

平成 14年 3月期 決算短信 (連結)

平成 14年 5月 15日

上場会社名 平和不動産株式会社
 コード番号 8803
 (URL <http://www.heiwa-net.co.jp/>)

上場取引所 東大名福札
 本社所在都道府県 東京都

問合せ先 責任者役職名 専務取締役
 氏名 田中 良二

TEL (03) 3666 - 0181

決算取締役会開催日 平成 14年 5月 15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. 14年 3月期の連結業績 (平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14年 3月 31日)

(1)連結経営成績 (注)金額は百万円未満を切り捨て

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
14年 3月期	20,374	1.7	4,792	10.0	2,711	0.7
13年 3月期	20,034	5.3	4,355	63.0	2,691	98.1

	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	円 銭	%	%	%
14年 3月期	1,181	14.9	10.49	-	-	3.2	1.8	13.3
13年 3月期	1,027	81.0	9.13	8.75	8.75	2.9	2.1	13.4

(注) 持分法投資損益 14年 3月期 - 百万円 13年 3月期 - 百万円
 期中平均株式数 (連結) 14年 3月期 112,576,558 株 13年 3月期 112,585,638 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
14年 3月期	147,654	36,349	24.6	322.97
13年 3月期	144,212	35,937	24.9	319.19

(注)期末発行済株式数 (連結) 14年 3月期 112,548,525 株 13年 3月期 112,587,367 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
14年 3月期	1,851	4,107	3,623	5,943
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. 15年 3月期の連結業績予想 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15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	8,520	1,320	440
通期	30,010	5,550	2,790

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 24円78銭

業績予想につきましては、現時点において合理的と判断するデータに基づいて作成しており、様々な不確定要素が内在しているため、実際の業績は予想数値と異なる可能性があります。

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。

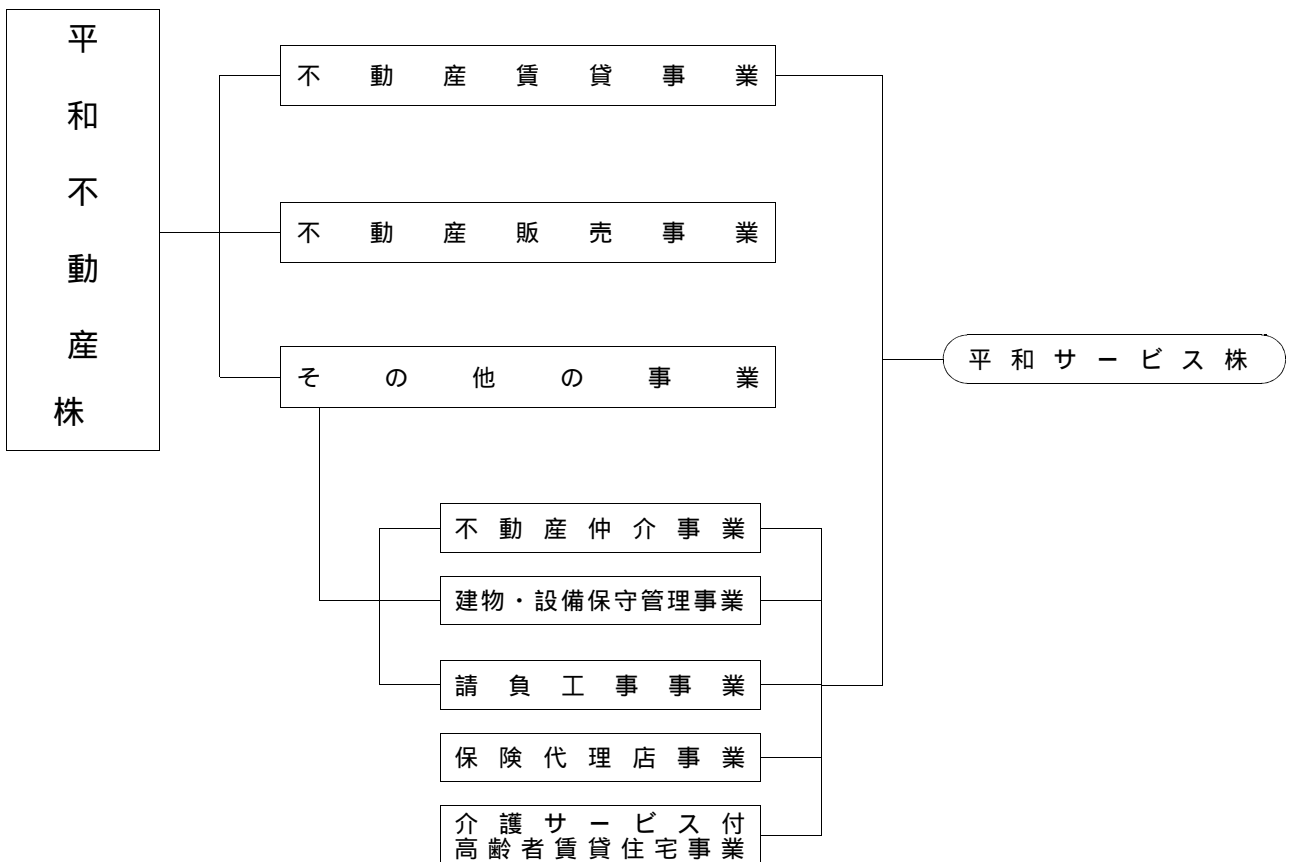
(2) 不動産販売事業

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。

3. 会社の対処すべき課題

今後のわが国経済は、輸出や生産に好転の兆しが見られますが設備投資、雇用情勢、個人消費の回復には、なお時間を要するものと思われれます。

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大量供給が見込まれるなどオフィスビル市況は一段と厳しい状況が予想されます。不動産販売事業分野は供給過剰による販売競争が激化するなか、ますます多様化する顧客ニーズに適した商品企画が求められています。一方、不動産の有効活用等による収益力の強化が新たな価値観として求められるとともに、不動産の流動化に伴う資金の流入とあいまって、不動産ビジネス市場は大きな転換期を迎えております。

このような情勢の下、当企業集団は、設立以来、証券取引所および証券会社等に建物等を賃貸することを中心に事業展開してまいりましたが、中期的な視点に立って収益源を多様化させるため、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3分する姿を目標としております。また、大阪証券取引所ビル建替事業に着手するなど既存資産の有効活用と資産効率の向上を図り、収益基盤の拡充に取り組んでまいりたいと考えております。当企業集団といたしましては、これらに加えて営業力をさらに強化するとともにコスト削減に努め、「株主にとって魅力ある企業」となるよう全社一丸となって邁進してまいります。

経営成績および財政状態

1. 経営成績

(1) 当期の概況

当期のわが国経済は、政府による経済・構造改革の基本方針が打ち出されましたが、その後失業率の上昇、個人消費の停滞、米国の景気後退に伴う企業業績の悪化等により景況感に下げ止まりの兆しが見られない厳しい状況にあります。

不動産業界におきましては、全体としての地価動向は下落傾向をたどっており、さらに利便性による土地の選別が鮮明になりつつある状況の下で、不動産賃貸事業分野では、情報技術（IT）関連企業や外資系企業におけるオフィス需要の減少に歯止めがかからず、また国内企業の業界再編成に伴う合併等によるオフィス縮小の影響がオフィスビル市況にも及び始めており、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、都心型高層および大規模なマンション販売は概ね好調に推移しましたが、販売価格は下落傾向が続き、供給過剰による販売競争が一段と激しくなっているなど、不動産業界を取り巻く事業環境は依然として厳しいものとなっております。

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、不動産売上高が減少したものの、取得した建物の通期稼働などにより固定資産賃貸収益が増加しましたため、全体で前期比3億40百万円（1.7%）増収の203億74百万円の計上となりました。

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、営業費用全体では前期比96百万円（0.6%）減少の155億82百万円となり、差し引き営業利益は前期比4億37百万円（10.0%）増益の47億92百万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事業資金借入れ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費等の計上により、前期比19百万円（0.7%）増益の27億11百万円の計上となりました。

当期純利益につきましては、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しましたので、これらの固定資産除却損5億72百万円等を特別損失に計上し、法人税等および法人税等調整額を加減した結果、前期比1億53百万円（14.9%）増益の11億81百万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。

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、前期比1億44百万円（2.6%）減収の53億67百万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、空室への新規テナント入居や昨年2月に取得した内幸町平和ビルの賃貸料が寄与し、前期比5億30百万円（11.2%）増収の52億60百万円の計上となりました。商業施設賃貸料収入は、一昨年に取得した代官山アドレス・ディセおよび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）などの通期稼働により、前期比12億49百万円（106.4%）増収の24億25百万円の計上となりました。これらに土地賃貸料収入の1億4百万円を加えた営業収益は、前期比16億14百万円（14.0%）増収の131億57百万円の計上となりました。

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）、若葉台ワーズワースの丘（東京都稲城市・5社共同事業）、ザ・ヨコハマタワーズ（神奈川県横浜市・5社共同事業）において93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（千葉県流山市）において43戸の売上となりました。これらに土地販売を加えた営業収益は、前期比12億74百万円（16.9%）減収の62億47百万円の計上となりました。

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が減少しましたが、新規事業の介護施設の稼働などにより営業収益は、前期比1百万円(0.2%)増収の9億69百万円となりました。

2. 財政状態

当連結会計年度における連結ベースの現金および現金同等物(以下「資金」という。)は、不動産販売事業におけるたな卸資産の増加や転換社債の償還による支出があったものの、普通社債の発行および借入金による資金調達を行ったこと等により、前連結会計年度末に比べ13億66百万円(前期比29.9%)増加し、当連結会計年度末は59億43百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果、増加した資金は、18億51百万円(前期比125億15百万円減少・87.1%減)となりました。これは主に減価償却費38億39百万円実施後の税金等調整前当期純利益20億63百万円を確保した一方、不動産販売事業におけるたな卸資産の増加に伴う支出が20億82百万円また賃貸用建物のテナントに対する保証金・敷金の返還が19億81百万円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動の結果、減少した資金は、41億7百万円(前期比340億73百万円減少・89.2%減)となりました。これは主に有形固定資産の取得や建物設備改修工事費等の支出が25億55百万円あったことや、出資金として8億82百万円を支出したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動の結果、増加した資金は、36億23百万円(前期比170億75百万円減少・82.5%減)となりました。これは主に転換社債の償還による支出が200億円あったものの短期借入金61億70百万円を調達したこと、また転換社債償還資金として普通社債の発行による収入が200億円あったことによるものであります。

3. 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	300億10百万円(前期比	47.3%増)
不動産賃貸事業	127億20百万円(前期比	3.3%減)
不動産販売事業	162億20百万円(前期比	159.6%増)
その他の事業	10億60百万円(前期比	9.4%増)
営業利益	75億10百万円(前期比	56.7%増)
経常利益	55億50百万円(前期比	104.7%増)
当期純利益	27億90百万円(前期比	136.2%増)

連 結 貸 借 対 照 表

(単 位 : 百 万 円)

科 目	前 連 結 会 計 年 度 (平成13年3月31日現在)		当 連 結 会 計 年 度 (平成14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
(資 産 の 部)		%		%	
流 動 資 産	17,380	12.1	21,530	14.6	4,150
現金および預金	725		1,730		1,004
営業未収入金	162		215		52
有 価 証 券	4,015		4,477		461
た な 卸 資 産	10,221		12,304		2,082
繰 延 税 金 資 産	721		743		21
そ の 他	1,538		2,068		530
貸 倒 引 当 金	5		8		3
固 定 資 産	126,614	87.8	126,015	85.3	599
1.有形固定資産	120,373	83.5	119,059	80.6	1,314
建物設備および構築物	55,248		52,867		2,380
機械装置および運搬具	155		146		9
器 具 備 品	148		164		15
土 地 *1	64,770		65,800		1,029
建 設 仮 勘 定	51		81		30
2.無形固定資産	4,690	3.2	4,179	2.8	510
借 地 権	4,623		4,120		503
そ の 他	66		59		6
3.投資その他の資産	1,550	1.1	2,776	1.9	1,225
投 資 有 価 証 券	511		854		342
長 期 貸 付 金	17		14		2
繰 延 税 金 資 産	27		31		3
そ の 他	1,147		2,028		881
貸 倒 引 当 金	152		152		0
繰 延 資 産	217	0.1	108	0.1	108
社 債 発 行 差 金	217		108		108
資 産 合 計	144,212	100.0	147,654	100.0	3,442

(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	前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成14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
(負債の部)		%		%	
流動負債	42,616	29.6	29,447	20.0	13,169
営業未払金	151		454		303
1年以内に償還予定の転換社債	20,000		-		20,000
短期借入金	13,100		19,270		6,170
1年以内に返済予定の長期借入金	2,660		2,180		480
未払法人税等	1,228		880		348
未払消費税等	3		505		502
賞与引当金	178		189		11
その他	5,294		5,966		672
固定負債	65,658	45.5	81,819	55.4	16,161
社債	7,000		27,000		20,000
長期借入金	33,190		31,810		1,380
保証金	15,932		14,045		1,886
敷金	7,448		7,231		217
繰延税金負債	363		52		310
再評価に係る繰延税金負債 *1	884		884		-
退職慰労引当金	258		269		11
退職給付引当金	574		524		50
連結調整勘定	6		2		4
負債合計	108,274	75.1	111,266	75.4	2,992
(少数株主持分)					
少数株主持分	-	-	37	0.0	37
(資本の部)					
資本金	5,814	4.0	5,814	3.9	-
資本準備金	4,061	2.8	4,061	2.8	-
再評価差額金 *1	1,218	0.9	1,218	0.8	-
連結剰余金	24,843	17.2	25,313	17.1	469
その他有価証券評価差額金	-	-	46	0.0	46
自己株式	0	0.0	10	0.0	9
資本合計	35,937	24.9	36,349	24.6	412
負債、少数株主持分および資本合計	144,212	100.0	147,654	100.0	3,442

(記載金額は百万円未満を切り捨てております)

連 結 損 益 計 算 書

(単 位 : 百 万 円)

科 目	前 連 結 会 計 年 度 〔 自 平 成 1 2 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平 成 1 3 年 3 月 3 1 日 〕		当 連 結 会 計 年 度 〔 自 平 成 1 3 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平 成 1 4 年 3 月 3 1 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	20,034	100.0	20,374	100.0	340	1.7
売 上 原 価	13,426	67.0	13,080	64.2	345	2.6
売 上 総 利 益	6,607	33.0	7,294	35.8	686	10.4
販 売 費 お よ び 一 般 管 理 費 *1	2,252	11.3	2,501	12.3	249	11.1
営 業 利 益	4,355	21.7	4,792	23.5	437	10.0
営 業 外 収 益	155	0.8	108	0.5	46	30.3
受 取 利 息	59		25		34	
受 取 配 当 金	13		6		7	
有 価 証 券 売 却 益	0		-		0	
連 結 調 整 勘 定 償 却 額	4		4		-	
雑 益	76		72		4	
営 業 外 費 用	1,818	9.1	2,189	10.7	370	20.4
支 払 利 息	1,131		1,469		338	
有 価 証 券 売 却 損	5		1		3	
社 債 発 行 差 金 償 却 額	108		-		108	
社 債 発 行 費	36		117		81	
借 地 権 償 却 額 *2	509		515		5	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	-		0		0	
雑 損	28		85		57	
経 常 利 益	2,691	13.4	2,711	13.3	19	0.7
特 別 利 益	168	0.8	2	0.0	165	98.2
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	29		-		29	
固 定 資 産 売 却 益 *3	0		-		0	
違 約 金 *4	138		-		138	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	-		2		2	
特 別 損 失	1,095	5.4	651	3.2	444	40.5
固 定 資 産 売 却 損 *5	-		0		0	
固 定 資 産 除 却 損 *6	61		572		511	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	1		49		48	
子 会 社 株 式 売 却 損	-		28		28	
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	1,764	8.8	2,063	10.1	298	16.9
法 人 税、住 民 税 お よ び 事 業 税	1,587	7.9	1,184	5.8	402	
法 人 税 等 調 整 額	850	4.2	301	1.5	549	
少 数 株 主 損 失	-	-	0	0.0	0	
当 期 純 利 益	1,027	5.1	1,181	5.8	153	14.9

(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 連 結 会 計 年 度		当 連 結 会 計 年 度	
	〔 自 平成12年4月 1日 至 平成13年3月31日 〕		〔 自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日 〕	
	金 額		金 額	
連 結 剰 余 金 期 首 残 高		24,526		24,843
連 結 剰 余 金 減 少 高				
1. 配 当 金	675		675	
2. 役 員 賞 与	34	710	36	711
当 期 純 利 益		1,027		1,181
連 結 剰 余 金 期 末 残 高		24,843		25,313

(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	前連結会計年度 〔自平成12年 4月 1日 至平成13年 3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成13年 4月 1日 至平成14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		1,764	2,063
減価償却費		3,665	3,839
繰延資産償却費		108	-
連結調整勘定償却額		4	4
販売用不動産仮勘定評価損		1,033	-
投資有価証券等評価損		1	49
固定資産除却損		61	572
貸倒引当金の増減額(減少は)		29	3
賞与引当金の増加額		10	11
退職給付引当金の減少額		4	50
退職慰労引当金の増減額(減少は)		1	11
受取利息および受取配当金		73	31
支払利息		1,131	1,469
有価証券売却損		3	1
投資有価証券売却益		-	2
固定資産売却益		0	-
短期貸付金の減少額		5	25
売上債権の増減額(増加は)		2,183	55
たな卸資産の増減額(増加は)		76	2,082
前渡金の増加額		-	322
前払費用の増加額		209	990
未収金の増減額(増加は)		643	764
仕入債務の増減額(減少は)		411	323
前受金の増加額		1,005	463
未払消費税等の増減額(減少は)		71	502
保証金・敷金の増減額(減少は)		6,363	1,981
役員賞与の支払額		34	36
その他		9	105
小計		15,939	4,646
利息および配当金の受取額		73	31
利息の支払額		1,192	1,294
法人税等の支払額		453	1,532
営業活動によるキャッシュ・フロー		14,366	1,851
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)		120	100
有価証券の取得による支出		-	461
有価証券の売却・償還による収入		10	460
投資有価証券の取得による支出		143	500
投資有価証券の売却・償還による収入		72	30
出資金の増加による支出		-	882
出資金の返還による収入		51	24
金銭信託の償還による収入		300	-
有形固定資産の取得による支出		38,945	2,555
有形固定資産の売却による収入		2	0
無形固定資産の取得による支出		46	17
長期前払費用の増加による支出		62	102
従業員貸付金の貸付による支出		83	3
従業員貸付金の回収による収入		573	6
差入保証金の差入による支出		31	21
差入保証金の返還による収入		1	7
その他		-	9
投資活動によるキャッシュ・フロー		38,181	4,107
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)		380	6,170
長期借入れによる収入		26,000	1,000
長期借入金の返済による支出		920	2,860
社債の発行による収入		6,674	20,000
社債の償還による支出		10,000	20,000
配当金の支払額		674	675
その他		2	11
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,698	3,623
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		3,116	1,366
現金および現金同等物の期首残高		7,692	4,576
現金および現金同等物の期末残高		4,576	5,943

(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. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。

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.満期保有目的債券...償却原価法を採用しております。

ロ.その他有価証券

a. 時価のあるもの...決算期末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。)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。

た な 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、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。

建物設備および構築物 8～50年

機械装置および運搬具 6～15年

器 具 備 品 5～15年

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。

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 ...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。

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。

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、当社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。

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。

(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。

(7) 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...税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。

5. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項

連結子会社の資産および負債の評価方法は平成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

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基いて作成しております。

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

当連結会計年度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、従来の方法によった場合と比較してその他有価証券評価差額金が46百万円計上されたほか、投資有価証券が80百万円減少し、繰延税金資産が33百万円増加し、少数株主持分が0百万円減少しております。

表示方法の変更

前連結会計年度において、連結損益計算書および連結キャッシュ・フロー計算書で、それぞれ区分掲記していた「社債発行差金償却額」、「繰延資産償却費」は当連結会計年度よりそれぞれ「支払利息」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度における金額は108百万円であります。

[注 記 事 項]

連結貸借対照表関係

前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)
1. 有形固定資産の減価償却累計額 30,033百万円	1. 有形固定資産の減価償却累計額 31,497百万円
2. 保証債務 464百万円	2. 保証債務 471百万円
3. 担保に供している資産	3. 担保に供している資産
土地 28,975百万円	土地 29,330百万円
建物設備 18,714百万円	建物設備 17,941百万円
合 計 47,690百万円	合 計 47,272百万円
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。	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。
再評価前の帳簿価額 62,558百万円	再評価を行った土地の当
再評価後の帳簿価額 64,661百万円	期末における時価と再評
	価後の帳簿価格との差額 771百万円

連結損益計算書関係

前連結会計年度 〔自 平成12年4月1日〕 〔至 平成13年3月31日〕	当連結会計年度 〔自 平成13年4月1日〕 〔至 平成14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 700百万円	不動産販売管理費 583百万円
給料手当 492百万円	給料手当 524百万円
賞与引当額 98百万円	賞与引当額 105百万円
退職慰労引当額 59百万円	退職慰労引当額 71百万円
退職給付費用 64百万円	退職給付費用 58百万円
貸倒引当金繰入額	貸倒引当金繰入額 3百万円
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。	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515百万円であります。
3. *3 固定資産売却益の内訳	3. *5 固定資産売却損の内訳
車両運搬具 0百万円	器具備品 0百万円
4. *4 建物賃貸借契約の解約に伴う違約金であります。	4. *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 566百万円
建物設備 57百万円	構築物他 5百万円
構築物他 3百万円	計 572百万円
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

前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成14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 725百万円	現金および預金勘定 1,730百万円
有価証券勘定 4,015百万円	有価証券勘定 4,477百万円
計 4,741百万円	計 6,208百万円
預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 165百万円	預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 265百万円
現金および現金同等物 4,576百万円	現金および現金同等物 5,943百万円

リース取引関係

前連結会計年度 〔 自 平成12年4月 1日 〕 〔 至 平成13年3月31日 〕	当連結会計年度 〔 自 平成13年4月 1日 〕 〔 至 平成14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;">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>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	49百万円	期 末 残 高 相 当 額	19百万円	<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;">51百万円</td> </tr> <tr> <td>期 末 残 高 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">18百万円</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	51百万円	期 末 残 高 相 当 額	18百万円
	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																
	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	51百万円																
期 末 残 高 相 当 額	18百万円																
<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>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	8百万円	1 年 超	10百万円	計	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;">7百万円</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;">18百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p>	1 年 以 内	7百万円	1 年 超	10百万円	計	18百万円				
1 年 以 内	8百万円																
1 年 超	10百万円																
計	19百万円																
1 年 以 内	7百万円																
1 年 超	10百万円																
計	18百万円																
<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	<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;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支 払 リ ー ス 料	9百万円	減 価 償 却 費 相 当 額	9百万円								
支 払 リ ー ス 料	10百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	10百万円																
支 払 リ ー ス 料	9百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	9百万円																
<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

当連結会計年度（自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日）

有 価 証 券

1 売買目的有価証券

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

（単位：百万円）

区 分	種 類	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	(1)国債・地方債等	29	29	0
	(2)社債			
	(3)その他			
	小 計	29	29	0
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			
	小 計			
合 計		29	29	0

3 その他有価証券で時価のあるもの

（単位：百万円）

区 分	種 類	取得原価	連結貸借対 照表計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	0	0	0
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他			
	小 計	0	0	0
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	372	294	77
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他	10	7	2
小 計	382	301	80	
合 計		383	302	80

（注）有価証券について49百万円（その他有価証券で時価のある株式49百万円）減損処理を行っております。

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

売却額（百万円）

売却益の合計額（百万円）

売却損の合計額（百万円）

23

2

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)	522
MMF	2,643
中期国債ファンド	1,734
公社債投資信託	100
合 計	4,999

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		30		
社債				
その他				
その他				
合 計		30		

デリバティブ取引関係

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 〔 自 平成12年4月 1日 〕 〔 至 平成13年3月31日 〕	当連結会計年度 〔 自 平成13年4月 1日 〕 〔 至 平成14年3月31日 〕				
<p>取引の内容および利用目的等 当社は、特定の借入金に係る資金調達コストの軽減を図るために、金利スワップ取引を行っております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>(1) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">(ヘッジ手段)</td> <td style="text-align: center;">(ヘッジ対象)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金の利息</td> </tr> </table> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>取引に対する取組方針 変動金利を固定金利に変換する目的で金利スワップ取引を行っているのみであります。 投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しておりますが、当社の取引の契約先は、信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクはほとんどないものと認識しております。</p> <p>取引に係るリスク管理体制 取引の実行および管理は「経理規程」に従い、担当役員の承認を得て財務部にて行っております。</p>	(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)	金利スワップ	借入金の利息	<p>取引の内容および利用目的等</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>取引に対する取組方針</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>取引に係るリスクの内容</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>取引に係るリスク管理体制</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>
(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)				
金利スワップ	借入金の利息				

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成13年3月31日現在）

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しているため注記の対象から除いております。

当連結会計年度（平成14年3月31日現在）

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しているため注記の対象から除いております。

退職給付関係

前連結会計年度 〔 自 平成12年4月 1日 至 平成13年3月31日 〕	当連結会計年度 〔 自 平成13年4月 1日 至 平成14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: 30%; 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: 40%; 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> <td style="width: 30%;"></td> </tr> </table> <p>* 1 平成 6 年に退職一時金より 5 0 % 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。 また、年金資産（当社持分）は 5 9 6 百万円であり、持分計算は年金掛金拠出割合に基づいております。</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: 60%;">退 職 給 付 債 務</td> <td style="width: 40%; 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: 60%;">勤 務 費 用</td> <td style="width: 40%; 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>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: 30%; 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: 40%; 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> <td style="width: 30%;"></td> </tr> </table> <p>* 1 平成 6 年に退職一時金より 5 0 % 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。 また、年金資産（当社持分）は 1,018 百万円であり、持分計算は年金掛金拠出割合に基づいております。</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: 60%;">退 職 給 付 債 務</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">837百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">< 内 訳 ></td> </tr> <tr> <td>年 金 資 産</td> <td style="text-align: right;">313百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">524百万円</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: 60%;">勤 務 費 用</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">103百万円</td> </tr> <tr> <td>厚生年金基金の掛金</td> <td style="text-align: right;">20百万円</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 style="text-align: center;">同 左</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	837百万円	< 内 訳 >		年 金 資 産	313百万円	退職給付引当金	524百万円	勤 務 費 用	103百万円	厚生年金基金の掛金	20百万円
<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																														
<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	837百万円																														
< 内 訳 >																															
年 金 資 産	313百万円																														
退職給付引当金	524百万円																														
勤 務 費 用	103百万円																														
厚生年金基金の掛金	20百万円																														

税効果会計関係

前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成14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	
1. 繰延税金資産 (短期)	
未払事業税	110百万円
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
販売用不動産仮勘定評価損	434百万円
固定資産圧縮積立金(1年内取崩分)	56百万円
固定資産特別償却準備金(1年内取崩分)	24百万円
その他	7百万円
計	721百万円
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)	27百万円
計	27百万円
3. 繰延税金負債 (長期)	
退職慰労引当金	108百万円
退職給与引当金	117百万円
退職給付引当金	73百万円
固定資産圧縮積立金	1,077百万円
固定資産特別償却準備金	77百万円
借地権(償却分)	428百万円
その他	63百万円
計	363百万円
1. 繰延税金資産 (短期)	
未払事業税	79百万円
賞与引当金超過額	52百万円
販売用不動産(諸経費損金算入分)	212百万円
販売用不動産仮勘定評価損	434百万円
固定資産圧縮積立金(1年内取崩分)	43百万円
固定資産特別償却準備金(1年内取崩分)	27百万円
その他	35百万円
計	743百万円
2. 繰延税金資産 (長期)	
消去された未実現利益	28百万円
その他有価証券評価差額金 (平和サービス株式会社)	3百万円
計	31百万円
3. 繰延税金負債 (長期)	
退職慰労引当金	113百万円
退職給与引当金	119百万円
退職給付引当金	56百万円
固定資産圧縮積立金	1,034百万円
固定資産特別償却準備金	69百万円
借地権(償却分)	645百万円
その他有価証券評価差額金	30百万円
その他	85百万円
計	52百万円

(セグメント情報)

1.事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自平成13年4月1日 至平成14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
営業収益および営業損益						
営業収益						
外部顧客に対する営業収益	13,157	6,247	969	20,374	-	20,374
セグメント間の内部営業収益または振替高	15	-	831	847	(847)	-
計	13,173	6,247	1,800	21,222	(847)	20,374
営業費用	7,282	6,417	1,890	15,590	(8)	15,582
営業利益または営業損失()	5,891	169	89	5,631	(838)	4,792
資産、減価償却費および資本的支出						
資産	122,465	15,596	861	138,923	8,730	147,654
減価償却費	3,218	541	51	3,811	28	3,839
資本的支出	2,181	122	284	2,589	13	2,602

(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等の分譲

その他の事業.....不動産仲介、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、当連結会計年度875百万円であり、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9,028百万円であり、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。