



## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021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 <https://www.heiwa-net.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土本 清幸  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 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 2021年6月24日 配当支払開始予定日 2021年6月25日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月23日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年3月期の連結業績 (2020年4月1日～2021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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	35,048	△24.9	11,228	3.0	10,244	2.4	7,118	1.0
2020年3月期	46,639	18.1	10,903	16.8	10,006	18.7	7,046	14.1

(注) 包括利益 2021年3月期 15,721百万円 (362.5%) 2020年3月期 3,398百万円 (△59.3%)

	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	%	%	%
2021年3月期	189.76	—	6.3	2.8	32.0
2020年3月期	184.82	—	6.5	3.0	23.4

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 ー百万円 2020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
2021年3月期	381,353	118,639	31.1	3,190.09
2020年3月期	339,545	107,302	31.6	2,837.29

(参考) 自己資本 2021年3月期 118,639百万円 2020年3月期 107,302百万円

#### (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
2021年3月期	8,292	△30,200	24,327	29,585
2020年3月期	28,680	△11,427	△1,829	27,166

### 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	%	%
2020年3月期	—	25.00	—	31.00	56.00	2,125	30.3	2.0
2021年3月期	—	32.00	—	45.00	77.00	2,877	40.6	2.6
2022年3月期(予想)	—	41.00	—	41.00	82.00		41.4	

(注) 2021年3月期における1株当たり期末配当金については、42円から45円に変更しております。詳細については、本日(2021年4月30日)公表いたしました「配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

### 3. 2022年3月期の連結業績予想 (2021年4月1日～2022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	56,800	62.1	11,500	2.4	10,300	0.5	7,300	2.5	197.95

※ 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）	2021年3月期	38,859,996株	2020年3月期	38,859,996株
② 期末自己株式数	2021年3月期	1,669,867株	2020年3月期	1,041,458株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	37,514,098株	2020年3月期	38,124,727株

(注) 当社は、当社の取締役等を対象とする「役員向け株式給付信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めて記載しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	30,598	△26.2	10,033	4.0	9,767	2.5	7,034	18.9
2020年3月期	41,448	20.8	9,643	21.8	9,525	23.5	5,915	1.0

	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
2021年3月期	187.51	—
2020年3月期	155.17	—

(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
2021年3月期	374,767	113,071	30.2	3,040.36
2020年3月期	333,298	101,986	30.6	2,696.74

(参考) 自己資本 2021年3月期 113,071百万円 2020年3月期 101,986百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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. 5「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご参照ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	4
(4) 今後の見通し .....	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	15
(継続企業の前提に関する注記) .....	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	15
(追加情報) .....	17
(連結貸借対照表関係) .....	18
(連結損益計算書関係) .....	19
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	22
(賃貸等不動産関係) .....	23
(セグメント情報) .....	24
(1株当たり情報) .....	26
(重要な後発事象) .....	26

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴い、依然として厳しい状況で推移いたしました。足許においては、政府による各種政策の効果等もあって、持ち直しの動きが続いているものの、感染の動向が内外経済に与える影響に十分注意する必要がある状況です。

不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、新型コロナウイルス感染拡大に伴うリモートワークの普及等によって、空室率の上昇等が見られました。不動産投資市場については、良好な資金調達環境と新型コロナウイルスの影響が比較的軽微なわが国の不動産に対する投資家の高い投資意欲を背景に、積極的な物件取得は継続しており、堅調に推移いたしました。一方、新型コロナウイルスの感染拡大が不動産市況に与える影響については、引き続き注視する必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループでは2020年4月30日に公表した中期経営計画「Challenge & Progress」の事業戦略に沿い、再開発事業の推進、外部成長をはじめとしたビルディング事業、アセットマネジメント事業等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいりました。また、在宅勤務の実施、ウェブ会議システム等の活用、社内手続きの電子化等により、新型コロナウイルスの感染拡大防止に努めてまいりました。

この結果、当社グループの連結業績につきましては、売上高は350億48百万円（前期比115億90百万円、24.9%減）、営業利益は112億28百万円（同3億24百万円、3.0%増）、経常利益は102億44百万円（同2億38百万円、2.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は71億18百万円（同72百万円、1.0%増）となり、過去最高益を更新いたしました。

なお、第1四半期連結会計期間より、従来「賃貸事業」及び「不動産ソリューション事業」としていた報告セグメントの名称を「ビルディング事業」及び「アセットマネジメント事業」に変更しております。当該変更は報告セグメントの名称変更のみであり、セグメント情報に与える影響はありません。

事業別の概況は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	22,508	9,080	21,713	8,573	△794	△507
アセットマネジメント事業	22,136	3,128	11,969	3,937	△10,166	809
その他の事業	1,995	180	1,365	84	△630	△95
調整額	—	△1,485	—	△1,367	—	118
計	46,639	10,903	35,048	11,228	△11,590	324

①ビルディング事業

ビルディング事業のうち、ビル賃貸収益は、新型コロナウイルスの影響に伴う減収があった一方、前期に取得したソララプラザ（宮城県仙台市）、今期に取得した兜町第7平和ビル（東京都中央区）、新橋スクエアビル（東京都港区）及び平和不動産日本橋ビル（東京都中央区）の賃貸収益貢献等により、211億10百万円（前期比5億50百万円、2.7%増）となりました。この内訳は、証券取引所賃貸収益33億17百万円、一般オフィス賃貸収益146億17百万円、商業施設賃貸収益31億75百万円であります。これに賃貸資産売上高等を含めた本事業の売上高は217億13百万円（同7億94百万円、3.5%減）、営業利益は上記に加え、営業資産管理費及び固定資産税等の増加等により、85億73百万円（同5億7百万円、5.6%減）となりました。

なお、当連結会計年度末における当社の賃貸用ビルの空室率は、1.96%となりましたが、これは日本橋兜町・茅場町再開発のための貸し止めを含んでおり、これを除くと1.50%であります。

②アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業のうち、マネジメントフィーは13億43百万円（前期比1億47百万円、12.3%増）、開発不動産売上高はたな卸資産の売却が減少したことから81億60百万円（同98億90百万円、54.8%減）となりました。これに開発不動産賃貸収益等及び仲介手数料を含めた本事業の売上高は、119億69百万円（同101億66百万円、45.9%減）、営業利益はたな卸資産売却益の増加等により39億37百万円（同8億9百万円、25.9%増）となりました。

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度	比較
マネジメントフィー	1,196	1,343	147
開発不動産売上高	18,050	8,160	△9,890
開発不動産賃貸収益等	2,058	1,778	△280
仲介手数料	831	688	△143
計	22,136	11,969	△10,166

③その他の事業

その他の事業の売上高は13億65百万円（前期比6億30百万円、31.6%減）、営業利益は84百万円（同95百万円、52.9%減）となりました。

(2)当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産、負債、純資産の状況は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	比較
資産	339,545	381,353	41,807
負債	232,243	262,713	30,469
純資産	107,302	118,639	11,337
有利子負債	186,977	215,727	28,749

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金、長期未払金（一部）であります。

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は3,813億53百万円となり、前連結会計年度末比418億7百万円の増加となりました。これは有価証券129億86百万円の減少等があった一方、兜町第7平和ビル（東京都中央区）、新橋スクエアビル（東京都港区）及び平和不動産日本橋ビル（東京都中央区）の取得、KABUTO ONE（東京都中央区）の建築費の支払い等に伴う有形固定資産163億89百万円及び無形固定資産40億90百万円の増加に加え、現金及び預金139億19百万円、投資有価証券125億13百万円及び販売用不動産56億2百万円の増加等によるものです。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は2,627億13百万円となり、前連結会計年度末比304億69百万円の増加となりました。これは未払法人税等21億71百万円及び未払消費税等13億20百万円の減少等があった一方、有利子負債287億49百万円及び繰延税金負債51億14百万円の増加等によるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は1,186億39百万円となり、前連結会計年度末比113億37百万円の増加となりました。これは自己株式の取得等による20億8百万円の減少があった一方、その他有価証券評価差額金86億2百万円及び利益剰余金47億43百万円の増加等によるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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24億19百万円増加し、295億85百万円となりました。

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102億16百万円及び減価償却費50億77百万円等があった一方、法人税等の支払額40億6百万円、利息の支払額13億20百万円、未払消費税等の減少13億20百万円及び営業出資の増加11億99百万円等により、82億92百万円の資金の増加となりました。（前期は286億80百万円の増加）

(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268億94百万円、無形固定資産の取得による支出42億31百万円等により、302億円の資金の減少となりました。（前期は114億27百万円の減少）

(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、短期借入金の増加30億円、長期借入れによる収入271億50百万円及び社債の発行による収入70億円があった一方、長期借入金の返済による支出63億7百万円、社債の償還による支出20億92百万円、自己株式の取得による支出20億15百万円及び配当金の支払額23億66百万円等により、243億27百万円の資金の増加となりました。（前期は18億29百万円の減少）

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率	33.3%	34.9%	32.5%	31.6%	31.1%
時価ベースの自己資本比率	21.4%	27.2%	24.6%	31.2%	33.7%
債務償還年数	7.5年	11.6年	— 年	6.5年	26.0年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	14.5倍	10.4倍	— 倍	22.8倍	6.2倍
ネットD/Eレシオ	1.4倍	1.4倍	1.6倍	1.5倍	1.6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

ネットD/Eレシオ：（有利子負債－現金及び預金・有価証券）／純資産

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、1年内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金、長期末払金（一部）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。

2019年3月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載しておりません。

(4)今後の見通し

今後のわが国経済は、政府による各種政策の効果等もあって、持ち直していくことが期待されているものの、新型コロナウイルス感染拡大に伴う、商業店舗等の売上回復、賃貸オフィス市場等の先行きに対する不透明感があり、当社グループの経営環境に与える影響に留意が必要であると考えております。

こうした経営環境ではありますが、当社グループでは2020年4月30日に公表した中期経営計画「Challenge & Progress」に沿い、日本橋兜町・茅場町の再活性化及び札幌再開発事業化の推進などの再開発事業、外部成長を中心としたビルディング事業、アセットマネジメント事業等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいります。

2022年3月期の連結業績につきましては、売上高568億円（前期比217億51百万円、62.1%増）、営業利益は115億円（同2億71百万円、2.4%増）、経常利益は103億円（同55百万円、0.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は73億円（同1億81百万円、2.5%増）となる見通しであります。

<連結業績の見通し>

(単位：百万円)

	2021年3月期 (実績)	2022年3月期 (見通し)	比較	増減率 (%)
売上高	35,048	56,800	21,751	62.1
営業利益	11,228	11,500	271	2.4
経常利益	10,244	10,300	55	0.5
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,118	7,300	181	2.5

<各セグメント別業績の見通し>

(単位：百万円)

セグメントの名称	2021年3月期 (実績)		2022年3月期 (見通し)		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	32,306	10,975	53,900	11,400	21,593	424
賃貸収益	22,624		25,700		3,075	
物件売却収入	8,160		26,700		18,540	
その他	1,521		1,500		△21	
アセットマネジメント事業	2,742	1,621	2,900	1,700	157	78
アセットマネジメント収益	2,071		2,100		28	
仲介手数料	671		800		128	
調整額	—	△1,368	—	△1,600	—	△231
計	35,048	11,228	56,800	11,500	21,751	271

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、当社は、2021年4月30日開催の取締役会において、2022年3月期からの報告セグメント区分の変更を決議いたしました。

当社は、中期経営計画の戦略として「新規賃貸資産の取得によりポートフォリオを積み上げるとともに、ポートフォリオ入替えの過程において物件売却益を獲得」することを掲げております。その方針のもと、当連結会計年度末に賃貸資産2件を固定資産から販売用不動産に振替えており、ポートフォリオ戦略を推進しております。今後計画している事業展開を踏まえ、従来「アセットマネジメント事業」に属していた、販売用不動産の開発・売却・運用等及び固定資産の取得・売却を行っている不動産投資事業部を2022年3月期より「ビルディング事業」に変更することとします。

また、子会社であります平和不動産プロパティマネジメント株式会社（2021年3月1日付で平和サービス株式会社より商号変更）は、従来の建物設備保守管理業務等を発展させ、ビルをトータルでマネジメントするプロパティ

マネジメント業務を展開することから、従来の「その他の事業」から2022年3月期より「ビルディング事業」に含めることとします。

今回の変更により、「ビルディング事業」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、運営ならびに売却等を行うこととなり、「アセットマネジメント事業」は、平和不動産リート投資法人の資産運用及び不動産の仲介等を行うこととなります。

(5)利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、再開発事業やビルディング事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、株主価値を向上させるために必要な内部留保の確保を前提とした上で、株主還元を実施しております。資本コスト及び資本効率を意識しつつ、事業投資リターン水準を踏まえ、2020年度から2023年度においては連結総還元性向70%程度を目標に利益還元することを基本方針としております。

2021年3月期の配当予想につきましては、期末の1株当たり配当金を42円と公表しておりましたが、連結業績の状況等を勘案し、期末の1株当たり配当金を前回予想から3円増額し45円とする予定です。これにより、2021年3月期の1株当たり配当金の年間予想は前回予想から3円増額の77円となります。なお、1株当たり年間配当金の前期実績56円からは21円増配となる予定です。

詳細につきましては、本日（2021年4月30日）付にて公表いたしました「配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

2022年3月期につきましては、業績見通し等を踏まえ、1株当たり配当金は年間82円（第2四半期41円）を予定しております。

2. 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。



3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	15,766	29,685
営業未収入金	1,121	1,633
有価証券	13,002	16
販売用不動産	24,659	30,261
仕掛販売用不動産	785	834
その他のたな卸資産	2	1
営業出資	485	1,684
その他	3,192	3,850
貸倒引当金	△2	△26
流動資産合計	59,013	67,942
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	※5 160,947	※5 163,896
減価償却累計額	△85,764	△89,763
建物及び構築物（純額）	※5 75,182	※5 74,133
機械装置及び運搬具	2,211	2,236
減価償却累計額	△1,845	△1,909
機械装置及び運搬具（純額）	366	327
工具、器具及び備品	1,680	1,913
減価償却累計額	△1,445	△1,523
工具、器具及び備品（純額）	235	389
土地	※2 144,010	※2 154,043
建設仮勘定	2,552	9,843
有形固定資産合計	222,347	238,737
<b>無形固定資産</b>		
借地権	22,518	26,618
その他	107	97
無形固定資産合計	22,625	26,716
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※3,※4 30,751	※3,※4 43,265
従業員に対する長期貸付金	2	0
繰延税金資産	189	155
その他	4,374	4,310
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	35,317	47,732
固定資産合計	280,291	313,185
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	240	224
繰延資産合計	240	224
資産合計	339,545	381,353

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,236	1,818
1年内償還予定の社債	2,092	1,891
短期借入金	6,250	9,250
1年内返済予定の長期借入金	5,736	26,961
未払法人税等	2,509	337
未払消費税等	1,397	77
役員賞与引当金	68	86
賞与引当金	211	213
資産除去債務	21	1
その他	1,727	1,753
流動負債合計	22,251	42,391
固定負債		
社債	23,107	28,216
長期借入金	145,791	145,408
長期未払金	4,004	4,000
受入敷金保証金	22,188	22,829
繰延税金負債	6,264	11,378
再評価に係る繰延税金負債	※2 7,663	※2 7,663
株式給付引当金	24	47
退職給付に係る負債	292	115
資産除去債務	655	662
その他	1	0
固定負債合計	209,992	220,322
負債合計	232,243	262,713
<b>純資産の部</b>		
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	39,996	44,740
自己株式	△2,487	△4,496
株主資本合計	78,722	81,457
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,584	20,187
土地再評価差額金	※2 16,995	※2 16,995
その他の包括利益累計額合計	28,579	37,182
純資産合計	107,302	118,639
負債純資産合計	339,545	381,353

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	46,639	35,048
売上原価	※1,※5 31,548	※1 19,687
売上総利益	15,091	15,361
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	1,391	1,397
役員賞与引当金繰入額	68	87
賞与引当金繰入額	132	137
株式給付引当金繰入額	29	26
退職給付費用	63	33
支払手数料	532	496
その他	1,970	1,953
販売費及び一般管理費合計	4,187	4,132
営業利益	10,903	11,228
営業外収益		
受取利息	14	10
受取配当金	471	445
雑収入	23	65
営業外収益合計	509	522
営業外費用		
支払利息	1,256	1,331
社債発行費償却	64	54
雑損失	86	120
営業外費用合計	1,407	1,506
経常利益	10,006	10,244
特別利益		
固定資産売却益	※2 256	—
特別利益合計	256	—
特別損失		
固定資産売却損	—	※3 1
固定資産除却損	※4 18	※4 18
投資有価証券評価損	85	—
不正関連損失	※5 177	—
減損損失	※6 8	※6 8
特別損失合計	289	27
税金等調整前当期純利益	9,972	10,216
法人税、住民税及び事業税	3,146	1,745
法人税等調整額	△219	1,351
法人税等合計	2,926	3,097
当期純利益	7,046	7,118
親会社株主に帰属する当期純利益	7,046	7,118

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	7,046	7,118
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,647	8,602
その他の包括利益合計	△3,647	8,602
包括利益	3,398	15,721
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,398	15,721

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	38,665	△3,030	76,848
当期変動額					
剰余金の配当			△2,034		△2,034
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,046		7,046
自己株式の取得				△2,101	△2,101
自己株式の処分		0		5	5
自己株式の消却		△2,638		2,638	—
利益剰余金から資本剰余金 への振替		2,638	△2,638		—
非連結子会社との合併による 増減			△1,042		△1,042
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,330	542	1,873
当期末残高	21,492	19,720	39,996	△2,487	78,722

	その他の包括利益累計額			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	15,231	16,995	32,227	109,075
当期変動額				
剰余金の配当				△2,034
親会社株主に帰属する 当期純利益				7,046
自己株式の取得				△2,101
自己株式の処分				5
自己株式の消却				—
利益剰余金から資本剰余金 への振替				—
非連結子会社との合併による 増減				△1,042
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△3,647	—	△3,647	△3,647
当期変動額合計	△3,647	—	△3,647	△1,773
当期末残高	11,584	16,995	28,579	107,302

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	39,996	△2,487	78,722
当期変動額					
剰余金の配当			△2,375		△2,375
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,118		7,118
自己株式の取得				△2,011	△2,011
自己株式の処分		0		2	2
自己株式の消却		—		—	—
利益剰余金から資本剰余金 への振替		—	—		—
非連結子会社との合併によ る増減			—		—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	0	4,743	△2,008	2,735
当期末残高	21,492	19,720	44,740	△4,496	81,457

	その他の包括利益累計額			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	11,584	16,995	28,579	107,302
当期変動額				
剰余金の配当				△2,375
親会社株主に帰属する 当期純利益				7,118
自己株式の取得				△2,011
自己株式の処分				2
自己株式の消却				—
利益剰余金から資本剰余金 への振替				—
非連結子会社との合併によ る増減				—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	8,602	—	8,602	8,602
当期変動額合計	8,602	—	8,602	11,337
当期末残高	20,187	16,995	37,182	118,639

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	9,972	10,216
減価償却費	4,814	5,077
固定資産除却損	18	18
減損損失	8	8
投資有価証券評価損益(△は益)	85	—
不正関連損失	177	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△4	24
賞与引当金の増減額(△は減少)	△3	2
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	33	△176
受取利息及び受取配当金	△485	△456
支払利息	1,256	1,331
社債発行費償却	64	54
固定資産売却損益(△は益)	△256	1
売上債権の増減額(△は増加)	△56	△512
たな卸資産の増減額(△は増加)	12,881	△410
営業出資の増減額(△は増加)	14	△1,199
前払費用の増減額(△は増加)	0	6
未収入金の増減額(△は増加)	333	△758
仕入債務の増減額(△は減少)	17	△188
前受金の増減額(△は減少)	174	49
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,323	△1,320
預り金の増減額(△は減少)	△124	△14
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	803	609
その他	△291	793
小計	30,756	13,157
利息及び配当金の受取額	479	462
利息の支払額	△1,261	△1,320
法人税等の支払額	△1,293	△4,006
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,680	8,292

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額 (△は増加)	△500	500
有価証券の売却及び償還による収入	130	1,003
投資有価証券の取得による支出	△285	△296
投資有価証券の売却及び償還による収入	78	97
有形固定資産の取得による支出	△11,751	△26,894
有形固定資産の売却による収入	590	4
無形固定資産の取得による支出	△54	△4,231
長期前払費用の取得による支出	△16	△180
差入保証金の差入による支出	△162	△198
差入保証金の回収による収入	520	14
資産除去債務の履行による支出	△77	△20
その他	100	1
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△11,427</b>	<b>△30,200</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△5,000	3,000
長期借入れによる収入	22,600	27,150
長期借入金の返済による支出	△14,470	△6,307
社債の発行による収入	—	7,000
社債の償還による支出	△4,824	△2,092
長期未払金の増加による収入	4,000	—
自己株式の取得による支出	△2,105	△2,015
配当金の支払額	△2,027	△2,366
その他	△1	△40
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,829</b>	<b>24,327</b>
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)	15,423	2,419
現金及び現金同等物の期首残高	11,710	27,166
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	32	—
現金及び現金同等物の期末残高	※ 27,166	※ 29,585



(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 4社

連結子会社の名称

平和不動産プロパティマネジメント㈱ (2021年3月1日付で平和サービス㈱より商号変更)

ハウジングサービス㈱

平和不動産アセットマネジメント㈱

㈱東京証券会館

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

(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

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

(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. 会計方針に関する事項

(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

主として移動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1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、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	2～55年
機械装置及び運搬具	2～23年
工具、器具及び備品	2～20年

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。

④ 株式給付引当金

株式給付規程に基づく役員及び執行役員への当社株式の給付等に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の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) 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。

(8) 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、原則として、当連結会計年度の費用として処理しております。

(追加情報)

(取締役等に対する業績連動型株式報酬制度)

当社は、2019年6月26日開催の第99回定時株主総会決議に基づき、当社の取締役（社外取締役及び国内非居住者を除く。）及び執行役員（国内非居住者を除き、以下、総称して「取締役等」という。）を対象とする業績連動型株式報酬制度「役員向け株式給付信託」（以下、「本制度」という。）を導入しております。

(1) 取引の概要

本制度は、取締役等の報酬として、当社が金銭を拠出することにより設定する信託（以下、「本信託」という。）が当社株式を取得し、当社取締役会で定めた株式給付規程に基づき、各取締役等に付与するポイントに相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭（以下、「当社株式等」という。）を、本信託を通じて、各取締役等に給付する株式報酬制度です。なお、取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等の退任後となります。

(2) 信託に残存する自社の株式

本信託に残存する当社株式を、本信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は139百万円、株式数は60,200株、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は137百万円、株式数は59,300株であります。

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症による損益への影響は限定的ではありますが、固定資産の減損会計及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいては、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、新型コロナウイルス感染症による影響が一定程度継続することを前提としております。

(資産の保有目的の変更)

従来、固定資産として計上されていた「土地」、「建物及び構築物」及び「借地権」他5,239百万円を、保有目的の変更により、当連結会計年度末に「販売用不動産」に振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 保証債務

従業員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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	223百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 157百万円

※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…2001年3月31日
- ・前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

※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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
投資有価証券	2,569百万円	2,512百万円

※4 投資有価証券には、以下の資産が含まれております。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
平和不動産リート投資法人の投資口	13,973百万円 (139,179口)	21,628百万円 (139,179口)

※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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
建物及び構築物	288百万円	288百万円

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
	285百万円	48百万円

※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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物他	88百万円	－百万円
土地	167	－
計	256	－

※3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物他	－百万円	0百万円
土地	－	0
計	－	1

※4 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物	17百万円	17百万円
その他	1	1
計	18	18

※5 不正関連損失

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

当社元従業員の不正行為(以下、「不正行為」といいます。)に関し、2019年12月12日付で公表いたしました社内調査委員会から受領した調査報告書(以下、「調査報告書」といいます。)において認定された純資産影響額等を当連結会計年度に特別損失として計上しております。

なお、調査報告書では、当連結会計年度に売上原価として計上している不正行為による損害も認定されております。

各科目に含まれる計上金額は次のとおりであります。

売上原価	116百万円
不正関連損失	177
計	294

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

※6 減損損失

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	8百万円

当社グループは、上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、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（8百万円）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、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。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	8百万円

当社グループは、上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、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（8百万円）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、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 2019年4月1日 至 2020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(注)1.	40,059,996	—	1,200,000	38,859,996
合計	40,059,996	—	1,200,000	38,859,996
自己株式				
普通株式(注)2. 3. 4.	1,378,119	865,869	1,202,530	1,041,458
合計	1,378,119	865,869	1,202,530	1,041,458

- (注) 1. 普通株式の発行済株式数の減少1,200,000株は、取締役会決議に基づく自己株式の消却であります。  
 2. 普通株式の自己株式の増加865,869株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得800,000株、役員向け株式給付信託による取得62,600株及び単元未満株式の買取り3,269株であります。  
 3. 普通株式の自己株式の減少1,202,530株は、取締役会決議に基づく自己株式の消却1,200,000株、役員向け株式給付信託による給付2,400株及び単元未満株式の買増請求による売渡し130株であります。  
 4. 当連結会計年度末の普通株式の自己株式数には、役員向け株式給付信託が保有する当社株式60,200株が含まれております。

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
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,083	28.0	2019年3月31日	2019年6月27日
2019年10月31日 取締役会	普通株式	951	25.0	2019年9月30日	2019年12月2日

(注) 2019年10月31日取締役会決議の配当金の総額には、役員向け株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金1百万円が含まれております。

(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
2020年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,174	利益剰余金	31.0	2020年3月31日	2020年6月25日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金1百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	38,859,996	—	—	38,859,996
合計	38,859,996	—	—	38,859,996
自己株式				
普通株式（注）1. 2. 3.	1,041,458	629,569	1,160	1,669,867
合計	1,041,458	629,569	1,160	1,669,867

- （注）1. 普通株式の自己株式の増加629,569株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得625,900株及び単元未満株式の買取り3,669株であります。
2. 普通株式の自己株式の減少1,160株は、役員向け株式給付信託による給付900株及び単元未満株式の買増請求による売渡し260株であります。
3. 当連結会計年度末の普通株式の自己株式数には、役員向け株式給付信託が保有する当社株式59,300株が含まれております。

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
2020年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,174	31.0	2020年3月31日	2020年6月25日
2020年10月30日 取締役会	普通株式	1,200	32.0	2020年9月30日	2020年12月1日

- （注）1. 2020年6月24日定時株主総会決議の配当金の総額には、役員向け株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金1百万円が含まれております。
2. 2020年10月30日取締役会決議の配当金の総額には、役員向け株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金1百万円が含まれております。

- （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
2021年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,676	利益剰余金	45.0	2021年3月31日	2021年6月25日

- （注）配当金の総額には、役員向け株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

（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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）	当連結会計年度 （自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）
現金及び預金勘定	15,766百万円	29,685百万円
有価証券勘定	13,002	16
預入期間が3か月を超える定期預金	△600	△100
償還期間が3か月を超える債券等	△1,002	△16
現金及び現金同等物	27,166	29,585



(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	216,665	224,652
期中増減額	7,986	20,456
期末残高	224,652	245,108
期末時価	331,826	345,311
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	19,565	19,396
期中増減額	△168	△16
期末残高	19,396	19,380
期末時価	31,719	31,586

- (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不動産の取得(8,092百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産の取得(20,817百万円)及び工事の進捗による建設仮勘定の増加(7,130百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(5,229百万円)であります。  
 3. 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	18,344	18,865
賃貸費用	9,634	10,215
差額	8,710	8,649
その他損益	150	△17
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	2,652	2,552
賃貸費用	1,435	1,367
差額	1,217	1,184
その他損益	△4	△5

- (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. その他損益は、主に固定資産売却益、固定資産除却損及び減損損失であります。

(セグメント情報)

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、「ビルディング事業」及び「アセットマネジメント事業」の2つを報告セグメントとしております。

「ビルディング事業」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。「アセットマネジメント事業」は、収益用不動産の開発、売却、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。

なお、当連結会計年度より、従来「賃貸事業」及び「不動産ソリューション事業」としていた報告セグメントの名称を「ビルディング事業」及び「アセットマネジメント事業」に変更しております。当該変更は報告セグメントの名称変更のみであり、セグメント情報に与える影響はありません。前連結会計年度のセグメント情報についても、変更後の名称で記載しております。

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 2019年4月1日 至 2020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
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	22,508	22,136	44,644	1,995	46,639	—	46,639
セグメント間の 内部売上高又は振替高	57	—	57	1,613	1,670	△1,670	—
計	22,565	22,136	44,701	3,608	48,309	△1,670	46,639
セグメント利益	9,080	3,128	12,208	180	12,389	△1,485	10,903
セグメント資産	255,008	42,531	297,539	1,599	299,138	40,407	339,545
その他の項目							
減価償却費(注) 4	4,781	13	4,795	4	4,799	14	4,814
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	13,425	21	13,446	2	13,449	△29	13,419

(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△1,485百万円には、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△1,484百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額40,407百万円には、主に全社資産43,454百万円が含まれており、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△31百万円であります。

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 2020年4月1日 至 2021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
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	21,713	11,969	33,683	1,365	35,048	—	35,048
セグメント間の 内部売上高又は振替高	59	—	59	1,644	1,704	△1,704	—
計	21,773	11,969	33,743	3,009	36,753	△1,704	35,048
セグメント利益	8,573	3,937	12,510	84	12,595	△1,367	11,228
セグメント資産	280,919	53,080	333,999	1,552	335,551	45,801	381,353
その他の項目							
減価償却費 (注) 4	5,045	18	5,063	4	5,068	9	5,077
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	29,825	1,025	30,851	2	30,854	17	30,872

(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△1,367百万円には、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△1,368百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額45,801百万円には、主に全社資産57,485百万円が含まれており、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△29百万円であります。

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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	2,837.29円	3,190.09円
1株当たり当期純利益	184.82円	189.76円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては60千株、当連結会計年度においては59千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては41千株、当連結会計年度においては59千株であります。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	7,046	7,118
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	7,046	7,118
期中平均株式数 (千株)	38,124	37,514

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2021年4月30日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由  
株主還元の強化及び資本効率向上のため
2. 取得に係る事項の内容
  - (1) 取得対象株式の種類 普通株式
  - (2) 取得し得る株式の総数 60万株 (上限)  
(発行済株式総数 (自己株式を除く) に対する割合1.61%)
  - (3) 株式の取得価額の総額 2,000百万円 (上限)
  - (4) 取得期間 2021年5月20日～2021年12月31日
  - (5) 取得方法 東京証券取引所における市場買付け

(セグメント区分の変更)

当社は、2021年4月30日開催の取締役会において、2022年3月期からの報告セグメント区分の変更を決議いたしました。

当社は、中期経営計画の戦略として「新規賃貸資産の取得によりポートフォリオを積み上げるとともに、ポートフォリオ入替への過程において物件売却益を獲得」することを掲げております。その方針のもと、当連結会計年度末に賃貸資産2件を固定資産から販売用不動産に振替えており、ポートフォリオ戦略を推進しております。今後計画している事業展開を踏まえ、従来「アセットマネジメント事業」に属していた、販売用不動産の開発・売却・運用等及び固定資産の取得・売却を行っている不動産投資事業部を2022年3月期より「ビルディング事業」に変更することとします。

また、子会社であります平和不動産プロパティマネジメント株式会社（2021年3月1日付で平和サービス株式会社より商号変更）は、従来の建物設備保守管理業務等を発展させ、ビルをトータルでマネジメントするプロパティマネジメント業務を展開することから、従来の「その他の事業」から2022年3月期より「ビルディング事業」に含めることとします。

今回の変更により、「ビルディング事業」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、運営ならびに売却等を行うこととなり、「アセットマネジメント事業」は、平和不動産リート投資法人の資産運用及び不動産の仲介等を行うこととなります。

なお、変更後のセグメント区分による当連結会計年度の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は以下のとおりであります。

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  
当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	32,306	2,742	35,048	—	35,048
セグメント間の 内部売上高又は振替高	37	—	37	△37	—
計	32,343	2,742	35,086	△37	35,048
セグメント利益	10,975	1,621	12,595	△1,368	11,228
セグメント資産	311,050	24,069	335,119	46,234	381,353
その他の項目					
減価償却費(注) 3	5,021	15	5,037	40	5,077
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 3	30,821	3	30,824	47	30,872

(注) 1. 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△1,368百万円には、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△1,368百万円が含まれております。
  - (2) セグメント資産の調整額46,234百万円には、主に全社資産57,485百万円が含まれており、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、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 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。
3. 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。