



株主の 皆様へ

第101期

事業のご報告 (中間)

2020年4月1日～2020年9月30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。

第2四半期決算の状況および 通期見通しについて

当第2四半期の連結業績は、売上高はたな卸資産売却の反動減、新型コロナウイルス感染拡大の影響等により



代表取締役社長 土本 清幸

減収となりました。営業利益、経常利益および親会社株主に帰属する四半期純利益は、ビルディング事業における前期に取得したソラプラザ（宮城県仙台市）および今期に取得した兜町第7平和ビル（東京都中央区）の賃貸収益貢献や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により、増益となりました。当第2四半期までの連結業績が順調に推移していることを踏まえ、1株当たり中間配当金は、期初予想のとおりの32円といたしました。

通期見通しについては、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り減収を見込み、営業利益、経常利益および親会社株主に帰属する当期純利益については、ビルディング事業における物件売却の反動減、工事費および固定資産税等の費用の増加、新型コロナウイルス感染拡大の影響等による商業用途等の賃貸収益の減少等により減益の予想としております。ただし、本年4月よりスタートした新中期経営計画において、2020年度から2023年度までの連結総還元性向を70%程度とすることを目標に掲げており、配当による株主の皆様への還元も併せて強化するため、1株当たり年間配当金は前期から8円増配の64円、配当性向は40.0%

2021年3月期第2四半期 連結業績 (2020年4月1日から2020年9月30日まで)

(単位：百万円)

	実績		
	2019年9月期	2020年9月期	前期比
売上高	30,882	21,406	△9,476 (△30.7%)
営業利益	5,860	6,696	+836 (+14.3%)
経常利益	5,467	6,268	+801 (+14.7%)
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,459	4,303	+843 (+24.4%)
1株当たり配当金(中間)	25円	32円	+7円 (+28.0%)

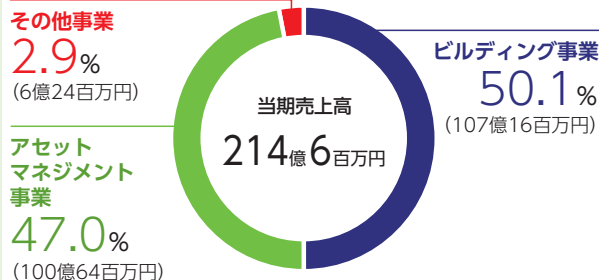
Point

- 売上高はたな卸資産売却の反動減、新型コロナウイルス感染拡大の影響による賃貸収益の減少等により減収
- 営業利益および経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益はたな卸資産売却益の増加等により増益
- 2020年9月までに34.9万株、9.9億円の自己株式取得を実施

を予想しております。

また、株主還元の強化および資本効率向上のため、2020年5月から2020年9月までの間に34.9万株、9.9億円の自己株式取得を実施いたしました。

事業セグメント別売上高



日本橋兜町・茅場町再活性化の進捗について

新たな中期経営計画「Challenge & Progress」(2020年度～2023年度)では、日本橋兜町・茅場町再活性化、札幌再開発の事業化、外部成長・内部成長を通じた付加

価値創出のビジネスモデルに転換するとともに、サステナビリティ施策の推進による社会課題の解決に貢献することにより、「街づくりに貢献する会社」として挑戦・飛躍をしていく期間と位置づけました。

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの第1弾プロジェクトとなるKABUTO ONEの工事は2021年夏頃の開業へ向け順調に進捗しており、15階の高さまで鉄骨が立ち上がってまいりました。またKABUTO ONEのオープンに先立ち、これまでの日本橋兜町には無かったような新しい飲食コンテンツが次々と集まり始めています。地域の賑わい、回遊性を再創出していくために、かつては証券店舗が並んでいた建物の1階部分等を利活用して路面店舗として整備していくことや、街に新たな機能や文化を創り出すことも、当社の1つの大きなミッションとして捉えております。当社のこのような日本橋兜町・茅場町の魅力を高める取り組みについては、3～4ページにて特集しておりますので、是非ご覧ください。

今後とも精力的にプロジェクトを進めてまいる所存ですので、引き続き当社の取り組みにご理解とご支援をお願いいたします。

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

(単位：百万円)			
	2020年3月期 (実績)	2021年3月期 (予想)	前期比
売上高	46,639	34,000	△12,639 (△27.1%)
営業利益	10,903	9,500	△1,403 (△12.9%)
経常利益	10,006	8,500	△1,506 (△15.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益	7,046	6,000	△1,046 (△14.8%)
1株当たり年間配当金 ()内は中間配当分	56円 (25円)	64円 (32円)	+8円 (+14.3%)

(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

- たな卸資産売却の反動減、費用の増加および新型コロナウイルス感染拡大の影響等により減収減益予想
- 1株当たり年間配当金予想は64円、連結配当性向予想は40.0%

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。



PHASE-01

マイクロ複合施設「K5」をオープン。日本橋兜町を再活性化させる強い「点」としてオープン以降国内外からの大きな注目を集めることに成功しました。



K5

PHASE-02

日本橋兜町8番と9番を飲食コンテンツの魅力によって再活性化。5つの多様な飲食店舗が立て続けにオープンし、これまで「点」であったものを、街全体に発展させ「面」として人々が集う魅力を発信していくフェーズとなります。

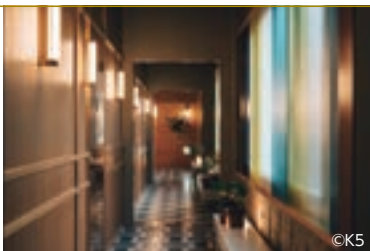
PHASE-03

2021年夏頃には再開発ビル「KABUTO ONE※」がオープン予定。茅場町駅直結の開発ビルから路地裏店舗／リノベーション店舗群→K5→東京証券取引所や日証館といった、コンテンツや歴史、開発と既存の街などが繋がるフェーズとなります。KABUTO ONEにも賑わいを生む、魅力的なコンテンツを企画しています。

※KABUTO ONEは山種不動産株式会社・ちばぎん証券株式会社との共同事業です。



「K5」2020年2月開業（2020年度グッドデザイン賞受賞）



「K5」は、「Revitalize -新しい命を吹き込む-」をコンセプトとし、小規模ながらも宿泊（ホテル）、飲食（レストラン、バー、コーヒESHOP）等複数の機能を有するマイクロ・コンプレックスです。この建物は、大正12年（1923年）に竣工し、後に当社が取得しました。

当社はこの建物の当時の姿をもう一度表し、魅力的に活用することこそが、ビルの不動産的価値の向上だけでなく、地域の価値の向上に繋がることになるとの思いから、建物の外装リニューアルを含む改修工事を実施し、「K5」として再生させました。「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」の賑わいづくりとしての第1フェーズとなるプロジェクトです。

こうした歴史的建築物の有効活用の取り組みが評価され、「K5」は2020年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。

日本橋兜町の再活性化をさらに加速させる 5つの多様な飲食店舗がオープン



Omnipollos Tokyo



Neki



ease



Human Nature + Stockholm Roast

「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」の第2フェーズとして、日本橋兜町8番と9番に新しい飲食体験を提供するテナント誘致をプロデュースいたしました。

これまでの日本橋兜町には無かったような新しい飲食コンテンツが集うことで、日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトが「点」から「面」へ展開する時期と考えています。



左から、Omnipollos Tokyo 澤本佑子、Stockholm Roast 加藤渉、Human Nature 高橋心一、Neki 西恭平、ease 大山恵介（敬称略）

新規物件取得

2020年4月に策定した「中期経営計画 Challenge & Progress」において、ビルディング事業における外部成長に取り組んでおり、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います。

兜町第7平和ビル

当ビルは、当社が再活性化を推進している日本橋兜町・茅場町の街づくり対象エリア内に位置しており、当社が保有する兜町第1平和ビル、兜町第6平和ビルおよび現在建設中のKABUTO ONEにも隣接しています。将来的には当ビルの再開発の計画についても検討してまいります。



■ 物件概要

名 称	兜町第7平和ビル
所 在 地	東京都中央区日本橋兜町6-7（住居表示）
敷地面積	1,043.92㎡（登記簿）
延床面積	6,302.19㎡（登記簿）
竣工年月	1979年10月
取得年月	2020年6月

新橋スクエアビル

東京都心の新橋エリアにおけるオフィスビルであり、「新橋」駅や「汐留」駅に近接し、第一京浜通り沿いの良好な立地に位置していることから、中長期的な運用を目的に取得いたしました。



■ 物件概要

名 称	新橋スクエアビル
所 在 地	港区新橋5-14-10（住居表示）
敷地面積	697.29㎡（登記簿）
延床面積	5,379.19㎡（登記簿）
竣工年月	2008年3月
取得年月	2020年9月

株主還元の強化

2020年3月期には株主還元の強化および資本効率向上のため、80万株、19.4億円の自己株式取得を実施するとともに120万株の消却を実施いたしました。

2021年3月期においては、2020年9月までの間に34.9万株、9.9億円の自己株式取得を実施いたしました。

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。

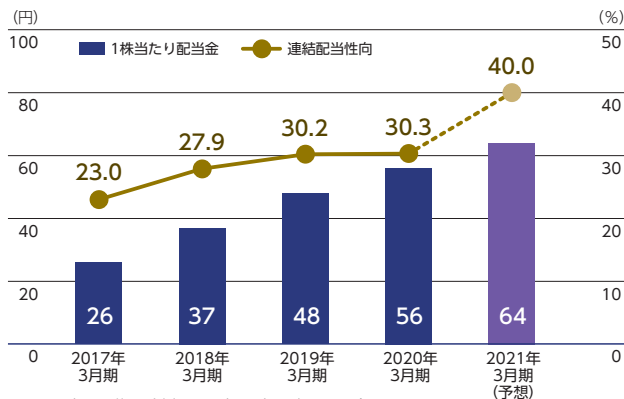
■ 自己株式の取得実績 (2020年3月期)

取得対象株式の種類	普通株式
取得総数	80万株
株式の取得価格の総額	19.4億円
取得期間	2019年4月26日～2019年10月31日

■ 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
取得総数	34.9万株
株式の取得価格の総額	9.9億円
取得期間	2020年5月1日～2020年9月4日

■ 1株当たり配当金・連結配当性向の推移



※2018年3月期は創立70周年記念配当4円を含む。

個人投資家向け会社説明会の実施



STOCKVOICE 資産形成フェスタ2020 ONLINE

当社では、個人投資家の皆様に当社についての理解を深めて頂くために、個人投資家向けIRイベント等に出席しております。今年は新型コロナウイルス感染拡大の影響を考慮し、オンラインセミナーを中心に出席しておりますので、当日ご参加頂けない方も後日オンデマンドでご覧頂くことが可能です。今後も個人投資家の皆様を対象としたIR活動を充実させてまいります。

2021年
3月期

2020年10月11日
STOCKVOICE 資産形成フェスタ2020
ONLINE 出展

2021年1月8・9日
野村IR 資産運用フェア2021 (仮)
出展予定



コーポレートレポート 2020 の発行

当社の中長期的な戦略、施策について、株主・投資家の皆様にご理解いただくことを目的として「コーポレートレポート2020」を発行いたしました。

下記よりダウンロード可能です。

https://www.heiwa-net.co.jp/ir/library/pdf/00_report2020.pdf



日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト 公式手土産「coban」(名称：コバン) 誕生

フィナンシェ (Financier) は、パリ証券取引所周辺の金融街から始まったといわれ、フランス語では、「金融家」「お金持ち」の意味を持つ、縁起の良いお菓子です。「ease」では、この街の持つ文化でもある「縁起」を担いで、フィナンシェを日本風にアレンジし、小判型の「coban」と名付けました。皆様に「coban」で縁起をお届けするとともに、しっとり深みのある焦がしバターの香りや日本の食文化と伝統を感じる素材の味わいをお楽しみいただければと思います。



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付いたします。



前回

第8回 兜町第5平和ビル「K5」

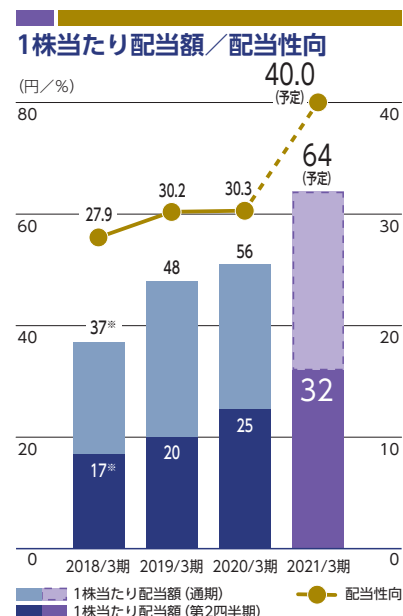
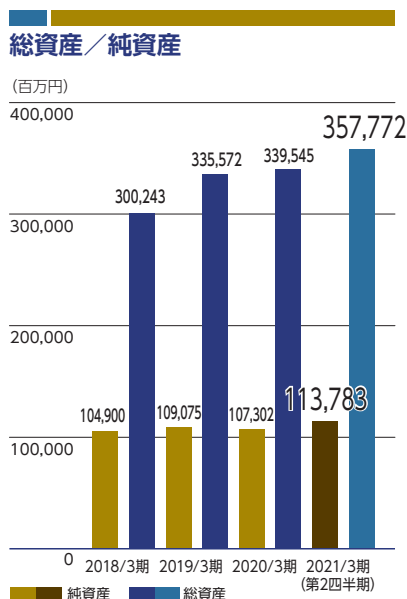
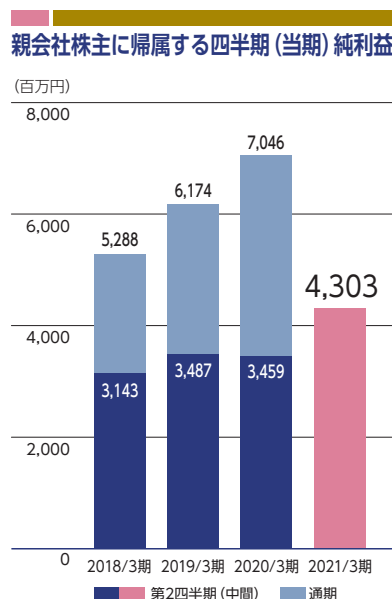
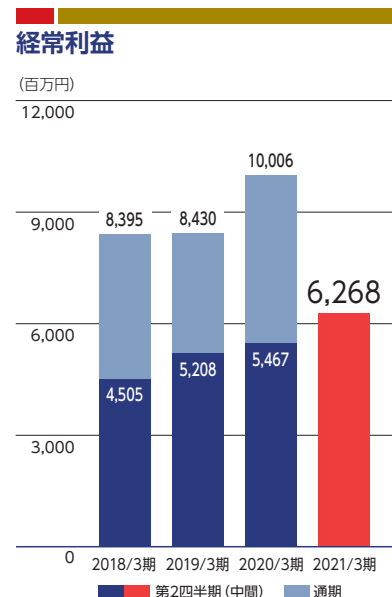
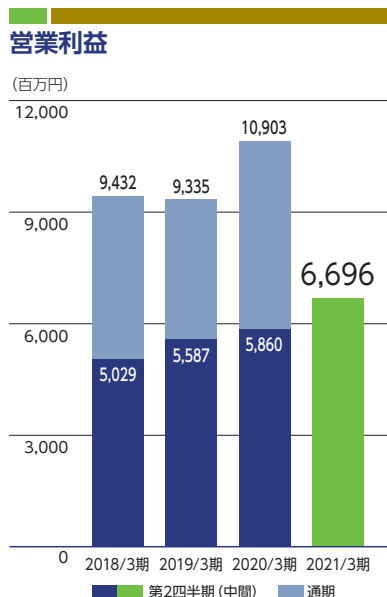
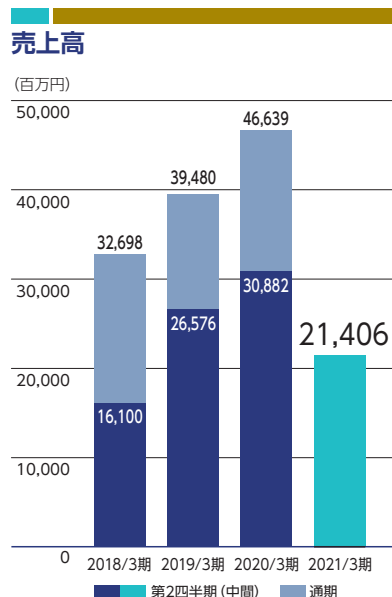


QUOカードでは当社が現在推進しております日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトをより知っていただくために、日本橋兜町・茅場町の文化・史跡・名所をオリジナルデザインでご紹介しております。

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		
株主Aさま	1年目	2年目	3年目			
	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	1年目	2年目	3年目			
	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年末満の保有						
株主Cさま	1年目	2年目	3年目			
	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						



10

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 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。 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 日本証券代行株式会社
同 連 絡 先	〒168-8620 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 日本証券代行株式会社 代理人部 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。

特別口座でのお手續用紙のご請求は
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）	https://www.heiwa-net.co.jp/#news/											



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。