

HEIWA REAL ESTATE GROUP

---

# 2026年3月期 第3四半期決算補足説明資料

2026.1.30

## 2026年3月期 第3四半期トピックス

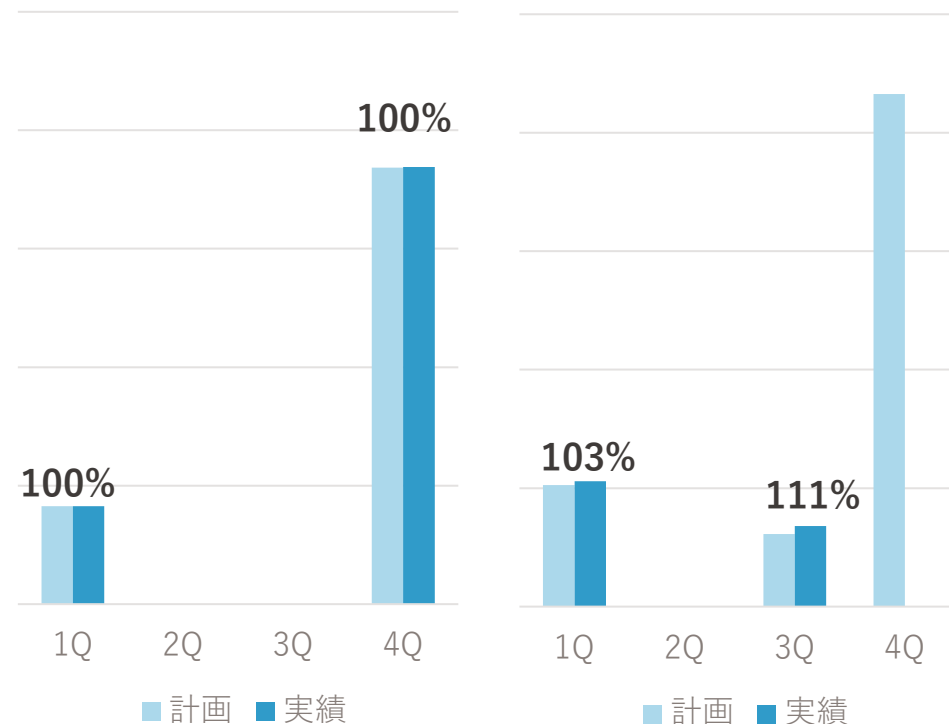
- 2026年3月期第3四半期の連結業績については、ビルディング事業における物件売却収入の増加、ホテルの収益増加及び賃料増額改定等による増収等により、売上高・営業利益・経常利益が前年同期比増収増益。  
親会社株主に帰属する四半期純利益は、上記に加え、政策保有株式縮減に伴う投資有価証券売却益を計上したことにより、前年同期比増益。
- ビルディング事業におけるオフィス・ホテル事業収益及びアセットマネジメント事業におけるアセットマネジメント収益等が増加する見込みとなったことなどにより、2026年3月期の通期連結業績予想を上方修正。
- 通期の連結業績予想の上方修正に伴い、連結配当性向50%程度の株主還元方針に沿い、2026年3月期の期末1株当たり配当予想を52円から57円（いずれも特別配当15円含む）へ増配。また、資本政策及び株主還元強化を目的に上限10億円の自己株式取得枠を設定するとともに、自己株式670万株の消却実施を決定。
- 上記のとおり好調な業績が継続する見通しとなったことから、中期経営計画における最終年度（2027年3月期）の計数計画等について、連結営業利益を150億円以上、EPSを160円以上、1株当たり年間配当金の見通しを95円（特別配当15円含む）以上に上方修正。
- 2026年1月、札幌再開発事業における「大通西4南地区第一種市街地再開発事業」のビル名称を「SAPPORO ONE」に決定。
- 2025年12月、CDP気候変動分野において、2年連続で最高評価「Aリスト」に選定。

### < 物件売却益の推移 >

【2025年3月期】

【2026年3月期】

%は対四半期計画進捗率



# 2026年3月期 連結業績予想の修正

- ビルディング事業におけるオフィス・ホテル事業収益及びアセットマネジメント事業におけるアセットマネジメント収益等が増加する見込みとなったことなどにより、売上高、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益の通期連結業績予想を上方修正。
- 本修正に伴い、中期経営計画で目標として掲げる営業利益及びEPSを1年前倒しで達成するとともに営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は過去最高益となる見込み。なお、営業利益は2024年3月期より3期連続、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は2025年3月期より2期連続で過去最高益となる見込み。

	2026.3期 (前回公表予想) (※1)	2026.3期 (今回修正予想) (※2)	増減額	増減率
売上高 (百万円)	49,000	50,500	+ 1,500	+3.1%
ビルディング事業	44,600	45,900	+ 1,300	+2.9%
うち物件売却収入	14,900	15,600	+ 700	+ 4.7%
アセットマネジメント事業	4,400	4,600	+ 200	+ 4.5%
営業利益 (百万円)	13,900	14,800	+ 900	+6.5%
ビルディング事業	13,700	14,300	+ 600	+4.4%
うち物件売却益	5,900	5,900	—	—
アセットマネジメント事業	2,500	2,700	+ 200	+ 8.0%
全社・消去	△2,300	△2,200	+100	—
経常利益 (百万円)	11,700	12,700	+ 1,000	+8.5%
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	9,700	10,300	+ 600	+ 6.2%
EPS (1株あたり当期純利益) (円) ※3	145.22	154.63	+ 9.41	+ 6.5%

※1 2025年4月30日公表数値    ※2 2026年1月30日公表数値  
※3 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した指標等を記載しております。

# 中期経営計画における計数計画等の上方修正

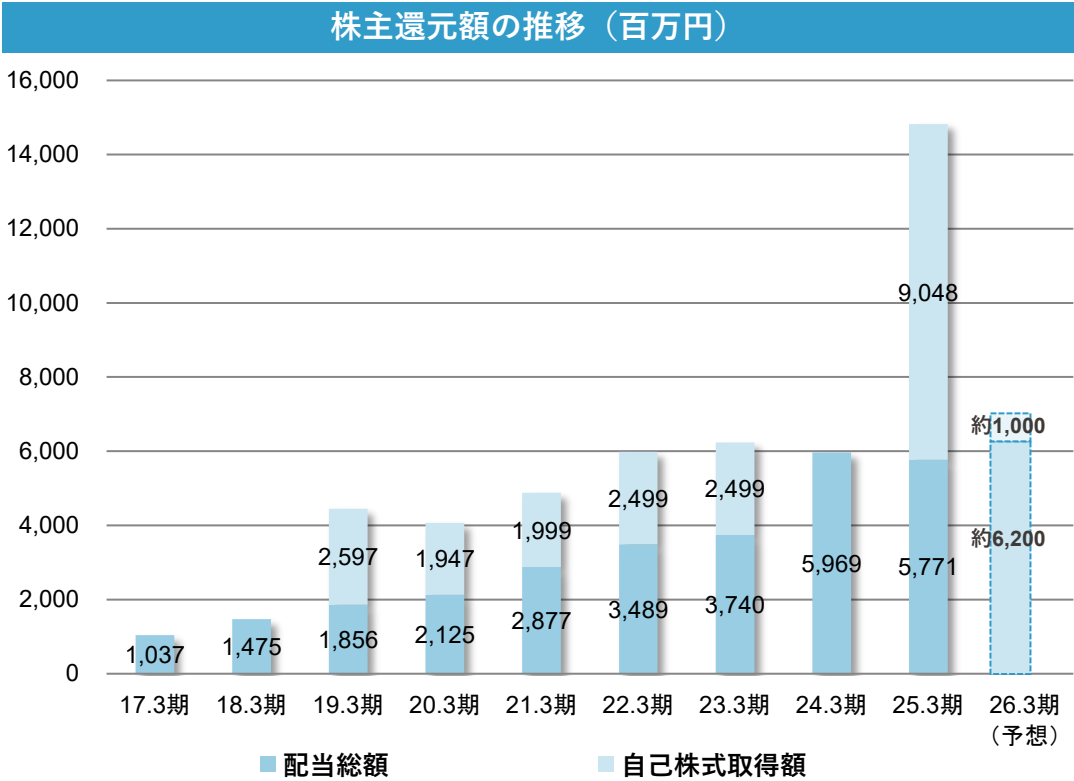
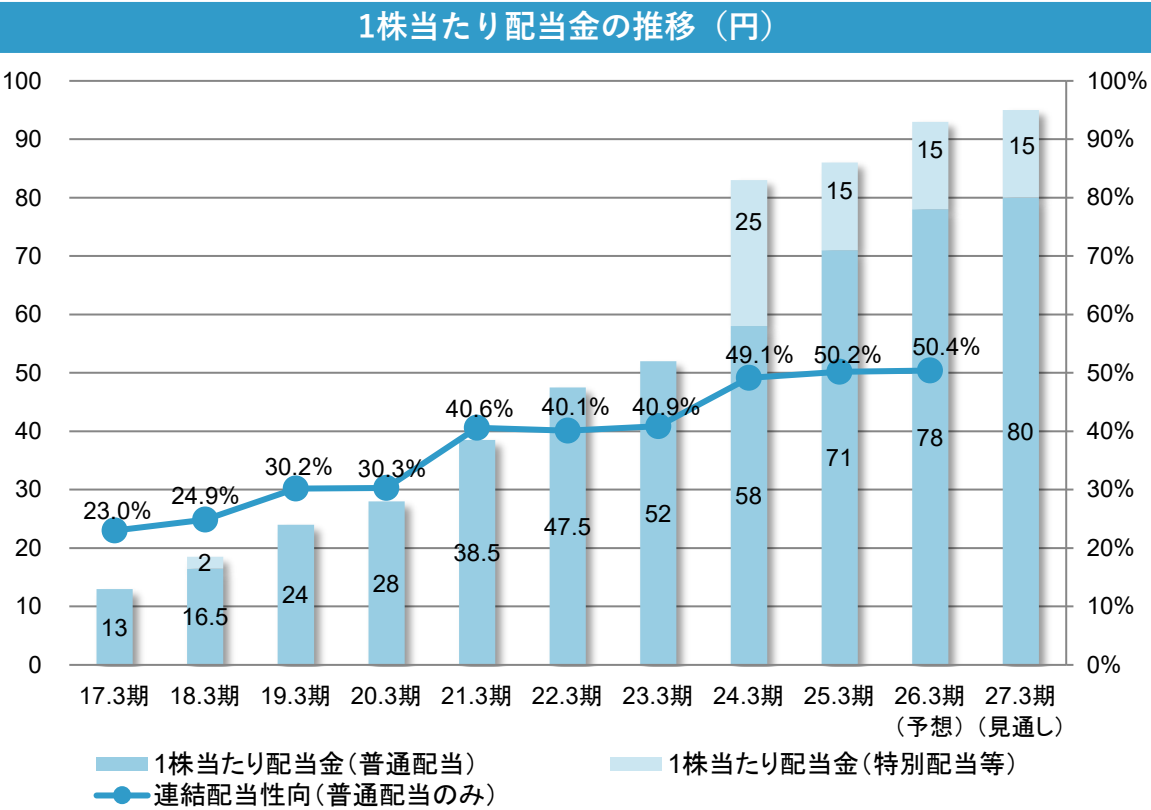
- 当社は2024年4月に中期経営計画「WAY 2040 Stage1」（2024年度～2026年度）を策定し、重点戦略である再開発事業の拡大、利益成長と資本効率向上の両立、社会価値の向上及び経営基盤の強化を推進してきた。さらには、2025年1月に「資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みについて」を公表し、政策保有株式の縮減加速に取り組むことにより、計数計画をアップデートするとともに2026年度（2027年3月期）における1株当たり年間配当金の見通しの公表を行った。
- このような取り組みを進めるなか、ビルディング事業におけるオフィス・ホテル事業収益及びアセットマネジメント事業におけるアセットマネジメント収益等が増加する見込みとなったことなどにより、**2025年度（2026年3月期）の通期の連結業績予想を上方修正**。  
このような好調な連結業績が2026年度（2027年3月期）においても継続する見通しとなったことから、**中期経営計画最終年度（2027年3月期）計数計画等を上方修正**。

	中期経営計画策定時 (2024年4月30日)	見通し変更 (2025年1月31日)	今回修正 (2026年1月30日)
営業利益	140億円以上	140億円以上	<b>150億円以上</b>
ビルディング事業	138億円	138億円	<b>148億円</b>
アセットマネジメント事業	24億円	24億円	<b>27億円</b>
全社・消去	△22億円	△22億円	<b>△25億円</b>
EPS（1株あたり当期純利益）	135円以上	150円以上	<b>160円以上</b>
ROE	7%以上	8%以上	8%以上
（参考）1株当たり年間配当金	—	90円以上 (普通配当75円以上、特別配当15円)	<b>95円以上</b> ( <b>普通配当80円以上</b> 、特別配当15円)

※ 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

# 配当予想の修正（増配）及び自己株式の取得・消却

- 連結業績の状況等を勘案し、連結配当性向50%程度の株主還元の方針に沿い、2026年3月期の1株当たり期末配当金を52円（特別配当15円を含む）から、57円（特別配当15円を含む）へ増配（9期連続の増配予想）。
- また、資本政策及び株主還元の強化のため、自己株式取得上限10億円及び670万株の自己株式消却の実施を決定。これに伴い、2026年3月期の連結配当性向（普通配当のみ）は50.4%、総還元性向は70.1%の予想となった。
- さらに、中期経営計画最終年度となる2027年3月期の年間配当の見通しを90円（特別配当15円を含む）以上から95円（特別配当15円を含む）以上へ上方修正を行い、10期連続の増配を見込む。



※ 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

# 2026年3月期 第3四半期 連結業績

- 売上高・営業利益・経常利益は、ビルディング事業における物件売却収入、ホテル事業収益及び賃料増額改定、並びにアセットマネジメント事業におけるアセットマネジメント収益が増加したことにより、前期比増収増益。
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、上記に加え、政策保有株式縮減に伴う投資有価証券売却益を計上したことにより、前期比増益。

	2024.12期	2025.12期	前期比額	前期比率	2026年3月期 通期予想（※1）	通期予想（※1） に対する進捗率
売上高（百万円）	26,947	32,772	+5,825	+21.6%	50,500	64.9%
ビルディング事業	24,441	29,788	+5,346	+21.9%	45,900	64.9%
アセットマネジメント事業	2,505	2,983	+ 478	+19.1%	4,600	64.9%
営業利益（百万円）	7,479	8,659	+1,179	+15.8%	14,800	58.5%
ビルディング事業	7,677	8,549	+872	+11.4%	14,300	59.8%
アセットマネジメント事業	1,346	1,713	+ 366	+27.2%	2,700	63.4%
全社・消去	△1,544	△1,602	△58	－	△ 2,200	－
経常利益（百万円）	6,520	7,287	+767	+11.8%	12,700	57.4%
特別利益（百万円）	－	1,994	+1,994	－		
特別損失（百万円）	11	89	+77	+691.7%		
親会社株主に帰属する四半期純利益（百万円）	4,939	6,166	+1,226	+24.8%	10,300	59.9%
EPS（1株あたり四半期純利益）（円）※2	72.80	92.41	+19.61	+26.9%	154.63	59.8%

※1 2026年1月30日公表数値  
※2 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した指標等を記載しております。

# 2026年3月期 第3四半期 連結業績（セグメント別）

## <セグメント別増減>

### ■ビルディング事業

	2024.12期	2025.12期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	24,441	29,788	+5,346	+21.9%	<ul style="list-style-type: none"><li>● 賃貸収益 ホテルの収益増加、増額改定に伴う賃貸収益の増加等及び前期に取得したORSUSシリーズの収益貢献等により、増収。</li><li>● ホテルの収益増加：約7億円</li><li>● 賃料増額改定による増収：約2億円</li><li>● 物件取得・竣工に伴う期間収益の増加等による増収：約2億円 ※25年12月末時点での連結空室率：1.21%</li><li>● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約2億円</li><li>● 物件売却収入 棚卸資産売却の増加により増収。（大阪オフィス、札幌オフィス（持分一部）、押上レジデンス）</li></ul>
賃貸収益	20,644	21,550	+906	+4.4%	
物件売却収入	2,665	6,965	+4,300	+161.4%	
その他	1,132	1,273	+140	+12.4%	
営業利益（百万円）	7,677	8,549	+872	+11.4%	
うち物件売却益	828	1,738	+910	+109.9%	

### ■アセットマネジメント事業

	2024.12期	2025.12期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	2,505	2,983	+478	+19.1%	<ul style="list-style-type: none"><li>● アセットマネジメント事業は、アセットマネジメント収益及び仲介手数料の増加等により増収増益</li></ul>
アセットマネジメント収益	1,760	2,088	+328	+18.6%	
仲介手数料	745	895	+149	+20.1%	
営業利益（百万円）	1,346	1,713	+366	+27.2%	



# 2026年3月期 第3四半期 連結貸借対照表

● 北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金の支払い、キャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い及び投資有価証券の時価評価上昇等に伴い、資産が増加。また、有利子負債及び繰延税金負債の増加等に伴い、負債が増加。

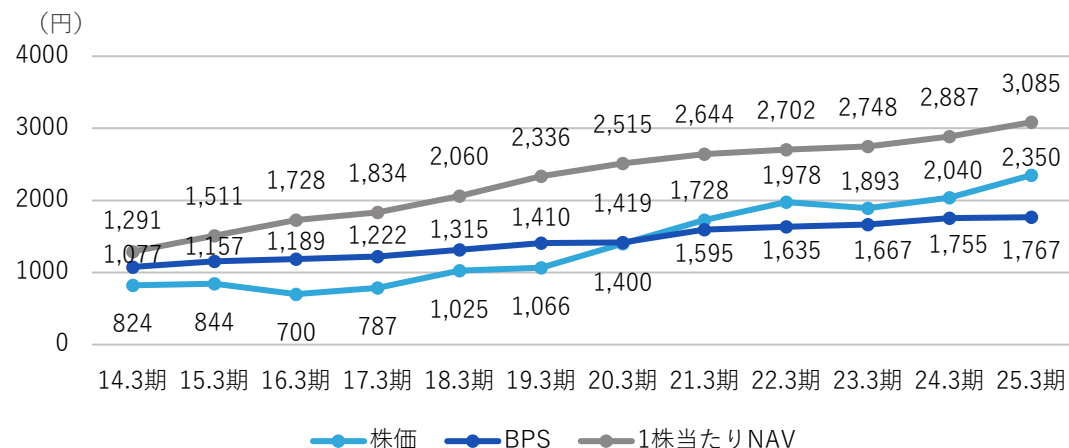
	2025.3期	2025.12期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	419,541	441,409	+21,868	
流動資産	60,036	71,126	+11,090	● 現金及び預金・有価証券
現金及び預金・有価証券	25,341	21,400	△3,941	北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金の支払い及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴い減少
棚卸資産（営業出資含む）	31,036	45,210	+14,173	● 棚卸資産 固定資産から販売用不動産への振り替え及び物件取得等により増加
その他流動資産	3,658	4,515	+857	
固定資産	359,177	369,990	+10,813	● 有形固定資産
有形固定資産	282,350	281,840	△510	北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金の支払い及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴い増加があった一方、固定資産から販売用不動産への振り替え等により減少
無形固定資産	31,164	31,116	△48	
投資その他資産	45,662	57,034	+ 11,371	● 投資その他資産 投資有価証券の時価評価上昇等に伴う増加
繰延資産	326	292	△34	
負債純資産合計（百万円）	419,541	441,409	+21,868	
負債	301,541	316,864	+15,322	● 有利子負債 ネットD/Eレシオ：2.0倍（2025年12月末時点）
有利子負債	254,072	265,540	+11,467	
その他負債	47,469	51,324	+3,855	● その他負債 繰延税金負債等の増加に伴う増加
純資産	117,999	124,545	+6,545	
株主資本	86,749	86,130	△619	
その他有価証券評価差額金	15,265	22,248	+ 6,982	● その他有価証券評価差額金 投資有価証券の時価評価上昇に伴う増加
繰延ヘッジ損益	54	238	+183	
土地再評価差額金	15,928	15,928	－	

※ 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他（一部）、社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金、長期未払金であります。

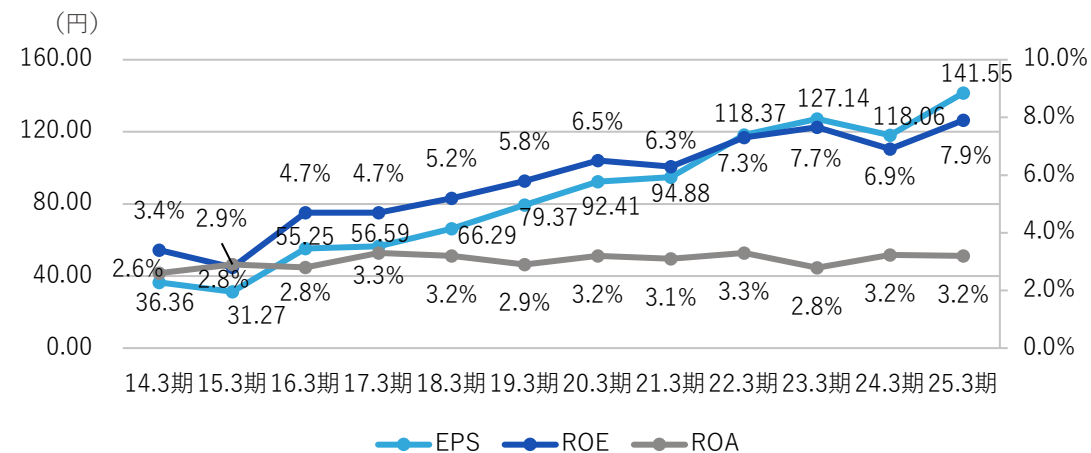


# 経営指標等

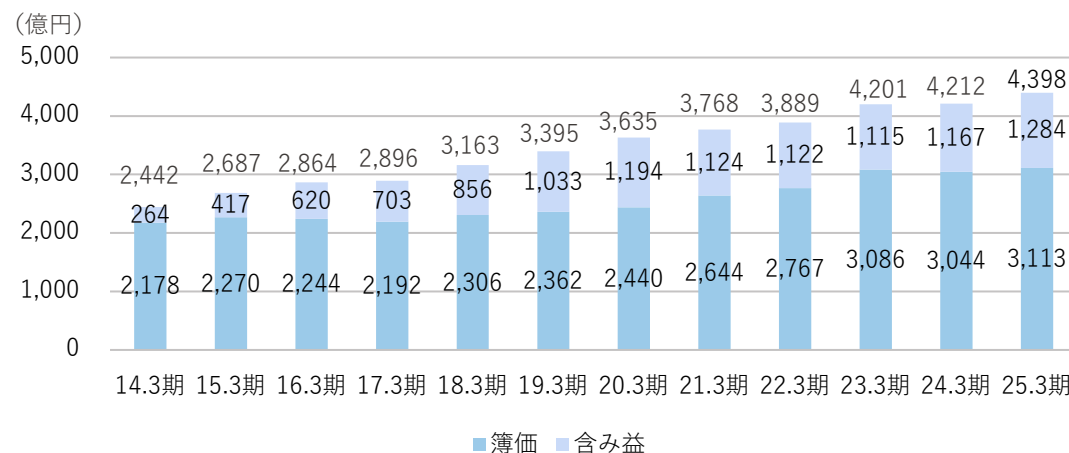
株価水準 ※1,2



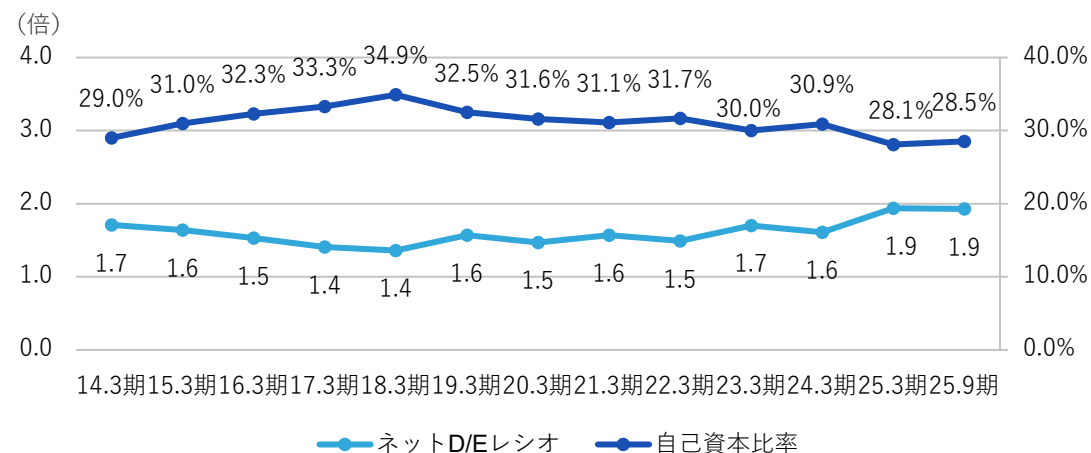
EPS・ROE・ROA ※2



賃貸等不動産の時価



財務規律



※1 1株当たりNAV = (純資産+賃貸等不動産含み益 (税引後)) ÷ 発行済株式数 (自己株式除く)

※2 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した指標等を記載しております。

# 2026年3月期 連結業績予想

- 売上高は、ビルディング事業における物件売却収入、オフィス・ホテル事業収益の増加等により、前期比増収。
- 営業利益・経常利益・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、オフィス・ホテル事業収益の増加及び政策保有株式の売却に伴う投資有価証券売却益の計上等により、前期比増益となり、営業利益は2年連続、経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益は3年連続で過去最高益を更新する計画。

	2025.3期	2026.3期 (予想) (※1)	前期比額	前期比率
売上高 (百万円)	42,075	50,500	+ 8,424	+20.0%
ビルディング事業	37,997	45,900	+ 7,902	+20.8%
アセットマネジメント事業	4,078	4,600	+ 521	+ 12.8%
営業利益 (百万円)	13,196	14,800	+ 1,603	+12.2%
ビルディング事業	13,010	14,300	+ 1,289	+9.9%
アセットマネジメント事業	2,355	2,700	+ 344	+ 14.6%
全社・消去	△2,169	△2,200	△30	—
経常利益 (百万円)	11,651	12,700	+ 1,048	+9.0%
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	9,565	10,300	+ 734	+ 7.7%
EPS (1株あたり当期純利益) (円) ※2	141.55	154.63	+ 13.08	+ 9.2%

※1 2026年1月30日公表数値  
※2 当社は、2025年7月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、当該株式分割を考慮した指標等を記載しております。

# 2026年3月期 連結業績予想（セグメント別）

<セグメント別増減>

## ■ビルディング事業

	2025.3期	2026.3期 (予想)	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	37,997	45,900	+ 7,902	+20.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 賃貸収益                             <ul style="list-style-type: none"> <li>キャプション by Hyatt 兜町 東京の開業等によるホテルの収益増加等により、増収。</li> <li>・ ホテルの収益増加：約12億円</li> <li>・ 賃料増額改定による増収：約2億円</li> <li>・ 前期取得物件の収益貢献による増収：約2億円</li> <li>・ 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約3億円</li> </ul> </li> <li>● 物件売却収入                             <ul style="list-style-type: none"> <li>販売用不動産売却の増加により、増収。</li> </ul> </li> <li>● 賃貸利益                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ キャプション by Hyatt 兜町 東京の開業費用の計上等により、減益。</li> </ul> </li> </ul>
賃貸収益	27,517	28,800	+ 1,282	+4.7%	
物件売却収入	8,965	15,600	+ 6,635	+74.0%	
その他	1,514	1,500	△14	△1.0%	
営業利益（百万円）	13,010	14,300	+ 1,289	+9.9%	
うち物件売却益	4,519	5,900	+1,380	+ 30.5%	

## ■アセットマネジメント事業

	2025.3期	2026.3期 (予想)	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	4,078	4,600	+ 521	+ 12.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アセットマネジメント収益及び仲介手数料は安定的に成長。</li> </ul>
アセットマネジメント収益	2,781	3,100	+ 318	+11.5%	
仲介手数料	1,296	1,500	+ 203	+15.7%	
営業利益（百万円）	2,355	2,700	+ 344	+ 14.6%	

## 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2026年1月30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。当社は当説明資料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、当説明資料に掲載された将来の見通しが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。