



2024年3月期第2四半期決算説明資料

株式会社セルム | スタンダード : 7367

2023年11月10日

Activate Your Potential

INDEX

1. 2024年3月期第2四半期決算概要

2. ご参考情報

2024年3月期第2四半期決算概要

2024年3月期Q2（7-9月）業績ハイライト

- ファーストキャリア領域（内定者から入社5年目までの若手ビジネスパーソン向け）において需要が明確に高まっており、企業グループ内で一貫した人材開発方針構築を志向する大手企業との取引が伸長、Q2連結業績における売上・各段階利益を大きく牽引

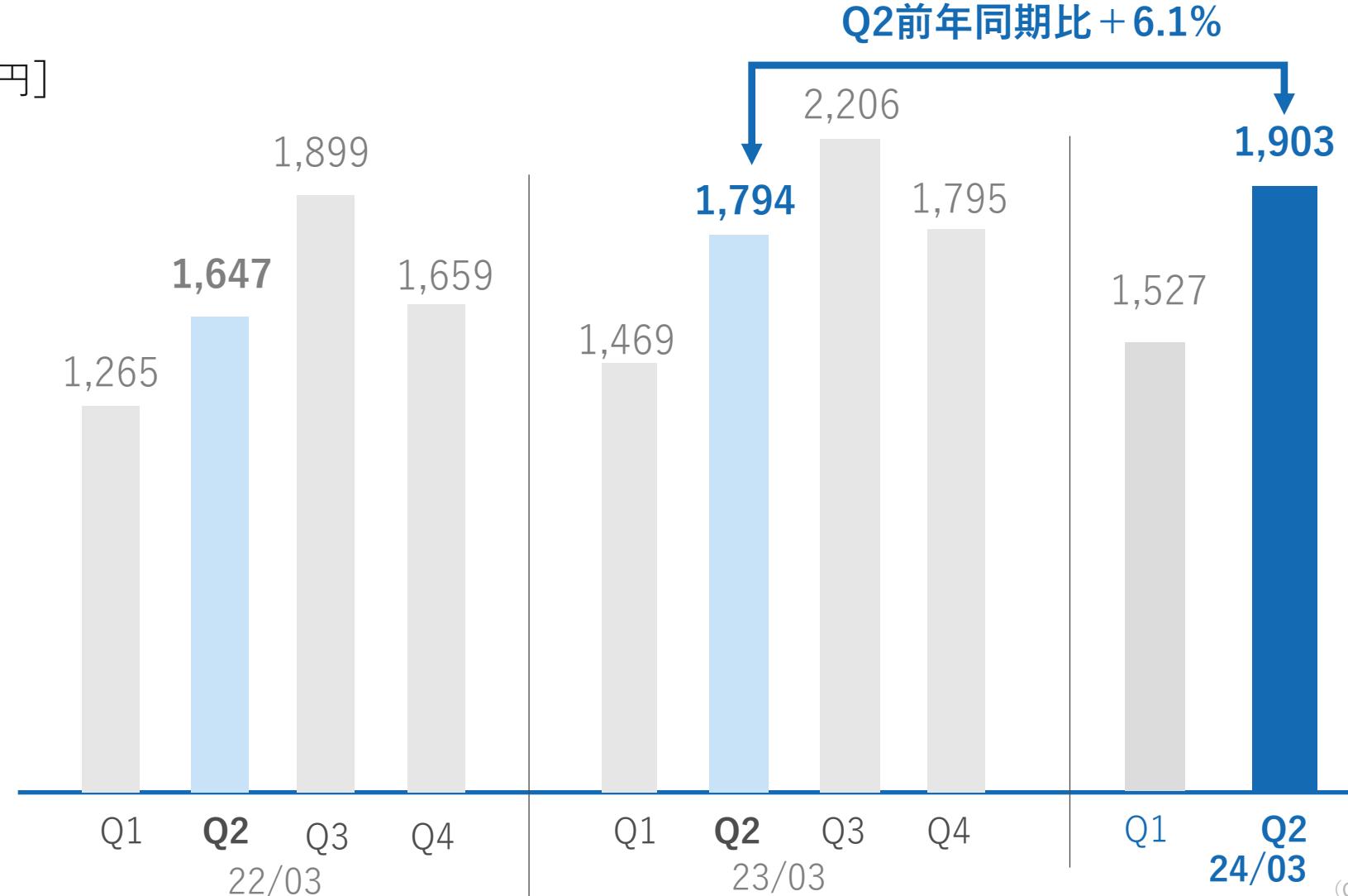
（単位：百万円）	23/03期	24/03期	前年同期比
	Q2（7-9月）実績	Q2（7-9月）実績	
売上高	1,794	1,903	+6.1%
EBITDA	345	361	+4.5%
営業利益	291	310	+6.4%
経常利益	284	306	+8.1%
当期純利益	158	187	+18.2%

連結四半期売上高の推移

CELM

- 経営幹部・ミドル領域において、案件の大型化に伴い10月以降の開始となった影響を受けつつも、ファーストキャリア領域を中心にQ2連結売上を牽引。結果として、Q2四半期売上の過去最高を更新

[単位：百万円]



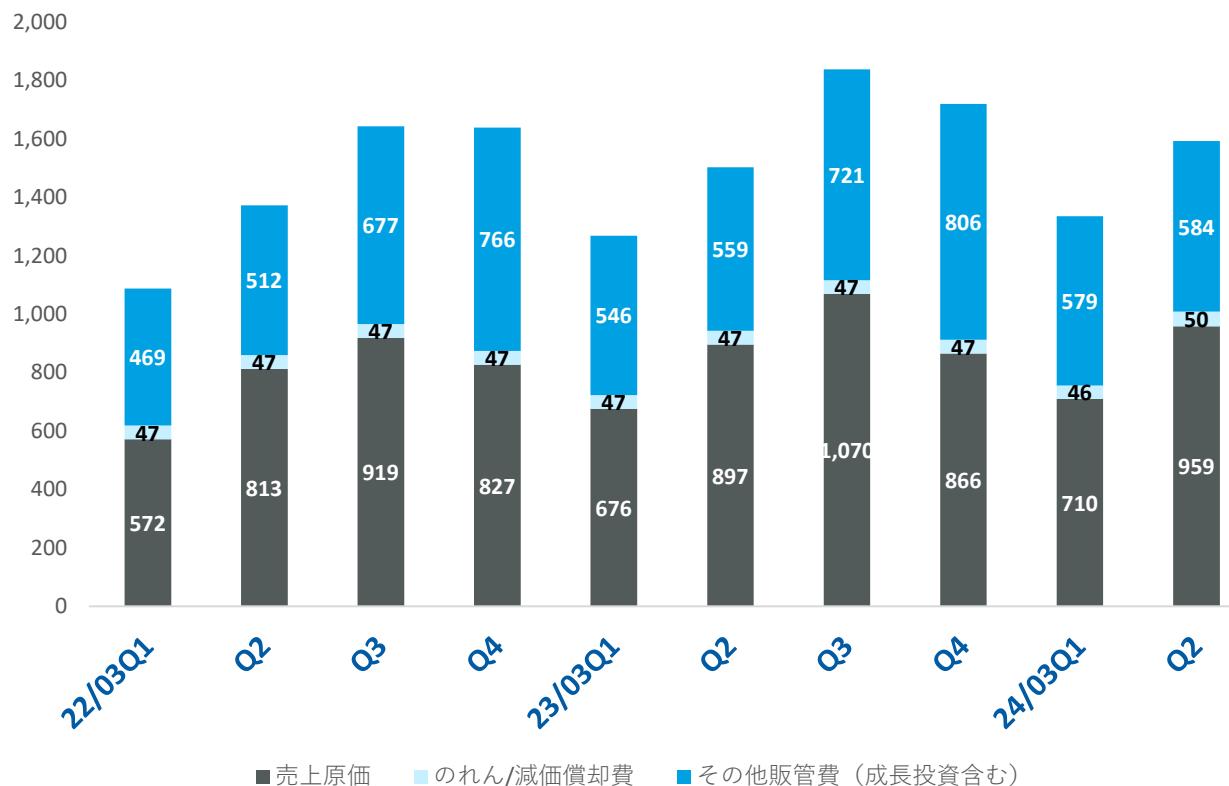


営業費用推移及び今後の見通し

CELM

- 上期は主にフロント人員を中心とした採用活動関連の投資や、当社従業員に対する賃上げにて費用計上
- 下期で大きな費用項目は有償SOの条件達成に伴う株式報酬費用（数千万）。それ以外の大幅な投資項目は上述通り上期に先行実施済み、下期はコストコントロールを通じた利益確保を計画

[単位：百万円]



費用項目の建付け

売上原価

売上高対比で一定の水準を維持する変動費の位置づけであり、下期も同様の想定。

のれん/減価償却費

のれんは年間188百万円を償却

24/03期上期 通年度計画に対する売上高・経常利益進捗率

CELM

- ・ 売上高：ファーストキャリア領域を中心に好調な業績推移を経て、**昨年度とほぼ同水準の進捗率（約45%）に追い上げ**。経営幹部・ミドル領域にて受注済みの案件を予定通り下期に実施し、引き続き通期予想到達を計画
- ・ 経常利益：採用活動等の成長投資を上期に先行集中させた**今年度において、上期時点の進捗は通期計画に対し5割弱**。引き続き期初に掲げた通期業績達成を計画

売上高進捗

24/03 上期実績	3,430百万円 44.6%	(計画) 通年業績 7,700百万円
23/03 上期実績	3,264百万円 44.9%	通年業績 7,265百万円

経常利益進捗

24/03 上期実績	489百万円 48.0%	(計画) 通年業績 1,019百万円
23/03 上期実績	480百万円 52.2%	通年業績 919百万円

24/03期上期各事業領域別（1）売上内訳

- ① 連結売上の大半を占める経営幹部・ミドル領域/大手顧客市場は、開始時期がQ3/Q4に始まる性質の大型PJが今年度多く、下期スライドの影響を受けつつも前同比+1.9%成長で推移
- ② ファーストキャリア領域は提案の「質」が明確に重視される昨今、当社サービスが顧客より評価されやすい環境にシフト。大型案件多数受注につながっており、上期までの連結業績を大きく牽引。引き続きQ3/Q4においても大型案件実施による売上成長を見込む

（単位：百万円）

	24/03期	
	上期（4-9月）実績	前年同期比
経営幹部・ミドル領域 (株)セルム、升励銘企業管理諮詢(上海)有限公司、 CELM ASIA Pte. Ltd)	2,711	+0.4%
【市場別】 <大手顧客市場 ⁽²⁾ > <準大手顧客市場 ⁽²⁾ >	2,234 477	① +1.9% -6.1%
ファーストキャリア領域 (内定者から入社5年目までの 若手ビジネスパーソン中心。 ⁽¹⁾ 株)ファーストキャリア)	718	② +34.6%

注：(1)内部取引相殺後の売上 (2)準大手顧客：売上規模5,000億円未満を中心とした顧客企業 大手顧客：準大手顧客以上の売上規模の顧客企業



主要な事業KPIの状況（24/03期Q2時点）

CEL M

	23/03期 (実績)	24/03期 (計画)	24/03期Q2時点進捗コメント
1 上位150社の1社あたり 平均年間売上高 ⁽¹⁾ （百万円）	35.9	38.0	
2 経営塾の実施社数（社）	101	107	計画に対して堅調に推移、現時点で計画変更なし。 最繁忙期であるQ3(10-12月)を見据えて再精査を予定。
3 人事部以外の事業 部門への展開 ⁽²⁾ （部門数）	136	144	
4 準大手顧客 年間取引社数 ⁽³⁾ （社）	71	75	4-9末：60社（昨年4-9末は54社、+11%増） ターゲットを広げ売上規模が2000億円未満の企業開拓を一部開始。
5 連結社員数（名）	174	187以上	本日23.11.10時点で184名在籍、現在も進行する採用活動を通じて年度内187名以上を引き続き計画

注：(1)セルム単体 (2)売上高300万以上の人事部以外の取引部門数

(3)年度内に売上計上した準大手顧客（顧客企業の売上規模5,000億円未満の顧客）を法人単位でカウント

- 配当性向の基準を変更
 - 変更前配当性向：30%程度
 - 変更後配当性向：**30%から35%程度**

資本政策方針（変更後）

当社は、M&Aを含む戦略的投資を優先的に実行し、新事業・新市場の創造を通じて持続的な利益成長や企業価値向上を実現することが、株主の皆様の期待に応えることになると考えています

そのために必要な内部留保を確保した上で、**配当性向として30%から35%程度を基準とした安定的かつ継続的な配当**を行い、中期経営計画期間（2023年3月期～2025年3月期）終了時の目標ROE（自己資本利益率）として20%以上の水準の資本効率性を勘案しながら、株主還元の充実を図ってまいります

なお、長期にわたり留保された余剰資金については、市場環境や財務の状況を踏まえた上で、自己株式取得の実施の是非につき株主還元、M&Aの対価、人材獲得、従業員インセンティブ等の観点から機動的に検討し、株主の皆様に還元していきます



連結業績予想および期末配当予想の修正について

CELM

- 「賃上げ促進税制」等による税額控除の確度、および堅調に推移する通期業績進捗を再精査し、**本日時点**で**当期純利益およびEPSは期初予想を上回る見込み**のため、連結業績予想を修正
- 上記の業績推移に加え、**配当性向を30%から35%程度までを基準とする資本政策方針**を反映。
 - 期末配当を**2円増配**（期末配当9円⇒11円）し、年間配当金は中間配当と合わせて**19円**の予定

	期初 業績予想	(2023.11.10更新) 24/03通期予想	増減額	増減率
売上高（百万円）	7,700	7,700	-	-
EBITDA（百万円）	1,250	1,250	-	-
営業利益（百万円）	1,030	1,030	-	-
経常利益（百万円）	1,019	1,019	-	-
当期純利益（百万円）	627	662	+35	+5.6%
EPS（1株当たり当期純利益、円）	56.0	57.1	+1.1	+2.0%

ご参考情報

Appendix

人と企業の 可能性を広げ、 世界を豊かにする

私たちは顧客企業の中長期的な課題に
「人と組織」の側面からアプローチし、
持続的な企業価値向上を共に
実現する会社です

永続的な進化・成長に不可欠な
「リーダー人材開発」と
「企業カルチャーの革新」
を主軸に伴走します

基礎情報

- ・ **会社名** 株式会社セルム
- ・ **事業内容** 経営戦略/経営課題に合わせた人材・組織開発に関する総合的な支援
- ・ **従業員数** 174名 (2023.03末)
- ・ **設立** 2016年11月1日(創業 1995年12月22日)
- ・ **所在地** 東京都渋谷区恵比寿

沿革

- 1995年12月 東京都中央区に株式会社セルムを設立
(創業者 松川好孝、磯野卓也)
- 2010年8月、11月 CELM Group and Partners (株)を東京都渋谷区に設立、MBOを目的とした合併を前提として、同社が(株)セルムグループ・ホールディングスの株式を100%取得
- 2016年11月 CELM Group and Partners株式会社を存続会社として(株)セルムグループ・ホールディングスと(株)セルムを吸収合併し、現(株)セルムとなる(代表取締役 加島禎二)
- 2021年4月 東京証券取引所JASDAQ市場に上場
- 2022年4月 東京証券取引所市場再編により、スタンダード市場へ移行

代表取締役CEO 加島 祢二

1990年に上智大学文学部心理学科を卒業後、リクルート映像に入社。営業、コンサルティング、研修講師を経験
1998年に創業3年目の株式会社セルムに参画し、2002年取締役企画本部長に就任
2010年に代表取締役社長に就任
2016年に事業再編及びMBOを経て、第二創業と位置付けた現株式会社セルムの体制を構築



顧客企業の課題：経営課題と人材・組織戦略の紐づけ

「経営課題」と「人材・組織に関する戦略」は本来密接に関係しているが、両者を紐づける難しさに多くの企業が課題認識を持つ

経営戦略との紐づけの難しさ

経営課題の人事戦略への落とし込みに課題を抱える企業が多い（1）

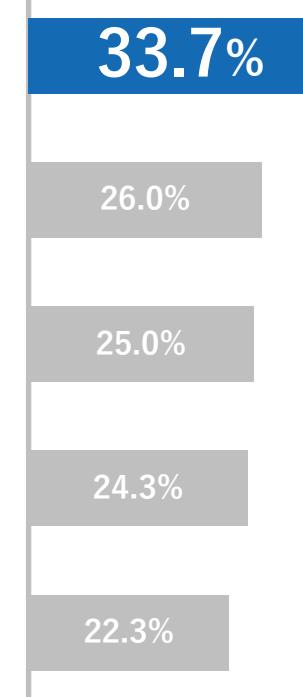
人事戦略が経営戦略に紐づいていない

組織的な意思決定に時間がかかる

詳細な人事データを活用できるほど人事制度に柔軟性がない

管理職層の職場メンバーへの指導・育成スキルが低い

収集・管理すべき人事情報が増加し、正確に把握しきれない



注：（1）パーソル総合研究所「タレント・マネジメントに関する実態調査」
(HITO REPORT 2019年10月号) より

さまざまな課題

人材・組織戦略に落とし込むまでには多くの課題がある

課題に対する解決方針の要件定義

企業固有の要素も多く一般化し辛い
特に複雑な事業構造の大企業は特定だけでも難易度が高い

各企業固有の経営課題の特定

課題が見えても「どう解決すれば良いか」について適切な方針決定は難しい

具体的・効果的なソリューションの発見と実行

解決方針が見えても完全に合致する
具体的なソリューションを探すのには手間がかかる

時代・環境の変化に応じた継続的なアップデート

絶えず変化する事業環境に応じ一定期間毎に
アップデートを図らなくてはいけない

セルムのビジネスモデル

CELM

セルム自身は顧客の課題把握や実行管理に徹し、プログラムは外部の専門家ネットワークを活用することで常に最適なものを迅速に提供。変化する環境下で、持続的に支援し続けるビジネスモデル



注：(1)23/03 実績

(C) CELM Inc. All Rights Reserved.

外部プロフェッショナルタレントとの強固なパートナーシップ

CELM

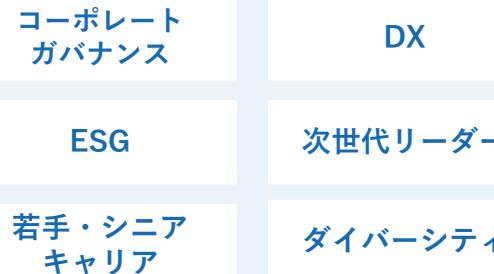
1500名超⁽¹⁾の外部プロフェッショナルタレントネットワークが幅広いソリューションの提供と変動費化された経営の両立を可能とし、真に顧客起点の課題解決を実現する

1500名超⁽¹⁾のタレントを プラットフォーム化



個社固有の様々な課題に都度合わせられる、顧客から見て魅力的な人材の揃ったネットワーク

常にアップデートされる 経営課題に幅広く対応



時代の最先端ニーズに合ったテーマを常に開拓しており、幅広に対応が可能

顧客起点の課題解決を真に 実現する変動費化された体制



プロフェッショナルタレント

プロフェッショナルタレントは稼働した時のみ費用が発生⁽¹⁾するため、専門家の稼働そのものが目的にはならず、常に顧客起点での課題解決に取り組める

幅広いソリューションの提供



変動費化された筋肉質な経営

注：(1)タレント全体約1500名のうち23/03時点の稼働人数は約500名

(ご参考) プロフェッショナルタレント

CELM

プロフェッショナルタレントとして圧倒的な専門性や経営経験と同時に、優れた人間力によって大企業の経営リーダーから敬意と好意を以て受け入れられる人物をネットワーク化



オフィス三谷 代表

1977年川崎製鉄株式会社（現：JFEスチール株式会社）入社。1988年ボストンコンサルティンググループ

1992年日本GE（日本ゼネラル エレクトリック株式会社）1998年GE航空機エンジン北アジア部門社長

2002年GE横河メディカルシステム株式会社社長 2005年GE本社副社長兼務

2007年ノバルティスファーマ株式会社代表取締役社長 2008年ノバルティスホールディングジャパン株式会社代表取締役社長兼務

【著書】世界で通用するリーダーシップ』（東洋経済新報社、2012年）

三谷 宏幸

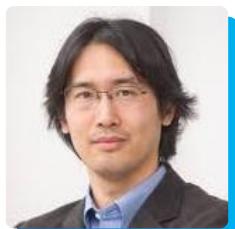


一橋大学大学院 国際企業戦略研究科 教授

三菱商事の機械（東京、ニューヨーク）に約10年間勤務。マッキンゼー・アンド・カンパニーのディレクターとして、約20年間、コンサルティングに従事。自動車・製造業分野におけるアジア地域ヘッド、ハイテク・通信分野における日本支社ヘッドを歴任。2010年6月より、一橋大学ビジネス・スクール（国際企業戦略科）教授に就任。ファーストリテイリング、デンソー、味の素、NECキャピタルソリューションズの社外取締役、ダイキン、日立、リコー、リクルート、BCG、コーチA、インターブランドなどのシニアアドバイザーを兼任

【著書】成長企業の法則—世界トップ100社に見る21世紀型経営のセオリー（ディスカヴァー・トゥエンティワン、2016年）

名和 高司



慶應義塾大学総合政策学部准教授 兼 政策メディア研究科委員

ラクスル(株)、五常・アンド・カンパニー(株)、(株)アピリッツ、(株)ユーグレナの社外役員を兼任。

小売・ITの領域における3社の起業を経験後、マッキンゼー・アンド・カンパニーの東京およびフランクフルト支社に勤務。北欧、西欧、中東、アジアの9ヵ国において、ハイテク、消費財、食品、エネルギー、物流、官公庁など多様な事業領域における新規事業、経営戦略策定のプロジェクトに関わる。同社退職後、オックスフォード大学サイドビジネススクール、立命館大学経営学部を経て、2016年より現職

【著書】『STARTUP』（NewsPicksパブリッシング、2020年、共著）『経営戦略原論』（東洋経済新報社、2018年）等

琴坂 将広

経営層から若手層まで幅広く対応

特に企業固有の課題の重要性が増す大企業の経営層・ミドル層向けに強み



セルムの強み: リカーリング性の高い取引構造 (1/3)

永続的なテーマである人材組織開発につき、課題特定・実行・フォローのサイクルで信頼を積み重ね、5年以上の継続的取引顧客からの売上は6割超⁽¹⁾。リカーリング性の高い長期的な取引を実現

セルムの場合

顧客との長期的な取引基盤を築き上げているため、
5年以上の継続的取引顧客からの売上が6割超

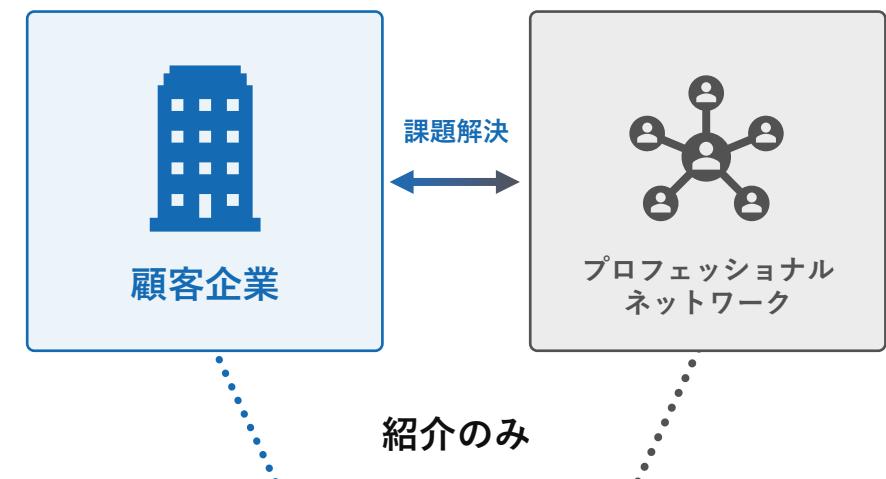


経営陣・複数部署をカバーするフロント
企画・実行・フォロー、あらゆる場面の
プロジェクトマネジメントに最初から最後
までコミットすることで信頼が積み重なる

外部専門家のネットワークを活用、
様々なタレントをプロジェクトごとに都度
見直し・入れ替えることで新陳代謝を促進、
セルムもタレントも高い評価を受け続ける

専門家マッチングサービスの場合

専門家の紹介だけを行うため、
課題の解決そのものは2社間の問題



専門家マッチングサービス

注 : (1)23/03 セルム単体 実績

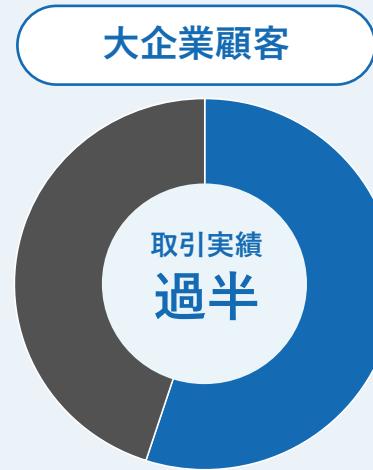
セルムの強み: 大企業を中心とした強固な顧客基盤 (2/3)

CELM

対応にスピード感を求められる大企業の課題に対し、個社固有の課題解決に直結し、「テーラーメード型の支援」に伴走できるセルムだからこそ選ばれる



セルムのテーラーメード型の対応は
複雑な課題を抱える大企業から高い評価



プライム市場上場の時価総額トップ100社
のうち、過半との取引⁽¹⁾を有する
強固な顧客基盤

セルムの代表的なお客様（五十音順）

(株)クボタ様

住友ゴム工業(株)様

ソニーグループ様

ダイキン工業(株)様

本田技研工業(株)様

ヤマトホールディングス(株)様

KDDI(株)様

双日(株)様

SOMPOホールディングス(株)様

田中貴金属工業(株)様

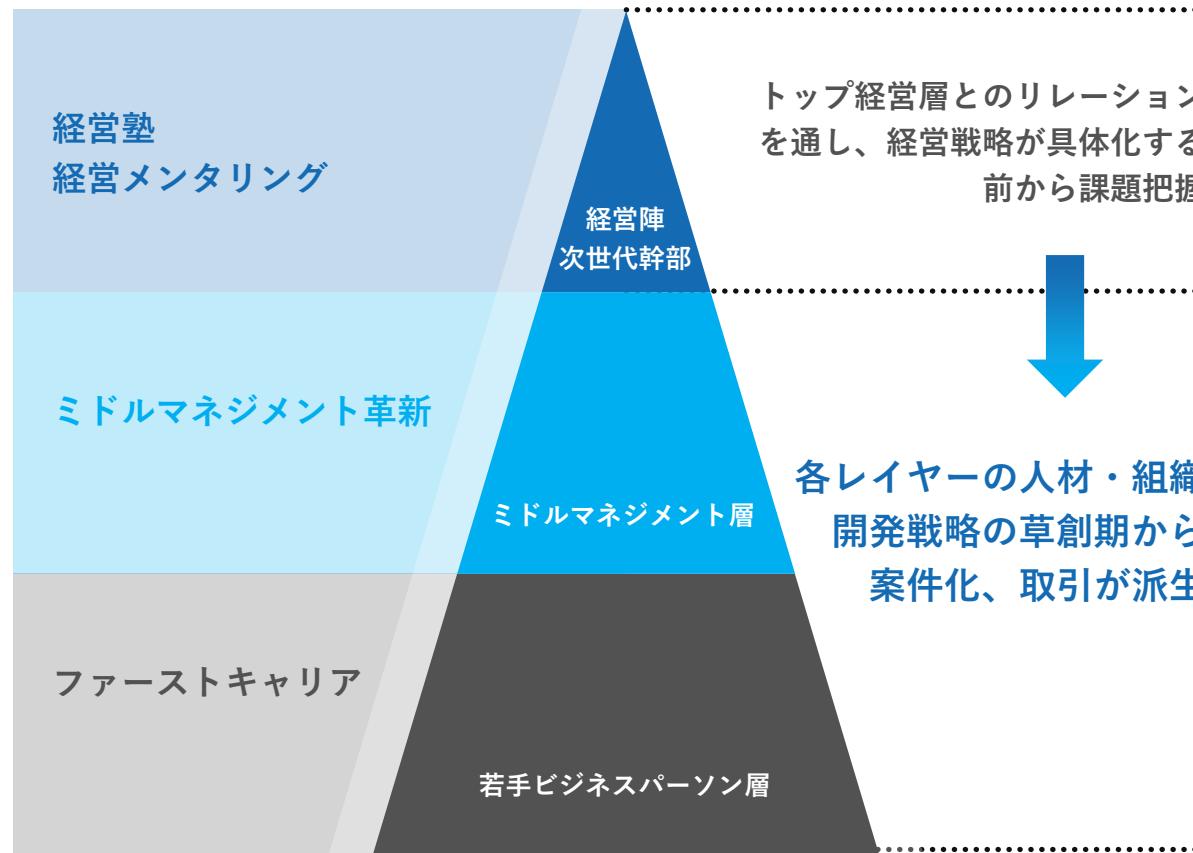
(株)村田製作所様

etc

セルムの強み： 経営陣・次世代幹部候補との接点を通じた案件開拓力（3/3）

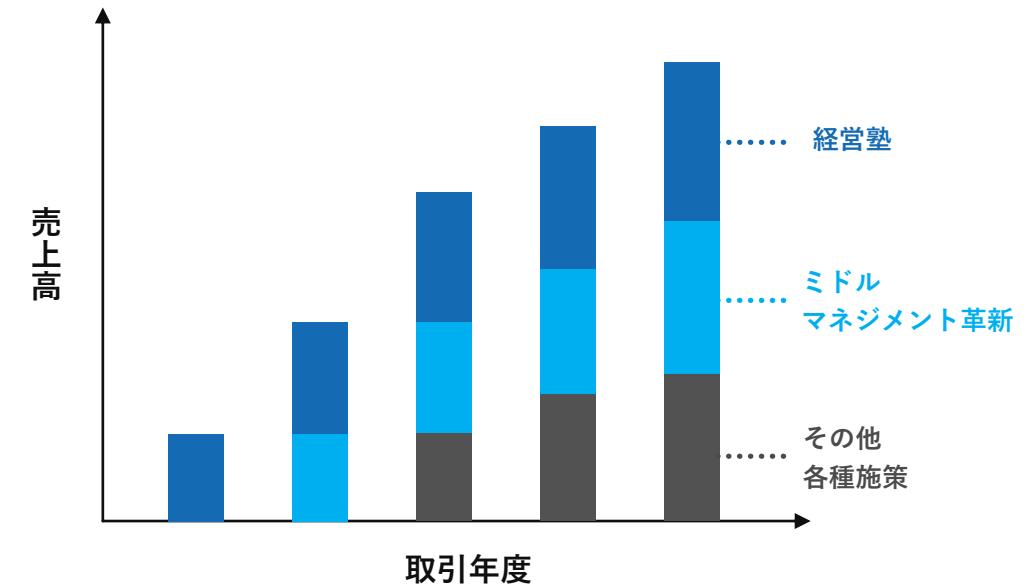
CELM

経営陣や次世代幹部候補の接点を通して、顧客の人材/組織開発戦略の草創期から案件化。構築した信頼関係と顧客の戦略に対する理解を元に支援する領域を拡大、取引規模の拡大に繋げることが可能



取引規模拡大のイメージ

各種施策へと派生しながら取引規模を拡大



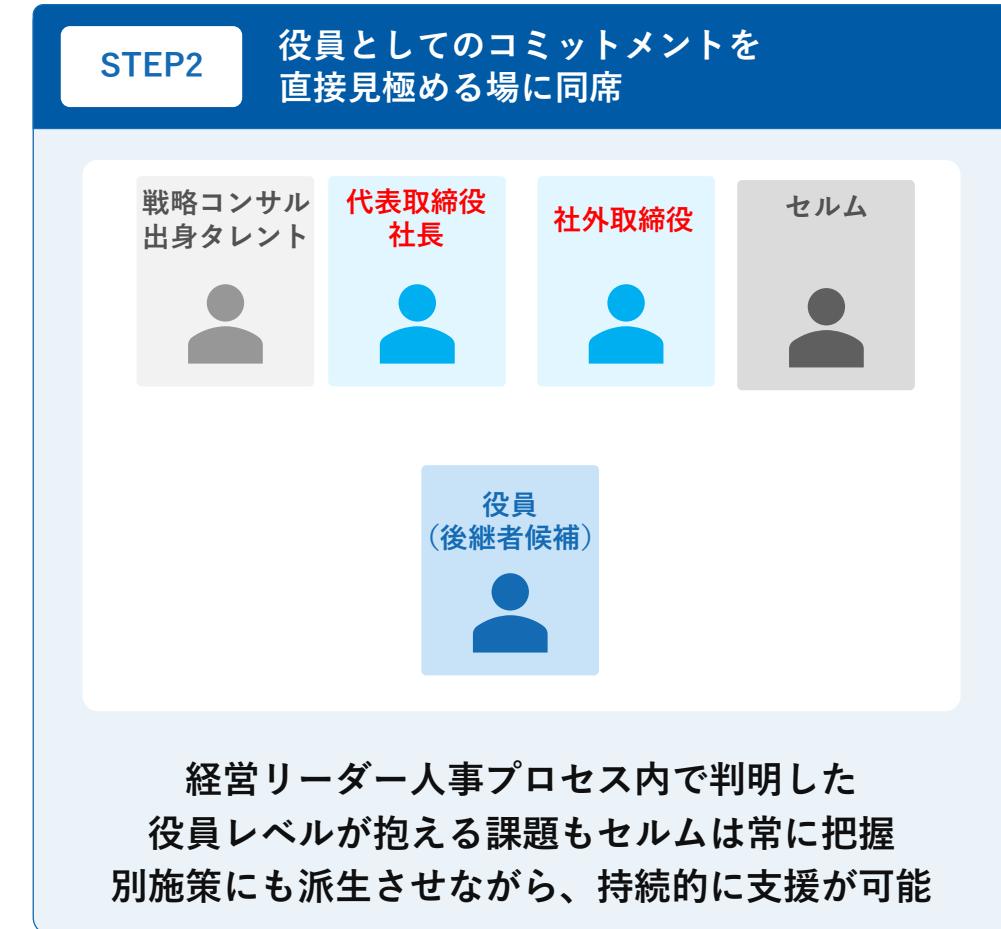
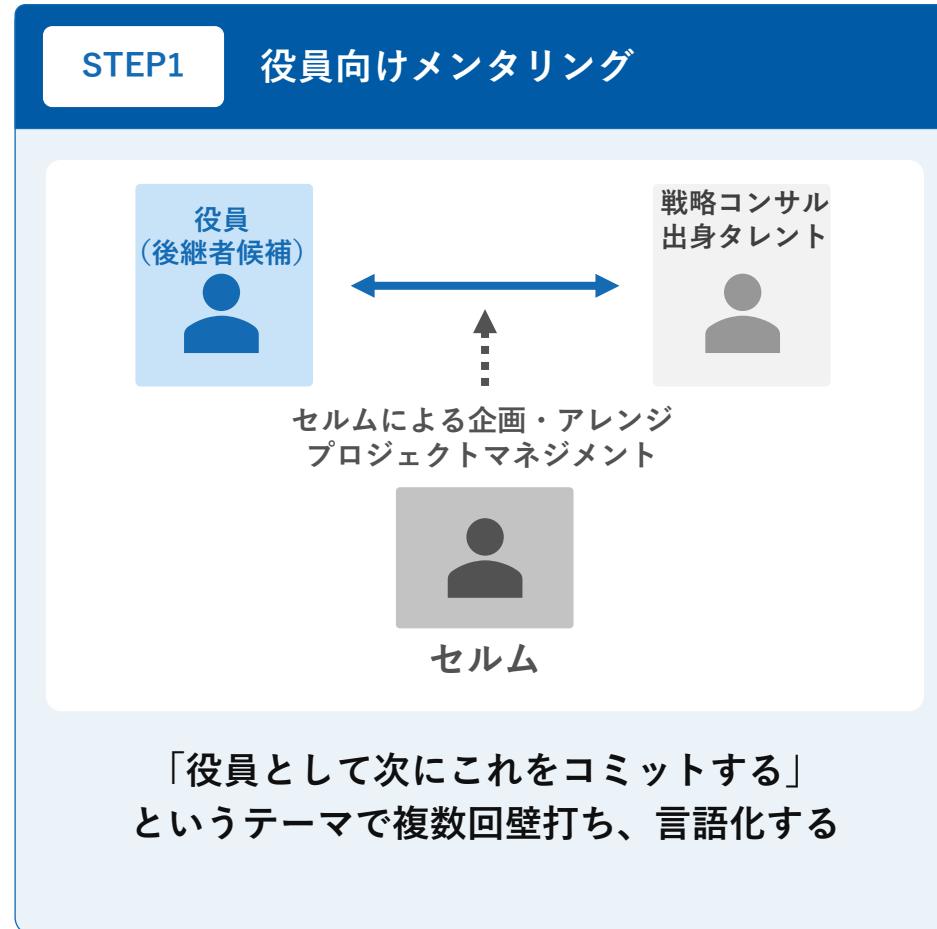
取引上位150社の平均取引高は
現在3,590万円（1）

注：(1) 23/03 セルム単体 実績

経営リーダー人事に深く関与するサクセッションプランの事例

CELM

サクセッションプラン（後継者育成計画）の一環として全役員のコミットメントを代表取締役社長、社外取締役が直接確認し、見極める場をご支援している事例

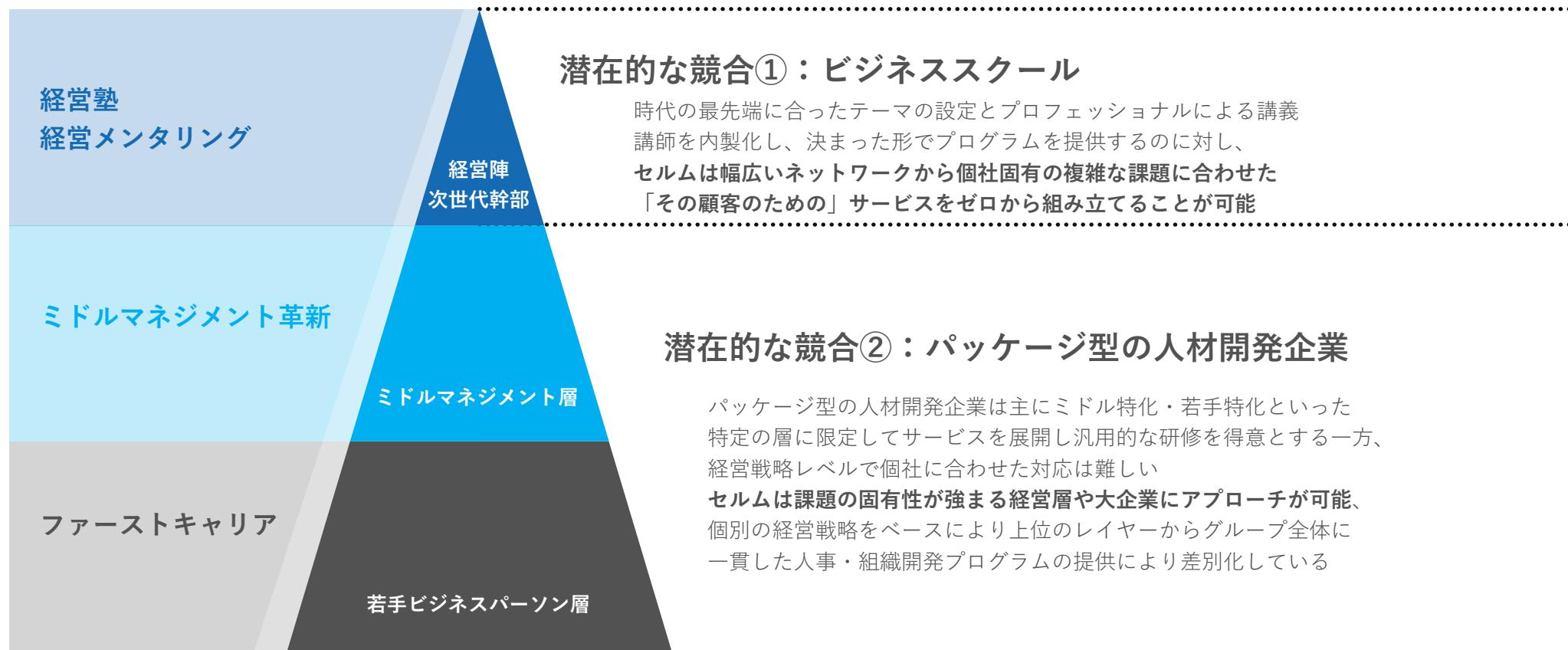


3つの強みを活かしユニークで競争力あるポジションを確立

CELM

最適なソリューションを幅広く提供し続けられる体制、課題の固有性が強い大企業・経営層への対応力の高さ、経営層の考えを早期に巻き取り案件化するネットワークは、各サービス領域の潜在的な競合他社には無い強みとして、ユニークなポジションを確立

潜在的な競合



CGコード改訂に伴う企業の意識の高まり

CELM

2021年に改訂されたCGコードにおいて、社長に留まらず経営陣についても「後継者計画（サクセッションプラン）」の作成が重要視される中、経営リーダー人事に対する課題意識は高まっている

CGコード改訂で浮上する経営と組織の課題



社内の経営リーダー人材候補1人1人のディテールを
人事部・部門推薦任せで取締役自身が認識できていない



経営リーダーとしてふさわしいか否かの評価基準、
自社らしい経営リーダー像の定義のコンセンサスが
取締役の中で形成されていない



人材プールから候補者（Candidate）に絞り込む際に、
社内の取締役だけで選ぶとフェアネスが担保されない、
リーダーを評価する力が醸成されていない

最近のトレンド



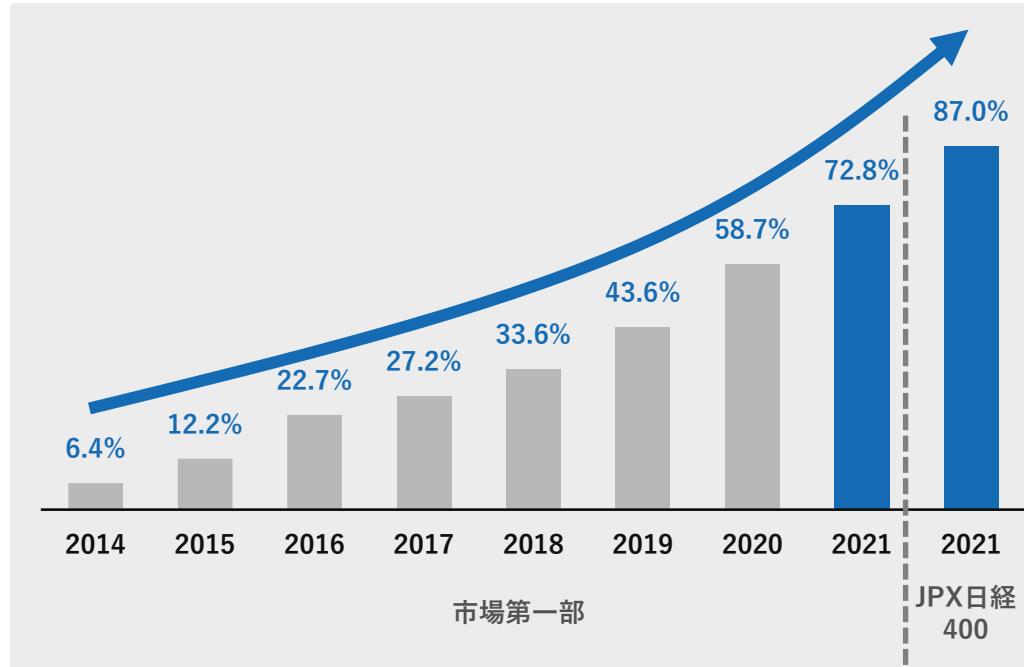
経営リーダー人事に
関する課題意識が明確に
広まっている

独立社外取締役比率の増加傾向と人材投資の拡大

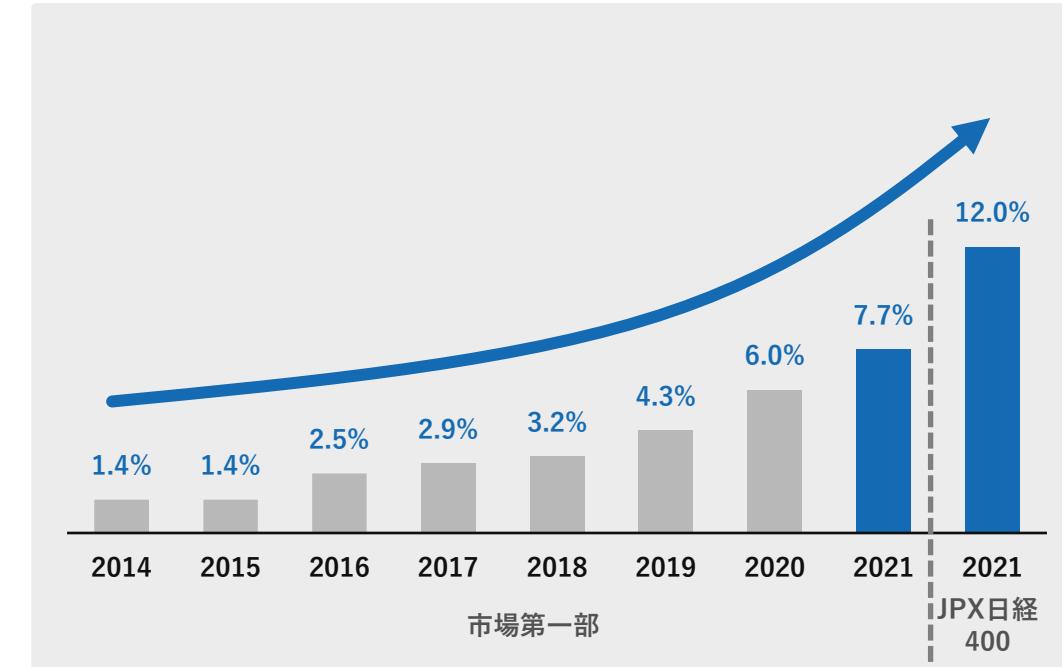
CELM

独立社外取締役の比率が高まるトレンドの中で、次世代経営幹部育成に関するアカウンタビリティーへの対応として、経営人材育成に対する投資予算を拡大させる傾向

1/3以上の独立社外取締役 を選任する上場会社（市場第一部）の比率推移⁽¹⁾



過半数の独立社外取締役 を選任する上場会社（市場第一部）の比率推移⁽¹⁾



経営人材を軸にテーラーメード型の支援に伴走できるセルムに追い風

注：(1)2021年8月2日東京証券取引所「東証上場会社における独立社外取締役の選任状況及び指名委員会・報酬委員会の設置状況」より

潜在的市場規模

CELM

日本のコーポレートガバナンス改革によって高まるCGコードを起点とした説明責任への対応、
人的資本の積極開示で高まる投資マインドにより、6,820億円の市場ポテンシャルを見込む

3分の1以上の独立社外取締役を
選任している上場企業⁽¹⁾



ガバナンス志向の高い上場企業
2,172社

セルムの顧客企業
1社あたり平均取引額拡大余地⁽²⁾



人的資本開発投資の積極化
3.14億円



潜在的市場規模
6,820億円

注：(1)2021年8月2日東京証券取引所「東証上場会社における独立社外取締役の選任状況及び指名委員会・報酬委員会の設置状況」より

(2)2021年11月内閣府房新しい資本主義実現本部事務局「賃金・人的資本に関するデータ集」参考。現在の日本企業の人材投資（OJTを除く）は欧米先進国と比較して対GDP比10-20倍の差が開いているが、昨今のジョブ型雇用の浸透や日本企業に広まる市場価値を前提とした人材育成・組織作りのモメンタムを受け、日本企業における人材投資予算が現所の10倍まで拡大する想定。セルム単体の1社あたり平均年間売上高31.4百万円（上位150社の平均、FY2021実績）を10倍した数値を中長期的な拡大余地として当社にて仮定。

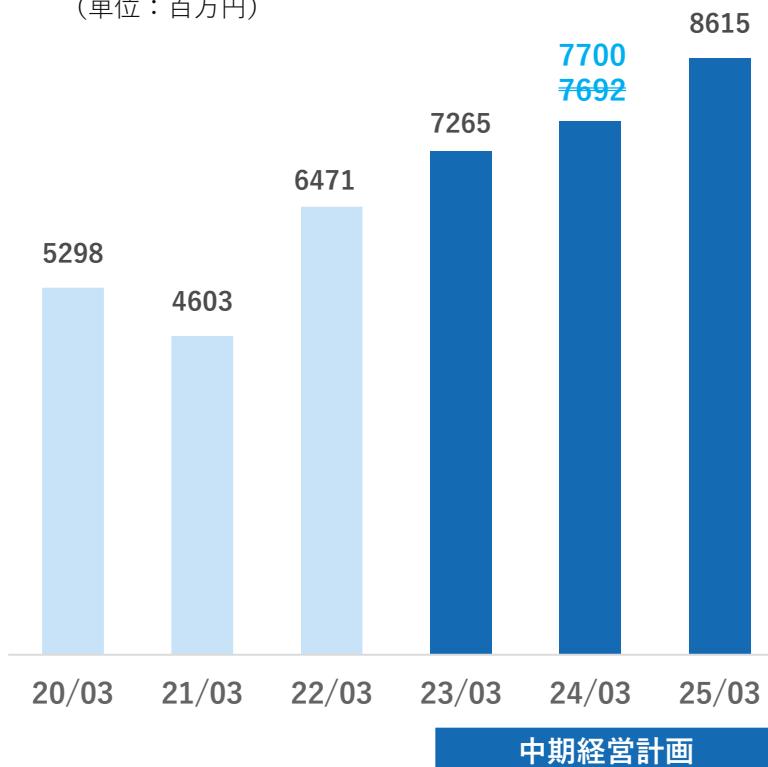


3か年中期経営計画（23/03～25/03）

CELM

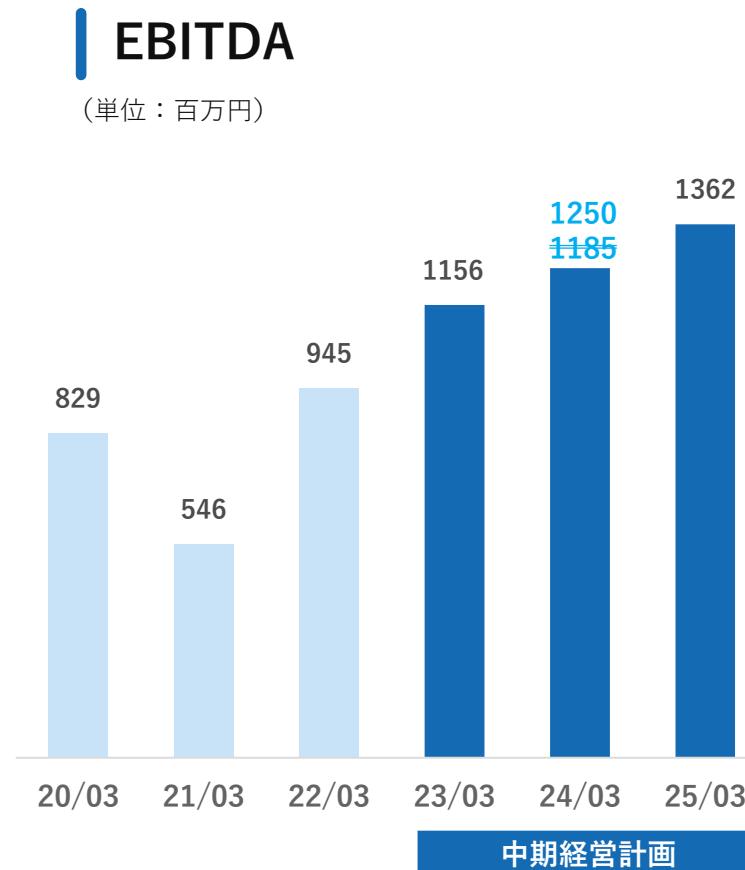
売上高

(単位：百万円)



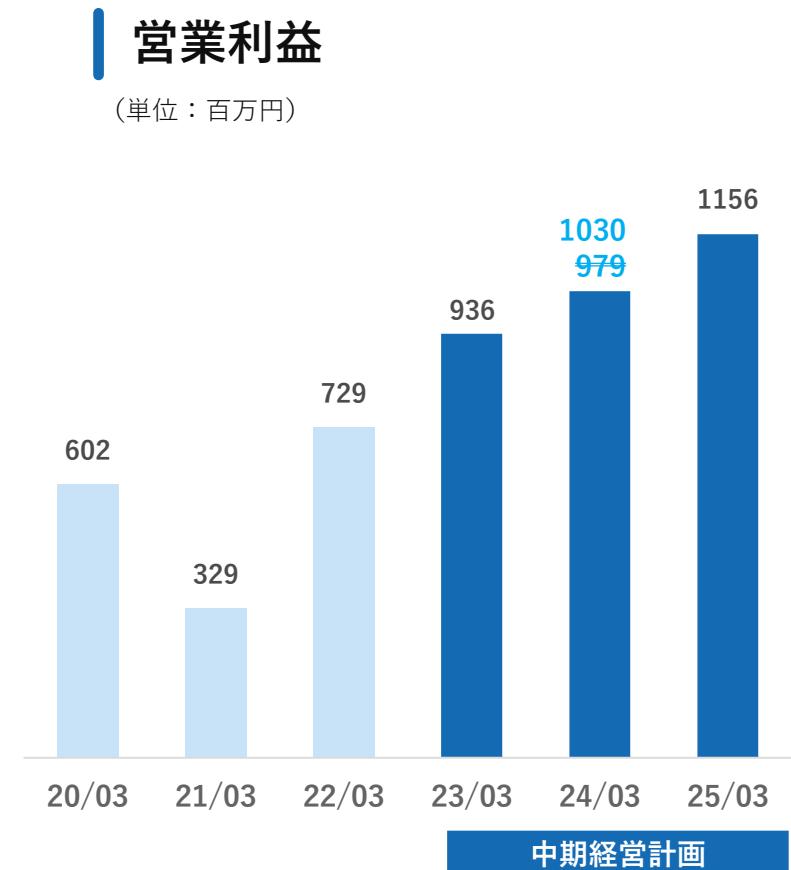
EBITDA

(単位：百万円)



営業利益

(単位：百万円)



注：(1)22/03-25/03の年加重平均成長率

(C) CELM Inc. All Rights Reserved.

28



2024年3月期の事業KPI（計画）

CEL M

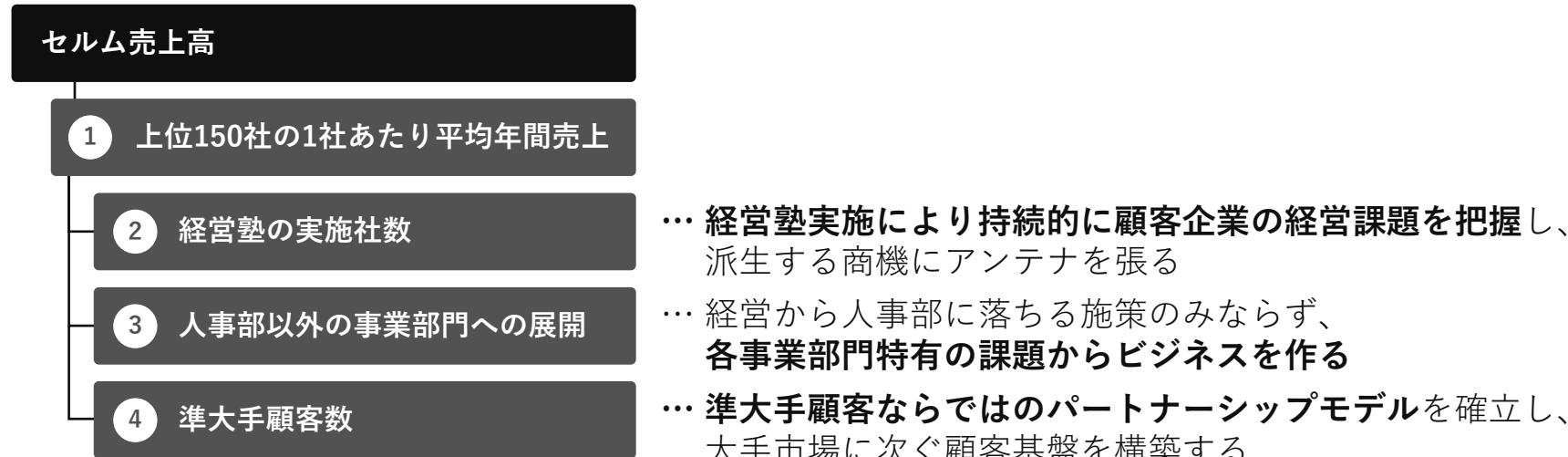
	20/03 (実績)	21/03 (実績)	22/03 (実績)	23/03 (実績)	24/03 (計画)
1 上位150社の1社あたり 平均年間売上高 ⁽¹⁾ (百万円)	25.0	22.7	31.4	35.9	38.0
2 経営塾の実施社数 (社)	93	77	90	101	107
3 人事部以外の事業 部門への展開 ⁽²⁾ (部門数)	49	32	99	136	144
4 準大手顧客年間取引社数 ⁽³⁾ (社)	-	56	67	71	75
5 連結社員数 (名)	163	167	177	174	187

注：(1)セルム単体 (2)売上高300万以上の本体機能を有する人事部以外の取引部門数

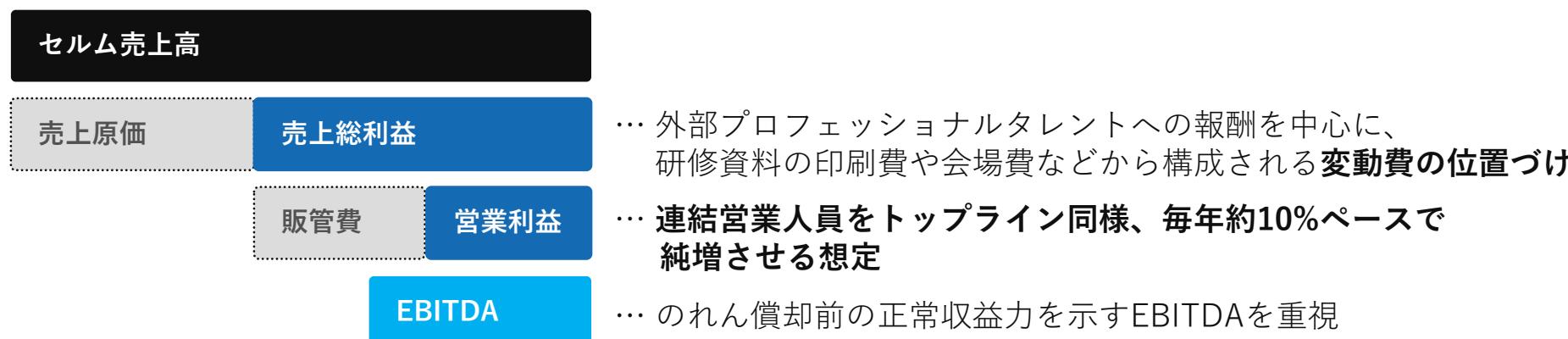
(3)年度内に売上計上した準大手顧客（売上規模5,000億円未満の顧客企業）を法人単位でカウント



主要KPI



費用の位置付け



O HRBP (Human Resource Business Partner) とは

- 事業／機能責任者のパートナーとして、人と組織の側面から事業成長をサポートする機能
- 人事制度上の基準や企業の全体方針に則る本社人事とは異なり、「HRBP」は日々課題が生まれる現場に入り込み、事業／機能責任者や現場社員との密なコミュニケーションを通じて、人と組織の実態や各事業／機能の戦略を軸に課題解決をリードする役割

HRBPにアクセスする意義 1

「事業」と「人・組織」をセットで課題認識する存在であるため

事業／機能責任者との密なコミュニケーションを通じて、「HRBP」は「事業課題」を「人／組織課題」に転換して認識しているケースが多く、セルムのビジネスに直結する

HRBPにアクセスする意義 2

日々変化する事業課題の複雑性とセルムの相性が良いため

「HRBP」が扱う課題は、日々変化する事業をベースとするため、研修枠や自社コンテンツよりもではないセルムのアプローチやタレントネットワークがより顧客価値に繋がりやすい

HRBPにアクセスする意義 3

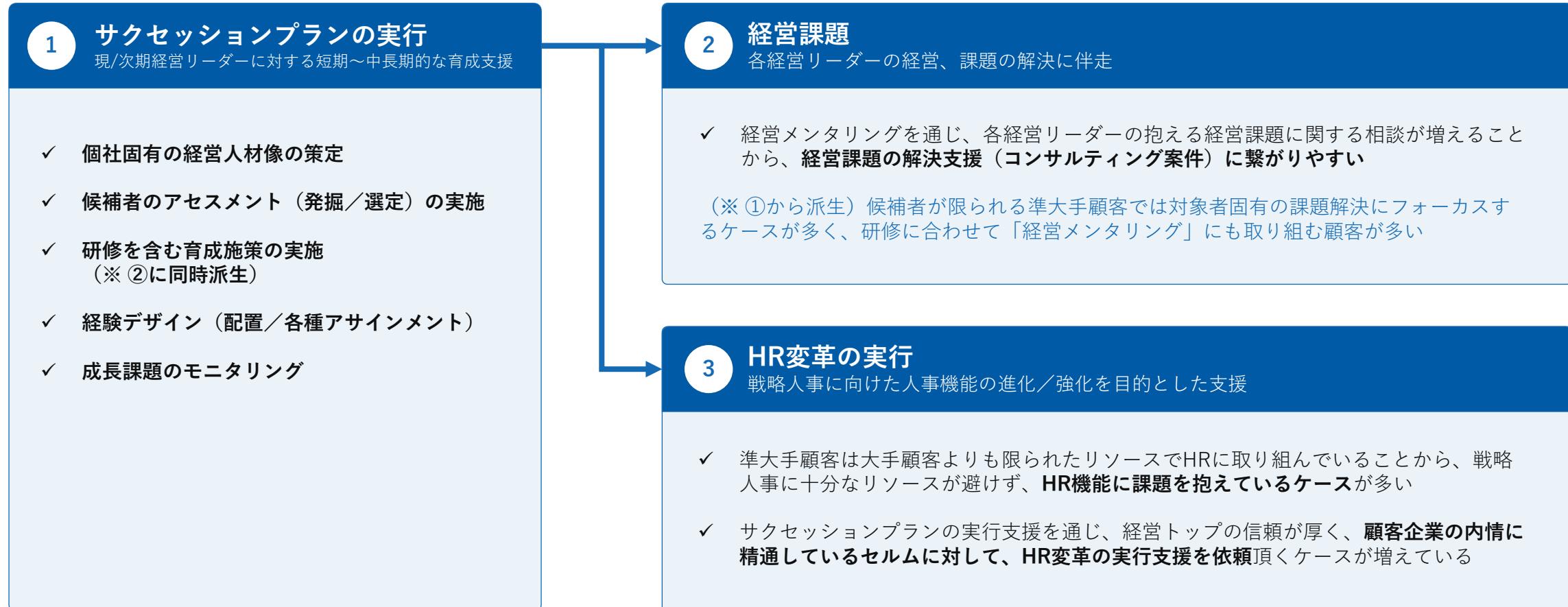
解像度の高い現場情報の収集が可能であるため

新たな価値提供に繋がる現場課題（各事業／機能の実態や課題に関する情報）を得られ、より解像度の高い顧客提案に繋げられる

準大手顧客との典型的取引パターン

CELM

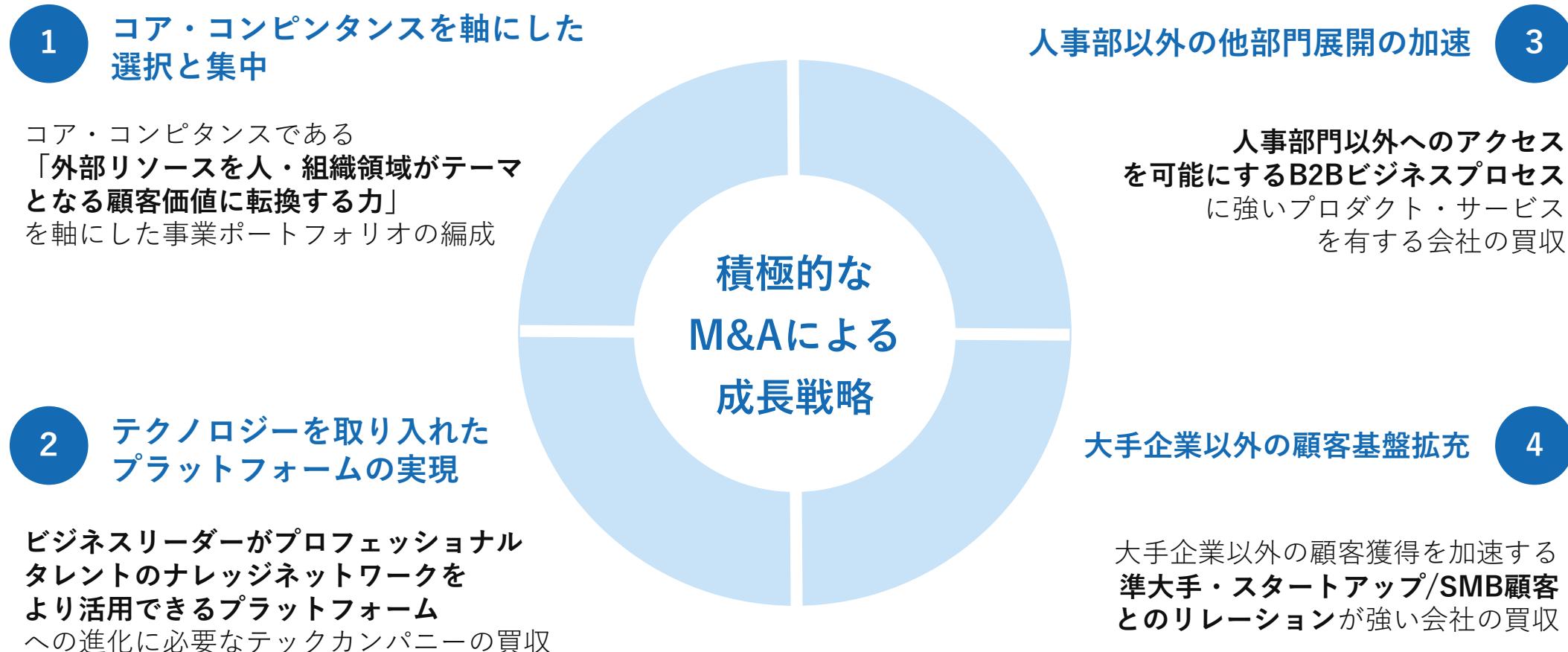
準大市場では、クローズドセミナーを通じた経営者（経営トップ及び人事役員）へのダイレクトアプローチを軸に、①から②③へと派生させ、顧客価値を実現し、更なる深掘りにつなげていく



セルムのコア・コンピタンスとM&Aによる成長戦略

CELM

基本戦略に加えて、セルムの強みを活かせる新領域についてはM&Aによる非連続的な成長も狙う

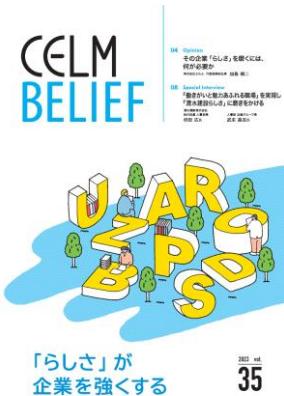


機関紙CELM BELIEFのご紹介

CELM

機関紙機関紙CELM BELIEFは、”次の時代をつくる”組織開発・人材開発のあり方を提言するオピニオン誌です。組織開発・人材開発領域の時宜にあったテーマを取り上げ、クライアント企業様のキーパーソンのインタビュー記事やセルムのプロフェッショナル・タレントのオピニオン記事等を掲載しています

https://www.celm.co.jp/celmbelief_numbers/



VOL.35

Special Interview

「働きがいと魅力あふれる職場」を実現し、「清水建設らしさ」に磨きをかける

清水建設株式会社 執行役員 人事部長 村田 広氏

清水建設株式会社 人事部 企画グループ長 武末 高志氏



VOL.34

Opinion

人的資本経営は、長期利益創造のためにある

一橋ビジネススクール 教授 楠木 建氏 x 株式会社セルム 代表取締役社長 加島 祐二

Special Interview

組織にエクイティがあること。それが持続的な成長を支える人財基盤となる

三井住友海上火災保険株式会社 執行役員 人事部長 井口 直紀氏

人事部 部長（能力開発担当） 丸山 紀子氏

免責事項

本資料は、決算の状況および今後の経営方針、事業戦略等に関する情報の提供を目的としたものであり、当社株式の購入や売却を勧誘するものではありません。本説明会および資料の内容には、将来の業績に関する意見や予測等の情報を掲載することがありますが、これらの情報は、資料作成時点の判断に基づいて作成されているものであり、その実現・達成を約束するものではなく、また今後予告なしに変更されることがあります。よって本資料使用の結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負いません。また、本資料の無断での複製・転送等を行わないようお願ひいたします。

お問い合わせ先

株式会社セルム

企業戦略部

Tel: 03-3440-2003

〒150-0013

東京都渋谷区恵比寿1-19-19恵比寿ビジネスタワー7F