

HEIWA REAL ESTATE GROUP

—  
2026年3月期第2四半期（中間期）  
決算説明会資料

2025.11.17

Our Purpose 人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

2026年3月期第2四半期（中間期）トピックス	・・・P.3
2026年3月期第2四半期（中間期）決算および2026年3月期業績予想	・・・P.5
中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」（2024年度～2026年度）の進捗	・・・P.12
平和不動産グループパーカス、長期ビジョンおよび 中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」（2024年度～2026年度）	・・・P.31
参考資料	・・・P.48

## 2026年3月期 第2四半期（中間期）トピックス

---

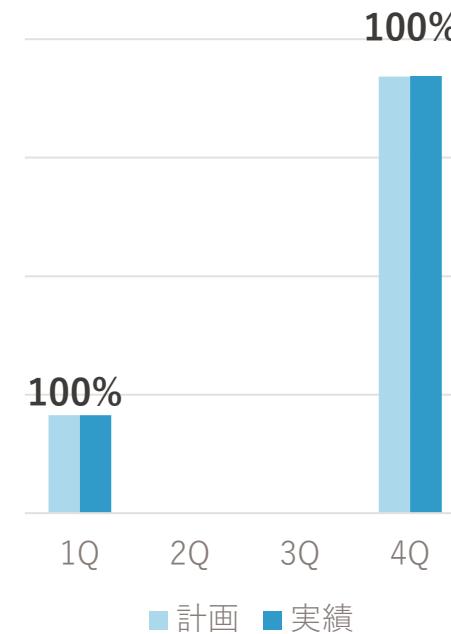
# 2026年3月期 第2四半期（中間期）トピックス

- 2026年3月期第2四半期（中間期）の連結業績については、ビルディング事業における物件売却の増加、ホテルの収益増加及び賃料増額改定等による增收等により、売上高・営業利益・経常利益が前年同期比增收増益。  
親会社株主に帰属する中間純利益は、上記に加え、政策保有株式縮減に伴う投資有価証券売却益を計上したことにより、前年同期比増益。
- 大通西4南地区第一種市街地再開発事業が2025年10月1日に新築工事着工。当社が参加組合員として取得予定の投資金額は約1,200億円の見通し。
- 日本橋兜町・茅場町におけるホテル開発プロジェクト「キャプション by Hyatt 兜町 東京」（全195室）が2025年10月7日に開業。
- 「（仮称）日本橋茅場町一丁目6地区開発計画」が2025年5月23日に都市計画決定。
- 平和不動産リート投資法人の公募増資（5年連続）に際し、物件売却による成長サポートを実施することにより、当社グループの収益を拡大。

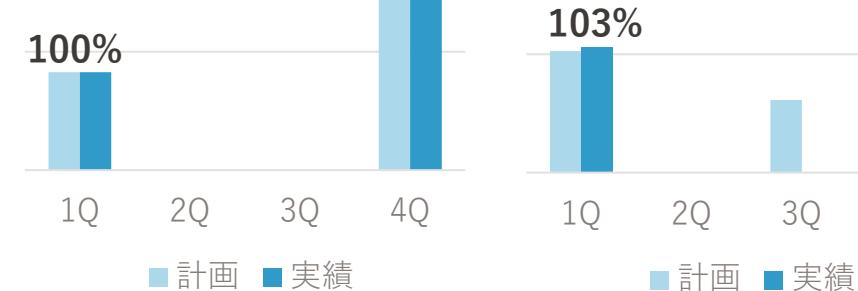
＜物件売却益の推移＞

【2025年3月期】

%は対四半期計画進捗率



【2026年3月期】



# 2026年3月期第2四半期（中間期）決算および 2026年3月期業績予想

---

# 2026年3月期 第2四半期（中間期）連結業績

- 売上高・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の増加、ホテルの収益増加及び賃料増額改定等による增收等により、前期比增收増益。
- 親会社株主に帰属する中間純利益は、上記に加え、政策保有株式縮減に伴う投資有価証券売却益を計上したことにより、前期比増益。

	2024.9期	2025.9期	前期比額	前期比率	2026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）	18,761	21,820	+3,058	+16.3%	49,000	44.5%
ビルディング事業	17,007	19,733	+2,725	+16.0%	44,600	44.2%
アセットマネジメント事業	1,753	2,087	+333	+19.0%	4,400	47.4%
営業利益（百万円）	5,254	5,766	+512	+9.8%	13,900	41.5%
ビルディング事業	5,293	5,597	+303	+5.7%	13,700	40.9%
アセットマネジメント事業	1,016	1,276	+260	+25.6%	2,500	51.1%
全社・消去	△1,056	△1,107	△51	—	△2,300	—
経常利益（百万円）	4,581	4,831	+249	+5.5%	11,700	41.3%
特別利益（百万円）	—	1,764	+1,764	—		
特別損失（百万円）	8	2	△5	△67.6%		
親会社株主に帰属する中間純利益（百万円）	3,431	4,347	+916	+26.7%	9,700	44.8%
EPS（1株あたり中間純利益）（円）※2	50.18	65.09	+14.91	+29.7%	145.22	44.8%

※1 2025年4月30日公表数値

※2 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した指標等を記載しております。

# 2026年3月期 第2四半期（中間期）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

	2024.9期	2025.9期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	17,007	19,733	+2,725	+16.0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>賃貸収益</b> ホテルの収益増加及び前期に取得したORSUSシリーズの収益貢献、増額改定に伴う賃貸収益の増加等により、増収。</li> <li>● ホテルの収益増加：約3億円</li> <li>● 賃料増額改定等による増収：約2億円</li> <li>● 物件取得・竣工に伴う期間収益の増加等による増収：約1億円 ※25年9月末時点での連結空室率：2.09%</li> <li>● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約2億円</li> </ul>
賃貸収益	13,637	14,028	+391	+2.9%	
物件売却収入	2,665	4,825	+2,160	+81.1%	
その他	705	879	+173	+24.6%	
営業利益（百万円）	5,293	5,597	+303	+5.7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>物件売却収入</b> 棚卸資産売却の増加により増収。（大阪オフィス、札幌オフィス（持分一部））</li> </ul>
うち物件売却益	828	1,059	+230	+27.9%	

## ■アセットマネジメント事業

	2024.9期	2025.9期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	1,753	2,087	+333	+19.0%	
アセットマネジメント収益	1,361	1,590	+228	+16.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アセットマネジメント事業は、アセットマネジメント収益及び仲介手数料の増加等により増収増益</li> </ul>
仲介手数料	392	496	+104	+26.6%	
営業利益（百万円）	1,016	1,276	+260	+25.6%	

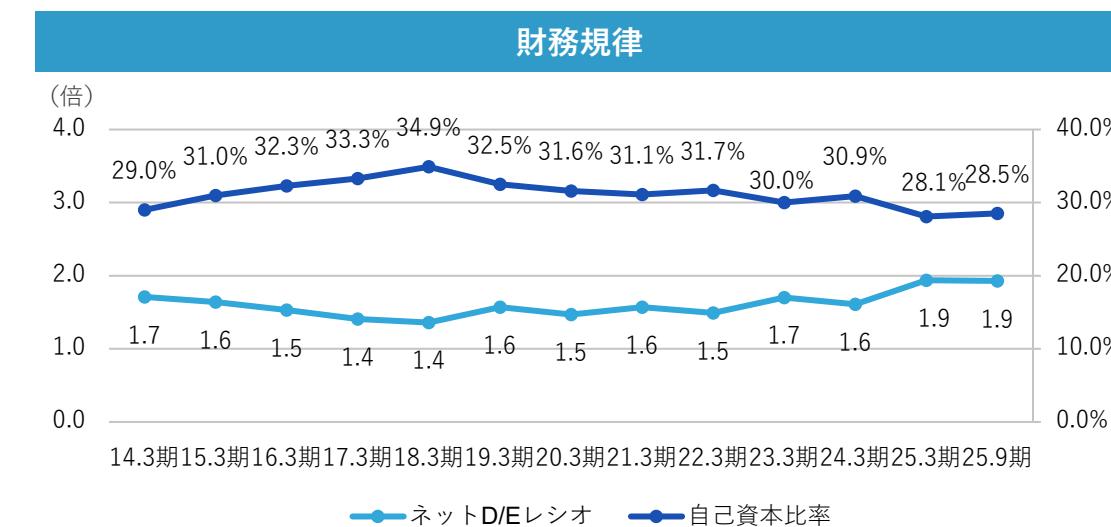
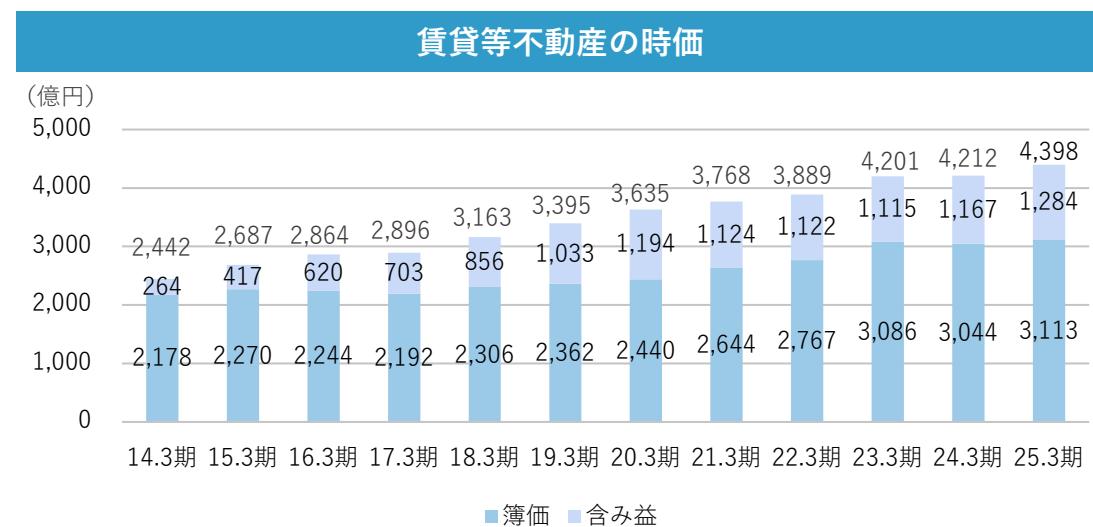
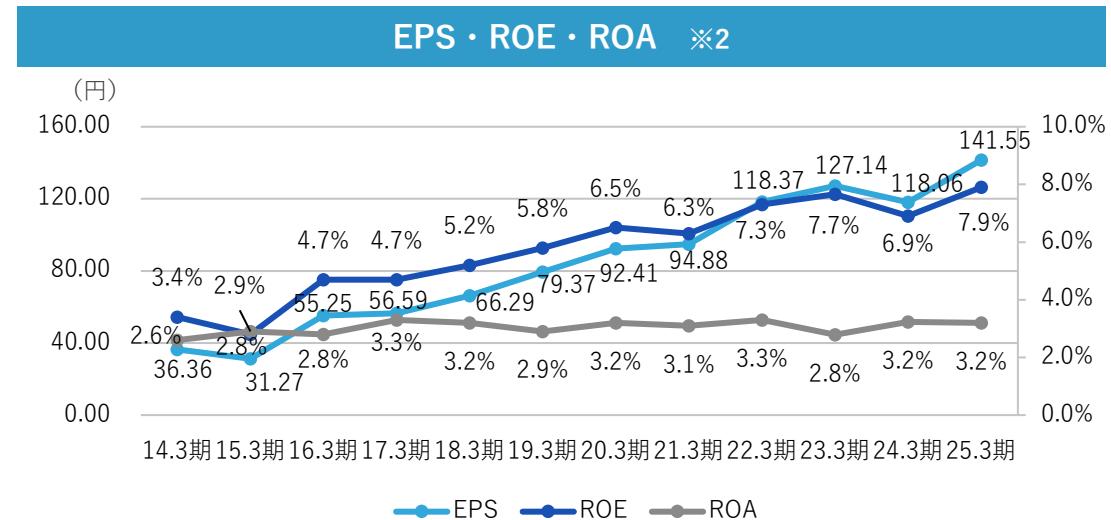
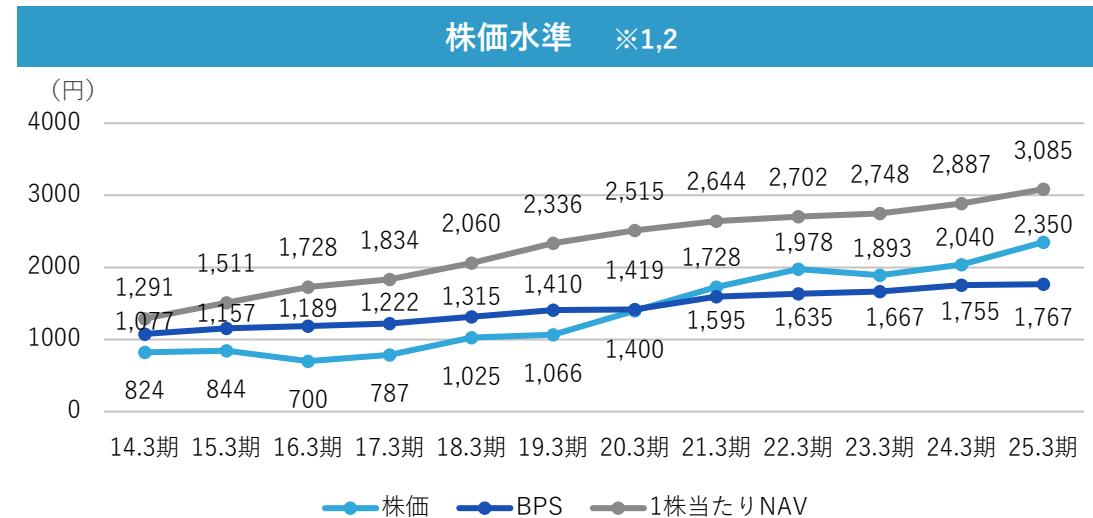
# 2026年3月期 第2四半期（中間期）連結貸借対照表

- 北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金の支払い及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴い、資産が増加。また、有利子負債及び繰延税金負債の増加等に伴い、負債が増加。

	2025.3期	2025.9期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	419,541	432,377	+12,836	
流動資産	60,036	55,978	△4,058	
現金及び預金・有価証券	25,341	20,504	△4,837	● 現金及び預金・有価証券 北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金の支払い及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴い減少
棚卸資産（営業出資含む）	31,036	31,505	+468	
その他流動資産	3,658	3,968	+310	
固定資産	359,177	376,097	+16,919	● 有形固定資産 北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金の支払い及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴い増加
有形固定資産	282,350	291,730	+9,379	
無形固定資産	31,164	31,131	△32	
投資その他資産	45,662	53,235	+7,572	● 投資その他資産 投資有価証券の時価評価上昇等に伴う増加
繰延資産	326	301	△24	
負債純資産合計（百万円）	419,541	432,377	+12,836	
負債	301,541	309,064	+7,522	● 有利子負債 ネットD/Eレシオ：1.9倍（2025年9月末時点）
有利子負債	254,072	258,415	+4,343	
その他負債	47,469	50,648	+3,179	● その他負債 繰延税金負債等の増加に伴う増加
純資産	117,999	123,313	+5,314	
株主資本	86,749	87,478	+729	
その他有価証券評価差額金	15,265	19,766	+4,500	● その他有価証券評価差額金 投資有価証券の時価評価上昇に伴う増加
繰延ヘッジ損益	54	139	+84	
土地再評価差額金	15,928	15,928	-	

※ 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。

# 経営指標等



※1 1株当たりNAV = (純資産+賃貸等不動産含み益(税引後)) ÷ 発行済株式数(自己株式除く)

※2 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した指標等を記載しております。

# 2026年3月期 連結業績予想

- 売上高は、ビルディング事業における物件売却収入の増加等により、前期比増収。
- 営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益は、ビルディング事業における物件売却益の増加、政策保有株式の売却に伴う投資有価証券売却益の計上等により、前期比増益となり、過去最高益を更新する計画。

	2025.3期	2026.3期 (予想)	前期比額	前期比率
売上高（百万円）	42,075	49,000	+ 6,924	+16.5%
ビルディング事業	37,997	44,600	+ 6,602	+17.4%
アセットマネジメント事業	4,078	4,400	+ 321	+ 7.9%
営業利益（百万円）	13,196	13,900	+ 703	+5.3%
ビルディング事業	13,010	13,700	+ 689	+5.3%
アセットマネジメント事業	2,355	2,500	+ 144	+ 6.1%
全社・消去	△2,169	△2,300	△130	—
経常利益（百万円）	11,651	11,700	+ 48	+0.4%
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	9,565	9,700	+ 134	+1.4%
EPS（1株あたり当期純利益）（円）※	141.55	145.22	+ 3.67	+ 2.6%

※ 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した指標等を記載しております。

# 2026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

	2025.3期	2026.3期 (予想)	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	37,997	44,600	+6,602	+17.4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>賃貸収益</b> キャプション by Hyatt 兜町 東京の開業等によるホテルの収益増加等により、増収。</li> <li>● ホテルの収益増加：約9億円</li> <li>● 賃料増額改定による増収：約1億円</li> <li>● 前期取得物件の収益貢献による増収：約1億円</li> <li>● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約4億円</li> </ul>
賃貸収益	27,517	28,200	+682	+2.5%	
物件売却収入	8,965	14,900	+5,935	+66.2%	
その他	1,514	1,500	△14	△1.0%	
営業利益（百万円）	13,010	13,700	+689	+5.3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>物件売却収入</b> 販売用不動産売却の増加により、増収。</li> <li>● <b>賃貸利益</b> キャプション by Hyatt 兜町 東京の開業費用の計上および物件売却に伴う期間収益の減少等により、減益。</li> </ul>
うち物件売却益	4,519	5,900	+1,380	+30.5%	

## ■アセットマネジメント事業

	2025.3期	2026.3期 (予想)	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	4,078	4,400	+321	+7.9%	
アセットマネジメント収益	2,781	2,900	+118	+4.3%	
仲介手数料	1,296	1,500	+203	+15.7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アセットマネジメント収益及び仲介手数料は安定的に成長。</li> </ul>
営業利益（百万円）	2,355	2,500	+144	+6.1%	

## 中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」（2024年度～2026年度）の進捗

---

4つの成長戦略を通じて企業価値を高め、2040年にありたい姿の実現をめざす。

長期ビジョン「WAY2040」

場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ

4つの成長戦略

① 再開発事業の拡大

人々を惹きつける  
場づくりの全国展開

② 利益成長と資本効率向上の両立

賃貸事業 + 資本回転型ビジネスの  
拡大と新規事業分野への進出

③ 社会価値の向上

サステナビリティ  
施策の推進

④ 経営基盤の強化

成長加速に向けた  
人的資本の最大化

相乗効果による  
企業価値向上

計数目標

2040年の連結営業利益

250億円以上\*1

株主資本コストを上回る

ROE継続\*2

2050年GHG排出量

ネットゼロ達成

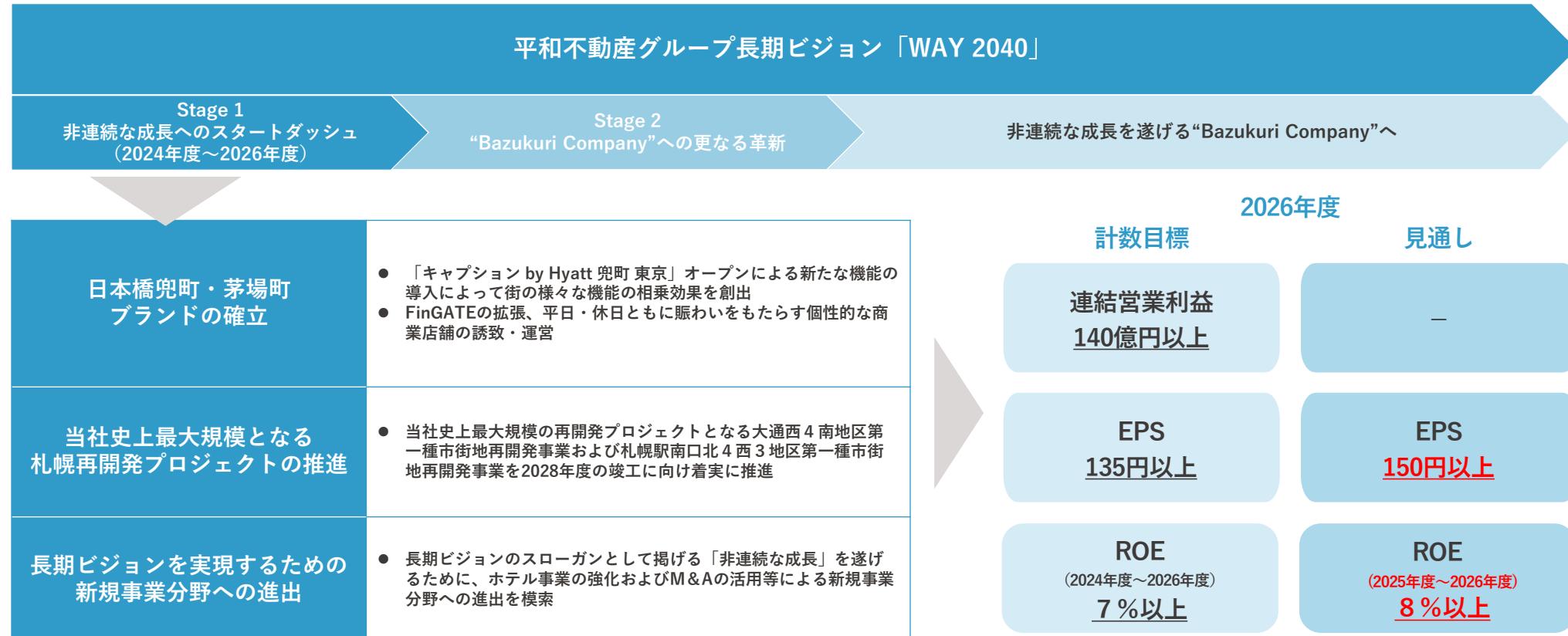
\*1.前中期経営計画における連結営業利益目標の2倍を超える水準

\*2.ROE目標については中期経営計画ごとに設定

# 中期経営計画の位置付け

## 中期経営計画「WAY2040 Stage 1」は非連続な成長へのスタートダッシュの期間。

長期ビジョン「WAY 2040」のスローガンである「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ」のファーストステージとして、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトおよび長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出に挑戦することにより、「非連続な成長へのスタートダッシュ」の期間と位置付ける。



※ 上記の利益水準、指標の見通しは、2025年1月31日時点で入手可能な情報に基づく一定の前提（仮定）及び将来の予測等に基づき見込んでいる金額であり、今後、分配可能額規制その他の法令上の規制や経営環境の変化等の事情により変動する可能性があります。詳細は2025年1月31日公表「資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みについて」をご参照ください。なお、当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、EPSは当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

# 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

## (1) 日本橋兜町・茅場町 街づくりビジョン2040

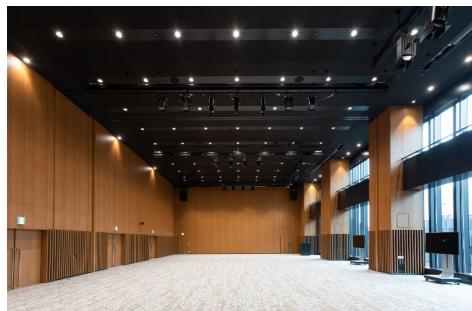
- 2014年に「日本橋兜町街づくりビジョン」を公表して以降の10年間の街の進化や外部環境の変化等を踏まえながら、投資もライフスタイルもいっそう進化させ、街に非連続な成長をもたらすために、2024年12月に平和不動産により「日本橋兜町・茅場町 街づくりビジョン2040」を公表。
- 「国内随一のインベストメント・シティ」「多彩な個性が行き交うミクストユースの街」「クリエイティビティとイノベーションを生み出し続ける街」の3つをコンセプトとして、日本橋兜町・茅場町の街づくりを通じて、人々を惹きつける場づくりの実践を目指す。

### 【参考】前回ビジョン公表以降の外部環境の変化及び街の進化



# 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

## (2) 街のランドマークビル KABUTO ONE (2021年8月開業)



- 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」、大型フードホール「KABEAT」、コミュニティカフェ「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
主要用途	事務所、店舗、集会場、貸会議室、駐車場
階数	地上15階、地下2階、塔屋2階
構造	地上S造、地下SRC造（一部S造）中間層免震構造
延床面積	約39,208m <sup>2</sup> （約11,860坪）
事業者	平和不動産株式会社、株式会社ヤマタネ、ちばぎん証券株式会社

# 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

## (3) KITOKI (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、より心地よく働く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。

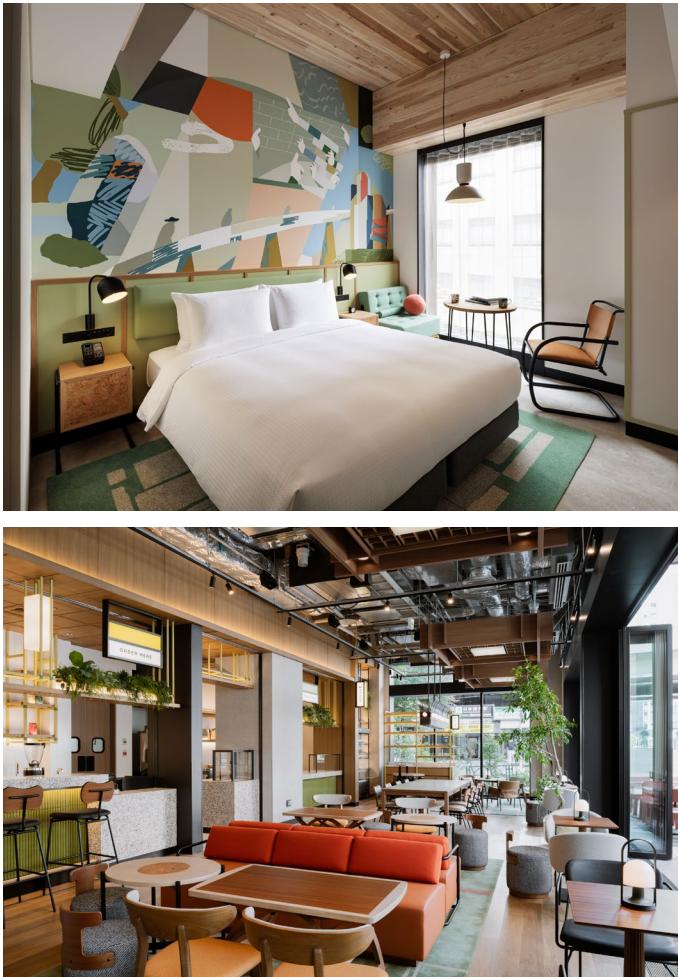
### 「KITOKI」概要

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	791.95m <sup>2</sup>
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

# 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

## (4) キャプション by Hyatt 兜町 東京 (2025年10月開業)



- 東京初のハイアットの最新ホテルブランド「キャプション by Hyatt」を誘致。
- 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6月に竣工、2025年10月7日に開業。
- 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。さらに、令和7年度木材利用推進コンクールにて『林野庁長官賞』を受賞。

### 「キャプション by Hyatt 兜町 東京」概要

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	1,093.59m <sup>2</sup>
延床面積	9,977.66m <sup>2</sup>
階数	地上12階、地下1階、塔屋1階
構造	木造ハイブリッド構造
客室	195室（予定）

# 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

## (5) (仮称) 日本橋茅場町一丁目 6 地区開発計画



- 2024年10月 当社は三菱地所株式会社、中央日本土地建物株式会社と共同して、中央区に日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画の都市計画提案を実施し、2025年5月23日付で都市計画決定が告示。
- 東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅直結のオフィス、商業および金融拠点の形成に必要な機能などからなる複合ビルを建設するとともに、計画地内の神社境内地を拡張・再整備することで、地域の賑わいの核となる緑豊かなオープンスペースを一体的に整備予定。
- 東京都の推進する「国際金融都市・東京」構想の実現に資する金融関連機能の集積や、地域文化・歴史を活かした街並みの形成、帰宅困難者対応施設の整備等による地域防災力の向上、緑化空間による潤いのある都市空間づくりを実現することで東京の国際競争力と魅力の向上に資するまちづくりに貢献。

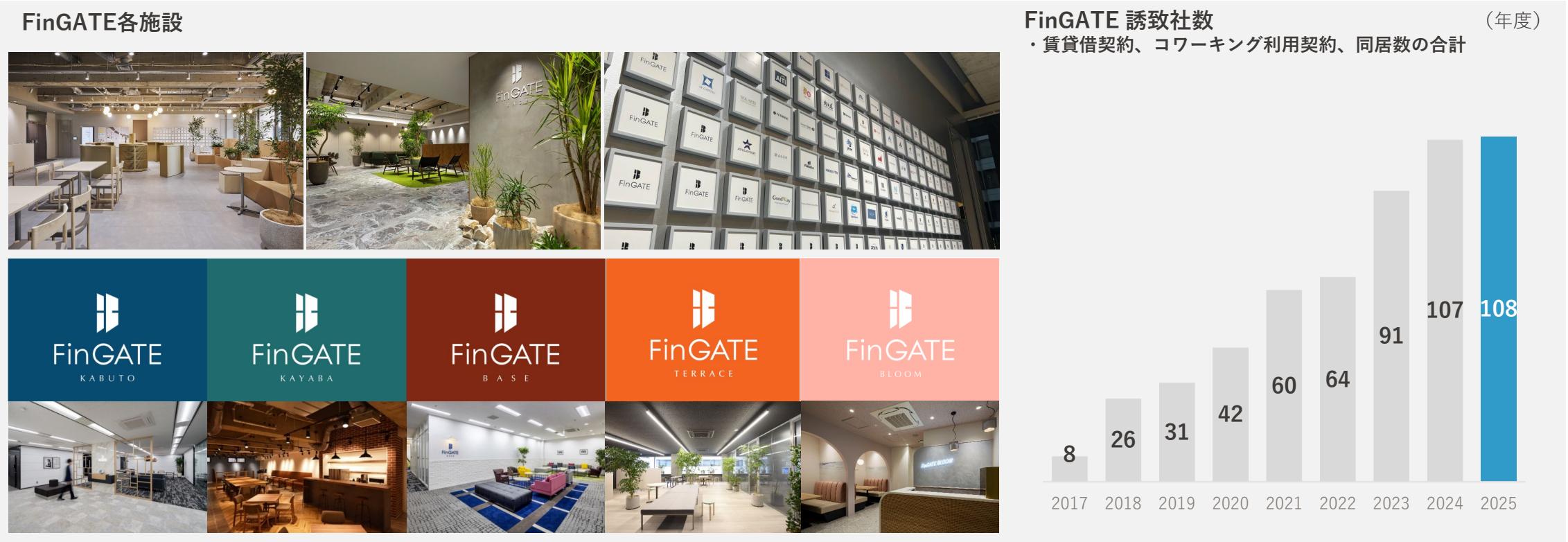
### 「(仮称) 日本橋茅場町一丁目 6 地区開発計画」概要

所在地	東京都中央区日本橋茅場町1-6番の一部
交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅直結
敷地面積	約3,715m <sup>2</sup>
延床面積	約41,650m <sup>2</sup>
階数／高さ	地上27階、地下3階／約140m
主要用途	事務所、店舗、神社、駐車場等
スケジュール	着工：2027年度（予定） 竣工：2030年度（予定）

# 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

## (6) FinGATEの展開（「国際金融都市・東京」構想への貢献）

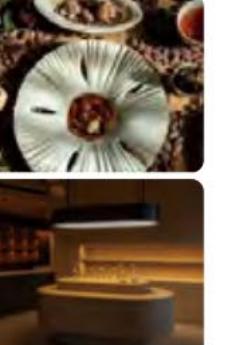
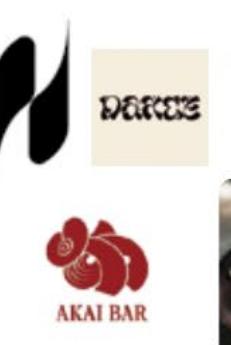
- FinGATEに独立系資産運用会社・Fintechを中心とした金融系スタートアップ等、2025年9月末時点で計108社が入居し、稼働率は100%近い水準を継続しており、国内最大級の金融系スタートアップの集積地としての地位を確立。
- 2025年9月現在、計6つの施設では、オフィス・イベントスペース等のインフラを整備し、また、情報発信機会の創出、ビジネスマッチング、ミドルバッカサービスの導入支援といった入居企業、施設利用者の成長ステージに合わせたサポートを実施。



# 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

## (7) 多様性のある街づくり

- 2020年2月に開業した「K5」以降、新規開発とリノベーションを組み合わせながら、個性あふれる商業店舗の誘致を進め、街の雰囲気をアップデート。
- 2025年においては、小規模な土地を活用した分解・移築が可能な都市木造建築「prewood」などが街に誕生し、さらに多様性のある街へと進化。

2020	2021	2022	2023	2024	2025				
 ©K5									
<b>K5</b>  国内初の銀行の三代目建物の分館として建てられた大正12年築の歴史的建造物を大規模リノベーション。	<b>KABUTO ONE</b>  日本橋兜町・茅場町のリーディングプロジェクトとして街のランドマークビルをオープン。	<b>KITOKI</b>  当社初の木造・SRC構造のハイブリッド構造のビル。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。	<b>BANK</b>  旧銀行店舗を改装し、新しいコンテンツとしてBakeryやライフスタイルショップ等を導入したこの街の新たな拠点を形成。	<b>nib/ LAURASIA</b>  オフィスとして利用していた旧渋沢栄一邸である日証館の1階を改装し、「食」と「香り」の新たなスペースを同時にオープン。	<b>K5店舗リニューアル</b>  「K5」が開業5周年を迎、1階をリニューアル。Izakaya: MARUYAMA、カフェ:CAFE DANCE、バー:AKAI BARがグランドオープン	<b>CASICA KABUTOCHO</b>  テーマは“アジアの中の東京”とし、東京らしいスピード感の中に、台湾や中国、タイなどの多彩な文化を再編集。	<b>キャプション by Hyatt 兜町 東京</b>  木造ハイブリッド構造の一棟建てホテルの開発であり、東京で初めて「キャプション by Hyatt」を開発を目指したプロジェクト。	<b>prewood</b>  狭小地の「種地」において、将来的な移築を想定した「分解可能な都市木造」の開発を目指したプロジェクト。	

# 当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトの推進

## (1) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業



- 2025年10月に新築工事着工。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。
- 上層部ホテルはハイアットが展開する最高級ラグジュアリーホテル『パーク ハイアット』に決定。
- 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。
- 当社が参加組合員として取得予定の投資金額は約1,200億円の見通し。

### 計画概要

所在地	北海道札幌市中央区大通西4丁目
主要用途	業務施設、商業施設、宿泊施設、駐車場、地域冷暖房施設
敷地面積	約5,030m <sup>2</sup>
延床面積	約99,800m <sup>2</sup>
容積率	約1,650%
階数	地上36階、地下3階
高さ	約185m
構造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造 中間免震構造を採用
スケジュール(予定)	2029年8月竣工

# 当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトの推進

## (1) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業

### ■ 整備方針

1.大通交流拠点の魅力向上につながる空間の形成	<ul style="list-style-type: none"><li>みどりをつなぐアトリウム・テラスによる新たな滞留空間・視点場の整備</li><li>大通交流拠点地下広場の拡充</li><li>大通公園（西4丁目）の魅力向上</li></ul>
2.都市機能を高める機能の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>地上・地下における歩行環境の改善・魅力形成</li><li>札幌都心のビジネス競争力を強化する高機能オフィスの整備</li><li>国際水準の宿泊機能を備えたラグジュアリーホテルの整備</li></ul>
3.環境負荷低減・災害に配慮した機能の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>大通以南への新たなエネルギーネットワーク構築を見据えた地域冷暖房プラントの整備</li><li>国際的認証(LEED)などの取得</li><li>帰宅困難者受け入れ施設・備蓄倉庫等の整備</li></ul>



- 本プロジェクトの推進にあたって、みどりをつなぐアトリウム・テラスによる新たな滞留空間・視点場の整備や、大通以南への新たなエネルギーネットワーク構築を見据えた地域冷暖房プラントの整備を計画。

### 【TOPICS】札幌市と「金融エコシステムの強化に係る連携協定」を締結

- 2025年10月22日に札幌市と当社との間で「金融エコシステムの強化に係る連携協定」を締結。
- 札幌市の金融業強化に向けた協力関係を構築し、金融エコシステムの強化と経済活性化を推進していく。



(右から) 札幌市長 秋元克広様、平和不動産株式会社 代表執行役社長 土本清幸

# 当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトの推進

## (2) 札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業



- 2024年7月に権利変換計画が認可。2025年3月に新築工事着工。
- 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7月の竣工に向けて事業を推進。

### 計画概要

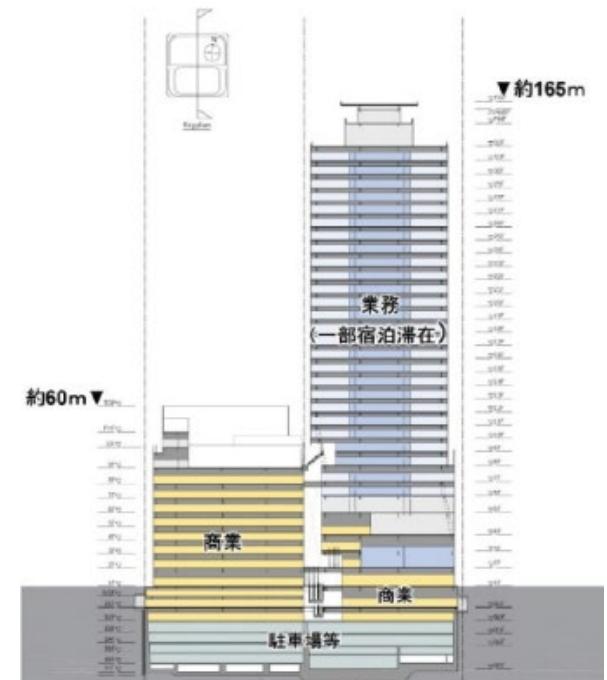
	北棟	南棟
敷地面積	約5,330m <sup>2</sup>	約5,330m <sup>2</sup>
延床面積	約74,510m <sup>2</sup>	約128,270m <sup>2</sup>
高さ・階数	約60m・地上9階 地下7階	約160m、地上33階 地下5階
主要用途	店舗、駐車場等	事務所、宿泊滞在 店舗、駐車場等
スケジュール (予定)	2028年7月竣工	

### 整備方針

地下鉄さっぽろ駅の機能拡張と地下ネットワークの整備による  
札幌駅周辺の都市基盤強化

札幌都心のビジネス交流機能強化と賑わいを高める空間形成

札幌駅交流拠点の強靭化を先導するBCDの形成



※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

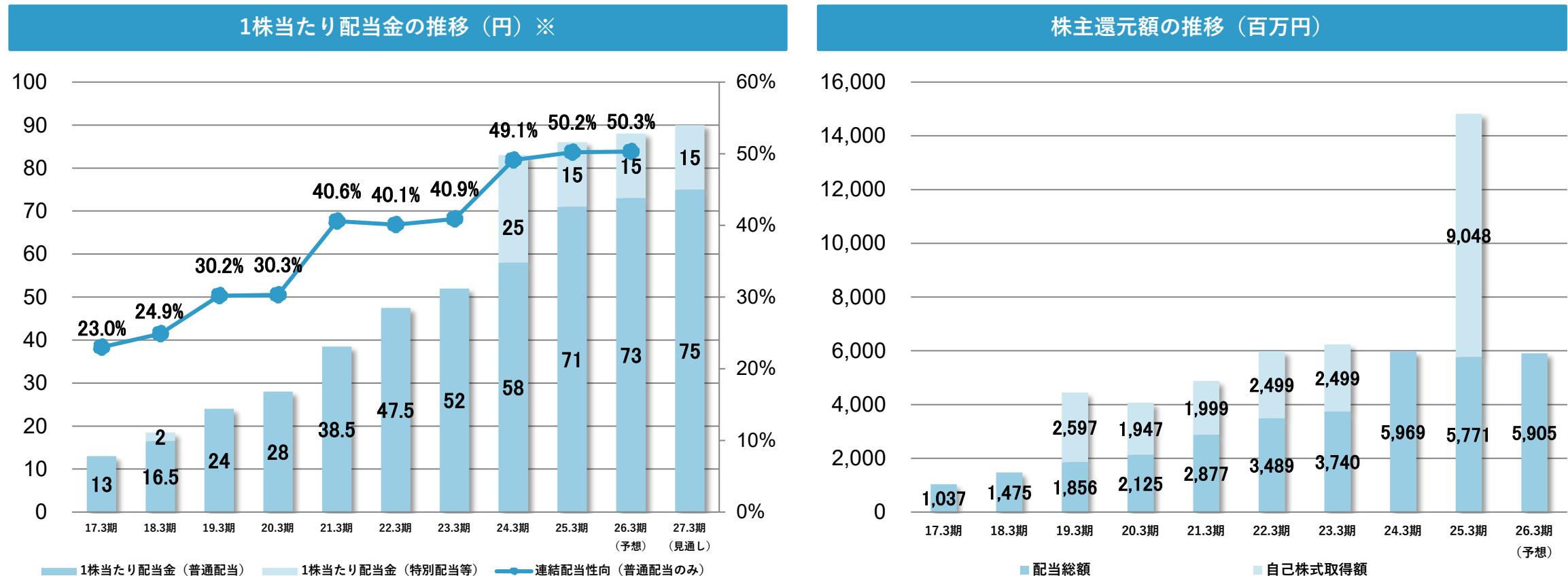
# 長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出

- 長期ビジョンのスローガンとして掲げる「非連続な成長」を遂げるために、ホテル事業を強化。

	稼働中				開発中
	ホテルブライトンシティ 大阪北浜	K5	メルキュール東京日比谷	キャプション by Hyatt 兜町 東京	
物件外観					
所在地	大阪市中央区北浜	中央区日本橋兜町	千代田区内幸町	中央区日本橋兜町	札幌市中央区大通西
ビルの延床面積 ( ) は部屋数	7,447m <sup>2</sup> (233室)	2,066m <sup>2</sup> (1棟面積) (20室)	17,868m <sup>2</sup> (178室)	9,977.66m <sup>2</sup> (195室) 予定	99,800 m <sup>2</sup> (157室) 予定
竣工年月	2008年3月	1923年	1989年5月	2025年6月	2029年予定
開業時期	2008年3月 (契約開始)	2020年2月	2023年12月	2025年10月	2029年予定
契約形態	賃貸借契約	賃貸借契約	ホテルマネジメント契約	ホテルマネジメント契約	ホテルマネジメント契約
オペレーター	(株)ブライトンコーポレーション	(株)FERMENT	アコーグループ	ハイアットグループ	ハイアットグループ

## 株主還元

- 2024年度から2026年度の株主還元については連結配当性向50%程度 + 機動的な自己株式取得を基本方針としている。
- 2026年3月期の1株当たり配当金予想を年間88円（普通配当73円、特別配当15円）とし、9期連続の普通配当増配を予定。
- 2027年3月期においても特別配当を継続し、4期連続で特別配当を実施予定。（※）



※ 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

# 資本コストや株価を意識した経営の推進について

- 平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」及び中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」の計画に基づき、資本コストや株価を意識した経営を推進し、企業価値向上をはかる。

## 企業価値向上に向けた当社の考え方

### 株価への意識

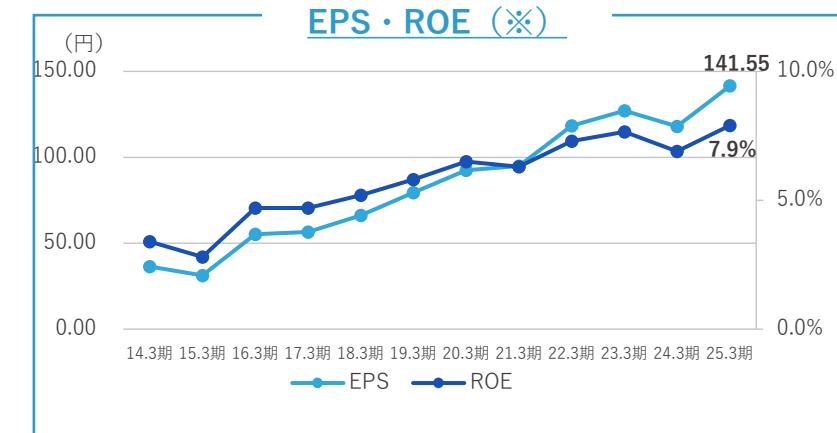
- PBR (=株価／1株当たり純資産) に加え、P／NAV (=株価／1株当たりNAV) を意識しながら、株価及び資本効率向上に向けた経営に取り組む。2025年度から2026年度のROEは株主資本コストを上回る8%以上となる見通し。

### 事業推進による資本効率の向上

- 再開発事業の推進により創出した新たな付加価値（含み益）を実現（売却）することで資本効率を向上させていく。また、資本効率の高いアセットマネジメント事業の収益拡大、新規事業分野への進出等により、さらなる資本効率の向上を図る。

### キャピタルマネジメントによる資本効率の向上

- 2026年度までに2024年12月末時点の政策保有株式約175億円の残高を半分以下とする政策保有株式縮減を加速する取り組みを推進。（参考：2024年12月末時点の連結純資産額約1,141億円）
- 2024年度から2026年度の株主還元においては、株主資本コスト及び資本効率等を意識し、連結配当性向50%とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施。



※ 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

# 大成建設(株)との資本業務提携、当社・大成建設(株)および三菱地所(株)の3社間で協定関係構築

- 当社はグループ長期ビジョン「WAY 2040」の実現に向け、2024年6月に大成建設(株)との間で資本業務提携契約を締結するとともに、大成建設(株)、三菱地所(株)および当社の3社間で資本業務提携に係る協定関係を構築。
- 大成建設(株)との資本業務提携においては、中長期的な協働関係を構築のうえ、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、①再開発事業等の拡大及びスピーディな推進、②新規不動産（アセットクラス）投資事業等の新規事業分野における業務提携、③サステナビリティ・DX分野に係る事業分野における業務提携の推進等により、相互に企業価値の向上を図る。

<大成建設(株)との業務提携>

## ① 再開発事業等における提携

- 中長期的な再開発事業等の推進に向けて、三菱地所(株)とともに日本橋兜町地区等の再開発事業等における協働関係を構築・発展させる他、札幌の再開発事業等の検討・推進、必要に応じた再開発事業等に関連するノウハウの相互提供等を含めた包括的な協力関係の構築、双方又はそれぞれが将来的に推進を検討する再開発事業等に関する協働について、真摯に協議を行う。

## ② 新規不動産投資事業等の新規事業分野における提携

- 当社はグループ長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出に挑戦することを掲げており、新規アセットクラスとなる物流施設等への投資事業等の新規事業分野における業務提携に関して、積極的に相互協力する。

## ③ サステナビリティ・DX分野に係る事業における提携

- サステナビリティ及びデジタルトランスフォーメーション(DX)分野に係る事業における業務提携に関して、積極的に相互協力する。

# 大成建設(株)との協業（アセットマネジメント事業の拡大）

- 大成建設株式会社（以下「大成建設」）との資本業務提携に基づく取り組みとして、大成建設の連結子会社であり、非上場オープンエンド型の大成建設プライベート投資法人（以下「TCPRI」）の資産運用会社である大成不動産投資顧問株式会社（以下「TREAM」）の株式の一部（持株比率 13.6%相当分）を2025年3月10日付で取得することにより、私募リート事業へ参入し、当社グループにおけるアセットマネジメント事業の事業領域を拡大。
- また、同日付で当社は TCPRI、TREAM との間でスポンサーサポート契約を締結し、両社に対して物件情報等の提供等を行うことを通じて、サブスポンサーとしての役割を担う。
- さらに、TCPRIが発行する投資口を2025年9月1日付で新たに取得することにより、サブスポンサーとしてセイムポート出資を行い、TCPRIの成長へコミット。また、ブリッジスキームを活用して当社が売却した札幌オフィスの持分の一部を2025年9月3日付でTCPRIが取得し、サブスポンサーとしてTCPRIの成長に貢献。
- 本取り組みにより、大成建設との資本業務提携を深化させていくとともに、当社がグループ長期ビジョンの成長戦略として掲げる資本回転型ビジネスの拡大に繋げることにより、企業価値向上を図る。

大成建設プライベート投資法人の概要	
投資法人名	大成建設プライベート投資法人
所在地	新宿区西新宿二丁目1番1号
代表者	草場 俊明
設立	2023年5月
運用開始日	2023年7月31日
資産規模	約300億円（2025年2月末時点）
投資対象	総合型（オフィス、レジデンス、物流施設等）

大成不動産投資顧問株式会社の概要	
会社名	大成不動産投資顧問株式会社
所在地	新宿区西新宿二丁目1番1号
代表者	草場 俊明
設立	2022年5月
資本金	1億円
事業内容	投資運用業、宅地建物取引業及びこれらに付帯関連する業務
株主構成 (2025年3月10日以降)	大成建設株式会社（60%）、 <a href="#">平和不動産株式会社（13.6%）</a> 芙蓉総合リース株式会社（10.7%）、 大成有楽不動産株式会社（10%） サンアローズ・インベストメント株式会社（5.7%）

※ 当社は、当社の連結子会社であり、当社がメインスポンサーを務める上場リートの平和不動産リート投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社との間で業務提携に関する協定書を締結しておりますが、本スポンサーサポート契約においては、本協定書の内容に反しない範囲で物件情報等の提供等を行う旨、定められており、当社グループが保有又は開発する物件の情報等の提供等については、HFRが優先されることとなることから、HFRのメインスポンサーとしての当社の役割に変更はございません。

# 大成建設(株)との協業（日本橋兜町・茅場町デジタルツインプロトタイプ構築）

## ■ 日本橋兜町・茅場町デジタルツイン プロトタイプ画面



日本橋兜町・茅場町エリアを上空から望む

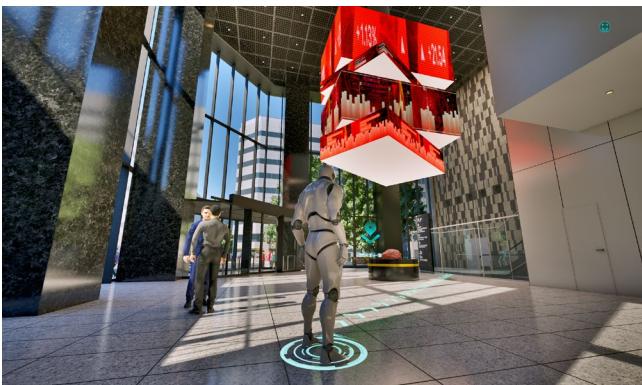


兜町交差点における将来像※

- 大成建設株式会社の展開する次世代まちづくりツール「シン・デジタルツイン」を活用し、日本橋兜町・茅場町の街を仮想空間上で再現した「日本橋兜町・茅場町デジタルツイン」のプロトタイプを2025年3月に構築。

- デジタルツイン構築により、都市空間を立体的に認識可能となるだけでなく、立体情報を持った都市空間上での精緻なシミュレーション等、様々な街づくり推進のツールとして活用可能。

## ■ 日本橋兜町・茅場町 街歩きゲーム操作画面



ゲーム上の建物内の移動

(KABUTO ONE アトリウム内)



ゲーム上の建物内の移動

(K5内)

- 2025年9月には、本デジタルツインプロトタイプを基盤として、キャプション by Hyatt 兜町 東京の滞在者等に向けた、街歩きや周辺観光を想起させるためのゲームツールを開発。

本施策を始め、様々な取り組みにより日本橋兜町・茅場町エリアの回遊性を高めていく。

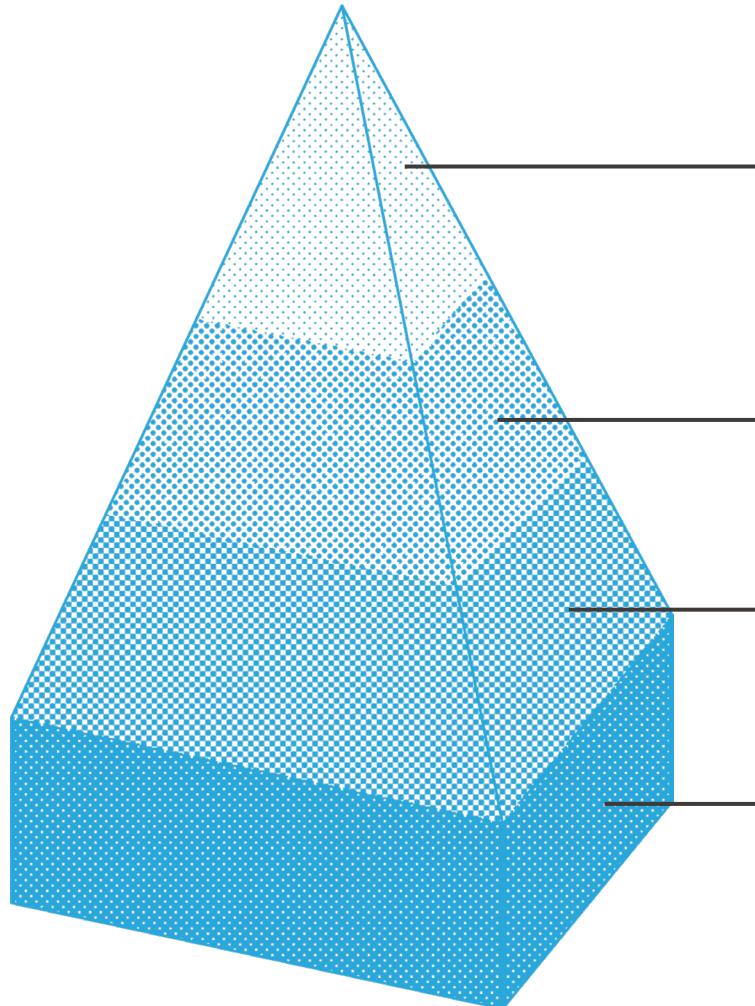
※今後の詳細検討、関係機関協議等により変更となる場合があります。

平和不動産グループパーカス、長期ビジョンおよび  
中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」（2024年度～2026年度）

---

# Group Philosophy

平和不動産グループ企業理念



パーパス

人々を惹きつける場づくりで、  
未来に豊かさをもたらす

長期ビジョン「WAY 2040」

場づくりの連続で、  
非連続な成長を遂げる  
“Bazukuri Company” へ

大切にする価値観

信頼 未来志向 共創

基本方針

企業行動憲章／  
平和不動産グループCredo・行動規範

グループの存在意義です。私たちは何のために社会に存在するのか、その本質的な目的や指針を示しています。

グループのめざす姿です。パーパスの実現に向けた道を示し、私たちはどんな存在でありたいかを掲げています。

グループに共通する価値観です。私たちが何を大切にして業務を遂行するかを示しています。

グループ役職員一人ひとりが、高い倫理観を持って社会的責任を果たすための行動指針です。

# Group Purpose

平和不動産グループパーパス

## 人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

私たちは、場づくりを積み重ねることで街を彩ってきました。グループの仕事に共通する根源的な価値は、さまざまな場づくりを通して、人々を惹きつけること。私たちはグループ一丸となって、魅力的な場づくりを展開します。

私たちがめざすのは、あらゆるステークホルダーの未来に豊かさをもたらすこと。物質的な豊かさも、精神的な豊かさも。かかわるすべての人が、豊かさを実感できる場を、私たちはつくりつづけます。

HEIWA REAL ESTATE GROUP

長期ビジョン「WAY2040」

場づくりの連続で、  
非連続な成長を遂げる  
“*Bazukuri Company*”へ

当社を取り巻く事業環境が大きく変化するなか、長期的なありたい姿を確立することで、企業価値向上を実現する。



4つの成長戦略を通じて企業価値を高め、2040年にありたい姿の実現をめざす。

長期ビジョン「WAY2040」

## 場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ

4つの成長戦略



計数目標

2040年の連結営業利益  
250億円以上\*1

株主資本コストを上回る  
ROE継続\*2

2050年GHG排出量  
ネットゼロ達成

\*1.前中期経営計画における連結営業利益目標の2倍を超える水準

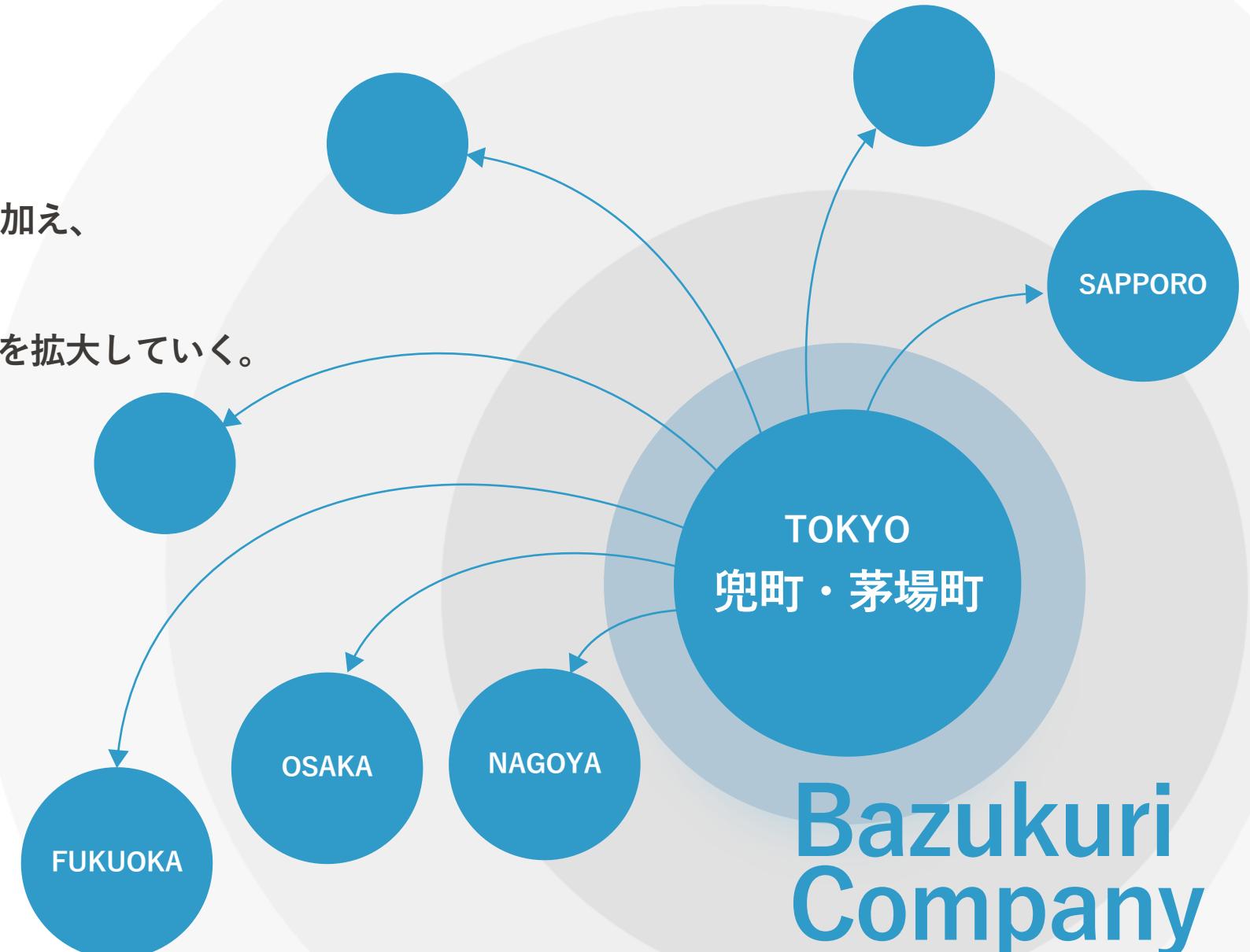
\*2.ROE目標については中期経営計画ごとに設定

## 成長戦略① 再開発事業の拡大

日本橋兜町・茅場町の街づくりに加え、  
全国主要都市で再開発を推進し、  
安定的な収益基盤である賃貸資産を拡大していく。

### 人々を惹きつける場づくりの全国展開

全国の主要都市に事業基盤がある独自性を活かし、日本橋兜町・茅場町および札幌の再開発に加え、他エリアでも再開発を推進し、人々を惹きつける場を創出。“Bazukuri Company”として、収益基盤の拡大とともに脱炭素社会の実現をはじめとした社会課題の解決に取り組む。



## 成長戦略② 利益成長と資本効率向上の両立

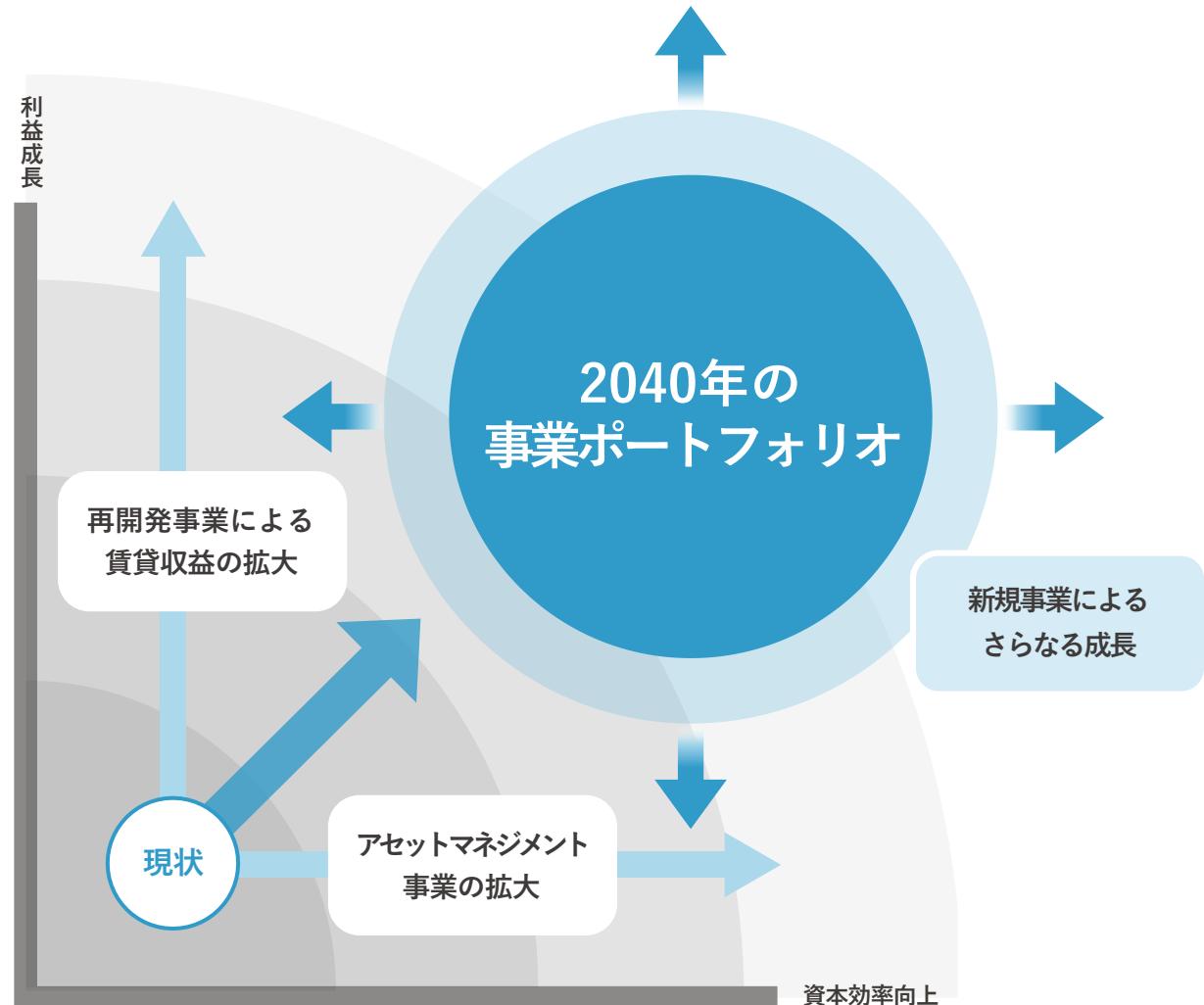
再開発事業の拡大・再投資を行い、  
出口戦略としてグループピークルを活用することで、  
利益成長と資本効率向上をめざす。

### 賃貸事業+資本回転型ビジネスの拡大と 新規事業分野への進出

“Bazukuri Company”として、再開発事業を質的・量的に拡大させ、安定的な収益基盤である賃貸資産を積み上げるとともに、新たな付加価値（含み益）の創出と実現（売却）によって投下資本の一部を回収し、次の再開発への再投資に充当することで、資本効率を向上させていく。

このビジネスモデルを円滑に機能させるため、出口戦略としてグループピークルを活用し、AUMの増加によるアセットマネジメント収益の拡大等による資本効率の向上をめざす。

さらに、非連続な成長を遂げるために、長期ビジョン実現に資する新規事業分野に進出していく。

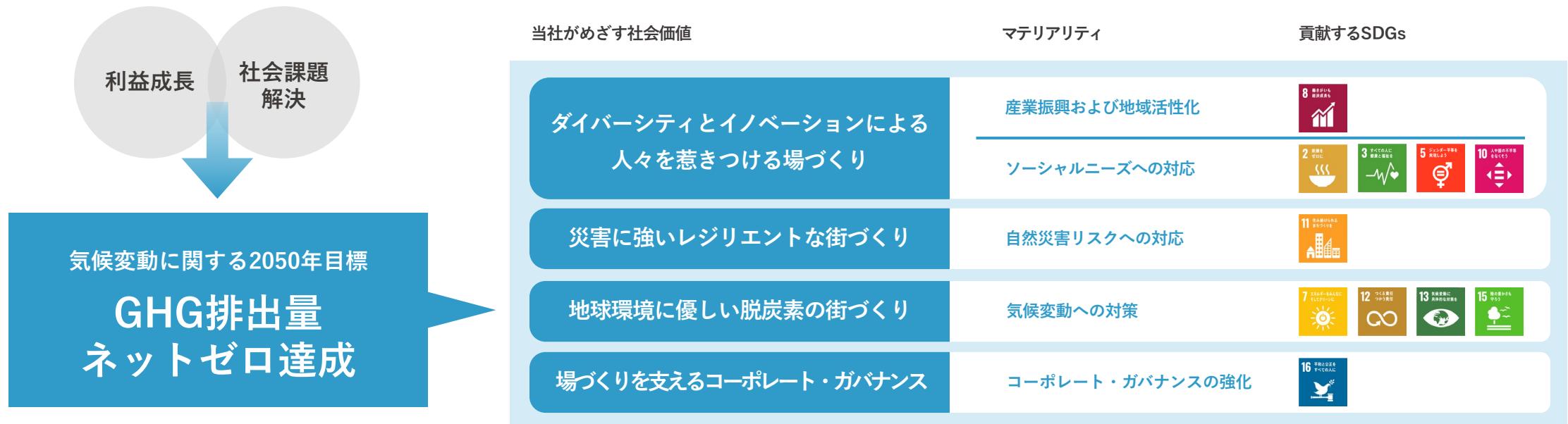


地球という大きな場の課題解決に向け、GHG排出量ネットゼロ達成等をめざし、利益成長と社会課題解決を高次元で両立させる。

### サステナビリティ施策の推進

#### サステナビリティビジョン

“Bazukuri Company”としての活動により、環境・社会課題の解決に取り組み、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で、サステナブルな社会の実現に貢献します。



## 成長戦略④ 経営基盤の強化

長期ビジョン実現のために、組織力の強化、社内の人材育成・外部からの人材獲得を進めながら、  
人的資本の最大化を図る。

### 成長加速に向けた人的資本の最大化

#### 平和不動産グループの人的資本経営

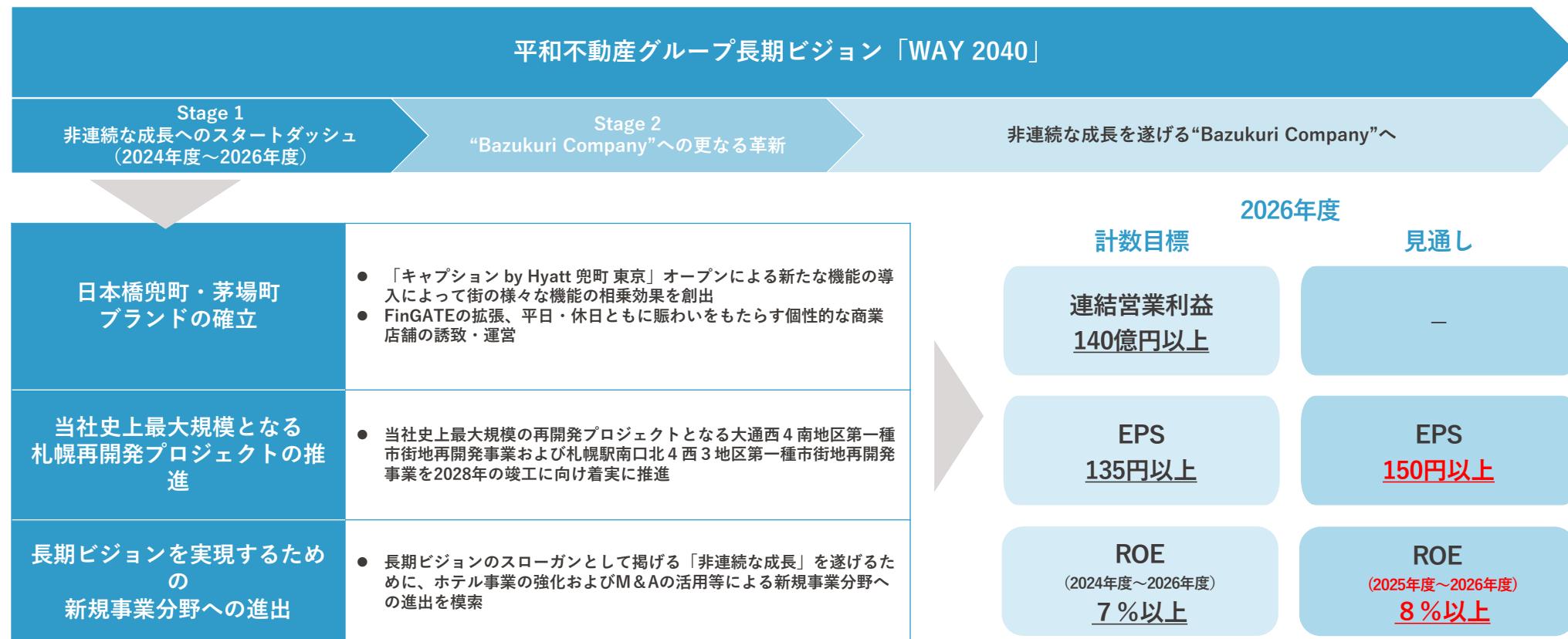
##### 基本方針

平和不動産グループは、多様な人材の獲得と大切にする価値観を備えた人材の育成により、人的資本経営を推進します。



### 中期経営計画「WAY2040 Stage 1」は非連続な成長へのスタートダッシュの期間。

長期ビジョン「WAY 2040」のスローガンである「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ」のファーストステージとして、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトおよび長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出に挑戦することにより、「非連続な成長へのスタートダッシュ」の期間と位置付ける。



※ 上記の利益水準、指標の見通しは、2025年1月31日時点での入手可能な情報に基づく一定の前提（仮定）及び将来の予測等に基づき見込んでいる金額であり、今後、分配可能額規制その他の法令上の規制や経営環境の変

化等の事情により変動する可能性があります。詳細は2025年1月31日公表「資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みについて」をご参照ください。なお、当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、EPSは当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

## 成長戦略① 再開発事業の拡大 ~人々を惹きつける場づくりの全国展開~

### 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立



東京初進出の「キャプション by Hyatt 兜町 東京」のオープンによる新たな機能の導入によって街の様々な機能の相乗効果を創出。また、FinGATEの拡張、平日・休日ともに賑わいをもたらす個性的な商業店舗の誘致・運営およびサステナブル先進タウン化等により、人々を惹きつける場づくりを多彩に展開し、日本橋兜町・茅場町ブランドを確立。

### 当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトの推進



当社史上最大規模の再開発プロジェクトとなる大通西4南地区第一種市街地再開発事業および札幌駅南北口北4西3地区第一種市街地再開発事業を2028年の竣工に向け着実に推進し、札幌においても人々を惹きつける場づくりを展開することにより、札幌の都市競争力の強化に貢献する。

### 全国における再開発プロジェクトの展開



“Bazukuri Company”としてのプレゼンスを高めるため、全国主要都市における当社保有アセットを中心とした再開発プロジェクトの事業化を推進。

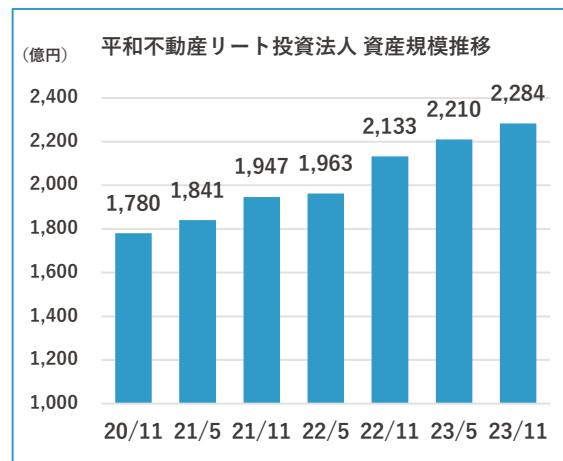
## 成長戦略② 利益成長と資本効率向上の両立 ~賃貸事業+資本回転型ビジネスの拡大と新規事業分野への進出~

### ビルディング事業における付加価値創出ビジネスモデルの展開



ポートフォリオの入替えを通じて、物件売却益を獲得するとともに、付加価値創出のビジネスモデルをサステナブルに展開。

### アセットマネジメント事業の収益拡大



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の拡大を図るとともに仲介ビジネスの安定的な成長等により、資本効率の高いグループ収益の拡大を図る。

### 長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出



長期ビジョンのスローガンとして掲げる「非連続な成長」を遂げるためにホテル事業の強化およびM&Aの活用等による新規事業分野への進出を模索。

## 成長戦略③ 社会価値の向上 ~サステナビリティ施策の推進~

### サステナビリティ経営の実践



### サステナブルな街づくりの推進

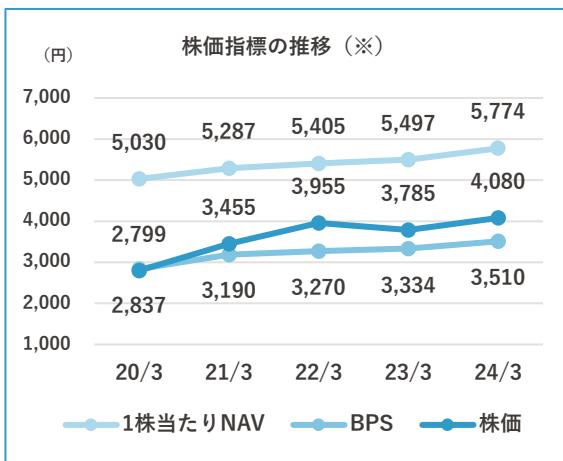


“Bazukuri Company”としての活動により、GHG排出量ネットゼロをはじめとした環境・社会課題の解決に取り組み、各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションにより、サステナブルな社会の実現に貢献。

環境配慮、防災力向上等の社会課題解決に対応したビル開発、建物運営および設備投資を実施し、GHG排出量の削減等に取り組みつづけることにより、資産ポートフォリオの競争力を向上させる。

## 成長戦略④ 経営基盤の強化 ~成長加速に向けた人的資本の最大化~

### 株主資本コストおよび株価を意識した経営の実践



2024年度から2026年度のROE目標として、株主資本コストを上回る7%以上を設定。2024年度から2026年度の株主還元については、株主資本コスト及び資本効率等を意識し、連結配当性向50%とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施。

### 人的資本の最大化

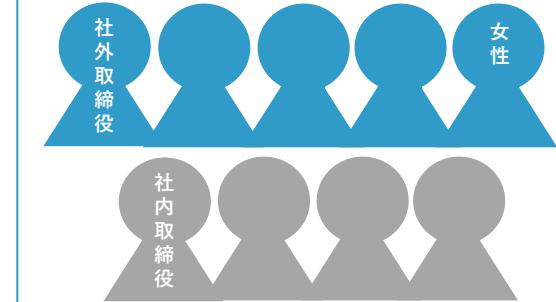
#### 人材戦略

- パーソスの実現を担う人づくり
- 多様性を推進し活かす組織づくり
- 働きやすい環境づくり

長期ビジョンにおいて非連続な成長を遂げるため、キャリア開発およびDX人材の育成等によるパーソスの実現を担う人づくり、多様性を推進し活かす組織づくりおよび健康経営をはじめとした働きやすく活き活きとした職場づくりに取り組み、人的資本経営を推進。

### コーポレート・ガバナンスの更なる強化

社外取締役比率  
過半数の取締役構成  
(指名委員会等設置会社)



取締役会の機能強化、政策保有株式の縮減等により、コーポレート・ガバナンスの更なる強化を図る。

※ 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施する予定ですが、当該株式分割を考慮する前の金額を記載しております。

## 財務KPI

利益目標	EPS	135円以上（2026年度） <u>【見通し】150円以上</u>
	連結営業利益	140億円以上（2026年度） ※連結営業利益内訳 ・ビルディング事業：138億円 ・アセットマネジメント事業：24億円 ・全社・消去：△22億円
資本効率	ROE	7%以上（2024年度～2026年度） <u>【実績】7.9%（2024年度）</u> <u>【見通し】8%以上（2025年度～2026年度）</u>
株主還元	連結配当性向	連結配当性向50%程度（2024年度～2026年度）とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施。 <u>【1株当たり年間配当金の実績】</u> <u>2024年度 86円（普通配当71円、特別配当15円）</u> <u>【1株当たり年間配当金の見通し】</u> <u>2025年度 88円（普通配当73円、特別配当15円）</u> <u>2026年度 90円以上（普通配当75円以上、特別配当15円）</u>

## 非財務KPI

環境	GHG排出量	2025年度までに2018年度比80%削減(scope1+2) 2050年度までにネットゼロ達成(scope1+2+3)
	水使用量	各用途において前年度より低減
	廃棄物排出量	各用途において前年度より低減
社会		新卒女性採用比率：30%以上（5年平均採用数） 女性管理職比率：2030年度までに20%以上 キャリア採用者管理職比率：2030年度までに40%以上 健康診断実施率：毎年100% がん検診（2年毎）実施率：35歳以上100% ストレスチェック受検率：毎年100% 有給休暇取得率：毎年70%以上 男性育児休暇取得率：2030年度までに100% 救命講習資格保有者：全役職員
ガバナンス		連結純資産に対する政策保有株式残高比率：2026年度までに10%以下 <u>【見通し】</u> <u>2024年12月末時点の政策保有株式約175億円の残高を半分以下とする政策保有株式の縮減を加速する取り組みを進めていく。</u>

※ 上記の利益水準、指標及び1株当たり年間配当金の金額の見通しは、2025年1月31日時点で入手可能な情報に基づく一定の前提（仮定）及び将来の予測等に基づき見込んでいる金額であり、今後、分配可能額規制その他の法令上の規制や経営環境の変化等の事情により変動する可能性があります。詳細は2025年1月31日公表「資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みについて」をご参照ください。なお、当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、EPS及び1株当たり年間配当金の見通しは当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

### キャピタルアロケーション (2024年度～2026年度)



※ 現時点における大通西4南地区第一種市街地再開発事業（2029年度竣工予定）および札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）の竣工までの想定投資総額は合計約1,440億円。

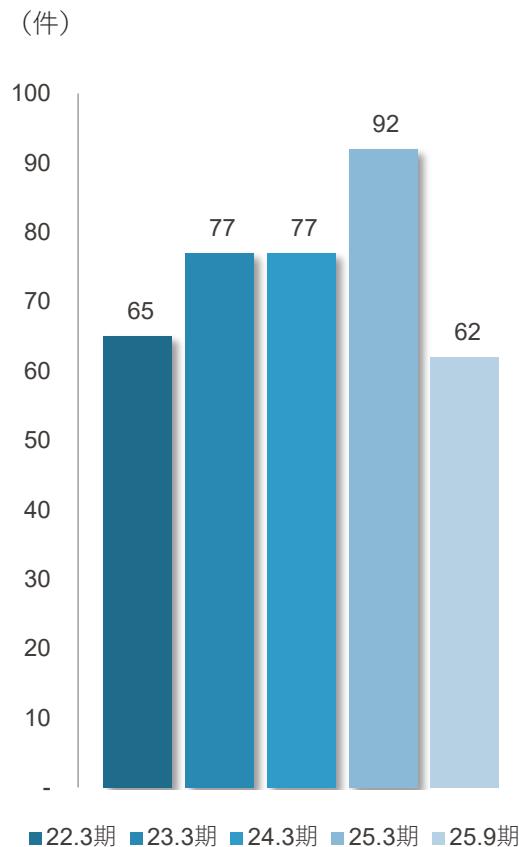
※ 参考指標（財務健全性）：ネットD/Eレシオ2.0倍程度

## 參考資料

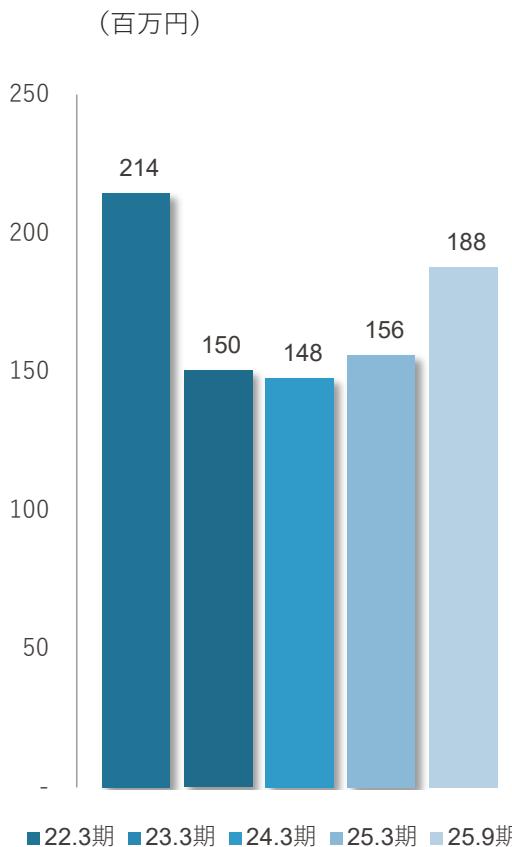
---

# 内部成長の実績およびビル連結空室率の推移

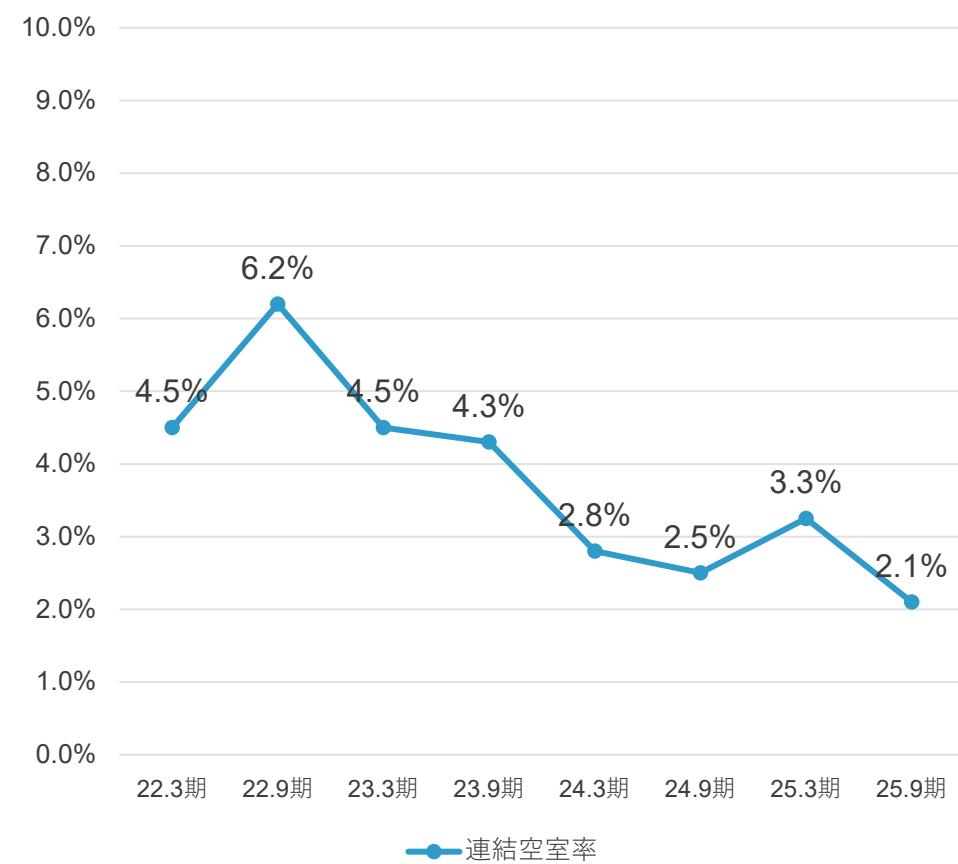
賃料増額改定の状況  
(件数)



改定賃料の変動額  
(年間増収効果ベース)



ビル連結空室率の推移



※「増額」から「減額」を差し引いた件数。

※「増額」から「減額」を差し引いた金額。

※再開発関連の貸止め等を除いて算出。

# 販売用不動産のストック

※2025年9月末時点、面積は当社グループ持分

主な保有資産	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3,500m <sup>2</sup>	1991年9月	2013年12月	
日本橋オフィス	東京都中央区	約5,300m <sup>2</sup>	2003年4月	2015年12月	
名古屋栄オフィス	名古屋市	約9,500m <sup>2</sup>	2004年3月	2004年3月	
天神オフィス	福岡市	約7,500m <sup>2</sup>	2004年7月	2008年3月	
押上レジデンス	東京都墨田区	約4,000m <sup>2</sup>	2025年3月	2025年3月	
大鳥居レジデンス	東京都大田区	約4,000m <sup>2</sup>	2023年2月	2023年2月	
梅島レジデンス	東京都足立区	約4,000m <sup>2</sup>	2022年1月	2022年1月	
本所吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	約1,300m <sup>2</sup>	2021年6月	2021年9月	
新江古田レジデンス	東京都練馬区	約2,500m <sup>2</sup>	2021年7月	2022年9月	
赤羽レジデンス	東京都北区	約2,000m <sup>2</sup>	2022年11月	2022年12月	
三ノ輪レジデンス	東京都台東区	約3,000m <sup>2</sup>	2024年1月	2024年1月	
板橋本町レジデンス	東京都板橋区	約1,300m <sup>2</sup>	2023年8月	2024年3月	

約292億円

# ORSUSシリーズの展開

- 2022年に賃貸レジデンスブランド「ORSUS（オルサス）」を立ち上げ以降、稼働中物件はシリーズ計15物件展開。
- 加えて大阪エリアにて1物件、新規開発を推進中。

# ORSUS

オルサス

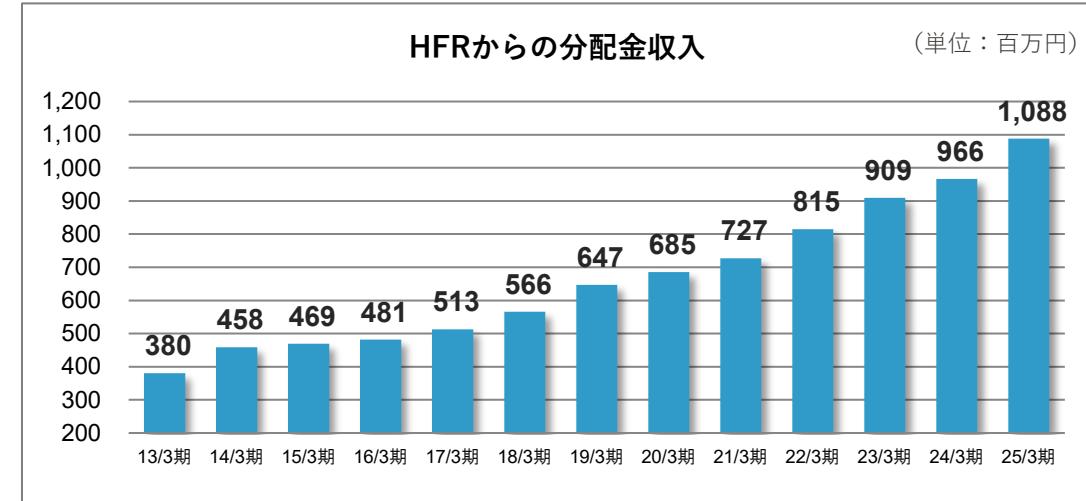
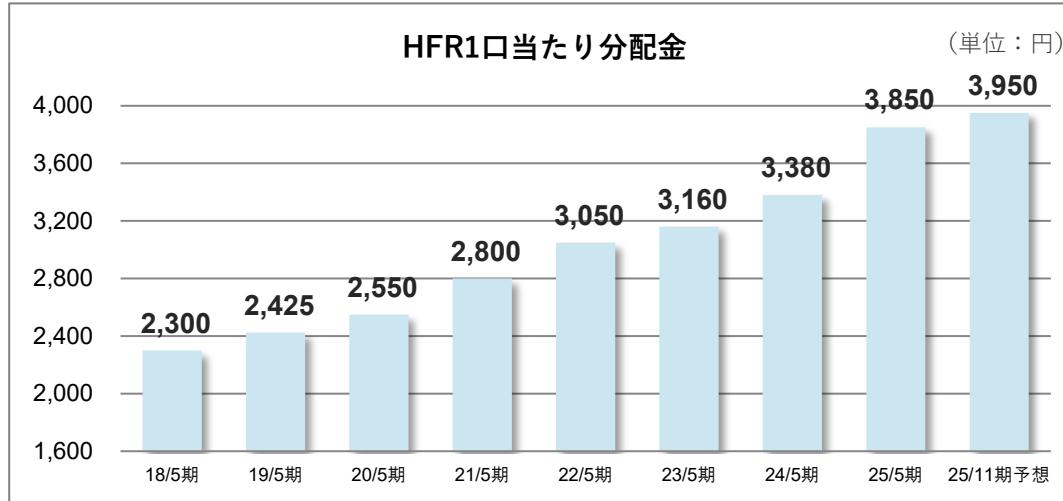
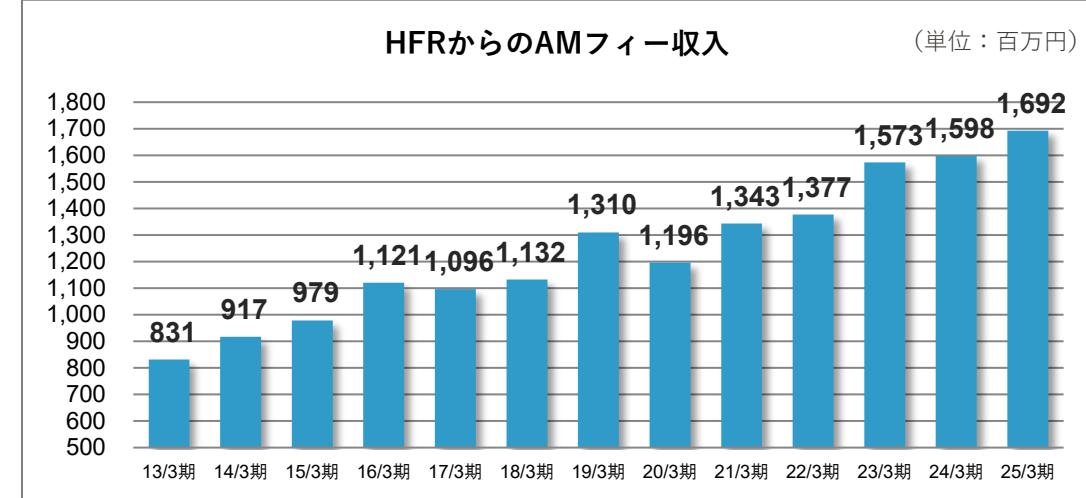
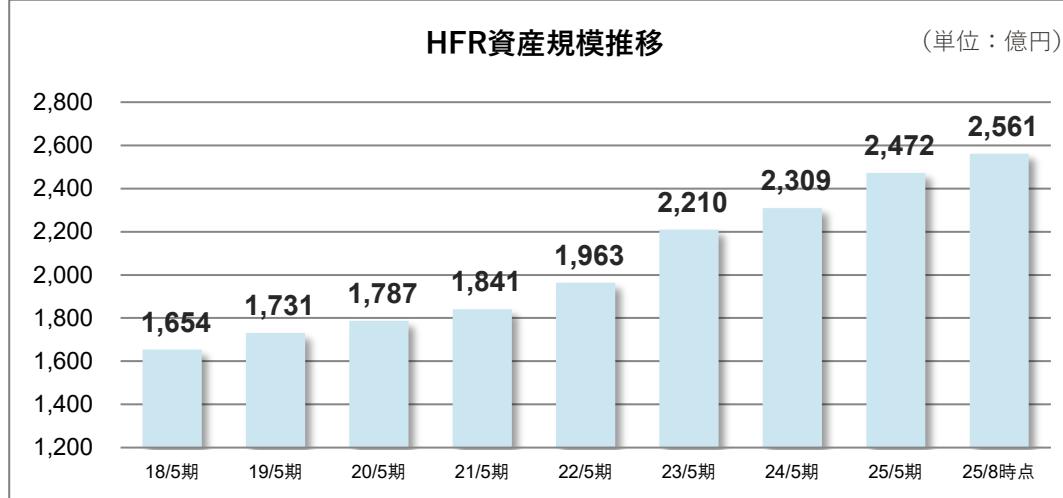
## <ORSUSシリーズ一覧>

※2025年9月末時点、面積は当社グループ持分

	稼働物件															開発中	
	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	ORSUS 三ノ輪	ORSUS 新大阪	ORSUS 板橋本町	ORSUS 清澄白河 リバーフロント	ORSUS 志村坂上		
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	大阪府 大阪市	東京都 板橋区	東京都 中央区	東京都 板橋区	大阪府 大阪市	
延床面積 ( )は戸数	1,457.28m <sup>2</sup> (27戸)	1,285.94m <sup>2</sup> (24戸)	3,859.93m <sup>2</sup> (89戸)	999.51m <sup>2</sup> (33戸)	1,176.84m <sup>2</sup> (24戸)	2,644.57m <sup>2</sup> (63戸)	969.45m <sup>2</sup> (36戸)	2,241.13m <sup>2</sup> (49戸)	3,876.43m <sup>2</sup> (99戸)	3,586.40m <sup>2</sup> (92戸)	2,949.61m <sup>2</sup> (54戸)	4,038.59m <sup>2</sup> (84戸)	1,303.38m <sup>2</sup> (26戸)	1,549.12m <sup>2</sup> (35戸)	3,228.31m <sup>2</sup> (78戸)	6,969.98m <sup>2</sup> (130戸)	
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	2021年3月	2023年8月	2024年6月	2025年2月	2027年9月	
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	2024年1月	2023年12月	2024年3月	2024年11月	2025年2月	2027年9月	

## アセットマネジメント収益の推移

- 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、5年連続となる公募増資による物件取得やポートフォリオの入替えにより資産規模2,500億円超え。



# サステナビリティ経営の実践

- GHG排出量ネットゼロをはじめとした環境・社会課題の解決に取り組みながら、資産ポートフォリオの競争力を向上させていく。

サステナビリティビジョン		<b>“Bazukuri Company”</b> としての活動により、環境・社会課題の解決に取り組み、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"> <li>気候変動への対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GHG排出量・水使用量・廃棄物排出量削減</li> <li>環境に配慮したビル開発・運営</li> <li>再生可能エネルギーの活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GHG排出量： 2025年度までに2018年度比80%削減（Scope1+2） 2050年度までにネットゼロ達成（Scope1+2+3）</li> <li>水使用量：各用途において前年度より低減</li> <li>廃棄物排出量：各用途において前年度より低減</li> </ul>		地球環境に優しい 脱炭素の街づくり
S：社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興および地域活性化</li> <li>ソーシャルニーズへの対応</li> <li>自然災害リスクへの対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興および地域活性化への貢献</li> <li>人材の多様化</li> <li>健康経営の推進</li> <li>ワークライフバランス ・オフィス環境の改善 ・業務効率化</li> <li>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</li> <li>地域コミュニティの形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新卒女性採用比率：30%以上（5年平均採用数）</li> <li>女性管理職比率：2030年度までに20%以上</li> <li>キャリア採用者管理職比率：2030年度までに40%以上</li> <li>健康診断実施率：毎年100%</li> <li>がん検診（2年毎）実施率：35歳以上100%</li> <li>ストレスチェック受検率：毎年100%</li> <li>有給休暇取得率：70%以上</li> <li>男性育児休暇取得率：2030年度までに100%</li> </ul>		ダイバーシティと イノベーションによる 人々を惹きつける街づくり
G：ガバナンス	コーポレート・ガバナンスの強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>株主価値共有のための役員報酬体系</li> <li>政策保有株式の縮減</li> <li>コンプライアンスの向上</li> <li>サステナブルな取り組みを促進するためのガバナンス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>連結純資産に対する政策保有株式残高比率： 2026年度までに10%以下</li> </ul>		災害に強い、レジリエント (強靭)な街づくり
					場づくりを支える コーポレート・ガバナンス

# サステナビリティに係る外部評価・参加イニシアティブ

- GPIF運用対象のESG指数全てに選定。
- GRESBリアルエスティート評価の「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（4年連続）。
- CDP気候変動プログラム2024において、最上位評価となるAリスト入りを達成。
- 「健康経営優良法人2025（ホワイト500）」に認定（3年連続）。

## ■GPIF運用対象ESG指数

 <b>FTSE Blossom Japan Index</b>	<b>FTSE Blossom Japan Index</b> 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
--	---

 <b>FTSE Blossom Japan Sector Relative Index</b>	<b>FTSE Blossom Japan Sector Relative Index</b> 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
--	---

 <b>S&amp;P/JPX カーボンエフィシェント指数</b>	<b>S&amp;P/JPX カーボンエフィシェント指数</b> 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、構成銘柄のウエイトを決定する指数
--	---

 <b>WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT</b>	 <b>SCIENCE BASED TARGETS</b> DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION
--	---

## 2025 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)

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

## 2025 CONSTITUENT MSCI日本株 ESGセレクト・リーダーズ指数

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

## Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index

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

## ■ESG評価

 <b>GRESB</b> REAL ESTATE ★★★★☆ 2025	<b>GRESB</b> (スタンディング・インベストメント・ベンチマーク) <b>「4スター」獲得</b>
--	--

 <b>CDP</b> (気候変動プログラム2024) A List 2024	<b>CDP</b> (気候変動プログラム2024) <b>「A」スコア獲得</b>
---	--

 <b>ESG FINANCE AWARDS JAPAN</b> 2025	<b>ESGファイナンス・アワード・ジャパン</b> 「環境サステナブル企業」選定
---	--

 <b>NIKKEI SDGs</b> TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES ★★★★	<b>日経SDGs経営調査2024</b> <b>「3スター」獲得</b>
--	--

 <b>健康経営優良法人</b> KINEN KEIYUU INSTITUTE FOR HEALTH ホワイト500	<b>「ホワイト500」選定</b>
--	--------------------

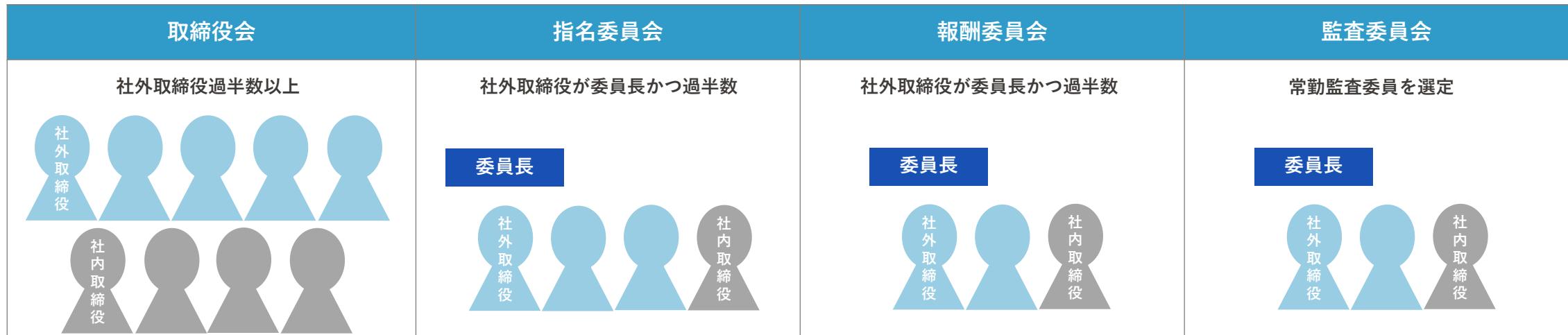
 <b>スポーツエールカンパニー 2025</b>	<b>選定</b>
---	-----------

 <b>令和6年度 東京都スポーツ推進企業</b> TOKYO 東京都スポーツ推進企業 2024認定	<b>選定</b>
--	-----------

# コーポレート・ガバナンスの強化

- 指名委員会等設置会社の機関設計を採用。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。女性取締役は2025年6月の株主総会を経て1名から2名に増員。
- 資本コストや株価を意識した経営の更なる推進のため、現中期経営計画において、政策保有株式縮減目標として「連結純資産に対する政策保有株式残高比率：2026年度までに10%以下」を掲げる中、2024年12月末時点の政策保有株式約175億円の残高を半分以下とする政策保有株式縮減を加速する取り組みを進める。（参考：2024年12月末時点の連結純資産額約1,141億円）

## <取締役会構成等>

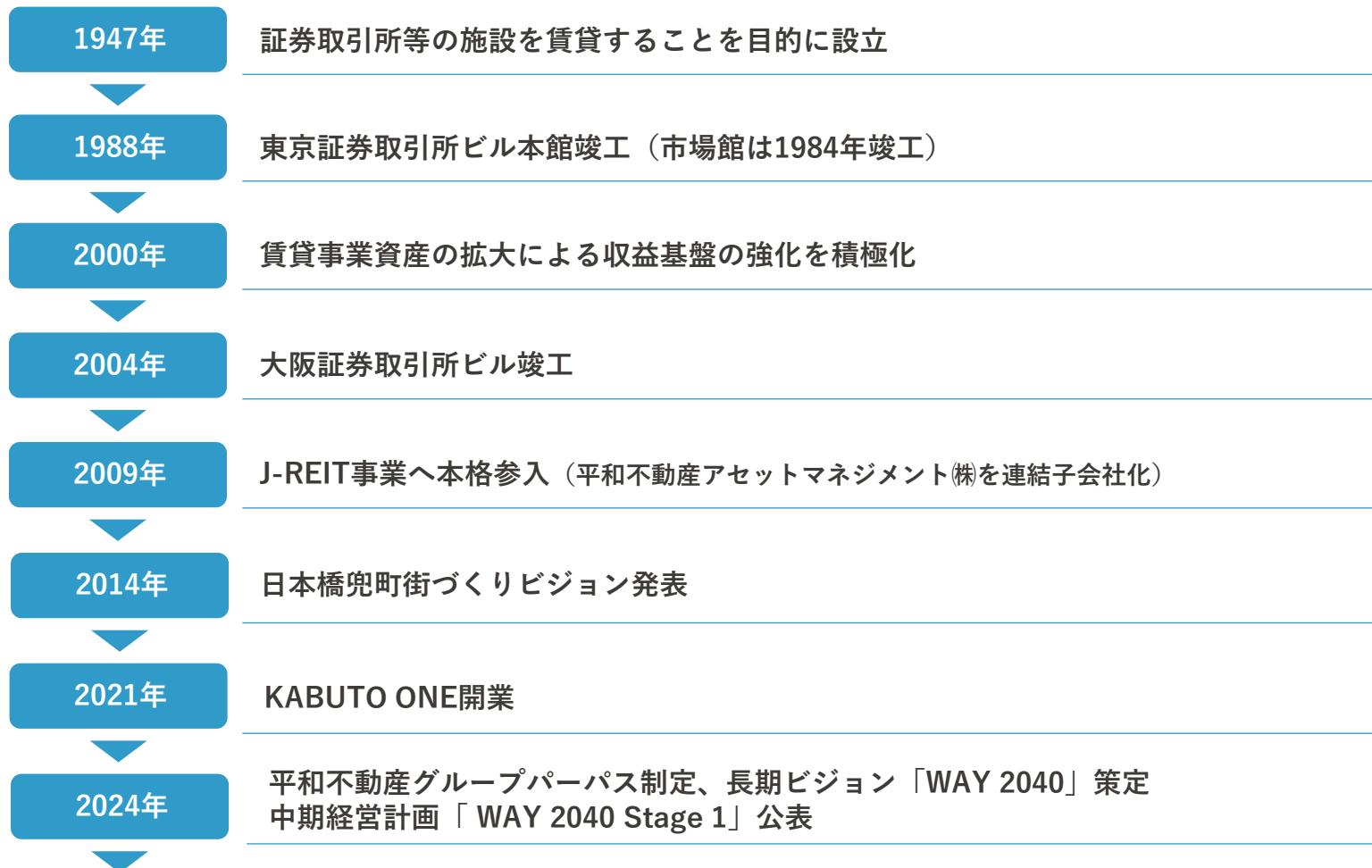


## <取締役の報酬構成>

固定	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
基本報酬 55%~60%	賞与 25%~30%	業績連動型株式報酬 15%~20% (KPI：連結営業利益・TSR)

# 平和不動産グループの歩み

- 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、人々を惹きつける場づくりの連続によって、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”を目指す。



旧東京証券取引所



東京証券取引所ビル



KABUTO ONE

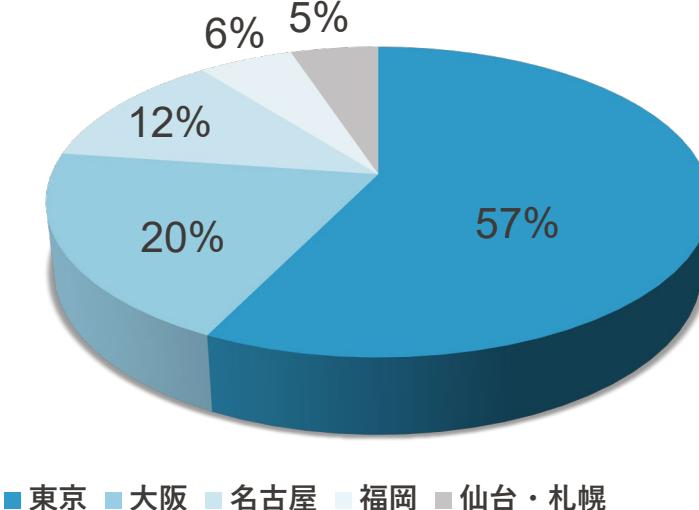
# 平和不動産の強み

- 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（2025年9月末時点）



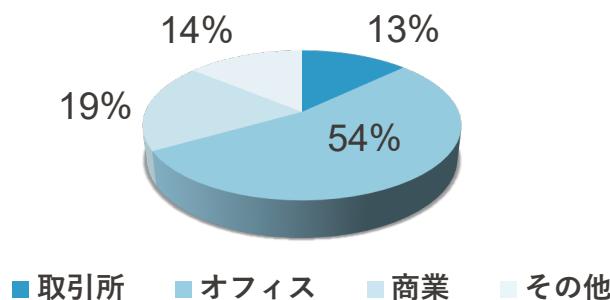
# 賃貸収益の地域別・用途別割合、賃貸可能面積の地域別割合

賃貸収益（140.2億円）の地域別割合（2025年4月～2025年9月）



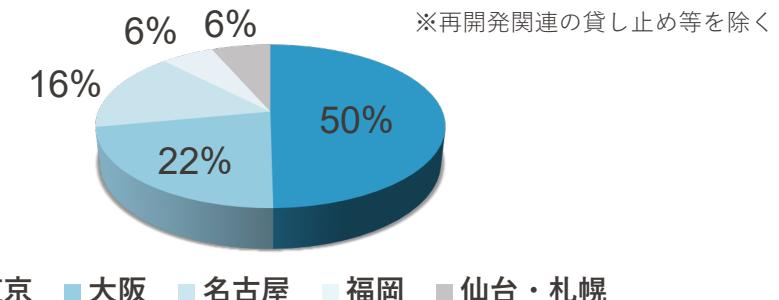
■ 東京 ■ 大阪 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 仙台・札幌

賃貸収益（140.2億円）の用途別割合  
(2025年4月～2025年9月)



■ 取引所 ■ オフィス ■ 商業 ■ その他

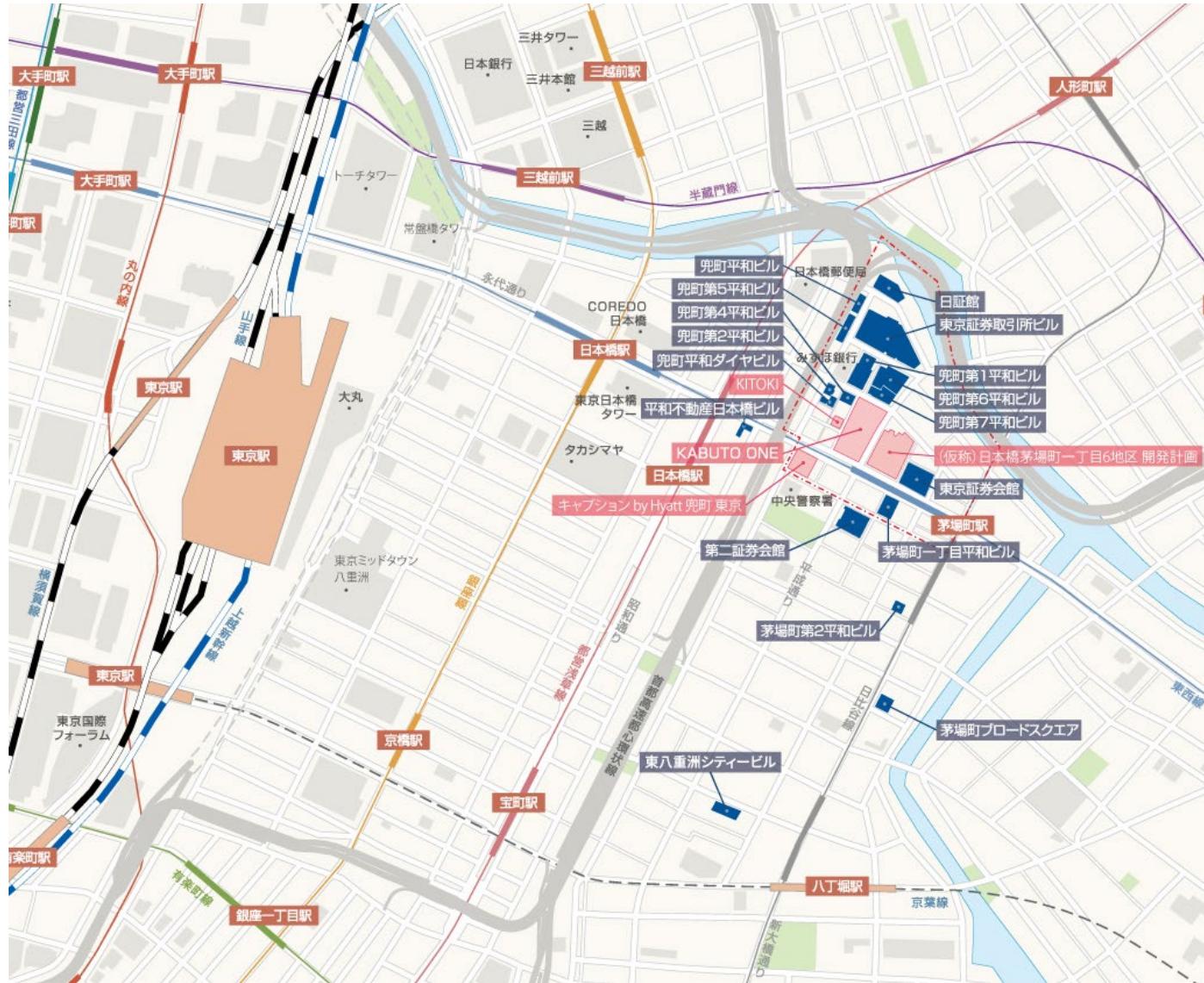
ビル賃貸可能面積（35.9万m<sup>2</sup>）の地域別割合  
(2025年9月末時点)



※再開発関連の貸し止め等を除く

■ 東京 ■ 大阪 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 仙台・札幌

# 保有資産マップ（東京エリア①）



## 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）



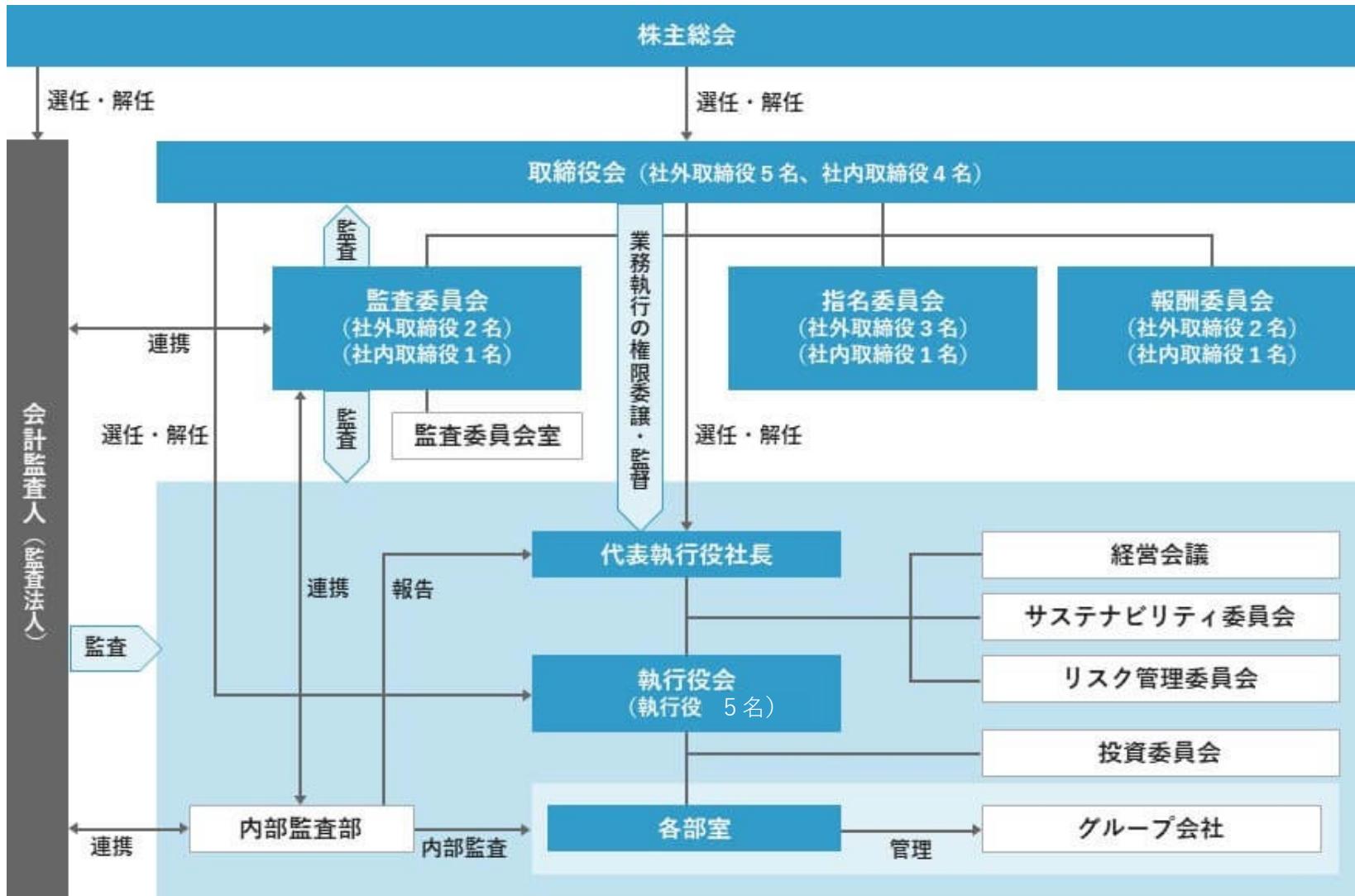
## 保有資産マップ（仙台エリア）



## 保有資産マップ（札幌エリア）



## コーポレートガバナンスの状況（2025年6月以降の予定）



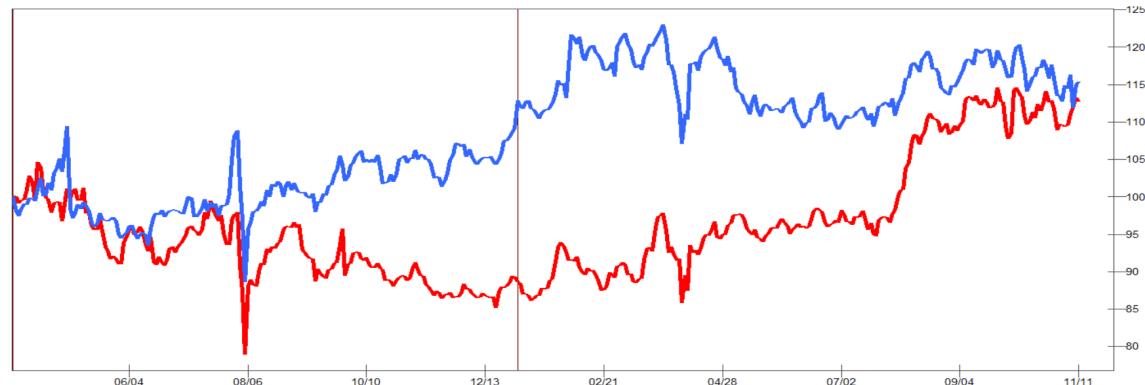
※詳細は<https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/governance/basic.html>参照。

# 株式の状況（2025年9月末時点）

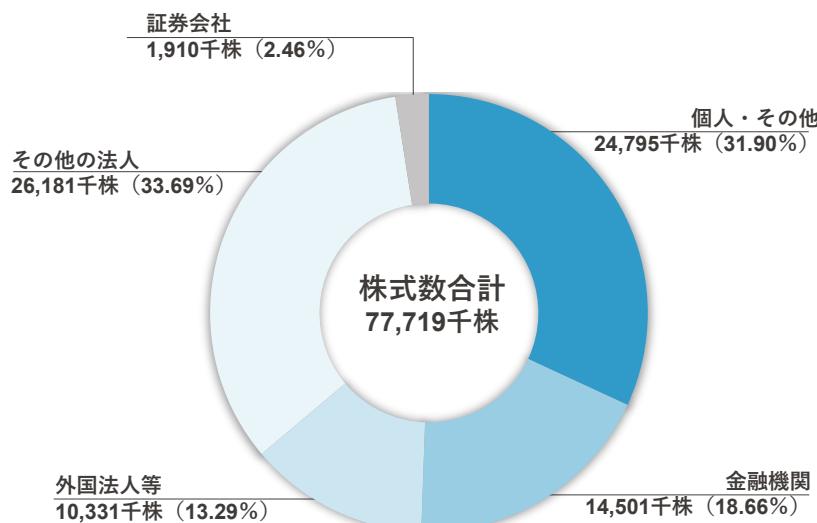
■上場証券取引所	：東証プライム、名証プレミア、福岡、札幌
■発行可能株式総数	： 220,000,000株
■発行済株式総数	： 77,719,992株
■株主数	： 20,026名
■株価	： 2,304円（2025年11月11日）

## ■株価比較チャート（2024/4/1を100とし2025/11/11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（%）
大成建設株式会社	13,500	20.12
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8,375	12.48
野村 純	4,128	6.15
三菱地所株式会社	3,552	5.29
株式会社レノ	2,660	3.96
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	2,579	3.84
株式会社りそな銀行	891	1.33
三井住友銀行	804	1.20
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	755	1.13
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510312	717	1.07

注1 持株比率は、発行済株式の総数から自己株式（10,610千株）を控除して計算しております。

注2 当社は、自己株式10,610千株を保有しておりますが、上記大株主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307千株は、当該自己株式に含めておりません。

※ 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した数値を記載しております。

## 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2025年11月17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が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。