



## 平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年4月27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28年6月24日 配当支払開始予定日 平成28年6月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成28年6月27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 (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28年3月期の連結業績（平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	37,010	7.8	8,267	△3.3	6,708	2.1	4,408	76.7
27年3月期	34,347	△20.6	8,548	6.1	6,568	16.4	2,495	△14.0

(注) 包括利益 28年3月期 3,414百万円 (△50.8%) 27年3月期 6,932百万円 (113.0%)

	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	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	%	%	%
28年3月期	110.50	—	4.7	2.3	22.3
27年3月期	62.53	—	2.8	2.2	24.9

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 一百万円 27年3月期 一百万円

#### (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
28年3月期	294,021	94,827	32.3	2,377.02
27年3月期	297,736	92,298	31.0	2,313.34

(参考) 自己資本 28年3月期 94,827百万円 27年3月期 92,298百万円

#### (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
28年3月期	9,954	△2,600	△3,218	15,377
27年3月期	12,557	△15,160	△8,923	11,242

### 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	%	%
27年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	877	35.2	1.0
28年3月期	—	11.00	—	15.00	26.00	1,037	23.5	1.1
29年3月期(予想)	—	13.00	—	13.00	26.00		23.1	

(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29年3月期の連結業績予想（平成28年4月1日～平成29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	41,000	10.8	8,500	2.8	7,000	4.3	4,500	2.1	112.80

※ 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 一社（社名）一、除外 一社（社名）一

(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： 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 19「5. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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

28年3月期	40,059,996株	27年3月期	40,059,996株
28年3月期	166,564株	27年3月期	161,734株
28年3月期	39,895,358株	27年3月期	39,900,984株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年3月期の個別業績（平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	31,397	8.0	6,977	△7.5	5,810	△0.8	3,725	69.6
27年3月期	29,074	△19.6	7,545	11.0	5,853	27.9	2,197	△20.3

	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
	円 銭	円 銭
28年3月期	93.38	—
27年3月期	55.06	—

(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		
28年3月期	287,606		90,388		31.4	2,265.76		
27年3月期	291,480		88,521		30.4	2,218.69		

(参考) 自己資本 28年3月期 90,388百万円 27年3月期 88,521百万円

※ 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(2) 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 .....	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	5
(4) 事業等のリスク .....	5
2. 企業集団の状況 .....	7
3. 経営方針 .....	8
(1) 会社の経営の基本方針 .....	8
(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 .....	8
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	8
5. 連結財務諸表 .....	9
(1) 連結貸借対照表 .....	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	11
連結損益計算書 .....	11
連結包括利益計算書 .....	12
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	17
(継続企業の前提に関する注記) .....	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	17
(会計方針の変更) .....	19
(連結貸借対照表関係) .....	19
(連結損益計算書関係) .....	20
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	22
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	23
(貸貸等不動産関係) .....	24
(セグメント情報等) .....	25
(1株当たり情報) .....	28
(重要な後発事象) .....	28

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) 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、原油価格の下落や中国経済の減速に伴う海外経済の動向等により輸出、生産面への影響を受けたものの、企業業績が改善する中で、設備投資に持ち直しの動きが見られることや、雇用、所得環境の改善を背景に個人消費は堅調に推移するなど、緩やかな景気回復基調が継続いたしました。

こうした中、不動産業界においては、商業地における全国平均の地価公示が8年ぶりにプラスに転換したほか、三大都市圏平均では商業地において、オフィス空室率の低下による収益性の向上や外国人観光客の増加等による店舗、ホテル需要の高まり等を背景とした高い不動産投資意欲により、地価の上昇は継続いたしました。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、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上昇が見られました。

不動産投資分野においては、積極的な物件取得姿勢は継続しており、物件取引価格は相対的に高水準で推移しておりました。また、不動産市況の改善や長期金利の低位安定等によってJ-REIT市場については堅調で、市場全体の時価総額は11兆円を超えました。

住宅事業分野においては、用地取得価格の上昇と東京オリンピック・パラリンピックを見越した工事需要の高まり等により建築費が上昇していることから、首都圏の販売価格は上昇傾向となりましたが、契約率は安定的に推移いたしました。

このような状況のもと、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。

売上高は370億10百万円（前期比26億63百万円、7.8%増）、売上原価は246億50百万円（同29億29百万円、13.5%増）となり、販売費及び一般管理費は40億91百万円（同15百万円、0.4%増）となりました。

この結果、営業利益は82億67百万円（同2億81百万円、3.3%減）、経常利益は67億8百万円（同1億39百万円、2.1%増）となりました。また、固定資産売却益を特別利益として計上する一方、ポートフォリオ入替えに伴う固定資産売却損等の計上により、親会社株主に帰属する当期純利益は44億8百万円（同19億13百万円、76.7%増）となりました。

セグメントごとの売上高の状況は、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
賃貸事業	19,365	21,276
不動産ソリューション事業	12,668	13,318
その他の事業	2,313	2,415
計	34,347	37,010

①賃貸事業

賃貸事業のうち、ビル賃貸事業においては、前期に取得した茅場町ブロードスクエア（東京都中央区）、浜町平和ビル（東京都中央区）、栄センタービル（名古屋市中区）及び前期に竣工した丸善名古屋本店ビル（名古屋市中区）の賃貸収益貢献等があったものの、東京証券取引所ビル（東京都中央区）の賃貸料減額による影響等により、その収益は172億20百万円（前期比8億13百万円、4.5%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30億10百万円（同11億98百万円、28.5%減）、一般オフィス賃貸収益は108億60百万円（同2億8百万円、2.0%増）、商業施設賃貸収益は33億49百万円（同1億76百万円、5.6%増）となり、これに名古屋丸の内平和ビル（名古屋市中区）のビル売上高及び土地賃貸収益等を加えた収益は、203億80百万円（同20億14百万円、11.0%増）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、2.89%となりましたが、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1.75%であります。

さらに住宅賃貸事業における収益を含めた本事業の収益は、212億76百万円（同19億10百万円、9.9%増）となりました。

賃貸事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度
ビル賃貸収益	18,365	20,380
住宅賃貸収益	999	895
計	19,365	21,276

②不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業のうち、不動産開発収益は、たな卸資産の売却等により94億88百万円（前期比15億90百万円、20.1%増）、住宅開発収益は、「エアーズガーデン新浦安」（千葉県浦安市）33戸の売上を計上したものの、前期に完売した「フラージュ押上」（東京都墨田区）の販売の反動減等により15億29百万円（同13億35百万円、46.6%減）、マネジメントフィーは、12億56百万円（同18百万円、1.5%増）となりました。これに不動産仲介収益を加えました本事業の売上高は、133億18百万円（同6億50百万円、5.1%増）となりました。

不動産ソリューション事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度
不動産開発収益	7,897	9,488
住宅開発収益	2,865	1,529
マネジメントフィー	1,237	1,256
不動産仲介収益	667	1,044
計	12,668	13,318

③その他の事業

請負工事建物管理事業の収益は18億38百万円（前期比1億29百万円、7.6%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は3億99百万円（同17百万円、4.3%減）となり、その他収益を加えました本事業の売上高は24億15百万円（同1億2百万円、4.4%増）となりました。

(2) 次期の業績見通し

賃貸事業においては、ビル賃貸収益に土地賃貸収益等を加えた売上高は178億円（前期比25億80百万円、12.7%減）の見込みであり、これに住宅賃貸収益を含めた本事業の売上高は183億円（同29億76百万円、14.0%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においては、不動産開発収益は150億円（同55億11百万円、58.1%増）となり、住宅開発収益は35億円（同19億70百万円、128.8%増）、マネジメントフィーは12億円（同56百万円、4.5%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売上高は205億円（同71億81百万円、53.9%増）となる見通しであります。

以上2事業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売上高は410億円（同39億89百万円、10.8%増）となる見通しであります。

営業利益は85億円（同2億32百万円、2.8%増）、経常利益は70億円（同2億91百万円、4.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は45億円（同91百万円、2.1%増）となる見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

(1) 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産、負債及び純資産の状況は次のとおりであります。

- ①総資産の減少の主な要因は、固定資産の売却等に伴う建物附属設備35億64百万円の減少等によるものです。
- ②総負債の減少の主な要因は、有利子負債22億57百万円の減少等によるものです。
- ③純資産の増加の主な要因は、利益剰余金33億80百万円の増加等によるものです。

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末比
総資産	294,021	△3,714
総負債	199,194	△6,244
純資産	94,827	2,529
有利子負債	160,232	△2,257

(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41億34百万円増加し、153億77百万円となりました。

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64億31百万円及びたな卸資産の減少16億58百万円等により、99億54百万円の資金の増加となりました。（前年同期は125億57百万円の増加）

(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、有形固定資産の売却による収入125億39百万円等があった一方、有形固定資産の取得による支出149億22百万円等により、26億0百万円の資金の減少となりました。（前年同期は151億60百万円の減少）

(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204億円及び社債の発行による収入92億円等があった一方、長期借入金の返済による支出311億1百万円及び社債の償還による支出21億56百万円等により、32億18百万円の資金の減少となりました。（前年同期は89億23百万円の減少）

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	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	平成28年3月期
自己資本比率	24.3%	26.7%	29.0%	31.0%	32.3%
時価ベースの自己資本比率	14.5%	23.4%	22.2%	22.6%	19.0%
債務償還年数	16.5年	14.1年	12.3年	12.9年	16.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	3.9倍	4.6倍	5.6倍	5.9倍	5.8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28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15円（前期に比べ4円増配）の合わせて26円（前期に比べ4円増配）とさせていただく予定です。

平成29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13円、期末13円（年間配当金26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売上高に対する割合は、下表のとおりであります。

区 分	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	第96期 平成27年4月1日～ 平成28年3月31日
賃貸料 (百万円)	4,412	4,412	3,900	3,900	2,700
連結売上高に 対する割合 (%)	12.5	13.4	9.0	11.4	7.3

(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、過去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	第96期 平成27年4月1日～ 平成28年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	197,083	186,902	170,335	162,490	160,232
D/Eレシオ (倍)	2.6	2.2	2.0	1.8	1.7

(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) 不動産ソリューション事業について

当社グループは、不動産ソリューション事業において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並びに不動産の仲介等を行っております。

当該不動産ソリューション事業は、景気動向や不動産市場における需要の悪化等による投資の採算性の低下、住宅開発における大型物件の竣工及び引渡し等による業績変動、マンション分譲等における共同事業者の破綻、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。

(5) 資産価格の変動について

今後における不動産市況の動向等により、当社グループが保有する不動産の価格が下落した場合等には、減損損失及び棚卸資産に対する評価損の計上等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 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に影響を受ける可能性があります。

(7) 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。

(8) 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に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、管理並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並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。

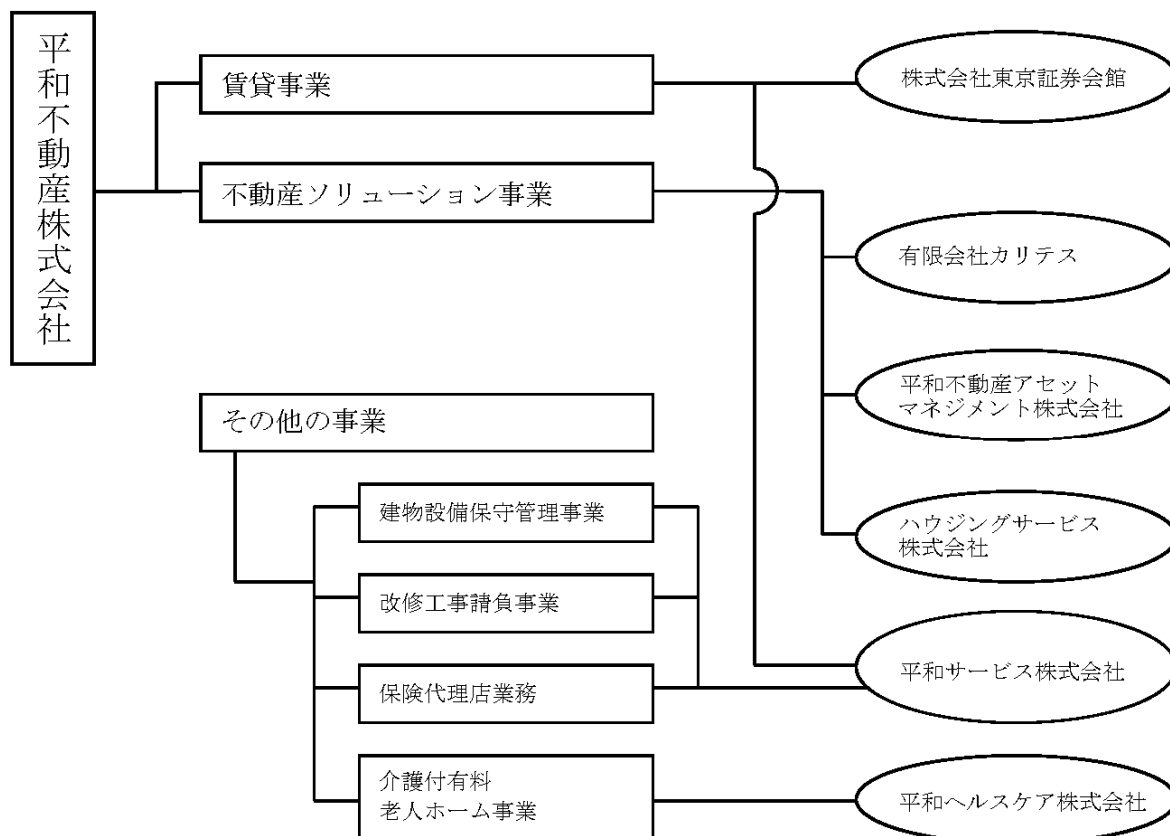
ハウジングサービス株式会社は、不動産の仲介等を行っております。

### (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

今後のわが国経済の見通しにつきましては、年初以降の国際的な金融市場の不安定な動きなどにより、昨年までの円安・株高基調は弱含みとなり、動向に注視することを要しますが、経済政策の効果等により、企業業績や雇用情勢は改善し、また輸出の持ち直しに支えられ、緩やかな景気回復基調が続くものと思われまます。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、雇用増加によるオフィス需要の拡大を背景に空室率の低下傾向は継続し、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んでおります。平成27年6月に開催された東京圏国家戦略特別区域会議において、当社が推進している日本橋兜町・茅場町一丁目地区の2つのプロジェクト（兜町プロジェクト・茅場町プロジェクト）が東京圏国家戦略特別区域における都市再生プロジェクトに追加申請されました。東京国際金融センター構想に資する資産運用業者等の起業支援、投資家と企業の対話・交流支援機能の導入を実現するために、再開発を着実に実施し、街の活性化を図ること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によりポートフォリオの質と収益性の向上を追求するとともに、新規物件取得による資産拡大を推進することで、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、たな卸資産や開発物件の売却など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てまいります。

##### (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、安定した資金調達基盤を構築してまいります。

また、重点戦略に加え、コーポレート・ガバナンス及びリスク管理の充実、並びにコンプライアンスの一層の強化に取り組み、企業価値の向上に努めてまいります。

なお、当社は、平成27年6月25日開催の第95回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）」の継続導入を決議しております。

本内容は、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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	9,046	10,983
営業未収入金	895	1,213
有価証券	2,306	4,503
販売用不動産	14,786	13,679
仕掛販売用不動産	2,247	1,693
その他のたな卸資産	2	2
営業出資	0	270
繰延税金資産	1,672	311
その他	581	352
貸倒引当金	△4	△2
流動資産合計	31,534	33,008
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	※4, ※5 157,753	※5 156,505
減価償却累計額	△75,737	△78,068
建物及び構築物（純額）	※4, ※5 82,015	※5 78,437
機械装置及び運搬具	1,869	1,993
減価償却累計額	△1,479	△1,507
機械装置及び運搬具（純額）	390	485
工具、器具及び備品	1,669	1,650
減価償却累計額	△1,284	△1,343
工具、器具及び備品（純額）	384	306
土地	※2, ※4 135,617	※2 136,386
有形固定資産合計	218,408	215,616
<b>無形固定資産</b>		
借地権	9,516	9,778
のれん	28	—
その他	56	41
無形固定資産合計	9,602	9,820
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※3 33,422	※3 30,861
従業員に対する長期貸付金	7	4
繰延税金資産	220	197
その他	4,121	4,095
貸倒引当金	△13	△11
投資その他の資産合計	37,757	35,147
固定資産合計	265,767	260,584
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	434	428
繰延資産合計	434	428
資産合計	297,736	294,021

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	2,873	2,451
1年内償還予定の社債	1,983	10,686
短期借入金	6,600	8,000
1年内返済予定の長期借入金	※4 28,074	35,370
未払法人税等	562	266
未払消費税等	122	776
役員賞与引当金	34	48
賞与引当金	193	194
その他	※4 2,171	1,862
流動負債合計	42,615	59,658
固定負債		
社債	23,506	21,847
長期借入金	102,326	84,328
長期預り敷金保証金	※4 22,417	20,342
繰延税金負債	5,839	4,621
再評価に係る繰延税金負債	※2 8,034	※2 7,674
長期末払金	62	50
退職給付に係る負債	366	398
資産除去債務	259	265
その他	9	7
固定負債合計	162,822	139,536
負債合計	205,438	199,194
<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	23,168	26,548
自己株式	△404	△411
株主資本合計	63,976	67,349
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,881	10,455
土地再評価差額金	※2 16,440	※2 17,021
その他の包括利益累計額合計	28,321	27,477
純資産合計	92,298	94,827
負債純資産合計	297,736	294,021

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	34,347	37,010
売上原価	※1 21,721	※1 24,650
売上総利益	12,625	12,359
販売費及び一般管理費		
販売費	296	148
給料及び手当	1,464	1,448
役員賞与引当金繰入額	41	48
賞与引当金繰入額	140	128
退職給付費用	12	103
支払手数料	488	593
その他	1,631	1,621
販売費及び一般管理費合計	4,076	4,091
営業利益	8,548	8,267
営業外収益		
受取利息	13	7
受取配当金	331	338
雑収入	46	20
営業外収益合計	391	366
営業外費用		
支払利息	2,128	1,725
社債発行費償却	73	75
雑損失	169	123
営業外費用合計	2,371	1,925
経常利益	6,568	6,708
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 384
投資有価証券売却益	200	—
補助金収入	47	—
特別利益合計	248	384
特別損失		
固定資産売却損	—	※3 469
固定資産除却損	※4 1,093	※4 189
固定資産圧縮損	47	—
建物設備解体費	※5 145	—
営業出資評価損	※6 867	—
減損損失	※7 62	—
その他	—	2
特別損失合計	2,215	661
税金等調整前当期純利益	4,600	6,431
法人税、住民税及び事業税	992	719
法人税等調整額	1,113	1,303
法人税等合計	2,105	2,023
当期純利益	2,495	4,408
親会社株主に帰属する当期純利益	2,495	4,408

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	2,495	4,408
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,749	△1,425
土地再評価差額金	688	431
その他の包括利益合計	4,437	△994
包括利益	6,932	3,414
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,932	3,414

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
親会社株主に帰属する 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
土地再評価差額金の取崩					—
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			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
親会社株主に帰属する 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
土地再評価差額金の取崩				—
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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	23,168	△404	63,976
当期変動額					
剰余金の配当			△877		△877
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,408		4,408
自己株式の取得				△7	△7
自己株式の処分			△0	0	0
連結除外による増加					—
土地再評価差額金の取崩			△149		△149
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	3,380	△7	3,373
当期末残高	21,492	19,720	26,548	△411	67,349

	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	11,881	16,440	28,321	92,298
当期変動額				
剰余金の配当				△877
親会社株主に帰属する 当期純利益				4,408
自己株式の取得				△7
自己株式の処分				0
連結除外による増加				—
土地再評価差額金の取崩				△149
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△1,425	581	△844	△844
当期変動額合計	△1,425	581	△844	2,529
当期末残高	10,455	17,021	27,477	94,827



(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	4,600	6,431
減価償却費	4,989	5,028
固定資産除却損	1,093	189
営業出資評価損益(△は益)	867	—
減損損失	62	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3	△3
賞与引当金の増減額(△は減少)	2	1
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△145	31
受取利息及び受取配当金	△344	△345
支払利息	2,128	1,725
社債発行費償却	73	75
投資有価証券売却損益(△は益)	△200	—
固定資産売却損益(△は益)	—	84
売上債権の増減額(△は増加)	118	△318
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,117	1,658
営業出資の増減額(△は増加)	755	△269
前払費用の増減額(△は増加)	110	25
未収入金の増減額(△は増加)	△158	220
仕入債務の増減額(△は減少)	189	△465
前受金の増減額(△は減少)	△183	18
未払消費税等の増減額(△は減少)	△97	654
預り金の増減額(△は減少)	47	48
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	18	△2,583
その他	271	171
小計	15,311	12,379
利息及び配当金の受取額	343	343
利息の支払額	△2,206	△1,718
法人税等の支払額	△891	△1,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,557	9,954

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の取得による支出	△999	—
有価証券の売却及び償還による収入	1,000	—
投資有価証券の取得による支出	△1,427	△15
投資有価証券の売却及び償還による収入	640	75
有形固定資産の取得による支出	△14,288	△14,922
有形固定資産の売却による収入	—	12,539
無形固定資産の取得による支出	△5	△481
無形固定資産の売却による収入	—	192
長期前払費用の取得による支出	△72	△146
差入保証金の差入による支出	△18	△5
差入保証金の回収による収入	6	151
その他	4	12
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,160	△2,600
<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)	△3,500	1,400
長期借入れによる収入	27,700	20,400
長期借入金の返済による支出	△22,170	△31,101
社債の発行による収入	6,000	9,200
社債の償還による支出	△15,875	△2,156
自己株式の取得による支出	△10	△9
配当金の支払額	△874	△875
その他	△194	△75
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,923	△3,218
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)	△11,527	4,134
現金及び現金同等物の期首残高	22,903	11,242
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	※ 11,242	※ 15,377

(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㈱

平和ヘルスケア㈱

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

(有)カリテス

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

㈱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

㈱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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、  
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)  
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	429百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 392百万円

※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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28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	△8,914百万円	△7,343百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	△8,914百万円	△7,343百万円

※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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
投資有価証券(株式)	4,238百万円	4,229百万円

※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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
建物及び構築物	5,081百万円	—
土地	16,196	—
計	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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	3,520百万円	—
流動負債その他	340	—
長期預り敷金保証金	3,020	—
計	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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
建物及び構築物	232百万円	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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	340百万円	155百万円

※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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
建物及び構築物他	—	△405百万円
土地	—	790
計	—	384

建物及び構築物他と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物及び構築物他部分については売却損、土地部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。

※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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
建物及び構築物他	—	△387百万円
土地	—	857
計	—	469

建物及び構築物他と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物及び構築物他部分については売却益、土地部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却損を計上しております。

※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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
田中鉱業ビル建物他	1,041百万円	日本橋兜町幸ビル建物他	185百万円
その他	51	その他	3
計	1,093	計	189

※5 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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
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	145		

※6 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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
特定目的会社への優先出資	867百万円		—

※7 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。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

(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



当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	161,734	5,066	236	166,564
合計	161,734	5,066	236	166,564

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加5,066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236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27年6月25日 定時株主総会	普通株式	438	11.0	平成27年3月31日	平成27年6月26日
平成27年10月30日 取締役会	普通株式	438	11.0	平成27年9月30日	平成27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28年6月24日 定時株主総会	普通株式	598	利益剰余金	15.0	平成28年3月31日	平成28年6月27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26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
現金及び預金勘定	9,046百万円	10,983百万円
有価証券勘定	2,306	4,503
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	11,242	15,377

(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で使用しているため、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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	197,236	206,678
期中増減額	9,442	△2,395
期末残高	206,678	204,282
期末時価	242,562	258,479
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	20,625	20,353
期中増減額	△271	△208
期末残高	20,353	20,145
期末時価	26,232	27,979

- (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ブロードスクエアの取得(4,870百万円)であります。当連結会計年度の主な減少額は天神三丁目平和ビル他の売却(4,488百万円)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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	16,981	16,183
賃貸費用	9,165	9,319
差額	7,815	6,863
その他損益	△1,111	△268
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	2,493	2,562
賃貸費用	1,637	1,520
差額	855	1,042
その他損益	△11	△8

- (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、主に固定資産売却損益、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、管理並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並びに不動産の仲介等を行っております。

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。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	21,276	13,318	34,594	2,415	37,010	—	37,010
セグメント間の 内部売上高又は振替高	55	—	55	1,449	1,504	△1,504	—
計	21,331	13,318	34,650	3,865	38,515	△1,504	37,010
セグメント利益	7,158	2,087	9,245	144	9,390	△1,122	8,267
セグメント資産	221,894	46,044	267,939	940	268,879	25,141	294,021
その他の項目							
減価償却費(注) 4	4,707	286	4,993	35	5,028	△0	5,028
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	15,464	8	15,472	1	15,474	△13	15,461

(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△1,122百万円には、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△1,284百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額25,141百万円には、主に全社資産27,393百万円が含まれており、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△14百万円であります。

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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	8,162	不動産ソリューション事業

【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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

【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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	—	28	—	—	28
当期末残高	—	—	—	—	—

【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。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
1株当たり純資産額	2,313.34円	2,377.02円
1株当たり当期純利益金額	62.53円	110.50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26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益金額 （百万円）	2,495	4,408
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 純利益金額（百万円）	2,495	4,408
期中平均株式数（千株）	39,900	39,895

（重要な後発事象）

該当事項はありません。