



HEIWA
REAL
ESTATE

第 97 期

事業のご報告
(中間)

平成28年4月1日～
平成28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

Q 第2四半期決算の状況はいかがでしたか。

当第2四半期は、不動産ソリューション事業におけるたな卸資産の売却や分譲マンション「エアーズガーデン新浦安」の売上計上等があったものの、賃貸事業において「名古屋丸の内平和ビル」の売却収入を前年同期に売上高に計上していたことから、その反動減等により売上高は減収となりました。一方で、営業利益については、今申し上げました「名古屋丸の内平和ビル」の売却益の反動減があったものの、不動産ソリューション事業における物件売却益等により、増益となっております。経常

利益は金融費用の減少等により増益、親会社株主に帰属する四半期純利益についても、特別損失の減少等により増益となりました。

下期には賃貸事業における既存の賃貸資産の安定的な運用に加え、不動産ソリューション事業におけるたな卸資産の売却の売上計上等を見込んでおり、期初計画達成に向けて概ね順調に推移しております。

Q 中長期経営計画「Cover the “NEXT DECADE”」の進捗はいかがですか。

まずは重点戦略の1つであります「日本橋兜町再活性化プロジェクト」についてです。「KDX日本橋兜町ビル」の取得に関する売買契約の締結（平成28年11月1日付）が大きな進展であります。本ビルの物件概要についてはこのあとトピックスでご紹介いたしますが、本ビルは街づくり対象エリア内のシンボルである「東京証券取引所ビル」に隣接する街区に位置しております。また、1万㎡を超える規模の建物であり、当社の賃貸事業資産における旗艦物件の1つとして、中期的に運用し、賃貸事業の収益に貢献できる物件であると考えております。将来的には再開発の計画についても検討してまいります。なお、日本橋兜町再開発における第1期プロジェクトについては、引き続き実現に向けて精力的に取り組んでおります。

続いて2つ目の重点戦略であります「ビル賃貸事業のブラッシュアップ」についてです。ポートフォリオの整備の方針として、用途をオフィス中心とし、エリアを東

京都心3区もしくは当社の支店周辺へ集約し、資産性・収益性を向上させることを目的としております。平成26年4月に現在の中長期経営計画を公表して以降、用途、エリア、収益性等を検証した上で、合計約160億円の資産を売却し、入替え方針に沿った資産、合計約180億円を新たに取得いたしました。さらに、賃貸資産の拡大を目的として「KDX日本橋兜町ビル」の取得に関する売買契約を締結したことにより、収益・床面積ともに東京エリアへの集約を実現しております。

「リートAM事業等フィービジネスの拡大」については、平和不動産リート投資法人の物件売却サポートや同リー

トへの物件供給など、当社が同リートのポートフォリオ入替えによる質的向上をサポートすることで、平和不動産グループが獲得する収益の拡大を図ってまいります。

平成27年3月期、平成28年3月期は、平成26年4月に公表いたしました計数目標を営業利益・経常利益ともに上回る結果となりました。今期平成29年3月期についても計数目標を上回る業績予想としており、目標達成に向け取り組んでまいります。

平成29年3月期第2四半期 決算のポイント

(平成28年4月1日から平成28年9月30日まで)

賃貸事業

売上高92億円

- 「名古屋丸の内平和ビル」売却収入の反動減
- 前期取得物件の賃貸収益貢献

不動産ソリューション事業

売上高51億円

- 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」の売上計上

(単位：億円)

	実績		
	平成28年9月期	平成27年9月期	増減
売上高	154	171	△17 (△10.1%)
営業利益	42	41	+0 (+0.9%)
経常利益	35	33	+2 (+7.0%)
親会社株主に帰属する四半期純利益	22	21	+1 (+5.4%)
1株当たり配当金(中間)	13円	11円	+2円 (+18.2%)

平成29年3月期 業績見通しのポイント

(平成28年4月1日から平成29年3月31日まで)

賃貸事業

売上高183億円

- 「名古屋丸の内平和ビル」売却収入の反動減
- 前期取得、竣工物件の通期稼働

不動産ソリューション事業

売上高205億円

- 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」の売上計上
- 平和不動産アセットマネジメントの受託資産の拡大

(単位：億円)

	平成29年3月期 (予想)	平成28年3月期 (実績)	増減
売上高	410	370	+39 (+10.8%)
営業利益	85	82	+2 (+2.8%)
経常利益	70	67	+2 (+4.3%)
親会社株主に帰属する当期純利益	45	44	+0 (+2.1%)
1株当たり年間配当金 〔〕内は中間配当分	26円〔13円〕	26円〔11円〕	0円 (0%)

(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。

新規物件取得

KDX日本橋兜町ビル

所在地 | 東京都中央区
延床面積 | 11,705.49㎡

竣工年月 | 平成10年11月
引渡日 | 平成29年2月1日（予定）

「KDX日本橋兜町ビル」の取得に関する売買契約を本年11月1日に締結いたしました。引渡は翌年2月1日を予定しております。

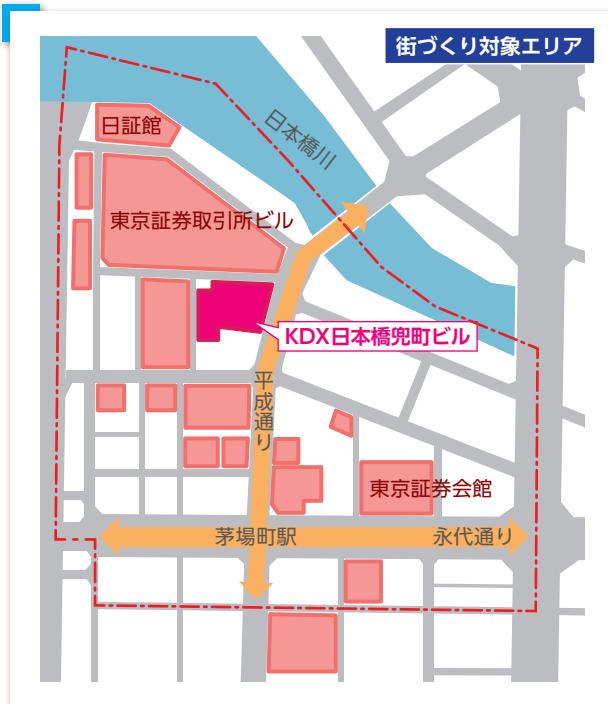
本物件の取得は現中長期経営計画の重点戦略であります「ビル賃貸事業のブラッシュアップ」の一環として、賃貸

事業資産の拡大を目的として取得するものであります。

本物件は、当社が推進する「日本橋兜町再活性化プロジェクト」における街づくり対象エリア内に位置しており、将来的には再開発の計画についても検討してまいります。



物件写真



---街づくり対象エリア ■ 当社グループ保有資産



大阪証券取引所ビル



ホテルプライトンシティ大阪北浜



大丸京都店西館共同ビル



北浜一丁目平和ビル

道銀ビルディング (札幌市)
 新大通ビルディング (札幌市)
 パークイースト札幌 (札幌市)
 札幌駅前合同ビル (札幌市)



道銀ビルディング



新大通ビルディング

大阪証券取引所ビル (大阪市)
 大阪平和ビル (大阪市)
 ホテルプライトンシティ大阪北浜 (大阪市)
 平和不動産北浜ビル (大阪市)
 北浜一丁目平和ビル (大阪市)
 東大阪花園ショッピングセンター (東大阪市)
 京都証券ビル (京都市)
 大丸京都店西館共同ビル (京都市)
 大丸京都店北館共同ビル (京都市)

北海道



一番町平和ビル



福岡証券ビル

福岡証券ビル (福岡市)
 福岡平和ビル (福岡市)
 天神平和ビル (福岡市)



天神平和ビル

平和不動産広島ビル (広島市)

名古屋証券取引所ビル (名古屋市)
 セントライズ栄 (名古屋市)
 名古屋平和ビル (名古屋市)
 伊勢町平和ビル (名古屋市)
 丸善名古屋本店ビル (名古屋市)
 栄センタービル (名古屋市)

九州

中国

近畿

東海

関東

東北

一番町平和ビル (仙台市)

東京証券取引所ビル (東京都中央区)
 日証館 (東京都中央区)
 兜町平和ビル (東京都中央区)
 兜町第1平和ビル (東京都中央区)
 兜町第2平和ビル (東京都中央区)
 兜町第4平和ビル (東京都中央区)
 兜町第5平和ビル (東京都中央区)
 茅場町一丁目平和ビル (東京都中央区)
 茅場町第2平和ビル (東京都中央区)
 茅場町ブロードスクエア (東京都中央区)
 浜町平和ビル (東京都中央区)
 グアトロ室町ビル (東京都中央区)
 三田平和ビル (東京都港区)
 内幸町平和ビル (東京都千代田区)
 横浜平和ビル (横浜市)



東京証券取引所ビル



日証館



名古屋証券取引所ビル



名古屋平和ビル



セントライズ栄



丸善名古屋本店ビル



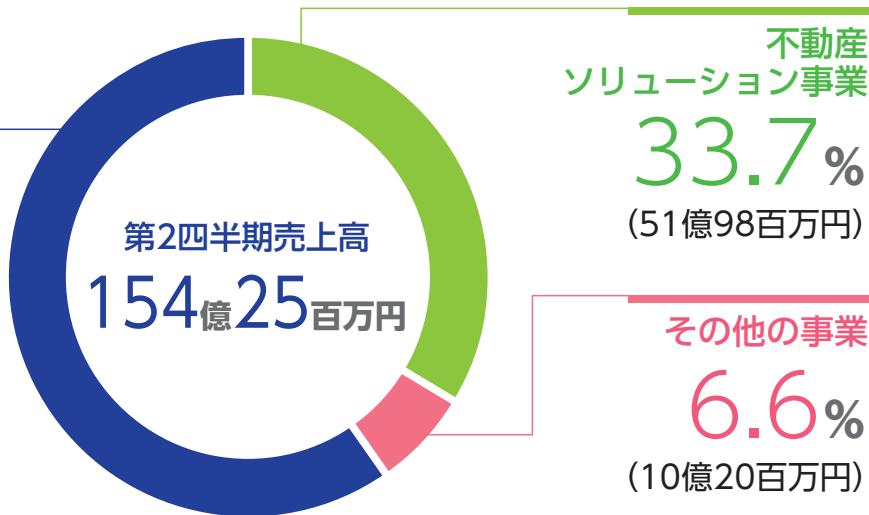
内幸町平和ビル

事業セグメント別売上高

賃貸事業

59.7%

(92億06百万円)



賃貸事業

第2四半期売上高

92.06億百万円



売上高の推移



賃貸事業において、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、89億41百万円(前年同期比25億78百万円、22.4%減)となりました。また、住宅賃貸収益は、前期売却物件の賃貸収益減等により、2億65百万円(同2億64百万円、49.9%減)となりました。これらによる本事業の売上高は、92億6百万円(同28億42百万円、23.6%減)となりました。

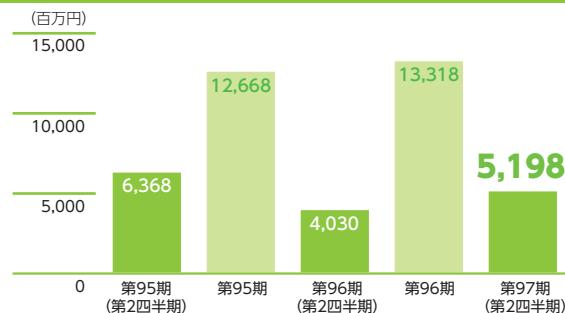
不動産ソリューション事業

第2四半期売上高

51億98百万円



売上高の推移



不動産ソリューション事業において、不動産開発収益は、たな卸資産の売却等により35億90百万円（前年同期比4億79百万円、15.4%増）、マネジメントフィーは、5億97百万円（同43百万円、7.9%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）12戸の売上を計上し、6億30百万円（前年同期は5百万円）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、51億98百万円（前年同期比11億67百万円、29.0%増）となりました。

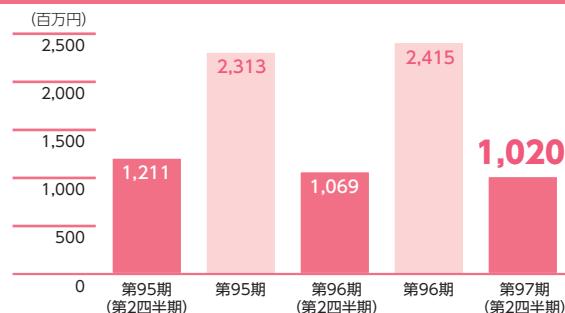
その他の事業

第2四半期売上高

10億20百万円



売上高の推移



その他の事業において、請負工事建物管理事業の収益は7億42百万円（前年同期比36百万円、4.7%減）、介護付有料老人ホーム事業の収益は2億0百万円（同1百万円、1.0%増）となり、その他収益を加えました本事業の売上高は10億20百万円（同49百万円、4.6%減）となりました。

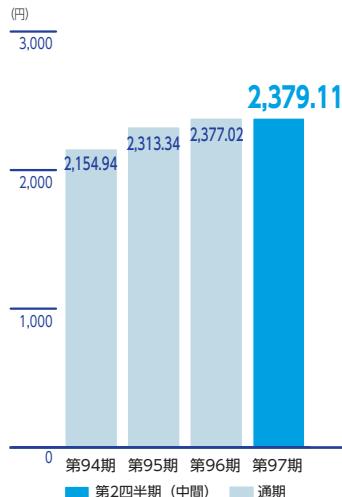
Consolidated Financial Highlights 連結財務ハイライト

四半期連結損益計算書（要約）

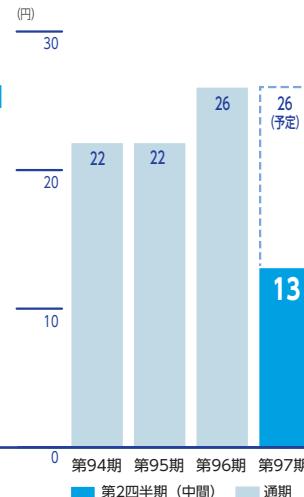
（単位：百万円、単位未満切捨て）

科目	当第2四半期 (平成28年4月1日から 平成28年9月30日まで)	前第2四半期 (平成27年4月1日から 平成27年9月30日まで)
売上高	15,425	17,150
営業利益	4,209	4,172
経常利益	3,599	3,363
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,266	2,150

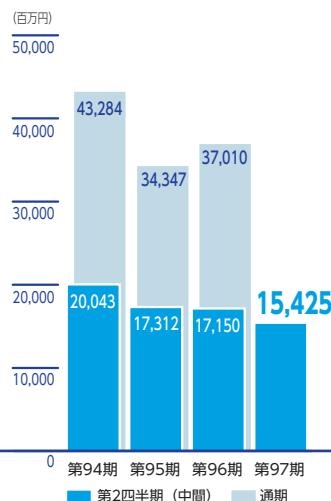
1株当たり純資産（BPS）



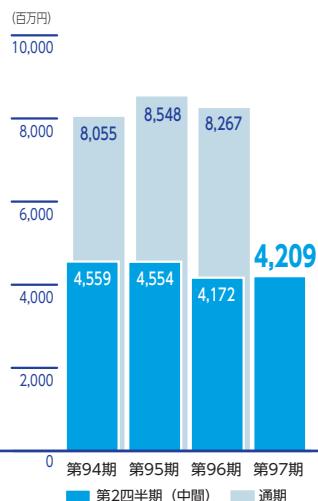
配当金の推移



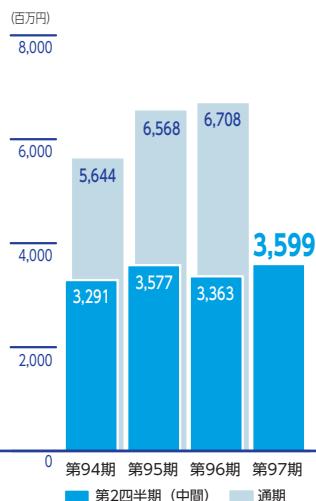
売上高



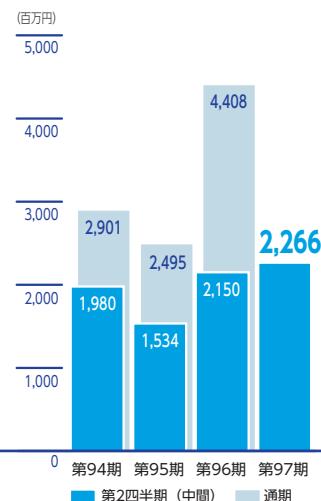
営業利益



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。

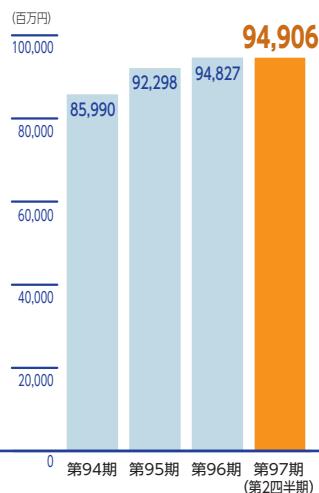
(注2) 1株当たり純資産は期末発行済株式数により算定しております。

四半期連結貸借対照表 (要約)

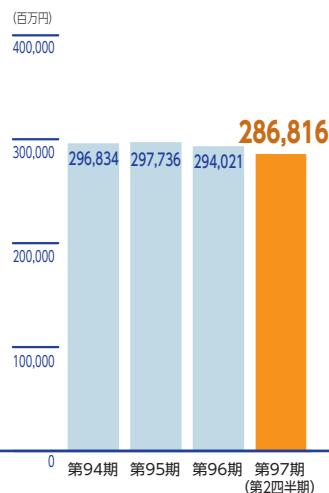
(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当第2四半期末 (平成28年9月30日現在)	前期末 (平成28年3月31日現在)
総資産	286,816	294,021
流動資産	29,659	33,008
固定資産	256,768	260,584
繰延資産	388	428
負債	191,909	199,194
流動負債	45,170	59,658
固定負債	146,739	139,536
純資産	94,906	94,827
負債純資産合計	286,816	294,021

純資産



総資産

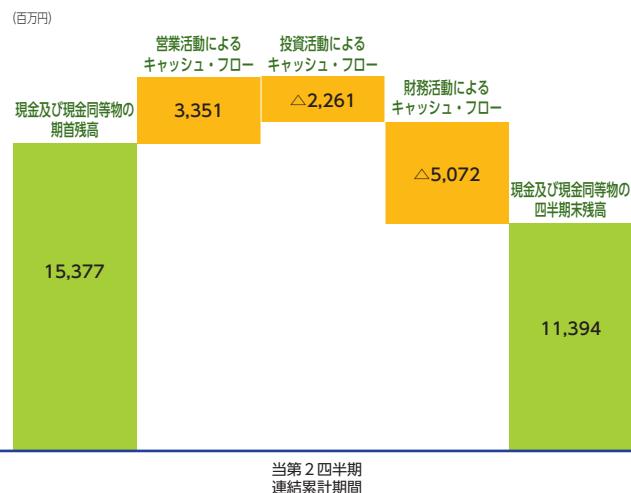


四半期連結キャッシュ・フロー計算書 (要約)

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当第2四半期 (平成28年4月1日から 平成28年9月30日まで)	前第2四半期 (平成27年4月1日から 平成27年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,351	4,078
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,261	△254
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,072	670
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,983	4,494
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 四半期末残高	11,394	15,737

キャッシュ・フロー



(平成28年9月30日現在)

会社概要

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	<p>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</p> <p>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</p> <p>その他の事業 建物設備保守管理および改修工事請負、 保険代理店業務ならびに 介護付有料老人ホームの運営等</p>
従業員数	104名
URL	http://www.heiwa-net.co.jp/

役員

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
代表取締役 専務執行役員	早川孝
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	藍澤基彌
取締役	齊田國太郎
取締役	高木茂
執行役員	林信一
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)	小島茂夫
監査役	佐々木靖忠
監査役	椿愼美

(注) 1. 取締役藍澤基彌、齊田國太郎および高木茂は、社外取締役であります。
2. 監査役小島茂夫、佐々木靖忠および椿愼美は、社外監査役であります。

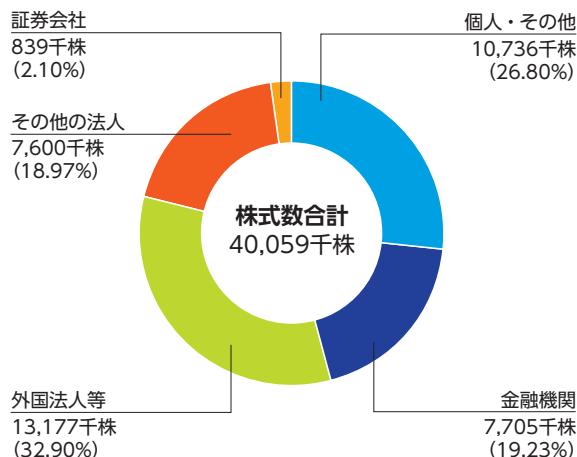
(平成28年9月30日現在)

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	27,674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	2,578	6.44
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	1,805	4.51
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	872	2.18
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	796	1.99
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	794	1.98
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	546	1.36
MSIP CLIENT SECURITIES	538	1.34
大成建設株式会社	532	1.33
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	488	1.22

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(年間配当金26円)の予定です。

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にて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います。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。

