平和不動産
＿街づくりに貢献する会社

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
＿街づくりに貢献する会社

INTEGRATED REPORT 2021

統合報告書2021

CONTENTS

平和不動産の価値創造

02 経営理念・ステートメント
03 価値創造のあゆみ
05 価値創造プロセス
07 企業価値の源泉
09 財務・非財務ハイライト

価値創造戦略

11 トップメッセージ
15 中期経営計画「Challenge & Progress」
17 財務担当役員メッセージ

事業レビュー

19 特集：日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト
21 再開発事業
23 ビルディング事業
25 アセットマネジメント事業
26 事業概況（連結）

サステナビリティ／ESG

27 重要課題（マテリアリティ）の特定
29 サステナビリティとESG
31 E 環境
35 S 社会
39 G ガバナンス
45 コンプライアンス・リスクマネジメント
46 社外取締役メッセージ
47 役員一覧

財務・企業情報

49 連結財務サマリー
51 株式情報
52 会社情報

EDITORIAL POLICY

編集方針

2020年度まで発行していたコーポレートレポートから名称変更を行い、本年度より統合報告書としました。従来のコーポレートレポート以上に環境・社会・ガバナンス（ESG）を中心とした非財務情報を充実させ、中長期的視点で平和不動産グループの企業価値向上への取り組みをご理解いただけるよう編集しています。
株主・投資家をはじめとするすべてのステークホルダーの皆様に、当社グループをご理解いただき、対話を深めるツールとなることを目指しています。

[デザインコンセプト]
当社グループは、「__街づくりに貢献する会社」として、現在日本橋兜町・茅場町の再活性化プロジェクトを推進しています。
本統合報告書のデザインコンセプトは、「SPROUT（芽吹く）」。ピクトグラムパターンを用いた新緑のモチーフは、「コト始めの街」「投資の街」「証券の街」として街の個性を継承してきた日本橋兜町・茅場町に、新しい個性や価値観、イノベーションが芽吹き、育まれていく様子をデザインしています。

報告対象期間

2020年度（2020年4月～2021年3月）の実績を主な報告対象としています。一部、当該期間以前もしくは以後の活動や見通しについても掲載しています。

報告対象範囲

平和不動産株式会社およびグループ会社

発行時期

2021年10月

参考にしたガイドライン

編集にあたっては、国際統合報告評議会（IIRC）の「国際統合報告フレームワーク」を参考にしています 。
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。本統合報告書には、当社グループをご理解いただくために、重要性の高い情報を集約し掲載しています。より詳しい内容は、当社ホームページをご覧ください。

見通しに関するご注意

本統合報告書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。本統合報告書を使用されたことにより生じるいかなる損害についても、当社は責任を負うことはありません。

経営理念・ステートメント

経営理念

安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する。

ステートメント

__街づくりに貢献する会社

どんな街があると嬉しいだろう。

平和不動産が考えるのは、

その地が紡いできた歴史を活かしながら、

住む人々や訪れる人々と共に新しい価値を生んでいく街。

日本に資本主義が興った時のように、

成熟した文化の中に、新時代のにぎわいを創り出していきます。

社会環境が激しく変化している今、

街づくりの役割はより大きなものになっています。

平和不動産は、健全なる野心と、枠にとらわれない自由な発想で、

街づくりの可能性を拓き、社会の課題に応えていきます。

社会の動力である金融を不動産で支え、日本の成長と共に歩んできた

平和不動産ならではの街づくりがあると信じて。

タグラインの__が表現すること

街づくりに貢献する方法は、ひとつではありません。

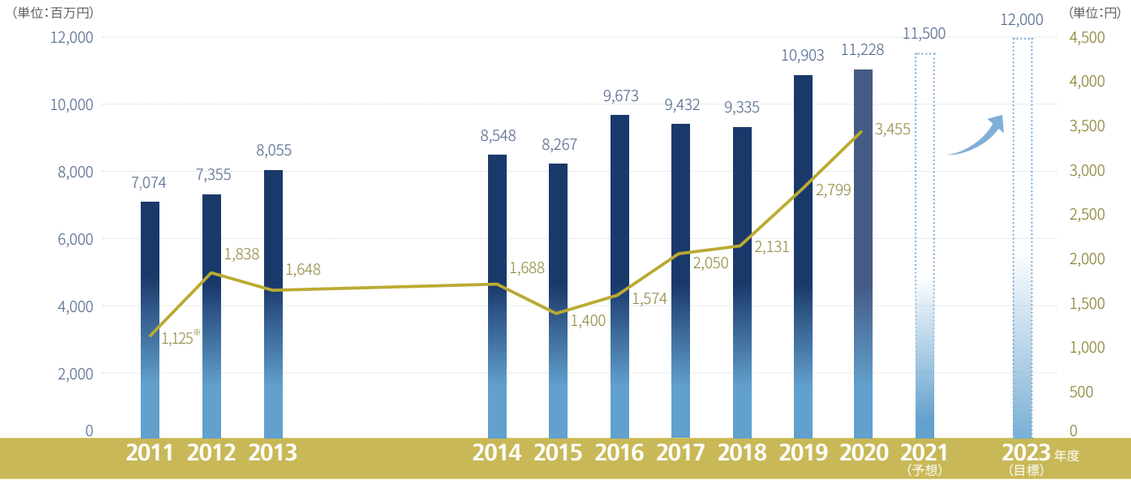
私たちひとりひとりが、“自分は何ができるか”を考え、実行することで

その可能性が広がっていきます。

__は平和不動産の街づくりの多様性を象徴するものです。

価値創造のあゆみ

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。



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・飛躍

EPS目標 **200** 円以上

連結営業利益目標

100億円台 ≫ 120億円台へ

連結営業利益(百万円)(左軸)
株価 終値(円)(右軸)
※2012年10月1日付で株式併合(5株を1株)を行っており、2011年度の株価は併合後に換算して表示しています。

年表で見る平和不動産グループ

1947–
1947 当社設立 1
1949 東京、大阪、名古屋、福岡各取引所に株式を上場
1950 札幌証券取引所に株式を上場
1958 福岡証券ビル 竣工
1962 京都証券ビル 竣工

1980–
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

2000–
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)を連結子会社化)
2010 セントライズ栄 竣工 4
2011 平和不動産北浜ビル 竣工
2012 一番町平和ビル 竣工 5

2014–
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 大阪御堂筋ビル 取得
FinGATE KAYABA 開設 6
2018 FinGATE KABUTO 開設 7
FinGATE BASE 開設
2019 栄サンシティービル 取得

2020–
2020 K5 開業 8
FinGATE TERRACE 開設
2021 KABUTO ONE 開業 9

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としたビル賃貸事業の展開で事業の基礎を築く。

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。

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。

「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1弾プロジェクトとなるKABUTO ONEの事業化に成功。

「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

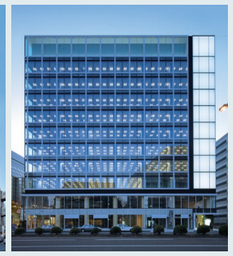
「街づくりに貢献する会社」としての挑戦と飛躍。環境・社会課題の解決や各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて、サステナブルな社会の実現に貢献するとともに企業価値の向上を図る。

1 旧東京証券取引所ビル

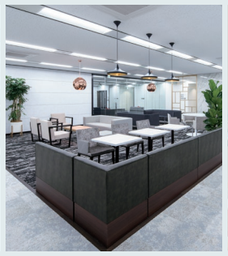
2 東京証券取引所ビル(東京都中央区)

3 大阪証券取引所ビル(大阪市)

4 セントライズ栄(名古屋市)


5 一番町平和ビル(仙台市)

6 FinGATE KAYABA(東京都中央区)


7 FinGATE KABUTO(東京都中央区)

8 K5 ホテル内部(東京都中央区)

9 KABUTO ONE(東京都中央区)

「KABUTO ONE」開業

中層部には「KABUTO ONE HALL & CONFERENCE」やブックラウンジ、1階アトリウムには新たな情報発信機能「The HEART」を整備。
この街の新たなランドマークとなるべく、企業と投資家の方々との交流拠点としての役割を担う。

P.19 ▶

日本橋兜町・茅場町の歴史

明治時代(1870年代)
銀行発祥の地から証券・金融の街へ

1873年に日本で最初の銀行である第一国立銀行(現 みずほ銀行)が日本橋兜町に開業。その後も、東京株式取引所(現 東京証券取引所)や数多くの会社が次々と設立され、日本橋兜町は日本経済の中心地として発展した。

大正時代～1940年代頃
関東大震災・戦災を越えて再び、証券の街へ

1949年にGHQ(連合国軍最高司令官総司令部)の承認を得て日本の証券市場は再開。日本経済の発展、証券市場の活況により、日本橋兜町は“証券の街”として、日本金融経済の代名詞となる。

近年
日本橋兜町の在り方が変化

株券の電子化やインターネット取引等により、1999年に長年続いた人手による東京証券取引所の株券売買立会場が閉鎖。証券会社の移転が進む等、街の姿は大きく変わる。

日本橋兜町らしさの再構築

日本の金融市場発祥の地であるこの地の歴史を継承しながら、新しい日本橋兜町をつくるため「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」をコンセプトに、東京都の「国際金融都市・東京」構想とも連動し、日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトを推進。

現在
街づくりタグライン
「起点であり、輝点となる。」発表

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトを加速させ、「コト始め＝起点の街」の価値と魅力を発信しつつ、日本橋兜町がさらなる未来へ向かう人々の情熱の起点となり、すべての挑戦が輝く街を目指す。

価値創造プロセス

「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。

01 企業価値の源泉

（平和不動産グループの強み）

※数値は2021年3月31日現在

証券取引所 ビルオーナーとしての 実績と信頼

・創立以来、全国の取引所ビルを保有賃貸

優良なポートフォリオ

・全国主要都市の中心地に資産を保有
・中長期的な再開発の候補街区を保有
・賃貸等不動産の時価　**3,768億円**
・賃貸等不動産の含み益　**1,124億円**

当社グループ全体での バリューチェーン

・平和不動産リート投資法人の運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保
・不動産売買実績で培われたソーシング能力

取引先、地域社会との 良好な関係

・「国際金融都市・東京」構想の一翼を担う
・入居テナント数　**約600社**
・地域社会との協力関係

人的資本

・従業員数（単体）　**102名**
・グループ従業員数　**240名**
・女性従業員比率（単体）　**31.3%**

安定した財務基盤

・ネットD/Eレシオ　**1.57倍**
・自己資本比率　**31.1%**
・自己資本額　**1,186億円**

02 価値創造の推進

P.15 ▶

コーポレート

● 資本コストおよび資本効率を意識した資本政策の推進
● コーポレート・ガバナンスの強化

P.21 ▶

再開発事業

● 日本橋兜町・茅場町の再活性化
● 札幌再開発事業化の推進

P.23 ▶

ビルディング事業

● 外部成長・内部成長等の推進
● 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
● たな卸資産の売却等による収益獲得

P.25 ▶

アセットマネジメント事業

● アセットマネジメント収益等の拡大

P.27 ▶

サステナビリティ経営の実践

マテリアリティ（重要課題）

- 気候変動への対策
- ソーシャルニーズへの対応
- 産業振興および地域振興
- 自然災害リスクへの対応
- コーポレート・ガバナンスの強化

サステナビリティ経営推進体制

サステナビリティ委員会を設置し、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリング

03 提供価値

P.15 ▶

	EPS	**200円**以上（2023年度）
利益目標	連結営業利益	**120億円**以上（2023年度）
資本効率	ROE	**6%**以上（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

E：環境
GHG排出量：2030年度までに**50%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
女性新規採用比率：**30%以上**
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%**

G：ガバナンス
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**

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

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する。

04 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る。

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

当社グループが持つ企業価値の源泉を最大限に活用し、不動産の付加価値を創出・実現することにより、資本効率を高め、株主へ還元することにより株主価値を向上する。

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などを支えることを通じて、様々なステークホルダーと信頼関係を構築してきました。
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

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2平和ビル
- 兜町第4平和ビル
- 兜町第5平和ビル
- 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
- 平和不動産日本橋ビル
- クアトロ室町ビル
- 三田平和ビル
- 内幸町平和ビル
- 新橋スクエアビル
- 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

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

北浜一丁目平和ビル

平和不動産北浜ビル

大阪御堂筋ビル

ホテルブライトンシティ
大阪北浜

札幌エリア

- 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

仙台エリア

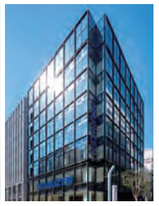
- 一番町平和ビル
- ソララプラザ

一番町平和ビル

名古屋エリア

- 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
- 栄サンシティービル

セントライズ栄

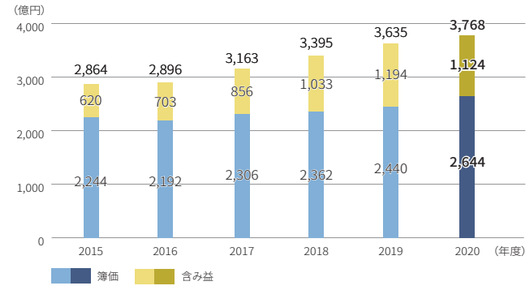

丸善名古屋本店ビル

福岡エリア

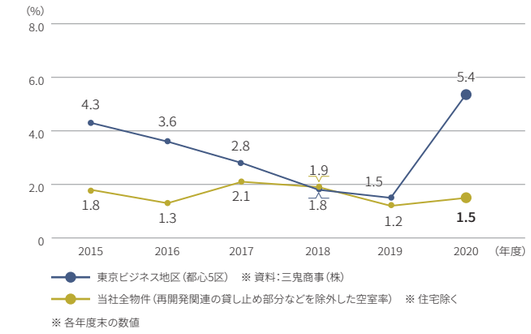
- 福岡証券ビル
- 福岡平和ビル
- 天神平和ビル

天神平和ビル

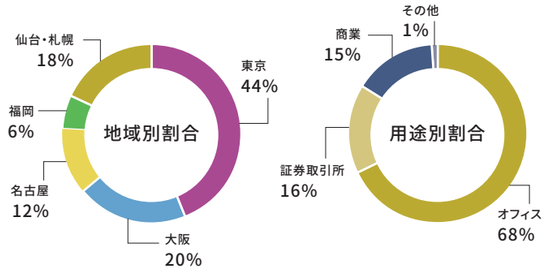
賃貸等不動産の時価



空室率の推移



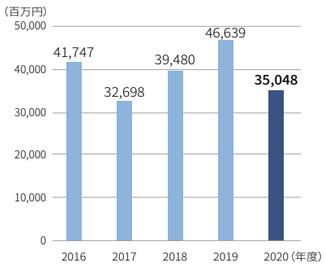
ポートフォリオ内訳（ビル賃貸収益）（2020年度）



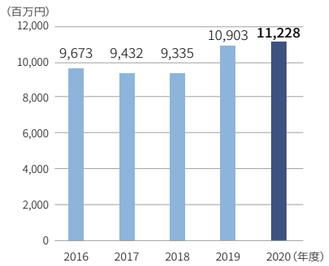
財務・非財務ハイライト

財務ハイライト（連結）

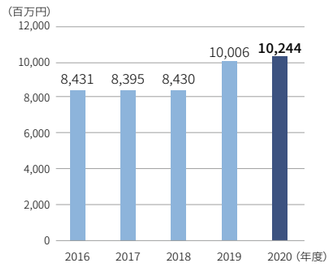
売上高



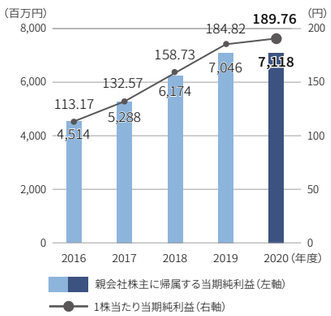
営業利益



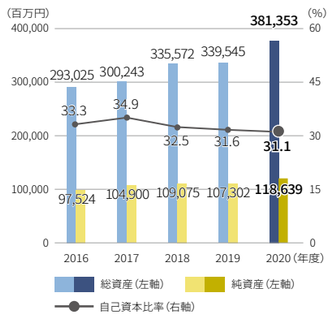
経常利益



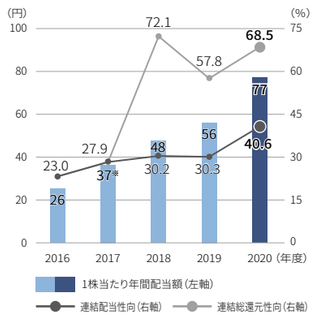
親会社株主に帰属する当期純利益・1株当たり当期純利益



総資産・純資産・自己資本比率

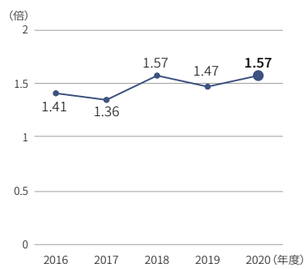


1株当たり年間配当額・連結配当性向・連結総還元性向

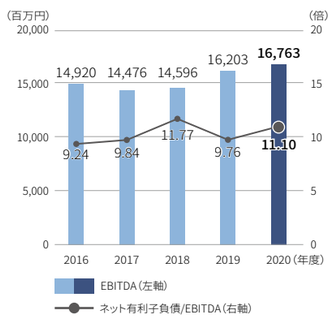


※ 創立70周年記念配当4円を含む。

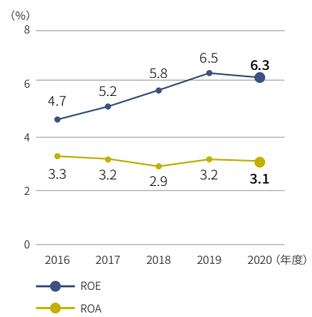
ネットD/Eレシオ



EBITDA・ネット有利子負債/EBITDA

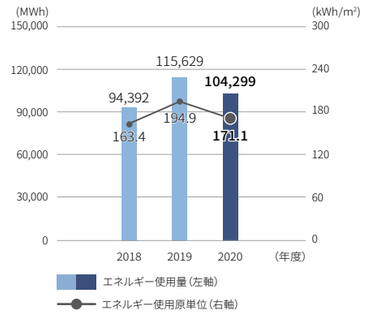


ROE・ROA

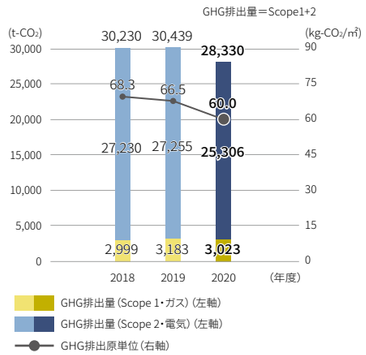


非財務ハイライト

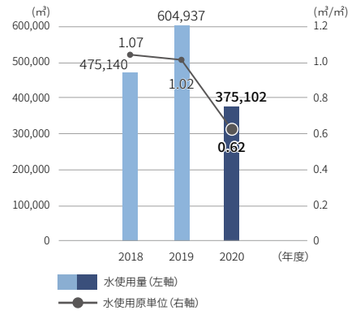
エネルギー使用量・エネルギー使用原単位※1



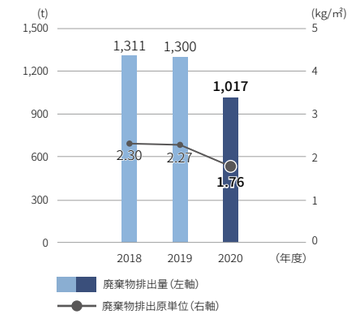
GHG排出量・GHG排出原単位※1



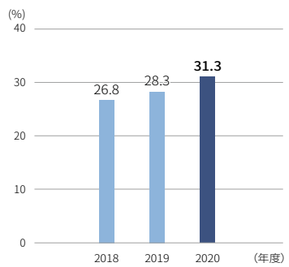
水使用量・水使用原単位※1※2



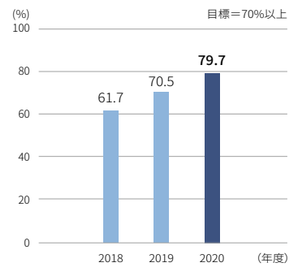
廃棄物排出量・廃棄物排出原単位※1※2※3



女性従業員比率※4

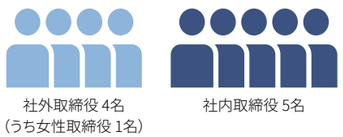


有給休暇取得率※4



取締役会

社外取締役1/3以上



指名委員会

社外取締役が委員長かつ過半数

報酬委員会

社外取締役が委員長かつ過半数

※1 当社グループが保有する不動産ポートフォリオ（共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件および棚卸資産は除く）を対象範囲としています。
※2 各原単位実績値は、保有期間にかかわらず、年間排出・使用量（一部年換算）を対象物件延床面積で除しています。
※3 廃棄物排出量・廃棄物排出原単位の実績値は、リサイクルごみを除いています。
※4 当社単体を対象範囲としています。

激変する事業環境に柔軟に対応し、サステナブルで多様性のある街づくりに貢献します。

代表取締役社長　土本 清幸

不動産デベロッパーとしてのプレゼンスの向上

平和不動産グループは、前中長期経営計画over the“NEXT DECADE”において、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」となるという、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、日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの第1弾プロジェクトとなる「KABUTO ONE」の事業化や「国際金融都市・東京」構想への貢献のため「FinGATE」シリーズの展開による独立系資産運用会社、Fintechなどの金融系ベンチャー企業の誘致など、着実に成果を上げてきました。

年々高まる自然災害リスクへの対応、コーポレート・ガバナンスの進展、ESG経営・SDGsに関する世界的な意識の高まり、さらに新型コロナウイルス感染症の拡大など、経営環境の大きな変化への対応に加え、順調に推移した前中長期経営計画に基づく事業戦略を継承しつつ、さらに進展させるため、2020年4月に策定したのが中期経営計画「Challenge & Progress」です。同計画では、平和不動産が目指す姿として、二本柱として掲げた、「社会価値の向上」「株主価値の向上」とともに、重要テーマとして、サステナブルな社会の実現に貢献するため「サステナビリティ経営の実践」に取り組んでいます。

平和不動産が考える「街づくり」

日本橋兜町・茅場町は、「証券・金融・投資の街」として、多くのビジネスパーソンが行き交い、栄えてきました。この地をルーツとし、現在も軸足を置いている当社には、エリアの再活性化に一定の責任があると考えています。かつての賑わいを取り戻すのではなく、ここで働く人はもちろん、住んでいる人、泊まりに来る人、ショッピング・食事や音楽を楽しむ人など、様々な人々が集まり、色合いのある、輝く街に変えていきたいのです。

2020年2月にオープンさせた「K5」は2020年度グッドデザイン賞を受賞したほか、「HOTEL K5」が「ミシュランガイド東京2021」に掲載されました。「K5」は、「サステナブルな街づくり」に沿い、東京証券取引所に隣接した築100年近いビルをリノベートしたもので、歴史ある建物に新たな価値を与え使い続けるという観点からも、持続性が求められる今の社会に必要な手段だと感じます。

この「K5」を起点に、パティスリーやビストロ、クラフトビール店を誘致するなど、街の賑わい創出に取り組んできましたが、その成果として、グローバルなシティガイド「Time Out」のワールドワイド版にて、日本橋兜町が世界で今最もクールなエリア40選に選出されるなど、街への注目度が高まってきています。「自分たちも街の一員となって街を変えていきたい」という方々がこの街に集まってきていることは大変喜ばしく、今後も施策を加速させていきます。

街の地歴、特性を活かしながら街づくりにエッジを効かせていく

日本橋兜町・茅場町ならではの特性を活かした開発も忘れてはいけません。国と東京都が進める「国際金融都市・東京」構想への貢献として、当社が取り組んでいる「FinGATE」では、独立系資産運用会社およびFintechを中心とした金融系スタートアップなど約50社にご入居いただいております。さらに、本年、海外金融事業者向け相談窓口となる、金融庁・財務局の「拠点開設サポートオフィス（Financial Market Entry Office）」がFinGATE TERRACEに開設されました。「国際金融都市・東京」構想に資する拠点をこの地区に誘致できたことは、大きな意義があると考えています。このような取り組みは証券界・金融界とともに歩んできた当社だからこそ、実現できる付加価値であると考えており、引き続き東京の国際金融センターとしての機能強化に寄与すべく努めていきます。

新たなランドマークとなる「KABUTO ONE」の開業

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの第1弾となる「KABUTO ONE」が2021年8月24日に開業いたしました。「KABUTO ONE」は、国家戦略特区のプロジェクトとして認定されたビルであり、大きく3つの特長があります。

1つ目は、1階アトリウム空間に新たな情報発信機能となる「The HEART」という名の世界最大規模のキューブ型LEDディスプレイを整備したことです。日本経済の心臓をモチーフとしたキューブ型ディスプレイでは、これまでのように画一的な経済情報を伝えるだけでなく、経済の動き（脈動・うねり）や市況を心臓の鼓動・血液循環をモチーフにしたアート表現に変換することで、直感的に今マーケットで起きていることを体感できます。

最新の技術とデザインで日本経済の鼓動を伝えていきたいと考えています。

2つ目は、中層部分に金融貢献施設として「KABUTO ONE HALL & CONFERENCE」やブックラウンジを備えていることです。現在は新型コロナウイルス感染症の流行により顔を合わせた対話が難しい状況ですが、企業と投資家が交流できる場を提供したいと考えています。

3つ目は、オフィス部分に資本市場を支えるテナント様にご入居いただいていることです。

「KABUTO ONE」の名称には、「日本経済の始まりの地、基点」との想いを込めており、この街の新しい顔として親しまれることを願っています。

10年、20年という長いスパンで この街にとって何が必要なのか、平和不動産として何ができるか

アフターコロナを見据える

当社グループの事業ポートフォリオは全国のオフィスビルが中心であり、経営環境の悪いコロナ禍においても安定的に運営できており、さらに社員一人ひとりが着実に成果を積み上げていった結果、2020年度は史上最高益を更新する好業績となりました。一方、未だ収束が見えないコロナ禍において、インバウンドの激減や、在宅勤務・テレワークの拡大によるオフィス不要論などがささやかれています。しかし、あまり極端にこの一年を悲観的に捉えてあわてるのではなく、こういう時期だからこそ10年、20年という長いスパンでこの街にとって何が必要なのか、平和不動産として何ができるか、を考えていきたいと思っています。新型コロナウイルス感染症収束の先で、どう愛される街にしていくか、そのような視点も常に持ち続けたいと考えています。

「起点であり、輝点となる。」街づくりタグラインの発表

「KABUTO ONE」の開業を機に、日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトは第2ステージに入ります。そこで、街づくりタグラインを「起点であり、輝点となる。」と定めました。

第2ステージでは、第1ステージで推進した来街されるきっかけづくりをさらに拡充し、「“金融”の概念をアップデートする街・financial」「人々を“つなぐ”街・bridging」「誰もが“居場所”を持てる街・place making」の3つの視点をもって、人が主役となり「居たくなる。過ごしたくなる。また来たくなる。」街づくりを進めていきます。

今後、日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトを加速させ、「コト始め=起点の街」の価値と魅力を発信しつつ、日本橋兜町・茅場町がさらなる未来へ向かう人々の情熱の起点となり、すべての挑戦が輝く街を目指します。

サステナビリティ経営の着実な推進

社会から求められている事業会社として、マテリアリティを特定し、2020年12月に「サステナビリティ委員会」を設置しました。様々なサステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングし、その実効性を高めていきます。この取り組みの一環として、2021年5月より、東京・横浜エリアの17物件における使用電力を、再生可能エネルギー由来に切り替えました。これにより、2021年度において約4,900トンのCO_2削減を見込んでいます。

一方で、会社組織の活力をさらに高めるため、「働きがい改革」を実践し、企業価値の向上につなげていきます。自分の成長が実感できると、満足感は高くなります。人材育成制度を見直しキャリアビジョンを見える化するとともに、個人のスペシャリティの獲得を推奨し、「人を育てる」よりも「人が育つ」会社を実現していきます。並行して、評価制度を改善することで認められる仕事を、サステナビリティ施策を通じて感謝される仕事を、実践・実感しながら会社としても個人としても経験と自信を積み重ねていく時期と位置付けています。

本格的に健康経営に取り組む

企業の持続的な成長には、社員一人ひとりが心身ともに健康で、社員が持つ能力や個性を最大限に発揮できることが重要です。

現在推進している健康増進投資プロジェクトに本格的に取り組んでいくため、「健康経営宣言」を策定し、食生活改善セミナーなどの健康増進のための取り組みのほか、がん検診費用を負担するなどの早期発見のための取り組みや残業を事前承認制にする過重労働時間削減の取り組みなどを継続して行っていきます。

コーポレート・ブランディングを活用し、“より存在感のある会社”に

現在当社グループは、「街づくりに貢献する会社」として挑戦、飛躍していくステージアップの段階に入っており、「KABUTO ONE」の開業によって、これまで以上に平和不動産の一挙手一投足に関心が向けられる大事な一年となります。このたび新たに策定したステートメント「__街づくりに貢献する会社」では、一見、不自然なアンダーバーの中で、社員一人ひとりが「自分が担う仕事において、街づくりに対してどんな貢献ができるか?」を、常に考えてもらうことが私の狙いです。「街づくり」イコール「このエリアの開発」と捉えられることも多いですが、どんな小さなことでもいい、個人的なことでもいい、社員一人ひとりの思いや行動が、平和不動産の街づくりにつながっていることを確信しています。今後、このタグラインを社名ロゴと共に活用し、「平和不動産グループのありたい姿」を力強くイメージさせていきます。

変化できるDNAを受け継ぎ、社会に貢献する

「日本橋兜町・茅場町」は渋沢栄一が起業家、実業家、財界人としてまさに日本の勃興に30〜50代の壮年期を捧げた地です。この街から大きくなっていきたい、と明治時代からチャレンジ精神が息づいているこの地で、我々自身も不動産デベロッパーの新参者としてチャレンジしていきたい、という思いです。今でも渋沢栄一と縁が深い場所として、「KABUTO ONE」があります。1階のアトリウムに設置した「赤石」は、渋沢栄一が兜町邸宅を新築した際に縁起石として自身の住まいに置き、生涯大切にしていたと言われているもので、どなたでも触れることができます。

渋沢栄一は、その著『論語と算盤』で「道徳と利益の追求を両立させ、常に公益を考える」重要性を説きました。当社グループも、渋沢栄一のDNAとも言えるこの理念を心に刻み、激変する事業環境にも柔軟に対応しつつ、社会貢献を果たし続ける決意です。

今後とも、当社グループが「街づくりに貢献する会社」として取り組む事業活動への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。

中期経営計画「Challenge & Progress」

中期経営計画の位置付け

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、さらに発展させるため、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に転換するとともに、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ています。

【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

中期経営計画「Challenge & Progress」概要

「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っていきます。

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

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

事業戦略

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

2.ビルディング事業
- 外部成長・内部成長等の推進
- 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
- たな卸資産の売却等による収益獲得

3.アセットマネジメント事業
- アセットマネジメント収益等の拡大

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

KPI

利益目標	EPS	200円以上（2023年度）
	連結営業利益	120億円以上※（2023年度）
資本効率	ROE	6%以上（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

※ 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

投資計画（2020年度～2023年度）

	計画	2020年度実績
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	約65億円
ビルディング事業（旧アセットマネジメント事業含む）	取得：約600億円	約205億円
	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	約81億円

中期経営計画の進捗

	2020年度総括	・営業利益、経常利益は2期連続、親会社株主に帰属する当期純利益は4期連続で過去最高益を更新 ・財務規律を維持しつつ、ROEを向上させるとともに積極的な株主還元を実施
1	再開発事業	1. 日本橋兜町・茅場町の再活性化 ・KABUTO ONEの開発 ・「国際金融都市・東京」構想への貢献（FinGATE TERRACE開設） ・多様性のある街づくりの推進（地域イベントの開催等文化・芸術等への貢献） ・サステナブルな街づくりの推進（（仮称）兜町85プロジェクト着工） 2. 札幌再開発事業化の推進
2	ビルディング事業	・2020年度に兜町第7平和ビル、新橋スクエアビル、平和不動産日本橋ビル、浅草レジデンス合計約205億円を取得 ・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 ・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
3	アセットマネジメント事業	・平和不動産リート投資法人の成長に伴い、当社グループの収益を安定的に拡大 ・平和不動産リート投資法人は、約5年半ぶりとなる公募増資により『外部成長ステージ』へ回帰
4	コーポレート	・1株当たり配当金は年間77円（連結配当性向40.6%） ・自己株式取得19.9億円・62.5万株を実施（連結総還元性向：68.5%） ・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向上

業績・指標の推移

		2019年度（前中計の成果）	2020年度	2023年度（KPI）
利益目標	EPS	184.82円	189.76円	200円以上
	連結営業利益	109.0億円	112.2億円	120億円以上
資本効率	ROE	6.5%	6.3%	6%以上
株主還元	連結総還元性向（連結配当性向）	57.8%（30.3%）	68.5%（40.6%）	70%程度（50%程度）

資本コストと資本効率を意識し持続的な成長を目指します。

代表取締役　専務執行役員　岩崎 範郎

■ 2020年度の業績

売却益の利益率向上などにより過去最高利益を更新

中期経営計画「Challenge & Progress」の初年度となる2020年度の連結業績については、売上高が前期比24.9%減の350億円、営業利益が同3.0%増の112億円、経常利益が同2.4%増の102億円、親会社株主に帰属する当期純利益が同1.0%増の71億円となりました。売上高は、たな卸資産の売却が減少したことで減収となったものの、利益面ではたな卸資産売却益の利益率向上や賃貸収益の伸びにより増益となり、過去最高利益を更新することができました。当社の収益構造はオフィス賃貸を軸としていますが、ここ数年、オフィス市況が好調であったことに加え、外部成長（物件取得）および内部成長（賃料増額改定など）に向けた当社自身の取り組みが奏功したことにより、着実な利益成長を継続しています。株主還元についても、前期比21円増配となる1株当たり年間77円（連結配当性向40.6%）の配当を実施したほか、自己株式取得の約20億円を合わせると、連結総還元性向では68.5%となりました。

■ コロナ禍の影響

総じて影響は限定的

ビルディング事業については、商業・ホテル用途において一部影響を受けたものの、主力となるオフィス賃貸への影響は限定的でした。アセットマネジメント事業においても、たな卸資産売却は計画通りに実施できたほか、平和不動産リート投資法人の物件売買も順調に推移し、影響は軽微な範囲に抑えられました。また、再開発事業も影響を受けることなく順調に進んでいます。したがって、当社への連結業績に対しては営業利益ベースで約4億円の影響額となり、総じてコロナ禍の影響は少なかったと言えるでしょう。

■ 中期経営計画の方向性

持続的な利益成長と資本コストを意識した経営を目指す

「街づくりに貢献する会社としての挑戦と飛躍」をスローガンに掲げ、「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」に取り組む方針であり、持続的な利益成長と資本コストを意識した経営を目指しています。具体的には、再開発事業による付加価値の創出と、ポートフォリオの積み上げおよび入替えにより賃貸収益の底上げを図るとともに、賃貸事業資産の含み益を活用した物件売却益の獲得が、今後の収益ドライバーになると考えています。すなわち、新セグメント区分※で見ると、ビルディング事業における賃貸収益および物件売却益両方の伸びが成長をけん引する見通しです。また、アセットマネジメント事業についても、引き続き平和不動産リート投資法人の成長を支援することで、アセットマネジメント収益の安定的な拡大を図っていきます。それらを通じて、中期経営計画最終年度の連結営業利益を120億円台へと伸ばしていくとともに、資本効率の向上を図っていく計画です。

※ 2021年度より、今後の事業展開を踏まえ、従来「アセットマネジメント事業」に属していた、販売用不動産の開発・売却・運用などを「ビルディング事業」に変更しています。

■ 今後の投資計画とその進捗

資産を回転させながらポートフォリオの質・量を高めていく

この4年間において、再開発事業に約320億円、外部成長（物件取得）に約600億円の投資を計画しており、再開発や物件取得による資産（ポートフォリオ）の積み上げを図っていきます。一方、ポートフォリオについて入替えによる売却により約200億円、たな卸資産の売却により約340億円の回収を予定しており、資産を回転させながら、ポートフォリオの量と質を高めていく戦略です。ポートフォリオの入替えによる売却は新たに掲げた方針であり、長期保有物件において積み上がった含み益を実現化し、次の経営に活かしていく考えです。既に前期末時点で、固定資産からたな卸資産へ2物件を振り替えており、今後も順次振り替え、売却を検討していきます。

また前期の実績については、たな卸資産約81億円を売却した一方、兜町第7平和ビル、新橋スクエアビル、平和不動産日本橋ビル、浅草レジデンスの4物件を合計約205億円で取得しました。今後も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、新規賃貸資産を積み上げていく計画です。また、再開発事業についても、日本橋兜町・茅場町の再活性化に向け、2021年8月24日に開業した「KABUTO ONE」やそれに続くプロジェクトに加え、札幌再開発事業などの開発パイプラインを推進していきます。

■ 重視する経営指標やリスク要因

変化する事業環境に柔軟に対応

今回の中期経営計画では、利益成長はもちろん、資本コストおよび資本効率をより重視しており、最終年度のEPS目標は200円以上とするとともに、資本コストを意識し、それを上回るROE6%以上を掲げ、連結総還元性向70%程度※1を目標としています。株主還元については、事業面で必要な資金を内部留保した上で、還元できる水準を設定しており、配当と合わせて自己株式取得も実施することで、資本効率の向上も目指します。

また、財務規律については、従来、ネットD/Eレシオを1.5倍以下としていたところ、財務健全性が高まってきたことや賃貸事業資産の含み益が積み上がってきたことを鑑み、今回の中計期間では1.8倍以下でコントロールしていく方針です。リスク要因については、コロナ禍の長期化を含め、企業業績の動向やリモートワークの普及などが、オフィス市況に与える影響を注意深く見守る必要があると認識しています。ただ、2021年3月末時点の空室率※2は1.5%程度と低位安定しており、これからも魅力的な街づくりや個々の物件のバリューアップをはじめ、取得物件の厳選、機動的なポートフォリオの入替えなどにより、環境変化にも柔軟に対応していきたいと考えています。

※1 そのうち、連結配当性向については2023年度までに50%程度を目指しています。
※2 全国平均（再開発関連の貸し止め部分などを除外）

■ 2021年度の業績見通しと株主還元

増収増益、配当金も増配を見込む

2021年度の業績予想については、売上高を前期比62.1%増の568億円、営業利益を同2.4%増の115億円、経常利益を同0.5%増の103億円、親会社株主に帰属する当期純利益を同2.5%増の73億円と増収増益を見込んでいます。引き続き、ビルディング事業における物件売却益の拡大や賃料増額改定などが利益成長に寄与する見通しです。株主還元についても、前期比5円増となる1株当たり年間82円（連結配当性向41.4%）の配当を予定しているほか、自己株式取得として上限20億円を決議しており、連結総還元性向では68.8%となる見込みです。

■ ステークホルダーの皆様へ

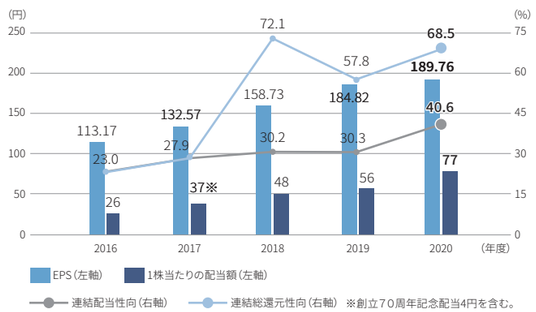
様々な形でのリターン実現に努める

当社の事業は、自己資本と借入金をうまく活用しながら拡大を図っていく必要があります。ただし、ご説明してきたとおり、単に規模の拡大を目指すだけでなく、財務規律を守りつつ、資本コストおよび資本効率をより意識していく方針であり、株主様への積極的な還元をはじめステークホルダーの方々に様々な形での価値提供を実現できるように事業を推進し、持続的な成長につなげていきたいと考えています。これからも長期的な視点からご支援をいただきますよう、お願い申し上げます。

投資計画（2020年度～2023年度）

	計画	2020年度実績
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	**約65億円**
ビルディング事業 （旧アセットマネジメント事業含む）	取得：**約600億円**	**約205億円**
	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**	**約81億円**

EPS・1株当たりの配当額・連結配当性向・連結総還元性向



特集 日本橋兜町・茅場町 再活性化プロジェクト

日本橋兜町
日本の金融経済の中心地

日本橋兜町は東京証券取引所が立地する日本の金融マーケットの中心地であり、ニューヨークの「ウォール街」、ロンドンの「シティ」と同様、世界有数の証券街となっています。なお、日本国内では、東京証券取引所周辺の「兜町」・大阪取引所周辺の「北浜」・名古屋証券取引所周辺の「伊勢町」は、日本の三大証券街と呼ばれています。

特集 1 「国際金融都市・東京」構想実現に資する金融拠点形成のリーディングプロジェクト
KABUTO ONE開業

3階ブックラウンジ

4階KABUTO ONEホール

KABUTO ONEは「国際金融都市・東京」構想の一翼を担う機能を導入し、金融関連の情報発信や人材育成、投資家と企業の対話・交流促進を図ることで「国際金融都市・東京」構想の実現に寄与するとともに地域全体の更なる発展、魅力の向上に貢献していきます。
永代通りと平成通りの交差点に面するアトリウムは、高さ約14m、3層吹き抜けガラス張りの開放的空間を最大限活かし、地域のゲートとして金融拠点を象徴し、かつ日本の金融資本市場の“顔”として、視覚的かつ空間的にマーケットの活気や動向を感じられる世界最大規模のデジタルサイネージ「The HEART」を設置。
低層部（1階、地下1階）は主に飲食店舗を導入することで路面店舗化による連続的な賑わいを創出し、中層部（地上3・4階）は投資家と企業の対話交流拠点となるカンファレンス、ブックラウンジを導入し、地域で滞在できる空間の整備を通して賑わいの継続につなげていきます。

ビル名称コンセプト

江戸期より日本経済の中心として栄え、世界有数の経済圏へ成長した日本経済のまさに心臓として躍動し続ける兜町。
「KABUTO ONE」という名称には、“これまでも、これからも、兜町が日本経済において不変の始まりの地=基点であり続ける”という想いを託しています。

計画概要

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 ※2022年12月接続通路開通予定
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
設計監理（意匠・設備） 設計監理（構造）	株式会社三菱地所設計 株式会社大林組
施工	株式会社大林組

世界最大規模のデジタルサイネージ
「The HEART」

KABUTO ONE内「The HEART」

「The HEART」は、「KABUTO ONE」内アトリウムに設置された世界最大規模のデジタルサイネージです。
デザインは金融・経済の街、日本橋兜町の「心臓」をイメージ。新たな資本市場の顔として地域を象徴する存在になる期待を込めて整備しました。

特集 2 街づくりタグラインの策定
「起点であり、輝点となる。」

街づくりタグライン

起点であり、
輝点となる。
日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト

渋沢栄一らがこの地に銀行・証券の礎を築いてから 150年。
兜町に脈々と流れる「コト始め」の精神。
挑んでみたい。自分を信じて前へ進みたい。
そんな人々の情熱をこの街は支え、育んできた。
ここから生まれる新しい価値は、無数の輝きとなり、
いつまでも世界中に拡がっていくだろう。
いざ、すべての挑戦が輝く街へ。

【街づくりタグライン ロゴ】　街をつなぐ、黄金色のタスキ

「コト始め」の情熱をつなぐ街として、
人と人、人と街、時代と時代をつないでいく象徴として、黄金色のタスキを掲げ、街づくりにいかしていきます。
黄金色のタスキは、この街のいたるところで自在に形を変えながら、街に訪れるすべての人々を歓迎し、つないでいきます。

2021年8月、「KABUTO ONE」の開業を皮切りに、日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトは第2ステージに入ります。
第2ステージでは、第1ステージで推進した来街されるきっかけづくりをさらに拡充し、「“金融”の概念をアップデートする街・financial」「人々を“つなぐ”街・bridging」「誰もが“居場所”を持てる街・place making」の3つの視点をもって、さらに人が主役となり「居たくなる。過ごしたくなる。また来たくなる。」街づくりを進めていきます。

街づくりタグライン　キービジュアル

再開発事業

平和不動産が仕掛ける日本橋兜町・茅場町の新しい潮流

街づくり対象エリアは約10万㎡。兜町の歴史的な背景などを踏まえ、「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」を街づくりの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。

TOPICS

日本橋兜町・茅場町再活性化の第1弾プロジェクト P.19▶

「KABUTO ONE」開業

「KABUTO ONE」の名称には、「日本経済の始まりの地、基点」との想いを込めています。エントランスには新たな情報発信機能となる「The HEART」を整備。中層部分には金融貢献施設としての「KABUTO ONE HALL & CONFERENCE」やブックラウンジを備えています。1階にはコミュニティカフェやフードホールも順次オープン予定です。

KABUTO ONE外観

サステナブルかつ多様性のある街づくりへ

関連するSDGs目標

事業環境

- 日本橋兜町・茅場町における街の活性化に対する機運の高まり
- 「国際金融都市・東京」構想

競争優位性

- 当社創業の地（日本橋兜町）に軸足を置いた事業展開
- 地域とのリレーションシップ
- 証券、金融業界との信頼関係の構築

事業戦略

1. 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。
2. 札幌再開発事業化の推進
   道銀ビルディング再開発を事業化するとともに、札幌駅南口北4西3地区（札幌駅前合同ビル所在街区）市街地再開発事業に参画することにより、**札幌再開発事業を本格的に推進**します。

「国際金融都市・東京」構想への貢献

独立系資産運用会社や金融系ベンチャー企業向けのオフィス「FinGATE」として、現在4拠点を展開

- 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約50社が入居
- 2021年5月、海外金融事業者等の誘致推進を目的として「FinGATE KABUTO」を拡張
- 2021年6月、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

FinGATE KAYABA

FinGATE KABUTO

FinGATE BASE

FinGATE TERRACE

多様性のある街づくりへの取り組み

- シティガイド「Time Out」にて、日本橋兜町が2020年に日本で唯一「The 40 Coolest Neighborhood in the World」に選出
- 兜町第5平和ビル（K5）が2020年度グッドデザイン賞受賞
- 「HOTEL K5」は「ミシュランガイド東京 2021」に新規掲載
- ジャズライブ「Jazz EMP」および「一粒萬倍」ライブ@東証アローズの共催、「シブアカ・フェスタ」の開催など文化・芸術等への貢献

K5

K5

K5

Jazz EMP

一粒萬倍

サステナブルな街づくりへの取り組み

（仮称）兜町85プロジェクト着工

- 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
- 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
- 街づくり対象エリア内の外構植栽、木質ベンチを共通のコンセプトデザインでつなぎ、街全体の一体感の醸成および自然と共生した街づくりを推進

（仮称）兜町85プロジェクト概要

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	約296坪
設計・監理・施工	株式会社ADX
工期	2020年12月から2022年3月末日（予定）

ビルディング事業

全国主要都市に保有する優良なポートフォリオを活かす

関連するSDGs目標

事業環境

- 働き方やオフィスニーズの多様化
- 環境やBCPを意識した運営

競争優位性

- 全国の主要都市の中心地に優良なポートフォリオを保有
- 証券取引所ビルのオーナーとしての実績と信頼
- テナントリレーションシップ・テナントリーシング力
- 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るテナント満足度の向上

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。

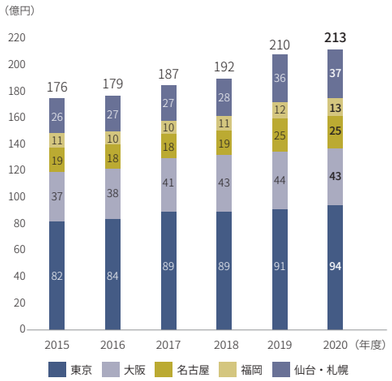
2. 環境性能・防災力の向上を目的としたサステナブルなビル運営等の推進

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。

3. 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。

■ビル賃貸収益の推移（ビル売上高除く）



外部成長の進捗

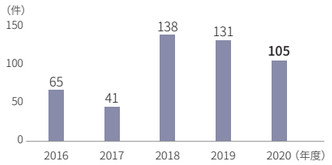
- 外部成長戦略として、中期経営計画期間4年間で約600億円（ネット投資400億円）の投資を計画
- 東京都心および主要都市のオフィスビルをメインターゲットとして、新規賃貸資産の積み上げを目指す
- 2020年度に兜町第7平和ビル、新橋スクエアビル、平和不動産日本橋ビル、浅草レジデンス合計約205億円を取得

	兜町第7平和ビル	新橋スクエアビル	平和不動産日本橋ビル	浅草レジデンス
物件外観				
所在地	東京都中央区	東京都港区	東京都中央区	東京都台東区
延床面積	6,578.54㎡	5,422.10㎡	3,032.09㎡	1,457.28㎡
主な用途	銀行・事務所	事務所・店舗	事務所・店舗	共同住宅・店舗
竣工年月	1979年10月	2008年3月	1989年12月	2021年2月
取得年月	2020年6月	2020年9月	2020年12月	2021年2月

内部成長の進捗

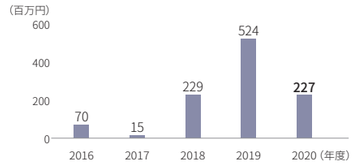
- 賃貸オフィス市場の動向に基づいた賃料増額改定に取り組む（2020年度から2023年度までの増額改定計画：約7億円）
- ビルの価値を維持・向上させ、運営管理サービスの水準引き上げによりテナント満足度を高めながら増額改定に取り組む

■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

■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
※2019年度は東証ビル賃料年間3億円の増額を含む

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

- 再生可能エネルギーの活用

・2021年5月より東京・横浜エリア17物件の使用電力を再生可能エネルギー由来に切り替え、年間約4,900トンに相当するCO_2の削減を見込む
・今後も再生可能エネルギー活用の対象物件を順次追加予定

販売用不動産のストック

保有資産

※2021年3月末時点、面積は当社グループ持分

	所在地	延床面積	竣工年月	取得年月	ストック残高
銀座オフィス	中央区銀座	8,427.67㎡	1974年9月	2018年7月	約310億円
大崎オフィス	品川区大崎	4,920.01㎡	1992年10月	2020年9月	
茅場町オフィス	中央区日本橋茅場町	3,375.83㎡	1991年9月	2013年12月	
名古屋栄オフィス	名古屋市中区栄	7,337.43㎡	1995年3月	2015年2月	
千葉レジデンス	千葉市中央区	1,703.23㎡	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

※2021年3月末時点

当社開発物件	HF正光寺赤羽レジデンスII	HF八広レジデンス	HF世田谷上町レジデンス	川口栄町PJ	東尾久PJ
物件外観					

TOPICS

XPORT クロスポート

フレキシブルオフィス事業第1弾

「XPORT日本橋兜町」が2021年7月オープン

XPORT［クロスポート］は、新たなオフィスニーズに対応するフレキシブルオフィスです。ワークスタイルの多様化に併せ、オフィスに求められる価値は日々変化しています。
「XPORT日本橋兜町」は、新しいアイデアやビジネスの創造といった知的生産性を高めるオフィスとして、心地よく・安心して働ける環境の提供を通じ、スタートアップから大企業まで、入居者の新たな価値創造をサポートします。

アセットマネジメント事業

成長を続ける不動産投資ニーズに対応

事業環境

- 不動産投資に対するニーズの拡大
- 不動産価格の高止まり

競争優位性

- 平和不動産リート投資法人のスポンサー
- 平和不動産リート投資法人の資産を運用する平和不動産アセットマネジメント株式会社をはじめとするグループ各社との協働

事業戦略

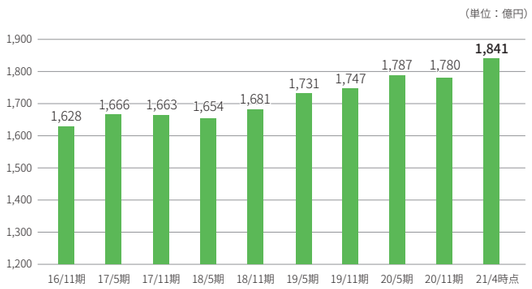
1. アセットマネジメント収益等の拡大

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。

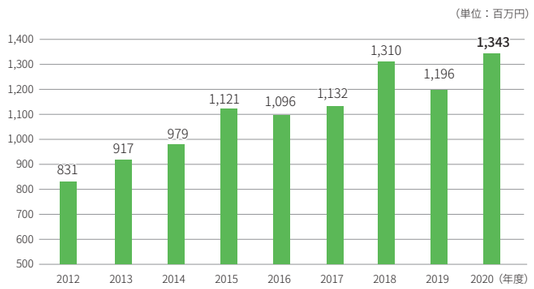
アセットマネジメント収益等の拡大

- 平和不動産リート投資法人の成長に伴い、当社グループの収益を安定的に拡大
- 平和不動産リート投資法人は、約5年半ぶりとなる公募増資により『外部成長ステージ』へ回帰

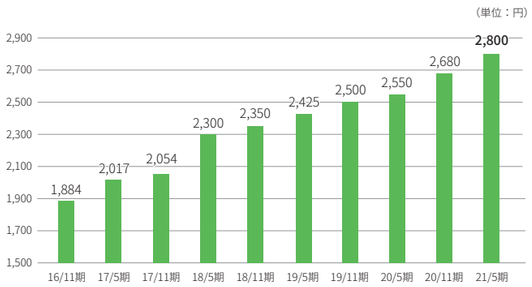
平和不動産リート投資法人資産規模推移



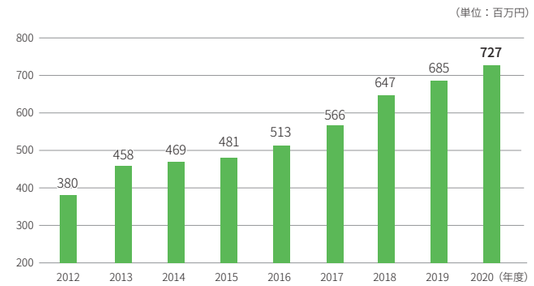
平和不動産リート投資法人からのAMフィー収入



平和不動産リート投資法人1口当たり分配金



平和不動産リート投資法人からの分配金収入



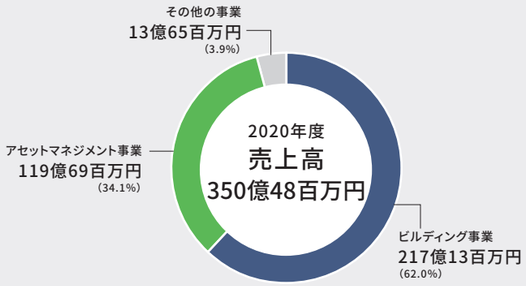
事業概況（連結）

2020年度の事業概況（連結）

- 売上高はアセットマネジメント事業におけるたな卸資産売却の減少等により減収。
- 営業利益、経常利益は2期連続、親会社株主に帰属する当期純利益は4期連続で過去最高益を更新。
- 営業利益、経常利益および親会社株主に帰属する当期純利益は、ビルディング事業における物件売却益の減少、新型コロナウイルス感染症の影響等があった一方、アセットマネジメント事業におけるたな卸資産売却益が増加したことから、増益。

	2019年度	2020年度
売上高（百万円）	46,639	35,048
営業利益（百万円）	10,903	11,228
経常利益（百万円）	10,006	10,244
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	7,046	7,118

セグメント別売上高・構成比



セグメントの変更

中期経営計画の戦略として「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」することを掲げています。その方針のもと、当連結会計年度末に賃貸資産2件を固定資産から販売用不動産に振替えており、ポートフォリオ戦略を推進しています。

今後計画している事業展開を踏まえ、従来「アセットマネジメント事業」に属していた、販売用不動産の開発・売却・運用等および固定資産の取得・売却を行っている不動産投資事業部を2021年度より「ビルディング事業」に変更することとします。また、子会社である平和不動産プロパティマネジメント株式会社（2021年3月1日付で平和サービス株式会社より商号変更）は、従来の建物設備保守管理業務等を発展させ、ビルをトータルでマネジメントするプロパティマネジメント業務を展開することから、従来の「その他の事業」から2021年度より「ビルディング事業」に含めることとします。

今回の変更により、「ビルディング事業」は、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、運営ならびに売却等を行うこととなり、「アセットマネジメント事業」は、平和不動産リート投資法人の資産運用およびハウジングサービス株式会社による不動産の仲介等を行うこととなります。

セグメント変更内容

	セグメント変更前	
	大項目	小項目
ビルディング事業	賃貸収益	賃貸事業資産に係る賃貸収益
		PMフィー
	賃貸資産売上高	ビルディング事業における物件売却
アセットマネジメント事業	マネジメントフィー	マネジメントフィー
	開発不動産売上高	AM事業における物件売却
	開発不動産賃貸収益等	AM事業におけるたな卸資産に係る賃貸収益等
		平和不動産リート投資口の分配金収入
	仲介手数料	仲介手数料
その他	請負工事	建物設備保守管理・改修工事請負等

	セグメント変更後	
	大項目	小項目
ビルディング事業	賃貸収益	賃貸事業資産に係る賃貸収益
		旧AM事業におけるたな卸資産に係る賃貸収益等
	物件売却収入	ビルディング事業における物件売却
		旧AM事業における物件売却
	その他	PMフィー
		建物設備保守管理・改修工事請負等
アセットマネジメント事業	アセットマネジメント収益	マネジメントフィー
		平和不動産リート投資口の分配金収入
	仲介手数料	ハウジングサービスにおける仲介手数料

重要課題（マテリアリティ）の特定

当社は、当社が目指す社会価値および重要課題（マテリアリティ）について、当社の経営計画、GRIガイドライン、ISO26000、SDGsなどを参考に社会課題を洗い出し、当社としての重要度およびステークホルダーにとっての重要度という2軸で検討し、特定しました。

マテリアリティ特定のプロセス

STEP 1
社会課題の洗い出し

重点課題を特定するにあたり、当社の経営計画、GRIガイドライン、ISO26000、SDGsなどを参考に社会課題を洗い出しました。

STEP 2
課題の統合と集約

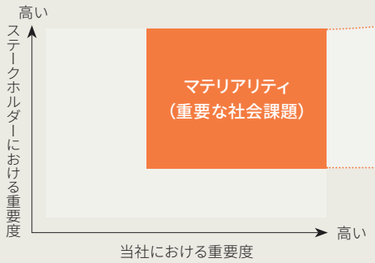
把握・整理した社会課題について、類似項目の整理や当社グループへの関連性を加味し、統合・集約しました。

STEP 3
ステークホルダーへのヒアリング

当社グループのステークホルダー・エンゲージメントの考え方に基づき、ヒアリングを実施。自社および社会における社会課題の重要性について意見を収集しました。

STEP 4
マテリアリティの特定

ヒアリング結果をもとに、当社における重要度およびステークホルダーにおける重要度という2軸で検討した上で、抽出したマテリアリティを取締役会へ報告し、特定しました。



ステークホルダー・エンゲージメント

平和不動産グループは、各ステークホルダーの皆様との双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、環境・社会・経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。

お客様
お客様の立場に立ち、何事にも公正かつ誠心誠意に対応し、サービスの向上や経営の健全性の確保に努めます。

株主・投資家
適時、適切な情報開示に努めるとともに、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いきます。

地球環境
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。

取引先
自由・公正な競争・取引に関する法令および社会規範を遵守するとともに、誠実な取引を行い、相互に企業価値の向上に努めます。

従業員
従業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。

地域社会
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。

当社が目指す社会価値およびマテリアリティ（重要課題）について

当社が目指す社会価値		マテリアリティ	SDGs
ダイバーシティとインキュベーションによる、にぎわいのある街づくり	街がさまざまな人の集う、活動する場となり、投資・証券・金融が発展し、文化・芸術等も育ち、にぎわいが創出される。そのような街づくりに貢献します。	産業振興および地域振興	8
		ソーシャルニーズへの対応	2 3 5 10
災害に強い、レジリエント（強靭）な街づくり	防災性能の高い建物・設備と、住む人・働く人たちによる日々のコミュニティ活動により、街が安全に機能し続ける。そのような街づくりに貢献します。	自然災害リスクへの対応	11
地球環境に優しい、低炭素の街づくり	街の活動において省エネルギー化が進み、また再生可能エネルギーが積極利用され、CO_2排出量が削減される。そのような街づくりに貢献します。	気候変動への対策	7 12 13 15
街づくりへの貢献を支えるコーポレート・ガバナンス	コーポレート・ガバナンスの強化を継続し、また、当社の全役員・全従業員が環境課題・社会課題に対して積極的に取り組む会社を目指します。	コーポレート・ガバナンスの強化	16

サステナビリティ推進の流れ

経営理念
安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する。

企業価値の源泉
- 証券取引所ビルオーナーとしての実績と信頼
- 優良なポートフォリオ
- 当社グループ全体でのバリューチェーン
- 取引先、地域社会との良好な関係
- 人的資本
- 安定した財務基盤

サステナビリティを意識した事業戦略
- 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
- コーポレート

日本橋兜町・茅場町の再活性化

外部成長・内部成長等の推進

アセットマネジメント収益等の拡大

資本コスト・資本効率を意識した資本政策の推進

サステナビリティ上の重要課題（マテリアリティ）
産業振興および地域振興

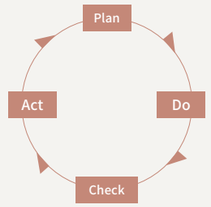
ソーシャルニーズへの対応

自然災害リスクへの対応

気候変動への対策

コーポレート・ガバナンスの強化

サステナビリティ施策の推進
サステナビリティアクションプラン



「サステナビリティ委員会」を中心に、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリング

マテリアリティを中心とするサステナビリティ課題の解決

持続的な企業価値向上

サステナビリティとESG

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への貢献に取り組みます。
特に重要課題として認識しているものは、気候変動への対策、産業振興および地域振興、ソーシャルニーズへの対応、自然災害リスクへの対応、コーポレート・ガバナンスの強化であり、これらの課題に対して各種取り組みを進めていきます。

Sustainability Vision 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。

	重要課題（マテリアリティ）	取り組み	KPI	実績（年度） 2018	2019	2020	SDGs	当社が目指す社会価値	
E 環境	気候変動への対策	● GHG排出量・水使用量・廃棄物排出量削減 ● 環境に配慮したビル開発・運営 ● 再生可能エネルギーの活用	● GHG排出量：**2030年度までに50%削減**※1（2018年度比総量目標）	30,230t-CO_2	30,439t-CO_2	28,330t-CO_2	7 12 13 15	**地球環境に優しい、低炭素の街づくり**	街の活動において省エネルギー化が進み、また再生可能エネルギーが積極利用され、CO_2排出量が削減される。そのような街づくりに貢献します。
			● 水使用量：**2030年度までに20%削減**※1※2（2018年度比原単位目標）	1.07m^3/m^2	1.02m^3/m^2	0.62m^3/m^2			
			● 廃棄物排出量：**2030年度までに20%削減**※1※2※3（2018年度比原単位目標）	2.30kg/m^2	2.27kg/m^2	1.76kg/m^2			
S 社会	産業振興および地域振興 ソーシャルニーズへの対応	● 産業振興および地域振興への貢献 ● 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	● 女性新規採用比率：**30%以上**※4	33.3%	50%	100%	8 2 3 5 10	**ダイバーシティとインキュベーションによる、にぎわいのある街づくり**	街が様々な人の集う、活動する場となり、投資・証券・金融が発展し、文化・芸術なども育ち、にぎわいが創出される。そのような街づくりに貢献します。
			● 有給休暇取得率：**70%以上**※4	61.7%	70.5%	79.7%			
			● がん検診（2年毎）実施率：**35歳以上100%**※4	-	-	100%			
			● 健康診断実施率：**毎年100%**※4	100%	100%	100%			
	自然災害リスクへの対応	● 街区のBCPの観点から防災および災害発生時の対策を強化 ● 地域コミュニティの形成	● 新耐震基準対応ビル：**100%**※1（再開発前提ビルを除く）	100%	100%	100%	11	**災害に強い、レジリエント（強靭）な街づくり**	防災性能の高い建物・設備と、住む人・働く人たちによる日々のコミュニティ活動により、街が安全に機能し続ける。そのような街づくりに貢献します。
			● 救命講習資格保有者：**全役職員**※4	-	-	100%			
G ガバナンス	コーポレート・ガバナンスの強化	● 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 ● コンプライアンスの向上 ● サステナブルな取り組みを促進するためのガバナンス	● 取締役会の社外取締役比率：**1/3以上**（表内実績は各年度6月末時点）	4/9名	4/9名	4/9名	16	**街づくりへの貢献を支えるコーポレート・ガバナンス**	コーポレート・ガバナンスの強化を継続し、また、当社の全役員・全従業員が環境課題・社会課題に対して積極的に取り組む会社を目指します。
			● 女性取締役：**1名以上**	0名	0名	1名			
			● 指名・報酬委員会の社外取締役比率：**過半数**	指名：3/4名 報酬：2/3名	指名：3/4名 報酬：2/3名	指名：3/4名 報酬：2/3名			
			● コンプライアンス研修：**年5回以上**	2回	2回	5回			

※1 当社グループが保有する不動産ポートフォリオ（共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件および棚卸資産は除く）を対象範囲としています。
※2 各原単位実績値は、保有期間にかかわらず、年間排出・使用量（一部年換算）を対象物件延床面積で除しています。
※3 廃棄物排出原単位の実績値は、リサイクルごみを除いています。
※4 当社単体を対象範囲としています。

E　環境

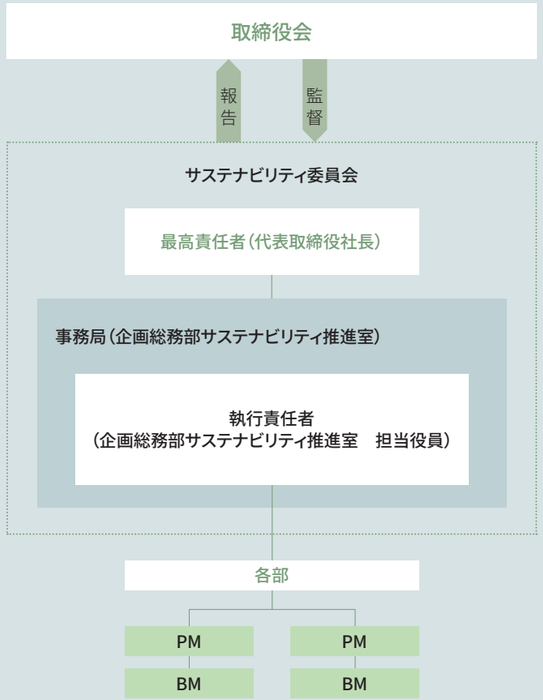
環境基本方針

当社グループは、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。また、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んでいきます。

環境に対する考え方

推進体制

当社は、サステナビリティ経営の実践に向けた、サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を代表取締役社長、委員を執行役員および各部署の所属長として構成する「サステナビリティ委員会」を2020年12月に設置しました。
「サステナビリティ委員会」を中心に、気候変動等の環境に対する取り組みを含め、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングし、重要な内容については取締役会への報告等を行うことにより、サステナビリティ経営の実効性を高めていきます。



環境サプライチェーン

当社グループが保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるESG配慮の取り組みを推進するため、当社グループにおける主要な製品・サービス、主要な取引先（プロパティ・マネジメント会社、ビル管理会社等）について調達ポリシーを定めています。
当社グループは可能な限りにおいて環境に対する考え方や目標についての情報を共有し、協力関係を築くよう努めています。

【環境への配慮に関する調達ポリシー】
（「サステナブル調達ポリシー」抜粋）

②環境に配慮した業務手順の導入

環境・サステナビリティに関する法規制・基準等を遵守していること。

③環境に配慮した物品の調達

工事において調達する物品の選定にあたって、必要な品質・機能・経済性・合理性に加え、以下の環境負荷低減に関する項目を満たしていること。
a.省資源・省エネルギーに努めていること。
b.環境汚染物質等の削減；有害化学物質・オゾン層破壊物質等の使用・排出量の削減に努めていること。
c.長期使用可能性；修理・部品交換の容易さや耐久性等の向上が検討されていること。

環境コンプライアンス

当社グループでは、環境に関する法令等を遵守しています。2020年度の環境関連法規制の違反および環境事故は0件となっています。

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度
環境関連法規制上の違反	件	0	0	0
環境事故	件	0	0	0
環境に関する罰金コスト	円	0	0	0

関連するSDGs目標

気候変動への対策

考え方・方針

当社グループは、当社グループの事業のうち不動産運用に伴う温室効果ガス排出の排出状況およびエネルギー消費について、適切に把握・管理するとともに、各種取り組みを通じて、法令遵守レベル以上の温室効果ガス排出削減および効率的なエネルギー利用、再生可能エネルギーの活用等を推進していくことで、気候変動への対策を推進していきます。

取り組み目標

当社グループは、以下のような目標を掲げ、GHG排出量削減および省エネルギー、再生可能エネルギーの活用等を推進していくことで、気候変動への対策に寄与していきます。

GHG排出量削減　2030年度までに 50%削減（2018年度比総量目標）

具体的な取り組み

再生可能エネルギーの活用

当社は、2021年5月より当社本店が所在する日証館（東京都中央区日本橋兜町）を含む東京・横浜エリア17物件の使用電力を、再生可能エネルギー由来に切り替えることとしました。今回の切り替えに伴い、年間約12GWhに相当する再生可能エネルギーを利用し、年間約4,900トンに相当するCO_2削減量が見込まれます。
今回導入する再生可能エネルギーは、非FIT再生可能エネルギー電源※1の電気に、非FIT非化石証書（再エネ指定）※2を組み合わせたものです。当社は今回の取り組みをはじめとして、再生可能エネルギー活用の対象物件を順次追加していきます。

※1 再生可能エネルギー固定価格買取制度（FIT）に依存しない風力、太陽光、水力などの再生可能エネルギー電源
※2 非FIT再生可能エネルギー電源を対象として、非化石価値を分離した証書のうち、再生可能エネルギーとして認められるもの

環境負荷低減

ビルはその運用に多大なエネルギーを必要とするため、昨今、ビルに環境性能を求める動きが加速しています。当社は、ビルの建築・改修にあたり環境負荷にも配慮しています。

【各ビルの取り組み例】

東京証券取引所ビル
- 電力および空調の制御による省エネルギー化（ビル管理システムの導入）
- 全熱交換器による運転制御、外気冷房制御等熱負荷の低減
- インバーター方式による変風量制御等による搬送動力の低減
- 熱回収ターボ冷凍機による廃熱回収制御　など

大阪証券取引所ビル
- 電力および空調の制御による省エネルギー化（ビル管理システムの導入）　など

セントライズ栄
- 外部ブラインドシステムの採用、ブラインド板の自動角度調整
- Low-E（低反射）ペアガラスの採用　など

KABUTO ONE
- 再生可能エネルギーの活用（太陽光発電設備の導入）
- エネルギーの効率的利用（LED照明および制御システム、高効率機器の採用）
- ヒートアイランド現象の抑制（緑地率40%）　など

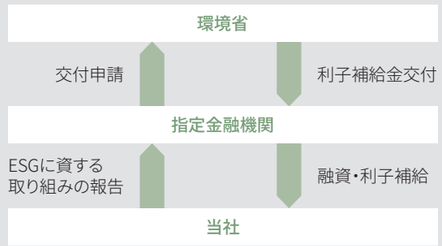
グリーンリース

当社は、テナントと協働し、所有物件の省エネルギー化等を通じた環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決めることで、ビルオーナーとテナント双方が恩恵を受けられる取り組みを実践しています。

グリーンファイナンス

環境省が実施する「地域ESG融資促進利子補給事業」制度を活用し、本制度の指定金融機関よりESG融資を実施しました。
これは、本制度の指定金融機関に「KABUTO ONE」が省エネ型ビルとして環境負荷低減に貢献すると評価され、ESG融資を提案されたことによるものです。

【「地域ESG融資促進利子補給事業」イメージ】



水資源への取り組み

考え方・方針

当社グループは、当社グループの事業のうち不動産運用に伴う水使用について、その使用状況について適切に把握、管理するとともに、各種効率化施策の実行を通じて、法令遵守レベル以上の、水使用の効率化を推進していきます。

取り組み目標

当社グループは、以下のような目標を掲げ、水使用量の削減を推進していきます。またサステナビリティ委員会において水消費量削減目標を決定し、原則として12ヶ月に1度を下回らない頻度で使用量の管理（実績値の目標に対する達成度合いの把握、前年度との比較・分析等）を行います。

水使用量削減　2030年度までに **20%削減**（2018年度比原単位目標）

具体的な取り組み

ビル運用における取り組み

当社グループでは、水資源の有効活用のための取り組みとして、新規開発ビルにおいて雨水の日常利用を行うための貯留施設設置や井水の有効利用などを実施しています。また既存物件においても、節水機器への切り替えのための改修工事等を順次推進していくことで、水使用量の削減に努めています。

【各ビルの取り組み例】

東京証券取引所ビル
・雨水利用システムの導入　など

セントライズ栄
・雨水、井水の有効利用　など

KABUTO ONE
・雨水の日常利用を行うための貯留施設を設置　など

取引先との協力

当社は「テナント様向け環境配慮のためのガイドライン」を制定しており、水使用について、当社グループだけでなく、取引先に対しても節水を呼びかける取り組みを実施しています。

廃棄物への取り組み

考え方・方針

当社グループは、企業活動全般において、リデュース（廃棄物等の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に努め、建築物のライフサイクルコストを低減し、省資源に取り組むことで循環型社会の実現を目指します。

取り組み目標

当社グループは、以下のような目標を掲げ、廃棄物排出量の削減を推進していきます。またサステナビリティ委員会において、毎年度の実績値を前年度または過去の複数年度の排出量や排出原単位と比較し、その実績を確認していきます。

廃棄物排出量削減　2030年度までに **20%削減**（2018年度比原単位目標）

具体的な取り組み

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトにおける取り組み

「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」の一環として、東京都中央区日本橋兜町において、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を事業化し、木造建築物等に係る技術発展および普及啓発を図ることを目的とした国土交通省「令和2年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）採択事業」に採択されています。

本プロジェクトは、SRC造による3層飛ばしのメガストラクチャーの内側に3層ごとの木造建築を組み合わせたハイブリッド構造を採用する10階建ての店舗兼オフィスビルであり、平和不動産として木造ハイブリッド構造を採用した第1号プロジェクトです。
SRCメガストラクチャーと耐火木造の組み合わせは高層建築での木材活用の方法やその利点について新しい可能性を拓き実用的にも耐用年数が長く残っていくものと評価されました。
外構には、株式会社日本取引所グループが社会貢献活動の一環として推進する「東証上場の森」が所在する秋田県由利本荘市矢島地区の木を使用した「kabulock」（多種用途に活用可能なブロック加工した木材）によるベンチを設置予定です。ワーカーや来街者、周辺の皆様に対して木ならではの温かみを提供し、地域における新たなやすらぎの場となることが期待されます（「秋田県産材利用促進CO_2固定量認証書」を取得予定）。

取引先との協力

当社は「テナント様向け環境配慮のためのガイドライン」を制定しており、廃棄物管理について、当社グループだけでなく、取引先に対しても協力を呼びかける取り組みを実施しています。

外部評価

環境認証の取得

当社は、ビルの新築や大規模改修を行うにあたり、環境への配慮に積極的に取り組んでおり、「DBJ Green Building認証」、「SMBCサステイナブルビルディング評価融資」、および「CASBEE」において、高い評価を受けています。

	KABUTO ONE	東京証券取引所ビル	大阪証券取引所ビル	セントライズ栄	平和不動産北浜ビル	一番町平和ビル	日証館	北浜一丁目平和ビル
DBJ Green Building認証	DBJ Green Building 2021	DBJ Green Building 2018	DBJ Green Building 2018				DBJ Green Building 2018	
SMBCサステイナブルビルディング評価		ゴールド		プラチナ	シルバー	プラチナ		プラチナ
CASBEE				CASBEE名古屋 Sランク	CASBEE大阪 Aランク	CASBEE Aランク ※自己評価		CASBEE大阪 Aランク

※ DBJ Green Building 認証：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様々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。
※ SMBCサステイナブル ビルディング評価融資：環境配慮の取り組みを株式会社三井住友銀行と株式会社ヴォンエルフが独自に策定した評価基準に基づき評価するもの。
※ CASBEE：建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮をはじめ、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。

GRESBリアルエステイト評価

当社は、不動産セクターのE（環境）、S（社会）、G（ガバナンス）の取り組みを評価するベンチマーク「GRESBリアルエステイト評価」に初めて参加し、既存物件運用に関わる「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」において2スターを取得しました。
GRESBは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価および同評価を運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在100機関を超え、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2020年のGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,229の不動産会社やファンドが参加しました。
今後もサステナビリティ経営の実践を充実させることにより、評価向上に向けた積極的な活動を継続していきます。

GRESB ★★☆☆☆ 2020

S&P/JPXカーボン・エフィシェント指数

当社は、S&P/JPXカーボン・エフィシェント指数の構成銘柄に選定されています。本指数は、日本市場の動向を示す代表的な株価指数である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、構成銘柄のウエイトを決定する指数です。

S&P/JPX カーボン エフィシェント 指数

S 社会

健康経営の推進

企業価値を高め事業を継続的に成長させていくには、従業員が心身ともに健康であることが不可欠だと考えています。従業員の健康増進を図り、安全な職場環境を整備し、過重労働、労働災害の防止に努めることにより企業価値向上を目指します。また、外注先等、当社の事業に関わる重要なステークホルダーにおいても、従業員の健康・安全のための取り組みの実施を要請しています。

健康経営宣言

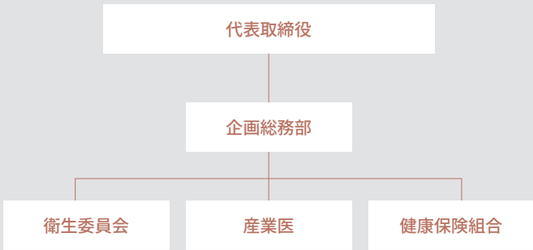
健康経営への理念を「健康経営宣言」として表明し、健康増進投資プロジェクトを推進しています。

＜健康経営宣言＞

平和不動産グループでは、職員一人ひとりが心身ともに健康で、
職員が持つ能力や個性を最大限に発揮できることが、企業の持続的な成長に繋がると考えています。
この理念に基づき、職員の健康保持・増進活動を前進させ、健康経営を推進いたします。

健康経営推進体制

代表取締役を健康経営の推進に関する最高責任者とし、企画総務部を中心に衛生委員会、産業医、健康保険組合と連携し健康経営を推進しています。
衛生委員会では、健康保持・増進の重要性を協議し、社内に情報共有を行っており、原則月1回開催しています。



従業員の健康への取り組み

健康増進のための取り組み
- RIZAP健康セミナーへの参加
- 課外活動への支援
- カフェテリアプランの導入

健康課題予防・早期発見のための取り組み
- ストレスチェックの実施
- e-ラーニング・セミナーの実施
- がん検診費用の負担

過重労働時間削減のための取り組み
- 「ノー残業デー」の設定
- 残業の事前承認制度
- 労働時間の把握、従業員への呼びかけ

外部評価

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制度において、「健康経営優良法人2021」大規模法人部門に認定されました。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、スポーツ庁の「スポーツエールカンパニー2021」および東京都の「令和2年度東京都スポーツ推進企業」として認定されました。

関連するSDGs目標

人材マネジメント

平和不動産にとっての財産はなんといっても「人」です。
新たな成長を実現するうえで、多様な視点や価値観の存在の重要性を認識し、人材多様性の確保を図ります。また、従業員の自己成長や組織貢献へのモチベーションを育むことが、重要な戦略的マネジメントであると考えています。
不動産会社の従業員として必要な不動産基礎研修やキャリアプランに合わせた研修制度により人が育つ仕組みを整え、資格取得支援制度や自己啓発支援制度を強化することで、一人ひとりがスペシャリティを持ち、働きがいを高めていきます。

人材育成体系の整備

平和不動産では、入社後10年間で複数の部署を経験するジョブローテーションを実施し、OJTを中心に不動産知識を身に付け、組織貢献へのモチベーションを育むとともに自己の適性を見極めていきます。
新入社員研修からマネジメント研修まで、キャリアプランに合わせた研修プログラムを設定するとともに、「企画力」「提案力」「交渉力」「リーダーシップ」などを備えた次世代型人材育成を目的に、大学シティキャンパスの講座を受講することができる制度もあります。
また、管理職昇進までに不動産関連資格を複数取得することを推奨し、資格取得に係る費用を会社が負担しています。その他自己啓発の資格取得を奨励することで、従業員の自己成長やスペシャリティの形成をサポートしています。

人材育成体系

階層	階層別研修			資格取得支援	自己啓発支援
管理職	マネジメント研修 管理職研修	大学シティキャンパス受講制度		宅地建物取引士 一級建築士 再開発プランナー 不動産証券化マスター ビル経営管理士 不動産鑑定士 不動産コンサルティングマスター 等 ※管理職昇進までに2つ以上の資格取得を目安	自己啓発資格取得報奨制度 自己啓発支援（英会話） e-ラーニング 社外セミナー
中堅社員	プレ管理職研修 リーダー研修		OJT ジョブローテーション 海外短期留学研修制度・英語研修		
新入社員 …… 若手社員	中堅社員研修 若手社員研修 新入社員研修	不動産基礎研修 PCスキル ITリテラシー 財務会計			

主な取り組み

OJT、ジョブローテーション

入社後10年間で複数の部署を経験するジョブローテーションを実施しています。また、OJTにより部署の具体的な業務や不動産知識を身に付けるとともに、業務遂行に必要な能力を計画的・継続的に育成しています。従業員同士のコミュニケーションを通じて、組織貢献へのモチベーションを育むとともに自己の適性を見極めていきます。

研修プログラム

新入社員研修からマネジメント研修まで、キャリアプランに合わせた研修プログラムを設定するとともに、「企画力」「提案力」「交渉力」「リーダーシップ」などを備えた次世代型人材育成を目的に、大学シティキャンパスの講座を受講することができる制度もあります。
また、新入社員研修の一環として、不動産基礎研修、ITリテラシー教育やPCスキルの向上を図る研修を実施しています。

資格取得支援制度

宅地建物取引士をはじめ一級建築士、不動産鑑定士等管理職昇進までに不動産関連資格を複数取得することを推奨し、資格取得費用や登録料等取得に要した費用を会社が負担します。従業員の公的資格取得を奨励・援助することにより、業務運営上必要な公的資格保有者、高度な専門能力を持つ資格取得者の育成を図ることを目的としています。

自己啓発支援

資格試験、語学、ビジネススキル等のコンテンツが受講できるe-ラーニングやビジネスセミナーの受講が可能です。グローバル人材の育成として、会社で指定する英会話コースの履修率基準達成で支援金を支給する制度もあります。
また、自己啓発として様々な資格取得を奨励する資格取得報奨制度により、従業員の自己成長やスペシャリティの形成をサポートしています。

海外短期留学研修制度、英語研修制度

語学力の向上、コミュニケーションスキルの取得、海外の異文化環境下での経験、派遣先企業との人脈形成などグローバル人材の育成を目的に、3ヶ月程度海外へ派遣する海外留学研修制度および3ヶ月間の英会話スクールを受講できる英語研修制度を整備しています。

従業員向け株式給付信託の導入

当社の中長期的な業績の向上および企業価値の増大への当社の従業員の貢献意欲や士気を高めることを目的として、当社の従業員に対するインセンティブ・プランの一環として導入しています。

多様な働き方の実現

当社は、従業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。また、業務効率化を推進し時間外労働時間の削減に努め、従業員のワークライフバランスの改善を図っています。

ダイバーシティの推進

当社は、性別、年齢、国籍、価値観等の多様性を受け入れ、一人ひとりが最大限の能力を発揮できる環境を整備し、多様な人材の活躍を推進することを基本方針としています。
女性活躍推進も含めたダイバーシティの推進に取り組んでおり、性別によらない評価の徹底や女性新規採用比率の数値目標を定めています。

ワークライフバランス支援の取り組み

・子育て支援制度の整備
（育児休業制度／時短勤務／所定外労働の免除／出産祝い金、配偶者休暇）
・介護支援制度の整備
（介護休業制度／時短勤務／所定外労働の免除）
・福利厚生・各種制度の拡充
（フレックスタイム制度／テレワーク制度／カフェテリアプラン／夏季休暇／プラスワン休暇／年次有給休暇積立制度／リフレッシュ休暇／時間休暇制度）
・働きやすいオフィス環境づくり
（コミュニケーションラウンジの設置）
・業務効率化の推進
・デジタル化の推進
・有給休暇の取得推奨
・時間外労働時間の削減

コミュニケーションラウンジ（当社本店）

人権に関する取り組み

当社は、一人ひとりの人格や個性を尊重した安全で良好な職場環境の構築と維持に努めます。

差別の禁止

当社は、国籍、人種、性別、年齢、性的指向、障がいの有無、特定の信条、思想、宗教等に基づく差別を行いません。また、特定の信条、思想、宗教等の一方的強要、勧誘その他の職場環境を悪化させるようないかなる言動、行為を行わず、また、行わせません。

ハラスメント禁止

当社は、役員および従業員を職務遂行上の重要なパートナーとして認め、職場における健全な秩序および協力関係を保持する義務を負うとともに、セクシャル・ハラスメント、パワー・ハラスメント等のハラスメントを行いません。セクシャル・ハラスメントおよびパワー・ハラスメントの防止規程を定めること等により、ハラスメントの防止に取り組んでいます。

人材に関するKPIと実績※

項目	中期経営計画におけるKPI	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
有給休暇取得率	70%以上	55.9%	61.7%	70.5%	79.7%
がん検診（2年毎）実施率	35歳以上100%	-	-	-	100%
健康診断受診率	毎年100%	100%	100%	100%	100%
女性新規採用率	30%以上	25.0%	33.3%	50.0%	100%
ストレスチェック受診率	-	100%	100%	100%	100%
女性従業員比率	-	26.4%	26.8%	28.3%	31.3%
女性管理職比率	-	5.2%	5.1%	4.7%	5.0%

※当社単体を対象範囲としています。

安心・安全な街づくり／地域社会への貢献

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、良き企業市民として地域社会との共生を大切にし、地域社会への貢献等について自ら考え、広く社会貢献に努めます。

「国際金融都市・東京」構想への貢献

・独立系資産運用会社や金融系ベンチャー企業向けオフィス“FinGATE”の展開
・国際資産運用センター推進機構（JIAM）の設立
・KABUTO ONEの開業（2021年8月）

“FinGATE”ブランド

KABUTO ONE内「The HEART」

多様性のある街づくりへの取り組み

・シティガイド「Time Out」にて日本橋兜町が2020年に日本で唯一「The 40 Coolest Neighborhood in the World」に選出
・兜町第5平和ビル（K5）が2020年度グッドデザイン賞受賞
・「HOTEL K5」が「ミシュランガイド東京 2021」に新規掲載
・ジャズライブ「Jazz EMP」／「一粒萬倍」ライブ@東証アローズの共催／「シブアカ・フェスタ」の開催

文化・芸術等への貢献

サステナブルな街づくりへの取り組み

・（仮称）兜町85プロジェクト着工
・再生可能エネルギーの活用
・Green/Woodプロジェクトの推進

Green/Woodプロジェクトの推進

企業としての地域への取り組み

・山王祭への参加
・日本橋兜町 町内清掃活動
・中央区への街路樹寄贈（日本橋茅場町）
・坂本町公園への野草寄贈（日本橋兜町）
・「渋沢栄一翁ゆかりの赤石（佐渡赤石）」の設置および展示
・地域の情報発信拠点CAFE SALVADOR BUSINESS SALONの運営
・日本橋兜町・茅場町のコミュニティサイト「兜LIVE！」の運営

山王祭への参加

赤石の設置・展示
（KABUTO ONE 1階アトリウム内）

兜LIVE！

運営オフィスビルの品質の維持・向上

・防災・BCP対策
・救命技能認定証の全役職員取得（KPIとして設定）
・顧客満足（CS）アンケートの実施
・テナント交流会の実施
・運営ビルの耐震性の確保

防災訓練

PICK UP

テナント向け新型コロナワクチン職域接種の実施

日本橋兜町・茅場町エリアに所在する当社グループ保有ビル（19物件）のテナント企業（約150社）の役員・従業員を対象とした新型コロナワクチン職域接種を実施しました。当社は、街づくりに貢献する会社として、快適で豊かなオフィス空間の提供を基本理念に、お客様の立場に立ち、安全で良質な価値ある商品・サービスの提供に努めていきます。

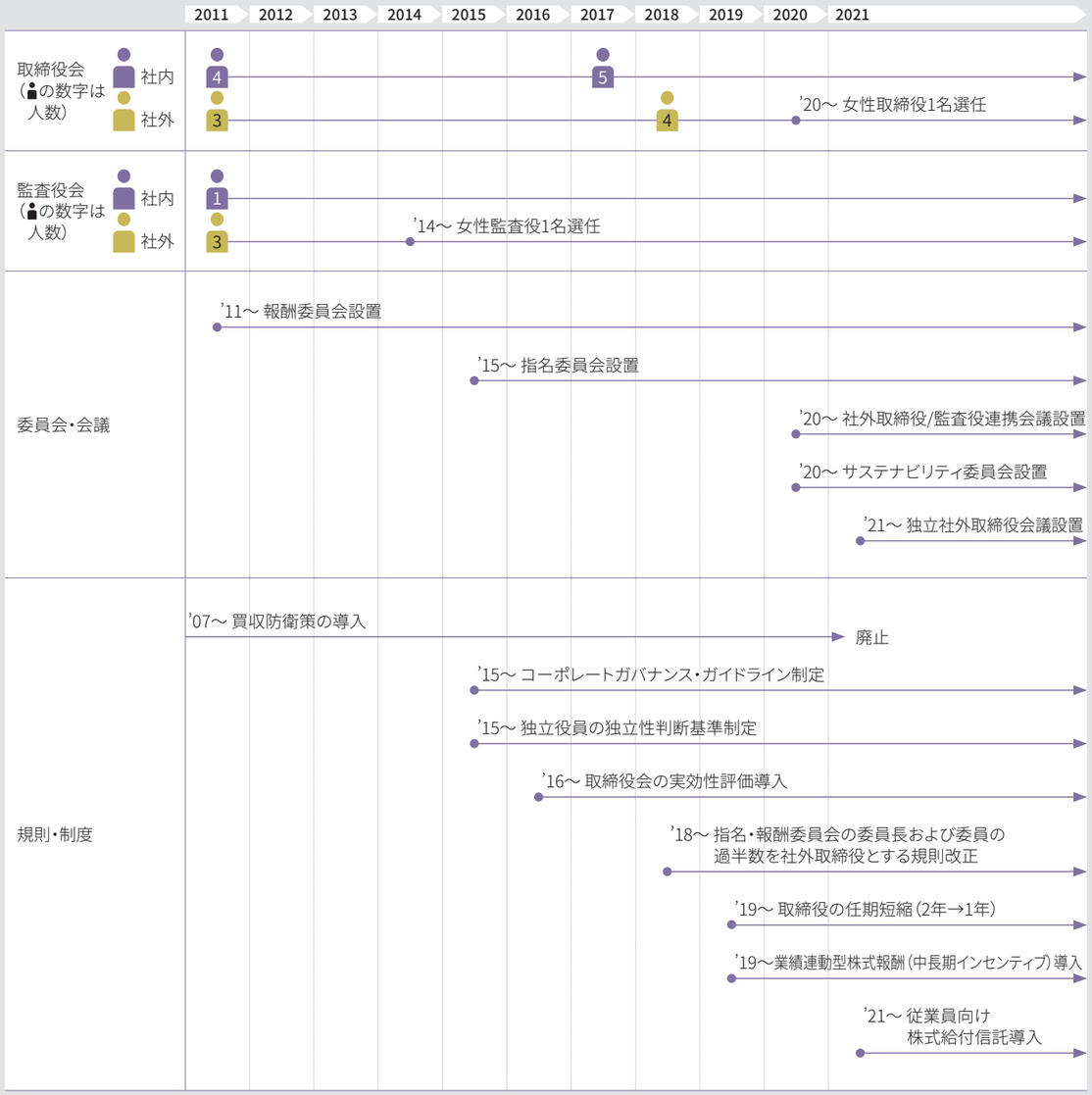
G ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

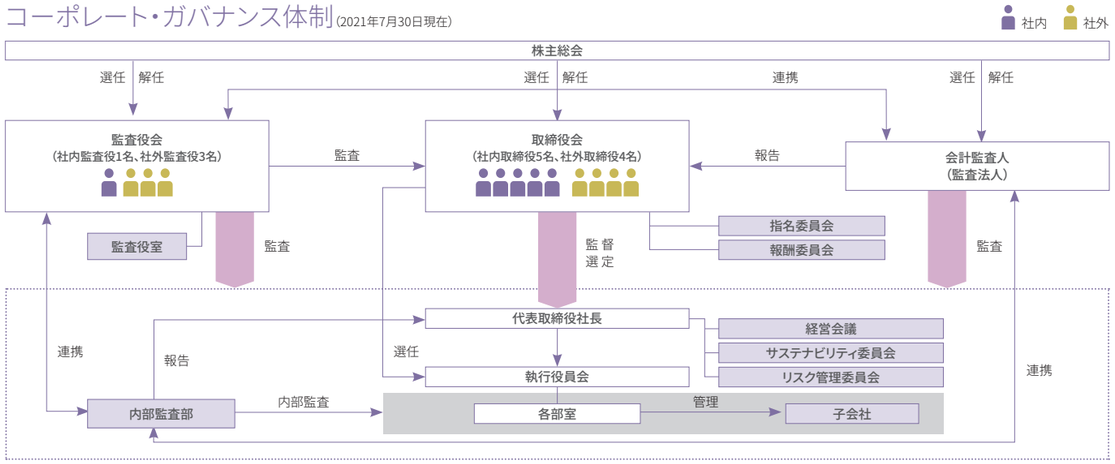
基本的な考え方

当社は、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・ガバナンス強化に向けた取り組み



コーポレート・ガバナンス体制（2021年7月30日現在）



取締役会

- 取締役会は、社外取締役4名を含む取締役9名で構成しています。
- 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。

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、社外監査役3名を含む監査役4名で構成しています。
- 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るほか、「社外取締役/監査役連携会議」を開催しています。
- 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なものとなるよう監査しています。

報酬委員会

- 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。

独立社外取締役会議

- 独立社外取締役の間で、情報交換および認識共有を図り、その活動を通じて、当社グループの適切な経営体制を構築するため、独立社外取締役会議を設置しています。
- 独立社外取締役会議は全独立社外取締役で構成されており、経営陣との連絡・調整や監査役または監査役会との連携等を行う筆頭独立社外取締役を選定しています。

社外取締役/監査役連携会議

- 社外取締役および監査役間での情報交換や専門分野の相互補完を通じて、情報収集の強化および業務執行の監督の質的向上を図るため、社外取締役/監査役連携会議を設置しています。

取締役会、監査役会、委員会出席メンバー（2021年7月30日現在）

◎は議長・委員長、〇は出席メンバーを示しています。

区分	氏名		在任期間	取締役会	監査役会	指名委員会	報酬委員会	2020年度出席状況	
								取締役会	監査役会
取締役	土本 清幸		4年	◎	—	〇	〇	10回/10回（100%）	—
	岩崎 範郎		6年	〇	—			10回/10回（100%）	—
	山田 和雄		10年	〇	—			10回/10回（100%）	—
	水田 廣樹		1年	〇	—			9回/9回（100%）	—
	中尾 友治		1年	〇	—			9回/9回（100%）	—
	増井 喜一郎	社外・独立	4年	〇	—	◎		10回/10回（100%）	—
	太田 順司	社外・独立	3年	〇	—		〇	10回/10回（100%）	—
	森口 隆宏	社外・独立	1年	〇	—	〇	◎	9回/9回（100%）	—
	宇都宮 純子	社外・独立	1年	〇	—	〇		8回/9回（88.9%）	—
監査役	加藤 尚人		6年	〇	◎	—	—	10回/10回（100%）	11回/11回（100%）
	下村 昌作	社外・独立	—	〇	〇	—	—	—	—
	椿 慎美	社外・独立	7年	〇	〇	—	—	10回/10回（100%）	11回/11回（100%）
	関根 淳	社外・独立	3年	〇	〇	—	—	10回/10回（100%）	11回/11回（100%）

（注）1.水田廣樹氏、中尾友治氏、森口隆宏氏および宇都宮純子氏は、2020年6月24日開催の第100回定時株主総会において選任されているため、就任以降の出席状況を記載しています。
2.下村昌作氏は2021年6月24日開催の第101回定時株主総会において選任されています。

社外役員の選任理由

区分	氏名	独立役員	選任理由
社外取締役	増井 喜一郎	〇	金融・証券界における豊富な経験と高い見識を有しており、経営への助言や業務執行に対する監督等において適切な役割を果たしていただいております。 また、指名委員会委員長として、当該委員会において当社の役員人事等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。 今後も当社の企業価値向上に資することができる人物であると判断したため、社外取締役として選任しております。
	太田 順司	〇	経営者としての豊富な経験と高い見識を有しており、経営への助言や業務執行に対する監督等において適切な役割を果たしていただいております。 また、指名委員会および報酬委員会の委員として、これらの委員会において当社の役員人事等および役員報酬等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。 今後も当社の企業価値向上に資することができる人物であると判断したため、社外取締役として選任しております。
	森口 隆宏	〇	金融・証券に関する幅広い知見、国際的な業務経験、経営者としての豊富な経験と高い見識を有しており、経営への助言や業務執行に対する監督等において適切な役割を果たしていただいております。 また、指名委員会委員および報酬委員会委員長として、これらの委員会において当社の役員人事等および役員報酬等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。 今後も当社の企業価値向上に資することができる人物であると判断したため、社外取締役として選任しております。
	宇都宮 純子	〇	弁護士としての高い専門性を備え、企業法務の分野における豊富な経験と高い見識を有しており、経営への助言や業務執行に対する監督等において適切な役割を果たしていただいております。 今後も当社の企業価値向上に資することができる人物であると判断したため、社外取締役として選任しております。
社外監査役	下村 昌作	〇	財務・会計に関する相当程度の知見を有しており、監査を通じて得た専門的な知識、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ことから、社外監査役として選任しております。 （2021年6月就任）
	椿 慎美	〇	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ことから、社外監査役として選任しております。
	関根 淳	〇	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ことから、社外監査役として選任しております。

（注）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。

役員報酬

取締役および執行役員の報酬等（以下「役員報酬」という。）

基本方針

①中長期的な企業価値および企業業績の向上に対する動機付けを行う
②株主との価値共有を図る
③優秀な人材の確保に資する水準・体系とする
④客観性・透明性が十分に担保された決定プロセスとする

- 役員報酬は、基本報酬としての固定報酬、短期インセンティブとしての賞与、中長期インセンティブとしての業績連動型株式報酬で構成する。ただし、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する。

基本報酬

- 基本報酬は、役位ごとの役割の大きさおよび責任範囲に基づき役員報酬の体系を基に業績等を考慮し、総合的に勘案して決定する。なお、監督機能を担う社外取締役については、その職責に鑑み、基本報酬のみとする。
- 基本報酬は、月例の固定報酬とする。

賞与

- 短期インセンティブは、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため、賞与を毎年6月に現金報酬として支給する。
- 賞与は、役位に応じた基準額に親会社株主に帰属する当期純利益の実績に応じた係数を乗じ、さらに役位別の月額固定報酬に個人評価（ESG評価含む）に応じた係数を乗じた額を加算して算出する。親会社株主に帰属する当期純利益に係る係数は0%から150%の範囲で、個人評価（ESG評価含む）に係る係数は0%から100%の範囲で、それぞれ変動させて決定する。
- 取締役の賞与の総額については、株主還元とのバランスを考慮し、当該決算期に係る配当総額の5%を上限とする。
- 執行役員の賞与については、取締役の賞与に準じて決定する。

業績連動型株式報酬

- 中長期インセンティブは、固定部分と業績連動部分から構成する業績連動型株式報酬とする。
- 固定部分は役位に応じて決定され、業績連動部分は業績条件の達成度や株価水準等に応じて決定される。
- 固定部分は株主との価値共有の強化を、業績連動部分は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、ならびに企業業績と報酬の連動性強化を目的とする。
- 株式の給付は、株式給付信託を利用し、原則として対象となる取締役および執行役員の退任時にこれを行うものとする。

【業績連動型株式報酬算定の基準】
- 業績連動部分の評価指標は、中長期的な業績向上の観点から、本業の稼ぐ力を端的に示す連結営業利益、および企業価値向上の結果として株主が享受するリターンを示すTSR（Total Shareholder Return）とする。
- 業績連動部分の株式報酬は、連結営業利益の業績目標に対する達成度に応じて、またTSRの株価指数との相対評価に応じて、それぞれ0%から150%の範囲で変動させて決定する。
- 詳細は、取締役会決議により定める株式給付規程に定めるものとする。

役員報酬の構成

- 種類別の報酬割合については、同業他社等の報酬水準等を踏まえ、報酬委員会の答申に従って取締役会で決定することとし、目標業績達成時において、概ね以下の割合を目安とする。

項目	固定報酬	賞与	業績連動型株式報酬
位置付け	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
総報酬に対する割合（目安）	55%～65%	20%～30%	10%～20%

取締役の個人別の報酬等の内容についての決定の委任に関する事項

- 個人別の報酬額の決定については、取締役会決議に基づき代表取締役社長がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役等の個人別の基本報酬の額および賞与の額とする。
- 取締役会は、当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう、代表取締役社長が作成した原案を社外取締役を中心として構成される報酬委員会に諮問し答申を得るものとし、上記の委任を受けた代表取締役社長は、当該答申の内容に従って決定をしなければならないこととする。

監査役の報酬等

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し、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の総額、報酬等の種類別の総額および対象となる役員の員数（2020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（名）
		基本報酬	業績連動報酬等	業績連動型株式報酬	
取締役 （うち社外取締役）	261 (28)	173 (28)	68	19	12 (6)
監査役 （うち社外監査役）	56 (35)	56 (35)	-	-	4 (3)
合計 （うち社外役員）	317 (64)	229 (64)	-	-	16 (9)

（注）1.上記には、2020年6月24日開催の第100回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役3名（うち社外取締役2名）を含んでいます。
2.取締役の報酬等の額は、2008年6月24日開催の第88回定時株主総会決議により社外取締役を除く取締役については年額2億50百万円以内（使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません。）、2018年6月26日開催の第98回定時株主総会決議により社外取締役については年額40百万円以内となっています。
3.上記（注）2.記載の取締役の報酬等の額とは別枠で、2019年6月26日開催の第99回定時株主総会において、当社の取締役（社外取締役および国内非居住者を除きます。以下本項において同じ。）および執行役員（国内非居住者を除きます。以下本項において同じ。）に対する業績連動型株式報酬制度を導入しています。取締役および執行役員への当社株式等の給付を行うための当社株式の取得資金として信託へ拠出する資金の上限を、3事業年度を対象に1億50百万円と決議いただいています。
4.監査役の報酬等の額は、2018年6月26日開催の第98回定時株主総会決議により年額70百万円以内となっています。

取締役会の実効性評価

当社は、毎年、取締役会の自己評価を実施し、その評価結果をもとに、改善のための議論を取締役会で行い、取締役会の実効性強化を図ります。

≪2020年度における取締役会の実効性に関する評価結果の概要≫

当社は、取締役および監査役を対象に2020年度における取締役会の実効性に関する自己評価を行い、取締役会事務局が評価結果を集計したうえで、取締役会において取締役会全体の実効性の分析・評価を実施しました。
その結果、2020年度における取締役会は、引き続きフリーディスカッション等を効果的に活用し、幅広い議論を行う等、審議のより一層の向上が図られていることや、コロナ対策の観点からも、取締役会のリモート開催を行う等、安定的な運営がなされていることから、全体として、十分な実効性が確保されているものと判断しました。
本評価を踏まえ、今後も継続して取締役会の実効性向上を図っていきます。

取締役・監査役トレーニング

当社は、社外取締役および社外監査役の就任時に、当社の業務に関する理解の向上を目的として、経営戦略や事業の内容・状況について説明を行うほか、就任後も要望に応じて実施しています。
当社は、取締役および監査役に対し、それぞれが求められる役割と責務に関する理解の向上を目的として、経営者や監査役としての素養や必要な知識を習得するための外部研修を適宜受講できるよう、費用面も含めて支援する体制としています。

政策保有株式

当社は、中長期的な事業展開上有益であると考えられる、取引関係の強化、財務活動の円滑化、事業提携の強化等を目的として、株式の政策保有を行っています。
当社は、毎年、取締役会において、中長期的な事業展開上有益であると考えられる、取引関係の強化、財務活動の円滑化、事業提携の強化等の保有目的に沿っているか、および個別の政策保有株式について、保有に伴う便益や資本コスト等を総合的に勘案し、保有の適否を検証します。かかる検証の結果、保有の妥当性が認められないと判断された場合には、株価や市場動向等を考慮して売却することにより縮減していきます。
当社は、政策保有株式の議決権行使について、反社会的行為を行っていないか、重大な不祥事を起こしていないか、コーポレート・ガバナンス上の重大な懸念事項が生じていないかどうかを確認し、発行会社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上ひいては株主価値の増大の観点から、議案ごとに判断を行います。
また、特に企業価値や株主価値に影響を与える可能性のある議案については、その理由、目的等を十分に調査して賛否を判断しています。

株主・投資家への取り組み

情報開示方針

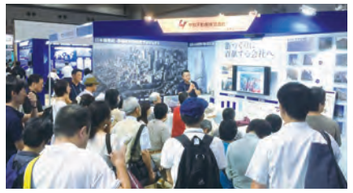
ディスクロージャーポリシーに基づき、株主・投資家の皆様の投資判断に資する公平かつ適時、適切な情報開示を目指しています。情報開示に当たっては、関係法令等を遵守するとともに当社の事業活動をご理解いただくために、経営戦略や財務情報等を積極的に開示していきます。適時開示規則や関係法令等に該当しない情報についても、投資判断に資すると判断される情報については、当社ホームページ等を通じて速やかに開示しています。

IR活動の外部評価

当社ホームページでは、当社の様々な取り組みに関する情報を公開しています。2020年度は日興アイ・アール株式会社の2020年度全上場企業ホームページ充実度ランキングで「総合ランキング 優秀サイト」、Gómez IRサイトランキングで「IRサイト総合ランキング 銀賞」を受賞しました。

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。



株主還元の強化

2020年度は株主還元の強化および資本効率向上のため、62.5万株、19.9億円の自己株式取得を実施しました。
2021年4月30日の取締役会において上限60万株、上限20億円の自己株式取得の実施を決議しています。
1株当たり年間配当金は、2020年度は77円（連結配当性向40.6%）、2021年度予想は82円（連結配当性向予想41.4%）となります。

自己株式の取得実績（2020年度）

取得対象株式の種類	普通株式	普通株式
取得総数	34.9万株	27.6万株
株式の取得価格の総額	9.9億円	9.9億円
取得期間	2020年5月1日～ 2020年9月4日	2021年2月1日～ 2021年3月2日

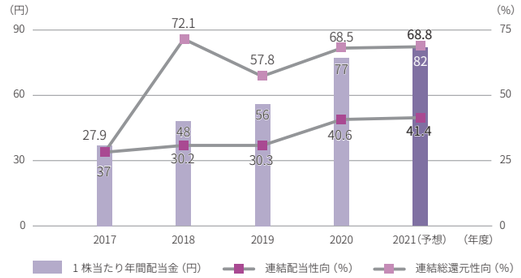
自己株式の取得に係る決議内容（2021年4月30日付）

取得対象株式の種類	普通株式
取得総数	60万株（上限）
株式の取得価格の総額	20億円（上限）
取得期間	2021年5月20日～2021年12月31日

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上で、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。

1株当たり年間配当金・連結配当性向・連結総還元性向の推移



※2017年度は創立70周年記念配当4円を含む。

株主優待制度について

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カードを贈呈いたします。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カードを贈呈いたします。

第9回 日本橋兜町と渋沢栄一

割当基準日 3月末日　贈呈時期 6月下旬※　※株主総会終了後に期末配当通知と一緒にお送りしています。

QUOカードでは当社が現在推進しております日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトをより知っていただくために、日本橋兜町・茅場町の文化・史跡・名所をオリジナルデザインでご紹介しています。

コンプライアンス・リスクマネジメント

コンプライアンス基本方針

平和不動産グループが社会から信頼され、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、不正行為の根絶を図り、コンプライアンスの更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≫

2019年12月制定

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上で、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

コンプライアンスおよび事業リスクの共有、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。

腐敗防止・贈収賄防止

「企業行動憲章」および「平和不動産グループ行動規範」を制定し、その社会的責任の重さを自覚し、あらゆる法令やルールを厳格に遵守することはもとより、高い倫理観をもって社会から信頼され続ける企業を目指すとともに、社会規範に反することなく誠実かつ公正に行動するにあたって遵守すべき事項をまとめています。
グループ行動規範の中では、政治や行政との関係について社会から癒着が疑われる行動を厳に慎み、社会通念を逸脱した接待や贈答等を禁止する等、賄賂だけに留まらず腐敗行動全般に対する防止策を具体的に定めています。この内容はイントラネット上に公開されており、従業員はいつでも見ることができます。

コンプライアンス・ホットライン

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、不正行為等に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あり、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など、利用者の保護を図っています。
また、法人など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できる環境を整備しています。

コンプライアンス研修

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の実施、関連諸規程の内容を適宜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。

反社会的勢力への対応

「企業行動憲章」、「平和不動産グループ行動規範」、「内部統制システム構築の基本方針」、「反社会的勢力排除規程」等の社内規程を定め、反社会的勢力には毅然とした態度で対応する方針を明確にするとともに、これを全役職員に周知徹底しています。

リスク管理基本方針

当社グループでは、潜在するリスクを認識し、これを管理することでその顕在化を防ぐとともに、顕在化した場合には適切な対応をとることにより、円滑な業務遂行と経営資源毀損の極小化を図るため、リスク管理規程および体制を整備し、リスク管理の徹底を図っています。

リスク管理体制

当社グループにおけるリスク全般を把握するとともに、リスク顕在化時の対応を適切に行うため、代表取締役社長を委員長とし、委員を執行役員および各部署の所属長により構成する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、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）」および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。

情報セキュリティ

情報の適切なリスク管理を会社の重要な情報戦略の一つとして位置付け、情報セキュリティ管理体制を確立し、保有するすべての情報資産の保護および適切な管理に努めています。社内規程を整備し、情報セキュリティの確保に必要な教育等を継続的に実施し、全役職員に対して情報リテラシーの向上を図っています。
また、不正アクセス、破壊、情報漏えい、改ざん、紛失、盗難などの脅威から情報資産を確保し、安全性を確保するために、適切な対策の実施に努めており、万が一情報資産にセキュリティ上の問題が発生した場合は、その被害を最小限に止めるとともに、その原因を迅速に究明し、再発防止に努めます。

社外取締役メッセージ

ダイバーシティの推進や街づくりへの貢献による、平和不動産グループのさらなる価値創造を支えていきます。

社外取締役　宇都宮 純子

社外取締役が責務を果たすための環境づくりが丁寧に実行される

平和不動産の取締役会は、コーポレート・ガバナンスを強く意識して運営されている印象です。取締役会資料の事前配布はもちろん、執行役員会の資料についても共有いただいているほか、特に重要な事項については事前説明や審議が実施されることもあり、社外取締役の積極的な発言を促す環境づくりが丁寧に行われていると感じます。私は弁護士として、法務的な視点を中心として経営を監督することが期待されているものと思っていますが、議案の内容によっては十分に読み込まないとコメントできない場合もありますので、こうした運営側の取り組みによって、安心して自分の責務を果たせることは大変有難いと思っています。
取締役会は、社内の執行陣が十分に検討を重ねてきた議案に対して、社外取締役が各々の知見に基づく意見を忌憚なくぶつけ、活発に議論がされる場になっていると思います。また、社外取締役からの意見や質問、情報提供についての要望についても真摯に検討や対応をいただいていると感じており、その場で回答や対応がいただけない場合は、後日情報を整理の上ご報告いただいたり、社外役員からの意見を踏まえた上で改めて議論された結果をお示しいただくなど、しっかり対応いただいています。

社会的な影響力を持つ企業としてダイバーシティ推進を図る

取締役会に出席するにあたり、意識していることはいくつかありますが、長年企業法務に携わってきた弁護士として、特に「経営に法務的な取りこぼしがないかをチェックする」ことを意識して臨んでいます。同時に、コーポレート・ガバナンスの強化を担う者として、株主・投資家目線を常に意識し、株主・投資家から見ても合理性のある判断であるという十分な説明ができているかという観点から質問や発言するよう心がけています。さらに、これまでいくつかの成長企業で社外取締役や社外監査役を務めてきた中での経験や、弁護士として依頼者の経営陣の皆様と経営課題等について議論する中で、企業の抱える様々な課題や問題意識をより自身の体験に近い形で感じることが増えていますので、言うまでもなく守秘義務に反しない範囲にはなりますが、そのような知見も積極的に活かして、平和不動産の企業価値向上に貢献できればと思っています。
そして、これからの平和不動産に求めていきたいのが、ダイバーシティのさらなる推進です。急激にダイバーシティについての意識が高まっている中で、平和不動産でも女性幹部の登用は課題の一つだと思いますが、それにとどまらず、様々な人がその人らしく活躍できる企業となっていくことを期待しています。このような取り組みを強化することで、結果的に様々な考えを持った人が定着し、強い組織ができあがっていくと思いますので、私自身も積極的にサポートをしていくつもりです。
また、平和不動産の「街づくりへの貢献」についても期待しています。平和不動産が推進している「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」では、創業から70年以上、証券・金融の街といわれる日本橋兜町・茅場町に軸足を置き、街の移ろいを見てきたからこそ、エリアの特性を活かした街づくりが可能であり、歴史的建造物のリノベートなどは、まさに世界全体の課題であるサステナブルな社会の実現にもつながる取り組みです。建物は様々な人や企業が利用するものですので、その開発を通じて社会に対して大きな影響を与えうると思っており、私も平和不動産の一員として、このような社会に役立つ街づくりができると思うと非常にワクワクします。
社外取締役に就任して2年目を迎えますが、社内取締役や従業員の皆さんとのコミュニケーションをより深めて「街づくりへの貢献」をはじめとする平和不動産グループの価値創造を支えていきます。

役員一覧 （2021年6月24日現在）

取締役

1982年4月　東京証券取引所入所
2013年6月　株式会社東京証券取引所
　　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）

代表取締役社長
社長執行役員
土本 清幸

1981年4月　東京証券取引所入所
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）

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

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 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

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
水田 廣樹
地域共創部管掌

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 執行役員
中尾 友治
ビルディング事業部管掌

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）
増井 喜一郎

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（2021年6月25日退任）

取締役（社外）
太田 順司

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）
森口 隆宏

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
2013年9月　株式会社アドベンチャー社外取締役
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）
2021年3月　ペプチドリーム株式会社
　　社外取締役（監査等委員）（現任）

取締役（社外）
宇都宮 純子

監査役

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）
加藤 尚人

1987年4月　東京証券取引所入所
2010年6月　公益財団法人財務会計基準機構出向企業会計基準委員会専門研究員兼企画部部長
　　（2012年6月まで）
2012年6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）考査部長
2014年4月　日本取引所自主規制法人考査部長
2014年6月　同上場審査部長
2016年4月　同総合管理室企画統括役
2016年6月　同常任監事
2021年6月　当社社外監査役（現任）

監査役（常勤）（社外）
下村 昌作

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）

監査役（社外）
椿 愼美

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
2021年6月　株式会社栃木銀行社外取締役（2021年6月29日就任）

監査役（社外）
関根 淳

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

スキルマトリクス

取締役	男性●女性●	独立性（社外のみ）	企業経営	財務・会計	法務	金融・証券	企画・営業	国際性
土本 清幸	●	－	●			●	●	
岩崎 範郎	●	－	●	●		●		
山田 和雄	●	－	●	●			●	
水田 廣樹	●	－	●				●	
中尾 友治	●	－	●			●	●	
増井 喜一郎	●	●				●	●	
太田 順司	●	●	●	●			●	
森口 隆宏	●	●	●	●		●	●	●
宇都宮 純子	○	●			●			

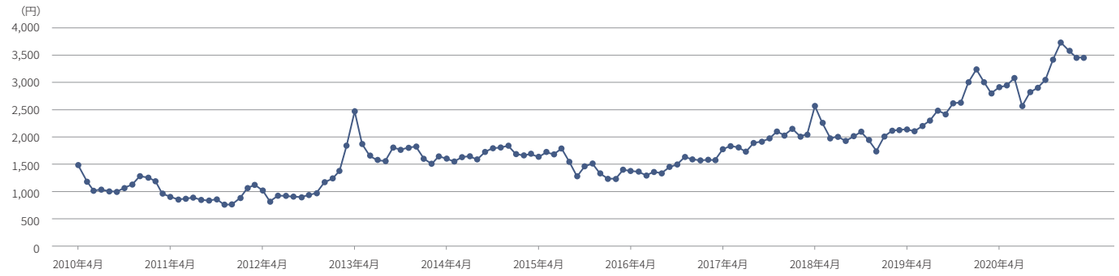
※上記一覧表は、取締役の有する全ての知見を表すものではありません。

連結財務サマリー

	単位	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
会計年度：												
売上高	百万円	30,135	35,205	32,992	43,284	34,347	37,010	41,747	32,698	39,480	46,639	35,048
営業利益	百万円	8,403	7,074	7,355	8,055	8,548	8,267	9,673	9,432	9,335	10,903	11,228
経常利益	百万円	5,183	3,910	4,634	5,644	6,568	6,708	8,431	8,395	8,430	10,006	10,244
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	2,062	2,055	2,455	2,901	2,495	4,408	4,514	5,288	6,174	7,046	7,118
減価償却費	百万円	5,098	5,194	5,243	5,326	4,989	5,028	4,878	4,661	4,766	4,814	5,077
設備投資	百万円	3,748	17,016	12,587	9,001	15,326	15,461	15,838	16,642	21,824	12,633	30,872
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	16,639	11,945	13,271	13,824	12,557	9,954	20,980	13,482	△ 12,780	28,680	8,292
投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△ 3,921	△ 17,286	△ 11,199	△ 6,388	△ 15,160	△ 2,600	△ 13,017	△ 17,265	△ 12,946	△ 11,427	△ 30,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△ 11,612	9,834	△ 11,083	△ 18,026	△ 8,923	△ 3,218	△ 4,222	△ 2,499	24,652	△ 1,829	24,327
現金及び現金同等物の期末残高	百万円	38,010	42,504	33,493	22,903	11,242	15,377	19,117	12,784	11,710	27,166	29,585
会計年度末：												
純資産	百万円	73,010	75,497	84,002	85,990	92,298	94,827	97,524	104,900	109,075	107,302	118,639
総資産※1	百万円	296,058	308,964	313,096	296,834	297,736	294,021	293,025	300,243	335,572	339,545	381,353
有利子負債	百万円	186,358	197,083	186,902	170,335	162,490	160,232	157,051	155,786	184,672	186,977	215,727
自己資本比率※1	%	24.5	24.3	26.7	29.0	31.0	32.3	33.3	34.9	32.5	31.6	31.1
経営指標等：												
1株当たり配当額※2※3	円	4	4	22	22	22	26	26	37	48	56	77
EPS（1株当たり当期純利益）※2※4	円	13.47	10.30	61.51	72.72	62.53	110.5	113.17	132.57	158.73	184.82	189.76
BPS（1株当たり純資産）※2※4	円	363.13	375.82	2,096.60	2,154.94	2,313.34	2,377.02	2,444.84	2,630.07	2,819.82	2,837.29	3,190.09
PER（株価収益率）	倍	14.25	21.84	29.88	22.66	27.00	12.67	13.91	15.46	13.43	15.14	18.21
PBR（株価純資産倍率）	倍	0.53	0.59	0.87	0.76	0.73	0.59	0.64	0.78	0.76	0.99	1.08
連結配当性向	%	29.7	38.8	35.8	30.3	35.2	23.5	23.0	27.9	30.2	30.3	40.6
連結総還元性向	%	29.7	38.8	35.8	30.3	35.2	23.5	23.0	27.9	72.1	57.8	68.5
EBITDA※5		13,941	12,432	12,905	13,648	13,883	13,641	14,920	14,476	14,596	16,203	16,763
D/Eレシオ※5	倍	2.55	2.61	2.22	1.98	1.76	1.69	1.61	1.49	1.69	1.74	1.82
ネットD/Eレシオ※5	倍	2.03	2.04	1.82	1.71	1.64	1.53	1.41	1.36	1.57	1.47	1.57
ネット有利子負債/EBITDA	倍	10.64	12.42	11.84	10.79	10.89	10.61	9.24	9.84	11.77	9.76	11.10
ROA（総資本利益率）※1※5	%	2.8	2.3	2.4	2.6	2.9	2.8	3.3	3.2	2.9	3.2	3.1
ROE（自己資本利益率）※5	%	3.2	2.8	3.1	3.4	2.8	4.7	4.7	5.2	5.8	6.5	6.3
発行済株式数	株	200,299,980	200,299,980	40,059,996	40,059,996	40,059,996	40,059,996	40,059,996	40,059,996	40,059,996	38,859,996	38,859,996
連結従業員数※6	名	261	271	293	285	281	281	224	233	236	237	240

※1『『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」などを適用しており、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 2012年10月1日付で株式併合（5株を1株）を行っていることから、当該データは、2011年度以前（併合前）と2012年度（併合後）で大きく異なっています。
なお、2012年度の1株当たり配当額は、中間2円（併合前）、期末12円（併合後）でありますが、中間配当額を併合後に換算（10円）し、合計22円にしています。
※3 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。
※4 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。
※5 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
※6 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。

株価推移 （2010年4月～2021年3月/月間）



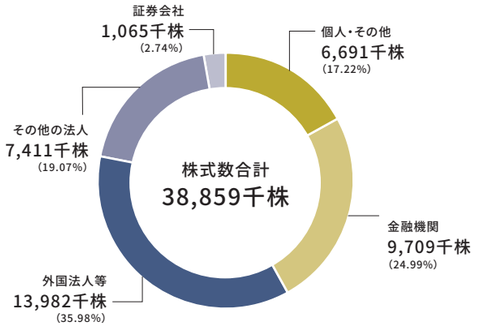
※金額は各月終値を記載

株式情報 (2021年3月31日現在)

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	16,724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	11.47
CGML PB CLIENT ACCOUNT／COLLATERAL	3,255	8.74
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	3,076	8.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,415	6.48
JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,369	3.68
THE BANK OF NEW YORK 133970	618	1.66
大成建設株式会社	532	1.43
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	518	1.39
JP MORGAN CHASE BANK 385781	499	1.34
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	493	1.33

(注) 1. 持株比率は、発行済株式の総数から自己株式を控除して計算しています。
2. 当社は、自己株式を1,610千株保有していますが、上記大株主からは除外しています。なお、「役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)が所有する当社株式59千株は当該自己株式に含めていません。

Webサイトのご案内

コーポレートサイト

https://www.heiwa-net.co.jp/

株主・投資家情報

https://www.heiwa-net.co.jp/ir/

サステナビリティ

https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/

会社情報 (2021年3月31日現在)

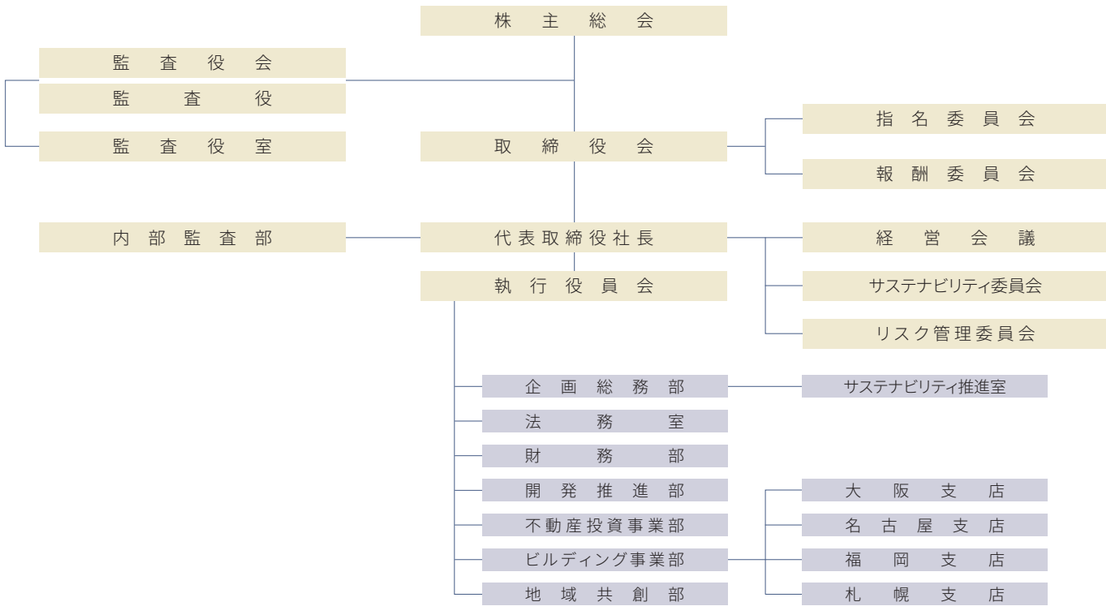
会社概要

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	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	102名(単体)／240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

平和不動産プロパティマネジメント株式会社
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

組織体制 (2021年4月1日現在)