



## 2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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) 代表執行役社長 (氏名) 土本 清幸  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 執行役 経営企画部長 (氏名) 青山 誉久 TEL 03-3666-0181  
 定時株主総会開催予定日 2023年6月23日 配当支払開始予定日 未定  
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月22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. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	44,522	△23.0	10,784	△14.5	9,647	△16.6	9,137	5.0
2022年3月期	57,818	65.0	12,615	12.3	11,572	13.0	8,705	22.3

(注) 包括利益 2023年3月期 6,512百万円 (△1.9%) 2022年3月期 6,635百万円 (△57.8%)

	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	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	%	%	%
2023年3月期	254.27	—	7.7	2.5	24.2
2022年3月期	236.74	—	7.3	3.1	21.8

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 ー百万円 2022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
2023年3月期	398,333	119,324	30.0	3,334.34
2022年3月期	376,210	119,278	31.7	3,269.74

(参考) 自己資本 2023年3月期 119,324百万円 2022年3月期 119,278百万円

#### (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
2023年3月期	23,952	△40,250	13,994	25,807
2022年3月期	34,189	△20,705	△15,490	28,111

### 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	%	%
2022年3月期	—	41.00	—	54.00	95.00	3,489	40.1	2.9
2023年3月期	—	50.00	—	54.00	104.00	3,740	40.9	3.2
2024年3月期(予想)	—	58.00	—	58.00	116.00		50.6	

(注) 2023年3月期における1株当たり期末配当金については、50円から54円に変更しております。詳細については、本日(2023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. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	44,100	△0.9	12,300	14.1	10,700	10.9	8,200	△10.3	229.14

※ 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) 特定子会社の異動には該当していませんが、当連結会計年度において、東京日比谷ホテル株式会社を新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(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. 17「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）

2023年3月期	38,859,996株	2022年3月期	38,859,996株
----------	-------------	----------	-------------

② 期末自己株式数

2023年3月期	3,073,514株	2022年3月期	2,380,419株
----------	------------	----------	------------

③ 期中平均株式数

2023年3月期	35,934,307株	2022年3月期	36,769,924株
----------	-------------	----------	-------------

(注) 当社は、当社等の執行役等を対象とする「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. 2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	39,348	△25.5	9,567	△14.9	9,240	△15.2	8,959	5.0
2022年3月期	52,823	72.6	11,248	12.1	10,893	11.5	8,529	21.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年3月期	249.34	—
2022年3月期	231.97	—

(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
2023年3月期	387,230	113,447	29.3	3,170.11
2022年3月期	365,838	113,574	31.0	3,113.38

(参考) 自己資本 2023年3月期 113,447百万円 2022年3月期 113,574百万円

※ 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. 4「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 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
(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 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
連結損益計算書 .....	8
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	14
(会計方針の変更) .....	17
(連結貸借対照表関係) .....	17
(連結損益計算書関係) .....	18
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	21
(賃貸等不動産関係) .....	22
(セグメント情報) .....	23
(1株当たり情報) .....	25

## 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、ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあり、緩やかな景気を持ち直しが見られました。一方で、金融資本市場の変動リスクや海外景気の下振れ、ウクライナ情勢の長期化等による原材料価格の上昇の影響等を引き続き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、テレワーク等の働き方の多様化等によるオフィスの縮小傾向等の影響で、空室率が高い水準で推移しましたが、不動産投資市場については、金利動向による資金調達環境への影響が見込まれたものの、不動産投資家の高い投資意欲が継続し、安定的に推移いたしました。

こうした環境のもと、当社グループの連結業績につきましては、売上高は445億22百万円（前期比132億95百万円、23.0%減）、営業利益は107億84百万円（同18億30百万円、14.5%減）、経常利益は96億47百万円（同19億25百万円、16.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は91億37百万円（同4億32百万円、5.0%増）となりました。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	54,433	12,399	40,848	10,572	△13,585	△1,827
アセットマネジメント事業	3,384	1,977	3,674	2,071	289	93
調整額	—	△1,762	—	△1,859	—	△97
計	57,818	12,615	44,522	10,784	△13,295	△1,830

#### 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、前期開業したKABUTO ONE（東京都中央区）の賃貸収益貢献等があった一方、テナント解約違約金の反動減及びテナント退去に伴う減収等により、251億30百万円（前期比9億80百万円、3.8%減）となりました。また、物件売却収入は、棚卸資産売却の減少により、140億65百万円（同127億5百万円、47.5%減）となりました。これらにその他を含めた本事業の売上高は408億48百万円（同135億85百万円、25.0%減）、営業利益は105億72百万円（同18億27百万円、14.7%減）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4.53%（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	26,111	25,130	△980
物件売却収入	26,770	14,065	△12,705
その他	1,552	1,652	100
計	54,433	40,848	△13,585

#### 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24億82百万円（前期比2億90百万円、13.2%増）、仲介手数料は11億91百万円（同0百万円、0.0%減）となり、本事業の売上高は36億74百万円（同2億89百万円、8.6%増）、営業利益は20億71百万円（同93百万円、4.7%増）となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

(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	2,192	2,482	290
仲介手数料	1,191	1,191	△0
計	3,384	3,674	289

## (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	376,210	398,333	22,123
負債	256,931	279,009	22,078
純資産	119,278	119,324	45
有利子負債	206,236	226,895	20,659

(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3,983億33百万円となり、前連結会計年度末比221億23百万円の増加となりました。これは販売用不動産54億69百万円及び投資有価証券44億33百万円の減少等があった一方、東八重洲シティビル（東京都中央区）、大永ビルディング（愛知県名古屋市）及びアディット桜通り（愛知県名古屋市）等の取得等に伴う有形固定資産301億47百万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2,790億9百万円となり、前連結会計年度末比220億78百万円の増加となりました。これは有利子負債206億59百万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1,193億24百万円となり、前連結会計年度末比45百万円の増加となりました。これは自己株式の取得等26億91百万円、その他有価証券評価差額金26億24百万円及び土地再評価差額金6億78百万円の減少があった一方、利益剰余金60億40百万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23億3百万円減少し、258億7百万円となりました。

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132億60百万円及び棚卸資産の減少110億12百万円等により、239億52百万円の資金の増加となりました。（前期は341億89百万円の増加）

(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382億39百万円、無形固定資産の取得による支出23億74百万円等により、402億50百万円の資金の減少となりました。(前期は207億5百万円の減少)

(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298億60百万円及び社債の発行による収入77億90百万円があった一方、長期借入金の返済による支出134億72百万円、社債の償還による支出43億68百万円、自己株式の取得による支出27億4百万円及び配当金の支払額37億61百万円等により、139億94百万円の資金の増加となりました。(前期は154億90百万円の減少)

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率	32.5%	31.6%	31.1%	31.7%	30.0%
時価ベースの自己資本比率	24.6%	31.2%	33.7%	38.4%	34.0%
債務償還年数	— 年	6.5年	26.0年	6.0年	9.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	— 倍	22.8倍	6.2倍	24.2倍	16.2倍
ネットD/Eレシオ	1.6倍	1.5倍	1.6倍	1.5倍	1.7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により景気の持ち直しが期待される一方で、世界的な物価上昇や金融引き締めによる海外景気の下振れ等に注意すべき状況です。当社グループの経営環境においては、テレワーク等の働き方の多様化等による賃貸オフィス市場への影響や、金利動向の変化等に引き続き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。

2024年3月期の連結業績につきましては、売上高441億円(前期比4億22百万円、0.9%減)、営業利益は123億円(同15億15百万円、14.1%増)、経常利益は107億円(同10億52百万円、10.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は82億円(同9億37百万円、10.3%減)となる見通しであります。

## &lt;連結業績の見通し&gt;

(単位：百万円)

	2023年3月期 (実績)	2024年3月期 (見通し)	比較	増減率 (%)
売上高	44,522	44,100	△422	△0.9
営業利益	10,784	12,300	1,515	14.1
経常利益	9,647	10,700	1,052	10.9
親会社株主に帰属する 当期純利益	9,137	8,200	△937	△10.3

## &lt;各セグメント別業績の見通し&gt;

(単位：百万円)

セグメントの名称	2023年3月期 (実績)		2024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	40,848	10,572	40,300	12,100	△548	1,527
賃貸収益	25,130		26,200		1,069	
物件売却収入	14,065		12,700		△1,365	
その他	1,652		1,400		△252	
アセットマネジメント事業	3,674	2,071	3,800	2,100	125	28
アセットマネジメント収益	2,482		2,400		△82	
仲介手数料	1,191		1,400		208	
調整額	—	△1,859	—	△1,900	—	△40
計	44,522	10,784	44,100	12,300	△422	1,515

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。

2023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50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公表予想から4円増額し54円とする予定です。これにより、2023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4円増額の104円となります。なお、1株当たり年間配当金の前期実績95円からは9円増配となり、2017年3月期より6期連続の増配となる予定です。

詳細につきましては、本日（2023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。

2024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116円（第2四半期58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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	23,211	20,908
営業未収入金	※1 1,809	※1 1,967
有価証券	5,014	6,999
販売用不動産	※3,※5,※6 19,623	※3,※5,※6 14,153
仕掛販売用不動産	※6 251	298
営業出資	1,624	1,027
その他	2,038	1,300
貸倒引当金	△25	△24
流動資産合計	53,548	46,630
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※5 172,795	※5 179,609
減価償却累計額	△89,847	△93,392
建物及び構築物 (純額)	※5,※6 82,947	※5,※6 86,217
機械装置及び運搬具	2,279	2,359
減価償却累計額	△1,787	△1,878
機械装置及び運搬具 (純額)	※6 492	※6 480
工具、器具及び備品	2,087	2,234
減価償却累計額	△1,527	△1,626
工具、器具及び備品 (純額)	※6 560	※6 607
土地	※3,※6 163,624	※3,※6 190,497
建設仮勘定	※6 1,754	1,723
有形固定資産合計	249,379	279,526
無形固定資産		
借地権	28,560	※6 30,464
その他	251	193
無形固定資産合計	28,811	30,658
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 39,066	※4 34,632
繰延税金資産	156	226
その他	5,079	6,345
投資その他の資産合計	44,301	41,204
固定資産合計	322,492	351,388
繰延資産		
社債発行費	169	314
繰延資産合計	169	314
資産合計	376,210	398,333

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	3,367	5,727
1年内償還予定の社債	4,327	3,648
短期借入金	3,800	3,800
1年内返済予定の長期借入金	13,077	15,727
未払法人税等	3,300	2,618
未払消費税等	96	642
役員賞与引当金	118	134
賞与引当金	250	256
その他	※1 2,372	※1 1,988
流動負債合計	30,710	34,543
固定負債		
社債	23,889	27,989
長期借入金	157,143	170,880
長期未払金	4,000	4,850
受入敷金保証金	22,514	23,524
繰延税金負債	10,170	8,849
再評価に係る繰延税金負債	※3 7,613	※3 7,314
株式給付引当金	101	147
退職給付に係る負債	119	234
資産除去債務	669	676
固定負債合計	226,221	244,466
負債合計	256,931	279,009
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	50,258	56,298
自己株式	△7,306	△9,997
株主資本合計	84,165	87,513
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	18,068	15,443
土地再評価差額金	※3 17,045	※3 16,366
その他の包括利益累計額合計	35,113	31,810
純資産合計	119,278	119,324
負債純資産合計	376,210	398,333

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	※1 57,818	※1 44,522
売上原価	40,126	28,242
売上総利益	17,691	16,279
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	1,547	1,578
役員賞与引当金繰入額	121	141
賞与引当金繰入額	169	170
株式給付引当金繰入額	53	66
退職給付費用	88	124
支払手数料	725	838
その他	2,371	2,575
販売費及び一般管理費合計	5,076	5,495
営業利益	12,615	10,784
営業外収益		
受取利息	5	6
受取配当金	534	539
雑収入	45	30
営業外収益合計	585	575
営業外費用		
支払利息	1,414	1,480
社債発行費償却	56	56
雑損失	158	175
営業外費用合計	1,628	1,713
経常利益	11,572	9,647
特別利益		
固定資産売却益	※2 344	—
投資有価証券売却益	761	3,543
事業譲渡益	—	※3 240
補助金収入	—	44
特別利益合計	1,106	3,827
特別損失		
固定資産除却損	※4 49	※4 61
建替関連損失	※5 82	—
減損損失	※6 2	※6 108
固定資産圧縮損	—	44
特別損失合計	133	214
税金等調整前当期純利益	12,544	13,260
法人税、住民税及び事業税	4,113	4,655
法人税等調整額	△274	△532
法人税等合計	3,839	4,123
当期純利益	8,705	9,137
親会社株主に帰属する当期純利益	8,705	9,137

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	8,705	9,137
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,119	△2,624
土地再評価差額金	49	—
その他の包括利益合計	△2,069	△2,624
包括利益	6,635	6,512
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,635	6,512

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
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	—	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
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)	△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

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	50,258	△7,306	84,165
当期変動額					
剰余金の配当			△3,775		△3,775
親会社株主に帰属する 当期純利益			9,137		9,137
連結範囲の変動			—		—
自己株式の取得				△2,708	△2,708
自己株式の処分		0		17	17
土地再評価差額金の取崩			678		678
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	6,040	△2,691	3,348
当期末残高	21,492	19,720	56,298	△9,997	87,513

	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	18,068	17,045	35,113	119,278
当期変動額				
剰余金の配当				△3,775
親会社株主に帰属する 当期純利益				9,137
連結範囲の変動				—
自己株式の取得				△2,708
自己株式の処分				17
土地再評価差額金の取崩				678
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△2,624	△678	△3,303	△3,303
当期変動額合計	△2,624	△678	△3,303	45
当期末残高	15,443	16,366	31,810	119,324

## (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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	12,544	13,260
減価償却費	5,418	5,668
固定資産除却損	49	61
減損損失	2	108
事業譲渡損益(△は益)	—	△240
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1	△0
賞与引当金の増減額(△は減少)	36	6
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	4	114
受取利息及び受取配当金	△540	△545
支払利息	1,414	1,480
社債発行費償却	56	56
投資有価証券売却損益(△は益)	△761	△3,543
固定資産売却損益(△は益)	△344	—
売上債権の増減額(△は増加)	△175	△157
棚卸資産の増減額(△は増加)	18,578	11,012
営業出資の増減額(△は増加)	60	597
前払費用の増減額(△は増加)	△25	0
未収入金の増減額(△は増加)	△895	1,323
仕入債務の増減額(△は減少)	274	△55
前受金の増減額(△は減少)	△66	12
未払消費税等の増減額(△は減少)	19	545
預り金の増減額(△は減少)	633	△544
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△281	1,006
その他	144	35
小計	36,144	30,203
利息及び配当金の受取額	540	522
利息の支払額	△1,407	△1,457
法人税等の支払額	△1,088	△5,315
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,189	23,952

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の取得による支出	△2,000	△3,000
有価証券の売却及び償還による収入	2,016	1,015
投資有価証券の取得による支出	△1,632	△313
投資有価証券の売却及び償還による収入	986	4,141
事業譲渡による収入	—	240
有形固定資産の取得による支出	△18,218	△38,239
有形固定資産の売却による収入	984	—
無形固定資産の取得による支出	△2,156	△2,374
長期前払費用の取得による支出	△498	△1,155
差入保証金の差入による支出	△237	△614
差入保証金の回収による収入	42	48
資産除去債務の履行による支出	△1	—
その他	11	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,705	△40,250
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△5,450	—
長期借入れによる収入	25,010	29,860
長期借入金の返済による支出	△27,159	△13,472
社債の発行による収入	—	7,790
社債の償還による支出	△1,891	△4,368
長期未払金の増加による収入	—	850
自己株式の取得による支出	△2,820	△2,704
配当金の支払額	△3,176	△3,761
その他	△2	△198
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,490	13,994
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)	△2,006	△2,303
現金及び現金同等物の期首残高	29,585	28,111
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	※ 28,111	※ 25,807

(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 5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

東京日比谷ホテル㈱

なお、東京日比谷ホテル㈱については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(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. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち東京日比谷ホテル㈱の決算日は、2月28日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、3月1日から連結決算日3月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

a 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1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当社等の執行役等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当社の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

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

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におけるマネジメントフィー

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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。

(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。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
顧客との契約から生じた債権(注1)	197百万円	186百万円
契約資産(注1)	465	485
契約負債(注2)	25	5

(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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	142百万円	平和不動産㈱職員向住宅融資利用者 114百万円

※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 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
平和不動産リート投資法人の投資口	22,047百万円 (147,179口)	22,444百万円 (147,179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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
販売用不動産	48百万円	48百万円
建物及び構築物	239	283
計	288	332

※6 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
固定資産から販売用不動産	7,355百万円	5,589百万円

(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。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
	32,087百万円	20,293百万円

※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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物他	139百万円	—百万円
土地	204	—
計	344	—

※3 連結子会社である平和不動産プロパティマネジメント株式会社の保険事業を譲渡したことによるものであります。

※4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	45百万円	59百万円
その他	3	2
計	49	61

※5 KABUTO ONEに関連する建替費用です。

※6 減損損失

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	店舗他	土地及び建物	108百万円

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、収益性が著しく低下している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（108百万円）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。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

(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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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.	2,380,419	700,264	7,169	3,073,514
合計	2,380,419	700,264	7,169	3,073,514

- (注) 1. 普通株式の自己株式の増加700,264株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得646,100株、役員向け株式給付信託による取得52,000株及び単元未満株式の買取り2,164株であります。
2. 普通株式の自己株式の減少7,169株は、役員向け株式給付信託による給付4,900株及び売却2,000株、従業員向け株式給付信託による売却200株、単元未満株式の買増請求による売渡し69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及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式175,300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
2022年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,976	54.0	2022年3月31日	2022年6月27日
2022年10月31日 取締役会	普通株式	1,798	50.0	2022年9月30日	2022年12月1日

- (注) 1. 2022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」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。
2. 2022年10月31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8百万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
2023年5月17日 取締役会	普通株式	1,941	利益剰余金	54.0	2023年3月31日	未定

- (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9百万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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金勘定	23,211百万円	20,908百万円
有価証券勘定	5,014	6,999
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	△14	△2,000
現金及び現金同等物	28,111	25,807

(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を使用しているため、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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	245,108	252,485
期中増減額	7,377	23,047
期末残高	252,485	275,533
期末時価	349,750	373,765
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	19,380	24,228
期中増減額	4,847	8,889
期末残高	24,228	33,117
期末時価	39,230	46,420

- (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(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。当連結会計年度の主な増加額は不動産の取得(35,221百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(5,572百万円)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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	21,921	20,138
賃貸費用	12,224	12,971
差額	9,697	7,166
その他損益	227	△141
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	3,017	3,328
賃貸費用	1,666	1,952
差額	1,350	1,375
その他損益	△2	△19

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用する部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。  
 2. その他損益は、固定資産売却益、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。

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 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。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	40,848	3,674	44,522	—	44,522
セグメント間の 内部売上高又は振替高	37	—	37	△37	—
計	40,885	3,674	44,560	△37	44,522
セグメント利益	10,572	2,071	12,643	△1,859	10,784
セグメント資産	337,439	25,264	362,704	35,629	398,333
その他の項目					
減価償却費(注) 3	5,605	14	5,619	49	5,668
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 3	43,952	9	43,962	150	44,112

(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△1,859百万円には、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△1,859百万円が含まれております。
  - (2) セグメント資産の調整額35,629百万円には、主に全社資産37,382百万円が含まれており、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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	3,269.74円	3,334.34円
1株当たり当期純利益	236.74円	254.27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及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式は、期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては130千株、当連結会計年度においては175千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては124千株、当連結会計年度においては159千株であります。
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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	8,705	9,137
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)	8,705	9,137
期中平均株式数(千株)	36,769	35,934