



平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年4月30日

上場取引所 東名札福

上場会社名 平和不動産株式会社
 コード番号 8803 URL <http://www.heiwa-net.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩熊 博之
 問合せ先責任者 (役職名) 企画総務部長 (氏名) 瀬尾 宣浩 TEL 03-3666-0181
 定時株主総会開催予定日 平成27年6月25日 配当支払開始予定日 平成27年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月26日
 決算補足説明資料作成の有無： 無
 決算説明会開催の有無： 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期の連結業績（平成26年4月1日～平成27年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	34,347	△20.6	8,548	6.1	6,568	16.4	2,495	△14.0
26年3月期	43,284	31.2	8,055	9.5	5,644	21.8	2,901	18.2

(注) 包括利益 27年3月期 6,932百万円 (113.0%) 26年3月期 3,254百万円 (△65.9%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	62.53	—	2.8	2.2	24.9
26年3月期	72.72	—	3.4	1.9	18.6

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 ー百万円 26年3月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期	297,736	92,298	31.0	2,313.34
26年3月期	296,834	85,990	29.0	2,154.94

(参考) 自己資本 27年3月期 92,298百万円 26年3月期 85,990百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	12,557	△15,160	△8,923	11,242
26年3月期	13,824	△6,388	△18,026	22,903

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	877	30.3	1.0
27年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	877	35.2	1.0
28年3月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00		32.5	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 平成28年3月期の連結業績予想（平成27年4月1日～平成28年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	38,500	12.1	7,000	△18.1	5,000	△23.9	2,700	8.2	67.67

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社 (社名) ー、除外 ー社 (社名) ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
② ①以外の会計方針の変更： 無
③ 会計上の見積りの変更： 無
④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

27年3月期	40,059,996株	26年3月期	40,059,996株
27年3月期	161,734株	26年3月期	156,156株
27年3月期	39,900,984株	26年3月期	39,906,736株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年3月期の個別業績（平成26年4月1日～平成27年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	29,074	△19.6	7,545	11.0	5,853	27.9	2,197	△20.3
26年3月期	36,161	24.7	6,800	2.5	4,576	9.2	2,757	ー

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
27年3月期	55.06	ー
26年3月期	69.11	ー

(注) 従来、営業外収益に計上していた子会社より収受する出向負担金について、当事業年度より販売費及び一般管理費から控除する方法に変更したため、当該変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期	291,480	88,521	30.4	2,218.69
26年3月期	290,489	82,832	28.5	2,075.81

(参考) 自己資本 27年3月期 88,521百万円 26年3月期 82,832百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表に対する監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。

実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。

なお、上記予想に関する事項は、添付資料P. 3「1. 経営成績・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析(4) 次期の業績見通し」をご参照ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
5. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	22
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(賃貸等不動産関係)	26
(セグメント情報等)	27
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	30

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

(1) 当連結会計年度の概況

当連結会計年度のわが国経済は、消費税率引き上げ後の反動減の緩和に加えて経済政策の効果が発現するなかで、円高の是正や原油価格下落の影響などによる企業の業績回復を受けて、景況感の改善が見られました。

こうした中、不動産業界においては、低金利等を背景とした高い不動産投資意欲に加え、オフィス空室率の低下などにより、全国平均の地価が商業地において下落から横ばいに転換したほか、三大都市圏平均では商業地、住宅地ともに上昇が継続しております。不動産各分野の概況は、次のとおりであります。

ビル賃貸事業分野においては、オフィス需要の拡大を背景に全国的に空室率は低下傾向にあります。また、空室率の低下に伴う品薄感から地方都市を含む多くのエリアで賃料水準の持ち直しや緩やかな上昇がみられます。

不動産投資分野においては、不動産市況の改善や長期金利の低位安定等により、J-REITの時価総額が市場創設来初めて10兆円に到達しました。J-REITによる物件取得については、取得競争が激しくなるなかでペースは鈍化しつつありますが、相対的に高水準を維持しております。

住宅事業分野においては、東日本大震災の復興需要や東京オリンピックを見越した工事需要の高まりから建築費が上昇していることに加え、都市部での地価上昇に伴い、販売価格は上昇傾向にあります。首都圏を中心にマンション供給は前年度と比較して減少がみられますが、契約率は底堅く推移しております。

このような状況のもと、当社グループの各事業部門の概況は、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度から報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同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比較しております。

(2) 各事業部門の状況

(賃貸事業部門)

本事業のうち、ビル賃貸事業においては、ポートフォリオ入替の一環において、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。

内訳としましては、証券取引所賃貸収益は42億9百万円（同2百万円、0.1%減）、一般オフィス賃貸収益は106億51百万円（同12百万円、0.1%減）、商業施設賃貸収益は31億72百万円（同3億43百万円、9.8%減）となり、これに土地賃貸収益等を加えた収益は、183億65百万円（同3億69百万円、2.0%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、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を含んでおり、これを除くと3.11%であります。

さらに住宅賃貸収益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。

(不動産ソリューション事業部門)

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。

(その他の事業部門)

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。

(3) 当社グループ全体の状況

以上により、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343億47百万円（前期比89億36百万円、20.6%減）、売上原価は217億21百万円（同97億92百万円、31.1%減）となり、販売費及び一般管理費は40億76百万円（同3億61百万円、9.7%増）となりました。

この結果、営業利益は85億48百万円（同4億93百万円、6.1%増）、経常利益は65億68百万円（同9億24百万円、16.4%増）となりました。また、投資有価証券売却益等の特別利益2億48百万円を計上する一方、日本橋兜町再開発に向けての固定資産除却損等による特別損失22億15百万円を計上し、当期純利益は24億95百万円（同4億6百万円、14.0%減）となりました。

(4) 次期の業績見通し

賃貸事業部門においては、ビル賃貸収益に土地賃貸収益等を加えた営業収益は173億円（前期比10億65百万円、5.8%減）の見込みであり、これに住宅賃貸収益を含めた本事業部門の営業収益は181億円（同12億65百万円、6.5%減）となる見通しであります。

また、不動産ソリューション事業部門においては、不動産開発収益は143億円（同64億2百万円、81.1%増）となり、住宅開発収益は19億円（同9億65百万円、33.7%減）、マネジメントフィーは11億50百万円（同87百万円、7.1%減）の見込みであり、これに不動産仲介収益を加えました本事業の営業収益は180億円（同53億31百万円、42.1%増）となる見通しであります。

以上2部門に請負工事建物管理事業、介護付有料老人ホーム事業などその他の収益を加えた当社グループ全体の営業収益は385億円（同41億52百万円、12.1%増）となる見通しであります。

営業利益は70億円（同15億48百万円、18.1%減）、経常利益は50億円（同15億68百万円、23.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は27億円（同2億4百万円、8.2%増）となる見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、純資産

- ① 総資産の増加の主な要因は、土地69億21百万円の増加によるものです。
- ② 総負債の減少の主な要因は、有利子負債78億45百万円の減少によるものです。
- ③ 純資産の増加の主な要因は、その他有価証券評価差額金37億49百万円の増加によるものです。

<連結>

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度比
総資産	297,736	902
総負債	205,438	△5,405
純資産	92,298	6,307
有利子負債	162,490	△7,845

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ116億60百万円減少し、112億42百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益46億円及びたな卸資産の減少11億17百万円などがあり、125億57百万円の資金の増加となりました。（前年同期は138億24百万円の増加）

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出142億88百万円などがあり、151億60百万円の資金の減少となりました。（前年同期は63億88百万円の減少）

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入277億円及び社債の発行による収入60億円などがあった一方、長期借入金の返済による支出221億70百万円及び社債の償還による支出158億75百万円などがあり、89億23百万円の資金の減少となりました。（前年同期は180億26百万円の減少）

項目	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本比率	24.5%	24.3%	26.7%	29.0%	31.0%
時価ベースの自己資本比率	12.9%	14.5%	23.4%	22.2%	22.6%
債務償還年数	11.2年	16.5年	14.1年	12.3年	12.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.0倍	3.9倍	4.6倍	5.6倍	5.9倍

（注）各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている短期借入金、1年内償還予定の社債、転換社債型新株予約権付社債、1年内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金であります。また、利払いは、連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。

営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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、平成27年3月期につきましては、1株当たりの配当金として、第2四半期11円（実施済み）、期末11円（年間配当金22円）とさせていただきます。

平成28年3月期につきましては、業績見通しを踏まえ、1株当たりの配当金として、第2四半期末11円、期末11円（年間配当金22円）を行う計画であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績及び財政状態に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

(1) 賃貸事業について

当社グループは、賃貸事業部門において証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営を行っております。

当該賃貸事業は、地価の動向等のほかに、賃貸オフィス市場における賃料市況の変化、商業施設における他の商業施設との競合激化等により賃貸料に影響を受ける可能性があります。また、地震その他の自然災害、事故やテロその他の人災により所有資産が劣化または滅失し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 東京証券取引所ビルの賃貸料について

当社は、株式会社東京証券取引所との間で、東京証券取引所ビルの平成25年4月以後の賃貸料について、下記のとおりとすることで合意しております。

①平成25年4月1日から平成27年3月31日まで

年間賃貸料 3,900百万円 (平成25年3月期比 △512百万円 △11.6%)

②平成27年4月1日から平成29年3月31日まで

年間賃貸料 2,700百万円 (平成25年3月期比 △1,712百万円 △38.8%)

なお、過去5連結会計年度における同社からの賃貸料収入及び連結営業収益に対する割合は、下表のとおりであります。

区 分	第91期 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日	第92期 平成23年4月1日～ 平成24年3月31日	第93期 平成24年4月1日～ 平成25年3月31日	第94期 平成25年4月1日～ 平成26年3月31日	第95期 平成26年4月1日～ 平成27年3月31日
賃貸料 (百万円)	4,812	4,412	4,412	3,900	3,900
連結営業収益に対する割合 (%)	16.0	12.5	13.4	9.0	11.4

(3) 賃貸用不動産への投資と有利子負債残高の推移について

当社グループは、賃貸事業部門の収益力の強化・安定を目指し、オフィスビルの取得や建替え、商業施設の開発等を進めてまいりましたが、その建設資金や取得資金を主に有利子負債により調達しております。

当社グループは、取得した賃貸用不動産からのキャッシュ・フロー及び資金の調達手段を一層多様化すること等により有利子負債残高の削減とD/Eレシオの改善を行う方針であります。当社グループの業績は、金利動向等により影響を受ける可能性があります。

なお、最近5連結会計年度における有利子負債残高及びD/Eレシオは、下表のとおりであります。

区 分	第91期 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日	第92期 平成23年4月1日～ 平成24年3月31日	第93期 平成24年4月1日～ 平成25年3月31日	第94期 平成25年4月1日～ 平成26年3月31日	第95期 平成26年4月1日～ 平成27年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	186,358	197,083	186,902	170,335	162,490
D/Eレシオ (倍)	2.6	2.6	2.2	2.0	1.8

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、転換社債型新株予約権付社債、1年内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金であります。

(4) 不動産開発事業について

当社グループは、不動産ソリューション事業部門の不動産開発事業において収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント等を行っております。

当該不動産開発事業は、景気動向や不動産市場における需要の悪化等により投資の採算性が低下し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(5) 住宅開発事業について

当社グループは、不動産ソリューション事業部門の住宅開発事業において居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

その業績は、住宅開発事業における大型物件の竣工及び引渡し等により変動する可能性があります。また、マンション分譲等においては、共同事業者の破綻、供給過剰による販売競争の激化、今後の金利及び地価の動向、競合の状況、開発用地の仕入れの状況、税制の変更等が当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

第91期連結会計年度から第94期連結会計年度までは「賃貸事業」、「不動産開発事業」及び「住宅開発事業」の3つを報告セグメントとしております。報告セグメントごとの売上高及びセグメント利益は、下表のとおりであります。

(単位：百万円)

		第91期連結会計年度 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日		第92期連結会計年度 平成23年4月1日～ 平成24年3月31日		第93期連結会計年度 平成24年4月1日～ 平成25年3月31日		第94期連結会計年度 平成25年4月1日～ 平成26年3月31日	
		売上高	セグメント 利益	売上高	セグメント 利益	売上高	セグメント 利益	売上高	セグメント 利益
報告セグメント	賃貸事業	18,270	7,639	21,216	7,552	18,722	7,190	19,875	7,581
	不動産開発事業	4,054	1,779	3,109	610	3,399	579	19,433	1,124
	住宅開発事業	6,338	42	9,021	396	8,724	199	1,451	11
その他		3,450	167	4,301	206	4,320	239	4,880	260
調整額		△1,978	△1,225	△2,445	△1,691	△2,173	△853	△2,356	△922
計		30,135	8,403	35,205	7,074	32,992	7,355	43,284	8,055

第95期連結会計年度は「賃貸事業」及び「不動産ソリューション事業」の2つを報告セグメントとしております。報告セグメントごとの売上高及びセグメント利益は、下表のとおりです。

なお、第95期より従来の「不動産開発事業」を「不動産ソリューション事業」に名称変更し、「住宅開発事業」を「不動産ソリューション事業」に統合し、従来「賃貸事業」に含めていたプロパティマネジメント業務に係る売上高、利益等を「不動産ソリューション事業」に含めております。

(単位：百万円)

		第95期連結会計年度 平成26年4月1日～ 平成27年3月31日	
		売上高	セグメント利益
報告セグメント	賃貸事業	19,418	7,616
	不動産ソリューション事業	12,668	1,795
その他		4,873	222
調整額		△2,612	△1,085
計		34,347	8,548

(6) 減損会計等について

平成14年8月に企業会計審議会によって公表された「固定資産の減損に係る会計基準」を受けて、企業会計基準委員会から平成15年10月に「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」、平成18年7月に「棚卸資産の評価に関する会計基準」が公表された後、第91期においては、たな卸資産評価損として売上原価に5億7百万円、減損損失として2億12百万円を計上しております。第92期においては、たな卸資産評価損として売上原価に2億22百万円、減損損失として2億57百万円を計上しております。第93期においては、たな卸資産評価損として売上原価に5億79百万円、減損損失として21億94百万円を計上しております。第94期においては、たな卸資産評価損として売上原価に7億9百万円、減損損失として15億80百万円を計上しております。第95期においては、たな卸資産評価損として売上原価に3億40百万円、減損損失として62百万円を計上しております。今後不動産市況の動向等により当社保有不動産の価格が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 繰延税金資産に係る財務上の影響について

当社グループは、現時点における会計基準に従い、将来の課税所得の見積りに基づいて繰延税金資産の回収可能性を評価しております。その見積額が減少し繰延税金資産の一部又は全部を将来実現できないと判断された場合、あるいは税制関連の法令改正がなされ、法人税率の引き下げ等が行われた場合、繰延税金資産を減額し、税金費用を計上することになります。その結果、当社グループの業績及び財務状況が影響を受ける可能性があります。

(8) 三菱地所株式会社との資本業務提携について

当社は、平成23年2月17日付で、三菱地所株式会社との間で資本業務提携（以下「本資本業務提携」という。）契約を締結しました。現在、同契約に基づき、三菱地所株式会社との間で密接な事業上の協働関係を構築のうえ、日本橋兜町・茅場町地区の再開発に関する取り組みを中心に事業シナジーを最大化させるべく本資本業務提携に取り組んでおりますが、事後的に発生した想定外の事象や環境の変化等によって、本資本業務提携について当初期待した効果が得られない可能性があるほか、将来、何らかの事由により本資本業務提携が終了する可能性もあり、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 不動産関連法制について

当社グループの各事業には、建築基準法、都市計画法等、各種法規制が適用されております。将来、これらの法規制が改正された場合や、新たな法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用負担の発生等により、当社グループの業績及び財務状況が影響を受ける可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という。）と連結子会社6社で構成されております。当社グループが営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている会社名及び各社の当該事業における位置付けは、次のとおりであります。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、報告セグメントにおける事業区分は、同一であります。

(1) 賃貸事業

当社及び平和サービス株式会社は、証券取引所、オフィス、商業施設及び住宅等の開発、賃貸、管理ならびに運営等を行っております。

株式会社東京証券会館は、不動産の所有及び賃貸、ホール・会議室及び飲食店の経営等を行っております。

(2) 不動産ソリューション事業

当社は、収益用不動産の開発、運用及びマネジメント、住宅の開発及び販売ならびに不動産の仲介等を行っております。

有限会社カリテスは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び管理等を行っております。

平和不動産アセットマネジメント株式会社は、平和不動産リート投資法人の資産運用を行っております。

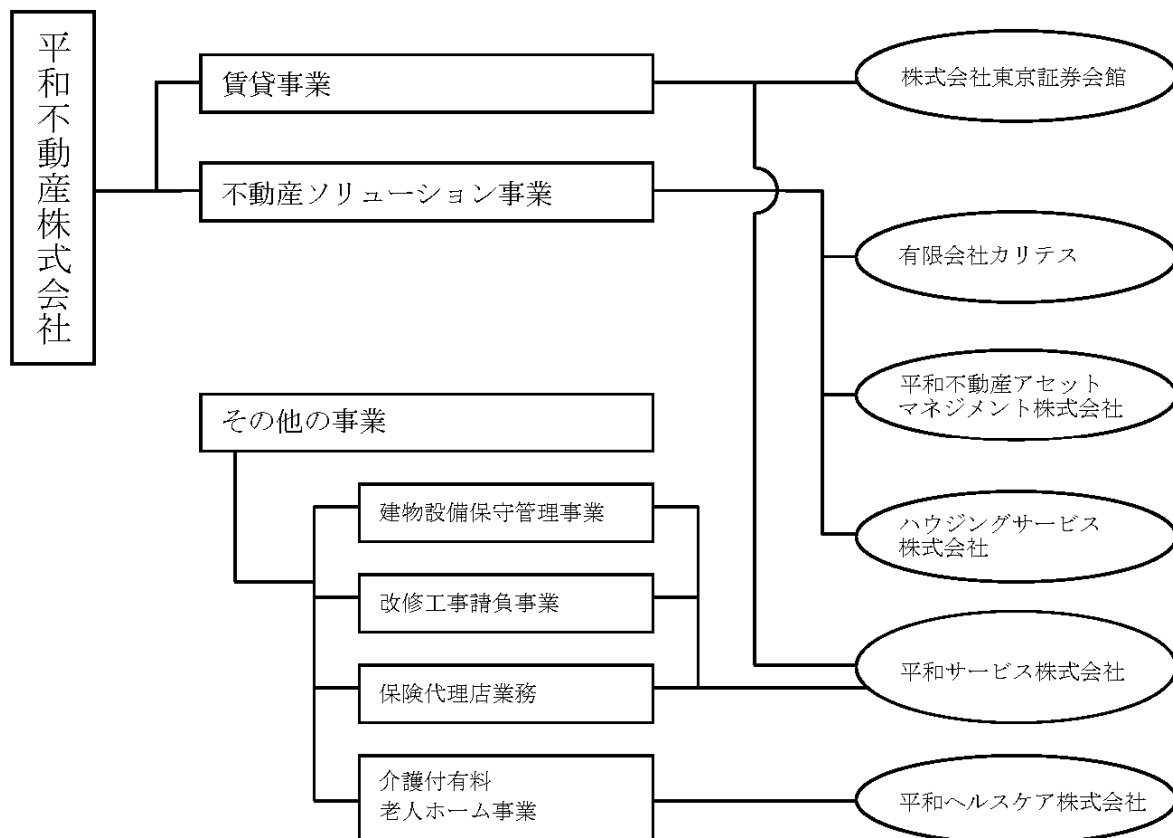
ハウジングサービス株式会社は、不動産の仲介等を行っております。

(3) その他の事業

平和サービス株式会社は、建物設備保守管理及び改修工事請負、保険代理店業務等を行っております。

平和ヘルスケア株式会社は、介護付有料老人ホームの運営等を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、証券取引所、証券関連団体、証券会社等に建物を賃貸することを目的に設立されました。

現在は、証券業界のみならず、幅広く一般の事業会社や商業テナントに、高い機能性とハイクオリティに富んだ施設を賃貸するとともに、良好な居住空間を提供する住宅販売・賃貸事業を行うなど、その業務分野を拡大しております。

このように、当社グループは、機能的なビジネス空間と新しいコミュニティを創造する事業活動を通じて、豊かな社会の実現に貢献してまいります。

また、これらの事業展開に当たっては、賃貸事業における所有不動産の有効活用の推進をはじめとして、蓄積したノウハウを活用することにより、企業収益力を維持・向上させてまいります。また、有利子負債の削減など財務体質の強化を図り、社会から信頼される企業となることを経営の基本方針としております。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

今後の経済の見通しにつきましては、経済政策の効果等により緩やかな景気回復基調が続くものと思われま

す。また、不動産業界におきましては、ビル賃貸事業分野において、オフィス需要の拡大を背景に空室率の改善及び賃料水準の緩やかな上昇が期待されます。

このような事業環境の中、当社は日本橋兜町再開発を起点として街づくりに貢献する会社に成長し、中長期的な成長の基盤の確立を目指すべく、平成26年度から平成35年度までを計画期間とする「中長期経営計画over the “NEXT DECADE”」を策定し、以下の重点戦略に取り組んでおります。

① 日本橋兜町再活性化プロジェクト

当社の中核事業であるビル賃貸事業の資産拡大と収益力向上を目的として、日本橋兜町再活性化プロジェクトに取り組み、新築ビル開発プロジェクトの竣工を目指します。街づくりのビジョンとして「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」を目指し、この取り組みを中立的、効果的に推進するため、証券・金融等に幅広い知見のある方々を委員とする協議会を発足し、街づくりの方向性について議論を深めております。街全体の活性化を図ることにより既存の賃貸事業資産も含めた資産価値向上に努めてまいります。

② ビル賃貸事業のブラッシュアップ

賃貸事業資産の入替え、新規物件取得による資産拡大を推進するとともに、ポートフォリオの質と収益性の向上に努め、再開発の足腰となる収益基盤をより強固なものとしてまいります。

③ リートAM事業等フィービジネスの拡大

平和不動産リート投資法人のスポンサーとして、平和不動産アセットマネジメント株式会社の受託資産の拡大と質の向上のサポートを通じて、グループ全体でのフィー収入獲得を目指します。

④ 体制の強化と財務規律の維持

重点戦略の遂行に適した組織体制を構築するとともに、再開発を推進するに足る財務体質とするため、財務規律の維持向上を図ります。

また、重点戦略に加え、コーポレートガバナンス、コンプライアンス、リスク管理の充実に取り組み、企業価値の向上に努めてまいります。

なお、当社は、平成25年6月26日開催の定時株主総会において、「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「本プラン」という。）の継続導入を決議しております。

本プランの内容は、次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

<http://www.heiwa-net.co.jp/csr/governance/pdf/04.pdf>

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性等を考慮し、日本基準を適用しております。

なお、IFRS（国際財務報告基準）の適用につきましては、未定であります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,152	9,046
営業未収入金	1,016	895
有価証券	11,860	2,306
販売用不動産	16,084	14,786
仕掛販売用不動産	2,021	2,247
その他のたな卸資産	2	2
営業出資	1,623	0
繰延税金資産	1,404	1,672
その他	665	581
貸倒引当金	△5	△4
流動資産合計	45,826	31,534
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※4,※5 152,823	※4,※5 157,753
減価償却累計額	△73,677	△75,737
建物及び構築物（純額）	※4,※5 79,145	※4,※5 82,015
機械装置及び運搬具	1,767	1,869
減価償却累計額	△1,377	△1,479
機械装置及び運搬具（純額）	389	390
工具、器具及び備品	1,550	1,669
減価償却累計額	△1,233	△1,284
工具、器具及び備品（純額）	317	384
土地	※2,※4 128,695	※2,※4 135,617
建設仮勘定	648	—
有形固定資産合計	209,197	218,408
無形固定資産		
借地権	9,516	9,516
のれん	103	28
その他	71	56
無形固定資産合計	9,691	9,602
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 27,530	※3 33,422
従業員に対する長期貸付金	6	7
繰延税金資産	261	220
その他	4,017	4,121
貸倒引当金	△16	△13
投資その他の資産合計	31,801	37,757
固定資産合計	250,689	265,767
繰延資産		
社債発行費	318	434
繰延資産合計	318	434
資産合計	296,834	297,736

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,661	2,873
1年内償還予定の社債	15,800	1,983
短期借入金	10,100	6,600
1年内返済予定の長期借入金	※4 20,649	※4 28,074
未払法人税等	518	562
未払消費税等	401	122
役員賞与引当金	23	34
賞与引当金	190	193
その他	※4 2,335	※4 2,171
流動負債合計	51,681	42,615
固定負債		
社債	19,565	23,506
長期借入金	※4 104,221	※4 102,326
長期預り敷金保証金	※4 22,270	※4 22,417
繰延税金負債	3,531	5,839
再評価に係る繰延税金負債	※2 8,722	※2 8,034
長期末払金	67	62
退職給付に係る負債	512	366
資産除去債務	248	259
その他	22	9
固定負債合計	159,162	162,822
負債合計	210,844	205,438
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,492	21,492
資本剰余金	19,720	19,720
利益剰余金	21,288	23,168
自己株式	△395	△404
株主資本合計	62,106	63,976
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,131	11,881
土地再評価差額金	※2 15,751	※2 16,440
その他の包括利益累計額合計	23,883	28,321
少数株主持分	—	—
純資産合計	85,990	92,298
負債純資産合計	296,834	297,736

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	43,284	34,347
売上原価	※1 31,513	※1 21,721
売上総利益	11,770	12,625
販売費及び一般管理費		
販売費	164	296
給料及び手当	1,379	1,464
役員賞与引当金繰入額	30	41
賞与引当金繰入額	130	140
退職給付費用	37	12
支払手数料	451	488
貸倒引当金繰入額	△145	0
その他	1,666	1,631
販売費及び一般管理費合計	3,714	4,076
営業利益	8,055	8,548
営業外収益		
受取利息	14	13
受取配当金	251	331
負ののれん償却額	6	—
雑収入	17	46
営業外収益合計	289	391
営業外費用		
支払利息	2,457	2,128
社債発行費償却	76	73
雑損失	167	169
営業外費用合計	2,701	2,371
経常利益	5,644	6,568
特別利益		
固定資産売却益	※2 13	—
投資有価証券売却益	139	200
補助金収入	45	47
特別利益合計	199	248

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
特別損失		
固定資産除却損	※3 83	※3 1,093
固定資産圧縮損	45	47
建物設備解体費	※4 68	※4 145
営業出資評価損	—	※5 867
減損損失	※6 1,580	※6 62
のれん償却額	68	—
その他	1	—
特別損失合計	1,848	2,215
税金等調整前当期純利益	3,994	4,600
法人税、住民税及び事業税	668	992
法人税等調整額	413	1,113
法人税等合計	1,082	2,105
少数株主損益調整前当期純利益	2,912	2,495
少数株主利益	10	—
当期純利益	2,901	2,495

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,912	2,495
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	342	3,749
土地再評価差額金	—	688
その他の包括利益合計	342	4,437
包括利益	3,254	6,932
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,244	6,932
少数株主に係る包括利益	10	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,492	19,720	19,305	△383	60,134
当期変動額					
剰余金の配当			△917		△917
当期純利益			2,901		2,901
自己株式の取得				△12	△12
自己株式の処分			△0	0	0
連結除外による増加					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	1,983	△11	1,972
当期末残高	21,492	19,720	21,288	△395	62,106

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	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		
当期首残高	7,789	15,751	23,541	326	84,002
当期変動額					
剰余金の配当					△917
当期純利益					2,901
自己株式の取得					△12
自己株式の処分					0
連結除外による増加					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	342	—	342	△326	15
当期変動額合計	342	—	342	△326	1,988
当期末残高	8,131	15,751	23,883	—	85,990

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,492	19,720	21,288	△395	62,106
当期変動額					
剰余金の配当			△877		△877
当期純利益			2,495		2,495
自己株式の取得				△9	△9
自己株式の処分			△0	0	0
連結除外による増加			262		262
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	1,879	△9	1,870
当期末残高	21,492	19,720	23,168	△404	63,976

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	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		
当期首残高	8,131	15,751	23,883	－	85,990
当期変動額					
剰余金の配当					△877
当期純利益					2,495
自己株式の取得					△9
自己株式の処分					0
連結除外による増加					262
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,749	688	4,437	－	4,437
当期変動額合計	3,749	688	4,437	－	6,307
当期末残高	11,881	16,440	28,321	－	92,298

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,994	4,600
減価償却費	5,326	4,989
固定資産除却損	83	1,093
営業出資評価損益(△は益)	—	867
減損損失	1,580	62
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△148	△3
賞与引当金の増減額(△は減少)	7	2
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△598	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	512	△145
受取利息及び受取配当金	△266	△344
支払利息	2,457	2,128
社債発行費償却	76	73
投資有価証券売却損益(△は益)	△139	△200
固定資産売却損益(△は益)	△13	—
売上債権の増減額(△は増加)	526	118
たな卸資産の増減額(△は増加)	4,950	1,117
営業出資の増減額(△は増加)	△140	755
前払費用の増減額(△は増加)	△138	110
未収入金の増減額(△は増加)	195	△158
仕入債務の増減額(△は減少)	△108	189
前受金の増減額(△は減少)	113	△183
未払消費税等の増減額(△は減少)	121	△97
預り金の増減額(△は減少)	△887	47
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△633	18
その他	282	271
小計	17,154	15,311
利息及び配当金の受取額	264	343
利息の支払額	△2,508	△2,206
訴訟和解金の支払額	△927	—
法人税等の支払額	△158	△891
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,824	12,557

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△799	△999
有価証券の売却及び償還による収入	1,299	1,000
投資有価証券の取得による支出	△3,077	△1,427
投資有価証券の売却及び償還による収入	171	640
有形固定資産の取得による支出	△8,994	△14,288
有形固定資産の売却による収入	5,080	—
無形固定資産の取得による支出	△62	△5
長期前払費用の取得による支出	△87	△72
差入保証金の差入による支出	△111	△18
差入保証金の回収による収入	195	6
その他	△2	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,388	△15,160
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△2,000	△3,500
長期借入れによる収入	24,500	27,700
長期借入金の返済による支出	△27,661	△22,170
社債の発行による収入	7,400	6,000
社債の償還による支出	△18,805	△15,875
自己株式の取得による支出	△10	△10
配当金の支払額	△913	△874
少数株主への出資金の返還による支出	△336	—
その他	△199	△194
財務活動によるキャッシュ・フロー	△18,026	△8,923
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△10,590	△11,527
現金及び現金同等物の期首残高	33,493	22,903
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	※ 22,903	※ 11,242

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

平和サービス(株)

平和ヘルスケア(株)

平和不動産アセットマネジメント(株)

ハウジングサービス(株)

(有)カリテス

(株)東京証券会館

従来連結子会社であった(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ及び(有)スターツーリアルティは、重要性が低下したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

(株)兜町第3平和ビル

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

(株)兜町第3平和ビル

(2) 持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、(有)カリテスの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

a 時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）を採用しております。

b 時価のないもの

主として総平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビル及び平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8～50年

機械装置及び運搬具 6～10年

工具、器具及び備品 5～15年

なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

営業未収入金・貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

③ 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債は、従業員及び年金受給者の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。なお、中小企業退職金共済制度などを採用している連結子会社は、退職給付に係る負債を計上しておりません。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金の利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので、決算日における有効性の評価を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんについては、5年間の定額法により償却を行っております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(連結貸借対照表関係)

1 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)		当連結会計年度 (平成27年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	449百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	429百万円

※2 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法…「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に、合理的な調整を行って算出しております。
- ・再評価を行った年月日…平成13年3月31日

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価 と再評価後の帳簿価額との差額	△10,327百万円	△8,914百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	△10,327百万円	△8,914百万円

※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券(株式)	3,021百万円	4,238百万円

※4 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
建物及び構築物	5,365百万円	5,081百万円
土地	16,196	16,196
計	21,561	21,278

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	440百万円	3,520百万円
流動負債その他	340	340
長期借入金	3,520	—
長期預り敷金保証金	3,361	3,020
計	7,661	6,881

※5 国庫補助金等による圧縮記帳額

国庫補助金等の受入れにより取得価額から控除している圧縮記帳額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
建物及び構築物	185百万円	232百万円

(連結損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は、収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
709百万円	340百万円

※2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
代官山アドレス・ディセ他土地建物 13百万円	—

※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び構築物 76百万円	田中鉱業ビル建物他 1,041百万円
その他 7	その他 51
計 83	計 1,093

※4 建物設備解体費の内容は、次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
大阪証券会館本館地下部分解体工事 68百万円	丸善名古屋本店ビル地下部分解体工事 117百万円
	北浜一丁目平和ビル(旧大阪証券会館本館)地下部分解体工事 27
計 68	計 145

※5 営業出資評価損の内容は、次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
—	特定目的会社への優先出資 867百万円

※6 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失
福岡市中央区	賃貸ビル、貸地	土地、借地権及び建物	1,223百万円
その他	介護施設、賃貸マンション	土地及び建物	357百万円

※地域ごとの減損損失の内訳

- ・福岡市中央区1,223（内、土地938、借地権59、建物226）百万円
- ・その他357（内、土地40、建物316）百万円

当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、時価が下落している賃貸不動産等の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,580百万円）として特別損失に計上しました。

なお、当該資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による評価額等を使用しております。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	駐車場他	土地	48百万円
その他	賃貸ビル	土地	14百万円

当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、時価が下落している賃貸不動産等の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（62百万円）として特別損失に計上しました。

なお、当該資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、売却予定価格及び適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	40,059,996	—	—	40,059,996
合計	40,059,996	—	—	40,059,996
自己株式				
普通株式(注)1,2	149,687	6,681	212	156,156
合計	149,687	6,681	212	156,156

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加6,681株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少212株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	478	12.0	平成25年3月31日	平成25年6月27日
平成25年10月31日 取締役会	普通株式	438	11.0	平成25年9月30日	平成25年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	438	利益剰余金	11.0	平成26年3月31日	平成26年6月27日

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	40,059,996	—	—	40,059,996
合計	40,059,996	—	—	40,059,996
自己株式				
普通株式（注）1, 2	156,156	5,647	69	161,734
合計	156,156	5,647	69	161,734

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加5,647株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少69株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

2. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	438	11.0	平成26年3月31日	平成26年6月27日
平成26年10月30日 取締役会	普通株式	438	11.0	平成26年9月30日	平成26年12月1日

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
次のとおり決議を予定しております。

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	438	利益剰余金	11.0	平成27年3月31日	平成27年6月26日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
現金及び預金勘定	11,152百万円	9,046百万円
有価証券勘定	11,860	2,306
預入期間が3か月を超える定期預金	△110	△110
現金及び現金同等物	22,903	11,242

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	176,034	197,236
期中増減額	21,201	9,442
期末残高	197,236	206,678
期末時価	219,784	242,562
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	46,520	20,625
期中増減額	△25,894	△271
期末残高	20,625	20,353
期末時価	24,504	26,232

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は茅場町第2平和ビル(旧友泉茅場町ビル)の取得(2,198百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は茅場町ブロードスクエアの取得(4,870百万円)であります。
3. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は代官山アドレス・ディセの売却(4,777百万円)であります。
4. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した価格等であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重大な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	17,577	16,981
賃貸費用	9,714	9,165
差額	7,862	7,815
その他損益	△1,306	△1,111
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸収益	2,444	2,493
賃貸費用	1,644	1,637
差額	800	855
その他損益	△9	△11

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用する部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
2. その他損益のうち、前連結会計年度の主な内訳は減損損失(1,291百万円)等であります。当連結会計年度の主な内訳は固定資産除却損(1,076百万円)等であります。なお、固定資産除却損について、前連結会計年度の数値を組替えております。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、「賃貸事業」及び「不動産ソリューション事業」の2つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、証券取引所、オフィス、商業施設及び住宅等の開発、賃貸、管理ならびに運営等を行っております。「不動産ソリューション事業」は、収益用不動産の開発、運用及びマネジメント、住宅の開発及び販売ならびに不動産の仲介等を行っております。

平成26年6月26日付の組織変更に伴い、当連結会計年度より、従来の「不動産開発事業」を「不動産ソリューション事業」に名称変更し、「住宅開発事業」を「不動産ソリューション事業」に統合しております。また、従来「賃貸事業」に含めていたプロパティマネジメント業務に係る売上高、利益等を「不動産ソリューション事業」に含めております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の区分方法に基づき作成したものを開示しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 ソリューション 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	19,721	20,998	40,720	2,563	43,284	—	43,284
セグメント間の 内部売上高又は振替高	28	—	28	2,317	2,345	△2,345	—
計	19,750	20,998	40,748	4,880	45,629	△2,345	43,284
セグメント利益	7,596	1,134	8,731	260	8,991	△936	8,055
セグメント資産	215,235	34,104	249,339	2,009	251,349	45,485	296,834
その他の項目							
減価償却費(注) 4	4,835	462	5,297	43	5,341	△14	5,326
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	8,929	87	9,017	4	9,021	△20	9,001

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建物設備の保守管理・改修請負工事事業、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業等が含まれております。

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△936百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△1,040百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額45,485百万円には、主に全社資産47,675百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去△46百万円であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用の償却額及び増加額が含まれております。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 ソリューション 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	19,365	12,668	32,033	2,313	34,347	—	34,347
セグメント間の 内部売上高又は振替高	52	—	52	2,559	2,612	△2,612	—
計	19,418	12,668	32,086	4,873	36,959	△2,612	34,347
セグメント利益	7,616	1,795	9,411	222	9,634	△1,085	8,548
セグメント資産	226,447	45,294	271,742	1,687	273,429	24,306	297,736
その他の項目							
減価償却費(注) 4	4,623	329	4,953	36	4,989	△0	4,989
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	15,319	28	15,347	4	15,352	△26	15,326

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建物設備の保守管理・改修請負工事事業、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業等が含まれております。

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,085百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△1,229百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額24,306百万円には、主に全社資産26,876百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去△58百万円であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用の償却額及び増加額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
平和不動産リート投資法人	11,413	不動産ソリューション事業
合同会社Herb	4,703	

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
平和不動産リート投資法人	6,320	不動産ソリューション事業
株式会社東京証券取引所	3,900	賃貸事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	不動産 ソリューション事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,291	—	347	△58	1,580

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	不動産 ソリューション事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	47	15	—	—	62

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 ソリューション事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	179	—	0	180
当期末残高	—	103	—	—	103

なお、平成22年4月1日前行われた企業結合により発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 ソリューション事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	6	6
当期末残高	—	—	—	—	—

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 ソリューション事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	74	—	—	74
当期末残高	—	28	—	—	28

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
1株当たり純資産額	2,154.94円	2,313.34円
1株当たり当期純利益金額	72.72円	62.53円

（注） 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
当期純利益金額（百万円）	2,901	2,495
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る当期純利益金額（百万円）	2,901	2,495
普通株式の期中平均株式数（千株）	39,906	39,900

（重要な後発事象）

該当事項はありません。