

長期経営計画進捗 (数値)

	2023/3	2024/3	フェーズⅠ 2024/3~2028/3	フェーズⅡ 2029/3~2033/3
事業利益 営業利益 + 投資事業組合運用損益等	53億円	51億円	80億円	140億円
償却前事業利益 事業利益 + 減価償却費	91億円	91億円	120億円	180億円
自己資本比率	46.5%	44.9%	30%以上 (財務規律として)	
Net有利子負債/EBITDA倍率	6.7倍	7.4倍	10倍程度 (財務規律として)	
ROA 事業利益/総資産	3.6%	3.2%	4.0%以上	5.0%以上
ROE 当期純利益/自己資本	5.9%	5.2%	7.0%以上	8.0%以上

	2024/3	長期経営計画
配当性向	47.8%	45%程度

長期経営計画進捗（数値）

投資計画		2024/3	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	55億円	500億円	1,300億円	1,800億円
	エクイティ投資	47億円	80億円	80億円	160億円
	海外投資	1億円	50億円	200億円	250億円
	既存物件の建て替え	-	40億円	50億円	90億円
更新修繕投資	既存物件の大規模修繕	25億円	100億円	100億円	200億円
計		130億円	770億円	1,730億円	2,500億円
投資回収	収益物件の売却	-	-	800億円	800億円
ネット投資額		130億円	770億円	930億円	1,700億円
環境投資		7億円	30億円	40億円	70億円
人材投資		2億円	10億円	20億円	30億円
合計		9億円	40億円	60億円	100億円

収益物件の取得

【浅草駅前にて商業ビルを取得】

所在地	東京都台東区浅草1丁目1番2号
アクセス	東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩1分
建物	鉄筋コンクリート造、 地下1階地上7階建、店舗
延床面積	1,788㎡
取得月	2023年6月



- 改修工事等によるバリューアップを通じた**資産回転型事業**、
安定した賃料収入による**不動産賃貸事業**のどちらの事業でも活かせる物件
- 首都圏の商業施設であるため、アセットポートフォリオの分散と地域集中リスクの低減に寄与

エクイティ投資

【東京都心のオフィスビルに出資】

- ・ 利便性の良い首都圏のオフィス中心街に立地

【兵庫県のヘルスケア施設に出資】

- ・ 国内の高齢化に伴い需要の増加が見込まれる

海外投資

【米国不動産ファンドに出資】

- ・ 今後も経済成長が見込まれ、不動産マーケットでの法的な透明性が確保されている米国を最初の投資先に選定
- ・ ファンドへの投資を通じて、現地の情報やノウハウを吸収

【米国マイアミの集合住宅開発案件に出資】

- ・ 今後も人口の流入が見込まれ、住宅市場が好調で企業活動が活発なエリアに所在するマルチファミリータイプ※の賃貸レジデンス
- ・ 現地デベロッパーとの関係構築を通じて、米国での事業展開の拡大を目指す

※複数世帯が入居する住宅、マンション等。



☑ 重点施策

- ▶ 気候変動への対策を通じて事業のレジリエンスを強化する
- ▶ グリーンビル認証の取得を推進し、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

サステナビリティ投資計画（フェーズⅠ＋Ⅱ）：70億円

GHG（温室効果ガス）排出量の削減



- KPI**
- 2031年3月期までにScope1+2を**46%**削減（2020年3月期比）
 - 2051年3月期にGHG排出量（Scope1+2+3）の**ネットゼロ**達成

※Scope1：自社での燃料の使用による直接排出の温室効果ガス排出量

※Scope2：他社から供給された電気、熱、蒸気の使用による間接排出の温室効果ガス排出量

※ネットゼロ：GHG排出量が正味ゼロであること



再生可能エネルギーの導入

KPI 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%**を達成

進捗

- ・ オフィスビル7棟、データセンタービルの一部で再生可能エネルギー由来の電力の利用開始
- ・ Scope3の削減を目的に府中ビルで太陽光パネルを設置



グリーンビル認証の取得推進



KPI 2031年3月期までに保有物件に占めるグリーンビル認証取得物件の面積率**50%以上**を達成、
今後の新築物件のグリーンビル認証取得**100%**

進捗

- ・ グリーンビル認証取得済物件数 9棟
- ・ グリーンビル認証取得面積率 43.1% (2024/3時点)

☑ 重点施策

- ▶ 外部人材の登用と内部人材の育成をバランスよく組み合わせることで、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完し、今後の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。

サステナビリティ投資計画（フェーズⅠ＋Ⅱ）：30億円

人材育成の促進

- 幹部候補生の育成を目的とした職務・階層別研修
- 資格取得支援制度やキャリア面談による自発的なキャリア形成の後押し
- 事業戦略に沿った専門人材の採用、育成、人材配置





人材多様化への取り組みの推進

- 経験者採用やシニア世代の積極的な活用、女性活躍の推進

KPI 新卒採用の男女比率
50% (5年平均値)

目標 女性管理職比率
2031年3月期までに**10%**以上
2041年3月期までに**30%**以上

働きやすい環境づくり

- 育児・介護休業等の支援制度の充実
- シニア人材をはじめとする専門的かつ経験豊富な人材を外部から登用
⇒知識や経験の共有・継承
- 生産性の向上と人員増加への対応を目的に大阪本社オフィスを拡張



業務効率・生産性向上の仕組みづくり

- デジタル技術を活用し、業務効率化・生産性を向上しつつサービスの向上や競争優位性に繋げる

