



ESG REPORT 2025

architect developer, Inc. ESGレポート 2025

ADIのサステナビリティマネジメント

● サステナビリティ方針

私たちアーキテクト・ディベロッパーは、企業理念「美しい暮らし方を住まいから」を基盤に、当社の持続的な成長だけでなく、地球環境や社会課題の解決に貢献します。ステークホルダーからの期待や要望に応えながら、建築・不動産業にとどまらず持続可能な社会の実現を推進し、その取り組みを積極的に情報開示します。

私たちは変化する社会に柔軟に対応し、顧客との共感を深めながら、未来に向けた持続可能な価値創造を追求します。



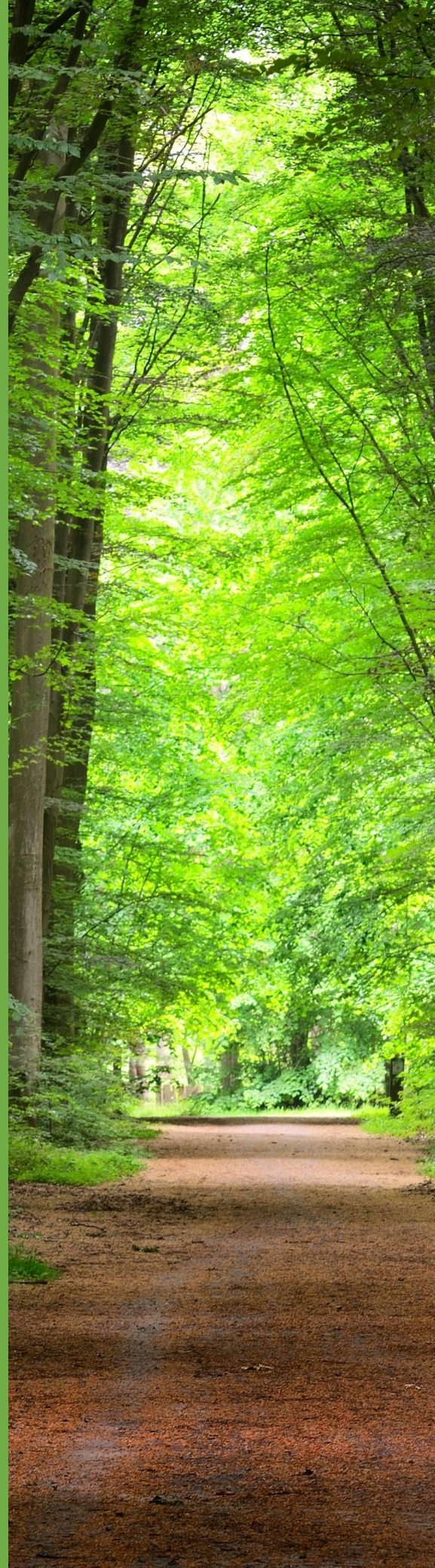
代表取締役社長 木本 啓紀

● マテリアリティの特定

経営マテリアリティ	環境	事業活動による 気候変動への対応	     
	社会	長期的な視点で考える 社会貢献	     
	ガバナンス	透明性の高い 企業統制の確立	   
事業マテリアリティ	土地・住宅	社会課題の解決と 資産価値の向上	    
	暮らし	地域の未来を考えた 生活利便性の向上	     

環境

Environment



環境 Environment



● 環境 – 基本方針

私たちの目標は、持続可能な未来の実現に向けた環境への積極的な貢献です。環境に配慮した持続可能な街づくりと、社会への環境意識の啓発を通じ、環境への影響を最小限に抑える取り組みを推進していきます。私たちの環境基本方針は、持続可能性と責任ある経営の実現に向けた堅固な基盤となっています。

● 環境 – 主な取り組み

暮らし

- ZEHに関する取り組み
- 東京ゼロエミ賃貸住宅
- 太陽光発電の導入
- 置き配システムの導入

建築

- 鉄骨造商品での木造壁下地の一部使用
- 100%リサイクル石膏ボードの導入
- 既存ストック物件の有効活用

廃棄物

- 産業廃棄物適正分別
- プレカットサイディング

自然

- 節湯型キッチン・ユニットバス水栓の採用

企業

- BIMの導入
- エコドライブ/カーシェア利用の推奨
- 契約書類のペーパーレス化
- CFPの取り組み

暮らし

ZEHに関する取り組み

ZEH-M仕様

当社は、カーボンニュートラルな社会の実現に向けた取り組みの一環として、ZEH-M仕様の積極的な設計を推進しており、2024年1月にZEH-M仕様自社賃貸集合住宅の1棟目を千葉県千葉市美浜区に竣工させました。ZEH-M（ゼッチ・マンション）は、外皮の断熱性能等の向上と高効率設備の導入により、基準一次エネルギー消費量から20%以上の削減を実現することを目安とした、集合住宅向けのZEH仕様です。当社は今後もZEH-M仕様を推進し、カーボンニュートラルな社会の実現に貢献していきます。



当社ZEH-M仕様 現場写真

ZEH-M仕様 開発の背景

地球温暖化は社会的課題となっています。主な原因である二酸化炭素の排出量を段階的に削減することが求められています。2021年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画では、「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」、「2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」とする政策目標が設定されるなど、住宅への脱炭素化対策が求められています。当社では、これらの課題解決と物件の付加価値向上を目的として、2024年1月にZEH-M仕様の賃貸集合住宅を千葉県千葉市美浜区に竣工させ、その後も積極的なZEH-M仕様の推進に努めています。



ZEHデベロッパー・マーク

ZEH-M評価基準 当社物件竣工実績

2025年6月期竣工物件(標準仕様の物件含む)のうち、49棟の物件がZEH-M Oriented以上の評価基準を達成しました。

	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期	2026.6月期
竣工	0棟	5棟	49棟	-

竣工実績

● 暮らし

東京ゼロエミ賃貸住宅

東京ゼロエミ住宅認証 最高基準「水準A」の達成

当社は、カーボンニュートラルな社会の実現に向けた取り組みの一環として、東京都が推進する東京ゼロエミ住宅（高い断熱性能を持つ断熱材や窓、省エネ性能の高い照明やエアコンなどを取り入れた、人にも地球環境にもやさしい、東京都独自の住宅）の最高基準である「水準A」を満たす鉄骨造賃貸住宅を実現させました。鉄骨造賃貸住宅の「水準A」は国が定めるZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）のエネルギー削減率20%に対し、さらに厳しい40%の削減率が求められます。当社は、この基準をクリアするため、内張り断熱材の性能向上を主とした各住戸の断熱強化や、節湯機能付水栓・エコジョーズ・高効率エアコンの導入など、積極的な省エネ設計を推進しています。



当社東京ゼロエミ賃貸住宅 現場写真

東京ゼロエミ賃貸住宅 当社物件竣工実績

2025年6月期竣工物件のうち、49棟の物件が東京ゼロエミ住宅の最高基準である「水準A」※を取得しました。

※2024年10月1日に施行された制度改定による基準の見直し前においては、制度改定前の最高基準である「水準3」を取得

	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期	2026.6月期
竣工	-	-	40棟	-

竣工実績

暮らし

太陽光発電の導入

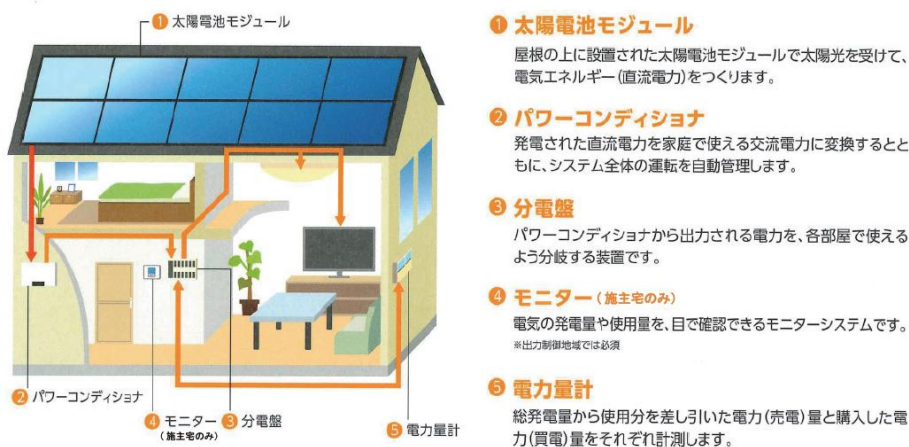
近年、地球温暖化は社会的課題となっています。主な原因は二酸化炭素の排出で、この二酸化炭素の排出量を段階的に削減することが求められています。また、東京都では、2030年までに温室効果ガス排出量を50%削減（2000年比）する「カーボンハーフ」に向けた取り組みの一つとして、太陽光発電システムの設置を義務化する新たな制度が2025年4月から開始されるなど、住宅への脱炭素化対策は不可欠と言えます。当社では、これらの課題解決と物件の付加価値向上を目的として、2023年5月以降に着工する投資用賃貸住宅で、太陽光発電システムの導入を推進しています。



当社太陽光発電 イメージパース

導入した太陽光発電システムの特徴

太陽電池モジュールで発電した電気は、パワーコンディショナを通して共用廊下や住戸内に送電されます。これらにより、昼間の消費電力の一部を賄うことができ、災害時には、日中の非常用電源として発電した電力を使用することもできます。



太陽光発電システムの特徴

太陽光発電システム 当社物件竣工実績

2025年6月期竣工物件のうち、44棟の物件で太陽光発電システムを搭載しました。

	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期
竣工	0棟	19棟	44棟

竣工実績



太陽光発電システム 施工現場

暮らし

置き配システムの導入

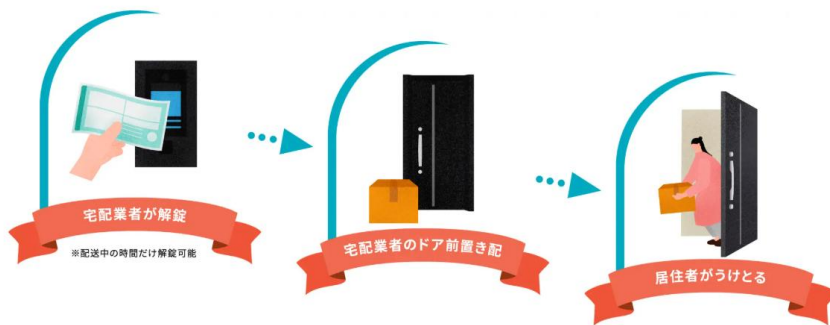
物流業界では、2024年問題といわれる労働時間の上限規制や深刻な人手不足が課題となっています。当社は、それらの社会課題の解決策として、2024年11月以降に竣工の新築賃貸住宅において、再配達不要の次世代型宅配「Pabbit」の標準搭載を展開してまいります。再配達防止による配達業務の効率化を通じて、これらの社会課題の解決に寄与するとともに、CO2排出量の削減や賃貸住宅の入居者様の利便性向上にも貢献します。



置き配システム機能付集合玄関機 現場写真

Pabbitとは

「Pabbit（パビット）」は、オートロック付きの賃貸住宅において、居住者の不在時でも荷物の伝票番号（バーコード）を認証キーとしてオートロックを解錠し、各住戸の玄関前に荷物を届けることができる次世代型宅配サービスです。



置き配システム 当社物件竣工実績

2025年6月期竣工物件のうち、53棟の物件で置き配システムの導入を実施しました。

	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期	2026.6月期
竣工	-	-	53棟	-

竣工実績

建築

鉄骨造商品での木造壁下地の一部使用

当社は、気候変動対策の一環として、鉄骨造商品の外壁非耐力パネルを木製化する取り組みを行っています。外壁非耐力パネルを鋼製から木製にすることにより、パネル製造時のエネルギー消費量削減や、資材軽量化による運搬時の温室効果ガス排出量削減に貢献しています。また、製造時・運搬時だけでなく、軽量化された木造外壁下地材は人力での取り扱いが容易なことから重機による作業が減少し、施工時においても重機からの温室効果ガスの削減、さらには騒音対策など周辺環境へ配慮しています。2024年9月以降着工の一部当社鉄骨造商品にて、木製外壁下地材の標準化を推進しています。



現場写真

外壁非耐力パネル木製化 当社物件竣工実績

2025年6月期竣工物件のうち、16棟の物件で外壁非耐力パネルを木製化しました。

	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期	2026.6月期
竣工	-	2棟	16棟	-

竣工実績

100%リサイクル石膏ボードの導入

当社は、カーボンニュートラルな社会の実現に向けた取り組みの一環として、石膏ボードの廃材を100%再利用し、且つ、再生可能エネルギーのみで製造された100%リサイクル石膏ボード『チヨダサーキュラーせっこうボード』を導入しています。



2024年度受賞



全日本建設業協会建築賞



JR-AC-24004E



※厚さ5.5mmは、エコリーフを貼付してありません。

チヨダサーキュラーせっこうボードとは

チヨダウーテ株式会社が、株式会社トクヤマ・チヨダジブサム社と共同で業界に先駆け、廃石膏ボード由来の原料石膏を100%使用し、かつ、グリーンエネルギーのみで製造した石膏ボードのことです。これまで、石膏ボードの原料に占める廃石膏ボードの割合は約10%程度でしたが、世界で初めて、100%再利用した石膏ボードを製造し、カーボンニュートラルな社会の取り組みに貢献している石膏ボードになります。

100%リサイクル石膏ボード 当社物件着工・竣工実績

2025年6月期着工・竣工物件のうち、9棟の着工物件で100%リサイクル石膏ボードの導入を実施しました。

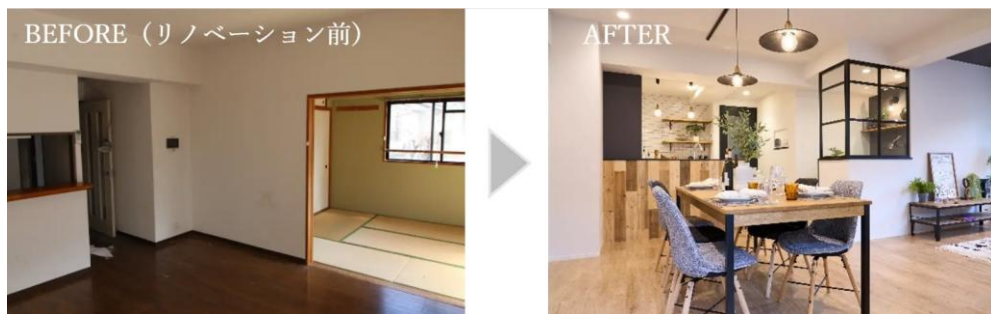
	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期	2026.6月期
着工	-	-	9棟	-
竣工	-	-	0棟	-

着工・竣工実績

● 建築

既存ストック物件の有効活用

地球温暖化対策や省エネルギー化・省資源化に対する要請が年々高まっている中で、リノベーションを通じて既存物件の品質・性能向上や断熱改修等の促進による省エネルギー化が求められています。スクラップアンドビルドに比べ廃材の発生が大幅に減らすことができるリノベーションは、サステナブルな社会を実現する上で有益な方法です。当社は、多くの賃貸住宅を提供する企業として、環境に配慮した住まいの実現を目指し、既存ストック物件の有効活用を推進しています。



リノベーション事例

建物の長寿命化に向けた取り組み

築古物件の増加に伴い、不動産業界では資産価値の低下や老朽化による修繕コストの増加が課題となっています。当社は、建物の給水系統に1カ所設置するだけで、全体の水をウルトラファインバブル（UFB）水へと変換する設備「UFB DUAL®」の導入を開始しました。ウルトラファインバブル（UFB）は給排水設備の劣化を抑え、メンテナンス負担を軽減することで、建物の長寿命化を実現します。



既存ストック物件 当社施工実績

2025年6月期は、5棟の物件でリノベーションの施工を開始しました。（仕入れ決済前の物件1棟を含む）

	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期	2026.6月期
施工	-	-	5棟	-

施工実績

● 廃棄物

産業廃棄物適正分別

産業廃棄物の抑制や適正な処理が行われない場合、焼却処理による温室効果ガス排出量の増加・最終処分場の不足などによる土壌汚染や水質汚染などの社会問題を引き起こします。当社は産業廃棄物分別要領の作成・施工現場のパトロール・施工現場での産業廃棄物保管場所の掲示などの取り組みを行うことで、適正な産業廃棄物の処理に努め、環境に配慮した循環型社会の実現を目指します。



産業廃棄物保管場所 施工現場写真

プレカットサイディング

建設業界では職人不足や高齢化が深刻化しており、特に賃貸住宅の外装施工では、人材確保の難しさに加え、現場作業に伴う騒音・粉塵・廃材処理などの課題が顕在化しています。こうした業界の課題に対応するため、新築賃貸住宅の外装施工にサイディングプレカット工法を導入し、環境負荷低減を推進しています。プレカットサイディングは、工場でサイディングの加工を行うため、現場での廃材削減にも効果的です。



窯業系サイディング プレカット材

プレカットサイディング 当社物件竣工実績

2025年6月期竣工物件のうち、8棟の物件でプレカットサイディングの導入を実施しました。

	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期	2026.6月期
竣工	1棟	4棟	8棟	-

竣工実績

● 自然

節湯型キッチン・ユニットバス水栓の採用

湯水の出しっ放しや必要以上の水量の使用は、水の消費量増加だけでなく、給湯のためのエネルギー消費量の増加にもつながります。当社では全住戸のユニットバス・キッチンの水栓に節湯機能(※エネルギー消費性能基準 節湯A1・B1・C1)を備えた水栓を採用することで、水資源の適正利用・エネルギー使用量削減に貢献しています。

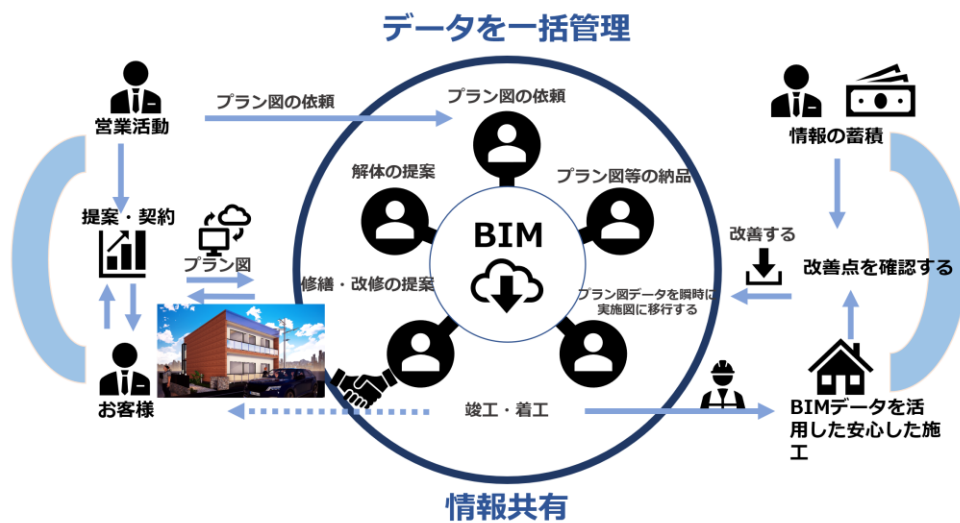


キッチン水栓 節湯性能C1

● 企業

BIMの導入

当社は、生産性・品質向上及び労働環境向上や産業廃棄物・発注ロス削減の一環として、BIMの導入しました。BIMとは、Building Information Modelingの略称で、建物の3次元モデルに材料やコスト・品質・管理情報といった属性データを関連付けることで、建築の設計や施工・維持管理・運用などの各工程で情報活用を行うためのシステムです。BIMを導入することにより、設計・積算工程の大幅な短縮や、正確な部材数量の算出による産業廃棄物・発注ロス削減につながります。



BIM導入効果 イメージ図

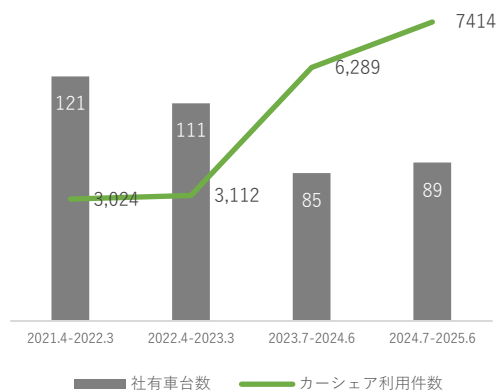
企業

エコドライブ／カーシェア利用の推奨

当社はエコドライブとカーシェアリングサービスの利用を推奨することで、自動車による環境負荷の軽減に取り組んでいます。

エコドライブとは、急発進や急停車を行わない、車間距離を十分にとり一定速度で運転する、などの心がけで燃料消費量やCO2排出量を削減する運転のことを指します。車両管理システムの運転分析機能を活用し、安全かつ環境に配慮した運転を推奨しています。

カーシェアリングサービスで使用される自動車は社有車よりも車両の入替頻度が高く、より環境負荷の少ない新型車両を利用することが可能になります。2022年3月に121台あった社有車は2025年6月には89台に減少しました。

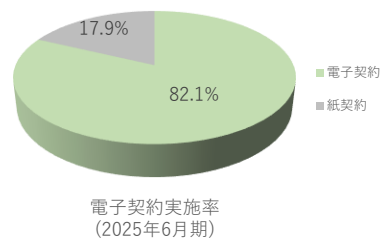


契約書類のペーパーレス化

当社は契約書類のペーパーレス化による業務効率化やコスト削減、環境負荷の低減に配慮することを目的として、2022年2月からGMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社の電子契約システム「GMOサイン」、2022年12月からイタンジ株式会社の電子契約システム「電子契約くん」を導入しています。

2025年6月期は当社貸主物件の新規賃貸借契約書、請負契約書（建築・修繕等）、不動産売買契約書（販売）、および工事関係発注書の全20,452件のうち、16,786件（82.1%）を電子契約で締結・発注しました。

今後も電子契約を推奨し、契約書類のペーパーレス化の促進を通して環境保全への貢献を目指します。



	契約・発注件数	うち電子契約・発注件数	電子契約・発注実施率
当社貸主物件の新規賃貸借契約書	10,911	7,588	69.5%
請負契約書（建築・修繕等） 不動産売買契約書（販売）	193	83	43.0%
工事関係発注書	9,348	9,115	97.5%

2025年6月期電子契約・発注状況

企業

CFPの取り組み

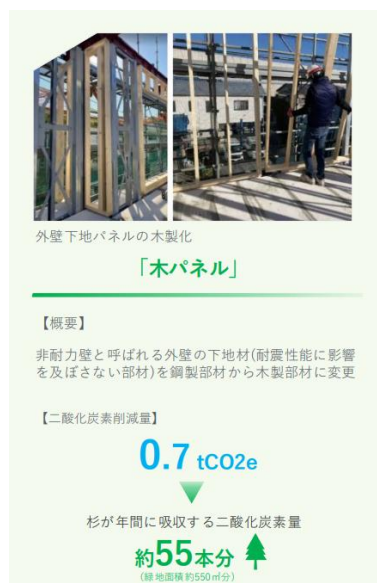
当社は、カーボンニュートラルな社会の実現に向けた取り組みの一環として、自社賃貸集合住宅のCFP（カーボンフットプリント）の算定に着手しました。CFPは製品やサービスの原材料調達から廃棄、リサイクルに至るまでのライフサイクル全体を通して排出されるGHG（Greenhouse Gas：温室効果ガスの総称）の排出量を二酸化炭素排出量に換算し、製品に表示する指標・仕組みのことです。当社はCFPの算定に関する知見を蓄積することで、自社賃貸集合住宅の二酸化炭素排出量削減に向けた第一歩を踏み出します。



建築物ライフサイクル イメージ図

各種取り組みにおける二酸化炭素排出量削減効果

鉄骨造3階建て18世帯の自社賃貸住宅をモデルケースとして、当社の環境配慮に対する取り組みのうち「外壁非耐力パネル木製化」「100%リサイクル石膏ボード」「太陽光発電システム」による二酸化炭素の削減効果を算定しました。



※本算定は、経済産業省・環境省「カーボンフットプリントガイドライン（2023年）」に準拠して実施
※排出原単位は、「IDEA Ver. 3.4 (AIST-IDEA)」および「環境省排出原単位DB Ver. 3.4」参照

社会

Social



社会 Social



● 社会 – 基本方針

当社は 経営の中核において社会への積極的な貢献を重視し、重要な取り組みを掲げ、持続可能な社会の実現を推進しています。社会の多様性を尊重し、公正で調和の取れた社会を築くことを目指します。また、地域の課題解決に寄与することを重視し、地域経済の発展へ貢献します。ステークホルダーとの良好な関係を築き、社会のニーズに柔軟に対応していくことで、持続的な社会の発展に貢献していきます。

● 社会 – 主な取り組み

ダイバーシティ&インクルージョン

- 多様な人財雇用の促進
 - ・えるばし認定の取得
 - ・高齢者／障がい者雇用
- 柔軟な働き方の提案・推進
 - ・くるみん認定の取得
 - ・有休消化の促進
 - ・リモートワークの実施

人財育成

- 人事制度の適正化
- 社員研修制度の実施
- 協力業者教育制度の実施

労働安全衛生

- ストレスチェックの実施
- 車両管理の徹底
- 現場の熱中症対策

顧客責任

- サプライチェーンサステナビリティの強化
- オーナー・入居者向けサービスの品質向上
- 利便性向上設備の導入
- 防犯カメラの設置

社会貢献活動

- 施工現場・物件周辺の清掃活動

● ダイバーシティ & インクルージョン

多様な人材雇用の促進

人種、国籍、性別、年齢、障がいの有無などを問わず、多様なスキル・価値観を持つ人材を雇用しています。

プラチナえるぼし認定の取得

「プラチナえるぼし認定」とは女性活躍推進法※1に基づき、厚生労働大臣が認定する「えるぼし認定」の最上位にあたる制度で、行動計画の策定や実施だけでなく、女性活躍における実質的な成果を上げた企業が認定されます。

当社は、令和5年7月に「えるぼし認定」の3段階目を取得しましたが、さらに高い基準を満たしたことで、令和7年5月に「プラチナえるぼし認定」の取得に至りました。



プラチナえるぼし認定

高齢者／障がい者雇用

高齢者雇用について、当社の定年は60歳ですが社員の希望がある場合は65歳まで継続して働くことができます。年齢を問わず、建築士や施工管理技士など高いスキルと経験を持った技術者を雇用することで、就業機会の確保および若手技術者の育成・教育に取り組んでいます。60歳以上の社員52人、うち65歳以上の社員30人が共に働いています。（2025年6月末時点）

障がい者雇用について、障がいの有無を問わずすべての社員が能力を発揮できるように、就業場所の選択など合理的な配慮を行っています。

● ダイバーシティ & インクルージョン

柔軟な働き方の提案・推進

多様なスキル・価値観を持つ人財が個々の能力を最大限発揮し活躍できる環境の整備に取り組んでいます。

くるみん認定の取得

「くるみん認定」とは次世代育成支援対策推進法に基づく認定表示です。一般事業主行動計画を策定した企業のうち、計画に定めた目標を達成し、一定の基準を満たした場合に、「子育てサポート企業」として認定されます。

当社は令和2年10月1日から令和4年9月30日までの一般事業主行動計画について、次世代育成支援対策推進法に基づく基準を満たし「くるみん認定」を取得しました。



くるみん認定

有休消化の促進

当社は、社員が意欲をもって能力を存分に発揮できる環境を作ることを目指し、有休消化を促進しています。

	2019年4月 ～2020年3月	2020年4月 ～2021年3月	2021年4月 ～2022年3月	2022年4月 ～2023年3月	2023年7月 ～2024年6月	2024年7月 ～2025年6月
有休消化率	83.3%	93.4%	80.1%	84.2%	99.8%	91.7%
業界平均有休消化率※	43.3%	44.9%	53.2%	53.2%	-	-

有休消化率

※厚生労働省「就労条件総合調査」より抜粋

リモートワーク／シフト制勤務の実施

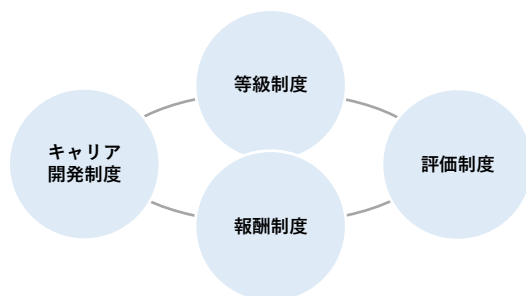
ワークライフバランスの向上を実現するため、当社では社員が働き方を柔軟に選択できる制度を導入しています。オフィスではなく自宅で働くリモートワークや、1日あたりの労働時間は変えずに始業・終業時間を調整するシフト制勤務を選択できます。

● 人 財 育 成

人 事 制 度 の 適 正 化

組織の秩序を維持しながら社員一人ひとりが能力を発揮し、会社の経営目的を達成するために人事制度が存在します。当社の人事制度は等級制度・評価制度・報酬制度・キャリア開発制度の4つの柱で構成されています。

社会の変化や経営方針の変更にスムーズに適応し、当社にとって最良の人事制度となるように継続的に制度を更改しています。



人事制度の4つの柱

昇格ポイント制の廃止

2023年4月に評価結果の累積によって昇格するポイント制を廃止しました（管理職のみ）。これによって年次を問わず優秀な人財を抜てきすることが可能になり、若手社員のモチベーション向上と人員配置の最適化に寄与しています。

専任コースの新設

2023年4月にマネジメントを職務としない新たなキャリアコースとして専任コースを新設しました。専任コースを選択した社員は特定分野で高い知識や技能を発揮することが求められます。複数のキャリアコースを設けることで社員の主体的なキャリア形成を後押ししています。

社 員 研 修 制 度 の 実 施

当社は階層別の研修と分野別の研修を行っています。

階層別研修では、新入社員等の若手社員向け研修から管理職層向けの研修まで各階層に合わせた研修プログラムを実施しています。

分野別研修ではその分野に関する知識と経験を有する社内認定講師が研修を実施しています。受講する社員自らが研鑽したい分野の研修を選択して参加することができます。



社内認定講師による分野別研修の様子

● 人財育成

協力業者教育制度の実施

当社では、施工現場における労働災害の防止や安全衛生意識の向上を目的に、半期に一度施工業者向けに勉強会を開催しています。勉強会では安全教育・建物点検報告・産業廃棄物の適正処理・品質改善事例の共有などを行っています。2025年6月期は合計48回の勉強会を実施しました。



勉強会の様子

● 労働安全衛生

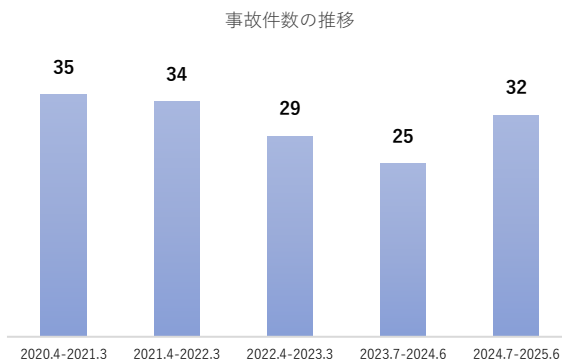
ストレスチェックの実施

社員のメンタルヘルス不調を未然に防止するため、労働安全衛生法に基づき年に一度ストレスチェックを実施しています。2022年は85.3%、2023年は84.6%、2024年は90.4%の社員がストレスチェックを受検しました。

車両管理の徹底

車両トラブルを未然に防ぐために、安全運転に関する定期的な注意喚起、車両管理システムによる走行履歴・安全運転診断、社有車乗車前後の日常点検の実施、道路交通法に基づく運転前後のアルコール検査の実施を徹底しています。

車両事故件数は漸次減少しており、2025年6月期の事故件数は32件です。ここでいう車両事故は軽微な接触事故の類であり、重大な人身事故はありません。



現場の熱中症対策

夏季の建設現場では高温多湿な環境での作業が多く、熱中症のリスクが非常に高まります。当社は、夏季現場の熱中症対策として、現場へのウォーターサーバー・スポットクーラーの設置、ネッククーラーや冷却ベストの配布を実施し、作業員の健康・安全の確保や作業効率の低下・重大な事故防止に努めています。

● 顧客責任

サプライチェーンサステナビリティの強化

当社は、環境保全・労働環境・社会課題等に関する取り組みの実施についてサプライヤーにヒアリングを行い、必要に応じてサプライヤーに各種取り組みの推進を行っています。サプライチェーン全体でサステナブルな社会の実現を目指し、環境や人権、社会に配慮した事業を展開することで、社会全体から信頼される企業価値を創造していきます。

オーナー・入居者向けサービスの品質向上

オーナー向けサービス

当社は安心して賃貸経営のサポートを任せていただくために、オーナー向け事業説明会を年に2回エリア別に実施しています。当社に対する理解を深めることに加えて、参加者同士の情報交換や親睦を深める場としても活用されています。参加者によるアンケート結果をもとにオーナー向けサービスの内容を改善し、品質向上に取り組んでいます。

2024年4月にオーナーアプリをリリースし、2025年6月末時点で86.2%のオーナーが登録・利用しています。ワークフロー、チャット、書類保管、収支連携機能を備えたアプリの導入によって、当社とオーナーとのコミュニケーションが一元化されることで、管理業務の効率化を実現しています。さらに、特に使い方に不安のある方を対象にアプリ勉強会を開催し、導入後のフォローアップを丁寧に行っています。

	2023/12 ～2024/2	2024/7 ～2024/9	2024/12 ～2025/3
参加 組数	330	321	345

直近3回のオーナー向け事業説明会参加組数



事業説明会の様子

顧客責任

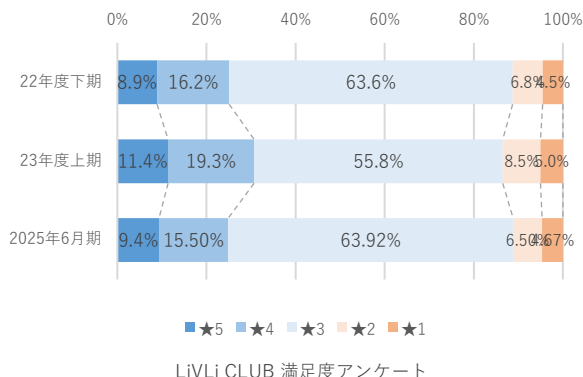
オーナー・入居者向けサービスの品質向上

入居者向けサービス

当社の運営する入居者向けサービスLiVLi CLUBでは、契約更新解約の手続きのご案内のほか24時間緊急サポートやインターネットサービスなどの入居者サポートをご用意しています。さらに新生活に便利な家具レンタルサービスや宅食サービスなど様々な優待特典サービス(LiVLi CLUB OFF)のご提供や、日々の暮らしを豊かにするためのイベントを開催しています。

日々の情報配信のクリック率・リーチ数等の分析や入居者を対象に行う定期的な満足度アンケートをもとにシステムUIやサービス内容を改善し、入居者向けサービスの品質向上に取り組んでいます。

2025年6月期は、FUJI ROCK FESTIVALでのクリーンボランティア活動を行い、入居者とともに環境保全に寄与しました。また、入居者とともにイベントを企画するワークショップを開催し、そこで出されたアイデアのいくつかは今後実際に実施する予定です。



クリーンボランティア活動の様子
photo by 戸高元太郎

共有スペースの設置

当社は地域コミュニティの活性化を目的としてリブランディング物件 Belleviage Yokohamaの屋上に人工芝を敷いた入居者専用の共有スペースを設置しています。物件の入居者は共有スペースを自由に利用することができます。



Belleviage Yokohamaの屋上共有スペースの様子

顧客責任

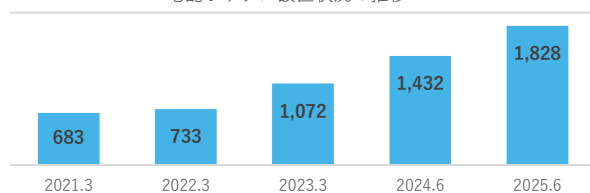
利便性向上設備の導入

宅配ボックス設置の推進

入居者の利便性向上のため後付けが可能な宅配ボックスの設置を推進しています。これにより宅配便の再配達が減少し配達車両のCO2排出量が削減される、物流業界の労働環境の改善につながる等社会課題の解決につながります。

管理物件4,638棟のうち、1,828棟の物件が宅配ボックス設置済みとなっています（2025年6月時点）。

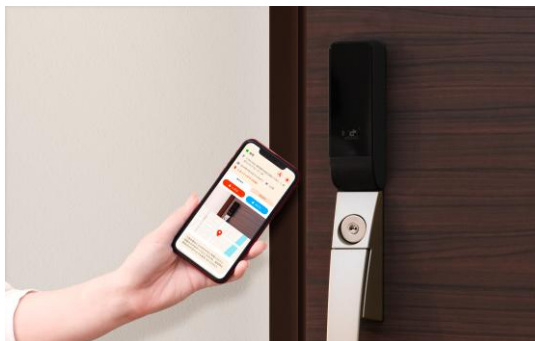
宅配ボックス設置状況の推移



宅配ボックス設置後の様子

スマートロックの導入

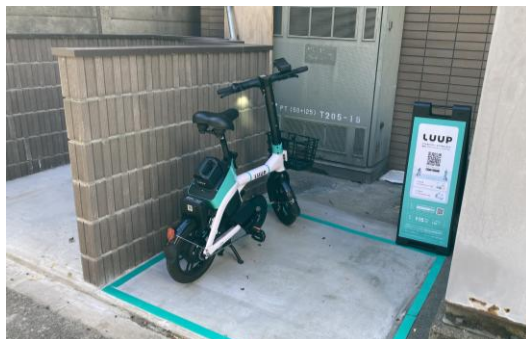
当社は「入居者の利便性・快適性・安全性の向上」「管理会社の業務効率化」「オーナーの物件価値向上」を目的にスマートロックの導入を推進しています。スマートロックの導入により入居者への物理キーの受け渡しは不要になり、デジタルキーのみでの賃貸運用となります。スマートロックの導入は利便性の向上のみでなく、鍵交換が不要となるためシリンダーの廃棄量削減など環境に対する取り組みにもつながります。2025年6月期は新たに22棟のスマートロック設置物件が竣工しました。



スマートロック デジタルキー開錠イメージ

シェアリングサービスの導入

当社はリブランディング物件 Belleviage Kinshichoに自転車シェアリング・電動キックボードシェアリングサービスLUUPのポートを設置しています。LUUPを導入することで入居者・近隣住民の移動の利便性が向上するだけでなく、自動車移動と比較してCO2排出量を減らし、持続可能な社会の構築に寄与しています。



Belleviage KinshichoのLUUPポートの様子

顧客責任

防犯カメラの設置

当社は防犯対策・治安維持・迷惑行為の抑制を目的に、2022年10月以降新規提案物件より防犯カメラを標準設備として導入しています。

(2022年度5～9月の間はオプション仕様として設定)



防犯カメラ設置 現場写真

防犯カメラ 当社物件竣工実績

2025年6月期竣工物件のうち、70棟の物件で防犯カメラを導入しました。

	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期	2026.6月期
竣工	1棟	46棟	70棟	-

竣工実績

社会貢献活動

施工現場・物件周辺の清掃活動

2014年から環境美化と地域貢献を目的として、施工現場とその周辺の清掃活動を毎月実施しています。



清掃活動の様子

	～2023.6	2024.6月期	2025.6月期	2026.6月期
実施件数	373件	500件	493件	-

清掃活動実施件数

ガバナンス

Governance



ガバナンス Governance



● ガバナンス – 基本方針

当社は、ガバナンスの重要性を深く認識し、透明性と倫理を経営の中心に据え、「ガバナンス基本方針」を掲げることで、組織全体での健全性と責任ある経営を追求します。公正かつ責任ある経営を実践することで、利益相反や不正行為を排除し、企業の法令遵守や内部統制の強化に努めます。さらに、ステークホルダーとの透明かつ継続的な対話を通じて、信頼関係の構築を目指します。私たちのガバナンスは、企業の長期的な繁栄と社会的な価値創造と持続可能な未来を築くための基盤となります。

● ガバナンス – 主な取り組み

コーポレート・ガバナンス

- 管理体制・システムの整備

リスクマネジメント

- リスクマネジメント体制の整備
- 情報セキュリティリスクマネジメント
- ハザードリスクマネジメント
- 投資リスクマネジメント

コンプライアンス

- コンプライアンス体制の整備
- コンプライアンス相談窓口の設置と整備
- 各種研修の実施

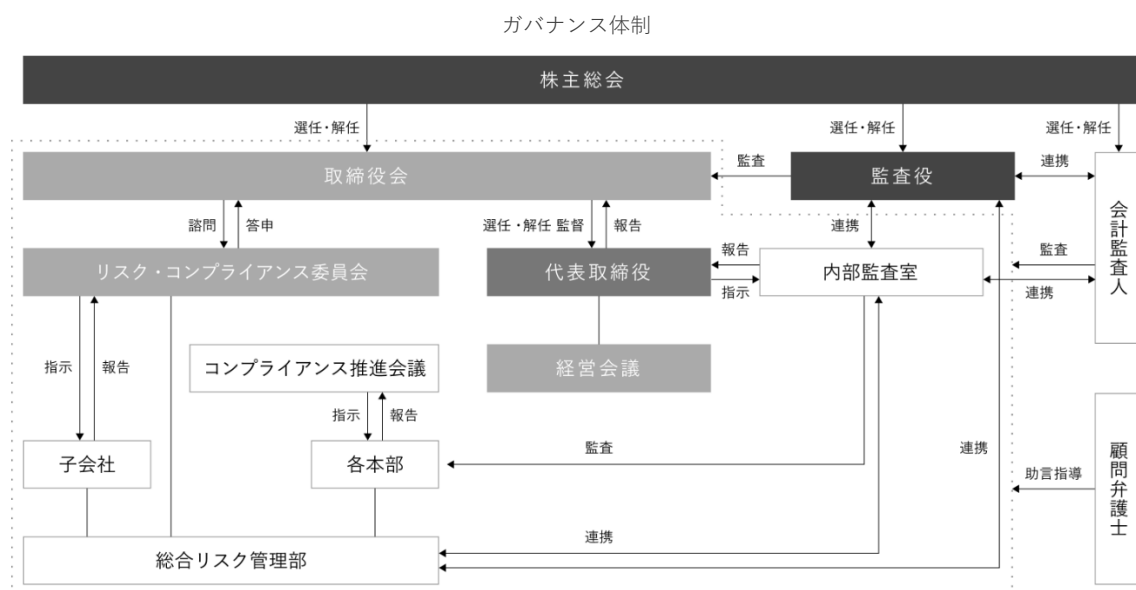
● コーポレート・ガバナンス

管理体制・システムの整備

取締役会および取締役

取締役5名および監査役1名で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役間の相互牽制により取締役の職務の執行を監督しています。代表取締役が議長を務め、原則として毎月1回の定例取締役会を開催するほか、経営上の重要事項が発生した場合には、必要に応じて臨時取締役会を開催しています。

取締役は、取締役会において積極的に意見を表明し、建設的な議論を尽くすものとし、また職務を執行するにあたり、他の取締役に対し説明を求めることを含め、十分な情報収集に努めています。社外取締役は、専門家としての豊富な経験や識見を活かし、外部の客観的な視点から、取締役会の監督機能強化の役割も担っています。また、取締役会における議論に積極的に貢献するとの観点から、執行役員とも十分に連携しています。



経営会議

取締役会の委嘱を受けた事項、その他経営に関する重要事項を協議または決議する経営会議を設置しています。取締役および執行役員の出席に加え、必要に応じて監査役の出席を可能とし、客観的かつ透明性の高い組織経営を実践しています。

執行役員

「執行役員制度」を導入し、経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めるとともに、取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めております。

監査役

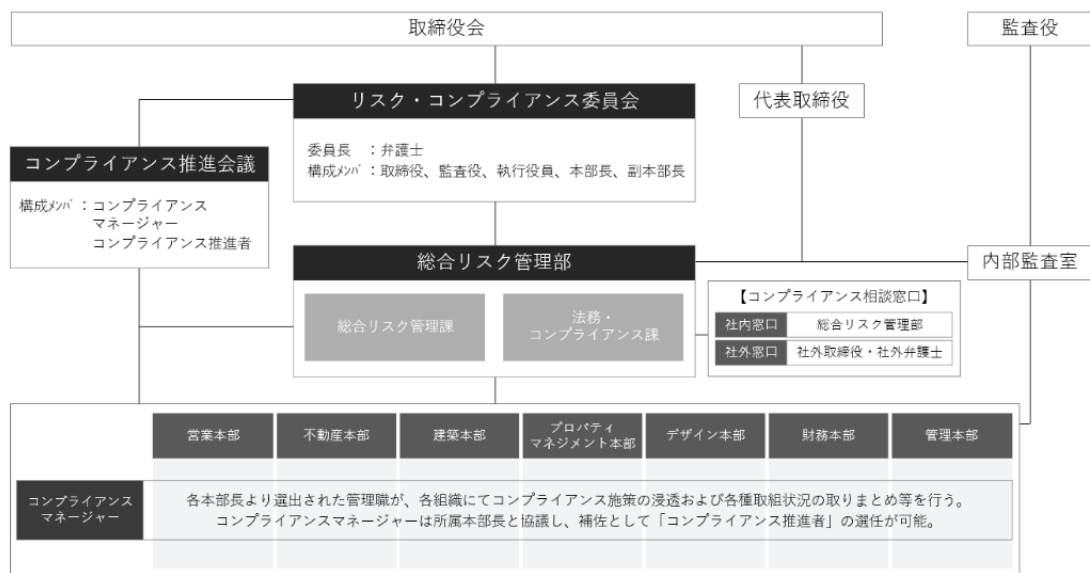
監査役は、内部監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施しています。

● リスクマネジメント

リスクマネジメント体制の整備

当社を取り巻くリスク（業務の適正な遂行を阻害し、または損失を発生させる要因）について、認識、評価したうえで、必要な対策を実施し、改善していく一連のプロセスにより、当社への影響を適切なレベルに管理する体制を整備しています。

リスク・コンプライアンス体制



リスク・コンプライアンス委員会

取締役会の諮問機関として、リスク・コンプライアンス委員会を設置しています。リスク管理・コンプライアンス推進活動に係る重要事項を審議し、各本部が作成するリスク対応計画の推進状況をモニタリングします。委員長には郷原信郎弁護士（郷原総合コンプライアンス法律事務所）を迎え、またコンプライアンス・リスクマネジメントの専門家である大久保和孝社外取締役も委員として参画するなど、社外の目線を取り入れた透明性の高い委員会運営を行っています。

リスクマネジメントの取組

当社の事業活動に大きく影響を与えるリスクを特定し、その管理状況を全社的視点から把握・評価しています。リスク項目の評価は、組織への影響度と対策の脆弱性という2つの軸と、それぞれに3段階の基準を用いて行われ、リスク・コンプライアンス委員会が対策の優先度を決定しています。優先されたリスクに対しては、当該リスク担当部署にて具体的な対策を講じるとともに、経営陣が参加する特別な会議体にて対策の進捗状況を確認します。

項目		主要リスク	影響度	対策の脆弱性	リスク対応策
事業リスク	経済動向	経済ショック時における不動産マーケットの流動性低下、又は、緩やかな金利上昇によって投資家の要求キャップレートが上昇し、ホール・リテールビジネスに影響を及ぼす可能性があります。	甚大	弱	経済市況のモニタリングを行うほか、金利上昇による当社への影響を検証しています。さらに、経済ショック時のクライシスシミュレーションを作成を進めており、事業運営の大きな方針を取り決めています。
	資金調達	事業拡大の局面に必要な資金が不足し、業績等に影響を及ぼす可能性があります。また、経済ショック時において、一時的にキャッシュが不足し資金繰りが悪化する可能性があります。	甚大	脆弱	ベースケースだけでなく、景気後退を想定したダウンサイドケースの事業計画を作成しています。クライシスシミュレーションを進めており、リスク・コンプライアンス委員会で対策を検討しています。
	物件の劣化・損傷	メンテナンス不良や適切な補修等が行われない場合、物件の劣化・損傷により景観が損なわれ、入居付けに影響を及ぼす可能性があります。	大	弱	定期的な物件巡回はもとより、長期修繕計画を基にオーナー提案を行い、専門スタッフが適切なタイミングにて必要な修繕を行っています。
事業以外のリスク	大規模地震	大規模地震の発生により事業中断の可能性があります。また、当社建物への被害およびこれに伴う多額の応急対応費用等が発生する可能性があります。	甚大	弱	業務継続計画を策定し、重要業務については危機発生時も優先して継続する対策を講じています。
	システム障害	重要システムに障害が発生し業務遂行に重大な支障をきたす場合、ステークホルダーからの信頼失墜、対応に要する多額の費用が発生する可能性があります。	大	弱	システムリスク評価に基づき、重要システムおよびデータのバックアップを取得。定期的なリカバリテストを行い、有事に稼働できる体制を整えています。
	優秀人材の確保・育成	適切な業務遂行のための必要人員や新たな事業等を担う専門人材を確保・育成できない場合、積極的かつタイムリーな事業展開を阻害する可能性があります。	大	弱	人材確保を目的とした社内プロジェクトチームを組成し、社員の実態を把握するとともに、戦略的な採用活動を実施しています。

● リスクマネジメント

情報セキュリティリスクマネジメント

当社では、情報資産は企業の重要な財産であることを認識し、「情報管理規則」などの社内規則に従い、情報資産の適切な管理、保管を徹底するとともに、社員に対する情報セキュリティ教育を実施しています。

また当社は、IT/データを活用した経営を目指しており、これらの経営基盤を支える情報セキュリティレベルを確保するため、情報システムの適正な活用、システム障害やサイバーセキュリティ事案の発生防止のための技術的な対策を講じています。

組織的 対策	・ 情報セキュリティ関連規則等の制定 ・ IT関連予算の一元的管理
人的 対策	・ 標的型メール攻撃に対する訓練実施 ・ eラーニングによる教育の実施
物理的 対策	・ 顔認証システムによる入退室管理 ・ 鍵付きキャビネットでの書類保管
技術的 対策	・ ゼロトラストシステムの導入 ・ アクセス権限の制限

ハザードリスクマネジメント

当社では、「危機管理規程」に則り、会社において発生する又は発生することが予想される様々な危機事象に、迅速かつ的確に対処できる体制を整えています。

また、優先継続業務を定め、大規模地震など不測の事態が発生しても、当該業務については中断させない、または中断しても可能な限り短い時間で復旧させるための事業継続計画（BCP）を策定し、内容の見直しを定期的に行っています。

投資リスクマネジメント

当社では、「アセットマネジメント権限規程」に則り、会社の投資に関する重要事項について協議する投資委員会（インベストコミティー：IC）を設置しています。

ICは、代表取締役社長に加え、投資事業に係る役員が参画します。不定期で年2回開催し、物件のビジネスプラン（アセットマネジメントを行うために策定する事業計画）に係る進捗状況を検証します。また、物件の状態（例：違法性の治癒等）や周辺環境の変化等に応じて、追加投資等に係る必要な意思決定を行っています。

● コンプライアンス

コンプライアンス体制の整備

当社は、経営理念に「信用、信頼、フェアネスはすべてに優先する」、また行動指針に「Integrity 人が見ておかしい、ということはない。誠実さ、高潔さを行動原理の中心に据え、取引先、社会、仲間からの信頼を確立する」を掲げています。さらに、コンプライアンスを「法令遵守に留まらず社会の要請に応える」と定め、社員はこれらを実践します。

全社的なリスクマネジメントの枠組みの中でコンプライアンスリスクを一体的に管理する体制を整備する（リスク・コンプライアンス委員会の設置。P.26参照）とともに、各種業務を適切かつ円滑に進めるための社内ルールやマニュアル等を定めています。また、社員のコンプライアンス意識醸成のための教育や各種コンプライアンス施策については、期初にコンプライアンス推進計画を立案し、当該計画に基づき実践しています。

コンプライアンス推進会議

リスク・コンプライアンス委員会の下に設置し、当該委員会メンバー（取締役、執行役員、本部長）、コンプライアンスマネージャーとそのサポート社員が参加します。四半期に一度開催し、当該委員会で審議された事項の社員への浸透、施策の実施状況を踏まえた改善策等について議論・検討するとともに、委員会メンバーとコンプライアンスマネージャーとの意見交換を行う場として機能しています。

コンプライアンスマネージャー

コンプライアンスマネージャーは、リスク・コンプライアンス委員会の共有事項を部署社員に伝達するだけでなく、自らが部署内でコンプライアンス教育や施策を計画・実行する重要な役割を果たします。具体的な活動は部署の実情に応じて異なり、コンプライアンス推進のための計画を策定し、それを遂行します。計画進捗はリスク・コンプライアンス委員会がモニタリングし、年次のコンプライアンス意識調査結果も部署別に示されるため、施策の進捗には継続的な注力が求められます。

コンプライアンス相談窓口の設置と整備

当社は、内部通報規程を策定しており、社員等からコンプライアンス相談窓口にご相談または通報があった場合に、当該規程に則った適正な処理が行われるための仕組みを整備し、コンプライアンスの強化を図っています。

コンプライアンス相談窓口への相談等は、重大事案に限らず、日々の業務判断、上長からの指示に不安を感じたり、法令違反の可能性を感じたりした場合など、様々な事項に関して相談できる旨を周知することで運用の実効性を高めています。相談窓口は、社内の窓口として総合リスク管理部に設置するほか、社外の窓口として社外取締役および外部の弁護士事務所に設置しており、相談しやすい環境づくりに努めています。対象者は、当社が雇用している社員・アルバイト・パートタイマー、当社が受け入れている派遣社員、過去に当社の社員等であった者に加え、当社との請負契約その他の契約に基づいて当社と継続的に取引をしている事業者の社員としています。相談者のプライバシーは保護され、相談を理由とした報復行為および人事処遇上の不利益な取り扱い等を受けることはありません。匿名による通報も可能としています。

● コンプライアンス

各種研修の実施

当社では、社員一人ひとりが高い倫理観の下、法令・社会規範の趣旨を理解・遵守することはもちろんのこと、当社を取り巻く様々なリスクに対するリテラシーの向上を目的に、継続的な教育・研修等を実施しています。

コンプライアンス研修

当社は、コンプライアンス意識の向上および事案の発生を未然に防止することなどを目的に、コンプライアンス研修を毎年実施しています。外部の専門家による講義形式も一部取り入れていますが、より自分事と捉えていただくためにディスカッションを中心としたグループワーク形式の研修に注力しています。

テーマ	実施	対象	形式	概要
コンプライアンスとは何か	2020年3月	課長以上	講義	・ 講師：郷原信郎 弁護士（郷原総合コンプライアンス法律事務所） ・ 「社会の要請に応えること」という考え方についての認識を共有
コンプライアンス概論	2020年6月	全社員	講義	・ 講師：大久保和孝 社外取締役（㈱大久保アソシエイツ代表取締役社長） ・ コロナ禍における社会環境への適合
コンプライアンスはなぜ必要か	2020年12月	部長以上	グループワーク	・ 当社における過去事案の原因の深掘等、コンプライアンスに取り組むことの必要性について議論し、社員の納得感を醸成
ステークホルダーからの「信頼」	2022年1月	全社員	グループワーク	・ ステークホルダーからの信頼に焦点を当て、ステークホルダーからの期待とそれに応えられない場合のリスクなどについて議論
コンプライアンス問題の自分事化	2022年10月	全社員	グループワーク	・ 他社のコンプライアンス問題を題材に、自分事として捉えることを通じて社員の意識変革を促す
Philosophyに基づく事例対応	2023年10月	全社員	グループワーク	・ ステークホルダーと当社とが対立する具体的な場面を想定し、Philosophyに基づく対応について議論
ステークホルダーの立場で考える	2024年10月	全社員	グループワーク	・ 他社のコンプライアンス不祥事例を題材に、問題をステークホルダーの立場から考え、企業が社会に与える影響について理解を深める

ハラスメント研修

適切なコミュニケーションが脅かされる環境は不正の温床となりかねないため、働きやすい職場環境・組織風土の醸成とハラスメントに関する正しい知識を得るため、ハラスメント研修を実施しています。

テーマ	実施	対象	形式	概要
ハラスメントのない職場づくり	2023年3月	全社員	講義	・ 講師：木下潮音 弁護士（第一芙蓉法律事務所） ・ ハラスメント事案の共有、管理職および一般社員に求められる行動等
ハラスメント防止 職場のコミュニケーション向上	2024年3月	全社員	講義	・ 講師：木下潮音 弁護士（第一芙蓉法律事務所） ・ 業務で起こり得るハラスメント具体事例を題材に、社員が取るべき適切な行動を解説
心理的安全性を高める コミュニケーション	2025年5月	全社員	講義	・ 講師：ANAビジネスソリューション ・ 職場での心理的安全性を高めるコミュニケーションの取り方を具体的に解説

リスク管理研修

リスクマネジメントへの理解促進とリスクに対するリテラシー強化を目的とした研修を実施しています。

テーマ	実施	対象	形式	概要
リスクマップの見直し	2021年1月	部長以上	グループワーク	・ 本部別にピックアップしたリスクに対する評価結果を基に、リスクに対する認識の差異や考え方等についての理解を深める。
リスクマップの見直し	2022年2月	部長以上	グループワーク	（同上）
重要リスクの深掘	2023年2月	部長以上	グループワーク	・ 事業運営上、重要性の高いリスクに対する現行の対応をみなすため、現状の課題や問題点等について集中的に思考する。
集中討議 - 戦略とリスク管理 -	2024年4月	部長以上	グループワーク	・ 戦略の立案・遂行には当該戦略の遂行を阻害する要因（リスク）に適切な対策を講じる必要がある。討議を通じてリスクマネジメントの思考訓練する。

外部評価・外部基準

ZEHデベロッパー

2022年12月登録



くるみん認定

2023年認定



プラチナえるぼし認定

2025年認定



● 対象期間／注記

■ 報告対象期間

2025年6月期（2024年7月1日から2025年6月30日）

但し、記載されている活動、取組み内容については一部それ以前からのものを含みます。

■ 発行情報

発行日：2025年10月1日

次回発行日：2026年10月予定

■ 注記

2024年度（2023年7月1日から2024年6月30日）

2023年度（2022年4月1日から2023年3月31日）

2022年度（2021年4月1日から2022年3月31日）

2021年度（2020年4月1日から2021年3月31日）



architect developer, Inc.

株式会社アーキテクト・ディベロッパー

〒104-0061 東京都中央区銀座4-12-15 歌舞伎座タワー

<https://architectdeveloper.com/>

本冊子に記載されているすべての情報は、著作権法およびその他の法律により保護されています。
無断での引用や転載、複製は禁じられています。