

CORPORATE REPORT  
2019

2019年3月期



# 価値ある事業空間で ひと、まち、未来をつなぐ

## 経営理念

1. 価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します。
2. 信用を重んじ質を重視した経営を堅持して、お客様・株主・社員の信頼に応えます。
3. 革新と効率を尊び、活力ある企業風土を築きます。

## 企業行動指針

1. お客様本位の徹底  
お客様のニーズと信頼に応え、安全で良質な環境とサービスを提供します。
2. コンプライアンスの実践  
法令および規律を遵守し、高い倫理観に根ざした社会的良識をもって行動します。  
また、公正、透明、適正な取引を行い、政治、行政との健全かつ正常な関係を保ちます。  
反社会的勢力および団体とは一切関係を遮断し、毅然とした対応をします。
3. 社会発展への貢献  
地域との良好な関係を構築し、良き市民として積極的に社会貢献活動を行います。
4. 公正な情報開示  
株主はもとより、広く社会とのコミュニケーションをとり、企業情報を適時、的確かつ公正に開示します。
5. 環境問題への取り組み  
環境保全は経営の重要な課題であることを認識し、自主的、積極的に環境問題に取り組みます。
6. 個性を尊重する企業風土  
ゆとりと豊かさを実現し、安全で働きやすい職場環境を確保するとともに、社員の人格、個性を十分尊重します。

<b>京阪神ビルディングについて</b>	
経営理念・企業行動指針	1
At a Glance	3
財務・非財務ハイライト	5
価値創造の軌跡	7
<b>京阪神ビルディングの価値創造ストーリー</b>	
トップメッセージ	9
価値創造プロセス	13
バリューチェーン全体を通じた価値創造	15
リスクと機会	17
中期経営計画	19
<b>特集</b>	
特集1 京阪神 OBPビル	21
特集2 京阪神 虎ノ門ビル	23
特集3 大阪府北部地震BCP対応の記録	25
<b>事業概況</b>	
事業別の概況・業績	
オフィスビル	27
データセンタービル	29
ウインズビル	31
商業施設・物流倉庫	32
所有物件一覧	33
<b>価値創造の基盤とリソース</b>	
マネジメント (G)	
取締役・監査役および執行役員	35
社外取締役メッセージ	37
コーポレート・ガバナンス	39
コンプライアンス	45
リスクマネジメント	46
CSR	
CSRの基本的な考え方	47
環境 (E) 環境への取り組み	48
社会 (S) お客様とともに	49
従業員・パートナー企業とともに	50
地域社会とともに	51
株主・投資家とともに	52
<b>財務・企業データ</b>	
主要連結財務・非財務データ	53
財務諸表	
連結貸借対照表	55
連結損益計算書および連結包括利益計算書	57
連結株主資本等変動計算書	58
連結キャッシュ・フロー計算書	59
会社概要・株式情報	60

## 情報開示の体系



## 編集方針

「CORPORATE REPORT 2019」は、京阪神ビルディング (株) が事業内容・戦略やCSR情報をもとに、ステークホルダーのみなさまに、ご理解いただけるよう分かりやすく報告しています。本レポートを通じて当社の財務情報と非財務情報を誠実に、そして継続的にお伝えいたします。

## 対象範囲

事業報告およびCSR情報については、京阪神ビルディング (株) の主な活動を紹介しています。

## 対象期間

2019年3月期 (2018年4月1日～2019年3月31日) の企業活動における情報を対象としています。ただし一部内容については、過去の情報や2019年3月31日以降の情報も記載しています。

## 将来の見通しに関する注意事項

本レポートには、将来についての計画や予想および見通しの記述が含まれています。これらの記述は当社が現時点で把握可能な情報から判断したものです。実際の業績は今後さまざまな要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があることをご了承ください。

# At a Glance

「オフィスビル」「データセンタービル」「ウインズビル(場外馬券売場)」「商業施設・物流倉庫」の4つの賃貸事業を関西や首都圏を中心に展開しています。

当社は「価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します。」という経営理念のもと、時代のニーズを捉え、人と環境にやさしいビルづくりに取り組んでいます。

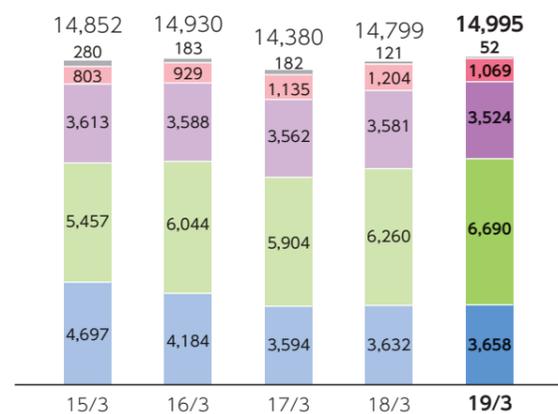
## 2019年3月期業績サマリー



## 当社の競争優位性

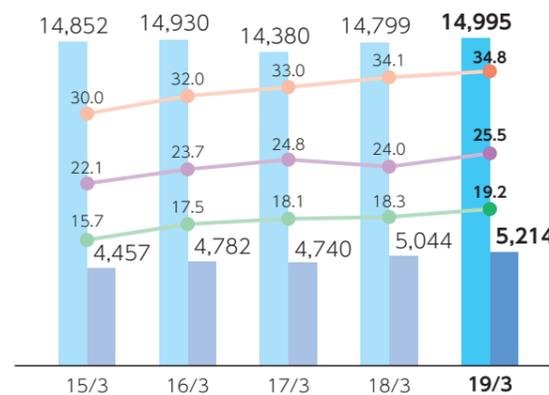
バランスのとれた事業ポートフォリオで、安定的かつ着実な成長を実現

■ オフィスビル売上高 ■ データセンタービル売上高 ■ ウインズビル売上高  
 ■ 商業施設・物流倉庫売上高 ■ 工事売上高 (百万円)



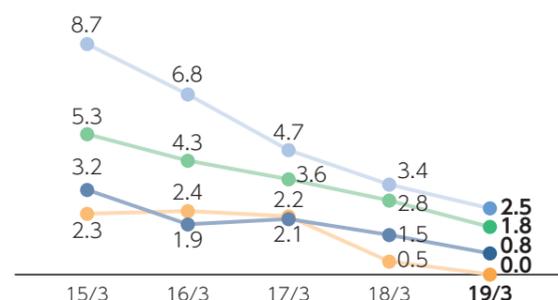
賃貸事業に特化することで高い収益性を実現

■ 売上高(当社) ■ 経常利益(当社)(百万円)  
 ● 経常利益率(当社) ● 経常利益率(賃貸専門5社平均)  
 ● 経常利益率(同業他社11社平均\*) (%) ※2018年3月期までは12社平均



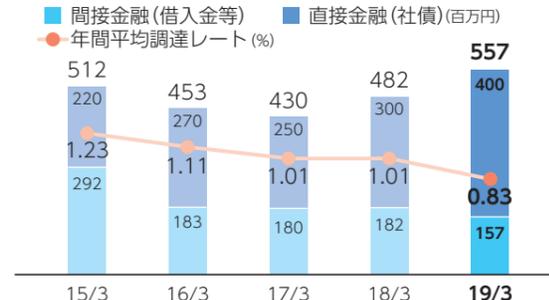
多彩な事業ポートフォリオにより、高い稼働率を実現

● 当社(全体)空室率 ● 当社(オフィス)空室率  
 ● 東京ビジネス地区空室率 ● 大阪ビジネス地区空室率 (%)



23年連続の格付け「A-」の信用力を活かした資金調達

信用力低 C CC CCC B BB BBB **A-** AA AAA 信用力高



## 事業ドメイン

### オフィスビル

運営施設数 **7** 棟

**特長**

- 東京・大阪のビジネス街を中心に展開
- 計画的な更新・修繕
- データセンタービルで培った高いBCP機能
- きめ細かなビルマネジメント

### ウインズビル

運営施設数 **5** 棟

**特長**

- 70年にわたり、テナントとともに歩んだ事業
- 京阪神の繁華街に展開
- 競争が少なく、高効率、高収益な事業

全 **25** 棟

### データセンタービル

運営施設数 **7** 棟

**特長**

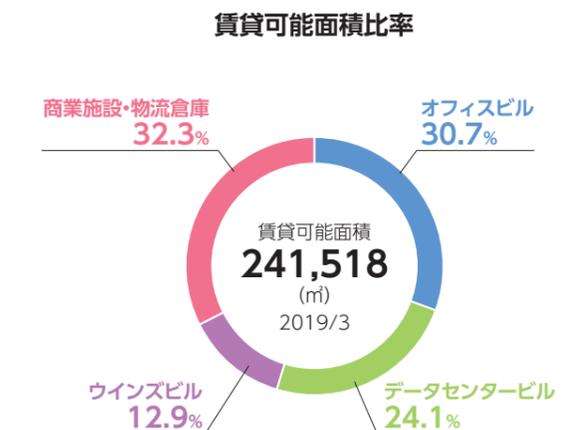
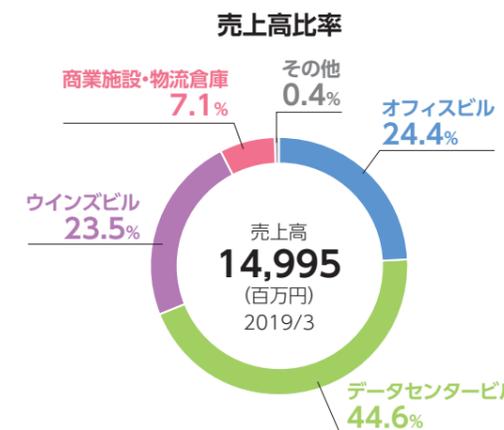
- 通信、交通インフラの整った都心型データセンタービル
- 免震構造をはじめとした高いBCP機能
- 高品質なビルづくり・ビルメンテナンスによる安定した収益

### 商業施設・物流倉庫

運営施設数 **6** 棟

**特長**

- 商業施設はターミナル駅、物流倉庫は幹線道路に近い好立地
- 冷凍・冷蔵倉庫などのオーダーメイド型倉庫に強み



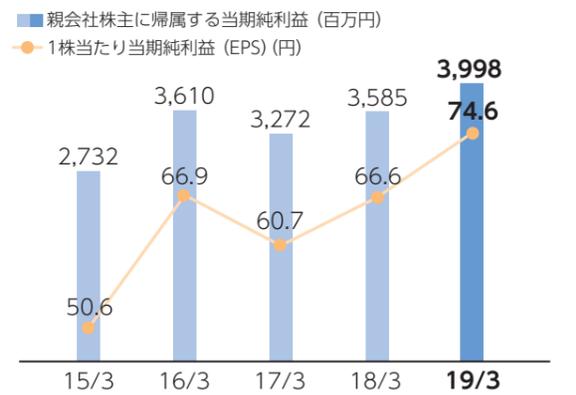
# 財務・非財務ハイライト

## 財務関連データ

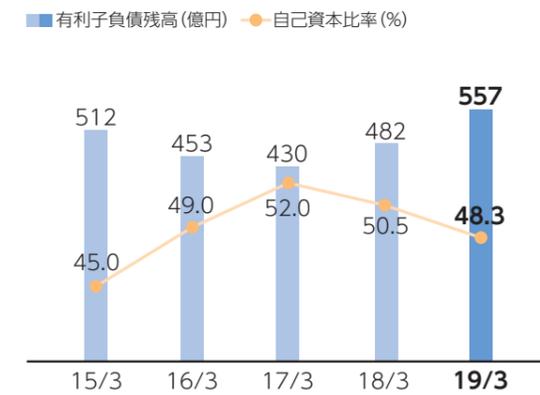
売上高/営業利益/営業利益率



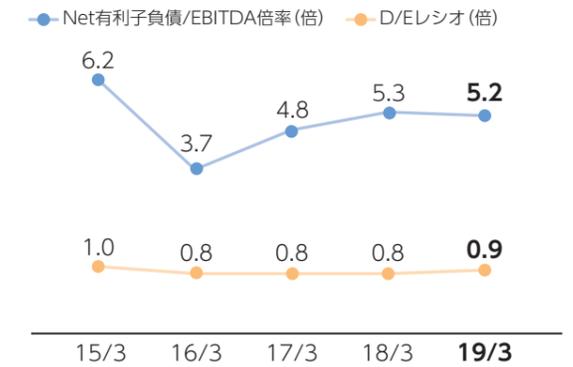
親会社株主に帰属する当期純利益/1株当たり当期純利益



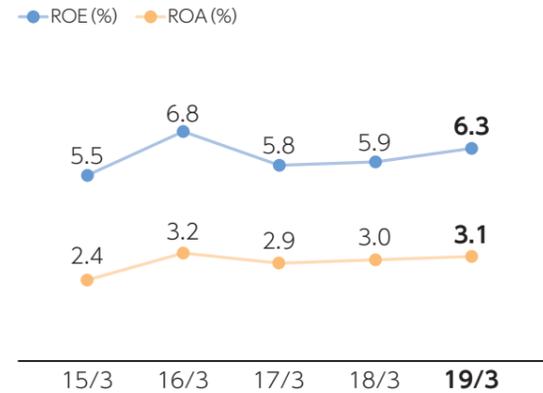
有利子負債残高/自己資本比率



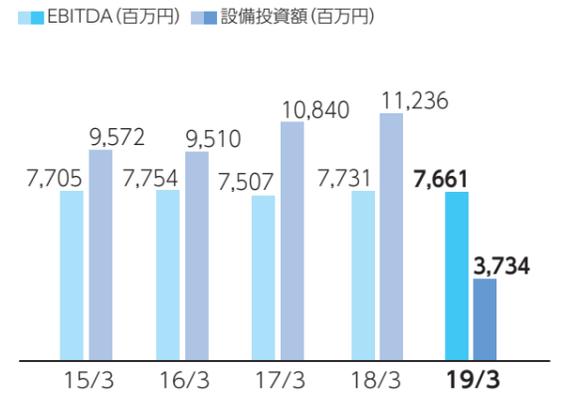
Net有利子負債/EBITDA倍率 D/Eレシオ



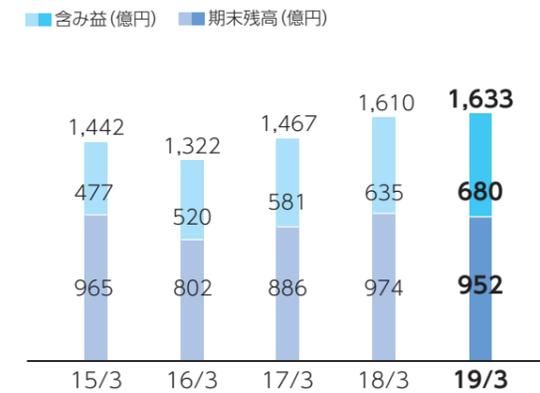
ROE/ROA



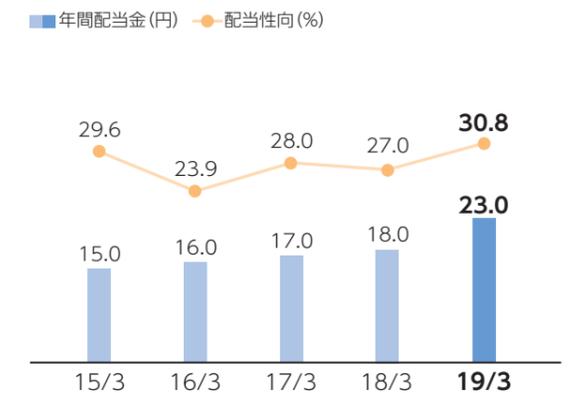
EBITDA/設備投資額



賃貸等不動産の評価額

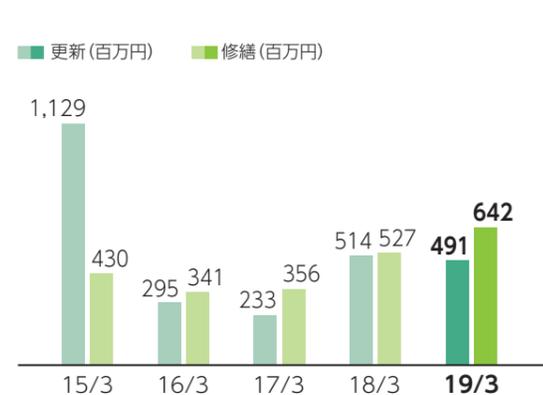


年間配当金/配当性向

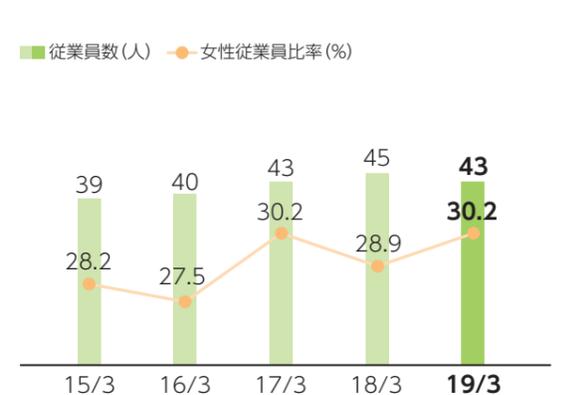


## ESG 関連データ

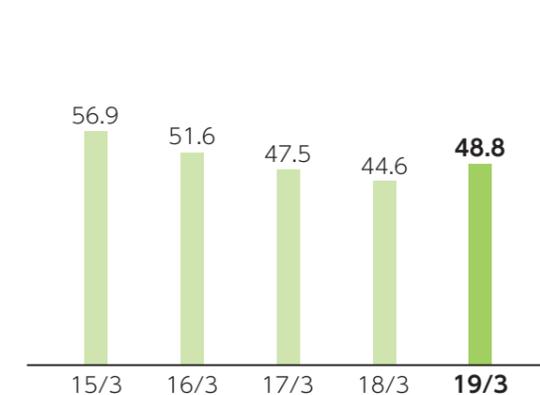
更新・修繕投資実績



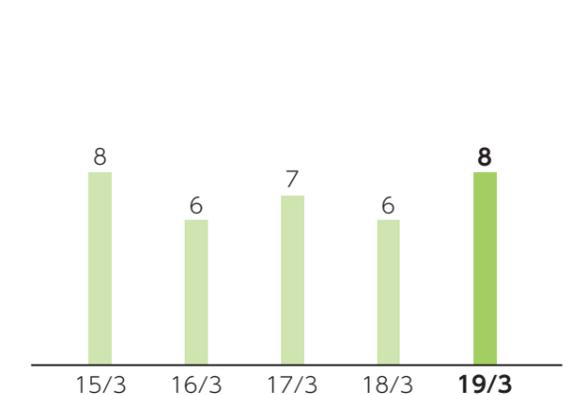
従業員数/女性従業員比率



有休取得率 (%)



月間平均残業時間数 (1人当たり時間)



# 価値創造の軌跡

## 時代のニーズを先取りするイノベーション

当社は阪神競馬場の再興から始めて、ウインズビル、オフィスビル、商業施設・物流倉庫、データセンタービルと時代のニーズに合わせて事業を展開し、業容を拡大してきました。今後も敏感にトレンドを掴み、次世代に継承される資産を拡充していきます。

### 1948 阪神競馬場の再興

当社は、関西の経済界と馬主によって、阪神競馬場再興を目的として創立しました。また阪神競馬場創立のご縁で、京阪神の繁華街に場外馬券売場を設け、農林省(現農林水産省)に賃貸していました。



1949 「阪神競馬場」竣工



1949 大阪市内に「場外勝馬投票券売所」竣工

### 1956 不動産会社へ転換

日本中央競馬会(JRA)発足に伴い、阪神競馬場を譲渡。代わりに得た土地や資金を元手に、住宅分譲、オフィスビル賃貸に着手しました。1956年には社名を「京阪神不動産」に変えて、本格的な不動産業者として再出発しました。



1962 「京阪神 瓦町ビル」竣工



1964 「京阪神 安土町ビル」竣工

### 1976 商業施設・物流倉庫事業へ進出

モータリゼーションの進展によるライフスタイルの変化に合わせて、郊外のロードサイド商業施設の開発、取得を全国で進めました。1980年代には、商業施設賃貸での経験を活かし、物流倉庫の賃貸も開始しています。



1982 「ウインズ梅田A館ビル」竣工



1983 「枚方倉庫」竣工

### 1988 データセンタービル事業へ進出

1988年、データセンタービル第1号「新町第1ビル」を竣工し、データセンタービル賃貸に進出。以降、携帯電話やITの普及など時代のニーズに合わせてビルを進化させ、データセンタービル事業を拡大してきました。



1988 「京阪神 新町第1ビル」竣工



1998 「長野商業施設」(長野市)購入

### 2009 首都圏へ進出

2009年の「御成門ビル」竣工を皮切りに首都圏へ進出。また事業用空間の賃貸事業に経営資源を集中していることから、2011年に社名を「京阪神ビルディング」に変更。2014年には東京事務所を開設しました。



2009 「京阪神 御成門ビル」竣工



2012 「京阪神 西心斎橋ビル」竣工

### 2019 70周年のその先へ

中期経営計画に基づき、首都圏でオフィスビルの開発、大阪市内で8棟目のデータセンタービルの開発を進めています。また既存施設の見直しを進め、築古物件の売却、設備のリニューアルを行っています。



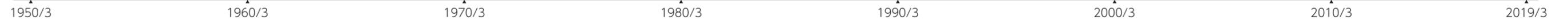
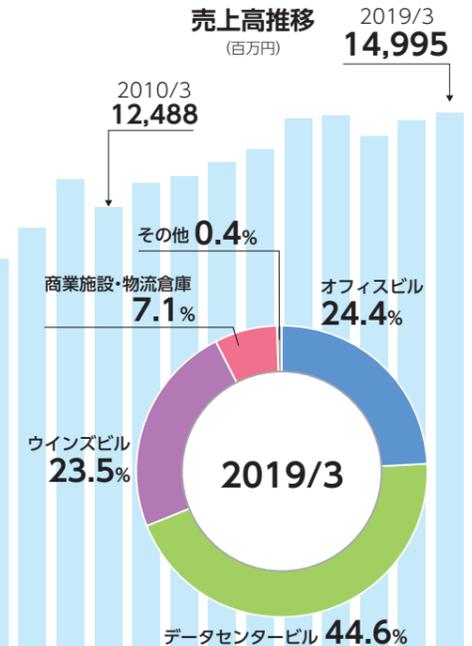
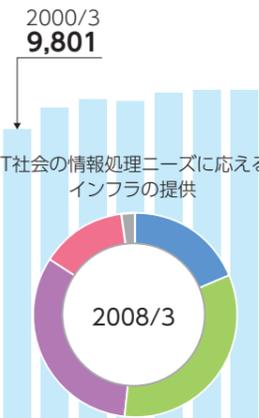
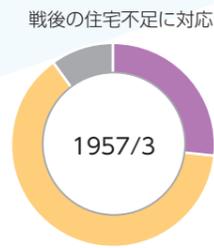
2020 「京阪神 虎ノ門ビル」竣工予定



2021 「京阪神 OBPビル」竣工予定

#### 部門別の売上高推移

- オフィスビル
- データセンタービル
- ウインズビル
- 商業施設・物流倉庫
- 分譲
- その他



京阪神ビルディングについて

京阪神ビルディングの価値と強み

特集

事業概況

価値創造の基盤とリソース

財務・企業データ

## トップメッセージ



代表取締役社長

南 浩一

4事業の深化と進化を通じて、中期経営計画を着実に進め、中長期にわたる成長の基盤を築いてまいります。

## 価値創造の原動力である経営理念

当社は、3つの経営理念を実践すること、特に「価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します。」という理念のもとで、自らの存在意義を定め、価値の高い施設の提供を通じた賃貸事業を追求してきました。

昨今、ESG（環境・社会・ガバナンス）経営が重視される中において、当社においても事業価値と社会価値の融合が企業経営の大きな課題と認識し、この課題を解決することによって結果的に利益が創出されると考えております。その点、当社歴代の経営陣・社員は、時代の流れをいち早く読み取り、時々の社会の要請に応える形で、新たな事業を次々に創出してまいりました。

たとえば、創業期の場外馬券売場（後のウインズビル）の賃貸事業をはじめ、オフィスビルの賃貸事業やマンションの分譲、モータリゼーションに対応したロードサイドでの商業施設の賃貸事業、さらにはICT（情報通信

技術）時代の到来を見据えたデータセンタービルの賃貸事業というように、時代ごとの社会課題に真摯に取り組み、各事業の基盤を地道に積み上げることによって、企業価値の向上を図ることを追求してまいりました。「価値ある事業空間の提供」はお客様がより大きな経済価値を生み出すことにもつながる取り組みです。お客様とともに創る価値が、その先のステークホルダーにも影響を及ぼし、最終的には豊かな社会の実現につながっていくという一連の流れが当社の価値創造プロセスと考えられます。今後も社会課題や外部環境を認識し、迅速に行動していくことが必要だと考えております。そのためには、共通の経営理念が会社全体に浸透し、役職員が一体感をもって連携し総合力を発揮することが重要と考えております。

## きわめて低い空室率のもと、過去最高の業績を達成

2018年度の不動産賃貸業界においては、都心部のオフィスビルを中心に、テナントの増床や立地改善のニーズが強く見受けられ、賃料水準も上昇傾向が続きました。このような市場環境に加えて、当社では営業活動およびお客様に対するサービスの向上に注力したことで、空室率は前期末の1.5%から0.8%に低下いたしました。特にオフィスビルに関しては満床の状況が続いています。またデータセンタービルについても各ビルの稼働が向上し、当社の業績を牽引いたしました。

こうした取り組みの結果、売上高をはじめ、営業利益や経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益ともに過去最高を達成しました。

業績が好調な要因としましては、前述の通り市況の良さを背景に、当社は賃貸事業に特化し、良好な立地におけるハイグレードの物件を中心とした事業を展開していることや、バランスのとれた事業ポートフォリオが挙げ

られます。加えて、お客様に対するサービスの向上を重視し、ビルメンテナンス会社や警備会社、工事会社などのパートナー企業さまとの密接な連携で物件の更新・修繕に努めており、これがお客様の満足度を高めることになり、ひいては高い稼働率につながっていると考えられます。パートナー企業さまとのリレーションが当社の競争力であることを認識し、今後も手を携え、一体となって取り組んでまいります。

なお、株主のみなさまへの還元については、引き続き安定配当を堅持していく考えです。当期については、配当性向は30.8%、年間配当金は前期比5円増配の23円（2019年3月期期末配当金の内訳は記念配当3円00銭、普通配当10円00銭）とさせていただきます。

## トップメッセージ

### これまで以上に価値ある事業空間を提供してまいります

当社では、中長期的な視点で持続的な成長の実現を目指して、特色ある4部門の賃貸事業をさらに深化・進化させるとともに、将来に向けた新たな事業を模索するため、5年間を対象とした中期経営計画「Beyond 4D & 70th ~ 4事業の深化と進化、70周年のその先へ～」を策定しております。現在、中期経営計画のもとで新規投資や新たな事業の検討を行っており、これまで以上に価値ある事業空間を提供し、次世代に継承される資産の拡充を目指しています。

オフィスビルについては、事業リスクと考えられる関西圏での事業集中を見直す観点から、首都圏での事業展開を推進していく考えです。データセンタービルについ

ては、30年の歴史の中で培ってきた先駆者としての豊富なノウハウや多岐にわたるリレーションを活かした高品質なビルの開発・運営が当社の強みとなっています。IoTやAIの発展によるデータセンタービル需要もますます増加傾向であり、地の利のある大阪に加えて、首都圏での事業展開を検討してまいります。商業施設・物流倉庫に関しては、商業施設は都市型施設の拡充に注力し、物流倉庫は、当社が得意とするオーダーメイド型の倉庫を中心に展開していく考えです。ウインズビルについては、引き続き事業基盤の一つとして継続していく考えです。

### 大阪、東京での新プロジェクトが着実に進行中

現時点における具体的な取り組みと進捗状況を紹介いたしますと、大阪市内のデータセンタービルの開発、および東京都港区のオフィスビルの開発が挙げられます。

前者については、2019年4月、「京阪神 OBPビル」の新築工事に着手しました。同ビルは、当社にとって8棟目のデータセンタービルで、大阪の都心部に立地しており、有事の際も迅速な対応が可能となる競争力の高いデータセンタービルです。当社が培ってきた事業のノウハウを結集し、最高水準の安全性と信頼性、効率性を備え、グローバルで通用する大規模なデータセンタービルを建築する計画です。竣工は2021年4月を予定しております。後者については、2018年9月、東京都港区虎ノ門で「京阪神 虎ノ門ビル」の新築工事に着手しました。官公庁や裁判所など首都機能が集積する霞ヶ関に隣接する日本有数のビジネス街に位置し、利便性の高い立地が特長です。

以上のような取り組みを通じて、今期以降も、中期経営計画における4事業の深化と進化を着実に進めてまいります。2022年3月期までの投資計画としては、新データセンタービルの建築や収益物件の取得などの不動産投

資に450億円、所有物件の大規模修繕などの投資に50億円の計500億円を考えております。今後の新規投資に関しては、現状の不動産価格は高値圏にあり、収益性を考えると投資が難しい環境ではありますが、当社の財務規律であるNet有利子負債/EBITDA倍率10倍以下、自己資本比率30%以上を考えるとまだ投資余力はあると考えます。慎重に見極めながら将来に向けた投資を行う一方で、安定的かつ低金利での資金調達に注力し、財務バランスの健全性の維持に配慮して、事業拡大と健全な財務バランスの両立を目指してまいります。

なお、さらなる成長に向けて4事業の深化と進化と並行して、新規分野の事業開拓を視野に入れて検討を進めており、将来に向けた新たな展開にも、積極的に挑戦してまいります。

企業価値を一段と高め、  
ステークホルダーのみなさまの  
期待と信頼にお応えして  
まいります。



### 社会と当社の持続的な発展に向けて

事業が好調に推移する中、当社はESG経営の重要性を認識し、時代の先を見据えた成長を目指してまいります。中長期の成長における事業リスクとしては、地震や台風などの自然災害による固定資産の毀損が挙げられます。これに対しては、賃貸物件を大阪と東京に分散することで関西圏集中リスクの低減を図ってまいります。加えて、BCP(事業継続計画)の観点から非常時を想定した計画書の策定および実地訓練を行っております。特にデータセンタービルに関しては、外部電源喪失の事態を想定した実負荷試験を定期的に行うなど、万一の事態に対しても万全の体制で臨んでおります。

今後のESG経営の進化について、まず環境に対しては気候変動の深刻化による環境規制の強化から、既存施設および新規施設での電力消費の低減を引き続き図るほか、エネルギーの最適管理を行うBEMS(ビルエネルギー管理システム)の導入などを通じて取り組みを強化し、ZEB(ゼロエネルギービル)への対応を目指します。社会に対しては、中長期の価値創造の実現には「人材」である従業員がいきいきと活躍できる環境づくりが最重要課題と捉え、働きやすい職場づくりや教育に注力

してまいります。少数精鋭の組織を強みに、経営陣と各階層の従業員、ひいてはパートナー企業さまとのコミュニケーションを密に図ることで、事業リスク低減に努めていく考えです。また地域におけるイベントの開催などを通じて、地域社会への貢献にも継続して取り組んでまいります。

ガバナンスについては、コーポレートガバナンス・コードに即して経営の透明性および健全性の一層の向上を図ってまいります。また、執行役員制や指名・報酬委員会を通じて、企業統治のさらなる充実を進めていきます。加えて、中長期の成長に向けては人財育成を最重要課題と捉え、採用から教育、活躍推進に注力して将来を担う経営人材の育成にも努めていく考えです。

当社では、今後も成長と安定のバランスを図りつつ、地域との調和を図り、企業価値を一段と高めてステークホルダーのみなさまの期待と信頼にお応えしてまいります。今後とも、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

# 価値創造プロセス

当社は経営理念のもと、永年にわたり蓄積してきたノウハウやお客さまとの信頼関係といった無形の資本を活かし、安心、快適で環境にやさしいビルづくりを行っています。

当社は今後もステークホルダーのみなさまとともに、価値ある事業空間を創出することで、企業として持続的な成長を実現し、社会に新たな価値を提供していきます。

## 社会的課題

社会・産業の  
インフラ整備

自然災害の脅威

気候変動の深刻化

人口減少、少子高齢化  
社会のさらなる進展

コンプライアンス

働き方改革

## INPUT

### 価値創造基盤

価値創造を支える各種資本

人的資本	
一人一人が プロフェッショナル、 マルチプレイヤー	
従業員数	43名
知的資本	
ビルの企画・開発・運営 ノウハウ	
有資格者数 (一級建築士、施工管理技士など)	16名
社会関係資本	
テナント・パートナー企業 とのリレーション	
財務資本	
堅固な財務基盤	
自己資本比率	48.3%
Net有利子負債/ EBITDA 倍率	5.2倍
格付け信用力	[A-](R&I)

### 中期経営計画

4事業の深化と進化、70周年のその先へ  
**Beyond 4D & 70th**

- 新規投資戦略
- 既存施設の見直し
- 所有物件の収益性追求
- リスクへの対応を強化
- 将来に向けた新たな展開
- 強固な財務基盤を堅持 [詳しくはP19へ](#)

### マネジメント

社内外を円滑にする制度の整備・運営

- 役員 [詳しくはP35へ](#)
- コーポレート・ガバナンス [詳しくはP39へ](#)
- コンプライアンス [詳しくはP45へ](#)
- リスクマネジメント [詳しくはP46へ](#)

**リスクと機会** [詳しくはP17へ](#)

## OUTPUT

### 価値ある事業空間の創出

快適	安心	環境
<ul style="list-style-type: none"> <li>●高品質なビル管理</li> <li>●好ロケーション</li> <li>●テナントリレーション</li> <li>●シンプルで格調高いデザイン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高度なセキュリティ</li> <li>●電力供給の信頼性</li> <li>●高い防災性能</li> <li>●BCP 対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ZEBへの対応</li> <li>●BEMSの導入</li> <li>●ビル緑化の推進</li> <li>●ビルの長寿命化</li> </ul>

### バリューチェーン全体を通じた価値創造

[詳しくはP15へ](#)

**事業活動**

- オフィスビル [詳しくはP27へ](#)
- データセンタービル [詳しくはP29へ](#)
- ウインズビル [詳しくはP31へ](#)
- 商業施設・物流倉庫 [詳しくはP32へ](#)

**CSRへの取り組み**  
ステークホルダーエンゲージメント [詳しくはP47へ](#)

## OUTCOME

### 社会への価値提供

お客さま
<ul style="list-style-type: none"> <li>●人にやさしいビル</li> <li>●災害に強いビル</li> </ul> <a href="#">詳しくはP49へ</a>
株主・投資家
<ul style="list-style-type: none"> <li>●長期安定的な株主還元</li> </ul> <p>配当性向実績 <b>30.8%</b></p> <a href="#">詳しくはP52へ</a>
パートナー企業
<ul style="list-style-type: none"> <li>●公正で適切な取引関係</li> <li>●良好な協力関係の構築</li> </ul> <a href="#">詳しくはP50へ</a>
従業員
<ul style="list-style-type: none"> <li>●ワークライフバランスの充実</li> </ul> <p>月平均残業時間 <b>8.0時間</b></p> <a href="#">詳しくはP50へ</a>
地域社会
<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の活性化・魅力向上</li> </ul> <a href="#">詳しくはP51へ</a>
環境
<ul style="list-style-type: none"> <li>●環境に配慮したビル</li> </ul> <p>更新・修繕 投資実績 <b>1,134</b>百万円</p> <a href="#">詳しくはP48へ</a>

### 経営理念

1. 価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します。
2. 信用を重んじ質を重視した経営を堅持して、お客様・株主・社員の信頼に応えます。
3. 革新と効率を尊び、活力ある企業風土を築きます。

# バリューチェーン全体を通じた価値創造

## 立地の調査から、企画、運用管理、修繕まで 当社にてワンストップでトータルビルマネジメント

当社では、大手ゼネコンなどで現場経験を豊富に積んだ技術スタッフを雇用し、「建築技術部」を設置。当社のビル・施設づくりにおいて、企画・開発から運用管理、修繕・更新に至るまで一貫して関与しています。また営業部門と密接に連携することでテナントのニーズにも迅速かつきめ細やかに対応。「予防保全」という考えのもと、修繕や更新工事を適切に実施し、重大事故を未然に防いでいます。特に、高い機能性と充実した保守管理サービスは、データセンタービルのテナントから高い評価を受けています。

### 調査

地域・土地の特性、交通至便、災害リスク、将来性などの状況を幅広く調査します。新規投資担当部門の目線だけでなく、建築技術部がゼネコン、ビル管理会社等のパートナー企業の目線から土地や物件を調査することで、高品質なビルの建築、竣工後の運用管理が可能な土地、物件の取得が可能になっています。

提供する価値

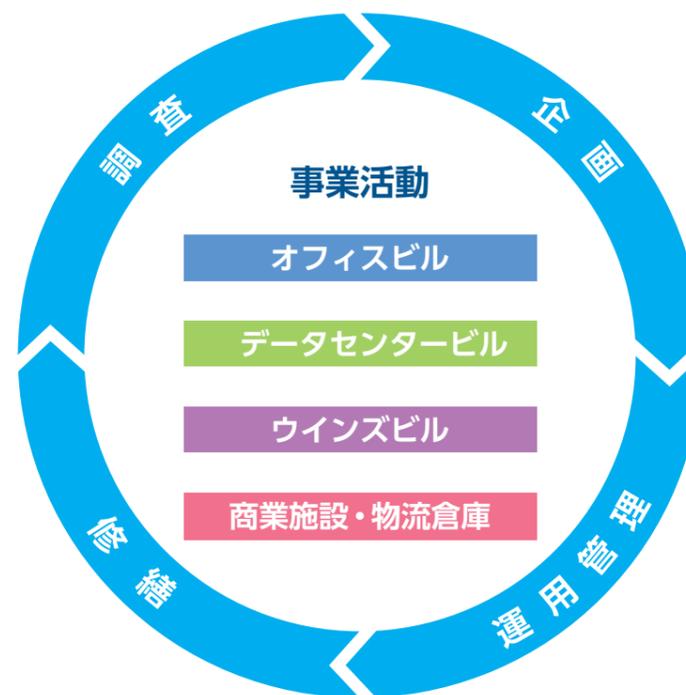
- 長期的・安定的な事業活動に適した土地、物件の峻別



### 基本方針

## バイ & ホールド

事業サイクル（調査、企画、運用管理、修繕）を回転させることで、長期・安定した事業を展開



### 企画

当社は開発したビルは長期にわたって保有するという方針のもと、建築・運用管理の豊富な経験を活かして、時代を先取りした高品質なビル・施設を企画します。したがって、設計段階から長期での運用管理体制、設備等の更新・修繕計画を考え、お客さま、パートナー企業が気持ちよく、長く安心して働くことができるビルの建築、または取得を行っています。

提供する価値

- お客さま、パートナー企業が働きやすいビル
- BCP機能の高いビル
- 環境に配慮したビル
- 高品質に裏付けられた高い収益性

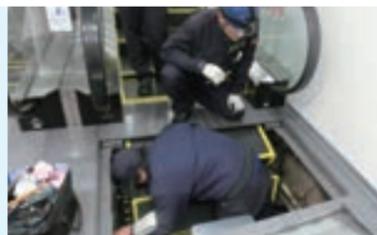


### 修繕

「予防保全」という考えのもと、快適な事業空間を維持するために、大手ゼネコンなどで現場経験を豊富に積み、当社の物件を熟知している建築技術部が、その知見を活かして、修繕や更新工事を適宜実施し、重大事故を未然に防ぐとともに、お客さまに快適な事業空間を提供しています。

提供する価値

- 重大事故の未然防止
- 修繕・設備更新等による既存ビルの快適性、収益性の維持・向上



### 運用管理

建築技術部と営業部のツイン体制でビルを管理します。当社の社員が実際に現場に赴くことで、パートナー企業と一体となって、迅速かつきめ細やかに対応できることが当社の強みです。また、現場でいただいたお客さまやパートナー企業の声を、全社で水平展開し、その後の運用管理や新しいビルの開発に活かしています。

提供する価値

- テナントサービスの向上
- パートナー企業との協創
- 運用管理ノウハウの蓄積
- 運用管理で得た知見の新規開発への反映



パートナー企業とともに [詳しくはP50へ](#)

# リスクと機会

当社はガバナンスを通して、外部環境から導かれるリスクと機会を的確に把握し、  
 たうえで、その妥当性を適切に評価し、中長期的な経営戦略に反映させることで、  
 企業価値の向上を実現し、持続可能な社会に貢献していきます。

## 外部環境の認識

### 経済

- 不動産市況の高騰
- 消費税増税
- 東京一極集中
- 地方創生
- 東京オリンピック、パラリンピックの開催
- 大阪・関西万国博覧会の開催
- IR(統合リゾート)の誘致

### 社会

- 少子高齢化社会の進展
- 労働人口の減少
- 働き方改革
- ライフスタイルの変化
- シェアリングエコノミーの拡大

### 環境

- 気候変動の深刻化
- 多発する自然災害
- 環境規制の強化

### 技術

- 技術革新の進展
- AI、IoTの普及

## リスクと機会

- リスク** 賃貸不動産の大量供給による空室率の増加
- リスク** 東京一極集中による其他都市の需要の縮小
- リスク** 消費税増税に伴う景気停滞
- リスク** 金利上昇に伴う資金調達コストの増加
- 機会** 堅調な不動産需要に支えられた空室率、賃料水準
- 機会** ステークホルダーとの建設的な対話機会の増加による経営基盤強化
- 機会** ガバナンス強化に伴う企業価値向上
- 機会** ESG投資の拡大

- リスク** 人口減少による長期的な不動産需要の縮小
- リスク** 不動産市場縮小に伴う競争の激化
- リスク** 既存のビジネスの変容・縮小の可能性
- リスク** テレワークの普及によるオフィスニーズの変化
- リスク** ECの普及による商業施設に対する需要の変化
- リスク** 労働力不足
- 機会** 新たな不動産のニーズや市場の変化
- 機会** 新しいスタイルのオフィスニーズの発生
- 機会** ECの普及による物流倉庫に対する需要の拡大

- リスク** 大規模な自然災害の多発による損害規模・頻度の拡大
- リスク** 規制強化に伴う関連設備投資額の増加
- 機会** セキュリティやBCP、環境性能に対する意識の向上

- リスク** サーバ機器の省エネ化・小型化によるデータセンタービルに対する需要の変化
- 機会** 情報化のさらなる進展によるデータセンタービルの需要拡大

## ガバナンス

- リスクマネジメント
- 妥当性を適切に評価
- 中長期的な経営戦略に反映

## 当社の施策

### 事業における施策

#### 持続的成長のための方向性

- ポートフォリオの地域分散の観点から首都圏への進出
- 都心部の好立地物件への投資
- 新たなデータセンタービルの開発
- 築古物件の建て替え・売却
- 稼働率の向上と賃料の引上げ
- お客さま志向の徹底によるテナントリレーションの強化
- BCP対応ビルへのリニューアル
- 既存事業の強みを活かした新たな賃貸事業の検討

### 価値創造の基盤とリソース強化の施策

#### 外部環境に対応した経営基盤整備

- 強固なコーポレート・ガバナンス体制の構築と、さらなる強化
- 各ステークホルダーとの協創
- 持続的成長による企業価値の向上と株主還元
- 地域イベントへの協力など地域活性化への貢献
- 従業員活躍のための女性・シニアの活用や福利厚生制度の充実
- 持続可能な調達のための公正・適切な取引
- ZEBに向けたBEMS等による省エネ、緑化への取り組み
- 継続的な中途採用、新卒採用
- 情報開示の充実
- 金融機関とのリレーション維持
- 安定した資金調達の実施

# 中期経営計画

～4事業の深化と進化、70周年のその先へ～

# Beyond 4D & 70th の進捗

## 次世代に継承される資産を拡充

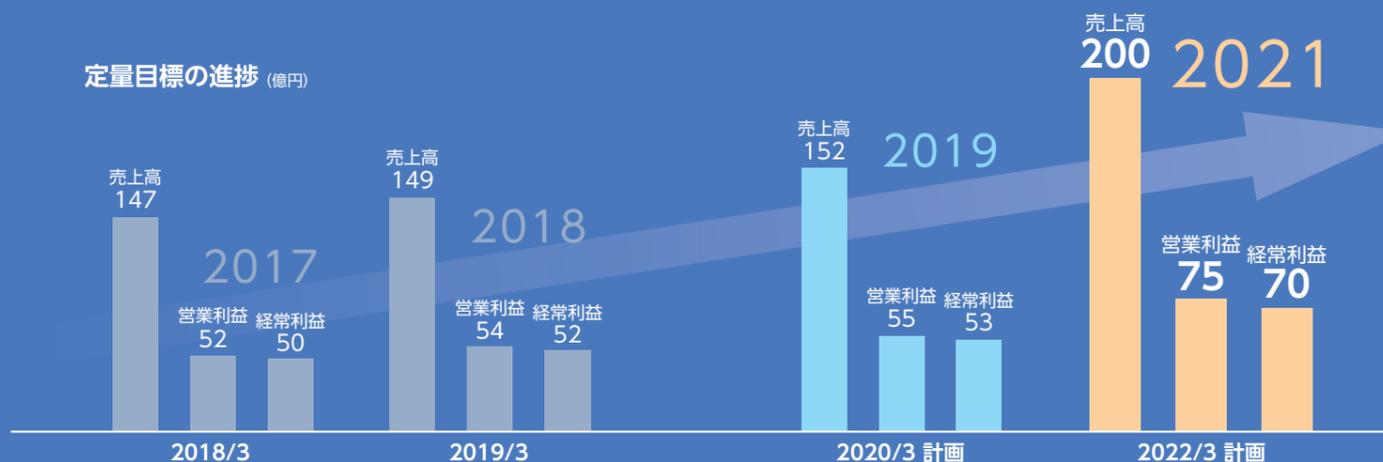


投資計画	2022/3 計画
不動産投資 ・新データセンタービルの建築 ・収益物件の取得	450億円
更新修繕投資 ・所有物件の大規模修繕	50億円
合計	500億円

配当計画	2019/3 実績	2022/3 計画
配当性向	30.8%	30.0%

2017年2月に、当社は中長期的な視点で持続的な成長を実現するため、創立70周年を迎える2018年度を含め、2021年度までの5年間の経営方針を定めた中期経営計画を策定しました。現在の4部門の賃貸事業をさらに進化させるとともに、将来に向けた新たな事業を模索し、時代のニーズに応え、創造力溢れる提案により価値ある事業空間を提供することで、次世代に継承される資産を拡充することを目指しています。

定量目標の進捗 (億円)



業績計画	2019/3 実績	2022/3 計画
総資産	1,327億円	1,500億円
Net有利子負債	397億円	500億円
Net有利子負債/EBITDA倍率	5.2倍	5.0倍
自己資本	641億円	700億円
自己資本比率	48.3%	46.7%

### 重要施策と2018年度の取り組みと進捗

	新規投資戦略	既存施設の見直し	所有物件の収益性追求	リスクへの対応を強化	将来に向けた新たな展開	強固な財務基盤を堅持
取り組み	<b>オフィスビル</b> ● 2017年6月に東京都港区虎ノ門に約300坪のオフィス用地を取得し、2018年9月より新築工事に着手 ● 首都圏エリアを中心に収益物件の情報を収集 <b>データセンタービル</b> ● 大阪市OBP (大阪ビジネスパーク) で約2,000坪の土地を取得し、2019年4月より新築工事に着手 ● 大阪地区での根強い需要に応えるため、9棟目のデータセンタービル用地の情報を収集 <b>商業施設・物流倉庫</b> ● 首都圏エリアを中心に収益物件の情報を収集	● 2018年4月旭川商業施設、2018年7月逆瀬川ビルを売却	● 投資計画に基づき更新修繕投資を実施 ● アメニティの更新を通じたテナントサービスの強化 ● 稼働率向上に伴う賃料収入の増加	● 虎ノ門でのオフィスビル建築、関西エリアの物件 (逆瀬川ビル) 売却を通じた地域ポートフォリオの分散 ● グリラ豪雨等の浸水に備えて、データセンタービルの受電設備等の上層階への移設	● 専門家、先進企業等へのヒアリング、現場視察等の調査活動を継続	● 良好な調達環境を活かした長期債の発行による平均調達金利の低減、平均返済期間の長期化 ● 財務バランスは目標水準を堅持
	今後の課題・戦略	<b>オフィスビル</b> ● 地域ポートフォリオ分散の観点から東京都心部への投資 ● 築浅物件の取得に加え、将来の種地となるような築古ビルを取得し、付加価値の高い物件の建築を検討 ● Aクラスビルに特化 ● 他社とのタイアップによる再開発事業への参画 <b>データセンタービル</b> ● 大阪地区での根強い需要に応える新データセンタービルの建築 ● データセンター業界での知名度を活かした、東京地区での事業を推進 <b>商業施設・物流倉庫</b> ● 首都圏や地方中核都市の商業中心地やターミナル駅に近い都市型商業施設を取得 ● 顧客のニーズに沿った設備・機能を備えたオーダーメイド型の倉庫を取得	● 築古物件の建て替えまたは売却を着実に実行	● 質の高いビル設備で高稼働の追求 ● お客さま志向の徹底によるさらなるテナントリレーションの強化 ● 提案力の強化による新規顧客の開拓	● 所有物件の地域ポートフォリオの分散 ● BCP対応ビル等へ計画的なりリニューアルの実施	● 既存事業の強みを活かした新たなファシリティ賃貸事業の検討 ● 社会情勢の変化を捉えたビル開発の検討 ● 海外不動産への投資の検討



## グローバルで通用する最高水準の安全性・信頼性・効率性を備えた大規模データセンタービルを建築予定

### データセンタービル事業の歴史と注力する背景

当社のデータセンタービル事業は、1988年に竣工した「新町第1ビル」から始まりました。当時は主に企業の汎用演算機置き場として利用されていましたが、90年代、2000年代になると、パソコンや携帯電話の普及により、データセンタービルは通信機器の置き場として利用されるようになりました。そして現在はクラウドサービスなどを提供するサーバの置き場として利用されています。当社は時代のニーズに合わせてビルを変化させ、事業を拡大させてきた経験があります。今後、AIやIoTの進展により、データ通信量は一層の増大が見込まれており、データセンターの需要も拡大が見込ま

れています。とりわけ、大阪は首都圏のバックアップ、グローバル企業の日本拠点として需要が高まっています。一方で、バックアップという限定的な目的、また首都圏に比べると市場規模が小さいこともあり、自前のデータセンタービルを構えるのではなく、大阪ではデータセンタービルのフロアを借りたいというお客さまの需要があります。当社はこれを好機と捉え、今まで培ってきた経験、ノウハウ、リレーションを活かし、当社の歴史の中でも最大規模となるデータセンタービル「OBPビル」の開発に取り組んでいます。

### 京阪神 OBPビル開発経緯

#### なぜ新しいデータセンタービルを建てるのか？

- 当社が蓄積したデータセンタービルのノウハウ
- 世界的なデータ通信量の増大
- データ通信量の増大に伴うデータセンター需要の拡大

#### なぜ大阪なのか？

- グローバル企業の日本拠点の需要
- 首都圏のバックアップ拠点の需要
- 大阪の土地勘
- 地元企業とのリレーション
- 管理の効率性

#### なぜ都心型なのか？

- 稠密な電力インフラ、通信インフラ確保
- インターネット回線の結節点に近く、データの高処理に適した立地
- 非常時にも駆けつけやすいアクセスの良さ
- ビルが陳腐化した際の用途変更の多様性

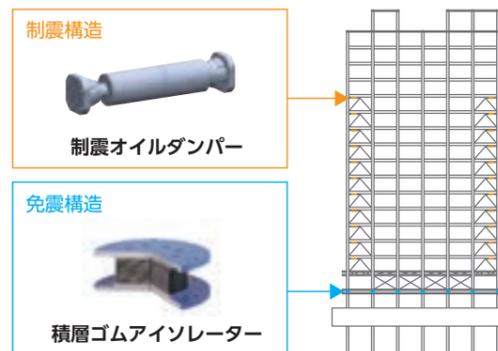
OBPビル  
の開発

### 京阪神 OBPビルの特長

#### 安全

##### 地震対策

南海トラフや上町断層地震などの巨大地震に対して2倍以上の余裕をもたせた中間層免震構造を採用しています。中小の地震に対しては制震オイルダンパーが、大地震に対しては積層ゴムアイソレーターが効果を発揮することで、ビルの揺れを軽減します。また、地下深くの安定した地盤に杭を到達させ、仮に表層地盤が液状化しても、ビルが沈下することないように設計しています。



##### 水害対策

OBPは津波や内水氾濫の心配が少ないとされる地域ですが、万が一の事態に備え、1階のフロアは地盤よりも高い位置に設定し、電気室や貸室は2階以上に設定しています。

##### 電源の確保

電力供給は、大型非常用発電機の最低48時間連続無給油運転をはじめとして、大容量(45MW)を確保します。また電力の2回線受電による予備電源線も確保します。

##### セキュリティ

最新鋭の防犯システムや24時間・365日の有人管理等により、高いセキュリティ水準を提供します。

#### 立地

当ビルはIX<sup>※</sup>に近く、通信インフラの稠密な大阪都心部に立地しています。OBPは大阪市内でも強固な地盤とされる上町台地の北端に位置し、地盤も高く水害に強いとされる地域です。また、主要幹線道路や駅も近く、緊急時にも駆けつけやすい良好なアクセスを有しています。

※ IX (インターネットエクスチェンジ) とは、プロバイダーやデータセンター事業者などさまざまな事業者のネットワークを相互接続する施設。



#### 環境

時代の要請である省エネや緑化の対策についても、CASBEE<sup>※</sup>Aグレードを獲得し環境にやさしいデータセンタービルを目指します。

※ CASBEE (建築環境総合性能評価システム) とは、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーやリサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建物の環境性能を総合的に評価するシステムです。



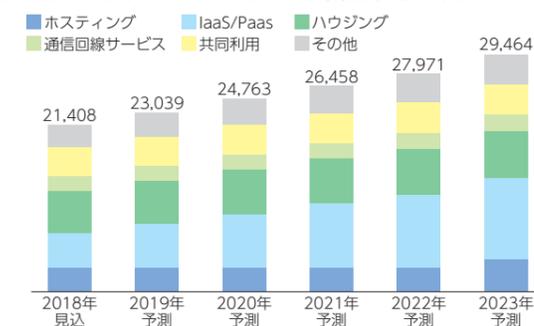
### 今後の展望

当ビルは、現在から将来にわたって、当社の業績に大きな影響を与える開発プロジェクトであり、中期経営計画の目標達成にも大きく貢献すると見込んでいます。

当ビルの竣工により、データセンタービル事業の賃貸可能面積は、現在から1.3倍程度増加する見込みです。今後は2021年4月の竣工に向けて着実にプロジェクトを進めるとともに、テナントリーシングに積極的に取り組んでいきます。当ビルが竣工する2021年以降も、データセンター市場は拡大が見込まれ、それに応じてデータセンタービルの需要も拡大が見込まれています。当社は当ビルの稼働を通して業容の拡大を図るとともに、情報社会のインフラとして、高品質なデータセンタービルを社会に提供していきます。

### データセンター市場規模推移図 (億円)

出典:富士キメラ総研 データセンタービジネス市場調査総覧 2019年版



### 京阪神 OBPビル計画概要

名称	京阪神 OBPビル
所在地	大阪市中央区
敷地面積	6,671.94㎡ (2,018.25坪)
延床面積	38,796.97㎡ (11,736.08坪) (予定)
規模	地下1階地上16階建
用途	データセンター、一部事務所
設計監理	株式会社日建設計
施工	鹿島建設株式会社
竣工	2021年4月予定

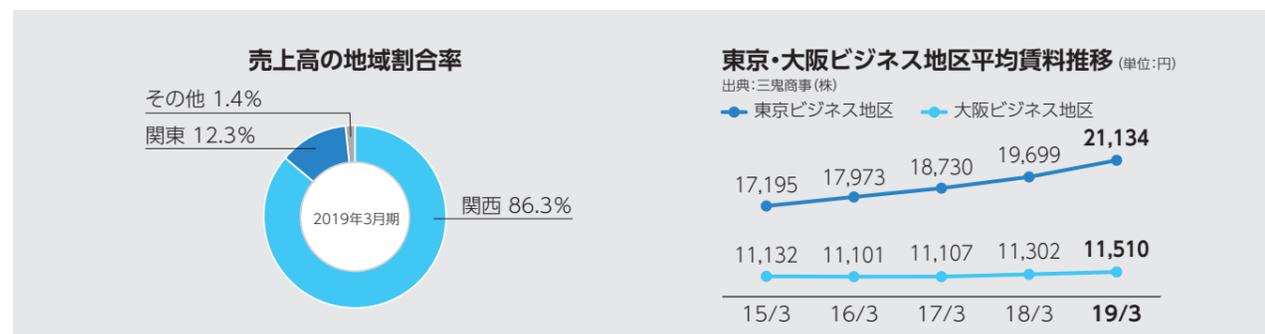


# 人とビジネスに活力を与え、次世代まで受け継がれる高品質オフィス

## 首都圏進出と京阪神 虎ノ門ビル開発の背景

当社は保有物件が関西、特に大阪に集中しています。大阪で大規模災害が発生すると、当社の資産の多くが被害を受け、業績や財務体質に大きな影響を与える可能性があります。したがって、このリスクを低減するため、ポートフォリオの地域分散を推進する必要があり、関西圏外、特に日本の中枢であり、最大の市場である首都圏への進出を推進してきました。2009年の御成門ビル竣工を皮切りに、首都圏への本格的な進出を開始し、2014年の東京事務所を開設以降、

首都圏で4棟の物件を取得し、2017年に現在開発を進めている当ビルの土地を取得しました。東京オリンピック・パラリンピックに向けて大規模な再開発が相次ぐ首都圏の成長性を見込んで、開発のための種地として取得を決定しました。首都圏における旗艦ビルとして、データセンタービルで培ったノウハウを活かした付加価値の高いオフィスビルの提供を目指し、開発を進めています。



## 京阪神 虎ノ門ビルの特長

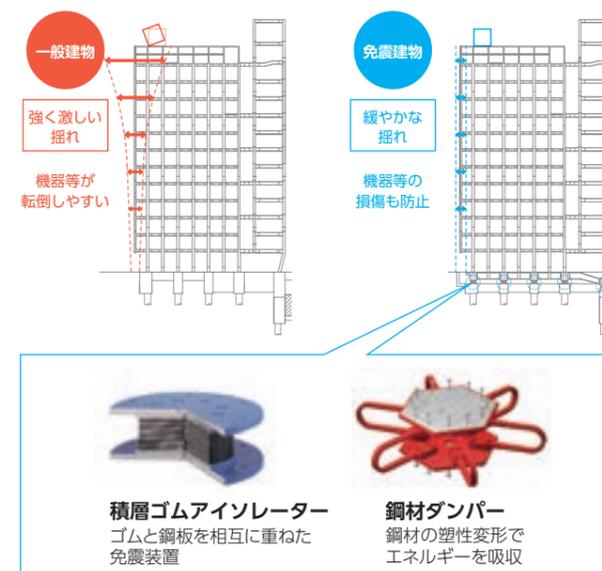
### 立地

官公庁や裁判所など首都機能が集積する霞ヶ関に隣接する日本有数のビジネス街に所在し、東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」から徒歩2分、JR「新橋駅」から徒歩6分等、6路線の利用が可能な利便性の高さを誇ります。

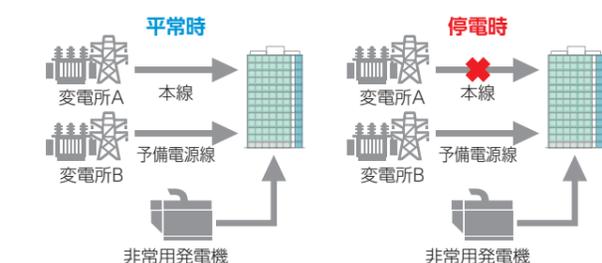


### 安全

データセンタービル事業で培ったノウハウを活かし、免震構造や非常用発電機、BCP対応高置水槽の設置、電力の2回線受電による予備電源線の確保など、建物の安全性はもとより、お客さまのビジネス機能の確保にも貢献します。



### 2回線受電方式

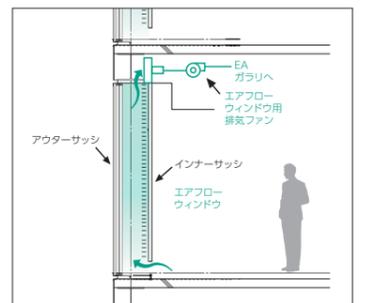


### 環境

省エネルギー化を図るため、エアフローウィンドウシステム等のハイスペックな省エネ設備を採用。また、建物の周囲や屋上を積極的に緑化することにより、ヒートアイランド現象抑制や生物多様性の保全等に配慮するとともに、在館者が都心でありながら緑を楽しめる憩いの空間を提供します。

### エアフローウィンドウ部分断面図

インナーサッシの下部スリットから2枚のガラスの間に空気を流し、上部から排気する。



### 今後の展望

首都圏のオフィス市場は、企業の堅調な業績、働き方改革などの影響を受けた旺盛なオフィス需要に支えられ、今後も堅調に推移するものと思われます。しかしながら、関西圏に比べ多くのオフィス供給があり、競合他社との競争も激しい首都圏は、決して楽なマーケットではありません。当社は、中堅企業などから根強い需要が見込まれる好立地のハイグレードなビルを対象を絞り、付加価値の高いビルを提供することで、競合他社との差別化を図ってまいります。また、当ビルは当社が首都圏に本格的に進出する姿勢をアピールする狙いもあります。当ビルの開発を通じ、首都圏の不動産業界における当社の知名度を向上させることで、情報収集能力の強化、次の投資につなげてまいります。

### 京阪神 虎ノ門ビル計画概要

名称	京阪神 虎ノ門ビル
所在地	東京都港区西新橋1丁目27～35番
交通	東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」徒歩2分 JR「新橋駅」徒歩6分 都営三田線「内幸町駅」徒歩4分 東京メトロ丸ノ内線・日比谷線・千代田線「霞ヶ関駅」徒歩4分
敷地面積	977.61㎡ (295.72坪)
延床面積	7,137㎡ (2,158坪) (予定)
規模	地下1階地上13階建
用途	事務所、一部店舗
設計監理	株式会社日建設計
施工	三井住友建設株式会社
竣工	2020年10月予定



電車の運行見合わせにより線路を歩いてJR大阪駅まで移動する人たち 写真:読売新聞/アフロ

## 「災害に強い事業空間」の提供で社会に貢献

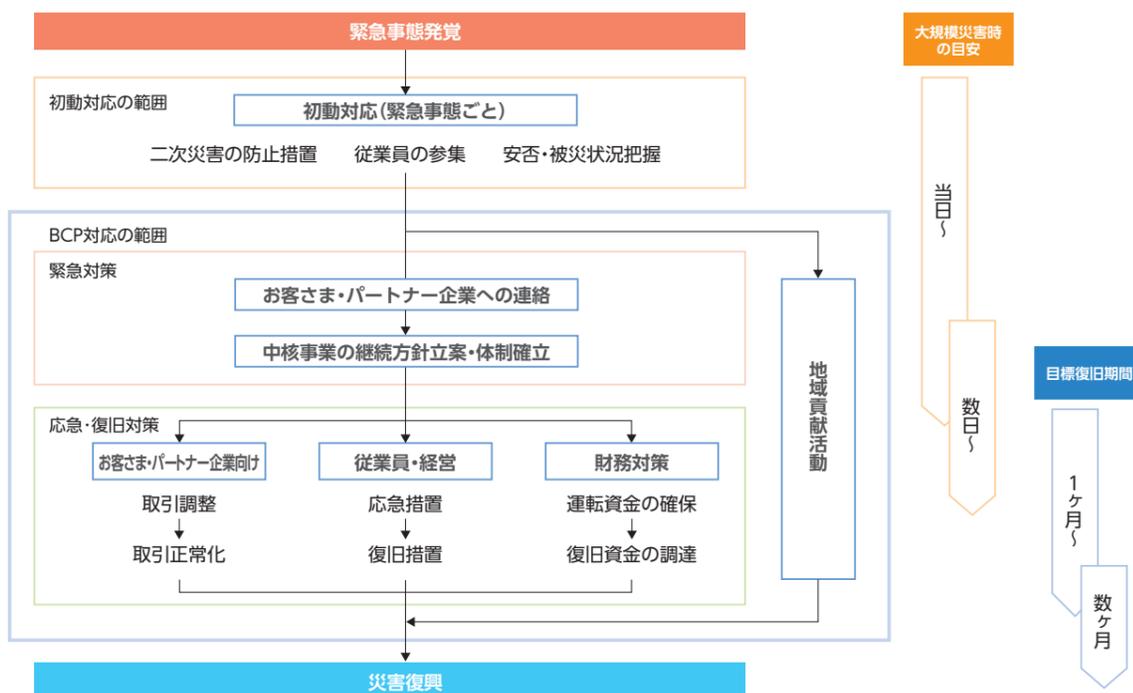
当社は、不動産賃貸事業を営む企業として、お客さまや社員、パートナー企業の安全を守り、事業を継続していくために、BCP(事業継続計画)を策定しています。BCPに基づいて、訓練や防災設備への投資を行い、災害に強い企業、社会を目指しています。

### BCP発動時の体制

大規模な災害の発生時には、BCPを発動し、社長をトップとした緊急対策本部を設置します。緊急対策本部の指示のもと、参集した社員が安否情報や被害状況の確認を行い、パートナー企業と協力して災害対応にあたります。また、当社が被害を受けて緊急対策本部として使用できない場合の代替拠

点の確保や、社長や役員が出社できない場合の指揮命令系統の整備も行っています。当社の社会的責任として、今後も継続的な見直しを行い、BCPおよび防災体制の整備に努めていきます。

### 当社のBCP発動フロー・体制



### 当社の大阪府北部地震に対するBCP記録

	策定されていたBCP内容	6月18日の記録	事後評価と改善点
社員に対して	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緊急時の指揮命令系統の整備</li> <li>●安否確認サービス、電話・メール連絡網による安否情報の共有</li> <li>●防災能力向上を目的としたパートナー企業との防災会議</li> <li>●パートナー企業との共同BCP訓練</li> <li>●災害時ガイドラインの作成・配布(非常時の行動指針や、緊急連絡先、避難経路などを記載)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緊急時の指揮命令系統の共有と情報の整理に課題</li> <li>●外注のサーバダウンによる安否確認サービスの機能不全が発生。連絡網を活用し、電話、SMS等も併用した安否確認を実施</li> <li>●日頃から早めに出勤する社員が多いこと、若手社員の借上社宅利用者を市内に配置していることもあり、始業時刻までに過半数が出社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緊急時の指揮命令系統の周知徹底と、速やかな緊急体制への移行</li> <li>●電話、SMS、安否確認サービスなど、複数の連絡手段の確保</li> <li>●緊急時の人員確保を目的とした、若手社員の借上社宅利用者の市内配置に相応の効果</li> </ul>
パートナー企業に対して	<ul style="list-style-type: none"> <li>●電話、メール、衛星電話など複数の連絡手段の確保</li> <li>●共同BCP訓練</li> <li>●ビルごとの防災訓練</li> <li>●建築技術部と共同でビルごとに緊急時対応マニュアルを整備し、定期的な見直しを実行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築技術部が窓口となり、パートナー企業と協力して被害状況を確認し、情報を整理する体制は有効に機能。当日中に大きな被害はないことを確認し、社内で情報を共有</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●衛星電話は通信が使用時の天気などの通信環境に左右されやすく、つながりにくいケースが散見されたため、各拠点に配備していた衛星電話をより実用的なIP無線機に切り替え</li> <li>●地震発生時の館内放送ルールの整備</li> </ul>
お客さまに対して	<ul style="list-style-type: none"> <li>●電話、メールによる被害状況の確認</li> <li>●ビルごとの防災訓練</li> <li>●営業部主導でテナントとの連絡体制を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●営業部が窓口となり、全テナントと当日中に連絡が取れ、大規模な被害はないことを確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地震規模が大きくなった場合は連絡手段の機能不全によりテナントの状況把握が困難となる可能性あり</li> <li>●大阪市内の物件が多いため、現地直接訪問による被害状況の把握を検討</li> <li>●免震設備の調査を実施し、結果を後日問い合わせのあったテナントへ報告</li> </ul>
電気	<ul style="list-style-type: none"> <li>●複数経路の受電による予備電源の確保</li> <li>●大型非常用発電機とUPS(無停電電源装置)の設置により、電力復旧までの館内の必要電力を確保</li> <li>●大型非常用発電機用燃料の備蓄、燃料補給の優先契約の締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●当社物件の周辺では停電はなく、通常通り機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●日々の設備メンテナンス、停電を想定した訓練の重要性を再認識し、今後も取り組みを継続</li> <li>●データセンタービルにおける例年の非常用発電機の実負荷試験による有効性の確認を今後も継続</li> </ul>
給水・トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大型非常用発電機による給水ポンプ運転により停電時も水道、トイレの利用が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●当社物件の周辺では断水はなく、上下水道は通常通り機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●日々の設備メンテナンス、断水を想定した飲料水等の備蓄品整備の継続</li> </ul>
建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>●各種免震装置の採用</li> <li>●防潮板の設置</li> <li>●サーバや人体への影響が少ない窒素ガス消火設備の採用(主要データセンタービル)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●免震など各種防災設備が有効に機能した結果、窓ガラスのひび割れやタイルの剥落、袖看板の一部破損など軽微な被害はあったものの、テナントへの大きな被害はなし</li> <li>●翌19日に被害状況(大きな被害なし)をホームページに公表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地震の影響に関する速やかな調査、情報開示を実施</li> <li>●免震性能をより数値的に示すことができるよう、多層階に地震計を設置</li> <li>●ガラス飛散防止フィルムなど、本地震で有効性が確認された防災対策の水平展開</li> </ul>

### 大阪府北部地震

2018年6月18日(月)午前7時58分、日本の大阪府北部を震源として発生した地震。地震の規模はマグニチュード6.1で、震源の深さは13km。最大震度6弱を大阪府大阪市北区・高槻市・枚方市・茨木市・箕面市の5市区で観測しました。地震により大阪府内の約17万250戸、兵庫県内の約690戸で停電が発生し、JR各線、私鉄、航空機も含め関西地方の多くの交通機関が運転を見合わせ、阪神高速道路も全線が当日13時頃まで通行止になりました。また事業所の多い大阪中心部で発生したため、多数の帰宅困難者が発生するなど災害時の都市の問題点が顕在化しました。



出典:地震調査研究推進本部「2018年6月18日大阪府北部の地震の評価」

# オフィスビル

長期的な観点でビル運営に取り組み、「安全」「快適」「環境」を重視した事業空間を提供



京阪神 御堂筋ビル



京阪神 淀屋橋ビル



京阪神 瓦町ビル



京阪神 御成門ビル

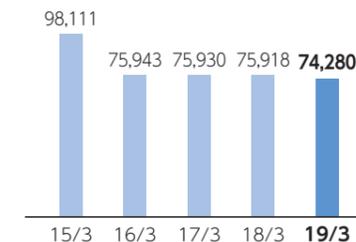


京阪神 代々木公園ビル

売上高 (百万円)



賃貸可能面積 (㎡)



更新・修繕投資実績 (百万円)



## 事業概況と来期の取り組み

当社は2019年3月末現在、大阪、東京の都心部を中心に計7棟のオフィスビルを所有・賃貸しています。2018年度の国内のオフィス市況は、都心部の優良オフィスビルを中心に空室率が低下し、賃料水準は上昇傾向にあるなど、比較的堅調な状況が続きました。

2018年度のオフィスビル事業の売上高は、逆瀬川ビル売

却による賃料収入の減少を、既存ビルが満床稼働となったことによる賃料収入の増加が上回り、3,658百万円と前期比26百万円(0.7%)の増収となりました。

2019年度は、地域ポートフォリオの分散とオフィスビル事業のさらなる成長のため、現在進行中である虎ノ門でのオフィスビル建築と、首都圏での収益物件の取得検討を進めていきます。

## 当社オフィスビルの特長

### 特長1 好立地

当社は立地を非常に重視しています。4棟のオフィスビルが立地する御堂筋は、大阪のメインストリートであり、淀屋橋から本町にかけての地区は大阪でも随一のオフィスエリアです。また首都圏の3棟のオフィスビル、現在建築中の虎ノ門ビルについても駅近、幹線道路沿いの好立地です。



### 特長2 高機能

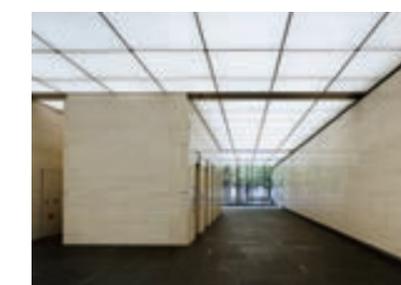
ビルづくりにおいては、使い勝手の良さにこだわっています。築年数の経過したビルであっても、計画的な設備更新やメンテナンスを通じ、新築ビルと遜色のない快適な事業空間の提供に努めています。また永年のデータセンタービルの運営ノウハウを活かし、最新のオフィスビルでは免震装置や非常用発電機等を採用し、BCP対策へのニーズにも応えています。

#### 免震装置

御堂筋ビルなど最新のビルでは、積層ゴムアイソレーターや各種ダンパーなど、データセンタービルと同等の免震装置を設置しています。

#### 非常用発電機

御堂筋ビルでは、全負荷供給が可能な非常用発電機とUPS(無停電電源装置)を設置し、電力復旧までの館内電力を確保しています。虎ノ門ビルにおいても、BCPの観点から非常用発電機を導入する予定です。



御堂筋ビルエントランスロビー

### 特長3 環境・社会

#### 省エネ

省エネ対応のため、エアフローウィンドウや、BEMS(ビルエネルギー管理システム)など、各種省エネ技術の採用に積極的に取り組んでいます。

#### 緑化

ヒートアイランド現象緩和のため、屋上や壁面の緑化を通じて、環境に配慮したビルづくりを行っています。

#### 地域社会

景観に配慮した外観、ビルの敷地を利用した地域イベントへの協賛など、地域に調和したビルの企画、運用管理を行っています。

## データセンタービル

30年余の賃貸実績に基づくノウハウを活かし、都心型データセンター専用ビルを展開



京阪神 西心斎橋ビル



京阪神 北堀江ビル

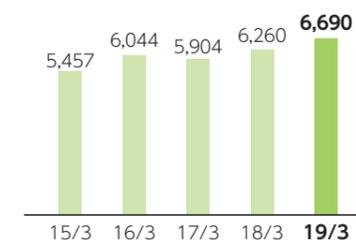


京阪神 新町第1ビル

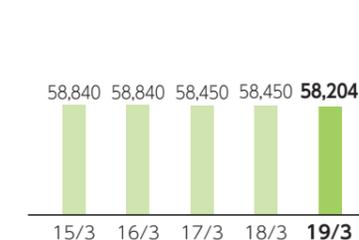


京阪神 豊崎ビル

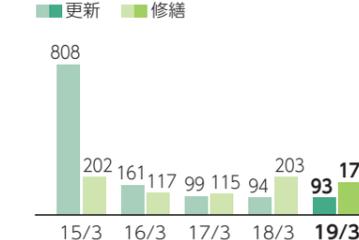
売上高 (百万円)



賃貸可能面積 (㎡)



更新・修繕投資実績 (百万円)



### 事業概況と来期の取り組み

当社は大阪の都心部を中心に計7棟のデータセンタービルを所有・賃貸しています。

2018年度のデータセンター市況は、クラウドサービス等の進展に伴うデータ通信量の増加で、堅調な状況が続きました。積極的なテナントリーシングに取り組んだ結果、西心斎橋ビル、新江坂ビルの稼働率が向上し、2018年度のデータセンタービル事業の売上高は、6,690百万円と前期

比429百万円(6.9%)の増収となりました。

2019年度は、引き続き電気設備等の大規模なリニューアルを通じ、既存ビルのバリューアップを進めていきます。一方で、2021年春の満床稼働を目指して、OBPビルの建築とリーシングも進めていきます。また、大阪地区での旺盛な需要に応えるため、9棟目のデータセンタービルの開発も検討していきます。

### 当社データセンタービルの特長

#### 特長1 高い防災性能

##### 地震対策

西心斎橋ビルでは先進の免震装置を採用し、震度7クラスの直下型地震発生時にもデータセンターとしての機能を維持できる性能を備えています。

##### 水害対策

近年多発するゲリラ豪雨などの都市型水害リスクに対応すべく、各ビルの出入り口に防潮板を設置、他にも受電設備や賃貸用の機器室を2階以上に設定するなど、万全の対策を施しています。



#### 特長2 大容量の電気設備

大容量の特別高圧電力を、1棟につき原則複数回線で受電しています。これにより、1回線が断線しても他の回線で十分な電力を受電することができます。

また万一の停電時にも大型非常用発電機によって、電力復旧までの館内電力を確保しています。



#### 特長3 セキュリティ対策

データセンタービルのエントランスには非接触型ICカードに対応したセキュリティゲートを設置しています。常時係員も配置し、対面での受付対応を行っています。

また集中監視センターでは専門技術者が常時待機しており、24時間365日の監視体制を敷いています。



#### 特長4 利便性の高い都心型

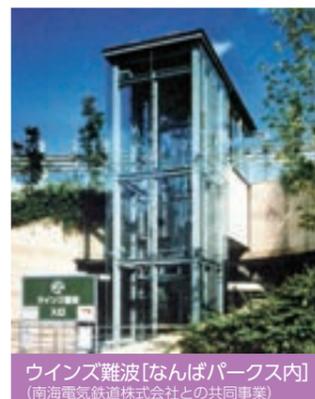
当社のデータセンタービルは西日本の通信網が集中している大阪市内の中心部に立地しています。高速・高品質なインターネット回線環境の構築が可能であり、万一の際には技術者が迅速に駆けつけられるロケーションとなっています。

#### 特長5 お客さまの利便性を意識した設計・運用管理

設計段階からお客さまの実装事に配慮し、スムーズに入居いただけるようビルを設計しています。また「予防保全」という考えのもと、計画的な更新・修繕工事を実施し、お客さまに安心・快適にご利用いただけるよう努めています。

## ウインズビル

日本中央競馬会 (JRA) と、地域のみなさまとともに  
良質な施設を維持運営



### 事業概況と来期の取り組み

ウインズビルとは、日本中央競馬会 (JRA) が主催するレースの投票券を競馬場外で発売する施設を指します。ウインズビル事業は建物の仕様や用途の特殊性から、競合他社の新規参入が難しいため、当社にとって安定的な収益を生み出す中核事業の一つとなっています。一方で、地域社会との良好な関係づくりなど、きめ細やかな対応が必要とされる事業でもあります。インターネット投票の普及が進み、ウインズビルでの投票券の売上シェアは低下傾向にありますが、引き続きご利用いただけるよう、競馬ファンのみなさまにとって魅力的なビルづくりを進めていきます。

2018年度のウインズビル事業の売上高は、ウインズ梅田A館ビルのエスカレーターのリニューアルに伴う、一時的な休館によって賃料が減少したこと等から、3,524百万円と前期比57百万円 (1.6%) の減収となりました。

2019年度については、ウインズ神戸ビルにおいてエスカレーターの制御リニューアルを計画しています。2019年度も引き続き、ビルのバリューアップに計画的に取り組み、安全・快適・便利な環境を提供してまいります。

### 当社ウインズビルの特長

- 特長1 70年にわたりテナントとともに歩んだ事業**  
ウインズビル事業は当社で最も歴史の長い事業です。戦後間もなく、当社が阪神競馬場の建築、運営を手掛けていたご縁から、京阪神地区の主要なウインズビルを当社が所有し、JRAに賃貸しています。
- 特長2 京阪神の繁華街に展開**  
当社は現在全国にあるウインズビルの内、交通利便性の高い京阪神の都心部に5棟のウインズビルを所有・賃貸しています。
- 特長3 地域社会との共存**  
景観に配慮したビルの建築、地域行事への積極的な参加など、JRAとともに、地域のみなさまに愛されるウインズを目指し、さまざまな取り組みを行っています。
- 特長4 ビルのリニューアルを通じたバリューアップ**  
安全・快適・便利なウインズを目指し、エスカレーターや空調設備など設備の計画的な更新・修繕を行い、ビルのバリューアップに努めています。



## 商業施設・物流倉庫

地域のみなさまの暮らしをバックアップする  
付加価値の高い施設を展開



### 事業概況と来期の取り組み

当社は1970年代より、全国で商業施設と物流倉庫の賃貸事業を展開しています。かつては全国でロードサイド型の商業施設を展開していましたが、2019年3月末現在は関西圏、首都圏を中心に、全国で6棟の商業施設、物流倉庫を所有・賃貸しています。

近年、EC (電子商取引) の普及や、都心回帰の動きなど、ライフスタイルの変化によって商業施設を取り巻く環境が大きく変化しています。また、物流倉庫はECの普及による物流需要の増加から、施設の大型化・多機能化、大量供給が進んでいます。大量供給によって一部地域では空室率の上昇も見られるなど、他社との競合は年々厳しくなっています。

2018年度の商業施設・物流倉庫事業の売上高は、旭川商業施設の売却による賃料収入の減少のため、1,069百万円と前期比135百万円 (11.2%) の減収となりました。旭川商業施設については、中期経営計画に基づき、所有物件のロードサイドからレールサイドへの転換を図る中で、築年数、管理の効率性なども鑑み、2018年4月に売却をしました。

2019年度は、引き続き首都圏や地方中枢都市の都市型商業施設、およびオーダーメイド型の物流倉庫の情報収集を行ってまいります。

### 当社商業施設・物流倉庫の特長

- 特長1 良好な交通アクセス**  
商業施設はターミナル駅、物流倉庫は幹線道路近くと、交通利便性の高い立地となっています。
- 特長2 冷凍・冷蔵倉庫などのオーダーメイド型倉庫に強み**  
当社は従来から複数のテナントが入居する大規模倉庫ではなく、冷凍・冷蔵倉庫など、テナントのニーズに応じたオーダーメイド型の物流倉庫を得意としています。
- 特長3 1物件1テナントの1棟貸し**  
当社の商業施設・物流倉庫は、全て1物件1テナントの1棟貸しとなっています。これにより、お客さまの要望に応じたビル設計、きめ細やかでスピーディーな運用管理が可能になっています。



# 所有物件一覧 (2019年3月31日現在)

## オフィスビル

- 1 京阪神 御堂筋ビル**  
住所: 大阪市中央区道修町3丁目6-1  
大阪メトロ御堂筋線[淀屋橋駅]から徒歩2分  
規模: 地上14階 地下1階建  
延床面積: 19,872m<sup>2</sup>
- 2 京阪神 瓦町ビル**  
住所: 大阪市中央区瓦町4丁目2-14  
大阪メトロ御堂筋線[本町駅]から徒歩2分  
規模: 地上9階 地下3階建  
延床面積: 16,520m<sup>2</sup>
- 3 京阪神 淀屋橋ビル**  
住所: 大阪市中央区今橋4丁目4-7  
大阪メトロ御堂筋線[淀屋橋駅]から徒歩2分  
規模: 地上11階 地下1階建  
延床面積: 12,136m<sup>2</sup>
- 4 京阪神 安土町ビル**  
住所: 大阪市中央区安土町3丁目4-10  
大阪メトロ御堂筋線[本町駅]から徒歩1分  
規模: 地上7階 地下1階建  
延床面積: 3,505m<sup>2</sup>
- 5 京阪神 御成門ビル**  
住所: 東京都港区新橋6丁目16-12  
都営地下鉄三田線[御成門駅]から徒歩2分  
規模: 地上9階 地下1階建  
延床面積: 3,885m<sup>2</sup>
- 6 京阪神 府中ビル**  
住所: 東京都府中市住吉町5丁目22-5  
京王線[中河原駅]から徒歩6分  
規模: 地上6階建  
延床面積: 35,907m<sup>2</sup>
- 7 京阪神 代々木公園ビル**  
住所: 東京都渋谷区富ヶ谷1丁目12-10  
東京メトロ千代田線[代々木公園駅]から徒歩2分  
規模: 地上6階 地下1階建  
延床面積: 5,079m<sup>2</sup>

## データセンタービル

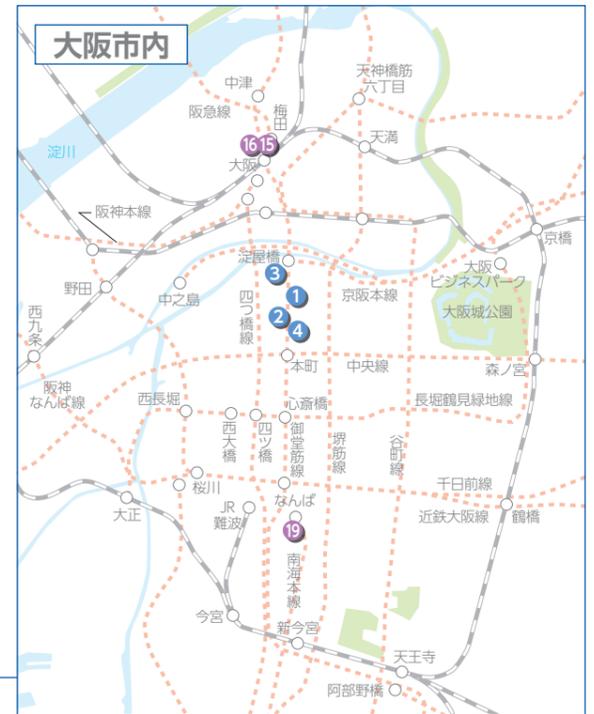
- 8 京阪神 西心斎橋ビル**  
住所: 大阪市西区  
規模: 地上10階 地下1階建  
延床面積: 18,061m<sup>2</sup>
- 9 京阪神 北堀江ビル**  
住所: 大阪市西区  
規模: 地上7階 地下1階建  
延床面積: 14,456m<sup>2</sup>
- 10 京阪神 新町第1ビル**  
住所: 大阪市西区  
規模: 地上9階 地下1階建  
延床面積: 16,162m<sup>2</sup>
- 11 京阪神 新町第2ビル**  
住所: 大阪市西区  
規模: 地上7階 地下1階建  
延床面積: 14,646m<sup>2</sup>
- 12 京阪神 新江坂ビル**  
住所: 大阪府吹田市  
規模: 地上7階 地下1階建  
延床面積: 11,970m<sup>2</sup>
- 13 京阪神 豊崎ビル**  
住所: 大阪市北区  
規模: 地上6階建  
延床面積: 3,365m<sup>2</sup>
- 14 京阪神 中津ビル**  
住所: 大阪市北区  
規模: 地上8階建  
延床面積: 4,010m<sup>2</sup>

## ウインズビル

- 15 ウインズ梅田A館ビル**  
住所: 大阪市北区芝田2丁目1-16  
延床面積: 5,037m<sup>2</sup>
- 16 ウインズ梅田B館ビル**  
住所: 大阪市北区芝田2丁目2-33  
延床面積: 8,425m<sup>2</sup>
- 17 ウインズ神戸B・C館ビル**  
住所: 神戸市中央区元町通3丁目7-1  
延床面積: 4,720m<sup>2</sup>
- 18 ウインズ京都ビル**  
住所: 京都市東山区大和大路通り  
四条下ル4丁目小松町1  
延床面積: 2,517m<sup>2</sup>
- 19 ウインズ難波(なんばパークス内)**  
住所: 大阪市浪速区難波中2丁目10-70  
延床面積: 20,531m<sup>2</sup>  
(南海電気鉄道株式会社との共同事業)

## 商業施設・物流倉庫

- 20 長野商業施設**  
住所: 長野市若里3丁目22-1  
延床面積: 34,381m<sup>2</sup>
- 21 四条河原町ビル**  
住所: 京都市中京区河原町通  
四条上ル下大阪町354  
延床面積: 4,968m<sup>2</sup>
- 22 藤沢商業施設**  
住所: 神奈川県藤沢市  
藤沢610番1  
延床面積: 7,354m<sup>2</sup>
- 23 枚方倉庫**  
住所: 大阪府枚方市春日北町  
2丁目9-12  
延床面積: 11,123m<sup>2</sup>
- 24 遠矢浜倉庫**  
住所: 神戸市兵庫区遠矢浜町  
5丁目35  
延床面積: 9,016m<sup>2</sup>
- 25 川越配送センター**  
住所: 埼玉県川越市南台  
1丁目10-12  
延床面積: 11,201m<sup>2</sup>



# 取締役・監査役および執行役員 (2019年6月30日現在)



執行役員 兼 経理部長 <b>田淵 稔規</b>	取締役 兼 執行役員 <b>谷口 昌和</b>	取締役 兼 執行役員 <b>多田 順一</b>	監査役(社外) <b>竹田 千穂</b>	監査役(社外) <b>富高 正信</b>	常勤監査役 <b>西田 滋</b>
取締役(社外) <b>野村 雅男</b>	取締役(社外) <b>河内 一友</b>	取締役会長 <b>中野 健二郎</b>	代表取締役社長 兼 社長執行役員 <b>南 浩一</b>	取締役(社外) <b>吉田 享司</b>	常務取締役 兼 常務執行役員 <b>山本 真司</b>

## 取締役

### 中野 健二郎 取締役会長

1947年8月13日生  
1971年4月 株式会社住友銀行 入行  
2008年4月 株式会社三井住友銀行 代表取締役副会長  
2010年6月 当社 代表取締役社長  
2016年6月 当社 取締役会長(現任)

**重要な兼職の状況**  
丸一鋼管株式会社 社外取締役  
エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社 社外取締役(監査等委員)

**選任理由**  
会社経営にかかわる長年の経験と国内外の経済・金融市場に関する豊富な知見を有しており、当社でも2010年以来社長・会長を歴任して事業内容や業界環境に通じている。

### 南 浩一 代表取締役社長

1955年3月21日生  
1977年4月 株式会社住友銀行 入行  
2011年4月 株式会社三井住友銀行 取締役兼専務執行役員  
2013年6月 株式会社三井住友フィナンシャルグループ  
常任監査役  
株式会社三井住友銀行 監査役  
2016年6月 当社 代表取締役社長  
2018年6月 当社 代表取締役社長 社長執行役員(現任)

**選任理由**  
長年の業務経験から企業経営および経済・産業動向等を踏まえた事業評価や監査分野に豊富な知見を有している。当社でも社長として中期経営計画を策定、推進中である。

### 山本 真司 常務取締役

1960年3月6日生  
1983年4月 株式会社住友銀行 入行  
2012年4月 株式会社三井住友銀行  
法人企業統括部 部付部長  
2013年6月 当社 取締役 営業統括  
2018年4月 当社 常務取締役 常務執行役員  
営業統括兼東京事務所長(現任)

**選任理由**  
長年の業務経験から法人営業および各種営業施策の企画推進に豊富な知見を有し、当社の営業基盤強化に貢献している。

### 河内 一友 取締役・独立役員 社外

1947年5月18日生  
1971年4月 株式会社毎日放送 入社  
2007年6月 同社 代表取締役社長  
2015年6月 同社 代表取締役会長  
2016年6月 当社 取締役(現任)  
2017年4月 株式会社MBSメディアホールディングス 代表取締役会長  
2019年6月 同社 相談役 最高顧問(現任)

**重要な兼職の状況**  
RKB毎日ホールディングス株式会社 社外取締役  
株式会社きんえい 社外取締役

**選任理由**  
会社経営者として長年の経験と幅広い見識を有している。

### 多田 順一 取締役

1963年11月13日生  
1986年4月 株式会社住友銀行 入行  
2016年4月 株式会社三井住友銀行 理事  
コーポレートアドバイザー本部  
副本部長  
2018年6月 当社 取締役 執行役員  
管理統括兼企画部長(現任)

**選任理由**  
長年の業務経験から各種プロジェクトの立案・推進や経営施策の策定に豊富な知見を有している。

### 吉田 享司 取締役・独立役員 社外

1953年7月24日生  
1978年4月 監査法人朝日会計士(現有限責任あ  
ずさ監査法人)入社  
1994年5月 米国公認会計士(カリフォルニア  
州)登録  
2015年7月 有限責任あずさ監査法人  
シニアパートナー  
2016年7月 吉田公認会計士事務所代表(現任)  
2017年6月 当社 取締役(現任)

**重要な兼職の状況**  
株式会社ジェイテクト 社外監査役

**選任理由**  
公認会計士として長年の経験と幅広い見識を有している。

### 谷口 昌和 取締役

1954年12月7日生  
1979年4月 株式会社鴻池組 入社  
2012年10月 同社 常務執行役員  
建築事業本部(営業担当役員)  
2014年4月 当社 理事 建築技術部部付部長  
2015年6月 当社 取締役 建築技術部長  
2018年4月 当社 取締役 執行役員  
建築技術部長(現任)

**選任理由**  
長年の業務経験からビルの建築施工および管理全般に精通しており、当社におけるビル開発、管理にも貢献している。

### 野村 雅男 取締役・独立役員 社外

1949年8月2日生  
1972年3月 岩谷産業株式会社 入社  
2012年6月 同社 代表取締役社長執行役員  
2017年4月 同社 取締役相談役執行役員  
2017年6月 同社 相談役(現任)  
2019年6月 当社 取締役(現任)

**重要な兼職の状況**  
小野薬品工業株式会社 社外取締役

**選任理由**  
会社経営者として長年の経験と幅広い見識を有している。

## 監査役

### 西田 滋 常勤監査役

1960年10月8日生  
1984年4月 株式会社住友銀行 入行  
2013年4月 株式会社三井住友銀行  
企業審査部長  
2015年6月 当社 取締役 総務部長  
2018年4月 当社 取締役 執行役員  
総務部長  
2019年6月 当社 常勤監査役(現任)

**選任理由**  
長年の業務経験から企業の実態把握に豊富な知見を有しているうえ、当社でも2015年以来総務部長を務め、当社の事業内容等に精通している。

### 富高 正信 監査役 社外

1952年2月3日生  
1974年4月 株式会社住友銀行 入行  
2002年6月 株式会社三井住友銀行 執行役員  
法人審査第三部長  
2005年6月 株式会社整理回収機構  
専務取締役  
2009年6月 総合地所株式会社 取締役社長  
2017年6月 当社 監査役(現任)

**選任理由**  
長年の業務経験から事業評価および企業経営等の豊富な知見、高い見識を有している。

### 竹田 千穂 監査役・独立役員 社外

1973年2月9日生  
2001年10月 大阪弁護士会登録  
三宅法律事務所(現弁護士法人  
三宅法律事務所) 入所  
2016年5月 弁護士法人三宅法律事務所  
パートナー(現任)  
2019年6月 当社 監査役(現任)

**選任理由**  
弁護士として民事・商事一般および会社法分野に明るく、専門的な知識・経験等を有している。

## 執行役員

**南 浩一** 社長執行役員

**山本 真司** 常務執行役員  
営業統括兼東京事務所長

**多田 順一** 執行役員  
管理統括兼企画部長

**谷口 昌和** 執行役員 建築技術部長

**田淵 稔規** 執行役員 経理部長

## 社外取締役メッセージ



### 役員同士の対話の場がさらに増えることを期待

コーポレート・ガバナンスの実効性について、社外取締役の立場からみた際、当社は他社では気づきにくい細かい箇所まで配慮がなされていて、高い水準にあると考えます。また、業務執行報告にしても、業務のすみずみにわたって精査した緻密な内容であり、企業価値を守るという観点で体制がしっかり整っているといえます。

前期の取り組みでは、新たに執行役員制度および指名・報酬委員会制度が導入されました。これから業務の執行と監督を分離するとともに、取締役会の監督機能の強化および業務執行の効率化を進め、取締役会の活性化を図るという点から、コーポレート・ガバナンス体制をさらに推進していくものと考えます。中でも、執行役員制度は取締役の候補を育てるという意味合いも含まれており、企業の持続的成長に欠かせない人材育成という観点から重要な取り組みといえます。

コーポレート・ガバナンス体制について、透明性の高い経営を追求する当社ですが、あえて意見を述べると、取締役会、研修、懇親会などに加えて、役員同士の対話やコミュニケーション、情報共有の場がさらにも良いのではないかと思います。こうした機会を通じて、役員同士が忌憚のない意見を交換することで、経営の透明性と客観性をさらに高めることができるのではないのでしょうか。

### 事業や社会貢献活動に関する広報活動に注力を

当社の特色は、コーポレート・ガバナンス体制に象徴されるように、何事も堅実に徹底して行う点にあると思いま

す。これは不動産賃貸という事業の性格に基づくと考えますが、業務の執行においても手堅さが際立っていて、それが安定した経営につながっています。

既存の事業を堅実にやり、安定かつ高い収益を上げている反面、課題としては新規事業を今後どのように開拓していくかにあると考えます。もっとも、不動産賃貸とかけ離れた領域を追求するのではなく、既存事業の周辺領域で新たな可能性を追求していただきたいです。

その点、大阪ビジネスパーク (OBP) におけるデータセンタービルや東京都港区虎ノ門でのオフィスビル「京阪神虎ノ門ビル」など、新たな挑戦が始まっており、ぜひ成功させなければなりません。また、OBPのプロジェクトは日本でも最大クラスの規模であることから、広報に注力して知名度の向上に結びつくように心がけてほしいものです。

事業リスクについては、自然災害が大きな課題です。災害発生時に対応を誤ると、テナントをはじめとするステークホルダーの信頼を一気に失いかねません。災害リスクに対しては万全の備えで臨んでほしいと考えます。

最後に社会貢献活動についてですが、当社は清掃活動などを継続してきました。今期は、新たに劇団四季の「こころの劇場」に協賛するなど活動の輪を広げています。このことは大いに評価しております。企業の経営は「片手にそろばん、片手に文化」。利潤追求の一方で社会貢献が大切であることも忘れてはならないと考えています。

### 大型プロジェクトについて取締役会で活発な議論

当社におけるコーポレート・ガバナンス体制については、執行役員制度や指名・報酬委員会制度などの導入を通じて、着実に強化されていると考えます。取締役会では、諸議題について活発な議論がなされているのはもちろんのこと、社外取締役に対しても助言を求められることが多く、経営の透明性と経営監視機能が確保されていると実感します。さらに、社外監査役に弁護士が加わっていることから、課題に対して法務の観点から助言が行われている点を心強く思っています。

当社の将来を見据え、執行役員制度の運用を通じて、次の世代の経営人材の育成に向けて取り組んでおり、コーポレート・ガバナンス体制のさらなる強化に向けて進んでいると考えます。

当期の業務執行についてみると、「OBPビル」や「虎ノ門ビル」など大型のプロジェクトが相次いでおり、これらを着実に軌道に乗せることが重要課題となっています。取締役会では、契約やプロジェクトの内容について活発な議論が行われました。私自身、公認会計士の立場から、これらの投資案件に対して率直な意見を述べました。

### 関西圏以外の地域での事業拡大に期待

当社の現状をみると、不動産賃貸事業として安定した経営基盤を確立していると思われれます。各物件ともに優良なテナントを確保しているほか、メンテナンスをしっかり行っている点が特長であるといえます。また、経営基盤の確立とともに、各物件を通じて働きやすい空間を提供するとい

う使命を果たすことで、事業を通じた社会貢献を行っている企業といえるでしょう。

事業におけるリスクとしては、地震や台風などの自然災害を挙げることができます。特に、南海トラフ地震は30年以内に70%の確率で発生するとされており、これに対する備えが必要でしょう。

加えて、事業基盤が関西地域に集中していることもリスクの一つといえます。今後、ほかの地域に広がっていくことで、リスクを分散するとともに、事業機会の拡大につながっていくものと考えます。

社会貢献の面では、事業を通じた貢献に加えて、「地域活動委員会」を通じたさまざまな活動が特徴です。地域イベントの協賛をはじめ、「70周年記念講演会」の開催、さらには、当期は西日本豪雨被災者あて義援金の拠出など、各種取り組みが行われており、地域社会との結びつきを大切にしている企業であります。

当社に対する今後の期待としては、新規事業への挑戦が第一に挙げられます。また、既存の不動産賃貸事業では、海外を含めて、関西以外の地域での事業拡大に期待しています。このほか、コーポレート・ガバナンスに関して、取締役会での女性役員の登用をはじめ、組織の多様性を促進することで、さらなる活性化が進むものと考えます。



# コーポレート・ガバナンス

## コーポレート・ガバナンス強化への取り組み (変遷)

年	内容
2006年	リスク管理委員会設置、コンプライアンス委員会設置
2011年	社外取締役1名選任
2016年	株式報酬型ストックオプションの採用、役員退職慰労金の廃止、社外取締役を2名に増員
2017年	取締役会の実効性評価を開始
2018年	執行役員制度導入、指名・報酬委員会設置
2019年	社外取締役を3名に増員

## 取締役・監査役に対するトレーニングの方針

当社は、新任取締役および新任監査役に対しては、個々の必要に応じて外部機関も活用しながら、法令上の権限および義務等に関する研修を行っており、またその後も取締

役および監査役に対して業務上の必要に応じたテーマの研修や保有資産の視察等の機会を提供しています。

## 社外取締役および社外監査役

当社は、取締役8名のうち3名を社外取締役とすることで、客観的な視点と豊富な経験や知識を経営に反映し、コーポレート・ガバナンス体制を強化しています。また、法令に基づき監査役3名のうち2名を社外監査役とし、経営監視の客観性と公正性を高めています。社外取締役および社外監査役は、取締役会において監査室による内部監査に関す

る報告を受けています。また、社外監査役は監査役会において監査室および会計監査人それぞれから報告等を受けることに加え、監査室および会計監査人と一堂に会して意見交換を行う等の連携を図っています。なお、全社外取締役3名および社外監査役1名の合計4名を独立役員として指定しています。

社外取締役	選任の理由	取締役会出席状況(11回開催)
河内 一友 <sup>*1</sup>	会社経営者として長年の経験と幅広い見識を有している。	11回/11回
吉田 享司 <sup>*1</sup>	公認会計士として長年の経験と幅広い見識を有している。	11回/11回
野村 雅男 <sup>*1</sup>	会社経営者として長年の経験と幅広い見識を有している。	2019年6月から現任

社外監査役	選任の理由	取締役会および監査役会出席状況	
		取締役会 (11回開催)	監査役会 (12回開催)
西出 智幸 <sup>*1*2</sup>	弁護士としての専門性を有し、中でも会社法、契約法、建築紛争など当社事業に関係の深い知識、経験が豊富である。	11回/11回	12回/12回
富高 正信	長年の業務経験から事業評価および企業経営等の豊富な知見、高い見識を有している。	11回/11回	12回/12回
竹田 千穂 <sup>*1</sup>	弁護士として民事・商事一般および会社法分野に明るく、専門的な知識・経験等を有している。	2019年6月から現任	

\*1 独立役員 \*2 2019年6月退任

## 社外取締役の独立性判断基準

当社では、社外取締役の独立性に関する基準は特段定められておりませんが、金融商品取引所が規定する独立性基準等

に準じ、一般株主と利益相反が生じるおそれがないことを確認のうえ選任しています。

## 社外取締役および社外監査役をサポート体制

社外取締役および社外監査役との連絡およびサポートは、総務部が担当し当社の重要な会議に出席するための諸事項全般にわたっております。社外取締役の取締役会への出席に際し、必要な場合は事前に営業統括役員、管理統括役員、総務部長からの説明、資料配布を直接往訪・電話・電子メール等により行います。

また当社では原則として取締役会付議事項を経営会議で事前審議することとしており、経営会議に出席する常勤監査役が、取締役会議案の内容を社外監査役に説明のうえ監査役会の意見形成に努めるほか、その他の重要事項についても監査役会で常勤監査役から社外監査役に報告しています。

## 監査役、会計監査人、内部監査部門の連携状況

監査役は会計監査人と適宜打ち合わせや情報交換を行うとともに、監査結果の報告を受け、計算関係書類などについて検討を行っています。また、監査役会として、会計監査人とは年3回、代表取締役とは年2回程度定期的に会合をしています。

内部監査部門である監査室とは、監査役は期初に年間監

査計画について打ち合わせを行い、都度内部監査結果について報告を受けています。2016年度からは常勤監査役と監査室との連絡会を月1回定期的に開催しています。

また、監査役が自由に法律事務所、会計監査人を活用できる体制を敷いています。

## 任意の委員会の設置状況、委員構成、委員長(議長)の属性

当社は、取締役の指名・報酬等に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化するため、取締役会の下に委員長を含め委員の半数以上が独立社外取締役である指名・報酬委員会を設置しております。

指名・報酬委員会は必要に応じて随時開催され、以下の事項について審議をし、取締役会に対して助言・提言を行います。

### (1) 取締役の人事に関する事項

①取締役候補の選任および取締役の解任に関する株主総会議案

②前号を決議するために必要な基本方針、規則および手続等の制定、変更、廃止

③その他指名・報酬委員会が必要と認めた事項

### (2) 取締役の報酬に関する事項

①取締役の個人別の報酬等の内容

②前号を決議するために必要な基本方針、規則および手続等の制定、変更、廃止

③その他指名・報酬委員会が必要と認めた事項

委員会の名称	全委員 (名)	常勤委員 (名)	社内取締役 (名)	社外取締役 (名)	社外有識者 (名)	その他 (名)	委員長 (議長)
指名・報酬委員会	5	5	2	3	0	0	社外取締役

## 取締役および監査役の選任プロセス

当社では、取締役・監査役候補については、各候補の人格・見識・能力・経験・貢献期待などを総合的に判断して決定しています。

取締役候補については、代表取締役が案を作成し、取締役会の諮問機関である指名・報酬委員会に諮ったうえで、取締役会で審議・決定しています。

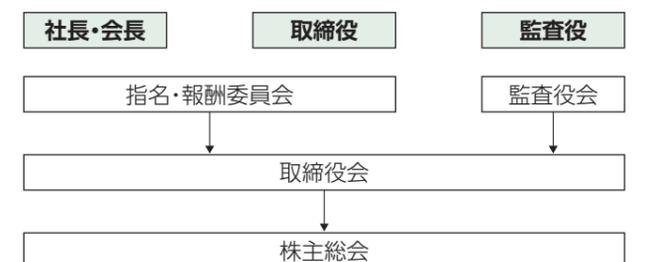
監査役候補については、代表取締役が案を作成し、会社法の規定に従い監査役会の同意を得たうえで、取締役会で審議・決定しています。

会長・社長の選解任については、指名・報酬委員会の答申を踏まえて取締役会で審議・決定します。

なお、指名・報酬委員会が会長・社長の解任事案等で必要と認めるときは、指名・報酬委員会の構成から社内取締役を

除き、社外取締役および社外監査役の意見を求めたうえで取締役会に答申します。

### 選任プロセス図



# コーポレート・ガバナンス

## 取締役会全体の実効性の分析・評価

当社は、取締役会の実効性を確保することを目的として、2017年より取締役会による自己評価を実施しています。2019年は、2～3月に取締役および監査役全員に対して自己評価アンケートを実施した結果、取締役会は総じて有効に機能しているとの評価が得られました。他方、取締役・監査役から取締役会の構成（社外取締役の人数、多様性等）、

指名・報酬委員会の運営、社外役員間および内部監査部門との連携などについて建設的な意見・提案が示され、課題認識を共有しました。当社は、今後とも、取締役会の実効性の分析・評価を定期的実施することにより、取締役会の機能の向上に継続的に取り組んでいきます。

### 実施プロセス

2018年度に関する実効性の分析・評価は、以下のスケジュールで実施しました。

2019年2月	アンケート実施
2019年3月中旬	アンケート回収、評価結果集約
2019年3月末	取締役会の実効性評価についてディスカッション

## 役員報酬について

当社は、2016年に役員退職慰労金を廃止し、その代替として株式報酬型ストックオプションを導入しました。対象者は在職中に毎年の付与分を積み立て、退職後に権利行使することにより株式を取得することができます。株式報酬

型ストックオプションは、社外取締役を除く取締役および社外監査役を除く監査役を対象に、株主重視の経営意識を高めることを目的として付与しています。

### 2018年度役員報酬

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)	
		金銭報酬	ストックオプション
取締役	7名*	183,190	150,350 32,840
社外取締役	2名	14,400	14,400 —
監査役	1名	22,744	19,500 3,244
社外監査役	2名	12,000	12,000 —

\*支給総額には、2018年6月19日開催の第95回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでいます。

## 役員報酬の額またはその算定方法の決定方針

当社の役員報酬制度は「金銭報酬」と「株式報酬型ストックオプション」から成り立っています。いずれも総額につき定時株主総会で承認を得ており、金銭報酬については、取締役は年額220百万円以内、うち社外取締役は同30百万円以内、監査役は同50百万円以内、ストックオプションについては、取締役は年額50百万円以内、監査役は同5百万円以内となっています。

当社では、取締役の報酬については、株主総会の承認を受けた総額の範囲内で、当社の業績、各自の担当職務・能力・

会社への貢献度などを総合的に勘案して決定しています。2018年4月に委員の半数以上が独立社外取締役である指名・報酬委員会を設置しており、同委員会での検討を参考にしたうえで決定します。監査役の報酬については、監査役会で決定します。

当社としては、役員報酬決定方法はコーポレート・ガバナンスの重要な要素の一つと認識しており、近時のさまざまな動向も踏まえながら、よりよい運用を継続的に検討していきます。

## 執行役員制度

当社は2018年4月より、執行役員制度を導入しています。執行役員は、毎月の経営会議、また必要に応じて取締役会に出席し、取締役会決議に基づく業務執行のほか、業務執行の方針や計画の策定などを報告しています。執行役員制度は、経営の執行と監督を分離し、取締役会の監督機能

の強化および業務執行の効率化を進め、取締役会の活性化を図るために導入しました。また取締役会の多様性確保のため、社内人財の役員登用の土台をつくることも目的としており、執行役員制度導入時に、社内から執行役員を1名登用しています。

## 内部統制

### 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

#### コンプライアンス委員会 [詳しくはP45へ](#)

当社の「経営理念」および「企業行動指針」に基づき、役職員全員に対する教育、啓蒙活動を通じて、コンプライアンスの推進、徹底を図るとともに、コンプライアンス違反に対する再発防止策を検討するため、コンプライアンス委員会を設置しています。委員会は社長直轄の組織とし、各部から選ばれた複数の委員が出席する全社横断的な組織となっており、定期的に開催し、活動内容を社長に報告するほか、必要に応じて経営会議および取締役会に報告しています。

評価し、対応手順を定め全体的な管理を行うために、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会についても、社長直轄、各部から選ばれた複数の委員が出席する全社横断的な組織となっており、定期的に開催し、活動内容を社長に報告するほか、必要に応じて経営会議および取締役会に報告しています。

### 監査室

監査室は内部統制システムに基づき、各部署の役職員に対するヒアリング、書類などの調査のほか、各委員会を中心としたコンプライアンス活動状況、リスク管理状況について適宜監査を実施し、結果を社長や取締役会に報告しています。また監査の結果、何か問題が見つかった際は、必要に応じて改善提案を行い、提案の通り問題が改善されているかフォローアップも行っています。

### 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

#### リスク管理委員会 [詳しくはP46へ](#)

当社を取り巻くさまざまなリスクの管理については、リスクごとに所管する部を定めていますが、各リスクを認識・

## 情報セキュリティ

企業活動を通じて入手した情報、または業務上保有する情報全てが、当社にとって重要な資産であると認識しており、情報資産の適切な管理に努めています。情報セキュリティの管理体制、社内規程を整備し、それらの体制・規程に基づいて、サイバー攻撃対策や社員への教育など、具体的

な対策を行っています。情報の漏えいや改ざんを未然に防ぐとともに、万一情報セキュリティに関する事故が発生した場合には、その被害を最小限に抑え、迅速に原因の究明を行い、再発防止策を講じていきます。

## 個人情報の保護

当社は、適法かつ公正な手段により個人情報を取得し、業務上必要な範囲でのみ利用します。当社が定めた規程に則り、厳正かつ安全に管理します。外部からの不正アクセスや、個人情報の漏えい、紛失、改ざん等に対しても、必

要かつ合理的な対策を行っています。また、個人情報の取り扱いを当社以外の企業に委託する場合には、委託先による個人情報の取り扱いについても、利用目的を明示するとともに、委託先を厳正に監督・管理しています。

# コンプライアンス

## 基本的な考え方

当社は、コンプライアンスの確立を経営の重要課題の一つと位置づけ、法令などの社会規範および定款などの社内規範を遵守するため、「コンプライアンス規程」を設けてい

ます。この規程に基づいて、コンプライアンス推進のための体制、施策を整備しています。

## 推進体制

### コンプライアンス委員会

コンプライアンス経営に基づく社内の体制や健全な社風を維持し向上させるため、社長直轄の全社横断的な組織として「コンプライアンス委員会」を設置しています。委員会では定期的に開催し、活動内容を社長に報告するほか、必要に応じて経営会議および取締役会に報告しています。委員会では「行動基準」の策定、コンプライアンス施策の実施状況の把握・調査、再発防止策の策定等を行っています。また、社内勉強会等を通じて、全ての階層の社員に対してコンプライアンス教育・研修を行っています。

室、当社の指定する外部弁護士を窓口とし、当社の従業員等からの報告・相談を受け付けています。通報者に対しては、不利益な扱いを受けないような体制を整備しています。

### 監査室

監査室はコンプライアンス委員会とは別に、コンプライアンスの状況について適宜監査を実施し、その結果を社長およびコンプライアンス委員会、必要に応じて取締役会に報告しています。

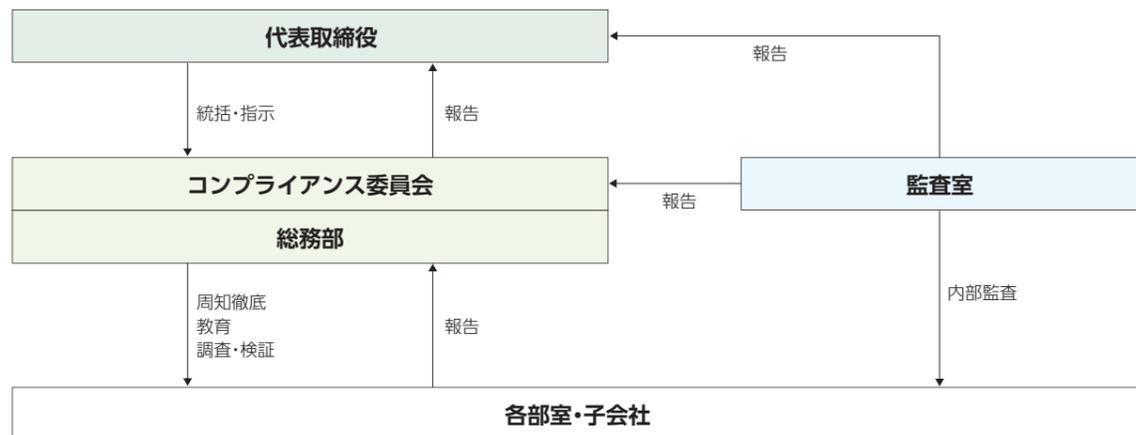


社内勉強会の様子

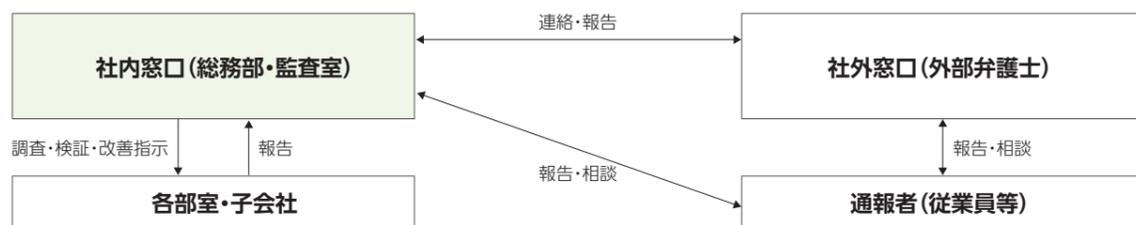
### 社内報告相談制度

コンプライアンス違反行為などの報告・相談を受けつけるため「社内報告相談制度」を設置しています。総務部・監査

## コンプライアンス体制図



## 社内報告相談制度



# リスクマネジメント

## 基本的な考え方

当社のリスクマネジメントは、経営方針の実現、企業活動を遂行するうえでの全てのリスクを可能な限り排除し、全てのステークホルダーの安全と利益を確保するとともに、

緊急事態発生時の速やかな対応、業務の早期復旧を図ることを目的としています。

## 推進体制

当社を取り巻くさまざまなリスクについては、リスク管理の方法や対応方針などの基本事項を「リスク管理規程」として定め、この規程に基づき全体的なマネジメントを行うため、社長直轄の全社横断的な組織として「リスク管理委員会」を設置し対応しています。委員会は定期的に開催し、活

動内容を社長に報告するほか、必要に応じて経営会議および取締役会に報告しています。委員会では、当社が持つリスクを一つ一つ認識・評価し、そのリスクの特性に応じた対策、対策の進捗管理と定期的な見直しを行っており、総合的なリスクの管理状況をとりまとめています。

## 主要リスクへの取り組み

リスク	リスクの内容	リスクへの対応状況
自然災害、人的災害等	大規模な地震等の自然災害や突発的事故、テロ等の人的災害が発生した場合、当社の建物や設備が被害を受け、業績および財政状態が影響を受ける可能性があります。	これに対し当社はBCP対応ビルへのリニューアルを適宜実施しています。また、新しいビルだけでなく、既存ビルについても災害に強いビルへの転換を図り、業績および財政状態への影響抑制に努めていきます。
土地建物賃貸事業について	貸ビル等の賃貸事業は、景気動向、ビルの需給動向などの影響を受けやすい傾向にあります。これらの動向等によっては、賃貸料の低下や空室率の上昇により当社の業績が影響を受ける可能性があります。また、当社は不動産取得に付随して発生する不動産取得税および登録免許税については発生時に費用処理しています。このため、当社が多額の不動産を取得した場合、これらの費用計上により、当社の業績が大幅に変動する可能性があります。	当社は、オフィスビル、データセンタービル、ウイーンズビル、商業施設・物流倉庫と多様な賃貸事業を行っているため、市況変動の影響を受ける度合いは比較的低くなっています。今後も4つの事業をバランスよく発展させ、リスクの低減に努めていきます。
大阪地区における事業展開について	当社の賃貸物件は、関西圏(特に大阪)に集中しています。土地建物賃貸事業の売上高のうち大阪府の割合は、2019年3月期で78.5%と高い水準となっています。したがって、大阪地区における大規模な地震等の災害、貸ビルの需給動向等により、当社の業績が影響を受ける可能性があります。	関西圏への集中リスク低減のため、中期経営計画でも掲げている通り、首都圏への投資を積極的に進めています。
特定の取引先への依存度について	当社グループの売上高のうち、売上依存度が10%を超える取引先は2社あります。両社の動向は当社の業績に大きな影響を与える可能性があります。	既存ビル空室への積極的な誘致、新規ビルの開発・取得を通じ入居テナントの多様化を図るとともに、今後も適切なサービスの提供、テナントリレーションを通じ、賃貸契約・賃料水準の維持・改善に努めます。
有利子負債への依存度	当社は、営業地盤の拡充と安定化を目指し、賃貸不動産の新築・取得を進めてきましたが、これらの建築資金や取得資金の多くを金融機関からの借入れおよび社債発行により調達しています。有利子負債の大部分は固定金利ですが、借り換えや新たな投資のための将来の資金調達に関しては、金利の変動により当社の業績が影響を受ける可能性があります。	当社は足許の低金利環境を活かし、有利子負債の平均調達金利の低減に取り組んでいます。また、低金利のメリットを長期にわたり享受するべく、平均返済期間の長期化に取り組んでいます。
法令、税制の変更	当社は、土地建物賃貸を主な事業の内容とし、それに付随するビル管理、建築請負等の事業活動を行っています。したがって当社の事業は、不動産・建築等各種の法令や条例による規制を受けています。これらの変更によっては、当社の業績や業務遂行が影響を受ける可能性があります。また、関連する各種税制の変更によっても、当社の業績や財政状態が影響を受ける可能性があります。	このリスクの影響を最小限に抑えるため、関連する法令や税制の改定について常に情報を収集するとともに、法令・税制の施行に先んじた対応に努めていきます。
資産価格の変動	当社が保有する資産(土地、建物、投資有価証券等)について、時価下落や収益性低下等があれば、固定資産の減損会計、金融商品会計に基づく会計処理により、当社の業績が影響を受ける可能性があります。	当社は地域ポートフォリオの分散、立地を重視した投資を行うことによって、時価下落の影響を最小限に抑えるよう努めています。また、資産の入れ替え、バリュエーション等により、収益性低下の防止にも取り組んでいます。

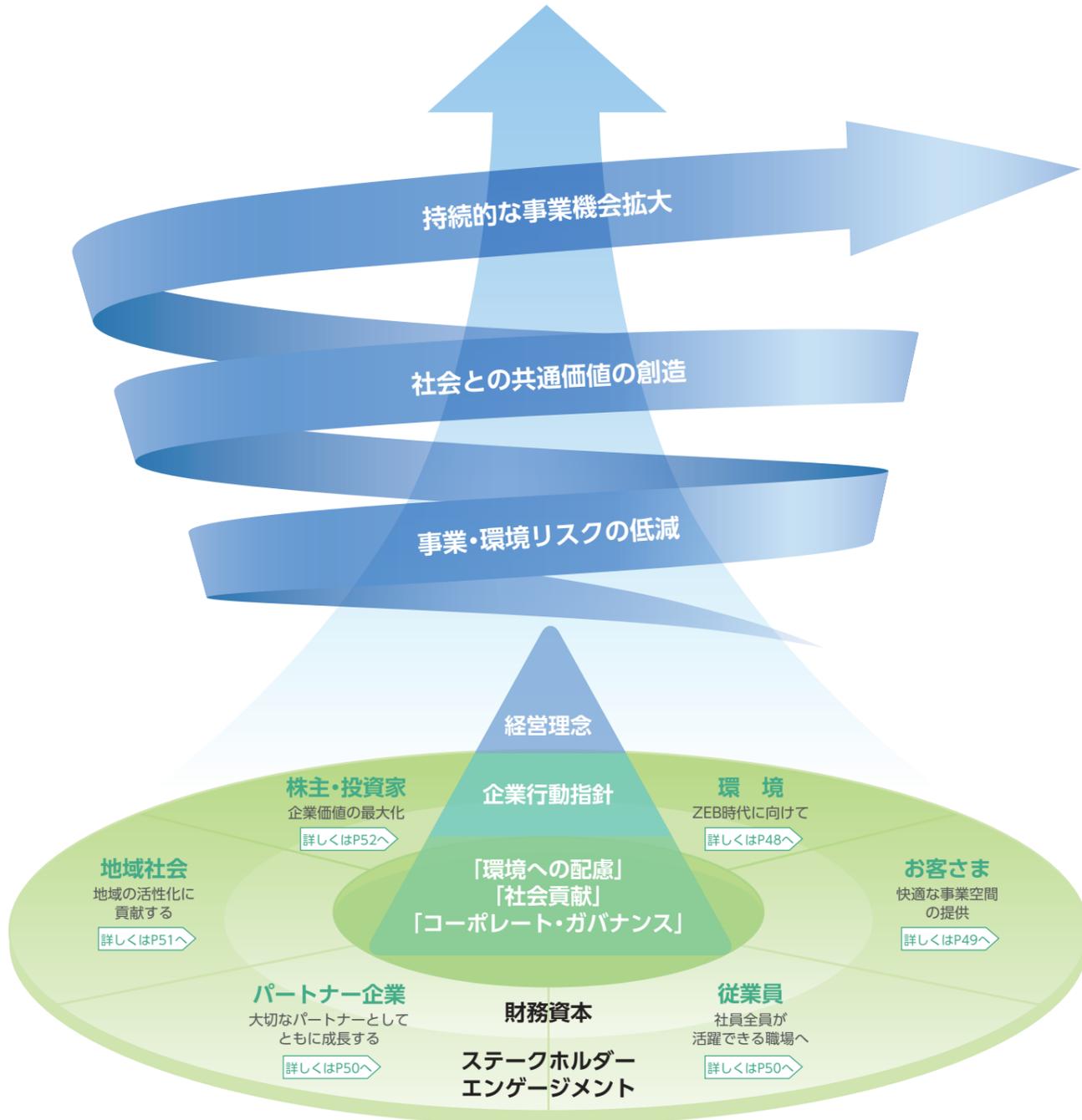
## CSRの基本的な考え方

当社は「価値ある事業空間を提供し、社会に貢献する」ことを経営理念に掲げ、不動産業を営んでいます。不動産業は建物の建築からその使命を終えて解体されるまでに約半世紀と、きわめて長期にわたる事業です。この事業を継続するためには、ステークホルダーのみなさまとの信頼関係が非常に重要であると考えています。

当社は経営理念に基づき、持続的な成長を維持するため、さまざまな企業活動を通じて社会に貢献し、ステークホルダーのみなさまの期待に応えていきます。また、活動を継続することで社会的責務を果たし、より一層信頼される企業を目指します。

CSR概念図

### 社会的価値向上による企業価値の向上



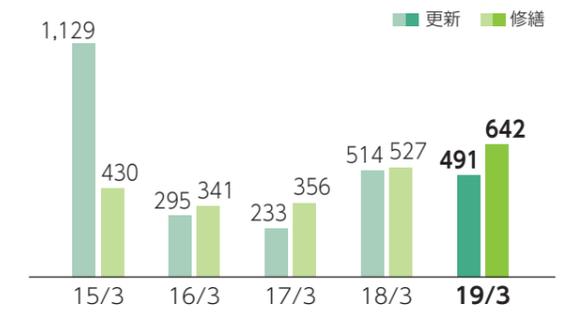
## 環境への取り組み

### 基本的な考え方

#### ビルの長寿命化

当社は不動産賃貸業に特化し、バイ&ホールドを基本方針として、ビルの長寿命化に取り組んでいます。ビルの設計段階から美観に配慮した外壁を採用したり、「予防保全」という考えのもと、重大事故を未然に防ぐ修繕や更新を計画的に実施するなど、建物や設備を長く使えるよう配慮をしています。スクラップ&ビルドではなく、建物を長く使うことで資源を節約するとともに、老朽化した設備は新たな省エネ機器に切り替えていくことで、環境への負荷の低減に取り組んでいます。

更新・修繕投資実績 (百万円)



### 取り組み事例

#### 省エネの取り組み

当社では、将来的にZEB (ゼロエネルギービル) \*1への対応が必要となることも鑑み、省エネ設備の採用、緑化の取り組みなどを通して、環境に配慮したビルづくりを進めています。

\*1 快適な室内環境を維持しつつ、ITや省エネ技術、再生可能エネルギーを組み合わせ、実質的なエネルギー消費量をゼロとしたビルを指します。わが国では、2030年までに新築建築物の平均でZEBを実現することを目指す政策目標が設定されています。

#### BEMS \*2の導入

熱源設備更新を計画中の既存ビルでは、BEMS (ビルエネルギーマネジメントシステム) と呼ばれるビルのエネルギー管理・運用システムを導入し、効率的な設備の運転管理を行うことにより省エネを図る計画を進めています。今後、同様のタイミングで他ビルへも展開していく予定です。

\*2 ビル内のエネルギー使用量の監視や制御を行うためのシステムを指します。各設備に備えられたセンサーで情報を収集し、エネルギー使用量を見える化し、収集したデータをもとに細やかな制御を行うことで、エネルギー効率を高めることができます。

#### 空調、照明のシステム化

フロアを複数のゾーンに分け、ゾーンごとに温度調節するゾーンング空調や、窓からの自然光の明るさをセンサーが感知し、照明器具の出力をコントロールする自動調光システムを採用し、きめ細やかな管理を行うことによりエネルギーの効率的な利用を図っています。

#### 省エネ機器への切り替え

当社では、設備の更新、テナントの入れ替えといったタイミングに合わせて、照明や空調の省エネ機器への切り替えを順次進めています。2018年度は、オフィスビルを中心に照明のLED化を進めたほか、データセンタービルでは、受変電設備、空調設備の更新を行いました。2019年度も、複数のビルにおいて設備の更新を計画しています。

#### ビル緑化の取り組み

ヒートアイランド現象を緩和するため、ビルの緑化に積極的に取り組んでいます。現在計画中のOBPビル、虎ノ門ビルにおいてもリフレッシュルームや周辺の緑化を予定しています。

### 京阪神豊崎ビルでの省エネの取り組み

2019年1月に、豊崎ビル (1999年竣工) の共用部空調設備の更新を行いました。設備の入れ替えのタイミングでエントランスホール、各階エレベーターホール、電気室など主な共用部の空調機を最新の高効率なエアコンに更新するとともに、トイレの換気は人感センサーによる風量制御を行い、無駄な運転を省くシステムを導入しました。その結果、2019年1月～3月の共用部電力量を過去の平均値と比較して約1割の電力量低減を図ることができました。さらに設定温度など運転方法を最適化するため、現在も調整を継続しています。

京阪神 豊崎ビル 共用部電力量 (kWh)



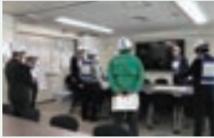
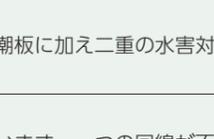
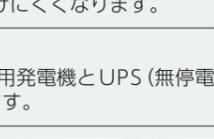
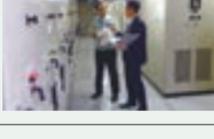
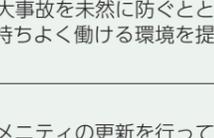
## お客さまとともに

### 基本的な考え方

当社は、安全で快適な事業空間を提供することで、お客さまの事業をサポートし、お客さまとともに成長することを目指しています。お客さまに「安全」と「快適」を提供するため、「予防保全」という考えのもと、重大な事故を未然に

防ぐための計画的な設備の更新・修繕を行っているほか、営業部・建築技術部のツイン体制を敷き、お客さまの要望を的確に捉え、迅速に応えられる体制を構築しています。

### 取り組み事例

提供価値	当社の取り組み	取り組み内容
安全	地震対策	<b>先進の免震装置の採用</b> 当社のデータセンタービルおよび新築オフィスビルでは、先進の免震装置を採用しています。免震装置によりビルの揺れを低減することで、在館者の安全はもちろんのこと、サーバ機器やオフィス什器の被害も防止します。 
		<b>エレベーターの地震対策</b> 保有するビルのエレベーターについては、地震管制システム(P波・S波)と最寄階自動着床システムを完備し、地震時に利用者が安全に避難できるシステムとしています。さらに、万一閉じ込められた場合の「緊急装備品」についても設置しています。 
		<b>BCPの整備、訓練の実施</b> 当社は不動産のオーナーの責務として、BCPを策定しており、リスク管理委員会の指導のもと、定期的な見直しを行っています。BCPに基づき、毎年阪神大震災のあった1月17日にBCP訓練も行っています。またパートナー企業とは、共同で非常時における各ビルからの情報伝達などの訓練を行っています。 
		<b>水害対策</b> <b>防潮板の設置</b> 近年多発するゲリラ豪雨などの都市型水害に対応すべく、ビルの出入口には防潮板を設置できるようにしています。 
電源の確保	複数回線での電力受電	<b>2階以上への貸機器室の設置</b> データセンタービルにおいては貸機器室を2階より上に設定するなど、防潮板に加え二重の水害対策を施しています。 
		<b>非常用発電機とUPS(無停電電源装置)の設置</b> データセンタービルや一部オフィスビルでは、万一停電した場合は、非常用発電機とUPS(無停電電源装置)の組み合わせで、電力復旧までの館内の必要電力を確保しています。 
快適	テナントサービスの充実	<b>営業部・建築技術部のツイン体制</b> 当社ではビルの営業担当と技術担当が協力してビル管理に取り組むことで、お客さまの要望を的確かつ迅速に取り入れ、テナントサービスの拡充につなげています。 
		<b>予防保全</b> 「予防保全」という考えのもと、設備の修繕や更新に計画的に取り組み、重大事故を未然に防ぐとともに、既存ビルであっても新たな設備・システムを導入し、お客さまが気持ちよく働ける環境を提供しています。 
		<b>アメニティの更新</b> お客さまにアンケートを実施し、その要望に応じて防災備品やトイレのアメニティの更新を行っています。 
		<b>アクセシビリティの向上</b> ビルのエントランスに点字案内板を設置したり、トイレやエレベーターをバリアフリー対応に改装して、誰もが安心してお使いいただけるビルづくりに取り組んでいます。 

## 従業員・パートナー企業とともに

### 人財基盤の強化

### 基本的な考え方

当社は2019年3月末時点で43名という少人数で事業を運営しています。このような少人数で事業を運営し、なおかつ効率的な経営を実現するためには、安全で働きやすい職場環境を確保するとともに、社員の人格、個性が尊重され、社員一人一人が最大限能力を発揮できる職場でなければなりません。今後も働き方改革を進め、社員のワークライフバランスの実現を図ることで、人財基盤の強化に取り組んでいきます。

### 取り組み事例

#### 働きやすい職場づくり

当社は育児・介護休業等の支援制度の充実、シニア世代の積極的な活用などを通じ、全ての社員が活躍できるよう、働きやすい職場づくりに取り組んでいます。

#### 産休・育休取得者数、復帰者数 (人)

	15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	合計
産休・育休取得者数	0	3	1	0	0	4
復帰者数	1	1	1	1	1	5

#### 月間平均残業時間\*と有休取得率の推移 (時間・%)

	15/3	16/3	17/3	18/3	19/3
月間平均残業時間	8	6	7	6	8
有休取得率	56.9	51.6	47.5	44.6	48.8

\*当社では所定労働時間を7時間としており、それに基づき残業時間を算出しています。

#### 高齢者(60歳以上)雇用者数 (人)

	15/3	16/3	17/3	18/3	19/3
高齢者雇用者数	11	11	12	13	12

#### 有給休暇取得の促進

当社では社員が心身ともにリフレッシュできるよう、年に1度、最長連続5日間の休暇が取得できる連続休暇制度を設けています。また2019年より新たにアニバーサリー休暇制度を導入するなど、年13日以上の有給休暇取得を促す独自の休暇制度を設けています。

#### 社員の健康管理

当社は社員の健康管理を非常に重視しており、全社員へ毎年実施している健康診断では、法令で要求される水準を大きく上回る人間ドックを全額会社負担で受けられるようになっています。また、社員本人のみではなく配偶者の方についても受診料を支給する制度があります。

#### 資格取得支援制度

社員の自己研鑽の機会を提供し、一人一人の能力とモチベーションの向上を支援するため、資格取得支援制度を設けています。宅地建物取引士、簿記、ビル経営管理士など、当社が個別に認定した資格について、講習や試験の受講料の全額を支給しています。

### パートナー企業との関係強化

### 基本的な考え方

当社が事業を展開するうえで、協力してビルの管理運営を担うパートナー企業各社は、当社にとって欠かすことができない存在です。したがって、当社社員だけでなく、パートナー企業の社員も気持ちよく働き、当社との事業を通じてパートナー企業も発展できる環境を整える必要があります。当社は今後もパートナー企業とは公正な取引関係を築くだけでなく、ともに歩むパートナーとして盤石な協力関係の構築に努めていきます。

### 取り組み事例

#### 公正で適切な取引関係

パートナー企業に対しては、公正で対等な立場での取引を行うとともに、実際に法令や社内でも定められた業務プロセスに則った取引が行われているかどうか、監査室による監査を定期的に行っています。

#### 情報共有の取り組み

パートナー企業とは、お客さまに提供するサービスの向上と業務の効率化のため、定期的な情報共有の場を設けています。

工事の予定や進捗状況などの情報のほか、お客さまからのクレームや改善事項、各社で実施している安全管理の取り組みについて事例の報告も行っており、各パートナー企業や各ビル担当者の持つ情報、ノウハウの共有と水平展開を進めています。

### 協業パートナー企業表彰

当社では、2015年から「協業パートナー企業表彰」として優秀なスタッフへの表彰制度を設けています。当社物件のパートナー企業の担当の方々を対象にその働きやビル運営への貢献度を考慮し、当社からの推薦や各社からの自薦も合わせて、年2回表彰を行っています。この制度を通じ、パートナー企業のスタッフ一人一人の貢献に対してしっかりと評価するとともに、働きやすく、やりがいを感じられる職場づくりを目指しています。



表彰の様子

## 地域社会とともに

### 基本的な考え方

当社は、「地域との良好な関係を構築し、良き市民として積極的に社会貢献活動を行います。」という企業行動指針のもと、地域に根ざす不動産会社として、寄付活動や地元の清掃活動への参加、地域イベントへの協賛など、地域貢献

活動を継続的かつ積極的に行っています。こういった地域社会への地道な貢献活動が、地域の賑わいへとつながり、巡り巡って当社にも還元されると考えています。

### 取り組み事例

支援の種類	支援内容	支援先
美化	<b>御堂筋清掃活動</b> 年間を通じて12回、当社の事業地である御堂筋の沿道の清掃活動を実施しています。有志の社員が参加しており、今後も継続した活動により、環境保全に努めていきます。	本町～淀屋橋間の御堂筋沿道 
災害	<b>平成30年7月豪雨義援金</b> 豪雨で被災されたみなさまの救護や被災地の復興に役立てていただくため、日本赤十字社を通じ寄付を行いました。	日本赤十字社
文化・芸術	<b>劇団四季「こころの劇場」支援</b> 子供たちを無料で公演に招待し、芸術と触れ合う機会を設けるとともに、観劇を通じ青少年の心の育成を図るという趣旨に賛同し、当社は大阪地区での公演に協賛しています。	劇団四季
	<b>ウインズ設置の自販機の売上寄付</b> 当社所有のウインズビルに設置している37台の自動販売機の売上の一定割合を、芸術活動支援のために寄付しています。	アーツサポート関西
	<b>企業所有美術品展</b> 企業の所有する美術品を一般に公開し、特に地域の子供たちに文化・芸術に触れる機会を創出するという趣旨に賛同し、協賛および絵画の展覧を行いました。	関西経済同友会
賑わいづくり	<b>「中之島 こども本の森」支援</b> 地域の子供たちに文学をはじめとした多様な芸術文化と触れ合う機会を設け、創造性や感性を育むとともに、地域の賑わいを創出するという趣旨に賛同し、寄付を行っています。	大阪市
	<b>「大阪クラシック」への協賛</b> 大阪クラシックは、例年秋に大阪市で開催される音楽イベントです。約1週間の期間中に、梅田から本町を中心としたエリアで40以上のクラシックコンサートが開かれ、多くのクラシックファンで賑わいます。当社も地域の賑わいづくりと芸術活動支援のため、例年このイベントに協賛し、御堂筋ビル1階エントランスホールを公演会場として提供しています。	大阪クラシック実行委員会 
	<b>「御堂筋イルミネーション」への協賛</b> 御堂筋イルミネーションは、大阪市のメインストリート御堂筋の沿道で南北約4kmにわたって実施される大規模なイルミネーションイベントです。当社は地域に根ざす企業として、御堂筋の活性化のため、御堂筋イルミネーション基金への寄付を行っています。また、当社の保有する「御堂筋ビル」のライトアップや、同時期に近隣で開催される「淀屋橋WESTイルミネーション」への協賛も行っています。	大阪府 

## 株主・投資家とともに

### 基本的な考え方

適切な情報開示を行い、株主・投資家のみなさまとの積極的な対話を通じて、みなさまに当社を理解していただくとともに、多様な意見を柔軟に吸収して経営の効率性と透明性を高め、企業価値の向上を目指します。当社では、機関投資家向け会社説明会、個人投資家向け会社説明会、海外IRは基本的に社長が説明しています。2018年度は従来から取り組

んできた国内機関投資家、個人投資家との対話も継続しつつ、当社としては初めての取り組みとなる海外IRを実施しました。また、ホームページリニューアル等を通して国内と海外の情報格差の是正も行いました。今後も全ての株主のみなさまに対し、適切かつ公正な情報開示に努めていきます。

### 取り組み事例

#### 2018年度

#### 国内機関投資家向け

機関投資家向け会社説明会の実施： 東京 年2回 のべ参加者数68名  
1on1ミーティングの実施： 42回 (のべ回数)  
スモールミーティングの実施： 1回

#### 外国人投資家向け

海外IRの実施： 香港、シンガポール  
英文開示の充実： コーポレートサイトの国内と海外の情報格差是正、開示資料の英訳掲載

#### 個人投資家向け

全国主要都市での個人投資家向け会社説明会の実施： 東京 5回、大阪 3回、名古屋 1回、札幌 1回、福岡 1回 のべ参加者数 1,766名

#### IR活動で頂戴した意見のフィードバック

社内役員・部長会議での報告： 週1回  
取締役会での活動報告： 年5回



個人投資家向け会社説明会

### 配当・株主優待

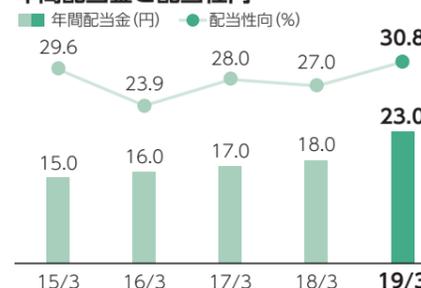
#### 配当政策

配当額の決定にあたりましては、業績・経営環境・将来の事業展開などを勘案したうえで、株主のみなさまに対する安定的な配当を維持しつつ、内部留保の充実により企業体質を強化して、総合的・長期的に企業価値の向上を図ることを基本方針としています。

#### 株主優待

当社は株主のみなさまの日頃のご支援にお応えするため、株主優待制度を実施しています。3月末時点で、当社株式を保有の株主さまにはQUOカードをお渡しすることとしています。さらに、2年以上株式を保有の株主さまには通常の優待に加えて長期保有優遇分を割り増ししています。

#### 年間配当金と配当性向



## 主要連結財務・非財務データ

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 3月31日に終了した各会計年度	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3
	単位：百万円										
<b>損益状況(会計年度)</b>											
売上高	13,220	12,488	13,133	13,291	13,679	14,031	14,852	14,930	14,380	14,799	14,995
売上総利益	5,279	5,458	5,825	5,254	5,507	5,410	5,996	6,256	6,259	6,566	6,770
営業利益	4,554	4,722	4,997	4,404	4,634	4,463	4,966	5,118	4,969	5,298	5,451
EBITDA	6,322	6,795	7,344	6,843	7,298	7,076	7,705	7,754	7,507	7,731	7,661
経常利益	4,112	4,027	4,123	3,448	3,800	3,699	4,457	4,782	4,740	5,044	5,214
親会社株主に帰属する当期純利益	1,521	1,853	1,773	1,740	2,331	2,369	2,732	3,610	3,272	3,585	3,998
<b>財政状況(会計年度末)</b>											
総資産	77,513	105,779	104,441	110,671	114,577	115,015	115,243	111,418	113,204	122,964	132,780
有利子負債残高	33,872	57,507	57,550	60,940	63,440	56,750	51,286	45,317	43,085	48,294	55,709
純資産	35,194	37,023	37,570	38,792	41,733	48,250	51,850	54,556	58,862	62,227	64,228
	単位：%										
<b>主な財務指標</b>											
自己資本当期純利益率(ROE)	4.3	5.1	4.8	4.6	5.8	5.3	5.5	6.8	5.8	5.9	6.3
総資産当期純利益率(ROA)	2.0	2.0	1.7	1.6	2.1	2.1	2.4	3.2	2.9	3.0	3.1
自己資本比率	45.4	35.0	36.0	35.1	36.4	42.0	45.0	49.0	52.0	50.5	48.3
	単位：百万円										
Net有利子負債	32,247	56,007	56,367	56,168	53,259	44,467	47,709	28,765	35,883	41,243	39,791
減価償却費	1,768	2,073	2,347	2,438	2,663	2,612	2,738	2,636	2,538	2,433	2,210
設備投資額	5,919	29,555	3,571	5,054	751	472	9,572	9,510	10,840	11,236	3,734
	単位：円										
<b>1株当たり情報</b>											
当期純利益(EPS)	33.4	41.2	39.4	38.7	51.8	46.1	50.6	66.9	60.7	66.6	74.6
純資産	782.4	823.2	835.4	862.5	927.9	893.9	960.6	1,010.8	1,091.7	1,154.8	1,217.3
年間配当金	12.0	12.0	12.0	12.0	14.0	14.0	15.0	16.0	17.0	18.0	23.0
	単位：百万円										
<b>キャッシュ・フローの状況(会計年度)</b>											
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,546	3,881	5,862	3,676	6,091	4,607	7,086	4,919	4,717	6,884	5,259
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,653	△26,831	△5,733	△2,922	△2,644	128	△9,644	14,818	△10,939	△11,249	△1,619
フリー・キャッシュ・フロー	892	△22,950	128	754	3,447	4,736	△2,558	19,738	△6,222	△4,364	3,639
財務活動によるキャッシュ・フロー	△823	22,824	△445	2,833	1,961	△2,633	△6,148	△6,762	△3,127	4,213	5,227
現金および現金同等物の増減額	69	△125	△316	3,588	5,408	2,102	△8,706	12,976	△9,350	△150	8,867
現金および現金同等物の期末残高	1,625	1,500	1,183	4,771	10,180	12,283	3,576	16,552	7,202	7,051	15,918
	単位：人										
<b>非財務データ</b>											
従業員数(連結)	30	34	38	36	35	38	39	40	43	45	43
女性従業員数	8	11	12	10	10	12	11	11	13	13	13
女性管理職数	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	2

## 連結貸借対照表

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2018年および2019年3月31日現在	単位：百万円	
	2018/3	2019/3
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	7,051	15,918
受取手形及び売掛金	277	473
その他	131	128
<b>流動資産合計</b>	7,459	16,520
<b>固定資産</b>		
有形固定資産		
建物及び構築物	67,053	65,973
減価償却累計額	△ 35,908	△ 36,788
建物及び構築物（純額）	31,144	29,185
土地	52,666	52,640
信託建物	3,353	3,343
減価償却累計額	△ 913	△ 1,077
信託建物（純額）	2,439	2,266
信託土地	11,038	11,038
建設仮勘定	156	3,118
その他	728	791
減価償却累計額	△ 630	△ 638
その他（純額）	97	152
有形固定資産合計	97,543	98,400
無形固定資産	30	79
投資その他の資産		
投資有価証券	15,289	15,104
敷金及び保証金	2,198	2,192
繰延税金資産	12	13
その他	429	468
投資その他の資産合計	17,930	17,779
<b>固定資産合計</b>	115,504	116,259
<b>資産合計</b>	122,964	132,780

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2018年および2019年3月31日現在	単位：百万円	
	2018/3	2019/3
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	23	7
1年内償還予定の社債	5,000	5,000
短期借入金	5,042	4,422
未払法人税等	975	1,006
賞与引当金	29	33
その他	1,620	2,007
<b>流動負債合計</b>	12,691	12,478
<b>固定負債</b>		
社債	25,000	35,000
長期借入金	13,209	11,286
長期預り敷金保証金	5,760	5,634
繰延税金負債	2,606	2,674
再評価に係る繰延税金負債	1,179	1,214
退職給付に係る負債	56	66
資産除去債務	113	113
その他	119	82
<b>固定負債合計</b>	48,045	56,073
<b>負債合計</b>	60,737	68,551
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	9,827	9,827
資本剰余金	9,786	9,786
利益剰余金	40,187	43,029
自己株式	△ 97	△ 1,126
<b>株主資本合計</b>	59,704	61,516
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	7,329	7,385
土地再評価差額金	△ 4,876	△ 4,768
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	2,453	2,617
<b>新株予約権</b>	69	95
<b>純資産合計</b>	62,227	64,228
<b>負債純資産合計</b>	122,964	132,780

## 連結損益計算書および連結包括利益計算書

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2018年および2019年の3月31日をもって終了した会計年度	単位：百万円	
	2018/3	2019/3
(連結損益計算書)		
売上高	14,799	<b>14,995</b>
売上原価	8,233	<b>8,224</b>
売上総利益	6,566	<b>6,770</b>
販売費及び一般管理費	1,267	<b>1,318</b>
営業利益	5,298	<b>5,451</b>
営業外収益		
受取利息	0	<b>0</b>
受取配当金	267	<b>282</b>
その他	11	<b>20</b>
営業外収益合計	278	<b>303</b>
営業外費用		
支払利息	200	<b>170</b>
社債利息	259	<b>260</b>
社債発行費	63	<b>97</b>
その他	9	<b>11</b>
営業外費用合計	533	<b>540</b>
経常利益	5,044	<b>5,214</b>
特別利益		
固定資産売却益	—	<b>523</b>
投資有価証券売却益	130	<b>138</b>
受取補償金	—	<b>2</b>
特別利益合計	130	<b>664</b>
特別損失		
固定資産除却損	12	<b>9</b>
投資有価証券評価損	—	<b>87</b>
特別損失合計	12	<b>96</b>
税金等調整前当期純利益	5,162	<b>5,782</b>
法人税、住民税及び事業税	1,594	<b>1,742</b>
法人税等調整額	△ 17	<b>41</b>
法人税等合計	1,576	<b>1,784</b>
当期純利益	3,585	<b>3,998</b>
親会社株主に帰属する当期純利益	3,585	<b>3,998</b>
(連結包括利益計算書)		
当期純利益	3,585	<b>3,998</b>
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	764	<b>56</b>
土地再評価差額金	△ 37	<b>—</b>
その他の包括利益合計	726	<b>56</b>
包括利益	4,312	<b>4,054</b>
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,312	<b>4,054</b>
非支配株主に係る包括利益	—	<b>—</b>

## 連結株主資本等変動計算書

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2018年3月31日をもって終了した会計年度	株主資本					単位：百万円
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	9,827	9,786	37,544	△ 50		57,108
当期変動額						
剰余金の配当			△ 942			△ 942
親会社株主に帰属する当期純利益			3,585			3,585
自己株式の取得				△ 47		△ 47
自己株式の処分		0		0		0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	0	2,643	△ 47		2,596
当期末残高	9,827	9,786	40,187	△ 97		59,704
	その他の包括利益累計額					
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	その他の包括利益 累計額合計	新株予約権		純資産合計
当期首残高	6,564	△ 4,838	1,726	27		58,862
当期変動額						
剰余金の配当						△ 942
親会社株主に帰属する当期純利益						3,585
自己株式の取得						△ 47
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	764	△ 37	726	41		768
当期変動額合計	764	△ 37	726	41		3,364
当期末残高	7,329	△ 4,876	2,453	69		62,227
	株主資本					
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		株主資本合計
当期首残高	<b>9,827</b>	<b>9,786</b>	<b>40,187</b>	<b>△ 97</b>		<b>59,704</b>
当期変動額						
剰余金の配当			△ 1,049			△ 1,049
親会社株主に帰属する当期純利益			3,998			3,998
土地再評価差額金の取崩			△ 107			△ 107
自己株式の取得				△ 1,039		△ 1,039
自己株式の処分		△ 0		10		9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	△ 0	2,841	△ 1,029		1,811
当期末残高	<b>9,827</b>	<b>9,786</b>	<b>43,029</b>	<b>△ 1,126</b>		<b>61,516</b>
	その他の包括利益累計額					
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	その他の包括利益 累計額合計	新株予約権		純資産合計
当期首残高	<b>7,329</b>	<b>△ 4,876</b>	<b>2,453</b>	<b>69</b>		<b>62,227</b>
当期変動額						
剰余金の配当						△ 1,049
親会社株主に帰属する当期純利益						3,998
土地再評価差額金の取崩						△ 107
自己株式の取得						△ 1,039
自己株式の処分						9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	<b>56</b>	<b>107</b>	<b>164</b>	<b>26</b>		<b>190</b>
当期変動額合計	<b>56</b>	<b>107</b>	<b>164</b>	<b>26</b>		<b>2,001</b>
当期末残高	<b>7,385</b>	<b>△ 4,768</b>	<b>2,617</b>	<b>95</b>		<b>64,228</b>

## 連結キャッシュ・フロー計算書

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社		単位：百万円	
2018年および2019年の3月31日をもって終了した会計年度		2018/3	2019/3
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前当期純利益		5,162	5,782
減価償却費		2,433	2,210
株式報酬費用		41	36
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）		1	10
賞与引当金の増減額（△は減少）		△ 2	4
受取利息及び受取配当金		△ 267	△ 282
支払利息		200	170
社債利息		259	260
社債発行費		63	97
投資有価証券売却損益（△は益）		△ 130	△ 138
投資有価証券評価損益（△は益）		—	87
有形固定資産売却損益（△は益）		—	△ 523
有形固定資産除却損		12	9
受取補償金		—	△ 2
営業債権の増減額（△は増加）		△ 42	△ 233
営業債務の増減額（△は減少）		220	△ 214
未払消費税等の増減額（△は減少）		161	△ 177
その他		6	7
小計		8,121	7,104
利息及び配当金の受取額		267	282
利息の支払額		△ 463	△ 416
法人税等の支払額		△ 1,041	△ 1,711
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		6,884	5,259
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
有形固定資産の取得による支出		△ 11,246	△ 3,096
有形固定資産の売却による収入		—	1,228
無形固定資産の取得による支出		△ 1	△ 61
投資有価証券の取得による支出		△ 100	—
投資有価証券の売却による収入		182	351
長期未払金支払による支出		△ 84	△ 42
その他		1	1
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		△ 11,249	△ 1,619
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
長期借入れによる収入		3,000	—
長期借入金の返済による支出		△ 2,705	△ 2,542
社債の発行による収入		10,000	15,000
社債の償還による支出		△ 5,000	△ 5,000
社債の発行による支出		△ 90	△ 140
自己株式の売却による収入		0	—
自己株式の取得による支出		△ 47	△ 1,039
配当金の支払額		△ 942	△ 1,049
その他		—	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		4,213	5,227
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		—	—
<b>現金及び現金同等物の増減額（△は減少）</b>		△ 150	8,867
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>		7,202	7,051
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>		7,051	15,918

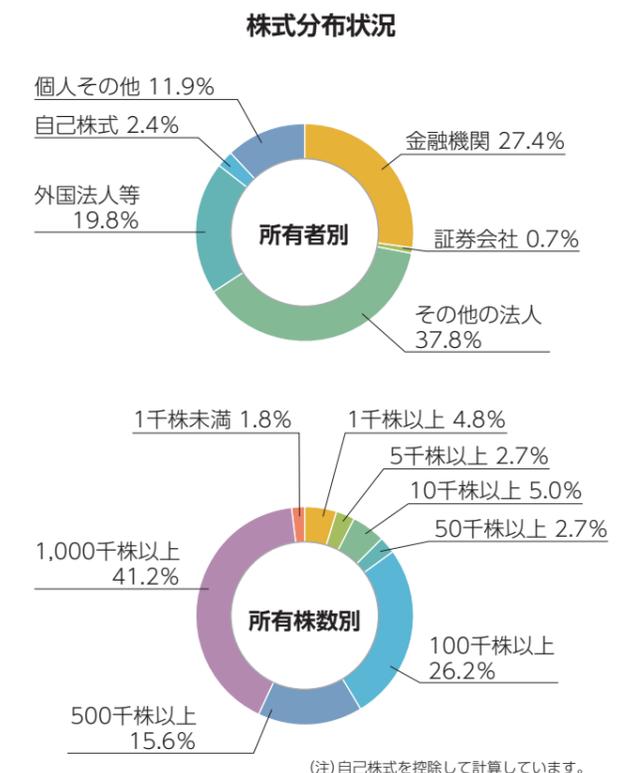
## 会社概要 (2019年3月31日現在)

<b>会社名</b>	<b>京阪神ビルディング株式会社</b> (英文名: Keihanshin Building Co.,Ltd.)	
<b>所在地</b>	本 社	〒 541-0048 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号
	東京事務所	〒 101-0051 東京都千代田区神田神保町二丁目2番 共同ビル8階
<b>URL</b>	http://www.keihanshin.co.jp/ 	
<b>創 立</b>	1948年12月24日	
<b>事業内容</b>	オフィスビル、データセンタービル、商業施設、 物流倉庫、場外勝馬投票券発売所(ウインズ)などの賃貸、 建物管理、賃貸施設に係る建築工事の請負	
<b>資本金</b>	98億2,761万円	
<b>発行済株式総数</b>	5,399万株	
<b>株式上場</b>	東京証券取引所第一部	
<b>従業員数</b>	43名(連結)	
<b>子会社</b>	京阪神建築サービス株式会社	

## 株式情報 (2019年3月31日現在)

<b>株式の状況</b>	
発行可能株式総数	80,000,000株
発行済株式の総数	53,998,798株
株主数	9,010名

<b>大株主の状況</b>		
株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
銀泉株式会社	6,440	12.2
INTERTRUST TRUSTEES(CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF JAPAN-UP	2,720	5.2
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	2,219	4.2
株式会社三井住友銀行	2,133	4.0
ダイキン工業株式会社	1,568	3.0
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	1,439	2.7
株式会社きんでん	1,393	2.6
鹿島建設株式会社	1,376	2.6
株式会社三重銀行	1,287	2.4
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	1,141	2.2



(注) 1. 記載株数は、千株未満を切り捨てて表示しています。  
2. 当社は、自己株式1,312,174株を保有していますが、上記大株主から除いています。また、持株比率は自己株式を控除して計算しています。



京阪神ビルディング株式会社

〒541-0048 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

TEL:06-6202-7331 FAX:06-6202-7329

<http://www.keihanshin.co.jp/>