

HEIWA REAL ESTATE GROUP

STOCK VOICE 「資産形成フェスタ」 in 東証アローズ Online 2025

平和不動産の事業戦略

2025.2.15

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

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
(2024年3月期)

98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
120億円台

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



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

出所：中央区立京橋図書館



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)



道銀ビルディング
(札幌市)

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

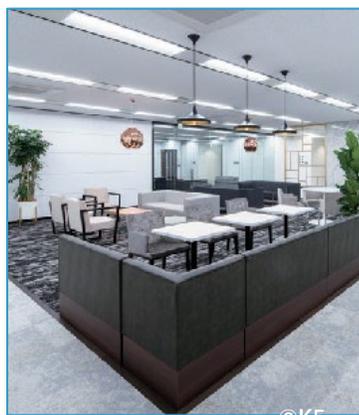
2024～
“Bazukuri Company”として
新たな成長フェーズへ



KABUTO ONE
(東京都中央区)



K5
(東京都中央区)



FinGATE KABUTO
(東京都中央区)



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)

Group Purpose

平和不動産グループパーパス

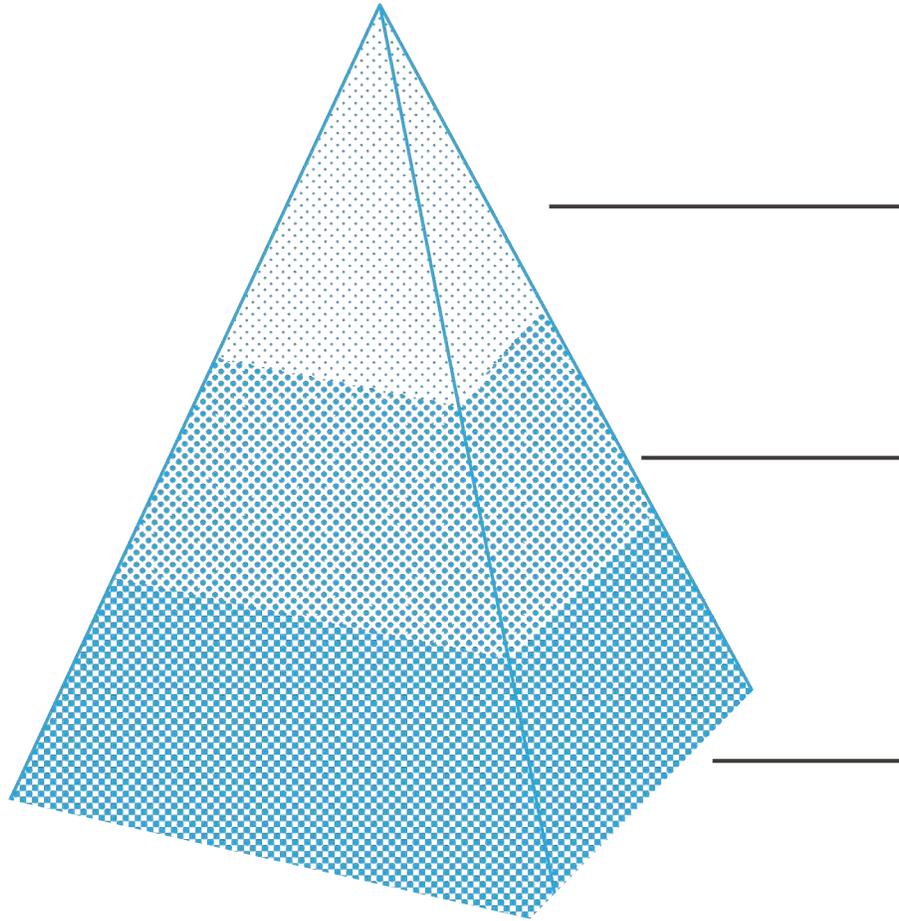
人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

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、私たちはつくりつづけます。

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

ホームタウン兜町・茅場町で街づくりを推進

- 日本橋兜町・茅場町では、次の2点を意識して街づくりを推進。
 1. モノクロの街から、様々な人々が訪れるカラフルな街づくりの展開。
 2. 地歴を活かした「国際金融都市・東京」構想に資する街づくりの推進

モノクロの街からカラフルな街へ



東京証券取引所ビル市場館 立会場

地歴を活かした街づくり



現在の兜町・茅場町

ホームタウン兜町・茅場町で街づくりを推進

- 日本橋兜町・茅場町では、次の2点を意識して街づくりを推進。
 1. モノクロの街から、様々な人々が訪れるカラフルな街づくりの展開。
 2. 地歴を活かした「国際金融都市・東京」構想に資する街づくりの推進

モノクロの街からカラフルな街へ



(写真 (画像) 提供: 中央区立京橋図書館)



「コト始めの街」

「投資の街」

「証券の街」

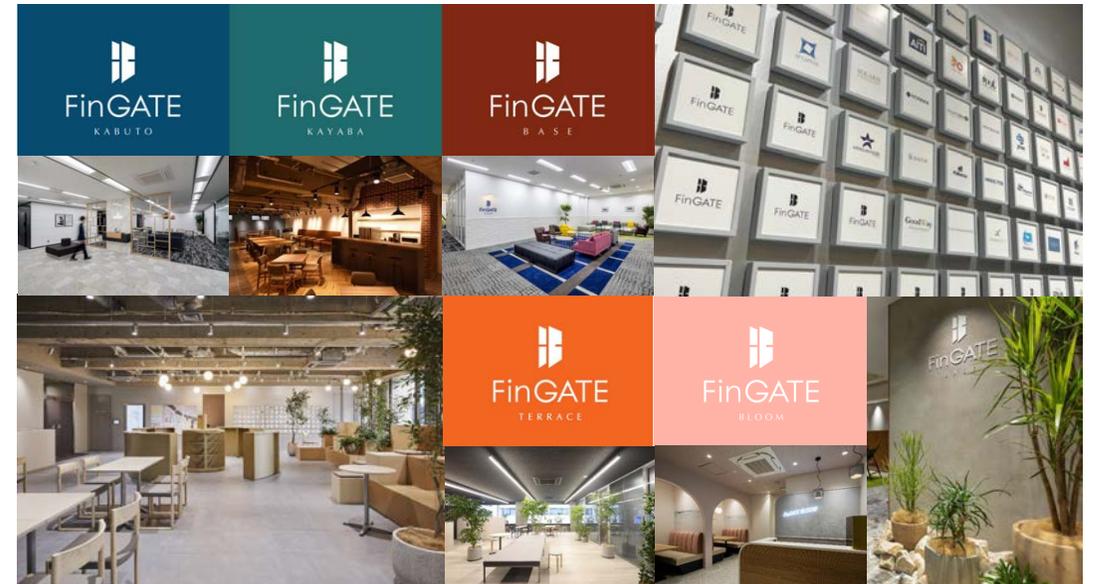


(写真 (画像) 提供: 中央区立郷土資料館)



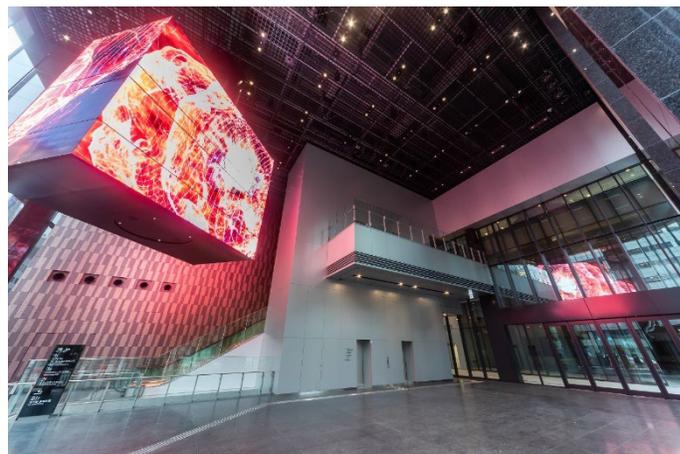
(写真 (画像) 提供: 中央区立京橋図書館)

地歴を活かした街づくり



KABUTO ONE

日本橋兜町・茅場町のリーディングプロジェクト（2021年開業）



「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、山種不動産株式会社、ちばぎん証券株式会社

資本主義発祥の地

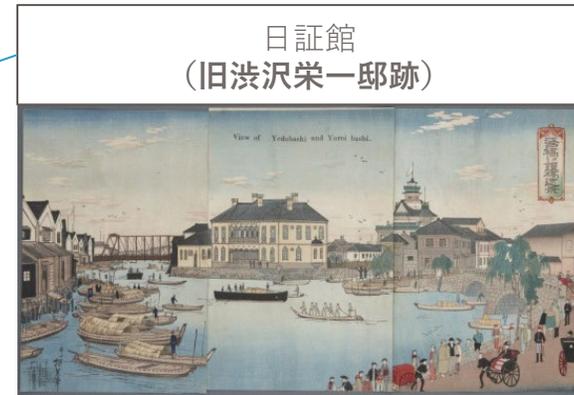
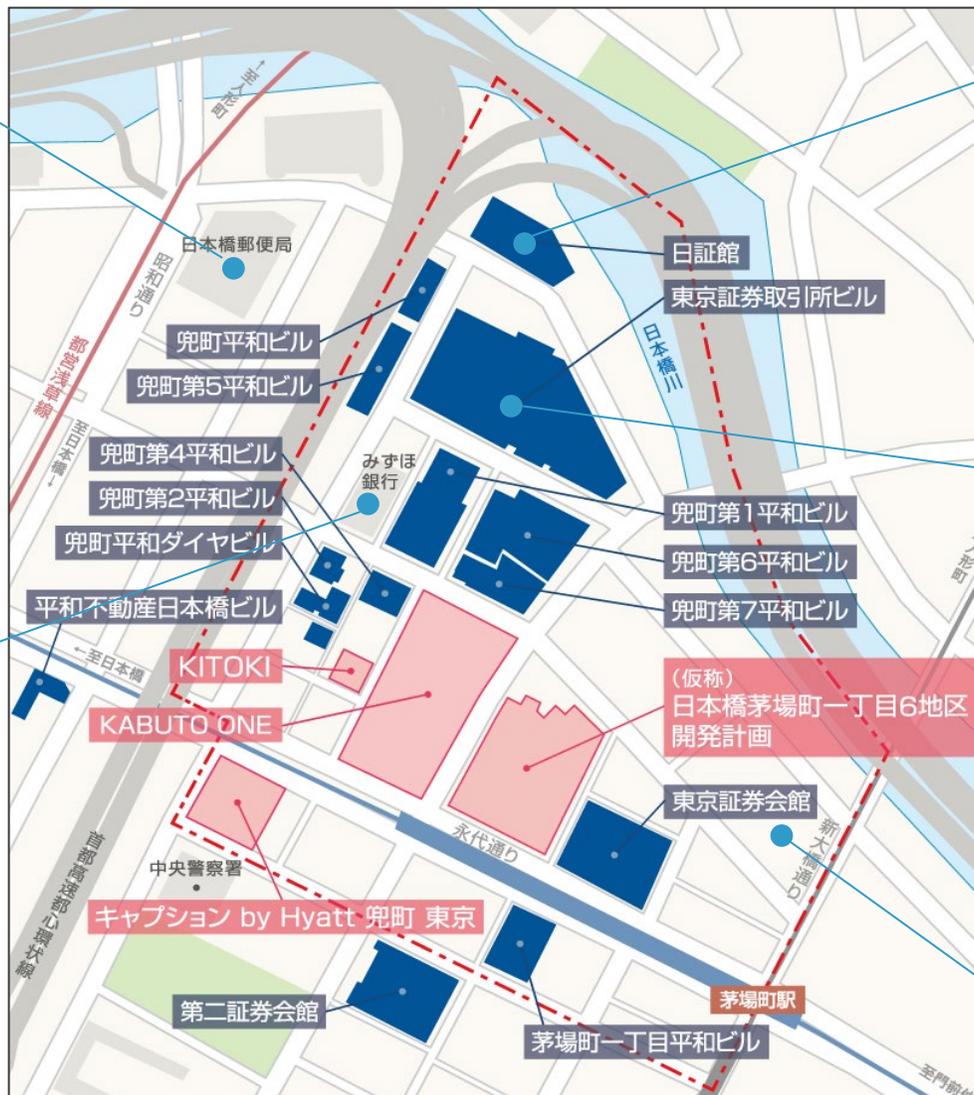
- 日本橋兜町・茅場町には株式取引や銀行など多数の発祥の地が存在する。



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)



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:中央区立郷土資料館)



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)



1887年に日本初の発電所が作られた。

投資を、そして感性を一步先へ。 この街から、新しい風を。

渋沢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。

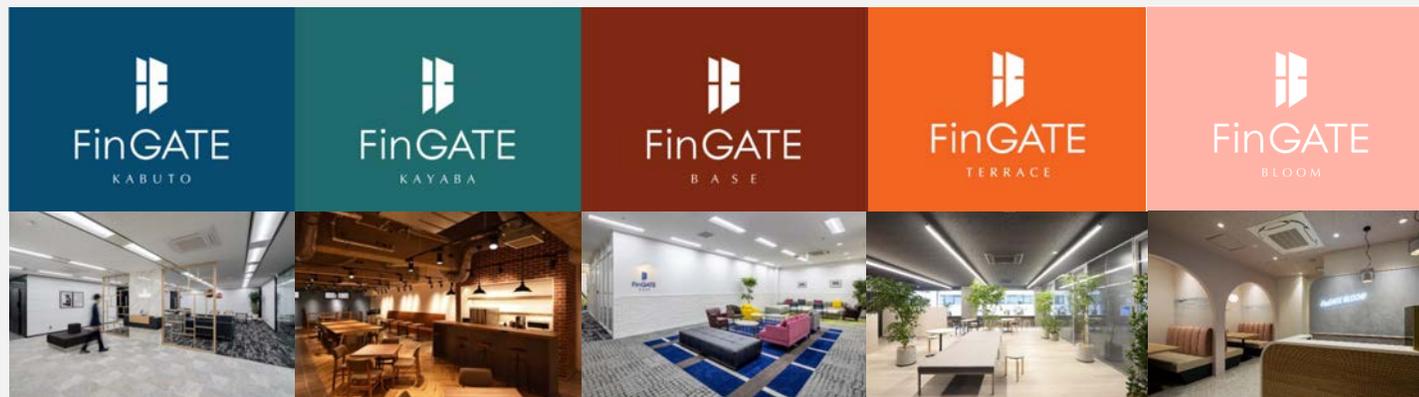
人々の感性を刺激する、世界のどこにもない場づくりを、この街から。

日本橋兜町・茅場町の街づくり

FinGATEの展開（「国際金融都市・東京」構想への貢献）

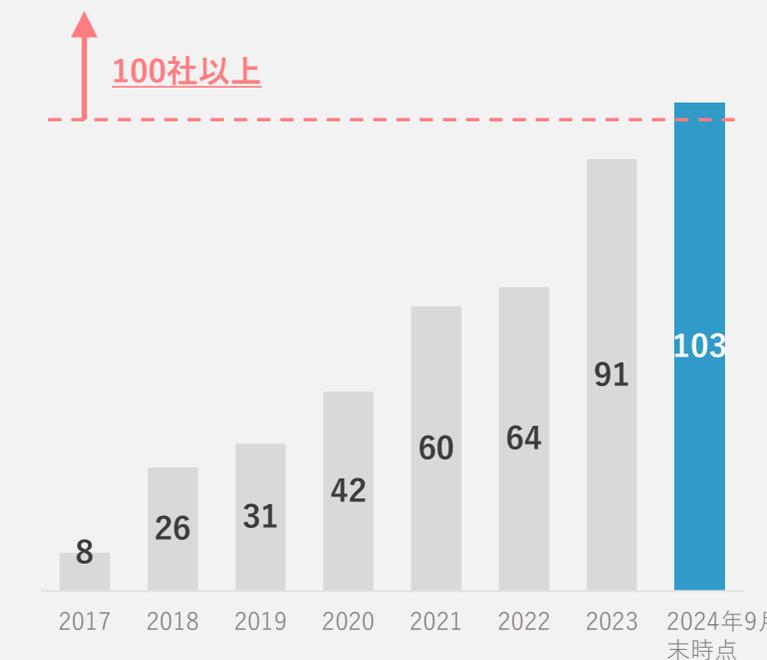
- FinGATEに独立系資産運用会社・Fintechを中心とした金融系スタートアップ等、2024年9月末時点で計103社が入居し、国内最大級の金融系スタートアップの集積地としての地位を確立。
- 2021年6月に海外金融事業者に対する一元的な相談窓口である金融庁・財務局の「拠点開設サポートオフィス」が「FinGATE TERRACE」に拠点開設。
- 2024年9月にFinGATE KAYABA コワーキングスペースを拡張整備。

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



街の賑わい創出

- 2020年2月に開業した「K5」以降、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合計約20店舗であり、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。
- 誘致した商業施設等と連携して、街一帯を盛り上げるイベントも開催。

■ 戦略的に誘致を進めた商業施設（一部抜粋）



■ 兜町一帯を盛り上げる街歩きイベント「兜町夜市」



出典：兜LIVE！

兜町・茅場町における開発・リノベーション等の変遷

- 2020年以降、新規開発とリノベーションを組み合わせながら、毎年、兜町・茅場町において街に新たな活気をもたらす取り組みを展開。

2020



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。

2021



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。

2022



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。

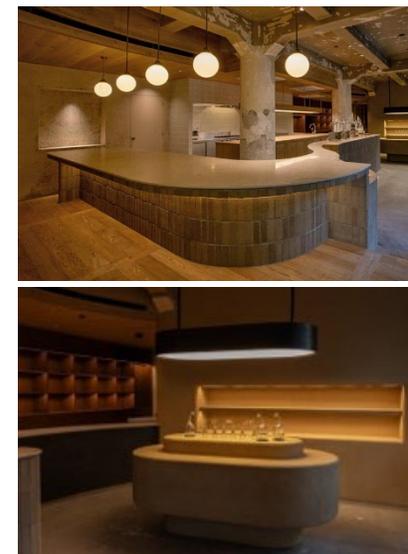
2023



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。

2024



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。

街の新たな滞在施設の提供 キャプション by Hyatt 兜町 東京（2025年開業予定）

- 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。2025年開業に向けて、2023年4月に着工。
- 大手金融機関の集積する大手町・日本橋との近接性があり、羽田・成田空港へも好アクセスな立地。内外プレーヤーの滞在施設として利用可能。
- 木造ハイブリッド構造の採用をはじめとした積極的な環境負荷低減施策の導入により、DBJ Green Building認証（プラン認証）を取得。



「キャプション By Hyatt 兜町 東京」概要

ホテル名称	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 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
構造	木造ハイブリッド構造
客室	195室（予定）
開業	2025年（予定）

街の新たなランドマークビル（仮称）日本橋茅場町一丁目6地区開発計画

- 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	着工：2027年度（予定） 竣工：2030年度（予定）

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

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デザイン監修者として招聘。

計画概要

事業主体	大通西四丁目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	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)	2028年度：竣工・供用開始

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（2年連続）。

■ 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>2024 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>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>2024 CONSTITUENT MSCI日本株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>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>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>

■ 参加・賛同するイニシアティブ等

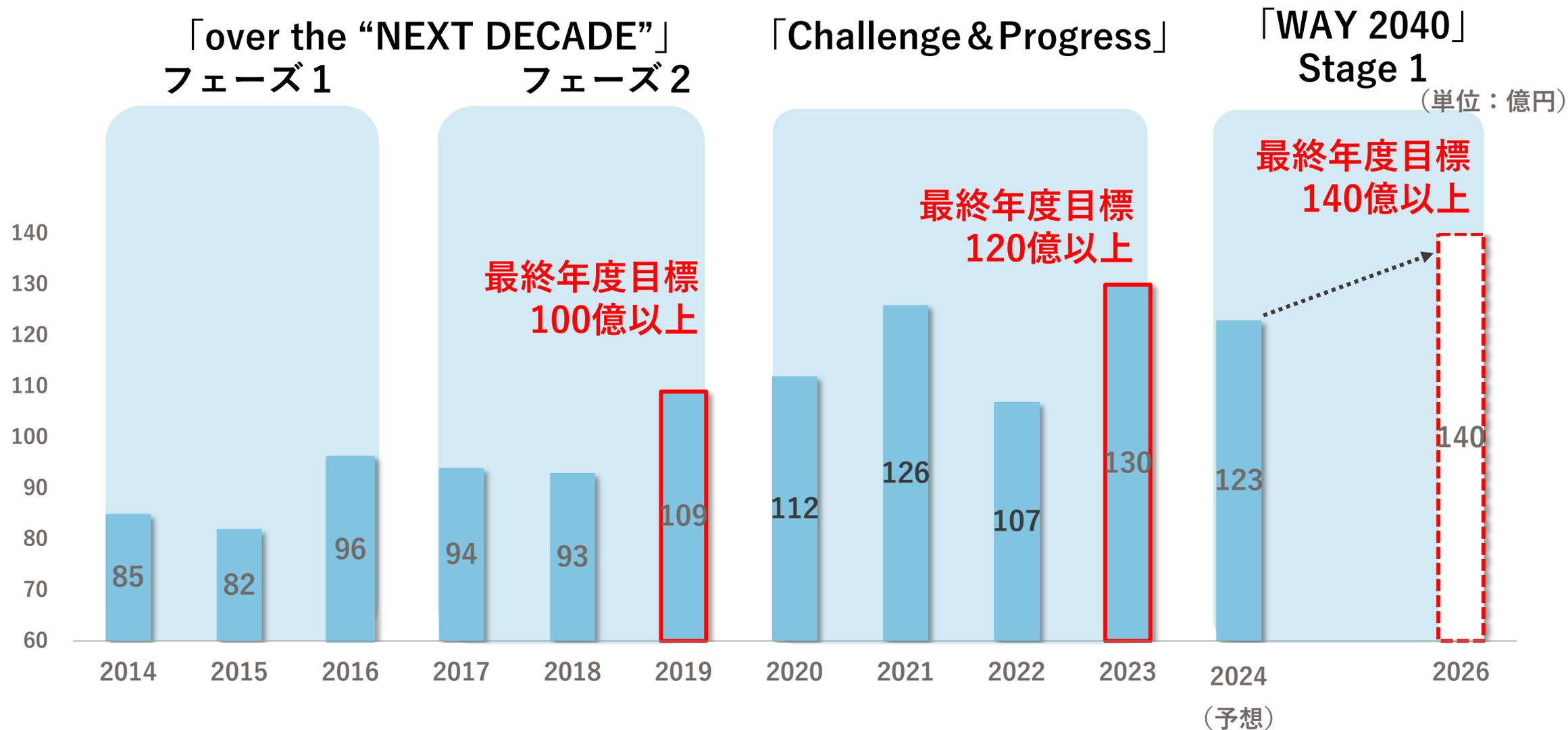


■ ESG評価

 <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 2024 健康経営優良法人 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2024)</p> <p>「A」スコア獲得</p>	 <p>スポーツエールカンパニー 2024</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5年度 東京都スポーツ推進企業</p> <p>選定</p>
 <p>日経SDGs経営調査2024</p> <p>「3スター」獲得</p>	

平和不動産グループの業績推移

連結営業利益の推移



資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みについて

- 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300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。
- 特別利益として計上する投資有価証券売却益の増加分については、連結配当性向を50%とする株主還元方針に沿い、普通配当として株主の皆様へ還元するとともに、2024年6月に自己株式取得約90億円を実施したことに加え、さらに株主の皆様への還元を強化するため、2025年3月期から2027年3月期までの3年間において、1株当たりの特別配当30円を実施する予定。

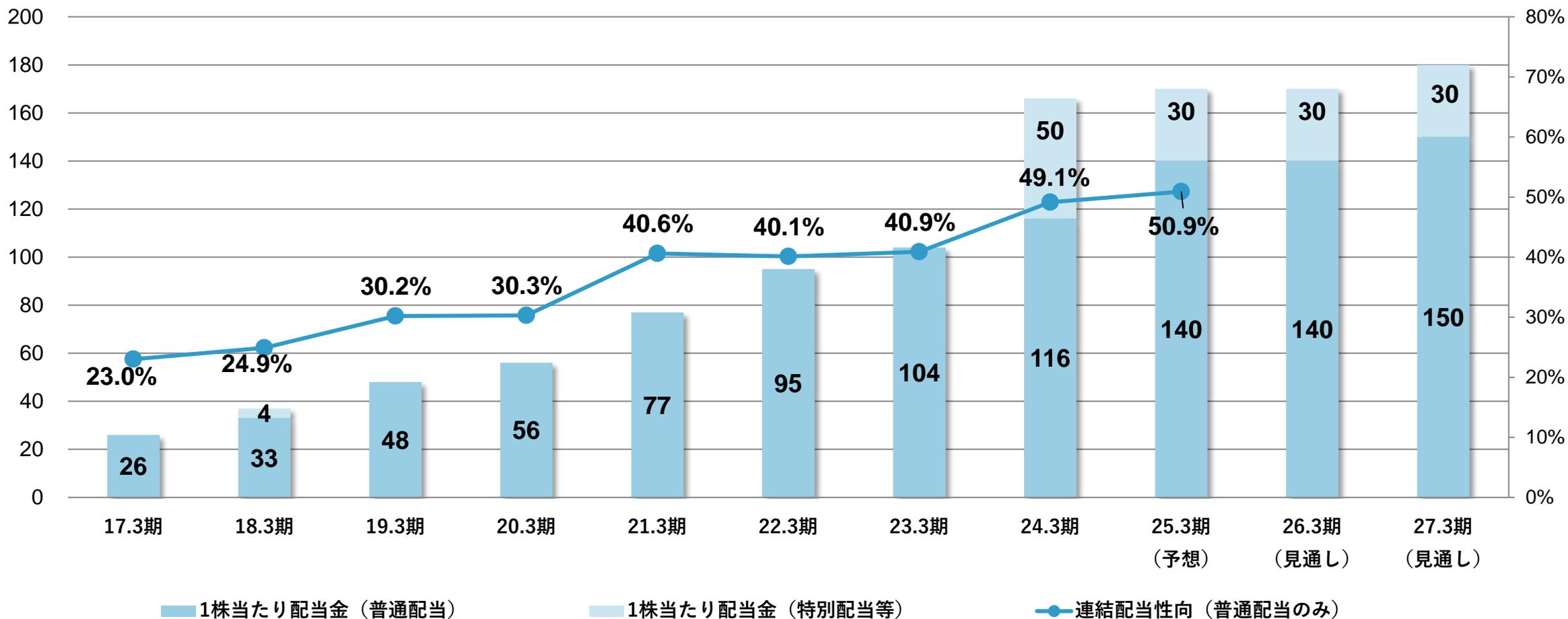
	従来の見通し（※1）			取り組み後の見通し（※2）		
	2025.3期	2026.3期	2027.3期	2025.3期	2026.3期	2027.3期
親会社株主に帰属する当期純利益	85億円			93億円	95億円以上	<u>100億円以上</u>
EPS（1株あたり当期純利益）	251.56円		270円以上	275.24円	280円以上	<u>300円以上</u>
ROE	7%以上			7%以上	<u>8%以上</u>	
1株当たり年間配当金	126円			170円 （普通配当140円） <u>（特別配当30円）</u>	170円以上 （普通配当140円以上） <u>（特別配当30円）</u>	180円以上 （普通配当150円以上） <u>（特別配当30円）</u>

※1 2024年4月30日、2024年6月7日公表数値 ※2 2025年1月31日公表数値

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。
- 2025年3月期の1株当たり配当金は年間170円予想（特別配当30円を含む）とし、8期連続の増配予想。
- 2026年3月期および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）



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100株（1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※（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

※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。

※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

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。

最後までご清聴いただきありがとうございました。