



HEIWA
REAL
ESTATE

第 95 期

事業のご報告
(中間)

平成26年4月1日～
平成26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2四半期のオフィス市況と業績は いかがでしたか。

オフィス市況は、企業業績の回復など景況感の改善を背景に拡張移転や内部増床が需要を牽引し、全国的に空室率が低下する傾向にあります。また、東京中心部が牽引するかたちで地方都市を含む多くのエリアで賃料水準の底打ちの傾向がみられ、一部では比較的高い賃料での成約事例も増えてきたことから、マーケットは全国的に持ち直しております。

こうした中、当社グループの当第2四半期の連結業績は、営業収益が173億12百万円（前年同期比13.6%減）、営業利益が45億54百万円（同0.1%減）、経常利益が35億77百万円（同8.7%増）となりました。また、四半期純利益は、営業出資評価損等による特別損失を計上したことから、15億34百万円（同22.5%減）となりましたが、概ね期初に計画した範囲で推移しております。

大阪と名古屋の新規プロジェクトについて 教えてください。

新築プロジェクトとして進めてまいりました大阪の「北浜一丁目平和ビル」と名古屋の「S3プロジェクトビル」が
いよいよ今期竣工いたします。

まず大阪ですが、こちらは大阪北浜での連続開発プロジェクトで、店舗部分には大阪の歴史ある料亭「花外楼」が入居予定です。「北浜一丁目平和ビル」の目前には土佐堀川のリバービューと中之島公園のパークビューが広がり、省エネ・耐震・セキュリティを備えた快適で安心な空間が新たに生まれます。

また、名古屋栄で進めてまいりましたプロジェクトは、「(仮称)丸善 名古屋店」の全館入居が決定し、来年4月のオープンに向けて工事を進めております。これにより、「名古屋証券取引所ビル」、「セントライズ栄」周辺の街並みを面として整備できることとなります。

この大阪と名古屋のプロジェクトは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するとともに、これらの経験を日本橋兜町再開発プロジェクトにも生かしてまいります。

Q 「日本橋兜町再開発プロジェクト」の進捗状況を教えてください。

5年後を目途に第1期プロジェクトの竣工を目指しており、順調に進捗しています。

街づくりの対象エリアは、土地面積約10万㎡におよびますが、道路等を除く敷地のうち約3分の1を当社グループにて保有しており、地権者等との協議や行政協議を進めております。

また、当社は、本年9月、東京圏国家戦略特別区域会議の構成員として選定されました。今後は都市計画法等

の特例を活用した提案を目指してまいります。

さらに、日本橋兜町地区の再活性化に向け、この程、「投資と成長が生まれる街づくり協議会」を発足いたします。証券・金融等を始め幅広い知見のある方々に参画いただき、「事始めの街」、「投資の街」という「兜町らしさ」を継承、発展させ、「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」を推進してまいります。また、地域企業・地域の方々と意見交換を重ねております。

今後もこれらの取組みを進捗させることにより「日本橋兜町再開発プロジェクト」を着実に推進してまいります。

平成27年3月期第2四半期 決算のポイント

(平成26年4月1日から平成26年9月30日まで)

賃貸事業	営業収益97億円 ● 前期の固定資産の売却に伴う賃貸収益の減少
不動産ソリューション事業	営業収益63億円 ● 前期物件売却の反動による不動産開発収益の減少 ● フラージュ押上完売により増益

(単位：億円)

	実績		
	平成26年9月期	平成25年9月期	増減
営業収益(売上高)	173	200	△27 (△13.6%)
営業利益	45	45	△0 (△0.1%)
経常利益	35	32	2 (8.7%)
四半期純利益	15	19	△4 (△22.5%)
1株当たり配当金(中間)	11円	11円	0円 (0%)

平成27年3月期 業績見通しのポイント

(平成26年4月1日から平成27年3月31日まで)

賃貸事業	営業収益192億円 ● 前期の固定資産の売却に伴う賃貸収益の減少 ● 高稼働率の維持
不動産ソリューション事業	営業収益194億円 ● 前期物件売却の反動による開発不動産収益の減少 ● 安定的なマネジメントフィー ● フラージュ押上完売

(単位：億円)

	平成27年3月期 (予想)	平成26年3月期 (実績)	増減
営業収益(売上高)	408	432	△24 (△5.7%)
営業利益	74	80	△6 (△8.1%)
経常利益	50	56	△6 (△11.4%)
当期純利益	20	29	△9 (△31.1%)
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。

1 平和不動産の都市型マンション「フラージュ押上」完売



外観

【フラージュ押上 物件概要】

所在地／東京都墨田区
押上二丁目13番1
交通／東京メトロ半蔵門線・
都営浅草線・京成押上線・
東武スカイツリーライン
「押上(スカイツリー前)」駅
徒歩4分
構造規模／鉄筋コンクリート造
地上14階建
総戸数／67戸
間取／1LDK～3LDK
専有面積／42.89㎡～67.21㎡

当社が東京都墨田区で開発した新築分譲マンション『フラージュ押上』は、利便性を求めた都心居住ニーズの高まりと、震災以降の「安心・安全」、「省エネ」への志向変化を背景に、防災やエコへの取り組みを強化した分譲マンションです。

東京メトロ半蔵門線・都営浅草線「押上(スカイツリー前)」駅から徒歩4分の良好なアクセスと、東京スカイツリー®や隅田川花火大会の特等席となる屋上テラス、非常用自家発電機など万が一の事態にも居住者の安心・安全が確保できる防災設備の設置がお客様からご評価いただき完売となりました。

2 (仮称) S3プロジェクトビル入居店舗決定！

このプロジェクトは当社が名古屋栄で手がける4番目の新築プロジェクトです。この度名古屋の旗艦店として「(仮称)丸善名古屋店」の入居が決まりました。全てのフロアに同店舗が入居します。平成27年4月オープンに向けて工事を進めてまいります。

【プロジェクト概要】

名称／(仮称) S3プロジェクトビル
所在地／名古屋市中区栄三丁目818番他(地番)
対象敷地面積／841㎡
主用途／店舗
着工／平成26年5月
竣工予定／平成27年3月末
建物規模／地下1階、地上7階
延床面積／約4,900㎡



外観パース

主な所有ビル一覧

(平成26年9月30日現在)

近畿

- 大阪証券取引所ビル (大阪市)
- 大阪平和ビル (大阪市)
- ホテルブライトンシティ大阪北浜 (大阪市)
- 平和不動産北浜ビル (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

- 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)
- AFTビル (札幌市)

中国

- 平和不動産広島ビル (広島市)

東北

- 一番町平和ビル (仙台市)

関東

- 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)
- 田中鋳業ビル (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)
- 茅場町一丁目平和ビル (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)

東海

- 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)

九州

- 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)

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

7.0%

(12億11百万円)

不動産
ソリューション事業

36.8%

(63億68百万円)

第2四半期営業収益
173億12百万円

賃貸事業

56.2%

(97億32百万円)

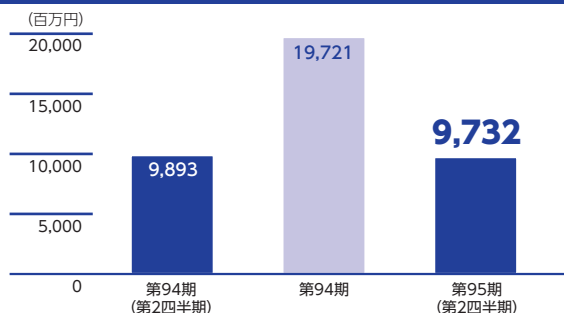
(注) 第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しており、比較のために、前期の実績値については、変更後のセグメント区分に組み替えて記載しております。

賃貸事業

営業収益の推移

第2四半期営業収益

97億32百万円



本事業のうち、ビル賃貸事業では、前期における固定資産の売却に伴う賃貸収益の減少等により、その収益は91億82百万円(前年同期比1.8%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、97億32百万円(同1.6%減)となりました。

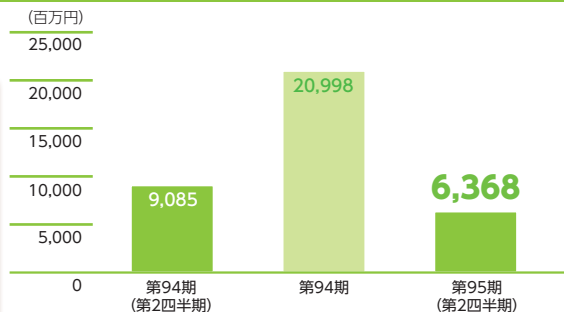
不動産ソリューション事業

第2四半期営業収益

63億68百万円



営業収益の推移



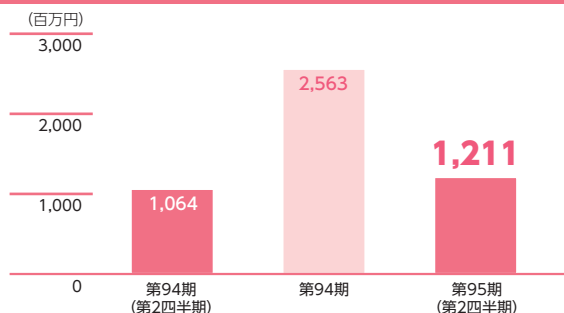
本事業のうち、不動産開発収益は物件売却の反動減があったものの、たな卸資産の売却等により26億97百万円 (前年同期比62.9%減)、住宅開発収益は「フラージュ押上」(東京都墨田区) 66戸の売上を計上し28億15百万円 (同169.9%増)、マネジメントフィーは5億50百万円 (同8.4%増) となりました。これに不動産仲介収益を加えました本事業の収益は、63億68百万円 (同29.9%減) となりました。

その他の事業

第2四半期営業収益

12億11百万円

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9億15百万円 (前年同期比18.9%増)、介護付有料老人ホーム事業の収益は2億7百万円 (同0.9%減) となり、その他収益を加えました本事業の収益は12億11百万円 (同13.8%増) となりました。

Consolidated Financial Highlights

連結財務ハイライト

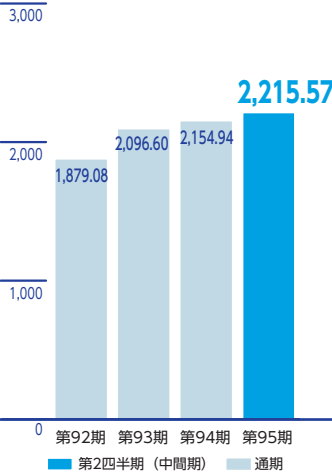
四半期連結損益計算書（要約）

（単位：百万円、単位未満切捨て）

科 目	当第2四半期 (平成26年4月1日から 平成26年9月30日まで)	前第2四半期 (平成25年4月1日から 平成25年9月30日まで)
営業収益	17,312	20,043
営業利益	4,554	4,559
経常利益	3,577	3,291
四半期純利益	1,534	1,980

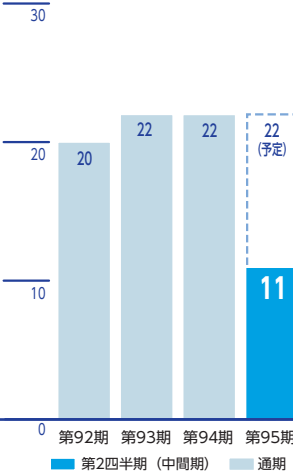
1株当たり純資産（BPS）

（円）



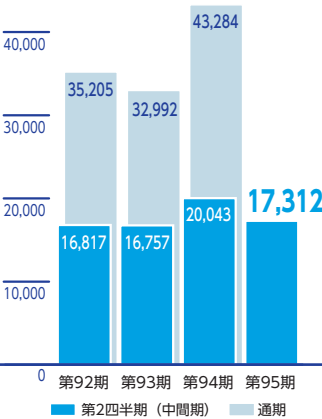
配当金の推移

（円）



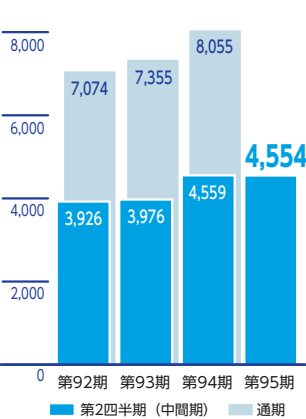
営業収益

（百万円）
50,000



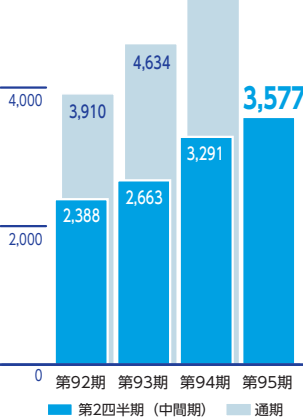
営業利益

（百万円）
10,000



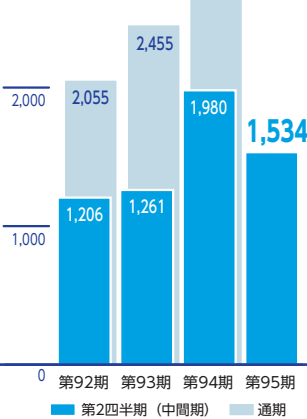
経常利益

（百万円）
6,000



四半期(当期)純利益

（百万円）
3,000



四半期連結貸借対照表（要約）

（単位：百万円、単位未満切捨て）

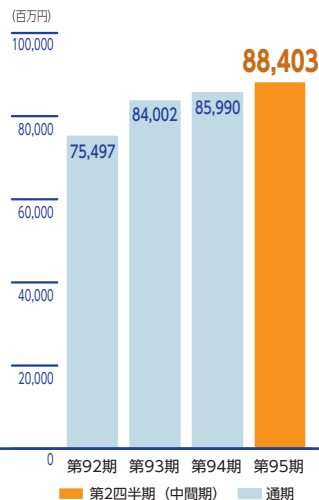
科 目	当第2四半期末 (平成26年9月30日現在)	前期末 (平成26年3月31日現在)
総資産	297,652	296,834
流動資産	44,703	45,826
固定資産	252,517	250,689
繰延資産	431	318
負債	209,248	210,844
流動負債	51,481	51,681
固定負債	157,767	159,162
純資産	88,403	85,990
負債純資産合計	297,652	296,834

四半期連結キャッシュ・フロー計算書（要約）

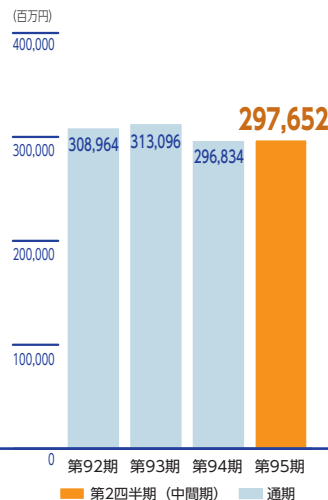
（単位：百万円、単位未満切捨て）

科 目	当第2四半期 (平成26年4月1日から 平成26年9月30日まで)	前第2四半期 (平成25年4月1日から 平成25年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,432	△1,200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,828	△5,900
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,633	△10,842
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,029	△17,942
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 四半期末残高	19,740	15,550

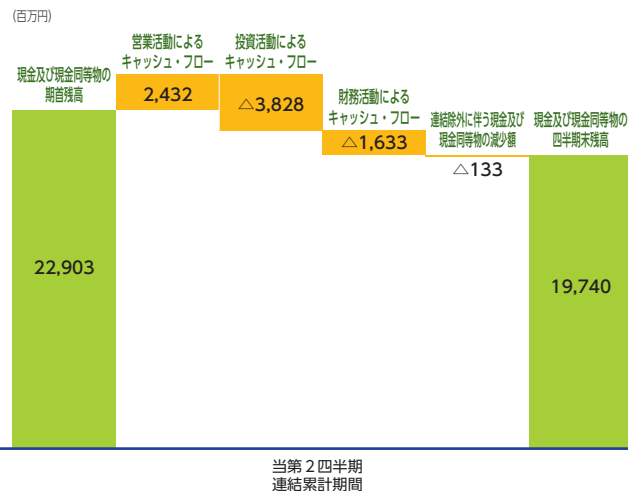
純資産



総資産



キャッシュ・フロー



(平成26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

99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 岩 熊 博 之
社長執行役員
代表取締役 早 川 孝
専務執行役員
取締役 山 田 和 雄
常務執行役員
取締役相談役 吉 野 貞 雄
取締役 藍 澤 基 彌
取締役 齊 田 國 太 郎
取締役 高 木 茂
常務執行役員 岩 崎 範 郎
執行役員 板 橋 孝 二
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) 谷 口 昌 巳
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26年9月30日現在)

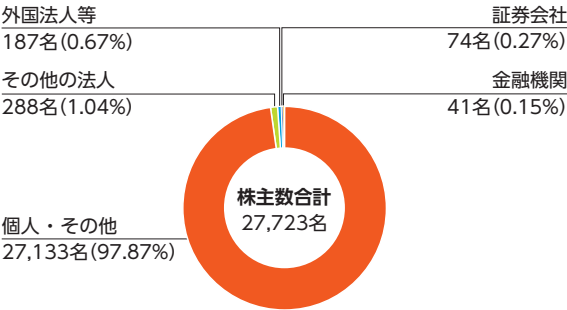
発行可能株式総数	110,000,000株
発行済株式総数	40,059,996株
株主数	27,723名

大株主（上位10名）

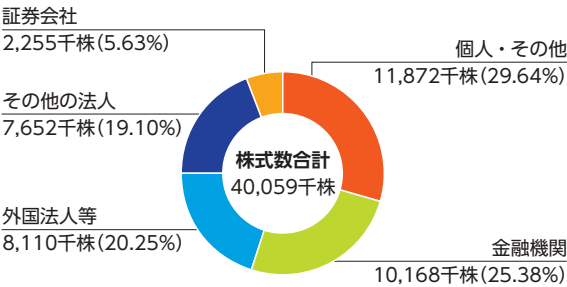
株主名	持株数(千株)
三菱地所株式会社	4,274
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社（信託口）	2,692
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社（信託口）	1,931
JP MORGAN CHASE BANK 380180	1,507
資産管理サービス信託銀行株式会社 （証券投資信託口）	835
BNPパリバ証券株式会社	708
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	643
大成建設株式会社	532
THE CHASE MANHATTAN BANK, N.A. LONDON SECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT	510
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	486

株式分布状況

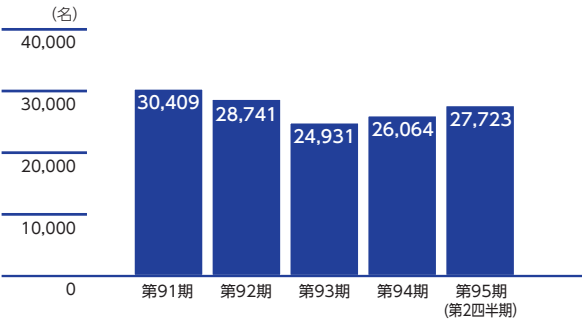
所有者別株主数分布状況



所有者別株式数分布状況



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
物油インク」を使用
しています。