



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年4月27日

上場取引所 東大名札福

上場会社名 平和不動産株式会社

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

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 吉野 貞雄

問合せ先責任者 (役職名) 総務企画本部総務グループリーダー (氏名) 飯塚 正 TEL 03-3666-0181

定時株主総会開催予定日 平成24年6月27日 配当支払開始予定日 平成24年6月28日

有価証券報告書提出予定日 平成24年6月28日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年3月期	34,875	15.7	6,744	△19.7	3,910	△24.6	2,055	△0.3
23年3月期	30,135	△28.3	8,403	36.7	5,183	79.0	2,062	—

(注) 包括利益 24年3月期 3,287百万円 (3.9%) 23年3月期 3,163百万円 (—%)

	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	%	%	%
24年3月期	10.30	9.35	2.8	1.3	19.3
23年3月期	13.47	11.93	3.2	1.7	27.9

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 ー百万円 23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
24年3月期	308,964	75,497	24.3	375.82
23年3月期	296,058	73,010	24.5	363.13

(参考) 自己資本 24年3月期 75,007百万円 23年3月期 72,479百万円

(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
24年3月期	11,945	△17,286	9,834	42,504
23年3月期	16,639	△3,921	△11,612	38,010

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	%	%
23年3月期	—	2.00	—	2.00	4.00	696	29.7	1.1
24年3月期	—	2.00	—	2.00	4.00	798	38.8	1.1
25年3月期(予想)	—	2.00	—	2.00	4.00		40.4	

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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
第2四半期(累計)	16,400	△1.5	3,200	△15.0	1,900	△20.5	1,000	△17.1	4.90
通期	32,000	△8.2	6,500	△3.6	3,800	△2.8	2,000	△2.7	9.90

※ 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) 、 除外 一社 (社名)
 なお、当社は、完全子会社である株式会社大阪証券会館を平成23年10月1日付けで吸収合併しております。

- (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 : 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)	24年3月期	200,299,980 株	23年3月期	200,299,980 株
② 期末自己株式数	24年3月期	714,634 株	23年3月期	704,493 株
③ 期中平均株式数	24年3月期	199,590,329 株	23年3月期	153,044,842 株

(参考)個別業績の概要

平成24年3月期の個別業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	31,058	16.3	6,286	△17.7	3,801	△21.8	1,651	△25.3
23年3月期	26,695	△30.2	7,637	△1.0	4,860	1.3	2,210	—

	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
24年3月期	8.28	7.51
23年3月期	14.44	12.79

(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	%	
24年3月期	301,355		74,556		24.7	373.56		
23年3月期	288,195		72,431		25.1	362.89		

(参考) 自己資本 24年3月期 74,556百万円 23年3月期 72,431百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 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、次期の業績見通しについては、添付資料の3ページをご参照ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 継続企業の前提に関する注記	19
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	19
(7) 表示方法の変更	20
(8) 追加情報	20
(9) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(連結貸借対照表関係)	21
(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
(セグメント情報等)	26
(賃貸等不動産関係)	30
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32
5. その他	33

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(1) 当連結会計年度の概況

当連結会計年度のわが国経済は、昨年3月に発生した東日本大震災に伴うサプライチェーンの混乱や電力供給の制約等により、大きな影響を受けました。震災後、補正予算等の政策効果などにより回復へ向けて着実な歩みを見せたものの、年度後半にかけては原油高および欧州債務危機問題などもあり、国内景気は一進一退に推移いたしました。

こうした中、不動産業界においては、リーマン・ショック以降の地価下落傾向は依然として続いているものの、一部地区では地価の上昇もみられるなど総じてその下落率は縮小の方向にあります。

ビル賃貸事業分野においては、全国主要都市の空室率が改善の傾向を示しているものの、その水準は好況期と比べて未だ乖離があり、また、賃料動向についても引き続き企業のコスト削減、テナント誘致競争等により、厳しい事業環境が続きました。

不動産投資市場においては、Jリート市場でも国内景気の動向を反映し、リートの投資口価格は期初以降、低位に推移してきましたが、平成24年に入り、日本銀行による金融政策に関する追加緩和の態度表明や投資口の買い入れ、また、景気一巡感もあり、回復基調にあります。

住宅事業分野においては、各種住宅需要促進施策の効果や、震災の発生に伴い「安心」「安全」という消費者のニーズを掘り起こした新築マンションを中心に底堅い契約率を維持しており、新設住宅着工戸数及び着工床面積も増加の傾向を示しております。

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。

(2) 各事業部門の状況

(賃貸事業部門)

本部門のうち、ビル賃貸事業では、「セントライズ栄」（名古屋市中区）や「茅場町一丁目平和ビル」（東京都中央区）が収益に寄与しましたが、「東京証券取引所ビル」（東京都中央区）等の賃貸収益の減少等により、賃貸収益は172億12百万円（前期比66百万円、0.4%減）となりました。

内訳としましては、証券取引所賃貸収益は47億37百万円（同4億5百万円、7.9%減）、一般オフィス賃貸収益は90億41百万円（同1億60百万円、1.8%増）、商業施設賃貸収益は34億33百万円（同1億78百万円、5.5%増）となり、これに土地賃貸収益等を加えたビル賃貸事業の収益は、173億50百万円（同61百万円、0.4%減）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、1.91%であります。

さらにビルの売却による売上及び住宅賃貸収益等を含めた本部門の収益は、211億89百万円（同29億44百万円、16.1%増）となりました。

また、当社が東北地区に初めて進出いたしました「一番町平和ビル」（仙台市青葉区）は、当初昨年7月に竣工する予定が、震災の影響による建築資機材の納期遅延等により、竣工は6か月遅れの本年1月となりましたが、現在稼働中であります。

(不動産開発事業部門)

本部門においては、前期のような開発不動産の売却がなくなったため、開発不動産に係る賃貸収益は計上したものの、不動産開発及びマネジメント業務における収益は20億78百万円（前期比12億89百万円、38.3%減）となり、これに不動産仲介収益を加えました本部門の収益は、25億95百万円（同12億87百万円、33.1%減）となりました。

(住宅開発事業部門)

本部門の分譲事業においては、「グランシンフォニア」（埼玉県戸田市）など合計225戸を売上に計上しました。その収益は89億62百万円（前期比26億91百万円、42.9%増）となり、その他収益を含めた本部門の収益は、90億21百万円（同26億83百万円、42.3%増）となりました。

(その他の事業部門)

請負工事建物管理事業の収益は14億58百万円（前期比3億43百万円、30.8%増）、介護付有料老人ホーム事業は4億63百万円（同22百万円、5.1%増）となり、その他収益を含めた本部門の収益は、20億68百万円（同3億99百万円、23.9%増）となりました。

(3) 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348億75百万円（前期比47億40百万円、15.7%増）、売上原価は232億4百万円（同55億52百万円、31.5%増）となり、販売費及び一般管理費は49億26百万円（同8億47百万円、20.8%増）となりました。

この結果、営業利益は67億44百万円（同16億59百万円、19.7%減）、経常利益は39億10百万円（同12億73百万円、24.6%減）となりました。また、固定資産売却益等の特別利益1億74百万円を計上する一方、減損損失等による特別損失4億72百万円を計上し、当期純利益は20億55百万円（同6百万円、0.3%減）となりました。

(4) 次期の業績見通し

わが国経済は震災後の厳しい状況が依然として続いているものの、生産など一部に緩やかな回復も見られます。しかし、原油高及び欧州債務危機問題などをはじめとした海外景気の下振れリスクが払拭できない状況下であり、当面、不透明な景況感が続くと思われま。

このような状況のもと、賃貸事業部門においては、本年1月に竣工した一番町平和ビルの収益への寄与等があるものの、広小路アクアプレイス（名古屋市中区）の売却の反動等もあり、ビル賃貸事業の営業収益は171億円（前期比32億円、16.1%減）の見込みであり、これに住宅賃貸収益等を含めた本事業部門の営業収益は180億円（同31億円、15.1%減）となる見通しであります。

また、不動産開発事業部門においては25億円（同0億円、3.7%減）、住宅開発事業部門においては99億円（同8億円、9.7%増）の営業収益となる見通しであります。

以上3部門に請負工事建物管理事業、介護付有料老人ホーム事業などその他の収益を加えた当社グループ全体の営業収益は320億円（同28億円、8.2%減）となる見通しであります。

営業利益は65億円（同2億円、3.6%減）、経常利益は38億円（同1億円、2.8%減）、当期純利益は20億円（同0億円、2.7%減）となる見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、純資産

- ① 総資産の増加の主な要因は、土地82億80百万円の増加によるものです。
- ② 総負債の増加の主な要因は、有利子負債の増加によるものです。
- ③ 純資産の増加の主な要因は、法人税率変更に伴う土地再評価差額金14億5百万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	308,964	12,905
総負債	233,466	10,417
純資産	75,497	2,487
有利子負債	197,083	10,725

(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44億93百万円増加し、425億4百万円となりました。

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36億12百万円及びたな卸資産の減少45億16百万円などがあり、119億45百万円の資金の増加となりました。（前年同期は166億39百万円の増加）

（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170億17百万円などがあり、172億86百万円の資金の減少となりました。（前年同期は39億21百万円の減少）

（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、長期借入金の返済による支出294億20百万円及び社債の償還による支出45億40百万円などがあった一方、長期借入れによる収入452億50百万円及び社債の発行による収入50億円などがあり、98億34百万円の資金の増加となりました。（前年同期は116億12百万円の減少）

項目	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
自己資本比率	22.6%	21.3%	19.2%	24.5%	24.3%
時価ベースの自己資本比率	23.3%	10.0%	13.8%	12.9%	14.5%
債務償還年数	－年	11.9年	12.7年	11.2年	16.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	－倍	5.9倍	4.9倍	5.0倍	3.9倍

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債及び新株予約権付社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。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

(1) 利益配分に関する基本方針

当社の主要事業であるビル賃貸事業は、長期的な展望に立つての事業展開が必要であり、そのためには安定した財務基盤の確保を図ることが経営上の重要な課題の一つと考えております。こうした観点から、株主各位に対する利益還元につきましては、業績の推移を踏まえつつ、連結配当性向30%以上を目途とすることを基本方針としております。

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、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。

(2) 配当決定にあたっての考え方

利益配分に関する基本方針に基づき、対象事業年度の業績とその後の事業展開等を総合的に勘案して決定することとしております。

(3) 内部留保資金の使途

内部留保資金につきましては、安定した財務基盤の確保及び長期的な展望に立っての事業展開に備えるものであり、将来の利益還元に資するものと考えております。

平成24年3月期に関しましては、期末配当金2円とし、年間配当金4円（第2四半期2円実施済み）とさせていただきます。

平成25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2円、期末2円（年間配当金4円）を行う計画であります。期末配当金につきましては、利益還元に関する基本方針に基づき、決定させていただく予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績およ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料に影響を受ける可能性があります。また、地震その他の自然災害、事故やテロその他の人災により所有資産が劣化または滅失し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 株式会社東京証券取引所の賃料について

当社は、当社が所有する東京証券取引所ビルを株式会社東京証券取引所に賃貸しております。東京証券取引所ビルの賃貸借契約は2年ごとに更新しており、その更新の年度に当たる平成22年4月1日以降の賃料につきまして、以下のとおり合意いたしました。

①平成22年4月1日から平成23年3月31日まで

従前の賃料（年間賃料 4,812百万円）と同額

②平成23年4月1日から平成25年3月31日まで

年間賃料 4,412百万円（年間400百万円の減額・改定率 $\Delta 8.3\%$ ）

③平成25年4月1日以降

(i)平成26年4月1日以降の賃料に関し、日本国内の経済指数等に連動して自動的に改定する方法を採用することとし、具体的な経済指数等その他の連動方法の詳細については、今後協議の上決定する。

(ii)上記の協議の結果、平成24年3月31日までに合意が成立した場合、平成25年4月1日から平成26年3月31日までの賃料を次のとおりとし、(i)における賃料改定方法の当初の基準額として用いる。

年間賃料 4,012百万円（年間400百万円の減額・改定率 $\Delta 9.0\%$ ）

ただし、(i)における同社との協議は現在も継続中であり、協議期間を平成24年9月30日まで延長しております。

なお、過去5連結会計年度における同社からの賃料収入及び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88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日	第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日	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
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812	4,812	4,812	4,412
営業収益に対する割合 (%)	15.3	9.3	11.5	16.0	12.7

(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いるため、有利子負債残高は増加を示しておりました。

今後、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88期 平成19年 4月1日～ 平成20年 3月31日	第89期 平成20年 4月1日～ 平成21年 3月31日	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
有利子負債残高 (百万円)	191,780	210,292	208,872	186,358	197,083
D/Eレシオ(倍)	2.7	2.9	3.6	2.6	2.6

(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・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、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88期連結会計年度から第90期連結会計年度まで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88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日		第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日		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(△)	営業収益	営業利益または 営業損失(△)	営業収益	営業利益または 営業損失(△)
ビル事業(百万円)	17,747	7,603	25,663	7,997	17,989	8,096
住宅事業(百万円)	5,752	429	9,571	△3,860	12,337	△1,778
資産開発事業(百万円)	5,690	2,167	14,770	6,160	9,258	829
その他の事業(百万円)	3,707	252	3,883	△77	4,140	116
計(百万円)	32,898	10,453	53,888	10,219	43,726	7,263
消去または全社(百万円)	(1,514)	(1,248)	(1,953)	(1,221)	(1,721)	(1,117)
計(百万円)	31,384	9,205	51,935	8,998	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期連結会計年度及び第92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	
		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
	不動産開発事業	4,054	1,779	2,780	280
	住宅開発事業	6,338	42	9,021	396
その他		3,450	167	4,301	206
調整額		△1,978	△1,225	△2,445	△1,691
計		30,135	8,403	34,875	6,744

(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89期においては、たな卸資産評価損として、売上原価に53億28百万円を計上しております。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。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。

2. 企業集団の状況

1. 企業集団等の概要

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8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。

平和サービス株式会社は、プロパティマネジメント等を行っております。

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

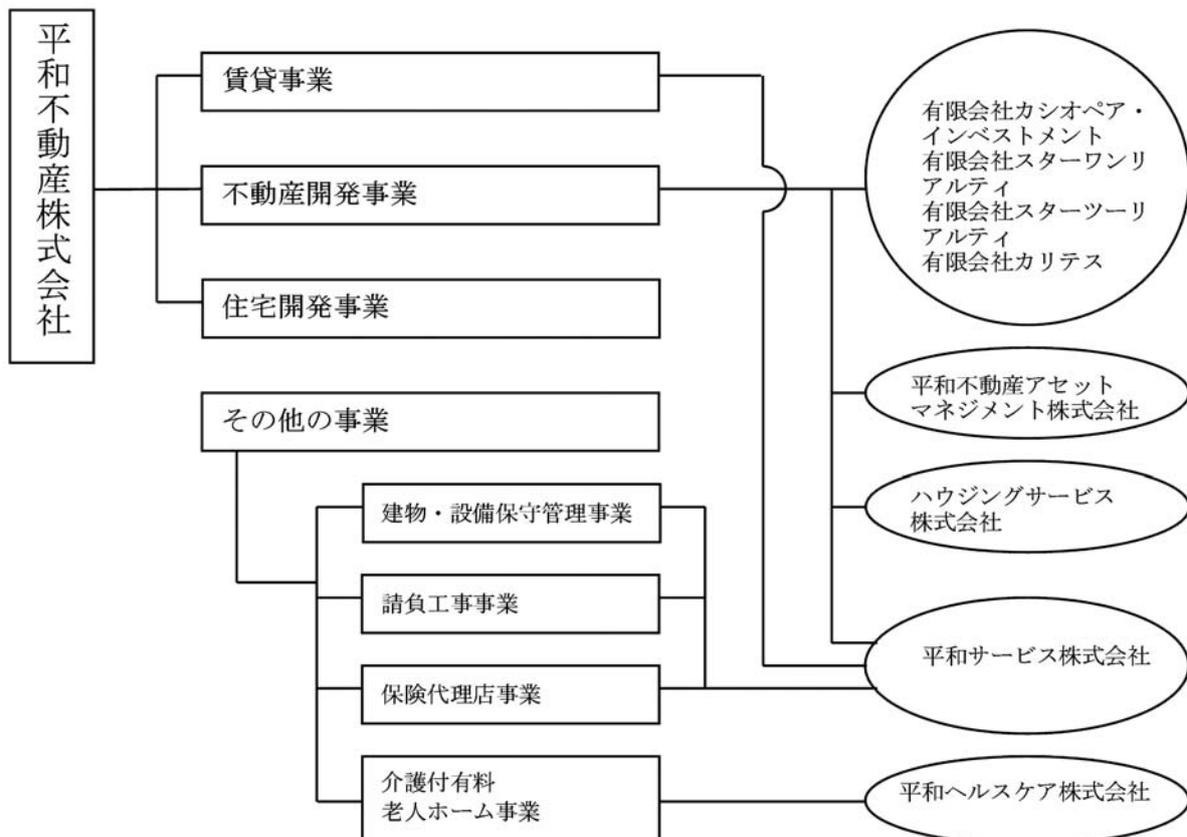
当社は、居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

(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。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、証券取引所、証券関連団体、証券会社等に建物を賃貸することを目的に設立されました。

現在は、証券業界のみならず、幅広く一般の事業会社や商業テナントに、高い機能性とハイクオリティに富んだ施設を賃貸するとともに、良好な居住空間を提供する住宅販売・賃貸事業や高齢化社会に向けての介護付有料老人ホーム事業を行うなど、その業務分野を拡大しております。

このように、当社グループは、機能的なビジネス空間と新しいコミュニティを創造する事業活動を通じて、豊かな社会の実現に貢献してまいります。

また、これらの事業展開に当たっては、賃貸事業における所有不動産の有効活用の推進をはじめとして、蓄積したノウハウを活用することにより、企業収益力を維持・向上させてまいります。また、有利子負債の削減など財務体質の強化を図り、社会から信頼される企業となることを経営の基本方針としております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、引続き不透明な景況感が続くなか、コア事業である賃貸事業資産の収益力向上を目指すとともに、不動産開発事業においては、平和不動産リート投資法人のサポートを含めたノンアセットフィーの拡大など、収益確保に向けた取組みを積極的に進め、D/E レシオの改善等、財務体質の強化にも注力してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

わが国経済は、いわゆる「リーマン・ショック」後、国内景気の回復に向けて官民一体となって取り組んできたものの、急激な円高の進行による産業界への影響や未曾有の東日本大震災と原発事故による不安の広がりといった課題に直面し、また、欧州の財政危機問題の新興国を含む国際経済への波及が危惧されるなど、依然として不透明感が拭えない状況にあります。

また、不動産業界をとりまく事業環境も一時の低迷状態からの回復の兆しがみられたものの、不動産市場の先行きには予断を許さない状況にあります。

当社にあっては、前々期において経営成績及び財政状態が損なわれる事態を経験し、その後においては、日本橋兜町再開発を中長期的に取り組むために、三菱地所株式会社との資本・業務提携や公募増資を実施、また、リート事業の強化等の取組みを進めてきたところであります。

このような取組みを踏まえ、昨年10月、将来の成長ビジョンを明らかにし、そこへの道筋を確固たるものとすべく、そのファースト・ステージとなる中期経営計画を策定いたしました。

当該計画の具体的な事業戦略として、以下の6項目を掲げております。

- ① 事業資産の収益性強化
- ② 賃貸資産の取得の厳選化
- ③ 日本橋兜町再開発の推進
- ④ リート事業の推進
- ⑤ 事業の再構築と将来の成長のための布石
- ⑥ 組織・財務戦略

当該計画の初年度である当期につきましては、計数目標といたしました数値をすべて上回る結果となりましたが、今後も厳しい経済環境が続く中、当該計画の達成に向けて、全社一丸となって努める所存であります。

なお、当社は、平成23年6月28日開催の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。）の継続導入を決議しております。

本プランの内容は、次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

<http://www.heiwa-net.co.jp/news/pdf/110513a.pdf>

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,921	21,570
営業未収入金	676	2,259
有価証券	18,150	21,148
販売用不動産	※3 14,078	※3 14,173
仕掛販売用不動産	10,179	5,460
営業出資	2,749	3,550
その他のたな卸資産	3	2
繰延税金資産	2,071	1,598
その他	774	988
貸倒引当金	△46	△517
流動資産合計	68,559	70,235
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※3 140,356	※3 149,178
減価償却累計額	△61,617	△66,217
建物及び構築物（純額）	※3 78,739	※3 82,960
機械装置及び運搬具	1,544	1,751
減価償却累計額	△1,121	△1,234
機械装置及び運搬具（純額）	423	516
工具、器具及び備品	1,380	1,506
減価償却累計額	△1,081	△1,159
工具、器具及び備品（純額）	299	346
土地	※2, ※3 123,251	※2, ※3 131,531
建設仮勘定	1,314	120
有形固定資産合計	204,027	215,476
無形固定資産		
借地権	4,558	4,558
のれん	401	298
その他	114	95
無形固定資産合計	5,074	4,952
投資その他の資産		
投資有価証券	12,208	12,024
従業員に対する長期貸付金	6	6
繰延税金資産	3,418	2,676
その他	2,569	3,427
貸倒引当金	△22	△21
投資その他の資産合計	18,180	18,113
固定資産合計	227,281	238,542
繰延資産		
社債発行費	217	186
繰延資産合計	217	186
資産合計	296,058	308,964

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,269	2,439
1年内償還予定の社債	※3 4,540	980
1年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債	—	16,285
短期借入金	16,850	15,000
1年内返済予定の長期借入金	※3 28,839	※3 37,200
未払法人税等	185	242
未払消費税等	528	25
役員賞与引当金	25	24
賞与引当金	188	176
その他	※3 2,826	※3 2,311
流動負債合計	55,254	74,684
固定負債		
社債	34,400	38,420
転換社債型新株予約権付社債	20,000	—
長期借入金	※3 81,729	※3 89,198
長期預り敷金保証金	※3 20,419	※3 21,172
繰延税金負債	80	53
再評価に係る繰延税金負債	※2 10,205	※2 9,016
長期未払金	137	119
退職給付引当金	610	591
資産除去債務	188	192
負ののれん	19	12
その他	3	5
固定負債合計	167,794	158,782
負債合計	223,048	233,466
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	15,992	17,120
自己株式	△378	△379
株主資本合計	56,827	57,954
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	776	771
土地再評価差額金	※2 14,875	※2 16,281
その他の包括利益累計額合計	15,652	17,053
少数株主持分	530	490
純資産合計	73,010	75,497
負債純資産合計	296,058	308,964

(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		当連結会計年度	
	自	平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	自	平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業収益		30,135		34,875
売上原価		※1 17,652		※1 23,204
売上総利益		12,482		11,670
販売費及び一般管理費				
販売費		502		828
給料及び手当		1,281		1,340
役員賞与引当金繰入額		25		29
賞与引当金繰入額		132		122
退職給付費用		106		64
支払手数料		426		382
貸倒引当金繰入額		—		478
その他		1,603		1,679
販売費及び一般管理費合計		4,078		4,926
営業利益		8,403		6,744
営業外収益				
受取利息		25		28
受取配当金		412		465
負ののれん償却額		6		6
雑収入		60		51
営業外収益合計		505		552
営業外費用				
支払利息		3,256		3,045
社債発行費償却		87		90
株式交付費		118		—
雑損失		263		250
営業外費用合計		3,725		3,386
経常利益		5,183		3,910
特別利益				
貸倒引当金戻入額		90		—
固定資産売却益		※2 6		※2 34
補助金収入		—		139
特別利益合計		96		174

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	※3 3	※3 1
固定資産除却損	※4 124	※4 51
固定資産圧縮損	—	139
建物設備解体費	※5 90	※5 21
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	56	—
投資有価証券評価損	448	—
減損損失	※6 212	※6 257
災害による損失	255	—
その他	58	1
特別損失合計	1,251	472
税金等調整前当期純利益	4,028	3,612
法人税、住民税及び事業税	126	211
法人税等調整額	1,715	1,385
法人税等合計	1,841	1,597
少数株主損益調整前当期純利益	2,186	2,015
少数株主利益又は少数株主損失 (△)	124	△40
当期純利益	2,062	2,055

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,186	2,015
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	976	△4
土地再評価差額金	—	1,277
その他の包括利益合計	976	1,272
包括利益	3,163	3,287
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,038	3,328
少数株主に係る包括利益	124	△40

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	15,797	21,492
当期変動額		
新株の発行	5,694	—
当期変動額合計	5,694	—
当期末残高	21,492	21,492
資本剰余金		
当期首残高	14,025	19,720
当期変動額		
新株の発行	5,694	—
当期変動額合計	5,694	—
当期末残高	19,720	19,720
利益剰余金		
当期首残高	14,263	15,992
当期変動額		
剰余金の配当	△297	△798
当期純利益	2,062	2,055
連結範囲の変動	△5	—
自己株式の処分	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	△29	△128
当期変動額合計	1,729	1,128
当期末残高	15,992	17,120
自己株式		
当期首残高	△373	△378
当期変動額		
自己株式の取得	△5	△1
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	△4	△1
当期末残高	△378	△379
株主資本合計		
当期首残高	43,713	56,827
当期変動額		
新株の発行	11,389	—
剰余金の配当	△297	△798
当期純利益	2,062	2,055
連結範囲の変動	△5	—
自己株式の取得	△5	△1
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金の取崩	△29	△128

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月 31 日)
当期変動額合計	13,114	1,126
当期末残高	56,827	57,954
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金		
当期首残高	△200	776
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	976	△4
当期変動額合計	976	△4
当期末残高	776	771
土地再評価差額金		
当期首残高	14,846	14,875
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	29	1,405
当期変動額合計	29	1,405
当期末残高	14,875	16,281
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	14,645	15,652
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,006	1,401
当期変動額合計	1,006	1,401
当期末残高	15,652	17,053
少数株主持分		
当期首残高	405	530
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	124	△40
当期変動額合計	124	△40
当期末残高	530	490
純資産合計		
当期首残高	58,764	73,010
当期変動額		
新株の発行	11,389	—
剰余金の配当	△297	△798
当期純利益	2,062	2,055
連結範囲の変動	△5	—
自己株式の取得	△5	△1
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金の取崩	△29	△128
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,130	1,360
当期変動額合計	14,245	2,487
当期末残高	73,010	75,497

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,028	3,612
減価償却費	5,098	5,194
投資有価証券評価損益 (△は益)	448	—
固定資産除却損	124	51
減損損失	212	257
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△853	470
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△21	△12
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	25	△0
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	77	△19
受取利息及び受取配当金	△438	△494
支払利息	3,256	3,045
社債発行費償却	87	90
固定資産売却損益 (△は益)	△2	△33
売上債権の増減額 (△は増加)	1,020	△1,582
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,093	4,516
営業出資の増減額 (△は増加)	1,091	△801
前払費用の増減額 (△は増加)	△135	99
未収入金の増減額 (△は増加)	258	△527
仕入債務の増減額 (△は減少)	△593	1,219
前受金の増減額 (△は減少)	246	△95
未払消費税等の増減額 (△は減少)	501	△503
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△122	35
その他	887	△70
小計	18,294	14,451
利息及び配当金の受取額	436	492
利息の支払額	△3,284	△3,034
法人税等の還付額	1,192	36
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,639	11,945
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)	350	30
有価証券の取得による支出	△2,500	△6,342
有価証券の売却及び償還による収入	3,100	6,178
投資有価証券の取得による支出	△1,195	△147
投資有価証券の売却及び償還による収入	236	47
出資金の払込による支出	—	△19
有形固定資産の取得による支出	△3,762	△17,017
有形固定資産の売却による収入	41	240
無形固定資産の取得による支出	△25	△6
長期前払費用の取得による支出	△29	△156

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
差入保証金の差入による支出	△261	△108
差入保証金の回収による収入	128	13
その他	△2	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,921	△17,286
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)	△12,050	△1,850
長期借入れによる収入	30,950	45,250
長期借入金の返済による支出	△22,664	△29,420
社債の発行による収入	2,000	5,000
社債の償還による支出	△15,350	△4,540
社債の買入消却による支出	△5,482	—
転換社債型新株予約権付社債の買入消却による支出	—	△3,702
株式の発行による収入	11,318	—
自己株式の取得による支出	△9	—
配当金の支払額	△297	△792
その他	△27	△109
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,612	9,834
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)	1,104	4,493
現金及び現金同等物の期首残高	36,610	38,010
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△50	—
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	344	—
現金及び現金同等物の期末残高	※ 38,010	※ 42,504

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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

連結子会社の数 8社

連結子会社の名称

平和サービス㈱

平和ヘルスケア㈱

平和不動産アセットマネジメント㈱

ハウジングサービス㈱

(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

なお、前連結会計年度において連結子会社でありました㈱大阪証券会館を平成23年10月1日付で吸収合併したため、連結の範囲から除いております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法の適用対象となる関連会社等はありません。

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、決算日現在の財務諸表を使用しております。

ただし、これらの会社での連結決算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

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定価法）を採用しております。

その他有価証券差額金

a 時価のあるもの

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

b 時価のないもの

主として総平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

主として総平均法による原価法を採用しております。

（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）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビル及び平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く。）については、定額法を採用しております。

なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8～50年

機械装置及び運搬具 6～10年

工具、器具及び備品 5～15年

なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

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

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(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 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、当期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、退職給付引当金を計上しておりません。

(5) 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

主として親会社は、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。

(6) のれん及び負ののれんの償却方法及び償却期間

5年間の定額法により償却を行っております。

(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。

(7) 表示方法の変更

該当事項はありません。

(8) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(9) 連結財務諸表に関する注記事項

(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23年3月31日)		当連結会計年度 (平成24年3月31日)
平和不動産(株)職員向 住宅融資利用者	530百万円	平和不動産(株)職員向 住宅融資利用者	538百万円

※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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24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	△6,865百万円	△9,084百万円

※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。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
販売用不動産	8,995百万円	8,881百万円
建物	21,844	9,387
土地	35,254	23,295
計	66,094	41,564
上記のうち、ノンリコースローン(責任財 産限定特約付借入金)に対して担保に供し ている資産		
販売用不動産	5,495	5,478
計	5,495	5,478

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	3,860百万円	—百万円
1年内返済予定の長期借入金	7,484	1,284
流動負債その他	340	340
長期借入金	12,823	11,679
長期預り敷金保証金	4,383	4,042
計	28,890	17,346
上記のうち、ノンリコースローン		
長期借入金	2,700	2,700
計	2,700	2,700

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
507百万円	222百万円

※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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
フロール巣鴨(1戸)土地建物 5百万円	フロール巣鴨(2戸)土地建物 25百万円
その他 1	その他 9
計 6	計 34

※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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
布佐マンション(1戸)土地建物 3百万円	大阪証券会館本館器具備品 1百万円

※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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
大阪証券会館本館建物設備他 111百万円	日証館建物設備他 16百万円
その他 13	その他 35
計 124	計 51

※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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
大阪証券会館別館解体工事 61百万円	大阪証券会館別館地下部分解体工事 21百万円
一番町平和ビル地下部分解体工事 29	
計 90	計 21

※6 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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

地域	主な用途	種類	減損損失
首都圏	駐車場、賃貸ビル、賃貸住宅等	土地及び建物	212百万円

※減損損失の内訳

- ・首都圏212（内、土地184、建物27）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、賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、収益性が著しく低下している賃貸不動産8件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（212百万円）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、主として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23年4月1日 至 平成24年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失
新潟市中央区	賃貸ビル	土地及び建物	257百万円

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（257百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地167百万円及び建物90百万円であります。

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。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年4月1日 至平成23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)1	149,503,980	50,796,000	—	200,299,980
合計	149,503,980	50,796,000	—	200,299,980
自己株式				
普通株式(注)2,3	682,986	22,473	966	704,493
合計	682,986	22,473	966	704,493

(注)1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加50,796,000株は、公募増資及び第三者割当増資の実施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増加22,473株は、単元未満株式の買取による増加であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少966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22年10月29日 取締役会	普通株式	297	2.0	平成22年9月30日	平成22年12月1日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	399	利益剰余金	2.0	平成23年3月31日	平成23年6月29日

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24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	200,299,980	—	—	200,299,980
合計	200,299,980	—	—	200,299,980
自己株式				
普通株式（注）1, 2	704,493	11,238	1,097	714,634
合計	704,493	11,238	1,097	714,634

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加11,238株は、単元未満株式の買取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1,097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23年6月28日 定時株主総会	普通株式	399	2.0	平成23年3月31日	平成23年6月29日
平成23年10月26日 取締役会	普通株式	399	2.0	平成23年9月30日	平成23年12月1日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成24年6月27日 定時株主総会	普通株式	399	利益剰余金	2.0	平成24年3月31日	平成24年6月28日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
現金及び預金勘定	19,921百万円	21,570百万円
有価証券勘定	18,150	21,148
預入期間が3か月を超える定期預金	△61	△31
取得日から償還日までが3か月を超える債券等	—	△183
現金及び現金同等物	38,010	42,504

(セグメント情報等)

a. 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22年4月1日 至平成23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	18,244	3,883	6,338	28,466	1,669	30,135	-	30,135
セグメント間の内部売上高又は振替高	25	171	-	196	1,781	1,978	△1,978	-
計	18,270	4,054	6,338	28,663	3,450	32,114	△1,978	30,135
セグメント利益	7,639	1,779	42	9,462	167	9,629	△1,225	8,403
セグメント資産	204,067	22,770	13,191	240,029	1,862	241,892	54,166	296,058
その他の項目								
減価償却費	4,843	196	18	5,058	39	5,098	0	5,098
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,395	307	57	3,760	27	3,788	△40	3,748

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△1,225百万円には、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△1,290百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額54,166百万円には、主に全社資産55,799百万円が含まれており、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△54百万円であります。

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。

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24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	21,189	2,595	9,021	32,807	2,068	34,875	-	34,875
セグメント間の内部売上高又は振替高	27	184	-	211	2,233	2,445	△2,445	-
計	21,216	2,780	9,021	33,018	4,301	37,320	△2,445	34,875
セグメント利益	7,552	280	396	8,228	206	8,435	△1,691	6,744
セグメント資産	204,397	36,336	10,076	250,811	1,886	252,697	56,266	308,964
その他の項目								
減価償却費	4,665	470	23	5,159	43	5,203	△9	5,194
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	4,005	12,982	49	17,037	21	17,059	△42	17,016

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

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,691百万円には、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△1,775百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額56,266百万円には、主に全社資産57,788百万円が含まれており、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△60百万円であります。

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。

b. 関連情報

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23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	4,812	貸貸事業

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24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	貸貸事業

c. 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22年4月1日 至平成23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	158	-	54	-	-	212

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24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	257	-	-	-	-	257

d. 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22年4月1日 至平成23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	-	74	-	-	0	74
当期末残高	-	400	-	-	0	401

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	-	-	-	-	19	19

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24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	-	102	-	-	0	102
当期末残高	-	298	-	-	0	298

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	-	-	-	-	12	12

e. 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22年4月1日 至平成23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23年4月1日 至平成24年3月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産関係）

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	163,666	159	163,826	197,136
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	44,011	△1,004	43,007	44,410

（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. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は一番町平和ビルの建築工事費（1,053百万円）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平成23年3月期における損益は次のとおりであります。

	賃貸収益 （百万円）	賃貸費用 （百万円）	差額 （百万円）	売却損益 （百万円）	減損損失 （百万円）
賃貸等不動産	14,673	7,176	7,496	1	212
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	3,789	2,663	1,126	—	—

（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。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	163,826	12,177	176,004	192,766
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	43,007	△844	42,162	43,940

- （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. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は新宿フロントタワーの土地取得費及び建築工事費12,641百万円であります。
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平成24年3月期における損益は次のとおりであります。

	賃貸収益 （百万円）	賃貸費用 （百万円）	差額 （百万円）	売却損益 （百万円）	減損損失 （百万円）
賃貸等不動産	14,520	7,673	6,846	34	257
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	3,925	2,583	1,342	—	—

（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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	363.13円	1株当たり純資産額	375.82円
1株当たり当期純利益金額	13.47円	1株当たり当期純利益金額	10.30円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	11.93円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	9.35円

(注) 1株当たり当期純利益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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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)	2,062	2,055
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)	2,062	2,055
普通株式の期中平均株式数(千株)	153,044	199,590
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)	19,778	20,272
(うち新株予約権付社債)(千株)	(19,778)	(20,272)

(重要な後発事象)

当連結会計年度(自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)

該当事項はありません。

5. その他

当社は、株式会社日本エスコンより、東京地方裁判所に売買代金請求訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を受けましたが、その概要は以下のとおりです。

①訴訟を提起した者

所在地 東京都千代田区内神田二丁目15番9号 内神田282ビル4階
名称 株式会社日本エスコン
代表者 代表取締役 伊藤貴俊

②訴訟の提起があった年月日

平成22年7月8日

③訴訟の内容及び請求額

当社は、平成20年5月28日付けで、株式会社日本エスコンとの間で大阪市内に所在する土地建物を目的とした信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）を締結しておりましたが、同社は、取引実行の最終期限と定められた平成21年3月末日までに取引前提条件を充足しませんでした。その結果、予定されていた取引は実行されず、本売買契約は同日をもって当然に終了いたしました。

これに対し、同社は、当社が不当に取引を実行しなかったものであるとして、主位的には上記土地建物の売買契約が別途成立していたことを理由として、予備的には本売買契約に基づき、それぞれ上記土地建物の所有権移転登記並びに引渡または上記土地建物を目的とする信託受益権を譲り受けるのと引換えに、金28億65百万円及びこれに対する平成21年4月1日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払うよう求めて本訴訟を提起したものです。

④会社の意見及び今後の見通し

当社といたしましては、本訴訟の中で当社の正当性を主張して適切に対応してまいり所存です。