

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年6月27日
【事業年度】	第99期（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
【会社名】	平和不動産株式会社
【英訳名】	HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 土本 清幸
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0181(代表)
【事務連絡者氏名】	企画総務部長 瀬尾 宣浩
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0182
【事務連絡者氏名】	企画総務部長 瀬尾 宣浩
【縦覧に供する場所】	平和不動産株式会社大阪支店 （大阪市中央区北浜1丁目5番5号） 平和不動産株式会社名古屋支店 （名古屋市中区栄3丁目8番21号） 平和不動産株式会社福岡支店 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 平和不動産株式会社札幌支店 （札幌市中央区大通西4丁目1番地） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄3丁目8番20号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第95期	第96期	第97期	第98期	第99期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (百万円)	34,347	37,010	41,747	32,698	39,480
経常利益 (百万円)	6,568	6,708	8,431	8,395	8,430
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	2,495	4,408	4,514	5,288	6,174
包括利益 (百万円)	6,932	3,414	3,818	8,582	8,350
純資産額 (百万円)	92,298	94,827	97,524	104,900	109,075
総資産額 (百万円)	297,736	294,021	293,025	300,243	335,572
1株当たり純資産額 (円)	2,313.34	2,377.02	2,444.84	2,630.07	2,819.82
1株当たり当期純利益 (円)	62.53	110.50	113.17	132.57	158.73
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.0	32.3	33.3	34.9	32.5
自己資本利益率 (%)	2.8	4.7	4.7	5.2	5.8
株価収益率 (倍)	27.00	12.67	13.91	15.46	13.43
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,557	9,954	20,980	13,482	12,780
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	15,160	2,600	13,017	17,265	12,946
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	8,923	3,218	4,222	2,499	24,652
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	11,242	15,377	19,117	12,784	11,710
従業員数 (名)	281	281	224	233	236

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第95期	第96期	第97期	第98期	第99期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (百万円)	29,074	31,397	35,643	27,762	34,321
経常利益 (百万円)	5,853	5,810	7,715	7,590	7,715
当期純利益 (百万円)	2,197	3,725	4,478	4,888	5,857
資本金 (百万円)	21,492	21,492	21,492	21,492	21,492
発行済株式総数 (株)	40,059,996	40,059,996	40,059,996	40,059,996	40,059,996
純資産額 (百万円)	88,521	90,388	93,061	99,983	103,786
総資産額 (百万円)	291,480	287,606	287,014	293,845	329,151
1株当たり純資産額 (円)	2,218.69	2,265.76	2,332.97	2,506.79	2,683.09
1株当たり配当額 (円)	22.00	26.00	26.00	37.00	48.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(11.00)	(11.00)	(13.00)	(17.00)	(20.00)
1株当たり当期純利益 (円)	55.06	93.38	112.26	122.57	150.60
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	30.4	31.4	32.4	34.0	31.5
自己資本利益率 (%)	2.6	4.2	4.9	5.1	5.7
株価収益率 (倍)	30.66	14.99	14.02	16.73	14.15
配当性向 (%)	40.0	27.8	23.2	30.2	31.9
従業員数 (名)	97	99	102	106	108
株主総利回り (%)	105.2	89.5	104.4	132.0	144.1
(比較指標: 配当込み東証業種別株 価指数(不動産業)) (%)	(113.3)	(94.0)	(91.2)	(97.0)	(101.0)
最高株価 (円)	1,940	1,841	1,724	2,230	2,578
最低株価 (円)	1,505	1,045	1,153	1,529	1,575

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第98期の1株当たり配当額37円には、創立70周年記念配当4円を含んでおります。また1株当たり中間配当額17円には、創立70周年記念配当2円を含んでおります。

3. 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。

4. 株主総利回りおよび配当込み東証業種別株価指数(不動産業)の計算に用いる株価は、各事業年度の3月における終値の平均値を用いております。

5. 最高株価および最低株価は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

6. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

1947年7月	昭和22年法律第21号「日本証券取引所の解散等に関する法律」の施行により日本証券取引所が解散されるにあたり、その所有にかかる東京、大阪、名古屋その他に所在の証券市場建物その他を、新たに設立される会員組織の証券取引所ならびに証券業者等に賃貸する目的をもって同所が発起人となり、これらの財産をすべて現物出資して設立。 本店を東京に、支店を大阪に置き、その他6都市に出張所を置く。
1949年5月	東京、大阪、名古屋各取引所に株式を上場
7月	福岡証券取引所に株式を上場
1950年7月	札幌証券取引所に株式を上場
1958年7月	福岡証券ビル竣工
1962年3月	京都証券ビル竣工
1965年3月	福岡平和ビル竣工
4月	「流山平和台」宅地分譲開始
1969年4月	名古屋出張所及び福岡出張所、支店に昇格
1972年5月	兜町平和ビル竣工
1977年3月	「我孫子布佐平和台」戸建住宅分譲開始
1980年5月	「サニーパークハイツ成田」マンション分譲開始
1984年10月	東京証券取引所ビル市場館（現アローズ）竣工
12月	平和地域サービス株式会社（現平和サービス株式会社）設立
1986年2月	横浜平和ビル竣工
1987年4月	大阪平和ビル竣工
1988年4月	東京証券取引所ビル本館竣工
1993年10月	大丸京都店西館共同ビル竣工
1994年6月	大丸京都店北館共同ビル竣工
2000年4月	三田平和ビル取得
2001年2月	内幸町平和ビル取得
2002年9月	道銀ビルディング取得
2004年3月	名古屋平和ビル竣工
12月	大阪証券取引所ビル竣工
2005年12月	伊勢町平和ビル取得
2006年3月	札幌駅前合同ビル取得
8月	札幌支店開設
2007年6月	茅場町一丁目平和ビル取得
8月	名古屋証券取引所ビル竣工
2008年2月	ハウジングサービス株式会社を連結子会社化
3月	ホテルブライトンシティ大阪北浜竣工 天神平和ビル取得
5月	新大通ビルディング取得
2009年10月	カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）を連結子会社化
2010年2月	セントライズ栄竣工
2011年10月	平和不動産北浜ビル竣工
2012年1月	一番町平和ビル竣工
2013年1月	株式会社東京証券会館を連結子会社化
2015年2月	北浜一丁目平和ビル竣工
2015年3月	丸善名古屋本店ビル竣工
2015年12月	クアトロ室町ビル取得
2017年2月	兜町第6平和ビル取得
2017年12月	大阪御堂筋ビル取得
2019年3月	栄サンシティービル取得

3【事業の内容】

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という。）と連結子会社4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

当社及び平和サービス株式会社は、証券取引所、オフィス、商業施設及び住宅等の開発、賃貸、管理並びに運営等を行っております。

株式会社東京証券会館は、不動産の所有及び賃貸、ホール・会議室及び飲食店の経営等を行っております。

(2) 不動産ソリューション事業

当社は、収益用不動産の開発、売却、運用及びマネジメント、住宅の開発及び販売並びに不動産の仲介等を行っております。

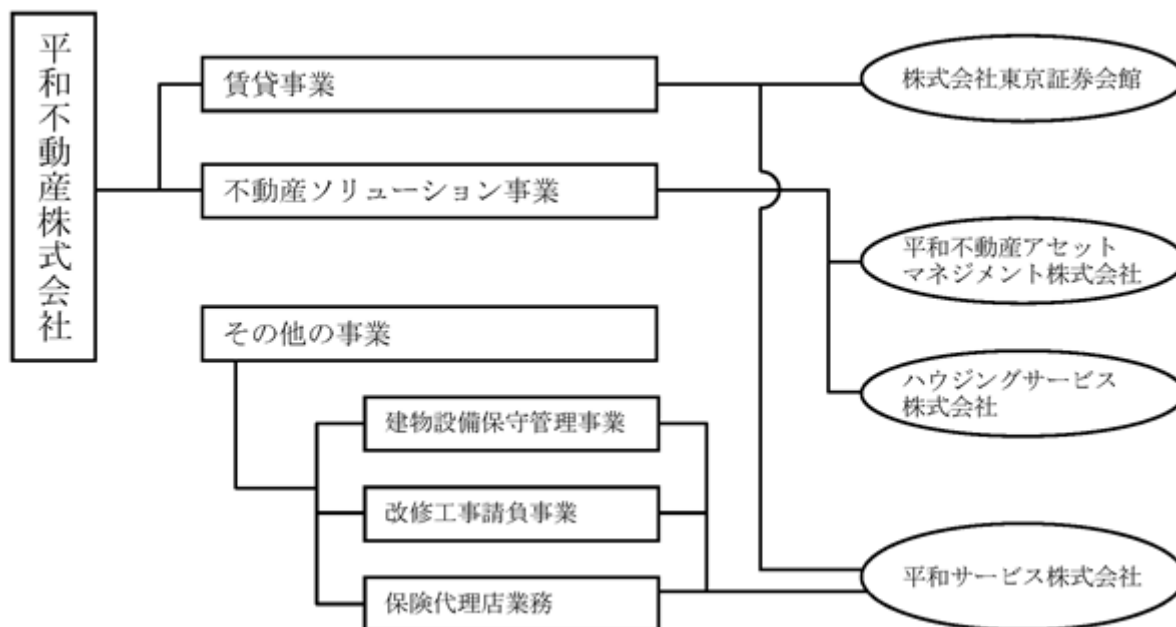
平和不動産アセットマネジメント株式会社は、平和不動産リート投資法人の資産運用を行っております。

ハウジングサービス株式会社は、不動産の仲介等を行っております。

(3) その他の事業

平和サービス株式会社は、建物設備保守管理及び改修工事請負、保険代理店業務等を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 または被 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 平和サービス株式会社	東京都中央区	134	その他の事業	100.0	当社賃貸ビルの管理 業務を委託 当社から事務所を賃 借 役員の兼任あり
ハウジングサービス 株式会社	大阪府大阪市中央区	95	不動産ソリューション事業	100.0	役員の兼任あり
平和不動産アセット マネジメント株式会社	東京都中央区	295	同上	100.0	当社から事務所を賃 借 役員の兼任あり
株式会社東京証券会館	東京都中央区	100	賃貸事業	100.0	当社に店舗を賃貸 役員の兼任あり

注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(2019年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
賃貸事業	77
不動産ソリューション事業	83
その他の事業	50
全社(共通)	26
計	236

(注) 1. 従業員数は、就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であります。

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

(2) 提出会社の状況

(2019年3月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
108	42.0	14.8	9,790

セグメントの名称	従業員数(名)
賃貸事業	64
不動産ソリューション事業	18
全社(共通)	26
計	108

(注) 1. 従業員数は、就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

連結子会社である株式会社東京証券会館は労働組合を結成しており、同社と労働組合は良好な関係を維持しており、特記すべき事項はありません。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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) 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等

当社は、わが国金融マーケットの中核的機能・役割を担う東京、大阪、名古屋などの証券取引所ビルのオーナー企業として、1947年に創立されました。当社創業の地である日本橋兜町・茅場町は、「証券の街」として発展してきましたが、情報通信の発達等社会環境が変化するなか、株券売買立会場の閉鎖や証券会社の移転が進むなどにより、その姿を大きく変えてきております。また、地域等から再活性化への期待が高まっているとともに、社会環境やマーケットの変化に対応した街の再構築が求められております。

このような状況の中、当社は日本橋兜町・茅場町の再開発を起点に「街づくりに貢献する会社」という次なるステージに歩みを進め、社会的なプレゼンスを高めるとともに、新たな成長の基盤と企業価値の増大という成果の獲得を目指しております。さらには、日本橋兜町・茅場町再開発により得られるノウハウを他の市街地の再活性化に展開いたします。

今後のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで、政策の効果等により緩やかな回復基調が継続していくことが見込まれますが、本年10月に予定されている消費税率引き上げ、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動等による国内外の影響には注意が必要であります。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、好調な企業業績や働き方の多様化に伴うオフィス需要の拡大を背景に空室率の低下傾向は継続し、賃料水準の緩やかな上昇が期待されます。また、不動産投資市場については、不動産取引が活発な傾向が当面続き、不動産価格は高止まりの状況が継続し、底堅く推移すると見込まれます。

このような事業環境のもと、当社は日本橋兜町・茅場町再開発を起点に「街づくりに貢献する会社」という次なるステージに歩みを進め、社会的なプレゼンスを高めるとともに、新たな成長の基盤と企業価値の増大という成果の獲得を目指しております。

さらには、日本橋兜町・茅場町再開発により得られるノウハウを他の市街地の再活性化に展開いたします。これらの実現に向けて、2014年度から2023年度までを計画期間とする中長期経営計画over the "NEXT DECADE" に取り組んでおり、本計画期間のうち、2017年度から2019年度を中長期経営計画のフェーズ として、3年間に係る経営計画を遂行しております。

当社グループはフェーズ におきまして、中長期経営計画の最終ステージに向けて、日本橋兜町・茅場町再開発プロジェクトの着実な推進、ビル賃貸事業のブラッシュアップなどにより、持続的な企業価値向上を目指してまいります。さらには、2023年度の連結営業利益目標100億円台の達成に向けた事業成長基盤を構築する3年間と位置付けており、以下の重点戦略に取り組んでまいります。

日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト

第1期プロジェクトである（仮称）日本橋兜町7地区開発計画、（仮称）日本橋茅場町1-6地区開発計画を本格的に始動させ、着実に推進いたします。当連結会計年度におきましては、東京都が主導する「国際金融都市・東京」構想の一翼を担うべく、日本橋兜町・茅場町における新金融拠点「FinGATE」シリーズの展開等を通じて、Fintech企業、資産運用会社およびスタートアップ企業等の成長をサポートすることにより、資産運用を中心とした金融ベンチャー企業等の発展支援に努めております。

ビル賃貸事業のブラッシュアップ

賃貸事業資産の入替えおよび積上げ、収益性の向上策を推進し、再開発の足腰となる収益基盤をより強固なものといいたします。当連結会計年度においては、賃貸事業資産の積上げによる収益拡大を目的として「ホテルエミシア札幌」（北海道札幌市）および「栄サンシティビル」（愛知県名古屋市）等を取得するとともに、保有資産の賃料増額改定に積極的に取り組むことにより、安定収益基盤の構築に向けて推進いたしました。

不動産ソリューションビジネスの拡大・多角化

平和不動産リート投資法人のスポンサーとして、資産規模の拡大と質の向上をサポートするなど、フィービジネスによる収益の安定的拡大を図ります。また、収益物件の開発、リースアップ、リニューアル工事などを行い、価値を最大化した上で売却するなどの不動産ソリューションビジネスを展開し、収益獲得機会の多角化を目指します。当連結会計年度においては、新宿フロントタワー（東京都新宿区）持分の一部、イトーピア日本橋SAビル（東京都中央区）および新宿フジビル2（東京都新宿区）を売却することにより収益を獲得いたしました。

事業戦略遂行の体制強化、安定的な株主還元の実施

・体制の強化と財務規律の維持

経営効率に配慮しつつ、重点戦略遂行に適した組織体制を構築するとともに、財務体質の強化を図ります。さらに、コーポレート・ガバナンスの強化、投資家との対話、CSRの推進、人材育成、働き方改革など各ステークホルダーへの期待に応えていく取組みを強化する期間といたします。当連結会計年度においては、コーポレート・ガバナンスの更なる強化のため、当社取締役会の任意の諮問機関である指名委員会および報酬委員会につきまして、規則改訂によりそれぞれの委員長を社外取締役が務めることといたしました。

・資本政策、配当政策

持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を実現するため、株主資本利益率（ROE）を高めることを目指します。また、D/Eレシオを財務規律の指標と位置付け、適切な水準を維持することを基本方針といたします。

株主への還元につきましては配当を中心とし、安定的に株主還元を実施いたします。そのため、企業価値を増大させるために必要となる内部留保の重要性を考慮しつつ、中長期的な連結配当性向目標を30%程度といたします。当連結会計年度におきましては、120万株、25億97百万円の自己株式取得を実施し、1株当たり年間配当金については、前連結会計年度に比べ11円増配となる48円といたしました。

当社グループは、これからも「街づくりに貢献する会社」として、社会的責任を積極的に果たすべく、長期的かつ持続的な企業価値の増大に努めてまいります。

（2）株式会社の支配に関する基本方針

当社は、2018年6月26日開催の第98回定時株主総会において、「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下、「本プラン」といいます。）を継続して採用することについてご承認いただいております。その概要は、次のとおりです。

なお、本プランの詳細は、2018年5月16日付「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）の継続について」として公表しており、その全文は次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ウェブサイト）<https://www.heiwa-net.co.jp/ir/governance/pdf/anti-takeover.pdf>

当社の財務および事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

当社は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者は、当社グループの財務および事業の内容や、当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を継続して向上していく者でなければならぬと考えます。

また、当社は、当社株式の大量買付行為であっても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではなく、当社の支配権の移転を伴うような株式の大量買付提案に応じるか否かの判断は、最終的には当社株主の皆様の意思に基づき行われるべきものと考えております。

しかし、株式の大量買付行為の中には、その対象会社の企業価値ひいては株主共同の利益を明白に侵害するもの、対象会社の株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が買付行為の内容等を検討し、または取締役会が代替案を提案するための時間や情報を十分に提供しないものなど、対象会社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するおそれがあるものもあります。

したがって、当社は、このような当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資さない当社株式の大量買付行為を行う者は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付行為に対しては、必要かつ相当な手段を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

基本方針の実現に資する特別な取り組みの概要

1. 企業価値向上のための取り組み

当社は、ビル賃貸事業の拡大という課題に対するアクションプランとして、「中長期経営計画over the “NEXT DECADE”」を2014年4月に策定し、これからの10年、「街づくりに貢献する会社」という次なるステージを目指すこととしました。

2014年度から2016年度を計画期間とした中長期経営計画フェーズにおいては、重点戦略として、「日本橋兜町再活性化プロジェクト」、「ビル賃貸事業のブラッシュアップ」、「リートAM事業等フィービジネスの拡大」および「体制の強化と財務規律の維持」を掲げてまいりました。

このような取り組みの結果、中長期経営計画フェーズにおける連結営業利益、連結経常利益、D/Eレシオの各計数目標をすべて達成いたしました。

2017年度から2019年度を計画期間とした中長期経営計画フェーズにおいては、日本橋兜町・茅場町再開発が本格的に始動する新たなステージとなります。中長期経営計画の最終ステージに向けて、再開発プロジェクトの着実な推進、ビル賃貸事業のブラッシュアップなどにより、持続的な企業価値向上を目指して、事業成長基盤を構築する3年間と位置付けており、以下の重点戦略に取り組んでまいります。

- (1) 日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト
- (2) ビル賃貸事業のブラッシュアップ
- (3) 不動産ソリューションビジネスの拡大・多角化
- (4) 事業戦略遂行の体制強化、安定的な株主還元の実施

2. コーポレート・ガバナンス体制の整備のための取り組み

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

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

1. 本プランの目的

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

当社取締役会は、(1) 当社株主の皆様が買収の是非を適切に判断するための時間・情報を確保すること、(2) 当社株主の皆様のために大量買付者と交渉を行う機会を確保すること、(3) 当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損する大量買付行為を抑止すること、以上を可能とする枠組みが必要不可欠であると判断しました。そこで、基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務および事業の方針の決定が支配されることを防止するための取り組みの一環として、本プランの継続を決定いたしました。

2. 本プランの概要

本プランは、一定規模以上の当社株式の買付けを行おうとする大量買付者に対し、買付プロセスに従うことを求めています。

当社は、(1) 大量買付者が買付プロセスを遵守しないと判断した場合、または(2) いわゆる東京高裁四類型および強圧的二段階買収に該当する場合には、対抗措置を発動することがあります。

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

また、当社取締役会は、独立委員会の勧告により対抗措置の発動の可否につき株主の皆様のご意思を確認することがあります。

上記の本プランにおける対抗措置は、新株予約権の無償割当としております。

上記の各取り組みに対する当社取締役会の判断およびその判断に係る理由

1. 基本方針の実現に資する取り組みについて

上記およびに記載した各取り組みは、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、基本方針の実現に資するものです。

従って、これらの各取り組みは、基本方針に沿い、当社の株主共同の利益に合致するものであり、当社取締役の地位の維持を目的とするものではありません。

2. 本プランの合理性

(1) 本プランが基本方針に沿うものであること

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

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

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

- a. 本プランは「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」に定める三原則を完全に充足しており、かつ、「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」の内容に沿っていること
- b. 本プランは、株主総会において、当社株主の皆様のご承認をいただいております。また、その有効期間は3年間とし、有効期間の満了前であっても当社株主総会で本プランを廃止する議案が承認された場合等には本プランが廃止されること
- c. 本プランは、予め定められた合理的かつ詳細な客観的要件が充足されなければ発動されないように設定されていること
- d. 当社取締役会から独立した者で構成する独立委員会を設置し、発動事由の該当性等につき評価・検討し、当社取締役会に勧告するものとされていること
- e. 本プランは、当社株主総会で選任された取締役で構成された取締役会により廃止することができるものとされていること

2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等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、賃貸事業において証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営を行っております。

当該賃貸事業は、地価の動向等のほかに、賃貸オフィス市場における賃料市況の変化、商業施設における他の商業施設との競合激化等により賃貸料に影響を受ける可能性があります。また、地震その他の自然災害、事故やテロその他の人災により所有資産が劣化または滅失し、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) 日本橋兜町・茅場町再開発等の不動産開発について

当社グループが日本橋兜町・茅場町再開発等の不動産開発を行う場合、既存ビルの取壊し等の際には、設備の除却損等が発生することがあります。また、地価や建築費等の上昇、開発にかかる許認可手続きの遅延、建設工事等の不備やオフィス市況の悪化によるテナント誘致の遅延等により、想定外の費用発生やプロジェクトの遅延もしくは中止を余儀なくされる場合があり、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(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等を進めておりますが、その取得資金や建設資金等を主に有利子負債により調達しております。

当社グループは、取得した賃貸用不動産からのキャッシュ・フロー等により有利子負債残高及びD/Eレシオを適切な水準に維持する方針であります。有利子負債の調達の大半を長期による借入とし、借入の大半について金利を固定化して金利変動による影響を少なくするべく対処しておりますが、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、過去5連結会計年度における有利子負債残高及びD/Eレシオ等は、次のとおりであります。

区 分	第95期 2014年4月1日～ 2015年3月31日	第96期 2015年4月1日～ 2016年3月31日	第97期 2016年4月1日～ 2017年3月31日	第98期 2017年4月1日～ 2018年3月31日	第99期 2018年4月1日～ 2019年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	162,490	160,232	157,051	155,786	184,672
ネット有利子負債 残高(百万円)	151,138	144,745	137,813	142,492	171,733
D/Eレシオ (倍)	1.8	1.7	1.6	1.5	1.7
ネットD/Eレシ オ(倍)	1.6	1.5	1.4	1.4	1.6

(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、長期借入金であります。D/Eレシオは、有利子負債を純資産で除したもので、ネットD/Eレシオは、ネット有利子負債(有利子負債から現金及び預金・有価証券を減じたもの)を純資産で除したものであります。

(4) 不動産ソリューション事業について

当社グループは、不動産ソリューション事業において収益用不動産の開発、売却、運用及びマネジメント、住宅の開発及び販売並びに不動産の仲介等を行っております。

当該不動産ソリューション事業は、景気動向や不動産市場における需要の悪化等による投資の採算性の低下、住宅開発における大型物件の竣工及び引渡し等による業績変動、マンション分譲等における共同事業者の破綻、供給過剰による販売競争の激化、今後の金利及び地価の動向、競合の状況、開発用地の仕入れの状況、税制の変更等が当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(5) 資産価格の変動について

今後における不動産市況の動向等により、当社グループが保有する不動産の価格が下落した場合等には、減損損失及び棚卸資産に対する評価損の計上等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 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。

(7) 三菱地所株式会社との資本業務提携について

当社は、2011年2月17日付で、三菱地所株式会社との間で資本業務提携（以下「本資本業務提携」という。）契約を締結しました。現在、同契約に基づき、三菱地所株式会社との間で密接な事業上の協働関係を構築のうえ、日本橋兜町・茅場町地区の再開発に関する取り組みを中心に事業シナジーを最大化させるべく本資本業務提携に取り組んでおりますが、事後的に発生した想定外の事象や環境の変化等によって、本資本業務提携について当初期待した効果が得られない可能性があるほか、将来、何らかの事由により本資本業務提携が終了する可能性もあり、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 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。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」といいます。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境や企業収益の改善等により景気は緩やかな回復基調が継続したものの、海外経済の動向と政策に関する不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響等により、先行きが懸念される不透明な状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、景気回復を背景とした企業の移転、拡張等に伴うオフィス需要により空室率が低水準で推移し、賃料水準の上昇傾向が継続いたしました。不動産投資市場については、良好な資金調達環境を背景に積極的な物件取得は継続しており、J-REIT市場は堅調に推移いたしました。

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

この結果、当社グループの連結業績につきましては、売上高は394億80百万円（前期比67億82百万円、20.7%増）、営業利益は93億35百万円（同97百万円、1.0%減）、経常利益は84億30百万円（同34百万円、0.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は、過去最高益となる61億74百万円（同8億86百万円、16.8%増）となりました。事業別の概況は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸事業	19,398	7,566	20,311	7,158	913	408
不動産ソリューション事業	11,710	3,022	17,493	3,398	5,782	376
その他の事業	1,588	140	1,674	202	86	61
調整額	-	1,297	-	1,424	-	126
計	32,698	9,432	39,480	9,335	6,782	97

前連結会計年度及び当連結会計年度における主要な顧客ごとの売上高及び売上高に対する当該割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	金額（百万円）	割合（％）	金額（百万円）	割合（％）
平和不動産リート投資法人	4,861	14.9	4,658	11.8
A社	-	-	6,142	15.6
B社	-	-	5,000	12.7

（注）1．当該割合が100分の10未満の金額及び割合については、記載を省略しております。

2．A社およびB社との契約上守秘義務を負っているため、社名の公表は控えております。

(1) 賃貸事業

賃貸事業のうち、ビル賃貸収益は、前期に取得した大阪御堂筋ビル（大阪府大阪市）の賃貸収益貢献及び保有資産の賃料増額改定等により、187億66百万円（前期比4億1百万円、2.2%増）となりました。この内訳は、証券取引所賃貸収益30億16百万円、一般オフィス賃貸収益128億60百万円、商業施設賃貸収益28億89百万円であります。これに賃貸資産売上高等を含めた本事業の売上高は203億11百万円（同9億13百万円、4.7%増）、営業利益は物件売却による期間利益の減少等により、71億58百万円（同4億8百万円、5.4%減）となりました。

なお、当連結会計年度末における当社の賃貸用ビルの空室率は、2.45%となりましたが、これは日本橋兜町・茅場町再開発のための貸し止めを含んでおり、これを除くと1.91%であります。

< 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	
	面積 (㎡)	金額	面積 (㎡)	金額
土地賃貸収益	賃貸面積 3,380.75	106	賃貸面積 3,380.75	107
ビル賃貸収益	賃貸面積 405,741.94	18,364	賃貸面積 391,248.12	18,766
	内、転貸面積 452.54		内、転貸面積 452.54	
賃貸資産売上高	-	-	-	549
その他	-	927	-	888
計	-	19,398	-	20,311

(2)不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業のうち、マネジメントフィーは13億10百万円（前期比1億78百万円、15.7%増）、開発不動産売上高は新宿フロントタワー（東京都新宿区）持分の一部、イトーピア日本橋SAビル（東京都中央区）及び新宿フジビル2（東京都新宿区）の売却により、132億82百万円（同50億78百万円、61.9%増）となりました。これに開発不動産賃貸収益等及び仲介手数料を加えました本事業の売上高は、174億93百万円（同57億82百万円、49.4%増）、営業利益は33億98百万円（同3億76百万円、12.4%増）となりました。

なお、従来たな卸資産に係る売上高及び賃貸収益等を「不動産開発収益」に含めておりましたが、明確にするため、当連結会計年度より、売上高を「開発不動産売上高」、賃貸収益等を「開発不動産賃貸収益等」としてそれぞれ表示しております。また、住宅開発に係る売上高及び賃貸収益等を「住宅開発収益」に含めておりましたが、比率が低下したことから、当連結会計年度より、売上高を「開発不動産売上高」、賃貸収益等を「開発不動産賃貸収益等」にそれぞれ含めて表示しております。

< 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
マネジメントフィー	1,132	1,310	178
開発不動産売上高	8,204	13,282	5,078
開発不動産賃貸収益等	1,420	1,962	541
仲介手数料	953	938	15
計	11,710	17,493	5,782

(3)その他の事業

その他の事業の売上高は16億74百万円（前期比86百万円、5.4%増）、営業利益は2億2百万円（同61百万円、44.0%増）となりました。

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10億74百万円減少し、117億10百万円となりました。

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97億円及び減価償却費47億66百万円等があった一方、たな卸資産の増加238億80百万円等により、127億80百万円の資金の減少となりました。（前期は134億82百万円の増加）

(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、有形固定資産の売却による収入134億5百万円等があった一方、有形固定資産の取得による支出178億36百万円及び無形固定資産の取得による支出42億95百万円等により、129億46百万円の資金の減少となりました。（前期は172億65百万円の減少）

(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、短期借入金の増加90億円、社債の発行による収入65億円及び長期借入れによる収入329億50百万円があった一方、長期借入金の返済による支出181億48百万円及び自己株式の取得による支出26億14百万円等により、246億52百万円の資金の増加となりました。(前期は24億99百万円の減少)

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率	31.0%	32.3%	33.3%	34.9%	32.5%
時価ベースの自己資本比率	22.6%	19.0%	21.4%	27.2%	24.6%
債務償還年数	12.9年	16.1年	7.5年	11.6年	- 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.9倍	5.8倍	14.5倍	10.4倍	- 倍
ネットD/Eレシオ	1.6倍	1.5倍	1.4倍	1.4倍	1.6倍

(注)1.各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

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。

生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の状況については、「第2 事業の状況 3経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1)経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

(2)経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき作成されております。なお、連結財務諸表の作成にあたり、見積りが必要な事項につきましては、合理的な基準に基づき、会計上の見積りを行っております。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載のとおりであります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産、負債、純資産の状況は次のとおりであります。

(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	300,243	335,572	35,328
負債	195,342	226,496	31,153
純資産	104,900	109,075	4,174
有利子負債	155,786	184,672	28,885

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は3,355億72百万円となり、前連結会計年度末比353億28百万円の増加となりました。これはASIL札幌（北海道札幌市）及び銀座同和ビル（東京都中央区）の取得等による販売用不動産235億21百万円の増加、ホテルエミシア札幌（北海道札幌市）及び栄サンシティビル（愛知県名古屋市）の取得等の資産入れ替えに伴う有形固定資産56億31百万円の増加、投資有価証券30億2百万円及び有価証券27億18百万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2,264億96百万円となり、前連結会計年度末比311億53百万円の増加となりました。これは有利子負債288億85百万円及び繰延税金負債26億84百万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1,090億75百万円となり、前連結会計年度末比41億74百万円の増加となりました。これは自己株式の取得による26億4百万円の減少があった一方、利益剰余金46億2百万円の増加及びその他有価証券評価差額金21億76百万円の増加があったことによるものです。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績については、次のとおりであります。

) 売上高

不動産ソリューション事業におけるたな卸資産売却の増加等により、前連結会計年度比67億82百万円の増収となりました。

) 営業利益

賃貸事業における物件売却による期間利益の減少等により、前連結会計年度比97百万円の減益となりました。

) 経常利益

営業外収益の増加等により、前連結会計年度比34百万円の増益となりました。

) 親会社株主に帰属する当期純利益

賃貸事業における固定資産売却益計上等により、前連結会計年度比8億86百万円の増益となりました。

詳細は、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度のキャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

資本の財源及び資金の流動性

当社グループの運転資金需要のうち主なものは、たな卸資産の仕入及び賃貸事業資産の運営費用のほか、販売費及び一般管理費等の営業費用及び支払利息等の営業外費用であります。投資を目的とした資金需要は、再開発プロジェクト資金及び賃貸事業資産の取得資金等であります。

当社グループは、運転資金につきましては原則自己資金（賃貸事業における収入等）を充当しておりますが、たな卸資産の仕入れ及び設備投資の際には、資金計画を勘案して、適宜、金融機関からの借入や社債の発行を行っております。

なお、当連結会計年度末における借入金及びリース債務を含む有利子負債の残高は1,846億72百万円となっております。また、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は117億10百万円となっております。

4 【経営上の重要な契約等】

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

相手先	契約締結日	内容
三菱地所株式会社	2011年2月17日	日本橋兜町・茅場町地区の再開発に関する取り組み等の推進について、包括的な協働関係を構築し、当該事業及びその関連事業に係るノウハウの相互提供並びに顧客基盤の相互提供を行うもの。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度は、「ホテルエミシア札幌」（北海道札幌市）および「栄サンシティビル」（愛知県名古屋市）の取得等により、総額21,824百万円の設備投資を行いました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりです。

(1) 提出会社
 建物設備

(2019年3月31日現在)

セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業	東京証券取引所ビル	東京都中央区	証券市場事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造 地上15階地下3階塔屋2階	49,627.82	15,446	1988年4月
	日証館	同上	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上7階地下1階	7,817.46	763	1928年9月
	兜町平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階	1,829.98	141	1972年5月
	兜町第1平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下3階	13,842.75	2,377	1983年7月
	茅場町一丁目平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階	6,529.56	599	1972年12月
	茅場町第2平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階地下1階	3,375.83	1,402	1991年9月
	茅場町ブロードスクエア	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	5,895.69	1,453	1992年1月
	クアトロ室町ビル	同上	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階	5,351.31	2,229	2003年4月
	兜町第6平和ビル	同上	事務所	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	12,235.37	3,698	1998年11月
	三田平和ビル	東京都港区	同上	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上21階地下3階	25,223.85	1,880	1981年5月
	内幸町平和ビル	東京都千代田区	ホテル事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下2階	17,868.35	2,508	1989年5月
	横浜平和ビル	神奈川県横浜市中央区	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階	10,836.30	1,337	1986年2月
	一番町平和ビル	宮城県仙台市青葉区	事務所店舗	鉄骨造 地上10階	11,079.43	1,494	2012年1月
	大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市中央区	証券市場事務所店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地上24階地下2階塔屋1階	53,932.10	8,436	2004年12月
大阪平和ビル	同上	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階	4,264.80 (261.63)	418	1987年4月	

セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業	ホテルブライトンシティ 大阪北浜	同上	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階	7,447.00	833	2008年3月
	平和不動産北浜ビル	同上	事務所 店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造 地上10階地下1階	2,313.23	468	2011年10月
	北浜一丁目平和ビル	同上	同上	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造 地上9階地下1階	5,562.57	1,400	2015年2月
	大阪御堂筋ビル	同上	同上	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造 地上13階地下4階	43,814.80	1,754	1969年4月
	京都証券ビル	京都府 京都市 下京区	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	10,402.31	543	1962年3月
	大丸京都店	京都府 京都市 中京区	店舗 駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階の一部	6,415.08	395	1993年10月西館 1994年6月北館
	名古屋証券取引所ビル	愛知県 名古屋市 中区	証券市場 事務所 店舗	鉄骨造 地上7階	4,828.90	777	2007年8月
	名古屋平和ビル	同上	事務所 店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンク リート造 地上8階地下1階	9,459.56	1,140	2004年3月
	伊勢町平和ビル	同上	事務所	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンク リート造 地上8階地下1階	4,901.88	685	1994年1月
	セントライズ栄	同上	事務所 店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンク リート造 地上12階地下2階	15,662.96	3,189	2010年2月
	丸善名古屋本店ビル	同上	店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造 地上7階地下1階	4,901.90	1,130	2015年3月
	栄センタービル	同上	事務所 店舗 住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	7,337.43	1,112	1995年3月
	栄サンシティビル	同上	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨 造陸屋根 地下4階付18階建	21,861.69	1,625	1991年11月
	福岡証券ビル	福岡県 福岡市 中央区	証券市場 事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	10,056.52	532	1958年7月
	福岡平和ビル	同上	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	13,123.33	610	1965年4月
	天神平和ビル	同上	同上	鉄骨造一部鉄筋コンクリート 造 地上8階	7,530.29	1,266	2004年7月
	道銀ビルディング	北海道 札幌市 中央区	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下3階	28,793.47	541	1964年8月
	新大通ビルディング	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階地下2階の一部	9,982.03	1,737	1979年4月
パークイースト札幌	同上	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	11,122.12	1,437	1985年11月	

セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業	札幌駅前合同ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	8,994.80	776	1972年8月
	ホテルエミシア札幌	北海道 札幌市 厚別区	ホテル	鉄骨造陸屋根 地下2階付32階建	45,746.04	4,311	1996年4月

(注) 1. の延床面積及び帳簿価額については、当社持分を記載しております。
 2. 上記延床面積の()書きは、賃借中のものです。

土地

(2019年3月31日現在)

セグメントの名称	所在地	地積(㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地(㎡)	自用地(㎡)	その他(㎡)	
賃貸事業	東京都中央区	10,915.24	108.75	10,806.49	-	42,742
	東京都千代田区	1,981.09	-	1,981.09	-	8,706
	東京都港区	4,441.79	-	4,441.79	-	8,008
	神奈川県横浜市中区	1,256.21	-	1,256.21	-	1,408
	宮城県仙台市青葉区	1,737.99	-	1,737.99	-	9,231
	千葉県我孫子市	7,622.99	22.22	7,600.77	-	179
	大阪府大阪市中央区	7,866.80	-	7,866.80	-	14,428
	京都府京都市下京区	869.01	-	869.01	-	1,601
	京都府京都市中京区	3,562.28	2,019.24	1,543.04	-	2,900
	愛知県名古屋市中区	9,321.57	1,230.54	8,091.03	-	19,329
	福岡県福岡市中央区	3,816.62	-	3,816.62	-	9,749
	北海道札幌市中央区	8,174.31	-	8,174.31	-	11,714
北海道札幌市豊平区	1,661.12	-	1,661.12	-	215	

(注) 地積は、当社持分面積で算出しております。

借地

(2019年3月31日現在)

セグメントの名称	所在地	地積(㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地(㎡)	自用地(㎡)	その他(㎡)	
賃貸事業	東京都中央区	9,782.05	-	9,782.05	-	4,938
	大阪府大阪市中央区	4,134.28	-	4,134.28	-	13,593
	京都府京都市下京区	249.95	-	249.95	-	1
	愛知県名古屋市中区	845.32	-	845.32	-	3,572
	北海道札幌市厚別区	7,000.91	-	7,000.91	-	450

(2) 国内子会社
 建物設備

(2019年3月31日現在)

セグメントの名称	所在地	用途	構造	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業	東京都中央区	事務所・貸会議室・ホール	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下5階	21,345.36	1,289	1966年1月
	同上	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	12,276.48	1,854	1981年7月

土地

(2019年3月31日現在)

セグメントの名称	所在地	地積(㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地(㎡)	自用地(㎡)	その他(㎡)	
賃貸事業	東京都中央区	1,820.68	-	1,820.68	-	3,962
	同上	1,953.07	-	1,953.07	-	3,265

(3) 在外子会社
 該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設の計画は、2019年3月31日現在、以下のとおりです。

会社名	セグメントの名称	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	投資予定金額		新築工事着工及び完了予定
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	賃貸事業	KABUTO ONE ((仮称) 日本橋兜町7地区開発計画) (東京都中央区)	事務所 店舗等	延床面積 約39,170㎡ 地上15階 地下2階	15,000	304	2019年5月 新築工事着工 2021年6月 竣工(部分) 2021年7月 開業 (仮使用開始) 2023年2月 工事完了 (仮使用終了)

- (注) 1. KABUTO ONEは共同事業であり、投資予定金額は当社分を記載しております。
 2. 投資予定金額には、土地への投資額は含まれておりません。
 3. 今後必要な資金については、自己資金及び借入金等により賅う予定であります。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2019年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年6月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	40,059,996	38,859,996	東京証券取引所(市場第一部) 名古屋証券取引所(市場第一部) 福岡証券取引所 札幌証券取引所	単元株式数 100株
計	40,059,996	38,859,996	-	-

(注) 2019年4月25日開催の取締役会決議に基づき、2019年5月31日に自己株式1,200,000株を消却いたしました。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストック・オプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2012年10月1日 (注)1	160,239,984	40,059,996	-	21,492	-	19,720

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

2. 2019年5月31日に、自己株式1,200,000株の消却を実施し、発行済株式総数は38,859,996株に減少しております。

(5) 【所有者別状況】

(2019年 3月31日現在)

区分	株式の状況 (1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	41	52	158	195	4	12,131	12,581	-
所有株式数 (単元)	-	86,540	8,910	74,871	147,544	4	80,431	398,300	229,996
所有株式数の割合 (%)	-	21.73	2.24	18.80	37.04	0.00	20.19	100.00	-

(注) 自己株式1,378,219株は、「個人その他」13,782単元、「単元未満株式の状況」に19株含まれております。

なお、2019年 3月31日現在の実質的な所有株式数は、1,378,119株であります。

(6) 【大株主の状況】

(2019年 3月31日現在)

氏名または名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町 1 - 1 - 1	4,274	11.05
JP MORGAN CHASE BANK 385632 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南 2 - 1 5 - 1 品川インターシティ A 棟)	2,066	5.34
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町 2 - 1 1 - 3	1,799	4.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海 1 - 8 - 1 1	1,672	4.32
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	225 LIBERTY STREET, NEW YORK, NY 10286, UNITED STATES (東京都千代田区丸の内 2 - 7 - 1)	1,210	3.13
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	PALISADES WEST 6300, BEE CAVE ROAD BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US (東京都新宿区新宿 6 - 2 7 - 3 0)	950	2.46
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海 1 - 8 - 1 1	730	1.89
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿 6 - 2 7 - 3 0)	660	1.71
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海 1 - 8 - 1 1	583	1.51
JP MORGAN CHASE BANK 385151 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南 2 - 1 5 - 1 品川インターシティ A 棟)	562	1.45
計	-	14,510	37.51

(注) 1 . 信託銀行各行の所有株式数には、次の信託業務に係る株式数が含まれております。

日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 1,650千株
 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 1,048千株

2. 株式会社みずほ銀行他2社より連名にて、2018年6月7日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、2018年5月31日現在でそれぞれ以下のとおり株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2019年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町1-5-5	121	0.30
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1-5-1	182	0.46
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内1-8-2	1,413	3.53
計	-	1,717	4.29

3. みさき投資株式会社より、2018年7月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、2018年7月12日現在で以下のとおり株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2019年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
みさき投資株式会社	東京都港区南青山5-11-1	1,711	4.27

4. ティー・ロウ・プライス・ジャパン株式会社他1社より連名にて、2019年1月17日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、2019年1月15日現在でそれぞれ以下のとおり株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2019年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
ティー・ロウ・プライス・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内1-9-2	2,057	5.13
ティー・ロウ・プライス・アソシエイツ、インク	100 East Pratt Street, Baltimore, Maryland, 21202 USA	116	0.29
計	-	2,173	5.43

5. プリンシパル・グローバル・インベスターズ株式会社他2社より連名にて、2019年4月2日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書及び2019年4月10日付で公衆の縦覧に供されている同報告書に係る訂正報告書において、2019年3月29日現在でそれぞれ以下のとおり株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2019年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
プリンシパル・グローバル・インベスターズ株式会社	東京都千代田区内幸町1-1-1	34	0.09
プリンシパル・リアルエステート・インベスターズ・エルエルシー	アメリカ合衆国50392、アイオワ州、デモイン市グランド・アヴェニュー801	2,322	5.80
プリンシパル・グローバル・インベスターズ・エルエルシー	アメリカ合衆国50392、アイオワ州、デモイン市ハイス通り711番地	256	0.64
計	-	2,613	6.52

(7)【議決権の状況】
 【発行済株式】

(2019年3月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,378,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 38,451,900	384,519	-
単元未満株式	普通株式 229,996	-	-
発行済株式総数	40,059,996	-	-
総株主の議決権	-	384,519	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が100株(議決権1個)含まれております。
 2. 「単元未満株式」欄には、自己株式19株が含まれております。

【自己株式等】

(2019年3月31日現在)

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
平和不動産株式会社	東京都中央区 日本橋兜町1-10	1,378,100	-	1,378,100	3.44
計	-	1,378,100	-	1,378,100	3.44

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

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条の規定に基づく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2018年4月26日)での決議状況 (取得期間 2018年4月27日~2018年10月31日)	1,200,000	3,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	1,200,000	2,597,561,181
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	402,438,819
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	13.41
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	13.41

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2019年4月25日)での決議状況 (取得期間 2019年4月26日~2019年10月31日)	800,000	2,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	100.00	100.00

(注) 当期間における取得自己株式には、2019年6月1日から有価証券報告書提出日までの自己株式の取得による株式数は含めておりません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	3,371	6,726,623
当期間における取得自己株式	411	825,806

(注) 当期間における取得自己株式には、2019年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	1,200,000	2,638,540,113
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(注)1	35	69,475	-	-
保有自己株式数	1,378,119	-	178,530	-

(注)1. 単元未満株式の売渡請求による売渡しであります。

2. 当期間における保有自己株式数には、2019年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの取締役会決議に基づく自己株式の取得並びに単元未満株式の買取り及び売渡しによる株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

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

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

当社は、再開発事業やビル賃貸事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、企業価値を増大させるために必要となる内部留保の重要性を考慮しつつ、中長期的な連結配当性向の水準を30%程度とすることを目標に利益配分を実施することを基本方針としております。

当事業年度につきましては、上記の方針、当期の業績及び今後の事業展開等を総合的に勘案し、1株当たりの配当金については、第2四半期末20円、期末28円の合わせて48円とすることとし、前事業年度に比べ11円の増配となりました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2018年10月31日 取締役会決議	773	20.0
2019年6月26日 定時株主総会決議	1,083	28.0

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、取締役会における経営の監督と、監査役会による適法性などの監査の二重のチェック機能を有する監査役設置会社を選択しています。加えて、執行役員制度を採用し、経営責任の明確化と意思決定の迅速化に努めています。

また、当社の取締役会には社外取締役を選任し、経営の独立性を確保しています。取締役会の下に、委員長を社外取締役、委員の過半数を社外取締役とする報酬委員会及び指名委員会を設け、報酬・指名に係る客観性・透明性を確保し、統治機能の更なる充実を図っています。

(1) 取締役会

取締役会は、代表取締役社長岩熊博之、代表取締役土本清幸、取締役山田和雄、取締役岩崎範郎、取締役林信一、社外取締役藍澤基彌、社外取締役齊田國太郎、社外取締役増井喜一郎及び社外取締役太田順司の9名で構成し、監査役加藤尚人、社外監査役広瀬雅行、社外監査役椿愼美及び社外監査役関根淳も出席しております。また、議長は代表取締役社長が行うこととしております。

取締役会の主要な役割は、経営理念等を確立し、戦略的な方向付けを行うことであり、取締役会は経営計画や経営戦略の策定や見直しについて建設的な議論を行い、その方向性に基づき、重要な業務執行の決定を行い、その監督を行っています。

取締役会は、法令に規定する事項及び取締役会規則に規定する事項（中長期経営計画の策定、重要な財産の処分等）を決議し、その他の業務執行については業務執行取締役及び執行役員に委任しています。

取締役会は、定款に定める員数である10名以内とし、そのうち2名以上の独立社外取締役を選任しています。

取締役の選任に当たっては、性別を問わず、豊富な経験や知識などに基づき、当社の経営等に対し適切な意見を述べていただけることを重視しています。

(2) 執行役員会

執行役員会は、社長執行役員岩熊博之、専務執行役員土本清幸、常務執行役員山田和雄、常務執行役員岩崎範郎、執行役員林信一、執行役員水田廣樹及び執行役員中尾友治の7名で構成し、常勤監査役加藤尚人及び常勤社外監査役広瀬雅行も出席しております。また、議事の運営は社長執行役員が行うこととしております。重要な業務を執行するほか、取締役会への付議事項を協議しています。

(3) 経営会議

経営会議は、代表取締役社長岩熊博之、専務執行役員土本清幸、常務執行役員山田和雄及び常務執行役員岩崎範郎で構成し、議事の運営は代表取締役社長が行うこととしております。当社の経営戦略に関する方向性等を協議しています。

(4) 報酬委員会

当社は、取締役の報酬の客観性や透明性を確保するため、取締役会の下に、委員長を社外取締役、委員の過半数を社外取締役とする任意の報酬委員会を設置しており、その構成員は、社外取締役齊田國太郎（委員長）、社外取締役藍澤基彌及び代表取締役社長岩熊博之であります。

取締役の報酬は固定の基本報酬、賞与及び業績連動型株式報酬からなり、企業業績及び中長期的な企業価値の向上に対する動機付けや優秀な人材の確保、株主との価値共有に配慮した体系としています。

報酬委員会は、取締役の報酬等に係る基本方針、報酬等の総額、個人別の報酬等の内容を決定するとともに、取締役会が株主総会に提出する取締役の報酬等に関する事項について、取締役会からの諮問を受け、当該事項に対する意見を取締役会に答申します。

(5) 指名委員会

当社は、取締役及び監査役の人事の客観性や透明性を確保するため、取締役会の下に、委員長を社外取締役、委員の過半数を社外取締役とする任意の指名委員会を設置しており、その構成員は、社外取締役増井喜一郎（委員長）、社外取締役齊田國太郎、社外取締役太田順司及び代表取締役社長岩熊博之であります。

取締役及び監査役候補の指名においては、それぞれの職務を適切に遂行することが可能な能力・見識を有し、人格に優れた人物を選定します。

経営陣幹部の職務執行に重大な法令違反、重大な不祥事、適格性の著しい欠如等があった場合は、解任について決議することとしています。

指名委員会は、上記の選解任に関する事項について、取締役会からの諮問を受け、当該事項に対する意見を取締役会に答申します。

取締役会は、指名委員会の答申を踏まえ、監査役については監査役会の同意を得たうえで、上記選解任に係る株主総会の議案の内容を決定します。

当社は、経営陣幹部の選解任、取締役および監査役候補の指名を行う際の個々の選解任・指名理由を開示します。

(6) 監査役会

監査役会は、監査役加藤尚人、社外監査役広瀬雅行、社外監査役椿愼美及び社外監査役関根淳の4名で構成し、議長は監査役加藤尚人が務めております。

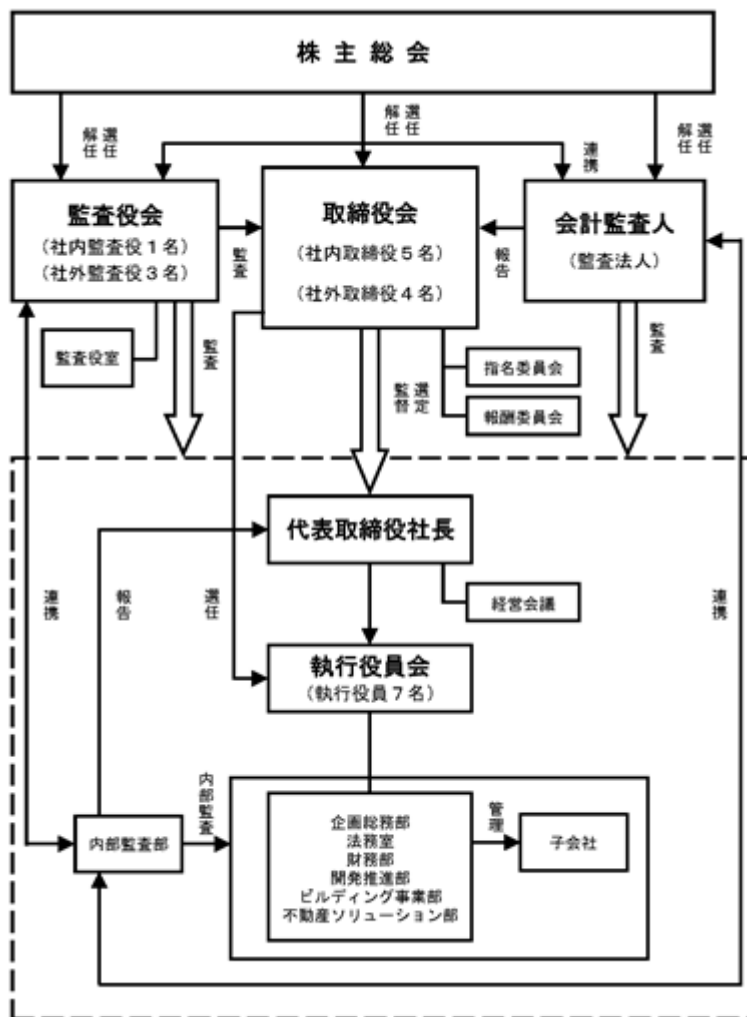
監査役会は、取締役の職務の執行の監査、会計監査人の選解任や監査報酬に係る権限の行使などの役割・責務を果たすに当たって、株主に対する受託者責任を認識し、独立した客観的な立場において適切な判断を行っています。

監査役会は、取締役会における協議を通じて社外取締役との連携を確保しています。さらに、必要に応じて、社外取締役と監査役の連携を確保しています。

監査役会は、会計監査人の評価に係る判断基準を策定し、独立性・専門性等を有することについて検証、確認することにより、会計監査人を適切に選定しています。

監査役会は、質の高い会計監査人の監査を確保するため、会計監査人の監査計画における監査時間が適切なものとなるよう監査しています。

当社のコーポレート・ガバナンス体制図は以下のとおりです。



企業統治に関するその他の事項

当社は、取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他当社の業務ならびに当社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要な体制を次のとおり整備し、適法で効率的な企業体制の構築を図っております。

- (1) 当社の取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
 - ・当社は、独立役員である社外取締役および社外監査役を選任し、取締役会の経営・監督機能、監査役の監査機能の強化を図る。
 - ・当社は、「企業行動憲章」、「平和不動産グループ行動規範」および「コンプライアンス規程」を定め、取締役、執行役員および職員に対して、法令・定款の遵守を徹底することはもとより、公正で高い倫理観を有することを求め、広く社会から信頼される経営体制を確保することに努める。
 - ・当社は、「内部通報規程」に基づき、コンプライアンス上の問題が発生した場合の通報手段としてコンプライアンス・ホットラインを設け、その早期発見と適切な対応を行う。
 - ・当社は、市民社会の秩序や安全を脅かす反社会的勢力には、毅然とした態度で対応する。
- (2) 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制
 - ・当社は、取締役会をはじめとする重要な会議の意思決定記録やりん議書等、取締役の職務の執行に係る情報を適正に記録し、法令および「文書保存・廃棄取扱基準」等に基づき、適切に保存・管理する。
 - ・取締役および監査役は、常時これらを閲覧することができる。
- (3) 当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - ・当社は、リスク管理の実行を経営に係る重要課題であるとの認識の下、「リスク管理規程」を定めるとともに、当該規程において「リスク管理委員会」を設置し、対象となるリスクおよび管理の所在等を明確にすることにより、リスク管理の実効性を確保するよう努める。
 - ・「リスク管理委員会」は、所管する事項について、必要に応じて取締役会および監査役会へ報告する。
- (4) 当社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - ・当社は、執行役員制度を導入し、経営と業務執行に関する機能と責任を分離し、意思決定の迅速化と経営の効率化を図る。
 - ・当社は、担当役員制ならびに「取締役会規則」「執行役員会規則」「事務分掌規程」等社内諸規則に定められた職務権限および意思決定方法により、取締役の職務執行が効率的に遂行されるように努める。
 - ・年度事業計画等の策定により、全社的な目標を設定し、職務執行を効率的に推進する。
- (5) 当社およびその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - ・当社は、当社およびその子会社（併せて「当社グループ」と総称する。）を対象とする「関係会社管理規程」を定め、管理の所在等の明確化を図ることにより、当社グループとしての業務の適正性を確保するよう努める。
 - ・当社は、当社グループに係る戦略の立案、子会社に係る指導およびモニタリングその他の経営管理、財務運営および連結決算に係る管理、財務報告に係る内部統制の整備および運用ならびに有効性評価に係る管理、業務運営に係る管理等を統括する。
 - ・当社は、当社が定める「企業行動憲章」、「平和不動産グループ行動規範」および「コンプライアンス規程」を当社グループに対しても適用し、当社グループの役員職員に対して、法令・定款の遵守を徹底することはもとより、公正で高い倫理観を有することを求め、広く社会から信頼される経営体制を確保することに努める。
 - ・当社は、リスク管理の実行を経営に係る重要課題であるとの認識の下、当社が定める「リスク管理規程」に基づき、当社グループにおいて対象となるリスクおよび管理の所在等を明確にすることにより、リスク管理の実効性を確保するよう努める。
 - ・当社は、「関係会社管理規程」等に基づき、子会社に関する重要事項については、原則として事前に報告することを義務付ける。
 - ・当社は、主要な子会社に取締役、監査役を派遣し、取締役は当該子会社の取締役の職務執行を監督し、監査役は当該子会社の業務執行状況を監査する。
 - ・当社は、グループ連結経営に関する事項について報告または協議を行うことを目的として、関係会社経営会議や関係会社事務連絡会を設け、事業の方針および経営情報等を共有化するとともに、子会社に関する重要事項については、取締役会に報告する。
 - ・当社は、財務報告の信頼性を確保するために「財務報告に係る内部統制の整備および運用の基本方針」を定め、その実現に向けて「財務報告に係る内部統制連絡会」を設置し、当社グループを横断する協力体制を整えるよう努める。

- (6) 当社の監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、当該使用人の当社の取締役からの独立性に関する事項および当社の監査役の当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- ・当社は、監査役室を設置し、監査役が行う監査に関する事項および当該職務を補助する使用人を配置する。
 - ・当該使用人は、監査役職務を補助するに際しては、監査役の指揮命令に従うこととし、取締役の指揮命令を受けないものとする。
 - ・当該使用人の任命および異動は監査役の同意を必要とし、また、その評定については監査役の意見を十分に尊重する。
- (7) 当社の監査役職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項
- ・当社は、監査役がその職務の執行について、当社に対し、会社法第388条に基づく費用の前払等の請求をしたときは、当該請求に係る費用または債務が当該監査役職務の執行に必要なと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理する。
- (8) 当社の監査役への報告に関する体制、当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・監査役は、取締役会や執行役員会等の会議に出席し、意見を述べるとともに、その議事録や議書等の写しを受領し、それに対する報告等を求める。また、監査役は、定期的に代表取締役、内部監査部門および会計監査人と協議の場を持つ。
 - ・取締役は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見したときは、直ちに監査役に報告を行う。
 - ・当社は、関係会社経営会議または関係会社事務連絡会において報告された子会社に関する内容、子会社に対する内部監査の結果およびコンプライアンス・ホットラインによる通報内容の重要事項を、監査役に報告する。
 - ・当社は、監査役へ報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの役職員に周知徹底する。

責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等である者を除く。）及び監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令の定める額としております。

取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は、10名以内とする旨定款に定めております。

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

取締役会で決議できる株主総会付議事項

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

また、株主への機動的な利益配分を行うため、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性12名 女性1名 (役員のうち女性の比率7.7%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長 社長執行役員	岩熊 博之	1952年3月18日生	1976年4月 東京証券取引所入所 2001年11月 株式会社東京証券取引所財務部長 2003年6月 同社情報サービス部長 2004年6月 同社執行役員 2007年6月 同社常務執行役員 2007年8月 株式会社東京証券取引所グループ常務執行役員 2009年6月 同社取締役兼代表執行役専務 株式会社東京証券取引所代表取締役専務 2013年1月 株式会社東京証券取引所代表取締役社長 2013年6月 当社代表取締役社長(現任) 当社社長執行役員(現任) 当社賃貸事業本部長 2014年6月 当社事業推進部管掌 2015年5月 当社開発企画部管掌 2018年6月 当社開発推進部管掌(現任)	(注) 3	14
代表取締役 社長業務代行 専務執行役員	土本 清幸	1959年11月19日生	1982年4月 東京証券取引所入所 2004年6月 株式会社東京証券取引所上場部長 2007年6月 同社執行役員 2007年10月 東京証券取引所自主規制法人(現日本取引所自主規制法人) 常任理事 2011年4月 株式会社東京証券取引所常務執行役員 2013年6月 同社常務取締役 2014年6月 同社取締役常務執行役員 2016年4月 同社取締役専務執行役員 2017年6月 当社取締役 当社専務執行役員(現任) 当社不動産営業部管掌 2018年6月 当社ビルディング事業部管掌(現任) 2019年5月 当社代表取締役(現任) 当社社長業務代行(現任)	(注) 3	3
取締役 常務執行役員	山田 和雄	1957年2月24日生	1980年4月 当社入社 2004年12月 当社ビルディング事業部長 2006年7月 当社ビルディング事業部長 兼札幌支店長 2007年4月 当社財務部長 2009年6月 当社執行役員 2010年6月 当社総務本部副本部長・企画財務グループリーダー 2011年6月 当社取締役(現任) 当社常務執行役員(現任) 当社総務企画本部長 2014年6月 当社不動産ソリューション部管掌 2016年6月 当社開発企画部(開発) 管掌 2018年6月 当社開発推進部(開発) 管掌(現任)	(注) 3	15

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員	岩崎 範郎	1957年5月16日生	1981年4月 東京証券取引所入所 2004年6月 株式会社東京証券取引所総務部長 2007年6月 同社財務部長 2007年8月 株式会社東京証券取引所グループ財務部長 2009年6月 同社執行役 2013年1月 株式会社日本取引所グループ執行役 2013年6月 株式会社東京証券取引所執行役員 2014年6月 当社常務執行役員(現任) 当社財務部管掌(現任) 2014年11月 当社企画総務部(総務)管掌(現任) 2015年1月 当社法務室管掌(現任) 2015年6月 当社取締役(現任)	(注)3	6
取締役 執行役員	林 信一	1961年12月15日生	1984年4月 当社入社 2007年4月 当社名古屋支店長 2010年6月 当社賃貸事業本部ビル営業グループリーダー部長 2011年6月 当社賃貸事業本部ビル事業グループリーダー部長 2012年6月 当社執行役員(現任) 当社日本橋兜町再開発担当兼賃貸事業本部ビル営業グループリーダー 2013年6月 当社日本橋兜町再開発担当 2015年5月 当社不動産営業部管掌 不動産営業部長 2015年6月 当社プロパティマネジメント部管掌 2016年7月 当社札幌支店長 2017年6月 当社取締役(現任) 当社不動産ソリューション部管掌(現任)	(注)3	7
取締役	藍澤 基彌	1942年8月25日生	1965年4月 日本勧業証券株式会社(現みずほ証券株式会社)入社 1973年11月 藍澤証券株式会社常務取締役 1979年12月 同社代表取締役社長 1998年6月 同社代表取締役会長 2008年6月 同社代表取締役会長兼社長 2010年6月 当社社外取締役(現任) 2011年6月 藍澤証券株式会社代表取締役社長 2018年7月 同社代表取締役会長 2018年10月 同社代表取締役会長 CEO 2019年6月 同社相談役(現任)	(注)4	3
取締役	齊田 國太郎	1943年5月4日生	1969年4月 検事任官 2001年11月 東京地方検察庁検事正 2003年2月 高松高等検察庁検事長 2004年6月 広島高等検察庁検事長 2005年8月 大阪高等検察庁検事長 2006年5月 退官 2006年5月 弁護士登録・開業(現任) 株式会社ニチレイ社外監査役 2007年6月 住友大阪セメント株式会社 2008年6月 社外取締役(現任) 2010年6月 当社社外取締役(現任) 2014年3月 キャノン株式会社 社外取締役(現任)	(注)4	2

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	増井 喜一郎	1950年7月16日生	1973年4月 大蔵省入省 2000年6月 大蔵省近畿財務局長 2003年7月 金融庁総務企画局長 2005年9月 日本証券業協会専務理事 2006年5月 日本証券業協会副会長 2012年6月 株式会社東京証券会館取締役 2013年7月 日本投資者保護基金理事長 2014年6月 公益財団法人日本証券経済研究所理事長 (現任) 2016年6月 株式会社日本格付研究所社外取締役(現任) 2017年6月 当社社外取締役(現任)	(注)3	1
取締役	太田 順司	1948年2月21日生	1971年4月 新日本製鐵株式会社(現日本製鐵株式会社)入社 2001年6月 同社取締役関連会社部長 2003年4月 同社取締役経営企画部長 2005年4月 同社常務取締役 2008年6月 同社常任監査役 2011年5月 公益社団法人日本監査役協会会長 2012年6月 新日本製鐵株式会社(現日本製鐵株式会社)常任顧問 新日鉄エンジニアリング株式会社(現日鉄エンジニアリング株式会社)社外監査役 株式会社企業再生支援機構(現株式会社地域経済活性化支援機構)社外監査役 2014年7月 新日鐵住金株式会社(現日本製鐵株式会社)顧問 2014年11月 公益社団法人日本監査役協会最高顧問 2016年7月 日本証券業協会公益理事・自主規制会議議長・副会長(現任) 2018年6月 当社社外取締役(現任) 株式会社東芝社外取締役(現任)	(注)4	0
監査役 (常勤)	加藤 尚人	1956年10月15日生	1979年4月 当社入社 1987年12月 当社財務部 1997年4月 当社大阪支店 2001年7月 当社福岡支店 2002年7月 当社総務部 2010年6月 当社総務本部総務グループ部長 2014年6月 当社企画総務部部長 2015年6月 当社監査役(現任)	(注)7	5
監査役 (常勤)	広瀬 雅行	1956年7月8日生	1979年4月 東京証券取引所入所 2003年6月 株式会社東京証券取引所審査部長 2004年6月 同社情報システム部長 2006年4月 同社IT企画部長 2006年6月 同社IT企画部長兼開発運用部売買システム部長 2007年8月 株式会社東京証券取引所グループIT企画部長 株式会社東京証券取引所IT開発部売買システム部長 2009年1月 株式会社東京証券取引所IT開発部Tdex+システム部長兼IT管理室長 2009年6月 株式会社東京証券取引所グループ取締役 株式会社東京証券取引所監査役 2013年1月 株式会社日本取引所グループ取締役(監査委員) 2014年11月 公益社団法人日本監査役協会会長 2017年6月 当社社外監査役(現任)	(注)5	1

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	椿 慎美	1947年8月6日生	1970年4月 荏原インフィルコ株式会社(現株式会社荏原製作所)入社 1975年5月 監査法人朝日会計社(現有限責任あずさ監査法人)入社 1979年3月 公認会計士登録・開業(現任) 1999年7月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)代表社員就任 2004年7月 日本公認会計士協会常務理事 2013年6月 NKS Jホールディングス株式会社(現SOMPOホールディングス株式会社)社外監査役 2014年6月 当社社外監査役(現任) 2016年6月 セイコーエプソン株式会社社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)6	0
監査役	関根 淳	1953年6月21日生	1978年4月 日本銀行入行 2001年5月 同行松本支店長 2003年7月 同行広島支店長 2006年1月 同行総務人事局審議役 2007年3月 同行調査統計局審議役 2008年5月 岡三証券株式会社入社 2008年6月 同社取締役 2017年4月 株式会社岡三証券グループ執行役員 2017年6月 岡三証券株式会社常務執行役員 2018年6月 当社社外監査役(現任) 株式会社SBJ銀行社外取締役(現任)	(注)6	0
計					61

(注) 1. 取締役藍澤 基彌、取締役齋田 國太郎、取締役増井 喜一郎及び取締役太田 順司は、社外取締役ではありません。

2. 監査役広瀬 雅行、監査役椿 慎美及び監査役関根 淳は、社外監査役であります。

3. 2019年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

4. 2018年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

5. 2017年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6. 2018年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

7. 2019年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

8. 2019年4月1日以降の取得株式数は、有価証券報告書提出日現在において確認ができないため、2019年3月31日現在の実質所有株式数を記載しております。

9. 執行役員は上記取締役執行役員(5名)のほか次の2名であり、その担当業務は記載のとおりであります。

執行役員 水田 廣樹 大阪支店長

執行役員 中尾 友治 企画総務部(企画)、開発推進部(企画) 管掌

社外役員の状況

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であり、豊富な経験や知識などに基づき、客観的な視点から当社の経営等に対し、適切な意見を述べていただける方を選任しております。

また、当社は、社外取締役及び社外監査役(以下「社外役員」という。)の独立性・中立性を確保するため、「独立役員の独立性判断基準」を定めております。社外役員については、金融商品取引所が定める独立性基準に加え、次のb.に掲げる基準に該当しないと判断される場合に、独立性を有しているものと判断しています。

a. 社外役員の選任方針

社外役員の選任に当たっては、当人ととの間に人的関係、資本的關係、取引関係その他利害関係がないことが望ましいと考えています。ただし、当社の業容をよく理解し、当社の事業展開上、有益な役割が期待し得ることも重視しています。

b. 社外役員の独立性基準

- (1) 当社の主要な取引先の業務執行者 1、2
- (2) 当社を主要な取引先とする者の業務執行者 3
- (3) 当社の主要な借入先の業務執行者 4
- (4) 当社から役員報酬以外に多額の金銭その他の財産を得ている弁護士、公認会計士、税理士またはコンサルタント等 5
- (5) 当社から多額の寄付を受けている者の業務執行者 6
- (6) 当社の主要株主の業務執行者 7
- (7) 上記(1)～(6)に該当する者の近親者 8
- (8) 上記(1)～(7)に過去3年間に於いて該当していた者

- 1 「業務執行者」とは、業務執行取締役、執行役および執行役員をいう。
- 2 「当社の主要な取引先」とは、直近事業年度において当社の連結営業収益の2%を超える額の支払いを当社に行っている者をいう。
- 3 「当社を主要な取引先とする者」とは、直近事業年度においてその者の連結営業収益の2%を超える額の支払いを当社から受けている者をいう。
- 4 「主要な借入先」とは、直近事業年度において当社の連結総資産の2%を超える額の融資を当社に行っている者をいう。
- 5 「多額の金銭その他の財産」とは、年間1,000万円を超える額の支払いをいう。
- 6 「多額の寄付」とは、年間1,000万円を超える額の寄付をいう。
- 7 「主要株主」とは、直近の事業年度において発行済株式の総数の10%以上の株式を有している株主をいう。
- 8 「近親者」とは、二等親以内の親族をいう。

なお、当社との関係及び選任状況は以下のとおりです。

役員区分	氏名	当社との関係及び選任状況
取締役	藍澤 基彌	<p>藍澤基彌氏は、証券会社の代表取締役会長CEOを務めた経歴を持ち、経営者としての実績を有しております。証券・金融における深い知識と、会社経営における経験等に基づき、独立した客観的な立場により当社の取締役会の監督機能の強化等に適切な役割を担い、取締役として経営に貢献することができる人物であると判断したことから、社外取締役として選任しております。</p> <p>また、同氏は藍澤證券株式会社の相談役を兼任しており、当社は同社との間でお互いの株式を保有しておりますが、当社が定める「独立役員の独立性判断基準」に該当せず、当社との人的関係、資本的關係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。</p>
取締役	齊田 國太郎	<p>齊田國太郎氏は、高松、広島、大阪の各高等検察庁検事長を務めた経歴を持ち、その後弁護士として企業法務に携わっているほか、これまで直接会社経営に関与された経験はありませんが、法曹界で培われた専門的な知識、経験等に基づき、独立した客観的な立場により当社の取締役会の監督機能の強化等に適切な役割を担い、取締役として経営に貢献することができる人物であると判断したことから、社外取締役として選任しております。</p> <p>また、同氏は当社が定める「独立役員の独立性判断基準」に該当せず、当社との人的関係、資本的關係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。</p>

役員区分	氏名	当社との関係及び選任状況
取締役	増井 喜一郎	<p>増井喜一郎氏は、公益財団法人日本証券経済研究所の理事長を務めております。これまで直接経営に関与された経験はありませんが、金融・証券界で培われた専門的な知識、経験等に基づき、独立した客観的な立場により当社の取締役会の監督機能の強化等に適切な役割を担っており、当社の企業価値向上に資することが期待できる人物であると判断したことから、社外取締役として選任しております。</p> <p>また、同氏は公益財団法人日本証券経済研究所の理事長を兼任しており、当社は同社との間で不動産賃貸に係る取引がありますが、当社が定める「独立役員の独立性判断基準」に該当せず、当社との人的関係、資本的關係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。</p>
取締役	太田 順司	<p>太田順司氏は、新日本製鐵株式会社（現日本製鐵株式会社）の取締役を務めた経歴を持ち、経営者としての実績を有しております。会社経営における深い知識、経験等に基づき、独立した客観的な立場から当社の取締役会の監督機能の強化等に適切な役割を担い、取締役として経営に貢献することができる人物であると判断したことから、社外取締役として選任しております。</p> <p>また、同氏は日本証券業協会の副会長を兼任しており、当社は同社との間で不動産賃貸に係る取引がありますが、当社が定める「独立役員の独立性判断基準」に該当せず、同氏は当社との人的関係、資本的關係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。</p>
監査役	広瀬 雅行	<p>広瀬雅行氏は、株式会社日本取引所グループの取締役（監査委員）、株式会社東京証券取引所の監査役および公益社団法人日本監査役協会の会長を務めた経歴を持ち、監査役としての実績を有しております。監査役としての専門的な知識、経験等を、独立した客観的な立場により当社の監査体制に活かすことができる人物であると判断したことから、社外監査役として選任しております。</p> <p>また、同氏が過去に監査役を務めていた株式会社東京証券取引所と当社との間には、不動産賃貸に係る取引がありますが、同氏は2009年6月の同社監査役就任以降、業務執行していないことから、当社が定める「独立役員の独立性判断基準」に該当せず、当社との人的関係、資本的關係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはないと判断し、独立役員として選任しております。</p>
監査役	椿 愼美	<p>椿愼美氏は、これまで直接会社経営に関与された経験はありませんが、公認会計士としての専門的な知識、経験等を、独立した客観的な立場により当社の監査体制に活かすことができる人物であると判断したことから、社外監査役として選任しております。</p> <p>また、同氏は当社が定める「独立役員の独立性判断基準」に該当せず、当社との人的関係、資本的關係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。</p>

役員区分	氏名	当社との関係及び選任状況
監査役	関根 淳	関根淳氏は、日本銀行において培われた深い知識と証券会社における会社経営の経験等を、独立した客観的な立場により当社の監査体制に活かすことができる人物であると判断したことから、社外監査役として選任しております。 また、同氏が過去に常務執行役員を務めていた岡三証券株式会社と当社との間には不動産賃貸に係る取引があり、また、同氏が過去に執行役員を務めていた株式会社岡三証券グループとはお互いの株式を保有しておりますが、いずれも当社が定める「独立役員の独立性判断基準」に該当せず、当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。

(注) 各社外役員は、当社の株式を所有しております。所有株式数は 役員一覧に記載のとおりであります。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

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

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社では監査役会制度を採用しており、監査役4名(常勤2名)、うち3名の社外監査役で構成しております。また、監査役の職務を補佐するために監査役室を設置し、担当者1名を配属しております。

監査役会は「監査役監査基準」を制定するとともに、毎期監査方針、監査計画等を策定し、これらに基づき監査業務を行っております。具体的には取締役会等の重要会議への出席、取締役や各執行部門の責任者との面談、支店及びグループ会社への往査、会計監査人や内部監査部との連携、重要書類の閲覧等を通じて取締役の職務の執行を監査し、その結果を取締役会に報告しております。

また、常勤監査役は業務監査の状況等を非常勤監査役に報告し、社外監査役は社外で得られる重要な情報を社内監査役に報告し、専門的立場から経営をチェックし、監査の実効性を高めております。

なお、常勤監査役加藤尚人は財務・総務等の業務における豊富な経験と実績があり、社外監査役椿慎美は公認会計士としての専門的な知識と経験があり、社外監査役関根淳は日本銀行における長年の経験があり、それぞれ財務・会計に関する相当程度の知見を有しております。また、社外監査役広瀬雅行は企業の取締役(監査委員)及び監査役並びに公益社団法人日本監査役協会会長を務めた経験があり、監査役としての実績を有しております。

内部監査の状況

当社では、代表取締役社長直属の内部監査部を設置し、4名を配属しております。内部監査部は「内部監査実施要領」を制定し、さらに監査計画を策定し、経営諸活動全般にわたる管理及び運営制度並びに業務遂行状況を適法性、妥当性などの観点から検討、評価し、管理体制の整備と充実を図り、もって当社財産の保全及び経営活動の効率性の向上に寄与しております。監査方法は質問、書面、実査により、監査結果は代表取締役社長に報告された後、被監査部門長に通知され、改善が必要な事項については代表取締役社長が改善の指示又は命令を行います。

また、内部監査部は、内部統制の整備状況や運用状況についても評価を行います。

これらの内部監査業務を実効的に行うため、内部監査部は監査役及び会計監査人と適宜意見交換を行うなど緊密な連携を保っております。

会計監査の状況

(1) 監査法人の名称

東陽監査法人

(2) 業務を執行した公認会計士

小林 弥
 安達 則嗣

(3) 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士9名、その他3名であります。

(4) 監査法人の選定方針と理由

監査役会は「会計監査人の選定基準」を策定し、監査法人の概要、品質管理体制、独立性、監査の実施体制、監査報酬見積額等、必要とする資料を入手するなどの方法により、会計監査人を選定いたします。

会計監査人が会社法第340条第1項各号の規定に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意により会計監査人を解任いたします。

また、会計監査人の監査体制、独立性、専門性及び職務遂行状況等を確認し、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合、又は監査の適正性をより高めるために会計監査人の変更が妥当であると判断する場合は、会計監査人の解任又は不再任に関する株主総会提出議案の内容を決定いたします。

(5) 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、監査役会が策定した「会計監査人の評価・再任判断の基準」に基づき、毎期会計監査人の評価を実施しております。今期は、監査法人の品質管理、監査チーム、監査報酬、監査役とのコミュニケーション、グループ監査、不正リスクなどについて必要とする資料を入手し、さらに会計監査人と質疑を行った上で、当社における会計監査が適正に実施されると評価いたしました。

監査報酬の内容等

(1) 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	30	-	30	1
連結子会社	-	-	-	-
計	30	-	30	1

当社における非監査業務の内容は、社債発行に係るコンフォートレター作成業務であります。

(2) 監査公認会計士等と同一のネットワーク(Crowe Japan)に属する組織に対する報酬((1)を除く)

該当事項はありません。

(3) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

(4) 監査報酬の決定方針

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

(5) 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、関係部署及び会計監査人から必要とする資料を入手し、または報告を受け、監査計画の内容、前年の監査実績、監査報酬の推移及び報酬見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

(役員の報酬等に関する基本方針及びその決定方法)

取締役及び執行役員の報酬等は、経営方針を実現するために、コーポレートガバナンス・コードの原則に則り、以下を基本方針としております。

- (1) 中長期的な企業価値および企業業績の向上に対する動機付けを行う
- (2) 株主との価値共有を図る
- (3) 優秀な人材の確保に資する水準・体系とする
- (4) 客観性・透明性が十分に担保された決定プロセスとする

当社は、取締役の報酬の客観性や透明性を確保するため、取締役会の下に、委員長を社外取締役、委員の過半数を社外取締役とする任意の報酬委員会を設置しています。上記の役員の報酬等に関する基本方針は、報酬委員会の審議・答申に基づき、取締役会の決議により決定いたします。

(役員の報酬等に関する株主総会決議)

2008年6月26日開催の第88回定時株主総会決議により、社外取締役を除く取締役(当該決議時点の対象となる取締役の員数は7名であります。)の報酬等の額は、年額2億50百万円以内(使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。)となっております。

また、2018年6月26日開催の第98回定時株主総会決議により、社外取締役および監査役(当該決議時点における対象となる社外取締役の員数は4名、監査役の員数は4名であります。)の報酬等の額は、社外取締役が年額40百万円以内、監査役が年額70百万円以内となっております。

なお、2019年6月26日開催の第99回定時株主総会において、取締役及び執行役員を対象とした業績連動型株式報酬制度の導入を決議しております。当該決議時点における本制度の対象となる取締役の員数は5名、取締役を兼務しない執行役員の員数は2名であり、当該株式報酬のために拠出する金員の上限は、2020年3月末日で終了する事業年度から2022年3月末日で終了する事業年度までの3事業年度を対象として1億50百万円と決議されております。

(報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者の名称等、報酬委員会の手続きの概要)

取締役の報酬の客観性や透明性を確保するため、取締役会の下に、委員長を社外取締役、委員の過半数を社外取締役とする任意の報酬委員会を設置しています。報酬委員会は、取締役の報酬等に係る基本方針、報酬等の総額、個人別の報酬等の内容を決定するとともに、取締役会が株主総会に提出する取締役の報酬等に関する事項について、取締役会からの諮問を受け、当該事項に対する意見を取締役会に答申します。

(取締役会及び報酬委員会の活動内容)

当事業年度に係る役員の報酬に関する取締役会及び報酬委員会の活動内容は以下のとおりであります。

- ・取締役会は合計4回開催し、報酬委員会の委員及び委員長の選定、報酬委員会規則の改正、取締役及び執行役員の報酬等に係る基本方針等の改正、業績連動型株式報酬制度の導入、取締役及び執行役員の報酬額、取締役及び執行役員の賞与額等について審議を行っております。
- ・報酬委員会は合計4回開催し、取締役及び執行役員の報酬等に係る基本方針等の改正、業績連動型株式報酬制度の導入、取締役及び執行役員の報酬額、取締役及び執行役員の賞与額等について審議を行っております。

(役員報酬制度の概要)

取締役

(1) 報酬構成

役員報酬は、固定の基本報酬、短期インセンティブとしての賞与、中長期インセンティブとしての業績連動型株式報酬で構成いたします。ただし、社外取締役の報酬は、その役割と独立性の観点から、基本報酬のみで構成するものといたします。

基本報酬、賞与および業績連動型株式報酬の割合を適切に設定していくことといたします。

(2) 基本報酬

取締役と執行役員の役位に応じた役員報酬の体系を基に業績等を勘案し、基本報酬の金額を決定いたします。なお、社外取締役の基本報酬は、役割に応じたものといたします。

(3) 賞与

株主還元とのバランスおよび企業業績への貢献等を考慮し、以下の基準に基づき、賞与の金額を決定いたします。

< 賞与算定の基準 >

a. 取締役の賞与については、以下の基準を目途に決定いたします。

) 当該決算期の配当総額の5%以下

) 当該決算期の親会社株主に帰属する当期純利益の額に応じて以下の算式で得た額以下

・ 50億円以下の部分 : 1.2%

・ 50億円超の部分 : 1.0%

・ 100億円超の部分 : 0.5%

を乗じて得た額の総額

) 上記算式で得た額に当該決算期の特殊要因(営業利益・経常利益・特別損益等)を勘案し、その都度決定いたします。

b. 執行役員の賞与については、取締役との相対関係により決定いたします。

なお、当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益の当初見通しは5,300百万円であり、実績は6,174百万円となっております。

(4) 業績連動型株式報酬

- ・ 取締役および執行役員の業績連動型報酬は、固定部分と業績連動部分から構成します。
- ・ 固定部分は役位に応じて決定され、業績連動部分は業績条件の達成度や株価水準等に応じて決定されます。
- ・ 固定部分は株主との価値共有の強化を、業績連動部分は企業業績および中長期的な企業価値の向上に対する動機付け、ならびに企業業績と報酬の連動性強化を目的とします。

< 業績連動型株式報酬算定の基準 >

- ・ 業績連動部分の評価指標は、中長期的な業績向上の観点から、本業の稼ぐ力を端的に示す連結営業利益、および企業価値向上の結果として株主が享受するリターンを示すTSR (Total Shareholder Return) とします。
- ・ 業績連動部分の株式報酬は、連結営業利益の業績目標に対する達成度に応じて、またTSRの株価指数との相対評価に応じて、それぞれ0%から150%の範囲で変動させて決定します。
- ・ 株式の給付は、原則として対象となる取締役および執行役員の退任時にこれを行うものとします。
- ・ 詳細は、株式給付規程に定めるものとします。

(5) 役員報酬の決定プロセス

役員報酬は、その客観性および透明性を確保するために、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、委員長および委員の過半数を社外取締役とする報酬委員会における審議、答申を踏まえ、取締役会の決議により決定いたします。

監査役

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	215	165	50	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	21	21	-	-	1
社外役員	62	62	-	-	8

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、中長期的な事業展開上有益であると考えられる、取引関係の強化、財務活動の円滑化、事業提携の強化等を目的として、株式の政策保有を行っており、純投資目的以外の目的で投資株式を保有する場合は、かかる目的に合致する政策保有の場合を対象としております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

(1) 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会における検証の内容

当社は、毎年、取締役会において、中長期的な事業展開上有益であると考えられる、取引関係の強化、財務活動の円滑化、事業提携の強化等の保有目的に沿っているか、及び個別の政策保有株式について、保有に伴う便益や資本コスト等を総合的に勘案し、保有の適否を検証しております。かかる検証の結果、保有の妥当性が認められないと判断された場合には、株価や市場動向等を考慮して売却することにより縮減いたします。

(2) 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	5	851
非上場株式以外の株式	28	14,088

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

(3) 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由(注1)	当社の株式の 保有の有無 (注2)
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社日本取引 所グループ	3,207,700	3,207,700	当社の旗艦ビルである東京証券取引所ビルや大阪証券取引所ビル等のテナントとして、不動産賃貸に係る取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	無
	6,328	6,319		
ダイキン工業株式 会社	68,000	68,000	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。	有
	881	797		
三菱地所株式会社	365,000	365,000	日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの協業に関する資本業務提携契約を締結しており、同プロジェクトの街づくり対象エリア内に位置している茅場町共同ビルの一部譲渡を実施するなど、同社との事業提携関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	732	656		
東急不動産ホール ディングス株式会 社	841,000	841,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績および不動産売買に係る取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	556	651		
株式会社きんでん	284,000	284,000	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。	有
	520	500		
新日本空調株式会 社	269,300	269,300	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。	有
	520	427		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由（注1）	当社の株式の 保有の有無 （注2）
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額 （百万円）	貸借対照表計上額 （百万円）		
東京建物株式会社	368,500	368,500	分譲マンション開発等に係る共同事業の実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	500	590		
高砂熱学工業株式会社	276,000	276,000	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。	有
	491	539		
日本証券金融株式会社	780,300	780,300	当社が推進する日本橋兜町・茅場町のまちづくりエリア内に所在し、証券金融業を営んでいることから、潜在的にまちづくりのコンセプトである「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」と一定の相乗効果が期待され、同社との関係強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	455	509		
三井不動産株式会社	160,000	160,000	当社の旗艦ビルである東京証券取引所ビル等の底地権者であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	445	413		
岩井コスモホールディングス株式会社	310,500	310,500	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績や、公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	383	433		
日比谷総合設備株式会社	175,000	175,000	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。	有
	330	344		
住友不動産株式会社	71,000	71,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績および分譲マンション開発に係る共同事業の実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	325	279		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由（注1）	当社の株式の 保有の有無 （注2）
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額 （百万円）	貸借対照表計上額 （百万円）		
藍澤証券株式会社	353,300	353,300	公募社債の引受など資金調達における取引実績等があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	236	274		
株式会社長谷工 コーポレーション	160,000	160,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	222	259		
いちよし証券株式 会社	245,000	245,000	公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	無
	190	305		
株式会社岡三証券 グループ	460,000	460,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績や、公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	189	292		
宝印刷株式会社	100,000	100,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	169	190		
株式会社三井住友 フィナンシャルグ ループ	27,000	27,000	当社における主要な取引金融機関として、資金借入等の取引実績があります。当社の事業特性上、安定的な資金調達が重要であることから、財務活動の円滑化を図るため同社の株式を保有しております。なお、2019年3月末時点における借入残高は170億円であります。	有
	104	120		
水戸証券株式会社	492,000	492,000	公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	101	206		
S C S K 株式会社	18,700	18,700	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	無
	92	85		
極東証券株式会社	70,000	70,000	公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	71	107		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由（注1）	当社の株式の 保有の有無 （注2）
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額 （百万円）	貸借対照表計上額 （百万円）		
丸三証券株式会社	98,500	98,500	当社保有ビルのテナントとしての不動産 賃貸に係る取引実績や、公募社債の引受 など資金調達における取引実績があり、 同社との取引関係の強化を図ることは、 中長期的な事業展開上有益であると考え られることから、同社の株式を保有して おります。	有
	64	99		
株式会社大和証券 グループ本社	116,000	116,000	公募社債等の発行時における主幹事業務 等、資金調達に係る取引実績がありま す。当社の事業特性上、安定的な資金調 達が重要であることから、財務活動の円 滑化を図るため同社の株式を保有して おります。	有
	62	78		
株式会社七十七銀 行	40,000	40,000	当社における主要な取引金融機関とし て、資金借入等の取引実績があります。 当社の事業特性上、安定的な資金調達が 重要であることから、財務活動の円滑化 を図るため同社の株式を保有して おります。なお、2019年3月末時点における借 入残高は171億円であります。	有
	61	100		
東洋証券株式会社	207,000	207,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産 賃貸に係る取引実績や、公募社債の引受 など資金調達における取引実績があり、 同社との取引関係の強化を図ることは、 中長期的な事業展開上有益であると考え られることから、同社の株式を保有して おります。	有
	29	60		
野村ホールディン グス株式会社	25,000	25,000	公募社債等の発行時における主幹事業務 等、資金調達に係る取引実績がありま す。当社の事業特性上、安定的な資金調 達が重要であることから、財務活動の円 滑化を図るため同社の株式を保有して おります。	有
	10	15		
株式会社りそな ホールディングス	16,000	16,000	当社における主要な取引金融機関とし て、資金借入等の取引実績があります。 当社の事業特性上、安定的な資金調達が 重要であることから、財務活動の円滑化 を図るため同社の株式を保有して おります。なお、2019年3月末時点における借 入残高は280億円であります。	有
	7	8		

（注）1．定量的な保有効果については、秘密保持の観点から記載しておりません。
 2．当社の株式の保有の有無は、当該株式の発行者の連結子会社等による保有も含めて記載しております。

保有目的が純投資目的である投資株式
 該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、当連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報のうち、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成30年3月23日内閣府令第7号。以下「改正府令」という。)による改正後の連結財務諸表規則第15条の5第2項第2号及び同条第3項に係るものについては、改正府令附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の財務諸表について、東陽監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,884	9,810
営業未収入金	956	1,065
有価証券	409	3,128
販売用不動産	14,212	37,734
仕掛販売用不動産	321	673
その他のたな卸資産	2	9
営業出資	426	500
その他	233	3,347
貸倒引当金	1	2
流動資産合計	29,446	56,266
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5 156,941	5 157,131
減価償却累計額	81,226	81,600
建物及び構築物(純額)	5 75,714	5 75,530
機械装置及び運搬具	2,085	2,100
減価償却累計額	1,682	1,770
機械装置及び運搬具(純額)	402	330
工具、器具及び備品	1,622	1,630
減価償却累計額	1,376	1,407
工具、器具及び備品(純額)	245	222
土地	2 131,987	2 137,634
建設仮勘定	142	405
有形固定資産合計	208,492	214,124
無形固定資産		
借地権	23,254	22,556
その他	123	124
無形固定資産合計	23,378	22,681
投資その他の資産		
投資有価証券	3, 4 34,549	3, 4 37,551
従業員に対する長期貸付金	4	3
繰延税金資産	186	184
その他	3,864	4,458
貸倒引当金	7	5
投資その他の資産合計	38,596	42,192
固定資産合計	270,468	278,998
繰延資産		
社債発行費	328	306
繰延資産合計	328	306
資産合計	300,243	335,572

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,698	1,409
1年内償還予定の社債	1,415	4,824
短期借入金	2,250	11,250
1年内返済予定の長期借入金	17,881	14,093
未払法人税等	759	582
未払消費税等	453	74
役員賞与引当金	58	67
賞与引当金	198	214
資産除去債務	98	41
その他	1,839	1,732
流動負債合計	26,653	34,290
固定負債		
社債	23,523	25,199
長期借入金	110,716	129,305
長期預り敷金保証金	20,637	21,253
繰延税金負債	5,181	7,865
再評価に係る繰延税金負債	27,663	27,663
退職給付に係る負債	269	258
資産除去債務	688	653
その他	7	6
固定負債合計	168,688	192,206
負債合計	195,342	226,496
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	34,063	38,665
自己株式	426	3,030
株主資本合計	74,850	76,848
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,055	15,231
土地再評価差額金	216,995	216,995
その他の包括利益累計額合計	30,050	32,227
純資産合計	104,900	109,075
負債純資産合計	300,243	335,572

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	32,698	39,480
売上原価	1 19,394	1 25,927
売上総利益	13,303	13,552
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	1,371	1,408
役員賞与引当金繰入額	54	67
賞与引当金繰入額	125	135
退職給付費用	37	70
支払手数料	460	635
その他	1,820	1,898
販売費及び一般管理費合計	3,870	4,217
営業利益	9,432	9,335
営業外収益		
受取利息	3	7
受取配当金	379	486
雑収入	42	29
営業外収益合計	424	524
営業外費用		
支払利息	1,291	1,253
社債発行費償却	67	71
雑損失	103	104
営業外費用合計	1,462	1,429
経常利益	8,395	8,430
特別利益		
固定資産売却益	-	2 1,315
投資有価証券売却益	94	-
補助金収入	-	55
特別利益合計	94	1,371
特別損失		
固定資産除却損	3 12	3 36
固定資産圧縮損	-	55
建替関連損失	4 426	-
減損損失	5 249	5 9
特別損失合計	688	101
税金等調整前当期純利益	7,802	9,700
法人税、住民税及び事業税	1,969	1,266
過年度法人税等	-	534
法人税等調整額	545	1,725
法人税等合計	2,514	3,526
当期純利益	5,288	6,174
親会社株主に帰属する当期純利益	5,288	6,174

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	5,288	6,174
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,294	2,176
その他の包括利益合計	3,294	2,176
包括利益	8,582	8,350
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,582	8,350

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018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	29,972	417	70,768
当期変動額					
剰余金の配当			1,196		1,196
親会社株主に帰属する 当期純利益			5,288		5,288
自己株式の取得				8	8
自己株式の処分			-	-	-
連結除外による減少			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	-	-	4,090	8	4,081
当期末残高	21,492	19,720	34,063	426	74,850

	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	9,760	16,995	26,755	97,524
当期変動額				
剰余金の配当				1,196
親会社株主に帰属する 当期純利益				5,288
自己株式の取得				8
自己株式の処分				-
連結除外による減少				0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	3,294	-	3,294	3,294
当期変動額合計	3,294	-	3,294	7,376
当期末残高	13,055	16,995	30,050	104,900

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,492	19,720	34,063	426	74,850
当期変動額					
剰余金の配当			1,571		1,571
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,174		6,174
自己株式の取得				2,604	2,604
自己株式の処分			0	0	0
連結除外による減少			-		-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	4,602	2,604	1,998
当期末残高	21,492	19,720	38,665	3,030	76,848

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	13,055	16,995	30,050	104,900
当期変動額				
剰余金の配当				1,571
親会社株主に帰属する 当期純利益				6,174
自己株式の取得				2,604
自己株式の処分				0
連結除外による減少				-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	2,176	-	2,176	2,176
当期変動額合計	2,176	-	2,176	4,174
当期末残高	15,231	16,995	32,227	109,075

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	7,802	9,700
減価償却費	4,661	4,766
固定資産除却損	12	36
減損損失	249	9
貸倒引当金の増減額(は減少)	5	1
賞与引当金の増減額(は減少)	6	15
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	84	10
受取利息及び受取配当金	382	494
支払利息	1,291	1,253
社債発行費償却	67	71
投資有価証券売却損益(は益)	94	-
固定資産売却損益(は益)	-	1,315
売上債権の増減額(は増加)	274	108
たな卸資産の増減額(は増加)	2,172	23,880
営業出資の増減額(は増加)	335	73
前払費用の増減額(は増加)	5	17
未収入金の増減額(は増加)	565	347
仕入債務の増減額(は減少)	123	42
前受金の増減額(は減少)	23	15
未払消費税等の増減額(は減少)	410	379
預り金の増減額(は減少)	77	73
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	613	453
その他	6	143
小計	17,719	10,049
利息及び配当金の受取額	380	490
利息の支払額	1,276	1,244
法人税等の支払額	3,340	1,976
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,482	12,780

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	400	600
有価証券の売却及び償還による収入	20	10
投資有価証券の取得による支出	207	15
投資有価証券の売却及び償還による収入	266	25
関係会社貸付けによる支出	-	2,800
有形固定資産の取得による支出	3,345	17,836
有形固定資産の売却による収入	-	13,405
無形固定資産の取得による支出	13,569	4,295
長期前払費用の取得による支出	21	188
差入保証金の差入による支出	115	608
差入保証金の回収による収入	109	52
資産除去債務の履行による支出	-	98
その他	0	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,265	12,946
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	2,250	9,000
長期借入れによる収入	27,360	32,950
長期借入金の返済による支出	26,534	18,148
社債の発行による収入	1,500	6,500
社債の償還による支出	1,340	1,415
自己株式の取得による支出	9	2,614
配当金の支払額	1,192	1,566
その他	32	52
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,499	24,652
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）	6,282	1,074
現金及び現金同等物の期首残高	19,117	12,784
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	50	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 12,784	1 11,710

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

平和サービス(株)

ハウジングサービス(株)

平和不動産アセットマネジメント(株)

(株)東京証券会館

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

(株)兜町第3平和ビル

(連結の範囲から除いた理由)

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

(株)兜町第3平和ビル

(2) 持分法を適用しない理由

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

3. 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

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

その他有価証券

a 時価のあるもの

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

b 時価のないもの

主として移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8～50年

機械装置及び運搬具 6～10年

工具、器具及び備品 5～15年

無形固定資産（リース資産を除く）

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

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

役員賞与引当金

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

賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(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。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が2,572百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が19百万円増加しております。また、「固定負債」の「繰延税金負債」が2,552百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が2,552百万円減少しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第4項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(2)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「販売費及び一般管理費」の「販売費」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「販売費及び一般管理費」の「販売費」に表示していた80百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 保証債務

従業員の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	312百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 274百万円

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

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

3 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券	4,222百万円	4,223百万円

4 投資有価証券には、以下の資産が含まれております。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
平和不動産リート投資法人の投資口	14,251百万円 (139,179口)	17,968百万円 (139,179口)

5 国庫補助金等による圧縮記帳額

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

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
建物及び構築物	232百万円	288百万円

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	239百万円	431百万円

- 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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物他	-	269百万円
土地	-	1,585
計	-	1,315

建物及び構築物他と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物及び構築物他部分については売却損、土地部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。

- 3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	10百万円	35百万円
その他	1	0
計	12	36

- 4 (仮称)日本橋兜町7地区開発計画に関連する解体費用及びその他の費用です。
 なお、本計画の建物名称は「KABUTO ONE」に決定しております。

5 減損損失

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

場所	主な用途	種類	減損損失
大阪府東大阪市	店舗	土地	233百万円
その他	その他	土地	16百万円

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(249百万円)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、売却可能価額及び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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	駐車場他	土地	9百万円

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

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

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

(連結包括利益計算書関係)
 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	4,844百万円	3,136百万円
組替調整額	94	-
税効果調整前	4,749	3,136
税効果額	1,454	960
その他有価証券評価差額金	3,294	2,176
その他の包括利益合計	3,294	2,176

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	40,059,996	-	-	40,059,996
合計	40,059,996	-	-	40,059,996
自己株式				
普通株式(注)	170,169	4,614	-	174,783
合計	170,169	4,614	-	174,783

(注) 普通株式の自己株式の増加4,614株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

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
2017年6月27日 定時株主総会	普通株式	518	13.0	2017年3月31日	2017年6月28日
2017年10月31日 取締役会	普通株式	678	17.0	2017年9月30日	2017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
2018年6月26日 定時株主総会	普通株式	797	利益剰余金	20.0	2018年3月31日	2018年6月27日

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	40,059,996	-	-	40,059,996
合計	40,059,996	-	-	40,059,996
自己株式				
普通株式（注）	174,783	1,203,371	35	1,378,119
合計	174,783	1,203,371	35	1,378,119

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

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

2. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2018年6月26日 定時株主総会	普通株式	797	20.0	2018年3月31日	2018年6月27日
2018年10月31日 取締役会	普通株式	773	20.0	2018年9月30日	2018年12月3日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,083	利益剰余金	28.0	2019年3月31日	2019年6月27日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前連結会計年度 （自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）	当連結会計年度 （自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
現金及び預金勘定	12,884百万円	9,810百万円
有価証券勘定	409	3,128
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	409	1,128
現金及び現金同等物	12,784	11,710

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 （自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）	当連結会計年度 （自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
重要な資産除去債務の計上額	511百万円	- 百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

・有形固定資産

OA機器(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	2,518	3,280
1年超	4,770	6,512
合計	7,289	9,792

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

借入金、社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期限及び償還日は最長で決算日後19年であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引(金利スワップ)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3. 会計方針に関する事項(6)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

前連結会計年度(2018年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	12,884	12,884	-
(2) 営業未収入金	956	956	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	29,837	29,841	4
資産計	43,678	43,682	4
(1) 営業未払金	1,698	1,698	-
(2) 社債	24,939	25,276	336
(3) 短期借入金	2,250	2,250	-
(4) 長期借入金	128,597	131,611	3,014
負債計	157,485	160,835	3,350
デリバティブ取引	-	-	-

当連結会計年度(2019年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	9,810	9,810	-
(2) 営業未収入金	1,065	1,065	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	35,562	35,564	2
資産計	46,437	46,440	2
(1) 営業未払金	1,409	1,409	-
(2) 社債	30,023	30,510	486
(3) 短期借入金	11,250	11,250	-
(4) 長期借入金	143,398	144,335	936
負債計	186,082	187,505	1,423
デリバティブ取引	-	-	-

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 営業未払金

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

(2) 社債

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

(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金

固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。なお、変動金利によるもののうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) デリバティブ取引

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
非上場株式等 1	5,122	5,118
営業出資 2	426	500
長期預り敷金保証金 3	20,637	21,253

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2018年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	12,884	-	-	-
営業未収入金	956	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	9	160	5	-
(2) 社債	-	-	-	-
(3) その他	400	-	-	-
その他有価証券のうち満期 があるもの				
(1) 債券(社債)	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
合計	14,251	160	5	-

当連結会計年度(2019年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	9,810	-	-	-
営業未収入金	1,065	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	128	33	5	-
(2) 社債	-	-	-	-
(3) その他	1,000	-	-	-
その他有価証券のうち満期 があるもの				
(1) 債券(社債)	-	-	-	-
(2) その他	2,000	-	-	-
合計	14,004	33	5	-

4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2018年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,250	-	-	-	-	-
社債	1,415	4,749	2,017	1,816	4,252	10,689
長期借入金	17,881	11,562	4,500	14,343	8,600	71,708
合計	21,546	16,311	6,518	16,159	12,852	82,397

当連結会計年度(2019年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	11,250	-	-	-	-	-
社債	4,824	2,092	1,891	4,327	3,259	13,630
長期借入金	14,093	5,031	25,074	10,131	11,255	77,811
合計	30,167	7,123	26,965	14,458	14,514	91,441

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2018年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	175	180	4
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	175	180	4
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	400	399	0
	小計	400	399	0
合計		575	580	4

当連結会計年度(2019年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	167	170	2
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	167	170	2
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	1,000	1,000	-
	小計	1,000	1,000	-
合計		1,167	1,170	2

2. その他有価証券
 前連結会計年度(2018年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	14,069	4,365	9,703
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	14,338	5,083	9,255
	小計	28,407	9,448	18,959
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	756	853	96
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	96	100	4
	小計	853	954	101
合計		29,261	10,403	18,858

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 5,122百万円)、営業出資(連結貸借対照表計上額 426百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2019年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	12,692	3,465	9,227
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	18,066	5,084	12,982
	小計	30,759	8,549	22,209
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,540	1,753	212
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	2,094	2,096	1
	小計	3,635	3,849	214
合計		34,394	12,399	21,994

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 5,118百万円)、営業出資(連結貸借対照表計上額 500百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3. 売却した満期保有目的の債券

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

4. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	147	94	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	147	94	-

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

5. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2018年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	30,656	24,980	(注)

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

当連結会計年度(2019年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	26,930	20,733	(注)

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

2. 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	353百万円	269百万円
退職給付費用	25	85
退職給付の支払額	72	57
制度への拠出額	37	38
退職給付に係る負債の期末残高	269	258

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

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	764百万円	759百万円
非積立型制度の退職給付債務	640	636
年金資産	1,136	1,137
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	269	258
退職給付に係る負債	269	258
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	269	258

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	25百万円	85百万円

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度25百万円、当連結会計年度28百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年 3月31日)	当連結会計年度 (2019年 3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	63百万円	69百万円
未払事業税	76	57
棚卸資産等評価損	109	208
建替関連損失	32	531
減損損失	3,227	1,553
退職給付引当金	82	85
繰越欠損金	64	41
資産除去債務	241	216
その他	263	277
繰延税金資産小計	4,161	3,042
評価性引当額 (注)	692	1,186
繰延税金資産合計	3,468	1,855
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金	875	985
その他有価証券評価差額金	5,780	6,740
固定資産評価差額	1,622	1,660
資産除去債務に対応する除去費用	185	135
その他	-	14
繰延税金負債合計	8,463	9,536
繰延税金資産 (負債) の純額	4,995	7,681

(注) 評価性引当額が493百万円増加しております。この増加の主な内容は、当社において、建替関連損失に関する評価性引当額が504百万円増加したことに伴うものであります。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において繰延税金資産の「その他」に含めて表示していた「建替関連損失」は、重要性が増加したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度について表示の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度において、繰延税金資産の「その他」に表示していた296百万円は、「建替関連損失」32百万円及び「その他」263百万円として、組替えております。

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

	前連結会計年度 (2018年 3月31日)	当連結会計年度 (2019年 3月31日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		0.3
評価性引当額の増減		5.1
連結調整項目		0.1
過年度法人税等		0.4
その他		0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率		36.4

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

事業用資産に使用されている石綿の除去義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を1年未満～50年と見積り、割引率は0.0%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
期首残高	270百万円	787百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	363	-
時の経過による調整額	5	6
資産除去債務の履行による減少額	-	98
その他増減額(は減少)	147	-
期末残高	787	695

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	199,262	210,979
期中増減額	11,716	5,686
期末残高	210,979	216,665
期末時価	286,330	308,304
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	19,998	19,692
期中増減額	306	126
期末残高	19,692	19,565
期末時価	29,997	31,248

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産の取得(14,865百万円)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(19,748百万円)であり、主な減少額は不動産の売却(12,079百万円)であります。
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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	16,230	16,554
賃貸費用	8,737	9,578
差額	7,492	6,975
その他損益	686	1,304
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	2,703	2,723
賃貸費用	1,397	1,508
差額	1,305	1,215
その他損益	0	23

- (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、主に固定資産売却益、建替関連損失及び減損損失であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、「賃貸事業」及び「不動産ソリューション事業」の2つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、証券取引所、オフィス、商業施設及び住宅等の開発、賃貸、管理ならびに運営等を行っております。「不動産ソリューション事業」は、収益用不動産の開発、売却、運用及びマネジメント、住宅の開発及び販売ならびに不動産の仲介等を行っております。

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

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

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

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	賃貸事業	不動産 ソリューション 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	19,398	11,710	31,109	1,588	32,698	-	32,698
セグメント間の 内部売上高又は振替高	57	-	57	1,416	1,473	1,473	-
計	19,455	11,710	31,166	3,004	34,171	1,473	32,698
セグメント利益	7,566	3,022	10,589	140	10,730	1,297	9,432
セグメント資産	243,744	31,578	275,323	227	275,551	24,691	300,243
その他の項目							
減価償却費(注)4	4,638	17	4,655	3	4,658	2	4,661
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注)4	16,621	26	16,647	-	16,647	5	16,642

(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 1,297百万円には、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 1,308百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額24,691百万円には、主に全社資産26,731百万円が含まれており、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18百万円であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 ソリューション 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	20,311	17,493	37,805	1,674	39,480	-	39,480
セグメント間の 内部売上高又は振替高	58	-	58	1,669	1,727	1,727	-
計	20,370	17,493	37,864	3,343	41,208	1,727	39,480
セグメント利益	7,158	3,398	10,557	202	10,759	1,424	9,335
セグメント資産	248,306	60,375	308,681	174	308,856	26,716	335,572
その他の項目							
減価償却費(注) 4	4,745	16	4,761	3	4,764	1	4,766
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	21,812	4	21,816	0	21,817	6	21,824

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

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 1,424百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用 1,415百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額26,716百万円には、主に全社資産29,265百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去 38百万円であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
平和不動産リート投資法人	4,861	不動産ソリューション事業

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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
A社	6,142	不動産ソリューション事業
B社	5,000	不動産ソリューション事業
平和不動産リート投資法人	4,658	不動産ソリューション事業

(注) A社及びB社との契約上守秘義務を負っているため、社名の公表は控えております。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	不動産 ソリューション事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	239	10	-	-	249

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	不動産 ソリューション事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	3	6	-	-	9

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）	当連結会計年度 （自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
1株当たり純資産額	2,630.07円	2,819.82円
1株当たり当期純利益	132.57円	158.73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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）	当連結会計年度 （自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	5,288	6,174
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）	5,288	6,174
期中平均株式数（千株）	39,887	38,897

（重要な後発事象）

（取締役等に対する業績連動型株式報酬制度の導入）

当社は、2019年4月25日開催の取締役会において、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（国内非居住者を除く。）を対象とした新たな業績連動型株式報酬制度を導入することを決議し、本制度に関する議案について、2019年6月26日開催の当社第99回定時株主総会において承認可決されました。

1．本制度の導入

取締役等の報酬と当社の業績及び株式価値の連動性をより明確にし、当社の中長期的な業績の向上と企業価値増大への貢献意識を高めるとともに、取締役等が株価の上昇によるメリットのみならず、株価下落リスクまでも株主の皆様との価値共有を図ることを目的として本制度を導入いたします。

2. 本制度の概要

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

- | | |
|------------------------------------|--|
| (1)名称 | : 役員向け株式給付信託 |
| (2)委託者 | : 当社 |
| (3)受託者 | : 株式会社りそな銀行
株式会社りそな銀行は日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社と特定包括信託契約を締結し、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社は再信託受託者となります。 |
| (4)受益者 | : 取締役等のうち、株式給付規程に定める受益者要件を満たす者 |
| (5)信託管理人 | : 当社と利害関係を有しない第三者 |
| (6)信託契約日 | : 2019年8月（予定） |
| (7)金銭を信託する日 | : 2019年8月（予定） |
| (8)信託の期間 | : 2019年8月（予定）から本信託が終了するまで（特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り本信託は継続するものとします。） |
| (9)議決権行使 | : 行使しないものとします。 |
| (10)取得株式の種類 | : 当社普通株式 |
| (11)当社が拠出する金員の上限 | : 3事業年度を対象として1億5,000万円（信託報酬等の必要費用の見込み額を含みます。） |
| (12)取締役等に対して給付が行われる当社株式の数の上限及び取得方法 | : 3事業年度を対象として信託期間中に取締役等に付与するポイントの上限は75,000ポイント（75,000株相当）。
当社株式は、当社（自己株式処分）又は株式市場から取得予定。 |

（自己株式の取得及び消却）

当社は、2019年4月25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するとともに、同法第178条の規定に基づき自己株式の消却を行うことについて決議し、自己株式の消却を実施いたしました。

1. 自己株式の取得及び消却を行う理由

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 | 80万株（上限）
（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合2.07%） |
| (3)株式の取得価額の総額 | 2,000百万円（上限） |
| (4)取得期間 | 2019年4月26日～2019年10月31日 |
| (5)取得方法 | 東京証券取引所における市場買付け |

3. 消却に係る事項の内容

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| (1)消却する株式の種類 | 普通株式 |
| (2)消却する株式の総数 | 120万株
（消却前の発行済株式総数に対する割合 3.00%） |
| (3)消却後の発行済株式総数 | 38,859,996株 |
| (4)消却日 | 2019年5月31日 |

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	担保	償還期限
平和不動産㈱	第19回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2012年 9月28日	1,450 (100)	1,350 (100)	年0.85%	無担保社債	2022年 9月30日
平和不動産㈱	第20回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2013年 6月25日	3,000	3,000 (3,000)	年1.05%	無担保社債	2019年 6月25日
平和不動産㈱	第21回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2013年 9月30日	775 (50)	725 (50)	年0.97%	無担保社債	2023年 9月29日
平和不動産㈱	第22回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年 3月25日	1,200 (200)	1,000 (200)	年0.88%	無担保社債	2024年 3月25日
平和不動産㈱	第23回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年 3月31日	1,120 (70)	1,050 (70)	年0.89%	無担保社債	2024年 3月29日
平和不動産㈱	第24回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年 9月25日	750	750	年1.03%	無担保社債	2024年 9月25日
平和不動産㈱	第25回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年 9月25日	487 (75)	412 (75)	年0.81%	無担保社債	2024年 9月25日
平和不動産㈱	第26回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年 9月30日	1,237 (75)	1,162 (75)	年0.79%	無担保社債	2024年 9月30日
平和不動産㈱	第27回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年 9月30日	500	500	年0.60%	無担保社債	2021年 9月30日
平和不動産㈱	第28回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年 12月30日	1,700 (100)	1,600 (100)	年0.65%	無担保社債	2022年 12月30日
平和不動産㈱	第29回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2015年 3月31日	400 (33)	367 (367)	年0.37%	無担保社債	2020年 3月31日
平和不動産㈱	第30回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2015年 6月30日	2,887 (165)	2,722 (165)	年0.76%	無担保社債	2025年 6月30日
平和不動産㈱	第31回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2015年 9月30日	834 (66)	767 (66)	年0.33%	無担保社債	2020年 9月30日
平和不動産㈱	第32回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2015年 9月30日	2,012 (115)	1,897 (115)	年0.62%	無担保社債	2025年 9月30日
平和不動産㈱	第33回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2016年 3月25日	990 (55)	935 (55)	年0.52%	無担保社債	2026年 3月31日
平和不動産㈱	第34回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2016年 3月31日	1,296 (102)	1,194 (102)	年0.19%	無担保社債	2023年 3月31日
平和不動産㈱	第35回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2016年 9月30日	1,799 (134)	1,665 (134)	年0.11%	無担保社債	2023年 9月29日

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	担保	償還期限
平和不動産㈱	第36回無担保社債(適格機関投資家限定)	2017年 3月31日	1,000	1,000	年0.42%	無担保社債	2025年 3月31日
平和不動産㈱	第37回無担保社債(適格機関投資家限定)	2017年 12月8日	1,500 (75)	1,425 (75)	年0.71%	無担保社債	2032年 12月8日
平和不動産㈱	第38回無担保社債	2018年 12月13日	-	5,000	年0.755%	無担保社債	2028年 12月13日
平和不動産㈱	第39回無担保社債(適格機関投資家限定)	2019年 1月31日	-	1,500 (75)	年0.76%	無担保社債	2034年 1月31日
合計	-	-	24,939 (1,415)	30,023 (4,824)	-	-	-

(注) 1. (内書)は、1年以内に償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
4,824	2,092	1,891	4,327	3,259

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,250	11,250	0.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	17,881	14,093	1.0	-
1年以内に返済予定のリース債務	0	0	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	110,716	129,305	0.7	2020年～2037年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	3	2	-	2020年～2022年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	130,851	154,652	-	-

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

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	5,031	25,074	10,131	11,255
リース債務	0	0	0	-

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	12,522	26,576	32,737	39,480
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	2,886	5,196	7,946	9,700
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	1,859	3,487	5,190	6,174
1 株当たり四半期 (当期) 純利益金額 (円)	47.02	89.16	133.19	158.73

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益金額 (円)	47.02	42.09	44.02	25.44

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,847	6,848
営業未収入金	2,355	2,487
有価証券	409	3,128
販売用不動産	14,212	37,734
仕掛販売用不動産	321	673
営業出資	426	500
前払費用	38	51
短期貸付金	34	22,828
未収入金	1	349
未収収益	0	2
立替金	133	92
仮払金	8	5
貸倒引当金	1	2
流動資産合計	25,789	52,699
固定資産		
有形固定資産		
建物	472,539	472,382
構築物	217	173
機械及び装置	400	326
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	211	177
土地	124,674	130,321
建設仮勘定	142	405
有形固定資産合計	198,186	203,787
無形固定資産		
借地権	23,254	22,556
商標権	0	-
ソフトウェア	76	84
電話加入権	9	9
施設利用権	3	0
無形固定資産合計	23,344	22,651

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	3 29,784	3 32,707
関係会社株式	9,932	9,932
その他の関係会社有価証券	2,641	2,641
出資金	21	21
従業員に対する長期貸付金	3	2
長期前払費用	212	312
差入保証金	2 3,516	2 4,003
保険積立金	91	91
貸倒引当金	7	5
投資その他の資産合計	46,196	49,707
固定資産合計	267,727	276,146
繰延資産		
社債発行費	328	306
繰延資産合計	328	306
資産合計	293,845	329,151
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 1,391	2 707
1年内償還予定の社債	1,415	4,824
短期借入金	2 4,370	2 14,020
1年内返済予定の長期借入金	17,881	14,093
未払金	2 38	2 49
未払費用	112	121
未払法人税等	545	354
未払消費税等	407	-
前受金	1,078	1,080
預り金	383	219
役員賞与引当金	40	50
賞与引当金	122	134
資産除去債務	98	41
流動負債合計	27,885	35,697
固定負債		
社債	23,523	25,199
長期借入金	110,716	129,305
長期預り敷金保証金	2 19,835	2 20,679
繰延税金負債	3,482	6,091
再評価に係る繰延税金負債	7,663	7,663
退職給付引当金	89	98
資産除去債務	665	630
固定負債合計	165,976	189,667
負債合計	193,861	225,364

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,492	21,492
資本剰余金		
資本準備金	19,720	19,720
資本剰余金合計	19,720	19,720
利益剰余金		
利益準備金	1,453	1,453
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	1,983	2,232
別途積立金	10,115	10,115
繰越利益剰余金	15,815	19,852
利益剰余金合計	29,367	33,653
自己株式	426	3,030
株主資本合計	70,154	71,836
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	12,833	14,954
土地再評価差額金	16,995	16,995
評価・換算差額等合計	29,829	31,950
純資産合計	99,983	103,786
負債純資産合計	293,845	329,151

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高		
賃貸事業収益	1 18,015	1 18,960
不動産ソリューション事業収益	9,746	15,361
売上高合計	27,762	34,321
売上原価		
賃貸事業原価	1 10,250	1 11,288
不動産ソリューション事業原価	1 7,218	1 12,601
売上原価合計	17,469	23,889
売上総利益	10,292	10,431
販売費及び一般管理費	1, 2 2,197	1, 2 2,511
営業利益	8,094	7,919
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 924	1 1,204
雑収入	40	28
営業外収益合計	965	1,233
営業外費用		
支払利息	1 1,130	1 1,081
社債利息	168	180
社債発行費償却	67	71
雑損失	102	104
営業外費用合計	1,469	1,437
経常利益	7,590	7,715
特別利益		
固定資産売却益	-	3 1,315
投資有価証券売却益	94	-
補助金収入	-	55
特別利益合計	94	1,371
特別損失		
固定資産除却損	4 11	4 2
固定資産圧縮損	-	55
建替関連損失	5 426	-
減損損失	249	88
特別損失合計	686	146
税引前当期純利益	6,998	8,940
法人税、住民税及び事業税	1,629	875
過年度法人税等	-	534
法人税等調整額	480	1,672
法人税等合計	2,109	3,082
当期純利益	4,888	5,857

【売上原価明細書】
 賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金		-	-	229	2.0
建物買入代金		-	-	150	1.3
人件費		666	6.5	698	6.2
公租公課		1,729	16.9	1,848	16.4
諸経費		7,854	76.6	8,361	74.1
計		10,250	100.0	11,288	100.0

不動産ソリューション事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		3,518	48.8	9,957	79.0
建物買入代金・建築費等		3,294	45.6	1,952	15.5
諸経費等		405	5.6	690	5.5
計		7,218	100.0	12,601	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018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
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
					固定資産圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	21,492	19,720	19,720	1,453	2,028	10,115	12,077	25,675	417	66,471
当期変動額										
剰余金の配当							1,196	1,196		1,196
固定資産圧縮積立金の積立					-		-	-		-
固定資産圧縮積立金の取崩					45		45	-		-
当期純利益							4,888	4,888		4,888
自己株式の取得									8	8
自己株式の処分							-	-	-	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	45	-	3,737	3,692	8	3,683
当期末残高	21,492	19,720	19,720	1,453	1,983	10,115	15,815	29,367	426	70,154

	評価・換算差額等			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	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	9,594	16,995	26,590	93,061
当期変動額				
剰余金の配当				1,196
固定資産圧縮積立金の積立				-
固定資産圧縮積立金の取崩				-
当期純利益				4,888
自己株式の取得				8
自己株式の処分				-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	3,238	-	3,238	3,238
当期変動額合計	3,238	-	3,238	6,921
当期末残高	12,833	16,995	29,829	99,983

当事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
					固定資産圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	21,492	19,720	19,720	1,453	1,983	10,115	15,815	29,367	426	70,154
当期変動額										
剰余金の配当							1,571	1,571		1,571
固定資産圧縮積立金の積立					295		295	-		-
固定資産圧縮積立金の取崩					45		45	-		-
当期純利益							5,857	5,857		5,857
自己株式の取得									2,604	2,604
自己株式の処分							0	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	-	-	-	-	249	-	4,036	4,286	2,604	1,682
当期末残高	21,492	19,720	19,720	1,453	2,232	10,115	19,852	33,653	3,030	71,836

	評価・換算差額等			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	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	12,833	16,995	29,829	99,983
当期変動額				
剰余金の配当				1,571
固定資産圧縮積立金の積立				-
固定資産圧縮積立金の取崩				-
当期純利益				5,857
自己株式の取得				2,604
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）	2,121	-	2,121	2,121
当期変動額合計	2,121	-	2,121	3,803
当期末残高	14,954	16,995	31,950	103,786

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

a 時価のあるもの

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

b 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

2 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	8～50年
機械及び装置、車両運搬具	6～10年
工具、器具及び備品	5～15年

無形固定資産

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 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

4 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

役員賞与引当金

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

賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金

従業員及び年金受給者の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。

- 5 ヘッジ会計の方法
- ヘッジ会計の方法
 - 金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。
 - ヘッジ手段とヘッジ対象
 - ヘッジ手段...金利スワップ
 - ヘッジ対象...借入金の利息
 - ヘッジ方針
 - 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
 - ヘッジ有効性評価の方法
 - 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので、決算日における有効性の評価を省略しております。
- 6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項
- 消費税等の会計処理
 - 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」2,513百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」5,995百万円と相殺して、「固定負債」の「繰延税金負債」3,482百万円として表示しており、変更前と比べて総資産が2,513百万円減少しております。

(貸借対照表関係)

1 保証債務

次のとおり金融機関からの借入に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	312百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 274百万円

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
金銭債権	33百万円	2,833百万円
金銭債務	2,218	2,820

3 投資有価証券には、以下の資産が含まれております。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
平和不動産リート投資法人の投資口	13,910百万円 (135,845口)	17,537百万円 (135,845口)

4 国庫補助金等による圧縮記帳額

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

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
建物	232百万円	288百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業取引による取引高	1,404百万円	1,349百万円
営業取引以外による取引高	556	728

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
減価償却費	53百万円	48百万円
事業税	309	300
役員報酬	234	249
給料及び手当	474	499
賞与引当金繰入額	62	69
役員賞与引当金繰入額	40	50
支払手数料	328	533
販売費に属する費用のおおよその割合	5%	2%
一般管理費に属する費用のおおよその割合	95	98

(表示方法の変更)

前事業年度において、主要な費目として表示しておりました「販売費」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より注記を省略しております。

なお、前事業年度の「販売費」は80百万円であります。

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物他	-	269百万円
土地	-	1,585
計	-	1,315

建物他と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物他部分については売却損、土地部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。

4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物	10百万円	1百万円
その他	1	0
計	11	2

5 (仮称)日本橋兜町7地区開発計画に関連する解体費用及びその他の費用です。

なお、本計画の建物名称は「K A B U T O O N E」に決定しております。

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額9,932百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は9,932百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年 3月31日)	当事業年度 (2019年 3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	37百万円	41百万円
未払事業税	61	42
棚卸資産等評価損	109	208
建替関連損失	32	531
減損損失	3,227	1,577
退職給付引当金	27	30
資産除去債務	234	205
その他	146	157
繰延税金資産小計	3,876	2,794
評価性引当額	633	1,150
繰延税金資産合計	3,242	1,643
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金	875	985
その他有価証券評価差額金	5,663	6,600
資産除去債務に対応する除去費用	185	135
その他	-	14
繰延税金負債合計	6,725	7,735
繰延税金資産(負債)の純額	3,482	6,091

(表示方法の変更)

前事業年度において繰延税金資産の「その他」に含めて表示していた「建替関連損失」は、重要性が増加したため、当事業年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度について表示の組替えを行っております。

この結果、前事業年度において、繰延税金資産の「その他」に表示していた179百万円は、「建替関連損失」32百万円及び「その他」146百万円として、組替えております。

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

	前事業年度 (2018年 3月31日)	当事業年度 (2019年 3月31日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.5
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		2.8
評価性引当額の増減		5.8
過年度法人税等		0.5
その他		0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率		34.5

(重要な後発事象)

(取締役等に対する業績連動型株式報酬制度の導入)

当社は、2019年4月25日開催の取締役会において、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(国内非居住者を除く。)を対象とした新たな業績連動型株式報酬制度を導入することを決議し、本制度に関する議案について2019年6月26日開催の当社第99回定時株主総会において承認可決されました。

なお、詳細は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 (重要な後発事象)」をご参照ください。

(自己株式の取得及び消却)

当社は、2019年4月25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するとともに、同法第178条の規定に基づき自己株式の消却を行うことについて決議し、自己株式の消却を実施いたしました。

なお、詳細は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 (重要な後発事象)」をご参照ください。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	72,539	7,686	3,490 (60)	4,353	72,382	74,416
	構築物	217	5	11	37	173	1,298
	機械及び装置	400	29	9 (3)	93	326	1,703
	車両運搬具	0	-	-	-	0	3
	工具、器具及び備品	211	43	16 (16)	61	177	1,184
	土地	124,674 [24,658]	14,296	8,649 (9)	-	130,321 [24,658]	-
	建設仮勘定	142	268	5	-	405	-
	計	198,186	22,329	12,183 (88)	4,545	203,787	78,605
無形固定資産	借地権	23,254	4,277	4,975	-	22,556	-
	商標権	0	-	-	0	-	-
	ソフトウェア	76	26	-	18	84	-
	電話加入権	9	-	-	-	9	-
	施設利用権	3	-	2	0	0	-
	計	23,344	4,304	4,977	19	22,651	-

(注) 1 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物

ホテルエミシア札幌取得 4,355百万円

土地

三田平和ビル底地取得(借地権振替含む) 8,008百万円

借地権

栄サンシティービル取得 3,572百万円

2 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物

東大阪花園ショッピングセンター売却 1,938百万円

土地

東大阪花園ショッピングセンター売却 5,299百万円

借地権

三田平和ビル底地取得(土地振替) 4,969百万円

3 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

4 「当期首残高」及び「当期末残高」欄の[]内は内書きで、土地の再評価に関する法律(平成10年法律第34号)により行った土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	8	7	8	7
役員賞与引当金	40	50	40	50
賞与引当金	122	134	122	134

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月26日
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	(特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 (特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 - 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告が出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.heiwa-net.co.jp/
株主に対する特典	毎年3月31日現在、当社株式を100株(1単元)以上所有されている株主様に、オリジナルQUOカード1,000円分を贈呈。 また、長期保有(300株(3単元)以上を連続3年以上保有)に該当する株主様には、オリジナルQUOカード3,000円分を贈呈。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第98期）（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）2018年6月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2018年6月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第99期第1四半期）（自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）2018年8月9日関東財務局長に提出

（第99期第2四半期）（自 2018年7月1日 至 2018年9月30日）2018年11月13日関東財務局長に提出

（第99期第3四半期）（自 2018年10月1日 至 2018年12月31日）2019年2月12日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2018年6月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書

2019年5月20日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書

(5) 発行登録書

2019年2月20日関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書

2019年5月20日関東財務局長に提出

(7) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2018年6月1日 至 2018年6月30日）2018年7月6日関東財務局長に提出

報告期間（自 2018年7月1日 至 2018年7月31日）2018年8月9日関東財務局長に提出

報告期間（自 2018年8月1日 至 2018年8月31日）2018年9月11日関東財務局長に提出

報告期間（自 2018年9月1日 至 2018年9月30日）2018年10月5日関東財務局長に提出

報告期間（自 2018年10月1日 至 2018年10月31日）2018年11月13日関東財務局長に提出

報告期間（自 2019年4月1日 至 2019年4月30日）2019年5月8日関東財務局長に提出

報告期間（自 2019年5月1日 至 2019年5月31日）2019年6月12日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年6月27日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小林 弥 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 安達 則嗣 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の2019年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、平和不動産株式会社の2019年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、平和不動産株式会社が2019年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

2019年6月27日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 小林 弥 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 安達 則嗣 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第99期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社の2019年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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