

## 【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24年6月28日
【事業年度】	第92期（自平成23年4月1日至平成24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】	総務企画本部総務グループリーダー 飯塚 正
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0182
【事務連絡者氏名】	総務企画本部総務グループリーダー 飯塚 正
【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 決算年月	第88期 平成20年3月	第89期 平成21年3月	第90期 平成22年3月	第91期 平成23年3月	第92期 平成24年3月
営業収益(百万円)	31,384	51,935	42,004	30,135	34,875
経常利益(百万円)	7,176	6,178	2,895	5,183	3,910
当期純利益又は当期純損失 ( ) (百万円)	3,737	862	8,706	2,062	2,055
包括利益(百万円)	-	-	-	3,163	3,287
純資産額(百万円)	70,456	70,598	58,764	73,010	75,497
総資産額(百万円)	298,728	317,439	303,456	296,058	308,964
1株当たり純資産額(円)	460.24	454.57	392.14	363.13	375.82
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)	25.56	5.81	58.50	13.47	10.30
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額(円)	22.58	5.12	-	11.93	9.35
自己資本比率(%)	22.6	21.3	19.2	24.5	24.3
自己資本利益率(%)	5.6	1.3	-	3.2	2.8
株価収益率(倍)	18.54	36.67	-	14.25	21.84
営業活動によるキャッシュ・ フロー(百万円)	10,237	17,711	16,399	16,639	11,945
投資活動によるキャッシュ・ フロー(百万円)	56,878	12,081	5,740	3,921	17,286
財務活動によるキャッシュ・ フロー(百万円)	68,332	17,754	3,104	11,612	9,834
現金および現金同等物の期末 残高(百万円)	5,670	29,055	36,610	38,010	42,504
従業員数(名)	237	228	249	261	271

(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いては、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 決算年月	第88期 平成20年3月	第89期 平成21年3月	第90期 平成22年3月	第91期 平成23年3月	第92期 平成24年3月
営業収益(百万円)	28,212	48,834	38,218	26,695	31,058
経常利益(百万円)	6,854	6,087	4,796	4,860	3,801
当期純利益又は当期純損失 ( ) (百万円)	3,691	1,161	8,851	2,210	1,651
資本金(百万円)	15,238	15,797	15,797	21,492	21,492
発行済株式総数(株)	147,084,095	149,503,980	149,503,980	200,299,980	200,299,980
純資産額(百万円)	67,137	67,637	58,185	72,431	74,556
総資産額(百万円)	282,981	302,002	295,641	288,195	301,355
1株当たり純資産額(円)	458.25	454.41	390.98	362.89	373.56
1株当たり配当額(円) (1株当たり中間配当額) (円)	12.00 (7.00)	12.00 (6.00)	3.00 (3.00)	4.00 (2.00)	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)	25.25	7.82	59.47	14.44	8.28
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額(円)	22.30	6.89	-	12.79	7.51
自己資本比率(%)	23.7	22.4	19.7	25.1	24.7
自己資本利益率(%)	5.5	1.7	-	3.4	2.2
株価収益率(倍)	18.77	27.22	-	13.29	27.17
配当性向(%)	47.5	153.5	-	27.7	48.3
従業員数(名)	91	93	85	88	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いては、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	ホテルブライトンシティ大阪北浜竣工
	天神平和ビル取得
5月	新大通ビルディング取得
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
平成23年10月	平和不動産北浜ビル竣工
平成24年1月	一番町平和ビル竣工

### 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8社で構成されております。当社グループが営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている会社名及び各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

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

#### (1) 賃貸事業

当社、平和サービス株式会社は、証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営を行っております。

#### (2) 不動産開発事業

当社は、収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業等ならびに不動産の仲介等を行っております。有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティ、有限会社スターツーリアルティ及び有限会社カリテスは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び管理等を行っております。

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

平和サービス株式会社は、プロパティマネジメント等を行っております。

ハウジングサービス株式会社は、不動産の仲介等を行っております。

#### (3) 住宅開発事業

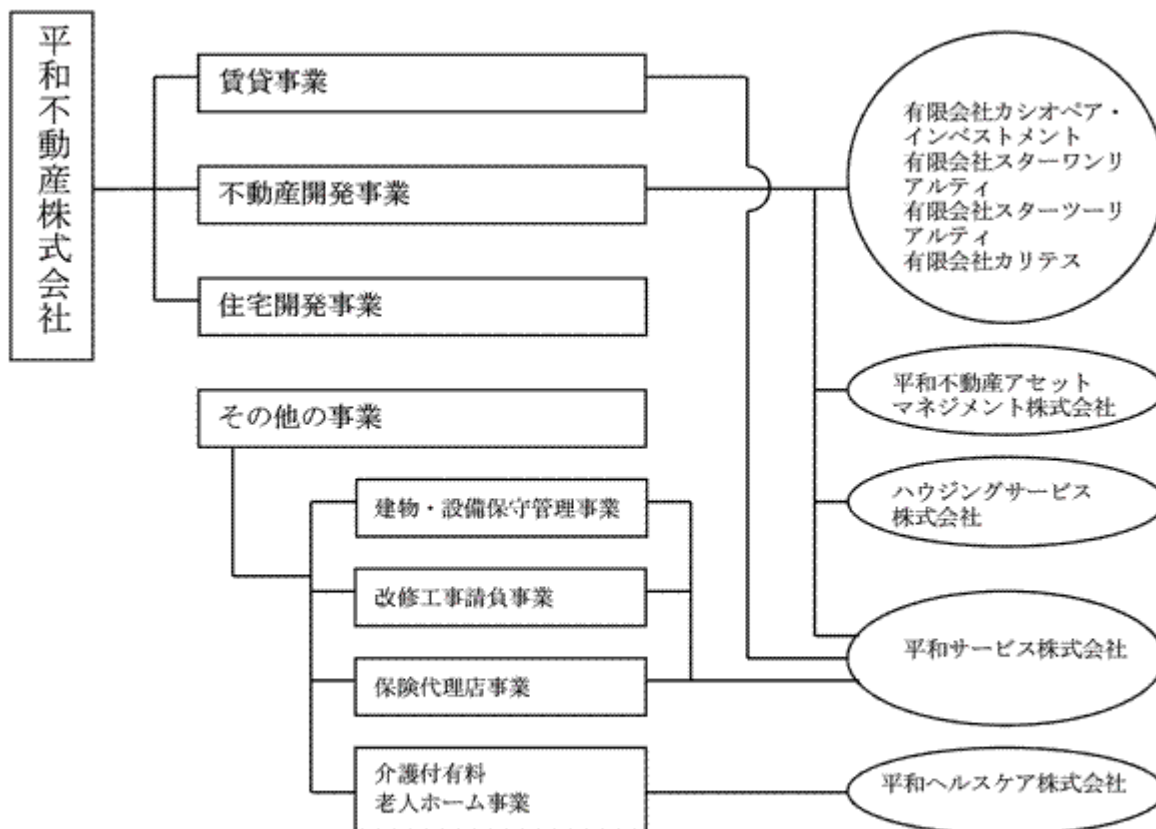
当社は、居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

#### (4) その他の事業

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

平和ヘルスケア株式会社は、介護付有料老人ホーム事業を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



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
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 役員の兼任あり
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24年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
賃貸事業	45
不動産開発事業	67
住宅開発事業	8
その他の事業	116
全社(共通)	35
計	271

(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24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	40.4	14.1	9,115

セグメントの名称	従業員数(名)
賃貸事業	45
不動産開発事業	9
住宅開発事業	8
全社(共通)	26
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、昨年3月に発生した東日本大震災に伴うサプライチェーンの混乱や電力供給の制約等により、大きな影響を受けました。震災後、補正予算等の政策効果などにより回復へ向けて着実な歩みをみせたものの、年度後半にかけては原油高及び欧州債務危機問題などもあり、国内景気は一進一退に推移いたしました。

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

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

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

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

このような状況のもと、当社グループの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

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

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

なお、当連結会計年度末の当社の賃貸用ビルの空室率は、1.91%であります。

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

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

#### (ロ)不動産開発事業

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

#### (ハ)住宅開発事業

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

#### (ニ)その他の事業

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

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

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



## (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ44億93百万円増加し、425億4百万円となりました。

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

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益36億12百万円及びたな卸資産の減少45億16百万円などがあり、119億45百万円の資金の増加となりました。(前年同期は166億39百万円の増加)

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出170億17百万円などがあり、172億86百万円の資金の減少となりました。(前年同期は39億21百万円の減少)

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

(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。

セグメントの名称	前連結会計年度 (平成22年4月1日～平成23年3月31日)		当連結会計年度 (平成23年4月1日～平成24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	18,244	60.6	21,189	60.8
不動産開発事業	3,883	12.9	2,595	7.4
住宅開発事業	6,338	21.0	9,021	25.9
その他の事業	1,669	5.5	2,068	5.9
計	30,135	100.0	34,875	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22年4月1日～平成23年3月31日)		当連結会計年度 (平成23年4月1日～平成24年3月31日)	
	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)
土 地	賃貸面積 3,574.34	132	賃貸面積 3,574.34	137
ビ ル	賃貸面積 349,624.18 転貸面積 495.57	17,278	賃貸面積 352,174.86 内、転貸面積 464.98	17,212
住 宅	賃貸面積 16,786.24 転貸面積 507.43	810	賃貸面積 21,579.24 内、転貸面積 3,110.01	817
その他の収益	-	22	-	3,021
計	-	18,244	-	21,189

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22年4月1日～平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年4月1日～平成24年3月31日)
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,412
営業収益に対する割合(%)	16.0	12.7
固定資産賃貸収益に対する割合(%)	27.6	25.4

#### (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22年4月1日～平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年4月1日～平成24年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
開発・運用収入等	2,465	1,262
マネジメントフィー収入	902	815
不動産仲介手数料	515	517
計	3,883	2,595

#### (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22年4月1日～平成23年3月31日)		当連結会計年度 (平成23年4月1日～平成24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	グローリオ蘆花公園 (東京都世田谷区)他 121戸 建物面積 10,368.62m <sup>2</sup> 土地面積 5,768.00m <sup>2</sup>	6,271	グランシンフォニア (埼玉県戸田市)他 225戸 建物面積 17,949.16m <sup>2</sup> 土地面積 7,442.52m <sup>2</sup>	8,962
その他の収益	-	67	-	59
計	-	6,338	-	9,021

(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。

(二) 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22年4月1日～平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年4月1日～平成24年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
建物管理受託料	498	617
請負工事売上高	617	840
介護施設収益	440	463
その他の収益	112	146
計	1,669	2,068

### 3【対処すべき課題】

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

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

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

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

当該計画の具体的な事業戦略として、以下の6項目を、また計数目標として連結営業利益・連結経常利益・D/Eレシオを掲げております。

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

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

#### (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>)

#### 企業価値の向上並びに株主共同の利益確保への取組み

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。

#### 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。

## 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

### 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べく次のア～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が、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

### 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へ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当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

## 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して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。

## 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載された株主に対し、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。

## 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。

## 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。

## 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、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争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又は滅失し、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っておりましたが、平成22年4月1日以降の賃貸料につきまして、以下のとおり合意いたしました。

平成22年4月1日から平成23年3月31日まで  
 従前の賃貸料（年間賃貸料 4,812百万円）と同額

平成23年4月1日から平成25年3月31日まで  
 年間賃貸料 4,412百万円（年間400百万円の減額・改定率 8.3%）

平成25年4月1日以降

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

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

年間賃貸料 4,012百万円（年間400百万円の減額・改定率 9.0%）

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

なお、過去5連結会計年度における同社からの賃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88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日	第89期 平成20年4月1日～平 成21年3月31日	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	第91期 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日	第92期 平成23年4月1日～ 平成24年3月31日
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812	4,812	4,812	4,412
営業収益に対する割合 (%)	15.3	9.3	11.5	16.0	12.7

##### (3) 賃貸用不動産への投資と有利子負債残高の推移について

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

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

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

区分	第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日	第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	第91期 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日	第92期 平成23年4月1日～ 平成24年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	191,780	210,292	208,872	186,358	197,083
D/Eレシオ(倍)	2.7	2.9	3.6	2.6	2.6

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債・転換社債型新株予約権付社債・長期借入金、社債、長期借入金であります。

##### (4) 不動産開発事業について

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

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

( 5 ) 住宅開発事業について

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

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

第88期連結会計年度から第90期連結会計年度までの事業の種類別営業収益及び営業利益又は損失は下表のとおりであります。

	第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日		第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日		第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	
	営業収益	営業利益 または 営業損失 ( )	営業収益	営業利益 または 営業損失 ( )	営業収益	営業利益 または 営業損失 ( )
ビル事業 (百万円)	17,747	7,603	25,663	7,997	17,989	8,096
住宅事業 (百万円)	5,752	429	9,571	3,860	12,337	1,778
資産開発事業 (百万円)	5,690	2,167	14,770	6,160	9,258	829
その他の事業 (百万円)	3,707	252	3,883	77	4,140	116
計 (百万円)	32,898	10,453	53,888	10,219	43,726	7,263
消去または全社 (百万円)	(1,514)	(1,248)	(1,953)	(1,221)	(1,721)	(1,117)
計 (百万円)	31,384	9,205	51,935	8,998	42,004	6,145



また、第91期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号）を適用し、「賃貸事業」、「不動産開発事業」及び「住宅開発事業」の3つを報告セグメントとしております。第91期連結会計年度及び第92期連結会計年度における報告セグメントごとの売上高及び利益は下表のとおりです。

（単位：百万円）

		第91期連結会計年度 平成22年4月1日～平成23年3月31日		第92期連結会計年度 平成23年4月1日～平成24年3月31日	
		売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
報告セグメント	賃貸事業	18,270	7,639	21,216	7,552
	不動産開発事業	4,054	1,779	2,780	280
	住宅開発事業	6,338	42	9,021	396
その他		3,450	167	4,301	206
調整額		1,978	1,225	2,445	1,691
計		30,135	8,403	34,875	6,744

#### （6）減損会計等について

平成14年8月に企業会計審議会によって公表された「固定資産の減損に係る会計基準」を受けて、企業会計基準委員会から、平成15年10月に「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」、平成18年7月に「棚卸資産の評価に関する会計基準」が公表された後、第89期においては、たな卸資産評価損として、売上原価に53億28百万円を計上しております。第90期においては、たな卸資産等評価損として売上原価に63億21百万円、減損損失として106億26百万円を計上しております。第91期においては、たな卸資産評価損として売上原価に5億7百万円、減損損失として2億12百万円を計上しております。第92期においては、たな卸資産評価損として売上原価に2億22百万円、減損損失として2億57百万円を計上しております。今後不動産市況の動向等により当社保有不動産の価格が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### （7）繰延税金資産に係る財務上の影響について

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

#### （8）三菱地所株式会社との資本業務提携について

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

#### （9）不動産関連法制について

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

## 5 【経営上の重要な契約等】

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

相手先	契約締結日	内容
三菱地所株式会社	平成23年2月17日	日本橋兜町再開発に関する取組み等の推進について、包括的な協働関係を構築し、当該事業およびその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。

## 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。

総資産の増加の主な要因は、土地82億80百万円の増加によるものです。

総負債の増加の主な要因は、有利子負債の増加によるものです。

純資産の増加の主な要因は、法人税率変更等に伴う土地再評価差額金14億5百万円の増加によるものです。

	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	308,964	12,905
総負債	233,466	10,417
純資産	75,497	2,487
有利子負債	197,083	10,725

### (2) 経営成績の分析

当連結会計年度は、増収減益となりました。その詳細は、「第2 事業の状況 1 . 業績等の概要」に記載のとおりであります。これは、住宅販売が予想以上に進捗したこと等や、それに伴い売上原価が増加したこと等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、「第2 事業の状況 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20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
自己資本比率	22.6%	21.3%	19.2%	24.5%	24.3%
時価ベースの自己資本比率	23.3%	10.0%	13.8%	12.9%	14.5%
債務償還年数	- 年	11.9年	12.7年	11.2年	16.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	- 倍	5.9倍	4.9倍	5.0倍	3.9倍

(注) 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。

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、「新宿フロントタワー」の建築費等、総額170億16百万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24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	16,801	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	818	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	190	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	488	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	847	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	3,581	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	2,764	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	150	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	3,278	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	1,450	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	202	平成16年9月
	一番町平和ビル	宮城県 仙台市	貸事務所 及び 店舗	鉄骨造 地上10階	1	11,079.43	2,479	平成24年1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)	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	89	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	11,368	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)	546	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	1,297	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	555	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	2,591	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	817	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	673	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	607	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	210	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	1,112	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	1,553	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	1,008	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	505	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	4,818	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	576	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	665	昭和40年4月
	天神三丁目平和ビル	同上	ホテル 及び 店舗	鉄骨造 地上13階地下2階	1	9,167.35	1,228	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	1,759	平成16年7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)	福岡建設会館	福岡県 福岡市 博多区	貸事務所	鉄骨造 地上9階	1	4,924.78	422	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	1,188	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	(専有面積) 7,877.35	2,278	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	1,607	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	963	昭和47年8月
賃貸事業 (住宅)	フロール巢鴨	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) 286.92	62	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	151	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) 209.23	47	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	213	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	365	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	114	平成6年3月
	ピラージュ中町	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	225	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	328	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	339	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	390	平成18年9月
	ドミー西荻窪	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	362	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	276	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	313	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	349	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	392	平成22年5月
コレクティブハウス巢鴨	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	135	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	904	昭和41年6月
	新宿フロントタワー	東京都 新宿区	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35階地下2階	1	13,946.86	4,140	平成23年9月

(注) 1 は、区分所有建物であります。その内、新宿フロントタワーについては、個人と区分所有しているほか共同事業者と共有しており、その当社持分を記載しております。  
 2 上記延床面積の( )書きは、賃借中のものであります。

(口)土地

(平成24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	-	165
	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	7,533.63	-	7,533.63	-	14,184
	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	773.81	-	773.81	-	491
	東京都豊島区	171.34	-	171.34	-	82
	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
	東京都新宿区	1,428.59	-	1,428.59	-	8,537

(ハ)借地

(平成24年3月31日現在)

セグメントの 名称	所在地	地積 (m <sup>2</sup> )	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (m <sup>2</sup> )	自用地 (m <sup>2</sup> )	その他 (m <sup>2</sup> )	
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	496.50	-	496.50	-	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24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 (m <sup>2</sup> )	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	295	昭和61年6月

(ロ)土地

(平成24年3月31日現在)

セグメントの 名称	所在地	地積 (m <sup>2</sup> )	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (m <sup>2</sup> )	自用地 (m <sup>2</sup> )	その他 (m <sup>2</sup> )	
その他の事業	千葉県我孫子市	2,402.25	-	2,402.25	-	174

(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24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	大阪証券会館本館 建替計画	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9階地下1階	2,587	0	平成24年5月～ 平成26年3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。



## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

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

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成24年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成24年6月28日)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	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24年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年5月31日)
新株予約権付社債の残高(百万円)	16,285	16,285
新株予約権の数(個)	16,285	16,285
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)	16,766,189	16,766,189
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	-	-

(注) 当社は、平成24年3月28日開催の取締役会において、第7回無担保転換社債型新株予約権付社債（転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付）の買入消却について決議し、平成24年3月29日付で、3,715百万円の買入消却をいたしました。

(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 野村證券株式会社

(6) 【所有者別状況】

(平成24年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数500株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	41	72	243	150	2	19,144	19,652	-
所有株式数(単元)	-	90,176	25,123	77,572	63,007	18	141,689	397,585	1,507,480
所有株式数の割合 (%)	-	22.68	6.32	19.51	15.85	0.00	35.64	100	-

(注) 自己株式715,134株は、「個人その他」に1,430単元、「単元未満株式の状況」に134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、714,634株であります。

(7)【大株主の状況】

(平成24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	11,393	5.69
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	10,663	5.32
JPMorgan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	2,920	1.46
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 晴海トリトンスクエア タワーZ	2,403	1.20
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
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM	2,201	1.10
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A	2,150	1.07
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内1-1-2	2,010	1.00
計	-	60,004	29.95

(注) 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) 9,792千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 10,310千株

資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) 2,403千株

( 8 ) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成24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 714,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 198,078,000	396,156	-
単元未満株式	普通株式 1,507,480	-	-
発行済株式総数	200,299,980	-	-
総株主の議決権	-	396,156	-

【自己株式等】

(平成24年3月31日現在)

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
平和不動産株式会社	東京都中央区 日本橋兜町1-10	714,500	-	714,500	0.36
計	-	714,500	-	714,500	0.36

(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	11,238	1,955,981
当期間における取得自己株式	1,634	316,304

(注) 当期間における取得自己株式には、平成24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	1,097	180,117	172	34,744
保有自己株式数	714,634	-	716,096	-

(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24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24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25年3月期につきましては、業績見通しを踏まえ、1株当たりの配当金といたしまして第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23年10月26日 取締役会決議	399	2.0
平成24年6月27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88期	第89期	第90期	第91期	第92期
決算年月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
最高(円)	977	640	354	303	229
最低(円)	428	180	217	166	149

(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23年10月	11月	12月	平成24年1月	2月	3月
最高(円)	173	172	162	184	218	229
最低(円)	162	149	153	154	175	203

(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	81
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	(注)3	44
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	56
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	37
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 藍澤證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 平成20年6月 同社代表取締役会長兼社長 平成22年6月 当社取締役(現職) 平成23年6月 藍澤證券株式会社代表取締役社 長(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・開業(現職) 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	30
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	15
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  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						265

- (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24年6月27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 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・企画財務グループリーダー・経理グループリーダー
- 執行役員 林 信一 日本橋兜町再開発担当・ビル事業グループリーダー

## 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】

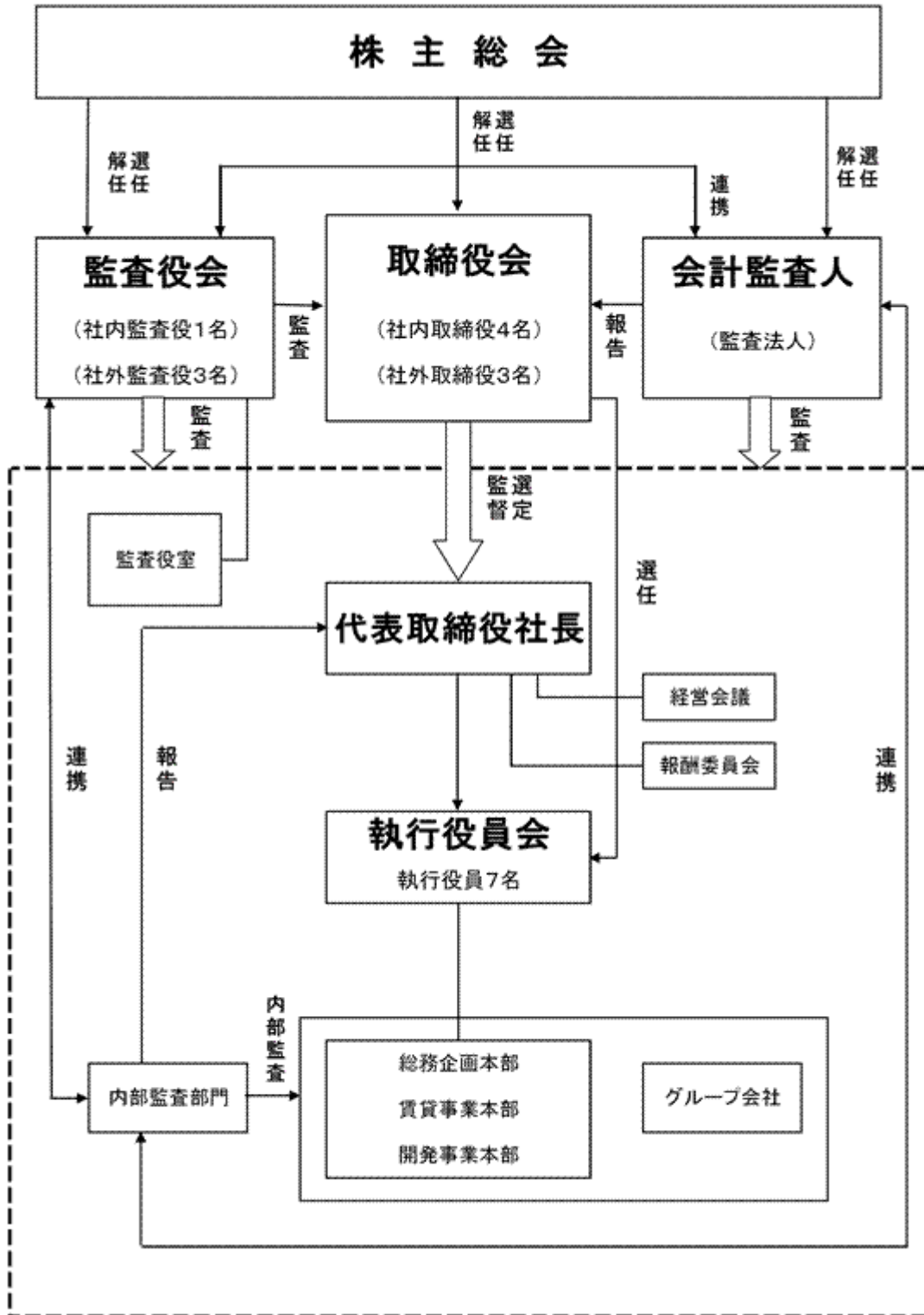
#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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ご信頼に応えるとともに、公正で効率的な企業経営を行うため、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。

企業統治の体制

( ) 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、担当者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。

( )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。

( )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。

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5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。

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与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及び南泉充秀氏の2名であり、監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、会計士補その他1名であります。

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名選任しておりますが、豊富な経験や知識などにに基づき、客観的な視点から当社の経営等に対し、適切な意見を述べていただける方を選任しております。

また、社外取締役及び社外監査役の選任にあたっての独立性に関する基準又は方針を明確に定めておりませんが人的関係、資本的關係、取引関係その他の利害関係がないことが望ましいと考えております。ただし、当社の業容をよく理解し、当社の事業展開上、有益な役割が期待し得ることも重視しており、こうした観点から取引関係のある会社の出身又は所属する方を社外取締役又は社外監査役として選任することがあります。

なお、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、藍澤證券株式会社の代表取締役社長であり、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活かしていただくために選任しております。同氏は株式会社ニチレイの社外監査役ならびに住友大阪セメント株式会社の社外取締役であります。当社と両社との間に取引はありません。

社外取締役加藤謙氏は、当社の筆頭株主である三菱地所株式会社の取締役を務めており、同社は当社の株式の10.67%を保有しております。当社と同社は資本業務提携契約を締結しておりますが、この提携は日本橋兜町再開発に関する取組み等の推進について、包括的な協働関係を構築し、当該事業およびその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であります。同氏には、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とともに、当該事業の着実な推進を図るために、所属会社の意向による影響がないことを前提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活かしていただくために選任しております。当社と株式会社大阪証券取引所の間には、当社のビルにテナントとして入居していることによる取引があります。

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活かしていただくために選任しております。同氏は石油資源開発株式会社、株式会社プロネクサスの社外監査役であり、当社と株式会社プロネクサスの間には、ディスクロージャー支援業務に関する定型的な取引があるほか、当社のビルにテナントとして入居していただいていることによる取引があります。

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活かしていただくために選任しております。

社外取締役及び社外監査役は、必要に応じて監査役室、内部監査部門、会計監査人及び内部統制部門に報告を求めるとし、密接に連携を図っております。

役員報酬等について

( ) 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)	129,650	109,650	20,000	-	4
監査役 (社外監査役を除く)	22,800	19,800	-	3,000	2
社外役員	54,000	54,000	-	-	6

( ) 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。

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。

取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は、10名以内とする旨定款に定めております。

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

取締役会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に定めております。

株主総会の特別決議要件

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

株式の保有状況

( ) 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

37銘柄 6,360,206千円

( ) 保有目的が純投資以外の目的である投資株式の保有区分、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	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

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
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
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



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	689,250	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	365,000	538,740	中長期的な事業展開上有益な戦略的業務提携のため
東急不動産株式会社	1,131,000	458,055	中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	373,763	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	271,320	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	253,280	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	246,895	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	184,970	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	181,476	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	177,744	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	159,600	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	153,204	中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	152,317	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	147,312	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	142,590	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	77,172	財務活動を円滑に進めるため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	27,000	73,521	財務活動を円滑に進めるため
株式会社七十七銀行	200,000	73,000	財務活動を円滑に進めるため
藍澤證券株式会社	353,300	69,953	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	69,676	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	68,378	中長期的な事業展開上有益であるため
高木証券株式会社	535,000	63,665	中長期的な事業展開上有益であるため
宝印刷株式会社	100,000	63,400	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	53,600	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
東洋証券株式会社	231,000	52,668	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	47,930	中長期的な事業展開上有益であるため
S C S K 株式会社	18,700	24,534	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	9,150	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	6,096	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	1,970	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】

【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	27	-	26	-
連結子会社	0	-	0	-
計	27	-	26	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【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。

【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）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）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、連結会計年度（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成23年4月1日から平成24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】  
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

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

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,269	2,439
1年内償還予定の社債	4 4,540	980
1年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債	-	16,285
短期借入金	16,850	15,000
1年内返済予定の長期借入金	4 28,839	4 37,200
未払法人税等	185	242
未払消費税等	528	25
役員賞与引当金	25	24
賞与引当金	188	176
その他	4 2,826	4 2,311
流動負債合計	55,254	74,684
固定負債		
社債	34,400	38,420
転換社債型新株予約権付社債	20,000	-
長期借入金	4 81,729	4 89,198
長期預り敷金保証金	4 20,419	4 21,172
繰延税金負債	80	53
再評価に係る繰延税金負債	2 10,205	2 9,016
長期未払金	137	119
退職給付引当金	610	591
資産除去債務	188	192
負ののれん	19	12
その他	3	5
固定負債合計	167,794	158,782
負債合計	223,048	233,466
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,492	21,492
資本剰余金	19,720	19,720
利益剰余金	15,992	17,120
自己株式	378	379
株主資本合計	56,827	57,954
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	776	771
土地再評価差額金	2 14,875	2 16,281
その他の包括利益累計額合計	15,652	17,053
少数株主持分	530	490
純資産合計	73,010	75,497
負債純資産合計	296,058	308,964

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

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	3 3	3 1
固定資産除却損	4 124	4 51
固定資産圧縮損	-	139
建物設備解体費	5 90	5 21
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	56	-
投資有価証券評価損	448	-
減損損失	6 212	6 257
災害による損失	7 255	-
その他	58	1
<b>特別損失合計</b>	<b>1,251</b>	<b>472</b>
税金等調整前当期純利益	4,028	3,612
法人税、住民税及び事業税	126	211
法人税等調整額	1,715	1,385
<b>法人税等合計</b>	<b>1,841</b>	<b>1,597</b>
少数株主損益調整前当期純利益	2,186	2,015
少数株主利益又は少数株主損失( )	124	40
<b>当期純利益</b>	<b>2,062</b>	<b>2,055</b>



【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

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

## 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

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

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

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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

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

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 8社

連結子会社の名称

平和サービス(株)

平和ヘルスケア(株)

平和不動産アセットマネジメント(株)

ハウジングサービス(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

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

2. 持分法の適用に関する事項

持分法の適用対象となる関連会社等はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテスの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。

ただし、これらの会社での連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

a 時価のあるもの

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

b 時価のないもの

主として総平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8～50年

機械装置及び運搬具 6～10年

工具、器具及び備品 5～15年

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

無形固定資産（リース資産を除く）

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

#### リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

#### (3) 重要な繰延資産の処理方法

##### 社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

#### (4) 重要な引当金の計上基準

##### 貸倒引当金

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

##### 役員賞与引当金

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

##### 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

##### 退職給付引当金

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

#### (5) 重要なヘッジ会計の方法

##### ヘッジ会計の方法

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

##### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

##### ヘッジ方針

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。

##### ヘッジ有効性評価の方法

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

#### (6) のれんの償却方法及び償却期間

のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんについては、5年間の定額法により償却を行っております。

#### (7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

#### (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

##### 消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

#### 【追加情報】

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

1 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。

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

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

- ・再評価の方法...「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に、合理的な調整を行って算出しております。
- ・再評価を行った年月日...平成13年3月31日

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	6,865百万円	9,084百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	6,865百万円	9,084百万円

3 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
投資有価証券(株式)	8百万円	8百万円

4 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

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



担保付債務は、次のとおりであります。

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

5 当連結会計年度に取得した資産のうち、国庫補助金等による圧縮記帳額は139百万円であり、貸借対照表計上額はこの圧縮記帳額を控除しております。

(連結損益計算書関係)

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

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

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
フロール巢鴨(1戸)土地建物 5百万円	フロール巢鴨(2戸)土地建物 25百万円
その他 1	その他 9
計 6	計 34

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

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

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

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

5 建物設備解体費の内容は次のとおりであります

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

6 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

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

減損損失の内訳

・首都圏212（内、土地184、建物等27）百万円

当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、収益性が著しく低下している賃貸不動産等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。

なお、当該資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定士による評価額を使用しております。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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

当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、賃貸不動産に係る継続的な地価の下落により、時価が著しく下落した賃貸不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（257百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地167百万円及び建物90百万円であります。

なお、当該資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による評価額を使用しております。

7 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。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	114百万円
組替調整額	0
税効果調整前	114
税効果額	109
その他有価証券評価差額金	4
土地再評価差額金:	
税効果額	1,277
その他の包括利益合計	1,272

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	200,299,980	-	-	200,299,980
合計	200,299,980	-	-	200,299,980
自己株式				
普通株式（注）1, 2	704,493	11,238	1,097	714,634
合計	704,493	11,238	1,097	714,634

（注）1．普通株式の自己株式の株式数の増加11,238株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2．普通株式の自己株式の株式数の減少1,097株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

2．配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	399	2.0	平成23年3月31日	平成23年6月29日
平成23年10月26日 取締役会	普通株式	399	2.0	平成23年9月30日	平成23年12月1日

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

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

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

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

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引  
 所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

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。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「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。

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。

(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

(単位：百万円)

	前連結会計年度(平成23年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品他	19	15	4
合計	19	15	4

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	4	3	0
合計	4	3	0

(注) 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。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	3	0
1年超	0	0
合計	4	0

(注) 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。

(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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
支払リース料	3	0
減価償却費相当額	3	0

(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。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、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、返済期限及び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

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。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

当社は、各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

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

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

前連結会計年度(平成23年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	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	-	-	-

当連結会計年度(平成24年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	21,570	21,570	-
(2) 営業未収入金	2,259	2,259	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	31,293	31,298	5
資産計	55,122	55,127	5
(1) 支払手形及び営業未払金	2,439	2,439	-
(2) 社債	39,400	38,828	571
(3) 転換社債型新株予約権付社債	16,285	16,244	40
(4) 短期借入金	15,000	15,000	-
(5) 長期借入金	126,398	127,298	899
負債計	199,522	199,810	287
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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
非上場株式等 1	1,995	1,879
営業出資 2	2,749	3,550
長期預り敷金保証金 3	20,419	21,172

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

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

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



3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額  
 前連結会計年度（平成23年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	19,921	-	-	-
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	-

当連結会計年度（平成24年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	21,570	-	-	-
営業未収入金	2,259	-	-	-
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	19	9	135	-
(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	23,849	9	135	-

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)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成23年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上 額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	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

当連結会計年度(平成24年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上 額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	150	155	5
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	150	155	5
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	15	15	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	15	15	0
合計		165	170	5

## 2 その他有価証券

前連結会計年度（平成23年3月31日）

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,618	1,137	480
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	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			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	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。

当連結会計年度（平成24年3月31日）

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,934	1,201	732
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	5,066	3,386	1,680
	小計	7,000	4,587	2,412
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	2,992	4,159	1,166
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	21,134	21,137	2
	小計	24,127	25,297	1,169
	合計	31,127	29,885	1,242

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 1,879百万円)、営業出資(連結貸借対照表計上額 3,550百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3 売却した満期保有目的の債券

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

該当事項はありません。

4 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

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	0	-	0
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	0	-	0

5 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

当連結会計年度において、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。

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(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	前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成24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24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	28,212	21,502	(注)

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
退職給付債務(百万円)	1,127	1,184
内訳		
年金資産(百万円)	516	593
退職給付引当金(百万円)	610	591

(注) 算定は簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
勤務費用(百万円)	166	101

(注) 算定は簡便法を採用しております。

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及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。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
<b>繰延税金資産(流動)</b>		
賞与引当金	81百万円	71百万円
未払事業税	36	37
営業出資等評価損	557	521
繰越欠損金	1,302	984
その他	95	16
小計	2,072	1,598
評価性引当額	0	-
合計	2,071	1,598
<b>繰延税金資産(固定)</b>		
退職給付引当金	248	212
減損損失	4,846	4,508
固定資産圧縮積立金	773	655
特別償却準備金	219	164
その他有価証券評価差額金	526	424
繰越欠損金	1,496	569
その他	352	333
小計	5,423	4,380
評価性引当額	2,005	1,703
合計	3,418	2,676
<b>繰延税金負債(固定)</b>		
固定資産圧縮積立金	27	24
その他有価証券評価差額金	32	24
その他	20	4
計	80	53

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

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	0.7
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.2	1.5
子会社合併による影響	-	6.2
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	7.8
評価性引当額他	6.5	2.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.7	44.2

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.7%から平成24年4月1日に開始する連結会計年度から平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は219百万円減少し、法人税等調整額が282百万円、その他有価証券評価差額金が63百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は1,277百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末及び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)

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

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	163,666	163,826
期中増減額	159	12,177
期末残高	163,826	176,004
期末時価	197,136	192,766
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	44,011	43,007
期中増減額	1,004	844
期末残高	43,007	42,162
期末時価	44,410	43,940

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の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。当連結会計年度の主な増加額は新宿フロントタワーの土地取得費及び建築工事費(12,641百万円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した価格であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重大な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	14,673	14,520
賃貸費用	7,176	7,673
差額	7,496	6,846
売却損益	1	34
減損損失	212	257
賃貸等不動産として使用される部分 を含む不動産		
賃貸収益	3,789	3,925
賃貸費用	2,663	2,583
差額	1,126	1,342
売却損益	-	-
減損損失	-	-

(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、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社は主に不動産の事業形態ごとに、事業本部及びグループを設置し、事業活動を展開しております。したがって、当社は、不動産の事業形態を基礎としたセグメントから構成されており、「賃貸事業」、「不動産開発事業」、「住宅開発事業」の3つを報告セグメントとしております。「賃貸事業」は、証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営を行っております。「不動産開発事業」は収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業等ならびに不動産の仲介等を行っております。「住宅開発事業」は、居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

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

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

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

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

前連結会計年度(自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)

(単位: 百万円)

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

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

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 1,225百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用 1,290百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額54,166百万円には、主に全社資産55,799百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去 54百万円であります。

3. セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	21,189	2,595	9,021	32,807	2,068	34,875	-	34,875
セグメント間の内部売上高又は振替高	27	184	-	211	2,233	2,445	2,445	-
計	21,216	2,780	9,021	33,018	4,301	37,320	2,445	34,875
セグメント利益	7,552	280	396	8,228	206	8,435	1,691	6,744
セグメント資産	204,397	36,336	10,076	250,811	1,886	252,697	56,266	308,964
その他の項目								
減価償却費	4,665	470	23	5,159	43	5,203	9	5,194
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	4,005	12,982	49	17,037	21	17,059	42	17,016

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

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 1,691百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用 1,775百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額56,266百万円には、主に全社資産57,788百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去 60百万円であります。

3. セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

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

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社東京証券取引所	4,412	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】

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

（単位：百万円）

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

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	257	-	-	-	-	257

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

（単位：百万円）

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

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	102	-	-	0	102
当期末残高	-	298	-	-	0	298

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

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	6	6
当期末残高	-	-	-	-	12	12

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

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

（注）1株当たり当期純利益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22年4月1日 至平成23年3月31日）	当連結会計年度 （自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額（百万円）	2,062	2,055
普通株主に帰属しない金額（百万円）	-	-
普通株式に係る当期純利益金額（百万円）	2,062	2,055
普通株式の期中平均株式数（千株）	153,044	199,590
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数（千株）	19,778	20,272
（うち新株予約権付社債）（千株）	(19,778)	(20,272)

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (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	16,285 (16,285)	-	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	17,700	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	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	1,580 (280)	1,300 (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)	1,400 (400)	年0.76%	無担保社債	平成27年 9月30日
平和不動産㈱	第13回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成24年 3月30日	-	3,000 (300)	年0.88%	無担保社債	平成29年 3月31日
平和不動産㈱	第14回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成24年 3月26日	-	500	年0.74%	無担保社債	平成26年 3月26日
平和不動産㈱	第15回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成24年 3月26日	-	500	年0.76%	無担保社債	平成27年 3月26日
平和不動産㈱	第16回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成24年 3月26日	-	500	年0.80%	無担保社債	平成28年 3月25日
平和不動産㈱	第17回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成24年 3月26日	-	500	年0.85%	無担保社債	平成29年 3月24日
合計	-	-	58,940 (4,540)	55,685 (17,265)	-	-	-

(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)
17,265	19,180	15,480	1,280	2,480

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	16,850	15,000	0.7	-
1年以内に返済予定の長期借入金	28,839	37,200	1.7	-
1年以内に返済予定のリース債務	1	1	5.8	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	81,729	89,198	1.6	平成25年4月～ 平成29年10月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	3	5	6.1	平成25年4月～ 平成28年6月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	127,422	141,405	-	-

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	22,015	17,860	21,195	27,128
リース債務	1	2	1	0

【資産除去債務明細表】

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



(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	6,062	16,654	23,685	34,875
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	1,071	2,131	2,815	3,612
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	579	1,206	1,349	2,055
1株当たり四半期(当期) 純利益金額(円)	2.91	6.05	6.76	10.30

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	2.91	3.14	0.72	3.54

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 東京都千代田区内神田二丁目15番9号 内神田282ビル4F  
 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、主位的には上記土地建物の売買契約が別途成立していたことを理由として、予備的には本売買契約に基づき、それぞれ上記土地建物の所有権移転登記並びに引渡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ります所存です。

2【財務諸表等】  
 (1)【財務諸表】  
 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,550	19,148
営業未収入金	250	1,821
有価証券	18,142	21,142
販売用不動産	4,292	4,497
仕掛販売用不動産	10,179	5,460
営業出資	2,749	3,550
前払費用	285	184
繰延税金資産	2,057	1,580
未収収益	0	0
短期貸付金	426	345
未収入金	313	640
立替金	35	30
仮払金	6	16
貸倒引当金	88	598
流動資産合計	56,203	57,822
固定資産		
有形固定資産		
建物	<sup>3</sup> 137,604	<sup>3, 4</sup> 146,656
減価償却累計額	59,590	64,384
建物(純額)	<sup>3</sup> 78,013	<sup>3, 4</sup> 82,271
構築物	1,691	1,846
減価償却累計額	1,258	1,347
構築物(純額)	433	499
機械及び装置	1,546	1,750
減価償却累計額	1,119	1,233
機械及び装置(純額)	427	517
車両運搬具	3	3
減価償却累計額	3	3
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	1,291	1,415
減価償却累計額	1,025	1,098
工具、器具及び備品(純額)	266	317
土地	<sup>2, 3</sup> 122,991	<sup>2, 3</sup> 131,415
建設仮勘定	1,199	120
有形固定資産合計	203,331	215,141
無形固定資産		
借地権	4,558	4,558
商標権	4	3
ソフトウェア	56	38
電話加入権	9	9
施設利用権	12	11
無形固定資産合計	4,641	4,621

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	11,990	11,811
関係会社株式	2,274	1,539
その他の関係会社有価証券	4,961	4,961
出資金	2	21
繰延税金資産	3,208	2,469
従業員に対する長期貸付金	3	3
長期前払費用	864	913
差入保証金	427	1,793
保険積立金	91	91
貸倒引当金	22	21
投資その他の資産合計	23,801	23,584
<b>固定資産合計</b>	<b>231,774</b>	<b>243,346</b>
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	217	186
繰延資産合計	217	186
<b>資産合計</b>	<b>288,195</b>	<b>301,355</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,064	2,208
1年内償還予定の社債	3 4,540	980
1年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債	-	16,285
短期借入金	16,930	15,100
1年内返済予定の長期借入金	3 28,839	3 37,200
未払金	109	191
未払費用	215	226
未払法人税等	92	85
未払消費税等	504	-
前受金	1,262	1,183
預り金	3 828	3 585
役員賞与引当金	20	20
賞与引当金	131	114
その他	247	-
流動負債合計	54,785	74,179
<b>固定負債</b>		
社債	34,400	38,420
転換社債型新株予約権付社債	20,000	-
長期借入金	3 76,129	3 83,598
長期預り敷金保証金	3 19,359	3 20,718
再評価に係る繰延税金負債	2 10,205	2 9,016
長期未払金	104	101
退職給付引当金	594	571
資産除去債務	184	192
固定負債合計	160,978	152,619

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
負債合計	215,763	226,798
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,492	21,492
資本剰余金		
資本準備金	19,720	19,720
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	1,127	1,173
特別償却準備金	320	278
研究開発積立金	30	30
別途積立金	10,115	10,115
繰越利益剰余金	2,904	3,624
利益剰余金合計	15,950	16,675
自己株式	378	379
株主資本合計	56,785	57,508
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	770	765
土地再評価差額金	2 14,875	2 16,281
評価・換算差額等合計	15,646	17,047
純資産合計	72,431	74,556
負債純資産合計	288,195	301,355

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	18,212	21,180
不動産開発事業収益	2,144	856
住宅開発事業収益	6,338	9,021
営業収益合計	26,695	31,058
売上原価		
賃貸事業原価	10,283	13,307
不動産開発事業原価	658	633
住宅開発事業原価	5,578	7,609
売上原価合計	16,520	21,550
売上総利益	10,174	9,508
販売費及び一般管理費		
販売費	503	828
不動産賃借料	11	11
建物管理費	16	17
建物保険料	0	0
光熱費	9	8
減価償却費	71	74
租税公課	195	196
役員報酬	168	183
役員賞与引当金繰入額	20	20
給料及び手当	523	520
賞与引当金繰入額	75	59
退職給付費用	88	45
福利厚生費	103	103
消耗品費	71	55
株式会社債事務費	133	153
旅費及び交通費	55	49
通信費	15	14
保険料	0	0
会議費	30	27
交際費	25	42
広告宣伝費	40	55
支払手数料	354	228
貸倒引当金繰入額	-	517
雑費	22	9
販売費及び一般管理費合計	2,537	3,222
営業利益	7,637	6,286

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
<b>営業外収益</b>		
受取利息	7	6
有価証券利息	20	24
受取配当金	2 596	2 552
業務受託料	2 102	2 102
雑収入	33	26
<b>営業外収益合計</b>	<b>758</b>	<b>712</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	2,189	2,128
社債利息	899	748
社債発行費償却	87	90
株式交付費	118	-
雑損失	241	230
<b>営業外費用合計</b>	<b>3,535</b>	<b>3,197</b>
<b>経常利益</b>	<b>4,860</b>	<b>3,801</b>
<b>特別利益</b>		
貸倒引当金戻入額	58	-
固定資産売却益	3 6	3 34
補助金収入	-	139
<b>特別利益合計</b>	<b>65</b>	<b>174</b>
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	4 3	-
固定資産除却損	5 4	5 51
建物設備解体費	6 29	6 21
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	-
減損損失	7 212	7 257
災害による損失	8 255	-
抱合せ株式消滅差損	-	436
固定資産圧縮損	-	139
その他	56	1
<b>特別損失合計</b>	<b>1,055</b>	<b>908</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>3,870</b>	<b>3,067</b>
法人税、住民税及び事業税	9	6
<b>法人税等調整額</b>	<b>1,650</b>	<b>1,409</b>
<b>法人税等合計</b>	<b>1,660</b>	<b>1,415</b>
<b>当期純利益</b>	<b>2,210</b>	<b>1,651</b>

【売上原価明細書】  
 賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)		当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金		-	-	945	7.1
建物買入代金		-	-	1,957	14.7
人件費		533	5.2	598	4.5
公租公課		1,697	16.5	1,790	13.5
諸経費		8,052	78.3	8,016	60.2
計		10,283	100.0	13,307	100.0

不動産開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)		当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		468	71.1	-	-
諸経費等		190	28.9	633	100.0
計		658	100.0	633	100.0

住宅開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)		当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		2,258	40.5	3,052	40.1
造成工事費・建築費等		3,319	59.5	4,557	59.9
計		5,578	100.0	7,609	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	15,797	21,492
当期変動額		
新株の発行	5,694	-
当期変動額合計	5,694	-
当期末残高	21,492	21,492
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	14,025	19,720
当期変動額		
新株の発行	5,694	-
当期変動額合計	5,694	-
当期末残高	19,720	19,720
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
当期首残高	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
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>固定資産圧縮積立金</b>		
当期首残高	1,169	1,127
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	-	88
固定資産圧縮積立金の取崩	42	42
当期変動額合計	42	46
当期末残高	1,127	1,173
<b>特別償却準備金</b>		
当期首残高	388	320
当期変動額		
特別償却準備金の積立	-	16
特別償却準備金の取崩	68	57
当期変動額合計	68	41
当期末残高	320	278
<b>研究開発積立金</b>		
当期首残高	30	30
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	30	30
<b>別途積立金</b>		
当期首残高	25,615	10,115
当期変動額		
別途積立金の取崩	15,500	-



	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
当期変動額合計	15,500	-
当期末残高	10,115	10,115
繰越利益剰余金		
当期首残高	14,588	2,904
当期変動額		
剰余金の配当	297	798
固定資産圧縮積立金の積立	-	88
固定資産圧縮積立金の取崩	42	42
特別償却準備金の積立	-	16
特別償却準備金の取崩	68	57
別途積立金の取崩	15,500	-
当期純利益	2,210	1,651
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金の取崩	29	128
当期変動額合計	17,492	719
当期末残高	2,904	3,624
利益剰余金合計		
当期首残高	14,067	15,950
当期変動額		
剰余金の配当	297	798
当期純利益	2,210	1,651
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金の取崩	29	128
当期変動額合計	1,882	724
当期末残高	15,950	16,675
自己株式		
当期首残高	373	378
当期変動額		
自己株式の取得	5	1
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	4	1
当期末残高	378	379
株主資本合計		
当期首残高	43,518	56,785
当期変動額		
新株の発行	11,389	-
剰余金の配当	297	798
当期純利益	2,210	1,651
自己株式の取得	5	1
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金の取崩	29	128
当期変動額合計	13,267	723
当期末残高	56,785	57,508

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	178	770
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	949	4
当期変動額合計	949	4
当期末残高	770	765
<b>土地再評価差額金</b>		
当期首残高	14,846	14,875
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	29	1,405
当期変動額合計	29	1,405
当期末残高	14,875	16,281
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	14,667	15,646
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	978	1,401
当期変動額合計	978	1,401
当期末残高	15,646	17,047
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	58,185	72,431
当期変動額		
新株の発行	11,389	-
剰余金の配当	297	798
当期純利益	2,210	1,651
自己株式の取得	5	1
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金の取崩	29	128
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	978	1,401
当期変動額合計	14,246	2,124
当期末残高	72,431	74,556

## 【重要な会計方針】

### 1 有価証券の評価基準及び評価方法

#### 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

#### 子会社株式及び関連会社株式

総平均法による原価法を採用しております。

#### その他有価証券

##### a 時価のあるもの

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

##### b 時価のないもの

総平均法による原価法を採用しております。

### 2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

### 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。

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

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。

#### 無形固定資産（リース資産を除く）

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

#### リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

### 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。

### 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。

#### 役員賞与引当金

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

#### 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

#### 退職給付引当金

従業員及び年金受給者の退職給付に備えるため、当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。

## 6 ヘッジ会計の方法

### ヘッジ会計の方法

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

### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

### ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

### ヘッジ有効性評価の方法

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

## 7 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。

## 【追加情報】

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

## 1 保証債務

次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
子会社及び関連会社		子会社及び関連会社
平和ヘルスケア(株)	100百万円	平和ヘルスケア(株)
(有)スターワンリアルティ	2,900	(有)スターワンリアルティ
その他		その他
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	530	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者
計	3,530	計

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

・再評価の方法...「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に、合理的な調整を行って算出しております。

・再評価を行った年月日...平成13年3月31日

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価 と再評価後の帳簿価額との差額	6,865百万円	9,084百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	6,865百万円	9,084百万円

## 3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
建物	21,912百万円	9,451百万円
土地	35,254	23,295
計	57,167	32,747

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	3,860百万円	-百万円
1年内返済予定の長期借入金	7,484	1,284
預り金	340	340
長期借入金	7,223	6,079
長期預り敷金保証金	4,383	4,042
計	23,290	11,746

4 当事業年度に取得した資産のうち、国庫補助金等による圧縮記帳額は139百万円であり、貸借対照表計上額はこの圧縮記帳額を控除しております。

(損益計算書関係)

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

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
	507百万円	- 百万円

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。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
受取配当金	191百万円	98百万円
業務受託料	91	91

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
フロール巢鴨(1戸)土地建物	5百万円	フロール巢鴨(2戸)土地建物 25百万円
その他	1	その他 9
計	6	計 34

4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
布佐マンション(1戸)土地建物	3百万円	- 百万円

5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
ソフトウェア	2百万円	建物 45百万円
その他	1	その他 6
計	4	計 51

6 建物設備解体費の内容は次のとおりであります

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
一番町平和ビル地下部分解体工事	29百万円	大阪証券会館別館地下部分解体工事 21百万円
計	29	計 21

7 減損損失

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。

前事業年度（自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日）

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

減損損失の内訳

- ・首都圏212（内、土地184、建物等27）百万円

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。

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。

なお、当該資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定士による評価額を使用しております。

当事業年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

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

当社は、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。

当事業年度において、賃貸不動産に係る継続的な地価の下落により、時価が著しく下落した賃貸不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（257百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地167百万円及び建物90百万円であります。

なお、当該資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による評価額を使用しております。

8 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。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

	当事業年度期首株式数(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。

当事業年度(自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(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	704,493	11,238	1,097	714,634
合計	704,493	11,238	1,097	714,634

- (注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加11,238株は、単元未満株式の買取による増加であります。  
 2. 普通株式の自己株式の株式数の減少1,097株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。



(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引  
 所有権移転外ファイナンス・リース取引  
 リース資産の内容  
 該当事項はありません。  
 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。

(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  
 (単位：百万円)

	前事業年度(平成23年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	10	9	1
合計	10	9	1

(単位：百万円)

	当事業年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	-	-	-
合計	-	-	-

(注) 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。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	1	-
1年超	-	-
合計	1	-

(注) 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。

(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

(単位：百万円)

	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
支払リース料	1	-
減価償却費相当額	1	-

(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。

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は1,539百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は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、記載しておりません。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産(流動)		
賞与引当金	53百万円	43百万円
未払事業税	29	26
営業出資等評価損	557	521
繰越欠損金	1,302	973
その他	115	16
計	2,057	1,580
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	242	205
減損損失	4,846	4,508
固定資産圧縮積立金	773	655
特別償却準備金	219	164
その他有価証券評価差額金	528	423
繰越欠損金	1,496	569
その他	141	129
小計	5,205	4,169
評価性引当額	1,996	1,699
合計	3,208	2,469

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

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.3	1.7
子会社合併による影響	-	1.6
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	9.2
評価性引当額他	4.0	1.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.9	46.2

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来40.7%から平成24年4月1日に開始する事業年度から平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は221百万円減少し、法人税等調整額が281百万円、その他有価証券評価差額金が60百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は1,277百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(資産除去債務関係)

前事業年度末及び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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	362.89円	373.56円
1株当たり当期純利益金額	14.44円	8.28円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	12.79円	7.51円

(注) 1株当たり当期純利益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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	2,210	1,651
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	2,210	1,651
普通株式の期中平均株式数(千株)	153,044	199,590
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(千株)	19,778	20,272
(うち新株予約権付社債)(千株)	(19,778)	(20,272)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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)大阪証券取引所	1,500	689
		株)ほくほくフィナンシャルグループ	1,300,000	650
		三菱地所株)	365,000	538
		株)東京証券取引所グループ	13,000	466
		東急不動産株)	1,131,000	458
		日本証券金融株)	780,300	373
		株)東京証券会館	560,849	280
		住友不動産株)	136,000	271
		三井不動産株)	160,000	253
		東京建物株)	737,000	246
		その他(27銘柄)	5,551,800	2,131
			小計	10,736,449
		計	10,736,449	6,360

(債券)

		銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
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
		小計	20	19
投資有価証券	満期保有目的の債券	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	117
		第312回分離元本振替国債	3	2
		第315回分離元本振替国債	12	11
		第320回分離元本振替国債	4	4
	小計	159	145	
		計	179	165

(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	5,107	5,107
		FFF	7,452	7,452
		NCD	7,900	7,900
		公社債投信4月号	100	100
		その他(3銘柄)	564	563
		小計	21,123	21,123
営業出資	その他有価証券	新宿六丁目特定目的会社	-	1,138
		スリーピース匿名組合	-	2,412
		小計	-	3,550
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	4,904
		NVCC4号投資事業有限責任組合出資金	0	86
		NVCC6号投資事業有限責任組合出資金	0	210
		その他(3銘柄)	250	103
		小計	250	5,305
		計	21,373	29,979

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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	137,604	9,435	383 (90)	146,656	64,384	4,678	82,271
構築物	1,691	155	0	1,846	1,347	88	499
機械及び装置	1,546	203	-	1,750	1,233	113	517
車両運搬具	3	-	-	3	3	0	0
工具、器具及び備品	1,291	177	53	1,415	1,098	120	317
土地	122,991	8,680	256 (167)	131,415	-	-	131,415
建設仮勘定	1,199	120	1,199	120	-	-	120
有形固定資産計	266,328	18,772	1,893 (257)	283,207	68,066	5,000	215,141
無形固定資産							
借地権	4,558	-	-	4,558	-	-	4,558
商標権	7	-	-	7	3	0	3
ソフトウェア	91	0	0	90	52	17	38
電話加入権	9	0	0	9	-	-	9
施設利用権	45	-	-	45	34	1	11
無形固定資産計	4,711	0	0	4,711	90	20	4,621
長期前払費用	1,104	166	6	1,264	350	116	913
繰延資産							
社債発行費	421	61	-	482	296	92	186
繰延資産計	421	61	-	482	296	92	186

(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

新宿フロントタワー竣工	4,396百万円
一番町平和ビル竣工	2,538百万円
平和不動産北浜ビル竣工	729百万円

土地

新宿フロントタワー敷地取得費	8,537百万円
(株)大阪証券会館の吸収合併による受入	143百万円

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

一番町平和ビル建物等への振替	1,128百万円
----------------	----------

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	当期首残高 (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	111	619	8	102	619
役員賞与引当金	20	20	20	-	20
賞与引当金	131	114	131	-	114

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、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】

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	72
普通預金	16,865
通知預金	295
自由金利型定期預金	2,061
計	19,148
合計	19,148

ロ 営業未収入金

相手先	金額(百万円)
三菱地所レジデンス(株)	1,303
大成有楽不動産(株)	271
(株)長谷工アーベスト	61
みずほ信託銀行(株)	55
(株)ブライトンコーポレーション	17
その他	112
計	1,821

営業未収入金の回収状況は、次のとおりであります。

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日) (A) + (D)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	2 (B) 366
250	8,400	6,829	1,821	78.9	45.1

(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す。



八 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	791	3,875	4,666
	建物	1,695	1,585	3,280
	小計	2,486	5,460	7,947
合計	土地	1,463	3,875	5,338
	建物	3,033	1,585	4,619
	合計	4,497	5,460	9,958

(ロ) 地域別内訳

区分	土地面積(千㎡)	金額(百万円)
関東地方	17	9,341
近畿地方	1	616
計	18	9,958

## 負債の部

## イ 営業未払金

相手先	金額(百万円)
鹿島建設(株)	975
平和サービス(株)	823
(株)三菱地所設計	74
三菱地所レジデンス(株)	60
IHI運搬機械(株)	57
その他	216
計	2,208

## ロ 短期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)七十七銀行	3,000
(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
(株)第四銀行	1,500
その他	4,200
計	15,100

## ハ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	7,895
(株)七十七銀行	7,290
(株)三井住友銀行	5,183
信金中央金庫	3,000
(株)りそな銀行	2,248
その他	11,583
計	37,200

## 二 1年内償還予定の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	16,285
計	16,285

## ホ 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	1,020
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	1,000
第13回無担保社債	2,700
第14回無担保社債	500
第15回無担保社債	500
第16回無担保社債	500
第17回無担保社債	500
計	38,420

## ヘ 長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)りそな銀行	16,058
(株)三井住友銀行	10,074
(株)七十七銀行	5,700
みずほ信託銀行(株)	5,095
(株)福岡銀行	4,800
その他	41,870
計	83,598

## ト 長期預り敷金保証金

賃貸事業等の敷金保証金20,718百万円であります。

## (3) 【その他】

決算日後の状況  
特記事項はありません。

## 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 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	(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
株主名簿管理人	(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
取次所	-
買取・売渡手数料	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 <a href="http://www.heiwa-net.co.jp/">http://www.heiwa-net.co.jp/</a>
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) 1. 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。
2. 当社は、平成24年5月15日の取締役会において、平成24年10月1日を効力発生日として単元株式数を500株から100株に変更する旨決議いたしました。
3. 当社は、平成24年5月15日の取締役会において、平成24年10月1日を効力発生日として5株を1株とする株式併合の実施を第92回定時株主総会に付議することを決議いたしました。

## 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91期)(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)平成23年6月29日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書

平成23年6月29日関東財務局長に提出。

(3) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

平成23年7月4日関東財務局長に提出。

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)の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(4) 四半期報告書及び確認書

(第92期第1四半期)(自平成23年4月1日至平成23年6月30日)平成23年8月11日関東財務局長に提出。

(第92期第2四半期)(自平成23年7月1日至平成23年9月30日)平成23年11月11日関東財務局長に提出。

(第92期第3四半期)(自平成23年10月1日至平成23年12月31日)平成24年2月13日関東財務局長に提出。

(5) 発行登録書(株券、社債券等)及びその添付書類

平成23年9月2日関東財務局長に提出。

(6) 訂正発行登録書

平成23年11月11日関東財務局長に提出。

平成24年2月13日関東財務局長に提出。

(7) 臨時報告書

平成23年6月30日関東財務局長に提出。

平成23年6月28日開催の当社第91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。

## 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24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 南泉 充秀 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23年4月1日から平成24年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

### 連結財務諸表に対する経営者の責任

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

### 監査人の責任

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

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

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

### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の平成24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24年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、平和不動産株式会社が平成24年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以上

- 
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。  
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR L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24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 南泉 充秀 印  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの第92期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

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

### 監査人の責任

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

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

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

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社の平成24年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 利害関係

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

以上

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

2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。