

平成 16 年 3 月期

中間決算短信（連結）

平成 15 年 10 月 31 日

上場会社名 平和不動産株式会社

コード番号 8803

上場取引所 東大名福札  
本社所在都道府県 東京都

(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

中間決算取締役会開催日 平成 15 年 10 月 31 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 15 年 9 月中間期の連結業績（平成 15 年 4 月 1 日～平成 15 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	%
15 年 9 月中間期	13,639	59.3	3,617	45.2	2,754	98.3
14 年 9 月中間期	8,562	1.6	2,491	16.4	1,389	28.2
15 年 3 月期	29,591		8,143		5,981	

	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
15 年 9 月中間期	1,297	152.9	11.58		-	
14 年 9 月中間期	512	77.8	4.55		-	
15 年 3 月期	2,725		23.71		-	

(注) 持分法投資損益 15 年 9 月中間期 - 百万円 14 年 9 月中間期 - 百万円 15 年 3 月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 15 年 9 月中間期 111,914,791 株 14 年 9 月中間期 112,508,481 株 15 年 3 月期 112,323,501 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
15 年 9 月中間期	165,192	39,015	23.6	348.80
14 年 9 月中間期	173,298	36,507	21.1	324.61
15 年 3 月期	167,201	38,129	22.8	340.00

(注) 期末発行済株式数(連結) 15 年 9 月中間期 111,854,517 株 14 年 9 月中間期 112,465,871 株 15 年 3 月期 111,962,437 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 9 月中間期	7,442	577	7,664	8,579
14 年 9 月中間期	569	18,970	25,890	12,292
15 年 3 月期	7,000	24,958	20,239	8,223

(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
通 期	24,307	4,356	2,191

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 19 円 03 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。

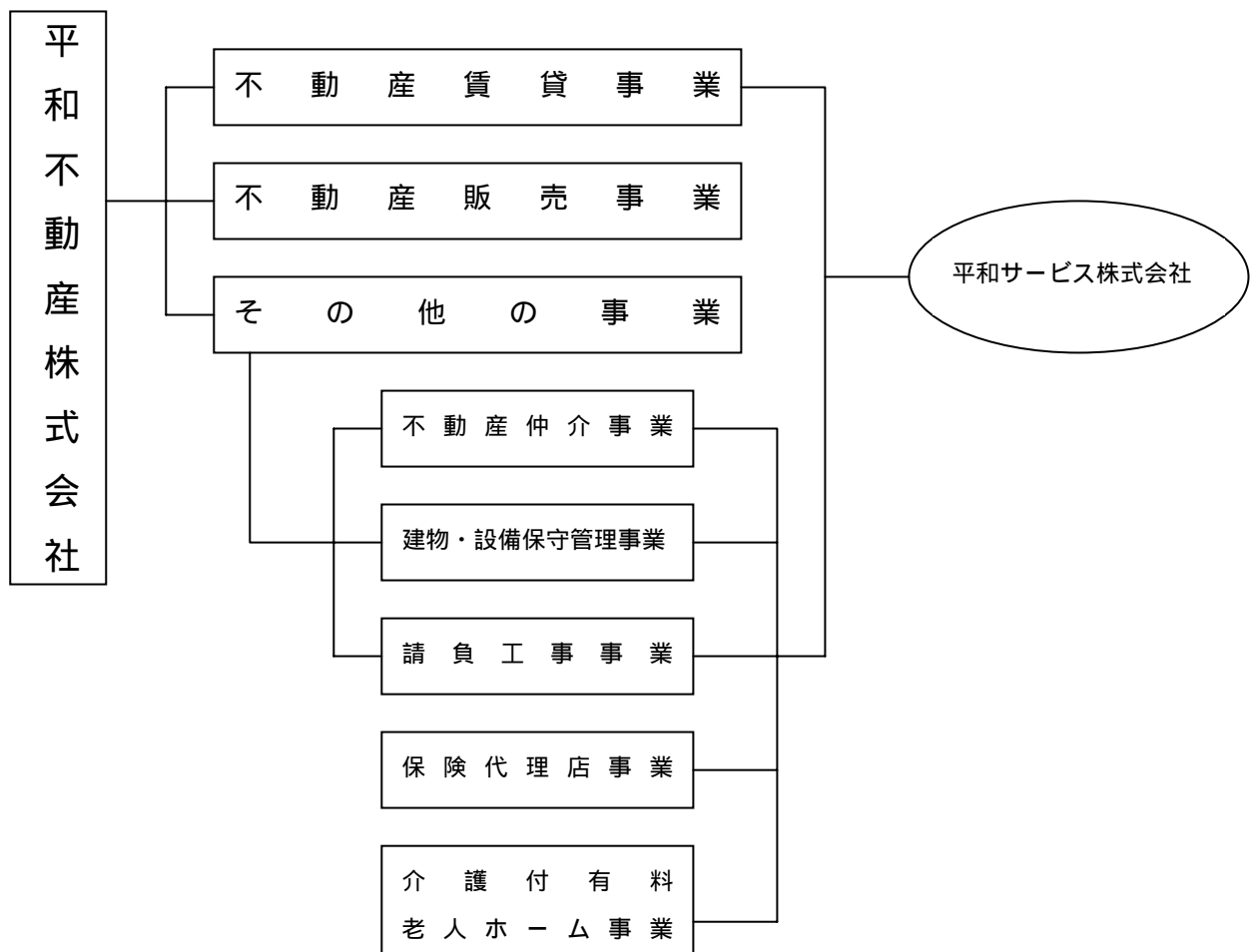
#### (2) 不動産販売事業

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当っては、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。

なお、本日の取締役会において、株主優待制度の新設を決議いたしました。具体的には、9月末日現在の1単元以上所有の株主および実質株主に対し、株主優待券(第一阪急ホテルズとブライトンホテルズの宿泊と関連施設の優待利用券)を贈呈いたします。

### 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年度に以下の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、概ね順調に推移しております。

#### 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2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名を選任し、外部からの監督機能を重視しております。また、監査役は従来から2名の社外監査役を選任しており、監査役室を設置、専任スタッフを配属しております。

今後も、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) 当中間連結会計期間の概況

当上半期のわが国経済は、株価の上昇、企業の景況感の改善など、景気の底打ち感が見られましたが、全体としては引き続き力強さに欠ける状況でありました。

不動産業界におきましては、ビル賃貸分野では、新築ビルの大量供給やリストラによるオフィス統廃合により上昇した空室率の改善が進まず、賃料下落傾向も改善は見られませんでした。

一方、住宅販売分野では、住宅地の人気エリアが都心に向かい、商品性や立地でマンションの売れ行きに格差が目立つようになってまいりました。

さらに、不動産の証券化やプロパティマネジメントへの進出など、当業界は厳しい事業環境のなかで収益源の拡大・多様化が求められる状況となりました。

こうした環境のもと、当社グループは、賃貸事業部門の収益構造再編成の推進、都市部におけるマンション販売の強化に加え、新たにオフィスコンバージョン事業に着手いたしま

した。また介護付有料老人ホーム事業の収益拡大に努める一方、全社を挙げてコストの削減に取り組みました。

この結果、当中間連結会計期間の営業収益は、不動産売上高が大幅に増加したため 136 億 39 百万円（前年同期比 50 億 77 百万円、59.3%増）となりました。一方、売上原価は、不動産売上の増加により 86 億 21 百万円（前年同期比 36 億 85 百万円、74.7%増）となりました。販売費および一般管理費は、販売経費が増加いたしました。一般管理費の節減に努め 14 億円（前年同期比 2 億 65 百万円、23.4%増）に留めることができ、営業利益は 36 億 17 百万円（前年同期比 11 億 26 百万円、45.2%増）、経常利益は、27 億 54 百万円（前年同期比 13 億 65 百万円、98.3%増）の計上となりました。一方、当期に、特別損失として大阪証券ビル地下部分の解体費等 5 億 44 百万円を計上いたしました結果、中間純利益は 12 億 97 百万円（前年同期比 7 億 84 百万円、152.9%増）となりました。

## （2）各事業部門の状況

### （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・リニューアル等により、賃貸料の維持に努めるとともに空室率の改善に努めました。この結果、証券取引所賃貸収益は、24 億 83 百万円（前年同期比 0 百万円、0.0%増）、一般賃貸収益は、道銀ビルの通期稼働により 29 億 95 百万円（前年同期比 3 億 88 百万円、14.9%増）となりました。また、商業施設賃貸収益は、昭島ショッピングセンターの稼働（7 月）により 13 億 76 百万円（前年同期比 1 億 55 百万円、12.8%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収益は、69 億 21 百万円（前年同期比 5 億 59 百万円、8.8%増）の計上となり、その他マネジメントフィー等を含めた本部門の全体の収入は、69 億 57 百万円（前年同期比 5 億 92 百万円、9.3%増）の計上となりました。

なお、当中間期末の賃貸用ビルの空室率は 2.3%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、都心へのアクセスの良い、「レジアスフォート新浦安」（千葉県浦安市・4 社共同事業）、「スカイスクエア川口」（埼玉県川口市・2 社共同事業）など合計 153 戸のマンションを販売し、不動産売上高は 62 億 31 百万円（前年同期比 45 億 63 百万円、273.5%増）の計上となり、その他テニスクラブ運営収益等を含めた本部門の全体の収入は、62 億 58 百万円（前年同期比 45 億 67 百万円、270.1%増）の計上となりました。

### （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が、収入額は 75 百万円（前年同期比 72 百万円、49.0%減）となりました。シルバー事業部門の介護付有料老人ホームは、入居率が 79%となり、収入額は 1 億 48 百万円（前年同期比 38 百万円、34.5%増）となりました。その他請負工事、建物管理事業部門等は、依然として企業業績が低迷するなか、1 億 99 百万円（前年同期比 48 百万円、19.4%減）となりました。

以上の結果、本部門の全体の収入は、4億23百万円（前年同期比82百万円、16.3%減）の計上となりました。

## 2. 財政状態

### (1) 当中間期末の資産、負債、資本

< 連結 >

(単位：百万円)

	当中間期末	前期比
総資産	165,192	2,009
総負債	126,141	2,894
少数株主資本	36	0
株主資本	39,015	+885
有利子負債	94,234	7,262

(注) 総資産の減少の主な要因は、社債の償還70億円に伴う現金・預金32億84百万円、有価証券16億99百万円の減少によるものです。

総負債の減少の主な要因は、社債の償還と長期借入金返済などによるものです。

株主資本の増加の主な要因は、利益剰余金7億26百万円の増加によるものです。

< 単体 >

(単位：百万円)

	当中間期末	前期比
総資産	164,370	1,829
総負債	125,657	2,714
株主資本	38,713	+884
有利子負債	94,004	7,262

### (2) キャッシュ・フローの状況

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、前連結会計年度末に比べ3億55百万円増加し、85億79百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

#### (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、税金等調整前中間純利益22億9百万円、減価償却費16億61百万円、営業未収入金の回収22億97百万円等があったことにより、74億42百万円の資金の増加となりました。（前年同期は5億69百万円の減少）

(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、大阪証券取引所ビル等の建築による設備投資 41 億 57 百万円の減少がありましたが、定期預金の満期到来等により 53 億 18 百万円が増加したことにより、5 億 77 百万円の資金の増加となりました。(前年同期は 189 億 70 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、社債の償還による 70 億円の減少等により、76 億 64 百万円の資金の減少となりました。(前年同期は 258 億 90 百万円の増加)

(3)キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成 14 年 3 月期	平成 14 年 9 月期	平成 15 年 3 月期	平成 15 年 9 月期
株主資本比率	24.6%	21.1%	22.8%	23.6%
時価ベースの株主資本比率	20.4%	17.8%	15.8%	20.5%
債務償還年数	43.4 年	-	14.5 年	6.3 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.2 倍	-	4.8 倍	9.8 倍

(注) 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

株主資本比率：株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：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

中間期末における債務償還年数：有利子負債 / (営業キャッシュ・フロー × 2)

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

株式時価総額は、中間期末(期末)株価終値 × 中間期末(期末)発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結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。また、利払いは連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。

平成 14 年 9 月期については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数およびインタレスト・カバレッジ・レシオの記載を省略しております。

3. 通期の業績見通し

今後のわが国経済は、株式市況にも明るさが見え、景気の底打ち感は出てきましたものの、本格回復には時間を要するものと予想されております。

不動産業界におきましても、賃貸市況の回復は鈍く、また、マンションの用地取得、販売も引き続き厳しい状況が続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、手法はますます拡大していくものと思われます。

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、平成 14 年 9 月取得の道銀ビルの通期稼働と本年 7 月に竣工いたしました昭島ショッピングセンターの新規稼働による賃貸料が寄与し、賃貸料全体で 139 億 32 百万円と過去最高の賃貸収益となる見通しであります。

不動産販売事業部門は、千葉県浦安市・埼玉県川口市・神奈川県横浜市などで 211 戸のマンション販売の計画をしておりますが、9 月末日現在の契約率は既に 96%となっており、予定しております 92 億 40 百万円の不動産売上げを計上できる見通しであります。

これらに不動産流通事業部門、シルバー事業部門などその他の部門の収益を加えた総収益全体では 243 億 7 百万円の見通しであります。

一方、費用につきましては新規稼働による賃貸用資産の減価償却費の増加がありますが、売上不動産原価の減少や一般管理費の削減に努め、営業利益は 62 億 32 百万円の見通しであります。

また、営業外費用では社債利息の増加がありますが、前期まで計上しておりました北軽井沢の借地権償却 5 億 15 百万円が終了しましたため、経常利益は 43 億 56 百万円の見通しであります。

特別損失につきましては、今期は大証ビル地下部分解体費など 5 億 48 百万円の計上に留まり、前期より 7 億 59 百万円減少し、当期純利益は 21 億 91 百万円の見通しであります。

## 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

期 別 科 目	前連結会計年度末 (平成15年3月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		比較増減 ( 印減 )	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)	
	金 額	構成 比率	金 額	構成 比率	金 額	金 額	構成 比率
<b>(資産の部)</b>							
<b>流動資産</b>	28,340	17.0	19,215	11.6	9,125	37,571	21.7
現金および預金	8,265		4,981		3,284	13,387	
営業未収入金	2,494		196		2,297	1,105	
有価証券	7,919		6,220		1,699	6,710	
たな卸資産	7,994		6,364		1,630	13,767	
繰延税金資産	435		793		357	726	
その他	1,233		662		571	1,873	
貸倒引当金	3		3		0	1	
<b>固定資産</b>	138,860	83.0	145,977	88.4	7,116	135,672	78.3
<b>1.有形固定資産</b> *1	129,926	77.7	136,367	82.6	6,441	127,811	73.7
建物設備および構築物 *3	52,687		55,498		2,810	53,987	
機械装置および運搬具	134		142		7	142	
器具備品	148		186		37	162	
土地 *2 *3	70,610		70,845		235	70,883	
建設仮勘定	6,345		9,695		3,350	2,635	
<b>2.無形固定資産</b>	3,651	2.2	3,656	2.2	5	3,915	2.3
借地権	3,604		3,604		-	3,862	
その他	46		51		5	52	
<b>3.投資その他の資産</b>	5,282	3.1	5,952	3.6	670	3,946	2.3
投資有価証券	2,842		3,290		447	1,893	
長期貸付金	9		9		0	12	
繰延税金資産	70		45		25	116	
その他	2,360		2,608		247	2,075	
貸倒引当金	0		0		0	152	
<b>繰延資産</b>	-	-	-	-	-	54	0.0
社債発行差金	-		-		-	54	
<b>資産合計</b>	167,201	100.0	165,192	100.0	2,009	173,298	100.0

(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)

期 別 科 目	前連結会計年度末 (平成15年3月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		比較増減 ( 印減 )	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)	
	金額	構成 比率	金額	構成 比率	金額	金額	構成 比率
<b>(負債の部)</b>		%		%			%
<b>流動負債</b>	25,081	15.0	21,558	13.1	3,523	35,003	20.2
支払手形および営業未払金	819		4,510		3,690	446	
1年以内に償還予定の普通社債	7,000		-		7,000	7,000	
短期借入金	9,530		10,030		500	16,300	
1年以内に返済予定の長期借入金 *3	4,124		2,414		1,710	4,124	
未払法人税等	0		1,228		1,228	541	
未払消費税等	8		2		6	3	
賞与引当金	164		189		25	169	
その他 *3	3,434		3,183		250	6,418	
<b>固定負債</b>	103,954	62.2	104,582	63.3	628	101,750	58.7
社債	40,000		40,000		-	40,000	
長期借入金 *3	40,842		41,790		948	39,084	
保証金 *3	12,253		11,305		948	13,104	
敷金 *3	7,872		8,455		583	7,872	
繰延税金負債	659		656		3	-	
再評価に係る繰延税金負債 *2	1,497		1,578		80	884	
退職慰労引当金	284		325		41	244	
退職給付引当金	544		471		72	559	
連結調整勘定	-		-		-	0	
<b>負債合計</b>	129,035	77.2	126,141	76.4	2,894	136,754	78.9
<b>(少数株主持分)</b>							
少数株主持分	36	0.0	36	0.0	0	36	0.0
<b>(資本の部)</b>							
資本金	5,814	3.5	5,814	3.5	-	5,814	3.4
資本剰余金	4,061	2.4	4,061	2.5	-	4,061	2.3
利益剰余金	26,091	15.6	26,818	16.2	726	25,447	14.7
土地再評価差額金 *2	2,183	1.3	2,300	1.4	117	1,218	0.7
その他有価証券評価差額金	19	0.0	53	0.0	72	0	0.0
自己株式	1	0.0	31	0.0	30	32	0.0
<b>資本合計</b>	38,129	22.8	39,015	23.6	885	36,507	21.1
<b>負債、少数株主持分および資本合計</b>	167,201	100.0	165,192	100.0	2,009	173,298	100.0

(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)

期 別 科 目	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〕		当中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕		比 較 増 減 ( 印 減 )		前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率	金 額	百分比
		%		%		%		%
営業収益	8,562	100.0	13,639	100.0	5,077	59.3	29,591	100.0
売上原価	4,936	57.7	8,621	63.2	3,685	74.7	18,249	61.7
売上総利益	3,626	42.3	5,018	36.8	1,391	38.4	11,342	38.3
販売費および一般管理費 *1	1,135	13.3	1,400	10.3	265	23.4	3,198	10.8
営業利益	2,491	29.1	3,617	26.5	1,126	45.2	8,143	27.5
営業外収益	29	0.3	22	0.2	6	21.3	80	0.3
受取利息	3		3		0		11	
受取配当金	3		8		5		26	
連結調整勘定償却額	1		-		1		2	
雑益	20		11		9		41	
営業外費用	1,131	13.2	886	6.5	245	21.7	2,243	7.6
支払利息	634		759		124		1,454	
有価証券売却損	-		-		-		-	
社債発行費	208		-		208		214	
借地権償却額 *2	257		-		257		515	
出資金分担損	-		100		100		-	
貸倒引当金繰入額	-		0		0		-	
雑損	30		26		3		58	
経常利益	1,389	16.2	2,754	20.2	1,365	98.3	5,981	20.2
特別利益	8	0.1	-	-	8	100.0	87	0.3
貸倒引当金戻入益	7		-		7		51	
固定資産売却益 *3	1		-		1		30	
前期損益修正益	-		-		-		5	
特別損失	500	5.8	544	4.0	44	8.8	1,307	4.4
固定資産売却損 *4	-		-		-		260	
固定資産除却損 *5	2		6		4		244	
建物設備解体費	421		536		115		482	
投資有価証券売却損	-		0		0		-	
投資有価証券評価損	55		-		55		175	
差入保証金償却額	21		-		21		144	
税金等調整前中間(当期)純利益	897	10.5	2,209	16.2	1,312	146.3	4,761	16.1
法人税、住民税および事業税	540	6.3	1,218	8.9	678	125.5	518	1.8
法人税等調整額	155	1.8	304	2.2	149	96.6	1,518	5.1
少数株主損失	0	0.0	0	0.0	0	38.8	1	0.0
中間(当期)純利益	512	6.0	1,297	9.5	784	152.9	2,725	9.2

(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)

期 別 科 目	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〕		当中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕		前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	
	金 額		金 額		金 額	
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高				4,061		
資本準備金期首残高	4,061	4,061			4,061	4,061
資本剰余金中間期末(期末)残高		4,061		4,061		4,061
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高				26,091		
連結剰余金期首残高	25,313	25,313			25,313	25,313
利益剰余金増加高						
1.中間(当期)純利益	512	512	1,297	1,297	2,725	2,725
利益剰余金減少高						
1.配当金	337		391		843	
2.役員賞与	41		61		41	
3.自己株式消却額	-		-		147	
4.土地再評価差額金取崩額	-	379	117	570	914	1,947
利益剰余金中間期末(期末)残高		25,447		26,818		26,091

(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)

科 目	期 別	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)	当中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前中間(当期)純利益		897	2,209	4,761
減価償却費		1,813	1,661	3,742
連結調整勘定償却額		1	-	2
差入保証金償却額		21	-	144
投資有価証券等評価損		55	-	175
出資金分担損		-	100	-
固定資産除却損		2	6	244
貸倒引当金の増減額(減少は )		7	0	158
賞与引当金の増減額(減少は )		20	25	25
退職給付引当金の増減額(減少は )		35	72	19
退職慰労引当金の増減額(減少は )		24	41	15
受取利息および受取配当金		6	11	37
支払利息		634	759	1,454
投資有価証券売却損		-	0	-
固定資産売却損益(売却益は )		1	-	229
短期貸付金の減少額		19	23	4
売上債権の増減額(増加は )		888	2,297	2,279
たな卸資産の増減額(増加は )		1,463	1,630	4,309
前渡金の減少額		-	-	322
前払費用の減少額		125	204	898
未収金の増減額(増加は )		0	336	254
仕入債務の増減額(減少は )		3	286	259
前受金の増減額(減少は )		436	359	737
未払消費税等の減少額		502	6	496
保証金・敷金の減少額		307	241	3,132
役員賞与の支払額		41	61	41
その他		47	71	236
小計		819	8,185	9,653
利息および配当金の受取額		6	15	32
利息の支払額		516	747	1,288
法人税等の支払額		878	9	1,398
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		569	7,442	7,000
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の純増減額(増加は )		7,020	5,318	7,176
有価証券の取得による支出		500	499	500
有価証券の売却・償還による収入		-	520	-
投資有価証券の取得による支出		1,034	142	2,134
投資有価証券の売却・償還による収入		-	16	-
出資金の増加による支出		177	468	877
出資金の返還による収入		8	14	39
有形固定資産の取得による支出		10,291	4,157	14,530
有形固定資産の売却による収入		2	32	203
無形固定資産の取得による支出		-	10	-
長期前払費用の増加による支出		3	58	35
従業員貸付金の貸付による支出		0	2	0
従業員貸付金の回収による収入		2	1	6
差入保証金の差入による支出		7	1	9
差入保証金の返還による収入		49	13	54
その他		0	-	0
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		18,970	577	24,958
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の純増減額(減少は )		2,970	500	9,740
長期借入れによる収入		9,980	2,500	13,300
長期借入金の返済による支出		762	3,262	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		-	7,000	-
自己株式の取得による支出		-	10	156
配当金の支払額		337	392	839
その他		20	-	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		25,890	7,664	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		6,349	355	2,280
現金および現金同等物の期首残高		5,943	8,223	5,943
現金および現金同等物の中間期末(期末)残高		12,292	8,579	8,223

(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

連結子会社の中間決算日は中間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...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き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。

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。

(4) 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。

(5) 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、中間決算日における有効性の評価を省略しております。

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

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。

## (表示方法の変更)

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	当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日
<hr/>	前中間連結会計期間において、中間連結損益計算書で「雑損」に、中間連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローで「仕入債務の減少額」に含めて表示しておりました「出資金分担損」は重要性が増加したため、当中間連結会計期間から区分掲記しております。 なお、前中間連結会計期間における金額は2百万円であります。

## (追加情報)

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	当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日
<p>(自己株式および法定準備金取崩等会計)</p> <p>当中間連結会計期間から「企業会計基準第1号 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年2月21日)を適用しております。</p> <p>この変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(中間連結貸借対照表)</p> <p>1 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から「資本準備金」は「資本剰余金」と「連結剰余金」は「利益剰余金」として表示しております。</p> <p>2 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から「再評価差額金」は「土地再評価差額金」として表示しております。</p> <p>(中間連結剰余金計算書)</p> <p>1 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から中間連結剰余金計算書を資本剰余金の部および利益剰余金の部に区分して記載しております。</p> <p>2 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から「連結剰余金期首残高」は「利益剰余金期首残高」と「連結剰余金減少高」は「利益剰余金減少高」と「連結剰余金中間期末残高」は「利益剰余金中間期末残高」として表示しております。</p> <p>また、前中間連結会計期間において独立掲記しておりました中間純利益については「利益剰余金増加高」の内訳として表示しております。</p> <p>(1株当たり情報)</p> <p>当中間連結会計期間から「企業会計基準第2号 1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日)および「企業会計基準適用指針第4号 1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日)を適用しております。</p> <p>これによる影響は、「1株当たり情報」に関する注記に記載しております。</p>	<p>当中間連結会計期間から健康保険料等の総報酬制度導入に伴う賞与引当金に対応する未払社会保険料の計上により、福利厚生費等が18百万円増加しております。この結果、営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益はそれぞれ18百万円減少しております。</p>	<hr/>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 平成14年9月30日現在	当中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在	前連結会計年度末 平成15年3月31日現在
<p>1 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 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。 平和不動産(株)職員 453百万円 向住宅融資利用者 販売用不動産 0百万円 ローン適用購入者 合計 454百万円</p>	<p>1 1 有形固定資産の減価償却累計額 35,923百万円</p> <p>2 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。 平和不動産(株)職員 396百万円 向住宅融資利用者 販売用不動産 0百万円 ローン適用購入者 合計 396百万円</p>	<p>1 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 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。 平和不動産(株)職員 417百万円 向住宅融資利用者 販売用不動産 0百万円 ローン適用購入者 合計 417百万円</p>
<p>3 2 「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>3 2 同左</p>	<p>3 2 同左</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>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 同左</p> <p>再評価を行った年月日 同左</p>	<p>同法律第3条第3項に定める再評価の方法 同左</p> <p>再評価を行った年月日 同左 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額との差額 5,520百万円</p>

前中間連結会計期間末 平成14年9月30日現在	当中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在	前連結会計年度末 平成15年3月31日現在
4 3 担保に供している資産なら びに担保付債務	4 3 担保に供している資産なら びに担保付債務	4 3 担保に供している資産なら びに担保付債務
(1)担保に供している資産	(1)担保に供している資産	(1)担保に供している資産
土地 48,655百万円	土地 48,700百万円	土地 44,833百万円
建物設備 20,678百万円	建物設備 23,527百万円	建物設備 20,156百万円
合計 69,333百万円	合計 72,227百万円	合計 64,990百万円
(2)担保付債務	(2)担保付債務	(2)担保付債務
長期借入金 30,814百万円	長期借入金 29,990百万円	長期借入金 30,712百万円
1年以内返済予定の 長期借入金 1,444百万円	1年以内返済予定の 長期借入金 1,444百万円	1年以内返済予定の 長期借入金 1,444百万円
保証金 3,405百万円	保証金 3,405百万円	保証金 3,405百万円
敷金 1,459百万円	敷金 2,293百万円	敷金 1,459百万円
預り金 1,902百万円		
合計 39,025百万円	合計 37,133百万円	合計 37,021百万円

## (中間連結損益計算書関係)

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	当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日
1 1 販売費および一般管理費の 主なもの 不動産販売 181百万円 管理費 給料手当 202百万円 賞与引当額 88百万円 退職慰労 引当額 35百万円  退職給付費用 44百万円 減価償却費 59百万円	1 1 販売費および一般管理費の 主なもの 不動産販売 455百万円 管理費 給料手当 227百万円 賞与引当額 98百万円 退職慰労 引当額 41百万円  退職給付費用 3百万円 減価償却費 49百万円	1 1 販売費および一般管理費の 主なもの 不動産販売 1,350百万円 管理費 給料手当 500百万円 賞与引当額 86百万円 退職慰労 引当額 75百万円  退職給付費用 63百万円 減価償却費 113百万円
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、当中間連結 会計期間における償却額は 257百万円であります。		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 車両運搬具 1百万円 土地 0百万円 計 1百万円		3 3 固定資産売却益の内訳 車両運搬具 1百万円 土地 29百万円 計 30百万円
		4 4 固定資産売却損の内訳 建物設備他 2百万円 土地 258百万円 計 260百万円
4 5 固定資産除却損の内訳 建物設備 1百万円 器具備品 0百万円 計 2百万円	2 5 固定資産除却損の内訳 建物設備 2百万円 器具備品他 4百万円 計 6百万円	5 5 固定資産除却損の内訳 建物設備 143百万円 長期前払費用他 101百万円 計 244百万円

## (税効果会計関係)

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	当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日
中間連結会計期間に係る法人税 等および法人税等調整額は、当期に おいて予定している利益処分による 圧縮積立金および特別償却準備金の 取崩しを前提として、当中間連結会 計期間に係る金額を計算しており ます。	同 左	—

## (中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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	当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31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 (平成14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 (平成15年9月30日)	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 (平成15年3月31日)
現金および預金勘定 13,387百万円	現金および預金勘定 4,981百万円	現金および預金勘定 8,265百万円
有価証券勘定 6,710百万円	有価証券勘定 6,220百万円	有価証券勘定 7,919百万円
計 20,098百万円	計 11,201百万円	計 16,185百万円
預入期間が3か月 を超える定期預金 7,285百万円	預入期間が3か月 を超える定期預金 2,122百万円	預入期間が3か月 を超える定期預金 7,441百万円
取得日から償還日までの期間 が3か月を超える債券等 520百万円	取得日から償還日までの期間 が3か月を超える債券等 499百万円	取得日から償還日までの期間 が3か月を超える債券等 520百万円
現金および現金同等物 12,292百万円	現金および現金同等物 8,579百万円	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	当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日
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	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	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
1 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	1 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	1 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
工具・器具・備品	工具・器具・備品	工具・器具・備品
取得価額相当額 89百万円	取得価額相当額 71百万円	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	減価償却累計額相当額 24百万円	減価償却累計額相当額 35百万円
中間期末残高相当額 62百万円	中間期末残高相当額 47百万円	期末残高相当額 54百万円
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。	同左	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。
2 未経過リース料中間期末残高相当額	2 未経過リース料中間期末残高相当額	2 未経過リース料期末残高相当額
1年以内 14百万円	1年以内 12百万円	1年以内 13百万円
1年超 47百万円	1年超 35百万円	1年超 41百万円
合計 62百万円	合計 47百万円	合計 54百万円
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。	同左	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。
3 支払リース料および減価償却費相当額	3 支払リース料および減価償却費相当額	3 支払リース料および減価償却費相当額
支払リース料 5百万円	支払リース料 6百万円	支払リース料 13百万円
減価償却費相当額 5百万円	減価償却費相当額 6百万円	減価償却費相当額 13百万円
4 減価償却費相当額の算定方法 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り算定しております。	4 減価償却費相当額の算定方法 同左	4 減価償却費相当額の算定方法 同左

## (有価証券関係)

## 1 時価のある有価証券

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間末 平成14年9月30日現在			当中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在			前連結会計年度末 平成15年3月31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	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	29	29	0	29	29	0
社債									
その他	999	999	0	499	499	0	499	499	0
計	1,029	1,029	0	529	529	0	529	529	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	取得原価	連結 貸借対照表 計上額	差額
株式	319	320	0	191	281	90	200	169	30
債券									
国債・地方債等									
社債									
その他									
その他	8	7	1				8	7	1
計	328	327	0	191	281	90	208	176	31

## 2 時価評価されていない主な有価証券

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間末 平成14年9月30日現在	当中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在	前連結会計年度末 平成15年3月31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	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	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	2,968	2,646
非上場外国債券			
マネー・マネージメント・ファンド	3,533	5,517	7,195
その他	2,168	213	214
計	7,247	8,699	10,056

(デリバティブ取引関係)

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)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いているため、該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いているため、該当事項はありません。

前連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

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。

## (セグメント情報)

## 1 事業の種類別セグメント情報

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)

	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
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	6,365	1,691	506	8,562		8,562
(2) 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

- (1) 不動産賃貸事業.....建物、設備および土地の賃貸
- (2) 不動産販売事業.....戸建住宅、マンションおよび宅地等の分譲
- (3) その他の事業.....不動産の仲介、建物・設備の保守管理、請負工事、保険代理店業務、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。

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

	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
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	6,957	6,258	423	13,639		13,639
(2) セグメント間の内部 営業収益または振替高	7		517	524	(524)	
計	6,964	6,258	940	14,164	(524)	13,639
営業費用	3,700	5,506	945	10,152	(130)	10,021
営業利益または営業損失( )	3,264	752	4	4,011	(393)	3,617

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

## 2 各事業の主な内容

- (1) 不動産賃貸事業.....建物、設備および土地の賃貸
- (2) 不動産販売事業.....戸建住宅、マンションおよび宅地等の分譲
- (3) その他の事業.....不動産の仲介、建物・設備の保守管理、請負工事、保険代理店業務、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、当中間連結会計期間399百万円であり、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。

前連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

	不動産 賃貸事業 百万円	不動産 販売事業 百万円	その他の 事業 百万円	計 百万円	消去 または全社 百万円	連結 百万円
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	13,173	15,510	907	29,591		29,591
(2) 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

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

(1) 不動産賃貸事業.....建物、設備および土地の賃貸

(2) 不動産販売事業.....戸建住宅、マンションおよび宅地等の分譲

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

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)

本国以外の国または地域に所在する連結子会社および重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

本国以外の国または地域に所在する連結子会社および重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

前連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

本国以外の国または地域に所在する連結子会社および重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

## 3 海外売上高

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)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

前連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

項目	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	当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	前連結会計年度 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	324.61円	348.80円	340.00円
1株当たり中間(当期) 純利益	4.55円	11.58円	23.71円
	<p>当中間連結会計期間から「企業会計基準第2号 1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日)および「企業会計基準適用指針第4号 1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日)を適用しております。</p> <p>なお、前中間連結会計期間および前連結会計年度において採用した算定方法を当中間連結会計期間に適用した場合、1株当たり純資産額、1株当たり中間純利益および潜在株式調整後1株当たり中間純利益は、次のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 324.61円 1株当たり中間純利益 4.55円 潜在株式調整後1株当たり中間純利益 - 円</p>		<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。</p> <p>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> <p>1株当たり純資産額 322.60円 1株当たり当期純利益 10.12円 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 - 円</p>

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2 1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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	当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日
中間(当期)純利益	512百万円	1,297百万円	2,725百万円
普通株主に帰属しない金額 (うち利益処分による役員賞与)			61百万円
普通株式に係る中間(当期)純利益	512百万円	1,297百万円	2,663百万円
期中平均株式数	112,508千株	111,914千株	112,323千株