

70th
Anniversary

HEIWA
REAL
ESTATE



第 97 期

事業のご報告

平成28年4月1日～
平成29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

**決算の状況はいかがでしたか。**

まずはじめに、当社は本年7月に創立70周年を迎えます。株主の皆さまには日頃より格別のご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当期(平成29年3月期)の連結業績につきましては、不動産ソリューション事業における物件売却の増加等により、売上高および営業利益は増収増益となりました。これに、金融費用の削減効果等が加わり、経常利益は17億22百万円増益の84億31百万円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益につきましても減損損失等を計上いたしましたが、増益となりました。なお、営業利益、経常利益につきましては過去最高益を更新しております。

また、当期の1株当たり年間配当金は、配当の基本方針を踏まえ、当期の業績および今後の事業展開等を総合的に勘案し、前期と同額の26円といたしました。来期(平成30年3月期)は創立70周年記念配当4円を含む30円を予定しております。

なお、当期は平成26年度にスタートした中長期経営計画 over the “NEXT DECADE” フェーズ I の最終年度に当た

ります。フェーズ I では、日本橋兜町・茅場町再開発の第1期プロジェクトの事業化、KDX日本橋兜町ビルの取得による賃貸事業資産の積み増し、ポートフォリオの入替え、平和不動産リート投資法人の成長支援による受託資産の拡大などに取り組むことで、再開発事業の足腰となる成長基盤構築へ向けた整備に取り組んでまいりました。このような取組みの結果、各計数目標をすべて達成いたしました。

**中長期経営計画のフェーズIIについて教えてください。**

中長期経営計画 over the “NEXT DECADE” のビジョンとして、当社は日本橋兜町・茅場町再開発を起点に「街づくりに貢献する会社」という次なるステージに歩みを進め、社会的なプレゼンスを高めるとともに、新たな成長の基盤と企業価値の増大という成果の獲得を目指してまいります。

平成29年度から平成31年度を計画期間とした中長期経営計画のフェーズIIにおきましては、日本橋兜町・茅場町再開発が本格的に始動する新たなステージとなります。日本橋兜町・茅場町再開発プロジェクトの着実な推進、ビル賃貸事業のブラッシュアップ等により、持続的

平成29年3月期 決算のポイント (平成28年4月1日から平成29年3月31日まで)

(単位：億円)

賃貸事業**売上高184億円** (前期比28億円、13.3%減)

- [名古屋丸の内平和ビル]売却収入の反動減
- 前期取得物件の通期稼働

不動産ソリューション事業**売上高214億円** (前期比81億円、61.3%増)

- たな卸資産の売却による不動産開発収益の増加
- [エアーズガーデン新浦安]の販売戸数の増加

	実績		
	平成29年3月期	平成28年3月期	増減
売上高	417	370	+47 (+12.8%)
営業利益	96	82	+14 (+17.0%)
経常利益	84	67	+17 (+25.7%)
親会社株主に帰属する当期純利益	45	44	+1 (+2.4%)
1株当たり年間配当金	26円	26円	0円 (0%)

な企業価値向上を目指して事業成長基盤を構築する3年間として、最終フェーズに繋げていく重要な期間であると位置付けております。

なお、重点戦略として、「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」「ビル賃貸事業のブラッシュアップ」「不動産ソリューションビジネスの拡大・多角化」「事業戦略遂行の体制強化、安定的な株主還元の実施」の4つを掲げております。

「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」は最も重要な戦略であり、第1期プロジェクトである(仮称)日本橋兜町7地区開発計画、(仮称)日本橋茅場町1-6地区開発計画を本格的に始動させ、着実に推進いたします。

「ビル賃貸事業のブラッシュアップ」におきましては、フェーズⅠから継続して賃貸事業資産の入替えおよび積上げ、収益性の向上策を推進し、再開発の足腰となる収益基盤をより強固なものとしたします。

「不動産ソリューションビジネスの拡大・多角化」につきましては、平和不動産リート投資法人のスポンサーとして、資産規模の拡大と質の向上をサポートするなど、フィービジネスによる収益の安定的拡大を図ってまいります。また、収益物件の開発、リースアップ、リニューアル工事などを行い、価値を最大化した上で売却するな

どの不動産ソリューションビジネスを展開し、収益獲得機会の多角化を目指してまいります。

「事業戦略遂行の体制強化、安定的な株主還元の実施」につきましては、重点戦略遂行に適した組織体制を構築するとともに、財務体質の強化を図ってまいります。また、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を実現するため、株主資本利益率(ROE)を高めることを目指すとともに、配当を中心とした安定的な株主還元を実施いたします。



代表取締役社長
岩熊 博之

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)

(単位：億円)

賃貸事業	売上高186億円 (前期比1億円、0.8%増)
	<ul style="list-style-type: none"> 前期取得物件の通期稼働 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152億円 (前期比62億円、29.3%減)
	<ul style="list-style-type: none"> 平和不動産アセットマネジメントの受託資産の拡大 たな卸資産売却収入の反動減

	平成30年3月期 (予想)	平成29年3月期 (実績)	増減
売上高	355	417	△62 (△15.0%)
営業利益	85	96	△11 (△12.1%)
経常利益	72	84	△12 (△14.6%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	45	45	△0 (△0.3%)
1株当たり年間配当金	30円 [※]	26円	+4円 (+15.4%)

※ 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 中長期経営計画 over the “NEXT DECADE” フェーズⅡ

中長期経営計画フェーズⅡでは、日本橋兜町・茅場町再開発プロジェクトを着実に推進するなど、持続的な企業価値向上を目指すための事業成長基盤を構築する3年間といたします。

中長期経営計画 — over the “NEXT DECADE” —

「街づくりに貢献する会社へ」～連結営業利益目標：100億円台～

フェーズⅠ
平成26～平成28年度
成長基盤構築へ向けた整備

フェーズⅡ
平成29～平成31年度
事業成長基盤の構築

フェーズⅢ
平成32～平成35年度
成長路線のスピードアップ

1. 日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト

第1期プロジェクトである（仮称）日本橋兜町7地区開発計画、（仮称）日本橋茅場町1-6地区開発計画を本格的に始動させ、着実に推進いたします。

2. ビル賃貸事業のブラッシュアップ

賃貸事業資産の入替えおよび積上げ、収益性の向上策を推進し、再開発の足腰となる収益基盤をより強固なものいたします。

3. 不動産ソリューションビジネスの拡大・多角化

平和不動産リート投資法人の成長をサポートし、フィービジネスの安定的拡大を図ってまいります。
また、価値を最大化した上での収益物件売却等の収益獲得機会の多角化を目指してまいります。

4. 事業戦略遂行の体制強化、安定的な株主還元の実施

経営効率に配慮しつつ、重点戦略の遂行に適した組織体制を構築。株主資本利益率（ROE）を高めることを目指し、D/Eレシオの適切な水準維持に加え、配当を中心として安定的に株主還元を実施いたします。

計数計画（連結）

	平成31年度
営業利益	90億円 (内訳) 賃貸事業：74億円 不動産ソリューション事業：30億円
経常利益	80億円
ネットD/Eレシオ	1.5倍以下

投資計画（フェーズⅡ期間）

事業	投資額
日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト	約150億円
賃貸事業	約240億円 (入替えによる回収：約70億円)
不動産ソリューション事業	約420億円 (回収：約540億円)

2 「日本橋兜町・茅場町 再活性化プロジェクト」における 三菱地所(株)との協働体制強化

当社が日本橋兜町・茅場町で主導して進めている「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」の街づくり対象エリア内に位置している茅場町共同ビルの一部譲渡によって、三菱地所(株)との協働関係をより一層強化し、日本橋兜町・茅場町の更なる発展・魅力向上に努めてまいります。



3 HF両国レジデンス 竣工

HF両国レジデンス

所在地	東京都墨田区
総戸数	66戸
延床面積	2,734.45㎡
竣工年月	平成29年3月

本物件は、都心居住を志向するシングル・デュインクスのニーズに応え、平和不動産リート投資法人への供給も視野に入れた賃貸マンション開発の第二号物件であります。



4 「健康経営優良法人 2017」 大規模法人部門 ホワイト500 認定

当社は、経済産業省および日本健康会議が健康経営に取り組む優良な法人を認定する「健康経営優良法人 2017」大規模法人部門ホワイト500に認定されました。当社では、職員の心身の健康を経営の重要な課題とし、職員ひとりひとりが健康で生きいきと働ける職場環境づくりに取り組んでおります。



2017
健康経営優良法人
Health and productivity
ホワイト500

5 投資と成長が生まれる街、 日本橋兜町・茅場町の コミュニティサイト「兜 LIVE!」

日本橋兜町・茅場町のコミュニティサイト「兜 LIVE!」(URL: <http://kabuto-live.com/>) をオープンいたしました。このサイトでは、金融街として発展してきた日本橋兜町・茅場町に根付く文化や街で開催されるイベントなどの情報発信を通じて、地域の活性化に貢献してまいります。



兜 LIVE!

事業セグメント別売上高

賃貸事業

44.2%
(184億56百万円)



不動産
ソリューション事業

51.5%
(214億85百万円)

その他の事業

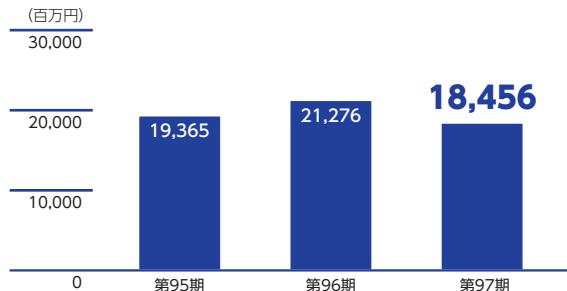
4.3%
(18億06百万円)

賃貸事業

売上高の推移

売上高

184億56百万円



賃貸事業のうち、ビル賃貸収益は、前期取得物件の賃貸収益貢献等があったものの、前期のビル売上高の反動減等により、179億69百万円(前期比24億10百万円、11.8%減)となりました。これに住宅賃貸収益を含めた本事業の売上高は184億56百万円(同28億19百万円、13.3%減)、営業利益は67億48百万円(同4億9百万円、5.7%減)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、3.54%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1.30%であります。

不動産ソリューション事業

売上高

214億85百万円



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、たな卸資産売却の増加等により、173億48百万円(前期比78億60百万円、82.8%増)、マネジメントフィーは、12億61百万円(同5百万円、0.4%増)、住宅開発収益は、「エアーズガーデン新浦安」(千葉県浦安市)37戸の売上計上等により、18億55百万円(同3億25百万円、21.2%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214億85百万円(同81億66百万円、61.3%増)、営業利益は40億82百万円(同19億95百万円、95.6%増)となりました。

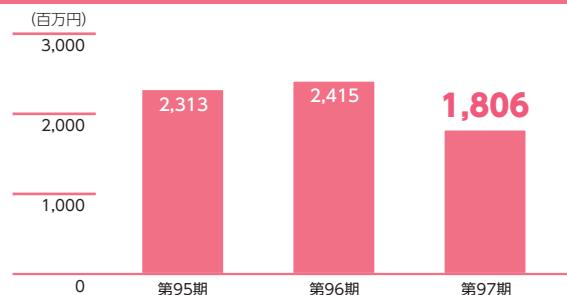
その他の事業

売上高

18億06百万円



売上高の推移



請負工事建物管理事業の収益は、14億56百万円(前期比3億81百万円、20.7%減)、介護付有料老人ホーム事業およびその他収益を加えました本事業の売上高は18億6百万円(同6億9百万円、25.2%減)、営業利益は1億47百万円(同2百万円、1.8%増)となりました。なお、当連結会計年度において、平和ヘルスケア株式会社の全株式を売却し、介護付有料老人ホーム事業から撤退しております。

Consolidated Financial Highlights

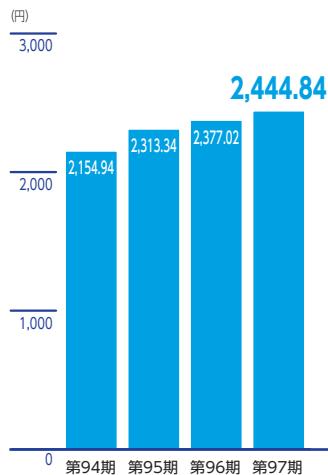
連結財務ハイライト

連結損益計算書 (要約)

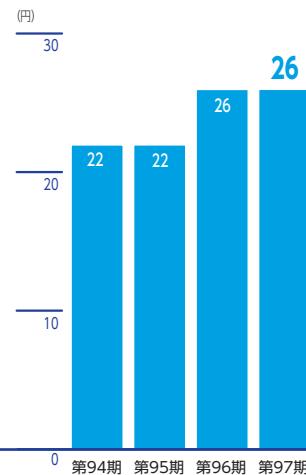
(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当期	前期
	(平成28年4月1日から 平成29年3月31日まで)	(平成27年4月1日から 平成28年3月31日まで)
売上高	41,747	37,010
営業利益	9,673	8,267
経常利益	8,431	6,708
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,514	4,408

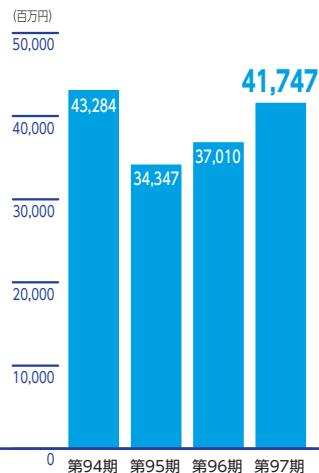
1株当たり純資産 (BPS)



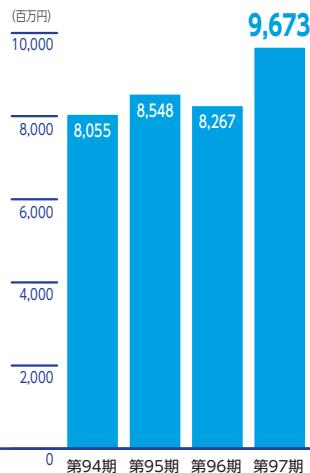
配当金の推移



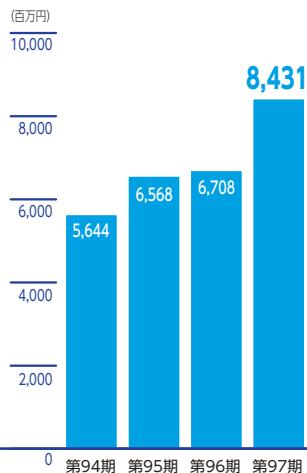
売上高



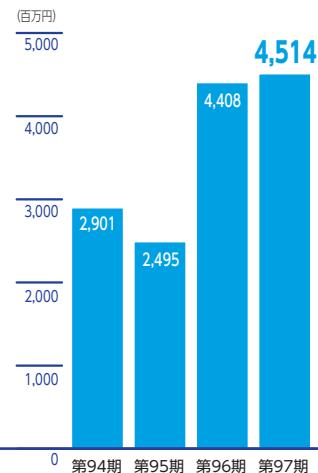
営業利益



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)

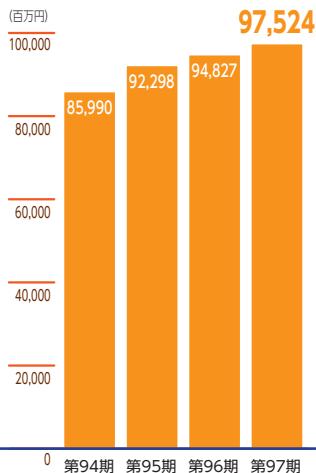
科目	当期末 (平成29年3月31日現在)	前期末 (平成28年3月31日現在)
総資産	293,025	294,021
流動資産	38,932	33,008
固定資産	253,726	260,584
繰延資産	366	428
負債	195,501	199,194
流動負債	38,321	59,658
固定負債	157,180	139,536
純資産	97,524	94,827
負債純資産合計	293,025	294,021

連結キャッシュ・フロー計算書 (要約)

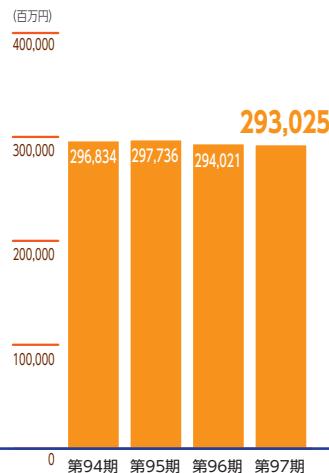
(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当期 (平成28年4月1日から 平成29年3月31日まで)	前期 (平成27年4月1日から 平成28年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,980	9,954
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,017	△2,600
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,222	△3,218
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,740	4,134
現金及び現金同等物の期首残高	15,377	11,242
現金及び現金同等物の期末残高	19,117	15,377

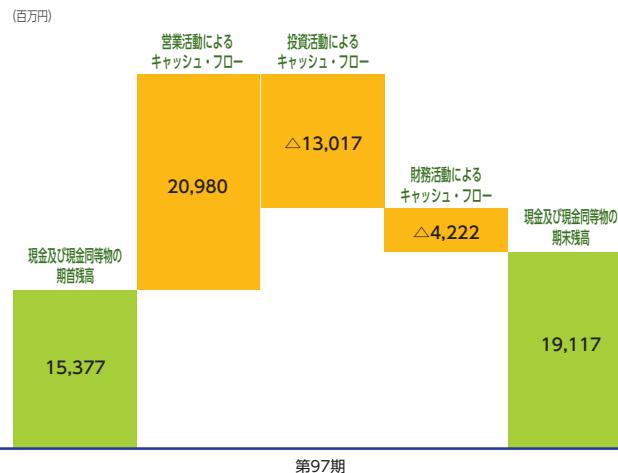
純資産



総資産



キャッシュ・フロー



会社概要 (平成29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、 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	102名
URL	http://www.heiwa-net.co.jp/

役員 (平成29年6月27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
	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	佐々木靖忠
	監査役	椿慎美

- (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慎美は、社外監査役であります。

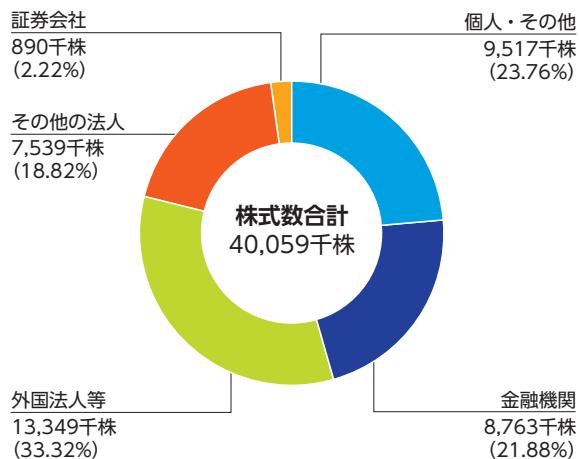
(平成29年3月31日現在)

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	21,637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	2,445	6.10
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	1,865	4.66
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	1,466	3.66
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	921	2.30
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	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5)	685	1.71
大成建設株式会社	532	1.33
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口1)	531	1.33
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口9)	497	1.24

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97期の1株当たりの配当金は、中間13円、期末13円の合わせて26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。

