平和不動産株式会社

平和不動産株式会社
〒103-8222 東京都中央区日本橋兜町1番10号
TEL 03-3666-0181　FAX 03-3666-4930
URL https://www.heiwa-net.co.jp/

平和不動産株式会社
コーポレートレポート

CORPORATE REPORT 2020

世界に届く、街を生む。

平和不動産株式会社

世界に届く、街を生む。

創業以来、日本橋兜町・茅場町に軸足を置いてきた当社グループだからこそ、
街の個性を継承し、新たな価値を創り出すことができる――。

当社グループが考える「日本橋兜町・茅場町らしさの再活性化」は、
かつてと同じ賑わいを取り戻すのではなく、
働く人、住む人、来街する人がいる色合いのある街に変えていくことです。

そのエリアが持つ特性を活かし、伸ばしていくことで、
まさに今、「街づくりに貢献する会社」として挑戦・飛躍していきます。

CONTENTS

平和不動産グループについて
02 平和不動産のあゆみ
04 価値創造モデル
06 企業価値の源泉
価値創造戦略
08 トップメッセージ
12 新中期経営計画
18 事業別概況
戦略を支える基盤
20 サステナビリティ経営の実践
22 E：環境
23 S：社会
24 G：コーポレート・ガバナンス
28 役員一覧
会社データ
30 連結財務ハイライト
32 組織体制
33 会社概要／株式情報

「編集方針」

当社の「コーポレートレポート」は、株主・投資家ならびにステークホルダーの皆様に、年次業績と中長期的な企業価値向上に向けた取り組みをお伝えし、更なる対話のきっかけになることを目指して発行しています。
編集にあたっては、国際統合報告委員会（IIRC）が発表した「国際統合報告フレームワーク」を参考にし、シンプルでわかりやすい表現を目指し、重要な項目について視覚的に内容が理解できるように工夫しました。
冊子に記載しきれなかった財務情報やコーポレートガバナンス報告書は、当社ホームページで情報を入手いただけます。

「見通しに関するご注意」

本レポートに掲載している情報のうち過去の歴史的事実以外の情報は、一定の前提のもとに作成した将来の見通しであり、現在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います。したがって、将来、実際に公表される業績等の情報は種々の要素によって変動する可能性があります。本レポートを使用されたことにより生じるいかなる損害につきましても当社は責任を負うことはありません。

平和不動産のあゆみ

平和不動産は、我が国の金融マーケットの中枢的機能・役割を担う東京、大阪、名古屋等の証券取引所ビルのオーナー企業として、1947年に設立されました。
当社創業の地である日本橋兜町・茅場町は、「証券の街」として発展してきましたが、情報通信の発達等社会環境が変化する中で、株券売買立会場の閉鎖や証券会社の移転が進み、その姿を大きく変えてきています。
当社グループが考える「日本橋兜町・茅場町らしさの再活性化」は、かつてと同じ賑わいを取り戻すのではなく、働く人、住む人、来街する人がいる色合いのある街に変えていくことです。
「証券・金融・投資」のフィールドでエッジの効いた、さらには地域の賑わい、回遊性を再創出し、街に新たな機能や文化を創り出すことで、
「街づくりに貢献する会社」として挑戦・飛躍していきます。

1947

証券の街を支えた創業期

証券取引所ビルのオーナー企業として設立。取引所の賃貸だけでなく取引所の所在地を中心にしたビル賃貸事業の展開にて事業の基礎を築く。

1947　当社設立
1949　各証券取引所への賃貸開始 1
1958　福岡証券ビル 竣工
1962　京都証券ビル 竣工

1

旧東京証券取引所ビル

1980

住宅分譲事業等事業の多角期

時代や社会環境の変化とともに事業領域を拡大。郊外型住宅の開発やマンション分譲事業に進出。

1980　マンション分譲事業に進出
1984　東京証券取引所ビル市場館（現 東証Arrows）竣工 2
1986　横浜平和ビル 竣工
1987　大阪平和ビル 竣工
1988　東京証券取引所ビル本館 竣工 2
1992　茅場町平和ビル 竣工
1993　大丸京都店西館共同ビル 竣工
1994　大丸京都店北館共同ビル 竣工

2

東京証券取引所ビル
（東京都中央区）

2000

賃貸事業資産の拡大期 収益基盤を強化

大阪・名古屋における建替え事業を積極化。オフィスや商業施設等の賃貸事業資産を拡大し、収益基盤の強化を図る。

2000　三田平和ビル 取得
2001　内幸町平和ビル 取得
2002　道銀ビルディング 取得
2004　名古屋平和ビル 竣工
　　大阪証券取引所ビル 竣工 3
2007　名古屋証券取引所ビル 竣工
2008　ホテルブライトンシティ大阪北浜 竣工
2009　リート事業へ本格的に参入
（現 平和不動産アセットマネジメント株式会社を連結子会社化）

3

大阪証券取引所ビル
（大阪市）

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

日本橋兜町・茅場町の活性化に取り組み、第一弾プロジェクトとなるKABUTO ONEの事業化に成功。

2014　日本橋兜町街づくりビジョン発表
2015　北浜一丁目平和ビル 竣工
　　丸善名古屋本店ビル 竣工
2017　兜町第6平和ビル 取得
　　大阪御堂筋ビル 取得
　　FinGATE KAYABA 開設 4
2018　FinGATE KABUTO 開設
　　FinGATE BASE 開設
2019　KABUTO ONE 着工 6

4

FinGATE KAYABA
（東京都中央区）

2020

「街づくりに貢献する会社」として新たな成長のフェーズへ

「街づくりに貢献する会社」としての挑戦と飛躍。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、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。

2020　「K5」開業 5
　　FinGATE TERRACE 開設
2021　KABUTO ONE 開業予定 6

5

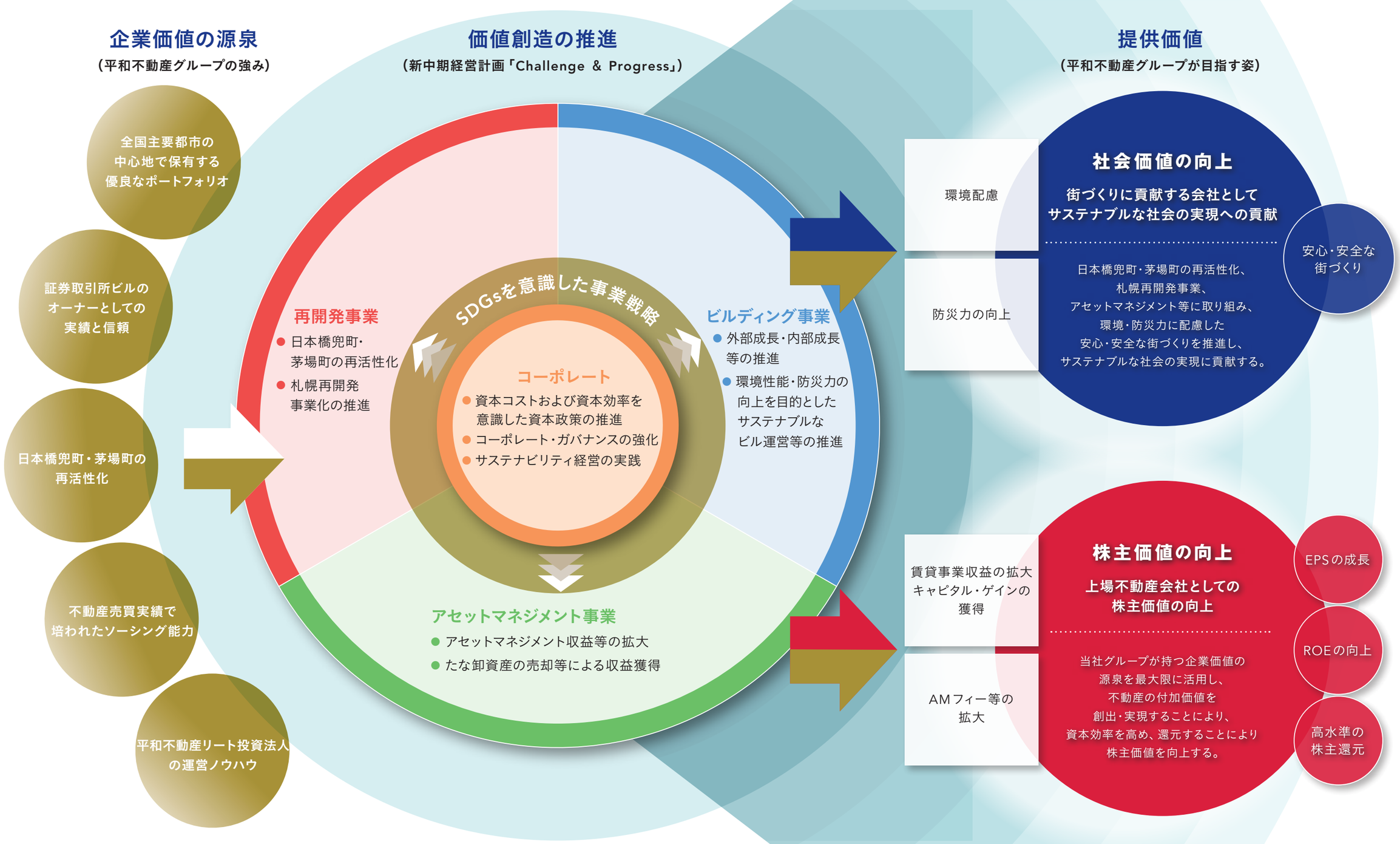
K5
（東京都中央区）

6

KABUTO ONE
（東京都中央区）

価値創造モデル

「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ります。



企業価値の源泉

平和不動産は、証券取引所の建物を保有・賃貸する会社として設立され、現在も東京証券取引所をはじめとして大阪、名古屋、福岡の各証券取引所の建物を保有しています。また、全国主要都市の中心地に優良なポートフォリオを有し、日本の金融インフラ施設等を支えることを通じて、さまざまなステークホルダーと信頼関係を構築し、協力を得ることにより、日本橋兜町・茅場町再開発第1期プロジェクトの事業化に成功しました。
日本橋兜町・茅場町の街づくりでの実績・経験を踏まえて、これから取り組む札幌再開発事業においても大きく貢献するポジションを築き、「街づくりに貢献する会社」としての役割をこれまで以上に果たしていきます。

証券取引所ビルのオーナーとしての実績と信頼

東京証券取引所ビル（東京都中央区）

大阪証券取引所ビル（大阪市）

名古屋証券取引所ビル（名古屋市）

福岡証券ビル（福岡市）

全国主要都市の中心地で保有する優良なポートフォリオ

大阪御堂筋ビル

ホテルブライトンシティ大阪北浜

北浜一丁目平和ビル

平和不動産北浜ビル

大阪（北浜）

- 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
- 平和不動産北浜ビル
- 北浜一丁目平和ビル
- 大阪御堂筋ビル
- 京都証券ビル
- 大丸京都店西館共同ビル
- 大丸京都店北館共同ビル

北海道（札幌）

- 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
- AFTビル
- ホテルエミシア札幌

道銀ビルディング

仙台（一番町）

- 一番町平和ビル
- ソララプラザ

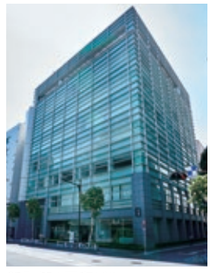
一番町平和ビル

東京（日本橋兜町）

- 東京証券取引所ビル
- 日証館
- 兜町平和ビル
- 兜町第1平和ビル
- 兜町第2平和ビル
- 兜町第4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
- 茅場町一丁目平和ビル
- 茅場町ブロードスクエア
- 茅場町第2平和ビル
- クアトロ室町ビル
- 三田平和ビル
- 内幸町平和ビル
- 横浜平和ビル

内幸町平和ビル

三田平和ビル


兜町第6平和ビル

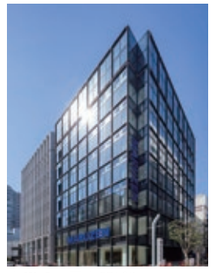
天神平和ビル

福岡（天神）

- 福岡証券ビル
- 福岡平和ビル
- 天神平和ビル

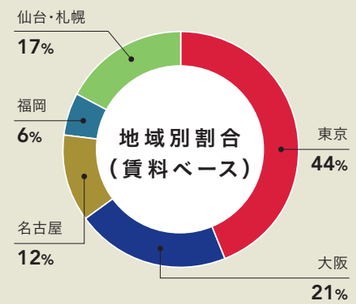
名古屋（栄）

- 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
- 栄センタービル
- 栄サンシティービル

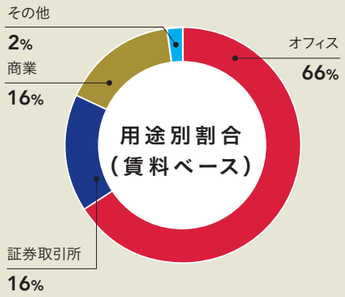

丸善名古屋本店ビル

セントライズ栄

■ポートフォリオ内訳



※住宅除く・2020年3月末日現在



※住宅除く・2020年3月末日現在

「街づくりに貢献する会社」としての挑戦と飛躍 平和不動産ならではの不動産デベロッパーを標榜

代表取締役社長　土本 清幸

平和不動産が果たすべき役割

平和不動産は、日本の金融マーケットの中枢的機能・役割を担う東京、大阪、名古屋などの証券取引所ビルのオーナー企業として1947年に設立されました。以来、証券市場のインフラを支える重責を担い、日本で唯一の証券取引所ビルのオーナー不動産会社としての信頼を基盤として業容を拡大してまいりました。不動産事業の基本的な使命は、そこに集う企業や人々が力を発揮したり、豊かな生活を送ったりするために、利便性や快適性、安全性といった環境を提供すること。すなわち、街のインフラとソフト面の2つを向上させていくことが、役割であると考えています。

不動産デベロッパーとしてのプレゼンスの向上

当社グループは、2014年度に10年間の中長期経営計画over the “NEXT DECADE”（以下、前中長期経営計画）を策定し、当社創業の地である日本橋兜町・茅場町の再活性化に取り組むことにより、「街づくりに貢献する会社」となることに挑戦してまいりました。前中長期経営計画の策定当時は、「10年後には不動産デベロッパーと呼ばれるような会社になりたい」と、当時の私どもからすれば非常にチャレンジングな目標を掲げましたが、「KABUTO ONE」の新築工事着手により、目に見える成果を示すことができました。また、不動産市況の追い風を背景に、従業員がしっかりとそれぞれの職責を果たしてくれたこともあり、前中長期経営計画において掲げた計数目標である2023年度の連結営業利益100億円台を2019年度に4年間前倒しで達成するとともに、すべての利益項目について過去最高益を更新することができました。この6年間の取り組みを通じて、不動産デベロッパーとしてのプレゼンスの向上および業績向上の2つの目標を前倒しで達成できたのではないかと捉えています。

こうした背景のもと、不動産デベロッパーとしてのさらなる飛躍を目指し、平和不動産グループとして、より一層挑戦していくことを決意し、2020年度から4年間の中期経営計画「Challenge & Progress」を新たに策定しました。

挑戦・飛躍するための事業戦略

新中期経営計画「Challenge & Progress」（2020年度～2023年度）では、「再開発事業」「ビルディング事業」「アセットマネジメント事業」の3つの事業を柱に、社会課題への解決に貢献し、「街づくりに貢献する会社」として挑戦・飛躍していきます。

再開発事業の量的・質的拡大

まず、再開発事業では、量的・質的な面でさらなる拡大を図るべく、開発の質とスピードを上げていきたいと考えています。日本橋兜町・茅場町での再活性化については、第一弾のプロジェクトである「KABUTO ONE」が2021年に開業し、目に見えるかたちで再開発が実現できることになります。「KABUTO ONE」以降のプロジェクトについても、さらにスピード感を持って取り組んでまいります。また、スクラップ＆ビルドによる新築ビルの開発のみではなく、良質な建物をリノベートして使い続けていくことも指向してまいります。これはある意味、現代社会に求められている方向性とも合致しており、良い建物は50年、100年使っていく、価値を与えていくという考えのもと、開発とリノベートをミックスして街づくりを進めていくことが肝要と考えます。その代表

例が、2020年2月にオープンした「K5」です。東京証券取引所に隣接した、築90年を超えるクラシカルなビルをリノベートし、ホテル、レストラン、バーを含む複合施設をオープンしたことにより大変反響をいただきました。今後も、新築ビルとクラシカルなビルを組み合わせた、サステナブルな街づくりを推進していきます。

また、街づくりにはハード面だけでなく、ソフト面の開発も不可欠です。そこで、新中期経営計画の策定に合わせて組織変更を行い、地域共創部を新設しました。地域の方々や日本橋兜町・茅場町の再活性化において共に手を取り合っていく企業の皆様との「共創」を推進する部門として、協働イベントなどソフト面での企画を進め、日本橋兜町・茅場町独自の街づくりを進めていきたいと考えています。とりわけ、この日本橋兜町・茅場町ならではの特性を活かすことが大切であり、「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」という開発コンセプトのもと、「証券・金融・投資」の分野でエッジを効かせることにより、街の魅力を存分に打ち出していくことを考えています。

次に、札幌での取り組みです。再開発事業において、今回初めて札幌再開発事業化の推進を盛り込みました。日本橋兜町・茅場町での街づくりのノウハウを他の都市に活かしていきます。また、“ポストコロナ”“ウィズコロナ”が強く意識されている昨今ですが、札幌での取り組みはこの観点のみではなく、“アナザーコロナ”も強く意識しています。首都圏直下型地震や地球温暖化による夏の平均気温上昇など、現在のコロナ禍と同じような実際に起こってから対処するのでは遅い問題に直面してしまうことを“アナザーコロナ”と捉えています。そうした懸念を踏まえ、東京一極集中ではなく、東京が抱える課題の1つの解として、札幌は有力な候補地であると考えました。今後の働き方や会社の在り方といったことも含めて提案の準備を進めていく考えです。

■ 主軸となるビルディング事業の推進

当社グループはビル賃貸事業を主軸としています。日頃から、テナントの皆様への安心・安全の提供が何よりも大事なことであります。コロナ禍においても、ビルオーナーとしてテナントの皆様への連絡体制などをはじめ、可能な限り体制を整え、引き続き安心・安全の提供に注力していく所存です。

ビルディング事業では、収益の柱としての安定的な成長およびサステナブルなビルの運営という2つが重要なポイントです。従来も、新規賃貸資産の取得によるポートフォリオの積み上げなどの外部成長、賃料増額改定の実行によるポートフォリオの収益性向上などの内部成長を推進してきました。この2つの成長に引き続き取り組むとともに、新中期経営計画においては、環境性能・防災力の向上を目的としたサステナブルなビル運営を推進していきます。環境・防災に関するKPIも明示していますが、これはSDGsを含めた社会の要請でもあり、不動産会社としてビルの運営を通じて、社会課題への解決に取り組んでまいります。

また、“アフターコロナ”のオフィスの在り方を考えますと、リモートワークでは実現できないイノベーティブなことを議論する場、信頼関係や企業文化を育む場などに変化していくのではないかと捉えています。また、ビルのエネルギーが再生可能エネルギーで賄われているなど、企業がオフィスを選択するうえで、ビル自体が環境に配慮されている点を評価することになると考えています。こうした事業環境の変化を機会と捉え、オフィスに求められる社会的なニーズを先取りし、お客様に選ばれるオフィスを提供してまいります。

■ アセットマネジメント事業による価値創出

当社は平和不動産リート投資法人のスポンサーとして、その成長をサポートしています。J-REITは幅広い投資家層に対して不動産への投資機会を提供できる非常に魅力的な商品であり、この事業を通じて社会貢献できるものと考えています。当社グループとしては平和不動産リート投資法人の成長をサポートする過程で得られる収益を通じて、グループ全体での収益力の強化につなげています。また、平和不動産リート投資法人への供給を視野に入れた賃貸マンションの開発も行っており、中でも、HFレジデンスシリーズは着実に開発実績を積み上げています。今後も、価値を最大化したうえでの収益物件売却やHFレジデンスシリーズの開発などで、収益の獲得に取り組んでまいります。

企業価値向上の礎とは

当社グループは、社会課題解決への貢献による社会価値の向上とともに、株主への利益還元を強化することにより株主価値の向上を目指しています。新中期経営計画では、この4年間は、連結総還元性向70%程度を目標に利益還元することを基本方針としました。また、EPS目標に加え、資本コストを意識したROE目標も新たにKPIとして設定しました。株主価値向上を1つの柱として掲げることが上場企業としての使命であるとの考えのもと、こうしたKPIを選定しております。社会価値および株主価値の2つの価値向上に取り組むことにより、企業価値の向上を図ってまいります。

これからの4年間は、社会から評価され、誰もが認めるような実績を数多く有する会社にしたいと考えています。例えば、事業面の「安心・安全」については、全役職員が救命資格を身に付け、万一の際にはAEDなどによる救急措置ができるように取り組んでいく予定です。さらに、日本橋兜町・茅場町の再活性化においても、日本で一番注目を集めるようなビルの開発に取り組みたいと考えます。2021年開業予定の「KABUTO ONE」では、アトリウム空間を設け、新しい兜町の顔になるような情報発信機能などを備える構想です。

また、コーポレート・ガバナンスについては、私自身、前職においても長年にわたり議論を重ねた経緯から、強い思い入れのある分野です。当社では実践する立場として、実効性のあるコーポレート・ガバナンスを推進したいと考えております。従来も、当社はコーポレート・ガバナンスの充実に注力してきましたが、2020年度より女性の弁護士や国際経験豊かな会社経営経験者といった方々に社外取締役に就任していただき、取締役会の多様性をより充実させました。「挑戦・飛躍」のステージへ進む道筋として、当社自身が変化していくという緊張感を持つためにも、社外取締役の方々と活発な意見交換を行っていく考えです。

100年企業を目指した経営の要諦

私自身、当社の経営にあたり大事にしたいと考えていることが2つあります。1つは、“want to 経営”です。この兜町と縁ある渋沢栄一翁は「健全な欲望を持つことが創造を生む」といった言葉を遺していますが、上からの指示による“have to”ではなく、一人ひとりの主体性に伴う“want to”にあふれた会社にしたいと考えています。期せずして、コロナ禍の感染予防対策においては、急遽、在宅勤務に切り替えるに際して、従業員が自発的にリモートワーク環境の整備などを行い、非常に迅速に対応できたことを心強く感じています。

そして、もう1つは、“積善経営”です。「積善の家には余慶あり」――中国の古典に出てくる文言で、誠実であれば少しだけ他の家よりも良いことが起こるという教えであり、まさにそのような善を積む経営をしていかなければならないと肝に銘じています。こうした考えが強まった背景の1つに、昨年の当社元従業員による不正行為があります。お取引先へのご説明に回りましたが、創業以来70年以上かけて積み上げてきた信頼が揺らぐことはありませんでした。皆様からの信頼に感謝するとともに、積善経営を標榜することで、これまで以上に信頼関係を築いていくことが大事であるというメッセージを従業員に伝え、一人ひとりの誠実さ・倫理観をあらためて見直していきたいと思います。

今後も新型コロナウイルス感染症の世界的流行に伴う影響は懸念されるものの、大きな環境変化は当社グループにとって大いなる機会でもあると捉えています。より一層存在感のある不動産デベロッパーとなるべく、平和不動産グループの強みを活かし、新たな価値を創出することで、新時代の100年企業を目指し舵取りを担っていきます。そして、「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に貢献するとともに株主価値の向上に取り組むことにより、企業価値の向上を目指してまいります。引き続き当社グループの取り組みにご理解とご支援をいただきますとともに、これからの挑戦と飛躍にご期待くださいますよう、お願い申し上げます。

代表取締役社長　土本 清幸

価値創造戦略

新中期経営計画

「街づくりに貢献する会社へ」をビジョンとして、2014年に策定した中長期経営計画の計数目標「2023年度の連結営業利益100億円台」を2019年度に4年間前倒しで達成しました。
2020年度からは新たな中期経営計画を掲げ、変化し続ける社会環境への対応とともにさらなる事業進展を目指します。

■ 前中長期経営計画の実績

2014年に策定した中長期経営計画「over the “NEXT DECADE”」においては、日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの第一弾となる「KABUTO ONE」の事業化に成功するとともに、外部成長・内部成長等における高い成果を実現しました。さらには、計数目標として掲げた2023年度の連結経営利益100億円台を2019年度に4年間前倒しで達成するとともに過去最高益を更新しました。

■ 新中期経営計画の位置付け

【前中長期経営計画】
over the “NEXT DECADE”
（2014年度～2019年度）

街づくりに貢献する会社へ
（デベロッパーへの挑戦）

連結営業利益
10年間で80億円台から100億円台へ

再開発投資計画

2014年度～2019年度 実績	2020年度～2023年度 計画
約150億円	約320億円

【新中期経営計画】
Challenge & Progress
（2020年度～2023年度）

街づくりに貢献する会社としての挑戦と飛躍
（デベロッパーとしての挑戦・飛躍）

連結営業利益
4年間で100億円台から120億円台へ

- 再開発事業の量的・質的拡大
- サステナビリティ経営の実践
- 付加価値創出のビジネスモデルへの転換
- EPS成長・ROE意識・高水準の株主還元

■ 外部環境／社会要請に応える新たな挑戦へ

自然災害リスク対応の必要性、コーポレート・ガバナンスの進展、ESG・SDGsに対する意識の高まり等、当社グループを取り巻く経営環境は大きく変化しています。また、足元では新型コロナウイルス感染拡大が今後の国内外経済および不動産市況等に与える影響についても留意が必要な状況です。

このような外部環境の変化への対応に加え、順調に推移した前中長期経営計画の事業戦略を継承しつつ、さらに進展させるため、2020年度から2023年度までを計画期間とした新たな経営計画を策定しました。

新たな中期経営計画「Challenge & Progress」（2020年度～2023年度）は、日本橋兜町・茅場町再活性化、札幌再開発の事業化、外部成長・内部成長を通じた付加価値創出のビジネスモデルへの転換とともに、サステナビリティ施策の推進による社会課題の解決に貢献することにより、「街づくりに貢献する会社」として挑戦・飛躍をしていく期間と位置付け、さらなる企業価値の向上に取り組んでまいります。

■ 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ります。

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

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

新中期経営計画「Challenge & Progress」概要

【新中期経営計画】
Challenge & Progress（2020年度～2023年度）

街づくりに貢献する会社としての挑戦と飛躍
（デベロッパーとしての挑戦・飛躍）

連結営業利益…4年間で100億円台から120億円台へ

- 再開発事業の量的・質的拡大
- サステナビリティ経営の実践
- 付加価値創出のビジネスモデルへの転換
- EPS成長・ROE意識・高水準の株主還元

■ 事業戦略

1 再開発事業
1. 日本橋兜町・茅場町の再活性化
2. 札幌再開発事業化の推進

2 ビルディング事業※
1. 外部成長・内部成長等の推進
2. 環境性能・防災力の向上を目的としたサステナブルなビル運営等の推進

※従来の「賃貸事業」を「ビルディング事業」に名称変更しています。

3 アセットマネジメント事業※
1. アセットマネジメント収益等の拡大
2. たな卸資産の売却等による収益獲得

4 コーポレート
1. 資本コストおよび資本効率を意識した資本政策の推進
2. コーポレート・ガバナンスの強化
3. サステナビリティ経営の実践

※従来の「不動産ソリューション事業」を「アセットマネジメント事業」に名称変更しています。

■ 計数目標

（1）KPI

利益目標	EPS	**200円以上**（2023年度）
	連結営業利益	**120億円以上**※1（2023年度）
資本効率	ROE	**6%以上**※2（2020年度～2023年度）
株主還元	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〉

（参考）財務健全性：ネットD/Eレシオ1.8倍以下
※1 連結営業利益内訳　ビルディング事業：118億円、アセットマネジメント事業：18億円
全社消去・その他：△16億円
※2 新型コロナウイルス感染拡大の影響を考慮し、2020年度はROE5%以上を目標とします。

（2）投資計画（2020年度～2023年度）

事業	投資額	
再開発事業	**約320億円**	（内訳）日本橋兜町・茅場町：約220億円 札幌：約100億円
ビルディング事業 アセットマネジメント事業	**取得：約600億円** **入替えによる回収：約200億円** **既存たな卸資産の売却による回収：約340億円**	

1 再開発事業

日本橋兜町・茅場町の再活性化

KABUTO ONEに加え、新たなプロジェクトを始動させることにより、街づくりをカタチにするとともに、街づくり対象エリア全体の賑わい創出や「国際金融都市・東京」構想への貢献等に取り組むことによりサステナブルかつ多様性のある街づくりを推進**します。**

日本橋兜町・茅場町街づくりコンセプト

人が集い、投資と成長が生まれる街づくり

兜町は、明治以来、「コト始めの街」「投資の街」「証券の街」としての地歴を有し、時代時代のイノベーションが起こり、投資家が集い、さまざまな情報が交流する舞台となってきました。こうした歴史的な背景等を踏まえ、「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」を街づくりコンセプトとして掲げ、兜町の持つポテンシャルと周辺の街の機能との融和による「兜町らしさ」の再構築を目指しています。

平和不動産が仕掛ける日本橋兜町・茅場町の新しい潮流

「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」では、「兜町らしさ」についての1つの解釈として、地域の賑わい、回遊性を再創出していくために、かつては証券店舗が並んでいた建物の1階部分等を利活用して路面店舗として整備していくことや、街に新たな機能や文化を創りだすことも1つの大きなミッションとして捉えています。

このようなコンセプトのもと、当社は2020年2月の「K5」誕生をスタートとして、立て続けに特徴のある店舗をつなげていくことで街の空気感を一気にアップデートさせ、既存の街の楽しさの拡充とともに、新たな来街者の創出を目指しています。それぞれの店舗がこのエリアの未来への可能性に共感し（ネイバーフッド）、それぞれに発信力や個性（オリジナリティ）があり、コト始めの街であるココから始まっていく（オリジン）。そのような店舗づくりを推進しています。

- 〈PHASE-01〉
  - K5
- 〈PHASE-02〉
  - ease
  - Neki
  - Human Nature
  - Omnipollos
  - Stockholm Roast
- 〈PHASE-03〉
  - KABUTO ONE ※2021年開業予定

「KABUTO ONE」の開業（2021年予定）

- 全てのオフィス部分について満室稼働で開業予定
- 帰宅困難者対応施設の整備や再生可能エネルギーの活用等により防災対応力の向上と環境負荷を低減

※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

街の賑わい創出　ツナグ・Bridging

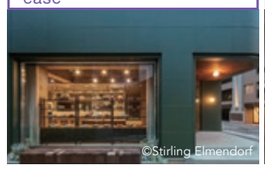
- 「K5」2020年2月オープン
  - ホテル、レストラン、バー等で構成されたマイクロ・コンプレックス施設
  - 国内初の銀行（第一国立銀行）の三代目建物の分館として建てられた歴史的建造物を大規模リノベーション
- K5を起点にエリアを“ツナグ”店舗を連鎖的にオープン

K5

©K5

©K5

ease


©Stirling Elmendorf

Neki

©Stirling Elmendorf

Human Nature + Stockholm Roast

Omnipollos TOKYO

「国際金融都市・東京」構想への貢献「FinGATE」

- FinGATE3拠点に資産運用会社、Fintech、ベンチャー企業等約30社が入居
- 4拠点目となる「FinGATE TERRACE」を2020年4月にオープン

FinGATE KAYABA

FinGATE KABUTO

FinGATE BASE

FinGATE TERRACE

2 ビルディング事業

1.外部成長・内部成長等の推進

新規賃貸資産の取得によりポートフォリオを積み上げるとともに、ポートフォリオ入替えの過程において物件売却益を獲得します。また、賃貸オフィス市場の動向に基づいた賃料増額改定を実行することによりポートフォリオの収益性向上を図ります。

外部成長戦略

- 東京都心および主要都市のオフィスビルをメインターゲットとして、新規賃貸資産の積み上げを目指す
- 従来の投資ペースを上回る4年間で約600億円（ネット投資400億円）の投資を計画

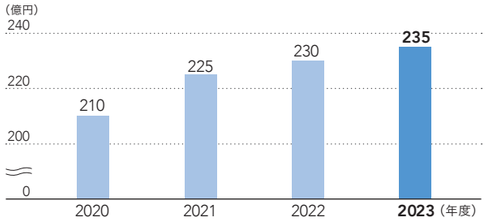
内部成長戦略

- 賃貸オフィス市場の動向に基づいた賃料増額改定に取り組む（2023年度までの増額改定：約7億円）
- ビルの価値を維持・向上させ、運営管理サービスの水準引き上げによりテナント満足度を高めながら増額改定に取り組む

■投資計画推移

	前中計		新中計
	フェーズⅠ（2014~2016年度）	フェーズⅡ（2017~2019年度）	（2020~2023年度）
投資	約300億円	約410億円	約600億円
回収	約160億円	約160億円	約200億円
ネット投資	約140億円	約250億円	約400億円

■ビル賃貸収益の計画推移



2.環境性能・防災力の向上を目的としたサステナブルなビル運営等の推進

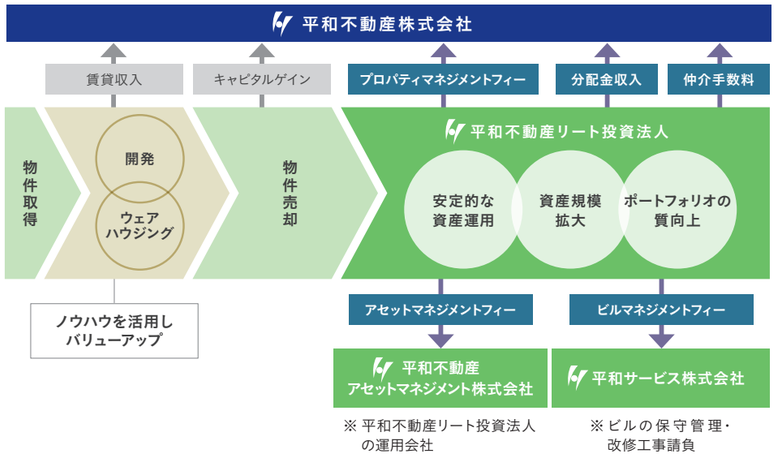
環境配慮、防災力向上等の社会課題解決に対応したビル運営・設備投資を実施することにより、長期的な目線においてCO_2の削減等に取り組みます。

■環境・防災に関するKPI

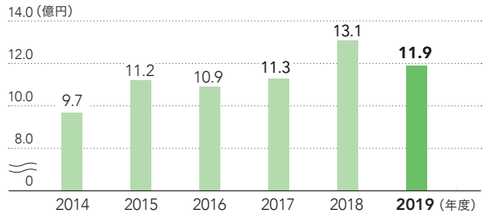
3 アセットマネジメント事業

1.アセットマネジメント収益等の拡大

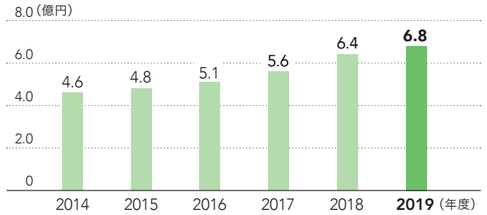
平和不動産リート投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィー等の当社グループ収益の拡大を図ります。



■アセットマネジメントフィー収入



■平和不動産リート投資法人からの分配金収入



2.たな卸資産の売却等による収益獲得

開発、リースアップ、リニューアル工事等を行い、価値を最大化した上での収益物件売却やHFレジデンスシリーズの開発等により、収益の獲得を目指します。

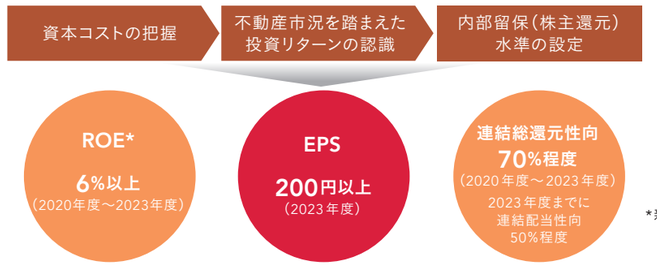
4 コーポレート

1.資本コストおよび資本効率を意識した資本政策の推進

資本コストおよび資本効率を意識した資本政策を推進するため、KPIとして2020年度から2023年度の期間において、ROE6%以上、連結総還元性向70%程度（2023年度までに連結配当性向50%程度）の目標を設定します。

※新型コロナウイルス感染拡大の影響を考慮し、2020年度はROE5%以上を目標とします。

- 資本コストを意識し、ROE目標を設定
- 資本効率を意識し、現在の不動産市況の投資リターン水準を踏まえた内部留保を設定



*新型コロナウイルス感染拡大の影響を考慮し、2020年度はROE5%以上を目標とします。

2.コーポレート・ガバナンスの強化

P24－27

3.サステナビリティ経営の実践

P20－21

ビルディング事業

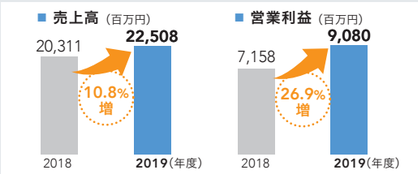
※ 従来の「賃貸事業」を「ビルディング事業」に名称変更しています。

■ 事業戦略

1. 外部成長・内部成長等の推進
新規賃貸資産の取得によりポートフォリオを積み上げるとともに、ポートフォリオ入替えの過程において物件売却益を獲得します。また、賃貸オフィス市場の動向に基づいた賃料増額改定を実行することにより、ポートフォリオの収益性向上を図ります。

2. 環境性能・防災力の向上を目的としたサステナブルなビル運営等の推進
環境配慮、防災力向上等の社会課題解決に対応したビル運営・設備投資を実施することにより、長期的な目線においてCO_2の削減等に取り組みます。

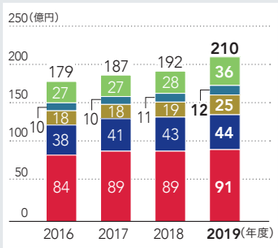
■ 2019年度実績



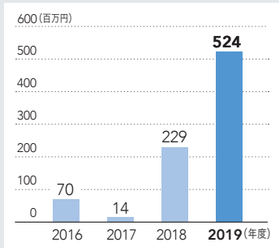
Point

- 前年度に取得したホテルエミシア札幌および栄サンシティービル、今年度に取得したソララプラザの収益貢献
- 東京証券取引所ビルをはじめとした賃料増額改定の効果等により増収増益

■ビル賃貸収益の推移（ビル売上高除く）

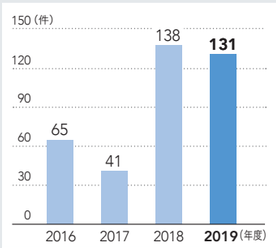


■改定賃料の変動額（年間増収効果ベース）※



※「増額」から「減額」を差し引いた金額

■賃料増額改定の状況（件数）※



※「増額」から「減額」を差し引いた件数

TOPICS ソララプラザ取得

賃貸事業資産の積み上げによる収益拡大を目的として取得しました。東北最大都市の仙台市において利便性が高く競争力を有する仙台駅前エリアに位置しており、中長期的に運用していきます。

■物件概要

名称	ソララプラザ
所在地	宮城県仙台市青葉区
専有面積	14,896.22㎡（持分相当共用部分含む）
竣工年月	2009年9月
取得年月	2019年8月

アセットマネジメント事業

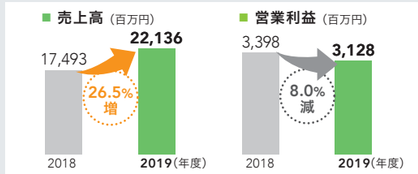
※ 従来の「不動産ソリューション事業」を「アセットマネジメント事業」に名称変更しています。

■ 事業戦略

1. アセットマネジメント収益等の拡大
平和不動産リート投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィー等の当社グループ収益の拡大を図ります。

2. たな卸資産の売却等による収益獲得
開発、リースアップ、リニューアル工事等を行い、価値を最大化した上での収益物件売却やHFレジデンスシリーズの開発等により、収益の獲得を目指します。

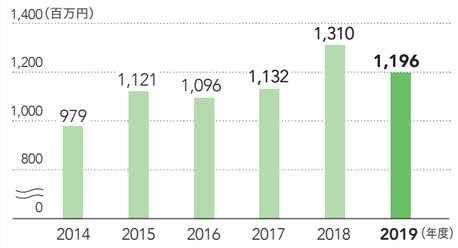
■ 2019年度実績



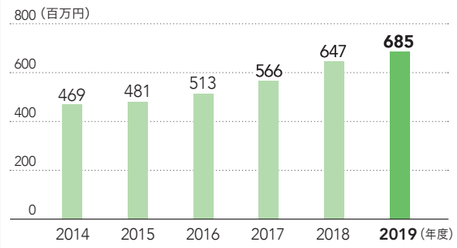
Point

- たな卸資産売却の増加等により増収
- 前年度に新宿フロントタワー持分の一部の売却益を計上していたことによる売却益の減少等に伴い、減益
- マネジメントフィーおよび仲介手数料は減収

■アセットマネジメントフィー収入



■平和不動産リート投資法人からの分配金収入



TOPICS たな卸資産の売却等による収益獲得

開発、リースアップ、リニューアル工事等を行い、価値を最大化した上での収益物件売却や、新たに1プロジェクトを事業化するHFレジデンスシリーズの開発等により、収益の獲得を目指します。

■保有資産（2020年3月末時点）

	所在地	延床面積	竣工年月	取得年月	ストック残高
新宿フロントタワー持分	新宿区北新宿	7,683.64㎡	2011年5月	2011年9月	約254億円
銀座オフィス	中央区銀座	8,427.67㎡	1974年9月	2018年7月	
千葉ホテル	千葉市中央区	1,645.88㎡	2018年12月	2019年7月	
HFレジデンスシリーズ	※下記表参照				

■HFレジデンスシリーズプロジェクト（2020年3月末時点）

	当社開発物件			
	HF正光寺赤羽レジデンスII	墨田区八広PJ	川口栄町PJ	世田谷PJ
物件外観				
所在地	北区岩淵町	墨田区八広	川口市栄町	世田谷区世田谷

サステナビリティ経営の実践

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ため、（仮称）サステナビリティ委員会を設置し、
経営陣および幹部社員がPDCAをモニタリングすることにより実効性を高めます。また、従業員の健康増進、社内コミュニケーションの強化を図り、組織の活力を高めることにより企業価値向上を目指します。

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。

	重要テーマ	取り組み	SDGs	KPI
E:環境	■ 地球環境の変化	● **気候変動対策** ・CO_2削減 ・環境に配慮したビル開発・運営 ● **資源対策** ・水 ・廃棄物	13 気候変動に具体的な対策を 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに 12 つくる責任 つかう責任 15 陸の豊かさも守ろう	● CO_2削減：2030年度までに20%削減 ● 水使用量：2030年度までに20%削減 ● 廃棄物排出量：2030年度までに20%削減 （いずれも2018年度比）
S:社会	■ 自然災害リスク ■ ソーシャルニーズ	● **安心・安全な街づくり** ・防災力の向上 ● **人材の多様化** ● **健康経営の推進** ● **ワークライフバランス** ・オフィス環境の改善 ・業務効率化	11 住み続けられるまちづくりを 3 すべての人に健康と福祉を 5 ジェンダー平等を実現しよう 8 働きがいも経済成長も 10 人や国の不平等をなくそう	● 新耐震基準対応ビル：100%（再開発前提ビルを除く） ● 救命講習資格保有者：全役職員 ● 有給休暇取得率：70%以上 ● がん検診（2年毎）実施率：35歳以上100% ● 健康診断実施率：毎年100% ● 女性新規採用比率：30%以上
G:ガバナンス	■ コーポレート・ガバナンスの強化 ■ 不正防止	● **コンプライアンスの向上** ● **株主価値共有のための役員報酬体系** ● **政策保有株式の縮減**		● 取締役会の社外取締役比率：1／3以上 ● 女性取締役：1名以上 ● 指名・報酬委員会の社外取締役比率：過半数 ● コンプライアンス研修：年5回以上

E：環境

基本的な考え方

- 環境問題への取り組みを経営の基本的課題として認識し、企業活動全般にわたって、推進していきます。
- 環境保全への責務を十分に認識し、環境に関する法令等を遵守するとともに、環境活動に対して積極的に取り組みます。

中期経営計画における取り組み

環境配慮、防災力向上等の社会課題解決に対応したビル運営・設備投資を実施することにより、長期的な目線においてCO_2の削減等に取り組んでいます。

環境負荷削減・資源対策

ビルの建築・改修では環境、都市の景観の形成にも配慮しています。また、長期にわたり利用することで、建築物のライフサイクルコストを低減させるだけでなく、歴史的価値の保全や魅力的な街づくり、地域活性化にも貢献しています。兜町第5平和ビルは大正12年（1923年）竣工。建物の外装リニューアルを含む改修工事を実施し、「K5」として再生させました。

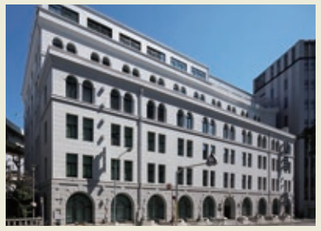
KABUTO ONEにおける環境への取り組み

- 優れた熱負荷軽減効果をもたらすLow-Eガラスを採用した外装の他自動調光センサー付きLED照明器具、高効率設備機器の採用等を通して環境負荷の低い執務環境を実現しながらCO_2排出量の削減を目指します。
- 壁面緑化の採用をはじめ街路の緑化空間の充実により潤いのある歩行空間の実現を目指します。

DBJ Green Building認証※

東京証券取引所ビル、大阪証券取引所ビル、日証館において、2018年度ゴールドを取得しています。

※ 環境・社会への配慮がなされた不動産「Green Building」を支援するために、日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含むさまざまなステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証するもの。



S：社会

基本的な考え方

- 良き企業市民として、地域社会との共生を大切にし、広く社会貢献に努めます。
- 地域社会への貢献等について自ら考え、主体的かつ積極的にさまざまな社会貢献活動に参加するよう努めます。
- 職員一人ひとりの人格を尊重するとともに、あらゆる差別やハラスメントを排除し、安全で働きやすい職場環境を確保し、ゆとりと豊かさの実現に努めます。

中期経営計画における取り組み

「街づくりに貢献する会社」として、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します。また、従業員の健康増進、社内コミュニケーションの強化を図り、組織の活力を高め、企業価値向上を目指します。

安心・安全な街づくり

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します。

山王祭への参加

町内清掃活動

中央区への街路樹寄贈
（日本橋茅場町）

「渋沢栄一翁ゆかりの赤石（佐渡赤石）」の設置および展示

健康経営の推進

経済産業省および日本健康会議が健康経営に取り組む優良な法人を認定する健康経営優良法人認定制度において、「健康経営優良法人2017」大規模法人部門ホワイト500に認定されました。

また、従業員のスポーツ活動の支援や促進に向けた取り組みを行っている企業として、2018年度、2019年度連続でスポーツ庁の「スポーツエールカンパニー」および東京都の「東京都スポーツ推進企業」として認定されました。

ワークライフバランス

職員一人ひとりが、働きがい、やりがいを持って働くことができる職場環境づくりに努めます。また、多様な働き方の実現や各種休暇制度等の活用により、仕事とプライベートの両立（ワークライフバランス）を支援するとともに、妊娠、出産や育児、家族の介護等が必要な職員に対しては、これらに専念できるような職場環境づくりに努めます。

中期経営計画におけるKPI

有給休暇取得率	：70%以上
がん検診（2年毎）実施率	：35歳以上100%
健康診断実施率	：毎年100%
女性新規採用比率	：30%以上

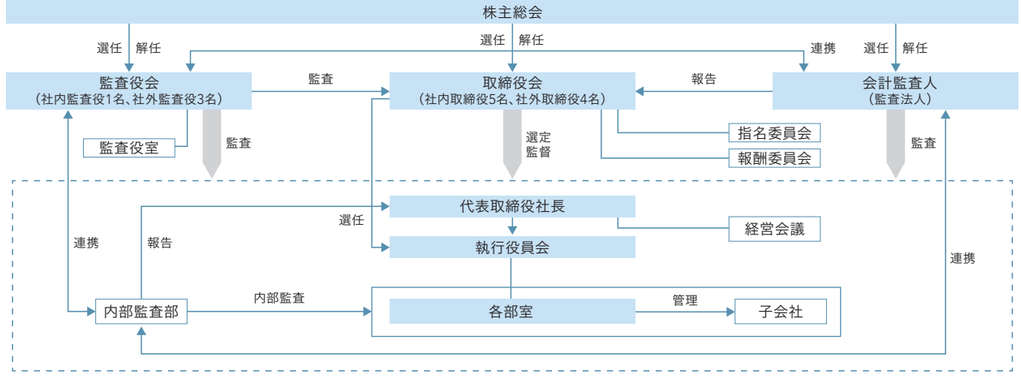
コミュニケーションラウンジの設置

G：コーポレート・ガバナンス

■ 基本的な考え方

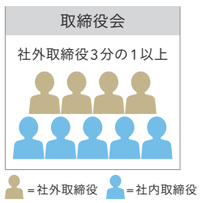
- コーポレート・ガバナンスの充実を経営の重要な課題と位置付け、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼に応えるとともに、公正で効率的な企業経営を行うため、当社グループ全体としてコーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでいます。

■ コーポレート・ガバナンス体制（2020年6月24日現在）



■ 取締役会

- 取締役会の主要な役割は、経営理念等を確立し、戦略的な方向付けを行うことであり、取締役会は経営計画や経営戦略の策定や見直しについて建設的な議論を行い、その方向性に基づき、重要な業務執行の決定を行い、その監督を行っています。
- 取締役会は、法令に規定する事項および取締役会規則に規定する事項（中長期経営計画の策定、重要な財産の処分等）を決議し、その他の業務執行については業務執行取締役および執行役員に委任しています。
- 当社は、取締役および監査役の他の上場会社の役員との兼任について、その役割・責務を適切に果たすために必要となる時間・労力の確保の観点から、兼任の数を合理的な範囲にとどめるものとしています。
- 当社は、取締役および監査役の他の上場会社の役員との兼任状況を開示しています。

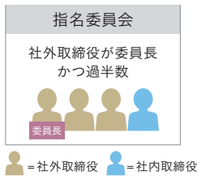


■ 報酬委員会

- 当社は、取締役の報酬の客観性や透明性を確保するため、取締役会の下に、委員長を社外取締役、委員の過半数を社外取締役とする任意の報酬委員会を設置しています。
- 取締役の報酬は固定の基本報酬、賞与および業績連動型株式報酬からなり、企業業績および中長期的な企業価値の向上に対する動機付けや優秀な人材の確保、株主との価値共有に配慮した体系としています。
- 報酬委員会は、取締役の報酬等に係る基本方針、報酬等の総額、個人別の報酬等の内容を決定するとともに、取締役会が株主総会に提出する取締役の報酬等に関する事項について、取締役会からの諮問を受け、当該事項に対する意見を取締役会に答申します。

■ 指名委員会

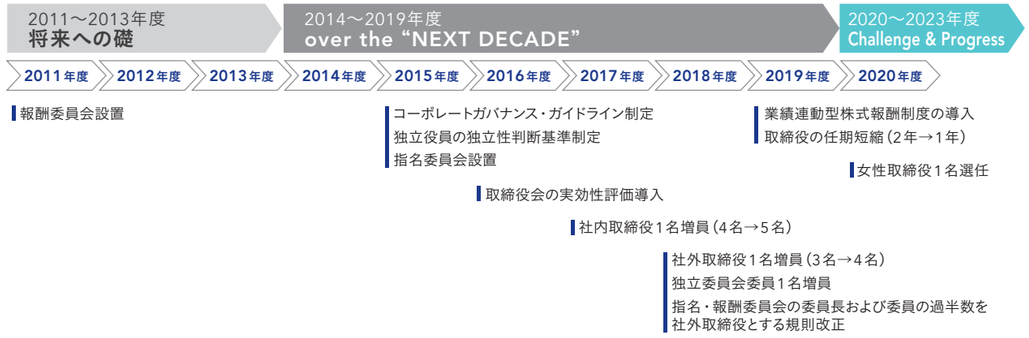
- 取締役および監査役の人事の客観性や透明性を確保するため、取締役会の下に、委員長を社外取締役、委員の過半数を社外取締役とする任意の指名委員会を設置しています。
- 取締役および監査役候補の指名においては、それぞれの職務を適切に遂行することが可能な能力・見識を有し、人格に優れた人物を選定します。
- 経営陣幹部の職務執行に重大な法令違反、重大な不祥事、適格性の著しい欠如等があった場合は、解任について決議することとしています。
- 指名委員会は、上記の選解任に関する事項について、取締役会からの諮問を受け、当該事項に対する意見を取締役会に答申します。
- 取締役会は、指名委員会の答申を踏まえ、監査役については監査役会の同意を得たうえで、上記選解任に係る株主総会の議案の内容を決定します。
- 当社は、経営陣幹部の選解任、取締役および監査役候補の指名を行う際の個々の選解任・指名理由を開示します。



■ 監査役会

- 監査役会は、取締役の職務の執行の監査、会計監査人の選解任や監査報酬に係る権限の行使等の役割・責務を果たすに当たって、株主に対する受託者責任を認識し、独立した客観的な立場において適切な判断を行っています。
- 監査役会は、取締役会における協議を通じて社外取締役との連携を確保しています。さらに、必要に応じて、社外取締役と監査役の連携を確保しています。
- 監査役会は、会計監査人の評価に係る判断基準を策定し、独立性・専門性等を有することについて検証、確認することにより、会計監査人を適切に選定しています。
- 監査役会は、質の高い会計監査人の監査を確保するため、会計監査人の監査計画における監査時間が適切であるか確認しています。

■ コーポレート・ガバナンス強化に向けた各種取り組み



■ 社外取締役および社外監査役

社外取締役は4名、社外監査役は3名であり、豊富な経験や知識等に基づき、客観的な視点から当社の経営等に対し、適切な意見を述べていただける方を選任しています。また、当社は、社外取締役および社外監査役の独立性・中立性を確保するため、「独立役員の独立性判断基準」を定めています。

■ 社外取締役

氏名	独立役員	選任理由	2019年度取締役会出席状況
増井 喜一郎	○	金融・証券界で培われた専門的な知識、経験等に基づき、独立した客観的な立場により当社の取締役会の監督機能の強化等に適切な役割を担っており、当社の企業価値向上に資することが期待できる人物であると判断したため。	14回／14回（100%）
太田 順司	○	経営者としての実績を有しており、会社経営における深い知識、経験等に基づき、独立した客観的な立場により当社の取締役会の監督機能の強化等に適切な役割を担っており、当社の企業価値向上に資することが期待できる人物であると判断したため。	13回／14回（92.9%）
森口 隆宏	○	経営者としての実績を有しており、金融・証券における深い知識と、会社経営における経験等に基づき、独立した客観的な立場により当社の取締役会の監督機能の強化等に適切な役割を担い、当社の企業価値向上に資することができると判断したため（2020年6月就任）。	—
宇都宮 純子	○	弁護士として企業法務に携わった経歴を持ち、法曹界で培われた専門的な知識、経験等に基づき、独立した客観的な立場により当社の取締役会の監督機能の強化等に適切な役割を担い、当社の企業価値向上に資することが期待できる人物であると判断したため（2020年6月就任）。	—

■ 社外監査役

氏名	独立役員	選任理由	2019年度出席状況	
			取締役会	監査役会
広瀬 雅行	○	監査役としての実績を有しており、専門的な知識、経験等を、独立した客観的な立場により当社の監査体制に活かすことができる人物であると判断したため。	14回／14回（100%）	12回／12回（100%）
椿 慎美	○	公認会計士としての専門的な知識、経験等を、独立した客観的な立場により当社の監査体制に活かすことができる人物であると判断したため。	13回／14回（92.9%）	11回／12回（91.7%）
関根 淳	○	日本銀行において培われた深い知識と証券会社における会社経営の経験等を、独立した客観的な立場により当社の監査体制に活かすことができる人物であると判断したため。	13回／14回（92.9%）	11回／12回（91.7%）

■ 役員報酬

取締役の報酬は固定の基本報酬、賞与および業績連動型株式報酬からなり、企業業績および中長期的な企業価値の向上に対する動機付けや優秀な人材の確保、株主との価値共有に配慮した体系としています。
監査役の報酬は月額報酬のみであり、株主総会の決議により報酬限度額を決定、社内・社外、常勤・非常勤ごとの基本報酬を監査役会で決定します。

■ 役員区分ごとの報酬等（2019年度）

役員区分	報酬等の総額（百万円）	報酬等の種類別の総額（百万円）			対象となる役員の員数（人）
		基本報酬	賞与	業績連動型株式報酬	
取締役（社外取締役を除く）	222	143	55	24	5
監査役（社外監査役を除く）	20	20	–	–	1
社外役員	64	64	–	–	7

1. 上記には、2019年12月20日付で辞任した取締役1名を含んでおります。
2. 上記の取締役の報酬等の総額には、当連結会計年度に逝去した前代表取締役社長に対する弔慰金20百万円は含まれておりません。

■ コンプライアンス

平和不動産グループでは、社会から信頼され、持続的発展を遂げるため、「企業行動憲章」および「平和不動産グループ行動規範」に基づき、常にコンプライアンスを意識し、業務を遂行していきます。
また、2019年の当社元従業員の不正行為を厳粛に受け止め、不正行為の根絶を図り、コンプライアンスのさらなる強化を図るべく、2019年12月に「不正の根絶及びコンプライアンス強化宣言」を制定し、取り組みを進めています。

不正の根絶及びコンプライアンス強化宣言	
1. 信頼なくして成長なし	当社の役職員は、ステークホルダーからの信頼が成長の基礎であり、原動力であることを改めて自覚し、その信頼を回復するために意識改革を徹底します。
2. 不正行為の根絶	当社の役職員は、個人の利害と会社の利害を厳格に峻別したうえで、高い倫理観と良識をもって職務に臨み、不正行為をしない・させないことを誓い、これを根絶します。
3. コンプライアンスの更なる強化	当社の役職員は、「企業行動憲章」や「平和不動産グループ行動規範」等の遵守を徹底し、コンプライアンスを最優先課題として認識します。

■ コンプライアンス体制

当社グループでは、コンプライアンスおよび事業リスクの共有や協議を行う「リスク管理委員会」を設置し、グループのコンプライアンスおよび事業リスクの統括を行っています。コンプライアンスの重大な違反およびリスクが顕在化した重大な事項に関しては、当社の取締役会に報告され、対応を行っています。
また、事務局である企画総務部は、グループ各社との連携を担い、グループ全体でのコンプライアンス・リスク管理機能の向上を推進しています。

■ コンプライアンス研修

当社グループでは、役職員のコンプライアンス意識の向上を目的としたコンプライアンス研修を定期的に実施しています。
また、コンプライアンス・情報セキュリティ等の全社一斉点検を実施し、その結果を社内周知することにより、コンプライアンス意識の浸透を図っています。

■ コンプライアンス・ホットライン

当社グループは、内部通報規程に基づき、組織的または個人的な法令違反行為、不正行為等を会社として速やかに認識し、必要な措置を講ずるとともに、当社グループ会社の倫理および法令の遵守を推進するため、「コンプライアンス・ホットライン」を社内に設置しています。
通報案件ごとに内部窓口と外部窓口が選択可能で、当該利用者は、コンプライアンス・ホットラインの利用を理由としたいかなる不利益も受けないものとする等、利用者の保護を図っています。
また、法人等のお取引先様との公正な取引を進めるため、「外部通報窓口」を設置し、当社グループの役職員によるコンプライアンス違反やそのおそれのある行為について通報いただいています。

■ リスクマネジメント

グループ内部統制の一環として「リスク管理規程」をグループ会社にも適用し、当社グループとしての危機管理に必要な体制を確立しています。また、代表取締役社長を委員長としたリスク管理委員会を四半期ごとに開催し、「リスク管理規程」に基づき当社グループ内の顕在化したリスクの把握、それに対する再発防止策等の審議を行っています。

■ 投資リスク等検討ワーキングの開催

物件の取得・売却に関しては、取締役会における審議に先立ち「投資リスク等検討ワーキング」を開催し、取得・売却のリスク分析等を行い、その結果を執行役員会に報告しています。

■ 事業継続計画（BCP）

「事業継続計画（BCP）」を定め、これに基づく対応マニュアルを作成し、定期的に点検することにより、緊急時における企業危機のリスク軽減に努めています。

■ 株主・投資家への取り組み

株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼に応えるとともに、公正で効率的な企業経営を行うため、当社グループ全体としてコーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでいます。また、決算説明会や個人投資家向けIRイベントへの参加等を積極的に行い、多様な相互コミュニケーションを図ってまいります。

■ 情報開示方針

ディスクロージャーポリシーに基づき、株主・投資家の皆様の投資判断に資する公平かつ適時、正確な情報開示を目指しています。情報開示に当たっては、関係法令等を遵守するとともに当社の事業活動をご理解いただくために経営戦略や財務情報等を積極的に開示していきます。適時開示規則や関係法令等に該当しない情報についても、投資判断に資すると判断される情報については、当社ホームページ等を通じて速やかに開示しています。

■ 機関投資家、個人投資家向け説明会の実施

主にアナリスト・機関投資家の皆様を対象とした決算説明会を年2回（第2四半期、期末）実施しています。また、個人投資家向けのIRフェアやセミナー等に参加し、より多くの方々に当社を知っていただく機会を設けています。

■ 株主還元の基本方針

再開発事業やビルディング事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、株主価値を向上させるために必要な内部留保の確保を前提としたうえで、株主還元を実施しています。資本コストおよび資本効率を意識しつつ、事業投資リターン水準を踏まえ、2020年度から2023年度においては連結総還元性向70%程度を目標に利益還元することを基本方針としています。

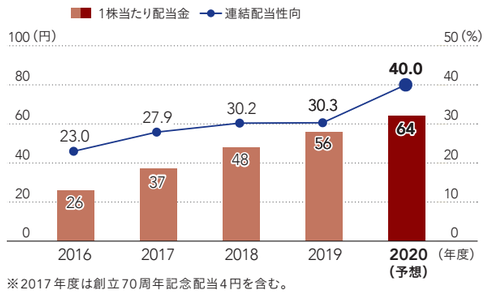
● 自己株式の取得実績（2020年3月期）

取得対象株式の種類	普通株式
取得総数	80万株
株式の取得価格の総額	19.4億円
取得期間	2019年4月26日～2019年10月31日

● 自己株式の取得に係る決議内容（2020年4月30日付）

取得対象株式の種類	普通株式
取得総数	40万株（上限）
株式の取得価格の総額	10億円（上限）
取得期間	2020年5月1日～2020年10月31日

● 1株当たり配当金・連結配当性向の推移



※2017年度は創立70周年記念配当4円を含む。

役員一覧（2020年6月24日現在）

取締役

代表取締役社長
社長執行役員
土本 清幸

1982年4月　東京証券取引所入所
2004年6月　株式会社東京証券取引所上場部長
2007年6月　同社執行役員
2007年10月　東京証券取引所自主規制法人（現日本取引所自主規制法人）常任理事
2011年4月　株式会社東京証券取引所常務執行役員
2013年6月　同社常務取締役
2014年6月　同社取締役常務執行役員
2016年4月　同社取締役専務執行役員
2017年6月　当社取締役
当社専務執行役員
当社不動産営業部管掌
2018年6月　当社ビルディング事業部管掌
2019年5月　当社代表取締役
当社社長業務代行
2019年12月　当社代表取締役社長（現任）
当社社長執行役員（現任）

代表取締役
専務執行役員
岩崎 範郎

企画総務部、財務部、
法務室管掌

1981年4月　東京証券取引所入所
2004年6月　株式会社東京証券取引所総務部長
2007年6月　同社財務部長
2007年8月　株式会社東京証券取引所グループ財務部長
2009年6月　同社執行役
2013年1月　株式会社日本取引所グループ執行役
2013年6月　株式会社東京証券取引所執行役員
2014年6月　当社常務執行役員
当社財務部管掌（現任）
2014年11月　当社企画総務部（総務）管掌
2015年1月　当社法務室管掌（現任）
2015年6月　当社取締役
2019年12月　当社代表取締役（現任）
2020年6月　当社専務執行役員（現任）
当社企画総務部管掌（現任）

取締役 専務執行役員
山田 和雄

開発推進部、
不動産投資事業部管掌

1980年4月　当社入社
2004年12月　当社ビルディング事業部長
2006年7月　当社ビルディング事業部長兼札幌支店長
2007年4月　当社財務部長
2009年6月　当社執行役員
2010年6月　当社総務本部副本部長企画財務グループリーダー
2011年6月　当社取締役（現任）
当社常務執行役員
当社総務企画本部長
2014年6月　当社不動産ソリューション部管掌
2016年6月　当社開発企画部（開発）管掌
2018年6月　当社開発推進部（開発）管掌
2020年6月　当社専務執行役員（現任）
当社開発推進部、不動産投資事業部管掌（現任）

取締役 執行役員
水田 廣樹

地域共創部管掌

1987年4月　当社入社
2007年4月　当社大阪支店長
2010年6月　当社名古屋支店長
2012年6月　当社賃貸事業本部ビルリーシンググループリーダー部長
2013年6月　当社執行役員（現任）
当社賃貸事業本部
ビル事業グループリーダー
2014年4月　当社大阪支店営業担当
2014年6月　当社大阪支店長
2020年6月　当社取締役（現任）
当社地域共創部管掌（現任）

取締役 執行役員
中尾 友治

ビルディング事業部管掌

1987年4月　東京証券取引所入所
2006年7月　日本駐車場開発株式会社入社管理本部長
2009年6月　株式会社ホリプロ社外監査役
2009年10月　日本駐車場開発株式会社取締役総務本部長
2011年8月　当社総務企画本部企画財務グループ部長
2013年6月　当社総務企画本部企画財務グループリーダー部長
2014年6月　当社執行役員（現任）
当社企画総務部長
2014年11月　当社企画総務部（企画）管掌
当社投資と成長が生まれる街づくり協議会事務局室管掌
2015年5月　当社街づくり推進室管掌
2018年6月　当社開発推進部（企画）管掌
2020年6月　当社取締役（現任）
当社ビルディング事業部管掌（現任）

取締役（社外）
増井 喜一郎

1973年4月　大蔵省入省
2000年6月　大蔵省近畿財務局長
2003年7月　金融庁総務企画局長
2005年9月　日本証券業協会専務理事
2006年5月　日本証券業協会副会長
2012年6月　株式会社東京証券会館取締役
2013年7月　日本投資者保護基金理事長
2014年6月　公益財団法人日本証券経済研究所理事長（現任）
2016年6月　株式会社日本格付研究所社外取締役（現任）
2017年6月　当社社外取締役（現任）

取締役（社外）
太田 順司

1971年4月　新日本製鐵株式会社（現日本製鉄株式会社）入社
2001年6月　同社取締役関連会社部長
2003年4月　同社取締役経営企画部長
2005年4月　同社常務取締役
2008年6月　同社常任監査役
2011年5月　公益社団法人日本監査役協会会長
2012年6月　新日本製鐵株式会社（現日本製鉄株式会社）常任顧問
新日鉄エンジニアリング株式会社（現日鉄エンジニアリング株式会社）社外監査役
株式会社企業再生支援機構（現株式会社地域経済活性化支援機構）社外監査役
2014年7月　新日鐵住金株式会社（現日本製鉄株式会社）顧問
2014年11月　公益社団法人日本監査役協会最高顧問
2016年7月　日本証券業協会公益理事・自主規制会議議長・副会長
2018年6月　当社社外取締役（現任）
株式会社東芝社外取締役（現任）

取締役（社外）
森口 隆宏

1967年4月　株式会社東京銀行
（現株式会社三菱UFJ銀行）入行
1995年6月　同社取締役、ユニオン・バンク取締役副会長
1996年4月　株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）取締役
1997年5月　ユニオンバンカル・コーポレーション頭取、ユニオン・バンク・オブ・カリフォルニア頭取
2000年6月　株式会社東京三菱銀行
（現株式会社三菱UFJ銀行）常務取締役
2001年7月　同社常務取締役
トレジャリー部門長兼EC推進部門長
2003年5月　同社代表取締役副頭取グローバル企業部門長
2004年5月　同社代表取締役副頭取業務全般総括
2005年6月　同社常任顧問
2006年1月　株式会社三菱東京UFJ銀行
（現株式会社三菱UFJ銀行）常任顧問
2006年2月　J.P.モルガン証券会社
（現JPモルガン証券株式会社）会長
2006年4月　JPモルガン証券株式会社取締役会長
2006年6月　同社代表取締役会長兼ＣＥＯ兼社長
2007年9月　同社代表取締役会長
2016年7月　同社シニアーアドバイザー
2020年6月　当社社外取締役（現任）

取締役（社外）
宇都宮 純子

2000年4月　弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所入所
2007年10月　東京証券取引所出向（2009年まで）
2011年11月　宇都宮総合法律事務所開設
2012年6月　株式会社スタートトゥデイ（現株式会社ZOZO）社外監査役（現任）
2013年4月　株式会社ソラスト社外監査役（現任・2020年6月退任）
2013年9月　株式会社アドベンチャー社外取締役（現任）
2018年2月　宇都宮・清水・陽来法律事務所開設
共同代表パートナー（現任）
2018年10月　ラクスル株式会社社外監査役
2019年10月　同社社外取締役（監査等委員）（現任）
2020年6月　当社社外取締役（現任）

監査役

監査役（常勤）
加藤 尚人

1979年4月　当社入社
1987年12月　当社財務部
1997年4月　当社大阪支店
2001年7月　当社福岡支店
2002年7月　当社総務部
2010年6月　当社総務本部総務グループ部長
2014年6月　当社企画総務部部長
2015年6月　当社監査役（現任）

監査役（常勤）（社外）
広瀬 雅行

1979年4月　東京証券取引所入所
2003年6月　株式会社東京証券取引所考査部長
2004年6月　同社情報システム部長
2006年4月　同社IT企画部長
2006年6月　同社IT企画部長兼開発運用部売買システム部長
2007年8月　株式会社東京証券取引所グループIT企画部長
株式会社東京証券取引所IT開発部売買システム部長
2009年1月　株式会社東京証券取引所IT開発部
Tdex+システム部長兼IT管理室長
2009年6月　株式会社東京証券取引所グループ取締役
株式会社東京証券取引所監査役
2013年1月　株式会社日本取引所グループ取締役（監査委員）
2014年11月　公益社団法人日本監査役協会会長
2017年6月　当社社外監査役（現任）

監査役（社外）
椿 愼美

1970年4月　荏原インフィルコ株式会社（現株式会社荏原製作所）入社
1975年5月　監査法人朝日会計社（現有限責任あずさ監査法人）入社
1979年3月　公認会計士登録・開業（現任）
1999年7月　朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）代表社員就任
2004年7月　日本公認会計士協会常務理事
2013年6月　NKSJホールディングス株式会社
（現SOMPOホールディングス株式会社）社外監査役
2014年6月　当社社外監査役（現任）
2016年6月　セイコーエプソン株式会社社外取締役（監査等委員）（現任・2020年6月退任）

監査役（社外）
関根 淳

1978年4月　日本銀行入行
2001年5月　同行松本支店長
2003年7月　同行広島支店長
2006年1月　同行総務人事局審議役
2007年3月　同行調査統計局審議役
2008年5月　岡三証券株式会社入社
2008年6月　同社取締役
2017年4月　株式会社岡三証券グループ執行役員
2017年6月　岡三証券株式会社常務執行役員
2018年6月　当社社外監査役（現任）
株式会社SBJ銀行社外取締役

執行役員

社長執行役員	土本 清幸	
専務執行役員	岩崎 範郎	企画総務部、財務部、法務室管掌
	山田 和雄	開発推進部、不動産投資事業部管掌
執行役員	水田 廣樹	地域共創部管掌
	中尾 友治	ビルディング事業部管掌
	瀬尾 宣浩	企画総務部、法務室管掌、企画総務部長兼法務室長
	青山 誉久	不動産投資事業部管掌、不動産投資事業部長
	髙野 明仁	開発推進部管掌、開発推進部長

連結財務ハイライト（2020年3月31日現在）

（単位：百万円）
△はマイナスを表しています

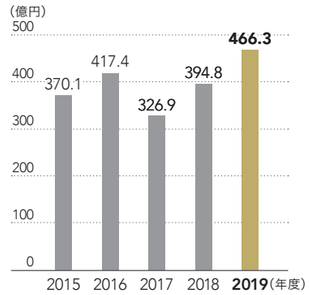
	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	**2019年度**
会計年度：					
売上高	37,010	41,747	32,698	39,480	**46,639**
営業利益	8,267	9,673	9,432	9,335	**10,903**
経常利益	6,708	8,431	8,395	8,430	**10,006**
親会社株主に帰属する当期純利益	4,408	4,514	5,288	6,174	**7,046**
減価償却費	5,028	4,878	4,661	4,766	**4,814**
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,954	20,980	13,482	△12,780	**28,680**
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,600	△13,017	△17,265	△12,946	**△11,427**
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,218	△4,222	△2,499	24,652	**△1,829**
現金及び現金同等物の期末残高	15,377	19,117	12,784	11,710	**27,166**
会計年度末：					
純資産	94,827	97,524	104,900	109,075	**107,302**
総資産※1	294,021	293,025	300,243	335,572	**339,545**
有利子負債	160,232	157,051	155,786	184,672	**186,977**
自己資本比率※1（%）	32.3	33.3	34.9	32.5	**31.6**
経営指標等：					
1株当たり配当額※2（円）	26.00	26.00	37.00	48.00	**56.00**
EPS（1株当たり当期純利益）（円）※3	110.50	113.17	132.57	158.73	**184.82**
BPS（1株当たり純資産）（円）※3	2,377.02	2,444.84	2,630.07	2,819.82	**2,837.29**
PER（株価収益率）（倍）	12.67	13.91	15.46	13.43	**15.14**
PBR（株価純資産倍率）（倍）	0.59	0.64	0.78	0.76	**0.99**
連結配当性向（%）	23.5	23.0	27.9	30.2	**30.3**
EBITDA※4	13,641	14,920	14,476	14,596	**16,203**
D/Eレシオ※4（倍）	1.69	1.61	1.49	1.69	**1.74**
ネットD/Eレシオ※4（倍）	1.53	1.41	1.36	1.57	**1.47**
ネット有利子負債/EBITDA（倍）	10.61	9.24	9.84	11.77	**9.76**
ROA（総資本利益率）※1、4（%）	2.8	3.3	3.2	2.9	**3.2**
ROE（自己資本利益率）※4（%）	4.7	4.7	5.2	5.8	**6.5**
連結従業員数※5（名）	281	224	233	236	**237**

※1「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等を適用しており、2017年度の総資産および自己資本比率については、当該基準を遡って適用しています。
※2 2017年度の1株当たり配当額は創立70周年記念配当4円を含んでいます。
※3 2019年度より当社の取締役等を対象とする「役員向け株式給付信託」を導入しており、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産の算定には、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めています。
※4 指標の算出方法は以下に記載しています。

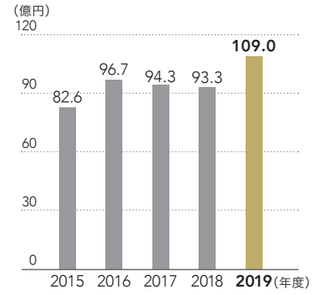
EBITDA	：営業利益＋金融収入＋減価償却費
D/Eレシオ	：有利子負債÷純資産
ネットD/Eレシオ	：（有利子負債－現預金・有価証券）÷純資産
ROA	：営業利益÷総資産（期首期末平均）×100
ROE	：親会社株主に帰属する当期純利益÷自己資本（期首期末平均）×100

※5 2016年度の従業員数減少の主な要因は、2016年度において平和ヘルスケア株式会社の全株式を売却し、連結の範囲から除外したことによるものです。

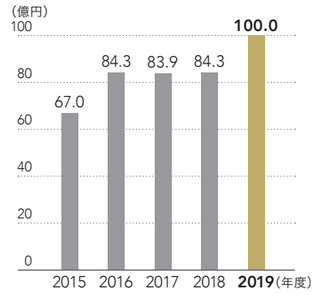
売上高



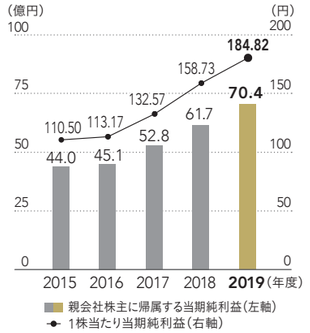
営業利益



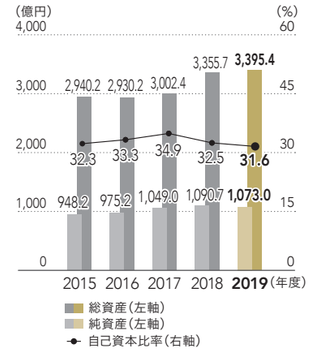
経常利益



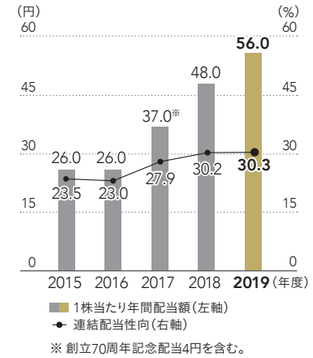
親会社株主に帰属する当期純利益／1株当たり当期純利益



総資産／純資産／自己資本比率

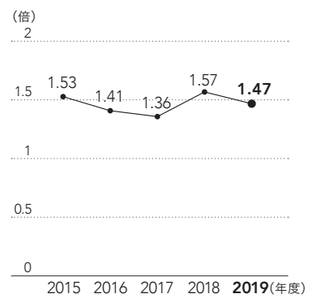


1株当たり年間配当額／連結配当性向

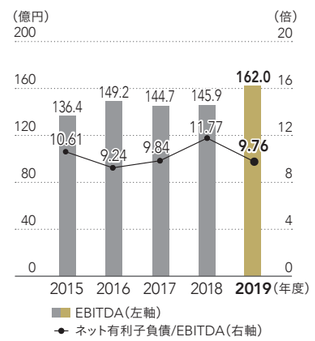


※ 創立70周年記念配当4円を含む。

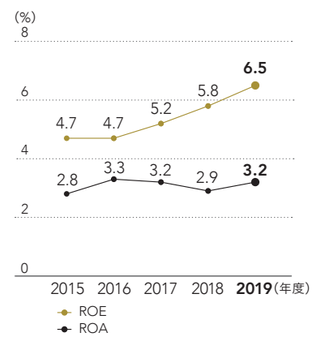
ネットD/Eレシオ



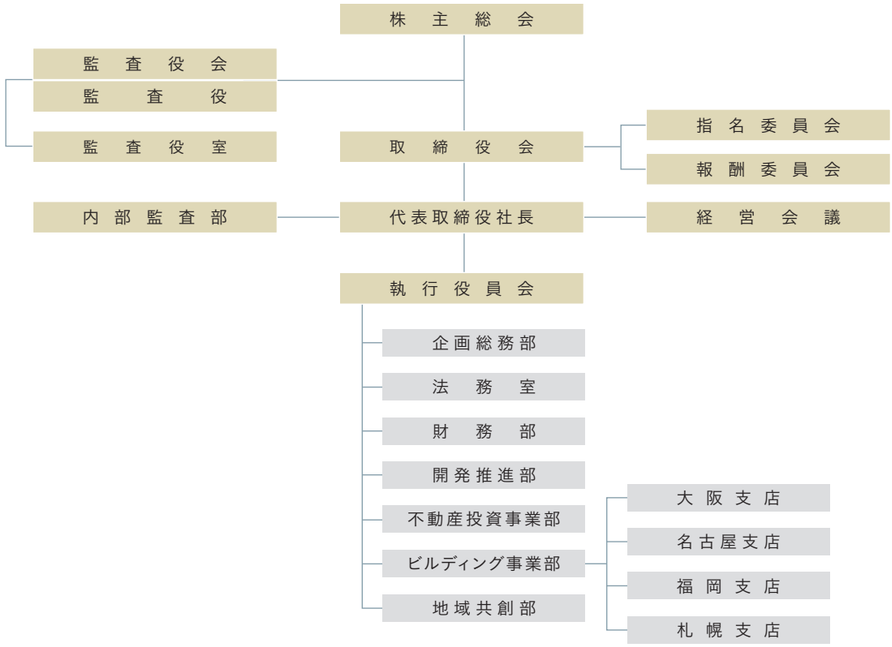
EBITDA／ネット有利子負債/EBITDA



ROE ／ ROA



組織体制（2020年6月24日現在）



Webサイトのご案内

コーポレートサイト
URL https://www.heiwa-net.co.jp/

株主・投資家情報
URL https://www.heiwa-net.co.jp/ir/

株主優待制度

毎年3月末現在、当社株式を100株（1単元）以上保有されている株主様に1,000円分のオリジナルQUOカードを贈呈しています。また、長期保有に該当する株主様には3,000円分のオリジナルQUOカードを贈呈しています。現在当社は本店が所在する日本橋兜町の再開発を推進しております。皆様にその日本橋兜町をより知っていただくために、オリジナルQUOカードのデザインにおいては、文化・史跡・名所の情報をご紹介しております。

第8回 兜町第5平和ビル「K5」

会社概要／株式情報（2020年3月31日現在）

会社概要

商号	平和不動産株式会社 （HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD.）
設立	1947年（昭和22年）7月
代表者	代表取締役社長　土本 清幸
本店所在地	〒103-8222 東京都中央区日本橋兜町1番10号 TEL:03-3666-0181（代表）
支店	大阪支店・名古屋支店・福岡支店・札幌支店
資本金	214億92百万円
URL	https://www.heiwa-net.co.jp/
上場取引所	東京・名古屋市場第一部・福岡・札幌
証券コード	8803
事業内容 （2020年6月24日現在）	1.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、管理ならびに運営等 2.アセットマネジメント事業 収益用不動産の開発、売却、運用およびマネジメント、住宅の開発および販売ならびに不動産の仲介等 3.その他の事業 建物設備保守管理および改修工事請負ならびに保険代理店業務等
従業員数	106名（単体）／237名（連結）

支店所在地

大阪支店
〒541-0041　大阪市中央区北浜1丁目5番5号
TEL:06-6231-1006

名古屋支店
〒460-0008　名古屋市中区栄3丁目8番21号
TEL:052-241-7030

福岡支店
〒810-0001　福岡市中央区天神2丁目14番2号
TEL:092-751-1961

札幌支店
〒060-0042　札幌市中央区大通西4丁目1番地
TEL:011-222-7561

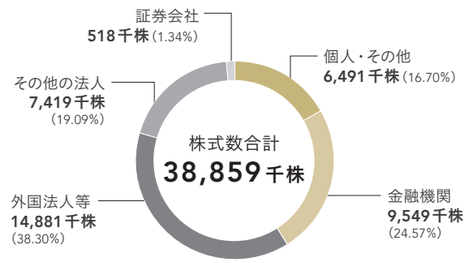
グループ会社

平和サービス株式会社
ハウジングサービス株式会社
平和不動産アセットマネジメント株式会社
株式会社東京証券会館

株式の状況

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　：17,664名

所有者別株式数分布状況



大株主の状況（上位10名）

株主名	持株数（千株）	持株比率（%）※
三菱地所株式会社	4,274	11.28
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	2,856	7.54
CGML PB CLIENT ACCOUNT ／ COLLATERAL	2,646	6.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,180	5.76
JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,859	4.91
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	741	1.96
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	687	1.82
JP MORGAN CHASE BANK 385151	639	1.69
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG ／ JASDEC ／ ABERDEEN STANDARD SICAV I CLIENT ASSETS	605	1.60
大成建設株式会社	532	1.41

※1 持株比率は、発行済株式の総数から自己株式（981千株）を控除して計算しています。
※2「役員向け株式給付信託」の信託財産として日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社が所有する当社株式60千株は、当該自己株式に含めていません。