

STOCK VOICE 資産形成フェスタ2024

平和不動産の事業戦略

2024.2.17

証券コード：8803



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
(2023年3月期)

96名

上場市場

東証プライム
市場

証券コード

8803

資本金
(2023年3月期)

214億円

業績

連結営業利益
120億円台

賃貸事業資産
規模

約3,000億円



サステナブルな街づくりに貢献する会社

環境に対する意識が日々変わる時代、
街づくりの役割はさらに大きくなると思う。
新しい答えを見つけるために、
枠にとらわれず自由に発想しよう。
そして、今以上に愛される街をつくらう。

平和不動産の沿革

- 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

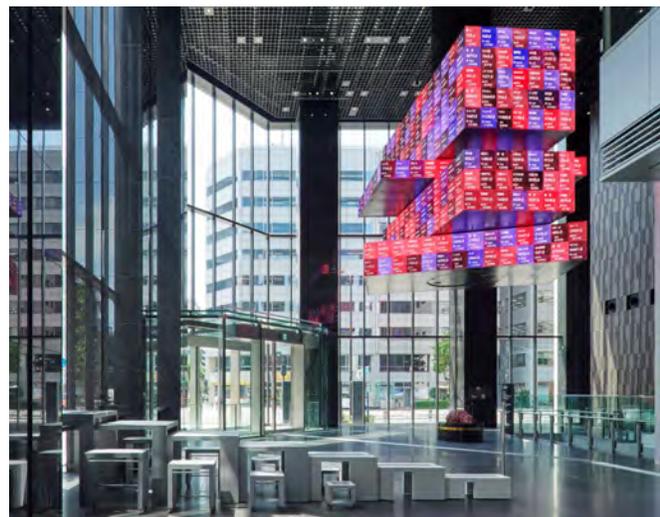
ホームタウン兜町・茅場町で街づくりを推進

- 日本橋兜町・茅場町街づくり対象エリア面積は、約100,000m²。
- 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。
- 「国際金融都市・東京」構想に資する街づくりビジョン「投資と成長が生まれる街づくり」を推進。





日本橋・茅場町再活性化プロジェクトのリーディングプロジェクト（2021年開業）



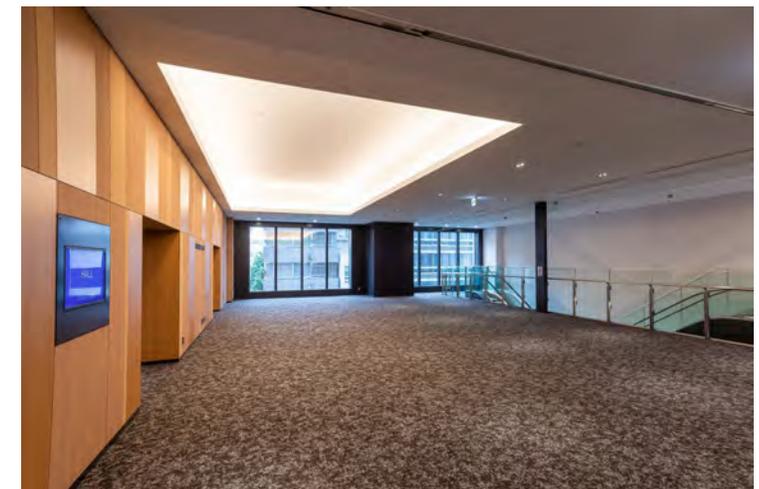
所在地	東京都中央区日本橋兜町7番1号（住居表示）
交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅直結
主要用途	オフィス、店舗、ホール、会議室等
階数・構造	地上15階、中間層免震構造
延床面積	約39,208㎡（約11,860坪）

※ 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

KABUTO ONE

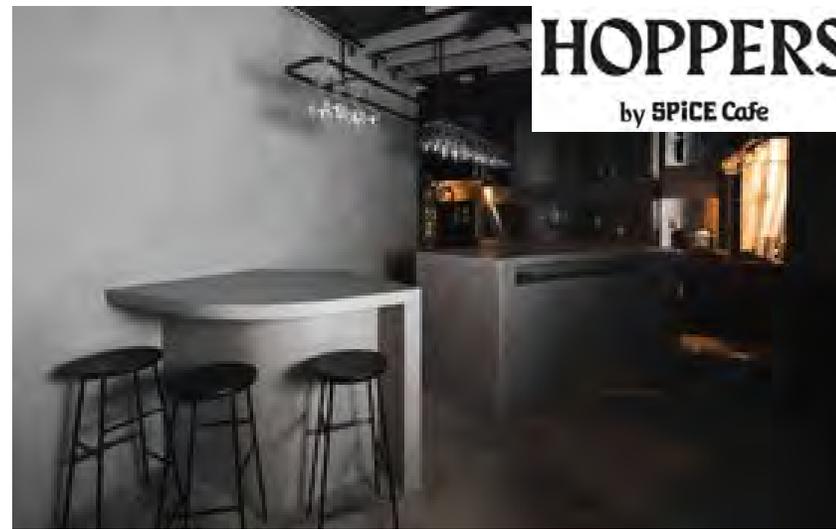


- 1階アトリウムに世界最大規模のキューブ型大型 LED ディスプレイ「The HEART」を整備。
世界三大デザイン賞の一つである「Red Dot Design Award 2022」を始めとして、5つの賞を受賞。
- 4階には、投資家と企業の対話交流拠点となる「KABUTO ONE HALL & CONFERENCE」を整備。



KABUTO ONE

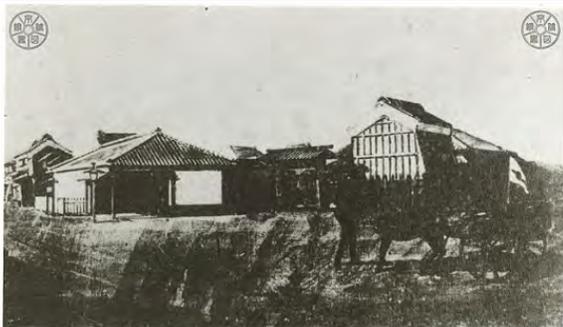
- 3階「Kable (カブル)」では、金融の街「兜町」ならではの「おかね」にまつわる書籍を選書。
- 1階には、3店舗の飲食店を構え、街の雰囲気を更新。



資本主義発祥の地

- 日本橋兜町・茅場町には、株式取引や銀行など多数の発祥の地が存在する。

日本橋郵便局
(郵便発祥の地)

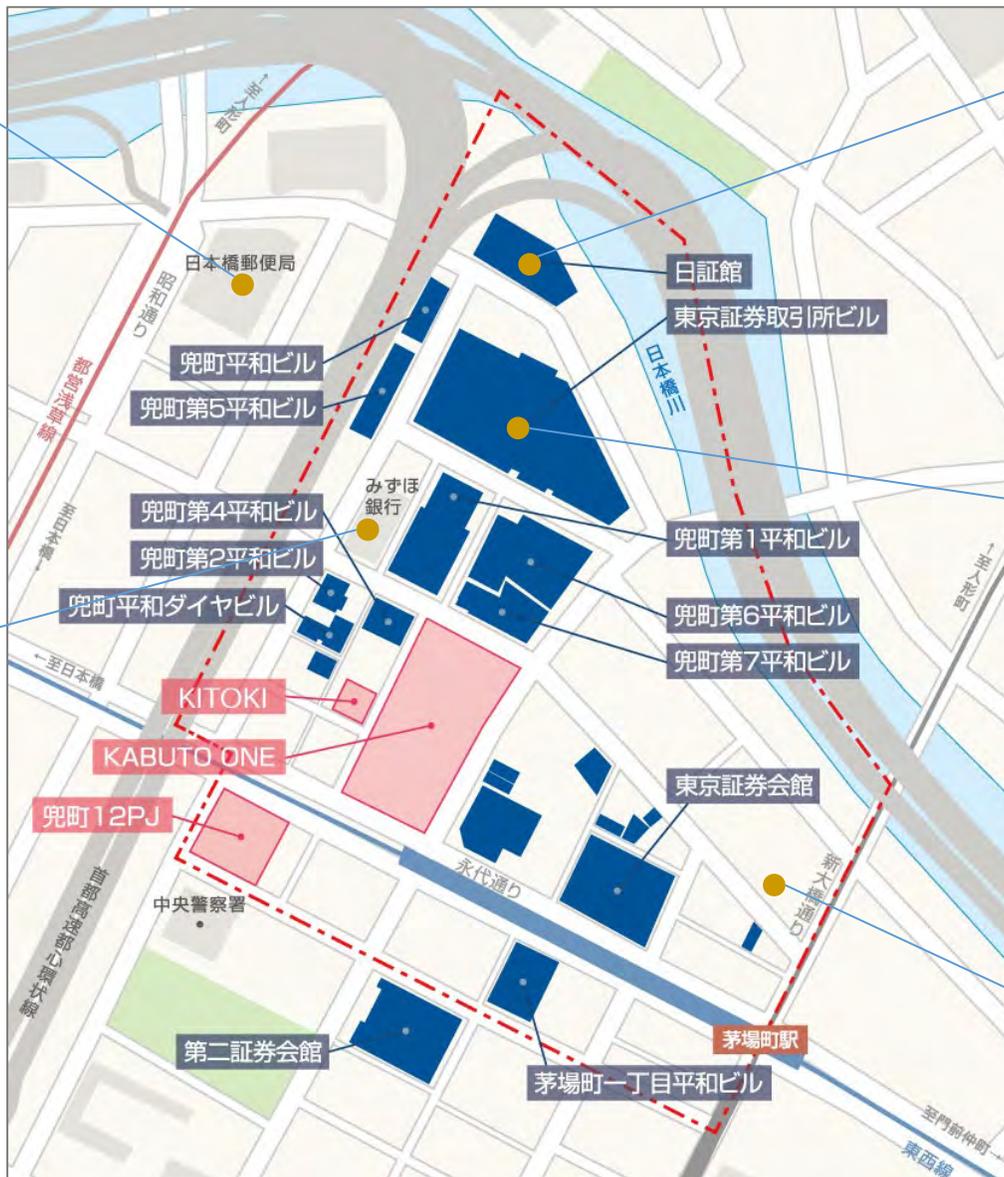


1871年に郵便役所が置かれた。
(写真(画像)提供: 中央区立京橋図書館)

旧第一国立銀行
(銀行発祥の地)



1873年に第一国立銀行(みずほ銀行の前身)が誕生。
(写真(画像)提供: 中央区立郷土天文館「タイムドーム明石」)



日証館
(旧渋沢栄一邸跡)



江戸橋ヨリ鑑橋遠景
(写真(画像)提供: 中央区立郷土天文館「タイムドーム明石」)

東京証券取引所



株式取引所東京株式取引所(明治)
(写真(画像)提供: 中央区立京橋図書館)

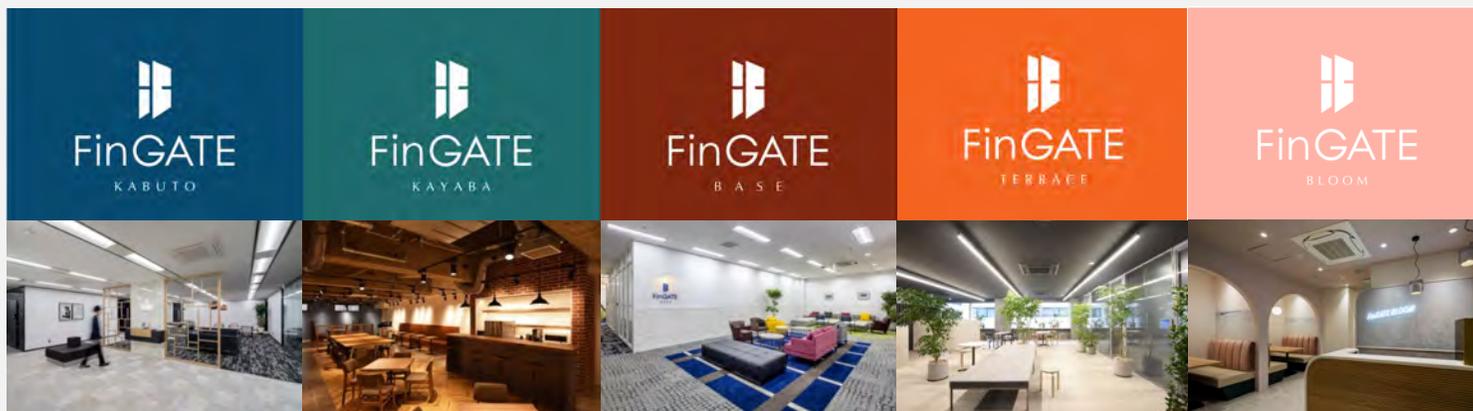
旧東京電燈会社
(電燈供給発祥の地)

1887年に日本初の発電所が作られた。

「国際金融都市・東京」構想への貢献

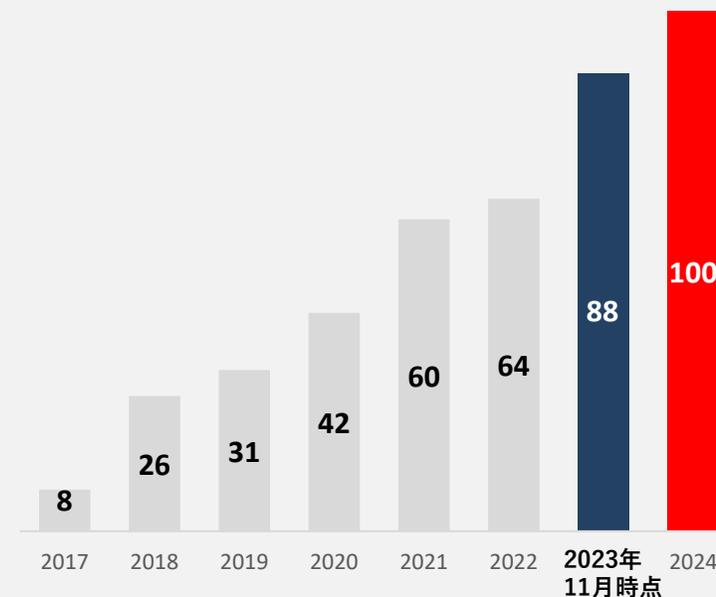
- FinGATEに独立系資産運用会社・Fintechを中心とした金融系スタートアップ等、2023年11月時点で88社が入居。数年内に、100社の誘致を目指す。
- 2021年6月に、海外金融事業者に対する一元的な相談窓口である金融庁・財務局の「拠点開設サポートオフィス」が「FinGATE TERRACE」に拠点開設。
- 2023年9月にFinGATE BASEを拡張整備、同年10月にコミュニティ活動拠点FinGATE CLUBを新規開設。

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





- ホテル、レストラン、バー等で構成されたマイクロコンプレックス施設。
- 国内初の銀行の三代目建物の分館として建てられた歴史的建造物を大規模リノベーション。
- 歴史的建築物の有効活用例として2020年度グッドデザイン賞を受賞。
- 「ミシュランガイド東京 2021」宿泊施設部門において、“2 パビリオン（黒）”として掲載。
- ホテルデザイン誌「Sleeper」主催の「AHEAD ASIA 2021」において「HOTEL CONVERSION」部門で受賞。



街の賑わい創出

- 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。



K5
caveman

S/C

BROOKLYN BREWERY

Ao

酒屋
Human Nature

平和どぶろく兜町醸造所
平和酒造
HEIWA SHUZOU

POLO

ease

Neki

景色

70% OFF
D-STA

Tangible Studio
タンジブルスタジオ

AA

BANK

bank coin

yen fête



PORTE STORE

K Kable
Book Lounge

KABEAT

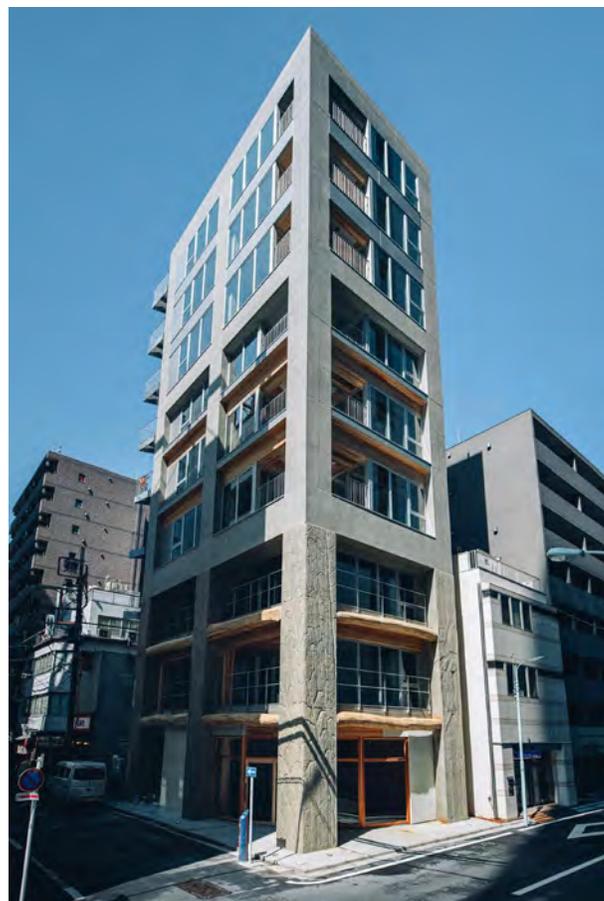
KNAG

HOPPERS
by SPICE Cafe





- 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。
- 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。
- 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㎡



- (仮称) 兜町12プロジェクトにおいて、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 (「キャプション by Hyatt」ブランドの進出は東京初となる予定。)
- 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年開業を目指して、2023年4月に着工。
- KITOKIに続いて、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。
(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 
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。

Edible Kayabaen - 屋上を活用して食育の場を提供



- 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を提供。食育スクールである「アーススコレ」を開校。



札幌再開発事業の推進

- 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、再開発事業の都市計画決定が告示済。
- 北海道新幹線札幌延伸等を見据え、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。

サステナビリティ経営の実践(外部評価等)

- 温室効果ガス排出量 (Scope1+2) を2030年度までに2018年度比で50%削減するという目標を設定。
- 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、昨年から継続して、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 (2年連続)。
- 「健康経営優良法人2023 (ホワイト500)」に認定。

■GPIF運用対象ESG指数

 <p>FTSE Blossom Japan Index</p> <p>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</p>	<p>2022 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数</p> <p>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</p>
 <p>FTSE Blossom Japan Sector Relative Index</p> <p>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</p>	<p>2022 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)</p> <p>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</p>
 <p>S&P/JPX カーボン エフィシエント 指数</p> <p>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</p>	<p style="text-align: center;">2023年に初選定</p> <p style="text-align: center;">Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Indexに選定され、昨年に継続して、GPIF運用対象のESG指数に全て組み入れを達成</p>
 <p>Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index</p> <p>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</p>	

■ESG評価

 <p>GRESB (スタンディング・インベストメント・ベンチマーク)</p> <p>「4スター」獲得</p>	 <p>健康経営優良法人 2023 Health and productivity ホワイト500</p> <p>「ホワイト500」選定</p>
 <p>CDP (気候変動プログラム2022)</p> <p>「B」スコア獲得</p>	 <p>スポーツエールカンパニー 2023</p> <p>選定</p>
 <p>ESGファイナンス・アワード・ジャパン</p> <p>「環境サステナブル企業」選定</p>	 <p>令和4年度 東京都スポーツ推進企業 2022 選定</p>
 <p>日経SDGs経営調査2022</p> <p>「3.5スター」獲得</p>	

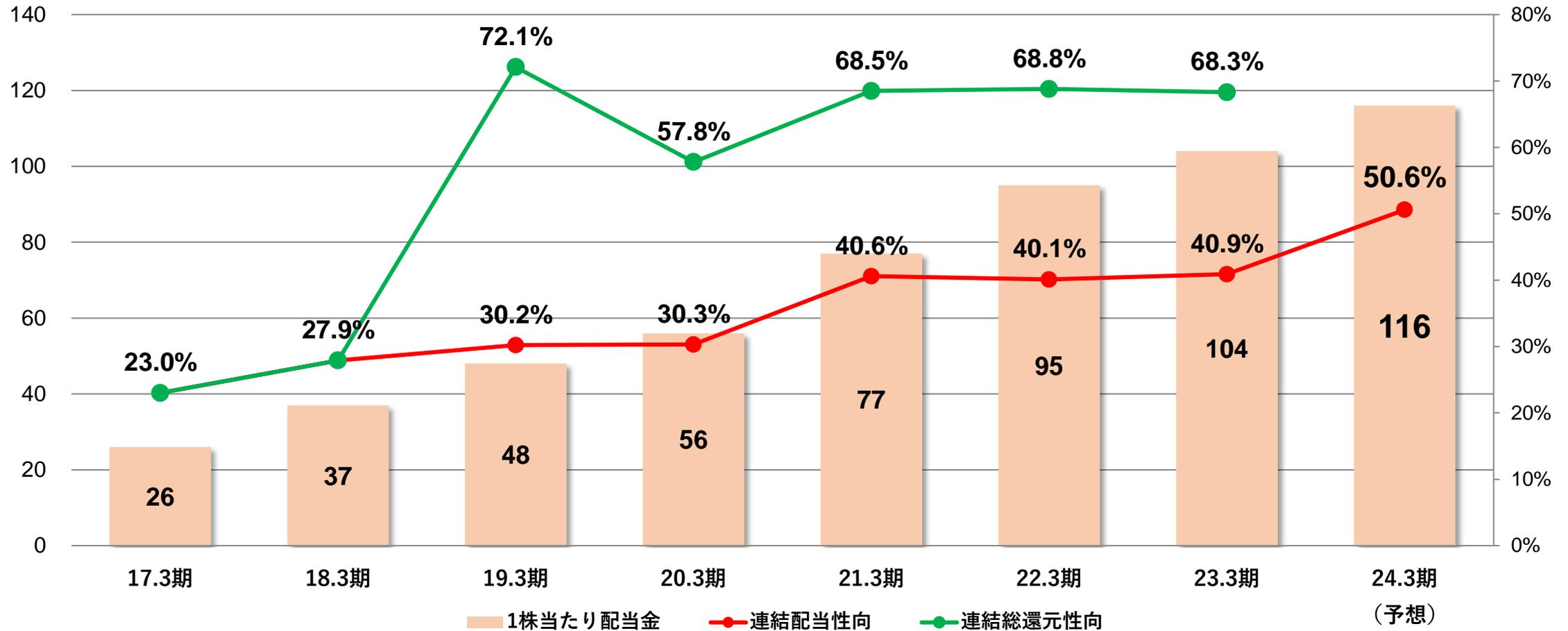
■参加・賛同するイニシアティブ等



株主還元等

- 連結総還元性向70%程度を目標。(2020年度～2023年度)
- 今期の連結配当性向は50.6%予想。

■ 1株当たり配当金の推移



株主優待制度

- 当社株式への投資魅力をさらに高め、より中長期的に当社株式を保有していただく株主様の増加を図ることを目的として、株主優待制度を充実化。

対象となる株主様	毎年3月末日現在、当社株式を100株（1単元）以上ご所有の株主様
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
贈呈の時期	毎年6月下旬

※ 長期保有株主様とは、「300株（3単元）以上を連続3年以上保有している株主様」で、300株（3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。



株主優待カード・カタログ



カタログギフト一例



最後までご清聴いただきありがとうございました。

当社HP <https://www.heiwa-net.co.jp/>



Copyright © 2023 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.