



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年4月28日

上場会社名 平和不動産株式会社 上場取引所 東名札福
 コード番号 8803 URL <https://www.heiwa-net.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土本 清幸
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 企画総務部長 (氏名) 瀬尾 宣浩 TEL 03-3666-0181
 定時株主総会開催予定日 2022年6月24日 配当支払開始予定日 2022年6月27日
 有価証券報告書提出予定日 2022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. 2022年3月期の連結業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	57,818	65.0	12,615	12.3	11,572	13.0	8,705	22.3
2021年3月期	35,048	△24.9	11,228	3.0	10,244	2.4	7,118	1.0

(注) 包括利益 2022年3月期 6,635百万円 (△57.8%) 2021年3月期 15,721百万円 (362.5%)

	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	%	%	%
2022年3月期	236.74	—	7.3	3.1	21.8
2021年3月期	189.76	—	6.3	2.8	32.0

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 -百万円 2021年3月期 -百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、2022年3月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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
2022年3月期	376,210	119,278	31.7	3,269.74
2021年3月期	381,353	118,639	31.1	3,190.09

(参考) 自己資本 2022年3月期 119,278百万円 2021年3月期 118,639百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、2022年3月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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
2022年3月期	34,189	△20,705	△15,490	28,111
2021年3月期	8,292	△30,200	24,327	29,585

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	%	%
2021年3月期	—	32.00	—	45.00	77.00	2,877	40.6	2.6
2022年3月期	—	41.00	—	54.00	95.00	3,489	40.1	2.9
2023年3月期(予想)	—	50.00	—	50.00	100.00		40.9	

(注) 2022年3月期における1株当たり期末配当金については、49円から54円に変更しております。詳細については、本日(2022年4月28日)公表いたしました「配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	41,800	△27.7	10,000	△20.7	8,800	△24.0	8,800	1.1	244.67

※ 注記事項

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

新規 一社（社名）一、除外 一社（社名）一

(注) 特定子会社の異動は該当ありません。なお、従来非連結子会社であった合同会社エルエー3及び兜町12合同会社は、質的重要性が増したため、第3四半期連結会計期間より連結の範囲に含めておりましたが、第4四半期連結会計期間において、それぞれ当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注) 詳細は、添付資料P. 18「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

2022年3月期	38,859,996株	2021年3月期	38,859,996株
2022年3月期	2,380,419株	2021年3月期	1,669,867株
2022年3月期	36,769,924株	2021年3月期	37,514,098株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

(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」及び当社の従業員を対象とする「従業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. 2022年3月期の個別業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	52,823	72.6	11,248	12.1	10,893	11.5	8,529	21.3
2021年3月期	30,598	△26.2	10,033	4.0	9,767	2.5	7,034	18.9

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2022年3月期	231.97	—
2021年3月期	187.51	—

(注) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当事業年度の期首から適用しており、2022年3月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年3月期	365,838	113,574	31.0	3,113.38
2021年3月期	374,767	113,071	30.2	3,040.36

(参考) 自己資本 2022年3月期 113,574百万円 2021年3月期 113,071百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当事業年度の期首から適用しており、2022年3月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

※ 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	5
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
(会計方針の変更)	18
(追加情報)	18
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	22
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(賃貸等不動産関係)	26
(セグメント情報)	27
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	30

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの世界的な流行の中、依然として厳しい状況で推移いたしました。足許においては、政府の各種政策の効果等により、景気を持ち直しが期待されるものの、感染症の世界的な蔓延や地政学リスク等が国内外の経済に与える影響に十分注意する必要がある状況です。

不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、新型コロナウイルス感染拡大に伴うテレワークの普及等によるオフィスの在り方の変化等を背景にオフィスの統合・縮小傾向が進むなか、空室率が高い水準で推移し、賃料の低下が継続いたしました。不動産投資市場については、低金利等による良好な資金調達環境における不動産投資家の高い投資意欲を背景に、積極的な物件取得が継続いたしました。

このような事業環境のもと、当社グループでは2020年4月30日に公表した中期経営計画「Challenge & Progress」の事業戦略に沿い、再開発事業の推進、外部成長をはじめとしたビルディング事業、アセットマネジメント事業等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいりました。さらには、サステナビリティ経営の実践を戦略に掲げ、特に脱炭素社会の実現に向けた取り組みとして、温室効果ガス排出量削減の中長期目標を更新し、当社グループ全体の温室効果ガス排出量（Scope1+2）を2018年度比で2030年度までに50%削減とする新目標を設定いたしました。また、気候変動がビジネスにもたらすリスク・機会に関する情報開示を推奨する「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」の提言への賛同を表明し、今後も情報開示を拡充してまいります。引き続き、脱炭素の取り組みを一層強化することで、「街づくりに貢献する会社」として、サステナブルな社会の実現・持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

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578億18百万円（前期比227億69百万円、65.0%増）、営業利益は126億15百万円（同13億86百万円、12.3%増）、経常利益は115億72百万円（同13億27百万円、13.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は87億5百万円（同15億86百万円、22.3%増）となり、過去最高益を更新いたしました。

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

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

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

今回の変更により、「ビルディング事業」は、証券取引所、オフィス、商業施設及び住宅等の開発、賃貸、管理ならびに売却等を行うこととなり、「アセットマネジメント事業」は、平和不動産リート投資法人の資産運用及びハウジングサービス株式会社による不動産の仲介等を行うこととなります。

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

また、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

（単位：百万円）

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	32,306	10,975	54,433	12,399	22,127	1,423
アセットマネジメント事業	2,742	1,621	3,384	1,977	641	356
調整額	—	△1,368	—	△1,762	—	△393
計	35,048	11,228	57,818	12,615	22,769	1,386

①ビルディング事業

ビルディング事業のうち、賃貸収益は、前期に取得した兜町第7平和ビル（東京都中央区）、新橋スクエアビル（東京都港区）及び平和不動産日本橋ビル（東京都中央区）、今期取得した兜町平和ダイヤビル（東京都中央区）、今期開業したKABUTO ONE（東京都中央区）の賃貸収益貢献、テナント解約違約金の計上等により、261億11百万円（前期比34億86百万円、15.4%増）となりました。また、物件売却収入は、販売用不動産の売却が大幅に増加したことにより267億70百万円（同186億10百万円、228.1%増）となりました。これにその他を含めた本事業の売上高は544億33百万円（同221億27百万円、68.5%増）、営業利益は123億99百万円（同14億23百万円、13.0%増）となりました。

なお、当連結会計年度末における当社グループのビルの空室率は4.46%（再開発関連の貸し止め等を除く）となります。

<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
賃貸収益	22,624	26,111	3,486
物件売却収入	8,160	26,770	18,610
その他	1,521	1,552	31
計	32,306	54,433	22,127

②アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業のうち、アセットマネジメント収益は21億92百万円（前期比1億21百万円、5.9%増）、仲介手数料は11億91百万円（同5億20百万円、77.5%増）となり、本事業の売上高は33億84百万円（同6億41百万円、23.4%増）、営業利益は19億77百万円（同3億56百万円、22.0%増）となりました。

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度	比較
アセットマネジメント収益	2,071	2,192	121
仲介手数料	671	1,191	520
計	2,742	3,384	641

(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	381,353	376,210	△5,143
負債	262,713	256,931	△5,782
純資産	118,639	119,278	638
有利子負債	215,727	206,236	△9,490

(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3,762億10百万円となり、前連結会計年度末比51億43百万円の減少となりました。これは兜町平和ダイヤビル（東京都中央区）の取得、KABUTO ONE（東京都中央区）の建築費の支払い、非連結子会社であった合同会社エルエー3及び兜町12合同会社の連結子会社化等に伴う有形固定資産106億41百万円の増加等があった一方、販売用不動産106億38百万円の減少、投資有価証券41億99百万円の減少等によるものです。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は2,569億31百万円となり、前連結会計年度末比57億82百万円の減少となりました。これは未払法人税等29億62百万円の増加等があった一方、有利子負債94億90百万円の減少等によるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は1,192億78百万円となり、前連結会計年度末比6億38百万円の増加となりました。これは自己株式の取得等による28億10百万円の減少及びその他有価証券評価差額金21億19百万円の減少があった一方、利益剰余金55億17百万円の増加等によるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ14億74百万円減少し、281億11百万円となりました。

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125億44百万円及び棚卸資産の減少185億78百万円等により、341億89百万円の資金の増加となりました。（前期は82億92百万円の増加）

(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182億18百万円、無形固定資産の取得による支出21億56百万円等により、207億5百万円の資金の減少となりました。（前期は302億円の減少）

(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250億10百万円があった一方、短期借入金の減少54億50百万円、長期借入金の返済による支出271億59百万円、社債の償還による支出18億91百万円、自己株式の取得による支出28億20百万円及び配当金の支払額31億76百万円等により、154億90百万円の資金の減少となりました。（前期は243億27百万円の増加）

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率	34.9%	32.5%	31.6%	31.1%	31.7%
時価ベースの自己資本比率	27.2%	24.6%	31.2%	33.7%	38.4%
債務償還年数	11.6年	— 年	6.5年	26.0年	6.0年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	10.4倍	— 倍	22.8倍	6.2倍	24.2倍
ネットD/Eレシオ	1.4倍	1.6倍	1.5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、長期未払金であります。また、利払いは、連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。

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

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

(4) 今後の見通し

今後のわが国経済は、政府の各種政策の効果等により、景気を持ち直しが期待されるものの、感染症の世界的な蔓延や地政学リスク等が国内外の経済に与える影響に十分注意する必要がある状況です。当社グループの経営環境においては、テレワークの普及等による今後のオフィスの在り方の変化等が賃貸オフィス市場へ与える影響、国内外の金利動向等が不動産投資市場へ与える影響等に留意が必要である状況です。

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

2023年3月期の連結業績につきましては、売上高418億円（前期比160億18百万円、27.7%減）、営業利益は100億円（同26億15百万円、20.7%減）、経常利益は88億円（同27億72百万円、24.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は88億円（同94百万円、1.1%増）となる見通しであります。

<連結業績の見通し>

(単位：百万円)

	2022年3月期 (実績)	2023年3月期 (見通し)	比較	増減率 (%)
売上高	57,818	41,800	△16,018	△27.7
営業利益	12,615	10,000	△2,615	△20.7
経常利益	11,572	8,800	△2,772	△24.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	8,705	8,800	94	1.1

<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	2022年3月期 (実績)		2023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	54,433	12,399	38,400	9,800	△16,033	△2,599
賃貸収益	26,111		24,400		△1,711	
物件売却収入	26,770		12,600		△14,170	
その他	1,552		1,400		△152	
アセットマネジメント事業	3,384	1,977	3,400	2,000	15	22
アセットマネジメント収益	2,192		2,200		7	
仲介手数料	1,191		1,200		8	
調整額	—	△1,762	—	△1,800	—	△37
計	57,818	12,615	41,800	10,000	△16,018	△2,615

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。

2022年3月期の配当予想につきましては、期末の1株当たり配当金を49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の公表予想から5円増額し54円とする予定です。これにより、2022

年3月期の1株当たり配当金の年間予想は前回公表予想から5円増額の95円となります。なお、1株当たり年間配当金の前期実績77円からは18円増配となり、2017年3月期より5期連続の増配となる予定です。

詳細につきましては、本日（2022年4月28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。

2023年3月期につきましては、業績見通し等を踏まえ、1株当たり配当金は年間100円（第2四半期50円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

なお、IFRS（国際財務報告基準）の適用につきましては、未定であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,685	23,211
営業未収入金	1,633	※1 1,809
有価証券	16	5,014
販売用不動産	※7 30,261	※3,※6,※7 19,623
仕掛販売用不動産	834	※7 251
その他の棚卸資産	1	—
営業出資	1,684	1,624
その他	3,850	2,038
貸倒引当金	△26	△25
流動資産合計	67,942	53,548
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※6 163,896	※6 172,795
減価償却累計額	△89,763	△89,847
建物及び構築物(純額)	※6,※7 74,133	※6,※7 82,947
機械装置及び運搬具	2,236	2,279
減価償却累計額	△1,909	△1,787
機械装置及び運搬具(純額)	※7 327	※7 492
工具、器具及び備品	1,913	2,087
減価償却累計額	△1,523	△1,527
工具、器具及び備品(純額)	※7 389	※7 560
土地	※3,※7 154,043	※3,※7 163,624
建設仮勘定	9,843	※7 1,754
有形固定資産合計	238,737	249,379
無形固定資産		
借地権	※7 26,618	28,560
その他	97	251
無形固定資産合計	26,716	28,811
投資その他の資産		
投資有価証券	※4,※5 43,265	※5 39,066
従業員に対する長期貸付金	0	—
繰延税金資産	155	156
その他	4,310	5,079
貸倒引当金	△0	—
投資その他の資産合計	47,732	44,301
固定資産合計	313,185	322,492
繰延資産		
社債発行費	224	169
繰延資産合計	224	169
資産合計	381,353	376,210

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,818	3,367
1年内償還予定の社債	1,891	4,327
短期借入金	9,250	3,800
1年内返済予定の長期借入金	26,961	13,077
未払法人税等	337	3,300
未払消費税等	77	96
役員賞与引当金	86	118
賞与引当金	213	250
資産除去債務	1	—
その他	1,753	※1 2,372
流動負債合計	42,391	30,710
固定負債		
社債	28,216	23,889
長期借入金	145,408	157,143
長期未払金	4,000	4,000
受入敷金保証金	22,829	22,514
繰延税金負債	11,378	10,170
再評価に係る繰延税金負債	※3 7,663	※3 7,613
株式給付引当金	47	101
退職給付に係る負債	115	119
資産除去債務	662	669
その他	0	—
固定負債合計	220,322	226,221
負債合計	262,713	256,931
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	44,740	50,258
自己株式	△4,496	△7,306
株主資本合計	81,457	84,165
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	20,187	18,068
土地再評価差額金	※3 16,995	※3 17,045
その他の包括利益累計額合計	37,182	35,113
純資産合計	118,639	119,278
負債純資産合計	381,353	376,210

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	35,048	※1 57,818
売上原価	※2 19,687	40,126
売上総利益	15,361	17,691
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	1,397	1,547
役員賞与引当金繰入額	87	121
賞与引当金繰入額	137	169
株式給付引当金繰入額	26	53
退職給付費用	33	88
支払手数料	496	725
その他	1,953	2,371
販売費及び一般管理費合計	4,132	5,076
営業利益	11,228	12,615
営業外収益		
受取利息	10	5
受取配当金	445	534
雑収入	65	45
営業外収益合計	522	585
営業外費用		
支払利息	1,331	1,414
社債発行費償却	54	56
雑損失	120	158
営業外費用合計	1,506	1,628
経常利益	10,244	11,572
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 344
投資有価証券売却益	—	761
特別利益合計	—	1,106
特別損失		
固定資産売却損	※4 1	—
固定資産除却損	※5 18	※5 49
建替関連損失	—	※6 82
減損損失	※7 8	※7 2
特別損失合計	27	133
税金等調整前当期純利益	10,216	12,544
法人税、住民税及び事業税	1,745	4,113
法人税等調整額	1,351	△274
法人税等合計	3,097	3,839
当期純利益	7,118	8,705
親会社株主に帰属する当期純利益	7,118	8,705

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	7,118	8,705
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,602	△2,119
土地再評価差額金	—	49
その他の包括利益合計	8,602	△2,069
包括利益	15,721	6,635
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	15,721	6,635

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,492	19,720	39,996	△2,487	78,722
当期変動額					
剰余金の配当			△2,375		△2,375
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,118		7,118
連結範囲の変動			—		—
自己株式の取得				△2,011	△2,011
自己株式の処分		0		2	2
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	4,743	△2,008	2,735
当期末残高	21,492	19,720	44,740	△4,496	81,457

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	11,584	16,995	28,579	107,302
当期変動額				
剰余金の配当				△2,375
親会社株主に帰属する 当期純利益				7,118
連結範囲の変動				—
自己株式の取得				△2,011
自己株式の処分				2
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	8,602	—	8,602	8,602
当期変動額合計	8,602	—	8,602	11,337
当期末残高	20,187	16,995	37,182	118,639

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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	44,740	△4,496	81,457
当期変動額					
剰余金の配当			△3,189		△3,189
親会社株主に帰属する 当期純利益			8,705		8,705
連結範囲の変動			2		2
自己株式の取得				△2,810	△2,810
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	0	5,517	△2,810	2,708
当期末残高	21,492	19,720	50,258	△7,306	84,165

	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	20,187	16,995	37,182	118,639
当期変動額				
剰余金の配当				△3,189
親会社株主に帰属する 当期純利益				8,705
連結範囲の変動				2
自己株式の取得				△2,810
自己株式の処分				0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△2,119	49	△2,069	△2,069
当期変動額合計	△2,119	49	△2,069	638
当期末残高	18,068	17,045	35,113	119,278

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	10,216	12,544
減価償却費	5,077	5,418
固定資産除却損	18	49
減損損失	8	2
貸倒引当金の増減額(△は減少)	24	△1
賞与引当金の増減額(△は減少)	2	36
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△176	4
受取利息及び受取配当金	△456	△540
支払利息	1,331	1,414
社債発行費償却	54	56
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△761
固定資産売却損益(△は益)	1	△344
売上債権の増減額(△は増加)	△512	△175
棚卸資産の増減額(△は増加)	△410	18,578
営業出資の増減額(△は増加)	△1,199	60
前払費用の増減額(△は増加)	6	△25
未収入金の増減額(△は増加)	△758	△895
仕入債務の増減額(△は減少)	△188	274
前受金の増減額(△は減少)	49	△66
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,320	19
預り金の増減額(△は減少)	△14	633
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	609	△281
その他	793	144
小計	13,157	36,144
利息及び配当金の受取額	462	540
利息の支払額	△1,320	△1,407
法人税等の支払額	△4,006	△1,088
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,292	34,189

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	—	△2,000
有価証券の売却及び償還による収入	1,003	2,016
投資有価証券の取得による支出	△296	△1,632
投資有価証券の売却及び償還による収入	97	986
有形固定資産の取得による支出	△26,894	△18,218
有形固定資産の売却による収入	4	984
無形固定資産の取得による支出	△4,231	△2,156
長期前払費用の取得による支出	△180	△498
差入保証金の差入による支出	△198	△237
差入保証金の回収による収入	14	42
資産除去債務の履行による支出	△20	△1
その他	1	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,200	△20,705
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)	3,000	△5,450
長期借入れによる収入	27,150	25,010
長期借入金の返済による支出	△6,307	△27,159
社債の発行による収入	7,000	—
社債の償還による支出	△2,092	△1,891
自己株式の取得による支出	△2,015	△2,820
配当金の支払額	△2,366	△3,176
その他	△40	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,327	△15,490
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)	2,419	△2,006
現金及び現金同等物の期首残高	27,166	29,585
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	—	532
現金及び現金同等物の期末残高	※ 29,585	※ 28,111

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

平和不動産プロパティマネジメント㈱

ハウジングサービス㈱

平和不動産アセットマネジメント㈱

㈱東京証券会館

(2) 連結範囲の変更

従来非連結子会社であった合同会社エルエー3及び兜町12合同会社は、質的重要性が増したため、第3四半期連結会計期間より連結の範囲に含めておりましたが、第4四半期連結会計期間においてそれぞれ当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(3) 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 市場価格のない株式等以外のもの

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 市場価格のない株式等

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 棚卸資産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	2～65年
機械装置及び運搬具	2～30年
工具、器具及び備品	2～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

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

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 役員賞与引当金

取締役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取締役及び執行役員への当社株式の給付等並びに従業員向け株式給付信託 株式給付規程に基づく従業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) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下の通りであります。

① ビルディング事業

・物件売却収入

物件売却収入は、販売用不動産を開発、リースアップ、リニューアル工事等を行い、価値を向上させた上で物件売却する事業における収益であります。顧客との不動産売買契約に基づいて、物件の引渡しを行う履行義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

② アセットマネジメント事業

・アセットマネジメント収益

アセットマネジメント収益におけるマネジメントフィーは、平和不動産リート投資法人に対するアセットマネジメント業務を提供する事業における収益であります。顧客との資産運用委託契約に基づいて、運用資産の管理、賃貸等の運用及び資金調達等に係る業務、運用資産の取得又は譲渡を行う運用に係る業務を提供する履行義務を負っております。

運用資産の管理、賃貸等の運用及び資金調達等に係る業務の履行義務は、業務が提供される一定の期間にわたり充足されるものであり、履行義務の充足の進捗度に応じて収益を認識しております。

また、運用資産の取得又は譲渡を行う運用に係る業務の履行義務は、運用資産を受け入れ又は引き渡される一時点で充足されるものであり、当該受入又は引渡時点において収益を認識しております。

(7) 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。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、原則として、当連結会計年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これによる主な変更点は、テナントから収受する水道光熱費に係る収益であり、従来は、売上原価から控除しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における役割(本人又は代理人)を判断した結果、総額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、当連結会計年度の売上高及び売上原価がそれぞれ1,141百万円増加しておりますが、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益及び利益剰余金の当期首残高に影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(取締役等に対する業績連動型株式報酬制度)

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

(1) 取引の概要

当該制度は、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、当該信託を通じて、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

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

(従業員向け株式給付信託の導入)

当社は、2021年5月18日開催の取締役会決議に基づき、当社の従業員を対象としたインセンティブ・プランとして、「従業員向け株式給付信託」を導入いたしました。

(1) 取引の概要

当該制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、当社取締役会で定めた従業員向け株式給付信託 株式給付規程に基づき、当社の従業員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を、当該信託を通じて、当社の従業員に給付する仕組みです。

(2) 信託に残存する自社の株式

当該信託に残存する当社株式を、当該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298百万円、株式数は71,100株であります。

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り）

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

(連結貸借対照表関係)

※1 顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の残高は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年3月31日)
顧客との契約から生じた債権(注1)	197百万円
契約資産(注1)	465
契約負債(注2)	25

(注1) 顧客との契約から生じた債権及び契約資産は、「営業未収入金」に含まれております。

(注2) 契約負債は、流動負債の「その他」に含まれております。

2 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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	157百万円	平和不動産㈱職員向住宅融資利用者 142百万円

※3 「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。

※4 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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
投資有価証券	2,512百万円	一百万円

※5 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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
平和不動産リート投資法人の投資口	21,628百万円 (139,179口)	22,047百万円 (147,179口)

※6 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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
販売用不動産	一百万円	48百万円
建物及び構築物	288	239
計	288	288

※7 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
固定資産から販売用不動産	5,239百万円	7,355百万円

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益は、次のとおりであります。

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
32,087百万円

※2 期末棚卸高は、収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
48百万円	-百万円

※3 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
建物及び構築物他	-百万円	139百万円
土地	-	204
計	-	344

※4 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
建物及び構築物他	0百万円	-百万円
土地	0	-
計	1	-

※5 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
建物及び構築物	17百万円	45百万円
その他	1	3
計	18	49

※6 KABUTO ONEに関連する建替費用です。

※7 減損損失

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	駐車場他	土地	8百万円

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

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

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

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	スポーツ施設	土地	2百万円

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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	38,859,996	—	—	38,859,996
合計	38,859,996	—	—	38,859,996
自己株式				
普通株式(注)1. 2. 3.	1,041,458	629,569	1,160	1,669,867
合計	1,041,458	629,569	1,160	1,669,867

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,174	31.0	2020年3月31日	2020年6月25日
2020年10月30日 取締役会	普通株式	1,200	32.0	2020年9月30日	2020年12月1日

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

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,676	利益剰余金	45.0	2021年3月31日	2021年6月25日

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

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	38,859,996	—	—	38,859,996
合計	38,859,996	—	—	38,859,996
自己株式				
普通株式（注）1. 2. 3.	1,669,867	710,670	118	2,380,419
合計	1,669,867	710,670	118	2,380,419

- (注) 1. 普通株式の自己株式の増加710,670株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得636,600株、従業員向け株式給付信託による取得71,100株及び単元未満株式の買取り2,970株であります。
2. 普通株式の自己株式の減少118株は、単元未満株式の買増請求による売渡しであります。
3. 当連結会計年度末の普通株式の自己株式数には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式130,400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
2021年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,676	45.0	2021年3月31日	2021年6月25日
2021年10月29日 取締役会	普通株式	1,512	41.0	2021年9月30日	2021年12月1日

- (注) 1. 2021年6月24日定時株主総会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。
2. 2021年10月29日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金5百万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
2022年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,976	利益剰余金	54.0	2022年3月31日	2022年6月27日

- (注) 配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金7百万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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
現金及び預金勘定	29,685百万円	23,211百万円
有価証券勘定	16	5,014
預入期間が3か月を超える定期預金	△100	△100
償還期間が3か月を超える債券等	△16	△14
現金及び現金同等物	29,585	28,111

(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で使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	224,652	245,108
期中増減額	20,456	7,377
期末残高	245,108	252,485
期末時価	345,311	349,750
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	19,396	19,380
期中増減額	△16	4,847
期末残高	19,380	24,228
期末時価	31,586	39,230

- (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. 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(20,817百万円)及び工事の進捗による建設仮勘定の増加(7,130百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(5,229百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産の取得(16,094百万円)、合同会社エルエー3及び兜町12合同会社の新規連結等による資産の増加(4,783百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(7,316百万円)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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	18,865	21,921
賃貸費用	10,215	12,224
差額	8,649	9,697
その他損益	△17	227
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	2,552	3,017
賃貸費用	1,367	1,666
差額	1,184	1,350
その他損益	△5	△2

- (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、固定資産売却損益、建替関連損失、固定資産除却損及び減損損失であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

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

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

「ビルディング事業」は、証券取引所、オフィス、商業施設及び住宅等の開発、賃貸、管理ならびに売却等を行っております。「アセットマネジメント事業」は、平和不動産リート投資法人の資産運用及びハウジングサービス株式会社による不動産の仲介等を行っております。

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

当社は、中期経営計画の戦略として「新規賃貸資産の取得によりポートフォリオを積み上げるとともに、ポートフォリオ入替の過程において物件売却益を獲得」することを掲げております。その方針のもと、前連結会計年度末に賃貸資産2件を固定資産から販売用不動産に振替えており、ポートフォリオ戦略を推進しております。

今後計画している事業展開を踏まえ、従来「アセットマネジメント事業」に属していた、販売用不動産の開発・売却・運用等及び固定資産の取得・売却を行っている不動産投資事業部を当連結会計年度より「ビルディング事業」に変更しております。

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

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

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

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

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

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度のビルディング事業の売上高は1,141百万円増加しておりますが、セグメント利益に与える影響はありません。

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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

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

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,368百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△1,368百万円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額46,234百万円には、主に全社資産57,485百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用の償却額及び増加額が含まれております。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	54,433	3,384	57,818	—	57,818
セグメント間の 内部売上高又は振替高	27	—	27	△27	—
計	54,461	3,384	57,845	△27	57,818
セグメント利益	12,399	1,977	14,377	△1,762	12,615
セグメント資産	310,089	24,854	334,944	41,265	376,210
その他の項目					
減価償却費(注) 3	5,349	16	5,365	52	5,418
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 3	26,331	68	26,399	29	26,429

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,762百万円には、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△1,767百万円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額41,265百万円には、主に全社資産43,069百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用の償却額及び増加額が含まれております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	3,190.09円	3,269.74円
1株当たり当期純利益	189.76円	236.74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. 前連結会計年度における普通株式の期中平均株式数の計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託に残存する当社株式を含めております。なお、前連結会計年度において、当該株式給付信託が保有する当社株式の期中平均株式数は、59千株であります。また、当連結会計年度における普通株式の期中平均株式数の計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する当社株式を含めております。なお、当連結会計年度において、当該株式給付信託が保有する当社株式の期中平均株式数は、124千株であります。
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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	7,118	8,705
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	7,118	8,705
期中平均株式数(千株)	37,514	36,769

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2022年4月28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 | 75万株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合2.05%) |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 2,500百万円(上限) |
| (4) 取得期間 | 2022年5月2日～2022年8月31日 |
| (5) 取得方法 | 東京証券取引所における市場買付け |