

## 事業計画書

## 10 継続的な事業運営

## 【長期的な事業運営】

## 長期的な事業運営に向けて中期経営計画、長期ビジョンを策定

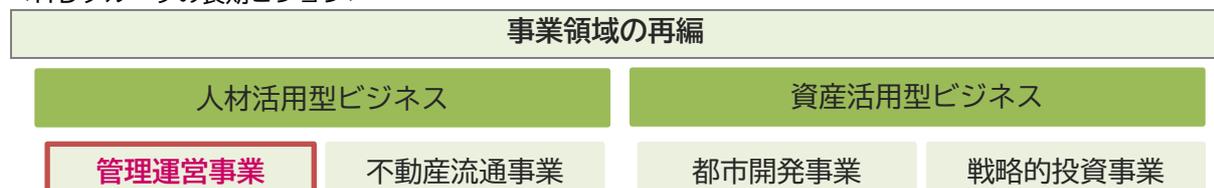
- ・HDグループでは、平成26年度から令和2年度にかけて長期的な事業運営のために「**中期経営計画を策定**」し、当社も管理事業領域を担い「**公営住宅管理運営事業拡大**」を実施した結果、管理戸数22万戸超の公営住宅管理実績を積み上げることとなりました。
- ・令和2年度までに実施した中期経営計画の実績を踏まえ、HDグループは令和3年度から令和12年度に向けて、「**長期ビジョン**」を策定しました。
- ・長期ビジョンでは、中期経営計画時の**各事業領域を、人材と試算活用の観点から社会的役割の親和性の高さにて再編**し、企業としての「**ありたい姿**」の実現を目指しています。

<HDグループの中期経営計画>

事業領域	中期経営計画内容
管理事業（当社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅、ビル・施設、公共公益資産（<b>公営住宅</b>や空港）等の多様なストックを積み上げ</li> <li>・4つの圧倒的No.1（お客様満足度、事業領域・生産性、労働環境、技術力）の実現</li> </ul>
住宅事業	グループ総合力を生かした領域での独自プレゼンス確立
仲介事業	不動産情報マルチバリュークリエイター
ウェルネス事業	業界トップポジション獲得
都市事業	インフラ・インダストリー分野への循環型再投資事業の拡大
小売事業	ライフスタイル創造、提案No.1ブランド
海外事業	総合ディベロッパーとしてのプレゼンス発揮



<HDグループの長期ビジョン>



「ありたい姿」 = 「価値を創造し続ける企業グループ」の実現を目指しています

HDグループは「価値を創造し続ける企業グループ」の実現のため、親和性の高い事業領域により**事業間シナジーを強化**し、重要視する社会課題への取組として、**SDGs・ESGマネジメント**に取り組むことで、**収益水準を持続的に成長**させます。

※HDグループのSDGs・ESGマネジメントへの取り組みは次頁参照

## HDグループ全体でSDGsの達成に貢献

- HDグループは、平成27年に国連サミットで採択された「**持続可能な開発目標（SDGs）**」の達成に貢献しています。持続可能な世界を実現するための目標のうち、HDグループが取り組む項目を**13項目に定め**、マテリアリティ策定時の参考にしています。

<HDグループが取り組む13項目のSDGs>



### HDグループのマテリアリティ（重要であると捉えている社会課題）

- ・経済、政治、規制の変動
- ・生活の多様化、グローバル化
- ・地域社会、都市の安心・安全
- ・少子高齢社会の進行
- ・IoT、イノベーション
- ・自然環境の変化
- ・社会的要請の厳格化

## 当社における世田谷区の都市整備と関りのあるSDGsの取り組み

- 当社が実施しているSDGsの取り組みの内、以下**4つの項目の取り組み**は、世田谷区が掲げる「都市整備の基本方針」に寄り添っており、世田谷区と同じ目標に向けて共に歩むことで、**世田谷区の将来都市像「安全で快適な暮らしをともにつくる都市 世田谷」**というビジョンの達成に寄与します。

<当社が実施するSDGs取り組み内容>

### 目標③：すべての人に健康と福祉を



#### 大阪コロナ重症センターの管理運営を開始

令和2年12月15日より大阪コロナ重症センターの管理を開始。一般的な設備等の管理をはじめ、病棟施設内で24時間稼働している空調関連設備の維持管理を実施し、コロナ禍の医療体制の円滑化に寄与するという社会的使命を果たしています。



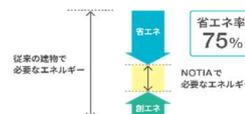
<集中治療ユニット棟内部>

### 目標⑦：エネルギーをみんなにそしてクリーンに



#### 技術研修センターNOTIA「Nearly ZEB」取得

当社技術研修センターは、東京都内の事務所ビルとして初の国土交通省が主導する建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）におけるNearly ZEB認証を取得。「建物そのものが研修素材」をコンセプトに今後増加が見込まれるZEBの建物管理知識・経験を育成する場として、環境負荷軽減と人材育成を両立します。



目標⑨：産業と技術革新の基盤をつくろう



環境省推進「エコチューニング事業者認定」を取得

当社は、低炭素化社会の実現に向けて、業務用等の建築物から排出される温室効果ガスを削減するため、これまで培ってきた技術・ノウハウを結集し、築30年以上経過した建物や設備更新を控えている建物をターゲットに、様々な設備の運用改善を提案しています。  
様々な提案でCO2排出量削減や省エネを実現し、環境改善につなげています。



目標⑪：住み続けられるまちづくりを

目標⑰：パートナーシップで目標を達成しよう



ライフタイムマネジメントを提言

不動産管理会社として、「良質な社会的ストックの形成」という社会的使命から、既存建物の寿命を長く、最良な状態で健やかに年を重ねて資産価値を高め、維持していく考えを「ライフタイムマネジメント」として掲げています。  
建物を適切に維持管理していくことで、入居者の安心・安全な生活環境を高めていきます。



## 世田谷区営住宅等へ向けたSDGsの更なる取り組み

- ・当社は上記の取り組みの他に、更に以下の取り組みを実施し、入居者の利便性向上を図ることで世田谷区の将来都市像の達成に寄与します。

<世田谷区営住宅等へのSDGs取り組み内容>

目標③：すべての人に健康と福祉を

目標⑨：産業と技術革新の基盤をつくろう

目標⑪：住み続けられるまちづくりを

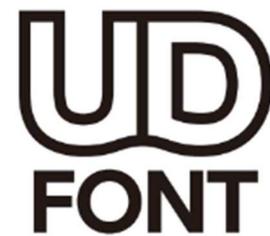


UD（ユニバーサルデザイン）フォントを活用

当社が作成する掲示資料等は文書であることが多く、たくさんの文字を視覚で捉える必要があり、文字の視認性が重要です。



誰がどんな状況にあっても正しく文字を認識できるよう、作成する文書等には、原則としてUD（ユニバーサルデザイン）フォントを使用します。



<一般的な書体>

S 8 3 6



<UDフォント>

S 8 3 6

判別しやすい

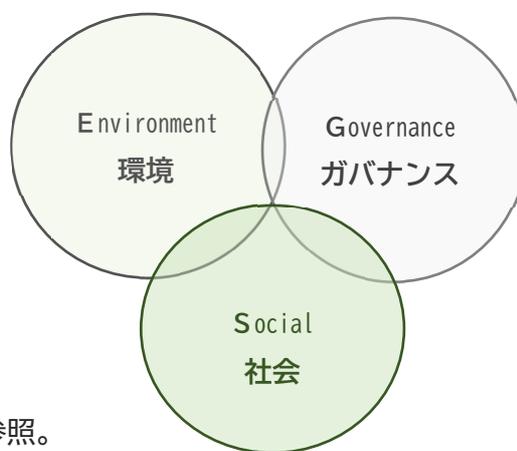
## 環境課題・社会問題への具体的な考え方

- ・HDグループ全体で、「事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダー（利害関係者）と共に、サステナブル（持続可能）な社会と成長を実現する」というビジョンのもと、以下方針にてESG（環境・社会・ガバナンス）等各課題に取り組んでいます。

### サステナビリティ方針を基に各課題に取り組めます

- ・事業活動を通じて環境と経済の調和に取り組めます。
- ・ステークホルダーとの適切な協働に努め、関係性を維持・強化します。
- ・健全かつ透明性の高い経営を行い、情報の開示に積極的に取り組めます。

ESG（環境・社会・ガバナンス）の目標（一部）		令和2年の目標
項目		令和2年の目標
環境		CO2 排出量:平成 17 年度比 25%削減 水使用量:平成 17 年度比 25%削減他
社会	働き方改革	女性採用比率:30% 健康診断受診:100%、他
	ニーズ	マンション防災備蓄品設置:100% 介護士等専門資格保有者:80%、他
ガバナンス		取締役会の出席率:100% 女性取締役:1 名以上、他



※目標を達成するための具体的な取り組みは次項参照。

## ESG：Environment 環境保全への取り組み

- ・持続可能な社会と経営を実現するため、以下環境ビジョンに基づき、5つの環境課題を重要テーマと定めて事業活動を通して継続的な取り組みを行っています。

<環境ビジョン>

基本理念	都市と自然、人と未来をつなぐ価値を創造します
環境方針	事業を通して環境と経済の調和に取り組めます
環境行動	「目標を開示して実行」「先進的な取り組みに挑戦」「社会と協働して取り組む」の「3つ視点」を持ち、気候変動・生物多様性・汚染と資源・水使用・サプライチェーンの「5つの課題」に取り組めます



## 【環境課題に対する具体的な取り組み】

### CO<sub>2</sub>排出量削減

事業拠点・保有するオフィスビル・商業施設・リゾート施設などにおけるエネルギーの効率的な利用を推進し、また再生可能エネルギー事業を行うことにより、事業活動が気候変動に与える影響の低減に取り組んでいます。※右記写真はHDグループが開発したビルにおけるBEMS（ビル・エネルギー管理システム）モニターによるエネルギー使用量の見える化のイメージです。ビル全体のエネルギー使用量軽減を実現しています。



### 再生可能エネルギーの利用

HDグループリゾートホテル施設において太陽光発電システムを導入しています。また、商業施設では、屋上に風力発電装置を2基設置し、自然エネルギーを取り入れています。



### 水使用量の節減

ホテル事業を実施する際は、節水型トイレの採用や敷地内の湧水循環利用、山水を積極的に活用することによって上水利用の低減につなげるなど水資源に配慮しています。



### 生物多様性

マンション・ビル、施設等の敷地内・屋上・壁面を積極的に緑化することにより、周辺の緑をつなぎ、生物多様性に配慮したエコロジカル・ネットワークの形成に取り組んでいます。大規模物件の開発時には、周辺の生態系調査を実施し、鳥類・昆虫類に配慮した緑化を行っています。



### 緑をつなぐプロジェクト

「緑をつなぐ」プロジェクトはHDグループがお客さまなどと一緒に、森林を保全する取り組みです。マンション購入、オフィス利用、リゾート施設の利用といった様々なご利用に応じて森林を保全、これまで1,000ヘクタールを超える森林保全を実現しています。



### 廃棄物の排出削減

事業に使用する資源は一方通行の大量消費ではなく、3Rの考え方に基づいて、リフォームや建築を行う等、廃棄物の排出削減に努めています。



## ESG：Social ソーシャルニーズ解決のための取り組み

- ・街の安心・安全をはじめ、生活の多様化や高齢化に伴う諸問題など、**解決を必要とするさまざまな社会課題をソーシャルニーズと捉え**、以下の具体的な取り組みを実施しています。

### 【街の防災機能の向上】

- ・HDグループは「住む」「働く」「過ごす」というライフシーンにおいて、**事業を通じて「安心・安全」を提供**することが重要な価値創造であると考えます。
- ・再開発事業を行う際は街の防災機能を向上するため、地盤強化・帰宅困難者の一時滞在施設、一時滞留スペース、防災備蓄倉庫を整備、非常用発電機の導入等に取り組んでいます。

### 【少子高齢化への取り組み】

- ・健康寿命の延伸に伴うライフステージの変化や多世代交流などの社会課題を踏まえ、「世代循環型の街づくり」というコンセプトのもと、分譲マンションとシニア住宅の複合開発等を行っています。

### 【被災地支援プロジェクト】

- ・平成23年3月11日の東日本大震災の発生を受けて、即座にできることを検討し、全力を挙げて迅速に支援活動に取り組む**「被災地支援プロジェクト」を発足**しました。プロジェクトはグループを横断した社員有志のボランティアが中心に活動し、変化し続ける被災地のニーズに合わせ、幅広い事業領域を活かした支援活動に取り組みました。

<HDグループの被災地応援プロジェクト例>

#### 陸前高田市 震災ボランティア活動

過去5年間で延べ500人以上がボランティア活動を行ってきました。当初ガレキの撤去や草刈り等を中心に行ってききましたが、復興が進むにつれ農業や漁業の支援に切り換わるなど、ニーズにあわせて内容も変化しています。



#### みどりの東北元気キャンプ（春・夏に開催）

東日本大震災や原発事故の影響を受けた子どもたちを無料招待する「みどりの東北元気キャンプ」にボランティア職員として毎年参加しています。



#### 参議院議員会館で被災地復興支援イベント開催

東日本大震災の被災地3県（岩手県・宮城県・福島県）の復興を支援する被災地産食材を使用したイベントを開催し、「絆」を風化させないことや、食材支援への風評被害改善を訴えました。



## ESG：Governance コーポレートガバナンスの継続的な強化

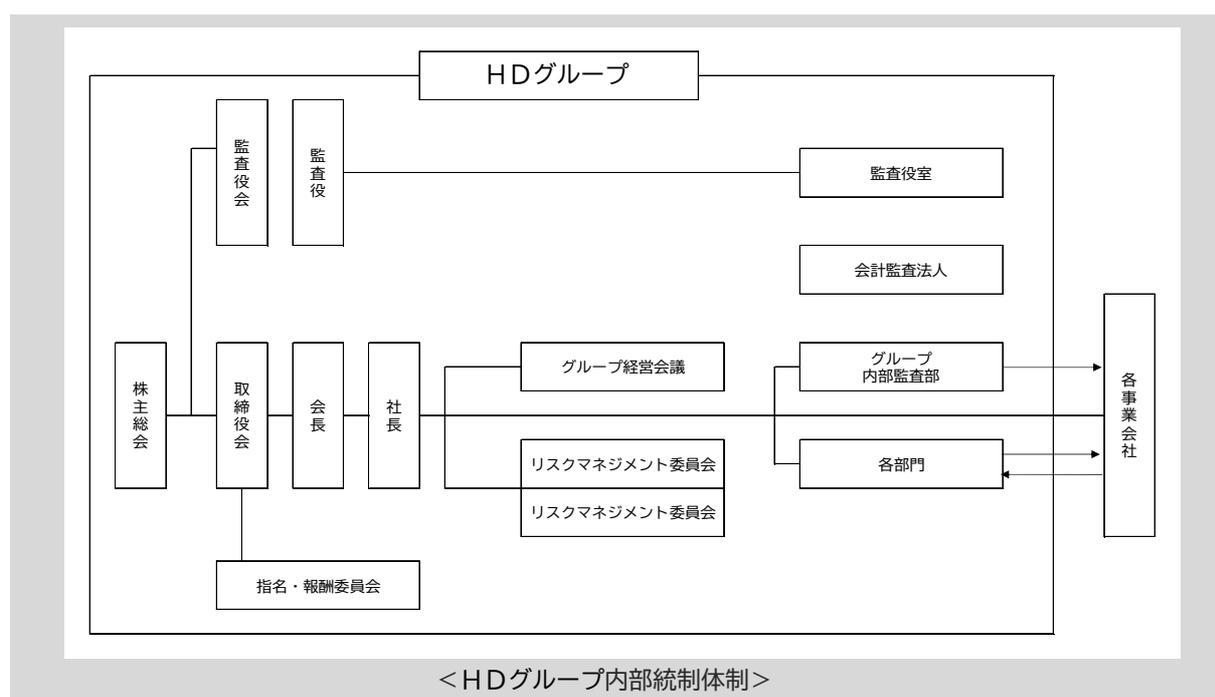
- ・リスク対策やコンプライアンスの実践と徹底に重きを置き、経営の透明性や公正性を高めるだけでなく、より迅速かつ果断に意思決定を行っていくための**コーポレートガバナンス（企業統治）の継続的な強化**に努めています。

### 【ガバナンス向上】

- ・取締役会の手続きの客観性・透明性を高めるために指名、報酬委員会の設置
- ・役員報酬への株式報酬制度（株価と報酬を連動する仕組み）の導入
- ・**取締役会の実効性評価、課題・改善状況の検証を毎年実施**
- ・企業経営、財務・会計、法務、行政など多様な分野から社外取締役を招集

### 【内部統制の整備】

- ・取締役会などの期間、経営者および従業員など、すべてのグループ構成員が内部統制システムの整備・運用に取り組むこととしています。また、監査役が内部統制システム監査実施基準に則り、**内部統制システムの整備・運用状況を監視し、検証**しています。



### 【コンプライアンスの遵守】

- ・単なる法令遵守に留まらず、倫理や社会規範なども含めて、役員・従業員一人ひとりが意識をもって行動し、企業の社会的責任を果たすことと捉えています。行動基準やマニュアルに基づいた教育を実施する等意識の周知・徹底を図っています。

### 【リスクマネジメント】

- ・経営目的の達成を阻害する損失の危険を統括的に管理するため、**全社の重大リスクを把握**し、対策の実施など**優先度に応じて計画的かつ継続的に行います**。

## 【経営基盤の安定化への取り組み】

### グループ組織の強みを活かし安定的な経営基盤を保有

- ・当社は前述HDグループも所属する当グループ組織として、グループ総合力と豊富な経営資源を活かし、幅広い事業展開を実施することで経営基盤の安定化を図っています。

<b>当グループ（令和2年3月期）</b> 全232社 売上高：21,274億円      営業利益：1,480億円 <事業領域>				
交通事業	不動産事業	生活サービス事業	ホテル・リゾート事業	
<b>HDグループ（令和2年3月期）</b> 全145社 売上高：9,632億円      営業利益：793億円 <事業領域>				
都市事業	管理事業	仲介事業	小売事業	住宅事業
<b>当社（令和2年3月期）</b> 全12社 売上高：1,300億円      営業利益：91億円 <事業領域>				
マンション事業	公共施設・公営住宅事業	ビル・施設事業		

### 企業単独として安定的な経営を実施

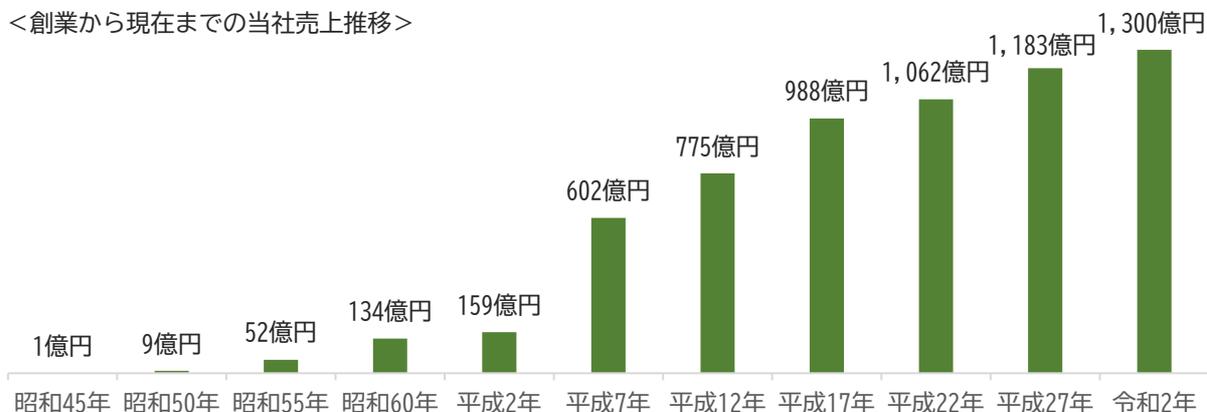
- ・当社は企業単体としても、創業（昭和45年）以来51年間、**金銭・人材・設備を確保**することで、安定的な経営基盤を保有しています。

当社の安定的な経営に向けた取り組み	
金銭の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・純資産に内部留保（利益剰余金）を多く保有</li> <li>・多額の借入金もなく、<b>現金・預金等の十分な手許資金を確保</b></li> </ul>
人材の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全国40ヵ所以上の事業所、9,000名以上の社員を雇用</li> <li>・公営住宅管理の事業拡充に伴う全社的な人材の投入のほか、人材の転換等も柔軟に行うことが可能（現在、公営住宅関連事業に663名が従事）であり、本業務でも<b>公営住宅管理経験者の複数配置が可能</b></li> <li>・建物管理を行う上で重要な専門資格の保持者が多数在籍</li> </ul>
設備の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物管理を主たる事業としている以上、他社設備に依存しない経営体制</li> <li>・研修施設「<b>NOTIA</b>」を建設し、人材育成・研修に効果的な設備投資等を実施</li> </ul>

## 健全な財務状況を確保

- ・当社は様々なサービスの提供等を行った結果、安定して売上を計上しており、また、多額の借入金はなく現金・預金等の十分な手許資金を確保しています。

<創業から現在までの当社売上推移>



## 【資産状況・事業結果（貸借対照表、損益計算書）】

(令和2年3月31日時点)

- ・当社は借入金が少なく自己資本比率が56%であるなど、本業務5年間に亘り安定して管理運営することができる**安全性の高い経営、資本構成・規模を維持**しています。

貸借対照表 (百万円)		損益計算書(百万円)	
流動資産	46,105	流動負債	24,610
固定資産	79,113	固定負債	30,449
資産合計	125,219	負債計	55,060
		売上高	129,957
		売上原価	112,230
		売上総利益	17,727
		営業利益	9,053
		営業外収益	213
株主資本	70,152	営業外費用	63
評価換算差額等	6	経常利益	9,203
純資産計	70,158	当期純利益	9,203
		法人税等	2,719
		当期純利益	6,484

## 柔軟な雇用形態により人材を確保

- ・新型コロナウイルスの影響により、新卒の採用を控えるなど雇用を削減している会社が多いかと思えます。当社は新卒採用に影響はなく、例年と変わらず100名以上が4月1日より採用となりました。
- ・当社は高齢者が長く働ける環境を整備しており、定年延長制度や、定年後も嘱託社員として従事した場合、健康等の条件を満たしている場合は、72歳まで雇用できる制度があります。
- ・当社は障害者の雇用を積極的に推進しており、令和2年6月1日時点での**障害者雇用率は2.23%**と、法定雇用率である2.2%を上回っています。

<障害者雇用率>

(令和2年6月1日時点)

法定雇用障害者数の算定の基礎となる労働者数	うち常用雇用障害者数	実雇用率
7,645.0人	170.5人	<b>2.23%</b>

建物の暮らしも、全力で管理。

ENTRY 応募はこちら

新卒採用 | キャリア採用 | マンション管理員採用 | 障がい者採用

マンションの未来を担う仕事

<高齢者・障害者採用ページ>

## 業界トップレベルの有資格者数を保持

- ・当社は建物設備の総合不動産管理会社として、業界トップレベルの有資格者が在籍しており、有資格者による的確な業務遂行によって高い業務品質を確保します。

<当社有資格者一覧>

(令和3年4月1日時点)

資格名	公共施設統括部門	リフォーム事業部	全社
管理業務主任者	101名	13名	2,040名
宅地建物取引士	79名	15名	1,596名
マンション管理士	25名	3名	486名
マンション維持修繕技術者	301名	5名	725名
区分所有管理士	13名	5名	420名
サービス介助士	0名	1名	72名
不動産コンサルティング技能	2名	0名	51名
建築士(1級・2級)	135名	6名	289名
建築施工管理技士(1級・2級)	310名	4名	425名
マンションリフォームマネージャー	33名	2名	58名
インテリアコーディネーター	24名	0名	58名
福祉住環境コーディネーター(2級、3級)	36名	13名	165名
ファイナンシャルプランニング技能士(1級、2級、3級)	15名	8名	358名
日商簿記(1級、2級、3級)	109名	17名	2,093名
電気工事士(1種、2種)	228名	7名	1,735名
電気主任技術者(第1種、第2種、第3種)	7名	5名	231名
電気工事施工管理技士(1級、2級)	95名	2名	294名
工事担当者(アナログ、デジタル、総合)	4名	0名	50名
管工事施工管理技士(1級、2級)	205名	5名	411名
土木施工管理技士(1級、2級)	28名	0名	111名
冷凍機械責任者(第1種、第2種、第3種)	42名	4名	594名
ボイラー技士(特級、1級、2級)	144名	6名	1,546名
ボイラー整備士	9名	1名	78名
消防設備士(甲種、乙種)	239名	16名	1,635名
消防設備点検資格者(第1種、第2種)	43名	4名	337名
危険物取扱者(甲種、乙種、丙種)	155名	13名	1,933名
エネルギー管理士(熱、電気)	3名	1名	78名
建築物環境衛生管理技術者	46名	2名	530名
防火管理者(甲種、乙種)	55名	16名	1,430名
普通救命講習	437名	57名	6,776名
防災士	36名	3名	192名

※複数取得者含む

## 建物業者として必要な設備を自社にて確保

- ・当社は技術革新や法令改正により、日々変化していく施設設備の維持管理方法に対し、**専門部署が中心**となり、法令改正や最新技術の周知徹底を行っています。
- ・周知にあたって**必要な研修設備**として、「建物そのものが研修素材」ということをコンセプトに**技術研修センター「NOTIA」を自社で建設**することで、実際に設備に触れながら維持管理方法を学び、常にスタッフの技術力向上に努めています。



4F

### 知的創造のフロア

【気づきの広場／ミーティングルーム】



開放感のある学び・交流の空間。

3F

### 設備実習のフロア（電気・空調）

【電気演習スペース／空調演習スペース】



2Fと連動した学びの中核フロア。

B1F

### 多目的フロア

【ホール／共創の広場／他】



座学から実技研修、プレゼンテーションに使える共同スペース

2F

### 設備実習のフロア（防災・給排水）

【防火・防災学習スペース／給排水・衛星実習スペース】



実技で学び、基礎・応用がしっかり身に付く。

## 【その他特記事項】

### ■ 当社及び当社グループにおける世田谷区への社会貢献活動

- ・当社及び当社グループは、管理運営業務やその他幅広い事業のなかで、世田谷区に対し様々な面から社会貢献活動を実施しています。

#### 【管理運営業務を通じた社会貢献活動】

- ・当社は異動又は新規採用にて窓口センターのスタッフを配置しますが、**新規採用を行う場合は世田谷区民の雇用を第一**に考えており、雇用を通じて世田谷区へ貢献します。
- ・現在、当社では4月30日時点で**276名の世田谷区民を雇用**しており、各配属先にて活躍しています。

#### 世田谷区図柄入りナンバープレートを活用します

窓口センターの配置車両について、「世田谷区図柄入りナンバープレート」を取り付けることで、「走る広告塔」として世田谷区の魅力を広げることに貢献します。



#### 施設管理を通して『用賀サマーフェスティバル』へ協力します

用賀にゆかりのある大学生が立ち上げた「用賀サマーフェスティバル」に対し、当社は会場施設の管理者として協力することで、地元住民と共生し、区内経済の活性化に寄与しています。



#### 【当グループ関連の社会貢献活動】

- ・当グループ関連の学校法人を通じて、世田谷区にもキャンパスを構える東京都市大学グループの幼稚園から大学までの学校群に対し、幼児教育から高等教育までの充実した教育と研究活動の展開に貢献しています。
- ・当グループ関連の財団法人を通じて、世田谷区に所在する美術館にて貴重な文化財を守り次代に受け継ぎながら、展覧会を開催し収蔵品を中心に展示・公開するとともに、学芸員によるギャラリートークや美術講座などの普及活動に貢献しています。
- ・当グループは、公募によって寄せられた地域の緑化活動の企画の中から、特にすぐれた企画に支援を行うことで、「みどり」をきっかけにしたまちづくり・コミュニティーづくりを応援する活動を実施しており、過去世田谷区においても実績があります。

