

HEIWA REAL ESTATE GROUP

---

# 2027年3月期 第1四半期 決算補足説明資料

2026.7.31

## 2027年3月期 第1四半期 トピックス

### <連結業績>

- 2027年3月期第1四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が減少（期初計画どおり）したことから、前年同期と比較して減収減益。賃貸収益および利益は前年同期と比較して増収増益。
- 物件売却については、第2四半期に約20億円の物件売却益を計上する見込みであり、契約ベースで約95%の進捗となる予定であることから、計画通りに推移。

### <中期経営計画の進捗>

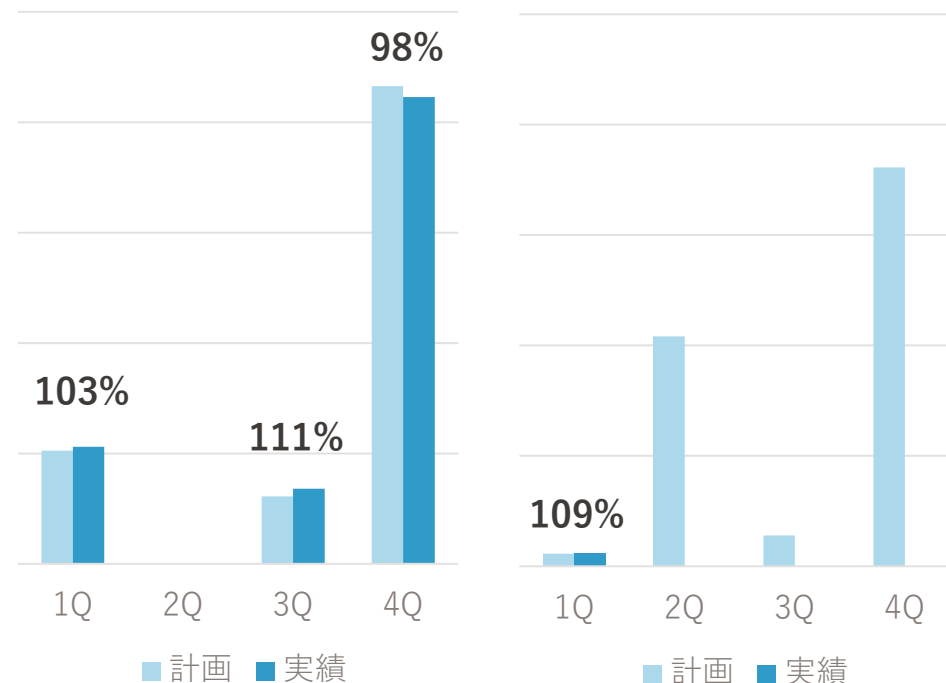
- 大成建設株式会社との資本業務提携に基づき、同社およびMINOR INTERNATIONAL PCL.と共同で、旧京都新聞本社ビルを活用したホテル開発プロジェクト「（仮称）Avani Kyoto」を事業化。
- 平和不動産リート投資法人の公募増資（6年連続）に際し、物件売却による成長サポートを実施することにより、当社グループの収益を拡大。
- 独立系資産運用会社および金融スタートアップ向けサービスオフィス「FinGATE」を札幌へ新規展開。
- SAPPORO ONE（大通西4南地区第一種市街地再開発事業）のオフィス部分において、LEED GOLD予備認証、CASBEE不動産Sランクを取得。
- 大阪証券取引所ビルにおいて、当社初となるオフサイトコーポレートPPAを導入。

### <物件売却益の推移>

【2026年3月期】

【2027年3月期】

%は対四半期計画進捗率



# 2027年3月期 第1四半期 連結業績

- 2027年3月期第1四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が減少（期初計画どおり）したことから、前年同期と比較して減収減益。  
賃貸収益および利益は前年同期と比較して増収増益。
- 物件売却については、第2四半期に約20億円の物件売却益を計上する見込みであり、契約ベースで約95%の進捗となる予定であることから、計画通りに推移。

|                       | 2025.6期 | 2026.6期 | 前期比額   | 前期比率    | 2027年3月期<br>通期予想（※1） | 通期予想（※1）<br>に対する進捗率 |
|-----------------------|---------|---------|--------|---------|----------------------|---------------------|
| 売上高（百万円）              | 13,123  | 11,021  | △2,102 | △16.0%  | 63,800               | 17.3%               |
| ビルディング事業              | 12,419  | 10,156  | △2,263 | △18.2%  | 58,900               | 17.2%               |
| アセットマネジメント事業          | 703     | 864     | +161   | +22.9%  | 4,900                | 17.6%               |
| 営業利益（百万円）             | 3,438   | 2,787   | △650   | △18.9%  | 15,800               | 17.6%               |
| ビルディング事業              | 3,657   | 2,897   | △760   | △20.8%  | 15,300               | 18.9%               |
| アセットマネジメント事業          | 318     | 422     | +103   | +32.4%  | 2,900                | 14.6%               |
| 全社・消去                 | △537    | △531    | +6     | —       | △2,400               | —                   |
| 経常利益（百万円）             | 3,114   | 2,372   | △742   | △23.8%  | 13,000               | 18.2%               |
| 特別利益（百万円）             | 519     | 514     | △5     | △1.0%   |                      |                     |
| 特別損失（百万円）             | 2       | 23      | +20    | +785.9% |                      |                     |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益（百万円） | 2,258   | 1,618   | △640   | △28.3%  | 11,500               | 14.1%               |
| EPS（1株あたり四半期純利益）（円）※2 | 33.83   | 24.50   | △9.33  | △27.6%  | 174.06               | 14.1%               |

※1 2026年4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。

# 2027年3月期 第1四半期 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

|           | 2025.6期 | 2026.6期 | 前期比額   | 前期比率   | 主な増減要因                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|---------|---------|--------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 売上高（百万円）  | 12,419  | 10,156  | △2,263 | △18.2% | <ul style="list-style-type: none"><li>● 賃貸収益<br/>ホテルの収益増加及び増額改定に伴う賃貸収益の増加等により増収。<ul style="list-style-type: none"><li>・ ホテルの収益増加：約7億円</li><li>・ 物件取得による増収：約1億円</li><li>・ 増額改定等による増収：約1億円</li></ul>※26年6月末時点での連結空室率：2.24%</li><li>・ 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約1億円</li><li>● 物件売却収入<br/>棚卸資産売却の減少により減収。（札幌オフィス）<br/>前年同期は大阪オフィス、札幌オフィス（持分一部）を売却</li></ul> |
| 賃貸収益      | 7,069   | 7,908   | +839   | +11.9% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| うちホテル収益   | 782     | 1,445   | +662   | +84.6% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 物件売却収入    | 4,825   | 1,823   | △3,002 | △62.2% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| その他       | 525     | 424     | △100   | △19.1% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 営業利益（百万円） | 3,657   | 2,897   | △760   | △20.8% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| うち物件売却益   | 1,059   | 124     | △934   | △88.3% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## ■アセットマネジメント事業

|              | 2025.6期 | 2026.6期 | 前期比額 | 前期比率   | 主な増減要因                                                                                  |
|--------------|---------|---------|------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 売上高（百万円）     | 703     | 864     | +161 | +22.9% | <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の増収等により増収増益</li></ul> |
| アセットマネジメント収益 | 542     | 651     | +108 | +20.0% |                                                                                         |
| 仲介手数料        | 160     | 213     | +52  | +32.6% |                                                                                         |
| 営業利益（百万円）    | 318     | 422     | +103 | +32.4% |                                                                                         |

# 2027年3月期 第1四半期 連結貸借対照表

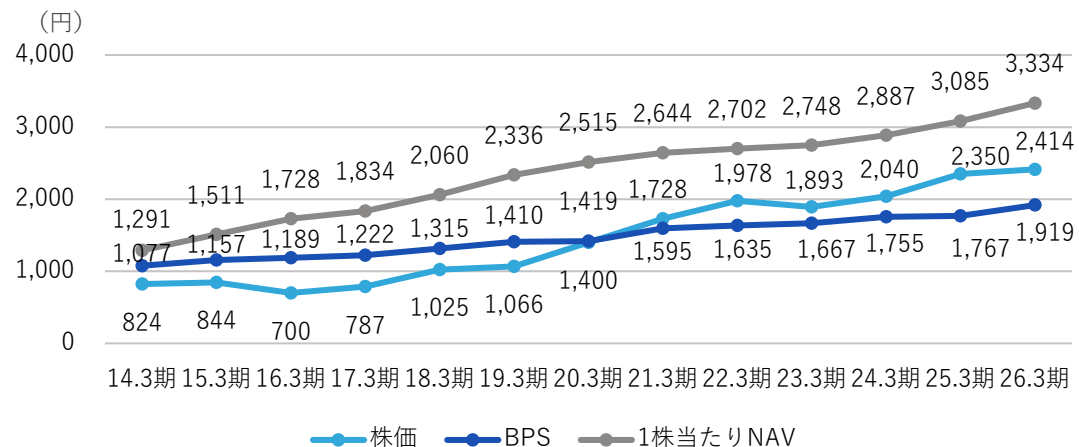
● 賃貸レジデンスの取得等があった一方、配当の支払等により、資産が減少。また、有利子負債の減少等に伴い、負債が減少。

|              | 2026.3期 | 2026.6期 | 前期比額   | 主な増減要因                                           |
|--------------|---------|---------|--------|--------------------------------------------------|
| 資産合計（百万円）    | 451,838 | 446,135 | △5,703 |                                                  |
| 流動資産         | 93,373  | 86,002  | △7,371 | ● 現金及び預金・有価証券<br>賃貸レジデンスの取得資金及び配当の支払い等により減少      |
| 現金及び預金・有価証券  | 31,115  | 23,310  | △7,805 |                                                  |
| 棚卸資産（営業出資含む） | 58,377  | 58,007  | △370   | ● 棚卸資産<br>札幌オフィスの売却等により減少                        |
| その他流動資産      | 3,879   | 4,684   | +804   |                                                  |
| 固定資産         | 358,184 | 359,863 | +1,679 |                                                  |
| 有形固定資産       | 272,043 | 273,861 | +1,817 | ● 有形固定資産<br>賃貸レジデンス取得等により増加                      |
| 無形固定資産       | 31,113  | 31,103  | △10    |                                                  |
| 投資その他資産      | 55,026  | 54,898  | △128   |                                                  |
| 繰延資産         | 280     | 269     | △11    |                                                  |
| 負債純資産合計（百万円） | 451,838 | 446,135 | △5,703 |                                                  |
| 負債           | 325,075 | 322,436 | △2,638 |                                                  |
| 有利子負債        | 272,683 | 270,674 | △2,009 | ● 有利子負債 ネットD/Eレシオ：2.0倍（2026年6月末時点）               |
| その他負債        | 52,392  | 51,762  | △629   |                                                  |
| 純資産          | 126,763 | 123,698 | △3,064 |                                                  |
| 株主資本         | 89,916  | 87,402  | △2,514 | ● 株主資本<br>配当の支払い等により減少                           |
| その他有価証券評価差額金 | 20,526  | 19,953  | △573   | ● その他有価証券評価差額金<br>政策保有株式の縮減および投資有価証券の時価評価下落に伴い減少 |
| 繰延ヘッジ損益      | 311     | 335     | +23    |                                                  |
| 土地再評価差額金     | 16,008  | 16,008  | －      |                                                  |

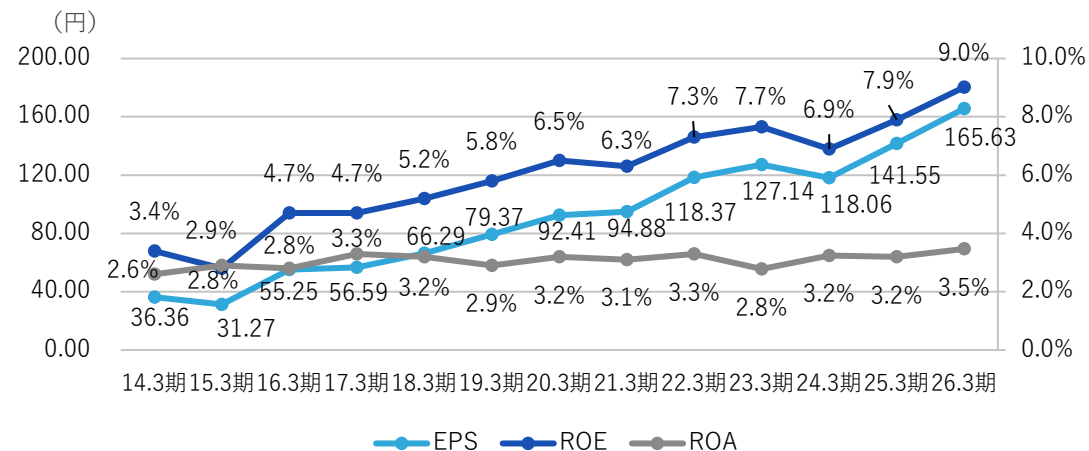
※ 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他（一部）、社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金、長期未払金であります。

# 経営指標等

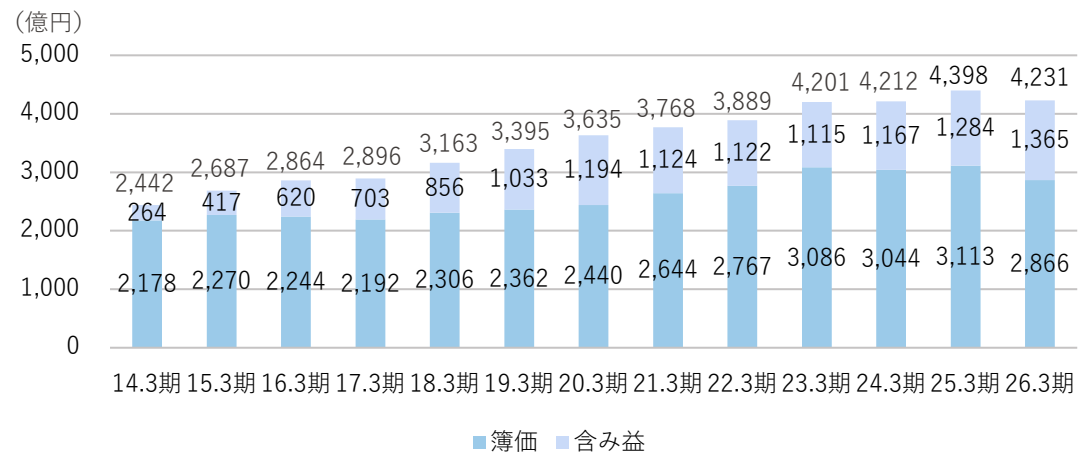
株価水準 ※1,2,3



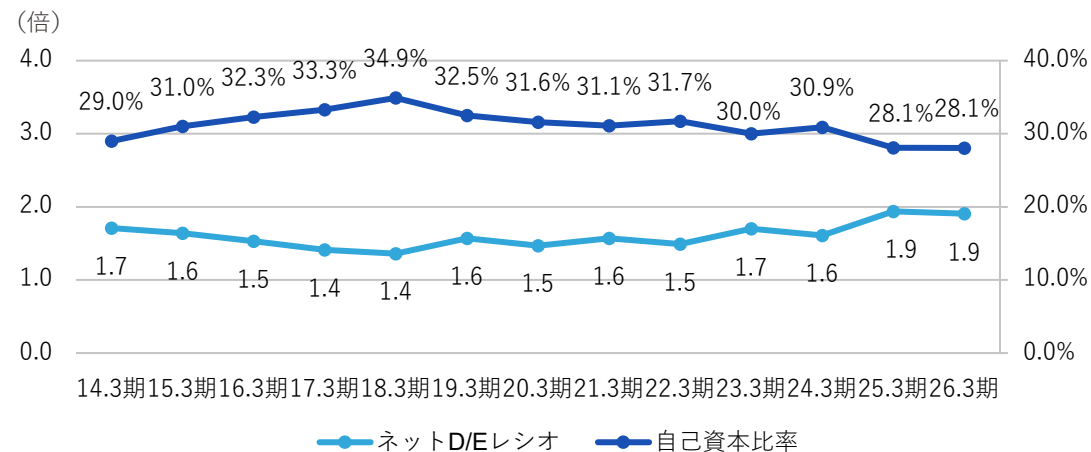
EPS・ROE・ROA ※3



賃貸等不動産の時価 ※1



財務規律



※1 2026年3月期の賃貸等不動産に該当しない収益物件を含めた不動産の簿価は3,004億円、含み益は1,484億円、時価は4,489億円、1株当たりNAVは3,457円

※2 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)

※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。

# 2027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の増加等により増収。営業利益及び経常利益は、ホテル収益の増加及び賃料増額改定等により増益となり、営業利益は4期連続、経常利益は3期連続で過去最高益を更新する計画。
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、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、3期連続で過去最高益を更新する計画。

|                      | 2026.3期 | 2027.3期<br>(予想) | 前期比額     | 前期比率    |
|----------------------|---------|-----------------|----------|---------|
| 売上高（百万円）             | 50,855  | 63,800          | + 12,944 | + 25.5% |
| ビルディング事業             | 46,236  | 58,900          | + 12,663 | + 27.4% |
| アセットマネジメント事業         | 4,619   | 4,900           | + 280    | + 6.1%  |
| 営業利益（百万円）            | 15,109  | 15,800          | + 690    | + 4.6%  |
| ビルディング事業             | 14,657  | 15,300          | + 642    | + 4.4%  |
| アセットマネジメント事業         | 2,737   | 2,900           | + 162    | + 6.0%  |
| 全社・消去                | △2,284  | △2,400          | △115     | －       |
| 経常利益（百万円）            | 12,980  | 13,000          | + 19     | + 0.2%  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益（百万円） | 11,032  | 11,500          | + 467    | + 4.2%  |
| EPS（1株あたり当期純利益）（円）※  | 165.63  | 174.06          | + 8.43   | + 5.1%  |
| ROE（%）               | 9.0     | 8%以上            | －        | －       |

※ 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。

# 2027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

|             | 2026.3期 | 2027.3期<br>(予想) | 前期比額    | 前期比率   | 主な増減要因                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |
|-------------|---------|-----------------|---------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|----|----|---------|-----|-----|-----|-------------|----|-----|-----|
| 売上高（百万円）    | 46,236  | 58,900          | +12,663 | +27.4% | <div>● 賃貸収益</div> <div>キャプション by Hyatt 兜町 東京の通期稼働等におけるホテルの収益増加及び賃料増額改定等により、増収。</div> <div><div>・ ホテルの収益増加：約14億円</div><div>・ 賃料増額改定による増収：約5億円</div><div>・ 取得物件の収益貢献による増収：約4億円</div><div>・ 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約4億円</div></div> <div>● 物件売却収入</div> <div>販売用不動産売却の増加により、増収を計画。</div> <div>● 物件売却益の進捗率</div> <table><tr><td></td><td>1Q</td><td>2Q</td><td>3Q</td></tr><tr><td>2026.3期</td><td>18%</td><td>18%</td><td>29%</td></tr><tr><td>2027.3期（予想）</td><td>2%</td><td>36%</td><td>40%</td></tr></table> |  | 1Q | 2Q | 3Q | 2026.3期 | 18% | 18% | 29% | 2027.3期（予想） | 2% | 36% | 40% |
|             | 1Q      | 2Q              | 3Q      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |
| 2026.3期     | 18%     | 18%             | 29%     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |
| 2027.3期（予想） | 2%      | 36%             | 40%     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |
| 賃貸収益        | 28,932  | 30,900          | +1,967  | +6.8%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |
| うちホテル収益     | 3,440   | 4,800           | +1,359  | +39.5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |
| 物件売却収入      | 15,675  | 26,400          | +10,725 | +68.4% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |
| その他         | 1,628   | 1,600           | △28     | △1.8%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |
| 営業利益（百万円）   | 14,657  | 15,300          | +642    | +4.4%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |
| うち物件売却益     | 5,967   | 6,000           | +32     | +0.5%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |         |     |     |     |             |    |     |     |

## ■アセットマネジメント事業

|              | 2026.3期 | 2027.3期<br>(予想) | 前期比額 | 前期比率  | 主な増減要因                                                                        |
|--------------|---------|-----------------|------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 売上高（百万円）     | 4,619   | 4,900           | +280 | +6.1% | <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 | 3,152   | 3,400           | +247 | +7.9% |                                                                               |
| 仲介手数料        | 1,466   | 1,500           | +33  | +2.3% |                                                                               |
| 営業利益（百万円）    | 2,737   | 2,900           | +162 | +6.0% |                                                                               |



## 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7月31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。