

HEIWA REAL ESTATE GROUP

---

# 平和不動産株式会社 個人投資家様向け会社説明会資料

2025.9.19

証券コード：8803

上場市場：東証プライム、札幌証券取引所、名証プレミア、福岡証券取引所

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

# アジェンダ

---

1. 会社紹介
2. 平和不動産の街づくり
3. 札幌における取り組み
4. サステナビリティへの取り組み
5. 業績推移・株主還元・株主優待

# 1. 会社紹介

---

# 平和不動産とは

- 平和不動産は全国の主要都市において、ビル賃貸事業・再開発事業を展開する不動産デベロッパーです。

**【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TON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  
大通西4南地区第一種市街地再開発  
札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発

**【福岡エリア】**  
福岡証券ビル  
福岡平和ビル

**【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

**【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  
栄サンシティビル  
平和不動産名古屋伏見ビル  
平和不動産桜通ビル

ホテルブライTONシティ  
大阪北浜

大阪証券取引所ビル

東京証券取引所ビル

一番町平和ビル

KABUTO ONE

日証館

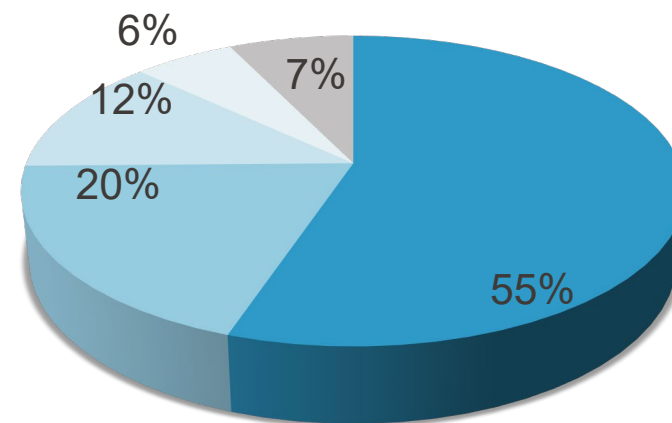
福岡証券ビル

セントライズ栄



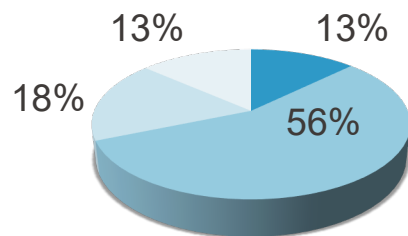
# 賃貸収益の地域別・用途別割合、賃貸可能面積の地域別割合

賃貸収益（275億円）の地域別割合（2024年4月～2025年3月）



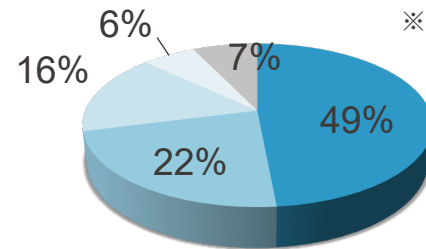
■ 東京 ■ 大阪 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 仙台・札幌

賃貸収益（275億円）の用途別割合  
（2024年4月～2025年3月）



■ 取引所 ■ オフィス ■ 商業 ■ その他

ビル賃貸可能面積（35万㎡）の地域別割合  
（2025年3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

## 平和不動産の歩み—平和不動産の生い立ち

1947年 取引所の建物を保有・賃貸する会社として設立

1937年頃の旧東京証券取引所ビル



現在の東京証券取引所ビル





# 平和不動産の歩み vol.1

- 1947年 東京・大阪・名古屋をはじめ全国の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。
- 全国の証券取引所ビルを保有しつつ、ビルの建替え・新規取得により資産規模を拡大。2002年の「道銀ビルディング」取得以降、札幌エリアにおいても事業を展開
- 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）

1947～  
証券の街を支えた  
創業期

2000～  
賃貸事業資産の拡大期  
収益基盤を強化



旧東京証券取引所



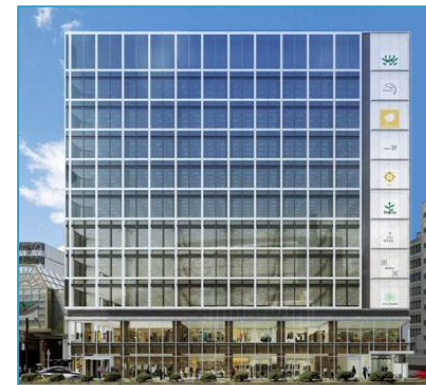
大阪証券取引所  
旧市場館



大阪証券取引所ビル  
(大阪市)



セントライズ栄  
(名古屋市)



一番町平和ビル  
(仙台市)

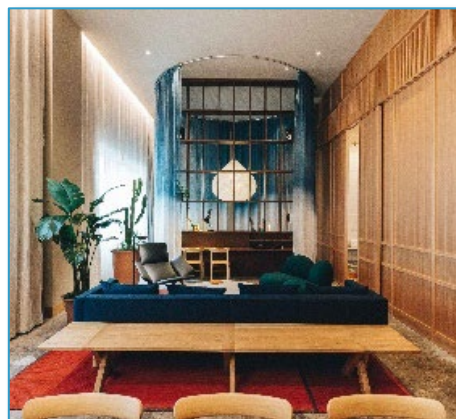
## 平和不動産の歩み vol.2

- 2014年 当社の創業の地である日本橋兜町・茅場町にて、再開発事業を本格化。
- 日本橋兜町・茅場町の街づくりの実績を踏まえ、全国主要都市で再開発を計画。
- その第一弾として、札幌で2プロジェクトを推進。

2014～  
「街づくりに貢献する会社へ」  
次世代平和不動産への挑戦



KABUTO ONE  
(東京都中央区)



K5  
(東京都中央区)



FinGATE KABUTO  
(東京都中央区)

2024～  
“Bazukuri Company”として  
新たな成長フェーズへ



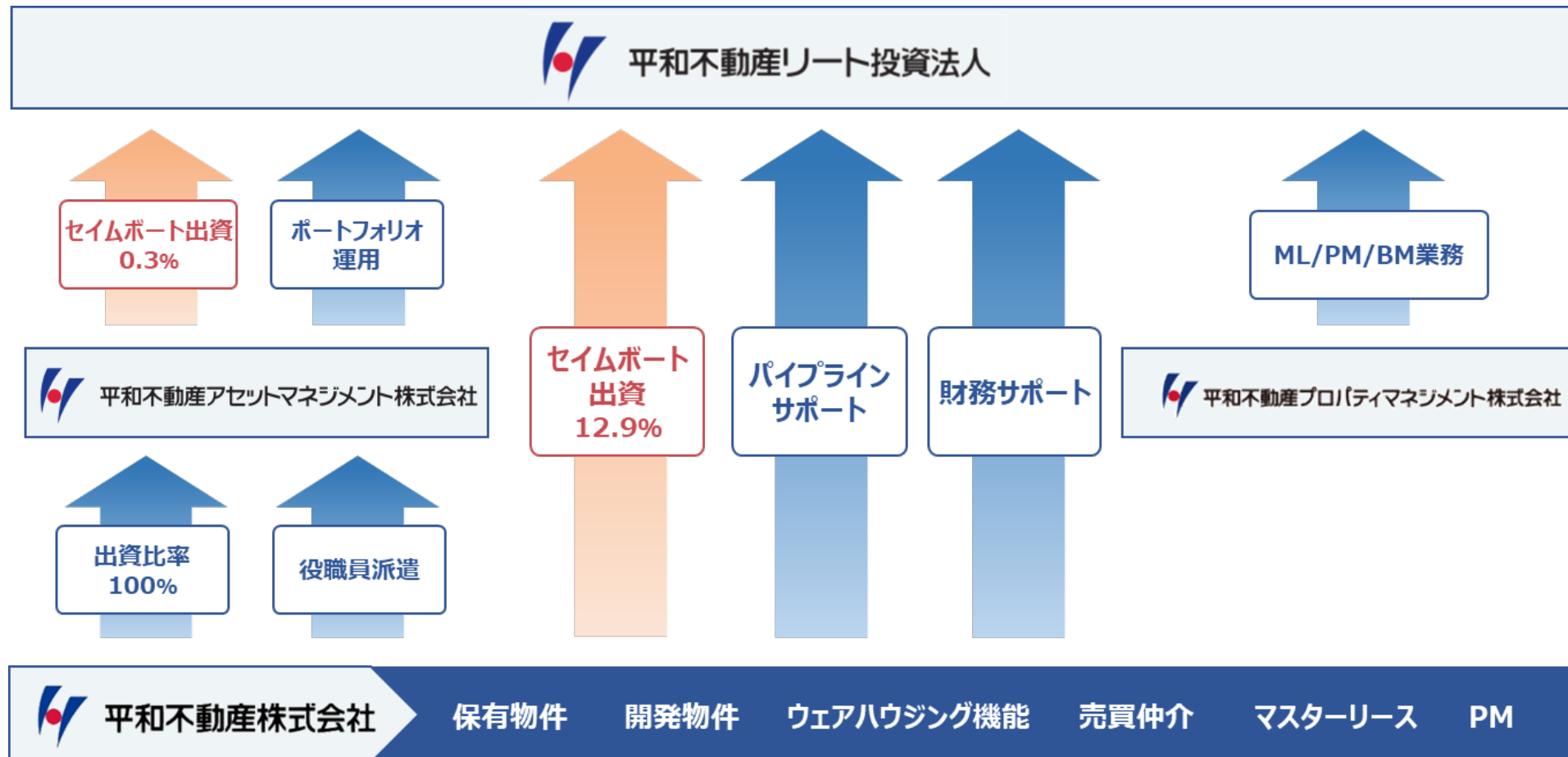
大通西4南地区  
第一種市街地再開発事業  
(札幌市)



札幌駅南口北4西3地区  
第一種市街地再開発事業  
(札幌市)

## 平和不動産の歩み－J-REIT事業への参画

- 2009年にJ-REIT事業へ本格的に参画し、事業を拡大しています。



注：1. ML（マスターリース）とは、商業用不動産の所有者から建物を一括して借り上げ、テナントの募集からビルの運営管理を事業者者に委託することです。これにより、テナント募集や賃料交渉などの業務は賃借人であるマスターレシー（上記では平和不動産）が担当し、また、投資法人には予め一定の収益が確保されるため、安定収益の確保に寄与します。  
2. PM業務（プロパティ・マネジメント業務）とは、テナント誘致やテナント契約の更改、設備・警備・清掃等の管理、ビルの修繕工事の計画策定、テナントクレームの対応などを指します。  
3. BM業務（ビル・マネジメント業務）とは、ビルの設備管理、警備安全管理、清掃衛生管理、廃棄物処理などの現場業務を指します。



# Group Purpose

平和不動産グループパーパス

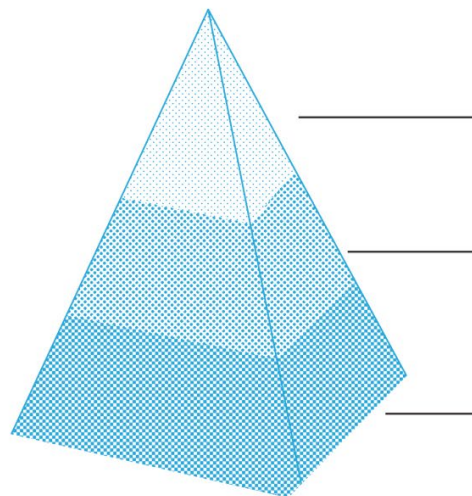
## 人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

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、私たちはつくりつけます。

## 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

## 地域と連携したイベントの推進・実施

地域と連携し、イベントの推進・実施を行います。

お祭りやマラソン等には社員も積極的に参加します。



6月 山王祭 (2年毎開催)

本社のある東京日本橋で2年に1回開催されるお祭り。交差点を計16基の神輿が行き交う様子は圧巻です。当社社員も、法被を羽織って神輿を担ぎ、地域の方とお祭りを盛り上げます。



8月 北海道マラソン

スポンサーとして協賛している北海道マラソンに社員も参加しています。スタートとゴールでは社長が参加者に熱いエールを送ります。2025年度もたくさんの社員が出走し、夏の恒例行事となりつつあります。



大阪証券取引所アトリウムイベント

大阪証券取引所のアトリウムでは、随時イベントを開催しています。夏には七イベントとして、親子ワークショップとステージショーを開催し、アトリウム内では子供たちが自由に絵を書きました。

## 2. 平和不動産の街づくり

---

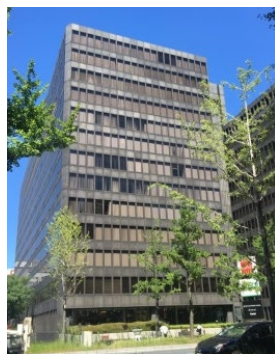


# 大阪北浜での街づくり

## ●新旧を融合させた街づくり



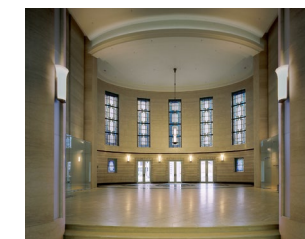
出典 OpenStreetMap



大阪御堂筋ビル



ホテルブライtonシティ  
大阪北浜

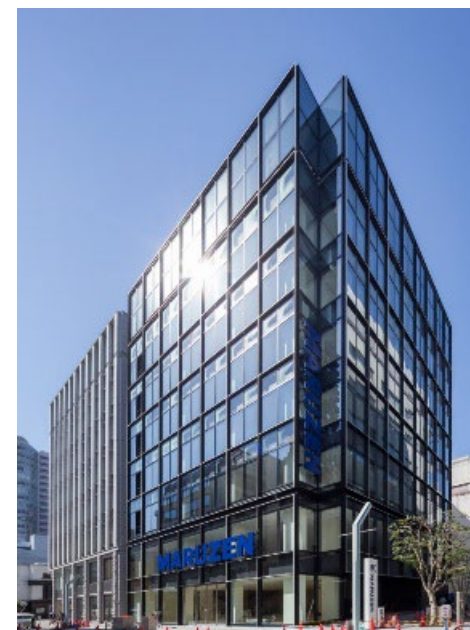


大阪証券取引所ビル (上)  
1階アトリウム (中)  
1階アトリウム万博PRイベント  
(左)

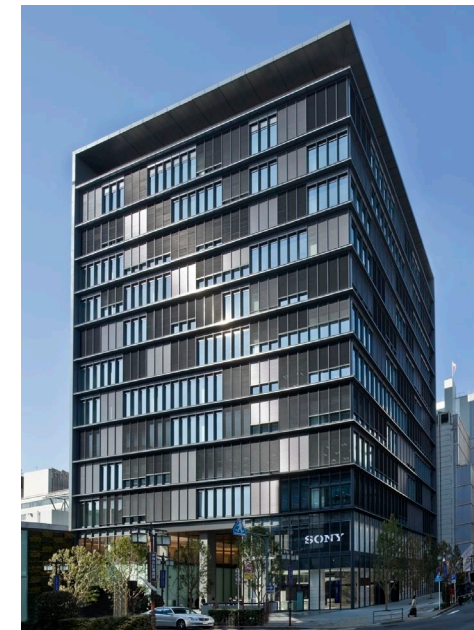


# 名古屋栄での街づくり

## ● 商業エリアとしての特性を生かした街づくり



丸善名古屋本店ビル（上・下）



セントライズ栄（上・下）



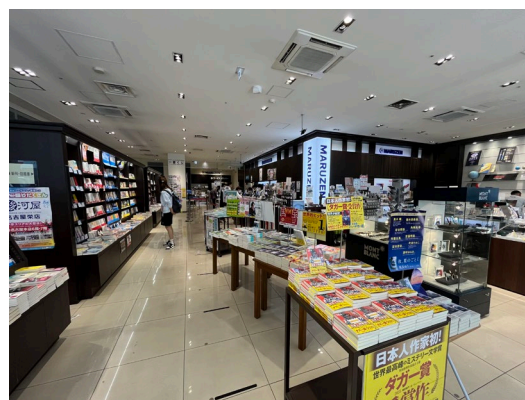
出典 OpenStreetMap



栄サンシティービル



名古屋証券取引所ビル





## ホームタウン兜町・茅場町で街づくりを推進

- 日本橋兜町・茅場町街づくり対象エリア面積は、約100,000㎡。
- 本エリアは都心に位置し、東京駅や羽田・成田の両国際空港へのアクセスが良好。





# 兜町での街づくり

## コトはじめの街

日本初の銀行や証券取引所の設置など、この街でさまざまな事業や会社が発足した「コトはじめ」の地歴を有する。



## 株式マーケットの街

日本の株式マーケットの中核的機能・役割を担う東京証券取引所がある、証券・金融・投資の中心地。

## 歴史的な建造物

渋沢栄一の邸宅だった日証館、旧第一国立銀行分館（現K5）などの歴史的な建造物が多数残っている。



## 日本橋兜町・茅場町の個性



## 職住近接ができる街

東京駅周辺のビジネスエリアと東京23区東側の生活・居住エリアの間にあり、職住近接が実現できる。

## 街の地歴



## にぎわい創出



## 個性的な路面店舗

こだわりの詰まった飲食店やクリエイティブな店舗が集まり、他の街にはない個性的なにぎわいを創出。

## 豊かな地域資源

日証館の北を流れる日本橋川や路地空間、由緒ある日本橋日枝神社、兜神社などの豊かな地域資産がある。



# 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

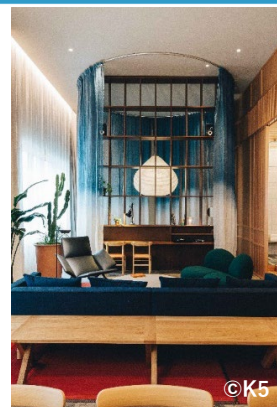
- かつて証券街だった兜町で、2020年2月開業のホテル「K5」以降、新規開発とリノベーションを組み合わせながら、個性あふれる商業店舗の誘致を進め、街の雰囲気を更新。
- 当社が街づくりにおいて戦略的に誘致を進めた商業施設は計20店舗以上であり、月間来客数は、2021年4月時点の約1万人から、足もとでは5万人超へ拡大。
- 2020年、イギリスのタイムアウト社が選出する「世界で最もクールなローカルエリア40選」に選出。

1957年

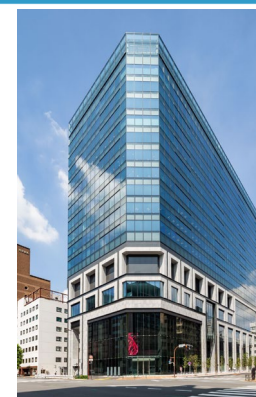


「兜町証券街」 (中央区立京橋図書館所蔵)

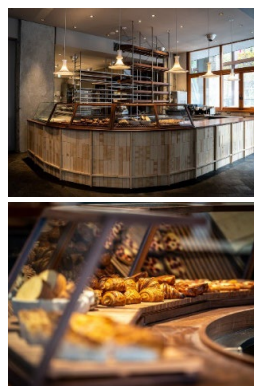
2020~2025年



K5



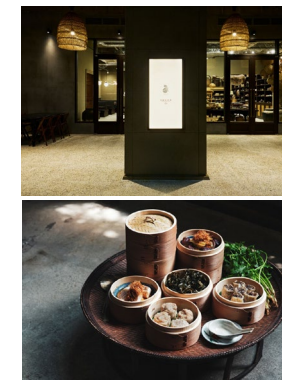
KABUTO ONE



BANK



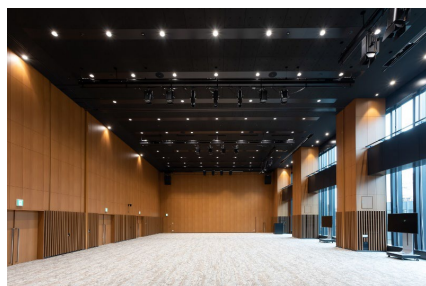
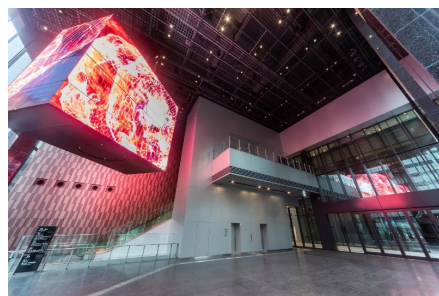
キャプション by Hyatt 兜町 東京



CASICA KABUTOCHO

# 日本橋兜町・茅場町－KABUTO ONE

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



- 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。
- 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39,208㎡（約11,860坪）             |
| 事業者  | 平和不動産株式会社、山種不動産株式会社、ちばぎん証券株式会社 |



# キャプション by Hyatt 兜町 東京（日本橋兜町・茅場町）

## (2) キャプション by Hyatt 兜町 東京

|         |                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------|
| ホテル名称   | キャプション by Hyatt 兜町 東京<br><b>Caption</b><br>BY HYATT         |
| プロジェクト名 | キャプション by Hyatt 兜町 東京                                       |
| 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<br>徒歩1分<br>東京メトロ銀座線・都営浅草線「日本橋」駅<br>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                                             |
| 客室      | 195室                                                        |
| 開業      | 2025年10月7日                                                  |



- 宿泊ゲストと地域をつなぐコミュニティスペースの併設で、新たなにぎわいを創出。



# 日本橋兜町・茅場町－FinGATE

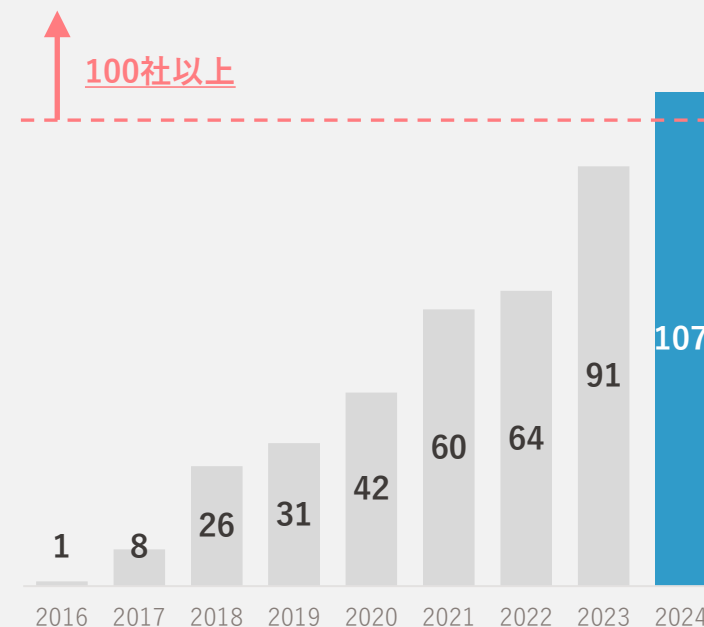
## (3) FinGATEの展開（「国際金融都市・東京」構想への貢献）

- 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の誘致。
- 2025年3月末時点で計107社の誘致を達成し、国内最大級の金融系スタートアップの集積地としての地位を確立。
- 2025年10月には、FinGATE札幌拠点開設が決定。

FinGATE各施設



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



# 投資を、そして感性を一步先へ。 この街から、新しい風を。

渋谷栄一らがひらいた株式マーケットの街は、

日本経済の中心で歴史を紡いできた。

この街がまとう「コトはじめ」の文化を未来につないでいくために、

これからの日本橋兜町・茅場町は、投資と成長をライフスタイルに変えていく。

金融をアップデートし、国内随一のインベストメント・シティへ。

そして、さらにひろがりのある街へ。

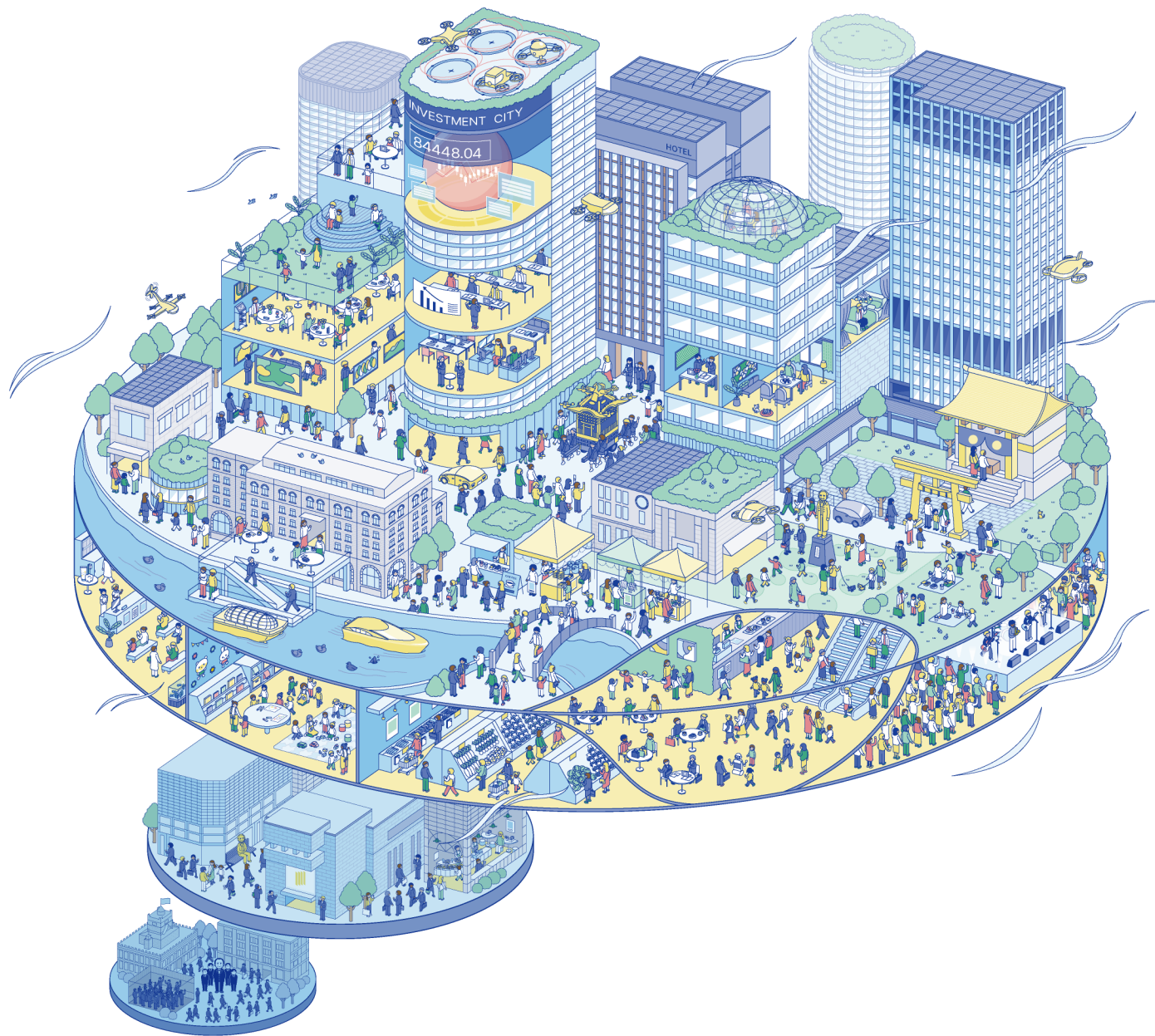
もっと投資をカジュアルに、もっと街をカラフルに。

多彩な個性が行き交い、クリエイティビティが高まる。

化学反応が起こり、大小さまざまなイノベーションが生まれる。

ビジネスだって、遊びだって楽しめる場を、みんなでつくろう。

人々の感性を刺激する、世界のどこにもない場づくりを、この街から。



### 3. 札幌における取り組み

---



## 札幌における取り組み

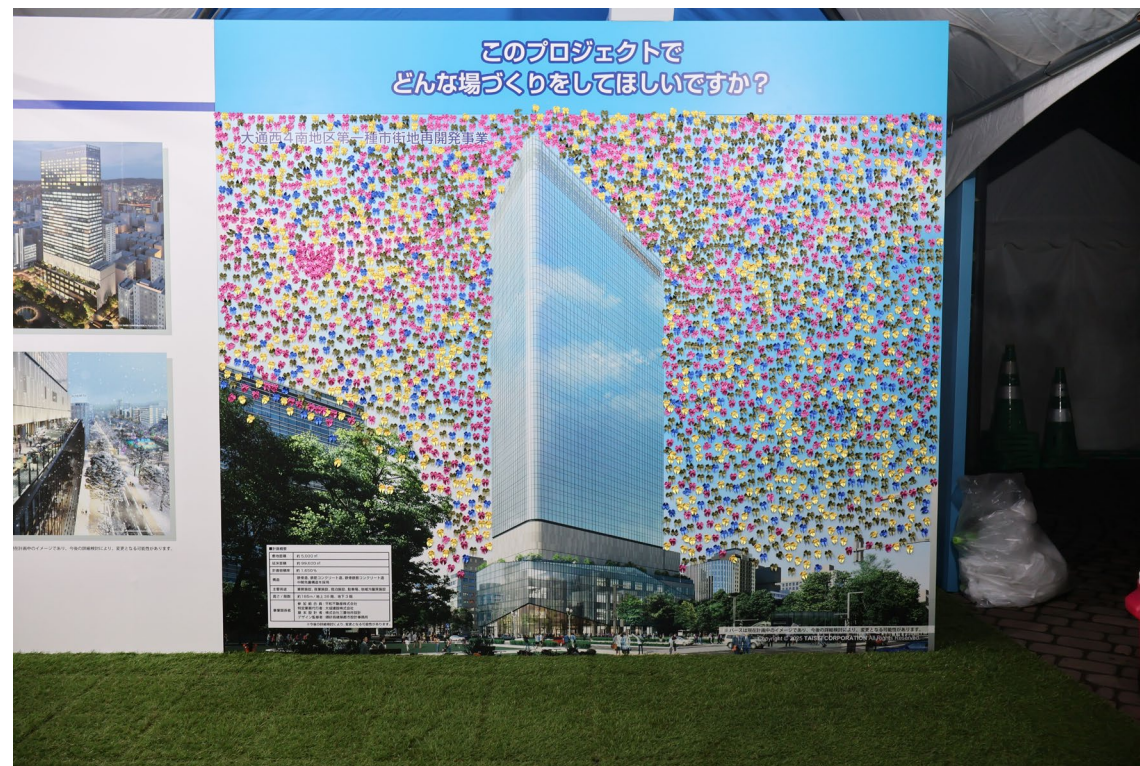
- 2002年の「道銀ビルディング」取得以降、札幌エリアにおいても物件取得を行い、2006年に札幌支店を開設。





## 札幌における取り組み－北海道マラソン

- 毎年8月に行われる「北海道マラソン」へゴールドパートナーとして2022年より協賛を実施。
- 「北海道マラソンEXPO」にも企業ブースを出展。





# 札幌再開発プロジェクトの推進

- 大通西4南地区、札幌駅南口北4西3地区の2つの大規模再開発事業に参画し、札幌再開発事業を推進。



※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。



# 札幌再開発プロジェクトの推進

## 大通西4南地区第一種市街地再開発事業



- 2024年10月に権利変換計画が認可。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「タイムレス・コレクション」における最高級ブランド『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建物外装及びアトリウムデザイン監修者として招聘。

### 計画概要

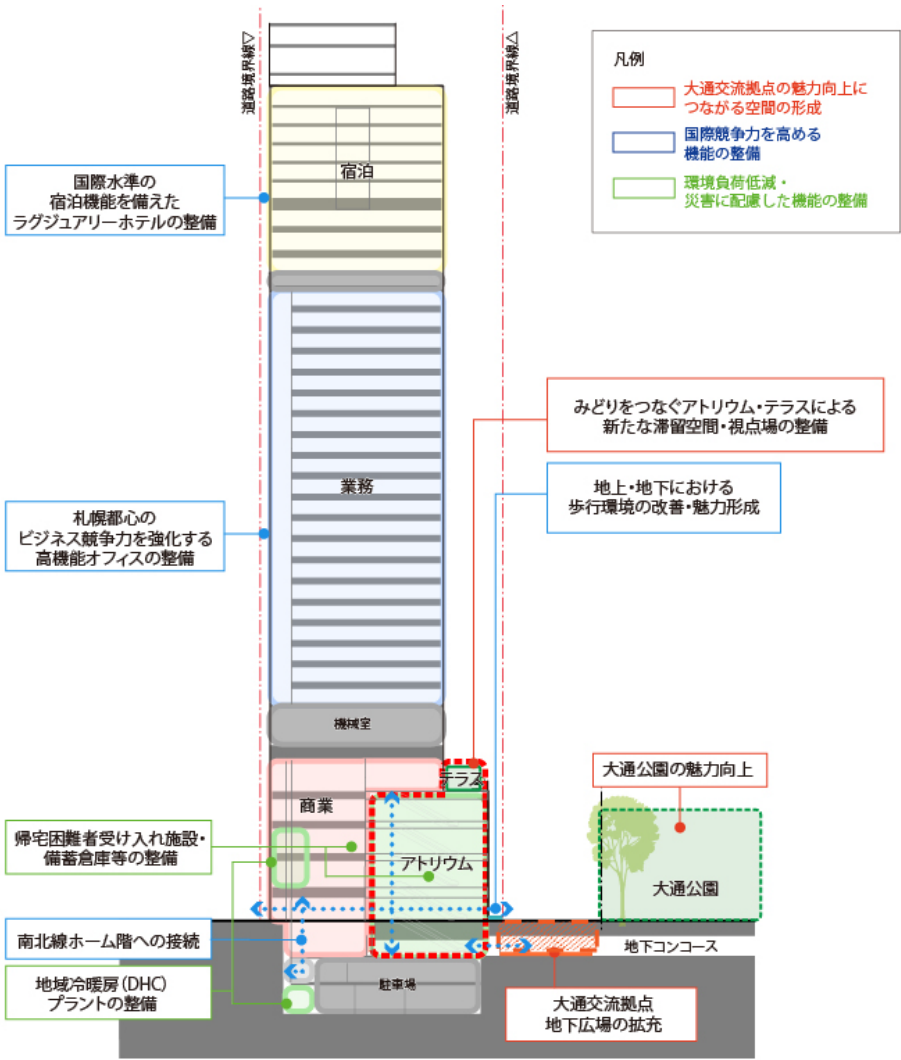
|           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| 事業主体      | 大通西4南地区市街地再開発組合                        |
| 所在地       | 北海道札幌市中央区大通西4丁目                        |
| 主要用途      | 事務所・ホテル・商業                             |
| 敷地面積／延床面積 | 約5,030㎡／約99,800㎡                       |
| 容積率       | 約1,650％                                |
| 階数        | 地上36階、地下3階                             |
| 建物高さ／最高高さ | 約185m                                  |
| 構造種別      | 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造<br>中間免震構造を採用 |
| 着工予定      | 2025年10月                               |
| 竣工予定      | 2029年8月                                |

# 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<br>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<br>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・<br>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> |



※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。



# 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

### 1. 大通交流拠点の魅力向上につながる空間の形成

- 緑でつなぐアトリウム・テラスによる新たな滞留空間・ビューポイントの整備
- 大通交流拠点地下広場の拡充
- 大通公園（西4丁目）の魅力向上

アトリウム（1～5階吹抜け）



屋外テラス（5階）



※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。

# 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

### 2. 都市機能をもつ機能の整備

#### ●地上・地下における歩行環境の改善・魅力形成

現在の地下道



アトリウム（B1階）イメージ



※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。



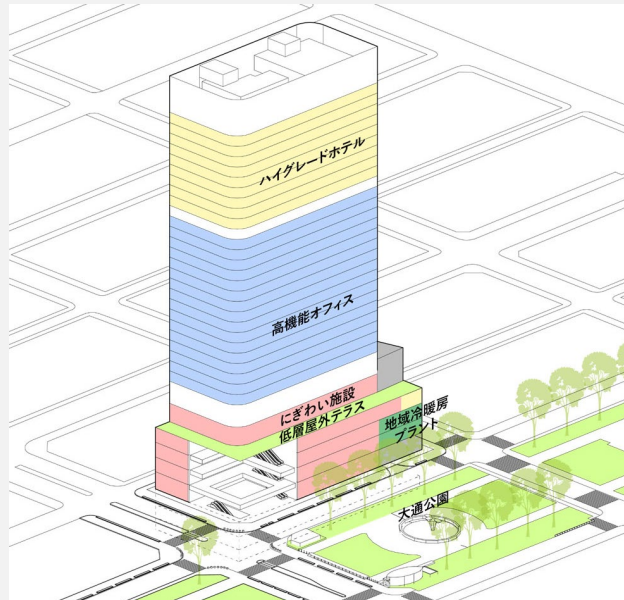
# 札幌再開発プロジェクトの推進

## (1) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業

### 2. 都市機能を高める機能の整備

- 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
- 国際水準の宿泊機能を備えたラグジュアリーホテルとして、パークハイアットの誘致

計画断面イメージ



上層部ホテル（パークハイアット）



PARK HYATT™

※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。

# 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

### 3. 環境負荷低減・災害に配慮した機能の整備

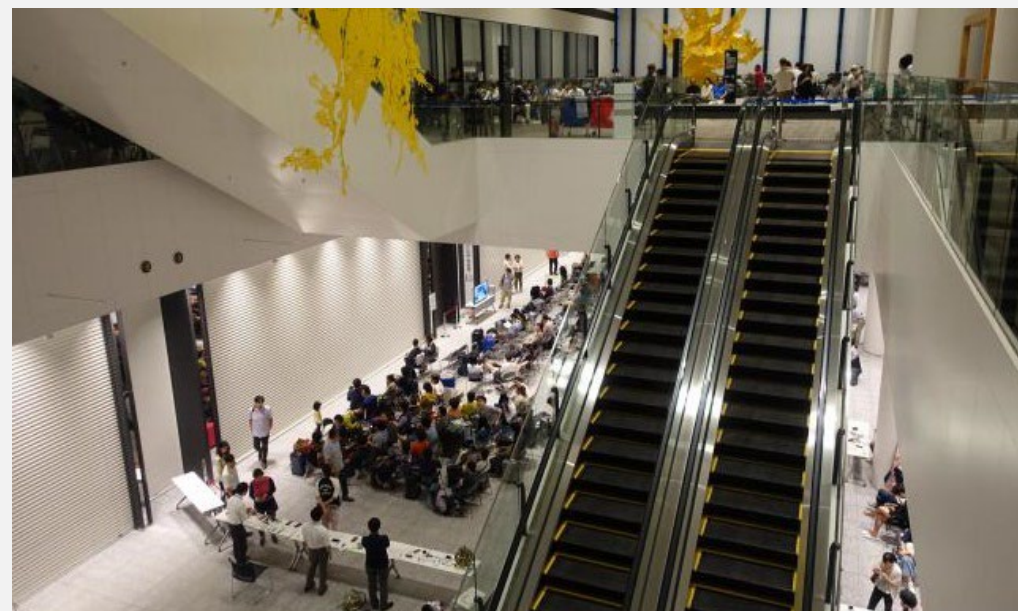
- 地域冷暖房プラントの整備により、大通以南へ初のエネルギーネットワーク構築へ貢献
- 国際的認証(LEED)などの取得
- 帰宅困難者受け入れ施設・備蓄倉庫等の整備、交通機関の運行情報の提供で、災害発生時には滞在者をサポート

エネルギーネットワーク



出典：(株)北海道熱供給公社

帰宅困難者受け入れ施設【北海道胆振東部地震の際の市民交流プラザの様子】



出典：札幌市HP

※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。



# 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



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靱化を先導するBCDの形成

- 当社は地権者および参加組合員としてプロジェクトに参画し、道都札幌の玄関口のシンボルとして、新たな賑わいと魅力の創出を目指し、2028年度竣工に向けて事業を推進。
- 2025年3月に新築工事着工。南北2棟からなる計画で、商業・業務・宿泊滞在機能を整備することで、札幌都心のビジネス機能の強化や賑わい・交流を促進する都市機能を整備。
- 地下鉄南北線さっぽろ駅改良事業との一体的開発により、街区内外をつなぐ地下歩行者ネットワークを強化し、札幌駅周辺の交通利便性と回遊性向上を図る。

計画概要

|            | 北棟                  | 南棟               |
|------------|---------------------|------------------|
| 事業主体       | 札幌駅南口北4西3地区市街地再開発組合 |                  |
| 所在地        | 札幌市中央区北4条3丁目        |                  |
| 主要用途       | 店舗、駐車場等             | 事務所、宿泊滞在、店舗、駐車場等 |
| 敷地面積       | 約5,330㎡             | 約5,330㎡          |
| 容積率        | 約1,025%             | 約2,050%          |
| 延床面積       | 約74,510㎡            | 約128,270㎡        |
| 階数         | 地下7階/地上9階           | 地下5階/地上33階       |
| 最高高さ       | 約60m                | 約160m            |
| 構造         | S造一部SRC造            | S造一部SRC造         |
| スケジュール（予定） | 2028年7月：竣工予定        |                  |



ギャラリー（1F）



低層部

※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。

## 4. サステナビリティへの取り組み

---



# サステナビリティへの取り組み

● 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、当社保有資産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。

|        |                                                                            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|
| 脱炭素    | GHG排出量を2018 年度比で 2025 年度までに <b>80%</b> 削減※1<br>2050年度までに <b>ネットゼロ</b> 達成※2 |
| レジリエンス | 新耐震基準対応ビル： <b>100%</b> ※3、救命講習資格保有者： <b>全職員</b> ※4                         |
| 健康経営   | 有給休暇取得率： <b>70%</b> 以上、健康診断実施率： <b>毎年100%</b> 等                            |

※1 Scope1+2を対象とする  
※2 Scope1+2+3を対象とする  
※3 再開発前提ビルを除く  
※4 役員を除く

# サステナビリティへの取り組み<環境・社会①>

## 【KITOKI】

- 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。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」、『ウッドシティ TOKYOモデル建築賞』で「最優秀賞（知事賞）」を受賞。

## 【ORSUS戸越銀座】

- 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。
- 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。



KITOKI

### 「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            |



ORSUS戸越銀座



## ORSUS



新たな生活様式  
・1床など広い間取りを中心とした、シングル・デュプレッ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の設置や地震火災警報機における防災備品の備え

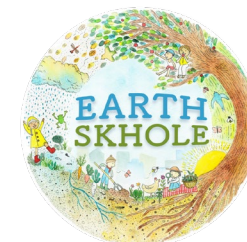
※各物件の配りや仕様等による例外あり



## サステナビリティへの取り組み<環境・社会②>

- 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「アーススコーレ」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。

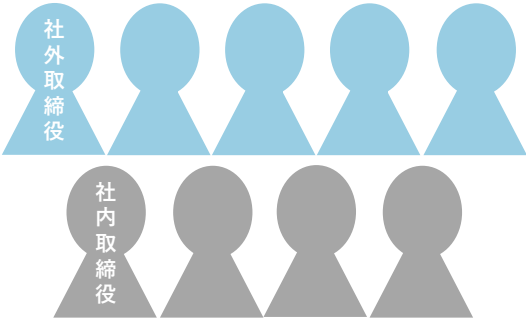
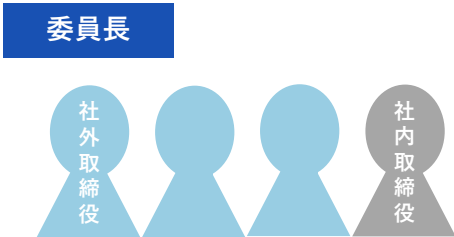
| 「Edible Kayabaen」プロジェクト                                                                                                                                                                                                     | サステナブルファイナンスの推進                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 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。</li><li>● 「食」についての持続可能な地域循環の実現と教育の実践、豊かな地域社会に向けた貢献に寄与する場。</li><li>● 食育スクールである「アーススコーレ」を定期的に開催</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>● 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。借入総額は324億円(2025年3月時点)</li><li>● 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。</li><li>● 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。</li></ul> |



# 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<br>55%~60% | 賞与<br>25%~30% | 業績連動型株式報酬<br>15%~20%<br>(KPI：連結営業利益・TSR) |

※社外取締役の報酬は、その役割と独立性の観点から基本報酬のみで構成。



# サステナビリティ経営の実践（外部評価等）

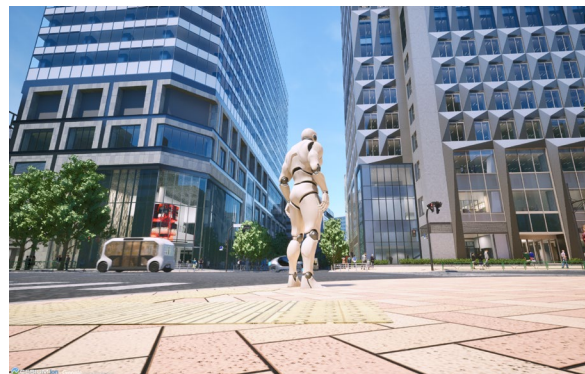
- 2023年にGPIF運用対象のESG指数である「Morningstar日本株式 ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（除くREIT）」に新たに選定され、GPIF運用対象のESG指数全てに選定。
- GRESBリアルエステイト評価の「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」にて4スターを獲得（3年連続）。
- 「健康経営優良法人2024（ホワイト500）」に認定（3年連続）。

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                   |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ■ GPIF運用対象ESG指数                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                      | ■ ESG評価                                                                                                                           |                                                       |
| <br>FTSE Blossom Japan Index                                                    | <b>FTSE Blossom Japan Index</b><br>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                                                | <br>GRESB<br>★★★★☆ 2024                        | <b>GRESB</b><br>(スタンディング・インベストメント・ベンチマーク)<br>「4スター」獲得 |
| <br>FTSE Blossom Japan Sector Relative Index                                    | <b>FTSE Blossom Japan Sector Relative Index</b><br>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                                            | <br>CDP<br>A List 2024                         | <b>CDP</b><br>(気候変動プログラム2024)<br>「A」スコア獲得             |
| <br>S&P/JPX<br>カーボン<br>エフィシエント<br>指数                                           | <b>S&amp;P/JPX<br/>カーボンエフィシエント指数</b><br>TOPIXをユニバースとし、環境情報の開示状況、炭素効率性（売上高当たり炭素排出量）の水準に着目して、構成銘柄のウェイトを決定する指数                                          | <br>2025<br>ESG<br>FINANCE<br>AWARDS<br>JAPAN | <b>ESGファイナンス・アワード・ジャパン</b><br>「環境サステナブル企業」選定          |
| <br>Morningstar Japan ex-REIT<br>Gender Diversity Tilt Index                 | <b>2025 CONSTITUENT MSCI日本株<br/>女性活躍指数 (WIN)</b><br>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                                                   | <br>SPORTS<br>YELL<br>COMPANY<br>2025          | <b>健康経営優良法人</b><br>「ホワイト500」選定                        |
| <br>SCIENCE<br>BASED<br>TARGETS<br>DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION | <br>TASK FORCE ON<br>CLIMATE-RELATED<br>FINANCIAL<br>DISCLOSURES | <br>TOKYO<br>2024<br>認定                       | <b>スポーツエールカンパニー<br/>2025</b><br>選定                    |
| <br>WE SUPPORT<br>UN GLOBAL COMPACT                                           | <br>NIKKEI<br>SDGs<br>2024<br>★★★★                              | <br>TOKYO<br>2024<br>認定                       | <b>令和6年度<br/>東京都スポーツ推進企業</b><br>選定                    |
| <br>NIKKEI<br>SDGs<br>2024<br>★★★★                                          | <br>NIKKEI<br>SDGs<br>2024<br>★★★★                              | <br>NIKKEI<br>SDGs<br>2024<br>★★★★           | <b>日経SDGs経営調査2024</b><br>「3スター」獲得                     |

# DXの取り組み

- 日本橋兜町・茅場町街づくりビジョン2040では、街のにぎわいを支える基盤の一つに「DX」を掲げており、DX推進の一環として、日本橋兜町・茅場町エリア一帯のデジタルツイン構築及び活用を推進するもの。
- デジタルツインとは、現実と同じ都市を仮想空間上で再現したものであり、国土交通省が提供するPLATEAU（プラトー）をベースとして、各物件等の詳細データを付加して構築することにより、高い再現性を実現。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も実装可能となる。
- 将来像を高精度に視覚化した上で、街や建物内部をアバターが自由に歩きまわれる仕様とすることにより、再開発事業を拡大していく上で、様々な街づくり施策を推進するツールとなることが期待できる。

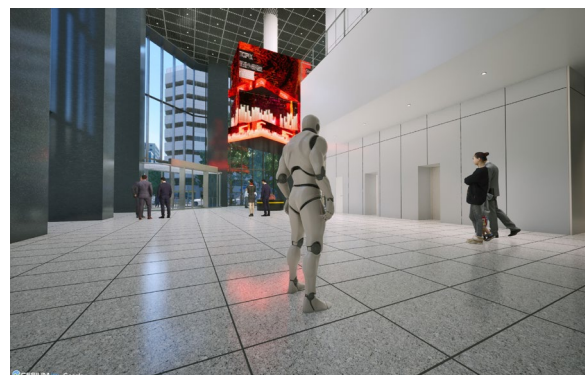
## 日本橋兜町・茅場町デジタルツイン プロトタイプ 操作画面



兜町交差点における将来像（昼）※



兜町交差点における将来像（夜）※



KABUTO ONE アトリウム



日本橋川から日証館を望む

※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。

## 5. 業績推移・株主還元・株主優待

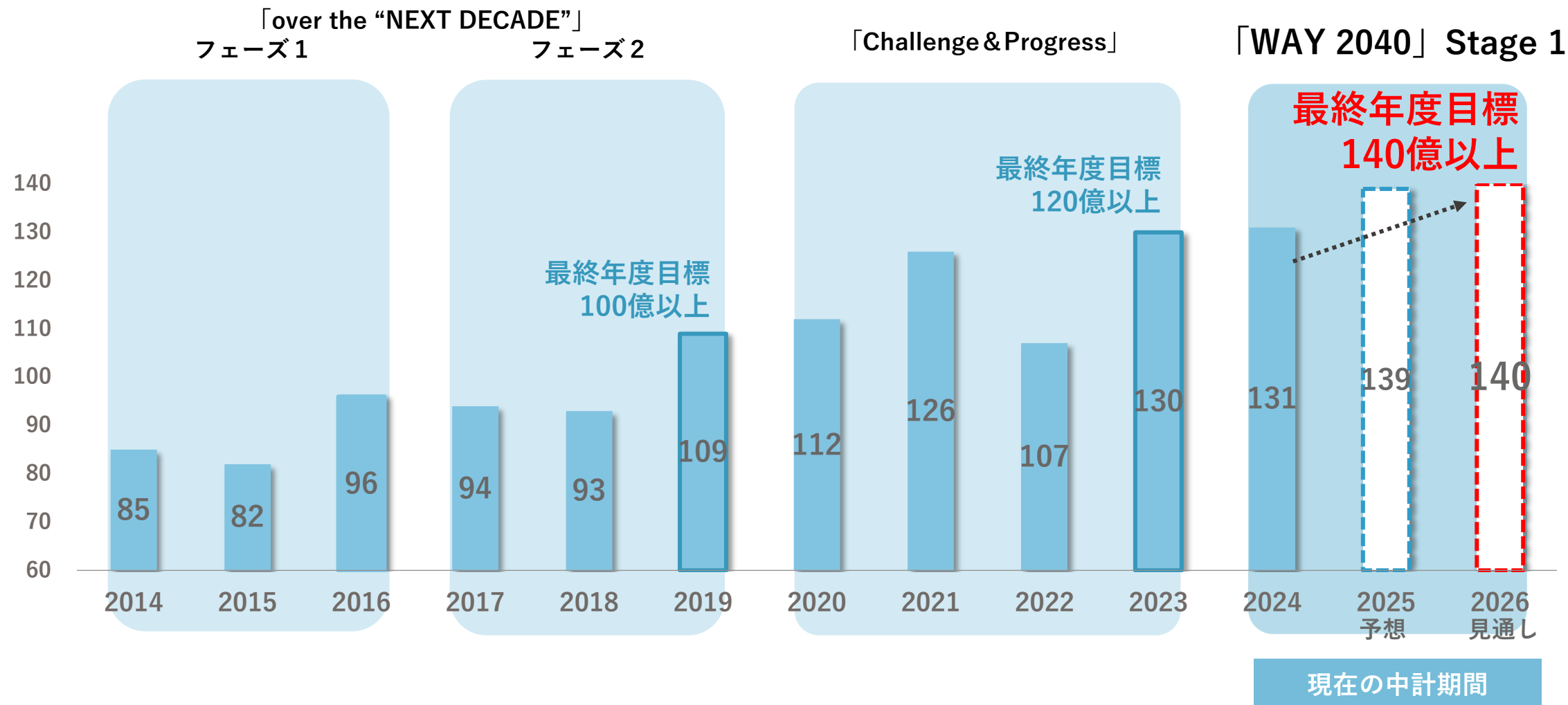
---



# 平和不動産グループの業績推移

## 連結営業利益の推移

(単位：億円)



## 今中期経営計画の見通し

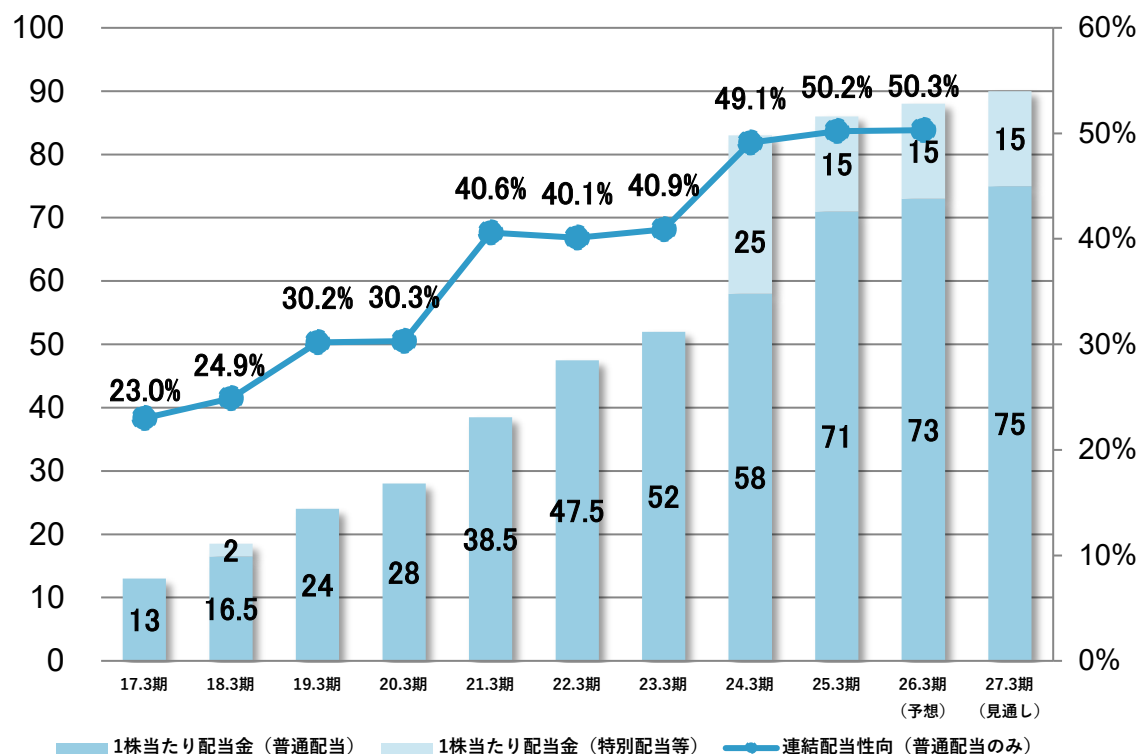
- 資本コストや株価を意識した経営の更なる推進のため、現中期経営計画において、政策保有株式縮減目標として「連結純資産に対する政策保有株式残高比率：2026年度までに10%以下」を掲げる中、2024年12月末時点の政策保有株式約175億円の残高を半分以下とする政策保有株式縮減を加速する取り組みを進める。（ご参考：2024年12月末時点の連結純資産額約1,141億円）
- 上記取り組みにより、政策保有株式の含み益が実現し、投資有価証券売却益を特別利益として計上することに伴い、現中期経営計画最終年度の2027年3月期のEPSは150円以上、親会社株主に帰属する当期純利益は100億円以上、ROEは8%以上の水準に向上する見通し。

|                  |      | 中期経営計画目標                |   | 中期経営計画 見通し              |
|------------------|------|-------------------------|---|-------------------------|
| 計<br>数<br>目<br>標 | EPS  | 135円以上<br>(2026年度)      | ➡ | 150円以上<br>(2026年度)      |
|                  | 営業利益 | 140億円以上<br>(2026年度)     |   | 140億円以上<br>(2026年度)     |
|                  | ROE  | 7%以上<br>(2024年度～2026年度) |   | 8%以上<br>(2025年度～2026年度) |

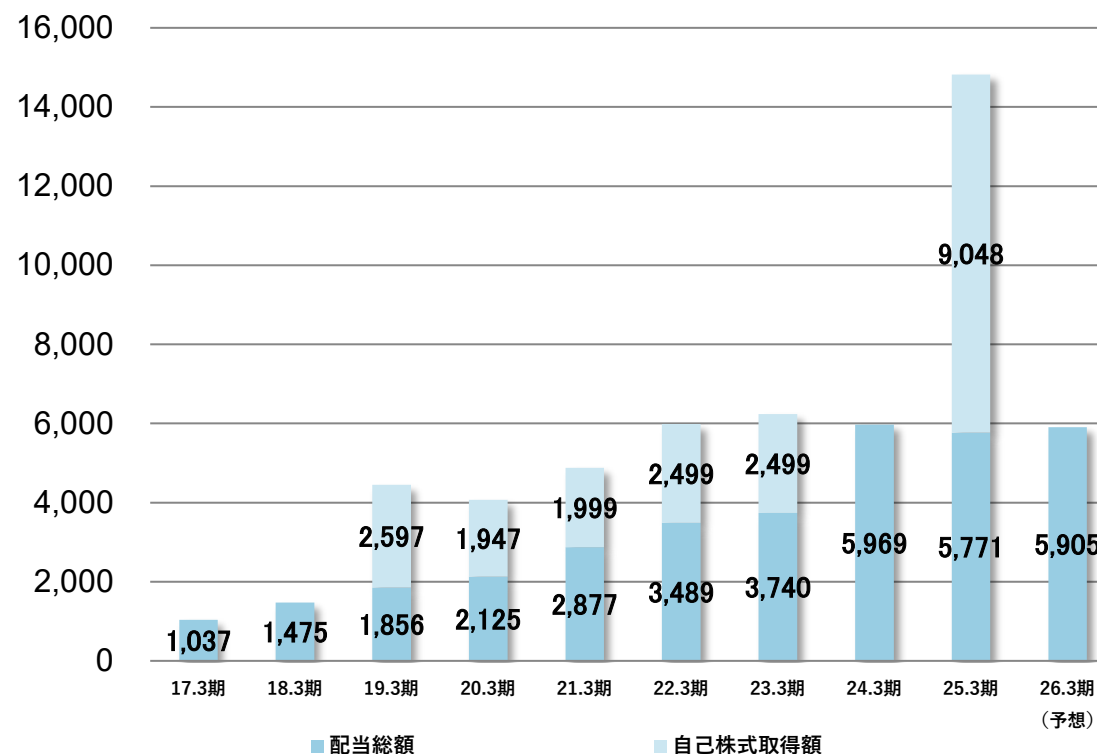
# 株主還元

- 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。
- 2025年3月期の1株当たり配当金は年間86円（普通配当71円、特別配当15円）、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。（※）
- 2024年6月には株主還元の基本方針に基づき、自己株式取得約90億円を実施。

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。



# 株主優待

## <対象となる株主様>

毎年3月末日現在、当社株式を200株（2単元）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※（500株（5単元）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、「500株（5単元）以上を連続3年以上保有している株主様」で、500株（5単元）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

# Appendix

---

## 平和不動産について

本店

日本橋兜町

事業エリア

東京・大阪  
名古屋・福岡  
札幌など

設立

1947年

従業員数  
(2025年3月期)

103名

上場市場

東証プライム  
市場

証券コード

8803

資本金  
(2024年3月期)

214億円

業績

連結営業利益  
130億円台

賃貸事業資産  
規模

約3,100億円



「そこでもいい」ではなく、  
「ここがいい」と言われる  
場づくりをします。

例えば、新しい街がどこかの街をコピーしたような姿だったら、訪れる人々は心が躍るだろうか。私たちが大切にしているのは、地域の歴史や文化など、その街の個性を残しながら、新しい魅力を創る場づくりです。場づくりという言葉の中に“バズ”があるように、訪れる人々やお店や会社ではたらく人々といっしょに、「ここがいい」と言われるオンリーワンの場で盛り上げていきます。たのしむ場も、はたらく場も、あそぶ場も、くつろぐ場も、場づくりと言えば、平和不動産。そう覚えていただける日に向かって挑戦を続けます。

# Bazukuri Company

人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす





# 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。

ORSUS

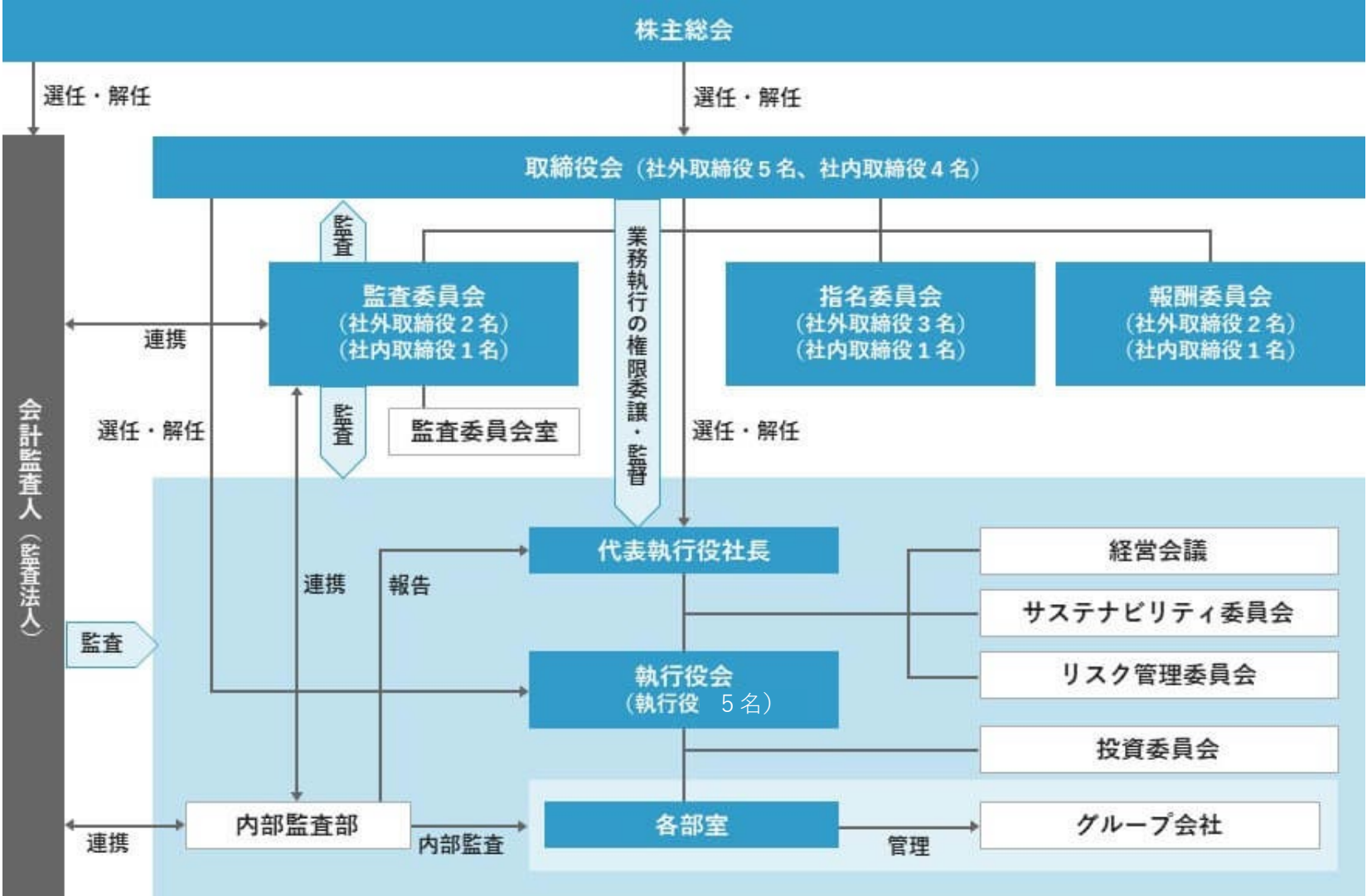
オルサス

## <ORSUSシリーズ一覧>

※2025年3月末時点、面積は当社グループ持分

|                | 稼働物件                                                                              |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                | ORSUS<br>浅草                                                                       | ORSUS<br>本所吾妻橋                                                                    | ORSUS<br>梅島                                                                       | ORSUS<br>中野                                                                       | ORSUS<br>西日暮里                                                                     | ORSUS<br>新江古田                                                                      | ORSUS<br>大井町                                                                        | ORSUS<br>赤羽イースト                                                                     | ORSUS<br>大鳥居                                                                        | ORSUS<br>戸越銀座                                                                       | ORSUS<br>三ノ輪                                                                        | ORSUS<br>新大阪                                                                        | ORSUS<br>板橋本町                                                                       | ORSUS<br>清澄白河<br>リバーフロント                                                            | ORSUS<br>志村坂上                                                                       |
| 物件外観           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地            | 東京都<br>台東区                                                                        | 東京都<br>墨田区                                                                        | 東京都<br>足立区                                                                        | 東京都<br>中野区                                                                        | 東京都<br>荒川区                                                                        | 東京都<br>練馬区                                                                         | 東京都<br>品川区                                                                          | 東京都<br>北区                                                                           | 東京都<br>大田区                                                                          | 東京都<br>品川区                                                                          | 東京都<br>台東区                                                                          | 大阪府<br>大阪市                                                                          | 東京都<br>板橋区                                                                          | 東京都<br>中央区                                                                          | 東京都<br>板橋区                                                                          |
| 延床面積<br>( )は戸数 | 1,457.28㎡<br>(27戸)                                                                | 1,285.94㎡<br>(24戸)                                                                | 3,859.93㎡<br>(89戸)                                                                | 999.51㎡<br>(33戸)                                                                  | 1,176.84㎡<br>(24戸)                                                                | 2,644.57㎡<br>(63戸)                                                                 | 969.45㎡<br>(36戸)                                                                    | 2,241.13㎡<br>(49戸)                                                                  | 3,876.43㎡<br>(99戸)                                                                  | 3,586.40㎡<br>(92戸)                                                                  | 2,949.61㎡<br>(54戸)                                                                  | 4,038.59㎡<br>(84戸)                                                                  | 1,303.38㎡<br>(26戸)                                                                  | 1,549.12㎡<br>(35戸)                                                                  | 3,228.31㎡<br>(78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                                                                             |
| 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                                                                             |

# コーポレートガバナンスの状況（2025年6月以降）

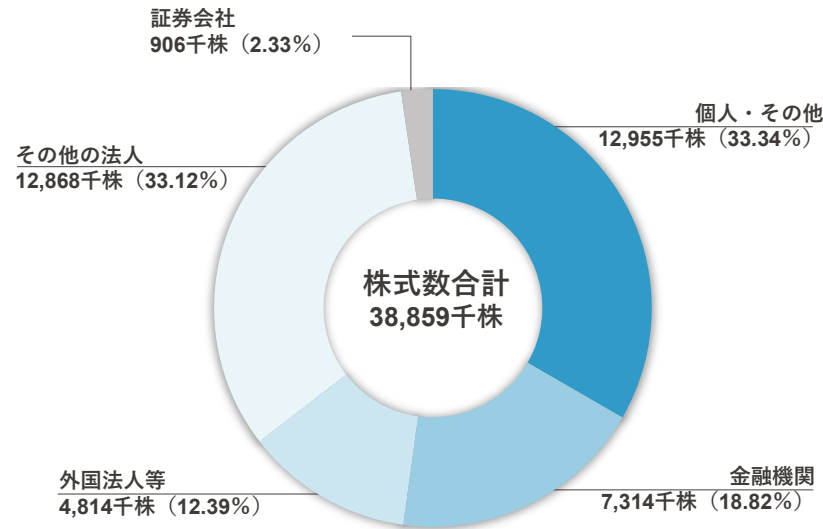


※詳細は<https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/governance/basic.html>参照。

# 株式の状況（2025年3月末時点）

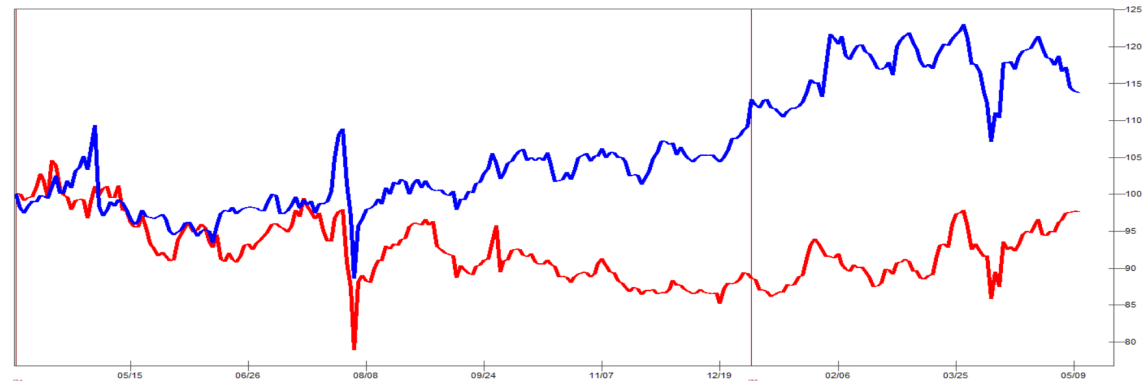
- 上場証券取引所 : 東証プライム、名証プレミア、福岡、札幌
- 発行可能株式総数 : 110,000,000株
- 発行済株式総数 : 38,859,996株
- 株主数 : 22,676名
- 株価 : 4,545円（2025年5月12日）

## ■所有者別株式数分布状況



## ■株価比較チャート（2024/4/1を100とし2025/5/12まで）

■ : 当社、■ : TOPIX（不動産）



## ■大株主

| 株主名                                        | 持株数（千株） | 持株比率（％） |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| 大成建設株式会社                                   | 6,750   | 20.12   |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）                    | 4,157   | 12.39   |
| 野村  綯                                      | 2,444   | 7.29    |
| 三菱地所株式会社                                   | 1,776   | 5.29    |
| 株式会社レノ                                     | 1,492   | 4.45    |
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口）                         | 1,315   | 3.92    |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 459     | 1.37    |
| 株式会社りそな銀行                                  | 445     | 1.33    |
| 三井住友銀行                                     | 402     | 1.20    |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781                | 386     | 1.15    |

注1 持株比率は、発行済株式の総数から自己株式（5,303千株）を控除して計算しております。  
注2 当社は、自己株式5,303千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168千株は、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する予定ですが、当該株式分割を考慮する前の数値を記載しております。



[illegible]



## 保有資産マップ（東京エリア②）



保有資産マップ<sup>o</sup>（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（仙台エリア）





## 保有資産マップ（札幌エリア）



メモ欄

ご自由にお使いください

## 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9月19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。



人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす