

# CORPORATE REPORT 2021

2021年3月期



価値ある事業空間を

京阪神ビルディング

# 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 **お客さま本位の徹底**  
お客さま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めます。
  - 6 **個性を尊重する企業風土**  
ゆとりと豊かさを実現し、安全で動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。

## 情報開示の体系



## CONTENTS CORPORATE REPORT 2021

- 1 経営理念／企業行動指針／情報開示の体系
- 3 **京阪神ビルディングについて**
  - 3 価値創造の軌跡
  - 5 At a Glance
  - 7 財務・非財務ハイライト
- 9 **京阪神ビルディングの価値創造ストーリー**
  - 9 ビジネスモデルと競争力の源泉
  - 11 価値創造プロセス
  - 13 リスクと機会
  - 15 トップメッセージ
  - 21 中期経営計画の概要と進捗
  - 23 財務資本戦略
- 25 **特集**
  - 25 京阪神 OBPビル竣工
  - 27 京阪神 虎ノ門ビル竣工
- 29 **事業概況**
  - 29 オフィスビル
  - 31 データセンタービル
  - 33 ウインズビル
  - 34 商業施設・物流倉庫
  - 35 所有物件一覧
- 37 **価値創造の基盤とリソース**
  - 37 サステナビリティへの取り組み
  - 39 パートナー企業、テナント、地域社会、株主・投資家とのリレーションへの取り組み
  - 43 人材育成の取り組み・働き方改革
  - 44 環境への取り組み
  - 45 取締役会議長×社外取締役対談
  - 49 コーポレート・ガバナンス
  - 55 コンプライアンス
  - 56 リスクマネジメント
  - 57 取締役・監査役および執行役員
- 59 **財務・企業データ**
  - 59 主要連結財務・非財務データ
  - 61 経営成績・財政状態等の分析
  - 63 連結貸借対照表
  - 65 連結損益計算書および連結包括利益計算書
  - 66 連結株主資本等変動計算書
  - 67 連結キャッシュ・フロー計算書
  - 68 会社概要／株式情報

### 編集方針

「CORPORATE REPORT 2021」は、京阪神ビルディング(株)が事業内容・戦略やESG情報をもとに、ステークホルダーのみならず、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、そして継続的に伝えてまいります。

編集にあたっては、国際統合報告評議会(IIRC)が発表した「国際統合報告フレームワーク」ならびに、2017年5月に経済産業省が策定した「価値協創ガイドンス」を参考にしました。



### 対象範囲

事業報告およびESG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

2021年3月期(2020年4月1日～2021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2021年4月1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。

## 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

当社は戦後間もない時期、阪神競馬場の再興を機に創立し、以来、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てきました。

今後も「価値ある事業空間」の提供に努め、次世代に継承される資産の拡充を目指していきます。

### 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。創立当初の社名は「京阪神競馬」と称していました。また阪神競馬場のご縁で、京阪神の繁華街に場外馬券売場を設け、当時の農林省（現農林水産省）に賃貸していました。



阪神競馬場 1949年竣工 場外馬券投票券売所(大阪市内) 1949年竣工

### 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。



京阪神 瓦町ビル 1962年竣工

### 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ました。



ウインズ梅田A館ビル 1982年竣工 枚方倉庫 1983年竣工

### 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。



京阪神 新町第1ビル 1988年竣工 長野商業施設(長野市) 1998年購入

### 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（現・東京支社）を開設し、首都圏での物件取得を推進しています。



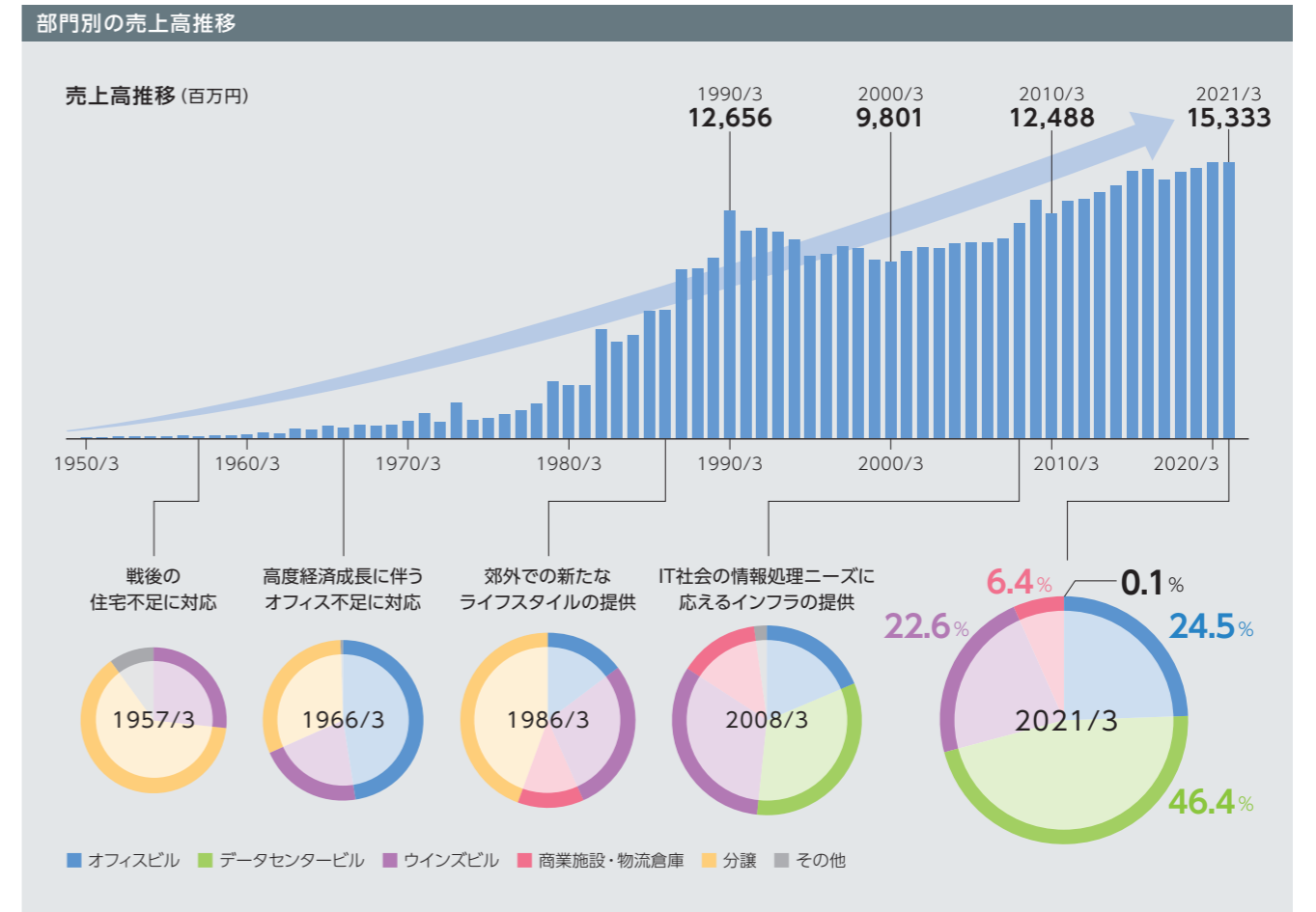
京阪神 御成門ビル 2009年竣工 京阪神 西心斎橋ビル 2012年竣工

### 2021 新たな成長のステージへ

2020年11月に首都圏で6棟目の保有物件となる、「虎ノ門ビル」が竣工し、2021年4月には当社8棟目となるデータセンタービル「OBPビル」が竣工しました。2026年3月期の中長期経営計画目標を達成すべく、さらなる資産の拡充に努め、新たなステージへの挑戦を加速させていきます。



京阪神 虎ノ門ビル 2020年竣工 京阪神 OBPビル 2021年竣工



## 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。

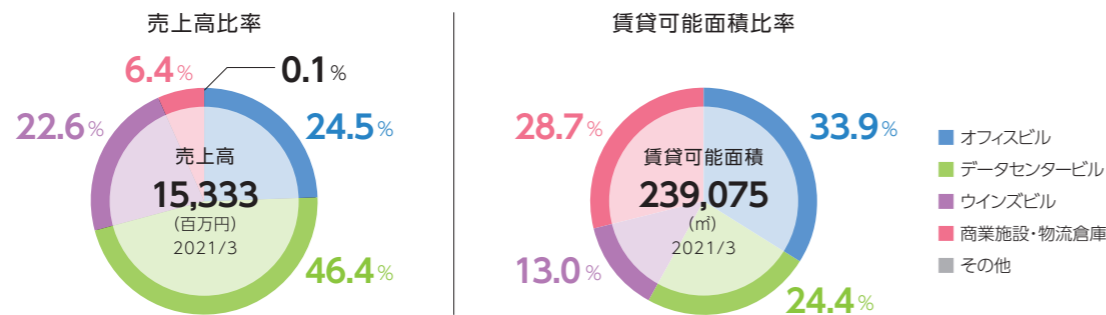
当社は「価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します」という経営理念のもと、時代のニーズを捉え、人と環境にやさしいビルづくりに取り組んでいます。

全 **26** 棟  
2021年6月時点

### 2021年3月期業績サマリー

売上高	営業利益	親会社株主に帰属する当期純利益
<b>15,333</b> 百万円	<b>5,295</b> 百万円	<b>8,251</b> 百万円
前年度比 +0.1%	前年度比 -2.2%	前年度比 +110.6%
総資産	自己資本比率	空室率
<b>154,043</b> 百万円	<b>45.7</b> %	<b>0.2</b> %
前年度比 +12.8%	前年度比 -1.3 point	前年度比 +0.2 point

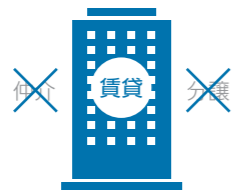
### 売上高比率／賃貸可能面積比率



### 当社の事業の特長

#### 賃貸事業に特化

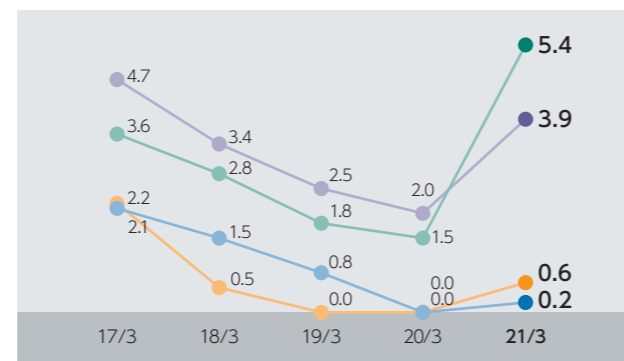
不動産の中でも事業用不動産の賃貸事業に特化することで事業の効率化を図り、安定した収益性を実現。



#### 多彩な事業ポートフォリオにより、高い稼働率を実現

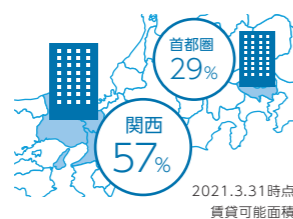
当社保有物件はオフィスビルのほか、比較的景気に左右され難いデータセンタービルやウインズビルを保有していることで、事業ポートフォリオの分散を実現し、安定して低い空室率を維持しています。

● 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 (%)



#### 関西と首都圏にアセットの分散を推進

保有アセットの関西集中リスクを分散すべく、2009年の「御成門ビル」の竣工を皮切りに首都圏での投資を推進。2020年11月に首都圏で6棟目の「虎ノ門ビル」が竣工。



運営施設数 **8** 棟

#### オフィスビル

- 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

平均空室率 2021年3月時点

東京ビジネス地区  
**5.42** % 前月比 +0.18 point

大阪ビジネス地区  
**3.91** % 前月比 +0.17 point

出典：三鬼商事(株)

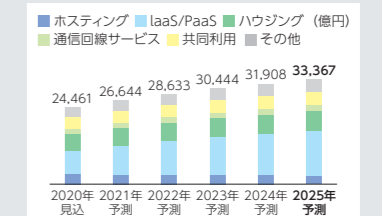


運営施設数 **8** 棟

#### データセンタービル

- 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

#### データセンター市場規模推移図



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2021年版

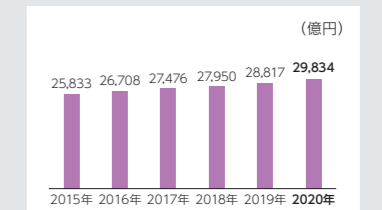


運営施設数 **5** 棟

#### ウインズビル

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

#### 日本中央競馬会(JRA)売得金額推移\*



\*売得金とは、勝馬投票券の発売金から返還金を引いたもの。出典：日本中央競馬会

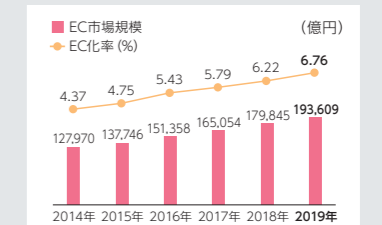


運営施設数 **5** 棟

#### 商業施設・物流倉庫

- 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

#### 日本のBtoC-EC 市場規模の推移

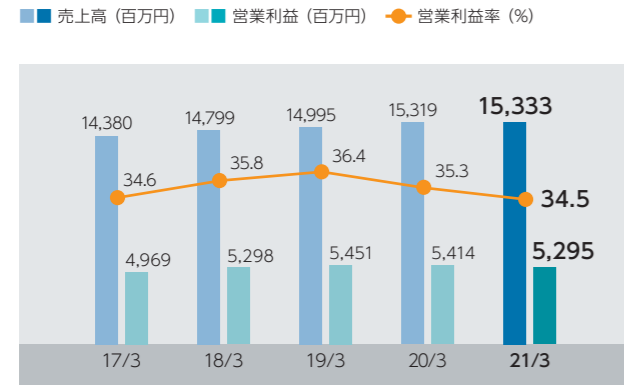


出典：「令和元年度電子商取引に関する市場調査」(経済産業省) (https://www.meti.go.jp/policy/it\_policy/statistics/outlook/200722\_new\_hokokusho.pdf)を加工して作成

# 財務・非財務ハイライト

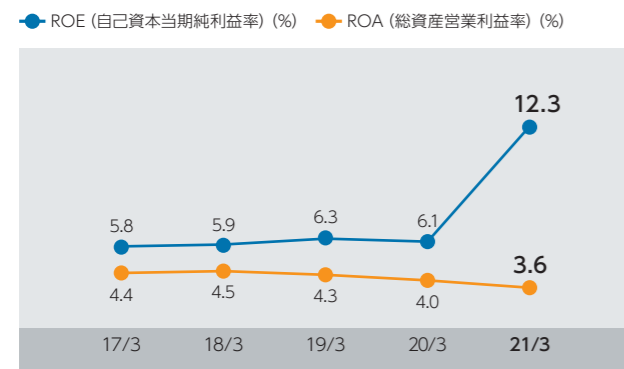
## 財務関連データ

### 売上高/営業利益/営業利益率



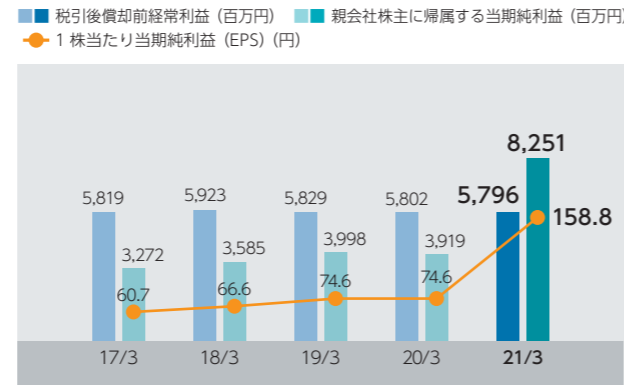
売上高については、近年、保有物件の稼働率向上等により順調に推移し、虎ノ門ビル・OBPビルの竣工により、今後さらなる増収を見込んでいます。営業利益については新築ビルの初期コストがかさむなど、若干の上下はありますが、今後上昇トレンドにあります。

### ROE/ROA



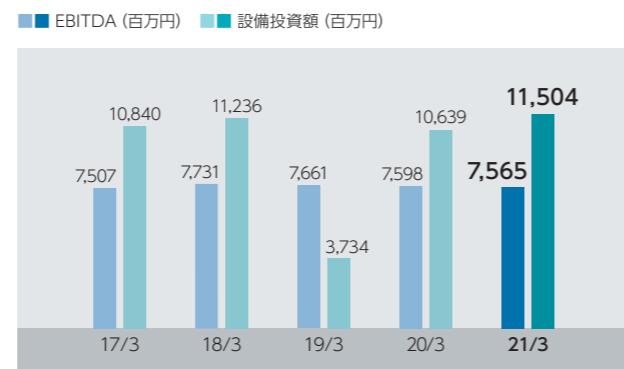
2021年3月末のROEについては、多額の特別利益の計上により大幅に上昇しました。当社では特にROAの数値について重視しており、4%台を確保することを目標としています。また、ROAの向上により、結果としてROEの改善・向上の実現を目指しています。

### 税引後償却前経常利益/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



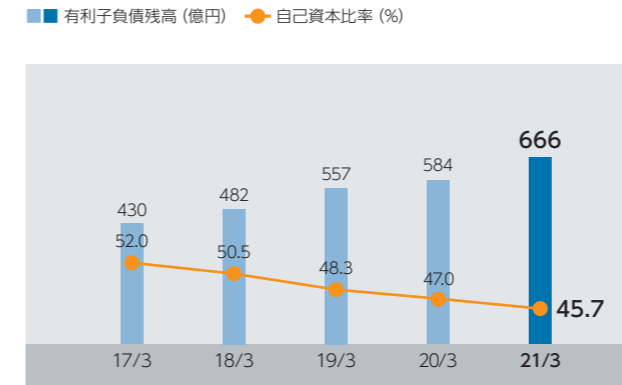
2021年3月期の当期純利益は投資有価証券の売却による特別利益の計上により大幅増益となりました。当社が重要指標に掲げている税引後償却前経常利益については、虎ノ門ビル・OBPビルの業績寄与により今後順調な推移を見込んでいます。

### EBITDA/設備投資額



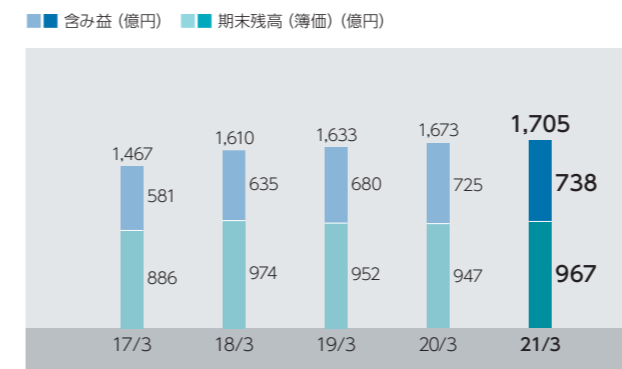
EBITDAは毎年約70億円台で推移しており、本業において安定してキャッシュ・フローを生み出しています。設備投資はここ数年、虎ノ門ビル・OBPビルの開発の進捗とともに増加傾向にあります。今後も新規投資・更新投資については積極的に取り組んでいきます。

### 有利子負債残高/自己資本比率



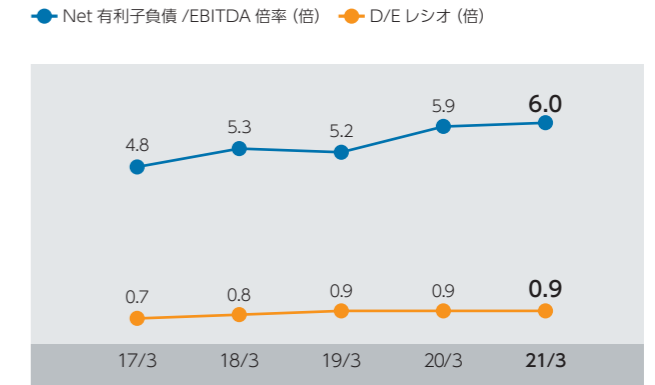
開発物件の資金調達のため、有利子負債は社債発行等により増加傾向にあります。それに伴い、自己資本比率は低下傾向にありますが、財務規律として設けている30%以上は確保し、財務バランスの健全性を維持しながらも、積極的な新規投資に取り組んでいきます。

### 賃貸等不動産の評価額



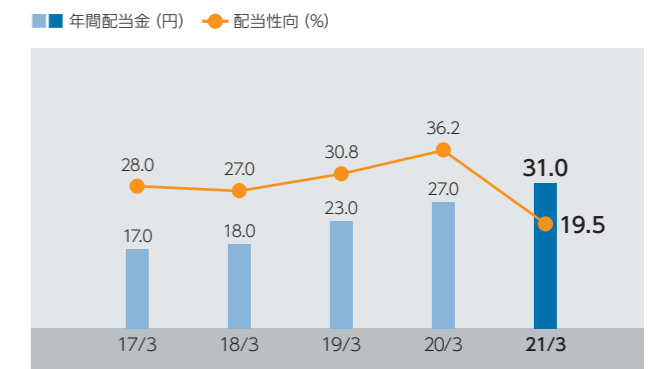
当社においては、事業の特性上、長期で物件を保有しているため、含み益・損の部分についてはその時々市場に大きく左右されます。そのような中、資産の入替等を実施しながら、保有資産を有効に活用し、安定したキャッシュ・フローを確保できるよう努めます。

### Net有利子負債/EBITDA倍率 D/Eレシオ



財務の健全性については安定した水準を維持しています。今後、積極的な投資を実現していく中で、過度なレバレッジを効かせた投資は必要と考えていますが、過度なレバレッジは避け、安定した財務基盤を維持することが当社の基本的な経営方針です。

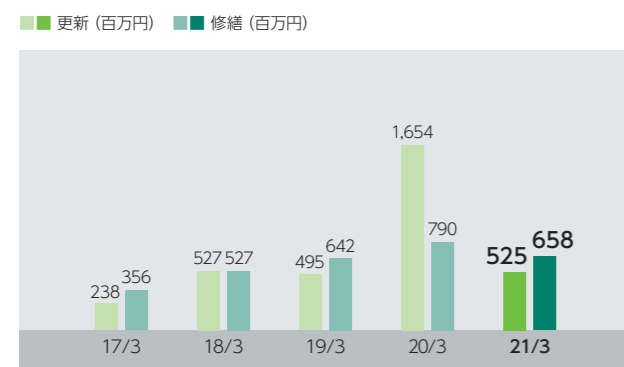
### 年間配当金/配当性向



安定性、継続性を主とした配当方針で、1株当たり配当金額の増配についても重視しています。配当性向については35~40%を目標としています。2021年3月期は特別利益の計上により大幅に目標を下回りましたが、前期比4円増配で7期連続の増配となっています。

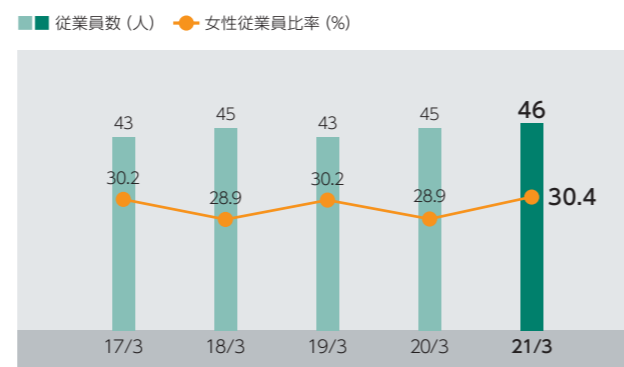
## ESG関連データ

### 更新修繕投資実績



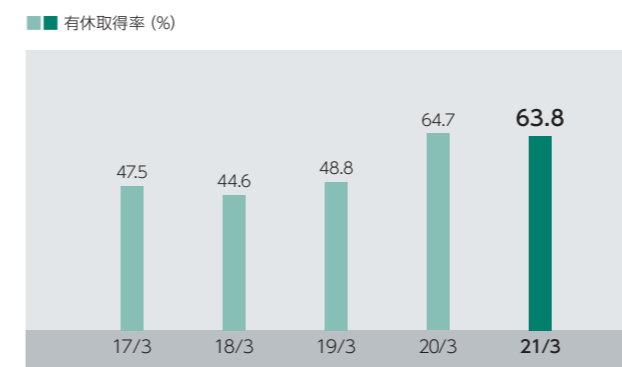
2020年3月期は大規模な受変電設備の更新工事を実施しました。今後も計画的な更新修繕投資を行うとともに、「予防保全」の考えのもと資産の長寿命化に取り組めます。

### 従業員数/女性従業員比率



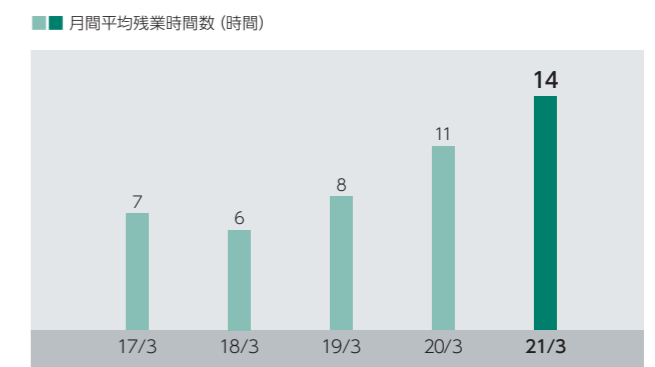
事業の拡大に合わせて徐々に従業員数を増やしてきました。今後、さらなる事業拡大、当社の発展を促すため、女性の活躍促進に加え、一層の人員強化を図っていきます。

### 有休取得率



年間最大20日の有給休暇と2日の特別休暇の付与があります。また、スポット休暇やアニバーサリー休暇など、休暇の取得促進に向けたさまざまな制度も設けており、取得率は60%を超える水準となっています。

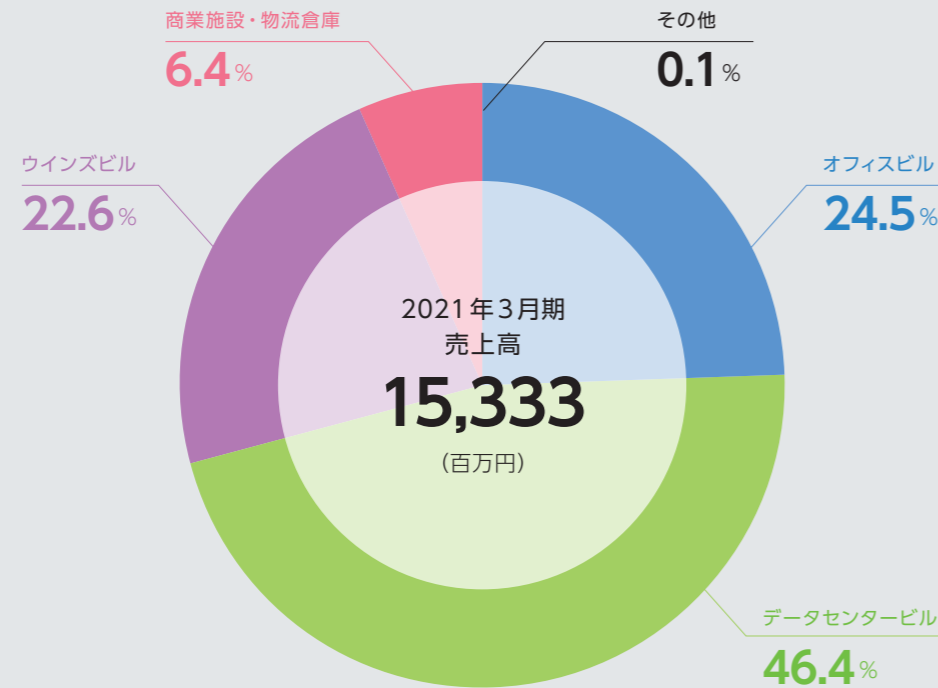
### 月間平均残業時間数(1人当たり時間)



一人一人が最大限能力を発揮できるような環境を整え、最適な人員配置を行うなど、従業員のワークライフバランスを実現し、全ての従業員が健康で活躍できる職場づくりに努めています。

## ビジネスモデルと競争力の源泉

賃貸事業に特化することで、安定的で高い収益を確保



### 当社の競争優位性

- #### 多様な事業ポートフォリオと高いビル稼働率による安定した収益

データセンタービルやウインズビルは景気動向の影響を受けにくく、また他社の参入が比較的難しい事業のため、安定的かつ高い収益が確保できます。一方で、データセンタービルへの過度な集中はリスクでもあります。そのリスクへの対応として、オフィスビル、商業施設・物流倉庫にも投資し、ポートフォリオ全体としてのバランスを保っています。
- #### 長い歴史の中で培われたお客さま、パートナー企業との良好なリレーションシップ

当社は73年の歴史の中で、お客さま、パートナー企業と、良好な関係の構築を目指してきました。この永く良好なリレーションシップが、当社の安定した収益と事業運営を支えています。
- #### 少数精鋭による効率的な経営

賃貸事業に特化し、またビル・施設づくりにおいて調査、企画開発から運用管理、修繕まで一貫して関与する技術スタッフ「建築技術部」が、パートナー企業と共同で物件を管理することで、少人数による効率的な経営を実現しています。

バリューチェーンにおける競争力の源泉



## 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らず、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

### 事業に関わるSDGs



### 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

展することにより、社会に貢献します。  
お客様・株主・社員の信頼に応えます。

### 事業活動

	オフィスビル	▶ P.29
	データセンタービル	▶ P.31
	ウインズビル	▶ P.33
	商業施設・物流倉庫	▶ P.34

### 中期経営計画

#### ここからの挑戦 ～新たな成長のステージへ～

- 新規投資戦略
- 既存物件の見直し
- 保有アセットの収益性追求
- リスク対応への強化
- 将来に向けた新たな展開
- 強固な財務基盤を堅持
- ESGを意識した事業運営

▶ P.21

### 価値創造基盤 価値創造を支える各種資本

社会・関係資本	地域社会、テナント、パートナー企業とのリレーション
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 <b>46</b> 名
知的資本	ビルの企画・開発・運営ノウハウ 有資格者数 <b>25</b> 名 一級建築士、施工管理技士など

財務資本		
堅固な財務基盤		
自己資本比率	Net有利子負債／EBITDA 倍率	格付け信用力
<b>45.7%</b>	<b>6.0</b> 倍	<b>A-</b> (R&I)

バリューチェーン ▶ P.10

コーポレート・ガバナンス ▶ P.49

### 価値ある事業空間の創出

安心	<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>
快適	<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>● 質の高い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>
環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 省エネへの対応</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>

### 社会への価値提供

お客さま 環境	<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> <li>● 環境に配慮したビル</li> </ul> <p>更新修繕投資実績 <b>1,183</b>百万円</p>
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><b>7</b>期連続増配</p>
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>
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>有給取得率 <b>63.8%</b> (1人当たり取得率、年間最大20日付与)</p>
地域社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の活性化・魅力向上</li> </ul>

## 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ています。そのうえで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
- 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(統合型リゾート)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
- 新型コロナウイルス感染症の拡大

**環境**

- 気候変動の深刻化
- 頻発する自然災害
- 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
- 東京一極集中によるその都市の需要の縮小
- 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
- 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
- ガバナンス強化に伴う企業価値向上
- 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
- 不動産市場縮小に伴う競争の激化
- 既存のビジネスの変容・縮小の可能性
- テレワークの普及によるオフィスニーズの変化
- ECの普及による商業施設に対する需要の変化
- 労働力不足
- 新型コロナウイルス感染症拡大による事業活動への影響

**機会**

- 新たな不動産のニーズや市場の変化
- 新しいスタイルのオフィスニーズの発生
- 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頻発による損害規模・頻度の拡大
- 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**

- デジタル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



### 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での投資を拡充
- 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
- 安定した資金調達の確保



## トップメッセージ



代表取締役社長  
南 浩一

## 2つのプロジェクトは順調にスタート。 もう一段のリスクテイクにより、 新たな成長戦略を描いていきます。

### 新型コロナウイルス 感染症拡大のリスクを乗り越えて

当社は創立以来、ビル賃貸業に特化しながら、その時々  
の社会的な要請、顧客のニーズに合わせて賃貸する資産を  
選別してきました。その結果、現在は「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」という  
4つの領域で事業を展開し、それぞれで事業機会を創出しな  
がら、リスク分散を図っています。人口減少や高齢化、気候  
変動に伴う大規模な自然災害の頻発、東京一極集中など、  
当社を取り巻く外部環境の変化に伴ってさまざまなリスク  
がこれまでも発生していますが、今般そこに新型コロナウイルス  
感染症の拡大という新たなリスクが加わりました。これ  
らのリスクをしっかりと把握したうえで、「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、社会に貢献する」  
という経営理念を重んじ、事業展開を図っていきます。

中でも新型コロナウイルス感染症の拡大は、リモート  
ワークの普及や働き方改革の進展を促しました。「オフィス  
ビル」については、感染予防の観点から人と人の接触を減ら  
す流れが定着し、対面ではなくウェブを活用した会議が浸透  
しつつあります。このため足許では空室率の上昇、賃料の  
低下という動きも出始めています。当社のお客さまからも  
一部でそうした動きや声もありますが、当社は日ごろから  
お客さまとしっかりとしたコミュニケーションを取りながら、  
良好なリレーションを築いており、お互いに痛みを共有しな  
がら柔軟に対応していきたいと考えています。また、オフィスの  
あり方そのものが問われる中で、入居スペースの縮小や  
シェアオフィスといった新たなニーズもふまえながら、立地  
や将来性を見極めて投資を進めていきます。

「データセンタービル」については、5GやIoTの進展に  
加え、リモートワークやウェブミーティングの機会が増えた  
ことに伴いデータ通信量が増大し、追い風が吹いています。  
今後は、本社に近い大阪都心型の立地だけでなく郊外の  
立地、また他社とのアライアンスも視野に入れながら投資  
のチャンスをうかがっていきます。また「商業施設・物流倉庫」  
についてですが、とくに物流倉庫に関してはコロナ禍の中、

EC需要の増加により活況を呈しています。「ウインズビル」  
に関しては、固定賃料をいただいていますので、収入は安定  
しています。馬券のネット購入が増える中で、長期的には  
地方や郊外の場外馬券売場は閉鎖されていく可能性は考慮  
に入れておく必要があります。しかしながら、当社が保有し  
ている施設は立地も良く、当面は安定的に収益に寄与して  
くれるものと考えています。

新型コロナウイルス感染症の拡大は、当社にとって次の  
トレンドをにらみ、新たなビジネスチャンスをつかむ転機に  
なると考えています。これからも環境の変化をとらえながら  
4つの事業領域それぞれで社会に存在感を示すことのでき  
る企業であり続けたいと考えています。

### 「成長し続ける」ための成長戦略を描く

当社にとって認識しておくべき課題や重要課題は多々  
あり、これをしっかりと成長機会へと転化させていく必要が  
あります。中でも最大のリスクは、事業体として今後も成長  
し続けられるかどうかということです。先にも述べたように、  
当社は4つの領域で事業を展開することによって安定的な  
収益を生み出していますが、それだけではステークホルダー  
の期待に応え続けることはできません。さらなる成長につな  
がる事業機会を着実にとらえ、それを結実させていくため  
の成長戦略をしっかりと描いていかなければならないと  
考えています。

成長戦略に欠かせないのが新規投資です。2021年4月、  
当社は東京事務所を東京支社に格上げし、不動産事業に  
精通し、幅広い人脈を持つ人材を支社長として招きました。  
ネットワークを生かしながらこれまで以上に首都圏における  
情報収集を強化し、機会を確実に拾い上げて収益につなげ  
ていきます。投資のあり方についても、当社単体で物件を  
購入し、開発していくというスタイルにこだわらず、他社と  
のジョイントによる開発についても柔軟に選択肢に入れて  
いきます。また、現在展開している4つの領域以外の新たな  
領域についても事業機会を見出していきます。その中には、

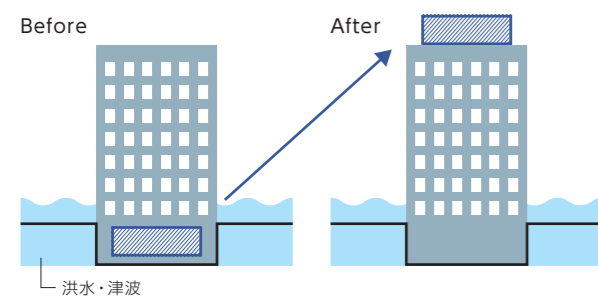
## トップメッセージ



ライフケア分野や米国などの先進国に投資先を絞った海外不動産投資も含まれます。

新規投資と併せて、既存のビルの価値を維持、向上させるためには修繕・更新投資も重要です。当社は、ビルをできるだけ長く維持するために、建物や設備が傷む前に修繕・更新を実施する予防保全を徹底しています。それはお客さまに安心感を与えるだけでなく、緊急性を伴う修繕を避け、コストを抑えることにもつながります。また、建物を長く安心して使えるようにBCP投資にも注力しています。その取り組みの一つが、特別高圧受変電設備の更新工事です。古いビルでは受変電設備を地下に配置しているケースが多く、万一浸水があった場合、水没のリスクがあり、非常用発電機が稼働しなくなるおそれがあります。そこで受変電設備を上層階に移設する工事を順次進めているところです。

### 受変電設備移設イメージ



### サステナビリティを意識した事業運営を行う

もう一つの重要課題は社会的な外部環境の変化への対応です。コーポレートガバナンス・コード、環境への配慮、SDGsなど、社会から解決を求められる課題はますます多様化しており、従来通りの取り組みでは事業機会を逸するばかりか、企業としての評価が低下する時代になりました。当社はサステナブル経営を推進し、これらの課題に対し、積極的に取り組んでいきます。一時的にはコストの負担がかさむかもしれませんが、取り組んでいく先に成長があると信じています。

とくにESG(環境・社会・ガバナンス)の課題に対応した経営が、会社の持続的成長を支える競争力の源泉になると認識しており、これらの活動全体を統括するサステナビリティ委員会を2020年度に設置しました。社会の要請と照らし合わせながら当社のマテリアリティ(サステナビリティ重要課題)の優先度についての検証とともに、ロードマップを作成し、会社全体で整合性と一貫性を持たせながら計画的かつ効率的に活動を推進していきます。

具体的な取り組みを紹介します。まずE(環境)についてですが、当社の事業において気候変動の深刻化と頻発する自然災害というリスク認識がある中、政府は2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、いわゆるカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すと宣言しました。当社においては、現在、照明のLED化による省エネ

推進や、環境不動産認証の取得を推進しています。また、所有ビルのCO<sub>2</sub>排出データを測定し、削減のための方法、コストを検証し、いつまでにどのように進めていくのか、排出削減のための道筋を示すことを考えています。

S(社会)について、当社はビルというかたちある資産が事業の柱を成している一方で、これを管理・運営する人も重要な資産と考えています。従業員が心身ともに健康な状態で働くことができなければ、当社の事業運営にも支障をきたします。そこで、これまでも進めてきた健康増進の取り組みを第三者に評価してもらうことで、当社の取り組みがどのレベルにあるのかを客観的に把握するため、健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度「健康経営優良法人」の認定に挑み、その認定を受けることができました。また当社にとっては、全てのステークホルダーのみならずつながりや信頼関係も、当社の価値を生み出す重要な資本であると考えています。例えば、当社が事業を展開していくうえでビルの管理・運営を担うパートナー企業各社は当社にとって欠かせない存在です。当社との事業を通じてパートナー企業も発展できるよう、2015年から、パートナー企業のスタッフの働きぶりを評価したうえで「協業パートナー企業表彰」を行っており、より緊密な関係を構築し、パートナー企業とのリレーションを深めています。

G(ガバナンス)については、より厳格化するコーポレートガバナンス・コードへの対応もさることながら、ガバナンスを強化することは、当社の企業価値を向上させることにもつながります。そこで近年は経営の透明化、意思決定の迅速化に取り組み、2018年には執行役員制度を導入し、経営の執行と監督を分離し、取締役会の監督機能強化および業務執行の効率化を図りました。また今般、社外取締役を4人に増員し、取締役7人のうち過半数としたほか、多様性を図るため監査役に女性を登用しています。

### 新たな挑戦で、次なる成長ステージへ

当社は、2020年3月期を初年度とする7カ年の中期経営計画「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」を策定しました。新型コロナウイルス感染症の拡大以前は、不動産市況の高騰による投資環境の悪化で、収益物件の取得が難しい状況にあり、その前提に立った計画としました。一方で、当面の事業の柱となる「虎ノ門ビル」「OBPビル」の2プロジェクトが計画通り進捗し、業績への寄与が見えてきました。この2つのビルが稼働するタイミングを新たな成長のステージととらえ、そこから新たな挑戦をし、次の成長戦略を描いていこうという意気込みをスローガンに込めました。

2つの新ビルのうち「虎ノ門ビル」については2020年11月に、「OBPビル」については2021年4月に竣工し、いずれも順調な立ち上がりを見せています。さらに稼働が軌道に乗れば、中期経営計画の収益目標に大いに寄与することを見込んでいます。また、コロナ禍においても不動産価格の高止まりは続いていますが、今後投資に適した局面は必ず訪れると見ており、その中でもう一段踏み込んでリスクを取っていくことが当社にとっての新たな挑戦になると考えています。「虎ノ門ビル」については、不動産市況が高騰しはじめている時に購入し、かつ開発から手掛ける難しい案件でしたが、結果的に賃料相場が一段と上昇し、しっかりと収益を上げられる事業とすることができました。また「OBPビル」については、当社にとっては大きなチャレンジであり、投資回収のためのテナント需要がどれだけあるか不安を抱きながら着手しました。当初は完成後約5年をかけてフル稼働になる想定をしていましたが、完成と同時にリーシングを終え、早期に収益に貢献する目途が立ちました。この2つのビルに関しては、従前比、大きなリスクを取りながら想定以上の結果を出すことができたことは従業員にとって大きな自信になっています。難しい開発案件であっても、しっかりとリスクを把握し、これまで培ったノウハウを活かしながら、覚悟を持って挑んでいきたいと考えています。

#### 業績計画

	2026/3期 (最終目標)
売上高	220億円
営業利益	80億円
経常利益	75億円
税引後償却前経常利益	100億円
総資産	1,950億円
Net有利子負債	920億円
Net有利子負債/EBITDA倍率	7.3倍
自己資本	820億円
自己資本比率	42.0%

#### 投資計画

	投資分野	投資金額 (累計)
不動産投資	・「虎ノ門ビル」、 「OBPビル」の 建築費の一部 ・収益物件の取得	920億円
更新修繕投資	・所有物件の 大規模修繕	80億円
合計		1,000億円

## トップメッセージ

### 事業の推進力となる2つのプロジェクトが完成

当社の保有物件は関西、特に大阪に集中しており、ポートフォリオの地域分散を図るため、2009年の「御成門ビル」を皮切りに首都圏への本格的な進出を開始しました。さらに、首都圏における一層の成長性を見込んで、2017年に東京メトロ銀座線虎ノ門駅徒歩2分の好立地に「虎ノ門ビル」の用地を取得しました。首都圏において当社の存在感を示す旗艦ビルとして位置づけ、開発に当たりました。投資額は土地建物合わせて150億円。地下1階地上13階建てで、データセンタービルで培ったノウハウを活かし、免震・制振構造を取り入れているほか、非常用発電機、電力の2回線受電による予備電源線の確保など安全性、事業継続性にも配慮しています。また、環境面においても、エアフローウィンドウシステムなど高規格の省エネ設備を採用しているほか、建物周囲を緑化し、ヒートアイランド現象の抑制、生物多様性の保全にも努めています。完成時にはほぼすべてのフロアでお客さまにご入居いただいております。残る部分についても、

「虎ノ門ビル」ならではの価値を感じていただけるお客さまにご入居いただきたいと思います。

当社のデータセンタービルとして8棟目のビルとなる「OBPビル」は地下1階地上16階建てで、当社最大規模となる都心型データセンタービルです。大阪市内でも強固な地盤で知られる上町台地に位置し、古くから地盤面が高く、水害リスクの低い立地です。免震・制振構造はもちろんのこと、サーバの重量に充分耐えられるように床荷重も当社のデータセンタービルの中では最大級の耐荷重設定にしています。また多くの熱を発生するため、天井高を高くして空調効率を良くしています。さらに、本線・予備線の2回線受電方式とあわせて極めて大容量(45MW)の電源を確保しました。また、大規模停電時にも最低48時間連続無給油でビル全体の電力を供給できる非常用発電機も備えています。

この2つの大型案件を手がけたことによって、従業員が一丸となって取り組むチームワークが醸成され、新たなことにチャレンジしていく自信が生まれました。



京阪神 虎ノ門ビル | 詳しくは ▶ P.27へ



京阪神 OBPビル | 詳しくは ▶ P.25へ

### 強固な財務基盤を維持していくために

強固な財務基盤を維持していくため、中期経営計画においては、自己資本比率は30%以上、Net有利子負債はEBITDA(償却前営業利益)の10倍以下を堅持することを目標に掲げています。これらの数値は、投資の判断をするうえで安定的な財務基盤を維持するための最低基準と考えています。現時点ではこの数値を十分達成できており、投資余力も十分にありますので、健全性は意識しながらも取れるリスクは取り、より積極的に投資を進めていく方針です。

また、当社はROA(総資産営業利益率)も経営指標として重視しており、4%台を確保することを目標としています。財務レバレッジの過度な負荷を避け、ROA向上に取り組むことにより、結果としてROEの改善・向上が実現することを目指しています。そのために、我々が保有しているすべての資産を効率的に回し、リターンを確保することでROAを高めていきたいと思っています。資産を増やすことになる新規投資についても、投資時点でのリターンが投資の判断となりますが、投資時点では低い利回りしかない物件であっても、オペレーションをしていく中で物件の価値を上げ、利益の拡大を図っていきます。

もう一つの経営指標として重視しているのが税引後償却前経常利益です。新たに投資をする際には償却負担が大きくなり、表面的にはどうしても利益が落ちることになってしまいますが、それにより投資判断を鈍らせることなく、本業から生じるキャッシュ・フローの最大化を目指すため、この指標を設けました。この指標には、企業市民として、税金、従業員の給与、パートナー企業への外注費、金利を支払った後に手許に残るキャッシュを最大化し、それにより配当財源を確保し、さらなる成長投資の原資とすることで、全てのステークホルダーの負託に応えたいという思いが込められています。さらに、今期から役員報酬の中に業績連動報酬を組み入れましたが、その算定においてベースとなる指標も税引後償却前経常利益としており、その指標にこだわってインセンティブを与えるようにしています。

資産の質を上げていくためには、保有するビルそれぞれでしっかりと収益を追求していかなければなりません。また、古くなった物件については更新・修繕だけでなく、売却も視野に入れ、資産の入れ替えを図りながら全体でバリューアップを図っていきます。



### 株主還元は安定配当で応えるのが基本

株主還元については安定配当を最優先に掲げています。これまで1株当たり利益を確実に増やしていくことによって配当性向を維持しながら増配をしてきました。また、配当性向についても、前中期経営計画の30%から35~40%へ目標を引き上げ、年間配当金も直近の5年でほぼ倍増しています。

2021年3月期においては、保有資産などの売却によって一時的な利益が発生したため、自己株式の取得という形で還元を実施しました。今回、配当性向は一時的に下がってしまうものの、自己株式の取得により、総還元性向では配当性向の目標水準を上回ることから、株主のみなさまにはご理解をいただきたいと思います。また、株主のみなさまへの公平な利益還元の観点から、2021年3月期を以て株主優待制度は廃止とさせていただきます。何卒ご理解を賜りますようお願いいたします。

株主・投資家のみなさまとの対話は大きなテーマであると考えており、機関投資家向け会社説明会、個人投資家向け会社説明会を適宜実施し、開かれた経営を目指して対話を重ね、多様な意見を取り入れながら経営の効率性と透明性を高め、さらなる企業価値の向上を目指してまいります。

## 中期経営計画の概要と進捗

# ここからの挑戦 ~新たな成長のステージへ~

ここ数年の不動産市況の高騰等により投資環境が悪化し、新たな収益物件の取得が難しい状況にある一方で、中期経営計画の柱である「虎ノ門ビル」および「OBPビル」の2つのプロジェクトが計画通り竣工し、2022年3月期より業績へ通年寄与します。既存の4事業のさらなる成長と拡大を目指すとともに、将来に向けた新たな事業を模索します。

**■ 対象期間**

2020/3期 ~ 2026/3期

# 7

カ年

**■ 基本方針**

前中期経営計画の各種収益基盤強化策を具現化し、特色ある既存4事業のさらなる成長と拡大を図ります。また、当面の投資環境の変化を見極め、新たなステージでの成長戦略を実現するため、計画期間を7年として、将来にわたる持続的な成長と企業規模の拡大を目指すとともに、既存事業に次ぐ新たな事業も引き続き模索します。

**目指す姿** | 独自性を維持しながら、時代のニーズに応える価値ある事業空間を提供し「次世代に継承される資産を拡充する」ことを目指します。

### 数値目標

[業績計画]

	2021/3期 (実績)	2026/3期 (最終目標)
売上高	153億円	220億円
営業利益	52億円	80億円
経常利益	50億円	75億円
税引後償却前 経常利益	57億円	100億円
総資産	1,540億円	1,950億円
Net有利子負債	450億円	920億円
Net有利子負債/ EBITDA倍率	6.0倍	7.3倍
自己資本	704億円	820億円
自己資本比率	45.7%	42.0%

[投資計画]

	投資分野	投資金額 (累計)
不動産投資	・「虎ノ門ビル」、 「OBPビル」の 建築費の一部 ・収益物件の取得	920億円
更新修繕投資	・所有物件の 大規模修繕	80億円
合計		1,000億円

### 株主還元

配当性向を前中期経営計画から5~10pt引上げた35~40%とし、「安定性」「継続性」を主とした配当方針とします。また、経済情勢および自社の株価を総合的に勘案し、資本効率を十分に意識した株主還元についても検討します。

### 中期経営計画アクションプラン2021年3月期進捗状況および今後の課題・戦略

		進捗状況	今後の課題・戦略	
1	新規投資戦略			
	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>虎ノ門ビルは予定通り2020年11月に竣工し、91%稼働を確保。</li> <li>首都圏エリアを中心に収益物件の情報を収集。</li> <li>東京エリアでのブランド力を強化するため、東京メトロ「虎ノ門駅」に企業広告を掲載。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京支社による情報収集活動を強化し、中規模クラスのビルを取得。</li> <li>東京地区での広告掲載を継続し、東京エリアでのブランド力を強化。</li> </ul>	
	データセンタービル	<ul style="list-style-type: none"> <li>OBPビルは予定通り2021年4月に竣工し、機器室のテナントは100%確定。</li> <li>新たなデータセンター用地の情報を収集・検討。</li> <li>アライアンス情報を収集し、意見交換等を実施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OBPビルのテナント機器室の構築サポートやパートナー企業と連携したビル運営の構築。</li> <li>新たなデータセンター用地の取得・構築。</li> <li>データセンター業界での知名度を活かし、東京地区での事業展開を検討。</li> <li>具体的な案件に沿って、アライアンスの方法について検討。</li> </ul>	
	商業施設 物流倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>首都圏エリアを中心に収益物件の情報を収集。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京支社による情報収集活動を強化し、首都圏や地方中核都市の商業集積地やターミナル駅に近い都市型商業ビルの取得。</li> <li>物流倉庫については、従来のビルド・トゥー・スツツ型(特定企業向け)倉庫に加え、マルチテナント型大型倉庫の取得についても検討。</li> </ul>	
2	既存物件の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年4月に遠矢浜倉庫を売却。</li> <li>幅広いテナントリーシングにより稼働、高賃料の維持。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>築古物件の建替えまたは売却を着実に実行。</li> <li>コロナ影響によるテナント退去を予見したリーシング活動の実施。</li> </ul>	
3	保有アセットの収益性追求	<ul style="list-style-type: none"> <li>予防保全によるビルの品質維持。</li> <li>テナントとのリレーションを強化し満足度の高いビル運営を継続。</li> <li>ビル共用部のコロナ対策を実施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>予防保全の考え方のもと、ビル毎に、省エネ・テナントニーズに合わせた中長期修繕計画を策定し、高機能な建物を提供。</li> <li>顧客満足度調査の結果を受けた改善を実施し、テナントリレーションを強化。</li> <li>提案力の強化による新規顧客の開拓。</li> </ul>	
4	リスク対応への強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>関西エリアの物件(遠矢浜倉庫)売却を通じた地域ポートフォリオの分散。</li> <li>東京エリアの新規投資物件の情報を収集に注力。</li> <li>BCPの観点からデータセンタービルの特高受変電設備の更新計画に着手。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き関西エリア以外(主に東京エリア)での物件情報の収集を強化し、地域ポートフォリオの分散を推進。</li> <li>BCP対応ビル等への省エネを意識した計画的なリニューアルの実施。</li> </ul>	
5	将来に向けた新たな展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>当社とデータセンター事業での協業を模索する事業会社との情報交換を実施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>案件を具体的に整理し、アライアンス等により事業の多角化、規模拡大を検討。</li> <li>海外不動産投資については、コロナ影響により視察等の活動が困難なため、情報収集に集中し、次の展開のための調査を推進。</li> </ul>	
6	強固な財務基盤を堅持	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期債発行による平均返済期間の長期化、平均調達金利の低減を実現。</li> <li>財務バランスは、自己資本比率、Net有利子負債/EBITDA(償却前営業利益)倍率の目標水準を堅持。しかし、OBPビル、虎ノ門ビルの投資が重なり、ROAは目標水準から下振れ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>直接金融と間接金融のバランスに留意し、安定的かつ低金利での資金調達に取り組む。</li> <li>財務規律を維持しながら、収益性の高い新規投資を実施し、営業利益の拡大を目指す。</li> </ul>	
7	ESGを意識した事業運営	E(環境)	<ul style="list-style-type: none"> <li>社内にサステナビリティ委員会を設置し、国連グローバル・コンパクトへの署名、御堂筋ビルのグリーンビル認証(CASBEE[Sランク])を取得。</li> <li>社会情勢を加味し、省エネ(照明LED化、BEMS導入)を念頭に置いた中長期計画を策定し更新修繕工事を実践。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SDGsを意識し、予防保全を通じたビルの長寿命化の検討。</li> <li>既存ビルおよび新規開発ビルでの緑化・省エネの取り組みを強化。</li> <li>グリーンビル認証の追加取得およびGRESB等の、各種認証取得を検討。</li> </ul>
		S(社会)	<ul style="list-style-type: none"> <li>感染症対応BCPは社内分科会を立ち上げ、具体策を策定して対応。</li> <li>休日、夜間時の発災を踏まえたBCP訓練を実施。</li> <li>「子ども輝く未来基金」、「被災地支援」、「大阪市花と緑のまちづくり推進基金」等の寄付を実施。</li> <li>健康経営優良法人認定の取得。</li> <li>電子決裁システム導入やシンクラ端末等の貸与により在宅勤務の環境を整備。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BCP内容をレベルアップし、防災設備の整備等を通じ地域社会へ貢献。</li> <li>引き続き地域に貢献できる寄付活動を実施。</li> <li>柔軟な働き方の検討や電子化のさらなる推進による働き方改革を通じた生産性の向上。</li> </ul>
		G(ガバナンス)	<ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡制限付株式報酬制度の導入。</li> <li>役員報酬制度を見直し、業績連動報酬を導入。</li> <li>独立社外取締役を4名(取締役の過半数)に増員。</li> <li>執行体制の強化。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各機関設計のメリット・デメリット等を整理し、当社に適した機関設計の調査・検討を推進。</li> <li>社内からの役員登用に向けた人材育成計画の策定。</li> <li>取締役会の多様性確保。</li> </ul>

## 財務資本戦略

企業の持続的な成長に向け、強固な財務基盤を維持し、ポートフォリオのバランスを重視しながら、特色ある4事業のさらなる拡大により収益力の強化を目指します。

### 基本的な考え方

新型コロナウイルス感染症の収束時期が見通せない中、不動産業界においても先行きは不透明な状況です。このような環境のもと、当社においては、新型コロナウイルス感染症拡大による影響を受けやすい飲食、小売店等の賃貸先が少ないことから、2021年3月期における業績への影響は軽微でした。  
今後も持続的な企業価値の向上に向け、ポートフォリオの分散により、リスクへの対応力を強化し、安定的かつ健全な財務基盤を維持しながら収益力の強化を図り、資本の効率的な活用・配分に取り組んでいきます。

### キャッシュアロケーション

当社の持続的な成長においては、成長投資と株主還元を両立することが重要と考えています。

### 成長投資

企業の持続的な成長のためには新規投資が欠かせません。不動産賃貸業を営む当社にとって、将来の利益の源泉となる資産の拡充についてはこれまで以上に積極的に取り組んでいく計画です。

中期経営計画では7年間で合計1,000億円の投資を計画しており、新規物件取得と合わせ、既存の物件についてもバリューアップのための更新・修繕投資を計画しています。

#### [投資計画]

	投資分野	投資金額(累計)
不動産投資	・「虎ノ門ビル」、「OBPビル」の建築費の一部 ・収益物件の取得	920億円
更新修繕投資	・所有物件の大規模修繕	80億円
合計		1,000億円

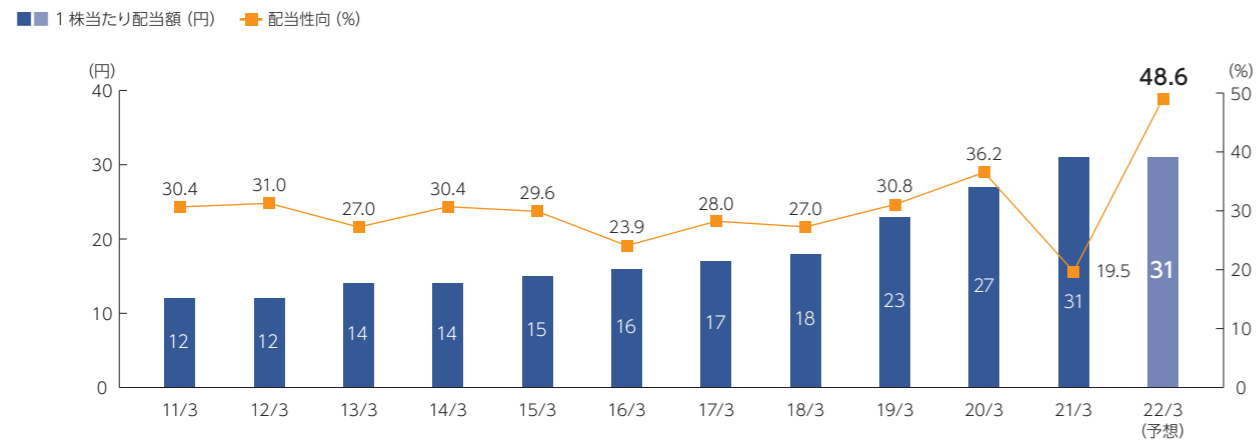
### 株主還元

株主還元については、安定性・継続性を重視した配当を基本方針としています。配当性向については35~40%を目標とし、1株当たりの利益を確実に増やし、配当性向を維持しながら増配を続けていきます。

2021年3月期は、投資有価証券の売却による一時的な利益を計上したことから、自己株式の取得による還元を実施することとし

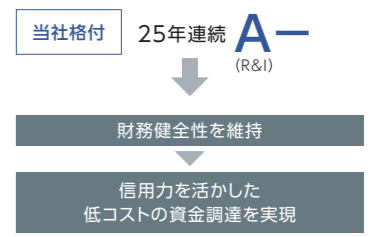
ました。配当性向については一時的に下がることとなりましたが、総還元性向では配当性向の目標水準を上回ることから、株主のみならずにはご理解いただきたいと考えています。還元の方法に関しては、経営環境やその時々状況に応じた、最適な還元を実施していく方針です。

### 配当額・配当性向推移

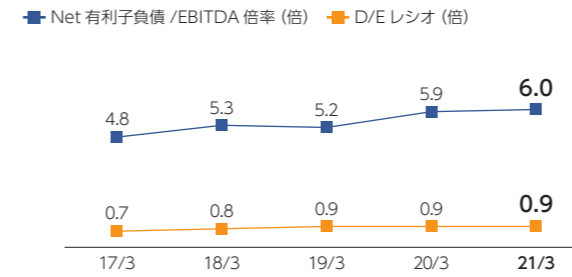


### 財務基盤

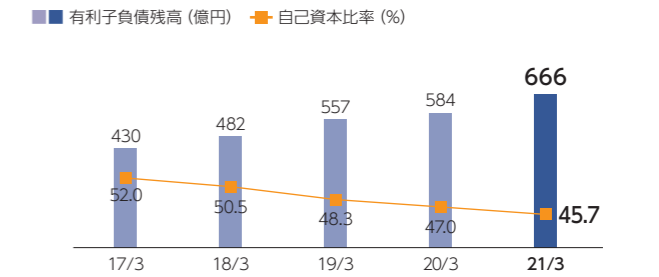
不動産賃貸業は投資から回収まで長い期間を要するビジネスモデルであり、強固な財務基盤は事業を継続していくうえでとても重要と考えています。中期経営計画では、積極的な投資をしていく中でも、安定した財務基盤を維持するため、自己資本比率は30%以上、Net有利子負債はEBITDAの10倍以下を堅持することを掲げています。また、当社は格付け機関の格付け投資情報センター (R&I) からA-を25年連続で取得し、高い評価を受けています。この信用力を活かし、社債の発行など低コストな資金調達を実現しています。



### Net有利子負債/EBITDA倍率 D/Eレシオ



### 有利子負債残高/自己資本比率

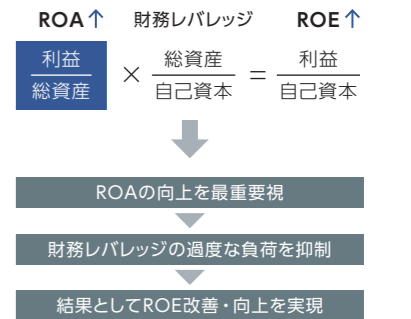


### 経営効率性向上に関する方針

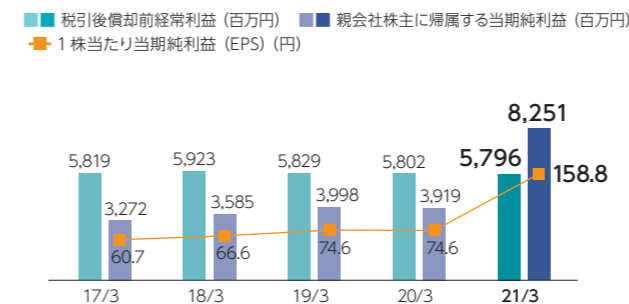
当社は経営効率性として総資産営業利益率 (ROA) を重視しています。財務レバレッジの過度な負荷を避け、ROA向上に取り組むことにより結果としてROEの改善・向上が実現することを目標としております。

保有している資産で、いかに効率的に利益をあげることができるかが、当社の成長にとって重要と考えております。

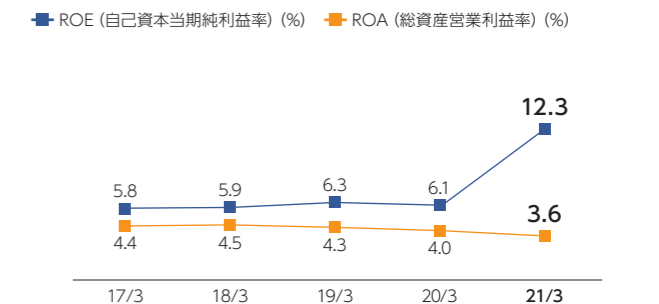
そこで、当社独自の指標ですが、税引後償却前経常利益を経営の重要指標として掲げています。この指標は、税金、従業員への給与、パートナー企業への外注費、金利を支払った後の本業から生まれる利益を最大化し、配当・成長投資へつなげ、全てのステークホルダーの負担に応えるための指標として、中期経営計画最終年度に100億円を達成することを目標としています。



### 税引後償却前経常利益/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



### ROE/ROA



## 京阪神 OBPビル竣工

# 堅固な地盤に建つ、最高水準の安全性・信頼性・効率性を備えたグローバル水準の都心型大規模データセンタービル

### 当社8棟目となるデータセンタービルが竣工

かねてより新築工事を進めていた当社8棟目のデータセンタービル「OBPビル」が、2021年4月に無事竣工を迎えました。当社は、大阪で都心型データセンタービルの賃貸事業を展開してきました。「OBPビル」はこれまで積み重ねたデータセンタービルの知見を集約した、最高水準の安全性・信頼性・効率性を備えたグローバルで通用する大規模データセンタービルです。

「OBPビル」は、大阪市内でも強固な地盤とされている上町台地の北端に位置し、交通至便かつインフラ（電気・通信）の稠密な大阪都心に立地しています。さまざまな防災対策を施し、電源供給については本線・予備線の2回線受電方式で大容量の電源を確保しています。また、大型の非常用発電機を備え、停電時には最低48時間連続無給油にてデータセンターの運用継続が可能となっております。

また、環境や省エネにも配慮したデータセンタービルとなっており、大阪市の建築物環境性能評価「CASBEE大阪みらいAクラス」を取得しております。



#### 京阪神 OBPビル 物件概要

名称	京阪神 OBPビル
所在地	大阪市中央区
敷地面積	6,671㎡(2,018坪)
延床面積	42,132㎡(12,745坪)
規模	地上16階 地下1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

### 設計概要

#### 45MWの電気容量を確保した最先端データセンタービル

- ・大阪城北側のOBP(大阪ビジネスパーク)内に立地する都心型データセンター。
- ・1フロア4.5MWの電気容量を供給可能。
- ・整形で使いやすい約2,000㎡のテナントフロア(サーバ室)を10フロア確保。
- ・床荷重1.8t/㎡を確保し高負荷・高密度なサーバラックの配置が可能。(重荷重エリアは2.3t/㎡まで対応可能)
- ・建物四隅に備えた設備シャフトと大型搬入EVIにより、テナントフロアの入居工事を容易化。
- ・建物の外皮性能を高め、高効率な設備機器の採用によって、エネルギー消費を抑制し、CASBEE大阪みらいAランクを取得。

### 設備情報

#### 万全なビル受変電設備構成

受電方式	燃料備蓄量
特別高圧77kV 本線・予備線受電	48時間連続運転を備蓄

#### 発電設備

- ・ガスタービン発電機(N+1構成)
- ・6,000kVA×8台(実装)、6,000kVA×4台(電力需要に合わせ増設)
- ・防災専用発電機1,000kVA×1台

#### 高いセキュリティ水準

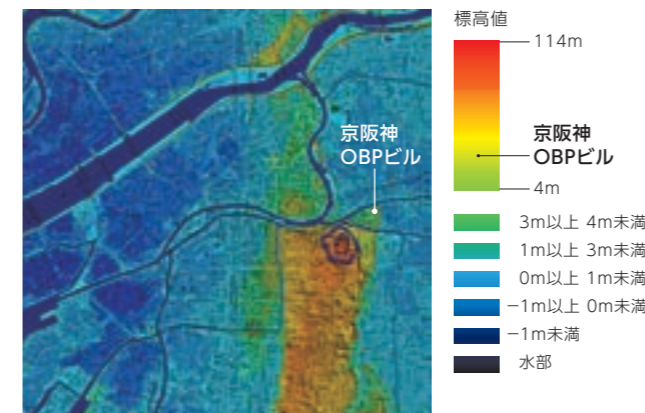
#### セキュリティ設備

- 出入口：電気錠、非接触型ICカードリーダー
- 貸室出入口：電気錠および非接触型ICカードリーダー対応可能、生体認証セキュリティシステム対応可能
- 監視カメラ：建物外周、館内出入口、駐車場、各階EVホール、各EVカゴ内に実装

### ハザードマップ (2021年6月現在)

#### 水害に強い安心な立地

#### 標高



出典：「大阪」25,000デジタル標高地図／平成18年8月／国土地理院

#### データセンター機能を守る万全の災害対策

- ・中間層免震構造を採用し、巨大地震の南海トラフ地震や上町断層地震にも対応。
- ・免震+制振で、サーバ室の加速度を250gal以下に制御。
- ・停電時に48時間電力供給可能な大型非常用発電機と燃料を常時備蓄。
- ・電力の2回線引込み、通信の4カ所からの引込み対応によって、リスクを分散。
- ・テナントフロアを守る万全のセキュリティ設備。

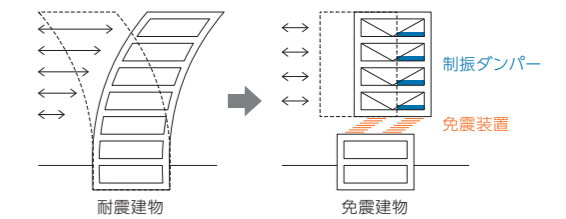
### 構造概要

#### 大地震時の変形に対して2倍以上の余裕を有する中間層免震構造

大きな変形性能を確保することで、大地震を超える巨大地震として大阪地区で大きな被害が予想されている南海トラフ地震(プレート境界型)や上町断層地震(内陸直下型)も見据えた安全な構造。

#### 免震+制振でサーバ室の揺れ(加速度)を250gal以下に制御

本建物は、免震構造と制振構造を組み合わせることにより、サーバ室の揺れを大きく低減させます。中地震には制振ダンパーが、大地震には免震装置(鉛プラグ入り積層ゴムアイソレータ)がその効果を発揮することにより、サーバ室の加速度を250gal以下\*に抑えます。



\*一般的にコンピュータがシステムエラーすることなく、安定して稼働できる加速度は250gal以下と言われています。

### 環境配慮

- CASBEE大阪みらいAクラスの環境性能
- 全館LED照明により省エネルギーに配慮
- 空地の25%を超える約1,000㎡の植栽



南側広場

## 京阪神 虎ノ門ビル竣工

# グリーンガラスを基調とした 次世代まで受け継がれる高品質オフィス

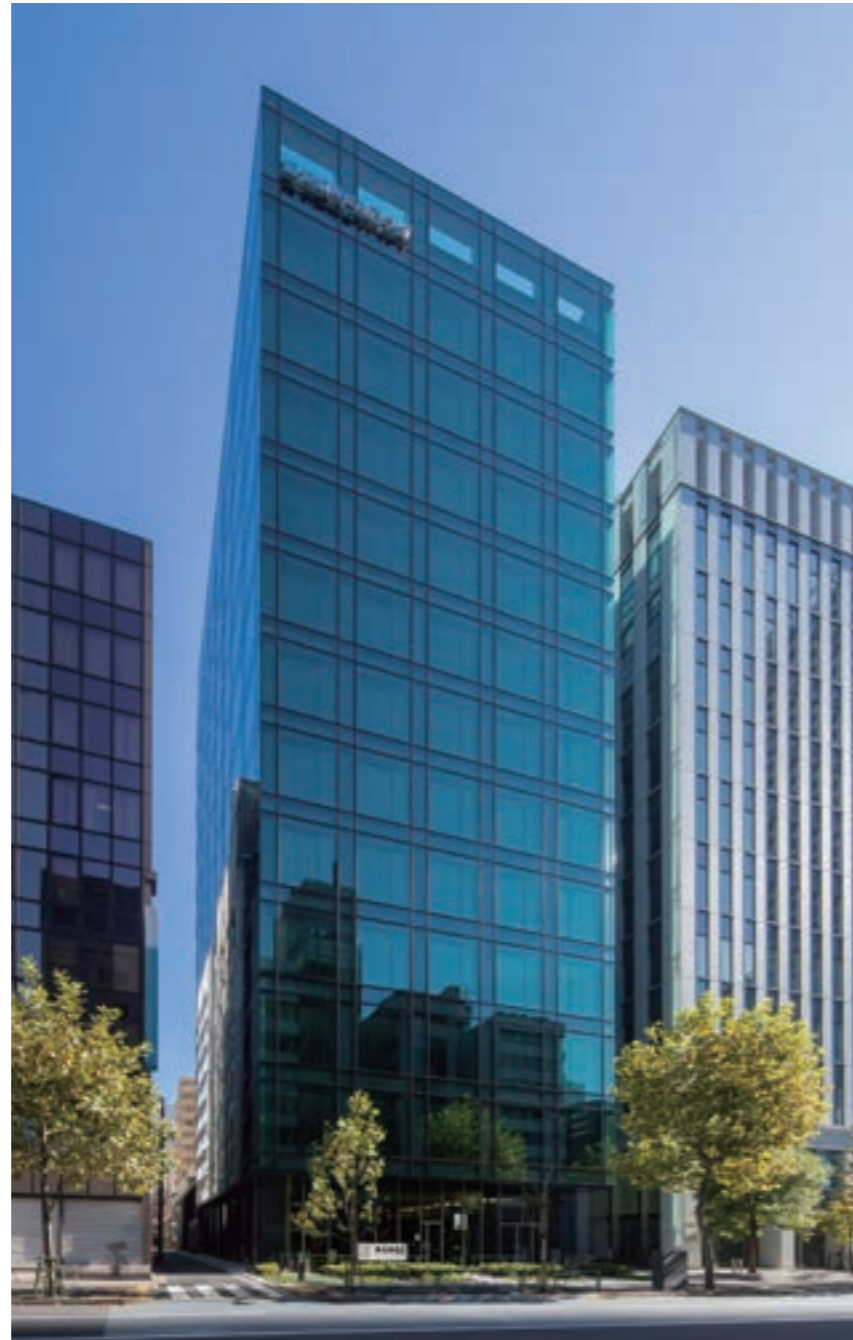
### 首都圏進出を加速させる当社の フラッグシップビルとして

首都圏のオフィスビルでは4棟目となる「虎ノ門ビル」が2020年11月に竣工しました。新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、当初の予定より半月遅れでの竣工となりましたが、12フロア中11フロアのテナントが内定した状態で竣工を迎えることができました。

「虎ノ門ビル」は官公庁や裁判所など首都機能が集積する霞が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、鉄道6路線の利用が可能な利便性の高さを誇ります。

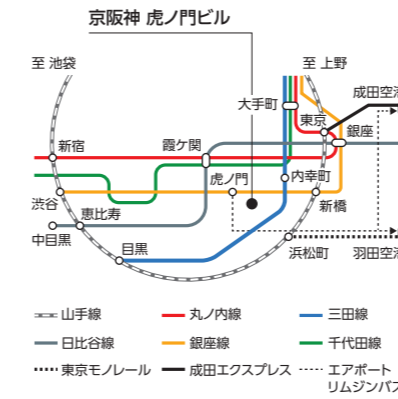
グリーンガラスを基調とした外観は、天候や時間帯によって変わる光の加減で表情を変え、穏やかな光で街に美しい表情を創出しています。

さらに、防災性能を高める免震構造や非常用発電機を備えるとともに、エアフローウィンドウシステム等の高機能な省エネ設備を完備し、中規模オフィスビルとしては非常にハイスペックな仕様となっています。また、建物周囲の緑化にも取り組み、ヒートアイランド現象抑制等に配慮するとともに、都心でありながら緑を楽しむ憩いの空間も提供しています。



京阪神 虎ノ門ビル 物件概要	名称	京阪神 虎ノ門ビル	敷地面積	977㎡(295坪)
	所在地	東京都港区西新橋1丁目7-14	延床面積	7,263㎡(2,158坪)
交通	東京メトロ 銀座線「虎ノ門駅」徒歩2分	構造	規模	地上13階 地下1階建
	JR「新橋駅」徒歩6分		用途	事務所、一部店舗
	都営 三田線「内幸町駅」徒歩4分	設計監理	施工	三井住友建設株式会社
	東京メトロ 丸ノ内線・日比谷線・千代田線		竣工	2020年11月
	「霞ヶ関駅」徒歩4分			
	東京メトロ 日比谷線			
	「虎ノ門ヒルズ駅」徒歩4分			

### アクセス



### オフィススペース

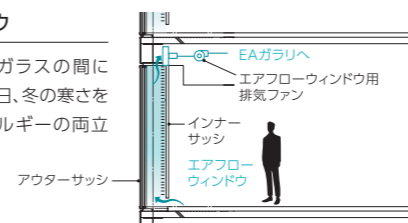


#### 個別空調(1フロア14ゾーン)

ゾーンごとに運転・停止、冷房・暖房切替、温度・風量の制御が可能。働く人にあわせたフレキシブルで細やかな空調管理が可能です。

#### エアフローウィンドウ

外部のガラスと内部のガラスの間に空気を流すことで夏の西日、冬の寒さを緩和し、快適性と省エネルギーの両立を実現しています。



#### 非接触型カードによるセキュリティ

入退館には非接触型ICカードを採用。安全性を確保するとともに、24時間365日オフィスを使用することができます。

#### 換気窓

開閉可能な窓を10か所設置。窓を開放することで換気を促進させることができます。

#### リフレッシュスペース

13階にはテラスがあり、喫煙コーナーや自販機を設置しています。仕事の合間のリフレッシュにご利用いただけます。



#### シェアサイクルポート

1階にはシェアサイクルのポートを設置し、お客様の利便性向上や自転車の利用促進による健康増進およびCO2削減等に寄与します。



### 防災性能

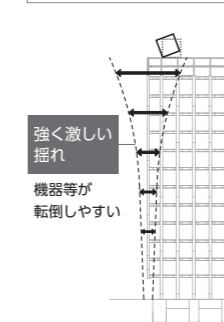
#### 非常用発電機

災害時などに電力供給が停止した場合に備え、非常用発電機を設置。貸室内を業務上支障のない明るさで照明を点灯させるほか、一部のパソコンやテレビ等の使用も可能です。

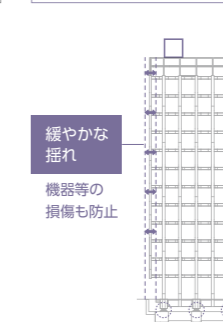
#### 免震装置

積層ゴムアイソレータと鋼材ダンパーにより地震の揺れを抑制し、建物の揺れを軽減させます。在館者の安全確保はもちろんのこと、什物の破損や転倒被害も防止します。

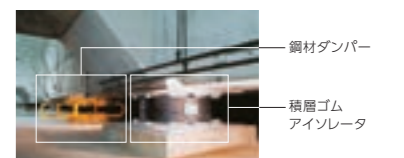
#### 耐震建物



#### 免震建物



**耐震性能Sグレード建物\***  
一般的な耐震建物と比較して、震度6-7程度の大地震でも揺れを最大1/3程度に軽減し軽微な被害に抑え、ビルの主要な機能は存続する耐震性能を有しております。その性能は防災拠点や拠点病院に匹敵します。  
※日建設計基準



## 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

当社は2021年3月末現在、大阪、東京の都心部を中心に計8棟のオフィスビルを所有・賃貸しています。2020年の国内オフィス市場は、新型コロナウイルスの感染症拡大が経済活動に影響を及ぼす中、新築ビルの需要は底堅く、大規模ビルを中心に成約が順調に推移しました。一方、新型コロナウイルスの感染症拡大を受け、オフィスの縮小や撤退、拠点の集約などの動きもあり、空室率は上昇傾向にあります。

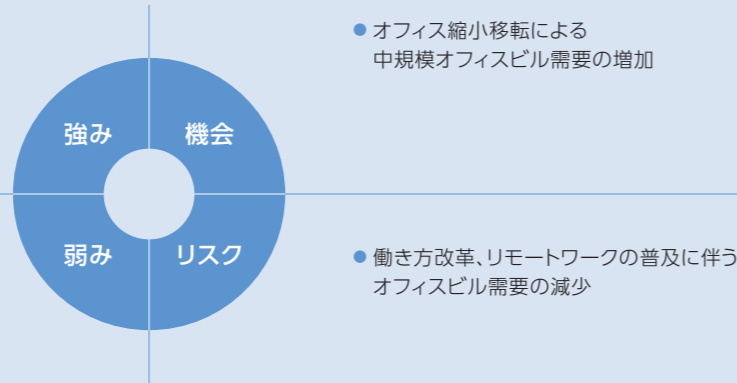
2021年3月期のオフィスビル事業の売上高は、期中の「虎ノ門ビル」竣工による賃料収入が一部寄与したことから、3,761百万円と前期比168百万円(4.7%)の増収となりました。期末時点でオフィスビルのみ空室率は0.6%と低い空室率を維持しています。



京阪神 淀屋橋ビル

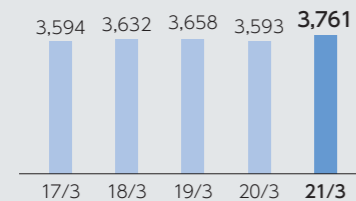
#### 事業環境 現状認識

- 大阪のメインストリート御堂筋や首都圏では虎ノ門など、駅近で好立地な場所に物件を保有
- 非常用発電機を備える等、高機能なビルづくり
- 顔の見える大家として、入居テナントとの親密なコミュニケーション
- 保有物件が大阪、特に淀屋橋・本町に集中
- 中規模オフィスビルに特化しているため、拡張移転ニーズへの対応が困難

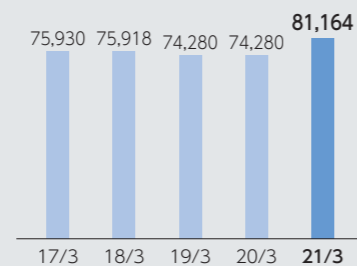


#### PERFORMANCE

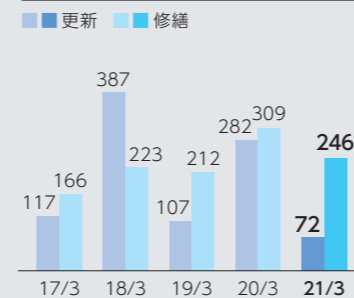
##### 売上高 (百万円)



##### 賃貸可能面積 (㎡)



##### 更新修繕投資実績 (百万円)



#### 中期経営計画の進捗と見通し

オフィスビル事業では、首都圏での当社4棟目のオフィスビルとなる「虎ノ門ビル」が竣工し、中期経営計画における収益基盤の構築は着実に進んでいます。「虎ノ門ビル」は、2022年3月期より本格的に収益寄与する見込みであり、中期経営計画の達成に大いに貢献すると見込んでいます。

昨今の情勢においては、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、テレワークやオフィス縮小の動きがある中、現状、当社オフィスビル事業への影響は軽微であり、低い空室率を維持しています。

引き続き、投資環境を見極めながら、首都圏エリアを中心に収益物件の情報収集を進め、アセットの拡充を推進していきます。

#### 今後の事業戦略

- 首都圏を中心とした新規投資で地域ポートフォリオの分散
- 東京支社における情報収集活動の強化
- 東京地区でのブランド力強化
- ハイスペックな中規模ビルに特化した投資
- 環境配慮、省エネ設備の導入推進
- 他社とのタイアップによる再開発事業への参画

#### サステナビリティへの取り組み

- 御堂筋ビルCASBEE不動産評価認証Sランク取得

この度取得したCASBEE 不動産評価認証は以下のとおりです。



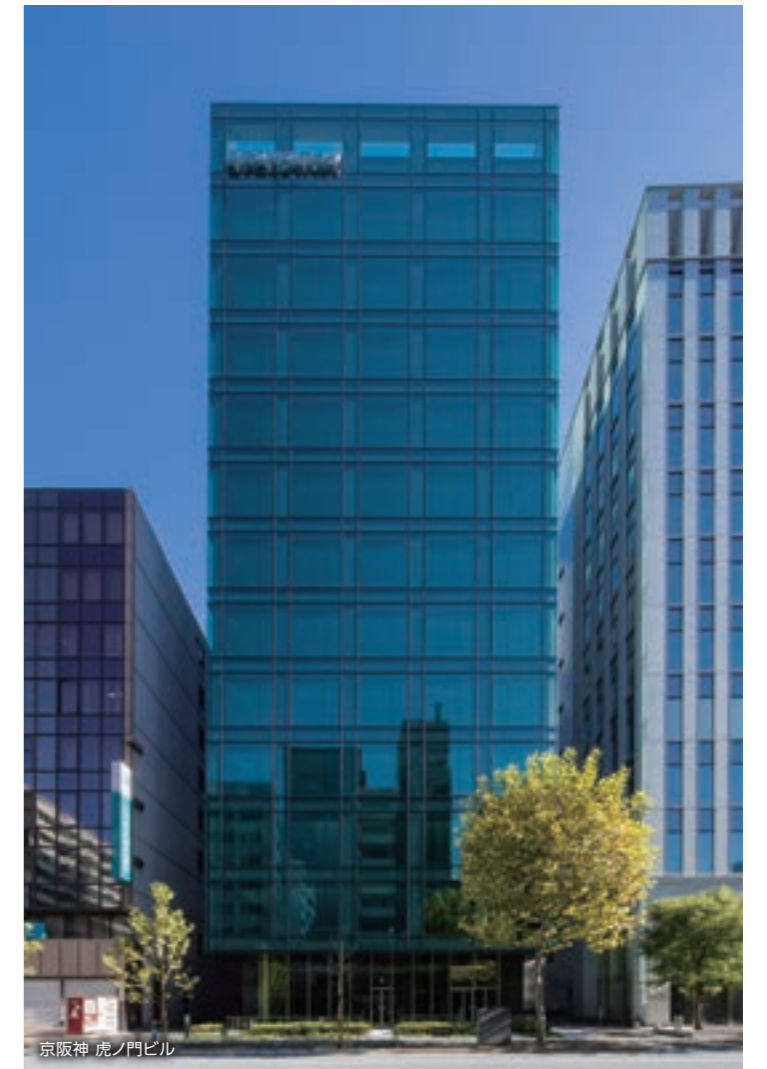
物件名	京阪神 御堂筋ビル
評価ランク	Sランク ★★★★★

本物件では、特に以下の点が高く評価されました。

高い省エネ性能と節水性能

高い安全性能  
(免震構造と、躯体の長寿命化計画)

当社は、保有するビルの価値を永続的に高めていくため、省エネ対策はもちろんのこと、テナントの満足度を向上させるさまざまな取り組みを積極的に進めて参ります。



京阪神 虎ノ門ビル



京阪神 御堂筋ビル



## 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ビルを展開

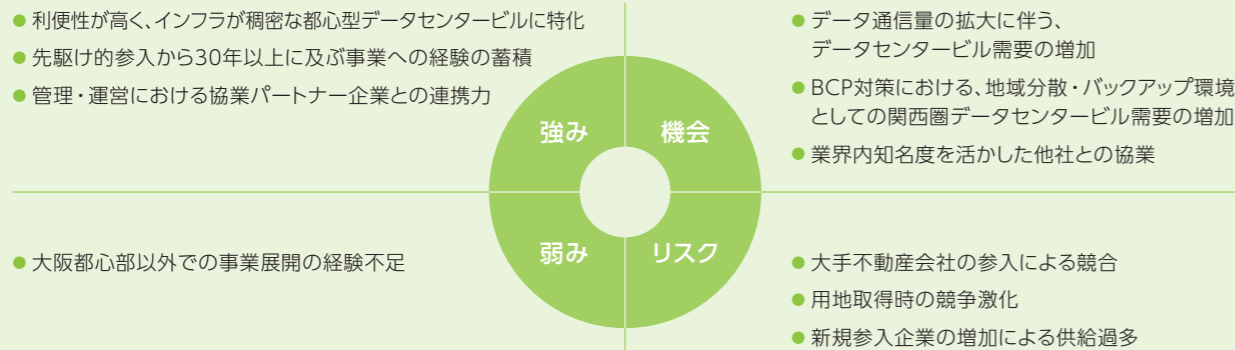
当社は大阪の都心部を中心にデータセンタービルを展開しており、2021年4月に新たに竣工した「OBPビル」を含む、計8棟を所有・賃貸しています。データセンター市況は、クラウドサービス等の進展に伴うデータ通信量の増加により、引き続き堅調な状況が続いています。

2021年3月期のデータセンタービル事業の売上高は、既存テナントの稼働率の向上等により、7,111百万円と前期比136百万円(2.0%)の増収となりました。2022年3月期からは「OBPビル」の賃料収入が寄与する見込みです。



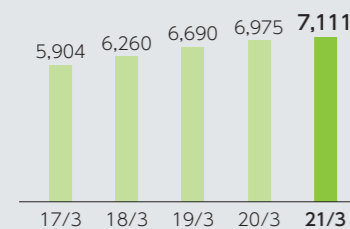
京阪神 西心斎橋ビル

#### 事業環境 現状認識

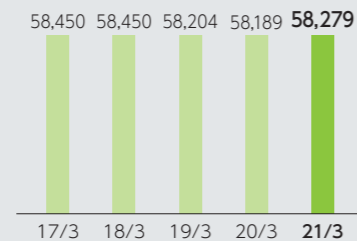


#### PERFORMANCE

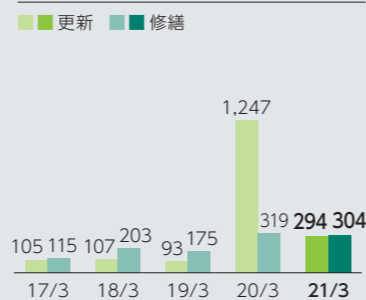
##### 売上高 (百万円)



##### 賃貸可能面積 (㎡)



##### 更新修繕投資実績 (百万円)



#### 中期経営計画の進捗と見通し

データセンタービル事業では、当社8棟目のデータセンタービル「OBPビル」が竣工しました。昨今の旺盛な市場環境の中、機器室については全床契約をいただいている状況で、当初計画より前倒しで収益に寄与する予定です。「OBPビル」は、当社最大のデータセンタービルとして、中期経営計画の目標達成に大きく寄与することを見込んでいます。

既存物件は、引き続き満室稼働となっています。テレワークの普及や企業のデジタルトランスフォーメーション(DX)推進など、データ通信量は今後も拡大すると予想され、データセンターへの需要、注目度は一層高まる見込みです。

新たなデータセンタービル投資に向け、東京地区での事業展開や郊外型の開発も視野に入れながら、用地取得に向け、積極的な情報収集活動を進めていきます。

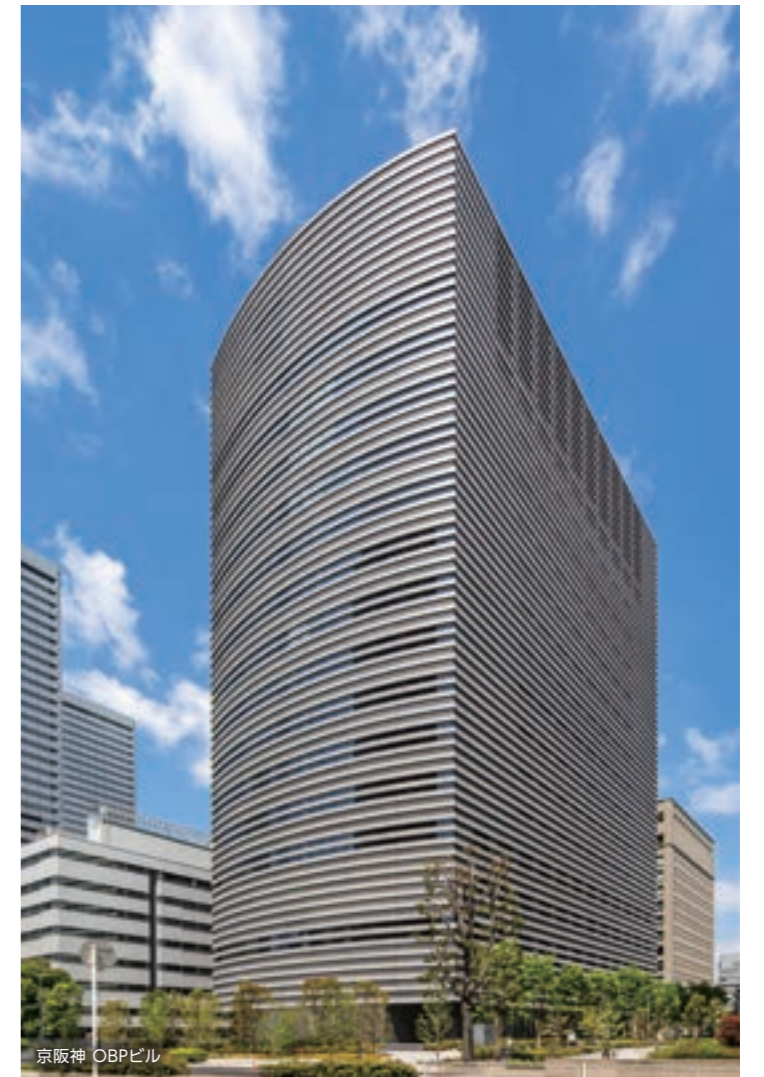
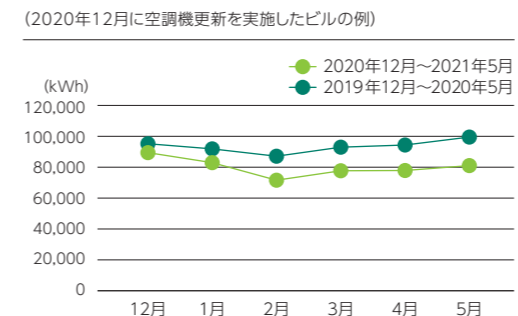
#### 今後の事業戦略

- 「OBPビル」の本稼働に向けた、入居テナント・パートナー企業と連携した運営の構築
- 新たなデータセンター用地の取得・開発
- 関西圏での郊外型の検討など、データセンタービル事業領域の拡大
- 予防保全の徹底を図り、発電機設備の入れ替え等、計画的な更新修繕投資を実施

#### サステナビリティへの取り組み

データセンタービルのテナントであるデータセンター事業者は、稼働率の向上に伴い大量の電力を消費します。日本全体で見れば各企業が持つ旧型の非効率なデータセンターが、最新鋭の高効率なデータセンターに移行・集約されることで、効率化・省エネ化が進みます。こうした中、当社は、ビル共用部分については、照明のLED化や空調機の更新を実施するなど、先行して省エネへの取り組みを進めており、今後、テナントの専用部分についてもテナントとともに取り組みを進めていく計画です。再生可能エネルギーの採用を含めて、サステナブルな視点で低炭素化社会の実現に貢献していきます。

#### 空調機更新前後の消費電力量比較



京阪神 OBPビル

- 「OBPビル」CASBEE大阪みらいAクラスを獲得

各種省エネ対策や緑化対策が評価され、「OBPビル」ではCASBEE大阪みらいAクラスを獲得。



CO <sub>2</sub> 削減	★★★★☆
みどり・ヒートアイランド対策	★★★★☆
建物の断熱性	★★★★★
エネルギー削減	★★★★☆

CASBEE大阪みらいとは:大阪府がCASBEE(建築環境総合性能評価システム)に基づき、大阪府の地域性を考慮し策定した「建築物総合環境評価基準(平成27年4月1日施行)」により建築物の総合的な環境性能を評価するシステム。

## 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

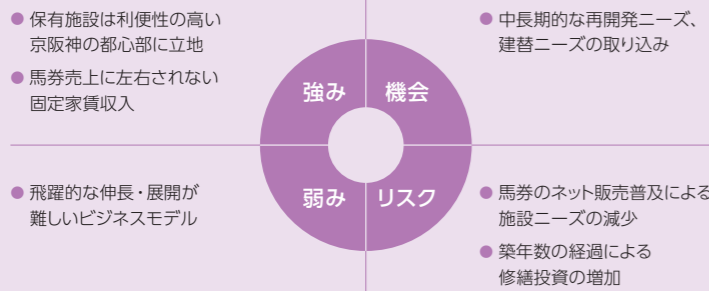
ウインズビルとは、日本中央競馬会 (JRA) が主催するレースの投票券を競馬場外で発売する施設で、当社は京阪神の都心部に5棟のウインズビルを所有・賃貸しています。ウインズビル事業は創業時から続く、当社にとって安定的な収益を生み出す中核事業の一つとなっています。2020年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、一時閉館する時期もありましたが、当社への賃料収入への影響は軽微でした。インターネット投票の普及が進み、ウインズビルでの投票券の売上シェアは低下傾向にありますが、引き続き利用いただけるよう、施設のバリューアップに努めます。

2021年3月期のウインズビル事業の売上高は3,458百万円と前期比102百万円(2.9%)の減収となりました。



ウインズ梅田B館ビル

#### 事業環境 現状認識



#### 中期経営計画の進捗と見通し

ウインズビル事業は、引き続き安定した収益を確保しており、新型コロナウイルス感染症拡大により、施設の一時閉館などもありましたが、当社事業への影響は軽微でありました。当社創立時から続く歴史ある事業として、テナントであるJRAに未永く利用していただける施設を提供するため、ビルのリニューアルや更新修繕投資を計画的に実施していきます。

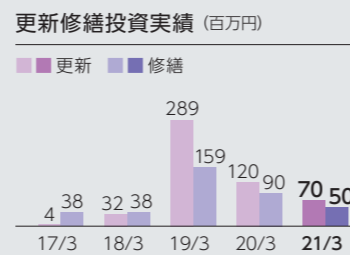
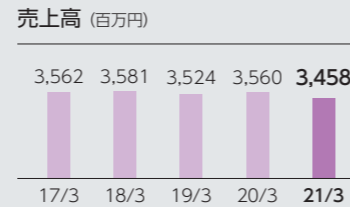
#### 今後の事業戦略

- 計画的な更新修繕投資の実施
- 地域行事への積極的な参加など地域社会とのリレーション強化
- テナント (JRA) とのリレーション強化

#### サステナビリティへの取り組み

2016年より当社所有のウインズビルでは、自販機の売上の一部を関西の芸術・文化活動を支援する「アーツサポート関西」へ寄付する寄付型自販機を設置しています。

#### PERFORMANCE



寄付型自動販売機

## 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

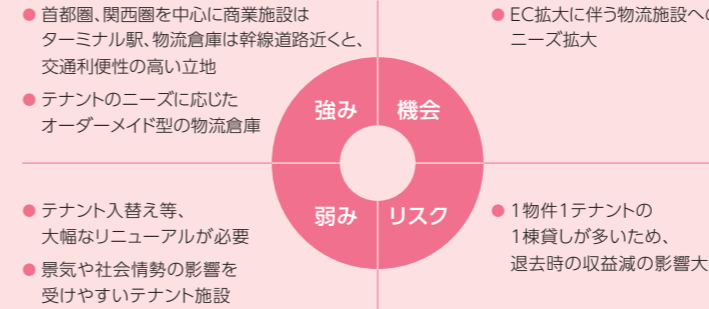
当社は1970年代より、商業施設と物流倉庫の賃貸事業を展開しています。かつては全国でロードサイド型の商業施設を展開していましたが、ニーズの変化に合わせて順次売却し、現在は中期経営計画に基づき、より利便性の高い立地の物件取得を推進しています。当社は、関西圏、首都圏を中心に全国で5棟の商業施設・物流倉庫を所有・賃貸していますが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響については、比較的影響を受けやすい商業施設においても、スーパーなどの生活必需品取扱店が入居しているため、当社施設において影響は軽微でした。物流倉庫は電子商取引 (EC) の普及・拡大等により、引き続き旺盛な需要が続くと予想されます。

2021年3月期の商業施設・物流倉庫事業の売上高は、2020年4月に遠矢浜倉庫を売却したことにより、985百万円と、前期比105百万円(9.7%)の減収となりました。



四条河原町ビル

#### 事業環境 現状認識



#### 中期経営計画の進捗と見通し

商業施設・物流倉庫事業では、2020年4月に築古の遠矢浜倉庫を売却しポートフォリオの見直しを進めました。昨今はリモートワークや在宅勤務、EC拡大など、ライフスタイルの変化により、商業施設・物流倉庫を取り巻く環境は大きく変化しています。物流倉庫についてはEC拡大により、旺盛な需要が続くと見込んでおり、引き続き、立地を重視した収益物件の取得を目指し、情報収集を進めていきます。

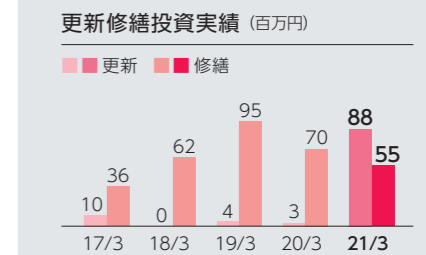
#### 今後の事業戦略

- 商業施設は首都圏や地方中核都市の商業集積地やターミナル駅に近い都市型商業ビルの取得を推進
- 物流倉庫はオーダーメイド型倉庫に加え、マルチテナント型大型倉庫の取得を推進

#### サステナビリティへの取り組み

長野商業施設では冷暖房用の熱源機器の長寿命化と熱効率のアップのため、オーバーホールによる修繕・更新を実施しました。熱効率をアップすることにより、エネルギー消費量の抑制に取り組んでいます。

#### PERFORMANCE



熱源機器整備作業

所有物件一覧 (2021年6月18日現在)



**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：19,872㎡

**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：3,885㎡

**9 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：18,061㎡

**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：16,520㎡

**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「中原駅」から徒歩6分  
 規模：地上6階建  
 延床面積：35,907㎡

**10 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：14,456㎡

**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：12,136㎡

**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：5,079㎡

**11 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：16,162㎡

**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：3,505㎡

**8 京阪神 虎ノ門ビル**  
 住所：東京都港区西新橋1丁目7-14  
 東京メトロ銀座線  
 「虎ノ門駅」から徒歩2分  
 規模：地上13階 地下1階建  
 延床面積：7,263㎡

**12 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：14,646㎡

**13 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：11,970㎡

**17 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：5,037㎡

**22 長野商業施設**  
 住所：長野市若里3丁目22-1  
 延床面積：34,381㎡

**14 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：3,365㎡

**18 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：8,425㎡

**23 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：4,968㎡

**15 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：4,010㎡

**19 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：4,720㎡

**24 藤沢商業施設**  
 住所：神奈川県藤沢市  
 藤沢610番1  
 延床面積：7,354㎡

**16 京阪神 OBPビル**  
 住所：大阪市中央区  
 規模：地上16階 地下1階建  
 延床面積：42,132㎡

**20 ウインズ京都ビル**  
 住所：京都市東山区大和太路通り  
 四條下ル4丁目小松町1  
 延床面積：2,517㎡

**25 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：11,123㎡

**26 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：11,201㎡

サステナビリティへの取り組み

当社は事業を通じてステークホルダーのみなさまとともにサステナブルな成長を実現し、持続可能な社会の実現に貢献することを目指します。

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、不動産業を営んできました。事業を通じた社会課題解決への取り組みは、さらなる持続可能な社会の実現と、ひいては当社の成長にも結び付くと考えております。2020年度にはサステナビリティ委員会を設置し、各種サステナビリティへの取り組みを推進しています。



イニシアティブへの取り組み

持続可能な開発目標(SDGs)

2015年9月に国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて、持続可能な世界の発展のために国際社会が共有して取り組む17のゴール「持続可能な開発目標(SDGs)」が設定されました。当社はこの目標に対し、社会を構成する一員として、事業活動を通じた貢献を目指します。



国連グローバル・コンパクト(UNGC)

国連グローバル・コンパクト(UNGC)は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。UNGCに署名する企業・団体は、人権の保護、不当な労働の排除、環境への対応、そして腐敗の防止に関わる10の原則に賛同する

企業トップ自らのコミットメントのもとに、その実現に向けて努力を継続しています。当社は2020年3月に国連グローバル・コンパクトへ署名、グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンへ入会し、SDGsへの取り組みやサステナビリティを意識した経営を推進していく姿勢をより一層明確化し、取り組みを進めていきます。

グローバル・コンパクトの10原則



人権	企業は、	原則1 国際的に宣言されている人権の保護を支持、尊重し、 原則2 自らが人権侵害に加担しないよう確保すべきである。
労働	企業は、	原則3 結社の自由と団体交渉の実効的な承認を支持し、 原則4 あらゆる形態の強制労働の撤廃を支持し、 原則5 児童労働の実効的な廃止を支持し、 原則6 雇用と職業における差別の撤廃を支持すべきである。
環境	企業は、	原則7 環境上の課題に対する予防原則的アプローチを支持し、 原則8 環境に関するより大きな責任を率先して引き受け、 原則9 環境に優しい技術の開発と普及を奨励すべきである。
腐敗防止	企業は、	原則10 強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗の防止に取り組むべきである。

サステナビリティに関する当社のテーマ

関連するSDGsへの貢献	7 気候変動に具体的な対策を	13 気候変動に具体的な対策を	8 豊かさを創出する	9 産業と雇用を創出する	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくって壊さない経済を	15 陸の豊かさを保ち増進する
取り組みの主な対象	環境	株主、従業員、パートナー企業	お客さま	地域社会	お客さま、地域社会、環境	環境、地域社会	
事業との関連	● ビルの環境性能 ● エネルギー調達	● 経営体制、目標 ● 従業員の働き方 ● パートナー企業との関係	● 全事業 (特に社会インフラ的役割の強いデータセンタービル事業)	● ハード・ソフトの災害対策 ● ビルを中心とした地域活性化 ● ビルのアクセシビリティ ● 地域貢献活動	● 新規ビルの建築、取得 ● 既存ビルの運営管理、処分	● 資材調達 ● ビルの緑化	
取り組み(例)	● 省エネによるエネルギー消費量の削減 ● 温室効果ガスの削減 ● ZEBの調査、検証	● 経営計画の実行 ● 働き方改革 ● 適切な取引関係の維持 ● 健康経営宣言	● テナントへのヒアリング等を通じた需要発掘、課題解決 ● 建築に関する先端技術等の調査	● 耐震性強化 ● BCP・防災訓練の実施 ● ビルを中心とした地域活性化 ● ハード・ソフトのバリアフリー ● 地域への人的、金銭的貢献	● 廃棄物の削減 ● 日々の適切なメンテナンス ● ビルのリニューアル	● 環境に配慮した調達の実施 ● 緑化活動	
ありたい姿・方針	● CSR(または環境)方針の策定 ● エネルギー計画の策定・推進(調達、省エネ) ● ZEBの推進 ● CSR調達(責任ある調達)の推進	● 中長期経営計画 ● 資本配分計画の策定・推進 ● 人材育成計画の策定・推進 ● CSR調達(責任ある調達)の推進	● 価値ある事業空間の提供	● BCP計画 ● 長期保有、予防保全の方針 ● バリアフリー基準 ● 地域貢献活動の方針	● 廃棄物削減計画の策定・推進 ● 長期保有、予防保全の方針	● CSR(または環境)方針の策定 ● CSR調達(責任ある調達)の推進	

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創造ストーリー  
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

## パートナー企業、テナント、地域社会、株主・投資家との リレーションへの取り組み

### 基本的な 考え方

当社にとって全てのステークホルダーのみなさまとのつながりや信頼関係が当社の価値を生み出す重要な資本と考えています。ステークホルダーのみなさまとともにさまざまな取り組みを通じて、社会に対して新たな価値を創出していくことが当社の使命であると考えています。今後も、ステークホルダーのみなさまとの強固なパートナーシップを築くべく、取り組みを進めていきます。



### パートナー企業とのリレーション

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、当社の従業員だけでなく、パートナー企業の従業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。

### 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。当社物件を担当していただいているパートナー企業のスタッフの方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、各社からの自薦も合わせて、年2回表彰を行っています。



### BCP訓練の共同実施

当社では毎年定期的にBCP訓練を実施しています。当社の事業継続においてパートナー企業の方々の連携は必須であり、非常時においては、より密なものが必要だと考えております。2019年度はパートナー企業の方々にBCP訓練に参加いただき、連絡体制や非常時の対応について確認しました。2020年度はコロナ禍のため、WEBにて非常時の連絡訓練を実施しました。



2019年度BCP訓練

### パートナー企業との定例会議の実施

パートナー企業とは当社営業・建築技術部員との定例会議を実施しており、定期的に情報共有の場を設けています。工事の予定や進捗状況、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の事例報告など、ノウハウの共有と情報の水平展開を進め、共同事業者として密なコミュニケーションがとれる体制を敷いています。



### 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。




### パートナー企業への消毒液の配布

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により消毒液が品薄となった2020年春頃、当社のオフィスビル・データセンタービルで勤務していただいている、パートナー企業の方に消毒液の配布を実施しました。ビルの運営に携わるチームの一員として、共助・協力し合える関係性が重要と考えています。

### テナント(お客さま)とのリレーション

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。

提供する価値	当社の取り組み	取り組み内容	
安全	地震対策	免震装置の採用	<ul style="list-style-type: none"> <li>当社データセンタービル、新築オフィスビルでは先進の免震装置を採用</li> <li>既存ビルにおいても耐震補強等は万全の体制</li> </ul>
		エレベーターの地震対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震時に利用者が安全に避難できるシステムを完備</li> <li>万が一に備え、エレベーター内に「緊急装備品」を設置</li> </ul> 
		BCPの整備、訓練の実施	・BCPの定期的な見直しの実施とBCP訓練の定期的な実施
	水害対策	防潮板の設置	・水害への対応としてビル出入口への防潮板の設置
		2階以上への機器室の設置	・防潮板に加え二重の水害対策を実施
	電源の確保	複数回線での電力受電	・データセンタービルや一部オフィスビルにおいて複数回線で電力を受電
非常用発電機とUPS(無停電電源装置)の設置		・万一停電した場合は非常用発電機とUPSの組み合わせで、電力復旧までの必要電力を確保	
快適	テナントサービスの充実	営業部・建築技術部のツイン体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業担当と技術担当がツイン体制で動くことで、迅速かつ確かな対応の実現</li> </ul> 
		予防保全	・「予防保全」という考えのもと、設備の修繕や更新を計画的に実施
		アメニティの更新	・お客さまにアンケートを実施し、要望に応じた対応を実施
		アクセシビリティの向上	・点字案内板の設置やバリアフリー対応への改装を実施
		クリスマスツリーの設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居テナントや来館者に季節を楽しんでいただけるよう、毎年12月、オフィスビルにクリスマスツリーを設置</li> </ul> 

### テナント従業員満足度調査の実施

お客さま満足度向上に向けた取り組みとして、当社のオフィスビルに入居いただいているテナントの従業員を対象にアンケートを実施しました。テナントのみなさまからの生の声や、満足度、ニーズを把握し、課題や改善点を洗い出し、より良いビルの運営管理に活かせるよう取り組んでいきます。



テナント従業員満足度調査 アンケート画面

## パートナー企業、テナント、地域社会、株主・投資家との リレーションへの取り組み

### 地域社会とのリレーション

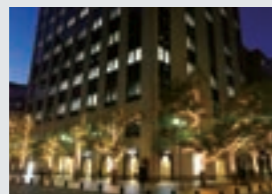
当社は、「地域との良好な関係を構築し、良き市民として積極的に社会貢献活動を行います。」という企業行動指針のもと、地域に根ざす不動産会社として、寄付活動や地元の清掃活動への参加、地域イベントへの協賛など、地域貢献活動を継続

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、当社の成長にもつながると考えています。

支援の種類	支援対象	支援内容	支援先(窓口)
美化	御堂筋清掃活動	月に1回御堂筋沿道の清掃活動を実施 	本町～淀屋橋間の御堂筋沿道
災害	「令和2年7月豪雨」災害義援金	被災地の復興支援に日本赤十字社を通じ寄付を実施	日本赤十字社
文化芸術	劇団四季「こころの劇場」支援	子供たちを無料で公演に招待し、芸術と触れ合う機会として大阪地区での公演に協賛 ※2020年度は新型コロナウイルスの影響により中止	劇団四季
	ウインズ設置の自販機売上寄付	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	アーツサポート関西
	企業所有美術品展	企業の所有する美術品を一般に公開し、文化・芸術に触れる機会を創出する取り組みへの寄付	関西経済同友会
地域活性化	「子ども輝く未来基金」への寄付	経済的に困っている子供たちを支援するための基金への寄付実施	大阪府
	「関西・新型コロナウイルス医療体制支援基金」への寄付	関西の自治体での新型コロナウイルスの感染状況の把握、重症化患者への対応など医療体制の強化・支援を目的に設置した基金への寄付を実施	関西経済連合会
	「こども本の森 中之島」支援	地域の子供たちに文化をはじめとした多様な芸術文化と触れ合うための施設づくりへの寄付	大阪市
	「大阪クラシック」への協賛	例年秋に大阪市で開催される音楽イベントへの協賛 ※2020年度は新型コロナウイルスの影響により中止	大阪クラシック実行委員会
	「御堂筋イルミネーション」への協賛	御堂筋活性化のため、イルミネーション基金へ寄付 	大阪府
	「花と緑のまちづくり推進基金」への寄付	御堂筋のイチョウ並木や花飾りの保全活動への寄付	大阪市

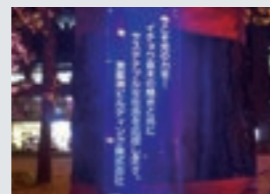
#### 淀屋橋ビルイルミネーション

毎年11月～クリスマスにかけて、地域の取り組みの一環として、淀屋橋ビルにおいてビルを囲うクスノキにイルミネーション装飾を実施しています。多数のLED電球が、暖かな光で冬の淀屋橋を彩ります。



#### 御堂筋イルミネーションサポーターズツリー

御堂筋イルミネーション基金への寄付者が参加する「サポーターズツリー事業」では御堂筋のイチョウの木にメッセージプレートを設置しています。当社は毎年、社内でメッセージを募り、イルミネーションに合わせた地域の賑わいにつながる事業へ積極的に参加しています。



### 株主・投資家との対話

適切な情報開示を行い、株主・投資家のみならず多様な対話を通じて、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。

2020年度は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、各種IRや説明会の現地での開催が中止や見送りとなりましたが、オンラインでの説明会実施や、WEB・電話でのミーティングを実施するなど、対話の促進に努めました。また、ホームページへの開示情報の充実を図るとともに、国内外の投資家との対話も継続して実施しました。今後も全ての株主のみならず、適切かつ公正な情報開示に努めていきます。

国内機関投資家向け	機関投資家向け会社説明会の実施	年2回
	1on1ミーティングの実施	42回(のべ回数)
外国人投資家向け	海外IRの実施	コロナ禍のため見送り
	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	3回(内2回オンライン開催、札幌1回)
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

#### 投資家説明会オンライン開催 (WEB画面)



機関投資家向け会社説明会



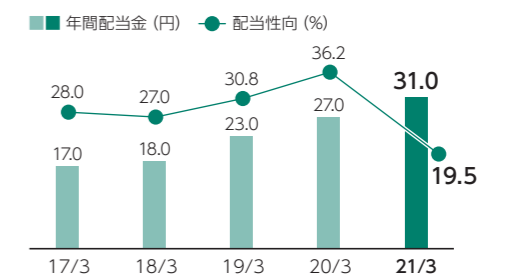
個人投資家向け会社説明会

### 配当・株主還元

当社は従来、安定性・継続性を重視した配当を基本方針としており、配当額については、業績・経営環境・将来の事業展開などを勘案したうえで、決定しています。また、2021年3月末現在の当社株主名簿に記載された株主のみならずへの贈呈を最後として、以降株主優待制度を廃止します。当社の株主還元策は配当による利益還元を充実させることを優先し、株主のみならずに対する安定的な配当を維持しつつ、内部留保などのバランスに配慮しながら、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。

資本効率を意識した機動的な株主還元策として、自己株式の取得・消却も適宜、検討します。

#### 年間配当金と配当性向



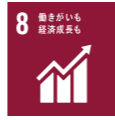
#### 自己株式取得・消却

2018年度	自己株式約10億円取得・消却
2019年度	自己株式約10億円取得・消却
2020年度～2021年度	自己株式約30億円取得・消却予定

## 人材育成の取り組み・働き方改革

### 基本的な考え方

当社は2021年3月末時点で46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、従業員の人格、個性が尊重され、従業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、従業員のワークライフバランスの実現を図ることで、人材基盤の強化に取り組んでいきます。



### 取り組み

#### 働きやすい現場づくり

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、全ての従業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(名)

	17/3	18/3	19/3	20/3	21/3	合計
産休・育休取得者数	1	0	0	1	2	4
復帰者数	1	1	1	1	0	4

#### 月間平均残業時間\*と有休取得率(時間・%)

	17/3	18/3	19/3	20/3	21/3
月間平均残業時間	7	6	8	11	14
有休取得率	47.5	44.6	48.8	64.7	63.8

\*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(名)

	17/3	18/3	19/3	20/3	21/3
高齢者雇用者数	12	13	12	13	14

#### リモートワーク体制の整備

当社は従来、働き方改革の推進の一環として、書類の電子化や各種システムの導入を進めてきました。全社員にシンクライアント端末を配布し、自宅やリモートで柔軟に仕事ができる体制を整えるなど、取り組みを進めています。

資格	有資格者数(名)
一級建築士	5
一級建築施工管理技士	4
電気工事施工管理技士	3
宅地建物取引士	13

2021年3月末時点

#### 資格取得支援制度

従業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。宅地建物取引士など、当社が個別に認定した資格について、講習の受講料や試験の受験料の全額を支給しています。

### TOPIC

#### 健康経営の推進

当社は持続的な成長の実現のためには、社員一人一人が心身ともに健康であり続ける取り組みが重要であると考え、「健康経営宣言」を策定しました。

#### 健康経営宣言

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。」を経営理念の一つに掲げております。この理念を実現するとともに、生産性や業績を向上させるためには、社員一人一人が健康の維持・向上を図りながら、自らの能力を最大限に発揮することが重要であると考え、健康経営に取り組むことを宣言します。

代表取締役社長 南 浩一

#### 健康経営優良法人2021(中小規模法人部門)認定

この度、当社は、経済産業省ならびに認定制度を運営する日本健康会議において「健康経営優良法人2021(中小規模法人部門)」に認定されました。

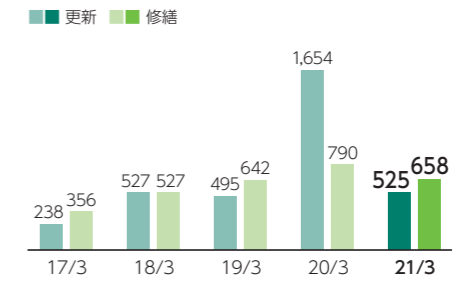


## 環境への取り組み

### 基本的な考え方

当社は不動産賃貸業に特化し、パイ&ホールドを基本方針として、ビル長寿命化に取り組んでいます。ビル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

#### 省エネの取り組み

当社では、将来的にZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)\*1への対応が必要となることに鑑み、省エネ設備の採用などを通して、環境に配慮したビルづくりを進めています。

BEMS*2の導入	「淀屋橋ビル」ではBEMS(ビルエネルギー管理システム)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、BEMS導入による省エネ効果を検証しながら、他ビルへの展開も検討していきます。
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。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っています。

\*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。

\*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。

#### 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。新たに竣工した「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実施しています。

### TOPIC

#### 御堂筋ビル CASBEE取得



このたび当社が保有する「御堂筋ビル」(以下、「本物件」といいます。))について、CASBEE 不動産評価認証を2021年3月31日付で取得しました。

#### 1. CASBEE 不動産評価認証の概要

CASBEE(「建築環境総合性能評価システム」、以下「本制度」といいます。))は、建築物の環境性能を総合的に格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。本制度の内容等につきましては、以下をご参照ください。

CASBEE ウェブサイト：<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/index.htm>

#### 2. CASBEE 不動産評価認証における評価ランク

この度取得したCASBEE 不動産評価認証は以下のとおりです。



物件名	京阪神 御堂筋ビル
評価ランク	Sランク ★★★★★

本物件では、特に以下の点が強く評価されました。  
・高い省エネ性能と節水性能  
・高い安全性能(免震構造と、躯体の長寿命化計画)

#### 3. 今後の対応

当社は、保有するビルの価値を永続的に高めていくため、省エネ対策はもちろんのこと、テナントの満足度を向上させるさまざまな取り組みを積極的に進めて参ります。

## 取締役会議長 × 社外取締役対談



中野 健二郎  
取締役会議長(取締役会長)

野村 雅男  
取締役(社外)

# 外部からの視点を活かしながら、 質の高いマネジメント体制を確立していきます。

当社は近年、執行役員制度を導入したほか、過半数の社外取締役を選任するなど、取締役会の監督機能の強化に努めています。取締役会議長を務める取締役会長の中野健二郎氏と、社外取締役で指名・報酬委員会の委員長を務める野村雅男氏に、当社のガバナンスの現状や今後の課題について語っていただきました。

**Q.ここ数年で取締役会の監督機能を強化し、社外取締役の数も増やしてきています。その背景、狙いはどこにあるのでしょうか。**

**中野** ー 私が2010年に社長に就任した当時は、社外取締役は1名もいませんでしたが、その後、徐々に増やしてきました。2018年4月には執行役員制度を導入して経営の執行と監督を分離し、取締役会の監督機能を強化しました。2019年に竹田千穂氏を監査役に登用し、多様性の確保を図るとともに、2020年6月からは取締役7名のうち過半数の4名を社外取締役としました。

取締役会は、経営方針についての意思決定と、業務執行の監督だけでなく、社会の公器として株主、従業員、パートナー企業、地域社会などのステークホルダー全てを見渡しながら、バランスの取れた経営がなされているかどうかを

チェックする役割も担っています。そのことを踏まえ、外部の視点から意見してもらうことが重要であると考え、取締役の過半数を社外取締役としました。また、社外取締役4名のうち3名については出身母体で社長を務めた経験のある方をお願いしました。経営トップとして自身が肌で感じてこられたことをもとにご意見をお聞きしたいという思いの表れです。

**野村** ー 私は2019年6月から当社の社外取締役を務めていますが、非常に責任の重いポジションだと実感しています。私はエネルギー関連の商社で役員を10年間務め、そのうち5年間は代表取締役社長を務めました。経営の要諦は良識をいかに保つかということであり、経営者として先入観なしに、常にニュートラルな立場で物事を判断することを心掛けていました。その経験と私自身の経営に対する考え方を活か

しながら、当社の経営に対して必要な助言・監督を行うことにより、経営の透明性と成長性の確保につながればと考えています。

**中野** ー 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。」をはじめ、3つの経営理念と6つの行動指針を基軸にした経営を行っております。そこから乖離することがあってはなりません。また万一、社長・会長が行き過ぎた経営判断をした場合に、過半数を占める社外役員だけで社長・会長を解任できる権利を持たせることで、より経営に緊張感がもたらされます。外部の目で経営を見られているということを意識するだけで、経営トップの考えも広がり、かつ深まります。今後も、経営に対し多様で客観的な意見がいただける仕組み、雰囲気作りを大切にしていきたいと考えています。

**Q.事業の取り組みや特長、また課題についてどのように感じておられますか。**

**野村** ー 私は当社のことを「特色のある賃貸事業主」と捉えています。創業からの歩みの中で常に時代のニーズを捉え、ウィンズビルからスタートしてオフィスビル、データセンタービル、商業施設・物流倉庫と事業領域を広げてきました。中でも現在好調なデータセンタービルについては1980年代から参入するなど先見性をもって事業を展開し、事業の強みにしています。

**中野** ー 当社は大企業ではありませんが、ビル賃貸業として事業ポートフォリオについてはかなり気を配りながら事業を展開しています。データセンタービルは、インテリジェントビルと呼ばれていた1980年代に参入し、その後、携帯電話の普及によって一気にそのニーズが高まり、収益に貢献しています。今後は、現在のデータセンタービルに相当するような新たな事業領域をどのようにポートフォリオに組み込んでいけるかが大きなテーマです。例えば、データセンタービル一つとっても都心型から郊外型へ、大阪だけでなく首都圏でも考えていかなければならないでしょうし、商業施設・物流倉庫の中でも冷凍・冷蔵倉庫などは今後まだまだ需要が伸びていく領域でしょう。今後もニッチな分野で当社らしさを発揮できればと考えています。

**野村** ー 一方で課題については、やはり新型コロナウイルス感染症の拡大の影響を避けて通ることはできません。日銀短観

を見ても製造業に比べ非製造業で大きな影響を受けています。同時に、働き方についてもリモートワークが常態化する中で、オフィスビルの需要が今後、中長期的にどのような変化となって表れていくのか注視しなければならないと考えています。

**中野** ー アフターコロナにおいては1フロア1千坪を超えるような大型ビルについては影響が避けられないと考えていますが、当社が展開している300坪前後の中小型ビルについては、むしろ立地によってはさらに有用性が高まってくると考えています。中小型、ロケーション、この二つをキーワードに投資をしていきたいと考えています。

**Q.中長期的な投資機会、またはリスクテイクの姿勢についてはどのように感じておられますか。**

**野村** ー 2025年度をゴールとする7カ年の中期経営計画においては、財務健全性を確保しながらも新しいプロジェクトを立ち上げて、現在の概ね1.5倍の売り上げを目指すという積極的な数値目標を掲げています。現在は不確実性の時代ともいわれ、企業体として健全な姿を維持しながら成長を目指すことについてはかなりハードルが高いと感じています。ただ、今般竣工した「虎ノ門ビル」や「OBPビル」の収益への貢献が見えてきている今、いわゆる一流企業へのステップアップを歩みつつある手ごたえを、従業員の方も感じておられることと思います。数値目標の達成に向けここからもう一段の投資が求められる中で、タイミングの見極めが非常に重要になってくると感じています。

**中野** ー 当社の事業は5年、10年先を見ながら、ステディ&グロースで展開していく事業スタイルで、積極的に投資を行う時と抑制が必要な時があり、新規投資はトップマネジメントにおける最大の仕事です。着実に成長するために、時代を読み、物件を見定める力を磨くとともに、入居していただくお客様の動向についても徹底的に調べながら、的確に投資のタイミングを見極めていきたいと考えています。また、投資に当たっては取締役会にかけて社外取締役の方々にもしっかりとご意見をいただくこととなります。そのときは多面的なアドバイスをお願いいたします。

**野村** ー 新規投資の判断をさせていただくうえで、事業計画の中味はもちろんですが、その投資が3つの経営理念と6つの行動指針に沿ったものであるかどうか、そして新しい時代の



## 取締役会議長 × 社外取締役対談



要請も取り入れているかどうかを基準に判断をしたいと考えています。

一方で、どのようにリスクテイクをしてリターンにつなげていくか、その判断と選択にこそ経営者の力量が問われます。「OBPビル」や「虎ノ門ビル」は、まさにリスクを恐れずにリスクテイクしてリターンを得ることができた事例だと思います。

これからは、BCPや環境の観点がさらに重要になってくると考えています。特に日本は災害の多い国ですから、BCPの対策はそのまま企業価値の向上につながります。また、環境を意識した経営をしていかなければ企業価値を損なうこととなります。その視点からも意見を申し上げていきたいと思っています。

### 中野

当社のBCPにおける最大のリスクは地震であり、近年では豪雨災害への対応も求められています。データセンタービルはもちろんのこと、オフィスビルについても免震・制振対応を万全にしていますし、また全てのビルについて雨水が入り込まないようにする防潮板を10年近く前に設置しました。これについては業界でも先駆的な取り組みであったと自負しています。

また、当社ではビルの空調などを管理する技術陣についてはパートナー企業の協力も仰いでいますが、クライアントのもとへ出向くときには必ず当社の営業と建築技術の担当がツインで訪問し、的確に要望を把握できるリレーション体制を心掛けています。このような相手の立場にたったサービスが、クライアントとの信頼関係の構築にもつながっています。

### Q.取締役会における議論の内容や運営のあり方についてはどのように感じておられますか。

### 野村

取締役会に際して、事前に1時間ほど時間をかけて議案の内容について説明していただいています。そのため、あらかじめ議案の内容についてしっかりと理解をしたうえで取締役会に臨むことができます。取締役会の運営についても柔軟

でかつ積極的な議論ができていると感じています。

### 中野

議案の内容についてはメールなどであらかじめ社外取締役に伝えるケースが一般的に多いようですが、やはり直接説明することで理解度が深まり、より活発な議論につながると考えています。取締役会においても一方的な報告にならないよう議論の活性化を心掛けています。さらに事業への理解を深めていただくため、新しく建築したビルについては現地で実物を見学していただく機会を設けています。社外取締役の方にはさまざまな切り口から意見をいただけるのがありがたく、経営の参考にさせていただいています。

### 野村

取締役会で発言したことについては迅速に対応していただけるので、こちらも責任とやりがいを感じます。一方で、取締役会は基本的に月1回と回数が限られているので、例えば、中期経営計画について、取締役会での進捗報告だけでなく、別の機会に計画を進捗させていくうえでの部門毎の課題等についても共有できれば、また違った意見を述べることもできると感じています。

### 中野

取締役会の場合は報告の場ではないので、実質的な議論ができる時間をさらに増やしたいと考えています。そこで今期から年に3回程度、テーマを決めてフリーに議論をしていただく機会を設ける予定です。

### Q.CEOの育成と後継者の選任、また報酬制度についてはどのように考えておられるのでしょうか。

### 中野

取締役会で最初に議長を務めた年の株主総会で、一般株主の方からなぜ銀行から続けて社長が就任しているのかというご指摘を受けたことがあります。会社の生い立ちもあり、また、常に不動産投資とそれに伴う資金調達が必要な会社であることから代々、その分野に強い銀行に対して人材を求めてきたわけですが、その指摘は真摯に受け止めないといけないと考えています。特に社長、会長2人を銀行出身者で固める必要はないと感じており、銀行以外から人材を招へいする選択肢もあると思います。

本来は、当社で採用した人材を育ててマネジメントに引き上げるのが理想ではありますが、少数精鋭で事業運営を行っている会社ゆえ従業員数がまだまだ少なく、計画的な人材育成ができていないのが課題です。近年は中途採用を中心に人員を増やしつつあり、長い目で次代の経営層を育てていかなければならないと考えています。

### 野村

おっしゃる通りで、後継者の指名・育成をすることは、事業を育成することと同じ意味を持っています。当社の事業をしっかりと理解したうえで、それを成長させていく意識を持った従業員を育てることは、企業にとって重要な使命であると思います。

### 中野

そうですね。そのためには従業員が夢を持てるような会社にしていくことが欠かせません。私が社長になってからは、まず従業員の給料を上げ、次に株主に対する還元を増やし、その次に役員報酬についても見直しを進めてきました。従業員の給与については、この10年で大幅に上がっています。

取締役の報酬については、株主総会の承認を得た総額の範囲内で、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月に委員の過半数を独立社外取締役で占める任意の指名・報酬委員会を設置していますので、同委員会での検討を参考にしたうえで決定しています。また今般、報酬に業績連動部分を組み入れたいと指名・報酬委員会に諮問させていただきました。

### 野村

私は指名・報酬委員会の委員長の立場として、投資した成果が中長期で業績に反映される当社の事業の性格から、表面的には業績に寄与しない仕込みの時期についても評価すべきではと意見を申し上げました。その部分を評価してこそリスクのある投資にも踏み込めると感じています。

### 中野

指名・報酬委員会でのご意見も踏まえ、今回は業績連動部分の報酬の比率をかなり低めに設定しました。こうした貴重なご意見をいただくためにも、社外取締役の選任においては、実際に経営のご経験のある方を主体に、業種のバランスも見ながら検討したいと考えています。

### Q.サステナビリティについてどのような点に課題があるとお考えでしょうか。

### 野村

まず事業のサステナビリティについてですが、当社の強みである少数精鋭での事業運営を継続していくためには、人を確保し、技術・ノウハウを伝承し、それを会社に蓄積することが課題だと考えています。

### 中野

当社は一から技術者を養成できるほどの余力はなく、



大手建設会社から定年を控えた方に多数来ていただいています。マニュアル化・電子化は進めているものの、やはり個人個人のスキルに依存する部分が多いため、2011年より、技術者を対象とした技師制度をつくり、待遇などの条件を整えて継続して働いていただけるよう努めています。

### 野村

サステナビリティの観点では、今やSDGsに対する取り組みが必須といえます。特にカーボンニュートラルに代表される環境負荷低減の取り組みについては、これまでも省エネによるエネルギー消費量の削減等に取り組まれていますが、その取り組みを継続・進化させ、積極的に外部に発信していけば、ステークホルダーの方々にも企業価値をさらに感じていただけるものと思います。

### Q.最後に、今後の持続的成長に向けたお考えをお願いいたします。

### 中野

経営理念に沿って、そこから乖離することなく事業を行っていくことが持続的な成長につながるものと信じています。そのために一番大事なのは人であり、従業員をはじめパートナー企業も含めた人の成長のために何ができるかを常に考え続けていきます。また、株主の負託に応えるため、中長期の視点で事業計画を練り上げて安定的な成長を遂げることで、株主に還元していきたいと考えています。

### 野村

少子高齢化が進む中で労働力人口の減少は避けられません。その中で、社会がどのように変化していくかを見据えたうえで、当社としてどのように持続的な成長を図っていくかを考えることが重要であり、その一助となるべく、これからもニュートラルな立場で、遠慮なく意見を申し上げていきたいと考えています。

## コーポレート・ガバナンス

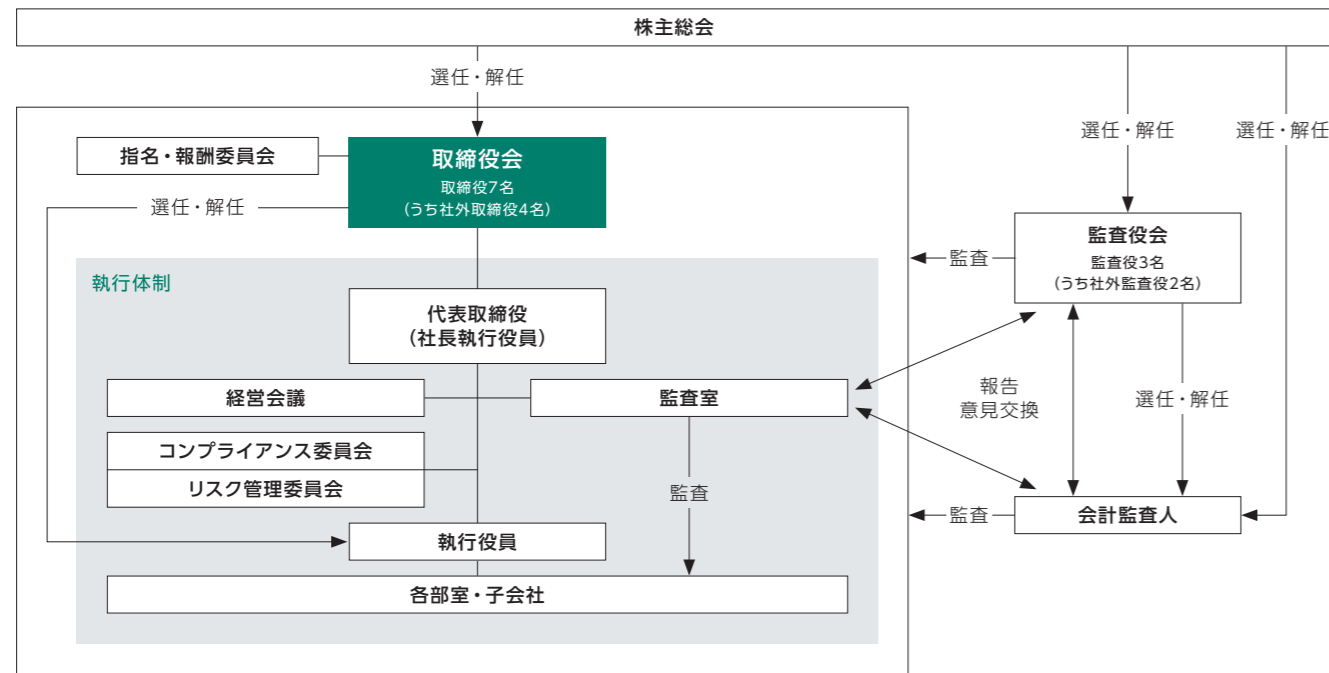
### 基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスの強化を通じて、企業の健全性と経営の効率性を向上させることが極めて重要であり、企業価値の向上に資するものと考えています。

この考えを実現していくことが役員、従業員自らの責務であることを強く認識するとともに、法令および規律を遵守し、社会的な環境に配慮し、かつ自由な競争のもとで公正、透明、適正な取引を行い、ステークホルダーのみなさまの信頼に応えるよう行動します。

当社は少数で事業を運営しており、多数の従業員を有する大規模企業グループと比べると事業活動の情報収集および管理運営が比較的容易なため、実態に即した組織体制をとっています。一方で、この組織の持つ機能が常に有効に発揮されるために、適切な人材を配置し、各部室や委員会など相互の緊張感が維持されるような運営を心掛けています。

コーポレート・ガバナンス体制図 (2021年6月18日より)



各会議体および委員会の概要

名称	議長/委員長	概要	回数 (2021年3月期)
取締役会	取締役会長	原則として月1回開催し、経営に関する重要事項の決定、取締役の職務執行状況の監督を行う。	13回
監査役会	常勤監査役	取締役の職務執行および当社の内部統制システムを監査するほか、四半期ごとの決算に関する事項および期末監査報告等について会計監査人から報告を受ける。	12回
経営会議	代表取締役	常勤役員および各担当部長が出席し、取締役会の決定した基本方針に基づき、業務の執行ならびに計画に関する報告および審議を行い、職務の執行の効率化を図る。	12回
指名・報酬委員会	社外取締役	取締役会の諮問に応じ、取締役の選任や人事事項の審議を行う。また取締役の報酬に係る事項等を審議する。委員の過半数および委員長を独立社外取締役で構成。	4回
コンプライアンス委員会	担当執行役員	委員会は社長直轄の組織として、委員長と各部から選ばれた複数の委員で構成される。委員会は定期的に開催され、活動内容を社長、必要に応じて経営会議および取締役会に報告する。	3回
リスク管理委員会	担当執行役員	委員会は社長直轄の組織として、委員長と各部から選ばれた複数の委員で構成される。委員会は定期的に開催され、活動内容を社長、必要に応じて経営会議および取締役会に報告する。	4回

詳細は当社ホームページにも開示しています。

<https://www.keihanshin.co.jp/ir/policy/governance/>



### 取締役および監査役の選任プロセス

当社の取締役・監査役候補者は各人の人格・識見・能力・経験・貢献期待等を総合的に判断して決定しており、特に高度な専門性を有する弁護士・会計士の資格保有者および、経営経験者を社外役員として活用することによる監督機能強化の観点を重視しています。

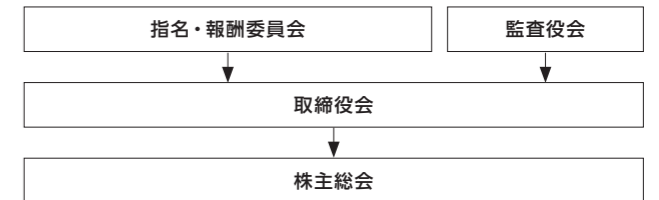
取締役候補については、代表取締役が案を作成し、取締役会の諮問機関である指名・報酬委員会に諮ったうえで、取締役会で審議・決定しています。

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。

取締役会長・代表取締役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・報酬委員会が取締役会長・代表取締役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。



役員一覧表 (スキルマトリクス、各会議出席状況等)

	氏名		指名・報酬委員会	性別	在任期間	専門性 (○は社外役員に特に期待する分野)					
						企業経営	財務会計	法務リスク管理	業界知見	建築	技術エネルギー
取締役会	中野 健二郎	常勤	●	男性	11年	●	●	●	●		
	南 浩一	常勤	●	男性	5年	●	●	●	●		
	伊勢村 誠介	常勤		男性	1年			●		●	●
	吉田 享司	社外 独立	●	男性	4年		○	●			
	野村 雅男	社外 独立	●	男性	2年	○	●	●			○
	辻 卓史	社外 独立	●	男性	1年	○	●	●			
	若林 常夫	社外 独立	●	男性	新任	○		●	○		
監査役会	西田 滋	常勤		男性	6年		●	●			
	竹田 千穂	社外 独立		女性	2年			○			
	長澤 秀治	社外 独立		男性	新任	○	●	●			○

(注) 1. 上記の一覧表は、各役員が有する全ての知見および経験を表すものではありません。  
2. 監査役 西田滋氏の在任期間は、取締役4年および監査役2年の通算年数であります。

## コーポレート・ガバナンス

### 独立社外役員の独立性判断基準

当社は、コーポレート・ガバナンスにおいて客観性・透明性を確保するための社外役員の独立性に関する基準を以下の通り定めており、社外役員が以下の基準に該当しない場合に、独立性を有しているものと判断しています。

1	当社の主要な取引先 <sup>(注1)</sup> またはその業務執行者 <sup>(注2)</sup>
2	当社を主要な取引先とする者またはその業務執行者
3	当社の主要株主 <sup>(注3)</sup> （法人、組合等の団体である場合は、当該団体に所属する者）
4	当社が主要株主となっている法人の業務執行者
5	当社の会計監査人である監査法人に所属する者
6	当社から役員報酬以外に年間100万円を超える金銭その他の財産を得ているコンサルタント、会計専門家または法律専門家（※当該財産を得ている者が法律事務所、監査法人、コンサルティングファーム等の法人、組合等の団体の場合は、当該団体に所属する者）
7	当社から年間100万円を超える寄付を受けている者（当該多額の寄付を受けている者が法人、組合等の団体の場合は、当該団体に所属する者）
8	当社との間で、役員の相互就任の関係にある先に所属する者
9	配偶者または2親等以内の親族が上記1から8までのいずれかに該当する者
10	過去3年間において、上記1から8までのいずれかに該当していた者
11	社外役員としての在任期間が通算で8年を経過している者
12	その他、一般株主との利益相反が生じるおそれがあり、独立した社外役員として職務を遂行できないと合理的に判断される事情を有している者

(注) 1. 「主要な取引先」とは、次に掲げる者をいう。  
 (1) 当社と取引があり、年間取引金額が双方いずれかにおいて連結売上高の2%以上である者 (2) 当社が借入をしている金融機関であって、借入残高が当社の連結総資産の2%以上である者  
 2. 「業務執行者」とは、業務執行取締役、執行役員および執行役員をいう。  
 3. 「主要株主」とは、直近の事業年度末において、自己または他人の名義をもって議決権ベースで10%以上を保有する株主をいう。

### 指名・報酬委員会の活動状況

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います。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。

取締役の人事に関する事項	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
	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 その他指名・報酬委員会が必要と認めた事項
取締役の報酬に関する事項	取締役の個人別の報酬等の内容
	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
	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			委員長(議長)
	うち社内取締役	うち社外取締役		
指名・報酬委員会	6名	2名	4名	社外取締役

### 取締役会全体の実効性の分析・評価

当社は、取締役会の実効性確保および企業価値の向上を目的として、2017年より取締役会による自己評価を実施しています。2021年は、1～2月に外部機関が取締役および監査役全員に質問する形でアンケートを行い、3月に外部機関による集計結果の報告を踏まえたディスカッションを実施しました。

その結果、当社取締役会の実効性について総じて肯定的な意見が得られ、従前より課題として挙がっていた取締役会の構成について社外役員の増員により見直しを行ったこと等を通して、議論の

活発化と実効性の向上が着実に進んでいることを確認しました。

また、その他昨年に課題として挙がっていた事項のうち、経営計画に係る議論の活発化や検討時間の確保については、定期的な議題の設定や事前説明の充実により改善していることが確認されました。

他方、社外役員間および社外役員と内部監査部門との連携について引き続き課題として指摘されたほか、社外役員へのトレーニングの機会提供の在り方についても建設的な意見が示されました。

### 課題への取り組み状況

過去に指摘された課題	課題に対する取り組みの状況
取締役会の多様性	・独立社外取締役を段階的に増員し、取締役の過半数に ・監査役として女性役員を登用
より客観的な実効性評価の実施	・外部機関によるアンケート・集計結果報告に基づく評価を実施
経営計画に係る議論のさらなる活発化	・取締役会で経営計画の進捗等につき定期的に議題を設定し議論
社外役員への情報提供の充実	・毎年、経営トップとの経営全般に係る懇談会を実施 ・保有物件の視察会と併せて業界動向等の報告会を実施

### 役員報酬について

#### 2020年度の役員報酬支給実績

区分	人数	種類別の総額		報酬の総額
		基本報酬	非金銭報酬	
取締役	10名	150,700千円	27,537千円	178,237千円
うち社外取締役	4名	29,250千円		29,250千円
監査役	3名	37,500千円	926千円	38,426千円
うち社外監査役	2名	14,400千円		14,400千円

※支給総額には、2020年6月開催の定時株主総会をもって退任した取締役3名を含んでおります。

#### 取締役報酬の決定方針

当社の取締役の報酬は、株主価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としています。報酬の決

定方針については、独立社外取締役が過半数を占める指名・報酬委員会に諮問し、その答申内容を尊重して取締役会にて決議することとしており、2022年3月期に係る報酬より以下の方針に従って決定する旨を取締役会にて決議しています。

報酬の内容	業務執行取締役	固定報酬としての基本報酬、業績連動報酬としての賞与、株主利益と連動した非金銭報酬としての譲渡制限付株式により構成いたします。個人別の報酬の割合については、中期経営計画目標の達成に向けて期待される役割に応じて上位の役位ほど業績連動報酬の比率が高まる構成とし、指名・報酬委員会において検討を行います。											
	取締役会長	直接的に業務を執行しませんが、取締役会の議長として中長期的な株主価値の向上に期待される役割を勘案し、その報酬は固定報酬としての基本報酬に加え非金銭報酬としての譲渡制限付株式により構成いたします。											
	社外取締役	その職務に鑑み基本報酬のみを支払うことといたします。											
	支給額のイメージ ※業績指標の達成度100%の場合	<table border="1"> <tr> <td>代表取締役</td> <td>60%</td> <td>20%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>取締役会長</td> <td>80%</td> <td>20%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>社外取締役</td> <td>100%</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	代表取締役	60%	20%	20%	取締役会長	80%	20%		社外取締役	100%	
代表取締役	60%	20%	20%										
取締役会長	80%	20%											
社外取締役	100%												
報酬の額	基本報酬	月例の固定報酬とし、当社の業績、各自の担当職務・能力・会社の持続的な成長への貢献度等を総合的に勘案して決定いたします。											
	業績連動報酬	事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため業績評価指標を反映した現金報酬とし、当社の重要な業績指標である、各事業年度の連結税引後償却前経常利益の中期経営計画目標値に対する達成度合いに応じて算出された額を、賞与として毎年一定の時期に支給いたします。											
	非金銭報酬	株主価値と連動した譲渡制限付株式とし、対象となる取締役会長および業務執行取締役の担当職務・能力・会社の持続的な成長への貢献度等を総合的に勘案して算出された株数を、毎年一定の時期に付与いたします。											
決定方法	個人別の報酬額については代表取締役が報酬案を作成し、指名・報酬委員会に諮ったうえで、取締役会が指名・報酬委員会の答申内容を尊重し審議・決定いたします。なお、譲渡制限付株式報酬は、指名・報酬委員会の答申を踏まえ、取締役会で個人別の割当株式数を決議いたします。												

## コーポレート・ガバナンス

### 政策保有株式について

#### 当社の政策保有に関する方針

当社は、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると認められない株式保有は行いません。株式保有の意義については、個別銘柄毎に、配当金・賃貸利益等の関連収益が資本コスト等に見合っているかなどの定量的な観点および取引関係などに係る定性的な観点を踏まえて、毎年取締役会において検証を行い、保有の意義が乏しいと判断される銘柄については

売却を検討します。

その結果、コーポレートガバナンス・コードが施行された2015年以降で政策保有株式として保有する上場株式のうち4銘柄について全て売却し、2021年3月末時点の保有銘柄数は27銘柄となっています。また、3銘柄についても一部売却を行い、この間の売却総額は78億円となっています。

#### 政策保有株式として保有する上場株式の推移

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
期末の貸借対照表計上額(百万円)	14,761	12,286	11,567
期中の売却額(百万円)	351	784	6,530

### 株主との建設的な対話に関する方針

株主との対話については管理部門担当執行役員が統括しており、社内関連部署は、建設的な対話の実現に向け、必要な情報の提供など随時連携をとりながら対応しています。

株主に対しては、社長および管理部門担当執行役員が説明を行う会社説明会、当社ホームページ上での情報開示等の実施により、当社の経営戦略や事業環境に関する理解を深めていただくよう努めています。

会社説明会等で株主やアナリストから寄せられた意見・要望などについては、対話のさらなる充実に役立てるとともに、経営陣および関連部署に適宜フィードバックして経営戦略のレビュー等に積極的に活用しています。

決算発表前の期間は沈黙期間として株主との対話を制限するほか、インサイダー情報については社内情報管理の徹底を図っています。

### 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。



社外役員OBPビル視察

### 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5回、代表取締役とは年3回程度定期的に会合をしています。

監査役は、内部監査部門である監査室と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。

### 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	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。	詳しくは ▶P55へ
-------------	---	---------------

#### 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	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・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。	詳しくは ▶P56へ
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、結果を社長や経営会議および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。	詳しくは ▶P55へ

#### 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

原則月1回開催される取締役会では「取締役会規則」に定める重要事項の決定と取締役の職務執行状況の監督等を行い、常勤役員および各担当部長を構成員とする「経営会議」を別途設置することで、取締役会が決定した基本方針に基づく業務の執行ならびに計画に関する報告および審議を行っています。また、取締役会が決定した基本方針に基づく業務執行の担当者として、取締役会において執行役員を選任することで、効率的な職務の執行を図っています。

#### 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、業務執行の方針や策定した計画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、社内人材の役員登用の土台をつくることも目的としています。

#### 執行役員の一覧(2021年6月18日現在)

地位	社長執行役員	専務執行役員	常務執行役員	執行役員	執行役員	執行役員	執行役員
氏名	南 浩一	山本 真司	多田 順一	伊勢村 誠介	田淵 稔規	松本 孝雄	岡田 吉功
担当		営業統括	管理統括	建築技術部長	経理部長	営業部長	総務部長

### 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従業員への教育など、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、利用目的を開示してもらうとともに、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、全ての階層の従業員に対してコンプライアンス教育・研修を行っています。

#### 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・相談を受け付けるため「社内報告相談制度」を設けています。総務部・監査室、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。

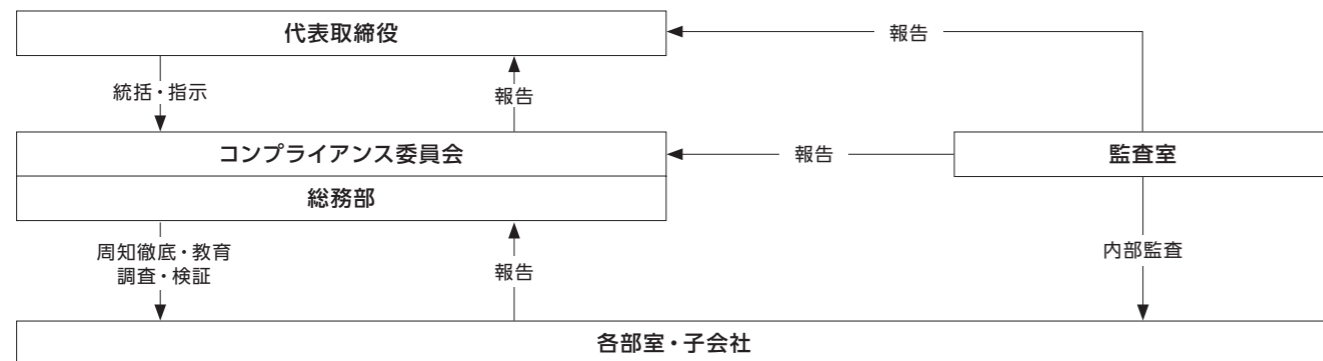
#### 監査室

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、必要に応じて経営会議および取締役会に報告しています。

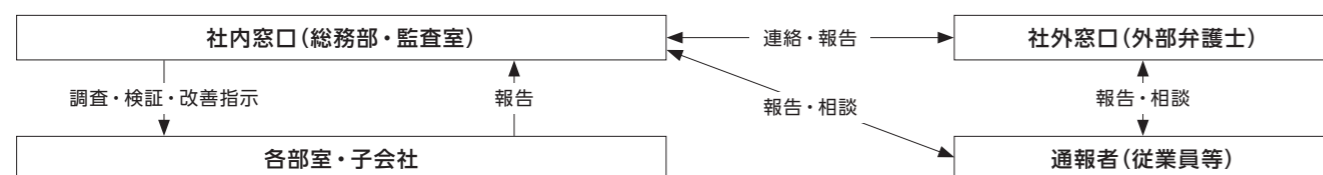


社内勉強会の様子

### 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、緊急事態における速やかな対応、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の立案・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とめていきます。

### 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、風水害等の自然災害や突発的事故、火災、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、運用面でもBCP計画の準備・訓練を行うことにより、業績および財政状態への影響抑制に努めています。
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、企業業績、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に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、また新規投資にあたっては中長期的な採算を重視しリスクの低減に努めています。
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、2021年3月期で79.4%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、当社の業績に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3社あります。各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の強化を通じて、退去リスクの低減、賃料水準の維持・改善に努めます。
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、当社の業績に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、バリュアップ等により、収益性低下の防止にも取り組んでいきます。投資有価証券については、個別銘柄毎に定量的および定性的な観点を踏まえて、毎年取締役会において検証を行い、保有の意義が乏しいと判断される銘柄については売却を検討します。
感染症の拡大	新型コロナウイルス感染症がいつどのように収束するか見通せない状況が続いています。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・物流倉庫など多様な物件を固定賃料で賃貸しているため、市況変動に対して業績への影響は比較的低いと認識していますが、感染症拡大が長期間におよぶと経済情勢の悪化により、当社の業績に影響を与える可能性があります。	当社は従業員数が少人数であり、そのほとんどが本社に勤務しています。効率的な事業運営である反面、感染症発生により従業員等の人的被害が発生した場合、事業活動に支障が生じる可能性があります。在宅勤務や時差出勤等の柔軟な働き方の促進、事務所内の非接触型検温カメラや飛沫防止パネルの設置、日常の手洗い・アルコール消毒等一般的な感染予防策の徹底等により従業員の健康と安全の維持に努めています。
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に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に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に影響を受ける可能性があります。	当社は、関連する法令や税制の改定について常に情報を収集し、適切に対応してまいります。

取締役・監査役および執行役員 (2021年6月18日現在)



執行役員 岡田 吉功	執行役員 松本 孝雄	執行役員 田淵 稔規	常務執行役員 多田 順一	専務執行役員 山本 真司	監査役(社外) 竹田 千穂	監査役(社外) 長澤 秀治	常勤監査役 西田 滋
取締役(社外) 吉田 享司	取締役(社外) 野村 雅男	取締役会長 中野 健二郎	代表取締役社長 兼 社長執行役員 南 浩一	取締役 兼 執行役員 伊勢村 誠介	取締役(社外) 辻 卓史	取締役(社外) 若林 常夫	

取締役

**中野 健二郎** 取締役会長(取締役会議長)

1947年8月13日生  
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)

**南 浩一** 代表取締役社長

1955年3月21日生  
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)

**伊勢村 誠介** 取締役(技術担当)

1959年3月21日生  
2017年3月 鹿島建設株式会社  
関西支店建築部 建築工事部長  
2019年4月 当社 理事 建築技術部副部長  
2020年6月 当社 取締役 執行役員 建築技術部長(現任)

**吉田 享司** 取締役・独立役員 社外

1953年7月24日生  
1978年11月 監査法人朝日会計社 (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

**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 当社 代表取締役社長執行役員  
2017年4月 当社 取締役相談役執行役員  
2017年6月 当社 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  
新コスモス電機株式会社 社外取締役

**辻 卓史** 取締役・独立役員 社外

1942年10月3日生  
1966年 4月 宇部興産株式会社 入社  
1983年10月 鴻池運輸株式会社 入社  
1989年12月 当社 代表取締役社長  
2000年 6月 当社 代表取締役会長兼社長  
2003年 6月 当社 代表取締役会長  
2017年 6月 当社 取締役会長(現任)  
2020年 6月 当社 取締役(現任)

■重要な兼職の状況  
鴻池運輸株式会社 取締役会長

**若林 常夫** 取締役・独立役員 社外

1959年4月29日生  
1983年4月 阪急電鉄株式会社 入社  
2011年6月 阪急阪神ホールディングス株式会社 取締役  
2013年4月 阪急電鉄株式会社 専務取締役  
2018年4月 阪急阪神不動産株式会社 代表取締役社長  
2020年4月 当社 相談役  
2021年4月 株式会社阪急阪神ホテルズ 取締役(現任)  
2021年6月 当社 取締役(現任)

監査役

**西田 滋** 常勤監査役

1960年10月8日生  
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)

**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)

■重要な兼職の状況  
株式会社ニチダイ 社外取締役(監査等委員)

**長澤 秀治** 監査役・独立役員 社外

1960年9月23日生  
1984年4月 三洋電機株式会社 入社  
2012年1月 当社 取締役 常務執行役員 経営企画本部長  
2015年4月 パナソニック株式会社 技術担当役員付企画総括  
2018年1月 ダイハツディーゼル株式会社 顧問(現任)  
2021年6月 当社 監査役(現任)

執行役員

**南 浩一** 社長執行役員

取締役欄に記載

**山本 真司** 専務執行役員 営業統括

1960年3月6日生  
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  
2020年6月 当社 専務執行役員 営業統括兼東京事務所長  
2021年4月 当社 専務執行役員 営業統括(現任)

**多田 順一** 常務執行役員 管理統括

1963年11月13日生  
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リー本部 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  
2020年 6月 当社 常務執行役員 管理統括兼総務部長  
2021年 6月 当社 常務執行役員 管理統括(現任)

**伊勢村 誠介** 執行役員 建築技術部長

取締役欄に記載

**田淵 稔規** 執行役員 経理部長

1961年1月29日生  
1983年4月 株式会社鴻池組 入社  
2004年4月 当社 入社  
2015年4月 当社 経理部長  
2018年4月 当社 執行役員 経理部長(現任)

**松本 孝雄** 執行役員 営業部長

1965年12月15日生  
1988年 4月 イトマンファイナンス株式会社 入社  
1994年10月 当社 入社  
2018年 4月 当社 営業部長  
2021年 6月 当社 執行役員 営業部長(現任)

**岡田 吉功** 執行役員 総務部長

1966年3月1日生  
2016年4月 株式会社三井住友銀行 監査部(大阪)副部長  
2020年6月 当社 企画部長  
2021年6月 当社 執行役員 総務部長(現任)

## 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	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
	単位:百万円										
<b>損益状況(会計年度)</b>											
売上高	13,133	13,291	13,679	14,031	14,852	14,930	14,380	14,799	14,995	15,319	15,333
売上総利益	5,825	5,254	5,507	5,410	5,996	6,256	6,259	6,566	6,770	6,831	6,842
営業利益	4,997	4,404	4,634	4,463	4,966	5,118	4,969	5,298	5,451	5,414	5,295
EBITDA	7,344	6,843	7,298	7,076	7,705	7,754	7,507	7,731	7,661	7,598	7,565
経常利益	4,123	3,448	3,800	3,699	4,457	4,782	4,740	5,044	5,214	5,214	5,081
税引後償却前経常利益*	4,796	4,487	5,019	4,906	5,609	5,840	5,819	5,923	5,829	5,802	5,796
親会社株主に帰属する当期純利益	1,773	1,740	2,331	2,369	2,732	3,610	3,272	3,585	3,998	3,919	8,251
<b>財政状況(会計年度末)</b>											
総資産	104,441	110,671	114,577	115,015	115,243	111,418	113,204	122,964	132,780	136,605	154,043
有利子負債残高	57,550	60,940	63,440	56,750	51,286	45,317	43,085	48,294	55,709	58,401	66,645
純資産	37,570	38,792	41,733	48,250	51,850	54,556	58,862	62,227	64,228	64,377	70,539
	単位:%										
<b>主な財務指標</b>											
自己資本当期純利益率(ROE)	4.8	4.6	5.8	5.3	5.5	6.8	5.8	5.9	6.3	6.1	12.3
総資産営業利益率(ROA)	4.8	4.1	4.1	3.9	4.3	4.5	4.4	4.5	4.3	4.0	3.6
自己資本比率	36.0	35.1	36.4	42.0	45.0	49.0	52.0	50.5	48.3	47.0	45.7
	単位:百万円										
Net有利子負債	56,367	56,168	53,259	44,467	47,709	28,765	35,883	41,243	39,791	45,196	45,094
減価償却費	2,347	2,438	2,663	2,612	2,738	2,636	2,538	2,433	2,210	2,183	2,270
設備投資額	3,571	5,054	751	472	9,572	9,510	10,840	11,236	3,734	10,639	11,504
	単位:円										
<b>1株当たり情報</b>											
当期純利益	39.4	38.7	51.8	46.1	50.6	66.9	60.7	66.6	74.6	74.6	158.8
純資産	835.4	862.5	927.9	893.9	960.6	1,010.8	1,091.7	1,154.8	1,217.3	1,236.5	1,362.0
年間配当金	12.0	12.0	14.0	14.0	15.0	16.0	17.0	18.0	23.0	27.0	31.0
	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	5,862	3,676	6,091	4,607	7,086	4,919	4,717	6,884	5,259	6,693	7,693
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,733	△2,922	△2,644	128	△9,644	14,818	△10,939	△11,249	△1,619	△9,705	△5,566
フリー・キャッシュ・フロー	128	754	3,447	4,736	△2,558	19,738	△6,222	△4,364	3,639	△3,012	2,126
財務活動によるキャッシュ・フロー	△445	2,833	1,961	△2,633	△6,148	△6,762	△3,127	4,213	5,227	298	6,219
現金および現金同等物の増減額	△316	3,588	5,408	2,102	△8,706	12,976	△9,350	△150	8,867	△2,713	8,345
現金および現金同等物の期末残高	1,183	4,771	10,180	12,283	3,576	16,552	7,202	7,051	15,918	13,205	21,550
	単位:人										
<b>非財務データ</b>											
従業員数(連結)	38	36	35	38	39	40	43	45	43	45	46
女性従業員数	12	10	10	12	11	11	13	13	13	13	14
女性管理職数	0	0	1	1	1	1	1	1	2	2	2

\*税引後償却前経常利益=経常利益×(1-法定実効税率)+減価償却費

## 経営成績・財政状態等の分析

### 経営成績

2020年度におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大の影響を受け、特に期初は経済活動の制限により個人消費が急減し、企業部門においても生産や設備投資が縮小する等、極めて厳しい状況で推移しました。徐々に経済活動が再開されたことで一部持ち直しの動きも見られましたが、感染再拡大による経済活動の制限等の懸念に予断を許さない状況となっております。

不動産賃貸業界におきましては、飲食業や宿泊業、小売業向けは新型コロナウイルス感染症拡大の影響を大きく受け、また、オフィスビルにおいてもテレワークの急拡大を背景とした事業拠点の縮小・集約の動きにより、空室率が上昇しました。

このような環境の中、当社においては飲食、小売店向けの賃貸は少なく、また、新規テナント獲得に向けた営業活動に注力した結果、当期末時点での空室率は0.2%に留まり極めて高い稼働率を維持いたしました。また、当期は中期経営計画「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」に基づく投資として推進中であった東京都港区虎ノ門のオフィスビル「虎ノ門ビル」が2020年11月に竣工し、大阪市内のデータセンタービル「OBPビル」は2021年4月の竣工を前に全機器室のテナントが内定する等、将来にわたる持続的な成長と企業規模の拡大に注力してまいりました。

当期の連結業績は、既存ビルの稼働率向上と「虎ノ門ビル」竣工による一部売上寄与がありました。神戸の「遠矢浜倉庫」の売

却による減収もあり、売上高は15,333百万円と前期比14百万円(0.1%)の微増収となり、売上原価面では「虎ノ門ビル」の不動産取得税等の初期費用の負担もあり、売上総利益は6,842百万円と前期比11百万円(0.2%)の微増益に留まりました。このため諸経費の増加を吸収できず、営業利益は5,295百万円と前期比118百万円(2.2%)の減益となりました。

これに連れて、経常利益も5,081百万円と前期比133百万円(2.6%)の減益となりました。

特別損益では、固定資産と投資有価証券の売却による多額の利益が発生したため、親会社株主に帰属する当期純利益は8,251百万円と前期比4,332百万円(110.6%)の増益となりました。

なお、セグメントごとの経営成績(営業利益は連結決算調整前)は、次のとおりであります。

#### 1 土地建物賃貸事業

土地建物賃貸事業の売上高は15,317百万円(前期比96百万円、0.6%増)、構成比は99.9%となりました。営業利益は6,140百万円(前期比15百万円、0.3%減)となりました。

#### 2 その他

その他の売上高は16百万円(前期比81百万円減)、営業損失は17百万円となりました。

単位:百万円

勘定科目	2020/3	2021/3	増減率(%)
売上高	15,319	15,333	0.1
不動産賃貸収入	15,220	15,317	0.6
工事売上高	98	16	△83.2
売上原価・一般管理費	9,904	10,038	1.4
営業利益	5,414	5,295	△2.2
営業外収益	311	303	△2.6
営業外費用	511	517	1.2
経常利益	5,214	5,081	△2.6
特別利益	697	6,837	879.6
特別損失	170	12	△92.5
法人税等	1,822	3,654	100.5
親会社株主に帰属する当期純利益	3,919	8,251	110.6

### 財政状態

2020年度末における総資産は154,043百万円となり、前連結会計年度末比17,438百万円(12.8%)増加しました。投資有価証券は売却等により718百万円減少したものの、開発工事の進捗に伴い有形固定資産が9,305百万円、事前に資金調達したため現金および預金が8,345百万円各々増加したことが主な要因であります。

なお、セグメントごとの資産は、次のとおりであります。

#### 1 土地建物賃貸事業

土地建物賃貸事業のセグメント資産は119,756百万円となり、前年度末比9,242百万円(8.4%)増加しました。

#### 2 その他

その他のセグメント資産は2百万円となり、前年度末比11百万円減少しました。

負債合計は83,503百万円となり、前連結会計年度末比11,276百万円(15.6%)増加しました。長期借入れおよび社債の発行により有利子負債が8,243百万円、未払法人税等が2,030百万円、長期預り敷金保証金が1,654百万円各々増加したことが主な要因であります。

純資産合計は70,539百万円となり、前連結会計年度末比6,161百万円(9.6%)増加しました。利益剰余金が親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により5,657百万円増加したことが主因であります。

単位:百万円

勘定科目	2020/3	2021/3	前期末比
流動資産	13,742	22,603	8,860
固定資産	122,862	131,439	8,577
資産合計	136,605	154,043	17,438
流動負債	8,378	9,578	1,200
固定負債	63,848	73,924	10,076
負債合計	72,227	83,503	11,276
株主資本	63,108	69,268	6,160
純資産合計	64,377	70,539	6,161
負債・純資産合計	136,605	154,043	17,438

### キャッシュ・フロー

営業活動により得られた資金は7,693百万円(前連結会計年度は6,693百万円の収入)となりました。税金等調整前当期純利益11,906百万円、減価償却費2,270百万円、長期預り敷金等の営業債務の増加額2,571百万円により主要な資金を得ましたが、投資有価証券および有形固定資産の売却益6,835百万円、法人税等の支払1,774百万円の控除要因がありました。

投資活動により使用した資金は5,566百万円(前連結会計年度は9,705百万円の支出)となりました。収入の主な要因は投資有価証券の売却6,530百万円および有形固定資産の売却1,269百万円であり、支出の主な要因は有形固定資産の取得13,344百万円

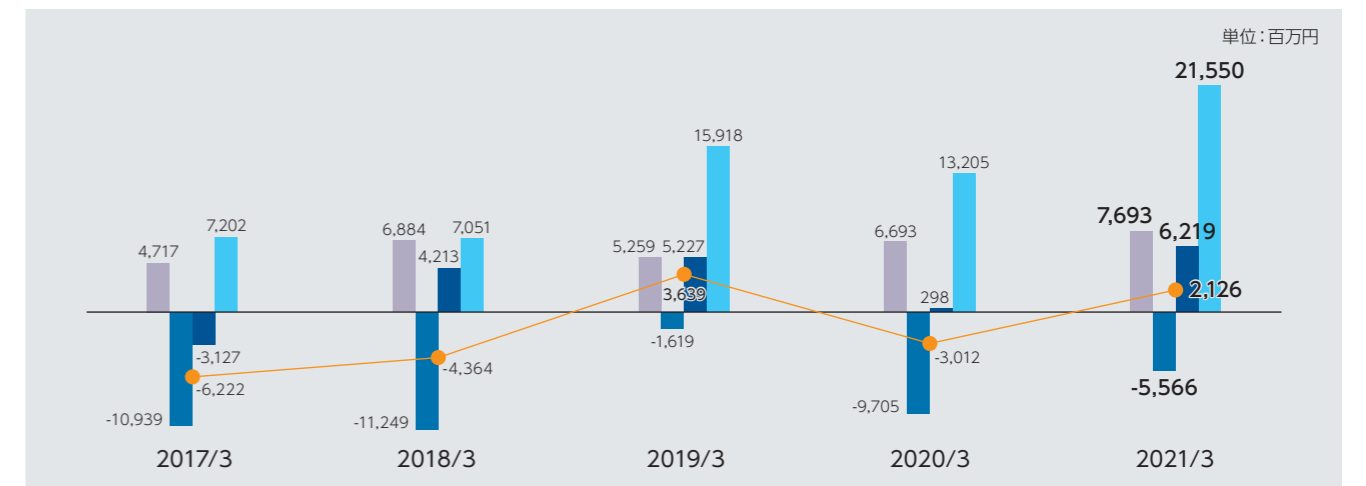
によるものであります。

営業活動および投資活動によるキャッシュ・フローを合わせたフリー・キャッシュ・フローは、2,126百万円の収入(前年度は3,012百万円の支出)となりました。

財務活動により得られた資金は6,219百万円(前連結会計年度は298百万円の収入)となりました。収入の主な要因は長期借入れおよび社債の発行10,000百万円であり、支出の主な要因は長期借入金の返済1,756百万円、配当金の支払1,506百万円、自己株式の取得467百万円によるものであります。

### 連結キャッシュ・フロー

■ 営業活動キャッシュ・フロー ■ 投資活動キャッシュ・フロー ■ 財務活動キャッシュ・フロー ■ 現金及び現金同等物期末残高 ◆ フリー・キャッシュ・フロー





## 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 2020年および2021年3月31日現在	単位:百万円	
	2020/3	2021/3
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	13,205	21,550
受取手形及び売掛金	408	331
その他	129	720
<b>流動資産合計</b>	13,742	22,603
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	67,041	70,499
減価償却累計額	△38,143	△39,354
建物及び構築物(純額)	28,898	31,144
土地	52,664	52,424
信託建物	3,343	3,343
減価償却累計額	△1,250	△1,418
信託建物(純額)	2,092	1,924
信託土地	11,038	11,038
建設仮勘定	12,614	19,990
その他	811	932
減価償却累計額	△658	△689
その他(純額)	153	242
<b>有形固定資産合計</b>	107,460	116,765
<b>無形固定資産</b>	116	125
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	12,629	11,910
敷金及び保証金	2,193	2,193
繰延税金資産	12	12
その他	450	431
<b>投資その他の資産合計</b>	15,285	14,548
<b>固定資産合計</b>	122,862	131,439
<b>資産合計</b>	136,605	154,043

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2020年および2021年3月31日現在	単位:百万円	
	2020/3	2021/3
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	8	3
短期借入金	4,146	4,285
未払法人税等	1,013	3,043
賞与引当金	32	38
その他	3,177	2,207
<b>流動負債合計</b>	8,378	9,578
<b>固定負債</b>		
社債	40,000	45,000
長期借入金	14,255	17,359
長期預り敷金保証金	6,212	7,867
繰延税金負債	1,971	1,759
再評価に係る繰延税金負債	1,142	1,214
退職給付に係る負債	75	63
資産除去債務	114	114
その他	76	544
<b>固定負債合計</b>	63,848	73,924
<b>負債合計</b>	72,227	83,503
<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	9,199	9,199
利益剰余金	45,281	50,938
自己株式	△1,200	△697
<b>株主資本合計</b>	63,108	69,268
<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	5,844	5,683
土地再評価差額金	△4,696	△4,532
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	1,148	1,151
<b>新株予約権</b>	121	120
<b>純資産合計</b>	64,377	70,539
<b>負債純資産合計</b>	136,605	154,043

## 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 2020年および2021年の3月31日をもって終了した会計年度	単位:百万円	
	2020/3	2021/3
<b>(連結損益計算書)</b>		
売上高	15,319	15,333
売上原価	8,487	8,491
売上総利益	6,831	6,842
販売費及び一般管理費	1,416	1,547
営業利益	5,414	5,295
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	301	290
その他	9	12
営業外収益合計	311	303
営業外費用		
支払利息	164	164
社債利息	295	307
社債発行費	35	33
その他	14	12
営業外費用合計	511	517
経常利益	5,214	5,081
特別利益		
固定資産売却益	1	803
投資有価証券売却益	696	6,032
その他	—	1
特別利益合計	697	6,837
特別損失		
固定資産除却損	23	12
投資有価証券評価損	147	—
特別損失合計	170	12
税金等調整前当期純利益	5,741	11,906
法人税、住民税及び事業税	1,826	3,735
法人税等調整額	△3	△81
法人税等合計	1,822	3,654
当期純利益	3,919	8,251
親会社株主に帰属する当期純利益	3,919	8,251
<b>(連結包括利益計算書)</b>		
当期純利益	3,919	8,251
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,541	△160
土地再評価差額金	72	—
その他の包括利益合計	△1,469	△160
包括利益	2,449	8,091
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,449	8,091
非支配株主に係る包括利益	—	—

## 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 2020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	43,029	△1,126	61,516	
当期変動額						
剰余金の配当			△1,290		△1,290	
親会社株主に帰属する当期純利益			3,919		3,919	
自己株式の取得				△1,046	△1,046	
自己株式の処分		△3		13	9	
自己株式の消却		△958		958	—	
利益剰余金から資本剰余金への振替		376	△376		—	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	△586	2,252	△73	1,592	
当期末残高	9,827	9,199	45,281	△1,200	63,108	
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	7,385	△4,768	2,617	95	64,228	
当期変動額						
剰余金の配当					△1,290	
親会社株主に帰属する当期純利益					3,919	
自己株式の取得					△1,046	
自己株式の処分					9	
自己株式の消却					—	
利益剰余金から資本剰余金への振替					—	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,541	72	△1,469	25	△1,443	
当期変動額合計	△1,541	72	△1,469	25	148	
当期末残高	5,844	△4,696	1,148	121	64,377	
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	7,385	△4,768	2,617	95	64,228	
当期変動額						
剰余金の配当					△1,290	
親会社株主に帰属する当期純利益					3,919	
自己株式の取得					△1,046	
自己株式の処分					9	
自己株式の消却					—	
利益剰余金から資本剰余金への振替					—	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,541	72	△1,469	25	△1,443	
当期変動額合計	△1,541	72	△1,469	25	148	
当期末残高	5,844	△4,696	1,148	121	64,377	
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	5,844	△4,696	1,148	121	64,377	
当期変動額						
剰余金の配当					△1,507	
親会社株主に帰属する当期純利益			8,251		8,251	
土地再評価差額金の取崩			△163		△163	
自己株式の取得				△467	△467	
自己株式の処分		△9		56	47	
自己株式の消却		△914		914	—	
利益剰余金から資本剰余金への振替		923	△923		—	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	5,657	502	6,160	
当期末残高	9,827	9,199	50,938	△697	69,268	
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	5,844	△4,696	1,148	121	64,377	
当期変動額						
剰余金の配当					△1,507	
親会社株主に帰属する当期純利益			8,251		8,251	
土地再評価差額金の取崩			△163		△163	
自己株式の取得					△467	
自己株式の処分					47	
自己株式の消却					—	
利益剰余金から資本剰余金への振替					—	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△160	163	3	△1	1	
当期変動額合計	△160	163	3	△1	6,161	
当期末残高	5,683	△4,532	1,151	120	70,539	

## 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 2020年および2021年の3月31日をもって終了した会計年度	単位:百万円	
	2020/3	2021/3
<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	5,741	11,906
減価償却費	2,183	2,270
株式報酬費用	35	36
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	8	△11
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1	5
受取利息及び受取配当金	△302	△291
支払利息	164	164
社債利息	295	307
社債発行費	35	33
投資有価証券売却損益(△は益)	△696	△6,032
投資有価証券評価損益(△は益)	147	—
有形固定資産売却損益(△は益)	△1	△803
有形固定資産除却損	23	12
その他の特別利益(△は益)	—	△1
営業債権の増減額(△は増加)	79	△494
営業債務の増減額(△は減少)	845	2,571
未払消費税等の増減額(△は減少)	105	△50
その他	9	8
小計	8,675	9,630
利息及び配当金の受取額	302	291
利息の支払額	△463	△454
法人税等の支払額	△1,821	△1,774
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	6,693	7,693
<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	△10,432	△13,344
有形固定資産の売却による収入	1	1,269
無形固定資産の取得による支出	△59	△23
投資有価証券の売却による収入	784	6,530
その他	—	1
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	△9,705	△5,566
<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	5,000	5,000
長期借入金の返済による支出	△2,307	△1,756
社債の発行による収入	5,000	5,000
社債の償還による支出	△5,000	—
社債の発行による支出	△57	△49
自己株式の取得による支出	△1,046	△467
配当金の支払額	△1,289	△1,506
その他	0	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	298	6,219
<b>現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	△2,713	8,345
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	15,918	13,205
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	13,205	21,550

## 会社概要 (2021年3月31日現在)

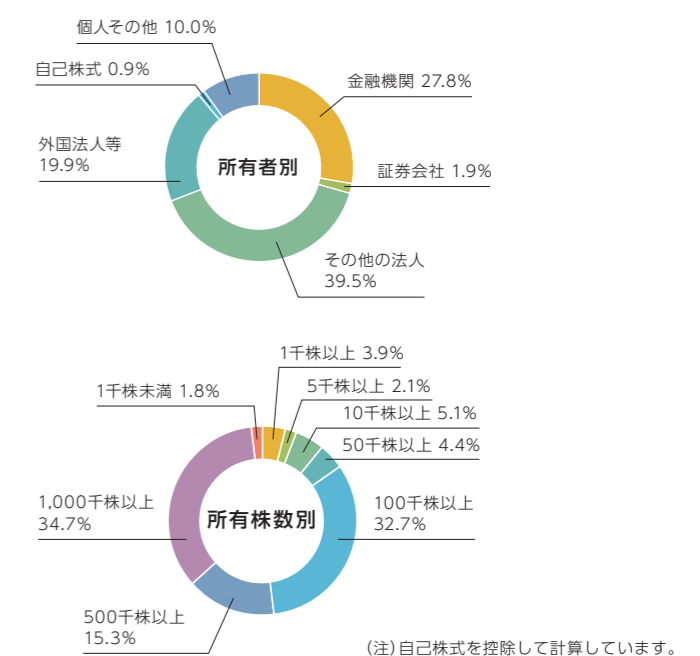
会社名	<b>京阪神ビルディング株式会社</b> (英文名:Keihanshin Building Co.,Ltd.)
所在地	本社 〒541-0048 大阪市中央区瓦町 四丁目2番14号  東京支社 〒101-0051 東京都千代田区 神田神保町二丁目2番 共同ビル8階
URL	<a href="http://www.keihanshin.co.jp/">http://www.keihanshin.co.jp/</a> 
創立	1948年12月24日
事業内容	オフィスビル、データセンタービル、 商業施設、物流倉庫、 場外勝馬投票券発売所(ウインズ) などの賃貸、建物管理、 賃貸施設に係る建築工事の請負
資本金	98億2,761万円
発行済株式総数	5,218万株
株式上場	東京証券取引所第一部
従業員数	46名(連結)
子会社	京阪神建築サービス株式会社

## 株式情報 (2021年3月31日現在)

株式の状況		
発行可能株式総数	80,000,000株	
発行済株式の総数	52,184,498株	
株主数	7,732名	
大株主の状況		
株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
銀泉株式会社	6,440	12.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,419	4.7
株式会社三井住友銀行	2,133	4.1
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,466	2.8
ダイキン工業株式会社	1,421	2.8
株式会社きんでん	1,393	2.7
鹿島建設株式会社	1,376	2.7
株式会社三重銀行	1,287	2.5
STICHTING PENSIOEN FONDS METAAL EN TECHNIEK	967	1.9
株式会社百十四銀行	891	1.7

(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481,029株を保有しています。  
また、持株比率は自己株式を控除して計算しています。

### 株式分布状況



 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/>