

HEIWA
REAL
ESTATE



第 95 期

事業のご報告

平成26年4月1日～
平成27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。

当期（平成27年3月期）は、中長期経営計画の初年度に当たりますが、その目標指標を上回る業績を上げることができました。

営業収益は、不動産ソリューション事業部門での売却物件数が前期の6棟に対して3棟であったことから減収となりましたが、不動産投資マーケット環境の盛況を背景に売却価格が上振れしたことに加え、分譲マンション「フラージュ押上」全67戸を完売したことから営業利益、経常利益ともに増益となりました。

当期純利益につきましては減益となりましたが、これは日本橋兜町再開発に向けてビルを除却し、特別損失として計上したことなどによるものです。

なお、来期（平成28年3月期）は東京証券取引所からの賃料が減額となることもあり営業利益、経常利益が減益となりますが、当期ほどの特別損失を見込んでいないた

め、当期純利益では増益となる見通しです。来期以降、賃貸事業資産の新規取得やポートフォリオの入替えなどにより成長軌道を描くよう事業展開してまいります。

Q 竣工した新築プロジェクトについて教えてください。

大阪北浜の「北浜一丁目平和ビル」が本年2月、名古屋栄の「丸善名古屋本店ビル」が3月に竣工しました。

各ビルの概要はトピックスでもご紹介しておりますが、この2棟のプロジェクトはそれぞれ当社がこれまで開発を進めてきたエリアにおける開発事業の一環によるものです。また、中長期経営計画の重点戦略でもある「ビル賃貸事業のブラッシュアップ」の成果の一つとして来期から当社の業績に寄与します。そして、その完成までの経験が、日本橋兜町再活性化プロジェクトにも活かせると考えております。

平成27年3月期 決算のポイント（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）

（単位：億円）

賃貸事業	営業収益193億円
	●ポートフォリオの入替えに伴う、前期の物件売却による賃貸収益の減少 ●セグメント利益は物件管理費等のコスト削減により前年並み
不動産ソリューション事業	営業収益126億円
	●たな卸資産の売却減等による不動産開発収益の減少 ●「フラージュ押上」完売による住宅開発収益の増加

	実績		
	平成27年3月期	平成26年3月期	増減
営業収益（売上高）	343	432	△89（△20.6%）
営業利益	85	80	4（6.1%）
経常利益	65	56	9（16.4%）
当期純利益	24	29	△4（△14.0%）
1株当たり年間配当金	22円	22円	0円（0%）

Q 日本橋兜町再活性化プロジェクトの 1stステージが動き出しましたね。

街づくり対象エリア内において、テナント退去が完了したビル6棟を除却、また、茅場町共同ビルを新たに取得したことなどから、このプロジェクトが動き出していることがわかりいただけるかと思います。

現在は、1stステージのプロジェクト着手に向け、地元町会、周辺地権者、行政と協議を行っており、平成32年（2020年）3月期中に竣工するスケジュールで進めております。

また、昨年、証券・金融などに幅広い知見のある方々を委員に招いて発足させた「投資と成長が生まれる街づくり協議会」では、日本橋兜町の新しい主役を「資産運用を中心とした金融人」に置くことが提案され、「金融人材の育成」、「都心居住環境の提供」、「上場会社と投資家の対話促進」、「地域とともにある街づくり」を再活性化の骨子

とする中間提言が本年4月にとりまとめられました。当社といたしましては、この中間提言の具現化をあわせて模索していきたいと考えております。

今後、より具体的なプロジェクト内容をご説明させていただきたいと考えておりますので、引き続き、ご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



代表取締役社長
岩熊 博之

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）

（単位：億円）

賃貸事業	営業収益181億円
	- ポートフォリオの入替えの一環による取得物件の貢献 - 新築プロジェクトの収益貢献 - 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	営業収益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 - たな卸資産の物件売却収入の増加 「エアーズガーデン新浦安」I工区の売上を計上

	平成28年3月期 (予想)	平成27年3月期 (実績)	増減
営業収益（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%）
当期純利益	27	24	2（8.2%）
1株当たり年間配当金	22円	22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。

「北浜一丁目平和ビル」&「丸善名古屋本店ビル」竣工



北浜一丁目平和ビル

物件概要

名称	北浜一丁目平和ビル
所在地	大阪市中央区北浜一丁目1番14号
敷地面積	658.30㎡
構造規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階・地下1階建、制震構造
延床面積	5,562.57㎡
主要用途	事務所・店舗・駐車場
竣工	平成27年2月28日

北浜エリアでは5棟目の開発プロジェクトです。開口部付ガラスカーテンウォールを採用することで中之島バラ園の景観を望み、心地よい風や光を取り込むなど、快適性も追求しました。

また、駅地下道に直結し、地下鉄へのダイレクトアクセスも可能な高い利便性に加え、環境面ではSMBCサステナブルビルディング評価融資における評価で最高位「プラチナ」を取得するなど、最高水準の省エネ機能を備えた環境配慮型オフィスビルです。

栄三丁目地区の活性化を目指し、当社が伊勢町通を中心にこれまで継続的に開発を進めてきた事業の一環で、「名古屋平和ビル」、「名古屋証券取引所ビル」、「セントライズ栄」に続く、4棟目の開発プロジェクトです。

本ビルは、株式会社丸善ジュンク堂書店が全館入居し、名古屋の旗艦店として「丸善名古屋本店」が4月にグランドオープンいたしました。

丸善名古屋本店ビル

物件概要

名称	丸善名古屋本店ビル
所在地	名古屋市中区栄三丁目8番14号
敷地面積	841.41㎡
構造規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階・地下1階建
延床面積	4,901.90㎡
主要用途	店舗
竣工	平成27年3月31日



2 日本橋兜町再活性化プロジェクト

日本橋兜町を創業の地とする当社が、この地の街づくりを段階的に推進します。「兜町プロジェクト」と「茅場町プロジェクト」の2つの1stステージプロジェクト着手に向け協議中です。

日本橋兜町街づくり対象エリア



日本橋兜町
街づくり
対象エリア

兜町プロジェクト・茅場町プロジェクト



当社グループ保有物件

3 エアーズガーデン新浦安 プロジェクト進行中

厳選したマンション分譲事業も引き続き行ってまいります。「エアーズガーデン新浦安」は共同事業であり、現在モデルルームをオープンし、販売中です。

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、全222邸の次世代型防災レジデンスです。



事業セグメント別の状況

事業セグメント別営業収益

その他の事業

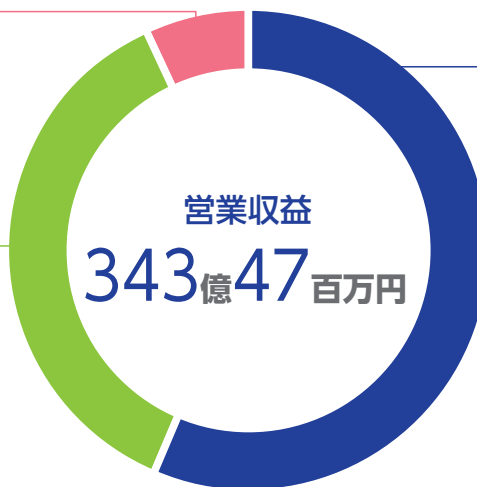
6.7%

(23億13百万円)

不動産
ソリューション事業

36.9%

(126億68百万円)



貸貸事業

56.4%

(193億65百万円)

(注) 当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。

貸貸事業

営業収益の推移

営業収益

193億65百万円

(百万円)
30,000

20,000

10,000

0

19,365

19,721

第94期

第95期

本事業のうち、ビル賃貸事業では、ポートフォリオ入替えの一環において、前期に物件を売却したことに伴う賃貸収益の減少等により、その収益は180億33百万円（前期比3億59百万円、2.0%減）となりました。これに住宅賃貸収益等を含めた本事業の収益は、193億65百万円（同3億56百万円、1.8%減）となりました。

なお、当期末の当社の賃貸用ビルの空室率は、4.15%と前期と比較して上昇しておりますが、これは日本橋兜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3.11%であります。

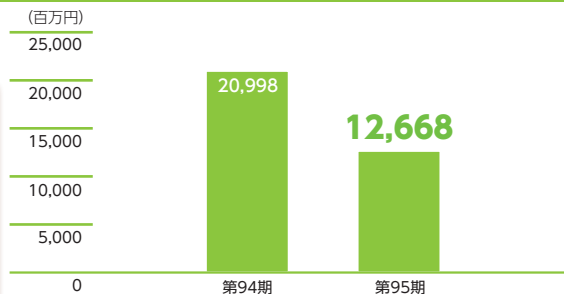
不動産ソリューション事業

営業収益

126億68百万円



営業収益の推移



本事業においては、たな卸資産の売却減等により不動産開発収益は78億97百万円（前期比100億20百万円、55.9%減）となり、住宅開発収益は「フラージュ押上」（東京都墨田区）67戸の売上を計上し28億65百万円（同14億14百万円、97.5%増）、マネジメントフィーは12億37百万円（同1億59百万円、14.8%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収益は、126億68百万円（同83億30百万円、39.7%減）となりました。

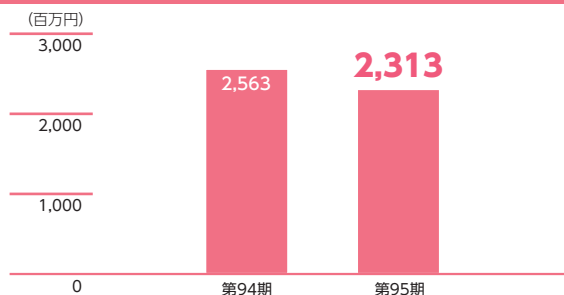
その他の事業

営業収益

23億13百万円



営業収益の推移



本事業では、請負工事建物管理事業の収益は17億8百万円（前期比2億62百万円、13.3%減）、介護付有料老人ホーム事業の収益は4億17百万円（同4百万円、1.0%増）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、23億13百万円（同2億50百万円、9.8%減）となりました。

Consolidated Financial Highlights

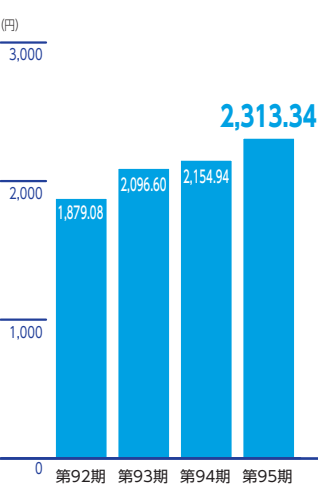
連結財務ハイライト

連結損益計算書（要約）

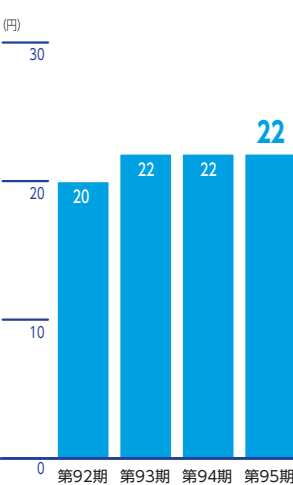
(単位：百万円、単位未満切捨て)

科 目	当期 (平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで)	前期 (平成25年4月1日から 平成26年3月31日まで)
営業収益	34,347	43,284
営業利益	8,548	8,055
経常利益	6,568	5,644
当期純利益	2,495	2,901

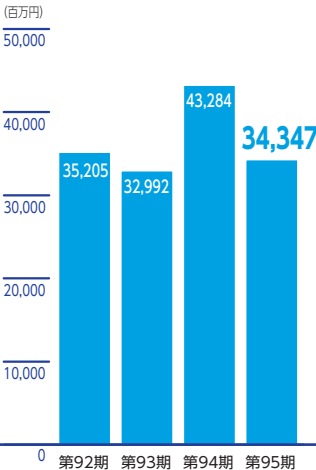
1株当たり純資産（BPS）



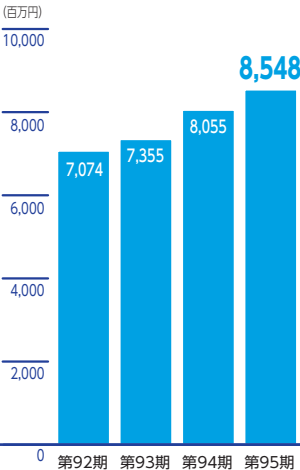
配当金の推移



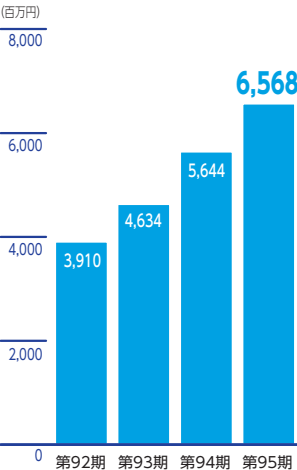
営業収益



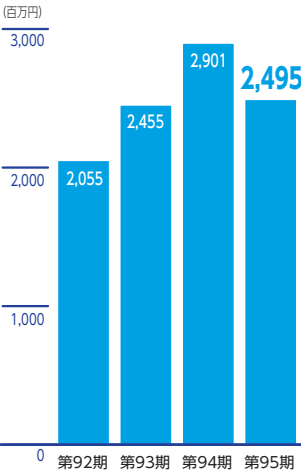
営業利益



経常利益



当期純利益



(注) 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92期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、1株当たり純資産および配当金の推移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）

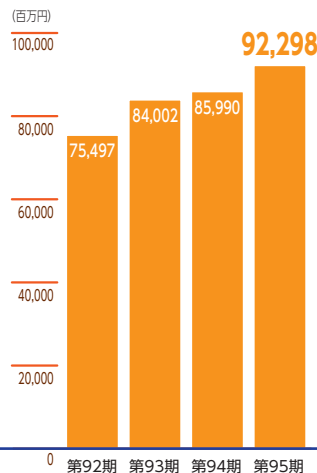
科 目	当期末 (平成27年3月31日現在)	前期末 (平成26年3月31日現在)
総資産	297,736	296,834
流動資産	31,534	45,826
固定資産	265,767	250,689
繰延資産	434	318
負債	205,438	210,844
流動負債	42,615	51,681
固定負債	162,822	159,162
純資産	92,298	85,990
負債純資産合計	297,736	296,834

連結キャッシュ・フロー計算書（要約）

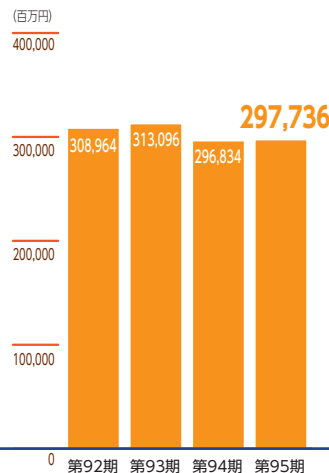
（単位：百万円、単位未満切捨て）

科 目	当期 (平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで)	前期 (平成25年4月1日から 平成26年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,557	13,824
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,160	△6,388
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,923	△18,026
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△11,527	△10,590
現金及び現金同等物の期首残高	22,903	33,493
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	11,242	22,903

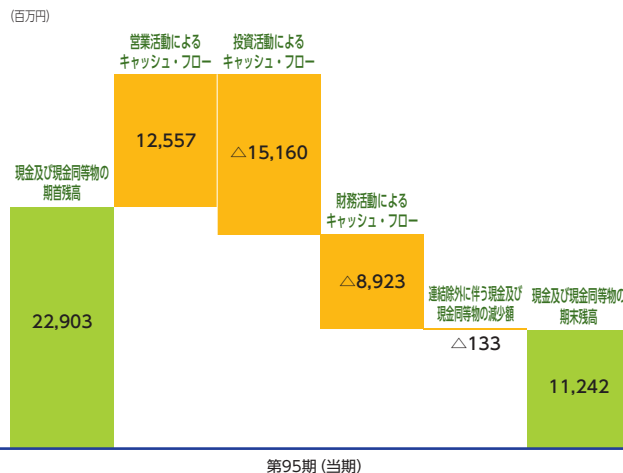
純資産



総資産



キャッシュ・フロー



会社概要 (平成27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	97名
U R L	http://www.heiwa-net.co.jp/

役 員 (平成27年6月25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27年3月31日現在)

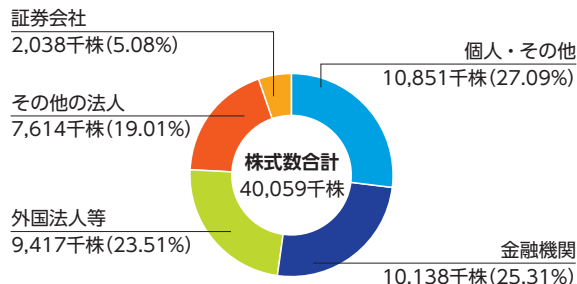
発行可能株式総数	110,000,000株
発行済株式総数	40,059,996株
株主数	23,587名

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）	2,729	6.81
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社（信託口）	1,877	4.69
資産管理サービス信託銀行株式会社 （証券投資信託口）	768	1.92
JP MORGAN CHASE BANK 380180	649	1.62
BNPパリバ証券株式会社	645	1.61
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	645	1.61
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	645	1.61
大成建設株式会社	532	1.33
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	529	1.32

株式分布状況

所有者別株式数分布状況

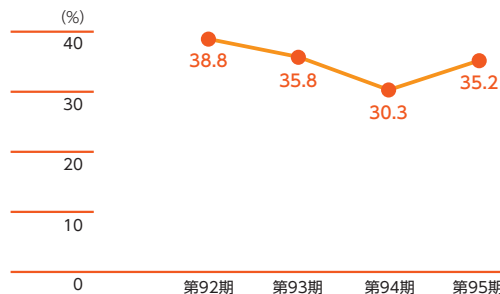


配当政策

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95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）です。

配当性向の推移



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で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、日本橋兜町の歴史・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。