

(証券コード：8803)



# 株主の皆様へ

第 **101** 期

事業のご報告

2020年4月1日～2021年3月31日



株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

## 当期の決算の状況および来期の見通しについて

当期（2021年3月期）の連結業績は、売上高はアセットマネジメント事業におけるたな卸資産売却の減少等によ



代表取締役社長 **土本 清幸**

り前期比で減収となりましたが、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減少、新型コロナウイルスの影響等があった一方、アセットマネジメント事業におけるたな卸資産売却益の増加等から増益となりました。営業利益、経常利益はコロナ禍ではありますが、2期連続で過去最高益を更新するとともに、親会社株主に帰属する当期純利益は4期連続で過去最高益を更新いたしました。また、1株当たり年間配当金は前期から21円増配となる77円、連結配当性向は40.6%となります。

来期（2022年3月期）の業績予想については、売上高はビルディング事業におけるたな卸資産売却の増加等により、前期比で増収となる見込みです。営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、ビルディング事業における賃料増額改定、物件売却益の増加等により増益を見込んでおります。営業利益、経常利益につきましては3期連続、親会社株主に帰属する当期純利益は5期連続での過去最高益更新を目指してまいります。なお、1株当たり年間配当金は当期（2021年3月期）から5円増配となる82円、連結配当性向は41.4%を予想しております。

## 2021年3月期 連結業績（2020年4月1日から2021年3月31日まで）

（単位：百万円）

|                         | 実績       |                 |                  |
|-------------------------|----------|-----------------|------------------|
|                         | 2020年3月期 | 2021年3月期        | 前期比              |
| 売上高                     | 46,639   | <b>35,048</b>   | △11,590 (△24.9%) |
| 営業利益                    | 10,903   | <b>11,228</b>   | +324 (+ 3.0%)    |
| 経常利益                    | 10,006   | <b>10,244</b>   | +238 (+ 2.4%)    |
| 親会社株主に帰属する当期純利益         | 7,046    | <b>7,118</b>    | +72 (+ 1.0%)     |
| 1株当たり年間配当金<br>〔〕内は中間配当分 | 56円〔25円〕 | <b>77円〔32円〕</b> | +21円 (+37.5%)    |

## Point

- 売上高はたな卸資産売却の減少等により減収
- 新型コロナウイルスの影響等があった一方、たな卸資産売却益が増加し増益
- 営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益全てで過去最高益を更新

## 当期(2021年3月期)事業セグメント別売上高



## 日本橋兜町・茅場町の再活性化に係る取り組みについて

昨年2月にオープンさせたK5を起点に、パティスリーやビストロ、クラフトビール店等を誘致する等、街の賑わい創出に取り組んでまいりましたが、その成果として、グローバルなシティガイド「Time Out」のワールドワイド版にて、日本橋兜町が世界で今最もクールなエリア40選へ選出され、「HOTEL K5」が「ミシュランガイド東京 2021」に新規掲載される等、街への注目度が高まってきておりま

す。加えて、日本橋兜町は「渋沢栄一が興した街」であることから、関連イベントの開催等により、文化や芸術を絶やさないための取り組みも行っております。今後も多様性を持った賑わいのある街づくりを進めてまいります。

FinGATEの取り組みについては、本年5月に海外金融事業者等の誘致推進を目的に、「FinGATE KABUTO」の区画を拡張いたしました。また、本年6月に、海外金融事業者に対する一元的な相談窓口である金融庁・財務局の「拠点開設サポートオフィス」が「FinGATE TERRACE」に開設されました。「国際金融都市・東京」構想に資する拠点を日本橋兜町地区に誘致できたことは、一つ大きな意義があると考えております。当社では引き続き、東京の国際金融センターとしての機能強化に寄与すべく努めてまいります。

また、サステナブルな街づくりへの取り組みとして、当社として初めてとなる、木造・SRC造のハイブリッド構造を採用した店舗兼オフィスビル「(仮称) 兜町 85 プロジェクト」を着工いたしました。こちらは国土交通省の「令和2年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)」にも採択されております。

そして、すでにご案内のKABUTO ONEについて、本年8月下旬の開業に向け進めております。今後とも当社の取り組みにご理解とご支援をお願いいたします。

## 2022年3月期 連結業績予想 (2021年4月1日から2022年3月31日まで)

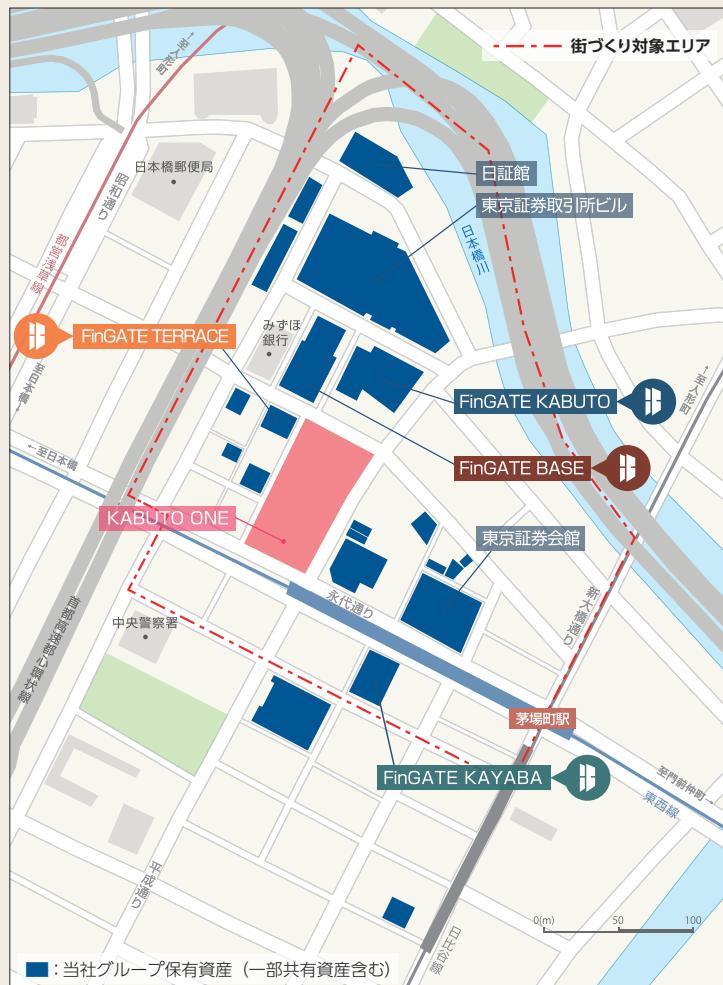
|                          | 2021年3月期<br>(実績) | 2022年3月期<br>(予想) | 前期比              |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 売上高                      | 35,048           | 56,800           | +21,751 (+62.1%) |
| 営業利益                     | 11,228           | 11,500           | +271 (+ 2.4%)    |
| 経常利益                     | 10,244           | 10,300           | +55 (+ 0.5%)     |
| 親会社株主に帰属する当期純利益          | 7,118            | 7,300            | +181 (+ 2.5%)    |
| 1株当たり年間配当金<br>( )内は中間配当分 | 77円 (32円)        | 82円 (41円)        | +5円 (+ 6.5%)     |

(注) 業績予想につきましては現時点において合理的と判断するデータに基づいて作成しており、様々な不確定要素が内在しているため、実際の業績は予想数値と異なる可能性があります。

## Point

- 売上高はたな卸資産売却の増加等により増収予想
- 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賃料増額改定、物件売却益の増加等により増益を見込む

街づくり対象エリアは約10万㎡。兜町の歴史的な背景などを踏まえ、「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」を街づくりのコンセプトとして掲げ、兜町の持つポテンシャルと周辺の街の機能との融和による「兜町らしさ」の再構築を目指しています。



## 「KABUTO ONE」の開業 (2021年開業予定)



※事業主：平和不動産株式会社、山種不動産株式会社、ちばぎん証券株式会社

- 中間層免震構造の採用、帰宅困難者対応施設の整備や再生可能エネルギーの活用等により防災対応力の向上と環境負荷を低減
- 金融貢献施設である地上3階にはライブラリー・ラウンジ、4階には500人規模のホールおよび複数のカンファレンスを整備

## 「国際金融都市・東京」構想への貢献

独立系資産運用会社や金融系ベンチャー企業向けのオフィス「FinGATE」として、現在4拠点を展開



- 本年5月、海外金融事業者等の誘致推進を目的として「FinGATE KABUTO」を拡張（48区画⇒56区画へ）



- 本年6月、海外金融事業者に対する一元的な相談窓口である金融庁・財務局の「拠点開設サポートオフィス」が「FinGATE TERRACE」に開設



サステナブルな社会および成長を実現するため、企業活動を通じて社会課題の解決、SDGsへの貢献に取り組んでまいります。

## サステナビリティビジョン

「街づくりに貢献する会社」としての活動により、環境・社会課題の解決や各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて満足度を高めることによって、サステナブルな社会の実現に貢献します。

|                 | 重要課題<br>(マテリアリティ)           | 取り組み   | KPI   | SDGs  | 当社が目指す<br>社会価値                  |
|-----------------|-----------------------------|--|---|---|---------------------------------|
| <b>E: 環境</b>    | 気候変動への対応                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub>・水使用量・廃棄物排出量削減</li> <li>環境に配慮したビル開発・運営</li> <li>再生可能エネルギーの活用</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub>削減：2030年度までに20%削減</li> <li>水使用量：2030年度までに20%削減</li> <li>廃棄物排出量：2030年度までに20%削減<br/>(いずれも2018年度比)</li> </ul> |    | 地球環境に優しい、低炭素の街づくり               |
| <b>S: 社会</b>    | 産業振興および地域振興<br>ソーシャルニーズへの対応 | <ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興および地域振興への貢献</li> <li>人材の多様化</li> <li>健康経営の推進</li> <li>ワークライフバランス・オフィス環境の改善・業務効率化</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>女性新規採用比率：30%以上</li> <li>有給休暇取得率：70%以上</li> <li>がん検診(2年毎)実施率：35歳以上100%</li> <li>健康診断実施率：毎年100%</li> </ul>                 |    | ダイバーシティとインクルージョンによる、にぎわいのある街づくり |
|                 | 自然災害リスクへの対応                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>街区のBCPの観点から防災および災害発生時の対策を強化</li> <li>地域コミュニティの形成</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>新耐震基準対応ビル：100%<br/>(再開発前提ビルを除く)</li> <li>救命講習資格保有者：全役員</li> </ul>  |  | 災害に強い、レジリエント(強靱)な街づくり           |
| <b>G: ガバナンス</b> | コーポレート・ガバナンスの強化             | <ul style="list-style-type: none"> <li>株主価値共有のための役員報酬体系</li> <li>政策保有株式の縮減</li> <li>コンプライアンスの向上</li> <li>サステナブルな取り組みを促進するためのガバナンス</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>取締役会の社外取締役比率：1/3以上</li> <li>女性取締役：1名以上</li> <li>指名・報酬委員会の社外取締役比率：過半数</li> <li>コンプライアンス研修：年5回以上</li> </ul>                |  | 街づくりへの貢献を支えるコーポレート・ガバナンス        |

## サステナブルな街づくりへの取り組み

### (仮称) 兜町85プロジェクト着工

本プロジェクトは、SRC造と木造建築を組み合わせたハイブリッド構造を採用する10階建ての店舗兼オフィスビルであり、当社として木造ハイブリッド構造を採用した第一号プロジェクトです。木造建築物等に係る技術発展および普及啓発を図ることを目的とした国土交通省の「令和2年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択されました。

また、外構植栽は、街づくり対象エリア内を共通のコンセプトデザインとすることで、街全体の一体感の醸成および自然と共生した街づくりを推進していきます。



#### ■ (仮称) 兜町85プロジェクト概要

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| 所在地          | 東京都中央区<br>日本橋兜町8番5号         |
| 交通           | 東京メトロ東西線<br>「茅場町駅」徒歩1分      |
| 用途           | 店舗・事務所                      |
| 規模           | 地上10階                       |
| 構造           | 木造ハイブリッド構造                  |
| 延床面積         | 約296坪                       |
| 設計・監理・<br>施工 | 株式会社ADX                     |
| 工期           | 2020年12月から<br>2022年3月末日（予定） |

### サステナビリティ委員会の設置

委員長を代表取締役社長とし、PDCAをモニタリングすることにより、実効性を高めてまいります。

### 再生可能エネルギーの活用

本年5月より東京・横浜エリア17物件の使用電力を再生可能エネルギーに切り替え、年間約4,900トンに相当するCO<sub>2</sub>の削減を見込みます。今後も再生可能エネルギー活用の対象物件を順次追加予定です。

# 物件取得・株主還元の強化

## 平和不動産日本橋ビル取得

外部成長戦略として、東京都心および主要都市のオフィスビルをメインターゲットとして、新規賃貸資産の積み上げを目指してまいります。

当ビルは、オフィス競争力の高い立地にあることから、中長期的に運用をしてまいります。

### 物件概要

|      |            |
|------|------------|
| 名称   | 平和不動産日本橋ビル |
| 所在地  | 東京都中央区     |
| 延床面積 | 3,032.09㎡  |
| 用途   | 事務所・店舗     |
| 竣工年月 | 1989年12月   |
| 取得年月 | 2020年12月   |



## 株主還元強化

2021年3月期については株主還元強化および資本効率向上のため、62.5万株、19.9億円の自己株式取得を実施いたしました。

2021年4月30日の取締役会において上限60万株、上限20億円の自己株式取得の実施を決議しております。

1株当たり年間配当金は、2021年3月期は77円（連結配当性向40.6%）、2022年3月期予想は82円（連結配当性向予想41.4%）となります。

### 株主還元の基本方針

再開発事業やビルディング事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、株主価値を向上させるために必要な内部留保の確保を前提とした上で、株主還元を実施しております。資本コストおよび資本効率を意識しつつ、事業投資リターン水準を踏まえ、2020年度から2023年度においては連結総還元性向70%程度を目標に利益還元することを基本方針としております。

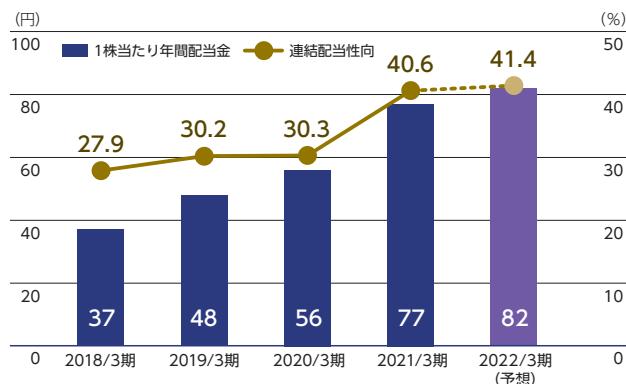
### 自己株式の取得実績（2021年3月期）

| 取得対象株式の種類  | 普通株式                    | 普通株式                    |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 取得総数       | 34.9万株                  | 27.6万株                  |
| 株式の取得価格の総額 | 9.9億円                   | 9.9億円                   |
| 取得期間       | 2020年5月1日～<br>2020年9月4日 | 2021年2月1日～<br>2021年3月2日 |

### 自己株式の取得に係る決議内容（2021年4月30日付）

|            |                        |
|------------|------------------------|
| 取得対象株式の種類  | 普通株式                   |
| 取得総数       | 60万株（上限）               |
| 株式の取得価格の総額 | 20億円（上限）               |
| 取得期間       | 2021年5月20日～2021年12月31日 |

### 1株当たり年間配当金・連結配当性向の推移



※2018/3月期は創立70周年記念配当4円を含む。

## 株主優待制度のご案内

## 株主優待制度について

毎年3月末現在、当社株式を100株（1単元）以上保有されている株主様に1,000円分のオリジナルQUOカードを贈呈いたします。また、長期保有に該当する株主様には3,000円分のオリジナルQUOカードを贈呈いたします。

割当基準日 3月末日

贈呈時期 6月下旬\*

※株主総会終了後に期末配当通知と一緒に送ります。



今回

## 第9回 日本橋兜町と渋沢栄一



QUOカードでは当社が現在推進しております日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトをより知っていただくために、日本橋兜町・茅場町の文化・史跡・名所をオリジナルデザインでご紹介しております。

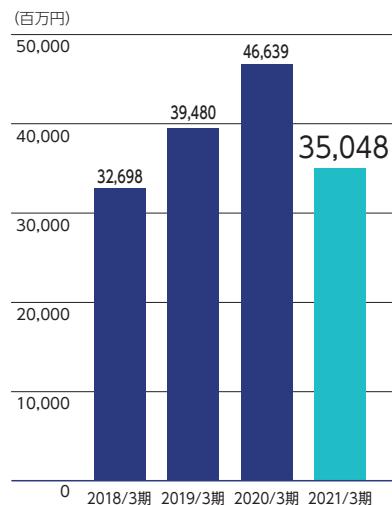
## 2021年3月末日の長期保有対象の条件について

**2021年3月末日の長期保有の対象株主様**は、当社の株主名簿に、**2018年3月末日時点と同一の株主番号**で記載されており、かつ、**300株以上を3年以上継続保有**していただいていることが条件となります。3名の株主様の事例でご説明します。

|                                | 2018年3月末日 |      |      | 2021年3月末日      |
|--------------------------------|-----------|------|------|----------------|
|                                | 1年目       | 2年目  | 3年目  |                |
| 株主Aさま<br>                      | 300株      | 300株 | 300株 | 3,000円分のQUOカード |
| 長期保有株主様：同一株主番号で300株以上を3年以上継続保有 |           |      |      |                |
| 株主Bさま<br>                      | 100株      | 300株 | 300株 | 1,000円分のQUOカード |
| 短期保有株主様：300株以上だが3年未満の保有        |           |      |      |                |
| 株主Cさま<br>                      | 100株      | 100株 | 100株 | 1,000円分のQUOカード |
| 株主優待対象株主様：100株以上300株未満の保有      |           |      |      |                |

# 連結財務ハイライト

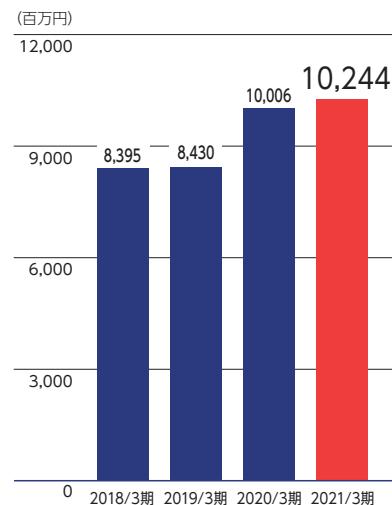
## 売上高



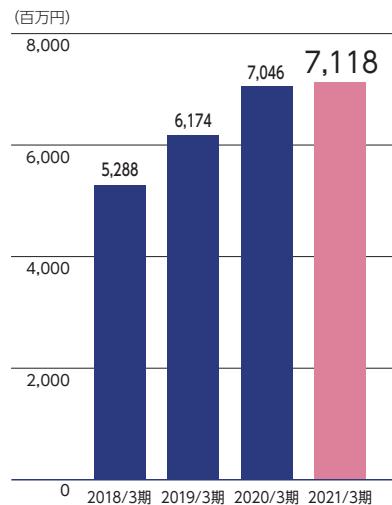
## 営業利益



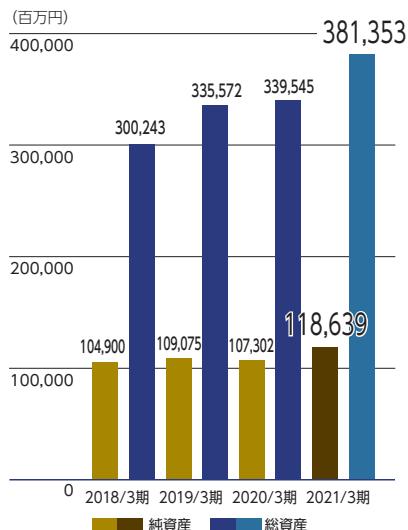
## 経常利益



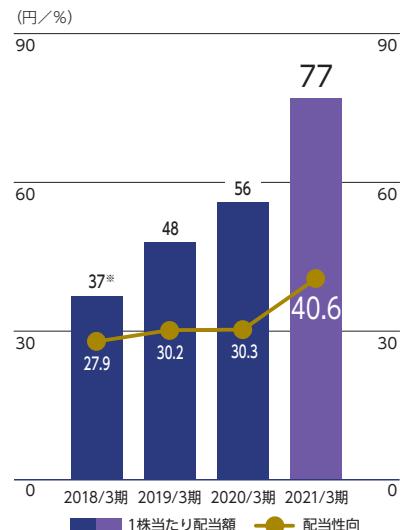
## 親会社株主に帰属する当期純利益



## 総資産／純資産



## 1株当たり配当額／配当性向



## 会社概要

(2021年3月31日現在)

|       |   |
|-------|---|
| 商号    | 平和不動産株式会社   |
| 設立    | 1947年(昭和22年)7月  |
| 本店所在地 | 〒103-8222<br>東京都中央区日本橋兜町1番10号   |
| 支店    | 大阪支店／名古屋支店／福岡支店／札幌支店  |
| 資本金   | 214億92百万円   |
| 事業内容  | <b>ビルディング事業</b><br>証券取引所、オフィス、<br>商業施設および住宅等の開発、<br>賃貸、管理ならびに運営等                  |
|       | <b>アセットマネジメント事業</b><br>収益用不動産の開発、売却、<br>運用およびマネジメント、<br>住宅の開発および販売ならびに<br>不動産の仲介等 |
|       | <b>その他事業</b><br>建物設備保守管理および改修工事請負<br>ならびに保険代理店業務等                                 |

従業員数 102名(単体)

U R L <https://www.heiwa-net.co.jp/>

## 役員

(2021年6月24日現在)

|                   |        |         |       |
|-------------------|--------|---------|-------|
| 代表取締役社長<br>社長執行役員 | 土本 清幸  | 監査役(常勤) | 加藤 尚人 |
| 代表取締役<br>専務執行役員   | 岩崎 範郎  | 監査役(常勤) | 下村 昌作 |
| 取締役<br>専務執行役員     | 山田 和雄  | 監査役     | 椿 慎美  |
| 取締役<br>執行役員       | 水田 廣樹  | 監査役     | 関根 淳  |
| 取締役<br>執行役員       | 中尾 友治  |         |       |
| 取締役               | 増井 喜一郎 |         |       |
| 取締役               | 太田 順司  |         |       |
| 取締役               | 森 隆宏   |         |       |
| 取締役               | 宇都宮 純子 |         |       |

(注)

- 取締役増井喜一郎、太田順司、森  
隆宏および宇都宮純子は、社外  
取締役であります。
- 監査役下村昌作、椿慎美および関  
根淳は、社外監査役であります。

## 株式の状況

(2021年3月31日現在)

|          |              |
|----------|--------------|
| 発行可能株式総数 | 110,000,000株 |
| 発行済株式の総数 | 38,859,996株  |
| 株主数      | 16,724名      |

## 大株主の状況 (上位10名)

(2021年3月31日現在)

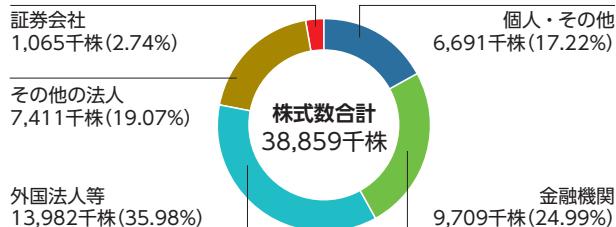
| 株主名                               | 持株数<br>(千株) | 持株比率<br>(%) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| 三菱地所株式会社                          | 4,274       | 11.47       |
| CGML PB CLIENT ACCOUNT／COLLATERAL | 3,255       | 8.74        |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口)                | 3,076       | 8.26        |
| 日本マスタートラスト<br>信託銀行株式会社(信託口)       | 2,415       | 6.48        |
| JP MORGAN CHASE BANK 385632       | 1,369       | 3.68        |
| THE BANK OF NEW YORK 133970       | 618         | 1.66        |
| 大成建設株式会社                          | 532         | 1.43        |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口5)               | 518         | 1.39        |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781       | 499         | 1.34        |
| SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT      | 493         | 1.33        |

(注) 1. 持株比率は、発行済株式の総数から自己株式を控除して計算しております。

- 当社は、自己株式を1,610千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」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式59千株は当該自己株式に含めておりません。

## 所有者別株式数分布状況

(2021年3月31日現在)



## 株主メモ

|                  |  |
|------------------|--|
| 事業年度             | 毎年4月1日から翌年3月31日まで  |
| 定時株主総会           | 6月下旬   |
| 単元株式数            | 100株   |
| 株主確定日            |  |
| 定時株主総会<br>剰余金の配当 | 3月31日  |
| 中間配当             | 9月30日  |
| 公告掲載方法           | 当社ホームページに掲載いたします。<br>ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。        |
| 株主名簿管理人          | 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号<br>日本証券代行株式会社  |
| 同連絡先             | 〒168-8620<br>東京都杉並区和泉二丁目8番4号<br>日本証券代行株式会社 代理人部<br>電話 0120-707-843 (フリーダイヤル) |

### 各種手続のお申出先

- 未払配当金のお支払いについては、株主名簿管理人にお申出ください。
- 住所変更、単元未満株式の買取り・買増し、配当金受取方法の指定等

証券会社をご利用の株主様は、お取引の証券会社へお申出ください。

証券会社をご利用でない株主様は、特別口座の口座管理機関である日本証券代行へお申出ください。

特別口座でのお手続きのご請求は  
インターネットでも受付しております。

ホームページアドレス

<https://www.jsa-hp.co.jp/name/procedure/index.html>

(一部の用紙は、お手持ちのプリンターで印刷できます。)

### ホームページのご案内

コーポレートサイトで最新の情報が確認できます。  
是非ご覧ください。

平和不動産

検索



ホームページアドレス

<https://www.heiwa-net.co.jp/>

## IRカレンダー

IRイベントの年間カレンダーです。最新の情報は当社ホームページに随時掲載しています。

|                     | 4月    | 5月        | 6月        | 7月 | 8月 | 9月  | 10月 | 11月 | 12月     | 1月 | 2月 | 3月 |
|---------------------|-------|-----------|-----------|----|----|---|-----|-----|---------|----|----|----|
| 決算発表                | 本決算 ◆ |           | 第1四半期 ◆   |    |    | 第2四半期 ◆   |     |     | 第3四半期 ◆ |    |    |    |
| 株主総会・配当金のお支払い       |       | 定時株主総会 ◆◆ | 期末配当金お支払い |    |    | 中間配当金お支払い ◆   |     |     |         |    |    |    |
| 有価証券(四半期)報告書        |       | 有価証券報告書 ◆ | 第1四半期 ◆   |    |    | 第2四半期 ◆   |     |     | 第3四半期 ◆ |    |    |    |
| 事業のご報告              |       | 事業のご報告 ◆  |           |    |    | 事業のご報告(中間) ◆  |     |     |         |    |    |    |
| ニュースリリース(ホームページに掲載) | ←     |           |           |    |    | <a href="https://www.heiwa-net.co.jp/">https://www.heiwa-net.co.jp/</a> |     |     |         |    |    | →  |

## 平和不動産株式会社

〒103-8222 東京都中央区日本橋兜町1番10号  
TEL.03-3666-0181(代表) FAX.03-3666-4930



見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用しています。



環境に配慮した「植物油インキ」を使用しています。