

平成 14年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 13年 10月 31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 名田中 良二

TEL (03) 3666 - 0181

中間決算取締役会開催日 平成 13年 10月 31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: %

1. 13年 9月中間期の連結業績 (平成 13年 4月 1日 ~ 平成 13年 9月 30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 9月中間期	8,697	21.2	2,139	3.9	1,083	21.6
12年 9月中間期	11,044	-	2,226	-	1,381	-
13年 3月期	20,034		4,355		2,691	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
13年 9月中間期	288	19.4	2.56	2.49
12年 9月中間期	241	-	2.14	-
13年 3月期	1,027		9.12	8.74

(注) 持分法投資損益 13年 9月中間期 百万円 12年 9月中間期 百万円 13年 3月期 百万円
 中間期末のデリバティブ取引の評価損益 百万円
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(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 9月中間期	163,530	35,836	21.9	318.29
12年 9月中間期	137,192	34,269	25.0	304.38
13年 3月期	144,212	35,937	24.9	319.19

(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 9月中間期	1,316	3,726	19,682	19,215
12年 9月中間期	7,516	20,978	19,768	13,998
13年 3月期	14,366	38,181	20,698	4,576

(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
通期	20,590	2,820	1,300

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 11円54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。

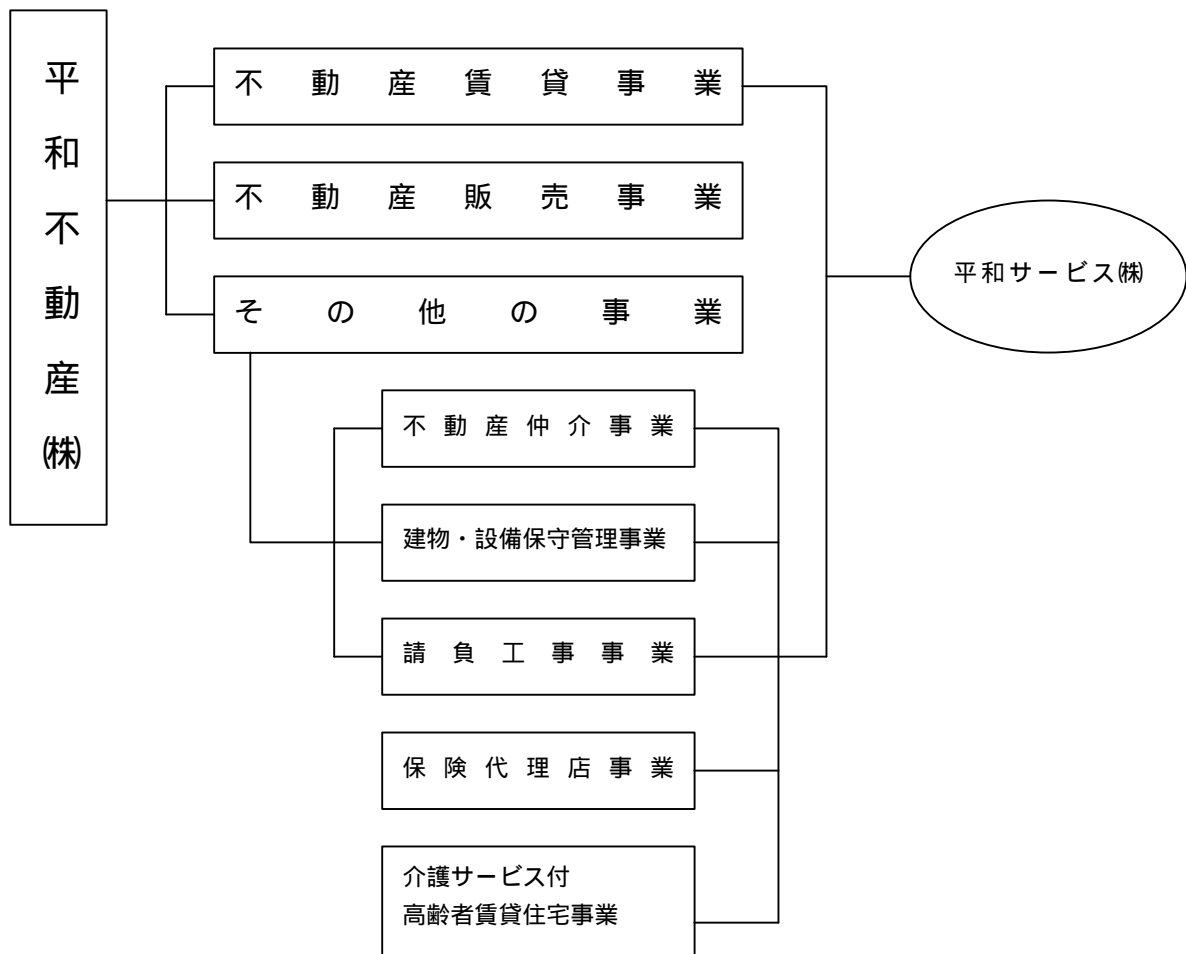
(2) 不動産販売事業

当社は、戸建住宅、マンションおよび宅地の分譲等を行っております。

(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業務、また住宅の増改築の請負業務、保険代理店業務、介護サービス付高齢者賃貸住宅事業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、長期的な展望に立っ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、長期的視点に立っ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。

経 営 成 績

1. 当中間期の概況

当中間期のがわが国経済は、政府による経済財政・構造改革の基本方針が打出されましたが、失業率の上昇、消費の停滞、米国の景気後退に伴う企業業績の悪化等景況感急速に後退色を強めています。さらに、9月に発生した米国同時多発テロ事件によって、世界的な需要減退はデフレスパイラルの危機感を醸成しており、各国の金融当局等の強い連携と政策強調が行われたとしても、今後の世界経済情勢は非常に困難な状況下におかれるものと思われれます。

不動産業界におきましては、地価動向は全体としては依然として下落傾向をたどる状況の下で、不動産賃貸事業分野では、外資系企業と情報技術（IT）関連企業によるオフィス需要は低下傾向となっており、今後計画されている新築オフィスビルの完成に伴う供給床面積の拡大、ビルの差別化がますます顕著になるなどオフィスビル需給状況は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、大規模マンションや都心型高層マンションの新築住宅販売は概ね好調に推移しましたが、販売価格は依然として下落傾向が続き、供給過剰による販売競争が激しくなっています。不動産流通事業分野におきましては、一部では底値感も見られるものの依然として回復の兆しが見られないまま推移するなど、引続き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、当中間期の営業収益は、取得した建物のフル稼働などにより固定資産賃貸収益が増加したものの、不動産売上高が減少しましたため、全体で86億97百万円（前年同期比23億46百万円、21.2%減）の計上にとどまりました。

営業費用は、不動産販売戸数の減少により売上不動産原価等が減少したことから、営業費用全体では65億57百万円（前年同期比22億59百万円、25.6%減）となりましたものの、差し引き営業利益は21億39百万円（前年同期比86百万円、3.9%減）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事業資金借入れ増加に伴う支払利息の増加、平成13年6月の第2回無担保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、10億83百万円（前年同期比2億97百万円、21.6%減）の計上となりました。

中間純利益につきましては、投資有価証券売却益を特別利益に計上しましたものの、大阪証券ビル市場館および同ビル本館の建替えに伴い当該建物を解体することとなりましたので、これらの固定資産除却損 5 億 60 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、2 億 88 百万円（前年同期比 46 百万円、19.4% 増）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、事業用賃貸ビルの立地・規模・設備・賃貸条件などに対するテナントの選択眼が厳しい状況下で、積極的にテナント誘致活動を展開しました結果、証券取引所賃貸料収入は、大阪証券ビル建替えに伴い昨年度に大阪証券取引所との賃貸借契約が解約となるなどにより賃貸料が減少し、26 億 85 百万円（前年同期比 1 億 9 百万円、3.9% 減）の計上となりました。一般賃貸料収入につきましては、空室への新規テナント入居や本年 2 月に取得した内幸町平和ビル（東京生命保険（相）新橋本社ビル）の賃貸料が寄与し、26 億 26 百万円（前年同期比 3 億 13 百万円、13.6% 増）の計上となりました。商業施設賃貸料収入は、昨年 8 月に取得した代官山アドレス・ディセおよび昨年 1 月に竣工し賃貸を開始した東大阪花園ショッピングセンター（イトーヨーカドー東大阪店）などの賃貸料が寄与し、12 億 1 百万円（前年同期比 8 億 51 百万円、243.9% 増）の計上となりました。これらに土地賃貸料収入の 52 百万円を加えた営業収益は、65 億 65 百万円（前年同期比 10 億 33 百万円、18.7% 増）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、不動産販売価格の低下傾向が続き、供給過剰による販売競争が激しい事業環境のなか、積極的かつ効率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）において 8 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）およびフラージュコート江戸川台（千葉県流山市）において 28 戸の売上となりました。これらに土地販売などを加えた営業収益は、14 億 82 百万円（前年同期比 36 億 47 百万円、71.1% 減）の計上にとどまりました。

(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、6 億 49 百万円（前年同期比 2 億 67 百万円、69.9% 増）の計上となりました。

2. 通期の業績見通し

通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	2 0 5 億 9 0 百万円（前期比	2 . 8 % 増）
不動産賃貸収益	1 3 1 億 9 0 百万円（前期比	1 4 . 3 % 増）
不動産売上高	6 2 億 9 0 百万円（前期比	1 6 . 1 % 減）
その他収益	1 0 億 9 0 百万円（前期比	9 . 2 % 増）
営業利益	4 9 億 0 0 百万円（前期比	1 2 . 5 % 増）
経常利益	2 8 億 2 0 百万円（前期比	4 . 8 % 増）
当期純利益	1 3 億 0 0 百万円（前期比	2 6 . 5 % 増）

中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期中		前連結会計年度末		比較増減	
	(平成13年9月30日現在)		(平成13年3月31日現在)		(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	36,442	22.3	17,380	12.1	19,062	109.7
現金・預金	1,564		725		839	
営業未収金	506		162		343	
有価証券	18,814		4,015		14,798	
たな卸資産	13,288		10,221		3,067	
繰延税金資産	659		721		62	
その他	1,622		1,538		84	
貸倒引当金	13		5		8	
固定資産	126,925	77.6	126,614	87.8	310	0.2
1.有形固定資産	119,644	73.2	120,373	83.5	729	0.6
建物設備および構築物	53,794		55,248		1,453	
機械装置および運搬具	146		155		9	
器具備品	166		148		17	
土地*1	65,465		64,770		694	
建設仮勘定	72		51		20	
2.無形固定資産	4,429	2.7	4,690	3.2	260	5.6
借地権	4,369		4,623		254	
その他	60		66		5	
3.投資その他の資産	2,851	1.7	1,550	1.1	1,300	83.9
投資有価証券	963		511		452	
長期貸付金	16		17		0	
繰延税金資産	32		27		4	
その他	1,990		1,147		843	
貸倒引当金	152		152		0	
繰延資産	162	0.1	217	0.1	54	25.0
社債発行差金	162		217		54	
資産合計	163,530	100.0	144,212	100.0	19,318	13.4

(記載金額は百万円未満を切り捨てております)

(単位：百万円)

科目	期中		前連結会計年度末		比較増減	
	金額	構成率	金額	構成率	金額	増減率
(負債の部)		%		%		%
流動負債	43,861	26.8	42,616	29.6	1,245	2.9
支払手形および営業未払金	965		151		813	
1年以内償還予定の転換社債	20,000		20,000			
短期借入金	14,250		13,100		1,150	
1年以内返済予定の長期借入金	2,180		2,660		480	
未払法人税等	317		1,228		910	
未払消費税等	253		3		250	
賞与引当金	186		178		7	
その他	5,707		5,294		413	
固定負債	83,832	51.3	65,658	45.5	18,174	27.7
社債	27,000		7,000		20,000	
長期借入金	32,540		33,190		650	
保証金	14,992		15,932		940	
敷金	7,362		7,448		86	
繰延税金負債	222		363		140	
再評価に係る繰延税金負債 *1	884		884			
退職慰労引当金	233		258		24	
退職給付引当金	593		574		18	
連結調整勘定	4		6		2	
負債合計	127,694	78.1	108,274	75.1	19,419	17.9
(少数株主持分)						
少数株主持分						
(資本の部)						
資本金	5,814	3.6	5,814	4.0		
資本準備金	4,061	2.5	4,061	2.8		
再評価差額金 *1	1,218	0.7	1,218	0.9		
連結剰余金	24,758	15.1	24,843	17.2	85	0.3
その他有価証券評価差額金	15	0.0			15	
自己株式	0	0.0	0	0.0	0	12.8
資本合計	35,836	21.9	35,937	24.9	100	0.3
負債、少数株主持分および資本合計	163,530	100.0	144,212	100.0	19,318	13.4

(記載金額は百万円未満を切り捨てております)

中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当中間連結会計期間 〔自 平成13年4月 1日〕 〔至 平成13年9月30日〕		前中間連結会計期間 〔自 平成12年4月 1日〕 〔至 平成12年9月30日〕		比 較 増 減 (印 減)	
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比	金 額	増 減 率
		%		%		%
営 業 収 益	8,697	100.0	11,044	100.0	2,346	21.2
売 上 原 価	5,448	62.6	7,650	69.3	2,202	28.8
売 上 総 利 益	3,249	37.4	3,393	30.7	143	4.2
販売費および一般管理費 *1	1,109	12.8	1,166	10.5	57	4.9
営 業 利 益	2,139	24.6	2,226	20.2	86	3.9
営 業 外 収 益	58	0.7	85	0.7	27	31.7
受 取 利 息	10		24		13	
受 取 配 当 金	4		8		4	
連結調整勘定償却額	2		2			
雑 益	40		49		8	
営 業 外 費 用	1,114	12.8	929	8.4	184	19.8
支 払 利 息	656		571		85	
有 価 証 券 売 却 損	0		0		0	
社 債 発 行 差 金 償 却 額	54		54			
社 債 発 行 費	117		36		81	
借 地 権 償 却 額 *2	254		254		0	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	0		1		1	
雑 損	30		12		18	
経 常 利 益	1,083	12.5	1,381	12.5	297	21.6
特 別 利 益	2	0.0	139	1.3	136	97.9
固 定 資 産 売 却 益 *3			0		0	
賞 与 引 当 金 戻 入 益			0		0	
違 約 金 *4			138		138	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	2				2	
特 別 損 失	560	6.5	1,048	9.5	487	46.5
固 定 資 産 除 却 損 *5	560		27		533	
投 資 有 価 証 券 評 価 損			1		1	
土 地 造 成 勘 定 評 価 損 *6			1,020		1,020	
税金等調整前中間純利益	526	6.0	472	4.3	53	11.3
法人税、住民税および事業税	310	3.6	871	7.9	560	
法 人 税 等 調 整 額	72	0.9	640	5.8	567	
中 間 純 利 益	288	3.3	241	2.2	46	19.4

(記載金額は百万円未満を切り捨てております)

中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	当 中 間 連 結 会 計 期 間		前 中 間 連 結 会 計 期 間	
	〔 自 平成13年4月 1日 至 平成13年9月30日 〕		〔 自 平成12年4月 1日 至 平成12年9月30日 〕	
	金 額		金 額	
連結剰余金期首残高		24,843		24,526
連結剰余金減少高				
1. 配 当 金	337		337	
2. 役 員 賞 与	36	373	34	372
中 間 純 利 益		288		241
連結剰余金中間期末残高		24,758		24,395

(記載金額は百万円未満を切り捨てております)

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間 自 平成13年 4月 1日 至 平成13年 9月30日	前中間連結会計期間 自 平成12年 4月 1日 至 平成12年 9月30日	比較増減	
			金額	増減率 %
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間純利益	526	472	53	11.3
減価償却費	1,919	1,698	221	13.0
連結調整勘定償却額	2	2	0	0.0
販売用不動産仮勘定評価損	-	1,020	1,020	100.0
投資有価証券等評価損	-	1	1	100.0
固定資産除却損	560	27	533	1,921.2
建設仮勘定費用振替額	-	68	68	100.0
貸倒引当金の増加額	8	10	1	13.6
賞与引当金の増加額	7	12	5	40.8
退職給付引当金の増減額(減少は)	18	14	32	228.4
退職慰労引当金の減少額	24	31	6	20.8
受取利息および受取配当金	15	33	17	53.3
支払利息	711	625	85	13.7
有価証券売却損益(売却益は)	0	0	0	181.3
投資有価証券売却益	2	-	2	-
固定資産売却益	-	0	0	100.0
短期貸付金の減少額	12	7	5	72.3
売上債権の増加額	351	307	43	14.0
たな卸資産の増減額(増加は)	3,067	1,194	4,261	356.8
前渡金の増加額	280	-	280	-
前払費用の増減額(増加は)	419	9	428	4,462.0
未収金の増減額(増加は)	567	393	960	244.2
仕入債務の増加額	721	809	87	10.9
前受金の増加額	229	153	76	49.5
未払消費税等の増減額(減少は)	250	71	321	452.7
保証金・敷金の増減額(減少は)	914	2,880	3,795	131.7
役員賞与の支払額	36	34	1	4.2
その他	12	11	23	211.0
小計	432	8,091	7,658	94.6
利息および配当金の受取額	15	33	18	53.8
利息の支払額	544	531	12	2.4
法人税等の支払額	1,220	77	1,143	1,481.0
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,316	7,516	8,832	117.5
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)	850	230	1,080	469.6
有価証券の取得による支出	182	56	126	224.5
有価証券の売却・償還による収入	33	9	24	245.4
投資有価証券の取得による支出	500	14	485	3,299.8
投資有価証券の売却・償還による収入	25	-	25	-
出資金の増加による支出	828	-	828	-
出資金の返還による収入	14	5	8	149.7
有形固定資産の取得による支出	1,381	21,214	19,833	93.5
有形固定資産の売却による収入	-	88	88	100.0
無形固定資産の取得による支出	1	0	1	391.4
長期前払費用の増加による支出	57	1	55	3,169.3
従業員貸付金の貸付による支出	2	39	36	93.2
従業員貸付金の回収による収入	3	26	23	88.1
差入保証金の差入による支出	6	15	8	56.3
差入保証金の返還による収入	6	2	4	203.9
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,726	20,978	17,252	82.2
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(減少は)	1,150	190	1,340	705.3
長期借入れによる収入	1,000	14,000	13,000	92.9
長期借入金の返済による支出	2,130	370	1,760	475.7
社債の発行による収入	20,000	6,674	13,325	199.6
配当金の支払額	336	338	1	0.5
その他	1	7	6	84.1
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,682	19,768	86	0.4
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	14,639	6,306	8,333	132.1
現金および現金同等物の期首残高	4,576	7,692	3,116	40.5
現金および現金同等物の中間期末残高	19,215	13,998	5,217	37.3

(記載金額は百万円未満を切捨てております)

【中間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

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. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

中間連結決算日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

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

ア. 時価のあるもの...中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本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しております。）を採用しております。

イ. 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。

タ. 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。

(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。なお、主な耐用年数は、次のとおりであります。

建物および構築物	8～50年
機械装置および運搬具	6～15年
器具備品	5～15年

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、当中間連結会計期間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いません。

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」に基づく中間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いません。

(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中間決算日における有効性の評価を省略しております。

(7) その他の中間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. 中間連結キャッシュ・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

当中間連結会計期間からその他有価証券のうち時価のあるものの評価の方法について、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))を適用しております。

この結果、その他有価証券評価差額金 15百万円、繰延税金資産10百万円が計上されております。

[注 記 事 項]

中間連結貸借対照表関係

当中間連結会計期間末 (平成13年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成13年3月31日現在)
<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額 29,874百万円</p> <p>2. 保 証 債 務 454百万円</p> <p>3. 担保に供している資産</p> <p style="padding-left: 20px;">土 地 29,073百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 18,243百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">合 計 47,317百万円</p> <p>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。</p> <p>再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p>同法律第3条第3項に定める再評価の方法 「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。</p>	<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額 30,033百万円</p> <p>2. 保 証 債 務 464百万円</p> <p>3. 担保に供している資産</p> <p style="padding-left: 20px;">土 地 28,975百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 18,714百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">合 計 47,690百万円</p> <p>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。</p> <p>再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p>同法律第3条第3項に定める再評価の方法 「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。</p> <p style="text-align: right;">再評価前の帳簿価額 62,558百万円</p> <p style="text-align: right;">再評価後の帳簿価額 64,661百万円</p>

中間連結損益計算書関係

当中間連結会計期間 〔自 平成13年4月1日〕 〔至 平成13年9月30日〕	前中間連結会計期間 〔自 平成12年4月1日〕 〔至 平成12年9月30日〕
<p>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</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産販売管理費 179百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当 197百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当額 112百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職慰労引当額 35百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 52百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額 8百万円</p> <p>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254百万円であります。</p> <p>3. *5 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 558百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">その他 2百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 560百万円</p>	<p>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</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産販売管理費 376百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当 196百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当額 104百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職慰労引当額 29百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付引当金繰入額 20百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額 8百万円</p> <p>2. *2 同 左</p> <p>3. *3 固定資産売却益の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">車両運搬具 0百万円</p> <p>4. *4 建物賃貸借契約の解約に伴う違約金である。</p> <p>5. *5 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 23百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">構築物他 3百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 27百万円</p> <p>6. *6 販売用不動産等の強制評価減の適用に伴い、土地造成勘定のうち帳簿価額約1,460百万円の住宅開発事業用地を評価減し、1,020百万円の評価損を計上しております。</p>

中間連結キャッシュ・フロー計算書関係

当中間連結会計期間 〔 自 平成13年4月 1日 至 平成13年9月30日 〕	前中間連結会計期間 〔 自 平成12年4月 1日 至 平成12年9月30日 〕
現金および現金同等物の中間期末残高と中間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中間期末残高と中間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 転換社債 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 株式投資信託および信託期間 が3ヶ月を越える投資信託 現金および現金同等物
1,564百万円 18,814百万円 <hr/> 20,379百万円 1,015百万円 148百万円 <hr/> <hr/> 19,215百万円	648百万円 13,461百万円 <hr/> 14,109百万円 55百万円 56百万円 <hr/> <hr/> 13,998百万円

リース取引関係

当中間連結会計期間 〔 自 平成13年4月 1日 〕 〔 至 平成13年9月30日 〕	前中間連結会計期間 〔 自 平成12年4月 1日 〕 〔 至 平成12年9月30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中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; 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;">46百万円</td> </tr> <tr> <td>中 間 期 末 残 高 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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	46百万円	中 間 期 末 残 高 相 当 額	22百万円	<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中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; 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;">44百万円</td> </tr> <tr> <td>中 間 期 末 残 高 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">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	44百万円	中 間 期 末 残 高 相 当 額	24百万円
	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	46百万円																
中 間 期 末 残 高 相 当 額	22百万円																
	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	44百万円																
中 間 期 末 残 高 相 当 額	24百万円																
<p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</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;">14百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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	8百万円	1 年 超	14百万円	計	22百万円	<p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</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;">14百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">同 左</p>	1 年 以 内	10百万円	1 年 超	14百万円	計	24百万円				
1 年 以 内	8百万円																
1 年 超	14百万円																
計	22百万円																
1 年 以 内	10百万円																
1 年 超	14百万円																
計	24百万円																
<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;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支 払 リ ー ス 料	5百万円	減 価 償 却 費 相 当 額	5百万円	<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;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支 払 リ ー ス 料	5百万円	減 価 償 却 費 相 当 額	5百万円								
支 払 リ ー ス 料	5百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	5百万円																
支 払 リ ー ス 料	5百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	5百万円																
<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: right;">同 左</p>																

有価証券関係

1 時価のある有価証券

(単位：百万円)

区分	当中間連結会計期間 平成13年9月30日現在			前中間連結会計期間 平成12年9月30日現在		
	中間連結 貸借対照表 計上額	時価	差額	中間連結 貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 満期保有目的の債券						
国債・地方債等	34	34	0	33	33	0
社債						
その他						
計	34	34	0	33	33	0
(2) その他有価証券	取得原価	中間連結 貸借対照表 計上額	差額	取得原価	中間連結 貸借対照表 計上額	差額
株式	422	400	22			
債券						
国債・地方債等						
社債	149	148	0			
その他						
その他	10	7	3			
計	582	556	26			

(注) 前中間連結会計期間においては、その他有価証券で時価のあるものについて時価評価を行っておりません。

2 時価評価されていない主な有価証券

(単位：百万円)

区分	当中間連結会計期間 平成13年9月30日現在	前中間連結会計期間 平成12年9月30日現在
(1) 満期保有目的の債券	中間連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額
非上場外国債券		
計		
(2) その他有価証券	中間連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額
非上場株式(店頭売買株式を除く)	522	22
非上場外国債券		
マネー・マネージメント・ファンド	15,562	13,107
中期国債ファンド	1,003	182
その他	2,100	
計	19,187	13,312

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間（自平成13年4月1日至平成13年9月30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	6,565	1,482	649	8,697	-	8,697
セグメント間の内部営業収益または振替高	8	-	380	388	(388)	-
計	6,573	1,482	1,030	9,086	(388)	8,697
営業費用	3,605	1,865	1,057	6,528	29	6,557
営業利益または営業損失（ ）	2,968	383	27	2,557	(418)	2,139

(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

不動産賃貸事業・・・建物、設備および土地の賃貸

不動産販売事業・・・戸建住宅、マンションおよび宅地の分譲等

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、介護サービス付高齢者賃貸住宅事業等

(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、中間連結会計年度432百万円であり、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) 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。

重要な後発事象

該当事項はありません。