

平成 15年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 14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

東京都

(URL http://www.heiwa-net.co.jp/)

代表者 代表取締役社長 井阪健一

問合せ先責任者 専務取締役 金原策太郎 TEL (03) 3666 - 0181

中間決算取締役会開催日 平成 14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: %

米国会計基準採用の有無 無

1. 14年 9月中間期の連結業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 14年 9月 30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 9月中間期	8,562	1.6	2,491	16.4	1,389	28.2
13年 9月中間期	8,697	21.2	2,139	3.9	1,083	21.6
14年 3月期	20,374		4,792		2,711	

	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	
14年 9月中間期	512	77.8	4.55		-	
13年 9月中間期	288	19.4	2.56		2.49	
14年 3月期	1,181		10.49		-	

(注) 持分法投資損益 14年 9月中間期 - 百万円 13年 9月中間期 - 百万円 14年 3月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 14年 9月中間期 112,508,481 株 13年 9月中間期 112,586,274 株 14年 3月期 112,576,558 株  
 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	
14年 9月中間期	173,298		36,507		21.1		324.61	
13年 9月中間期	163,530		35,836		21.9		318.29	
14年 3月期	147,654		36,349		24.6		322.97	

(注)期末発行済株式数(連結) 14年 9月中間期 112,465,871 株 13年 9月中間期 112,587,870 株 14年 3月期 112,548,525 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 9月中間期	569		18,970		25,890		12,292	
13年 9月中間期	1,316		3,726		19,682		19,215	
14年 3月期	1,851		4,107		3,623		5,943	

(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	
通期	30,379		5,204		2,334	

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 20 円 38 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。

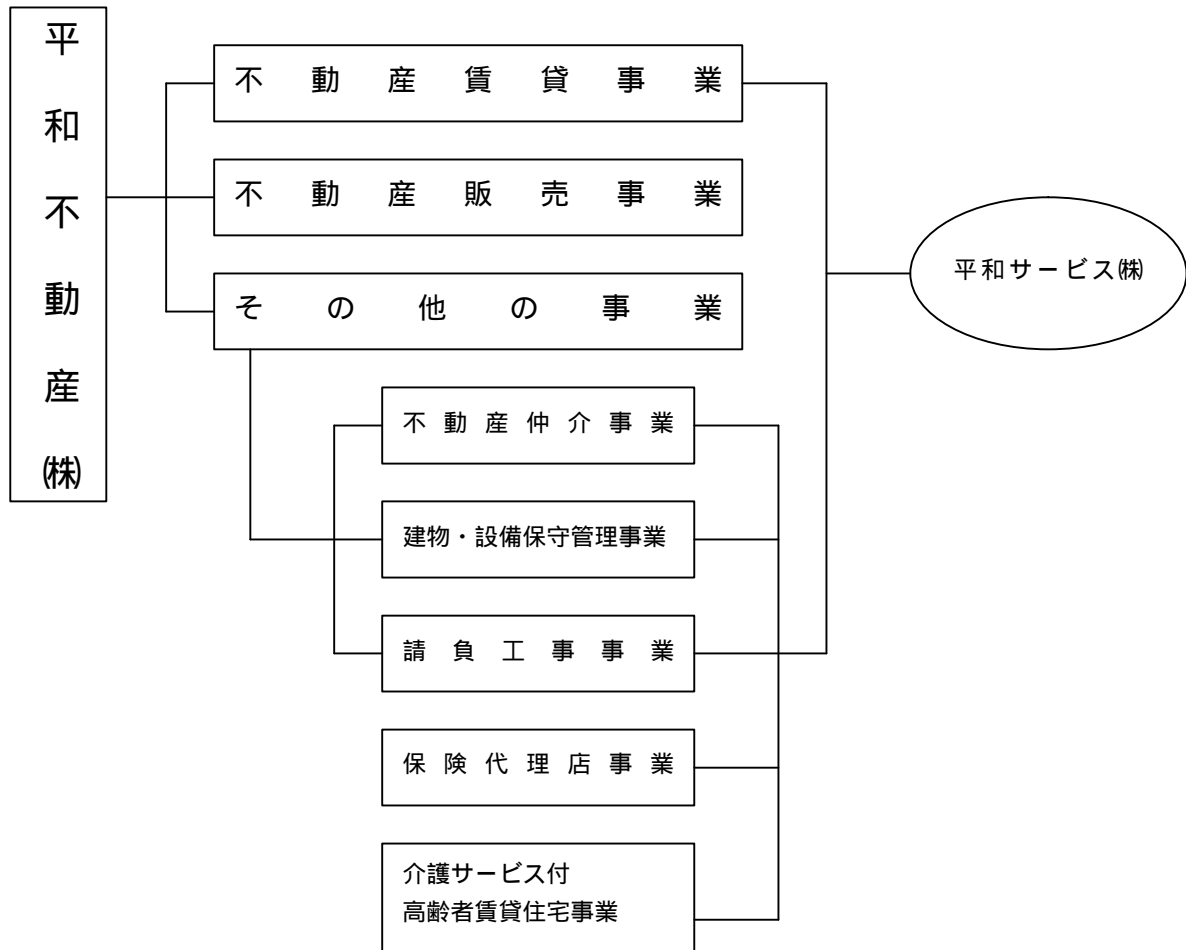
#### (2) 不動産販売事業

当社は、マンション、戸建住宅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。

# 経営成績および財政状態

## 1. 経営成績

### (1) 当中間連結会計期間の概況

当中間連結会計期間のわが国経済は、米国の景気減速とあいまって、設備投資・個人消費ともに低迷し、失業率も高水準で推移するなど、景気は一段とデフレ傾向を強めています。

不動産業界におきましては、引き続き地価動向は下落傾向をたどるとともに、一方では利便性による土地の選別が鮮明になりつつあります。このような状況の下、不動産賃貸事業分野では、オフィスの大量供給や企業のコスト削減に伴う営業拠点の統廃合などにより、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状況は引き続き好調に推移しておりますが、顧客による物件の選別はますます厳しくなっていくものと思われまます。

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、当中間連結会計期間の営業収益は、既存テナントの賃貸料の減額がありましたが、不動産売上高が増加いたしましたので全体では85億62百万円（前年同期比1億35百万円、1.6%減）の計上となりました。

営業費用は、売上不動産原価や減価償却費が減少したことから、全体では60億71百万円（前年同期比4億86百万円、7.4%減）の計上となり、差し引き営業利益は24億91百万円（前年同期比3億51百万円、16.4%増）の計上となりました。

経常利益は、営業外収益において受取利息や有価証券利息等が減少し、営業外費用においては無担保転換社債償還に伴う社債利息の減少がありましたが、平成14年9月の第3回無担保社債発行に伴う費用の計上により、13億89百万円（前年同期比3億5百万円、28.2%増）の計上となりました。

中間純利益につきましては、大阪証券ビルの建替えに伴い建物解体費4億21百万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、5億12百万円（前年同期比2億24百万円、77.8%増）の計上となりました。

各事業部門の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が、証券取引所賃貸料収入は、東京証券取引所の賃貸料減額改定などにより、24億83百万円（前年同期比2億2百万円、7.5%減）の計上となりました。一般賃貸料収入につきましては、平成14年9月に取得した道銀ビルディングの賃貸料が寄与しましたが、名古屋平和ビル建替えによるテナント退去などにより賃貸料が減少し、26億9百万円（前年同期比17百万円、0.7%減）の計上となりました。商業施設賃貸料収入は、ほぼ前年同期並みの12億20百万円（前年同期比19百万円、1.6%増）の計上となりました。これらに土地賃貸料収入の52百万円を加えた固定資産賃貸収益の総額は、63億65百万円（前年同期比2億円、3.0%減）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、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（神奈川県横浜市・5社共同事業）、浮間舟渡アイタワー（東京都板橋区・3社共同事業）において42戸の売上となり、営業収益は、16億91百万円（前年同期比2億8百万円、14.1%増）となりました。

#### その他の事業部門

その他の事業部門におきましては、請負工事業部門の工事受注高の減少などにより営業収益は、5億6百万円（前年同期比1億43百万円、22.1%減）の計上にとどまりました。

## 2. 財政状態

当中間連結会計期間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、有形固定資産の取得等による支出がありましたが、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63億49百万円（106.8%）増加し、当中間連結会計期間末は122億92百万円となりました。

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における営業活動の結果、減少した資金は、5億69百万円（前年同期比7億46百万円増加）となりました。これは主に減価償却費18億13百万円実施後の税金等調整前中間純利益8億97百万円を確保した一方、不動産販売事業におけるたな卸資産の増加が14億63百万円あったことによるものです。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における投資活動の結果、減少した資金は、189億70百万円（前年同期比152億44百万円減少）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102億91百万円あったことや、投資有価証券の取得として10億34百万円を支出したことによるものです。

#### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における財務活動の結果、増加した資金は、258億90百万円（前年同期比62億7百万円増加）となりました。これは普通社債の発行による収入が200億円あったことや、長期借入金99億80百万円を調達した一方、短期借入金の返済を29億70百万円行ったことによるものです。

### 3. 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	303億79百万円（前期比	49.1%増）
不動産賃貸事業	131億74百万円（前期比	0.1%増）
不動産販売事業	160億81百万円（前期比	158.5%増）
その他の事業	11億23百万円（前期比	12.8%増）
営業利益	74億45百万円（前期比	55.3%増）
経常利益	52億04百万円（前期比	91.9%増）
当期純利益	23億34百万円（前期比	97.6%増）

## 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成14年3月31日現在)		比較増減 (印減)
	金額	構成 比率	金額	構成 比率	金額
<b>(資産の部)</b>		%		%	
<b>流動資産</b>	37,571	21.7	21,530	14.6	16,040
現金・預金	13,387		1,730		11,657
営業未収入金	1,105		215		890
有価証券	6,710		4,477		2,232
たな卸資産	13,767		12,304		1,463
繰延税金資産	726		743		16
その他	1,873		2,068		194
貸倒引当金	1		8		7
<b>固定資産</b>	135,672	78.3	126,015	85.3	9,657
<b>1.有形固定資産</b>	127,811	73.7	119,059	80.6	8,751
建物設備および構築物	53,987		52,867		1,120
機械装置および運搬具	142		146		3
器具備品	162		164		1
土地*1	70,883		65,800		5,082
建設仮勘定	2,635		81		2,554
<b>2.無形固定資産</b>	3,915	2.3	4,179	2.8	263
借地権	3,862		4,120		257
その他	52		59		6
<b>3.投資その他の資産</b>	3,946	2.3	2,776	1.9	1,169
投資有価証券	1,893		854		1,039
長期貸付金	12		14		2
繰延税金資産	116		31		85
その他	2,075		2,028		46
貸倒引当金	152		152		0
<b>繰延資産</b>	54	0.0	108	0.1	54
社債発行差金	54		108		54
<b>資産合計</b>	173,298	100.0	147,654	100.0	25,644

(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 (印減)
	金額	構成率	金額	構成率	
<b>(負債の部)</b>		%		%	
<b>流動負債</b>	35,003	20.2	29,447	20.0	5,556
支払手形および営業未払金	446		454		8
1年以内に償還予定の普通社債	7,000				7,000
短期借入金	16,300		19,270		2,970
1年以内に返済予定の長期借入金	4,124		2,180		1,944
未払法人税等	541		880		338
未払消費税等	3		505		502
賞与引当金	169		189		20
その他	6,418		5,966		452
<b>固定負債</b>	101,750	58.7	81,819	55.4	19,930
社債	40,000		27,000		13,000
長期借入金	39,084		31,810		7,274
保証金	13,104		14,045		940
敷金	7,872		7,231		641
繰延税金負債			52		52
再評価に係る繰延税金負債*1	884		884		
退職慰労引当金	244		269		24
退職給付引当金	559		524		35
連結調整勘定	0		2		1
<b>負債合計</b>	136,754	78.9	111,266	75.4	25,487
<b>(少数株主持分)</b>					
少数株主持分	36	0.0	37	0.0	0
<b>(資本の部)</b>					
資本金	5,814	3.4	5,814	3.9	
資本剰余金	4,061	2.3	4,061	2.8	
利益剰余金	25,447	14.7	25,313	17.1	133
土地再評価差額金*1	1,218	0.7	1,218	0.8	
その他有価証券評価差額金	0	0.0	46	0.0	46
自己株式	32	0.0	10	0.0	22
<b>資本合計</b>	36,507	21.1	36,349	24.6	157
<b>負債、少数株主持分および資本合計</b>	173,298	100.0	147,654	100.0	25,644

(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	期別	当中間連結会計期間 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成14年9月30日〕		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〕		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		8,562	100.0	8,697	100.0	135	1.6
売上原価		4,936	57.7	5,448	62.6	512	9.4
売上総利益		3,626	42.3	3,249	37.4	377	11.6
販売費および一般管理費 *1		1,135	13.3	1,109	12.8	25	2.3
営業利益		2,491	29.1	2,139	24.6	351	16.4
営業外収益		29	0.3	58	0.7	29	50.0
受取利息		3		10		7	
受取配当金		3		4		1	
連結調整勘定償却額		1		2		0	
雑益		20		40		20	
営業外費用		1,131	13.2	1,114	12.8	17	1.6
支払利息		634		711		76	
有価証券売却損				0		0	
社債発行費		208		117		91	
借地権償却額 *2		257		254		2	
貸倒引当金繰入額				0		0	
雑損		30		30		0	
経常利益		1,389	16.2	1,083	12.5	305	28.2
特別利益		8	0.1	2	0.0	5	179.4
貸倒引当金差戻入益		7				7	
固定資産売却益 *3		1				1	
投資有価証券売却益				2		2	
特別損失		500	5.8	560	6.5	60	10.8
固定資産除却損 *4		2		560		558	
建物設備解体費		421				421	
投資有価証券評価損		55				55	
差入保証金償却額		21				21	
税金等調整前中間純利益		897	10.5	526	6.0	371	70.5
法人税、住民税および事業税		540	6.3	310	3.6	230	74.1
法人税等調整額		155	1.8	72	0.9	82	
少数株主損失		0	0.0			0	
中間純利益		512	6.0	288	3.3	224	77.8

(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14年4月 1日 至 平成14年9月30日 〕		〔 自 平成13年4月 1日 至 平成13年9月30日 〕	
	金 額		金 額	
(資本剰余金の部)				
資本剰余金期首残高		4,061		4,061
資本剰余金中間期末残高		4,061		4,061
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高		25,313		24,843
利益剰余金増加高				
中間純利益	512	512	288	288
利益剰余金減少高				
配当金	337		337	
役員賞与	41	379	36	373
利益剰余金中間期末残高		25,447		24,758

(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14年 4月 1日 至平成14年 9月30日	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
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	897	526
減価償却費	1,813	1,919
連結調整勘定償却額	1	2
差入保証金償却額	21	-
投資有価証券等評価損	55	-
固定資産除却損	2	560
貸倒引当金の増減額(減少は )	7	8
賞与引当金の増減額(減少は )	20	7
退職給付引当金の増加額	35	18
退職慰労引当金の減少額	24	24
受取利息および受取配当金	6	15
支払利息	634	711
有価証券売却損	-	0
投資有価証券売却益	-	2
固定資産売却益	1	-
短期貸付金の減少額	19	12
売上債権の増加額	888	351
たな卸資産の増加額	1,463	3,067
前渡金の増加額	-	280
前払費用の増減額(増加は )	125	419
未収金の増減額(増加は )	0	567
仕入債務の増減額(減少は )	3	721
前受金の増加額	436	229
未払消費税等の増減額(減少は )	502	250
保証金・敷金の減少額	307	914
役員賞与の支払額	41	36
その他	47	12
小計	819	432
利息および配当金の受取額	6	15
利息の支払額	516	544
法人税等の支払額	878	1,220
営業活動によるキャッシュ・フロー	569	1,316
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増加額	7,020	850
有価証券の取得による支出	500	182
有価証券の売却・償還による収入	-	33
投資有価証券の取得による支出	1,034	500
投資有価証券の売却・償還による収入	-	25
出資金の増加による支出	177	828
出資金の返還による収入	8	14
有形固定資産の取得による支出	10,291	1,381
有形固定資産の売却による収入	2	-
無形固定資産の取得による支出	-	1
長期前払費用の増加による支出	3	57
従業員貸付金の貸付による支出	0	2
従業員貸付金の回収による収入	2	3
差入保証金の差入による支出	7	6
差入保証金の返還による収入	49	6
その他	0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,970	3,726
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 )	2,970	1,150
長期借入れによる収入	9,980	1,000
長期借入金の返済による支出	762	2,130
社債の発行による収入	20,000	20,000
配当金の支払額	337	336
その他	20	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,890	19,682
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	6,349	14,639
現金および現金同等物の期首残高	5,943	4,576
現金および現金同等物の中間期末残高	12,292	19,215

(記載金額は百万円未満を切り捨てております)

## 【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.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...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。)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、連結子会社に  
ついては、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

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...役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ので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か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「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しております。これによる当中間連結会計期間の損益に与える影響は軽微であります。なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の資本の部および中間連結剰余金計算書については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。

[ 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14年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成14年3月31日現在)
<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額 33,020百万円</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 48,655百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 20,678百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">合 計 69,333百万円</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「土地再評価差額金」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あります。</p>	<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額 31,497百万円</p> <p>2. 保 証 債 務 471百万円</p> <p>3. 担保に供している資産</p> <p style="padding-left: 20px;">土 地 29,330百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 17,941百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">合 計 47,272百万円</p> <p>4. *1</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p style="text-align: right;">再評価を行った土地の当 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</p>

中間連結損益計算書関係

当中間連結会計期間 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成14年9月30日〕	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〕
<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 181百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当 202百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当額 88百万円</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 44百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">減価償却費 59百万円</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257百万円であります。</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 1百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">土 地 0百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 1百万円</p> <p>4. *4 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 1百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">器具備品 0百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 2百万円</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 179百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当 205百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当額 103百万円</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 style="padding-left: 20px;">減価償却費 53百万円</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. *4 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;">器具備品 2百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 560百万円</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 (平成14年9月30日現在)	前中間連結会計期間 (平成13年9月30日現在)
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・預金勘定	現金・預金勘定
13,387百万円	1,564百万円
有価証券勘定	有価証券勘定
6,710百万円	18,814百万円
20,098百万円	20,379百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	預入期間が3か月を超える定期預金
7,285百万円	1,015百万円
取得日から償還日までの期間が3か月を超える債券等	転換社債
520百万円	148百万円
現金および現金同等物	現金および現金同等物
12,292百万円	19,215百万円

## リース取引関係

当中間連結会計期間 〔 自 平成14年4月 1日 〕 〔 至 平成14年9月30日 〕	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 〕																
<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: 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;">89百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 累 計 額 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>中 間 期 末 残 高 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">62百万円</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	89百万円	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	27百万円	中 間 期 末 残 高 相 当 額	62百万円	<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: 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;">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 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	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	89百万円																
減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	27百万円																
中 間 期 末 残 高 相 当 額	62百万円																
	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																
<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;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62百万円</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	14百万円	1 年 超	47百万円	計	62百万円	<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 style="text-align: center;">同 左</p>	1 年 以 内	8百万円	1 年 超	14百万円	計	22百万円				
1 年 以 内	14百万円																
1 年 超	47百万円																
計	62百万円																
1 年 以 内	8百万円																
1 年 超	14百万円																
計	22百万円																
<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: center;">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14年9月30日現在			前中間連結会計期間 平成13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	29	29	0	34	34	0
社債						
その他	999	999	0			
計	1,029	1,029	0	34	34	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	319	320	0	422	400	22
債券						
国債・地方債等						
社債				149	148	0
その他						
その他	8	7	1	10	7	3
計	328	327	0	582	556	26

### 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14年9月30日現在	前中間連結会計期間 平成13年9月30日現在
	中間連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額
(1) 満期保有目的の債券		
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。)	1,546	522
非上場外国債券		
マネー・マネージメント・ファンド	3,533	15,562
中期国債ファンド	557	1,003
その他	1,610	2,100
計	7,247	19,187

## 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14年4月1日至平成14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
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	6,365	1,691	506	8,562	-	8,562
セグメント間の内部営業収益または振替高	7	-	388	395	(395)	-
計	6,372	1,691	894	8,957	(395)	8,562
営業費用	3,534	1,681	848	6,064	6	6,071
営業利益	2,837	9	46	2,893	(401)	2,491

（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、当中間連結会計期間421百万円であり、いずれもその主なものは、中間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。