

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成22年4月1日
(第91期) 至 平成23年3月31日

平和不動産株式会社

(E03858)

目 次

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 沿革	3
3 事業の内容	4
4 関係会社の状況	6
5 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1 業績等の概要	8
2 営業収益の状況	11
3 対処すべき課題	13
4 事業等のリスク	17
5 経営上の重要な契約等	19
6 研究開発活動	19
7 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	20
第3 設備の状況	21
1 設備投資等の概要	21
2 主要な設備の状況	22
3 設備の新設、除却等の計画	27
第4 提出会社の状況	28
1 株式等の状況	28
2 自己株式の取得等の状況	33
3 配当政策	34
4 株価の推移	34
5 役員の状況	35
6 コーポレート・ガバナンスの状況等	38
第5 経理の状況	46
1 連結財務諸表等	47
2 財務諸表等	92
第6 提出会社の株式事務の概要	121
第7 提出会社の参考情報	122
1 提出会社の親会社等の情報	122
2 その他の参考情報	122
第二部 提出会社の保証会社等の情報	123

監査報告書

内部統制報告書

【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】	平成23年6月29日
【事業年度】	第91期（自平成22年4月1日至平成23年3月31日）
【会社名】	平和不動産株式会社
【英訳名】	HEIWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 吉野 貞雄
【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】	取締役常務執行役員総務企画本部長 山田 和雄
【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)0183
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員総務企画本部長 山田 和雄
【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8番16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 （札幌市中央区大通西4丁目1番地） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜1丁目8番16号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄3丁目8番20号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第87期	第88期	第89期	第90期	第91期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
営業収益（百万円）	31,912	31,384	51,935	42,004	30,135
経常利益（百万円）	8,164	7,176	6,178	2,895	5,183
当期純利益又は当期純損失 （△）（百万円）	4,534	3,737	862	△8,706	2,062
包括利益（百万円）	—	—	—	—	3,163
純資産額（百万円）	67,014	70,456	70,598	58,764	73,010
総資産額（百万円）	213,298	298,728	317,439	303,456	296,058
1株当たり純資産額（円）	461.01	460.24	454.57	392.14	363.13
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額（△）（円）	31.90	25.56	5.81	△58.50	13.47
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額（円）	30.39	22.58	5.12	—	11.93
自己資本比率（％）	31.4	22.6	21.3	19.2	24.5
自己資本利益率（％）	7.0	5.6	1.3	—	3.2
株価収益率（倍）	24.88	18.54	36.67	—	14.25
営業活動によるキャッシュ・ フロー（百万円）	8	△10,237	17,711	16,399	16,639
投資活動によるキャッシュ・ フロー（百万円）	△17,181	△56,878	△12,081	△5,740	△3,921
財務活動によるキャッシュ・ フロー（百万円）	17,872	68,332	17,754	△3,104	△11,612
現金および現金同等物の期末 残高（百万円）	4,118	5,670	29,055	36,610	38,010
従業員数（名）	175	237	228	249	261

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第90期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

3 第90期の自己資本利益率及び株価収益率につきましては、当期純損失であるため記載しておりません。

_(2) 提出会社の経営指標等

回次	第87期	第88期	第89期	第90期	第91期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
営業収益（百万円）	27,721	28,212	48,834	38,218	26,695
経常利益（百万円）	8,078	6,854	6,087	4,796	4,860
当期純利益又は当期純損失 （△）（百万円）	4,505	3,691	1,161	△8,851	2,210
資本金（百万円）	14,935	15,238	15,797	15,797	21,492
発行済株式総数（株）	145,770,261	147,084,095	149,503,980	149,503,980	200,299,980
純資産額（百万円）	66,537	67,137	67,637	58,185	72,431
総資産額（百万円）	209,650	282,981	302,002	295,641	288,195
1株当たり純資産額（円）	458.04	458.25	454.41	390.98	362.89
1株当たり配当額（円） （1株当たり中間配当額） （円）	10.00 (5.00)	12.00 (7.00)	12.00 (6.00)	3.00 (3.00)	4.00 (2.00)
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額（△）（円）	31.69	25.25	7.82	△59.47	14.44
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額（円）	30.20	22.30	6.89	—	12.79
自己資本比率（％）	31.7	23.7	22.4	19.7	25.1
自己資本利益率（％）	7.0	5.5	1.7	—	3.4
株価収益率（倍）	25.04	18.77	27.22	—	13.29
配当性向（％）	31.6	47.5	153.5	—	27.7
従業員数（名）	85	91	93	85	88

（注）1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第90期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

3 第90期の自己資本利益率、株価収益率及び配当性向につきましては、当期純損失であるため記載しておりません。

4 第88期の1株当たり配当額12円には、創立60周年記念配当2円を含んでおります。

2【沿革】

昭和22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。
昭和24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
昭和25年 7月	札幌証券取引所に株式を上場
昭和33年 7月	福岡証券ビル竣工
昭和37年 3月	京都証券ビル竣工
昭和40年 3月	福岡平和ビル竣工
4月	「流山平和台」宅地分譲開始
昭和44年 4月	名古屋出張所及び福岡出張所、支店に昇格
昭和45年 4月	「鶴川平和台」宅地分譲開始
昭和47年 5月	兜町平和ビル竣工
昭和51年 9月	「我孫子布佐平和台」宅地分譲開始
昭和52年 3月	「我孫子布佐平和台」戸建住宅分譲開始
昭和55年 5月	「サニーパークハイツ成田」マンション分譲開始
昭和59年10月	東京証券取引所ビル市場館（現アローズ）竣工
12月	平和地域サービス株式会社（現平和サービス株式会社）設立
昭和61年 2月	横浜平和ビル竣工
昭和62年 4月	大阪平和ビル竣工
昭和63年 4月	東京証券取引所ビル本館竣工
平成 5年 5月	「グリーンcommons川越」マンション分譲開始
10月	大丸京都店西館共同ビル竣工
平成 6年 6月	大丸京都店北館共同ビル竣工
平成10年 2月	神戸旧居留地平和ビル竣工
平成11年12月	平和不動産広島ビル取得
平成12年 2月	平和不動産新潟ビル取得
4月	三田平和ビル取得
8月	代官山アドレス・ディセ取得
11月	東大阪花園ショッピングセンター竣工
平成13年 2月	内幸町平和ビル取得
平成14年 9月	道銀ビルディング取得
平成16年 3月	名古屋平和ビル竣工
4月	平和ヘルスケア株式会社を平和サービス株式会社から分割設立
12月	大阪証券取引所ビル竣工
平成17年 5月	株式会社大阪証券会館を連結子会社化
12月	伊勢町平和ビル取得
平成18年 3月	札幌駅前合同ビル取得
8月	札幌支店開設
平成19年 6月	茅場町一丁目平和ビル取得
7月	栄ミナミ平和ビル取得
8月	名古屋証券取引所ビル竣工
平成20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TON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
平成21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
平成22年 2月	セントライズ栄竣工

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9社で構成されております。当社グループが営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている会社名及び各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、報告セグメントにおける事業区分は同一であります。

(1) 賃貸事業

当社、平和サービス株式会社及び株式会社大阪証券会館は、証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営を行っております。

(2) 不動産開発事業

当社は、収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント等並びに不動産の仲介等を行っております。

有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティ、有限会社スターツーリアルティ及び有限会社カリテスは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び管理等を行っております。

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

平和サービス株式会社は、プロパティマネジメント等を行っております。

ハウジングサービス株式会社は、不動産の仲介等を行っております。

(3) 住宅開発事業

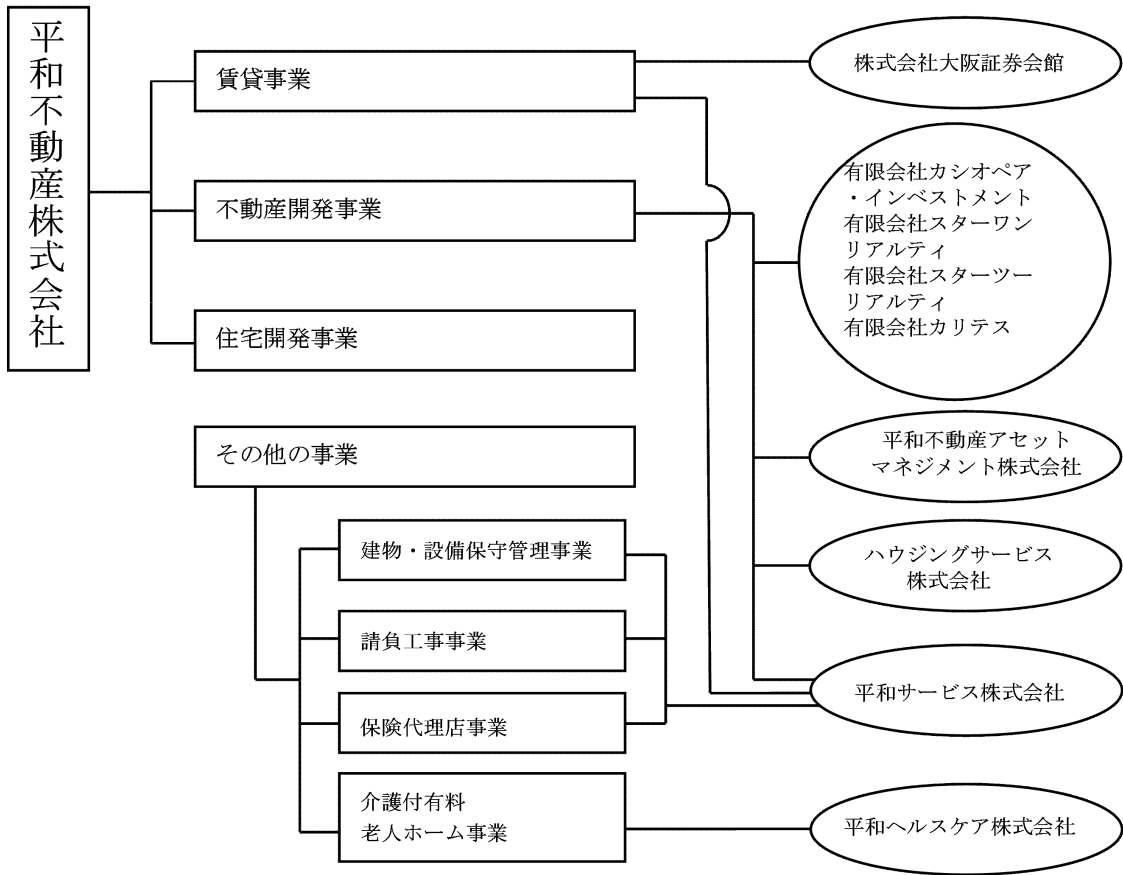
当社は、居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

(4) その他の事業

平和サービス株式会社は、主に当社が所有する建物設備保守管理及び改修工事請負事業、保険代理店業務等を行っております。

平和ヘルスケア株式会社は、介護付有料老人ホーム事業を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 または被 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 平和サービス株式会社	東京都中央区	134	その他の事業	100.0	当社賃貸ビルの保守 管理等 役員の兼任あり
平和ヘルスケア株式会社	千葉県我孫子市	70	同上	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
株式会社大阪証券会館	大阪府大阪市中央区	100	賃貸事業	100.0	大阪証券会館本館・ 別館の運営等 役員の兼任あり
ハウジングサービス 株式会社	大阪府大阪市中央区	95	不動産開発事業	100.0	不動産仲介、社宅管 理等 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	東京都港区	295	同上	100.0	当社がスポンサーと なっている平和不動 産リート投資法人の 資産運用
有限会社カシオペア・イン ベストメント	東京都中央区	3	同上	—	不動産信託受益権の 運用
有限会社スターワン リアルティ	東京都中央区	3	同上	—	同上
有限会社スターツー リアルティ	東京都中央区	3	同上	—	同上
有限会社カリテス	東京都中央区	3	同上	—	同上

〈注〉 1 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 議決権の所有割合の（ ）は、間接所有割合で内数であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成23年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
貸 貸 事 業	42
不 動 産 開 発 事 業	69
住 宅 開 発 事 業	9
そ の 他 の 事 業	109
全 社 (共通)	32
計	261

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

(平成23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)
88	40.6	13.9	8,609

セグメントの名称	従業員数(名)
貸 貸 事 業	42
不 動 産 開 発 事 業	12
住 宅 開 発 事 業	9
全 社 (共通)	25
計	88

- (注) 1 従業員数は、就業人員であります。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループは、労働組合を結成しておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、前半こそ政府による各種の政策効果を背景に、着実に持ち直しの動きがみられましたものの、後半には円高の進行や原油価格の上昇などから足踏み状態となりました。その後、企業業績の改善等好転への動きも見られましたが、本年3月には東日本大震災が発生し、その甚大な被害から経済に大きな影響を与えるに至っております。

こうした中、不動産業界においては、依然として地価の下落が続いているものの、全国的に下落率は縮小し、下落基調からの転換の動きが見られました。

ビル賃貸事業分野においては、空室率の上昇に歯止めがかかりつつあるものの、賃料相場については、企業のコスト削減、継続するテナント誘致競争等の影響により弱含みで推移しており厳しい事業環境が続きました。

不動産投資市場においては、Jリート市場において、官民ファンドの創設や合併による再編の進行、日本銀行による投資口の買い入れなどから市場心理が好転し、投資口の売買が活性化するなど、全体として回復基調が続きました。

住宅事業分野においては、各種住宅需要促進施策の奏功や需給関係の好転などにより一時の低迷期から着工戸数及び販売戸数が増加し、販売在庫が減少するなど、改善の動きが見られました。

このような状況のもと、当社グループのセグメント別の概況は、次のとおりであります。

(イ) 賃貸事業

本部門のビル賃貸事業では、「セントライズ栄」（名古屋市中区）が通期稼働し収益に寄与しましたが、前連結会計年度に所有ビルを売却したこと等により、賃貸収益は3億8百万円（1.8%）の減少となりました。

内訳としましては、証券取引所賃貸収益は51億42百万円（前期比1百万円、0.0%減）、一般オフィス賃貸収益は88億81百万円（同4億21百万円、4.5%減）、商業施設賃貸収益は32億55百万円（同1億15百万円、3.7%増）となり、これに土地賃貸収益等を加えたビル賃貸事業の収益は、174億11百万円（同3億7百万円、1.7%減）となりました。

なお、当連結会計年度末の当社の賃貸用ビルの空室率は、2.0%であります。

これに住宅賃貸収益等を含めた本部門の収益は、182億44百万円（同4億93百万円、2.6%減）となりました。

(ロ) 不動産開発事業

本部門においては、心斎橋SIビルの開発と売却などを通じて収益を計上しましたが、全体としては開発不動産の売却収入が減少したため、不動産の開発及びマネジメント業務における収益は33億64百万円（前期比57億1百万円、62.9%減）となり、これに不動産仲介収益等を加えました本部門の収益は、38億83百万円（同56億73百万円、59.4%減）となりました。

(ハ) 住宅開発事業

本部門の分譲事業においては、「サウスオールシティ」（大阪府堺市）など合計121戸を売上に計上しました。その収益は、62億71百万円（前期比51億42百万円、45.1%減）となり、その他収益を含めた本部門の収益は、63億38百万円（同52億24百万円、45.2%減）となりました。

(ニ) その他の事業

請負工事建物管理事業の収益は11億15百万円（前期比5億29百万円、32.2%減）、介護付有料老人ホーム事業は4億40百万円（同23百万円、5.6%増）となり、その他収益を含めた本部門の収益は、16億69百万円（同4億77百万円、22.3%減）となりました。

なお、当社のコア事業であるビル賃貸事業の更なる展開による収益基盤の拡充という中長期的な目的に基づき、財務基盤の強化のために公募増資を、また、三菱地所株式会社と資本業務提携契約を締結するとともに、三菱地所株式会社に対する第三者割当増資もあわせて行いました。これにより、当社本店の所在する日本橋兜町地区の再開発に関する取り組みを中心に、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かすことができると考えております。さらに、この公募増資と第三者割当により、上記資本業務提携に基づき当社が中長期的に取り組んでいく事業展開に関わる設備投資を柔軟かつ適切に実行することが可能になるものと考えております。

また、当連結会計年度からセグメント区分を変更しているため、前年同期の実績値については、新セグメントに組み替えて表示しております。

(ホ) 当社グループ全体の状況

以上により、当連結会計年度における当社グループ全体の状況は次のとおりとなりました。

営業収益は301億35百万円（前期比118億69百万円、28.3%減）、売上原価は176億52百万円（同138億62百万円、44.0%減）となり、販売費及び一般管理費は40億78百万円（同2億64百万円、6.1%減）となりました。

この結果、営業利益は84億3百万円（同22億57百万円、36.7%増）、経常利益は51億83百万円（同22億88百万円、79.0%増）となりました。また、投資有価証券の評価損や本年3月に発生した東日本大震災の影響による災害損失などによる特別損失12億51百万円を計上し、当期純利益は20億62百万円（前年同期は87億6百万円の当期純損失）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ13億99百万円増加し、380億10百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益40億28百万円及びたな卸資産の減少30億93百万円などがあり、166億39百万円の資金の増加となりました。（前年同期は163億99百万円の増加）

(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37億62百万円及び有価証券の取得による支出25億円などがあり、39億21百万円の資金の減少となりました。（前年同期は57億40百万円の減少）

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入309億50百万円及び株式の発行による収入113億18百万円などがあった一方、長期借入金の返済による支出226億64百万円、社債の償還による支出153億50百万円及び短期借入金の減少120億50百万円などがあり、116億12百万円の資金の減少となりました。（前年同期は31億4百万円の減少）

(注) 「第2 事業の状況」において消費税等については、税抜きにより表示しております。また、以下の「2 営業収益の状況」に表示される各項目の金額は、すべて百万円未満を切り捨てております。

2【営業収益の状況】

(1) 営業収益の状況

前連結会計年度及び当連結会計年度における営業収益を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しているため、前期の実績値については、新セグメントに組み替えて表示しております。

セグメントの名称	前連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)		当連結会計年度 (平成22年4月1日～平成23年3月31日)	
	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
賃貸事業	18,738	44.6	18,244	60.6
不動産開発事業	9,556	22.8	3,883	12.9
住宅開発事業	11,563	27.5	6,338	21.0
その他の事業	2,146	5.1	1,669	5.5
計	42,004	100.0	30,135	100.0

(2) 営業収益の内訳

(イ) 賃貸事業

前連結会計年度及び当連結会計年度における賃貸事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)		当連結会計年度 (平成22年4月1日～平成23年3月31日)	
	面積（㎡）	金額（百万円）	面積（㎡）	金額（百万円）
土 地	賃貸面積 3,574.34	131	賃貸面積 3,574.34	132
ビ ル	賃貸面積 332,459.15 転貸面積 480.29	17,587	賃貸面積 349,624.18 転貸面積 495.57	17,278
住 宅	賃貸面積 15,048.93 転貸面積 824.74	774	賃貸面積 16,786.24 転貸面積 507.43	810
その他の収益	—	244	—	22
計	—	18,738	—	18,244

前連結会計年度及び当連結会計年度における株式会社東京証券取引所からの賃貸料収入は、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年4月1日～平成23年3月31日)
賃 貸 料（百万円）	4,812	4,812
営業収益に対する割合（%）	11.5	16.0
固定資産賃貸収益に対する割合（%）	27.2	27.6

（注）当社と同社との賃貸借契約は2年ごとに更新しており、当連結会計年度が更新の年に当たりますが、まだ賃貸料の額が決定していないため、入金されている更新前と同額の賃貸料を計上しております。

(ロ) 不動産開発事業

前連結会計年度及び当連結会計年度における不動産開発事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年4月1日～平成23年3月31日)
	金額 (百万円)	金額 (百万円)
開発・運用収入等	8,686	2,465
マネジメントフィー収入	408	902
不動産仲介手数料	461	515
計	9,556	3,883

(ハ) 住宅開発事業

前連結会計年度及び当連結会計年度における住宅開発事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)		当連結会計年度 (平成22年4月1日～平成23年3月31日)	
	販売数量	金額 (百万円)	販売数量	金額 (百万円)
住宅 売上高	SHINKA CITY (ステーション サイト) (神奈川県川崎市幸区)他 242戸 建物面積 21,928.45㎡ 土地面積 8,557.30㎡	11,413	グローリオ蘆花公園 (東京都世田谷区)他 121戸 建物面積 10,368.62㎡ 土地面積 5,768.00㎡	6,271
その他の収益	—	149	—	67
計	—	11,563	—	6,338

(注) 住宅売上高における他社との共同事業物件の販売戸数、面積及び金額は、当社持分によっております。

(ニ) その他の事業

前連結会計年度及び当連結会計年度におけるその他の事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年4月1日～平成23年3月31日)
	金額 (百万円)	金額 (百万円)
建物管理受託料	417	498
請負工事売上高	1,227	617
介護施設収益	417	440
その他の収益	84	112
計	2,146	1,669

3【対処すべき課題】

本年3月に発生した東日本大震災は、わが国経済社会に甚大な影響を与え、生産活動の縮小や個人消費の低迷なども懸念されており、今後のわが国経済は不透明な状況が続くものと思われま

す。また、前連結会計年度の決算においては、大幅な赤字を計上し、配当につきましても、期末配当を無配にせざるを得ないという大変厳しい結果となりましたが、当社グループは、この業績悪化を真摯に受け止めるとともに、厳しい外部環境の変化に対応し、次のような基本戦略のもと、事業の選択と集中を加速させ、全社一丸となって強固な事業基盤の構築を目指してまいります。

- (1) 賃貸事業においては、現状の高稼働率を引き続き維持していくとともに本年7月に竣工予定でありました「一番町平和ビル」(宮城県仙台市)については東日本大震災の影響により竣工時期が平成24年1月に延期となりますが、その建設を着実に進めてまいります。
- (2) 不動産開発事業においては、平和不動産リート投資法人のサポートを含めたノンアセットフィー収入の拡大を図ることに注力してまいります。
- (3) 住宅開発事業においては、引き続き、販売在庫の徹底的な圧縮に努めることを最優先に事業展開いたします。
- (4) 財務運営においては、有利子負債の削減、自己資本比率の改善など財務体質の強化を図ります。

(三菱地所株式会社との資本業務提携について)

当社は、かねてより、本店の所在する東京都中央区日本橋兜町地区をはじめとする当社の重点事業地域における再開発に関する取り組みを中長期的に強化・推進し、高い付加価値を創出していくことにより、当社ビル賃貸事業の収益力を中長期的に向上させていく必要があると考え、今後の当社グループの事業展開の中長期的な目的と方針を十分に理解しあい、協働して事業展開を行うことができる候補先との業務提携を一昨年来検討してまいりました。

今回の資本業務提携先である三菱地所株式会社(以下「三菱地所」という。)は、三菱グループ中核企業の一角であるとともに、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ます。当社と三菱地所とは、これまでに多数の不動産開発プロジェクトを共同で行っており、現在も進行中の共同プロジェクトがあるなど、良好な協働関係を構築してまいりました。これらの実績等を踏まえ、業務提携の候補先として三菱地所が最適であると考えに至り、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、兜町再開発に関する取り組み等を協働して積極的に推進していくことを主眼として、昨年来、業務提携についての検討を三菱地所と開始いたしました。三菱地所との検討・協議の結果、業務提携に際し、三菱地所を割当先とする第三者割当の方法による新株式発行を実施することにより、当社と三菱地所とが今まで以上に密接な事業上の協働関係を構築のうえ、事業シナジーを発揮し、協働して中長期的な再開発に関する取り組みを推進していくことが十分期待できると考えております。

かかる検討・協議を踏まえ、当社は、三菱地所との業務提携とともに、当社の普通株式を第三者割当の方法により同社に割り当てることによって、業務提携に基づく協働関係をより確固たるものとするのが今後の当社の事業展開等にとって最善の方策であると判断し、平成23年2月17日開催の取締役会において、三菱地所との間で資本業務提携に係る契約を締結し、同社を割当先として第三者割当増資を行うことを決定いたしました。

当社と三菱地所は、中長期的な兜町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、当該事業に関して、不動産開発、不動産マネジメント、テナントリーシング、資金調達その他関連事業に係るノウハウの相互提供及び顧客基盤の相互提供を行うものとしており、さらに、両社は、上記以外の事業においても、協働関係を構築することについて積極的に検討することを合意しております。

(買収防衛策について)

当社は、平成19年6月27日開催の第87回定時株主総会において、「当社株式の大量買付行為に関する対応策(買収防衛策)」(以下「本プラン」といいます。)の導入についてご承認をいただきました。

その後、経済産業省の「企業価値研究会」から公表された「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」等を踏まえて平成21年6月25日開催の第89回定時株主総会においてこれを継続し、さらに当社の企業価値ひいては株主共同の利益確保の観点から検討を行い、平成23年6月28日開催の第91回定時株主総会でこれを一部見直しの上、引き続き継続することについて承認を得ており、その概要は次のとおりです。

なお、本プランの詳細は、平成23年5月13日付「当社株式の大量買付行為に関する対応策(買収防衛策)の継続について」として公表しており、その全文は当社ホームページをご覧ください。

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

①企業価値の向上並びに株主共同の利益確保への取り組み

当社は、我が国金融マーケットの中核的機能・役割を担う東京、大阪、名古屋などの証券取引所ビルのオーナー企業として、昭和22年に創立されました。

その後、当社は、不動産の賃貸、不動産開発、住宅開発の3事業を展開し、常に時代の変化を先取りし、ユーザーの多様なニーズに応え、確かな信頼と評価を得てまいりました。

とくに賃貸事業は当社のコア事業であり、なかでも証券取引所への賃貸がその中核であることに変わりはありません。言うまでもなく、証券取引所は我が国金融マーケットの根幹を担う極めて公共性の高い機関であり、金融商品取引法上、その議決権保有には制限が加えられております。その施設を提供する当社には、その社会的公器の機能の維持・向上を施設面から支えるという重要な使命が課せられており、これまで、東京、大阪、名古屋の各証券取引所ビルの建替えを行いました。

また、賃貸事業では業容拡大と収益力強化のため、オフィスビル、商業施設、賃貸住宅の開発も進めてまいりました。

一方、こうした賃貸事業で培ったノウハウを活用してのREIT事業への進出、子会社でのプロパティマネジメント事業の展開など、グループ全体での収益拡大も図ってまいりました。

さらに、事業収益基盤を拡充するために、この度、公募増資と三菱地所株式会社への第三者割当増資を実施し、当社の重点事業地区である東京都中央区日本橋兜町地区の再開発に取り組むことといたしました。当社はこの取り組みを中・長期的に推進し、高い付加価値を創出することを目指しており、これを着実に実現させることが、当社の企業価値ひいては株主の皆様共同の利益向上につながるものと深く確信しております。

②本プランの目的

本プランは、当社株式に対する大量買付けが行われた際、株主の皆様がその是非を判断するための時間と情報の確保、当社が株主の皆様のために大量買付者と交渉を行う機会の確保、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損する大量買付けの抑止を通じて、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保・向上させることを目的としております。

③大量買付けの定義

以下のア又はイに該当する買付けを「大量買付け」といい、この大量買付けを提案する者又は行う者を「大量買付者」といいます。

ア. 当社が発行者である株式等について、保有者とその共同保有者の株式等保有割合の合計が20%以上となる買付けその他の取得

イ. 当社が発行者である株式等について、買付け後における公開買付者とその特別関係者の株式等所有割合の合計が20%以上となる公開買付け

④大量買付者による情報提供

大量買付者には、大量買付けに着手する前に、取締役会宛に、買付プロセスに従う旨を記載した書面及び株主の皆様への判断や取締役会の意見形成等のために提供していただく次のア～クの情報を記載した書面（以下「買付情報提供書」といいます。）を日本語にて作成のうえ提出していただきます。

なお、取締役会又は独立委員会は、必要に応じ、大量買付者に対して追加的に情報提供を求めることがあります。その情報提供期間の上限は、買付情報提供書受領から60日に限定します。

ア. 大量買付者とそのグループの詳細

イ. 大量買付けの目的・方法・内容

ウ. 大量買付行為に関して大量買付者以外の第三者との間に意思連絡がある場合には、その相手方及び内容

エ. 大量買付価格の算定根拠

オ. 大量買付資金の裏づけ

カ. 大量買付後の当社及び当社グループの経営方針、事業計画、資本政策、配当政策

キ. 大量買付後の当社及び当社グループの利害関係者に関する方針

ク. その他、取締役会又は独立委員会が合理的に必要と判断する情報

⑤独立委員会の設置・権限等

当社は、取締役会の恣意的な判断又は過剰な対抗措置の発動を防止するため、企業経営について高度の見識を有しており、かつ当社の業務執行を行う経営陣から独立している社外取締役、社外監査役から構成される独立委員会を設置します。

独立委員会は、大量買付者が買付プロセスを遵守しているか、大量買付けが当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するものであるか等を検討の上決議し、その結果を取締役に勧告します。

その検討期間は、独立委員会が大量買付者による情報提供が完全に行われたと判断した日の翌日から起算した60日間（合理的な理由がある場合には最長で30日間延長可能）とします。

独立委員会は、大量買付者が買付プロセスを遵守しないと判断した場合、原則として取締役会に対して対抗措置の発動を勧告し、一方、大量買付者が買付プロセスを遵守していると判断した場合は、原則として取締役会に対して対抗措置の不発動を勧告します。

ただし、大量買付者が買付プロセスを遵守していると判断した場合であっても、次のア～クに該当し、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を著しく毀損する大量買付けと独立委員会が判断するときは、取締役会に対して対

抗措置の発動を勧告します。

- ア. いわゆるグリーンメイラーである場合（大量買付けが株価をつり上げ、これを当社又は当社の関係者等に引き取らせることを目的とする場合）
- イ. いわゆる焦土化である場合（大量買付けが当社又は当社グループの経営を一時的に支配し、経営上のノウハウ、企業秘密、主要取引先や顧客等の重要な資産等を廉価に取得する等、当社又は当社グループの犠牲の下に大量買付者又はそのグループの利益を実現する経営を行うことを目的とする場合）
- ウ. 大量買付けが当社又は当社グループの資産を大量買付者又はそのグループの債務の担保や弁済原資として流用することを目的とする場合
- エ. 大量買付けが当社又は当社グループの不動産や有価証券などの資産等を処分し、その利益によって一時的な高配当を得、又はこれによる株価上昇後の株式売り抜けを目的とする場合
- オ. いわゆる強圧的二段階買収（最初の買付けで全株式の買付けを勧誘することなく、二段階目の買収条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで公開買付け等の株式買付けを行うことをいう。）など、大量買付けが株主の皆様様に株式売却を事実上強要するおそれがある場合
- カ. 大量買付者の大量買付けの条件等（対価の価額・種類、対価の価額の算定根拠、買付等の時期、買付等の方法の適法性、買付等の実行の実現可能性、買付等の後の経営方針又は事業計画等）が当社の企業価値に鑑み、著しく不十分又は不適當な買付等であることが明らかであると合理的な根拠をもって判断される場合
- キ. 大量買付者の支配権取得により、株主の皆様はもとより、お客様、取引先、従業員その他当社の利害関係者との関係を破壊し、当社の企業価値が著しく損なわれることが予想されたり、当社の企業価値の維持及び向上を著しく妨げるおそれがある場合、又は大量買付者が支配権を取得する場合の当社の企業価値が、中長期的な将来の企業価値の比較において、当該大量買付者が支配権を取得しない場合の当社の企業価値と比べ、明らかに劣後する場合
- ク. 大量買付者の経営者又は主要株主に反社会的勢力と関係を有する者が含まれている場合等、公序良俗の観点から大量買付者が当社の支配権を取得することが不適切である場合

⑥取締役会の決議

取締役会は、独立委員会による上記勧告を最大限尊重し、本プランの発動もしくは不発動または発動の変更もしくは中止を最終的に決定し、当該決定の概要、独立委員会の勧告の概要その他取締役会が適切と認める事項について、速やかに情報開示を行います。

大量買付者は、本プランに係る手続の開始後、取締役会が本プランの発動又は不発動に関する決議を行うまでの間、大量買付けを実行してはならないものとします。また、本プラン発動に際しては、当社より大量買付者に対して金員等経済的対価の交付は行いません。

なお、本プランを発動すべきと判断した前提事実に変更が生じた場合等、本プランの発動が適切でないと取締役会が判断した場合には、取締役会は本プランの発動の変更または中止を行うことがあります。

この場合、新株予約権の無償割当の効力発生日までの間であれば新株予約権の無償割当を中止することとし、新株予約権の無償割当の効力発生日後においては行使期間開始日前日までであれば当該新株予約権を無償取得することとします。

⑦対抗措置の概要

当社は、本プランに基づき、新株予約権の無償割当を取締役会決議により行うこととします。

本プランにおいて無償で割り当てられる新株予約権は、割当て基準日における最終の株主名簿に記録された株主に対し、その所有する当社普通株式1株につき1個とし、同日における最終の発行済株式総数（ただし、自己株式の数を除く。）と同数とします。

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は1円以上とし、株式を発行する場合に増加する資本金及び資本準備金は、取締役会が別途定めるものとします。

本新株予約権の行使期間は、本新株予約権の効力発生日から2か月以内の取締役会が別途定める期間とします。

新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要します。

そして、次のいずれかに該当する者は、本新株予約権を行使できません。

ア. 大量買付者

イ. 大量買付者の共同保有者

ウ. 大量買付者の特別関係者

エ. アないしウに該当する者から新株予約権を取締役会の承認を得ることなく譲受又は承継した者

オ. アないしエに該当する者の関連者

なお、上記により新株予約権を有する者が新株予約権を行使することができない場合であっても、当社は、当該新株予約権を有する者に対して損害賠償責任その他の責任を負いません。

当社は、取締役会の決定により、新株予約権の行使期間が満了する時までの間いつでも、本新株予約権1個につき当社普通株式1株を交付することにより、上記アないしオのいずれにも該当しない者の有する本新株予約権を取得することができます。

⑧本プランの有効期間等

本プランの有効期間は、平成24年度決算に関する定時株主総会（平成25年6月開催予定）終結の時までとします。ただし、有効期間内であっても、株主総会又は取締役会で本プランを廃止する決議が行われた場合にはこれを廃止いたします。

⑨本プランの合理性

本プランは、「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」に定める三原則の要件を完全に充足していること、株主総会において株主の皆様のご承認をいただいていること、有効期間を定めるとともに取締役会でいつでも廃止できること、本プランの発動に際しては客観的な発動要件を定めた上で独立委員会の勧告を尊重することとしていることなどから、株主共同の利益を損なうものでなく、また、取締役の地位の維持を目的とするものではありません。

⑩株主及び投資家の皆様に与える影響

本プラン継続後も新株予約権の割当てが行われていない場合は、株主及び投資家の皆様の権利又は利益には具体的な影響が生じることはありません。

一方、新株予約権の無償割当を行った場合は、株主の皆様が保有する株式1株につき1個の割合で新株予約権が無償で割り当てられます。この場合、⑦において新株予約権を行使できないとされた方が保有する株式が希釈化されることがあります。また、株主の皆様が、権利行使期間内に、所定の新株予約権行使手続を行わない場合にも、その保有する当社株式が希釈化することがあります。ただし、当社が新株予約権を当社株式と引換えに取得した場合には、その保有する株式の希釈化は生じません。

なお、新株予約権の無償割当を受けるべき株主様が確定した後において、当社が新株予約権の割当てを中止し、又は無償割当された新株予約権を無償取得する場合には希釈化は生じないことから、希釈化が生じることを前提にして売買を行った株主及び投資家の皆様には、相応の損害が発生する場合があります。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財政状態に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 賃貸事業について

当社グループは、賃貸事業部門において証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営を行っております。

当該賃貸事業は、地価の動向等のほかに、賃貸オフィス市場における賃料市況の変化、商業施設における他の商業施設との競合激化等により賃貸料に影響を受ける可能性があります。また、地震その他の自然災害、事故やテロその他の人災により所有資産が劣化または滅失し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 株式会社東京証券取引所の賃貸料について

当社は、当社が所有する東京証券取引所ビルを株式会社東京証券取引所に賃貸しております。東京証券取引所ビルの賃貸借契約は2年ごとに更新しており、第91期が更新の年度に当たりますが、現在更新の交渉中です。かかる交渉の結果によっては、賃貸料について変動が生じる可能性があります。

なお、最近5連結会計年度における同社からの賃貸料収入及び営業収益に対する割合は下表のとおりであります。

区 分	第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日	第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日	第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	第91期 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812	4,812	4,812	4,812
営業収益に対する割合 (%)	15.1	15.3	9.3	11.5	16.0

(3) 賃貸用不動産への投資と有利子負債残高の推移について

当社グループは賃貸事業部門の収益力の強化・安定を目指し、オフィスビルの取得や建替え、商業施設の開発等を進めてまいりましたが、その建設資金や取得資金を主に有利子負債により調達しているため、有利子負債残高は増加を示しておりました。

今後、当社グループは取得した賃貸用不動産からのキャッシュ・フロー及び資金の調達手段を一層多様化すること等により有利子負債残高の削減とD/Eレシオの改善を行う方針であります。当社グループの業績は金利動向等により影響を受ける可能性があります。

なお、最近5連結会計年度における有利子負債残高及びD/Eレシオは下表のとおりであります。

	第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日	第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日	第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	第91期 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	112,932	191,780	210,292	208,872	186,358
D/Eレシオ (倍)	1.7	2.7	2.9	3.6	2.6

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年以内に償還予定の社債、1年以内に返済予定の長期借入金、社債、転換社債型新株予約権付社債、長期借入金であります。

(4) 不動産開発事業について

当社グループは、不動産開発事業部門において収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント等を行っております。

当該不動産開発事業は、景気動向や不動産市場における需要の悪化等により投資の採算性が低下し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(5) 住宅開発事業について

当社グループは、住宅開発事業部門において居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

当社グループの業績は、住宅開発事業部門における大型物件の竣工及び引渡し等により変動する可能性があります。また、マンション分譲等においては、共同事業者の破綻、供給過剰による販売競争の激化、今後の金利及び地価の動向、競合の状況、税制の変更等が当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

なお、最近5連結会計年度における事業の種類別営業収益及び営業利益は下表のとおりであります。

	第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日		第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日		第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日		第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日		第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	
	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)
ビル事業 (百万円)	16,449	7,277	16,725	7,593	17,747	7,603	25,663	7,997	17,989	8,096
住宅事業 (百万円)	16,729	1,634	5,436	319	5,752	429	9,571	△3,860	12,337	△1,778
資産開発事業 (百万円)	1,877	671	7,553	2,514	5,690	2,167	14,770	6,160	9,258	829
その他の事業 (百万円)	3,151	134	4,904	296	3,707	252	3,883	△77	4,140	116
計 (百万円)	38,208	9,717	34,619	10,724	32,898	10,453	53,888	10,219	43,726	7,263
消去または全社 (百万円)	(1,608)	(1,092)	(2,707)	(1,086)	(1,514)	(1,248)	(1,953)	(1,221)	(1,721)	(1,117)
計 (百万円)	36,599	8,625	31,912	9,637	31,384	9,205	51,935	8,998	42,004	6,145

また、当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用し、「賃貸事業」、「不動産開発事業」及び「住宅開発事業」の3つを報告セグメントとしております。第91期連結会計年度における報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失は下表のとおりです。

(単位：百万円)

		第91期連結会計年度 平成22年4月1日～平成23年3月31日	
		売上高	セグメント利益又は損失 (△)
報告セグメント	賃貸事業	18,270	7,639
	不動産開発事業	4,054	1,779
	住宅開発事業	6,338	42
その他		3,450	167
調整額		△1,978	△1,225
計		30,135	8,403

(6) 減損会計等について

平成14年8月に企業会計審議会によって公表された「固定資産の減損に係る会計基準」を受けて、平成15年10月に企業会計基準委員会から「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」が公表され、第86期において減損損失として3億92百万円を計上しております。また、平成18年7月に企業会計基準委員会から「棚卸資産の評価に関する会計基準」が公表され、第89期においては、たな卸資産評価損として、売上原価に53億28百万円を計上しております。第90期においては、たな卸資産等評価損として売上原価に63億21百万円、減損損失として106億26百万円を計上しております。また、第91期においては、たな卸資産評価損として売上原価に5億7百万円、減損損失として2億12百万円を計上しております。今後不動産市況の動向等により当社保有不動産の価格が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 繰延税金資産に係る財務上の影響について

当社グループは、現時点における会計基準に従い、将来の課税所得の見積りに基づいて繰延税金資産の回収可能性を評価しております。その見積額が減少し繰延税金資産の一部又は全部を将来実現できないと判断された場合、あるいは税制関連の法令改正がなされ、法人税率の引き下げ等が行われた場合、繰延税金資産を減額し、税金費用を計上することになります。その結果、当社グループの業績及び財務状況に影響を受ける可能性があります。

(8) 三菱地所株式会社との資本業務提携について

当社は、平成23年2月17日付で、三菱地所株式会社との間で資本業務提携（以下「本資本業務提携」という。）契約を締結しました。今後、同契約に基づき、三菱地所株式会社との間で密接な事業上の協働関係を構築のうえ、兜町再開発に関する取り組みを中心に事業シナジーを最大化させるべく本資本業務提携に取り組んでまいります。なお、事後的に発生した想定外の事象や環境の変化等によって、本資本業務提携について当初期待した効果が得られない可能性があるほか、将来、何らかの事由により本資本業務提携が終了する可能性もあります。

(9) 不動産関連法制について

当社グループの各事業には、建築基準法、都市計画法等、各種法規制が適用されております。将来、これらの法規制が改正された場合や、新たな法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用負担の発生等により、当社グループの業績及び財務状況に影響を受ける可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

三菱地所株式会社との間で資本業務提携契約を締結しております。

なお、詳細については「第2 事業の状況 3 対処すべき課題（三菱地所株式会社との資本業務提携について）」に記載のとおりであります。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産、負債、純資産の状況は次のとおりであります。

- ① 総資産の減少の主な要因は、販売用不動産56億30百万円の減少によるものです。
- ② 総負債の減少の主な要因は、普通社債187億50百万円の減少によるものです。
- ③ 純資産の増加の主な要因は、資本金56億94百万円、資本剰余金56億94百万円の増加によるものです。

	当連結会計年度末（百万円）	前連結会計年度比（百万円）
総資産	296,058	△7,397
総負債	223,048	△21,643
純資産	73,010	14,245
有利子負債	186,358	△22,514

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度は、減収増益となりました。その詳細は、「1.業績等の概要」に記載のとおりであります。これは、前連結会計年度に計上した固定資産や営業出資の評価損などによる特別損失が大幅に減少したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については、「1.業績等の概要」に記載のとおりであります。また、キャッシュ・フロー指標の推移は下表のとおりであります。

項目	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期
自己資本比率	31.4%	22.6%	21.3%	19.2%	24.5%
時価ベースの自己資本比率	54.1%	23.3%	10.0%	13.8%	12.9%
債務償還年数	一年	一年	11.9年	12.7年	11.2年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	一倍	一倍	5.9倍	4.9倍	5.0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

2. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債及び新株予約権付社債を対象としております。また、利払いは連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。
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。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、「一番町平和ビル」（宮城県仙台市）の建築費等、総額37億48百万円の設備投資を行いました。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(イ) 建物設備

(平成23年3月31日現在)

セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業 (ビル)	東京証券取引所ビル	東京都中央区	証券市場 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 及び鉄骨造 地上16階地下3階 塔屋2階	1	49,627.82	17,085	昭和63年4月
	日証館	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上7階地下1階	1	7,817.46	579	昭和3年9月
	兜町平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階	1	1,829.98	196	昭和47年5月
	田中鉱業ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階	1	8,508.33	522	昭和38年4月
	茅場町一丁目平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階	1	6,810.15	910	昭和47年12月
	三田平和ビル	東京都港区	同上	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上21階地下3階	1	25,223.85	3,827	昭和56年5月
	※ 代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	店 舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階地下3階	1	(専有面積) 7,184.57	2,882	平成12年8月
	※ 代官山アドレスプロムナード	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上1階	1	(専有面積) 246.40	156	平成12年8月
	内幸町平和ビル	東京都千代田区	ホテル 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下2階	1	17,868.35	3,472	平成元年5月
	横浜平和ビル	神奈川県横浜市 中区	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階	1	10,836.30	1,254	昭和61年2月
	※ 西立川ショッピングセンター	東京都昭島市	店 舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上15階地下1階の一部	1	(専有面積) 999.35	208	平成16年9月

セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
貸貸事業 (ビル)	平和不動産新潟ビル	新潟県 新潟市 中央区	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	2,130.02	185	昭和63年1月
	大阪証券取引所ビル	大阪府 大阪市 中央区	証券市場 貸事務所 及び 店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コン クリート造、鉄筋コンク リート造 地上24階地下2階塔屋1 階	1	53,932.10	11,899	平成16年12月
	大阪平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階	1	4,264.81 (261.62)	571	昭和62年4月
	ホテルプライトンシティ 大阪北浜	同上	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階	1	7,447.00	1,400	平成20年3月
	四谷学院ビル	大阪府 大阪市 北区	貸事務所	鉄骨造 地上8階	1	2,957.34	590	平成17年3月
	東大阪花園 ショッピングセンター	大阪府 東大阪市	店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上4階	1	62,691.97	2,713	平成12年11月
	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県 神戸市 中央区	貸事務所	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上9階地下2階 塔屋1階	1	7,970.96	874	平成10年2月
	京都証券ビル	京都府 京都市 下京区	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	1	10,463.73	712	昭和37年3月
	大丸京都店	京都府 京都市 中京区	店舗 及び 駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階の一部	2	6,415.08	651	平成5年10月西館 平成6年6月北館
	平和不動産広島ビル	広島県 広島市 中区	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	2,631.71	217	平成3年12月
	名古屋証券取引所ビル	愛知県 名古屋市 中区	証券市場 貸事務所 及び 店舗	鉄骨造 地上7階	1	4,828.90	1,183	平成19年8月
	名古屋平和ビル	同上	貸事務所 及び 店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階地下1階	1	9,459.56	1,634	平成16年3月
	伊勢町平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階地下1階	1	4,888.40	1,069	平成6年1月
	栄ミナミ平和ビル	同上	貸事務所 及び 店舗	鉄骨造 地上7階地下1階	1	4,623.47	542	平成14年7月
	セントライズ栄	同上	同上	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上12階地下2階	1	15,662.96	5,198	平成22年2月
	福岡証券ビル	福岡県 福岡市 中央区	証券市場 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	10,056.52	606	昭和33年7月
福岡平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	13,148.43	698	昭和40年4月	

セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
賃貸事業 (ビル)	天神三丁目平和ビル	福岡県 福岡市 中央区	ホテル 及び 店舗	鉄骨造 地上13階地下2階	1	9,167.35	1,317	平成11年4月
	天神平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	7,530.29	1,852	平成16年7月
	福岡建設会館	福岡県 福岡市 博多区	同上	鉄骨造 地上9階	1	4,924.78	444	平成9年12月
	道銀ビルディング	北海道 札幌市 中央区	貸事務所 及び 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下3階	1	28,793.47	1,291	昭和39年8月
	新大通ビルディング	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階地下2階の一部	1	7,877.35	2,321	昭和54年4月
	パークイースト札幌	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	11,122.12	1,655	昭和60年11月
	※ 札幌駅前合同ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	(専有面積) 5,489.09	1,034	昭和47年8月
賃貸事業 (住宅)	※ フローラ巣鴨	東京都 豊島区	貸室 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階の一部	1	(専有面積) 782.84	160	平成5年9月
	アンテナ御茶ノ水	東京都 千代田区	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階	1	1,111.52	158	昭和63年4月
	※ 学芸大学グランフォート	東京都 世田谷区	貸室	鉄筋コンクリート造一部 鉄骨造 地上4階地下1階の一部	1	(専有面積) 304.82	71	平成15年3月
	ミオポルト世田谷千歳	同上	同上	鉄筋コンクリート造 地上4階	1	1,229.10	206	平成3年3月
	アンテナ目白	東京都 新宿区	同上	鉄筋コンクリート造 地上11階地下1階	1	1,624.09	379	平成18年3月
	ミオポルト目白	同上	同上	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	1	1,130.56	115	平成6年3月
	ビラージュ中町	東京都 目黒区	同上	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	1	1,631.73	232	昭和63年10月
	ミオポルト田園調布	東京都 大田区	同上	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階	1	2,261.73	327	平成4年2月
	アンテナ三田慶大前	東京都 港区	同上	鉄筋コンクリート造 地上11階	1	1,353.81	353	平成18年6月
	アンテナ本駒込	東京都 文京区	同上	鉄筋コンクリート造 地上6階	1	1,971.68	407	平成18年9月
	ドーミー西荻窪	東京都 杉並区	同上	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階	1	1,616.52	373	平成4年3月
	アンテナ芝公園	東京都 港区	同上	鉄筋コンクリート造 地上7階	1	1,101.98	289	平成19年3月
	アンテナ南砂	東京都 江東区	同上	鉄筋コンクリート造 地上8階	1	1,250.03	328	平成19年9月
	アンテナ門前仲町	同上	同上	鉄筋コンクリート造 地上12階	1	1,276.33	366	平成20年2月
	アンテナ東五反田	東京都 品川区	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階	1	1,448.06	414	平成22年5月
	※ コレクティブハウス巣鴨	東京都 豊島区	同上	鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階の一部 (2階部分)	1	(専有面積) 507.52	142	平成5年9月
不動産開発事業	本八重洲ビル	東京都 中央区	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	7,619.82	975	昭和41年8月

(注) 1 ※は、区分所有建物であります。

2 上記延床面積の()書きは、賃借中のものであります。

(ロ) 土地

(平成23年3月31日現在)

セグメントの 名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
賃貸事業 (ビル)	東京都中央区	2,159.40	—	2,159.40	—	14,085
	東京都千代田区	1,981.09	—	1,981.09	—	8,706
	東京都港区	4,443.75	—	4,443.75	—	7,099
	東京都渋谷区	756.83	—	756.83	—	2,366
	東京都昭島市	410.33	—	410.33	—	227
	神奈川県横浜市中区	1,256.21	—	1,256.21	—	1,408
	宮城県仙台市青葉区	1,737.99	—	1,737.99	—	9,231
	新潟県新潟市中央区	1,903.54	—	1,903.54	—	332
	千葉県我孫子市	2,981.01	22.22	2,958.79	—	139
	大阪府大阪市中央区	6,927.46	—	6,927.46	—	14,041
	大阪府大阪市北区	489.56	—	489.56	—	990
	大阪府東大阪市	32,481.10	—	32,481.10	—	7,489
	京都府京都市下京区	869.01	—	869.01	—	1,601
	京都府京都市中京区	3,562.28	2,019.24	1,543.04	—	2,900
	兵庫県神戸市中央区	1,008.86	—	1,008.86	—	1,039
	広島県広島市中区	1,207.92	166.72	1,041.20	—	336
	愛知県名古屋市中区	7,890.18	1,230.54	6,659.64	—	13,263
	福岡県福岡市中央区	5,184.14	135.62	5,048.52	—	14,216
	福岡県福岡市博多区	952.88	—	952.88	—	254
	北海道札幌市中央区	8,064.13	—	8,064.13	—	11,108
北海道札幌市豊平区	1,661.12	—	1,661.12	—	215	
賃貸事業 (住宅)	東京都世田谷区	840.21	—	840.21	—	524
	東京都豊島区	273.74	—	273.74	—	138
	東京都千代田区	219.57	—	219.57	—	242
	東京都港区	644.40	—	644.40	—	1,137
	東京都新宿区	1,123.37	—	1,123.37	—	1,407
	東京都文京区	579.05	—	579.05	—	908
	東京都目黒区	916.10	—	916.10	—	570
	東京都大田区	909.97	—	909.97	—	554
	東京都江東区	640.56	—	640.56	—	1,120
	東京都杉並区	683.47	—	683.47	—	722
	千葉県我孫子市	9,867.35	—	9,867.35	—	131
不動産開発事業	東京都中央区	694.82	—	694.82	—	4,340

(ハ) 借地

(平成23年3月31日現在)

セグメントの 名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
賃貸事業 (ビル)	東京都中央区	8,843.03	—	8,843.03	—	4,128
	大阪府大阪市中央区	163.33	—	163.33	—	143
	京都府京都市下京区	249.95	—	249.95	—	1
	北海道札幌市中央区	7.14	—	7.14	—	6
	福岡県福岡市中央区	113.40	—	113.40	—	278

(2) 国内子会社

(イ) 建物設備

(平成23年3月31日現在)

セグメントの名称	所在地	用途	構造	棟数	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
その他の事業	千葉県我孫子市	介護施設	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	3,091.63	308	昭和61年6月
賃貸事業(ビル)	大阪府大阪市中央区	店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	1	7,133.72	94	昭和39年10月

(ロ) 土地

(平成23年3月31日現在)

セグメントの 名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
その他の事業	千葉県我孫子市	2,402.25	—	2,402.25	—	174
賃貸事業(ビル)	大阪府大阪市中央区	606.17	—	606.17	—	143

(ハ) 借地

(平成23年3月31日現在)

セグメントの 名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
賃貸事業(ビル)	大阪府大阪市中央区	333.17	—	333.17	—	—

(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、平成23年3月31日現在以下のとおりです。

セグメントの 名称	会社名	名称 (所在地)	用途	規模	投資予定金額		着工及び 完了予定
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
賃貸事業 (ビル)	当 社	一番町平和ビル (宮城県仙台市)	貸事務所 及び 店 舗	地上10階 延床面積11,079.20㎡	3,000	1,128	平成22年6月～ 平成24年1月

- (注) 1. 資金調達の方法については、銀行借入金等を予定しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

セグメントの 名称	会社名	名称 (所在地)	用途	規模	投資予定金額		着工及び 完了予定
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
不動産開発事業	当 社	新宿フロントタワー (東京都新宿区)	貸事務所 及び 店 舗	地上35階 地下2階 延床面積 93,996.52㎡	21,000	7,385	平成20年11月～ 平成23年5月

- (注) 1. 上記事業は、東京都新宿区における、東京都施行の第二種市街地再開発事業であります。当社は、本再開発事業の特定建築者として参画しております。本事業は共同事業であり、既支払額は当社持分の支払額を記載したものです。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	550,000,000
計	550,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成23年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23年6月29日)	上場金融商品取引所名または 登録認可金融商品取引業協会 名	内容
普通株式	200,299,980	200,299,980	東京証券取引所(市場第一部) 大阪証券取引所(市場第一部) 名古屋証券取引所(市場第一部) 福岡証券取引所 札幌証券取引所	単元株式数 500株
計	200,299,980	200,299,980	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第7回無担保転換社債型新株予約権付社債（平成19年6月7日取締役会決議）

	事業年度末現在 (平成23年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成23年5月31日)
新株予約権付社債の残高（百万円）	20,000	20,000
新株予約権の数（個）	20,000	20,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数500株	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	20,590,960	20,590,960
新株予約権の行使時の払込金額（円/株）	971.30	同左
新株予約権の行使期間	自 平成19年8月1日 至 平成24年6月21日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 971.30 資本組入額 486	同左
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部については、行使請求することができない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権付社債は会社法第254条第2項本文及び第3項本文の定めにより本新株予約権又は本社債の一方のみを譲渡することはできない。	同左
代用払込みに関する事項	本新株予約権の行使に際しては、当該本新株予約権が付された本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その払込金額と同額とする。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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)
平成19年3月31日 (注) 1	3,673,142	145,770,261	848	14,935	848	13,162
平成20年3月31日 (注) 1	1,313,834	147,084,095	303	15,238	303	13,466
平成21年3月31日 (注) 1	2,419,885	149,503,980	558	15,797	558	14,025
平成22年3月31日	—	149,503,980	—	15,797	—	14,025
平成23年3月7日 (注) 2	50,000,000	199,503,980	5,607	21,405	5,607	19,632
平成23年3月28日 (注) 3	796,000	200,299,980	87	21,492	87	19,720

(注) 1. 新株予約権の行使によるものであります。

2. 公募増資及び第三者割当増資の実施によるものであります。

有償一般募集 発行株式数30,000,000株 発行価格230円 発行価額220.48円 資本組入額110.24円

有償第三者割当 発行株式数20,000,000株 発行価格230円 資本組入額115円 割当先 三菱地所株式会社

3. 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

発行価額220.48円 資本組入額110.24円 割当先 野村証券株式会社

(6) 【所有者別状況】

(平成23年3月31日現在)

区分	株式の状況（1単元の株式数500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)	—	44	75	295	148	3	20,720	21,285	—
所有株式数(単元)	—	79,819	26,415	79,353	60,657	14	151,266	397,524	1,537,980
所有株式数の割合 (%)	—	20.08	6.64	19.96	15.26	0.00	38.06	100	—

(注) 自己株式704,993株は、「個人その他」に1,409単元、「単元未満株式の状況」に493株含まれております。

なお、当事業年度末日現在の実質的な所有株式数は、704,493株であります。

(7) 【大株主の状況】

(平成23年3月31日現在)

氏名または名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町1-6-1	21,370	10.67
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	8,805	4.40
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	7,773	3.88
ゴールドマン・サックス インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	4,915	2.45
J Pモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2-7-3 東京ビルディング	3,476	1.74
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿1-25-1	2,663	1.33
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1-8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	2,538	1.27
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	2,250	1.12
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2-2-1	2,229	1.11
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町1-1-2	2,010	1.00
計	—	58,031	28.97

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

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 7,105千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 7,333千株

資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) 2,538千株

2. 前事業年度末において主要株主でなかった三菱地所株式会社は、当事業年度末現在では主要株主となっております。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成23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 704,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 198,058,000	396,116	—
単元未満株式	普通株式 1,537,980	—	—
発行済株式総数	200,299,980	—	—
総株主の議決権	—	396,116	—

② 【自己株式等】

(平成23年3月31日現在)

所有者の氏名または名称	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	704,000	—	704,000	0.35
計	—	704,000	—	704,000	0.35

(注) 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500株 (議決権1個) あります。
なお、当該株式数は、上記「発行済株式」の「完全議決権株式 (その他)」欄の普通株式に含めております。

(9) 【ストック・オプション制度の内容】

該当事項はありません。

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】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価格の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	22,473	5,410,961
当期間における取得自己株式	781	140,174

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23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	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (注) 1	966	208,209	—	—
保有自己株式数	704,493	—	705,274	—

(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、平成23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。

3 【配当政策】

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

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

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

平成23年3月期に関しましては、上記の利益還元に関する基本方針に基づき、第2四半期2円、期末2円とさせていただきます。

平成24年3月期につきましては、業績見通しを踏まえ、1株当たりの配当金といたしまして第2四半期2円、期末2円（年間配当金4円）を行う計画であります。期末配当金につきましては、利益還元に関する基本方針に基づき、決定させていただく予定であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成22年10月29日 取締役会決議	297	2.0
平成23年6月28日 定時株主総会決議	399	2.0

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第87期	第88期	第89期	第90期	第91期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
最高(円)	870	977	640	354	303
最低(円)	524	428	180	217	166

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年10月	11月	12月	平成23年1月	2月	3月
最高(円)	227	230	264	276	273	237
最低(円)	197	209	226	248	237	166

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	社長執行役員	吉野 貞雄	昭和19年6月19日生	昭和42年4月 東京証券取引所入所 平成11年5月 同所常務理事 平成13年11月 株式会社東京証券取引所 常務取締役 平成14年6月 同社代表取締役専務 (最高財務責任者) 平成17年12月 日本証券決済株式会社顧問 平成19年6月 当社代表取締役(現職) 平成19年6月 当社専務執行役員 平成22年6月 当社社長執行役員(現職)	(注)3	67
取締役	常務執行役員	早川 孝	昭和23年12月7日生	昭和47年3月 当社入社 平成7年4月 当社住宅事業部部长 平成7年7月 当社住宅事業部部长 平成12年7月 当社ビルディング事業部部长 平成13年6月 当社取締役(現職) 平成14年6月 当社営業本部部长中部地区担当 平成17年6月 当社ビル企画部部长 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 当社常務執行役員(現職) 平成21年6月 株式会社大阪証券会館 取締役社長(現職)	(注)3	39
取締役	常務執行役員	南野 和男	昭和24年9月25日生	昭和47年4月 当社入社 平成7年4月 当社財務部部长 平成7年7月 当社財務部部长 平成13年6月 当社取締役(現職) 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 株式会社大阪証券会館 取締役社長 平成19年6月 当社常務執行役員(現職) 平成22年6月 平和ヘルスケア株式会社取締役 社長(現職)	(注)3	49
取締役	常務執行役員	山田 和雄	昭和32年2月24日生	昭和55年4月 当社入社 平成16年12月 当社ビルディング事業部部长 平成18年7月 当社ビルディング事業部部长 兼札幌支店長 平成19年4月 当社財務部部长 平成21年6月 当社執行役員 平成22年6月 当社総務本部副本部长・企画財 務グループリーダー 平成23年6月 当社取締役(現職) 当社常務執行役員(現職)	(注)3	30
取締役		藍澤 基彌	昭和17年8月25日生	昭和40年4月 日本勧業証券株式会社(現みず ほインベスターズ証券株式会 社)入社 昭和48年11月 藍澤証券株式会社常務取締役 昭和54年12月 同社代表取締役社長 平成10年6月 同社代表取締役会長(現職) 平成20年6月 同社代表取締役社長(現職) 平成22年6月 当社取締役(現職)	(注)4	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		齊田 國太郎	昭和18年5月4日生	昭和44年4月 検事任官 平成13年11月 東京地方検察庁検事正 平成15年2月 高松高等検察庁検事長 平成16年6月 広島高等検察庁検事長 平成17年8月 大阪高等検察庁検事長 平成18年5月 退官 平成18年5月 弁護士登録（第一東京弁護士会所属） 平成19年6月 株式会社ニチレイ 社外監査役（現職） 平成20年6月 住友大阪セメント株式会社 社外取締役（現職） 平成22年6月 当社取締役（現職）	(注) 4	—
取締役		加藤 譲	昭和29年4月14日生	昭和52年4月 三菱地所株式会社入社 平成5年6月 休職（ロックフェラーグループ社） 平成10年4月 三菱地所株式会社海外事業部副 長 平成15年4月 同社海外事業部長 平成18年4月 休職（三菱地所ビルマネジメント株式会社専務取締役） 平成19年4月 三菱地所株式会社執行役員兼三菱地所ビルマネジメント株式会社取締役社長 平成22年4月 三菱地所株式会社常務執行役員兼三菱地所ビルマネジメント株式会社取締役社長 平成23年4月 三菱地所株式会社常務執行役員（現職） 平成23年6月 当社取締役（現職） 平成23年6月 三菱地所株式会社取締役（現職）	(注) 3	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)		谷口 昌巳	昭和26年10月16日生	昭和50年4月 当社入社 平成15年4月 当社総務部長 平成17年6月 当社流通事業部長 平成19年4月 当社執行役員 平成22年6月 当社開発事業本部副本部長・不動産開発グループリーダー 平成23年6月 当社監査役(現職)	(注) 5	27
監査役 (常勤)		小島 茂夫	昭和22年12月11日生	昭和45年4月 大阪証券取引所入所 平成13年4月 株式会社大阪証券取引所 執行役員人事部長 平成14年6月 同社取締役 平成14年10月 同社常務取締役 平成16年6月 同社代表取締役常務取締役 平成21年6月 当社監査役(現職)	(注) 6	8
監査役		角谷 正彦	昭和11年2月14日生	昭和33年4月 大蔵省入省 昭和63年6月 同省証券局長 平成2年6月 国税庁長官 平成6年12月 中小企業金融公庫(現日本政策金融公庫) 総裁 平成12年1月 株式会社日本興業銀行(現みずほ銀行・みずほコーポレート銀行) 顧問 平成15年6月 石油資源開発株式会社社外監査役(現職) 平成16年6月 みずほ証券株式会社社外監査役(現職) 平成18年6月 当社監査役(現職) 平成18年6月 株式会社プロネクサス社外監査役(現職)	(注) 7	—
監査役		佐々木 靖忠	昭和18年10月14日生	昭和41年4月 日本銀行入行 平成6年7月 同行経営管理局首席検査役 平成8年10月 財団法人日本共同証券財団常務理事 平成11年6月 農林中央金庫監事 平成16年6月 株式会社穴吹工務店東京本社特別顧問 平成17年4月 日本銀行監事 平成21年4月 明治安田生命保険相互会社顧問(現職) 平成22年6月 当社監査役(現職)	(注) 7	—
計						221

- (注) 1. 取締役藍澤 基彌、取締役齊田 國太郎及び取締役加藤 譲は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役小島茂夫、監査役角谷正彦及び監査役佐々木 靖忠は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成23年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成22年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
5. 平成23年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成21年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 平成22年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
8. 執行役員は上記取締役執行役員(4名)のほか次の3名であり、その担当業務は記載のとおりであります。
- 執行役員 添田 敏夫 福岡支店長
執行役員 柳川 道雄 大阪支店長
執行役員 板橋 孝二 総務企画本部副本部長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

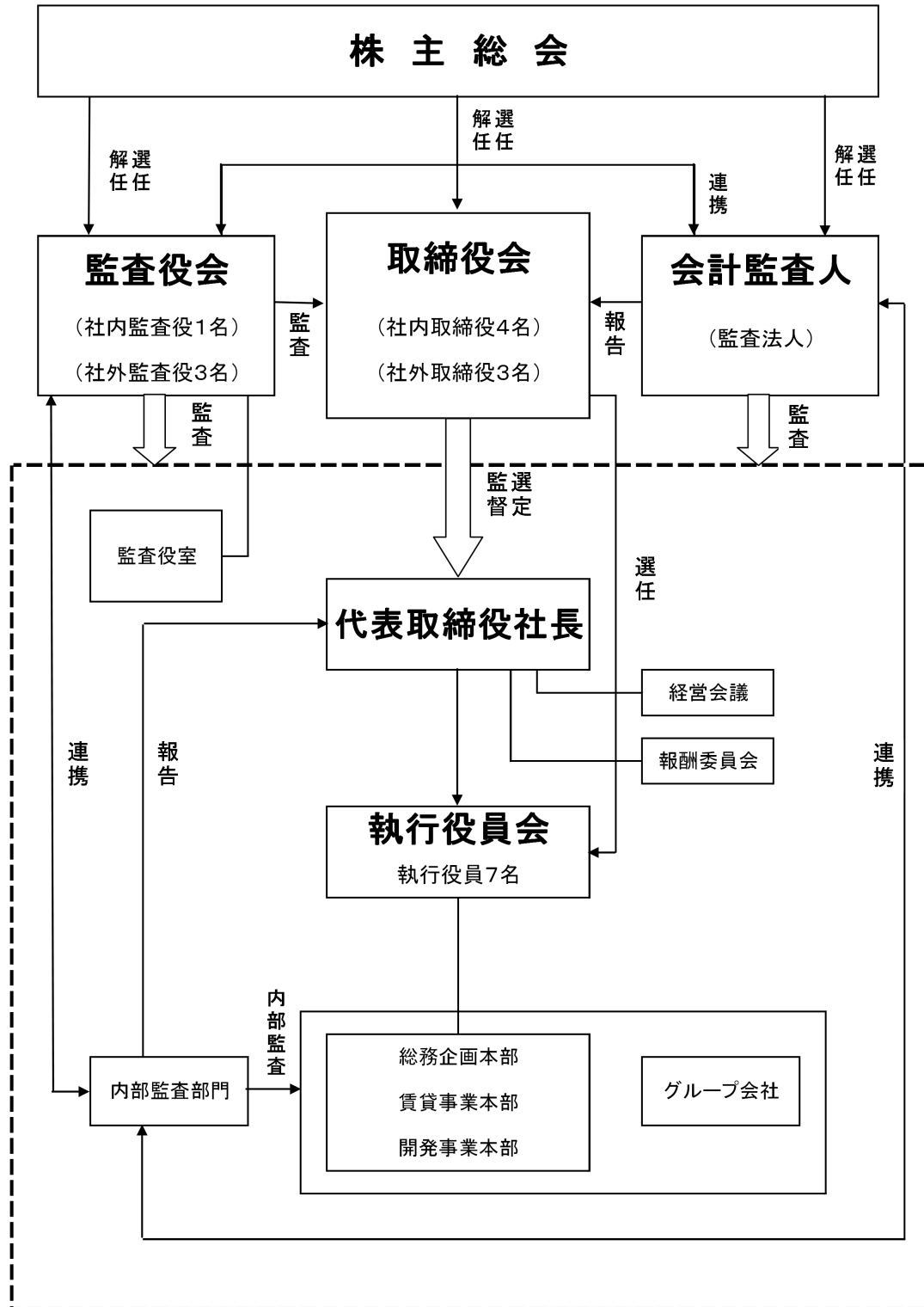
コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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、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。

この基本的な考えのもと、当社のガバナンス体制は監査役制度を採用するとともに執行役員制度を導入する一方、取締役会については社外取締役の選任を行う等、業務執行と監督に関する機能を分離し、経営責任の明確化と意思決定の迅速化に努めております。

① 企業統治の体制

(i) 企業統治の体制の概要



(取締役会)

取締役会は、社外取締役3名を含む取締役7名で構成し、原則として毎月1回、必要に応じて臨時に開催し、取締役会規則に基づき経営上の重要な意思決定を迅速に行っております。

(執行役員会)

執行役員会は、7名(社長執行役員、常務執行役員3名、執行役員3名)で構成し、重要な業務を執行するほか、取締役会への付議事項を協議しております。

(経営会議)

経営会議は、代表取締役及び常務執行役員である取締役で構成し、当社の経営戦略に関する方向性を協議しております。

(監査役会)

監査役会は、社外監査役3名を含む4名で構成し、監査意見を交換するとともに、常勤監査役が執行役員会に出席し、経営への監視機能を強化する体制をとっております。

また、監査役会は、内部監査部門及び会計監査人と連携し、監査機能の強化を図っております。なお、監査役の職務を補佐するため監査役室を設置し、専任者1名を配属しています。

(報酬委員会)

報酬委員会は、経営の透明性と客観性を確保するために、過半数の社外取締役で構成し、取締役及び執行役員の報酬と賞与に係る基本方針、支給額決定方針等を決定しております。

社外取締役が過半数を占める当社が独自で設けた委員会であり、取締役及び執行役員の報酬と賞与に係る基本方針、支給額決定方針等を決定するもので、役員報酬等決定プロセスの客観性・適正性を高めるために設けております。

(ii) 当該体制を採用する理由

当社の事業実態等から経営の監視として取締役会における監督と監査役会による適法性などの監査の二重のチェック機能を有する監査役設置会社が当社にとって最適であると考えております。さらに複数の社外取締役と社外監査役の選任及び常勤の社外監査役の選任により経営への監視機能の実効性をより強化しており、当該体制は有効に機能しているものと考えております。

今後ともコーポレート・ガバナンスの強化に向け、その体制の向上を継続的に図ってまいります。

(iii) その他の企業統治に関する事項

ア. 内部統制システムの整備の状況

当社では「内部統制システムの基本方針」を取締役会で決議し、この方針の下、業務の適正を確保する体制や規程を構築するとともに業務実態等の変化に合わせ運用などの整備を図っております。

イ. リスク管理体制の整備の状況

当社は経営上のリスクや業務運営上のリスクを幅広く認識・分類し、それぞれのリスクに対する必要な対応策を講じるとともに、実際に発生した場合の対策本部など組織的な対応についても整備しております。

② 内部監査及び監査役監査の状況

(内部監査)

内部監査部門は4名から構成され、業務が適法かつ効率的に行われているかの内部監査と内部統制の有効性の評価を行い、その結果は代表取締役社長に直接報告される体制としております。

また、当該部署は監査結果の状況に関して監査役と協議の場を持つなど相互連携を図っております。

(監査役監査)

当社では、監査役4名(常勤2名)、うち3名の社外監査役を選任しております。

監査役は取締役会その他重要な会議への出席を通じ、取締役の業務執行の適法性・妥当性について監査を実施しております。

監査の一環として、監査役と代表取締役社長はコーポレート・ガバナンスの現状と課題について意見交換を定期的実施しております。

なお、社外監査役3名は異なる専門領域における長年の幅広い経験から財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

③ 会計監査の状況

当社は、会計監査については東陽監査法人と監査契約を締結しております。本年度における会計監査業務を執行した公認会計士は福田光博氏、村本泰雄氏及び南泉充秀氏の3名であり、監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、会計士補その他1名であります。

④ 社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役と社外監査役をそれぞれ3名選任しており、いずれの社外取締役、社外監査役とも当社との間に特別な利害関係はありません。

また、それぞれの選任理由と当社で果たす役割は次のとおりです。

社外取締役藍澤基彌氏は、藍澤証券株式会社の代表取締役会長兼社長であり、経営者として培われた深い知識、経験等を当社の経営に反映していただくために選任しております。

社外取締役齊田國太郎氏は、法曹界で培われた専門的な知識、経験等を当社の経営にいかしていただくために選任しております。

社外取締役加藤謙氏は、三菱地所株式会社及び三菱地所ビルマネジメント株式会社での豊富な経験をもとに当社の経営全般に助言をいただくために選任しております。

社外監査役小島茂夫氏は、大阪証券取引所において培われた深い知識、経験等を当社の監査体制にいかしていただくために選任しております。

社外監査役角谷正彦氏は、大蔵省証券局長や国税庁長官等を歴任して培われた深い知識、経験等を当社の監査体制にいかしていただくために選任しております。

社外監査役佐々木靖忠氏は、日本銀行において培われた深い知識、経験等を当社の監査体制にいかしていただくために選任しております。

⑤ 役員報酬等について

(i) 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は、次のとおりとなります。

なお、当社は、平成20年6月26日開催の第88回定時株主総会終結の時をもって、取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止し、同株主総会后、引き続いて在任する取締役及び監査役に対しては、退職慰労金制度廃止までの在任期間に対応する退職慰労金を退任時に贈呈することを決議いたしており、下記退職慰労金はこれに基づく支払額であります。

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	244,050	103,050	20,000	121,000	5
監査役 (社外監査役を除く)	19,800	19,800	—	—	1
社外役員	51,000	45,000	—	6,000	6

(ii) 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の内容及び決定方法

ア. 取締役

取締役の報酬は月額報酬と賞与からなり、株主総会の決議により報酬限度額を決定しております。

当社では社外取締役が過半数を占める報酬委員会を設け、月額報酬と賞与に係る基本方針及び支給額決定方針を決定した上で、業績を反映させた個人別支給額の決定も行います。

なお、社外取締役には賞与は支給いたしません。

イ. 監査役

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

⑥ 社外取締役及び社外監査役との間で締結した会社法第427条第1項に規定する契約の内容

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項に基づき、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、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失が無いときに限られます。

⑦ 取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は、10名以内とする旨定款に定めております。

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

⑧ 取締役会にて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で定めております。

⑨ 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。

⑩ 株式の保有状況

(i) 投資株式のうち保有目的が純投資以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上の合計額

38銘柄 6,011,846千円

(ii) 保有目的が純投資以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社大阪証券取引所	1,500	733,500	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため
日本証券金融株式会社	780,300	536,066	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため
三菱地所株式会社	331,000	506,430	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
東急不動産株式会社	1,131,000	403,767	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
ダイキン工業株式会社	68,000	260,100	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
三井不動産株式会社	160,000	253,920	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
東京建物株式会社	737,000	247,632	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
住友不動産株式会社	136,000	241,944	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
株式会社きんでん	284,000	232,596	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
株式会社岡三証券グループ	470,000	210,090	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため
高砂熱学工業株式会社	276,000	204,516	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
岩井証券株式会社	337,100	198,214	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため
水戸証券株式会社	671,000	158,356	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため

当事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社大阪証券取引所	1,500	626,250	中長期的な事業展開上有益であるため
三菱地所株式会社	331,000	465,717	中長期的な事業展開上有益な戦略的業務提携のため
日本証券金融株式会社	780,300	429,165	中長期的な事業展開上有益であるため
東急不動産株式会社	1,131,000	409,422	中長期的な事業展開上有益であるため
東京建物株式会社	737,000	229,207	中長期的な事業展開上有益であるため
住友不動産株式会社	136,000	226,304	中長期的な事業展開上有益であるため
三井不動産株式会社	160,000	219,680	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社きんでん	284,000	214,988	中長期的な事業展開上有益であるため
高砂熱学工業株式会社	276,000	203,412	中長期的な事業展開上有益であるため
ダイキン工業株式会社	68,000	169,388	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社岡三証券グループ	530,000	167,480	中長期的な事業展開上有益であるため
岩井コスモホールディングス株式会社	337,100	157,762	中長期的な事業展開上有益であるため
日比谷総合設備株式会社	175,000	142,800	中長期的な事業展開上有益であるため
いちよし証券株式会社	245,000	138,425	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社大和証券グループ本社	236,000	90,152	財務活動を円滑に進めるため
株式会社七十七銀行	200,000	83,600	財務活動を円滑に進めるため
水戸証券株式会社	671,000	82,533	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社寺岡製作所	186,300	70,794	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	27,000	69,822	財務活動を円滑に進めるため
宝印刷株式会社	100,000	66,800	中長期的な事業展開上有益であるため
藍澤証券株式会社	353,300	59,354	中長期的な事業展開上有益であるため
極東証券株式会社	95,500	55,867	中長期的な事業展開上有益であるため
丸三証券株式会社	128,500	52,171	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社長谷工コーポレーション	800,000	51,200	中長期的な事業展開上有益であるため

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
高木証券株式会社	535,000	47,615	中長期的な事業展開上有益であるため
東洋証券株式会社	231,000	30,492	中長期的な事業展開上有益であるため
株式会社CSK	77,920	19,713	中長期的な事業展開上有益であるため
野村ホールディングス株式会社	25,000	10,875	財務活動を円滑に進めるため
株式会社りそなホールディングス	16,000	6,336	財務活動を円滑に進めるため
中部証券金融株式会社	10,000	1,890	中長期的な事業展開上有益であるため

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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	28	—	27	—
連結子会社	0	—	0	—
計	28	—	27	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、第90期事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第91期事業年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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、前連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の連結財務諸表並びに第90期事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）及び第91期事業年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的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】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,066	19,921
営業未収入金	822	676
有価証券	21,554	18,150
販売用不動産	※4 19,708	※4 14,078
仕掛販売用不動産	7,755	10,179
営業出資	3,841	2,749
その他のたな卸資産	3	3
繰延税金資産	4,029	2,071
その他	2,179	774
貸倒引当金	△73	△46
流動資産合計	75,888	68,559
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※4 138,988	※4 140,356
減価償却累計額	△57,490	△61,617
建物及び構築物（純額）	※4 81,497	※4 78,739
機械装置及び運搬具	1,541	1,544
減価償却累計額	△1,007	△1,121
機械装置及び運搬具（純額）	533	423
工具、器具及び備品	1,360	1,380
減価償却累計額	△1,010	△1,081
工具、器具及び備品（純額）	350	299
土地	※2, ※4 121,428	※2, ※4 123,251
建設仮勘定	458	1,314
有形固定資産合計	204,267	204,027
無形固定資産		
借地権	5,681	4,558
のれん	191	401
その他	111	114
無形固定資産合計	5,984	5,074
投資その他の資産		
投資有価証券	10,706	※3 12,208
従業員に対する長期貸付金	7	6
繰延税金資産	3,777	3,418
その他	3,392	2,569
貸倒引当金	△848	△22
投資その他の資産合計	17,036	18,180
固定資産合計	227,288	227,281
繰延資産		
社債発行費	279	217
繰延資産合計	279	217
資産合計	303,456	296,058

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,487	1,269
1年内償還予定の社債	※4 18,250	※4 4,540
短期借入金	28,900	16,850
1年内返済予定の長期借入金	※4 26,438	※4 28,839
未払法人税等	79	185
未払消費税等	55	528
役員賞与引当金	—	25
賞与引当金	210	188
その他	※4 2,196	※4 2,826
流動負債合計	77,616	55,254
固定負債		
社債	※4 39,440	34,400
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	※4 75,844	※4 81,729
長期預り敷金保証金	※4 20,742	※4 20,419
繰延税金負債	26	80
再評価に係る繰延税金負債	※2 10,185	※2 10,205
長期未払金	279	137
退職給付引当金	533	610
資産除去債務	—	188
負ののれん	23	19
その他	—	3
固定負債合計	167,075	167,794
負債合計	244,691	223,048
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,797	21,492
資本剰余金	14,025	19,720
利益剰余金	14,263	15,992
自己株式	△373	△378
株主資本合計	43,713	56,827
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△200	776
土地再評価差額金	※2 14,846	※2 14,875
その他の包括利益累計額合計	14,645	15,652
少数株主持分	405	530
純資産合計	58,764	73,010
負債純資産合計	303,456	296,058

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益	42,004	30,135
売上原価	※1 31,515	※1 17,652
売上総利益	10,489	12,482
販売費及び一般管理費		
販売費	833	502
給料及び手当	1,133	1,281
役員賞与引当金繰入額	—	25
賞与引当金繰入額	149	132
退職給付費用	30	106
支払手数料	692	426
貸倒引当金繰入額	37	—
その他	1,466	1,603
販売費及び一般管理費合計	4,343	4,078
営業利益	6,145	8,403
営業外収益		
受取利息	22	25
受取配当金	218	412
負ののれん償却額	9	6
雑収入	40	60
営業外収益合計	291	505
営業外費用		
支払利息	3,270	3,256
社債発行費償却	68	87
株式交付費	—	118
持分法による投資損失	2	—
貸倒引当金繰入額	6	—
雑損失	193	263
営業外費用合計	3,541	3,725
経常利益	2,895	5,183
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1	90
固定資産売却益	※2 2,481	※2 6
投資有価証券売却益	235	—
その他	14	—
特別利益合計	2,734	96

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	※3 1,640	※3 3
固定資産除却損	※4 1,269	※4 124
建物設備解体費	※5 192	※5 90
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	56
投資有価証券評価損	—	448
営業出資評価損	※6 4,607	—
減損損失	※7 10,626	※7 212
災害による損失	—	※8 255
その他	—	58
特別損失合計	18,335	1,251
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△12,706	4,028
法人税、住民税及び事業税	105	126
法人税等調整額	△3,032	1,715
法人税等合計	△2,927	1,841
少数株主損益調整前当期純利益	—	2,186
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△1,072	124
当期純利益又は当期純損失(△)	△8,706	2,062

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	2,186
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	—	976
その他の包括利益合計	—	※2 976
包括利益	—	※1 3,163
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	3,038
少数株主に係る包括利益	—	124

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)		当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	
株主資本				
資本金				
前期末残高		15,797		15,797
当期変動額				
新株の発行		—		5,694
当期変動額合計		—		5,694
当期末残高		15,797		21,492
資本剰余金				
前期末残高		14,025		14,025
当期変動額				
新株の発行		—		5,694
当期変動額合計		—		5,694
当期末残高		14,025		19,720
利益剰余金				
前期末残高		30,046		14,263
当期変動額				
剰余金の配当		△1,339		△297
当期純利益又は当期純損失(△)		△8,706		2,062
連結範囲の変動		—		△5
自己株式の処分		△0		△0
土地再評価差額金の取崩		△5,737		△29
当期変動額合計		△15,783		1,729
当期末残高		14,263		15,992
自己株式				
前期末残高		△366		△373
当期変動額				
自己株式の取得		△7		△5
自己株式の処分		0		0
当期変動額合計		△6		△4
当期末残高		△373		△378
株主資本合計				
前期末残高		59,503		43,713
当期変動額				
新株の発行		—		11,389
剰余金の配当		△1,339		△297
当期純利益又は当期純損失(△)		△8,706		2,062
連結範囲の変動		—		△5
自己株式の取得		△7		△5
自己株式の処分		0		0
土地再評価差額金の取崩		△5,737		△29

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
当期変動額合計	△15,790	13,114
当期末残高	43,713	56,827
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△950	△200
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	750	976
当期変動額合計	750	976
当期末残高	△200	776
土地再評価差額金		
前期末残高	9,109	14,846
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,737	29
当期変動額合計	5,737	29
当期末残高	14,846	14,875
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	8,158	14,645
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,487	1,006
当期変動額合計	6,487	1,006
当期末残高	14,645	15,652
少数株主持分		
前期末残高	2,936	405
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,530	124
当期変動額合計	△2,530	124
当期末残高	405	530
純資産合計		
前期末残高	70,598	58,764
当期変動額		
新株の発行	—	11,389
剰余金の配当	△1,339	△297
当期純利益又は当期純損失（△）	△8,706	2,062
連結範囲の変動	—	△5
自己株式の取得	△7	△5
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金の取崩	△5,737	△29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,956	1,130
当期変動額合計	△11,833	14,245
当期末残高	58,764	73,010

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
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又は税金等調整前当期純損失(△)	△12,706	4,028
減価償却費	5,054	5,098
投資有価証券評価損益(△は益)	—	448
固定資産除却損	1,269	124
営業出資評価損益(△は益)	4,607	—
減損損失	10,626	212
貸倒引当金の増減額(△は減少)	41	△853
賞与引当金の増減額(△は減少)	△37	△21
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△6	25
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△87	77
受取利息及び受取配当金	△240	△438
支払利息	3,270	3,256
社債発行費償却	68	87
投資有価証券売却損益(△は益)	△235	—
固定資産売却損益(△は益)	△841	△2
売上債権の増減額(△は増加)	772	1,020
たな卸資産の増減額(△は増加)	11,385	3,093
営業出資の増減額(△は増加)	3,098	1,091
前払費用の増減額(△は増加)	193	△135
未収入金の増減額(△は増加)	△258	258
仕入債務の増減額(△は減少)	△794	△593
前受金の増減額(△は減少)	△288	246
未払消費税等の増減額(△は減少)	△648	501
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△1,096	△122
その他	△1,039	887
小計	22,107	18,294
利息及び配当金の受取額	240	436
利息の支払額	△3,215	△3,284
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△2,731	1,192
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,399	16,639

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額 (△は増加)	△248	350
有価証券の取得による支出	△600	△2,500
有価証券の売却及び償還による収入	124	3,100
投資有価証券の取得による支出	△3,510	△1,195
投資有価証券の売却及び償還による収入	454	236
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2 △397	—
有形固定資産の取得による支出	△7,754	△3,762
有形固定資産の売却による収入	6,949	41
無形固定資産の取得による支出	△59	△25
長期前払費用の取得による支出	△341	△29
差入保証金の差入による支出	△527	△261
差入保証金の回収による収入	356	128
その他	△185	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,740	△3,921
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	2,780	△12,050
長期借入れによる収入	28,700	30,950
長期借入金の返済による支出	△25,790	△22,664
社債の発行による収入	16,000	2,000
社債の償還による支出	△17,810	△15,350
社債の買入消却による支出	△5,322	△5,482
株式の発行による収入	—	11,318
自己株式の取得による支出	△4	△9
配当金の支払額	△1,339	△297
少数株主への配当金の支払額	△178	—
その他	△139	△27
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,104	△11,612
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)	7,554	1,104
現金及び現金同等物の期首残高	29,055	36,610
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△50
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	344
現金及び現金同等物の期末残高	※1 36,610	※1 38,010

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数…11社 連結子会社の名称…平和サービス(株)、平和ヘルスケア(株)、(株)大阪証券会館、カナル投信(株)、(有)タイタン、(有)エイチツー、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテス、ハウジングサービス(株)</p> <p>なお、従来持分法適用会社であったカナル投信(株)は株式の追加取得により子会社となったため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p>	<p>連結子会社の数…9社 連結子会社の名称…平和サービス(株)、平和ヘルスケア(株)、(株)大阪証券会館、平和不動産アセットマネジメント(株) (旧カナル投信(株))、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテス、ハウジングサービス(株)</p> <p>なお、従来連結子会社であった(有)タイタン及び(有)エイチツーは重要性が低下したため当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>①持分法適用の非連結子会社…該当事項はありません。</p> <p>②持分法適用の関連会社の数…0社</p> <p>なお、カナル投信(株)は株式の追加取得により子会社となったため、当連結会計年度より持分法適用の範囲から除外しております。</p>	<p>①持分法適用の非連結子会社…0社</p> <p>②持分法適用の関連会社の数…該当事項はありません。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、(有)タイタンの決算日は8月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月28日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>また、(有)エイチツーの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月28日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>また、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテスの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、これらの会社での連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>	<p>連結子会社のうち、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテスの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、これらの会社での連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)						
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>有価証券</p> <p>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。</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの… 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定。）を採用しております。</p> <p>b 時価のないもの… 主として総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>たな卸資産 主として総平均法による原価法を採用しております。 （貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）</p> <p>有形固定資産（リース資産を除く）… 定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビル及び平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く。）については、定額法を採用しております。 なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>6～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p>	建物及び構築物	8～50年	機械装置及び運搬具	6～10年	工具、器具及び備品	5～15年	<p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券… 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの… 同左</p> <p>b 時価のないもの… 同左</p> <p>たな卸資産 同左</p> <p>有形固定資産（リース資産を除く）… 同左</p>
建物及び構築物	8～50年							
機械装置及び運搬具	6～10年							
工具、器具及び備品	5～15年							

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>リース資産… リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>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。</p>	<p>無形固定資産（リース資産を除く）… 同左</p> <p>リース資産… 同左</p> <p>社債発行費… 同左</p>
	<p>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。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>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。</p> <p>退職給付引当金 従業員及び年金受給者の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。なお、中小企業退職金共済制度などを採用している連結子会社は、退職給付引当金を計上しておりません。</p>	<p>株式交付費… 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p>
(4) 重要な引当金の計上基準		

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(6) のれん及び負ののれんの償却方法及び償却期間</p> <p>(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金の利息</p> <p>③ ヘッジ方針 主として親会社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>5年間の定額法により償却を行っております。</p> <p>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。</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p>	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
<p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項</p>	<p>5年間の定額法により償却を行っております。</p>	<p>同左</p>
<p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>	<p>同左</p>

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益はそれぞれ29百万円減少し、税金等調整前当期純利益は85百万円減少しております。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等の適用) 当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(連結損益計算書) 「支払手数料」は前連結会計年度まで、販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度において、その金額的重要性が増したため区分掲記いたしました。 なお、前連結会計年度における「支払手数料」は471百万円であります。</p>	<p>(連結損益計算書) 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等」の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																								
<p>1 保証債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">平和不動産(株)職員向住宅融資利用者</td> <td style="text-align: right;">430百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">430百万円</td> </tr> </table> <p>※2 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>同法律第3条第3項に定める再評価の方法</p> <p>「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。</p> <p>再評価を行った年月日</p> <p style="text-align: right;">平成13年3月31日</p>	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	430百万円	合計	430百万円	<p>1 保証債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">平和不動産(株)職員向住宅融資利用者</td> <td style="text-align: right;">530百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">530百万円</td> </tr> </table> <p>※2 同左</p> <p>再評価を行った年月日</p> <p style="text-align: right;">平成13年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額</p> <p style="text-align: right;">△6,865百万円</p> <p>上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの</p> <p style="text-align: right;">△6,865百万円</p> <p>※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券(株式) 8百万円</p> <p>※4 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,995百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">21,844百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">35,254百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">66,094百万円</td> </tr> </table> <p>上記のうち、ノンリコースローン(責任財産限定特約付借入金)に対して担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,495百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,495百万円</td> </tr> </table>	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	530百万円	合計	530百万円	販売用不動産	8,995百万円	建物	21,844百万円	土地	35,254百万円	合計	66,094百万円	販売用不動産	5,495百万円	合計	5,495百万円				
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	430百万円																								
合計	430百万円																								
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	530百万円																								
合計	530百万円																								
販売用不動産	8,995百万円																								
建物	21,844百万円																								
土地	35,254百万円																								
合計	66,094百万円																								
販売用不動産	5,495百万円																								
合計	5,495百万円																								
<p>3 _____</p> <p>※4 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,102百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">22,861百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">35,254百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,218百万円</td> </tr> </table> <p>上記のうち、ノンリコースローン(責任財産限定特約付借入金)に対して担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,553百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,553百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	9,102百万円	建物	22,861百万円	土地	35,254百万円	合計	67,218百万円	販売用不動産	5,553百万円	合計	5,553百万円	<p>※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券(株式) 8百万円</p> <p>※4 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,995百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">21,844百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">35,254百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">66,094百万円</td> </tr> </table> <p>上記のうち、ノンリコースローン(責任財産限定特約付借入金)に対して担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,495百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,495百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	8,995百万円	建物	21,844百万円	土地	35,254百万円	合計	66,094百万円	販売用不動産	5,495百万円	合計	5,495百万円
販売用不動産	9,102百万円																								
建物	22,861百万円																								
土地	35,254百万円																								
合計	67,218百万円																								
販売用不動産	5,553百万円																								
合計	5,553百万円																								
販売用不動産	8,995百万円																								
建物	21,844百万円																								
土地	35,254百万円																								
合計	66,094百万円																								
販売用不動産	5,495百万円																								
合計	5,495百万円																								

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
(2) 担保付債務	(2) 担保付債務
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債) 570百万円	1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債) 3,860百万円
1年内返済予定の長期借入金 7,253百万円	1年内返済予定の長期借入金 7,484百万円
流動負債その他 141百万円	流動負債その他 340百万円
社債 (銀行保証付無担保社債) 3,860百万円	長期借入金 12,823百万円
長期借入金 15,167百万円	長期預り敷金保証金 4,383百万円
長期預り敷金保証金 4,723百万円	合計 28,890百万円
合計 31,715百万円	
上記のうち、ノンリコースローン	上記のうち、ノンリコースローン
長期借入金 2,700百万円	長期借入金 2,700百万円
合計 2,700百万円	合計 2,700百万円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産等評価損が売上原価に含まれております。 6,321百万円	※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 507百万円
※2 固定資産売却益の内訳 茅場町平和ビル土地建物 2,465百万円 学芸大学グランフォート (1戸)土地建物 11百万円 フロール巣鴨(15戸) 土地建物 4百万円 計 2,481百万円	※2 固定資産売却益の内訳 フロール巣鴨(1戸)土地建物 5百万円 その他 1百万円 計 6百万円
※3 固定資産売却損の内訳 紀繁ビル土地建物 1,638百万円 その他 1百万円 計 1,640百万円	※3 固定資産売却損の内訳 布佐マンション(1戸)土地建物 3百万円 計 3百万円
※4 固定資産除却損の内訳 一番町平和ビル建物設備他 1,225百万円 その他 44百万円 計 1,269百万円	※4 固定資産除却損の内訳 大阪証券会館本館建物設備他 111百万円 その他 13百万円 計 124百万円
※5 建物設備解体費の内訳 一番町平和ビル解体工事 192百万円 計 192百万円	※5 建物設備解体費の内訳 大阪証券会館別館解体工事 61百万円 一番町平和ビル地下部分解体工事 29百万円 計 90百万円

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																								
<p>※6 営業出資評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">特定目的会社への優先出資</td> <td style="text-align: right;">4,607百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">4,607百万円</td> </tr> </table> <p>※7 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">地域</th> <th style="width: 25%;">主な用途</th> <th style="width: 25%;">種類</th> <th style="width: 35%;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸ビル2棟</td> <td>土地及び建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">7,501百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>賃貸ビル2棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">3,125百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域ごとの減損損失の内訳</p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏7,501（内、土地6,523、建設仮勘定978）百万円 ・その他3,125（内、土地2,328、建物797）百万円 <p>当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度において、賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、収益性が著しく低下している賃貸不動産4件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（10,626百万円）として特別損失に計上しました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</p> <p style="text-align: center;">8</p>	特定目的会社への優先出資	4,607百万円	計	4,607百万円	地域	主な用途	種類	減損損失	首都圏	賃貸ビル2棟	土地及び建設仮勘定	7,501百万円	その他	賃貸ビル2棟	土地及び建物	3,125百万円	<p style="text-align: center;">6</p> <p>※7 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">地域</th> <th style="width: 25%;">主な用途</th> <th style="width: 25%;">種類</th> <th style="width: 35%;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>駐車場、賃貸ビル、賃貸住宅等</td> <td>土地及び建物等</td> <td style="text-align: right;">212百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※減損損失の内訳</p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏212（内、土地184、建物等27）百万円 <p>当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度において、賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、収益性が著しく低下している賃貸不動産等8件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（212百万円）として特別損失に計上しました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</p> <p>※8 災害による損失</p> <p>東日本大震災に伴う修繕費用等であります。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失	首都圏	駐車場、賃貸ビル、賃貸住宅等	土地及び建物等	212百万円
特定目的会社への優先出資	4,607百万円																								
計	4,607百万円																								
地域	主な用途	種類	減損損失																						
首都圏	賃貸ビル2棟	土地及び建設仮勘定	7,501百万円																						
その他	賃貸ビル2棟	土地及び建物	3,125百万円																						
地域	主な用途	種類	減損損失																						
首都圏	駐車場、賃貸ビル、賃貸住宅等	土地及び建物等	212百万円																						

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
親会社株主に係る包括利益	△7,955百万円
少数株主に係る包括利益	△1,072百万円
計	△9,028百万円
※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	750百万円
計	750百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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

	前連結会計年度末 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	149,503,980	—	—	149,503,980
合計	149,503,980	—	—	149,503,980
自己株式				
普通株式(注)1,2	657,579	26,654	1,247	682,986
合計	657,579	26,654	1,247	682,986

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加26,654株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少1,247株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

2. 配当に関する事項

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月25日 定時株主総会	普通株式	893	6.0	平成21年3月31日	平成21年6月26日
平成21年10月30日 取締役会	普通株式	446	3.0	平成21年9月30日	平成21年12月1日

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

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

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	149,503,980	50,796,000	—	200,299,980
合計	149,503,980	50,796,000	—	200,299,980
自己株式				
普通株式（注）2, 3	682,986	22,473	966	704,493
合計	682,986	22,473	966	704,493

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

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加22,473株は、単元未満株式の買取による増加であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少966株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

2. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成22年10月29日 取締役会	普通株式	297	2.0	平成22年9月30日	平成22年12月1日

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																																										
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成22年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">16,066百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">21,554百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,621百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△411百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までが3か月を超える債券等</td> <td style="text-align: right;">△600百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">36,610百万円</td> </tr> </table> <p>※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の追加取得により新たにカナル投信㈱を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにカナル投信㈱の取得価額とカナル投信㈱取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">574百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">213百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">182百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△19百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△29百万円</td> </tr> <tr> <td>株式取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">921百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法評価額</td> <td style="text-align: right;">△258百万円</td> </tr> <tr> <td>追加取得した株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">663百万円</td> </tr> <tr> <td>カナル投信㈱の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△265百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：取得による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">397百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	16,066百万円	有価証券勘定	21,554百万円	計	37,621百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△411百万円	取得日から償還日までが3か月を超える債券等	△600百万円	現金及び現金同等物	36,610百万円	流動資産	574百万円	固定資産	213百万円	のれん	182百万円	流動負債	△19百万円	固定負債	△29百万円	株式取得価額	921百万円	支配獲得時までの持分法評価額	△258百万円	追加取得した株式の取得価額	663百万円	カナル投信㈱の現金及び現金同等物	△265百万円	差引：取得による支出	397百万円	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成23年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">19,921百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">18,150百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,071百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△61百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">38,010百万円</td> </tr> </table> <p>2</p>	現金及び預金勘定	19,921百万円	有価証券勘定	18,150百万円	計	38,071百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△61百万円	現金及び現金同等物	38,010百万円
現金及び預金勘定	16,066百万円																																										
有価証券勘定	21,554百万円																																										
計	37,621百万円																																										
預入期間が3か月を超える定期預金	△411百万円																																										
取得日から償還日までが3か月を超える債券等	△600百万円																																										
現金及び現金同等物	36,610百万円																																										
流動資産	574百万円																																										
固定資産	213百万円																																										
のれん	182百万円																																										
流動負債	△19百万円																																										
固定負債	△29百万円																																										
株式取得価額	921百万円																																										
支配獲得時までの持分法評価額	△258百万円																																										
追加取得した株式の取得価額	663百万円																																										
カナル投信㈱の現金及び現金同等物	△265百万円																																										
差引：取得による支出	397百万円																																										
現金及び預金勘定	19,921百万円																																										
有価証券勘定	18,150百万円																																										
計	38,071百万円																																										
預入期間が3か月を超える定期預金	△61百万円																																										
現金及び現金同等物	38,010百万円																																										

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																																								
<p>ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">未経過リース料期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		器具備品	取得価額相当額	19百万円	減価償却累計額相当額	12百万円	期末残高相当額	7百万円		未経過リース料期末残高相当額	1年以内	3百万円	1年超	4百万円	合計	7百万円	支払リース料	4百万円	減価償却費相当額	4百万円	<p>ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>不動産開発事業におけるOA機器 (工具、器具及び備品) であります。</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">未経過リース料期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: center;">同左</p>		器具備品	取得価額相当額	19百万円	減価償却累計額相当額	15百万円	期末残高相当額	4百万円		未経過リース料期末残高相当額	1年以内	3百万円	1年超	0百万円	合計	4百万円	支払リース料	3百万円	減価償却費相当額	3百万円
	器具備品																																								
取得価額相当額	19百万円																																								
減価償却累計額相当額	12百万円																																								
期末残高相当額	7百万円																																								
	未経過リース料期末残高相当額																																								
1年以内	3百万円																																								
1年超	4百万円																																								
合計	7百万円																																								
支払リース料	4百万円																																								
減価償却費相当額	4百万円																																								
	器具備品																																								
取得価額相当額	19百万円																																								
減価償却累計額相当額	15百万円																																								
期末残高相当額	4百万円																																								
	未経過リース料期末残高相当額																																								
1年以内	3百万円																																								
1年超	0百万円																																								
合計	4百万円																																								
支払リース料	3百万円																																								
減価償却費相当額	3百万円																																								

(金融商品関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

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。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、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、転換社債型新株予約権付社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後6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、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. 会計処理基準に関する事項(5)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

一部の連結子会社は、当社と同様の取引方針及び利用目的で金利スワップ取引を行っております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 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、各事業部門における営業管理部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。

② 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。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。（(注)2. 参照）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	16,066	16,066	—
(2) 営業未収入金	822	822	—
(3) 有価証券及び投資有価証券	30,376	30,376	0
資産計	47,265	47,266	0
(1) 支払手形及び営業未払金	1,487	1,487	—
(2) 社債	57,690	56,432	△1,257
(3) 転換社債型新株予約権付社債	20,000	19,260	△740
(4) 短期借入金	28,900	28,900	—
(5) 長期借入金	102,282	101,542	△740
負債計	210,359	207,622	△2,737
デリバティブ取引	—	—	—

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

負 債

(1) 支払手形及び営業未払金

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

(2) 社債

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

(3) 転換社債型新株予約権付社債

これらの時価については、取引所の価格によっております。

(4) 短期借入金

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

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており（下記(6)参照）、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。

(6) デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記(5)参照）。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（百万円）
① 非上場株式等 ※1	1,884
② 営業出資 ※2	3,841
③ 長期預り敷金保証金 ※3	20,742

※1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。

※2 営業出資については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。

※3 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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	16,066	—	—	—
営業未収入金	822	—	—	—
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	—	30	110	—
(2) 社債	—	—	—	—
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	16,889	30	110	—

4. 社債、新株予約権付社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

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。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、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、転換社債型新株予約権付社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後6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、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. 会計処理基準に関する事項(5)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

一部の連結子会社は、当社と同様の取引方針及び利用目的で金利スワップ取引を行っております。

（3）金融商品に係るリスク管理体制

① 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、各事業部門における営業管理グループ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。

② 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。

③ 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、各グループからの報告に基づき担当グループが適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

（4）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。（(注)2. 参照）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	19,921	19,921	—
(2) 営業未収入金	676	676	—
(3) 有価証券及び投資有価証券	28,362	28,364	2
資産計	48,960	48,962	2
(1) 支払手形及び営業未払金	1,269	1,269	—
(2) 社債	38,940	38,272	△667
(3) 転換社債型新株予約権付社債	20,000	19,770	△230
(4) 短期借入金	16,850	16,850	—
(5) 長期借入金	110,568	110,204	△364
負債計	187,627	186,366	△1,261
デリバティブ取引	—	—	—

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

負 債

(1) 支払手形及び営業未払金

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

(2) 社債

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

(3) 転換社債型新株予約権付社債

これらの時価については、取引所の価格によっております。

(4) 短期借入金

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

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており（下記(6)参照）、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。

(6) デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記(5)参照）。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（百万円）
① 非上場株式等 ※1	1,995
② 営業出資 ※2	2,749
③ 長期預り敷金保証金 ※3	20,419

※1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。

※2 営業出資については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。

※3 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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	19,921	—	—	—
営業未収入金	676	—	—	—
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	—	30	133	—
(2) 社債	—	—	—	—
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	20,597	30	133	—

4. 社債、新株予約権付社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成22年3月31日)

1 満期保有目的の債券

区分	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	29	29	0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	29	29	0
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	96	96	△0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	96	96	△0
合計		126	125	△0

2 その他有価証券

区分	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	2,642	1,792	849
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	92	85	7
	小計	2,735	1,877	857
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	2,712	3,832	△1,119
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	24,802	24,829	△27
	小計	27,515	28,661	△1,146
合計		30,250	30,539	△289

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 1,884百万円)、営業出資(連結貸借対照表計上額 3,841百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
該当事項はありません。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成21年4月1日 至平成22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	421	235	—
(2) 債券			
① 国債・地方債	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	421	235	—

5 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について4,607百万円（その他有価証券4,607百万円）減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

当連結会計年度（平成23年3月31日）

1 満期保有目的の債券

区分	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	145	147	1
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	145	147	1
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	2	△0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	2	2	△0
合計		148	149	1

2 その他有価証券

区分	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	1,618	1,137	480
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	5,420	3,386	2,033
	小計	7,038	4,524	2,514
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	3,016	4,173	△1,157
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	18,159	18,159	△0
	小計	21,175	22,333	△1,157
合計		28,214	26,857	1,356

(注) 非上場株式等（連結貸借対照表計上額 1,995百万円）、営業出資（連結貸借対照表計上額 2,749百万円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）
該当事項はありません。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）
該当事項はありません。

5 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について448百万円（その他有価証券448百万円）減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

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

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	前連結会計年度(平成22年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支 払	長期借入金	28,167	12,985	(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(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

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

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成23年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支 払	長期借入金	26,372	20,912	(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)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<p>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適格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。</p> <p>2 退職給付債務及びその内容</p> <p>① 退職給付債務 1,023百万円 〈内訳〉</p> <p>② 年金資産 490百万円</p> <p>③ 退職給付引当金 533百万円</p> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容</p> <p>勤務費用 39百万円</p> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 在職者の期末における自己都合要支給額および年金受給者の直近の責任準備金の額の合計額を退職給付債務としております。</p>	<p>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、当社では平成22年10月1日より適格年金制度から確定給付企業年金制度への移行を行っております。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。</p> <p>2 退職給付債務及びその内容</p> <p>① 退職給付債務 1,127百万円 〈内訳〉</p> <p>② 年金資産 516百万円</p> <p>③ 退職給付引当金 610百万円</p> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容</p> <p>勤務費用 166百万円</p> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																																																																																				
<p>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</p> <p>1 繰延税金資産（流動）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">賞与引当金</td><td style="text-align: right;">88百万円</td></tr> <tr><td>営業出資等評価損</td><td style="text-align: right;">2,557百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,342百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">53百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,041百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△11百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,029百万円</td></tr> </table> <p>2 繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">216百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">4,769百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">△802百万円</td></tr> <tr><td>特別償却準備金</td><td style="text-align: right;">△266百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">177百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">120百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,055百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">340百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,611百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,834百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,777百万円</td></tr> </table> <p>3 繰延税金負債（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">△26百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△26百万円</td></tr> </table>	賞与引当金	88百万円	営業出資等評価損	2,557百万円	繰越欠損金	1,342百万円	その他	53百万円	小計	4,041百万円	評価性引当額	△11百万円	合計	4,029百万円	退職給付引当金	216百万円	減損損失	4,769百万円	固定資産圧縮積立金	△802百万円	特別償却準備金	△266百万円	貸倒引当金	177百万円	その他有価証券評価差額金	120百万円	繰越欠損金	1,055百万円	その他	340百万円	小計	5,611百万円	評価性引当額	△1,834百万円	合計	3,777百万円	固定資産圧縮積立金	△26百万円	計	△26百万円	<p>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</p> <p>1 繰延税金資産（流動）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">賞与引当金</td><td style="text-align: right;">81百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">36百万円</td></tr> <tr><td>営業出資等評価損</td><td style="text-align: right;">557百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,302百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">95百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,072百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△0百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,071百万円</td></tr> </table> <p>2 繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">248百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">4,846百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">△773百万円</td></tr> <tr><td>特別償却準備金</td><td style="text-align: right;">△219百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△526百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,496百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">352百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,423百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△2,005百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,418百万円</td></tr> </table> <p>3 繰延税金負債（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">△27百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△32百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△20百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△80百万円</td></tr> </table>	賞与引当金	81百万円	未払事業税	36百万円	営業出資等評価損	557百万円	繰越欠損金	1,302百万円	その他	95百万円	小計	2,072百万円	評価性引当額	△0百万円	合計	2,071百万円	退職給付引当金	248百万円	減損損失	4,846百万円	固定資産圧縮積立金	△773百万円	特別償却準備金	△219百万円	その他有価証券評価差額金	△526百万円	繰越欠損金	1,496百万円	その他	352百万円	小計	5,423百万円	評価性引当額	△2,005百万円	合計	3,418百万円	固定資産圧縮積立金	△27百万円	その他有価証券評価差額金	△32百万円	その他	△20百万円	計	△80百万円
賞与引当金	88百万円																																																																																				
営業出資等評価損	2,557百万円																																																																																				
繰越欠損金	1,342百万円																																																																																				
その他	53百万円																																																																																				
小計	4,041百万円																																																																																				
評価性引当額	△11百万円																																																																																				
合計	4,029百万円																																																																																				
退職給付引当金	216百万円																																																																																				
減損損失	4,769百万円																																																																																				
固定資産圧縮積立金	△802百万円																																																																																				
特別償却準備金	△266百万円																																																																																				
貸倒引当金	177百万円																																																																																				
その他有価証券評価差額金	120百万円																																																																																				
繰越欠損金	1,055百万円																																																																																				
その他	340百万円																																																																																				
小計	5,611百万円																																																																																				
評価性引当額	△1,834百万円																																																																																				
合計	3,777百万円																																																																																				
固定資産圧縮積立金	△26百万円																																																																																				
計	△26百万円																																																																																				
賞与引当金	81百万円																																																																																				
未払事業税	36百万円																																																																																				
営業出資等評価損	557百万円																																																																																				
繰越欠損金	1,302百万円																																																																																				
その他	95百万円																																																																																				
小計	2,072百万円																																																																																				
評価性引当額	△0百万円																																																																																				
合計	2,071百万円																																																																																				
退職給付引当金	248百万円																																																																																				
減損損失	4,846百万円																																																																																				
固定資産圧縮積立金	△773百万円																																																																																				
特別償却準備金	△219百万円																																																																																				
その他有価証券評価差額金	△526百万円																																																																																				
繰越欠損金	1,496百万円																																																																																				
その他	352百万円																																																																																				
小計	5,423百万円																																																																																				
評価性引当額	△2,005百万円																																																																																				
合計	3,418百万円																																																																																				
固定資産圧縮積立金	△27百万円																																																																																				
その他有価証券評価差額金	△32百万円																																																																																				
その他	△20百万円																																																																																				
計	△80百万円																																																																																				
<p>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</p> <p>当連結会計年度は税金等調整前当期純損失を計上したため、記載しておりません。</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.7</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△2.2</td></tr> <tr><td>評価性引当額他</td><td style="text-align: right;">6.5</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45.7</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.2	評価性引当額他	6.5	計	45.7																																																																								
法定実効税率	40.7																																																																																				
(調整)																																																																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7																																																																																				
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.2																																																																																				
評価性引当額他	6.5																																																																																				
計	45.7																																																																																				

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末において、資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上している金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

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

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

	連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価(百万円)
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	183,165	△19,498	163,666	199,332
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	40,119	3,892	44,011	45,720

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額はセントライズ栄の竣工(4,830百万円)であり、主な減少額は減損損失(10,626百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した価格であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重大な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成22年3月期における損益は次のとおりであります。

	賃貸収益(百万円)	賃貸費用(百万円)	差額(百万円)	売却損益(百万円)	減損損失(百万円)
賃貸等不動産	15,874	7,604	8,269	835	10,626
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	3,512	2,259	1,253	—	—

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

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

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

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

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

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は一番町平和ビルの建築工事費（1,053百万円）であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した価格であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重大な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成23年3月期における損益は次のとおりであります。

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

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

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	17,963	12,337	9,095	2,608	42,004	-	42,004
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	26	0	162	1,532	1,721	(1,721)	-
計	17,989	12,337	9,258	4,140	43,726	(1,721)	42,004
営業費用	9,893	14,116	8,428	4,024	36,463	(604)	35,858
営業利益（又は営業損失）	8,096	△1,778	829	116	7,263	(1,117)	6,145
II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	192,964	29,445	27,655	1,575	251,641	51,815	303,456
減価償却費	4,483	199	326	43	5,053	1	5,054
減損損失	3,325	-	7,301	-	10,626	-	10,626
資本的支出	10,218	412	586	5	11,223	(3,372)	7,850

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) ビル事業……………建物、設備及び土地の賃貸、管理、運営
- (2) 住宅事業……………居住用不動産の開発、販売及び賃貸
- (3) 資産開発事業……………収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント
- (4) その他の事業……………不動産の仲介、建物設備の保守管理・改修請負工事、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,184百万円であり、いずれもその主なものは、当社の本店管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、52,663百万円であり、いずれもその主なものは、当社の現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。

5 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

本国以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【セグメント情報】

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

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

当社は主に不動産の事業形態ごとに、事業本部及びグループを設置し、事業活動を展開しております。したがって、当社は、不動産の事業形態を基礎としたセグメントから構成されており、「賃貸事業」、「不動産開発事業」、「住宅開発事業」の3つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営を行っております。「不動産開発事業」は収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業等ならびに不動産の仲介等を行っております。「住宅開発事業」は、居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

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

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

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

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

前連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	18,738	9,556	11,563	39,857	2,146	42,004	-	42,004
セグメント間の内部売上高又は振替高	26	162	-	189	1,532	1,721	△1,721	-
計	18,764	9,719	11,563	40,047	3,678	43,726	△1,721	42,004
セグメント利益又は損失(△)	8,429	739	△2,111	7,057	205	7,263	△1,117	6,145
セグメント資産	205,458	27,984	16,951	250,394	1,246	251,641	51,815	303,456
その他の項目								
減価償却費	4,667	328	15	5,012	41	5,053	1	5,054
固定資産売却益	2,481	-	-	2,481	-	2,481	0	2,481
固定資産売却損	7	1,645	-	1,653	-	1,653	△13	1,640
固定資産除却損	1,226	2	38	1,267	0	1,268	0	1,269
営業出資評価損	-	4,607	-	4,607	-	4,607	-	4,607
減損損失	3,325	7,301	-	10,626	-	10,626	-	10,626
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	10,619	587	11	11,218	5	11,223	△3,372	7,850

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

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,117百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△1,184百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額51,815百万円には、全社資産52,663百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去△3,433百万円であります。

3. セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	18,244	3,883	6,338	28,466	1,669	30,135	-	30,135
セグメント間の内部売上高又は振替高	25	171	-	196	1,781	1,978	△1,978	-
計	18,270	4,054	6,338	28,663	3,450	32,114	△1,978	30,135
セグメント利益	7,639	1,779	42	9,462	167	9,629	△1,225	8,403
セグメント資産	204,067	22,770	13,191	240,029	1,862	241,892	54,166	296,058
その他の項目								
減価償却費	4,843	196	18	5,058	39	5,098	0	5,098
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,395	307	57	3,760	27	3,788	△40	3,748

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

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,225百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△1,290百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額54,166百万円には、主に全社資産55,799百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去△54百万円であります。

3. セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社東京証券取引所	4,812	賃貸事業

【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】

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	158	-	54	-	-	212

【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】

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	74	-	-	0	74
当期末残高	-	400	-	-	0	401

なお、平成22年4月1日前行われた企業結合により発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	6	6
当期末残高	-	-	-	-	19	19

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

該当事項はありません。

（追加情報）

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	392.14円	1株当たり純資産額	363.13円
1株当たり当期純損失金額	58.50円	1株当たり当期純利益金額	13.47円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	11.93円

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△8,706	2,062
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△8,706	2,062
普通株式の期中平均株式数(千株)	148,830	153,044
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(千株)	—	19,778
(うち新株予約権付社債)(千株)	—	(19,778)

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (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6回無担保社債	平成18年 8月14日	17,400 (17,400)	—	年1.89%	無担保社債	平成22年 8月13日
平和不動産㈱	第7回無担保転換社債型 新株予約権付社債(注)2	平成19年 6月22日	20,000	20,000	—	無担保社債	平成24年 6月22日
平和不動産㈱	第7回無担保社債	平成19年 9月12日	20,000	17,700	年1.91%	無担保社債	平成25年 9月12日
平和不動産㈱	第8回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成21年 3月31日	4,430 (570)	3,860 (3,860)	年0.94%	無担保社債	平成24年 3月30日
平和不動産㈱	第9回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成21年 9月30日	1,860 (280)	1,580 (280)	年1.04%	無担保社債	平成28年 9月30日
平和不動産㈱	第10回無担保社債	平成21年 12月25日	7,000	7,000	年2.46%	無担保社債	平成26年 12月25日
平和不動産㈱	第11回無担保社債	平成22年 1月28日	7,000	7,000	年2.48%	無担保社債	平成27年 1月28日
平和不動産㈱	第12回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成22年 9月30日	—	1,800 (400)	年0.76%	無担保社債	平成27年 9月30日
合計	—	—	77,690 (18,250)	58,940 (4,540)	—	—	—

(注) 1 (内書)は、1年以内に償還予定の金額であります。

2 第7回無担保転換社債型新株予約権付社債に関する記載は次のとおりであります。

銘柄	第7回無担保転換社債型 新株予約権付社債
発行すべき株式	当社普通株式
新株予約権の発行価額	無償
株式の発行価格(円)	971.30
発行価額の総額(百万円)	20,000
新株予約権の行使により発行した株式の発行価額の総額(百万円)	—
新株予約権の付与割合(%)	100
新株予約権の行使期間	平成19年8月1日～ 平成24年6月21日

なお、新株予約権の行使に際しては、当該新株予約権が付された本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その払込金額と同額とします。

3 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
4,540	20,680	18,380	680	14,480

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	28,900	16,850	0.8	—
1年以内に返済予定の長期借入金	26,438	28,839	2.0	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	1	1.5	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	75,844	81,729	1.9	平成24年4月～ 平成27年9月
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	3	1.5	平成24年4月～ 平成27年6月
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	131,182	127,422	—	—

(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。）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	37,764	16,779	10,520	16,666
リース債務	1	1	1	0

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当該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】

①当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成22年4月1日 至平成22年6月30日	第2四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日	第3四半期 自平成22年10月1日 至平成22年12月31日	第4四半期 自平成23年1月1日 至平成23年3月31日
売上高(百万円)	6,591	7,492	7,356	8,694
税金等調整前四半期純利益金額 (百万円)	839	962	2,213	12
四半期純利益金額 (百万円)	433	451	993	183
1株当たり四半期純利益 金額(円)	2.91	3.03	6.68	1.11

②訴訟

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

(ア) 訴訟を提起した者

所在地 東京都千代田区内幸町二丁目2番2号
名称 株式会社日本エスコン
代表者 代表取締役 伊藤貴俊

(イ) 訴訟の提起があった年月日

平成22年7月8日

(ウ) 訴訟の内容及び請求額

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

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

(エ) 会社の意見及び今後の見通し

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

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,697	17,550
営業未収入金	407	250
有価証券	21,547	18,142
販売用不動産	9,812	4,292
仕掛販売用不動産	7,755	10,179
営業出資	3,841	2,749
前払費用	148	285
繰延税金資産	3,970	2,057
未収収益	0	0
短期貸付金	170	426
未収入金	1,830	313
立替金	40	35
仮払金	3	6
貸倒引当金	△84	△88
流動資産合計	63,140	56,203
固定資産		
有形固定資産		
建物	※3 135,619	※3 137,604
減価償却累計額	△55,094	△59,590
建物（純額）	※3 80,525	※3 78,013
構築物	1,690	1,691
減価償却累計額	△1,157	△1,258
構築物（純額）	532	433
機械及び装置	1,523	1,546
減価償却累計額	△989	△1,119
機械及び装置（純額）	533	427
車両運搬具	22	3
減価償却累計額	△18	△3
車両運搬具（純額）	3	0
工具、器具及び備品	1,230	1,291
減価償却累計額	△911	△1,025
工具、器具及び備品（純額）	319	266
土地	※2, ※3 121,168	※2, ※3 122,991
建設仮勘定	458	1,199
有形固定資産合計	203,540	203,331
無形固定資産		
借地権	5,681	4,558
商標権	5	4
ソフトウェア	71	56
電話加入権	9	9
施設利用権	14	12
無形固定資産合計	5,782	4,641

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	10,583	11,990
関係会社株式	2,280	2,274
その他の関係会社有価証券	4,961	4,961
出資金	2	2
繰延税金資産	3,577	3,208
従業員に対する長期貸付金	3	3
破産更生債権等	823	—
長期前払費用	944	864
差入保証金	478	427
保険積立金	91	91
貸倒引当金	△848	△22
投資その他の資産合計	22,898	23,801
固定資産合計	232,221	231,774
繰延資産		
社債発行費	279	217
繰延資産合計	279	217
資産合計	295,641	288,195
負債の部		
流動負債		
支払手形	223	—
営業未払金	1,118	1,064
1年内償還予定の社債	※3 18,250	※3 4,540
短期借入金	28,950	16,930
1年内返済予定の長期借入金	※3 26,438	※3 28,839
未払金	39	109
未払費用	259	215
未払法人税等	—	92
未払消費税等	—	504
前受金	1,002	1,262
預り金	※3 557	※3 828
役員賞与引当金	—	20
賞与引当金	154	131
その他	—	247
流動負債合計	76,992	54,785
固定負債		
社債	※3 39,440	34,400
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	※3 70,244	※3 76,129
長期預り敷金保証金	※3 19,841	※3 19,359
再評価に係る繰延税金負債	※2 10,185	※2 10,205
長期未払金	231	104
退職給付引当金	520	594
資産除去債務	—	184

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
固定負債合計	160,463	160,978
負債合計	237,456	215,763
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,797	21,492
資本剰余金		
資本準備金	14,025	19,720
利益剰余金		
利益準備金	1,453	1,453
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	1,169	1,127
特別償却準備金	388	320
研究開発積立金	30	30
別途積立金	25,615	10,115
繰越利益剰余金	△14,588	2,904
利益剰余金合計	14,067	15,950
自己株式	△373	△378
株主資本合計	43,518	56,785
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△178	770
土地再評価差額金	※2, ※4 14,846	※2, ※4 14,875
評価・換算差額等合計	14,667	15,646
純資産合計	58,185	72,431
負債純資産合計	295,641	288,195

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益		
ビル事業収益	17,947	—
住宅事業収益	12,317	—
資産開発事業収益	7,865	—
その他の事業収益	87	—
賃貸事業収益	—	18,212
不動産開発事業収益	—	2,144
住宅開発事業収益	—	6,338
営業収益合計	38,218	26,695
売上原価		
ビル事業原価	9,413	—
住宅事業原価	13,008	—
資産開発事業原価	5,011	—
賃貸事業原価	—	10,283
不動産開発事業原価	—	658
住宅開発事業原価	—	5,578
売上原価合計	※1 27,433	※1 16,520
売上総利益	10,785	10,174
販売費及び一般管理費		
販売費	833	503
不動産賃借料	9	11
建物管理費	16	16
建物保険料	0	0
光熱費	9	9
減価償却費	69	71
租税公課	173	195
役員報酬	212	168
役員賞与引当金繰入額	—	20
給料及び手当	529	523
賞与引当金繰入額	94	75
退職給付費用	13	88
福利厚生費	118	103
消耗品費	73	71
株式会社債事務費	139	133
旅費及び交通費	62	55
通信費	15	15
保険料	0	0
会議費	31	30
交際費	34	25
広告宣伝費	34	40
支払手数料	540	354
貸倒引当金繰入額	47	—

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
雑費	7	22
販売費及び一般管理費合計	3,067	2,537
営業利益	7,717	7,637
営業外収益		
受取利息	6	7
有価証券利息	14	20
受取配当金	247	※2 596
業務受託料	※2 99	※2 102
雑収入	24	33
営業外収益合計	393	758
営業外費用		
支払利息	2,149	2,189
社債利息	918	899
社債発行費償却	68	87
株式交付費	—	118
貸倒引当金繰入額	6	—
雑損失	171	241
営業外費用合計	3,314	3,535
経常利益	4,796	4,860
特別利益		
貸倒引当金戻入額	—	58
固定資産売却益	※3 2,481	※3 6
投資有価証券売却益	235	—
特別利益合計	2,717	65
特別損失		
固定資産売却損	※4 1,645	※4 3
固定資産除却損	※5 1,265	※5 4
建物設備解体費	※6 192	※6 29
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	43
投資有価証券評価損	—	448
営業出資評価損	※7 4,607	—
減損損失	※8 10,626	※8 212
災害による損失	—	※9 255
その他	1,097	56
特別損失合計	19,435	1,055
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△11,922	3,870
法人税、住民税及び事業税	9	9
法人税等調整額	△3,080	1,650
法人税等合計	△3,070	1,660
当期純利益又は当期純損失 (△)	△8,851	2,210

【売上原価明細書】
ビル事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
人件費		411	4.4	—	—
公租公課		1,647	17.5	—	—
諸経費		7,353	78.1	—	—
計		9,413	100.0	—	—

住宅事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		6,009	46.2	—	—
造成工事費・建築費等		5,783	44.5	—	—
人件費		46	0.3	—	—
公租公課		29	0.2	—	—
諸経費等		1,139	8.8	—	—
計		13,008	100.0	—	—

資産開発事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		2,295	45.8	—	—
建物買入代金・建築費等		1,038	20.7	—	—
諸経費等		1,678	33.5	—	—
計		5,011	100.0	—	—

賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
人件費		—	—	533	5.2
公租公課		—	—	1,697	16.5
諸経費		—	—	8,052	78.3
計		—	—	10,283	100.0

不動産開発事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		—	—	468	71.1
諸経費等		—	—	190	28.9
計		—	—	658	100.0

住宅開発事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		—	—	2,258	40.5
造成工事費・建築費等		—	—	3,319	59.5
計		—	—	5,578	100.0

③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	15,797	15,797
当期変動額		
新株の発行	—	5,694
当期変動額合計	—	5,694
当期末残高	15,797	21,492
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	14,025	14,025
当期変動額		
新株の発行	—	5,694
当期変動額合計	—	5,694
当期末残高	14,025	19,720
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	1,453	1,453
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,453	1,453
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	1,211	1,169
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の取崩	△42	△42
当期変動額合計	△42	△42
当期末残高	1,169	1,127
特別償却準備金		
前期末残高	24	388
当期変動額		
特別償却準備金の積立	375	—
特別償却準備金の取崩	△11	△68
当期変動額合計	363	△68
当期末残高	388	320
研究開発積立金		
前期末残高	30	30
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	30	30
別途積立金		
前期末残高	25,615	25,615
当期変動額		
別途積立金の取崩	—	△15,500
当期変動額合計	—	△15,500

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期末残高	25,615	10,115
繰越利益剰余金		
前期末残高	1,661	△14,588
当期変動額		
剰余金の配当	△1,339	△297
固定資産圧縮積立金の取崩	42	42
特別償却準備金の積立	△375	—
特別償却準備金の取崩	11	68
別途積立金の取崩	—	15,500
当期純利益又は当期純損失 (△)	△8,851	2,210
自己株式の処分	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	△5,737	△29
当期変動額合計	△16,250	17,492
当期末残高	△14,588	2,904
利益剰余金合計		
前期末残高	29,996	14,067
当期変動額		
剰余金の配当	△1,339	△297
当期純利益又は当期純損失 (△)	△8,851	2,210
自己株式の処分	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	△5,737	△29
当期変動額合計	△15,928	1,882
当期末残高	14,067	15,950
自己株式		
前期末残高	△366	△373
当期変動額		
自己株式の取得	△7	△5
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	△6	△4
当期末残高	△373	△378
株主資本合計		
前期末残高	59,453	43,518
当期変動額		
新株の発行	—	11,389
剰余金の配当	△1,339	△297
当期純利益又は当期純損失 (△)	△8,851	2,210
自己株式の取得	△7	△5
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金の取崩	△5,737	△29
当期変動額合計	△15,935	13,267
当期末残高	43,518	56,785

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△925	△178
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	746	949
当期変動額合計	746	949
当期末残高	△178	770
土地再評価差額金		
前期末残高	9,109	14,846
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,737	29
当期変動額合計	5,737	29
当期末残高	14,846	14,875
評価・換算差額等合計		
前期末残高	8,184	14,667
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,483	978
当期変動額合計	6,483	978
当期末残高	14,667	15,646
純資産合計		
前期末残高	67,637	58,185
当期変動額		
新株の発行	—	11,389
剰余金の配当	△1,339	△297
当期純利益又は当期純損失（△）	△8,851	2,210
自己株式の取得	△7	△5
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金の取崩	△5,737	△29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,483	978
当期変動額合計	△9,452	14,246
当期末残高	58,185	72,431

【重要な会計方針】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)						
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>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。</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 （評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定。）を採用しております。</p> <p>b 時価のないもの 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 総平均法による原価法を採用しております。 （貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産（リース資産を除く）… 定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビル及び平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く。）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置、車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">6～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5～15年</td> </tr> </table> <p>なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p>	建物及び構築物	8～50年	機械及び装置、車両運搬具	6～10年	工具、器具及び備品	5～15年	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの 同左</p> <p>b 時価のないもの 同左</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 同左</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産（リース資産を除く）… 同左</p>
建物及び構築物	8～50年						
機械及び装置、車両運搬具	6～10年						
工具、器具及び備品	5～15年						

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>4 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。</p> <p>5 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。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>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。</p> <p>退職給付引当金 従業員及び年金受給者の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。</p>	<p>無形固定資産（リース資産を除く）… 同左</p> <p>リース資産… 同左</p> <p>4 繰延資産の処理方法 社債発行費… 同左</p> <p>株式交付費… 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>5 引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p>

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>6 ヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金の利息</p> <p>③ ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p>	<p>6 ヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>7 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 同左</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
—————	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益はそれぞれ34百万円減少し、税引前当期純利益は77百万円減少しております。</p>
—————	<p>(企業結合に関する会計基準等の適用)</p> <p>当事業年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

【表示方法の変更】

<p>前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)</p>																		
	<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで、損益計算書の営業収益に計上していた「ビル事業収益」、「住宅事業収益」、「資産開発事業収益」、「その他の事業収益」の収益区分を、当事業年度よりセグメント情報の区分に合わせて「賃貸事業収益」、「不動産開発事業収益」、「住宅開発事業収益」に変更しております。</p> <p>同様に、前事業年度まで売上原価に計上していた「ビル事業原価」、「住宅事業原価」、「資産開発事業原価」の原価区分を、当事業年度よりセグメント情報の区分に合わせて「賃貸事業原価」、「不動産開発事業原価」、「住宅開発事業原価」に変更しております。</p> <p>なお、当事業年度の営業収益および売上原価を前事業年度と同様の方法により記載した場合は、次のとおりであります。</p> <table data-bbox="925 764 1436 1092"> <tr> <td colspan="2">営業収益</td> </tr> <tr> <td>ビル事業収益</td> <td>17,417百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅事業収益</td> <td>7,132百万円</td> </tr> <tr> <td>資産開発事業収益</td> <td>1,972百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の事業収益</td> <td>171百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">売上原価</td> </tr> <tr> <td>ビル事業原価</td> <td>9,740百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅事業原価</td> <td>6,121百万円</td> </tr> <tr> <td>資産開発事業原価</td> <td>658百万円</td> </tr> </table>	営業収益		ビル事業収益	17,417百万円	住宅事業収益	7,132百万円	資産開発事業収益	1,972百万円	その他の事業収益	171百万円	売上原価		ビル事業原価	9,740百万円	住宅事業原価	6,121百万円	資産開発事業原価	658百万円
営業収益																			
ビル事業収益	17,417百万円																		
住宅事業収益	7,132百万円																		
資産開発事業収益	1,972百万円																		
その他の事業収益	171百万円																		
売上原価																			
ビル事業原価	9,740百万円																		
住宅事業原価	6,121百万円																		
資産開発事業原価	658百万円																		

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)														
<p>1 保証債務</p> <p>次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。</p> <p>子会社及び関連会社</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">平和サービス(株)</td> <td style="text-align: right;">100百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">平和ヘルスケア(株)</td> <td style="text-align: right;">100百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(有)スターワンリアルティ</td> <td style="text-align: right;">2,900百万円</td> </tr> </table> <p>その他</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">平和不動産(株)職員向住宅融資利用者</td> <td style="text-align: right;">430百万円</td> </tr> </table> <hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 20px;">計</p> <p style="text-align: right;">3,530百万円</p>	平和サービス(株)	100百万円	平和ヘルスケア(株)	100百万円	(有)スターワンリアルティ	2,900百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	430百万円	<p>1 保証債務</p> <p>次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。</p> <p>子会社及び関連会社</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">平和ヘルスケア(株)</td> <td style="text-align: right;">100百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(有)スターワンリアルティ</td> <td style="text-align: right;">2,900百万円</td> </tr> </table> <p>その他</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">平和不動産(株)職員向住宅融資利用者</td> <td style="text-align: right;">530百万円</td> </tr> </table> <hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 20px;">計</p> <p style="text-align: right;">3,530百万円</p>	平和ヘルスケア(株)	100百万円	(有)スターワンリアルティ	2,900百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	530百万円
平和サービス(株)	100百万円														
平和ヘルスケア(株)	100百万円														
(有)スターワンリアルティ	2,900百万円														
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	430百万円														
平和ヘルスケア(株)	100百万円														
(有)スターワンリアルティ	2,900百万円														
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	530百万円														
<p>※2 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>同法律第3条第3項に定める再評価の方法</p> <p>「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あります。</p> <p>再評価を行った年月日</p> <p style="text-align: right;">平成13年3月31日</p>	<p>※2 同左</p> <p>再評価を行った年月日</p> <p style="text-align: right;">平成13年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額</p> <p style="text-align: right;">△6,865百万円</p> <p>上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの</p> <p style="text-align: right;">△6,865百万円</p>														

前事業年度 (平成22年3月31日)		当事業年度 (平成23年3月31日)	
※3	担保に供している資産並びに担保付債務	※3	担保に供している資産並びに担保付債務
	(1) 担保に供している資産		(1) 担保に供している資産
	建物 22,932百万円		建物 21,912百万円
	土地 35,254百万円		土地 35,254百万円
	計 58,187百万円		計 57,167百万円
	(2) 担保付債務		(2) 担保付債務
	1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債) 570百万円		1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債) 3,860百万円
	1年内返済予定の長期借入金 7,253百万円		1年内返済予定の長期借入金 7,484百万円
	預り金 141百万円		預り金 340百万円
	社債 (銀行保証付無担保社債) 3,860百万円		長期借入金 7,223百万円
	長期借入金 9,567百万円		長期預り敷金保証金 4,383百万円
	長期預り敷金保証金 4,723百万円		計 23,290百万円
	計 26,115百万円		
※4	土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されております。	※4	同左

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 <div style="text-align: right;">4,052百万円</div>	※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 <div style="text-align: right;">507百万円</div>
※2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 業務受託料 <div style="float: right;">90百万円</div>	※2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 受取配当金 <div style="float: right;">191百万円</div> 業務受託料 <div style="float: right;">91百万円</div>
※3 固定資産売却益の内訳 茅場町平和ビル土地建物 <div style="float: right;">2,465百万円</div> 学芸大学グランフォート (1戸) 土地建物 <div style="float: right;">11百万円</div> フロール巣鴨 (15戸) 土地建物 <div style="float: right;">4百万円</div> <hr/> 計 <div style="float: right;">2,481百万円</div>	※3 固定資産売却益の内訳 フロール巣鴨 (1戸) 土地建物 <div style="float: right;">5百万円</div> 土地建物 その他 <div style="float: right;">1百万円</div> <hr/> 計 <div style="float: right;">6百万円</div>
※4 固定資産売却損の内訳 紀繁ビル土地建物 <div style="float: right;">1,645百万円</div> <hr/> 計 <div style="float: right;">1,645百万円</div>	※4 固定資産売却損の内訳 布佐マンション (1戸) 土地建物 <div style="float: right;">3百万円</div> <hr/> 計 <div style="float: right;">3百万円</div>
※5 固定資産除却損の内訳 一番町平和ビル建物設備他 <div style="float: right;">1,225百万円</div> その他 <div style="float: right;">40百万円</div> <hr/> 計 <div style="float: right;">1,265百万円</div>	※5 固定資産除却損の内訳 ソフトウェア <div style="float: right;">2百万円</div> その他 <div style="float: right;">1百万円</div> <hr/> 計 <div style="float: right;">4百万円</div>
※6 建物設備解体費の内訳 一番町平和ビル解体工事 <div style="float: right;">192百万円</div> <hr/> 計 <div style="float: right;">192百万円</div>	※6 建物設備解体費の内訳 一番町平和ビル地下部分解体工事 <div style="float: right;">29百万円</div> <hr/> 計 <div style="float: right;">29百万円</div>
※7 営業出資評価損の内訳 特定目的会社への優先出資 <div style="float: right;">4,607百万円</div> <hr/> 計 <div style="float: right;">4,607百万円</div>	※7 <div style="text-align: center;">—————</div>

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)																				
<p>※8 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸ビル2棟</td> <td>土地及び建設仮勘定</td> <td>7,501百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>賃貸ビル2棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>3,125百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域ごとの減損損失の内訳</p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏7,501 (内、土地6,523、建設仮勘定978) 百万円 ・その他3,125 (内、土地2,328、建物797) 百万円 <p>当社は、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当事業年度において、賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、収益性が著しく低下している賃貸不動産4件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(10,626百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</p> <p>※9 _____</p>	地域	主な用途	種類	減損損失	首都圏	賃貸ビル2棟	土地及び建設仮勘定	7,501百万円	その他	賃貸ビル2棟	土地及び建物	3,125百万円	<p>※8 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>駐車場、賃貸ビル、賃貸住宅等</td> <td>土地及び建物等</td> <td>212百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※減損損失の内訳</p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏212 (内、土地184、建物等27) 百万円 <p>当社は、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当事業年度において、賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、収益性が著しく低下している賃貸不動産等8件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(212百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</p> <p>※9 災害による損失 東日本大震災に伴う修繕費用等であります。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失	首都圏	駐車場、賃貸ビル、賃貸住宅等	土地及び建物等	212百万円
地域	主な用途	種類	減損損失																		
首都圏	賃貸ビル2棟	土地及び建設仮勘定	7,501百万円																		
その他	賃貸ビル2棟	土地及び建物	3,125百万円																		
地域	主な用途	種類	減損損失																		
首都圏	駐車場、賃貸ビル、賃貸住宅等	土地及び建物等	212百万円																		

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式(注)1、2	657,579	26,654	1,247	682,986
合計	657,579	26,654	1,247	682,986

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加26,654株は、単元未満株式の買取による増加であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少1,247株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

当事業年度(自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式(注)1、2	682,986	22,473	966	704,493
合計	682,986	22,473	966	704,493

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加22,473株は、単元未満株式の買取による増加であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少966株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																																																
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 ① リース資産の内容 該当事項はありません。 ② リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」 に記載のとおりであります。 なお、所有移転外ファイナンス・リース取引のうち、リ ース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引につ いては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理に より、その内容は次のとおりであります。 1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">器具備品</td> </tr> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </table> なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が 有形固定資産の期末残高等に占めるその割合が低いた め、支払利子込み法により算定しております。 2 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">器具備品</td> </tr> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が 有形固定資産の期末残高等に占めるその割合が低いた め、支払利子込み法により算定しております。 3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償 却費相当額及び減損損失 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">器具備品</td> </tr> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が 有形固定資産の期末残高等に占めるその割合が低いた め、支払利子込み法により算定しております。 4 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額 法によっております。 (減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。		器具備品	取得価額相当額	10百万円	減価償却累計額相当額	7百万円	期末残高相当額	3百万円		器具備品	取得価額相当額	10百万円	減価償却累計額相当額	9百万円	期末残高相当額	1百万円		器具備品	取得価額相当額	10百万円	減価償却累計額相当額	9百万円	期末残高相当額	1百万円	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 ① リース資産の内容 同左 ② リース資産の減価償却の方法 同左 同左 1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">器具備品</td> </tr> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> 同左 2 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">器具備品</td> </tr> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> 同左 3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償 却費相当額及び減損損失 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">器具備品</td> </tr> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> 同左 4 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左		器具備品	取得価額相当額	10百万円	減価償却累計額相当額	9百万円	期末残高相当額	1百万円		器具備品	取得価額相当額	10百万円	減価償却累計額相当額	9百万円	期末残高相当額	1百万円		器具備品	取得価額相当額	10百万円	減価償却累計額相当額	9百万円	期末残高相当額	1百万円
	器具備品																																																
取得価額相当額	10百万円																																																
減価償却累計額相当額	7百万円																																																
期末残高相当額	3百万円																																																
	器具備品																																																
取得価額相当額	10百万円																																																
減価償却累計額相当額	9百万円																																																
期末残高相当額	1百万円																																																
	器具備品																																																
取得価額相当額	10百万円																																																
減価償却累計額相当額	9百万円																																																
期末残高相当額	1百万円																																																
	器具備品																																																
取得価額相当額	10百万円																																																
減価償却累計額相当額	9百万円																																																
期末残高相当額	1百万円																																																
	器具備品																																																
取得価額相当額	10百万円																																																
減価償却累計額相当額	9百万円																																																
期末残高相当額	1百万円																																																
	器具備品																																																
取得価額相当額	10百万円																																																
減価償却累計額相当額	9百万円																																																
期末残高相当額	1百万円																																																

(有価証券関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)

子会社株式 (貸借対照表計上額 子会社株式2,280百万円) は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載していません。

当事業年度 (平成23年3月31日)

子会社株式 (貸借対照表計上額 子会社株式2,274百万円) は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載していません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																																																																														
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">62百万円</td></tr> <tr><td>営業出資等評価損</td><td style="text-align: right;">2,557百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,302百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">48百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,970百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産 (固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">211百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">4,769百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">△802百万円</td></tr> <tr><td>特別償却準備金</td><td style="text-align: right;">△266百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">177百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">122百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,055百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">131百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,398百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,821百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,577百万円</td></tr> </table> <p>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</p> <p>当事業年度は税引前当期純損失を計上したため、記載していません。</p>	賞与引当金	62百万円	営業出資等評価損	2,557百万円	繰越欠損金	1,302百万円	その他	48百万円	計	3,970百万円	退職給付引当金	211百万円	減損損失	4,769百万円	固定資産圧縮積立金	△802百万円	特別償却準備金	△266百万円	貸倒引当金	177百万円	その他有価証券評価差額金	122百万円	繰越欠損金	1,055百万円	その他	131百万円	小計	5,398百万円	評価性引当額	△1,821百万円	合計	3,577百万円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">53百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">29百万円</td></tr> <tr><td>営業出資等評価損</td><td style="text-align: right;">557百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,302百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">115百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,057百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産 (固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">242百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">4,846百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">△773百万円</td></tr> <tr><td>特別償却準備金</td><td style="text-align: right;">△219百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△528百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,496百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">141百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,205百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,996百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,208百万円</td></tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">(%)</td></tr> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△2.3</td></tr> <tr><td>評価性引当額他</td><td style="text-align: right;">4.0</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42.9</td></tr> </table>	賞与引当金	53百万円	未払事業税	29百万円	営業出資等評価損	557百万円	繰越欠損金	1,302百万円	その他	115百万円	計	2,057百万円	退職給付引当金	242百万円	減損損失	4,846百万円	固定資産圧縮積立金	△773百万円	特別償却準備金	△219百万円	その他有価証券評価差額金	△528百万円	繰越欠損金	1,496百万円	その他	141百万円	小計	5,205百万円	評価性引当額	△1,996百万円	合計	3,208百万円		(%)	法定実効税率	40.7	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.3	評価性引当額他	4.0	計	42.9
賞与引当金	62百万円																																																																														
営業出資等評価損	2,557百万円																																																																														
繰越欠損金	1,302百万円																																																																														
その他	48百万円																																																																														
計	3,970百万円																																																																														
退職給付引当金	211百万円																																																																														
減損損失	4,769百万円																																																																														
固定資産圧縮積立金	△802百万円																																																																														
特別償却準備金	△266百万円																																																																														
貸倒引当金	177百万円																																																																														
その他有価証券評価差額金	122百万円																																																																														
繰越欠損金	1,055百万円																																																																														
その他	131百万円																																																																														
小計	5,398百万円																																																																														
評価性引当額	△1,821百万円																																																																														
合計	3,577百万円																																																																														
賞与引当金	53百万円																																																																														
未払事業税	29百万円																																																																														
営業出資等評価損	557百万円																																																																														
繰越欠損金	1,302百万円																																																																														
その他	115百万円																																																																														
計	2,057百万円																																																																														
退職給付引当金	242百万円																																																																														
減損損失	4,846百万円																																																																														
固定資産圧縮積立金	△773百万円																																																																														
特別償却準備金	△219百万円																																																																														
その他有価証券評価差額金	△528百万円																																																																														
繰越欠損金	1,496百万円																																																																														
その他	141百万円																																																																														
小計	5,205百万円																																																																														
評価性引当額	△1,996百万円																																																																														
合計	3,208百万円																																																																														
	(%)																																																																														
法定実効税率	40.7																																																																														
(調整)																																																																															
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5																																																																														
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.3																																																																														
評価性引当額他	4.0																																																																														
計	42.9																																																																														

(資産除去債務関係)

当事業年度末において、資産除去債務のうち貸借対照表に計上している金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1株当たり純資産額 390.98円	1株当たり純資産額 362.89円
1株当たり当期純損失金額 59.47円	1株当たり当期純利益金額 14.44円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 12.79円

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△8,851	2,210
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△8,851	2,210
普通株式の期中平均株式数(千株)	148,830	153,044
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(千株)	—	19,778
(うち新株予約権付社債)(千株)	—	(19,778)

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)

該当事項はありません。

④【附属明細表】
 【有価証券明細表】
 (株式)

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他有価証券	株ほくほくフィナンシャルグループ	1,300,000	650
		株大阪証券取引所	1,500	626
		株三菱地所	331,000	465
		株日本証券金融	780,300	429
		株東急不動産	1,131,000	409
		株東京証券取引所グループ	12,000	403
		株東京証券会館	560,849	280
		株東京建物	737,000	229
		株住友不動産	136,000	226
		株三井不動産	160,000	219
		株きんでん	284,000	214
		その他 (27銘柄)	5,329,320	1,856
		小計	10,762,969	6,011
計		10,762,969	6,011	

(債券)

		銘柄	券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	満期保有目的の債券	第69回分離元本振替国債	20	19
		第82回分離元本振替国債	10	9
		第306回分離元本振替国債	130	116
		第312回分離元本振替国債	3	2
		小計	163	148
計		163	148	

(その他)

種類及び銘柄		投資口数等 (百万口)	貸借対照表計上額 (百万円)
有価証券	その他有価証券	MMF	5,102
		FFF	10,350
		NCD	2,590
		公社債投信4月号	100
		小計	18,142
営業出資	その他有価証券	新宿六丁目特定目的会社	—
		スリーピース匿名組合	—
		ソクラテス特定目的会社	—
		小計	2,749
投資有価証券	その他有価証券	平和不動産リート投資法人	0
		NVCC4号投資事業有限責任組合出資金	0
		NVCC6号投資事業有限責任組合出資金	0
		その他(3銘柄)	250
		小計	250
計		18,392	26,722

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	135,619	2,425	441 (16)	137,604	59,590	4,536	78,013
構築物	1,690	12	11 (11)	1,691	1,258	100	433
機械及び装置	1,523	23	—	1,546	1,119	130	427
車両運搬具	22	—	19	3	3	0	0
工具、器具及び備品	1,230	65	4 (0)	1,291	1,025	116	266
土地	121,168	2,021	198 (184)	122,991	—	—	122,991
建設仮勘定	458	1,076	334	1,199	—	—	1,199
有形固定資産計	261,712	5,625	1,009 (212)	266,328	62,997	4,884	203,331
無形固定資産							
借地権	5,681	—	1,122	4,558	—	—	4,558
商標権	7	—	—	7	3	0	4
ソフトウェア	105	5	20	91	34	18	56
電話加入権	9	—	—	9	—	—	9
施設利用権	45	—	—	45	32	1	12
無形固定資産計	5,849	5	1,142	4,711	70	21	4,641
長期前払費用	1,235	25	157	1,104	239	105	864
繰延資産							
社債発行費	394	26	—	421	204	87	217
繰延資産計	394	26	—	421	204	87	217

(注) 1 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物

アンテナ東五反田建設仮勘定からの振替等 444百万円

土地

本八重洲ビル敷地取得費及び借地権からの振替 1,348百万円

伊勢町通駐車場敷地取得費 647百万円

建設仮勘定

一番町平和ビル建設工事費 1,053百万円

2 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

建設仮勘定

アンテナ東五反田建物等への振替 334百万円

借地権

本八重洲ビル敷地土地への振替 1,122百万円

3 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

4 長期前払費用の償却額算出方法は、期限内均等償却をしております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	932	111	762	170	111
役員賞与引当金	—	20	—	—	20
賞与引当金	154	131	154	—	131

(注) 一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	0
預金の種類	
当座預金	12
普通預金	16,881
通知預金	496
自由金利型定期預金	160
計	17,550
合計	17,550

ロ 営業未収入金

相手先	金額 (百万円)
セコムホームライフ(株)	97
(株)長谷工アーベスト	42
(株)ブライトンコーポレーション	16
(有)カリテス	14
(株)北海道建物	8
その他	71
計	250

営業未収入金の回収状況は、次のとおりであります。

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
407	3,387	3,544	250	93.4	35.4

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記「当期発生高」には消費税等が含まれておりません。

ハ 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

(イ) 部門別内訳

部門	区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛販売用不動産 (百万円)	合計 (百万円)
賃貸事業	土地	130	—	130
	建物	234	—	234
	小計	365	—	365
不動産開発事業	土地	540	—	540
	建物	1,104	—	1,104
	小計	1,644	—	1,644
住宅開発事業	土地	95	7,616	7,712
	建物	2,186	2,562	4,749
	小計	2,282	10,179	12,461
合計	土地	767	7,616	8,384
	建物	3,525	2,562	6,088
	合計	4,292	10,179	14,472

(ロ) 地域別内訳

区分	土地面積 (千㎡)	金額 (百万円)
関東地方	21	12,461
近畿地方	3	2,010
計	25	14,472

② 負債の部
イ 営業未払金

相手先	金額（百万円）
平和サービス(株)	878
(株)三菱地所設計	38
日本メックス(株)	24
(株)樫野	12
(株)アサツー ディ・ケイ	10
その他	100
計	1,064

ロ 短期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)三菱東京UFJ銀行	2,600
(株)七十七銀行	2,500
(株)みずほコーポレート銀行	2,400
(株)北海道銀行	2,000
信金中央金庫	2,000
その他	5,430
計	16,930

ハ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)りそな銀行	8,168
(株)三菱東京UFJ銀行	5,300
(株)七十七銀行	4,200
(株)みずほコーポレート銀行	2,870
住友信託銀行(株)	1,200
その他	7,100
計	28,839

ニ 社債

区分	金額（百万円）
第7回無担保社債	17,700
第9回無担保社債	1,300
第10回無担保社債	7,000
第11回無担保社債	7,000
第12回無担保社債	1,400
計	34,400

ホ 転換社債型新株予約権付社債

区分	金額（百万円）
第7回無担保転換社債型新株予約権付社債	20,000
計	20,000

ヘ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)りそな銀行	13,456
(株)三井住友銀行	12,607
(株)七十七銀行	9,590
(株)みずほコーポレート銀行	8,895
(株)北海道銀行	6,010
その他	25,570
計	76,129

ト 長期預り敷金保証金

賃貸事業等の敷金保証金19,359百万円であります。

(3) 【その他】

① 決算日後の状況

特記事項はありません。

② 訴訟

当社は、株式会社日本エスコンより、東京地方裁判所に売買代金請求訴訟の提起を受けております。

なお、詳細については「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (2) その他 ② 訴訟」に記載のとおりであります。

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	500株
単元未満株式の買取り・売渡し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	(特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 (特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 — 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告が出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.heiwa-net.co.jp/
株主に対する特典	9月30日現在、1単元以上所有の株主に、阪急阪神第一ホテルグループ並びにブライトンホテルズの各直営ホテルの宿泊及びレストラン利用割引券を贈呈。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第90期）（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）平成22年6月28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

平成22年6月28日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第91期第1四半期）（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）平成22年8月13日関東財務局長に提出。

（第91期第2四半期）（自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日）平成22年11月12日関東財務局長に提出。

（第91期第3四半期）（自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日）平成23年2月10日関東財務局長に提出。

(4) 有価証券届出書及びその添付書類

平成23年2月17日関東財務局長に提出。

平成23年2月17日関東財務局長に提出。

(5) 有価証券届出書の訂正届出書

平成23年2月28日関東財務局長に提出。平成23年2月17日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

平成23年2月28日関東財務局長に提出。平成23年2月17日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

平成23年3月8日関東財務局長に提出。平成23年2月17日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(6) 臨時報告書

平成22年6月30日関東財務局長に提出。

平成22年6月25日開催の当社第90回定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び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の規定に基づき、臨時報告書を提出するものであります。

平成23年3月8日関東財務局長に提出。

当社の主要株主に異動がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づき、臨時報告書を提出するものであります。

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

平成22年6月28日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 福田 光博 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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平成22年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、平和不動産株式会社の平成22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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、平和不動産株式会社が平成22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について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年6月29日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 福田 光博 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村本 泰雄 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 南泉 充秀 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成22年4月1日から平成23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・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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平成23年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、平和不動産株式会社の平成23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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、平和不動産株式会社が平成23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について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成22年6月28日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 福田 光博 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村本 泰雄 印

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平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第90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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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平成22年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成23年6月29日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 福田 光博 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村本 泰雄 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 南泉 充秀 印

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平成22年4月1日から平成23年3月31日までの第91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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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平成23年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年6月29日
【会社名】	平和不動産株式会社
【英訳名】	HEIWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 吉野 貞雄
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【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8番16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 (札幌市中央区大通西4丁目1番地)
	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)
	株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜1丁目8番16号)
	株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄3丁目8番20号)
	証券会員制法人福岡証券取引所 (福岡市中央区天神2丁目14番2号)
	証券会員制法人札幌証券取引所 (札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1)

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

当社代表取締役社長吉野貞雄は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しています。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものです。このため、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ります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成23年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、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ました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しています。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、当社並びに連結子会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定しました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、当社及び連結子会社6社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定しました。なお、連結子会社3社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めていません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の前連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、前連結会計年度の連結売上高の2／3以上をカバーし、かつ当連結会計年度の予想売上高においても2／3以上に達すると見込まれる6事業拠点を「重要な事業拠点」としました。選定した重要な事業拠点においては、当社の事業目的に大きく関わる勘定科目として、営業収益、営業未収入金、棚卸資産のほか、当社の主要事業がビル事業であることを踏まえ、建物、社債、長短借入金なども選定し、それらの勘定科目に至る業務プロセスを評価の対象としました。この他に、財務報告への影響を勘案して、金額的又は質的重要性の大きい勘定科目に至る業務プロセスについても評価対象に追加しています。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断しました。

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。