

HEIWA
REAL
ESTATE



第 96 期

事業のご報告

平成27年4月1日～
平成28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 決算の状況はいかがでしたか。

まずは、このたびの平成28年熊本地震でお亡くなりになられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された皆様に心からお見舞い申し上げます。被災された皆様の安全と被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

さて、当期（平成28年3月期）は、平成26年に策定した中長期経営計画の2年目にあたりますが、営業利益、経常利益ともに掲げていた計数目標を上回る業績となりました。

売上高は、賃貸事業におけるビルの売却収入を計上したこと、不動産ソリューション事業における物件売却が増加したこと等により増収となりました。また、営業利益については、平成25年に合意した東京証券取引所ビル（東京都中央区）の賃貸料の減額12億円に対して、賃貸事業における前期に取得したビルおよび新築ビルの利益貢献ならびに不動産ソリューション事業における仲介手数料

料の増加等により2億81百万円の減益までカバーしております。

親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前期に日本橋兜町再開発関連の除却損および営業出資評価損を特別損失として計上したことから、当期は大幅な増益となりました。

なお、当期の1株当たり年間配当金は、当社の配当基本方針、当期の業績および今後の事業展開等を総合的に勘案し、前期比4円増配の26円といたしました。来期（平成29年3月期）も同額の26円とする見通しです。

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

中長期経営計画の重点戦略として、以下の3点を掲げております。

1つ目の「日本橋兜町再活性化プロジェクト」については、現在推進しております第1期プロジェクト（兜町プロ

平成28年3月期 決算のポイント（平成27年4月1日から平成28年3月31日まで）

（単位：億円）

賃貸事業	売上高212億円
	「名古屋丸の内平和ビル」売却収入の計上 - 前期取得、竣工物件の賃貸収益貢献 - 東京証券取引所ビルの賃貸料減額
不動産ソリューション事業	売上高133億円
	- たな卸資産の売却による不動産開発収益の増加 - 不動産仲介収益の増加 - 分譲マンションの販売戸数減少による売上減

	実績		
	平成28年3月期	平成27年3月期	増減
売上高	370	343	+26（+7.8%）
営業利益	82	85	△2（△3.3%）
経常利益	67	65	+1（+2.1%）
親会社株主に帰属する当期純利益	44	24	+19（+76.7%）
1株当たり年間配当金	26円	22円	+4円（+18.2%）

ジェクト・茅場町プロジェクト)が東京圏国家戦略特別区域の都市再生プロジェクトとして追加されたこと、茅場町プロジェクトの核となる立地の茅場町共同ビルを取得したことが当期に大きく進捗した点です。また、街づくり対象エリアにおけるその他の用地取得も継続しております。

2つ目の「ビル賃貸事業のブラッシュアップ」については、オフィス用途・東京都心3区もしくは当社の支店周辺物件への集約等のポートフォリオ入替えの方針を踏まえ、当期においてはクアトロ室町ビル(東京都中央区)を取得するなど、収益・床面積ともに東京エリアのポートフォリオの比重を高めました。これにより賃貸事業資産の資産性を向上させ、安定的な事業展開が可能になると考えております。

3つ目の「リートAM事業等フィービジネスの拡大」については、当社がウェアハウジング機能等を発揮しサポートすることで、平和不動産リート投資法人が平成27年12月に4物件86億円の物件取得を実施いたしました。今

後もウェアハウジング等により、平和不動産リート投資法人の運用資産の着実な成長をサポートすることで、安定収益の拡大を図ってまいります。

また、重点戦略の遂行に適した組織体制を構築するとともに、財務基盤を強化し、日本橋兜町・茅場町再開発の投資に向けた安定的な資金調達基盤を引き続き構築してまいります。



代表取締役社長
岩熊 博之

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)

(単位：億円)

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
	- 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

	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	26円	26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。

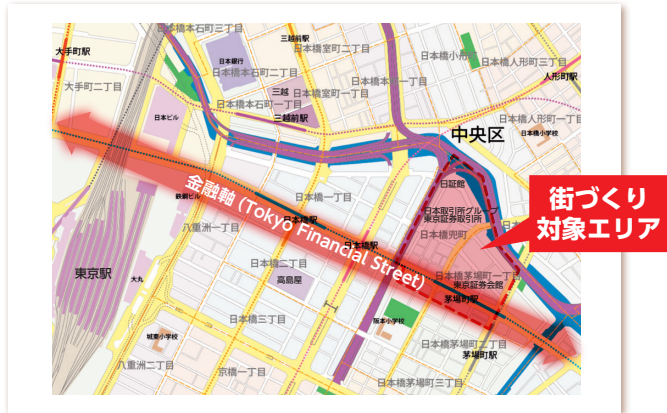
1

金融軸 (Tokyo Financial Street) における 日本橋兜町・茅場町地区

大手金融機関等が集積する大手町地区から、日本銀行のある日本橋地区、東京証券取引所のある日本橋兜町・茅場町地区までのエリアには、我が国の金融の中枢機能が集積しています。東京都はこれら集積ゾーンを結び永代通り沿いを「東京国際金融センター」構想を支える金融軸 (Tokyo Financial Street) としてとらえ、官民連携により、様々な金融機能を整備する方針を打ち出しております。

日本橋兜町・茅場町地区が「東京国際金融センター」へ貢献するために、当社は「資産運用を中心とした金融ベンチャー企業等の発展支援」「投資家と企業の対話・交流促進拠点の整備」「主として外国人をターゲットとした高度金融人材の受入促進」という3つの貢献機能の整備を進めてまいります。

日本橋兜町・茅場町地区の位置付け



2

新規物件取得

クアトロ室町ビル	所在地	東京都中央区
	延床面積	5,351.31㎡※
	竣工年月 取得年月	平成15年4月 平成27年12月

※当社持分を記載

ポートフォリオ入替えの方針として、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。

本物件は当期以降、ビル賃貸事業の収益に寄与しております。



3

エアーズガーデン新浦安 パークレジデンス竣工

エアーズガーデン 新浦安	所在地	千葉県浦安市
	総戸数	222戸 (プロジェクト全体)
	竣工年月	I 期：平成28年2月 II 期：平成28年7月 (予定)

美しい生活都市「新浦安」と、リゾート感覚あふれる「舞浜」に隣接した邸宅街に誕生する、次世代型防災レジデンスです。

大型公園を臨むパークレジデンスが竣工し、現在販売を行っております。



4 [CAFE SALVADOR BUSINESS SALON] オープン

日本橋兜町再活性化プロジェクトの一環として、東京証券会館1階にて「CAFE SALVADOR BUSINESS SALON」(カフェ サルバドル ビジネスサロン)を平成28年3月に開設いたしました。

この施設は、永代通りに面した日本橋兜町・茅場町の中心とも言える場所に位置し、小・中規模のセミナースペース／WEB予約も可能で様々な場面で利用できるビジネスサロン／気軽に立ち寄れるカフェスペースが融合した新たなスタイルで構成された空間です。独立系資産運用会社による投資家向けセミナー等にご活用いただいております。

日本橋兜町・茅場町再開発の街づくりに向けた新たな情報発信拠点となることを目指しつつ、街の活性化・賑わいに寄与してまいりたいと考えております。(サロンHP) <http://cafe-salvador.com/>

■ ビジネスサロンエリア

WEBや電話で好みの席を予約できるビジネスサロンです。フリードリンク制で、電源や高速Wi-Fi等を完備しております。

イベントやセミナー、打合せやコワーキングスペース等としてご利用いただけます。



■ カフェエリア

こだわりのコーヒーや手軽でありながら素材にこだわったフードを店内でもテイクアウトでも利用可能なセルフスタイルでご提供いたします。

夜にはバーとしてもご利用いただけます。



事業セグメント別の状況

事業セグメント別売上高

賃貸事業

57.5%
(212億76百万円)

不動産
ソリューション事業

36.0%
(133億18百万円)

その他の事業

6.5%
(24億15百万円)

売上高
370億10百万円

(注) 第95期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、以下の第94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

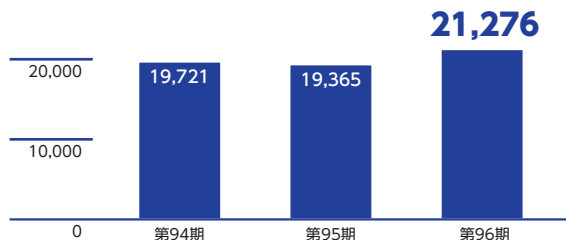
売上高の推移

売上高

212億76百万円



(百万円)
30,000



賃貸事業において、ビル賃貸事業では、東京証券取引所ビル（東京都中央区）の賃貸料減額による影響等があったものの、名古屋丸の内平和ビル（名古屋市中区）のビル売上高および前期に取得した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）、栄センタービル（名古屋市中区）ならびに前期に竣工した丸善名古屋本店ビル（名古屋市中区）の賃貸収益貢献等により、その収益は203億80百万円（前期比20億14百万円、11.0%増）となりました。これに住宅賃貸事業の収益を含めた本事業の売上高は、212億76百万円（同19億10百万円、9.9%増）となりました。なお、当期末における当社の賃貸用ビルの空室率は、2.89%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部分を含んでおり、これを除くと1.75%であります。

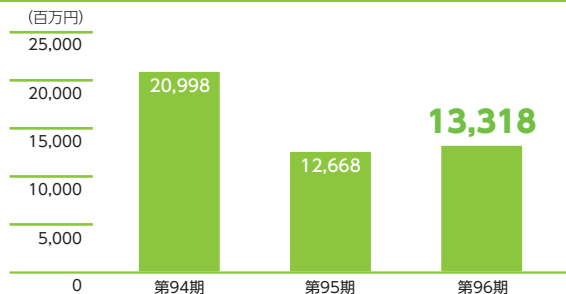
不動産ソリューション事業

売上高

133億18百万円



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94億88百万円（前期比15億90百万円、20.1%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）33戸の売上を計上したものの、前期に完売した「フラージュ押上」（東京都墨田区）の販売の反動減等により15億29百万円（同13億35百万円、46.6%減）、マネジメントフィーは、12億56百万円（同18百万円、1.5%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、133億18百万円（同6億50百万円、5.1%増）となりました。

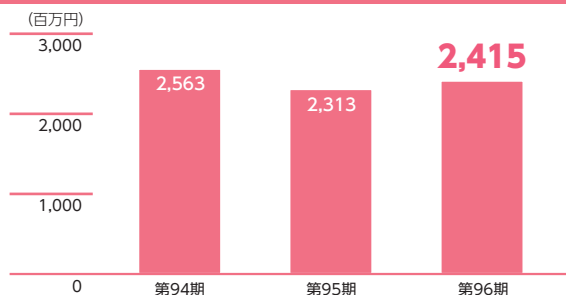
その他の事業

売上高

24億15百万円



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18億38百万円（前期比1億29百万円、7.6%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は3億99百万円（同17百万円、4.3%減）となり、その他収益を加えました本事業の売上高は24億15百万円（同1億2百万円、4.4%増）となりました。

Consolidated Financial Highlights

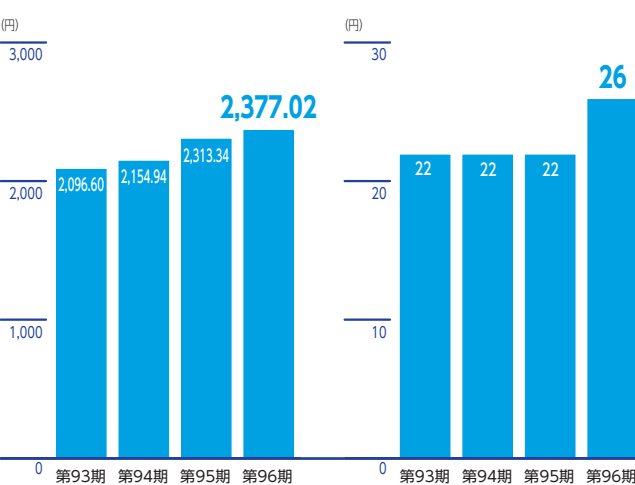
連結財務ハイライト

連結損益計算書（要約）

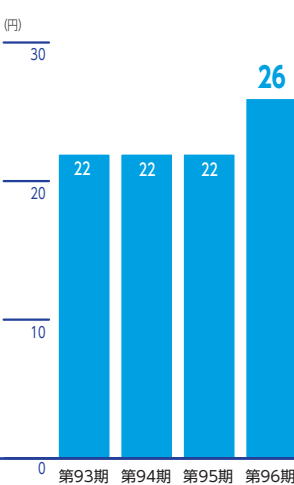
(単位：百万円、単位未満切捨て)

科 目	当期 (平成27年4月1日から 平成28年3月31日まで)	前期 (平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで)
売上高	37,010	34,347
営業利益	8,267	8,548
経常利益	6,708	6,568
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,408	2,495

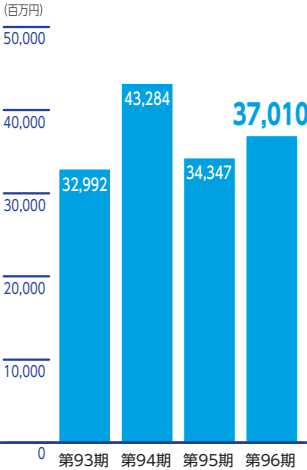
1株当たり純資産（BPS）



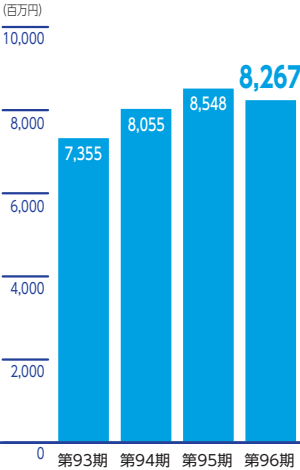
配当金の推移



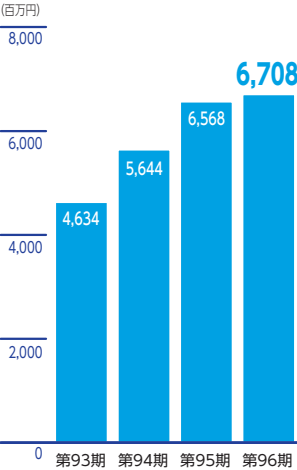
売上高



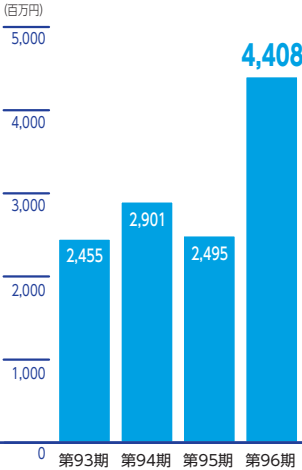
営業利益



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、当連結会計年度より、「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。

(注3) 平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いました。第93期の期首に当該株式併合が行われたとして、配当金を算定しております。

連結貸借対照表（要約）

（単位：百万円、単位未満切捨て）

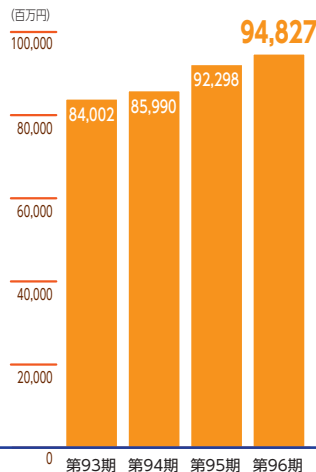
科 目	当期末 (平成28年3月31日現在)	前期末 (平成27年3月31日現在)
総資産	294,021	297,736
流動資産	33,008	31,534
固定資産	260,584	265,767
繰延資産	428	434
負債	199,194	205,438
流動負債	59,658	42,615
固定負債	139,536	162,822
純資産	94,827	92,298
負債純資産合計	294,021	297,736

連結キャッシュ・フロー計算書（要約）

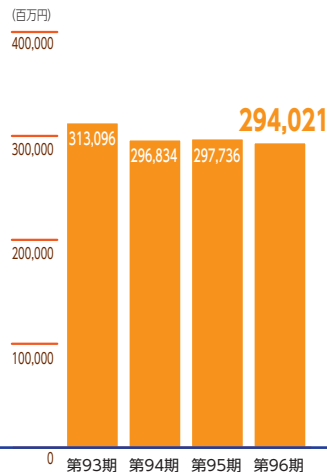
（単位：百万円、単位未満切捨て）

科 目	当期 (平成27年4月1日から 平成28年3月31日まで)	前期 (平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,954	12,557
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,600	△15,160
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,218	△8,923
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,134	△11,527
現金及び現金同等物の期首残高	11,242	22,903
連結除外に伴う現金及び 現金同等物の減少額	—	△133
現金及び現金同等物の 期末残高	15,377	11,242

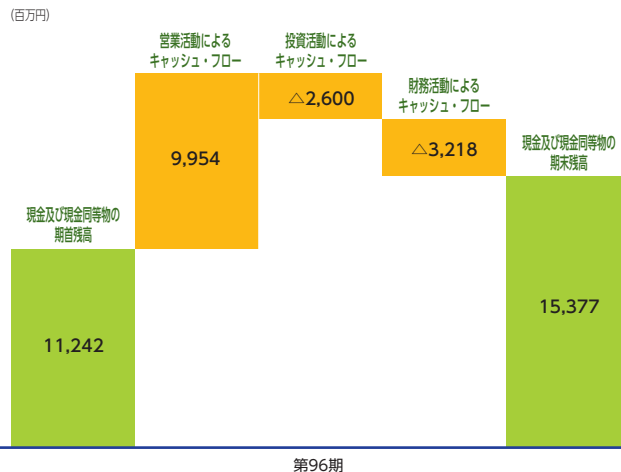
純資産



総資産



キャッシュ・フロー



（注）株式会社東京証券会館のみなし取得日を第93期末としているため、第93期においては貸借対照表のみを連結しております。

会社概要 (平成28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、 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
従業員数	99名
U R L	http://www.heiwa-net.co.jp/

役 員 (平成28年6月24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
	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。

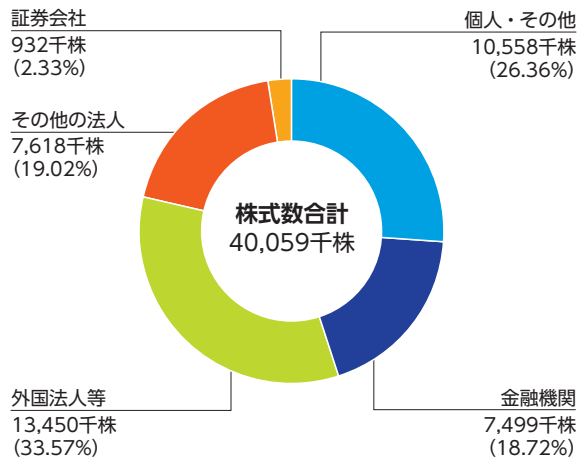
(平成28年3月31日現在)

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	22,880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	2,538	6.34
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社（信託口）	1,507	3.76
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,107	2.76
MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	1,059	2.65
OASIS INVESTMENTS II MASTER FUND LTD.	923	2.31
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社（信託口）	890	2.22
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	720	1.80
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	570	1.42
大成建設株式会社	532	1.33

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96期の1株当たりの配当金は、中間11円、期末15円（前期に比べ4円増配）の合わせて26円です。

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います。その日本橋兜町をより知っていたために、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。



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。