



2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年4月30日

上場取引所 東名札福

上場会社名 平和不動産株式会社

コード番号 8803 URL <https://www.heiwa-net.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土本 清幸

問合せ先責任者 (役職名) 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 2020年6月24日 配当支払開始予定日 2020年6月25日

有価証券報告書提出予定日 2020年6月23日

決算補足説明資料作成の有無： 有

決算説明会開催の有無： 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2020年3月期の連結業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	46,639	18.1	10,903	16.8	10,006	18.7	7,046	14.1
2019年3月期	39,480	20.7	9,335	△1.0	8,430	0.4	6,174	16.8

（注）包括利益 2020年3月期 3,398百万円（△59.3%） 2019年3月期 8,350百万円（△2.7%）

	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	%	%	%
2020年3月期	184.82	—	6.5	3.0	23.4
2019年3月期	158.73	—	5.8	2.7	23.6

（参考）持分法投資損益 2020年3月期 ー百万円 2019年3月期 ー百万円

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年3月期	339,545	107,302	31.6	2,837.29
2019年3月期	335,572	109,075	32.5	2,819.82

（参考）自己資本 2020年3月期 107,302百万円 2019年3月期 109,075百万円

（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
2020年3月期	28,680	△11,427	△1,829	27,166
2019年3月期	△12,780	△12,946	24,652	11,710

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	%	%
2019年3月期	—	20.00	—	28.00	48.00	1,856	30.2	1.8
2020年3月期	—	25.00	—	31.00	56.00	2,125	30.3	2.0
2021年3月期（予想）	—	32.00	—	32.00	64.00		40.0	

3. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021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	34,000	△27.1	9,500	△12.9	8,500	△15.1	6,000	△14.8	159.87

※ 注記事項

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

新規 ー社 (社名) ー、除外 ー社 (社名) ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2020年3月期	38,859,996株	2019年3月期	40,059,996株
② 期末自己株式数	2020年3月期	1,041,458株	2019年3月期	1,378,119株
③ 期中平均株式数	2020年3月期	38,124,727株	2019年3月期	38,897,289株

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

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年3月期の個別業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	41,448	20.8	9,643	21.8	9,525	23.5	5,915	1.0
2019年3月期	34,321	23.6	7,919	△2.2	7,715	1.6	5,857	19.8

	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
2020年3月期	155.17	—
2019年3月期	150.60	—

(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
2020年3月期	333,298	101,986	30.6	2,696.74
2019年3月期	329,151	103,786	31.5	2,683.09

(参考) 自己資本 2020年3月期 101,986百万円 2019年3月期 103,786百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。

なお、上記予想に関する事項は、添付資料P. 5「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご参照ください。

○添付資料の目次

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

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善等が継続したものの、2019年10月に実施された消費税の増税、米中通商問題等による海外経済の不確実性の高まりに加え、世界的に広がる新型コロナウイルスの感染拡大の影響による国内外の経済の下振れリスクや金融資本市場の変動の影響等により、先行きが懸念される不透明な状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、景気回復を背景とした企業の移転、拡張等に伴うオフィス需要により空室率が低水準で推移し、賃料水準の上昇傾向が継続しました。不動産投資市場については、良好な資金調達環境を背景に積極的な物件取得は継続しており、J-REIT市場は堅調に推移いたしました。また、足許においては、新型コロナウイルスの感染拡大が不動産市況に与える影響に対する懸念が強まっております。

このような事業環境のもと、当社グループは、2017年度から2019年度までの中長期経営計画 over the “NEXT DECADE” フェーズⅡにおいて、日本橋兜町・茅場町再開発プロジェクトの着実な推進等により、持続的な企業価値向上を目指して事業成長基盤を構築する期間と位置付け、事業に取り組んでまいりました。

この結果、当社グループの連結業績につきましては、売上高は466億39百万円（前期比71億59百万円、18.1%増）、営業利益は109億3百万円（同15億68百万円、16.8%増）、経常利益は100億6百万円（同15億75百万円、18.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は70億46百万円（同8億72百万円、14.1%増）となり、中長期経営計画 over the “NEXT DECADE” において計数目標として掲げた2023年度の連結営業利益100億円台を4年間前倒しで達成するとともに過去最高益を更新いたしました。

事業別の概況は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸事業	20,311	7,158	22,508	9,080	2,196	1,922
不動産ソリューション事業	17,493	3,398	22,136	3,128	4,642	△270
その他の事業	1,674	202	1,995	180	320	△21
調整額	—	△1,424	—	△1,485	—	△61
計	39,480	9,335	46,639	10,903	7,159	1,568

①賃貸事業

賃貸事業のうち、ビル賃貸収益は、前期に取得したホテルエミシア札幌（北海道札幌市）及び栄サンシティビル（愛知県名古屋）並びに第2四半期に取得したソララブラザ（宮城県仙台市）の賃貸収益貢献及び東京証券取引所ビル（東京都中央区）をはじめとした保有資産の賃料増額改定等により、205億60百万円（前期比17億93百万円、9.6%増）となりました。この内訳は、証券取引所賃貸収益33億17百万円、一般オフィス賃貸収益139億31百万円、商業施設賃貸収益33億11百万円であります。これに賃貸資産売上高等を含めた本事業の売上高は225億8百万円（同21億96百万円、10.8%増）、営業利益は上記に加え、前期に計上した兜町第5平和ビル（東京都中央区）の改築に伴う修繕費の減少等により、90億80百万円（同19億22百万円、26.9%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、1.72%となりましたが、これは日本橋兜町・茅場町再開発のための貸し止めを含んでおり、これを除くと1.22%であります。

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、マネジメントフィーは11億96百万円（前期比1億14百万円、8.7%減）、開発不動産売上高はたな卸資産の売却が増加したことから180億50百万円（同47億67百万円、35.9%増）となりました。これに開発不動産賃貸収益等及び仲介手数料を加えました本事業の売上高は、221億36百万円（同46億42百万円、26.5%増）、営業利益はたな卸資産売却益の減少等により31億28百万円（同2億70百万円、8.0%減）となりました。

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度	比較
マネジメントフィー	1,310	1,196	△114
開発不動産売上高	13,282	18,050	4,767
開発不動産賃貸収益等	1,962	2,058	96
仲介手数料	938	831	△106
計	17,493	22,136	4,642

③その他の事業

その他の事業の売上高は19億95百万円（前期比3億20百万円、19.1%増）、営業利益は1億80百万円（同21百万円、10.8%減）となりました。

(2)当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産、負債、純資産の状況は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	比較
資産	335,572	339,545	3,973
負債	226,496	232,243	5,747
純資産	109,075	107,302	△1,773
有利子負債	184,672	186,977	2,304

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

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は3,395億45百万円となり、前連結会計年度末比39億73百万円の増加となりました。これは販売用不動産130億75百万円及び投資有価証券68億円の減少等があった一方、ソララプラザ（宮城県仙台市）の取得及びKABUTO ONE（東京都中央区）の建築費の支払い等に伴う有形固定資産82億23百万円の増加、現金及び預金59億55百万円及び有価証券98億74百万円の増加等によるものです。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は2,322億43百万円となり、前連結会計年度末比57億47百万円の増加となりました。これは有利子負債23億4百万円、未払法人税等19億27百万円及び未払消費税等13億23百万円の増加等によるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は1,073億2百万円となり、前連結会計年度末比17億73百万円の減少となりました。これは利益剰余金13億30百万円の増加等があった一方、その他有価証券評価差額金36億47百万円の減少があったことによるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ154億55百万円増加し、271億66百万円となりました。

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99億72百万円、減価償却費48億14百万円等及びたな卸資産の減少128億81百万円等により、286億80百万円の資金の増加となりました。（前期は127億80百万円の減少）

(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117億51百万円等により、114億27百万円の資金の減少となりました。（前期は129億46百万円の減少）

(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226億円及び長期未払金の増加による収入40億円があった一方、短期借入金の減少50億円、長期借入金の返済による支出144億70百万円、社債の償還による支出48億24百万円、自己株式の取得による支出21億5百万円及び配当金の支払額20億27百万円等により、18億29百万円の資金の減少となりました。（前期は246億52百万円の増加）

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率	32.3%	33.3%	34.9%	32.5%	31.6%
時価ベースの自己資本比率	19.0%	21.4%	27.2%	24.6%	31.2%
債務償還年数	16.1年	7.5年	11.6年	— 年	6.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.8倍	14.5倍	10.4倍	— 倍	22.8倍
ネットD/Eレシオ	1.5倍	1.4倍	1.4倍	1.6倍	1.5倍

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

ネットD/Eレシオ：（有利子負債－現金及び預金・有価証券）／純資産

有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金、長期未払金（一部）であります。また、利払いは、連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。

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

(4)今後の見通し

今後の見通しにつきましては、新型コロナウイルス（COVID-19）感染症の世界的感染拡大に伴う、国内外景気や企業業績への影響等により、商業店舗等の売上減少、賃貸オフィス市場及び不動産投資市場等の不動産市況の先行きに対する懸念材料があり、当社グループの経営環境に影響を与えるものと考えております。

こうした経営環境ではありますが、当社グループでは2020年4月30日に公表した新中期経営計画「Challenge & Progress」に沿い、日本橋兜町・茅場町の再活性化及び札幌再開発事業化の推進などの再開発事業、外部成長及び内部成長を中心としたビルディング事業、アセットマネジメント事業等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいります。また、当社では、本社及び各支店の全役職員を対象に原則として在宅勤務としております。社内外を問わず、対面を伴う会議や面談については電話やウェブ会議システムなどを活用するなど、今後もさらなる感染拡大防止に努めると共に、事業を継続してまいります。

2021年3月期の連結業績につきましては、売上高340億円（前期比126億39百万円、27.1%減）、営業利益は95億円（同14億3百万円、12.9%減）、経常利益は85億円（同15億6百万円、15.1%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は60億円（同10億46百万円、14.8%減）となる見通しであります。

業績予想では新型コロナウイルスの感染拡大の影響が第2四半期末頃まで及ぶことを前提に、主に商業用途の賃貸収益の減少等を織り込んでおります。ただし、今後の感染拡大の状況等によっては業績が変動する可能性があります。今後業績予想の修正の必要性が生じた場合には、速やかに開示いたします。

<連結業績の見通し>

(単位：百万円)

	2020年3月期 (実績)	2021年3月期 (見通し)	比較	増減率 (%)
売上高	46,639	34,000	△12,639	△27.1
営業利益	10,903	9,500	△1,403	△12.9
経常利益	10,006	8,500	△1,506	△15.1
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,046	6,000	△1,046	△14.8

<各セグメント別業績の見通し>

(単位：百万円)

セグメントの名称	2020年3月期 (実績)		2021年3月期 (見通し)		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	22,508	9,080	21,500	7,500	△1,008	△1,580
アセットマネジメント事業	22,136	3,128	11,000	3,400	△11,136	271
マネジメントフィー	1,196		1,100		△96	
開発不動産売上高	18,050		8,000		△10,050	
開発不動産賃貸収益等	2,058		1,300		△758	
仲介手数料	831		600		△231	
その他の事業	1,995	180	1,500	100	△495	△80
調整額	—	△1,485	—	△1,500	—	△14
計	46,639	10,903	34,000	9,500	△12,639	△1,403

※従来のセグメント名称である「賃貸事業」、「不動産ソリューション事業」をそれぞれ「ビルディング事業」、「アセットマネジメント事業」に名称変更しております。

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。

(5)利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、再開発事業やビル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。

2020年3月期の配当予想につきまして、期末の1株当たり配当金を25円と公表しておりましたが、連結業績の状況等を勘案し、期末の1株当たり配当金を前回予想から6円増額し31円とする予定です。これにより、2020年3月期の1株当たり配当金の年間予想は前回予想から6円増額の56円となります。なお、1株当たり年間配当金の前期実績48円からは8円増配となる予定です。

詳細につきましては、本日（2020年4月30日）付にて公表いたしました「配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

次期以降における株主還元の基本方針は次のとおりであります。

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

2021年3月期につきましては、当該方針及び業績見通し等を踏まえ、1株当たり配当金は年間64円（第2四半期32円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

なお、I F R S（国際財務報告基準）の適用につきましては、未定であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,810	15,766
営業未収入金	1,065	1,121
有価証券	3,128	13,002
販売用不動産	37,734	24,659
仕掛販売用不動産	673	785
その他のたな卸資産	9	2
営業出資	500	485
その他	3,347	3,192
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	56,266	59,013
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※5 157,131	※5 160,947
減価償却累計額	△81,600	△85,764
建物及び構築物（純額）	※5 75,530	※5 75,182
機械装置及び運搬具	2,100	2,211
減価償却累計額	△1,770	△1,845
機械装置及び運搬具（純額）	330	366
工具、器具及び備品	1,630	1,680
減価償却累計額	△1,407	△1,445
工具、器具及び備品（純額）	222	235
土地	※2 137,634	※2 144,010
建設仮勘定	405	2,552
有形固定資産合計	214,124	222,347
無形固定資産		
借地権	22,556	22,518
その他	124	107
無形固定資産合計	22,681	22,625
投資その他の資産		
投資有価証券	※3,※4 37,551	※3,※4 30,751
従業員に対する長期貸付金	3	2
繰延税金資産	184	189
その他	4,458	4,374
貸倒引当金	△5	△0
投資その他の資産合計	42,192	35,317
固定資産合計	278,998	280,291
繰延資産		
社債発行費	306	240
繰延資産合計	306	240
資産合計	335,572	339,545

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,409	2,236
1年内償還予定の社債	4,824	2,092
短期借入金	11,250	6,250
1年内返済予定の長期借入金	14,093	5,736
未払法人税等	582	2,509
未払消費税等	74	1,397
役員賞与引当金	67	68
賞与引当金	214	211
資産除去債務	41	21
その他	1,732	1,727
流動負債合計	34,290	22,251
固定負債		
社債	25,199	23,107
長期借入金	129,305	145,791
長期未払金	4	4,004
長期預り敷金保証金	21,253	22,188
繰延税金負債	7,865	6,264
再評価に係る繰延税金負債	※2 7,663	※2 7,663
株式給付引当金	—	24
退職給付に係る負債	258	292
資産除去債務	653	655
その他	2	1
固定負債合計	192,206	209,992
負債合計	226,496	232,243
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	38,665	39,996
自己株式	△3,030	△2,487
株主資本合計	76,848	78,722
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,231	11,584
土地再評価差額金	※2 16,995	※2 16,995
その他の包括利益累計額合計	32,227	28,579
純資産合計	109,075	107,302
負債純資産合計	335,572	339,545

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	39,480	46,639
売上原価	※1 25,927	※1 31,548
売上総利益	13,552	15,091
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	1,408	1,391
役員賞与引当金繰入額	67	68
賞与引当金繰入額	135	132
株式給付引当金繰入額	—	29
退職給付費用	70	63
支払手数料	635	532
その他	1,898	1,970
販売費及び一般管理費合計	4,217	4,187
営業利益	9,335	10,903
営業外収益		
受取利息	7	14
受取配当金	486	471
雑収入	29	23
営業外収益合計	524	509
営業外費用		
支払利息	1,253	1,256
社債発行費償却	71	64
雑損失	104	86
営業外費用合計	1,429	1,407
経常利益	8,430	10,006
特別利益		
固定資産売却益	※2 1,315	※2 256
補助金収入	55	—
特別利益合計	1,371	256
特別損失		
固定資産除却損	※3 36	※3 18
投資有価証券評価損	—	85
不正関連損失	—	※4 177
固定資産圧縮損	55	—
減損損失	※5 9	※5 8
特別損失合計	101	289
税金等調整前当期純利益	9,700	9,972
法人税、住民税及び事業税	1,800	3,146
法人税等調整額	1,725	△219
法人税等合計	3,526	2,926
当期純利益	6,174	7,046
親会社株主に帰属する当期純利益	6,174	7,046

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	6,174	7,046
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,176	△3,647
その他の包括利益合計	2,176	△3,647
包括利益	8,350	3,398
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,350	3,398

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	34,063	△426	74,850
当期変動額					
剰余金の配当			△1,571		△1,571
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,174		6,174
自己株式の取得				△2,604	△2,604
自己株式の処分			△0	0	0
自己株式の消却			—	—	—
利益剰余金から資本剰余金 への振替			—		—
非連結子会社との合併による 増減			—		—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	4,602	△2,604	1,998
当期末残高	21,492	19,720	38,665	△3,030	76,848

	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	13,055	16,995	30,050	104,900
当期変動額				
剰余金の配当				△1,571
親会社株主に帰属する 当期純利益				6,174
自己株式の取得				△2,604
自己株式の処分				0
自己株式の消却				—
利益剰余金から資本剰余金 への振替				—
非連結子会社との合併による 増減				—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	2,176	—	2,176	2,176
当期変動額合計	2,176	—	2,176	4,174
当期末残高	15,231	16,995	32,227	109,075

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	9,700	9,972
減価償却費	4,766	4,814
固定資産除却損	36	18
減損損失	9	8
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	85
不正関連損失	—	177
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	△4
賞与引当金の増減額 (△は減少)	15	△3
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△10	33
受取利息及び受取配当金	△494	△485
支払利息	1,253	1,256
社債発行費償却	71	64
固定資産売却損益 (△は益)	△1,315	△256
売上債権の増減額 (△は増加)	△108	△56
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△23,880	12,881
営業出資の増減額 (△は増加)	△73	14
前払費用の増減額 (△は増加)	△17	0
未収入金の増減額 (△は増加)	△347	333
仕入債務の増減額 (△は減少)	42	17
前受金の増減額 (△は減少)	15	174
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△379	1,323
預り金の増減額 (△は減少)	73	△124
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	453	803
その他	143	△291
小計	△10,049	30,756
利息及び配当金の受取額	490	479
利息の支払額	△1,244	△1,261
法人税等の支払額	△1,976	△1,293
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,780	28,680

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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)	—	△500
有価証券の取得による支出	△600	—
有価証券の売却及び償還による収入	10	130
投資有価証券の取得による支出	△15	△285
投資有価証券の売却及び償還による収入	25	78
関係会社貸付けによる支出	△2,800	—
有形固定資産の取得による支出	△17,836	△11,751
有形固定資産の売却による収入	13,405	590
無形固定資産の取得による支出	△4,295	△54
長期前払費用の取得による支出	△188	△16
差入保証金の差入による支出	△608	△162
差入保証金の回収による収入	52	520
資産除去債務の履行による支出	△98	△77
その他	3	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,946	△11,427
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)	9,000	△5,000
長期借入れによる収入	32,950	22,600
長期借入金の返済による支出	△18,148	△14,470
社債の発行による収入	6,500	—
社債の償還による支出	△1,415	△4,824
長期未払金の増加による収入	—	4,000
自己株式の取得による支出	△2,614	△2,105
配当金の支払額	△1,566	△2,027
その他	△52	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,652	△1,829
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)	△1,074	15,423
現金及び現金同等物の期首残高	12,784	11,710
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	32
現金及び現金同等物の期末残高	※ 11,710	※ 27,166

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

平和サービス(株)

ハウジングサービス(株)

平和不動産アセットマネジメント(株)

(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

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

(連結の範囲から除いた理由)

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

(2) 持分法を適用しない理由

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

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

a 時価のあるもの

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

b 時価のないもの

主として移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビル及び1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	8～55年
機械装置及び運搬具	6～10年
工具、器具及び備品	5～15年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

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

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 役員賞与引当金

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

③ 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

④ 株式給付引当金

株式給付規程に基づく役員及び執行役員への当社株式の給付等に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金の利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、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)

前連結会計年度において、「固定負債」の「その他」に含めておりました「長期未払金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「固定負債」の「その他」に表示していた6百万円は、「長期未払金」4百万円、「その他」2百万円として組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「過年度法人税等」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「過年度法人税等」に表示していた534百万円は、「法人税、住民税及び事業税」として組み替えております。

(追加情報)

(取締役等に対する業績連動型株式報酬制度の導入)

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

(1) 取引の概要

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

(2) 信託に残存する自社の株式

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

(連結貸借対照表関係)

1 保証債務

従業員の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	274百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 223百万円

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

- ・再評価の方法…「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に、合理的な調整を行って算出しております。
- ・再評価を行った年月日…2001年3月31日
- ・前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券	4,223百万円	2,569百万円

※4 投資有価証券には、以下の資産が含まれております。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
平和不動産リート投資法人の投資口	17,968百万円 (139,179口)	13,973百万円 (139,179口)

※5 国庫補助金等による圧縮記帳額

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

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
建物及び構築物	288百万円	288百万円

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
	431百万円	285百万円

※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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物他	△269百万円	88百万円
土地	1,585	167
計	1,315	256

前連結会計年度において、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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	35百万円	17百万円
その他	0	1
計	36	18

※4 不正関連損失

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

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

各科目に含まれる計上金額は次のとおりであります。

売上原価	116百万円
不正関連損失	177
計	294

※5 減損損失

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	9百万円

当社グループは、上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、時価が下落している賃貸不動産等の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（9百万円）として特別損失に計上しました。

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

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	駐車場他	土地	8百万円

当社グループは、上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、時価が下落している賃貸不動産等の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（8百万円）として特別損失に計上しました。

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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)	174,783	1,203,371	35	1,378,119
合計	174,783	1,203,371	35	1,378,119

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加1,203,371株は、取締役会決議に基づく取得1,200,000株、及び単元未満株式の買取り3,371株であります。

2. 普通株式の自己株式の減少35株は、単元未満株式の買増請求による売渡しによるものであります。

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
2018年6月26日 定時株主総会	普通株式	797	20.0	2018年3月31日	2018年6月27日
2018年10月31日 取締役会	普通株式	773	20.0	2018年9月30日	2018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
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,083	利益剰余金	28.0	2019年3月31日	2019年6月27日

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数 (株)	当連結会計年度増加株式数 (株)	当連結会計年度減少株式数 (株)	当連結会計年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	40,059,996	—	1,200,000	38,859,996
合計	40,059,996	—	1,200,000	38,859,996
自己株式				
普通株式 (注)	1,378,119	865,869	1,202,530	1,041,458
合計	1,378,119	865,869	1,202,530	1,041,458

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,083	28.0	2019年3月31日	2019年6月27日
2019年10月31日 取締役会	普通株式	951	25.0	2019年9月30日	2019年12月2日

(注) 2019年10月31日取締役会決議による配当金の総額には、業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式に対する配当金1百万円が含まれております。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,174	利益剰余金	31.0	2020年3月31日	2020年6月25日

(注) 2020年6月24日定時株主総会決議による配当金の総額には、業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式に対する配当金1百万円が含まれております。

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金勘定	9,810百万円	15,766百万円
有価証券勘定	3,128	13,002
預入期間が3か月を超える定期預金	△100	△600
償還期間が3か月を超える債券等	△1,128	△1,002
現金及び現金同等物	11,710	27,166

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	210,979	216,665
期中増減額	5,686	7,986
期末残高	216,665	224,652
期末時価	308,304	331,826
賃貸等不動産として使用される部分 を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	19,692	19,565
期中増減額	△126	△168
期末残高	19,565	19,396
期末時価	31,248	31,719

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
 2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産の取得(19,748百万円)であり、主な減少額は不動産の売却(12,079百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産の取得(8,092百万円)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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	16,554	18,344
賃貸費用	9,578	9,634
差額	6,975	8,710
その他損益	1,304	150
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	2,723	2,652
賃貸費用	1,508	1,435
差額	1,215	1,217
その他損益	△23	△4

- (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。
 2. その他損益は、主に固定資産売却益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、管理ならびに運営等を行っております。「不動産ソリューション事業」は、収益用不動産の開発、売却、運用及びマネジメント、住宅の開発及び販売ならびに不動産の仲介等を行っております。

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 2018年4月1日 至 2019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	20,311	17,493	37,805	1,674	39,480	—	39,480
セグメント間の 内部売上高又は振替高	58	—	58	1,669	1,727	△1,727	—
計	20,370	17,493	37,864	3,343	41,208	△1,727	39,480
セグメント利益	7,158	3,398	10,557	202	10,759	△1,424	9,335
セグメント資産	248,306	60,375	308,681	174	308,856	26,716	335,572
その他の項目							
減価償却費(注) 4	4,745	16	4,761	3	4,764	1	4,766
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	21,812	4	21,816	0	21,817	6	21,824

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

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,424百万円には、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△1,415百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額26,716百万円には、主に全社資産29,265百万円が含まれており、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△38百万円であります。

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	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	22,508	22,136	44,644	1,995	46,639	—	46,639
セグメント間の 内部売上高又は振替高	57	—	57	1,613	1,670	△1,670	—
計	22,565	22,136	44,701	3,608	48,309	△1,670	46,639
セグメント利益	9,080	3,128	12,208	180	12,389	△1,485	10,903
セグメント資産	255,008	42,531	297,539	1,599	299,138	40,407	339,545
その他の項目							
減価償却費(注) 4	4,781	13	4,795	4	4,799	14	4,814
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	13,425	21	13,446	2	13,449	△29	13,419

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

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,485百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△1,484百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額40,407百万円には、主に全社資産43,454百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去△31百万円であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	2,819.82円	2,837.29円
1株当たり当期純利益	158.73円	184.82円

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

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	6,174	7,046
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	6,174	7,046
期中平均株式数 (千株)	38,897	38,124

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2020年4月30日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由
株主還元の強化及び資本効率向上のため
2. 取得に係る事項の内容
 - (1) 取得対象株式の種類 普通株式
 - (2) 取得し得る株式の総数 40万株 (上限)
(発行済株式総数 (自己株式を除く) に対する割合1.06%)
 - (3) 株式の取得価額の総額 1,000百万円 (上限)
 - (4) 取得期間 2020年5月1日～2020年10月31日
 - (5) 取得方法 東京証券取引所における市場買付け