



2024年4月30日

各 位

会社名 平和不動産株式会社  
代表者 代表執行役社長 土本清幸  
(コード 8803 東証プライム・名証プレミア・福岡・札幌)  
問合せ先 取締役 執行役 経営企画部長 青山 誉久  
(TEL 03-3666-0182)

## 新中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」策定のお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、2024年度から2026年度を計画期間とする新中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」(2024年度～2026年度)の策定を決議いたしましたので、お知らせいたします。

### 1. 新中期経営計画策定の背景および位置づけ

平和不動産グループとして長期的な目指すべきありたい姿を確立するため、2024年3月29日開催の当社取締役会において、平和不動産グループパーパス「人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす」を制定し、平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」を策定するに至りました。新中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」(2024年度～2026年度)では、長期ビジョン「WAY 2040」のスローガンである「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ」のファーストステージとして、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトおよび長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出に挑戦することにより、「非連続な成長へのスタートダッシュ」の期間と位置付けます。

※ 平和不動産グループパーパスおよび長期ビジョンについての詳細の内容は2024年3月29日公表の「平和不動産グループパーパス制定のお知らせ」および「平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」策定のお知らせ」をご参照ください。

### 2. 長期ビジョン実現に向けた新中期経営計画における重点戦略

(1) 再開発事業の拡大 ～人々を惹きつける場づくりの全国展開～

#### ① 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

・東京初進出の「キャプション by Hyatt 兜町 東京」のオープンによる新たな機能の導入によって街の様々な機能の相乗効果を創出いたします。また、FinGATEの拡張、平日・休日ともに賑わいをもたらす個性的な商業店舗の誘致・運営およびサステナブル先進タウン化等により、人々を惹きつける場づくりを多彩に展開し、日本橋兜町・茅場町ブランドを確立いたします。

#### ② 当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトの推進

・当社史上最大規模の再開発プロジェクトとなる(仮称)大通西4南地区第一種市街地再開発事業および札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業を2028年の竣工に向け着実に推進し、札幌においても人々を惹きつける場づくりを展開することにより、札幌の都市競争力の強化に貢献いたします。

- ③ 全国における再開発プロジェクトの展開
  - ・ “Bazukuri Company” としてのプレゼンスを高めるため、全国主要都市における当社保有アセットを中心とした再開発プロジェクトの事業化を推進します。
  
- (2) 利益成長と資本効率向上の両立 ～賃貸事業+資本回転型ビジネスの拡大と新規事業分野への進出～
  - ① ビルディング事業における付加価値創出ビジネスモデルの展開
    - ・ ポートフォリオの入替えを通じて、物件売却益を獲得するとともに、付加価値創出のビジネスモデルをサステナブルに展開します。
  
  - ② アセットマネジメント事業の収益拡大
    - ・ 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の拡大を図るとともに仲介ビジネスの安定的な成長等により、資本効率の高いグループ収益の拡大を図ります。
  
  - ③ 長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出
    - ・ 長期ビジョンのスローガンとして掲げる「非連続な成長」を遂げるためにホテル事業の強化およびM&Aの活用等による新規事業分野への進出を模索します。
  
- (3) 社会価値の向上 ～サステナビリティ施策の推進～
  - ① サステナビリティ経営の実践
    - ・ “Bazukuri Company” としての活動により、GHG 排出量ネットゼロをはじめとした環境・社会課題の解決に取り組み、各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションにより、サステナブルな社会の実現に貢献します。
  
  - ② サステナブルな街づくりの推進
    - ・ 環境配慮、防災力向上等の社会課題解決に対応したビル開発、建物運営および設備投資を実施し、GHG 排出量の削減等に取り組みつづけることにより、資産ポートフォリオの競争力を向上させます。
  
- (4) 経営基盤の強化 ～成長加速に向けた人的資本の最大化～
  - ① 株主資本コストおよび株価を意識した経営の実践
    - ・ 2024 年度から 2026 年度の ROE 目標として、株主資本コストを上回る 7%以上を設定します。2024 年度から 2026 年度の株主還元においては、株主資本コスト及び資本効率等を意識し、連結配当性向 50%とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施します。
  
  - ② 人的資本の最大化
    - ・ 長期ビジョンにおいて非連続な成長を遂げるため、キャリア開発および DX 人材の育成等によるパーパスの実現を担う人づくり、多様性を推進し活かす組織づくりおよび健康経営をはじめとした働きやすく生き活きとした職場づくりに取り組み、人的資本経営を推進します。
  
  - ③ コーポレート・ガバナンスの更なる強化
    - ・ 取締役会の機能強化、政策保有株式の縮減等により、コーポレート・ガバナンスの更なる強化を図ります。

### 3. 計数計画

#### (1) 財務・非財務 KPI

財務 KPI	利益目標	EPS	270 円以上 (2026 年度)
		連結営業利益	140 億円以上 (※) (2026 年度)
	資本効率	ROE	7 %以上 (2024 年度～2026 年度)
	株主還元	連結配当性向	連結配当性向 50%程度 (2024 年度～2026 年度) とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施。
非財務 KPI	環境	GHG 排出量	2025 年度までに 2018 年度比 80 %削減 (scope1+2) 2050 年度までにネットゼロ達成 (scope1+2+3)
		水使用量	各用途において前年度より低減
		廃棄物排出量	各用途において前年度より低減
	社会	新卒女性採用比率：30%以上 (5 年平均採用数) 女性管理職比率：2030 年度までに 20%以上 キャリア採用者管理職比率：2030 年度までに 40%以上 健康診断実施率：毎年 100% がん検診 (2 年毎) 実施率：35 歳以上 100% ストレスチェック受検率：毎年 100%、 有給休暇取得率：毎年 70%以上 男性育児休暇取得率：2030 年度までに 100% 救命講習資格保有者：全役職員	
	ガバナンス	連結純資産に対する政策保有株式残高比率：2026 年度までに 10% 以下	

※連結営業利益内訳

- ・ビルディング事業：138 億円
- ・アセットマネジメント事業：24 億円
- ・全社・消去：△22 億円

※参考指標 (財務健全性)：ネット D/E レシオ 2.0 倍程度

#### (2) キャピタルアロケーション (2024 年度～2026 年度)

2024 年度 期初キャッシュ：約 280 億円	2026 年度 期末キャッシュ：約 200 億円
事業による創出等：約 700 億円 (うち物件売却収入：約 370 億円)	再開発投資：約 600 億円 (内訳) 日本橋兜町・茅場町：約 160 億円 札幌：約 400 億円 その他：約 40 億円
	物件取得投資：約 230 億円
有利子負債収入：約 400 億円	CAPEX：約 170 億円
	株主還元：約 180 億円

※ 現時点における（仮称）大通西4南地区第一種市街地再開発事業（2028年竣工予定）および札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）の竣工までの想定投資総額は合計約1,200億円。

以 上

HEIWA REAL ESTATE GROUP

# 新中期経営計画「WAY2040 Stage 1」

2024.4.30

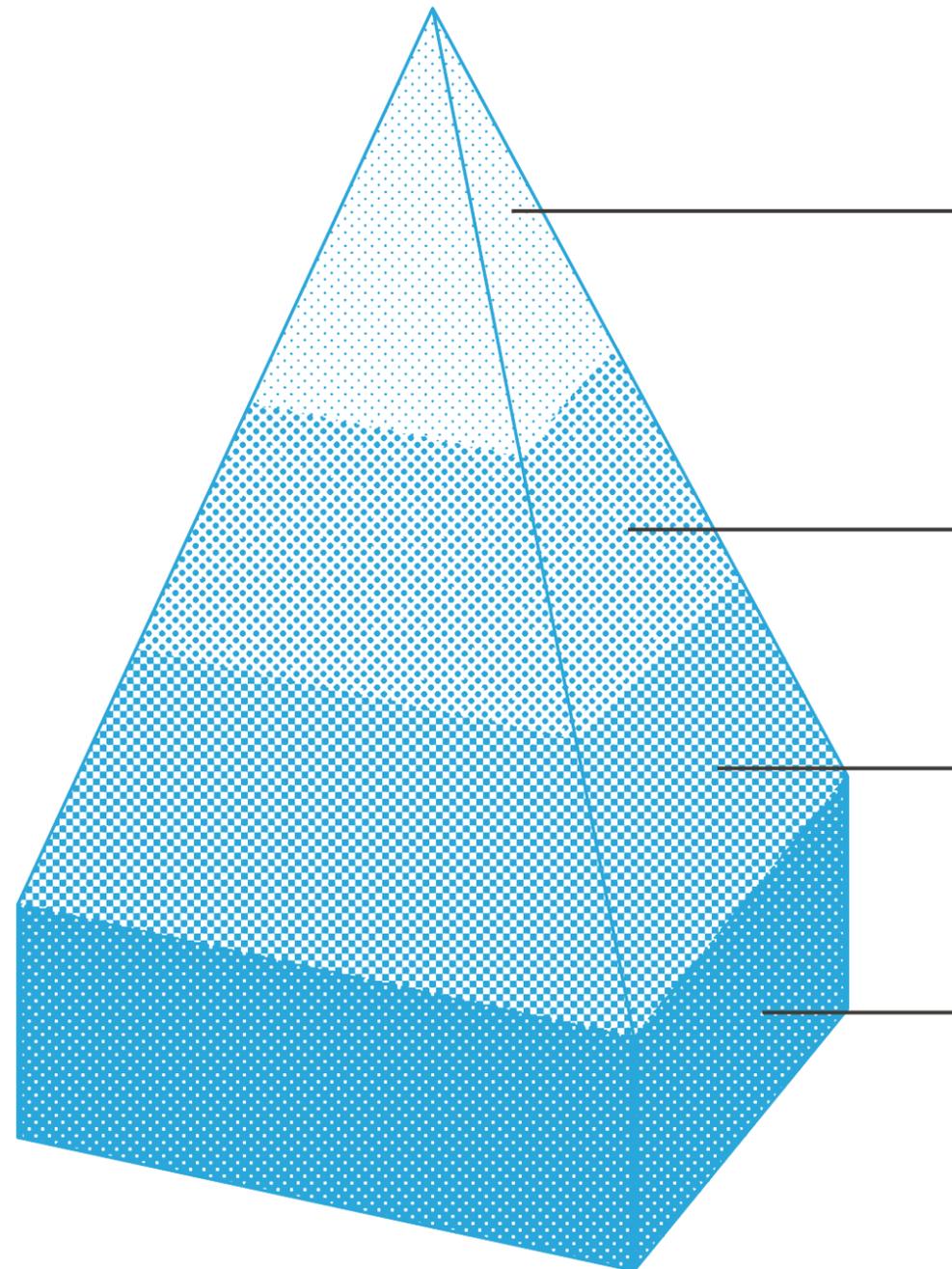
## Our Purpose

人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす



# 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

グループの存在意義です。私たちは何のために社会に存在するのか、その本質的な目的や指針を示しています。

## 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

グループのめざす姿です。パーパスの実現に向けた道を示し、私たちはどんな存在でありたいかを掲げています。

## 大切にする価値観

信頼 未来志向 共創

グループに共通する価値観です。私たちが何を大切にして業務を遂行するかを示しています。

## 基本方針

企業行動憲章／  
平和不動産グループCredo・行動規範

グループ役職員一人ひとりが、高い倫理観を持って社会的責任を果たすための行動指針です。

# Group Purpose

平和不動産グループパーパス

## 人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

私たちは、場づくりを積み重ねることで街を彩ってきました。グループの仕事に共通する根源的な価値は、さまざまな場づくりを通して、人々を惹きつけること。私たちはグループ一丸となって、魅力的な場づくりを展開します。

私たちがめざすのは、あらゆるステークホルダーの未来に豊かさをもたらすこと。物質的な豊かさも、精神的な豊かさも。かわるすべての人が、豊かさを実感できる場を、私たちはつくりつづけます。

HEIWA REAL ESTATE GROUP

長期ビジョン「WAY2040」

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

当社を取り巻く事業環境が大きく変化するなか、長期的なありたい姿を確立することで、企業価値向上を実現する。

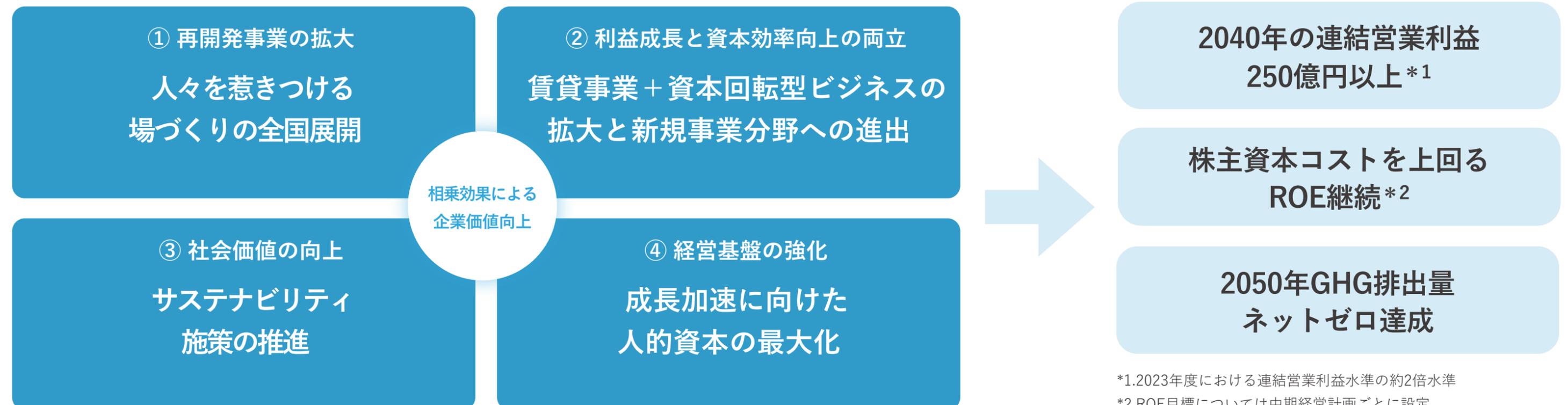


4つの成長戦略を通じて企業価値を高め、2040年にありたい姿の実現をめざす。

長期ビジョン「WAY2040」

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

4つの成長戦略



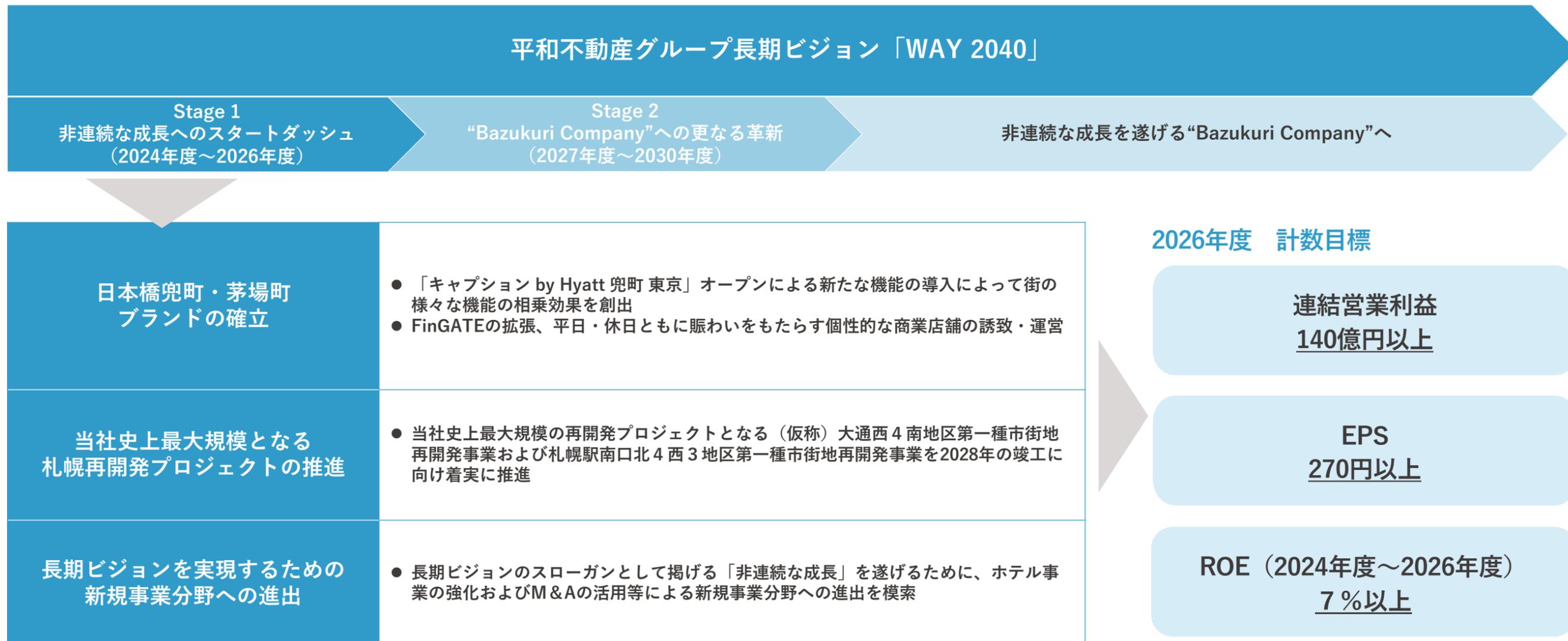
\*1.2023年度における連結営業利益水準の約2倍水準

\*2.ROE目標については中期経営計画ごとに設定

## 新中期経営計画の位置づけ

## 新中期経営計画「WAY2040 Stage 1」は非連続な成長へのスタートダッシュの期間。

長期ビジョン「WAY 2040」のスローガンである「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ」のファーストステージとして、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトおよび長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出に挑戦することにより、「非連続な成長へのスタートダッシュ」の期間と位置付ける。



## 成長戦略① 再開発事業の拡大 ～人々を惹きつける場づくりの全国展開～

### 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立



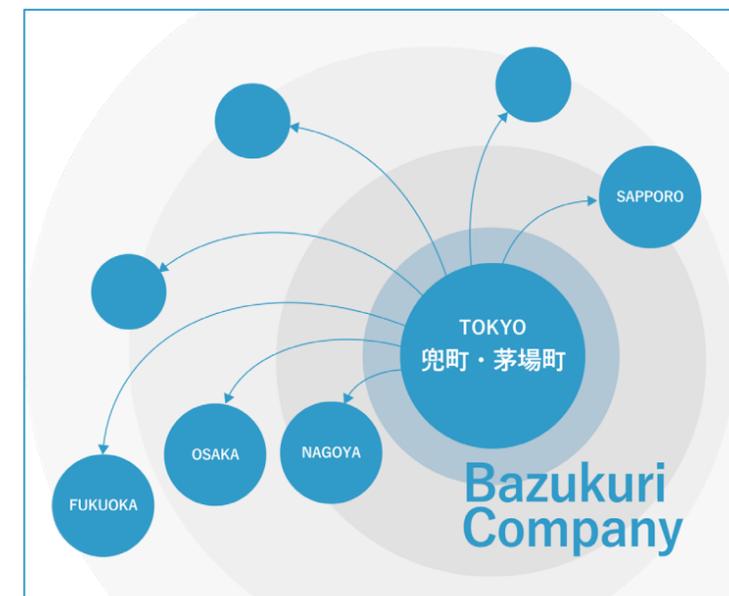
東京初進出の「キャプション by Hyatt 兜町 東京」のオープンによる新たな機能の導入によって街の様々な機能の相乗効果を創出。また、FinGATEの拡張、平日・休日ともに賑わいをもたらす個性的な商業店舗の誘致・運営およびサステナブル先進タウン化等により、人々を惹きつける場づくりを多彩に展開し、日本橋兜町・茅場町ブランドを確立。

### 当社史上最大規模となる 札幌再開発プロジェクトの推進



当社史上最大規模の再開発プロジェクトとなる（仮称）大通西4南地区第一種市街地再開発事業および札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業を2028年の竣工に向け着実に推進し、札幌においても人々を惹きつける場づくりを展開することにより、札幌の都市競争力の強化に貢献する。

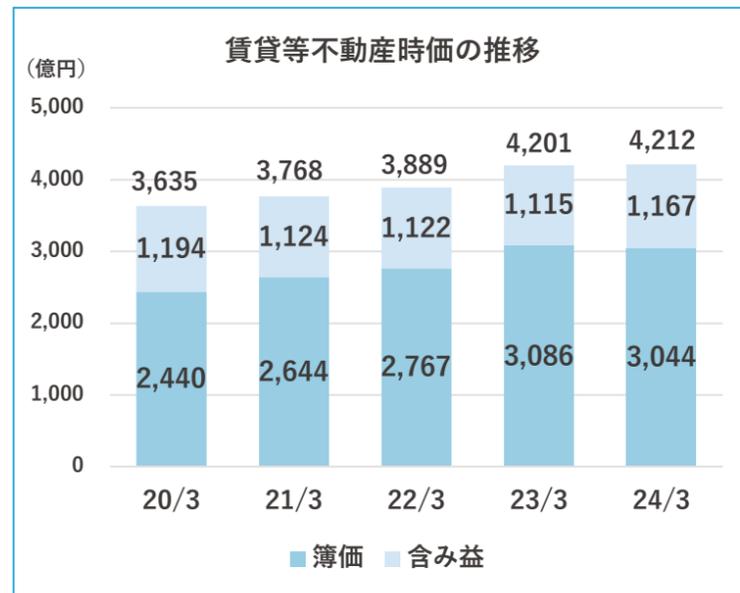
### 全国における 再開発プロジェクトの展開



“Bazukuri Company”としてのプレゼンスを高めるため、全国主要都市における当社保有アセットを中心とした再開発プロジェクトの事業化を推進。

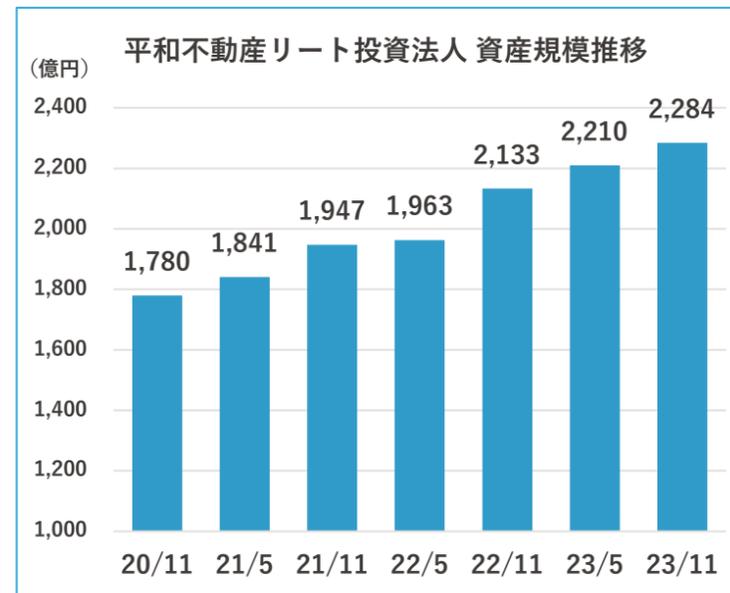
## 成長戦略② 利益成長と資本効率向上の両立 ～賃貸事業＋資本回転型ビジネスの拡大と新規事業分野への進出～

### ビルディング事業における 付加価値創出ビジネスモデルの展開



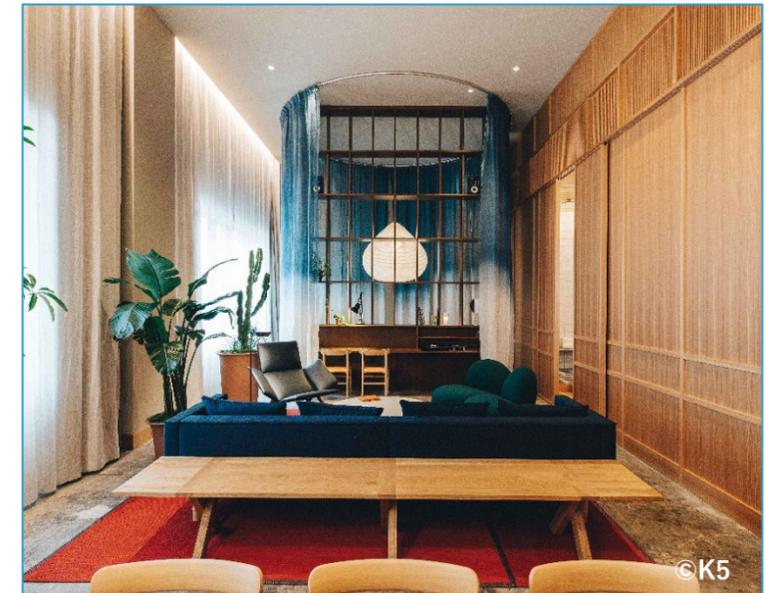
ポートフォリオの入替えを通じて、物件売却益を獲得するとともに、付加価値創出のビジネスモデルをサステナブルに展開。

### アセットマネジメント事業の 収益拡大



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の拡大を図るとともに仲介ビジネスの安定的な成長等により、資本効率の高いグループ収益の拡大を図る。

### 長期ビジョンを実現するための 新規事業分野への進出



長期ビジョンのスローガンとして掲げる「非連続な成長」を遂げるためにホテル事業の強化およびM&Aの活用等による新規事業分野への進出を模索。

## サステナビリティ経営の実践



“Bazukuri Company”としての活動により、GHG排出量ネットゼロをはじめとした環境・社会課題の解決に取り組み、各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションにより、サステナブルな社会の実現に貢献。

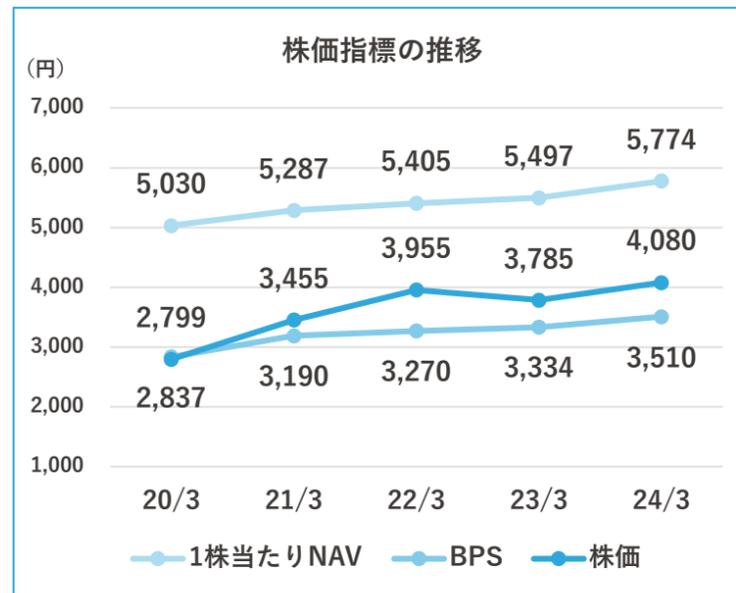
## サステナブルな街づくりの推進



環境配慮、防災力向上等の社会課題解決に対応したビル開発、建物運営および設備投資を実施し、GHG排出量の削減等に取り組みつづけることにより、資産ポートフォリオの競争力を向上させる。

## 成長戦略④ 経営基盤の強化 ～成長加速に向けた人的資本の最大化～

### 株主資本コストおよび株価を意識した経営の実践



2024年度から2026年度のROE目標として、株主資本コストを上回る7%以上を設定。2024年度から2026年度の株主還元においては、株主資本コスト及び資本効率等を意識し、連結配当性向50%とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施。

### 人的資本の最大化

#### 人材戦略

パーパスの実現を担う人づくり

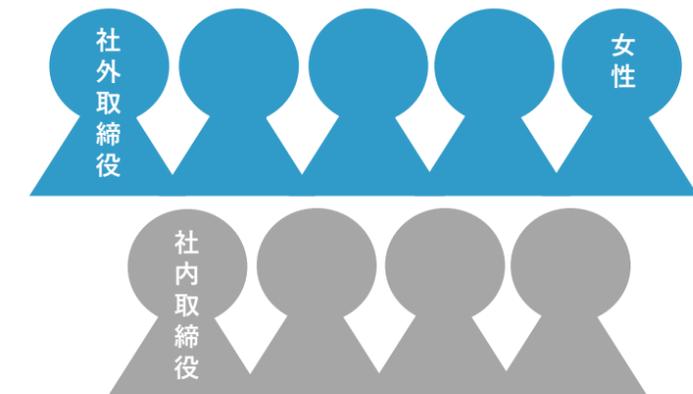
多様性を推進し活かす組織づくり

働きやすい環境づくり

長期ビジョンにおいて非連続な成長を遂げるため、キャリア開発およびDX人材の育成等によるパーパスの実現を担う人づくり、多様性を推進し活かす組織づくりおよび健康経営をはじめとした働きやすく生き生きとした職場づくりに取り組み、人的資本経営を推進。

### コーポレート・ガバナンスの更なる強化

社外取締役比率  
過半数の取締役構成  
(指名委員会等設置会社)



取締役会の機能強化、政策保有株式の縮減等により、コーポレート・ガバナンスの更なる強化を図る。

## 財務KPI

利益目標	EPS	270円以上（2026年度）
	連結営業利益	140億円以上（2026年度） ※連結営業利益内訳 ・ビルディング事業：138億円 ・アセットマネジメント事業：24億円 ・全社・消去：△22億円
資本効率	ROE	7%以上（2024年度～2026年度）
株主還元	連結配当性向	連結配当性向50%程度（2024年度～2026年度）とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施。

## 非財務KPI

環境	GHG排出量	2025年度までに2018年度比80%削減(scope1+2) 2050年度までにネットゼロ達成(scope1+2+3)
	水使用量	各用途において前年度より低減
	廃棄物排出量	各用途において前年度より低減
社会		<p>新卒女性採用比率：30%以上（5年平均採用数）</p> <p>女性管理職比率：2030年度までに20%以上</p> <p>キャリア採用者管理職比率：2030年度までに40%以上</p> <p>健康診断実施率：毎年100%</p> <p>がん検診（2年毎）実施率：35歳以上100%</p> <p>ストレスチェック受検率：毎年100%</p> <p>有給休暇取得率：毎年70%以上</p> <p>男性育児休暇取得率：2030年度までに100%</p> <p>救命講習資格保有者：全役職員</p>
ガバナンス		連結純資産に対する政策保有株式残高比率：2026年度までに10%以下

### キャピタルアロケーション (2024年度～2026年度)



※現時点における（仮称）大通西4南地区第一種市街地再開発事業（2028年竣工予定）および札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）の竣工までの想定投資総額は合計約1,200億円。

※参考指標（財務健全性）：ネットD/Eレシオ2.0倍程度

人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす