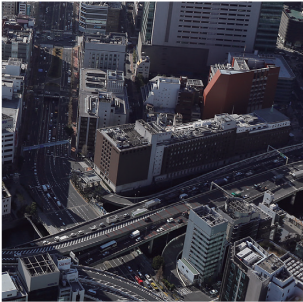
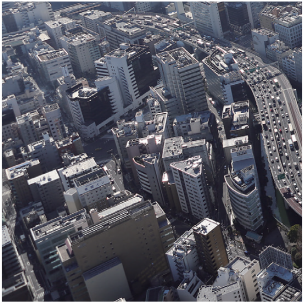
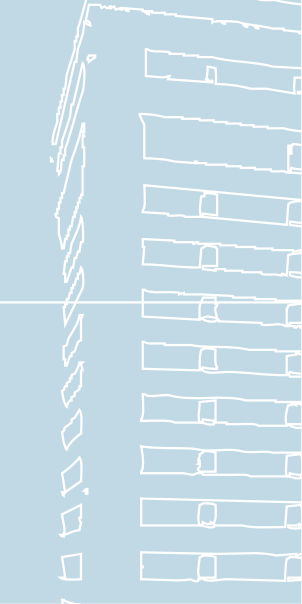
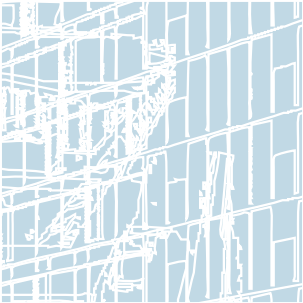




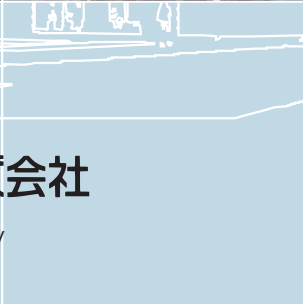
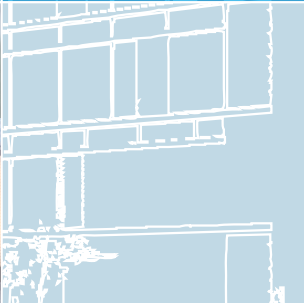
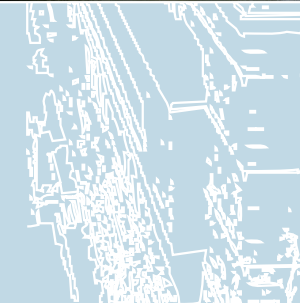
HEIWA
REAL
ESTATE



第 96 期

事業のご報告
(中間)

平成27年4月1日～
平成27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。

前年同期と比較し、売上高はほぼ横ばい、営業利益および経常利益は減益となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は増益となりました。当社の主要事業である賃貸事業の利益においては、東京証券取引所ビルの賃料減額の影響を「名古屋丸の内平和ビル」の売却益および前期に取得したビル賃貸資産ならびに前期に竣工した「丸善名古屋本店ビル」の収益貢献により大部分をカバーすることができました。一方、不動産ソリューション事業において前年同期に分譲マンション「フラージュ押上」の売上を計上していたことから営業利益全体では減益となりました。

た。また、親会社株主に帰属する四半期純利益については、ポートフォリオ入替えの一環における固定資産売却損等を計上したものの、前年同期と比較して特別損失が大幅に減少したことから増益となりました。

第3四半期以降には、不動産ソリューション事業において、たな卸資産の売却および分譲マンション「エアーズガーデン新浦安」1工区の売上計上を見込んでおり、期初計画達成に向けて順調に推移しております。



日本橋兜町再開発のプロジェクトが 国家戦略特区のプロジェクトに 追加された背景を教えてください。

本年6月に開催された東京圏国家戦略特別区域会議において、当社の兜町および茅場町の2つのプロジェクトが国家戦略特区における都市再生プロジェクトとして追加されました。アベノミクスの第三の矢である「日本再興戦略」においては、国際金融センターとしての地位確立がアクションプランとして掲げられ、東京都においても、大手町から兜町までのエリアを「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、官民連携により様々な金融機能を整備する方針が打ち出されております。こうしたなか、当社が日本橋兜町再活性化プロジェクトにおいて提案している3つの金融機能整備コンセプト「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」が評価され、国家戦略特区の新規プロジェクトとして追加されたものです。



日本橋兜町における 金融機能整備のコンセプトを提案した背景 について教えてください。

日本橋兜町には大きく3つの強み・特徴があります。1つ目は日本証券取引所グループをはじめとして様々な金融資本市場にまつわる諸機能が集積している点です。2つ目は約3,500社の上場企業の決算発表、IR説明会等の開催等により、東京証券取引所を中心として日本橋兜町から様々な情報が発信され、多くの投資家や上場企業が日本橋兜町に来訪している点です。東京証券取引所には、

年間で約6万人の見学者や投資家が来訪しています。3つ目は大手金融機関が集積する大手町・日本橋と近接している点および東京駅や羽田・成田空港への好アクセスである点です。

こうした特徴を背景に東京証券取引所や証券業界と連携し、日本橋兜町における金融機能整備の3つのコンセプトである「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」を実現することで、街全体で東京国際金融センターの一翼を担うべく取り組んでまいります。

平成28年3月期第2四半期 決算のポイント

(平成27年4月1日から平成27年9月30日まで)

賃貸事業

売上高120億円

- 「名古屋丸の内平和ビル」売却益
- 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料減額

不動産 ソリューション 事業

売上高40億円

- たな卸資産の売却による不動産開発収益の増加
- 分譲マンションの販売戸数減少による収入減

(単位：億円)

	実績		
	平成27年9月期	平成26年9月期	増減
売上高	171	173	△1 (△ 0.9%)
営業利益	41	45	△3 (△ 8.4%)
経常利益	33	35	△2 (△ 6.0%)
親会社株主に帰属する四半期純利益	21	15	6 (40.1%)
1株当たり配当金 (中間)	11円	11円	0円 (0%)

平成28年3月期 業績見通しのポイント

(平成27年4月1日から平成28年3月31日まで)

賃貸事業

売上高181億円

- 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料減額

不動産 ソリューション 事業

売上高180億円

- 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
- 「エアースガーデン新浦安」1工区の売上計上

(単位：億円)

	平成28年3月期 (予想)	平成27年3月期 (実績)	増減
売上高	385	343	41 (12.1%)
営業利益	70	85	△15 (△18.1%)
経常利益	50	65	△15 (△23.9%)
親会社株主に帰属する当期純利益	27	24	2 (8.2%)
1株当たり年間配当金 〔〕内は中間配当分	22円〔11円〕	22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。

国家戦略特区の活用による金融機能整備

■ 東京国際金融センターを支える金融軸

東京都では、大手町から兜町までのエリアを、「東京国際金融センター」構想を支える金融軸 (Tokyo Financial Street) と位置付けています。

金融軸上に位置する兜町プロジェクトにおいては、国家戦略特区を活用して、金融機能をスピーディーに整備することが求められています。



■ 日本橋兜町における金融機能整備のコンセプト

1stステージとなる兜町および茅場町の2つのプロジェクトは、国家戦略特区のプロジェクトとして、2020年中の竣工を目指しております。

日本橋兜町における金融機能整備のコンセプト

▶ 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

- 新興資産運用業者等に適した業務環境の提供
- 新興資産運用業者等の育成施設の整備

▶ 投資家と企業の対話・交流促進拠点の整備

- 投資家と企業の対話・交流施設の整備
- 投資家・起業家等向けの育成施設の整備
- 日本の金融資本市場の“顔”としての情報発信機能の整備

▶ 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



--- 街づくり対象エリア ■ 当社グループ保有資産

主な所有ビル一覧

(平成27年9月30日現在)



大阪証券取引所ビル



ホテルブライTON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)

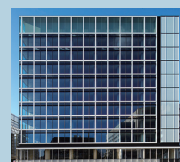


道銀ビルディング



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)
ホテルブライTON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)



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)



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

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)
郵船兜町ビル (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)
KDX浜町ビル (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



内幸町平和ビル

事業セグメント別売上高

その他の事業

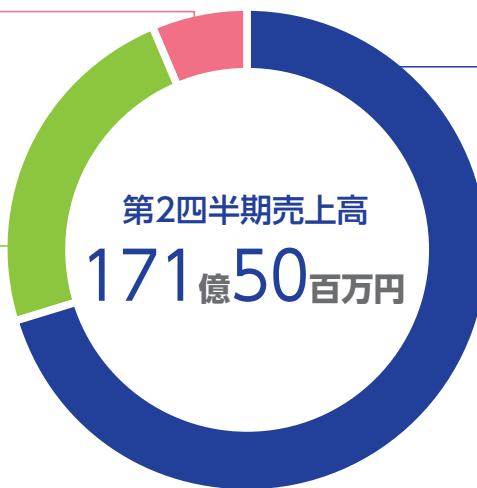
6.2%

(10億69百万円)

不動産
ソリューション事業

23.5%

(40億30百万円)



賃貸事業

70.3%

(120億49百万円)

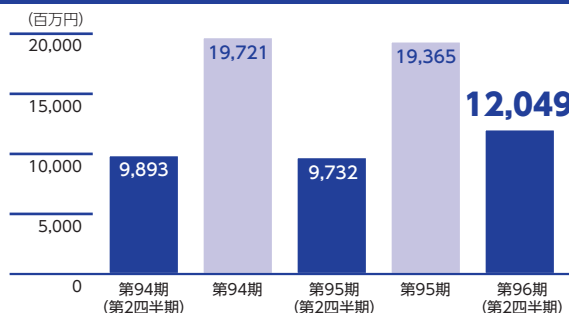
(注) 第95期より報告セグメントの区分を変更しており、比較のために、以下の第94期の実績値については、変更後のセグメント区分に組み替えて記載しております。

賃貸事業

売上高の推移

第2四半期売上高

120億49百万円



本事業のうち、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）の売却及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）、KDX浜町ビル（東京都中央区）、栄センタービル（名古屋市中区）並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115億19百万円（前年同期比23億37百万円、25.5%増）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、120億49百万円（同23億16百万円、23.8%増）となりました。

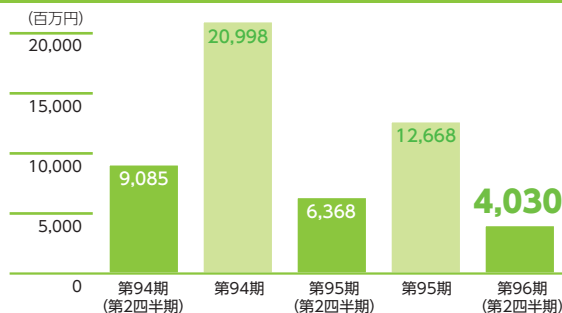
不動産ソリューション事業

第2四半期売上高

40億30百万円



売上高の推移



本事業のうち、不動産開発収益は、たな卸資産の売却等により31億10百万円（前年同期比4億12百万円、15.3%増）、マネジメントフィーは、5億53百万円（同3百万円、0.7%増）、住宅開発収益は、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5百万円（同28億9百万円、99.8%減）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、40億30百万円（同23億37百万円、36.7%減）となりました。

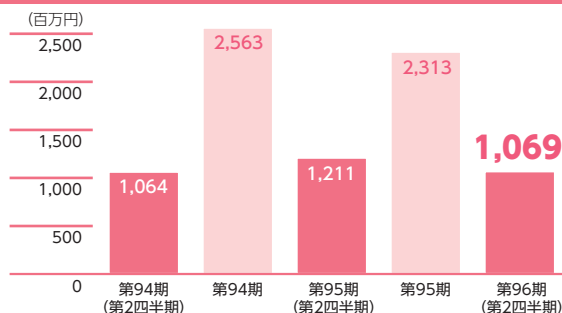
その他の事業

第2四半期売上高

10億69百万円



売上高の推移



本事業では、請負工事建物管理事業の収益は7億79百万円（前年同期比1億36百万円、14.9%減）、介護付有料老人ホーム事業の収益は1億98百万円（同9百万円、4.6%減）となり、その他収益を加えた本事業の売上高は10億69百万円（同1億41百万円、11.7%減）となりました。

Consolidated Financial Highlights

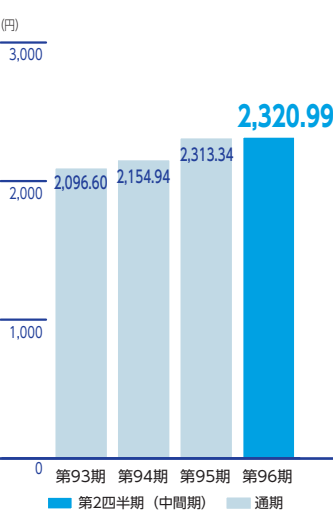
連結財務ハイライト

四半期連結損益計算書（要約）

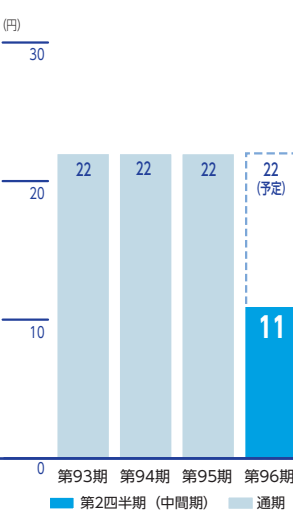
(単位：百万円、単位未満切捨て)

科 目	当第2四半期 (平成27年4月1日から 平成27年9月30日まで)	前第2四半期 (平成26年4月1日から 平成26年9月30日まで)
売上高	17,150	17,312
営業利益	4,172	4,554
経常利益	3,363	3,577
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,150	1,534

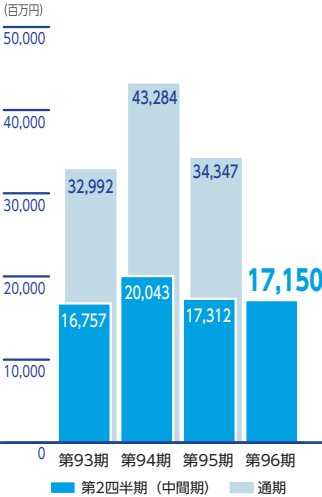
1株当たり純資産（BPS）



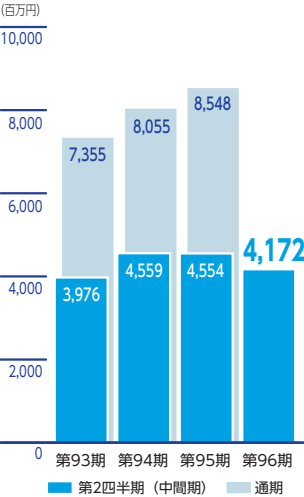
配当金の推移



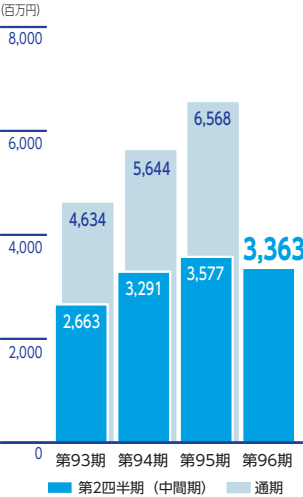
売上高



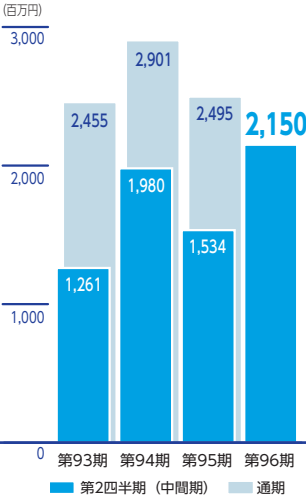
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益



四半期連結貸借対照表（要約）

（単位：百万円、単位未満切捨て）

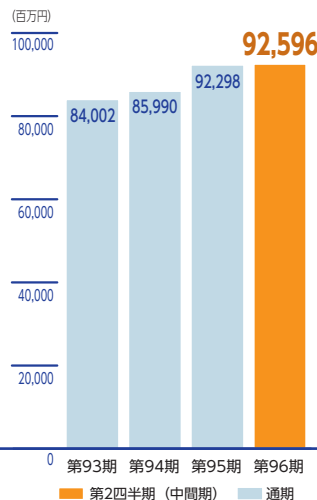
科 目	当第2四半期末 (平成27年9月30日現在)	前期末 (平成27年3月31日現在)
総資産	294,021	297,736
流動資産	33,415	31,534
固定資産	260,151	265,767
繰延資産	454	434
負債	201,424	205,438
流動負債	50,439	42,615
固定負債	150,985	162,822
純資産	92,596	92,298
負債純資産合計	294,021	297,736

四半期連結キャッシュ・フロー計算書（要約）

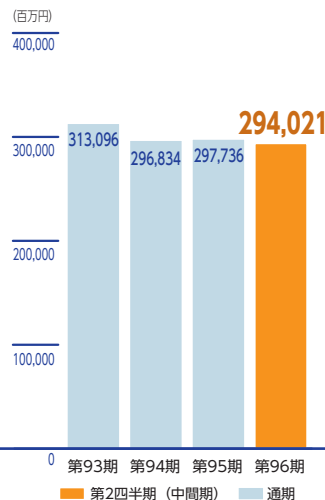
（単位：百万円、単位未満切捨て）

科 目	当第2四半期 (平成27年4月1日から 平成27年9月30日まで)	前第2四半期 (平成26年4月1日から 平成26年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,078	2,432
投資活動によるキャッシュ・フロー	△254	△3,828
財務活動によるキャッシュ・フロー	670	△1,633
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,494	△3,029
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 四半期末残高	15,737	19,740

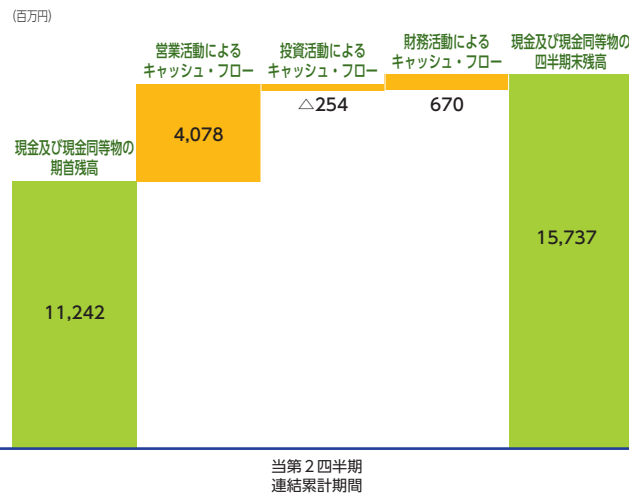
純資産



総資産



キャッシュ・フロー



(平成27年9月30日現在)

会社概要

商 号
設 立
本店所在地
支 店
資 本 金
事 業 内 容

平和不動産株式会社
昭和22年7月
〒103-8222
東京都中央区日本橋兜町1番10号
大阪支店／名古屋支店／
福岡支店／札幌支店
214億92百万円
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
U R L

101名
<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。

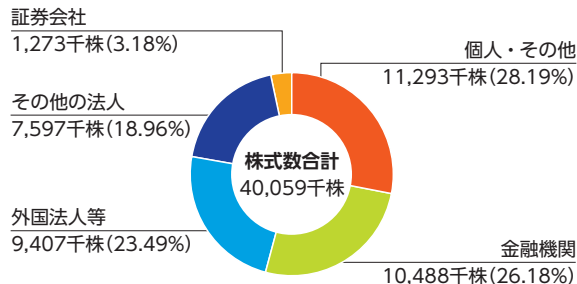
(平成27年9月30日現在)

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	27,330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
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社（信託口）	3,149	7.86
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社（信託口）	1,765	4.41
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,130	2.82
資産管理サービス信託銀行株式会社 （証券投資信託口）	843	2.11
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	750	1.87
MISAKI ENGAGEMENT MASTER FUND	705	1.76
大成建設株式会社	532	1.33
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	510	1.28
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社（信託口9）	479	1.20

所有者別株式数分布状況

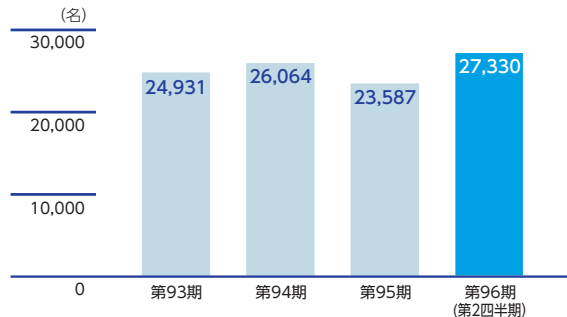


配当政策

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11円（年間配当金22円）の予定です。

株主数の推移



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。

平和不動産

検索

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。



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「植物油インキ」を使用しています。