

## 【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】	2026年6月24日
【事業年度】	第106期（自 2025年4月1日 至 2026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】	代表執行役社長 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】	総務部長 富安 祐司
【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】	総務部長 富安 祐司
【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3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 （札幌市中央区南1条東1丁目3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1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102期	第103期	第104期	第105期	第106期
決算年月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月
売上高 (百万円)	57,818	44,522	44,433	42,075	50,855
経常利益 (百万円)	11,572	9,647	11,463	11,651	12,980
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	8,705	9,137	8,450	9,565	11,032
包括利益 (百万円)	6,635	6,512	10,340	7,405	16,551
純資産額 (百万円)	119,278	119,324	125,645	117,999	126,763
総資産額 (百万円)	376,210	398,333	405,979	419,541	451,838
1株当たり純資産額 (円)	1,634.87	1,667.17	1,755.33	1,767.08	1,918.61
1株当たり当期純利益 (円)	118.37	127.14	118.06	141.55	165.63
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.7	30.0	30.9	28.1	28.1
自己資本利益率 (%)	7.3	7.7	6.9	7.9	9.0
株価収益率 (倍)	16.71	14.89	17.28	16.60	14.57
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	34,189	23,952	19,584	16,048	14,852
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	20,705	40,250	19,356	24,839	26,470
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	15,490	13,994	280	7,716	10,802
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	28,111	25,807	26,316	25,241	24,425
従業員数 (名)	240	253	255	259	265

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり純資産額は期末発行済株式数により、1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算定しております。なお、期末発行済株式数及び期中平均発行済株式数は、自己株式を控除しております。

3. 第100期より「役員向け株式給付信託」、第102期より「従業員向け株式給付信託」を導入しております。同制度に係る信託が保有する当社株式は、連結財務諸表において自己株式として計上しており、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定する際に当該株式の数を自己株式の数に含めております。

4. 当社は、2025年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第102期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

## ( 2 ) 提出会社の経営指標等

回次	第102期	第103期	第104期	第105期	第106期
決算年月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月	2026年 3 月
売上高 (百万円)	52,823	39,348	38,891	35,273	43,046
経常利益 (百万円)	10,893	9,240	11,052	10,699	12,055
当期純利益 (百万円)	8,529	8,959	8,534	9,249	10,638
資本金 (百万円)	21,492	21,492	21,492	21,492	21,492
発行済株式総数 (株)	38,859,996	38,859,996	38,859,996	38,859,996	71,019,992
純資産額 (百万円)	113,574	113,447	119,815	111,846	120,243
総資産額 (百万円)	365,838	387,230	394,203	407,694	435,862
1株当たり純資産額 (円)	1,556.69	1,585.05	1,673.88	1,674.94	1,819.93
1株当たり配当額 (円)	95.00	104.00	166.00	172.00	98.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(41.00)	(50.00)	(58.00)	(63.00)	(36.00)
1株当たり当期純利益 (円)	115.98	124.66	119.23	136.88	159.71
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	29.3	30.4	27.4	27.6
自己資本利益率 (%)	7.5	7.9	7.3	8.0	9.2
株価収益率 (倍)	17.05	15.18	17.11	17.17	15.11
配当性向 (%)	41.0	41.7	69.6	62.8	61.4
従業員数 (名)	91	96	98	103	107
株主総利回り (%)	114.5	113.7	120.8	153.6	162.0
(比較指標：配当込み東証業種別株 価指数(不動産業)) (%)	(96.6)	(97.4)	(143.8)	(144.2)	(221.1)
最高株価 (円)	4,400	4,265	4,270	4,935	2,548
最低株価 (円)	3,300	3,450	3,570	3,485	2,161

- (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. 株主総利回り及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。
3. 最高株価及び最低株価は2022年4月4日より東京証券取引所(プライム市場)におけるものであり、それ以前については東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。なお、当社は、2025年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、第106期の株価については、株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しております。
4. 1株当たり純資産額は期末発行済株式数により、1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算定しております。なお、期末発行済株式数及び期中平均発行済株式数は、自己株式を控除しております。
5. 第100期より「役員向け株式給付信託」、第102期より「従業員向け株式給付信託」を導入しております。同制度に係る信託が保有する当社株式は、財務諸表において自己株式として計上しており、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定する際に当該株式の数を自己株式の数に含めております。
6. 当社は、2025年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第102期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び株主総利回りを算定しております。なお、第105期以前の1株当たり配当額については、当該株式分割前の実際の配当額を記載しております。

## 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（現平和不動産プロパティマネジメント株式会社）設立
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
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3月	丸善名古屋本店ビル竣工
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
2021年8月	KABUTO ONE開業
2022年4月	東京証券取引所、名古屋証券取引所の市場区分見直しに伴い、東京証券取引所プライム市場、名古屋証券取引所プレミアム市場へ移行
2024年3月	平和不動産グループパーパス制定及び平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」策定
2025年10月	キャプション by Hyatt 兜町 東京開業

### 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7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) ビルディング事業

当社、株式会社東京証券会館、東京日比谷ホテル株式会社及び東京日本橋兜町ホテル株式会社は、証券取引所、オフィス、商業施設及び住宅等の開発、賃貸、管理ならびに売却等を行っております。

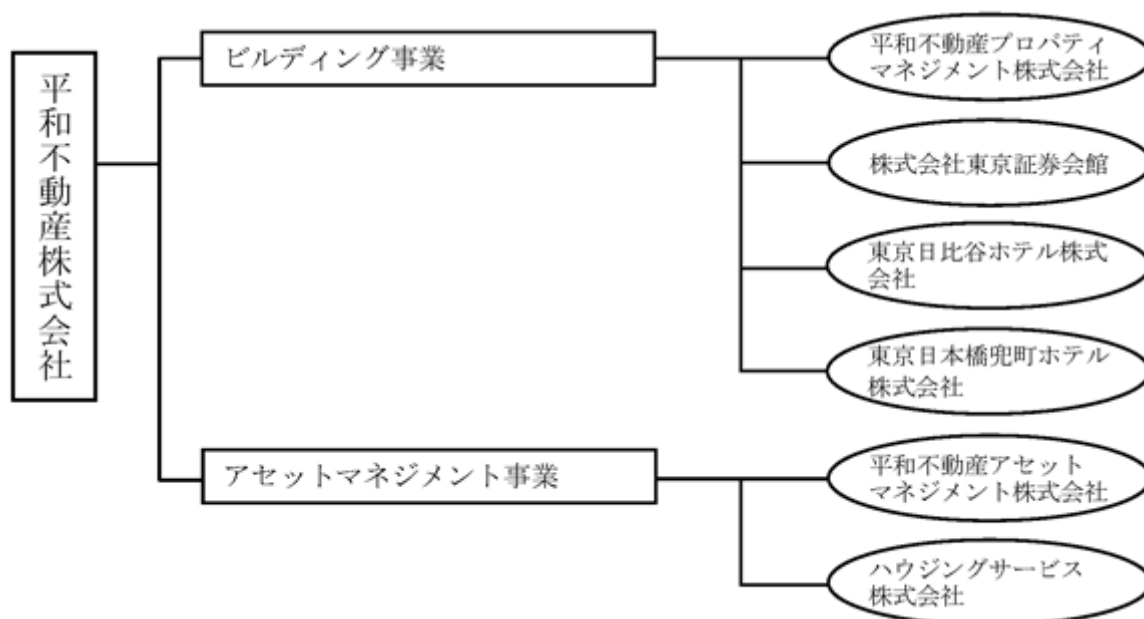
平和不動産プロパティマネジメント株式会社は、プロパティマネジメント等を行っております。

#### (2) アセットマネジメント事業

当社及び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等を行っております。

ハウジングサービス株式会社は、不動産の仲介等を行っております。

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)  平和不動産プロパティ マネジメント株式会社	東京都中央区	134	ビルディング事業	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	アセットマネジメント事業	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	アセットマネジメント事業	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	ビルディング事業	100.0	当社に店舗を賃貸 役員の兼任あり
東京日比谷ホテル株式 会社	東京都千代田区	10	ビルディング事業	100.0	当社からホテルを 賃借
東京日本橋兜町ホテル 株式会社	東京都中央区	10	ビルディング事業	100.0	当社からホテルを 賃借
その他1社					
(その他の関係会社)  大成建設株式会社 (注)2	東京都新宿区	122,742	建設事業等	被所有 20.31	当社と資本業務提携 契約を締結しており ます。

(注)1. 連結子会社における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。

2. 有価証券報告書を提出しております。

## 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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下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。

#### 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等

今後のわが国経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな景気の回復を支えることが期待されるものの、中東情勢の影響及び金融資本市場の変動の影響、米国の通商政策をめぐる動向等を注視する必要がある状況です。

また、当社グループの経営環境においては、働き方の多様化・質的变化、インバウンド需要拡大、人口減少・少子高齢化、都市・地域間競争の激化など、都市環境とライフスタイルの変化が進み、さらに資本効率向上への期待の高まり、サステナビリティ経営の高度化、デジタル技術の進展、自然災害の脅威増大などにより、当社グループを取り巻く環境が目まぐるしく変化している状況です。

こうした経営環境を踏まえ、当社グループでは平和不動産グループパーパス「人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす」を掲げ、平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」に沿い、中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」を推進しております。これらの計画に沿い、再開発事業の拡大、利益成長と資本効率向上の両立、社会価値の向上、経営基盤の強化等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいります。

なお、当社は平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」の実現に向け、大成建設株式会社との間で資本業務提携契約を締結するとともに、大成建設株式会社、三菱地所株式会社および当社の3社間で資本業務提携に係る協定関係を構築しております。大成建設株式会社との資本業務提携においては、中長期的な協働関係を構築のうえ、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、再開発事業等の拡大及びスピーディな推進、新規不動産（アセットクラス）投資事業等の新規事業分野における業務提携、サステナビリティ・DX分野に係る事業分野における業務提携の推進等により、相互に企業価値の向上を図ってまいります。

#### 中期経営計画策定の背景および位置づけ

中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」（2024年度～2026年度）では、長期ビジョン「WAY 2040」のスローガンである「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ」のファーストステージとして、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトおよび長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出に挑戦することにより、「非連続な成長へのスタートダッシュ」の期間と位置付けます。

#### 長期ビジョン実現に向けた中期経営計画における重点戦略

##### (1)再開発事業の拡大 ～人々を惹きつける場づくりの全国展開～

###### 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

東京初進出の「キャプション by Hyatt 兜町 東京」のオープンによる新たな機能の導入によって街の様々な機能の相乗効果を創出いたします。また、FinGATEの拡張、平日・休日ともに賑わいをもたらす個性的な商業店舗の誘致・運営およびサステナブル先進タウン化等により、人々を惹きつける場づくりを多彩に展開し、日本橋兜町・茅場町ブランドを確立いたします。

###### 当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトの推進

当社史上最大規模の再開発プロジェクトとなるSAPPORO ONE（大通西4南地区第一種市街地再開発事業・2029年竣工予定）および札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業（2028年竣工予定）を着実に推進し、札幌においても人々を惹きつける場づくりを展開することにより、札幌の都市競争力の強化に貢献いたします。

###### 全国における再開発プロジェクトの展開

“Bazukuri Company”としてのプレゼンスを高めるため、全国主要都市における当社保有アセットを中心とした再開発プロジェクトの事業化を推進します。

##### (2)利益成長と資本効率向上の両立 ～賃貸事業+資本回転型ビジネスの拡大と新規事業分野への進出～

###### ビルディング事業における付加価値創出ビジネスモデルの展開

ポートフォリオの入替えを通じて、物件売却益を獲得するとともに、付加価値創出のビジネスモデルをサステナブルに展開します。

###### アセットマネジメント事業の収益拡大

平和不動産リート投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィーの拡大を図るとともに仲介ビジネスの安定的な成長等により、資本効率の高いグループ収益の拡大を図ります。

###### 長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出

長期ビジョンのスローガンとして掲げる「非連続な成長」を遂げるためにホテル事業の強化およびM&Aの活用等による新規事業分野への進出を模索します。

##### (3)社会価値の向上 ～サステナビリティ施策の推進～

###### サステナビリティ経営の実践

“Bazukuri Company”としての活動により、GHG排出量ネットゼロをはじめとした環境・社会課題の解決に取り組む、各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションにより、サステナブルな社会の実現に貢献します。

サステナブルな街づくりの推進

環境配慮、防災力向上等の社会課題解決に対応したビル開発、建物運営および設備投資を実施し、GHG排出量の削減等に取り組むことにより、資産ポートフォリオの競争力を向上させます。

(4)経営基盤の強化 ～成長加速に向けた人的資本の最大化～

株主資本コストおよび株価を意識した経営の実践

2025年度から2026年度のROE目標として、株主資本コストを上回る8%以上を設定します。2024年度から2026年度の株主還元においては、株主資本コストおよび資本効率等を意識し、連結配当性向50%とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施します。

人的資本の最大化

長期ビジョンにおいて非連続な成長を遂げるため、キャリア開発およびDX人材の育成等によるパーパスの実現を担う人づくり、多様性を推進し活かす組織づくりおよび健康経営をはじめとした働きやすく生き活きとした職場づくりに取り組み、人的資本経営を推進します。

コーポレート・ガバナンスの更なる強化

取締役会の機能強化、政策保有株式の縮減等により、コーポレート・ガバナンスの更なる強化を図ります。

計数計画

財務・非財務KPI

財務 KPI	利益目標	EPS	160円以上 ( 3 ) (2026年度) <2026年度業績予想> 174円 ( 3 ) (2026年度)
		連結営業利益	150億円以上 ( 1 ) (2026年度) <2026年度業績予想> 158億円 ( 1 ) (2026年度)
	資本効率	ROE	8%以上 (2025年度～2026年度)
	株主還元	連結配当性向	連結配当性向50%程度(2024年度～2026年度)とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施 <1株当たり年間配当金の実績・見通し> ( 3 ) 2024年度実績 86円 (普通配当71円、特別配当15円) 2025年度実績 98円 (普通配当83円、特別配当15円) 2026年度見通し103円 (普通配当88円、特別配当15円)

非財務 KPI	環境	GHG排出量	2025年度までに2018年度比80%削減（Scope1+2） 2050年度までにネットゼロ達成（Scope1+2+3）
		水使用量	各用途において前年度より低減（原単位目標）
		廃棄物排出量	各用途において前年度より低減（原単位目標）
	社会	新卒女性採用比率：30%以上（5年平均採用数） 女性管理職比率：2030年度までに20%以上 キャリア採用者管理職比率：2030年度までに40%以上 健康診断実施率：毎年100% がん検診（2年毎）実施率：35歳以上100% ストレスチェック受検率：毎年100% 有給休暇取得率：毎年70%以上 男性育児休暇取得率：2030年度までに100% 救命講習資格保有者：全役職員	
	ガバナンス	連結純資産に対する政策保有株式残高比率：2026年度までに10%以下 <見通し> 2024年12月末時点の政策保有株式約175億円の残高を半分以下とする政策保有株式の縮減を加速する取り組みを進めていく。	

- 1 連結営業利益内訳
  - < 中期経営計画 >
  - ・ビルディング事業：148億円
  - ・アセットマネジメント事業：27億円
  - ・全社・消去：25億円
  - < 2026年度業績予想 >
  - ・ビルディング事業：153億円
  - ・アセットマネジメント事業：29億円
  - ・全社・消去：24億円
- 2 参考指標（財務健全性）：ネットD/Eレシオ2.0倍程度
- 3 当社は、2025年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っているため、当該株式分割を考慮した数値を記載しております。

上記に記載した各KPIは、いずれも現時点における目標値又は計画値であって、その実現を保証するものではなく、実績値はこれらと大きく乖離する可能性があります。また、これらのKPIについては経営環境の変化等に伴い、随時見直されることがあります。これらのKPIの達成を困難にする可能性がある主要なリスク要因については、後記「3 事業等のリスク」をご参照ください。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

文中の将来に関する事項は、当社グループが有価証券報告書提出日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の結果とは様々な要因により大きく異なる可能性があります。

当社は、サステナビリティビジョン「“Bazukuri Company”としての活動により、環境・社会課題の解決に取り組み、各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて満足度を高めることで、サステナブルな社会の実現に貢献します。」に基づき、利益成長と社会課題解決を高次元で両立させることを目指しています。

### (1) ガバナンス

当社は、サステナビリティ経営の実践に向けた、サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を代表執行役社長、委員を執行役、執行役員及び各部署の所属長として構成する「サステナビリティ委員会」を設置しています。「サステナビリティ委員会」を中心に、気候変動などの環境に対する取り組みを含め、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングし、重要な内容については取締役会への報告等を行うことにより、サステナビリティ経営の実効性を高めています。サステナビリティ委員会は年2回の開催を原則としていますが、必要に応じ適宜開催いたします。

#### < 気候関連課題に係るガバナンス >

気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進に係る最終決定権限者である代表執行役社長とし、気候関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ推進に係る執行責任者である経営企画部サステナビリティ推進室担当役員としています。

気候関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ委員会において、気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取り組みの進捗状況、指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項を、気候関連課題に係る最高責任者に対して定期的に報告しています。そして、サステナビリティ委員会の出席者により、各議題について審議・検討した上で、気候関連課題に係る最高責任者により意思決定を行います。

詳細は、当社ウェブサイトの「TCFD提言に基づく情報開示」をご参照ください。なお、当社ウェブサイトの情報は、今後更新される可能性があります。

[https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate\\_change.html](https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html)

### (2) 戦略

当社グループでは、サステナビリティビジョンに基づき、当社が目指す社会価値及びマテリアリティ（重要課題）について、当社の経営計画、GRIガイドライン、ISO26000、SDGsなどを参考に社会課題を洗い出し、当社としての重要度及びステークホルダーにとっての重要度という2軸で検討し、次のとおり特定しております。

当社が目指す社会価値		マテリアリティ	SDGs
ダイバーシティとイノベーションによる、人々を惹きつける場づくり	街がさまざまな人の集う、活動する場となり、投資・証券・金融が発展し、文化・芸術等も育ち、にぎわいが創出される場を提供します。	産業振興および地域活性化	8
		ソーシャルニーズへの対応	2, 3, 5, 10
災害に強い、レジリエント（強靱）な街づくり	防災性能の高い建物・設備と、住む人・働く人たちによる日々のコミュニティ活動により、街が安全に機能し続ける場を提供します。	自然災害リスクへの対応	11
地球環境に優しい、脱炭素の街づくり	省エネルギー化、再生可能エネルギー活用、サプライチェーンとの協働等により、会社としてGHG排出量のネットゼロを目指し、脱炭素社会の実現に貢献します。	気候変動への対策	7, 12, 13, 15
場づくりを支えるコーポレート・ガバナンス	コーポレート・ガバナンスの強化を継続し、また、当社の全役員・全従業員が環境課題・社会課題に対して積極的に取り組みます。	コーポレート・ガバナンスの強化	16

#### < 気候関連課題に係る戦略 >

気候変動の進行に伴い想定される不確実性を当社のビジネス戦略に考慮するため、リスク・機会の識別を1.5上昇シナリオ下と4 上昇シナリオ下に分けて行いました。シナリオ分析の詳細は以下のとおりです。

分類	当社への関連内容	当社への財務的な影響	発生時期	財務影響度				
				2030年		2050年		
				1.5	4	1.5	4	
移行リスク	政策と法	炭素税の導入等によるGHG排出に対する課税の強化や物件に対する省エネ基準の強化	・物件のGHG排出量に対する税・罰金等の負担が増加 ・炭素集約度の高い部材に対する課税が発生 ・対応のための改修費用の負担が増加	中期		-		-
	技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	・保有物件の設備の新技術導入の費用が増加	中期		-		-
	市場	脱炭素のニーズ増加を背景とした関連サプライヤーによるサービス価格の上昇	・ZEB/ZEHをはじめ脱炭素対応の物件開発や建築コストの増加	中期		-		-
	評判	テナント・入居者の需要変化（より気候変動への対応が進んだ物件を選択する、または対応していない物件を避ける）	・脱炭素対応が遅れる場合、新規テナント・入居者獲得が難化、リテンションが低下することによる賃料収入の減少	短期		-		-
物理的リスク	急性	台風による風害等、集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水により物件が損害を被る	・修繕費の増加、稼働率の低下など	中期				
	慢性	猛暑日や極寒日などの増加により空調需要が増加	・空調の運転・メンテナンス・修繕更新費用の増加	中期				
機会	資源の効率	高効率設備等の導入による省エネ化	・省エネ性能の向上による修繕・運用コストの削減	短期				
	製品・サービス	環境性能および災害対応力の高い設備・サービスの提供によるテナント・入居者・利用者への訴求	・環境・BCP対応強化に伴う他物件との差別化によるテナント獲得機会および賃貸収入の増加	中期				
	市場	新規投資家層の開拓、銀行の融資判断の変化	・グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	短期		-		-

時間軸の凡例：「短期」3年以内、「中期」4～10年以内、「長期」10年以上

財務影響度の凡例：「 / 」10～20億円、「 / 」：0～10億円、「 - 」財務影響なし

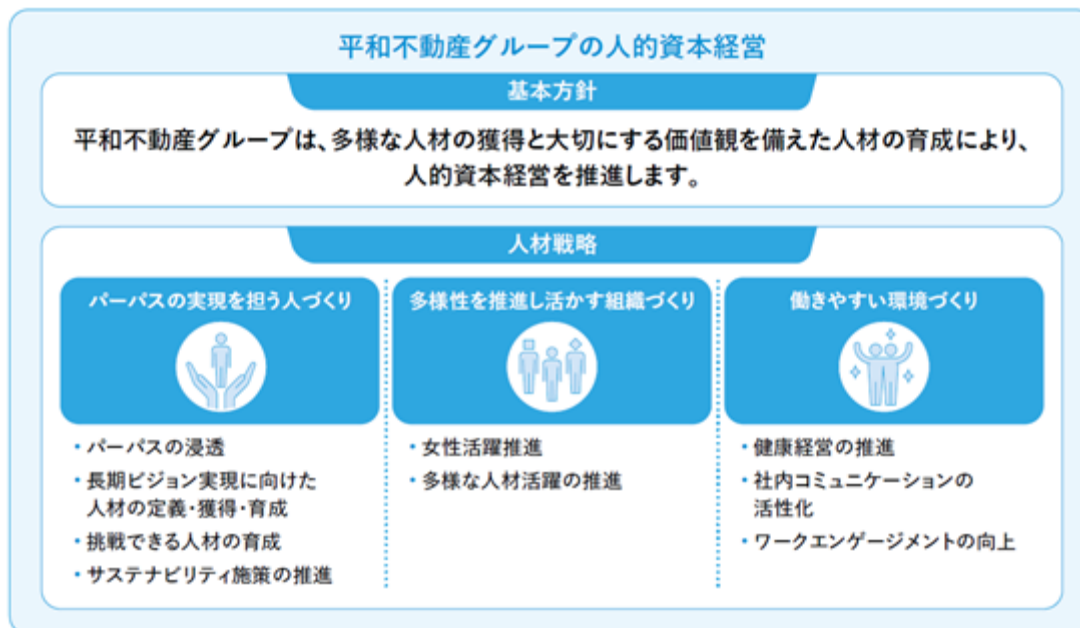
上記のシナリオ分析結果を踏まえ、当社では再生可能エネルギーの活用、BCP対策、サステナブルファイナンスの活用、環境認証の取得、ステークホルダーとの協働等の取り組みを推進し、事業のレジリエンスを高めてまいります。

詳細は、当社ウェブサイトの「TCFD提言に基づく情報開示」をご参照ください。なお、当社ウェブサイトの情報は、今後更新される可能性があります。

[https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate\\_change.html](https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html)

<人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針>

当社は長期ビジョン「WAY 2040」において非連続な成長を遂げるため、人的資本経営の基本方針「平和不動産グループは、多様な人材の獲得と大切にする価値観を備えた人材の育成により、人的資本経営を推進します。」を制定し、キャリア開発およびDX人材の育成等によるパーパスの実現を担う人づくり、多様性を推進し活かす組織づくりおよび健康経営をはじめとした働きやすい環境づくりに取り組み、人的資本経営を推進いたします。



(3) リスク管理

当社は、サステナビリティに関するリスクと機会に対応するため、当社グループに係るリスク全般の把握及びリスク顕在時の対応を適切に行うことを目的としたリスク管理委員会において、気候変動リスクを含むESG関連リスクを対象リスクとして定め、リスクの軽減と機会の実現に取り組んでいます。

なお、当社が認識している主要なリスク等については、後記「3 事業等のリスク」をご参照ください。

<気候関連課題に係るリスク管理>

気候変動対応に係る執行責任者は、年に1度、必要と思われる各部署からの担当者をワーキンググループとして招集し、当社に係る気候関連のリスクの識別及び評価を行います。なお、当該分析における気候関連リスクは以下の枠組みに基づきます。

- 「移行リスク」 : 社会経済が低炭素・脱炭素に移行することにより生じる事業上の影響
- (ア)政策・法規制のリスク : 政策的に脱炭素を推進することによる規制強化等のリスク
- (イ)技術リスク : 低炭素・脱炭素に関する新技術開発、その主流化によるリスク
- (ウ)市場のリスク : エネルギー価格の変動、サービス需要の変化など市場に係るリスク
- (エ)評判上のリスク : 顧客、一般市民、従業員、投資家などステークホルダーからの評判のネガティブ変化によるリスク
- 「物理的リスク」 : 気候変動が進行し、従来の気候パターン、気候現象から変化することによって生じる事業上の影響
- (オ)急性の物理的リスク : 台風や洪水など、事象に起因するリスク
- (カ)慢性の物理的リスク : 長期的高温や低温など、気候パターンの長期的なシフトに起因するリスク

また、リスク洗い出しの過程において、当社の事業上の機会となりうるテーマ、要素が識別された場合は、リスクとは別に気候関連の機会として記録し、その実現性等について検討します。気候変動対応に係る執行責任者は、定期的にサステナビリティ委員会に対して、ワーキンググループによるリスク洗い出し及び機会の検討に関する進捗および結果を報告します。

詳細は、当社ウェブサイトの「TCFD提言に基づく情報開示」をご参照ください。なお、当社ウェブサイトの情報は、今後更新される可能性があります。

[https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate\\_change.html](https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html)

(4) 指標及び目標

当社では、サステナビリティビジョン「“Bazukuri Company”としての活動により、環境・社会課題の解決に取り組む、各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて満足度を高めることで、サステナブルな社会の実現に貢献します。」及び当社が目指す社会価値、マテリアリティに沿い、指標及び目標として以下のようなKPIを定めています。

	重要課題（マテリアリティ）	取り組み	KPI
E：環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>気候変動への対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GHG排出量・水使用量・廃棄物排出量削減</li> <li>環境に配慮したビル開発・運営</li> <li>再生可能エネルギーの活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GHG排出量：2025年度までに2018年度比80%削減（Scope1+2） 2050年度までにネットゼロ達成（Scope1+2+3）</li> <li>水使用量：各用途において前年度より低減</li> <li>廃棄物排出量：各用途において前年度より低減</li> </ul>
S：社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興および地域活性化</li> <li>ソーシャルニーズへの対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興および地域活性化への貢献</li> <li>人材の多様化</li> <li>健康経営の推進</li> <li>ワークライフバランス ・オフィス環境の改善 ・業務効率化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新卒女性採用比率：30%以上（5年平均採用数）</li> <li>女性管理職比率：2030年度までに20%以上</li> <li>キャリア採用者管理職比率：2030年度までに40%以上</li> <li>健康診断実施率：毎年100%</li> <li>がん検診（2年毎）実施率：35歳以上100%</li> <li>ストレスチェック受検率：毎年100%</li> <li>有給休暇取得率：70%以上</li> <li>男性育児休暇取得率：2030年度までに100%</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害リスクへの対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街区のBCPの観点から防災および災害発生時の対策を強化</li> <li>地域コミュニティの形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>救命講習資格保有者：全役職員</li> </ul>
G：ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>コーポレート・ガバナンスの強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>株主価値共有のための役員報酬体系</li> <li>政信保有株式の縮減</li> <li>コンプライアンスの向上</li> <li>サステナブルな取り組みを促進するためのガバナンス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>連結純資産に対する政信保有株式残高比率：2026年度までに10%以下 &lt;見直し&gt; 2024年12月末時点の政信保有株式約175億円の残高を半分以上とする政信保有株式の縮減を加速する取り組みを進めていく。</li> </ul>

<気候関連課題に係る指標及び目標>

気候関連リスクの軽減または機会の実現を目的に、KPIを定め、目標設定及びそのモニタリングに取り組んでいます。KPIとして定めているGHG排出量に関する目標のうち、中期目標、実績推移は以下のとおりです。

詳細は、当社ウェブサイトの「TCFD提言に基づく情報開示」をご参照ください。なお、当社ウェブサイトの情報は、今後更新される可能性があります。

[https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate\\_change.html](https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html)

目標	実績（t-CO2）			
	2018年度	2022年度	2023年度	2024年度
GHG排出量（Scope1+2）： 2025年度までに80%削減 （2018年度比総量目標）	30,230	15,095	14,428	9,389

2021年度以前は、当社グループが保有する不動産ポートフォリオ（共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件及び棚卸資産は除く）を対象範囲としています。2022年度以降は、当社グループが保有する不動産ポートフォリオ（棚卸資産は除く）を対象範囲としています。

温室効果ガス（GHG）排出量 = Scope1+2

Scope1：事業者が所有又は管理する排出源から発生する温室効果ガスの直接排出

Scope2：電気、蒸気、熱の使用に伴う温室効果ガスの間接排出

2022年度、2023年度、2024年度データは第三者保証を受けています。

2025年度データにつきましては、現在集計中です。

<人材の多様性の確保の自主的かつ測定可能な目標、その状況>

当社は2024年3月29日に制定した上記「(2)戦略<人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針>」記載の人的資本経営基本方針のもと、長期ビジョン実現のために数値目標を設定し、組織力の強化、社内の人材育成・外部からの人材獲得を進めながら人的資本の最大化を図ってまいります。

施策、数値目標および実績

戦略	施策	KPI	目標	実績 (2025年度)
パーパスの実現を担う人づくり	パーパスの浸透	定期的な研修会・情報発信	2回以上/年	6回
	挑戦できる人材の育成	グループ内外との人材交流の促進	5%以上/年	12.9%
		ITパスポート取得率	2030年度までに100%	6.6%
		資格・リスティング支援投資額	1人当たり5万円以上/年	6.8万円
		外部知見の獲得	2回以上/年	11回
	サステナビリティ施策の推進	サステナブル関連への取組件数	5件以上/年	13件
多様性を推進し活かす組織づくり	女性活躍推進	新卒女性採用比率	30%以上(5年平均採用数)	47.1%
		女性管理職比率	2030年度までに20%以上	16.7%
	多様な人材活躍の推進	キャリア採用者管理職比率	2030年度までに40%以上	47.9%
		DE&I理解度(エラーニング受講率)	100%	100.0%
働きやすい環境づくり	健康経営の推進	健康診断受診率	100%/年	100.0%
		がん検診(2年毎)受診率	35歳以上100%	100.0%
		ストレスチェック受検率	100%/年	100.0%
		有給休暇取得率	70%以上/年	81.1%
		男性育児休暇取得率	2030年度までに100%	50.0%
	社内コミュニケーションの活性化	1on1ミーティング実施率	100%	100.0%
		社内イベントの開催	1件以上/年	5件

なお、上記「(2)戦略<人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針>」及び「(4)指標及び目標<人材の多様性の確保の自主的かつ測定可能な目標、その状況>」については、提出会社においては、関連する指標のデータ管理とともに、具体的な取組みが行われているものの、連結子会社に属する全ての会社では行われてはいないため、連結子会社における記載が困難であります。このため、指標に関する目標及び実績は、提出会社のものを記載しております。

### 3【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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下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。

当社グループでは、事業遂行上のリスクを「リスク管理委員会」にて把握・検討し、対象となるリスク及び管理の所在等を明確にしております。また、リスクを適切に管理・統制すると共に、リスクの顕在化を可能な限り防止し、顕在化した場合はその影響を最小限にとどめるため、リスクマネジメント体制を整備しております。

#### (1) ビルディング事業について

当社グループは、ビルディング事業において証券取引所、オフィス、商業施設及び住宅等の開発・賃貸・管理並びに売却等を行っておりますが、このうち企業向けオフィスビルの賃貸がビルディング事業セグメントの営業利益の過半を占めております。

オフィス賃貸事業は、地価の動向等のほかに、経済情勢、需給バランスの悪化など様々な要因によって、新規入居や退去の状況、賃料改定動向等の賃貸市況が変化し、賃貸料の水準や稼働率が影響を受ける可能性があり、これらの結果、賃貸収益が減少し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

当社グループは、景気変動による賃貸料減少の影響を相対的に受けにくいと判断している東京都心3区、地方主要都市を中心にビルディング事業を展開することなどにより、賃貸収益が大きく減少するリスクの低減を図っておりますが、当該地域における賃貸料や稼働率が当社が想定する以上に景気変動、需給バランスの悪化等による影響を受けた場合などには、当社グループの賃貸収益に大きな影響を及ぼす可能性があります。

不動産開発及び売却においては、景気動向や不動産市場における需要の悪化、資材その他の建築費等の上昇等による投資の採算性の低下、今後の金利及び為替の動向、地価の動向、競合の状況、開発用地の仕入れの状況、共同事業者の破綻、開発の遅延、税制の変更等により、想定どおりの収益を獲得できず、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

当社グループは、売却目的不動産等のリスクコントロールに関する取扱いを定めること等により、売却までに景気変動等の影響を受ける可能性の低減を図っておりますが、当社グループが想定しない事情が生じた場合や、想定どおりの時期に売却できない場合等においては、想定した収益を獲得できない可能性があります。また、住宅分譲事業については、現在進行中のプロジェクトはありませんが、今後住宅分譲事業を行う場合には、大型物件の竣工及び引渡し等による業績変動、共同事業者の破綻、供給過剰による販売競争の激化等により、想定どおりの収益を獲得できない可能性があり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

#### (2) 日本橋兜町・茅場町及び札幌再開発等の不動産開発について

当社グループでは日本橋兜町・茅場町及び札幌再開発等の不動産開発を行っておりますが、既存ビルの取壊し等の際には、テナントの立ち退きに関する費用や建物の除却損等により特別損失が発生することがあります。また、現在賃貸収益を得ている既存の賃貸事業資産を再開発する際には、開発期間中は当該資産からの賃貸収益が減少することがあります。さらに、不動産開発に際しては、計画的な事業計画の立案・推進等を行っておりますが、当社が計画時に想定していなかった事情により、地価や資材その他の建築費等の上昇、開発にかかる許認可手続きの遅延、関係者との合意形成期間の長期化、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が生じることにより、想定外の費用発生やプロジェクトの遅延もしくは中止による賃貸収益の減少等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) 賃貸事業資産及び収益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、収益力の強化・安定を目指し、賃貸事業資産及び収益用不動産の取得や建替え、開発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いることから、金融情勢や金利の動向等によっては金融費用が増加し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

当社グループは、有利子負債残高及びネットD/Eレシオを適切な水準に維持し、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、金融情勢や金利の動向等の環境が当社グループの想定と異なる状況となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、過去5連結会計年度における有利子負債残高及びネットD/Eレシオ等は、次のとおりであります。

区 分	第102期 2021年4月1日～ 2022年3月31日	第103期 2022年4月1日～ 2023年3月31日	第104期 2023年4月1日～ 2024年3月31日	第105期 2024年4月1日～ 2025年3月31日	第106期 2025年4月1日～ 2026年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	206,236	226,895	231,323	254,072	272,683
ネット有利子負債 残高(百万円)	178,009	198,987	202,902	228,731	241,567
ネットD/Eレシオ (倍)	1.5	1.7	1.6	1.9	1.9

(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、流動負債 その他(一部)、社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金、長期未払金であります。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) 資産価格の変動について

当社グループが保有する賃貸事業資産については、一部の少額資産を除き外部の不動産鑑定会社による鑑定評価等の価格評価を毎期末に取得しており、資産価格の変動を注視しておりますが、今後の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。

また、当社グループは、投資有価証券を保有しており、政策保有株式については、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います。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、業務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していくこととしておりますが、株式の市場価格が下落するなど、保有する投資有価証券の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

#### (5) 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、将来の課税所得の見積り等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。当社グループの経営計画に基づき将来の課税所得を見積っておりますが、景気変動、不動産市況、金融情勢の変化等により、計画どおりに推移せず、その見積額が減少し繰延税金資産の一部又は全部を回収できないと判断した場合、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。

#### (6) 大成建設株式会社及び三菱地所株式会社との資本業務提携並びに当社、大成建設株式会社及び三菱地所株式会社の3社による資本業務提携に係る協定について

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契約を締結しました。また、2024年6月7日付で、大成建設株式会社との間で資本業務提携契約を締結し、併せて、当社、大成建設株式会社及び三菱地所株式会社は、上記各資本業務提携契約に関し、3社間で資本業務提携に係る協定書を同日付で締結いたしました。現在、同契約及び協定書に基づき、大成建設株式会社及び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、事業シナジーを最大化させるべく当該資本業務提携及び当該協定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、当該資本業務提携及び当該協定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当該資本業務提携及び当該協定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。

#### (7) 自然災害等について

地震その他の自然災害、事故やテロその他の人災により保有資産が劣化または消滅することにより修繕、建替のために多額の支出を余儀なくされたり、賃貸収益が減少し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。当社グループは、保有資産に対する防災機能の強化及びBCP対策の強化等の施策により、自然災害等による影響の低減を図っておりますが、当社グループの想定しない事情が生じた場合には、これらの施策による効果が得られない可能性があります。

( 8 ) 不動産関連法制について

当社グループの各事業には、借地借家法、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与える可能性があります。また、当社グループは、法規制改正情報等の早期入手、弁護士による見解入手、許認可行政機関との円滑なコミュニケーション等を行っておりますが、このような施策にもかかわらず、当社グループの想定と異なる法規制の改正や新規制定が行われる可能性があります。

( 9 ) 従業員による不正リスクについて

当社グループは、内部統制システムの整備・維持を図り各種法令等の遵守に努めております。役職員の意識改革、管理体制の強化・充実等、内部通報制度の充実、不正行為に対する厳格な対応等の再発防止策を徹底しておりますが、これらの施策にも関わらず、従業員による不正行為があった場合、当社グループの社会的信用、業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

( 10 ) サステナビリティに関するリスクについて

当社グループは、当社グループの経営計画なども踏まえつつ社会課題を洗い出し、当社としての重要度及びステークホルダーにとっての重要度という2軸で検討し、当社が目指す社会価値及びマテリアリティ(重要課題)を特定しており、サステナビリティ経営を重要課題の一つとして認識しています。当社グループの事業に影響を及ぼす可能性のあるリスクとしては、「( 7 ) 自然災害等について」に記載のリスクに加え、環境負荷の小さい不動産開発・運営を求める規制の強化による開発機会の減少や運営費用の増加、環境負荷の小さなオフィスビルへの顧客企業のニーズの変化及びこれらに対応できないことによるレピュテーションの低下などがあります。当社グループは、サステナビリティ経営の実践に向けた、サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、代表執行役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を中心に、気候変動などの環境に対する取り組みを含め、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングし、重要な内容については取締役会への報告等を行うことにより、サステナビリティ経営の実効性を高めておりますが、これらのリスクへの対応が遅れる場合は、当社グループへの業績及び財務状況に想定を超える影響を与える可能性があります。

( 11 ) 情報セキュリティに関するリスクについて

当社グループでは、各事業において個人情報をはじめとする多くの機密情報を取り扱っており、サイバー攻撃、当社グループの役職員によって外部への情報漏えいが発生した場合、当社グループの社会的信用の低下、損害賠償の発生等により、当社グループへの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。当社グループは、情報セキュリティ管理体制の確立、基本方針に基づいた社内規程の整備、情報セキュリティの確保に必要な教育等の継続的な実施等による不正アクセス、破壊、情報漏えい、改ざん、紛失、盗難などの脅威から情報資産を確保し、安全性を確保するために、適切な対策の実施に努めておりますが、サイバー攻撃は日々高度化しており、これらの対策によっても全ての情報漏えいを防ぐことができる保証はなく、これらのリスクが顕在化した場合には、当社グループへの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。また、当社グループは業務運営にあたって情報通信システムを用いており、当該システムがサイバー攻撃を受けた場合や当該システムにシステム障害が発生した場合などには一定期間業務運営が停止することなどにより当社グループへの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

( 12 ) 感染症に関するリスクについて

新型コロナウイルス感染症のような感染症の大規模な流行が発生した場合、国内外における行動制限や経済活動の停滞等に伴い、当社グループの賃貸事業資産においてホテル稼働率の低下、入居テナントの業績悪化等による賃貸料の減額・退去、自社経営の店舗売上の減少等が起こり、当社グループへの業績及び財務状況に影響が生じる可能性があります。当社グループは、リスクマネジメント体制によりリスクマネジメントを行っておりますが、これらのリスクが顕在化した場合には、当社グループへの業績及び財務状況に想定を超える影響を与える可能性があります。

## 4【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、米国の通商政策の影響が残るものの、緩やかな景気の回復が継続しました。一方で、中東情勢や金融資本市場の変動の影響、米国の通商政策をめぐる動向等を注視する必要がある状況です。

不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、事業の拡大や人材確保、環境改善や業務の効率化などを目的とした拡張傾向の需要が多くみられ、平均賃料が上昇しました。不動産投資市場については、日銀による政策金利引き上げがあった一方、賃料上昇等が旺盛な投資意欲を支え、引き続き国内外投資家による活発な投資活動が継続しました。

こうした環境のもと、当社グループの連結業績につきましては、売上高は508億55百万円（前期比20.9%増）、営業利益は151億9百万円（同14.5%増）、経常利益は129億80百万円（同11.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は110億32百万円（同15.3%増）となりました。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	37,997	13,010	46,236	14,657	8,239	1,646
アセットマネジメント事業	4,078	2,355	4,619	2,737	540	381
調整額	-	2,169	-	2,284	-	114
計	42,075	13,196	50,855	15,109	8,779	1,913

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	8,727	20.7	15,909	31.3

## (1) ビルディング事業

ビルディング事業のうち、賃貸収益は、当期に開業したキャプション by Hyatt 兜町 東京（東京都中央区）及びメルキュール東京日比谷（東京都千代田区）の収益貢献、増額改定に伴う賃貸収益の増加等により、289億32百万円（前期比5.1%増）となりました。また、物件売却収入は、販売用不動産売却の増加により、156億75百万円（同74.8%増）となりました。これにその他を含めた本事業の売上高は、462億36百万円（同21.7%増）、営業利益は、146億57百万円（同12.7%増）となりました。

< 売上高の内訳 >

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	面積 (㎡)	金額	面積 (㎡)	金額
賃貸収益	土地賃貸面積 3,335.24	27,517	土地賃貸面積 3,313.02	28,932
	建物賃貸面積 353,508.53		建物賃貸面積 358,396.64	
物件売却収入	-	8,965	-	15,675
その他	-	1,514	-	1,628
計	-	37,997	-	46,236

(2)アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業のうち、アセットマネジメント収益は31億52百万円（前期比13.3%増）、仲介手数料は14億66百万円（同13.1%増）となり、本事業の売上高は46億19百万円（同13.3%増）、営業利益は27億37百万円（同16.2%増）となりました。

< 売上高の内訳 >

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度	比較
アセットマネジメント収益	2,781	3,152	370
仲介手数料	1,296	1,466	169
計	4,078	4,619	540

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8億15百万円減少し、244億25百万円となりました。

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、棚卸資産の増加11億15百万円等があった一方、税金等調整前当期純利益158億98百万円等により、148億52百万円の資金の増加となりました。（前期は160億48百万円の増加）

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出207億77百万円及び投資有価証券の取得による支出70億円等により、264億70百万円の資金の減少となりました。（前期は248億39百万円の減少）

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出190億53百万円、配当金の支払額60億50百万円及び社債の償還による支出42億59百万円等があった一方、長期借入れによる収入389億71百万円等により、108億2百万円の資金の増加となりました。（前期は77億16百万円の増加）

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
自己資本比率	31.7%	30.0%	30.9%	28.1%	28.1%
時価ベースの自己資本比率	38.4%	34.0%	36.0%	37.4%	35.3%
債務償還年数	6.0年	9.5年	11.8年	15.8年	18.4年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	24.2倍	16.2倍	11.8倍	8.5倍	5.9倍
ネットD/Eレシオ	1.5倍	1.7倍	1.6倍	1.9倍	1.9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

2. 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、流動負債 その他(一部)、社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金、長期未払金であります。また、利払いは、連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。

3. 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。

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、「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。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループでは平和不動産グループパーパス「人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす」を掲げ、平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」に沿い、中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」を推進しております。これらの計画に沿い、再開発事業の拡大、利益成長と資本効率向上の両立、社会価値の向上、経営基盤の強化等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいります。当連結会計年度においては、「札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業」(北海道札幌市)及び「SAPPORO ONE(大通西4南地区第一種市街地再開発事業)」(北海道札幌市)の事業推進、当期に開業した「キャプション by Hyatt 兜町 東京」(東京都中央区)及び「メルキュール東京日比谷」(東京都千代田区)のホテル収益の獲得、賃料増額改定による内部成長等に取り組みました。当社グループの当連結会計年度の業績につきましては、営業利益は151億9百万円(前期比19億13百万円増)、政策保有株式の縮減に伴う投資有価証券売却益の計上等により親会社株主に帰属する当期純利益は110億32百万円(前期比14億66百万円増)となりました。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因は、「3 事業等のリスク」に記載のとおりですが、特に主たる要因としては、国内経済の動向や賃貸オフィス市況及び不動産投資市場等の不動産市況の動向等が挙げられます。

また、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	419,541	451,838	32,297
負債	301,541	325,075	23,533
純資産	117,999	126,763	8,764
有利子負債	254,072	272,683	18,610

(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、流動負債 その他(一部)、社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金、長期未払金であります。

#### (資産)

当連結会計年度末における資産合計は4,518億38百万円となり、前連結会計年度末比322億97百万円の増加となりました。これは札幌再開発プロジェクトの参加組合員負担金及びキャプション by Hyatt 兜町 東京(東京都中央区)の建築費の支払い等に伴う建物及び構築物67億50百万円及び建設仮勘定23億58百万円、時価の上昇等に伴う投資有価証券86億14百万円、有価証券51億86百万円の増加等があったことによるものです。

なお、当連結会計年度末における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は2,866億7百万円(期中減少247億9百万円)、時価は4,231億18百万円(期中減少166億83百万円)となっております。

#### (負債)

当連結会計年度末における負債合計は3,250億75百万円となり、前連結会計年度末比235億33百万円の増加となりました。これは有利子負債186億10百万円の増加等によるものです。

なお、当連結会計年度末における有利子負債残高は2,726億83百万円、ネットD/Eレシオ1.9倍となりました。中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」の財務健全性の参考指標としてネットD/Eレシオ2.0倍程度を目安としていますが、当該水準の範囲内となっております。

#### (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は1,267億63百万円となり、前連結会計年度末比87億64百万円の増加となりました。これはその他有価証券評価差額金52億60百万円の増加等があったことによるものです。

なお、当連結会計年度において、9億99百万円の自己株式取得を機動的に実施するとともに、自己株式670万株の消却を実施いたしました。また資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みとして、政策保有株式縮減を加速させたことに伴い、連結配当性向を50%とする株主還元方針に沿った普通配当に加え、特別配当を実施いたしました。

また、セグメントごとの財政状態及び経営成績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。

#### (財政状態の分析)

当連結会計年度末におけるセグメントごとの資産の状況は、ビルディング事業の資産は、札幌再開発プロジェクトの参加組合員負担金の支払い及びキャプション by Hyatt 兜町 東京(東京都中央区)の建築費の支払い等により、前連結会計年度末比で181億28百万円増加し、3,761億77百万円となりました。また、アセットマネジメント事業においては保有する平和不動産リート投資法人投資口の時価評価額の増加等により、前連結会計年度末比で48億45百万円増加し、280億26百万円となりました。

## &lt;セグメントごとの資産の状況&gt;

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	比較
ビルディング事業	358,049	376,177	18,128
アセットマネジメント事業	23,181	28,026	4,845
調整額	38,310	47,634	9,324
連結財務諸表計上額	419,541	451,838	32,297

## (経営成績の分析)

セグメントごとの経営成績の状況については、「(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。

## キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当連結会計年度のキャッシュ・フローの分析については、「(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。

当社グループの資本の財源については、主に事業活動から生じるキャッシュイン、金融機関からの借入及び社債発行等による資金調達となっており、これら調達した資金を運転資金、再開発事業やビルディング事業等の成長投資、株主還元及び安定的な経営のための内部留保にバランス良く配分いたします。なお、当社グループの運転資金需要のうち主なものは、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。

また、ネットD/Eレシオを財務規律の指標と位置付け、資本政策、財務規律の適切な水準を維持することを基本方針としており、当連結会計年度末における借入金及び社債等の有利子負債残高は2,726億83百万円、有利子負債から現金及び預金・有価証券を減じたネット有利子負債残高は2,415億67百万円、ネットD/Eレシオは1.9倍となっております。

なお、当社は、再開発事業やビルディング事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、株主価値を向上させるために必要な内部留保の確保を前提とした上で、株主還元を実施しております。資本コスト及び資本効率を意識しつつ、事業投資リターン水準を踏まえ、2024年度から2026年度の株主還元においては、株主資本コスト及び資本効率等を意識し、連結配当性向50%とし、自己株式取得については株価水準、投資計画及び財務状況等を総合的に勘案した上で機動的に実施することを基本方針としております。また、資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みとして、政策保有株式縮減を加速させたことに伴い、連結配当性向を50%とする株主還元方針に沿った普通配当に加え、特別配当を実施いたしました。これにより、当連結会計年度の配当金の総額は65億51百万円(特別配当額10億円を含む)となりました。その結果、当連結会計年度の連結配当性向は59.2%となっております。

## 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。

また、特に、固定資産の減損及び販売用不動産の評価については重要な会計上の見積りが必要となります。当該見積り及び仮定の不確実性の内容やその変動により経営成績等に生じる影響などは、「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(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

## 5【重要な契約等】

当社は、当社の株主である三菱地所株式会社（東京都千代田区大手町一丁目1番1号）（以下「三菱地所」といいます。）との間で、2011年2月17日付で資本業務提携契約（以下「資本業務提携契約1」といいます。）を締結しております。また当社は、当社の株主である大成建設株式会社（東京都新宿区西新宿一丁目25番1号）（以下「大成建設」といいます。）との間で、2024年6月7日付で資本業務提携契約（以下「資本業務提携契約2」といいます。）を締結しております。併せて、当社、大成建設及び三菱地所は、資本業務提携契約1並びに資本業務提携契約2に関し、3社間で資本業務提携に係る協定書（以下「本協定」といいます。）を2024年6月7日付で締結しております。各資本業務提携及び本協定の詳細は以下のとおりです。

### （1）各資本業務提携及び本協定の内容

相手先	契約締結日	内容
三菱地所	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。
大成建設	2024年6月7日	当社及び大成建設との間の中長期的な協働関係を構築のうえ、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、再開発事業等の拡大及びスピーディな推進、新規不動産（アセットクラス）投資事業等の新規事業分野における業務提携、サステナビリティ・DX分野に係る事業分野における業務提携の推進等により、相互に企業価値の向上を図るもの。
大成建設、三菱地所	2024年6月7日	当社、大成建設及び三菱地所が、相手方の資本業務提携契約の趣旨、目的及び内容を尊重し、それぞれの資本業務提携契約に基づく資本業務提携を推進していくものとし、それぞれの資本業務提携契約に基づく資本業務提携を推進するにあたって、相互に連携し、協力を行うことにより、3社による協定関係を構築し、それぞれの企業価値向上に取り組むもの。

### （2）企業・株主間のガバナンスに関する合意

#### 合意の内容

#### (a) 役員候補者指名権の合意

資本業務提携契約2において、大成建設は、大成建設グループ（大成建設及びその子会社をいいます。以下同じです。）が保有する当社株式の保有割合が議決権比率の20%以上であることを条件に、当社の再開発事業を管掌する当社の執行役候補者1名を指名することができる旨を合意しております。

#### (b) 事前承諾事項等に関する合意

資本業務提携契約2において、大成建設グループが保有する当社株式の議決権比率が20%以上である場合、当社において、大成建設グループの保有する当社株式の議決権保有比率が20%未満となり得る行為に関する決定を行うときは、当社は、事前に大成建設の承諾を取得しなければならない旨を合意しております。

#### 合意の目的及び取締役会における検討状況その他当該合意に係る意思決定に至る過程

上記の合意を含む資本業務提携契約2の締結に当たっては、社外取締役が過半数を占める取締役会における取締役会決議により意思決定しております。

当社は、資本業務提携契約2の交渉過程において、相互に企業価値の向上を図る資本業務提携を強固かつ円滑に推進するため、当社の再開発事業を管掌する当社の執行役候補者1名を指名する旨の合意を含むかたちで契約を締結する旨、大成建設との間で協議を行いました。当社取締役会において検討を行った結果、日本を代表するスーパーゼネコンであり、市街地再開発等において、非常に優れた実績を有しており、アセットマネジメント事業やサステナビリティ推進の観点においても、良好な協働関係を構築できると考えられる大成建設との間で、事業上の協業を推進することで、中長期的な協働関係を構築のうえ、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、相互に企業価値の向上を図るメリットが期待されるとの判断に至り、当社及び大成建設は、2024年6月7日付で当該合意内容を含む資本業務提携契約2を締結することといたしました。

当該合意が当社の企業統治に及ぼす影響

上記の合意を含む資本業務提携契約2において、大成建設は、当社の上場維持の方針及び経営の自主性を最大限尊重し、他の株主を含む当社の株主共同の利益に最大限配慮するものとしており、上記の合意が当社の企業統治に及ぼす影響は限定的であります。

### (3) 企業・株主間の株主保有株式の処分・買増し等に関する合意

#### 合意の内容

資本業務提携契約2において、保有株式の処分・買増し等に関する合意として定めている内容は以下の通りです。

1. 大成建設は、契約締結日から5年間、当社の事前の書面による承諾なく、当社株式の譲渡等を行わない。
2. 大成建設は、当社の事前の書面による承諾なくして、大成建設及び大成建設の子会社が保有する当社株式の議決権比率が25%以上となるような買い増し等を行わない。

また資本業務提携契約1において、保有株式の処分・買増し等に関する合意として定めている内容は以下の通りです。

1. 三菱地所は、当社の事前の書面による同意なくして、三菱地所及び三菱地所の子会社が保有する当社の議決権比率が15%以上となるような買い増しは行わない。

#### 合意の目的及び取締役会における検討状況その他当該合意に係る意思決定に至る過程

当社は、資本業務提携契約2の交渉過程において、当社における経営の独立性を確保しつつ、相互に企業価値の向上を図る資本業務提携を強固かつ円滑に推進するため、大成建設が保有する株式の処分・買増し等に関する合意を含むかたちで契約を締結する旨、大成建設との間で協議を行いました。当社取締役会において検討を行った結果、日本を代表するスーパーゼネコンであり、市街地再開発等において、非常に優れた実績を有しており、アセットマネジメント事業やサステナビリティ推進の観点においても、良好な協働関係を構築できると考えられる大成建設との間で、事業上の協業を推進することで、中長期的な協働関係を構築のうえ、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、相互に企業価値の向上を図るメリットが期待されるとの判断に至ったことから、当社及び大成建設は、2024年6月7日付で当該合意内容を含む資本業務提携契約2を締結することといたしました。

また、当社は、資本業務提携契約1の交渉過程において、当社における経営の独立性を確保しつつ、相互に企業価値の向上を図る資本業務提携を強固かつ円滑に推進するため、三菱地所が保有する株式の処分・買増し等に関する合意を含むかたちで契約を締結する旨、三菱地所との間で協議を行いました。当社取締役会において、日本を代表する総合不動産会社であり、東京都千代田区丸の内地区を中心とした地域において再開発に関する優れた実績を有しており、三菱地所との間で、中長期的な協働関係を構築のうえ、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、日本橋兜町・茅場町地区の再開発に関する取り組みを協働して積極的に推進していくことにより、相互に企業価値の向上を図るメリットが期待されるとの判断に至ったことから、当社及び三菱地所は、2011年2月17日付で当該合意内容を含む資本業務提携契約1を締結することといたしました。

## 6【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、「キャプション by Hyatt 兜町 東京」(東京都中央区)の建築、「SAPPORO ONE(大通西4南地区第一種市街地再開発事業)」(北海道札幌市)および「札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業」(北海道札幌市)等により、総額20,612百万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

(2026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
ビルディング事業 (ビル)	東京証券取引所ビル	東京都中央区	証券市場事務所	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上15階地下3階	49,627.82	21,805	1988年4月
	日証館	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地上7階地下1階	7,817.46	635	1928年9月
	KABUTO ONE	東京都中央区	事務所店舗等	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上15階地下2階	21,757.81	10,988	2021年8月 (開業)
	キャプション by Hyatt 兜町 東京	東京都中央区	ホテル	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 一部木造 地上12階地下1階	9,977.66	8,373	2025年6月
	兜町平和ビル	東京都中央区	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階	1,829.98	144	1972年5月
	兜町第1平和ビル	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下3階	13,842.75	2,018	1983年7月
	茅場町一丁目平和ビル	東京都中央区	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階	6,529.56	378	1972年12月
	茅場町ブロードスクエア	東京都中央区	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	5,895.69	1,169	1992年1月
	兜町第6平和ビル	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	12,235.37	2,671	1998年11月
	兜町第7平和ビル	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	6,578.54	1,493	1979年10月
	平和不動産日本橋ビル	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階	3,032.09	732	1989年12月
	東八重洲シティービル	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階	3,821.03	328	1993年11月
	三田平和ビル	東京都港区	事務所	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上21階地下3階	25,223.85	976	1981年5月
	新橋スクエアビル	東京都港区	事務所店舗	鉄骨造 地上9階地下1階	5,422.10	884	2008年3月
	内幸町平和ビル	東京都千代田区	ホテル事務所	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下2階	17,868.35	2,991	1989年5月
	ソララプラザ	宮城県仙台市	事務所会議室	鉄骨造 地上15階	14,896.22	2,020	2009年9月
大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市	証券市場事務所店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上24階地下2階	53,932.10	7,300	2004年12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
ビルディング事業 (ビル)	大阪平和ビル	大阪府 大阪市	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	344	1987年4月
	ホテルブライTONシティ 大阪北浜	大阪府 大阪市	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階	7,447.00	702	2008年3月
	大阪御堂筋ビル	大阪府 大阪市	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下4階	43,814.80	2,127	1969年4月
	京都証券ビル	京都府 京都市	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	10,402.31	518	1962年3月
	大丸京都店	京都府 京都市	店舗 駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	6,415.08	260	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	証券市場 事務所 店舗	鉄骨造 地上7階	4,828.90	576	2007年8月
	伊勢町平和ビル	愛知県 名古屋市	事務所	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造 地上8階地下1階	4,901.88	492	1994年1月
	セントライズ栄	愛知県 名古屋市	事務所 店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造 地上12階地下2階	15,662.96	2,240	2010年2月
	丸善名古屋本店ビル	愛知県 名古屋市	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	724	2015年3月
	栄サンシティビル	愛知県 名古屋市	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨 造 地上18階地下4階	21,861.69	2,063	1991年11月
	平和不動産名古屋伏見ビル	愛知県 名古屋市	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階地下3階	17,049.41	816	1974年4月
	福岡証券ビル	福岡県 福岡市	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	492	1958年7月
福岡平和ビル	福岡県 福岡市	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	711	1965年4月	
ビルディング事業 (住宅)	ORSUS戸越銀座	東京都 品川区	住宅	鉄筋コンクリート造 地上6階	3,586.40	1,030	2023年10月

(注) 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。

土地

(2026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 (㎡)	
ビルディング事業 (ビル)	東京都中央区	12,937.34	-	12,937.34	57,940
	東京都千代田区	1,981.09	-	1,981.09	8,706
	東京都港区	4,928.22	-	4,928.22	12,440
	宮城県仙台市	1,894.16	-	1,894.16	5,836
	千葉県我孫子市	4,590.54	-	4,590.54	30
	大阪府大阪市	6,927.46	-	6,927.46	14,041
	京都府京都市	5,053.30	2,082.48	2,970.82	7,306
	愛知県名古屋市	8,256.97	1,230.54	7,026.43	24,959
	福岡県福岡市	2,686.20	-	2,686.20	6,260
	北海道札幌市	1,596.30	-	1,596.30	917
	ビルディング事業 (住宅)	東京都(23区)	1,383.32	-	1,383.32
大阪府大阪市		206.19	-	206.19	424

(注) 地積は、当社持分面積で算出しております。

借地

(2026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 (㎡)	
ビルディング事業 (ビル)	東京都中央区	10,225.49	-	10,225.49	7,169
	東京都港区	669.89	-	669.89	3,635
	大阪府大阪市	4,134.28	-	4,134.28	13,511
	京都府京都市	249.95	-	249.95	1
	愛知県名古屋市	845.32	-	845.32	3,572
ビルディング事業 (住宅)	東京都(23区)	1,176.04	-	1,176.04	1,658
	大阪府大阪市	512.51	-	512.51	825

( 2 ) 国内子会社  
 建物設備

( 2026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
ビルディング事業	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	1,101	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	2,229	1981年7月

土地

( 2026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 (㎡)	
ビルディング事業	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、2026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	ビルディング事業	SAPPORO ONE (大通西4南地区第一 種市街地再開発事業) (北海道札幌市) (注)1	事務所 ホテル 商業等	延床面積 99,800㎡ 地上36階 地下3階	約120,000	8,318	2025年10月 新築工事着工 2029年8月 竣工予定
		札幌駅南口北4西3 地区第一種市街地 再開発事業 (北海道札幌市) (注)1	事務所 商業等	(北棟) 延床面積 約77,870㎡ 地上10階 地下7階  (南棟) 延床面積 約128,200㎡ 地上33階 地下5階	約24,000	9,401	2025年3月 新築工事着工 2028年7月 工事完了予定

(注)1. SAPPORO ONE(大通西4南地区第一種市街地再開発事業)及び札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業の投資予定金額には、権利変換に伴う従前資産の帳簿価額は含まれておりません。

2. 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。

3. 投資予定金額は現在の計画に基づく予定額であり、今後建設費の高騰等の理由により変更が生じる可能性があります。

## 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	220,000,000
計	220,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2026年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年6月24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	71,019,992	71,019,992	東京証券取引所 (プライム市場) 名古屋証券取引所 (プレミアム市場) 福岡証券取引所 札幌証券取引所	単元株式数 100株
計	71,019,992	71,019,992	-	-

#### (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)
2025年7月1日 (注)1	38,859,996	77,719,992	-	21,492	-	19,720
2026年2月27日 (注)2	6,700,000	71,019,992	-	21,492	-	19,720

(注)1. 株式分割(1:2)によるものであります。

2. 自己株式の消却によるものであります。

( 5 ) 【所有者別状況】

( 2026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 )	1	20	48	243	202	64	25,514	26,092	-
所有株式数 ( 単元 )	1	117,958	33,679	254,273	106,869	182	194,759	707,721	247,892
所有株式数の割合 ( % )	0.00	16.66	4.75	35.92	15.10	0.02	27.51	100.00	-

( 注 ) 1 . 自己株式4,317,534株は、「個人その他」に43,175単元、「単元未満株式の状況」に34株含まれております。

なお、2026年 3月31日現在の実質的な所有株式数は、4,317,334株であります。

2 . 「金融機関」には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式632,400株 ( 6,324単元 ) が含まれております。

## ( 6 ) 【大株主の状況】

( 2026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(%)
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿 1 - 2 5 - 1	13,500	20.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂 1 - 8 - 1 赤坂インターシティAIR	5,385	8.07
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町 1 - 1 - 1	3,552	5.32
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海 1 - 8 - 1 2	2,811	4.21
野村 絢	BUKIT TUNGGAL ROAD SINGAPORE	2,714	4.06
株式会社レノ	東京都渋谷区南平台町 3 - 8	2,420	3.62
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	東京都千代田区大手町 1 - 9 - 7 大手町フィナンシャルシティサウスタワー	894	1.34
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町 2 - 2 - 1	891	1.33
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南 2 - 1 5 - 1 品川インターシティA棟)	880	1.32
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内 1 - 1 - 2	804	1.20
計	-	33,854	50.75

(注) 1. 当社は、自己株式を4,317千株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2. 株券等の大量保有の状況に関する報告書が公衆の縦覧に供されておりますが、2026年3月31日現在における実質保有状況が確認できないため、上表には含めていません。報告書の主な内容は以下のとおりです。

保有者	株式会社シティインデックスイレブンス 他3名
報告義務発生日	2026年2月18日
保有株券等の数	6,473,400株
保有割合	8.33%

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

(2026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 4,317,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 66,454,800	664,548	-
単元未満株式	普通株式 247,892	-	-
発行済株式総数	71,019,992	-	-
総株主の議決権	-	664,548	-

- (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200株(議決権2個)含まれております。  
 2. 「単元未満株式」欄には、自己株式34株が含まれております。

【自己株式等】

(2026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	4,317,300	-	4,317,300	6.07
計	-	4,317,300	-	4,317,300	6.07

- (注) 上記のほか、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200株あります。  
 なお、当該株式は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」欄の中に含まれております。

(8)【役員・従業員株式所有制度の内容】

役員向け株式給付信託

(1)概要

当社は、当社の執行役(国内非居住者を除きます。)及び執行役員(監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員、グループ執行役員及び国内非居住者を除きます。)ならびに主要子会社の取締役(非常勤取締役、当社からの出向者及び国内非居住者を除きます。)及び執行役員(当社からの出向者及び国内非居住者を除きます。)を対象とする業績連動型株式報酬制度を導入しております。加えて、当社は、当社の取締役(執行役を兼務する取締役を除きます。)及び監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員を対象とする非業績連動型株式報酬制度を導入しております。

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

(2)当社等の執行役等に給付する予定の株式の総数

494,200株

(3)当該役員向け株式給付信託による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲  
 当社等の執行役等のうち、株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

## 従業員向け株式給付信託

### (1)概要

当社は、当社の従業員を対象としたインセンティブ・プランとして、「従業員向け株式給付信託」を導入しております。

当該制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、当社取締役会で定めた従業員向け株式給付信託 株式給付規程に基づき、当社の従業員に付与するポイントに相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を、当該信託を通じて、当社の従業員に給付する仕組みです。

### (2)従業員に給付する予定の株式の総数

138,200株

### (3)当該従業員向け株式給付信託による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

当社の従業員のうち、従業員向け株式給付信託 株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

## 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(2026年1月30日)での決議状況 (取得期間 2026年2月2日~2026年3月31日)	500,000	1,000,000,000
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	406,300	999,833,381
残存決議株式の総数及び価額の総額	93,700	166,619
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	18.7	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	18.7	0.0

### (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	2,874	8,111,915
当期間における取得自己株式	159	388,474

(注) 当期間における取得自己株式には、2026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	6,700,000	11,740,628,531	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(注)1	58	137,440	-	-
保有自己株式数	4,317,334	-	4,317,493	-

(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、2026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、会社法第459条第1項の規定に基づき、剰余金の配当等を取締役会の決議により行うことができる旨を定款において定めております。当社は、毎年3月31日及び9月30日を基準日とする配当を行うことができる旨を定款において定めており、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ます。

当社は、再開発事業やビルディング事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、株主価値を向上させるために必要な内部留保の確保を前提とした上で、株主還元を実施しております。2024年度から2026年度の株主還元においては、株主資本コストおよび資本効率等を意識し、連結配当性向50%とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案した上で機動的に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、当期の業績および今後の事業展開等を総合的に勘案し、1株当たり配当金については、中間36円、期末62円（うち特別配当15円）の合わせて98円とすることとし、株式分割後換算の1株当たり年間配当金の前期実績86円（うち特別配当15円）に比べ12円の増配となります。

なお、当事業年度（2026年3月期）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）
2025年10月31日 取締役会決議	2,415	36.0
2026年5月15日 取締役会決議	4,135	62.0

## 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、監督と執行の分離による取締役会の監督機能の強化、業務執行における権限・責任の明確化および機能的な経営の推進、法定の指名・監査・報酬委員会による経営の透明性・客観性の向上、グローバルな視点でのガバナンス体制の構築を図ることを目的として、2022年6月24日開催の第102回定時株主総会の決議により、監査役会設置会社から指名委員会等設置会社に移行いたしました。取締役会は社外取締役を過半数としてモニタリングに適した構成とし、執行役への大幅な業務執行の委任を進め、機動的な経営の推進を可能とする体制としています。

また、指名・監査・報酬委員会の委員長は社外取締役とし、各委員会の独立性及び客観性を確保し、さらに監査機能強化の観点から、監査委員会には常勤監査委員を選定しております。

#### (1) 取締役会

取締役会は取締役9名（うち女性2名）で構成しており、議長は取締役代表執行役社長が務めることとしております。

取締役会は、経営の基本方針の決定、取締役及び執行役の職務の執行の監督を行います。

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を決議し、その他の業務執行については執行役に委任しています。

取締役会は、定款に定める員数である11名以内とし、過半数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、ジェンダー等の多様性や規模の観点を考慮するほか、当社の経営戦略に照らし取締役が備えるべき知識・経験・能力等について、必要なスキル等を特定のうえ、経営環境や事業特性等に応じた適切な組み合わせを考慮して選任しています。また、社外取締役には他社での経営経験を有する者を含めることとしています。

#### (2) 指名委員会

指名委員会は、取締役会で選定された3名以上の委員で構成し、独立性及び客観性確保の観点からその委員長は社外取締役とします。

指名委員会は、株主総会に提出する取締役の選解任に関する議案の内容の決定、取締役の選解任に関する基準の策定等を行います。

指名委員会は、取締役会または執行役社長からの諮問に基づき、執行役の選解任、執行役社長の後継者計画に関する事項等についての意見を答申します。

当社は、経営陣幹部の選解任、取締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。

当事業年度は合計3回開催し、取締役の選任に関する議案の内容の決定、執行役の選任及び執行役社長の後継者計画等について審議を行いました。

#### (3) 監査委員会

監査委員会は、取締役会で選定された3名以上の委員で構成し、独立性及び客観性確保の観点からその委員長は社外取締役とします。また、監査機能強化の観点から常勤監査委員を選定します。

監査委員会は、取締役及び執行役の職務の執行の監査及び監査報告の作成、会計監査人の選任及び解任並びに不再任に関する議案の内容の決定等を行います。

#### (4) 報酬委員会

報酬委員会は、取締役会で選定された3名以上の委員で構成し、独立性及び客観性確保の観点からその委員長は社外取締役とします。

報酬委員会は、取締役及び執行役の個人別の報酬等の内容に係る決定に関する方針の決定、取締役及び執行役の個人別の報酬等の内容の決定等を行います。

当事業年度は合計5回開催し、取締役及び執行役の報酬額、執行役賞与に係る計算式の見直し、株式給付規程の改正等について審議を行いました。

#### (5) 執行役会

執行役会は執行役5名で構成しております。また、議事の運営は執行役社長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事前審議しています。

#### (6) 経営会議

経営会議は執行役社長及び役付執行役で構成し、議事の運営は執行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。

(7) サステナビリティ委員会

当社は、サステナビリティ経営の実践に向けた、サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を執行役社長、委員を執行役、執行役員及び所属長で構成する「サステナビリティ委員会」を設置しております。

本委員会にて、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングすることにより、サステナビリティ経営の実効性向上を図っています。

(8) リスク管理委員会

当社は、リスク管理の最高責任者を執行役社長とし、執行役、執行役員及び所属長で構成する「リスク管理委員会」を設置し、当社グループに係るリスク全般の把握及びリスク顕在時の対応を適切に行うことに努めています。

(9) 投資委員会

当社は、不動産投資・売却案件における適切な検討体制を構築することを目的として、経営企画部担当執行役が指名する委員で構成される「投資委員会」を設置しています。本委員会は、取締役会及び執行役会における不動産投資・売却案件に係る審議に先立ち、価格や経営計画等との整合性等について協議を行うことで、当該審議の円滑化及び深度化を図っています。

有価証券報告書提出日現在の取締役会、指名委員会、監査委員会および報酬委員会の構成員は「(2) 役員の状況」に記載のとおりです。また、執行役会及び各委員会等の構成員は次のとおりです。

氏名	地位	執行役会	経営会議	サステナビリティ委員会	リスク管理委員会
土本清幸	代表執行役社長				
富田朱彦	代表執行役専務				
中尾友治	代表執行役専務				
瀬尾宣浩	執行役常務				
青山誉久	執行役常務				

(注) 1. は議長、委員長を、 は構成員を示しています。

2. サステナビリティ委員会及びリスク管理委員会は上表で示した構成員のほか、執行役員及び所属長で構成しています。



## 企業統治に関するその他の事項

当社は、執行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) 当社の執行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を選任し、取締役会の監督機能、監査委員会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、それらの周知徹底を図ること等により、執行役、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」および「外部通報規程」等に基づき、コンプライアンス上の問題等が発生した場合の取引先等を含む社内外からの通報・相談手段としてコンプライアンス・ホットライン等を設け、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) 当社の執行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、株主総会、取締役会および執行役会をはじめとする重要な会議の意思決定記録や議事録等、執行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・廃棄規程」等に基づき、適切に保存・管理する。
  - ・取締役および執行役は、常時これらを一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委員会へ報告する。
- (4) 当社の執行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、機関設計として指名委員会等設置会社を採用し、業務執行の決定に関する権限を大幅に執行役に委任することで、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、執行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、それらの周知徹底を図ること等により、当社グループの役員に対して、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) 当社の監査委員会がその職務を補助すべき取締役および使用人を置くことを求めた場合における当該取締役および使用人に関する事項、当該取締役および使用人の当社の執行役からの独立性に関する事項および当社の監

#### 査委員会の当該取締役および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、監査委員会室を設置して使用人を配置する。監査委員会室に所属する使用人は、監査委員会の職務を補助する。
  - ・監査委員会室に所属する使用人は、監査委員会の職務を補助するに際しては、監査委員会の指揮命令に従うこととし、執行役の指揮命令を受けないものとする。
  - ・監査委員会室に所属する使用人の任命および異動は監査委員会の同意を必要とし、また、その評定については監査委員会の意見を十分に尊重する。
- (7) 当社の監査委員の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、監査委員がその職務の執行について、当社に対し、会社法第404条第4項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監査委員会の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) 当社の監査委員会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委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・常勤監査委員は、執行役会等の重要な会議に出席し、意見を述べるとともに、その議事録やりん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、監査委員会は、定期的に代表執行役、内部監査部門および会計監査人と協議の場を持つ。
  - ・取締役および執行役は、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、直ちに監査委員または監査委員会に報告を行う。
  - ・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・ホットライン等による通報内容の重要事項を、監査委員または監査委員会に報告する。
  - ・当社は、監査委員または監査委員会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

当社と各取締役（業務執行取締役等である者を除きます。）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。

#### 役員等賠償責任保険契約の概要

当社は、保険会社との間で当社及び当社の子会社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び従業員を被保険者とする、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、その保険料は全額当社が負担しております。当該保険契約では、被保険者が会社の役員等の地位に基づき行った行為（不作為を含みます。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなり、1年ごとに契約更新しております。

なお、当該保険契約では填補する額について限度額を設けることにより、被保険者による職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置を講じております。

#### 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、11名以内とする旨を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、機動的な資本政策及び配当政策の遂行を可能とするため、会社法第459条第1項の規定に基づき、剰余金の配当等を取締役会の決議により行うことができる旨及び期末配当は毎年3月31日、中間配当は毎年9月30日を基準日として、剰余金の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。

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

(1) 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の内容の概要

当社は、特定の者による当社の支配権の移転を伴うような買付提案があった場合、それに応じるか否かの判断は、最終的には当社株主の皆様ご意思に基づき行われるべきものと考えております。しかしながら、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、当社の企業価値ないし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ないと考えており、また、大規模買付行為等の中には、当社が継続して向上させてまいりました当社の企業価値ないし株主共同の利益を毀損するものもあります。

かかる認識の下、当社は、当社株主の皆様が、大規模買付行為等が当社の企業価値ないし株主共同の利益に及ぼす影響を慎重に判断する機会がなければならないと考えており、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に対し、当該大規模買付行為等の目的や内容等およびそれが当社の企業価値ないし株主共同の利益に及ぼす影響につき、必要かつ十分な情報および意見等が提供され、かつ、それら双方を検討するための（いわゆる強圧性による株主の皆様ご判断への影響ができるだけ存しない状況下における）必要かつ十分な熟慮期間が確保される必要があると考えます。

当社取締役会は、このような基本的な考え方に立ち、当社企業価値ないし株主共同の利益が最大化されることを確保するため、大規模買付者に対しては、大規模買付行為等の是非を株主の皆様が適切に判断するために必要かつ十分な情報を提供するように要求するほか、当社において当該提供された情報につき適時適切な情報開示を行う等、金融商品取引法、会社法その他の法令および定款の許容する範囲内において、適切と判断される措置を講じてまいります。

(2) 基本方針の実現に資する取組みの概要

1. 基本方針の実現に資する特別な取組み

a. 企業価値向上のための取組み

当社グループは、長期的な目指すべきありたい姿を確立するため、平和不動産グループパーパス「人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす」を制定し、平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」を策定しております。中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」（2024年度～2026年度）では、長期ビジョン「WAY 2040」のローガンである「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ」のファーストステージとして、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクト及び長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出に挑戦することにより、「非連続な成長へのスタートダッシュ」の期間と位置付けます。このような計画に沿い、再開発事業の拡大、利益成長と資本効率向上の両立、社会価値の向上、経営基盤の強化等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいります。

b. コーポレート・ガバナンス体制の整備のための取組み

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付け、株主をはじめとするステークホルダーの皆様ご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。

こうした考えのもと、高度なガバナンス体制を構築するため、機関設計は指名委員会等設置会社を採用し、社外取締役比率を過半数とする取締役会構成としております。

2. 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組み

当社は、大規模買付者に対しては、大規模買付行為等の是非を株主の皆様が適切に判断するために必要かつ十分な情報を提供するように要求するほか、当社において当該提供された情報につき適時適切な情報開示を行う等、金融商品取引法、会社法その他の法令および定款の許容する範囲内において、適切と判断される措置を講じてまいります。

(3) 具体的取組みに対する当社取締役会の判断およびその理由

前記(2)に記載した取組みは、前記(1)の基本方針に沿うものであるとともに、当社グループの企業価値・株主共同の利益の確保・向上に資するものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、また、当社役員の地位の維持を目的とするものではないと判断しております。

## (2)【役員の状況】

役員一覧

男性9名 女性2名 (役員のうち女性の比率18.2%)

## イ.取締役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (うち株式報酬制度に基づき 給付予定の株式の数) (千株)
取締役	土本 清幸	1959年11月19日生	1982年4月 東京証券取引所入所 2013年6月 株式会社東京証券取引所常務取締役 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(現任) 当社専務執行役員 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 2019年5月 当社代表取締役 当社社長業務代行 2019年12月 当社代表取締役社長 当社社長執行役員 2022年6月 当社代表執行役社長(現任)	(注)2	71 (53)
取締役	富田 朱彦	1960年7月18日生	1984年4月 大成建設株式会社入社 2010年8月 同社建築営業本部(第二)営業部統括 営業部長 2014年4月 大成有楽不動産株式会社理事営業本部 副本部長 2015年4月 同社執行役員施設管理営業本部長 2016年5月 大成建設株式会社都市開発本部副本部 長兼公民連携プロジェクト部長 2016年7月 同社都市開発本部副本部長 2019年4月 同社理事都市開発本部副本部長 2022年4月 同社エグゼクティブ・フェロー都市開 発本部副本部長 2024年4月 同社エグゼクティブ・フェロー都市開 発本部副本部長兼国際開発事業担当 2024年7月 当社執行役常務 当社開発推進一部、開発推進二部管掌 (現任) 2025年4月 当社代表執行役専務(現任) 2025年6月 当社取締役(現任)	(注)2	8 (8)
取締役	青山 誉久	1969年8月29日生	1993年4月 当社入社 2014年6月 当社財務部長 2017年6月 当社不動産営業部長 2018年6月 当社ビルディング事業部長 2020年6月 当社執行役員 当社不動産投資事業部管掌 当社不動産投資事業部長 2022年6月 当社取締役(現任) 当社執行役 当社企画総務部、財務部、法務室管掌 当社企画総務部長兼法務室長 2023年4月 当社経営企画部、総務部、財務部管掌 当社経営企画部長(現任) 2025年4月 当社執行役常務(現任) 当社経営企画部、提携プロジェクト推 進、財務部管掌(現任)	(注)2	24 (18)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (うち株式報酬制度に基づき 給付予定の株式の数) (千株)
取締役	小林 大輔	1969年5月3日生	1993年4月 当社入社 2006年8月 当社総務部兼IR室 2013年6月 当社賃貸事業本部名古屋支店長 2020年6月 平和不動産アセットマネジメント株式会社 2022年6月 平和不動産アセットマネジメント株式会社 会社出向 取締役業務企画本部長 当社取締役(現任)	(注)2	9 (1)
取締役	森口 隆宏	1944年5月22日生	1967年4月 株式会社東京銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)入行 1995年6月 同社取締役、ユニオン・バンク取締役副会長 1996年4月 株式会社東京三菱銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)取締役 1997年5月 ユニオンバンク・コーポレーション頭取 ユニオン・バンク・オブ・カリフォルニア頭取 2000年6月 株式会社東京三菱銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)常務取締役 2001年7月 同社常務取締役トレジャリー部門長兼EC推進部門長 2003年5月 同社代表取締役副頭取グローバル企業部門長 2004年5月 同社代表取締役副頭取業務全般総括 2005年6月 同社常任顧問 2006年1月 株式会社三菱東京UFJ銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)常任顧問 2006年2月 J.P.モルガン証券会社(現JPモルガン証券株式会社)会長 2006年4月 JPモルガン証券株式会社取締役会長 2006年6月 同社代表取締役会長兼CEO兼社長 2007年9月 同社代表取締役会長 2016年7月 同社シニアアドバイザー 2020年6月 当社社外取締役(現任)	(注)2	4 (0)
取締役	宇都宮 純子	1971年6月21日生	2000年4月 弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所入所 2007年10月 株式会社東京証券取引所出向 2011年11月 宇都宮総合法律事務所開設 2012年6月 株式会社スタートトゥデイ(現株式会社ZOZO)社外監査役 2013年4月 株式会社ソラスト社外監査役 2013年9月 株式会社アドベンチャー社外取締役 2018年2月 宇都宮・清水・陽来法律事務所開設 代表弁護士(現任) 2018年10月 ラクスル株式会社社外監査役 2019年10月 同社社外取締役(監査等委員) 2020年6月 当社社外取締役(現任) 2021年3月 ペプチドリーム株式会社社外取締役(監査等委員)(現任) 2023年6月 株式会社ZOZO社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)2	4 (0)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (うち株式報酬制度に基づき 給付予定の株式の数) (千株)
取締役	山田 英司	1955年 7月18日生	1978年 4月 日本電信電話公社(現NTT株式会社)入社 2005年 6月 株式会社エヌ・ティ・ティ・データ(現株式会社NTTデータグループ)執行役員 2011年 6月 同社取締役常務執行役員 2012年 6月 同社代表取締役副社長執行役員 2015年 6月 同社顧問 日本電子計算株式会社代表取締役社長 2017年 6月 株式会社千葉興業銀行社外取締役(現任) 2021年 6月 日本電子計算株式会社顧問 株式会社極洋社外取締役(現任) 2022年 6月 当社社外取締役(現任)	(注)2	0 (0)
取締役	山口 光信	1958年 1月24日生	1983年 9月 監査法人太田哲三事務所(現EY新日本有限責任監査法人)入所 1987年 8月 公認会計士登録 1996年 7月 米国アーンスト&ヤング会計事務所デトロイト事務所駐在 2001年 5月 監査法人太田昭和センチュリー(現EY新日本有限責任監査法人)社員 2007年 5月 新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)代表社員 2020年 7月 山口公認会計士事務所開設 所長(現任) 2021年 6月 株式会社メイテック社外監査役 2022年 6月 当社社外取締役(現任) 2023年10月 株式会社メイテックグループホールディングス社外取締役(監査等委員)	(注)2	0 (0)
取締役	伊藤 朋子	1956年 9月11日生	1979年 4月 株式会社市況情報センター(現株式会社QUICK)入社 2013年 3月 同社取締役 カスタマーサポート本部長 2015年 1月 同社取締役 カスタマーサポート本部長 業務改革推進担当補佐 2016年 3月 同社常務取締役 カスタマーサポート本部長 業務改革推進担当補佐 2016年 4月 同社常務取締役 人財・総務・労務担当 業務改革推進担当補佐 2017年 4月 同社常務取締役 StepUp推進統括 人財・総務・労務担当 業務改革推進担当補佐 2018年 1月 同社常務取締役 StepUp推進統括 人財・総務・労務担当 2018年 3月 同社常務取締役 人財・総務・労務、StepUp推進統括 2019年 1月 同社常務取締役 ひとつくり・労務統括 2019年 3月 同社専務取締役 ひとつくり・労務担当 2021年 3月 同社顧問 人財担当 2024年 6月 株式会社ヤマタネ社外取締役(現任) 2025年 6月 当社社外取締役(現任)	(注)2	0 (0)
計					124 (84)

- (注) 1. 森口隆宏氏、宇都宮純子氏、山田英司氏、山口光信氏及び伊藤朋子氏は、社外取締役であります。
2. 2025年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
3. 2026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、2026年3月31日現在の実質所有株式数を記載しております。
4. 所有株式数には、内数として表示している株式報酬制度に基づき執行役等の退任後に給付される予定の当社株式の数(当該制度における給付済みポイント数に相当する株式数)を含めて表示しております。なお、執行役等が退任等した場合、原則として、退任時まで付与されたポイント数に応じた数の70%に相当する当

社株式を給付します。残りの付与されたポイント数に応じた数の当社株式については、換価の上、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当額の金銭を給付します。

5. 当社の委員会等の構成については、次のとおりです。

取締役会議長：土本清幸

指名委員会：森口隆宏（委員長）、宇都宮純子、山田英司、土本清幸

監査委員会：山口光信（委員長）、宇都宮純子、小林大輔

報酬委員会：山田英司（委員長）、伊藤朋子、土本清幸

ロ. 執行役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数) (千株)
代表執行役社長	土本 清幸	1959年11月19日生	イ.取締役の状況参照	(注)1	71 (53)
代表執行役専務	富田 朱彦	1960年 7月18日生	イ.取締役の状況参照	(注)1	8 (8)
代表執行役専務	中尾 友治	1964年12月 6日生	1987年 4月 東京証券取引所入所 2006年 7月 日本駐車場開発株式会社入社管理本部長 2009年 6月 株式会社ホリプロ社外監査役 2009年10月 日本駐車場開発株式会社取締役総務本部長 2011年 8月 当社総務企画本部企画財務グループ部長 2013年 6月 当社総務企画本部企画財務グループリーダー部長 2014年 6月 当社執行役員 当社企画総務部長 2014年11月 当社企画総務部(企画)管掌 当社投資と成長が生まれる街づくり協議会事務局室管掌 2015年 5月 当社街づくり推進室管掌 2018年 6月 当社開発推進部(企画)管掌 2020年 6月 当社取締役 当社ビルディング事業部管掌(現任) 2022年 6月 当社執行役常務 2025年 4月 当社代表執行役専務(現任)	(注)1	34 (24)
執行役常務	瀬尾 宣浩	1969年 1月15日生	1992年 4月 当社入社 2014年11月 当社企画総務部長 2016年11月 当社企画総務部長兼法務室長 2020年 6月 当社執行役員 当社企画総務部、法務室管掌 2022年 6月 当社執行役 当社不動産投資事業部管掌(現任) 当社不動産投資事業部長 2025年 4月 当社執行役常務(現任)	(注)1	24 (18)
執行役常務	青山 誉久	1969年 8月29日生	イ.取締役の状況参照	(注)1	24 (18)
計					163 (123)

(注) 1. 就任後 1 年以内に終了する事業年度の末日

2. 2026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、2026年 3月 31日現在の実質所有株式数を記載しております。

3. 所有株式数には、内数として表示している株式報酬制度に基づき執行役等の退任後に給付される予定の当社株式の数(当該制度における給付済みポイント数に相当する株式数)を含めて表示しております。

なお、執行役等が退任等した場合、原則として、退任時まで付与されたポイント数に応じた数の70%に相当する当社株式を給付します。残りの付与されたポイント数に応じた数の当社株式については、換価の上、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当額の金銭を給付します。

4. 執行役員は次の 4 名であり、その担当業務は以下のとおりです。

上席執行役員	松本直之	財務部管掌 財務部長
上席執行役員	菊池紀一	総務部、法務室管掌
上席執行役員	我妻一郎	開発推進一部、地域共創部管掌 開発推進一部長
グループ執行役員	水田廣樹	

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は5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、社外取締役の独立性・中立性を確保するため、「社外取締役の独立性判断基準」を定めております。社外取締役については、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. 社外取締役の選任方針

社外取締役の選任に当たっては、当人と間に人的関係、資本的关系、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. 社外取締役の独立性基準

- (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年間にお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、二親等以内の親族をいう。

## 有価証券報告書提出日現在の当社との関係及び選任理由

役員区分	氏名	当社との関係及び選任理由
取締役	森口 隆宏	<p>森口隆宏氏は、株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）の代表取締役副頭取、JPモルガン証券株式会社の代表取締役会長を務めた経歴を持ち、また米国において銀行の頭取を務めるなど、金融・証券に関する幅広い知見、国際的な業務経験、経営者としての豊富な経験と高い見識を有しております。</p> <p>同氏には、このような観点から業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、指名委員会委員及び報酬委員会委員長として、これらの委員会において当社の役員人事等及び役員報酬等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。</p> <p>このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。</p> <p>また、同氏は、当社との間に取引関係等はなく、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、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。</p>
取締役	宇都宮 純子	<p>宇都宮純子氏は、弁護士としての高い専門性を備え、他の上場会社における社外取締役を務めるなど、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、企業法務の分野における豊富な経験と高い見識を有しております。</p> <p>同氏には、このような観点から業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、指名委員会委員及び監査委員会委員として、これらの委員会において当社の役員人事等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただくとともに、独立した立場から業務執行を適切に監査していただいております。</p> <p>このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。</p> <p>また、同氏が2007年10月から2009年4月まで出向し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、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、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。</p>
取締役	山田 英司	<p>山田英司氏は、株式会社エヌ・ティ・ティ・データ（現株式会社NTTデータグループ）の代表取締役副社長執行役員、日本電子計算株式会社の代表取締役社長を務めた経歴を持ち、他の上場会社における社外取締役を務めるなど、データ通信やシステム開発分野等における豊富な経験と、経営者としての高い見識を有しております。</p> <p>同氏には、このような観点から、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、報酬委員会委員として、当該委員会において当社の役員報酬等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。</p> <p>このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。</p> <p>また、同氏は、当社との間に取引関係等はなく、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、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。</p>

役員区分	氏名	当社との関係及び選任理由
取締役	山口 光信	<p>山口光信氏は、公認会計士としての高い専門性を備え、米国における勤務経験を持つほか、他の上場会社における社外監査役を務めるなど、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、財務会計及び監査の分野における豊富な経験と、国際的な業務経験を有しております。</p> <p>同氏には、このような観点から、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、監査委員会委員長として、当該委員会において独立した立場から業務執行を適切に監査していただいております。</p> <p>このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。</p> <p>また、同氏は、当社との間に取引関係等はなく、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的关系、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	伊藤 朋子	<p>伊藤朋子氏は、大手金融情報会社である株式会社QUICKの専務取締役を務めた経歴を持ち、他の上場会社における社外取締役を務めるなど、金融・証券に関する幅広い知見を持ち、IT・DX、人事、人材開発および労務分野等における豊富な経験と、経営者としての高い見識を有しております。</p> <p>同氏には、このような観点から、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たすことにより、社外取締役として、取締役会および委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。</p> <p>また、同氏が2021年3月まで専務取締役を務めていた株式会社QUICKと当社との間には、不動産賃貸に係る取引がありますが、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的关系、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>

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査委員会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

社外取締役は、必要に応じて監査委員会室、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】

監査委員会監査の状況

(1) 監査委員会の組織、人員及び手続き

監査委員会の組織、人員及び手続きについては、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要」を参照ください。

なお、監査委員会委員長である山口光信氏は、公認会計士としての専門的な知識と経験があり、また、監査委員会委員である小林大輔氏は、当社のグループ会社である上場リートの資産運用会社において取締役業務企画本部長を務めた経歴を持ち、財務・会計に関する相当程度の知見を有しております。

(2) 当事業年度における監査委員会の活動状況

		氏名	出席回数
監査委員会の開催及び委員の出席状況	社外取締役監査委員（委員長）	山口光信	13回（100%）
	社外取締役監査委員	宇都宮純子	13回（100%）
	取締役監査委員（常勤）	小林大輔	13回（100%）
決議事項 10件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監査報告書の作成</li> <li>・ 監査方針及び監査計画</li> <li>・ 会計監査人の報酬同意等</li> </ul>		
報告事項 24件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監査の執行状況の報告</li> <li>・ 財務報告に係る内部統制の評価及び内部監査計画について</li> <li>・ 執行役・執行役員・部長・支店長ヒアリングの実施について等</li> </ul>		
協議事項 14件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 期中監査における会計監査人との意見交換</li> <li>・ 会計監査人の評価及び再任の判断について</li> <li>・ 取締役会への職務執行状況報告案の検討等</li> </ul>		

監査委員会は、原則月次で開催されるほか、必要に応じて随時開催されます。当事業年度は合計13回開催し、1回あたりの平均所要時間は70分であります。

また、監査委員会では、監査委員会における討議に基づき定めた監査方針に基づき、重点監査項目、経常監査項目、会計監査の3つの領域におけるリスクや課題を検討し、内部統制部門、内部監査部門の協力を得ながら監査活動を行いました。

当事業年度の重点監査項目につきましては、「再開発事業における建築費上昇およびビル運営における管理費上昇に伴う当社への影響」、「大成建設株式会社との資本業務提携の実施状況と今後の方向性について」及び「アクティビストを含む株主の動向と当社の対応状況」の3点といたしました。

重点監査項目の監査にあたっては、当該業務執行を担当する執行役・執行役員・部長・支店長へヒアリングを実施し、監査活動上の気づきを監査委員会として取締役会に定期的に報告しています。

また、KAMの記載事項についても、会計監査人との意見交換を中心とした検討を監査委員会で実施しております。

(3) 監査委員の活動状況

- ・ 取締役会の審議及び決議の状況の確認並びに必要な応じた意見表明
  - ・ 監査活動及びその結果等の取締役会への定期報告
  - ・ 代表執行役社長との面談
  - ・ 社外取締役（監査委員以外）との意見交換会の開催
  - ・ 内部監査部とのコミュニケーション（監査委員会への内部監査部長の出席）
  - ・ 会計監査人とのコミュニケーション（期中監査時の意見交換等）
  - ・ 執行役（経営企画部管掌）、執行役員（開発推進一部・地域共創部管掌）との面談
- < 以下、常勤監査委員の活動（活動内容については監査委員会で報告） >
- ・ 執行役会等重要な会議への出席
  - ・ 執行役・執行役員・部長との面談
  - ・ 支店往査（支店長との面談等）
  - ・ りん議書等の重要書類の閲覧
  - ・ グループ会社の監査（取締役会及び関係会社経営会議等への出席）

#### 内部監査の状況

当社では、代表執行役社長直轄の内部監査部を設置し、当事業年度末において4名を配置しております。内部監査部は「内部監査規程」を制定し、さらに年度監査計画を策定し、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。また、内部監査部長は監査委員会に出席し適宜、適切な連携の下、監査委員会の実施する監査活動の一翼を担っています。

監査は面談、書類閲覧、実査等により行い、監査結果は代表執行役社長に報告された後、被監査部門長に通知され、監査委員会に報告されます。改善が必要な事項については代表執行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、財務報告に係る内部統制の整備状況や運用状況について評価を行います。評価計画及び評価結果は代表執行役社長、監査委員会及び取締役会に、内部監査部長から直接報告がなされています。

これらの内部監査業務を実効的に行うため、会計監査人と適宜意見交換を行うなど適切な連携を保ち、監査の効率的な実施に努めております。

#### 会計監査の状況

##### (1) 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

##### (2) 継続監査期間

6年間

##### (3) 業務を執行した公認会計士

伊藤 浩之

羽生 博文

##### (4) 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12名、その他27名であります。

##### (5) 監査法人の選定方針、理由及び評価

監査委員会は、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、監査委員会の決議により会計監査人を解任します。

また、監査委員会は、会計監査人の監査体制、独立性、専門性及び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る場合、又は監査の適正性を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、会社法第404条第2項第2号に基づき、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。

監査委員会は、「会計監査人の評価および再任の判断の基準」に基づき、毎年、会計監査人の評価を実施しております。当事業年度(106期)は、監査法人の品質管理、監査チーム、監査報酬、監査委員会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し、有限責任 あずさ監査法人を選任することが妥当であると判断いたしました。

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	42	-	44	-
連結子会社	4	0	4	1
計	46	0	48	1

(注) 連結子会社の非監査業務に基づく報酬は、特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務であります。

(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、監査計画、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、監査委員会の同意を得た上で、適切に決定しております。

(5) 監査委員会が監査公認会計士等の報酬等に同意した理由

監査委員会は、関係部署及び監査公認会計士等から必要とする資料を入手し、又は報告を受け、監査計画の内容及び報酬見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、監査公認会計士等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

当社は、報酬委員会において、取締役等（取締役、執行役および執行役員をいいます。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。また、報酬委員会は、当事業年度に係る取締役等の個人別の報酬等の内容について、多角的に十分な審議を行い、報酬等の内容の決定方法および決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

当該決定方針の内容は次のとおりです。

##### 1. 基本方針

- ・取締役、執行役および執行役員の報酬等（以下「役員報酬」という。）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、以下を基本方針とする。
  - (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
- ・役員報酬は、基本報酬としての固定報酬、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および非業績連動型株式報酬で構成する。
- ・執行役を兼務する取締役については、執行役としての報酬のみを支給するものとする。
- ・取締役（執行役を兼務する取締役を除く。）および監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員の報酬は、その役割等の観点から、基本報酬および非業績連動型株式報酬で構成する。また、グループ執行役員の報酬は、自らが業務執行を担う各グループ会社の報酬体系に従うものとし、親会社からの報酬は基本報酬のみとする。

##### 2. 基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

- ・基本報酬は、役位ごとの役割の大きさおよび責任範囲に基づき役員報酬の体系を基に業績等を考慮し、総合的に勘案して決定する。
- ・基本報酬は、月例の固定報酬とする。

##### 3. 業績連動報酬等ならびに非金銭報酬等の内容および額または数の算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

###### (1) 賞与

- ・短期インセンティブは、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため、賞与を原則として毎年6月に現金報酬として支給する。
- ・賞与は、役位に応じた基準額に親会社株主に帰属する当期純利益の業績目標に対する達成度に応じた係数を乗じ、さらに役位別の月額固定報酬に個人評価に応じた係数を乗じた額および役位別の月額固定報酬にESG評価に応じた係数を乗じた額を加算して算出する。親会社株主に帰属する当期純利益の業績目標に対する達成度に応じた係数は、当該年度の期初に決算短信等で公表した業績予想の数値に対する当該年度の実績値の達成度に応じて0%から150%の範囲で、個人評価に係る係数は0%から100%の範囲で、ESG評価に係る係数は-20%から20%の範囲で、それぞれ変動させて決定する。ただし、代表執行役社長については、個人評価およびこれに伴う役位別の月額固定報酬を基準とした支給は行わないものとする。
- ・執行役および執行役員が解任された場合や、故意または重大な過失等により、会社に損害を与えた場合等には、報酬委員会の決定に基づき、賞与を不支給または一部減額とすることができる。
- ・執行役員の賞与については、執行役の賞与に準じて決定する。

###### (2) 業績連動型株式報酬および非業績連動型株式報酬

- ・執行役および執行役員に対する中長期インセンティブは、固定部分と業績連動部分から構成する業績連動型株式報酬とする。
- ・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る。
- ・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する。

- ・取締役（執行役を兼務する取締役を除く。）および監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員に対する中長期インセンティブは固定部分のみで構成される非業績連動型株式報酬とする。
- ・株式の給付は、株式給付信託を利用し、原則として対象者の退任時にこれを行うものとする。

<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）とする。
- ・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する。
- ・詳細は、報酬委員会決議により定める株式給付規程に定めるものとする。

4. 金銭報酬の額、業績連動報酬等の額または非金銭報酬等の額の取締役等（執行役員を除く。）の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

- ・執行役（取締役を兼務する執行役を含む。）の種類別の報酬割合については、同業他社等の報酬水準等を踏まえ、報酬委員会で決定することとし、目標業績達成時において概ね以下の割合を目安とする。

項目	固定報酬	賞与	業績連動型株式報酬
位置付け	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
総報酬に対する割合 （目安）	55%～60%	25%～30%	15%～20%

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	業績連動報酬	株式報酬	
取締役 （うち社外取締役）	82 (48)	75 (44)	-	7 (4)	8 (6)
執行役	344	180	111	53	5

（注）1. 取締役を兼務する執行役の報酬等の総額および員数は、執行役の欄に記載しております。

2. 上記には、2025年6月24日開催の第105回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役2名を含んでおります。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の総額（百万円）			報酬等の総額 （百万円）
			基本報酬	業績連動報酬	株式報酬	
土本清幸	執行役	提出会社	46	40	17	104

業績連動報酬等に関する事項

業績連動報酬等は、短期インセンティブとして賞与を支給しており、その業績指標は、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるために、親会社株主に帰属する当期純利益としております。賞与は、役位に応じた基準額に親会社株主に帰属する当期純利益の業績目標に対する達成度に応じた係数を乗じ、さらに役位別（代表執行役社長を除く。）の月額固定報酬に個人評価に応じた係数を乗じた額および役位別の月額固定報酬にESG評価に応じた係数を乗じた額を加算して算出してしております。親会社株主に帰属する当期純利益の業績目標に対する達成度に応じた係数は、当該年度の期初に決算短信等で公表した業績予想の数値に対する当該年度の実績値の達成度に応じて0%から150%の範囲で、個人評価に係る係数は0%から100%の範囲で、ESG評価に係る係数は-20%から20%の範囲で、それぞれ変動させて決定しております。詳細は、「 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」に記載のとおりであります。

当事業年度における親会社株主に帰属する当期純利益の業績目標は、当初見通しである97億円であり、実績は「連結損益計算書」に記載のとおりであります。

#### 株式報酬の内容

執行役および執行役員に対する中長期インセンティブとして業績連動型株式報酬を導入しております。当該株式報酬は固定部分と業績連動部分で構成され、上記の表に記載の執行役の株式報酬の内訳は、固定部分が35百万円、業績連動部分が17百万円であります。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、及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) としており、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ております。なお、いずれの評価指標も、その達成度または相対評価が100%以上120%未満を標準として、係数を100%としております。加えて、取締役（執行役を兼務する取締役を除く。）及び監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員に対する中長期インセンティブは固定部分のみで構成される非業績連動型株式報酬としております。詳細は、「 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」に記載のとおりであります。

当事業年度における連結営業利益の業績目標は、当初見通しである139億円であり、実績は「連結損益計算書」に記載のとおりであります。また、TSRの株価指数との相対評価は目標を設定しておりません。当事業年度における当該相対評価の実績は69%であります。

#### 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報酬委員会の活動内容は、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要(4)報酬委員会」に記載のとおりであります。

(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	113
非上場株式以外の株式	24	19,690

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	1	260
非上場株式以外の株式	5	3,334

(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、業務提携等の概要、 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)		
大成建設株式会社	150,600	150,600	当社の長期ビジョンの実現に向け、再開発事業の大規模かつスピーディな推進、新規不動産アセット投資の推進、サステナビリティ・DXの推進のため、資本業務提携契約を締結しており、業務提携を推進するため、同社との間で強固な協業関係を構築す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
	2,417	995		
高砂熱学工業株式会社	552,000	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。なお、2025年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っているため、前事業年度に比べて株式数が増加しました。	有
	2,368	1,532		
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
	1,980	951		
新日本空調株式会社	538,600	538,600	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
	1,755	940		
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・茅場町の街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、日本橋兜町・茅場町街づくりビジョン2040「投資を、そして感性を一步先へ。この街から、新しい風を。」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ります。また、資金借入等の取引実績があり、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
	1,612	1,393		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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）		
三菱地所株式会社	365,000	365,000	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ため、資本業務提携契約を締結しております。当該事業の街づくり対象エリア内において、（仮称）日本橋茅場町一丁目6地区開発計画を共同で推進するなど、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
	1,577	887		
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
	1,321	931		
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及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
	1,114	839		
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
	1,077	747		
住友不動産株式会社	142,000	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及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。 なお、2026年1月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っているため、前事業年度に比べて株式数が増加しました。	有
	623	397		
アイザワ証券グループ株式会社	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
	511	523		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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
	461	314		
株式会社日本取引 所グループ	241,600	241,600	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ります。また、当社は日本橋兜町・茅場町の街づくりを推進しておりますが、当該エリアにおいて中心的な存在である同社との間で協力関係を構築することは、当社の街づくりの価値向上に繋がり、ひいては当社の中長期的な企業価値向上に資す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
	436	369		
株式会社三井住友 フィナンシャルグ ループ	81,000	81,000	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必要であることから、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、2026年3月末時点における借入残高は306億円であります。	有
	405	307		
株式会社TAKARA & COMPANY	100,000	100,000	当社の会社運営を適切に行うため、株主総会の招集通知作成における助言・作成業務等を委託しており、同社との取引関係の強化を図るため、株式を保有しております。	有
	379	330		
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
	377	304		
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必要であることから、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、2026年3月末時点における借入残高は180億円であります。	有
	366	190		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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）		
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
	333	260		
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
	169	115		
東洋証券株式会社	207,000	207,000	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
	129	105		
極東証券株式会社	70,000	70,000	当社グループ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
	114	101		
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
	98	88		
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
	30	22		
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、2026年3月末時点における借入残高は306億円であります。	有
	27	20		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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）		
ダイキン工業株式 会社	-	68,000	（前事業年度） 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。	無
	-	1,097		
三井不動産株式会 社	-	480,000	（前事業年度） 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
	-	638		
日比谷総合設備株 式会社	-	175,000	（前事業年度） 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 ることから、同社の株式を保有しておりま す。	無
	-	546		
令和アカウンティ ング・ホールディ ングス株式会社	-	625,000	（前事業年度） 当社の業務効率化のため、会計・経理業務 等を委託しており、同社との取引関係の強 化を図るため、同社の株式を保有しており ます。	無
	-	375		
S C S K 株式会社	-	28,000	（前事業年度） 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
	-	103		

（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。

3．令和アカウンティング・ホールディングス株式会社は、2024年12月23日付で東京証券取引所グロース市場に新規上場しております。

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。

## 5【従業員の状況等】

### (1)【人材戦略に関する基本方針等】

当社グループの人材戦略については、「第2 事業の状況 2サステナビリティに関する考え方及び取組 (2)戦略<人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針>」に記載のとおりであります。

当社における従業員の給与その他の給付の額及び内容については、能力、経験及び職責に応じて給与を決定しております。また、会社業績との連動を基本とし、個人の成果および貢献度を総合的に反映して賞与を決定しております。

### (2)【従業員の状況】

#### 連結会社の状況

(2026年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
ビルディング事業	143
アセットマネジメント事業	90
全社(共通)	32
計	265

(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。

#### 提出会社の状況

(2026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)	平均年間給与の 対前事業年度増減率 (%)
107	42.1	14.7	12,253	11.1

セグメントの名称	従業員数(名)
ビルディング事業	75
アセットマネジメント事業	-
全社(共通)	32
計	107

(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。

#### 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。

#### 使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度の内容

当社は、使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度を導入しております。当該制度の内容については、「1 株式等の状況 (8)役員・従業員株式所有制度の内容」に記載しております。

管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率  
 提出会社

当事業年度	
管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2
16.7	50.0

- (注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)(以下「女性活躍推進法」という。)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)(以下「育児・介護休業法」という。)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合及び男性労働者の育児休業取得率は、当社を本籍とする社員を対象としており、その計算に当たっては、当社から社外への出向者を含め、社外から当社への出向者を除いております。
4. 当社は、女性活躍推進法の規定に基づき、労働者の男女の賃金の額の差異を公表しないため、本有価証券報告書においても記載しておりません。
5. 連結子会社は、女性活躍推進法及び育児・介護休業法の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

## 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)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(2025年4月1日から2026年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年4月1日から2026年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任あずさ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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	19,343	19,931
営業未収入金	1,291	1,214
有価証券	5,997	11,183
販売用不動産	3,672,821	3,678,822
仕掛販売用不動産	32	245
営業出資	1,173	2,299
その他	1,376	1,776
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	60,036	93,373
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	6,172,277	6,181,899
減価償却累計額	92,957	95,829
建物及び構築物(純額)	6,779,319	6,786,069
機械装置及び運搬具	2,063	6,2104
減価償却累計額	1,691	1,661
機械装置及び運搬具(純額)	7,371	6,7443
工具、器具及び備品	2,851	3,617
減価償却累計額	2,047	2,330
工具、器具及び備品(純額)	7,804	7,1287
土地	3,7170,597	3,7150,627
建設仮勘定	31,257	33,616
有形固定資産合計	282,350	272,043
<b>無形固定資産</b>		
借地権	7,30,374	30,374
のれん	602	560
その他	187	179
無形固定資産合計	31,164	31,113
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	5,37,027	4,545,641
繰延税金資産	243	228
その他	8,391	9,155
投資その他の資産合計	45,662	55,026
固定資産合計	359,177	358,184
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	326	280
繰延資産合計	326	280
資産合計	419,541	451,838

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,698	1,871
1年内償還予定の社債	4,259	714
短期借入金	800	800
1年内返済予定の長期借入金	18,695	30,269
未払法人税等	2,560	2,644
未払消費税等	123	104
役員賞与引当金	126	148
賞与引当金	301	353
資産除去債務	-	11
その他	1,384	1,504
流動負債合計	32,407	41,972
固定負債		
社債	23,605	22,890
長期借入金	198,320	206,665
ノンリコース長期借入金	-	3,210
長期未払金	8,133	7,760
受入敷金保証金	23,206	23,952
繰延税金負債	7,368	9,952
再評価に係る繰延税金負債	3,733	3,736
株式給付引当金	310	441
退職給付に係る負債	180	190
資産除去債務	675	671
固定負債合計	269,134	283,103
負債合計	301,541	325,075
<b>純資産の部</b>		
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	64,580	57,720
自己株式	19,043	9,016
株主資本合計	86,749	89,916
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,265	20,526
繰延ヘッジ損益	54	311
土地再評価差額金	3,15,928	3,16,008
その他の包括利益累計額合計	31,249	36,846
純資産合計	117,999	126,763
負債純資産合計	419,541	451,838

## 【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	1 42,075	1 50,855
売上原価	23,028	29,536
売上総利益	19,046	21,319
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	1,618	1,758
役員賞与引当金繰入額	126	150
賞与引当金繰入額	202	231
株式給付引当金繰入額	100	180
退職給付費用	103	69
支払手数料	915	996
その他	2,783	2,822
販売費及び一般管理費合計	5,850	6,209
営業利益	13,196	15,109
営業外収益		
受取利息	18	79
受取配当金	529	636
雑収入	26	26
営業外収益合計	575	742
営業外費用		
支払利息	1,891	2,510
社債発行費償却	52	44
雑損失	176	316
営業外費用合計	2,120	2,872
経常利益	11,651	12,980
特別利益		
固定資産売却益	-	2 40
投資有価証券売却益	799	2,690
補助金収入	-	85
受取補償金	-	4 73
受取還付金	-	5 359
特別利益合計	799	3,248
特別損失		
固定資産除却損	3 16	3 5
固定資産圧縮損	-	145
還付金関連費用	-	6 179
特別損失合計	16	330
税金等調整前当期純利益	12,434	15,898
法人税、住民税及び事業税	4,361	4,771
法人税等調整額	1,493	94
法人税等合計	2,868	4,865
当期純利益	9,565	11,032
親会社株主に帰属する当期純利益	9,565	11,032

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	9,565	11,032
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,073	5,260
繰延ヘッジ損益	60	257
土地再評価差額金	147	0
その他の包括利益合計	2,160	5,518
包括利益	7,405	16,551
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,405	16,551

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	61,012	9,989	92,235
当期変動額					
剰余金の配当			5,997		5,997
親会社株主に帰属する 当期純利益			9,565		9,565
自己株式の取得				9,058	9,058
自己株式の処分		0		4	4
自己株式の消却		-		-	-
利益剰余金から資本剰余金 への振替		-	-		-
土地再評価差額金の取崩			-		-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	0	3,568	9,054	5,485
当期末残高	21,492	19,720	64,580	19,043	86,749

	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	繰延ヘッジ損益	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	17,339	6	16,076	33,409	125,645
当期変動額					
剰余金の配当					5,997
親会社株主に帰属する 当期純利益					9,565
自己株式の取得					9,058
自己株式の処分					4
自己株式の消却					-
利益剰余金から資本剰余金 への振替					-
土地再評価差額金の取崩					-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	2,073	60	147	2,160	2,160
当期変動額合計	2,073	60	147	2,160	7,646
当期末残高	15,265	54	15,928	31,249	117,999

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	64,580	19,043	86,749
当期変動額					
剰余金の配当			6,073		6,073
親会社株主に帰属する 当期純利益			11,032		11,032
自己株式の取得				1,757	1,757
自己株式の処分		0		44	44
自己株式の消却		11,740		11,740	-
利益剰余金から資本剰余金 への振替		11,740	11,740		-
土地再評価差額金の取崩			78		78
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	0	6,859	10,027	3,167
当期末残高	21,492	19,720	57,720	9,016	89,916

	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	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	15,265	54	15,928	31,249	117,999
当期変動額					
剰余金の配当					6,073
親会社株主に帰属する 当期純利益					11,032
自己株式の取得					1,757
自己株式の処分					44
自己株式の消却					-
利益剰余金から資本剰余金 への振替					-
土地再評価差額金の取崩					78
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	5,260	257	79	5,596	5,596
当期変動額合計	5,260	257	79	5,596	8,764
当期末残高	20,526	311	16,008	36,846	126,763

## 【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	12,434	15,898
減価償却費	5,636	5,825
固定資産除却損	16	5
のれん償却額	42	42
貸倒引当金の増減額（は減少）	0	0
賞与引当金の増減額（は減少）	29	52
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	54	9
受取利息及び受取配当金	548	715
支払利息	1,891	2,510
社債発行費償却	52	44
投資有価証券売却損益（は益）	799	2,690
固定資産売却損益（は益）	-	40
売上債権の増減額（は増加）	176	177
棚卸資産の増減額（は増加）	3,584	1,115
営業出資の増減額（は増加）	621	1,125
前払費用の増減額（は増加）	20	7
未収入金の増減額（は増加）	1,020	410
仕入債務の増減額（は減少）	105	481
前受金の増減額（は減少）	1,394	1,050
未払消費税等の増減額（は減少）	1,615	19
預り金の増減額（は減少）	117	27
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	909	683
その他	1,355	646
小計	20,832	21,330
利息及び配当金の受取額	548	712
利息の支払額	1,864	2,486
法人税等の支払額	3,467	4,703
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,048	14,852

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額（は増加）	-	1,400
有価証券の取得による支出	-	7,000
有価証券の売却及び償還による収入	2,005	2,000
投資有価証券の取得による支出	1,908	2,207
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,039	3,756
有形固定資産の取得による支出	23,717	20,777
有形固定資産の売却による収入	-	46
無形固定資産の取得による支出	900	65
長期前払費用の取得による支出	1,408	417
差入保証金の差入による支出	248	632
差入保証金の回収による収入	288	222
その他	10	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	24,839	26,470
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	43,639	38,971
長期借入金の返済による支出	17,008	19,053
ノンリコース長期借入れによる収入	-	3,210
社債の償還による支出	3,624	4,259
長期未払金の返済による支出	258	258
自己株式の取得による支出	9,058	1,756
配当金の支払額	5,974	6,050
その他	0	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,716	10,802
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,074	815
現金及び現金同等物の期首残高	26,316	25,241
現金及び現金同等物の期末残高	25,241	24,425

【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 7社

連結子会社の名称

平和不動産プロパティマネジメント(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

東京日比谷ホテル(株)

東京日本橋兜町ホテル(株)

CANVASS1(同)

なお、CANVASS1(同)については、当連結会計年度において出資したため、連結の範囲に含めておりません。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、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、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及び関連会社のうち主要な会社等の名称

特記すべき主要な非連結子会社及び関連会社はありません。

(2) 持分法を適用しない理由

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうちCANVASS1(同)の決算日は1月末日、東京日比谷ホテル(株)及び東京日本橋兜町ホテル(株)の決算日は2月末日であります。

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

4. 会計方針に関する事項

(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 市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)を採用しております。

b 市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法を採用しております。

#### 棚卸資産

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

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、連結子会社については、定額法及び定率法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～65年

機械装置及び運搬具 2～30年

工具、器具及び備品 2～20年

##### 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

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

##### 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。

##### 株式給付引当金

株式給付規程に基づく当社等の執行役等への当社株式の給付等並びに従業員向け株式給付信託 株式給付規程に基づく当社の従業員への当社株式の給付等に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

#### (5) 退職給付に係る会計処理の方法

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

#### (6) 重要な収益及び費用の計上基準

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

##### ビルディング事業

###### ・物件売却収入

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

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

#### アセットマネジメント事業

##### ・アセットマネジメント収益に含まれるマネジメントフィー

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

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

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

#### (7) 重要なヘッジ会計の方法

##### ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。特例処理の要件を満たす金利スワップについては、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

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

#### (8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行っております。

#### (9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

#### (10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

##### 消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)  
 (固定資産の減損)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	282,350	272,043
無形固定資産のうち借地権及びのれん	30,977	30,934

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

他の資産(グループ)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(原則、個別資産単位)で減損の兆候を把握しております。

営業活動から生ずる損益等のマイナスが継続、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候としております。

減損の兆候があると認められた場合に、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額(正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額)まで減額し、帳簿価額の減少額を減損損失として計上しております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

当社グループは、市場価格として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等(以下、「外部評価額等」という。)を採用しております。また、将来キャッシュ・フロー及び回収可能価額は、外部評価額等や資産(グループ)の営業活動の計画に将来の賃料水準、稼働率、運営費用、建築費等の仮定を置いて見積っております。

また、日本橋兜町・茅場町の再開発事業について、地権者との交渉状況等を踏まえて再開発事業計画の実現可能性があるると判断できる段階から複数の資産を同一のグルーピングにしております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

で記載した主要な仮定は、当連結会計年度末時点で入手可能な情報に基づく最善の見積りであるものの、開発計画や市場環境の変化等により、上記仮定に変更が生じた場合には減損損失を計上する等、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(販売用不動産の評価)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	29,821	55,822
仕掛販売用不動産	32	245

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、販売見込額から、造成・建築工事原価の今後発生見込額及び販売経費等見込額を控除した正味売却価額が帳簿価額を下回る場合に、差額を棚卸資産評価損として売上原価に計上しております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

当社グループは、外部評価額等、或いは、当社グループで賃料及び期待利回り等を想定し、将来の需要の悪化等の影響を考慮した上で販売見込額を見積っております。

当連結会計年度末に当社グループで賃料及び期待利回り等を想定し販売見込額を見積もった資産の用途は住宅であり、将来の不動産市場における賃料相場及び期待利回りについての大幅な変動を前提としておりません。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

で記載した主要な仮定は、当連結会計年度末時点で入手可能な情報に基づく最善の見積りであるものの、不動産市場における需要の悪化等に伴う販売見込額の低下等により、上記仮定に変更が生じた場合には棚卸資産評価損を計上する等、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028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

「リースに関する会計基準」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。

(後発事象に関する会計基準等)

- ・「後発事象に関する会計基準」(企業会計基準第41号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)
- ・「後発事象に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第35号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会 監査・保証基準委員会 監査基準報告書560 実務指針第1号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(追加情報)

(当社等の執行役等に対する業績連動型株式報酬制度)

当社は、当社の執行役（国内非居住者を除きます。）および執行役員（監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員、グループ執行役員及び国内非居住者を除きます。）ならびに主要子会社の取締役（非常勤取締役、当社からの出向者及び国内非居住者を除きます。）および執行役員（当社からの出向者及び国内非居住者を除きます。以下、総称して「当社等の執行役等」といいます。）を対象とする業績連動型株式報酬制度「役員向け株式給付信託」を導入しております。

(1) 取引の概要

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

(2) 信託に残存する自社の株式

当該信託に残存する当社株式を、当該信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は304百万円、株式数は98,700株、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は1,010百万円、株式数は494,200株であります。

(従業員向け株式給付信託)

当社は、当社の従業員を対象としたインセンティブ・プランとして、「従業員向け株式給付信託」を導入しております。

(1) 取引の概要

当該制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、当社取締役会で定めた従業員向け株式給付信託 株式給付規程に基づき、当社の従業員に付与するポイントに相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を、当該信託を通じて、当社の従業員に給付する仕組みです。

(2) 信託に残存する自社の株式

当該信託に残存する当社株式を、当該信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は291百万円、株式数は69,300株、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は290百万円、株式数は138,200株であります。

(連結貸借対照表関係)

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

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
顧客との契約から生じた債権(注1)	539百万円	532百万円
契約資産(注1)	519	561
契約負債(注2)	192	200

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

(注2) 契約負債は、流動負債の「その他」に含まれております。

2 保証債務

従業員の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	69百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 63百万円

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

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

4 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
投資有価証券	- 百万円	240百万円

5 投資有価証券には、以下の資産が含まれております。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
平和不動産リート投資法人の投資口	19,984百万円 (157,979口)	23,630百万円 (165,479口)

6 国庫補助金等による圧縮記帳額

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

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	10百万円	52百万円
建物及び構築物	243	334
機械装置及び運搬具	-	1
計	253	388

7 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
固定資産から販売用不動産	12,233百万円	25,116百万円
販売用不動産から固定資産	-	16

8 ノンリコース債務に対応する資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	- 百万円	4,723百万円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
	17,649百万円	25,990百万円

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物他	- 百万円	19百万円
土地	-	20
計	-	40

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物	14百万円	4百万円
その他	2	0
計	16	5

4 受取補償金

設備損傷に伴う受取補償金です。

5 受取還付金

過年度固定資産税の還付によるものです。

6 還付金関連費用

過年度固定資産税の還付に関連する費用です。

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,898百万円	10,377百万円
組替調整額	800	2,695
法人税等及び税効果調整前	2,698	7,682
法人税等及び税効果額	625	2,421
その他有価証券評価差額金	2,073	5,260
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	88	375
法人税等及び税効果調整前	88	375
法人税等及び税効果額	27	118
繰延ヘッジ損益	60	257
土地再評価差額金：		
法人税等及び税効果額	147	0
その他の包括利益合計	2,160	5,518

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	38,859,996	-	-	38,859,996
合計	38,859,996	-	-	38,859,996
自己株式				
普通株式(注)1.2.3.	3,070,344	2,402,503	1,073	5,471,774
合計	3,070,344	2,402,503	1,073	5,471,774

- (注) 1. 普通株式の自己株式の増加2,402,503株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得2,400,000株、単元未満株式の買取り2,503株であります。
2. 普通株式の自己株式の減少1,073株は、従業員向け株式給付信託による給付600株及び売却400株、単元未満株式の買増請求による売渡し73株であります。
3. 当連結会計年度末の普通株式の自己株式数には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式168,000株が含まれております。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年5月17日 取締役会	普通株式	3,883	108.0	2024年3月31日	2024年6月3日
2024年10月31日 取締役会	普通株式	2,114	63.0	2024年9月30日	2024年12月2日

- (注) 1. 2024年5月17日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金18百万円が含まれております。
2. 2024年5月17日取締役会決議による1株当たり配当額には、特別配当50円を含んでおります。
3. 2024年10月31日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金10百万円が含まれております。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年5月16日 取締役会	普通株式	3,657	利益剰余金	109.0	2025年3月31日	2025年6月2日

- (注) 1. 配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金18百万円が含まれております。
2. 1株当たり配当額には、特別配当30円を含んでおります。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1．2．3．	38,859,996	38,859,996	6,700,000	71,019,992
合計	38,859,996	38,859,996	6,700,000	71,019,992
自己株式				
普通株式 （注）1．4．5．6．	5,471,774	6,202,318	6,724,358	4,949,734
合計	5,471,774	6,202,318	6,724,358	4,949,734

- （注）1．当社は、2025年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。
- 2．普通株式の発行済株式の増加38,859,996株は、株式分割による増加38,859,996株であります。
- 3．普通株式の発行済株式の減少6,700,000株は、自己株式の消却6,700,000株（株式分割後）であります。
- 4．普通株式の自己株式の増加6,202,318株は、株式分割による増加5,468,144株、取締役会決議に基づく取得406,300株（株式分割後）、役員向け株式給付信託による取得325,000株（株式分割後）、単元未満株式の買取2,874株（株式分割前674株、株式分割後2,200株）であります。
- 5．普通株式の自己株式の減少6,724,358株は、自己株式の消却6,700,000株（株式分割後）、役員向け株式給付信託による給付19,800株（株式分割後）及び売却4,200株（株式分割前）、従業員向け株式給付信託による給付100株（株式分割後）及び売却200株（株式分割前100株、株式分割後100株）、単元未満株式の買増請求による売渡し58株（株式分割前4株、株式分割後54株）であります。
- 6．当連結会計年度末の普通株式の自己株式数には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式632,400株が含まれております。

2．配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2025年5月16日 取締役会	普通株式	3,657	109.0	2025年3月31日	2025年6月2日
2025年10月31日 取締役会	普通株式	2,415	36.0	2025年9月30日	2025年12月1日

- （注）1．当社は、2025年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2025年5月16日取締役会決議の1株当たり配当額には、当該株式分割前の金額を記載しております。
- 2．2025年5月16日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金18百万円が含まれております。
- 3．2025年5月16日取締役会決議による1株当たり配当額には、特別配当30円を含んでおります。
- 4．2025年10月31日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金11百万円が含まれております。

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2026年5月15日 取締役会	普通株式	4,135	利益剰余金	62.0	2026年3月31日	2026年6月3日

- （注）1．配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金39百万円が含まれております。
- 2．1株当たり配当額には、特別配当15円を含んでおります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
現金及び預金勘定	19,343百万円	19,931百万円
有価証券勘定	5,997	11,183
預入期間が3か月を超える定期預金	100	1,500
償還期間が3か月を超える債券等	-	5,190
現金及び現金同等物	25,241	24,425

(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

該当事項はありません。

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
1年内	5,729	5,492
1年超	10,686	7,777
合計	16,416	13,269

(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、社債及び長期未払金は、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20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「4. 会計方針に関する事項(7)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、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、「デリバティブ取引関係」注記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。

前連結会計年度（2025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) 有価証券及び投資有価証券	42,382	42,390	8
資産計	42,382	42,390	8
(1) 社債	27,864	26,508	1,356
(2) 長期借入金	217,016	212,089	4,926
(3) ノンリコース長期借入金	-	-	-
(4) 長期未払金	8,391	7,812	579
(5) 受入敷金保証金	23,206	22,543	662
負債計	276,479	268,953	7,525
デリバティブ取引(*4)	79	79	-

(\*1) 現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金、営業未払金及び短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

(\*2) 市場価格のない株式等は、「(1) 有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(百万円)
非上場株式等	388

(\*3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資(連結貸借対照表計上額1,427百万円)は「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に定める取扱いに基づき上表に含めておりません。

(\*4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

当連結会計年度（2026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) 有価証券及び投資有価証券	56,171	56,179	7
資産計	56,171	56,179	7
(1) 社債	23,605	21,888	1,716
(2) 長期借入金	236,934	228,481	8,452
(3) ノンリコース長期借入金	3,210	3,210	-
(4) 長期未払金	8,133	7,207	926
(5) 受入敷金保証金	23,952	23,066	885
負債計	295,835	283,854	11,981
デリバティブ取引(*4)	455	455	-

(\*1) 現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金、営業未払金及び短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

(\*2) 市場価格のない株式等は、「(1) 有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(百万円)
非上場株式等	368

(\*3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資（連結貸借対照表計上額2,584百万円）は「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項に定める取扱いに基づき上表に含めておりません。

(\*4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

(注) 1. 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（2025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	19,343	-	-	-
営業未収入金	2,291	-	-	-
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	-	-	-	-
(2) 社債	-	190	-	-
(3) その他	6,000	-	-	-
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	-	-	-	-
合計	27,635	190	-	-

当連結会計年度（2026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	19,931	-	-	-
営業未収入金	2,114	-	-	-
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	-	-	-	-
(2) 社債	190	100	-	-
(3) その他	11,000	-	-	-
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	-	-	-	-
合計	33,236	100	-	-

(注) 2. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額  
 前連結会計年度(2025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	800	-	-	-	-	-
社債	4,259	714	714	5,714	714	15,747
長期借入金	18,695	28,920	30,954	22,467	19,878	96,098
ノンリコース長期借入金	-	-	-	-	-	-
長期未払金	258	373	515	543	543	6,158
合計	24,013	30,008	32,184	28,725	21,136	118,004

当連結会計年度(2026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	800	-	-	-	-	-
社債	714	714	5,714	714	8,914	6,832
長期借入金	30,269	32,302	23,849	21,497	31,074	97,940
ノンリコース長期借入金	-	-	-	-	3,210	-
長期未払金	373	515	543	543	543	5,615
合計	32,156	33,533	30,106	22,755	43,742	110,388

### 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品  
 前連結会計年度(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券				
株式	15,753	-	-	15,753
投資信託等	20,440	-	-	20,440
デリバティブ取引				
金利関連	-	79	-	79
資産計	36,194	79	-	36,274

当連結会計年度(2026年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券				
株式	19,908	-	-	19,908
投資信託等	24,979	-	-	24,979
デリバティブ取引				
金利関連	-	455	-	455
資産計	44,887	455	-	45,342

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
 前連結会計年度(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債・地方債等	-	-	-	-
社債	-	200	-	200
その他	-	5,996	-	5,996
資産計	-	6,196	-	6,196
社債	-	26,508	-	26,508
長期借入金	-	212,089	-	212,089
ノンリコース長期借入金	-	-	-	-
長期未払金	-	7,812	-	7,812
受入敷金保証金	-	22,543	-	22,543
負債計	-	268,953	-	268,953

当連結会計年度（2026年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債・地方債等	-	-	-	-
社債	-	287	-	287
その他	-	11,003	-	11,003
資産計	-	11,291	-	11,291
社債	-	21,888	-	21,888
長期借入金	-	228,481	-	228,481
ノンリコース長期借入金	-	3,210	-	3,210
長期未払金	-	7,207	-	7,207
受入敷金保証金	-	23,066	-	23,066
負債計	-	283,854	-	283,854

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

#### 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式及び投資信託等は相場価格を用いて評価しております。これらは活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。また、社債及びその他に区分しているコマーシャル・ペーパー及び金銭信託は、取引金融機関から提示された価格を用いて評価しておりますが、市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

#### 社債

固定金利によるものは、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、レベル2の時価に分類しております。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、レベル2の時価に分類しております。

#### 長期借入金、ノンリコース長期借入金及び長期未払金

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しており、レベル2の時価に分類しております。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、レベル2の時価に分類しております。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。

#### 受入敷金保証金

これらの時価について、敷金の金額を償還まで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、その時価をレベル2の時価に分類しております。

#### デリバティブ取引

取引金融機関から提示された価格に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

なお、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「長期借入金、ノンリコース長期借入金及び長期未払金」参照）。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2025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	-	-	-
	(2) 社債	190	200	9
	(3) その他	-	-	-
	小計	190	200	9
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	5,997	5,996	0
	小計	5,997	5,996	0
合計		6,188	6,196	8

当連結会計年度(2026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	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	6,495	6,505	10
	小計	6,495	6,505	10
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	290	287	2
	(3) その他	4,498	4,498	0
	小計	4,788	4,785	2
合計		11,283	11,291	7

2. その他有価証券

前連結会計年度(2025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	14,758	4,600	10,157
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	19,993	7,791	12,201
	小計	34,752	12,392	22,359
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	995	1,003	8
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	446	463	17
	小計	1,442	1,467	25
合計		36,194	13,860	22,334

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額388百万円)及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資(連結貸借対照表計上額1,427百万円)は上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2026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	19,908	4,812	15,095
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	24,497	9,559	14,938
	小計	44,405	14,372	30,033
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	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	481	499	17
	小計	481	499	17
合計		44,887	14,871	30,016

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額368百万円)及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資(連結貸借対照表計上額2,584百万円)は上表の「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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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 2024年4月1日 至 2025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	954	799	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	954	799	-

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	3,487	2,690	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	3,487	2,690	-

5. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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(2025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)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,511	2,403	79
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	36,424	34,180	(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(2026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)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,199	6,747	455
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	36,183	31,471	(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	126百万円	180百万円
退職給付費用	143	78
退職給付の支払額	56	34
制度への拠出額	32	33
退職給付に係る負債の期末残高	180	190

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
退職給付債務	1,356百万円	1,411百万円
年金資産	1,176	1,220
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	180	190
退職給付に係る負債	180	190
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	180	190

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	143百万円	78百万円

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30百万円、当連結会計年度30百万円であります。

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	96百万円	115百万円
未払事業税	158	181
棚卸資産償却等	195	266
未収入金	38	38
建替関連損失	533	533
減損損失	386	311
株式給付引当金	58	96
退職給付に係る負債	60	59
繰越欠損金	71	16
資産除去債務	218	219
資産調整勘定	225	167
受取補償金	414	295
その他	461	545
繰延税金資産小計	2,918	2,847
評価性引当額	33	29
繰延税金資産合計	2,885	2,817
繰延税金負債		
圧縮積立金	775	759
その他有価証券評価差額金	7,045	9,467
固定資産評価差額	2,077	2,092
資産除去債務に対応する除去費用	79	70
その他	32	152
繰延税金負債合計	10,010	12,541
繰延税金資産(負債)の純額	7,125	9,724

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	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以下であるため記載を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	
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	8.5	
その他	0.3	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.1	

(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16年～50年と見積り、割引率は0.3%～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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
期首残高	683百万円	675百万円
時の経過による調整額	7	7
その他増減額(は減少)	15	-
期末残高	675	682

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	253,661	223,404
期中増減額	30,256	16,394
期末残高	223,404	207,010
期末時価	315,718	297,670
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	50,826	87,911
期中増減額	37,085	8,315
期末残高	87,911	79,596
期末時価	124,083	125,447

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。  
 2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、工事の進捗・竣工(13,236百万円)及び不動産の取得(5,902百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(12,211百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は、工事の進捗・竣工(10,050百万円)及び不動産の取得(535百万円)による増加であり、主な減少額は販売用不動産への振替(25,102百万円)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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	18,417	18,120
賃貸費用	10,331	9,923
差額	8,086	8,196
その他損益	12	218
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	4,896	4,958
賃貸費用	3,953	4,035
差額	943	922
その他損益	1	10

- (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まれるため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。  
 2. その他損益は、固定資産売却益、固定資産除却損及び受取還付金等であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社は、営業収益を事業セグメントに基づき分解するとともに、各セグメントについてさらに財・サービスの区分により分解しております。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
ビルディング事業		
賃貸収益	27,517	28,932
物件売却収入	8,965	15,675
その他	1,514	1,628
計	37,997	46,236
アセットマネジメント事業		
アセットマネジメント収益	2,781	3,152
仲介手数料	1,296	1,466
計	4,078	4,619
連結財務諸表計上額	42,075	50,855
顧客との契約から生じる収益	17,649	25,990
その他の源泉から生じる収益(注)	24,426	24,864

(注) その他の源泉から生じる収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収益等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項(6)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	281	539
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	539	532
契約資産(期首残高)	510	519
契約資産(期末残高)	519	561
契約負債(期首残高)	44	192
契約負債(期末残高)	192	200

契約資産は、主として履行義務の充足の進捗度に応じて認識した収益のうち、未請求の対価に対する当社グループの権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主として顧客からの前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結 財務諸表 計上額 (注)2
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	37,997	4,078	42,075	-	42,075
セグメント間の 内部売上高又は振替高	49	-	49	49	-
計	38,046	4,078	42,124	49	42,075
セグメント利益	13,010	2,355	15,366	2,169	13,196
セグメント資産	358,049	23,181	381,230	38,310	419,541
その他の項目					
減価償却費(注)3	5,556	16	5,572	64	5,636
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注)3	24,451	2	24,454	59	24,514

(注)1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 2,169百万円には、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 2,169百万円が含まれております。
  - (2) セグメント資産の調整額38,310百万円には、主に全社資産41,664百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
  - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用の償却額及び増加額が含まれております。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	46,236	4,619	50,855	-	50,855
セグメント間の 内部売上高又は振替高	50	-	50	50	-
計	46,286	4,619	50,905	50	50,855
セグメント利益	14,657	2,737	17,394	2,284	15,109
セグメント資産	376,177	28,026	404,204	47,634	451,838
その他の項目					
減価償却費(注) 3	5,740	16	5,757	68	5,825
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 3	20,586	14	20,600	11	20,612

(注) 1 . 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 2,284百万円には、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 2,284百万円が含まれております。
  - (2) セグメント資産の調整額47,634百万円には、主に全社資産51,288百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
  - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
- 2 . セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3 . その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用の償却額及び増加額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	8,727	ビルディング事業 アセットマネジメント事業

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	15,909	ビルディング事業 アセットマネジメント事業

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	全社・消去	合計
当期償却額	42	-	-	42
当期末残高	602	-	-	602

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	全社・消去	合計
当期償却額	42	-	-	42
当期末残高	560	-	-	560

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	1,767.08円	1,918.61円
1株当たり当期純利益	141.55円	165.63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いません。
2. 当社は、2025年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」及び「1株当たり当期純利益」を算定しております。
3. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式は、期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては336千株、当連結会計年度においては632千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては336千株、当連結会計年度においては449千株であります。
4. 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	9,565	11,032
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)	9,565	11,032
期中平均株式数(千株)	67,578	66,610

- (重要な後発事象)  
 該当事項はありません。

【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	1,732 (1,732)	-	年0.76%	無担保社債	2025年 6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	1,207 (1,207)	-	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	605 (605)	-	年0.52%	無担保社債	2026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	975 (75)	900 (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	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	1,050 (75)	975 (75)	年0.76%	無担保社債	2034年 1月31日
平和不動産㈱	第40回無担保社債	2021年 1月21日	7,000	7,000	年0.78%	無担保社債	2031年 1月21日
平和不動産㈱	第41回無担保社債（適格機関投資家限定）	2022年 11月30日	2,928 (165)	2,763 (165)	年0.76%	無担保社債	2032年 11月30日
平和不動産㈱	第42回無担保社債（適格機関投資家限定）	2023年 2月28日	2,241 (124)	2,116 (124)	年1.00%	無担保社債	2033年 2月28日
平和不動産㈱	第43回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2023年 2月28日	1,800 (100)	1,700 (100)	年1.541%	無担保社債	2031年 2月25日
平和不動産㈱	第44回無担保社債（適格機関投資家限定）	2024年 3月19日	3,325 (175)	3,150 (175)	年1.12%	無担保社債	2034年 3月17日
合計	-	-	27,864 (4,259)	23,605 (714)	-	-	-

（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)
714	714	5,714	714	8,914

【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	800	800	1.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	18,695	30,269	0.8	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	198,320	206,665	1.2	2027年~2046年
ノンリコース長期借入金	-	3,210	1.7	2030年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債				
1年以内に返済予定の長期未払金	258	373	0.7	-
長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く。)	8,133	7,760	0.9	2027年~2043年
合計	226,208	249,078	-	-

(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. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)、ノンリコース長期借入金及び長期未払金(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	32,202	23,849	21,497	31,074
ノンリコース長期借入金	-	-	-	3,210
長期未払金	515	543	543	543

【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半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(百万円)	21,820	50,855
税金等調整前中間(当期)純利益(百万円)	6,593	15,898
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益(百万円)	4,347	11,032
1株当たり中間(当期)純利益(円)	65.09	165.63

(注) 当社は、2025年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり中間(当期)純利益」を算定しております。

## 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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	15,408	14,894
営業未収入金	2,125	2,108
有価証券	5,997	11,183
販売用不動産	4,529,821	4,551,098
仕掛販売用不動産	32	245
営業出資	1,173	2,299
前払費用	33	31
短期貸付金	2,509	2,805
未収入金	1,101	1,490
未収収益	1	5
立替金	115	111
仮払金	23	12
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	55,471	83,268
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	4,575,902	4,582,770
構築物	5356	5436
機械及び装置	5372	4,5435
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	5755	51,209
土地	5163,283	5143,314
建設仮勘定	31,248	33,606
有形固定資産合計	271,919	261,772
<b>無形固定資産</b>		
借地権	530,374	30,374
商標権	8	7
ソフトウェア	134	133
のれん	602	560
電話加入権	9	9
施設利用権	0	0
無形固定資産合計	31,129	31,084
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	336,258	344,681
関係会社株式	8,371	8,371
その他の関係会社有価証券	-	1,980
出資金	21	21
デリバティブ債権	79	455
長期前払費用	2,842	2,685
差入保証金	2,127	2,126
投資その他の資産合計	48,846	59,455
固定資産合計	351,895	352,313
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	326	280
繰延資産合計	326	280
資産合計	407,694	435,862

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,138	2,139
1年内償還予定の社債	4,259	714
短期借入金	2,360	2,360
1年内返済予定の長期借入金	18,695	30,269
未払金	374	521
未払費用	199	226
未払法人税等	2,225	2,257
前受金	2,446	3,477
預り金	252	274
役員賞与引当金	95	109
賞与引当金	196	241
資産除去債務	-	11
流動負債合計	33,730	43,093
<b>固定負債</b>		
社債	23,605	22,890
長期借入金	198,320	206,665
長期未払金	8,133	7,760
受入敷金保証金	2,18,339	2,18,740
繰延税金負債	5,364	7,969
再評価に係る繰延税金負債	7,333	7,368
株式給付引当金	284	394
退職給付引当金	84	90
資産除去債務	651	647
固定負債合計	262,117	272,525
負債合計	295,847	315,618
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	21,492	21,492
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	19,720	19,720
その他資本剰余金	0	-
資本剰余金合計	19,720	19,720
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	1,453	1,453
<b>その他利益剰余金</b>		
圧縮積立金	1,686	1,650
別途積立金	10,115	10,115
繰越利益剰余金	45,554	38,335
利益剰余金合計	58,808	51,554
自己株式	19,043	9,016
株主資本合計	80,978	83,751
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	14,884	20,172
繰延ヘッジ損益	54	311
土地再評価差額金	15,928	16,008
評価・換算差額等合計	30,868	36,492
純資産合計	111,846	120,243
負債純資産合計	407,694	435,862

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	1 35,273	1 43,046
売上原価	1 20,568	1 26,566
売上総利益	14,705	16,479
販売費及び一般管理費	1, 2 3,346	1, 2 3,402
営業利益	11,358	13,076
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 1,441	1 1,785
雑収入	21	23
営業外収益合計	1,462	1,809
営業外費用		
支払利息	1 1,664	1 2,316
社債利息	238	215
社債発行費償却	52	44
雑損失	166	254
営業外費用合計	2,121	2,831
経常利益	10,699	12,055
特別利益		
固定資産売却益	1, 3 12	3 40
投資有価証券売却益	799	2,546
補助金収入	-	85
受取補償金	-	5 73
受取還付金	-	6 359
特別利益合計	811	3,104
特別損失		
固定資産除却損	4 15	4 4
固定資産圧縮損	-	145
還付金関連費用	-	7 179
特別損失合計	15	329
税引前当期純利益	11,496	14,829
法人税、住民税及び事業税	3,801	4,104
法人税等調整額	1,554	87
法人税等合計	2,246	4,191
当期純利益	9,249	10,638

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026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		2,575	12.5	6,150	23.1
建物買入代金・建築費等		1,869	9.1	3,557	13.4
人件費		801	3.9	926	3.5
公租公課		2,583	12.6	2,709	10.2
諸経費等		12,737	61.9	13,223	49.8
計		20,568	100.0	26,566	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025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	その他資本剰余金	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		
						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	0	19,720	1,453	1,732	10,115	42,255	55,556	9,989	86,780
当期変動額											
剰余金の配当								5,997	5,997		5,997
圧縮積立金の取崩						46		46	-		-
当期純利益								9,249	9,249		9,249
自己株式の取得										9,058	9,058
自己株式の処分			0	0						4	4
自己株式の消却			-	-						-	-
利益剰余金から資本剰余金への振替			-	-				-	-		-
土地再評価差額金の取崩								-	-		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）											
当期変動額合計	-	-	0	0	-	46	-	3,299	3,252	9,054	5,801
当期末残高	21,492	19,720	0	19,720	1,453	1,686	10,115	45,554	58,808	19,043	80,978

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	16,964	6	16,076	33,034	119,815
当期変動額					
剰余金の配当					5,997
圧縮積立金の取崩					-
当期純利益					9,249
自己株式の取得					9,058
自己株式の処分					4
自己株式の消却					-
利益剰余金から資本剰余金への振替					-
土地再評価差額金の取崩					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,079	60	147	2,166	2,166
当期変動額合計	2,079	60	147	2,166	7,968
当期末残高	14,884	54	15,928	30,868	111,846

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026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	その他資本剰余金	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		
						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	0	19,720	1,453	1,686	10,115	45,554	58,808	19,043	80,978
当期変動額											
剰余金の配当								6,073	6,073		6,073
圧縮積立金の取崩						35		35	-		-
当期純利益								10,638	10,638		10,638
自己株式の取得										1,757	1,757
自己株式の処分			0	0						44	44
自己株式の消却			11,740	11,740						11,740	-
利益剰余金から資本剰余金への振替			11,740	11,740				11,740	11,740		-
土地再評価差額金の取崩								78	78		78
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）											
当期変動額合計	-	-	0	0	-	35	-	7,218	7,254	10,027	2,772
当期末残高	21,492	19,720	-	19,720	1,453	1,650	10,115	38,335	51,554	9,016	83,751

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	14,884	54	15,928	30,868	111,846
当期変動額					
剰余金の配当					6,073
圧縮積立金の取崩					-
当期純利益					10,638
自己株式の取得					1,757
自己株式の処分					44
自己株式の消却					-
利益剰余金から資本剰余金への振替					-
土地再評価差額金の取崩					78
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,288	257	79	5,624	5,624
当期変動額合計	5,288	257	79	5,624	8,396
当期末残高	20,172	311	16,008	36,492	120,243

【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 市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)を採用しております。

b 市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産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1棟のビル及び1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	2～65年
機械及び装置、車両運搬具	2～30年
工具、器具及び備品	2～20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

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

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。

株式給付引当金

株式給付規程に基づく当社の執行役等への当社株式の給付等並びに従業員向け株式給付信託 株式給付規程に基づく当社の従業員への当社株式の給付等に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

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 収益及び費用の計上基準

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

・ 物件売却収入

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

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

6 ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。特例処理の要件を満たす金利スワップについては、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

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

7 のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行っております。

8 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

控除対象外消費税等は、原則として、当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)  
 (固定資産の減損)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	271,919	261,772
無形固定資産のうち借地権及びのれん	30,977	30,934

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、「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 (重要な会計上の見積り)(固定資産の減損)」の内容と同一であります。

(販売用不動産の評価)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	29,821	51,098
仕掛販売用不動産	32	245

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、「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 (重要な会計上の見積り)(販売用不動産の評価)」の内容と同一であります。

(追加情報)

(当社等の執行役等に対する業績連動型株式報酬制度)

当社は、当社の執行役(国内非居住者を除きます。)および執行役員(監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員、グループ執行役員および国内非居住者を除きます。)ならびに主要子会社の取締役(非常勤取締役、当社からの出向者および国内非居住者を除きます。)および執行役員(当社からの出向者および国内非居住者を除きます。)を対象とする業績連動型株式報酬制度「役員向け株式給付信託」を導入しております。

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 注記事項 (追加情報)」をご参照ください。

(従業員向け株式給付信託)

当社は、当社の従業員を対象としたインセンティブ・プランとして、「従業員向け株式給付信託」を導入しております。

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 注記事項 (追加情報)」をご参照ください。

(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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	69百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 63百万円

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
金銭債権	533百万円	831百万円
金銭債務	3,091	3,257

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
平和不動産リート投資法人の投資口	19,562百万円 (154,645口)	23,154百万円 (162,145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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	10百万円	52百万円
建物	243	334
機械及び装置	-	1
計	253	388

5 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
固定資産から販売用不動産	12,233百万円	25,116百万円
販売用不動産から固定資産	-	16

## (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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業取引による取引高	2,613百万円	3,129百万円
営業取引以外による取引高	941	1,125

## 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
減価償却費	64百万円	68百万円
事業税	404	425
支払消費税等	222	83
役員報酬	234	255
給料及び手当	473	536
賞与引当金繰入額	106	129
役員賞与引当金繰入額	95	110
株式給付引当金繰入額	88	159
支払手数料	458	410
販売費に属する費用のおおよその割合	6%	7%
一般管理費に属する費用のおおよその割合	94	93

## 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
借地権	12百万円	- 百万円
建物及び構築物他	-	19
土地	-	20
計	12	40

## 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物	15百万円	4百万円
その他	0	0
計	15	4

## 5 受取補償金

設備損傷に伴う受取補償金です。

## 6 受取還付金

過年度固定資産税の還付によるものです。

## 7 還付金関連費用

過年度固定資産税の還付に関連する費用です。

(有価証券関係)

前事業年度(2025年3月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額は8,371百万円)は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載していません。

当事業年度(2026年3月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額は8,371百万円)は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載していません。

( 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 ( 2025年 3月31日 )	当事業年度 ( 2026年 3月31日 )
繰延税金資産		
賞与引当金	60百万円	76百万円
未払事業税	136	154
棚卸資産償却等	195	266
未収入金	38	38
建替関連損失	533	533
減損損失	392	314
株式給付引当金	57	82
退職給付引当金	26	28
資産除去債務	205	207
資産調整勘定	225	167
受取補償金	414	295
その他	311	355
繰延税金資産合計	2,595	2,520
繰延税金負債		
圧縮積立金	775	759
その他有価証券評価差額金	6,851	9,285
固定資産評価差額	222	222
資産除去債務に対応する除去費用	79	70
その他	32	152
繰延税金負債合計	7,960	10,489
繰延税金資産 ( 負債 ) の純額	5,364	7,969

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 ( 2025年 3月31日 )	当事業年度 ( 2026年 3月31日 )
法定実効税率	30.6%	30.6%
( 調整 )		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	0.7
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.7	2.5
評価性引当額の増減	8.9	-
その他	0.3	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.5	28.3

( 収益認識関係 )

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「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 ( 収益認識関係 ) 」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

【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	75,902	16,103	4,236	4,999	82,770	87,699
	構築物	356	131	23	27	436	1,135
	機械及び装置	372	141	6	71	435	1,584
	車両運搬具	0	-	-	-	0	3
	工具、器具及び備品	755	787	8	325	1,209	2,060
	土地	163,283 [ 23,424 ]	941	20,911	-	143,314 [ 23,424 ]	-
	建設仮勘定	31,248	10,257	7,898	-	33,606	-
	計	271,919	28,363	33,086	5,423	261,772	92,482
無形固定資産	借地権	30,374	-	-	-	30,374	-
	商標権	8	-	-	1	7	-
	ソフトウェア	134	64	-	65	133	-
	のれん	602	-	-	42	560	-
	電話加入権	9	-	-	-	9	-
	施設利用権	0	-	-	0	0	-
	計	31,129	64	-	109	31,084	-

(注) 1 当期増加額の主なものは次のとおりであります。

建物	キャプション by Hyatt 兜町 東京の竣工	8,487百万円
土地	浅草6丁目の取得	535百万円
建設仮勘定	大通西4南地区及び北4西3地区第一種市街地再開発事業 における参加組合員負担金等	8,825百万円

2 当期減少額の主なものは次のとおりであります。

建物	保有目的の変更(販売用不動産へ振替)	4,173百万円
土地	保有目的の変更(販売用不動産へ振替)	20,905百万円

3 「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	0	0	0	0
役員賞与引当金	95	109	95	109
賞与引当金	196	241	196	241
株式給付引当金	284	153	44	394

(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月中																		
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	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 取次所 - 買取・売渡手数料 無料																		
取扱場所																			
株主名簿管理人																			
取次所																			
買取・売渡手数料																			
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 <a href="https://www.heiwa-net.co.jp/">https://www.heiwa-net.co.jp/</a>																		
株主に対する特典	毎年3月31日現在、当社株式を200株(2単元)以上所有されている株主様に、WEBカタログギフトを贈呈。 <table border="1" data-bbox="464 1108 1394 1330"> <tr> <td>保有株数</td> <td>200株以上 500株未満</td> <td>200株以上 500株未満</td> <td>500株以上</td> <td>500株以上</td> </tr> <tr> <td>保有期間</td> <td>3年未満</td> <td>3年以上継続</td> <td>3年未満</td> <td>3年以上継続</td> </tr> <tr> <td>優待内容</td> <td>WEBカタログギフト 4,000円相当</td> <td>WEBカタログギフト 5,000円相当</td> <td>WEBカタログギフト 6,000円相当</td> <td>WEBカタログギフト 8,000円相当</td> </tr> </table>				保有株数	200株以上 500株未満	200株以上 500株未満	500株以上	500株以上	保有期間	3年未満	3年以上継続	3年未満	3年以上継続	優待内容	WEBカタログギフト 4,000円相当	WEBカタログギフト 5,000円相当	WEBカタログギフト 6,000円相当	WEBカタログギフト 8,000円相当
保有株数	200株以上 500株未満	200株以上 500株未満	500株以上	500株以上															
保有期間	3年未満	3年以上継続	3年未満	3年以上継続															
優待内容	WEBカタログギフト 4,000円相当	WEBカタログギフト 5,000円相当	WEBカタログギフト 6,000円相当	WEBカタログギフト 8,000円相当															

(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、親会社等を有しません。

### 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105期）（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

2025年6月23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

2025年6月23日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

（第106期中）（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

2025年11月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

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

2025年6月26日関東財務局長に提出

(5) 自己株券買付状況報告書

2026年2月12日、2026年3月9日、2026年4月9日関東財務局長に提出

(6) 発行登録書

2025年10月6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

2026年6月24日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 羽生 博文

### < 連結財務諸表監査 >

#### 監査意見

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2025年4月1日から2026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。

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2026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、全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。

#### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

ビルディング事業における不動産等の評価の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>平和不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、ビルディング事業における不動産等として有形固定資産272,043百万円及び無形固定資産（借地権及びのれん）30,934百万円（以下、これらを総称して「不動産等」という。）が計上されており、連結総資産の67.1%を占めている。主な内容は、国内における証券取引所、オフィス、ホテルのほか、平和不動産株式会社及び連結子会社が日本橋兜町・茅場町及び札幌エリアにおいて複数の再開発事業のために保有する不動産等が含まれている。</p> <p>注記事項「（重要な会計上の見積り）（固定資産の減損）」に記載のとおり、経営者は他の資産（グループ）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で減損の兆候を把握している。当該単位は、原則として個別資産単位としているが、再開発事業においては、関連する複数の資産を同一の資産グループとしている。減損の兆候には、営業活動から生ずる損益等のマイナスが継続、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等が含まれる。減損の兆候があると認められた場合は、減損損失の認識の要否が判定される。</p> <p>不動産等の評価における減損の兆候の把握及び減損損失の認識の要否判定は、経済情勢や不動産市場の影響等を受けて様々なリスクが存在するため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的判断に依拠する程度が大きい。</p> <p>特に、再開発事業においては、経営者が作成した再開発事業計画により判断されるが、一般に再開発期間は長期にわたることから、割引前将来キャッシュ・フローの基礎となる、将来の賃料水準、稼働率、運営費用、建築費等について、経営者はより複雑な判断を要する。</p> <p>以上から、当監査法人は、固定資産の減損の兆候の把握及び減損損失の認識の要否判定の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、ビルディング事業における不動産等の評価の妥当性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>（１）内部統制の評価</p> <p>不動産等の減損の兆候の把握及び減損損失の認識の要否判定に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>（２）減損の兆候の有無の妥当性の評価</p> <p>経営者が減損の兆候の把握に用いた基礎資料の正確性及び網羅性を検証するとともに、取締役会議事録、執行役員会議事録及び稟議書を閲覧した。</p> <p>再開発事業については、資産のグルーピングを行う単位について、経営者が作成した最新の事業計画等との整合性を確認するとともに、グルーピングが継続適用されていることを確認した。</p> <p>建築工事に着手した再開発事業の進捗状況を確認するため、現場視察を実施した。</p> <p>（３）減損損失の認識の要否判定の妥当性の評価</p> <p>減損の兆候があると判断されたすべての資産及び資産グループに対して、減損損失の認識の要否判定が実施されていることを確認した。</p> <p>将来の賃料水準について、経営者の用いた基礎資料を閲覧するとともに、類似事例と比較し、その整合性を検討した。</p> <p>建築費見込額について、見積書のほか、見積書の基礎資料や交渉状況を示す資料を閲覧することで、その合理性を検討した。</p> <p>割引率について、公表されている外部情報と比較し、その整合性を確認した。</p> <p>当監査法人の不動産評価の専門家を利用して、再開発事業における将来の賃料水準、割引率及び算定された市場価格の妥当性を検討した。</p>

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

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2026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。

当監査法人は、平和不動産株式会社が2026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、全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。

##### 監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

##### 内部統制報告書に対する経営者及び監査委員会の責任

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。

監査委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### < 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

#### 利害関係

会社及び連結子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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が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。

## 独立監査人の監査報告書

2026年6月24日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 伊藤 浩之  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 羽生 博文  
業務執行社員

### <財務諸表監査>

#### 監査意見

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2025年4月1日から2026年3月31日までの第106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。

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2026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、全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。

#### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

#### （ビルディング事業における不動産等の評価の妥当性）

個別財務諸表の監査報告書に記載すべき監査上の主要な検討事項「ビルディング事業における不動産等の評価の妥当性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「ビルディング事業における不動産等の評価の妥当性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合

や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が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。