

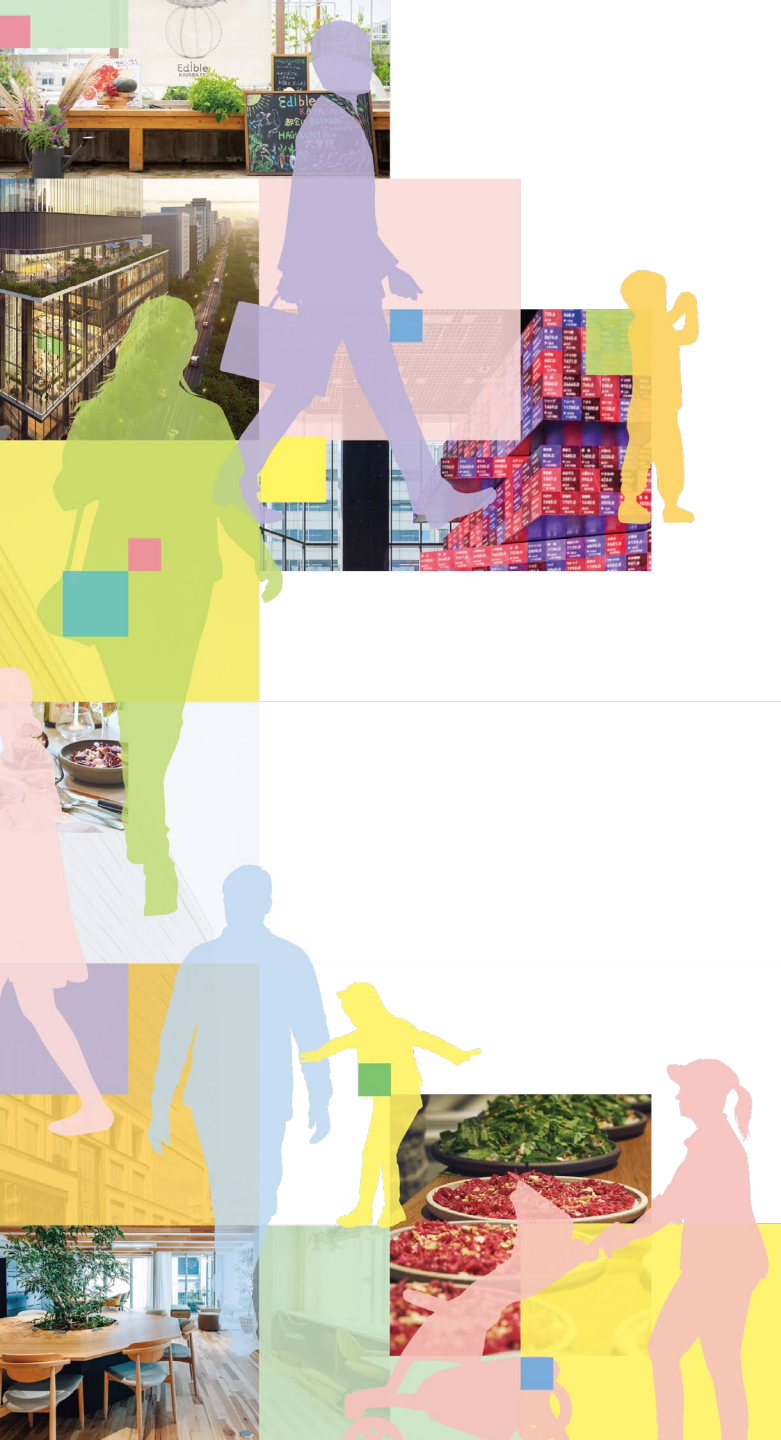
2023.11.24

2024年3月期第2四半期決算説明会資料





エグゼクティブサマリー	・ ・ ・ P.3
2024年3月期第2四半期決算および2024年3月期業績予想	・ ・ ・ P.5
中期経営計画「Challenge & Progress」（2020年度～2023年度）の進捗	・ ・ ・ P.12
参考資料	・ ・ ・ P.40



エグゼクティブサマリー



2024年3月期第2四半期 連結業績

- 営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益は、ビルディング事業における賃貸利益および物件売却益の増加等により前年同期に対して増益。
- 期初計画に対しては概ね計画通り推移し、通期予想は変更無し。

再開発事業の進展

- 札幌・大通西4南地区第一種市街地再開発事業において、2028年竣工を目指し、2022年12月に都市計画決定が告示済。
- (仮称) 兜町12プロジェクト「キャプション by Hyatt 兜町 東京」は、2025年開業に向けて2023年4月に着工。

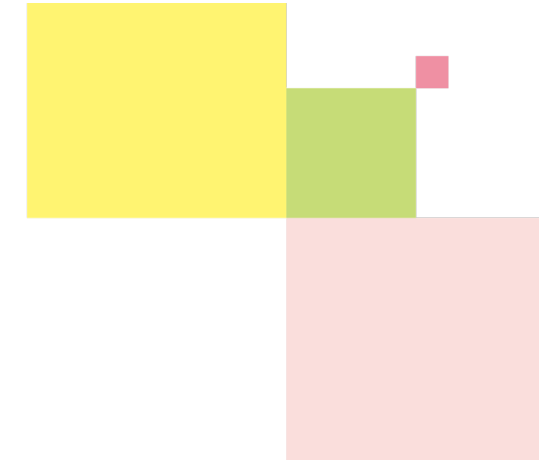
ポートフォリオの 入替え・外部成長

- 大阪オフィス2棟(持分一部)、横浜オフィス等を売却し、物件売却益を獲得。
- 中計4年間(2020年度~2023年度)で約600億円の投資計画に対し、2023年9月時点で約670億円(竣工見込を含めると約680億円)の物件を取得し、投資計画を前倒しで達成。

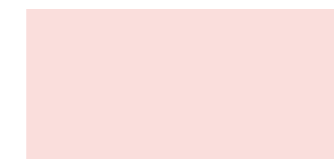
2024年3月期 連結業績予想

- 営業利益・経常利益は、物件売却益の増加等により増益となり、中計の営業利益目標である120億円以上を達成する見込み。
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、投資有価証券売却益の減少等により減益を見込む一方、1株当たり年間配当金は中計で掲げる連結配当性向50%程度の株主還元目標に沿い、前期から12円増配となる116円とし、7期連続の増配を計画。

	2022.9期	2023.9期	前期比額	前期比率 (%)	2024年3月期 通期予想(※1)	通期予想(※1)に 対する進捗率 (%)
売上高 (百万円)	24,954	28,191	+ 3,237	+ 13.0	44,100	63.9
営業利益 (百万円)	5,067	9,254	+ 4,187	+ 82.6	12,300	75.2
経常利益 (百万円)	4,589	8,574	+ 3,985	+ 86.8	10,700	80.1
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	4,240	6,659	+ 2,418	+ 57.0	8,200	81.2
EPS (1株当たり四半期純利益) (円)	117.53	186.07	+ 68.54	+ 58.3	229.12	81.2



2024年3月期第2四半期決算および2024年3月期業績予想



2024年3月期第2四半期 連結業績

- 売上高は、ビルディング事業における棚卸資産売却の増加等により増収。
- 営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益は、ビルディング事業における新規取得物件の貢献による賃貸利益の増加および物件売却益の増加等により前年同期に対して増益。

	2022.9期	2023.9期	前期比額	前期比率 (%)	2024年3月期 通期予想(※1)	通期予想(※1)に 対する進捗率
売上高 (百万円)	24,954	28,191	+3,237	+13.0	44,100	63.9%
ビルディング事業	23,081	26,375	+3,293	+14.3	40,300	65.4%
アセットマネジメント事業	1,872	1,816	△56	△3.0	3,800	47.8%
営業利益 (百万円)	5,067	9,254	+4,187	+82.6	12,300	75.2%
ビルディング事業	4,917	9,228	+4,310	+87.6	12,100	76.3%
アセットマネジメント事業	1,105	1,027	△77	△7.0	2,100	49.0%
全社・消去	△956	△1,001	△45	—	△1,900	—
経常利益 (百万円)	4,589	8,574	+3,985	+86.8	10,700	80.1%
特別利益 (百万円)	1,826	1,197	△629	△34.4	—	—
特別損失 (百万円)	90	11	△79	△87.4	—	—
親会社株主に帰属する 四半期純利益 (百万円)	4,240	6,659	+2,418	+57.0	8,200	81.2%
EPS (1株当たり四半期純利益) (円)	117.53	186.07	+68.54	58.3	229.12	81.2%

※1 2023年4月28日公表数値

2024年3月期第2四半期 連結業績（セグメント別）

<セグメント別増減>

■ビルディング事業

	2022.9期	2023.9期	前期比額	前期比率 (%)	主な増減要因
売上高（百万円）	23,081	26,375	+ 3,293	+ 14.3	<p><賃貸収益> 前期取得物件の収益貢献、空室の埋め戻しに伴う賃貸収益の増加等により、増収。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 新規物件取得に伴う収益貢献による増収：約8億円 ✓ 空室の埋め戻しによる増収：約3億円 ✓ 賃料増額改定及び歩合賃料増加等による増収：約3億円 ✓ 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約4億円
賃貸収益	11,978	13,025	+ 1,047	+ 8.7	
物件売却収入	10,250	12,705	+ 2,455	+ 24.0	
その他	853	644	△208	△24.5	
営業利益（百万円）	4,917	9,228	+ 4,310	+ 87.6	<p><物件売却収入> 棚卸資産売却の増加により増収。（大阪オフィス2棟（持分一部）、横浜オフィス、札幌ホテル、千葉レジデンス、尾久レジデンス）</p>
うち物件売却益	1,128	4,736	+ 3,608	+ 319.9	

■アセットマネジメント事業

	2022.9期	2023.9期	前期比額	前期比率 (%)	主な増減要因
売上高（百万円）	1,872	1,816	△56	△3.0	<p>■ アセットマネジメント収益及び仲介手数料は安定的に推移</p>
アセットマネジメント収益	1,296	1,292	△3	△0.3	
仲介手数料	576	523	△52	△9.2	
営業利益（百万円）	1,105	1,027	△77	△7.0	

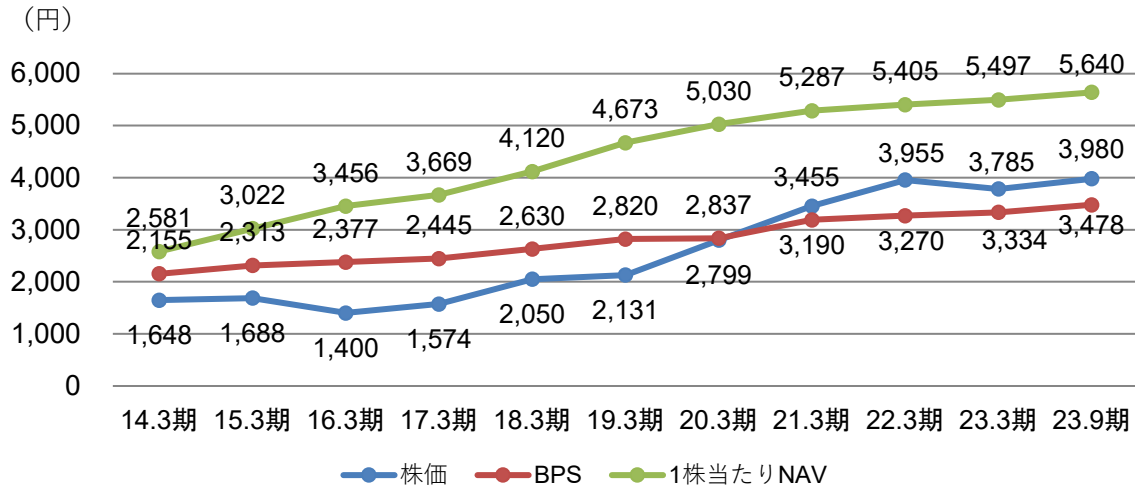
2024年3月期第2四半期 連結貸借対照表

- 大阪オフィス2棟（持分一部）及び横浜オフィス等の売却による棚卸資産の減少があった一方、キャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴う有形固定資産の増加、有利子負債の増加等により、資産・負債ともに増加

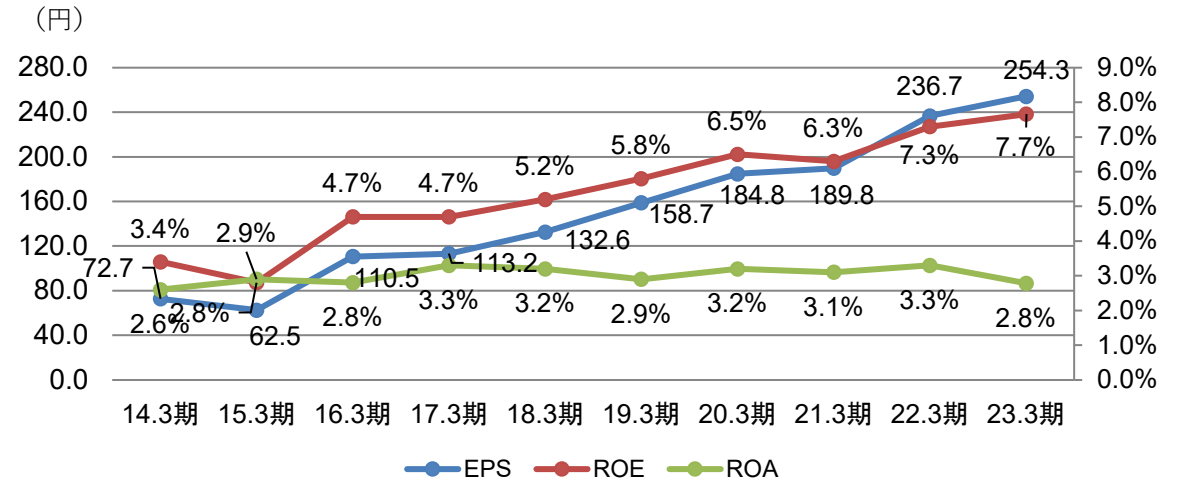
	2023.3期	2023.9期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	398,333	404,700	+6,367	
流動資産	46,630	48,665	+2,034	<ul style="list-style-type: none"> ■ 棚卸資産 大阪オフィス2棟（持分一部）、横浜オフィス、札幌ホテル、千葉レジデンス、尾久レジデンスの売却等により減少
現金及び預金・有価証券	27,907	38,561	+10,653	
棚卸資産（営業出資含む）	15,479	7,494	△7,984	
その他流動資産	3,242	2,608	△634	
固定資産	351,388	355,748	+4,359	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有形固定資産 キャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等により増加 ■ 投資その他資産 投資有価証券の時価評価向上等に伴う増加
有形固定資産	279,526	281,810	+2,283	
無形固定資産	30,658	30,665	+7	
投資その他資産	41,204	43,272	+2,068	
繰延資産	314	286	△27	
負債純資産合計（百万円）	398,333	404,700	+6,367	
負債	279,009	280,211	+1,202	<ul style="list-style-type: none"> ■ その他負債 営業未払金等の減少
有利子負債	226,895	229,552	+2,656	
その他負債	52,114	50,659	△1,454	
純資産	119,324	124,488	+5,164	<ul style="list-style-type: none"> ■ その他有価証券評価差額金 投資有価証券の時価評価向上に伴う増加
株主資本	87,513	92,531	+5,018	
その他有価証券評価差額金	15,443	15,880	+437	
土地再評価差額金	16,366	16,076	△290	

※ 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他（一部）、社債、長期借入金、長期未払金であります。

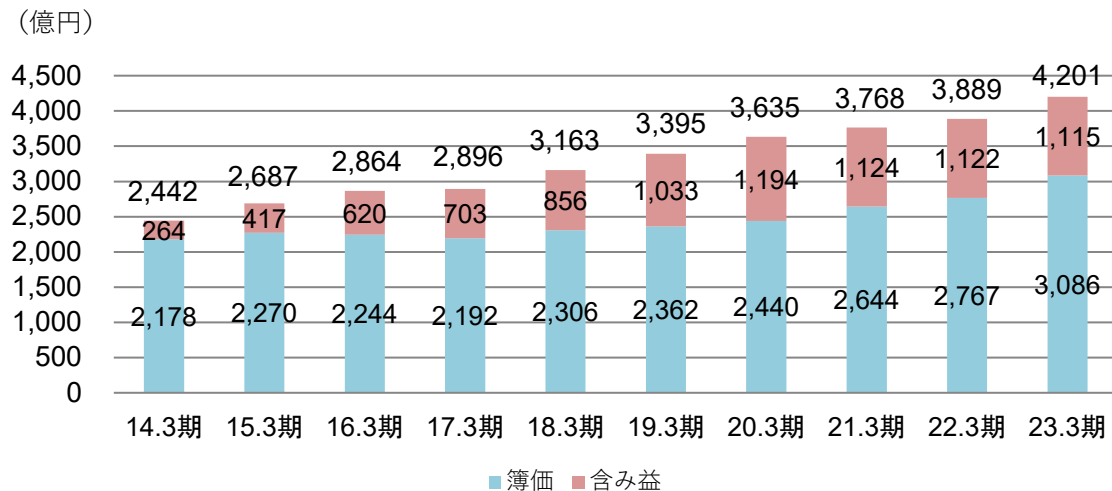
株価水準



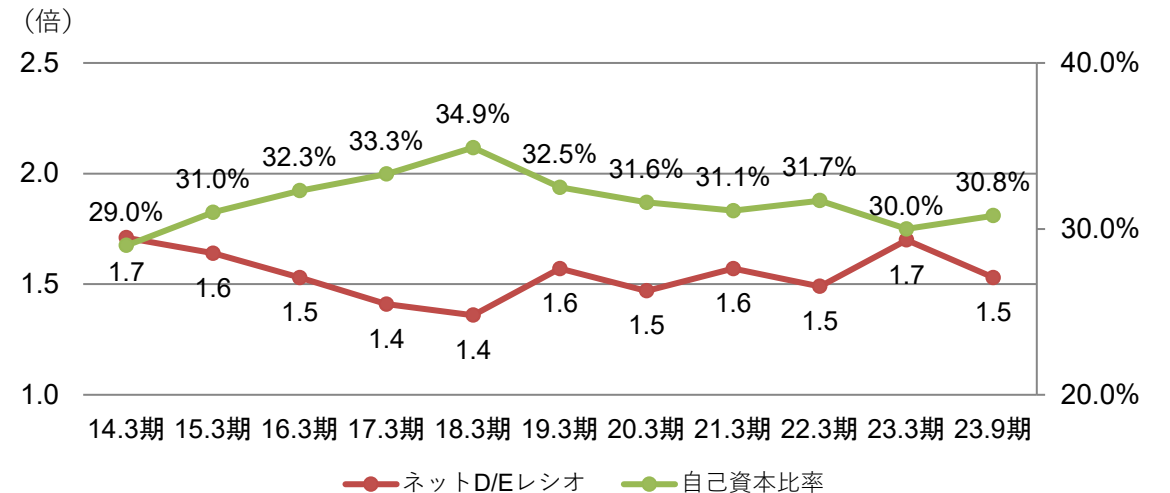
EPS・ROE・ROA



賃貸等不動産の時価



財務規律



※ 1株当たりNAV = (純資産+賃貸等不動産含み益(税引き後)) ÷ 発行済み株式数(自己株式除く)、23.9期の1株当たりNAVは23.3期の賃貸等不動産含み益を用いて算出

2024年3月期 連結業績予想

- 売上高は、ビルディング事業において、新規取得物件の収益寄与等がある一方、棚卸資産売却の減少等により減収の見込み。
- 営業利益、経常利益は、ビルディング事業における物件売却益の増加等により増益の見込み。
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、政策保有株式縮減に伴う投資有価証券売却益の減少等により減益の見込み。

	2023.3期	2024.3期 (予想)	前期比額	前期比率 (%)
売上高 (百万円)	44,522	44,100	△422	△0.9
ビルディング事業	40,848	40,300	△548	△1.3
アセットマネジメント事業	3,674	3,800	+125	+3.4
営業利益 (百万円)	10,784	12,300	+1,515	+14.1
ビルディング事業	10,572	12,100	+1,527	+14.4
アセットマネジメント事業	2,071	2,100	+28	+1.4
全社・消去	△1,859	△1,900	△40	—
経常利益 (百万円)	9,647	10,700	+1,052	+10.9
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	9,137	8,200	△937	△10.3
EPS (1株当たり純利益) (円)	254.27	229.12	△25.15	△9.9
ROE (%)	7.7%	6%以上	—	—

2024年3月期 連結業績予想（セグメント別）

<セグメント別増減>

■ビルディング事業

	2023.3期	2024.3期 (予想)	前期比額	前期比率 (%)	主な増減要因
売上高（百万円）	40,848	40,300	△548	△1.3	<p><賃貸収益> 新規取得物件の収益寄与等により増収。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 新規物件取得等による増収：約9億円 ✓ 大口テナント退去後の埋め戻しに伴う増収：約4億円 ✓ 入居・増額改定等による増収：約4億円 ✓ 水光熱費収入の増加：約5億円 ✓ 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約8億円 ✓ 再開発に伴う解体予定ビルのテナント退去に伴う減収：約5億円 <p><物件売却収入> 棚卸資産売却の減少により減収となる一方、売却益については増益を計画。</p>
賃貸収益	25,130	26,200	+1,069	+4.3	
物件売却収入	14,065	12,700	△1,365	△9.7	
その他	1,652	1,400	△252	△15.3	
営業利益（百万円）	10,572	12,100	+1,527	+14.4	
うち物件売却益	3,140	4,700	+1,559	+49.6	

■アセットマネジメント事業

	2023.3期	2024.3期 (予想)	前期比額	前期比率 (%)	主な増減要因
売上高（百万円）	3,674	3,800	+125	+3.4	<p>■ アセットマネジメント収益、仲介手数料は安定的に推移する計画。</p>
アセットマネジメント収益	2,482	2,400	△82	△3.3	
仲介手数料	1,191	1,400	+208	+17.5	
営業利益（百万円）	2,071	2,100	+28	+1.4	

A decorative collage on the left side of the slide features various images and silhouettes. At the top, there's a photo of a food stall with 'Edible' signs. Below it, a purple silhouette of a person walking with a bag is overlaid on a photo of a modern building. Further down, a green silhouette of a person with a bag is overlaid on a photo of a person in a white lab coat. At the bottom, a blue silhouette of a person is overlaid on a photo of a dining area, and a yellow silhouette of a person is overlaid on a photo of food preparation. A yellow silhouette of a person is also overlaid on a photo of stacked boxes. The collage is interspersed with various colored squares and rectangles in shades of yellow, green, blue, pink, and teal.

中期経営計画「Challenge & Progress」 (2020年度~2023年度) の進捗

平和不動産グループが目指す姿

「街づくりに貢献する会社」として、
環境・社会課題の解決や各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて
満足度を高めることにより、サステナブルな社会の実現に貢献するとともに企業価値の向上を図る

社会価値の向上

街づくりに貢献する会社として
サステナブルな社会の実現への貢献

日本橋兜町・茅場町の再活性化、札幌再開発事業、
アセットマネジメント等に取り組み、
環境・防災力に配慮した安心・安全な街づくりを推進し、
サステナブルな社会の実現に貢献する。

株主価値の向上

上場不動産会社としての
株主価値の向上

当社グループが持つ企業価値の源泉を最大限に活用し、
不動産の付加価値を創出・実現することにより、
資本効率を高め、
株主へ還元することにより株主価値を向上する。

中期経営計画「Challenge & Progress」の位置付け

中期経営計画
Challenge & Progress
(2020年度~2023年度)

日本橋兜町・茅場町再活性化、札幌再開発の事業化、外部成長・内部成長を通じた付加価値創出のビジネスモデルに転換するとともに、サステナビリティ施策の推進による社会課題の解決に貢献することにより、「街づくりに貢献する会社」として挑戦・飛躍をしていく期間と位置付け

前中長期経営計画
over the "NEXT DECADE"

「街づくりに貢献する会社へ」
(デベロッパーへの挑戦)

連結営業利益

10年間で80億円台から100億円台へ

中期経営計画
Challenge & Progress

街づくりに貢献する会社としての
挑戦と飛躍
(デベロッパーとしての挑戦・飛躍)

連結営業利益

4年間で100億円台から120億円台へ

- 再開発事業の量的・質的拡大
・日本橋兜町・茅場町再活性化の加速および拡大
・札幌再開発事業化の推進
- サステナビリティ経営の実践
- 付加価値創出のビジネスモデルへの転換
- EPS成長・ROE意識・高水準の株主還元

再開発投資計画

2014年度~2019年度
実績

約150億円

2020年度~2023年度
計画

約320億円

再開発事業



1. 日本橋兜町・茅場町の再活性化

KABUTO ONEに加え、新たなプロジェクトを始動させることにより、街づくりをカタチにするとともに、街づくり対象エリア全体の賑わい創出や「国際金融都市・東京」構想への貢献等に取り組むことにより**サステナブルかつ多様性のある街づくりを推進**します。

2. 札幌再開発事業化の推進

道銀ビルディング再開発を事業化するとともに、札幌駅南口北4西3地区（札幌駅前合同ビル所在街区）市街地再開発事業に参画することにより、**札幌再開発事業を本格的に推進**します。

- 日本橋兜町・茅場町においては、KABUTO ONEおよびKITOKIが開業。（仮称）兜町12プロジェクト、茅場町1-6プロジェクトの事業化を推進。
- 札幌再開発事業では、大通西4南地区第一種市街地再開発および札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発を推進。



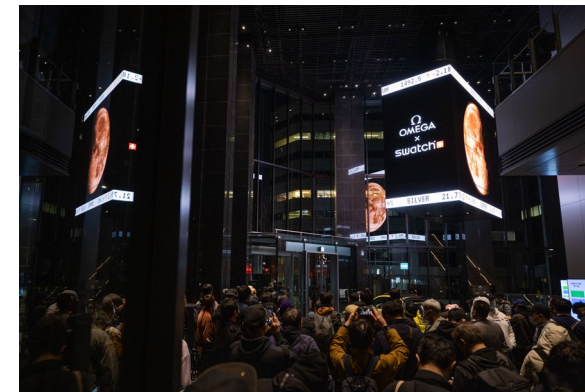
< 中長期な再開発事業 >

2020年度～2023年度	2024年度～2030年頃
<p>【日本橋兜町・茅場町】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● KABUTO ONE 2021年8月開業 ● KITOKI 2022年4月竣工 	<p>【日本橋兜町・茅場町】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● （仮称）兜町12プロジェクト「キャプション by Hyatt 兜町 東京」 2025年開業予定 ● 茅場町1-6プロジェクト <p>（候補街区）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 東京証券会館街区 ● 兜町第1平和ビル街区 ● 茅場町一丁目平和ビル街区 等 <p>【札幌】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● （仮称）大通西4南地区第一種市街地再開発 2028年竣工予定 ● 札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発 2028年度竣工予定

1. 日本橋兜町・茅場町の再活性化

(1) 街の新たなランドマークビルKABUTO ONE (2021年8月開業)

- オフィス部分は満室稼働が継続。
- 1階アトリウムに世界最大規模のキューブ型大型 LED ディスプレイ「The HEART」を整備。
低層階には、投資家と企業の対話交流拠点となるカンファレンス「KABUTO ONE HALL & CONFERENCE」、ライブラリー・ラウンジ「Book Lounge Kable」、飲食店舗「KABEAT」「KNAG」等を導入。
- 開業後は、金融・投資に関連したイベント等が開催され、街の新たなランドマークビルとして地域の賑わい創出および活性化に貢献。



■ 「KABUTO ONE」概要

所在地	東京都中央区日本橋兜町7番1号 (住居表示)
交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅直結予定
主要用途	事務所、店舗、集会場、貸会議室、駐車場
階数・構造	地上15階、地下2階、塔屋2階、地上S造、地下SRC造 (一部S造) 中間層免震構造
延床面積	約39,208㎡ (約11,860坪)
事業者	平和不動産株式会社、山種不動産株式会社、ちばざん証券株式会社

1. 日本橋兜町・茅場町の再活性化

(2) KITOKIの竣工（2022年4月竣工）

- 平和不動産として初めてとなるハイブリッド構造（木造およびSRC造）を採用した店舗兼オフィスビル「KITOKI」が2022年4月に竣工し、満室稼働中。
- 国土交通省の「令和2年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」の採択事業。オフィスではオフィス内の木質化のみでなく、バイオフィリックデザイン（*）を取り入れ、より心地よく働ける環境をセットアップし提供。
- 都市における木材活用の可能性を拓く取り組みとして、2022年には「2022年度グッドデザイン賞」「ウッドデザイン賞 2022」「令和4年度木材利用優良施設等コンクール 優秀賞」をトリプル受賞。さらには、2023年に『ウッドシティ TOKYO モデル建築賞』で「最優秀賞（知事賞）」を受賞。



■ 「KITOKI」概要

所在地	東京都中央区日本橋兜町8番5号
交通	東京メトロ東西線「茅場町駅」徒歩1分
主要用途	店舗・事務所
階数	地上10階
構造	木造ハイブリッド構造
延床面積	791.95㎡
設計・監理・施工	株式会社ADX

*“人間にはもともと生物や生気に引きつけられる心理的傾向がある“というバイオフィリア仮説に基づいた空間デザインの手法

1. 日本橋兜町・茅場町の再活性化

(3) (仮称) 兜町12プロジェクトの事業化 (2025年開業予定)

- (仮称) 兜町12プロジェクトにおいて、東京初のハイアットの最新ライフスタイルホテルブランド「キャプション by Hyatt」を誘致予定。
- 木造ハイブリッド構造の一棟建てホテル開発計画であり、2025年開業に向けて、2023年4月に着工。
- 外資系ホテルブランドにより運営される木造ハイブリッド構造の宿泊施設として初めて、国土交通省の「令和4年度サステナブル建築物等先導事業 (木造先導型)」に採択。

■計画概要 (予定)

ホテル名称	キャプション by Hyatt 兜町 東京 Caption BY HYATT
プロジェクト名	(仮称) 兜町12プロジェクト
所在地	東京都中央区日本橋兜町12番地
交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅 徒歩1分 東京メトロ銀座線・都営浅草線「日本橋」駅 徒歩2分
敷地面積	1,093.59㎡
延床面積	9,958.56㎡
階数	地上12階、地下1階、塔屋1階
客室	195室 (予定)
開業	2025年 (予定)



「キャプション by Hyatt」のトークショップ (Talk Shop) イメージ

※記載の情報は現時点の計画案であり、今後の詳細検討により変更の可能性があります。

1. 日本橋兜町・茅場町の再活性化

(4) 「国際金融都市・東京」構想への貢献

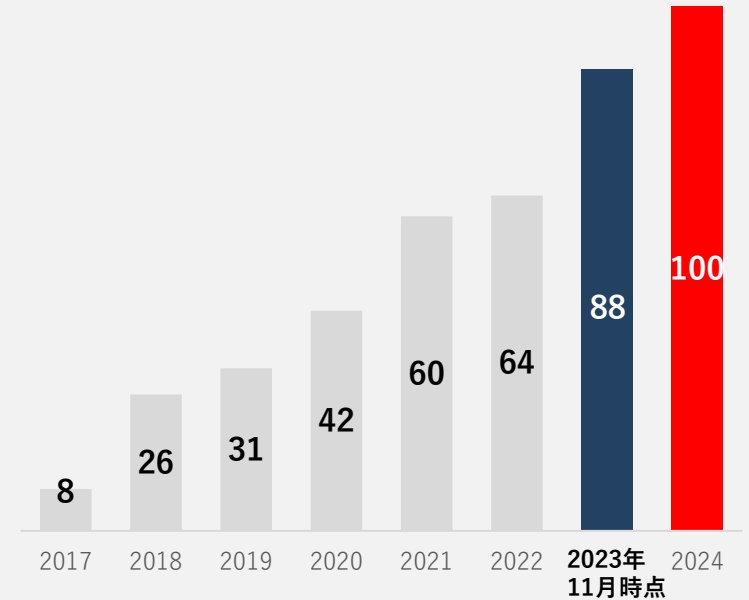
- FinGATEに独立系資産運用会社・Fintechを中心とした金融系スタートアップ等、2023年11月末時点で計88社が入居し、国内最大級の金融系スタートアップの集積地としての地位を確立。
- 2021年6月に、日本拠点開設を検討している海外金融事業者に対する一元的な相談窓口である金融庁・財務局の「拠点開設サポートオフィス」が「FinGATE TERRACE」に拠点開設。
- 2023年9月にFinGATE BASEを拡張整備、同年10月にコミュニティ活動拠点FinGATE CLUBを新規開設。
- 世界28都市で起業支援プログラムを展開するVC「Antler」にLP出資。同年10月に同社の国内拠点をFinGATEに開設。

新規・拡張整備 (CLUB、BASE 4F)



FinGATE 誘致社数 (年度)

・賃貸借契約、コワーキング利用契約、同居数の合計



1. 日本橋兜町・茅場町の再活性化

(5) 多様性のある街づくり

- 2020年2月に開業したK5以降、個性あふれる飲食店舗の誘致を進め、街の雰囲気を更新。
- 当社が街づくりにおいて戦略的に誘致を進めた商業施設は合計20店舗であり、月間来客数は、約1万人（2021年4月時点）から5万人超（2023年10月時点）へ拡大。
- 誘致した商業施設等と連携して、街一帯を盛り上げるイベントも開催。

■戦略的に誘致を進めた商業施設（一部抜粋）

■兜町一帯を盛り上げる街歩きイベント「兜町夜市」



※上記写真は兜LIVE! から引用

2. 札幌再開発事業化の推進

(1) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業の都市計画手続きの開始（2028年竣工予定）

- 2022年12月に「（仮称）大通西4南地区第一種市街地再開発事業」の都市計画決定が告示済。
- 国際水準のハイグレードホテル、ビジネス競争力を強化する高機能オフィス等の整備により、札幌都心部の中でも中心的な場に位置する本地区に相応しい開発の実現を目指す。
- 世界的な建築家である隈研吾氏をデザイン監修者として招聘。



■計画概要（予定）

事業主体	大通西四丁目南地区市街地再開発準備組合
所在地	北海道札幌市中央区大通西4丁目
主要用途	事務所・ホテル・商業
敷地面積	5,029.89㎡
延床面積	約99,400㎡
容積率	約1,650%
階数	地上34階、地下3階、塔屋1階
建物高さ／最高高さ	約175m（GLより）／約185m（GLより）
構造種別	鉄骨造一部地下鉄骨鉄筋コンクリート造
スケジュール（予定）	2022年度：都市計画決定 2023年度：事業認可（市街地再開発組合設立）・権利変換計画認可 2028年：竣工・供用開始

※記載の情報は現時点の計画案であり、今後の詳細検討により変更の可能性があります。

2. 札幌再開発事業化の推進

(2) 札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業への参画（2028年度竣工予定）

- 2022年4月に都市計画決定が告示済。
- 当社も地権者としてプロジェクトに参画し、道都札幌の玄関口のシンボルとして、新たな賑わいと魅力の創出を目指し、2028年度竣工に向けて事業化を目指す。



※札幌駅南口北4西3地区市街地再開発 完成予想パース
(現在計画中であり、今後変更となる可能性があります。)



ビルディング事業

1. 外部成長・内部成長等の推進

新規賃貸資産の取得によりポートフォリオを積み上げるとともに、ポートフォリオ入替いの過程において**物件売却益を獲得**します。また、賃貸オフィス市場の動向に基づいた賃料増額改定を実行することによりポートフォリオの収益性向上を図ります。

2. 環境性能・防災力の向上を目的とした サステナブルなビル運営等の推進

環境配慮、防災力向上等の社会課題解決に対応したビル運営・設備投資を実施することにより、長期的な目線においてCO₂の削減等に取り組みます。

3. たな卸資産の売却等による収益獲得

開発、リースアップ、リニューアル工事等を行い、価値を最大化した上での収益物件売却やHFレジデンスシリーズの開発等により、収益の獲得を目指します。

※従来、「たな卸資産の売却等による収益獲得」は「アセットマネジメント事業」としておりましたが、2022年3月期からのセグメント変更に伴い、「ビルディング事業」へ移管しております。

- 外部成長戦略として、中期経営計画期間4年間で約600億円（ネット投資400億円）の投資を計画
- 現中期経営計画スタートから2023年9月までに平和不動産名古屋伏見ビル、アディット桜通り等、計約670億円の物件を取得（中計期間中における竣工見込みを考慮した場合、現時点において約680億円の投資が進捗）
- 東京都心および主要都市のオフィスビルをメインターゲットとしつつ、賃貸レジデンス事業への投資も拡大（ORSUSシリーズは次頁参照）

※2023年9月末時点、面積は当社グループ持分

取得資産（2020年4月~2023年9月）	所在地	主用途	延床面積	竣工年月	取得年月
兜町第7平和ビル	東京都中央区	銀行・事務所	6,578.54㎡	1979年10月	2020年6月
新橋スクエアビル	東京都港区	事務所・店舗	5,422.10㎡	2008年3月	2020年9月
平和不動産日本橋ビル	東京都中央区	事務所・店舗	3,032.09㎡	1989年12月	2020年12月
兜町平和ダイヤビル	東京都中央区	店舗・事務所	1,261.75㎡	2003年7月	2021年9月
アクション大手門プレミアム	福岡市	共同住宅・店舗	2,355.36㎡	2018年1月	2021年10月
グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	事務所・店舗	2,441.36㎡	1994年6月	2022年6月/2022年12月
東八重洲シティービル	東京都中央区	事務所・店舗	3,821.03㎡	1993年11月	2022年9月/2022年12月
平和不動産名古屋伏見ビル	名古屋市	事務所・店舗	17,049.41㎡	1974年4月	2022年11月
アディット桜通り	名古屋市	事務所・店舗	12,229.39㎡	1986年5月	2023年2月

- 賃貸レジデンス事業における、新たなブランド「ORSUS（オルサス）」を展開。
- 進行中の開発案件2プロジェクトも含めて、シリーズ計11物件となる見込み。

ORSUS

オルサス

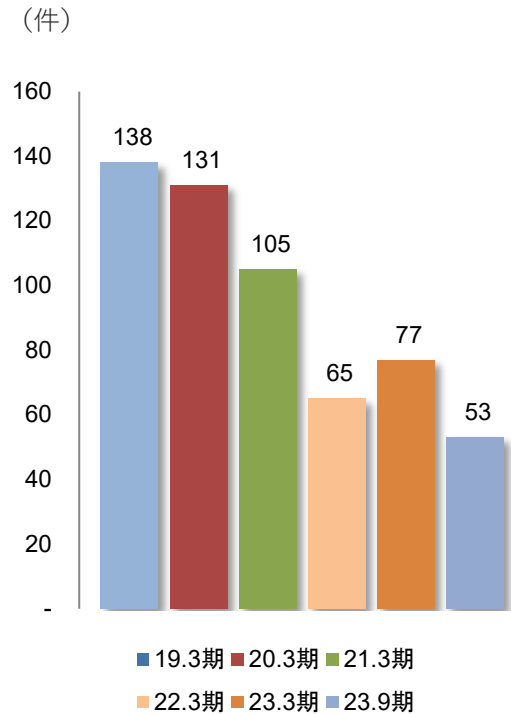
<ORSUSシリーズ一覧>

※2023年9月末時点、面積は当社グループ持分

	稼働物件										開発物件
	ORSUS 浅草	ORSUS 本所吾妻橋	ORSUS 梅島	ORSUS 中野	ORSUS 西日暮里	ORSUS 新江古田	ORSUS 大井町	ORSUS 赤羽イースト	ORSUS 大鳥居	ORSUS 戸越銀座	台東区 三ノ輪PJ
物件外観											
所在地	東京都 台東区	東京都 墨田区	東京都 足立区	東京都 中野区	東京都 荒川区	東京都 練馬区	東京都 品川区	東京都 北区	東京都 大田区	東京都 品川区	東京都 台東区
延床面積 ()は戸数	1,457.28㎡ (27戸)	1,285.94㎡ (24戸)	3,859.93㎡ (89戸)	999.51㎡ (33戸)	1,176.84㎡ (24戸)	2,644.57㎡ (63戸)	969.45㎡ (36戸)	2,241.13㎡ (49戸)	3,876.43㎡ (99戸)	3,586.40㎡ (92戸)	2,949.61㎡ (54戸) 予定
竣工年月	2021年2月	2021年6月	2022年1月	2022年1月	2021年6月	2021年7月	2019年10月	2022年11月	2023年2月	2023年10月	2024年1月 予定
取得年月	2021年2月	2021年9月	2022年1月	2022年4月	2022年9月	2022年9月	2022年10月	2022年12月	2023年2月	2023年10月	—

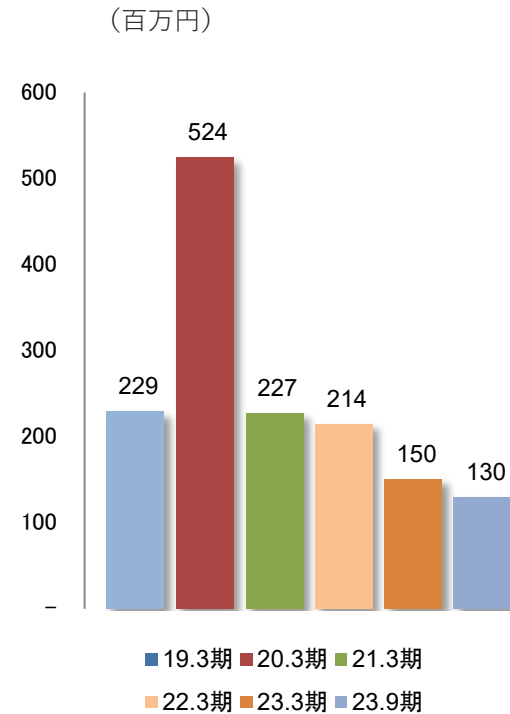
- 賃貸オフィス市場の動向に基づいた賃料増額改定に取り組む（2020年度から2023年度までの増額改定計画：約7億円）
- ビルの価値を維持・向上させ、運営管理サービスの水準引き上げによりテナント満足度を高めながら増額改定に取り組む

賃料増額改定の状況
(件数)



※「増額」から「減額」を差し引いた件数。

改定賃料の変動額
(年間増収効果ベース)



※「増額」から「減額」を差し引いた金額。

ビル空室率推移

	20.3期	20.9期	21.3期	21.9期	22.3期	22.9期	23.3期	23.9期
連結空室率	—	—	1.8%	2.5%	4.5%	6.2%	4.5%	4.3%
単体空室率	1.2%	1.1%	1.8%	2.6%	3.0%	5.4%	4.3%	4.0%

※再開発関連の貸止め等を除いて算出。

※21.3期空室率より、販売用不動産を含めた空室率を算出。

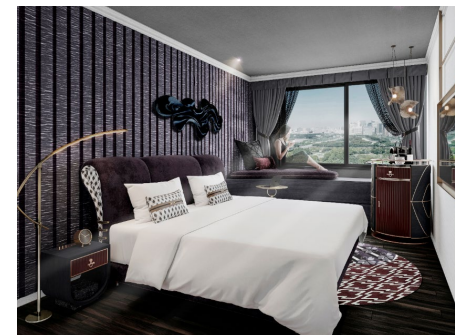
メルキュール東京日比谷の誘致（内幸町平和ビル）

メルキュール東京日比谷（2023年冬開業予定）

- 当社が保有する内幸町平和ビルの一部を改装し、欧州大手のホテルグループであるアコーのミッドスケールブランド「メルキュール」として、2023年冬にリブランドオープンすることを決定。
- デザインのコンセプトは『劇場の舞台美術』として、178の客室・レストラン・フィットネスセンター・会議室・エクゼクティブラウンジなど様々な施設を整備。

■計画概要（予定）

ホテル名称	メルキュール東京日比谷 MERCURE HOTELS
所在地	東京都千代田区内幸町1-5-2（内幸町平和ビル）
交通	JR線「新橋」駅 徒歩3分 東京メトロ銀座線「新橋」駅 徒歩3分 都営浅草線「新橋」駅 徒歩3分 都営三田線「内幸町」徒歩3分
客室	178室（予定）
開業	2023年冬（予定）



※記載の情報は現時点の計画案であり、今後の詳細検討により変更の可能性があります。



- 価値を最大化した上での収益物件売却やHFレジデンスシリーズの開発等により、収益の獲得を目指す。

< 主な保有資産（2023年9月末時点） >

※2023年9月末時点、面積は当社グループ持分

	所在地	延床面積	竣工年月	取得年月	ストック残高
茅場町オフィス	東京都中央区	約3,500㎡	1991年9月	2013年12月	約61億円
大阪北浜オフィス	大阪市	約1,400㎡	2015年2月	同左	
名古屋栄オフィス	名古屋市	約9,500㎡	2004年3月	同左	
福岡レジデンス	福岡市	約2,500㎡	2018年1月	2021年10月	

アセットマネジメント事業

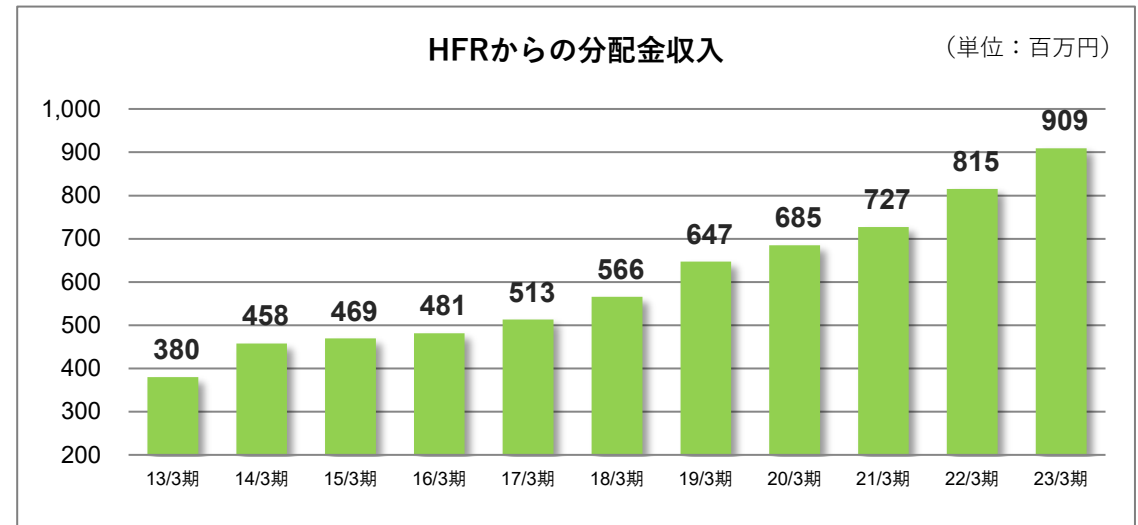
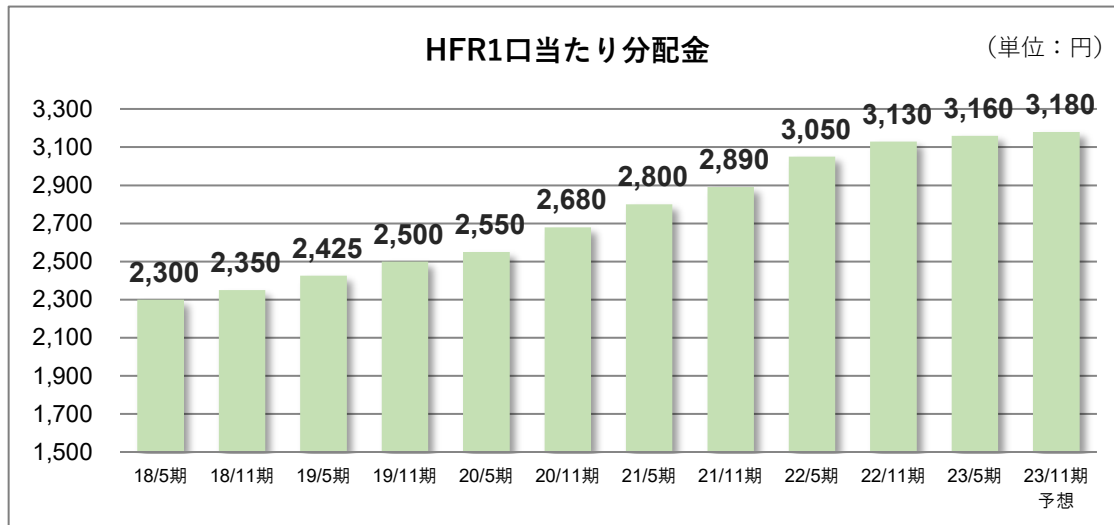
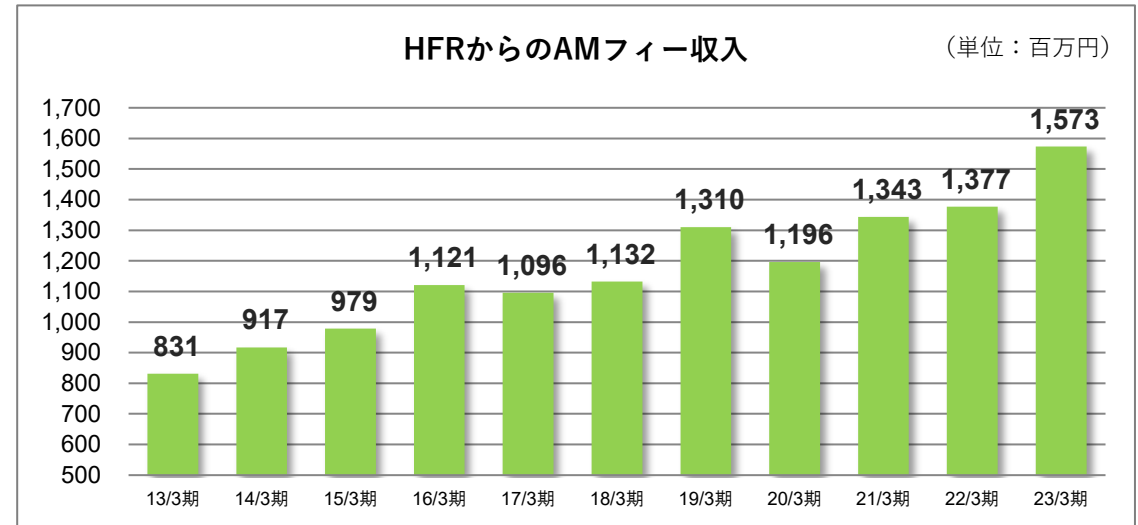
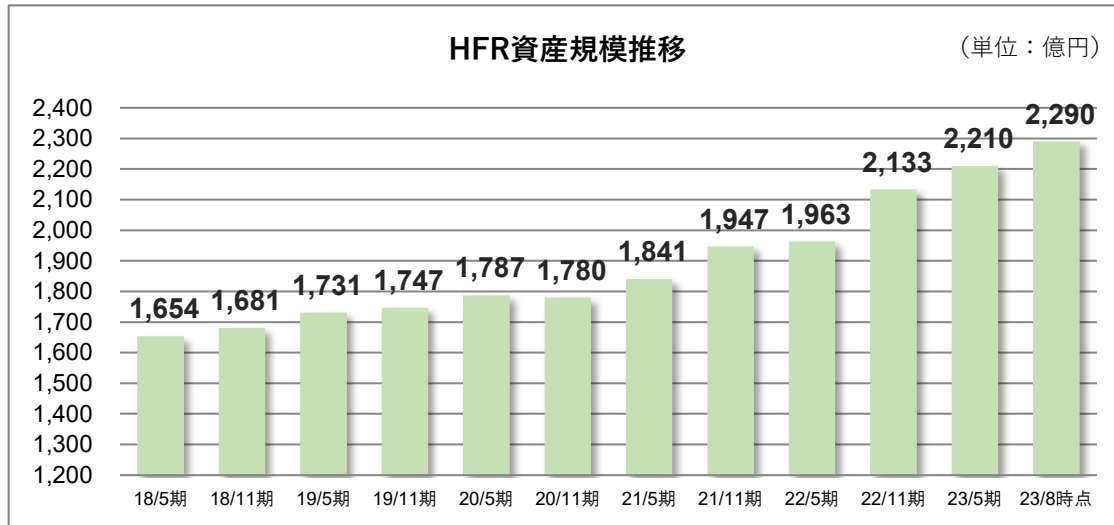
1. アセットマネジメント収益等の拡大

平和不動産リート投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィー等の当社グループ収益の拡大を図ります。

※従来、「たな卸資産の売却等による収益獲得」は「アセットマネジメント事業」としておりましたが、2022年3月期からのセグメント変更に伴い、「ビルディング事業」へ移管しております。

アセットマネジメント収益等の拡大

- 平和不動産リート投資法人（HFR）の成長に伴い、当社グループの収益を安定的に拡大。
- 平和不動産リート投資法人は、3年連続となる公募増資やポートフォリオの入替えにより資産規模2,200億円超え。





コーポレート

1. 資本コストおよび資本効率を意識した資本政策の推進

資本コストおよび資本効率を意識した資本政策を推進するため、KPIとして2020年度から2023年度の期間において、ROE6%以上、連結総還元性向70%程度（2023年度までに連結配当性向50%程度）の目標を設定します。

2. コーポレート・ガバナンスの強化

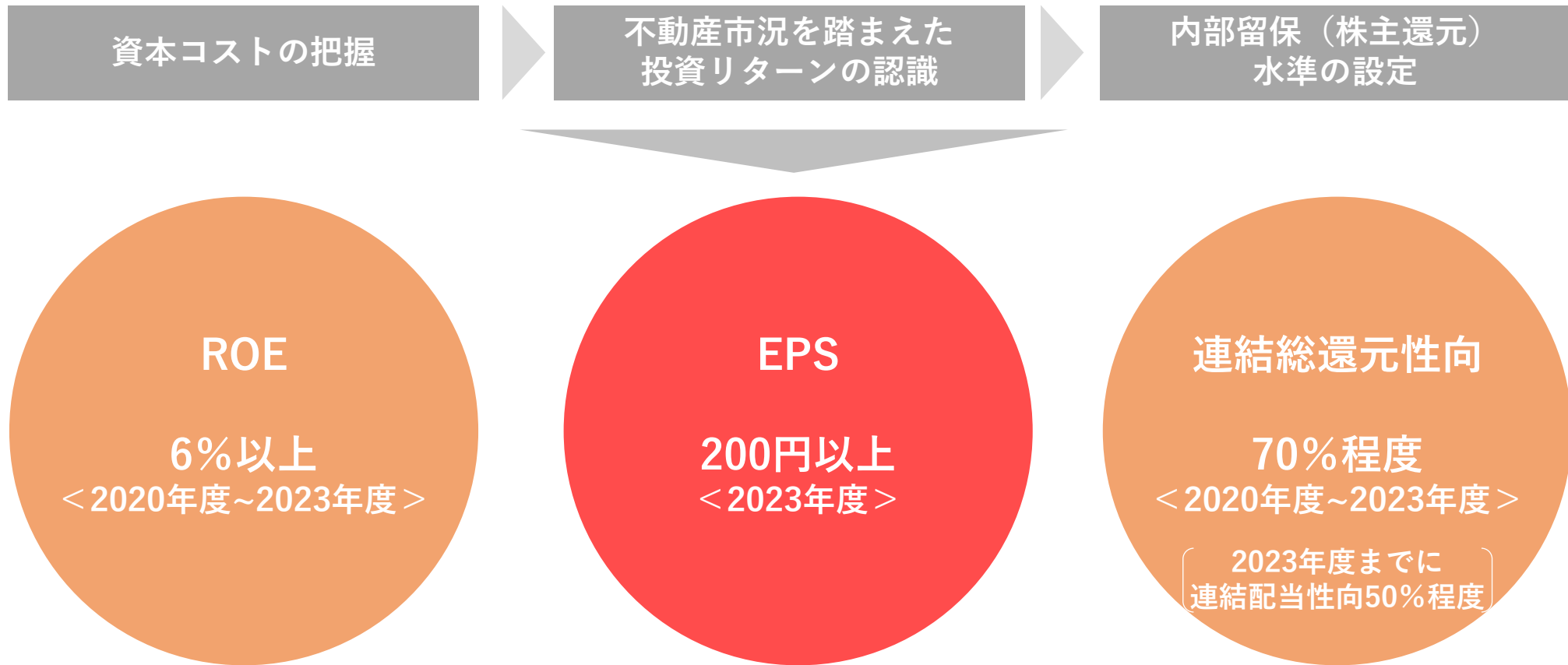
買収防衛策期限に向けた対応、政策保有株式の縮減、役員報酬体系の継続検討等により、コーポレート・ガバナンスの更なる強化を図ります。また、役職員のコンプライアンス意識の向上をはじめとしたコンプライアンス強化を推進します。

3. サステナビリティ経営の実践

サステナブルな社会および成長を実現するため、企業活動を通じて社会課題の解決、SDGsへの貢献に取り組むため、サステナビリティ委員会を設置し、経営陣および幹部社員がPDCAをモニタリングすることにより実効性を高めます。また、従業員の健康増進、社内コミュニケーションの強化を図り、組織の活力を高めることにより企業価値向上を目指します。



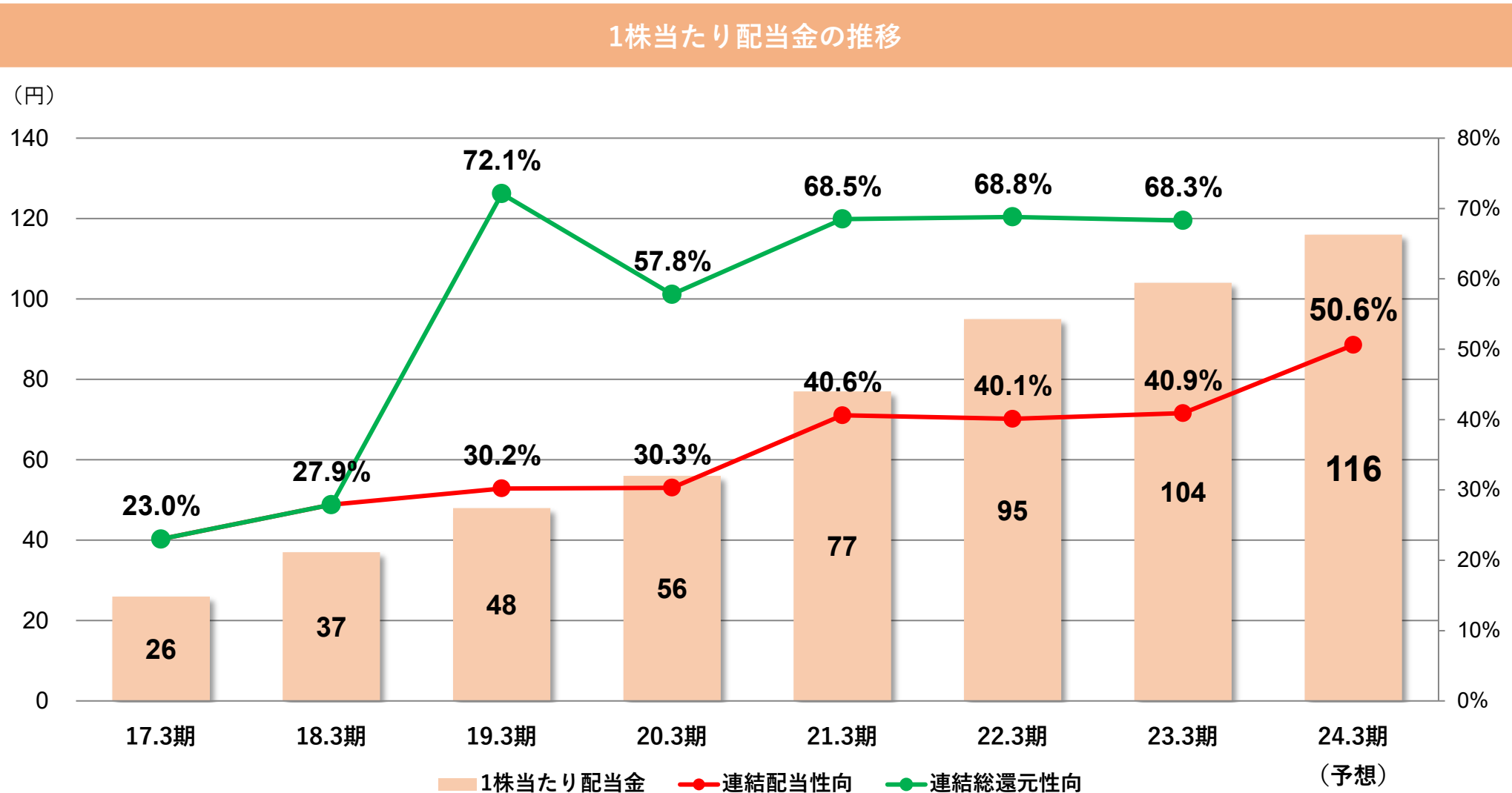
- 株主価値向上のため、EPSをKPIとして設定
- 資本コストを意識し、ROE目標を設定
- 資本効率を意識し、現在の不動産市況の投資リターン水準を踏まえた内部留保を設定



(参考) 財務健全性：ネットD/Eレシオ1.8倍以下





株主還元

- 株主還元の目標は連結総還元性向70%程度（2020年度～2023年度）、2023年度までに連結配当性向50%程度
- 2024年3月期の1株当たり配当金は年間116円予想（連結配当性向予想50.6%、7期連続増配予想）



サステナビリティ経営の実践

- サステナビリティ経営の実践に向けた、サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を代表執行役社長、委員を執行役、執行役員および各部署の所属長として構成する「サステナビリティ委員会」を設置。

サステナビリティビジョン		「街づくりに貢献する会社」としての活動により、 環境・社会課題の解決や各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて 満足度を高めることによって、サステナブルな社会の実現に貢献します。			
	重要課題 (マテリアリティ)	取り組み	KPI	SDGs	当社が目指す社会価値
E: 環境	<ul style="list-style-type: none"> ■ 気候変動への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ● CO2・水使用量・廃棄物排出量削減 ● 環境に配慮したビル開発・運営 ● 再生可能エネルギーの活用 	<ul style="list-style-type: none"> ● GHG排出量：2030年度までに50%削減 ● 水使用量：2030年度までに20%削減 ● 廃棄物排出量：2030年度までに20%削減 (いずれも2018年度比) 		地球環境に優しい、 低炭素の街づくり
S: 社会	<ul style="list-style-type: none"> ■ 産業振興および地域振興 ■ ソーシャルニーズへの対応 	<ul style="list-style-type: none"> ● 産業振興および地域振興への貢献 ● 人材の多様化 ● 健康経営の推進 ● ワークライフバランス <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス環境の改善 ・ 業務効率化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 女性新規採用比率：30%以上 ● 有給休暇取得率：70%以上 ● がん検診（2年毎）実施率：35歳以上100% ● 健康診断実施率：毎年100% 		ダイバーシティと インキュベーションによる、 にぎわいのある街づくり
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自然災害リスクへの対応 	<ul style="list-style-type: none"> ● 街区のBCPの観点から 防災および災害発生時の対策を強化 ● 地域コミュニティの形成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 新耐震基準対応ビル：100% (再開発前提ビルを除く) ● 救命講習資格保有者：全役職員 		災害に強い、レジリエント (強靱)な街づくり
G: ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ■ コーポレート・ガバナンスの強化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 株主価値共有のための役員報酬体系 ● 政策保有株式の縮減 ● コンプライアンスの向上 ● サステナブルな取り組みを促進するためのガバナンス 	<ul style="list-style-type: none"> ● 取締役会の社外取締役比率：1/3以上 ● 女性取締役：1名以上 ● 指名・報酬委員会の社外取締役比率：過半数 ● コンプライアンス研修：年5回以上 		街づくりへの貢献を支える コーポレート・ガバナンス

サステナビリティ経営の実践（環境・社会）

- ORSUS戸越銀座において、温室効果ガス削減の実現に向けた取組みの一環としてZEH-M Oriented の認証を取得。
- サステナビリティ経営へのコミットメントをより強化することを目的として、評価型融資およびサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による資金調達を実施。
- 社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することは、会社の持続的な成長を確保する上での強みとなり得るとの認識に立ち、各数値目標を掲げ、社内における多様性の確保に向けた取組みを推進。

<ORSUS戸越銀座におけるZEH-M Oriented 認証取得>

- 本計画では、建物の断熱性能を大幅に向上し、高効率な設備等を導入することにより、マンション全体での年間の一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値より35%削減（再生エネルギーを除く）し、「建築物省エネルギー性能表示制度：BELS（ベルス）」において最高ランクの5つ星評価を受け、ZEH-M Oriented認証を取得。
- また、太陽光発電パネルと蓄電池を組み合わせたシステムを導入し、共用部の照明等の電力に使用する予定。



<外観>



<エントランス・ホール>



※掲載の完成予想パースは計画段階の図面を基に描き起したもので、形状・色彩・植栽等は実際とは異なる場合があります。

<サステナブルファイナンスの推進>

- サステナビリティ経営へのコミットメントをより強化することを目的として、評価型融資およびサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による資金調達を実施。

SPT (サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット)	借入総額
当社グループ全体の温室効果ガス（GHG）排出量を2030年度までに50%を削減（2018年度比） ※温室効果ガス（GHG）排出量 = Scope1 + Scope2	238億円 (2023年9月時点)





<多様性の確保に向けた取組み>

	2021年度 実績	2022年度 実績	2025年度 目標
女性管理職比率	5.3%	10.8%	10%以上
女性新卒採用比率	33.3%	50.0%	30%以上
中途採用者管理職比率 (外国人含む)	39.5%	37.8%	40%程度

サステナビリティ経営の実践（外部評価等）

- 2023年にGPIF運用対象のESG指数である「Morningstar日本株式 ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（除くREIT）」に新たに選定され、昨年から継続して、GPIF運用対象のESG指数全てに選定。
- GRESBリアルエステイト評価の「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」にて4スターを獲得（2年連続）。
- 「健康経営優良法人2023（ホワイト500）」に認定。

■ GPIF運用対象ESG指数

 <p>FTSE Blossom Japan Index</p> <p>ESGについて優れた対応を行っている日本企業のパフォーマンスを測定し、インダストリー・ニュートラルになるように設計されたインデックス</p>	<p>2022 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数</p> <p>様々なESGリスク要因を包括的に考慮し、各業種の中から相対的に優れたESG評価の企業を選別している株価指数</p>
 <p>FTSE Blossom Japan Sector Relative Index</p> <p>ESGの対応に優れた日本企業のパフォーマンスを反映し、セクター・ニュートラルとなるよう設計されたインデックス</p>	<p>2022 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)</p> <p>企業における女性の雇用・昇進等のデータや性別多様性に関する開示情報をもとに構築される株価指数</p>
 <p>S&P/JPX カーボン エフィシエント 指数</p> <p>TOPIXをユニバースとし、環境情報の開示状況、炭素効率性（売上高当たり炭素排出量）の水準に着目して、構成銘柄のウェイトを決定する指数</p>	<p style="text-align: center; color: white; font-weight: bold;">2023年に初選定</p>
 <p>Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index</p> <p>確立されたジェンダー・ダイバーシティ・ポリシーが企業文化として浸透している企業、および、ジェンダーに関係なく従業員に対し平等な機会を約束している企業に重点をおいた指数</p>	

■ ESG評価

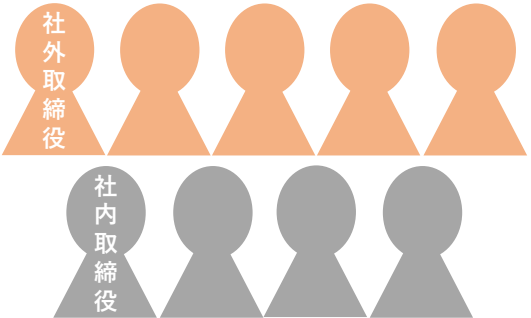



 <p>GRESB (スタンディング・インベストメント・ベンチマーク)</p> <p>「4スター」獲得</p>	 <p>健康経営優良法人 2023 「ホワイト500」選定</p>
 <p>CDP (気候変動プログラム2022)</p> <p>「B」スコア獲得</p>	 <p>スポーツエールカンパニー 2023 選定</p>
 <p>ESGファイナンス・アワード・ジャパン</p> <p>「環境サステナブル企業」選定</p>	 <p>令和4年度 東京都スポーツ推進企業 選定</p>
 <p>日経SDGs 経営調査 2022</p> <p>「3.5スター」獲得</p>	

■ 参加・賛同するイニシアティブ等



- 2022年6月開催の株主総会での承認可決により指名委員会等設置会社へ移行。
- 取締役会は社外取締役を過半数としてモニタリングに適した構成とし、執行役への大幅な業務執行の委任を進め、機動的な経営の推進を可能とする体制を構築。

< 取締役会構成等 >

取締役会	指名委員会	報酬委員会	監査委員会
<p>社外取締役過半数以上</p> 	<p>社外取締役が委員長かつ過半数</p> <p>委員長</p> 	<p>社外取締役が委員長かつ過半数</p> <p>委員長</p> 	<p>常勤監査委員を選定</p> <p>委員長</p> 

< 取締役の報酬構成 >

役員向け株式報酬制度を更新

固定	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
<p>基本報酬 55%~65%</p>	<p>賞与 25%~30%</p>	<p>業績連動型株式報酬 15%~20% (KPI: 連結営業利益・TSR)</p>

※社外取締役の報酬は、その役割と独立性の観点から基本報酬のみで構成。

< 政策保有株式 >

- 2022年3月期には8億29百万円（売却価格）の上場株式を売却。
- 2023年3月期では39億39百万円（売却価格）の上場株式を売却。
- 2023年9月期では13億27百万円（売却価格）の上場株式を売却

計数目標

1. KPI

利益目標	EPS	200円以上 (2023年度)
	連結営業利益	120億円以上 (※) (2023年度)
資本効率	ROE	6%以上 (2020年度～2023年度)
株主還元	連結総還元性向	70%程度 (2020年度～2023年度) <2023年度までに連結配当性向50%程度>

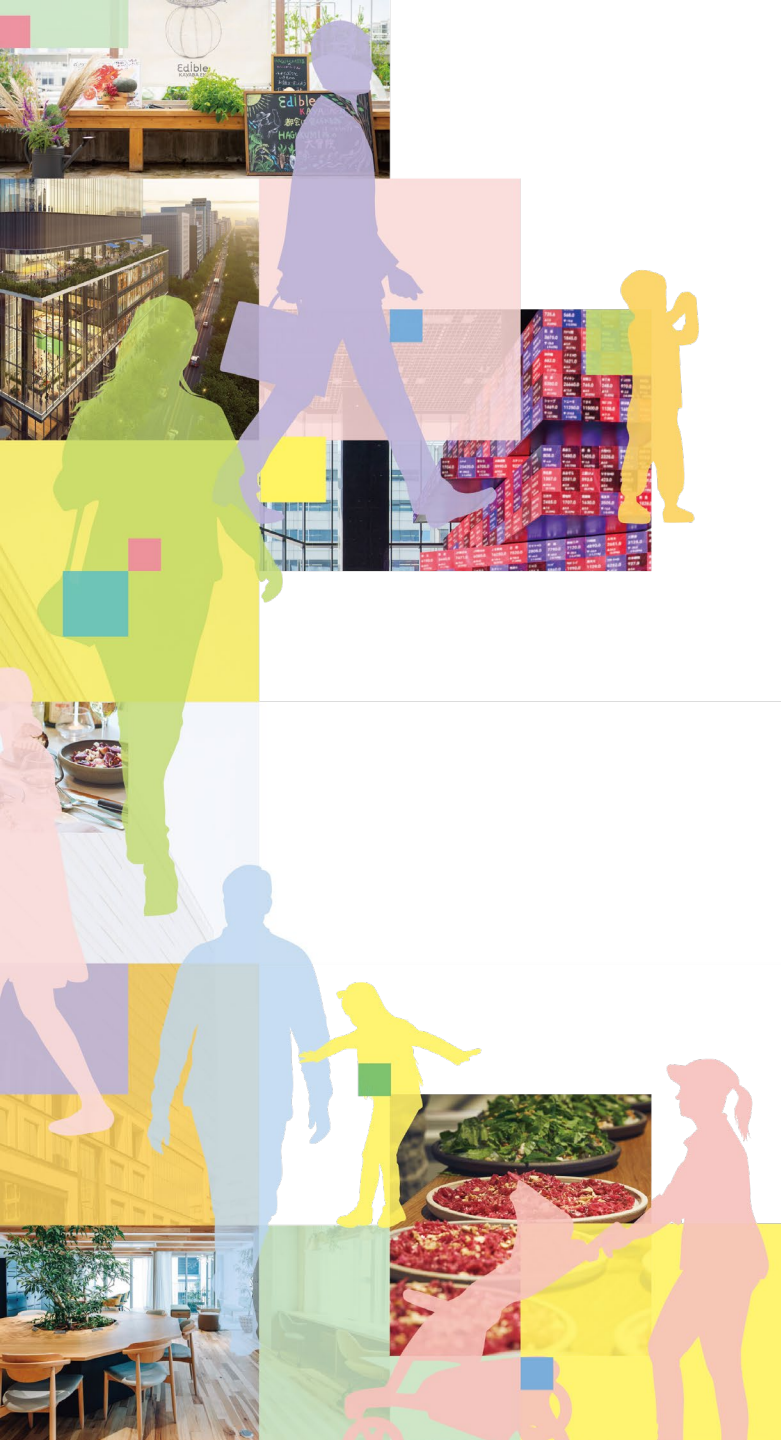
(参考) 財務健全性：ネットD/Eレシオ1.8倍以下

(※) 連結営業利益内訳

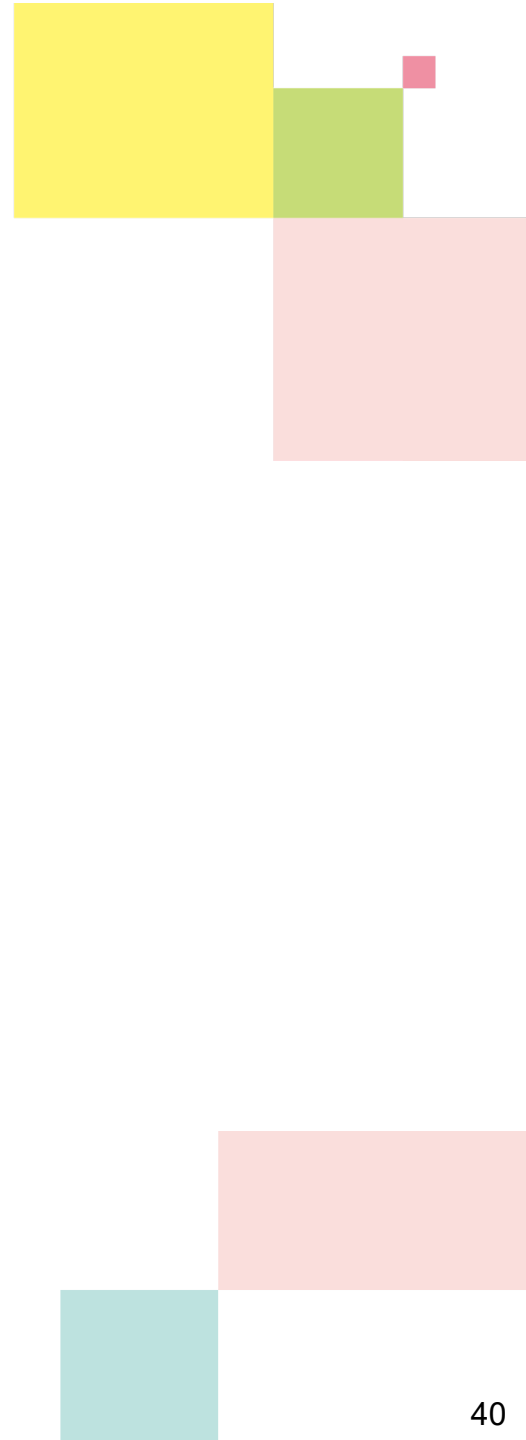
ビルディング事業：118億円、アセットマネジメント事業：18億円、全社消去・その他：△16億円

2. 投資計画 (2020年度～2023年度)

	計画	23/9までの実績
再開発事業	約320億円 (内訳) 日本橋兜町・茅場町：約220億円 札幌：約100億円	約204億円
ビルディング事業 アセットマネジメント事業	取得：約600億円	約670億円
	入替えによる回収：約200億円 既存たな卸資産の売却による回収：約340億円	約534億円



參考資料



- 証券取引所の建物を所有し、証券取引所に賃貸する会社として設立
- 現在は街づくりに貢献する会社として挑戦・飛躍を目指す

1947年

証券取引所等の施設を賃貸することを目的に設立

1988年

東京証券取引所ビル本館竣工（市場館は1984年竣工）

2004年

大阪証券取引所ビル竣工

2009年

J-REIT事業へ本格参入（平和不動産アセットマネジメント(株)を連結子会社化）

2014年

日本橋兜町街づくりビジョン発表

2020年

現中期経営計画「Challenge & Progress」公表

2021年

KABUTO ONE開業



旧東京証券取引所



東京証券取引所ビル



KABUTO ONE

● 全国の主要都市において、証券取引所ビル・オフィスビルを中心に資産を保有 (2023年9月末時点)



ホテルブライトンシティ
大阪北浜



大阪証券取引所ビル

【大阪エリア】

大阪証券取引所ビル
大阪平和ビル
ホテルブライトンシティ大阪北浜
北浜一丁目平和ビル
大阪御堂筋ビル
京都証券ビル
大丸京都店西館・北館共同ビル

【札幌エリア】

道銀ビルディング
新大通ビルディング
パークイースト札幌
札幌駅前合同ビル



道銀ビルディング



天神平和ビル

【福岡エリア】

福岡証券ビル
福岡平和ビル
天神平和ビル



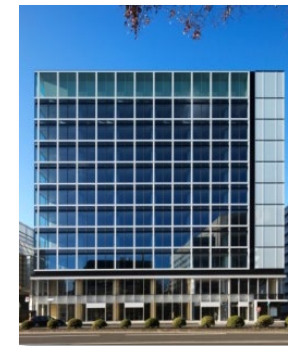
セントライズ栄

【名古屋エリア】

名古屋証券取引所ビル
セントライズ栄
名古屋平和ビル
丸善名古屋本店ビル
伊勢町平和ビル
栄サンシティビル
平和不動産名古屋伏見ビル
アディット桜通り

【仙台エリア】

一番町平和ビル
ソララプラザ



一番町平和ビル

【東京エリア】

東京証券取引所ビル
日証館
KABUTO ONE
兜町平和ビル
内幸町平和ビル
兜町第5平和ビル (K5)
兜町第6平和ビル
兜町第7平和ビル
茅場町ブロードスクエア
茅場町第2平和ビル

東京証券会館
クアトロ室町ビル
三田平和ビル
兜町第1平和ビル
新橋スクエアビル



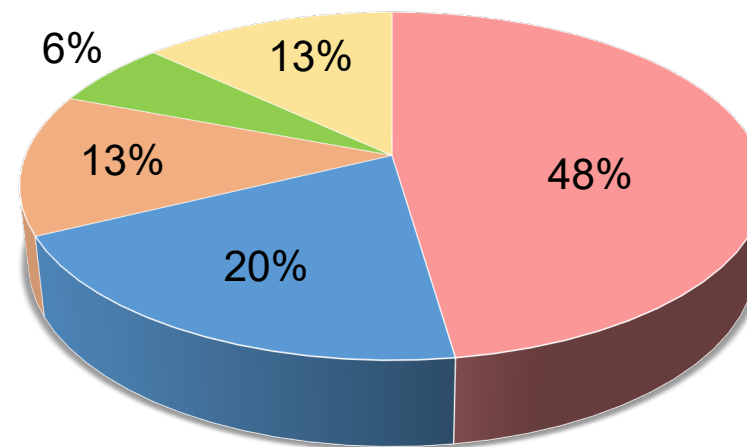
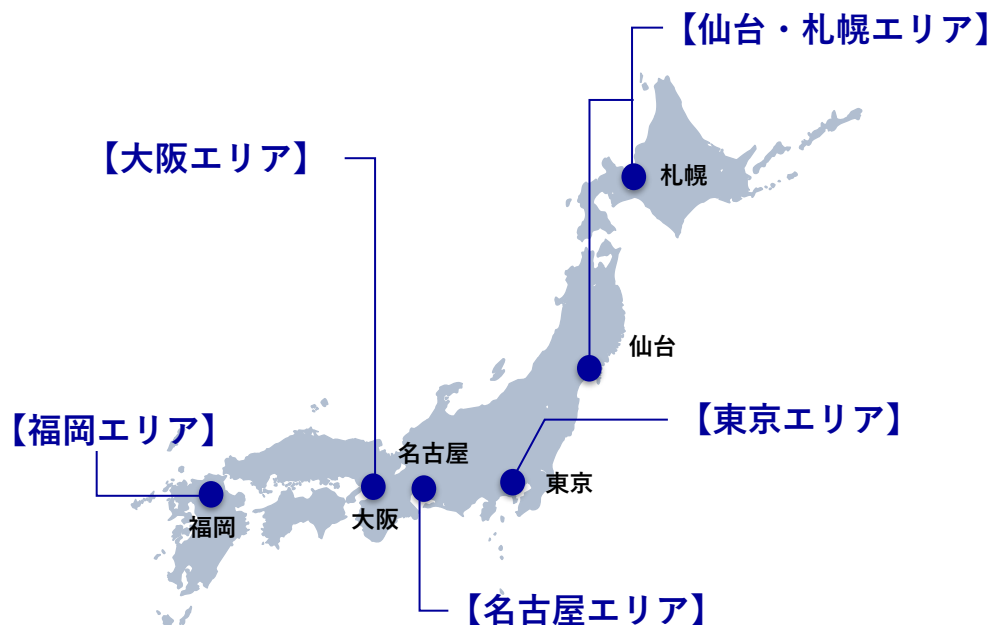
東京証券取引所ビル



日証館

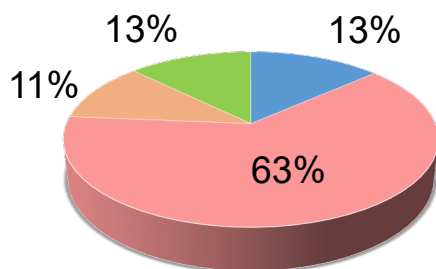


賃貸収益（130.2億円）の地域別割合（2023年4月～2023年9月）



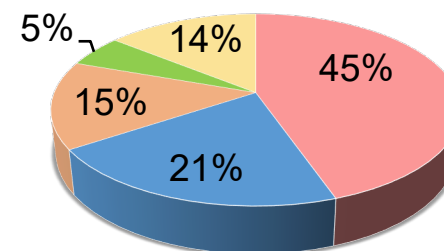
■ 東京 ■ 大阪 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 仙台・札幌

賃貸収益（130.2億円）の用途別割合（2023年4月～2023年9月）



■ 取引所 ■ オフィス ■ 商業 ■ その他

ビル賃貸可能面積（38.4万㎡）の地域別割合（2023年9月末時点）



■ 東京 ■ 大阪 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 仙台・札幌

※再開発関連の貸し止め等を除く

保有資産マップ（東京エリア②）



保有資産マップ（大阪エリア）



保有資産マップ（京都エリア）



保有資産マップ（名古屋エリア）



保有資産マップ（福岡エリア）

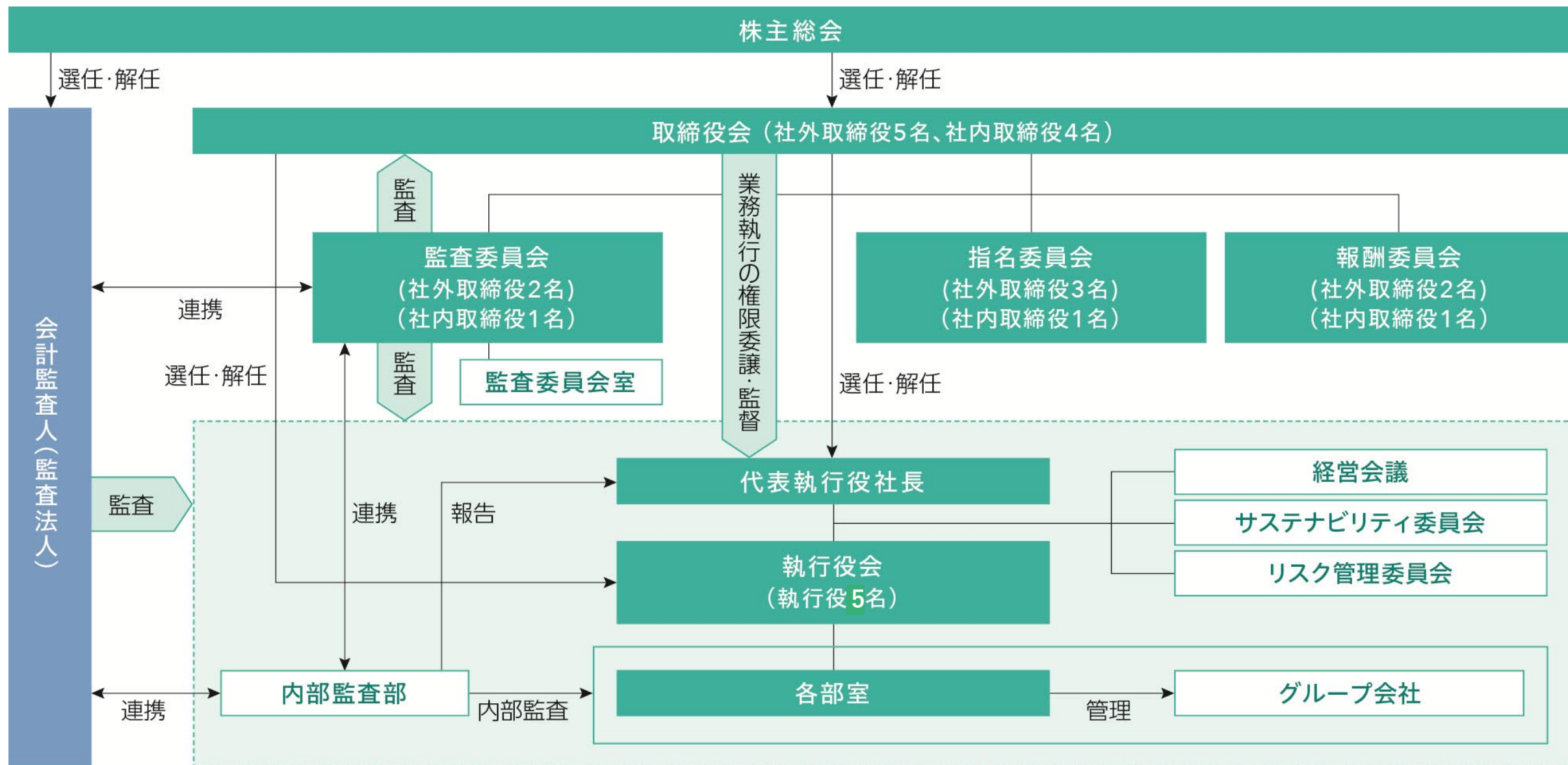


保有資産マップ（仙台エリア）



保有資産マップ（札幌エリア）



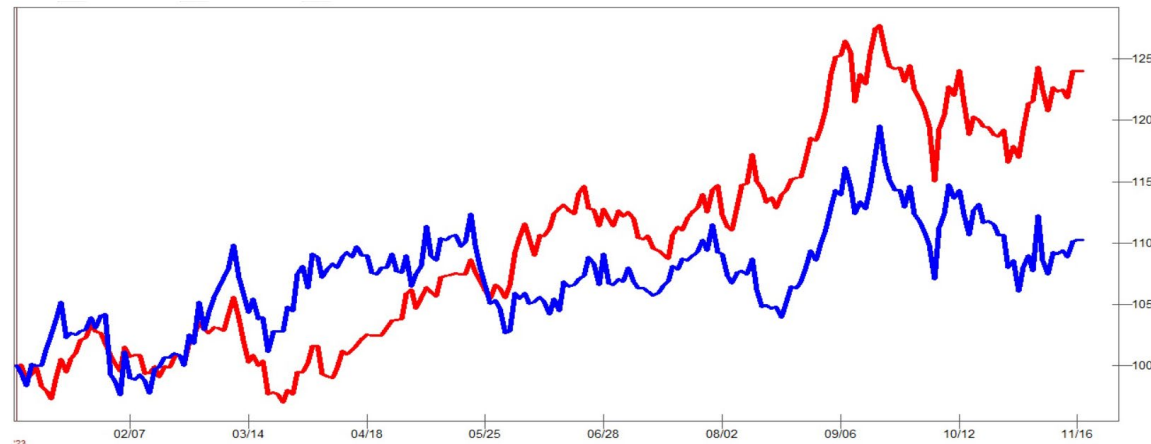


株式の状況（2023年9月末時点）

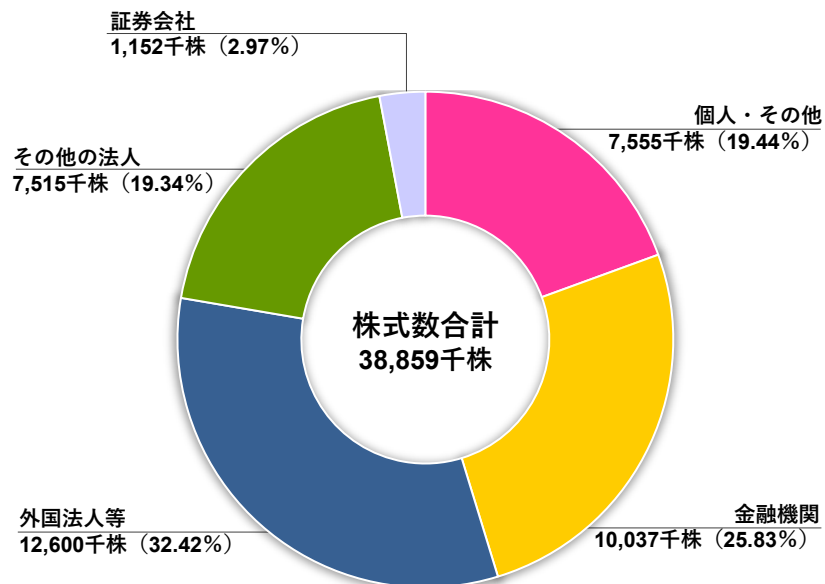
- 上場証券取引所 : 東京プライム、名古屋プレミア、札幌、福岡
- 発行可能株式総数 : 110,000,000株
- 発行済株式総数 : 38,859,996株
- 株主数 : 16,169名
- 株価 : 3,925円（2023年11月17日）

■ 株価比較チャート（2023/1/4を100とし2023/11/17まで）

■ : 当社、■ : TOPIX（不動産）



■ 所有者別株式数分布状況



■ 大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,795	13.34
三菱地所株式会社	4,274	11.89
CGML PB CLIENT ACCOUNT / COLLATERAL	3,900	10.85
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	3,416	9.50
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	712	1.98
大成建設株式会社	532	1.48
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	498	1.39
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	459	1.28
株式会社りそな銀行	445	1.24
JP MORGAN CHASE BANK 385781	433	1.21

※ 持株比率は、発行済株式の総数から自己株式（2,900千株）を控除して計算しております。

※ 当社は、自己株式2,900千株を保有しておりますが、上記大株主からは除いております。なお、「役員向け株式給付信託」および「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が保有する当社株式169千株は、当該自己株式に含めておりません。

免責事項

1. 当説明資料は、投資勧誘を目的にしたものではありません。投資に関する最終決定は皆様自身のご判断において行われるようお願いいたします。
2. 当説明資料で掲載している情報のうち過去の歴史的事実以外のものは、一定の前提の下に作成した将来の見通しであり、また2023年11月24日現在で入手可能な情報に基づく当社の経営陣の判断に基づいております。従って、将来、実際に公表される業績等は種々の要素によって変動する可能性があります。当社は当資料を使用されたことにより生じるいかなる損害についても責任を負うものではありません。
3. 当社は、新たな情報や将来の事象により、当資料に掲載された将来の見通しに変更される場合がありますが当説明資料は更新されません。