

HEIWA REAL ESTATE GROUP

平和不動産株式会社
札証IR 個人投資家様向け会社説明会資料

2024.11.8

証券コード：8803

上場市場：東証プライム、札幌証券取引所、名古屋証券取引所、福岡証券取引所



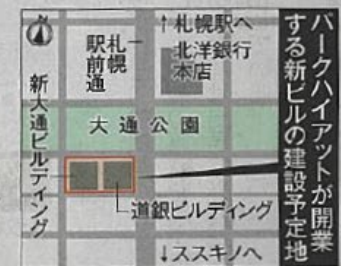
米ホテル最上級ブランド

札幌にパークハイアット 大通・道銀ビル跡 上層階

札幌市中央区大通西4の道銀ビルディングと隣接する新大通ビルディングを一体で建て替える再開発で、米ホテル大手ハイアットグループが新ビル上層階に最上級ブランド「パークハイアット」を開業することが、19日分かった。同ブランドは国内では、東京、京都、後志管内倶知安町に展開。2028年度に新ビルが完成する予定の札幌は、国内4軒目になるとみられる。

▲パークハイアットが入る新ビルの完成予想図

新ビルは地上36階、地下3階、延べ床面積9万9600平方メートル。高さは約185メートルと大通地区では最も高いビルとなる。



上層階にパークハイアットが開業するほか、中層階はオフィス、低層階は商業施設になる。今秋にも既存建物

の解体が始まる。地権者の平和不動産（東京）などで行う再開発組合は20日に札幌で記者会見を開き、パークハイアット進出を正式発表する。

ハイアットグループは世界76カ国で宿泊施設1300軒以上を運営。展開する約30ブランドの中で「パーク」は最上級の位置づけとなる。同社は道内では倶知安町で「パークハイアットニセコヒANA ZON」を20年1月に開業したほか、26年には札幌市中央区北1西5の再開発ビルで「パーク」に次ぐ高級ブラン

2024年
8月20日
火曜日

発行所
北海道新聞社

〒060-8711
札幌市中央区大通西3-6
電話 011-221-2111
www.hokkaido-np.co.jp



「北海道新聞2024年8月20日
（朝刊）掲載」
著作権利用許諾番号28862

PARK HYATT™



札幌再開発プロジェクトの推進について

札幌における取り組み

- 2002年の「道銀ビルディング」取得以降、札幌エリアにおいても物件取得を行い、2006年に札幌支店を開設。



札幌再開発プロジェクトの推進

- 大通西4南地区、札幌駅南口北4西3地区の2つの大規模再開発事業に参画することにより、札幌再開発事業を推進。



※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

札幌が

日本の真のリーディングシティー

になる

札幌に

豊かな未来

をもたらす

なぜ、札幌なのか

最もポテンシャルのある街・エリア

✓ 環境

✓ レジリエンス

✓ 産業

✓ 経済

✓ 教育・研究、文化・芸術

etc...

札幌再開発プロジェクトの推進

(1) 札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）



- 当社は地権者としてプロジェクトに参加し、道都札幌の玄関口のシンボルとして、新たな賑わいと魅力の創出を目指し、2028年度竣工に向けて事業を推進。

計画概要

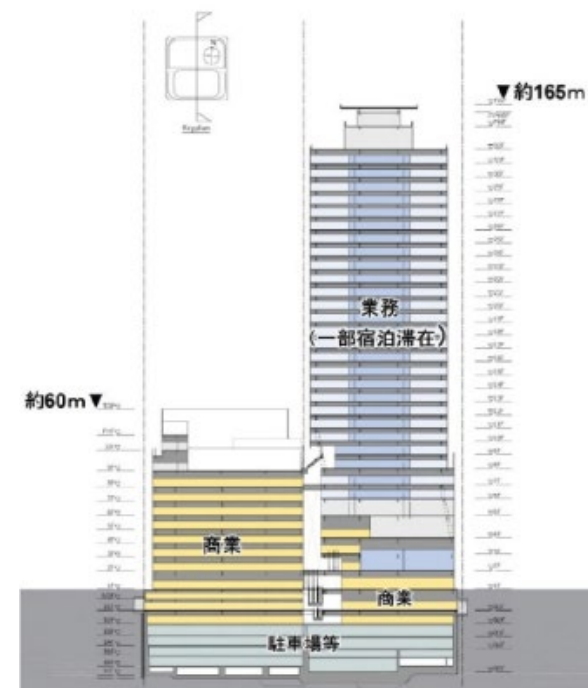
区域面積	約1.7ha
敷地面積	約1.1ha
延床面積	約203,290㎡
高さ・階数	約165m・地上32階、地下7階
スケジュール（予定）	2028年度：竣工

整備方針

地下鉄さっぽろ駅の機能拡張と地下ネットワークの整備による
札幌駅周辺の都市基盤強化

札幌都心のビジネス交流機能強化と賑わいを高める空間形成

札幌駅交流拠点の強靱化を先導するBCDの形成



※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

札幌再開発プロジェクトの推進

(2) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）



- 国際水準のラグジュアリーホテル、ビジネス競争力を強化する高機能オフィス等の整備により、札幌都心部の中でも中心的な場に位置する本地区に相応しい開発の実現を目指す。

計画概要

事業主体	大通西四丁目南地区市街地再開発準備組合
所在地	北海道札幌市中央区大通西4丁目
主要用途	事務所・ホテル・商業
敷地面積	約5,030㎡
延床面積	約99,600㎡
容積率	約1,650%
階数	地上36階、地下3階
建物高さ／最高高さ	約175m（GLより）／約185m（GLより）
構造種別	鉄骨造一部地下鉄骨鉄筋コンクリート造
スケジュール（予定）	2028年度：竣工・供用開始

※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

札幌再開発プロジェクトの推進

(2) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）

■ デザイン



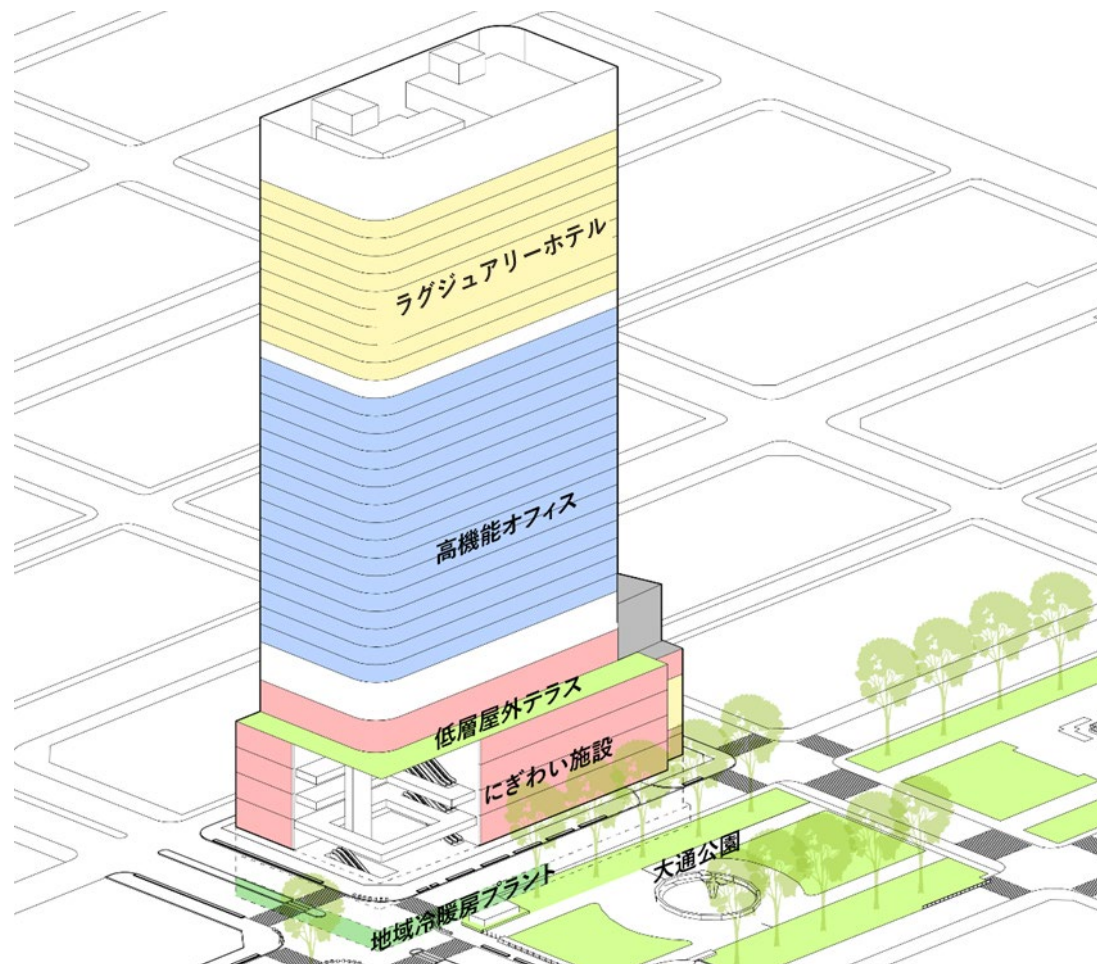
- 世界的な建築家である隈研吾氏をデザイン監修者として招聘。主に「外装デザイン」「アトリウム内装デザイン」のデザイン監修を依頼。
- 外装デザインは、「柔らかい癒しのランドマーク」をテーマに、外観には強いアクセントを入れずに札幌の空・山並みに柔らかく溶け込むことを意識して計画。また、低層部については、周辺の街並みと調和を図るとともに、アトリウム内の賑わいが感じられる解放性を表現したデザインを採用。
- アトリウムは、大通公園との連続性を意識しながら、豊かな緑を引き込むデザインとして計画。



※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

大通西4南地区第一種市街地再開発事業 概要

- 都市の新たな滞留空間として豊かな緑を引き込むアトリウムその他、エリアの賑わい向上をもたらす商業店舗を整備。
- 中層部には、札幌都心のビジネス競争力を強化する高機能オフィスを整備。
- 高層部には、札幌の街を一望できる国際水準のラグジュアリーホテルを整備。



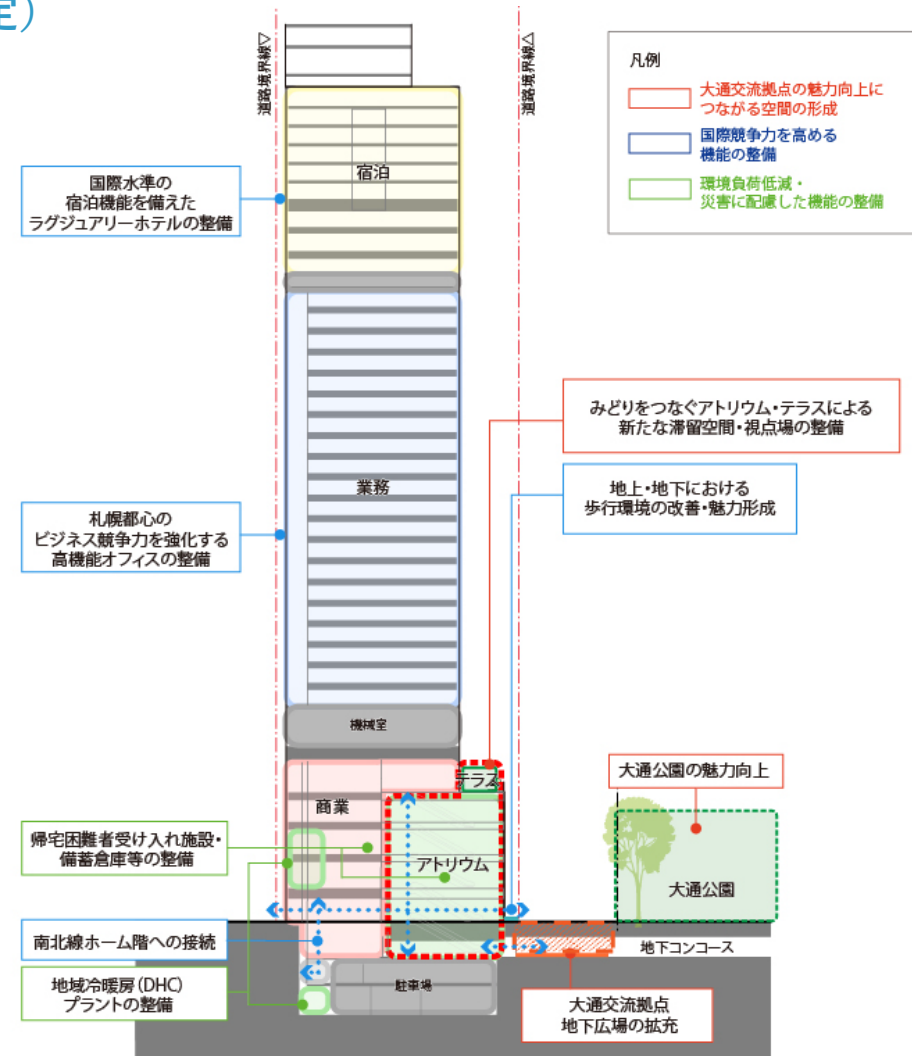
※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

札幌再開発プロジェクトの推進

(2) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）

■ 整備方針

<p>大通交流拠点の魅力向上につながる空間の形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● みどりをつなぐアトリウム・テラスによる新たな滞留空間・視点場の整備 ● 大通交流拠点地下広場の拡充 ● 大通公園（西4丁目）の魅力向上
<p>国際競争力を高める機能の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 地上・地下における歩行環境の改善・魅力形成 ● 札幌都心のビジネス競争力を強化する高機能オフィスの整備 ● 国際水準の宿泊機能を備えたラグジュアリーホテルの整備
<p>環境負荷低減・災害に配慮した機能の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 大通以南への新たなエネルギーネットワーク構築を見据えた地域冷暖房プラントの整備 ● 国際的認証(LEED)などの取得 ● 帰宅困難者受け入れ施設・備蓄倉庫等の整備



※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

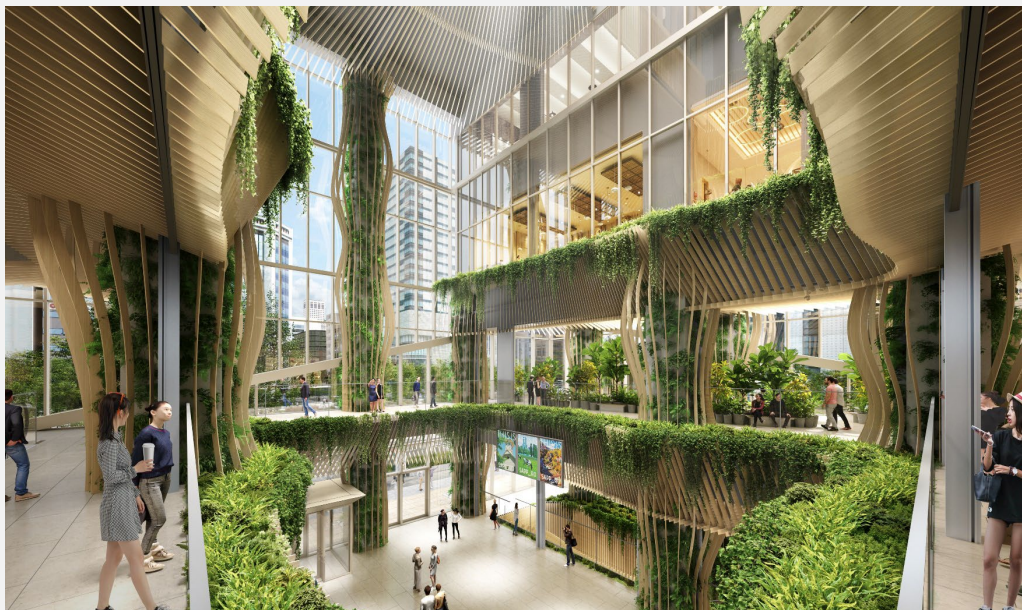
札幌再開発プロジェクトの推進

(2) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）

大通交流拠点の魅力向上につながる空間の形成

- 緑をつなぐアトリウム・テラスによる新たな滞留空間・視点場の整備
- 大通交流拠点地下広場の拡充
- 大通公園（西4丁目）の魅力向上

アトリウム（1～5階吹抜け）



屋外テラス（5階）



※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

札幌再開発プロジェクトの推進

(2) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）

国際競争力を高める機能の整備

- 地上・地下における歩行環境の改善・魅力形成
- 札幌都心のビジネス競争力を強化する高機能オフィスの整備
- 国際水準の宿泊機能を備えたラグジュアリーホテルの整備

アトリウム（B1階）



地上・地下の結節イメージ



※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

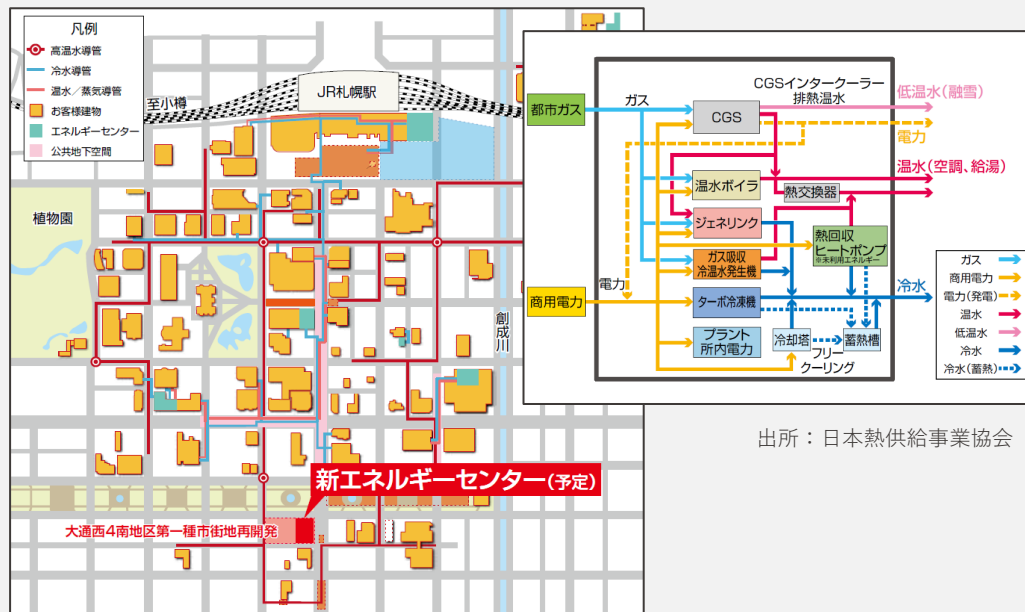
札幌再開発プロジェクトの推進

(2) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）

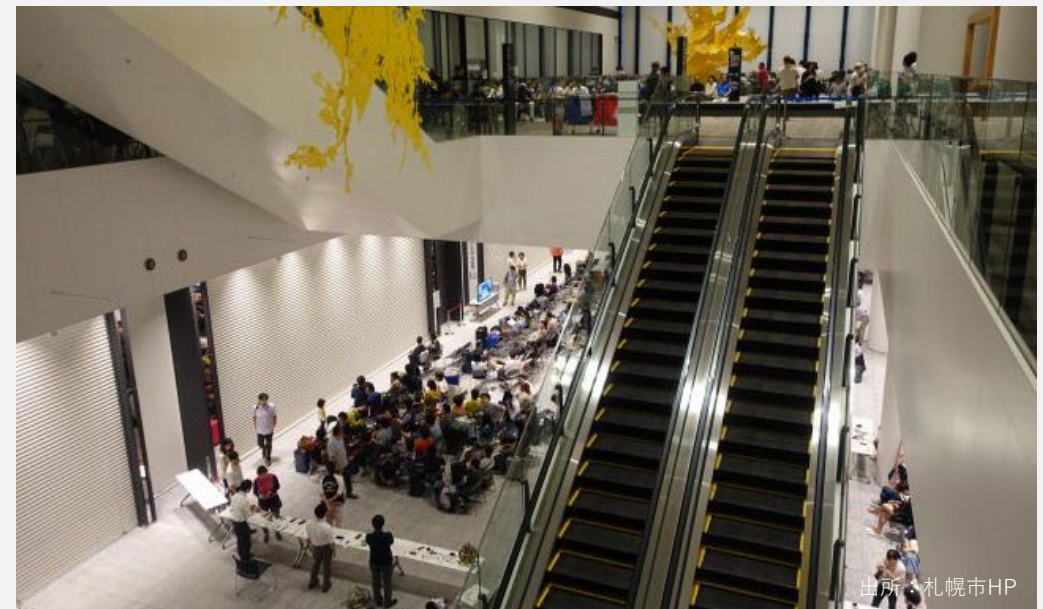
環境負荷低減・災害に配慮した機能の整備

- 大通以南への新たなエネルギーネットワーク構築を見据えた地域冷暖房プラントの整備
- 国際的認証(LEED)などの取得
- 帰宅困難者受け入れ施設・備蓄倉庫等の整備

DHCエリアマップ/エネルギーフロー図



帰宅困難者受け入れ施設【北海道胆振東部地震の際の市民交流プラザの様子】



※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

札幌における取り組み

- 毎年8月に行われる「北海道マラソン」へゴールドパートナーとして2022年より協賛を実施。
- 「北海道マラソンEXPO」にも企業ブースを出展。



札幌再開発プロジェクトの推進

- 平和不動産は、2つの大規模再開発事業を通じて、札幌の街の発展に貢献してまいります。



※記載の情報は現時点の計画・イメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。

平和不動産の街づくりについて

平和不動産の歩み vol.1

- 1947年 東京・大阪・名古屋をはじめ全国の証券取引所の建物を所有し、証券取引所に賃貸する会社として設立。
- 全国の証券取引所ビルを保有しつつ、ビルの建替え・新規取得により資産規模を拡大。
- 2002年の「道銀ビルディング」取得以降、札幌エリアにおいても事業を展開

1947～
証券の街を支えた
創業期

2000～
賃貸事業資産の拡大期
収益基盤を強化



旧東京証券取引所
出所：中央区立京橋図書館



大阪証券取引所
旧市場館



大阪証券取引所ビル
(大阪市)



セントライズ栄
(名古屋市)



道銀ビルディング
(札幌市)

東証の大家

証券取引所の大家



当社のポートフォリオ（抜粋）

● 全国の主要都市において、ビルディング賃貸事業を展開。



ホテルブライhtonシティ
大阪北浜



大阪証券取引所ビル

【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htonシティ大阪北浜
大阪御堂筋ビル
京都証券ビル
大丸京都店西館・北館共同ビル

【札幌エリア】

道銀ビルディング
新大通ビルディング
札幌駅前合同ビル
パークイースト札幌



道銀ビルディング



天神平和ビル

【福岡エリア】

福岡証券ビル
福岡平和ビル
天神平和ビル



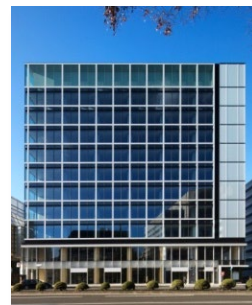
セントライズ栄

【名古屋エリア】

名古屋証券取引所ビル
セントライズ栄
丸善名古屋本店ビル
伊勢町平和ビル
栄サンシティービル
平和不動産名古屋伏見ビル
平和不動産桜通ビル

【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

【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
内幸町平和ビル
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
茅場町ブロードスクエア

東京証券会館
クアトロ室町ビル
三田平和ビル
兜町第1平和ビル
新橋スクエアビル



東京証券取引所ビル



日証館

平和不動産の歩み vol.2

- 2014年 当社の創業の地である日本橋兜町・茅場町にて、再開発事業を本格化。
- 日本橋兜町・茅場町の街づくりの実績を踏まえ、全国主要都市で再開発を計画。
- その第一弾として、札幌で2プロジェクトを推進。

2014～
「街づくりに貢献する会社へ」
次世代平和不動産への挑戦

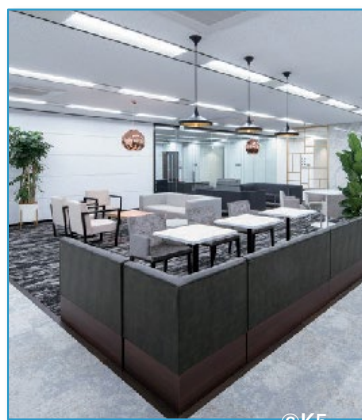
2024～
“Bazukuri Company”として
新たな成長フェーズへ



KABUTO ONE
(東京都中央区)



K5
(東京都中央区)



FinGATE KABUTO
(東京都中央区)



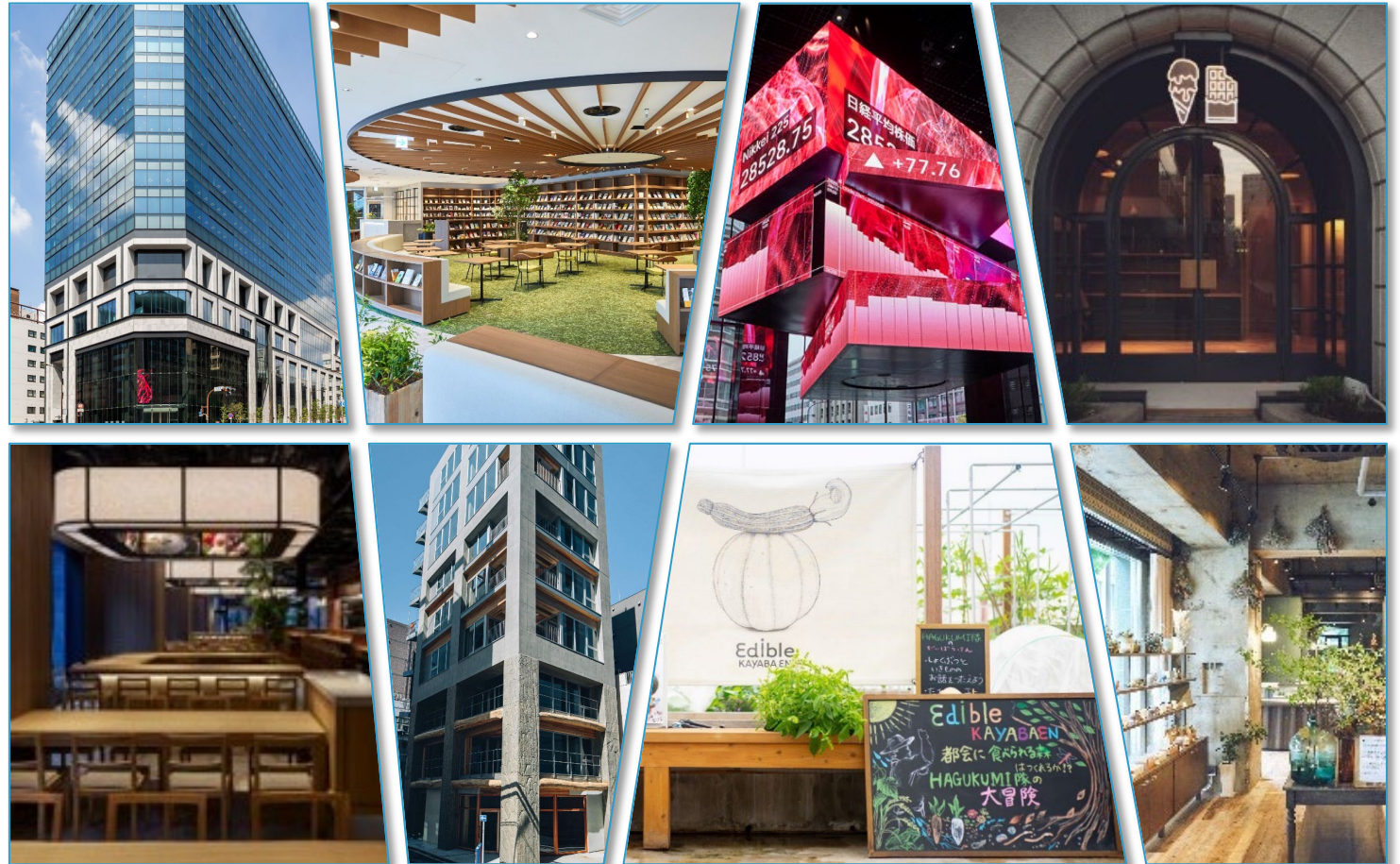
大通西4南地区
第一種市街地再開発事業
(札幌市)



札幌駅南口北4西3地区
第一種市街地再開発事業
(札幌市)

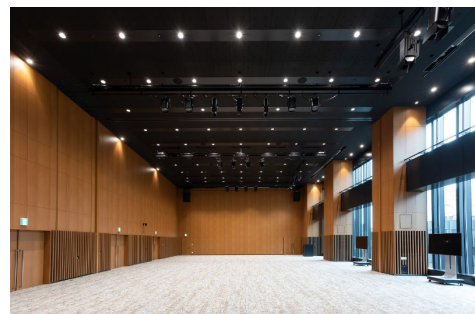
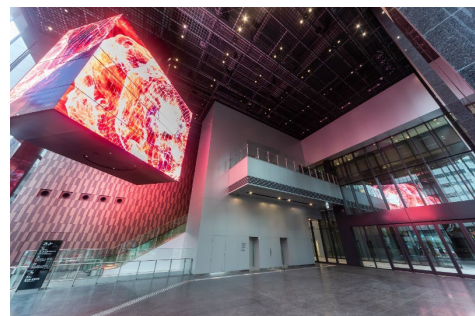
日本橋兜町・茅場町の街づくり

- 「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「日本橋兜町・茅場町の街づくり」を推進。
- 「日本橋兜町・茅場町」の街づくり対象エリアとして約10万㎡を設定し、様々な取り組みを実施。



日本橋兜町・茅場町の街づくり

(1) 街の新たなランドマークビルKABUTO ONE (2021年8月開業)



- 1階アトリウムに世界最大規模のキューブ型大型 LED ディスプレイ「The HEART」を整備。低層階には、投資家と企業の対話交流拠点となるカンファレンス「KABUTO ONE HALL & CONFERENCE」、ライブラリー・ラウンジ「Book Lounge Kable」、大型フードホール「KABEAT」、コミュニティカフェ「KNAG」等を導入。
- 開業後は、金融・投資に関連したイベント等が開催され、街の新たなランドマークビルとして地域の賑わい創出および活性化に貢献。

「KABUTO ONE」概要

所在地	東京都中央区日本橋兜町7番1号（住居表示）
交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅直結
主要用途	事務所、店舗、集会場、貸会議室、駐車場
階数	地上15階、地下2階、搭屋2階
構造	地上S造、地下SRC造（一部S造）中間層免震構造
延床面積	約39,208㎡（約11,860坪）
事業者	平和不動産株式会社、山種不動産株式会社、ちばぎん証券株式会社


日本橋兜町・茅場町の街づくり

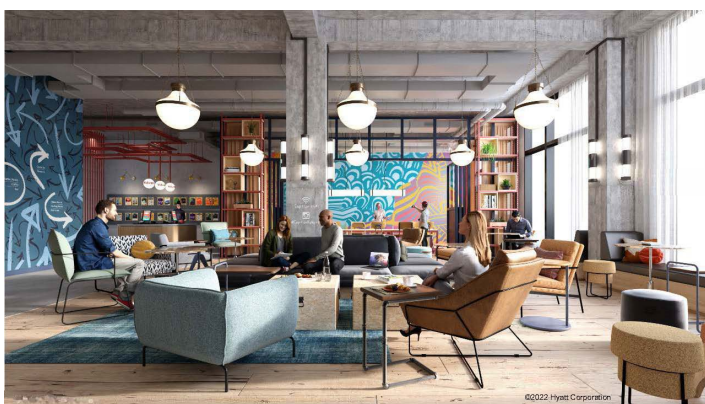
(2) キャプション by Hyatt 兜町 東京 (2025年開業予定)



- 東京初のハイアットの最新ライフスタイルホテルブランド「キャプション by Hyatt」を誘致。
- 木造ハイブリッド構造の一棟建てホテル開発計画であり、2025年開業に向けて、2023年4月に着工。外資系ホテルブランドにより運営される木造ハイブリッド構造の宿泊施設として初めて、国土交通省の「令和4年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択。

「キャプション By Hyatt 兜町 東京」概要

ホテル名称	キャプション by Hyatt 兜町 東京	
所在地	東京都中央区日本橋兜町12番地	
交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅 徒歩1分 東京メトロ銀座線・都営浅草線「日本橋」駅 徒歩2分	
敷地面積	1,093.59㎡	
延床面積	9,958.56㎡	
階数	地上12階、地下1階、塔屋1階	
構造	木造ハイブリッド構造	
客室	195室（予定）	
開業	2025年（予定）	



日本橋兜町・茅場町の街づくり

(3) (仮称) 日本橋茅場町一丁目 6 地区開発計画



- 2024年10月 平和不動産株式会社は三菱地所株式会社、中央日本土地建物株式会社と共同して、中央区に日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画の都市計画提案を実施。
- 東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅直結のオフィス、商業および金融拠点の形成に必要な機能などからなる複合ビルを建設するとともに、計画地内の神社境内地を拡張・再整備することで、地域の賑わいの核となる緑豊かなオープンスペースを一体的に整備予定。
- 東京都の推進する「国際金融都市・東京」構想の実現に資する金融関連機能の集積や、地域文化・歴史を活かした街並みの形成、帰宅困難者対応施設の整備等による地域防災力の向上、緑化空間による潤いのある都市空間づくりを実現することで東京の国際競争力と魅力の向上に資するまちづくりに貢献。

「(仮称) 日本橋茅場町一丁目 6 地区開発計画」概要

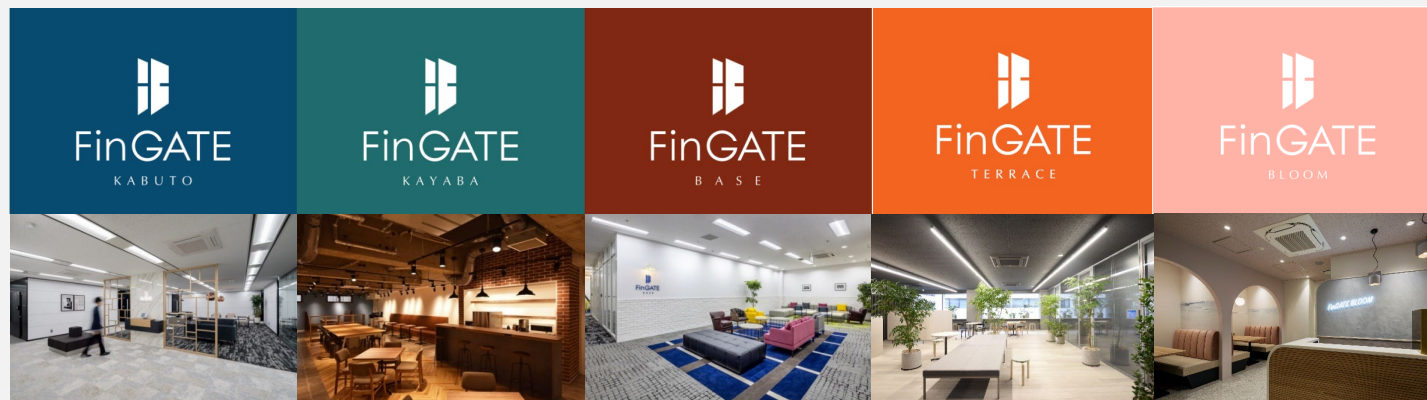
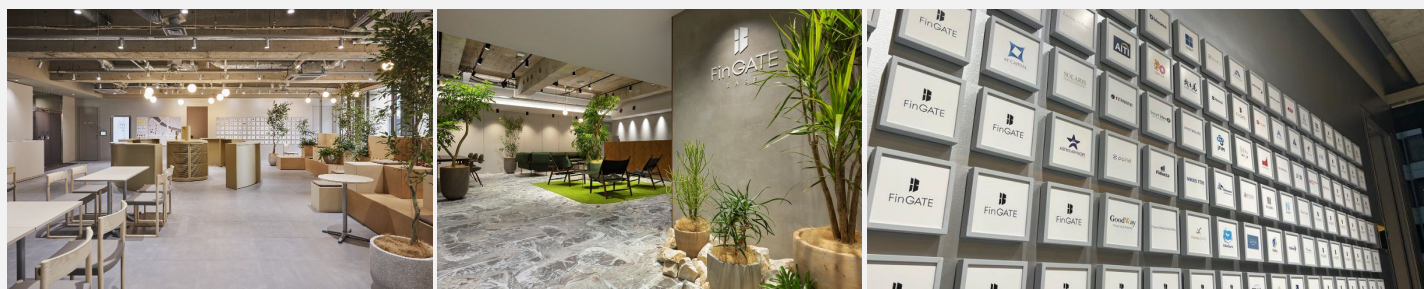
所在地	東京都中央区日本橋茅場町1-6番の一部
交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅直結
敷地面積	約3,715㎡
延床面積	約41,650㎡
階数／高さ	地上27階、地下3階／約140m
主要用途	事務所、店舗、神社、駐車場等
スケジュール	着工：2027年度（予定） 竣工：2030年度（予定）

日本橋兜町・茅場町の街づくり

(4) FinGATEの展開（「国際金融都市・東京」構想への貢献）

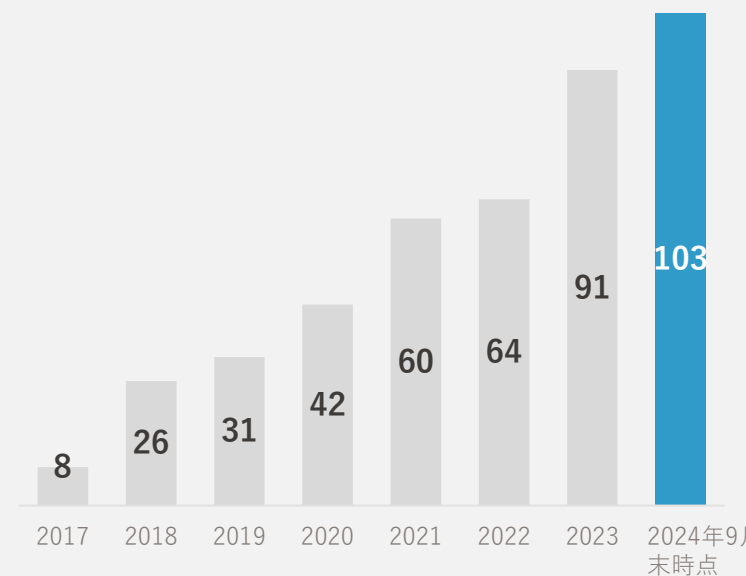
- FinGATEに独立系資産運用会社・Fintechを中心とした金融系スタートアップ等、2024年9月末時点で計103社が入居し、国内最大級の金融系スタートアップの集積地としての地位を確立。
- 2021年6月に海外金融事業者に対する一元的な相談窓口である金融庁・財務局の「拠点開設サポートオフィス」が「FinGATE TERRACE」に拠点開設。

FinGATE各施設



FinGATE 誘致社数 (年度)

・ 賃貸借契約、コワーキング利用契約、同居数の合計



日本橋兜町・茅場町の街づくり

(5) 多様性のある街づくり

- 2020年2月に開業した「K5」以降、個性あふれる商業店舗の誘致を進め、街の雰囲気を更新。
- 当社が街づくりにおいて戦略的に誘致を進めた商業施設は合計約20店舗であり、月間来客数は、2021年4月時点の約1万人から、足もとでは5万人超へ拡大。
- 誘致した商業施設等と連携して、街一帯を盛り上げるイベントも開催。

■ 戦略的に誘致を進めた商業施設（一部抜粋）

商業施設 計約20店舗

©K5 teal bank KABEAT Neki yen KNAG ease Keshiki



■ 兜町一帯を盛り上げる街歩きイベント「兜町夜市」

兜町夜市
飲み歩き
ナイトマーケット

出所：兜LIVE！



人々を惹きつける



場づくりで、

未来に豊かさをもたらす

2024年3月



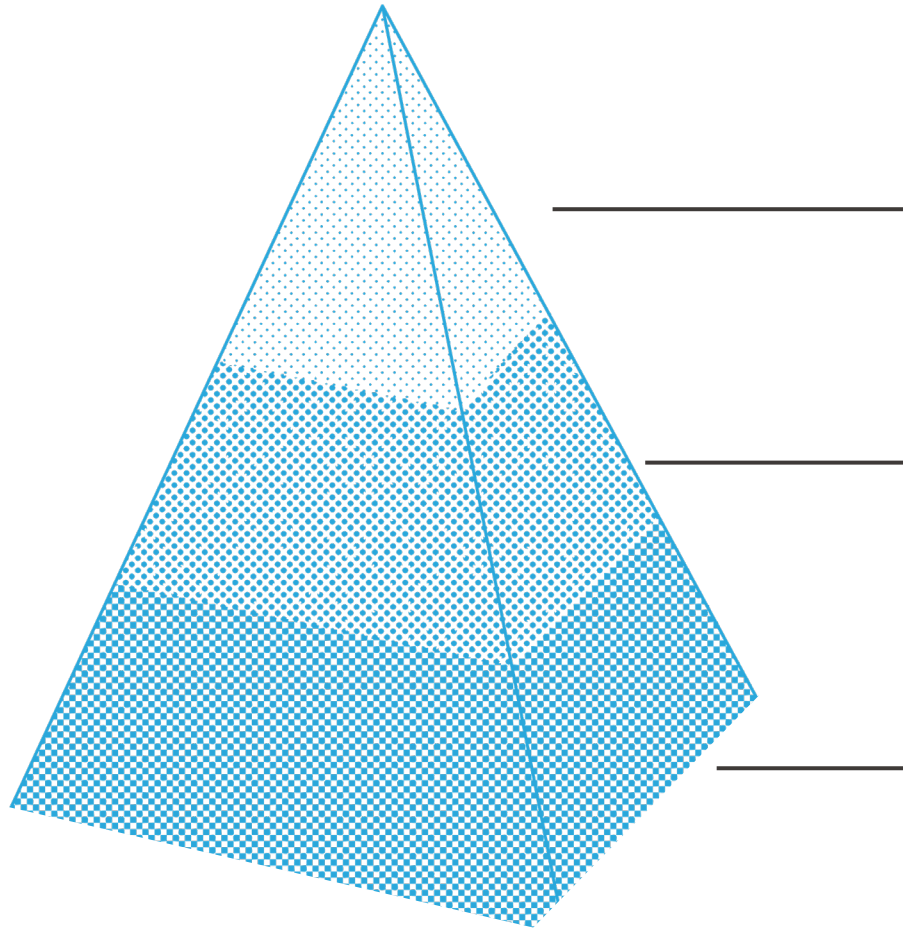
平和不動産グループパーパス制定

平和不動産グループ長期ビジョン
「WAY 2040」策定

大切にする価値観

Group Philosophy

平和不動産グループ企業理念



パーパス

人々を惹きつける場づくりで、
未来に豊かさをもたらす

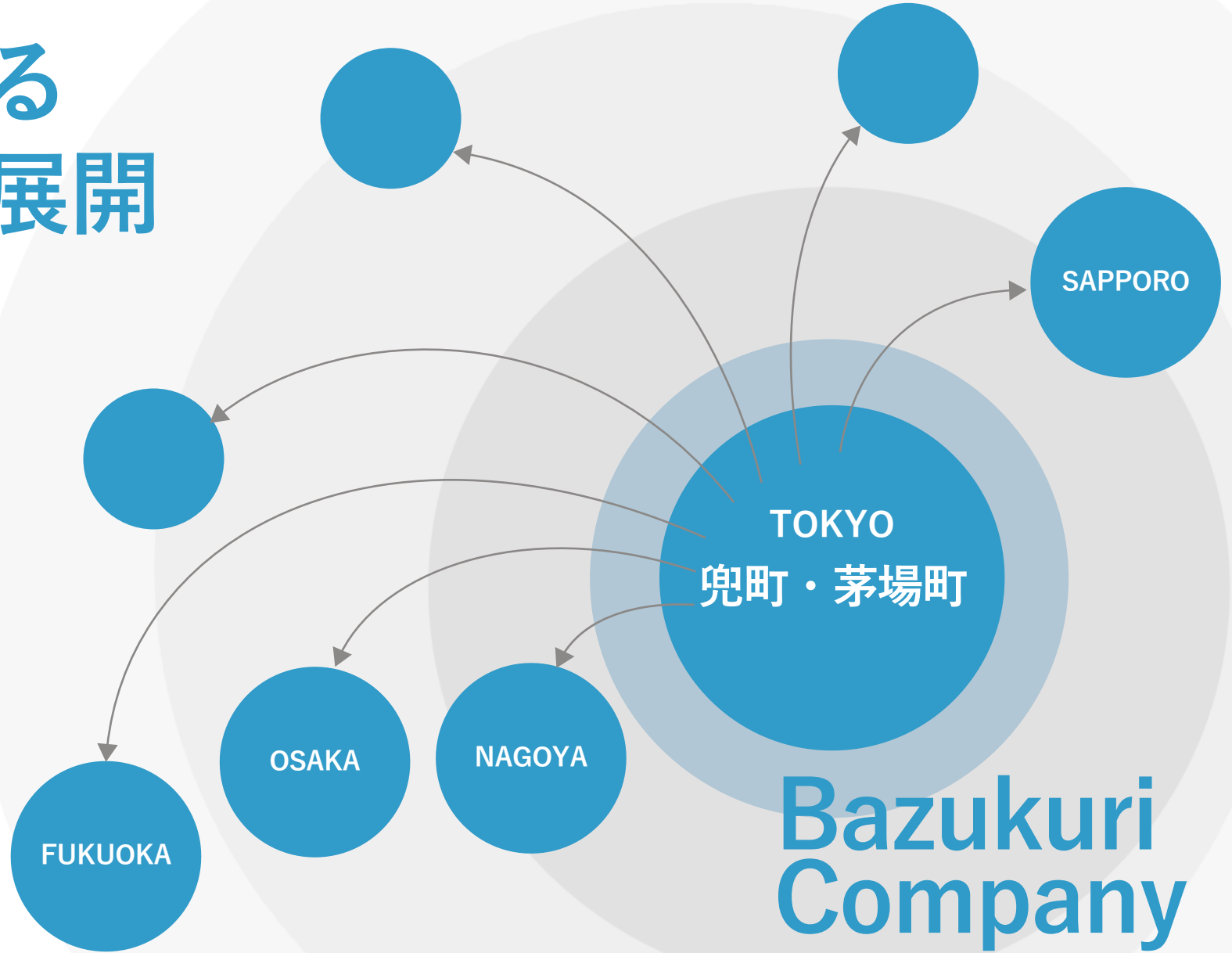
長期ビジョン「WAY 2040」

場づくりの連続で、
非連続な成長を遂げる
“Bazukuri Company”へ

大切にしている価値観

信頼 未来志向 共創

人々を惹きつける 場づくりの全国展開



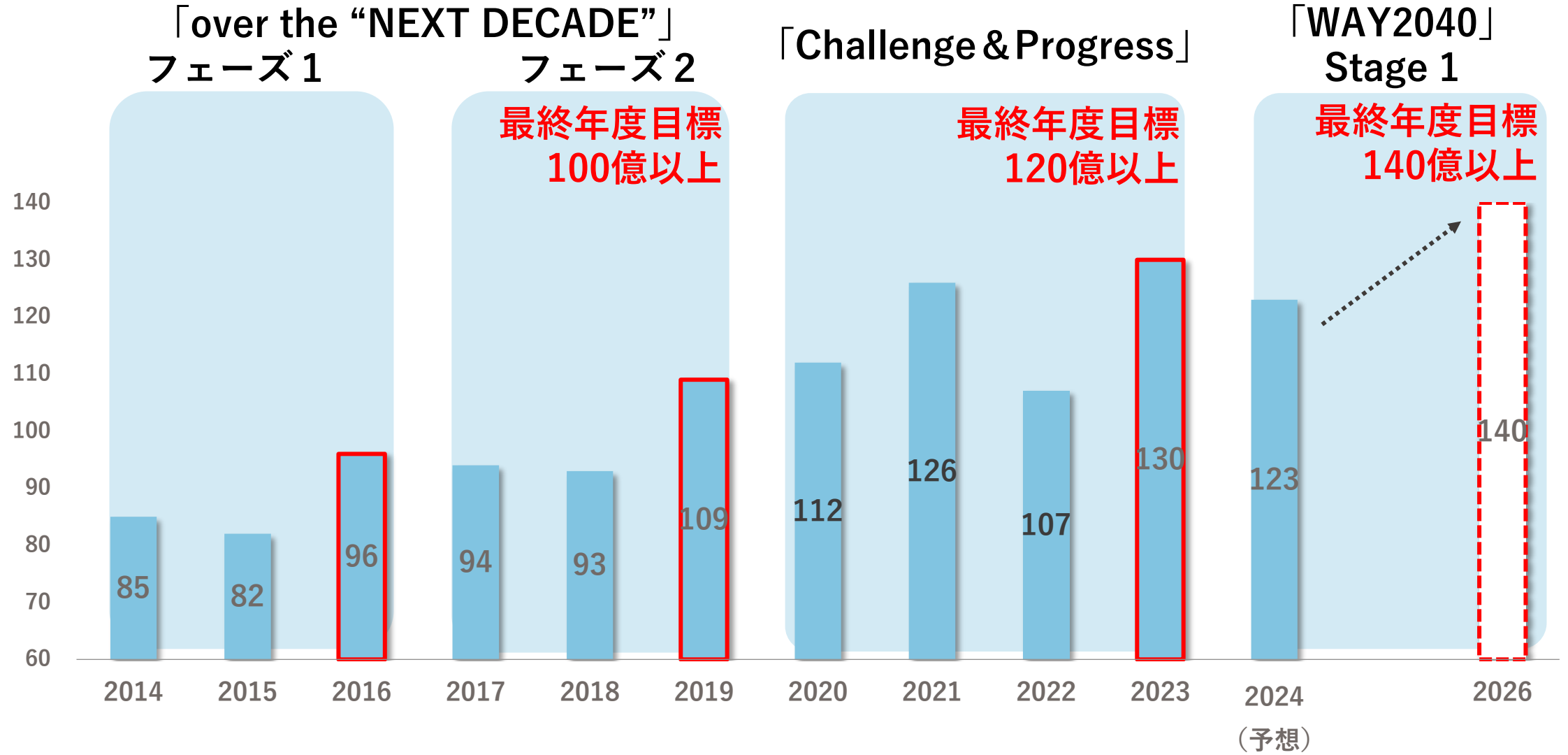
**Bazukuri
Company**

業績・株価・株主還元等

平和不動産グループの業績推移

連結営業利益の推移

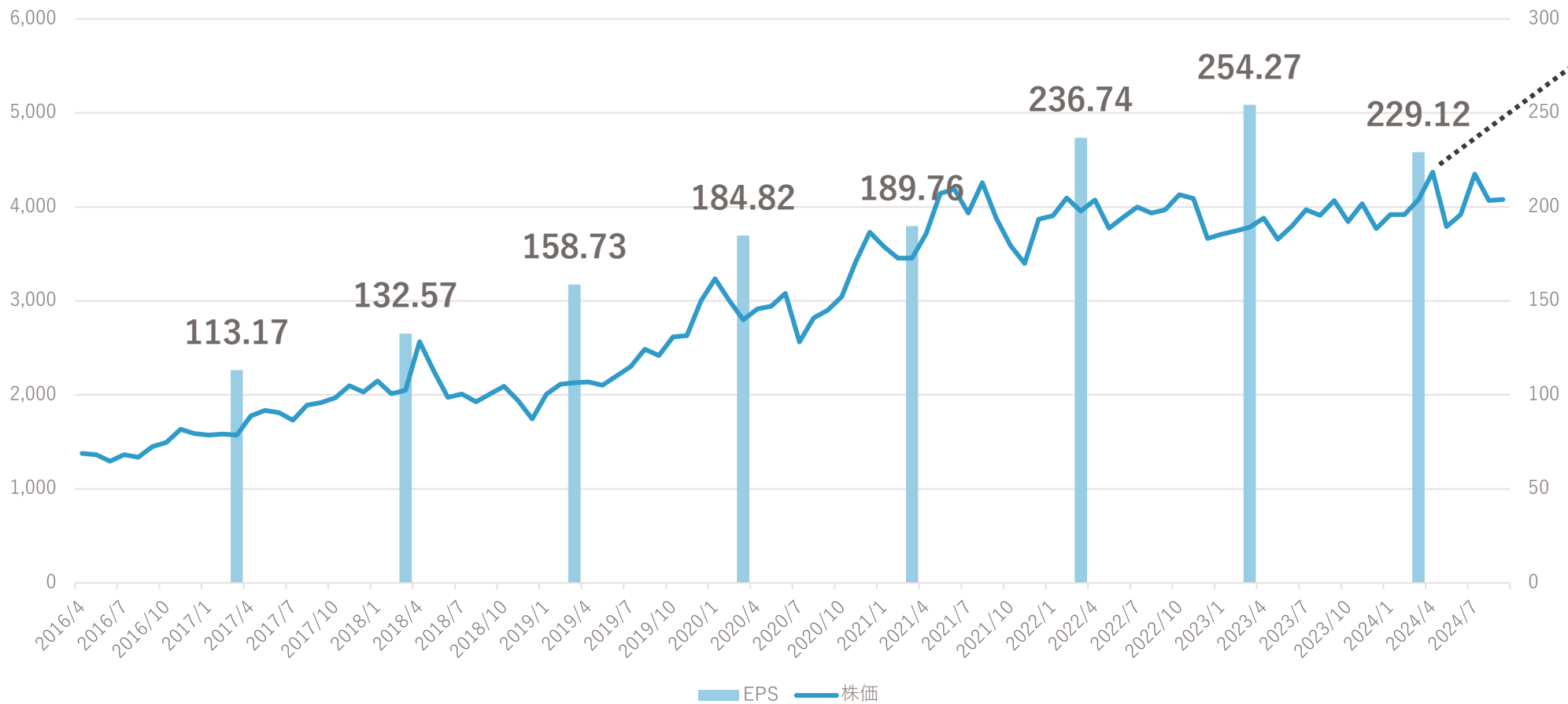
(単位：億円)



平和不動産グループの業績推移

株価及びEPS推移

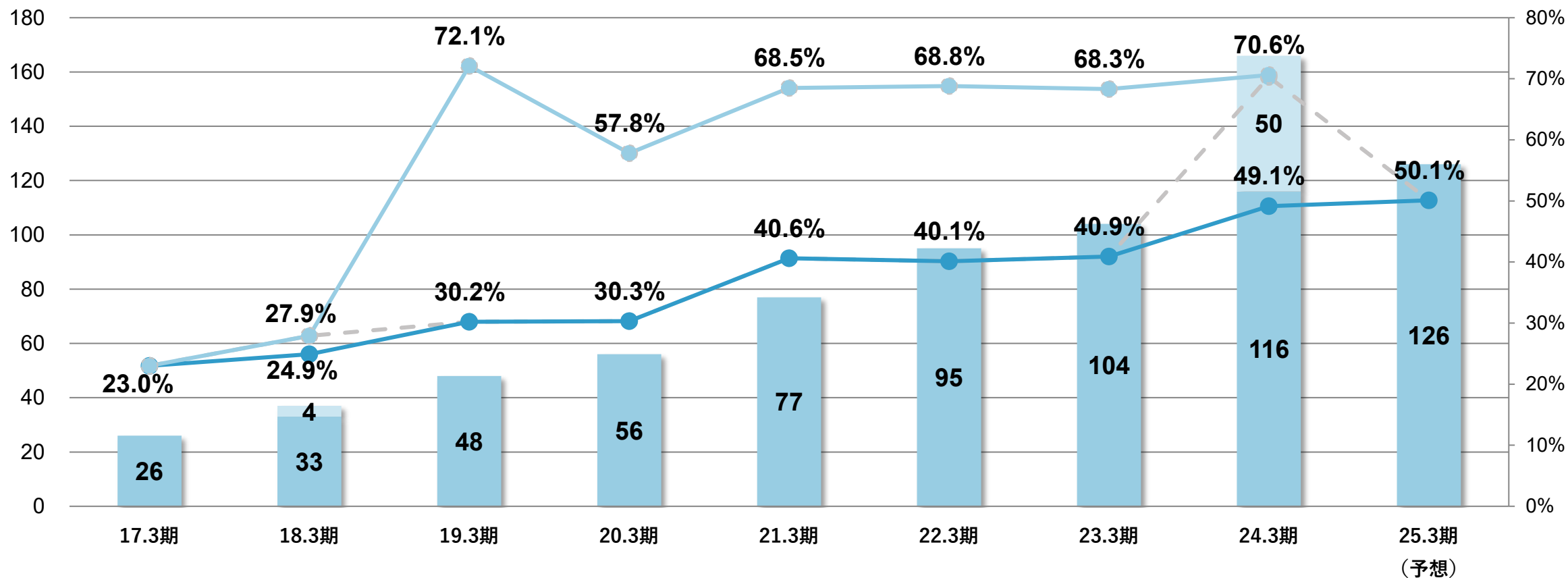
(単位：円)



2026年度
EPS目標
270円

株主還元

1株当たり配当金の推移（円）



■ 1株当たり配当金（普通配当）
 ■ 1株当たり配当金（特別配当等）
 ● 連結配当性向
 ● 連結配当性向（普通配当のみ）
 ● 連結総還元性向

株主優待

<対象となる株主様>

毎年3月末日現在、当社株式を100株（1単元）以上ご所有の株主様

<贈呈の時期>

毎年6月下旬

※株主総会終了後に配当金計算書等株式関係書類と一緒に送りいたします。

<優待内容>

[保有期間3年未満]

WEBカタログギフト 3,000円相当

[長期保有株主様※（300株（3単元）以上を連続3年以上保有）]

WEBカタログギフト 5,000円相当

※長期保有株主様とは、「300株（3単元）以上を連続3年以上保有している株主様」で、300株（3単元）以上を株主名簿基準日（3月31日および9月30日）の株主名簿に連続7回以上記載または記録された同一株主番号の株主様をいいます。

※環境への配慮から、WEBカタログへアクセスするID/PWを記載したカードをお送りいたします。

<掲載品の一例>



[WEBカタログギフト 3,000円相当]



[WEBカタログギフト 5,000円相当]

※写真はイメージです。電子カタログの内容は変更になる可能性があります

Appendix

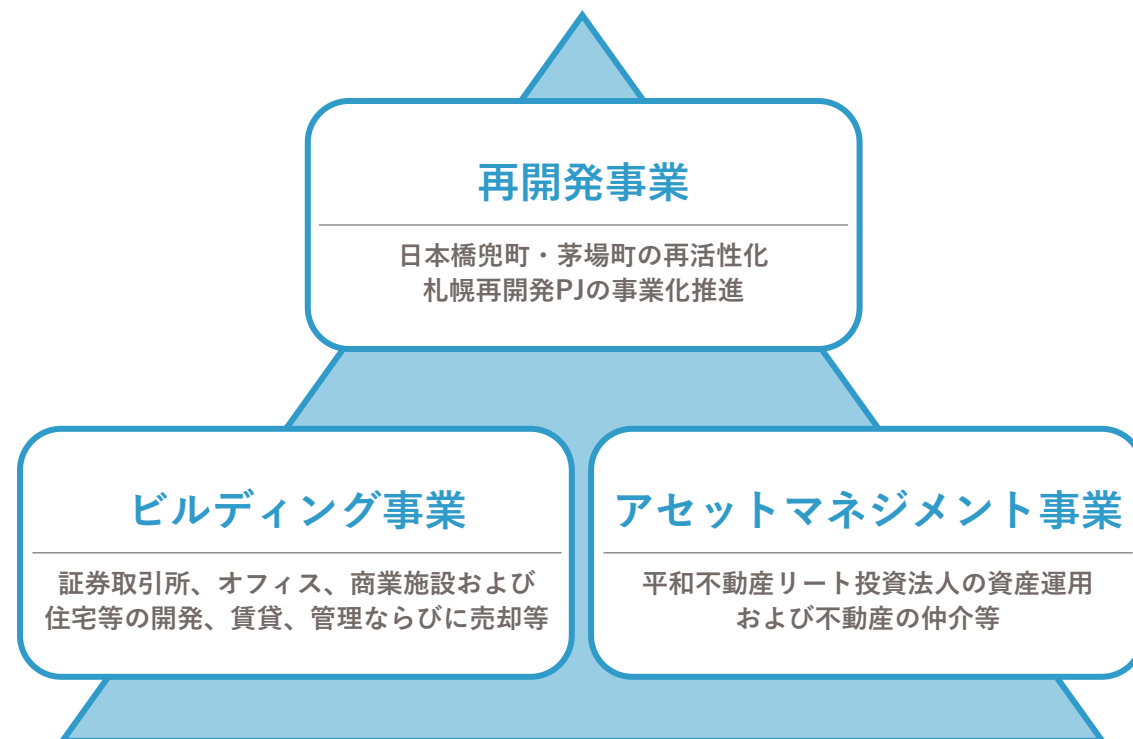
平和不動産とは

- 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1947年に設立し、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。
- 日本の株式マーケットの中心地である東京都中央区日本橋兜町に本店を構え、主要都市においてビル賃貸事業等を展開する不動産会社。

■ 会社概要

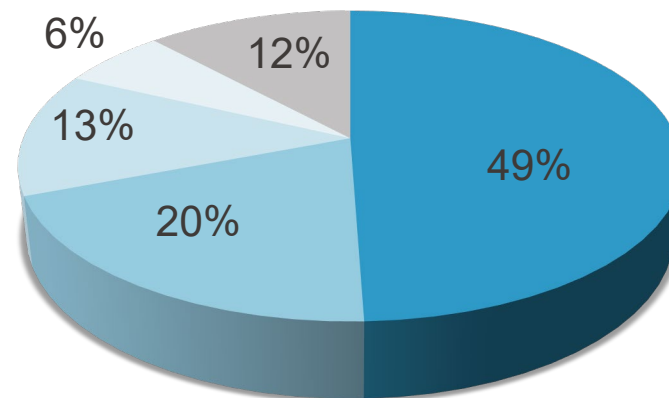
商号	平和不動産株式会社 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD.
設立	1947年（昭和22年）7月
本店所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
支店	大阪支店・名古屋支店・福岡支店・札幌支店
代表者	代表執行役社長 土本清幸
資本金	214億92百万円（2024年3月31日現在）
従業員数	単体98名、グループ255名（2024年3月31日現在）
上場証券取引所	東証プライム・名古屋プレミア・福岡・札幌

■ 事業領域



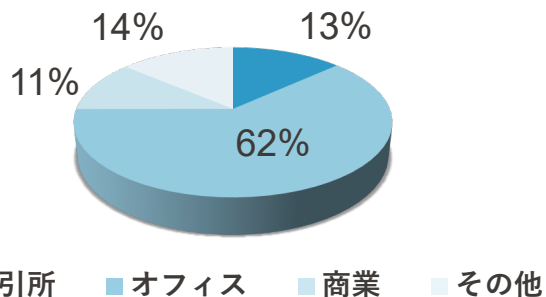
賃貸収益の地域別・用途別割合、賃貸可能面積の地域別割合

賃貸収益（263.8億円）の地域別割合（2023年4月～2024年3月）



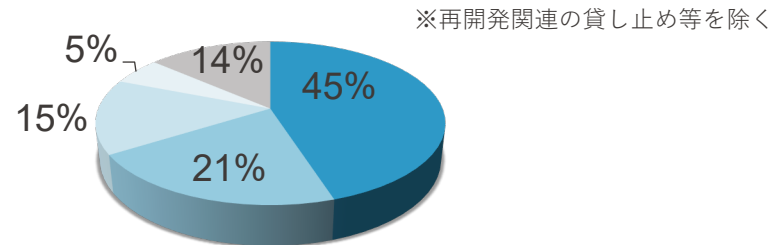
■ 東京 ■ 大阪 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 仙台・札幌

賃貸収益（263.8億円）の用途別割合（2023年4月～2024年3月）



■ 取引所 ■ オフィス ■ 商業 ■ その他

ビル賃貸可能面積（38.1万㎡）の地域別割合（2024年3月末時点）



※再開発関連の貸し止め等を除く

■ 東京 ■ 大阪 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 仙台・札幌

サステナビリティ経営の実践（外部評価等）

- 2023年にGPIF運用対象のESG指数である「Morningstar日本株式 ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（除くREIT）」に新たに選定され、GPIF運用対象のESG指数全てに選定。
- GRESBリアルエステイト評価の「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」にて4スターを獲得（3年連続）。
- 「健康経営優良法人2024（ホワイト500）」に認定（2年連続）。

■ GPIF運用対象ESG指数



FTSE Blossom Japan Index

ESGについて優れた対応を行っている日本企業のパフォーマンスを測定し、インダストリー・ニュートラルになるように設計されたインデックス

2024 CONSTITUENT MSCI日本株女性活躍指数 (WIN)

企業における女性の雇用・昇進等のデータや性別多様性に関する開示情報をもとに構築される株価指数



FTSE Blossom Japan Sector Relative Index

ESGの対応に優れた日本企業のパフォーマンスを反映し、セクター・ニュートラルとなるよう設計されたインデックス

2024 CONSTITUENT MSCI日本株ESGセレクト・リーダーズ指数

様々なESGリスク要因を包括的に考慮し、各業種の中から相対的に優れたESG評価の企業を選別している株価指数



S&P/JPXカーボンエフィシエント指数

TOPIXをユニバースとし、環境情報の開示状況、炭素効率性（売上高当たり炭素排出量）の水準に着目し、構成銘柄のウェイトを決定する指数



Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index

確立されたジェンダー・ダイバーシティ・ポリシーが企業文化として浸透している企業、および、ジェンダーに関係なく従業員に対し平等な機会を約束している企業に重点をおいた指数

■ ESG評価



GRESB
(スタンディング・インベストメント・ベンチマーク)
「4スター」獲得



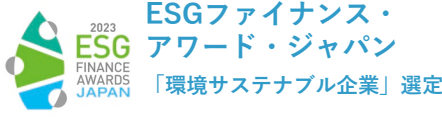
健康経営優良法人
2024
「ホワイト500」選定



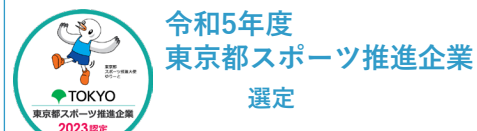
CDP
(気候変動プログラム2023)
「A-」スコア獲得



スポーツエールカンパニー
2024
選定



ESGファイナンス・アワード・ジャパン
「環境サステナブル企業」選定



令和5年度
東京都スポーツ推進企業
選定

■ 参加・賛同するイニシアティブ等



免責事項

1. 当説明資料は、投資勧誘を目的にしたものではありません。投資に関する最終決定は皆様自身のご判断において行われるようお願いいたします。
2. 当説明資料で掲載している情報のうち過去の歴史的事実以外のものは、一定の前提の下に作成した将来の見通しであり、また2024年11月8日現在で入手可能な情報に基づく当社の経営陣の判断に基づいております。従って、将来、実際に公表される業績等は種々の要素によって変動する可能性があります。当社は当資料を使用したことにより生じるいかなる損害についても責任を負うものではありません。
3. 当社は、新たな情報や将来の事象により、当資料に掲載された将来の見通しに変更される場合がありますが当説明資料は更新されません。