

平成 15 年 3 月期

決算短信 (連結)

平成 15 年 5 月 14 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
本社所在都道府県
東京都

コード番号 8803

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

代表者 役職名 取締役社長

氏名 井阪 健一

問合せ先責任者 役職名 専務取締役

氏名 金原 策太郎

TEL (03)3666 - 0181

決算取締役会開催日 平成 15 年 5 月 14 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 15 年 3 月期の連結業績 (平成 14 年 4 月 1 日 ~ 平成 15 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	%
15 年 3 月期	29,591	45.2	8,143	69.9	5,981	120.6
14 年 3 月期	20,374	1.7	4,792	10.0	2,711	0.7

	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	%	%	%
15 年 3 月期	2,725	130.7	23.71	-	7.3	3.8	20.2
14 年 3 月期	1,181	14.9	10.49	-	3.2	1.8	13.3

(注) 持分法投資損益 15 年 3 月期 - 百万円 14 年 3 月期 - 百万円

期中平均株式数(連結) 15 年 3 月期 112,323,501 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、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
15 年 3 月期	167,201	38,129	22.8	340.00
14 年 3 月期	147,654	36,349	24.6	322.97

(注) 期末発行済株式数(連結) 15 年 3 月期 111,962,437 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
15 年 3 月期	7,000	24,958	20,239	8,223
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. 16 年 3 月期の連結業績予想 (平成 15 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 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	13,964	2,017	855
通期	24,249	4,010	1,996

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 17 円 28 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

当社グループは、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。当社グループ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、当社グループ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。

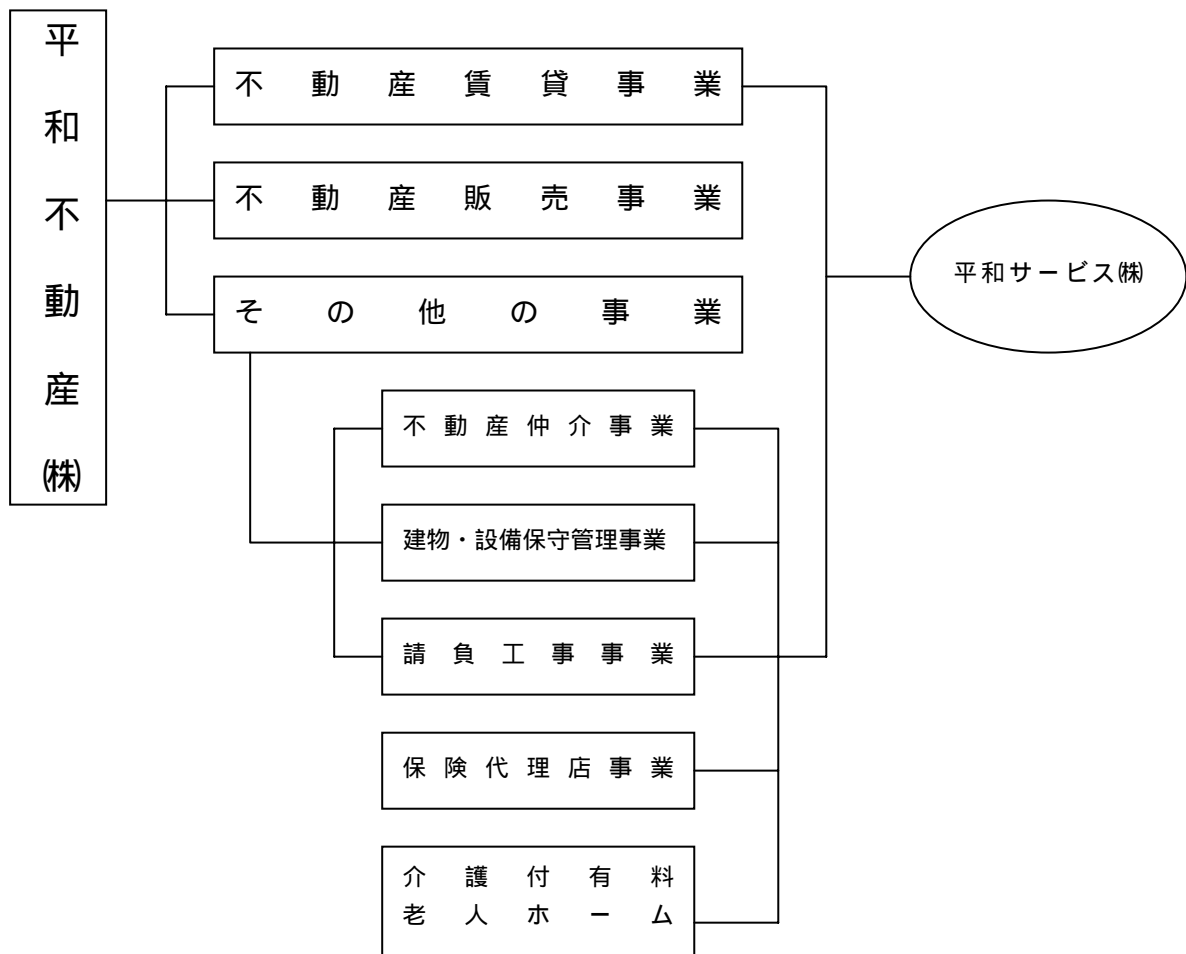
(2) 不動産販売事業

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、介護付有料老人ホーム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

当社グループは、証券取引所、証券関連団体、証券会社等に建物を賃貸することを目的に設立されました。現在は、証券業界のみならず、幅広く一般の事業会社や商業テナントに、機能性の高い快適な施設を賃貸するとともに、良好な居住空間を提供する住宅販売事業や高齢化社会に向けての介護付有料老人ホーム事業を行うなど、その業務分野を拡大しております。

このように、当社グループは、機能的なビジネス空間と新しいコミュニティを創造する事業活動を通じて、豊かな社会の実現に貢献してまいります。

また、これらの事業の展開にあたっては、所有不動産の有効活用や高収益不動産への新規投資により、企業収益力を維持・向上させるとともに、財務体質の強化を推進し、株主をはじめ企業関係者にとって魅力があり、社会から信頼され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

当社の事業の中心であるビル賃貸事業におきましては、長期的な視点に立った事業展開が必要であり、安定した財務基盤を構築することが企業経営上の重要な課題の一つとなっております。こうした観点から、当社の配当政策につきましては、将来の事業展開に備えた内部留保に配慮を行うなかで、業績の推移を見極めつつ、株主各位に安定的な利益還元を行ってまいりたいと考えております。

この基本方針に基づき、当期は、期末配当を1株につき3円50銭（前期末比50銭増配）とする案を株主総会に付議いたします。この結果、当期の年間配当金は1株につき8円（1円50銭の記念配当を含む。）となります。

3. 中長期的な会社の経営戦略および会社の対処すべき課題

当社は、経営基盤の一層の充実のために、平成12年度に新たに中期経営方針を掲げ、5か年計画による事業強化に取り組んでおります。

収益基盤の拡充

効率的な投資による新たな収益源の確保、商業施設運営手法の確立およびプロパティマネジメント事業への取組みの強化により収益基盤を拡充する。また、不動産証券化等によるファイナンスの多様化を目指す。

既存資産の有効活用

大阪証券取引所ビル・名古屋平和ビルの建替え工事の実施等により資産効率の向上を図るとともに、地域との共存・地域経済の活性化の一翼を担う。

収益構造の再編成

収益力の強化・安定化の観点から、収益源を多様化させるため、賃貸事業部門の収益については、証券取引所・一般テナント・商業施設で3分することを目指す。

また、当社における当面の最重要課題は、名古屋平和ビル（平成16年3月竣工予定）と大阪証券取引所ビル（平成16年11月竣工予定）の建替えおよびテナント募集であります。

4. 目標とする経営指標

当社は、キャッシュ・フロー経営の重要性に鑑みて、営業キャッシュ・フローの増大を目指してまいります。

5. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況

当社は、コーポレート・ガバナンスの充実を、経営の基本方針を実現するための重要な課題と位置付け、その仕組みを確立することが、株主をはじめ企業関係者さらには社会からの評価を得るための基本的な要件と考えております。

当社では、従来から、社外取締役1名、社外監査役2名を選任し、外部からの監督機能を重視しております。これに加え、本年度は、社内監査役を1名増員させて4名にするとともに、監査役室を設置、事務スタッフを配属し、監査役機能の充実を図りました。

また、取締役を1名減の10名体制とし、取締役会の機能強化と意思決定の迅速化を図りました。

今後は、コーポレート・ガバナンスの拡充に向けた改正商法の精神を十分に取り入れ、現行の取締役会・監査役会の機能をさらに高めていく所存であります。

経営成績および財政状態

1. 経営成績

(1) 当期の概況

当期のわが国経済は、コストの削減による企業収益の拡大は見られませんでしたものの、海外経済の不透明感、国内デフレの深刻化等を背景に、企業の設備投資の抑制が続くとともに、厳しい雇用・所得環境から個人消費も低迷するなど、依然として長期不況から抜け出せない状況にありました。

不動産業界におきましては、ビル賃貸分野において、オフィスの統廃合等による需要の減少の中で、新規大型ビルの竣工等による供給の増加により需給の緩和が進み、空室率の上昇、賃料相場の下落という状況が生じました。一方、住宅販売分野では、顧客の新しいニーズに対応した都心型高層マンションの販売が好調に推移いたしました。また、不動産の証券化や不動産投資信託の拡大に見られるように、伝統的な不動産事業とは異なったビジネス分野がさらに拡大しております。

このように、当業界は厳しい事業環境の中で新しい大きな変化に対応する必要性に迫られているという状況にあります。

こうした環境のもと、当社グループは、不動産賃貸事業部門における収益構造の再編の推進および不動産販売事業部門における都心型高層マンションの販売強化に注力し、新規事業である介護付有料老人ホームの入居者確保に努めるとともに、全社を挙げてコストの削減に取り組みました。

この結果、当期の営業収益は、不動産売上が大幅に増加したため295億91百万円(前期比92億16百万円、45.2%増)と創立以来最高の収益となりました。一方、営業費用は、諸費用の節減に努め214億47百万円(前期比58億65百万円、37.6%増)に留めることができ、営業利益は81億43百万円(前期比33億51百万円、69.9%増)、経常利益は、59億81百万円(前期比32億69百万円、120.6%増)の計上となりました。これらは創立以来最高の利益水準であります。当期は、大阪証券ビルおよび名古屋平和ビルの解体費4億82百万円などを特別損失として計上いたしました結果、当期純利益は27億25百万円(前期比15億44百万円、130.7%増)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)

本部門においては、賃貸料の引下げ圧力が強まるなか、所有ビルの改修・リニューアルや高収益ビルへの新規投資により、収益の維持向上を図りました。証券取引所賃貸料収入は、東京証券取引所ビルの賃貸料の減額改定などにより49億66百万円(前期比4億1百万円、7.5%減)と前期比減収となりました。一方、一般賃貸料収入は、名古屋平和ビルの建替えによる減額を道銀ビルの購入による収益増によりカバーした結果56億53百万円(前期比3億94百万円、7.5%増)と増収となりました。また、商業施設賃貸料収入は24億28百万円(前期比3百万円、0.1%増)となりました。これらに土地賃貸収益を加えた固定資産賃貸料収入は、131億55百万円(前期比1百万円、0.0%減)の計上となり、賃貸部門全体として東証ビル賃貸料減額の影響を排除することができました。

なお、当期末の賃貸用ビルの空室率は2.9%となっております。

(不動産販売事業部門)

本部門においては、顧客の新しいライフスタイルに応え、都心部における高層マンションの提供を事業の中心に置きました。この結果、「東京ツインパークス」(東京都港区・8社共同事業)、「レジアスフォート新浦安」(千葉県浦安市・4社共同事業)、「グリーンサラウンドシティ」(横浜市港北区・10社共同事業)、「アイ・タワー」(東京都板橋区・3社共同事業)など合計251戸のマンションを販売し、不動産売上高は154億32百万円(前期比92億10百万円、148.0%増)と、前期比大幅な増収となりました。

(不動産流通事業・その他の部門)

不動産流通事業部門においては、法人の事業用不動産の仲介に注力いたしました結果、収入額は1億72百万円(前期比75百万円、78.2%増)となり、シルバー事業部門の介護付有料老人ホームは、入居率が76%となり、収入額は2億47百万円(前期比1億56百万円、171.6%増)となりました。その他請負工事、建物管理事業部門は、景気が低迷するなか、ビルオーナーのコスト削減意識の高まりから受注額が減少し、収入額は4億55百万円(前期比2億88百万円、38.8%減)となりました。

この結果、本部門の全体の収入は、10億3百万円(前期比7百万円、0.8%増)の計上となりました。

2. 財政状態

(1)当期末の資産、負債、資本

<連結>

(単位:百万円)

	当期末	前期比
総資産	167,201	+19,547
総負債	129,035	+17,768
少数株主資本	36	0
株主資本	38,129	+1,779
有利子負債	101,496	+21,236

(注) 総資産の増加の主な要因は、社債発行により調達した資金の現金・預金65億35百万円、有価証券34億41百万円の増加および道銀ビルディングの取得と大阪証券取引所ビル、名古屋平和ビル建築に伴う「建設仮勘定」の有形固定資産108億66百万円の増加によるものです。

総負債の増加の主な要因は、200億円の社債発行と長期借入金調達によるものです。

株主資本の増加の主な要因は、当期純利益15億44百万円の増益によるものです。

<単体>

(単位:百万円)

	当期末	前期比
総資産	166,200	+19,366
総負債	128,372	+17,590
株主資本	37,828	+1,775
有利子負債	101,266	+21,276

(2) 当期のキャッシュ・フロー(連結)

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益47億61百万円、減価償却費37億42百万円、不動産販売事業におけるたな卸資産の減少43億9百万円等による資金の増加に対し、保証金・敷金31億32百万円の返還による資金の減少等があったことにより、70億円の資金の増加となりました。(前期は18億51百万円の増加)

(投資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・フローは、有形固定資産の取得145億30百万円、投資有価証券の取得21億34百万円、定期預金の設定71億76百万円等があったことにより、249億58百万円の資金の減少となりました。(前期は41億7百万円の減少)

(財務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・フローは、社債の発行200億円、長期借入金133億円の調達による増加に対し、長短借入金の返済による120億64百万円が減少したこと等により、202億39百万円の資金の増加となりました。(前期は36億23百万円の増加)

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期
自己資本比率	30.6%	24.9%	24.6%	22.8%
時価ベースの自己資本比率	26.0%	21.1%	20.4%	15.8%
債務償還年数	8.12年	5.29年	43.43年	14.51年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.39倍	11.58倍	1.25倍	4.81倍

(注) 各指標の数値は、下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。利払いは、損益計算書に計上されている支払利息であります。

債務償還年数の大幅な変動は、下記の理由によるものです。

平成13年3月期 新たに取得した賃貸用建物のテナントからの預り保証金、敷金を受け入れたことにより営業キャッシュ・フローが増加したことによるものです。

平成14年3月期 不動産販売事業におけるマンション用地仕入れ等があったことから、営業キャッシュ・フローが低下したことによるものです。

3.次期の見通し

今後のわが国経済は、不安定な国際情勢のなかで、依然として先行きの不透明感が払拭できず、企業の設備投資や個人消費の急速な回復は期待できない状況にあります。

不動産業界におきましては、ビル賃貸分野において、大型ビルの大量供給に伴う賃貸市況のさらなる悪化が懸念されております。また、住宅販売分野では、マンションの大量供給が継続するなかで、多様化する顧客ニーズに応えるための販売競争が一段と厳しさを増していくものと予想されます。一方、不動産の証券化などの新しい分野はますます拡大しております。

このような情勢下において、当社の不動産賃貸事業部門は、道銀ビルディングの通期稼働と東京都昭島市に建設しているショッピングセンターの新規稼働により増収の見通しです。

一方、不動産販売部門では、埼玉県川口市や千葉県浦安市などでマンションの売上げを計上する予定ですが、当期に比べ、販売戸数が減少することから減収の見通しです。

以上の結果、次期の業績見通しについては、概ね次の見通しを立てております。

営業収益	242億49百万円	(前期比 18%減)
不動産賃貸事業	139億66百万円	(前期比 6%増)
不動産販売事業	92億22百万円	(前期比 40%減)
不動産流通その他事業	10億60百万円	(前期比 6%増)
営業利益	57億84百万円	(前期比 29%減)
経常利益	40億10百万円	(前期比 33%減)
当期純利益	19億96百万円	(前期比 27%減)

連 結 貸 借 対 照 表

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成15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
(資産の部)						
流動資産		21,530	14.6	28,340	17.0	6,810
現金および預金		1,730		8,265		6,535
営業未収入金		215		2,494		2,279
有価証券		4,477		7,919		3,441
たな卸資産		12,304		7,994		4,309
繰延税金資産		743		435		308
その他		2,068		1,233		834
貸倒引当金		8		3		5
固定資産		126,015	85.3	138,860	83.0	12,845
1.有形固定資産		119,059	80.6	129,926	77.7	10,866
建物設備および構築物		52,867		52,687		180
機械装置および運搬具		146		134		11
器具備品		164		148		15
土地 *1		65,800		70,610		4,810
建設仮勘定		81		6,345		6,263
2.無形固定資産		4,179	2.8	3,651	2.2	527
借地権		4,120		3,604		515
その他		59		46		12
3.投資その他の資産		2,776	1.9	5,282	3.1	2,506
投資有価証券		854		2,842		1,988
長期貸付金		14		9		5
繰延税金資産		31		70		39
その他		2,028		2,360		331
貸倒引当金		152		0		152
繰延資産		108	0.1	-	-	108
社債発行差金		108		-		108
資産合計		147,654	100.0	167,201	100.0	19,547

(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 別	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成15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	
(負債の部)						
流動負債		29,447	20.0	25,081	15.0	4,365
支払手形および営業未払金		454		819		364
1年以内に償還予定の普通社債		-		7,000		7,000
短期借入金		19,270		9,530		9,740
1年以内に返済予定の長期借入金		2,180		4,124		1,944
未払法人税等		880		0		879
未払消費税等		505		8		496
賞与引当金		189		164		25
その他の		5,966		3,434		2,532
固定負債		81,819	55.4	103,954	62.2	22,134
社債		27,000		40,000		13,000
長期借入金		31,810		40,842		9,032
保証金		14,045		12,253		1,791
敷金		7,231		7,872		640
繰延税金負債		52		659		607
再評価に係る繰延税金負債 *1		884		1,497		613
退職慰労引当金		269		284		15
退職給付引当金		524		544		19
連結調整勘定		2		-		2
負債合計		111,266	75.4	129,035	77.2	17,768
(少数株主持分)						
少数株主持分		37	0.0	36	0.0	0
(資本の部)						
資本金		5,814	3.9	-	-	5,814
資本準備金		4,061	2.8	-	-	4,061
再評価差額金 *1		1,218	0.8	-	-	1,218
連結剰余金		25,313	17.1	-	-	25,313
その他有価証券評価差額金		46	0.0	-	-	46
自己株式		10	0.0	-	-	10
資本合計		36,349	24.6	-	-	36,349
資本金		-	-	5,814	3.5	5,814
資本剰余金		-	-	4,061	2.4	4,061
利益剰余金		-	-	26,091	15.6	26,091
土地再評価差額金 *1		-	-	2,183	1.3	2,183
その他有価証券評価差額金		-	-	19	0.0	19
自己株式		-	-	1	0.0	1
資本合計		-	-	38,129	22.8	38,129
負債、少数株主持分および資本合計		147,654	100.0	167,201	100.0	19,547

(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13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31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	20,374	100.0	29,591	100.0	9,216	45.2
売 上 原 価	13,080	64.2	18,249	61.7	5,168	39.5
売 上 総 利 益	7,294	35.8	11,342	38.3	4,048	55.5
販 売 費 お よ び 一 般 管 理 費 *1	2,501	12.3	3,198	10.8	697	27.9
営 業 利 益	4,792	23.5	8,143	27.5	3,351	69.9
営 業 外 収 益	108	0.5	80	0.3	27	25.6
受 取 利 息	25		11		14	
受 取 配 当 金	6		26		19	
連 結 調 整 勘 定 償 却 額	4		2		2	
雑 益	72		41		30	
営 業 外 費 用	2,189	10.7	2,243	7.6	53	2.5
支 払 利 息	1,469		1,454		14	
有 価 証 券 売 却 損	1		-		1	
社 債 発 行 費	117		214		97	
借 地 権 償 却 額 *2	515		515		0	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	0		-		0	
雑 損	85		58		27	
経 常 利 益	2,711	13.3	5,981	20.2	3,269	120.6
特 別 利 益	2	0.0	87	0.3	84	2,813.6
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	-		51		51	
固 定 資 産 売 却 益 *3	-		30		30	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	2		-		2	
前 期 損 益 修 正 益	-		5		5	
特 別 損 失	651	3.2	1,307	4.4	656	100.7
固 定 資 産 売 却 損 *4	0		260		260	
固 定 資 産 除 却 損 *5	572		244		327	
建 物 設 備 解 体 費	-		482		482	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	49		175		125	
子 会 社 株 式 売 却 損	28		-		28	
差 入 保 証 金 償 却 額	-		144		144	
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	2,063	10.1	4,761	16.1	2,697	130.8
法 人 税、住 民 税 お よ び 事 業 税	1,184	5.8	518	1.8	666	56.2
法 人 税 等 調 整 額	301	1.5	1,518	5.1	1,819	603.4
少 数 株 主 損 失	0	0.0	1	0.0	0	24.8
当 期 純 利 益	1,181	5.8	2,725	9.2	1,544	130.7

(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 〔 自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日 〕		当 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日 〕	
	金 額		金 額	
連 結 剰 余 金 期 首 残 高		24,843		-
連 結 剰 余 金 減 少 高				
1. 配 当 金	675		-	
2. 役 員 賞 与	36	711	-	-
当 期 純 利 益		1,181		-
連 結 剰 余 金 期 末 残 高		25,313		-
(資本剰余金の部)				
資 本 剰 余 金 期 首 残 高				
資 本 準 備 金 期 首 残 高	-	-	4,061	4,061
資 本 剰 余 金 期 末 残 高		-		4,061
(利益剰余金の部)				
利 益 剰 余 金 期 首 残 高				
連 結 剰 余 金 期 首 残 高	-	-	25,313	25,313
利 益 剰 余 金 増 加 高				
1. 当 期 純 利 益	-	-	2,725	2,725
利 益 剰 余 金 減 少 高				
1. 配 当 金	-		843	
2. 役 員 賞 与	-		41	
3. 自 己 株 式 消 却 額	-		147	
4. 土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額	-	-	914	1,947
利 益 剰 余 金 期 末 残 高		-		26,091

(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13年4月 1日) (至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月 1日) (至 平成15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		2,063	4,761
減価償却費		3,839	3,742
連結調整勘定償却額		4	2
差入保証金償却額		-	144
投資有価証券等評価損		49	175
固定資産除却損		572	244
貸倒引当金の増減額(減少は)		3	158
賞与引当金の増減額(減少は)		11	25
退職給付引当金の増減額(減少は)		50	19
退職慰労引当金の増加額		11	15
受取利息および受取配当金		31	37
支払利息		1,469	1,454
有価証券売却損		1	-
投資有価証券売却益		2	-
固定資産売却損		-	229
短期貸付金の減少額		25	4
売上債権の増加額		55	2,279
たな卸資産の増減額(増加は)		2,082	4,309
前渡金の増減額(増加は)		322	322
前払費用の増減額(増加は)		990	898
未収金の増減額(増加は)		764	254
仕入債務の増加額		323	259
前受金の増減額(減少は)		463	737
未払消費税等の増減額(減少は)		502	496
保証金・敷金の減少額		1,981	3,132
役員賞与の支払額		36	41
その他		105	236
小計		4,646	9,653
利息および配当金の受取額		31	32
利息の支払額		1,294	1,288
法人税等の支払額		1,532	1,398
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,851	7,000
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の純増加額		100	7,176
有価証券の取得による支出		461	500
有価証券の売却・償還による収入		460	-
投資有価証券の取得による支出		500	2,134
投資有価証券の売却・償還による収入		30	-
出資金の増加による支出		882	877
出資金の返還による収入		24	39
有形固定資産の取得による支出		2,555	14,530
有形固定資産の売却による収入		0	203
無形固定資産の取得による支出		17	-
長期前払費用の増加による支出		102	35
従業員貸付金の貸付による支出		3	0
従業員貸付金の回収による収入		6	6
差入保証金の差入による支出		21	9
差入保証金の返還による収入		7	54
その他		9	0
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,107	24,958
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)		6,170	9,740
長期借入れによる収入		1,000	13,300
長期借入金の返済による支出		2,860	2,324
社債の発行による収入		20,000	20,000
社債の償還による支出		20,000	-
自己株式の取得による支出		-	156
配当金の支払額		675	839
その他		11	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,623	20,239
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		1,366	2,280
現金および現金同等物の期首残高		4,576	5,943
現金および現金同等物の期末残高		5,943	8,223

(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...役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。

会計処理の変更

(1) 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準

当連結会計年度から「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。これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部および連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。

(2) 1株当たり情報

当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

[注 記 事 項]

連結貸借対照表関係

前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)
<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 「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 style="padding-left: 20px;">再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p style="padding-left: 20px;">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="padding-left: 20px;">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>	<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額 34,300百万円</p> <p>2. 保証債務 417百万円</p> <p>3. 担保に供している資産</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 44,833百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 20,156百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 64,990百万円</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 style="padding-left: 20px;">再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p style="padding-left: 20px;">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="padding-left: 20px;">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 5,520百万円</p>

連結損益計算書関係

前連結会計年度 〔自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31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 583百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当 524百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当額 105百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職慰労引当額 71百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 58百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額 3百万円</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515百万円であります。</p> <p>3. *4 固定資産売却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">器具備品 0百万円</p> <p>4. *5 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 566百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">構築物他 5百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 572百万円</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 1,350百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当 500百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当額 86百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職慰労引当額 75百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 63百万円</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515百万円であります。</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 29百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 30百万円</p> <p>4. *4 固定資産売却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備他 2百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 258百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 260百万円</p> <p>5. *5 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物設備 143百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">長期前払費用他 101百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 244百万円</p>

連結キャッシュ・フロー計算書関係

前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成15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	現金および預金勘定
1,730百万円	8,265百万円
有価証券勘定	有価証券勘定
4,477百万円	7,919百万円
計	計
6,208百万円	16,185百万円
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
265百万円	7,441百万円
現金および現金同等物	取得日から償還日までの期間 が3か月を超える債券等
5,943百万円	520百万円
	現金および現金同等物
	8,223百万円

リース取引関係

前連結会計年度 〔 自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日 〕	当連結会計年度 〔 自 平成14年4月 1日 至 平成15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;">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>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	51百万円	期 末 残 高 相 当 額	18百万円	<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;">89百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 累 計 額 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>期 末 残 高 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">54百万円</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	89百万円	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	35百万円	期 末 残 高 相 当 額	54百万円
	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																
	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	35百万円																
期 末 残 高 相 当 額	54百万円																
<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>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	7百万円	1 年 超	10百万円	計	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;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">41百万円</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;">54百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p>	1 年 以 内	13百万円	1 年 超	41百万円	計	54百万円				
1 年 以 内	7百万円																
1 年 超	10百万円																
計	18百万円																
1 年 以 内	13百万円																
1 年 超	41百万円																
計	54百万円																
<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	<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;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支 払 リ ー ス 料	13百万円	減 価 償 却 費 相 当 額	13百万円								
支 払 リ ー ス 料	9百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	9百万円																
支 払 リ ー ス 料	13百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	13百万円																
<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

前連結会計年度（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		

当連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

1 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	499	499	0
	小 計	529	529	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		529	529	0

2 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			
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他			
	小 計			
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	200	169	30
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他	8	7	1
	小 計	208	176	31
合 計		208	176	31

(注) 有価証券について175百万円(その他有価証券で時価のある株式173百万円、その他1百万円)減損処理を行っております。

3 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。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

5 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)	2,646
MMF	7,195
その他	214
合 計	10,056

6 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。

7 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	20	10		
社債		10		
その他	500			
その他				
合 計	520	20		

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13年4月 1日 至 平成14年3月31日	当連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15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="margin-left: 40px;"> <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。

当連結会計年度（平成15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13年4月 1日 〕 〔 至 平成14年3月31日 〕	当連結会計年度 〔 自 平成14年4月 1日 〕 〔 至 平成15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>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	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>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1,031百万円であり、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;">889百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">< 内 訳 ></td> </tr> <tr> <td>年 金 資 産</td> <td style="text-align: right;">344百万円</td> </tr> <tr> <td>退 職 給 付 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">544百万円</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;">121百万円</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 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	889百万円	< 内 訳 >		年 金 資 産	344百万円	退 職 給 付 引 当 金	544百万円	勤 務 費 用	121百万円	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																														
<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	889百万円																														
< 内 訳 >																															
年 金 資 産	344百万円																														
退 職 給 付 引 当 金	544百万円																														
勤 務 費 用	121百万円																														
厚 生 年 金 基 金 の 掛 金	19百万円																														

税効果会計関係

前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成15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 (流動)	
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
その他の他	35百万円
計	743百万円
2. 繰延税金資産 (固定)	
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 (固定)	
退職慰労引当金	113百万円
退職給付引当金	176百万円
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
その他の他	85百万円
計	52百万円
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 (流動)	
賞与引当金超過額	57百万円
販売用不動産仮勘定評価損	420百万円
固定資産圧縮積立金(1年内取崩分)	37百万円
固定資産特別償却準備金(1年内取崩分)	29百万円
その他の他	24百万円
計	435百万円
2. 繰延税金資産 (固定)	
消去された未実現利益	58百万円
繰越欠損金 (平和サービス株式会社)	12百万円
計	70百万円
3. 繰延税金負債 (固定)	
退職慰労引当金	115百万円
退職給付引当金	178百万円
固定資産圧縮積立金	964百万円
固定資産特別償却準備金	54百万円
その他有価証券評価差額金	12百万円
その他の他	52百万円
計	659百万円

当連結会計年度から「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年3月31日公布法律第9号)を適用しております。これにより、平成16年4月1日以降開始する事業年度から法人事業税に係る課税標準の一部が「付加価値額」および「資本等の金額」に変更されることになり、当該課税標準の一部は、利益に関連する金額を課税標準とする税金には該当しないこととなります。この変更に伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する平成16年度以降の法定実効税率は、当連結会計年度の42.05%から40.69%となり、「繰延税金資産」は0百万円減少し、「繰延税金負債」は8百万円減少し、「法人税等調整額」は7百万円減少し、「当期純利益」は7百万円増加しております。

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(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。

(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14年4月1日 至平成15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	13,173	15,510	907	29,591	-	29,591
セグメント間の内部営業収益 または振替高	14	-	1,069	1,083	(1,083)	-
計	13,188	15,510	1,977	30,675	(1,083)	29,591
営業費用	7,369	12,440	1,941	21,751	(303)	21,447
営業利益	5,818	3,069	35	8,924	(780)	8,143
資産、減価償却費および資本的支出						
資産	133,574	12,067	847	146,488	20,713	167,201
減価償却費	3,132	544	45	3,722	20	3,742
資本的支出	14,633	6	3	14,644	2	14,647

(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、介護付有料老人ホーム事業等

(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799百万円であり、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21,022百万円であり、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、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。

関連当事者との取引

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日</p>
<p>1. 親会社および法人主要株主等</p> <p style="padding-left: 40px;">該当事項はありません。</p> <p>2. 役員および個人主要株主等</p> <p style="padding-left: 40px;">該当事項はありません。</p> <p>3. 子会社等</p> <p style="padding-left: 40px;">該当事項はありません。</p> <p>4. 兄弟会社等</p> <p style="padding-left: 40px;">該当事項はありません。</p>	<p>1. 親会社および法人主要株主等</p> <p style="padding-left: 40px;">同 左</p> <p>2. 役員および個人主要株主等</p> <p style="padding-left: 40px;">同 左</p> <p>3. 子会社等</p> <p style="padding-left: 40px;">同 左</p> <p>4. 兄弟会社等</p> <p style="padding-left: 40px;">同 左</p>

1株当たり情報

前連結会計年度 自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日		当連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日	
1株当たり純資産額	322円97銭	1株当たり純資産額	340円00銭
1株当たり当期純利益金額	10円49銭	1株当たり当期純利益金額	23円71銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	-	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	-
<p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、同会計基準および適用指針を前連結会計年度に適用した場合の1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>			
		1株当たり純資産額	322円60銭
		1株当たり当期純利益金額	10円12銭
		潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	-

(注)1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日	当連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	-	2,725
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	61
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	61
普通株式に係る当期純利益(百万円)	-	2,663
普通株式の期中平均株式数(千株)	-	112,323
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	-	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-