



Strategic Capital

株式会社 ストラテジックキャピタル

# 京阪神ビルディング株式会社株式 に対する公開買付けについて

2020/11/4

株式会社ストラテジックキャピタル



Strategic Capital

株式会社 ストラテジックキャピタル



## 京阪神ビルディングの概要

---

# 会社概要

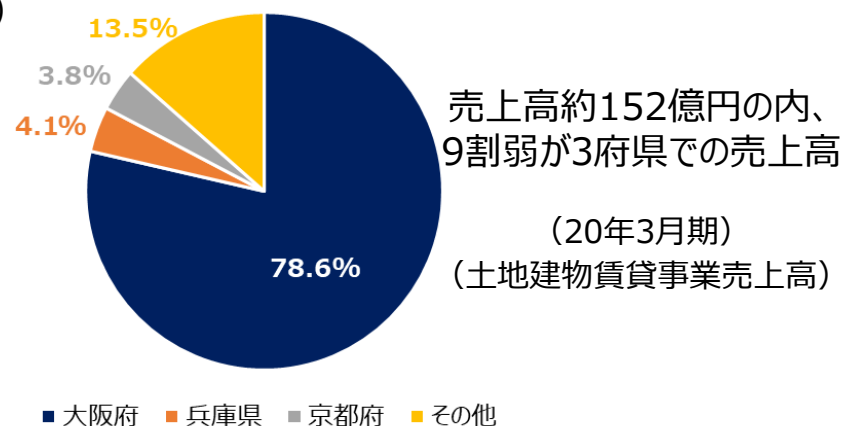
## 基本情報

- 概要
  - 大阪府を中心に、関西を地盤として賃貸事業を展開する不動産会社
  - データセンタービル、オフィスビル、ウインズビル（場外馬券発売所）、商業物流施設の賃貸事業を行う
  - 祖業の場外馬券発売所をはじめ、賃貸収入は非常に安定している
  - 旧住友銀行グループと関係が深く、現在は三井住友銀行OBが取締役会を事実上支配
- 時価総額： 981億円（2020年11月4日現在）
- 本社所在地： 大阪府
- 従業員数： 45名
- 主要取引先： 日本中央競馬会  
ソフトバンク
- 主要な借入先： 三井住友銀行  
日本政策投資銀行

## 沿革

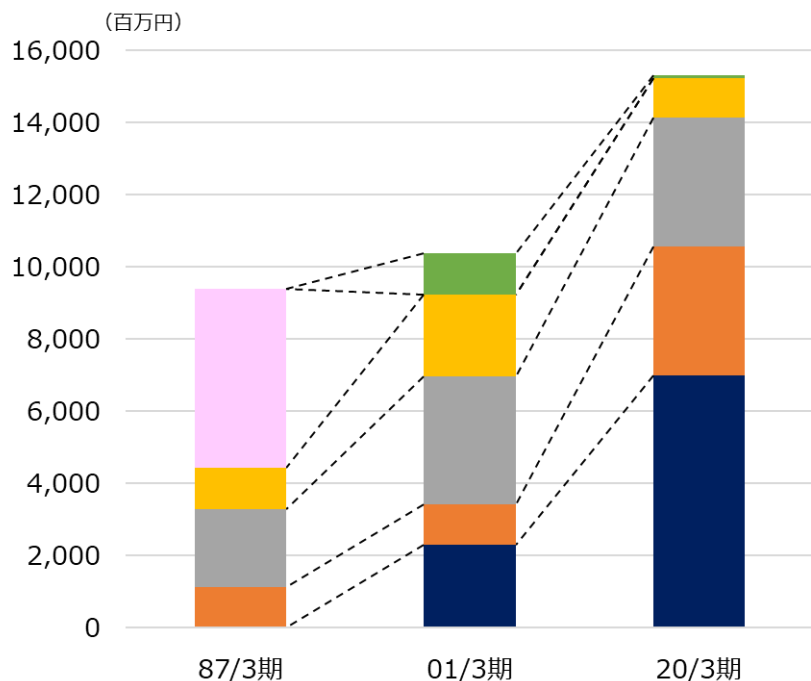
- 1948年：競馬場の建設・管理・運営を目的として設立
- 1956年：本格的に不動産業を開始
- 1976年：商業施設を全国展開
- 1988年：データセンタービル第一号を竣工
- 2009年：首都圏で初の物件を竣工

## 地域別売上高



# 保有不動産の概要

## 売上高の内訳の推移 (99%が土地建物賃貸事業売上高)



■ データセンタービル ■ オフィスビル ■ ウィンズビル ■ 商業物流 ■ 分譲 ■ その他

ウィンズビル・オフィスビル・データセンタービルを主軸とした強固な収益基盤

### ■ ウィンズビル

物件名	ウィンズ 梅田 A 館ビル	ウィンズ 梅田 B 館ビル	ウィンズ 神戸 B・C 館ビル
所在地	大阪市北区	大阪市北区	神戸市中央区
敷地面積	842㎡	1,889㎡	769㎡
延床面積	5,037㎡	8,425㎡	4,720㎡
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
竣工	1982年5月	2010年3月建替竣工	1991年8月建替竣工

### ■ オフィスビル

物件名	御堂筋ビル	瓦町ビル	淀屋橋ビル
所在地	大阪市中央区	大阪市中央区	大阪市中央区
敷地面積	2,033㎡	1,818㎡	1,790㎡
延床面積	19,872㎡	16,520㎡	12,136㎡
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
竣工	2007年4月	1962年4月 (1999年12月全館リニューアル完了)	2001年3月

### ■ データセンタービル

物件名	西心斎橋ビル	北堀江ビル	新町第1ビル
所在地	大阪市西区	大阪市西区	大阪市西区
敷地面積	2,119㎡	2,171㎡	1,818㎡
延床面積	18,061㎡	14,456㎡	16,162㎡
規模	地下1階、地上10階	地下1階、地上7階	地下1階、地上9階
竣工	2012年2月	2007年1月	1988年3月

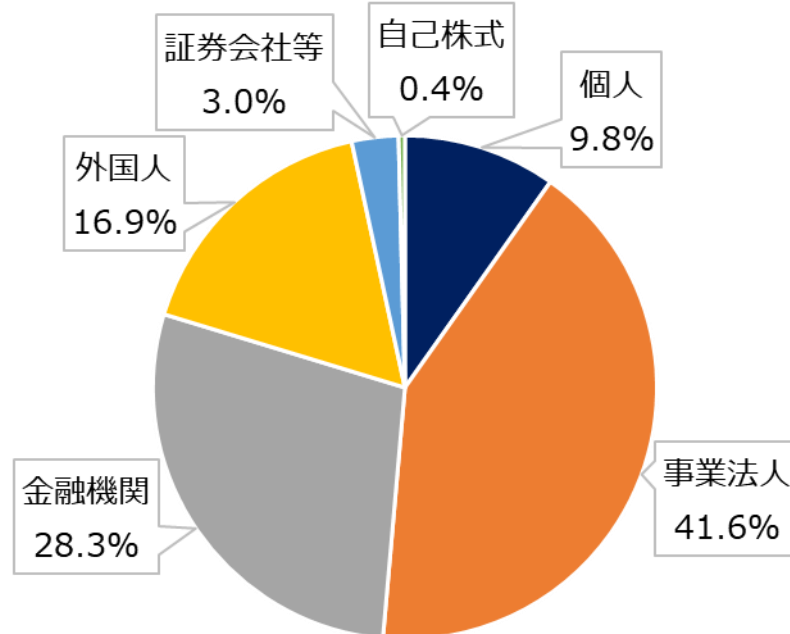
# 株主構成

大株主名称	議決権比率 (%)
1 銀泉	12.4
2 ストラテジックキャピタル (共同保有含む)	9.4 (9.7)
3 三井住友銀行	4.1
4 日本マスタートラスト信託 (信託口)	3.7
5 日本カストディ銀行 (信託口)	2.9
6 サンシャインF号投資事業組合	2.9
7 ダイキン工業	2.7
8 きんでん	2.7
9 鹿島建設	2.7
10 三重銀行	2.5
<b>上位10株主合計</b>	<b>43.1</b>

共同保有者	議決権比率 (%)
ストラテジックキャピタル	5.6
UGSアセットマネジメント	3.9
<b>合計</b>	<b>9.4</b>

注：ストラテジックキャピタル（共同保有含む）の議決権比率としてカッコ内で示した値である9.7%は、信用取引により買い建てている株数を含めた割合。

株主構成（保有比率）

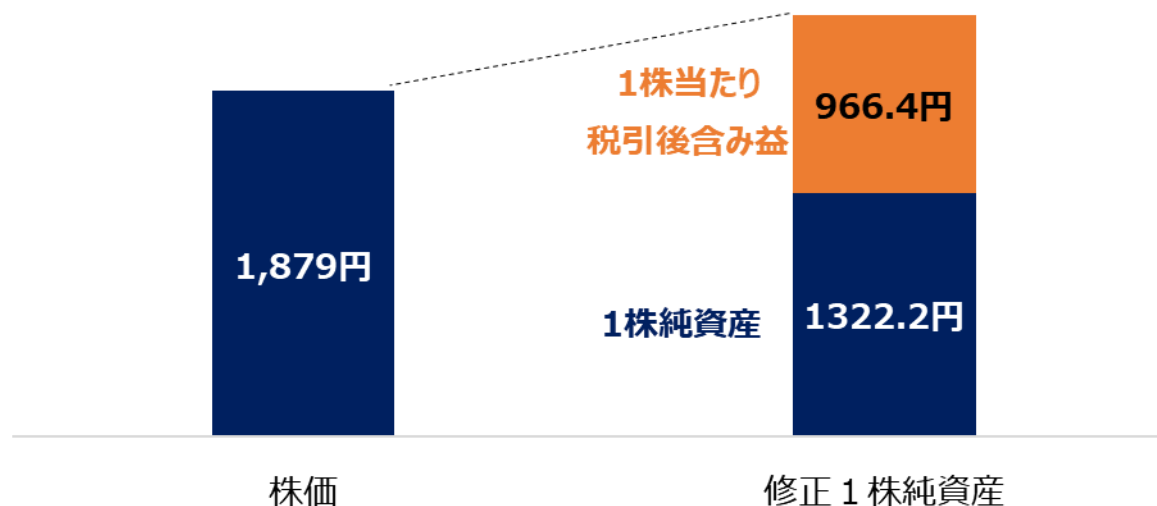


注：サンシャインF号投資事業組合はストラテジックキャピタル（共同保有含む）に含まれる。

出所：大株主は四半期報告書（2021年3月期第2四半期末時点）、ストラテジックキャピタル（共同保有含む）のみ2020年9月17日提出の変更報告書を参照。株主構成（議決権比率）はFACT BOOK（2021年3月期第2四半期末時点）を参照。

# 株価のバリュエーション

## 11月4日終値（左）と修正1株純資産（右）の比較



不動産含み益調整後の修正1株純資産2,289円を用いて算定した  
PBRは0.82倍。

(出所： Bloomberg、有価証券報告書、四半期有価証券報告書等、不動産含み益は遠矢浜倉庫の売却益控除後)

# 株価の推移

## 過去5年間の株価の推移



株価は特に足元において急騰している



Strategic Capital

株式会社 ストラテジックキャピタル

## 京阪神ビルディングと弊社の対話



# 弊社との対話の状況

## 弊社が公開している対話の一部

### 2018年7月に送付した書面で弊社が表明した主な意見

- 旧住友銀行出身者が多すぎる取締役会と監査役会の構成を是正すること
- 株主価値向上の観点から賃貸等不動産の潜在価値を実現すべきであること（REIT設立）

### 2018年10月に行ったプレゼンテーション

- 株主価値向上のためのご提案（REIT設立などを通じた賃貸等不動産の潜在価値の実現に向けた施策）

### 2019年2月に送付した書面で弊社が表明した主な意見

- 株主優待を廃止すべきであること
- 株主優待と同じ経済効果の増配を行うべきであること

### 2019年5月に送付した書面で弊社が表明した主な意見

- 株主優待を廃止するべきであること
- 有事のために政策保有株式を保有するべきではないこと
- 株主価値向上の観点からREITを設立するべきであること

## 主な対話内容

割安に放置された株主価値  
（前述の通り）

コーポレートガバナンスの問題  
（三井住友銀行出身者が多い）

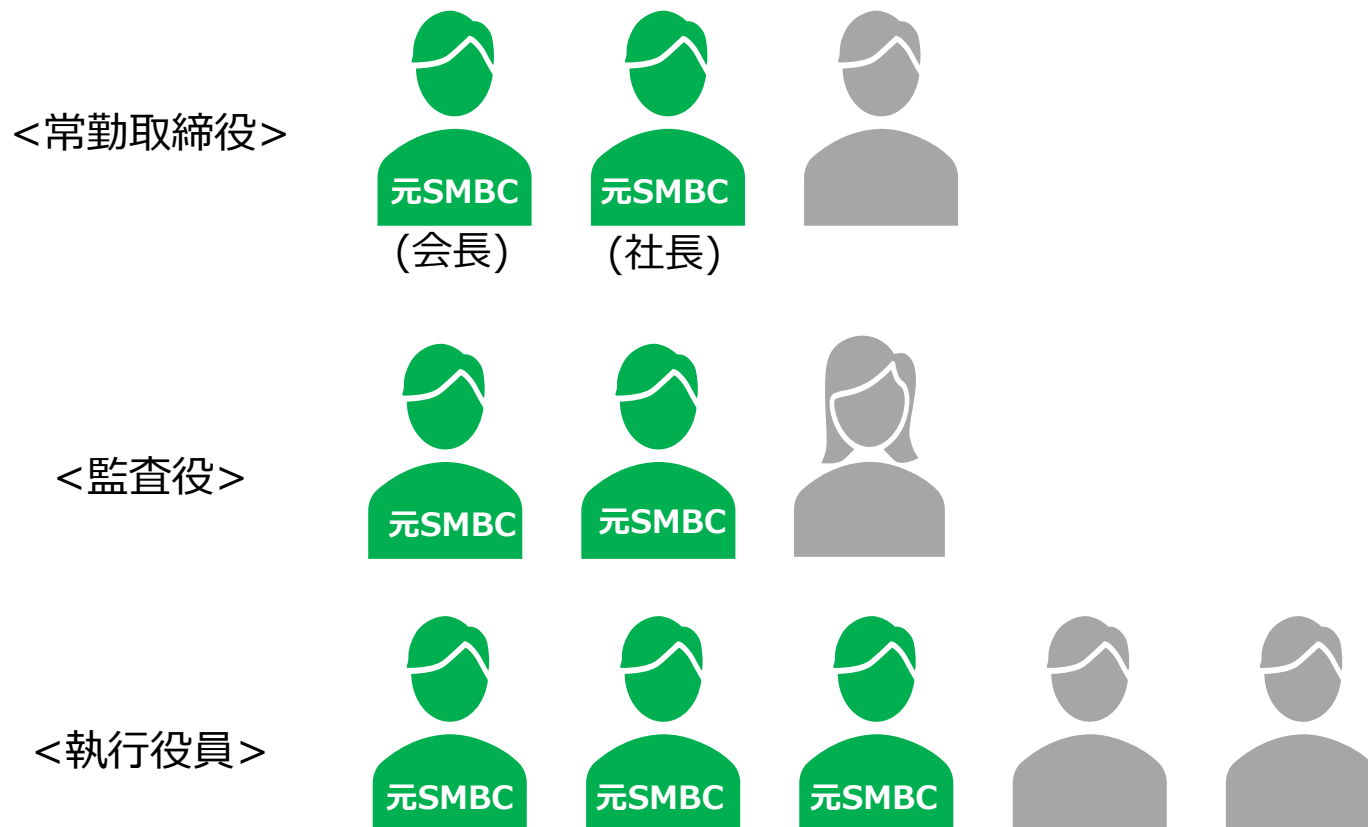
政策保有株式  
（持ち合いを通じた買収防衛策）

株主価値を毀損する株主優待制度  
（金券等（QUOカード）の配布）

注：特設サイト「京阪神ビルディングの株主価値向上に向けて」において対話の状況をさらに詳細に公開しています。

# 三井住友銀行出身者が多い経営陣①

## 常勤取締役、監査役及び執行役員 の状況（現在）



# 三井住友銀行出身者が多い経営陣②

2006年6月株主総会後

役職	属性
取締役会長	住友銀行出身者 (元常務)
取締役社長	住友銀行出身者 (元副頭取)
常務取締役	住友銀行出身者 (元調査役)
常務取締役	住友銀行出身者 (元調査役)
取締役	住友銀行出身者 (元調査役)
取締役	安宅産業出身
取締役	安宅産業出身
取締役	鹿島建設出身
常勤監査役	住友銀行出身者 (元外為事務部長)
監査役	弁護士
監査役	住友銀行出身者 (元専務)

2019年6月株主総会後

役職	属性
取締役会長	住友銀行出身者 (元副頭取)
取締役社長	住友銀行出身者 (元専務・元監査役)
常務取締役	住友銀行出身者 (元部長)
取締役	住友銀行出身者 (元副本部長)
取締役	鴻池組出身
取締役(社外)	MBSメディアHD会長
取締役(社外)	会計士
取締役(社外)	岩谷産業相談役
常勤監査役	住友銀行出身者 (元部長)
監査役	弁護士
監査役	住友銀行出身者 (元執行役員)

2020年6月株主総会後

役職	属性
取締役会長	住友銀行出身者 (元副頭取)
取締役社長	住友銀行出身者 (元専務・元監査役)
取締役	鹿島建設出身者
取締役(社外)	MBSメディアHD会長
取締役(社外)	会計士
取締役(社外)	岩谷産業相談役
取締役(社外)	鴻池運輸会長
常勤監査役	住友銀行出身者 (元部長)
監査役	住友銀行出身者 (元執行役員)
監査役	弁護士

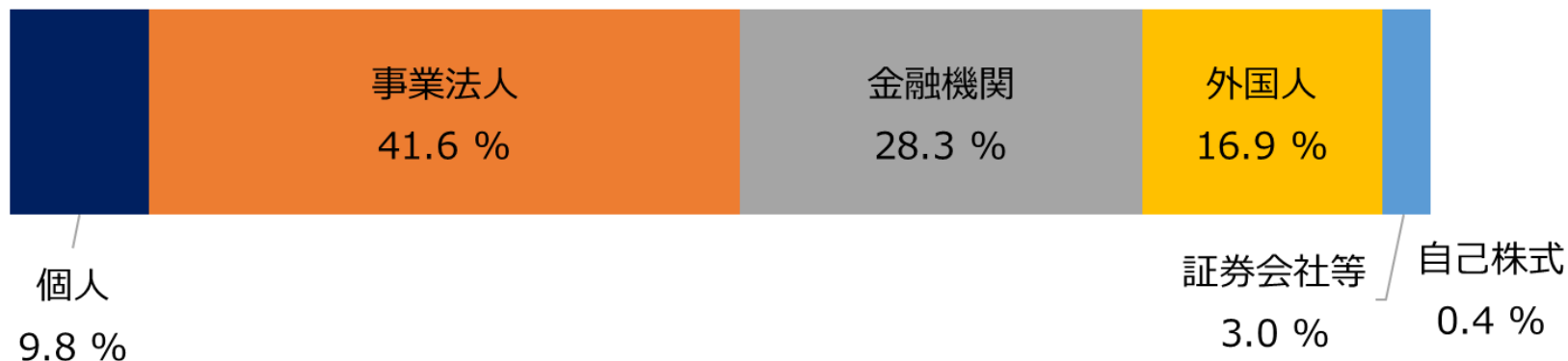
弊社は、京阪神ビルは三井住友銀行出身者に支配されていることに加え、期差任期制の採用によって実質的に買収防衛策を導入していると考えます。

# 多額の持ち合い株式

## 時価総額と政策保有株式（2020年11月4日時点）



## 株主構成（2020年9月30日時点）



(出所：QUICK, Factbook、期中の政策保有株式の売却は考慮せず、20年3期末現在保有している政策保有株式をベースに算定)



Strategic Capital

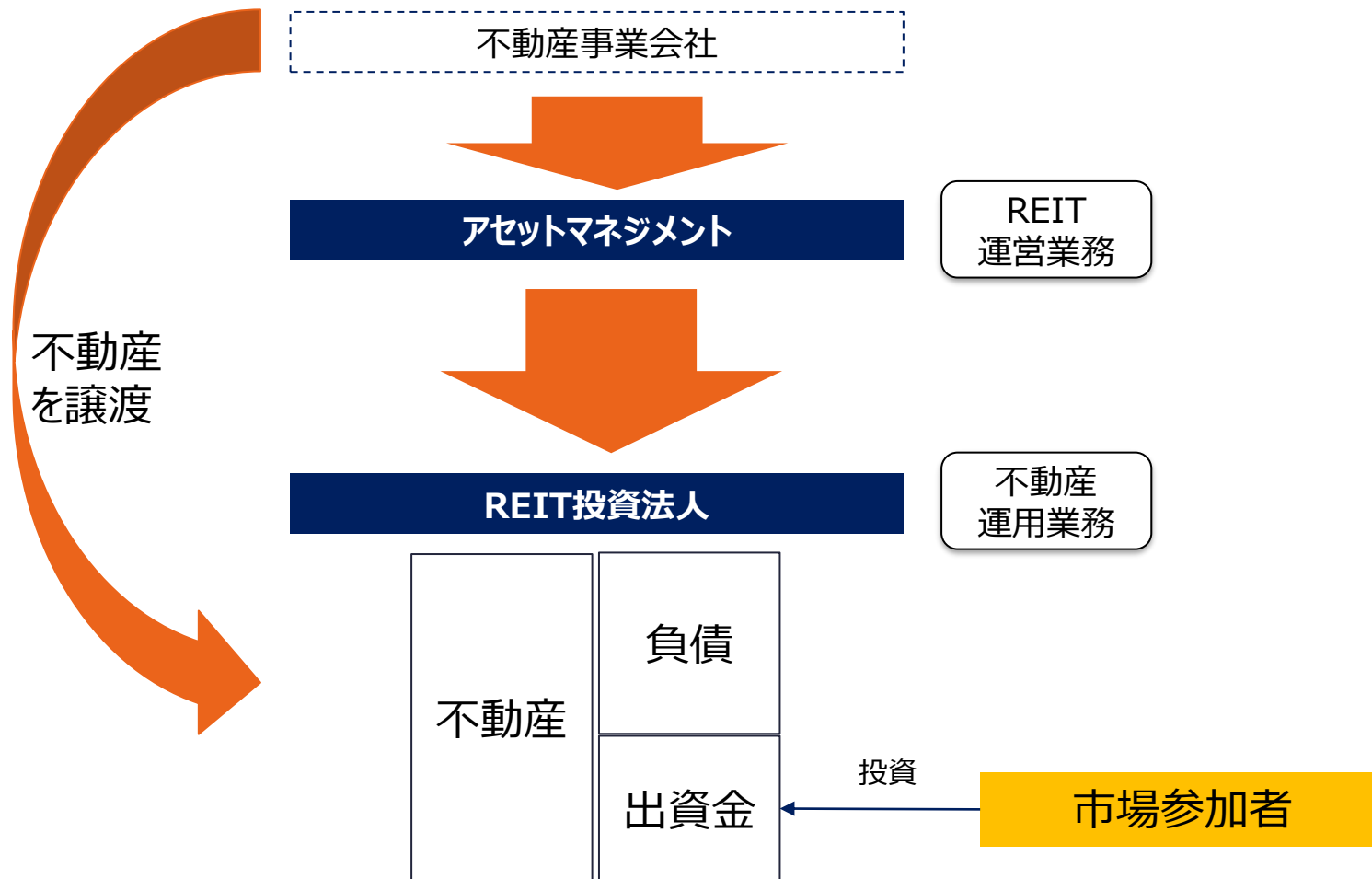
株式会社 ストラテジックキャピタル



## 本公開買付けについて

---

# 目的：現経営陣に株主価値向上策を実行していただく



# 本公開買付けの概要

公開買付価格

1,900円

公開買付成立後  
の所有割合

29.33%  
(不応募株主9.7%を含める、次スライド参照)

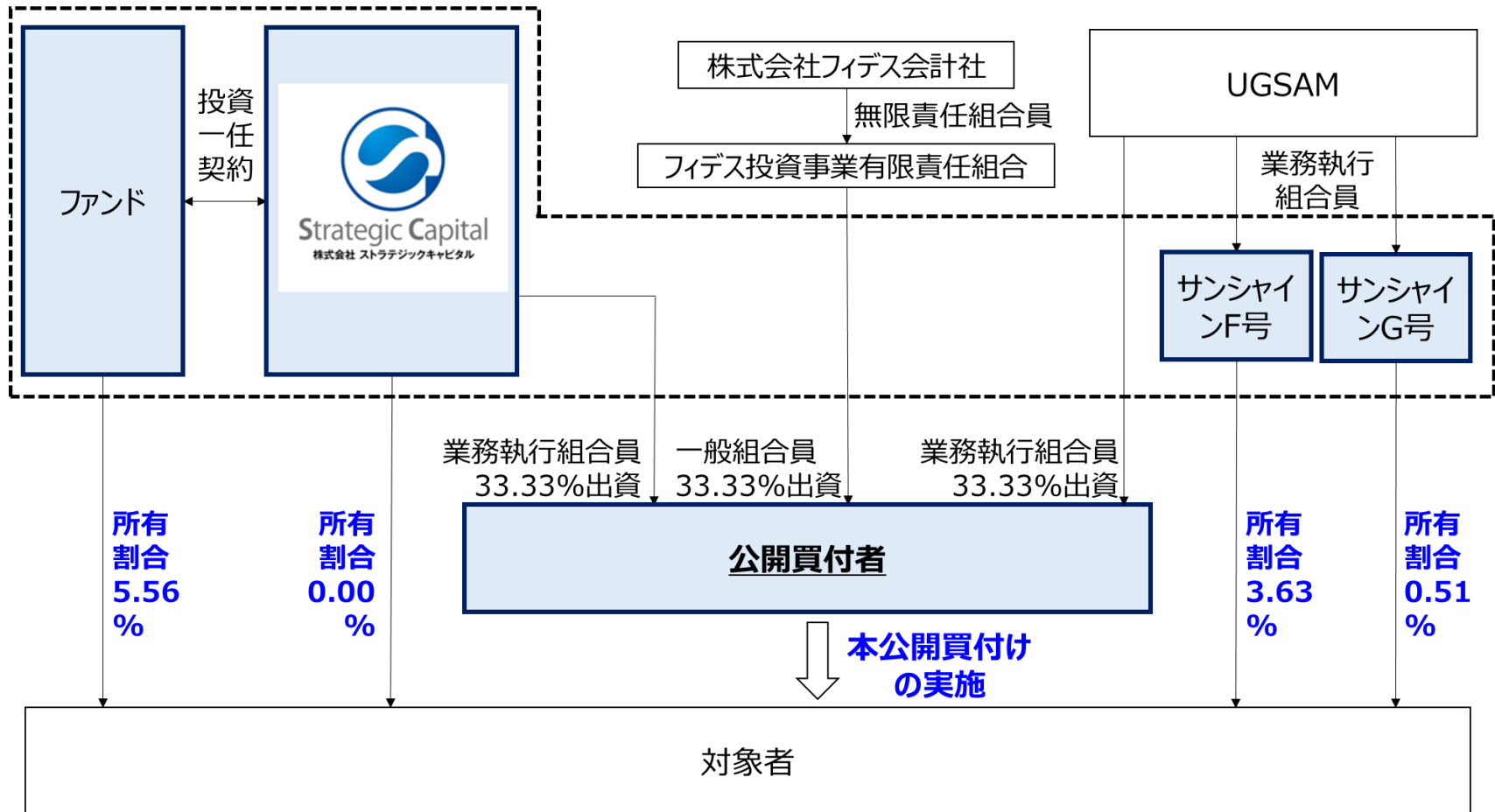
買付予定株数

約20%に相当する10,206,100株  
(株数の下限及び上限は同じ。)

所有割合29.33%は、弊社が考える特別決議を阻止することが  
実質的にほぼ可能となる水準

# 本公開買付けの関係者の状況

不応募株主（点線で囲われた株主4名）







Strategic Capital

株式会社 ストラテジックキャピタル



## 質疑応答