株　主　各　位

第95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95期（平成26年４月１日から平成27年３月31日まで）

■　連結計算書類の「連結注記表」……１頁

■　計算書類の「個別注記表」……８頁

平和不動産株式会社

「連結注記表」および「個別注記表」につきましては、法令および定款第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。

【連結注記表】

1. 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

2. 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…６社
連結子会社の名称…平和サービス㈱、平和ヘルスケア㈱、平和不動産アセットマネジメント㈱、ハウジングサービス㈱、㈲カリテス、㈱東京証券会館
従来連結子会社であった㈲カシオペア・インベストメント、㈲スターワンリアルティ及び㈲スターツ一リアルティは、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
㈱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
㈱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) 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. 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…主として総平均法による原価法を採用しております。
② たな卸資産
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。

(4) 固定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２棟のビル及び平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。
主な耐用年数は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
なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、３年間で均等償却する方法によっております。
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。
(5) 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。
(6) 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。
(7) 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。
(8) のれんの償却方法及び償却期間
のれんについては、５年間の定額法により償却を行っております。
(9) 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 退職給付に係る負債の計上基準
…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。

3. 表示方法の変更に関する注記

（連結損益計算書）

…前連結会計年度まで、営業収益の内訳として「賃貸事業収益」、「不動産開発事業収益」、「住宅開発事業収益」、「その他の事業収益」、売上原価の内訳として「賃貸事業原価」、「不動産開発事業原価」、「住宅開発事業原価」、「その他の事業原価」を表示しておりましたが、連結損益計算書の明瞭性を高めるため、当連結会計年度より「営業収益」、「売上原価」の合計のみの表示に変更しております。

4. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産に係る事項

① 担保に供している資産

建物及び構築物	5,081百万円
土地	16,196百万円
合計	21,278百万円

② 担保に係る債務

１年内返済予定の長期借入金	3,520百万円
流動負債その他	340百万円
長期預り敷金保証金	3,020百万円
合計	6,881百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額　78,501百万円

(3) 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。

平和不動産㈱職員向住宅融資利用者　429百万円

(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）

△8,914百万円

（上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの）

△8,914百万円

5. 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	161,734株

(3) 剰余金の配当

① 配当金支払額

a．平成26年６月26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	438百万円
・１株当たりの配当額	11円
・基準日	平成26年３月31日
・効力発生日	平成26年６月27日

b．平成26年10月30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	438百万円
・１株当たりの配当額	11円
・基準日	平成26年９月30日
・効力発生日	平成26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27年６月25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	438百万円
・配当の原資	利益剰余金
・１株当たりの配当額	11円
・基準日	平成27年３月31日
・効力発生日	平成27年６月26日

6. 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。

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27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	9,046	9,046	―
② 営業未収入金	895	895	―
③ 有価証券	2,306	2,306	―
④ 投資有価証券	28,217	28,225	8
⑤ 支払手形及び営業未払金	(2,873)	(2,873)	―
⑥ 社債	(25,490)	(25,387)	102
⑦ 短期借入金	(6,600)	(6,600)	―
⑧ 長期借入金	(130,400)	(131,929)	(1,529)
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5,205百万円）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）長期預り敷金保証金（連結貸借対照表計上額22,417百万円）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。

7. 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	227,032百万円
時価	268,794百万円

（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。

8. １株当たり情報に関する注記

(1) １株当たり純資産額　2,313.34円

(2) １株当たり当期純利益　62.53円

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

10. その他の注記

(1) 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	駐車場他	土地	48百万円
その他	賃貸ビル	土地	14百万円

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

当連結会計年度において、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（62百万円）として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、売却予定価格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。

(2) 圧縮記帳

有形固定資産の国庫補助金等による圧縮額　47百万円

(3) 法人税等の税率の変更等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」（平成27年法律第９号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第２号）が平成27年３月31日に公布され、平成27年４月１日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6％から平成27年４月１日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.1％に、平成28年４月１日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3％となります。

この税率変更により、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265百万円減少し、法人税等調整額が315百万円、その他有価証券評価差額金が580百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は819百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

【個別注記表】

1. 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

2. 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
・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。
・関係会社株式（子会社株式及び関連会社株式）
…総平均法による原価法を採用しております。
・その他有価証券
a. 時価のあるもの…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…総平均法による原価法を採用しております。
② たな卸資産
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(リース資産を除く)…定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか２棟のビル及び平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、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
なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、３年間で均等償却する方法によっております。
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) 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。

3. 表示方法の変更に関する注記
(損益計算書)
(1) 営業収益及び売上原価
…平成26年６月26日付の組織変更に伴い、当事業年度より、「不動産開発事業収益」、「不動産開発事業原価」を「不動産ソリューション事業収益」、「不動産ソリューション事業原価」に名称変更したほか、住宅開発事業を不動産ソリューション事業に統合したことに伴い、「住宅開発事業収益」、「住宅開発事業原価」を「不動産ソリューション事業収益」、「不動産ソリューション事業原価」に計上しております。また、従来「賃貸事業収益」に含めていたプロパティマネジメント業務に係る営業収益を「不動産ソリューション事業収益」に含めております。
(2) 業務受託料
…従来、営業外収益の「業務受託料」に計上していた子会社より収受する出向者負担金について、当該収入の金額的重要性が高まっていることから、当社が負担すべき費用の純額を販売費及び一般管理費に計上することが営業活動の実態をより適正に表すものと判断し、当事業年度より販売費及び一般管理費の「給料及び手当」から控除して計上する方法に変更しております。

4. 貸借対照表に関する注記
(1) 担保に供している資産に係る事項
① 担保に供している資産

建物	5,097百万円
土地	16,196百万円
合計	21,293百万円

② 担保に係る債務

１年内返済予定の長期借入金	3,520百万円
預り金	340百万円
長期預り敷金保証金	3,020百万円
合計	6,881百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 71,646百万円

(3) 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。

平和サービス㈱（子会社）	100百万円
平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	429百万円
合計	529百万円

(4) 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務

金銭債権	36百万円
金銭債務	2,424百万円

(5) 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）

△ 8,914百万円

（上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの）

△ 8,914百万円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引	1,662百万円
営業取引以外の取引	377百万円

6. 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	161,734株

7. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産（流動）

未払事業税	50百万円
賞与引当金	39百万円
棚卸資産等評価損	1,488百万円
その他	47百万円
合計	1,626百万円

(2) 繰延税金負債（固定）

固定資産除却損	339百万円
減損損失	2,825百万円
退職給付引当金	53百万円
固定資産圧縮積立金	△ 940百万円
特別償却準備金	△ 57百万円
その他有価証券評価差額金	△ 5,583百万円
その他	222百万円
小計	△ 3,140百万円
評価性引当額	△ 901百万円
合計	△ 4,042百万円

8. 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。

9. １株当たり情報に関する注記

(1) １株当たり純資産額 2,218.69円

(2) １株当たり当期純利益 55.06円

10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

11. 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。

12. その他の注記

(1) 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	主な用途	種類	減損損失
千葉県我孫子市	駐車場他	土地	48百万円
その他	賃貸ビル	土地	14百万円

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

当事業年度において、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（62百万円）として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、売却予定価格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。

(2) 圧縮記帳

有形固定資産の国庫補助金等による圧縮額 47百万円

(3) 法人税等の税率の変更等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」（平成27年法律第９号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第２号）が平成27年３月31日に公布され、平成27年４月１日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6％から平成27年４月１日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.1％に、平成28年４月１日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3％となります。

この税率変更により、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264百万円減少し、法人税等調整額が305百万円、その他有価証券評価差額金が569百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は819百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。