

HEIWA REAL ESTATE GROUP

2025年3月期 決算補足説明資料

2025.4.30

2025年3月期 第4四半期 トピックス

【連結業績】

- 2025年3月期の連結業績については、前期に開業したメルキュール東京日比谷の賃貸収益貢献、政策保有株式縮減の加速に伴う投資有価証券売却益の計上、繰延税金資産の計上に伴う法人税等調整額の減少等により、営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益が過去最高益を更新。また、2026年3月期の連結業績予想においては、物件売却益の増加、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、営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益が過去最高益を更新予定。

【資本コストや株価を意識した経営の更なる推進】

- 2024年12月末時点の政策保有株式約175億円の残高を半分以下とする取り組みを推進しており、2025年3月期においては、3銘柄9億54百万円（売却価格）の株式売却を実施。
- 2025年3月期の1株当たり年間配当金は172円に増配（普通配当142円、特別配当30円）し、前期実績166円（普通配当116円、特別配当50円）からは6円増配、8期連続の増配となる予定。また、2026年3月期の1株当たり年間配当金は176円（普通配当146円、特別配当30円）を予定し、前期比4円増配、9期連続の増配となる見込み。

【大成建設株式会社との資本業務提携の推進】

- 2025年3月に、大成建設(株)との資本業務提携に基づく取り組みとして、非上場オープンエンド型の大成建設プライベート投資法人（以下「TCPR」）の資産運用会社である大成不動産投資顧問(株)（以下「TREAM」）の株式の一部を取得するとともに、TCPR、TREAMとの間でスポンサーサポート契約を締結。当社がグループ長期ビジョンの成長戦略として掲げる資本回转型ビジネスの拡大に繋げていくことにより、企業価値向上を図る。

【札幌再開発事業の進捗】

- 大通西4南地区第一種市街地再開発事業において、解体工事が順調に進捗。また北4西3地区第一種市街地再開発事業において、2025年3月に新築工事着工。

【サステナビリティ】

- CDP2024気候変動分野において、最高評価「Aリスト」に初選定。「健康経営優良法人 2025（ホワイト 500）」に、3年連続で認定。

2025年3月期 連結業績

- 売上高は物件売却収入が減少したことにより前期比減収。営業利益・経常利益は前期に開業したメルキュール東京日比谷及び前期取得した物件の賃貸収益貢献等により賃貸収益等が増加したことに伴い、前期比増益となり、過去最高益を更新。
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、上記に加え、政策保有株式縮減の加速に伴う投資有価証券売却益の計上、繰延税金資産の計上に伴う法人税等調整額の減少等により、前期比増益となり、過去最高益を更新。

	2024.3期	2025.3期	前期比額	前期比率	2025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)	44,433	42,075	△2,357	△5.3%	41,700	100.9%
ビルディング事業	40,544	37,997	△2,547	△6.3%	37,600	101.1%
アセットマネジメント事業	3,888	4,078	+189	+4.9%	4,100	99.5%
営業利益 (百万円)	13,022	13,196	+174	+1.3%	12,500	105.6%
ビルディング事業	12,639	13,010	+371	+2.9%	12,400	104.9%
アセットマネジメント事業	2,197	2,355	+157	+7.2%	2,300	102.4%
全社・消去	△1,814	△2,169	△355	—	△2,200	—
経常利益 (百万円)	11,463	11,651	+188	+1.6%	10,900	106.9%
特別利益 (百万円)	1,218	799	△418	△34.4%		
特別損失 (百万円)	271	16	△254	△93.8%		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	8,450	9,565	+1,115	+13.2%	9,300	102.9%
EPS (1株あたり当期純利益) (円)	236.13	283.11	+46.98	+19.9%	275.24	102.9%

※1 2025年1月31日公表数値

2025年3月期 連結業績（セグメント別）

<セグメント別増減>

■ビルディング事業

	2024.3期	2025.3期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	40,544	37,997	△2,547	△6.3%	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸収益 前期に開業したメルキュール東京日比谷及び前期に取得・竣工したORSUS新大阪、ORSUS戸越銀座等の収益貢献、空室の埋め戻し及び増額改定に伴う賃貸収益の増加等により、増収。 ● メルキュール東京日比谷の稼働等に伴う増収：約16億円 ● 物件取得・竣工に伴う期間収益の増加等による増収：約4億円 ● 空室の埋め戻し及び増額改定等による増収：約4億円 ※25年3月末時点での連結空室率：3.25% ● 再開発に伴う解体予定ビルのテナント退去による減収等：約9億円 ● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約4億円 ● 物件売却収入 販売用不動産売却の減少により減収。（大阪北浜オフィス、札幌オフィス1（持分一部）、札幌オフィス2、福岡レジデンス）
賃貸収益	26,382	27,517	+1,135	+4.3%	
物件売却収入	12,780	8,965	△3,815	△29.9%	
その他	1,382	1,514	+132	+9.6%	
営業利益（百万円）	12,639	13,010	+371	+2.9%	
うち物件売却益	4,808	4,519	△288	△6.0%	

■アセットマネジメント事業

	2024.3期	2025.3期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	3,888	4,078	+189	+4.9%	<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の増収等により増収増益。
アセットマネジメント収益	2,565	2,781	+215	+8.4%	
仲介手数料	1,322	1,296	△25	△1.9%	
営業利益（百万円）	2,197	2,355	+157	+7.2%	

2025年3月期 連結貸借対照表

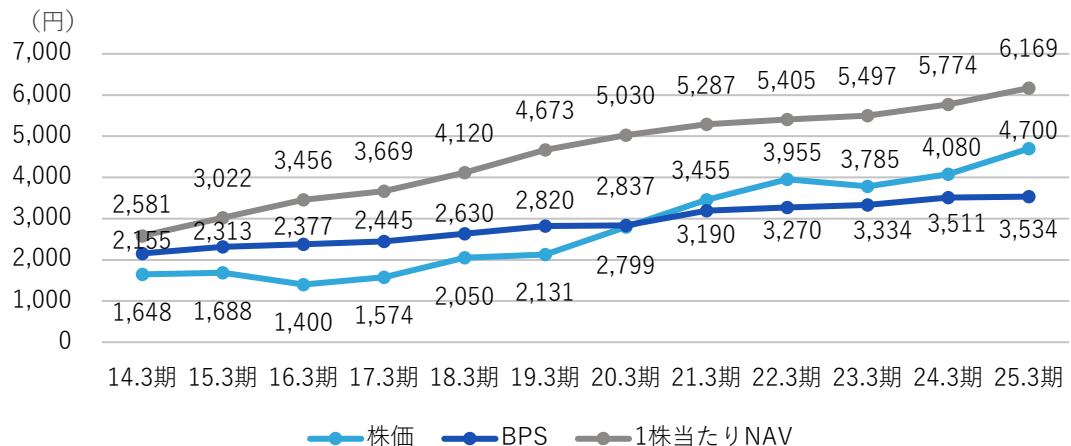
- 大通西4南地区第一種市街地再開発事業及び北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金の支払い、キャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴い、資産が増加。また、有利子負債の増加等に伴い、負債が増加。
- 自己株式取得240万株の実施等に伴い株主資本が減少し、純資産が減少。

	2024.3期	2025.3期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	405,979	419,541	+13,561	
流動資産	53,257	60,036	+6,779	● 現金及び預金・有価証券
現金及び預金・有価証券	28,421	25,341	△3,080	有利子負債による調達があった一方、大通西4南地区第一種市街地再開発事業及び北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金、キャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い、自己株式取得240万株の実施等に伴い減少
棚卸資産（営業出資含む）	21,766	31,036	+9,270	● 棚卸資産 固定資産から販売用不動産への振り替えにより増加
その他流動資産	3,069	3,658	+589	
固定資産	352,341	359,177	+6,836	● 有形固定資産
有形固定資産	275,522	282,350	+6,827	大通西4南地区第一種市街地再開発事業及び北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金の支払い、キャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴い増加
無形固定資産	31,320	31,164	△155	
投資その他資産	45,498	45,662	+164	
繰延資産	381	326	△54	
負債純資産合計（百万円）	405,979	419,541	+13,561	
負債	280,334	301,541	+21,207	● 有利子負債 ネットD/Eレシオ：1.9倍（2025年3月末時点）
有利子負債	231,323	254,072	+22,749	
その他負債	49,010	47,469	△1,541	
純資産	125,645	117,999	△7,646	● 株主資本
株主資本	92,235	86,749	△5,485	自己株式取得240万株の実施等により減少
その他有価証券評価差額金	17,339	15,265	△2,073	
繰延ヘッジ損益	△6	54	+60	
土地再評価差額金	16,076	15,928	△147	

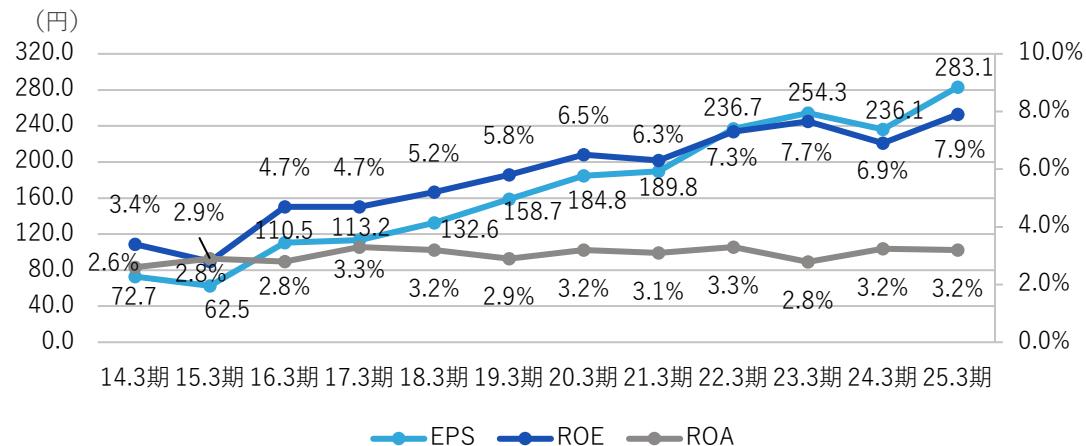
※ 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他（一部）、社債、長期借入金、長期未払金であります。

経営指標等

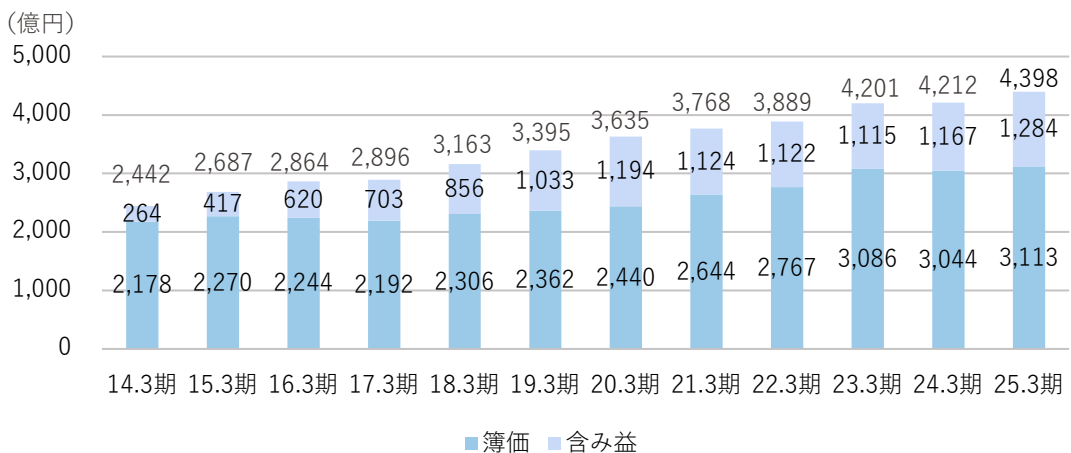
株価水準



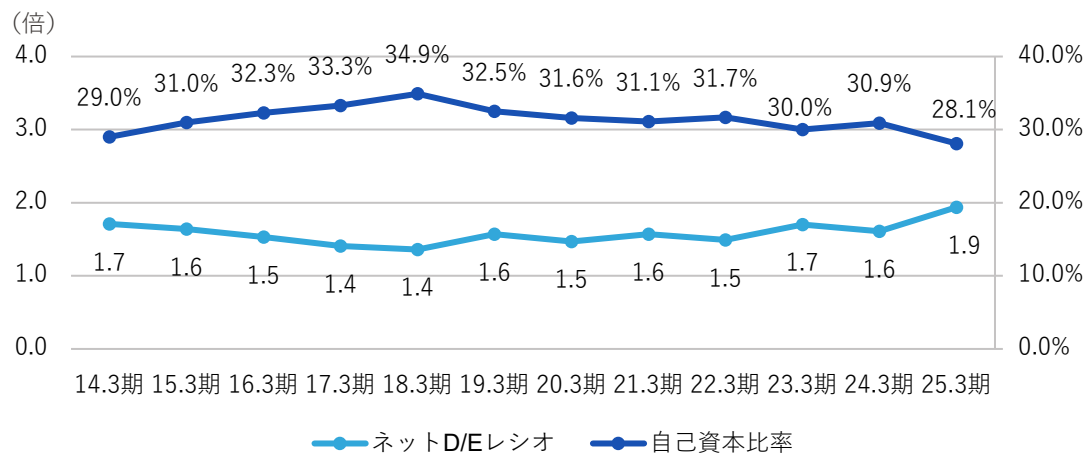
EPS・ROE・ROA



賃貸等不動産の時価



財務規律



※ 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)

2026年3月期 連結業績予想

- 売上高は、ビルディング事業における物件売却収入の増加等により、前期比増収。
- 営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益は、ビルディング事業における物件売却益の増加、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、過去最高益を更新する計画。

	2025.3期	2026.3期 (予想)	前期比額	前期比率
売上高 (百万円)	42,075	49,000	+6,924	+16.5%
ビルディング事業	37,997	44,600	+6,602	+17.4%
アセットマネジメント事業	4,078	4,400	+321	+7.9%
営業利益 (百万円)	13,196	13,900	+703	+5.3%
ビルディング事業	13,010	13,700	+689	+5.3%
アセットマネジメント事業	2,355	2,500	+144	+6.1%
全社・消去	△2,169	△2,300	△130	—
経常利益 (百万円)	11,651	11,700	+48	+0.4%
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	9,565	9,700	+134	+1.4%
EPS (1株あたり当期純利益) (円)	283.11	290.43	+7.32	+2.6%

2026年3月期 連結業績予想（セグメント別）

<セグメント別増減>

■ビルディング事業

	2025.3期	2026.3期 (予想)	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	37,997	44,600	+6,602	+17.4%	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸収益 <ul style="list-style-type: none"> キャプション by Hyatt 兜町 東京の開業等によるホテルの収益増加等により、増収。 ホテルの収益増加：約9億円 賃料増額改定による増収：約1億円 前期取得物件の収益貢献による増収：約1億円 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約4億円 ● 物件売却収入 <ul style="list-style-type: none"> 販売用不動産売却の増加により、増収。 ● 賃貸利益 <ul style="list-style-type: none"> キャプション by Hyatt 兜町 東京の開業費用の計上および物件売却に伴う期間収益の減少等により、減益
賃貸収益	27,517	28,200	+682	+2.5%	
物件売却収入	8,965	14,900	+5,935	+66.2%	
その他	1,514	1,500	△14	△1.0%	
営業利益（百万円）	13,010	13,700	+689	+5.3%	
うち物件売却益	4,519	5,900	+1,380	+30.5%	

■アセットマネジメント事業

	2025.3期	2026.3期 (予想)	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	4,078	4,400	+321	+7.9%	<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	2,781	2,900	+118	+4.3%	
仲介手数料	1,296	1,500	+203	+15.7%	
営業利益（百万円）	2,355	2,500	+144	+6.1%	

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2025年4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。