

HEIWA

REAL

ESTATE

第91期

事業のご報告(中間)

平成22年4月1日～平成22年9月30日



平和不動産株式会社

<http://www.heiwa-net.co.jp/>

# トップインタビュー



## 期中の事業環境についてお聞かせください。

不動産業界の状況は、3大都市圏において基準地価の下げ幅が縮小したものの、地方圏では前年並みの下落率を記録するなど、景気低迷を受けた不動産市況の停滞は続き、その影響を受けております。

オフィスビル市況においては、都心部の優良物件で賃料調整が進んだ結果、空室在庫の増加傾向は緩やかになってきたものの、地方圏の物件においては依然として引き合いが弱く、本格的な市況回復には至りませんでした。

一方、マンションをはじめとした住宅市場においては、販売価格の調整や住宅ローン減税などの各種の政策効果などを背景に在庫調整が進み、回復の兆しが出てまいりました。

このような事業環境の中で、当期は「安定的な利益の確保」、「収益基盤の再構築」、「財務体質の強化」に努めてまいります。



## 新社長としての経営方針についてお聞かせください。

前期、当社が創業以来の赤字を計上し、期末配当を見送ったことを深刻に受け止めております。当期はより収

益の獲得に注力し、それを通じて財務体質の改善を目指します。

具体的にはコア事業であるビル賃貸事業を強化します。例えば当社の空室率は比較的低いのですが、稼働率をさらに上げて収益の改善を図ります。また、ビル賃貸事業のノウハウを活かせるREIT事業におけるフィービジネスの拡大にも注力いたします。

それらをより機動的に運営していくため組織変更などを行いました。



## そのビル賃貸事業の最近のプロジェクトについてお聞かせください。

最新のビルは「セントライズ栄」です。「名古屋平和ビル」、「名古屋証券取引所ビル」に続いて同じエリアで建築しました。いずれも1、2階には商業店舗を誘致して街の賑わいに貢献したと思います。

また、「セントライズ栄」では日本ではほとんど利用例のない外部ブラインドを採用するなど、今まで以上に省エネに配慮しました。こうしたことがビルの価値を高め、空室率低下にも役立っていると考えています。

現在は仙台で「一番町平和ビル」を建替えています。

## 平成23年3月期第2四半期 決算のポイント (平成22年4月1日から平成22年9月30日まで)

(単位：億円)

<b>賃貸事業</b>	<b>テナントリーシング力の強化</b> ●「セントライズ栄」の稼働率アップ
<b>不動産開発事業</b>	<b>フィー収入の拡大</b> ●平和不動産アセットマネジメント(株)との連携強化 ●「心斎橋SIビル(ユニクロ心斎橋店)」竣工
<b>住宅開発事業</b>	<b>販売在庫売却の徹底</b> ●契約進捗率 48% (計画どおり)

	実績		
	平成22年9月期	平成21年9月期	増減
営業収益(売上高)	140	141	△1 (△ 0.8%)
営業利益	39	36	2 ( 7.9%)
経常利益	24	21	2 ( 14.1%)
四半期純利益	8	5	3 ( 61.1%)
1株当たり配当金(中間)	2円	3円	△1円 ( — )

こちら全館LED照明を標準装備するなど省エネに配慮し、お客様に選ばれるビルを目指しています。

## REITのメインスポンサーとなった戦略についてお聞かせください。

REIT事業は、当社のビル賃貸事業などと関連が深く、物件の売却やフィービジネスのチャンスもあります。また、プロパティマネジメント事業を行っている子会社の収益にも繋がられますので事業のバリエーションを広げるとともに、グループが一体となってそれぞれの得意分野を強化し、グループ全体の収益力を高めることができます。

昨年10月にクレッシェンド投資法人の資産運用会社であるカナル投信(株)を完全子会社化した後、カナル投信(株)の商号を「平和不動産アセットマネジメント(株)」に変更いたしました。さらに、クレッシェンド投資法人につきましてもジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併するとともに、「平和不動産リート投資法人」に商号変更いたしました。これらはREITのスポンサーとしての当社の立場を鮮明にするとともに、次の戦略を立てる上で、そのスケールの拡大を図るものであります。

## 株主の皆様へメッセージをお願いします。

この第2四半期の業績は、前年同期比減収増益でした。各部門の収益の詳細は「事業セグメント別の状況」をご覧くださいなのですが、計画どおりに進捗しております。また、有利子負債の削減も進んでおります。

こうしたことから、この第2四半期の配当は、1株当たり2円とさせていただきます。

株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬ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  
吉野 貞雄

## 平成23年3月期 業績見通しのポイント (平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)

(単位：億円)

賃貸事業	営業収益181億円 ●稼働率のさらなる向上
不動産開発事業	営業収益28億円 ●引き続きREIT周辺事業の強化
住宅開発事業	営業収益64億円 ●期初販売計画の達成 ●「グランシンフォニア」(埼玉県戸田市) 販売開始

	平成23年3月期 (予想)	平成22年3月期 (実績)	増減
営業収益(売上高)	285	420	△135 (△32.2%)
営業利益	72	61	10 (17.2%)
経常利益	36	28	7 (24.3%)
当期純利益	20	△87	107 (—)
1株当たり配当金(年)	4円	3円	1円 (—)

(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。

# T O P I C S

トピックス

## 賃貸事業

### 証券取引所向け賃貸

東京証券取引所ビル



大阪証券取引所ビル



名古屋証券取引所ビル



### 商業施設ビル賃貸

代官山アドレス・ディセ



### 一般ビル賃貸

内幸町平和ビル



道銀ビルディング



セントライズ栄



### 賃貸住宅

アンテナア東五反田



## 不動産開発事業

### 新規プロジェクト

一番町平和ビル  
(平成23年7月竣工予定)



#### 【物件概要】

所在地／仙台市青葉区一番町三丁目6番1他  
(地番)

敷地面積／1,737.99㎡  
延床面積／11,079.20㎡  
規模／地上10階  
用途／オフィス・商業  
着工／平成22年6月  
竣工／平成23年7月予定

### 不動産開発

心齋橋SIビル (ユニクロ心齋橋店)



### 住宅開発

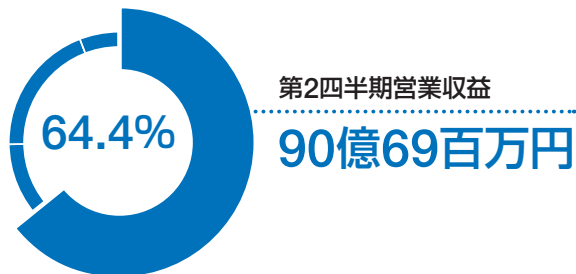
グランシンフォニア

(埼玉県戸田市共同事業・平成23年8月[I期]・平成24年8月[II期] 竣工予定)



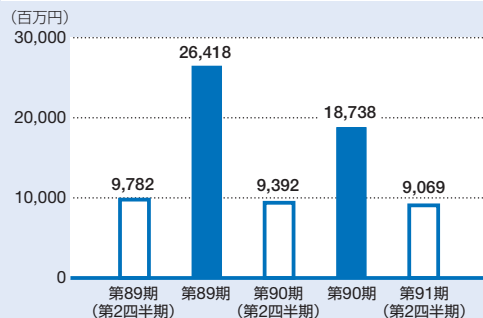
## 事業セグメント別の状況

## 貸貸事業



本事業のうちビル賃貸事業では、前期実施した所有ビル資産の売却による賃料の減少等により、その収益は86億45百万円（前年同期比3.1%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、90億69百万円（同3.4%減）となりました。

営業収益の推移

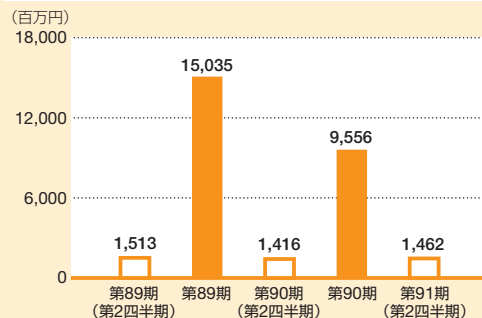


## 不動産開発事業



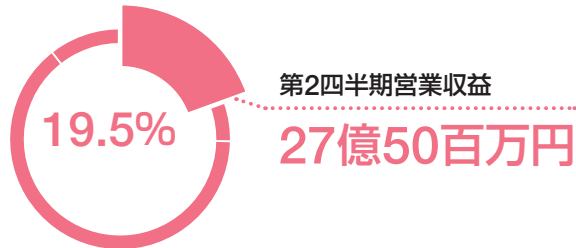
本事業では、不動産の開発およびマネジメント業務により、その収益は12億67百万円（前年同期比2.0%増）となり、これに不動産仲介収益等を加えました本事業の収益は、14億62百万円（同3.3%増）となりました。

営業収益の推移



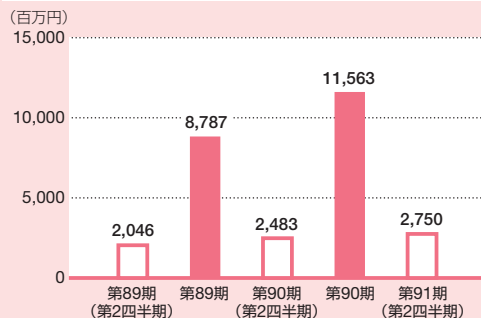
※当期からセグメント区分を変更しているため、過去の実績値については新セグメントに組み替えて表示しております。各セグメントの事業内容につきましては、P.9をご参照下さい。

## 住宅開発事業



本事業では、「グローリオ蘆花公園」(東京都世田谷区)など合計47戸の住宅を販売し、その収益は27億19百万円(前年同期比12.6%増)となり、その他収益を含めた本事業の収益は、27億50百万円(同10.8%増)となりました。

## 営業収益の推移

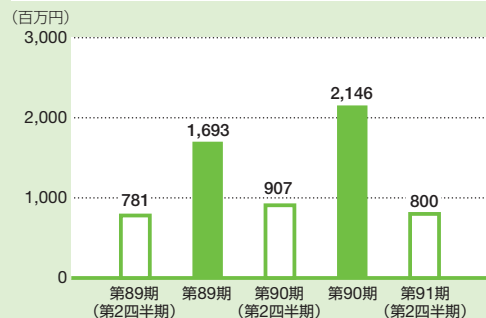


## その他の事業

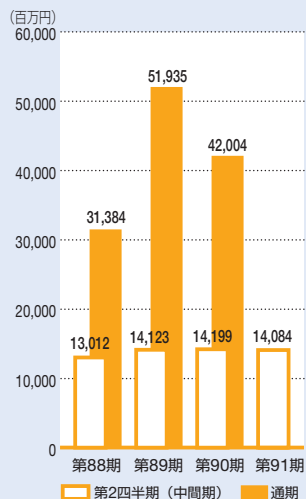


本事業におきましては、請負工事建物管理事業の収益は5億33百万円(前年同期比18.6%減)、介護付有料老人ホーム事業の収益は2億15百万円(同3.9%増)となり、その他収益を加えました本事業の収益は8億円(同11.8%減)となりました。

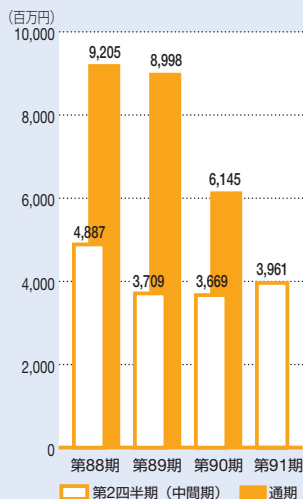
## 営業収益の推移



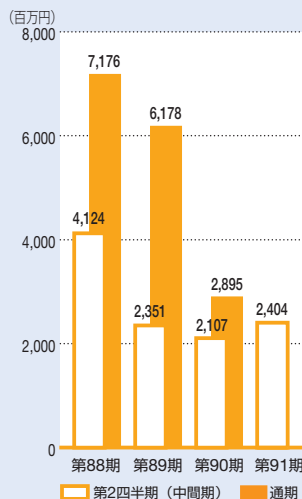
営業収益



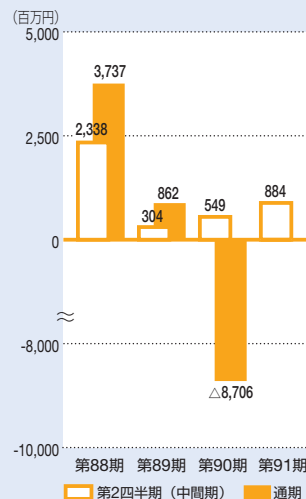
営業利益



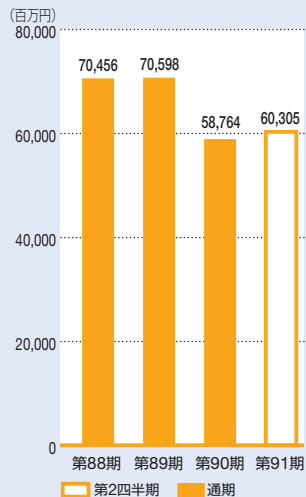
経常利益



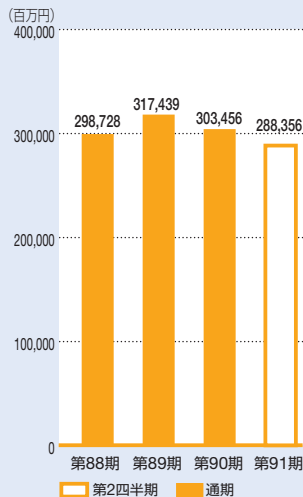
四半期(当期)純利益又は当期純損失(△)



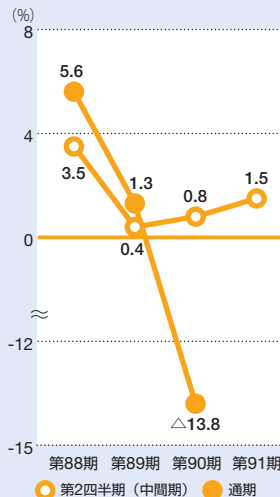
純資産



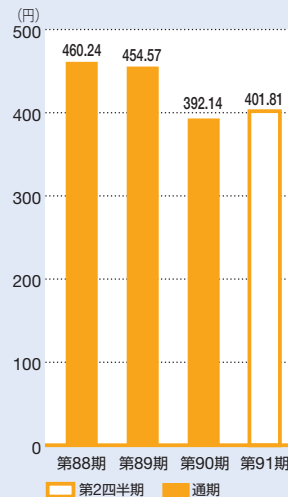
総資産



純資産四半期(当期)純利益率(ROE)



1株当たり純資産(BPS)



## 要約四半期連結貸借対照表

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当第2四半期末 (平成22年9月30日現在)	前期末 (平成22年3月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	60,650	75,888
固定資産	227,443	227,288
有形固定資産	204,799	204,267
無形固定資産	4,830	5,984
投資その他の資産	17,812	17,036
繰延資産	262	279
資産合計	288,356	303,456
<b>負債の部</b>		
流動負債	45,939	77,616
固定負債	182,111	167,075
負債合計	228,050	244,691
<b>純資産の部</b>		
株主資本	44,551	43,713
資本金	15,797	15,797
資本剰余金	14,025	14,025
利益剰余金	15,102	14,263
自己株式	△374	△373
評価・換算差額等	15,243	14,645
その他有価証券評価差額金	357	△200
土地再評価差額金	14,885	14,846
少数株主持分	511	405
純資産合計	60,305	58,764
負債純資産合計	288,356	303,456

## 要約四半期連結損益計算書

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当第2四半期 (平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで)	前第2四半期 (平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで)
営業収益	14,084	14,199
売上原価	8,157	8,736
売上総利益	5,926	5,463
販売費および一般管理費	1,965	1,793
営業利益	3,961	3,669
営業外収益	274	121
営業外費用	1,831	1,683
経常利益	2,404	2,107
特別利益	90	255
特別損失	692	1,244
税金等調整前四半期純利益	1,802	1,118
法人税等	812	481
少数株主損益調整前四半期純利益	990	—
少数株主利益	105	87
四半期純利益	884	549

## 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当第2四半期 (平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで)	前第2四半期 (平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,065	2,890
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,330	△3,146
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,888	△12,615
現金および現金同等物の増減額	△11,152	△12,872
現金および現金同等物の期首残高	36,610	29,055
連結除外に伴う現金および 現金同等物の減少額	△50	—
現金および現金同等物の 四半期末残高	25,407	16,183

# 会社の概況

(平成22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	157億97百万円
事業内容	(賃貸事業) 証券取引所ビル、一般オフィスビル、 商業施設、住宅等の賃貸、管理および運営 (不動産開発事業) 収益用不動産の開発、資産運用およびマネジメント事業・ 不動産流通事業 (住宅開発事業) 居住用不動産の開発、販売等 (その他の事業) 建物設備の保守管理、改修工事請負事業・ 介護付有料老人ホーム事業等

従業員数 90名

U R L <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	吉野 貞雄
取締役 常務執行役員	早川 孝
取締役 常務執行役員	南野 和男
取締役	藍澤 基彌
取締役	齊田 國太郎
執行役員	谷口 昌巳
執行役員	添田 敏夫
執行役員	山田 和雄
執行役員	柳川 道雄

### 監査役

監査役(常勤)	佐々木 一郎
監査役(常勤)	小島 茂夫
監査役	角谷 正彦
監査役	佐々木 靖忠

(注) 1. 取締役藍澤基彌および齊田國太郎は、社外取締役であります。

2. 監査役小島茂夫、角谷正彦および佐々木靖忠は、社外監査役であります。

## 主な所有賃貸ビル一覧

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)
田中鉱業ビル	(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)
代官山アドレス・ディセ	(東京都渋谷区)
横浜平和ビル	(神奈川県横浜市)
平和不動産新潟ビル	(新潟県新潟市)
大阪証券取引所ビル	(大阪府大阪市)
大阪平和ビル	(大阪府大阪市)
ホテルブライトンシティ大阪北浜	(大阪府大阪市)
東大阪花園ショッピングセンター	(大阪府東大阪市)
京都証券ビル	(京都府京都市)
大丸京都店西館共同ビル	(京都府京都市)
大丸京都店北館共同ビル	(京都府京都市)
神戸旧居留地平和ビル	(兵庫県神戸市)
平和不動産広島ビル	(広島県広島市)
名古屋証券取引所ビル	(愛知県名古屋市)
セントライズ栄	(愛知県名古屋市)
名古屋平和ビル	(愛知県名古屋市)
伊勢町平和ビル	(愛知県名古屋市)
栄ミナミ平和ビル	(愛知県名古屋市)
福岡証券ビル	(福岡県福岡市)
福岡平和ビル	(福岡県福岡市)
天神三丁目平和ビル	(福岡県福岡市)
天神平和ビル	(福岡県福岡市)
道銀ビルディング	(北海道札幌市)
新大通ビルディング	(北海道札幌市)
パークイースト札幌	(北海道札幌市)

## 株式情報

(平成22年9月30日現在)

発行可能株式総数	550,000,000株
発行済株式総数	149,503,980株
株主数	26,580名
大株主 (上位10名)	

株主名	持株数(千株)
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	9,179
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	6,888
JPモルガン証券株式会社	3,129
大成建設株式会社	2,663
資産管理サービス 信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,478
株式会社りそな銀行	2,229
株式会社三井住友銀行	2,010
ソシエテジェネラルセキュリティーズ ノースパシフィックリミテッド	1,827
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,780
日本メックス株式会社	1,500

## 株主優待制度のお知らせ

## (1)対象株主

9月30日現在の株主名簿に記録された1単元(500株)以上  
ご所有の株主の皆様

## (2)優待内容

阪急阪神第一ホテルグループならびにブライトンホテルズの  
各直営ホテルの宿泊割引券およびレストラン利用割引券

## (3)贈呈時期

12月上旬予定

## 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** 500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** 〒137-8650  
東京都江東区塩浜二丁目8番18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)

## 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・買増、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  
お受けいたします。

ホームページアドレス [http://www.jsa-hp.co.jp/name/procedure/  
listing/change.html](http://www.jsa-hp.co.jp/name/procedure/listing/change.html)

(一部の用紙は、お手持ちのプリンターで印刷できます。)



# 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