



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年4月30日

上場取引所 東 名 札 福

上場会社名 平和不動産株式会社
コード番号 8803 URL <https://www.heiwa-net.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 土本 清幸
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 執行役 経営企画部長 (氏名) 青山 誉久 TEL 03-3666-0181
定時株主総会開催予定日 2024年6月25日 配当支払開始予定日 2024年6月3日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月24日
決算補足説明資料作成の有無: 有
決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績 (2023年4月1日～2024年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	44,433	△0.2	13,022	20.7	11,463	18.8	8,450	△7.5
2023年3月期	44,522	△23.0	10,784	△14.5	9,647	△16.6	9,137	5.0

(注) 包括利益 2024年3月期 10,340百万円 (58.8%) 2023年3月期 6,512百万円 (△1.9%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年3月期	236.13	—	6.9	2.9	29.3
2023年3月期	254.27	—	7.7	2.5	24.2

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 ー百万円 2023年3月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年3月期	405,979	125,645	30.9	3,510.66
2023年3月期	398,333	119,324	30.0	3,334.34

(参考) 自己資本 2024年3月期 125,645百万円 2023年3月期 119,324百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年3月期	19,584	△19,356	280	26,316
2023年3月期	23,952	△40,250	13,994	25,807

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年3月期	—	50.00	—	54.00	104.00	3,740	40.9	3.2
2024年3月期	—	58.00	—	108.00	166.00	5,969	70.3	4.9
2025年3月期(予想)	—	60.00	—	60.00	120.00		50.5	

(注) 2024年3月期期末配当金の内訳 普通配当 58円00銭 特別配当 50円00銭

3. 2025年3月期の連結業績予想 (2024年4月1日～2025年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	41,600	△6.4	12,300	△5.5	10,700	△6.7	8,500	0.6	237.50

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社 (社名) ー、除外 ー社 (社名) ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
② ①以外の会計方針の変更： 無
③ 会計上の見積りの変更： 無
④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年3月期	38,859,996株	2023年3月期	38,859,996株
② 期末自己株式数	2024年3月期	3,070,344株	2023年3月期	3,073,514株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	35,789,541株	2023年3月期	35,934,307株

(注) 当社は、当社等の執行役等を対象とする「役員向け株式給付信託」及び当社の従業員を対象とする「従業員向け株式給付信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めて記載しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	38,891	△1.2	11,610	21.4	11,052	19.6	8,534	△4.7
2023年3月期	39,348	△25.5	9,567	△14.9	9,240	△15.2	8,959	5.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期	238.46	—
2023年3月期	249.34	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年3月期	394,203	119,815	30.4	3,347.76
2023年3月期	387,230	113,447	29.3	3,170.11

(参考) 自己資本 2024年3月期 119,815百万円 2023年3月期 113,447百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。

実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。

なお、上記予想に関する事項は、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご参照ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(賃貸等不動産関係)	23
(セグメント情報)	24
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境が改善するもとで、各種政策の効果もあり、緩やかな景気の回復が継続しました。一方で、金融資本市場の変動リスクや海外景気の下振れ、物価上昇、金融資本市場等の影響等を引き続き注意する必要がある状況です。

不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、新築ビル等における大型募集の開始等があったもののオフィス需要の回復が進んだことから、東京都心部において空室率は低下に転じました。不動産投資市場については、日本の比較的低金利の資金調達環境等を背景に、不動産投資の需要は底堅く、安定的に推移いたしました。

こうした環境のもと、当社グループの連結業績につきましては、売上高は444億33百万円（前期比89百万円、0.2%減）、営業利益は130億22百万円（同22億37百万円、20.7%増）、経常利益は114億63百万円（同18億16百万円、18.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は84億50百万円（同6億86百万円、7.5%減）となり、中期経営計画「Challenge & Progress」において計数目標として掲げた2023年度連結営業利益120億円以上をはじめ、全てのKPIを達成いたしました。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	40,848	10,572	40,544	12,639	△303	2,066
アセットマネジメント事業	3,674	2,071	3,888	2,197	214	126
調整額	—	△1,859	—	△1,814	—	44
計	44,522	10,784	44,433	13,022	△89	2,237

①ビルディング事業

ビルディング事業のうち、賃貸収益は、前期取得した平和不動産名古屋伏見ビル（愛知県名古屋）及び平和不動産桜通ビル（愛知県名古屋）の賃貸収益貢献及び空室の埋め戻しに伴う賃貸収益の増加等により、263億82百万円（前期比12億51百万円、5.0%増）となりました。また、物件売却収入は、販売用不動産売却の減少により、127億80百万円（同12億84百万円、9.1%減）となりました。これにその他を含めた本事業の売上高は、405億44百万円（同3億3百万円、0.7%減）、営業利益は、126億39百万円（同20億66百万円、19.5%増）となりました。

なお、当連結会計年度末における当社グループのビルの空室率は2.83%（再開発関連の貸し止め等を除く）となります。

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度	比較
賃貸収益	25,130	26,382	1,251
物件売却収入	14,065	12,780	△1,284
その他	1,652	1,382	△270
計	40,848	40,544	△303

②アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業のうち、アセットマネジメント収益は25億65百万円（前期比82百万円、3.3%増）、仲介手数料は13億22百万円（同1億31百万円、11.0%増）となり、本事業の売上高は38億88百万円（同2億14百万円、5.8%増）、営業利益は21億97百万円（同1億26百万円、6.1%増）となりました。

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度	比較
アセットマネジメント収益	2,482	2,565	82
仲介手数料	1,191	1,322	131
計	3,674	3,888	214

(2) 当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産、負債、純資産の状況は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	比較
資産	398,333	405,979	7,645
負債	279,009	280,334	1,324
純資産	119,324	125,645	6,321
有利子負債	226,895	231,323	4,428

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他(一部)、社債、長期借入金、長期未払金であります。

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は4,059億79百万円となり、前連結会計年度末比76億45百万円の増加となりました。これは時価の上昇等に伴う投資有価証券34億40百万円、キャプション by Hyatt 兜町 東京(東京都中央区)の建築費の支払い等に伴う建設仮勘定33億16百万円及びのれん6億45百万円の増加等によるものです。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は2,803億34百万円となり、前連結会計年度末比13億24百万円の増加となりました。これは営業未払金38億3百万円の減少等があった一方、有利子負債44億28百万円及び未払消費税等10億96百万円の増加等によるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は1,256億45百万円となり、前連結会計年度末比63億21百万円の増加となりました。これは利益剰余金47億13百万円及びその他有価証券評価差額金18億96百万円の増加等によるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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5億8百万円増加し、263億16百万円となりました。

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124億9百万円及び棚卸資産の減少62億円73百万円等により、195億84百万円の資金の増加となりました。(前期は239億52百万円の増加)

(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181億90百万円及び事業譲受による支出12億31百万円等により、193億56百万円の資金の減少となりました。(前期は402億50百万円の減少)

(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160億50百万円及び短期借入金の純減額30億円等があった一方、長期借入れによる収入198億27百万円等により、2億80百万円の資金の増加となりました。(前期は139億94百万円の増加)

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率	31.6%	31.1%	31.7%	30.0%	30.9%
時価ベースの自己資本比率	31.2%	33.7%	38.4%	34.0%	36.0%
債務償還年数	6.5年	26.0年	6.0年	9.5年	11.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	22.8倍	6.2倍	24.2倍	16.2倍	11.8倍
ネットD/Eレシオ	1.5倍	1.6倍	1.5倍	1.7倍	1.6倍

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

ネットD/Eレシオ：(有利子負債－現金及び預金・有価証券)／純資産

有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他(一部)、社債、長期借入金、長期未払金であります。また、利払いは、連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。

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。

(4) 今後の見通し

今後のわが国経済は、雇用・所得環境が改善するもとで、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方、世界的な物価上昇や金融引き締めによる海外景気の下振れ等には引き続き注意すべき状況です。当社グループの経営環境においては、働き方の多様化・質的变化、インバウンド需要拡大、人口減少・少子高齢化、都市・地域間競争の激化など、都市環境とライフスタイルの変化が進み、さらに資本効率向上への期待の高まり、サステナビリティ経営の高度化、デジタル技術の進展、自然災害の脅威増大などにより、当社グループを取り巻く環境が目まぐるしく変化している状況です。

こうした経営環境を踏まえ、当社グループでは2024年3月29日に平和不動産グループパーパス「人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす」を制定するとともに、平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」を策定し、2024年4月30日には新中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」を策定いたしました。これらの計画に沿い、再開発事業の拡大、利益成長と資本効率向上の両立、社会価値の向上、経営基盤の強化等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいります。

2025年3月期の連結業績につきましては、売上高416億円(前期比28億33百万円、6.4%減)、営業利益は123億円(同7億22百万円、5.5%減)、経常利益は107億円(同7億63百万円、6.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は85億円(同49百万円、0.6%増)となる見通しであります。

<連結業績の見通し>

(単位：百万円)

	2024年3月期 (実績)	2025年3月期 (見通し)	比較	増減率 (%)
売上高	44,433	41,600	△2,833	△6.4
営業利益	13,022	12,300	△722	△5.5
経常利益	11,463	10,700	△763	△6.7
親会社株主に帰属する 当期純利益	8,450	8,500	49	0.6

<各セグメント別業績の見通し>

(単位：百万円)

セグメントの名称	2024年3月期 (実績)		2025年3月期 (見通し)		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	40,544	12,639	37,600	12,100	△2,944	△539
賃貸収益	26,382		27,000		617	
物件売却収入	12,780		9,200		△3,580	
その他	1,382		1,400		17	
アセットマネジメント事業	3,888	2,197	4,000	2,200	111	2
アセットマネジメント収益	2,565		2,600		34	
仲介手数料	1,322		1,400		77	
調整額	—	△1,814	—	△2,000	—	△185
計	44,433	13,022	41,600	12,300	△2,833	△722

本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。

実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。

(5)利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、再開発事業やビルディング事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、株主価値を向上させるために必要な内部留保の確保を前提とした上で、株主還元を実施しております。資本コスト及び資本効率を意識しつつ、事業投資リターン水準を踏まえ、2020年度から2023年度においては連結総還元性向70%程度を目標に利益還元することを基本方針としております。

2024年3月期の配当予想につきましては、期末の1株当たり配当金を108円（普通配当58円、特別配当50円）とさせていただきます。これにより、1株当たり年間配当金は既に実施した中間配当金58円と合わせ166円（普通配当116円、特別配当50円）となります。なお、1株当たり年間配当金の前期実績104円からは62円（普通配当12円、特別配当50円）増配となり、2017年3月期より7期連続の増配となる予定です。

次期以降における株主還元の基本方針は次のとおりであります。

当社は、再開発事業やビルディング事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、株主価値を向上させるために必要な内部留保の確保を前提とした上で、株主還元を実施しております。2024年度から2026年度の株主還元においては、株主資本コスト及び資本効率等を意識し、連結配当性向50%とし、自己株式取得については株価水準、投資計画及び財務状況等を総合的に勘案した上で機動的に実施することを基本方針としております。

2025年3月期につきましては、業績見通し等を踏まえ、1株当たり配当金は年間120円（第2四半期60円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性等を考慮し、日本基準を適用しております。

なお、I F R S（国際財務報告基準）の適用につきましては、未定であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,908	20,416
営業未収入金	※1 1,967	※1 2,114
有価証券	6,999	8,005
販売用不動産	※3,※5,※6 14,153	※3,※5,※6 20,645
仕掛販売用不動産	298	567
営業出資	1,027	551
その他	1,300	956
貸倒引当金	△24	△0
流動資産合計	46,630	53,257
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※5 179,609	※5 180,769
減価償却累計額	△93,392	△96,211
建物及び構築物(純額)	※5,※6 86,217	※5,※6 84,557
機械装置及び運搬具	2,359	2,259
減価償却累計額	△1,878	△1,834
機械装置及び運搬具(純額)	※6 480	※6 425
工具、器具及び備品	2,234	2,669
減価償却累計額	△1,626	△1,839
工具、器具及び備品(純額)	※6 607	※6 829
土地	※3,※6 190,497	※3,※6 184,669
建設仮勘定	1,723	5,039
有形固定資産合計	279,526	275,522
無形固定資産		
借地権	※6 30,464	30,492
のれん	—	645
その他	193	181
無形固定資産合計	30,658	31,320
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 34,632	※4 38,072
繰延税金資産	226	250
その他	6,345	7,175
投資その他の資産合計	41,204	45,498
固定資産合計	351,388	352,341
繰延資産		
社債発行費	314	381
繰延資産合計	314	381
資産合計	398,333	405,979

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,727	1,923
1年内償還予定の社債	3,648	3,624
短期借入金	3,800	800
1年内返済予定の長期借入金	15,727	16,681
未払法人税等	2,618	1,674
未払消費税等	642	1,738
役員賞与引当金	134	109
賞与引当金	256	272
その他	※1 1,988	※1 2,228
流動負債合計	34,543	29,052
固定負債		
社債	27,989	27,864
長期借入金	170,880	173,703
長期未払金	4,850	8,391
受入敷金保証金	23,524	23,636
繰延税金負債	8,849	9,466
再評価に係る繰延税金負債	※3 7,314	※3 7,186
株式給付引当金	147	213
退職給付に係る負債	234	126
資産除去債務	676	683
その他	—	9
固定負債合計	244,466	251,282
負債合計	279,009	280,334
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	56,298	61,012
自己株式	△9,997	△9,989
株主資本合計	87,513	92,235
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,443	17,339
繰延ヘッジ損益	—	△6
土地再評価差額金	※3 16,366	※3 16,076
その他の包括利益累計額合計	31,810	33,409
純資産合計	119,324	125,645
負債純資産合計	398,333	405,979

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	※1 44,522	※1 44,433
売上原価	28,242	25,863
売上総利益	16,279	18,569
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	1,578	1,610
役員賞与引当金繰入額	141	112
賞与引当金繰入額	170	180
株式給付引当金繰入額	66	87
退職給付費用	124	24
支払手数料	838	848
その他	2,575	2,683
販売費及び一般管理費合計	5,495	5,547
営業利益	10,784	13,022
営業外収益		
受取利息	6	17
受取配当金	539	382
雑収入	30	44
営業外収益合計	575	444
営業外費用		
支払利息	1,480	1,664
社債発行費償却	56	50
雑損失	175	287
営業外費用合計	1,713	2,003
経常利益	9,647	11,463
特別利益		
投資有価証券売却益	3,543	1,215
事業譲渡益	※2 240	—
補助金収入	44	2
特別利益合計	3,827	1,218
特別損失		
固定資産除却損	※3 61	※3 20
減損損失	※4 108	※4 66
固定資産圧縮損	44	2
投資有価証券評価損	—	181
特別損失合計	214	271
税金等調整前当期純利益	13,260	12,409
法人税、住民税及び事業税	4,655	4,040
法人税等調整額	△532	△81
法人税等合計	4,123	3,959
当期純利益	9,137	8,450
親会社株主に帰属する当期純利益	9,137	8,450

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	9,137	8,450
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,624	1,896
繰延ヘッジ損益	—	△6
その他の包括利益合計	△2,624	1,889
包括利益	6,512	10,340
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,512	10,340

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,492	19,720	50,258	△7,306	84,165
当期変動額					
剰余金の配当			△3,775		△3,775
親会社株主に帰属する 当期純利益			9,137		9,137
自己株式の取得				△2,708	△2,708
自己株式の処分		0		17	17
土地再評価差額金の取崩			678		678
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	6,040	△2,691	3,348
当期末残高	21,492	19,720	56,298	△9,997	87,513

	その他の包括利益累計額				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	18,068	—	17,045	35,113	119,278
当期変動額					
剰余金の配当					△3,775
親会社株主に帰属する 当期純利益					9,137
自己株式の取得					△2,708
自己株式の処分					17
土地再評価差額金の取崩					678
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△2,624	—	△678	△3,303	△3,303
当期変動額合計	△2,624	—	△678	△3,303	45
当期末残高	15,443	—	16,366	31,810	119,324

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,492	19,720	56,298	△9,997	87,513
当期変動額					
剰余金の配当			△4,027		△4,027
親会社株主に帰属する 当期純利益			8,450		8,450
自己株式の取得				△12	△12
自己株式の処分		0		20	20
土地再評価差額金の取崩			290		290
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	0	4,713	7	4,721
当期末残高	21,492	19,720	61,012	△9,989	92,235

	その他の包括利益累計額				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	15,443	－	16,366	31,810	119,324
当期変動額					
剰余金の配当					△4,027
親会社株主に帰属する 当期純利益					8,450
自己株式の取得					△12
自己株式の処分					20
土地再評価差額金の取崩					290
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	1,896	△6	△290	1,599	1,599
当期変動額合計	1,896	△6	△290	1,599	6,321
当期末残高	17,339	△6	16,076	33,409	125,645

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	13,260	12,409
減価償却費	5,668	5,778
固定資産除却損	61	20
減損損失	108	66
のれん償却額	—	7
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	181
事業譲渡損益 (△は益)	△240	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△24
賞与引当金の増減額 (△は減少)	6	15
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	114	△108
受取利息及び受取配当金	△545	△400
支払利息	1,480	1,664
社債発行費償却	56	50
投資有価証券売却損益 (△は益)	△3,543	△1,215
売上債権の増減額 (△は増加)	△157	△147
棚卸資産の増減額 (△は増加)	11,012	6,273
営業出資の増減額 (△は増加)	597	475
前払費用の増減額 (△は増加)	0	△10
未収入金の増減額 (△は増加)	1,323	264
仕入債務の増減額 (△は減少)	△55	△144
前受金の増減額 (△は減少)	12	△46
未払消費税等の増減額 (△は減少)	545	1,096
預り金の増減額 (△は減少)	△544	26
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	1,006	△181
その他	35	△253
小計	30,203	25,798
利息及び配当金の受取額	522	422
利息の支払額	△1,457	△1,650
法人税等の支払額	△5,315	△4,984
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,952	19,584

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△3,000	△4,000
有価証券の売却及び償還による収入	1,015	4,000
投資有価証券の取得による支出	△313	△1,290
投資有価証券の売却及び償還による収入	4,141	1,816
事業譲受による支出	—	※2 △1,231
事業譲渡による収入	240	—
有形固定資産の取得による支出	△38,239	△18,190
無形固定資産の取得による支出	△2,374	△74
長期前払費用の取得による支出	△1,155	△396
差入保証金の差入による支出	△614	△65
差入保証金の回収による収入	48	73
その他	2	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△40,250	△19,356
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)	—	△3,000
長期借入れによる収入	29,860	19,827
長期借入金の返済による支出	△13,472	△16,050
社債の発行による収入	7,790	3,500
社債の償還による支出	△4,368	△3,648
長期未払金の増加による収入	850	3,800
自己株式の取得による支出	△2,704	△14
配当金の支払額	△3,761	△4,012
その他	△198	△120
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,994	280
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)	△2,303	508
現金及び現金同等物の期首残高	28,111	25,807
現金及び現金同等物の期末残高	※1 25,807	※1 26,316

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 5社

連結子会社の名称

平和不動産プロパティマネジメント(株)

ハウジングサービス(株)

平和不動産アセットマネジメント(株)

(株)東京証券会館

東京日比谷ホテル(株)

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

(連結の範囲から除いた理由)

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

(2) 持分法を適用しない理由

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち東京日比谷ホテル(株)の決算日は、2月末日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、3月1日から連結決算日3月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

a 市場価格のない株式等以外のもの

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

b 市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法を採用しております。

② 棚卸資産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、連結子会社については、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	2～65年
機械装置及び運搬具	2～30年
工具、器具及び備品	2～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

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

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 役員賞与引当金

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

③ 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

④ 株式給付引当金

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

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

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

① ビルディング事業

・物件売却収入

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

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

② アセットマネジメント事業

・アセットマネジメント収益におけるマネジメントフィー

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

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

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

(7) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金の利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

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

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

(8) のれんの償却方法及び償却期間

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

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

(連結貸借対照表関係)

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
顧客との契約から生じた債権(注1)	186百万円	281百万円
契約資産(注1)	485	510
契約負債(注2)	5	44

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

(注2) 契約負債は、流動負債の「その他」に含まれております。

2 保証債務

従業員の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	114百万円	平和不動産㈱職員向住宅融資利用者 91百万円

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

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

※4 投資有価証券には、以下の資産が含まれております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
平和不動産リート投資法人の投資口	22,444百万円 (147,179口)	21,596百万円 (151,979口)

※5 国庫補助金等による圧縮記帳額

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	48百万円	41百万円
建物及び構築物	283	244
計	332	285

※6 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
固定資産から販売用不動産	5,589百万円	13,035百万円

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

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

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
20,293百万円	19,719百万円

※2 連結子会社である平和不動産プロパティマネジメント株式会社の保険事業を譲渡したことによるものであります。

※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	59百万円	19百万円
その他	2	0
計	61	20

※4 減損損失

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	店舗他	土地及び建物	108百万円

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

当連結会計年度において、収益性が著しく低下している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（108百万円）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、不動産鑑定士による評価額等を使用しております。

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	店舗他	土地及び建物	66百万円

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

当連結会計年度において、収益性が著しく低下している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（66百万円）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、不動産鑑定士による評価額を使用しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	38,859,996	—	—	38,859,996
合計	38,859,996	—	—	38,859,996
自己株式				
普通株式(注)1. 2. 3.	2,380,419	700,264	7,169	3,073,514
合計	2,380,419	700,264	7,169	3,073,514

- (注) 1. 普通株式の自己株式の増加700,264株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得646,100株、役員向け株式給付信託による取得52,000株及び単元未満株式の買取り2,164株であります。
2. 普通株式の自己株式の減少7,169株は、役員向け株式給付信託による給付4,900株及び売却2,000株、従業員向け株式給付信託による売却200株、単元未満株式の買増請求による売渡し69株であります。
3. 当連結会計年度末の普通株式の自己株式数には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式175,300株が含まれております。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,976	54.0	2022年3月31日	2022年6月27日
2022年10月31日 取締役会	普通株式	1,798	50.0	2022年9月30日	2022年12月1日

- (注) 1. 2022年6月24日定時株主総会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金7百万円が含まれております。
2. 2022年10月31日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年5月17日 取締役会	普通株式	1,941	利益剰余金	54.0	2023年3月31日	2023年6月5日

- (注) 配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金9百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	38,859,996	—	—	38,859,996
合計	38,859,996	—	—	38,859,996
自己株式				
普通株式（注）1. 2. 3.	3,073,514	3,168	6,338	3,070,344
合計	3,073,514	3,168	6,338	3,070,344

- （注）1. 普通株式の自己株式の増加3,168株は、単元未満株式の買取り3,168株であります。
2. 普通株式の自己株式の減少6,338株は、役員向け株式給付信託による給付4,000株及び売却1,700株、従業員向け株式給付信託による給付300株及び売却300株、単元未満株式の買増請求による売渡し38株であります。
3. 当連結会計年度末の普通株式の自己株式数には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式169,000株が含まれております。

2. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年5月17日 取締役会	普通株式	1,941	54.0	2023年3月31日	2023年6月5日
2023年10月31日 取締役会	普通株式	2,085	58.0	2023年9月30日	2023年12月1日

- （注）1. 2023年5月17日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金9百万円が含まれております。
2. 2023年10月31日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金9百万円が含まれております。

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年5月17日 取締役会	普通株式	3,883	利益剰余金	108.0	2024年3月31日	2024年6月3日

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金勘定	20,908百万円	20,416百万円
有価証券勘定	6,999	8,005
預入期間が3か月を超える定期預金	△100	△100
償還期間が3か月を超える債券等	△2,000	△2,005
現金及び現金同等物	25,807	26,316

※2. 現金及び現金同等物を対価とする事業の譲受けに係る資産及び負債の主な内訳

事業譲受により取得した資産及び負債の内訳並びに事業の取得価額と事業譲受による支出との関係は次のとおりであります。

流動資産	18百万円
固定資産	598
のれん	652
固定負債	△18
事業の取得価額	1,250
現金及び現金同等物	△18
差引：事業譲受による支出	1,231

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び連結子会社を使用しているため、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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	252,485	275,533
期中増減額	23,047	△21,871
期末残高	275,533	253,661
期末時価	373,765	350,858
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	24,228	33,117
期中増減額	8,889	17,709
期末残高	33,117	50,826
期末時価	46,420	70,388

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
 2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産の取得(35,221百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(5,572百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は、工事の進捗・竣工(4,323百万円)及び不動産の取得(4,319百万円)による増加であり、主な減少額は販売用不動産への振替(13,009百万円)であります。
 3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した価格等であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重大な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	20,138	20,933
賃貸費用	12,971	12,444
差額	7,166	8,489
その他損益	△141	△72
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	3,328	3,693
賃貸費用	1,952	3,199
差額	1,375	493
その他損益	△19	△13

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用する部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
 2. その他損益は、固定資産除却損及び減損損失であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	40,848	3,674	44,522	—	44,522
セグメント間の 内部売上高又は振替高	37	—	37	△37	—
計	40,885	3,674	44,560	△37	44,522
セグメント利益	10,572	2,071	12,643	△1,859	10,784
セグメント資産	337,439	25,264	362,704	35,629	398,333
その他の項目					
減価償却費(注) 3	5,605	14	5,619	49	5,668
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 3	43,952	9	43,962	150	44,112

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,859百万円には、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△1,859百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額35,629百万円には、主に全社資産37,382百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	40,544	3,888	44,433	—	44,433
セグメント間の 内部売上高又は振替高	47	—	47	△47	—
計	40,592	3,888	44,480	△47	44,433
セグメント利益	12,639	2,197	14,836	△1,814	13,022
セグメント資産	341,445	24,653	366,098	39,881	405,979
その他の項目					
減価償却費(注) 3	5,687	11	5,698	79	5,778
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 3	15,625	32	15,657	11	15,668

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,814百万円には、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△1,814百万円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額39,881百万円には、主に全社資産42,134百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用の償却額及び増加額が含まれております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	3,334.34円	3,510.66円
1株当たり当期純利益	254.27円	236.13円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式は、期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては175千株、当連結会計年度においては169千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては159千株、当連結会計年度においては170千株であります。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	9,137	8,450
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	9,137	8,450
期中平均株式数(千株)	35,934	35,789

(重要な後発事象)

該当事項はありません。