

HEIWA REAL ESTATE GROUP

2026年3月期 決算補足説明資料

2026.4.30

2026年3月期 第4四半期 トピックス

【連結業績】

- 2026年3月期の連結業績については、物件売却収入の増加、当期に開業したキャプション by Hyatt 兜町 東京及びメルキュール東京日比谷のホテル収益貢献、増額改定に伴う賃貸収益の増加、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等により、営業利益は3期連続、経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益は2期連続で過去最高益を更新。
- 2027年3月期の連結業績予想においては、ホテル収益の増加、賃料増額改定及び政策保有株式の売却に伴う投資有価証券売却益の増加等により、営業利益は4期連続、経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益は3期連続で過去最高益を更新する計画。

【資本コストや株価を意識した経営の更なる推進】

- 政策保有株式について、2026年3月期は5銘柄/約33億円（売却価格）を縮減。（2025年3月期は3銘柄/約9億円（売却価格）を縮減。）
- 資本政策及び株主還元強化を目的に、2026年3月期に約10億円の自己株式取得を実施するとともに、自己株式670万株の消却を実施。
- 連結配当性向50%程度の株主還元方針に沿い、2026年3月期の1株当たり年間配当予想を98円とし（特別配当15円含む）、前期実績86円（特別配当15円を含む）からは12円増配、9期連続の増配となる予定。また、2027年3月期の1株当たり年間配当予想は103円（特別配当15円を含む）とし、前期比5円増配、10期連続の増配となる見込み。

【札幌再開発事業の進捗】

- 2026年1月、札幌再開発事業における「大通西4南地区第一種市街地再開発事業」のビル名称を「SAPPORO ONE」に決定。事務用途部分において「ZEB Oriented」認証を取得するとともに札幌市より「ゼロカーボン推進ビル」に認定。

【サステナビリティ】

- CDP気候変動分野において、2年連続で最高評価「Aリスト」に選定。
- 「健康経営優良法人 2026（ホワイト 500）」に、4年連続で認定。

2026年3月期 連結業績

- 売上高・営業利益・経常利益は、物件売却収入の増加、当期に開業したキャプション by Hyatt 兜町 東京及びメルキュール東京日比谷のホテル収益貢献、増額改定に伴う賃貸収益の増加等に伴い、前期比増収増益となり、営業利益は3期連続、経常利益は2期連続で過去最高益を更新。
- 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等により、前期比増益となり、2期連続で過去最高益を更新。

	2025.3期	2026.3期	前期比額	前期比率	2026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)	42,075	50,855	+ 8,779	+ 20.9%	49,000	103.8%
ビルディング事業	37,997	46,236	+ 8,239	+ 21.7%	44,600	103.7%
アセットマネジメント事業	4,078	4,619	+ 540	+ 13.3%	4,400	105.0%
営業利益 (百万円)	13,196	15,109	+ 1,913	+ 14.5%	13,900	108.7%
ビルディング事業	13,010	14,657	+ 1,646	+ 12.7%	13,700	107.0%
アセットマネジメント事業	2,355	2,737	+ 381	+ 16.2%	2,500	109.5%
全社・消去	△2,169	△2,284	△114	—	△2,300	—
経常利益 (百万円)	11,651	12,980	+ 1,328	+ 11.4%	11,700	110.9%
特別利益 (百万円)	799	3,248	+ 2,449	+ 306.3%		
特別損失 (百万円)	16	330	+ 313	—		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	9,565	11,032	+ 1,466	+ 15.3%	9,700	113.7%
EPS (1株あたり当期純利益) (円) ※2	141.55	165.63	+ 24.08	+ 17.0%	145.22	114.1%
ROE (%)	7.9	9.0	—	—	8%以上	—

※1 2025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。

2026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

	2025.3期	2026.3期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	37,997	46,236	+8,239	+21.7%	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸収益 ホテルの収益増加、増額改定、空室の埋め戻し等による賃貸収益の増加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。 ● ホテルの収益増加：約12億円 ● 賃料増額改定による増収：約2億円 ● 空室の埋め戻し等による増収：約2億円 ● 物件取得・竣工に伴う期間収益の増加等による増収：約2億円 ※26年3月末時点での連結空室率：2.27% ● 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 棚卸資産売却の増加により増収。（大阪オフィス、札幌オフィス（持分一部）、名古屋オフィス（持分一部）、押上レジデンス、大鳥居レジデンス）
賃貸収益	27,517	28,932	+1,414	+5.1%	
うちホテル収益	2,269	3,440	+1,171	+51.6%	
物件売却収入	8,965	15,675	+6,710	+74.8%	
その他	1,514	1,628	+114	+7.6%	
営業利益（百万円）	13,010	14,657	+1,646	+12.7%	
うち物件売却益	4,519	5,967	+1,447	+32.0%	

■アセットマネジメント事業

	2025.3期	2026.3期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	4,078	4,619	+540	+13.3%	<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	2,781	3,152	+370	+13.3%	
仲介手数料	1,296	1,466	+169	+13.1%	
営業利益（百万円）	2,355	2,737	+381	+16.2%	

2026年3月期 連結貸借対照表

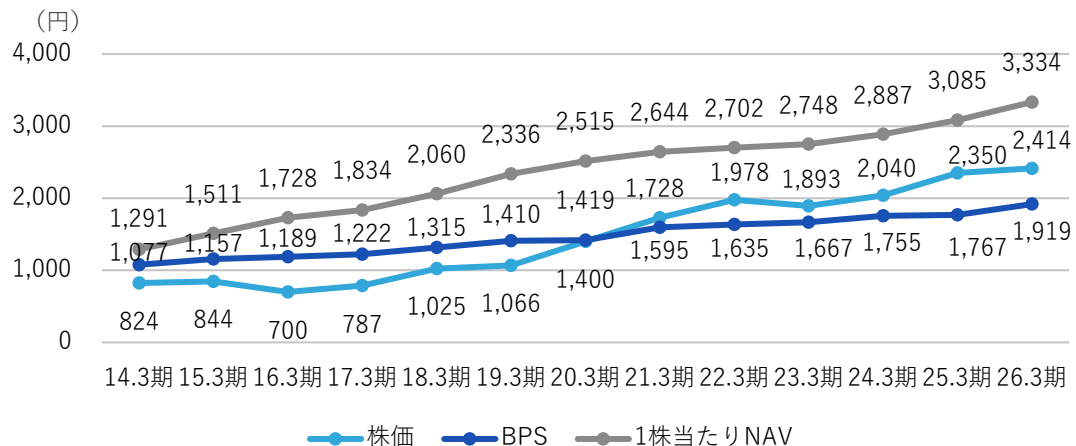
- 札幌再開発プロジェクトの参加組合員負担金及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い、投資有価証券の時価評価上昇等に伴い資産が増加。また、有利子負債の増加等に伴い、負債が増加。

	2025.3期	2026.3期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	419,541	451,838	+ 32,297	
流動資産	60,036	93,373	+ 33,336	
現金及び預金・有価証券	25,341	31,115	+ 5,774	
棚卸資産（営業出資含む）	31,036	58,377	+ 27,340	● 棚卸資産 固定資産から販売用不動産への振り替え及び物件取得等により増加
その他流動資産	3,658	3,879	+ 221	
固定資産	359,177	358,184	△993	
有形固定資産	282,350	272,043	△10,306	● 有形固定資産 札幌再開発プロジェクトの参加組合員負担金及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴う増加があった一方、固定資産から販売用不動産への振り替え等により減少
無形固定資産	31,164	31,113	△50	
投資その他資産	45,662	55,026	+ 9,363	● 投資その他の資産 投資有価証券の時価評価上昇等に伴う増加
繰延資産	326	280	△45	
負債純資産合計（百万円）	419,541	451,838	+ 32,297	
負債	301,541	325,075	+ 23,533	
有利子負債	254,072	272,683	+ 18,610	● 有利子負債 ネットD/Eレシオ：1.9倍（2026年3月末時点）
その他負債	47,469	52,392	+ 4,923	
純資産	117,999	126,763	+ 8,764	
株主資本	86,749	89,916	+ 3,167	
その他有価証券評価差額金	15,265	20,526	+ 5,260	● その他有価証券評価差額金 投資有価証券の時価評価上昇に伴う増加
繰延ヘッジ損益	54	311	+ 257	
土地再評価差額金	15,928	16,008	+ 79	

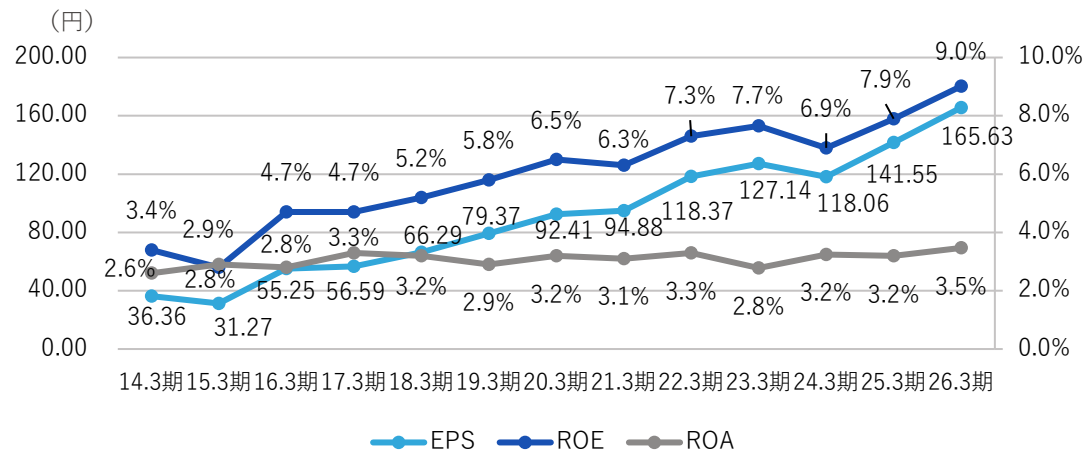
※ 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他（一部）、社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金、長期未払金であります。

経営指標等

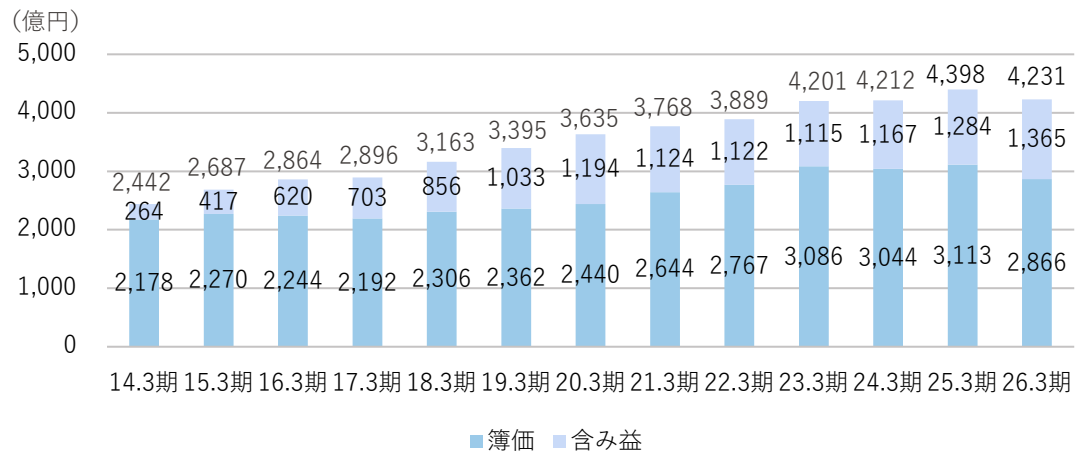
株価水準 ※1,2,3



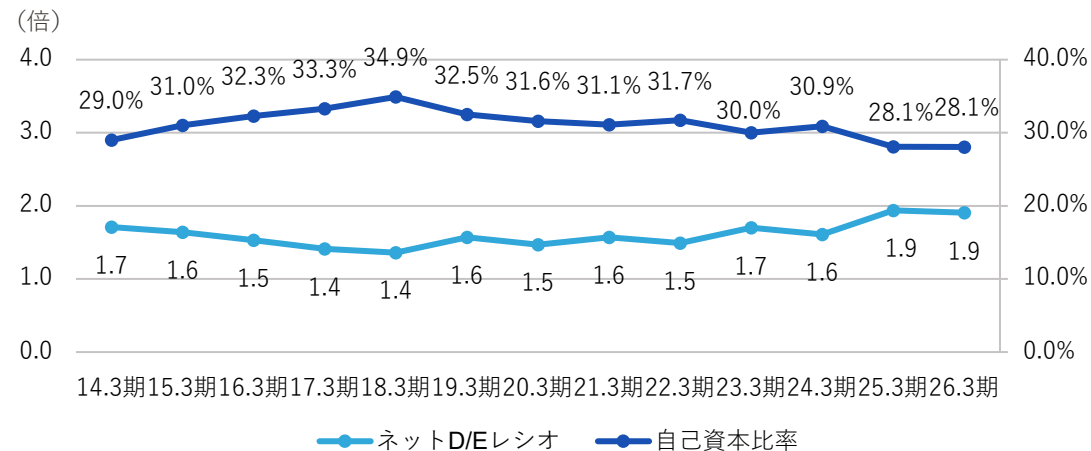
EPS・ROE・ROA ※3



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 (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 (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%	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸収益 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。 <ul style="list-style-type: none"> ホテルの収益増加：約14億円 賃料増額改定による増収：約5億円 取得物件の収益貢献による増収：約4億円 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増加により、増収を計画。 ● 物件売却益の進捗率 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1Q</th> <th>2Q</th> <th>3Q</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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。