平成 26 年４月 30 日

各　　位

東京都中央区日本橋兜町１番１０号
平 和 不 動 産 株 式 会 社
代 表 取 締 役 社 長　岩 熊 博 之
(コード番号 8803)東京・名古屋市場第一部・福岡・札幌
問合せ先　取締役常務執行役員　山田和雄
ＴＥＬ　０３－３６６６－０１８３

「中長期経営計画 over the “NEXT DECADE”」策定のお知らせ

この度、平和不動産グループは、平成 26 年度（2014 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までを計画期間とする「中長期経営計画 over the “NEXT DECADE”」を策定いたしましたので、お知らせします。

１．前中期経営計画の実績

平成 23 年度（2011 年度）から平成 25 年度（2013 年度）までを計画対象期間とした「中期経営計画 2013 将来への礎」では、「事業資産の収益性の向上」、「財務基盤の安定化」および「将来の成長への布石」を基本戦略として掲げ、賃貸事業資産の取得や入替え、株式会社東京証券会館の子会社化、ビルの省エネ・耐震性能の向上および資産管理効率の向上を進めるなど賃貸事業の収益性強化を進めるとともに、平和不動産リート投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社の受託資産の拡大等リート事業の推進に取り組み、また、再開発用地の取得を進めながら財務の改善を図り、連結営業利益、連結経常利益、D/E レシオの各計数目標をすべて達成しました。

【前中期経営計画の計数目標と実績値】

		平成 23 年度 (2011 年度)	平成 24 年度 (2012 年度)	平成 25 年度 (2013 年度)
連結営業利益	目標	65 億円	65 億円	70 億円
	実績	70 億円	73 億円	80 億円
連結経常利益	目標	34 億円	38 億円	45 億円
	実績	39 億円	46 億円	56 億円
D/E レシオ	目標	2.7 倍	2.4 倍	2.1 倍
	実績	2.6 倍	2.2 倍	2.0 倍

２．新「中長期経営計画 over the “NEXT DECADE”」

⑴　10 年後のビジョン

当社は、昭和 22 年（1947 年）、証券取引所ビルの賃貸事業を目的に設立され、以後、全国主要都市におけるオフィスや商業施設の賃貸事業、住宅の分譲・賃貸事業等を中心に事業領域を拡大し、また、近年にあっては、平和不動産リート投資法人のスポンサーとしてアセット・マネジメント事業やプロパティ・マネジメント事業による収益基盤を強化するなど事業基盤の拡大を進めてきました。

当社は、これからの 10 年、街づくりに貢献する会社という次のステージを目指します。

平成 23 年（2011 年）2 月、当社は、本店所在地であり、また、日本取引所グループおよび東京証券取引所が所在する日本橋兜町・茅場町地区の再開発（日本橋兜町再開発）を推進する方針を定め、これまで、地域の関係者との協議や開発用地の取得を進めてきました。

この街は、日本を代表する“証券の街　兜町”として発展してきましたが、情報通信の発達等社会環境が変化するなか、株券売買立会場の閉鎖や証券会社の移転が進むなどにより来街者が減少してきました。日本橋兜町・茅場町地区は、都心にあり、東京駅や羽田・成田両国際空港へのアクセスも良好なエリアである一方、全国の多くの中心市街地にみられるような、街区ブロックの小ささ、建物の築年数の経過、多数に分散した地権といった再活性化を難しくする要素を持っています。

当社では、これまでの大阪証券取引所ビルや名古屋証券取引所ビルの建替事業等を通じて、街の再活性化に一定の役割を果たしてきた経験を活かし、日本橋兜町再開発を起点として、街づくりに貢献する会社に成長し、中長期的な成長の基盤の確立を目指します。

⑵　重点戦略

日本橋兜町再開発の第 1 期プロジェクトの竣工を目指す今後 5 年間、以下に掲げる戦略に重点を置いて事業を推進します。

①　日本橋兜町再活性化プロジェクト
②　ビル賃貸事業のブラッシュアップ
③　リートＡＭ事業等フィービジネスの拡大
④　体制の強化と財務規律の維持

⑶　計数目標（今後 3 期間）

	平成 26 年度 （2014 年度）	平成 27 年度 （2015 年度）	平成 28 年度 （2016 年度）
連結営業利益	74 億円	69 億円	72 億円
連結経常利益	50 億円	47 億円	50 億円
Ｄ/Ｅレシオ	1.9 倍	1.8 倍	1.7 倍

＊　本計画が終了する 10 年後の連結営業利益を 100 億円台の水準に伸長させることを目指します。

以上

平和不動産株式会社

中長期経営計画 over the “*NEXT DECADE*”

2015/3期 ー 2024/3期

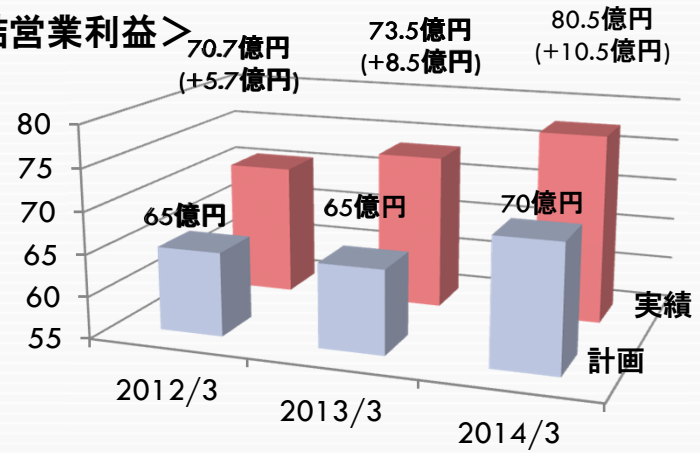
平成 26年 4月 30日

Copyright © 2014HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.

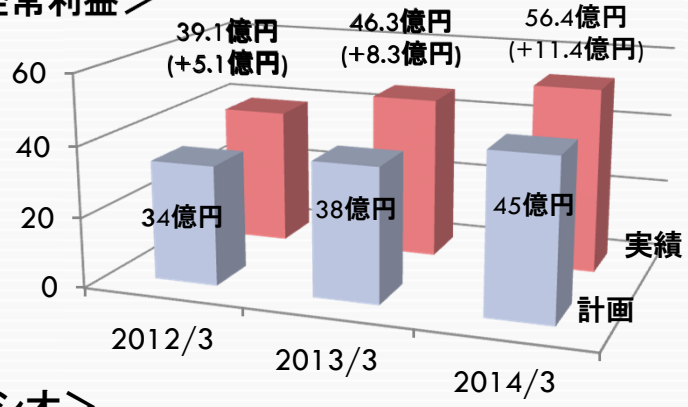
前 中期経営計画の総括（2012/3期～2014/3期）

平和不動産株式会社
安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する

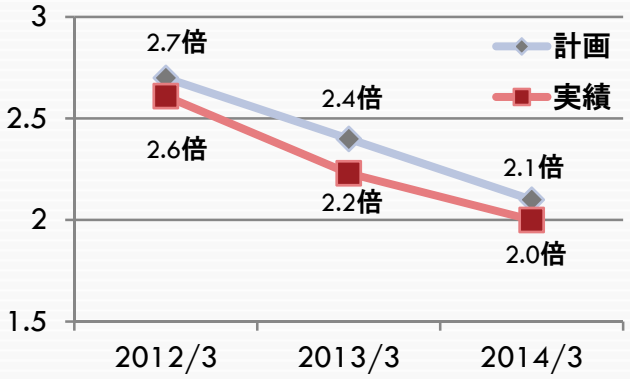
＜連結営業利益＞



＜連結経常利益＞



＜D/Eレシオ＞



＜前 中期経営計画の基本戦略＞

1. 事業資産の収益性の向上

2. 財務基盤の安定化

3. 将来の成長への布石

【主な取組実績】

- 兜町第1平和ビル等賃貸事業資産の取得
- ㈱東京証券会館の子会社化
- 省エネ・耐震性能の向上
- 資産管理効率の向上
- 平和不動産リート投資法人への物件売却等による資産の圧縮
- 平和不動産アセットマネジメント㈱における受託資産の拡大
- 有利子負債の削減及び金融コストの縮減
- 日本橋兜町再開発に向けた開発用地の取得

全計数目標達成

Copyright © 2014 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.

新「中長期経営計画」

over the “NEXT DECADE”

－　平和不動産のこれからの10年　－

Copyright © 2014 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.

“NEXT DECADE” ビジョン

平和不動産株式会社
安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する

新たな成長ステージへ

設立

証券取引所ビル賃貸運営



事業の拡大

資産ポートフォリオの拡充
安心安全・省エネ性能の向上
リートAM事業等事業領域の拡大















札幌
仙台
広島
名古屋
東京
福岡
大阪

これからの10年

街づくりに貢献する会社へ

日本橋兜町再開発を起点に

兜町と同様の課題を持つ市街地の再活性化に展開

Copyright © 2014 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.

今後5年間の重点戦略

平和不動産株式会社
安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する

街づくりが幕を開ける5年間
“再開発プロジェクトの推進”と“ビル賃貸事業等の収益基盤強化”
を両輪に事業を推進します。



1. 日本橋兜町再活性化プロジェクト



2. ビル賃貸事業のブラッシュアップ



3. リートAM事業等フィービジネスの拡大



体制の強化と財務規律の維持

重点戦略の遂行に適した組織体制を構築するとともに、
再開発を推進するに足りる財務体質の維持向上を図ります。

Copyright © 2014 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.



1. 日本橋兜町再活性化プロジェクト

**日本橋兜町再活性化に向けたリーディング・アクションを推進し、
地域、証券業界、共同事業者等と協調しつつ、
再開発第1期プロジェクトの竣工を目指します。**

- 「日本橋兜町街づくりビジョン」の策定
  “兜町らしい” 街づくりの提案とムーブメントの始動
- 5年後を目途に第1期プロジェクトを竣工
- 今後5年間で100～200億円程度の再開発投資を想定

Copyright © 2014 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.



2. ビル賃貸事業のブラッシュアップ

**賃貸事業資産の入替え、資産拡大を推進するとともに、
収益性の改善に注力し、
再開発推進の足腰となる収益基盤をより強固なものとします。**

ポートフォリオの入替え
ポートフォリオの質と収益性の向上を追求

賃貸事業資産の拡大
投資バランスを考慮しつつ、5年間で最大200億円の資産を厳選取得

新築プロジェクトの推進
北浜一丁目プロジェクト、名古屋栄S3プロジェクトの2015年中の竣工

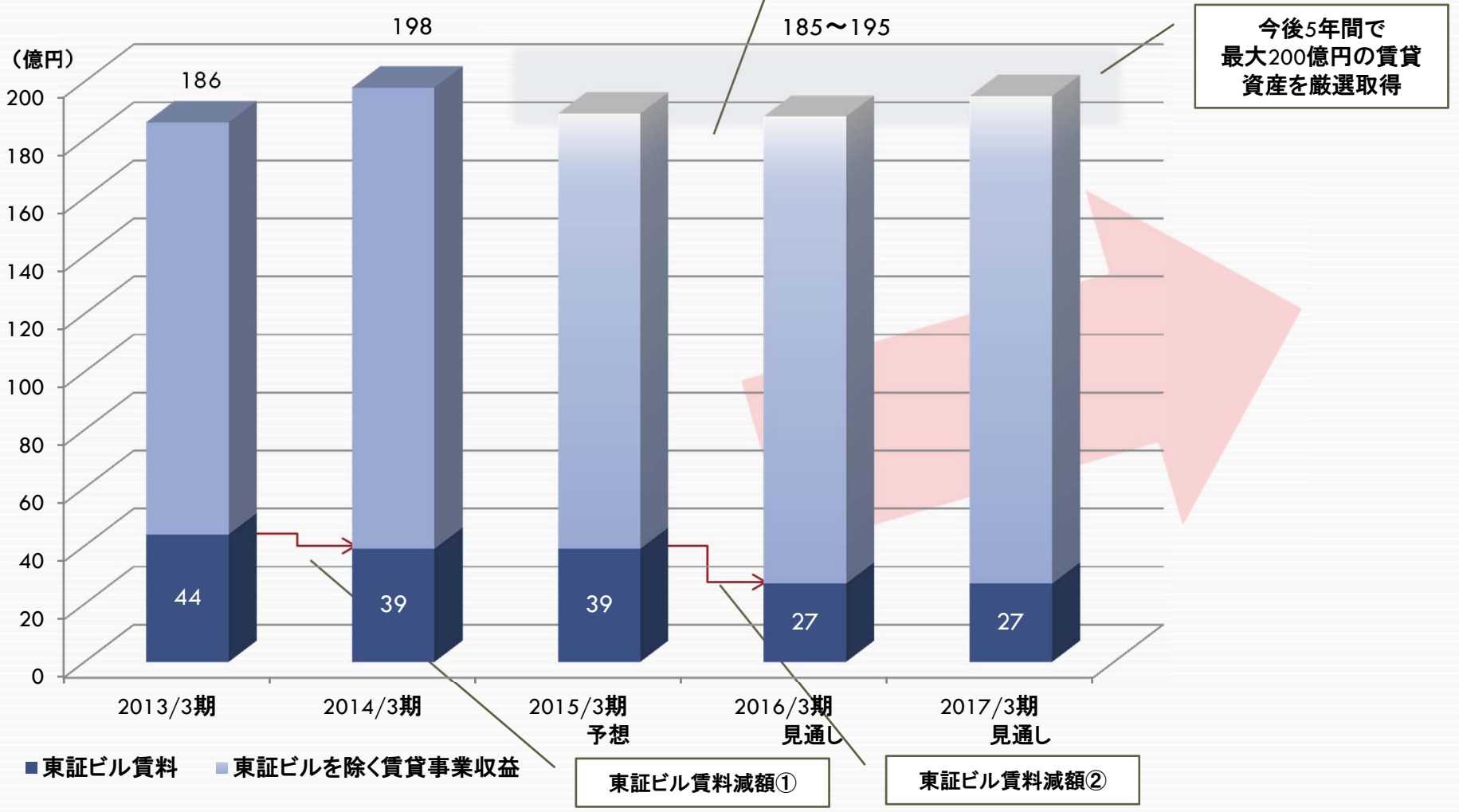
Copyright © 2014 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.

賃貸事業セグメントの売上見通し

平和不動産株式会社
安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する

東証ビル賃料減額を吸収し増収基調へ

大阪北浜pj竣工
名古屋栄pj竣工



今後5年間で
最大200億円の賃貸
資産を厳選取得

Copyright © 2014 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.



3. リートAM事業等フィービジネスの拡大

**平和不動産リート投資法人のスポンサーとして、
平和不動産アセットマネジメントの受託資産の拡大と質の向上をサポートするなど、
フィービジネスによる収益の拡大を図ります。**

平和不動産アセットマネジメントの受託資産の拡大
平和不動産リート投資法人とのバリューチェーンの一層の推進

PM・BM事業、仲介事業の安定的拡大
リート向け住宅開発事業等による収益補完

Copyright © 2014 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.

今後3期間の計数目標(連結)

平和不動産株式会社
安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期
営業利益	74億円	69億円	72億円
経常利益	50億円	47億円	50億円
D/Eレシオ	1.9倍	1.8倍	1.7倍



2017年3月期から成長軌道を描き
“NEXT DECADE”終期には連結営業利益100億円台へ

Copyright © 2014 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD All Rights Reserved.