



株主の皆様へ

第99期

事業のご報告

2018年4月1日～2019年3月31日



平和不動産株式会社

(証券コードNo.8803)

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。

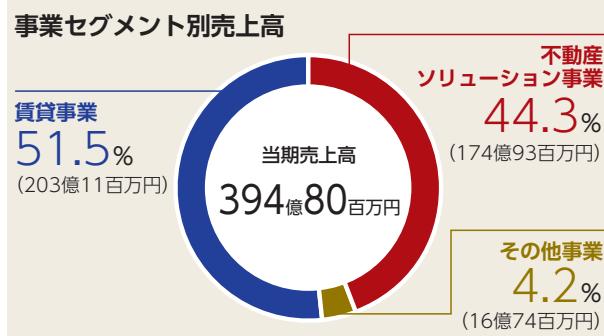
当期の状況および来期の見通しについて

当期（2019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増収、営業利益は賃貸事業の物件売却による期間利益の減少などに伴い減益、経常利益は営業外収益の増加などにより増益となりました。最終利益については、賃貸事業において固定資産売却益を特別利益に計上したことなどから増益となり、2年連続で過去最高益を更新いたしました。1株当たり年間配当金は前期から11円増配の48円、配当性向は30.2%となります。

来期（2020年3月期）の業績予想については、不動産ソリューション事業におけるたな卸資産の売却が大きく増加することなどから大幅な増収を見込み、売上高は540億円の予想としております。営業利益、経常利益、最終利益については、賃貸事業において当期（2019年3月期）に取得したホテルエミシア札幌（北海道札幌市）、栄サンシティービル（愛知県名古屋市の収益貢献、既存ビルの

賃料増額改定に伴う内部成長および不動産ソリューション事業におけるたな卸資産売却益の増加などにより、いずれも過去最高益を更新する予想としております。営業利益は初めて100億円台に到達し、最終利益につきましては3年連続で過去最高益を更新する見込みとなっております。1株当たり年間配当金は当期（2019年3月期）から2円増配の50円の予想としており、配当性向予想は30.2%となります。

また、株主還元強化および資本効率向上のため、当期（2019年3月期）には120万株、25.9億円の自己株式取得を実施いたしました。なお、取得した自己株式120万株については2019年5月末日に消却いたしました。来期（2020



2019年3月期 連結業績 (2018年4月1日から2019年3月31日まで)

(単位：百万円)

	実績		
	2018年3月期	2019年3月期	前期比
売上高	32,698	39,480	+6,782 (+20.7%)
営業利益	9,432	9,335	△97 (△ 1.0%)
経常利益	8,395	8,430	+34 (+ 0.4%)
親会社株主に帰属する当期純利益	5,288	6,174	+886 (+16.8%)
1株当たり年間配当金 ()内は中間配当分	37円 (17円) ※	48円 (20円)	+11円 (+29.7%)

※創立70周年記念配当4円 (うち中間2円) を含みます。

Point

- 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増収
- 営業利益は減益となったものの、経常利益は増益
- 最終利益は賃貸事業における固定資産売却益計上により2年連続で過去最高益を更新

年3月期)においても上限80万株、上限20億円の自己株式取得の実施を決議しております。

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの進捗について

2019年5月21日に日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの第1弾プロジェクトであるKABUTO ONEの起工式を執り行いました。“これまで、これからも、兜町が日本経済において不変の始まりの地=基点であり続ける”という想いを込めてビル名称を「KABUTO ONE」に決定し、2021年7月に開業するべく取り組んでまいります。

また、日本橋兜町・茅場町エリアにおきまして、Fintech企業、資産運用会社、スタートアップ企業向けに「FinGATE」というブランドで3つの施設を運営しております。このFinGATEシリーズの取組みを成功・発展させ、Fintech企業やスタートアップ企業を集積させることによって、金融貢献機能の整備に加え、「コト始めの街」という“兜町のDNA”を継承していければと考えております。

この他、金融貢献機能の整備のみではなく、日本橋兜

町・茅場町の街づくり、地域活性化のため、賑わいへの取組みも重要と考えております。街づくり対象エリア内の既存物件の活用等により面的な賑わいの創出も計画しております。

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



代表取締役 土本 清幸

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

(単位:百万円)

	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (予想)	前期比
売上高	39,480	54,000	+14,519 (+36.8%)
営業利益	9,335	10,000	+664 (+7.1%)
経常利益	8,430	9,000	+569 (+6.8%)
親会社株主に帰属する当期純利益	6,174	6,400	+225 (+3.7%)
1株当たり年間配当金 ()内は中間配当分	48円 [20円]	50円 [25円]	+2円 (+4.2%)

(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により増収
- 営業利益は初めての100億円台到達
- 最終利益は3年連続で過去最高益を更新



「KABUTO ONE」着工



KABUTO ONE

兜町が、動き出す。

兜町は、始まりの地。

築かれた歴史においても、拓かれる未来においても、
不変の日本経済の心臓。

いまこの地に、日本経済の熱気ある交流をけん引し、
人が集い、投資と成長を生み出す街・空間が、誕生する。

「KABUTO ONE」が、新たな躍動を刻みだす。

「(仮称)日本橋兜町7地区開発計画」の名称は“これまで、これからも、兜町が日本経済において不変の始まりの地＝基点であり続ける”という想いを込めて「KABUTO ONE」に決定し、2019年5月1日に着工いたしました。2021年7月に開業するべく取り組んでまいります。

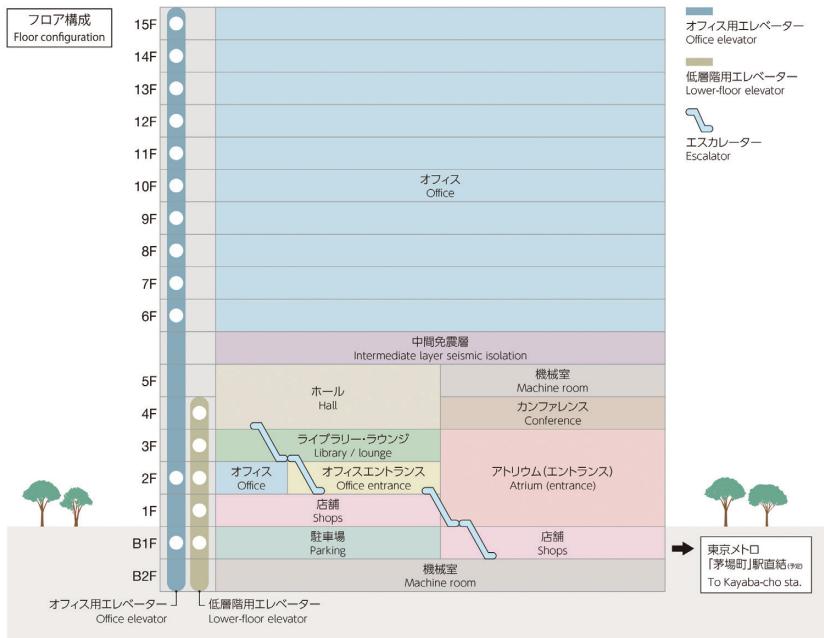
本事業は2018年3月に東京圏国家戦略特別区域における国家戦略都市計画建築物等整備事業として内閣総理大臣の認定を受けており、今後も本事業を通じて「国際金融都市・東京」構想の一翼を担うとともに、日本橋兜町・茅場町地域全体の更なる発展、魅力の向上に努めてまいります。

計画概要

所在地	東京都中央区日本橋兜町7番
交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅直結
主要用途	事務所、店舗、集会場、貸会議室、駐車場
階数	地上15階、地下2階、塔屋2階
構造	地上S造、地下SRC造(一部S造)中間層免震構造
敷地面積	約3,345㎡(約1,012坪)
延床面積	約39,170㎡(約11,849坪)

基準階面積	約1,898㎡(約574坪)
事業者	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
設計監理(意匠・設備)	株式会社三菱地所設計
設計監理(構造)	株式会社大林組
施工	株式会社大林組

建物計画断面図



※記載の内容は、今後の行政協議等により変更となる可能性があります。

建物低層部外観



4階ホール



- 金融貢献施設として地上3階にはライブラリー・ラウンジ、4階には500名規模のホールを整備
- 中間層免震構造の採用、災害時の帰宅困難者支援としての一時待機場所等を整備

ホテルエミシア札幌、栄サンシティビル取得

賃貸事業資産の入替えおよび積上げを目的として、2019年3月期にホテルエミシア札幌(北海道札幌市)、栄サンシティビル(愛知県名古屋市)を取得したことにより、ポートフォリオの資産性および収益性の向上を図りました。引き続き賃貸事業資産投資を計画しており、更なる外部成長を図ってまいります。

ホテルエミシア札幌



〈物件概要〉

所在地	札幌市厚別区
延床面積	45,746.04㎡
竣工年月	1996年4月
取得年月	2019年1月

栄サンシティビル



〈物件概要〉

所在地	名古屋市中区
延床面積	21,861.69㎡ (当社持分)
竣工年月	1991年11月
取得年月	2019年3月

個人投資家向け IR イベント出展のお知らせ

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いただくために、個人投資家向けIRイベントなどに出展しております。イベントではブースを出展し、15分程度のミニ説明会を随時開催しております。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。



株主還元強化

2019年3月期には株主還元強化および資本効率向上のため、120万株、25.9億円の自己株式取得を実施いたしました。2020年3月期には上限80万株、上限20億円の自己株式取得の実施を決議し、120万株の消却を実施いたしました。1株当たり年間配当金は2019年3月期は48円、2020年3月期の予想は50円とし、配当性向はいずれも30%以上となります。

自己株式取得および消却の実施

- 自己株式の取得については、投資計画、財務規律、PBR水準等の状況を勘案し検討。
- 資金の使い方の優先順位としては開発投資、配当の順とし、資金的に実施が可能であれば自己株式取得を実施する。
- 総還元性向は2019年3月期：72.1%

■自己株式の取得に係る決議内容（2019年4月25日付）

取得対象株式の種類	普通株式
取得総数	80万株（上限） ※発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合2.07%
株式の取得価格の総額	20億円（上限）
取得期間	2019年4月26日～2019年10月31日

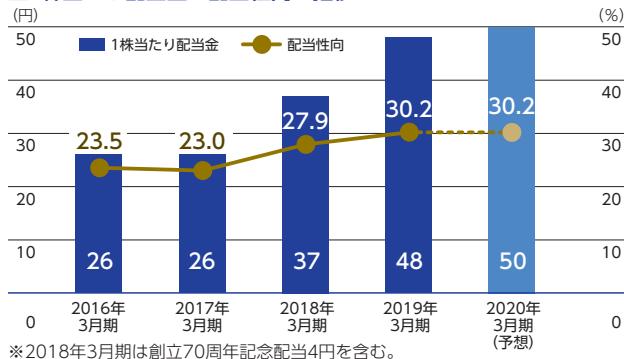
■自己株式の消却に係る内容

消却する株式の種類	普通株式
消却する株式の総数	120万株 ※消却前の発行済株式総数に対する割合3.00%
消却日	2019年5月31日

配当政策

- 再開発事業やビル賃貸事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、企業価値を増大させるために必要となる内部留保の重要性を考慮しつつ、中長期的な連結配当性向の水準を30%程度とすることを目標に利益配分を実施することを基本方針としております。

■1株当たり配当金・配当性向の推移



名証IRエキスポ2019

名古屋

開催日時：2019年7月19日（金）・20日（土）
10：00～17：00
会場：名古屋市中小企業振興会館（吹上ホール）
アクセス：地下鉄桜通線「吹上」駅下車 徒歩約5分

日経IR・投資フェア2019

東京

開催日時：2019年8月23日（金）・24日（土）
10：00～17：00
会場：東京ビッグサイト 西1ホール
アクセス：ゆりかもめ「国際展示場正門」駅下車 徒歩約3分
りんかい線「国際展示場」駅下車 徒歩約7分

今年は名証IRエキスポ2019(7月19日・20日開催)および日経IR・投資フェア2019(8月23日・24日開催)に出展予定です。投資家の皆様に当社の姿を直接ご説明させていただきたく、本フェアにお越しの際は、ぜひ当社ブースにお立ち寄りくださいますよう、お願い申し上げます。

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。

対象となる株主様	毎年3月末日現在、当社株式を100株(1単元)以上ご所有の株主様
株主優待	[保有期間3年未満] QUOカード 1,000円分 [長期保有株主様* (300株(3単元)以上を連続3年以上保有)] QUOカード 3,000円分
贈呈の時期	毎年6月下旬

*長期保有株主様とは、「300株(3単元)以上を連続3年以上保有している株主様」で、300株(3単元)以上を株主名簿基準日(3月31日および9月30日)の株主名簿に連続7回以上記載または記録された同一株主番号の株主様をいいます。

2019年3月末日の長期保有対象の条件について

2019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、**2016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。



今回

第7回 昭和初期の鎧橋

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。



第1回 兜神社



第2回 日証館



第3回 兜町町会神輿



第4回 海運橋親柱



第5回 昭和中期の兜町

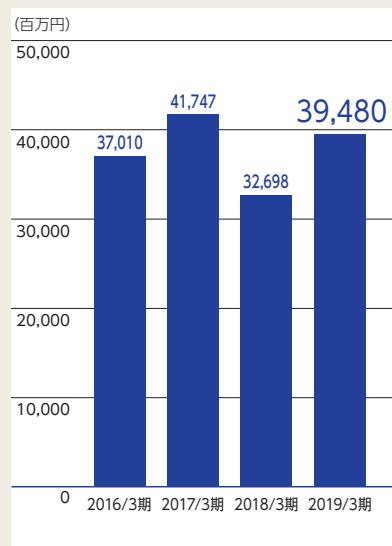


第6回 渋沢栄一翁と佐渡の赤石

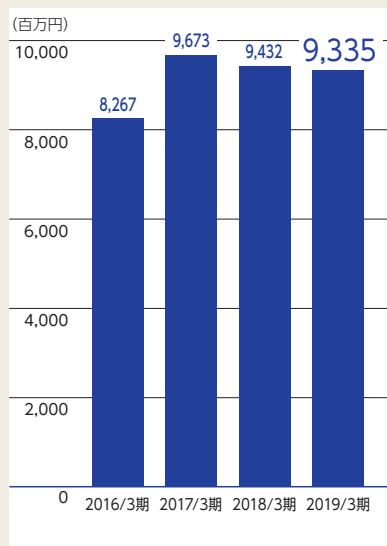


連結財務ハイライト

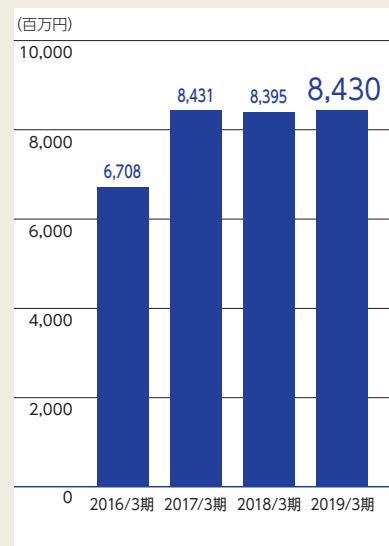
売上高



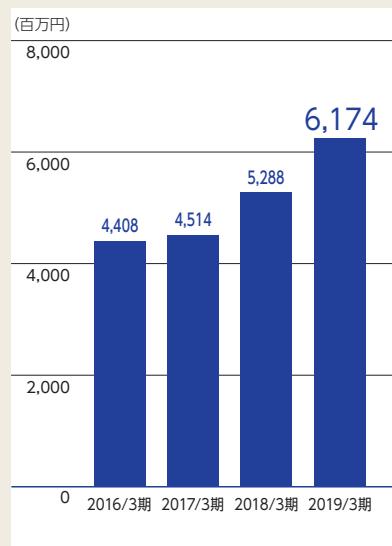
営業利益



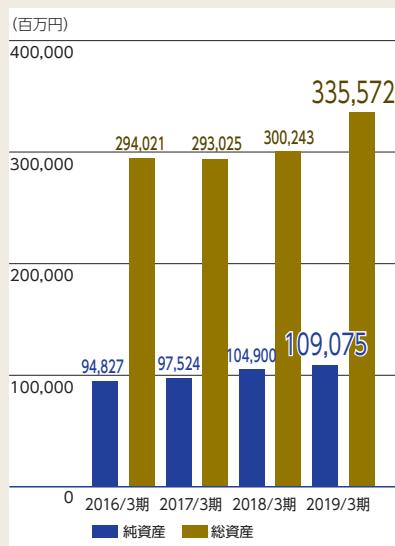
経常利益



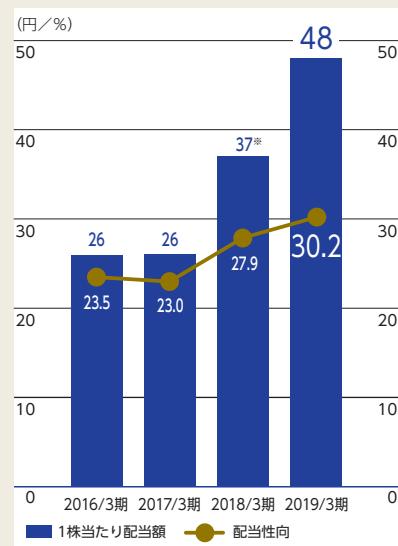
親会社株主に帰属する当期純利益



総資産／純資産



1株当たり配当額／配当性向



会社の概況／株式情報

会社概要

(2019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 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	賃貸事業 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
	不動産ソリューション事業 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
	その他の事業 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	108名(単体)
URL	https://www.heiwa-net.co.jp/

役員

(2019年6月26日現在)

代表取締役社長 社長執行役員	岩熊 博之	監査役(常勤)	加藤 尚人
代表取締役 社長業務代行 専務執行役員	土本 清幸	監査役(常勤)	広瀬 雅行
取締役 常務執行役員	山田 和雄	監査役	椿 慎美
取締役 常務執行役員	岩崎 範郎	監査役	関根 淳
取締役 執行役員	林 信一		
取締役	藍澤 基彌		
取締役	齊田 國太郎		
取締役	増井 喜一郎		
取締役	太田 順司		
執行役員	水田 廣樹		
執行役員	中尾 友治		

- (注)
- 取締役藍澤基彌、齊田國太郎、増井喜一郎および太田順司は、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

(2019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	40,059,996株
株主数	19,207名

大株主の状況 (上位10名)

(2019年3月31日現在)

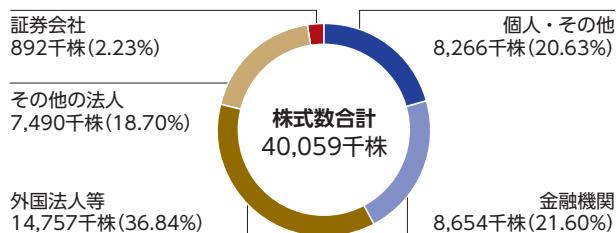
株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
三菱地所株式会社	4,274	11.05
JP MORGAN CHASE BANK 385632	2,066	5.34
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	1,799	4.65
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	1,672	4.32
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	1,210	3.13
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	950	2.46
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口5)	730	1.89
GOVERNMENT OF NORWAY	660	1.71
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口9)	583	1.51
JP MORGAN CHASE BANK 385151	562	1.45

(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。

2. 当社は、自己株式を1,378,119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。

所有者別株式数分布状況

(2019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
物油インク」を使用
しています。