



株主の 皆様へ

第100期

事業のご報告

2019年4月1日～2020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（2020年3月期）の連結業績は、売上高は不動産ソリューション事業におけるたな卸資産売却の増加などにより前期比で増収となり、営業利益、経常利益および親



代表取締役社長 土本 清幸

会社株主に帰属する当期純利益は前期および今期に取得した物件の収益貢献、賃料増額改定の効果等により前期比で増益となりました。親会社株主に帰属する当期純利益については、3年連続で過去最高益を更新し、さらには、中長期経営計画over the“NEXT DECADE”において計数目標として掲げた2023年度の連結営業利益100億円台を4年間前倒しで達成しております。また、1株当たり年間配当金は前期から8円増配となる56円、連結配当性向は30.3%となります。

来期（2021年3月期）の業績予想については、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、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あわせて強化するため、1株当たり年間配当金は当期（2020年3月期）から8円増配の64円の予想としており、連結配当性向予想は40.0%となります。

2020年3月期 連結業績（2019年4月1日から2020年3月31日まで）

（単位：百万円）

	実績		
	2019年3月期	2020年3月期	前期比
売上高	39,480	46,639	+7,159 (+18.1%)
営業利益	9,335	10,903	+1,568 (+16.8%)
経常利益	8,430	10,006	+1,575 (+18.7%)
親会社株主に帰属する当期純利益	6,174	7,046	+872 (+14.1%)
1株当たり年間配当金 〔〕内は中間配当分	48円〔20円〕	56円〔25円〕	+8円 (+16.7%)

Point

- 前期および当期取得物件の賃貸収益貢献、保有資産の賃料増額改定等により増収増益
- 営業利益は初めての100億円台到達
- 親会社株主に帰属する当期純利益は3年連続で過去最高益を更新

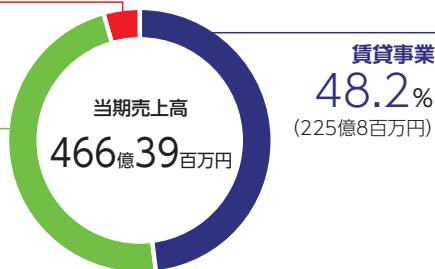
事業セグメント別売上高

その他事業

4.3%
(19億95百万円)

不動産ソリューション事業

47.5%
(221億36百万円)



※来期から従来のセグメント名称である「貸貸事業」、「不動産ソリューション事業」をそれぞれ「ビルディング事業」、「アセットマネジメント事業」に名称変更いたします。

新中期経営計画「Challenge & Progress」の策定について

2014年に策定した中長期経営計画over the “NEXT DECADE”においては、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の事業化に成功するとともに外部成長・内部成長等における高い成果を実現いたしました。さらには、計数目標として掲げた2023年度の連結営業利益100億円台を2019年度に4年間前倒しで達成するとともに過去最高益

を更新いたしました。

一方、自然災害リスク対応の必要性、コーポレート・ガバナンスの進展、ESG・SDGsに対する意識の高まり等、当社グループを取り巻く経営環境は大きく変化しております。また、足許では新型コロナウイルス感染拡大が今後の国内外経済および不動産市況等に与える影響についても留意が必要な状況です。

このような外部環境の変化への対応に加え、順調に推移した前中長期経営計画の事業戦略を継承しつつ、さらに進展させるため、2020年度から2023年度までを計画期間とした新たな経営計画を策定いたしました。

新たな中期経営計画「Challenge & Progress」(2020年度～2023年度)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付け、更なる企業価値の向上に取り組んでまいります。

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。

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%
- 2021年3月期において上限40万株、上限10億円の自己株式取得の実施を決議



新中期経営計画「Challenge & Progress」(2020年度～2023年度)

当社グループは2014年に中長期経営計画 over the “NEXT DECADE” を策定し、日本橋兜町・茅場町の再活性化に取り組むことにより、街づくりに貢献する会社へ成長することに挑戦してまいりました。その結果、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の事業化に成功するとともに外部成長・内部成長等における高い成果を実現いたしました。さらには、計数目標として掲げた2023年度の連結営業利益100億円台を2019年度に4年間で達成するとともに過去最高益を更新いたしました。

順調に推移した前中長期経営計画の事業戦略を継承しつつ、さらに進展させるため、2020年度から2023年度までを計画期間とした新たな経営計画を策定いたしました。



平和不動産グループが目指す姿

「街づくりに貢献する会社」として、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り、サステナブルな社会の実現に貢献するとともに企業価値の向上を図ります。

社会価値の向上

街づくりに貢献する会社として
サステナブルな
社会の実現への貢献

株主価値の向上

上場不動産会社としての
株主価値の向上



新中期経営計画の位置付け

新中期経営計画
Challenge & Progress
(2020年度～2023年度)

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付け





事業戦略

1 再開発事業

1. 日本橋兜町・茅場町の再活性化
2. 札幌再開発事業化の推進

2 ビルディング事業

※従来の「賃貸事業」を「ビルディング事業」に名称変更しております。

1. 外部成長・内部成長等の推進
2. 環境性能・防災力の向上を目的としたサステナブルなビル運営等の推進

3 アセットマネジメント事業

※従来の「不動産ソリューション事業」を「アセットマネジメント事業」に名称変更しております。

1. アセットマネジメント収益等の拡大
2. たな卸資産の売却等による収益獲得

4 コーポレート

1. 資本コストおよび資本効率を意識した資本政策の推進
2. コーポレート・ガバナンスの強化
3. サステナビリティ経営の実践

計数目標

① KPI

利益目標	EPS	200円以上 (2023年度)
	連結営業利益	120億円以上 ^(※1) (2023年度)
資本効率	ROE	6%以上 ^(※2) (2020年度～2023年度)
株主還元	連結総還元性向	70%程度 (2020年度～2023年度) <2023年度までに 連結配当性向50%程度>

② 投資計画 (2020年度～2023年度)

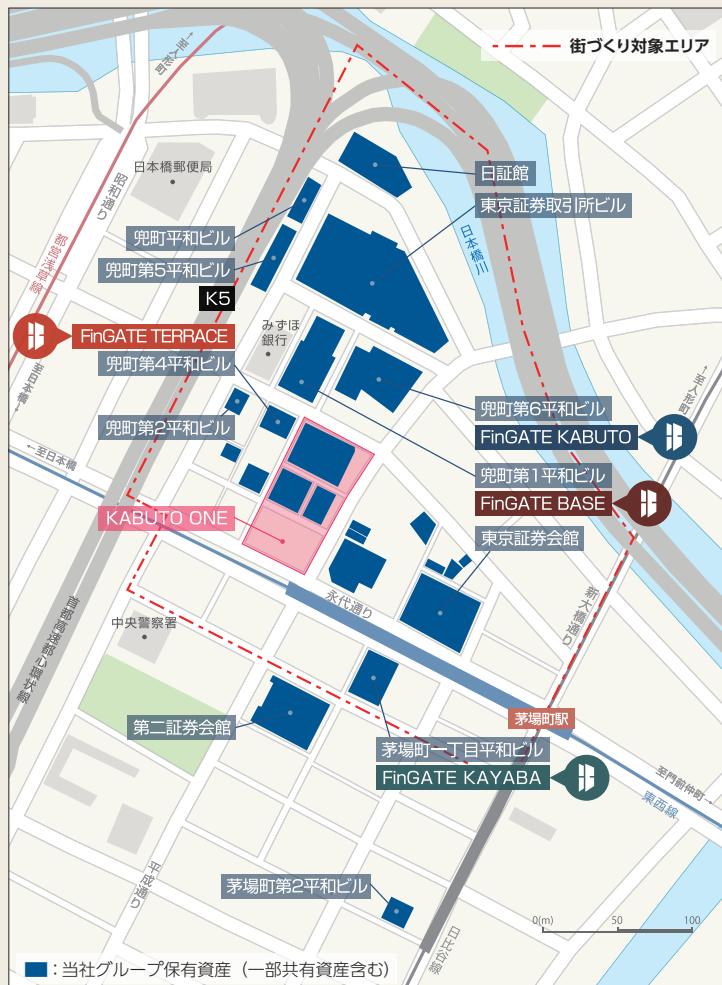
再開発事業	約320億円 (内訳) 日本橋兜町・茅場町：約220億円 札幌：約100億円
ビルディング事業 アセットマネジメント 事業	取得：約600億円 入替えによる回収：約200億円 既存たな卸資産の売却による回収： 約340億円

(参考) 財務健全性：ネットD/Eレシオ1.8倍以下

(※1) 連結営業利益内訳
ビルディング事業：118億円、アセットマネジメント事業：18億円、全社消去・その他：△16億円

(※2) 新型コロナウイルス感染拡大の影響を考慮し、2020年度はROE5%以上を目標とします。

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。



「K5」2020年2月開業



兜町第5平和ビル外観

「FinGATE TERRACE」 2020年4月開設

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・シリーズ「FinGATE」の4拠点目となる「FinGATE TERRACE」を開設いたしました。「FinGATE TERRACE」は、「FinGATE」シリーズで初めてビル一棟をリノベーションしています。独立系運用会社や金融系ベンチャー企業向けに運用するオフィスで、入居企業の成長ステージに合わせたフロアプランを用意しています。



「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、コーヒーショップ）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。1980年代以降は鋼板パネルで覆われていましたが、調査を進めて行く中で、この建物の設計者が銀行建築の第一人者であった西村好時氏であること、新築時の事業主は第一銀行で、渋沢栄一翁により明治6年（1873年）に創設された日本初の銀行（第一国立銀行）の三代目建物の分館として建築されたことが判明しました。

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弾となるプロジェクトです。



FinGATE KAYABA



FinGATE KABUTO



FinGATE BASE

ソララプラザ取得

賃貸事業資産の積上げによる収益拡大を目的として取得いたしました。東北最大都市の仙台市において利便性が高く競争力を有する仙台駅前エリアに位置しており、中長期的に運用してまいります。

■ 物件概要

名称	ソララプラザ
所在地	宮城県仙台市青葉区
専有面積	14,896.22㎡（持分相当共用部分）
竣工年月	2009年9月
取得年月	2019年8月



株主還元強化

2020年3月期には株主還元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。

2020年4月30日の取締役会において上限40万株、上限10億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2020年3月期は56円（連結配当性向30.3%）、2021年3月期予想は64円（連結配当性向予想40.0%）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。資本コスト及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。

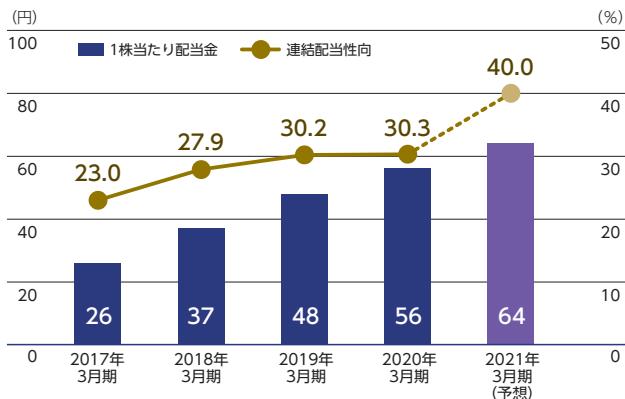
■ 自己株式の取得実績（2020年3月期）

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

■ 自己株式の取得に係る決議内容（2020年4月30日付）

取得対象株式の種類	普通株式
取得総数	40万株（上限）
株式の取得価格の総額	10億円（上限）
取得期間	2020年5月1日～2020年10月31日

■ 1株当たり配当金・連結配当性向の推移



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。



今回

第8回 兜町第5平和ビル [K5]

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。

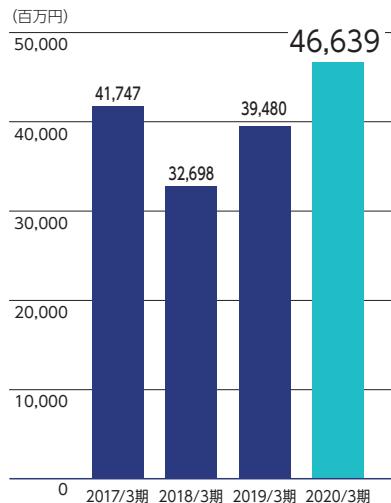
QUOカードでは当社が現在推進しております日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトをより知っていただくために、日本橋兜町・茅場町の文化・史跡・名所をオリジナルデザインでご紹介しております。

2020年3月末日の長期保有対象の条件について

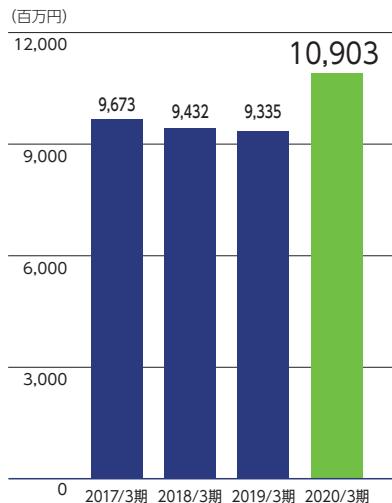
2020年3月末日の長期保有の対象株主様は、当社の株主名簿に、**2017年3月末日時点と同一の株主番号**で記載されており、かつ、**300株以上を3年以上継続保有**していただいていることが条件となります。3名の株主様の事例でご説明します。



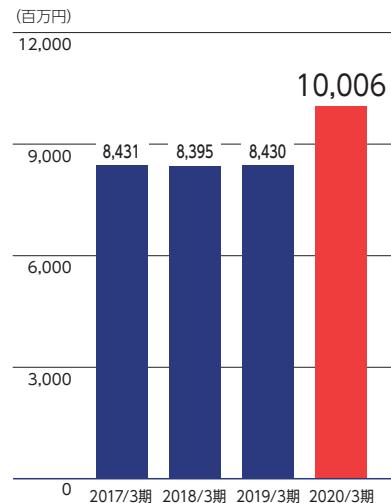
売上高



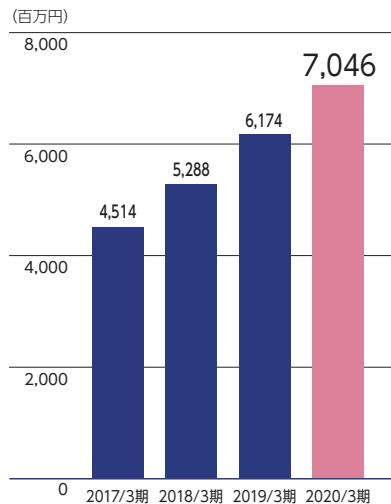
営業利益



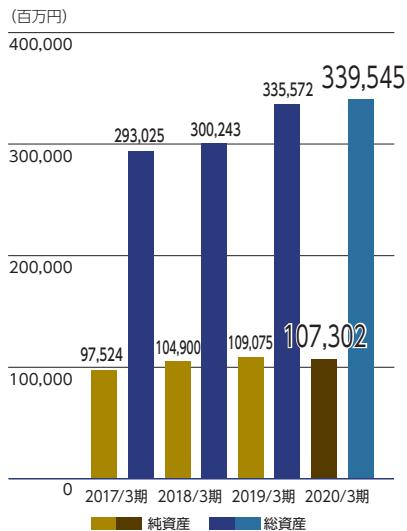
経常利益



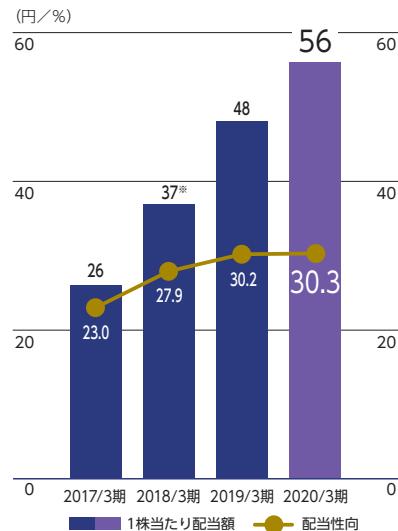
親会社株主に帰属する当期純利益



総資産／純資産



1株当たり配当額／配当性向



会社概要

(2020年6月24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 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	ビルディング事業 証券取引所、オフィス、 商業施設および住宅等の開発、 賃貸、管理ならびに運営等
	アセットマネジメント事業 収益用不動産の開発、売却、 運用およびマネジメント、 住宅の開発および販売ならびに 不動産の仲介等
	その他事業 建物設備保守管理および改修工事請負 ならびに保険代理店業務等
従業員数	106名(単体)(2020年3月31日現在)
URL	https://www.heiwa-net.co.jp/

役員

(2020年6月24日現在)

代表取締役社長 社長執行役員	土本 清幸
代表取締役 専務執行役員	岩崎 範郎
取締役 専務執行役員	山田 和雄
取締役 執行役員	水田 廣樹
取締役 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	森口 隆宏
取締役	宇都宮 純子

監査役(常勤)	加藤 尚人
監査役(常勤)	広瀬 雅行
監査役	椿 慎美
監査役	関根 淳

(注)

- 取締役増井喜一郎、太田順司、森口隆宏および宇都宮純子は、社外取締役であります。
- 監査役広瀬雅行、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

(2020年3月31日現在)

発行可能株式総数	110,000,000株
発行済株式総数	38,859,996株
株主数	17,664名

大株主の状況 (上位10名)

(2020年3月31日現在)

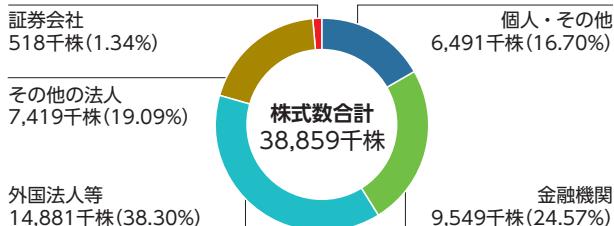
株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
三菱地所株式会社	4,274	11.28
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	2,856	7.54
CGML PB CLIENT ACCOUNT/COLLATERAL	2,646	6.99
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	2,180	5.76
JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,859	4.91
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口5)	741	1.96
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	687	1.82
JP MORGAN CHASE BANK 385151	639	1.69
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ABERDEEN STANDARD SICAV I CLIENT ASSETS	605	1.60
大成建設株式会社	532	1.41

(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981千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。
- 「役員向け株式給付信託」の信託財産として、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社が所有する当社株式60千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

(2020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 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。

特別口座でのお手続き用紙のご請求は
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

UD
FONT
by MORISAWA

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。