平和不動産
"Bazukuri Company"

HEIWA REAL ESTATE GROUP

2026年3月期決算説明会資料

2026.5.18

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

目次

エグゼクティブサマリー ・・・P.3

2026年3月期決算および2027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パス、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

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

平和不動産
“Bazukuri Company”

エグゼクティブサマリー

エグゼクティブサマリー

全体総括	● 2026年3月期連結業績は営業利益が3期連続、経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益が2期連続で、過去最高益を更新。 ● 2027年3月期連結業績予想においても、営業利益が4期連続、経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益が3期連続で過去最高益を更新する計画。
1．再開発事業の拡大	● 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月に開業。 ● 札幌再開発においては、大通西4南地区にて2025年10月に新築工事が着工し、ビル名称を「SAPPORO ONE」に決定。
2．利益成長と資本効率向上の両立	● 大成建設㈱との資本業務提携に基づく取り組みとして、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「TCPR」）が発行する投資口を2025年9月に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ボート出資を行い、TCPR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月にTCPRが取得し、サブスポンサーとしてTCPRの成長に貢献。
3．社会価値の向上	● 「SAPPORO ONE」の事務所用途部分において「ZEB Oriented」認証を取得するとともに札幌市より「ゼロカーボン推進ビル」に認定。 ● CDP2025気候変動分野において、最高評価「Aリスト」に2年連続で選定。 ● 「健康経営優良法人 2026（ホワイト 500）」に、4年連続で認定。
4．経営基盤の強化	● 政策保有株式について、2026年3月期は5銘柄/約33億円（売却価格）を縮減。（2025年3月期は3銘柄/約9億円（売却価格）を縮減。） ● 中期経営計画最終年度となる2027年3月期の1株当たり配当金予想は年間103円（普通配当88円、特別配当15円）とし、10期連続の増配を見込む。 ● 資本政策及び株主還元強化を目的に、2026年3月期に約10億円の自己株式取得、自己株式670万株の消却を実施。 ● 投資家層の拡大を図ることを目的に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。

※　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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

平和不動産
“Bazukuri Company”

2026年3月期決算および2027年3月期業績予想

2026年3月期 連結業績

- 売上高・営業利益・経常利益は、物件売却収入の増加、当期に開業したキャプション by Hyatt 兜町 東京及びメルキュール東京日比谷のホテル収益貢献、増額改定に伴う賃貸収益の増加等に伴い、前期比増収増益となり、営業利益は3期連続、経常利益は2期連続で過去最高益を更新。
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、上記に加え、政策保有株式縮減の加速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、 2期連続で過去最高益を更新。

	2025.3期	2026.3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）	42,075	50,855	＋8,779	＋20.9%	49,000	103.8%
ビルディング事業	37,997	46,236	＋8,239	＋21.7%	44,600	103.7%
アセットマネジメント事業	4,078	4,619	＋540	＋13.3%	4,400	105.0%
営業利益（百万円）	13,196	15,109	＋1,913	＋14.5%	13,900	108.7%
ビルディング事業	13,010	14,657	＋1,646	＋12.7%	13,700	107.0%
アセットマネジメント事業	2,355	2,737	＋381	＋16.2%	2,500	109.5%
全社・消去	△2,169	△2,284	△114	－	△2,300	－
経常利益（百万円）	11,651	12,980	＋1,328	＋11.4%	11,700	110.9%
特別利益（百万円）	799	3,248	＋2,449	＋306.3%		
特別損失（百万円）	16	330	＋313	－		
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	9,565	11,032	＋1,466	＋15.3%	9,700	113.7%
EPS（1株あたり当期純利益）（円）※2	141.55	165.63	＋24.08	＋17.0%	145.22	114.1%
ROE（%）	7.9	9.0	－	－	8%以上	－

※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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

2026年3月期 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

	2025.3期	2026.3期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	37,997	46,236	＋8,239	＋21.7%	● 賃貸収益 ホテルの収益増加、増額改定、空室の埋め戻し等による賃貸収益の増加及び前期に取得したORSUSシリーズの収益貢献等により、増収。 • ホテルの収益増加：約12億円 • 賃料増額改定による増収：約2億円 • 空室の埋め戻し等による増収：約2億円 • 物件取得・竣工に伴う期間収益の増加等による増収：約2億円 ※26年3月末時点での連結空室率：2.27% • 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約4億円 ● 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、札幌オフィス（持分一部）、名古屋オフィス（持分一部）、押上レジデンス、大鳥居レジデンス）
賃貸収益	27,517	28,932	＋1,414	＋5.1%	
うちホテル収益	2,269	3,440	＋1,171	＋51.6%	
物件売却収入	8,965	15,675	＋6,710	＋74.8%	
その他	1,514	1,628	＋114	＋7.6%	
営業利益（百万円）	13,010	14,657	＋1,646	＋12.7%	
うち物件売却益	4,519	5,967	＋1,447	＋32.0%	

■アセットマネジメント事業

	2025.3期	2026.3期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	4,078	4,619	＋540	＋13.3%	● 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。
アセットマネジメント収益	2,781	3,152	＋370	＋13.3%	
仲介手数料	1,296	1,466	＋169	＋13.1%	
営業利益（百万円）	2,355	2,737	＋381	＋16.2%	

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

2026年3月期 連結貸借対照表

- **札幌再開発プロジェクトの参加組合員負担金及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い、投資有価証券の時価評価上昇等に伴い資産が増加。また、有利子負債の増加等に伴い、負債が増加。**

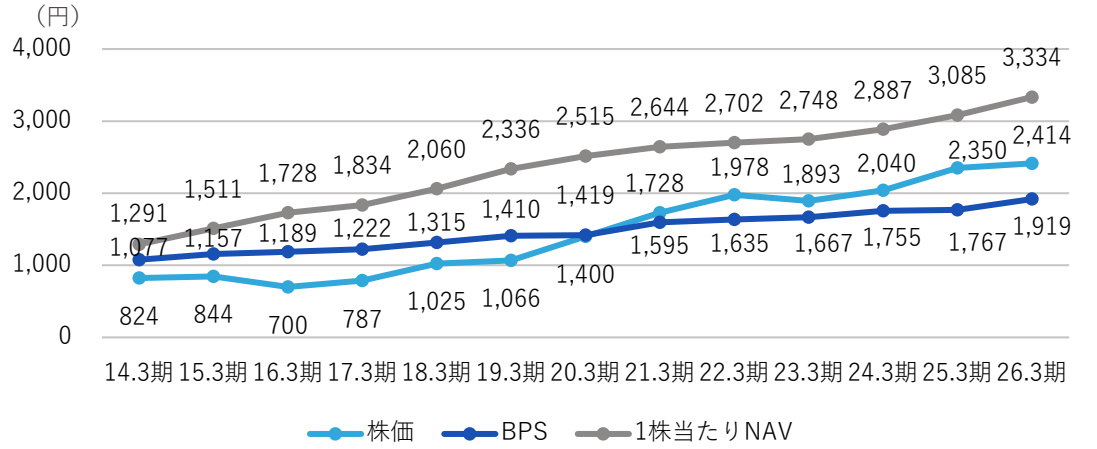
	2025.3期	2026.3期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	419,541	451,838	＋32,297	
流動資産	60,036	93,373	＋33,336	
現金及び預金・有価証券	25,341	31,115	＋5,774	
棚卸資産（営業出資含む）	31,036	58,377	＋27,340	● **棚卸資産**　固定資産から販売用不動産への振り替え及び物件取得等により増加
その他流動資産	3,658	3,879	＋221	
固定資産	359,177	358,184	△993	● **有形固定資産** 札幌再開発プロジェクトの参加組合員負担金及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴う増加があった一方、固定資産から販売用不動産への振り替え等により減少
有形固定資産	282,350	272,043	△10,306	
無形固定資産	31,164	31,113	△50	
投資その他資産	45,662	55,026	＋9,363	● **投資その他の資産**　投資有価証券の時価評価上昇等に伴う増加
繰延資産	326	280	△45	
負債純資産合計（百万円）	419,541	451,838	＋32,297	
負債	301,541	325,075	＋23,533	
有利子負債	254,072	272,683	＋18,610	● **有利子負債**　ネットD/Eレシオ：1.9倍（2026年3月末時点）
その他負債	47,469	52,392	＋4,923	
純資産	117,999	126,763	＋8,764	
株主資本	86,749	89,916	＋3,167	
その他有価証券評価差額金	15,265	20,526	＋5,260	● **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	311	＋257	
土地再評価差額金	15,928	16,008	＋79	

※ 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、ノンリコース長期借入金、長期未払金であります。

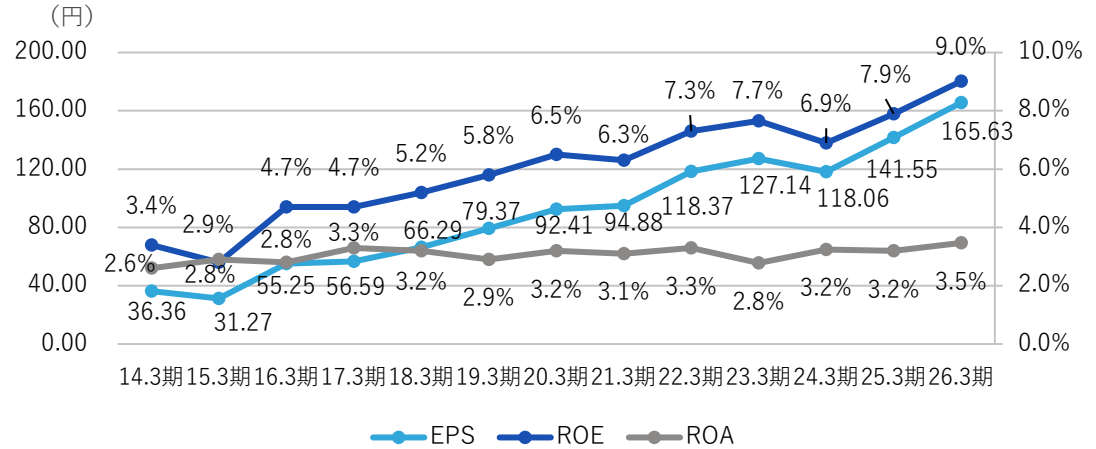
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

経営指標等

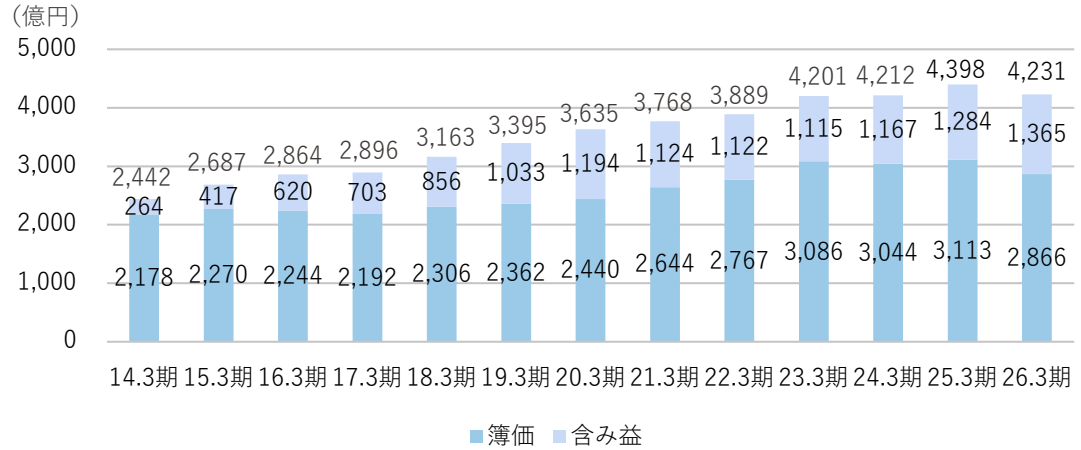
株価水準　※1,2,3



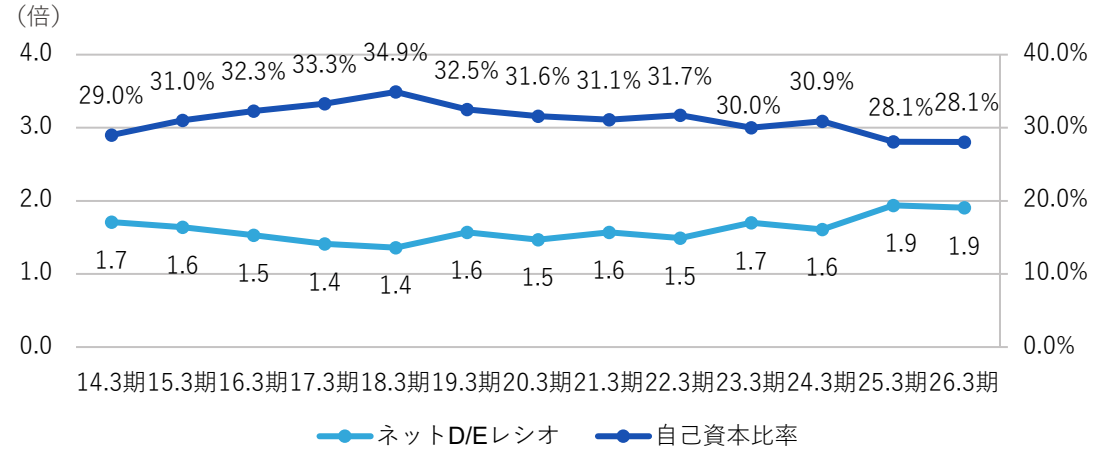
EPS・ROE・ROA　※3



賃貸等不動産の時価　※1



財務規律



※1　2026年3月期の賃貸等不動産に該当しない収益物件を含めた不動産の簿価は3,004億円、含み益は1,484億円、時価は4,489億円、１株当たりNAVは3,457円
※2　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）
※3　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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

2027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増収。営業利益及び経常利益は、ホテル収益の増加及び賃料増額改定等により増益となり、営業利益は4期連続、経常利益は3期連続で過去最高益を更新する計画。
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、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、3期連続で過去最高益を更新する計画。

	2026.3期	2027.3期（予想）	前期比額	前期比率
売上高（百万円）	50,855	63,800	＋12,944	＋25.5%
ビルディング事業	46,236	58,900	＋12,663	＋27.4%
アセットマネジメント事業	4,619	4,900	＋280	＋6.1%
営業利益（百万円）	15,109	15,800	＋690	＋4.6%
ビルディング事業	14,657	15,300	＋642	＋4.4%
アセットマネジメント事業	2,737	2,900	＋162	＋6.0%
全社・消去	△2,284	△2,400	△115	－
経常利益（百万円）	12,980	13,000	＋19	＋0.2%
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	11,032	11,500	＋467	＋4.2%
EPS（1株あたり当期純利益）（円）※	165.63	174.06	＋8.43	＋5.1%
ROE（%）	9.0	8%以上	－	－

※　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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

2027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

	2026.3期	2027.3期（予想）	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	46,236	58,900	＋12,663	＋27.4%	● 賃貸収益 キャプション by Hyatt 兜町 東京の通期稼働等におけるホテルの収益増加及び賃料増額改定等により、増収。 • ホテルの収益増加：約14億円 • 賃料増額改定による増収：約5億円 • 取得物件の収益貢献による増収：約4億円 • 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約4億円 ● 物件売却収入 販売用不動産売却の増加により、増収を計画。 ● 物件売却益の進捗率
賃貸収益	28,932	30,900	＋1,967	＋6.8%	
うちホテル収益	3,440	4,800	＋1,359	＋39.5%	
物件売却収入	15,675	26,400	+10,725	+68.4%	
その他	1,628	1,600	△28	△1.8%	
営業利益（百万円）	14,657	15,300	＋642	+4.4%	
うち物件売却益	5,967	6,000	＋32	＋0.5%	

	1Q	2Q	3Q
2026.3期	18%	18%	29%
2027.3期（予想）	2%	36%	40%

■アセットマネジメント事業

	2026.3期	2027.3期（予想）	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	4,619	4,900	＋280	＋6.1%	● 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。
アセットマネジメント収益	3,152	3,400	＋247	＋7.9%	
仲介手数料	1,466	1,500	＋33	＋2.3%	
営業利益（百万円）	2,737	2,900	＋162	＋6.0%	

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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

長期ビジョン「WAY 2040」 成長戦略

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

相乗効果による
企業価値向上

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

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

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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。

平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」

Stage 1 非連続な成長へのスタートダッシュ （2024年度～2026年度）	Stage 2 “Bazukuri Company”への更なる革新	非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ

日本橋兜町・茅場町 ブランドの確立	● 「キャプション by Hyatt 兜町 東京」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 ● 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
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SAPPORO ONE（大通西４南地区第一種市街地再開発事業・2029年竣工予定）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年竣工予定）を着実に推進
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

2026年度計数計画

	中期経営計画 （2026年1月30日上方修正）	2026年度業績予想
連結営業利益	150億円以上	158億円
EPS	160円以上	174円
ROE	（2025年度～2026年度） ８％以上	８％以上

※ 本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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

外部環境の変化	2015年｜SDGs国連採択	2016年｜観光ビジョン策定	2020年｜新型コロナ感染拡大	2023年｜資産運用立国実現プラン策定
	環境・社会課題の意識向上	継続的な訪日観光客拡大	働き方の多様化・質的変化	「貯蓄から投資へ」加速

兜町 1.0 コトはじめの街	兜町 2.0 証券・金融・投資の中心地	兜町 3.0 金融系スタートアップおよび個性あふれる商業店舗の集積地
明治時代以降、渋沢栄一が日本初の銀行を興し、日本経済勃興の地として証券取引所や数多くの会社を設立。	昭和から平成初期にかけて、株取引が盛んになり、世界三大株式市場の一角を占める金融の街として発展。	2014年、日本橋兜町街づくりビジョン「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」を発表。

日本橋兜町・茅場町 この10年の進化

- 街のランドマーク「KABUTO ONE」開業
- インキュベーション施設「FinGATE」を5拠点整備　金融系スタートアップ誘致 約100社
- 個性的な商業施設を20店舗誘致　月間来客数 約5倍



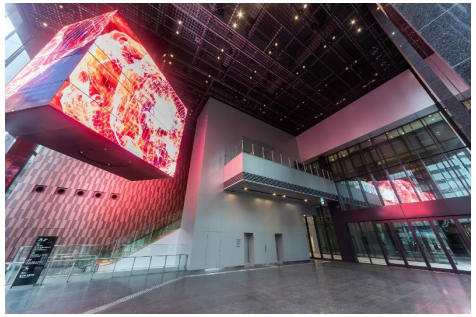


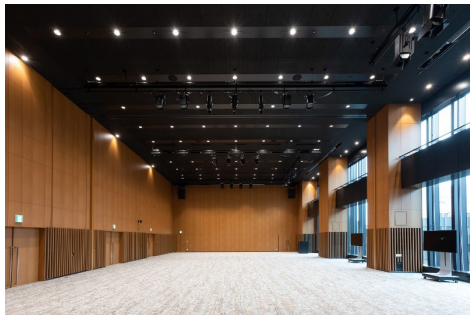
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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」、カフェ「GARDEN HOUSE COFFEE」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、搭屋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39,208㎡（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

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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	1,093.59㎡
延床面積	9,977.66㎡
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

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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月に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3,715㎡
延床面積	約41,650㎡
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	竣工：2030年度（予定）

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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）

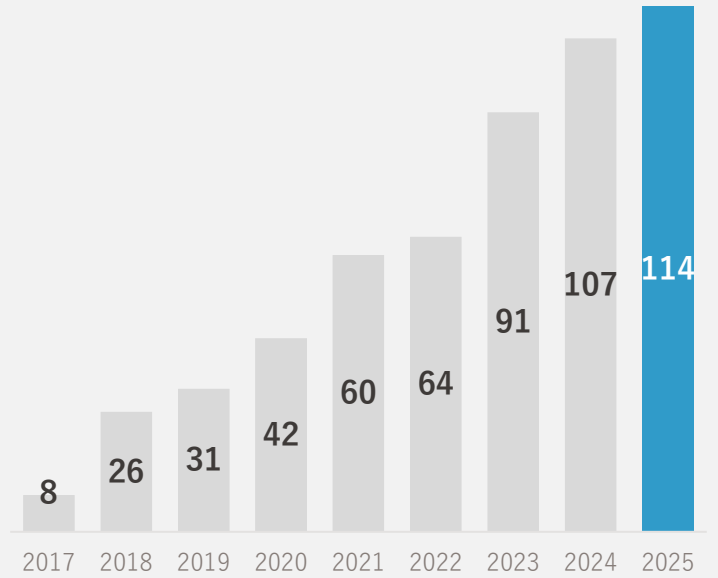
- FinGATEに独立系資産運用会社・Fintechを中心とした金融系スタートアップ等、2026年3月末時点で計114社が入居し、稼働率は100%近い水準を継続しており、国内最大級の金融系スタートアップの集積地としての地位を確立。
- 2025年9月現在、計6つの施設では、オフィス・イベントスペース等のインフラを整備し、また、情報発信機会の創出、ビジネスマッチング、ミドルバックサービスの導入支援といった入居企業、施設利用者の成長ステージに合わせたサポートを実施。
- さらに2026年7月にはFinGATE SAPPOROを開設予定。国内外の金融系企業の北海道・札幌への集積を促進。

FinGATE各施設



FinGATE 誘致社数

・賃貸借契約、コワーキング利用契約、同居数の合計



© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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

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。



KABUTO ONE

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。



KITOKI

当社初の木造・SRC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。



BANK

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。



nib/ LAURASIA

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オープン。



K5店舗リニューアル

「K5」が開業5周年を迎え、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



CASICA KABUTOCHO

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。



キャプション by Hyatt 兜町 東京

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」を誘致。「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。



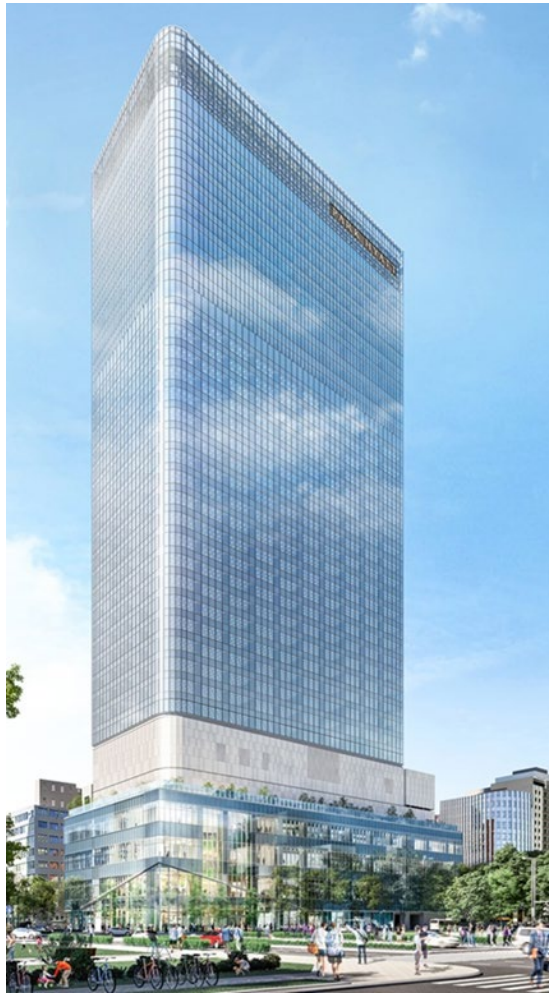
prewood

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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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）SAPPORO ONE（大通西４南地区第一種市街地再開発事業）



PARK HYATT™



- 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5,030㎡
延床面積	約99,800㎡
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

※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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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）SAPPORO ONE（大通西４南地区第一種市街地再開発事業）

- 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。
- 事務所用途部分において「ZEB Oriented」認証を取得するとともに札幌市より「ゼロカーボン推進ビル」に認定。
- 「札幌で唯一無二の価値が生まれる拠点にしたい。」「人や街の想いをひとつに結ぶ拠点でありたい。」という想いから、ビル名称は「SAPPORO ONE」に決定。

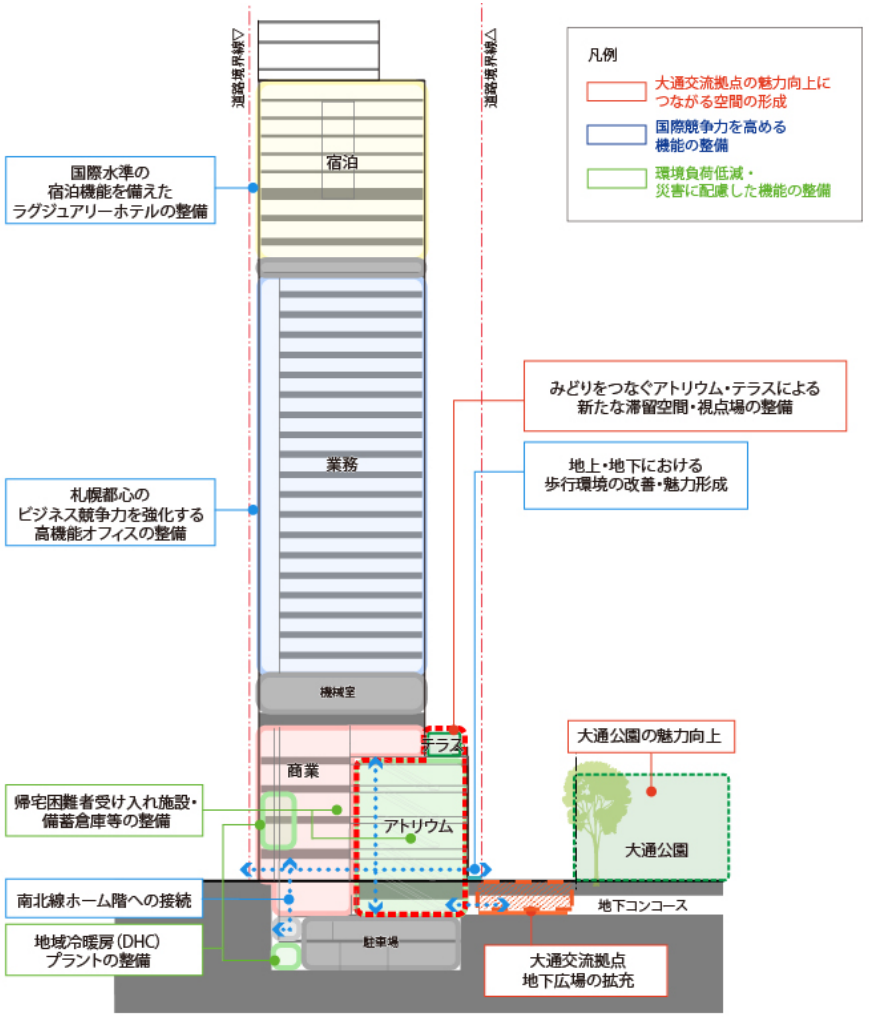
■ビル名称・ロゴ

SAPPORO ONE





■整備内容



※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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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され、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。
- 当社が参加組合員として取得予定の投資金額は約240億円の見通し。

計画概要

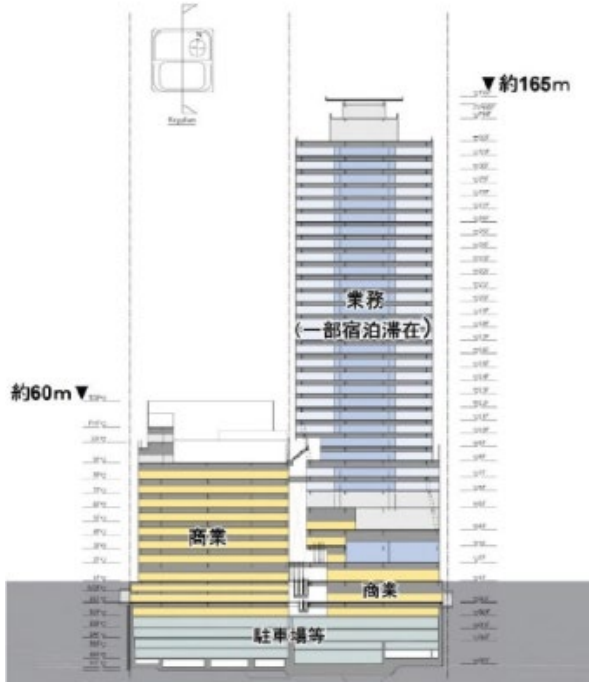
	北棟	南棟
敷地面積	約5,330㎡	約5,330㎡
延床面積	約74,510㎡	約128,270㎡
高さ・階数	約60m・地上9階 地下7階	約160m、地上33階 地下5階
主要用途	店舗、駐車場等	事務所、宿泊滞在 店舗、駐車場等
スケジュール（予定）	2028年7月竣工	

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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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。

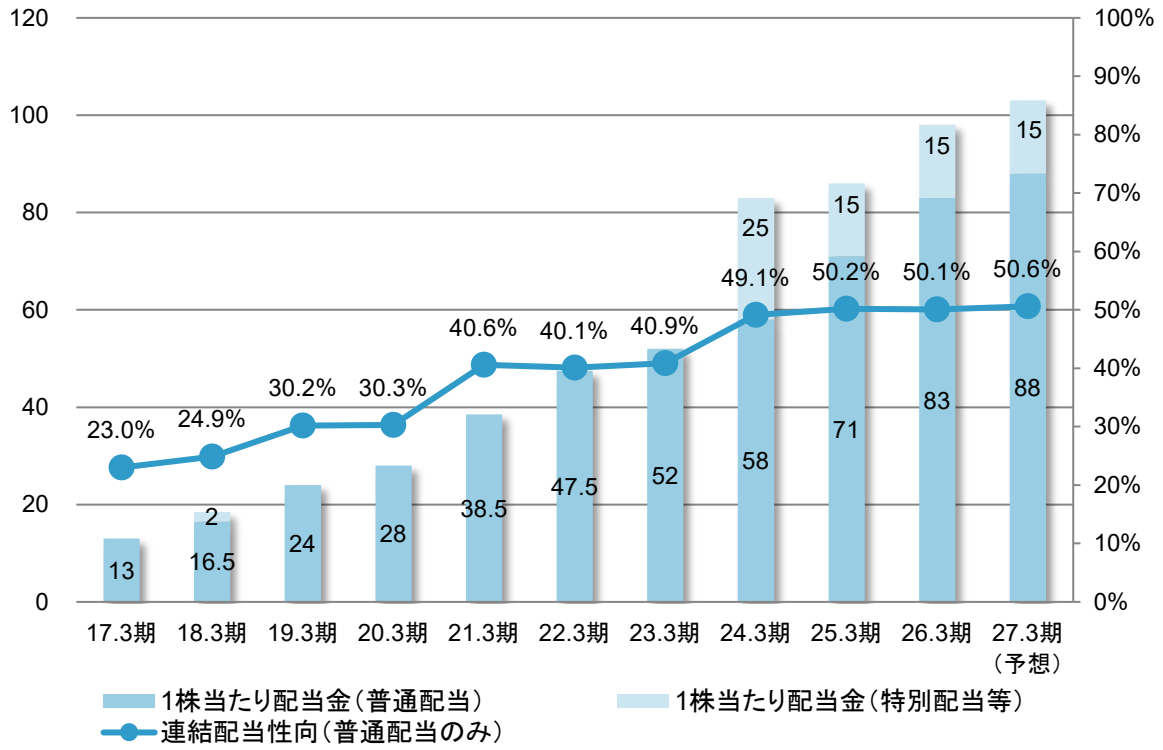
	稼働中				開発中
	ホテルブライトンシティ大阪北浜	K5	メルキュール東京日比谷	キャプション by Hyatt 兜町 東京	パークハイアット札幌
物件外観					
所在地	大阪市中央区北浜	中央区日本橋兜町	千代田区内幸町	中央区日本橋兜町	札幌市中央区大通西
ビルの延床面積 （ ）は部屋数	7,447㎡ （233室）	2,066㎡（１棟面積） （20室）	17,868㎡ （178室）	9,977.66㎡ （195室）	99,800 ㎡ （157室）予定
竣工年月	2008年3月	1923年	1989年5月	2025年6月	2029年予定
開業時期	2008年3月（契約開始）	2020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	㈱ブライトンコーポレーション	㈱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

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

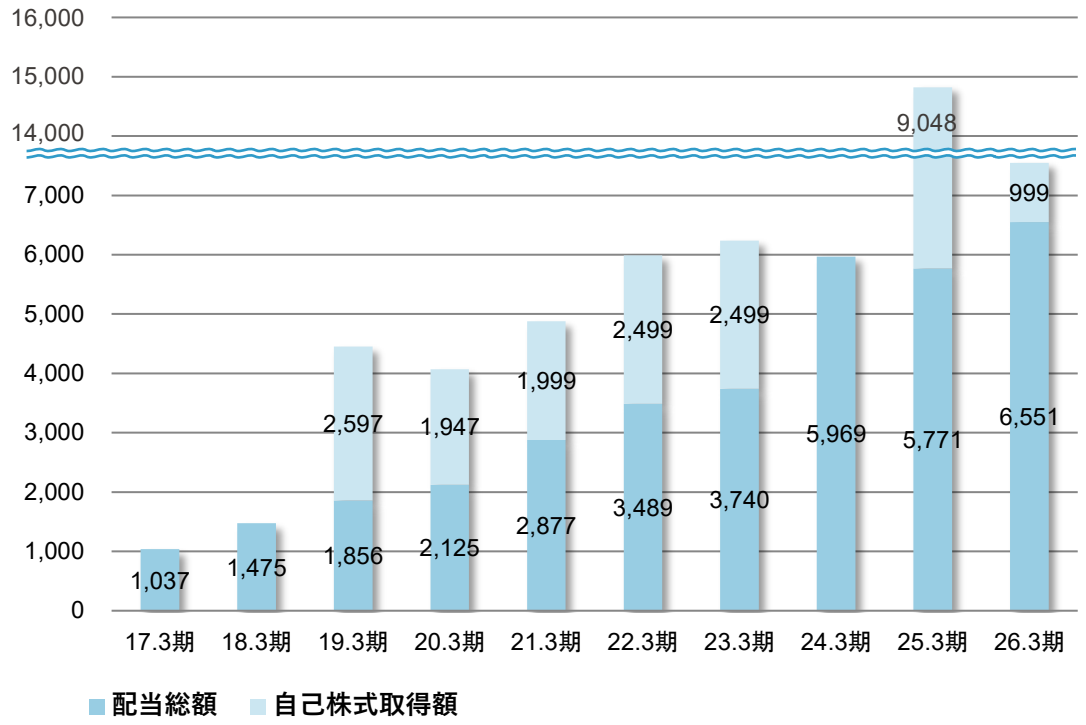
株主還元

- 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株当たり配当金は年間98円（普通配当83円、特別配当15円）とし、 9期連続の増配。
- また、資本政策及び株主還元の強化のため、自己株式取得約10億円及び670万株の自己株式消却を実施。
- 中期経営計画最終年度となる2027年3月期の1株当たり配当金予想は年間103円（普通配当88円、特別配当15円）とし、10期連続の増配を見込む。

1株当たり配当金の推移（円）



株主還元額の推移（百万円）



※　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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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。

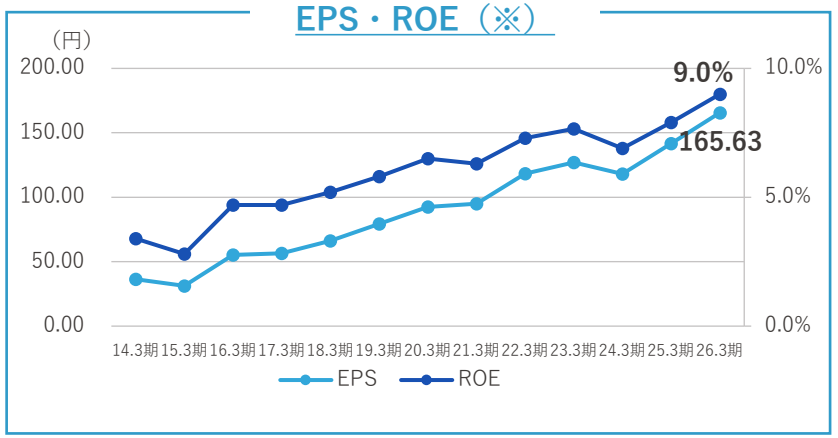
企業価値向上に向けた当社の考え方

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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

大成建設㈱との資本業務提携、当社・大成建設㈱および三菱地所㈱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㈱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㈱、三菱地所㈱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㈱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㈱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㈱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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

大成建設㈱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「TCPR」）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月に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 TCPR、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、TCPRが発行する投資口を2025年9月に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ボート出資を行い、TCPR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月にTCPRが取得し、サブスポンサーとしてTCPR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度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%）、平和不動産株式会社（13.6%） 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。

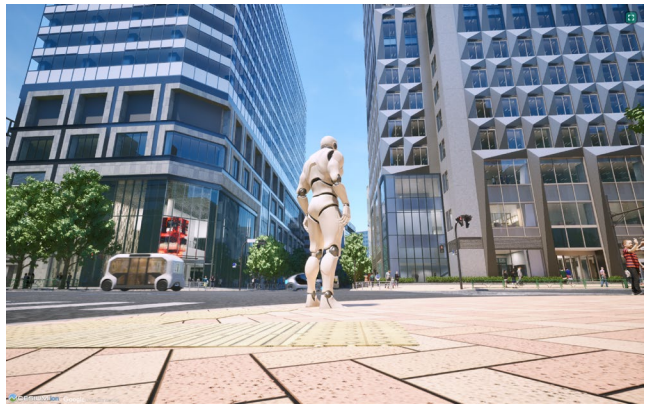
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

大成建設㈱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

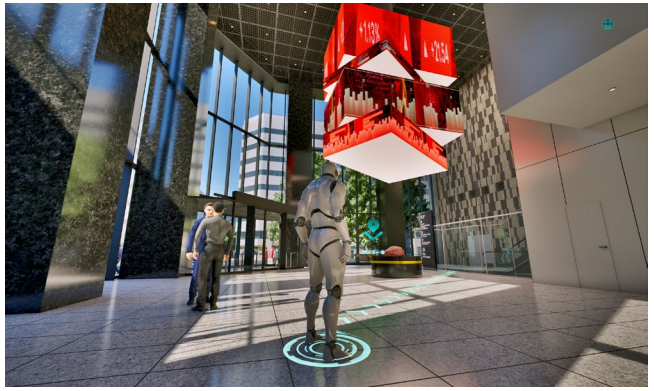


兜町交差点における将来像※

- 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



ゲーム上の建物内での移動

（KABUTO ONE アトリウム内）



ゲーム上の建物内での移動

（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。

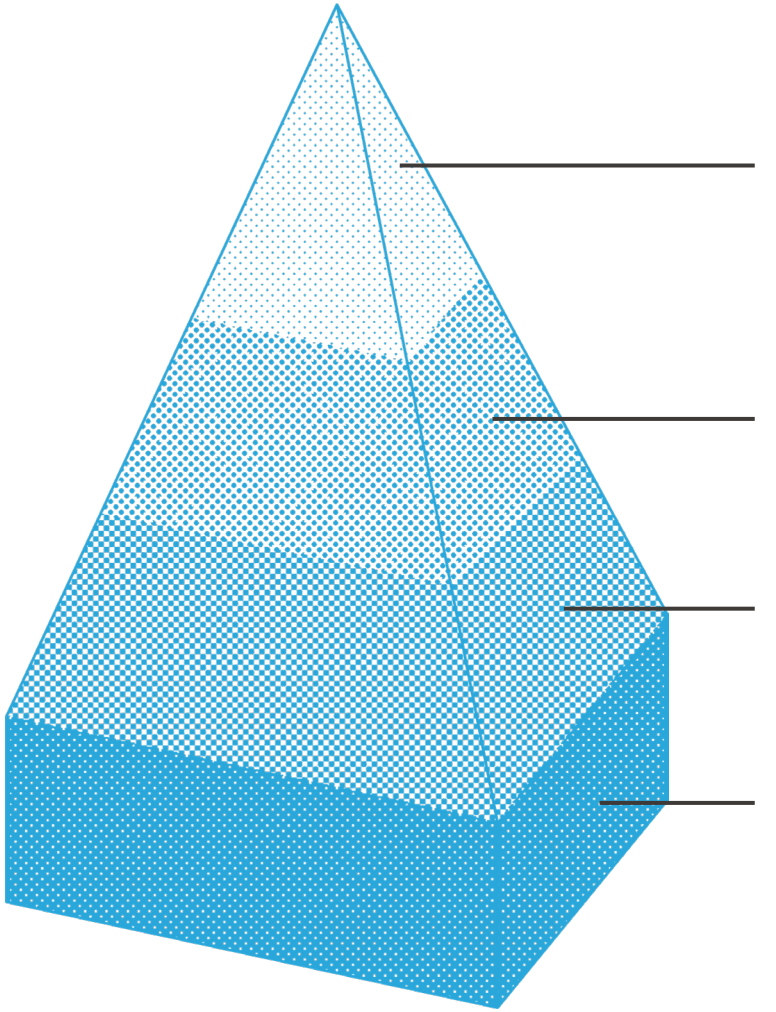
※今後の詳細検討、関係機関協議等により変更となる場合があります。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

平和不動産グループパーパス、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

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。

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

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。

大切にする価値観

信頼　未来志向　共創

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。

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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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 Co., Ltd.

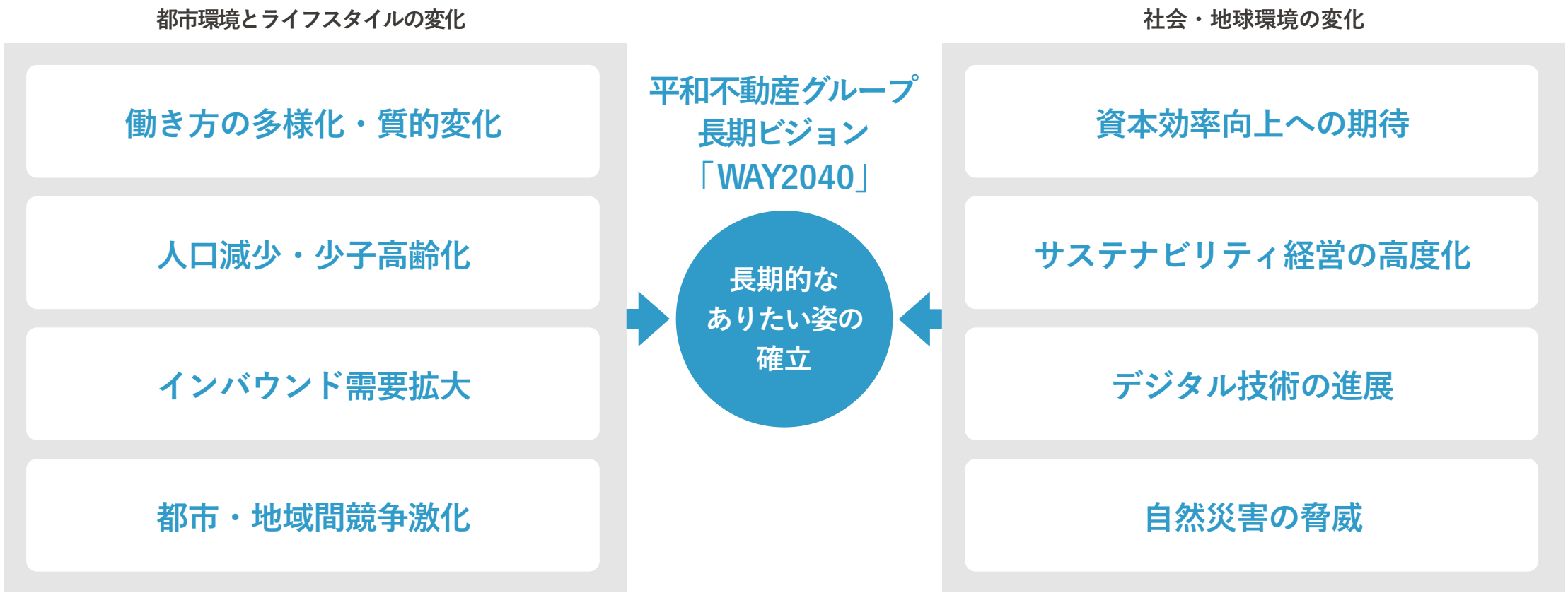
HEIWA REAL ESTATE GROUP

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

©HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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。



© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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

相乗効果による
企業価値向上

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

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

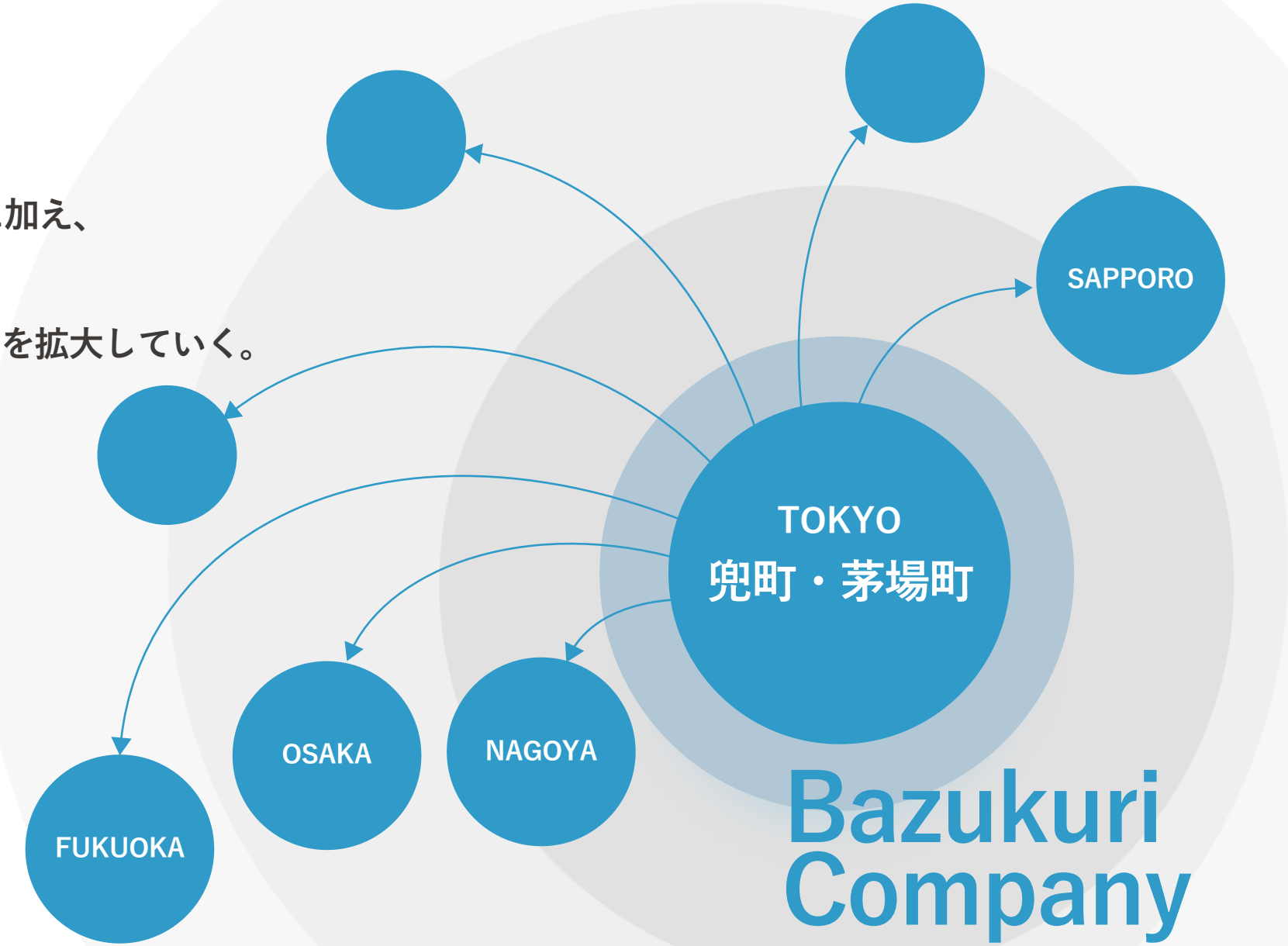
*1.前中期経営計画における連結営業利益目標の2倍を超える水準
*2.ROE目標については中期経営計画ごとに設定

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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。



© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

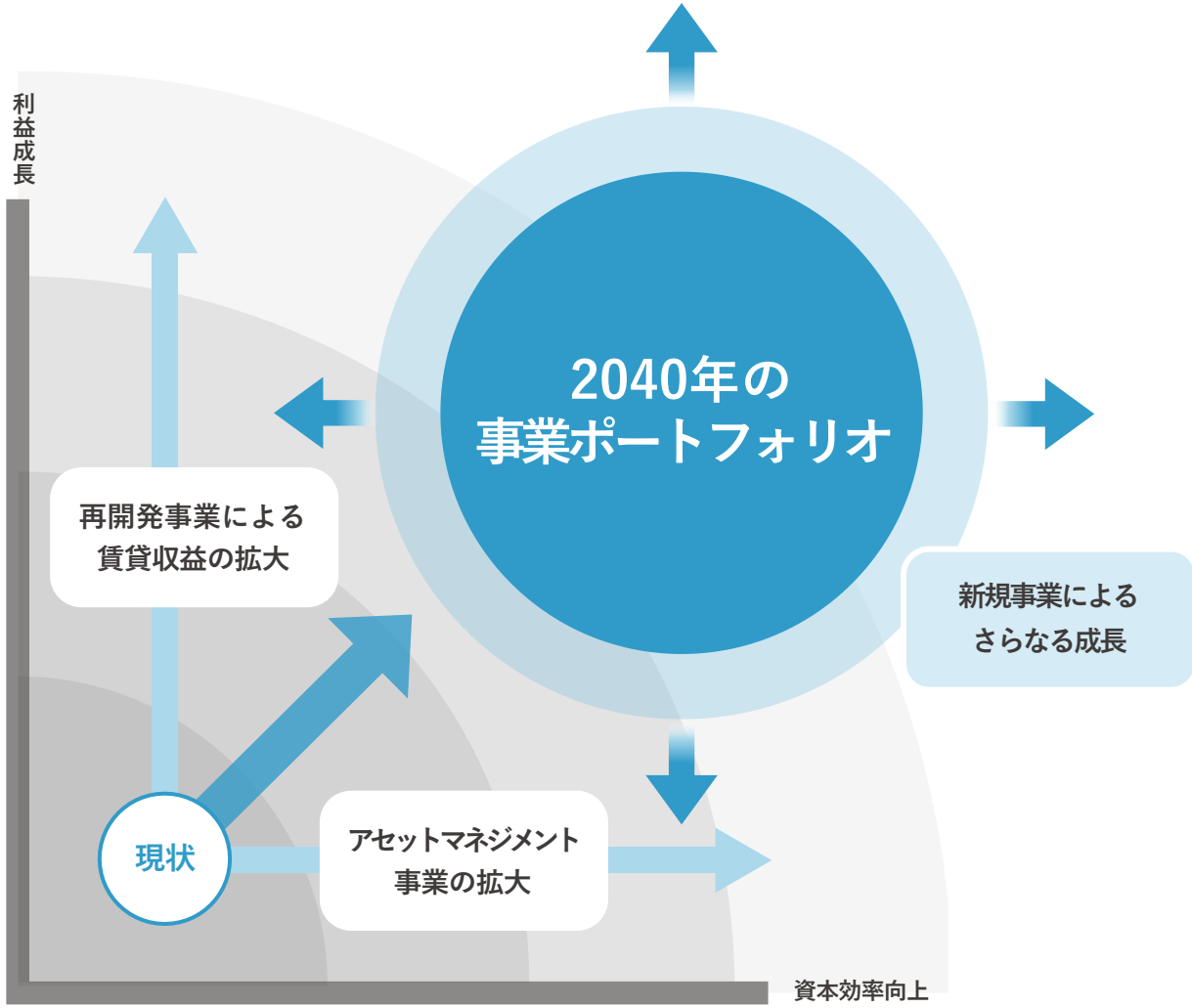
再開発事業の拡大・再投資を行い、出口戦略としてグループビークルを活用することで、利益成長と資本効率向上をめざす。

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ビークルを活用し、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。



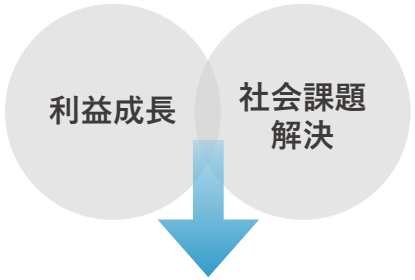
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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。



気候変動に関する2050年目標

GHG排出量
ネットゼロ達成

当社がめざす社会価値	マテリアリティ	貢献するSDGs
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場づくり	産業振興および地域活性化	8
	ソーシャルニーズへの対応	2 3 5 10
災害に強いレジリエントな街づくり	自然災害リスクへの対応	11
地球環境に優しい脱炭素の街づくり	気候変動への対策	7 12 13 15
場づくりを支えるコーポレート・ガバナンス	コーポレート・ガバナンスの強化	16

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。

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

人材戦略

パーパスの実現を担う人づくり	・パーパスの浸透 ・長期ビジョン実現に向けた人材の定義・獲得・育成 ・挑戦できる人材の育成 ・サステナビリティ施策の推進
多様性を推進し活かす組織づくり	・女性活躍の推進　・多様な人材活躍の推進
働きやすい環境づくり	・健康経営の推進　・社内コミュニケーションの活性化 ・ワークエンゲージメントの向上

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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。

平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」

Stage 1 非連続な成長へのスタートダッシュ （2024年度～2026年度）	Stage 2 “Bazukuri Company”への更なる革新	非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ

日本橋兜町・茅場町 ブランドの確立	● 「キャプション by Hyatt 兜町 東京」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 ● 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
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SAPPORO ONE（大通西４南地区第一種市街地再開発事業・2029年竣工予定）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年竣工予定）を着実に推進
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

2026年度計数計画

	中期経営計画 （2026年1月30日上方修正）	2026年度業績予想
連結営業利益	150億円以上	158億円
EPS	160円以上	174円
ROE	（2025年度～2026年度） ８％以上	８％以上

※ 本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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



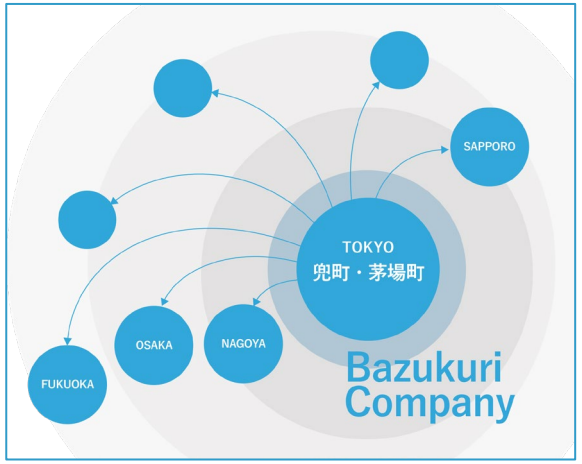
東京初進出の「キャプション by Hyatt 兜町 東京」のオープンによる新たな機能の導入によって街の様々な機能の相乗効果を創出。また、FinGATEの拡張、平日・休日ともに賑わいをもたらす個性的な商業店舗の誘致・運営およびサステナブル先進タウン化等により、人々を惹きつける場づくりを多彩に展開し、日本橋兜町・茅場町ブランドを確立。

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SAPPORO ONE（大通西４南地区第一種市街地再開発事業・2029年竣工予定）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年竣工予定）を着実に推進し、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

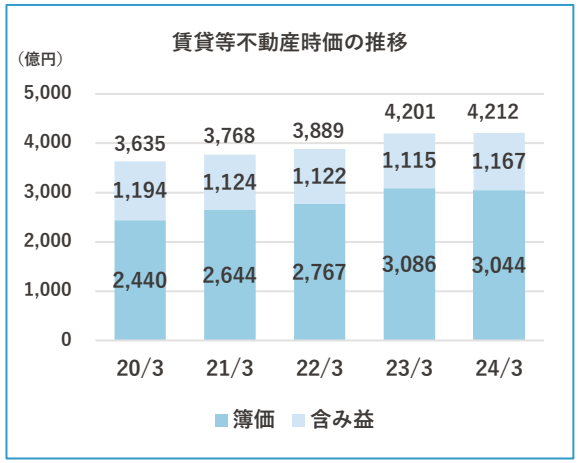


“Bazukuri Company”としてのプレゼンスを高めるため、全国主要都市における当社保有アセットを中心とした再開発プロジェクトの事業化を推進。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

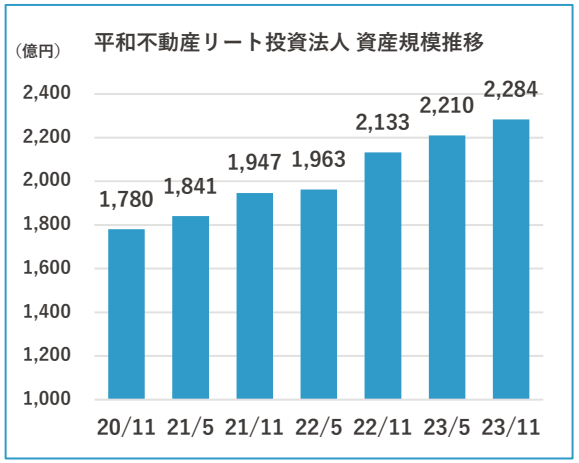
成長戦略② 利益成長と資本効率向上の両立　～賃貸事業＋資本回転型ビジネスの拡大と新規事業分野への進出～

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



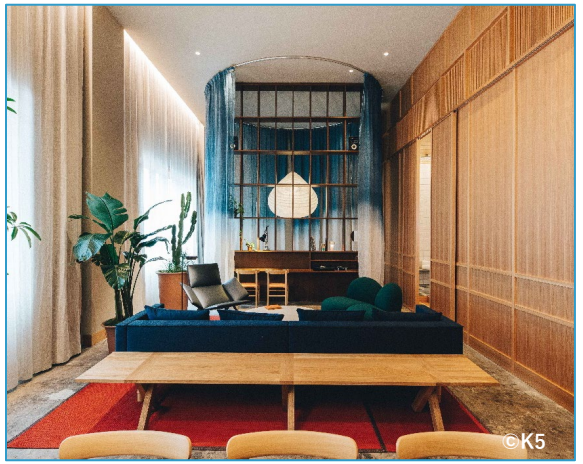
ポートフォリオの入替えを通じて、物件売却益を獲得するとともに、付加価値創出のビジネスモデルをサステナブルに展開。

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



“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。

サステナブルな街づくりの推進

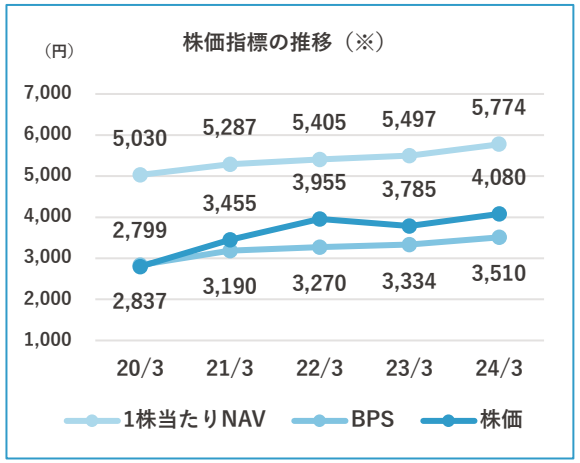




環境配慮、防災力向上等の社会課題解決に対応したビル開発、建物運営および設備投資を実施し、GHG排出量の削減等に取り組みつづけることにより、資産ポートフォリオの競争力を向上させる。

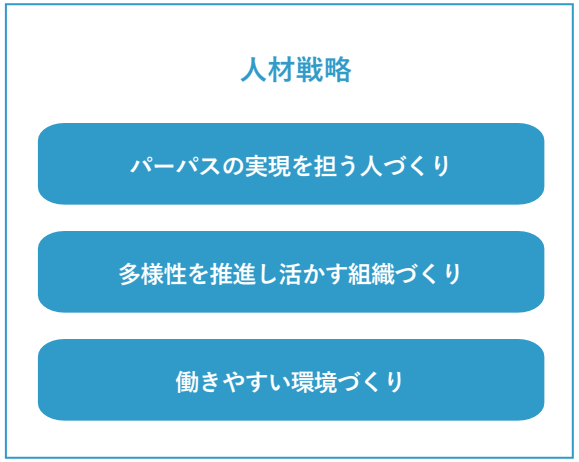
成長戦略④ 経営基盤の強化　～成長加速に向けた人的資本の最大化～

株主資本コストおよび株価を意識した経営の実践



2025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８％以上を設定。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

人的資本の最大化



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パ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



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しておりますが、当該株式分割を考慮する前の金額を記載しております。

計数計画　財務・非財務KPI

財務KPI

利益目標	EPS	160円以上（2026年度）　2026年度業績予想：174円
	連結営業利益	150億円以上（2026年度） ※連結営業利益内訳 ・ビルディング事業：148億円 ・アセットマネジメント事業：27億円 ・全社・消去：△25億円 2026年度業績予想：158億円 ※連結営業利益内訳 ・ビルディング事業：153億円 ・アセットマネジメント事業：29億円 ・全社・消去：△24億円
資本効率	ROE	8％以上（2025年度～2026年度）
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。 【1株当たり年間配当金の見通し】 2025年度 98円（普通配当83円、特別配当15円） 2026年度 103円（普通配当88円、特別配当15円）

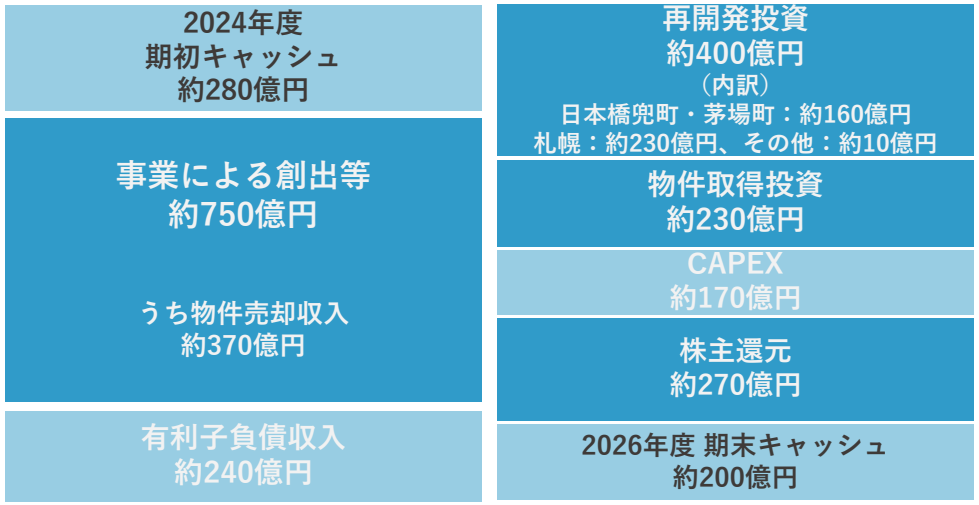
非財務KPI

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 【見通し】 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。

※ 本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。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。

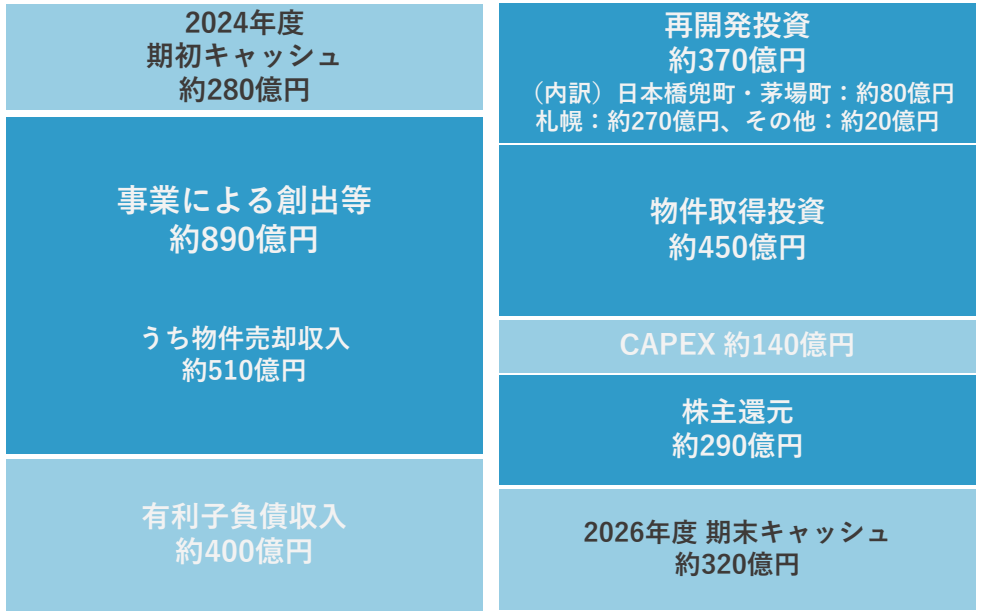
【2025年4月アップデート】

キャピタルアロケーション（2024年度～2026年度）



【2026年4月アップデート】

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SAPPORO ONE（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

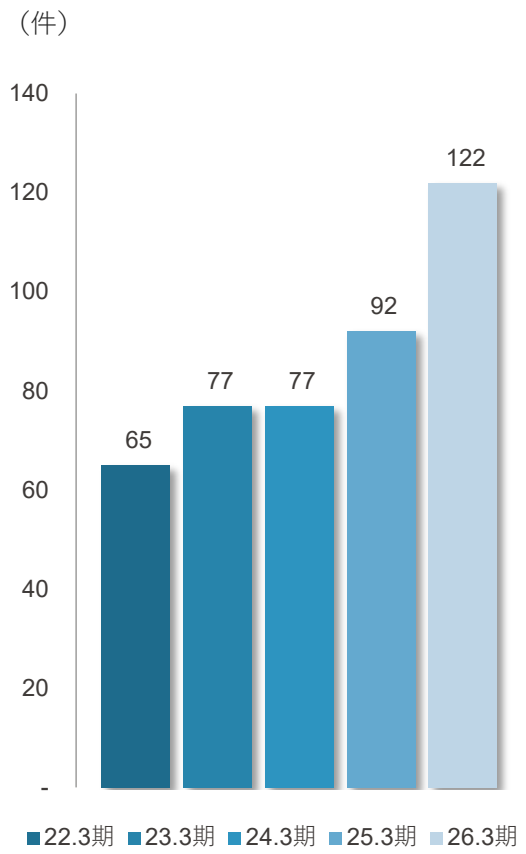
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

平和不動産
“Bazukuri Company”

参考資料

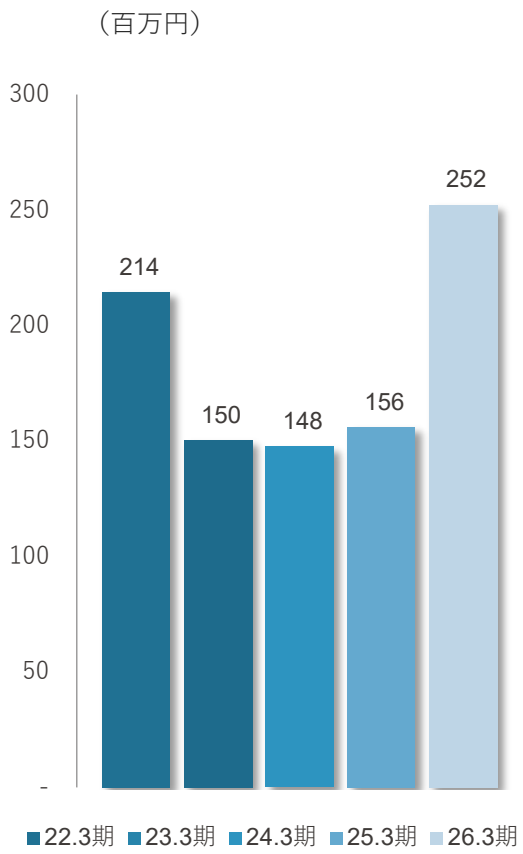
内部成長の実績およびビル連結空室率の推移

賃料増額改定の状況（件数）



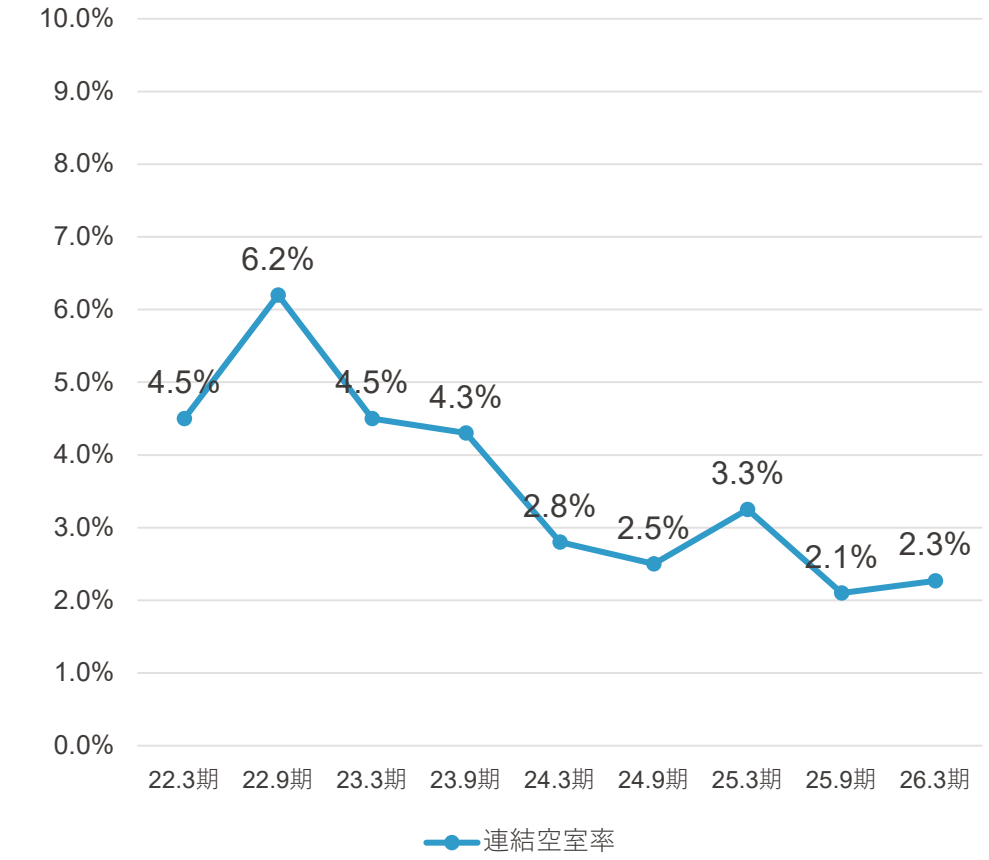
※「増額」から「減額」を差し引いた件数。

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。

ビル連結空室率の推移



※再開発関連の貸止め等を除いて算出。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

販売用不動産のストック

※2026年3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3,500㎡	1991年9月	2013年12月	約558億円
日本橋オフィス	東京都中央区	約5,300㎡	2003年4月	2015年12月	
名古屋オフィス１	名古屋市	約3,000㎡	2004年3月	2004年3月	
名古屋オフィス２	名古屋市	約12,000㎡	1986年5月	2023年2月	
天神オフィス	福岡市	約7,500㎡	2004年7月	2008年3月	
仙台オフィス	仙台市	約11,000㎡	2011年12月	2011年12月	
札幌オフィス	札幌市	約1,500㎡	2024年4月	2026年3月	
大阪レジデンス	大阪市	約3,300㎡	1999年9月	2026年1月	
札幌レジデンス	札幌市	約6,600㎡	2002年3月	2025年12月	
板橋レジデンス	東京都板橋区	約2,600㎡	2007年4月	2025年12月	
ORSUSシリーズ9棟	–	–	–	–	

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

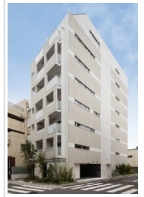
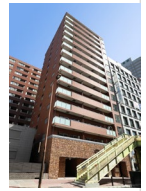
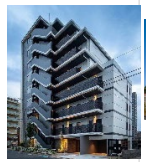
ORSUSシリーズの展開

- 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14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＞

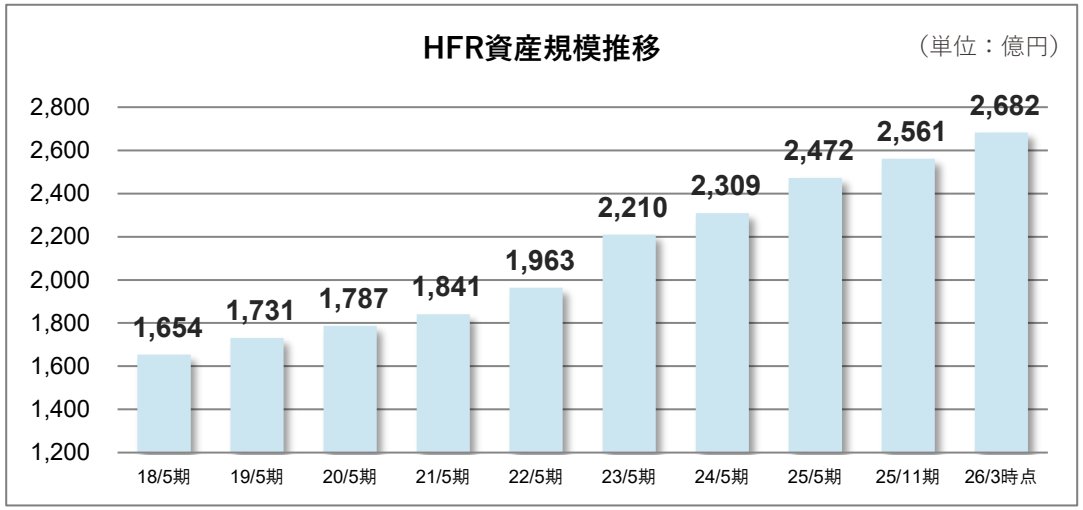
※2026年3月末時点、面積は当社グループ持分

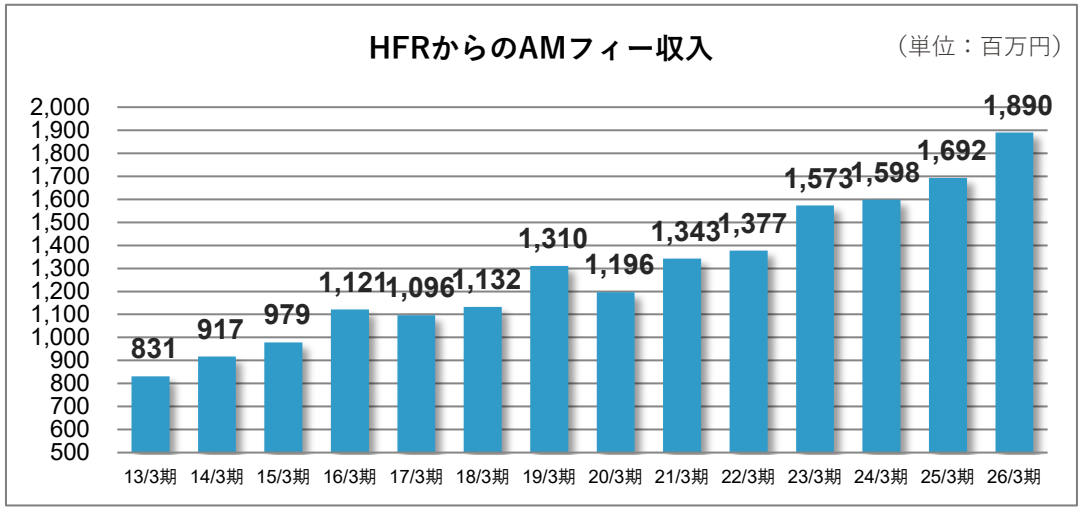
	稼働物件													開発中
	ORSUS 浅草	ORSUS 本所吾妻橋	ORSUS 梅島	ORSUS 中野	ORSUS 西日暮里	ORSUS 新江古田	ORSUS 大井町	ORSUS 赤羽イースト	ORSUS 戸越銀座	ORSUS 三ノ輪	ORSUS 新大阪	ORSUS 板橋本町	ORSUS 清澄白河 リバーフロント	ORSUS 志村坂上	大阪松屋町 PJ
物件外観															–
所在地	東京都 台東区	東京都 墨田区	東京都 足立区	東京都 中野区	東京都 荒川区	東京都 練馬区	東京都 品川区	東京都 北区	東京都 品川区	東京都 台東区	大阪府 大阪市	東京都 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	1,457.28㎡ （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）	3,586.40㎡ （92戸）	2,949.61㎡ （54戸）	4,038.59㎡ （84戸）	1,303.38㎡ （26戸）	1,549.12㎡ （35戸）	3,228.31㎡ （78戸）	6,969.98㎡ （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

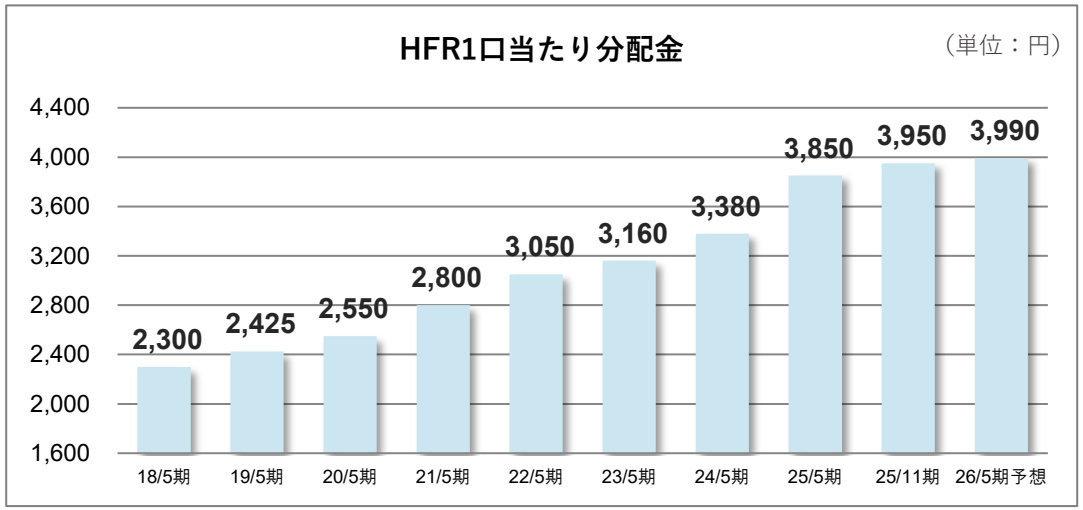
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

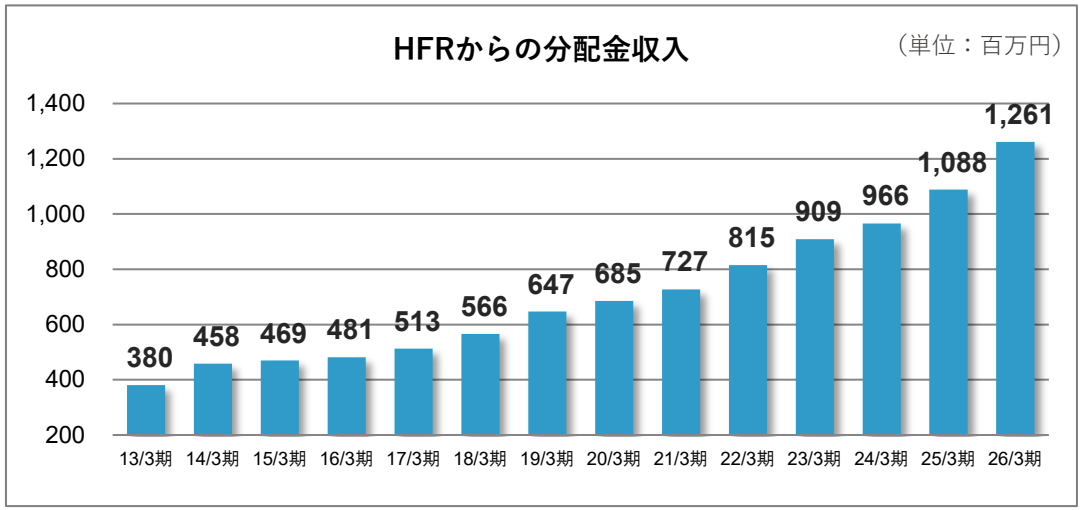
アセットマネジメント収益の推移

- 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2,600億円超え。









© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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	“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	● 気候変動への対策	● GHG排出量・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	● 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		地球環境に優しい 脱炭素の街づくり
S：社会	● 産業振興および地域活性化 ● ソーシャルニーズへの対応	● 産業振興および地域活性化への貢献 ● 人材の多様化 ● 健康経営の推進 ● ワークライフバランス ・オフィス環境の改善 ・業務効率化	● 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：70%以上 ● 男性育児休暇取得率：2030年度までに100%		ダイバーシティと イノベーションによる 人々を惹きつける場づくり
	● 自然災害リスクへの対応	● 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	● 救命講習資格保有者：全役職員		災害に強い、レジリエント （強靭）な街づくり
G：ガバナンス	● コーポレート・ガバナンスの強化	● 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	● 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		場づくりを支える コーポレート･ガバナンス

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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（4年連続）。
- CDP気候変動プログラム2025において、最上位評価となるAリスト入りを達成（2年連続）。
- 「健康経営優良法人2026（ホワイト500）」に認定（4年連続）。

■GPIF運用対象ESG指数

FTSE Blossom Japan Index

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

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

FTSE Blossom Japan Sector Relative Index

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

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

S&P/JPX カーボンエフィシェント指数

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

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

GRESB（スタンディング・インベストメント・ベンチマーク）

「4スター」獲得

健康経営優良法人

「ホワイト500」選定

CDP（気候変動プログラム2025）

「A」スコア獲得

スポーツエールカンパニー2026

シルバー選定

ESGファイナンス・アワード・ジャパン

「環境サステナブル企業」選定

2025年度 東京都スポーツ推進企業

選定

日経SDGs経営調査2025

「3スター」獲得

■参加・賛同するイニシアティブ等

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

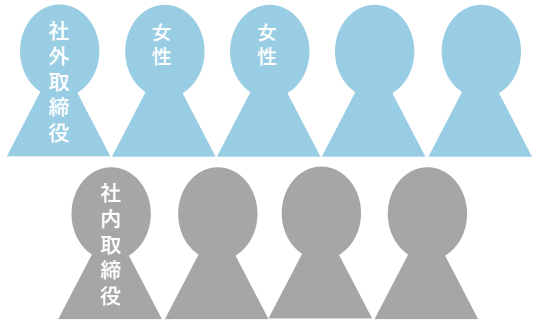
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

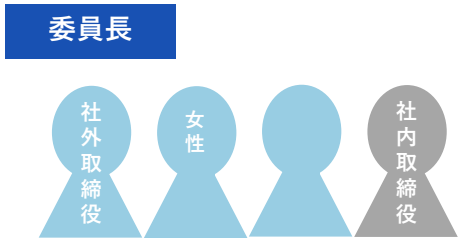
コーポレート・ガバナンスの強化

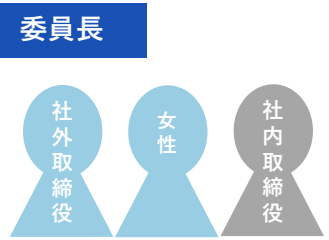
- 指名委員会等設置会社の機関設計を採用。取締役会は社外取締役を過半数としてモニタリングに適した構成とし、執行役への大幅な業務執行の委任を進め、機動的な経営の推進を可能とする体制を構築。女性取締役は2025年6月の株主総会を経て1名から2名に増員。
- 資本コストや株価を意識した経営の更なる推進のため、現中期経営計画において、政策保有株式縮減目標として「連結純資産に対する政策保有株式残高比率：2026年度までに10%以下」を掲げる中、2024年12月末時点の政策保有株式約175億円の残高を半分以下とする政策保有株式縮減を加速する取り組みを進める。（参考：2024年12月末時点の連結純資産額約1,141億円）
- 政策保有株式の縮減実績について、 2025年3月期は3銘柄/約9億円、2026年3月期は5銘柄/約33億円を縮減（売却価格ベース） 。

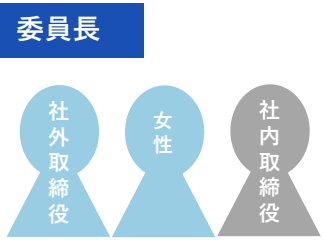
＜取締役会構成等＞

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









＜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）

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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。

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）
2000年	賃貸事業資産の拡大による収益基盤の強化を積極化
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㈱を連結子会社化）
2014年	日本橋兜町街づくりビジョン発表
2021年	KABUTO ONE開業
2024年	平和不動産グループパーパス制定、長期ビジョン「WAY 2040」策定 中期経営計画「 WAY 2040 Stage 1」公表


旧東京証券取引所



東京証券取引所ビル


KABUTO ONE

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

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（2026年3月末時点）


ホテルプライトンシティ
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
ホテルプライトンシティ大阪北浜
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

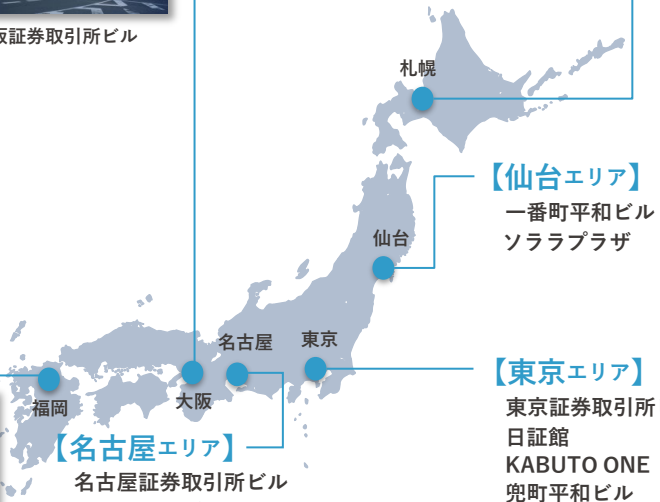
【札幌エリア】
平和不動産札幌駅東ビル


東京証券取引所ビル

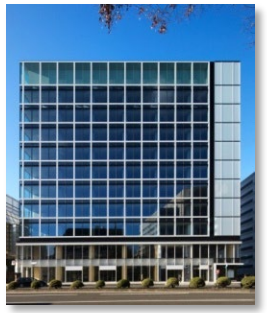

福岡証券ビル

【福岡エリア】
福岡証券ビル
福岡平和ビル


セントライズ栄



【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


KABUTO ONE

【名古屋エリア】
名古屋証券取引所ビル
セントライズ栄
丸善名古屋本店ビル
伊勢町平和ビル
栄サンシティービル
平和不動産名古屋伏見ビル
平和不動産桜通ビル

【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
兜町第1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
KITOKI
キャプション by Hyatt 兜町 東京
茅場町ブロードスクエア
東京証券会館
内幸町平和ビル
三田平和ビル
新橋スクエアビル

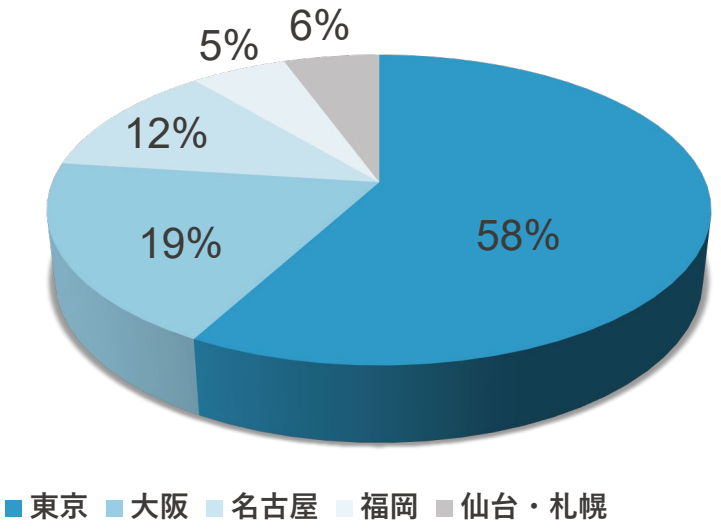

日証館

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

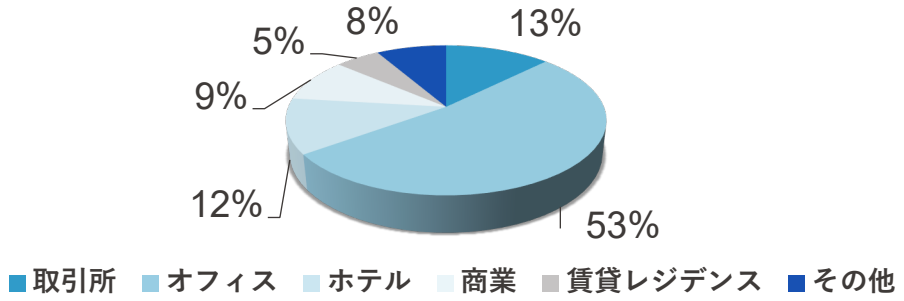
賃貸収益の地域別・用途別割合、賃貸可能面積の地域別割合

賃貸収益（289.3億円）の地域別割合（2025年4月～2026年3月）



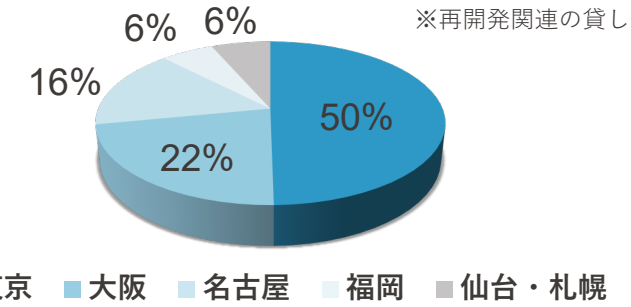


賃貸収益（289.3億円）の用途別割合（2025年4月～2026年3月）



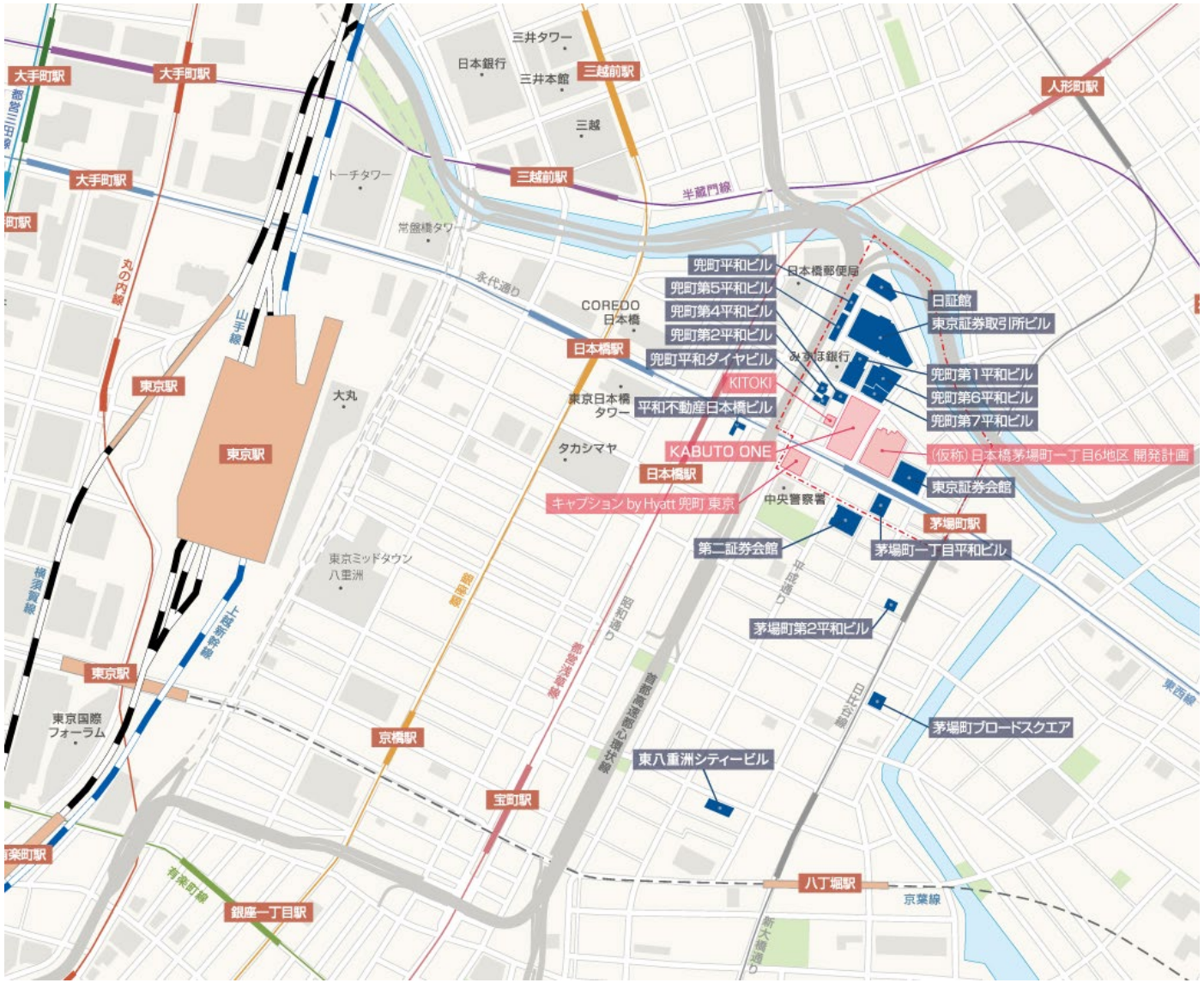
ビル賃貸可能面積（35.8万㎡）の地域別割合（2026年3月末時点）

※再開発関連の貸し止め等を除く



© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

保有資産マップ（東京エリア①）





© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

保有資産マップ（東京エリア②）







© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

保有資産マップ（大阪エリア）



© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

保有資産マップ（京都エリア）



© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

保有資産マップ（名古屋エリア）



© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

保有資産マップ（福岡エリア）



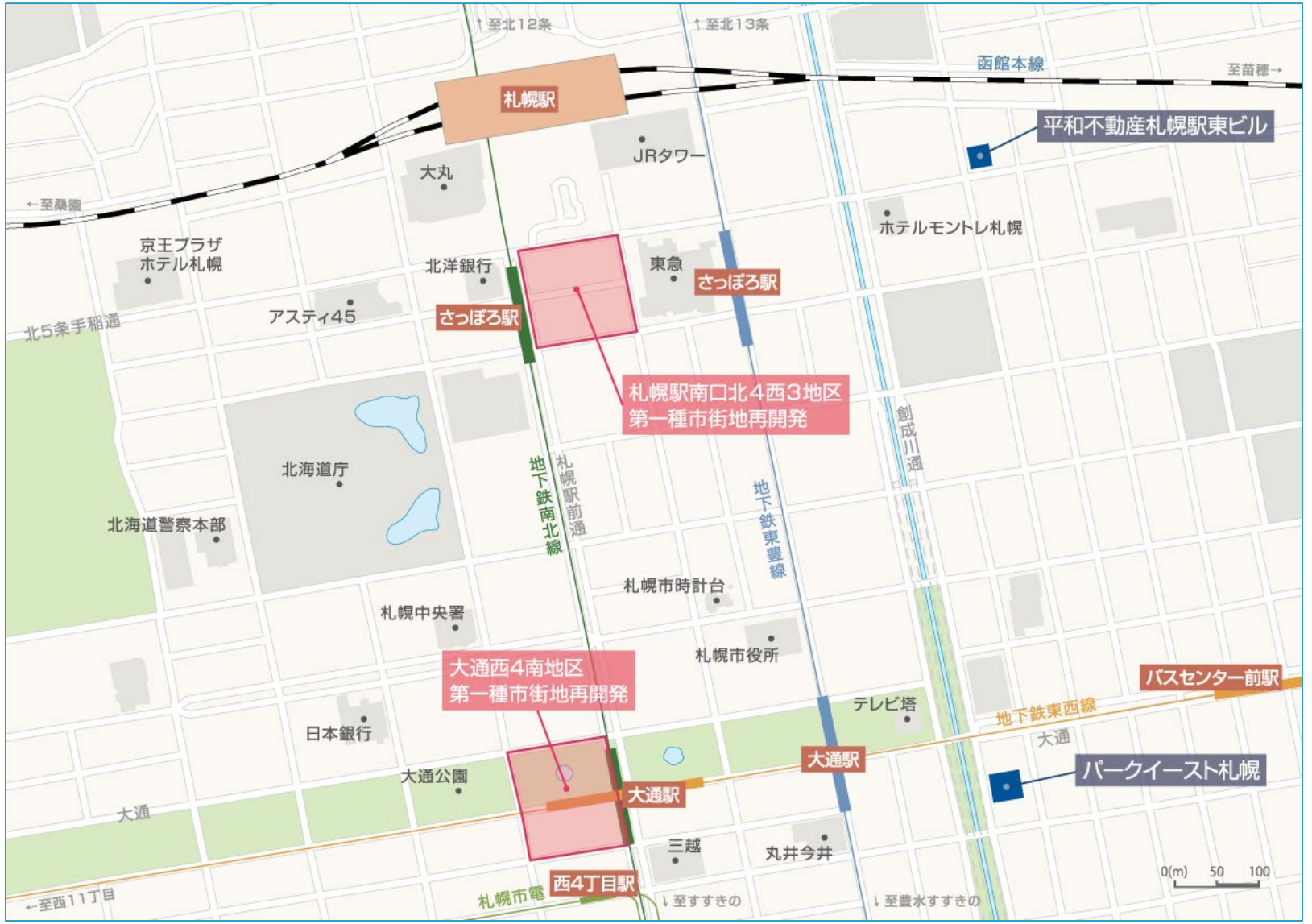
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

保有資産マップ（仙台エリア）



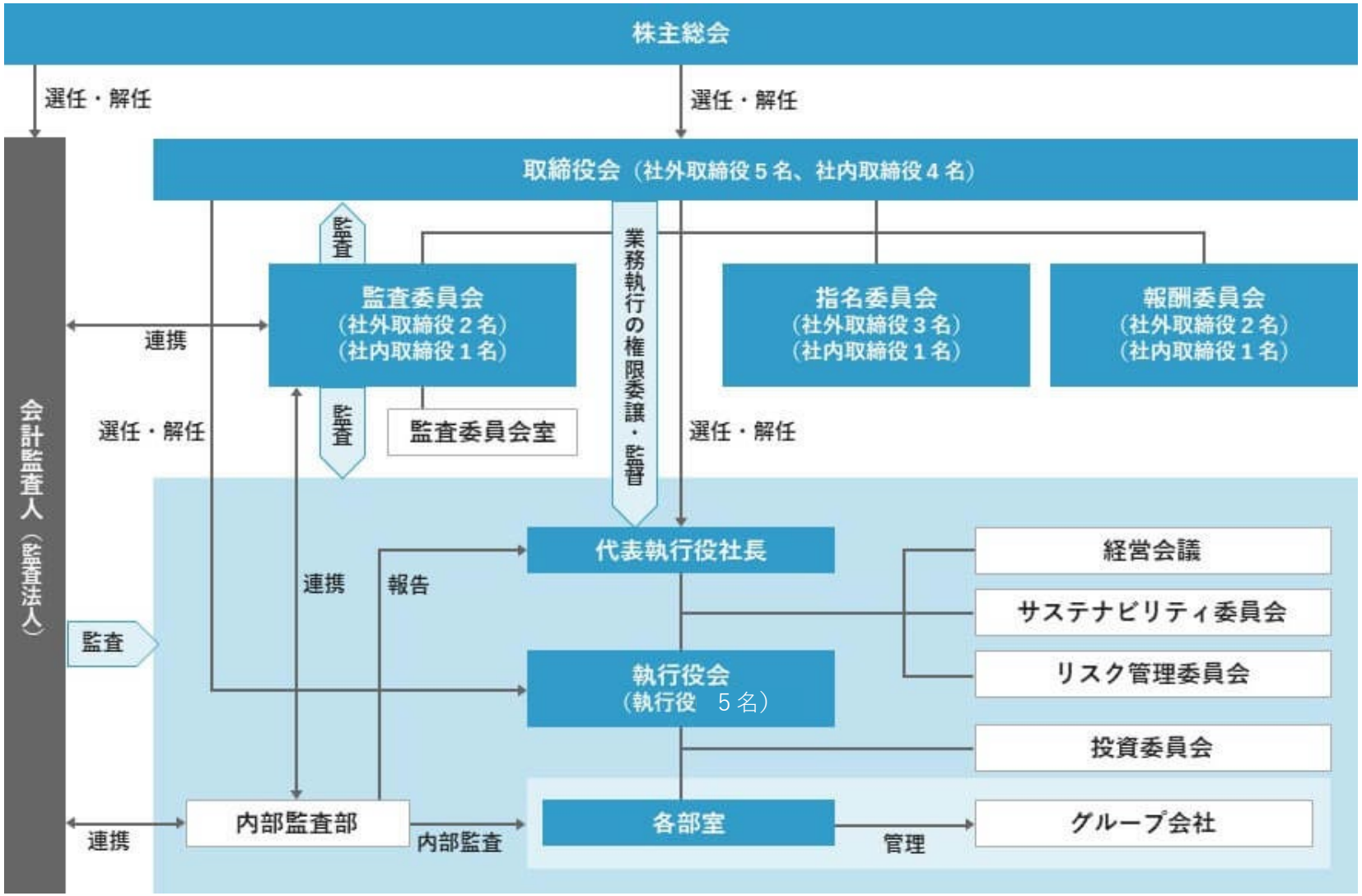
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

保有資産マップ（札幌エリア）



© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

コーポレートガバナンスの状況（2026年6月以降の予定）



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

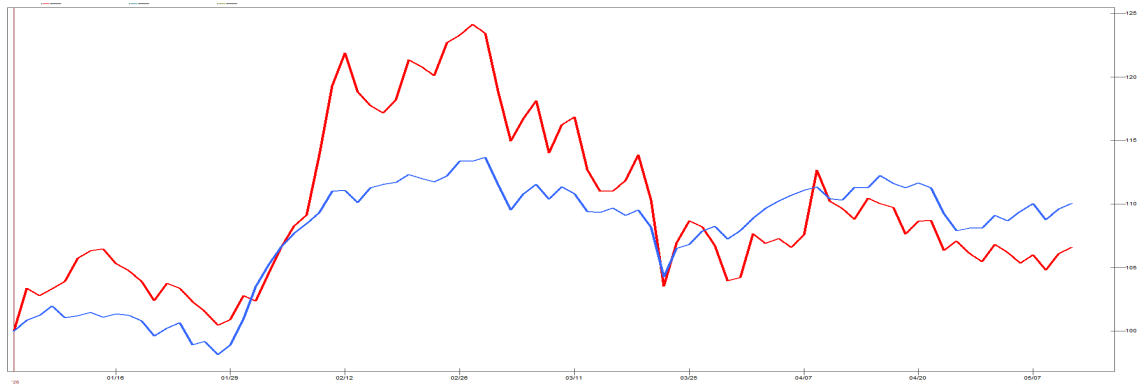
© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

株式の状況（2026年3月末時点）

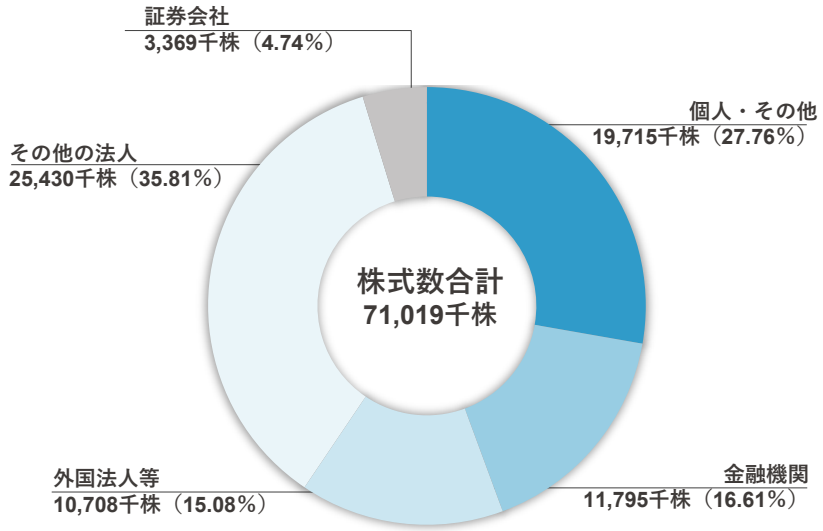
■上場証券取引所　：東証プライム、名証プレミア、福岡、札幌
■発行可能株式総数　：　220,000,000株
■発行済株式総数　：　71,019,992株
■株主数　：　32,554名
■株価　：　2,462円　（2026年5月12日）

■株価比較チャート（2026/1/4を100とし2026/5/12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	20.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,385	8.07
三菱地所株式会社	3,552	5.33
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	2,811	4.21
野村　絢	2,714	4.07
株式会社レノ	2,420	3.63
モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社	894	1.34
株式会社りそな銀行	891	1.34
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	880	1.32
株式会社三井住友銀行	804	1.21

注1　持株比率は、発行済株式の総数から自己株式（4,317千株）を控除して計算しております。
注2　当社は、自己株式4,317千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632千株は、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。

© HEIWA REAL ESTATE Co., Ltd.

平和不動産
“Bazukuri Company”

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2026年5月18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。