

平和不動産グループの成長戦略

代表執行役社長 土本 清幸

2024年2月5日
証券コード：8803



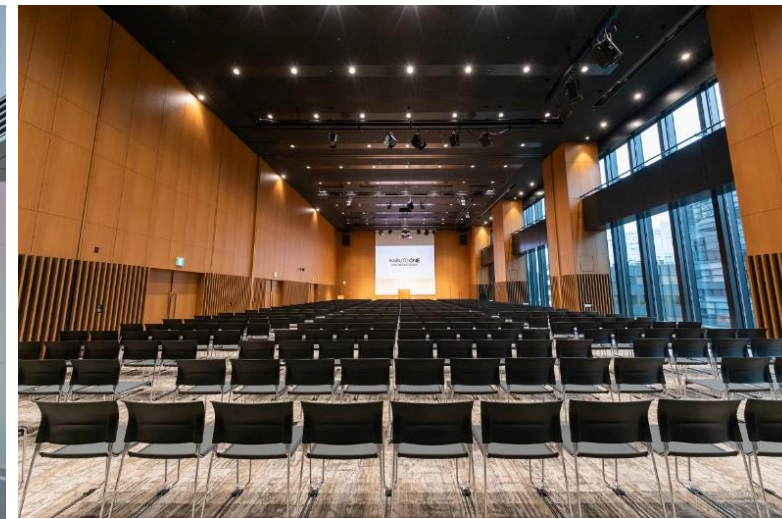
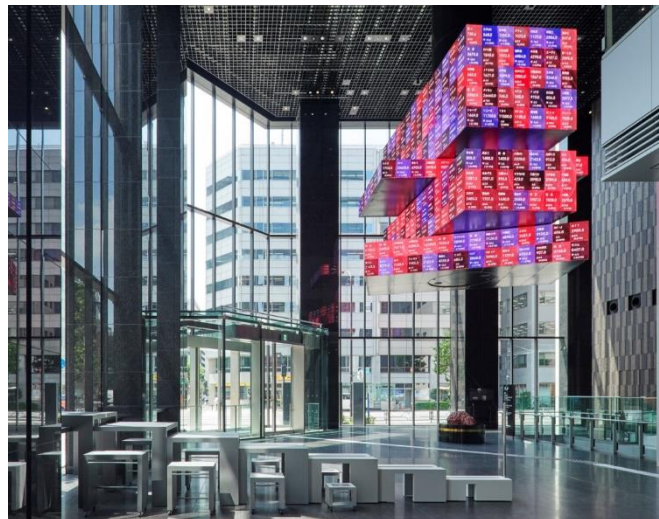
1. 成長戦略

平和不動産グループ成長戦略 3つのポイント

1. 日本橋兜町・茅場町再活性化、札幌再開発事業
2. 賃貸事業資産の拡大等
3. アセットマネジメント事業の拡大

(1) KABUTO ONEの開業

- 国家戦略特区認定プロジェクトとして、容積率1,000%に緩和。
- 日本橋兜町の新たなランドマークビルとして、2021年にオープン。



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	オフィス、店舗、ホール、会議室等
階数・構造	地上15階、中間層免震構造
延床面積	約39,208㎡（約11,860坪）

※ 事業主：平和不動産株式会社、山種不動産株式会社、ちばぎん証券株式会社

(2) (仮称) 兜町12プロジェクト – 泊まれる街へ –

- (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）



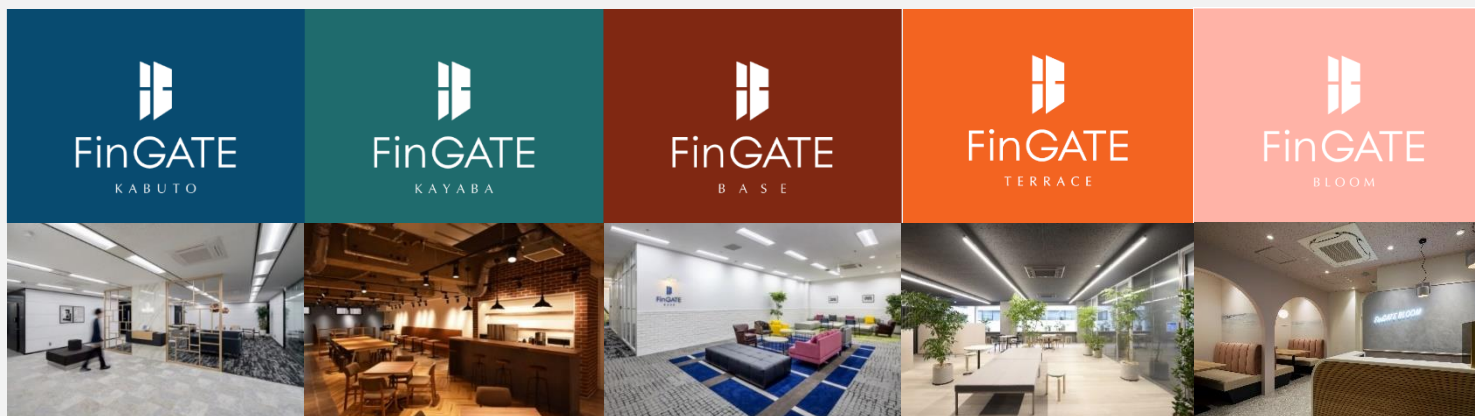
「キャプションby Hyatt」のトークショップ（Talk Shop）イメージ

※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。

(3) 「国際金融都市・東京」構想への貢献 ―ハードとソフトの融合―

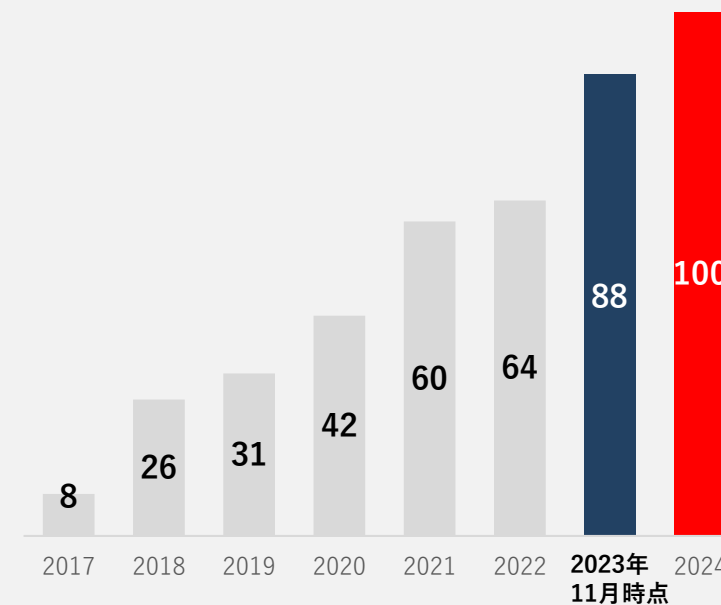
- FinGATEに独立系資産運用会社・Fintechを中心とした金融系スタートアップ等、88社が入居（2023年11月時点）。数年内に、100社の誘致を目指す。
- 2021年6月に、海外金融事業者に対する一元的な相談窓口である金融庁・財務局の「拠点開設サポートオフィス」が「FinGATE TERRACE」に拠点開設。
- 2023年9月にFinGATE BASEを拡張整備、同年10月にコミュニティ活動拠点FinGATE CLUBを新規開設。

新規・拡張整備（CLUB、BASE 4F）



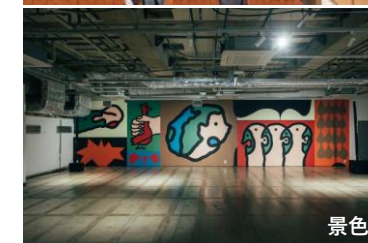
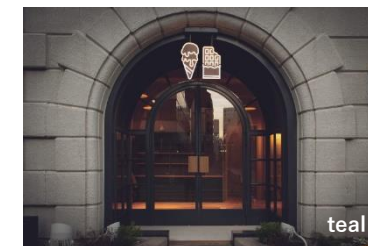
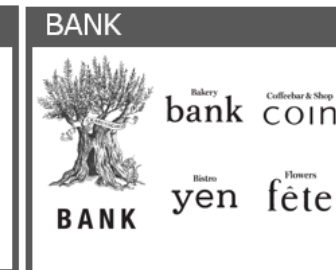
FinGATE 誘致社数 (年度)

・賃貸借契約、コワーキング利用契約、同居数の合計



(4) 多様性のある街づくり

- 2020年2月に開業したK5以降、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。
- 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。



- 大通西4南地区の再開発（道銀ビルディング・新大通ビルディング所在街区）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）の再開発に参画することにより、札幌再開発事業を本格的に推進。



- 札幌の雪まつり等が行われる大通公園の目の前の街区（大通西4南地区）にて、再開発事業が都市計画決定。
- 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。



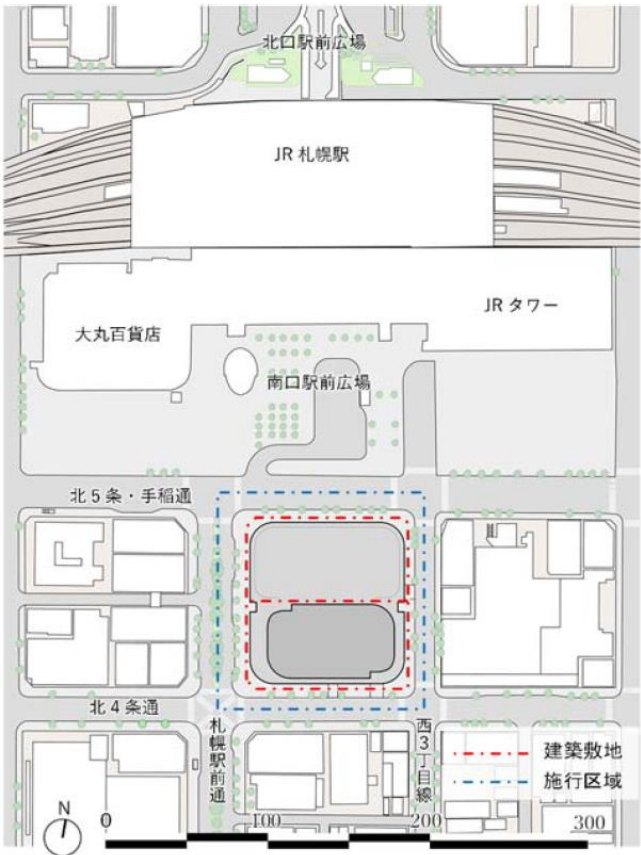
■計画概要（予定）

所在地	北海道札幌市中央区大通西4丁目
主要用途	オフィス、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）
スケジュール（予定）	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。

- JR札幌駅南口における再開発プロジェクトの推進。
- 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、商業・業務棟を一体で整備し、新たな賑わいと魅力を創出を目指す。

<位置図>



<計画概要（予定）>

区域面積	約1.7ha
敷地面積	約1.1ha
延床面積	約203,290㎡
高さ・階数	約165m、 地上32階地下7階
スケジュール （予定）	2028年度竣工

<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。

- 日本橋兜町・茅場町においては、KABUTO ONE、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。
- その後も連鎖的に再開発プロジェクトを推進。
- 札幌では、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
【日本橋兜町・茅場町】 ● KABUTO ONE 2021年8月開業 ● KITOKI 2022年4月竣工	【日本橋兜町・茅場町】 ● （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 （候補街区） ● 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 【札幌】 ● （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

- 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（2024年1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】

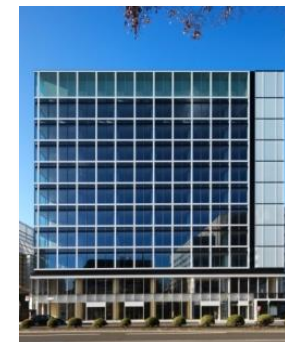
大阪証券取引所ビル
大阪平和ビル
ホテルブライトンシティ大阪北浜
北浜一丁目平和ビル
大阪御堂筋ビル
京都証券ビル
大丸京都店西館・北館共同ビル

【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



一番町平和ビル



東京証券取引所ビル



日証館

【福岡エリア】

福岡証券ビル
福岡平和ビル
天神平和ビル



天神平和ビル



セントライズ栄

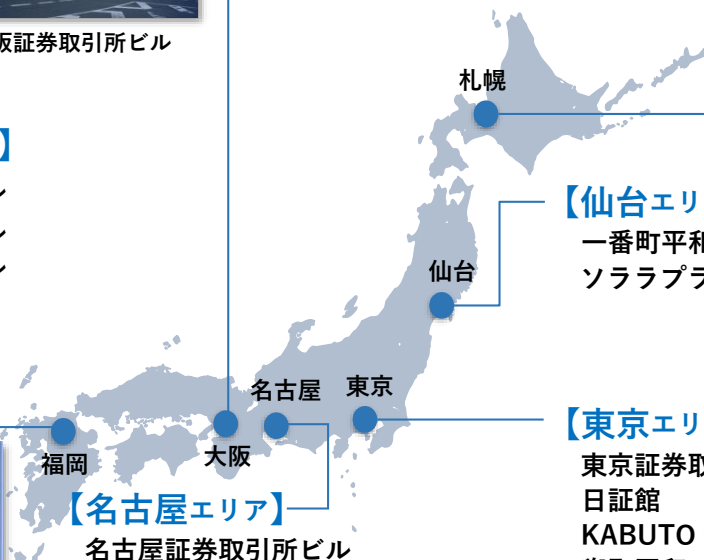
【仙台エリア】

一番町平和ビル
ソララプラザ

【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



【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

- 直近4事業年度において、兜町第7平和ビル、新橋スクエアビル、平和不動産名古屋伏見ビル等を取得し、取得・竣工見込みを含め約680億円の投資を実施。

	兜町第7 平和ビル	新橋 スクエアビル	平和不動産 日本橋ビル	兜町平和 ダイヤビル	東八重洲 シティービル	平和不動産 名古屋伏見ビル	グレイスビル 泉岳寺前	アディット 桜通り
物件外観								
所在地	東京都中央区	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	愛知県名古屋市	東京都港区	愛知県名古屋市
延床面積	6,578.54㎡	5,422.10㎡	3,032.09㎡	1,897.27㎡ (全体)	2,586.64㎡	17,049.78㎡	2,441.36㎡	12,229.39㎡
主な用途	銀行・事務所	事務所・店舗	事務所・店舗	店舗・事務所	事務所・店舗	事務所・店舗等	事務所・店舗等	事務所・店舗
竣工年月	1979年10月	2008年3月	1989年12月	2003年7月	1993年11月	1974年4月	1994年6月	1986年5月
取得年月	2020年6月	2020年9月	2020年12月	2021年9月	2022年9月	2022年11月	2022年6月 /2022年12月	2023年2月

※2023年9月末時点、面積は当社グループ持分

- 賃貸レジデンス事業における、ブランド「ORSUS（オルサス）」を展開。

ORSUS

オルサス

<ORSUSシリーズ一覧>

	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	プレジオ新大阪 ROUGE ※2
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
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)	3,855.61㎡ (84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
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

※1 2024年1月末時点、面積は当社グループ持分
※2 「ORSUS新大阪」に名称変更予定



2. サステナビリティへの取り組み

- 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

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。

- 主な取り組み

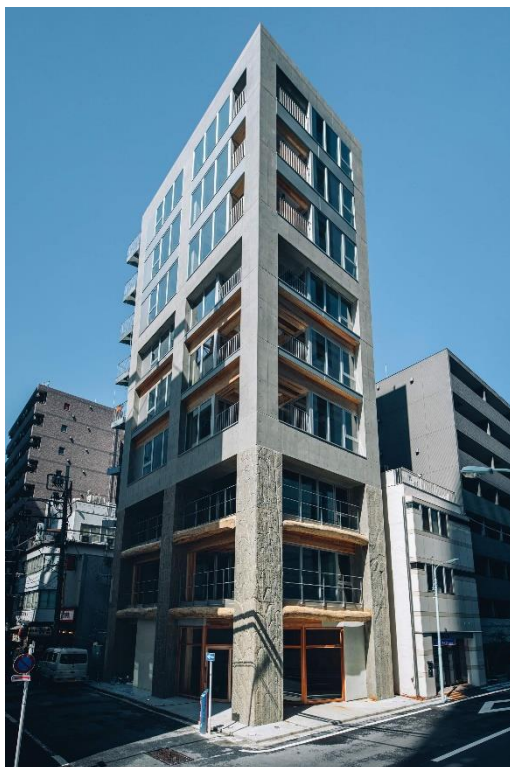
脱炭素	GHG排出量を2018 年度比で 2030 年度までに 50% 削減
レジリエンス	新耐震基準対応ビル： 100% ※1、救命講習資格保有者： 全役職員 ※2
健康経営	有給休暇取得率： 70% 以上、健康診断実施率： 毎年100% 等

※1 再開発前提ビルを除く

※2 2023年3月時点

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトにおける取り組み

- 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）」に採択事業。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、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。また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。



■ 「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	オフィス・店舗
階数	地上10階
構造	木造ハイブリッド構造
延床面積	791.95㎡

* “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

- 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。
- 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、共用部の照明や非常時用コンセント等に使用。

＜外観＞



＜エントランス・ホール＞



ORSUS



新たな生活様式

- ・ 1DKなど広い間取りを中心とした、シングル・ディンクスのどちらでも生活しやすい空間の追求
- ・ 各住戸無料インターネット/Wi-Fi環境整備
- ・ 宅配ボックス、置き配対応の拡充

環境、SDGS

- ・ 再生可能エネルギー100%電力を活用した共用部
- ・ ランニングコストを低減する省エネ設備の導入

安心、安全

- ・ 防犯カメラ等のセキュリティの強化
- ・ AEDの設置や地震水害時における防災備品の備え

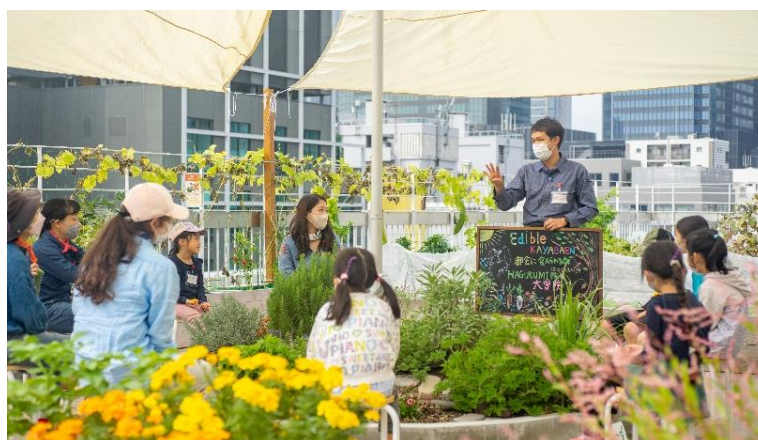
※各物件の間取りや仕様等による例外あり

サステナビリティへの取り組み＜環境・社会＞

- 東京証券会館の屋上において、菜園を含む屋上ファームガーデンを整備。2022年10月に食育スクールである「アーススコレ」を初開催
- 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。

＜「Edible Kayabaen」プロジェクト＞

- 東京証券会館の屋上において、(株)ユニバーサル園芸者、一般社団法人エディブル・スクールヤード・ジャパンと連携し、菜園を含む屋上ファームガーデンを整備。
- 「食」についての持続可能な地域循環の実現と教育の実践、それに豊かな地域社会に向けた貢献に寄与する場。
- 食育スクールである「アーススコレ」を定期的に開催



＜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。
- MUFG ESG 評価において、最高位である「業界をリードする ESG 経営」の S ランクを取得し、株式会社三菱 UFJ 銀行と評価型融資の契約を締結。
- SLLのサステナビリティ・リンクローン原則への適合等について、新生銀行によるSLLは、同行内で独立性を確保したサステナブルインパクト評価室が確認し、他行によるSLLは、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得。

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	233億円 (2023年11月時点)

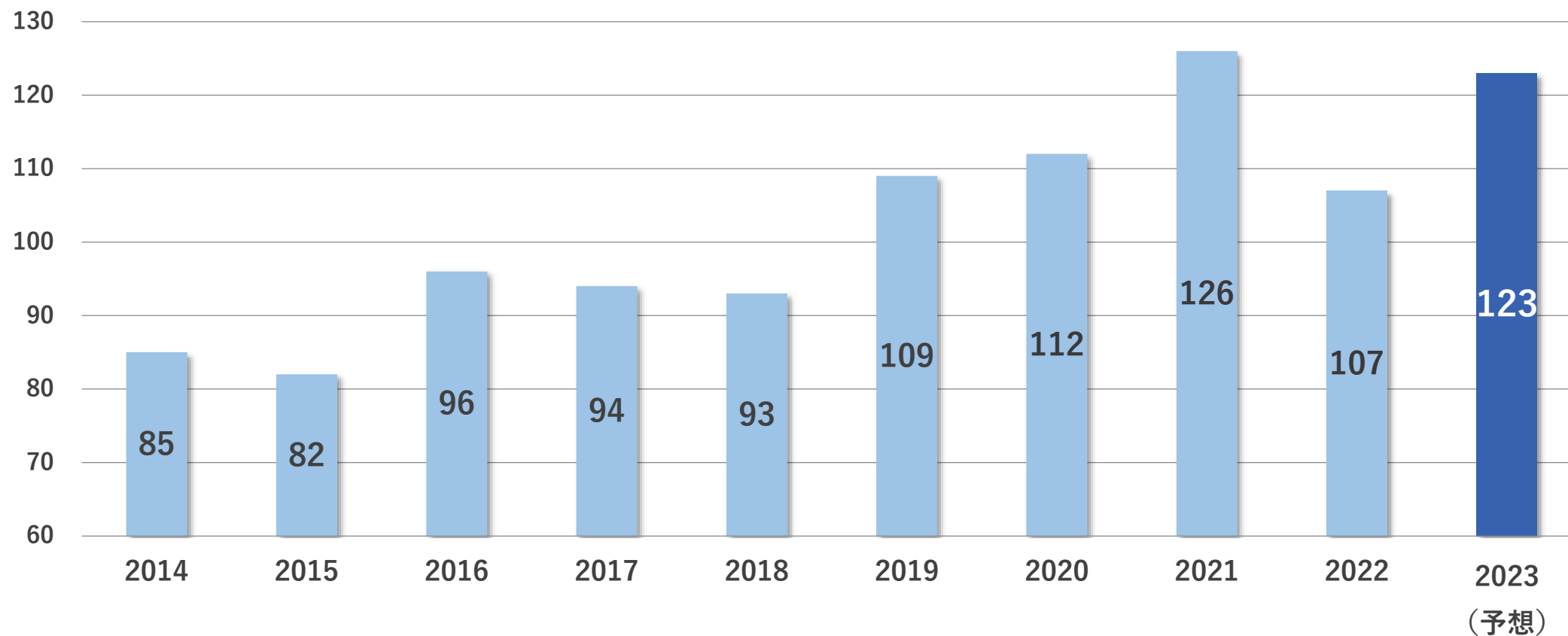


3. 業績推移・株主還元・株主優待

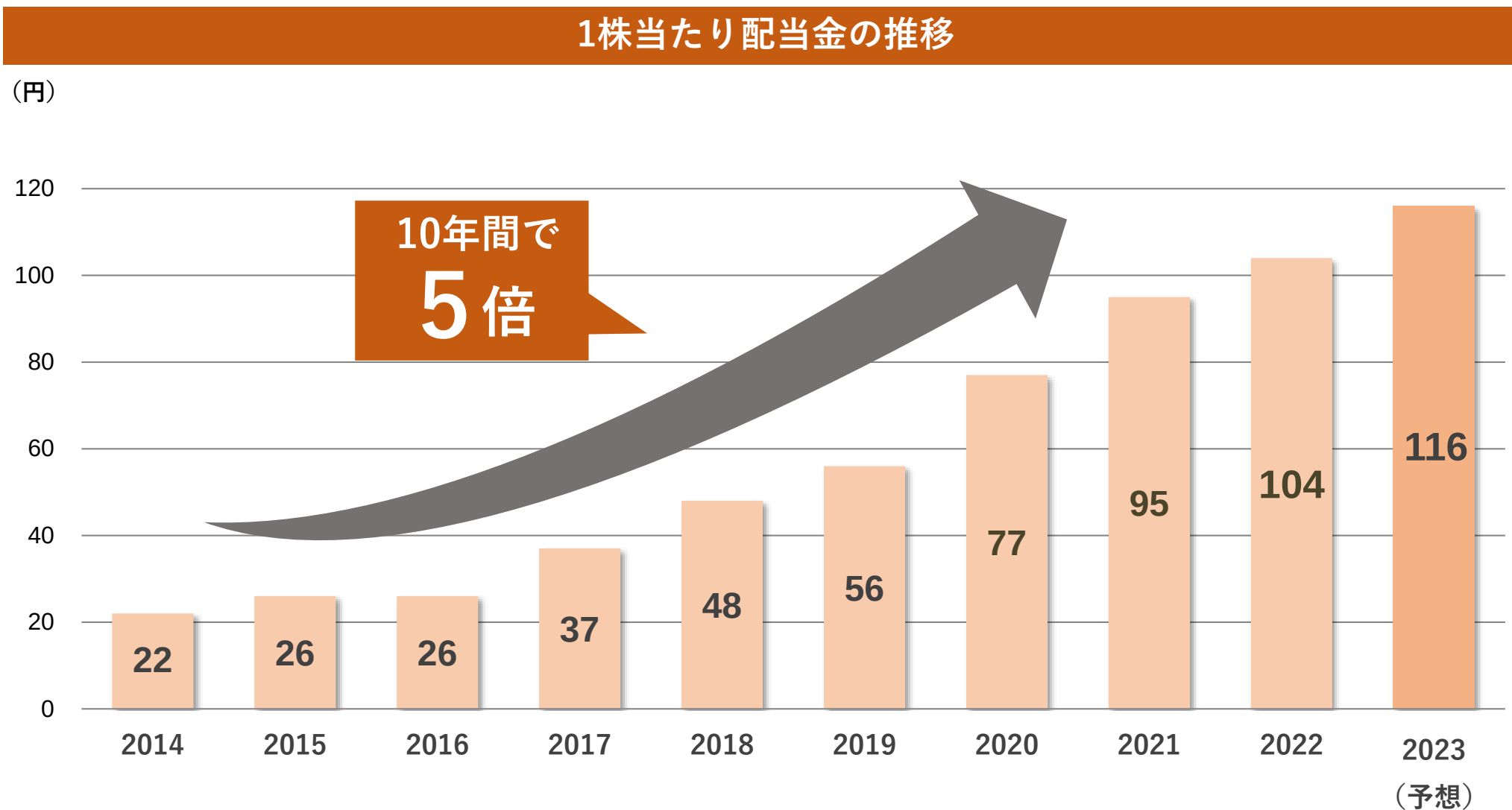
- 2023年度の連結営業利益は123億円予想としており、増益基調

連結営業利益の推移

(単位：億円)



- 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%）とし、7期連続の増配予想



<対象となる株主様>

毎年3月末日現在、当社株式を100株（1単位）以上ご所有の株主様

<贈呈の時期>

毎年6月下旬

※株主総会終了後に配当金計算書等株式関係書類と一緒に送りいたします。

<優待内容>

[保有期間3年未満]

WEBカタログギフト 3,000円相当

[長期保有株主様※（300株（3単位）以上を連続3年以上保有）]

WEBカタログギフト 5,000円相当

※長期保有株主様とは、「300株（3単位）以上を連続3年以上保有している株主様」で、300株（3単位）以上を株主名簿基準日（3月31日および9月30日）の株主名簿に連続7回以上記載または記録された同一株主番号の株主様をいいます。

※環境への配慮から、WEBカタログへアクセスするID/PWを記載したカードをお送りいたします。

<掲載品の一例>



[WEBカタログギフト 3,000円相当]



[WEBカタログギフト 5,000円相当]

※写真はイメージです。電子カタログの内容は変更になる可能性があります

■街づくりタグライン

起点であり、
輝点となる。

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト

渋沢栄一らがこの地に銀行・証券の礎を築いてから 150年。
兜町に脈々と流れる「コト始め」の精神。
挑んでみたい。自分を信じて前へ進みたい。
そんな人々の情熱をこの街は支え、育んできた。
ここから生まれる新しい価値は、無数の輝きとなり、
いつまでも世界中に拡がっていこう。
いざ、すべての挑戦が輝く街へ。



Appendix

- 平和不動産は全国の主要都市で再開発事業・ビルディング事業を展開する不動産デベロッパーです。

商号	平和不動産株式会社 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD.
証券コード	8 8 0 3
代表者	代表執行役社長 土本 清幸
所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号 日証館
支店	名古屋・大阪・福岡・札幌
設立	1947年（昭和22年）7月
資本金	214億92百万円（2023年3月31日現在）
従業員数	96名（単体）（2023年3月31日現在）
事業内容	- ビルディング事業 証券取引所、オフィス、商業施設および住宅等の開発、賃貸、管理、運営ならびに売却等 - アセットマネジメント事業 平和不動産リート投資法人の資産運用および不動産の仲介等

- 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）

2000年代

三田平和ビル、内幸町平和ビル、道銀ビルディング等を続けて取得し、資産を拡大

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

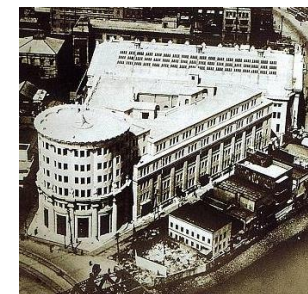
日本橋兜町街づくりビジョン発表

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

<経営理念>

安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する。

<ステートメント>

__街づくりに貢献する会社

どんな街があると嬉しいだろう。
平和不動産が考えるのは、その地が紡いできた歴史を活かしながら、
住む人々や訪れる人々と共に新しい価値を生んでいく街。
日本に資本主義が興った時のように、成熟した文化の中に、
新時代のにぎわいを創り出していきます。

社会環境が激しく変化している今、街づくりの役割はより大きなものになっています。
平和不動産は、健全なる野心と、枠にとらわれない自由な発想で、
街づくりの可能性を拓き、社会の課題に応えていきます。
社会の動力である金融を不動産で支え、日本の成長と共に歩んできた
平和不動産ならではの街づくりがあると信じて。

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

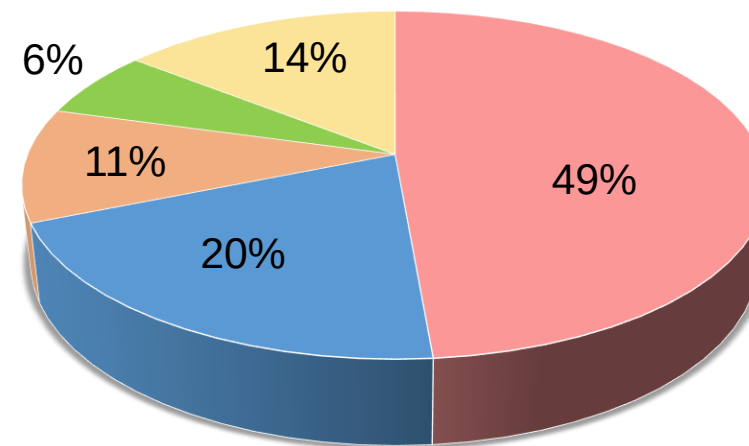
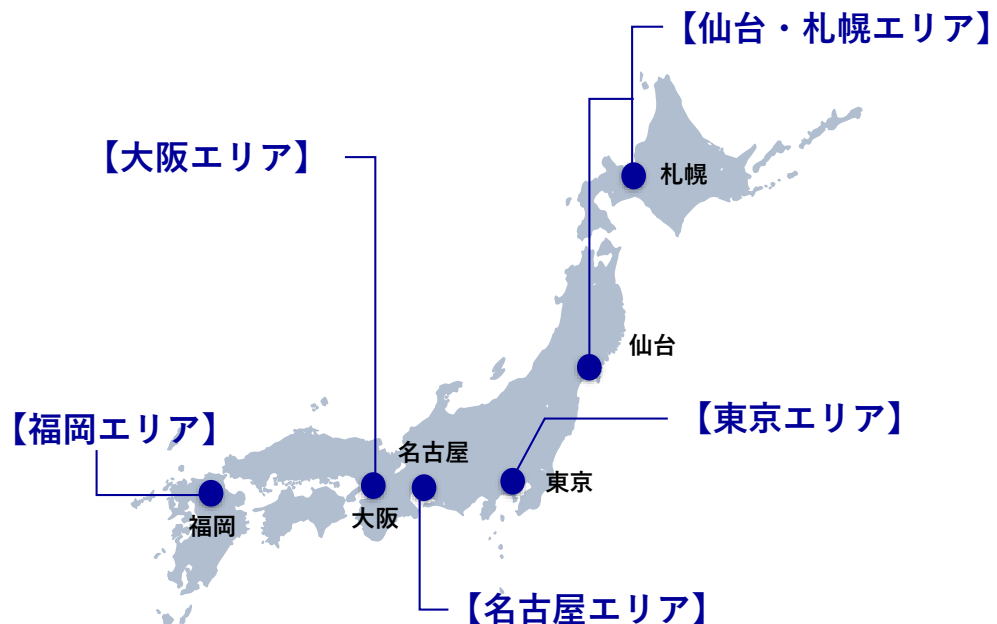
日本橋兜町・茅場町の再活性化、
札幌再開発事業、
アセットマネジメント等に取り組み、
環境・防災力に配慮した
安心・安全な街づくりを推進し、
サステナブルな社会の実現に貢献する。

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

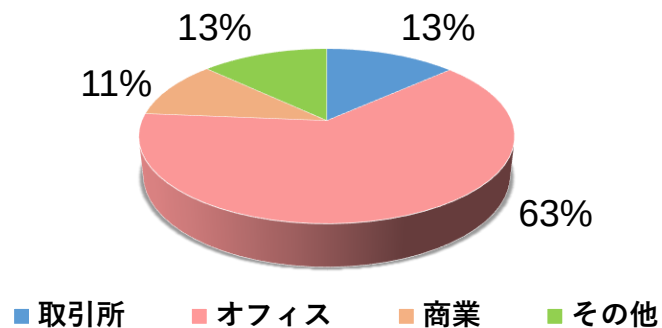
当社グループが持つ
企業価値の源泉を最大限に活用し、
不動産の付加価値を創出・実現することにより、
資本効率を高め、
株主へ還元することにより株主価値を向上する。

賃貸収益（251.3億円）の地域別割合（2022年4月～2023年3月）



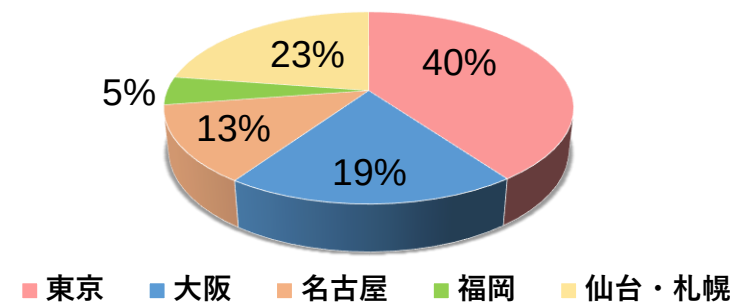
■ 東京 ■ 大阪 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 仙台・札幌

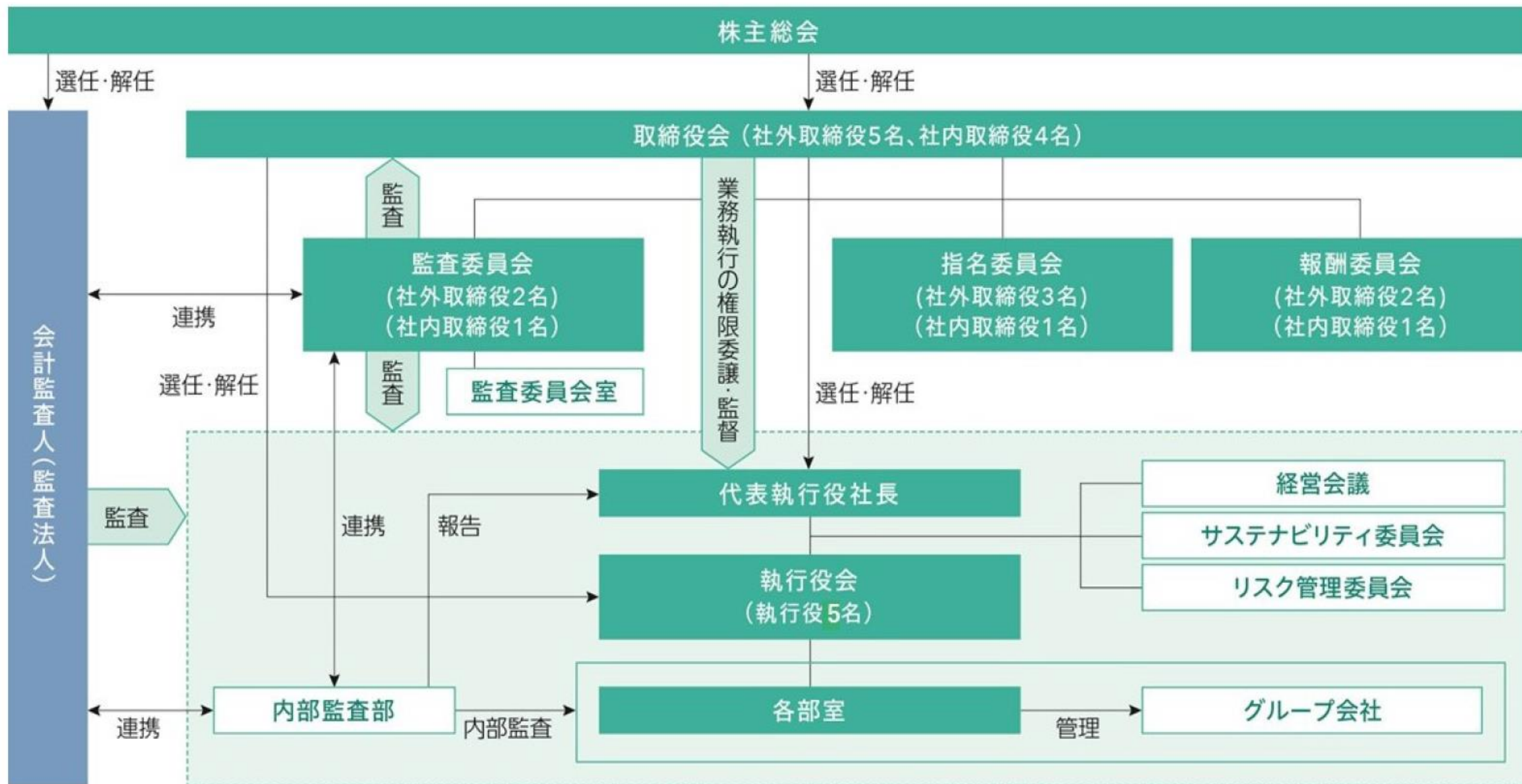
賃貸収益（251.3億円）の用途別割合
（2022年4月～2023年3月）



ビル賃貸可能面積（43.4万㎡）の地域別割合
（2023年3月末時点）

※再開発関連の貸し止め等を除く





■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

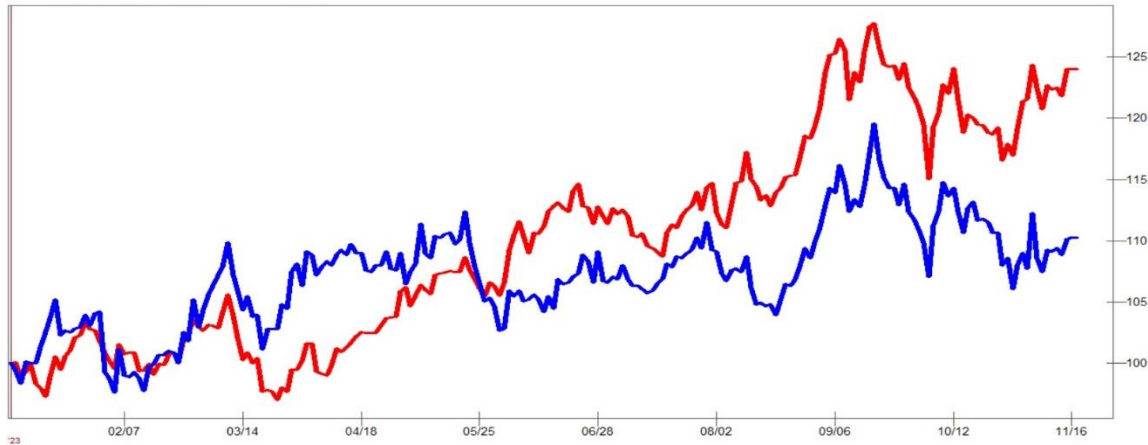
■発行済株式総数：38,859,996株

■株主数：16,169名

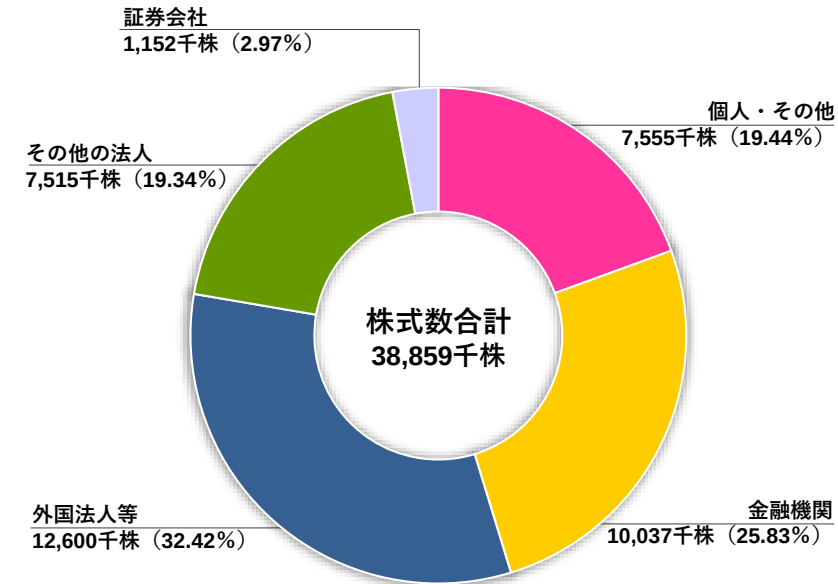
■株価：3,925円（2023年11月17日）

■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



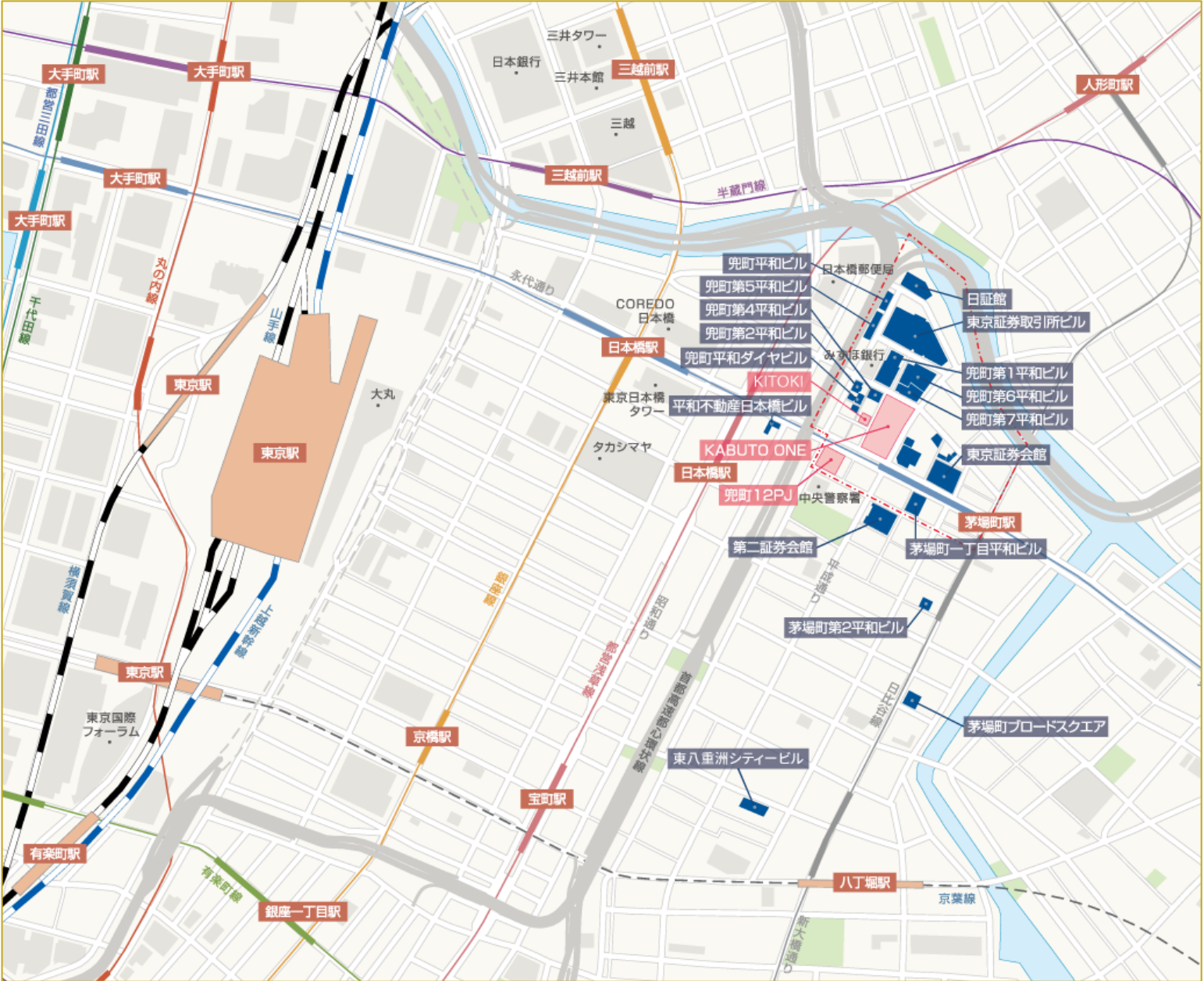
■大株主

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。

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（名古屋エリア）









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2024年2月5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し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。