

HEIWA

REAL

ESTATE

第91期

事業のご報告

平成22年4月1日～平成23年3月31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

最初に、このたびの震災の影響についてお聞かせください。

株主の皆様やお知り合いの方々におかれましても東日本大震災の被害を受けられた方がいらっしゃると思います。我々役員一同、被災者の皆様に対しましてお見舞いを申し上げますとともに、1日も早い復興を切にお祈り申し上げます。

当社におきましては、一部のビルに若干の被害を受けましたが、業績に大きな影響はございません。今後、ビルやマンションの建築に当たり資材調達の遅れなども予想されますが、各プロジェクトを着実に進めてまいります。

社長就任1年目、目標は達成できましたか。

目標は、コア事業であるビル賃貸事業の強化と、そのノウハウを活かせるREIT事業などを通じてのフィービジネスの拡大、これらによる安定的な利益の確保と収益基

盤の再構築でした。また、それらを達成するバックグラウンドとして財務体質の強化を目指しておりました。

結果として、前期の大幅赤字から回復し、当期純利益は当初の目標どおり20億円を達成し、期末配当も復配させていただきました。主因は、大阪心斎橋において開発したビルの売却によるものですが、オフィスビルの空室率をより改善させるなどの地道な努力も重ねてまいりました。

また、公募増資と三菱地所株式会社との資本業務提携は、これらをさらに進展させるための戦略であります。

その公募増資と三菱地所株式会社との資本業務提携の目的についてお聞かせください。

今回の増資と資本業務提携は、当社の中長期的な成長を実現するための戦略です。

当社は、例えばこれまで名古屋では、名古屋平和ビル・名古屋証券取引所ビル・セントライズ栄という3つの隣接するビルの建替え・新築・商業施設誘致による面

平成23年3月期 決算のポイント (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	所有ビルの稼働率向上 ● 空室率は2.0%に改善
不動産開発事業	フィー収入の拡大 ● REIT周辺事業強化による増収 ● 「心斎橋SIビル」売却による開発利益増
住宅開発事業	完成在庫削減の徹底 ● 計画どおりの売上達成

	実績		
	平成23年3月期	平成22年3月期	増減
営業収益(売上高)	301	420	△118 (△28.3%)
営業利益	84	61	22 (36.7%)
経常利益	51	28	22 (79.0%)
当期純利益又は 当期純損失(△)	20	△87	107 (— %)
1株当たり配当金(年)	4円	3円	1円 (33.3%)

開発を行うなど、デベロッパーとしての実績も積んでまいりました。

当社は今後の事業展開として本店の所在する兜町エリアの再開発を目指しておりますが、これを実現するためにはこうした事業経験の豊富な企業の協力と財務基盤のさらなる強化が必要であり、パートナーとしては三菱地所株式会社が最適であると判断したものです。あわせて財務基盤強化のために公募増資を実施いたしました。

今後は、両社の間で業務提携委員会を中心として計画を練り上げていくことになります。

Q 当面はどのように事業展開をされますか。

東日本大震災は単に被災地のみならず日本経済全体に影響を与えており、当社の事業展開上、不確定要素が多いことは事実です。

しかし、大事なことは、今発生している問題をどのように将来に繋げていくかが重要です。

当社で最近建築しているビルは省エネを特に意識して

おり、仙台で建築中のビルも当初から全館LED照明を採用することとしています。

マンション購入者も、今後は耐震性はもとより、ライフラインまで配慮された物件への関心が高まるものと思えます。

こうした付加価値と差別化が今まで以上に強みを発揮すると思えますので、役職員一同こうした認識の下、事業を展開してまいります。



代表取締役社長
吉野 貞雄

平成24年3月期 業績見通しのポイント (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)

(単位：億円)

	平成24年3月期 (予想)	平成23年3月期 (実績)	増減
営業収益 (売上高)	290	301	△11 (△ 3.8%)
営業利益	65	84	△19 (△ 22.7%)
経常利益	34	51	△17 (△ 34.4%)
当期純利益	20	20	△0 (△ 3.0%)
1株当たり配当金(年)	4円	4円	0円 (0.0%)

(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 三菱地所株式会社との資本業務提携と増資戦略

当社が事業収益基盤を拡充するためには、コア事業であるビル賃貸事業をさらに展開させることが重要であり、そのためには本店の所在する東京都中央区日本橋兜町地区をはじめとする当社の重点事業地域における再開発を中長期的に強化・推進し、高い付加価値を創出する必要があると考えております。

また、このような中長期にわたる大規模な計画を実現するためには当社単独ではなく、この目的を十分に理解し、協働して事業展開を行うことができる企業との業務提携も必要と考え、その提携先の検討も行ってまいりました。

その結果、再開発に優れた実績を有し、当社とも多数の不動産開発プロジェクトを共同で行ってきた実績等を踏まえ、業務提携先として三菱地所(株)が最

適であると判断いたしました。

この業務提携は、中長期的な兜町再開発等に関する取組みの推進について、包括的な協働関係を構築し、不動産開発・不動産マネジメント・テナントリーシング・資金調達など関連事業に関するノウハウや顧客基盤の相互提供を行うものです。

さらに、三菱地所(株)に対する第三者割当増資を合わせて実施することにより、両社の今まで以上に密接な事業上の協働関係を構築し、事業シナジーを發揮し、相互に企業価値を向上していくことが十分に期待できると考えております。

また、この取組みの推進にあたっては柔軟な事業資金等の調達が必要であり、そのためにはさらに財務基盤の強化が必要であることから公募増資を実施したものです。

増資と業務提携による効果

公募増資による資金調達

- ・ 財務基盤の強化
- ・ 投資余力の拡大

資本業務提携による開発力強化

- ・ 共同開発
- 三菱地所(株)

 平和不動産株式会社

兜町地区の再開発

ビル賃貸事業の収益力向上

平和不動産リート投資法人運営
への波及効果

2 一番町平和ビル新築プロジェクト

当社のビル賃貸事業における戦略上の次なる拠点とすべく、仙台の商業エリアの中心で、仙台七夕まつりのメイン会場の一つである「マーブルロードおおまち」(アーケード街)と開発が進む幹線道路「東二番丁通り」(国道4号線)の交差する角地という最高の立地において、現在ビル建設を進めております。

当ビルは、省エネ・省電力効果に優れたLED照明の全面導入(店舗用照明の一部を除く)、壁面緑化による熱負荷の低減、高い耐震性能を確保した建物の長寿命化など、環境負荷を低減する設計としております。

1・2階に誘致する商業店舗が街の賑わいを演出し、環境配慮型複合ビルである「一番町平和ビル」が仙台を代表する商業立地に相応しい新たなランドマークとなることを目指してまいります。



【計画概要】

所在地 / 宮城県仙台市青葉区一番町三丁目6番1号
敷地面積 / 1,737.99㎡ (約525坪)
構造規模 / 鉄骨造・地上10階建・制振構造
延床面積 / 11,079.20㎡ (約3,351坪)
主要用途 / 事務所・店舗・駐車場
設計監理 / 株式会社三菱地所設計
施工 / 大成建設株式会社
竣工 / 平成24年1月中旬予定

東北地方の皆様へ

東日本大震災で被災された皆様には心からお見舞い申し上げます。

当社が仙台中心部において進めている一番町平和ビル新築プロジェクトは、昨年6月に着工し、本年7月に竣工の予定でしたが、復興工事を優先させるために工事を一時中断、竣工は半年遅らせた来年1月となる予定です。

当ビルは、上記のとおり高い耐震性能を有するとともにLED照明を全面導入するなど省エネに配慮した、現在まさに求められているビルといたします。また、1・2階は商業店舗とし、街の賑わいを演出いたします。

当社は、このプロジェクトを着実に進めることにより、微力ながらも震災復興のご協力に繋がれることを願っております。



物件紹介

所有ビル一覽

- 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)

北陸 平和不動産新潟ビル (新潟市)

- 近畿**
- 大阪証券取引所ビル (大阪市) ②
 - 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)
 - 四谷学院ビル (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)
 - 神戸旧居留地平和ビル (神戸市)

中国 平和不動産広島ビル (広島市)

東北 一番町平和ビル (建築中) (仙台市)

- 関東**
- 東京証券取引所ビル (東京都中央区) ①
 - 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)
 - 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) ④
 - 代官山アドレス・ディセ (東京都渋谷区) ⑥
 - 横浜平和ビル (神奈川県横浜市)

- 九州**
- 福岡証券ビル (福岡市)
 - 福岡平和ビル (福岡市)
 - 天神三丁目平和ビル (福岡市)
 - 天神平和ビル (福岡市)
 - 福岡建設会館 (福岡市)

- 東海**
- 名古屋証券取引所ビル (名古屋市) ③
 - セントライズ栄 (名古屋市) ⑤
 - 名古屋平和ビル (名古屋市)
 - 伊勢町平和ビル (名古屋市)
 - 栄ミナミ平和ビル (名古屋市)



賃貸事業

証券取引所向け賃貸

① 東京証券取引所ビル



② 大阪証券取引所ビル



③ 名古屋証券取引所ビル



一般ビル賃貸

④ 内幸町平和ビル



⑤ セントライズ栄



商業施設ビル賃貸

⑥ 代官山アドレス・ディセ



賃貸住宅

アンテナ東五反田



不動産開発事業

不動産開発

新宿フロントタワー
(東京都新宿区 共同事業)



住宅開発

グランシンフォニア
(埼玉県戸田市 共同事業・完成予想図)



連結財務ハイライト

当連結会計年度の概況

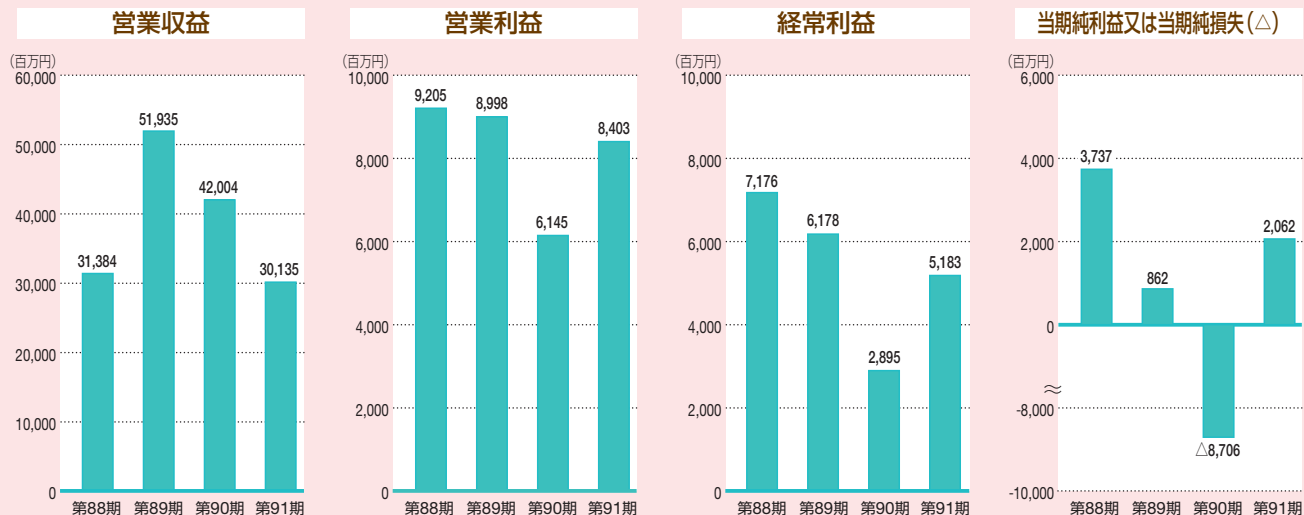
当連結会計年度のわが国経済は、前半こそ政府による各種の政策効果を背景に、着実に持ち直しの動きが見られましたものの、後半には円高の進行や原油価格の上昇などから足踏み状態となりました。その後、企業業績の改善等好転への動きも見られましたが、本年3月には東日本大震災が発生し、その甚大な被害から経済に大きな影響を与えるに至っております。

こうした中、不動産業界においては、依然として地価の下落が続いているものの、全国的に下落率は縮小し、下落基調からの転換の動きが見られました。

ビル賃貸事業分野においては、空室率の上昇に歯止めがかかりつつあるものの、賃料相場については、企業のコスト削減、継続するテナント誘致競争等の影響により弱含みで推移しており厳しい事業環境が続きました。

不動産投資市場においては、Jリート市場において、官民ファンドの創設や合併による再編の進行、日本銀行による投資口の買い入れなどから市場心理が好転し、投資口の売買が活性化するなど、全体として回復基調が続きました。

住宅事業分野においては、各種住宅需要促進施策の奏功や需給関係の好転などにより一時の低迷期から着



工戸数及び販売戸数が増加し、販売在庫が減少するなど、改善の動きが見られました。

このような状況のもと、当社グループの概況は、次のとおりであります。

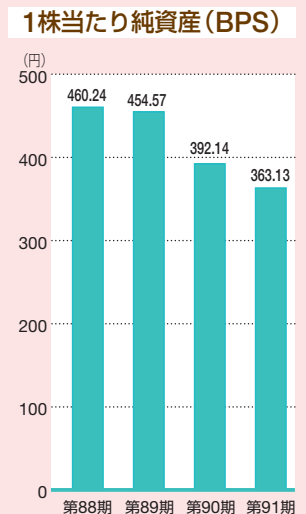
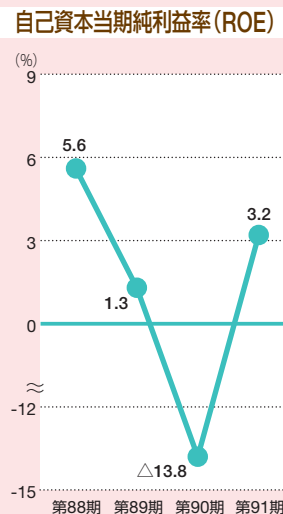
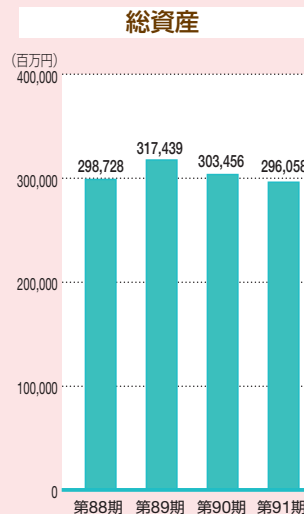
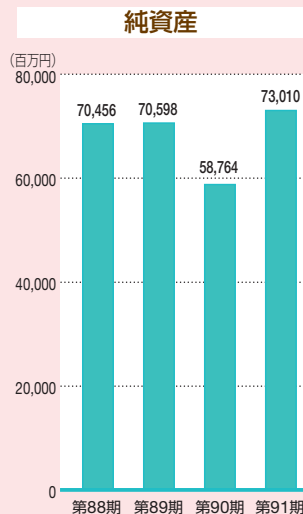
当社グループの状況

当連結会計年度における当社グループ全体の状況は次のとおりとなりました。

営業収益は301億35百万円（前期比118億69百万円、28.3%減）、売上原価は176億52百万円（同138億62百万円、44.0%減）となり、販売費及び一般管理費は

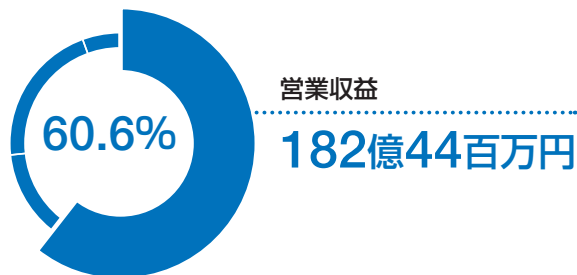
40億78百万円（同2億64百万円、6.1%減）となりました。

この結果、営業利益は84億3百万円（同22億57百万円、36.7%増）、経常利益は51億83百万円（同22億88百万円、79.0%増）となりました。また、投資有価証券の評価損や本年3月に発生した東日本大震災の影響による災害損失などによる特別損失12億51百万円を計上し、当期純利益は20億62百万円（前期は87億6百万円の当期純損失）となりました。



事業セグメント別の状況

貸貸事業

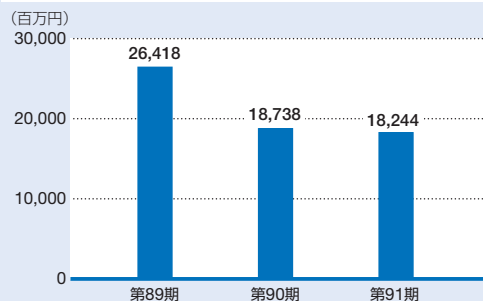


本事業のうちビル貸貸事業では、「セントライズ栄」（名古屋市中区）が通期稼働し収益に寄与しましたが、前連結会計年度に所有ビルを売却したこと等により、賃貸収益は3億8百万円（1.8%）の減少となりました。

内訳としましては、証券取引所賃貸収益は51億42百万円（前期比1百万円、0.0%減）、一般オフィス賃貸収益は88億81百万円（同4億21百万円、4.5%減）、商業施設賃貸収益は32億55百万円（同1億15百万円、3.7%増）となり、さらに土地賃貸収益等を加えたビル賃貸事業の収益は、174億11百万円（同3億7百万円、1.7%減）となりました。

なお、当連結会計年度末の当社の賃貸用ビルの空室率は、2.0%であります。これに住宅賃貸収益等を含めた本事業の収益は、182億44百万円（同4億93百万円、2.6%減）となりました。

営業収益の推移

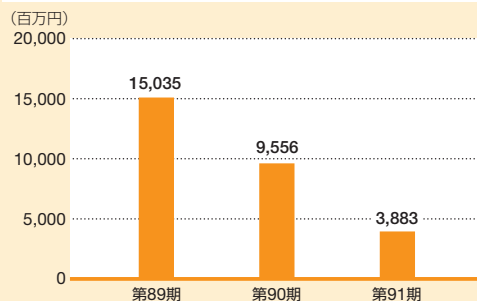


不動産開発事業

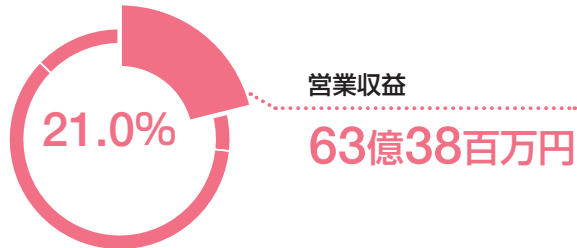


本事業では、心斎橋SIビルの開発と売却などを通じて収益を計上しましたが、全体としては開発不動産の売却収入が減少したため、不動産の開発及びマネジメント業務における収益は33億64百万円（前期比57億1百万円、62.9%減）となり、これに不動産仲介収益等を加えました本事業の収益は、38億83百万円（同56億73百万円、59.4%減）となりました。しかし、営業利益は、17億79百万円（同10億40百万円、140.7%増）と大きく改善いたしました。

営業収益の推移

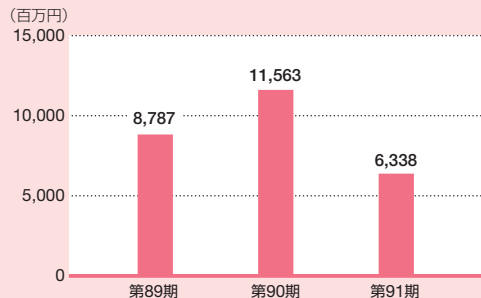


住宅開発事業



本事業の分譲事業では、「サウスオールシティ」(大阪府堺市)など合計121戸を売上に計上しました。その収益は、62億71百万円(前期比51億42百万円、45.1%減)となり、その他収益を含めた本事業の収益は、63億38百万円(同52億24百万円、45.2%減)となりました。しかし、営業利益は42百万円を計上し、前期の棚卸資産評価損計上による赤字を解消させることができました。

営業収益の推移

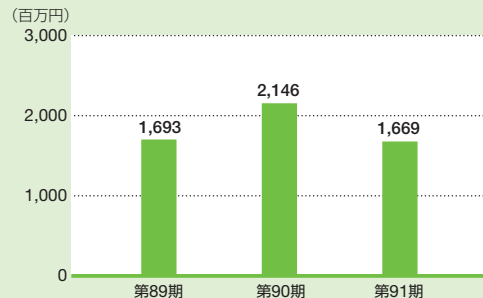


その他の事業



本事業では、請負工事建物管理事業の収益は11億15百万円(前期比5億29百万円、32.2%減)、介護付有料老人ホーム事業は4億40百万円(同23百万円、5.6%増)となり、その他収益を含めた本事業の収益は、16億69百万円(同4億77百万円、22.3%減)となりました。

営業収益の推移



連結財務諸表

要約連結貸借対照表

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当期末 (平成23年3月31日現在)	前期末 (平成22年3月31日現在)
資産の部		
流動資産	68,559	75,888
固定資産	227,281	227,288
有形固定資産	204,027	204,267
無形固定資産	5,074	5,984
投資その他の資産	18,180	17,036
繰延資産	217	279
資産合計	296,058	303,456
負債の部		
流動負債	55,254	77,616
固定負債	167,794	167,075
負債合計	223,048	244,691
純資産の部		
株主資本	56,827	43,713
資本金	21,492	15,797
資本剰余金	19,720	14,025
利益剰余金	15,992	14,263
自己株式	△378	△373
その他の包括利益累計額	15,652	14,645
その他有価証券評価差額金	776	△200
土地再評価差額金	14,875	14,846
少数株主持分	530	405
純資産合計	73,010	58,764
負債純資産合計	296,058	303,456

要約連結損益計算書

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科目	当期 (平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで)	前期 (平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで)
営業収益	30,135	42,004
売上原価	17,652	31,515
売上総利益	12,482	10,489
販売費及び一般管理費	4,078	4,343
営業利益	8,403	6,145
営業外収益	505	291
営業外費用	3,725	3,541
経常利益	5,183	2,895
特別利益	96	2,734
特別損失	1,251	18,335
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失(△)	4,028	△12,706
法人税、住民税及び事業税	126	105
法人税等調整額	1,715	△3,032
少数株主損益調整前当期純利益	2,186	—
少数株主利益又は 少数株主損失(△)	124	△1,072
当期純利益又は当期純損失(△)	2,062	△8,706

要約連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円、単位未満切捨て)

科 目	当期	前期
	(平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで)	(平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,639	16,399
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,921	△5,740
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,612	△3,104
現金及び現金同等物の増加額	1,104	7,554
現金及び現金同等物の期首残高	36,610	29,055
その他の増加額	294	—
現金及び現金同等物の期末残高	38,010	36,610

連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円、単位未満切捨て)

当期 (平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで)	株主資本					その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差 額 金	その他の包括利益 累 計 額 合 計		
平成22年3月31日残高	15,797	14,025	14,263	△373	43,713	△200	14,846	14,645	405	58,764
当期の変動額										
新株の発行	5,694	5,694			11,389					11,389
剰余金の配当			△297		△297					△297
当期純利益			2,062		2,062					2,062
連結範囲の変動			△5		△5					△5
自己株式の取得				△5	△5					△5
自己株式の処分			△0	0	0					0
土地再評価差額金の取崩			△29		△29					△29
株主資本以外の項目の 当期の変動額(純額)						976	29	1,006	124	1,130
当期の変動額合計	5,694	5,694	1,729	△4	13,114	976	29	1,006	124	14,245
平成23年3月31日残高	21,492	19,720	15,992	△378	56,827	776	14,875	15,652	530	73,010

会社の概況

(平成23年3月31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 214億92百万円

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、管理及び運営

(不動産開発事業)

収益用不動産の開発・
資産運用及びマネジメント事業・
不動産の仲介

(住宅開発事業)

居住用不動産の開発及び販売等

(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 88名

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

役員

(平成23年6月28日現在)

取締役及び執行役員

代表取締役社長 吉野 貞雄
社長執行役員

取締役 早川 孝
常務執行役員

取締役 南野 和男
常務執行役員

取締役 山田 和雄
常務執行役員

取締役 藍澤 基彌

取締役 齊田 國太郎

取締役 加藤 譲

執行役員 添田 敏夫

執行役員 柳川 道雄

執行役員 板橋 孝二

監査役

監査役(常勤) 谷口 昌巳

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、齊田國太郎及び加藤譲は、社外取締役であります。
2. 監査役小島茂夫、角谷正彦及び佐々木靖忠は、社外監査役であります。

株式情報

(平成23年3月31日現在)

発行可能株式総数	550,000,000株
発行済株式総数	200,299,980株
株主数	30,409名
大株主（上位10名）	

株主名	持株数(千株)
三菱地所株式会社	21,370
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社（信託口）	8,805
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社（信託口）	7,773
ゴールドマン サックス インターナショナル	4,915
JPモルガン証券株式会社	3,476
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）	2,538
日本証券金融株式会社	2,250
株式会社りそな銀行	2,229
株式会社三井住友銀行	2,010

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

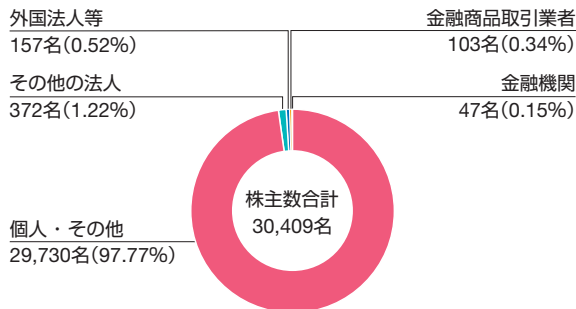
阪急阪神第一ホテルグループ並びにブライトンホテルズの
各直営ホテルの宿泊割引券及びレストラン利用割引券

(3)贈呈時期

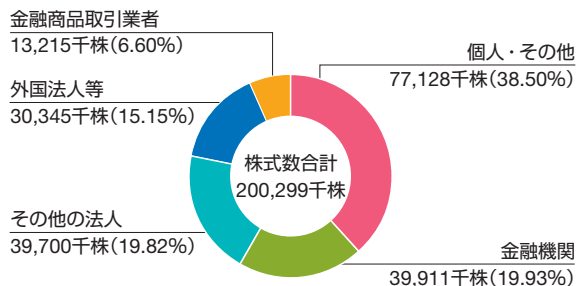
12月上旬予定

株式分布状況

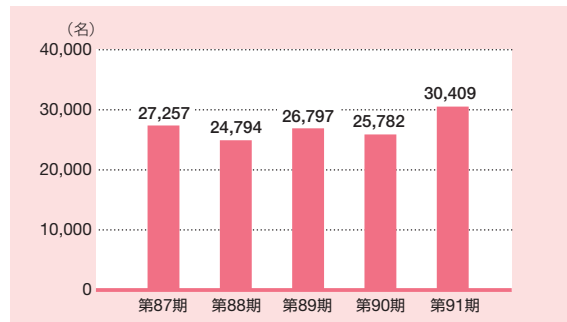
所有者別株主数分布状況



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	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ております。

ホームページアドレス <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

