

HEIWA REAL ESTATE GROUP

2027年3月期 第2四半期（中間期） 決算補足説明資料

2026.10.30

2027年3月期 第2四半期（中間期）トピックス

<連結業績>

- 2027年3月期第2四半期（中間期）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の増加、ホテルの収益増加及び賃料増額改定等による増収等により、前年同期比増収増益。
- 物件売却益について、2026年10月末時点で期初計画に対する契約ベースの進捗率は100%となり、計画通りに推移。

<中期経営計画の進捗>

- 日本初進出となるヒルトンのライフスタイルブランド、「モットーbyヒルトン 京都四条烏丸」の事業化を決定。2029年度の開業を目指す。
- GRESBリアルエステイト評価「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 最高位の「5スター」を初取得。
- 脱炭素社会の実現に向け、GHG排出量削減の中期目標である「2025年度までに2018年度比80%削減（Scope1+2）」を達成するとともに、調達電力の再生可能エネルギー使用率100%を達成。

<新中期経営計画>

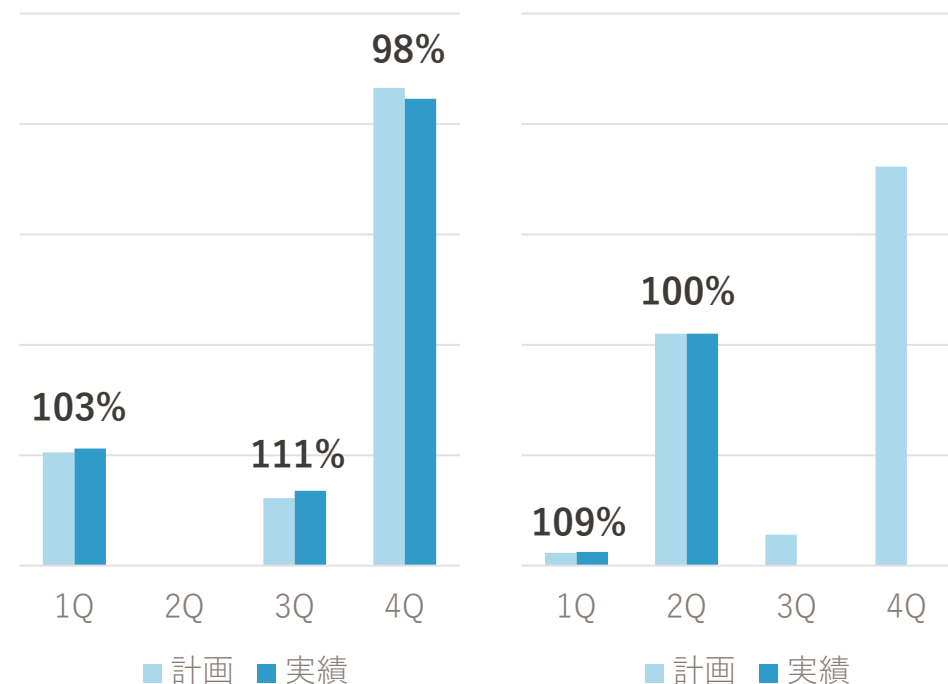
- 新中期経営計画を公表。詳細は2026年10月30日公表の「新中期経営計画「Bazukuri Transformation 5（BX5）」策定および長期ビジョン「WAY 2040」計数計画の上方修正に関するお知らせ」ご参照。

<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2四半期（中間期） 連結業績

- ビルディング事業における物件売却の増加、ホテルの収益増加及び賃料増額改定等による増収等により、前期比増収増益。
- 物件売却益について、2026年10月末時点で期初計画に対する契約ベースの進捗率は100%となり、計画通りに推移。

	2025.9期	2026.9期	前期比額	前期比率	2027年3月期 通期予想（※1）	通期予想（※1） に対する進捗率
売上高（百万円）	21,820	26,551	+4,730	+21.7%	63,800	41.6%
ビルディング事業	19,733	24,175	+4,442	+22.5%	58,900	41.0%
アセットマネジメント事業	2,087	2,375	+288	+13.8%	4,900	48.5%
営業利益（百万円）	5,766	7,404	+1,638	+28.4%	15,800	46.9%
ビルディング事業	5,597	7,177	+1,579	+28.2%	15,300	46.9%
アセットマネジメント事業	1,276	1,450	+173	+13.6%	2,900	50.0%
全社・消去	△1,107	△1,223	△115	－	△2,400	－
経常利益（百万円）	4,831	6,193	+1,361	+28.2%	13,000	47.6%
特別利益（百万円）	1,764	922	△841	△47.7%		
特別損失（百万円）	2	34	+31	－		
親会社株主に帰属する中間純利益（百万円）	4,347	4,595	+248	+5.7%	11,500	40.0%
EPS（1株あたり中間純利益）（円）※2	65.09	69.56	+4.47	+6.9%	174.05	40.0%

※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2四半期（中間期） 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

	2025.9期	2026.9期	前期比額	前期比率	主な増減要因						
売上高（百万円）	19,733	24,175	+4,442	+22.5%	<div>● 賃貸収益</div> <div>ホテルの収益増加、増額改定に伴う賃貸収益の増加等及び前期に取得したORSUSシリーズの収益貢献等により、増収。</div> <div><div>● ホテルの収益増加：約8億円</div><div>● 賃料増額改定等による増収：約2億円</div><div>● 取得物件の収益貢献による増収：約2億円</div><div>● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約2億円</div></div> <div>● ビル連結空室率の推移</div> <table><tr><td>2026.3期</td><td>2026.6期</td><td>2026.9期</td></tr><tr><td>2.27%</td><td>1.63%</td><td>1.78%</td></tr></table> <div>● 物件売却収入</div> <div>棚卸資産売却の増加により増収。（札幌オフィス、名古屋オフィス1、名古屋オフィス2（持分一部））</div>	2026.3期	2026.6期	2026.9期	2.27%	1.63%	1.78%
2026.3期	2026.6期	2026.9期									
2.27%	1.63%	1.78%									
賃貸収益	14,028	15,212	+1,184	+ 8.4%							
うちホテル収益	1,342	2,194	+851	+63.4%							
物件売却収入	4,825	8,213	+3,388	+70.2%							
その他	879	749	△129	△14.8%							
営業利益（百万円）	5,597	7,177	+1,579	+28.2%							
うち物件売却益	1,059	2,224	+1,165	+110.1%							

■アセットマネジメント事業

	2025.9期	2026.9期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	2,087	2,375	+ 288	+13.8%	<ul style="list-style-type: none">● アセットマネジメント事業は、アセットマネジメント収益及び仲介手数料の増加等により増収増益
アセットマネジメント収益	1,590	1,762	+ 171	+10.8%	
仲介手数料	496	613	+116	+23.5%	
営業利益（百万円）	1,276	1,450	+ 173	+13.6%	

2027年3月期 第2四半期（中間期） 連結貸借対照表

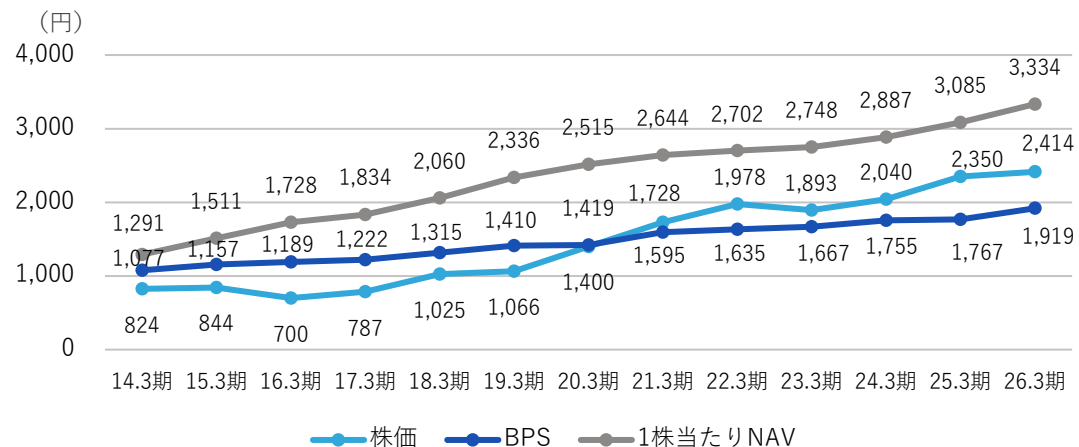
● 品川オフィス・賃貸レジデンスの取得等があった一方、投資有価証券の減少等により資産が減少。また、有利子負債の減少等に伴い、負債が減少。

	2026.3期	2026.9期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	451,838	448,610	△3,228	
流動資産	93,373	90,634	△2,739	
現金及び預金・有価証券	31,115	18,102	△13,013	● 現金及び預金・有価証券 品川オフィス等の取得資金支払い等により減少
棚卸資産（営業出資含む）	58,377	70,049	+11,671	● 棚卸資産 品川オフィス等の取得により増加
その他流動資産	3,879	2,482	△1,397	
固定資産	358,184	357,726	△458	
有形固定資産	272,043	272,995	+951	● 有形固定資産 賃貸レジデンスの取得等により増加
無形固定資産	31,113	31,080	△32	● 投資その他資産 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
投資その他資産	55,026	53,649	△1,376	
繰延資産	280	249	△31	
負債純資産合計（百万円）	451,838	448,610	△3,228	
負債	325,075	323,070	△2,005	
有利子負債	272,683	270,897	△1,785	● 有利子負債 ネットD/Eレシオ：2.0倍（2026年9月末時点）
その他負債	52,392	52,172	△219	
純資産	126,763	125,540	△1,223	
株主資本	89,916	90,348	+431	
その他有価証券評価差額金	20,526	18,748	△1,778	● その他有価証券評価差額金 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	401	+90	
土地再評価差額金	16,008	16,041	+33	

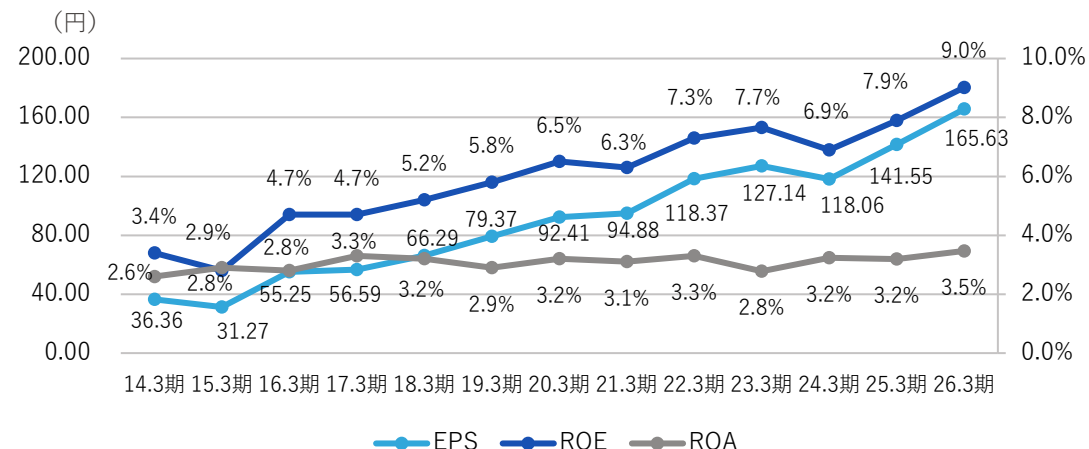
※ 有利子負債は、短期借入金、ノンリコース短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他（一部）、社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金、長期未払金であります。

経営指標等

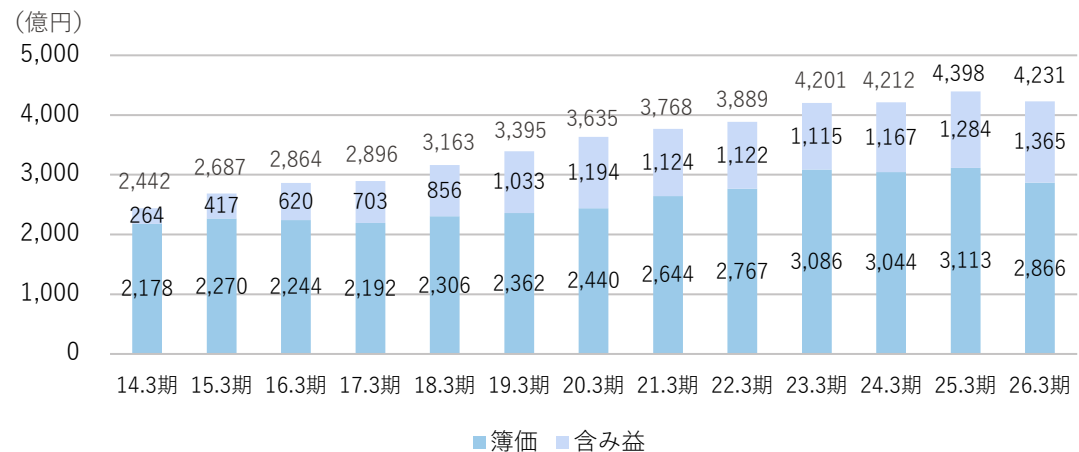
株価水準 ※1,2,3



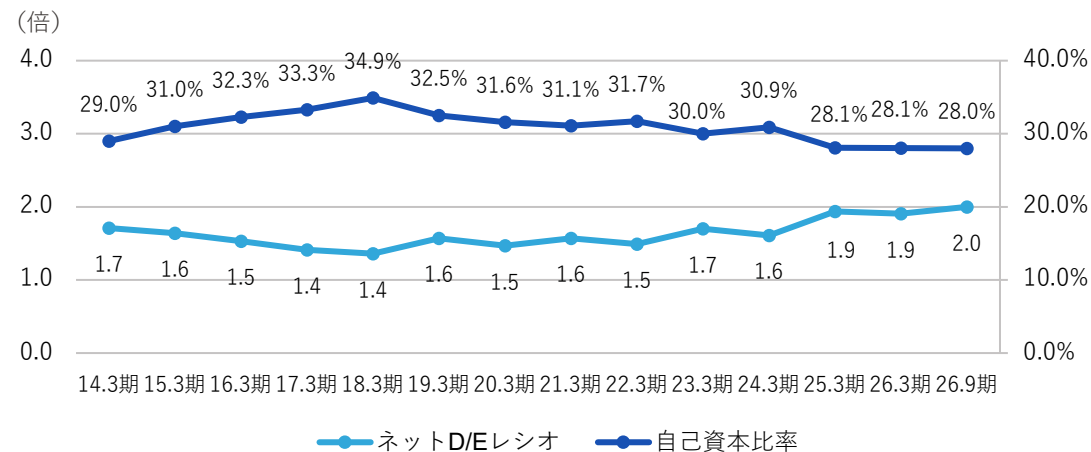
EPS・ROE・ROA ※3



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 (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	174.05	+ 8.43	+ 5.1%
ROE（%）	9.0	9%程度	－	－

※ 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 (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 (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">● 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。
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10月30日現在で入手可能な情報に基づく当社の経営陣の判断に基づいております。従って、将来、実際に公表される業績等は種々の要素によって変動する可能性があります。当社は当説明資料を使用されたことにより生じるいかなる損害についても責任を負うものではありません。
3. 当社は、新たな情報や将来の事象により、当説明資料に掲載された将来の見通しが変更される場合がありますが当説明資料は更新されません。