

HEIWA

REAL

ESTATE

第92期

事業のご報告(中間)

平成23年4月1日～平成23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

代表取締役社長
吉野 貞雄



期中はどのような事業展開をされたのですか。

東日本大震災後に落ち込んだ景気は持ち直しの傾向が見られましたが、そのテンポは鈍化し欧州の金融情勢などから先行きに下振れリスクの懸念など、なお予断を許さない状況にあります。

その中で、当社のマンション分譲事業（グランシンフォニア（埼玉県戸田市））におきましては、下半期に予定しておりましたお客様への引渡しが上半期に繰り上がり、上半期の業績の上方修正につながりました。

ビル賃貸事業においては、東京証券取引所ビルの賃料を減額改定することといたしました。その一方、現在仙台で建築中の一番町平和ビルのテナント募集に注力しております。また、策定を保留しておりました中期経営計画を取り纏め、さらに、将来の成長を見据えた兜町再開発事業に関しては、業務提携をしている三菱地所株式会社と定期的な実務面での協議をスタートさせております。

平成24年3月期第2四半期 決算のポイント

（平成23年4月1日から平成23年9月30日まで）

（単位：億円）

賃貸事業

所有ビルの高稼働を維持

- 空室率は2.6%と震災以降も低位で推移

不動産開発事業

フィー収入の拡大

- 平和不動産アセットマネジメント(株)との連携強化

住宅開発事業

マンション販売戸数の増加

- 「グランシンフォニア」の売上が上半期に進捗

	実績		
	平成23年9月期	平成22年9月期	増減
営業収益(売上高)	166	140	25 (18.2%)
営業利益	37	39	△1 (△ 5.0%)
経常利益	23	24	△0 (△ 0.6%)
四半期純利益	12	8	3 (36.4%)
1株当たり配当金(中間)	2円	2円	0円 (0.0%)



その中期経営計画について教えてください。

この「事業のご報告」3ページでも触れていますが、ポイントを私から申し上げます。

現在、国内経済は大幅な成長が見込めず、人口も減少しつつある状況では、国内のオフィス需要の大幅な増大も見込めません。しかし、ビルの所在エリアやその性能により、ビルが持つ競争力と収益力を高めることは可能であり、そうした開発を改めて展開してまいります。ただ、不動産の開発は長期間にわたりますので、まずはその第1ステップとしての中期経営計画を策定いたしました。

その基本戦略は、①事業資産の収益性を向上させ、②財務基盤の安定化を図り、③将来の成長への布石を着実に打つこととあります。

具体的には、防災性能向上や省エネ化推進による事業資産の価値向上と、リート事業を展開する平和不動産アセットマネジメント株式会社などの協働による利益創出により、グループ全体の収益性を向上させます。

また、将来の成長のために、地域との連携の強化を図りながら兜町再開発のマスタープランの早期策定を目指してまいります。

さらに、これらの事業を展開するにあたっては、財務規律を徹底し、その基盤の安定化を図ってまいります。



仙台での事業展開について教えてください。

一番町平和ビルは平成24年1月中旬に竣工の予定ですが、現在、工事は順調に進捗しております。

当ビルは、仙台の商業エリアの中心という恵まれた立地、LED照明の全館導入(※)などによる高い省エネ性能そして高い耐震性が特色のビルです。

営業活動においてはその特色を存分に活かし、1・2階の店舗部分は100%、全体でも既に80%以上でテナントが内定しております。

今回の震災においては多くの被災された方、未だに数多くの避難された方がいらっしゃると思います。そうした皆様に衷心よりお見舞い申し上げますとともに、快適なオフィス環境と街の賑わいを創出するという、ビル賃貸事業者としての役割を仙台の地においても果たし、より早い復興のお役に立てるようになってまいりたいと存じます。

(※店舗用照明の一部を除く)

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)

賃貸事業	営業収益183億円
	<ul style="list-style-type: none"> ●「一番町平和ビル」(仙台市)の竣工(平成24年1月中旬予定) ●稼働率のさらなる向上
不動産開発事業	営業収益25億円
	<ul style="list-style-type: none"> ●平和不動産アセットマネジメント(株)からの安定的フィー収入
住宅開発事業	営業収益66億円
	<ul style="list-style-type: none"> ●期初販売計画の達成

	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 中期経営計画 2013 将来への礎

Corporate Value Improvement Strategy (1st Stage)

～ Strategic Actions for Performance & Quality Improvement ～

当社は、平成21年度に創業以来初めて赤字計上という経営成績及び財政状態が損なわれる事態を経験し、株主の皆様にも大変なご心配をお掛けいたしました。最近2期においては、事業基盤の再構築を最優先課題として、三菱地所株式会社との資本・業務提携や公募増資の実施、リート事業の強化等の取組みを

進めてきたところでございます。

このような安定化のための取組みを経た今日、将来の成長ビジョンを明らかにし、そこへの道筋を確固たるものとすべく、そのファースト・ステージとなる中期経営計画を策定いたしました。

ビジョン

長年に亘る全国の証券取引所建物運営で培った実績と信頼感を基盤に、大都市圏を中心とする多くの街の活性化に主体的役割を發揮する会社となることを目指します。その第一弾の舞台が本店が所在する兜町であります。

中期経営計画の位置付け

「ビジョン達成のための収益基盤強化・ノウハウ蓄積の基礎固めのステージ」

➔ **兜町再開発の具体的な実行ノウハウと体力を備える3年間**

基本戦略

- ① 事業資産の収益性の向上
- ② 財務基盤の安定化
- ③ 将来の成長への布石

事業戦略

- ① 事業資産の収益性強化
賃貸資産の品質の向上と競争力の確保を図る
- ② 賃貸資産の取得の厳選化
投資にあたっては収益面と財務上の資金効率を強く意識して選別する
- ③ 兜町再開発の推進
- ④ リート事業の推進
リートとのバリューチェーンを構築する
- ⑤ 事業の再構築と将来の成長のための布石

財務戦略

財務基盤の強化

計数目標

	2011年度	2012年度	2013年度
連結営業利益	65億円	65億円	70億円
連結経常利益	34億円	38億円	45億円
D/Eレシオ	2.7倍	2.4倍	2.1倍

桜堤庭園テラス

[かこい未来を、武蔵野で。]

当社は、お客様に心から満足していただける良質な生活空間の提供を目指し、分譲住宅事業を展開しております。今回は、東京都武蔵野市の中でもひときわ緑豊かで、文教施設が充実した武蔵境エリアで分譲を進めております「桜堤庭園テラス」をご紹介します。

この「桜堤庭園テラス」では、敷地内にサクラ、ケヤキなどの100本の既存樹木を保存し、緑豊かな武蔵野の記憶を継承する、四季を深めるランドスケープを計画しました。また、建物は緑と美しいコントラストをなす上質で落ち着いた外観、車寄せやラウンジを備えた共用棟など、洗練されたデザインとし、専有部には時代に求められる、環境に配慮した様々な設備を取り入れました。

「桜堤庭園テラス」は、平成24年8月下旬に竣工を予定し、現在販売も順調に推移しております。

3 ミオポルト飯田橋

当社では、高品質の居住性を持ったマンションの賃貸もっており、その中で「ミオポルト」(私たちの港)という女子学生会館の展開も行っております。

女子学生を温かく迎え、寛容な母親代りとなり、立派にひとり立ちしていくことを願い、提供するのがミオポルト女子学生会館シリーズです。

「ミオポルト」は、現在都内で3棟を運営しており、平成24年4月より東京・飯田橋で4棟目の女子学生会館「ミオポルト飯田橋」が稼働いたします。

「ミオポルト飯田橋」は、都心のキャンパスへのアクセスが非常に便利な「飯田橋」駅徒歩5分の好ロケーション。家具備え付けの快適空間に、栄養バランスを考えた食事、常駐の管理人さんが暮らしの安全を見守ります。



【物件概要】

事業形態／共同事業（平和不動産㈱・有楽土地㈱）
所在地／東京都武蔵野市桜堤2丁目
構造規模／鉄筋コンクリート造地上9階建 他
竣工／平成24年8月下旬（予定）
総戸数・間取り／230戸・3LDK、4LDK

詳細はHPにてご覧ください。



【物件概要】

所在地／東京都新宿区新小川町
構造規模／鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地上7階建
竣工／平成24年2月末（予定）
個室数・間取り／109室・ワンルーム

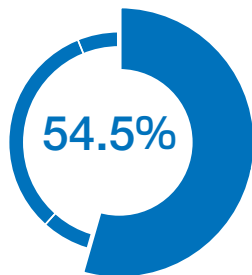
「ミオポルト飯田橋」に関するお問い合わせ

賃貸事業本部 住宅賃貸グループ 電話：03-3666-0184

詳細はHPにてご覧ください。 <http://mioporto.jp/>

事業セグメント別の状況

貸貸事業

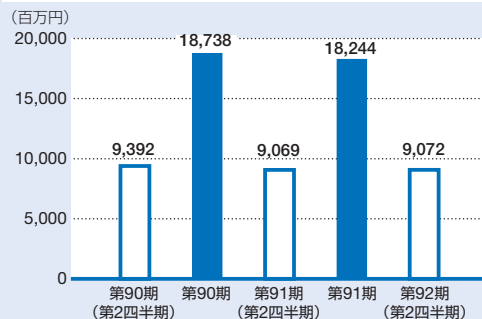


第2四半期営業収益

90億72百万円

本事業のうちビル貸貸事業では、「セントライズ栄」（愛知県名古屋市）及び「茅場町一丁目平和ビル」（東京都中央区）の貸貸収益の増加があったが、「東京証券取引所ビル」（東京都中央区）等の貸貸収益の減少等により、その収益は86億6百万円（前年同期比0.5%減）となりました。これに住宅貸貸収益等を含めた本事業の収益は、90億72百万円（同0.0%増）となりました。

営業収益の推移



不動産開発事業

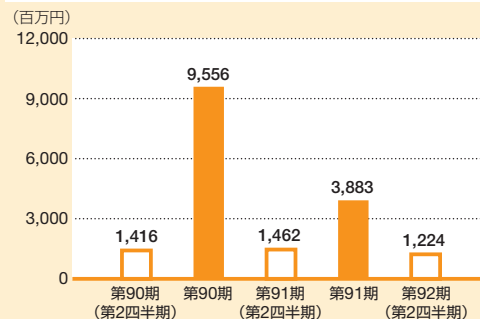


第2四半期営業収益

12億24百万円

本事業では、開発不動産の貸貸収益の増加がありましたが、匿名組合等配当収入の減少等により、その収益は10億11百万円（前年同期比20.2%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、12億24百万円（同16.3%減）となりました。

営業収益の推移

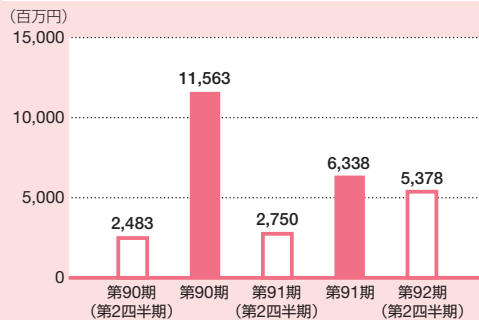


住宅開発事業



本事業では、「グランシンフォニア」(埼玉県戸田市)など合計143戸を売り上げ、その収益は53億41百万円(前年同期比96.4%増)となり、その他収益を含めた本事業の収益は、53億78百万円(同95.5%増)となりました。

営業収益の推移

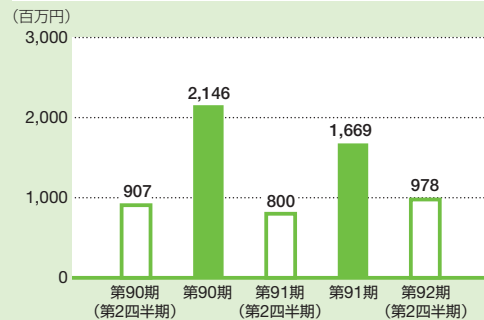


その他の事業

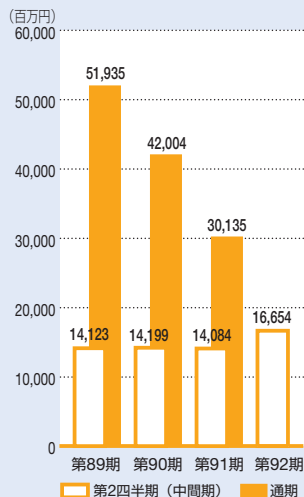


本事業におきましては、請負工事建物管理事業の収益は6億78百万円(前年同期比27.1%増)、介護付有料老人ホーム事業の収益は2億32百万円(同7.9%増)となり、その他収益を加えました本事業の収益は9億78百万円(同22.2%増)となりました。

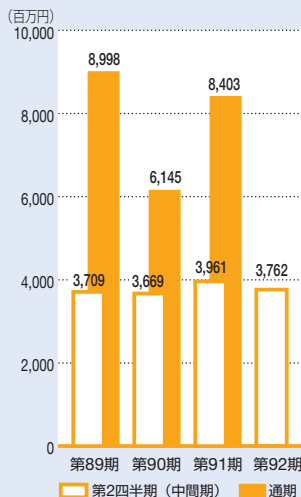
営業収益の推移



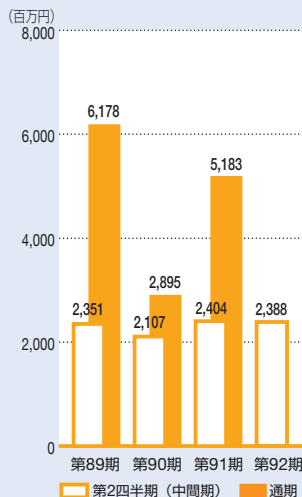
営業収益



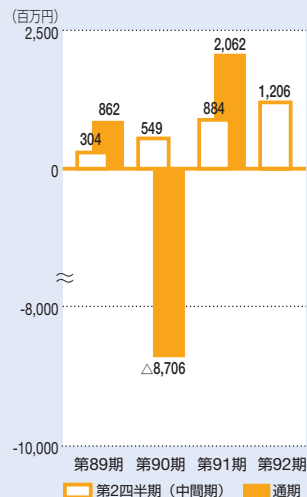
営業利益



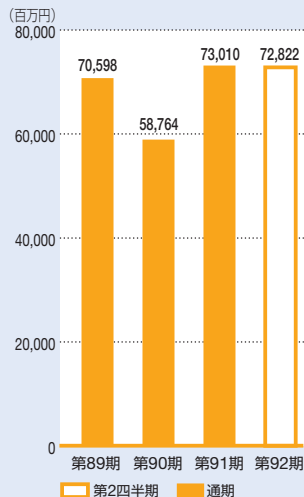
経常利益



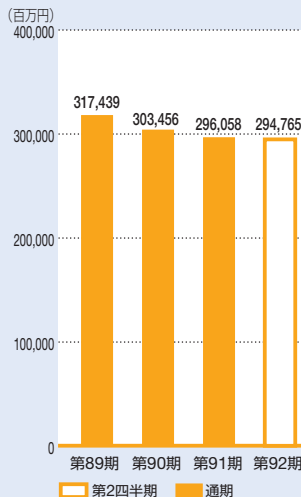
四半期(当期)純利益又は当期純損失(△)



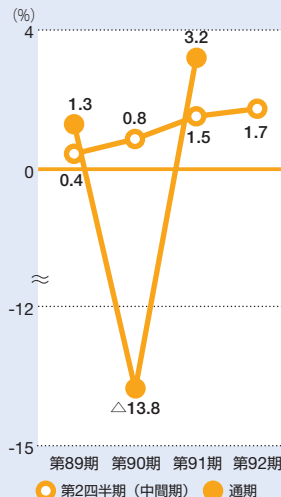
純資産



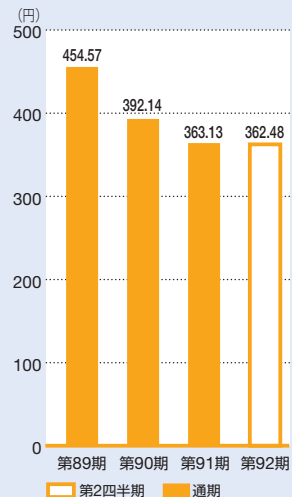
総資産



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23年9月30日現在)	前期末 (平成23年3月31日現在)
資産の部		
流動資産	56,943	68,559
固定資産	237,649	227,281
有形固定資産	215,684	204,027
無形固定資産	5,011	5,074
投資その他の資産	16,953	18,180
繰延資産	172	217
資産合計	294,765	296,058
負債の部		
流動負債	75,765	55,254
固定負債	146,177	167,794
負債合計	221,942	223,048
純資産の部		
株主資本	57,634	56,827
資本金	21,492	21,492
資本剰余金	19,720	19,720
利益剰余金	16,799	15,992
自己株式	△378	△378
その他の包括利益累計額	14,712	15,652
その他有価証券評価差額金	△163	776
土地再評価差額金	14,875	14,875
少数株主持分	476	530
純資産合計	72,822	73,010
負債純資産合計	294,765	296,058

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23年4月1日から 平成23年9月30日まで)	前第2四半期 (平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで)
営業収益	16,654	14,084
売上原価	10,538	8,157
売上総利益	6,115	5,926
販売費及び一般管理費	2,352	1,965
営業利益	3,762	3,961
営業外収益	277	274
営業外費用	1,651	1,831
経常利益	2,388	2,404
特別利益	9	90
特別損失	266	692
税金等調整前四半期純利益	2,131	1,802
法人税等	979	812
少数株主損益調整前四半期純利益	1,152	990
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△54	105
四半期純利益	1,206	884

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23年4月1日から 平成23年9月30日まで)	前第2四半期 (平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,696	7,065
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,173	△1,330
財務活動によるキャッシュ・フロー	△589	△16,888
現金及び現金同等物の増減額	△13,066	△11,152
現金及び現金同等物の期首残高	38,010	36,610
連結除外に伴う現金及び 現金同等物の減少額	—	△50
現金及び現金同等物の 四半期末残高	24,943	25,407

会社の概況

(平成23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	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、 プロパティマネジメント事業、 介護付有料老人ホーム事業等

従業員数 88名

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

役員

取締役及び執行役員

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 常務執行役員	山田 和雄
取締役	藍澤 基彌
取締役	齊田 國太郎
取締役	加藤 讓
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讓は、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。

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)
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	(新潟市)
大阪証券取引所ビル	(大阪市)
大阪平和ビル	(大阪市)
ホテルプ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)
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)
セントライズ栄	(名古屋)
名古屋平和ビル	(名古屋)
伊勢町平和ビル	(名古屋)
栄ミナミ平和ビル	(名古屋)
福岡証券ビル	(福岡)
福岡平和ビル	(福岡)
天神三丁目平和ビル	(福岡)
天神平和ビル	(福岡)
福岡建設会館	(福岡)
道銀ビルディング	(札幌)
新大通ビルディング	(札幌)
パークイースト札幌	(札幌)
札幌駅前合同ビル	(札幌)
AFTビル	(札幌)

株式情報

(平成23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	200,299,980株
株主数	30,225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)	10,531
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	9,510
ゴールドマン サックス インターナショナル	4,588
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)	2,497
JPモルガン証券株式会社	2,376
株式会社りそな銀行	2,229
株式会社三井住友銀行	2,010
ステートストリートバンク アンド トラストカンパニー 505223	1,868

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

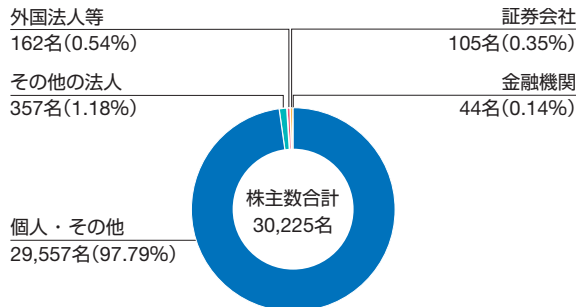
阪急阪神第一ホテルグループ並びにブライトンホテルズの
各直営ホテルの宿泊割引券及びレストラン利用割引券

(3)贈呈時期

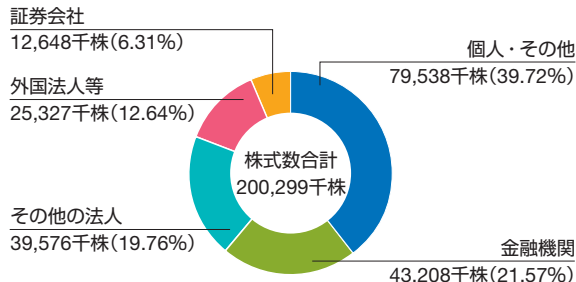
12月上旬予定

株式分布状況

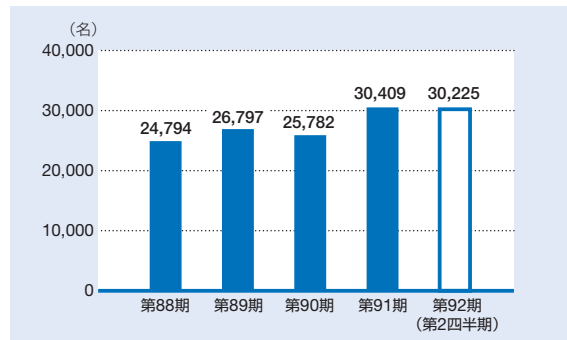
所有者別株主数分布状況



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

