

長期経営計画の進捗

■業績計画

	2024/3	2025/3	フェーズ I 2024/3～2028/3	フェーズ II 2029/3～2033/3
事業利益(億円)※ 営業利益+投資事業組合運用損益等	51	52	70 → 80	140
償却前事業利益(億円) 事業利益+減価償却費	91	90	110 → 120	180
自己資本比率	44.9%	43.1%	30%以上 (財務規律として)	
Net有利子負債/EBITDA 倍率	7.4倍	7.9倍	10倍程度 (財務規律として)	
ROA 事業利益/総資産	3.2%	3.0%	4.0%以上	5.0%以上
ROE 当期純利益/自己資本	5.2%	5.8%	6.0%以上 → 7.0%以上	8.0%以上

※2026年3月期から、事業利益の定義に「固定資産売却損益」を追加。

フェーズ II の目標についても、前倒しでの実現を目指す

長期経営計画の進捗（数値）

- フェーズⅠで予定する投資計画770億円のうち、
▶ 2025/3までに239億円の投資を実施
事業環境に応じて投資対象・手法は柔軟に対応

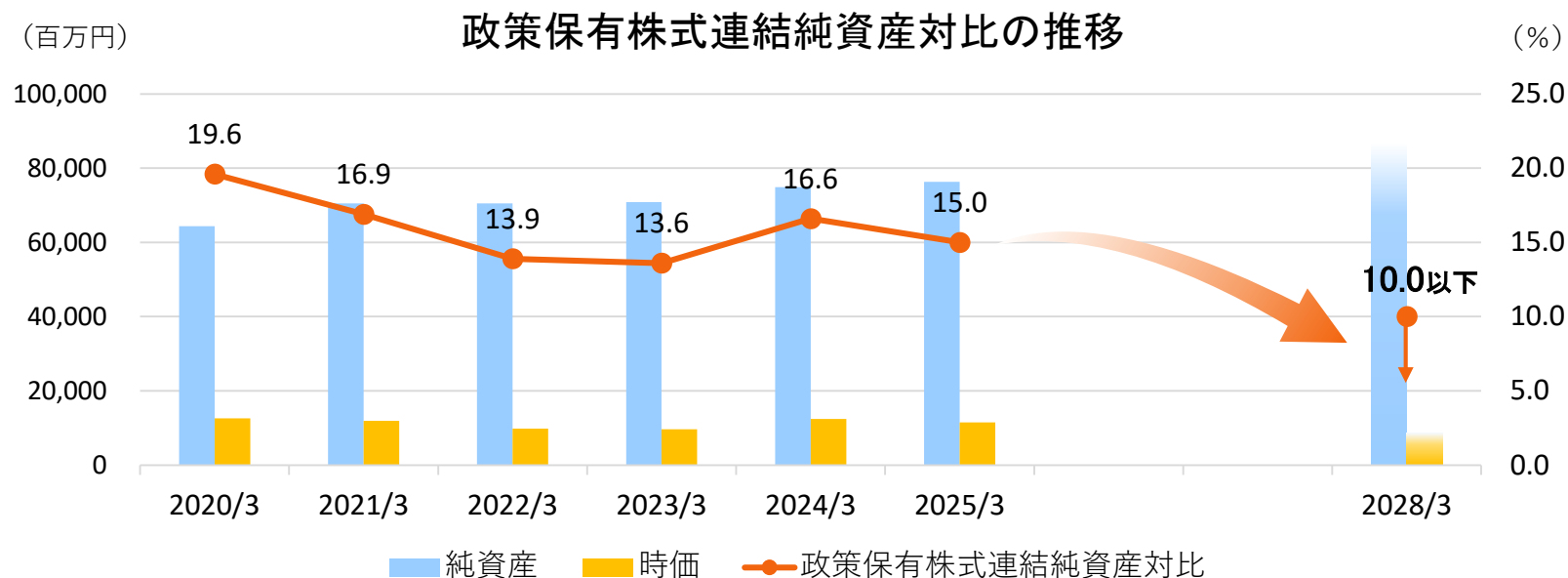
投資計画

単位：億円

		2024/3~2025/3 累計実績	フェーズⅠ 2024/3~ 2028/3	フェーズⅡ 2029/3~ 2033/3	合計
不動産投資	収益物件の取得	85	500	1,300	1,800
	エクイティ投資	91	80	80	160
	海外投資	17	50	200	250
	既存物件の建替え	—	40	50	90
更新修繕投資	既存物件の大規模修繕	45	100	100	200
	計	239	770	1,730	2,500
投資回収	収益物件の売却	—	—	800	800
	ネット投資額	239	770	930	1,700

政策保有株式の縮減計画

政策保有株式の連結純資産に対する割合をフェーズ I 最終年度（2028/3期）までに**10%以下**に



収益物件：投資実績



浅草駅前ビル



小牧物流センター

	エリア	物件（プロジェクト）	取得目的
2023/6	首都圏	浅草駅前ビル	長期保有・資産回転型
2025/3	中京圏	小牧物流センター	長期保有・資産回転型

エクイティ投資：投資実績



兵庫県ヘルスケア施設



ヘルスケア施設6棟（写真は愛知県の施設）



東京都板橋区学生向け賃貸マンション

年月	エリア	物件（プロジェクト）	
2023/10	首都圏	東京都心オフィスビル	東京都心大規模オフィスビル
2024/3	関西圏	兵庫県ヘルスケア施設	当社初となるヘルスケア施設
2025/3	北海道、東京都、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県	ヘルスケア施設6棟	全国のヘルスケア施設
2025/3	首都圏	東京都板橋区 学生向け賃貸マンション	当社初となる学生向け賃貸マンション

海外投資：投資実績



マイアミ集合住宅開発プロジェクト



シアトル集合住宅開発プロジェクト



アトランタ郊外物流施設開発プロジェクト

国	年月	エリア	物件（プロジェクト）	投資形態	竣工予定
米国	2024/8	フロリダ州	マイアミ集合住宅開発	エクイティ	2026年
	2025/2	ワシントン州	シアトル集合住宅開発	エクイティ	2028年
	2025/5	ジョージア州	アトランタ郊外物流施設開発	エクイティ	2026年

ヘルスケアアセットマネジメント(株)への出資

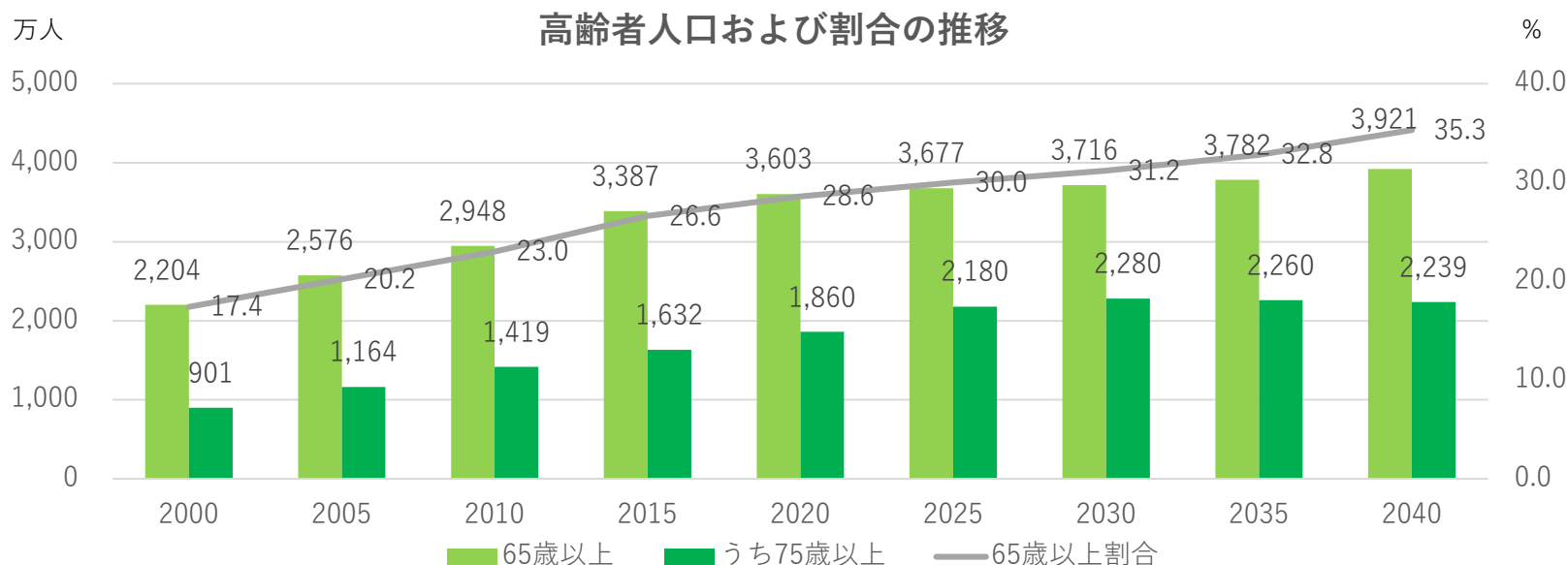
当社は10月14日付でヘルスケア&メディカル投資法人が資産の運用を委託するヘルスケアアセットマネジメント(株)（以下HAM）の株式の5%を取得し、新たなスポンサーとなった

■ヘルスケアアセットマネジメント(株) 会社概要

所在地	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地
代表者	代表取締役社長 石原久稔
創立	2013年11月28日
事業内容	投資運用業
資本金	150百万円
株主 (上位5社)	シップヘルスケアホールディングス(株) (33.3%) 東急不動産(株) (20.0%) NECキャピタルソリューション(株) (8.3%) (株)三井住友銀行 (5.0%) 京阪神ビルディング(株) (5.0%)

■ヘルスケア施設を取り巻く環境

- 政府の推計によると、65歳以上の高齢者人口は2040年には3,900万人を超え、全人口に占める65歳以上の割合は35%を超える想定
- 高齢者人口の増加を踏まえ、政府は2020年時点で高齢者人口の2.7%(97万戸)の高齢者向け住宅を、2030年に高齢者人口の4%(149万戸)に増やす目標を掲げている



総務省統計局 令和4年/統計トピックスNo.132 統計から見た我が国の高齢者－「敬老の日」にちなんで－をもとに作成
2020年までは実績、2025年以降は推計

■HAMへの出資の背景と目的

- ▶ 当社は長期経営計画の施策として、成長が見込まれるヘルスケア施設への投資を始めたが、早期のノウハウの獲得が必要
- ▶ 兵庫県ヘルスケア施設、全国6棟のヘルスケア施設への出資といった協業をきっかけに、HAMへの出資検討をスタート

HAMの強み

豊富なヘルスケア施設に投資・運用経験

ヘルスケア施設の案件情報

オペレーターとのリレーション

出資による一層の関係強化を通じて

- ヘルスケア施設への取り組みを強化し、ヘルスケア施設の開発等に取り組む
- 人的交流を通じて、将来のアセットマネジメント事業を担う人材を育成する

長期経営計画の進捗（サステナビリティ）

☑環境投資

気候変動への対応を通じて事業のレジリエンスを強化するとともに、環境性能が高い不動産への需要の高まりを収益機会につなげる

☑人材投資

少人数経営による事業の効率性を維持しつつ不足するリソースを補い、持続的な成長の実現に向けて企業風土の根幹をなす人材を育成する

☑DXの推進

デジタルイノベーションを通じた業務の効率化を進める

投資計画		2024/3~2025/3 累計実績	フェーズⅠ 2024/3~2028/3	フェーズⅡ 2029/3~2033/3	合計
環境投資	<ul style="list-style-type: none">省エネ機器・BCP対策への更新修繕投資再生可能エネルギー由来の電力の利用グリーンビル認証の取得	13	30	40	70
人材投資	<ul style="list-style-type: none">職場環境整備人材教育投資専門的人材の経験者採用	3	10	20	30
合計		17	40	60	100

- ▶ GHG排出量の削減や風水害への対策投資を通じて事業のレジリエンスを強化する

☑ GHG（温室効果ガス）排出量の削減

中期目標：GHG排出量の削減目標

2031/3までに Scope1+2を **46** % 削減（2020/3比）



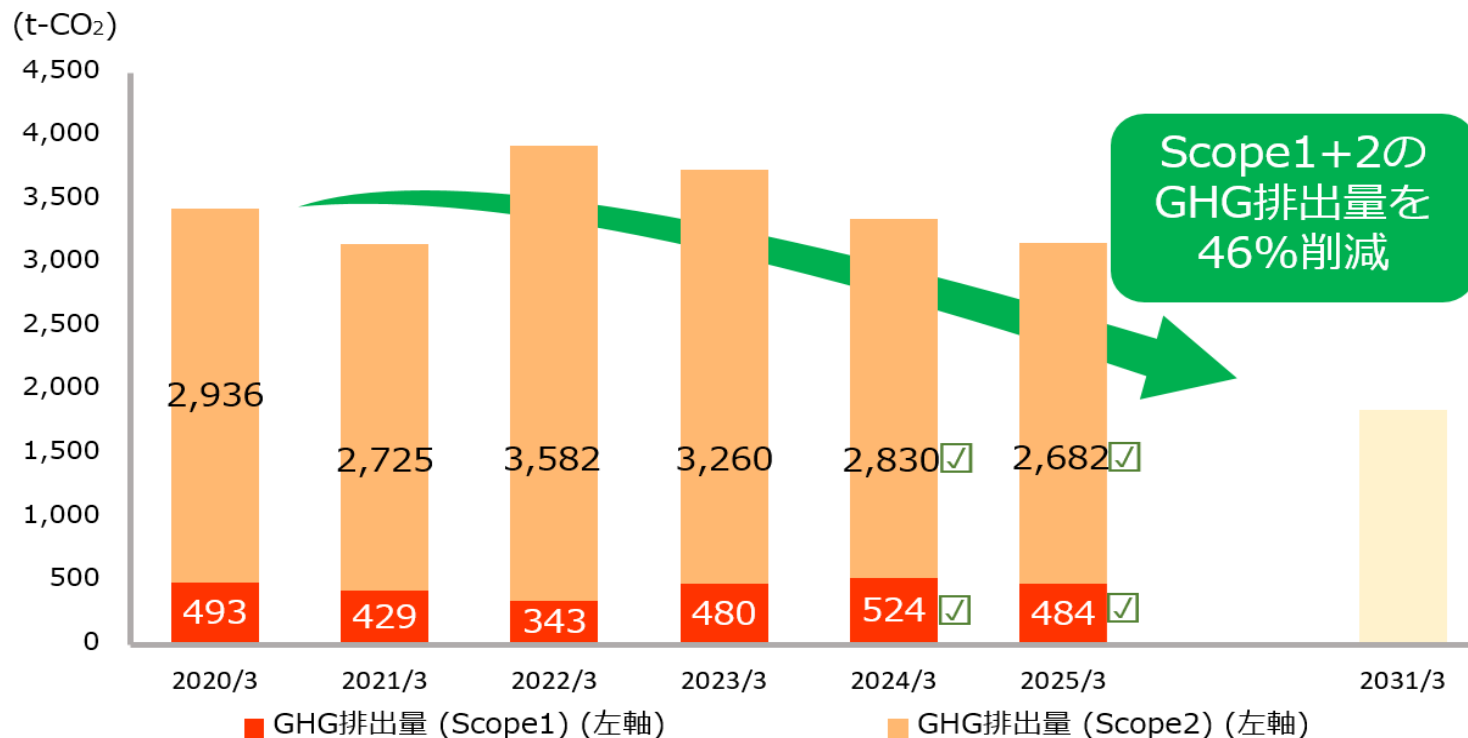
長期目標：GHG排出量の削減目標

2051/3までに Scope1,2,3を **ネットゼロ**

KPI・目標	再生可能エネルギー由来の電力活用	2051/3までにScope2の再生可能エネルギー由来の電力比率100%を達成
	省エネルギーの推進	2031/3までにエネルギー消費原単位を2020/3比で10%削減
	グリーンビル認証取得の推進	2031/3までに全物件の延床面積の50%以上取得

▶ 目標とKPIの進捗・実績

GHG排出量実績



※ を付したデータは、独立した第三者である仰星監査法人による第三者保証を受けています。

※ GHG 排出量は、GHG プロトコルを用いて算出しています。

※ Scope1,2については、年度中に使用したエネルギー使用量等(実測値又は推計値)を基に地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく排出係数等を使用して算出しております。

☑ KPI：2031年3月期までに、省エネを通じて
エネルギー消費原単位を2020年3月期比で10%削減

項目	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2025/3
電力利用量 (MWh)	8,634	8,331	10,007	10,273	10,129	9,988
再エネ由来電力利用量 (MWh)	0	0	0	0	3,604	3,586
再エネ電力比率 (%)	0	0	0	0	35.6	35.9

集計対象範囲：京阪神ビルディング株式会社及び連結子会社（2025/3より、Keihanshin Building America Co., Ltd.を追加）

※Scope2部分の電力利用量を対象としています。

☑ KPI：再生可能エネルギー由来の2051年3月期までに、
Scope2の再生可能エネルギー由来の電力比率100%

項目	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2025/3
エネルギー消費量 (MWh)	10,784	10,105	11,513	12,065	11,933	11,907
対象施設数 (棟)	10	11	12	12	12	12
対象床面積 (m ²)	117,858	121,647	146,191	154,977	149,814	164,861
エネルギー消費原単位 (kWh/m ²)	91.50	83.06	78.75	77.85	79.65	72.22
2020年3月期比削減率 (%)	-	9.2	13.9	14.9	13.0	21.0

集計対象範囲：京阪神ビルディング株式会社及び連結子会社（2025/3より、Keihanshin Building America Co., Ltd.を追加）

※Scope1,2に相当する部分の集計であり、一棟貸しの物件は算定対象外としています。

また、対象床面積は稼働率に基づいて算出しています。

☑ KPI：保有物件に占めるグリーンビル認証取得物件の面積率

保有物件に占めるグリーンビル認証取得物件の面積率目標 2031/3までに **50%**以上

グリーンビル認証取得済物件数 **11棟**

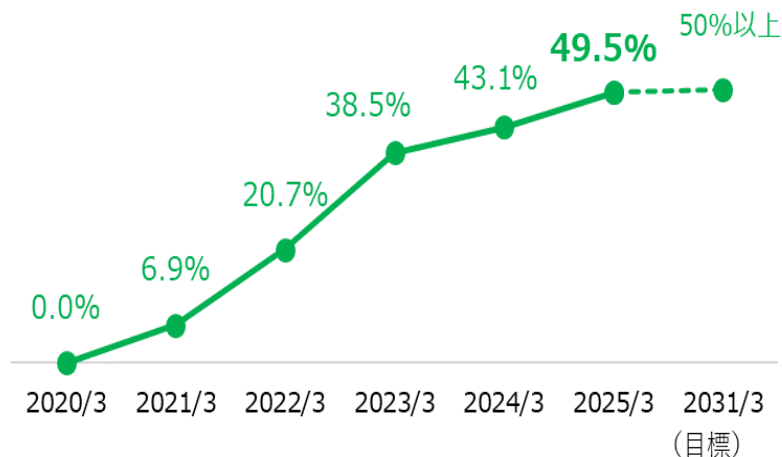
グリーンビル認証取得面積率

CASBEE 不動産評価認証（取得順）

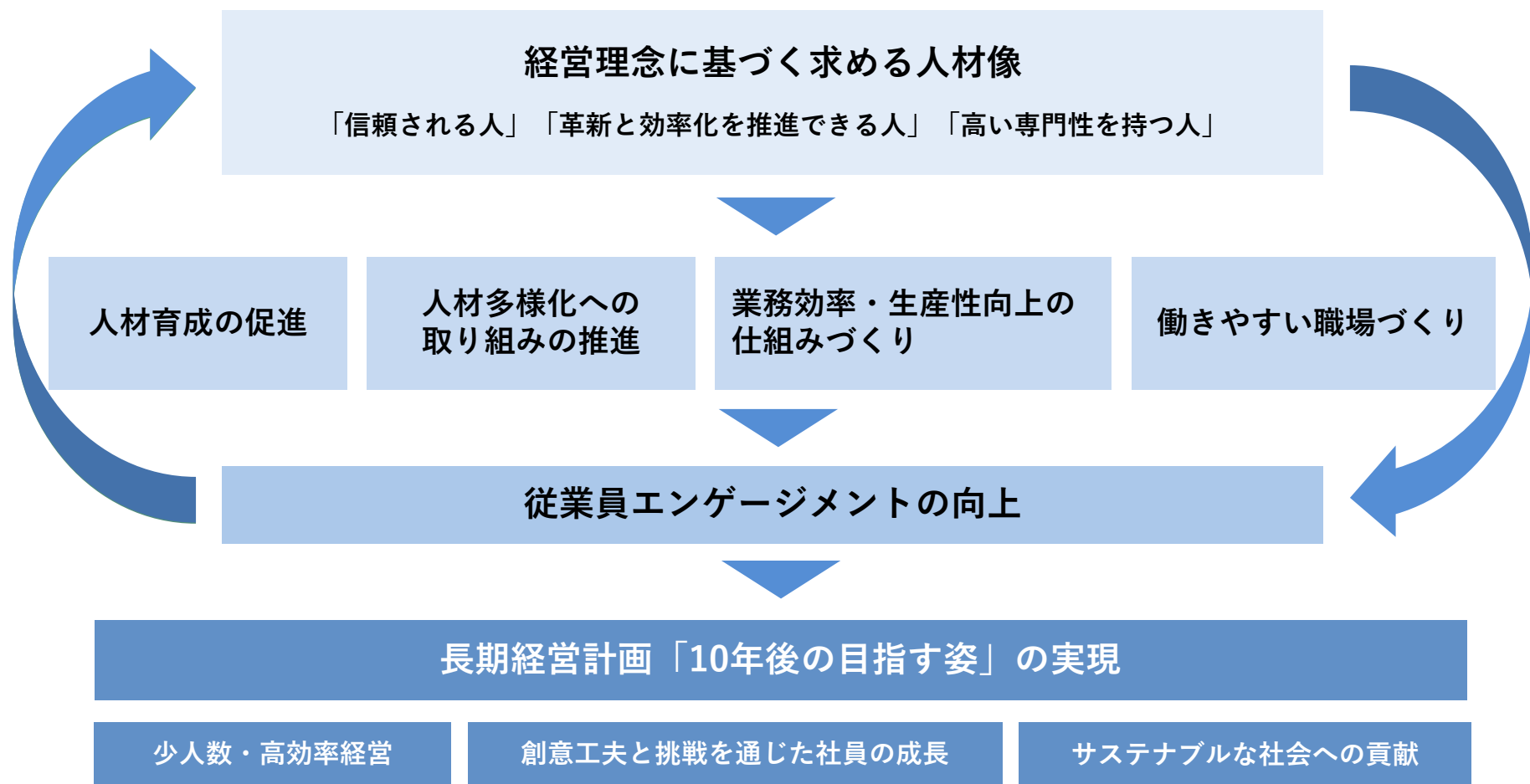
- ・ 御堂筋ビル：Sランク
- ・ 府中ビル：Sランク
- ・ 淀屋橋ビル：Sランク
- ・ 虎ノ門ビル：Sランク
- ・ 御成門ビル：Sランク
- ・ 代々木公園ビル：Sランク
- ・ 藤沢商業施設：Sランク
- ・ WINS梅田B館ビル：Sランク
- ・ 瓦町ビル：Aランク
- ・ 小牧物流センター：B+ランク

BELS 評価認証

- ・ OBPビル：2スター



当社の人的資本経営モデル



▶ 人材育成の促進

- 長期経営計画と連動した人材戦略に基づいて経験者、新卒採用を継続
⇒ 今期も9月までに新規投資や営業などの経験者の採用3名、新卒の採用2名を実施
- 職務・階層別研修、OJT、他社への出向等を実施し従業員の成長を促進

