



平成 16 年 3 月期 決算短信 (連結)  
上場会社名 平和不動産株式会社

平成 16 年 4 月 30 日

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 16 年 4 月 30 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 16 年 3 月期の連結業績 (平成 15 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 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	%
16 年 3 月期	24,408	17.5	6,634	18.5	4,908	17.9
15 年 3 月期	29,591	45.2	8,143	69.9	5,981	120.6

	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	%	%	%
16 年 3 月期	2,504	8.1	21.86	-	6.4	2.9	20.1
15 年 3 月期	2,725	130.7	23.71	-	7.3	3.8	20.2

(注) 持分法投資損益 16 年 3 月期 - 百万円 15 年 3 月期 - 百万円  
期中平均株式数(連結) 16 年 3 月期 111,855,772 株 15 年 3 月期 112,323,501 株  
会計処理の方法の変更 有  
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
16 年 3 月期	174,319	39,866	22.9	356.21
15 年 3 月期	167,201	38,129	22.8	340.00

(注) 期末発行済株式数(連結) 16 年 3 月期 111,754,571 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
16 年 3 月期	11,257	10,774	1,047	9,754
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. 17 年 3 月期の連結業績予想 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 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	7,925	1,950	1,168
通期	22,034	4,243	2,485

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 21 円 72 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。

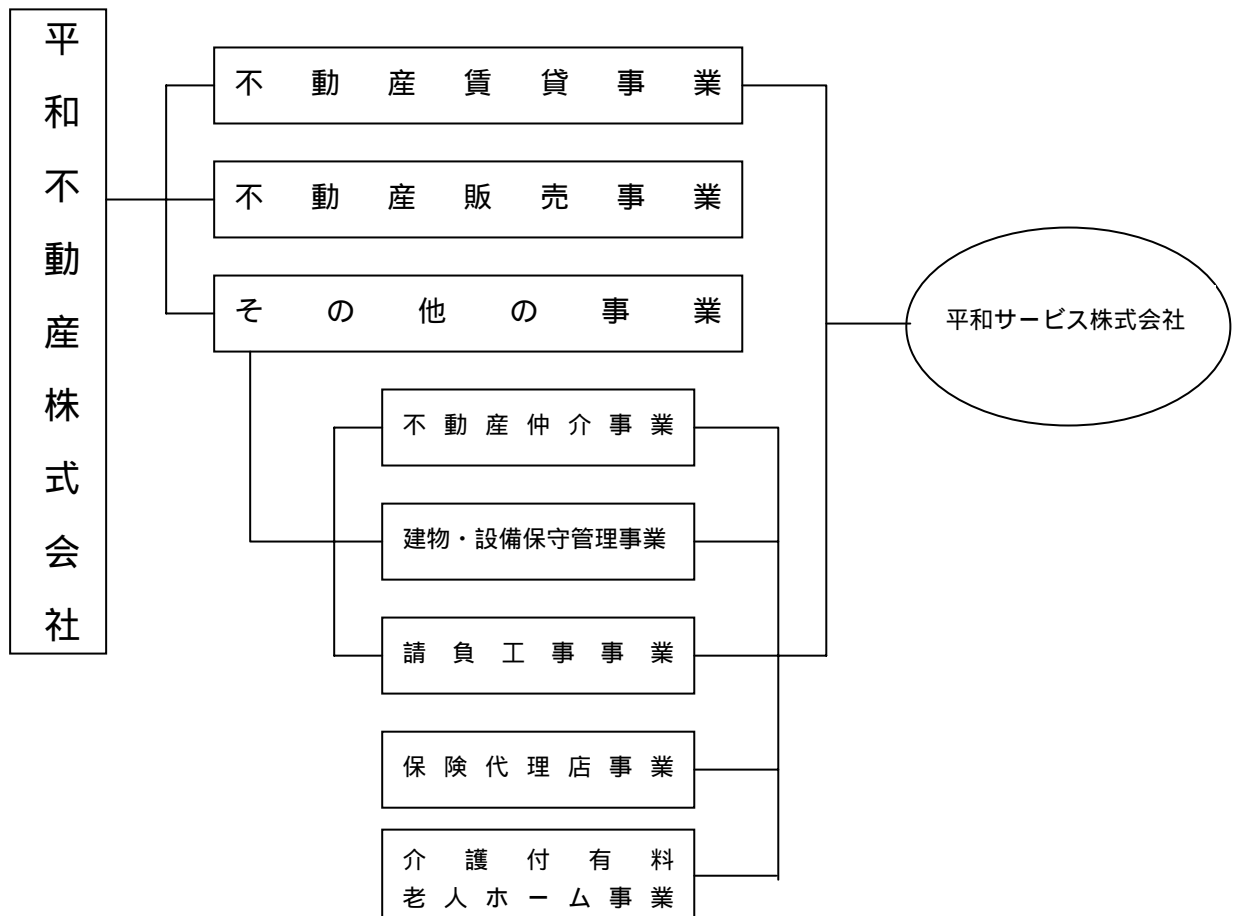
#### (2) 不動産販売事業

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。



(注) 平成16年4月1日付けをもって、平和サービス株式会社は、平和ヘルスケア株式会社を設立し、介護付有料老人ホーム事業に関する営業を分割しました。

## 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し、持続的な発展を遂げることが企業経営上の重要な課題の一つと考えております。

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、業績の推移を踏まえつつ、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。

### 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、事業強化に取り組んでおり、概ね順調に推移してまいりました。

#### 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、不動産証券化事業によりファイナンスの多様化と収益機会の拡大を目指す。

#### 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。

当面の最重要課題であった所有ビルの建替事業のうち、名古屋平和ビルは本年3月に竣工し、全館テナントの入居が確定しております。また、大阪証券取引所ビルも本年12月の竣工に向けて、建替えおよびテナント募集活動に全社を挙げて取り組んでおり、概ね順調に進んでおります。さらに、所有オフィスビルについては付加価値アップによる収益力向上、マンション事業については賃貸や管理業務への進出、不動産証券化事業についてはREIT上場を目指してまいります。

#### 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、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

当社グループは、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、役職員が共通の認識を持って日々の業務に取り組んでおります。

当社では、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2名の社外監査役を選任するとともに、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、取締役会・監査役会の機能をさらに高める方策を検討し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) 当連結会計期間の概況

当期のわが国経済は、輸出、設備投資の増加から緩やかな回復を示す中で、株価も上昇傾向をたどり、企業の景況感の改善も進みましたが、賃金や雇用へ十分に波及するまでには至りませんでした。

不動産業界におきましては、ビル賃貸分野では、懸念された 2003 年問題も限定的な影響に留まり、都心部の大型ビルでは空室率の上昇も止まり、賃貸料も一部では底入れ感が出始めております。しかし、過去最高の空室率を記録した地方都市もあり、本分野では、ビルの規模・設備のグレード等による格差だけでなく、地域間格差が拡大しております。

一方、住宅販売分野では、交通の利便性の高い都心の人気が続く堅調に推移いたしました。

この結果、不動産の選別化が進み、一部では地価が反転しました。不動産各社は、厳しい競争の中で優良な物件を取得するとともに、不動産の証券化やプロパティマネジメント事業への進出など、新たな収益源の拡大に注力しております。

こうした状況のもと、当社グループは、賃貸事業部門の収益構造再編の推進、都心部におけるマンション販売の強化に加え、新たにオフィスの住居へのコンバージョン事業を実施しました。

この結果、当連結会計期間の営業収益は、244 億 8 百万円(前期比 51 億 83 百万円、17.5%減)となりました。一方、売上原価は 150 億 82 百万円(前期比 31 億 67 百万円、17.4%減)、販売費および一般管理費は 26 億 92 百万円(前期比 5 億 6 百万円、15.8%減)となりました。この結果、営業利益は 66 億 34 百万円(前期比 15 億 9 百万円、18.5%減)、経常利益は 49 億 8 百万円(前期比 10 億 72 百万円、17.9%減)となり、特別損失として大阪証券ビル地下部分解体費等 5 億 64 百万円を控除いたしました当期純利益は 25 億 4 百万円(前期比 2 億 20 百万円、8.1%減)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中、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、49 億 66 百万円(前期比 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 59 億 42 百万円(前期比 2 億 88 百万円、5.1%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 29 億 2 百万円(前期比 4 億 74 百万円、19.5%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 139 億 31 百万円(前期比 7 億 75 百万円、5.9%増)と過去最高となりました。これに

マネジメントフィー等を含めた本部門全体の収入は 140 億 40 百万円(前期比 8 億 66 百万円、6.6%増)の計上となりました。

なお、当期末の賃貸用ビルの空室率は 1.8%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)、「ザ・ヨコハマタワーズ」(神奈川県横浜市・5社共同事業)など合計 209 戸のマンション等を販売し、不動産売上高は 91 億 99 百万円(前期比 62 億 32 百万円、40.4%減)の計上となり、本部門全体の収入は、92 億 82 百万円(前期比 62 億 27 百万円、40.2%減)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結果、収入額は 2 億 75 百万円(前期比 1 億 2 百万円、59.6%増)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 76.1%となり、収入額は 2 億 88 百万円(前期比 41 百万円、16.7%増)となりました。その他請負工事、建物管理事業部門等は、4 億 92 百万円(前期比 36 百万円、8.1%増)となりました。

以上の結果、本部門全体の収入は、10 億 85 百万円(前期比 1 億 77 百万円、19.6%増)の計上となりました。

株式会社東京証券取引所の賃貸料について

当社は、当社所有の東京証券取引所ビルを株式会社東京証券取引所に賃貸しており、同社からの賃貸料は、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度
賃 貸 料	4,812 百万円	4,812 百万円
営業収益に対する割合	16.3%	19.7%
固定資産賃貸収益に対する割合	36.6%	34.5%

当社と同社との賃貸借契約は 2 年ごとに更新しており、前連結会計年度と当連結会計年度の賃貸料は同額であります。

## 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	174,319	+7,117
総負債	134,417	+5,381
少数株主資本	34	1
株主資本	39,866	+1,737
有利子負債	103,372	+1,876

(注) 総資産の増加の主な要因は、昭島ショッピングセンター、名古屋平和ビルの取得と大阪証券取引所ビル建替えに伴う「建設仮勘定」の有形固定資産 103 億 24 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、100 億円の社債の発行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 14 億 78 百万円の増加によるものです。

< 単 体 >

(単位：百万円)

	当期末	前期比
総資産	173,114	+6,913
総負債	133,544	+5,172
株主資本	39,570	+1,741
有利子負債	103,142	+1,876

### (2) キャッシュ・フローの状況

当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 15 億 31 百万円増加し、97 億 54 百万円となりました。

当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、税金等調整前当期純利益 43 億 44 百万円、減価償却費 34 億 24 百万円、営業未収入金の回収 23 億 41 百万円等があったことにより、112 億 57 百万円の資金の増加となりました。(前年同期は 70 億円の増加)

(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、大阪証券取引所ビル、名古屋平和ビル等の建築による設備投資 110 億 1 百万円の減少があり、107 億 74 百万円の資金の減少となりました。(前年同期は 249 億 58 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 億円の減少等があった一方、社債の発行による 100 億円の資金の増加があり、10 億 47 百万円の増加となりました。(前年同期は 202 億 39 百万円の増加)

(3)キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成 13 年 3 月期	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期
株主資本比率	24.9%	24.6%	22.8%	22.9%
時価ベースの株主資本比率	21.1%	20.4%	15.8%	28.6%
債務償還年数	5.2 年	43.4 年	14.5 年	9.1 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	11.5 倍	1.2 倍	4.8 倍	7.2 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

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

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。

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。

### 3. 次期の業績見通し

今後のわが国経済は、企業部門の回復に広がりが出てきたものの家計部門の改善は進まず、また、米国やアジアの経済情况等がわが国経済に与える影響も注目されます。

不動産業界におきましては、都市の中心と周辺、大型優良ビルと中小ビルなど多様な二極化の進展に対し、新たな競争と収益獲得手法の創出が続くものと思われま

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、昭島ショッピングセンター（平成 15 年 7 月竣工）および名古屋平和ビル（平成 16 年 3 月竣工）の通期稼働、大阪証券取引所ビルの平成 16 年 12 月竣工により、賃貸収益は 144 億 82 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では、東京都府中市などで 141 戸のマンション販売を計画し、62 億 2 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、不動産証券化事業部門、シルバー事業部門などその他の部門の収益を加えた営業収益は 220 億 34 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 59 億 6 百万円の見通しであります。

また、経常利益は 42 億 43 百万円、当期純利益は 24 億 85 百万円の見通しであります。

## 連 結 貸 借 対 照 表

(単位：百万円)

期 別 科 目	前 連 結 会 計 年 度 (平成15年3月31日現在)		当 連 結 会 計 年 度 (平成16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>	28,340	17.0	23,361	13.4	4,979
現金および預金	8,265		9,806		1,540
営業未収入金	2,494		152		2,341
有価証券	7,919		6,072		1,846
たな卸資産	7,994		5,905		2,089
繰延税金資産	435		558		123
その他	1,233		868		364
貸倒引当金	3		2		0
<b>固定資産</b>	138,860	83.0	150,957	86.6	12,096
<b>1.有形固定資産</b> *1	129,926	77.7	140,250	80.5	10,324
建物設備および構築物 *3	52,687		57,256		4,569
機械装置および運搬具	134		237		103
器具備品	148		248		99
土地 *2 *3	70,610		70,858		247
建設仮勘定	6,345		11,650		5,304
<b>2.無形固定資産</b>	3,651	2.2	3,732	2.1	81
借地権	3,604		3,678		73
その他	46		54		8
<b>3.投資その他の資産</b>	5,282	3.1	6,973	4.0	1,690
投資有価証券	2,842		3,758		916
長期貸付金	9		12		3
繰延税金資産	70		50		20
その他	2,360		3,160		799
貸倒引当金	0		7		7
<b>資産合計</b>	167,201	100.0	174,319	100.0	7,117

(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 (平成15年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成16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>(負債の部)</b>					
<b>流動負債</b>	25,081	15.0	32,110	18.4	7,028
支払手形および営業未払金	819		3,735		2,915
1年以内に償還予定の普通社債	7,000		-		7,000
短期借入金	9,530		10,030		500
1年以内に返済予定の長期借入金 *3	4,124		13,314		9,190
未払法人税等	0		1,712		1,712
未払消費税等	8		4		4
賞与引当金	164		188		23
その他	3,434		3,125		308
<b>固定負債</b>	103,954	62.2	102,307	58.7	1,646
社 債	40,000		50,000		10,000
長期借入金 *3	40,842		30,028		10,814
保証金 *3	12,253		10,325		1,927
敷 金 *3	7,872		8,883		1,011
繰延税金負債	659		672		12
再評価に係る繰延税金負債 *2	1,497		1,578		80
退職慰労引当金	284		375		90
退職給付引当金	544		444		100
<b>負債合計</b>	129,035	77.2	134,417	77.1	5,381
<b>(少数株主持分)</b>					
少数株主持分	36	0.0	34	0.0	1
<b>(資本の部)</b>					
資本金 *4	5,814	3.5	5,814	3.4	-
資本剰余金	4,061	2.4	4,061	2.3	-
利益剰余金	26,091	15.6	27,570	15.8	1,478
土地再評価差額金 *2	2,183	1.3	2,300	1.3	117
その他有価証券評価差額金	19	0.0	123	0.1	142
自己株式 *5	1	0.0	2	0.0	0
<b>資本合計</b>	38,129	22.8	39,866	22.9	1,737
<b>負債、少数株主持分および資本合計</b>	167,201	100.0	174,319	100.0	7,117

(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)

期 別 科 目	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)		当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16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	29,591	100.0	24,408	100.0	5,183	17.5
売 上 原 価	18,249	61.7	15,082	61.8	3,167	17.4
売 上 総 利 益	11,342	38.3	9,326	38.2	2,016	17.8
販売費および一般管理費 *1	3,198	10.8	2,692	11.0	506	15.8
営 業 利 益	8,143	27.5	6,634	27.2	1,509	18.5
営 業 外 収 益	80	0.3	43	0.1	36	45.4
受 取 利 息	11		6		4	
受 取 配 当 金	26		9		16	
連結調整勘定償却額	2		-		2	
雑 益	41		27		13	
営 業 外 費 用	2,243	7.6	1,769	7.2	473	21.1
支 払 利 息	1,454		1,563		108	
社 債 発 行 費	214		56		158	
借 地 権 償 却 額 *2	515		-		515	
出 資 金 分 担 損	-		93		93	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	-		7		7	
雑 損	58		49		9	
経 常 利 益	5,981	20.2	4,908	20.1	1,072	17.9
特 別 利 益	87	0.3	-	-	87	100.0
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	51		-		51	
固 定 資 産 売 却 益 *3	30		-		30	
前 期 損 益 修 正 益	5		-		5	
特 別 損 失	1,307	4.4	564	2.3	742	56.8
固 定 資 産 売 却 損 *4	260		-		260	
固 定 資 産 除 却 損 *5	244		21		223	
建 物 設 備 解 体 費	482		536		54	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	-		0		0	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	175		-		175	
差 入 保 証 金 償 却 額	144		-		144	
過 年 度 退 職 慰 労 引 当 額	-		5		5	
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	4,761	16.1	4,344	17.8	417	8.8
法 人 税、住 民 税 お よ び 事 業 税	518	1.8	1,948	7.9	1,430	275.8
法 人 税 等 調 整 額	1,518	5.1	107	0.4	1,625	107.1
少 数 株 主 損 失	1	0.0	1	0.0	0	83.6
当 期 純 利 益	2,725	9.2	2,504	10.3	220	8.1

(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)

期 別 科 目	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)		当連結会計年度 (自 平成15年4月 1日) (至 平成16年3月31日)	
	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		
資本剰余金期末残高		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		
利益剰余金増加高				
1.当期純利益	2,725	2,725	2,504	2,504
利益剰余金減少高				
1.配 当 金	843		783	
2.役 員 賞 与	41		61	
3.自己株式消却額	147		63	
4.土地再評価差額金取崩額	914	1,947	117	1,025
利益剰余金期末残高		26,091		27,570

(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	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〕	〔自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日〕
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前当期純利益		4,761	4,344
減価償却費		3,742	3,424
連結調整勘定償却額		2	-
差入保証金償却額		144	-
投資有価証券等評価損		175	-
出資金分担損		-	93
固定資産除却損		244	21
貸倒引当金の増減額(減少は )		158	7
賞与引当金の増減額(減少は )		25	23
退職給付引当金の増減額(減少は )		19	100
退職慰労引当金の増加額		15	90
受取利息および受取配当金		37	16
支払利息		1,454	1,563
投資有価証券売却損		-	0
固定資産売却損		229	-
短期貸付金の減少額		4	42
売上債権の増減額(増加は )		2,279	2,341
たな卸資産の減少額		4,309	2,089
前渡金の減少額		322	-
前払費用の減少額		898	72
未収金の増減額(増加は )		254	182
仕入債務の増加額		259	133
前受金の減少額		737	324
未払消費税等の減少額		496	4
保証金・敷金の減少額		3,132	918
役員賞与の支払額		41	61
その他		236	93
小計		9,653	12,911
利息および配当金の受取額		32	19
利息の支払額		1,288	1,509
法人税等の支払額		1,398	163
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>7,000</b>	<b>11,257</b>
<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 )		7,176	1,317
有価証券の取得による支出		500	499
有価証券の売却・償還による収入		-	1,020
投資有価証券の取得による支出		2,134	489
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		877	1,053
出資金の返還による収入		39	58
有形固定資産の取得による支出		14,530	11,001
有形固定資産の売却による収入		203	34
無形固定資産の取得による支出		-	91
無形固定資産の売却による収入		-	0
長期前払費用の増加による支出		35	95
従業員貸付金の貸付による支出		0	6
従業員貸付金の回収による収入		6	3
差入保証金の差入による支出		9	20
差入保証金の返還による収入		54	33
その他		0	-
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>24,958</b>	<b>10,774</b>
<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 )		9,740	500
長期借入れによる収入		13,300	2,500
長期借入金の返済による支出		2,324	4,124
社債の発行による収入		20,000	10,000
社債の償還による支出		-	7,000
自己株式の取得による支出		156	45
配当金の支払額		839	783
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>20,239</b>	<b>1,047</b>
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		2,280	1,531
現金および現金同等物の期首残高		5,943	8,223
現金および現金同等物の期末残高		8,223	9,754

(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。

#### （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 ...従業員へ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、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。

( 会 計 処 理 の 変 更 )

連結子会社平和サービス株式会社は役員退職慰労金について従来、支出時の費用として処理していましたが、役員退職慰労金規定の見直しにともない、当連結会計年度より内規に基づく期末要支給額を退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。この変更は親子会社間の会計処理の統一と期間損益の適正化ならびに財務体質の健全化を図るために行ったものであります。

この変更による営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益への影響は軽微であります。なお、セグメント情報に与える影響については「セグメント情報」に記載しているとおりであります。

また、この変更は内規の見直しが当連結会計年度の下期に行われたため、当中間連結会計期間は従来の基準によっております。この変更後の基準によった場合の当中間連結会計期間の営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益への影響は軽微であります。

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. 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つて作成しております。

7. 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

前連結会計年度 14.4.1～15.3.31	当連結会計年度 15.4.1～16.3.31
—————	前連結会計年度において、連結損益計算書で「雑損」に、連結キャッシュ・フロー計算書で営業活動によるキャッシュ・フローで「仕入債務の増加額」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、当連結会計年度から区分掲記しております。 なお、前連結会計年度における金額は5百万円であります。

追加情報

前連結会計年度 14.4.1～15.3.31	当連結会計年度 15.4.1～16.3.31
—————	当連結会計年度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当期純利益はそれぞれ18百万円減少しております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 平成15年3月31日現在		当連結会計年度 平成16年3月31日現在	
1	* 1 有形固定資産の減価償却累計額 34,300百万円	1	* 1 有形固定資産の減価償却累計額 37,626百万円
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。	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)職員向住宅融資利用者 417百万円 販売用不動産ローン適用購入者 0百万円 合 計 417百万円		平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 411百万円 合 計 411百万円
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。	3	* 2 同左
	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。		
	再評価を行った年月日 平成13年3月31日 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		再評価を行った年月日 平成13年3月31日 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 9,769百万円
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 土地 44,833百万円 建物設備 20,156百万円 合 計 64,990百万円  (2) 担保付債務 長期借入金 30,712百万円 1年以内に返済予定の長期借入金 1,444百万円 保証金 3,405百万円 敷 金 1,459百万円 合 計 37,021百万円	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 土地 48,700百万円 建物設備 23,148百万円 合 計 71,848百万円  (2) 担保付債務 長期借入金 25,328百万円 1年以内に返済予定の長期借入金 5,384百万円 保証金 3,405百万円 敷 金 2,293百万円 合 計 36,411百万円
5	* 4 発行済株式総数 普通株式 111,968,414株	5	* 4 発行済株式総数 普通株式 111,760,414株
6	* 5 自己株式の保有数 普通株式 5,977株	6	* 5 自己株式の保有数 普通株式 5,843株

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 14.4.1～15.3.31		当連結会計年度 15.4.1～16.3.31	
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 1,350百万円		不動産販売管理費 814百万円
	給料手当 500百万円		給料手当 543百万円
	賞与引当金繰入額 86百万円		賞与引当金繰入額 97百万円
	退職慰労引当金繰入額 75百万円		退職慰労引当金繰入額 85百万円
	退職給付費用 63百万円		退職給付費用 14百万円
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 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		
5	*5 固定資産除却損の内訳	2	*5 固定資産除却損の内訳
	建物設備 143百万円		建物設備 16百万円
	長期前払費用他 101百万円		器具備品他 4百万円
	計 244百万円		計 21百万円

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 14.4.1～15.3.31	当連結会計年度 15.4.1～16.3.31
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16年3月31日)
現金および預金勘定 8,265百万円	現金および預金勘定 9,806百万円
有価証券勘定 7,919百万円	有価証券勘定 6,072百万円
計 16,185百万円	計 15,878百万円
預入期間が3か月を超える定期預金 7,441百万円	預入期間が3か月を超える定期預金 6,123百万円
取得日から償還日までの期間が3か月を越える債券等 520百万円	現金および現金同等物 9,754百万円
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14年4月 1日 〕 〔 至 平成15年3月31日 〕	当連結会計年度 〔 自 平成15年4月 1日 〕 〔 至 平成16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;">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>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	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>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;">器 具 ・ 備 品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">71百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 累 計 額 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> <tr> <td>期 末 残 高 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p>		器 具 ・ 備 品	取得価額相当額	71百万円	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	30百万円	期 末 残 高 相 当 額	41百万円
	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																
	器 具 ・ 備 品																
取得価額相当額	71百万円																
減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	30百万円																
期 末 残 高 相 当 額	41百万円																
<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>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	13百万円	1 年 超	41百万円	計	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;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">29百万円</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;">41百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p>	1 年 以 内	12百万円	1 年 超	29百万円	計	41百万円				
1 年 以 内	13百万円																
1 年 超	41百万円																
計	54百万円																
1 年 以 内	12百万円																
1 年 超	29百万円																
計	41百万円																
<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	<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;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支 払 リ ー ス 料	12百万円	減 価 償 却 費 相 当 額	12百万円								
支 払 リ ー ス 料	13百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	13百万円																
支 払 リ ー ス 料	12百万円																
減 価 償 却 費 相 当 額	12百万円																
<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>																

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 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		

当連結会計年度(自 平成15年4月1日 至 平成16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			
	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

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	138	355	217
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他			
	小 計	138	355	217
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	52	47	5
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他	100	96	3
	小 計	152	143	9
合 計		291	499	208

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)	3,315
MMF	5,870
その他	212
合 計	9,398

## 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		30		
社債		10		
その他				
その他				
合 計		40		

## 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14年4月 1日 至 平成15年3月31日	当連結会計年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16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。

当連結会計年度（平成16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 (平成15年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)																																																						
<p>1 採用している退職給付制度の概要 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あります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">退職一時金制度</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">当 社</td> <td style="text-align: center;">適格年金制度</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(平和不動産株式会社)</td> <td style="text-align: center;">厚生年金基金制度</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">連 結 子 会 社 (平和サービス株式会社) 中小企業退職金共済制度</p> <p>1 平成6年に退職一時金より50%を移行しております。</p> <p>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: 30%; text-align: right;">退職給付債務</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">889百万円</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>&lt;内 訳&gt;</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">年金資産</td> <td style="text-align: right;">344百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">544百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: right;">勤務費用</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">121百万円</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">厚生年金基金の掛金</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 在職者の期末における自己都合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>		退職一時金制度		当 社	適格年金制度	1	(平和不動産株式会社)	厚生年金基金制度	2	退職給付債務	889百万円		<b>&lt;内 訳&gt;</b>			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>1 採用している退職給付制度の概要 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あります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">退職一時金制度</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">当 社</td> <td style="text-align: center;">適格年金制度</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(平和不動産株式会社)</td> <td style="text-align: center;">厚生年金基金制度</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">連 結 子 会 社 (平和サービス株式会社) 中小企業退職金共済制度</p> <p>1 平成6年に退職一時金より50%を移行しております。</p> <p>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1,336百万円であり、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: 30%; text-align: right;">退職給付債務</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">945百万円</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>&lt;内 訳&gt;</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">年金資産</td> <td style="text-align: right;">501百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">444百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: right;">勤務費用</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">12百万円</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">厚生年金基金の掛金</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 <div style="text-align: center;">同 左</div></p>		退職一時金制度		当 社	適格年金制度	1	(平和不動産株式会社)	厚生年金基金制度	2	退職給付債務	945百万円		<b>&lt;内 訳&gt;</b>			年金資産	501百万円		退職給付引当金	444百万円		勤務費用	12百万円		厚生年金基金の掛金	19百万円	
	退職一時金制度																																																						
当 社	適格年金制度	1																																																					
(平和不動産株式会社)	厚生年金基金制度	2																																																					
退職給付債務	889百万円																																																						
<b>&lt;内 訳&gt;</b>																																																							
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																																																						
	退職一時金制度																																																						
当 社	適格年金制度	1																																																					
(平和不動産株式会社)	厚生年金基金制度	2																																																					
退職給付債務	945百万円																																																						
<b>&lt;内 訳&gt;</b>																																																							
年金資産	501百万円																																																						
退職給付引当金	444百万円																																																						
勤務費用	12百万円																																																						
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15年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成16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	
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
<p>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。</p>	
1. 繰延税金資産 (流動)	
賞与引当金	72百万円
販売用不動産仮勘定評価損	372百万円
未払事業税	152百万円
固定資産圧縮積立金(1年内取崩分)	27百万円
固定資産特別償却準備金(1年内取崩分)	31百万円
その他の他	20百万円
計	558百万円
2. 繰延税金資産 (固定)	
消去された未実現利益	46百万円
その他の他	3百万円
計	50百万円
3. 繰延税金負債 (固定)	
退職慰労引当金	148百万円
退職給付引当金	163百万円
固定資産圧縮積立金	936百万円
固定資産特別償却準備金	44百万円
その他有価証券評価差額金	84百万円
その他の他	82百万円
計	672百万円

## (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(14.4.1～15.3.31)

	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
営業収益および営業損益						
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
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

(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 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、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。

当連結会計年度(15.4.1～16.3.31)

	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
営業収益および営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する 営業収益	14,040	9,282	1,085	24,408	-	24,408
(2) セグメント間の内部 営業収益または振替高	15	-	1,174	1,189	(1,189)	-
計	14,055	9,282	2,259	25,597	(1,189)	24,408
営業費用	7,623	8,455	2,084	18,163	(389)	17,774
営業利益	6,432	826	174	7,434	(800)	6,634
資産・減価償却費 および資本的支出						
資産	144,824	7,701	804	153,330	20,989	174,319
減価償却費	3,336	19	43	3,398	25	3,424
資本的支出	13,305	549	17	13,872	(22)	13,849

(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、776百万円であり、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、21,273百万円であり、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。

6 (会計処理の変更)に記載のとおり、当連結会計年度より連結子会社平和サービス株式会社は、従来支出時の費用として処理していた役員退職慰労金について、退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。この変更によるセグメント情報への影響は軽微であります。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(14.4.1～15.3.31)

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。

当連結会計年度(15.4.1～16.3.31)

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

前連結会計年度(14.4.1～15.3.31)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(15.4.1～16.3.31)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

## 関連当事者との取引

<p>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>	<p>当連結会計年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日</p>
<p>1. 親会社および法人主要株主等</p> <p>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>該当事項はありません。</p> <p>3. 子会社等</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>4. 兄弟会社等</p> <p>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>同 左</p> <p>2. 役員および個人主要株主等</p> <p>同 左</p> <p>3. 子会社等</p> <p>同 左</p> <p>4. 兄弟会社等</p> <p>同 左</p>

## 1株当たり情報

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		当連結会計年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日	
1株当たり純資産額	340円00銭	1株当たり純資産額	356円21銭
1株当たり当期純利益金額	23円71銭	1株当たり当期純利益金額	21円86銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</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。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>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</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	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	自 平成15年4月 1日 至 平成16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	2,504
普通株主に帰属しない金額（百万円）	61	58
（うち利益処分による役員賞与金（百万円））	61	58
普通株式に係る当期純利益（百万円）	2,663	2,446
普通株式の期中平均株式数（千株）	112,323	111,855
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つ た潜在株式の概要	-	-