

HEIWA
REAL
ESTATE



第 98 期

事業のご報告
平成29年4月1日～
平成30年3月31日



平和不動産株式会社

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

証券コードNo.8803

Q 当期の決算の状況と来期の見通しについて教えてください。

当期(平成30年3月期)の連結業績は、不動産ソリューション事業における前期のたな卸資産売却の反動減などにより売上高、営業利益および経常利益が減収減益となった一方、最終利益につきましては、前期に計上していた特別損失が大幅に減少したことなどから、増益の52億88百万円となり、過去最高益を更新し、ROEは5.2%となりました。

また、来期(平成31年3月期)の見通しにつきましては、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増加することなどから売上高は増収の予想としております。営業利益および経常利益につきましては、賃貸事業でのポートフォリオ入替に伴う固定資産売却による収益減および修繕費の増加などにより減益の予想としておりますが、最終利益では特別損失の減少などにより増益見込みの53億円を予想しております。

Q 株主還元を強化した理由について教えてください。

自己株式の取得につきましては、株主還元の強化および資本効率の向上のため実施を決定いたしました。実施の規模につきましては、120万株(上限)(発行済株式総数(自己株式を除く))に対して3.01%)、取得価格の総額は30億円(上限)としております。

また、当期の配当につきましては、昨年10月に公表いたしました当期の最終利益予想50億円を上回り52億88百万円となったことから増額し、記念配当(創立70周年記念配当)4円を含め、年間1株当たり配当金を37円といたしました。来期は配当の基本方針および業績の動向等を踏まえ、3円増配の40円、配当性向は30.1%となる予想です。今後も、安定的な株主還元を実施してまいります。

平成30年3月期 決算のポイント (平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)

(単位：億円)

賃貸事業	売上高193億円 (前期比8億円、4.3%増)
	<ul style="list-style-type: none"> ● 前期取得物件(兜町第6平和ビル)の通期稼働 ● 大阪御堂筋ビルの収益貢献
不動産ソリューション事業	売上高117億円 (前期比96億円、45.1%減)
	<ul style="list-style-type: none"> ● 前期の西新橋TSビル売却の反動減

	実績		
	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
売上高	326	417	△90 (△21.7%)
営業利益	94	96	△2 (△2.5%)
経常利益	83	84	△0 (△0.4%)
親会社株主に帰属する当期純利益	52	45	+7 (+17.1%)
1株当たり年間配当金	37円*	26円	+11円(+42.3%)

* 創立70周年記念配当4円を含みます。

Q 中長期経営計画のフェーズⅡの進捗は いかがですか。

まずは、日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの進捗です。第一弾のプロジェクトとなる「(仮称)日本橋兜町7地区開発計画」は、本年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に認定されました。

続いて、ビル賃貸事業のブラッシュアップについての進捗です。昨年12月に賃貸事業資産の積上げによる収益の拡大を目的として大阪御堂筋ビルを取得いたしました。中長期的に運用していく方針としており、当期より賃貸収益へ貢献しております。

また、不動産ソリューション事業については、当社で開発いたしましたHF田端レジデンス、HF両国レジデンスについては平和不動産リート投資法人へ売却しております。

このフェーズⅡ期間は、最終フェーズに向けて、日本

橋兜町・茅場町再開発を始めとした事業成長基盤を構築する重要な3年間になると認識しております。まずは日本橋兜町・茅場町再開発の第一期プロジェクトの着実な推進に向けて、精力的にプロジェクトを進めてまいり所存ですので、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。



代表取締役社長
岩熊 博之

平成31年3月期 業績見通しのポイント (平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)

(単位：億円)

賃貸事業	売上高200億円 (前期比6億円、3.1%増)
	<ul style="list-style-type: none"> 前期取得物件(大阪御堂筋ビル)の通期稼働 新規入居、増床等による貢献
不動産ソリューション事業	売上高200億円 (前期比82億円、70.8%増)
	<ul style="list-style-type: none"> 開発不動産売上高の増加

	平成31年3月期 (予想)	平成30年3月期 (実績)	増減
売上高	415	326	+88 (+26.9%)
営業利益	88	94	△6 (△6.7%)
経常利益	78	83	△5 (△7.1%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	53	52	+0 (+0.2%)
1株当たり年間配当金	40円	37円*	+3円 (+8.1%)

* 創立70周年記念配当4円を含みます。

(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。

1 「(仮称)日本橋兜町7地区開発計画」 東京圏国家戦略特別区域の事業として内閣総理大臣認定

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの第一弾となる「(仮称)日本橋兜町7地区開発計画」が本年3月、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に認定されました。平成31年3月に着工予定です。

※ 記載の内容は、今後の行政協議や詳細検討により変更となる可能性があります。



計画概要

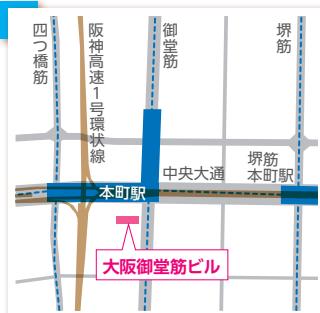
事業者	平和不動産(株)、山種不動産(株)、ちばざん証券(株)、(株)兜町第3平和ビル※
主要用途	事務所、店舗、金融関連施設
敷地面積	約3,350㎡
計画容積率	1,000%
延床面積	約38,000㎡
階数/高さ	地上15階・地下2階/約90m
予定工期	平成30年度～平成32年度

※ (株)兜町第3平和ビルは当社100%子会社

2 大阪御堂筋ビルの取得

賃貸事業資産の積上げによる収益拡大を目的として、昨年12月に取得しました。

大阪御堂筋ビル	敷地面積	3,970.95㎡ (地上権、取得持分)
	延床面積	43,127.83㎡ (取得持分)
	主要用途	事務所、店舗、駐車場
	竣工年月	昭和44年4月

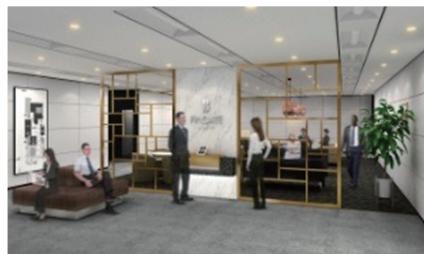


3 FinGATE KABUTO 開設

本年4月に兜町第6平和ビルに資産運用スタートアップ等向けのサービスオフィス「FinGATE KABUTO」を開設いたしました。街の新たなプレイヤーの誘致が進捗しております。

FinGATE KABUTO

株式会社野村総合研究所と共同し、入居企業向けに、平成30年6月より「ファンドホテリングサービス」を提供。



4 株主還元強化

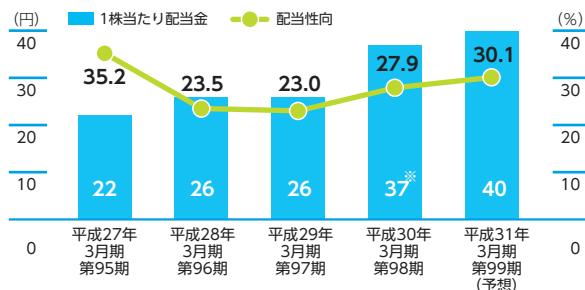
株主還元強化および資本効率向上のため、上限30億円の自己株式取得の実施を平成30年4月に決議いたしました。平成31年3月期は1株当たり年間配当金40円を予想、配当性向は30.1%を予想しています。

自己株式取得の実施

取得対象株式の種類	普通株式
取得し得る株式の総数	120万株（上限） ※発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合3.01%
株式の取得価格の総額	30億円（上限）
取得期間	平成30年4月27日～ 平成30年10月31日

増配実施

- 当期の1株当たり年間配当金は37円（創立70周年記念配当4円含む）、来期は40円の予想
- 来期の配当性向予想は30.1%



* 創立70周年記念配当4円を含む。

5 CSRの推進

地域の賑わい創出のため、積極的に地域貢献活動を推進しております。

中央区への街路樹寄贈（日本橋茅場町）



東京人増刊号「兜町・茅場町を楽しむ本」を発行



「渋沢栄一翁ゆかりの佐渡の赤石」の設置および展示（日証館）



事業セグメント別売上高

賃貸事業

59.3%
(193億98百万円)



不動産ソリューション事業

35.8%
(117億10百万円)

その他の事業

4.9%
(15億88百万円)

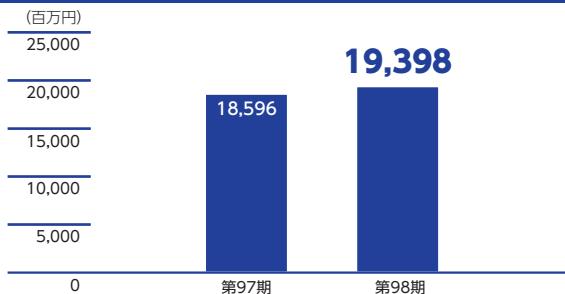
(注)当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しており、比較のために、前期の実績値については、変更後のセグメント区分に組み替えて記載しております。

賃貸事業

売上高の推移

売上高

193億98百万円



賃貸事業のうち、ビル賃貸収益は、前期に取得した「兜町第6平和ビル」(東京都中央区)及び賃貸事業資産の積上げによる収益拡大を目的として当期に取得した「大阪御堂筋ビル」(大阪府大阪市)の賃貸収益貢献等により、189億33百万円(前期比8億23百万円、4.5%増)となりました。この内訳は、証券取引所賃貸収益30億10百万円、一般オフィス賃貸収益120億8百万円、商業施設賃貸収益33億45百万円とこれに土地賃貸収益等を加えた収益であります。これに住宅賃貸収益を含めた本事業の売上高は193億98百万円(同8億2百万円、4.3%増)、営業利益は75億66百万円(同8億21百万円、12.2%増)となりました。

なお、当連結会計年度末における当社の賃貸用ビルの空室率は、2.58%となりましたが、これは日本橋兜町・茅場町再開発のための貸し止めを含んでおり、これを除くと2.05%であります。

不動産ソリューション事業

売上高

117億10百万円



売上高の推移



不動産ソリューション事業のうち、不動産開発収益は前期における「西新橋TSビル」(東京都港区)売却の反動減等により、61億71百万円(前期比111億76百万円、64.4%減)、マネジメントフィーは11億32百万円(同10百万円、1.0%増)、住宅開発収益は「HF田端レジデンス」(東京都北区)1棟、「HF両国レジデンス」(東京都墨田区)1棟及び「エアーズガーデン新浦安」(千葉県浦安市)18戸の売上計上等により、34億53百万円(同15億98百万円、86.1%増)となりました。これに不動産仲介収益を加えました本事業の売上高は117億10百万円(同96億34百万円、45.1%減)、営業利益は30億22百万円(同10億65百万円、26.1%減)となりました。

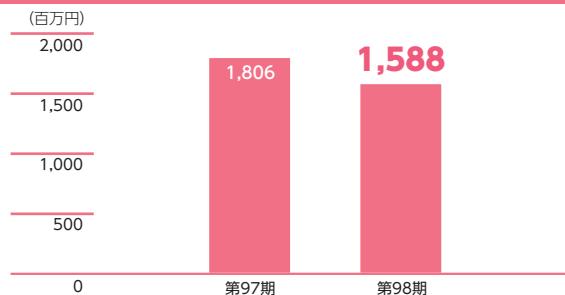
その他の事業

売上高

15億88百万円



売上高の推移



その他の事業のうち、請負工事建物管理事業の収益は14億44百万円(前期比12百万円、0.8%減)となり、これにその他収益を加えました本事業の売上高は15億88百万円(同2億17百万円、12.1%減)、営業利益は1億40百万円(同6百万円、4.7%減)となりました。

Consolidated Financial Highlights

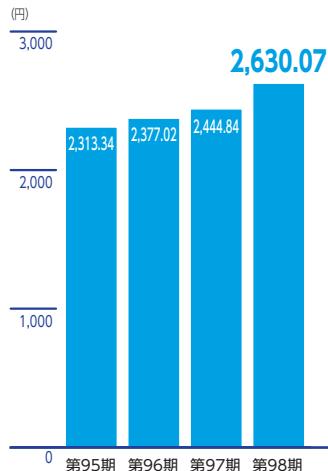
連結財務ハイライト

連結損益計算書（要約）

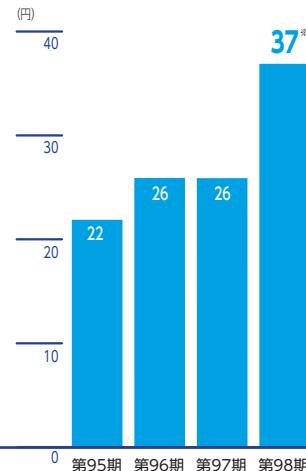
（単位：百万円、単位未満切捨て）

科目	当期 (平成29年4月1日から 平成30年3月31日まで)	前期 (平成28年4月1日から 平成29年3月31日まで)
売上高	32,698	41,747
営業利益	9,432	9,673
経常利益	8,395	8,431
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,288	4,514

1株当たり純資産（BPS）

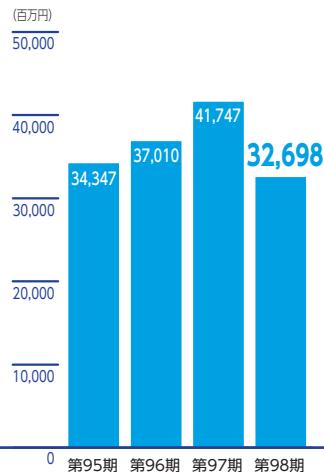


配当金の推移

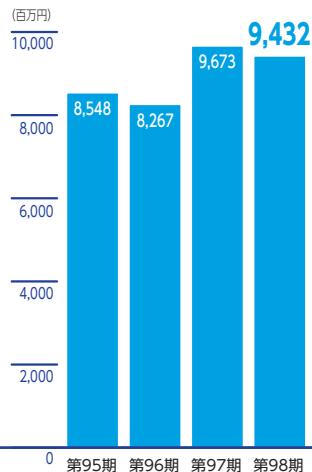


※創立70周年記念配当4円を含みます。

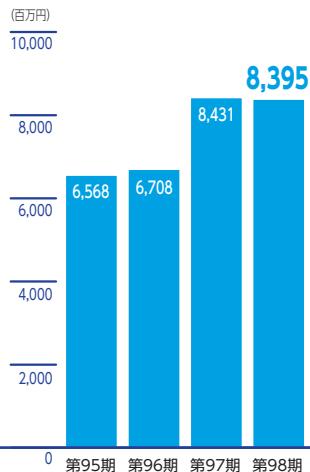
売上高



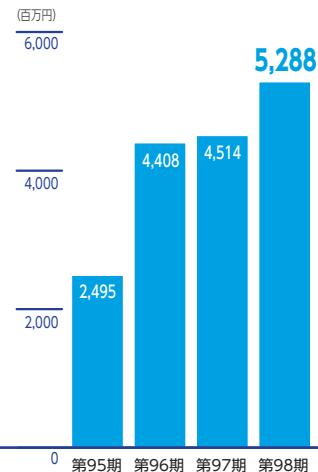
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



（注1）「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、第96期より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

（注2）1株当たり純資産は期末発行済株式数により算定しております。

連結貸借対照表 (要約)

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当期末 (平成30年3月31日現在)	前期末 (平成29年3月31日現在)
総資産	302,795	293,025
流動資産	32,018	38,932
固定資産	270,448	253,726
繰延資産	328	366
負債	197,894	195,501
流動負債	26,653	38,321
固定負債	171,240	157,180
純資産	104,900	97,524
負債純資産合計	302,795	293,025

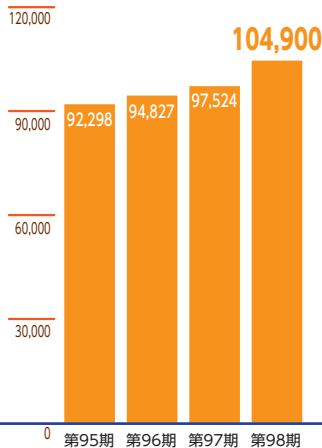
連結キャッシュ・フロー計算書 (要約)

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当期 (平成29年4月1日から 平成30年3月31日まで)	前期 (平成28年4月1日から 平成29年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,482	20,980
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,265	△13,017
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,499	△4,222
現金及び現金同等物の 増減額 (△は減少)	△6,282	3,740
現金及び現金同等物の期首残高	19,117	15,377
連結除外に伴う現金及び 現金同等物の減少額	△50	—
現金及び現金同等物の 期末残高	12,784	19,117

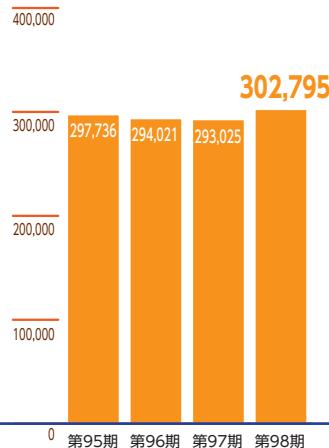
純資産

(百万円)



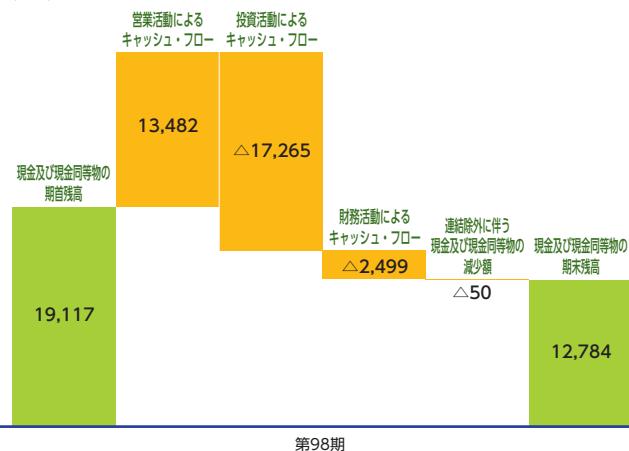
総資産

(百万円)



キャッシュ・フロー

(百万円)



会社概要 (平成30年3月31日現在)

商号	平和不動産株式会社
設立	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	106名
U R L	http://www.heiwa-net.co.jp/

役員 (平成30年6月26日現在)

取締役および 執行役員	代表取締役社長 社長執行役員	岩熊博之
	取締役 専務執行役員	土本清幸
	取締役 常務執行役員	山田和雄
	取締役 常務執行役員	岩崎範郎
	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
監査役	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) 1. 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。
2. 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。

(平成30年3月31日現在)

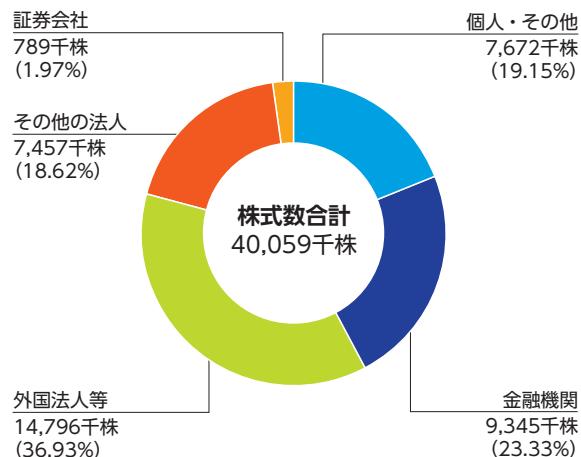
発行可能株式総数	110,000,000株
発行済株式の総数	40,059,996株
株 主 数	19,211名

大株主 (上位10名)

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
三菱地所株式会社	4,274	10.72
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	1,954	4.90
MISAKI ENGAGEMENT MASTER FUND	1,552	3.89
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	1,541	3.86
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口9)	1,211	3.04
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	989	2.48
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	856	2.15
GOVERNMENT OF NORWAY	763	1.91
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口5)	665	1.67
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	657	1.65

※発行済株式の総数から自己株式を控除して計算しています。

所有者別株式数分布状況



配当政策

当社は、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。

第98期の1株当たりの配当金は、昨年7月に当社が創立70周年を迎えたことによる記念配当を加えて、中間17円 (普通配当15円、記念配当2円)、期末20円 (普通配当18円、記念配当2円) の合わせて37円 (普通配当33円、記念配当4円) となり、前期に比べ11円増配 (普通配当7円、記念配当4円) であります。

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)

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。

ホームページアドレス

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

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

<http://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。)

株主優待

優待内容	QUOカード1,000円分
対象となる株主様	毎年9月末日現在、当社株式を100株(1単元)以上ご所有の株主様
贈呈の時期	毎年12月初旬

現在当社は本店が所在する日本橋兜町・茅場町の再開発を推進しております。その日本橋兜町をより知っていたくために、オリジナルQUOカードのデザインにおいて、日本橋兜町の文化・史跡・名所をご紹介します。

