

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/>

INTEGRATED REPORT

2022

統合報告書

組織と価値観

- 02 経営理念・ステートメント
03 グループの全体像
05 企業価値の源泉
07 グループの歩み

ビジョン

- 09 トップメッセージ

価値創造ストーリー

- 15 マテリアリティ〜リスクと機会
17 価値創造プロセス
19 価値創造ストーリー

戦略と資源配分

- 25 中期経営計画
27 再開発事業
29 ビルディング事業
31 アセットマネジメント事業
32 財務・資本戦略

パフォーマンス

- 35 財務・非財務ハイライト

サステナブルな組織運営

- 41 社長×社外取締役対談
45 環境
50 社会
54 コンプライアンス
55 リスクマネジメント
56 コーポレート・ガバナンス

会社データ

- 63 株式情報
64 会社情報

主な外部評価



編集方針

従来以上に環境・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。

表紙デザインコンセプト

表紙デザインは、建物をランダムな形態で、輝きと躍動感のあるイメージで配置し、街づくりとそれによる街の発展・賑わいを表現しています。

表紙中央にある建物のモチーフは、2021年に東京・日本橋兜町で開業した「KABUTO ONE (カブトワン)」です。当社グループは「街づくりに貢献する会社」として、日本橋兜町・茅場町の再活性化プロジェクトを推進しており、「KABUTO ONE」はその代表事例として、デザインに採用いたしました。

報告対象期間

2021年度 (2021年4月～2022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

2022年10月

参考にしたガイドライン

編集にあたっては、IFRS財団が推奨する「国際統合報告フレームワーク」、経済産業省「価値協創ガイダンス」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し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

安心して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。

経営理念実現のための戦略

中期経営計画2020～2023

Challenge & Progress

「街づくりに貢献する会社」としての挑戦・飛躍

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。

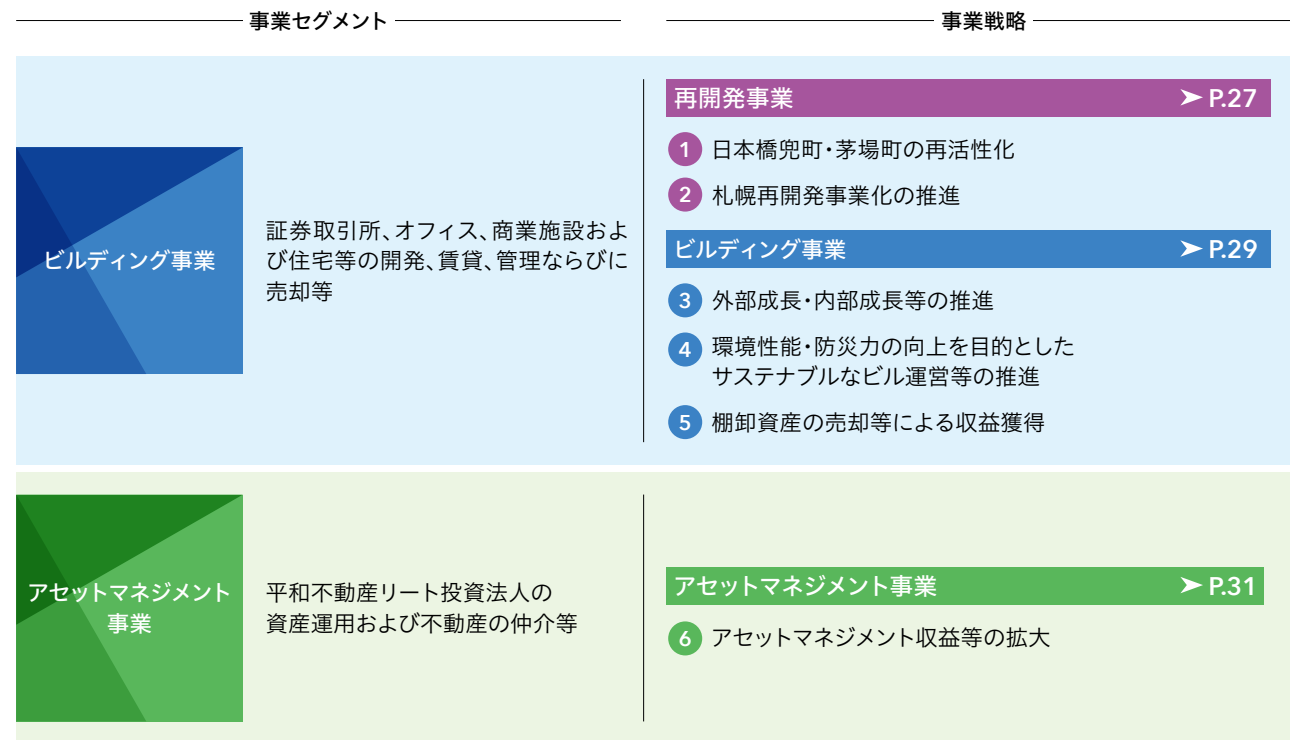
私たちひとりひとりが、“自分は何ができるか”を考え、

実行することでその可能性が広がっていきます。

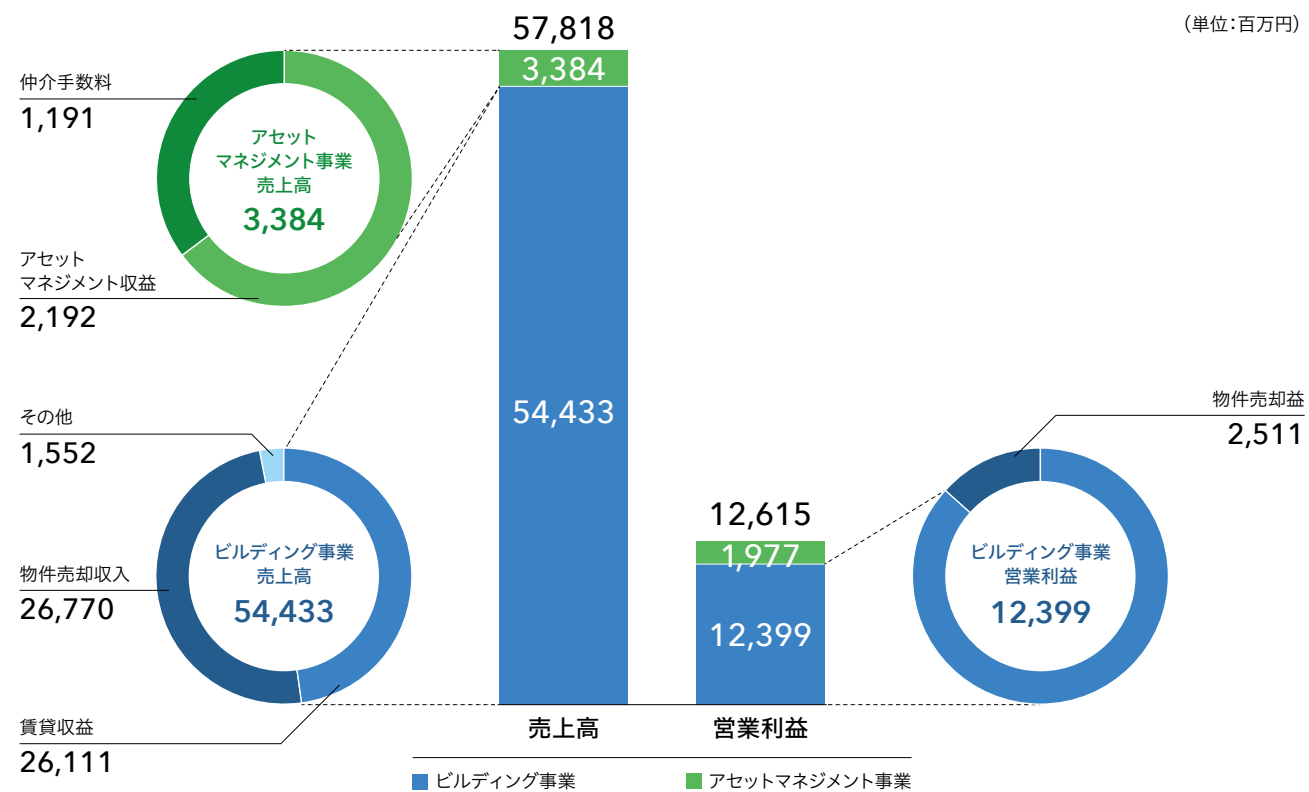
__は平和不動産の街づくりの多様性を象徴するものです。

グループの全体像

事業セグメント別の概要

売上高、営業利益の構成
(2021年度)

(単位:百万円)



ビジネスモデル

全国主要都市の中心地に有する優良な不動産ポートフォリオを基盤とし、各事業戦略を推進することで、さらなる収益基盤の拡大を目指します。



企業価値の源泉

平和不動産は、証券取引所の建物を保有・賃貸する会社として設立され、現在も東京証券取引所をはじめとして大阪、名古屋、福岡の各取引所の建物を保有しています。また、全国主要都市の中心地に優良なポートフォリオを有し、日本の金融インフラ施設等を支えることを通じて、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。

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



KABUTO ONE



兜町第6平和ビル



三田平和ビル



内幸町平和ビル

福岡エリア

- 福岡証券ビル
- 福岡平和ビル
- 天神平和ビル



天神平和ビル

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

ホテルブライTONシティ
大阪北浜

大阪御堂筋ビル

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



ホテルエミシア札幌

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



ソララプラザ

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
- 栄サンシティビル



セントライズ栄

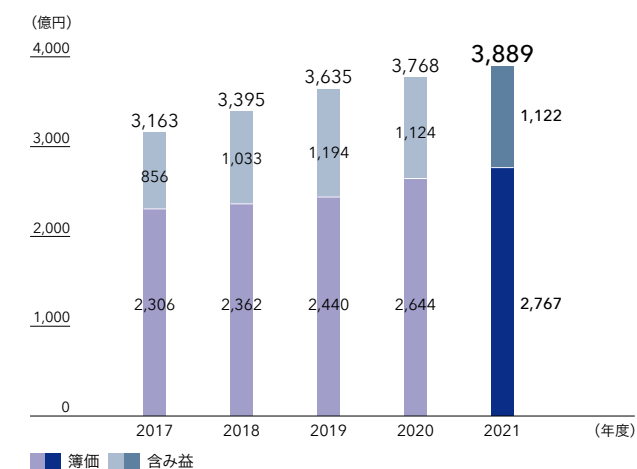


丸善名古屋本店ビル

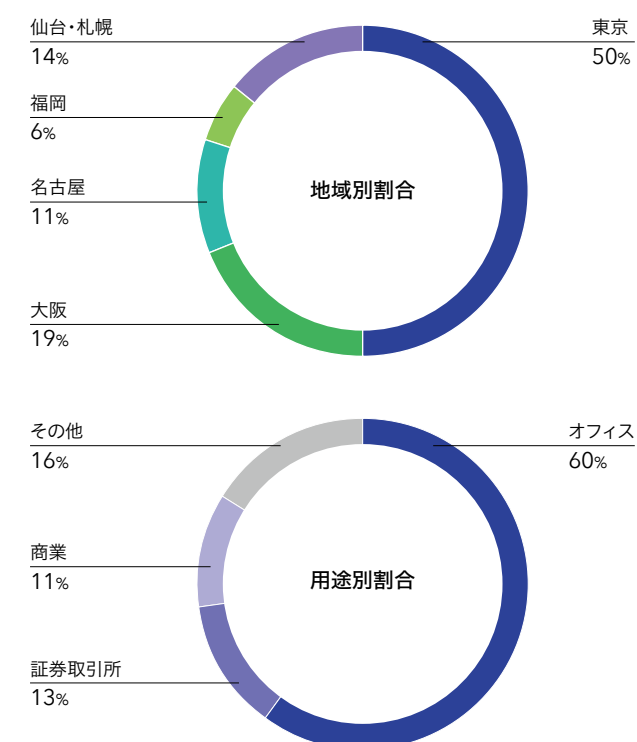
証券取引所ビルのオーナーとしての実績と信頼

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)

賃貸等不動産の時価



ポートフォリオ内訳(賃貸収益) (2022年3月末日現在)



グループの歩み

平和不動産は、我が国の金融マーケットの中核的機能・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。

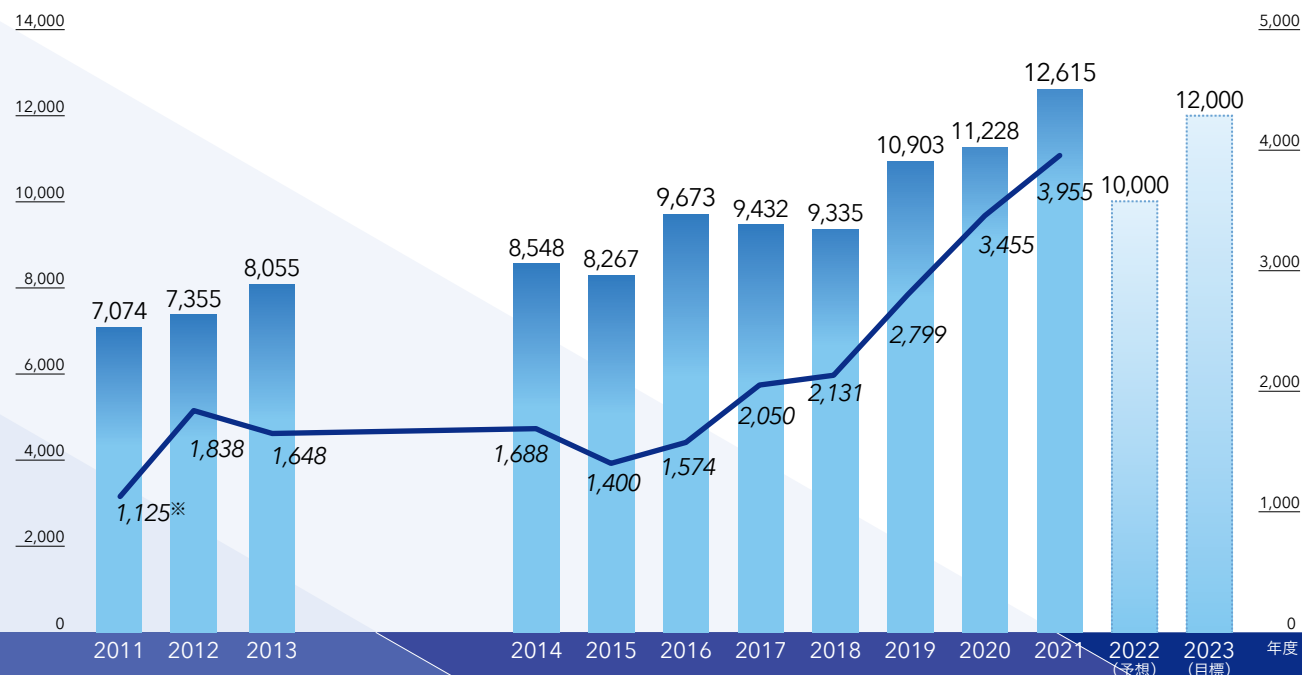
■ 連結営業利益

(単位:百万円)



■ 株価 終値

(単位:円)



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

※ 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— 証券の街を支えた創業期

2000— 賃貸事業資産の拡大型収益基盤を強化

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

2020— 「街づくりに貢献する会社」として新たな成長フェーズへ

1947 当社設立 ❶
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 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 ❷
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 ❸
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 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 ❹
2007 名古屋証券取引所ビル 竣工
2008 ホテルプライトンシティ
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 ❺
2012 一番町平和ビル 竣工 ❻

2014 日本橋兜町街づくり
ビジョン発表
2015 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 ❻

2018 FinGATE KABUTO 開設 ❼
FinGATE BASE 開設
2019 栄サンシティビル 取得

2020 K5 開業 ❽
FinGATE TERRACE 開設
2021 KABUTO ONE 開業 ❾
2022 FinGATE BLOOM 開設
KITOKI 竣工



❶ 旧東京証券取引所ビル

❷ 東京証券取引所ビル
(東京都中央区)❸ 大阪証券取引所ビル
(大阪市)❹ セントライズ栄
(名古屋市)❺ 一番町平和ビル
(仙台市)❻ FinGATE KAYABA
(東京都中央区)❼ FinGATE KABUTO
(東京都中央区)❽ K5 ホテル内部
(東京都中央区)❾ 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「Kable」、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。

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。

ビジョン トップメッセージ

地歴を活かした 「街づくり」を通じて、 社会価値・株主価値の 向上に繋げる

代表執行役社長 土本 清幸



「兜町3.0」時代の幕開けに向けて

1947年に東京、大阪、名古屋などの証券取引所ビルのオーナー企業として設立された当社は、「証券・金融・投資の街」として広く名の通った日本橋兜町・茅場町に本店を置き、日本の金融市場のインフラを支える重責を担いながら、エリアの発展に寄与してきました。日本橋兜町・茅場町はもともと、明治以降の日本の近代化に尽力した渋沢栄一が、日本初の銀行「第一国立銀行」を興した場所であり、日本経済の勃興の地として、東京株式取引所（現 東京証券取引所）や数多くの会社が設立されるなど、まさに最先端の街でした。

明治期のこのエリアを「兜町1.0」と称するなら、戦後、取引所を中心に“日本のウォール街”といえる金融街として非常に栄えてきた時代が「兜町2.0」にあたります。当社はその時代に誕生しましたが、その後、証券取引の効率化を目的に取引所が完全電子化されると、以前ほどの街の賑わいは見られなくなりました。今、この地域に根差す私たちが取り組んでいるのは、この土地の持つ歴史的特性や当社の強みを活かした、「兜町3.0」時代を創る再活性化プロジェクトです。

渋沢栄一がこの地を拠点に新しいことを始めた「コト始めの街」は、現代でいう「スタートアップの地」です。「金融」や「スタートアップ」といった地歴やこの地域の特性を活かしながら、以前の賑わいを取り戻すというよりはむしろ、この地で働く人、住んでいる人、泊まりに来る人、食事やショッピング等を楽しむ人等、多様な人々が集まる彩りのある街へと変えていきたいと思っています。

平和不動産ならではの強み

当社グループは、日本橋兜町・茅場町以外にも、大阪、名古屋、福岡、札幌、仙台など、全国の主要都市に優良なポートフォリオを保有しています。それぞれのエリアは大規模ではないものの、全国で街づくりを進めるにあたって、対象となるエリアが明確にあることは大きな強みです。ホームグラウンドである日本橋兜町・茅場町においても、約10万㎡のエリアに特化することで、地域の皆様との顔の見える関係が構築でき、その良好な関係の下で、地域の特性を活かした再開発を通じてエリアそのものの価値向上にも貢献しています。

昨年8月に開業した兜町の新たなランドマーク「KABUTO ONE」の1階ロビーには今夏、地域の神輿が総並びで展示されました。私たちのプロジェクトが地元の方々にも愛される形で進められていることは、不動産事業の社会的意義を考えるうえでも重要なポイントだと思います。対話を通じて良好な関係性を構築する当社の強みは、テナント誘致やテナントリレーションにおいてもソフトパワーとなっています。

当社では、東京都の「国際金融都市・東京」構想を契機に、2017年から独立系資産運用会社やFintech系スタートアップを集積する「FinGATE」シリーズを展開していますが、過去2年間はコロナ禍であったにもかかわらず、企業誘致は順調に進捗しすでに約60社が集積しています。満床状態となったことを受け今年4月には5つ目の施設をオープンしましたが、開業前から半数以上が成約済みとなるなど、好調に推移しています。街そのものが本来持つ、「金融」「スタートアップ」としての特性やハード面での魅力に加え、起業前の準備や起業後のエリア内でのネットワークづくりなどを支援する等の当社のソフトパワーも、テナントの皆様から高くご評価いただいています。ハードの空間に当社のソフトパワーで価値を加え、街全体の魅力も高めていくことが、翻って当社保有資産の高い稼働率にも繋がっています。

中期経営計画「Challenge & Progress」の進捗

当社は、2014年に「街づくりに貢献する会社へ」成長することを掲げた中長期経営計画「over the “NEXT DECADE”」を策定し、複数街区を取り纏めた再開発事業に当社がチャレンジするという内容に、投資家をはじめとする資本市場から高く評価いただきました。順調に推移したその事業戦略を継承しつつさらに発展させるため、2020年度から2023年度までの4か年の中期経営計画「Challenge & Progress」では、「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推進しています。コロナ禍でのスタートとなりましたが、2021年度が終わり中期経営計画の折り返し地点を経て、昨年は「KABUTO ONE」を開業するなど目に見える成果を実現しており、順調に進捗していると評価しています。

当社グループの保有資産には、商業施設やホテル、レジデンスがあるものの、ポートフォリオの中核は全国のおフィスビルであり、コロナ禍でも安定的な運営を維持できています。その結果、中期経営計画2年目となる2021年度の業績は、営業利益が126億円、経常利益が115億円と、ともに3期連続で過去最高益を更新し、親会社株主に帰属する当期純利益は87億円と5期連続で過去最高益を達成しました。

コロナ禍の影響により、賃貸オフィスマーケットの悪化を懸念する調査報告が出ていることも認識していますが、日本橋兜町・茅場町のビル賃料を見ると、「KABUTO ONE」の開業後の賃料水準は、再開発前の従前のビル賃料の約2倍の水準に上昇しており、再開発によって街全体のバリューが向上したことで、賃料のアップサイドも期待できるポジティブギャップがあると見ています。街全体のバリューが向上する再開発によって、当社の経済価値・株主価値だけでなく、テナントの皆様、地域の皆様にとっても、この街の魅力が高まり、より楽しめるといったWin-Winの関係が実現できていると考えます。中期経営計画の残り2年も、目標達成に向けてしっかりと結果を出していきたいと思えます。

一方で、ポストコロナを見据えると、コロナ禍で大きなダメージを受けたホテルも回復傾向にあります。日本は今後も観光立国としてインバウンド市場の拡大を推進していきますから、当社においてもホテルは長期的成長を考えるうえでの重要なアセットと位置付け、これまで以上に注力していきます。また、賃貸レジデンスの安定性も再認識しており、賃貸レジデンス事業の新ブランド「ORSUS(オルサス)」を軸に、賃貸レジデンスへの投資も拡大していきます。

「KABUTO ONE」の開業

当社で推進している日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの第一弾となる複合ビル「KABUTO ONE」が昨年8月に開業しました。「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思いが託されています。日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトを着想してから足掛け約10年になりますが、ここ2年間は、並行しておしゃれなビストロ、人気パティシエのスイーツ店、アジアのベストショコラティエが開業した店舗等、特色のあるテナントの誘致が進み、街全体が大きく色合いを持って変わってきました。その中で、「KABUTO ONE」が目に見える一つの作品として完成し、実際にご利用いただいている様子を目にすると、「兜町3.0」の時代がいよいよ幕を開けたと実感します。取引所を中心に動いてきたこの街を人が集まるエリアに変えていくことは、私たちにとって大きなチャレンジでしたが、週末には若者や小さなお子様をお連れのファミリー層で平日以上に賑わう街へと変貌を遂げています。

グローバルなシティガイド「Time Out」のワールドワイド版でも、日本橋兜町は世界で今、最もクールなエリア40選に選出され、2020年2月に開業した「HOTEL K5」も「ミシュランガイド東京2021」に新規掲載されるなど、街そのものへの注目度が高まっています。平日、ハードな仕事をこなされる金融業を中心とした働く人たちにも、ホッと一息、オフを感じられる場が増えたことで、彩りのある街になったと手応えを感じています。

「KABUTO ONE」の1階アトリウムには、新たな兜町金融拠点を象徴する視覚的なデジタルサイン「The HEART」を設置しています。経済の脈動や市況を、心臓の鼓動や血液循環をモチーフにした「The HEART」が視覚的に発信するという、兜町ならではの特色が打ち出されています。3階・4階には、「投資家と企業を結ぶ」をコンセプトに、対話交流の促進拠点となるライブラリー・ラウンジや、株主総会やIR 説明会などにも対応可能なホール等を整備しています。

今後の開発プロジェクト

私たちの開発プロジェクトは2022年度以降も続きます。

今年4月には当社として初めて木造・SRC造のハイブリッド構造を採用した店舗兼オフィスビル「KITOKI」が竣工しました。自然と共生した街づくりの一環として、人間が本能的に持つ「自然と結びつきたい」という欲求を満たす「バイオフィリックデザイン」を取り入れており、生き生きとした緑の映える外観、フロアごとに木、水、風を感じられる設計が特徴的です。

「兜町12プロジェクト」では、東京では初となるハイアットのセレクトサービス型ライフスタイルホテルブランド「キャプション by Hyatt 兜町 東京」の2025年度開業を目指し、開発を進めています。バンケットをほとんど持たず宿泊客をホテル内に囲い込まないスタイルを特徴とする「キャプション by Hyatt 兜町 東京」では、宿泊客には街中で楽しめるレストラン等をご紹介する形で運営を進めていくとのことで、当社の街づくりのコンセプトと相互補完関係にあるWin-Winのリレーションが構築できると考えています。ポストコロナを見据えたツーリズムとしてのインバウンド需要や投資家等の訪日ニーズに応える宿泊先としても、この街の魅力や機能の向上に資するプロジェクトとして、開発を進めていきます。本プロジェクトは、木造建築物に係る技術の進展および普及啓発を図ることを目的として、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)」に採択されており、中高層建築物ホテルへの木材利用を促進する先導的なプロジェクトとなります。当社の事業においては、先ほどご紹介した「令和2年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)」に採択された「KITOKI」に続き、2度目の採択となります。これらは日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトにおいて掲げている「サステナブルな街づくりの実現」に向けた取り組みの一つです。

また、大地震などの自然災害リスクを考えると、東京一極集中の解消は、日本社会全体のレジリエンスという点でも大きな課題であり、当社においては、日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトでの学びを活かし、札幌においても再開発事業を進めていきます。札幌は、昨夏の東京オリンピックでも当初予定していた東京に代わってフルマラソンの開催地となったこともあり、札幌の街自体が多様な機能を持つことに大きな意義があると私は考えます。当社は、札幌の最も中心的なエリアに資産を保有しており、社会課題への対応という大きな意味合いからも札幌再開発プロジェクトに注力していきます。

当社が地権者として加入している「札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業」については、札幌市より都市計画の決定の告示がなされ、今般発表した「大通西4南地区第一種市街地再開発事業」については、北海道新幹線の札幌への延伸や、2030年の札幌冬季オリンピックの招致も見据え、2028年の竣工を目指して事業化を進めていきます。

事業を通じた社会への貢献

当社は、中期経営計画の基本方針の一つに「社会価値の向上」を掲げています。日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトや札幌再開発事業など、防災の視点でも、安心・安全な街づくりを行い、サステナブルな社会の実現に貢献したいと考えています。サステナビリティ経営の実践は当社にとって大きなテーマであり、2020年12月に設置したサステナビリティ委員会を中心に、当社が目指す社会価値やマテリアリティ（重要課題）を特定し、気候変動への対策、産業・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・ガバナンスの強化を特に重要な課題と位置付けました。また、各部門におけるサステナビリティ年度計画の内容やその進捗・達成状況についても、取締役会にてモニタリングを実施する体制を整えるなど、サステナビリティ経営の実効性の向上を図っています。

環境という視点では、昨年10月に、温室効果ガス（GHG）排出量について2030年度までに2018年度比で50%削減するという新目標を設定し、SBT（Science Based Targets）※の認定を取得しました。その目標達成に向けて、当社グループ所有物件につき、使用電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えることを進めており、今後も世界的な脱炭素化の流れに沿って、再生可能エネルギーを活用した対象物件を順次追加していきます。ほかにも水使用量や廃棄物など、具体的な数値目標とロードマップを定め、各種取り組みを進めていきます。

こうしたサステナビリティ経営へのコミットメントをより強化すべく、昨年12月には、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同を表明し、定性面での開示を行いました。TCFD提言に沿った定量面での開示に向けた準備も現在進めています。加えて今年は、金融機関から融資を受ける際に、サステナビリティ・リンク・ローンの契約を複数の金融機関と締結しました。当社の掲げるGHG削減目標が、格付け機関においても野心的な設定と認められ、この目標をサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）として、SPTの達成状況に金利条件等が連動する仕組みです。

不動産業界では、各社のESGに対する取り組みを評価する「GRESBリアルエステイト評価」というサステナビリティ指標がありますが、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、5スターのうち、2021年は前年の2スターから3スターとなり、さらに2022年は4スターへ評価を上げました。当社のESGに対するあらゆる取り組みが、外部の評価においても表れ始めた実感しています。今後もさらなる評価向上にも向けて、サステナブルな取り組みを推進していきます。

また、安心・安全な街づくりという点では、建物の耐震性というハード面だけでなく、当社のソフトパワーとして、万が一の時には地域やテナントの皆様の安心・安全を追求する態勢を目指しています。その点で当社が誇れるのが、全役職員が消防庁等の実施する普通救命講習を受け、救命技能認定を取得していることです。私の発案で役職員取得率100%達成を掲げたのですが、その背景には、当社がこれまで実績を積んできた建物の建て替えから一段進んで、街そのものの再生を担うという方向に向かっていくことへのプライドと強い責務を一人ひとりが自覚して欲しいという思いがあります。テナントの皆様の窓口となるビルディング事業部では、防災士の資格を自発的に取得するなど、心強い変化も見えています。

※ SBT（Science Based Targets）：パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5～15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のこと。

人的資本の強化

人材は当社の大切な経営資源ですが、人材を育てることよりも、人材が自ら育つ土壌づくりが私の役割だと考えています。その一環として、当社における人材育成として、プロフェッショナルになるための準備期間にある30歳前の若手社員には、会社が指定する2つ以上の資格取得を奨励しています。社員の資格取得に伴う支出はコストではなく人材投資と捉え、資格によっては取得後に手当を付与するものもあります。こうした環境を存分に活用するよう働きかけており、この1年を見ても若手社員の積極的な資格取得が進み、投資額は3倍に増えました。一方、管理職に対しては、敢えてタフアサインメントを行うことで、一人ひとりの持つ可能性を引き出すことに注力しています。人材の雇用については、新卒に限らずキャリア採用も含め拡大する方針です。キャリア採用者と従来からいる社員とが相互に刺激し合い化学反応が起きることで、自身の啓発に繋がり、その結果として会社全体のレベルが様々な角度で上がると考えます。

人材のダイバーシティという点では、特にジェンダーダイバーシティの拡充を重要課題と認識しており、女性管理職の比率については、2025年までに10%という数値目標を設定しています。今年も新たに2名の女性管理職が誕生し、管理職候補となる女性のキャリア採用も行っています。また、働きがいを持って能力を発揮してもらうためには、一人ひとりが健康を維持できていることが重要だと考えており、健康経営を推進しています。当社は2020年から2年連続で経済産業省より「健康経営優良法人」の認定をいただいておりますが、そのトップ500社に与えられる「ホワイト500」を次なる目標に定め、全社で協力して取り組みを進めています。

ステークホルダーの皆様へ

当社は今年7月に創立75周年を迎えました。これまで、地域、株主、お取引先をはじめとする多くのステークホルダーの皆様から信頼される会社であることを第一に歩みを進め、環境の変化に応じた自らの変革も厭わぬ姿勢で、今日に至っています。これからも、信頼される会社であり続けることは変わらぬ大事なバリューであり、引き続き自ら変化をし続ける会社でありたいと思います。

2022年6月の株主総会での承認を経て、当社は監査役会設置会社から指名委員会等設置会社へと機関設計を変更しました。監督と執行を分離し、取締役会の監督機能の強化による高度なガバナンス体制を構築するとともに、執行側に権限を委譲することで機動的な経営を推進することにより、これまで以上にスピード感のある意思決定で、街づくりに邁進していきたいと思います。日本橋兜町・茅場町を拓いた渋沢栄一は、片手に論語、片手に算盤と、「道徳経済合一説」を基本理念にしました。その渋沢がかつてオフィス兼レジデンスを構えた場所に本店を置く企業のトップとして、私は、『論語』にある「行くに徑（こみち）に由らず」を信条に、経営の王道を歩むことで、社会価値の創出に尽力し、その結果を株主の皆様への還元にも反映していきたいと考えています。

当社が一丁目一番地として手掛けてきた日本橋兜町・茅場町の再活性化によって街のイメージそのものを変えていくことは、成功しつつあるという手応えを感じています。この地での学びを、次なる開発プロジェクトへと繋げ、サステナブルな社会の実現に貢献していきますので、ステークホルダーの皆様には引き続きご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



マテリアリティ ～リスクと機会

当社では、目指す社会価値とその実現のためのマテリアリティ（重要課題）を定めています。
ステークホルダーの期待に応えるとともに、中長期的リスクと機会を捉え、サステナビリティ経営の実践に活かしています。

当社が目指す社会価値およびマテリアリティ（重要課題）

当社が目指す社会価値		マテリアリティ	SDGs		リスク	機会
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			産業や地域活性化の活動の希薄化による街のブランド価値低下および潜在顧客への訴求力低下	国際金融都市・東京構想への貢献をはじめとした、産業活性化への連携による街のブランド価値向上および潜在顧客の誘引
		ソーシャルニーズ への対応	   		地域住民、来訪者等の減少による街の衰退リスク	街の多様な活動の活発化による、街のブランド価値の向上
災害に強い、 レジリエント（強靱）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			人材不足リスク、視点や活動が偏るリスク	多様な人材の起用・登用による人的資本の拡充
					新しいニーズへの対応遅れによる退去率増加リスク、賃料低下リスク	新しい働き方に適したオフィス環境の提供による、当社提供価値の向上
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	   		自然災害発生による当社資産の損失リスクおよび周辺地域の被災による街の活動の停止リスク	街の活動が継続されるという信頼性・安全性による、街および当社資産の価値向上
					低効率な資源利用への依存によるエネルギー価格変動や炭素税等の規制強化による影響増	資源利用の低減・効率化による修繕・運用コスト等の削減
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			環境対応の遅れに伴うテナント獲得機会の逸失および賃料プレミアムの剥落	環境対応強化に伴う他物件との差別化によるテナント獲得機会および賃貸収入の増加
					社内のリスクマネジメント体制・コンプライアンス意識低下に伴うコンプライアンスリスクの増大	社内全体のリスクマネジメント強化・コンプライアンス意識向上による、コンプライアンスリスクの低減
					社内での理解・協力不足による、サステナビリティ施策の実効性低下リスク	社内全体のサステナビリティ意識向上による、サステナビリティ施策の実効性向上

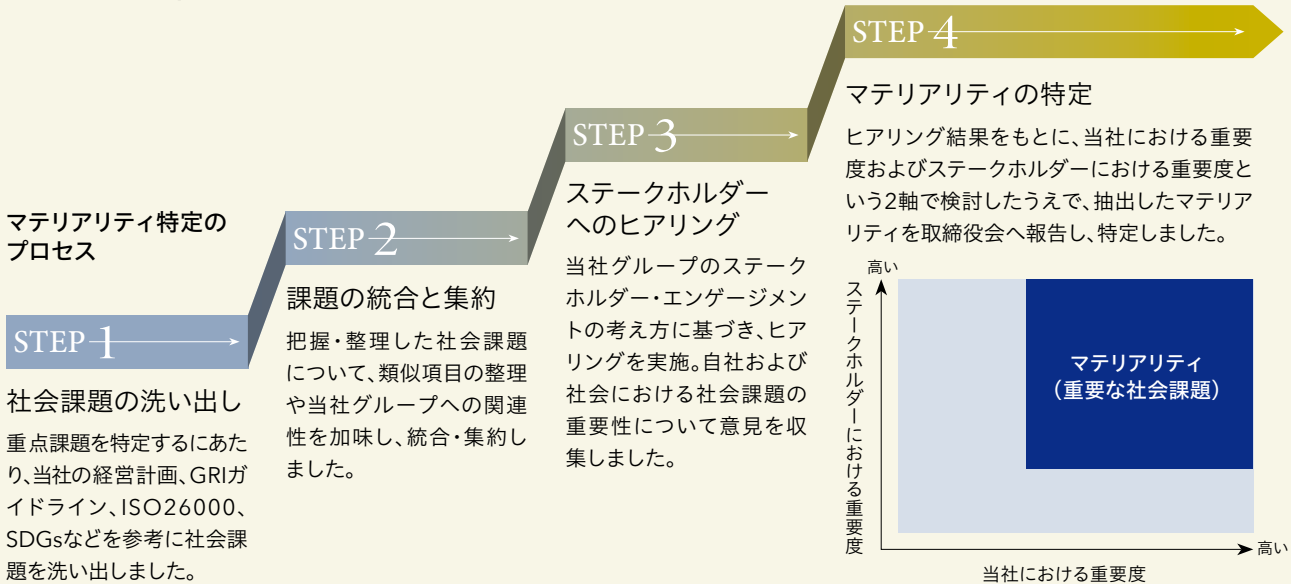
リスクと機会

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。

マテリアリティ特定とステークホルダー・エンゲージメント



ステークホルダー・エンゲージメント

当社グループは、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

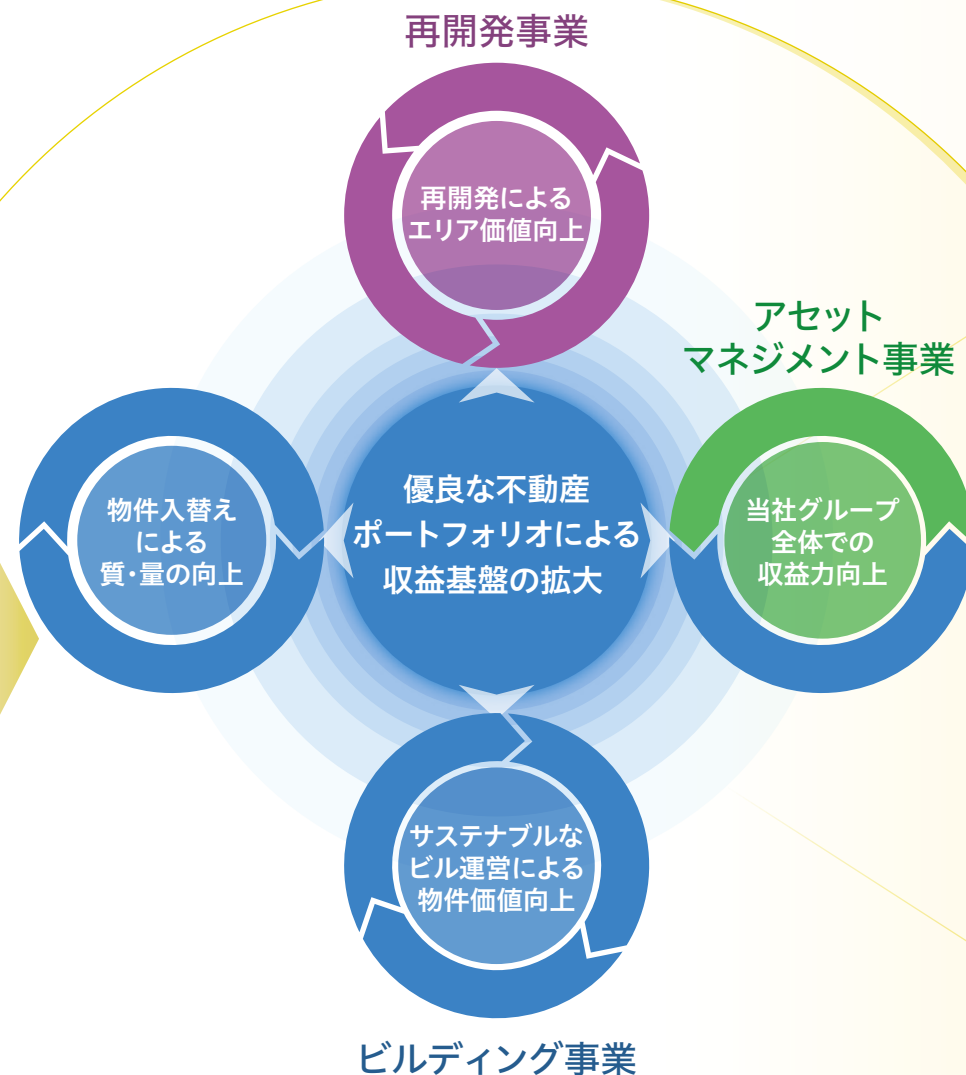
従業員一人ひとりの人格を尊重するとともに、
あらゆる差別やハラスメントを排除し、安全で
働きやすい職場環境を確保し、ゆとりと豊かさ
の実現に努めます。

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。

価値創造プロセス

資本	
知的資本	
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	
製造資本	
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	
中長期的な再開発候補街区を保有	
社会関係資本	
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	
街づくりを担う人材	
グループ従業員数 240名	
従業員数(単体)	女性従業員比率
91名	35.2%
自然資本	
自然資源・エネルギー	
エネルギー使用量	水使用量原単位
109,960Mwh	0.62m ³ /m ²
財務資本	
盤石な財務基盤	
総資産 3,762億円	
純資産	有利子負債
1,192億円	2,062億円



コーポレート	
<ul style="list-style-type: none"> 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 	
<p>ステークホルダーの期待・ニーズ</p> <p>お客様 取引先 従業員</p> <p>地域社会 地球環境 株主・投資家</p>	<p>マテリアリティ</p> <p>気候変動への対策</p> <p>ソーシャルニーズへの対応</p> <p>産業振興および地域振興</p> <p>自然災害リスクへの対応</p> <p>コーポレート・ガバナンスの強化</p>

提供価値

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

株主還元

ROE

6%以上

(2020年度～2023年度)

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

地球環境に優しい、低炭素の街づくり

GHG排出量

2030年度までに

50%削減

(2018年度比)

水使用量

2030年度までに

20%削減

(2018年度比)

廃棄物排出量

2030年度までに

20%削減

(2018年度比)

S:社会

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

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%

災害に強い、レジリエントな街づくり

新耐震基準対応ビル

100%

(再開発前提ビルを除く)

救命講習資格保有者

全役職員

G:ガバナンス

街づくりへの貢献を支えるコーポレート・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

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。

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。

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。

価値創造ストーリー

価値創造ストーリー

平和不動産の強みを結集 魅力あるサステナブルな街づくり

—日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト—

街づくりコンセプト

人が集い、投資と成長が生まれる街づくり

兜町は、明治以来、「コト始めの街」「投資の街」「証券の街」としての地歴を有し、時代時代のイノベーションが起これ、投資家が集い、様々な情報が交流する舞台となりました。

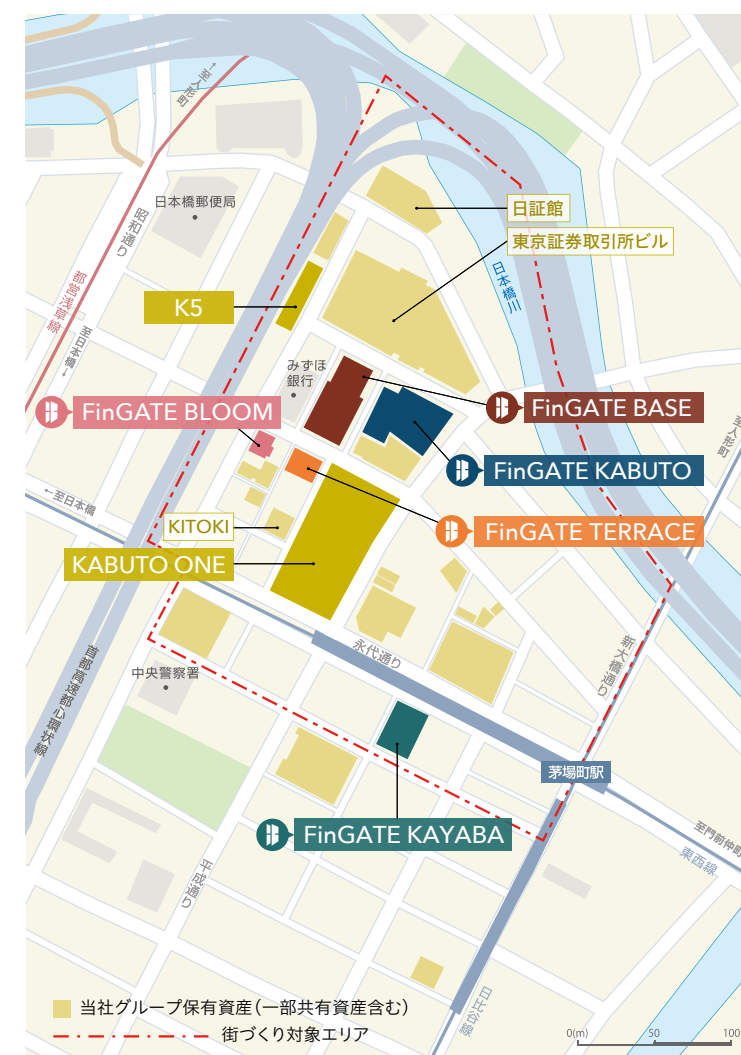
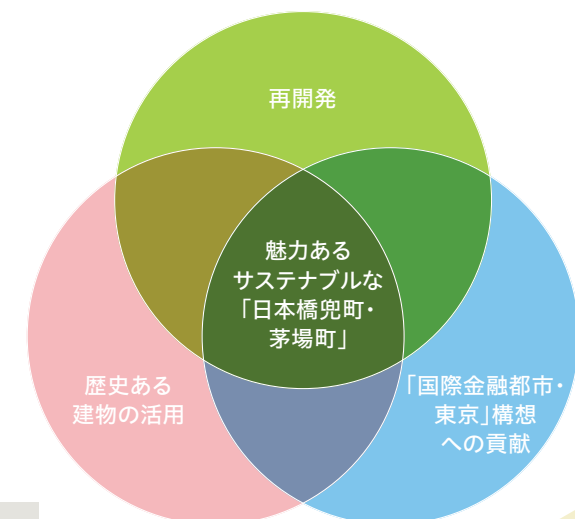
こうした歴史的な背景等を踏まえ、「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」を街づくりコンセプトとして掲げ、兜町の持つポテンシャルと周辺の街の機能との融和による、「兜町らしさ」の再構築を目指しています。

地域の課題、社会のニーズへの対応

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトでは、物件の開発や運営において、地域課題の解決や社会的なニーズをくみ取った施策を展開することで、エリア全体の活性化に繋がっています。私たちが認識する課題・ニーズとしては、エリアの賑わいの醸成や自然災害への備え等のほか、古くからの金融都市ならではの観点として、歴史ある建物の活用や「国際金融都市・東京」構想への貢献等、多岐にわたっています。

主な課題、社会のニーズの一例

- 地域の賑わいの醸成
- 歴史ある建物の活用
- 自然災害リスクの低減
- 低炭素化
- 「国際金融都市・東京」構想への貢献



再開発

当社は、日本の金融マーケットの中核的機能・役割を担う証券取引所ビルのオーナー企業として設立され、以来、日本全国の金融市場の中心地でその街に根差した事業に深く関わってきました。

人・経済・情報のボーダーレス化が進む中、国際的な都市間競争が過熱しています。

当社は、創業の地であると同時に日本最大の株式マーケットが所在する日本橋兜町・茅場町の再活性化を推進することで、「東京」がアジアの国際金融都市の地位を確立するための一翼を担っていきます。

活用する資本・強み

- 優良なポートフォリオ（好立地の開発用地）
- 取引先／地域社会との良好な関係
- 有望なテナントとの関係
- 証券取引所ビルオーナーとしての実績と信頼

飲食店舗等の拡充

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトが本格化する前は、オフィス街の色合いが強く、より賑わいを醸成するためにも働くこと以外の街の機能も拡充することが求められていました。

そのような中、当社では2020年2月に開業したK5に続いて、その未来への可能性に共感して集まった5つの独立系飲食店舗を開業させていったことで街の雰囲気アップデートさせてきました。KABUTO ONE1階では、路面に彩りと賑わいを創出する飲食店舗3店舗の来店により、当社が街づくりにおいて戦略的に誘致を進めた商業店舗は合計18店舗となります。



1 2016年3月 OPEN 	2 2020年2月 OPEN 	3 2020年7月 OPEN
4 2020年8月 OPEN 	5 2020年10月 OPEN 	6 2021年11月 OPEN
7 2022年6月 OPEN 	8 2021年12月 OPEN 	

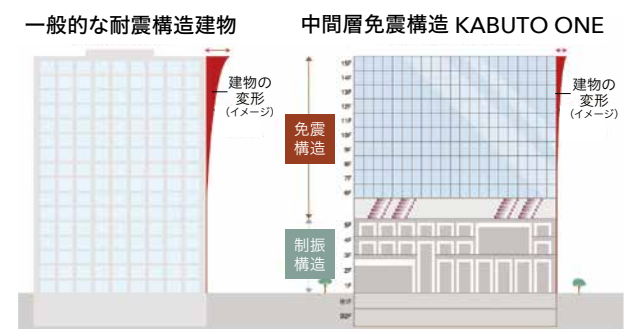
KABUTO ONEでの取り組み

防災機能の強化、BCP（事業継続計画）対策支援

保有資産に対する防災機能およびBCP対策の強化等の必要性の高まりから、KABUTO ONEにおいても、以下のような施策を講じています。

① 中間層免震構造の採用

中間層免震構造の採用により地震等の揺れを低減、安心・安全な執務空間を提供しています。



② 被災度判定システムの導入

専門技術者が不在でも地震直後に建物損傷状況を判定できる被災度判定システムを導入しています。地震後、在館適否を判断する客観的データとして利用できます。

歩行者回遊空間の整備

再開発前は複数の物件が密集しており、歩車分離された動線やバリアフリー化、オープンスペースの確保等が難しい状況にありました。そのような中で、KABUTO ONEでは次のような取り組みを実施し、歩行者の回遊性の創出および周辺環境との調和を目指しました。



環境負荷への取り組み

① 環境に配慮した機器の導入

優れた熱負荷低減効果をもたらすLow-Eガラスを採用した外装のほか、自動調光センサー付LED照明器具、高効率設備機器を採用しました。

② 緑化空間の実現

壁面緑化の採用をはじめ、街路の緑化空間の充実により、潤いのある歩行空間を実現しました。

③ 太陽光発電設備の導入

建物屋上に太陽光発電設備を設置し、共用部で使用する電力の一部を賄うことで、再生可能エネルギーの活用を通じたGHG排出量削減を推進しています。

③ 非常用発電機の整備

災害時等に電力供給が途切れた場合でも72時間運転可能な非常用発電機を整備し、オフィス専有部に対して15VA/m²の電源供給が可能です。非常用発電機は、災害時においても信頼性が高い中圧ガスによる発電も可能なデュアルフューエル式発電機を採用（ガスと重油を用いた二重のバックアップ方式）しています。また、さらなるバックアップ対策としてテナント用非常用発電機設置スペースを確保しています。

④ 浸水による停電の防止

浸水対策としてビルの重要施設である防災センターを地上2階に、受電設備および非常用発電機を地上5階（地上約22m）および屋上に設置しています。

⑤ 信頼性の高い電力引込

電力引込は、信頼性が高い3回線スポットネットワーク受電方式を採用しています。

⑥ 防災備蓄倉庫の整備

災害時の帰宅困難者支援として一時待機場所の確保および防災備蓄倉庫を整備し、地域の防災力向上に寄与しています。

① 街区の再編・統合

4つの街区を再編・統合することにより、貫通通路や歩道状空地などのオープンスペースを整備し、歩行者回遊性の向上と賑わい創出に貢献しました。

② 地下接続通路の整備

整備予定の地下接続通路を通じて、東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅に直結し、本事業の位置する日本橋兜町北側エリアでは現在整備されていない「茅場町」駅と地上間のバリアフリー動線を新たに確保、快適で円滑な歩行者ネットワークを構築予定です。

歴史ある建物の活用

スクラップ＆ビルドによる新築ビルの開発のみではなく、良質な建物をリノベートして使い続けていくことも指向しています。良い建物は50年、100年使っていく、価値を与えていくという考えのもと、開発とリノベートをミックスした街づくりを進めていきます。

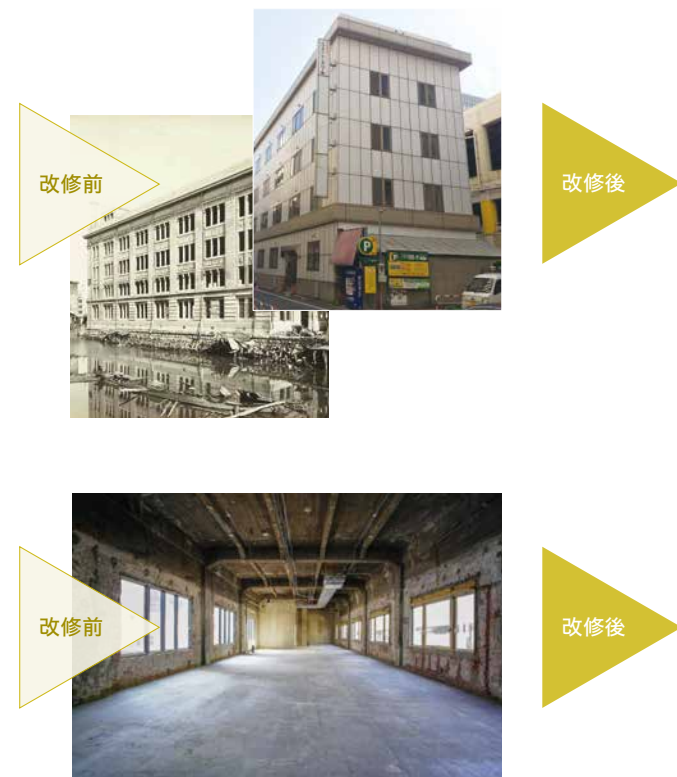
活用する資本・強み

- 地域社会との協力関係
 - ▶ テナントとの連携した地域一帯の取り組み
- 街づくりを担う人材
 - ▶ 時代に合わせ多様なアイデアをプロジェクトへ統合

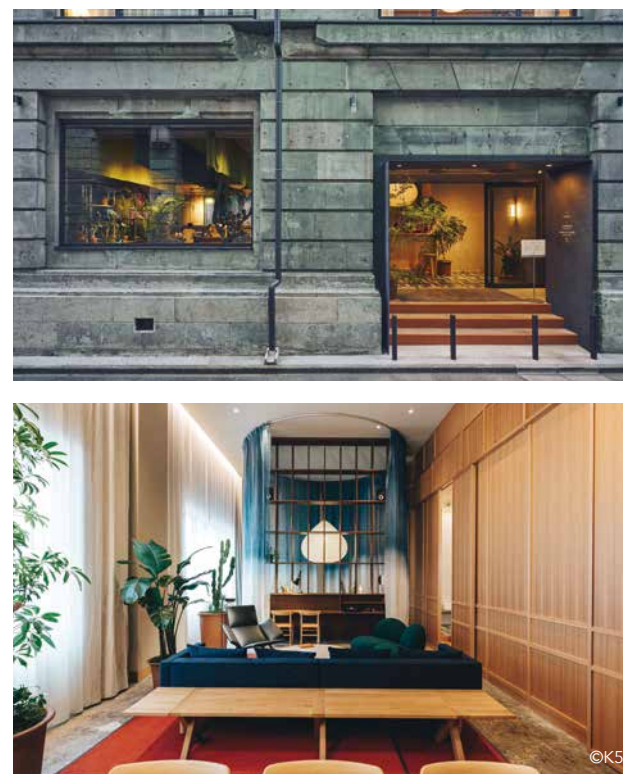
K5とリノベーション店舗

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

K5はその賑わいづくりとしての第一段目のプロジェクトとして誕生しました。



「K5」として生まれ変わった建築物は、第一銀行が事業主の大正12年（1923年）に竣工した建物であり、渋沢栄一翁により1873年に創設された日本初の銀行（第一国立銀行）の三代目建物の分館として建築されました。当社は、本建物を鋼板パネルで覆われた状態で取得しましたが、竣工当時の姿をもう一度表し魅力的に活用することこそが、建物の不動産的価値向上だけでなく、地域の価値の向上に繋がることになるとの思いから、改修工事を実施しました。



「国際金融都市・東京」構想への貢献

東京都が策定した「国際金融都市・東京」構想の一翼を担うべく、「資産運用を中心とした金融ベンチャー企業等の発展支援」「投資家と企業の対話・交流促進拠点の整備」「主として外国人をターゲットとした高度金融人材の受入促進」という3つの具体的施策を推進しています。このような背景のもと、これからの金融を担う独立系資産運用会社や金融系スタートアップの起業・成長を支援するインキュベーション活動として、「FinGATE」事業をスタートしました。

活用する資本・強み

- 証券取引所ビルオーナーとしての実績と信頼
- 地域社会との協力関係
 - ▶ 金融系ベンチャーとの関係構築によるサービスの最適化

FinGATE（金融ベンチャーの集積）

2017年9月開設の「FinGATE KAYABA」を皮切りに、日本橋兜町・茅場町エリア内に計5施設を展開し、約60社の金融系スタートアップ等が入居しています。

FinGATE では、上記施設のような金融サービスの立ち

上げや経営に必要なオフィス・イベントスペースなどのインフラ設備のみならず、起業家同士が交流できるコミュニティ機会の創出や行政連携支援、ミドルバックサービス支援を行っています。



中期経営計画

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

街づくりに貢献する会社へ
(デベロッパーへの挑戦)

戦略概要

日本橋兜町・茅場町再開発を起点に「街づくりに貢献する会社へ」
連結営業利益目標：10年間で80億円台から**100**億円台へ

振り返り

全体統括	<ul style="list-style-type: none"> 前中長期経営計画の2023年度連結営業利益目標100億円を前倒し達成 営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は過去最高益を更新 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. 日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> 第1弾プロジェクト「KABUTO ONE」の新築工事に着手 Fintech、資産運用会社等向けの施設「FinGATE」シリーズを展開 賑わい創出施設「K5」の開業等
2. ビル賃貸事業のブラッシュアップ	<ul style="list-style-type: none"> ソーシング力を活かした外部成長の実施（取得：約700億円） 積極的な賃料増額改定による内部成長
3. 不動産ソリューションビジネスの拡大・多角化	<ul style="list-style-type: none"> 平和不動産リート投資法人のスポンサーとしてAMフィーを拡大 HFレジデンスシリーズを8号案件まで事業化
4. 事業戦略遂行の体制強化、安定的な株主還元の実施	<ul style="list-style-type: none"> ROEの大幅な向上（2013年度：3.4%→2019年度：6.5%） 積極的な株主還元の実施による還元額の大幅な拡大（2013年度：8.7億円→2019年度：40.7億円） 取締役任期の短縮、責任限定契約の対象者拡大、役員報酬の基本方針改正、株式報酬制度の導入

主要経営指標

		2014～2019年度実績						2020年度実績	2021年度実績	2022年度予想	2023年度KPI
		2014年度	2016年度	2017年度	2019年度						
利益目標	EPS	62.53円	113.17円	132.57円	184.82円			189.76円	236.74円	244.67円	200円以上（2023年度）
	連結営業利益	85.4億円	96.7億円	94.3億円	109.0億円			112.2億円	126.1億円	100億円	120億円以上（2023年度）
資本効率	ROE	2.8%	4.7%	5.2%	6.5%			6.3%	7.3%	7%以上	6%以上（2020～2023年度）
	連結総還元性向	35.2%	23.0%	27.9%	57.8%			68.5%	68.8%	69.3%	70%程度（2020～2023年度）
株主還元	連結配当性向	35.2%	23.0%	27.9%	30.3%			40.6%	40.1%	40.9%	50%程度（2023年度までに）

投資計画

	2014～2019年度 実績			2020～2023年度 計画	2021年度までの実績	
再開発投資	約150億円			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155億円
				ビルディング事業 アセットマネジメント事業	取得：約600億円	約292億円
					入替えによる回収：約200億円 既存棚卸資産の売却による回収：約340億円	約297億円

中期経営計画
Challenge & Progress
(2020～2023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)

戦略概要

街づくりに貢献する会社としての挑戦と飛躍
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	2. ビルディング事業
<ul style="list-style-type: none"> 日本橋兜町・茅場町の再活性化 札幌再開発事業化の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 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 棚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	4. コーポレート
<ul style="list-style-type: none"> アセットマネジメント収益等の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> 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

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

街づくりに
貢献する会社

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



再開発事業

サステナブルかつ多様性のある街づくりへ

— 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」構想への貢献
- 北海道新幹線札幌延伸
- 2030年の札幌冬季オリンピック招致を見据える

— 競争優位性 —

- 当社創業の地(日本橋兜町・茅場町)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
- 札幌都心部の中でも中心的な場所に物件を保有

— 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。

日本橋兜町・茅場町の再活性化

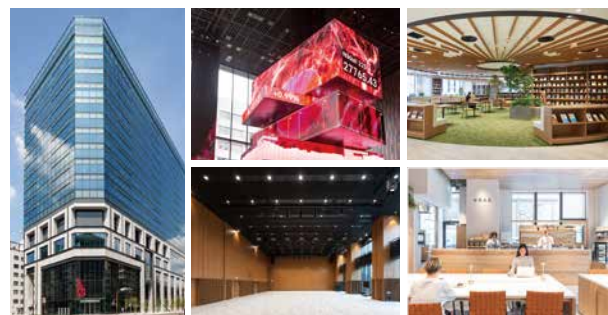
街づくり対象エリア



KABUTO ONEの開業(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
- 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(カブル)」を導入
- 生産者を応援する食堂「KABEAT(カビート)」、コミュニティカフェ「KNAG(ナグ)」、モダンスリランカレストラン「HOPPERS(ホッパーズ)」がオープン

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」駅直結予定
主要用途	事務所、店舗、集会場、貸会議室、駐車場
階数・構造	地上15階、地下2階、塔屋2階、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、ちばざん証券株式会社



KITOKIの竣工(2022年4月竣工)

- 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
- オフィスではバイオフィリックデザイン※を取り入れ、より心地良く働ける環境をセットアップして提供

※ “人間にはもともと生物や生気に引きつけられる心理的傾向がある”というバイオフィリア仮説に基づいた空間デザインの手法

所在地	東京都中央区日本橋兜町8番5号(住居表示)
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・構造	地上10階、木造ハイブリッド構造
延床面積	791.95㎡



札幌再開発事業化の推進



札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業

- 地権者として市街地再開発事業への参画

区域面積	約1.7ha
敷地面積	約1.1ha
延床面積	約210,200㎡
高さ・階数	約200m/地上35階地下6階

兜町12プロジェクトの事業化(2025年開業予定)

- 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」を誘致予定(「キャプション by Hyatt」ブランドの進出は東京初となる予定)
- 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

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
延床面積	約10,000㎡
階数・構造	地上12階、地下1階、塔屋1階、木造ハイブリッド構造
客室	200室(予定)
開業	2025年(予定)

※ 記載の情報は現時点の計画案であり、今後の詳細検討により変更の可能性あります。



※ ビジュアルはイメージです。



札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業

大通西4南地区第一種市街地再開発事業

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1
主要用途	事務所、ホテル、商業
敷地面積	約5,030㎡
延床面積	約99,400㎡
容積率	約1,650 %
階数	地上34階、地下3階、塔屋1階
最高高さ	約185m

※ 今後の行政協議、都市計画手続き等により変更となる可能性があります。



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

— 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しの過程において**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CO₂の削減等に取り組めます。

3. 棚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、価値を最大化したうえ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。

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
- 現中期経営計画スタートから2022年3月までに合計約290億円の物件を取得(中計期間中における竣工ベースおよび取得見込みを考慮した場合、2022年5月時点において約380億円の投資が進捗)
- 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つつ、賃貸レジデンス事業への投資も拡大
- 賃貸レジデンス事業における、新たなブランドとして「ORSUS(オルサス)」を展開

※ 2022年3月末時点、面積は当社グループ持分

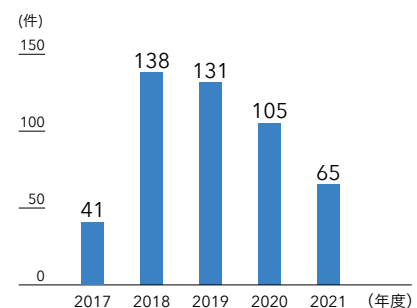
取得資産 (2020年4月～ 2022年3月)	兜町第7 平和ビル	新橋 スクエアビル	平和不動産 日本橋ビル	ORSUS 浅草	兜町平和 ダイヤビル	ORSUS 本所吾妻橋	アクション 大手門 プレミアム	ORSUS梅島	台東区 竜泉計画 (ORSUS)	品川区 荏原計画 (ORSUS)
所在地	東京都中央区	東京都港区	東京都中央区	東京都台東区	東京都中央区	東京都墨田区	福岡県福岡市	東京都足立区	東京都台東区	東京都品川区
主要用途	銀行・事務所	事務所・店舗	事務所・店舗	共同住宅・ 店舗	店舗・事務所	共同住宅・ 店舗	共同住宅・ 店舗	共同住宅	共同住宅	共同住宅
延床面積	6,578.54㎡	5,422.10㎡	3,032.09㎡	1,457.28㎡	1,261.75㎡	1,285.94㎡	2,355.36㎡	3,859.93㎡	2,888.84㎡	3,571.82㎡
竣工年月	1979年10月	2008年3月	1989年12月	2021年2月	2003年7月	2021年6月	2018年1月	2022年1月	2023年11月 (予定)	2023年12月 (予定)
取得年月	2020年6月	2020年9月	2020年12月	2021年2月	2021年9月	2021年9月	2021年10月	2022年1月	—	—



内部成長の進捗

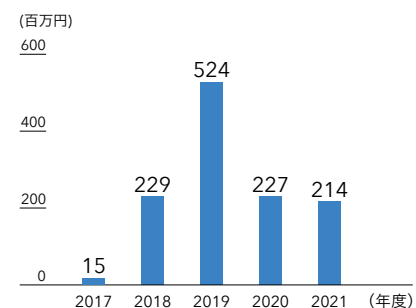
- 賃貸オフィス市場の動向に基づいた賃料増額改定に取り組む(2020年度から2023年度までの増額改定計画:約7億円)
- ビルの価値を維持・向上させ、運営管理サービスの水準引き上げによりテナント満足度を高めながら増額改定に取り組む

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

ビル空室率推移

	連結空室率	単体空室率
2018年度	—	1.9%
2019年度	—	1.2%
2020年度	1.8%	1.8%
2021年度	4.5%	3.0%

※ 再開発関連の貸止め等を除いて算出

※ 2020年度空室率より、販売用不動産を含めた空室率を算出

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

▶ P.22

棚卸資産の売却等による収益獲得

- 価値を最大化したうえでの収益物件売却やHFレジデンスシリーズの開発等により、収益の獲得を目指す
- 2021年度末に名古屋栄オフィス、大阪北浜オフィス2棟、横浜オフィスの計4棟を固定資産(賃貸事業資産)から販売用不動産に振替え

保有資産

※ 2022年3月末時点、面積は当社グループ持分

	茅場町 オフィス	名古屋栄 オフィス-1	名古屋栄 オフィス-2	大阪北浜 オフィス-1	大阪北浜 オフィス-2	横浜 オフィス	千葉 レジデンス	尾久 レジデンス	岩本町 オフィス(2棟)	HF川口駅前 レジデンス	HF東尾久 レジデンス
所在地	中央区 日本橋茅場町	名古屋市中区	名古屋市中区	大阪市中央区	大阪市中央区	横浜市中区	千葉市中央区	荒川区西尾久	千代田区 岩本町	川口市栄町	荒川区東尾久
延床面積	3,375.83㎡	7,337.43㎡	9,459.56㎡	5,562.57㎡	2,313.23㎡	10,836.30㎡	1,703.23㎡	1,253.16㎡	3,973.84㎡	3,086.11㎡ (90戸)	2,724.83㎡ (49戸)
竣工年月	1991年9月	1995年3月	2004年3月	2015年2月	2011年10月	1986年2月	2018年12月	2017年2月	1986年9月、 1992年8月	2021年10月	2022年2月
取得年月	2013年12月	2015年2月	同上	同上	同上	同上	2019年7月	2021年4月	2021年7月	同上	同上
ストック残高	約198億円										

※ 名古屋栄オフィス-1、岩本町オフィス(2棟)、HF川口レジデンス、HF東尾久レジデンスは2022年6月に平和不動産リート投資法人に売却済み

TOPICS

賃貸レジデンス事業新ブランド

ORSUS

オルサス

『そこに住む「人」を中心に、新しいニーズに適した住まい』を追求してまいります。
当社の賃貸レジデンスは今後も、新たな住まい方や生き方、柔軟な働き方を志向する人へ寄り添い、新しい生活の価値創造を目指します。

物件名称	ORSUS浅草	ORSUS本所吾妻橋	ORSUS梅島	ORSUS中野
所在地	台東区浅草6丁目	墨田区東駒形4丁目	足立区梅島2丁目	中野区新井1丁目
戸数	27戸+店舗	24戸+店舗	89戸	33戸
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上8階建	鉄筋コンクリート造 地上7階建	鉄筋コンクリート造 地上6階建	鉄筋コンクリート造 地上12階建
間取り	1R、1LDK	1K、1LDK、2LDK	1K、1LDK、2LDK	1R、1K、1DK

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 —

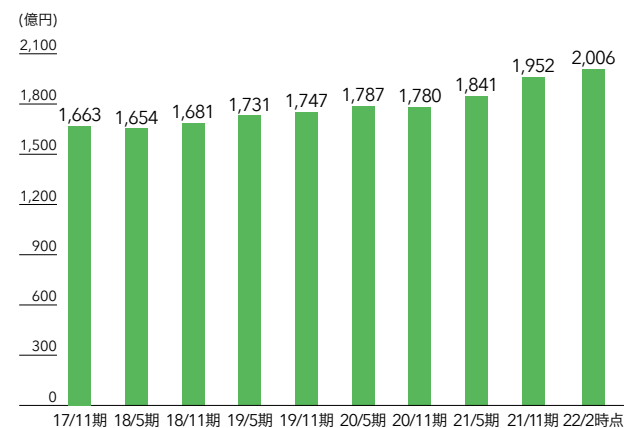
1. アセットマネジメント収益等の拡大

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。

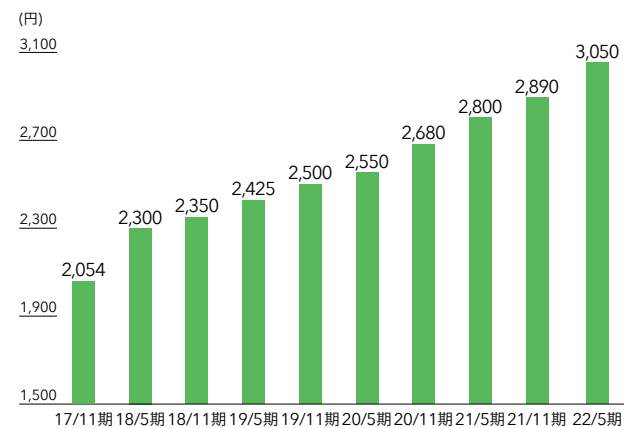
アセットマネジメント収益等の拡大

- 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、2年連続となる公募増資による物件取得を実施

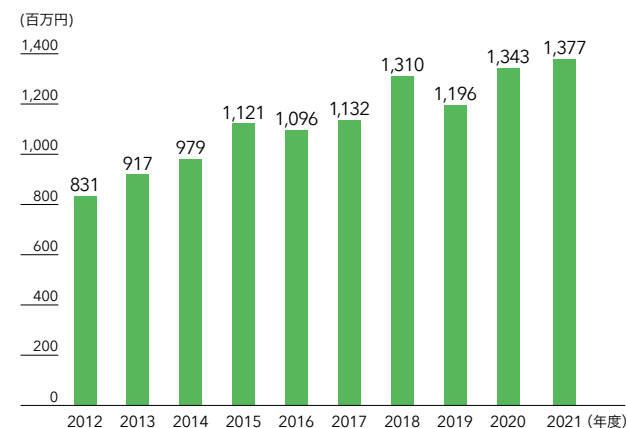
平和不動産リート投資法人資産規模推移



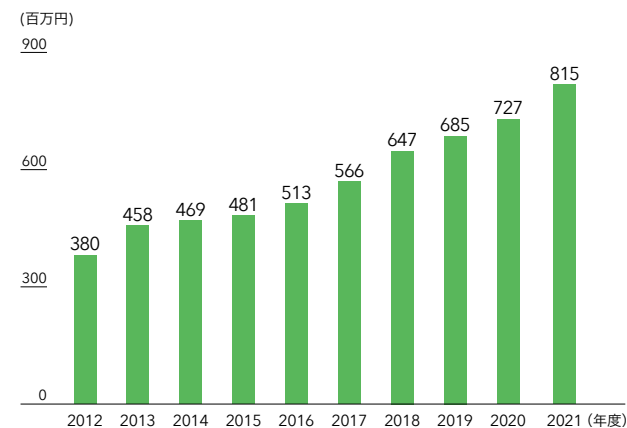
平和不動産リート投資法人1口当たり分配金



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からの分配金収入



財務・資本戦略

財務担当役員メッセージ

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

取締役 執行役
青山 誉久



2021年度の業績

過去最高益を3期連続で更新

中期経営計画「Challenge & Progress」の2年度目となる2021年度の業績については、売上高は、ビルディング事業における棚卸資産売却が増加したことなどにより、前期比227億円増収となる578億円となりました。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益の増加、前期に取得した物件の収益貢献、テナント解約違約金の計上などにより増益となり、営業利益は126億円、経常利益は115億円となり、過去最高益を3期連続で更新しております。また、最終利益は、政策保有株式の売却を進めたことにより87億円となり、5期連続の過去最高益の更新となりました。

コロナ禍ではありましたが、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大きな影響はございませんでした。アセットマネジメント事業においても、棚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

でおり、事業ポートフォリオがレジリエント性を有していることをお示しできたと考えております。

株主還元の実施

1株当たりの配当金は5期連続の増配

株主還元の方針といたしまして、現中期経営計画期間である2020年度から2023年度の4年間は連結総還元性向を70%程度とするKPIを掲げております。なお、連結配当性向については2023年度までに50%程度とすることを目標としており、デベロッパー業界の中においても高水準の株主還元を実施しております。2021年度の1株当たりの配当金は、5期連続の増配となる年間95円、配当性向は40.1%であり、自己株式取得約25億円を考慮いたしますと総還元性向は68.8%です。

2022年度の1株当たりの配当金は、6期連続の増配となる年間100円、配当性向は40.9%の予想としております。自己株式の取得につきましても上限25億円の決議をしており、総還元性向は69.3%の予想です。継続して高水準の株主還元を実施できるよう努めてまいります。

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、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、ビルディング事業における賃貸収益および物件売却益の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、最終年度の連結営業利益目標を120億円以上に設定しております。

今後の投資計画とその進捗

ポートフォリオ入替えを通じた物件売却益の獲得

この4年間に、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、物件取得や開発による資産（ポートフォリオ）の積み上げを図っていきます。一方、従来長期保有していたポートフォリオの入替えにより約200億円、棚卸資産の売却により約340億円の回収を予定しております。中期経営計画3年度目より賃貸事業資産の含み益を活用し、ポートフォリオ入替えを通じた物件売却益の獲得を本格化させてまいります。

投資計画

	2014～2019年度実績		2020～2023年度計画	2022年度までの実績
再開発投資	約150億円	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155億円
		ビルディング事業	取得：約600億円	約292億円
		アセットマネジメント事業	入れ替えによる回収：約200億円 既存棚卸資産の売却による回収：約340億円	約297億円

中期経営計画スタートから2021年度までの2年間に、兜町第7平和ビル、新橋スクエアビルをはじめ、合計で約290億円の物件を取得しております。中計期間中における竣工ベース、取得見込みを考慮いたしますと約380億円（2022年5月時点）の投資が進捗しており、折り返し地点としては順調に進捗しております。

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つつ、賃貸レジデンスの安定性を再認識し、賃貸レジデンス事業への投資も拡大を図っており、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月に「KABUTO ONE」を開業し、2022年4月に木造ハイブリッドビル「KITOKI」を竣工させております。さらには、「キャプション by Hyatt 兜町 東京」を誘致する予定である「兜町12プロジェクト」に着手し、2025年の開業に向け推進してまいります。また、本格的には次の中期経営計画以降となりますが、札幌再開発事業において、2つの大規模プロジェクトである「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」を推進してまいります。

重視する経営指標やリスク要因

資本コストおよび資本効率を意識した資本政策の推進と事業環境の変化への対応

現在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、EPSをKPIに設定（最終年度のEPS目標は200円以上）するとともに、資本コストは5%台と認識しているため、それを上回るROE（6%以上）および連結総還元性向（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



2022年度の業績見通し

中期経営計画の利益目標達成に向け、着実に取り組む

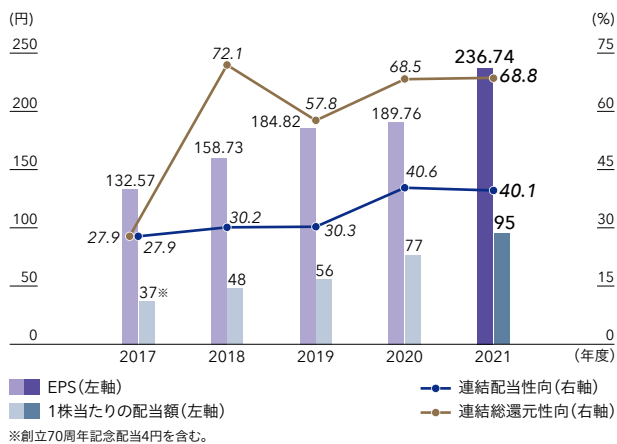
2022年度の業績予想については、売上高は、ビルディング事業における棚卸資産売却の減少等により418億円の見込みです。営業利益、経常利益は、ビルディング事業の前期のテナント解約違約金計上の反動減、大口テナントの退去に伴う収益のダウNTAの発生等により減益を見込んでおり、営業利益は100億円、経常利益は88億円の見通しです。一方、最終利益については、政策保有株式の縮減を大きく進捗させ投資有価証券売却益を計上することにより、前期と同水準となる88億円の計画としております。

2022年度の営業利益は100億円の計画ですが、中期経営計画の最終年度である2023年度の目標は120億円となっており、空室となっている区画の収益化に加え、賃貸事業資産の取得や前期に販売用不動産に振り替えた物件の売却益獲得等により、目標達成に向けてしっかりと取り組んでまいりたいと考えております。

ステークホルダーの皆様へ

当社は、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皆様には様々な形で価値提供を実現できるように事業を推進し、持続的な成長に繋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、よろしくお願い申し上げます。

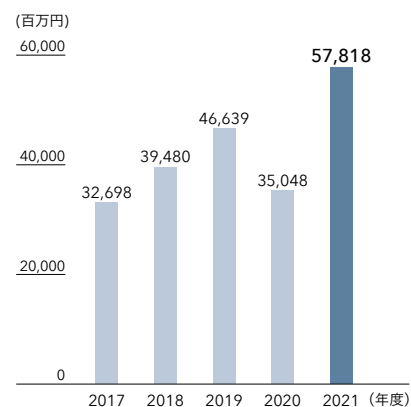
EPS・1株当たりの配当額・連結配当性向・連結総還元性向



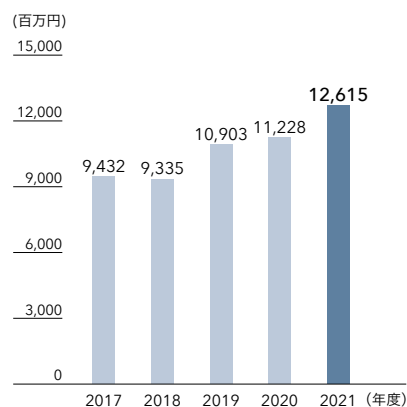
財務・非財務ハイライト

財務ハイライト(連結)

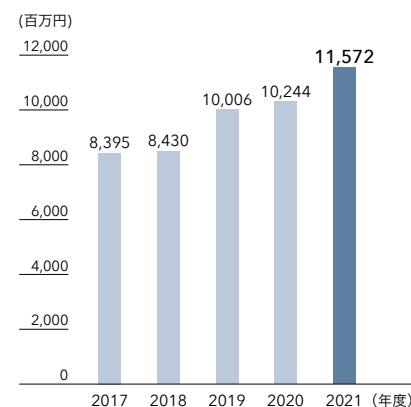
売上高



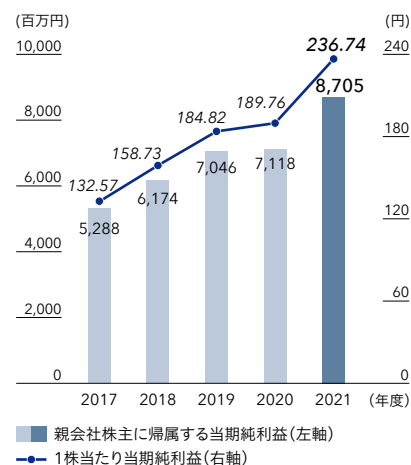
営業利益



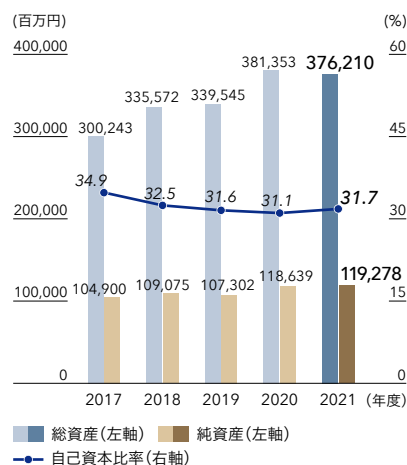
経常利益



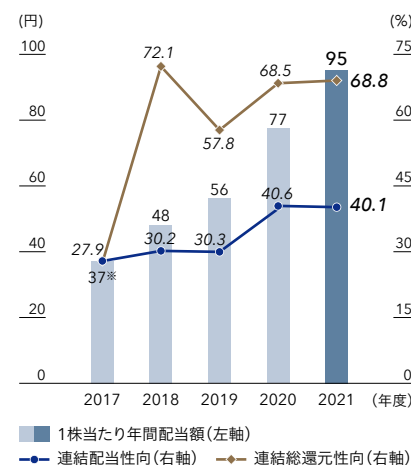
親会社株主に帰属する当期純利益・1株当たり当期純利益



総資産・純資産・自己資本比率

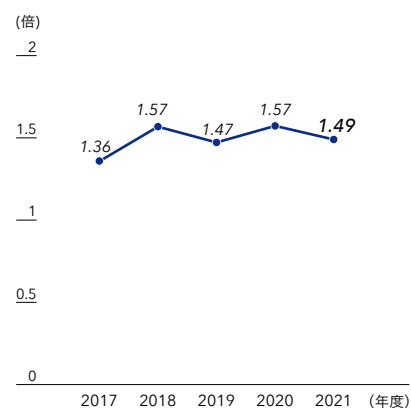


1株当たり年間配当額・連結配当性向・連結総還元性向

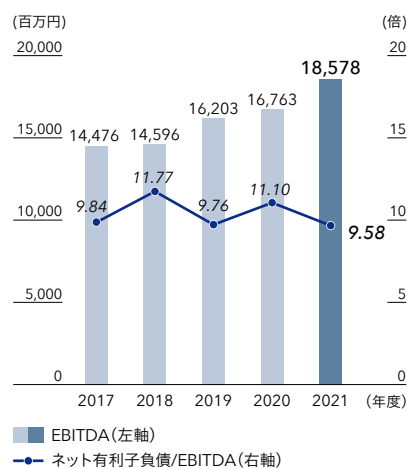


※ 創立70周年記念配当4円を含む。

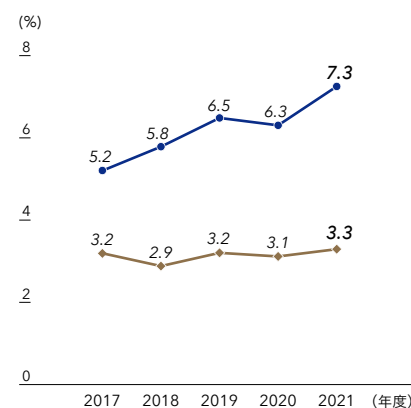
ネットD/Eレシオ



EBITDA・ネット有利子負債/EBITDA

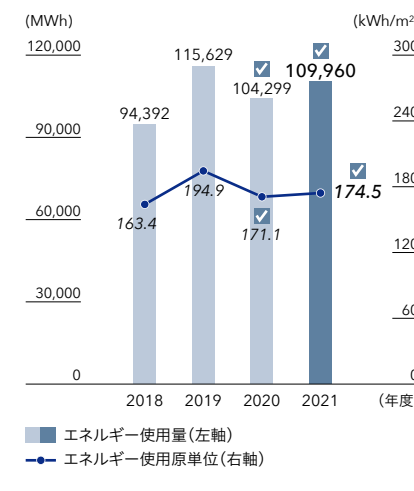


ROE・ROA

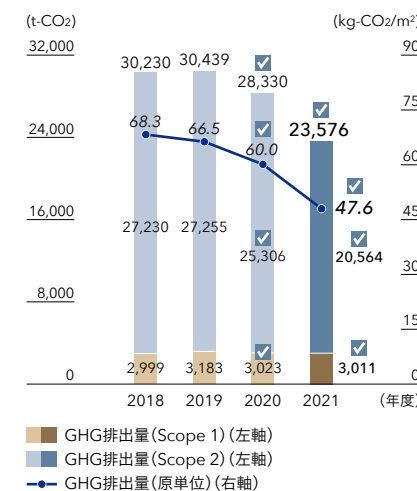


非財務ハイライト

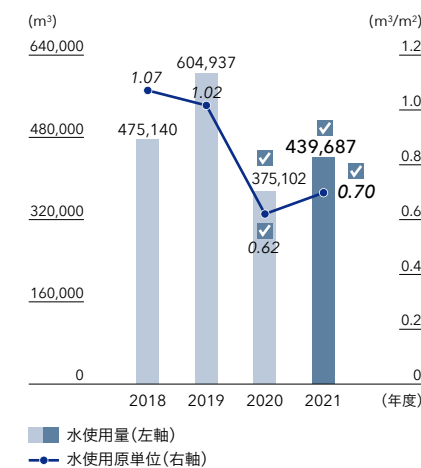
エネルギー使用量・エネルギー使用原単位※1



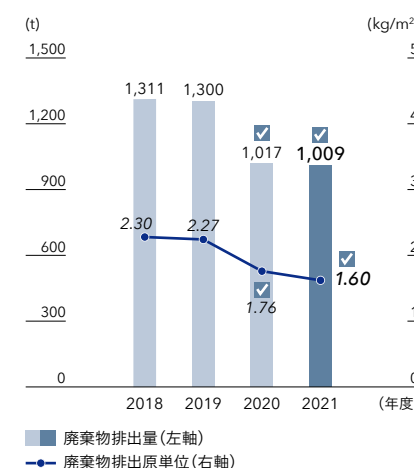
GHG排出量・GHG排出原単位※1



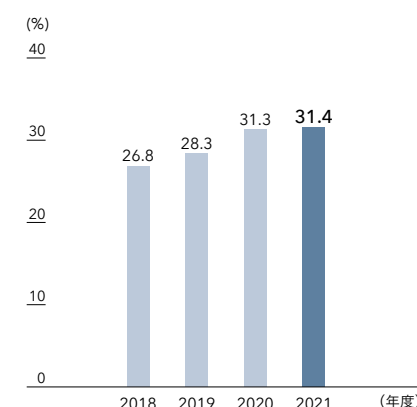
水使用量・水使用原単位※1※2



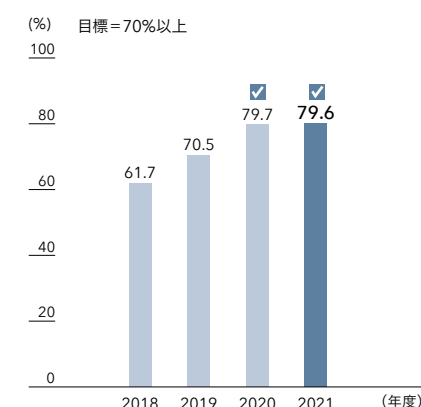
廃棄物排出量・廃棄物排出原単位※1※2※3



女性従業員比率※4



有給休暇取得率※4



取締役会

社外取締役過半数



(うち女性取締役 1名)

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



監査委員会

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。

※5 付したデータは第三者保証を受けています。

連結財務サマリー

	単位	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	2021年度
会計年度：												
売上高	百万円	35,205	32,992	43,284	34,347	37,010	41,747	32,698	39,480	46,639	35,048	57,818
営業利益	百万円	7,074	7,355	8,055	8,548	8,267	9,673	9,432	9,335	10,903	11,228	12,615
経常利益	百万円	3,910	4,634	5,644	6,568	6,708	8,431	8,395	8,430	10,006	10,244	11,572
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	2,055	2,455	2,901	2,495	4,408	4,514	5,288	6,174	7,046	7,118	8,705
減価償却費	百万円	5,194	5,243	5,326	4,989	5,028	4,878	4,661	4,766	4,814	5,077	5,418
設備投資	百万円	17,016	12,587	9,001	15,326	15,461	15,838	16,642	21,824	12,633	30,872	21,646
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	11,945	13,271	13,824	12,557	9,954	20,980	13,482	△ 12,780	28,680	8,292	34,189
投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△ 17,286	△ 11,199	△ 6,388	△ 15,160	△ 2,600	△ 13,017	△ 17,265	△ 12,946	△ 11,427	△ 30,200	△ 20,705
財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	9,834	△ 11,083	△ 18,026	△ 8,923	△ 3,218	△ 4,222	△ 2,499	24,652	△ 1,829	24,327	△ 15,490
現金及び現金同等物の期末残高	百万円	42,504	33,493	22,903	11,242	15,377	19,117	12,784	11,710	27,166	29,585	28,111
会計年度末：												
純資産	百万円	75,497	84,002	85,990	92,298	94,827	97,524	104,900	109,075	107,302	118,639	119,278
総資産※1	百万円	308,964	313,096	296,834	297,736	294,021	293,025	300,243	335,572	339,545	381,353	376,210
有利子負債	百万円	197,083	186,902	170,335	162,490	160,232	157,051	155,786	184,672	186,977	215,727	206,236
自己資本比率※1	%	24.3	26.7	29.0	31.0	32.3	33.3	34.9	32.5	31.6	31.1	31.7
経営指標等：												
1株当たり配当額※2※3	円	4	22	22	22	26	26	37	48	56	77	95
EPS(1株当たり当期純利益)※2※4	円	10.30	61.51	72.72	62.53	110.50	113.17	132.57	158.73	184.82	189.76	236.74
BPS(1株当たり純資産)※2※4	円	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	3,269.74
PER(株価収益率)	倍	21.84	29.88	22.66	27.00	12.67	13.91	15.46	13.43	15.14	18.21	16.71
PBR(株価純資産倍率)	倍	0.59	0.88	0.76	0.73	0.59	0.64	0.78	0.76	0.99	1.08	1.21
連結配当性向	%	38.8	35.8	30.3	35.2	23.5	23.0	27.9	30.2	30.3	40.6	40.1
連結総還元性向	%	38.8	35.8	30.3	35.2	23.5	23.0	27.9	72.1	57.8	68.5	68.8
EBITDA※5	百万円	12,432	12,905	13,648	13,883	13,641	14,920	14,476	14,596	16,203	16,763	18,578
D/Eレシオ※5	倍	2.61	2.22	1.98	1.76	1.69	1.61	1.49	1.69	1.74	1.82	1.73
ネットD/Eレシオ※5	倍	2.04	1.82	1.71	1.64	1.53	1.41	1.36	1.57	1.47	1.57	1.49
ネット有利子負債/EBITDA	倍	12.42	11.84	10.79	10.89	10.61	9.24	9.84	11.77	9.76	11.10	9.58
ROA(総資本利益率)※1※5	%	2.3	2.4	2.6	2.9	2.8	3.3	3.2	2.9	3.2	3.1	3.3
ROE(自己資本利益率)※5	%	2.8	3.1	3.4	2.8	4.7	4.7	5.2	5.8	6.5	6.3	7.3
発行済株式数	株	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	38,859,996
連結従業員数※6	名	271	293	285	281	281	224	233	236	237	240	240

※1 『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等を適用しており、2017年度の総資産および自己資本比率については、当該基準を遡って適用しています。
※2 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」および2021年度より「従業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クエア株式会社全株式を売却し、連結の範囲から除外したことによるものです。

連結非財務サマリー

	重要課題 (マテリアリティ)	取り組み	項目	KPI※8		実績(年度)				SDGs	当社が目指す社会価値
						2018	2019	2020	2021		
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※Scope1+2: 2030年度までに50%削減 ※1 (2018年度比総量目標)	★		30,230 t-CO ₂	30,439 t-CO ₂	28,330 t-CO ₂ <input checked="" type="checkbox"/>	23,576t-CO ₂ <input checked="" type="checkbox"/>	   	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。
			GHG排出量 (Scope1) ※1			2,999 t-CO ₂	3,183 t-CO ₂	3,023 t-CO ₂ <input checked="" type="checkbox"/>	3,011t-CO ₂ <input checked="" type="checkbox"/>		
			GHG排出量 (Scope2) ※1			27,230 t-CO ₂	27,255 t-CO ₂	25,306 t-CO ₂ <input checked="" type="checkbox"/>	20,564t-CO ₂ <input checked="" type="checkbox"/>		
			GHG排出量 (Scope3) ※1			211,354 t-CO ₂	159,740 t-CO ₂	75,652 t-CO ₂ <input checked="" type="checkbox"/>	106,761t-CO ₂ <input checked="" type="checkbox"/>		
			GHG (CO ₂) 排出量 (原単位) ※Scope1+2: 毎年度1%以上削減 (前年度比原単位目標)	●		68.3kg-CO ₂ /m ²	66.5kg-CO ₂ /m ²	60.0kg-CO ₂ /m ² <input checked="" type="checkbox"/>	47.6kg-CO ₂ /m ² <input checked="" type="checkbox"/>		
			水使用量 (原単位) : 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 <input checked="" type="checkbox"/>	0.70m ³ /m ² <input checked="" type="checkbox"/>		
			水使用量※1			475,140m ³	604,937m ³	375,102m ³ <input checked="" type="checkbox"/>	439,687m ³ <input checked="" type="checkbox"/>		
			廃棄物排出量 (原単位) : 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 <input checked="" type="checkbox"/>	1.60kg/m ² <input checked="" type="checkbox"/>		
			廃棄物総排出量※1			3,089t	2,956t	2,428t <input checked="" type="checkbox"/>	2,183t <input checked="" type="checkbox"/>		
			廃棄物排出量 (リサイクルごみ除く) ※1			1,311t	1,300t	1,017t <input checked="" type="checkbox"/>	1,009t <input checked="" type="checkbox"/>		
			リサイクルごみ排出量※1			1,778t	1,655t	1,410t <input checked="" type="checkbox"/>	1,173t <input checked="" type="checkbox"/>		
			リサイクル率※1: 2030年度までに70%	●		58%	56%	58%	53.7%		
社会	産業振興および 地域振興	● 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%	33.3%	    	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% <input checked="" type="checkbox"/>	79.6% <input checked="" type="checkbox"/>		
			がん検診 (2年毎) 実施率: 35歳以上100% ※4	★		-	-	100% <input checked="" type="checkbox"/>	100% <input checked="" type="checkbox"/>		
			健康診断実施率: 毎年100% ※4	★		100%	100%	100% <input checked="" type="checkbox"/>	100% <input checked="" type="checkbox"/>		
			ワークエンゲージメントの状況※4※5: 2023年度までに90%	●		-	-	82.5%	79.3%		
			労働災害死亡件数: 2023年度までに0件 ※4※6	●		-	-	0件 <input checked="" type="checkbox"/>	0件 <input checked="" type="checkbox"/>		
			女性管理職比率: 2025年度までに10%以上 ※4	●		-	4.7%	5.0%	5.3%		
			従業員向け 能力開発 研修※4								
	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	総研修時間 (時間/年)			-	-	1,186	1,124		災害に強い、レジリエント (強靱) な街づくり 防災性能の高い建物・設備と、住む人・働く人々による 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。
			従業員1人当たりの研修時間 (時間/年)			-	-	11.6	12.4		
			総研修費用 (円/年)			-	-	3,274,342	8,473,780		
			従業員1人当たりの研修費用 (円/年)			-	-	32,101	93,118		
			新耐震基準対応ビル: 100% ※1 (再開発前提ビルを除く)	★		100%	100%	100%	100%		
			救命講習資格保有者: 全役職員 ※4	★		-	-	100%	100%		
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	4/9名		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	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	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	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。

※5 ストレスチェックにて「働きがいのある仕事だ」に「そうだ」または「まあそうだ」と回答した従業員の割合
※6 毎年度の数値目標
※7 ☒を付したデータは第三者保証を受けています。
※8 ★:中期経営計画におけるKPI、●:その他KPI

社長×社外取締役対談

新しい機関設計で挑む持続的成長の追求

代表執行役社長
土本 清幸社外取締役
森口 隆宏

社外取締役の役割

森口 当社の社外取締役に就任して2年が経ち、その間もコーポレート・ガバナンスの中で社外取締役に求められる役割は変化しています。正解のない仕事だと感じる中でも特に私が大切だと考える社外取締役の役割は大きく三つあります。一つは、客観的な立場で執行を監視することも重要なのですが、私はそれ以上に、社外取締役といえども、その企業の長期的成長に向けて情熱や責任感を持ち、執行側の悩みを共有して、共に答えを導くために尽力することが大事だと考えます。そのためには、風通しの良い組織でないと難しいのですが、当社はとても風通しが良く、常により良き方向に向かっていくと思います。二つ目に、経営は、前向きに積極的かつポジティブシンキングで進めていくことがと

ても大事ですから、社外取締役や取締役会が、経営が本来持つそうした前向きの姿勢を損なうことなく育て、問題点を共有しながら改善を図っていく、ということが大切です。そして三つ目は、やはり社長のところに会社の全情報が集まりますから、社長のリーダーシップが十分機能しているかどうかを注視していくことが重要です。土本社長のこれまでのリーダーシップには何の不安も感じていませんが、引き続き、存分にリーダーシップを発揮いただけるよう強く支えたいと思います。

土本 ありがとうございます。私は森口さんから経営は王道を行くことが大事だということを、折に触れてご助言いただきました。企業がゴーイング・コンサーンとして持続的に成長を果たすためには、目の前の半年や1年といった視点ではなく、常に長期視点で、一つひとつの施策が経営の王

道を進んでいるかどうかを確認しながら判断していくことが大事であり、この姿勢は私の中核の考え方になっています。ここ10年程は不動産業界の経営環境が比較的好調に推移していますが、良い時もあればアゲンストの風が吹く時もあります。森口さんは組織のトップ、また米国の上場企業のトップのご経験から、「これは10年後、20年後を見据えても大丈夫なのか？」といった問いを多く投げかけてくださいますが、そこから多くの気づきを得られており、メンターのように感じることもあります。

森口 会議の席でも、それ以外の場でも、私はできるだけこれを言ったら周りはどう思うかなということを気にせずに、自分が感じたことや思ったことを素直に口に出すようにしています。当社には、日本橋兜町・茅場町で生まれた企業として素晴らしいDNAがあると感じていますが、不動産業界や日本全体の視点から当社を見ますと、企業としては小型です。「山椒は小粒でもピリリと辛い」というように、小粒でありながらも特色のある会社に育ってきていますが、これから先を見据えた時に、単なる拡大戦略ではなく、当社の個性や特性を活かした持続的成長を辿れるようにしなければなりません。再開発事業では、地域の方々との接点がありますから、当社の社会的責任を果たし、地域社会にも貢献していく姿も志向しながら、当社の得意エリアで特色を出した成長を図ることが大事だと思います。

土本 森口さんが経営されたバンキングの世界では、当時13行あった都銀が今では3メガバンクを中心に集約されるなど、業界全体が大きく変容しました。その変化を経験されてきた森口さんが当社の社外取締役に就任された直後に「ローカルの特性を活かしオーガニックな成長を志向していることは理解するけれど、その一歩先を見据え、本当にオーガニックな成長だけで良いのかについても考えたほうが良い」というコメントをいただきました。今は当社の強みを伸ばして成長を図ることに注力していますが、最初から一つの方向性に考え方を凝り固まらせるのではなく、時代や環境の変化の中で、一歩先を見据えた広い視野で、様々な選択肢を考えていくことも社長の仕事だと教えられました。

森口 収益・利益計画とも大きく絡む3年、5年スパンの中期経営計画も大事ですが、それとは別に、大きな環境の変化の中で10年先、20年先のビジョンも持っておく、この二本立てが大事です。難しいのは、このビジョンを描くことなんですよね。指名委員会等設置会社という新しい機関設計の中で、今後これまで以上に、ビジョンやパーパス、さらにはステークホルダーから見た当社の価値などについて、もっと深い議論を重ねていけると期待しています。

指名委員会等設置会社への移行

土本 長期ビジョンや経営の方向性の議論については、もちろん、これまでの監査役会設置会社の形でもできないことはありません。しかし、森口さんをはじめ、素晴らしい方々に社外取締役として参画いただいている取締役会の場で、これまで以上に濃密に議論していける体制を目指したいという私の強い思いもあり、この1年は、指名委員会等設置会社へと機関設計を変更する議論を進めてきました。この議論の過程においても、森口さんからは、米国流コーポレート・ガバナンスをご自身がご経験されているからこそわかる、米国流の良い点、リスクとを感じる点などを共有いただき、森口さんのこれまでのキャリアを存分に活かしていただいた1年だったと思います。

森口 時代が変化する中で、過去の経験や知識は基本的にはほとんど役に立たないと思っていますが、長年培ってきた感性を活かし、少しでもお役に立てていれば嬉しく思います。指名委員会等設置会社という機関設計は今、最も先進的なガバナンスの形と言われてはいますが、コーポレート・ガバナンスで最も重要なことはその中身です。当社においては、先進的な形の中に、どうやって会社の特色を活かした血肉をつけていくのか、これからのことです。先程当社を山椒に例えましたが、グループ従業員約200名にもかかわらず時価総額では1,500億円を超える規模である当社の強みは、社長が従業員全員の顔も仕事内容も理解しているということ、つまり、社長のリーダーシップが行き届いたガバナンス体制を構築できることです。ですから社外取締役も、モニタリング機能だけでなく、アドバイザリー機能を発揮していくことが、当社のガバナンスや経営そのものを強化していくことに繋がると思います。

土本 今おっしゃったことはとても大事なポイントであると考えています。社内・社外の取締役がワンチームとなって深く関わり、長期ビジョンなどの大きな方針について深く議論をしながら監督していく取締役会でありたいと思います。この機関設計の変更の議論の中でも、執行役への権限委譲の範囲については原案を何度も何度も修正して結論に至ったという過程もあるなど、当社の取締役会では非常に活発な議論がなされてきました。今後もそうした雰囲気を保ったまま、形だけではなく中身を充実させていきたいと思います。

森口 そうですね。新しい機関設計の中では取締役会の過半数を社外取締役が占める形式になりますが、米国式のこのスタイルでは、執行側対社外取締役の緊張関係が不必要に高まるリスクも内包しています。社外取締役としては、最

終的な過半数を持っているだけに、より意識的に執行側の意見や考えをしっかりと聞いたうえでその是非を判断していくという態度を取らないと、双方のギャップが広がりがねません。社外取締役が過半数を占めることの弊害を出さないように、その良い点を発揮していけるよう意識していきます。

土本 森口さんから、「社外取締役が過半数になるからというだけでガバナンスがうまくいくわけではない。執行側と取締役会側の距離が離れるリスクがあるので工夫が必要だ」といったご指摘をいただいたことは、この1年間の議論の中でとても印象に残ったコメントでした。

森口 先程も申し上げたように、会社全体を一番よく理解している人はCEOなんですね。米国では誰をCEOに選任するかが一番の重要事項で、社外取締役の最も大事な仕事なんです。組織の中からCEOが選ばれるケースの多い日本とはその点も異なりますから、社外取締役が取締役会の過半数を占めるという米国流の設計の中で、日本の企業としてバランスを維持しながら経営を進めていけるかどうかはとても大事なポイントだと思います。

取締役会の実効性

森口 取締役会の実効性を考える際には、グループ従業員200名規模の当社が大企業と同じことをする必要はなく、効率的なガバナンス運営を追求していくことも重要と考えます。先程土本社長がおっしゃったように、当社の取締役会では、社内・社外関係なく、非常に活発に意見が出されています。加えて、議論がペンディングになったままということが一切なく、必ずフォローアップや途中経過報告がなされることから、建設的かつ活発な議論を通じて着実に経営が前進していると感じており、取締役会の実効性は十分に確保されていると評価しています。

土本 今年は新たに2名の社外取締役に参画いただき、より多様な視点から活発な議論が行われることを期待しています。取締役会の多様性については昨今、取締役のスキル・マトリックスにも注目が集まっていますが、私は大局観や胆力といった資質が備わっていることがそもそもの大前提だと考えています。

森口 その点は私も同じ意見です。スキルや経験以上に、取締役一人ひとりの持つ個性や生き様、さらには自分の座標軸を環境に合わせて変えていける力も大切だと思います。倫理感とか正義感といったインテグリティが重要ではないかと。

土本 まさに今、インテグリティという言葉が浮かんた矢先に、その言葉が森口さんから発せられて嬉しく思いました。

森口 そうでしたか(笑)。今の取締役会では、一人ひとりの持つ専門性を活かしてそれぞれが異なるアプローチで、

かなり本質を突く質問を出されていて議論が充実していると思います。強いて改善点を挙げるとすれば、やはりまだどこか執行側にも社外取締役に遠慮があるような気がします。言いたいことを言わずに取締役会の承認を得ることだけにエネルギーを使うような会議にならないよう、それを避ける意味でも、社外取締役はこれまで以上に執行側の意見や考えをしっかりと聞く姿勢を意識していかなければいけないと思います。

土本 新たなボード体制では、取締役ではない執行役もこれまで同様に同席させ、取締役会での議論の内容の理解と、執行側として意見を発言できる機会を持たせるといった、運営上の工夫もしていきたいと考えています。

持続的な成長に向けて

土本 今年は取締役会において10年後、20年後のありたい姿などの議論を深めていきたいと思いますが、会議体にこだわらず、例えば札幌の再開発事業の視察などの機会にもフリーディスカッションの場を設けるなどの工夫もしていき、皆さんからの様々なご意見を伺えればと考えています。

森口 土本社長のお話を伺いながら私が感じるのは、当社にはこのようにコーポレート・ガバナンスを強化していこうとするDNAが息づいているということです。それは、証券取引所との長い取引関係や歴史的背景の中で培われたものかもしれません。持続的な成長を考えていくうえでは、このDNAを企業基盤の強みとして、まずは不動産業の展開において、東京の日本橋兜町・茅場町、大阪、名古屋、福岡、札幌

といった得意エリアで地域に密着しながら深掘りを進め、社会への貢献やESGへの取り組みを強化していくことが重要です。

土本 個性のある不動産企業になっていくことは非常に重要だと思っています。幸い、当社のホームグラウンドである日本橋兜町・茅場町エリアは、この街自体が長い歴史の中でブランドとなってきた街です。その特性を活かした街の開発を通じて街全体のバリューを上げ、その結果として当社の企業価値の向上に繋げていきたいと考えます。そして日本橋兜町・茅場町での成功体験を、次の札幌、福岡等他のエリアの開発等にも活かしていきたいと思っています。

森口 モニタリングボードになったからこそ社外取締役は、執行側が進めていくことに十分な敬意を持って、より円滑に進むよう助言機能を発揮していくことが重要です。その一方で、世界に目を向けるとこの短期間でグローバルな事業環境は激変しており、これまで経済の一体化に向かっていたグローバリゼーションは停滞し、世界で起きた事象がグローバルに影響を与える形に質的变化を見せてきています。日本の不動産企業である当社も、株式の約3割は海外機関投資家に保有いただいております。そうした海外の機関投資家からの期待に応えていくうえでも、よりグローバルな視野を養って当社の特色を活かした持続的な成長のシナリオを描いていく必要があります。

土本 そうですね。これからも森口さんをはじめとする社外取締役の方々の視点を経営に取り入れ、事業環境の変化に柔軟に対応しながら、持続的な成長を追求していきたいと思っています。

取締役に必要なのは
スキルや経験以上に
大局観、胆力、インテグリティ
だと思います



社外取締役は
これまで以上に
執行側の意見や考えを
しっかりと聞く姿勢を
意識していかなければ
いけないと思います



環境

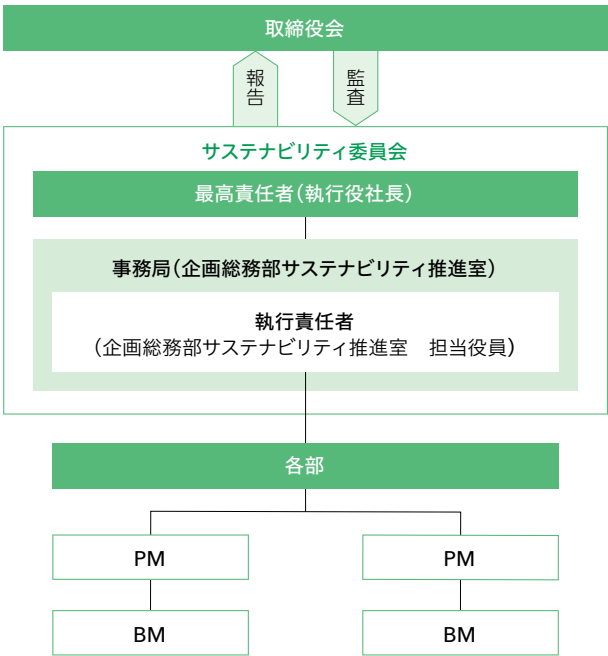
基本方針

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。

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、委員長を執行役社長、委員を執行役、執行役員および所属長で構成する「サステナビリティ委員会」を設置しています。

「サステナビリティ委員会」を中心に、気候変動など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

当社は、当社の中心事業であるビルディング事業・再開発事業などにおける不動産の開発・運用は長期間になること、かつ多くのステークホルダー（設計会社、施工会社、お客様等）と協働することを踏まえ、環境問題に適切に対応するには、サプライチェーン全体で取り組むことが重要であると認識しています。

サステナブル調達方針

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。

テナント業務における環境問題に関する方針

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くべく、テナント様向けの環境ガイドラインにおいて、気候変動・水資源・廃棄物といった環境問題に関する方針を定めています。

気候変動への取り組み

当社グループでは、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、当社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重大な（マテリアルな）課題であると認識しています。

気候変動が進むことで、海水面の上昇や異常気象などを引き起こし、社会全体に大きな影響をもたらすだけでなく、自然災害による当社グループ保有不動産の価値低下や環境規制の強化により、当社グループの事業活動にも大きな影響を与える可能性があります。

当社グループは、このような認識のもと、温室効果ガス排出量やエネルギー消費量の削減、再生可能エネルギーの活用等を進めていきます。

TCFD提言への賛同

気候変動は金融におけるシステミック・リスクであるという認識により、気候関連のリスク・機会に関する情報の開示が投資家など多くのステークホルダーから求められています。当社は2021年12月にTCFDへの賛同表明を行いました。

TCFD最終提言に沿って気候変動が当社グループのビジネスへもたらすリスク・機会について識別・評価・管理を行

い、事業のレジリエンスを高めることは、当社の持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保するためにも必要不可欠な事項であり、今後情報開示を拡充していきます。



取り組み目標と実績

当社グループでは、長期目標として2030年度までにGHG排出量を50%削減（2018年度比総量目標）、短期目標として毎年度1%以上削減（前年度比原単位目標）することを掲げています※1,※2。長期目標については、SBTイニシアティブにより、パリ協定の目標水準に整合しているとして、SBT認定を取得しました。

また、新規開発物件における環境認証取得率100%を目指しています。

項目		目標	実績(2021年度)
GHG排出量削減※1※2	長期目標	2030年までに50%削減(2018年度比総量目標)	23,576t-CO ₂
	短期目標	毎年度1%以上削減(前年度比原単位目標)	47.6kg-CO ₂ /m ²
新規開発物件における環境認証取得率※3		100%取得	100%

※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）が対象範囲

※2 温室効果ガス(GHG)排出量=Scope1+2

Scope1:事業者が所有又は管理する排出源から発生する温室効果ガスの直接排出

Scope2:電気、蒸気、熱の使用に伴う温室効果ガスの間接排出

温室効果ガス排出削減に関する国際的枠組みである「パリ協定」達成のために科学的根拠に基づいた削減目標を設定することを推奨する「SBT(Science Based Targets)イニシアティブ」より、SBT認定(1.5℃水準)を取得しています。

※3 対象とする環境認証はDBJ Green Building認証・CASBEE建築等とし、対象物件はオフィス・商業ビル(小規模物件を除く)とする。

主な取り組み

再生可能エネルギーの活用

当社は、2021年5月より順次、当社本店が所在する日証館（東京都中央区）を含む当社グループ保有の25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ることとしました。切り替えに伴い、年間約15GWh相当の再生可能エネルギーを利用し、年間約7,000トンに相当するCO₂削減を見込んでいます。

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。

各ビルの取り組みの例

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。



サステナブルファイナンス

サステナビリティ経営へのコミットメントをより強化することを目的として、評価型融資およびサステナビリティ・リンク・ローン(SLL)による資金調達を実施しました。MUFG ESG 評価において、最高位である「業界をリードするESG経営」のSランクを取得し、株式会社三菱UFJ 銀行と評価型

融資の契約を締結しました。SLLのサステナビリティ・リンク・ローン原則への適合等について、新生銀行によるSLLは、同行内で独立性を確保したサステナブルインパクト評価室が確認し、他行によるSLLは、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得しています。

実行時期	貸付人	SPT(サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット)	借入総額
2022年2月	株式会社りそな銀行	当社グループ全体の温室効果ガス(GHG)排出量を2030年までに50%削減 (2018年度比) <small>※温室効果ガス(GHG)排出量=Scope1+Scope2</small>	136億円 (2022年9月時点)
	株式会社あおぞら銀行		
	株式会社三井住友信託銀行		
	株式会社新生銀行		
2022年3月	農林中央金庫		
2022年5月	株式会社北海道銀行		
	日本生命保険相互会社		
2022年6月	株式会社千葉銀行		
2022年9月	株式会社三井住友銀行 他		

水資源への取り組み

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。

取り組み目標と実績

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ヵ月に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	
目標	2030年度までに 20% 削減 (2018年度比 原単位目標)
実績	0.70 m ³ /m ² (年換算・2021年度)

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。

各ビルの取り組みの例	
東京証券取引所ビル	
・雨水利用システムの導入	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
セントライズ栄	
・雨水、井水の有効利用	など

取引先との取り組み

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。

汚染への取り組み

当社グループでは、当社グループが保有する不動産ポートフォリオ全体における環境汚染物質等の排出を削減・抑制することを取り組むべき課題として認識し、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、汚染防止に努めます。

具体的な取り組み

・アスベスト対策

当社では、当社保有物件におけるアスベスト含有建材使用箇所の有無に関する調査、調査を受けての対策工事・対応方針の報告を定期的に行っています。

・PCBの適正処理

PCBに関して、含有機器の有無に関する調査、処分コストの報告等を定期的の実施しています。

・フロンの適正処理

各物件のフロンの排出量に関しても定期的に調査を行い、事業活動における汚染物質の削減に努めています。

廃棄物・資源利用への取り組み

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・実績

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	
目標	2030年度までに 20% 削減 (2018年度比 原単位目標)
実績	1.60 kg/m ² (2021年度)

※ 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。

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)」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しています。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CO₂固定量認証書」を取得済)。



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。

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。2021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	2019年度	2020年度	2021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	件	0	0	0

社会

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」、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
DBJ Green Building 認証							
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	

						
	北浜一丁目平和ビル	KITOKI	兜町第1平和ビル	天神平和ビル	兜町第6平和ビル	茅場町ブロードスクエア
DBJ Green Building 認証						
CASBEE	CASBEE大阪Aランク		CASBEE不動産Sランク	CASBEE不動産Sランク	CASBEE不動産Aランク	CASBEE不動産S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。

※ 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」において、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」で4スター（2021年評価：3スター）、新規開発・大規模改修に関わる「ディベロップメント・ベンチマーク」で3スター（2021年評価：3スター）を取得いたしました。また、「マネジメント体制」及び「施策の実行・計測」の両面において優れた会社に付与される「グリーンスター」を2年連続で取得いたしました。

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及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170機関に上り、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。2022年のGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,820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一層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まいります。



人材マネジメント

当社は、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るとともに、あらゆる人材に対し、能力開発およびキャリアアップの機会を公平に提供し、従業員の働きがいを高め、成長意欲と主体性を持った人材を育成していきます。

多様な人材が働きやすい職場環境や制度の整備について、積極的に取り組んでいきます。

体制（人材育成体系）

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。

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	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 制度・英語研修 海外短期留学研修	不動産基礎研修 PCスキル ITリテラシー 財務会計	※ 管理職昇進までに2つ以上の資格取得を目安
若手社員 ・・・ 新入社員	中堅社員研修 若手社員研修 新入社員研修			

主な取り組み

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。

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。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。

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ヵ月程度海外へ派遣する海外留学研修制度および3ヵ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。

普通救命講習の実施

2020年度より全役職員を対象に普通救命講習（AED講習付き）を継続的に実施しています。

	数値目標	目標年	2019年度	2020年度	2021年度
普通救命講習受講率	100%	2030年度 まで毎年	-	100%	100%

従業員向け能力開発研修

2021年度の当社の従業員向け能力開発研修時間および費用は以下のとおりです。

項目	2021年度
総研修時間（時間/年）	1,124
従業員1人当たりの研修時間（時間/年）	12.4
総研修費用（円/年）	8,473,780
従業員1人当たりの研修費用（円/年）	93,118

健康と安全

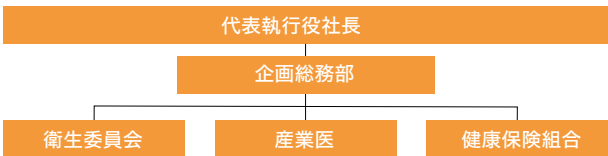
当社は、企業価値を高め事業を継続的に成長させていくには、職員が心身ともに健康であることが不可欠と考えています。職員の健康増進を図り、安全な職場環境を整備し、過重労働、労働災害の防止に努めることにより企業価値向上を目指します。また、外注先等、当社の事業に関わる重要なステークホルダーにおいても、職員の健康・安全のための取り組みの実施を要請しています。

■ 体制

代表執行役社長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。

労務担当の管理職や、各事業部における衛生委員、産業医などが委員として参加しています。



■ 健康経営の取り組み

健康課題改善の取り組み目標と実績

	項目	2021年度	数値目標(2023年度)
中期経営計画KPI	健康診断受診率	100% <input checked="" type="checkbox"/>	100%※1
	がん検診受診率	100% <input checked="" type="checkbox"/>	100%※1
	有給休暇取得率	79.6% <input checked="" type="checkbox"/>	70%以上※1
健康経営KPI	ストレスチェック受検率	100%	100%※1
	喫煙率	14.2%	10%以下
	運動習慣比率	45.1%	50%以上
	睡眠による十分な休養が 取れている人の比率	76.1%	80%以上
	適正体重者率	65.0%	70%以上
	傷病による離職者数	0人	0人
	傷病による休職者数	0人	0人
	高ストレス者率	1.7%	5%以下
	ワークエンゲージメントの 状況※2	79.3%	90%
	労働災害死亡件数	0件 <input checked="" type="checkbox"/>	0件※1

※1 毎年度の数値目標

※2 ストレスチェックにて「働きがいのある仕事だ」に「そうだ」または「まあそうだ」と回答した従業員の割合

☒を付したデータは第三者保証を受けています

従業員の健康に関わる重大な課題

- 生活習慣病の発生予防・早期発見
- メンタルヘルス不調の予防・早期発見
- 働く環境の整備

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
- 喫煙対策・禁煙支援
- 女性特有の健康課題に関するwebセミナーの実施
- 食生活改善に関するwebセミナーの実施

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
- 食事、睡眠、生活習慣、メンタルヘルス等をテーマしたe-ラーニング等の実施
- 睡眠・マインドフルネスヨガセミナーの実施
- がんセミナーの実施、がん検診費用の負担

健康経営施策への投資額

項目	2021年度
医療・健康関連費用(従業員1人当たり)	87,989円

■ 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2022」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2022」および東京都の「令和3年度東京都スポーツ推進企業」として認定されました。



多様な働き方の実現

当社は、職員一人ひとりの人格を尊重するとともに、あらゆる差別やハラスメントを排除し、安全で働きやすい職場環境を確保し、ゆとりと豊かさの実現に努めます。また、業務効率化を推進し時間外労働時間の削減に努め、職員のワークライフバランスの改善を図っています。

■ 主な取り組み

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、他の役員および職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、セクシュアル・ハラスメント、パワー・ハラスメント等のハラスメント行為を行いません。

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などにより、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	数値目標	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
女性新規採用率	30%以上	33.3%	50.0%	100%	33.3%
女性従業員比率	-	26.8%	28.3%	31.3%	35.2%
女性管理職比率	10%以上(2025年度まで)	5.1%	4.7%	5.0%	5.3%

※当社単体を対象範囲としております。

人権・労働基準

平和不動産グループは、人権尊重を事業継続のための基盤の一つと位置付け、事業活動を行う各国での労働者の人権に関する法令を遵守しています。また、世界人権宣言を含む「国際人権章典」、「労働における基本的原則及び権利に関するILO(国際労働機関)宣言」、国連グローバル・コンパクトの10原則および国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」等の人権に関する国際規範を支持、尊重します。

当社グループは、2021年12月に「平和不動産グループ人権方針」を策定し、人権への取り組みを推進していきます。

■ 主な取り組み

- 労働基準に関する企業方針の浸透
- 公式な教育や資格を持たず、社会的立場が弱いなど、機会に恵まれていなかった人の雇用および若者の失業率を改善するイニシアチブ、実習生またはインターンシップの提供等
- 労働問題に関するリスク評価
- 人種、宗教、性、年齢、性的指向、障がい、国籍に関わらない

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。(中期経営計画KPI:女性新規採用比率30%以上)

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)

顧客・地域との関係強化

当社は、企業理念に基づく持続的社会的の実現に向け、一人ひとりが社会の一員として、サステナビリティ重要課題（マテリアリティ）に沿った活動を通じ、社会課題の解決に貢献していきます。また、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。

■ 主な取り組み

「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

- 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
- 戦略的な商業店舗誘致による街の賑わい醸成
- TOKYO FM「平和不動産presents CURIOCITY」の提供
- Quizknock制作の周遊型謎解き「兜町謎解きガイドブックシリーズ」の開催（日本橋兜町・茅場町）



「KABEAT」 「teal」

サステナブルな街づくりへの取り組み

- 木造ハイブリッドビル「KITOKI」の竣工
- 「Edible KAYABAEN」プロジェクトの推進
- 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 Edible KAYABAENプロジェクトの推進

事業展開地域との関係性強化のための取り組み

- 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）
- 東京消防庁の消防活動訓練に解体予定建物を提供
- 「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
- 北海道マラソン2022への特別協賛



山王祭への参加 赤石の設置・展示（KABUTO ONE 1階アトリウム内）

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

北海道マラソン2022への特別協賛

当社は、札幌再開発事業を推進しています。アスリートの皆様に応援し、本大会を盛り上げることで、スポーツの力を活用した街づくりに貢献していきます。



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用され、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。

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。

※体制図はP55「リスクマネジメント」をご参照ください

■ 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、高い倫理観を持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。

2021年度の実績

- 政治献金：なし
- 腐敗につながる行為・疑義ある行為に起因する従業員の処分および解雇件数：なし

■ 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、不正行為等を会社として速やかに認識し、必要な措置を講ずるとともに、当社グループ会社の倫理および法令の遵守を推進するため、「コンプライアンス・ホットライン」を設置しています。

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。

リスクマネジメント

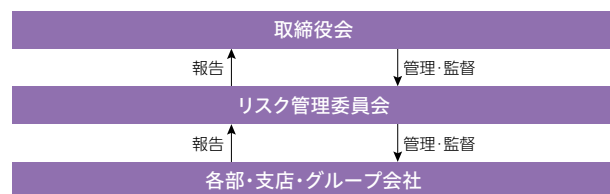
基本方針

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。

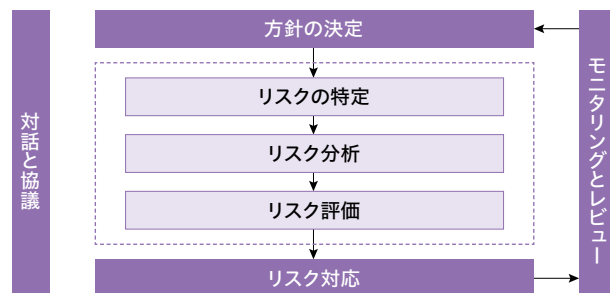
■ リスク管理体制

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、執行役社長を委員長とし、執行役、執行役員および所属長で構成するリスク管理委員会を四半期ごとに開催し、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い、重要な事案については適宜取締役会等に報告することで、取締役会がリスク管理を監督し、運用状況をレビューする体制を構築しています。なお、このリスク管理体制は、代表的なリスクマネジメントのフレームワークであるISO31000を参照しています。

リスク管理体制図



リスク管理プロセス



主要なリスク

当社は、当社グループにおけるリスク管理の実行を経営に係る重要課題と認識し、以下のリスクに区分して管理しています。その中でも特に経営に与える影響が大きく、重点的に管理すべきリスクを「モニタリング対象リスク」として抽出して管理しています。

- 不動産関連リスク
- リーガルリスク
- 財務リスク

- 情報・セキュリティリスク
- 労務リスク(健康と安全)
- 経営全般に関するリスク
- ESG関連リスク(気候変動・腐敗防止等)

また、以下のリスクに関しても管理を行っており、重要な事案については、取締役会へ報告し、対応を審議しています。

- 不動産投資リスク
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、その結果を執行役会に報告しています。

- 事業継続計画(BCP)
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。

■ 法令違反、社会・環境(ESG)問題を含む訴訟に備えての引当金について

2021年度以前の事案に起因した将来発生可能性の高い罰金・和解金に関連して、2022年3月期末時点において、重要な引当金の計上はありません。

■ 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。

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

体制

- 2011 ● 報酬委員会設置
- 2015 ● 指名委員会設置
- 2020 ● サステナビリティ委員会設置
- 2021 ● 独立社外取締役会議設置
- 2022 ● 指名委員会等設置会社へ移行

規則・制度

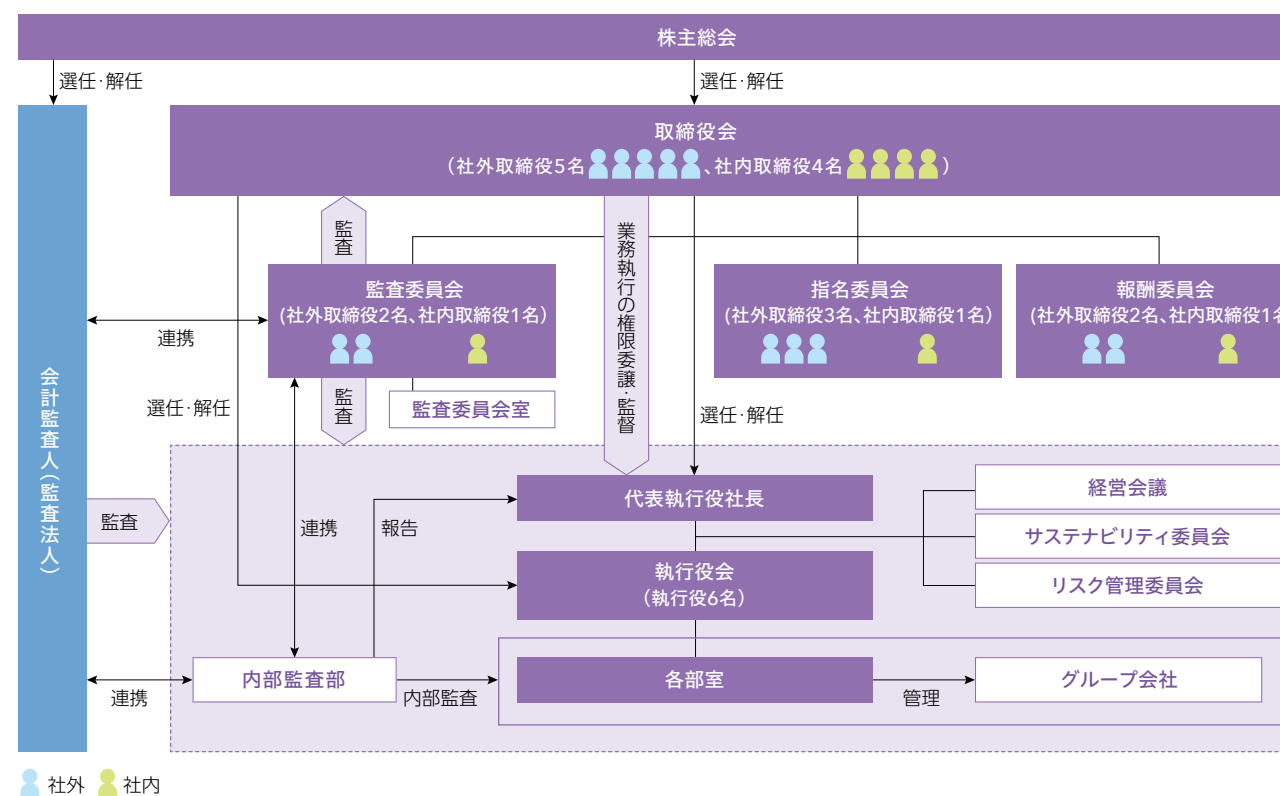
- 2015 ● コーポレート・ガバナンス・ガイドライン制定
- 独立役員の独立性判断基準制定
- 2016 ● 取締役会の実効性評価導入
- 2018 ● 指名・報酬委員会の委員長および委員の過半数を社外取締役とする規則改正
- 2019 ● 取締役の任期短縮(2年→1年)
- 業績連動型株式報酬(中長期インセンティブ)導入
- 2021 ● 従業員向け株式給付信託導入

コーポレート・ガバナンス体制

2022年6月24日現在

指名委員会等設置会社への移行

- 取締役会は社外取締役を過半数としてモニタリングに適した構成とし、執行役への大幅な業務執行の委任を進め、機動的な経営の推進を可能とする体制としました。
- 指名・監査・報酬委員会の委員長は社外取締役とし、各委員会の独立性および客観性を確保しました。
- 監査機能強化の観点から、監査委員会には常勤監査委員を選定しました。



取締役会

取締役会は取締役9名(うち女性1名)で構成しており、議長は取締役代表執行役社長が務めることとしております。

取締役会は、経営の基本方針の決定、取締役および執行役の職務の執行の監督を行います。

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を決議し、その他の業務執行については執行役に委任しています。

取締役会は、定款に定める員数である11名以内とし、過半数の独立社外取締役を選任しています。

取締役の選任に当たっては、ジェンダー等の多様性や規模の観点を考慮するほか、当社の経営戦略に照らし取締役が備えるべき知識・経験・能力等について、必要なスキル等を特定のうえ、経営環境や事業特性等に応じた適切な組み合わせを考慮して選任しています。また、社外取締役には他社での経営経験を有する者を含めることとしています。

指名委員会

指名委員会は、取締役会で選定された3名以上の委員で構成し、独立性および客観性確保の観点からその委員長は社外取締役とします。

指名委員会は、株主総会に提出する取締役の選解任に関する議案の内容の決定、取締役の選解任に関する基準の策定等を行います。

指名委員会は、取締役会または執行役社長からの諮問に基づき、執行役の選解任、執行役社長の後継者計画に関する事項等についての意見を答申します。

当社は、経営陣幹部の選解任、取締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。

監査委員会

監査委員会は、取締役会で選定された3名以上の委員で構成し、独立性および客観性確保の観点からその委員長は社外取締役とします。また、監査機能強化の観点から常勤監査委員を選定します。

監査委員会は、取締役および執行役の職務の執行の監査および監査報告の作成、会計監査人の選任および解任ならびに不再任に関する議案の内容の決定等を行います。

報酬委員会

報酬委員会は、取締役会で選定された3名以上の委員で構成し、独立性および客観性確保の観点からその委員長は社外取締役とします。

報酬委員会は、取締役および執行役の個人別の報酬等の内容に係る決定に関する方針の決定、取締役および執行役の個人別の報酬等の内容の決定等を行います。

執行役会

執行役会は執行役6名で構成しております。また、議事の運営は執行役社長が行うこととしております。重要な業務を執行するほか、取締役会への付議事項を事前審議しています。

経営会議

経営会議は執行役社長および役付執行役で構成し、議事の進行は執行役社長が行うこととしております。当社の経営戦略に関する方向性等を協議しております。

サステナビリティ委員会

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、委員長を執行役社長、委員を執行役、執行役員および所属長で構成する「サステナビリティ委員会」を設置しております。

本委員会にて、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングすることにより、サステナビリティ経営の実効性向上を図っています。

リスク管理委員会

当社は、リスク管理の最高責任者を執行役社長とし、執行役、執行役員および所属長で構成する「リスク管理委員会」を設置し、当社グループに係るリスク全般の把握およびリスク顕在時の対応を適切に行うことに努めています。

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。

取締役の構成とスキル・マトリックス

中期経営計画「Challenge & Progress」の実現に向け、取締役会がその意思決定機能および経営の監督機能を適切に発揮するために備えるべき専門知識や経験として、「企業経営」、「財務・会計」、「法務」、「国際性」、「金融・証券」、「企画・営業」「DX・IT」をスキルセットとしています。

取締役		在任期間	企業経営	財務・会計	法務	国際性	金融・証券	企画・営業	DX・IT	委員会			取締役会出席状況 (2021年度)
										指名	監査	報酬	
土本 清幸		5年	●				●	●		●		●	14回/14回(100%)
山田 和雄		11年	●	●				●					14回/14回(100%)
青山 誉久		—	●	●				●					—
小林 大輔		—	●	●				●			●		—
増井 喜一郎	社外・独立	5年					●	●		★			14回/14回(100%)
森口 隆宏	社外・独立	2年	●	●		●	●	●		●		★	14回/14回(100%)
宇都宮 純子	社外・独立	2年			●					●	●		14回/14回(100%)
山田 英司	社外・独立	—	●					●	●			●	—
山口 光信	社外・独立	—		●		●					★		—

★委員長 ※上記一覧表は、取締役の有するすべてのスキルを表すものではありません。

社外取締役の選任理由

氏名	独立役員 (注)	選任理由
増井 喜一郎	○	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、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言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に役員人事等に関し、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。今後も社外取締役として、取締役会および委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、社外取締役として選任しております。
森口 隆宏	○	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、業務執行に対する独立した客観的立場からの監督や経営への助言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、社外取締役として、取締役会および委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、社外取締役として選任しております。
宇都宮 純子	○	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、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言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、社外取締役として、取締役会および委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、社外取締役として選任しております。
山田 英司	○	データ通信やシステム開発分野等における豊富な経験と経営者としての高い見識を有しており、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たすことにより、社外取締役として、取締役会および委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、社外取締役として選任しております。(2022年6月就任)
山口 光信	○	公認会計士としての高い専門性を備え、財務会計および監査の分野における豊富な経験と、国際的な業務経験を有しており、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たすことにより、社外取締役として、取締役会および委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、社外取締役として選任しております。(2022年6月就任)

(注)社外取締役の独立性・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

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。

● 執行役を兼務する取締役については、執行役としての報酬のみを支給するものとする。

● 取締役(執行役を兼務する取締役を除く。)および監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員の報酬は、その役割等の観点から、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。

● 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。ただし、代表執行役社長については、個人評価およびこれに伴う役位別の月額固定報酬を基準とした支給は行わないものとする。

- 執行役および執行役員が解任された場合や、故意または重大な過失等により、会社に損害を与えた場合等には、報酬委員会の決定に基づき、賞与を不支給または一部減額とすることができる。

- 執行役員の賞与については、執行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執行役および執行役員の退任時にこれを行うものとする。

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(2021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)	312(32)	183(32)	98	31	9(4)
監査役(うち社外監査役)	58(37)	58(37)	-	-	5(4)
合計(うち社外役員)	370(69)	241(69)	98	31	14(8)

- (注) 1. 上記には、2021年6月24日開催の第101回定時株主総会終結の時をもって退任した監査役1名(社外監査役)を含んでいます。
2. 取締役の報酬等の額は、2008年6月26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。なお、上記の取締役の報酬等の額には、業績連動型株式報酬として当事業年度に費用計上した31百万円を含んでいます。
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。当該議決時点の対象となる監査役の員数は4名です。

取締役トレーニング

当社は、社外取締役の就任時に、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。

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、報酬委員会決議により定める株式給付規程に定めるものとする。

役員報酬の構成割合

- 執行役(取締役を兼務する執行役を含む。)の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(執行役を兼務する取締役を除く。)の報酬は、その役割等の観点から、基本報酬のみで構成されており、金銭報酬の額、業績連動報酬等の額または非金銭報酬等の額の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針はございません。

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を行い、取締役会の実効性強化を図ります。

2021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2021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、2021年度における取締役会は、より中長期的な経営に関する議論や、指名委員会等設置会社へ移行後における実効的な

取締役会運営に向けた取り組みの必要性など、新たに一定の課題を認識したものの、独立社外取締役会議を設置し、社外取締役間の情報共有を図る場を設けるなど、審議のより一層の向上が図られており、全体としては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。

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、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。

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。情報開示にあたっては、関係法令等を遵守するとともに当社の事業活動をご理解いただくために、経営戦略や財務情報等を積極的に開示していきます。適時開示規則や関係法令等に該当しない情報についても、投資判断に資すると判断される情報については、当社ホームページ等を通じて速やかに開示しています。

機関投資家、個人投資家向け説明会の実施

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



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。2021年度は日興アイ・アール株式会社の2021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 銅賞」を受賞しました。



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3,000円相当のWEBカタログギフト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5,000円相当のWEBカタログギフトカードを贈呈いたします。

		<div>割当基準日</div> <div>3月末日</div>
		<div>贈呈時期</div> <div>6月下旬※</div>

※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。

役員一覧

(2022年6月24日現在)

取締役



取締役
代表執行役社長
土本 清幸

指名委員会委員
報酬委員会委員

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(現任)
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
当社社長執行役員
2022年6月 当社代表執行役社長(現任)



取締役
代表執行役専務
社長補佐
山田 和雄

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
当社開発推進部、不動産投資事業部管掌(現任)
2022年6月 当社代表執行役専務(現任)
当社社長補佐(現任)



取締役
執行役
青山 誉久

1993年4月 当社入社
2014年6月 当社財務部長
2017年6月 当社不動産営業部長
2018年6月 当社ビルディング事業部長
2020年6月 当社執行役員
当社不動産投資事業部管掌
当社不動産投資事業部長
2022年6月 当社取締役(現任)
当社執行役(現任)
当社企画総務部、財務部、法務室管掌(現任)
当社企画総務部長兼法務室長(現任)



取締役
小林 大輔

常勤監査委員

1993年4月 当社入社
2006年8月 当社総務部兼IR室
2013年6月 当社賃貸事業本部名古屋支店長
2020年6月 平和不動産アセットマネジメント株式会社出向取締役業務企画本部長
2022年6月 当社取締役(現任)

執行役

代表執行役社長 **土本 清幸**

代表執行役専務 **山田 和雄** 社長補佐、開発推進部、不動産投資事業部管掌

執行役常務 **中尾 友治** ビルディング事業部管掌

執行役 **水田 廣樹** 地域共創部管掌

執行役 **瀬尾 宣浩** 不動産投資事業部管掌、不動産投資事業部長

執行役 **青山 誉久** 企画総務部、財務部、法務室管掌、企画総務部長兼法務室長

執行役員

執行役員 **松本 直之** 財務部管掌、財務部長

特任執行役員 **下村 昌作** 監査委員会室管掌



取締役(社外)
増井 喜一郎

指名委員会委員長

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・専務理事
2008年7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)
2022年6月 アイザワ証券グループ株式会社社外取締役(現任)



取締役(社外)
森口 隆宏

指名委員会委員
報酬委員会委員長

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 ユニオンバンク・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 同社シニアアドバイザー
2020年6月 当社社外取締役(現任)



取締役(社外)
宇都宮 純子

指名委員会委員
監査委員会委員

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
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 株式会社ソラスタ社外監査役
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 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 ベ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)
山田 英司

報酬委員会委員

1978年4月 日本電信電話公社(現日本電信電話株式会社)入社
2005年6月 株式会社エヌ・ティ・ティ・データ執行役員
2011年6月 同社取締役常務執行役員
2012年6月 同社代表取締役副社長執行役員
2015年6月 同社顧問
日本電子計算株式会社代表取締役社長
2017年6月 株式会社千葉興業銀行社外取締役(現任)
2021年6月 日本電子計算株式会社顧問(現任)
株式会社極洋社外取締役(現任)
2022年6月 当社社外取締役(現任)



取締役(社外)
山口 光信

監査委員会委員長

1983年9月 監査法人太田哲三事務所(現EY新日本有限責任監査法人)入所
1987年8月 公認会計士登録
1996年7月 米国アーンスト&ヤング会計事務所デトロイト事務所駐在
2001年5月 監査法人太田昭和センチュリー(現EY新日本有限責任監査法人)社員
2007年5月 新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)代表社員
2020年7月 山口公認会計士事務所開設所長(現任)
2021年6月 株式会社メイテック社外監査役(現任)
2022年6月 当社社外取締役(現任)

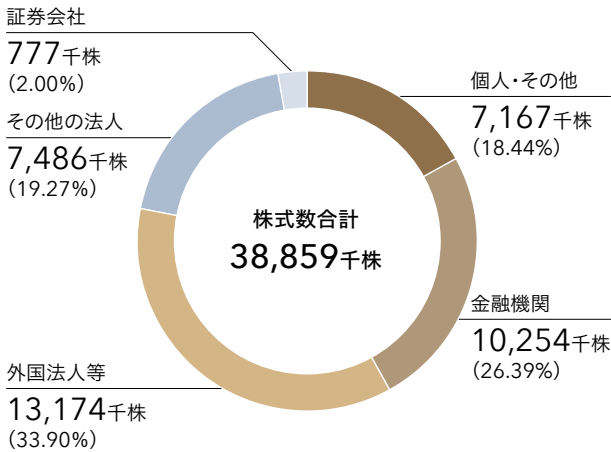
株式情報

(2022年3月31日現在)

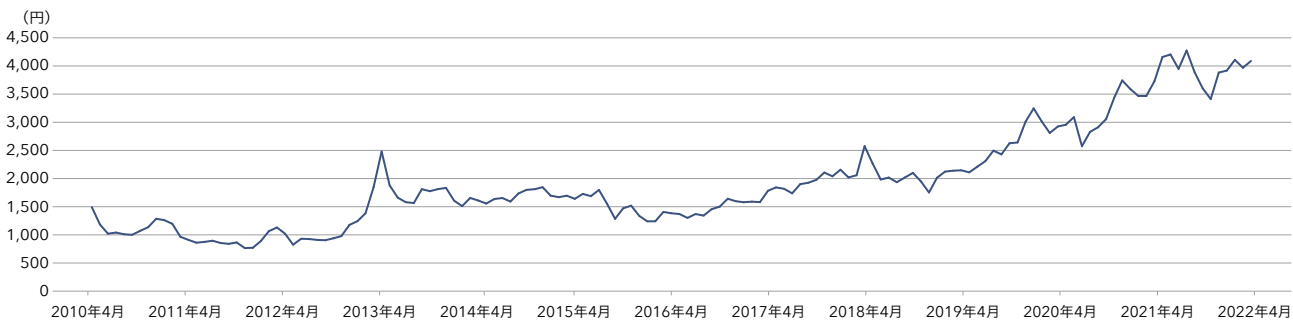
株式の状況

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	17,324名

所有者別株式数分布状況



株価推移 (2010年4月～2022年3月/月間)



※ 金額は各月終値を記載

※ 当社は2012年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行ったため、当該併合の影響を考慮して記載しています。

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

(2022年6月24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	代表執行役社長 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	東京プライム市場・名古屋プレミアム市場・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、管理ならびに売却等 2.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資産運用および不動産の仲介等
従業員数	91名(単体)／240名(連結)(2022年3月31日現在)

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

