東証一部・大証一部：証券コード8818

平成24年3月期 第2四半期

会社説明会資料

平成23年11月2日



京阪神ビルディング株式会社

目　次

１．沿革 ―― P１
２．事業ポートフォリオ転換の歴史 ―― P２
３．部門別の営業概要 ―― P３
４．部門別の売上高推移 ―― P４
５．空室率の推移 ―― P５
６．平成24年3月期第2四半期 連結損益計算書 ―― P６
７．平成24年3月期第2四半期 連結貸借対照表 ―― P７
８．平成24年3月期第2四半期 連結キャッシュ･フロー ―― P８
９．経営指標および配当の推移 ―― P９
10．平成24年3月期連結業績予想 ―― P10
11．事業展開の方針 ―― P11～12
12．新規投資
　　西心斎橋ビル（データセンタービル） ―― P13
　　西心斎橋ビルの特徴 ―― P14
（参考資料） ―― P15
　主要施設一覧 ―― P16～17

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

1．沿　革

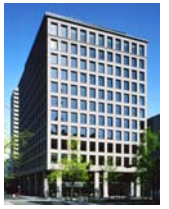
当社は、戦後間もない昭和23年、関西の有力な馬主と地元経済界の「阪神地区に競馬場の復活を」という強い想いを背景に、農林省（現農林水産省）の賛同も得て、「阪神競馬場」を建設し競馬の振興を図ることを目的として設立されました。昭和24年、幾多の困難の末、兵庫県宝塚市仁川に完成した「阪神競馬場」は農林省に賃貸していましたが、昭和30年、設立間もない日本中央競馬会（JRA）に譲渡し、一般の不動産業の道を歩み始めました。
現在では「事業用空間の賃貸事業」に経営資源を集中して事業展開をいたしておりますことから、また今後の成長戦略の方向性をより明確にするために、平成23年10月1日をもちまして社名を京阪神ビルディング株式会社に変更いたしました。

オフィス オフィスビル　DC データセンタービル　ウインズ ウインズビル

	会社の歩み	事業展開の歩み
昭和23年（1948年）	京阪神競馬（株）設立 資本金5,000万円	
昭和24年（1949年）	大阪証券取引所に上場	「阪神競馬場」（兵庫県宝塚市）竣工 ウインズ 大阪市北区・南区に「場外勝馬投票券発売所」（現・「ウインズ梅田B館ビル」、「ウインズ難波」）竣工
昭和30年（1955年）		日本中央競馬会へ阪神競馬場を譲渡
昭和31年（1956年）	京阪神不動産(株)に社名変更	
昭和37年（1962年）		オフィス オフィスビル第１号「瓦町ビル」（大阪市）竣工①
昭和63年（1988年）		DC データセンタービル第１号「新町第１ビル」（大阪市）竣工②
平成15年（2003年）	東京証券取引所第一部上場	
平成19年（2007年）		DC 「北堀江ビル」（大阪市）竣工 オフィス 「御堂筋ビル」（大阪市）竣工③
平成21年（2009年）		オフィス 「御成門ビル」（東京都港区）竣工 オフィス 「心斎橋アーバンビル」（大阪市）購入
平成22年（2010年）		ウインズ 「ウインズ梅田B館ビル」（大阪市）建替竣工④
平成23年（2011年）	10/1付 京阪神ビルディング(株)に社名変更	
平成24年（2012年）		DC 「西心斎橋ビル」（大阪市）竣工予定


①瓦町ビル


②新町第１ビル


③御堂筋ビル

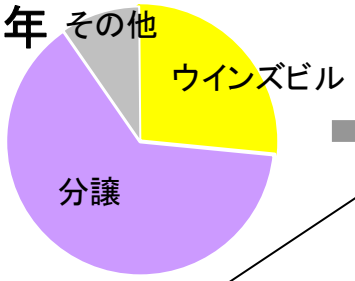

④ウインズ梅田B館ビル

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

２．事業ポートフォリオ転換の歴史（売上構成）

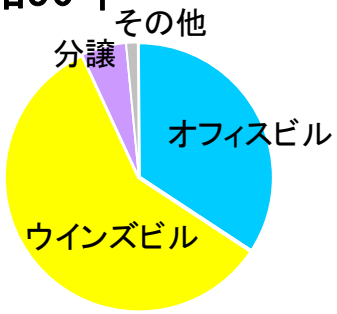
京阪神不動産㈱として不動産賃貸事業スタート

昭和31年



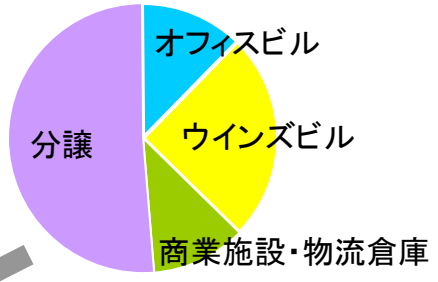
昭和37年オフィスビル第1号「瓦町ビル」を竣工し、オフィスビル事業の開始。

昭和50年



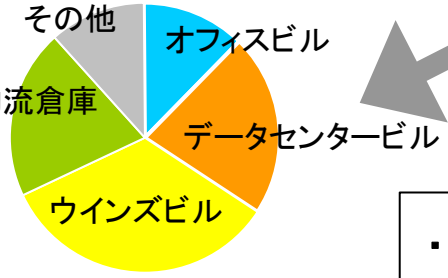
昭和57年商業施設・物流倉庫事業の開始。

昭和62年



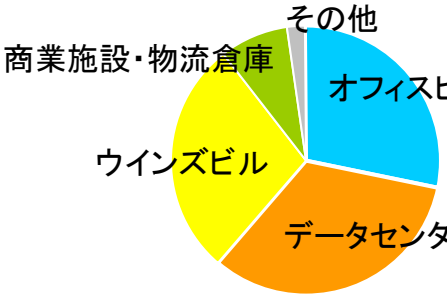
・昭和63年データセンタービル第1号「新町第１ビル」を竣工し、データセンタービル事業の開始。
・分譲事業から完全に撤退。

平成13年



・オフィスビル３棟、データセンタービル２棟竣工・取得。
・オフィスビル２棟、商業施設・物流倉庫11棟売却。

平成23年



平成23年10月1日付
京阪神ビルディング㈱に
社名変更

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

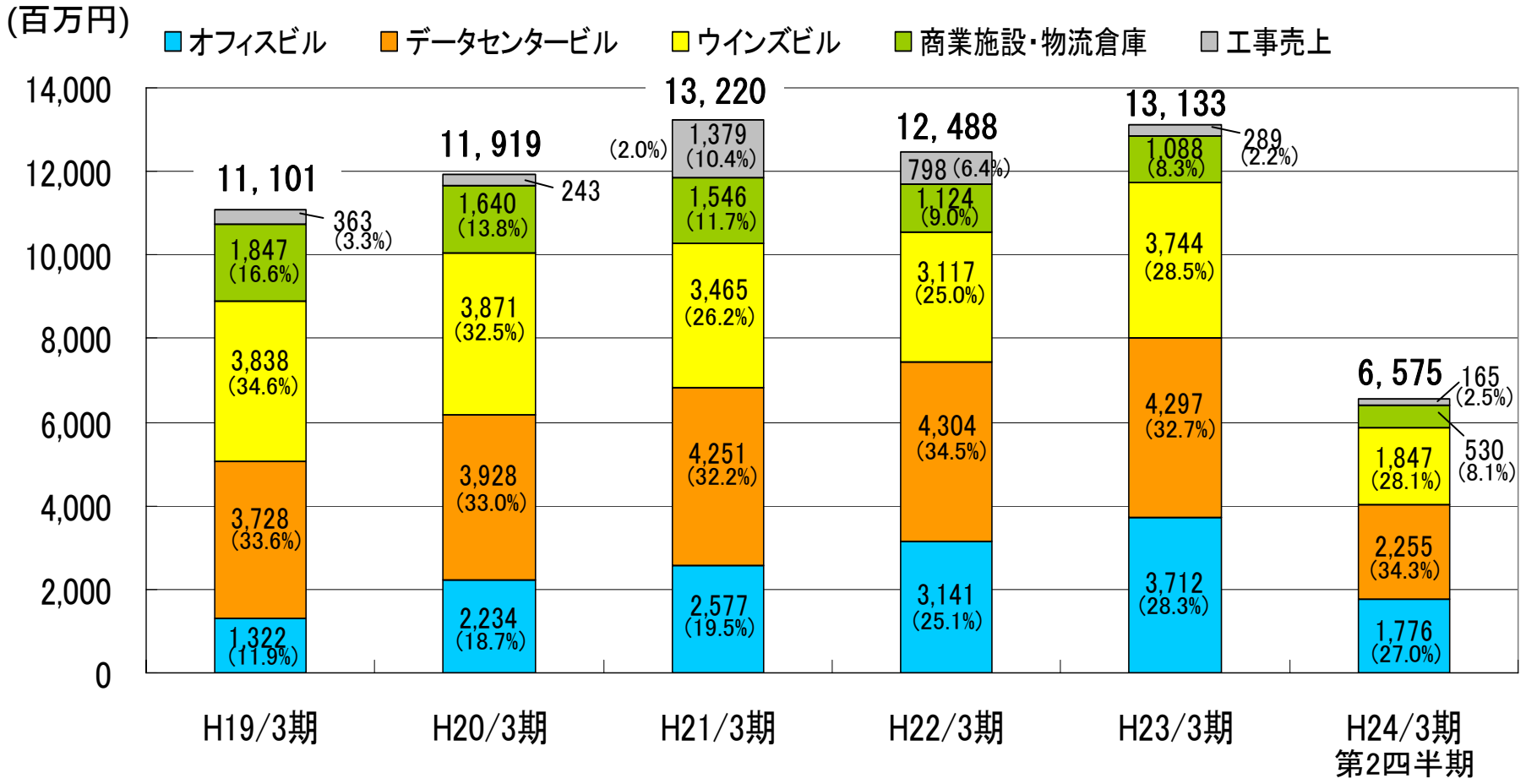
３．部門別の営業概要

（注）H24年3月期第2四半期、連結ベース（単位：百万円）

	物件数	総賃貸可能面積（坪）		売上高	
					シェア
オフィスビル	7	18,766	(27.9%)	1,776	(27.0%)
データセンタービル	6	14,127	(21.0%)	2,255	(34.3%)
ウインズビル	5	9,326	(13.9%)	1,847	(28.1%)
流通事業 （商業施設・物流倉庫）	8	24,963	(37.2%)	530	(8.1%)
不動産賃貸計	26	67,184	(100%)	6,410	(97.5%)
工事売上				165	(2.5%)
合　計				6,575	(100%)

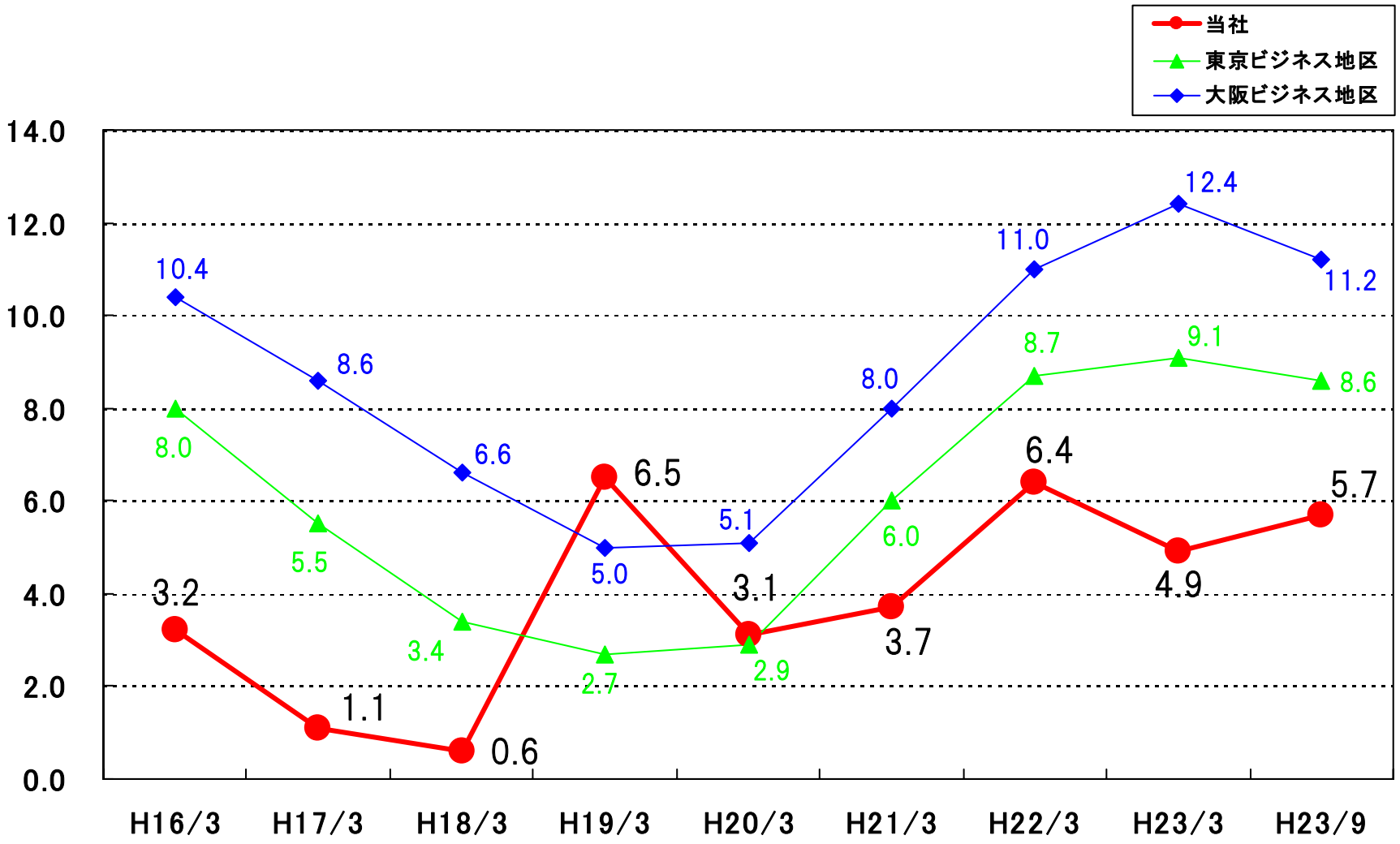
Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

４．部門別の売上高推移



Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

５．空室率の推移



（注）資料：三鬼商事㈱

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

６．平成24年3月期第2四半期 連結損益計算書

（単位：百万円）

	H23/3期 第2四半期	H24/3期 第2四半期	前年同期比	（増減率%）
売上高	6,522 (100.0%)	6,575 (100.0%)	53	(0.8)
不動産賃貸収入	6,450	6,410	△40	(△0.6)
工事売上高	71	165	94	(131.8)
売上原価・一般管理費	3,952	4,229	277	(7.0)
営業利益	2,569 (39.4%)	2,346 (35.7%)	△223	(△8.7)
営業外収益	76	81	4	(5.7)
営業外費用	513	583	69	(13.6)
経常利益	2,132 (32.7%)	1,843 (28.0%)	△289	(△13.6)
特別利益	243	25	△218	(△89.6)
特別損失	377	308	△68	(△18.2)
法人税等	813	746	△66	(△8.2)
当期純利益	1,185 (18.2%)	813 (12.4%)	△372	(△31.4)

前年度のテナント退去および賃料引き下げ等の影響により賃貸収入は減収となったが、工事売上が増収となり売上高は増収

既存ビルの大規模改修工事に伴う一時的な修繕費が増加したこと等により減益

前年同四半期は固定資産売却による特別利益を計上したが、当四半期は多額の特別利益がなかったこと等により減益

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

７．平成24年3月期第2四半期 連結貸借対照表

（単位：百万円）

	H23/3期	H24/3期 第2四半期	前期比
流動資産	1,736	11,860	10,123
固定資産	102,705	101,457	△1,247
資産合計	104,441	113,317	8,876
流動負債	14,073	14,706	632
固定負債	52,796	60,624	7,827
負債合計	66,870	75,330	8,459
株主資本	40,638	41,181	543
純資産合計	37,570	37,987	416
負債・純資産合計	104,441	113,317	8,876

社債発行代金により現金及び預金が10,117百万円増加したこと等により前期末比8,876百万円増加

当四半期に社債12,000百万円発行したが、長・短期借入金が2,768百万円減少したこと等により前期末比8,459百万円増加

利益剰余金が543百万円増加したこと等により前期末比416百万円増加

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

８．平成24年3月期第2四半期 連結キャッシュ・フロー

（単位：百万円）

	H23/3期 第2四半期	H24/3期 第2四半期	前年同期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,124	1,769	△1,354
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,651	△524	3,126
財務活動によるキャッシュ・フロー	714	8,873	8,158
設備投資額	1,767	398	△1,368

税金調整前四半期純利益が438百万円減少、また消費税等の納付が増え未払消費税等が565百万円減少したこと等により前年同期比1,354百万円減少

有形固定資産取得のための支出が458百万円となり前年同期比3,019百万円減少したこと等により前年同期比3,126百万円減少

当四半期は社債発行で12,000百万円の資金を調達したが、一方で長期借入による調達は前年同期比4,400百万円減少したこと等により前年同期比8,158百万円増加

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

９．経営指標および配当の推移

	H19/3期	H20/3期	H21/3期	H22/3期	H23/3期	H24/3期 第2四半期
売上高 （百万円）	11，101	11，919	13，220	12，488	13，133	6，575
売上総利益 （百万円）	5，063	5，295	5，279	5，458	5，825	2，761
一般管理費 （百万円）	780	707	725	735	827	415
営業利益 （百万円）	4，283	4，587	4，554	4，722	4，997	2，346
経常利益 （百万円）	3，953	4，124	4，112	4，027	4，123	1，843
当期純利益 （百万円）	2，344	2，389	1，521	1，853	1，773	813
売上高売上総利益率	45．6%	44．4%	39．9%	43．7%	44．4%	42．0%
売上高営業利益率	38．6%	38．5%	34．4%	37．8%	38．1%	35．7%
売上高経常利益率	35．6%	34．6%	31．1%	32．3%	31．4%	28．0%
設備投資 （百万円）	7，218	6，762	5，919	29，555	3，571	398
減価償却 （百万円）	1，622	1，841	1，768	2，073	2，347	1，181
有利子負債 （億円）	317	339	339	575	576	667
有利子負債 営業キャッシュ・フロー倍率 （倍）	5．6	8．2	5．2	14．8	9．8	
純資産 （億円）	369	358	351	370	375	379
総資産 （億円）	788	781	775	1，057	1，044	1，133
自己資本比率	46．9%	45．8%	45．4%	35．0%	36．0%	33．5%
当期純利益／自己資本（=ROE）	6．6%	6．6%	4．3%	5．1%	4．8%	2．2%
当期純利益／総資産（=ROA）	3．1%	3．0%	2．0%	2．0%	1．7%	0．7%
経常利益／総資産	5．2%	5．3%	5．3%	3．8%	3．9%	1．7%
格付 （R&I）	A－	A－	A－	A－	A－	A－

年間配当金 （円）	10．0	11．0	※1 12．0	12．0	12．0	※2 6．0
一株当たり純利益 （円）	51．8	52．1	33．4	41．2	39．4	※2 18．1
配当性向	19．3%	21．1%	35．9%	29．1%	30．4%	※2 33．2%

※1…記念配当1円含む　※2…半期

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

10. 平成24年3月期連結業績予想

（単位：百万円）

	H23/3期	H24/3期予想	前期比	（増減率%）
売　上　高	13,133	13,000	△133	（△1.0%）
営 業 利 益	4,997	4,300	△697	（△13.9%）
経 常 利 益	4,123	3,400	△723	（△17.5%）
当期純利益	1,773	2,000	227	（12.8%）

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

11. 事業展開の方針

事業の基本

安全で快適な事業空間を提供し、行き届いたビルマネージメントによって、顧客満足度をさらに高めること

１．新規投資

大阪御堂筋、東京一等地、地方中核都市一等地（都市型商業ビル）に利回りを重視し、投資する。

２．既存施設の見直し

現在のロードサイド型商業施設の見直しを進める。

３．財務バランスの健全性の維持

有利子負債残高は営業キャッシュ・フローの10倍以内の運営を目標とする。

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

４．株主還元

配当性向30%を目安に安定配当を第一とし増配についても検討する。
また、平成24年3月末より株主優待を実施する。

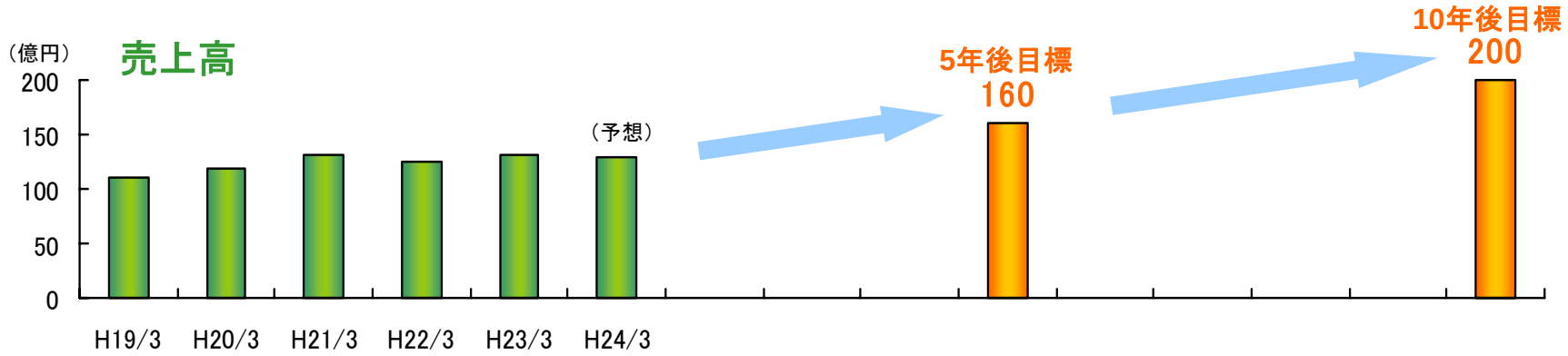
優待内容

株主様の保有株式数	ご優待内容
100株以上、1,000株未満	お米券1kg
1,000株以上、5,000株未満	お米券5kg
5,000株以上	お米券10kg



５．地域緑化・美化活動への参画

街の緑化・美化への参画を重要施策の一つと考え、社内横断的な推進組織として地域緑化・美化推進委員会を設置。委員会は地域緑化美化活動への社員の参加や当社の選考基準に合う活動へは年間上限10百万円程度の資金提供を検討し、豊かな街づくりに貢献する。



Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

12. 新規投資

西心斎橋ビル（データセンタービル）



完成予想図

当社にとって7棟目のデータセンタービルとなります。

これまでのDCビルの集大成を目指し、今求められる最高レベルのスペックを完備するとともに環境にも優しいビルを目指します。

都心型大規模DCビル「京阪神 西心斎橋ビル」は平成24年2月竣工の予定です。

■概　要

所 在 地：大阪市西区
敷地面積： 2,119㎡（641坪）
延床面積：18,061㎡（5,463坪）予定
貸室面積：12,370㎡（3,742坪）予定
階　　数：地下１階、地上10階建
土地取得：平成20年12月
着　　工：平成22年 6月
竣　　工：平成24年2月予定

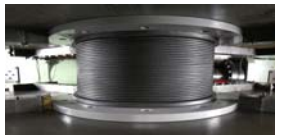
Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

西心斎橋ビルの特徴

Point　免震構造

免震構造採用の堅牢な建物が、大地震の際にも、館内のデータセンターの機能維持を約束します

・最新の地震波データに基づく免震構造を採用。
・建物の重量を支持し、水平方向に極めてやわらかい特性を持つ積層ゴムアイソレータに加え、揺れを減衰させる機能を持ち、地震エネルギーを吸収する、鉛ダンパー・鋼材ダンパー・オイルダンパーを設置。
・震度７クラスの大震災にも、館内に設置された各種精密機器の機能を維持し、データセンターの運行を継続できる高い耐震性能。


積層ゴムアイソレーター


鉛ダンパー


鋼材ダンパー


オイルダンパー

Point　電源設備

大容量・高品質の電力を、24時間・365日無停電で供給します

・停電の可能性が極めて低い、特別高圧３回線スポットネットワーク受電方式を採用。
・万一の商用電力停電時には、最上階に設置の大型自家発電機3,500kVA×６台により、館内の全電力容量をカバー。
・ビルの地下タンク６基には大量のA重油を備蓄、無給油で自家発電機の最長48時間連続運転を保証。
・受電設備、館内幹線等の完全二重化により、法定点検時の一時停電も不要で、信頼性の高い安定給電を実現。


オイルタンク


ガスタービン発電機

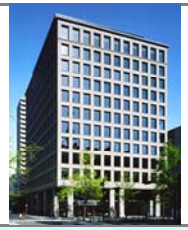
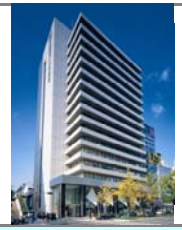
Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

参考資料

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

主要施設一覧

オフィスビル

						
物　件　名	御堂筋ビル	瓦町ビル	淀屋橋ビル	安土町ビル	御成門ビル	心斎橋アーバンビル
所　在　地	大阪市中央区	大阪市中央区	大阪市中央区	大阪市中央区	東京都港区	大阪市中央区
敷地面積	2,033㎡	1,818㎡	1,790㎡	590㎡	551㎡	2,295㎡
延床面積	19,872㎡	16,520㎡	12,136㎡	3,505㎡	3,885㎡	25,839㎡
規　　模	地下1階、地上14階	地下3階、地上9階	地下1階、地上11階	地下1階、地上7階	地下1階、地上9階	地下3階、地上16階
竣　　工	平成19年4月	昭和37年4月 （平成11年12月全館リニューアル完了）	平成13年3月	昭和39年3月 （平成11年12月全館リニューアル完了）	平成21年4月	平成21年9月購入

データセンタービル

						
物　件　名	北堀江ビル	新町第１ビル	新町第２ビル	新江坂ビル	豊崎ビル	中津ビル
所　在　地	大阪市西区	大阪市西区	大阪市西区	大阪府吹田市	大阪市北区	大阪市北区
敷地面積	2,171㎡	1,818㎡	2,187㎡	1,831㎡	838㎡	661㎡
延床面積	14,456㎡	16,162㎡	14,646㎡	11,970㎡	3,365㎡	4,010㎡
規　　模	地下1階、地上7階	地下1階、地上9階	地下1階、地上7階	地下1階、地上7階	地上6階	地上8階
竣　　工	平成19年1月	昭和63年3月	平成14年6月	平成3年6月	平成11年1月	平成12年3月

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

ウインズビル

					
物　件　名	ｳｲﾝｽﾞ梅田Ａ館ビル	ｳｲﾝｽﾞ梅田Ｂ館ビル	ｳｲﾝｽﾞ神戸Ｂ・Ｃ館ビル	ｳｲﾝｽﾞ京都ビル	ｳｲﾝｽﾞ難波
所　在　地	大阪市北区	大阪市北区	神戸市中央区	京都市東山区	大阪市中央区
敷地面積	842㎡	1,889㎡	769㎡	1,640㎡	―
延床面積	5,037㎡	8,425㎡	4,720㎡	2,517㎡	20,531㎡
規　　模	地下1階、地上7階	地下1階、地上6階	地下3階、地上7階	地下1階、地上3階	地下3階、地上31階の内 地下3階から地上2階までの一部
竣　　工	昭和57年5月	平成22年3月建替竣工	平成3年8月建替竣工	平成2年4月建替竣工	平成14年8月建替竣工

※南海電鉄株式会社と共同事業

商業施設・物流倉庫

					
物　件　名	長野商業施設	旭川商業施設	枚方倉庫	遠矢浜倉庫	玉津配送センター
所　在　地	長野県長野市	北海道旭川市	大阪府枚方市	神戸市兵庫区	神戸市西区
敷地面積	12,198㎡	10,006㎡	8,604㎡	5,271㎡	4,322㎡
延床面積	34,381㎡	7,162㎡	11,123㎡	9,016㎡	4,886㎡
竣　　工	平成10年10月購入	平成6年8月	昭和58年3月	平成元年1月	昭和58年11月

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

本資料の業績予想、見通し、目標等は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであります。
実際の業績は、今後様々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ります。

Copyright 2011 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.