



平成17年3月期

中間決算短信(連結)

平成16年10月29日

上場会社名 平和不動産株式会社 上場取引所 東・大・名・福・札
 コード番号 8803 本社所在都道府県 東京都
 (URL <http://www.heiwa-net.co.jp/>)
 代表者 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 T E L (03) 3666-0181
 中間決算取締役会開催日 平成16年10月29日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 平成16年9月中間期の連結業績(平成16年4月1日～平成16年9月30日)

(1) 連結経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年9月中間期	8,060	△40.9	2,981	△17.6	2,164	△21.4
15年9月中間期	13,639	59.3	3,617	45.2	2,754	98.3
16年3月期	24,408		6,634		4,908	

	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
16年9月中間期	1,252	△3.4	11	20	9	92
15年9月中間期	1,297	152.9	11	58	—	—
16年3月期	2,504		21	86	—	—

(注) ①持分法投資損益 16年9月中間期 一百万円 15年9月中間期 一百万円 16年3月期 一百万円
 ②期中平均株式数(連結) 16年9月中間期 111,718,256株 15年9月中間期 111,914,791株 16年3月期 111,855,772株
 ③会計処理の方法の変更 無
 ④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であります。

(2) 連結財政状態 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	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9月中間期	174,967	40,591	23.2	363	46
15年9月中間期	165,192	39,015	23.6	348	80
16年3月期	174,319	39,866	22.9	356	21

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年9月中間期 111,678,497株 15年9月中間期 111,854,517株 16年3月期 111,754,571株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	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9月中間期	△823	△8,393	3,523	4,061
15年9月中間期	7,442	577	△7,664	8,579
16年3月期	11,257	△10,774	1,047	9,754

(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 2社 持分法適用非連結子会社数 一社 持分法適用関連会社数 一社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況
 連結(新規) 1社(除外) 一社 持分法(新規) 一社(除外) 一社

2. 平成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
通期	22,451	4,498	2,604

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 22円79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。

1. 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2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。

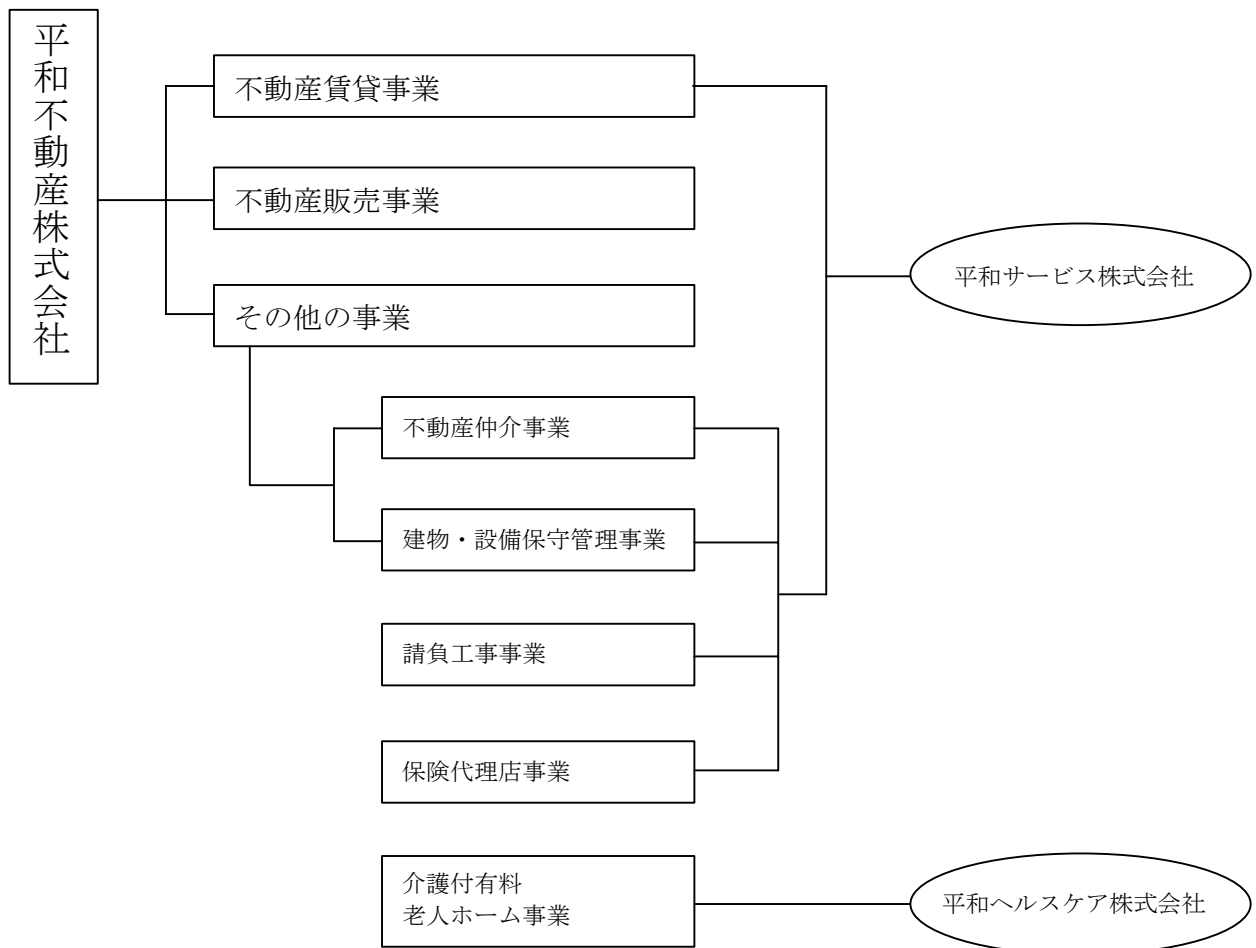
(2) 不動産販売事業

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、主に当社が所有する建物、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、保険代理店業務等を行っております。平和ヘルスケア株式会社（連結子会社）は、介護付有料老人ホーム事業を行っております。

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。



2. 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。

① 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、不動産証券化事業など収益機会の拡大を目指す。

② 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。

③ 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、満室稼働いたしました。

また、大阪証券取引所ビルも満室で、12月1日の竣工を迎えることとなりました。

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の向上、住宅事業については賃貸や管理業務への進出を図っており、不動産証券化事業についても推進しております。

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。

3. 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、輸出、設備投資が伸びるなど、企業の景況感にも改善傾向が見られ緩やかな回復基調をたどりました。

不動産業界におきましては、ビル賃貸分野では、新築大型ビルの大量供給も一巡し、都心部では空室率に改善の動きが見られたものの、賃料水準は引き続き弱含みで推移いたしました。

また、住宅販売分野では、依然として高水準のマンション供給が続く中、利便性に優れた都心部の人気が続き高まりました。

これに伴い、一部地域では地価の反転が見られました。こうした中で、不動産各社は物件の選別取得を進める一方、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。

(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、収益構造の再編を推進いたしました。また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24億83百万円（前年同期と同額）、商業施設賃貸収益は15億78百万円（前年同期比2億2百万円、14.7%増）となりました。また、一般賃貸収益は名古屋平和ビルの通期稼働により30億30百万円（前年同期比35百万円、1.2%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、71億44百万円（前年同期比2億22百万円、3.2%増）の計上となりました。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、74億63百万円（前年同期比5億5百万円、7.3%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1.6%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、売上の計上が下期に予定されており、本部門全体の収入は、1億36百万円（前年同期比61億22百万円、97.8%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が、収入額は35百万円（前年同期比40百万円、53.4%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80%前後で推移したため、収入額は1億41百万円（前年同期比7百万円、4.7%減）となりました。その他請負工事・建物管理事業部門等は、2億83百万円（前年同期比83百万円、42.1%増）となり、本部門全体の収入は、4億60百万円（前年同期比36百万円、8.6%増）の計上となりました。

以上の結果、当中間連結会計期間の営業収益は80億60百万円（前年同期比55億79百万円、40.9%減）、売上原価は39億45百万円（前年同期比46億76百万円、54.2%減）、販売費および一般管理費は11億33百万円（前年同期比2億66百万円、19.1%減）を計上し、営業利益は29億81百万円（前年同期比6億36百万円、17.6%減）、経常利益は21億64百万円（前年同期比5億89百万円、21.4%減）、中間純利益は12億52百万円（前年同期比44百万円、3.4%減）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	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
賃貸料	2,406百万円	2,406百万円
営業収益に対する割合	17.6%	29.9%
固定資産賃貸収益に対する割合	34.8%	33.7%

当社と同社との賃貸借契約は2年ごとに更新しております。

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	174,967	+648
総負債	134,341	△76
少数株主資本	35	+0
株主資本	40,591	+724
有利子負債	107,320	+3,948

(注) ① 総資産の増加の主な要因は、大阪証券取引所ビル建替えに伴う「建設仮勘定」の増加がありました有形固定資産26億13百万円の増加によるものです。

② 総負債の減少の主な要因は、借入金60億52百万円の減少などによるものです。

③ 株主資本の増加の主な要因は、利益剰余金7億80百万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	174,128	+1,014
総負債	133,833	+289
株主資本	40,295	+724
有利子負債	107,090	+3,948

(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56億93百万円減少し、40億61百万円となりました。

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21億4百万円があった一方、たな卸資産や不動産信託受益権の取得24億26百万円また保証金・敷金の返還8億96百万円があったことにより、8億23百万円の資金の減少となりました。（前年同期は74億42百万円の増加）

(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、大阪証券取引所ビル等の建築に伴う設備投資70億76百万円による減少があり、83億93百万円の資金の減少となりました。（前年同期は5億77百万円の増加）

(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、新株予約権付社債の発行による100億円の増加があった一方、借入金の返済による60億52百万円の資金の減少があり、35億23百万円の資金の増加となりました。（前年同期は76億64百万円の減少）

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成15年3月期	平成15年9月期	平成16年3月期	平成16年9月期
株主資本比率	22.8%	23.6%	22.9%	23.2%
時価ベースの株主資本比率	15.8%	20.5%	28.6%	22.7%
債務償還年数	14.5年	6.3年	9.1年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.8倍	9.8倍	7.2倍	—

(注) ① 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

- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 平成16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、企業部門の回復に広がりが出てきたものの、家計部門の所得の増加には結びついておらず、また、原油価格の高騰による企業収益への悪影響も懸念されます。

不動産業界におきましては、企業の拠点集約や統合の動きにより、優良大規模ビルの賃貸市況は好調に推移するものと思われませんが、競争力で劣る中小ビルは厳しい状況が続き、オフィス市況は二極化が拡大する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いくものと思われま

こうした中、当社の不動産賃貸事業部門は、イオン昭島ショッピングセンターおよび名古屋平和ビルの通期稼働、東急ストア西立川店の取得（平成16年9月）、大阪証券取引所ビルおよびホテル東横イン日本橋人形町の平成16年12月竣工により、賃貸収益は146億54百万円と過去最高となり、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152億80百万円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134戸のマンション販売を計画し、58億45百万円の不動産売上げを計上し、本部門全体の収入は59億3百万円となる見通しであります。

これらに不動産流通事業部門、請負工事・建物管理事業部門、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224億51百万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ビルの減価償却費の増加がありますが、営業利益は60億59百万円の見通しであります。

また、経常利益は44億98百万円、当期純利益は26億4百万円の見通しであります。

4. 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		対前期比 増減 (百万円)	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)									
I 流動資産									
現金および預金		9,806		5,455		△4,350	4,981		
営業未収入金		152		209		57	196		
有価証券		6,072		3,738		△2,333	6,220		
たな卸資産		5,905		7,031		1,126	6,364		
不動産信託受益権		—		1,300		1,300	—		
繰延税金資産		558		487		△71	793		
その他		868		977		108	662		
貸倒引当金		△2		△2		△0	△3		
流動資産合計		23,361	13.4	19,198	11.0	△4,163	19,215	11.6	
II 固定資産									
1 有形固定資産	※1								
建物設備および構築物	※3	57,256		56,350		△905	55,498		
機械装置および運搬具		237		219		△18	142		
器具備品		248		228		△20	186		
土地	※2 ※3	70,858		71,222		364	70,845		
建設仮勘定		11,650		14,842		3,192	9,695		
有形固定資産合計		140,250	80.5	142,864	81.7	2,613	136,367	82.6	
2 無形固定資産									
借地権		3,678		3,678		—	3,604		
その他		54		66		11	51		
無形固定資産合計		3,732	2.1	3,744	2.1	11	3,656	2.2	
3 投資その他の資産									
投資有価証券		3,758		3,905		147	3,290		
従業員長期貸付金		12		12		0	9		
繰延税金資産		50		56		6	45		
その他		3,160		5,198		2,037	2,608		
貸倒引当金		△7		△13		△5	△0		
投資その他の資産合計		6,973	4.0	9,160	5.2	2,186	5,952	3.6	
固定資産合計		150,957	86.6	155,769	89.0	4,811	145,977	88.4	
資産合計		174,319	100.0	174,967	100.0	648	165,192	100.0	

区分	注記 番号	前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		対前期比 増減 (百万円)	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)									
I 流動負債									
支払手形および営業未払金		3,735		359		△3,375	4,510		
1年以内に償還予定の普通社債		—		20,000		20,000	—		
短期借入金		10,030		9,530		△500	10,030		
1年以内に返済予定の長期借入金	※3	13,314		17,894		4,580	2,414		
未払法人税等		1,712		852		△860	1,228		
未払消費税等		4		196		192	2		
賞与引当金		188		194		5	189		
その他		3,125		3,891		766	3,183		
流動負債合計		32,110	18.4	52,918	30.3	20,808	21,558	13.1	
II 固定負債									
社債		50,000		30,000		△20,000	40,000		
新株予約権付社債		—		10,000		10,000	—		
長期借入金	※3	30,028		19,896		△10,132	41,790		
保証金	※3	10,325		9,647		△678	11,305		
敷金	※3	8,883		8,825		△57	8,455		
繰延税金負債		672		590		△81	656		
再評価に係る繰延税金負債	※2	1,578		1,592		14	1,578		
退職慰労引当金		375		403		27	325		
退職給付引当金		444		467		22	471		
固定負債合計		102,307	58.7	81,422	46.5	△20,884	104,582	63.3	
負債合計		134,417	77.1	134,341	76.8	△76	126,141	76.4	
(少数株主持分)									
少数株主持分		34	0.0	35	0.0	0	36	0.0	
(資本の部)									
I 資本金									
II 資本剰余金		4,061	2.3	4,061	2.3	—	4,061	2.5	
III 利益剰余金		27,570	15.8	28,351	16.2	780	26,818	16.2	
IV 土地再評価差額金	※2	2,300	1.3	2,321	1.3	21	2,300	1.4	
V その他有価証券評価差額金		123	0.1	74	0.1	△48	53	0.0	
VI 自己株式		△2	△0.0	△32	△0.0	△29	△31	△0.0	
資本合計		39,866	22.9	40,591	23.2	724	39,015	23.6	
負債、少数株主持分および資本合計		174,319	100.0	174,967	100.0	648	165,192	100.0	

(2) 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		対前中間 期比	前連結会計年度 要約連結損益計算書 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)					
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)		増減 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 営業収益	※1		13,639	100.0		8,060	100.0	△5,579		24,408	100.0	
II 売上原価			8,621	63.2		3,945	48.9	△4,676		15,082	61.8	
売上総利益			5,018	36.8		4,114	51.1	△903		9,326	38.2	
III 販売費および 一般管理費			1,400	10.3		1,133	14.1	△266		2,692	11.0	
営業利益			3,617	26.5		2,981	37.0	△636		6,634	27.2	
IV 営業外収益												
受取利息			3			2				6		
受取配当金			8			25				9		
出資金分配益			—			67				—		
雑益			11	22	0.2	24	120	1.5	97	27	43	0.1
V 営業外費用												
支払利息		759			827				1,563			
社債発行費		—			35				56			
出資金分担損		100			—				93			
貸倒引当金繰 入額		0			5				7			
雑損		26	886	6.5	68	936	11.6	50	49	1,769	7.2	
経常利益			2,754	20.2		2,164	26.9	△589		4,908	20.1	
VI 特別損失	※2											
固定資産除却 損			6			60				21		
建物設備解体 費			536			—				536		
投資有価証券 売却損			0			—				0		
過年度退職慰 労引当額			—	544	4.0	—	60	0.8	△483	5	564	2.3
税金等調整前 中間(当期) 純利益				2,209	16.2		2,104	26.1	△105		4,344	17.8
法人税、住民 税および事業 税		1,218			821				1,948			
法人税等調整 額		△304	913	6.7	29	851	10.6	△61	△107	1,841	7.5	
少数株主利益			—	—		0	0.0	0		—	—	
少数株主損失			0	0.0		—	—	△0		1	0.0	
中間(当期) 純利益			1,297	9.5		1,252	15.5	△44		2,504	10.3	

(3) 中間連結剰余金計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)		金額 (百万円)		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)							
I 資本剰余金期首残高			4,061		4,061		4,061
II 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)							
I 利益剰余金期首残高			26,091		27,570		26,091
II 利益剰余金増加高							
1 中間 (当期) 純利益		1,297	1,297	1,252	1,252	2,504	2,504
III 利益剰余金減少高							
1 配当金		391		391		783	
2 役員賞与 (うち監査役賞与)		61 (14)		58 (13)		61 (14)	
3 自己株式消却額		—		—		63	
4 土地再評価差額金取 崩額		117	570	21	471	117	1,025
IV 利益剰余金中間期末 (期末) 残高			26,818		28,351		27,570

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度要約連 結キャッシュ・フロー 計算書 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッ シュ・フロー				
税金等調整前中間 (当 期) 純利益		2,209	2,104	4,344
減価償却費		1,661	1,646	3,424
出資金分担損 (△は分配 益)		100	△67	93
固定資産除却損		6	60	21
貸倒引当金の増加額		0	5	7
賞与引当金の増加額		25	5	23
退職給付引当金の増減額 (減少は△)		△72	22	△100
退職慰労引当金の増加額		41	27	90
受取利息および受取配当 金		△11	△28	△16
支払利息		759	827	1,563
投資有価証券売却損		0	—	0
短期貸付金の減少額		—	2	42
売上債権の増減額 (増加 は△)		2,297	△57	2,341
たな卸資産の増減額 (増 加は△)		1,630	△1,126	2,089
不動産信託受益権の増加 額		—	△1,300	—
前払費用の増減額 (増加 は△)		—	△341	72
未収金の減少額		336	186	182
仕入債務の増減額 (減少 は△)		△286	△604	133
前受金の増減額 (減少は △)		△359	571	△324
未払消費税等の増減額 (減少は△)		△6	192	△4
保証金・敷金の減少額		△241	△896	△918
役員賞与の支払額		△61	△58	△61
その他		156	477	△93
小計		8,185	1,650	12,911
利息および配当金の受取 額		15	28	19
利息の支払額		△747	△820	△1,509
法人税等の支払額		△9	△1,682	△163
営業活動によるキャッ シュ・フロー		7,442	△823	11,257

		前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度要約連 結キャッシュ・フロー 計算書 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッ シュ・フロー				
定期預金の純減少額		5,318	1,000	1,317
有価証券の取得による支 出		△499	—	△499
有価証券の売却・償還に よる収入		520	—	1,020
投資有価証券の取得によ る支出		△142	△141	△489
投資有価証券の売却・償 還による収入		16	—	16
出資金の増加による支出		△468	△2,202	△1,053
出資金の返還による収入		—	48	58
有形固定資産の取得によ る支出		△4,157	△7,076	△11,001
有形固定資産の売却によ る収入		32	0	34
無形固定資産の取得によ る支出		△10	△17	△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		△58	△5	△95
従業員貸付金の貸付によ る支出		△2	△3	△6
従業員貸付金の回収によ る収入		1	3	3
差入保証金の差入による 支出		△1	△4	△20
差入保証金の返還による 収入		13	5	33
その他		14	—	—
投資活動によるキャッ シュ・フロー		577	△8,393	△10,774

		前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度要約連 結キャッシュ・フロー 計算書 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
Ⅲ 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△)		500	△500	500
長期借入れによる収入		2,500	—	2,500
長期借入金の返済による 支出		△3,262	△5,552	△4,124
社債の発行による収入		—	—	10,000
社債の償還による支出		△7,000	—	△7,000
新株予約権付社債の発行 による収入		—	10,000	—
自己株式の取得による支 出		△10	△32	△45
配当金の支払額		△392	△392	△783
財務活動によるキャッ シュ・フロー		△7,664	3,523	1,047
Ⅳ 現金および現金同等物 に係る換算差額		—	—	—
Ⅴ 現金および現金同等物 の増減額 (減少は△)		355	△5,693	1,531
Ⅵ 現金および現金同等物 の期首残高		8,223	9,754	8,223
Ⅶ 現金および現金同等物 の中間期末 (期末) 残 高		8,579	4,061	9,754

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、平和サービス㈱の1社であります。	子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、2社(平和サービス㈱、平和ヘルスケア㈱)であります。 なお、平和ヘルスケア㈱については、当中間連結会計期間において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。	子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、平和サービス㈱の1社であります。
2 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。	同左	同左
3 連結子会社の事業年度(中間期)等に関する事項	連結子会社の中間期の末日は中間連結決算日と一致しております。	同左	連結子会社の事業年度末日と連結決算日は一致しております。
4 会計処理基準に関する事項			
(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	有価証券 満期保有目的債券 …償却原価法(定額法)を採用しております。 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。	有価証券 満期保有目的債券 … 同左 その他有価証券 a 時価のあるもの … 同左 b 時価のないもの … 同左 たな卸資産 同左	有価証券 満期保有目的債券 … 同左 その他有価証券 a 時価のあるもの …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 … 同左 たな卸資産 同左
(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。	有形固定資産 …… 同左	有形固定資産 …… 同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>退職慰労引当金 従業員の退職慰労金の支出に備えるため、当社役員退職慰労金規程に基づく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。</p>	<p>無形固定資産 …… 同左</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>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中間期末要支給額を計上しております。 (追加情報) 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おりましたが、役員退職慰労金規程の見直しにともない、前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。また、この変更は内規の見直しが前連結会計年度の下期に行われたため、前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前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。</p>	<p>無形固定資産 …… 同左</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>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おりましたが、役員退職慰労金規程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。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	退職給付引当金 従業員および年金受給者の退職給付に備えるため、当中間期末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。なお、連結子会社は中小企業退職金共済制度を採用しており、退職給付引当金を計上しておりません。	退職給付引当金 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、連結子会社のうち1社は中小企業退職金共済制度を採用しており、退職給付引当金を計上しておりません。	退職給付引当金 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。
(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。	同左	同左
(5) 重要なヘッジ会計の方法	①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。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金の利息 ③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。 ④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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④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。
(6) その他中間連結財務諸表（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。	消費税等の会計処理 同左	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、当連結会計年度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（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リスクしか負わない短期的な投資からなっております。	同左	同左

表示方法の変更

<p>前中間連結会計期間 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)</p>
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>前中間連結会計期間において、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「その他」に含めて表示しておりました「前払費用の増減額（増加は△）」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。</p> <p>なお、前中間連結会計期間における金額は204百万円であります。</p> <p>また、前中間連結会計期間において、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「その他」に含めて表示しておりました「短期貸付金の減少額」、および投資活動によるキャッシュ・フローで「その他」に含めて表示しておりました「出資金の返還による収入」も当中間連結会計期間から区分掲記しております。</p> <p>なお、前中間連結会計期間における金額は「短期貸付金の減少額」は23百万円、「出資金の返還による収入」は14百万円であります。</p>

追加情報

<p>前中間連結会計期間 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p>
<p>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>	<p>法人事業税の付加価値割および資本割については、実務対応報告第12号「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」（企業会計基準委員会（平成16年2月13日））に基づき、「販売費および一般管理費」（27百万円）に計上しております。</p>	<p>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。</p>

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15年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)
<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㈱職員向 396百万円 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 <u>合計</u> 396百万円</p>	<p>1※1 有形固定資産の減価償却累計額 39,226百万円</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㈱職員向 427百万円 住宅融資利用者 <u>合計</u> 427百万円</p>	<p>1※1 有形固定資産の減価償却累計額 37,626百万円</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㈱職員向 411百万円 住宅融資利用者 <u>合計</u> 411百万円</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>同法律第3条第3項に「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>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 同左</p> <p>再評価を行った年月日 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 同左</p> <p>再評価を行った年月日 同左</p> <p>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</p>
<p>4※3 担保に供している資産ならびに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産 土地 48,700百万円 建物設備 23,527百万円 <u>合計</u> 72,227百万円</p> <p>(2) 担保付債務 長期借入金 29,990百万円 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 敷金 2,293百万円 <u>合計</u> 37,133百万円</p>	<p>4※3 担保に供している資産ならびに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産 土地 48,700百万円 建物設備 22,690百万円 <u>合計</u> 71,390百万円</p> <p>(2) 担保付債務 長期借入金 15,296百万円 1年以内返済予定の長期借入金 14,694百万円 保証金 3,405百万円 敷金 2,293百万円 <u>合計</u> 35,689百万円</p>	<p>4※3 担保に供している資産ならびに担保付債務</p> <p>(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 <u>合計</u> 71,848百万円</p> <p>(2) 担保付債務 長期借入金 25,328百万円 1年以内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 <u>合計</u> 36,411百万円</p>

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1※1 販売費および一般管理費の主なもの 不動産販売管理費 455百万円 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 不動産販売管理費 91百万円 支払手数料 136百万円 給料手当 252百万円 賞与引当額 104百万円 退職慰労引当額 36百万円 退職給付費用 27百万円 減価償却費 45百万円	1※1 販売費および一般管理費の主なもの 不動産販売管理費 814百万円 給料手当 543百万円 賞与引当額 97百万円 退職慰労引当額 85百万円 退職給付費用 14百万円 減価償却費 102百万円
2※2 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	2※2 固定資産除却損の内訳 建物設備 57百万円 器具備品他 3百万円 計 60百万円	2※2 固定資産除却損の内訳 建物設備 16百万円 器具備品他 4百万円 計 21百万円

(税効果会計関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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	現金および現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金および現金同等物の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9月30日)	(平成16年9月30日)	(平成16年3月31日)
現金および預金勘定 4,981百万円	現金および預金勘定 5,455百万円	現金および預金勘定 9,806百万円
有価証券勘定 6,220百万円	有価証券勘定 3,738百万円	有価証券勘定 6,072百万円
計 11,201百万円	計 9,194百万円	計 15,878百万円
預入期間が3か月を超える定期預金 $\Delta 2,122$ 百万円	預入期間が3か月を超える定期預金 $\Delta 5,122$ 百万円	預入期間が3か月を超える定期預金 $\Delta 6,123$ 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 $\Delta 499$ 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 $\Delta 9$ 百万円	現金および現金同等物 <u>9,754</u> 百万円
現金および現金同等物 <u>8,579</u> 百万円	現金および現金同等物 <u>4,061</u> 百万円	

① リース取引

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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
器具備品	器具備品	器具備品
取得価額相当額 71百万円	取得価額相当額 66百万円	取得価額相当額 71百万円
減価償却累計額相当額 24百万円	減価償却累計額相当額 31百万円	減価償却累計額相当額 30百万円
中間期末残高相当額 47百万円	中間期末残高相当額 35百万円	期末残高相当額 41百万円
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 12百万円	1年以内 10百万円	1年以内 12百万円
1年超 35百万円	1年超 24百万円	1年超 29百万円
合計 47百万円	合計 35百万円	合計 41百万円
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 6百万円	支払リース料 6百万円	支払リース料 12百万円
減価償却費相当額 6百万円	減価償却費相当額 6百万円	減価償却費相当額 12百万円
4 減価償却費相当額の算定方法	4 減価償却費相当額の算定方法	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っております。	同左	同左

② 有価証券

1 時価のある有価証券

区分	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)			当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)			前連結会計年度末 (平成16年3月31日)		
	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券									
① 国債・地方債等	29	29	0	29	29	0	29	29	0
② 社債	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③ その他	499	499	—	—	—	—	—	—	—
計	529	529	0	29	29	0	29	29	0
(2) その他有価証券	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
① 株式	191	281	90	330	474	144	191	403	211
② 債券									
国債・地方債等	—	—	—	—	—	—	—	—	—
社債	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③ その他	—	—	—	100	83	△17	100	96	△3
計	191	281	90	430	557	127	291	499	208

2 時価評価されていない主な有価証券

区分	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)
(1) 満期保有目的の債券	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 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 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式 (店頭売買株式を除く)	2,968	3,318	3,315
② 非上場外国債券	—	—	—
③ マネー・マネージメント・ファンド	5,517	3,626	5,870
④ その他	213	112	212
計	8,699	7,057	9,398

③ デリバティブ取引

前中間連結会計期間（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。

当中間連結会計期間（自 平成16年4月1日 至 平成16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15年4月1日 至 平成16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。

④ セグメント情報

a. 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15年4月1日 至 平成15年9月30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	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。

当中間連結会計期間（自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30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	7,463	136	460	8,060	—	8,060
(2) セグメント間の内部営業 収益または振替高	8	—	551	559	(559)	—
計	7,471	136	1,011	8,619	(559)	8,060
営業費用	3,839	334	1,023	5,197	(118)	5,078
営業利益または営業損失(△)	3,631	△198	△11	3,421	(440)	2,981

(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450百万円であり、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15年4月1日 至 平成16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	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

(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 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

5 (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)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。

b. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（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。

当中間連結会計期間（自 平成16年4月1日 至 平成16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15年4月1日 至 平成16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。

c. 海外売上高

前中間連結会計期間（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。

当中間連結会計期間（自 平成16年4月1日 至 平成16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15年4月1日 至 平成16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15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (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(円)	348.80	363.46	356.21
1株当たり中間(当期)純利益金額(円)	11.58	11.20	21.86
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額	—	9.92	—

(注) 1 前中間連結会計期間および前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額については、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)純利益金額および潜在株式調整後1株当たり中間(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。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円) : ①	1,297	1,252	2,504
普通株主に帰属しない金額(百万円) : ②	—	—	58
(うち利益処分による役員賞与) (百万円)	—	—	58
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円) : ①-②	1,297	1,252	2,446
普通株式の期中平均株式数(株)	111,914,791	111,718,256	111,855,772
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	—	—	—
普通株式増加数(株)	—	14,430,014	—
(うち新株予約権(株))	—	14,430,014	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—	—

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間（自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日）

平成15年11月21日開催の取締役会決議に基づき平成15年12月11日に第4回無担保社債を発行しております。

1. 発行総額 100億円
2. 発行価格 額面100円につき金100円
3. 利率 年1.76%
4. 償還期限 平成19年12月11日
5. 資金使途 設備資金に充当

当中間連結会計期間（自平成16年4月1日 至平成16年9月30日）

該当事項はありません。

前連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

平成16年6月8日開催の取締役会において、第5回無担保転換社債型新株予約権付社債（転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付）の発行を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。

1. 発行総額 10,000,000,000円
2. 発行価額 額面100円につき金100円（社債額面金額1,000,000円）
3. 発行価格（募集価格）額面100円につき金102.5円
4. 払込期日 平成16年6月24日
5. 償還期限 平成20年6月24日
6. 利率 本社債には、利息を付さない。

7. 本新株予約権の目的となる株式の種類および数

本新株予約権の目的となる株式の種類は当社の普通株式とし、その行使請求により当社が当社普通株式を新たに発行またはこれに代えて当社の有する当社普通株式を移転（以下、当社普通株式の発行または移転を、「交付」という。）する数は、行使請求に係る本社債の発行価額の総額を下記9（2）記載の転換価額（ただし、下記9（3）によって調整された場合は調整後の転換価額）で除して得られる整数とする。この場合に1株未満の端数を生じたときにはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

8. 本新株予約権の総数 10,000個

9. 本新株予約権の行使時の払込金額

(1) 本新株予約権1個の行使に際して払込をなすべき額は本社債の発行価額と同額とする。

(2) 転換価額は、金462円とする。

なお、商法第341条ノ3第1項第7号および第8号により、本新株予約権を行使したときは、本社債の全額の償還に代えて当該本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込とする請求があったものとみなす。

(3) 本新株予約権付社債発行後、当社が当社普通株式の時価を下回る発行価額または処分価額をもって当社普通株式を新たに発行または当社の有する当社普通株式を処分する場合には、転換価額を次に定める算式をもって調整する。次式において、「既発行株式数」は当社の発行済普通株式数（ただし、当社の有する当社普通株式を控除した数とする。）をいう。

$$\text{調整後転換価額} = \frac{\text{調整前転換価額} \times \left(\frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times \text{1株当たりの発行・処分価額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}} \right)}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

また、転換価額は、当社普通株式の分割・併合、当社普通株式の時価を下回る価額をもって当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社普通株式の交付を請求できる新株予約権もしくは新株予約権付社債の発行が行われる場合、その他一定の事由が生じた場合にも適宜調整される。

10. 新株予約権の行使期間 平成16年8月2日から平成20年6月23日まで。

11. 新株予約権の行使の条件

当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、以後本新株予約権を行使することはできない。また、本新株予約権の一部につきその行使を請求することはできない。

12. 資金の使途 借入金返済に充当