【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】	2025年６月23日
【事業年度】	第105期（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）
【会社名】	平和不動産株式会社
【英訳名】	HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表執行役社長　　土本　清幸
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町１番10号
【電話番号】	03(3666)0181(代表)
【事務連絡者氏名】	総務部長　冨安　祐司
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町１番10号
【電話番号】	03(3666)0182
【事務連絡者氏名】	総務部長　冨安　祐司
【縦覧に供する場所】	平和不動産株式会社大阪支店 （大阪市中央区北浜１丁目５番５号） 平和不動産株式会社名古屋支店 （名古屋市中区栄３丁目３番21号） 平和不動産株式会社福岡支店 （福岡市中央区天神２丁目14番２号） 平和不動産株式会社札幌支店 （札幌市中央区南１条東１丁目３番地） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄３丁目８番20号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神２丁目14番２号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西５丁目14番地の１）

第一部【企業情報】

第１【企業の概況】

１【主要な経営指標等の推移】

（１）連結経営指標等

回次		第101期	第102期	第103期	第104期	第105期
決算年月		2021年３月	2022年３月	2023年３月	2024年３月	2025年３月
売上高	（百万円）	35,048	57,818	44,522	44,433	42,075
経常利益	（百万円）	10,244	11,572	9,647	11,463	11,651
親会社株主に帰属する当期純利益	（百万円）	7,118	8,705	9,137	8,450	9,565
包括利益	（百万円）	15,721	6,635	6,512	10,340	7,405
純資産額	（百万円）	118,639	119,278	119,324	125,645	117,999
総資産額	（百万円）	381,353	376,210	398,333	405,979	419,541
１株当たり純資産額	（円）	3,190.09	3,269.74	3,334.34	3,510.66	3,534.16
１株当たり当期純利益	（円）	189.76	236.74	254.27	236.13	283.11
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	―	―	―	―	―
自己資本比率	（％）	31.1	31.7	30.0	30.9	28.1
自己資本利益率	（％）	6.3	7.3	7.7	6.9	7.9
株価収益率	（倍）	18.21	16.71	14.89	17.28	16.60
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	8,292	34,189	23,952	19,584	16,048
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△30,200	△20,705	△40,250	△19,356	△24,839
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	24,327	△15,490	13,994	280	7,716
現金及び現金同等物の期末残高	（百万円）	29,585	28,111	25,807	26,316	25,241
従業員数	（名）	240	240	253	255	259

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
２．１株当たり純資産額は期末発行済株式数により、１株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算定しております。なお、期末発行済株式数及び期中平均発行済株式数は、自己株式を控除しております。
３．第100期より業績連動型株式報酬制度「役員向け株式給付信託」、第102期より「従業員向け株式給付信託」を導入しております。同制度に係る信託が保有する当社株式は、連結財務諸表において自己株式として計上しており、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算定する際に当該株式の数を自己株式の数に含めております。
４．「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年３月31日）等を第102期の期首から適用しており、第102期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

（２）提出会社の経営指標等

回次		第101期	第102期	第103期	第104期	第105期
決算年月		2021年３月	2022年３月	2023年３月	2024年３月	2025年３月
売上高	（百万円）	30,598	52,823	39,348	38,891	35,273
経常利益	（百万円）	9,767	10,893	9,240	11,052	10,699
当期純利益	（百万円）	7,034	8,529	8,959	8,534	9,249
資本金	（百万円）	21,492	21,492	21,492	21,492	21,492
発行済株式総数	（株）	38,859,996	38,859,996	38,859,996	38,859,996	38,859,996
純資産額	（百万円）	113,071	113,574	113,447	119,815	111,846
総資産額	（百万円）	374,767	365,838	387,230	394,203	407,694
１株当たり純資産額	（円）	3,040.36	3,113.38	3,170.11	3,347.76	3,349.88
１株当たり配当額	（円）	77.00	95.00	104.00	166.00	172.00
（うち１株当たり中間配当額）	（円）	(32.00)	(41.00)	(50.00)	(58.00)	(63.00)
１株当たり当期純利益	（円）	187.51	231.97	249.34	238.46	273.76
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	―	―	―	―	―
自己資本比率	（％）	30.2	31.0	29.3	30.4	27.4
自己資本利益率	（％）	6.5	7.5	7.9	7.3	8.0
株価収益率	（倍）	18.43	17.05	15.18	17.11	17.17
配当性向	（％）	41.1	41.0	41.7	69.6	62.8
従業員数	（名）	102	91	96	98	103
株主総利回り	（％）	128.7	147.0	146.0	154.9	196.3
（比較指標：配当込み東証業種別株価指数（不動産業））	（％）	(131.1)	(126.7)	(127.7)	(188.5)	(189.1)
最高株価	（円）	3,965	4,400	4,265	4,270	4,935
最低株価	（円）	2,393	3,300	3,450	3,570	3,485

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
２．株主総利回り及び配当込み東証業種別株価指数（不動産業）の計算に用いる株価は、各事業年度の３月における終値の平均値を用いております。
３．最高株価及び最低株価は2022年４月４日より東京証券取引所（プライム市場）におけるものであり、それ以前については東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。
４．１株当たり純資産額は期末発行済株式数により、１株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算定しております。なお、期末発行済株式数及び期中平均発行済株式数は、自己株式を控除しております。
５．第100期より業績連動型株式報酬制度「役員向け株式給付信託」、第102期より「従業員向け株式給付信託」を導入しております。同制度に係る信託が保有する当社株式は、財務諸表において自己株式として計上しており、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算定する際に当該株式の数を自己株式の数に含めております。
６．「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年３月31日）等を第102期の期首から適用しており、第102期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

２【沿革】

1947年７月	昭和22年法律第21号「日本証券取引所の解散等に関する法律」の施行により日本証券取引所が解散されるにあたり、その所有にかかる東京、大阪、名古屋その他に所在の証券市場建物その他を、新たに設立される会員組織の証券取引所ならびに証券業者等に賃貸する目的をもって同所が発起人となり、これらの財産をすべて現物出資して設立。 本店を東京に、支店を大阪に置き、その他６都市に出張所を置く。
1949年５月	東京、大阪、名古屋各取引所に株式を上場
７月	福岡証券取引所に株式を上場
1950年７月	札幌証券取引所に株式を上場
1958年７月	福岡証券ビル竣工
1962年３月	京都証券ビル竣工
1965年３月	福岡平和ビル竣工
４月	「流山平和台」宅地分譲開始
1969年４月	名古屋出張所及び福岡出張所、支店に昇格
1972年５月	兜町平和ビル竣工
1977年３月	「我孫子布佐平和台」戸建住宅分譲開始
1980年５月	「サニーパークハイツ成田」マンション分譲開始
1984年10月	東京証券取引所ビル市場館（現アローズ）竣工
12月	平和地域サービス株式会社（現平和不動産プロパティマネジメント株式会社）設立
1987年４月	大阪平和ビル竣工
1988年４月	東京証券取引所ビル本館竣工
1993年10月	大丸京都店西館共同ビル竣工
1994年６月	大丸京都店北館共同ビル竣工
2000年４月	三田平和ビル取得
2001年２月	内幸町平和ビル取得
2002年９月	道銀ビルディング取得
2004年３月	名古屋平和ビル竣工
12月	大阪証券取引所ビル竣工
2005年12月	伊勢町平和ビル取得
2006年３月	札幌駅前合同ビル取得
８月	札幌支店開設
2007年６月	茅場町一丁目平和ビル取得
８月	名古屋証券取引所ビル竣工
2008年２月	ハウジングサービス株式会社を連結子会社化
３月	ホテルブライトンシティ大阪北浜竣工 天神平和ビル取得
５月	新大通ビルディング取得
2009年10月	カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）を連結子会社化
2010年２月	セントライズ栄竣工
2012年１月	一番町平和ビル竣工
2013年１月	株式会社東京証券会館を連結子会社化
2015年３月	丸善名古屋本店ビル竣工
2017年12月	大阪御堂筋ビル取得
2019年３月	栄サンシティービル取得
2021年８月	ＫＡＢＵＴＯ ＯＮＥ開業
2022年４月	東京証券取引所、名古屋証券取引所の市場区分見直しに伴い、東京証券取引所プライム市場、名古屋証券取引所プレミア市場へ移行
2024年３月	平和不動産グループパーパス制定及び平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」策定

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６社で構成されております。当社グループが営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている会社名及び各社の当該事業における位置付けは、次のとおりであります。

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

（１）ビルディング事業

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

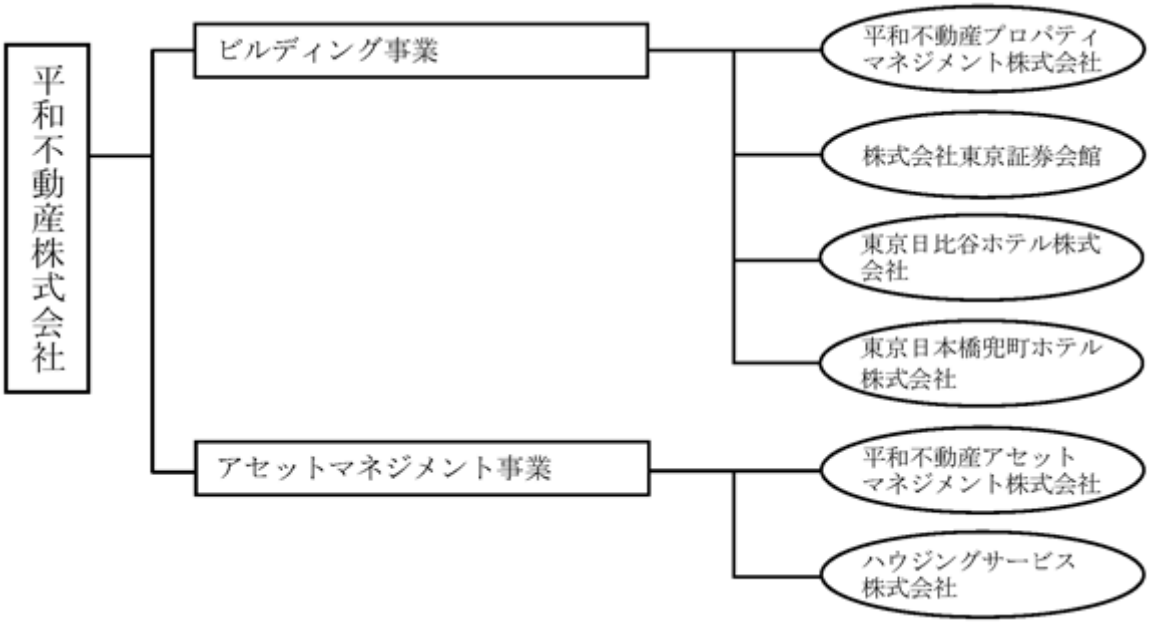
平和不動産プロパティマネジメント株式会社は、プロパティマネジメント等を行っております。

（２）アセットマネジメント事業

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

ハウジングサービス株式会社は、不動産の仲介等を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



４【関係会社の状況】

名称	住所	資本金(百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合または被所有割合(%)	関係内容
（連結子会社） 平和不動産プロパティマネジメント株式会社	東京都中央区	134	ビルディング事業	100.0	当社賃貸ビルの管理業務を委託 当社から事務所を賃借 役員の兼任あり
ハウジングサービス株式会社	大阪府大阪市中央区	95	アセットマネジメント事業	100.0	役員の兼任あり
平和不動産アセットマネジメント株式会社	東京都中央区	295	アセットマネジメント事業	100.0	当社から事務所を賃借 役員の兼任あり
株式会社東京証券会館	東京都中央区	100	ビルディング事業	100.0	当社に店舗を賃貸 役員の兼任あり
東京日比谷ホテル株式会社	東京都千代田区	10	ビルディング事業	100.0	当社からホテルを賃借
東京日本橋兜町ホテル株式会社	東京都中央区	10	ビルディング事業	100.0	当社からホテルを賃借
（その他の関係会社） 大成建設株式会社 （注）２	東京都新宿区	122,742	建設事業等	被所有 20.12	当社と資本業務提携契約を締結しております。

（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．有価証券報告書を提出しております。

5【従業員の状況】

（１）連結会社の状況

（2025年３月31日現在）

セグメントの名称	従業員数（名）
ビルディング事業	142
アセットマネジメント事業	86
全社（共通）	31
計	259

（注）１．従業員数は、就業人員数（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であります。
２．全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

（２）提出会社の状況

（2025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）
103	42.5	14.6	11,033

セグメントの名称	従業員数（名）
ビルディング事業	72
アセットマネジメント事業	―
全社（共通）	31
計	103

（注）１．従業員数は、就業人員数（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であります。
２．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
３．全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

（３）労働組合の状況

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

（４）管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率

提出会社

当事業年度	
管理職に占める女性労働者の割合（%）（注）１．	男性労働者の育児休業取得率（%）（注）２．
15.2	100.0

（注）１．「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）（以下「女性活躍推進法」という。）の規定に基づき、2025年３月31日時点の女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく一般事業主行動計画等に関する省令（平成27年厚生労働省令第162号）（以下「女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画等に関する省令」という。）第19条第１項第１号ホにおける管理職に占める女性労働者の割合を算出したものであります。
２．「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成３年法律第76号）（以下「育児・介護休業法」という。）の規定に基づく、当事業年度の「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成３年労働省令第25号）第71条の６第１号における育児休業等の取得割合であります。

３．管理職に占める女性労働者の割合及び男性労働者の育児休業取得率は、当社を本籍とする社員を対象としており、その計算に当たっては、当社から社外への出向者を含め、社外から当社への出向者を除いております。

４．当社は、女性活躍推進法の規定に基づき、当事業年度における女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画等に関する省令第19条第１項第１号リにおける労働者の男女の賃金の差異を公表しないため、本有価証券報告書においても記載しておりません。

５．連結子会社は、女性活躍推進法及び育児・介護休業法の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第２【事業の状況】

１【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

経営方針、経営環境及び対処すべき課題等

今後のわが国経済は、雇用・所得環境が改善するもとで、各種政策の効果もあり、緩やかな景気の回復が継続する一方、物価上昇の継続や通商政策など米国の政策動向、金融資本市場の変動等の影響等を注視する必要がある状況です。

また、当社グループの経営環境においては、働き方の多様化・質的変化、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。

なお、当社は平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」の実現に向け、2024年６月に大成建設株式会社との間で資本業務提携契約を締結するとともに、大成建設株式会社、三菱地所株式会社および当社の３社間で資本業務提携に係る協定関係を構築しております。大成建設株式会社との資本業務提携においては、中長期的な協働関係を構築のうえ、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、①再開発事業等の拡大及びスピーディな推進、②新規不動産（アセットクラス）投資事業等の新規事業分野における業務提携、③サステナビリティ・DX分野に係る事業分野における業務提携の推進等により、相互に企業価値の向上を図ってまいります。

◇中期経営計画策定の背景および位置づけ

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

◇長期ビジョン実現に向けた中期経営計画における重点戦略

(1)再開発事業の拡大　～人々を惹きつける場づくりの全国展開～

①日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

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

②当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトの推進

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

③全国における再開発プロジェクトの展開

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

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

①ビルディング事業における付加価値創出ビジネスモデルの展開

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

②アセットマネジメント事業の収益拡大

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

③長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出

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

(3)社会価値の向上　～サステナビリティ施策の推進～

①サステナビリティ経営の実践

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

②サステナブルな街づくりの推進

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

(4)経営基盤の強化　～成長加速に向けた人的資本の最大化～

①株主資本コストおよび株価を意識した経営の実践

2024年度から2026年度のROE目標として、株主資本コストを上回る７％以上を設定します。2024年度から2026年度の株主還元においては、株主資本コストおよび資本効率等を意識し、連結配当性向50％とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施します。

なお、2025年１月31日に「資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みについて」を公表いたしました。政策保有株式縮減を加速する取り組みを進めることにより、特別利益として計上する投資有価証券売却益が計画通りに増加した場合、2025年度及び2026年度のROEは８％以上の水準に向上する見通しです。

②人的資本の最大化

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

③コーポレート・ガバナンスの更なる強化

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

◇計数計画

財務・非財務KPI

財務KPI	利益目標	EPS	135円以上（※３）（2026年度） ＜見通し＞ 150円以上（※３）（2026年度）
		連結営業利益	140億円以上（※１）（2026年度）
	資本効率	ROE	７％以上（2024年度～2026年度） ＜実績・見通し＞ ７．９％　（2024年度実績） ８％以上（2025年度～2026年度見通し）
	株主還元	連結配当性向	連結配当性向50％程度（2024年度～2026年度）とし、自己株式取得については株価水準、投資計画および財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施 ＜１株当たり年間配当金の実績・見通し＞（※３） 2024年度実績　86円　　（普通配当71円、特別配当15円） 2025年度見通し88円　　（普通配当73円、特別配当15円） 2026年度見通し90円以上（普通配当75円以上、特別配当15円）

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

※１　連結営業利益内訳
・ビルディング事業：138億円
・アセットマネジメント事業：24億円
・全社・消去：△22億円

※２　参考指標（財務健全性）：ネットD/Eレシオ2.0倍程度

※３　当社は、2025年７月１日を効力発生日として、１株につき２株の割合で株式分割を実施する予定であるため、当該株式分割を考慮した数値を記載しております。

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

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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

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

(1) ガバナンス

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

＜気候関連課題に係るガバナンス＞

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

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

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

https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html

(2) 戦略

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

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

＜気候関連課題に係る戦略＞

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

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

※時間軸の凡例：「短期」３年以内、「中期」４～10年以内、「長期」10年以上

※財務影響度の凡例：「⬆/⬇」10～20億円、「↑/↓」：０～10億円、「–」財務影響なし

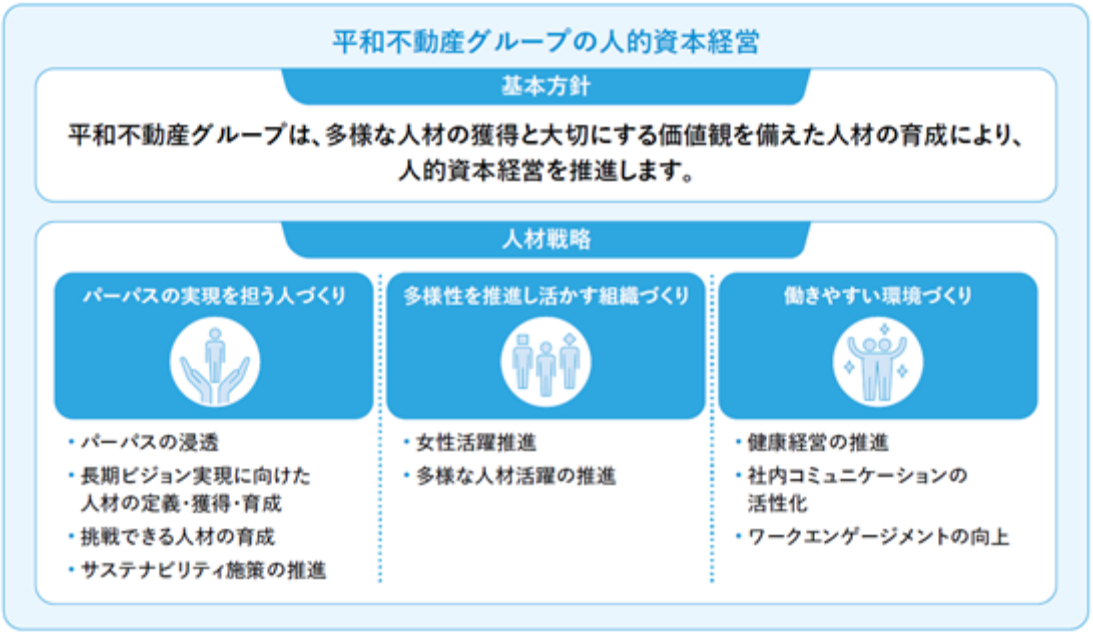
上記のシナリオ分析結果を踏まえ、当社では再生可能エネルギーの活用、BCP対策、サステナブルファイナンスの活用、環境認証の取得、ステークホルダーとの協働等の取り組みを推進し、事業のレジリエンスを高めてまいります。

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

https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html

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

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



(3) リスク管理

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

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

＜気候関連課題に係るリスク管理＞

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

①「移行リスク」　：社会経済が低炭素・脱炭素に移行することにより生じる事業上の影響
(ア)政策・法規制のリスク：政策的に脱炭素を推進することによる規制強化等のリスク
(イ)技術リスク　：低炭素・脱炭素に関する新技術開発、その主流化によるリスク
(ウ)市場のリスク　：エネルギー価格の変動、サービス需要の変化など市場に係るリスク
(エ)評判上のリスク　：顧客、一般市民、従業員、投資家などステークホルダーからの評判のネガティブ変化によるリスク
②「物理的リスク」　：気候変動が進行し、従来の気候パターン、気候現象から変化することによって生じる事業上の影響
(オ)急性の物理的リスク　：台風や洪水など、事象に起因するリスク
(カ)慢性の物理的リスク　：長期的高温や低温など、気候パターンの長期的なシフトに起因するリスク

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

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

https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html

(4) 指標及び目標

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

	重要課題（マテリアリティ）	取り組み	KPI
E：環境	● 気候変動への対策	● GHG排出量・水使用量・廃棄物排出量削減 ● 環境に配慮したビル開発・運営 ● 再生可能エネルギーの活用	● GHG排出量： 2025年度までに2018年度比80%削減（Scope1＋2） 2050年度までにネットゼロ達成（Scope1＋2＋3） ● 水使用量：各用途において前年度より低減 ● 廃棄物排出量：各用途において前年度より低減
S：社会	● 産業振興および地域活性化 ● ソーシャルニーズへの対応	● 産業振興および地域活性化への貢献 ● 人材の多様化 ● 健康経営の推進 ● ワークライフバランス ・オフィス環境の改善 ・業務効率化	● 新卒女性採用比率：30%以上（5年平均採用数） ● 女性管理職比率：2030年度までに20%以上 ● キャリア採用者管理職比率：2030年度までに40%以上 ● 健康診断実施率：毎年100% ● がん検診（2年毎）実施率：35歳以上100% ● ストレスチェック受検率：毎年100% ● 有給休暇取得率：70%以上 ● 男性育児休暇取得率：2030年度までに100%
	● 自然災害リスクへの対応	● 街区のBCPの観点から 防災および災害発生時の対策を強化 ● 地域コミュニティの形成	● 救命講習資格保有者：全役職員
G：ガバナンス	● コーポレート・ガバナンスの強化	● 株主価値共有のための役員報酬体系 ● 政策保有株式の縮減 ● コンプライアンスの向上 ● サステナブルな取り組みを促進するためのガバナンス	● 連結純資産に対する政策保有株式残高比率： 2026年度までに10%以下 ＜見通し＞ 2024年12月末時点の政策保有株式約175億円の残高を半分以下とする政策保有株式の縮減を加速する取り組みを進めていく。

＜気候関連課題に係る指標及び目標＞

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

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

https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html

目標	実績（t-CO2）			
	2018年度	2021年度	2022年度	2023年度
GHG排出量（Scope1＋2）： 2025年度までに80%削減 （2018年度比総量目標）	30,230	23,576	15,095	14,428

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

※温室効果ガス（GHG）排出量＝Scope1+2

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

Scope2：電気、蒸気、熱の使用に伴う温室効果ガスの間接排出

※2021年度、2022年度、2023年度データは第三者保証を受けています。

※2024年度データにつきましては、現在集計中です。

＜人材の多様性の確保の自主的かつ測定可能な目標、その状況＞

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

施策、数値目標および実績

戦略	施策	KPI	目標	実績 （2024年度）
パーパスの実現を担う人づくり	パーパスの浸透	定期的な研修会・情報発信	2回以上／年	6回
	挑戦できる人材の育成	グループ内外との人材交流の促進	5%以上／年	14.3%
		ITパスポート取得率	2030年度までに100%	4.7%
		資格・リスキリング支援投資額	1人当たり5万円以上／年	5.5万円
		外部知見の獲得	2回以上／年	12回
	サステナビリティ施策の推進	サステナブル関連への取組件数	5件以上／年	10件
多様性を推進し活かす組織づくり	女性活躍推進	新卒女性採用比率	30%以上(5年平均採用数)	50.0%
		女性管理職比率	2030年度までに20%以上	15.2%
	多様な人材活躍の推進	キャリア採用者管理職比率	2030年度までに40%以上	45.5%
		DE&I理解度 （Eラーニング受講率）	100%	100.0%
働きやすい環境づくり	健康経営の推進	健康診断受診率	100%／年	100.0%
		がん検診（2年毎）受診率	35歳以上100%	100.0%
		ストレスチェック受検率	100%／年	100.0%
		有給休暇取得率	70%以上／年	81.4%
		男性育児休暇取得率	2030年度までに100%	100.0%
	社内コミュニケーションの活性化	1on1ミーティング実施率	100%	100.0%
		社内イベントの開催	1件以上／年	5件

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

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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

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

（1）ビルディング事業について

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

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

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

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

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

（2）日本橋兜町・茅場町及び札幌再開発等の不動産開発について

当社グループでは日本橋兜町・茅場町及び札幌再開発等の不動産開発を行っておりますが、既存ビルの取壊し等の際には、テナントの立ち退きに関する費用や建物の除却損等により特別損失が発生することがあります。また、現在賃貸収益を得ている既存の賃貸事業資産を再開発する際には、開発期間中は当該資産からの賃貸収益が減少することがあります。さらに、不動産開発に際しては、計画的な事業計画の立案・推進等を行っておりますが、当社が計画時に想定していなかった事情により、地価や資材その他の建築費等の上昇、開発にかかる許認可手続きの遅延、関係者との合意形成期間の長期化、建設工事等の不備やオフィス市況の悪化によるテナント誘致の遅延等が生じることにより、想定外の費用発生やプロジェクトの遅延もしくは中止による賃貸収益の減少等を余儀なくされる場合があり、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

（3）賃貸事業資産及び収益用不動産への投資と有利子負債残高の推移について

当社グループは、収益力の強化・安定を目指し、賃貸事業資産及び収益用不動産の取得や建替え、開発等を進めておりますが、その取得資金や建設資金等を主に有利子負債により調達していることから、金融情勢や金利の動向等によっては金融費用が増加し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

当社グループは、有利子負債残高及びネットD/Eレシオを適切な水準に維持し、有利子負債の調達の大半を長期による借入とし、借入の大半について金利を固定化して金利変動による影響を少なくするべく対処しておりますが、金融情勢や金利の動向等の環境が当社グループの想定と異なる状況となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

区　　分	第101期 2020年４月１日～ 2021年３月31日	第102期 2021年４月１日～ 2022年３月31日	第103期 2022年４月１日～ 2023年３月31日	第104期 2023年４月１日～ 2024年３月31日	第105期 2024年４月１日～ 2025年３月31日
有利子負債残高（百万円）	215,727	206,236	226,895	231,323	254,072
ネット有利子負債残高（百万円）	186,025	178,009	198,987	202,902	228,731
ネットD/Eレシオ（倍）	1.6	1.5	1.7	1.6	1.9

（注）有利子負債は、短期借入金、１年内償還予定の社債、１年内返済予定の長期借入金、流動負債　その他（一部）、社債、長期借入金、長期未払金であります。ネットD/Eレシオは、ネット有利子負債（有利子負債から現金及び預金・有価証券を減じたもの）を純資産で除したものであります。

（４）資産価格の変動について

当社グループが保有する賃貸事業資産については、一部の少額資産を除き外部の不動産鑑定会社による鑑定評価等の価格評価を毎期末に取得しており、資産価格の変動を注視しておりますが、今後の不動産市況の動向等により、当社グループが保有する不動産の価格が下落した場合等には、減損損失及び棚卸資産に対する評価損の計上等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、投資有価証券を保有しており、政策保有株式については、中長期的な事業展開上有益であると考えられる、取引関係の強化、財務活動の円滑化、事業提携の強化等を目的として、株式の政策保有を行っています。当社は、毎年、取締役会において、中長期的な事業展開上有益であると考えられる、取引関係の強化、財務活動の円滑化、業務提携の強化等の保有目的に沿っているか、及び個別の政策保有株式について、保有に伴う便益や資本コスト等を総合的に勘案し、保有の適否を検証しております。かかる検証の結果、保有の妥当性が認められないと判断された場合には、株価や市場動向等を考慮して売却することにより縮減していくこととしておりますが、株式の市場価格が下落するなど、保有する投資有価証券の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

（５）繰延税金資産に係る財務上の影響について

当社グループは、将来の課税所得の見積り等に基づいて繰延税金資産の回収可能性を評価しております。当社グループの経営計画に基づき将来の課税所得を見積っておりますが、景気変動、不動産市況、金融情勢の変化等により、計画どおりに推移せず、その見積額が減少し繰延税金資産の一部又は全部を回収できないと判断した場合、あるいは税制関連の法令改正がなされ、法人税率の引き下げ等が行われた場合、繰延税金資産を減額し、税金費用を計上することになります。その結果、当社グループの業績及び財務状況が影響を受ける可能性があります。

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

当社は、2011年２月17日付で、三菱地所株式会社との間で資本業務提携契約を締結しました。また、2024年６月７日付で、大成建設株式会社との間で資本業務提携契約を締結し、併せて、当社、大成建設株式会社及び三菱地所株式会社は、上記各資本業務提携契約に関し、３社間で資本業務提携に係る協定書を同日付で締結いたしました。現在、同契約及び協定書に基づき、大成建設株式会社及び三菱地所株式会社との間で密接な事業上の協働関係を構築のうえ、事業シナジーを最大化させるべく当該資本業務提携及び当該協定に取り組んでおりますが、事後的に発生した想定外の事象や環境の変化等によって、当該資本業務提携及び当該協定について当初期待した効果が得られない可能性があるほか、将来、何らかの事由により当該資本業務提携及び当該協定が終了する可能性もあり、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

（７）自然災害等について

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

（８）不動産関連法制について

当社グループの各事業には、借地借家法、建築基準法、都市計画法等、各種法規制が適用されております。将来、これらの法規制が改正された場合や、新たな法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用負担の発生等により、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。また、当社グループは、法規制改正情報等の早期入手、弁護士による見解入手、許認可行政機関との円滑なコミュニケーション等を行っておりますが、このような施策にもかかわらず、当社グループの想定と異なる法規制の改正や新規制定が行われる可能性があります。

（９）従業員による不正リスクについて

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

(10) サステナビリティに関するリスクについて

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

(11) 情報セキュリティに関するリスクについて

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

(12) 感染症に関するリスクについて

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

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

（1）経営成績等の状況の概要

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

①財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境が改善するもとで、各種政策の効果もあり、緩やかな景気の回復が継続する一方、物価上昇の継続や通商政策など米国の政策動向、金融資本市場の変動等の影響等を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、職場環境の改善等による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の低下が継続し、また平均賃料も上昇しました。不動産投資市場については、日銀のマイナス金利解除及び利上げ後も引き続き、国内不動産への旺盛な投資意欲が継続し、安定的に推移しました。

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420億75百万円（前期比23億57百万円、5.3%減）、営業利益は131億96百万円（同１億74百万円、1.3%増）、経常利益は116億51百万円（同１億88百万円、1.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は95億65百万円（同11億15百万円、13.2%増）となりました。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	40,544	12,639	37,997	13,010	△2,547	371
アセットマネジメント事業	3,888	2,197	4,078	2,355	189	157
調整額	－	△1,814	－	△2,169	－	△355
計	44,433	13,022	42,075	13,196	△2,357	174

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

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	金額（百万円）	割合（%）	金額（百万円）	割合（%）
平和不動産リート投資法人	8,164	18.4	8,727	20.7
合同会社新札	4,500	10.1	－	－

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

(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、前期に開業したメルキュール東京日比谷（東京都千代田区）、前期取得した物件の賃貸収益貢献、空室の埋め戻し及び増額改定に伴う賃貸収益の増加等により、275億17百万円（前期比11億35百万円、4.3%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、89億65百万円（同38億15百万円、29.9%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、379億97百万円（同25億47百万円、6.3%減）、営業利益は、130億10百万円（同３億71百万円、2.9%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3.25%（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	
	面積（㎡）	金額	面積（㎡）	金額
賃貸収益	土地賃貸面積　3,272.00	26,382	土地賃貸面積　3,335.24	27,517
	建物賃貸面積 381,500.28		建物賃貸面積 353,508.53	
物件売却収入	－	12,780	－	8,965
その他	－	1,382	－	1,514
計	－	40,544	－	37,997

(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27億81百万円（前期比２億15百万円、8.4%増）、仲介手数料は12億96百万円（同25百万円、1.9%減）となり、本事業の売上高は40億78百万円（同１億89百万円、4.9%増）、営業利益は23億55百万円（同１億57百万円、7.2%増）となりました。

＜売上高の内訳＞　（単位：百万円）

区　　分	前連結会計年度	当連結会計年度	比較
アセットマネジメント収益	2,565	2,781	215
仲介手数料	1,322	1,296	△25
計	3,888	4,078	189

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10億74百万円減少し、252億41百万円となりました。

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124億34百万円及び棚卸資産の減少35億84百万円等により、160億48百万円の資金の増加となりました。（前期は195億84百万円の増加）

（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237億17百万円及び投資有価証券の取得による支出19億８百万円等により、248億39百万円の資金の減少となりました。（前期は193億56百万円の減少）

（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170億８百万円、自己株式の取得による支出90億58百万円、配当金の支払額59億74百万円及び社債の償還による支出36億24百万円等があった一方、長期借入れによる収入436億39百万円等により、77億16百万円の資金の増加となりました。（前期は２億80百万円の増加）

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2021年３月期	2022年３月期	2023年３月期	2024年３月期	2025年３月期
自己資本比率	31.1%	31.7%	30.0%	30.9%	28.1%
時価ベースの自己資本比率	33.7%	38.4%	34.0%	36.0%	37.4%
債務償還年数	26.0年	6.0年	9.5年	11.8年	15.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.2倍	24.2倍	16.2倍	11.8倍	8.5倍
ネットD/Eレシオ	1.6倍	1.5倍	1.7倍	1.6倍	1.9倍

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

自己資本比率：自己資本／総資産
時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産
債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い
ネットD/Eレシオ：（有利子負債－現金及び預金・有価証券）／純資産

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

３．営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

③生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の状況については、「①財政状態及び経営成績の状況」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

（２）経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

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

①財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループでは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した。当連結会計年度においては、「北４西３地区第一種市街地再開発事業」（北海道札幌市）、「大通西４南地区第一種市街地再開発事業」（北海道札幌市）及び「キャプション by Hyatt 兜町 東京」（東京都中央区）の推進、「ORSUS清澄白河リバーフロント」及び「ORSUS志村坂上」の取得等による外部成長に取り組みつつ、前期に開業した「メルキュール東京日比谷」（東京都千代田区）のホテル事業収益の獲得、賃料増額改定による内部成長等に取り組みました。当社グループの当連結会計年度の業績につきましては、営業利益は131億96百万円（前期比１億74百万円増）、政策保有株式の縮減に伴う投資有価証券売却益の計上及び繰延税金資産の計上に伴う法人税等調整額の減少等により親会社株主に帰属する当期純利益は95億65百万円（前期比11億15百万円増）となりました。

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

また、当連結会計年度末の資産、負債、純資産の状況は次のとおりであります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	比較
資産	405,979	419,541	13,561
負債	280,334	301,541	21,207
純資産	125,645	117,999	△7,646
有利子負債	231,323	254,072	22,749

（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4,195億41百万円となり、前連結会計年度末比135億61百万円の増加となりました。これは固定資産から販売用不動産への振り替え、札幌再開発プロジェクトの権利変換認可に伴う勘定科目の振り替え及び参加組合員負担金の支払い、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、減価償却費の計上等に伴い、土地140億72百万円及び建物及び構築物52億38百万円の減少、建設仮勘定262億17百万円及び販売用不動産91億75百万円の増加等があったことによるものです。

なお、当連結会計年度末における賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額は3,113億16百万円（期中増加68億28百万円）、時価は4,398億１百万円（期中増加185億54百万円）となっております。

（負債）

当連結会計年度末における負債合計は3,015億41百万円となり、前連結会計年度末比212億７百万円の増加となりました。これは有利子負債227億49百万円の増加等によるものです。

なお、当連結会計年度末における有利子負債残高は2,540億72百万円、ネットD/Eレシオ1.9倍となりました。中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」の財務健全性の参考指標としてネットD/Eレシオ2.0倍程度を目安としていますが、当該水準の範囲内となっております。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産合計は1,179億99百万円となり、前連結会計年度末比76億46百万円の減少となりました。これは利益剰余金35億68百万円の増加等があった一方、自己株式の取得等90億54百万円等によるものです。

なお、当連結会計年度において、自己株式240万株の取得を機動的に実施するとともに、資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みとして、政策保有株式縮減を加速させたことに伴い、連結配当性向を50%とする株主還元方針に沿った普通配当に加え、特別配当を実施いたしました。

また、セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

（財政状態の分析）

当連結会計年度末におけるセグメントごとの資産の状況は、ビルディング事業の資産は、固定資産から販売用不動産への振り替え、札幌再開発プロジェクトの権利変換認可に伴う勘定科目の振り替え及び参加組合員負担金の支払い、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、減価償却費の計上等により、前連結会計年度末比で166億４百万円増加し、3,580億49百万円となりました。また、アセットマネジメント事業においては保有する平和不動産リート投資法人投資口の時価評価額の減少等により、前連結会計年度末比で14億72百万円減少し、231億81百万円となりました。

＜セグメントごとの資産の状況＞　（単位：百万円）

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	比較
ビルディング事業	341,445	358,049	16,604
アセットマネジメント事業	24,653	23,181	△1,472
調整額	39,881	38,310	△1,570
連結財務諸表計上額	405,979	419,541	13,561

（経営成績の分析）

セグメントごとの経営成績の状況については、「（１）経営成績等の状況の概要 ①財政状態及び経営成績の状況」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

②キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当連結会計年度のキャッシュ・フローの分析については、「（１）経営成績等の状況の概要 ②キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの資本の財源については、主に事業活動から生じるキャッシュイン、金融機関からの借入及び社債発行等による資金調達となっており、これら調達した資金を運転資金、再開発事業やビルディング事業等の成長投資、株主還元及び安定的な経営のための内部留保にバランス良く配分いたします。なお、当社グループの運転資金需要のうち主なものは、事業資産の運営費用のほか、販売費及び一般管理費等の営業費用及び支払利息等の営業外費用であります。

また、ネットD/Eレシオを財務規律の指標と位置付け、資本政策、財務規律の適切な水準を維持することを基本方針としており、当連結会計年度末における借入金及び社債等の有利子負債残高は2,540億72百万円、有利子負債から現金及び預金・有価証券を減じたネット有利子負債残高は2,287億31百万円、ネットD/Eレシオは1.9倍となっております。

なお、当社は、再開発事業やビルディング事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、株主価値を向上させるために必要な内部留保の確保を前提とした上で、株主還元を実施しております。資本コスト及び資本効率を意識しつつ、事業投資リターン水準を踏まえ、2024年度から2026年度の株主還元においては、株主資本コスト及び資本効率等を意識し、連結配当性向50%とし、自己株式取得については株価水準、投資計画及び財務状況等を総合的に勘案した上で機動的に実施することを基本方針としております。また、資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みとして、政策保有株式縮減を加速させたことに伴い、連結配当性向を50%とする株主還元方針に沿った普通配当に加え、特別配当を実施いたしました。これにより、当連結会計年度の配当金の総額は57億71百万円（特別配当額10億６百万円を含む）となりました。その結果、当連結会計年度の連結配当性向は60.8%となっております。

③重要な会計方針及び見積り

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

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

また、特に、固定資産の減損及び販売用不動産の評価については重要な会計上の見積りが必要となります。当該見積り及び仮定の不確実性の内容やその変動により経営成績等に生じる影響などは、「第５ 経理の状況 １連結財務諸表等 （１）連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載のとおりであります。

5【重要な契約等】

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

（１）各資本業務提携及び本協定の内容

相手先	契約締結日	内容
三菱地所	2011年２月17日	日本橋兜町・茅場町地区の再開発に関する取り組み等の推進について、包括的な協働関係を構築し、当該事業及びその関連事業に係るノウハウの相互提供並びに顧客基盤の相互提供を行うもの。
大成建設	2024年６月７日	当社及び大成建設との間の中長期的な協働関係を構築のうえ、両社の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、①再開発事業等の拡大及びスピーディな推進、②新規不動産（アセットクラス）投資事業等の新規事業分野における業務提携、③サステナビリティ・DX分野に係る事業分野における業務提携の推進等により、相互に企業価値の向上を図るもの。
大成建設、三菱地所	2024年６月７日	当社、大成建設及び三菱地所が、相手方の資本業務提携契約の趣旨、目的及び内容を尊重し、それぞれの資本業務提携契約に基づく資本業務提携を推進していくものとし、それぞれの資本業務提携契約に基づく資本業務提携を推進するにあたって、相互に連携し、協力を行うことにより、３社による協定関係を構築し、それぞれの企業価値向上に取り組むもの。

（２）企業・株主間のガバナンスに関する合意

①合意の内容

(a)役員候補者指名権の合意

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

(b)事前承諾事項等に関する合意

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

②合意の目的及び取締役会における検討状況その他当該合意に係る意思決定に至る過程

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

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

③当該合意が当社の企業統治に及ぼす影響

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

（３）企業・株主間の株主保有株式の処分・買増し等に関する合意

①合意の内容

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

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

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

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

②合意の目的及び取締役会における検討状況その他当該合意に係る意思決定に至る過程

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

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

６【研究開発活動】

該当事項はありません。

第３【設備の状況】

１【設備投資等の概要】

当連結会計年度は、「大通西４南地区第一種市街地再開発事業」（北海道札幌市）および「北４西３地区第一種市街地再開発事業」（北海道札幌市）等により、総額24,514百万円の設備投資を行いました。

２【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりです。

（１）提出会社

①　建物設備

（2025年３月31日現在）

セグメントの名称	名　称	所在地	用　途	構　造	延床面積（㎡）	帳簿価額（百万円）	建築年月
ビルディング事業（ビル）	東京証券取引所ビル	東京都中央区	証券市場事務所	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上15階地下３階	49,627.82	17,452	1988年４月
	日証館	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地上７階地下１階	7,817.46	675	1928年９月
	KABUTO ONE ※	東京都中央区	事務所店舗等	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上15階地下２階	21,757.81	11,406	2021年８月(開業)
	兜町平和ビル	東京都中央区	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上７階	1,829.98	144	1972年５月
	兜町第１平和ビル	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上８階地下３階	13,842.75	2,056	1983年７月
	茅場町一丁目平和ビル	東京都中央区	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上９階地下２階	6,529.56	443	1972年12月
	茅場町ブロードスクエア ※	東京都中央区	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上８階地下１階	5,895.69	1,236	1992年１月
	兜町第６平和ビル	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上８階地下１階	12,235.37	2,862	1998年11月
	兜町第７平和ビル	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上８階地下１階	6,578.54	1,618	1979年10月
	平和不動産日本橋ビル	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階	3,032.09	748	1989年12月
	東八重洲シティービル ※	東京都中央区	事務所店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上７階地下１階	3,821.03	337	1993年11月
	三田平和ビル	東京都港区	事務所	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上21階地下３階	25,223.85	1,049	1981年５月
	新橋スクエアビル	東京都港区	事務所店舗	鉄骨造 地上９階地下１階	5,422.10	919	2008年３月
	内幸町平和ビル	東京都千代田区	ホテル事務所	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下２階	17,868.35	3,189	1989年５月
	一番町平和ビル	宮城県仙台市	事務所店舗	鉄骨造 地上10階	11,079.43	1,039	2012年１月
	ソララプラザ ※	宮城県仙台市	事務所会議室	鉄骨造 地上15階	14,896.22	1,820	2009年９月
	大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市	証券市場事務所店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上24階地下２階	53,932.10	7,421	2004年12月

セグメントの名称	名　称	所在地	用　途	構　造	延床面積（㎡）	帳簿価額（百万円）	建築年月
ビルディング事業（ビル）	大阪平和ビル ※	大阪府大阪市	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上７階地下１階	4,264.80	353	1987年４月
	ホテルブライトンシティ大阪北浜	大阪府大阪市	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階	7,447.00	627	2008年３月
	大阪御堂筋ビル ※	大阪府大阪市	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下４階	43,814.80	2,253	1969年４月
	京都証券ビル	京都府京都市	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上８階地下２階	10,402.31	425	1962年３月
	大丸京都店 ※	京都府京都市	店舗 駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上８階地下２階	6,415.08	278	1993年10月西館 1994年６月北館
	名古屋証券取引所ビル	愛知県名古屋市	証券市場 事務所 店舗	鉄骨造 地上７階	4,828.90	600	2007年８月
	伊勢町平和ビル	愛知県名古屋市	事務所	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上８階地下１階	4,901.88	533	1994年１月
	セントライズ栄	愛知県名古屋市	事務所 店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階地下２階	15,662.96	2,336	2010年２月
	丸善名古屋本店ビル	愛知県名古屋市	店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上７階地下１階	4,901.90	774	2015年３月
	栄サンシティービル ※	愛知県名古屋市	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地上18階地下４階	21,861.69	2,150	1991年11月
	平和不動産名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階地下３階	17,049.41	763	1974年４月
	平和不動産桜通ビル	愛知県名古屋市	事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上９階地下１階	12,229.39	1,132	1986年５月
	福岡証券ビル	福岡県福岡市	証券市場 事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上８階地下１階	10,056.52	525	1958年７月
	福岡平和ビル	福岡県福岡市	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上９階地下３階	13,123.33	665	1965年４月
ビルディング事業（住宅）	ＯＲＳＵＳ戸越銀座	東京都品川区	住宅	鉄筋コンクリート造 地上６階	3,586.40	1,060	2023年10月
	ＯＲＳＵＳ志村坂上	東京都板橋区	住宅	鉄筋コンクリート造 地上５階	3,228.31	791	2025年２月
	ＯＲＳＵＳ新大阪	大阪府大阪市	住宅	鉄筋コンクリート造 地上15階	4,038.59	1,017	2021年３月

（注）※の延床面積及び帳簿価額については、当社持分（賃借中のものも含む）を記載しております。

② 土地

（2025年３月31日現在）

セグメントの名称	所在地	地積（㎡）	内訳		帳簿価額（百万円）
			貸地（㎡）	自用地（㎡）	
ビルディング事業（ビル）	東京都中央区	12,937.34	－	12,937.34	57,543
	東京都千代田区	1,981.09	－	1,981.09	8,706
	東京都港区	4,928.22	－	4,928.22	12,440
	宮城県仙台市	3,632.15	－	3,632.15	15,067
	千葉県我孫子市	7,571.55	22.22	7,549.33	36
	大阪府大阪市	6,927.46	－	6,927.46	14,041
	京都府京都市	5,053.30	2,082.48	2,970.82	7,306
	愛知県名古屋市	9,618.53	1,230.54	8,387.99	32,151
	福岡県福岡市	2,686.20	－	2,686.20	6,260
	北海道札幌市	1,578.21	－	1,578.21	947
ビルディング事業（住宅）	東京都（23区）	3,156.55	－	3,156.55	6,253
	大阪府大阪市	607.82	－	607.82	2,433

（注）地積は、当社持分面積で算出しております。

③　借地

（2025年３月31日現在）

セグメントの名称	所在地	地積（㎡）	内訳		帳簿価額（百万円）
			貸地（㎡）	自用地（㎡）	
ビルディング事業（ビル）	東京都中央区	10,225.49	―	10,225.49	7,169
	東京都港区	669.89	―	669.89	3,635
	大阪府大阪市	4,134.28	―	4,134.28	13,511
	京都府京都市	249.95	―	249.95	1
	愛知県名古屋市	845.32	―	845.32	3,572
ビルディング事業（住宅）	東京都（23区）	1,176.04	―	1,176.04	1,658
	大阪府大阪市	512.51	―	512.51	825

（２）国内子会社

①　建物設備

（2025年３月31日現在）

セグメントの名称	所在地	用　途	構　造	延床面積（㎡）	帳簿価額（百万円）	建築年月
ビルディング事業	東京都中央区	事務所・貸会議室・ホール	鉄骨鉄筋コンクリート造地上９階地下５階	21,345.36	1,081	1966年１月
	同上	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造地上８階地下２階	12,276.48	2,218	1981年７月

②　土地

（2025年３月31日現在）

セグメントの名称	所在地	地積（㎡）	内訳		帳簿価額（百万円）
			貸地（㎡）	自用地（㎡）	
ビルディング事業	東京都中央区	1,820.68	―	1,820.68	3,962
	同上	1,953.07	―	1,953.07	3,265

（３）在外子会社

該当事項はありません。

３【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設の計画は、2025年３月31日現在、以下のとおりです。

会社名	セグメントの名称	設備の名称 （所在地）	用途	規模等	投資予定金額		新築工事着工及び完了予定
					総額 （百万円）	既支払額 （百万円）	
当社	ビルディング事業	キャプション by Hyatt 兜町 東京 （東京都中央区） （注）１	ホテル	延床面積 約9,967㎡ 地上12階 地下１階 塔屋１階	約10,500	4,940	2023年４月 新築工事着工 2025年６月 工事完了予定
		大通西４南地区第一種市街地再開発事業 （北海道札幌市） （注）２、（注）３	事務所 ホテル 商業等	延床面積 99,800㎡ 地上36階 地下３階	未定	5,476	新築工事着工未定 2028年度竣工予定
		北４西３地区第一種市街地再開発事業 （北海道札幌市） （注）３	事務所 商業等	（北棟） 延床面積 約74,510㎡ 地上９階 地下７階 （南棟） 延床面積 約128,270㎡ 地上33階 地下５階	約24,000	3,989	2025年３月 新築工事着工 2028年７月 工事完了予定

（注）１．キャプション by Hyatt 兜町 東京の投資予定金額には、土地の購入代金は含まれておりません。

２．大通西４南地区第一種市街地再開発事業の投資予定金額の総額については、建築工事費等が未確定であるため、未定であります。

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

４．今後必要な資金については、自己資金及び借入金等により賄う予定であります。

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

第４【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【株式の総数】

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

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株)（2025年３月31日）	提出日現在発行数(株)（2025年６月23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	38,859,996	38,859,996	東京証券取引所（プライム市場） 名古屋証券取引所（プレミア市場） 福岡証券取引所 札幌証券取引所	単元株式数100株
計	38,859,996	38,859,996	―	―

（注）当社は、2025年５月16日に、2025年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行うことを決定しております。

（２）【新株予約権等の状況】

①【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【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

（３）【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

（４）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（百万円）	資本金残高（百万円）	資本準備金増減額（百万円）	資本準備金残高（百万円）
2019年５月31日（注）	△1,200,000	38,859,996	―	21,492	―	19,720

（注）発行済株式総数の減少1,200,000株は自己株式の消却によるものです。

（５）【所有者別状況】

（2025年３月31日現在）

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	―	21	43	174	192	9	15,392	15,831	―
所有株式数（単元）	―	73,142	9,056	128,656	48,108	10	127,613	386,585	201,496
所有株式数の割合（%）	―	18.92	2.34	33.28	12.45	0.00	33.01	100.00	―

（注）１．自己株式5,303,874株は、「個人その他」に53,038単元、「単元未満株式の状況」に74株含まれております。なお、2025年３月31日現在の実質的な所有株式数は、5,303,774株であります。

２．「金融機関」には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式168,000株（1,680単元）が含まれております。

（６）【大株主の状況】

（2025年３月31日現在）

氏名または名称	住所	所有株式数（千株）	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（％）
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿１－２５－１	6,750	20.12
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂１－８－１赤坂インターシティAIR	4,157	12.39
野村　絢	BUKIT TUNGGAL ROAD SINGAPORE	2,444	7.29
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町１－１－１	1,776	5.29
株式会社レノ	東京都渋谷区南平台町３－８	1,492	4.45
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海１－８－１２	1,315	3.92
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 （常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部）	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS （東京都港区港南２－１５－１品川インターシティＡ棟）	459	1.37
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町２－２－１	445	1.33
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内１－１－２	402	1.20
JP MORGAN CHASE BANK 385781 （常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部）	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM （東京都港区港南２－１５－１品川インターシティＡ棟）	386	1.15
計	－	19,629	58.50

（注）１．当社は、自己株式を5,303千株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。なお、「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、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が保有している当社株式168千株は、当該自己株式に含めておりません。

２．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。

株式会社日本カストディ銀行（信託口）　748千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）　1,518千株

３．前事業年度末において主要株主であった三菱地所株式会社及びシンプレクス・アセット・マネジメント株式会社は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

４．前事業年度末において主要株主でなかった大成建設株式会社は、当事業年度末現在では主要株主となっております。

５．2024年11月26日付で公衆の縦覧に供されている株式会社シティインデックスイレブンスの大量保有報告書の変更報告書において、2024年11月19日現在で次のとおり株式を所有している旨が記載されているものの、株式会社レノは、当社として2025年３月31日現在における実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況は株主名簿に基づいて記載しております。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数（千株）	株券等保有割合（%）
株式会社シティインデックスイレブンス	東京都渋谷区南平台町３－８	30	0.08
野村絢	シンガポール共和国　ブキットタンガルロード	2,444	6.29
株式会社レノ	東京都渋谷区南平台町３－８	1,147	2.95
計	－	3,622	9.32

６．2025年１月７日付で公衆の縦覧に供されているブラックロック・ジャパン株式会社の大量保有報告書の変更報告書において、2024年12月31日現在で次のとおり株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年３月31日現在における実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数（千株）	株券等保有割合（%）
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内１－８－３	558	1.44
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国　デラウェア州　ウィルミントン　リトル・フォールズ・ドライブ　２５１	3	0.01
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国　ロンドン市　スログモートン・アベニュー　１２	113	0.29
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国　オンタリオ州　トロント市　ベイ・ストリート　１６１、２５００号	49	0.13
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国　ダブリン　ボールスブリッジ　ボールスブリッジパーク２　１階	195	0.50
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国　カリフォルニア州　サンフランシスコ市　ハワード・ストリート　４００	343	0.88
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国　カリフォルニア州　サンフランシスコ市　ハワード・ストリート　４００	281	0.72
計	－	1,545	3.98

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

（2025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　5,303,700	―	―
完全議決権株式（その他）	普通株式　33,354,800	333,548	―
単元未満株式	普通株式　201,496	―	―
発行済株式総数	38,859,996	―	―
総株主の議決権	―	333,548	―

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

２．「完全議決権株式（その他）」欄の普通株式には、「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が168,000株（議決権1,680個）含まれております。

３．「単元未満株式」欄には、自己株式74株が含まれております。

②【自己株式等】

（2025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	5,303,700	―	5,303,700	13.65
計	―	5,303,700	―	5,303,700	13.65

（注）１．上記のほか、株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が100株あります。なお、当該株式は上記「発行済株式」の「完全議決権株式（その他）」欄の中に含まれております。

２．「自己名義所有株式数」には「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」が保有する当社株式168,000株は含まれておりません。

（８）【役員・従業員株式所有制度の内容】

①役員向け株式給付信託

(1)概要

当社は、2019年６月26日開催の第99回定時株主総会決議及び指名委員会等設置会社への移行に係る2022年６月24日開催の第102回定時株主総会決議並びに2022年４月28日開催の取締役会決議及び2022年６月27日開催の報酬委員会決議等に基づき、当社の執行役（国内非居住者を除きます。）及び執行役員（監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員、グループ執行役員及び国内非居住者を除きます。）並びに主要子会社の取締役（非常勤取締役、当社からの出向者及び国内非居住者を除きます。）及び執行役員（当社からの出向者及び国内非居住者を除きます。以下、総称して「当社等の執行役等」といいます。）を対象とする業績連動型株式報酬制度「役員向け株式給付信託」を導入しております。

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

(2)当社等の執行役等に給付する予定の株式の総数

98,700株

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

②従業員向け株式給付信託
(1)概要
当社は、2021年５月18日開催の取締役会決議に基づき、当社の従業員を対象としたインセンティブ・プランとして、「従業員向け株式給付信託」を導入しております。
当該制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、当社取締役会で定めた従業員向け株式給付信託　株式給付規程に基づき、当社の従業員に付与するポイントに相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を、当該信託を通じて、当社の従業員に給付する仕組みです。

(2)従業員に給付する予定の株式の総数
69,300株

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

２【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　会社法第155条第３号及び第７号に該当する普通株式の取得

（１）【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（２）【取締役会決議による取得の状況】

会社法第165条第３項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づく取得

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
取締役会（2024年６月７日）での決議状況 （取得期間　2024年６月10日）	2,400,000	9,048,000,000
当事業年度前における取得自己株式	―	―
当事業年度における取得自己株式	2,400,000	9,048,000,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	―	―
当事業年度の末日現在の未行使割合（%）	―	―
当期間における取得自己株式	―	―
提出日現在の未行使割合（%）	―	―

（３）【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
当事業年度における取得自己株式	2,503	10,649,920
当期間における取得自己株式	294	1,354,525

（注）当期間における取得自己株式には、2025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、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	―	―	―	―
その他（注）１	73	287,595	―	―
保有自己株式数	5,303,774	―	5,304,068	―

（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、2025年６月１日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡しによる株式は含まれておりません。

３．当事業年度及び当期間における保有自己株式数には、役員向け株式給付信託が保有する当社株式98,700株及び従業員向け株式給付信託が保有する69,300株は含まれておりません。

３【配当政策】

当社は、会社法第459条第１項の規定に基づき、剰余金の配当等を取締役会の決議により行うことができる旨を定款において定めております。当社は、毎年３月31日及び９月30日を基準日とする配当を行うことができる旨を定款において定めており、中間配当と期末配当の年２回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

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

当事業年度につきましては、上記の方針、当期の業績及び今後の事業展開等を総合的に勘案し、１株当たり配当金については、中間63円、期末109円（特別配当30円含む）の合わせて172円とすることとし、前事業年度に比べ６円の増配となります。

なお、当事業年度（2025年３月期）に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 （百万円）	１株当たり配当額 （円）
2024年10月31日 取締役会決議	2,114	63.0
2025年５月16日 取締役会決議	3,657	109.0

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

（1）【コーポレート・ガバナンスの概要】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

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

(1) 取締役会

取締役会は取締役９名（うち女性１名）で構成しており、議長は取締役代表執行役社長が務めることとしております。

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

取締役会は、法令に規定する事項及び取締役会規則に規定する事項を決議し、その他の業務執行については執行役に委任しています。

取締役会は、定款に定める員数である11名以内とし、過半数の独立社外取締役を選任しています。

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

なお、2025年６月24日開催予定の第105回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役９名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、当社の取締役は９名（うち女性２名）となる予定であります。

(2) 指名委員会

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

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

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

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

当事業年度は合計４回開催し、取締役の選任に関する議案の内容の決定、執行役の選任及び執行役社長の後継者計画等について審議を行いました。

(3) 監査委員会

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

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

(4) 報酬委員会

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

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

当事業年度は合計４回開催し、取締役及び執行役の報酬額、執行役賞与に係る計算式の見直し、株式給付規程の改正等について審議を行いました。

(5) 執行役会

執行役会は執行役５名で構成しております。また、議事の運営は執行役社長が行うこととしております。重要な業務を執行するほか、取締役会への付議事項を事前審議しています。

(6) 経営会議

経営会議は執行役社長及び役付執行役で構成し、議事の運営は執行役社長が行うこととしております。当社の経営戦略に関する方向性等を協議しています。

(7) サステナビリティ委員会

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

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

(8) リスク管理委員会

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

(9) 投資委員会

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

2024年度の取締役会及び各委員会への出席状況は次のとおりです。

氏名	地位	取締役会	指名委員会	監査委員会	報酬委員会
土本清幸	取締役	★14回/14回 （100%）	４回/４回 （100%）		４回/４回 （100%）
山田和雄	取締役	14回/14回 （100%）			
青山誉久	取締役	14回/14回 （100%）			
小林大輔	取締役	14回/14回 （100%）		14回/14回 （100%）	
増井喜一郎	社外取締役	14回/14回 （100%）	★４回/４回 （100%）		
森口隆宏	社外取締役	14回/14回 （100%）	４回/４回 （100%）		★４回/４回 （100%）
宇都宮純子	社外取締役	14回/14回 （100%）	４回/４回 （100%）	14回/14回 （100%）	
山田英司	社外取締役	14回/14回 （100%）			４回/４回 （100%）
山口光信	社外取締役	14回/14回 （100%）		★14回/14回 （100%）	

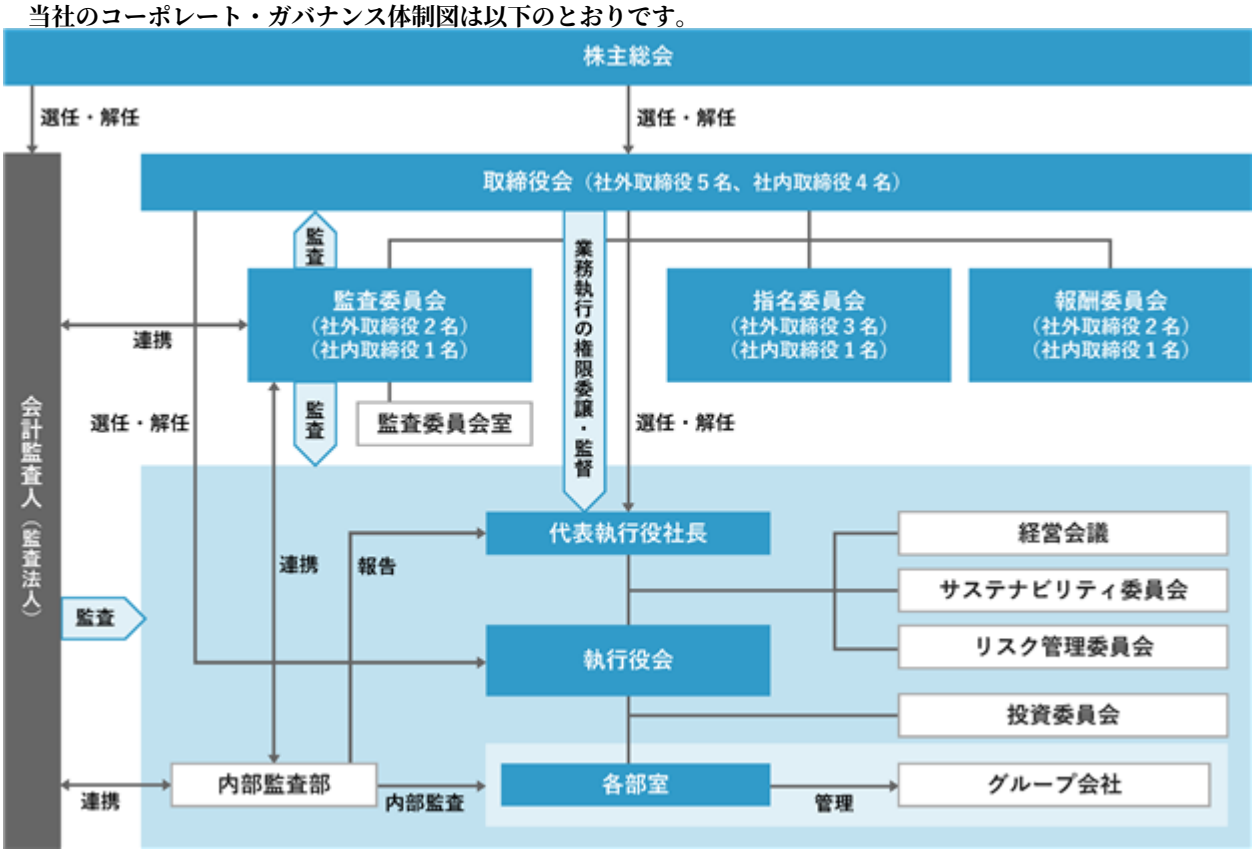
（注）１．★は議長、委員長を示しています。
２．上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条および当社定款第24条の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が１回ありました。

2025年６月23日（有価証券報告書提出日）現在の執行役会及び各委員会等の構成員は次のとおりです。

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

（注）１．★は議長、委員長を、●は構成員を示しています。
２．サステナビリティ委員会及びリスク管理委員会は上表で示した構成員のほか、執行役員及び所属長で構成しています。

当社のコーポレート・ガバナンス体制図は以下のとおりです。



③　企業統治に関するその他の事項

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

(1) 当社の執行役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

・当社は、独立役員である社外取締役を選任し、取締役会の監督機能、監査委員会の監査機能の強化を図る。

・当社は、「企業行動憲章」、「平和不動産グループ行動規範」および「コンプライアンス規程」を定め、それらの周知徹底を図ること等により、執行役、執行役員および職員に対して、法令・定款の遵守を徹底することはもとより、公正で高い倫理観を有することを求め、広く社会から信頼される経営体制を確保することに努める。

・当社は、「内部通報規程」および「外部通報規程」等に基づき、コンプライアンス上の問題等が発生した場合の取引先等を含む社内外からの通報・相談手段としてコンプライアンス・ホットライン等を設け、その早期発見と適切な対応を行う。

・当社は、市民社会の秩序や安全を脅かす反社会的勢力には、毅然とした態度で対応する。

(2) 当社の執行役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

・当社は、株主総会、取締役会および執行役会をはじめとする重要な会議の意思決定記録やりん議書等、執行

役の職務の執行に係る情報を適正に記録し、法令および「文書保存・廃棄規程」等に基づき、適切に保存・管理する。

・取締役および執行役は、常時これらを閲覧することができる。

(3) 当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

・当社は、リスク管理の実行を経営に係る重要課題であるとの認識の下、「リスク管理規程」を定めるとともに、当該規程において「リスク管理委員会」を設置し、対象となるリスクおよび管理の所在等を明確にすることにより、リスク管理の実効性を確保するよう努める。

・「リスク管理委員会」は、所管する事項について、必要に応じて取締役会および監査委員会へ報告する。

(4) 当社の執行役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

・当社は、機関設計として指名委員会等設置会社を採用し、業務執行の決定に関する権限を大幅に執行役に委任することで、経営と業務執行に関する機能と責任を分離し、意思決定の迅速化と経営の効率化を図る。

・当社は、担当役員制ならびに「取締役会規則」「執行役会規則」「事務分掌規程」等社内諸規則に定められた職務権限および意思決定方法により、執行役の職務執行が効率的に遂行されるように努める。

・年度事業計画等の策定により、全社的な目標を設定し、職務執行を効率的に推進する。

(5) 当社およびその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

・当社は、当社およびその子会社（併せて「当社グループ」と総称する。）を対象とする「関係会社管理規程」を定め、管理の所在等の明確化を図ることにより、当社グループとしての業務の適正性を確保するよう努める。

・当社は、当社グループに係る戦略の立案、子会社に係る指導およびモニタリングその他の経営管理、財務運営および連結決算に係る管理、財務報告に係る内部統制の整備および運用ならびに有効性評価に係る管理、業務運営に係る管理等を統括する。

・当社は、当社が定める「企業行動憲章」、「平和不動産グループ行動規範」および「コンプライアンス規程」を当社グループに対しても適用し、それらの周知徹底を図ること等により、当社グループの役職員に対して、法令・定款の遵守を徹底することはもとより、公正で高い倫理観を有することを求め、広く社会から信頼される経営体制を確保することに努める。

・当社は、リスク管理の実行を経営に係る重要課題であるとの認識の下、当社が定める「リスク管理規程」に基づき、当社グループにおいて対象となるリスクおよび管理の所在等を明確にすることにより、リスク管理の実効性を確保するよう努める。

・当社は、「関係会社管理規程」等に基づき、子会社に関する重要事項については、原則として事前に報告することを義務付ける。

・当社は、主要な子会社に取締役、監査役を派遣し、取締役は当該子会社の取締役の職務執行を監督し、監査役は当該子会社の業務執行状況を監査する。

・当社は、グループ連結経営に関する事項について報告または協議を行うことを目的として、関係会社経営会議や関係会社事務連絡会を設け、事業の方針および経営情報等を共有化するとともに、子会社に関する重要事項については、取締役会に報告する。

・当社は、財務報告の信頼性を確保するために「財務報告に係る内部統制の整備および運用の基本方針」を定め、その実現に向けて「財務報告に係る内部統制連絡会」を設置し、当社グループを横断する協力体制を整えるよう努める。

(6) 当社の監査委員会がその職務を補助すべき取締役および使用人を置くことを求めた場合における当該取締役および使用人に関する事項、当該取締役および使用人の当社の執行役からの独立性に関する事項および当社の監査委員会の当該取締役および使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

・当社は、監査委員会室を設置して使用人を配置する。監査委員会室に所属する使用人は、監査委員会の職務を補助する。

・監査委員会室に所属する使用人は、監査委員会の職務を補助するに際しては、監査委員会の指揮命令に従うこととし、執行役の指揮命令を受けないものとする。

・監査委員会室に所属する使用人の任命および異動は監査委員会の同意を必要とし、また、その評定については監査委員会の意見を十分に尊重する。

(7) 当社の監査委員の職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項

・当社は、監査委員がその職務の執行について、当社に対し、会社法第404条第４項に基づく費用の前払等の請求をしたときは、当該請求に係る費用または債務が監査委員会の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理する。

(8) 当社の監査委員会への報告に関する体制、当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制その他当社の監査委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

・常勤監査委員は、執行役会等の重要な会議に出席し、意見を述べるとともに、その議事録やりん議書等の写しを受領し、それに対する報告等を求める。また、監査委員会は、定期的に代表執行役、内部監査部門およ

び会計監査人と協議の場を持つ。
・取締役および執行役は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見したときは、直ちに監査委員または監査委員会に報告を行う。
・当社は、関係会社経営会議または関係会社事務連絡会において報告された子会社に関する内容、子会社に対する内部監査の結果およびコンプライアンス・ホットライン等による通報内容の重要事項を、監査委員または監査委員会に報告する。
・当社は、監査委員または監査委員会へ報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの役職員に周知徹底する。

④　責任限定契約の内容の概要

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

⑤　役員等賠償責任保険契約の概要

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

また、2025年12月に同内容での更新を予定しております。なお、当該保険契約では塡補する額について限度額を設けることにより、被保険者による職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置を講じております。

⑥　取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は、11名以内とする旨を定款に定めております。

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

⑦　取締役会で決議できる株主総会付議事項

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

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

⑧　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。

⑨　当社の財務および事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

(1)　当社の財務および事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針の内容の概要

当社は、特定の者による当社の支配権の移転を伴うような買付提案があった場合、それに応じるか否かの判断は、最終的には当社株主の皆様の意思に基づき行われるべきものと考えております。しかしながら、当社は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者は、当社グループの財務および事業の内容や、当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ないし株主共同の利益を継続して向上していく者でなければならないと考えており、また、大規模買付行為等の中には、当社が継続して向上させてまいりました当社の企業価値ないし株主共同の利益を毀損するものもあります。

かかる認識の下、当社は、当社株主の皆様が、大規模買付行為等が当社の企業価値ないし株主共同の利益に及ぼす影響を慎重に判断する機会がなければならないと考えており、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に対し、当該大規模買付行為等の目的や内容等およびそれが当社の企業価値ないし株主共同

の利益に及ぼす影響につき、必要かつ十分な情報および意見等が提供され、かつ、それら双方を検討するための（いわゆる強圧性による株主の皆様のご判断への影響ができるだけ存しない状況下における）必要かつ十分な熟慮期間が確保される必要があると考えます。

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

(2)　基本方針の実現に資する取組みの概要

1.基本方針の実現に資する特別な取組み

ａ．企業価値向上のための取組み

当社グループは、長期的な目指すべきありたい姿を確立するため、2024年３月29日開催の当社取締役会において、平和不動産グループパーパス「人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす」を制定し、平和不動産グループ長期ビジョン「WAY 2040」を策定するに至りました。中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」（2024年度～2026年度）では、長期ビジョン「WAY 2040」のスローガンである「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company” へ」のファーストステージとして、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、当社史上最大規模となる札幌再開発プロジェクトおよび長期ビジョンを実現するための新規事業分野への進出に挑戦することにより、「非連続な成長へのスタートダッシュ」の期間と位置付けます。このような計画に沿い、再開発事業の拡大、利益成長と資本効率向上の両立、社会価値の向上、経営基盤の強化等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいります。

ｂ．コーポレート・ガバナンス体制の整備のための取組み

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

こうした考えの下、更なるガバナンス体制の高度化を図るべく、2022年６月24日開催の第102回定時株主総会において、指名委員会等設置会社へ移行するとともに、社外取締役比率を過半数とする取締役会構成といたしました。

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

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

(3)　具体的取組みに対する当社取締役会の判断およびその理由

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

（２）【役員の状況】

①　役員一覧

a.2025年６月23日（有価証券報告書提出日）現在の役員の状況は、以下のとおりであります。
男性11名　女性1名　（役員のうち女性の比率8.3%）

イ.取締役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数） （千株）
取締役	土本　清幸	1959年11月19日生	1982年４月　東京証券取引所入所 2013年６月　株式会社東京証券取引所常務取締役 2014年６月　同社取締役常務執行役員 2016年４月　同社取締役専務執行役員 2017年６月　当社取締役（現任） 当社専務執行役員 当社不動産営業部管掌 2018年６月　当社ビルディング事業部管掌 2019年５月　当社代表取締役 当社社長業務代行 2019年12月　当社代表取締役社長 当社社長執行役員 2022年６月　当社代表執行役社長（現任）	（注）2	30 (22)
取締役	山田　和雄	1957年２月24日生	1980年４月　当社入社 2004年12月　当社ビルディング事業部長 2006年７月　当社ビルディング事業部長兼札幌支店長 2007年４月　当社財務部長 2009年６月　当社執行役員 2010年６月　当社総務本部副本部長・企画財務グループリーダー 2011年６月　当社取締役（現任） 当社常務執行役員 当社総務企画本部長 2014年６月　当社不動産ソリューション部管掌 2016年６月　当社開発企画部（開発）管掌 2018年６月　当社開発推進部（開発）管掌 2020年６月　当社専務執行役員 当社開発推進部管掌 当社不動産投資事業部管掌 2022年６月　当社代表執行役専務 当社社長補佐 2023年４月　当社地域共創部管掌 2024年４月　当社開発推進一部、開発推進二部管掌	（注）2	31 (14)
取締役	青山　誉久	1969年８月29日生	1993年４月　当社入社 2014年６月　当社財務部長 2017年６月　当社不動産営業部長 2018年６月　当社ビルディング事業部長 2020年６月　当社執行役員 当社不動産投資事業部管掌 当社不動産投資事業部長 2022年６月　当社取締役（現任） 当社執行役 当社企画総務部、財務部、法務室管掌 当社企画総務部長兼法務室長 2023年４月　当社経営企画部、総務部、財務部管掌 当社経営企画部長（現任） 2025年４月　当社執行役常務（現任） 当社経営企画部、提携プロジェクト推進、財務部管掌（現任）	（注）2	10 (7)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数） （千株）
取締役	小林　大輔	1969年５月３日生	1993年４月　当社入社 2006年８月　当社総務部兼IR室 2013年６月　当社賃貸事業本部名古屋支店長 2020年６月　平和不動産アセットマネジメント株式会社出向　取締役業務企画本部長 2022年６月　当社取締役（現任）	（注）2	3
取締役	増井　喜一郎	1950年７月16日生	1973年４月　大蔵省入省 2000年６月　大蔵省近畿財務局長 2003年７月　金融庁総務企画局長 2005年９月　日本証券業協会専務理事 2006年５月　日本証券業協会副会長・専務理事 2008年７月　日本証券業協会副会長 2012年６月　株式会社東京証券会館取締役 2013年７月　日本投資者保護基金理事長 2014年６月　公益財団法人日本証券経済研究所理事長 2016年６月　株式会社日本格付研究所社外取締役（現任） 2017年６月　当社社外取締役（現任） 2022年６月　アイザワ証券グループ株式会社社外取締役（現任）	（注）2	3
取締役	森口　隆宏	1944年５月22日生	1967年４月　株式会社東京銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 1995年６月　同社取締役、ユニオン・バンク取締役副会長 1996年４月　株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）取締役 1997年５月　ユニオンバンカル・コーポレーション頭取 ユニオン・バンク・オブ・カリフォルニア頭取 2000年６月　株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）常務取締役 2001年７月　同社常務取締役トレジャリー部門長兼EC推進部門長 2003年５月　同社代表取締役副頭取グローバル企業部門長 2004年５月　同社代表取締役副頭取業務全般総括 2005年６月　同社常任顧問 2006年１月　株式会社三菱東京UFJ銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）常任顧問 2006年２月　J.P.モルガン証券会社（現JPモルガン証券株式会社）会長 2006年４月　JPモルガン証券株式会社取締役会長 2006年６月　同社代表取締役会長兼CEO兼社長 2007年９月　同社代表取締役会長 2016年７月　同社シニアーアドバイザー 2020年６月　当社社外取締役（現任）	（注）2	1

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数） （千株）
取締役	宇都宮　純子	1971年６月21日生	2000年４月　弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所入所 2007年10月　株式会社東京証券取引所出向 2011年11月　宇都宮総合法律事務所開設 2012年６月　株式会社スタートトゥデイ（現株式会社ZOZO）社外監査役 2013年４月　株式会社ソラスト社外監査役 2013年９月　株式会社アドベンチャー社外取締役 2018年２月　宇都宮・清水・陽来法律事務所開設 代表弁護士（現任） 2018年10月　ラクスル株式会社社外監査役 2019年10月　同社社外取締役（監査等委員）（現任） 2020年６月　当社社外取締役（現任） 2021年３月　ペプチドリーム株式会社社外取締役（監査等委員）（現任） 2023年６月　株式会社ZOZO社外取締役（監査等委員）（現任）	（注）2	1
取締役	山田　英司	1955年７月18日生	1978年４月　日本電信電話公社（現日本電信電話株式会社）入社 2005年６月　株式会社エヌ・ティ・ティ・データ（現株式会社ＮＴＴデータグループ）執行役員 2011年６月　同社取締役常務執行役員 2012年６月　同社代表取締役副社長執行役員 2015年６月　同社顧問 日本電子計算株式会社代表取締役社長 2017年６月　株式会社千葉興業銀行社外取締役（現任） 2021年６月　日本電子計算株式会社顧問 株式会社極洋社外取締役（現任） 2022年６月　当社社外取締役（現任）	（注）2	―
取締役	山口　光信	1958年１月24日生	1983年９月　監査法人太田哲三事務所（現ＥＹ新日本有限責任監査法人）入所 1987年８月　公認会計士登録 1996年７月　米国アーンスト＆ヤング会計事務所デトロイト事務所駐在 2001年５月　監査法人太田昭和センチュリー（現ＥＹ新日本有限責任監査法人）社員 2007年５月　新日本監査法人（現ＥＹ新日本有限責任監査法人）代表社員 2020年７月　山口公認会計士事務所開設 所長（現任） 2021年６月　株式会社メイテック社外監査役 2022年６月　当社社外取締役（現任） 2023年10月　株式会社メイテックグループホールディングス社外取締役（監査等委員）	（注）2	―
計					82 (44)

（注）１．増井喜一郎氏、森口隆宏氏、宇都宮純子氏、山田英司氏及び山口光信氏は、社外取締役であります。
２．2024年６月25日開催の定時株主総会の終結の時から１年間
３．2025年４月１日以降の取得株式数は、有価証券報告書提出日現在において確認ができないため、2025年３月31日現在の実質所有株式数を記載しております。
４．所有株式数には、内数として表示している業績連動型株式報酬制度に基づき執行役の退任後に給付される予定の当社株式の数（当該制度における給付済みポイント数に相当する株式数）を含めて表示しております。なお、執行役が退任等した場合、原則として、退任時までに付与されたポイント数に応じた数の70％に相当する当社株式を給付します。残りの付与されたポイント数に応じた数の当社株式については、換価の上、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当額の金銭を給付します。

５．当社の委員会等の構成については、次のとおりです。

取締役会議長：土本清幸

指名委員会：増井喜一郎（委員長）、森口隆宏、宇都宮純子、土本清幸

監査委員会：山口光信（委員長）、宇都宮純子、小林大輔

報酬委員会：森口隆宏（委員長）、山田英司、土本清幸

ロ.執行役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数） （千株）
代表執行役社長	土本　清幸	1959年11月19日生	イ.取締役の状況参照	（注）1	30 (22)
代表執行役専務	富田　朱彦	1960年７月18日生	1984年４月　大成建設株式会社入社 2010年８月　同社建築営業本部（第二）営業部統括営業部長 2014年４月　大成有楽不動産株式会社理事営業本部副本部長 2015年４月　同社執行役員施設管理営業本部長 2016年５月　大成建設株式会社都市開発本部副本部長兼公民連携プロジェクト部長 2016年７月　同社都市開発本部副本部長 2019年４月　同社理事都市開発本部副本部長 2022年４月　同社エグゼクティブ・フェロー都市開発本部副本部長 2024年４月　同社エグゼクティブ・フェロー都市開発本部副本部長兼国際開発事業担当 2024年７月　当社執行役常務 当社開発推進一部、開発推進二部管掌（現任） 2025年４月　当社代表執行役専務（現任）	（注）1	1 (1)
代表執行役専務	中尾　友治	1964年12月６日生	1987年４月　東京証券取引所入所 2006年７月　日本駐車場開発株式会社入社管理本部長 2009年６月　株式会社ホリプロ社外監査役 2009年10月　日本駐車場開発株式会社取締役総務本部長 2011年８月　当社総務企画本部企画財務グループ部長 2013年６月　当社総務企画本部企画財務グループリーダー部長 2014年６月　当社執行役員 当社企画総務部長 2014年11月　当社企画総務部（企画）管掌 当社投資と成長が生まれる街づくり協議会事務局室管掌 2015年５月　当社街づくり推進室管掌 2018年６月　当社開発推進部（企画）管掌 2020年６月　当社取締役 当社ビルディング事業部管掌（現任） 2022年６月　当社執行役常務 2025年４月　当社代表執行役専務（現任）	（注）1	14 (9)
執行役常務	瀬尾　宣浩	1969年１月15日生	1992年４月　当社入社 2014年11月　当社企画総務部長 2016年11月　当社企画総務部長兼法務室長 2020年６月　当社執行役員 当社企画総務部、法務室管掌 2022年６月　当社執行役 当社不動産投資事業部管掌（現任） 当社不動産投資事業部長 2025年４月　当社執行役常務（現任）	（注）1	9 (7)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数） （千株）
執行役常務	青山　誉久	1969年８月29日生	イ.取締役の状況参照	（注）1	10 (7)
計					67 (48)

（注）１．就任後１年以内に終了する事業年度の末日

２．2025年４月１日以降の取得株式数は、有価証券報告書提出日現在において確認ができないため、2025年３月31日現在の実質所有株式数を記載しております。

３．所有株式数には、内数として表示している業績連動型株式報酬制度に基づき執行役の退任後に給付される予定の当社株式の数（当該制度における給付済みポイント数に相当する株式数）を含めて表示しております。なお、執行役が退任等した場合、原則として、退任時までに付与されたポイント数に応じた数の70%に相当する当社株式を給付します。残りの付与されたポイント数に応じた数の当社株式については、換価の上、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当額の金銭を給付します。

４．執行役員は次の４名であり、その担当業務は以下のとおりです。

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

b.2025年６月24日開催予定の第105回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役９名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、当社の役員の状況は、以下のとおりとなる予定であります。

男性9名　女性2名　（役員のうち女性の比率18.2%）

イ.取締役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数） （千株）
取締役	土本　清幸	1959年11月19日生	1982年４月　東京証券取引所入所 2013年６月　株式会社東京証券取引所常務取締役 2014年６月　同社取締役常務執行役員 2016年４月　同社取締役専務執行役員 2017年６月　当社取締役（現任） 当社専務執行役員 当社不動産営業部管掌 2018年６月　当社ビルディング事業部管掌 2019年５月　当社代表取締役 当社社長業務代行 2019年12月　当社代表取締役社長 当社社長執行役員 2022年６月　当社代表執行役社長（現任）	（注）2	30 (22)
取締役	富田　朱彦	1960年７月18日生	1984年４月　大成建設株式会社入社 2010年８月　同社建築営業本部（第二）営業部統括営業部長 2014年４月　大成有楽不動産株式会社理事営業本部副本部長 2015年４月　同社執行役員施設管理営業本部長 2016年５月　大成建設株式会社都市開発本部副本部長兼公民連携プロジェクト部長 2016年７月　同社都市開発本部副本部長 2019年４月　同社理事都市開発本部副本部長 2022年４月　同社エグゼクティブ・フェロー都市開発本部副本部長 2024年４月　同社エグゼクティブ・フェロー都市開発本部副本部長兼国際開発事業担当 2024年７月　当社執行役常務 当社開発推進一部、開発推進二部管掌（現任） 2025年４月　当社代表執行役専務（現任） 2025年６月　当社取締役（現任）	注）2	1 (1)
取締役	青山　誉久	1969年８月29日生	1993年４月　当社入社 2014年６月　当社財務部長 2017年６月　当社不動産営業部長 2018年６月　当社ビルディング事業部長 2020年６月　当社執行役員 当社不動産投資事業部管掌 当社不動産投資事業部長 2022年６月　当社取締役（現任） 当社執行役 当社企画総務部、財務部、法務室管掌 当社企画総務部長兼法務室長 2023年４月　当社経営企画部、総務部、財務部管掌 当社経営企画部長（現任） 2025年４月　当社執行役常務（現任） 当社経営企画部、提携プロジェクト推進、財務部管掌（現任）	注）2	10 (7)
取締役	小林　大輔	1969年５月３日生	1993年４月　当社入社 2006年８月　当社総務部兼IR室 2013年６月　当社賃貸事業本部名古屋支店長 2020年６月　平和不動産アセットマネジメント株式会社出向　取締役業務企画本部長 2022年６月　当社取締役（現任）	（注）2	3

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数） （千株）
取締役	森口　隆宏	1944年５月22日生	1967年４月　株式会社東京銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 1995年６月　同社取締役、ユニオン・バンク取締役副会長 1996年４月　株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）取締役 1997年５月　ユニオンバンカル・コーポレーション頭取 ユニオン・バンク・オブ・カリフォルニア頭取 2000年６月　株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）常務取締役 2001年７月　同社常務取締役トレジャリー部門長兼EC推進部門長 2003年５月　同社代表取締役副頭取グローバル企業部門長 2004年５月　同社代表取締役副頭取業務全般総括 2005年６月　同社常任顧問 2006年１月　株式会社三菱東京UFJ銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）常任顧問 2006年２月　J.P.モルガン証券会社（現JPモルガン証券株式会社）会長 2006年４月　JPモルガン証券株式会社取締役会長 2006年６月　同社代表取締役会長兼CEO兼社長 2007年９月　同社代表取締役会長 2016年７月　同社シニアーアドバイザー 2020年６月　当社社外取締役（現任）	（注）2	1
取締役	宇都宮　純子	1971年６月21日生	2000年４月　弁護士登録　長島・大野・常松法律事務所入所 2007年10月　株式会社東京証券取引所出向 2011年11月　宇都宮総合法律事務所開設 2012年６月　株式会社スタートトゥデイ（現株式会社ZOZO）社外監査役 2013年４月　株式会社ソラスト社外監査役 2013年９月　株式会社アドベンチャー社外取締役 2018年２月　宇都宮・清水・陽来法律事務所開設代表弁護士（現任） 2018年10月　ラクスル株式会社社外監査役 2019年10月　同社社外取締役（監査等委員）（現任） 2020年６月　当社社外取締役（現任） 2021年３月　ペプチドリーム株式会社社外取締役（監査等委員）（現任） 2023年６月　株式会社ZOZO社外取締役（監査等委員）（現任）	（注）2	1
取締役	山田　英司	1955年７月18日生	1978年４月　日本電信電話公社（現日本電信電話株式会社）入社 2005年６月　株式会社エヌ・ティ・ティ・データ（現株式会社ＮＴＴデータグループ）執行役員 2011年６月　同社取締役常務執行役員 2012年６月　同社代表取締役副社長執行役員 2015年６月　同社顧問 日本電子計算株式会社代表取締役社長 2017年６月　株式会社千葉興業銀行社外取締役（現任） 2021年６月　日本電子計算株式会社顧問 株式会社極洋社外取締役（現任） 2022年６月　当社社外取締役（現任）	（注）2	―

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数） （千株）
取締役	山口　光信	1958年１月24日生	1983年９月　監査法人太田哲三事務所（現ＥＹ新日本有限責任監査法人）入所 1987年８月　公認会計士登録 1996年７月　米国アーンスト＆ヤング会計事務所デトロイト事務所駐在 2001年５月　監査法人太田昭和センチュリー（現ＥＹ新日本有限責任監査法人）社員 2007年５月　新日本監査法人（現ＥＹ新日本有限責任監査法人）代表社員 2020年７月　山口公認会計士事務所開設　所長（現任） 2021年６月　株式会社メイテック社外監査役 2022年６月　当社社外取締役（現任） 2023年10月　株式会社メイテックグループホールディングス社外取締役（監査等委員）	（注）2	―
取締役	伊藤　朋子	1956年９月11日生	1979年４月　株式会社市況情報センター（現株式会社ＱＵＩＣＫ）入社 2013年３月　同社取締役 カスタマーサポート本部長 2015年１月　同社取締役 カスタマーサポート本部長 業務改革推進担当補佐 2016年３月　同社常務取締役 カスタマーサポート本部長 業務改革推進担当補佐 2016年４月　同社常務取締役 人財・総務・労務担当 業務改革推進担当補佐 2017年４月　同社常務取締役 ＳｔｅｐＵｐ推進統括 人財・総務・労務担当 業務改革推進担当補佐 2018年１月　同社常務取締役 ＳｔｅｐＵｐ推進統括 人財・総務・労務担当 2018年３月　同社常務取締役 人財・総務・労務、ＳｔｅｐＵｐ推進統括 2019年１月　同社常務取締役 ひとづくり・労務統括 2019年３月　同社専務取締役 ひとづくり・労務担当 2021年３月　同社顧問 人財担当 2024年６月　株式会社ヤマタネ社外取締役（現任） 2025年６月　当社社外取締役（現任）	（注）2	―
計					49 (31)

（注）１．森口隆宏氏、宇都宮純子氏、山田英司氏、山口光信氏及び伊藤朋子氏は、社外取締役であります。
２．2025年６月24日開催の定時株主総会の終結の時から１年間
３．2025年４月１日以降の取得株式数は、有価証券報告書提出日現在において確認ができないため、2025年３月31日現在の実質所有株式数を記載しております。
４．所有株式数には、内数として表示している業績連動型株式報酬制度に基づき執行役の退任後に給付される予定の当社株式の数（当該制度における給付済みポイント数に相当する株式数）を含めて表示しております。なお、執行役が退任等した場合、原則として、退任時までに付与されたポイント数に応じた数の70%に相当する当社株式を給付します。残りの付与されたポイント数に応じた数の当社株式については、換価の上、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当額の金銭を給付します。
５．当社の委員会等の構成については、2025年６月24日開催予定の第105回定時株主総会後の取締役会等において、次のとおり決議する予定です。
取締役会議長：土本清幸
指名委員会：森口隆宏（委員長）、宇都宮純子、山田英司、土本清幸
監査委員会：山口光信（委員長）、宇都宮純子、小林大輔
報酬委員会：山田英司（委員長）、伊藤朋子、土本清幸

ロ.執行役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （うち株式報酬制度に基づき給付予定の株式の数） （千株）
代表執行役社長	土本　清幸	1959年11月19日生	イ.取締役の状況参照	（注）1	30 (22)
代表執行役専務	富田　朱彦	1960年７月18日生	イ.取締役の状況参照	（注）1	1 (1)
代表執行役専務	中尾　友治	1964年12月６日生	1987年４月　東京証券取引所入所 2006年７月　日本駐車場開発株式会社入社管理本部長 2009年６月　株式会社ホリプロ社外監査役 2009年10月　日本駐車場開発株式会社取締役総務本部長 2011年８月　当社総務企画本部企画財務グループ部長 2013年６月　当社総務企画本部企画財務グループリーダー部長 2014年６月　当社執行役員 当社企画総務部長 2014年11月　当社企画総務部（企画）管掌 当社投資と成長が生まれる街づくり協議会事務局室管掌 2015年５月　当社街づくり推進室管掌 2018年６月　当社開発推進部（企画）管掌 2020年６月　当社取締役 当社ビルディング事業部管掌（現任） 2022年６月　当社執行役常務 2025年４月　当社代表執行役専務（現任）	（注）1	14 (9)
執行役常務	瀬尾　宣浩	1969年１月15日生	1992年４月　当社入社 2014年11月　当社企画総務部長 2016年11月　当社企画総務部長兼法務室長 2020年６月　当社執行役員 当社企画総務部、法務室管掌 2022年６月　当社執行役 当社不動産投資事業部管掌（現任） 当社不動産投資事業部長 2025年４月　当社執行役常務（現任）	（注）1	9 (7)
執行役常務	青山　誉久	1969年８月29日生	イ.取締役の状況参照	（注）1	10 (7)
計					67 (48)

（注）１．就任後１年以内に終了する事業年度の末日

２．2025年４月１日以降の取得株式数は、有価証券報告書提出日現在において確認ができないため、2025年３月31日現在の実質所有株式数を記載しております。

３．所有株式数には、内数として表示している業績連動型株式報酬制度に基づき執行役の退任後に給付される予定の当社株式の数（当該制度における給付済みポイント数に相当する株式数）を含めて表示しております。なお、執行役が退任等した場合、原則として、退任時までに付与されたポイント数に応じた数の70%に相当する当社株式を給付します。残りの付与されたポイント数に応じた数の当社株式については、換価の上、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当額の金銭を給付します。

４．執行役員は次の４名であり、その担当業務は以下のとおりです。

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

② 社外役員の状況

当社の社外取締役は５名であり、豊富な経験や知識などに基づき、客観的な視点から当社の経営等に対し、適切な意見を述べていただける方を選任しております。

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

a.社外取締役の選任方針

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

b.社外取締役の独立性基準

(1)当社の主要な取引先の業務執行者 ※1、2

(2)当社を主要な取引先とする者の業務執行者 ※3

(3)当社の主要な借入先の業務執行者 ※4

(4)当社から役員報酬以外に多額の金銭その他の財産を得ている弁護士、公認会計士、税理士またはコンサルタント等 ※5

(5)当社から多額の寄付を受けている者の業務執行者 ※6

(6)当社の主要株主の業務執行者 ※7

(7)上記(1)～(6)に該当する者の近親者 ※8

(8)上記(1)～(7)に過去３年間において該当していた者

※1 「業務執行者」とは、業務執行取締役、執行役および執行役員をいう。

※2 「当社の主要な取引先」とは、直近事業年度において当社の連結営業収益の２％を超える額の支払いを当社に行っている者をいう。

※3 「当社を主要な取引先とする者」とは、直近事業年度においてその者の連結営業収益の２％を超える額の支払いを当社から受けている者をいう。

※4 「主要な借入先」とは、直近事業年度において当社の連結総資産の２％を超える額の融資を当社に行っている者をいう。

※5 「多額の金銭その他の財産」とは、年間1,000万円を超える額の支払いをいう。

※6 「多額の寄付」とは、年間1,000万円を超える額の寄付をいう。

※7 「主要株主」とは、直近の事業年度において発行済株式の総数の10%以上の株式を有している株主をいう。

※8 「近親者」とは、二親等以内の親族をいう。

ａ.2025年６月23日（有価証券報告書提出日）現在の当社との関係及び選任理由

役員区分	氏　名	当社との関係及び選任理由
取締役	増井　喜一郎	増井喜一郎氏は、公益財団法人日本証券経済研究所の理事長を務めた経歴を持ち、これまで直接会社経営に関与された経験はありませんが、証券関連団体の要職を歴任し、金融・証券界における豊富な経験と高い見識を有しております。 同氏には、このような観点から業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、指名委員会委員長として、当該委員会において当社の役員人事等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。 このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏が理事長を務めていた公益財団法人日本証券経済研究所と当社との間には、不動産賃貸に係る取引がありますが、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。
取締役	森口　隆宏	森口隆宏氏は、株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）の代表取締役副頭取、JP モルガン証券株式会社の代表取締役会長を務めた経歴を持ち、また米国において銀行の頭取を務めるなど、金融・証券に関する幅広い知見、国際的な業務経験、経営者としての豊富な経験と高い見識を有しております。 同氏には、このような観点から業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、指名委員会委員及び報酬委員会委員長として、これらの委員会において当社の役員人事等及び役員報酬等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。 このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏は、当社との間に取引関係等はなく、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。
取締役	宇都宮　純子	宇都宮純子氏は、弁護士としての高い専門性を備え、他の上場会社における社外取締役を務めるなど、これまで直接会社経営に関与された経験はありませんが、企業法務の分野における豊富な経験と高い見識を有しております。 同氏には、このような観点から業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、指名委員会委員及び監査委員会委員として、これらの委員会において当社の役員人事等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただくとともに、独立した立場から業務執行を適切に監査していただいております。 このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏が2007年10月から2009年４月まで出向していた株式会社東京証券取引所と当社との間には、不動産賃貸に係る取引がありますが、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。

役員区分	氏　名	当社との関係及び選任理由
取締役	山田　英司	山田英司氏は、株式会社エヌ・ティ・ティ・データ（現株式会社ＮＴＴデータグループ）の代表取締役副社長執行役員、日本電子計算株式会社の代表取締役社長を務めた経歴を持ち、他の上場会社における社外取締役を務めるなど、データ通信やシステム開発分野等における豊富な経験と経営者としての高い見識を有しております。 同氏には、このような観点から、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、報酬委員会委員として、当該委員会において当社の役員報酬等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。 このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏は、当社との間に取引関係等はなく、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。
取締役	山口　光信	山口光信氏は、公認会計士としての高い専門性を備え、米国における勤務経験を持つほか、他の上場会社における社外監査役を務めるなど、これまで直接会社経営に関与された経験はありませんが、財務会計及び監査の分野における豊富な経験と、国際的な業務経験を有しております。 同氏には、このような観点から、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、監査委員会委員長として、当該委員会において独立した立場から業務執行を適切に監査していただいております。 このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏は、当社との間に取引関係等はなく、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。

ｂ.2025年６月24日開催予定の第105回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役９名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決されますと、当社との関係及び選任理由は以下のとおりとなる予定であります。

役員区分	氏　名	当社との関係及び選任理由
取締役	森口　隆宏	森口隆宏氏は、株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）の代表取締役副頭取、JPモルガン証券株式会社の代表取締役会長を務めた経歴を持ち、また米国において銀行の頭取を務めるなど、金融・証券に関する幅広い知見、国際的な業務経験、経営者としての豊富な経験と高い見識を有しております。 同氏には、このような観点から業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、指名委員会委員及び報酬委員会委員長として、これらの委員会において当社の役員人事等及び役員報酬等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。 このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏は、当社との間に取引関係等はなく、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。
取締役	宇都宮　純子	宇都宮純子氏は、弁護士としての高い専門性を備え、他の上場会社における社外取締役を務めるなど、これまで直接会社経営に関与された経験はありませんが、企業法務の分野における豊富な経験と高い見識を有しております。 同氏には、このような観点から業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、指名委員会委員及び監査委員会委員として、これらの委員会において当社の役員人事等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただくとともに、独立した立場から業務執行を適切に監査していただいております。 このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏が2007年10月から2009年４月まで出向していた株式会社東京証券取引所と当社との間には、不動産賃貸に係る取引がありますが、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。

役員区分	氏　名	当社との関係及び選任理由
取締役	山田　英司	山田英司氏は、株式会社エヌ・ティ・ティ・データ（現株式会社ＮＴＴデータグループ）の代表取締役副社長執行役員、日本電子計算株式会社の代表取締役社長を務めた経歴を持ち、他の上場会社における社外取締役を務めるなど、データ通信やシステム開発分野等における豊富な経験と経営者としての高い見識を有しております。 同氏には、このような観点から、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、報酬委員会委員として、当該委員会において当社の役員報酬等に関し、客観的・中立的立場から意見を述べていただいております。 このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏は、当社との間に取引関係等はなく、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。
取締役	山口　光信	山口光信氏は、公認会計士としての高い専門性を備え、米国における勤務経験を持つほか、他の上場会社における社外監査役を務めるなど、これまで直接会社経営に関与された経験はありませんが、財務会計及び監査の分野における豊富な経験と、国際的な業務経験を有しております。 同氏には、このような観点から、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たしていただいております。また、監査委員会委員長として、当該委員会において独立した立場から業務執行を適切に監査していただいております。 このことから、社外取締役として、取締役会及び委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏は、当社との間に取引関係等はなく、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。
取締役	伊藤　朋子	伊藤朋子氏は、大手金融情報会社である株式会社ＱＵＩＣＫの専務取締役を務めた経歴を持ち、他の上場会社における社外取締役を務めるなど、金融・証券に関する幅広い知見を持ち、IT・DX、人事、人材開発および労務分野等における豊富な経験と、経営者としての高い見識を有しております。 同氏には、このような観点から、業務執行に対する独立した客観的立場からの実効的な監督や経営への助言等において適切な役割を果たすことにより、社外取締役として、取締役会および委員会の実効性向上、ひいては当社グループの中長期的な企業価値向上に資することを期待し、同氏を社外取締役として選任しております。 また、同氏が2021年３月まで専務取締役を務めていた株式会社ＱＵＩＣＫと当社との間には、不動産賃貸に係る取引がありますが、当社が定める「社外取締役の独立性判断基準」を充足していることから、同氏は当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはなく、独立性を有するものと判断し、独立役員として選任しております。

③　社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

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

（３）【監査の状況】

①　監査委員会監査の状況

(1) 監査委員会の組織、人員及び手続き

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

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

(2) 当事業年度における監査委員会の活動状況

		氏　名	出席回数
監査委員会の開催及び委員の出席状況	社外取締役監査委員（委員長）	山　口　光　信	14回（100%）
	社外取締役監査委員	宇都宮　純　子	14回（100%）
	取締役監査委員（常勤）	小　林　大　輔	14回（100%）
決議事項　　10件	・監査報告書の作成 ・監査方針及び監査計画 ・会計監査人の報酬同意　等		
報告事項　　25件	・監査の執行状況の報告 ・財務報告に係る内部統制の評価及び内部監査計画について ・執行役・執行役員・部長・支店長ヒアリングの実施について　等		
協議事項　　15件	・期中監査における会計監査人との意見交換 ・会計監査人の評価及び再任の判断について ・取締役会への職務執行状況報告案の検討　等		

監査委員会は、基本的に月次で開催されるほか、必要に応じて随時開催されます。当事業年度は合計14回開催し、１回あたりの平均所要時間は１時間であります。

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

なお、当事業年度の重点監査項目は次の３点といたしました。

・長期ビジョンおよび新中期経営計画の株主・投資家へのエンゲージメントの状況
・再開発事業（兜町・茅場町、札幌）の状況
・人的資本の最大化に向けた諸施策の実施の状況

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

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

(3) 監査委員の活動状況

・取締役会の審議及び決議の状況の確認並びに必要に応じて意見表明
・監査活動及びその結果等の取締役会への定期報告
・代表執行役社長との面談
・社外取締役（監査委員以外）との意見交換会の開催
・内部監査部とのコミュニケーション（監査委員会への内部監査部長の出席）
・会計監査人とのコミュニケーション（期中監査時の意見交換等）
・執行役（不動産投資事業部担当、開発推進一部・二部担当）との面談

＜以下、常勤監査委員の活動（活動内容については監査委員会で報告）＞

・執行役会等重要な会議への出席

・執行役・執行役員・部長との面談
・支店往査（支店長との面談等）
・りん議書等の重要書類の閲覧
・グループ会社の監査（取締役会及び関係会社経営会議等への出席）

② 内部監査の状況

当社では、代表執行役社長直轄の内部監査部を設置し、当事業年度末において４名を配置しております。内部監査部は「内部監査規程」を制定し、さらに年度監査計画を策定し、経営諸活動全般にわたる管理及び運営制度並びに業務遂行状況を適法性、妥当性などの観点から検討、評価し、管理体制の整備と充実を図り、もって当社財産の保全及び経営活動の効率性の向上に寄与しております。また、内部監査部長は監査委員会に常時出席し適宜、適切な連携の下、監査委員会の実施する監査活動の一翼を担っています。

監査は面談、書類閲覧、実査等により行い、監査結果は代表執行役社長に報告された後、被監査部門長に通知され、監査委員会に報告されます。改善が必要な事項については代表執行役社長が改善の指示又は命令を行います。

また、内部監査部は、財務報告に係る内部統制の整備状況や運用状況について評価を行います。評価計画及び評価結果は代表執行役社長、監査委員会及び取締役会に、内部監査部長から直接報告がなされています。

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

③ 会計監査の状況

(1) 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

(2) 継続監査期間

５年間

(3) 業務を執行した公認会計士

森本　洋平
羽生　博文

(4) 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士３名、その他11名であります。

(5) 監査法人の選定方針、理由及び評価

監査委員会は、会計監査人が会社法第340条第１項各号の規定に該当すると認められる場合は、監査委員会の決議により会計監査人を解任します。

また、監査委員会は、会計監査人の監査体制、独立性、専門性及び遂行状況等を確認し、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認める場合、又は監査の適正性を高めるために会計監査人の変更が妥当であると判断する場合は、会社法第404条第２項第２号に基づき、会計監査人の解任又は不再任に関する株主総会提出議案の内容を決定いたします。

監査委員会は、「会計監査人の評価および再任の判断の基準」に基づき、毎年、会計監査人の評価を実施しております。当事業年度（105期）は、監査法人の品質管理、監査チーム、監査報酬、監査委員会とのコミュニケーション、グループ監査、不正リスクなどについて必要とする資料を入手し、さらに会計監査人と質疑を行った上で、当社における会計監査が適正に実施されると評価し、有限責任 あずさ監査法人を選任することが妥当であると判断いたしました。

④　監査報酬の内容等

(1) 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	40	―	42	―
連結子会社	4	0	4	0
計	44	0	46	0

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

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

該当事項はありません。

(3) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

(4) 監査報酬の決定方針

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

(5) 監査委員会が監査公認会計士等の報酬等に同意した理由

監査委員会は、関係部署及び監査公認会計士等から必要とする資料を入手し、又は報告を受け、監査計画の内容及び報酬見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、監査公認会計士等の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

（４）【役員の報酬等】

①　役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は2023年７月31日開催の報酬委員会において、取締役等（取締役、執行役および執行役員をいいます。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。また、報酬委員会は、当事業年度に係る取締役等の個人別の報酬等の内容について、多角的に充分な審議を行い、報酬等の内容の決定方法および決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

当該決定方針の内容は次のとおりです。

１．基本方針

・取締役、執行役および執行役員の報酬等（以下「役員報酬」という。）は、経営方針を実現するために、コーポレートガバナンス・コードの原則に則り、以下を基本方針とする。
①中長期的な企業価値および企業業績の向上に対する動機付けを行う
②株主との価値共有を図る
③優秀な人材の確保に資する水準・体系とする
④客観性・透明性が十分に担保された決定プロセスとする
・役員報酬は、基本報酬としての固定報酬、短期インセンティブとしての賞与、中長期インセンティブとしての業績連動型株式報酬で構成する。
・執行役を兼務する取締役については、執行役としての報酬のみを支給するものとする。
・取締役（執行役を兼務する取締役を除く。）および監査委員会の事務局を管掌する特任執行役員の報酬は、その役割等の観点から、基本報酬のみで構成する。また、グループ執行役員の報酬は、自らが業務執行を担う各グループ会社の報酬体系に従うものとし、親会社からの報酬は基本報酬のみとする。

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

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

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

(1)賞与

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

(2)業績連動型株式報酬

・中長期インセンティブは、固定部分と業績連動部分から構成する業績連動型株式報酬とする。
・固定部分は役位に応じて決定され、業績連動部分は業績条件の達成度や株価水準等に応じて決定される。
・固定部分は株主との価値共有の強化を、業績連動部分は企業業績および中長期的な企業価値の向上に対する動機付け、ならびに企業業績と報酬の連動性強化を目的とする。
・株式の給付は、株式給付信託を利用し、原則として対象となる執行役および執行役員の退任時にこれを行うものとする。

＜業績連動型株式報酬算定の基準＞

・業績連動部分の評価指標は、中長期的な業績向上の観点から、本業の稼ぐ力を端的に示す連結営業利益、および企業価値向上の結果として株主が享受するリターンを示すTSR（Total Shareholder Return）とする。

・業績連動部分の株式報酬は、連結営業利益の業績目標に対する達成度に応じて、またTSRの株価指数との相対評価に応じて、それぞれ０％から150％の範囲で変動させて決定する。

・詳細は、報酬委員会決議により定める株式給付規程に定めるものとする。

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

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

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

・取締役（執行役を兼務する取締役を除く。）の報酬は、その役割等の観点から、基本報酬のみで構成されており、金銭報酬の額、業績連動報酬等の額または非金銭報酬等の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針はございません。

なお、当社は2025年２月12日開催の報酬委員会において、当該方針の内容を同年４月１日付で一部改正することについて決議しております。主な変更点は次のとおりです。

・賞与の計算式を、当期純利益の目標値（期初に公表する業績予想値）に対する達成度に目標値の前期比増減率を乗じて算出する係数を用いる方式に変更する。

・株主と同じ目線に立った経営を推進する考えに立ち、社外取締役および取締役（常勤監査委員）についても株式報酬制度の対象者に加える。

②　役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額（百万円）	報酬等の種類別の総額（百万円）			対象となる役員の員数（人）
		基本報酬	業績連動報酬	業績連動型株式報酬	
取締役 （うち社外取締役）	64 (42)	64 (42)	－	－	6 (5)
執行役	319	169	96	52	6

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

③　業績連動報酬等に関する事項

業績連動報酬等は、短期インセンティブとして賞与を支給しており、その業績指標は、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるために、親会社株主に帰属する当期純利益としております。賞与は、役位に応じた基準額に親会社株主に帰属する当期純利益の実績に応じた係数を乗じ、さらに役位別（代表執行役社長を除く。）の月額固定報酬に個人評価に応じた係数を乗じた額および役位別の月額固定報酬にESG評価に応じた係数を乗じた額を加算して算出しております。親会社株主に帰属する当期純利益に係る係数は下限０％（親会社株主に帰属する当期純利益の実績が赤字の場合）から上限150％（同実績が90億円以上の場合）の範囲で、個人評価に係る係数は50％を標準とする０％から100％の５段階の範囲で、ESG評価に係る係数は０％を標準とする－20％から20％の３段階の範囲でそれぞれ変動させて決定しております。詳細は「①役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項」に記載のとおりであります。

当事業年度における親会社株主に帰属する当期純利益の業績目標は、当初見通しである85億円であり、実績は95億円であります。

④　業績連動型株式報酬の内容

中長期インセンティブとして業績連動型株式報酬を導入しております。当該株式報酬は固定部分と業績連動部分で構成され、上記②の表に記載の業績連動型株式報酬の内訳は、固定部分が25百万円、業績連動部分が27百万円であります。業績連動部分の評価指標は、中長期的な業績向上の観点から、本業の稼ぐ力を端的に示す連結営業利益、及び企業価値向上の結果として株主が享受するリターンを示すTSR（Total Shareholder Return）としており、業績連動部分の株式報酬は、連結営業利益の業績目標に対する達成度に応じて、またTSRの株価指数との相対評価に応じて、それぞれ０％から150％の範囲で変動させて決定しております。なお、いずれの評価指標も、その達成度または相対評価が100％以上120％未満を標準として、係数を100％としております。詳細は「①役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項」に記載のとおりであります。

当事業年度における連結営業利益の業績目標は、当初見通しである123億円であり、実績は131億円であります。また、TSRの株価指数との相対評価は目標を設定しておりません。当事業年度における当該相対評価の実績は130％であります。

⑤　報酬委員会の活動内容

当事業年度に係る役員の報酬に関する報酬委員会の活動内容は、「（１）コーポレート・ガバナンスの概要(4)報酬委員会」に記載のとおりです。

（５）【株式の保有状況】

①　投資株式の区分の基準及び考え方

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

②　保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

(2) 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（百万円）
非上場株式	6	373
非上場株式以外の株式	29	15,431

（当事業年度において株式数が増加した銘柄）

	銘柄数 （銘柄）	株式数の増加に係る取得 価額の合計額（百万円）	株式数の増加の理由
非上場株式	1	29	業務提携を推進し、強固な協業関係を構築するため。
非上場株式以外の株式	2	1,003	業務提携を推進し、強固な協業関係を構築するため。

（注）当事業年度において、株式数が増加した非上場株式以外の株式の内１銘柄は、保有していた非上場株式が新規上場したことに伴う増加であり、取得原価の発生はありません。

（当事業年度において株式数が減少した銘柄）

	銘柄数 （銘柄）	株式数の減少に係る売却 価額の合計額（百万円）
非上場株式	1	―
非上場株式以外の株式	3	954

（注）当事業年度において、株式数が減少した非上場株式は、新規上場に伴うものです。

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	前事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由（注１）	当社の株式の保有の有無（注２）
高砂熱学工業株式会社	276,000	276,000	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。	有
	1,532	1,346		
日本証券金融株式会社	780,300	780,300	当社が推進する日本橋兜町・茅場町の街づくりエリア内に所在し、証券金融業を営んでいることからも、日本橋兜町・茅場町街づくりビジョン2040「投資を、そして感性を一歩先へ。この街から、新しい風を。」と一定の相乗効果が期待され、同社との関係強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であります。また、資金借入等の取引実績があり、当社の事業特性上、安定的な資金調達が重要であることから、財務活動の円滑化を図るため同社の株式を保有しております。	有
	1,393	1,307		
ダイキン工業株式会社	68,000	68,000	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。	有
	1,097	1,400		
大成建設株式会社	150,600	－	当社の長期ビジョンの実現に向け、再開発事業の大規模かつスピーディな推進、新規不動産アセット投資の推進、サステナビリティ・DXの推進のため、資本業務提携契約を締結しており、業務提携を推進するため、同社との間で強固な協業関係を構築することは中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	995	－		
株式会社きんでん	284,000	284,000	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。	有
	951	765		

銘柄	当事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	前事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由（注１）	当社の株式の保有の有無（注２）
新日本空調株式会社	538,600	269,300	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。なお、2025年１月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っているため、前事業年度に比べて株式数が増加しました。	有
	940	933		
東京建物株式会社	368,500	368,500	分譲マンション開発等に係る共同事業の実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	931	969		
三菱地所株式会社	365,000	365,000	日本橋兜町・茅場町地区の再開発に関する取り組み等の推進について、包括的な協働関係を構築し、当該事業及びその関連事業に係るノウハウの相互提供並びに顧客基盤の相互提供を行うため、資本業務提携契約を締結しております。当該事業の街づくり対象エリア内に位置している茅場町共同ビルの一部譲渡を実施するなど、同社との事業提携関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	887	1,016		
東急不動産ホールディングス株式会社	841,000	841,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績及び不動産売買に係る取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	839	1,049		
岩井コスモホールディングス株式会社	310,500	310,500	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績や、公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	747	695		
三井不動産株式会社	480,000	160,000	当社の旗艦ビルである東京証券取引所ビル等の底地権者であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。なお、2024年４月１日付で普通株式１株につき３株の割合で株式分割を行っているため、前事業年度に比べて株式数が増加しました。	有
	638	263		

銘柄	当事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	前事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由（注１）	当社の株式の保有の有無（注２）
日比谷総合設備株式会社	175,000	175,000	設備工事に係る取引実績があります。保有ビルの適切な維持管理の観点から、改修工事発注先の安定的な確保は不可欠であり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられるため、同社の株式を保有しております。	有
	546	520		
アイザワ証券グループ株式会社	353,300	353,300	公募社債の引受など資金調達における取引実績等があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	523	413		
住友不動産株式会社	71,000	71,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績及び分譲マンション開発に係る共同事業の実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	397	411		
令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	625,000	―	当社の業務効率化のため、会計・経理業務等を委託しており、同社との取引関係の強化を図るため、株式を保有しております。なお、前事業年度においては非上場株式として保有しておりましたが、当事業年度において株式公開を行ったため、特定投資株式に変更しております	無
	375	―		
株式会社日本取引所グループ	241,600	320,800	当社の旗艦ビルである東京証券取引所ビルや大阪証券取引所ビル等のテナントとして、不動産賃貸に係る取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であります。また、当社は日本橋兜町・茅場町の街づくりを推進しておりますが、当該エリアにおいて中心的な存在である同社との間で協力関係を構築することは、当社の街づくりの価値向上に繋がり、ひいては当社の中長期的な企業価値向上に資すると考えられることから、同社の株式を保有しております。なお、2024年10月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行いましたが、当事業年度中に一部株式を売却したため、前事業年度に比べて株式数が減少しました。	無
	369	1,318		
株式会社TAKARA & COMPANY	100,000	100,000	当社の会社運営を適切に行うため、株主総会の招集通知作成における助言・作成業務等を委託しており、同社との取引関係の強化を図るため、株式を保有しております。	有
	330	281		

銘柄	当事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	前事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由（注１）	当社の株式の保有の有無（注２）
株式会社長谷工コーポレーション	160,000	160,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	314	303		
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	81,000	27,000	当社における主要な取引金融機関として、資金借入等の取引実績があります。当社の事業特性上、安定的な資金調達が重要であることから、財務活動の円滑化を図るため同社の株式を保有しております。なお、2025年3月末時点における借入残高は288億円であります。なお、2024年10月１日付で普通株式１株につき３株の割合で株式分割を行っているため、前事業年度に比べて株式数が増加しました。	有
	307	240		
株式会社岡三証券グループ	460,000	460,000	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績や、公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	304	375		
水戸証券株式会社	492,000	492,000	公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	260	243		
株式会社七十七銀行	40,000	40,000	当社における主要な取引金融機関として、資金借入等の取引実績があります。当社の事業特性上、安定的な資金調達が重要であることから、財務活動の円滑化を図るため同社の株式を保有しております。なお、2025年3月末時点における借入残高は179億円であります。	有
	190	165		
株式会社大和証券グループ本社	116,000	116,000	公募社債等の発行時における主幹事業務等、資金調達に係る取引実績があります。当社の事業特性上、安定的な資金調達が重要であることから、財務活動の円滑化を図るため同社の株式を保有しております。	有
	115	133		
東洋証券株式会社	207,000	207,000	公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	105	80		

銘柄	当事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	前事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由（注１）	当社の株式の保有の有無（注２）
ＳＣＳＫ株式会社	28,000	56,100	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。なお、当事業年度中に一部株式を売却いたしました。	無
	103	159		
極東証券株式会社	70,000	70,000	当社グループ保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績や、公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	101	109		
丸三証券株式会社	98,500	98,500	当社保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績や、公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社と取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しております。	有
	88	106		
野村ホールディングス株式会社	25,000	25,000	公募社債等の発行時における主幹事業務等、資金調達に係る取引実績があります。当社の事業特性上、安定的な資金調達が重要であることから、財務活動の円滑化を図るため同社の株式を保有しております。	有
	22	24		
株式会社りそなホールディングス	16,000	16,000	当社における主要な取引金融機関として、資金借入等の取引実績があります。当社の事業特性上、安定的な資金調達が重要であることから、財務活動の円滑化を図るため同社の株式を保有しております。なお、2025年3月末時点における借入残高は307億円であります。	有
	20	15		
いちよし証券株式会社	―	245,000	当社グループ保有ビルのテナントとしての不動産賃貸に係る取引実績や、公募社債の引受など資金調達における取引実績があり、同社との取引関係の強化を図ることは、中長期的な事業展開上有益であると考えられることから、同社の株式を保有しておりましたが、当事業年度中に全株式を売却いたしました。	無
	―	207		

（注）１．定量的な保有効果については、秘密保持の観点から記載しておりません。
２．当社の株式の保有の有無は、当該株式の発行者の連結子会社等による保有も含めて記載しております。
３．令和アカウンティング・ホールディングス株式会社は、2024年12月23日付で東京証券取引所グロース市場に新規上場しております。

③　保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

第５【経理の状況】

１．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

２．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、連結会計年度（2024年４月１日から2025年３月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2024年４月１日から2025年３月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による監査を受けております。

３．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

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

1【連結財務諸表等】

（1）【連結財務諸表】

①【連結貸借対照表】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,416	19,343
営業未収入金	※1 2,114	※1 2,291
有価証券	8,005	5,997
販売用不動産	※3,※5,※6 20,645	※3,※5,※6 29,821
仕掛販売用不動産	567	32
営業出資	551	1,173
その他	956	1,376
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	53,257	60,036
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※5 180,769	※5 172,277
減価償却累計額	△96,211	△92,957
建物及び構築物（純額）	※5,※6 84,557	※5,※6 79,319
機械装置及び運搬具	2,259	2,063
減価償却累計額	△1,834	△1,691
機械装置及び運搬具（純額）	※6 425	※6 371
工具、器具及び備品	2,669	2,851
減価償却累計額	△1,839	△2,047
工具、器具及び備品（純額）	※6 829	※6 804
土地	※3,※6 184,669	※3,※6 170,597
建設仮勘定	5,039	31,257
有形固定資産合計	275,522	282,350
無形固定資産		
借地権	30,492	※6 30,374
のれん	645	602
その他	181	187
無形固定資産合計	31,320	31,164
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 38,072	※4 37,027
繰延税金資産	250	243
その他	7,175	8,391
投資その他の資産合計	45,498	45,662
固定資産合計	352,341	359,177
繰延資産		
社債発行費	381	326
繰延資産合計	381	326
資産合計	405,979	419,541

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,923	1,698
１年内償還予定の社債	3,624	4,259
短期借入金	800	800
１年内返済予定の長期借入金	16,681	18,695
未払法人税等	1,674	2,560
未払消費税等	1,738	123
役員賞与引当金	109	126
賞与引当金	272	301
その他	※1 2,228	※1 3,841
流動負債合計	29,052	32,407
固定負債		
社債	27,864	23,605
長期借入金	173,703	198,320
長期未払金	8,391	8,133
受入敷金保証金	23,636	23,206
繰延税金負債	9,466	7,368
再評価に係る繰延税金負債	※3 7,186	※3 7,333
株式給付引当金	213	310
退職給付に係る負債	126	180
資産除去債務	683	675
その他	9	―
固定負債合計	251,282	269,134
負債合計	280,334	301,541
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	61,012	64,580
自己株式	△9,989	△19,043
株主資本合計	92,235	86,749
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,339	15,265
繰延ヘッジ損益	△6	54
土地再評価差額金	※3 16,076	※3 15,928
その他の包括利益累計額合計	33,409	31,249
純資産合計	125,645	117,999
負債純資産合計	405,979	419,541

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　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当連結会計年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
売上高	※1 44,433	※1 42,075
売上原価	25,863	23,028
売上総利益	18,569	19,046
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	1,610	1,618
役員賞与引当金繰入額	112	126
賞与引当金繰入額	180	202
株式給付引当金繰入額	87	100
退職給付費用	24	103
支払手数料	848	915
その他	2,683	2,783
販売費及び一般管理費合計	5,547	5,850
営業利益	13,022	13,196
営業外収益		
受取利息	17	18
受取配当金	382	529
雑収入	44	26
営業外収益合計	444	575
営業外費用		
支払利息	1,664	1,891
社債発行費償却	50	52
雑損失	287	176
営業外費用合計	2,003	2,120
経常利益	11,463	11,651
特別利益		
投資有価証券売却益	1,215	799
補助金収入	2	―
特別利益合計	1,218	799
特別損失		
固定資産除却損	※2 20	※2 16
減損損失	※3 66	―
固定資産圧縮損	2	―
投資有価証券評価損	181	―
特別損失合計	271	16
税金等調整前当期純利益	12,409	12,434
法人税、住民税及び事業税	4,040	4,361
法人税等調整額	△81	△1,493
法人税等合計	3,959	2,868
当期純利益	8,450	9,565
親会社株主に帰属する当期純利益	8,450	9,565

【連結包括利益計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当連結会計年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
当期純利益	8,450	9,565
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,896	△2,073
繰延ヘッジ損益	△6	60
土地再評価差額金	―	△147
その他の包括利益合計	※ 1,889	※ △2,160
包括利益	10,340	7,405
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	10,340	7,405

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,492	19,720	61,012	△9,989	92,235
当期変動額					
剰余金の配当			△5,997		△5,997
親会社株主に帰属する当期純利益			9,565		9,565
自己株式の取得				△9,058	△9,058
自己株式の処分		0		4	4
土地再評価差額金の取崩			－		－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	0	3,568	△9,054	△5,485
当期末残高	21,492	19,720	64,580	△19,043	86,749

	その他の包括利益累計額				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	17,339	△6	16,076	33,409	125,645
当期変動額					
剰余金の配当					△5,997
親会社株主に帰属する当期純利益					9,565
自己株式の取得					△9,058
自己株式の処分					4
土地再評価差額金の取崩					－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,073	60	△147	△2,160	△2,160
当期変動額合計	△2,073	60	△147	△2,160	△7,646
当期末残高	15,265	54	15,928	31,249	117,999

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　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当連結会計年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	12,409	12,434
減価償却費	5,778	5,636
固定資産除却損	20	16
減損損失	66	―
のれん償却額	7	42
投資有価証券評価損益（△は益）	181	―
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△24	0
賞与引当金の増減額（△は減少）	15	29
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△108	54
受取利息及び受取配当金	△400	△548
支払利息	1,664	1,891
社債発行費償却	50	52
投資有価証券売却損益（△は益）	△1,215	△799
売上債権の増減額（△は増加）	△147	△176
棚卸資産の増減額（△は増加）	6,273	3,584
営業出資の増減額（△は増加）	475	△621
前払費用の増減額（△は増加）	△10	20
未収入金の増減額（△は増加）	264	△1,020
仕入債務の増減額（△は減少）	△144	△105
前受金の増減額（△は減少）	△46	1,394
未払消費税等の増減額（△は減少）	1,096	△1,615
預り金の増減額（△は減少）	26	117
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	△181	△909
その他	△253	1,355
小計	25,798	20,832
利息及び配当金の受取額	422	548
利息の支払額	△1,650	△1,864
法人税等の支払額	△4,984	△3,467
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,584	16,048

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当連結会計年度 (自　2024年４月１日 至　2025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	△4,000	―
有価証券の売却及び償還による収入	4,000	2,005
投資有価証券の取得による支出	△1,290	△1,908
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,816	1,039
事業譲受による支出	※2 △1,231	―
有形固定資産の取得による支出	△18,190	△23,717
無形固定資産の取得による支出	△74	△900
長期前払費用の取得による支出	△396	△1,408
差入保証金の差入による支出	△65	△248
差入保証金の回収による収入	73	288
その他	1	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,356	△24,839
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	19,827	43,639
長期借入金の返済による支出	△16,050	△17,008
社債の発行による収入	3,500	―
社債の償還による支出	△3,648	△3,624
長期未払金の増加による収入	3,800	―
長期未払金の返済による支出	―	△258
自己株式の取得による支出	△14	△9,058
配当金の支払額	△4,012	△5,974
その他	△120	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	280	7,716
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）	508	△1,074
現金及び現金同等物の期首残高	25,807	26,316
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,316	※1 25,241

【注記事項】

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

１．連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数　6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㈱

ハウジングサービス㈱

平和不動産アセットマネジメント㈱

㈱東京証券会館

東京日比谷ホテル㈱

東京日本橋兜町ホテル㈱

なお、東京日本橋兜町ホテル㈱については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

(連結の範囲から除いた理由)

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

２．持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない非連結子会社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㈱及び東京日本橋兜町ホテル㈱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。

（重要な会計上の見積り）

（固定資産の減損）

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	275,522	282,350
無形固定資産のうち借地権及びのれん	31,138	30,977
減損損失	66	―

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

他の資産（グループ）から概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位（原則、個別資産単位）で減損の兆候を把握しております。

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

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

② 重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

当社グループは、市場価格として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額等（以下、「外部評価額等」という。）を採用しております。また、将来キャッシュ・フロー及び回収可能価額は、外部評価額等や資産（グループ）の営業活動の計画に将来の賃料水準、稼働率、運営費用等の仮定を置いて見積っております。

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

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

②で記載した主要な仮定は、当連結会計年度末時点で入手可能な情報に基づく最善の見積りであるものの、開発計画や市場環境の変化等により、上記仮定に変更が生じた場合には減損損失を計上する等、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

（販売用不動産の評価）

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	20,645	29,821
仕掛販売用不動産	567	32

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

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

② 重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

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

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

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

②で記載した主要な仮定は、当連結会計年度末時点で入手可能な情報に基づく最善の見積りであるものの、不動産市場における需要の悪化等に伴う販売見込額の低下等により、上記仮定に変更が生じた場合には棚卸資産評価損を計上する等、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

（会計方針の変更）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税に関する会計基準」（企業会計基準第27号　2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-３項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号　2022年10月28日。）第65-２項⑵ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

（未適用の会計基準等）

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2028年３月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

（追加情報）

（当社等の執行役等に対する業績連動型株式報酬制度）

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

（1）取引の概要

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

（2）信託に残存する自社の株式

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

（従業員向け株式給付信託）

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

（1）取引の概要

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

（2）信託に残存する自社の株式

当該信託に残存する当社株式を、当該信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は295百万円、株式数は70,300株、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は291百万円、株式数は69,300株であります。

（連結貸借対照表関係）

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

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
顧客との契約から生じた債権（注１）	281百万円	539百万円
契約資産（注１）	510	519
契約負債（注２）	44	192

（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 （2024年３月31日）		当連結会計年度 （2025年３月31日）	
平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	91百万円	平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	69百万円

※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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
平和不動産リート投資法人の投資口	21,596百万円 （151,979口）	19,984百万円 （157,979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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
販売用不動産	41百万円	10百万円
建物及び構築物	244	243
計	285	253

※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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
固定資産から販売用不動産	13,035百万円	12,233百万円

（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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
19,719百万円	17,649百万円

※２　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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
建物及び構築物	19百万円	14百万円
その他	0	2
計	20	16

※３　減損損失

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

該当事項はありません。

（連結包括利益計算書関係）

※　その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	3,936百万円	△1,898百万円
組替調整額	△1,203	△800
法人税等及び税効果調整前	2,733	△2,698
法人税等及び税効果額	△836	625
その他有価証券評価差額金	1,896	△2,073
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△9	88
法人税等及び税効果調整前	△9	88
法人税等及び税効果額	2	△27
繰延ヘッジ損益	△6	60
土地再評価差額金：		
法人税等及び税効果額	－	△147
その他の包括利益合計	1,889	△2,160

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（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

（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。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

２．配当に関する事項

（１）配当金支払額

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

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

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

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

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

（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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
現金及び預金勘定	20,416百万円	19,343百万円
有価証券勘定	8,005	5,997
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	△2,005	―
現金及び現金同等物	26,316	25,241

※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

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

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

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

該当事項はありません。

（リース取引関係）

１．ファイナンス・リース取引

（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

該当事項はありません。

２．オペレーティング・リース取引

（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
１年内	5,014	5,729
１年超	12,595	10,686
合計	17,610	16,416

（金融商品関係）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが３ヶ月以内の支払期日であります。

借入金、社債及び長期未払金は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期限及び償還日は最長で決算日後18年であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「４．会計方針に関する事項(7)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

（３）金融商品に係るリスク管理体制

①　信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

②　市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

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

（４）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（2024年３月31日）

	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 有価証券及び投資有価証券	45,286	45,295	9
資産計	45,286	45,295	9
(1) 社債	31,489	30,686	△802
(2) 長期借入金	190,384	187,705	△2,678
(3) 長期未払金	8,650	8,327	△322
(4) 受入敷金保証金	23,636	23,103	△533
負債計	254,160	249,823	△4,337
デリバティブ取引(*4)	(9)	(9)	―

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

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

区分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式等	524

(*3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資（連結貸借対照表計上額818百万円）は「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号　2021年６月17日）第24-16項に定める取扱いに基づき上表に含めておりません。

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

当連結会計年度（2025年３月31日）

	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 有価証券及び投資有価証券	42,382	42,390	8
資産計	42,382	42,390	8
(1) 社債	27,864	26,508	△1,356
(2) 長期借入金	217,016	212,089	△4,926
(3) 長期未払金	8,391	7,812	△579
(4) 受入敷金保証金	23,206	22,543	△662
負債計	276,479	268,953	△7,525
デリバティブ取引(*4)	79	79	―

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

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

区分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式等	388

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

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

（注）１．金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2024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	20,416	―	―	―
営業未収入金	2,114	―	―	―
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	5	―	―	―
(2) 社債	―	191	―	―
(3) その他	7,999	―	―	―
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	30,536	191	―	―

当連結会計年度（2025年３月31日）

	１年以内 （百万円）	１年超 ５年以内 （百万円）	５年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
現金及び預金	19,343	―	―	―
営業未収入金	2,291	―	―	―
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	―	―	―	―
(2) 社債	―	190	―	―
(3) その他	6,000	―	―	―
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 債券(社債)	―	―	―	―
(2) その他	―	―	―	―
合計	27,635	190	―	―

（注）２．社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2024年３月31日）

	１年以内 （百万円）	１年超 ２年以内 （百万円）	２年超 ３年以内 （百万円）	３年超 ４年以内 （百万円）	４年超 ５年以内 （百万円）	５年超 （百万円）
短期借入金	800	―	―	―	―	―
社債	3,624	4,259	714	714	5,714	16,461
長期借入金	16,681	16,907	26,995	29,029	20,542	80,229
長期未払金	258	258	373	515	543	6,701
合計	21,363	21,425	28,083	30,259	26,799	103,392

当連結会計年度（2025年３月31日）

	１年以内 （百万円）	１年超 ２年以内 （百万円）	２年超 ３年以内 （百万円）	３年超 ４年以内 （百万円）	４年超 ５年以内 （百万円）	５年超 （百万円）
短期借入金	800	―	―	―	―	―
社債	4,259	714	714	5,714	714	15,747
長期借入金	18,695	28,920	30,954	22,467	19,878	96,098
長期未払金	258	373	515	543	543	6,158
合計	24,013	30,008	32,184	28,725	21,136	118,004

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2024年３月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券				
株式	15,111	―	―	15,111
投資信託等	21,978	―	―	21,978
資産計	37,090	―	―	37,090
デリバティブ取引				
金利関連	―	9	―	9
負債計	―	9	―	9

当連結会計年度（2025年３月31日）

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

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2024年３月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債・地方債等	5	―	―	5
社債	―	199	―	199
その他	―	8,000	―	8,000
資産計	5	8,200	―	8,205
社債	―	30,686	―	30,686
長期借入金	―	187,705	―	187,705
長期未払金	―	8,327	―	8,327
受入敷金保証金	―	23,103	―	23,103
負債計	―	249,823	―	249,823

当連結会計年度（2025年３月31日）

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

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

有価証券及び投資有価証券

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

社債

固定金利によるものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル２の時価に分類しております。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル２の時価に分類しております。

長期借入金及び長期未払金

固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル２の時価に分類しております。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル２の時価に分類しております。なお、変動金利によるもののうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

受入敷金保証金

これらの時価について、敷金の金額を償還までの残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、その時価をレベル２の時価に分類しております。

デリバティブ取引

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

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

（有価証券関係）

１．満期保有目的の債券

前連結会計年度（2024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	5	5	0
	(2) 社債	89	98	8
	(3) その他	2,000	2,001	1
	小計	2,095	2,105	10
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	―	―	―
	(2) 社債	101	101	△0
	(3) その他	5,999	5,999	△0
	小計	6,100	6,100	△0
合計		8,196	8,205	9

当連結会計年度（2025年３月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	―	―	―
	(2) 社債	190	200	9
	(3) その他	―	―	―
	小計	190	200	9
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	―	―	―
	(2) 社債	―	―	―
	(3) その他	5,997	5,996	△0
	小計	5,997	5,996	△0
合計		6,188	6,196	8

２．その他有価証券

前連結会計年度（2024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	15,111	4,652	10,458
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	―	―	―
	② 社債	―	―	―
	③ その他	―	―	―
	(3) その他	21,607	7,022	14,584
	小計	36,718	11,675	25,042
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	―	―	―
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	―	―	―
	② 社債	―	―	―
	③ その他	―	―	―
	(3) その他	371	381	△9
	小計	371	381	△9
合計		37,090	12,057	25,032

（注）市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額524百万円）及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資（連結貸借対照表計上額818百万円）は上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（2025年３月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	14,758	4,600	10,157
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	―	―	―
	② 社債	―	―	―
	③ その他	―	―	―
	(3) その他	19,993	7,791	12,201
	小計	34,752	12,392	22,359
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	995	1,003	△8
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	―	―	―
	② 社債	―	―	―
	③ その他	―	―	―
	(3) その他	446	463	△17
	小計	1,442	1,467	△25
合計		36,194	13,860	22,334

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

３．売却した満期保有目的の債券

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

該当事項はありません。

４．売却したその他有価証券

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024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	1,377	1,215	－
(2) 債券			
①　国債・地方債等	－	－	－
②　社債	－	－	－
③　その他	－	－	－
(3) その他	－	－	－
合計	1,377	1,215	－

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
(1) 株式	954	799	－
(2) 債券			
①　国債・地方債等	－	－	－
②　社債	－	－	－
③　その他	－	－	－
(3) その他	－	－	－
合計	954	799	－

５．減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

当連結会計年度において、有価証券について181百万円（その他有価証券の市場価格のない株式等33百万円、連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資148百万円）減損処理を行っております。

なお、市場価格のない株式等及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資の減損処理については、財政状態の悪化等により実質価額が著しく低下した場合に、個別に回復可能性を判断し、減損処理の要否を決定しております。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

１．ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度（2024年３月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,619	2,511	△9
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	35,875	31,499	（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（2025年３月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,511	2,403	79
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	36,424	34,180	（注）

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

（退職給付関係）

１．採用している退職給付制度の概要

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

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

２．確定給付制度

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

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
退職給付に係る負債の期首残高	234百万円	126百万円
退職給付費用	△6	143
退職給付の支払額	△67	△56
制度への拠出額	△34	△32
退職給付に係る負債の期末残高	126	180

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

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
退職給付債務	1,351百万円	1,356百万円
年金資産	△1,225	△1,176
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	126	180
退職給付に係る負債	126	180
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	126	180

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
簡便法で計算した退職給付費用	△6百万円	143百万円

３．確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度29百万円、当連結会計年度30百万円であります。

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
繰延税金資産		
賞与引当金	87百万円	96百万円
未払事業税	127	158
棚卸資産償却等	114	195
未収入金	37	38
建替関連損失	517	533
減損損失	376	386
株式給付引当金	45	58
退職給付に係る負債	42	60
繰越欠損金	120	71
資産除去債務	214	218
資産調整勘定	278	225
受取補償金	―	414
その他	442	461
繰延税金資産小計	2,405	2,918
評価性引当額(注)	△1,086	△33
繰延税金資産合計	1,318	2,885
繰延税金負債		
圧縮積立金	△764	△775
その他有価証券評価差額金	△7,670	△7,045
固定資産評価差額	△2,005	△2,077
資産除去債務に対応する除去費用	△86	△79
その他	△6	△32
繰延税金負債合計	△10,534	△10,010
繰延税金資産（負債）の純額	△9,215	△7,125

(注)評価性引当額に重要な変動が生じた主な理由は、当社において、繰延税金資産の回収可能性を判断する際の企業分類を変更したことによるものであります。

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

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため記載を省略しております。	30.6%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.8
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		△0.3
評価性引当額の増減		△8.5
その他		0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率		23.1

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

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2025年３月31日に国会で成立したことに伴い、2026年４月１日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026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係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は226百万円、法人税等調整額が24百万円、それぞれ増加し、その他有価証券評価差額金が201百万円、繰延ヘッジ損益が０百万円、それぞれ減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は210百万円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

１．当該資産除去債務の概要

事業用資産に使用されている石綿の除去義務であります。

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を８年～50年と見積り、割引率は0.2%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

３．当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
期首残高	676百万円	683百万円
時の経過による調整額	7	7
その他増減額（△は減少）	―	△15
期末残高	683	675

（賃貸等不動産関係）

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

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

（単位：百万円）

		前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025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	275,533	253,661
	期中増減額	△21,871	△30,256
	期末残高	253,661	223,404
期末時価		350,858	315,718
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	33,117	50,826
	期中増減額	17,709	37,085
	期末残高	50,826	87,911
期末時価		70,388	124,083

（注）１．連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
２．期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、工事の進捗・竣工（4,323百万円）及び不動産の取得（4,319百万円）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。当連結会計年度の主な増加額は、工事の進捗・竣工（13,236百万円）及び不動産の取得（5,902百万円）による増加であり、主な減少額は販売用不動産への振替（12,211百万円）であります。
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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
賃貸等不動産		
賃貸収益	20,933	18,417
賃貸費用	12,444	10,331
差額	8,489	8,086
その他損益	△72	△12
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	3,693	4,896
賃貸費用	3,199	3,953
差額	493	943
その他損益	△13	△1

（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。

（収益認識関係）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度（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		合計
	ビルディング事業	アセットマネジメント事業	
物件売却収入	12,780	―	12,780
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	―	1,598	1,598
その他	4,017	1,322	5,339
顧客との契約から生じる収益	16,797	2,921	19,719
その他の収益（注）	23,747	966	24,714
外部顧客への売上高	40,544	3,888	44,433

（注）その他の収益には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント		合計
	ビルディング事業	アセットマネジメント事業	
物件売却収入	8,965	―	8,965
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	―	1,692	1,692
その他	5,694	1,296	6,991
顧客との契約から生じる収益	14,659	2,989	17,649
その他の収益（注）	23,337	1,088	24,426
外部顧客への売上高	37,997	4,078	42,075

（注）その他の収益には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	186百万円	281百万円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	281	539
契約資産(期首残高)	485	510
契約資産(期末残高)	510	519
契約負債(期首残高)	5	44
契約負債(期末残高)	44	192

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

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

1．報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度（自　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。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

（単位：百万円）

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

（注）１．調整額の内容は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△2,169百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△2,169百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額38,310百万円には、主に全社資産41,664百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

２．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
平和不動産リート投資法人	8,164	ビルディング事業 アセットマネジメント事業
合同会社新札	4,500	ビルディング事業

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
平和不動産リート投資法人	8,727	ビルディング事業 アセットマネジメント事業

【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　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

（単位：百万円）

	ビルディング事業	アセットマネジメント事業	全社・消去	合計
減損損失	66	－	－	66

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

該当事項はありません。

【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　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

（単位：百万円）

	ビルディング事業	アセットマネジメント事業	全社・消去	合計
当期償却額	7	－	－	7
当期末残高	645	－	－	645

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

（単位：百万円）

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

【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　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
１株当たり純資産額	3,510.66円	3,534.16円
１株当たり当期純利益	236.13円	283.11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169千株、当連結会計年度においては168千株であり、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170千株、当連結会計年度においては168千株であります。

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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	8,450	9,565
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）	8,450	9,565
期中平均株式数（千株）	35,789	33,789

（重要な後発事象）

（株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更）

当社は、2025年５月16日、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を決定いたしました。

１．株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

２．株式分割の概要

（１）分割の方法

2025年６月30日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有する当社普通株式を、１株につき２株の割合をもって分割いたします。

（２）分割により増加する株式数

株式の分割前の発行済株式総数	38,859,996株
株式の分割により増加する株式数	38,859,996株
株式の分割後の発行済株式総数	77,719,992株
株式の分割後の発行可能株式総数	220,000,000株

（３）分割の日程

基準日公告日	2025年６月13日
基準日	2025年６月30日
効力発生日	2025年７月１日

（４）１株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の１株当たり情報は、以下のとおりとなります。

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
１株当たり純資産額	1,755.33円	1,767.08円
１株当たり当期純利益	118.06円	141.55円

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

３．株式分割に伴う定款の一部変更

（１）変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第２項の規定に基づき、2025年７月１日をもって、当社定款第６条の発行可能株式総数を変更するものです。

（２）変更の内容

（下線は変更箇所を示しております。）

現行定款	変更後定款
（発行可能株式総数） 第６条　当会社の発行可能株式総数は、<u>１億1,000万株</u>とする。	（発行可能株式総数） 第６条　当会社の発行可能株式総数は、<u>２億2,000万株</u>とする。

（３）変更の日程

効力発生日：2025年７月１日

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率	担保	償還期限
平和不動産㈱	第24回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年9月25日	750 (750)	―	年1.03%	無担保社債	2024年9月25日
平和不動産㈱	第25回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年9月25日	37 (37)	―	年0.81%	無担保社債	2024年9月25日
平和不動産㈱	第26回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2014年9月30日	787 (787)	―	年0.79%	無担保社債	2024年9月30日
平和不動産㈱	第30回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2015年6月30日	1,897 (165)	1,732 (1,732)	年0.76%	無担保社債	2025年6月30日
平和不動産㈱	第32回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2015年9月30日	1,322 (115)	1,207 (1,207)	年0.62%	無担保社債	2025年9月30日
平和不動産㈱	第33回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2016年3月25日	660 (55)	605 (605)	年0.52%	無担保社債	2026年3月31日
平和不動産㈱	第36回無担保社債（適格機関投資家限定）	2017年3月31日	1,000 (1,000)	―	年0.42%	無担保社債	2025年3月31日
平和不動産㈱	第37回無担保社債（適格機関投資家限定）	2017年12月8日	1,050 (75)	975 (75)	年0.71%	無担保社債	2032年12月8日
平和不動産㈱	第38回無担保社債	2018年12月13日	5,000	5,000	年0.755%	無担保社債	2028年12月13日
平和不動産㈱	第39回無担保社債（適格機関投資家限定）	2019年1月31日	1,125 (75)	1,050 (75)	年0.76%	無担保社債	2034年1月31日
平和不動産㈱	第40回無担保社債	2021年1月21日	7,000	7,000	年0.78%	無担保社債	2031年1月21日
平和不動産㈱	第41回無担保社債（適格機関投資家限定）	2022年11月30日	3,093 (165)	2,928 (165)	年0.76%	無担保社債	2032年11月30日
平和不動産㈱	第42回無担保社債（適格機関投資家限定）	2023年2月28日	2,365 (124)	2,241 (124)	年1.00%	無担保社債	2033年2月28日
平和不動産㈱	第43回無担保社債（銀行保証付及び適格機関投資家限定）	2023年2月28日	1,900 (100)	1,800 (100)	年0.987%	無担保社債	2031年2月25日
平和不動産㈱	第44回無担保社債（適格機関投資家限定）	2024年3月19日	3,500 (175)	3,325 (175)	年1.12%	無担保社債	2034年3月17日
合計	―	―	31,489 (3,624)	27,864 (4,259)	―	―	―

（注）１．（内書）は、１年以内に償還予定の金額であります。

２．連結決算日後５年以内における１年ごとの償還予定額の総額

１年以内（百万円）	１年超２年以内（百万円）	２年超３年以内（百万円）	３年超４年以内（百万円）	４年超５年以内（百万円）
4,259	714	714	5,714	714

【借入金等明細表】

区分	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限
短期借入金	800	800	0.7	―
１年以内に返済予定の長期借入金	16,681	18,695	0.8	―
１年以内に返済予定のリース債務	―	―	―	―
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	173,703	198,320	0.9	2026年～2038年
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く。）	―	―	―	―
その他有利子負債				
１年以内に返済予定の長期未払金	258	258	0.5	―
長期未払金（１年以内に返済予定のものを除く。）	8,391	8,133	0.9	2026年～2043年
合計	199,834	226,208	―	―

（注）１．「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
２．長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）及び長期未払金（１年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後５年以内における返済予定額は以下のとおりであります。

	１年超２年以内（百万円）	２年超３年以内（百万円）	３年超４年以内（百万円）	４年超５年以内（百万円）
長期借入金	28,920	30,954	22,467	19,878
長期未払金	373	515	543	543

【資産除去債務明細表】

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

（２）【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高（百万円）	18,761	42,075
税金等調整前中間（当期）純利益（百万円）	4,573	12,434
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益（百万円）	3,431	9,565
１株当たり中間（当期）純利益（円）	100.37	283.11

2【財務諸表等】

（1）【財務諸表】

①【貸借対照表】

（単位：百万円）

	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,152	15,408
営業未収入金	※2 1,283	※2 1,253
有価証券	8,005	5,997
販売用不動産	※4,※5 20,645	※4,※5 29,821
仕掛販売用不動産	567	32
営業出資	551	1,173
前払費用	59	33
短期貸付金	※2 511	※2 509
未収入金	51	1,101
未収収益	1	1
立替金	※2 654	115
仮払金	44	23
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	48,529	55,471
固定資産		
有形固定資産		
建物	※4,※5 80,965	※4,※5 75,902
構築物	※5 301	※5 356
機械及び装置	※5 425	※5 372
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	※5 776	※5 755
土地	※5 177,347	※5 163,283
建設仮勘定	5,039	31,248
有形固定資産合計	264,856	271,919
無形固定資産		
借地権	30,499	※5 30,374
商標権	8	8
ソフトウエア	118	134
のれん	645	602
電話加入権	9	9
施設利用権	0	0
無形固定資産合計	31,281	31,129
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 37,319	※3 36,258
関係会社株式	8,361	8,371
出資金	21	21
デリバティブ債権	―	79
長期未収入金	422	―
長期前払費用	1,748	2,842
差入保証金	※2 1,281	※2 1,273
投資その他の資産合計	49,155	48,846
固定資産合計	345,293	351,895
繰延資産		
社債発行費	381	326
繰延資産合計	381	326
資産合計	394,203	407,694

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	※2 1,611	※2 1,382
１年内償還予定の社債	3,624	4,259
短期借入金	※2 2,500	※2 3,600
１年内返済予定の長期借入金	16,681	18,695
未払金	※2 378	374
未払費用	174	199
未払法人税等	1,406	2,225
未払消費税等	1,628	―
前受金	1,186	2,446
預り金	119	252
役員賞与引当金	79	95
賞与引当金	171	196
流動負債合計	29,562	33,730
固定負債		
社債	27,864	23,605
長期借入金	173,703	198,320
長期未払金	8,391	8,133
受入敷金保証金	※2 19,249	※2 18,339
繰延税金負債	7,527	5,364
再評価に係る繰延税金負債	7,186	7,333
株式給付引当金	199	284
退職給付引当金	35	84
資産除去債務	659	651
デリバティブ債務	9	―
固定負債合計	244,826	262,117
負債合計	274,388	295,847
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
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	19,720	19,720
利益剰余金		
利益準備金	1,453	1,453
その他利益剰余金		
圧縮積立金	1,732	1,686
別途積立金	10,115	10,115
繰越利益剰余金	42,255	45,554
利益剰余金合計	55,556	58,808
自己株式	△9,989	△19,043
株主資本合計	86,780	80,978
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	16,964	14,884
繰延ヘッジ損益	△6	54
土地再評価差額金	16,076	15,928
評価・換算差額等合計	33,034	30,868
純資産合計	119,815	111,846
負債純資産合計	394,203	407,694

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
売上高	※1 38,891	※1 35,273
売上原価	※1 24,209	※1 20,568
売上総利益	14,682	14,705
販売費及び一般管理費	※1,※2 3,071	※1,※2 3,346
営業利益	11,610	11,358
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	※1 1,412	※1 1,441
雑収入	35	21
営業外収益合計	1,447	1,462
営業外費用		
支払利息	※1 1,445	※1 1,664
社債利息	223	238
社債発行費償却	50	52
雑損失	285	166
営業外費用合計	2,005	2,121
経常利益	11,052	10,699
特別利益		
固定資産売却益	―	※1,※3 12
投資有価証券売却益	1,215	799
補助金収入	2	―
特別利益合計	1,218	811
特別損失		
固定資産除却損	※4 7	※4 15
減損損失	66	―
固定資産圧縮損	2	―
投資有価証券評価損	181	―
特別損失合計	258	15
税引前当期純利益	12,012	11,496
法人税、住民税及び事業税	3,562	3,801
法人税等調整額	△84	△1,554
法人税等合計	3,477	2,246
当期純利益	8,534	9,249

【売上原価明細書】

		前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）		当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）	
区分	注記番号	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
土地買入代金等		1,838	7.6	2,575	12.5
建物買入代金・建築費等		6,139	25.4	1,869	9.1
人件費		685	2.8	801	3.9
公租公課		2,558	10.6	2,583	12.6
諸経費等		12,986	53.6	12,737	61.9
計		24,209	100.0	20,568	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
						圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	21,492	19,720	0	19,720	1,453	1,888	10,115	37,302	50,759	△9,997	81,974
当期変動額											
剰余金の配当								△4,027	△4,027		△4,027
圧縮積立金の取崩						△155		155	－		－
当期純利益								8,534	8,534		8,534
自己株式の取得										△12	△12
自己株式の処分			0	0						20	20
土地再評価差額金の取崩								290	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	0	－	△155	－	4,952	4,797	7	4,805
当期末残高	21,492	19,720	0	19,720	1,453	1,732	10,115	42,255	55,556	△9,989	86,780

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	15,105	－	16,366	31,472	113,447
当期変動額					
剰余金の配当					△4,027
圧縮積立金の取崩					－
当期純利益					8,534
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）	1,859	△6	△290	1,562	1,562
当期変動額合計	1,859	△6	△290	1,562	6,367
当期末残高	16,964	△6	16,076	33,034	119,815

当事業年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

(単位：百万円)

	株主資本										
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
						圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	21,492	19,720	0	19,720	1,453	1,732	10,115	42,255	55,556	△9,989	86,780
当期変動額											
剰余金の配当								△5,997	△5,997		△5,997
圧縮積立金の取崩						△46		46	－		－
当期純利益								9,249	9,249		9,249
自己株式の取得										△9,058	△9,058
自己株式の処分			0	0						4	4
土地再評価差額金の取崩								－	－		－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）											
当期変動額合計	－	－	0	0	－	△46	－	3,299	3,252	△9,054	△5,801
当期末残高	21,492	19,720	0	19,720	1,453	1,686	10,115	45,554	58,808	△19,043	80,978

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

【注記事項】

（重要な会計方針）

1　資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

①　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。

②　子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

③　その他有価証券

ａ　市場価格のない株式等以外のもの

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

ｂ　市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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

2　固定資産の減価償却の方法

①　有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

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

②　無形固定資産

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

3　繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

4　引当金の計上基準

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

⑤　退職給付引当金

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

5　収益及び費用の計上基準

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

・物件売却収入

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

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

6　ヘッジ会計の方法

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。

7　のれんの償却方法及び償却期間

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

8　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、原則として、当事業年度の費用として処理しております。

（会計方針の変更）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号　2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20-３項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

（重要な会計上の見積り）

（固定資産の減損）

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	264,856	271,919
無形固定資産のうち借地権及びのれん	31,144	30,977
減損損失	66	―

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、「第５　経理の状況　１連結財務諸表等　（１）連結財務諸表　注記事項　（重要な会計上の見積り）（固定資産の減損）」の内容と同一であります。

（販売用不動産の評価）

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	20,645	29,821
仕掛販売用不動産	567	32

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、「第５　経理の状況　１連結財務諸表等　（１）連結財務諸表　注記事項　（重要な会計上の見積り）（販売用不動産の評価）」の内容と同一であります。

（追加情報）

（当社等の執行役等に対する業績連動型株式報酬制度）

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

なお、詳細は「第５　経理の状況　１連結財務諸表等　（１）連結財務諸表　注記事項　（追加情報）」をご参照ください。

（従業員向け株式給付信託）

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

なお、詳細は「第５　経理の状況　１連結財務諸表等　（１）連結財務諸表　注記事項　（追加情報）」をご参照ください。

（貸借対照表関係）

1　保証債務

次のとおり金融機関からの借入に対し、保証を行っております。

前事業年度 （2024年３月31日）		当事業年度 （2025年３月31日）	
平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	91百万円	平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	69百万円

※２　関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
金銭債権	553百万円	533百万円
金銭債務	1,964	3,091

※３　投資有価証券には、以下の資産が含まれております。

	前事業年度 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
平和不動産リート投資法人の投資口	21,122百万円 （148,645口）	19,562百万円 （154,645口）

※４　国庫補助金等による圧縮記帳額

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

	前事業年度 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
販売用不動産	41百万円	10百万円
建物	244	243
計	285	253

※５　保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
固定資産から販売用不動産	13,035百万円	12,233百万円

（損益計算書関係）

※１　関係会社との取引は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
営業取引による取引高	1,922百万円	2,613百万円
営業取引以外による取引高	1,026	941

※２　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
減価償却費	79百万円	64百万円
事業税	392	404
支払消費税等	397	222
役員報酬	211	234
給料及び手当	469	473
賞与引当金繰入額	90	106
役員賞与引当金繰入額	82	95
株式給付引当金繰入額	80	88
支払手数料	360	458
販売費に属する費用のおおよその割合	5%	6%
一般管理費に属する費用のおおよその割合	95	94

※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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
借地権	－百万円	12百万円

※４　固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
建物	5百万円	15百万円
その他	1	0
計	7	15

（有価証券関係）

前事業年度（2024年３月31日）

子会社株式（貸借対照表計上額は8,361百万円）は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

当事業年度（2025年３月31日）

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

（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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
繰延税金資産		
賞与引当金	52百万円	60百万円
未払事業税	110	136
棚卸資産償却等	114	195
未収入金	37	38
建替関連損失	517	533
減損損失	384	392
株式給付引当金	40	57
退職給付引当金	10	26
資産除去債務	201	205
資産調整勘定	278	225
受取補償金	―	414
その他	309	311
繰延税金資産小計	2,059	2,595
評価性引当額	△1,025	―
繰延税金資産合計	1,033	2,595
繰延税金負債		
圧縮積立金	△764	△775
その他有価証券評価差額金	△7,487	△6,851
固定資産評価差額	△216	△222
資産除去債務に対応する除去費用	△86	△79
その他	△6	△32
繰延税金負債合計	△8,560	△7,960
繰延税金資産（負債）の純額	△7,527	△5,364

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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
法定実効税率	30.6%	30.6%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.8
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.8	△2.7
評価性引当額の増減	0.5	△8.9
その他	0.1	△0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.0	19.5

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

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2025年３月31日に国会で成立したことに伴い、2026年４月１日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026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係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は168百万円増加し、法人税等調整額が27百万円、その他有価証券評価差額金が195百万円、繰延ヘッジ損益が０百万円、それぞれ減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は210百万円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「第５　経理の状況　１連結財務諸表等　（１）連結財務諸表　注記事項　（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（重要な後発事象）

（株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更）

当社は、2025年５月16日、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を決定いたしました。

なお、詳細は「第５　経理の状況　１連結財務諸表等　（１）連結財務諸表　注記事項　（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、以下に１株当たり情報に及ぼす影響のみ記載いたします。

１株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定した場合の１株当たり情報は、以下のとおりとなります。

	前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
１株当たり純資産額	1,673.88円	1,674.94円
１株当たり当期純利益	119.23円	136.88円

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

（単位：百万円）

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	80,965	5,302	5,477	4,887	75,902	84,988
	構築物	301	102	25	22	356	1,215
	機械及び装置	425	56	27	81	372	1,614
	車両運搬具	0	－	－	－	0	3
	工具、器具及び備品	776	229	4	246	755	1,794
	土地	177,347 [23,424]	5,031	19,094	－	163,283 [23,424]	－
	建設仮勘定	5,039	26,208	－	－	31,248	－
	計	264,856	36,930	24,629	5,238	271,919	89,615
無形固定資産	借地権	30,499	825	950	－	30,374	－
	商標権	8	1	－	1	8	－
	ソフトウエア	118	72	0	56	134	－
	のれん	645	－	－	42	602	－
	電話加入権	9	－	－	－	9	－
	施設利用権	0	－	－	0	0	－
	計	31,281	899	950	100	31,129	－

（注）1　当期増加額の主なものは次のとおりであります。

建物	東証ビルの改修工事	2,183百万円
土地	ORSUS志村坂上、ORSUS清澄白河の取得	3,250百万円
建設仮勘定	大通西４南地区及び北４西３地区第一種市街地再開発事業における権利変換に伴う振替及び参加組合員負担金等	22,578百万円

2　当期減少額の主なものは次のとおりであります。

建物	保有目的の変更（販売用不動産へ振替）	3,773百万円
建物	大通西４南地区及び北４西３地区第一種市街地再開発事業における権利変換に伴い建設仮勘定へ振替	1,688百万円
土地	大通西４南地区及び北４西３地区第一種市街地再開発事業における権利変換に伴い建設仮勘定へ振替	11,034百万円
土地	保有目的の変更（販売用不動産へ振替）	8,059百万円

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

【引当金明細表】

（単位：百万円）

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	0	0	0	0
役員賞与引当金	79	95	79	95
賞与引当金	171	196	171	196
株式給付引当金	199	88	3	284

（２）【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

（３）【その他】

該当事項はありません。

第６【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	４月１日から３月31日まで
定時株主総会	６月中
基準日	３月31日
剰余金の配当の基準日	９月30日 ３月31日
１単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し	
取扱場所	（特別口座） 東京都千代田区丸の内一丁目４番１号　三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
株主名簿管理人	（特別口座） 東京都千代田区丸の内一丁目４番１号　三井住友信託銀行株式会社
取次所	－
買取・売渡手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告が出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.heiwa-net.co.jp/
株主に対する特典	毎年３月31日現在、当社株式を100株（１単元）以上所有されている株主様に、WEBカタログギフト 3,000円相当を贈呈。 また、長期保有（300株（３単元）以上を連続３年以上保有）に該当する株主様には、WEBカタログギフト 5,000円相当を贈呈。 ※　当社は、2025年５月16日に、2025年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行うことを決定いたしました。今回の株式分割に併せ、2026年３月末日現在の株主名簿に記載された株主様より次のとおり株主優待制度の配布基準を変更いたします。 毎年３月31日現在、当社株式を200株（２単元）以上所有されている株主様に、WEBカタログギフト 3,000円相当を贈呈。 また、長期保有（500株（５単元）以上を連続３年以上保有）に該当する株主様には、WEBカタログギフト 5,000円相当を贈呈。

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

第７【提出会社の参考情報】

１【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の７第１項に規定する親会社等はありません。

２【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第104期）　（自　2023年４月１日　至　2024年３月31日）2024年６月24日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類
2024年６月24日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書
（第105期中）（自　2024年４月１日　至　2024年９月30日）2024年11月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書
2024年６月７日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第４号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書
2024年６月10日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第４号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書
2024年６月27日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第９号の２（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書

(5) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自　2024年６月１日　至　2024年６月30日）2024年７月10日関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書
2024年６月７日関東財務局長に提出
2024年６月10日関東財務局長に提出
2024年６月27日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年６月23日

平和不動産株式会社

取締役会　御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　森本　洋平

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　羽生　博文

＜連結財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の2024年４月１日から2025年３月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の2025年３月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

ビルディング事業における不動産等の評価の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
平和不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、主に賃貸目的で保有する不動産等として有形固定資産282,350百万円及び無形固定資産（借地権及びのれん）30,977百万円が計上されており、連結総資産の74.7%を占めている。主な内容は、国内における証券取引所、オフィス、ホテルのほか、平和不動産株式会社及び連結子会社が日本橋兜町・茅場町及び札幌エリアにおいて複数の再開発事業のために保有する不動産等が含まれている。 注記事項「（重要な会計上の見積り）（固定資産の減損）」に記載のとおり、経営者は他の資産（グループ）から概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位（原則、個別資産単位）で減損の兆候を把握している。減損の兆候には、営業活動から生じる損益等の継続的なマイナス、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び使用範囲又は方法の変更等の回収可能価額を著しく低下させる変化が含まれる。減損の兆候があると認められた場合、不動産等から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較し、減損損失の認識の要否を判定している。再開発事業においては、事業計画の実現可能性があると判断できる場合に複数の資産を１つの資産グループにしている。 不動産等における減損の兆候の把握及び減損損失の認識の要否判定は、経済情勢や不動産市場の影響等を受けて様々なリスクが存在するため、不確実性が高く、経営者の主観的判断に依拠する程度が大きい。 特に、再開発事業における減損の兆候の把握及び減損損失の認識の要否判定は、経営者が作成した事業計画により判断されるが、これは事業化する区画の開発方針、自治体からの開発許可、補助金交付の見通し、開発コスト及び賃料予測等の様々な仮定を総合して作成されるため、経営者はより複雑な判断を要する。また、再開発期間は長期にわたることから、工期や建築コスト等の見直しが行われる可能性がある。 以上から、当監査法人は、固定資産の減損の兆候の把握及び減損損失の認識の要否判定の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。	当監査法人は、不動産等の減損の兆候の把握及び減損損失の認識の要否判定の妥当性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。 （１）内部統制の評価 不動産等の減損の兆候の把握及び減損損失の認識の要否判定に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。 （２）減損の兆候の把握の妥当性の評価 ● 営業活動から生じる損益の見通しに係る経営者の判断、使用範囲又は方法の変更に係る意思決定の有無等を確認するため、取締役会議事録、執行役会議事録、稟議書及びこれらの関連資料の閲覧のほか、経営者及び担当部署の責任者に対する質問を実施した。 ● 再開発事業については、資産のグルーピングを行う単位について、経営者が作成した最新の事業計画等との整合性を確認するとともに、グルーピングの継続・見直しの妥当性について検討した。 ● 所有する不動産等の稼働状況、再開発計画の進捗状況等を確認するため、現場視察を実施した。 （３）減損損失の認識の要否判定の妥当性の評価 ● 将来キャッシュ・フローの見積りと当連結会計年度の実績との比較、テナントとの交渉状況の確認等により、経営者の見積りの合理性を評価した。 ● 再開発事業においては、事業計画の前提となる開発コスト、開発後の賃料及び稼働率等について、関連資料を閲覧し、類似事例と比較するとともに、近隣の不動産マーケット情報との整合性を確認した。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

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

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

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

＜内部統制監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第２項の規定に基づく監査証明を行うため、平和不動産株式会社の2025年３月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、平和不動産株式会社が2025年３月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

＜報酬関連情報＞

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

利害関係

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

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2025年６月23日

平和不動産株式会社

取締役会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　森本　洋平

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　羽生　博文

＜財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の2024年４月１日から2025年３月31日までの第105期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社の2025年３月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

（ビルディング事業における不動産等の評価の妥当性）

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

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

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

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

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

＜報酬関連情報＞

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。