【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の５第１項の表の第１号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年11月12日
【中間会計期間】	第107期中（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）
【会社名】	平和不動産株式会社
【英訳名】	HEIWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表執行役社長　土本　清幸
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町１番10号
【電話番号】	03（3666）0181（代表）
【事務連絡者氏名】	総務部長　冨安　祐司
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町１番10号
【電話番号】	03（3666）0182
【事務連絡者氏名】	総務部長　冨安　祐司
【縦覧に供する場所】	平和不動産株式会社大阪支店 （大阪市中央区北浜１丁目５番５号） 平和不動産株式会社名古屋支店 （名古屋市中区栄３丁目３番21号） 平和不動産株式会社福岡支店 （福岡市中央区天神２丁目14番２号） 平和不動産株式会社札幌支店 （札幌市中央区南１条東１丁目３番地） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄３丁目８番20号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神２丁目14番２号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南１条西５丁目14番地の１）

第一部【企業情報】

第１【企業の概況】

１【主要な経営指標等の推移】

回次		第106期 中間連結会計期間	第107期 中間連結会計期間	第106期
会計期間		自2025年４月１日 至2025年９月30日	自2026年４月１日 至2026年９月30日	自2025年４月１日 至2026年３月31日
売上高	（百万円）	21,820	26,551	50,855
経常利益	（百万円）	4,831	6,193	12,980
親会社株主に帰属する 中間（当期）純利益	（百万円）	4,347	4,595	11,032
中間包括利益又は包括利益	（百万円）	8,932	2,907	16,551
純資産額	（百万円）	123,313	125,540	126,763
総資産額	（百万円）	432,377	448,610	451,838
１株当たり中間（当期） 純利益	（円）	65.09	69.56	165.63
潜在株式調整後１株当たり 中間（当期）純利益	（円）	―	―	―
自己資本比率	（%）	28.5	28.0	28.1
営業活動による キャッシュ・フロー	（百万円）	4,968	△2,436	14,852
投資活動による キャッシュ・フロー	（百万円）	△12,693	△3,083	△26,470
財務活動による キャッシュ・フロー	（百万円）	696	△5,903	10,802
現金及び現金同等物の 中間期末（期末）残高	（百万円）	18,213	13,002	24,425

（注）１．当社は、中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
２．潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
３．第100期より「役員向け株式給付信託」、第102期より「従業員向け株式給付信託」を導入しております。同制度に係る信託が保有する当社株式は、連結財務諸表において自己株式として計上しており、１株当たり中間（当期）純利益を算定する際に当該株式の数を自己株式の数に含めております。
４．当社は、2025年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり中間（当期）純利益を算定しております。

２【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第２【事業の状況】

１【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

２【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、半期報告書提出日現在において判断したものであります。

（１）経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や政府の各種政策の効果が緩やかな景気の回復を支える一方、中東情勢や自然災害の影響、金融資本市場の変動等に注視する必要がある状況です。

このような事業環境のもと、当中間連結会計期間の連結業績は、売上高は265億51百万円（前年同期比21.7%増）、営業利益は74億４百万円（同28.4%増）、経常利益は61億93百万円（同28.2%増）となり、親会社株主に帰属する中間純利益は45億95百万円（同5.7%増）となりました。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

セグメントの名称	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	19,733	5,597	24,175	7,177	4,442	1,579
アセットマネジメント事業	2,087	1,276	2,375	1,450	288	173
調整額	－	△1,107	－	△1,223	－	△115
計	21,820	5,766	26,551	7,404	4,730	1,638

①ビルディング事業

ビルディング事業のうち、賃貸収益は、ホテル収益の増加及び賃料増額改定に伴う賃貸収益の増加等により、152億12百万円（前年同期比8.4%増）となりました。また、物件売却収入は、棚卸資産売却の増加により、82億13百万円（同70.2%増）となりました。これにその他を含めた本事業の売上高は、241億75百万円（同22.5%増）、営業利益は71億77百万円（同28.2%増）となりました。

＜売上高の内訳＞　（単位：百万円）

区　　分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	比較
賃貸収益	14,028	15,212	1,184
物件売却収入	4,825	8,213	3,388
その他	879	749	△129
計	19,733	24,175	4,442

②アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業のうち、アセットマネジメント収益は17億62百万円（前年同期比10.8%増）、仲介手数料は６億13百万円（同23.5%増）となり、本事業の売上高は、23億75百万円（同13.8%増）、営業利益は14億50百万円（同13.6%増）となりました。

＜売上高の内訳＞　（単位：百万円）

区　　分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	比較
アセットマネジメント収益	1,590	1,762	171
仲介手数料	496	613	116
計	2,087	2,375	288

（２）財政状態の状況

当中間連結会計期間末の資産、負債、純資産の状況は次のとおりであります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度末	当中間連結会計期間末	比較
資産	451,838	448,610	△3,228
負債	325,075	323,070	△2,005
純資産	126,763	125,540	△1,223
有利子負債	272,683	270,897	△1,785

（注）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。

（資産）

当中間連結会計期間末における資産合計は4,486億10百万円となり、前連結会計年度末比32億28百万円の減少となりました。これは販売用不動産119億17百万円の増加等があった一方、有価証券76億83百万円、現金及び預金53億29百万円、政策保有株式の縮減及び投資有価証券の時価評価下落等に伴う投資有価証券20億39百万円の減少等によるものです。

（負債）

当中間連結会計期間末における負債合計は3,230億70百万円となり、前連結会計年度末比20億５百万円の減少となりました。これは有利子負債17億85百万円の減少等によるものです。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産合計は1,255億40百万円となり、前連結会計年度末比12億23百万円の減少となりました。これは利益剰余金４億26百万円の増加等があった一方、政策保有株式の縮減及び投資有価証券の時価評価下落等に伴うその他有価証券評価差額金17億78百万円の減少によるものです。

（３）キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末比114億23百万円減少し、130億２百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前中間純利益70億81百万円、減価償却費29億68百万円等があった一方、棚卸資産の増加117億７百万円等により、24億36百万円の資金の減少となりました（前年同期は49億68百万円の増加）。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有価証券の売却及び償還による収入51億90百万円等があった一方、有形固定資産の取得による支出43億78百万円及び有価証券の取得による支出35億円等により、30億83百万円の資金の減少となりました（前年同期は126億93百万円の減少）。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入90億35百万円があった一方、長期借入金の返済による支出150億19百万円等により、59億３百万円の資金の減少となりました（前年同期は６億96百万円の増加）。

（４）会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

（５）経営方針・経営戦略等

後記「（６）事業上及び財務上の対処すべき課題」をご参照ください。

（６）事業上及び財務上の対処すべき課題

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

１.現中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」（2024年度～2026年度）の総括

平和不動産グループとして長期的な目指すべきありたい姿を確立するため、2024年３月に平和不動産グループパーパス「人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす」を制定し、平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」を策定いたしました。2024年４月に策定した現中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」（2024年度～2026年度）では、長期ビジョン「WAY 2040」のスローガンである「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ」のファーストステージとして、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトおよび長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出に挑戦することにより、「非連続な成長へのスタートダッシュ」の期間と位置付け、成長戦略に取り組んでまいりました。また、再開発事業および新規不動産（アセットクラス）投資事業等における業務提携を目的とした大成建設株式会社（以下、「大成建設」）との資本業務提携契約の締結並びに大成建設および三菱地所株式会社（以下、「三菱地所」）との３社協定関係の構築により、グループ長期ビジョンの成長戦略を加速させるための協働関係を構築いたしました。

現中期経営計画においては、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」の開業、札幌における当社史上最大規模のプロジェクトとなる「SAPPORO ONE（2029年度竣工予定）」の新築着工等を実現いたしました。また、新規事業分野のホテル事業においては、「キャプション by Hyatt 兜町 東京」の開業に加えて、「SAPPORO ONE」における「パーク ハイアット 札幌」の誘致、「モットーbyヒルトン京都四条烏丸（2029年度開業予定）」の事業化等を推進し、事業の拡大を図ってまいりました。さらには、大成建設との資本業務提携に基づき、「（仮称）アヴァニ京都（2029年度開業予定）」の共同事業化、大成建設プライベート投資法人の資産運用会社である大成不動産投資顧問株式会社への参画による私募リート事業への参入、日本橋兜町・茅場町エリアにおけるデジタルツインのプロトタイプの構築等に取り組んでまいりました。

このような取り組みの結果、2024年４月に策定した2026年度の計数計画である連結営業利益140億円以上、EPS（１株当たり当期純利益）135円以上、ROE７％以上について、当初計画を大きく上回る、連結営業利益158億円、EPS 174円、ROE９％程度の見通しとなっており、当社グループの「非連続な成長」に邁進してまいりました。

２.新中期経営計画策定の基本方針、長期ビジョン「WAY 2040」計数計画の上方修正

外部環境について、オフィスマーケットにおいては、企業がオフィスを単なるコストとして捉えるのではなく、人材獲得や社員のウェルビーイング向上のため、さらには生産性向上や共創・イノベーション創出の場として位置付ける等、人的資本投資として捉えるという変革が起こり、今後もオフィスに対する企業の積極的な投資が継続していくことが期待されます。また、ホテルマーケットにおいても、インバウンド需要の持続的な成長等により、特に都心部のホテルアセットを中心に引き続き成長が見込まれるものと考えております。今後も、再開発事業を中心に当社グループの経営資源を投入し、このような収益獲得機会を捉えることにより、インフレによるコスト増加や資金調達金利の上昇といった経営環境においても、持続的な企業価値の向上を実現できるものと確信しております。また、当社グループは創業以来、国内において事業を展開してまいりましたが、新たな成長機会の獲得、資本効率の向上等を目的として、当社として初めて海外不動産事業に進出することにより、事業ポートフォリオの強化を図ってまいります。そして引き続き、大成建設および三菱地所との資本業務提携効果の最大化を図り、事業を推進してまいります。

こうした考えのもと、長期ビジョン「WAY 2040」における計数目標の１つである連結営業利益約250億円以上を、連結事業利益（※）約450億円以上に、大幅に上方修正いたします。

現中期経営計画において非連続な成長へのスタートダッシュを切ることができたなか、今般、新中期経営計画「Bazukuri Transformation 5（BX5）～大胆な変革で、描いた未来を超える～」を策定し、以下の５つのBX戦略を推進することにより、“Bazukuri”と利益成長を高次元で両立させ、持続的な企業価値向上を図ってまいります。

※連結事業利益＝連結営業利益＋持分法投資損益＋固定資産売却益

BX-1.全国主要都市における再開発事業を通じた“人々を惹きつける場づくり”の展開

札幌オフィスマーケットの中で立地・スペックとも最高水準のビルであり、最高級ラグジュアリーブランドのホテルを誘致する「SAPPORO ONE」および「北4西3地区第一種市街地再開発事業（2028年度竣工予定）」を始動させ、札幌において人々を惹きつける場づくりを展開することにより、札幌の都市競争力の強化に貢献いたします。

さらには、“Bazukuri Company”としてのプレゼンスを高めるため、現在進めている「モットーbyヒルトン京都四条烏丸」や「（仮称）アヴァニ京都」をはじめ、全国主要都市での開発プロジェクトを同時並行で推進します。日本橋兜町・茅場町や札幌で培った場づくりの知見を活かし、他のエリアにおいて新規の再開発プロジェクトの推進に取り組むとともに、地域価値向上に貢献することにより、人々を惹きつける場づくりの全国的な展開を拡げてまいります。

BX-2.日本橋兜町・茅場町ブランドの発展

「KABUTO ONE」に続く大規模オフィス開発プロジェクトとなる「（仮称）日本橋茅場町一丁目６地区開発計画（2032年度上期竣工予定）」を着工するとともに、これに続く新規プロジェクトの推進、FinGATE事業の拡大等により、東京都の推進する「国際金融都市・東京」構想に資する金融関連機能の集積等を実現します。さらには、個性あふれる商業店舗の誘致を進めること等により、日本橋兜町・茅場町ブランドをさらに発展させてまいります。

BX-3.保有アセットの賃貸収益・資本回転型事業の拡大

オフィスを人的資本投資と捉える企業の考え方の変化、ホテルマーケットの成長およびインフレによる収益成長等を背景に、野心的なリーシング・賃料増額改定、ホテル収益の成長等によって保有アセットの賃貸収益を拡大させることにより、資産ポートフォリオの価値最大化を図ってまいります。

また、資本効率を向上させていくために、新規のバリューアッド事業を含め、資本を回転させる事業へのさらなるシフト・強化を進めることにより、バランスシートを適切にコントロールしながら、金利上昇等のコスト増加を上回る成長の実現を目指します。

さらには、当社がメインスポンサーである平和不動産リート投資法人およびサブスポンサーである大成建設プライベート投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィーの拡大を図ります。また、仲介ビジネスの安定的な成長等により、資本効率の高いグループ収益の拡大を図ります。

BX-4.海外不動産事業への進出による事業ポートフォリオの強化

当社グループは創業以来、国内において事業を展開してまいりましたが、新たな成長機会の獲得、資本効率の向上等を目的に、海外不動産事業に初めて進出することにより、事業ポートフォリオの多様化および強化を図ってまいります。

BX-5.ROE10%の達成および高水準株主還元の継続

当社グループでは、資本コストや株価を意識した経営を推進し、企業価値向上をはかってまいります。2031年度のROE目標として、当社の株主資本コストを上回る10%以上を設定します。2027年度から2031年度の株主還元においては、株主資本コストおよび資本効率等を意識し、連結配当性向50%程度かつ2026年度の１株当たり年間配当金103円（特別配当15円含む）を起点に累進配当を実施する方針です。

＜サステナビリティ経営および人的資本経営の高度化＞

“Bazukuri Company”として、高水準の各ESG評価を背景に、GHG排出量ネットゼロをはじめとした環境・社会課題の解決に取り組み、各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションにより、サステナブルな社会の実現に貢献します。また、長期ビジョンにおいて非連続な成長を遂げるため、パーパスおよび“Bazukuri Company”の実現を担う人づくり、多様性を推進し活かす組織づくりおよび健康経営をはじめとした働きやすく活き活きとした職場づくりに取り組むとともに、AIの活用による業務効率化を推進し、生産性を意識した少数精鋭による人的資本経営を推進します。さらには、高水準の取締役会機能を維持するとともに、政策保有株式の縮減等により、コーポレート・ガバナンスの更なる強化を図ります。政策保有株式については、連結純資産に対する政策保有株式残高比率を2031年度までに５%程度に縮減する方針です。

これらの重点戦略に取り組むことにより、2031年度に連結事業利益290億円以上、EPS（１株当たり当期純利益）220円以上の達成を目指します。

３.計数計画

財務・非財務KPI

財務KPI	利益目標	EPS	220円以上（2031年度）
		連結事業利益	290億円以上（※）（2031年度）
	資本効率	ROE	10%以上（2031年度）
	株主還元	連結配当性向	連結配当性向50%程度（2027年度～2031年度）とし、2026年度の１株当たり年間配当金103円を起点に累進配当を実施。 自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施。
非財務KPI	環境	GHG排出量	2050年度までにネットゼロ達成（Scope1+2+3）
		水使用量	各用途において前年度より低減
		廃棄物排出量	各用途において前年度より低減
	社会	新卒女性採用比率：30%以上（５年平均採用数） 女性管理職比率：2030年度までに20%以上 キャリア採用者管理職比率：2030年度までに40%以上 健康診断実施率：毎年100% がん検診（２年毎）実施率：35歳以上100% ストレスチェック受検率：毎年100% 有給休暇取得率：毎年70%以上 男性育児休暇取得率：2030年度までに100% 救命講習資格保有者：全役職員	
	ガバナンス	連結純資産に対する政策保有株式残高比率：2031年度までに５%程度 取締役会の社外取締役比率：過半数	

※連結事業利益：連結営業利益＋持分法投資損益＋固定資産売却益

※連結事業利益内訳

・ビルディング事業：285億円（物件売却益の割合は50%～60%程度を想定）

・アセットマネジメント事業：35億円

・全社・消去：△30億円

※参考指標（財務健全性）：自己資本比率20%台後半（2031年度）

上記に記載した各KPI及び投資計画は、いずれも現時点における目標値又は計画値であって、その実現を保証するものではなく、実績値はこれらと大きく乖離する可能性があります。また、これらのKPI及び投資計画については経営環境の変化等に伴い、随時見直されることがあります。

（７）研究開発活動

該当事項はありません。

３【重要な契約等】

該当事項はありません。

第３【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	220,000,000
計	220,000,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数（株） （2026年９月30日）	提出日現在発行数（株） （2026年11月12日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	71,019,992	71,019,992	東京証券取引所 （プライム市場） 名古屋証券取引所 （プレミア市場） 福岡証券取引所 札幌証券取引所	単元株式数 100株
計	71,019,992	71,019,992	―	―

（２）【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

（３）【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

（４）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 （株）	発行済株式 総数残高 （株）	資本金増減額 （百万円）	資本金残高 （百万円）	資本準備金 増減額 （百万円）	資本準備金 残高 （百万円）
2026年４月１日～ 2026年９月30日	―	71,019,992	―	21,492	―	19,720

（５）【大株主の状況】

（2026年９月30日現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（千株）	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（%）
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿１－２５－１	13,500	20.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂１－８－１赤坂インターシティAIR	4,906	7.35
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町１－１－１	3,552	5.32
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海１－８－１２	2,770	4.15
野村　絢	BUKIT TUNGGAL ROAD SINGAPORE	2,714	4.06
株式会社レノ	東京都渋谷区南平台町３－８	2,420	3.62
HSBC HONG KONG-TREASURY SERVICES A/C ASIAN EQUITIES DERIVATIVES	1 QUEEN'S ROAD CENTRAL, HONG KONG	1,193	1.78
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内２－７－３東京ビルディング	1,152	1.72
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町２－２－１	891	1.33
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	東京都千代田区大手町１－９－７大手町フィナンシャルシティサウスタワー	830	1.24
計	－	33,931	50.87

（注）１．当社は、自己株式を4,318千株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。なお、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が所有している当社株式629千株は、当該自己株式に含めておりません。

２．株券等の大量保有の状況に関する報告書が公衆の縦覧に供されていますが、2026年９月30日現在における実質保有状況が確認できないため、上表には含めていません。報告書の主な内容は以下のとおりです。

保有者	株式会社シティインデックスイレブンス　他３名
報告義務発生日	2026年２月18日
保有株券等の数	6,473,400株
保有割合	8.33%

（６）【議決権の状況】

①【発行済株式】

（2026年９月30日現在）

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式（自己株式等）	―	―	―
議決権制限株式（その他）	―	―	―
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 4,318,100	―	―
完全議決権株式（その他）	普通株式 66,436,600	664,366	―
単元未満株式	普通株式 265,292	―	―
発行済株式総数	71,019,992	―	―
総株主の議決権	―	664,366	―

（注）１．「完全議決権株式（その他）」欄の普通株式には、株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が200株（議決権２個）含まれております。

２．「単元未満株式」欄には、自己株式45株が含まれております。

②【自己株式等】

（2026年９月30日現在）

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町1-10	4,318,100	―	4,318,100	6.08
計	―	4,318,100	―	4,318,100	6.08

（注）上記のほか、株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が200株あります。
なお、当該株式は上記「発行済株式」の「完全議決権株式（その他）」欄の中に含まれております。

２【役員の状況】

該当事項はありません。

第４【経理の状況】

１．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の５第１項の表の第１号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第１編及び第３編の規定により第１種中間連結財務諸表を作成しております。

２．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、中間連結会計期間（2026年４月１日から2026年９月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による期中レビューを受けております。

1【中間連結財務諸表】

（1）【中間連結貸借対照表】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,931	14,602
営業未収入金	2,114	1,851
有価証券	11,183	3,500
販売用不動産	55,822	67,739
仕掛販売用不動産	245	37
営業出資	2,299	2,263
その他	1,776	640
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	93,373	90,634
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	86,069	84,330
土地	150,627	152,912
その他（純額）	35,346	35,752
有形固定資産合計	272,043	272,995
無形固定資産	31,113	31,080
投資その他の資産		
投資有価証券	45,641	43,602
その他	9,384	10,047
投資その他の資産合計	55,026	53,649
固定資産合計	358,184	357,726
繰延資産	280	249
資産合計	451,838	448,610

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,871	909
１年内償還予定の社債	714	664
短期借入金	800	3,000
ノンリコース短期借入金	―	44
１年内返済予定の長期借入金	30,269	29,355
未払法人税等	2,644	2,580
引当金	502	351
その他	5,170	6,181
流動負債合計	41,972	43,087
固定負債		
社債	22,890	21,923
長期借入金	206,665	201,594
ノンリコース長期借入金	3,210	6,310
長期未払金	7,760	7,516
引当金	441	505
退職給付に係る負債	190	215
資産除去債務	671	675
その他	41,273	41,242
固定負債合計	283,103	279,983
負債合計	325,075	323,070
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,492	21,492
資本剰余金	19,720	19,720
利益剰余金	57,720	58,147
自己株式	△9,016	△9,012
株主資本合計	89,916	90,348
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	20,526	18,748
繰延ヘッジ損益	311	401
土地再評価差額金	16,008	16,041
その他の包括利益累計額合計	36,846	35,191
純資産合計	126,763	125,540
負債純資産合計	451,838	448,610

（２）【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 (自　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
売上高	21,820	26,551
売上原価	13,194	15,933
売上総利益	8,626	10,617
販売費及び一般管理費	※ 2,859	※ 3,213
営業利益	5,766	7,404
営業外収益		
受取利息	36	80
受取配当金	364	406
その他	13	31
営業外収益合計	414	519
営業外費用		
支払利息	1,203	1,558
その他	145	172
営業外費用合計	1,349	1,730
経常利益	4,831	6,193
特別利益		
固定資産売却益	40	―
投資有価証券売却益	1,724	902
補助金収入	―	20
特別利益合計	1,764	922
特別損失		
固定資産除却損	2	16
固定資産圧縮損	―	17
特別損失合計	2	34
税金等調整前中間純利益	6,593	7,081
法人税等	2,245	2,485
中間純利益	4,347	4,595
親会社株主に帰属する中間純利益	4,347	4,595

【中間連結包括利益計算書】

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 (自　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
中間純利益	4,347	4,595
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,500	△1,778
繰延ヘッジ損益	84	90
その他の包括利益合計	4,585	△1,687
中間包括利益	8,932	2,907
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	8,932	2,907

（３）【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 (自　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	6,593	7,081
減価償却費	2,782	2,968
固定資産除却損	2	16
のれん償却額	21	21
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△0	△0
賞与引当金の増減額（△は減少）	△60	△70
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	5	25
受取利息及び受取配当金	△400	△487
支払利息	1,203	1,558
社債発行費償却	23	29
投資有価証券売却損益（△は益）	△1,724	△902
固定資産売却損益（△は益）	△40	－
売上債権の増減額（△は増加）	170	263
棚卸資産の増減額（△は増加）	413	△11,707
営業出資の増減額（△は増加）	△882	35
前払費用の増減額（△は増加）	△112	△109
未収入金の増減額（△は増加）	△399	1,368
仕入債務の増減額（△は減少）	△52	△523
前受金の増減額（△は減少）	119	241
未払消費税等の増減額（△は減少）	△49	568
預り金の増減額（△は減少）	△29	147
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	435	591
その他	246	72
小計	8,264	1,189
利息及び配当金の受取額	402	492
利息の支払額	△1,209	△1,546
法人税等の支払額	△2,489	△2,571
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,968	△2,436

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 (自　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額（△は増加）	―	△100
有価証券の取得による支出	△2,000	△3,500
有価証券の売却及び償還による収入	―	5,190
投資有価証券の取得による支出	△1,892	△646
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,605	982
有形固定資産の取得による支出	△11,141	△4,378
有形固定資産の売却による収入	46	―
無形固定資産の取得による支出	△21	△23
長期前払費用の取得による支出	△96	△80
差入保証金の差入による支出	△403	△516
差入保証金の回収による収入	207	0
その他	2	△9
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,693	△3,083
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	100	2,200
ノンリコース短期借入金の純増減額（△は減少）	―	44
長期借入れによる収入	14,650	9,035
長期借入金の返済による支出	△6,953	△15,019
ノンリコース長期借入れによる収入	―	3,100
社債の償還による支出	△3,324	△1,017
長期未払金の返済による支出	△129	△129
自己株式の取得による支出	△5	△5
配当金の支払額	△3,641	△4,112
その他	0	―
財務活動によるキャッシュ・フロー	696	△5,903
現金及び現金同等物に係る換算差額	―	―
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△7,027	△11,423
現金及び現金同等物の期首残高	25,241	24,425
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 18,213	※ 13,002

【注記事項】

（中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理）

（税金費用の計算）

税金費用については、当中間連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

（中間連結貸借対照表関係）

保証債務

前連結会計年度 （2026年３月31日）		当中間連結会計期間 （2026年９月30日）	
平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	63百万円	平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	60百万円

（中間連結損益計算書関係）

※　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
給料手当	769百万円	847百万円
役員賞与引当金繰入額	68	71
賞与引当金繰入額	157	189
株式給付引当金繰入額	53	70
退職給付費用	43	43
減価償却費	46	45
貸倒引当金繰入額	△0	△0

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
現金及び預金勘定	18,313百万円	14,602百万円
有価証券勘定	2,190	3,500
預入期間が３か月を超える定期預金	△100	△1,600
償還期間が３か月を超える債券等	△2,190	△3,500
現金及び現金同等物	18,213	13,002

（株主資本等関係）

Ⅰ　前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025年９月30日）

配当に関する事項

１．配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年５月16日取締役会	普通株式	3,657	109.0	2025年３月31日	2025年６月２日	利益剰余金

（注）１．配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金18百万円が含まれております。

２．１株当たり配当額には、特別配当30円を含んでおります。

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年10月31日取締役会	普通株式	2,415	36.0	2025年９月30日	2025年12月１日	利益剰余金

（注）１．配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金11百万円が含まれております。

２．当社は、2025年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。

３．株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

配当に関する事項

１．配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年５月15日 取締役会	普通株式	4,135	62.0	2026年３月31日	2026年６月３日	利益剰余金

（注）１．配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金39百万円が含まれております。

２．１株当たり配当額には、特別配当15円を含んでおります。

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年10月30日 取締役会	普通株式	2,934	44.0	2026年９月30日	2026年12月１日	利益剰余金

（注）配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金27百万円が含まれております。

３．株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

Ⅰ　前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025年９月30日）

１．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント			調整額（注）１	中間連結損益計算書計上額（注）２
	ビルディング事業	アセットマネジメント事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	19,733	2,087	21,820	―	21,820
セグメント間の内部売上高又は振替高	24	―	24	△24	―
計	19,757	2,087	21,844	△24	21,820
セグメント利益	5,597	1,276	6,874	△1,107	5,766

（注）１．セグメント利益の調整額△1,107百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△1,107百万円が含まれております。

２．セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

２．報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

減損損失の認識及びのれんの金額に重要な影響を及ぼす事象はありません。

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

１．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント			調整額（注）１	中間連結損益計算書計上額（注）２
	ビルディング事業	アセットマネジメント事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	24,175	2,375	26,551	―	26,551
セグメント間の内部売上高又は振替高	26	―	26	△26	―
計	24,201	2,375	26,577	△26	26,551
セグメント利益	7,177	1,450	8,628	△1,223	7,404

（注）１．セグメント利益の調整額△1,223百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△1,223百万円が含まれております。

２．セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

２．報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

減損損失の認識及びのれんの金額に重要な影響を及ぼす事象はありません。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社は、売上高を事業セグメントに基づき分解するとともに、各セグメントについてさらに財・サービスの区分により分解しております。

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
ビルディング事業		
賃貸収益	14,028	15,212
物件売却収入	4,825	8,213
その他	879	749
計	19,733	24,175
アセットマネジメント事業		
アセットマネジメント収益	1,590	1,762
仲介手数料	496	613
計	2,087	2,375
中間連結財務諸表計上額	21,820	26,551
顧客との契約から生じる収益	9,454	13,869
その他の源泉から生じる収益（注）	12,365	12,681

（注）その他の源泉から生じる収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収益等が含まれております。

（１株当たり情報）

１株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
１株当たり中間純利益	65円09銭	69円56銭
（算定上の基礎）		
親会社株主に帰属する中間純利益（百万円）	4,347	4,595
普通株主に帰属しない金額（百万円）	―	―
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益（百万円）	4,347	4,595
普通株式の期中平均株式数（千株）	66,790	66,071

（注）１．潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２．１株当たり中間純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式は、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前中間連結会計期間においては320千株、当中間連結会計期間においては630千株であります。

３．当社は、2025年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「１株当たり中間純利益」を算定しております。

２【その他】

（１）期末配当

2026年５月15日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

（イ）配当金の総額……4,135百万円

（ロ）１株当たりの金額……62円00銭

（ハ）支払請求の効力発生日及び支払開始日……2026年６月３日

（注）2026年３月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

（２）中間配当

2026年10月30日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

（イ）配当金の総額……2,934百万円

（ロ）１株当たりの金額……44円00銭

（ハ）支払請求の効力発生日及び支払開始日……2026年12月１日

（注）2026年９月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年11月10日

平和不動産株式会社

取締役会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	伊藤　浩之
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	羽生　博文

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の2026年４月１日から2027年３月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年４月１日から2026年９月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の2026年９月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

経営者の責任は、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- **主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。**
- **継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。**
- **中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。**
- **中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。**

監査人は、監査委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは期中レビューの対象には含まれていません。