

HEIWA REAL ESTATE GROUP

---

# 2026年3月期 第2四半期（中間期） 決算補足説明資料

2025.10.31

## 2026年3月期 第2四半期（中間期）トピックス

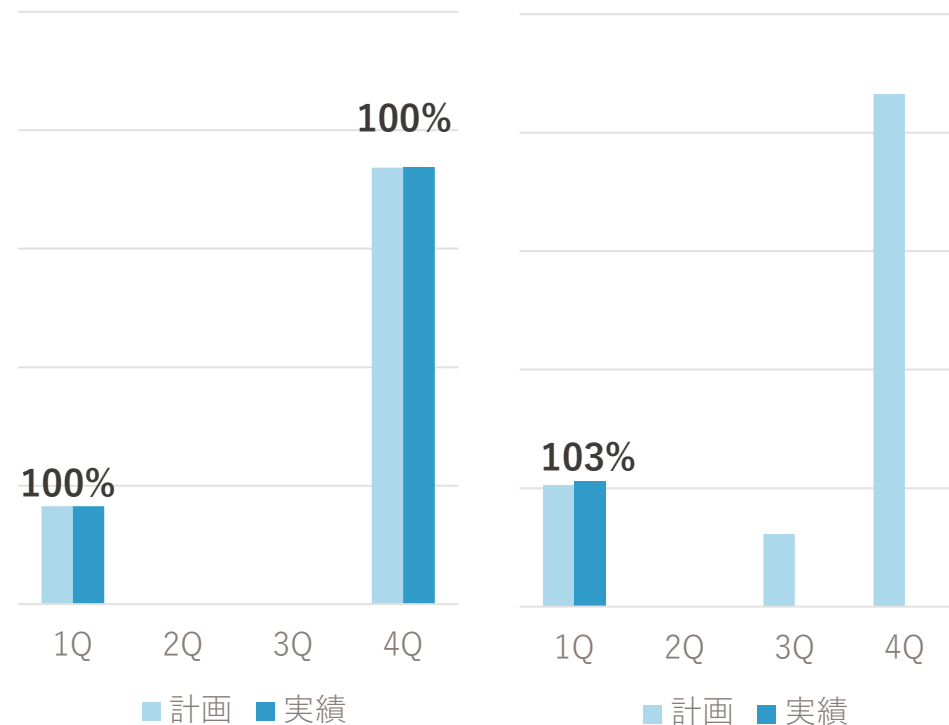
- 2026年3月期第2四半期（中間期）の連結業績については、ビルディング事業における物件売却の増加、ホテルの収益増加及び賃料増額改定等による増収等により、売上高・営業利益・経常利益が前年同期比増収増益。  
親会社株主に帰属する中間純利益は、上記に加え、政策保有株式縮減に伴う投資有価証券売却益を計上したことにより、前年同期比増益。
- 大通西4南地区第一種市街地再開発事業が2025年10月1日に新築工事着工。当社が参加組合員として取得予定の投資金額は約1,200億円の見通し。
- 日本橋兜町・茅場町におけるホテル開発プロジェクト「キャプション by Hyatt 兜町 東京」（全195室）が2025年10月7日に開業。
- 札幌市と当社は、札幌市における金融系企業の集積を推進し、金融エコシステムの強化と経済活性化を図ることを目的として「金融エコシステムの強化に係る連携協定」を2025年10月22日に締結。

### < 物件売却益の推移 >

【2025年3月期】

【2026年3月期】

%は対四半期計画進捗率



## 2026年3月期 第2四半期（中間期） 連結業績

- 売上高・営業利益・経常利益は、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、前期比増収増益。
- 親会社株主に帰属する中間純利益は、上記に加え、政策保有株式縮減に伴う投資有価証券売却益を計上したことにより、前期比増益。

	2024.9期	2025.9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）	18,761	21,820	+3,058	+16.3%	49,000	44.5%
ビルディング事業	17,007	19,733	+2,725	+16.0%	44,600	44.2%
アセットマネジメント事業	1,753	2,087	+333	+19.0%	4,400	47.4%
営業利益（百万円）	5,254	5,766	+512	+9.8%	13,900	41.5%
ビルディング事業	5,293	5,597	+303	+5.7%	13,700	40.9%
アセットマネジメント事業	1,016	1,276	+260	+25.6%	2,500	51.1%
全社・消去	△1,056	△1,107	△51	—	△2,300	—
経常利益（百万円）	4,581	4,831	+249	+5.5%	11,700	41.3%
特別利益（百万円）	—	1,764	+1,764	—		
特別損失（百万円）	8	2	△5	△67.6%		
親会社株主に帰属する中間純利益（百万円）	3,431	4,347	+916	+26.7%	9,700	44.8%
EPS（1株あたり中間純利益）（円）※2	50.18	65.09	+14.91	+29.7%	145.22	44.8%

※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 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

	2024.9期	2025.9期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	17,007	19,733	+2,725	+16.0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 賃貸収益 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。</li> <li>● ホテルの収益増加：約3億円</li> <li>● 賃料増額改定等による増収：約2億円</li> <li>● 物件取得・竣工に伴う期間収益の増加等による増収：約1億円 ※25年9月末時点での連結空室率：2.09%</li> <li>● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約2億円</li> <li>● 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））</li> </ul>
賃貸収益	13,637	14,028	+391	+2.9%	
物件売却収入	2,665	4,825	+2,160	+81.1%	
その他	705	879	+173	+24.6%	
営業利益（百万円）	5,293	5,597	+303	+5.7%	
うち物件売却益	828	1,059	+230	+27.9%	

#### ■アセットマネジメント事業

	2024.9期	2025.9期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	1,753	2,087	+333	+19.0%	<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及び仲介手数料の増加等により増収増益</li> </ul>
アセットマネジメント収益	1,361	1,590	+228	+16.8%	
仲介手数料	392	496	+104	+26.6%	
営業利益（百万円）	1,016	1,276	+260	+25.6%	

## 2026年3月期 第2四半期（中間期） 連結貸借対照表

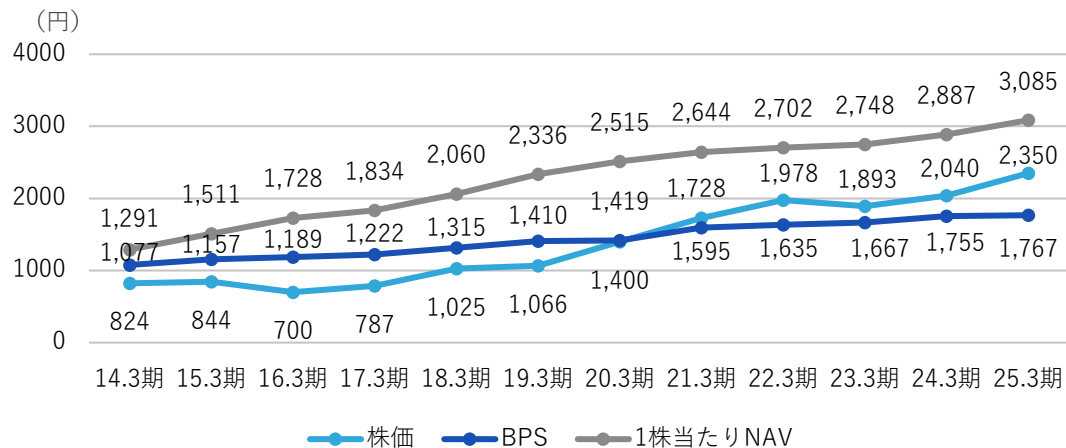
- 北4西3地区第一種市街地再開発事業の参加組合員負担金の支払い及びキャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い等に伴い、資産が増加。また、有利子負債及び繰延税金負債の増加等に伴い、負債が増加。

	2025.3期	2025.9期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	419,541	432,377	+12,836	
流動資産	60,036	55,978	△4,058	
現金及び預金・有価証券	25,341	20,504	△4,837	● 現金及び預金・有価証券 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い減少
棚卸資産（営業出資含む）	31,036	31,505	+468	
その他流動資産	3,658	3,968	+310	
固定資産	359,177	376,097	+16,919	
有形固定資産	282,350	291,730	+9,379	● 有形固定資産 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い増加
無形固定資産	31,164	31,131	△32	
投資その他資産	45,662	53,235	+7,572	● 投資その他資産 投資有価証券の時価評価上昇等に伴う増加
繰延資産	326	301	△24	
負債純資産合計（百万円）	419,541	432,377	+12,836	
負債	301,541	309,064	+7,522	
有利子負債	254,072	258,415	+4,343	● 有利子負債 ネットD/Eレシオ：1.9倍（2025年9月末時点）
その他負債	47,469	50,648	+3,179	● その他負債 繰延税金負債等の増加に伴う増加
純資産	117,999	123,313	+5,314	
株主資本	86,749	87,478	+729	
その他有価証券評価差額金	15,265	19,766	+4,500	● 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	139	+84	
土地再評価差額金	15,928	15,928	-	

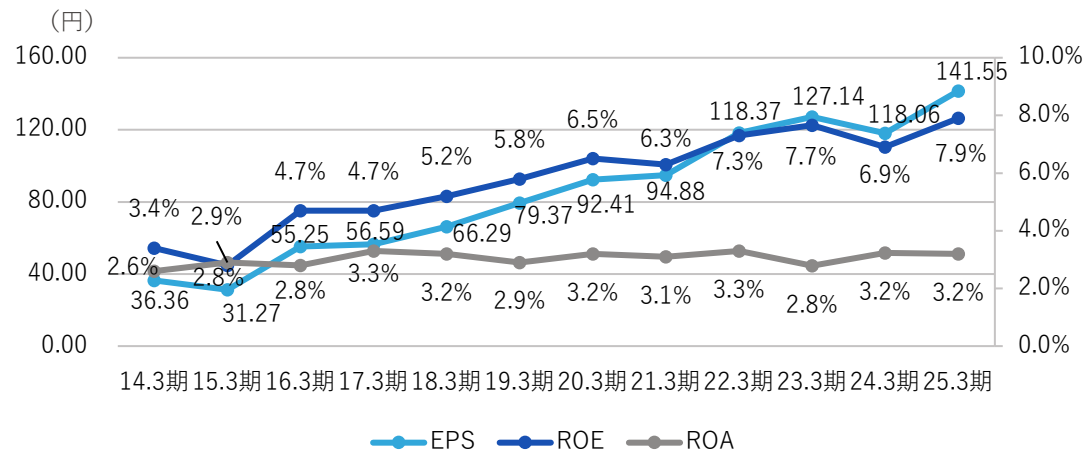
※ 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他（一部）、社債、長期借入金、長期未払金であります。

# 経営指標等

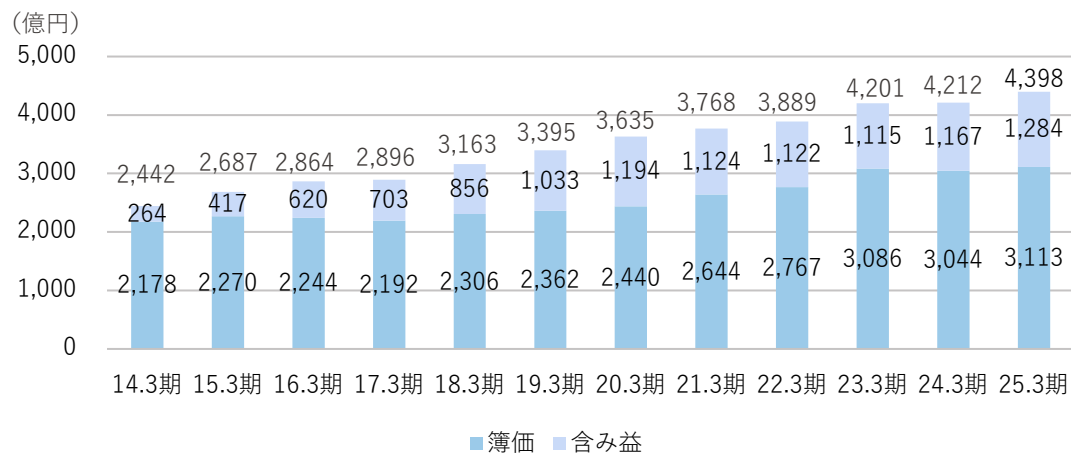
## 株価水準 ※1,2



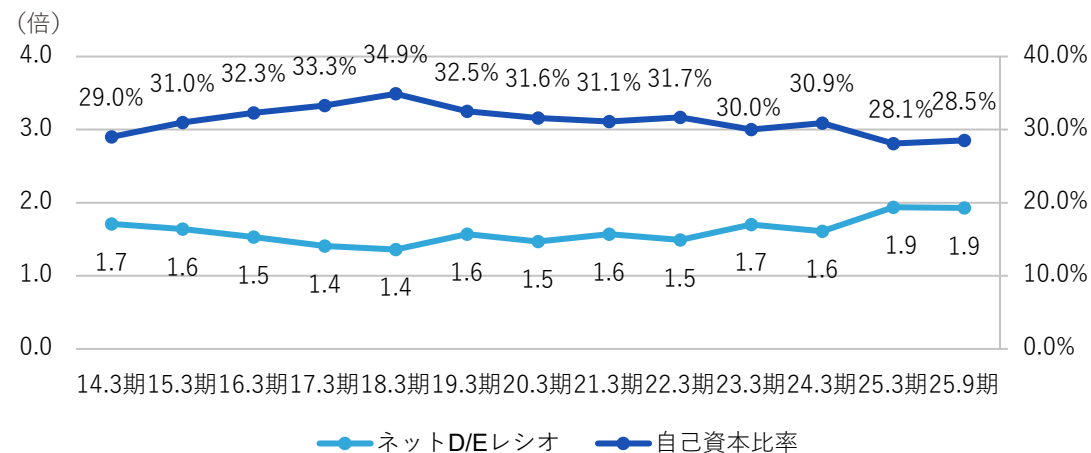
## EPS・ROE・ROA ※2



## 賃貸等不動産の時価



## 財務規律



※1 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)

※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) ※	141.55	145.22	+3.67	+2.6%

※ 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"> <li>● 賃貸収益                             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>ホテルの収益増加：約9億円</li> <li>賃料増額改定による増収：約1億円</li> <li>前期取得物件の収益貢献による増収：約1億円</li> <li>物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約4億円</li> </ul> </li> <li>● 物件売却収入                             <ul style="list-style-type: none"> <li>販売用不動産売却の増加により、増収。</li> </ul> </li> <li>● 賃貸利益                             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> </ul>
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"> <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	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10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し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。