

# 株 主 各 位

## 第98回定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

### 第98期（平成29年4月1日から平成30年3月31日まで）

- 事業報告の「会社の新株予約権等に関する事項」 …… 1頁
- 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」 …… 2頁
- 連結計算書類の「連結注記表」 …… 3頁
- 計算書類の「株主資本等変動計算書」 …… 13頁
- 計算書類の「個別注記表」 …… 14頁

## 平和不動産株式会社

上記の事項につきましては、法令及び定款第16条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.heiwa-net.co.jp/>) に掲載することにより、株主のみなさまに提供しております。

## 会社の新株予約権等に関する事項

- ① 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況  
該当事項はありません。
- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に交付した新株予約権の状況  
該当事項はありません。

連結株主資本等変動計算書

(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)

(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	29,972	△417	70,768
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△1,196		△1,196
親会社株主に帰属する当期純利益			5,288		5,288
自 己 株 式 の 取 得				△8	△8
連結除外による減少			△0		△0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当 期 変 動 額 合 計	—	—	4,090	△8	4,081
当 期 末 残 高	21,492	19,720	34,063	△426	74,850

	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	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	9,760	16,995	26,755	97,524
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△1,196
親会社株主に帰属する当期純利益				5,288
自 己 株 式 の 取 得				△8
連結除外による減少				△0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	3,294	—	3,294	3,294
当 期 変 動 額 合 計	3,294	—	3,294	7,376
当 期 末 残 高	13,055	16,995	30,050	104,900

## 連結注記表

### 【連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等】

#### 1. 連結の範囲に関する事項

##### (1) 連結子会社の数…4社

**連結子会社の名称**…平和サービス(株)、ハウジングサービス(株)、

平和不動産アセットマネジメント(株)、(株)東京証券会館

従来連結子会社であった(有)カリテスは、重要性が低下したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

##### (2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

(株)兜町第3平和ビル

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類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

(株)兜町第3平和ビル

##### (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計算書類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. 会計方針に関する事項

#### (1) 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。
- ・其他有価証券

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

b. 時価のないもの…主として移動平均法による原価法を採用しております。

##### ② たな卸資産

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) 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2棟のビル及び（リース資産を除く）平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28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。主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	8～50年
機械装置及び運搬具	6～10年
工具、器具及び備品	5～15年

- 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（リース資産を除く）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) 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

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

### 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。

## (5) 重要なヘッジ会計の方法

### ① ヘッジ会計の方法

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

### 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

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

## (6) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

### ① 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。

② 消費税等の処理方法

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

**【追加情報】**

(資産の保有目的の変更)

…従来、固定資産として計上されていた「土地」及び「建物及び構築物」264百万円を、保有目的の変更により、当連結会計年度末に「販売用不動産」に振替えております。

## 【連結貸借対照表に関する注記】

1. 有形固定資産の減価償却累計額 84,285百万円

### 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。

平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 312百万円

### 3. 土地の再評価

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

(再評価の方法)

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

(再評価を行った年月日)

平成13年3月31日

(再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額)

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。

## 【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

### 1. 発行済株式の数

普通株式	40,059,996株
------	-------------

### 2. 自己株式の数

普通株式	174,783株
------	----------

### 3. 剰余金の配当

#### (1) 配当金支払額

- ① 平成29年6月27日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

普通株式の配当に関する事項

・ 配当金の総額	518百万円
・ 1株当たりの配当額	13円
・ 基準日	平成29年3月31日
・ 効力発生日	平成29年6月28日

- ② 平成29年10月31日の取締役会において、次のとおり決議しております。

普通株式の配当に関する事項

・ 配当金の総額	678百万円
・ 1株当たりの配当額	17円
・ 基準日	平成29年9月30日
・ 効力発生日	平成29年12月1日

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

平成30年6月26日の定時株主総会において、次の議案を付議いたします。

普通株式の配当に関する事項

・ 配当金の総額	797百万円
・ 配当の原資	利益剰余金
・ 1株当たりの配当額	20円
・ 基準日	平成30年3月31日
・ 効力発生日	平成30年6月27日

## 【金融商品に関する注記】

### 1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入等により資金を調達しております。

また、投資有価証券のうち、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

借入金等の使途は、運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）であり、一部長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成30年3月31日（当期の決算日）における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額（※）	時価（※）	差額
① 現金及び預金	12,884	12,884	－
② 営業未収入金	956	956	－
③ 有価証券	409	409	△0
④ 投資有価証券	29,427	29,431	4
⑤ 支払手形及び営業未払金	(1,698)	(1,698)	－
⑥ 社債	(24,939)	(25,276)	(336)
⑦ 短期借入金	(2,250)	(2,250)	－
⑧ 長期借入金	(128,597)	(131,611)	(3,014)
⑨ デリバティブ取引	－	－	－

（※）負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

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

① 現金及び預金、並びに② 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

- ③ 有価証券、並びに④ 投資有価証券  
これらの時価について、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関等から提示された価格によっております。
- ⑤ 支払手形及び営業未払金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
- ⑥ 社債  
これらの時価について、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。
- ⑦ 短期借入金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
- ⑧ 長期借入金  
長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記⑨参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。
- ⑨ デリバティブ取引  
金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記⑧参照)。
- (注2) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額5,122百万円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「④投資有価証券」には含めておりません。
- (注3) 営業出資(連結貸借対照表計上額426百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。
- (注4) 長期預り敷金保証金(連結貸借対照表計上額20,637百万円)は、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは極めて困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

## 【賃貸等不動産に関する注記】

### 1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

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、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しております。

### 2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額	230,671百万円
時価	316,327百万円

(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。

(注2) 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金額等（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

## 【1 株当たり情報に関する注記】

1 株当たり純資産額 2,630.07円

1 株当たり当期純利益 132.57円

## 【重要な後発事象に関する注記】

自己株式の取得

当社は、平成30年4月26日開催の取締役会において、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条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議しております。

### 1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元の強化および資本効率向上のため

### 2. 取得に係る事項の内容

- |                |   |
|----------------|---|
| (1) 取得対象株式の種類  | 普通株式  |
| (2) 取得し得る株式の総数 | 120万株（上限）<br>（発行済株式の総数（自己株式を除く）に対する割合3.01%） |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 3,000百万円（上限）                                |
| (4) 取得期間       | 平成30年4月27日～平成30年10月31日                      |

【その他の注記】

減損損失

場所	主な用途	種類	減損損失
大阪府東大阪市	店舗	土地	233百万円
その他	その他	土地	16百万円

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、時価が下落している賃貸不動産等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（249百万円）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、売却可能価額及び適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定しております。

## 株主資本等変動計算書

(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)

(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	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
					固定資産圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	21,492	19,720	19,720	1,453	2,028	10,115	12,077	25,675	△417	66,471
当期変動額										
剰余金の配当							△1,196	△1,196		△1,196
固定資産圧縮積立金の取崩					△45		45	—		—
当期純利益							4,888	4,888		4,888
自己株式の取得									△8	△8
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)										
当期変動額合計	—	—	—	—	△45	—	3,737	3,692	△8	3,683
当期末残高	21,492	19,720	19,720	1,453	1,983	10,115	15,815	29,367	△426	70,154

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	9,594	16,995	26,590	93,061
当期変動額				
剰余金の配当				△1,196
固定資産圧縮積立金の取崩				—
当期純利益				4,888
自己株式の取得				△8
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	3,238	—	3,238	3,238
当期変動額合計	3,238	—	3,238	6,921
当期末残高	12,833	16,995	29,829	99,983

## 個別注記表

### 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

#### 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 関係会社株式（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. 時価のあるもの…決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）を採用しております。
  - b. 時価のないもの…移動平均法による原価法を採用しております。

##### (2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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2棟のビル及び平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	8～50年
機械及び装置、車両運搬具	6～10年
工具、器具及び備品	5～15年
- 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

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

### 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 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. ヘッジ会計の方法

### ① ヘッジ会計の方法

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

### 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

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

## 6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の処理方法

…税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

### 【追加情報】

(資産の保有目的の変更)

…従来、固定資産として計上されていた「土地」及び「建物」264百万円を、保有目的の変更により、当事業年度末に「販売用不動産」に振替えております。

## 【貸借対照表に関する注記】

1. 有形固定資産の減価償却累計額 78,190百万円

### 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。

平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 312百万円

### 3. 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務

金銭債権 33百万円

金銭債務 2,218百万円

### 4. 土地の再評価

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

(再評価の方法)

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

(再評価を行った年月日)

平成13年3月31日

(再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額)

当事業年度末において、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。

### 【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高	
営業取引	1,404百万円
営業取引以外の取引	556百万円

### 【株主資本等変動計算書に関する注記】

自己株式の数	
普通株式	174,783株

### 【税効果会計に関する注記】

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

繰延税金資産	
賞与引当金	37百万円
未払事業税	61百万円
棚卸資産等評価損	109百万円
減損損失	3,227百万円
退職給付引当金	27百万円
資産除去債務	234百万円
その他	179百万円
繰延税金資産小計	3,876百万円
評価性引当額	△633百万円
繰延税金資産合計	3,242百万円
繰延税金負債	
固定資産圧縮積立金	△875百万円
その他有価証券評価差額金	△5,663百万円
資産除去債務に対応する除去費用	△185百万円
繰延税金負債合計	△6,725百万円
繰延税金資産（負債）の純額	△3,482百万円

## 【関連当事者との取引に関する注記】

該当する重要な取引はありません。

## 【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 2,506.79円

1株当たり当期純利益 122.57円

## 【重要な後発事象に関する注記】

自己株式の取得

当社は、平成30年4月26日開催の取締役会において、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条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議しております。

### 1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元強化および資本効率向上のため

### 2. 取得に係る事項の内容

- |                |   |
|----------------|---|
| (1) 取得対象株式の種類  | 普通株式  |
| (2) 取得し得る株式の総数 | 120万株（上限）<br>（発行済株式の総数（自己株式を除く）に対する割合3.01%） |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 3,000百万円（上限）                                |
| (4) 取得期間       | 平成30年4月27日～平成30年10月31日                      |

## 【連結配当規制適用会社に関する注記】

当社は、当事業年度の末日が最終事業年度の末日となる時後、連結配当規制適用会社となります。

## 【その他の注記】

### 減損損失

場所	主な用途	種類	減損損失
大阪府東大阪市	店舗	土地	233百万円
その他	その他	土地	16百万円

当社は、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。

当事業年度において、時価が下落している賃貸不動産等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（249百万円）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、売却可能価額及び適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定しております。