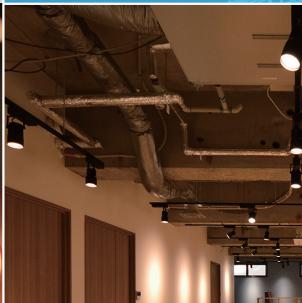


70<sup>th</sup>

街づくりに貢献する会社へ  
平和不動産

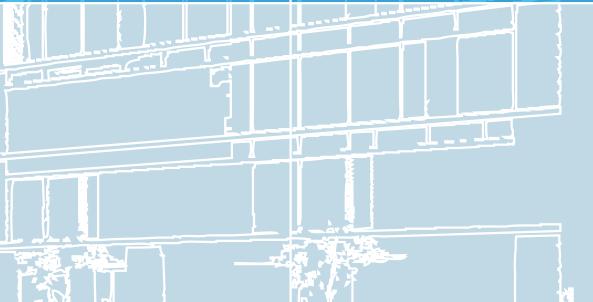
HEIWA  
REAL  
ESTATE



第 98 期

事業のご報告  
(中間)

平成29年4月1日～  
平成29年9月30日



平和不動産株式会社

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

証券コードNo.8803



代表取締役社長 岩熊 博之



### 第2四半期決算の状況はいかがでしたか。

当第2四半期の連結業績は、概ね順調に推移いたしました。賃貸事業において前期に取得した兜町第6平和ビル（旧KDX日本橋兜町ビル）の収益貢献および不動産ソリューション事業における銀座8166ビル、HF田端レジデンス等のたな卸資産の売却等により、売上高は増収となり、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益につきましても増益となりました。

上記のとおり、賃貸事業が順調に推移したことに加え、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順調に進捗していること等を踏まえ、売上高、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が前回公表した予想値を上回る見込みとなったことから、通期の連結業績予想を上方修正しております。なお、親会社株主に帰属する当期純利益については、過去最高益の更新を見込んでおります。

また、通期業績予想の修正に加え、今後の経営環境等を勘案した結果、当第2四半期末の1株当たり配当金を、前回予想から2円増配し17円（創立70周年記念配当2円を含みます）とし、当期の1株当たり配当金の年間予想についても、前回予想から4円増配し34円（創立70周年記念配当4円を含みます）となる予定です。なお、当期の1株当たり配当金の年間予想は前期と比較し8円増配（創立70周年記念配当4円を含みます）となります。



### 「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」

がいよいよ動き出しましたね。

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「（仮称）日本橋兜町7地区開発計画」（以下、「本事業」）の都市計画手続きが開始されました。

当社および他3社との共同事業で、今後、中央区の都市計画審議会による審議、国家戦略特別区域会議における区域計画の作成を経て、内閣総理大臣による認定を受けるべく手続きを進めてまいります。

本事業の計画地につきましては、永代通りと平成通りが交差する日本橋兜町7番街区であり、地区のメインゲートとなる場所です。敷地面積は約3,350㎡、計画容積率は今後導入される地区計画制度を利用し、約1,000%まで緩和を受ける計画です。容積率の緩和を受け、延床面積約38,000㎡、地上15階、地下2階、高さ90mの建物を計画しております。主用途はオフィスとなり、低

層部に金融関連機能を導入する計画としており、投資家と企業の対話が促進される交流拠点の整備を予定しております。株主総会・IR説明会等で利用する会議室、セミナールームなどの投資家と企業の対話ゾーン等を整備してまいりたいと考えております。なお、こうした金融機能や交流機能を整備することで、年間約80,000人の施設利用者を見込み、にぎわいを創出してまいります。

また、防災対策といたしまして、地域に不足しております帰宅困難者対応施設を整備してまいります。受入可能スペースは約830名を想定しており、防災備蓄倉庫を設け受入可能人数に対し、3日分の食糧等を備蓄する方針です。また、防災対策機能として、マンホールトイレ

や72時間対応の非常用発電機設備を整備する予定です。

本事業の区画内ではすでに一部解体が始まっており、2020年度の竣工を目指しております。

また、資産運用会社の発展支援機能整備の先行的な取り組みとして、茅場町一丁目平和ビルにおいて、資産運用系Fintech向けのオフィスFinGATE KAYABAを10月にオープンいたしました。1階のイベントスペースの改修も行い、8~9階オフィス部分も含め、日本橋兜町・茅場町地区におけるFintech集積ビルとしての対外情報発信を行うとともに、先行取組施設名である「FinGATE」ブランドの構築を図ってまいります。

## 平成30年3月期第2四半期 決算のポイント

(平成29年4月1日から平成29年9月30日まで)

### 賃貸事業

売上高95億円

- 前期取得物件の賃貸収益貢献

### 不動産ソリューション事業

売上高58億円

- たな卸資産の売却益の増加
- 「HF田端レジデンス」の売上計上
- 「エアーズガーデン新浦安」の売上計上

(単位：億円)

	実績		
	平成29年9月期	平成28年9月期	増減
売上高	161	154	+6 ( +4.4%)
営業利益	50	42	+8 ( +19.5%)
経常利益	45	35	+9 ( +25.2%)
親会社株主に帰属する四半期純利益	31	22	+8 ( +38.7%)
1株当たり配当金(中間)	17円※	13円	+4円 ( +30.8%)

※創立70周年記念配当2円を含みます。

## 平成30年3月期 業績見通しのポイント

(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)

### 賃貸事業

売上高187億円

- 前期取得物件の賃貸収益貢献

### 不動産ソリューション事業

売上高156億円

- たな卸資産売却の反動減
- 「エアーズガーデン新浦安」の売上計上
- 賃貸マンション等の売上計上

(単位：億円)

	平成30年3月期 (予想)	平成29年3月期 (実績)	増減
売上高	360	417	△57 (△13.8%)
営業利益	87	96	△9 (△10.1%)
経常利益	75	84	△9 (△11.0%)
親会社株主に帰属する当期純利益	50	45	+4 ( +10.8%)
1株当たり年間配当金 〔〕内は中間配当分	34円〔17円〕※	26円〔13円〕	+8円 ( +30.8%)

※創立70周年記念配当4円〔うち中間2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。

## 「(仮称)日本橋兜町7地区開発計画」都市計画手続き開始

「(仮称)日本橋兜町7地区開発計画」(以下、「本事業」)の都市計画手続きが開始されました。今後本事業は、中央区の都市計画審議会による審議、国家戦略特別区域会議における区域計画の作成を経て、内閣総理大臣による認定を受けるべく手続きを進めてまいります。

本事業は、「国際金融都市・東京」構想の一翼を担う機能を導入し、金融関連の情報発信や人材育成、投資家と企業の対話・交流促進を図ることで、「国際金融都市・東京」の実現に寄与するとともに、地域のにぎわい創出のための空間整備や地域のにぎわい創出に継続的に取り組むための担い手・仕組づくりを推進し、地域全体の活性化に寄与するプロジェクトです。

### 計画概要

<b>事業者</b>	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※
<b>主要用途</b>	事務所、店舗、金融関連施設
<b>敷地面積</b>	約3,350㎡
<b>計画容積率</b>	約1,000%
<b>延床面積</b>	約38,000㎡
<b>階数/高さ</b>	地上15階・地下2階/約90m
<b>予定工期</b>	2018年度～2020年度

※(株)兜町第3平和ビルは当社100%子会社



※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。

## 2 FinGATE KAYABA 開設

資産運用会社、Fintech系ベンチャー企業等の誘致を目的として、茅場町一丁目平和ビル内にFinGATE KAYABAを開設いたしました。テナント共用部が充実した小・中規模オフィスです。

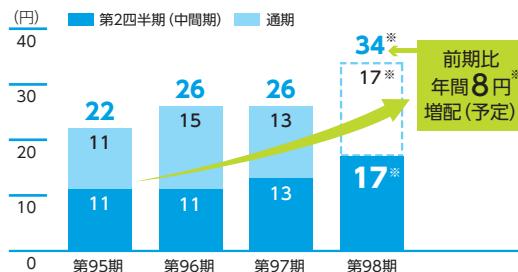
### 施設概要

<b>施設名</b>	FinGATE KAYABA ※物件名「茅場町一丁目平和ビル」
<b>誘致対象</b>	国内外の資産運用系Fintech
<b>対象階</b>	8階 資産運用系Fintech 小・中規模オフィス 9階 資産運用系Fintech 中規模オフィス
<b>開設時期</b>	2017年10月



## 3 配当について

業績予想の上方修正に加え、今後の経営環境等を勘案した結果、1株当たり年間配当金の予想を34円としました。これには当社創立70周年記念配当4円も含まれます。



※創立70周年記念配当4円(中間2円、期末2円)を含みます。

## 4 平和不動産株式会社 創立70周年 (1947～2017年)

当社は、本年7月に創立70周年を迎えました。

当社発祥の地である日本橋兜町・茅場町の再開発を推進し、その実現を通して街の活性化に貢献するとともに、当社自身の成長に繋げてまいります。

今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



このロゴマークでは、70周年を迎えた平和不動産が、これまで培ってきた実績や信頼を基盤としてさらに街づくりに貢献する会社として発展していくことを、「70」という数字に重ねて環状に繋がる街並みとして表現しています。

## 事業セグメント別売上高

賃貸事業

59.2%  
(95億32百万円)



不動産  
ソリューション事業

36.2%  
(58億33百万円)

その他の事業

4.6%  
(7億33百万円)

(注)第1四半期連結会計期間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

第2四半期売上高

95億32百万円



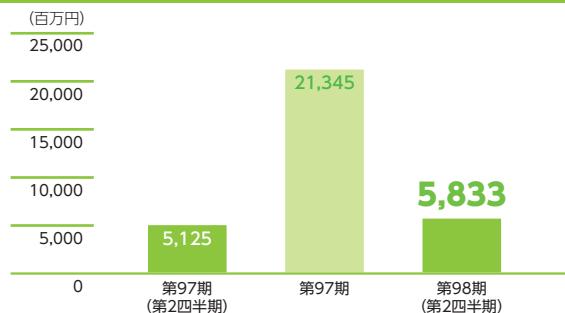
賃貸事業のうち、ビル賃貸収益は前期に取得した「KDX日本橋兜町ビル」(東京都中央区)の賃貸収益貢献等により、92億83百万円(前年同期比2億68百万円、3.0%増)となりました。これに住宅賃貸収益を加えた本事業の売上高は95億32百万円(同2億53百万円、2.7%増)、営業利益は38億81百万円(同1億60百万円、4.3%増)となりました。

## 不動産ソリューション事業

### 売上高の推移

第2四半期売上高

58.33 億 33 百万円



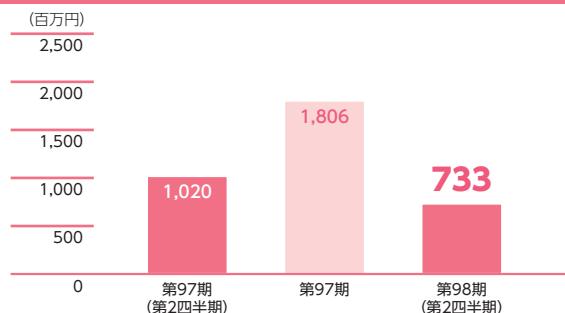
不動産ソリューション事業のうち、不動産開発収益はたな卸資産売却の減少等により、29億66百万円（前年同期比6億23百万円、17.4%減）、マネジメントフィーは5億44百万円（同20百万円、3.8%増）、住宅開発収益は「HF田端レジデンス」（東京都北区）1棟及び「エアーズガーデン新浦安」（千葉県浦安市）15戸の売上計上等により、18億96百万円（同12億65百万円、200.7%増）となりました。これに不動産仲介収益を加えた本事業の売上高は、58億33百万円（同7億8百万円、13.8%増）、営業利益は17億27百万円（同6億60百万円、61.8%増）となりました。

## その他の事業

### 売上高の推移

第2四半期売上高

7 億 33 百万円



請負工事建物管理事業の収益は6億59百万円（前年同期比83百万円、11.2%減）、これにその他収益を加えた本事業の売上高は7億33百万円（同2億86百万円、28.1%減）、営業利益は72百万円（同3百万円、4.4%増）となりました。

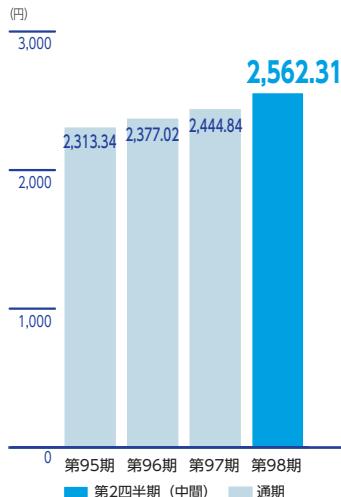
# CONSOLIDATED FINANCIAL HIGHLIGHTS 連結財務ハイライト

## 四半期連結損益計算書（要約）

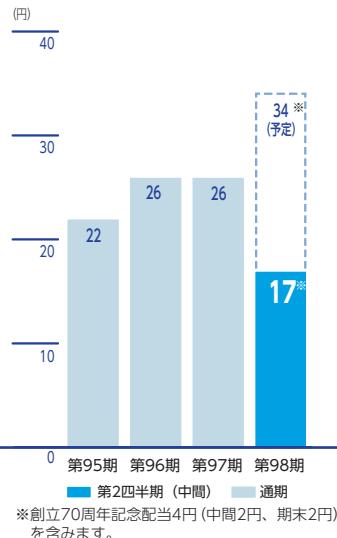
（単位：百万円、単位未満切捨て）

科目	当第2四半期 (平成29年4月1日から 平成29年9月30日まで)	前第2四半期 (平成28年4月1日から 平成28年9月30日まで)
売上高	16,100	15,425
営業利益	5,029	4,209
経常利益	4,505	3,599
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,143	2,266

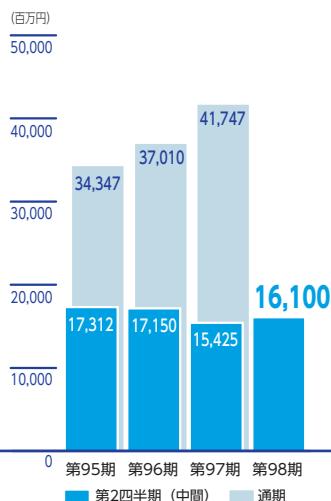
## 1株当たり純資産（BPS）



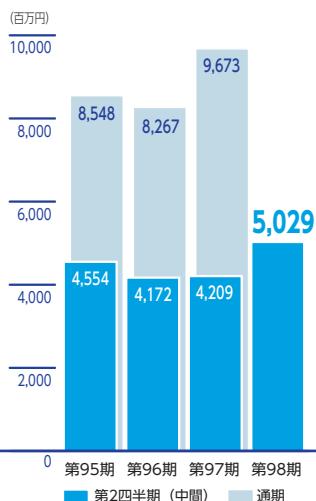
## 配当金の推移



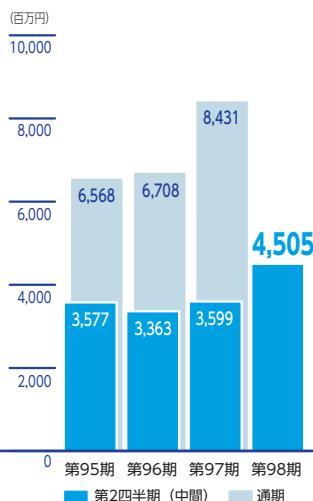
## 売上高



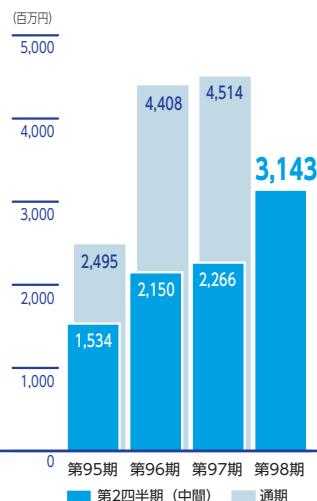
## 営業利益



## 経常利益



## 親会社株主に帰属する四半期(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四半期(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。

## 四半期連結貸借対照表 (要約)

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当第2四半期末 (平成29年9月30日現在)	前期末 (平成29年3月31日現在)
総資産	<b>292,449</b>	293,025
流動資産	<b>37,279</b>	38,932
固定資産	<b>254,837</b>	253,726
繰延資産	<b>332</b>	366
負債	<b>190,244</b>	195,501
流動負債	<b>38,378</b>	38,321
固定負債	<b>151,865</b>	157,180
純資産	<b>102,205</b>	97,524
負債純資産合計	<b>292,449</b>	293,025

## 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 (要約)

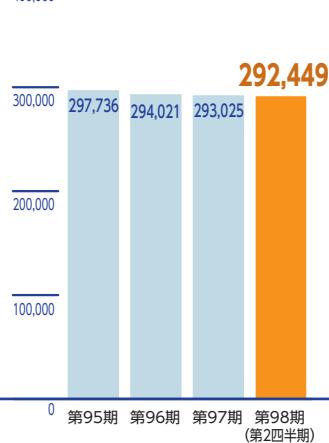
(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当第2四半期 (平成29年4月1日から 平成29年9月30日まで)	前第2四半期 (平成28年4月1日から 平成28年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	<b>4,049</b>	3,351
投資活動によるキャッシュ・フロー	<b>△1,638</b>	△2,261
財務活動によるキャッシュ・フロー	<b>△4,882</b>	△5,072
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	<b>△2,471</b>	△3,983
現金及び現金同等物の期首残高	<b>19,117</b>	15,377
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	<b>△50</b>	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	<b>16,595</b>	11,394

## 純資産

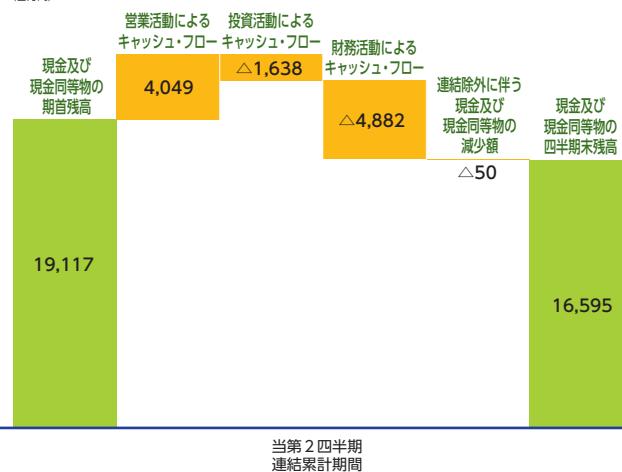
(百万円)  
120,000

## 総資産

(百万円)  
400,000

## キャッシュ・フロー

(百万円)



(平成29年9月30日現在)

## 会社概要

<b>商号</b>	平和不動産株式会社
<b>設立</b>	昭和22年7月
<b>本店所在地</b>	〒103-8222 東京都中央区日本橋兜町1番10号
<b>支店</b>	大阪支店／名古屋支店／ 福岡支店／札幌支店
<b>資本金</b>	214億92百万円
<b>事業内容</b>	<b>賃貸事業</b> 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  <b>不動産ソリューション事業</b> 収益用不動産の開発、 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  <b>その他の事業</b> 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
<b>従業員数</b>	107名
<b>URL</b>	<a href="http://www.heiwa-net.co.jp/">http://www.heiwa-net.co.jp/</a>

## 役員

### 取締役および 執行役員

<b>代表取締役社長</b> 社長執行役員	岩熊博之
<b>取締役</b> 専務執行役員	土本清幸
<b>取締役</b> 常務執行役員	山田和雄
<b>取締役</b> 常務執行役員	岩崎範郎
<b>取締役</b> 執行役員	林信一
<b>取締役</b>	藍澤基彌
<b>取締役</b>	齊田國太郎
<b>取締役</b>	増井喜一郎
<b>執行役員</b>	水田廣樹
<b>執行役員</b>	中尾友治
<b>監査役</b>	
<b>監査役(常勤)</b>	加藤尚人
<b>監査役(常勤)</b>	広瀬雅行
<b>監査役</b>	佐々木靖忠
<b>監査役</b>	椿愼美

(注) 1. 取締役藍澤基彌、齊田國太郎および増井喜一郎は、社外取締役であります。  
2. 監査役広瀬雅行、佐々木靖忠および椿愼美は、社外監査役であります。

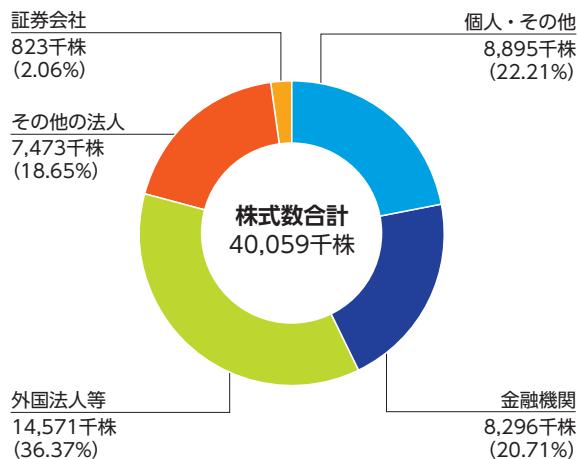
(平成29年9月30日現在)

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	24,998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	10.67
MISAKI ENGAGEMENT MASTER FUND	2,196	5.48
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	1,766	4.41
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	1,220	3.05
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	989	2.47
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	839	2.09
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	744	1.86
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口5)	704	1.76
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口9)	663	1.66
GOVERNMENT OF NORWAY	624	1.56

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、中間17円(普通配当15円、記念配当2円[創立70周年記念配当])、期末17円(普通配当15円、記念配当2円[創立70周年記念配当])とする予定で、年間予想は34円(普通配当30円、記念配当4円[創立70周年記念配当])となります。

## 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だくために、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。

