

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

2026.9.19

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. 新規事業分野の推進状況
5. サステナビリティ・DXへの取り組み
6. 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、ビルディング事業・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】
SAPPORO ONE
北4西3地区第一種市街地再開発
平和不動産札幌駅東ビル

【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
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
キャプション by Hyatt 兜町 東京
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

ホテルプライトンシティ
大阪北浜

大阪証券取引所ビル

東京証券取引所ビル

SAPPORO ONE

KABUTO ONE

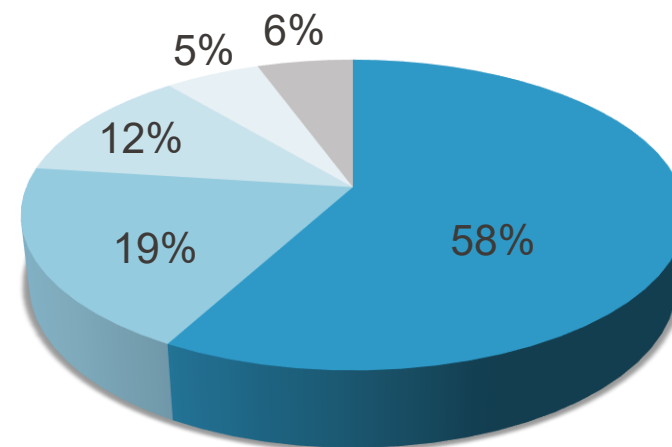
日証館

福岡証券ビル

セントライズ栄

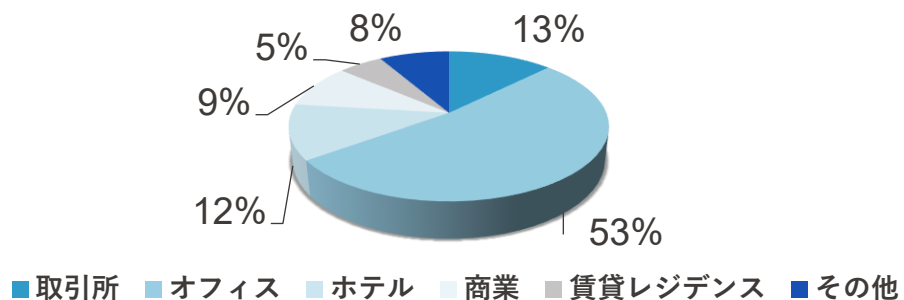
賃貸収益の地域別・用途別割合、賃貸可能面積の地域別割合

賃貸収益（289.3億円）の地域別割合（2025年4月～2026年3月）

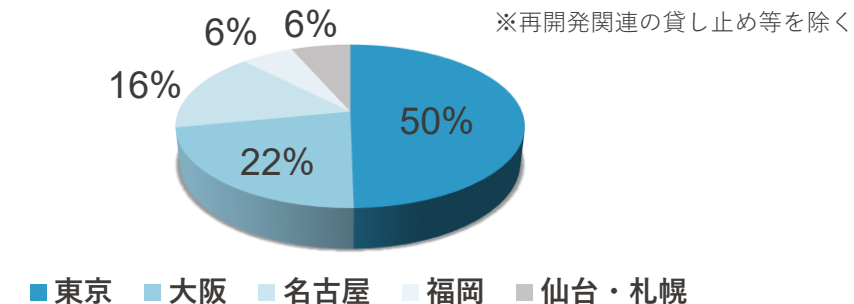


■ 東京 ■ 大阪 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 仙台・札幌

賃貸収益（289.3億円）の用途別割合（2025年4月～2026年3月）



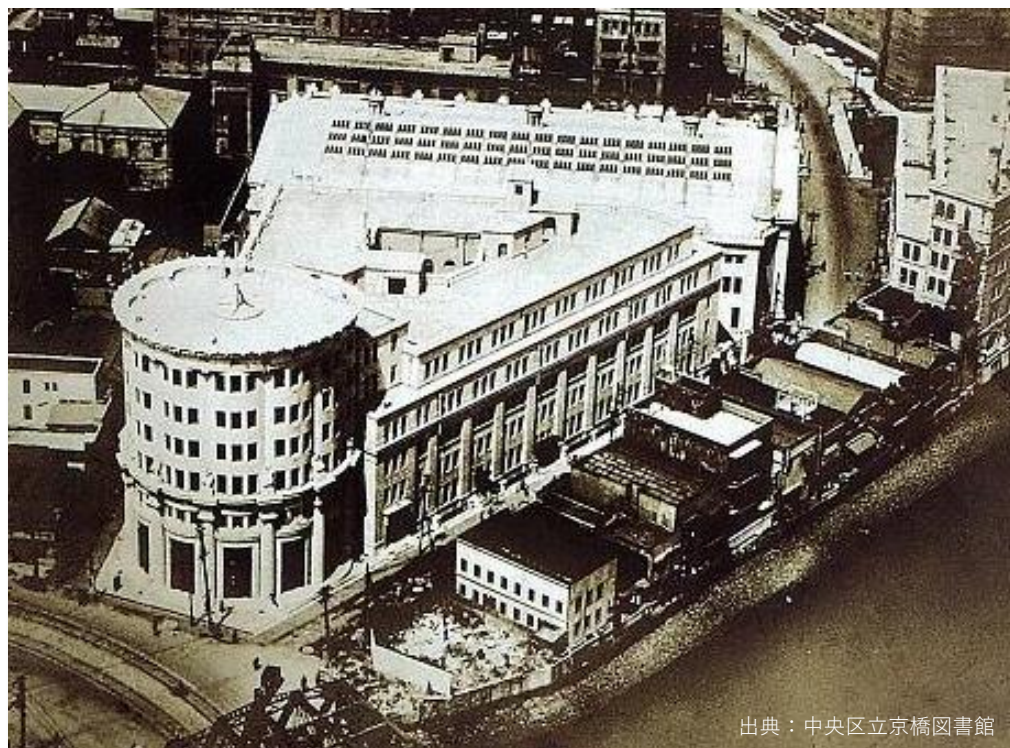
ビル賃貸可能面積（35.8万㎡）の地域別割合（2026年3月末時点）



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



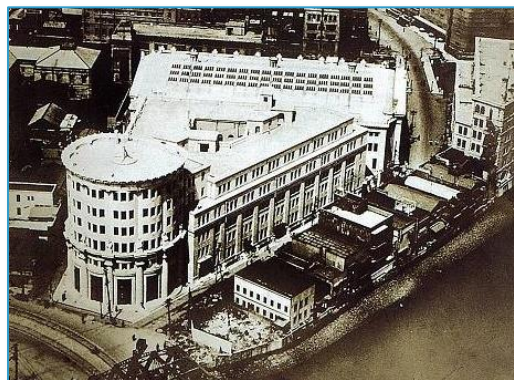
現在の東京証券取引所ビル



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「旧道銀ビルディング」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



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)



旧道銀ビルディング
(札幌市)

2000～
賃貸事業資産の拡大期
収益基盤を強化

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つの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

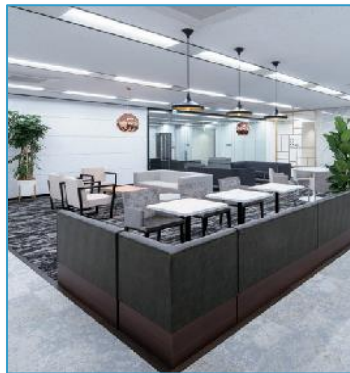
2024～
“Bazukuri Company”として
新たな成長フェーズへ



KABUTO ONE
(東京都中央区)



K5
(東京都中央区)



FinGATE KABUTO
(東京都中央区)



キャプション by
Hyatt 兜町 東京
(東京都中央区)



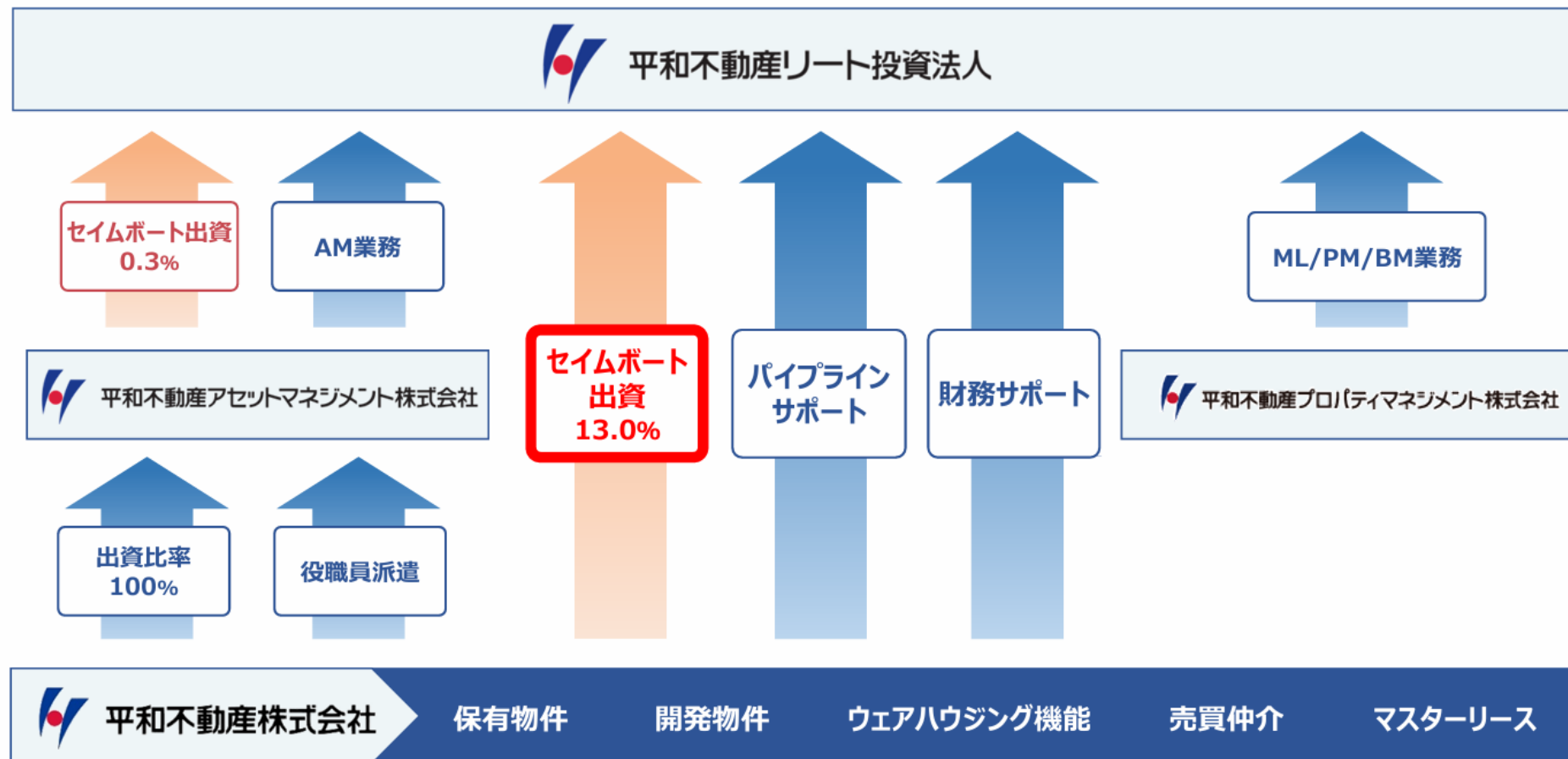
SAPPORO ONE
(大通西4南地区
第一種市街地再開発事業)
(札幌市)



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. AM業務（アセット・マネジメント業務）とは、資産全体の運用管理業務を指します。

2. 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プロパティマネジメント株式会社）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。

3. 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。

4. BM業務（ビル・マネジメント業務）とは、ビルの設備管理、警備保安管理、清掃衛生管理、廃棄物処理などの現場業務を指します。

※2025年11月時点

Group Purpose

平和不動産グループパーパス

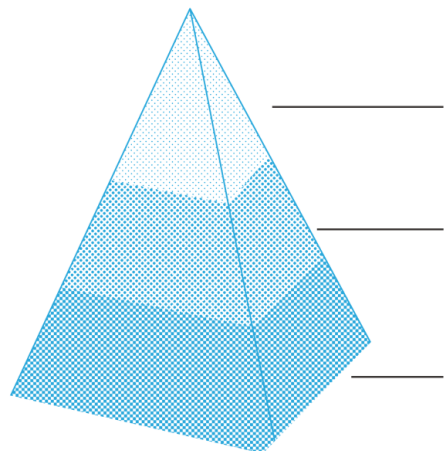
人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

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年度も多くの子社員が出走し、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。夏には七夕イベントとして、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。

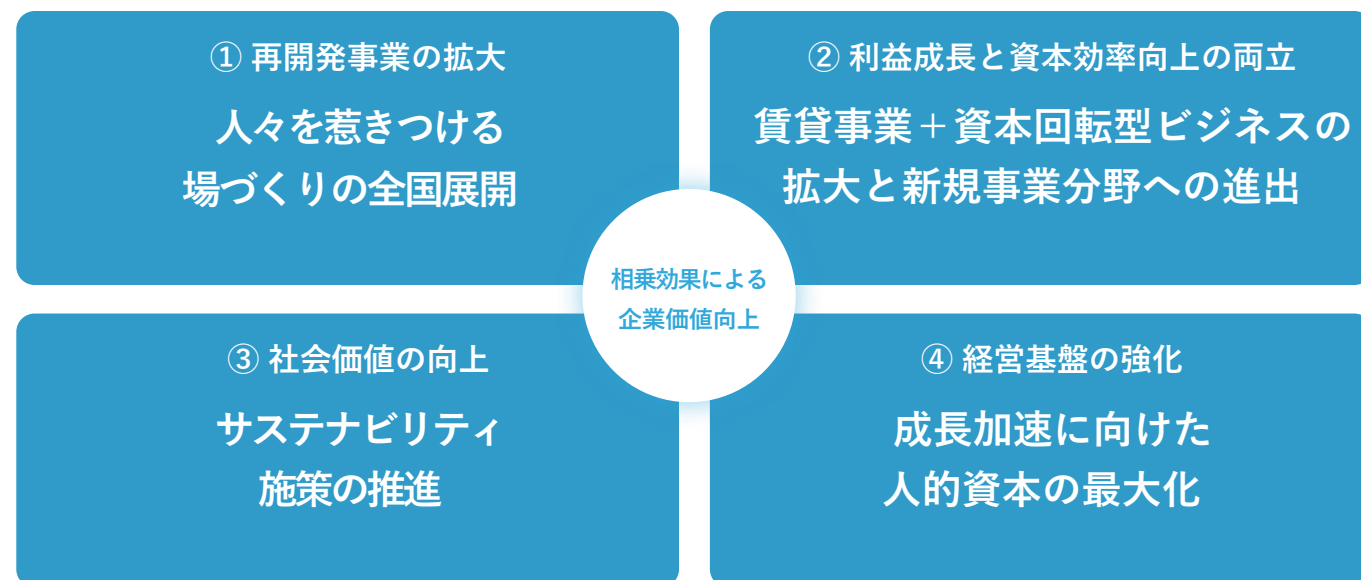
長期ビジョン「WAY 2040」 成長戦略

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。

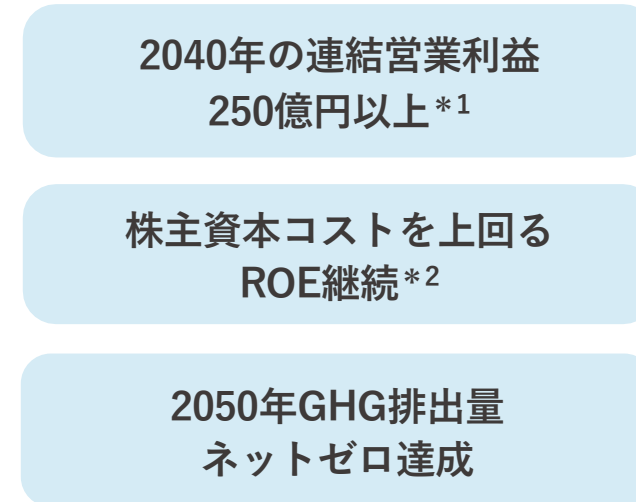
長期ビジョン「WAY2040」

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



計数目標



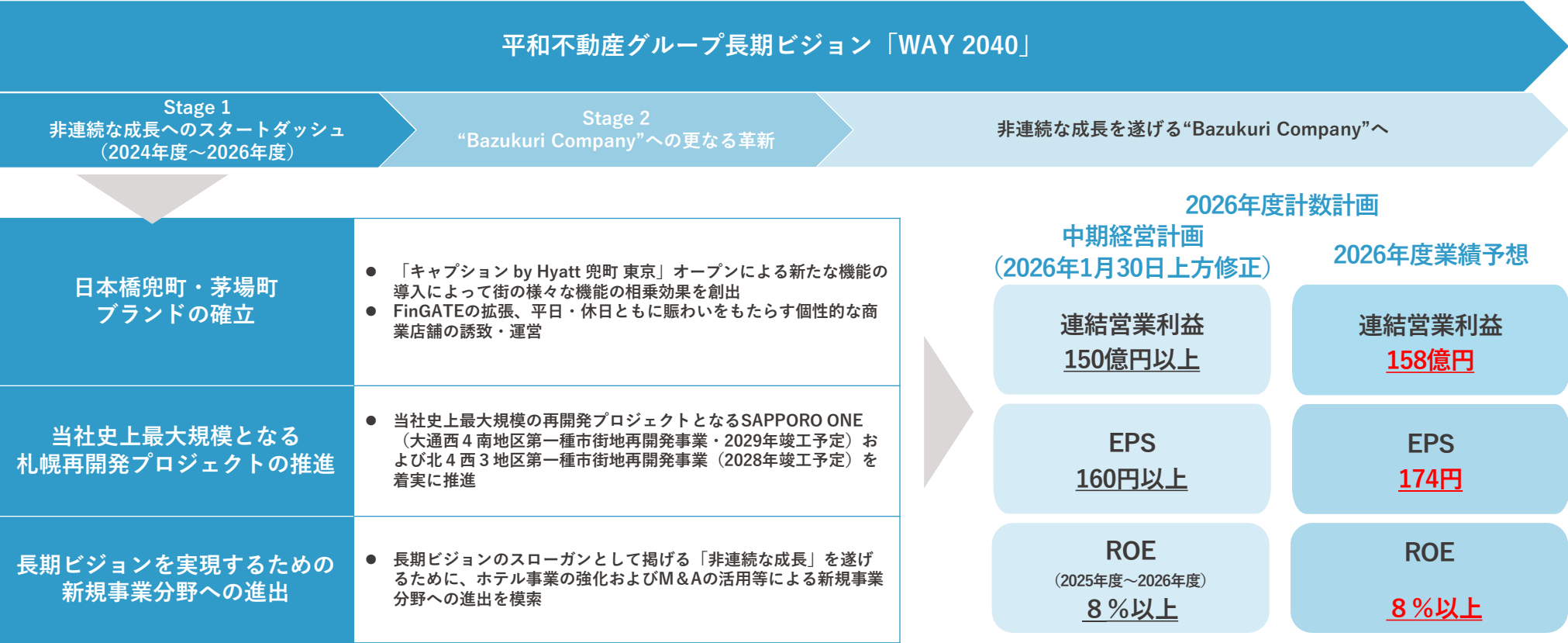
*1.前中期経営計画における連結営業利益目標の2倍を超える水準

*2.ROE目標については中期経営計画ごとに設定

中期経営計画 ～WAY2040 Stage 1～

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。

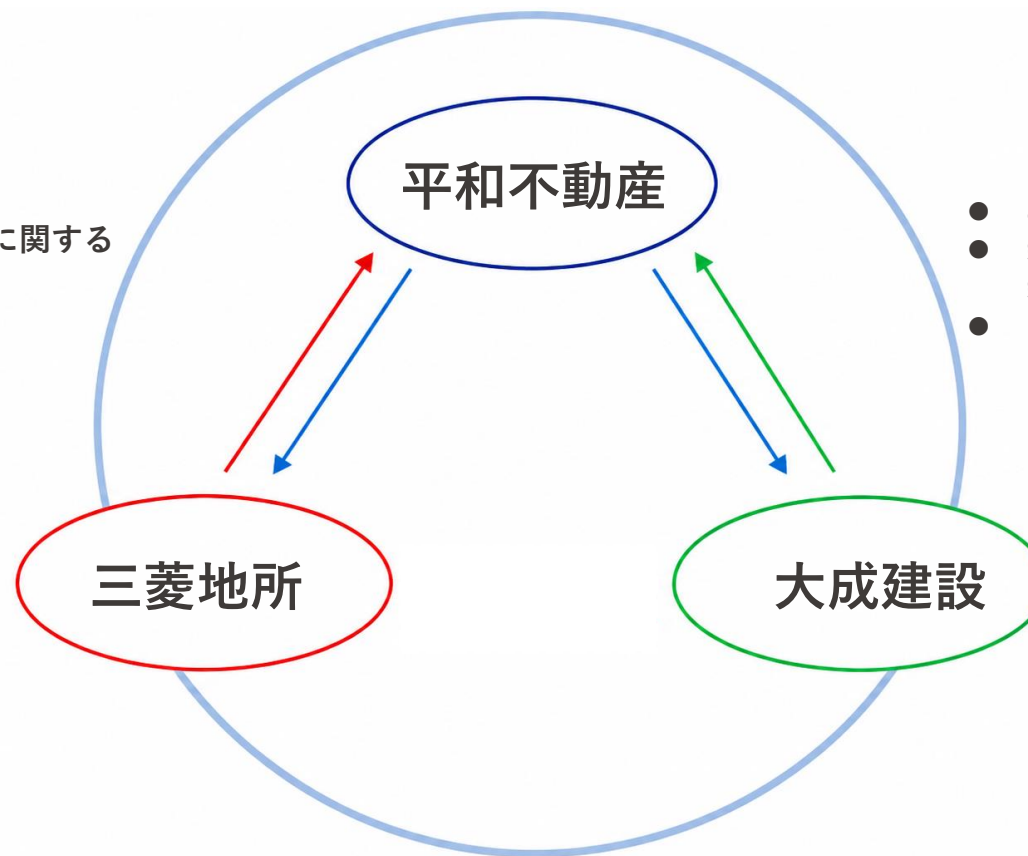


※ 本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。なお、当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、EPSは当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

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

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

- 日本橋兜町・茅場町地区の再開発に関する取り組み等の推進



- 再開発事業等の拡大及びスピーディな推進
- 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
- 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

2. 平和不動産の街づくり

ホームタウン日本橋兜町・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。



日本橋兜町・茅場町での街づくり

コトはじめての街

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「コトはじめて」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

東京駅近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。



出典:中央区立京橋図書館所蔵 資料名「兜町証券街を見る」「東京証券取引所全景」「株式取引所」をもとに一部加工
出典:中央区立郷土資料館所蔵 もとに一部加工

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30店舗ほどであり、月間来客数は、2021年4月時点の約1万人から、7万人に近づくまで拡大。
- 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

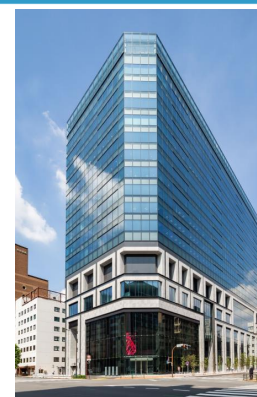


「兜町証券街」 (中央区立京橋図書館所蔵)

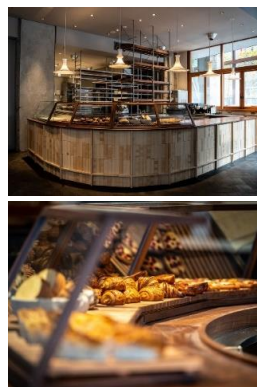
2020~2025年



K5



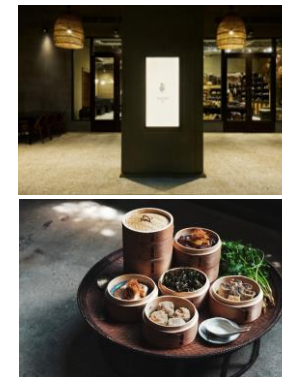
KABUTO ONE



BANK



キャプション by Hyatt 兜町 東京



CASICA KABUTOCHO

日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

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「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

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（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ホテルプロジェクト（195室）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

日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

FinGATE

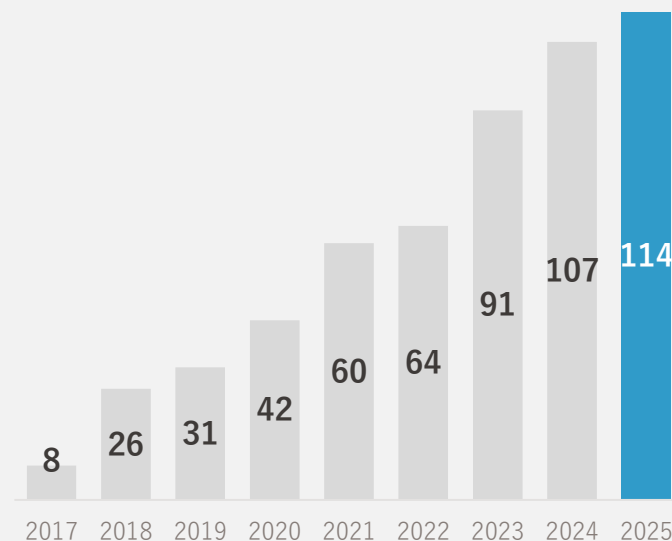
- FinGATEに独立系資産運用会社・Fintechを中心とした金融系スタートアップ等、2026年3月末時点で計114社が入居し、稼働率は100%近い水準を継続しており、国内最大級の金融系スタートアップの集積地としての地位を確立。
- 2025年9月現在、計6つの施設では、オフィス・イベントスペース等のインフラを整備し、また、情報発信機会の創出、ビジネスマッチング、ミドルバックサービスの導入支援といった入居企業、施設利用者の成長ステージに合わせたサポートを実施。
- さらに2026年7月にはFinGATE SAPPOROを開設。国内外の金融系企業の北海道・札幌への集積を促進。

FinGATE各施設



FinGATE 誘致社数 (年度)

・ 賃貸借契約、コワーキング利用契約、同居数の合計



日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

(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）

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

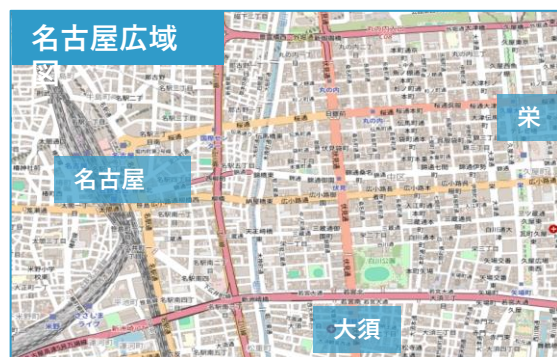
● 商業エリアとしての特性を生かした街づくり



丸善名古屋本店ビル（上・下）



セントライズ栄（上・下）



出典 OpenStreetMap



栄サンシティビル



名古屋証券取引所ビル



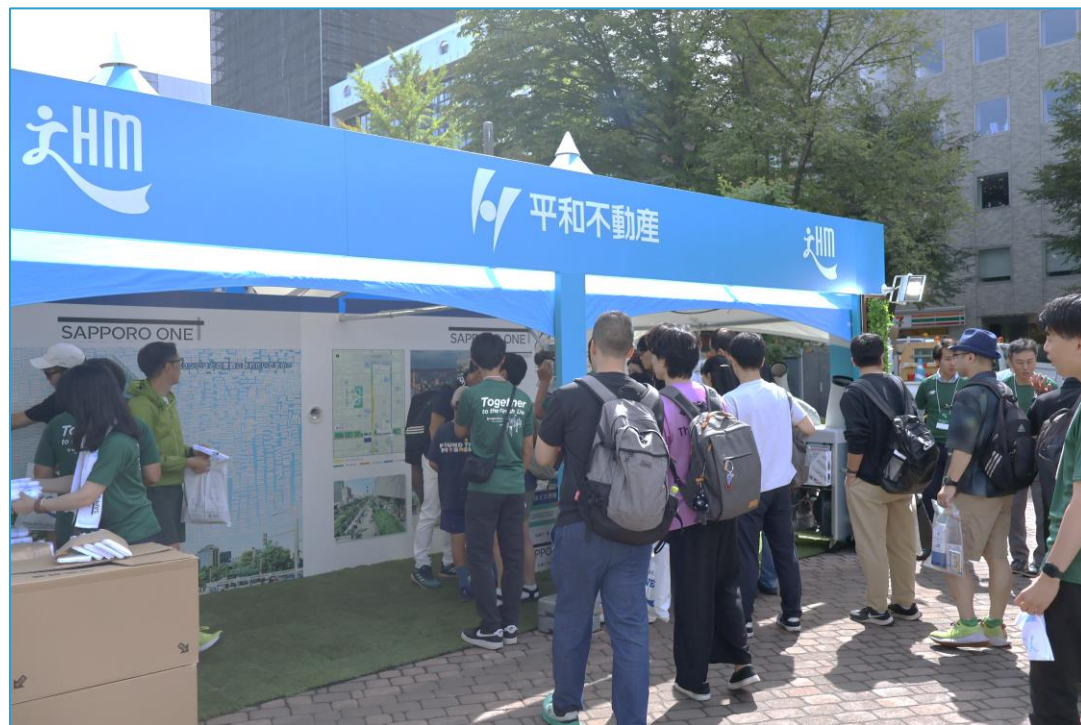
3. 札幌における取り組み

●2002年の「旧道銀ビルディング」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

- SAPPORO ONE、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

(1) SAPPORO ONE（大通西4南地区第一種市街地再開発事業）



- 2025年10月に新築工事着工。ビジネス競争力を強化する高機能オフィス等の整備により、札幌都心部の中でも中心的な場に位置する本地区に相応しい開発の実現を目指す。
- 上層部ホテルはハイアットが展開する最高級ラグジュアリーホテル『パーク ハイアット』に決定。
- 世界的な建築家である隈研吾氏をデザイン監修者として招聘。
- 当社が参加組合員として取得予定の投資金額は約1,200億円の見通し。

計画概要

所在地	北海道札幌市中央区大通西4丁目
主要用途	業務施設、商業施設、宿泊施設、駐車場、地域冷暖房施設
敷地面積	約5,030㎡
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

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）

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（地下1階～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) SAPPORO ONE（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) SAPPORO ONE（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

- 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
- 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

計画断面イメージ



上層部ホテル（パーク ハイアット）



※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) SAPPORO ONE（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

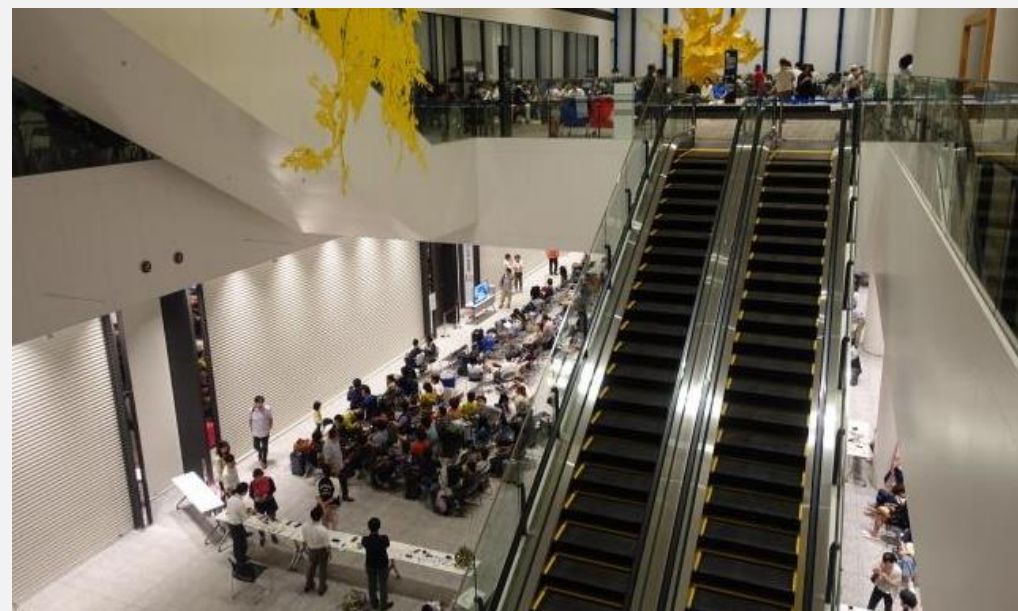
- 地域冷暖房プラントの整備により、大通以南へ初のエネルギーネットワーク構築へ貢献
- 国際的認証(LEED)などの取得
- 帰宅困難者受け入れ施設・備蓄倉庫等の整備、交通機関の運行情報の提供で、災害発生時には滞在者をサポート

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) 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77,870㎡	約128,200㎡
階数	地下7階/地上10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. 新規事業分野の推進状況

新規事業分野～ホテル事業について～

- 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、新規事業分野の一つとしてホテル事業を強化。

	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	(仮称) Avani Kyoto	モットーbyヒルトン 京都四条烏丸
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	京都市中京区 車屋町通	京都市下京区 四条通新町
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	約23,000 ㎡ (約240室) 予定	約4,300㎡ (約108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	2029年度予定	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	未定	-
オペレーター	(株)ブライトンコーポ レーション	(株)FERMENT	アコーグループ	ハイアットグループ	ハイアットグループ	ロイヤルマイナー ホテルズ(株)	ヒルトン

ホテル開発プロジェクトの推進

(仮称) Avani Kyoto (アヴァニ京都)



- 大成建設株式会社との資本業務提携に基づく新規不動産投資事業の取り組みとして、同社およびMINOR INTERNATIONAL PCL.との共同事業にてホテル開発を推進。
- 本計画地は、地下鉄烏丸線丸太町駅に直結する、京都市中心部の主要通りである烏丸通り沿いに位置し、京都御所や世界遺産「元離宮二条城」も徒歩圏内に位置する立地。
- ホテルブランドとして、タイのMinor Hotelsが展開する「Avani（アヴァニ）」が日本初進出。「ライフスタイル・洗練されたデザイン・活気と親しみのあるサービス」を核に、地域の歴史や文化を尊重するプレミアム・ライフスタイルホテルブランドであり、その施設運営思想のもと、地域と調和したホテル開発を行う。

計画概要

所在地	京都市中京区車屋町通夷川上る少将井御旅町337他
建物用途	ホテル（改修棟・新築棟 計約240室）
敷地面積	約3,894㎡
延床面積	約23,000㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 改修棟（旧北館）：地上8階/地下2階 新築棟（旧南館）：地上5階/地下1階
開業時期	2029年度内（予定）

AVANI
Hotels & Resorts

アヴァニ・ホテル&リゾートは、現代的で機能的な特徴のバランスを求めるミレニアル世代やZ世代の旅行者をターゲットにしており、配慮の行き届いたソーシャルスペースと、その土地ならではのおもてなしを提供します。世界で40軒以上のホテルを展開中です。



※現時点の外観パースであり、今後の設計ならびに協議等により変更が生じる場合があります。

ホテル開発プロジェクトの推進

モットーbyヒルトン京都四条烏丸



※現時点の外観パースであり、今後の設計ならびに協議等により変更が生じる場合があります。

- ヒルトンの日本初進出ブランド「モットーbyヒルトン」を誘致し、新規事業分野となるホテル事業をさらに展開。
- 地下鉄烏丸線「四条」駅および阪急京都線「烏丸」駅から徒歩約2分に位置し、「京都の台所」といわれる錦市場や、祇園・東山エリア、ショッピングやグルメを楽しめる四条河原町など、京都を代表する主要観光エリアへのアクセスに優れたに優れたロケーション。
- ヒルトンが展開する「モットーbyヒルトン」は、お客様を街の中心へとつなぐことをコンセプトとしたライフスタイルブランド。その土地で最も魅力的なエリアや活気あふれるスペース、地域コミュニティの熱気を感じられる滞在体験を提供。

計画概要

事業名称	(仮称) 京都四条烏丸プロジェクト
所在地	京都市下京区四条通新町東入月鉾町54
建物用途	ホテル (計108室予定)
敷地面積	約580㎡
延床面積	約4,300㎡
規模	地上10階建て (予定)
開業時期	2029年度 (予定)

5. サステナビリティ・DX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	【達成】 GHG排出量を2018 年度比で 2025 年度までに 80% 削減を達成※1 【目標】 2050年度までに ネットゼロ 達成※2
レジリエンス	新耐震基準対応ビル： 100% ※3、救命講習資格保有者： 全職員 ※4
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 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>



SAPPORO ONE

- ・BELS 5つ星
- ・ZEB Oriented認証
- ・ゼロカーボン推進ビル
- ・LEED GOLD予備認証
- ・CASBEE不動産 Sランク



This project has achieved pre-certification under the LEED® green building program.



キャプション by Hyatt 兜町 東京

- ・令和4年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）
- ・令和7年度 木材利用推進コンクール 林野庁長官賞
- ・グッドデザイン賞2025
- ・ウッドデザイン賞2025
- ・DBJ Green Building認証（5スター）



KITOKI

- ・令和4年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）
- ・令和7年度 木材利用推進コンクール 林野庁長官賞
- ・グッドデザイン賞 2022
- ・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 最優秀賞



ORSUS戸越銀座

- ・BELS 5つ星
- ・ZEH-M Oriented認証
- ・CASBEE不動産 Sランク



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、グリーンローン、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）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
● 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、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「アーススコーレ」を定期的に開催	● 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、グリーンローン、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）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。借入残高は517億円(2026年3月時点) ● 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。



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。

<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 委員長	社外取締役が委員長かつ過半数 委員長	常勤監査委員を選定 委員長

<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)

サステナビリティに係る外部評価・参加イニシアティブ

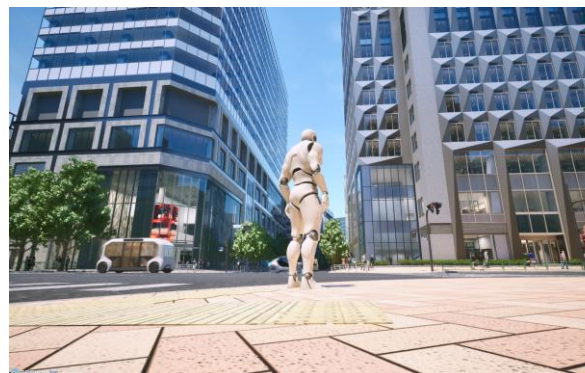
- GPIF運用対象のESG指数全てに選定。
- GRESBリアルエステイト評価の「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」にて4スターを獲得（4年連続）。
- CDP気候変動プログラム2025において、最上位評価となるAリスト入りを達成（2年連続）。
- 「健康経営優良法人2026（ホワイト500）」に認定（4年連続）。

■ GPIF運用対象ESG指数		■ ESG評価	
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	2026 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	 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 2026 「ホワイト500」選定
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	2026 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	 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選定
 S&P/JPXカーボンエフィシエント指数 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、構成銘柄のウェ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	 令和6年度東京都スポーツ推進企業 選定
■ 参加・賛同するイニシアティブ等		  SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION	
		 TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES	
		 日経SDGs経営調査2025 「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

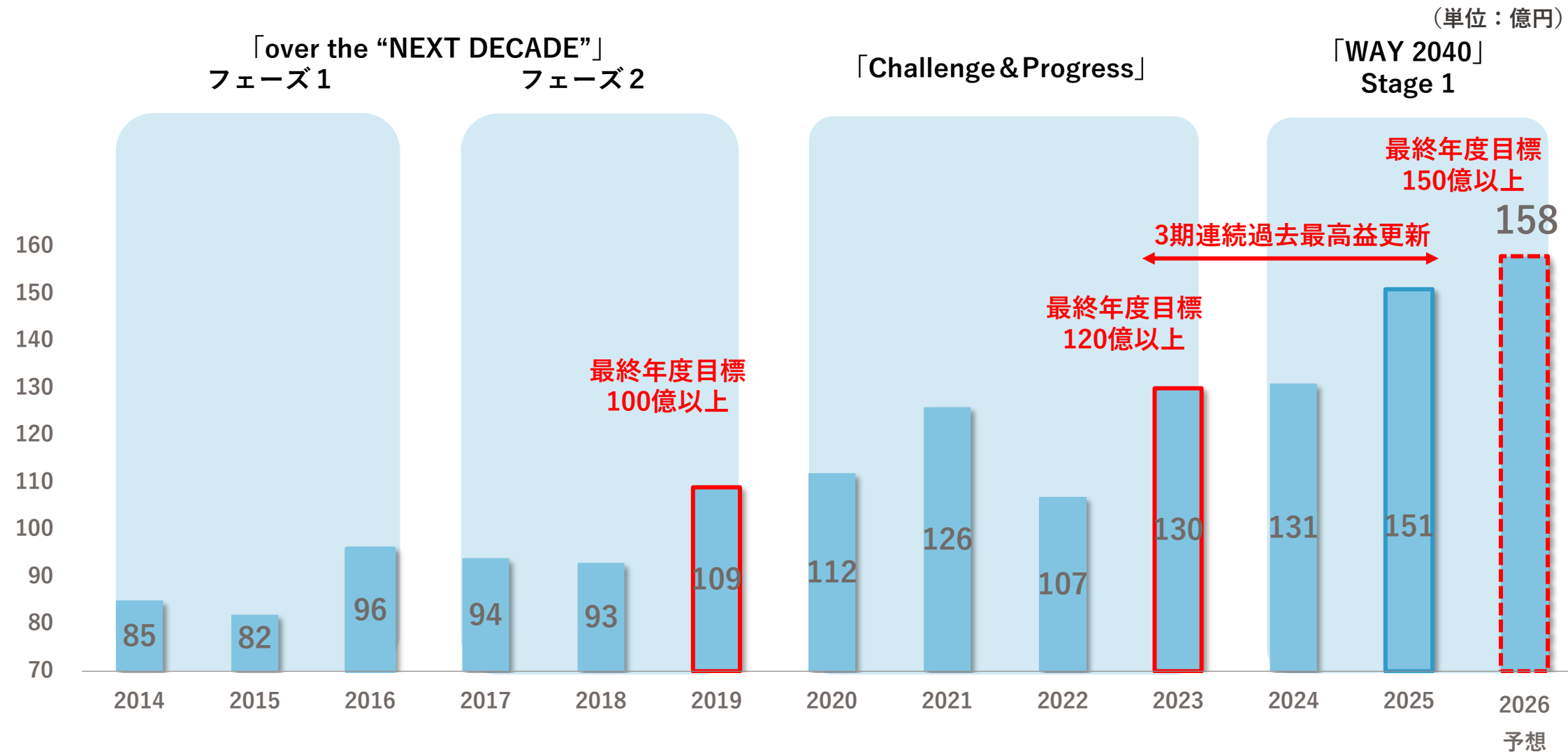
※今後の詳細検討、関係機関協議等により変更となる場合があります。



5. 業績推移・株主還元・株主優待

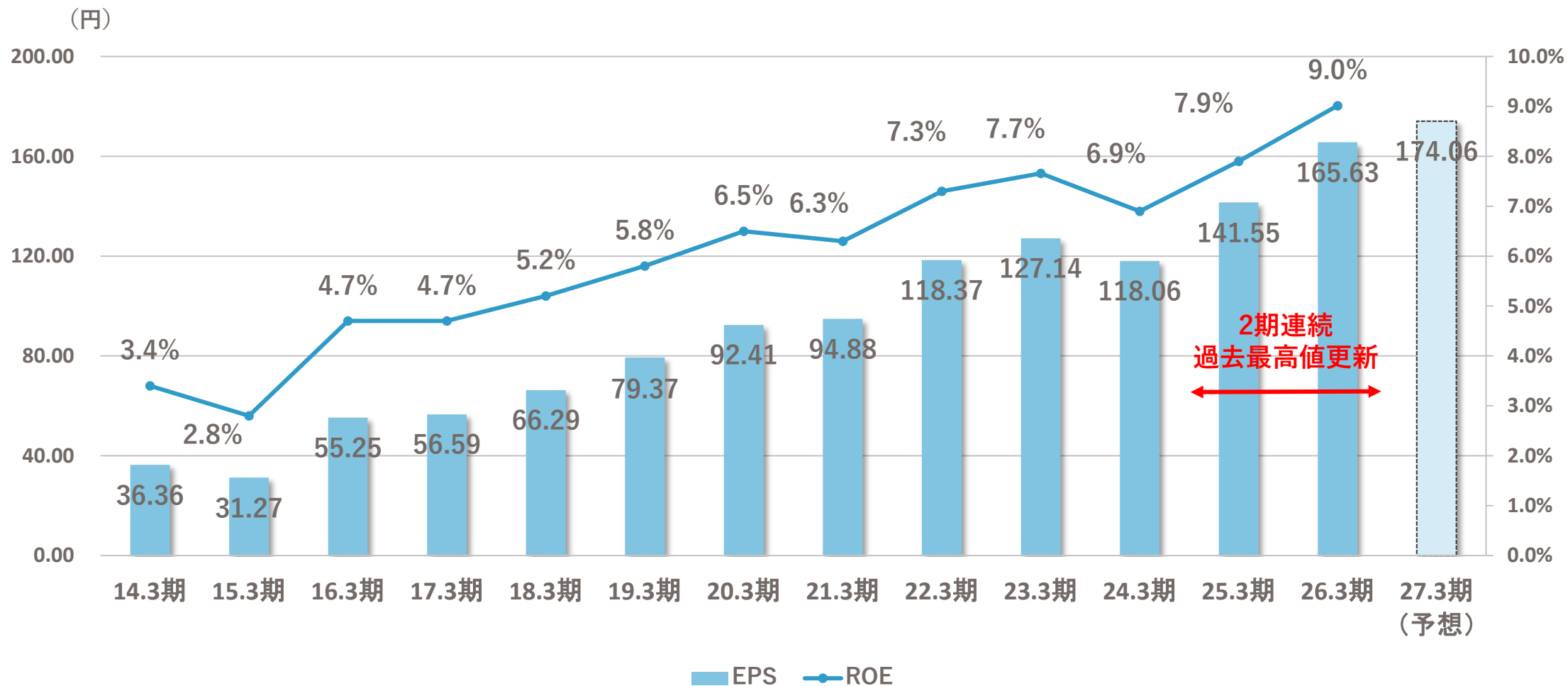
平和不動産グループの業績推移（連結営業利益）

連結営業利益の推移



平和不動産グループの業績推移（EPS・ROE）

EPS・ROE ※

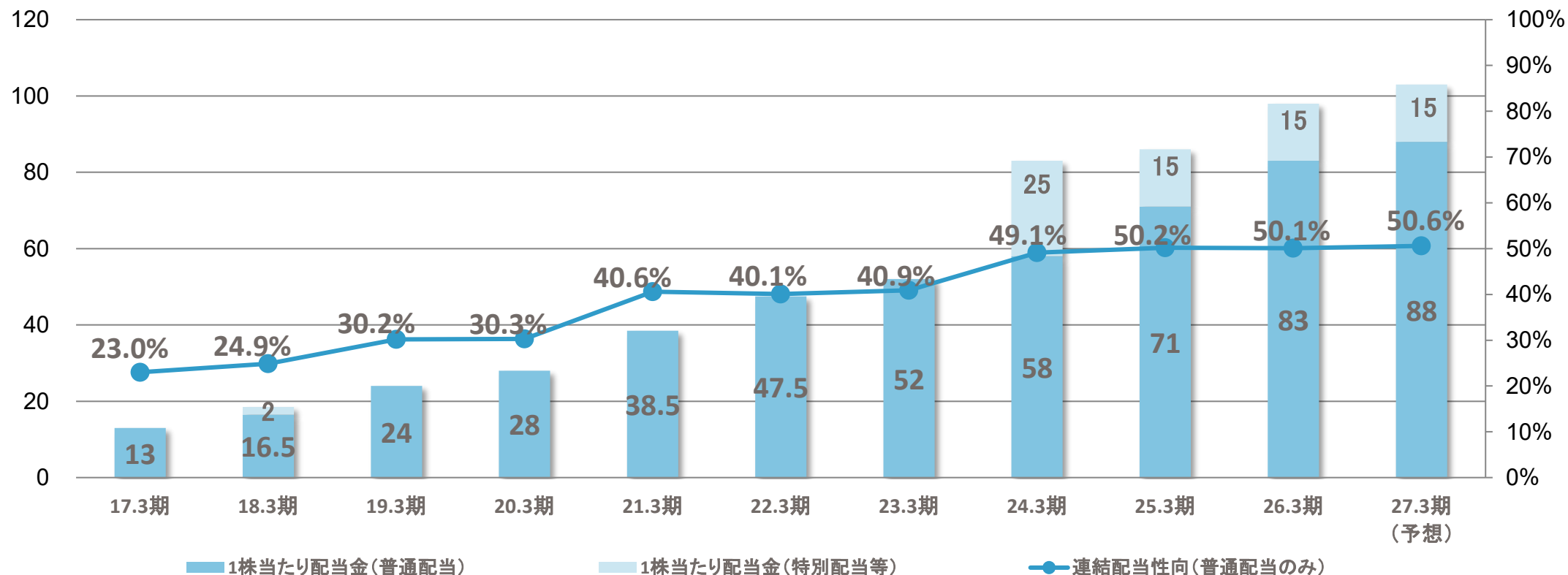


※ 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した指標等を記載しております。

株主還元

- 株主還元の方針は連結配当性向50%程度＋機動的な自己株式取得。
- 2027年3月期の1株当たり配当金は年間103円予想（特別配当15円を含む）とし、10期連続の増配予想。
- 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。

1株当たり配当金の推移（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。

株主優待制度のご案内

- 株主の皆様の日頃のご支援に感謝を込めて、WEBカタログギフトの株主優待制度を設置。
- 2026年1月に株主優待制度を拡充。毎年3月末日に保有する株主様に6月下旬頃贈呈。

優待内容				
保有株数	200株以上 500株未満	200株以上 500株未満	500株以上	500株以上
保有期間	3年未満	3年以上継続 (長期保有株主様 ※1)	3年未満	3年以上継続 (長期保有株主様 ※1)
優待内容	大丸松坂屋フリー チョイスギフト (WEBカタログギ フト4,000円相 当) 	大丸松坂屋フリー チョイスギフト (WEBカタログギ フト5,000円相 当) 	大丸松坂屋フリー チョイスギフト (WEBカタログギ フト6,000円相 当) 	大丸松坂屋フリー チョイスギフト (WEBカタログギ フト8,000円相 当) 

※ 電子カタログの内容は変更になる可能性があります。

※ 長期保有株主様とは、「連続3年以上保有している株主様」で、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。

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
(2026年3月期)

107名

上場市場

東証プライム
市場

証券コード

8803

資本金
(2026年3月期)

214億円

業績

連結営業利益
150億円台

賃貸事業資産
規模

約3,000億円



「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



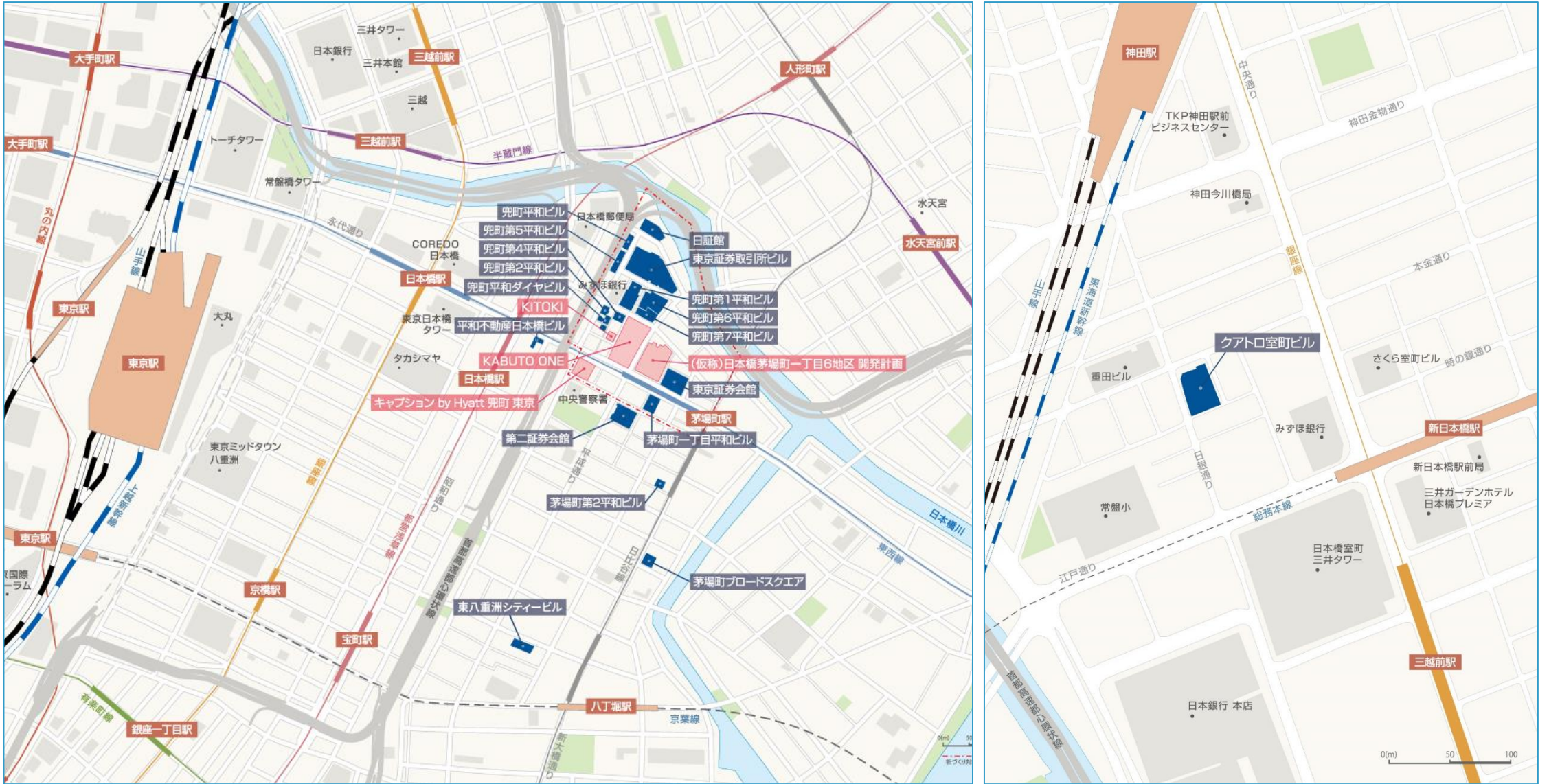
2027年3月期 連結業績予想

- 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。

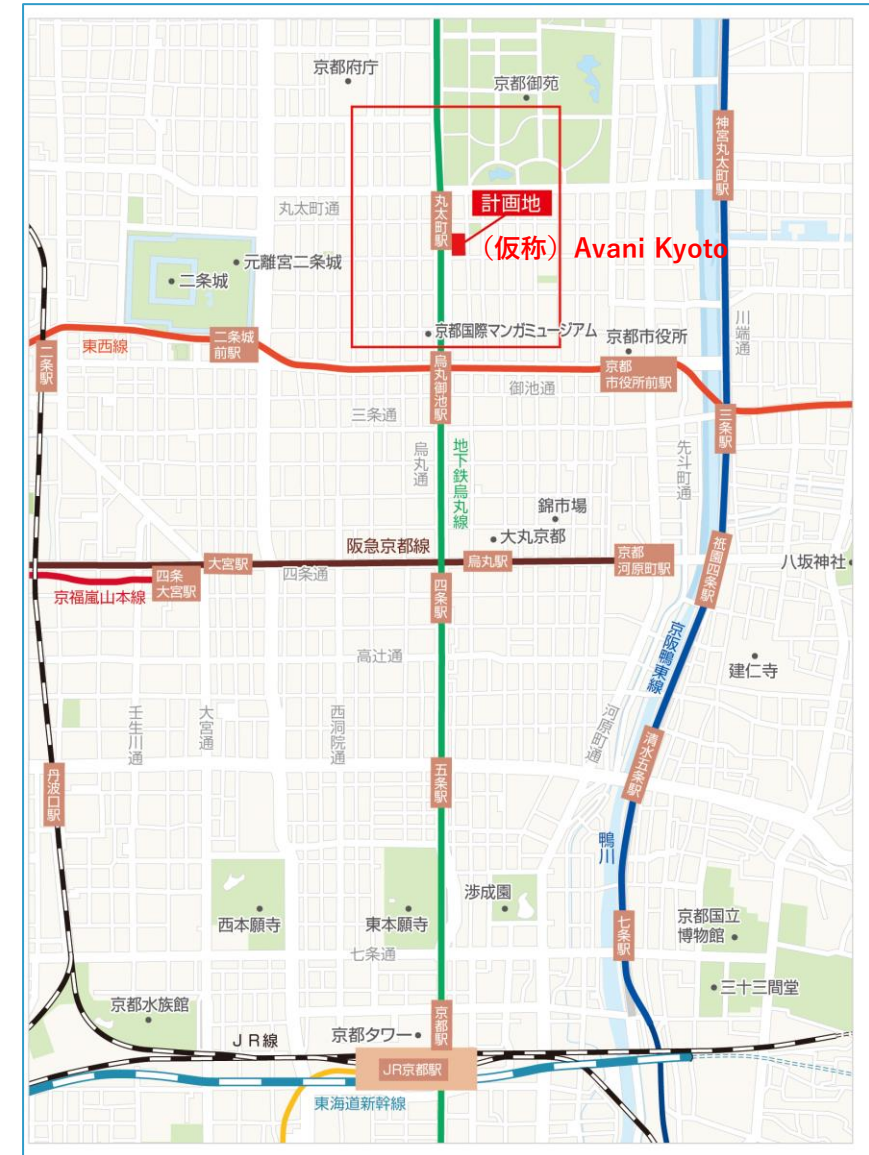
保有資産マップ^o（東京エリア①）



保有資産マップ（大阪エリア）



保有資産マップ（京都エリア）



保有資産マップ°（名古屋エリア）



保有資産マップ（仙台エリア）



保有資産マップ^o（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2026年9月9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