

全ての『施設』を快適に、  
全ての『人』に喜びを。

# 個人投資家向け会社説明会資料

2024年12月6日



<https://www.bstem.co.jp/>

証券コード **9780**

株式会社 **ハリマビステム**



Copyright 2024 HARIMA B.STEM CO., Ltd. ALL Rights Reserved

---

1. 会社概要

2. 2025年3月期 中間期 決算概要

3. 長期ビジョン2026-2035について

4. 企業価値向上に向けた取り組みについて

5. 株主還元に対する考え方について

6. SDGsへの取り組み・その他参考資料



# 1. 会社概要

**社名** 株式会社ハリマビステム  
(HARIMA B.STEM CORPORATION)

**設立** 1961年10月6日

**資本金** 6億5,446万円

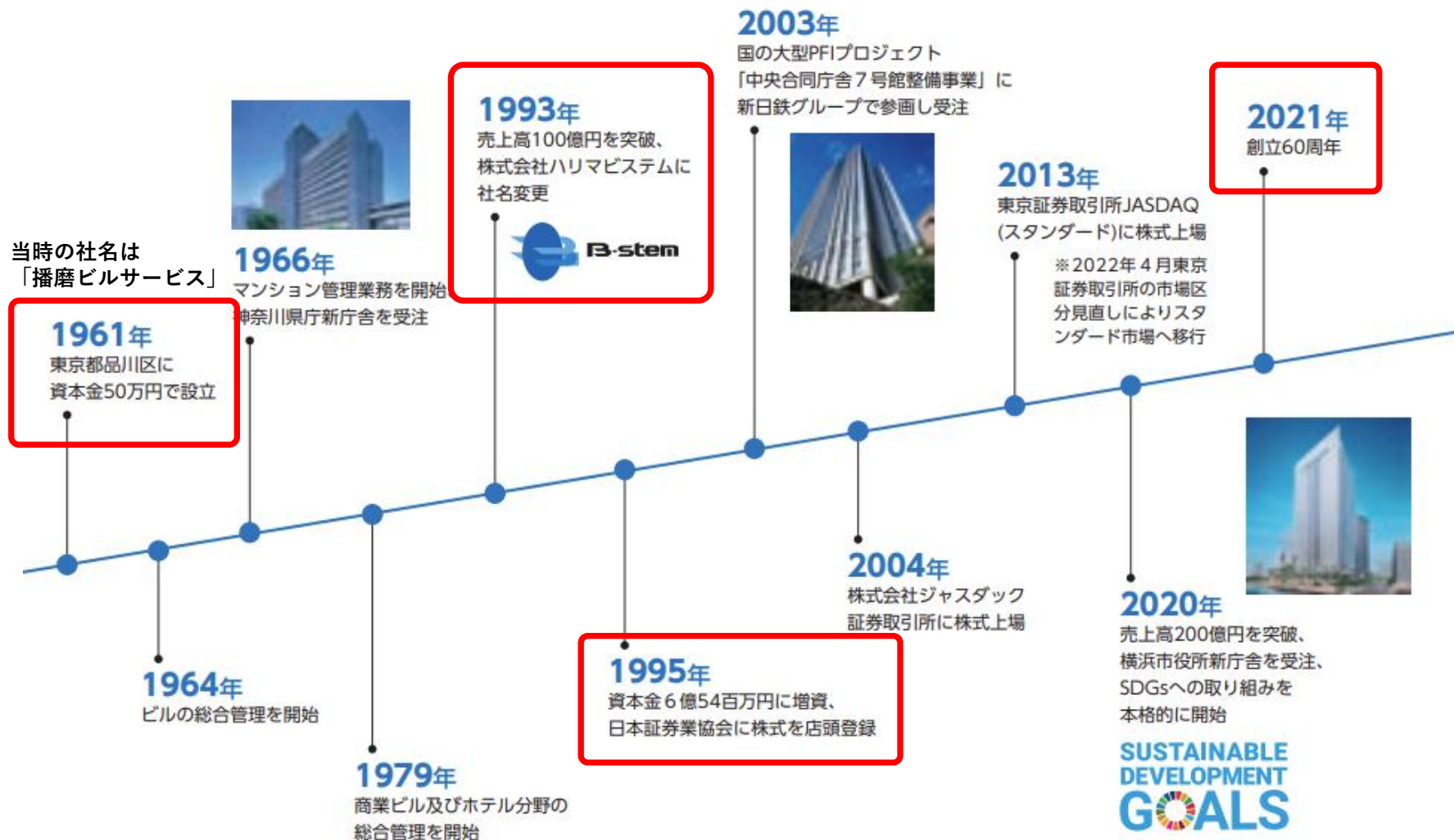
**年間売上高** 266億円 (2024年3月期 連結)

**従業員数** 4,385名 (パートタイマー含む、2024年9月現在)

**本社** 横浜市西区みなとみらい2-2-1  
横浜ランドマークタワー16F



# 1. 会社概要 ～当社の歴史～



# 1. 会社概要 ～B-stemの意味～

---



**B**uilding  
**S**ystematic  
**T**otal  
**E**fficient  
**M**anagement

**B**uilding（建物）・**Be**（存在する）・**Best**（最善）の頭文字「**B**」と、  
幹・軸を意味する「**STEM**」を組み合わせた造語で、

【B-stemに込められた二つの意味】

1. 当社の業務がビルの快適環境を創造していくうえで **重要な根幹** となっていること
2. ビルについての **システマチックで総合的かつ効率のよい** 管理・運営を提供すること



# 1. 会社概要 ～ハリマビステムグループの経営理念～

全ての『施設』を快適に、全ての『人』に喜びを。

私たちは建物管理会社として、進化し続けます。  
安心・安全・快適な施設環境づくりで社会に貢献します。  
ハリマビステムグループが目指す姿、  
それは、「ハリマで良かった！」と評価される未来です。

経営理念

(会社の存在意義)

長期ビジョン

周囲から『ハリマで良かった！』  
が聞こえてくる未来

ビジョン

(目指すべき姿)

中期ビジョン

エンゲージメントを高め、共通の目標に向かって  
常に前向きな挑戦を続ける

基本方針

(ハリマ人としての行動基準)

- ・お客さまの要望に耳をかたむけよう
- ・人を大切にしともに成長しよう
- ・新しいことに挑戦しよう



# 1. 会社概要 ～ハリマビシステムの事業～

経営理念 全ての『施設』を快適に、全ての『人』に喜びを。

清掃

建物を綺麗に



設備管理  
保守  
健康診断  
を行う



工事 建物の寿命を延ばす



警備

利用者の  
安全を守る



# 1. 会社概要 ～ハリマビシステムの事業～

首都圏を中心に**2,500棟以上**の施設管理を受託している総合ビルメンテナンス会社。

不動産会社、J-REIT、一般事業法人の他、国・地方公共団体、学校法人、医療法人など幅広いお客様からのオフィスビル、マンション、商業施設、物流施設、工場、学校、病院、美術館など様々な用途のご要望に**ワンストップ**で対応しています。

## 《提供サービス》

### ビルの総合管理

主要三業務（清掃・設備・警備）に加え、建物に関わる様々なサービスを長年培ってきた豊富な経験・ノウハウを活かし、高品質で提供しています。

### PPP/PFI事業 (官民連携事業)

維持管理・運営業務を、責任のある立場で担当することによって、公共事業の一翼を担いながら、お客様とのパートナーシップを通して、持続可能な社会に貢献しています。

### マンションの 総合管理

総合管理業務、管理組合の運営補助業務など、様々なお客様のニーズに対応し、きめ細やかさを大切に管理運営にあたっています。

### 環境 ソリューション事業

細菌・ウイルスによる空気感染・飛沫感染の蔓延防止といった「最適な空気環境」の提案や、経済性・安全性を追求した「省資源・省エネルギー」等に取り組んでいます。





# 1. 会社概要 ～代表物件ご紹介～

## オフィスビル



# 1. 会社概要 ～代表物件ご紹介～

## PPP/PFI物件



日産スタジアム

※2024.10.27の解散総選挙後、  
議員会館原状回復作業を実施！

### 庁舎関連施設

衆議院議員会館※  
中央合同庁舎第7号館  
よこはま新港合同庁舎  
千葉県警察本部

### 文化教育施設

葛西臨海水族園  
(2028年～予定)

### スポーツ施設・その他

日産スタジアム  
大さん橋

など

# 1. 会社概要 ～代表物件ご紹介～

## マンション



## 教育施設



## 病院・医療施設



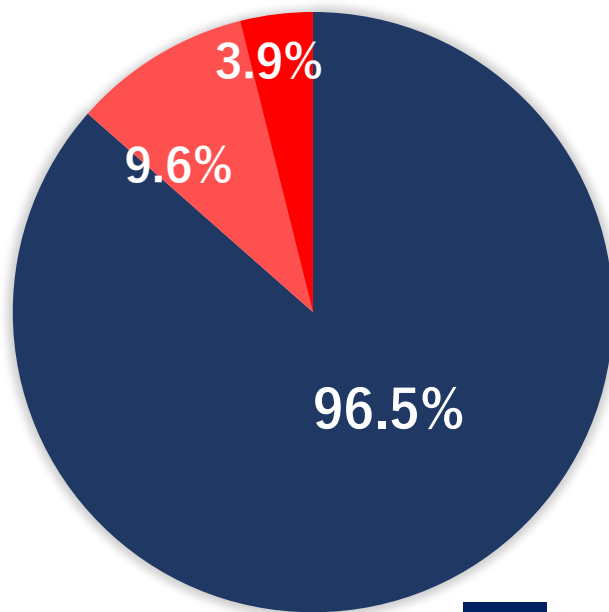
## 商業施設



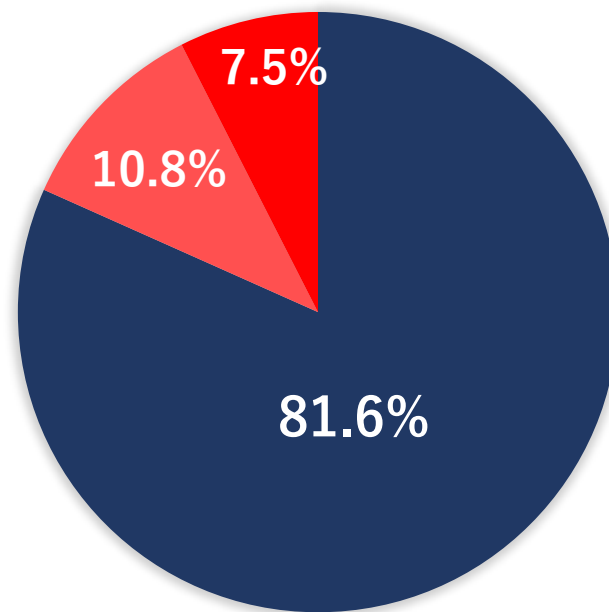
# 1. 会社概要 ～ハリマビステムの立ち位置～

- ・当社認知度は**全国で8%→13.5%へ**（ようやく10%台に乗った）
- ・地元の**神奈川県では11%→18.3%へ**（20%台が見えてきた）
- ・個人株主数は2023.9末時点から**1年間で335名増加**（379名→714名へ、約1.9倍）

全国の認知度



神奈川県内の認知度



- : 全く知らなかった
- : 社名は知っていた
- : 事業内容も知っていた



---

1. 会社概要

**2. 2025年3月期 中間期 決算概要**

3. 長期ビジョン2026-2035について

4. 企業価値向上に向けた取り組みについて

5. 株主還元に対する考え方について

6. SDGs への取り組み・その他参考資料



## 2. 2025年3月期 中間期決算概要

### 連結損益計算書（前年同期比）

（単位：百万円）

	2023 中間 実績	2024 中間 実績	前年 増減	2024 計画 (通年)	進捗率
売上高	12,921	13,375	+453 (+3.5%)	27,500	48.6 %
営業利益	453	526	+73 (+16.2%)	1,060	49.7 %
経常利益	508	572	+64 (+12.6%)	1,110	51.6 %
親会社株主に 帰属する 中間純利益	348	404	+56 (+16.1%)	810	50.0 %

計画達成に向け順調に推移

（主な増益要因）

- ・ 既存顧客への契約更改活動による採算改善
- ・ 前年度受注の新規案件本格稼働による利益確保

更なる収益力向上に向けて

- ・ 新規物件の積極的受注
- ・ 臨時作業受注の拡大
- ・ 契約更改活動の継続  
（既存契約に係る提案活動）
- ・ DX活用等によるコスト削減

### 中計指標

（単位：百万円）

	2024 中間累計実績※	中期経営計画 (3ヶ年累計)
人材投資額	730	1,400

※2023.4月からの累計実績



## 2. 2025年3月期 中間期決算概要

### 連結損益計算書（対計画比）

（単位：百万円）

	2023 中間 実績	2024 中間 実績	前年 増減	2024 計画 (通年)	進捗率
売上高	12,921	13,375	+453 (+3.5%)	27,500	48.6 %
営業利益	453	526	+73 (+16.2%)	1,060	49.7 %
経常利益	508	572	+64 (+12.6%)	1,110	51.6 %
親会社株主に 帰属する 中間純利益	348	404	+56 (+16.1%)	810	50.0 %

計画達成に向け順調に推移

（主な増益要因）

- ・ 既存顧客への契約更改活動による採算改善
- ・ 前年度受注の新規案件本格稼働による利益確保

更なる収益力向上に向けて

- ・ 新規物件の積極的受注
- ・ 臨時作業受注の拡大
- ・ 契約更改活動の継続  
（既存契約に係る提案活動）
- ・ DX活用等によるコスト削減

### 中計指標

（単位：百万円）

	2024 中間累計実績	中期経営計画 (3ヶ年累計)
人材投資額	730	1,400



## 2. 2025年3月期 中間期決算概要

### 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2023 期末	2024 中間期末	期末増減
総資産	14,125	14,352	+227
固定資産	5,257	5,511	+253
うち 無形固定資産	125	217	+92
負債	5,602	5,437	▲164
純資産	8,522	8,915	+392



【(株)TECサービスのグループ化】

- ・ のれん +80
- ・ 顧客関連資産 +38



長期ビジョン2026-2035  
を見据え、グループ力強化  
を推進！





## 2. 2025年3月期 中間期決算概要

### 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	2023 中間実績	2024 中間実績	前年増減
営業活動	310	318	+ 7
<b>投資活動</b>	<b>▲380</b>	<b>▲251</b>	<b>+128</b>
財務活動	▲41	▲78	▲36
現金及び現金同等物 増減額	▲110	▲7	+102
現金及び現金同等物 期首残高	3,343	3,614	+271
現金及び現金同等物 中間期末残高	3,233	3,607	+374

#### 【投資活動】

(前期)

- ・ 技能実習生及び当社従業員向け社員寮の新規購入やリノベーション工事の実施

(当期)

- ・ (株)TECサービスのグループ化

#### 【財務活動】

- ・ 2024.3月期期末配当増配

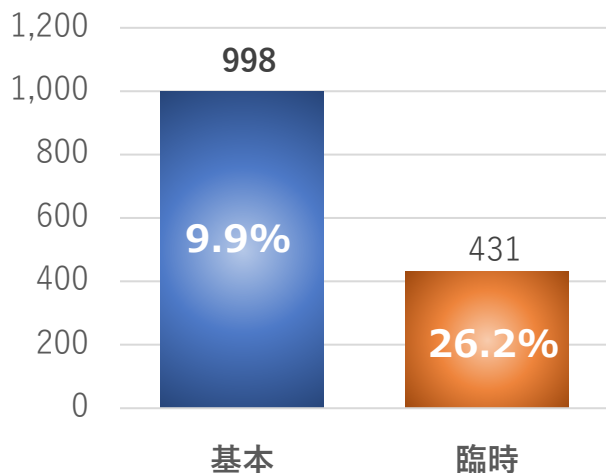


## 2. 2025年3月期 中間期決算概要～基本・臨時別実績（ハリマ単体）～

売上高 11,698（百万円）



売上総利益 (百万円)  
売上総利益率 (%)



### 基本作業 基本契約に基づく年間定期作業

今後予想される最低賃金の更なる上昇や資機材価格の高騰に備え、**新規契約の獲得**や**契約更改の推進**により収益力の確保に努めています。

### 臨時作業 スポット契約に基づく臨時工事など

施設総合管理の受注推進により、大規模修繕工事や入居工事、原状回復工事などの**臨時作業の拡大**を図っています。

また、**お客様のニーズにマッチした提案**を積極的に推進し、**建物のライフサイクルコストの最適化**を図りながら、更なる収益力向上に努めています。



## 2. 2025年3月期 中間期決算概要～業務別実績（ハリマ単体）～

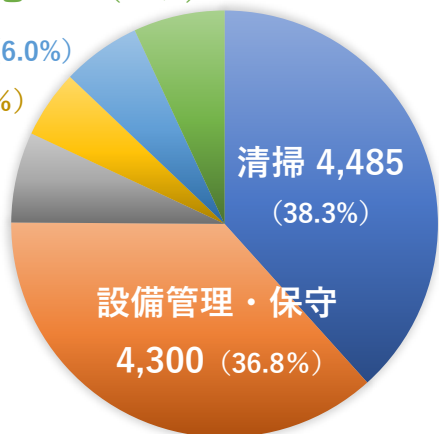
売上高 11,698（百万円）

その他 809（6.9%）

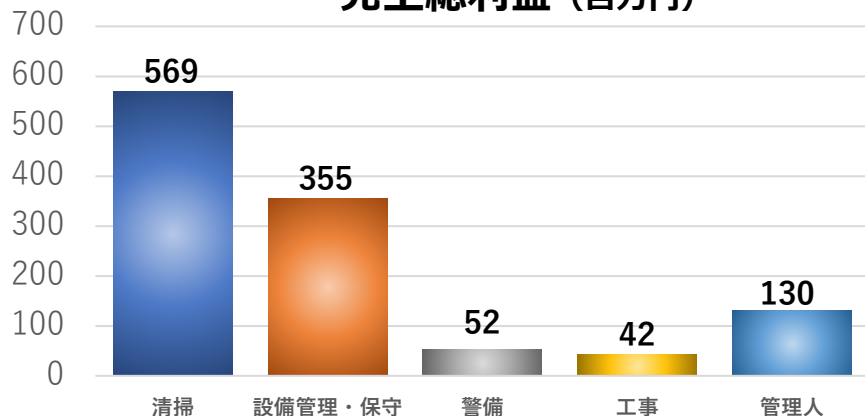
管理人 699（6.0%）

工事 601（5.1%）

警備 802（6.9%）



売上総利益（百万円）



### 清掃 管理人

#### 当社の 安定的収益基盤

今後の最低賃金上昇などに備え、契約更改を推進することで、収益力の維持・向上に努めています。

### 設備管理・保守 工事

#### 当社の 成長ドライバー

外注作業の自営化・内製化など「現場力」の強化を通じて、更なる収益力向上に努めています。

2024.4 (株)TECサービスをグループ化

### 警備

ロボット・AIをはじめとするDX推進により、収益力向上に努めています。

2023.11 ugo(株)へ出資、業務提携



---

1. 会社概要

2. 2025年3月期 中間期 決算概要

**3. 長期ビジョン2026-2035について**

4. 企業価値向上に向けた取り組みについて

5. 株主還元に対する考え方について

6. SDGsへの取り組み・その他参考資料



### 3. 長期ビジョン2026-2035について



## 「周囲から『ハリマで良かった！』が聞こえてくる未来」の 実現に向けたロードマップ

挑戦領域

挑戦する文化を醸成し、イノベーションを起こす

- 事業エリア拡大
- 新規事業開拓
- 海外事業展開
- 積極的なM&Aの実施

#### 1 グループ成長戦略

各社のシナジーを高め  
グループ力を向上させる

- ・業種拡大によるグループ力強化
- ・人財交流による技術力向上

#### 2 企業価値向上戦略

同業他社との違いを  
生み出す仕組みづくり

- ・設備部門強化
- ・環境ソリューション事業強化
- ・顧客との強固な関係性

#### 3 人的資本戦略

人財確保・育成なくして  
会社の成長なし

- ・外国人雇用
- ・ロボット・AI活用
- ・育成制度確立
- ・エンゲージメント向上



# 3. 長期ビジョン2026-2035について

## 長期ビジョン2026-2035

「周囲から『ハリマで良かった！』が聞こえてくる未来」の  
実現に向けたロードマップ

2035



中期経営計画  
2023-2025

次のステージにステップアップするための  
基盤整備をする3年間



2025 2026

グループ成長戦略

グループ企業間人材交流  
ノウハウの共有・技術力向上  
グループ間シナジーの創造

企業価値向上戦略

同業他社との差別化  
「設備のハリマ」復活

人的資本戦略

多種多様な人財の登用・育成  
エンゲージメント向上

挑戦領域

- 事業エリア拡大
- 新規事業開拓
- 海外事業展開
- M&Aの実施

2023

成長戦略

将来を見据えた強みの育成とグループ力強化

持続戦略

顧客・協力会社との強固な信頼関係構築

根幹戦略

“人財”の確保・育成と離職低減

2035年度 数値目標(単体)

売上高 **350億円**

営業利益 **21億円**

営業利益率 **6.0%**

2035年度 数値目標(連結)

売上高 **500億円**

営業利益 **30億円**

営業利益率 **6.0%**

配当性向 **35.0%以上**



### 3. 長期ビジョン2026-2035について

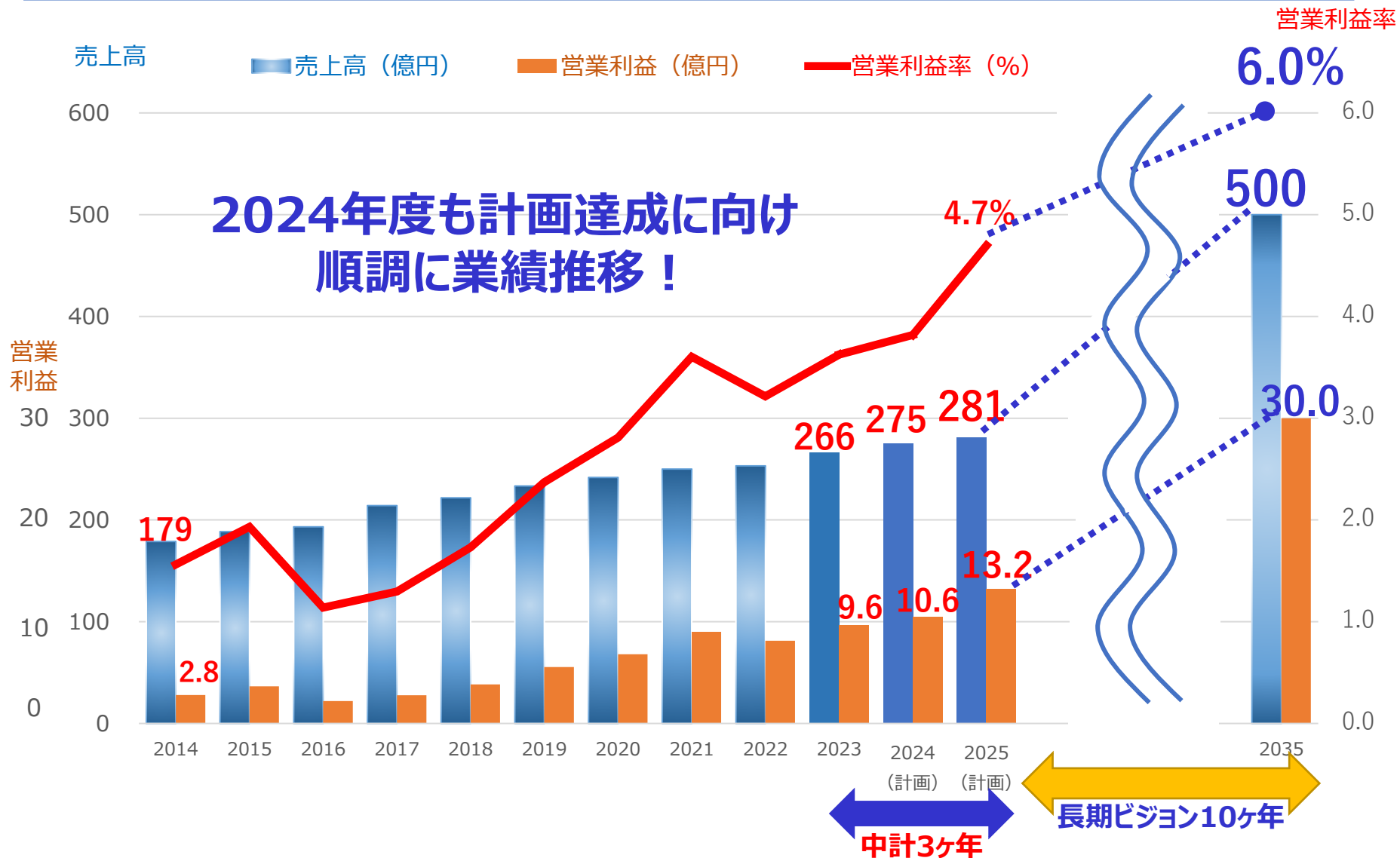
【2025年度～2035年度にかけて】

売上高は1.8倍の拡大を、営業利益は2.3倍の拡大を目指します。

		2023年度 実績	中計最終年度 2025年度 計画	2023年度 実績比	2035年度 計画	2025年度 計画比
(単位：百万円)						
単体	売上高	23,560	25,000	+1,439	<b>35,000</b>	+10,000
	営業利益	903	1,250	+346	<b>2,100</b>	+850
	営業利益率	3.8%	5.0%	+1.2ポイント	<b>6.0%</b>	+1.0ポイント
連結	売上高	26,618	28,100	+1,481	<b>50,000</b>	+21,900
	営業利益	964	1,320	+355	<b>3,000</b>	+1,680
	営業利益率	3.6%	4.7%	+1.1ポイント	<b>6.0%</b>	+1.3ポイント
配当性向		17.9%	25.0%以上	+7.1ポイント以上	<b>35.0%以上</b>	+10.0ポイント以上



### 3. 長期ビジョン ～これまでの10年とこれからの10年～





### 3. 長期ビジョン ～成長に向けた新たな取り組み～

---

#### 【長期ビジョン実現に向けて】

1. エンジニア・トラクション部の立ち上げ  
→ (目的) 当社設備部門の強化、外注作業の自営化など
2. DX導入推進プロジェクトチームの立ち上げ  
→ (目的) 清掃・設備・警備の現場におけるDX活用推進
3. チャレンジチーム制度の導入  
→ (目的) 若手中堅社員自らのイノベーション発掘



---

1. 会社概要

2. 2025年3月期 中間期 決算概要

3. 長期ビジョン2026-2035について

**4. 企業価値向上に向けた取り組みについて**

5. 株主還元に対する考え方について

6. SDGs への取り組み・その他参考資料



## 4. 企業価値向上に向けた取り組みについて

### 足元のPBRの状況（2022年度及び2023年度）



2022年度 約0.5倍 = 10.0% 約5.3倍

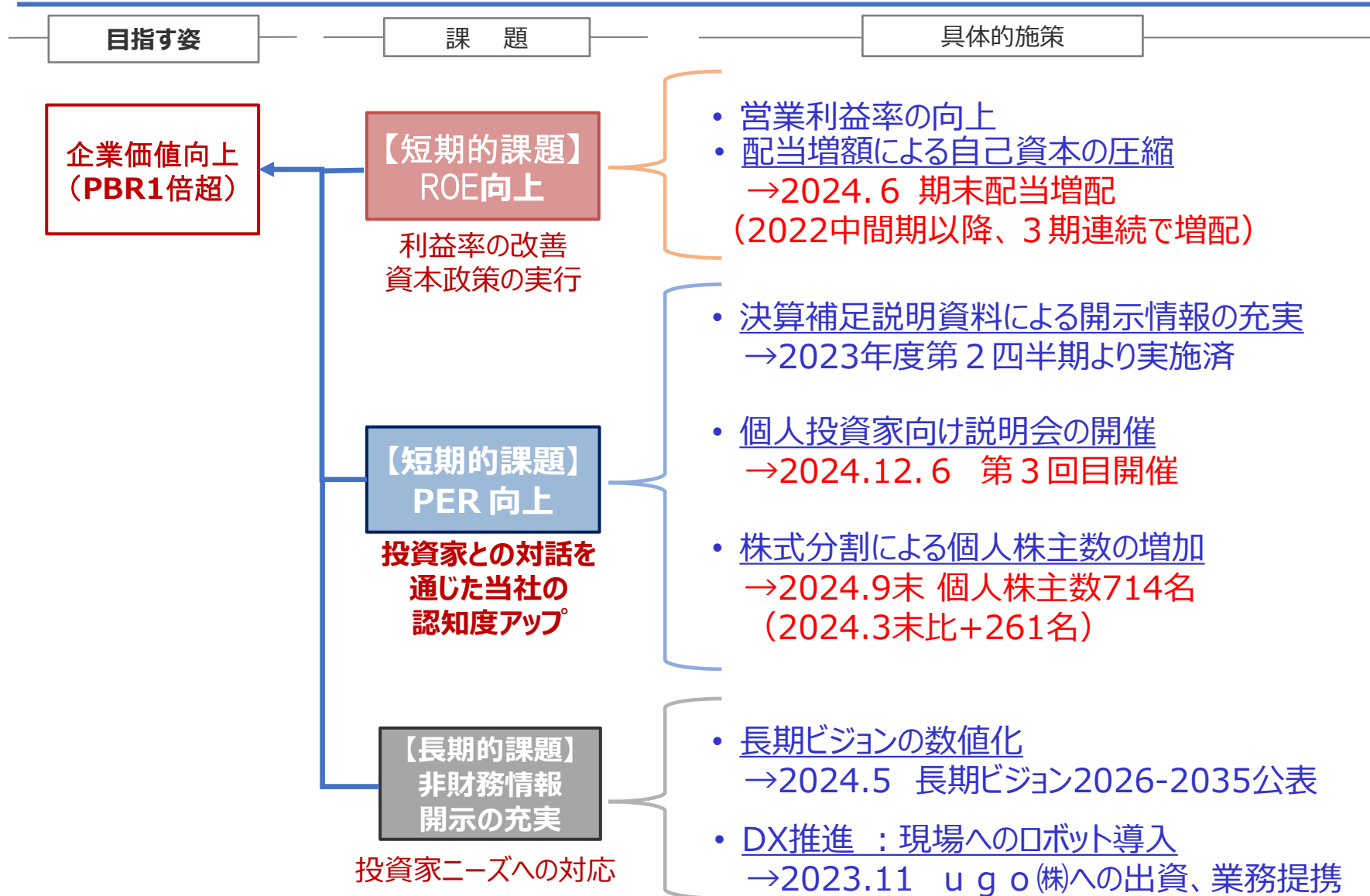
2023年度 約0.8倍 = 9.4% 約9.1倍

**PBR 1倍を達成する場合の株価：930円/株**

→2024.3.29株価765円/株から165円の上昇が必要



# 4. 企業価値向上に向けた取り組みについて



# 4. 企業価値向上に向けた取り組みについて

## 直近1年の当社株価推移



---

1. 会社概要

2. 2025年3月期 中間期 決算概要

3. 長期ビジョン2026-2035について

4. 企業価値向上に向けた取り組みについて

**5. 株主還元に対する考え方について**

6. SDGsへの取り組み・その他参考資料



# 5. 株主還元に対する考え方について

## 過去10年間の当社株価推移

2014.12.1の株価を基準に  
伸び率をグラフ化したもの



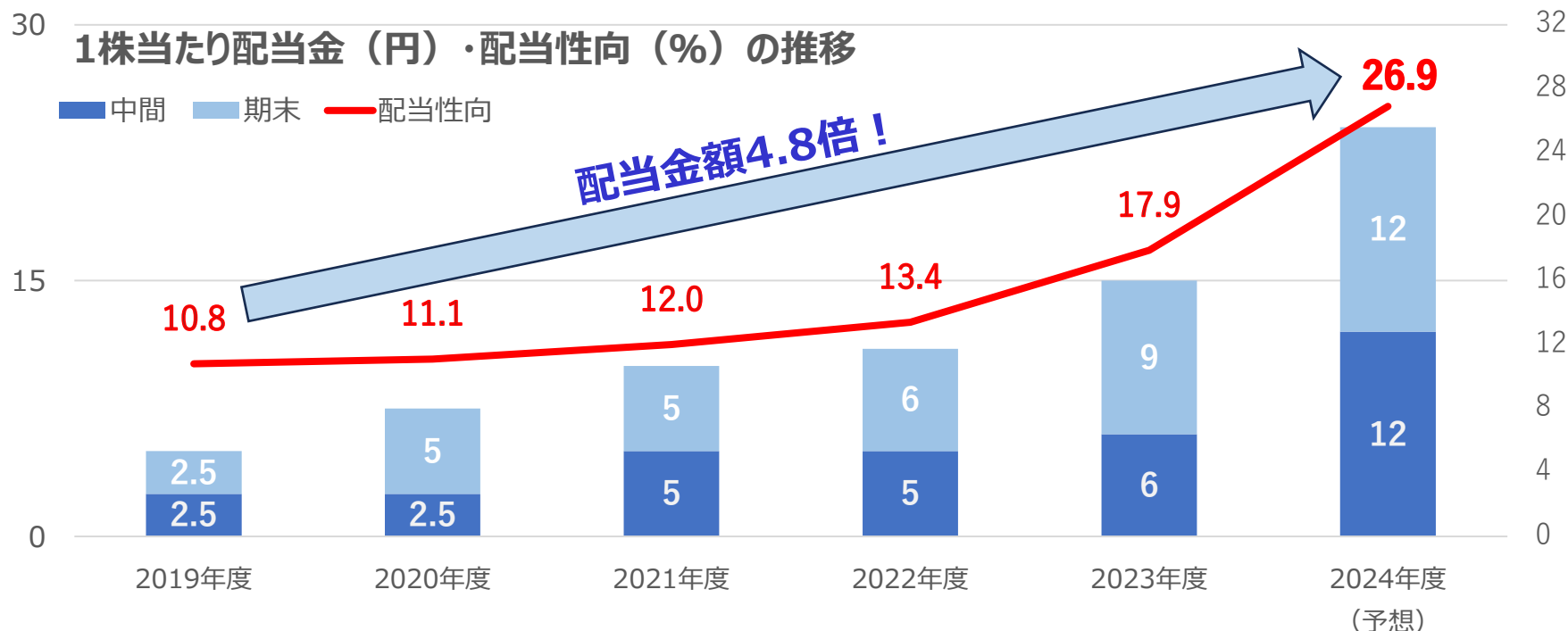
©2012 QUICK Corp. All Rights Reserved.



## 5. 株主還元に対する考え方について

- ・当社は、安定かつ継続した利益還元を実施予定。
- ・今後も、投資家の皆様からも「**ハリマで良かった！**」と評価される未来を目指します。

【長期ビジョン目標】2035年度配当性向 **35%以上**



(注) 2024.4.1付で1株につき5株の株式分割を行っております。  
これに伴い、2019年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して配当金額を算出しております。





---

1. 会社概要

2. 2024年3月期 決算概要

3. 長期ビジョン2026-2035について

4. 企業価値向上に向けた取り組みについて

5. 株主還元に対する考え方について

**6. SDGsへの取り組み・その他参考資料**



## 6. SDGsへの取り組み



### 環境ソリューション事業（省エネと環境改善）



【省エネ】 **空調熱源搬送ポンプの遠隔制御**による省エネ  
→空調エネルギーの効率的な供給による節電  
ポンプの電力消費量を**最大90%削減**

セントラル空調 省エネルギーシステム

**BE-SYSTEM**

【省エネ】 **駐車場換気ファンの運転制御**による省エネ  
→一酸化炭素センサーを設置し電力消費量を  
**最大80%削減**



【省エネ】 **LED照明の導入**による省エネ  
→蛍光灯に比べて電力消費量を**最大70%削減**

**蛍光灯の2027年問題・・・2027年末までに  
すべての蛍光灯の製造・輸出入が規制される**



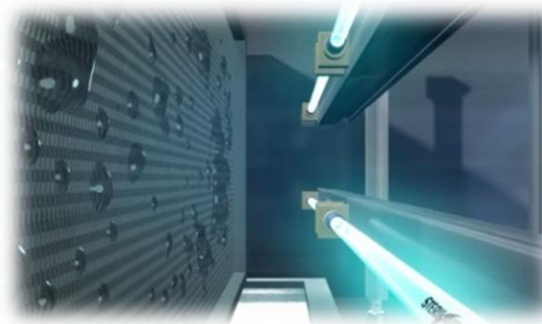
## 6. SDGsへの取り組み



### 環境ソリューション事業（省エネと環境改善）



【環境改善】 空調機への**UVC殺菌灯設置**による環境改善  
→カビやウィルスでお困りのお客様向け  
空港の空調機へ導入実績有り



【環境改善】 **太陽光発電設備**による環境改善  
→当社社員寮にも導入  
過去に技術的な理由で設置を断念した  
物件についても対応可能



# 6. SDGsへの取り組み



## 99%再生材ゴミ袋「FUROSHIKI」導入によるCO<sub>2</sub>削減



# 2024上半期：CO<sub>2</sub> 39t削減済！

## (2023年度実績 72t削減に成功！！)

## アルカリイオン電解水「ハルカリくん+ (プラス)」導入による環境保全

毎日のお掃除が環境対策に！

1/1,000mmの泡の力で汚れを浮かす！

# ハルカリくん+ プラス

洗浄力 環境への配慮 消臭除菌

ハリマビステムグループ製のアルカリイオン電解水イメージキャラクター「ハルカリくん」

直径1マイクロメートル(1/1,000mm)未満の極小の気泡「ウルトラファインバブル」を含んだ、強アルカリイオン電解水です。特殊技術により実現したpH13.2の洗浄力<sup>※</sup>は、強力な油污れはもちろん、ウィルスや細菌を即効性をもって除去します。高いアルカリ性と目には見えない泡の力で汚れを落とし、環境型の洗浄水です。

※ pH=水素イオン濃度

驚異の <b>pH13.2</b> 特殊技術で実現!!	1/1,000mmの <b>マイクロファインバブル</b> がさまざまなすき間に入り込み、汚れを乳化・浮上。
面倒なすすぎや二度拭き不要！ さっと洗い流してカンタン洗浄	いつも使っている洗剤類、消臭剤、アルコールなどの効果を <b>一本に集約!</b>
	合成界面活性剤や化学薬品 <b>一切不使用!</b>



## 外部販売も検討中！



# (ご参考) 単体決算概要

## 損益計算書

(単位：百万円)

	2023 中間実績	2024 中間実績	前年 増減	2024 計画 (通年)	達成率
売上高	11,397	11,698	+301	24,300	48.1%
営業利益	402	408	+6	1,000	40.8%
経常利益	427	432	+4	1,030	42.0%
中間 純利益	292	311	+19	750	41.6%

## 貸借対照表

(単位：百万円)

	2023 期末	2024 中間期末	期末 増減
総資産	13,480	13,480	▲0
固定資産	6,311	6,641	+330
うち 投資その他の 資産	4,256	4,595	+338
負債	5,699	5,407	▲291
純資産	7,780	8,072	+291



# (ご参考) DXの活用推進

## DX導入推進プロジェクトチームの活動状況

### 【清掃】ロボット掃除機の導入

**年間導入目標44台**に対し**上半期で36台導入完了!**

→「業務の省力化」を実現。引き続き「省人化」を目指す。



### 【警備】u g o社製警備ロボットの導入

2024年度より当社現場にて**実証実験開始**

→建物内の巡回警備、立哨警備、エレベーター乗降をメインに検証実施。

現場警備の「省人化」を目指し、より精緻な検証を実施予定。



### 【設備】建物管理クラウドシステムの導入

日常検針や点検記録をクラウドを介し記録・蓄積・共有

→複数の現場で導入、**現場マネジメント業務とクラウドシステムの一体化**を

目指す。



# (ご参考) 外国人材の活用推進

## 人財投資 ～技能実習生の積極活用～

国内の人手不足対策として技能実習生をはじめとした外国人材の活用を推進

合計 約20ヶ国 約350名



ベトナム

技能実習生 約50名

特定技能資格者 約10名



フィリピン

設備エンジニア 12名



【2024年度の動き】

2024.4～

フィリピン国籍の設備エンジニア受け入れを開始

2024.10～

人事企画部内に「グローバル人財支援グループ」を創設



事業部門と連携し、柔軟な採用体制構築を目指す！



## 健康経営推進 ～健康経営宣言～

当社は、「人を大切にしながら成長しよう」という基本方針のもと、従業員が安全に、そして心身ともに、健康で働ける環境をつくるため、健康づくりを推進し、**健康経営に取り組むことを宣言いたします。**

**横浜健康経営クラスAAA**



認証事業者として

**ハリマビシステム本社**

**が認証されました！**

認証期間・・・2023年4月1日～2025年3月31日



# 現場の品質向上 ~『ハリナレ』~

「安全」・「品質」・「季節」にまつわる注意喚起を中心に『ハリナレ(※)』を管理施設のスタッフに向けて随時配信！ 現在はビルメンテナンス業の業務災害撲滅の一助となるべく、当社HPにも掲載し、对外発信しています！

## ⚠ 転落事故・・・

高所からの転落事故について



マンホールの転落事故について



## ⚠ 転倒事故・・・



雪が降ったら要注意! 滑りやすい場所は?



積雪時の通勤に注意しましょう!

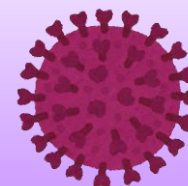
## ⚠ 感染症対策

コロナ・・・ インフル・・・

インフルエンザに注意しましょう!

避難所での感染防止対策

ノロウィルスに注意しましょう!



# (ご参考) ハリマビシステムグループ5つの強み

ビルに関わる様々なサービスを広範囲・高品質で提供します

## 1 提案力

多様なお客様ニーズに  
寄り添って対応

- ・ **ISOに基づく高品質**
- ・ 法令を遵守した管理
- ・ 効率的なコスト

## 5 緊急時対応力

24時間稼働のコールセンター

- ・ **休日夜間のトラブル対応**
- ・ 対応内容の共有

## 2 コスト競争力

60年に渡るノウハウの積み上げ

- ・ **高品質と効率性の両立**
- ・ 多種多様な管理実績

## 4 ワンストップサービス

担当マネージャーによる  
柔軟かつスピーディな対応

- ・ **お客様窓口の一本化**
- ・ 各専門部署のバックアップ

## 3 自社雇用スタッフ

4,000人を超える自社雇用スタッフ

- ・ **お客様満足度向上**
- ・ 社員スキル向上



---

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により異なる可能性があります。

**問い合わせ先**

株式会社ハリマビステム  
経営企画本部 IRグループ

TEL 045-224-3550(代)



---

ご清聴、ありがとうございました。

