

平成 13年 3月期 決算短信 (連結)

平成 13年 5月 16日

上場会社名 平和不動産株式会社

上場取引所 東大名福札

コード番号 8803

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 専務取締役

東京都

氏名 田中 良二

TEL (03) 3666 - 0181

決算取締役会開催日 平成 13年 5月 16日

親会社名 (コード番号:)

親会社における当社の株式保有比率: %

米国会計基準採用の有無 無

1. 13年 3月期の連結業績 (平成 12年 4月 1日 ~ 平成 13年 3月 31日)

(1) 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
13年 3月期	20,034	5.3	4,355	63.0	2,691	98.1
12年 3月期	19,021	8.8	2,671	34.0	1,359	58.4

	当期純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
13年 3月期	1,027	81.0	9.13		8.75		2.9	2.1
12年 3月期	567	60.5	5.04		-		1.7	1.2

(注) 持分法投資損益 13年 3月期 - 百万円 12年 3月期 - 百万円

期中平均株式数 (連結) 13年 3月期 112,585,638 株 12年 3月期 112,586,025 株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
13年 3月期	144,212	35,937	24.9	319.19
12年 3月期	112,533	34,400	30.6	305.55

(注) 期末発行済株式数 (連結) 13年 3月期 112,587,367 株 12年 3月期 112,586,014 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
13年 3月期	14,366	38,181	20,698	4,576
12年 3月期	6,700	10,975	5,247	7,692

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 1 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) - 社 (除外) - 社 持分法 (新規) - 社 (除外) - 社

2. 14年 3月期の連結業績予想 (平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	8,000	1,010	270
通期	20,610	2,880	1,350

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 11 円 99 銭

企業集団等の状況

1. 企業集団等の概要

当企業集団は、連結財務諸表提出会社(以下「当社」という。)と連結子会社1社で構成されております。当企業集団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およ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、当企業集団が営んでいる事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

(1) 不動産賃貸事業

当社および平和サービス株式会社(連結子会社)は、建物、設備および土地の賃貸を行っております。

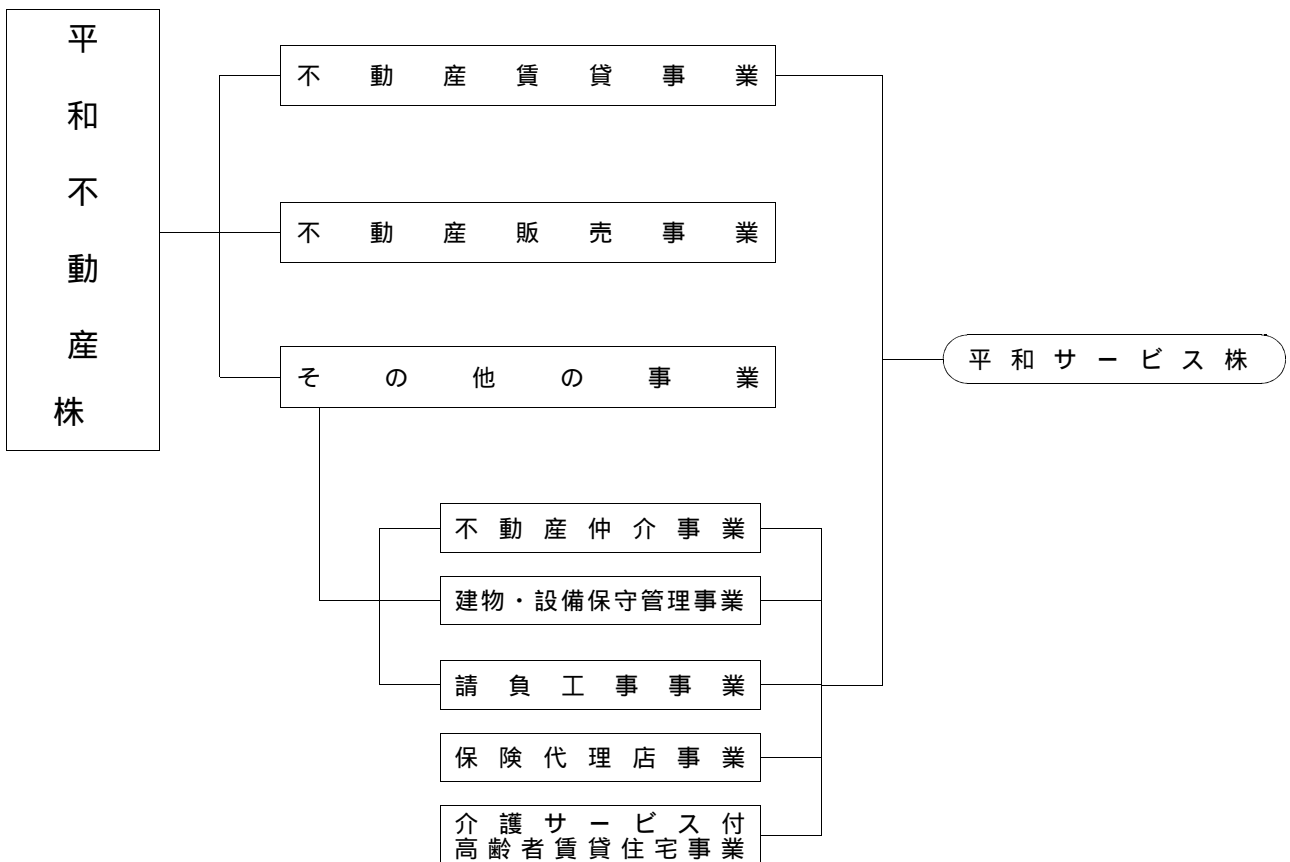
(2) 不動産販売事業

当社は、戸建住宅、マンションおよび宅地等の分譲を行っております。

(3) その他の事業

当社は、不動産の仲介等を行っております。平和サービス株式会社は、当社が所有する東京地区の建物、設備の保守管理および改修工事の請負ならびに住宅の増改築の請負、保険代理店業務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。



経 営 方 針

1. 経営の基本方針

当企業集団は、証券取引所、証券関連団体ならびに証券会社等に建物・設備を賃貸することを目的とした会社であることを踏まえ、資本市場関係に軸足を置いた事業を中心に展開してまいりましたが、証券業界のみならず幅広く事業会社などに一般テナント用オフィスビルおよび商業施設用建物を、また、国民生活に欠かせない住宅については良好な住環境・空間を、それぞれ提供する事業活動を通じて、社会の発展と進歩に貢献するとともに、事業活動の効率化、収益性の向上および財務体質の強化を推進することにより、株主、投資家および取引先各位から魅力ある企業となることを経営の基本方針としております。

2. 利益配分に関する基本方針

当社の主要な事業である不動産賃貸事業および不動産販売事業は、長期的な展望に立つての事業展開が必要であり、そのためには安定的な経営基盤の確保・維持と財務体質の強化を図ることが重要な課題であり、企業体質の強化・充実と今後の事業展開に備えるため内部留保に努めるとともに、企業の業績に応じた配当を実施することを基本方針としておりますが、上場会社として配当額の大きな変動は必ずしも好ましいものではないと考えており、長期的視点に立つての配慮を加えていく所存であります。内部留保資金については、今後の不動産賃貸事業および不動産販売事業の展開を図るために事業用投資原資の一部に充当し、株主各位の将来の安定的な利益確保を図る所存であります。

3. 会社の対処すべき課題

今後のわが国経済は、景気回復の原動力であった輸出が欧米各国の景気後退などにより低迷傾向にあり、これに伴う生産調整と設備投資の減退が予想されます。また、企業のコスト削減等のリストラにより企業収益の改善が見られるものの、完全失業率の改善および個人消費の回復には、なお時間を要するものと思われまます。

不動産業界の事業環境につきましては、不動産賃貸事業分野は大規模オフィスビルの新規供給が見込まれるなど引き続きオフィスビル市況は厳しい状況が続いています。不動産販売事業分野は新住宅ローン減税制度などを背景に住宅販売市場の好調維持が期待されるものの、多様化する顧客ニーズや供給過剰による販売競争がますます熾烈になるものと予想されます。

このような情勢の下、当企業集団は、設立以来、証券取引所ならびに証券会社等に建物等を賃貸することを中心に事業を展開してまいりましたが、日本版金融ビッグバンの進展に伴い証券取引所の電子化が急速に進み、各証券取引所で立会場が廃止され、すでに福岡証券取引所から昨年8月末に同所の立会場部分が当社に返還され、また京都証券取引所が本年3月に大阪証券取引所と合併したことにより、京都証券取引所の立会場および事務所部分が当社に返還されております。さらに大阪証券取引所は本年4月に株式会社に変更し、東京証券取引所も本年10月にも株式会社に変更するとの方針を打ち出しており、証券界変革の動きはめまぐるしいものがあります。このような環境変化に対応するため当企業集団においては、不動産賃貸事業の再編成を図ることが喫緊の課題となっております。そこで当企業集団としては、一般テナント用オフィスビル、商業施設用建物等を積極的に取得し、営業面積の拡大に努めることによって賃貸収益の増収を図り、証券取引所等への依存度を相対的に低下させ、同時に事業リスクも分散したいと考えております。当期においてすでに、三田平和ビル（東京都港区、(株)長谷工コーポレーション本社ビル）、内幸町平和ビル（東京都千代田区、東京生命保険（相）新橋本社ビル）を取得、さらに商業施設用建物として代官山アドレス・ディセ（東京都渋谷区）を取得し、東大阪花園ショッピングセンター（大阪府東大阪市）を完成させ（株）イト・ヨーカ堂に賃貸しております。今後も、このような事業方針に基づき概ね4年程度をかけて、不動産賃貸事業部門の収益構造を証券取引所・一般テナント・商業施設でそれぞれ三分する姿に持っていくことを目標に積極的な事業展開を図ってまいりたいと考えております。不動産販売事業部門におきましては、顧客ニーズに応えた良好な住環境を提供すべく立地の選別、商品企画と効率的な販売戦略の展開に意を用いてまいります。その他の事業部門におきましても、効率的な事業展開と営業力の強化を図り、着実な伸長に努めたいと考えております。当企業集団といたしましては、これらに加え

て経営全般にわたる効率化を引き続き推進するとともにコスト削減に努め、全社一丸となって経営基盤のさらなる強化と業績の向上に邁進してまいり所存であります。

経 営 成 績

1. 当期の概況

当期のわが国経済は、緩やかな景気回復基調が続いていたものの、年明け以降は、個人消費の停滞、企業の設備投資の息切れ、株式市場相場の安値再更新などの要因により景況感に下振れ懸念が急速に拡大し、米国景気後退とあいまって、ますます不透明感が強まってきており予断をゆるさない状況であります。

不動産業界におきましては、依然として地価の下落が続いておりますが、東京都心部の一部には上昇が見られるところもあり、地価動向は二極化がより鮮明になりつつあるなか、不動産賃貸事業分野では、首都圏において外資系企業や情報技術（IT）関連企業のオフィス拡張意欲を背景に空室率は低下傾向にあったものの、これも一巡し増床意欲に陰りが見え始め、需要は再び伸び悩みの方向を示しており、賃料相場も依然として弱含みのまま推移しております。不動産販売事業分野では、大規模な新築マンション分譲を中心に住宅税制の優遇政策などの効果とあいまって住宅販売は概ね好調に推移しましたが、総じて不動産業界を取り巻く事業環境は厳しいものになっております。

このような事業環境の下で、当企業集団は、不動産賃貸事業部門の収益構造を再編成すべく積極的に事業展開するとともに、各事業部門において営業力の強化に努め、コストの削減に取り組むなど、全社一丸となって経営基盤の強化に努めてまいりました結果、当期の営業収益は、不動産売上高の減少がありましたものの、新規取得建物の稼働により固定資産賃貸収益が増加したことから、全体で前期比10億12百万円（5.3%）増収の200億34百万円の計上となりました。

営業費用は、不動産販売戸数が増加したものの売上不動産原価が減少したことから、営業費用全体では前期比6億70百万円（4.1%）減少の156億78百万円となり、差し引き営業利益は前期比16億83百万円（63.0%）増益の43億55百万円の計上となりました。

経常利益は、営業外収益において有価証券利息等が減少し、営業外費用においても新規事業資金借入に伴う支払利息の増加、平成12年4月のユーロ円建普通社債発行に伴う費用の計上および北軽井沢別荘地の借地権償却等を計上しましたため、前期比13億32百万円（98.1%）増益の26億91百万円の計上となりました。

当期純利益につきましては、販売用不動産等の強制評価減が当期から実施されることになったことに伴い、住宅開発事業用地等の一部について評価損10億33百万円を特別損失に計上しましたため、法人税等および法人税等調整額を加減し、前期比4億60百万円（81.0%）増益の10億27百万円の計上となりました。

主要な部門別の収益状況は、次のとおりであります。

（1）不動産賃貸事業部門

不動産賃貸事業におきましては、オフィス市況の「近・新・大」物件を中心に回復の兆しが見えるものの、依然としてビルの規模・立地・設備などに対するテナントの選択眼が厳しい状況下で、テナント誘致活動を積極的に展開しました結果、証券取引所関係の賃貸料収入は、前期比8億20百万円（13.0%）減収の55億12百万円の計上となりました。一般賃貸料収入等につきましては、新規取得建物の稼働などにより、前期比17億54百万円（42.3%）増収の59億5百万円の計上となりました。これらに土地賃貸料収入の1億26百万円を加えた営業収益は、前期比9億35百万円（8.8%）増収の115億43百万円の計上となりました。

（2）不動産販売事業部門

不動産販売事業におきましては、地価の下落と不動産販売価格の低下が続く厳しい事業環境のなか、多様化する顧客ニーズに適應する商品企画と積極的な販売活動を展開しました結果、マンション分譲につきましては、フラージュ常盤平（千葉県松戸市）、ティアラシティ（千葉県松戸市・2社共同事業）、港北ニュータウン・イオ シェリーナの街（神奈川県横浜市・4社共同事業）等において173戸、戸建住宅分譲につきましては、フラージュコート練馬武蔵関（東京都練馬区）、フラージュコート関町（東京都練馬区）、フラージュコート江戸川台 彩香の杜（千葉県流山市）において30戸の売上となりました。これ

らに土地分譲（千葉県我孫子市）等を加えた営業収益は、前期比3億62百万円（4.6%）減収の75億22百万円の計上となりました。

（3）その他の事業部門

その他事業の事業部門におきましては、請負工事事業部門の工事受注高の増加などにより営業収益は、前期比4億40百万円（83.5%）増収の9億67百万円となりました。

2.次期の業績見通し

次期の業績については、概ね次のような見通しを立てております。

営業収益	206億10百万円（前期比	2.8%増）
不動産賃貸収益	131億50百万円（前期比	13.9%増）
不動産売上高	63億80百万円（前期比	14.8%減）
その他収益	10億70百万円（前期比	7.2%増）
営業利益	50億20百万円（前期比	15.2%増）
経常利益	28億80百万円（前期比	6.9%増）
当期純利益	13億50百万円（前期比	31.3%増）

連 結 貸 借 対 照 表

(単 位 : 百 万 円)

科 目	前 期 (平成12年3月31日現在)		当 期 (平成13年3月31日現在)		比 較 増 減 (印 減)	
	金 額	構 成 率	金 額	構 成 率	金 額	増 減 率
		%		%		%
(資 産 の 部)		%		%		%
流 動 資 産	22,548	20.0	17,380	12.1	5,167	22.9
現金および預金	1,026		725		301	
営業未収入金	2,321		162		2,158	
有 価 証 券	7,030		4,015		3,014	
棚 卸 資 産	11,331		10,221		1,109	
繰 延 税 金 資 産	162		721		559	
そ の 他	704		1,538		833	
貸 倒 引 当 金	29		5		24	
固 定 資 産	89,984	80.0	126,614	87.8	36,629	40.7
1.有形固定資産	82,637	73.4	120,373	83.5	37,736	45.7
建物設備および構築物	37,575		55,248		17,672	
機械装置および運搬具	160		155		5	
器 具 備 品	118		148		29	
土 地	44,509		64,770		20,261	
建 設 仮 勘 定	273		51		222	
2.無形固定資産	5,165	4.6	4,690	3.2	475	9.2
借 地 権	5,122		4,623		498	
そ の 他	42		66		23	
3.投資その他の資産	2,181	2.0	1,550	1.1	630	28.9
投 資 有 価 証 券	374		511		136	
長 期 貸 付 金	507		17		489	
繰 延 税 金 資 産	23		27		4	
そ の 他	1,434		1,147		287	
貸 倒 引 当 金	157		152		5	
繰 延 資 産			217	0.1	217	
社 債 発 行 差 金			217		217	
資 産 合 計	112,533	100.0	144,212	100.0	31,678	28.2

(記載金額は百万円未満を切り捨てております)

科目	前 期 (平成12年3月31日現在)		当 期 (平成13年3月31日現在)		比較増減 (印減)	
	金 額	構 成 率	金 額	構 成 率	金 額	増 減 率
		%		%		%
(負 債 の 部)						
流 動 負 債	28,899	25.7	42,616	29.6	13,716	47.5
支払手形および営業未払金	696		151		544	
1年以内償還予定の社債	10,000				10,000	
1年以内償還予定の転換社債			20,000		20,000	
短 期 借 入 金	13,400		13,100		300	
1年以内返済予定の長期借入金	80		2,660		2,580	
未 払 法 人 税 等	94		1,228		1,133	
未 払 消 費 税 等	74		3		71	
賞 与 引 当 金	168		178		10	
そ の 他	4,385		5,294		908	
固 定 負 債	49,233	43.7	65,658	45.5	16,425	33.4
社 債			7,000		7,000	
転 換 社 債	20,000				20,000	
長 期 借 入 金	10,770		33,190		22,420	
保 証 金	13,416		15,932		2,515	
敷 金	3,545		7,448		3,903	
繰 延 税 金 負 債	650		363		287	
再評価に係る繰延税金負債			884		884	
退 職 慰 労 引 当 金	259		258		1	
退 職 給 与 引 当 金	579				579	
退 職 給 付 引 当 金			574		574	
連 結 調 整 勘 定	11		6		4	
負 債 合 計	78,132	69.4	108,274	75.1	30,142	38.6
(少 数 株 主 持 分)						
少 数 株 主 持 分						
(資 本 の 部)						
資 本 金	5,814	5.2	5,814	4.0		
資 本 準 備 金	4,061	3.6	4,061	2.8		
再 評 価 差 額 金 *1			1,218	0.9	1,218	
連 結 剰 余 金	24,526	21.8	24,843	17.2	317	1.3
自 己 株 式	0	0.0	0	0.0	0	37.6
資 本 合 計	34,400	30.6	35,937	24.9	1,536	4.5
負債、少数株主持分および資本合計	112,533	100.0	144,212	100.0	31,678	28.2

連 結 損 益 計 算 書

(単 位 : 百 万 円)

科 目	前 期		当 期		比 較 増 減	
	〔 自 平成11年4月 1日 〕 〔 至 平成12年3月31日 〕		〔 自 平成12年4月 1日 〕 〔 至 平成13年3月31日 〕		(印 減)	
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比	金 額	増 減 率
		%		%		%
営 業 収 益	19,021	100.0	20,034	100.0	1,012	5.3
売 上 原 価	14,198	74.6	13,426	67.0	772	5.4
売 上 総 利 益	4,822	25.4	6,607	33.0	1,785	37.0
販 売 費 お よ び 一 般 管 理 費 *1	2,150	11.4	2,252	11.3	101	4.7
営 業 利 益	2,671	14.0	4,355	21.7	1,683	63.0
営 業 外 収 益	180	1.0	155	0.8	25	14.3
受 取 利 息	105		59		46	
受 取 配 当 金	11		13		2	
有 価 証 券 売 却 益			0		0	
連 結 調 整 勘 定 償 却 額	4		4			
雑 益	59		76		16	
営 業 外 費 用	1,493	7.9	1,818	9.1	325	21.8
支 払 利 息	797		1,131		333	
有 価 証 券 売 却 損	58		5		53	
有 価 証 券 評 価 損	115				115	
社 債 発 行 差 金 償 却 額			108		108	
社 債 発 行 費			36		36	
借 地 権 償 却 額 *2	509		509		0	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	1				1	
雑 損	11		28		16	
経 常 利 益	1,359	7.1	2,691	13.4	1,332	98.1
特 別 利 益	26	0.1	168	0.8	141	542.0
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	0		29		29	
固 定 資 産 売 却 益 *3	25		0		25	
違 約 金 *4			138		138	
特 別 損 失	428	2.2	1,095	5.4	666	155.5
固 定 資 産 売 却 損 *5	172				172	
固 定 資 産 除 却 損 *6	23		61		37	
差 入 保 証 金 償 却 額	42				42	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	12				12	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	115		1		113	
過 去 勤 務 債 務 一 括 引 当 額	62				62	
販 売 用 不 動 産 仮 勘 定 評 価 損 *7			1,033		1,033	
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	956	5.0	1,764	8.8	808	84.5
法 人 税、住 民 税 お よ び 事 業 税	725	3.8	1,587	7.9	861	
法 人 税 等 調 整 額	336	1.8	850	4.2	513	
当 期 純 利 益	567	3.0	1,027	5.1	460	81.0

(記 載 金 額 は 百 万 円 未 満 を 切 り 捨 て て お り ま す)

連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	前 期		当 期	
	〔 自 平成11年4月 1日 至 平成12年3月31日 〕		〔 自 平成12年4月 1日 至 平成13年3月31日 〕	
	金 額		金 額	
連結剰余金期首残高				
1. 連結剰余金期首残高	25,471		24,526	
2. 過年度税効果調整額	801	24,669		24,526
連結剰余金減少高				
1. 配 当 金	675		675	
2. 役 員 賞 与	36	711	34	710
当期純利益		567		1,027
連結剰余金期末残高		24,526		24,843

(記載金額は百万円未満を切り捨てております)

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前 期	当 期	比 較 増 減	
		〔自平成11年 4月 1日〕 〔至平成12年 3月31日〕	〔自平成12年 4月 1日〕 〔至平成13年 3月31日〕	金 額	増減率 %
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		956	1,764	808	84.5
減価償却費		2,881	3,665	784	27.2
繰延資産償却費		-	108	108	-
連結調整勘定償却額		4	4	-	-
有価証券評価損		115	-	115	100.0
販売用不動産仮勘定評価損		-	1,033	1,033	-
投資有価証券等評価損		122	1	121	99.0
固定資産除却損		23	61	37	159.9
貸倒引当金の増減額(減少は)		3	29	33	843.5
賞与引当金の増加額		8	10	1	17.7
退職給付引当金の増減額(減少は)		94	4	99	104.8
退職慰労引当金の増減額(減少は)		8	1	10	113.1
受取利息および受取配当金		117	73	43	36.8
支払利息		797	1,131	333	41.8
有価証券売却損		58	3	54	93.6
固定資産売却益		-	0	0	-
投資有価証券売却損		12	-	12	100.0
固定資産売却損		146	-	146	100.0
短期貸付金の減少額		-	5	5	-
売上債権の増減額(増加は)		182	2,183	2,366	1,294.6
棚卸資産の減少額		4,917	76	4,840	98.4
前払費用の増加額		-	209	209	-
未収金の増加額		-	643	643	-
仕入債務の減少額		438	411	26	6.1
前受金の増加額		50	1,005	955	1,894.3
未払消費税等の減少額		69	71	2	3.3
預り保証金・敷金の増減額(減少は)		966	6,363	7,329	758.5
役員賞与の支払額		36	34	1	3.6
その他		90	9	99	110.5
小計		8,295	15,939	7,644	92.2
利息および配当金の受取額		117	73	43	37.4
利息の支払額		789	1,192	402	51.0
法人税等の支払額		922	453	468	50.8
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,700	14,366	7,666	114.4
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金の純増減額(増加は)		150	120	270	180.0
有価証券の取得による支出		9	-	9	100.0
有価証券の売却による収入		1,544	10	1,534	99.3
投資有価証券の取得による支出		-	143	143	-
投資有価証券の売却による収入		296	72	224	75.5
出資金の返還による収入		11	51	39	338.9
金銭信託の償還による収入		-	300	300	-
有形固定資産の取得による支出		13,148	38,945	25,797	196.2
有形固定資産の売却による収入		93	2	90	96.9
無形固定資産の取得による支出		7	46	39	564.0
無形固定資産の売却による収入		1	-	1	100.0
長期前払費用の増加による支出		11	62	50	431.4
従業員貸付金の貸付による支出		35	83	48	134.4
従業員貸付金の回収による収入		40	573	532	1,309.1
差入保証金の差入による支出		69	31	38	55.5
差入保証金の返還による収入		468	1	467	99.7
投資活動によるキャッシュ・フロー		10,975	38,181	27,206	247.9
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の純減少額		3,530	380	3,150	89.2
長期借入れによる収入		9,500	26,000	16,500	173.7
長期借入金の返済による支出		50	920	870	1,740.0
社債の発行による収入		-	6,674	6,674	-
社債の償還による支出		-	10,000	10,000	-
配当金の支払額		673	674	0	0.1
その他		0	2	2	344.3
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,247	20,698	15,450	294.4
現金および現金同等物に係る換算差額		-	-	-	-
現金および現金同等物の増加額		972	3,116	4,088	420.4
現金および現金同等物の期首残高		6,719	7,692	972	14.5
現金および現金同等物の期末残高		7,692	4,576	3,116	40.5

(記載金額は百万円未満を切り捨てております)

【連結財務諸表作成のための基本となる事項】

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社は1社（平和サービス株式会社）であり、非連結子会社はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

親会社の事業年度と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

（1）重要な資産の評価基準および評価方法

棚卸資産...主として総平均法による原価法を採用しております。

有価証券

イ. 売買目的有価証券...該当事項はありません。

ロ. 満期保有目的債券...償却原価法を採用しております。

ハ. その他有価証券

a. 時価のあるもの...主として移動平均法による原価法を採用しております。

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）重要な減価償却資産の減価償却の方法

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棟のビルおよび平成10年4月1日以降に取得した建物（建物付属設備を除く。）については、定額法を採用しております。なお、連結子会社は、定額法を採用しております。

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）重要な繰延資産の処理方法

社債発行費...支払時に全額費用処理しております。

社債発行差金...社債償還期間（3年）にわたり均等償却しております。

（4）重要な引当金の計上基準

貸倒引当金...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。

賞与引当金...従業員の賞与の支給に充てるため、賞与支給見込額に基づき計上しております。

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

退職慰労引当金...従業員の退職慰労金の支出に備えるため、「役員退職慰労金規程」に基づく期末要支給額を計上しております。なお、連結子会社は、退職慰労引当金を計上しておりません。

(5) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

イ. ヘッジ手段...金利スワップ

ロ. ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針...主として親会社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジの有効性評価の方法...金利スワップの特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しております。

(7) その他の連結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方法...税抜き方式によっております。

5. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項

平成11年3月期以前の改正前の連結財務諸表規則に基づいております。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定は、5年間で均等償却しております。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結会計年度に確定した利益処分に基づいております。

8. 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、要求払預金および取得日から3ヶ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りリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

追加情報

(1) 当連結会計期間から退職給付に係る会計基準（「退職給付に係る会計基準の設定に関する意見書」

（企業会計審議会 平成10年6月16日））を適用しております。

この変更に伴い、従来の方によった場合に比べ、退職給付費用は68百万円多く、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益は68百万円少なく計上されております。

また、退職給与引当金および企業年金制度の過去勤務債務等に係る未払金は、退職給付引当金に含めて表示しております。

(2) 金融商品については、当連結会計期間から金融商品に係る会計基準(「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年1月22日))を適用し、有価証券の評価方法について、満期保有目的債券については移動平均法または総平均法による原価法から償却原価法に変更しております。この変更に伴い、経常利益は0百万円多く、税金等調整前当期純利益は0百万円多く計上されております。

また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、1年以内に満期の到来する有価証券は流動資産として、それら以外のものは投資有価証券として表示しております。これにより有価証券は70百万円減少し、投資有価証券は70百万円増加しております。

(3) 当連結会計期間においては、その他有価証券のうち時価のあるものについて時価評価を行っておりません。なお、平成12年大蔵省令第9号附則第3項によるその他有価証券に係る連結貸借対照表計上額等は次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額	455百万円
時 価	503百万円
評価差額金相当額	28百万円
繰延税金負債相当額	20百万円

[注 記 事 項]

連結貸借対照表関係

前 期 (平成12年3月31日現在)	当 期 (平成13年3月31日現在)
1. 有形固定資産の減価償却累計額 27,151百万円	1. 有形固定資産の減価償却累計額 30,033百万円
2. 保 証 債 務 1百万円	2. 保 証 債 務 464百万円
	3. 担 保 に 供 し て い る 資 産
	土 地 28,975百万円
	建 物 設 備 18,714百万円
	合 計 47,690百万円
	4. *1 「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)および「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「再評価差額金」として資本の部に計上しております。
	再評価を行った年月日 平成13年3月31日
	同法律第3条第3項に「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。
	再評価前の帳簿価額 62,558百万円
	再評価後の帳簿価額 64,661百万円

連結損益計算書関係

前 期 〔自 平成11年4月 1日〕 〔至 平成12年3月31日〕	当 期 〔自 平成12年4月 1日〕 〔至 平成13年3月31日〕
1. *1 販売費および一般管理費のうち主要な費目および金額	1. *1 販売費および一般管理費のうち主要な費目および金額
不動産販売管理費 583百万円	不動産販売管理費 700百万円
給 料 手 当 495百万円	給 料 手 当 492百万円
賞 与 引 当 額 104百万円	賞 与 引 当 額 98百万円
退 職 慰 労 引 当 額 59百万円	退 職 慰 労 引 当 額 59百万円
退 職 給 与 引 当 額 17百万円	退 職 給 付 費 用 64百万円
貸 倒 引 当 金 繰 入 額 10百万円	貸 倒 引 当 金 繰 入 額
2. *2 北軽井沢別荘分譲事業からの撤退に伴い、当期より借地権契約期間満了となる平成15年3月期までの4年間にわたり借地権を均等償却し、当期償却額は509百万円であります。	2. *2 北軽井沢別荘分譲事業からの撤退に伴い、平成12年3月期より借地権契約期間満了となる平成15年3月期までの4年間にわたり借地権を均等償却し、当期償却額は509百万円であります。
3. *3 固定資産売却益の内訳	3. *3 固定資産売却益の内訳
土 地 25百万円	車 両 運 搬 具 0百万円
4. *5 固定資産売却損の内訳	4. *4 建物賃貸借契約の解約に伴う違約金であります。
建 物 他 42百万円	
土 地 130百万円	
計 172百万円	
5. *6 固定資産除却損の内訳	5. *6 固定資産除却損の内訳
建 物 設 備 22百万円	建 物 設 備 57百万円
構 築 物 他 0百万円	構 築 物 他 3百万円
計 23百万円	計 61百万円
	6. *7 販売用不動産等の強制評価減の適用に伴い、棚卸資産に含まれる販売用不動産仮勘定等のうち約1,475百万円の住宅開発事業用地を評価減し、1,033百万円の評価損を計上しております。

連結キャッシュ・フロー計算書関係

前 期 (平成12年3月31日現在)	当 期 (平成13年3月31日現在)
現金およ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	現金およ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
現金および預金勘定 有価証券勘定 計 預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 株式および債券 現金および現金同等物	現金および預金勘定 有価証券勘定 計 預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 現金および現金同等物
1,026百万円 7,030百万円 8,057百万円 285百万円 79百万円 <u>7,692百万円</u>	725百万円 4,015百万円 4,741百万円 165百万円 <u>4,576百万円</u>
<参 考>	
現金および現金同等物の期首残高と前期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金および預金勘定 有価証券勘定 計 預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 株式および信託期間が3ヶ月を 超える投資信託 現金および現金同等物	
637百万円 8,005百万円 8,643百万円 135百万円 1,788百万円 <u>6,719百万円</u>	

リース取引関係

前 期 〔 自 平成11年4月 1日 〕 〔 至 平成12年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成12年4月 1日 〕 〔 至 平成13年3月31日 〕																
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">工 具 ・ 器 具 ・ 備 品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 累 計 額 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">39百万円</td> </tr> <tr> <td>期 末 残 高 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>		工 具 ・ 器 具 ・ 備 品	取得価額相当額	69百万円	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	39百万円	期 末 残 高 相 当 額	29百万円	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">工 具 ・ 器 具 ・ 備 品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 累 計 額 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">49百万円</td> </tr> <tr> <td>期 末 残 高 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p>		工 具 ・ 器 具 ・ 備 品	取得価額相当額	69百万円	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	49百万円	期 末 残 高 相 当 額	19百万円
	工 具 ・ 器 具 ・ 備 品																
取得価額相当額	69百万円																
減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	39百万円																
期 末 残 高 相 当 額	29百万円																
	工 具 ・ 器 具 ・ 備 品																
取得価額相当額	69百万円																
減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	49百万円																
期 末 残 高 相 当 額	19百万円																
<p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため支払利子込み法により算定しております。</p>	1 年 以 内	10百万円	1 年 超	19百万円	計	29百万円	<p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">8百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p>	1 年 以 内	8百万円	1 年 超	10百万円	計	19百万円				
1 年 以 内	10百万円																
1 年 超	19百万円																
計	29百万円																
1 年 以 内	8百万円																
1 年 超	10百万円																
計	19百万円																
<p>3. 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支 払 リ ー ス 料</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支 払 リ ー ス 料	11百万円	減 価 償 却 費 相 当 額	11百万円	<p>3. 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支 払 リ ー ス 料</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支 払 リ ー ス 料	10百万円	減 価 償 却 費 相 当 額	10百万円								
支 払 リ ー ス 料	11百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	11百万円																
支 払 リ ー ス 料	10百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	10百万円																
<p>4. 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>	<p>4. 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>																

有価証券関係

当期（自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日）

有 価 証 券

1. 売買目的有価証券（平成13年3月31日現在）

該当事項はありません。

2. 満期保有目的の債券で時価のあるもの（平成13年3月31日現在）（単位：百万円）

区 分	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	33	34	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
合 計	33	34	0

3. その他有価証券で時価のあるものについては、平成12年大蔵省令第9号附則第3項により時価評価を行っておりません。

4. 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券

該当事項はありません。

5. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却損益の合計額の金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

6. 時価評価されていない有価証券

(1) 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

(2) その他有価証券

(単位：百万円)

内 容	連結貸借対照表計上額
非上場株式（店頭売買株式を除く）	22
MMF	3,695
中期国債ファンド	205
公社債投資信託	115
合 計	4,037

7. 当連結会計年度中の保有目的の変更

該当事項はありません。

8. その他の有価証券のうち満期があるものおよび満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

(単位：百万円)

区 分	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	5	30		
社債				
その他				
その他				
合 計	5	30		

デリバティブ取引関係

該当事項はありません。

退職給付関係

前 期 〔 自 平成11年4月 1日 〕 〔 至 平成12年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成12年4月 1日 〕 〔 至 平成13年3月31日 〕														
_____	<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社および連結子会社の退職給付制度の概要は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>当 社 (平和不動産株式会社)</p> <p>連 結 子 会 社 (平和サービス株式会社)</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>退 職 一 時 金 制 度 適 格 退 職 年 金 制 度 * 1 厚 生 年 金 基 金 制 度 * 2</p> <p>中 小 企 業 退 職 金 共 済 制 度</p> </td> </tr> </table> <p>* 1 平成6年に退職一時金より50%を移行しております。 * 2 総合設立型の厚生年金基金制度です。</p> <p>2. 退職給付債務およびその内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退 職 給 付 債 務</td> <td style="text-align: right;">860百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">< 内 訳 ></td> </tr> <tr> <td>年 金 資 産</td> <td style="text-align: right;">285百万円</td> </tr> <tr> <td>退 職 給 付 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">574百万円</td> </tr> </table> <p>3. 退職給付費用の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤 務 費 用</td> <td style="text-align: right;">109百万円</td> </tr> <tr> <td>厚 生 年 金 基 金 の 掛 金</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> </table> <p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>在職者の期末における要支給額および年金受給者の直近の責任準備金の額の合計額を退職給付債務としております。</p>	<p>当 社 (平和不動産株式会社)</p> <p>連 結 子 会 社 (平和サービス株式会社)</p>	<p>退 職 一 時 金 制 度 適 格 退 職 年 金 制 度 * 1 厚 生 年 金 基 金 制 度 * 2</p> <p>中 小 企 業 退 職 金 共 済 制 度</p>	退 職 給 付 債 務	860百万円	< 内 訳 >		年 金 資 産	285百万円	退 職 給 付 引 当 金	574百万円	勤 務 費 用	109百万円	厚 生 年 金 基 金 の 掛 金	19百万円
<p>当 社 (平和不動産株式会社)</p> <p>連 結 子 会 社 (平和サービス株式会社)</p>	<p>退 職 一 時 金 制 度 適 格 退 職 年 金 制 度 * 1 厚 生 年 金 基 金 制 度 * 2</p> <p>中 小 企 業 退 職 金 共 済 制 度</p>														
退 職 給 付 債 務	860百万円														
< 内 訳 >															
年 金 資 産	285百万円														
退 職 給 付 引 当 金	574百万円														
勤 務 費 用	109百万円														
厚 生 年 金 基 金 の 掛 金	19百万円														

税効果会計関係

前 期 (平成12年3月31日現在)	当 期 (平成13年3月31日現在)
繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
1. 繰延税金資産 (短期)	1. 繰延税金資産 (短期)
未払事業税 7百万円	未払事業税 110百万円
賞与引当金超過額 23百万円	賞与引当金超過額 37百万円
販売用不動産(諸経費損金算入分) 212百万円	販売用不動産(諸経費損金算入分) 212百万円
固定資産圧縮積立金(1年内取崩分) 58百万円	販売用不動産仮勘定評価損 434百万円
固定資産特別償却準備金(1年内取崩分) 23百万円	固定資産圧縮積立金(1年内取崩分) 56百万円
その他の他 0百万円	固定資産特別償却準備金(1年内取崩分) 24百万円
計 162百万円	その他の他 7百万円
	計 721百万円
2. 繰延税金資産 (長期)	2. 繰延税金資産 (長期)
消去された未実現利益 (平和サービス株式会社) 23百万円	消去された未実現利益 (平和サービス株式会社) 27百万円
計 23百万円	計 27百万円
2. 繰延税金負債 (長期)	2. 繰延税金負債 (長期)
退職慰労引当金 109百万円	退職慰労引当金 108百万円
退職給与引当金 191百万円	退職給与引当金 117百万円
固定資産圧縮積立金 1,134百万円	退職給付引当金 73百万円
固定資産特別償却準備金 93百万円	固定資産圧縮積立金 1,077百万円
借地権(償却分) 214百万円	固定資産特別償却準備金 77百万円
その他の他 62百万円	借地権(償却分) 428百万円
計 650百万円	その他の他 63百万円
	計 363百万円

(セグメント情報)

1.事業の種類別セグメント情報

当期(自平成12年4月1日至平成13年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産 賃貸事業	不動産 販売事業	その他の 事業	計	消去または 全社	連結
売上高および営業損益						
営業収益						
外部顧客に対する営業収益	11,543	7,522	967	20,034	-	20,034
セグメント間の内部営業収益 または振替高	17	0	810	827	(827)	-
計	11,561	7,522	1,777	20,861	(827)	20,034
営業費用	6,552	7,432	1,790	15,775	(96)	15,678
営業利益または営業損失()	5,009	89	12	5,086	(731)	4,355
資産、減価償却費および資本的支出						
資産	123,298	12,931	83	136,313	7,898	144,212
減価償却費	3,087	20	4	3,112	30	3,142
資本的支出	38,871	50	0	38,921	(4)	38,917

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

(1)不動産賃貸事業…建物、設備および土地の賃貸

(2)不動産販売事業…戸建住宅、マンションおよび宅地等の分譲

(3)その他の事業…不動産の仲介、建物・設備の保守管理、請負工事、保険代理店業務等

3. 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、当連結会計年度738百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の本店管理部門に係る費用であります

4. 資産のうち、消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は、当連結会計年度8,160百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の現金および預金、有価証券、短期貸付金、投資有価証券等であります。

5. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2.所在地別セグメント情報

本国以外の国または地域に所在する連結子会社がないため、該当事項はありません。

3.海外売上高

外国売上高がないため、該当事項はありません。