

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年6月27日
【事業年度】	第94期（自平成25年4月1日至平成26年3月31日）
【会社名】	平和不動産株式会社
【英訳名】	HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩熊 博之
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0181(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 企画総務部長 中尾 友治
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0182
【事務連絡者氏名】	執行役員 企画総務部長 中尾 友治
【縦覧に供する場所】	平和不動産株式会社大阪支店 （大阪市中央区北浜1丁目5番5号） 平和不動産株式会社名古屋支店 （名古屋市中区栄3丁目8番21号） 平和不動産株式会社福岡支店 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 平和不動産株式会社札幌支店 （札幌市中央区大通西4丁目1番地） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄3丁目8番20号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第90期	第91期	第92期	第93期	第94期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
営業収益 (百万円)	42,004	30,135	35,205	32,992	43,284
経常利益 (百万円)	2,895	5,183	3,910	4,634	5,644
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	8,706	2,062	2,055	2,455	2,901
包括利益 (百万円)	-	3,163	3,287	9,549	3,254
純資産額 (百万円)	58,764	73,010	75,497	84,002	85,990
総資産額 (百万円)	303,456	296,058	308,964	313,096	296,834
1株当たり純資産額 (円)	392.14	363.13	1,879.08	2,096.60	2,154.94
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額 () (円)	58.50	13.47	51.49	61.51	72.72
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	11.93	46.74	60.66	-
自己資本比率 (%)	19.2	24.5	24.3	26.7	29.0
自己資本利益率 (%)	-	3.2	2.8	3.1	3.4
株価収益率 (倍)	-	14.25	21.84	29.88	22.66
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	16,399	16,639	11,945	13,271	13,824
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	5,740	3,921	17,286	11,199	6,388
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	3,104	11,612	9,834	11,083	18,026
現金および現金同等物の期 末残高 (百万円)	36,610	38,010	42,504	33,493	22,903
従業員数 (名)	249	261	271	293	285

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 第90期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額、自己資本利益率及び株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

3. 第94期の潜在株式調整後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。

4. 平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いました。第92期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

5. 第93期より表示方法の変更を行っており、第92期の数値につきましては、これを遡及適用した数値で表示しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第90期	第91期	第92期	第93期	第94期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
営業収益 (百万円)	38,218	26,695	31,378	29,005	36,161
経常利益 (百万円)	4,796	4,860	3,801	4,189	4,576
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	8,851	2,210	1,651	27	2,757
資本金 (百万円)	15,797	21,492	21,492	21,492	21,492
発行済株式総数 (株)	149,503,980	200,299,980	200,299,980	40,059,996	40,059,996
純資産額 (百万円)	58,185	72,431	74,556	80,660	82,832
総資産額 (百万円)	295,641	288,195	301,355	306,385	290,489
1株当たり純資産額 (円)	390.98	362.89	1,867.78	2,021.05	2,075.81
1株当たり配当額 (円)	3.00	4.00	4.00	14.00	22.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(3.00)	(2.00)	(2.00)	(2.00)	(11.00)
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額() (円)	59.47	14.44	41.38	0.68	69.11
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	12.79	37.57	0.67	-
自己資本比率 (%)	19.7	25.1	24.7	26.3	28.5
自己資本利益率 (%)	-	3.4	2.2	0.0	3.4
株価収益率 (倍)	-	13.29	27.17	2,702.94	23.85
配当性向 (%)	-	27.7	48.3	3,235.3	31.8
従業員数 (名)	85	88	88	98	99

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

- 第90期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額、自己資本利益率、株価収益率及び配当性向については、当期純損失であるため記載しておりません。
- 第94期の潜在株式調整後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。
- 平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いました。第92期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 第93期より表示方法の変更を行っており、第92期の数値につきましては、これを遡及適用した数値で表示しております。
- 第93期の1株当たり配当額14.00円は、中間配当額2.00円と期末配当額12.00円の合計となります。なお、平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行っておりますので、中間配当額2.00円は株式併合前の配当額、期末配当額12.00円は株式併合後の配当額となります。

2【沿革】

昭和22年7月	昭和22年法律第21号「日本証券取引所の解散等に関する法律」の施行により日本証券取引所が解散されるにあたり、その所有にかかる東京、大阪、名古屋その他に所在の証券市場建物その他を、新たに設立される会員組織の証券取引所ならびに証券業者等に賃貸する目的をもって同所が発起人となり、これらの財産をすべて現物出資して設立。 本店を東京に、支店を大阪に置き、その他6都市に出張所を置く。
昭和24年5月	東京、大阪、名古屋各取引所に株式を上場
7月	福岡証券取引所に株式を上場
昭和25年7月	札幌証券取引所に株式を上場
昭和33年7月	福岡証券ビル竣工
昭和37年3月	京都証券ビル竣工
昭和40年3月	福岡平和ビル竣工
4月	「流山平和台」宅地分譲開始
昭和44年4月	名古屋出張所及び福岡出張所、支店に昇格
昭和45年4月	「鶴川平和台」宅地分譲開始
昭和47年5月	兜町平和ビル竣工
昭和51年9月	「我孫子布佐平和台」宅地分譲開始
昭和52年3月	「我孫子布佐平和台」戸建住宅分譲開始
昭和55年5月	「サニーパークハイツ成田」マンション分譲開始
昭和59年10月	東京証券取引所ビル市場館（現アローズ）竣工
12月	平和地域サービス株式会社（現平和サービス株式会社）設立
昭和61年2月	横浜平和ビル竣工
昭和62年4月	大阪平和ビル竣工
昭和63年4月	東京証券取引所ビル本館竣工
平成5年5月	「グリーンコモンズ川越」マンション分譲開始
10月	大丸京都店西館共同ビル竣工
平成6年6月	大丸京都店北館共同ビル竣工
平成11年12月	平和不動産広島ビル取得
平成12年4月	三田平和ビル取得
11月	東大阪花園ショッピングセンター竣工
平成13年2月	内幸町平和ビル取得
平成14年9月	道銀ビルディング取得
平成16年3月	名古屋平和ビル竣工
4月	平和ヘルスケア株式会社を平和サービス株式会社から分割設立
12月	大阪証券取引所ビル竣工
平成17年12月	伊勢町平和ビル取得
平成18年3月	札幌駅前合同ビル取得
8月	札幌支店開設
平成19年6月	茅場町一丁目平和ビル取得
8月	名古屋証券取引所ビル竣工
平成20年2月	ハウジングサービス株式会社を連結子会社化
3月	ホテルブライトンシティ大阪北浜竣工 天神平和ビル取得
5月	新大通ビルディング取得
平成21年10月	カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）を連結子会社化
平成22年2月	セントライズ栄竣工
平成23年10月	平和不動産北浜ビル竣工
平成24年1月	一番町平和ビル竣工
平成25年1月	株式会社東京証券会館を連結子会社化

3【事業の内容】

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9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、平和サービス株式会社は、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) 不動産開発事業

当社は、収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業等ならびに不動産の仲介等を行っております。

有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティ、有限会社スターツーリアルティ及び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) 住宅開発事業

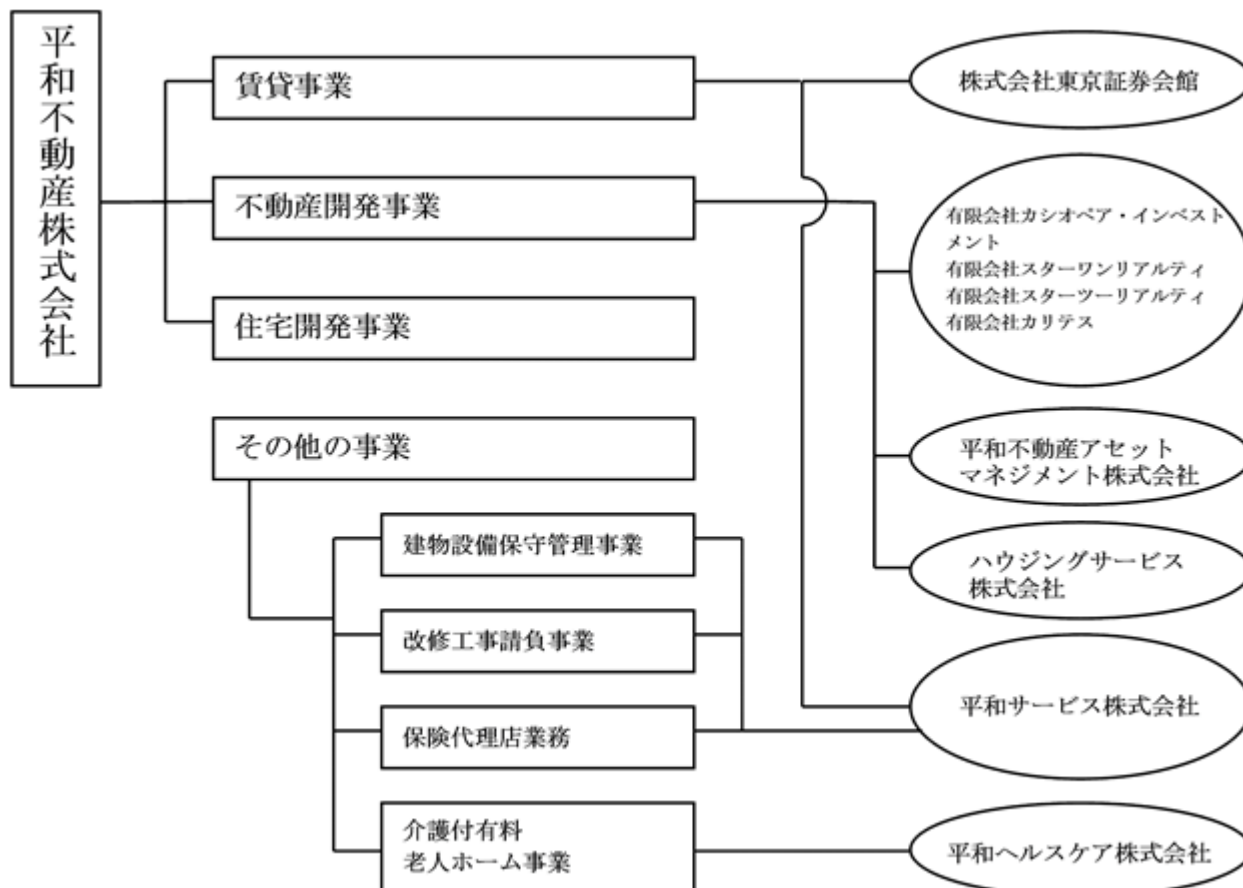
当社は、居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

(4) その他の事業

平和サービス株式会社は、主に当社が所有する建物設備保守管理及び改修工事請負事業、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事業を行っております。

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。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 または被 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 平和サービス株式会社	東京都中央区	134	その他の事業	100.0	当社賃貸ビルの保守 管理等 役員の兼任あり
平和ヘルスケア株式会社	千葉県我孫子市	70	同上	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
ハウジングサービス 株式会社	大阪府大阪市中央区	95	不動産開発事業	100.0	不動産仲介等 役員の兼任あり
平和不動産アセットマネジ メント株式会社	東京都中央区	295	同上	100.0	当社がスポンサーと なっている平和不動 産リート投資法人の 資産運用 役員の兼任あり
株式会社東京証券会館	東京都中央区	100	賃貸事業	100.0	役員の兼任あり
有限会社カシオペア・イン ベストメント	東京都中央区	3	不動産開発事業		不動産信託受益権の 運用
有限会社スターワン リアルティ	東京都中央区	3	同上		同上
有限会社スターツー リアルティ	東京都中央区	3	同上		同上
有限会社カリテス	東京都中央区	3	同上		同上

注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
 2. 議決権の所有割合の()は、間接所有割合で内数であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成26年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
貸 貸 事 業	74
不 動 産 開 発 事 業	65
住 宅 開 発 事 業	5
そ の 他 の 事 業	106
全 社 (共 通)	35
計	285

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
 2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

(平成26年3月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
99	40.9	13.8	8,880

セグメントの名称	従業員数(名)
貸 貸 事 業	59
不 動 産 開 発 事 業	9
住 宅 開 発 事 業	5
全 社 (共 通)	26
計	99

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

連結子会社である株式会社東京証券会館は労働組合を結成しており、同社と労働組合は良好な関係を維持しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、新政権主導による経済政策等により円安、株高が進み、企業や消費者の景況感が改善し、生産、個人消費などの経済指標が改善傾向となりました。これにより、企業収益が改善に向かい、雇用拡大や一部で賃金上昇が見られるなど、景気上昇をもたらす経済の好循環の兆しが見え始めました。

こうした中、不動産業界においては、地価は全国平均では依然として下落しているものの、下落率は縮小傾向が継続しており、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇に転じたほか、全国的に地価の上昇地点数の割合は大幅に増加しました。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、多くの主要都市で供給が限定的である一方で需要は増加傾向にあり、全般的な空室率の低下が見られました。賃料につきましては概ね横ばいで推移したものの、一部で持ち直しの動きも見られました。

不動産投資分野においては、金融緩和政策による長期金利の低下や日銀の買入れを背景に東証REIT指数が年度後半からは安定して推移したほか、J-REITによる物件取得も増加しました。

住宅事業分野においては、年度後半からは住宅販売戸数の増加傾向に一服感が見られましたが、首都圏を中心に依然として底堅い住宅需要が続いております。

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。

(イ)賃貸事業

本事業のうち、ビル賃貸事業においては、「東京証券取引所ビル」（東京都中央区）の賃貸料減額等があったものの、株式会社東京証券会館の賃貸収益寄与及び「兜町第1平和ビル」（東京都中央区）の賃貸収益貢献等により、その収益は183億92百万円（前期比16億25百万円、9.7%増）となりました。

内訳としましては、証券取引所賃貸収益は42億11百万円（同5億14百万円、10.9%減）、一般オフィス賃貸収益は106億64百万円（同22億35百万円、26.5%増）、商業施設賃貸収益は35億16百万円（同95百万円、2.7%減）となり、これに土地賃貸収益を加えた収益は、185億43百万円（同16億44百万円、9.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度末の当社の賃貸用ビルの空室率は、2.15%であります。

さらに住宅賃貸収益等を含めた本事業の収益は、198億35百万円（同11億55百万円、6.2%増）となりました。

(ロ)不動産開発事業

本事業においては、平和不動産リート投資法人への物件売却等における収益は188億82百万円（前期比161億31百万円、586.3%増）となり、これに不動産仲介収益を加えました本事業の収益は、194億33百万円（同160億59百万円、476.0%増）となりました。

(ハ)住宅開発事業

本事業においては、「グランシンフォニア」（埼玉県戸田市）28戸及び「シンカモール」（神奈川県川崎市）1棟を売り上げ、その収益は14億22百万円（前期比72億63百万円、83.6%減）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、14億51百万円（同72億73百万円、83.4%減）となりました。

(ニ)その他の事業

請負工事建物管理事業の収益は19億70百万円（前期比3億37百万円、20.7%増）、介護付有料老人ホーム事業は4億13百万円（同4百万円、1.0%減）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、25億63百万円（同3億49百万円、15.8%増）となりました。

(ホ)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432億84百万円（前期比102億91百万円、31.2%増）、売上原価は315億13百万円（同100億1百万円、46.5%増）となり、販売費及び一般管理費は37億14百万円（同4億9百万円、9.9%減）となりました。

この結果、営業利益は80億55百万円（同6億99百万円、9.5%増）、経常利益は56億44百万円（同10億9百万円、21.8%増）となりました。また、投資有価証券売却益等の特別利益1億99百万円を計上する一方、減損損失等による特別損失18億48百万円を計上し、当期純利益は29億1百万円（同4億46百万円、18.2%増）となりました。

(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105億90百万円減少し、229億3百万円となりました。

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39億94百万円及びたな卸資産の減少49億50百万円などがあり、138億24百万円の資金の増加となりました。（前年同期は132億71百万円の増加）

（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89億94百万円などがあり、63億88百万円の資金の減少となりました。（前年同期は111億99百万円の減少）

（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245億円及び社債の発行による収入74億円などがあった一方、長期借入金の返済による支出276億61百万円及び社債の償還による支出188億5百万円などがあり、180億26百万円の資金の減少となりました。（前年同期は110億83百万円の減少）

（注）「第2 事業の状況」において消費税等については、税抜きにより表示しております。また、以下の「2 営業収益の状況」に表示される各項目の金額は、すべて百万円未満を切り捨てております。

2【営業収益の状況】

(1) 営業収益の状況

前連結会計年度及び当連結会計年度における営業収益を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (平成24年4月1日～平成25年3月31日)		当連結会計年度 (平成25年4月1日～平成26年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃貸事業	18,680	56.6	19,835	45.8
不動産開発事業	3,373	10.2	19,433	44.9
住宅開発事業	8,724	26.5	1,451	3.4
その他の事業	2,214	6.7	2,563	5.9
計	32,992	100.0	43,284	100.0

前連結会計年度及び当連結会計年度における主な相手先別の営業収益及び営業収益に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (平成24年4月1日～平成25年3月31日)		当連結会計年度 (平成25年4月1日～平成26年3月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
株式会社東京証券取引所	4,412	13.4	-	-
平和不動産リート投資法人	-	-	11,413	26.4
合同会社Herb	-	-	4,703	10.9

(注) 当該割合が100分の10未満の金額及び割合については、記載を省略しております。

(2) 営業収益の内訳

(イ) 賃貸事業

前連結会計年度及び当連結会計年度における賃貸事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (平成24年4月1日～平成25年3月31日)		当連結会計年度 (平成25年4月1日～平成26年3月31日)	
	面積(m ²)	金額(百万円)	面積(m ²)	金額(百万円)
土地	賃貸面積 3,574.34	131	賃貸面積 3,574.34	151
ビル	賃貸面積 354,166.85 内、転貸面積 464.98	16,767	賃貸面積 370,945.78 内、転貸面積 452.54	18,392
住宅	賃貸面積 18,372.77 内、転貸面積 3,023.13	1,277	賃貸面積 18,365.82 内、転貸面積 3,014.46	986
その他の収益	-	504	-	306
計	-	18,680	-	19,835

(ロ) 不動産開発事業

前連結会計年度及び当連結会計年度における不動産開発事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成24年4月1日～平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年4月1日～平成26年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
開発・運用収入等	1,919	17,918
マネジメントフィー収入	831	963
不動産仲介手数料	622	550
計	3,373	19,433

(ハ) 住宅開発事業

前連結会計年度及び当連結会計年度における住宅開発事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成24年4月1日～平成25年3月31日)		当連結会計年度 (平成25年4月1日～平成26年3月31日)	
	販売数量	金額(百万円)	販売数量	金額(百万円)
住宅 売上高	桜堤庭園テラス (東京都武蔵野市)他 193戸 建物面積 32,432.50m ² 土地面積 18,911.18m ²	8,686	グランシンフォニア (埼玉県戸田市) 28戸 シンカモール (神奈川県川崎市) 1棟 建物面積 20,342.62m ² 土地面積 5,816.97m ²	1,422
その他の収益	-	38	-	28
計	-	8,724	-	1,451

(注) 住宅売上高における他社との共同事業物件の販売戸数、面積及び金額は、当社持分によっております。

(二) その他の事業

前連結会計年度及び当連結会計年度におけるその他の事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成24年4月1日～平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年4月1日～平成26年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
建物管理受託料	674	813
請負工事売上高	958	1,157
介護施設収益	417	413
その他の収益	163	179
計	2,214	2,563

3【対処すべき課題】

(1) 中長期経営計画

当社は、平成26年度から平成35年度までを計画期間とする新中長期経営計画を策定し、これからの10年、街づくりに貢献する会社という次のステージを目指します。

平成23年2月、当社は、本店所在地であり、また、日本取引所グループ及び東京証券取引所が所在する日本橋兜町・茅場町地区の再開発（日本橋兜町再開発）を推進する方針を定め、これまで、地域の関係者との協議や開発用地の取得を進めてきました。

当社は、これまでの大阪証券取引所ビルや名古屋証券取引所ビルの建替事業等を通じて、街の再活性化に一定の役割を果たしてきた経験を活かし、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します。

当該計画の今後5年間の重点戦略として、以下の4項目を推進します。また今後3年間の計数目標として連結営業利益・連結経常利益・D/Eレシオを掲げております。

日本橋兜町再活性化プロジェクト
ビル賃貸事業のブラッシュアップ
リートAM事業等フィービジネスの拡大
体制の強化と財務規律の維持

	平成26年度	平成27年度	平成28年度
連結営業利益	74億円	69億円	72億円
連結経常利益	50億円	47億円	50億円
D/Eレシオ	1.9倍	1.8倍	1.7倍

(2) 株式会社の支配に関する基本方針

当社は、平成19年6月27日開催の第87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）」（以下「本プラン」といいます。）の導入についてご承認をいただきました。

その後、経済産業省の「企業価値研究会」から公表された「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」等を踏まえて改正するなど、当社の企業価値ひいては株主共同の利益確保の観点から見直しを重ねてまいりました。さらに今般、情勢の変化等を踏まえて見直しを行い、平成25年6月26日開催の第93回定時株主総会でこれを継続することについて承認を得ており、その概要は次のとおりです。

なお、本プランの詳細は、平成25年5月16日付「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）の継続について」として公表しており、その全文は当社ホームページをご覧ください。

(<http://www.heiwa-net.co.jp/company/pdf/governance/04.pdf>)

(イ) 基本方針

当社は、当社の支配権の移転を伴うような株式の大量の買付提案に応じるか否かの判断は、最終的には、当社の株主の皆様ご意思に基づき行われるべきものと考えます。

また、当社は、当社株式の大量の買付行為であっても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかし、株式の大量の買付行為の中には、当社の株主の皆様が買付行為の是非を適切に判断するための時間・情報を提供しないもの、買付行為を行う者と交渉する機会を与えないもの、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するものもあります。

当社は、このような不適切な株式の大量買付行為を行う者は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者として適当ではなく、このような者による大量買付行為に対しては、必要かつ相当な手段を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

(ロ) 基本方針の実現に資する取り組みの概要

当社は、我が国金融マーケットの中核的機能・役割を担う東京、大阪、名古屋などの証券取引所ビルのオーナー企業として創立され、「安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し人と街に貢献する。」という経営理念の下、証券取引所以外にも一般オフィス・商業・住宅などの賃貸事業を全国で展開、また、不動産開発事業や住宅開発事業へも進出するなど業容も拡大してまいりました。

このような長年にわたる実績と信頼を基盤として、現在では、大都市圏を中心とする多くの街の活性化に主体的役割を發揮する会社となることをビジョンとして掲げ、当社本店が所在する日本橋兜町再開発の実現に向け注力しているところであります。

当社はこうした取り組みを中・長期的に推進し、高い付加価値を創出することを目指しており、これを実現させることが、当社の企業価値ひいては株主の皆様共同の利益向上につながるものと深く確信しております。

(八) 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務および事業の方針の決定が支配されることを防止するための取り組みの概要

本プランの目的

本プランは、上記(イ)に記載した基本方針に沿って、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を継続的かつ持続的に確保し、向上させることを目的としております。

当社取締役会は、当社株主の皆様が買収の是非を適切に判断するための時間・情報を確保すること、当社株主の皆様のために大量買付者と交渉を行う機会を確保すること、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損する大量買付けを抑止すること、以上を可能とする枠組みが必要不可欠であると判断しております。

本プランの概要

本プランは、一定規模以上の当社株式の買付けを行おうとする者(以下「大量買付者」といいます。)に対し、本プランで定める手続(以下「買付プロセス」といいます。)に従うことを求めています。

当社は、大量買付者が買付プロセスを遵守しないと判断した場合、または大量買付者が行う買付けが当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損すると判断した場合には、対抗措置を発動することがあります。

なお、当社取締役会は、この判断に際して、当社の業務執行を行う経営陣から独立している当社社外取締役、当社社外監査役または社外有識者から構成される独立委員会の勧告を最大限尊重いたします。

上記の本プランにおける対抗措置は、新株予約権の無償割当としております。

(二) 上記の各取り組みに対する当社取締役会の判断およびその判断に係る理由

本プランが基本方針に沿うものであること

本プランは、当社株式に対する大量買付けが行われる場合に、大量買付者に対して事前に当該買付行為に関する情報提供を求め、これにより買付けに応じるべきか否かを当社の株主の皆様が判断し、あるいは当社取締役会が代替案を提案するために必要な情報や時間を確保すること、当社の株主の皆様のために大量買付者と交渉を行うこと等を可能とすることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保するための枠組みであり、基本方針に沿うものです。

当該取り組みが株主共同の利益を損なうものではなく、また、当社の取締役の地位の維持を目的とするものではないこと

当社は次の理由から、基本方針に照らして不適切な者による支配を防止するための取り組みは、当社株主の共同の利益を損なうものでなく、また、当社取締役の地位の維持を目的とするものではないと考えております。

ア．本プランは「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」に定める三原則を完全に充足しており、かつ、「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」の内容に沿っていること

イ．本プランは、株主総会において、当社の株主の皆様のご承認をいただいております。また、その有効期間は2年間とし、有効期間の満了前であっても当社株主総会で本プランを廃止する議案が承認された場合等には本プランが廃止されること

ウ．本プランは、予め定められた合理的かつ詳細な客観的要件が充足されなければ発動されないように設定されていること

エ．当社取締役会から独立した者で構成する独立委員会を設置し、発動事由の該当性等につき評価・検討し、当社取締役会に勧告するものとされていること

オ．本プランは、当社株主総会で選任された取締役で構成された取締役会により廃止することができるものとされていること

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。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(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又は滅失し、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。

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%）

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90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	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
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812	4,412	4,412	3,900
連結営業収益に対する割合(%)	11.5	16.0	12.5	13.4	9.0

(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90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	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
有利子負債残高 (百万円)	208,872	186,358	197,083	186,902	170,335
D/Eレシオ(倍)	3.6	2.6	2.6	2.2	2.0

(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、不動産開発事業部門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、住宅開発事業部門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、住宅開発事業部門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。

なお、第90期連結会計年度の事業の種類別営業収益及び営業利益は、下表のとおりであります。

	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	
	営業収益	営業利益または営業損失()
ビル事業(百万円)	17,989	8,096
住宅事業(百万円)	12,337	1,778
資産開発事業(百万円)	9,258	829
その他の事業(百万円)	4,140	116
計(百万円)	43,726	7,263
消去または全社(百万円)	(1,721)	(1,117)
計(百万円)	42,004	6,145

また、第91期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号)を適用し、「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。第91期連結会計年度から第94期連結会計年度における報告セグメントごとの売上高及び利益は、下表のとおりです。

(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

(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90期においては、たな卸資産等評価損として売上原価に63億21百万円、減損損失として106億26百万円を計上しております。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。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に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に影響を受ける可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

当社は、当社の筆頭株主である三菱地所株式会社と下記の資本業務提携契約を締結しております。

相手先	契約締結日	内容
三菱地所株式会社	平成23年2月17日	日本橋兜町・茅場町地区の再開発に関する取り組み等の推進について、包括的な協働関係を構築し、当該事業及びその関連事業に係るノウハウの相互提供並びに顧客基盤の相互提供を行うもの。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

(1) 財政状態の分析

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。

総資産の減少の主な要因は、現金及び預金108億82百万円の減少によるものです。

総負債の減少の主な要因は、有利子負債の減少によるものです。

純資産の増加の主な要因は、利益剰余金19億83百万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	296,834	16,262
総負債	210,844	18,250
純資産	85,990	1,988
有利子負債	170,335	16,566

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度は、増収増益となりました。その詳細は、「第2 事業の状況 1. 業績等の概要」に記載のとおりであります。これは、前連結会計年度における株式会社東京証券会館の子会社化に伴う賃貸収益寄与等や平和不動産リート投資法人への物件売却等の収益貢献等によるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については、「第2 事業の状況 1. 業績等の概要」に記載のとおりであります。また、キャッシュ・フロー指標の推移は下表のとおりであります。

項目	平成22年3月期	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
自己資本比率	19.2%	24.5%	24.3%	26.7%	29.0%
時価ベースの自己資本比率	13.8%	12.9%	14.5%	23.4%	22.2%
債務償還年数	12.7年	11.2年	16.5年	14.1年	12.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.9倍	5.0倍	3.9倍	4.6倍	5.6倍

(注) 1. 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負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。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。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、物件の取得費等、総額90億1百万円の設備投資を行いました。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(イ) 建物設備

(平成26年3月31日現在)

セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業 (ビル)	東京証券取引所ビル	東京都 中央区	証券市場 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 及び鉄骨造 地上16階地下3階 塔屋2階	1	49,627.82	16,384	昭和63年4月
	日証館	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上7階地下1階	1	7,817.46	1,025	昭和3年9月
	兜町平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階	1	1,829.98	174	昭和47年5月
	田中鉱業ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階	1	8,508.33	553	昭和38年4月
	茅場町一丁目平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階	1	6,810.15	785	昭和47年12月
	兜町第1平和ビル (旧METLIFE兜町ビル)	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下3階	1	13,842.75	2,803	昭和58年7月
	三田平和ビル	東京都 港区	同上	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上21階地下3階	1	25,223.85	2,980	昭和56年5月
	内幸町平和ビル	東京都 千代田区	ホテル 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下2階	1	17,868.35	2,972	平成元年5月
	横浜平和ビル	神奈川県 横浜市 中区	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階	1	10,836.30	1,516	昭和61年2月
	西立川ショッピングセンター	東京都 昭島市	店 舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上15階地下1階の一部	1	(専有面積) 999.35	190	平成16年9月
一番町平和ビル	宮城県 仙台市	貸事務所 及び 店 舗	鉄骨造 地上10階	1	11,079.43	2,070	平成24年1月	

セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業 (ビル)	大阪証券取引所ビル	大阪府 大阪市 中央区	証券市場 貸事務所 及び 店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コン クリート造、鉄筋コン クリート造 地上24階地下2階塔屋1 階	1	53,932.10	10,412	平成16年12月
	大阪平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階	1	4,264.80 (261.63)	497	昭和62年4月
	ホテルブライトンシティ 大阪北浜	同上	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階	1	7,447.00	1,129	平成20年3月
	平和不動産北浜ビル	同上	貸事務所 及び 店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コン クリート造 地上10階地下1階	1	2,313.23	615	平成23年10月
	東大阪花園 ショッピングセンター	大阪府 東大阪市	店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上4階	1	62,691.97	2,408	平成12年11月
	京都証券ビル	京都府 京都市 下京区	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	1	10,463.73	597	昭和37年3月
	大丸京都店	京都府 京都市 中京区	店舗 及び 駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階の一部	2	6,415.08	533	平成5年10月西館 平成6年6月北館
	平和不動産広島ビル	広島県 広島市 中区	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	2,631.71	194	平成3年12月
	名古屋証券取引所ビル	愛知県 名古屋市 中区	証券市場 貸事務所 及び 店舗	鉄骨造 地上7階	1	4,828.90	1,001	平成19年8月
	名古屋平和ビル	同上	貸事務所 及び 店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階地下1階	1	9,459.56	1,421	平成16年3月
	伊勢町平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階地下1階	1	4,888.40	909	平成6年1月
	セントライズ栄	同上	貸事務所 及び 店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上12階地下2階	1	15,662.96	4,215	平成22年2月
	福岡証券ビル	福岡県 福岡市 中央区	証券市場 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	10,056.52	511	昭和33年7月
	福岡平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	13,148.43	666	昭和40年4月
	天神三丁目平和ビル	同上	ホテル 及び 店舗	鉄骨造 地上13階地下2階	1	9,167.35	850	平成11年4月
天神平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨造一部鉄筋コン クリート造 地上8階地下1階	1	7,530.29	1,597	平成16年7月	

セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業 (ビル)	道銀ビルディング	北海道 札幌市 中央区	貸事務所 及び 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下3階	1	28,793.47	988	昭和39年8月
	新大通ビルディング	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階地下2階の一部	1	(専有面積) 7,877.35	2,144	昭和54年4月
	パークイースト札幌	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	11,122.12	1,780	昭和60年11月
	札幌駅前合同ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	(専有面積) 5,489.09	866	昭和47年8月
賃貸事業 (住宅)	アンテナ御茶ノ水	東京都 千代田区	貸室	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階	1	1,111.52	143	昭和63年4月
	学芸大学グランフォート	東京都 世田谷区	同上	鉄筋コンクリート造一部 鉄骨造 地上4階地下1階の一部	1	(専有面積) 209.23	45	平成15年3月
	ミオポルト世田谷千歳	同上	同上	鉄筋コンクリート造 地上4階	1	1,229.10	211	平成3年3月
	アンテナ目白	東京都 新宿区	同上	鉄筋コンクリート造 地上11階地下1階	1	1,624.09	340	平成18年3月
	ミオポルト目白	同上	同上	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	1	1,130.56	113	平成6年3月
	ピラージュ中町	東京都 目黒区	同上	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	1	1,631.73	209	昭和63年10月
	ミオポルト田園調布	東京都 大田区	同上	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階	1	2,261.73	320	平成4年2月
	アンテナ三田慶大前	東京都 港区	同上	鉄筋コンクリート造 地上11階	1	1,353.81	313	平成18年6月
	アンテナ本駒込	東京都 文京区	同上	鉄筋コンクリート造 地上6階	1	1,971.68	359	平成18年9月
	ドミー西荻窪	東京都 杉並区	同上	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階	1	1,616.52	352	平成4年3月
	アンテナ芝公園	東京都 港区	同上	鉄筋コンクリート造 地上7階	1	1,101.98	251	平成19年3月
	アンテナ南砂	東京都 江東区	同上	鉄筋コンクリート造 地上8階	1	1,250.03	288	平成19年9月
	アンテナ門前仲町	同上	同上	鉄筋コンクリート造 地上12階	1	1,276.33	319	平成20年2月
	コレクティブハウス巣鴨	東京都 豊島区	同上	鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階の一部 (2階部分)	1	(専有面積) 507.52	122	平成5年9月
不動産開発事業	新宿フロントタワー	東京都 新宿区	貸事務所 及び 店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上35階地下2階	1	13,946.86	3,523	平成23年9月

(注) 1. は、区分所有建物であります。その内、新宿フロントタワーについては、個人と区分所有しているほか共同事業者と共有しており、その当社持分を記載しております。

2. 上記延床面積の()書きは、賃借中のものであります。

(口)土地

(平成26年3月31日現在)

セグメントの 名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
賃貸事業 (ビル)	東京都中央区	6,208.72	-	6,208.72	-	22,408
	東京都千代田区	1,981.09	-	1,981.09	-	8,706
	東京都昭島市	410.33	-	410.33	-	227
	神奈川県横浜市中区	1,256.21	-	1,256.21	-	1,408
	宮城県仙台市青葉区	1,737.99	-	1,737.99	-	9,231
	千葉県我孫子市	2,981.01	22.22	2,958.79	-	139
	大阪府大阪市中央区	7,866.80	-	7,866.80	-	14,428
	大阪府東大阪市	32,481.10	-	32,481.10	-	7,489
	京都府京都市下京区	869.01	-	869.01	-	1,601
	京都府京都市中京区	3,562.28	2,019.24	1,543.04	-	2,900
	広島県広島市中区	1,207.92	166.72	1,041.20	-	336
	愛知県名古屋市中区	7,184.29	1,230.54	5,953.75	-	11,683
	福岡県福岡市中央区	5,184.14	135.62	5,048.52	-	13,278
	北海道札幌市中央区	8,064.13	-	8,064.13	-	11,108
	北海道札幌市豊平区	1,661.12	-	1,661.12	-	215
賃貸事業 (住宅)	東京都世田谷区	773.81	-	773.81	-	491
	東京都豊島区	109.46	-	109.46	-	47
	東京都千代田区	219.57	-	219.57	-	242
	東京都港区	644.40	-	644.40	-	1,137
	東京都新宿区	1,123.37	-	1,123.37	-	1,407
	東京都文京区	579.05	-	579.05	-	908
	東京都目黒区	916.10	-	916.10	-	570
	東京都大田区	909.97	-	909.97	-	554
	東京都江東区	640.56	-	640.56	-	1,120
	東京都杉並区	683.47	-	683.47	-	722
	千葉県我孫子市	9,870.31	-	9,870.31	-	167
不動産開発事業	東京都新宿区	1,428.59	-	1,428.59	-	8,537

(八) 借地

(平成26年3月31日現在)

セグメントの名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
賃貸事業 (ビル)	東京都中央区	8,884.99	-	8,884.99	-	4,176
	東京都港区	4,443.75	-	4,443.75	-	4,969
	大阪府大阪市中央区	163.33	-	163.33	-	143
	京都府京都市下京区	249.95	-	249.95	-	1
	北海道札幌市中央区	7.14	-	7.14	-	6
	福岡県福岡市中央区	113.40	-	113.40	-	219

(2) 国内子会社

(イ) 建物設備

(平成26年3月31日現在)

セグメントの名称	所在地	用途	構造	棟数	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業	東京都中央区	事務所・貸会議室・ホール	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下5階	1	21,345.36	1,344	昭和41年1月
賃貸事業	東京都中央区	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	1	12,276.48	1,701	昭和56年7月
賃貸事業	東京都中央区	事務所	鉄骨造 地上7階	1	1,008.69	129	平成4年1月
その他の事業	千葉県我孫子市	介護施設	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	3,091.63	104	昭和61年6月

(ロ) 土地

(平成26年3月31日現在)

セグメントの名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
賃貸事業	東京都中央区	1,820.68	-	1,820.68	-	3,962
賃貸事業	東京都中央区	1,953.07	-	1,953.07	-	3,265
賃貸事業	東京都中央区	208.68	-	208.68	-	179
その他の事業	千葉県我孫子市	2,259.17	-	2,259.17	-	75

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設の計画は、平成26年3月31日現在、以下のとおりです。

セグメントの 名称	会社名	名称 (所在地)	用途	規模	投資予定金額		着工及び 完了予定
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
賃貸事業 (ビル)	当社	北浜一丁目平和ビル (大阪市中央区)	貸事務所 及び 店 舗	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上9階地下1階	2,615	863	平成25年5月～ 平成27年2月
賃貸事業 (ビル)	当社	(仮称)S3 プロジェクト (名古屋市中区)	店 舗	鉄骨造 地上7階地下1階	1,681	329	平成26年5月～ 平成27年3月

- (注) 1. 資金調達の方法については、銀行借入金等を予定しております。
 2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	110,000,000
計	110,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数株 (平成26年3月31日)	提出日現在発行数株 (平成26年6月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	40,059,996	40,059,996	東京証券取引所(市場第一部) 名古屋証券取引所(市場第一部) 福岡証券取引所 札幌証券取引所	単元株式数 100株
計	40,059,996	40,059,996	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成21年3月31日 (注)1	2,419,885	149,503,980	558	15,797	558	14,025
平成23年3月7日 (注)2	50,000,000	199,503,980	5,607	21,405	5,607	19,632
平成23年3月28日 (注)3	796,000	200,299,980	87	21,492	87	19,720
平成24年10月1日 (注)4	160,239,984	40,059,996	-	21,492	-	19,720

(注)1. 新株予約権の行使によるものであります。

2. 公募増資及び第三者割当増資の実施によるものであります。

有償一般募集 発行株式数30,000,000株 発行価格230円 発行価額220.48円 資本組入額110.24円
 有償第三者割当 発行株式数20,000,000株 発行価格230円 資本組入額115円

割当先 三菱地所株式会社

3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価額220.48円 資本組入額110.24円 割当先 野村證券株式会社

4. 発行済株式総数の減少160,239,984株は5株を1株とする株式併合を行ったことによるものです。

(6) 【所有者別状況】

(平成26年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	39	91	276	174	8	25,476	26,064	-
所有株式数(単元)	-	101,210	27,080	76,641	71,028	38	121,862	397,859	274,096
所有株式数の割合(%)	-	25.44	6.81	19.26	17.85	0.01	30.63	100	-

(注) 自己株式156,256株は、「個人その他」に1,562単元、「単元未満株式の状況」に56株含まれております。

なお、当事業年度末日現在の実質的な所有株式数は、156,156株であります。

(7) 【大株主の状況】

(平成26年3月31日現在)

氏名または名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町1-6-1	4,274	10.67
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	2,657	6.63
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	1,985	4.96
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1-8-12 晴海トリトンスクエア タワーZ	763	1.91
BNPパリバ証券株式会社	東京都千代田区丸の内1-9-1 グラントウキョウノースタワー	710	1.77
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A	544	1.36
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿1-25-1	532	1.33
THE CHASE MANHATTAN BANK, N.A. LONDON SECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	501	1.25
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	388 GREENWICH STREET, NY, NY 10013, USA	447	1.12
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2-2-1	445	1.11
計	-	12,863	32.11

(注) 信託銀行各行の所有株式数には、次の信託業務に係る株式数が含まれております。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,585千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,617千株
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	763千株

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

(平成26年3月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 156,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 39,629,800	396,298	-
単元未満株式	普通株式 274,096	-	-
発行済株式総数	40,059,996	-	-
総株主の議決権	-	396,298	-

【自己株式等】

(平成26年3月31日現在)

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
平和不動産株式会社	東京都中央区 日本橋兜町1-10	156,100	-	156,100	0.39
計	-	156,100	-	156,100	0.39

(注) 株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が100株(議決権1個)あります。
 なお、当該株式数は、上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式に含めております。

(9) 【ストック・オプション制度の内容】
 該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	6,681	12,065,381
当期間における取得自己株式	652	1,031,712

(注) 当期間における取得自己株式には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(注)1	212	358,661	-	-
保有自己株式数	156,156	-	156,808	-

(注) 1. 単元未満株式の売渡請求による売渡しであります。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡しによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

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ます。平成26年3月期につきましては、上記方針に基づき1株当たりの配当金として、第2四半期11円、期末11円（年間配当金22円）とさせていただきます。

平成27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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成25年10月31日 取締役会決議	438	11.0
平成26年6月26日 定時株主総会決議	438	11.0

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第90期	第91期	第92期	第93期	第94期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高(円)	354	303	229	230 1,920	2,570
最低(円)	217	166	149	155 851	1,410

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

2. 平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行っており、は株式併合後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)	1,848	1,880	1,844	1,808	1,608	1,686
最低(円)	1,580	1,560	1,678	1,574	1,457	1,451

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	社長執行役員	岩熊 博之	昭和27年3月18日生	昭和51年4月 東京証券取引所入所 平成13年11月 株式会社東京証券取引所財務部長 平成15年6月 同社情報サービス部長 平成16年6月 同社執行役員 平成19年6月 同社常務執行役員 平成19年8月 株式会社東京証券取引所グループ常務執行役 平成21年6月 同社取締役兼代表執行役専務 株式会社東京証券取引所代表取締役専務 平成25年1月 株式会社東京証券取引所代表取締役社長 平成25年6月 当社代表取締役社長(現任) 当社社長執行役員(現任) 当社賃貸事業本部長	(注)3	1
代表取締役	専務執行役員	早川 孝	昭和23年12月7日生	昭和47年3月 当社入社 平成7年4月 当社住宅事業部部長 平成7年7月 当社住宅事業部長 平成12年7月 当社ビルディング事業部長 平成13年6月 当社取締役 平成14年6月 当社営業本部長中部地区担当 平成17年6月 当社ビル企画部長 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 当社常務執行役員 平成21年6月 株式会社大阪証券会館 取締役社長 平成22年6月 当社賃貸事業本部長 平成25年6月 当社代表取締役(現任) 当社専務執行役員(現任) 当社開発事業本部長 平成26年6月 当社不動産営業部長(現任)	(注)3	10
取締役	常務執行役員	山田 和雄	昭和32年2月24日生	昭和55年4月 当社入社 平成16年12月 当社ビルディング事業部長 平成18年7月 当社ビルディング事業部長 兼札幌支店長 平成19年4月 当社財務部長 平成21年6月 当社執行役員 平成22年6月 当社総務本部副本部長・企画財務 グループリーダー 平成23年6月 当社取締役(現任) 当社常務執行役員(現任) 当社総務企画本部長	(注)3	9
取締役	相談役	吉野 貞雄	昭和19年6月19日生	昭和42年4月 東京証券取引所入所 平成11年5月 同所常務理事 平成13年11月 株式会社東京証券取引所 常務取締役 平成14年6月 同社代表取締役専務 (最高財務責任者) 平成17年12月 日本証券決済株式会社顧問 平成19年6月 当社代表取締役 当社専務執行役員 平成22年6月 当社代表取締役社長 当社社長執行役員 平成25年6月 当社取締役相談役(現任)	(注)3	18

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		藍澤 基彌	昭和17年 8月25日生	昭和40年 4月 日本勧業証券株式会社(現みずほ証券株式会社)入社 昭和48年11月 藍澤證券株式会社常務取締役 昭和54年12月 同社代表取締役社長 平成10年 6月 同社代表取締役会長 平成20年 6月 同社代表取締役会長兼社長 平成22年 6月 当社取締役(現任) 平成23年 6月 藍澤證券株式会社代表取締役社長(現任)	(注)4	0
取締役		齊田 國太郎	昭和18年 5月 4日生	昭和44年 4月 検事任官 平成13年11月 東京地方検察庁検事正 平成15年 2月 高松高等検察庁検事長 平成16年 6月 広島高等検察庁検事長 平成17年 8月 大阪高等検察庁検事長 平成18年 5月 退官 平成18年 5月 弁護士登録・開業(現任) 平成19年 6月 株式会社ニチレイ社外監査役(現任) 平成20年 6月 住友大阪セメント株式会社社外取締役(現任) 平成22年 6月 当社取締役(現任) 平成26年 3月 キヤノン株式会社社外取締役(現任)	(注)4	-
取締役		高木 茂	昭和14年 4月 1日生	昭和37年 4月 三菱地所株式会社入社 平成13年 4月 同社取締役社長 平成17年 6月 同社取締役相談役 平成22年 6月 同社相談役(現任) 平成23年 6月 三菱UFJ信託銀行株式会社社外監査役(現任) 平成25年 6月 当社取締役(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)		谷口 昌巳	昭和26年10月16日生	昭和50年4月 当社入社 平成15年4月 当社総務部長 平成17年6月 当社流通事業部長 平成19年4月 当社執行役員 平成22年6月 当社開発事業本部副本部長・不動産開発グループリーダー 平成23年6月 当社監査役(現任)	(注)5	7
監査役 (常勤)		小島 茂夫	昭和22年12月11日生	昭和45年4月 大阪証券取引所入所 平成13年4月 株式会社大阪証券取引所 執行役員人事部長 平成14年6月 同社取締役 平成14年10月 同社常務取締役 平成16年6月 同社代表取締役常務取締役 平成21年6月 当社監査役(現任)	(注)6	4
監査役		佐々木 靖忠	昭和18年10月14日生	昭和41年4月 日本銀行入行 平成6年7月 同行経営管理局首席検査役 平成8年10月 財団法人日本共同証券財団常務理事 平成11年6月 農林中央金庫監事 平成16年6月 株式会社穴吹工務店東京本社特別顧問 平成17年4月 日本銀行監事 平成21年4月 明治安田生命保険相互会社顧問 平成22年6月 当社監査役(現任)	(注)7	-
監査役		椿 慎美	昭和22年8月6日生	昭和45年4月 荏原インフィルコ株式会社(現株式会社荏原製作所)入社 昭和50年5月 監査法人朝日会計社(現有限責任あずさ監査法人)入社 昭和54年3月 公認会計士登録・開業(現任) 平成11年7月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)代表社員就任 平成16年7月 日本公認会計士協会常務理事 平成25年6月 N K S Jホールディングス株式会社社外監査役(現任) 平成26年6月 当社監査役(現任)	(注)7	-
計						51

- (注) 1. 取締役藍澤 基彌、取締役齊田 國太郎及び取締役高木 茂は、社外取締役であります。
2. 監査役小島 茂夫、監査役佐々木 靖忠及び監査役椿 慎美は、社外監査役であります。
3. 平成25年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成26年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
5. 平成23年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成25年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 平成26年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
8. 執行役員は上記取締役執行役員(3名)のほか次の5名であり、その担当業務は記載のとおりであります。

常務執行役員 岩崎 範郎 財務部管掌
執行役員 板橋 孝二 プロパティマネジメント部管掌
執行役員 林 信一 日本橋兜町再開発担当
執行役員 水田 廣樹 大阪支店長
執行役員 中尾 友治 企画総務部管掌 企画総務部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

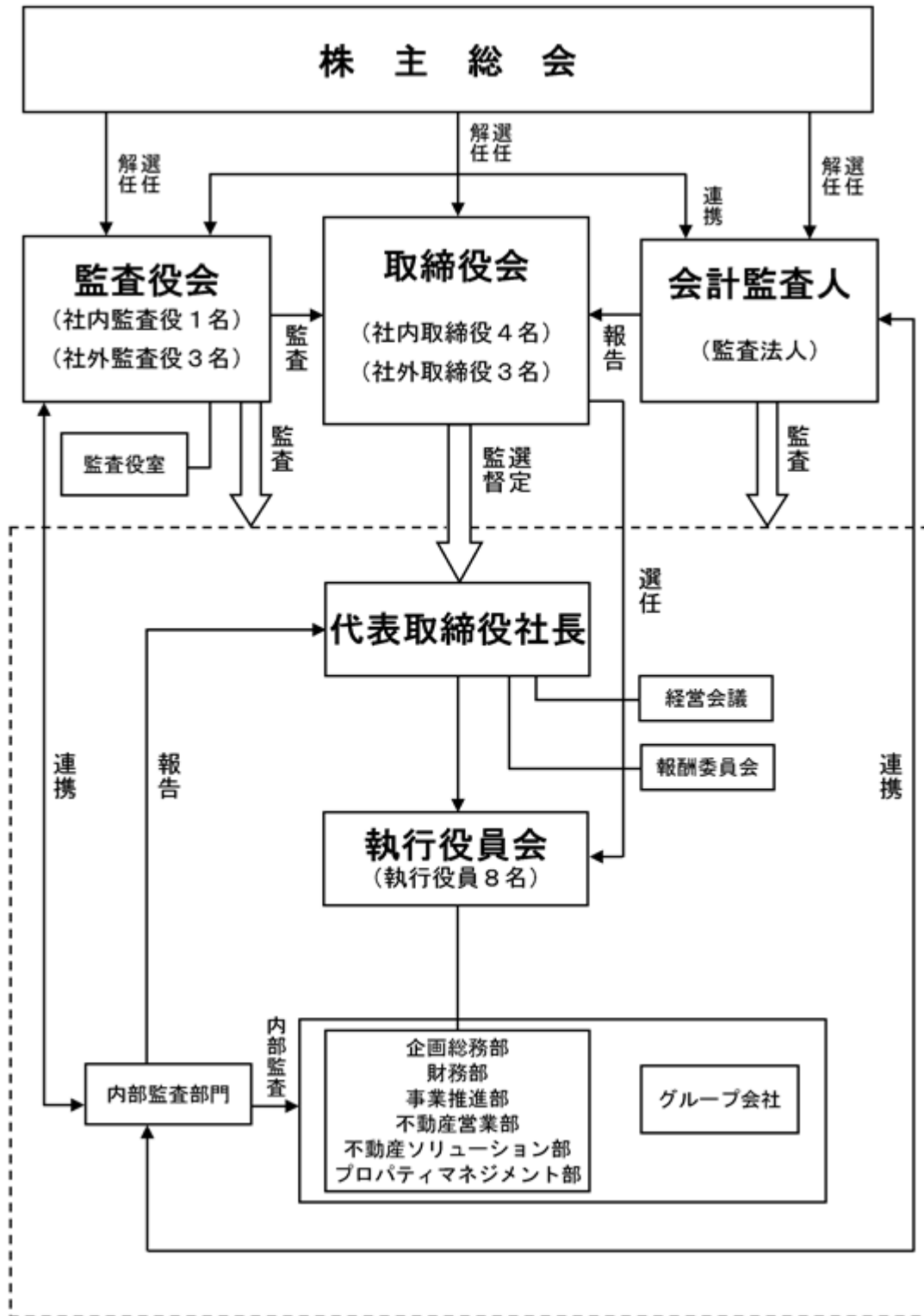
コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスの充実を経営の重要な課題と位置づけ、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼に応えるとともに、公正で効率的な企業経営を行うため、グループ全体としてコーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。

この基本的な考えのもと、当社のガバナンス体制は監査役制度を採用するとともに執行役員制度を導入する一方、取締役会については社外取締役の選任を行う等、業務執行と監督に関する機能を分離し、経営責任の明確化と意思決定の迅速化に努めております。

企業統治の体制

() 企業統治の体制の概要



(取締役会)

取締役会は、社外取締役3名を含む取締役7名で構成し、原則として毎月1回、必要に応じて臨時に開催し、取締役会規則に基づき経営上の重要な意思決定を迅速に行っております。

(執行役員会)

執行役員会は、8名(社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員2名、執行役員4名)で構成し、重要な業務を執行するほか、取締役会への付議事項を協議しております。

(経営会議)

経営会議は、代表取締役及び専務執行役員、常務執行役員である取締役で構成し、当社の経営戦略に関する方向性を協議しております。

(監査役会)

監査役会は、社外監査役3名を含む4名で構成し、監査意見を交換するとともに、常勤監査役が執行役員会に出席し、経営への監視機能を強化する体制をとっております。

また、監査役会は、内部監査部門及び会計監査人と連携し、監査機能の強化を図っております。なお、監査役の職務を補佐するため監査役室を設置し、担当者1名を配属しています。

(報酬委員会)

報酬委員会は、当社が独自で設けた委員会であり、経営の透明性と客観性を確保するために、過半数の社外取締役で構成し、取締役及び執行役員の報酬と賞与に係る基本方針、支給額決定方針等を決定するもので、役員報酬等決定プロセスの客観性・適正性を高めるために設けております。

()当該体制を採用する理由

当社の事業実態等から経営の監視として取締役会における監督と監査役会による適法性などの監査の二重のチェック機能を有する監査役設置会社が当社にとって最適であると考えております。さらに複数の社外取締役と社外監査役の選任及び常勤の社外監査役の選任により経営への監視機能の実効性をより強化しており、当該体制は有効に機能しているものと考えております。

今後ともコーポレート・ガバナンスの強化に向け、その体制の向上を継続的に図ってまいります。

()その他の企業統治に関する事項

ア．内部統制システムの整備の状況

当社では「内部統制システムの基本方針」を取締役会で決議し、この方針の下、業務の適正を確保する体制や規程を構築するとともに業務実態等の変化に合わせ運用などの整備を図っております。

イ．リスク管理体制の整備の状況

当社は、リスク管理の実行を経営に係る重要課題であるとの認識の下、「リスク管理規程」を定めるとともに、当該規程において「リスク管理委員会」を設置し、対象となるリスクおよび管理の所在等を明確にすることにより、リスク管理の実効性を確保するよう努めております。

内部監査及び監査役監査の状況

(内部監査)

内部監査部門は4名から構成され、業務が適法かつ効率的に行われているかの内部監査と内部統制の有効性の評価を行い、その結果は代表取締役社長に直接報告される体制としております。

また、当該部署は監査結果の状況に関して監査役と協議の場を持つなど相互連携を図っております。

(監査役監査)

当社では、監査役4名(常勤2名)、うち3名の社外監査役を選任しております。

監査役は取締役会その他重要な会議への出席を通じ、取締役の業務執行の適法性・妥当性について監査を実施しております。

監査の一環として、監査役と代表取締役社長はコーポレート・ガバナンスの現状と課題について意見交換を定期的に実施しております。

なお、社外監査役3名は異なる専門領域における長年の幅広い経験から財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

会計監査の状況

当社は、会計監査については東陽監査法人と監査契約を締結しております。本年度における会計監査業務を執行した公認会計士は福田光博氏、村本泰雄氏及び南泉充秀氏の3名であり、監査業務に係る補助者は、公認会計士6名、会計士補その他1名であります。

社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役と社外監査役をそれぞれ3名選任しておりますが、豊富な経験や知識などに基づき、客観的な視点から当社の経営等に対し、適切な意見を述べていただける方を選任しております。

また、社外取締役及び社外監査役の選任にあたっての独立性に関する基準又は方針を明確に定めておりませんが人的関係、資本的關係、取引関係その他の利害関係がないことが望ましいと考えております。ただし、当社の業容をよく理解し、当社の事業展開上、有益な役割が期待し得ることも重視しており、こうした観点から取引関係のある会社の出身又は所属する方を社外取締役又は社外監査役として選任することがあります。

なお、それぞれの選任理由と当社で果たす役割は次のとおりです。

社外取締役藍澤基彌氏は、藍澤證券株式会社の代表取締役社長であり、経営者として培われた深い知識、経験等を当社の経営に反映していただくために選任しております。当社と藍澤證券株式会社との間には、お互いの株式を保有している等の取引がありますが、その規模等に照らし、当社と同氏の利害関係を有するものではありません。

社外取締役齊田國太郎氏は、法曹界で培われた専門的な知識、経験等を当社の経営に活かしていただくために選任しております。同氏は株式会社ニチレイの社外監査役、住友大阪セメント株式会社ならびにキヤノン株式会社の社外取締役であります。

社外取締役高木茂氏は、当社の筆頭株主である三菱地所株式会社の相談役を務めており、同社は当社の株式の10.67%を保有しております。当社と同社は日本橋兜町再開発のための資本業務提携契約を締結しており、当社の最優先課題である当該事業を着実に進展させるため、また、三菱地所株式会社での豊富な経験をもとに当社の経営全般に助言をいただくために、所属会社の意向による影響がないことを前提に選任しております。なお、同氏は三菱UFJ信託銀行株式会社の社外監査役であります。当社と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には金融取引等がありますが、その規模等に照らし、当社と同氏の利害関係を有するものではありません。

社外監査役小島茂夫氏は大阪証券取引所（現大阪取引所）において培われた深い知識、経験等を当社の監査体制に活かしていただくために選任しております。当社と株式会社大阪取引所の間には、不動産賃貸借等の取引がありますが、その規模等に照らし、当社と同氏の利害関係を有するものではありません。

社外監査役佐々木靖忠氏は、日本銀行において培われた深い知識、経験等を当社の監査体制に活かしていただくために選任しております。

社外監査役椿愼美氏は、公認会計士としての専門的な知識、経験等を当社の監査体制に活かしていただくために選任しております。同氏はNKS Jホールディングス株式会社の社外監査役であります。当社とNKS Jホールディングス株式会社のグループ会社との間には保険業務取引等がありますが、その規模等に照らし、当社と同氏の利害関係を有するものではありません。

社外取締役及び社外監査役は、必要に応じて監査役室、内部監査部門及び会計監査人に報告を求めるなどし、密接に連携を図っております。

役員報酬等について

() 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数は、次のとおりとなります。

なお、当社は、平成20年6月26日開催の第88回定時株主総会終結の時をもって、取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止し、同株主総会后、引き続いて在任する取締役及び監査役に対しては、退職慰労金制度廃止までの在任期間に対応する退職慰労金を退任時に贈呈することを決議いたしております。

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	181	118	20	42	5
監査役 (社外監査役を除く)	19	19	-	-	1
社外役員	55	55	-	-	7

() 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

ア．取締役

取締役の報酬は月額報酬と賞与からなり、株主総会の決議により報酬限度額を決定しております。

当社では社外取締役が過半数を占める報酬委員会を設け、月額報酬と賞与に係る基本方針及び支給額決定方針を決定した上で、業績を反映させた個人別支給額の決定も行います。

なお、社外取締役には賞与は支給いたしません。

イ．監査役

監査役の報酬は月額報酬のみであり、株主総会の決議により報酬限度額を決定、社内・社外、常勤・非常勤ごとの基本報酬を監査役会で決定いたします。

社外取締役及び社外監査役との間で締結した会社法第427条第1項に規定する契約の内容

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失が無いときに限られます。

取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は、10名以内とする旨定款に定めております。

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

取締役会にて決議できる株主総会付議事項

当社は、自己の株式の取得について、経済環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

株式の保有状況

() 投資株式のうち保有目的が純投資以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上の合計額

36銘柄 12,682百万円

() 保有目的が純投資以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社日本取引所グループ	320,770	2,736	中長期的な事業展開上有益であるため
三菱地所株式会社	365,000	947	中長期的な事業展開上有益な戦略的業務提携のため
東急不動産株式会社	841,000	737	中長期的な事業展開上有益であるため
日本証券金融株式会社	780,300	564	中長期的な事業展開上有益であるため
東京建物株式会社	737,000	485	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社岡三証券グループ	530,000	468	中長期的な事業展開上有益であるため
三井不動産株式会社	160,000	422	中長期的な事業展開上有益であるため
水戸証券株式会社	671,000	358	中長期的な事業展開上有益であるため
岩井コスモホールディングス株式会社	337,100	305	中長期的な事業展開上有益であるため

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
住友不動産株式会社	71,000	255	中長期的な事業展開上有益であるため
ダイキン工業株式会社	68,000	250	中長期的な事業展開上有益であるため
いちよし証券株式会社	245,000	244	中長期的な事業展開上有益であるため
高砂熱学工業株式会社	276,000	207	中長期的な事業展開上有益であるため
藍澤證券株式会社	353,300	191	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社きんでん	284,000	178	中長期的な事業展開上有益であるため
高木証券株式会社	535,000	171	中長期的な事業展開上有益であるため
日比谷総合設備株式会社	175,000	166	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社大和証券グループ本社	236,000	154	財務活動を円滑に進めるため
新日本空調株式会社	269,300	149	中長期的な事業展開上有益であるため
極東証券株式会社	95,500	146	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	27,000	101	財務活動を円滑に進めるため
株式会社七十七銀行	200,000	101	財務活動を円滑に進めるため
東洋証券株式会社	231,000	90	中長期的な事業展開上有益であるため
丸三証券株式会社	128,500	89	中長期的な事業展開上有益であるため
宝印刷株式会社	100,000	74	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社寺岡製作所	186,300	70	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社長谷工コーポレーション	800,000	68	中長期的な事業展開上有益であるため
S C S K 株式会社	18,700	34	中長期的な事業展開上有益であるため
野村ホールディングス株式会社	25,000	14	財務活動を円滑に進めるため
株式会社りそなホールディングス	16,000	7	財務活動を円滑に進めるため

当事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社日本取引所グループ	1,603,850	4,038	中長期的な事業展開上有益であるため
三菱地所株式会社	365,000	892	中長期的な事業展開上有益な戦略的業務提携のため
東京建物株式会社	737,000	652	中長期的な事業展開上有益であるため
東急不動産ホールディングス株式会社	841,000	647	中長期的な事業展開上有益であるため
三井不動産株式会社	160,000	503	中長期的な事業展開上有益であるため
日本証券金融株式会社	780,300	466	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社岡三証券グループ	530,000	460	中長期的な事業展開上有益であるため
ダイキン工業株式会社	68,000	393	中長期的な事業展開上有益であるため
岩井コスモホールディングス株式会社	337,100	378	中長期的な事業展開上有益であるため
いちよし証券株式会社	245,000	337	中長期的な事業展開上有益であるため
水戸証券株式会社	671,000	299	中長期的な事業展開上有益であるため
高砂熱学工業株式会社	276,000	291	中長期的な事業展開上有益であるため
住友不動産株式会社	71,000	286	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社きんでん	284,000	283	中長期的な事業展開上有益であるため
藍澤證券株式会社	353,300	260	中長期的な事業展開上有益であるため
日比谷総合設備株式会社	175,000	260	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社大和証券グループ本社	236,000	211	財務活動を円滑に進めるため
新日本空調株式会社	269,300	175	中長期的な事業展開上有益であるため
高木証券株式会社	535,000	167	中長期的な事業展開上有益であるため
極東証券株式会社	95,500	164	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	27,000	119	財務活動を円滑に進めるため
丸三証券株式会社	128,500	108	中長期的な事業展開上有益であるため

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社長谷工コーポレーション	160,000	103	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社七十七銀行	200,000	92	財務活動を円滑に進めるため
東洋証券株式会社	231,000	81	中長期的な事業展開上有益であるため
宝印刷株式会社	100,000	81	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社寺岡製作所	186,300	72	中長期的な事業展開上有益であるため
S C S K 株式会社	18,700	52	中長期的な事業展開上有益であるため
野村ホールディングス株式会社	25,000	16	財務活動を円滑に進めるため
株式会社りそなホールディングス	16,000	7	財務活動を円滑に進めるため

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	27	1	27	-
連結子会社	0	-	4	-
計	27	1	31	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務であるコンフォートレターの作成についての対価を支払っております。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬については、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役会の同意を得た上で、適切に決定しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するために、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,035	11,152
営業未収入金	1,543	1,016
有価証券	12,077	11,860
販売用不動産	18,505	16,084
仕掛販売用不動産	1,487	2,021
その他のたな卸資産	3	2
営業出資	1,483	1,623
繰延税金資産	2,081	1,404
その他	858	665
貸倒引当金	151	5
流動資産合計	59,923	45,826
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4, 5 156,230	4, 5 152,823
減価償却累計額	71,923	73,677
建物及び構築物(純額)	4, 5 84,307	4, 5 79,145
機械装置及び運搬具	1,752	1,767
減価償却累計額	1,273	1,377
機械装置及び運搬具(純額)	478	389
工具、器具及び備品	1,648	1,550
減価償却累計額	1,341	1,233
工具、器具及び備品(純額)	306	317
土地	2, 4 129,668	2, 4 128,695
建設仮勘定	10	648
有形固定資産合計	214,770	209,197
無形固定資産		
借地権	9,528	9,516
のれん	283	103
その他	86	71
無形固定資産合計	9,897	9,691
投資その他の資産		
投資有価証券	3 23,978	3 27,530
従業員に対する長期貸付金	4	6
繰延税金資産	282	261
その他	4,057	4,017
貸倒引当金	18	16
投資その他の資産合計	28,305	31,801
固定資産合計	252,973	250,689
繰延資産		
社債発行費	199	318
繰延資産合計	199	318
資産合計	313,096	296,834

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,690	1,661
1年内償還予定の社債	18,780	15,800
短期借入金	12,100	10,100
1年内返済予定の長期借入金	4 22,834	4 20,649
未払法人税等	211	518
未払消費税等	280	401
役員賞与引当金	24	23
賞与引当金	183	190
その他	4 4,226	4 2,335
流動負債合計	60,332	51,681
固定負債		
社債	27,990	19,565
長期借入金	4 105,197	4 104,221
長期預り敷金保証金	4 22,272	4 22,270
繰延税金負債	3,626	3,531
再評価に係る繰延税金負債	2 8,722	2 8,722
長期末払金	109	67
退職給付引当金	598	-
退職給付に係る負債	-	512
資産除去債務	214	248
負ののれん	6	-
その他	24	22
固定負債合計	168,762	159,162
負債合計	229,094	210,844
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	19,305	21,288
自己株式	383	395
株主資本合計	60,134	62,106
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,789	8,131
土地再評価差額金	2 15,751	2 15,751
その他の包括利益累計額合計	23,541	23,883
少数株主持分	326	-
純資産合計	84,002	85,990
負債純資産合計	313,096	296,834

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	32,992	43,284
売上原価	1 21,512	1 31,513
売上総利益	11,480	11,770
販売費及び一般管理費		
販売費	764	164
給料及び手当	1,338	1,379
役員賞与引当金繰入額	30	30
賞与引当金繰入額	113	130
退職給付費用	38	37
支払手数料	595	451
貸倒引当金繰入額	366	145
その他	1,608	1,666
販売費及び一般管理費合計	4,124	3,714
営業利益	7,355	8,055
営業外収益		
受取利息	23	14
受取配当金	282	251
負ののれん償却額	6	6
雑収入	93	17
営業外収益合計	405	289
営業外費用		
支払利息	2,855	2,457
社債発行費償却	70	76
雑損失	201	167
営業外費用合計	3,127	2,701
経常利益	4,634	5,644
特別利益		
固定資産売却益	2 763	2 13
投資有価証券売却益	546	139
段階取得に係る差益	336	-
負ののれん発生益	2,058	-
補助金収入	-	45
特別利益合計	3,704	199

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	3 647	-
固定資産除却損	4 91	4 83
固定資産圧縮損	-	45
建物設備解体費	5 178	5 68
営業出資評価損	6 1,625	-
減損損失	7 2,194	7 1,580
訴訟和解金	927	-
のれん償却額	-	68
その他	13	1
特別損失合計	5,676	1,848
税金等調整前当期純利益	2,662	3,994
法人税、住民税及び事業税	232	668
法人税等調整額	101	413
法人税等合計	131	1,082
少数株主損益調整前当期純利益	2,530	2,912
少数株主利益	75	10
当期純利益	2,455	2,901

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,530	2,912
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,018	342
その他の包括利益合計	7,018	342
包括利益	9,549	3,254
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	9,473	3,244
少数株主に係る包括利益	75	10

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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	17,120	379	57,954
当期変動額					
剰余金の配当			798		798
当期純利益			2,455		2,455
自己株式の取得				8	8
自己株式の処分			2	3	1
土地再評価差額金の取崩			529		529
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,184	4	2,180
当期末残高	21,492	19,720	19,305	383	60,134

	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	771	16,281	17,053	490	75,497
当期変動額					
剰余金の配当					798
当期純利益					2,455
自己株式の取得					8
自己株式の処分					1
土地再評価差額金の取崩					529
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,018	529	6,488	164	6,324
当期変動額合計	7,018	529	6,488	164	8,504
当期末残高	7,789	15,751	23,541	326	84,002

当連結会計年度（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
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	-	-	1,983	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
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）	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

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	2,662	3,994
減価償却費	5,243	5,326
固定資産除却損	91	83
営業出資評価損益（は益）	1,625	-
減損損失	2,194	1,580
負ののれん発生益	2,058	-
訴訟和解金	927	-
段階取得に係る差損益（は益）	336	-
貸倒引当金の増減額（は減少）	369	148
賞与引当金の増減額（は減少）	8	7
退職給付引当金の増減額（は減少）	154	598
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	-	512
受取利息及び受取配当金	306	266
支払利息	2,855	2,457
社債発行費償却	70	76
投資有価証券売却損益（は益）	546	139
固定資産売却損益（は益）	115	13
売上債権の増減額（は増加）	766	526
たな卸資産の増減額（は増加）	2,510	4,950
営業出資の増減額（は増加）	442	140
前払費用の増減額（は増加）	136	138
未収入金の増減額（は増加）	96	195
仕入債務の増減額（は減少）	860	108
前受金の増減額（は減少）	41	113
未払消費税等の増減額（は減少）	248	121
預り金の増減額（は減少）	950	887
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	224	633
その他	290	282
小計	16,089	17,154
利息及び配当金の受取額	303	264
利息の支払額	2,871	2,508
訴訟和解金の支払額	-	927
法人税等の支払額	251	158
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,271	13,824

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額（ は増加）	21	-
有価証券の取得による支出	3,499	799
有価証券の売却及び償還による収入	3,183	1,299
投資有価証券の取得による支出	2,168	3,077
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,326	171
出資金の払込による支出	0	-
有形固定資産の取得による支出	12,533	8,994
有形固定資産の売却による収入	8,745	5,080
無形固定資産の取得による支出	20	62
長期前払費用の取得による支出	249	87
差入保証金の差入による支出	264	111
差入保証金の回収による収入	122	195
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 5,540	-
その他	321	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,199	6,388
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）	2,900	2,000
長期借入れによる収入	48,184	24,500
長期借入金の返済による支出	46,550	27,661
社債の発行による収入	9,000	7,400
社債の償還による支出	1,030	18,805
社債の買入消却による支出	603	-
転換社債型新株予約権付社債の償還による支出	16,285	-
自己株式の取得による支出	8	10
配当金の支払額	794	913
少数株主への配当金の支払額	8	-
少数株主への出資金の返還による支出	-	336
その他	86	199
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,083	18,026
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）	9,010	10,590
現金及び現金同等物の期首残高	42,504	33,493
現金及び現金同等物の期末残高	1 33,493	1 22,903

【注記事項】

(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 9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)カシオペア・インベストメント

(有)スターワンリアルティ

(有)スターツーリアルティ

(有)カリテス

(株)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

(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)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(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

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。

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

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。

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。

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

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。

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。

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

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。

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

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。

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

のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんについては、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り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。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は、「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替えは行っておりません。

(追加情報)

(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」及び「建物及び構築物」他3,141百万円を、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

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	503百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 449百万円

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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	11,044百万円	10,327百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	11,044百万円	10,327百万円

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券(株式)	8百万円	3,021百万円

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物及び構築物	5,615百万円	5,365百万円
土地	16,196	16,196
計	21,811	21,561

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	440百万円	440百万円
流動負債その他	340	340
長期借入金	3,960	3,520
長期預り敷金保証金	3,701	3,361
計	8,442	7,661

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物及び構築物	139百万円	185百万円

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
579百万円	709百万円

- 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
神戸旧居留地平和ビル土地建物	448百万円	代官山アドレス・ディセ他土地建物	13百万円
福岡建設会館土地建物	126		
三田平和ビル土地	100		
平和不動産新潟ビル土地建物	47		
その他	40		
計	763	計	13

- 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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
栄ミナミ平和ビル土地建物	479百万円	-	
四谷学院ビル土地建物	168		
計	647		

- 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
大阪証券会館本館建物設備他	40百万円	建物及び構築物	76百万円
その他	50	その他	7
計	91	計	83

- 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
大阪証券会館本館地上部分解体工事	178百万円	大阪証券会館本館地下部分解体工事	68百万円

- 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
特定目的会社への優先出資	1,625百万円	-	

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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失
東京都中央区	賃貸ビル	土地及び建物等	2,194百万円

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、賃貸不動産に係る継続的な地価の下落により、時価が著しく下落した賃貸不動産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（2,194百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地1,360百万円及び建物等833百万円であります。

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を使用しております。

当連結会計年度（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。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	その他有価証券評価差額金：			
当期発生額		11,451百万円		671百万円
組替調整額		546		139
税効果調整前		10,904		531
税効果額		3,886		189
その他有価証券評価差額金		7,018		342
その他の包括利益合計		7,018		342

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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)2	200,299,980	-	160,239,984	40,059,996
合計	200,299,980	-	160,239,984	40,059,996
自己株式				
普通株式(注)3,4	714,634	14,160	579,107	149,687
合計	714,634	14,160	579,107	149,687

(注)1. 平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行っております。

2. 普通株式の発行済株式の株式数の減少160,239,984株は株式併合を行ったことによるものです。

3. 普通株式の自己株式の株式数の増加14,160株は、株式併合に伴う端数株式の取得による増加4,083株及び単元未満株式の買取りによる増加10,077株(株式併合前7,591株、株式併合後2,486株)であります。

4. 普通株式の自己株式の株式数の減少579,107株は、株式併合による減少575,623株及び単元未満株式の売渡しによる減少3,484株(株式併合前2,697株、株式併合後787株)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24年6月27日 定時株主総会	普通株式	399	2.0	平成24年3月31日	平成24年6月28日
平成24年10月29日 取締役会	普通株式	399	2.0	平成24年9月30日	平成24年12月3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25年6月26日 定時株主総会	普通株式	478	利益剰余金	12.0	平成25年3月31日	平成25年6月27日

当連結会計年度（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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	22,035百万円	11,152百万円
有価証券勘定	12,077	11,860
預入期間が3か月を超える定期預金	110	110
取得日から償還日までが3か月を超える債券等	509	-
現金及び現金同等物	33,493	22,903

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

株式の取得により新たに(株)東京証券会館を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに(株)東京証券会館株式の取得価額と(株)東京証券会館取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	1,244百万円
固定資産	10,765
流動負債	206
固定負債	2,585
負ののれん発生益	2,058
段階取得に係る差益	336
既所有分	280
(株)東京証券会館株式の取得価額	6,543
仮払金からの振替分	12
(株)東京証券会館現金及び現金同等物	990
差引：(株)東京証券会館取得のための支出	5,540

当連結会計年度(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。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

不動産開発事業におけるOA機器(工具、器具及び備品)等であります。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	1,588	1,829
1年超	3,520	2,916
合計	5,109	4,745

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

借入金、社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期限及び償還日は最長で決算日後10年であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(6)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、営業債権について、各グループが主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、当社の債権管理の規定に準じて、同様の管理を行っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

有価証券及び投資有価証券等については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各グループからの報告に基づき担当グループが適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。(注)2.参照)

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	22,035	22,035	-
(2) 営業未収入金	1,543	1,543	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	34,953	34,962	9
資産計	58,531	58,540	9
(1) 支払手形及び営業未払金	1,690	1,690	-
(2) 社債	46,770	47,552	782
(3) 短期借入金	12,100	12,100	-
(4) 長期借入金	128,032	128,327	295
負債計	188,592	189,670	1,077
デリバティブ取引	-	-	-

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	11,152	11,152	-
(2) 営業未収入金	1,016	1,016	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	35,324	35,332	7
資産計	47,493	47,501	7
(1) 支払手形及び営業未払金	1,661	1,661	-
(2) 社債	35,365	35,935	570
(3) 短期借入金	10,100	10,100	-
(4) 長期借入金	124,870	125,977	1,106
負債計	171,997	173,674	1,676
デリバティブ取引	-	-	-

(注)1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関等から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価格と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 社債

これらの時価について、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価格と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(5)参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記(4)参照)。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位: 百万円)

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
非上場株式等 1	1,103	4,067
営業出資 2	1,483	1,623
長期預り敷金保証金 3	22,272	22,270

- 1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。
- 2 営業出資については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。
- 3 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	22,035	-	-	-
営業未収入金	1,543	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	9	19	151	-
(2) 社債	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期 があるもの				
(1) 債券(社債)	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
合計	23,588	19	151	-

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	11,152	-	-	-
営業未収入金	1,016	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	29	153	-
(2) 社債	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期 があるもの				
(1) 債券(社債)	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
合計	12,168	29	153	-

4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	12,100	-	-	-	-	-
社債	18,780	15,480	1,380	9,580	100	1,450
長期借入金	22,834	19,004	25,245	30,239	24,189	6,517
合計	53,714	34,484	26,625	39,819	24,289	7,967

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	10,100	-	-	-	-	-
社債	15,800	1,700	9,900	420	420	7,125
長期借入金	20,649	27,095	32,078	24,881	13,354	6,811
合計	46,549	28,795	41,978	25,301	13,774	13,936

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上 額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	175	184	9
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	175	184	9
時価が連結貸借対照表計上 額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	5	5	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	5	5	0
合計		181	190	9

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上 額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	167	175	8
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	167	175	8
時価が連結貸借対照表計上 額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	15	15	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	15	15	0
合計		183	191	7

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	8,994	4,305	4,689
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	12,803	5,038	7,765
	小計	21,798	9,343	12,455
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	905	1,212	307
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	12,068	12,068	-
	小計	12,973	13,280	307
合計		34,771	22,624	12,147

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 1,103百万円)、営業出資(連結貸借対照表計上額 1,483百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	10,915	4,306	6,608
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	11,229	5,082	6,147
	小計	22,144	9,388	12,756
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,134	1,211	76
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	11,861	11,861	0
	小計	12,996	13,072	76
合計		35,141	22,461	12,679

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 4,067百万円)、営業出資(連結貸借対照表計上額 1,623百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3. 売却した満期保有目的の債券

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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。

4. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	1,106	546	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,106	546	-

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	149	139	-
合計	149	139	-

5. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(平成25年3月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	31,746	23,939	(注)

(注) 金利スワップ取引の特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成26年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	33,704	28,672	(注)

(注) 金利スワップ取引の特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は退職一時金制度及び確定給付企業年金制度を併用しております。ただし、連結子会社の一部は中小企業退職金共済制度等を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

退職給付債務	1,308百万円
(内訳)	
年金資産	709
退職給付引当金	598

(注) 算定は簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

勤務費用	45百万円
------	-------

(注) 算定は簡便法を採用しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

在職者の期末における自己都合要支給額及び年金受給者の直近の責任準備金の額の合計額を退職給付債務としております。

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は退職一時金制度及び確定給付企業年金制度を併用しております。ただし、連結子会社の一部は中小企業退職金共済制度等を採用しております。

当社及び連結子会社が有する退職一時金制度及び確定給付企業年金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	598百万円
退職給付費用	21
退職給付の支払額	23
制度への拠出額	84
退職給付に係る負債の期末残高	512

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	728百万円
年金資産	846
	118
非積立型制度の退職給付債務	630
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	512
退職給付に係る負債	512
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	512

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	21百万円
----------------	-------

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、26百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産(流動)		
賞与引当金	75百万円	74百万円
未払事業税	20	60
棚卸資産等評価損	967	1,499
営業出資等評価損	752	-
繰越欠損金	380	-
その他	35	21
合計	2,231	1,655
繰延税金負債(流動)との相殺	150	251
純額	2,081	1,404
繰延税金負債(流動)		
連結会社間取引消去	144	245
その他	5	5
合計	150	251
繰延税金資産(流動)との相殺	150	251
純額	-	-
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	213	-
退職給付に係る負債	-	182
減損損失	3,098	3,221
繰越欠損金	1,506	598
その他	397	939
小計	5,216	4,941
評価性引当額	1,452	863
合計	3,763	4,078
繰延税金負債(固定)との相殺	3,480	3,816
純額	282	261
繰延税金負債(固定)		
固定資産圧縮積立金	1,118	1,090
特別償却準備金	130	94
その他有価証券評価差額金	4,336	4,525
固定資産評価差額	1,478	1,591
その他	42	44
合計	7,106	7,347
繰延税金資産(固定)との相殺	3,480	3,816
純額	3,626	3,531

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1	1.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.7	2.7
評価性引当額の増減	9.7	14.5
連結調整項目	4.0	2.7
復興特別法人税分の税率差異	5.4	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	2.6
負ののれん発生益他	34.2	-
その他	3.1	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.9	27.1

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は105百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

（資産除去債務関係）

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上している金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26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	176,004	176,034
期中増減額	30	21,201
期末残高	176,034	197,236
期末時価	204,946	219,784
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	42,162	46,520
期中増減額	4,357	25,894
期末残高	46,520	20,625
期末時価	49,270	24,504

- (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㈱東京証券会館の新規連結による資産の増加(10,633百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は友泉茅場町ビルの取得(2,198百万円)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本八重洲ビルの販売用不動産への振替(2,979百万円)及び三田平和ビル底地の売却等(8,610百万円)であります。当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24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	14,386	17,577
賃貸費用	7,963	9,714
差額	6,422	7,862
売却損益	115	13
減損損失	2,194	1,291
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	3,755	2,444
賃貸費用	2,372	1,644
差額	1,382	800
売却損益	-	-
減損損失	-	-

(注) 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、計上されておられません。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。

(セグメント情報等)

【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。

当社は主に不動産の事業形態ごとに、事業本部及びグループを設置し、事業活動を展開しております。したがって、当社は、不動産の事業形態を基礎としたセグメントから構成されており、「賃貸事業」、「不動産開発事業」、「住宅開発事業」の3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、住宅等の開発・賃貸・管理・運営等を行っております。「不動産開発事業」は収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業等ならびに不動産の仲介等を行っております。「住宅開発事業」は、居住用不動産の開発及び販売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24年4月1日 至 平成25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 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	18,680	3,373	8,724	30,778	2,214	32,992	-	32,992
セグメント間の内部売上高又は振替高	42	25	-	67	2,106	2,173	2,173	-
計	18,722	3,399	8,724	30,845	4,320	35,166	2,173	32,992
セグメント利益	7,190	579	199	7,969	239	8,209	853	7,355
セグメント資産	216,530	34,502	3,420	254,453	2,138	256,592	56,504	313,096
その他の項目								
減価償却費	4,582	620	9	5,211	41	5,253	10	5,243
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	23,135	104	1	23,242	60	23,302	40	23,262

(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 853百万円には、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 860百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額56,504百万円には、主に全社資産58,144百万円が含まれており、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. 賃貸事業セグメントの有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、(株)東京証券会館の子会社化に伴う増加額10,674百万円を含んでおります。

当連結会計年度(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 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	19,835	19,433	1,451	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	39	-	-	39	2,317	2,356	2,356	-
計	19,875	19,433	1,451	40,760	4,880	45,641	2,356	43,284
セグメント利益	7,581	1,124	11	8,717	260	8,978	922	8,055
セグメント資産	217,927	28,960	2,451	249,339	2,009	251,349	45,485	296,834
その他の項目								
減価償却費	4,836	450	9	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	8,929	61	26	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 922百万円には、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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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
株式会社東京証券取引所	4,412	賃貸事業

当連結会計年度（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	不動産開発事業
合同会社Herb	4,703	

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	-	2,194	-	-	-	2,194

当連結会計年度（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 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,291	-	-	347	58	1,580

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	104	-	-	0	105
当期末残高	-	283	-	-	0	283

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 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	6	6
当期末残高	-	-	-	-	6	6

当連結会計年度（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 開発事業	住宅開発 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 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	6	6
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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

当連結会計年度において、賃貸事業セグメントにおいて2,058百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、(株)東京証券会館を連結子会社とするにあたり、当社株式とこれに対応する同社の支配獲得時の時価純資産との差額を一括償却したものであります。

当連結会計年度（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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	2,096.60円	2,154.94円
1株当たり当期純利益金額	61.51円	72.72円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	60.66円	-円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	2,455	2,901
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)	2,455	2,901
普通株式の期中平均株式数(千株)	39,914	39,906
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(千株)	558	-
(うち新株予約権付社債)(千株)	(558)	-

(注) 1. 平成24年6月22日に第7回無担保転換社債型新株予約権付社債を満期償還したため、当連結会計年度において潜在株式はありません。

2. 平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いました。平成25年3月期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額、普通株式の期中平均株式数及び普通株式増加数を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	担保	償還期限
平和不動産㈱	第7回無担保社債	平成19年 9月12日	17,200 (17,200)	-	年1.91%	無担保社債	平成25年 9月12日
平和不動産㈱	第9回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成21年 9月30日	1,020 (280)	740 (280)	年1.04%	無担保社債	平成28年 9月30日
平和不動産㈱	第10回無担保社債	平成21年 12月25日	7,000	7,000 (7,000)	年2.46%	無担保社債	平成26年 12月25日
平和不動産㈱	第11回無担保社債	平成22年 1月28日	6,900	6,900 (6,900)	年2.48%	無担保社債	平成27年 1月28日
平和不動産㈱	第12回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成22年 9月30日	1,000 (400)	600 (400)	年0.76%	無担保社債	平成27年 9月30日
平和不動産㈱	第13回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成24年 3月30日	2,700 (300)	2,400 (300)	年0.88%	無担保社債	平成29年 3月31日
平和不動産㈱	第14回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成24年 3月26日	500 (500)	-	年0.74%	無担保社債	平成26年 3月26日
平和不動産㈱	第15回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成24年 3月26日	500	500 (500)	年0.76%	無担保社債	平成27年 3月26日
平和不動産㈱	第16回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成24年 3月26日	500	500	年0.80%	無担保社債	平成28年 3月25日
平和不動産㈱	第17回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成24年 3月26日	500	500	年0.85%	無担保社債	平成29年 3月24日
平和不動産㈱	第18回無担保社債	平成24年 9月4日	7,000	7,000	年0.99%	無担保社債	平成28年 9月2日
平和不動産㈱	第19回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成24年 9月28日	1,950 (100)	1,850 (100)	年0.85%	無担保社債	平成34年 9月30日
平和不動産㈱	第20回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成25年 6月25日	-	3,000	年1.05%	無担保社債	平成31年 6月25日
平和不動産㈱	第21回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成25年 9月30日	-	975 (50)	年0.97%	無担保社債	平成35年 9月29日
平和不動産㈱	第22回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成26年 3月25日	-	2,000 (200)	年0.88%	無担保社債	平成36年 3月25日
平和不動産㈱	第23回無担保社債(銀行保証付及び適格機関投資家限定)	平成26年 3月31日	-	1,400 (70)	年0.89%	無担保社債	平成36年 3月29日
合計	-	-	46,770 (18,780)	35,365 (15,800)	-	-	-

(注) 1.(内書)は、1年以内に償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
15,800	1,700	9,900	420	420

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	12,100	10,100	0.5	-
1年以内に返済予定の長期借入金	22,834	20,649	1.3	-
1年以内に返済予定のリース債務	2	3	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	105,197	104,221	1.3	平成27年4月～ 平成35年6月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	6	7	-	平成27年4月～ 平成30年10月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	140,141	134,981	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年以内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	27,095	32,078	24,881	13,354
リース債務	3	2	1	0

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	6,766	20,043	35,965	43,284
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	1,714	3,304	5,005	3,994
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	1,002	1,980	3,036	2,901
1株当たり四半期(当期) 純利益金額(円)	25.12	49.63	76.09	72.72

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は1株当たり四半期純損失 金額()(円)	25.12	24.51	26.46	3.37

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,400	8,571
営業未収入金	924	239
有価証券	12,074	11,857
販売用不動産	14,282	15,133
仕掛販売用不動産	1,487	2,021
営業出資	1,483	1,623
前払費用	53	194
繰延税金資産	2,183	1,603
未収収益	0	0
短期貸付金	253	152
未収入金	554	205
立替金	45	89
仮払金	4	5
貸倒引当金	172	5
流動資産合計	51,575	41,693
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,480,501	3,475,745
構築物	394	315
機械及び装置	458	375
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	260	271
土地	3122,143	3121,211
建設仮勘定	10	648
有形固定資産合計	203,768	198,568
無形固定資産		
借地権	9,528	9,516
商標権	2	2
ソフトウェア	33	19
電話加入権	9	9
施設利用権	8	7
無形固定資産合計	9,582	9,555

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	23,529	24,068
関係会社株式	8,363	9,944
その他の関係会社有価証券	5,514	2,489
出資金	21	21
従業員に対する長期貸付金	1	4
長期前払費用	1,015	435
差入保証金	2,739	3,314
保険積立金	91	91
貸倒引当金	18	16
投資その他の資産合計	41,258	40,353
固定資産合計	254,610	248,477
繰延資産		
社債発行費	199	318
繰延資産合計	199	318
資産合計	306,385	290,489
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,636	1,236
1年内償還予定の社債	18,780	15,800
短期借入金	12,200	10,950
1年内返済予定の長期借入金	3 22,834	3 20,649
未払金	1,076	39
未払費用	216	190
未払法人税等	53	324
未払消費税等	234	184
前受金	1,117	1,289
預り金	3 1,507	3 528
役員賞与引当金	20	20
賞与引当金	106	110
流動負債合計	59,782	51,323
固定負債		
社債	27,990	19,565
長期借入金	3 105,197	3 104,221
長期預り敷金保証金	3 21,307	3 21,382
繰延税金負債	2,018	1,840
再評価に係る繰延税金負債	8,722	8,722
長期未払金	98	56
退職給付引当金	414	318
資産除去債務	192	227
固定負債合計	165,942	156,333
負債合計	225,725	207,657

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,492	21,492
資本剰余金		
資本準備金	19,720	19,720
資本剰余金合計	19,720	19,720
利益剰余金		
利益準備金	1,453	1,453
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	1,952	1,912
特別償却準備金	223	171
研究開発積立金	30	30
別途積立金	10,115	10,115
繰越利益剰余金	2,656	4,589
利益剰余金合計	16,431	18,271
自己株式	383	395
株主資本合計	57,260	59,089
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,647	7,991
土地再評価差額金	15,751	15,751
評価・換算差額等合計	23,399	23,743
純資産合計	80,660	82,832
負債純資産合計	306,385	290,489

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	18,680	18,313
不動産開発事業収益	1,600	16,397
住宅開発事業収益	8,724	1,451
営業収益合計	29,005	36,161
売上原価		
賃貸事業原価	11,001	10,607
不動産開発事業原価	1,091	15,535
住宅開発事業原価	7,637	1,177
売上原価合計	19,730	27,319
売上総利益	9,274	8,842
販売費及び一般管理費	2,273	2,135
営業利益	6,543	6,707
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	401	446
業務受託料	90	93
雑収入	46	7
営業外収益合計	538	546
営業外費用		
支払利息	1,869	1,773
社債利息	792	660
社債発行費償却	70	76
雑損失	159	166
営業外費用合計	2,892	2,677
経常利益	4,189	4,576
特別利益		
固定資産売却益	3,758	3,13
投資有価証券売却益	546	139
補助金収入	-	45
特別利益合計	1,304	199
特別損失		
固定資産売却損	4,647	-
固定資産除却損	5,91	5,36
建物設備解体費	6,178	6,68
営業出資評価損	7,1,625	-
減損損失	2,194	1,291
ゴルフ会員権評価損	7	1
訴訟和解金	927	-
固定資産圧縮損	-	45
その他	6	-
特別損失合計	5,677	1,443
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	182	3,332
法人税、住民税及び事業税	9	364
法人税等調整額	219	210
法人税等合計	209	574
当期純利益	27	2,757

【売上原価明細書】
賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金		262	2.4	-	-
建物買入代金		343	3.1	-	-
人件費		580	5.3	604	5.7
公租公課		1,679	15.3	1,577	14.9
諸経費		8,134	73.9	8,425	79.4
計		11,001	100.0	10,607	100.0

不動産開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		300	27.6	6,288	40.5
建物買入代金		-	-	8,410	54.1
諸経費等		790	72.4	836	5.4
計		1,091	100.0	15,535	100.0

住宅開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		4,260	55.8	349	29.7
造成工事費・建築費等		3,377	44.2	827	70.3
計		7,637	100.0	1,177	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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						
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金					利益剰余金合計
					固定資産圧縮積立金	特別償却準備金	研究開発積立金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	21,492	19,720	19,720	1,453	1,173	278	30	10,115	3,624	16,675
当期変動額										
剰余金の配当									798	798
固定資産圧縮積立金の積立					813				813	-
固定資産圧縮積立金の取崩					34				34	-
特別償却準備金の積立										-
特別償却準備金の取崩						54			54	-
当期純利益									27	27
自己株式の取得										
自己株式の処分									2	2
土地再評価差額金の取崩									529	529
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	779	54	-	-	967	243
当期末残高	21,492	19,720	19,720	1,453	1,952	223	30	10,115	2,656	16,431

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	379	57,508	765	16,281	17,047	74,556
当期変動額						
剰余金の配当		798				798
固定資産圧縮積立金の積立		-				-
固定資産圧縮積立金の取崩		-				-
特別償却準備金の積立		-				-
特別償却準備金の取崩		-				-
当期純利益		27				27
自己株式の取得	8	8				8
自己株式の処分	3	1				1
土地再評価差額金の取崩		529				529
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			6,882	529	6,352	6,352
当期変動額合計	4	247	6,882	529	6,352	6,104
当期末残高	383	57,260	7,647	15,751	23,399	80,660

当事業年度（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						
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金					利益剰余金合計
					固定資産圧縮積立金	特別償却準備金	研究開発積立金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	21,492	19,720	19,720	1,453	1,952	223	30	10,115	2,656	16,431
当期変動額										
剰余金の配当									917	917
固定資産圧縮積立金の積立					1				1	-
固定資産圧縮積立金の取崩					42				42	-
特別償却準備金の積立						2			2	-
特別償却準備金の取崩						54			54	-
当期純利益									2,757	2,757
自己株式の取得										
自己株式の処分									0	0
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	-	-	-	-	40	52	-	-	1,933	1,839
当期末残高	21,492	19,720	19,720	1,453	1,912	171	30	10,115	4,589	18,271

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	383	57,260	7,647	15,751	23,399	80,660
当期変動額						
剰余金の配当		917				917
固定資産圧縮積立金の積立		-				-
固定資産圧縮積立金の取崩		-				-
特別償却準備金の積立		-				-
特別償却準備金の取崩		-				-
当期純利益		2,757				2,757
自己株式の取得	12	12				12
自己株式の処分	0	0				0
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）			343	-	343	343
当期変動額合計	11	1,828	343	-	343	2,172
当期末残高	395	59,089	7,991	15,751	23,743	82,832

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

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。

子会社株式及び関連会社株式

総平均法による原価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

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

総平均法による原価法を採用しております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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 固定資産の減価償却の方法

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。

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

機械及び装置、車両運搬具 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。

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。

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 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 引当金の計上基準

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。

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。

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。

退職給付引当金

従業員及び年金受給者の退職給付に備えるため、当事業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。

5 ヘッジ会計の方法

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。

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

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。

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。

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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、当期の費用として処理しております。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額の表示については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第42条に定める事業用土地の再評価に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切下げに関する記載については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(追加情報)

(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」及び「建物」他3,141百万円を、保有目的の変更により、当事業年度末に「販売用不動産」に振替えております。

(貸借対照表関係)

1 保証債務

次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (平成25年3月31日)		当事業年度 (平成26年3月31日)
子会社及び関連会社		子会社及び関連会社	
平和ヘルスケア(株)	100百万円	平和ヘルスケア(株)	100百万円
その他		その他	
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	503	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	449
計	603	計	549

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)		当事業年度 (平成26年3月31日)
金銭債権	208百万円		106百万円
金銭債務	1,554		2,058

3 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。

	前事業年度 (平成25年3月31日)		当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	5,633百万円		5,381百万円
土地	16,196		16,196
計	21,829		21,577

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)		当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	440百万円		440百万円
預り金	340		340
長期借入金	3,960		3,520
長期預り敷金保証金	3,701		3,361
計	8,442		7,661

4 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。

	前事業年度 (平成25年3月31日)		当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	139百万円		185百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業取引による取引高	1,661百万円	2,044百万円
営業取引以外による取引高	178	285

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
販売費	765百万円	164百万円
減価償却費	70	67
給料及び手当	493	504
賞与引当金繰入額	51	49
役員賞与引当金繰入額	20	20
支払手数料	506	333
貸倒引当金繰入額	425	166
雑費	364	290
販売費に属する費用のおおよその割合	14%	1%
一般管理費に属する費用のおおよその割合	86	99

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
神戸旧居留地平和ビル土地建物	447百万円	代官山アドレス・ディセ他土地建物 13百万円
福岡建設会館土地建物	122	
三田平和ビル土地	100	
平和不動産新潟ビル土地建物	47	
その他	40	
計	758	計 13

4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
栄ミナミ平和ビル土地建物	479百万円	-
四谷学院ビル土地建物	168	
計	647	

5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	78百万円	建物 30百万円
その他	12	その他 6
計	91	計 36

6 建物設備解体費の内容は、次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)		当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	
大阪証券会館本館地上部分解体工事	178百万円	大阪証券会館本館地下部分解体工事	68百万円

7 営業出資評価損の内容は、次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)		当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	
特定目的会社への優先出資	1,625百万円		-

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額9,944百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は8,363百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産(流動)		
賞与引当金	40百万円	39百万円
未払事業税	13	49
棚卸資産等評価損	967	1,499
営業出資等評価損	752	-
繰越欠損金	380	-
その他	28	15
合計	2,183	1,603
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	147	113
減損損失	3,098	3,097
繰越欠損金	1,506	598
その他	164	739
小計	4,917	4,548
評価性引当額	1,450	767
合計	3,466	3,781
繰延税金負債(固定)との相殺純額	-	-
繰延税金負債(固定)		
固定資産圧縮積立金	1,085	1,058
特別償却準備金	130	94
その他有価証券評価差額金	4,235	4,425
その他	33	41
合計	5,485	5,621
繰延税金負債(固定)との相殺純額	3,466	3,781
純額	2,018	1,840

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	税引前当期純損失を 計上しているため、記 載しておりません。	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.9
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		3.2
評価性引当額の増減		20.5
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正		3.1
その他		1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率		17.2

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は102百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	80,501	4,335	4,402 (294)	4,688	75,745	65,957
	構築物	394	1	15	64	315	1,328
	機械及び装置	458	39	4	117	375	1,311
	車両運搬具	0	-	-	0	0	3
	工具、器具及び備品	260	131	25	95	271	992
	土地	122,143 [24,474]	3,656	4,588 (938)	-	121,211 [24,474]	-
	建設仮勘定	10	639	0	-	648	-
	計	203,768	8,803	9,036 (1,232)	4,966	198,568	69,592
無形固定資産	借地権	9,528	47	59 (59)	-	9,516	-
	商標権	2	-	-	0	2	-
	ソフトウェア	33	5	1	17	19	-
	電話加入権	9	0	0	-	9	-
	施設利用権	8	-	-	1	7	-
	計	9,582	53	60 (59)	19	9,555	-

(注) 1 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物

友泉茅場町ビル取得費 1,591百万円
 兜町第4 平和ビル取得費 611百万円

土地

兜町第4 平和ビル取得費 990百万円
 本館ビル取得費 779百万円

2 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物

代官山アドレス・ディセ他売却 2,670百万円
 住友商事名古屋丸の内ビル販売用不動産へ振替 1,113百万円

土地

代官山アドレス・ディセ他売却 2,366百万円
 住友商事名古屋丸の内ビル販売用不動産へ振替 1,284百万円

3 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

4 []内は土地の再評価に関する法律(平成10年法律第34号)により行った土地の再評価に係る土地再評価差額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	190	18	187	21
役員賞与引当金	20	20	20	20
賞与引当金	106	110	106	110

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	(特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 (特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 - 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告が出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.heiwa-net.co.jp/
株主に対する特典	9月30日現在、1単元以上所有の株主に、オリジナルQUOカード1,000円分を贈呈。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利並びに株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第93期）（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）平成25年6月27日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年6月27日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第94期第1四半期）（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）平成25年8月13日関東財務局長に提出。

（第94期第2四半期）（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）平成25年11月13日関東財務局長に提出。

（第94期第3四半期）（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日）平成26年2月13日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成25年6月28日関東財務局長に提出。

平成25年6月26日開催の当社第93回定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づき、臨時報告書を提出するものであります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年6月27日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 福田 光博 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村本 泰雄 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 南泉 充秀 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、平和不動産株式会社の平成26年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、平和不動産株式会社が平成26年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月27日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 福田 光博 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村本 泰雄 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 南泉 充秀 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第94期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社の平成26年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。