



平成17年3月期

決算短信（連結）

平成17年4月28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 TEL (03) 3666-0181

決算取締役会開催日 平成17年4月28日

親会社名 (コード番号: ) 親会社における当社の株式保有比率 %

米国会計基準採用の有無 無

1. 平成17年3月期の連結業績（平成16年4月1日～平成17年3月31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	%
17年3月期	21,352	△12.5	6,348	△4.3	4,853	△1.1
16年3月期	24,408	△17.5	6,634	△18.5	4,908	△17.9

	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	%	%	%	%		
17年3月期	3,006	20.1	26	40	22	73	7.3	2.8	22.7			
16年3月期	2,504	△8.1	21	86	—	—	6.4	2.9	20.1			

- (注) ①持分法投資損益 17年3月期 ー百万円 16年3月期 ー百万円  
 ②期中平均株式数（連結） 17年3月期 111,660,150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、当期純利益におけるパーセント表示は、対前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	銭	百万円	銭	%	円	銭	
17年3月期	172,560	—	42,094	—	24.4	376	81	
16年3月期	174,319	—	39,866	—	22.9	356	21	

(注) 期末発行済株式数（連結） 17年3月期 111,556,089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	銭	百万円	銭	百万円	銭	百万円	銭
17年3月期	4,358	—	△9,485	—	△2,640	—	1,987	—
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 ー社 持分法適用関連会社数 ー社

(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） ー社 持分法（新規） ー社（除外） ー社

2. 平成18年3月期の連結業績予想（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円	銭	百万円	銭	百万円	銭
中間期	9,972	—	1,986	—	924	—
通期	34,234	—	5,844	—	3,160	—

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 27円81銭

※ 上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

なお、上記予想に関する事項は添付資料の10ページを参照して下さい。

# 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) ビル賃貸事業

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。

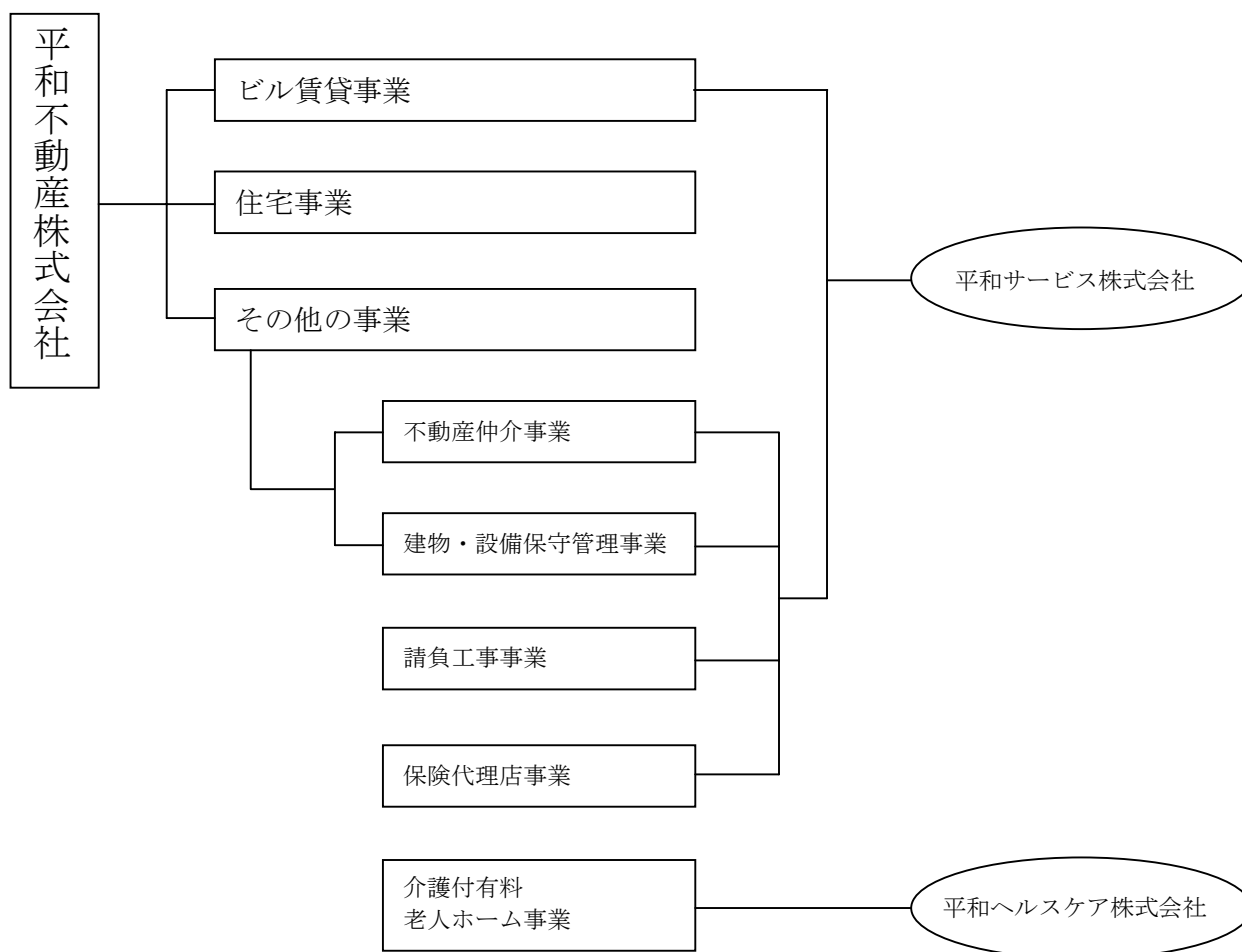
### (2) 住宅事業

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。



(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。

## 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中で、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。

これに基づき、今期の利益配当金は、普通配当50銭、大阪証券取引所ビル竣工記念としての特別配当1円50銭、合わせて2円を増配し、1株当たり5円50銭を予定しております（中間配当金の3円50銭と合わせ、年間配当金は9円となります）。

### 3. 中長期的な会社の経営戦略および会社の対処すべき課題

平成12年度に掲げました中期経営方針に基づき、賃貸事業部門収益の3分化（賃貸収益を、証券取引所・一般テナント・商業施設それぞれで3分する）、既存ビルの建替等による資産運営効率の向上（大阪証券取引所ビル等の竣工）、証券化事業への進出（クレッシェンド投資法人の上場）という課題を今期に果たしました。

引き続き、住宅事業や不動産証券化事業における新たなプロフィットセンターの構築、有利子負債の削減などを組み込んだ新中期経営計画を策定中であります。

### 4. 目標とする経営指標

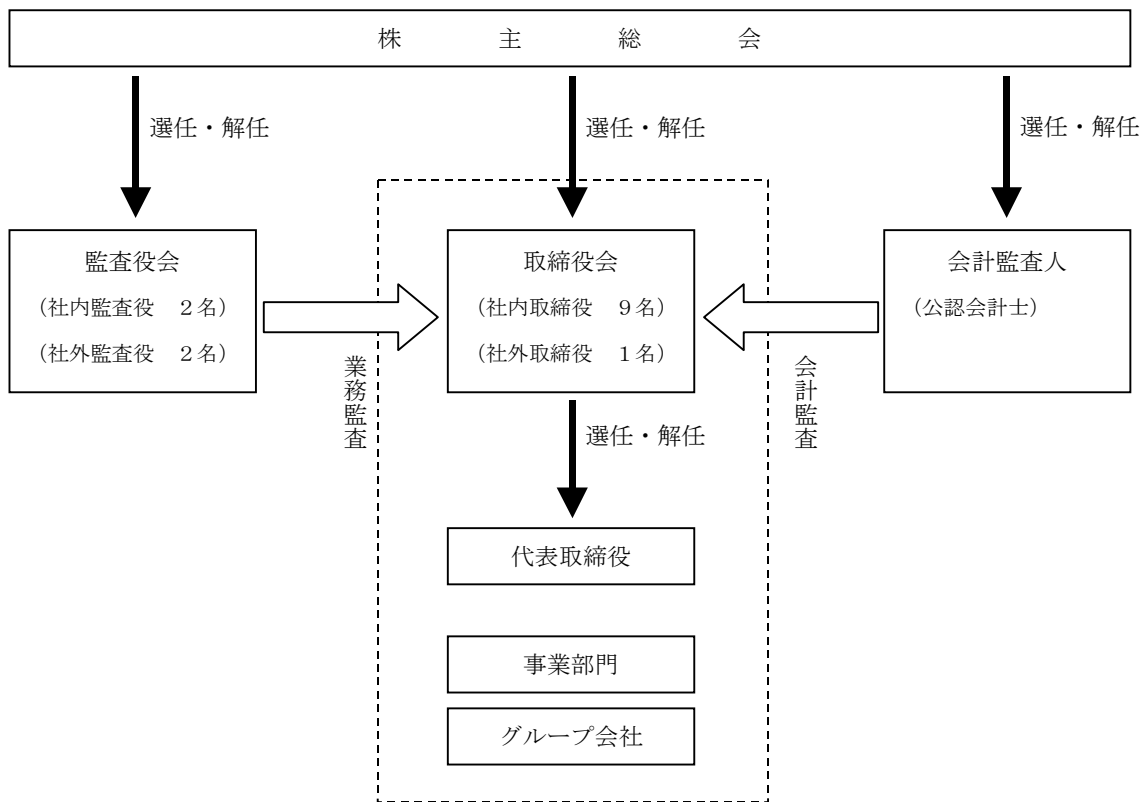
当社は、キャッシュ・フロー経営の重要性に鑑み、営業キャッシュ・フローの増大を目指してまいります。

### 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。



6. 親会社等に関する事項  
該当事項はありません。

### 3. 経営成績および財政状態

#### 1. 経営成績

##### (1) 当連結会計年度の概況

当連結会計年度のわが国経済は、企業収益の改善、設備投資の増加など回復傾向が見られたものの、雇用や個人消費に力強さが見られず、全体としては景気回復の実感に乏しい状況が続きました。

不動産業界におきましては、ビル賃貸分野では、2003年の大型ビルの大量供給問題を克服し、都心部を中心に空室率が徐々に改善、賃貸料も下げ止まり傾向となりました。

住宅販売分野では、首都圏におけるマンションの供給過剰懸念が台頭したものの、都心立地、好企画商品の契約率は高水準に推移いたしました。

不動産投資市場では、上場REITが16銘柄に増加し、その時価総額も2兆円に達するなど、証券化の進展には、目覚ましいものがありました。

こうした事業環境の中、当社グループは、マーケットの変化に機動的に対応するとともに、各階層の顧客ニーズに的確に対応することによる収益の拡大と効率的な経営の推進による利益の確保に努めてまいりました。

##### (2) 各事業部門の状況

当社グループの各事業部門の状況は以下のとおりです。

###### (ビル賃貸事業部門)

本部門においては、当社グループ最大の課題でありました「大阪証券取引所ビル」が12月1日に竣工するとともに、竣工時から満室稼働いたしました。また、当連結会計年度が改定の時期に当たりました東京証券取引所ビルの賃貸料につきましては、従前と同額の改定となりました。

さらに、「イオン昭島ショッピングセンター」、「名古屋平和ビル」の通期稼働、および「ホテル東横イン日本橋人形町」の竣工もあり、ビル賃貸収益は144億56百万円と過去最高を記録いたしました。なお、年度末の賃貸用ビルの空室率は1.4%となっております。

ビル賃貸収益を部門別に見ますと、証券取引所賃貸収益は50億25百万円（ビル賃貸収益に占める割合：34.8%）、商業施設賃貸収益は32億17百万円（同：22.3%）、一般賃貸収益は62億12百万円（同：43.0%）となりました。

さらに、不動産の証券化・マネジメント関連等の収益（8億21百万円）および土地賃貸収益（1億3百万円）を加えた、本部門全体の収益は153億81百万円（前期比13億40百万円、9.5%増）の計上となりました。

###### (住宅事業部門)

住宅販売においては、「ラヴィラ府中多摩川」（東京都府中市）など合計99戸マンションを販売しましたが、当連結会計年度に計画しておりました大型プロジェクトの販売が次期にずれ込んだため、住宅販売の収益は、44億59百万円（前期比47億40百万円、51.5%減）となりました。これに住宅賃貸収益等（1億53百万円）を加えた住宅事業部門全体の収益は46億13百万円（前期比46億69百万円、50.3%減）の計上となりました。

###### (その他の事業部門)

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2億25百万円（前期比49百万円、18.1%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87.0%となり、収入額は2億84百万円（前期比4百万円、1.4%減）となりました。

請負工事、建物管理事業部門等の収入額は、8億47百万円（前期比3億26百万円、62.6%増）となりました。

以上の結果、本部門全体の収入は、13億57百万円（前期比2億72百万円、25.1%増）の計上となりました。

### (3) 当社グループ全体の状況

これらの結果、当連結会計年度における当社グループ全体の状況は以下のとおりとなりました。

営業収益は213億52百万円（前期比30億56百万円、12.5%減）、売上原価は123億32百万円（前期比27億49百万円、18.2%減）、販売費および一般管理費は26億71百万円（前期比21百万円、0.8%減）となりました。

この結果、営業利益は63億48百万円（前期比2億85百万円、4.3%減）、経常利益は48億53百万円（前期比55百万円、1.1%減）となりました。これに「クレッシエンド投資法人」への組み入れに伴う固定資産売却益等を加味し、法人税等を控除した後の当期純利益は30億6百万円（前期比5億2百万円、20.1%増）となりました。

## 2. 財政状態

当連結会計年度の財政状態および経営成績の分析は、次のとおりであります。

なお、本項に記載した予想、方針等の将来に関する事項は、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、またはリスクを含んでいるため、将来生じる実際の結果と大きく異なる可能性もあります。

- (1) 当連結会計年度は、主力のビル賃貸事業部門における固定資産賃貸収益は、大阪証券取引所ビルの稼働等により、増収となったため、住宅事業部門がマンション販売予定戸数減により減収となったものの、当期純利益は20.1%増益の30億6百万円となりました。

当連結会計年度におきまして、特に注目すべき事項として、次の3点を挙げる可以考虑しております。

#### ① 賃貸収益は過去最高、空室率は低下

ビル賃貸事業部門収益は、前期比13億40百万円、9.5%増収の153億81百万円と過去最高を計上いたしました。

その主な要因は、イオン昭島ショッピングセンター（平成15年7月竣工）と名古屋平和ビル（平成16年3月竣工）の通期稼働と大阪証券取引所ビルの稼働（平成16年12月竣工）による賃貸収益の増加にあります。

また、当連結会計年度末の全賃貸用ビルの空室率は、前連結会計年度末1.8%から1.4%に低下しております。

#### ② 大阪証券取引所ビルの竣工・満室稼働

既存資産の有効活用として大阪証券取引所ビルの建替えに取り組んでまいりましたが、平成16年12月竣工と同時に全館テナントを確保し、現在満室稼働しております。

大阪証券取引所ビル物件概要：大阪市中央区北浜所在。

地上24階・地下2階	賃貸面積	26,774.70㎡
地下1階～地上2階	商業施設	
3階	サテライト大学院	
4～5階	大阪証券取引所	
7～23階	オフィス	

#### ③ 住宅事業部門はマンション分譲に加え、住宅賃貸事業に進出

当連結会計年度の住宅事業部門は、マンション売上（99戸）等、46億13百万円を計上いたしました。

その主な販売実績は、ラヴィラ府中多摩川（71戸）、グリーンサラウンドシティ（綱島）（28戸）であります。

また、本部門は、安定した収益を確保すべく賃貸住宅事業に進出し、当連結会計年度は1億23百万円を計上しました。

- (2) 当連結会計年度末の資産、負債、資本

<連結>

（単位：百万円）

	当連結会計年度末	前連結会計年度比
総資産	172,560	△1,758
総負債	130,428	△3,988
少数株主資本	36	2
株主資本	42,094	2,227
有利子負債	101,597	△1,775

(注) ① 総資産の減少の主な要因は、大阪証券取引所ビル竣工に伴い「建物設備」など有形固定資産24億40百万円が増加した一方、「現金および預金」などの流動資産105億2百万円が減少したことによるものです。

② 総負債の減少の主な要因は、借入金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、土地再評価差額金などの増加によるものです。

< 単体 >

(単位：百万円)

	当会計年度末	前会計年度比
総資産	171,470	△1,644
総負債	129,703	△3,840
株主資本	41,766	2,196
有利子負債	101,427	△1,715

(3) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における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77億67百万円減少し、19億87百万円となりました。

当連結会計年度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51億8百万円、減価償却費36億76百万円があった一方、法人税等の支払額26億91百万円による減少などがあり43億58百万円の資金の増加となりました。（前年同期は112億57百万円の増加）

(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111億62百万円による減少があり、94億85百万円の資金の減少となりました。（前年同期は107億74百万円の減少）

(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、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117億74百万円による減少があり、26億40百万円の資金の減少となりました。（前年同期は10億47百万円の増加）

(4) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期
株主資本比率	24.6%	22.8%	22.9%	24.4%
時価ベースの株主資本比率	20.4%	15.8%	28.6%	29.3%
債務償還年数	43.4年	14.5年	9.1年	23.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.2倍	4.8倍	7.2倍	2.7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および新株予約権付社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. 事業等のリスク

#### (1) ビル賃貸事業について

当社グループは、ビル賃貸事業部門において所有ビルの建替え改修・リニューアル、新たな賃貸用不動産の取得、商業施設の開発等により収益力の強化・安定に努めており、証券取引所・一般テナント・商業施設で収益を三分することを目標に事業を展開しております。

したがって、当該ビル賃貸事業は、地価の動向等のほかに証券取引所をはじめとする証券業界の事業構造の変革等、賃貸オフィス市場における大型ビルの大量供給等による賃料市況の悪化、商業施設における他の商業施設との競合激化等により賃貸料や空室状況に影響を受け、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 株式会社東京証券取引所の賃貸料について

当社は、当社が所有する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、最近6連結会計年度における同社からの賃貸料収入および営業収益に対する割合は下表のとおりであります。

	第80期 平成11.4.1～ 平成12.3.31	第81期 平成12.4.1～ 平成13.3.31	第82期 平成13.4.1～ 平成14.3.31	第83期 平成14.4.1～ 平成15.3.31	第84期 平成15.4.1～ 平成16.3.31	第85期 平成16.4.1～ 平成17.3.31
賃貸料（百万円）	5,582	5,213	5,211	4,812	4,812	4,812
営業収益に対する割合 （%）	29.3	26.0	25.6	16.3	19.7	22.5

当社と同社との賃貸借契約は2年毎に更新しており、第85期につきましては、平成16年4月1日に同社との賃貸借契約の更新を行い、賃貸料は同額となりました。

#### (3) 賃貸用不動産への投資と有利子負債残高の推移について

当社グループはビル賃貸事業部門の収益力の強化・安定を目指し、オフィスの取得や建替え、商業施設の開発等を進めてまいりました。また、建替中でありました大阪証券取引所ビルは、平成16年12月に満室稼働で竣工いたしました。

当社グループはこれらの賃貸用不動産の建設資金や取得資金を主に有利子負債により調達しているため、有利子負債残高は増加を示しておりました。

今後、当社グループは取得した賃貸用不動産からのキャッシュ・フローおよび資金の調達手段を多様化すること等により有利子負債残高を削減する方針ですが、当社グループの業績は金利動向等により影響を受ける可能性があります。

なお、最近6連結会計年度における有利子負債残高および有利子負債依存度は下表のとおりであります。

	第80期 平成11.4.1～ 平成12.3.31	第81期 平成12.4.1～ 平成13.3.31	第82期 平成13.4.1～ 平成14.3.31	第83期 平成14.4.1～ 平成15.3.31	第84期 平成15.4.1～ 平成16.3.31	第85期 平成16.4.1～ 平成17.3.31
有利子負債 残 高（百万円）	54,250	75,950	80,260	101,496	103,372	101,597
有利子負債 依存度（百万円）	48.2	52.7	54.4	60.7	59.3	58.9

（注）有利子負債は、短期借入金、1年以内に償還予定の社債、1年以内に返済予定の長期借入金、社債、新株予約権付社債、長期借入金であります。

(4) 住宅事業について

当社グループは、住宅事業部門において首都圏を中心にマンション、宅地の分譲およびマンション賃貸等を行っております。

当該住宅事業部門においては、第80期は平成元年に取得した土地の売却損1,590百万円が発生したため大幅な営業損失を計上いたしました。その後はマンション販売への経営資源の集約化、共同事業による事業上のリスク分散等を図っております。

第83期においては、販売価格帯の高い都心部の高層マンションであった東京ツインパークス、レジアスフォート新浦安等の大型の共同事業物件の分譲・販売により大幅な増収増益となりました。逆に、第84期はこの前期における特殊要因等により減収減益となっております。

当社グループは、今後も共同事業により事業リスクを分散しつつマンション分譲を中心に不動産販売事業を拡大する方針であります。当社グループの業績は、住宅事業部門における大型物件の竣工および引渡し等により変動する可能性があります。

また、マンション分譲等においては住宅取得者層の購買力の低下、景気の先行き不透明感による買い控え、供給過剰による販売競争の激化等の影響を受けており、今後の金利および地価の動向、競合の状況、税制の変更等により当社グループの業績は影響を受ける可能性があります。

なお、最近6連結会計年度における事業の種類別営業収益および営業利益は下表のとおりであります。

	第80期 平成11.4.1～ 平成12.3.31		第81期 平成12.4.1～ 平成13.3.31		第82期 平成13.4.1～ 平成14.3.31		第83期 平成14.4.1～ 平成15.3.31		第84期 平成15.4.1～ 平成16.3.31		第85期 平成16.4.1～ 平成17.3.31	
	営業 収益	営業利 益また は損失 (△)	営業 収益	営業利 益また は損失 (△)	営業 収益	営業利 益また は損失 (△)	営業 収益	営業利 益また は損失 (△)	営業 収益	営業利 益また は損失 (△)	営業 収益	営業利 益また は損失 (△)
ビル 賃貸事業 (百万円)	10,624	4,962	11,561	5,009	13,173	5,891	13,188	5,818	14,055	6,432	15,400	7,138
住宅事業 (百万円)	7,885	△1,562	7,522	89	6,247	△169	15,510	3,069	9,282	826	4,613	△86
その他の 事業 (百万円)	1,278	△38	1,777	△12	1,800	△89	1,977	35	2,259	174	3,027	183
計 (百万円)	19,788	3,362	20,861	5,086	21,222	5,631	30,675	8,924	25,597	7,434	23,040	7,236
消去または 全社 (百万円)	(767)	(690)	(827)	(731)	(847)	(838)	(1,083)	(780)	(1,189)	(800)	(1,688)	(887)
計 (百万円)	19,021	2,671	20,034	4,355	20,374	4,792	29,591	8,143	24,408	6,634	21,352	6,348

(5) 減損会計等について

当社グループは、「土地の再評価に関する法律」等に基づき、平成13年3月末において事業用土地の再評価を行っておりますが、平成17年3月末においては、当該土地の時価は再評価後の帳簿価格を120億6百万円下回っております。

平成14年8月に企業会計審議会によって公表された「固定資産の減損に係る会計基準」を受けて、平成15年10月に企業会計基準委員会から「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」が公表されております。当社グループが保有する不動産は、当該土地を含めそのほとんどが賃貸用不動産として使用されており、第86期における減損会計適用の影響は限定的であると想定しておりますが、今後、不動産賃貸市場の市況悪化等により当社保有不動産の投資利回りが悪化した場合等には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 4. 次期の業績見通し

わが国経済は、企業業績の好調や雇用環境の改善等が見られるものの、一方で在庫調整の遅れや個人消費の伸び悩み、原油価格の高騰、さらには米国経済の減速懸念があり、本格的な景気回復にはなお時間を要するものと思われる。

不動産業界におきましては、大規模な都市再生や超高層マンションに代表される都心住居の進展、さらには不動産証券化市場の拡大が続いており、これらを背景に、大都市を中心に地価が横這いしないし上昇に転じるなど、ようやく活況を取り戻しつつあります。

このような情勢下において、当社グループのビル賃貸事業部門は、「大阪証券取引所ビル」（平成16年12月竣工）の通期稼働等により、本部門の収益は160億91百万円（前期比7億10百万円、4.6%増）と、過去最高の賃貸収益となる見通しであります。

住宅事業部門では、東京都江東区において売上時期が繰り延べとなった大型マンションの売上げが計上されることにより、合計391戸（前期比292戸増）のマンション販売を計画し、同部門の営業収益は168億92百万円（前期比122億79百万円、266.2%増）と大幅な増加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当社グループ全体の営業収益は342億34百万円（前期比128億82百万円、60.3%増）と過去最高となる見通しであります。

さらに、営業利益は72億85百万円（前期比9億37百万円、14.8%増）、経常利益は58億44百万円（同9億91百万円、20.4%増）、当期純利益は過去最高の31億60百万円（前期比1億54百万円、5.1%増）と、いずれも当連結会計年度に比べて増加する見通しであります。

#### 4. 連結財務諸表等

##### (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		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						
1 現金および預金		9,806		1,296		△8,509
2 営業未収入金		152		212		60
3 有価証券		6,072		841		△5,231
4 たな卸資産		5,905		7,378		1,473
5 繰延税金資産		558		507		△50
6 その他		868		2,626		1,757
貸倒引当金		△2		△4		△2
流動資産合計		23,361	13.4	12,858	7.5	△10,502
II 固定資産						
1 有形固定資産						
建物設備および構築物	※2	94,294		110,561		
減価償却累計額		37,038	57,256	39,468	71,092	13,836
機械装置および運搬具		492		937		
減価償却累計額		254	237	312	624	387
器具備品		582		911		
減価償却累計額		333	248	405	505	257
土地	※1 ※2		70,858		70,467	△390
建設仮勘定			11,650		—	△11,650
有形固定資産合計		140,250	80.5	142,691	82.7	2,440
2 無形固定資産						
借地権			3,678		3,678	—
その他			54		61	6
無形固定資産合計			3,732		3,739	6
3 投資その他の資産						
投資有価証券	※3		3,758		6,376	2,618
従業員長期貸付金			12		13	1
繰延税金資産			50		65	15
その他			3,160		6,817	3,657
貸倒引当金			△7		△4	3
投資その他の資産合計			6,973		13,270	6,296
固定資産合計		150,957	86.6	159,701	92.5	8,744
資産合計		174,319	100.0	172,560	100.0	△1,758

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		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						
1		3,735		967		△2,767
2		—		20,000		20,000
3		10,030		7,570		△2,460
4	※2	13,314		20,764		7,450
5		1,712		35		△1,677
6		4		8		4
7		188		193		4
8		3,125		2,865		△259
		流動負債合計	18.4	52,405	30.4	20,294
II 固定負債						
1		50,000		30,000		△20,000
2		—		9,999		9,999
3	※2	30,028		13,264		△16,764
4	※2	10,325		9,722		△603
5	※2	8,883		9,790		907
6		672		716		43
7	※1	1,578		3,650		2,072
8		375		441		66
9		444		439		△4
		固定負債合計	58.7	78,023	45.2	△24,283
		負債合計	77.1	130,428	75.6	△3,988
(少数株主持分)						
		少数株主持分	0.0	36	0.0	2
(資本の部)						
I 資本金						
	※4	5,814	3.4	5,814	3.4	0
II 資本剰余金						
		4,061	2.3	4,061	2.3	0
III 利益剰余金						
		27,570	15.8	26,715	15.5	△855
IV 土地再評価差額金						
	※1	2,300	1.3	5,321	3.1	3,021
V その他有価証券評価差額金						
		123	0.1	262	0.1	139
VI 自己株式						
	※5	△2	△0.0	△81	△0.0	△78
		資本合計	22.9	42,094	24.4	2,227
		負債、少数株主持分および資本合計	100.0	172,560	100.0	△1,758

## (2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)		対前年比 増減 (百万円)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 営業収益			24,408	100.0	21,352	100.0	△3,056	
II 売上原価			15,082	61.8	12,332	57.8	△2,749	
売上総利益			9,326	38.2	9,019	42.2	△306	
III 販売費および一般管理費								
不動産販売・管理費		814			647			
給料手当		543			597			
賞与引当金繰入額		97			111			
退職慰労引当金繰入額		85			74			
退職給付費用		14			41			
その他		1,136	2,692	11.0	1,196	2,671	12.5	△21
営業利益			6,634	27.2	6,348	29.7	△285	
IV 営業外収益								
受取利息		6			4			
受取配当金		9			76			
出資分配益		—			76			
雑益		27	43	0.1	46	204	1.0	160
V 営業外費用								
支払利息		1,563			1,597			
社債発行費		56			36			
出資金分担損		93			—			
貸倒引当金繰入額		7			4			
雑損		49	1,769	7.2	61	1,699	8.0	△70
経常利益			4,908	20.1	4,853	22.7	△55	
VI 特別利益								
固定資産売却益	※1	—			317			
投資有価証券売却益		—	—	—	26	343	1.6	343
VII 特別損失								
固定資産除却損	※2	21			87			
建物設備解体費		536			—			
投資有価証券売却損		0			—			
過年度退職慰労引当額		5	564	2.3	—	87	0.4	△476
税金等調整前当期純利益			4,344	17.8	5,108	23.9	764	
法人税、住民税および事業税		1,948			44			
法人税等調整額		△107	1,841	7.5	2,055	2,099	9.8	258
少数株主利益			—	—		2	0.0	2
少数株主損失			1	0.0		—	—	△1
当期純利益			2,504	10.3	3,006	14.1	502	

## (3) 連結剰余金計算書

		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)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
区分	注記 番号	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
II 資本剰余金増加高					
1. 新株予約権の行使		—	—	0	0
III 資本剰余金期末残高			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
II 利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		2,504	2,504	3,006	3,006
III 利益剰余金減少高					
1. 配当金		783		782	
2. 役員賞与		61		58	
(うち監査役賞与)		(14)		(13)	
3. 自己株式消却額		63		—	
4. 土地再評価差額金取崩額		117	1,025	3,021	3,862
IV 利益剰余金期末残高			27,570		26,715

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	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			
税金等調整前当期純利益		4,344	5,108
減価償却費		3,424	3,676
出資分配益		—	△76
出資金分担損		93	—
固定資産除却損		21	87
貸倒引当金の増減額 (減少は△)		7	△1
賞与引当金の増加額		23	4
退職給付引当金の減少額		△100	△4
退職慰労引当金の増加額		90	66
受取利息および受取配当金		△16	△80
支払利息		1,563	1,597
投資有価証券売却損益 (売却益は△)		0	△26
固定資産売却益		—	△317
短期貸付金の減少額		42	25
売上債権の増減額 (増加は△)		2,341	△60
たな卸資産の増減額 (増加は△)		2,089	△1,473
前払費用の増減額 (増加は△)		72	△351
未収金の増減額 (増加は△)		182	△490
仕入債務の増加額		133	119
前受金の増減額 (減少は△)		△324	893
未払消費税等の増減額 (減少は△)		△4	4
保証金・敷金の減少額		△918	△861
役員賞与の支払額		△61	△58
その他		△93	775
小計		12,911	8,557
利息および配当金の受取額		19	81
利息の支払額		△1,509	△1,589
法人税等の支払額		△163	△2,691
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,257	4,358

		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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	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		1,317	6,003
有価証券の取得による支出		△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		△489	△1,505
投資有価証券の売却・償還による収入		16	162
出資金の増加による支出		△1,053	△5,742
出資金の返還による収入		58	2,052
有形固定資産の取得による支出		△11,001	△11,162
有形固定資産の売却による収入		34	1,875
無形固定資産の取得による支出		△91	△21
無形固定資産の売却による収入		0	0
長期前払費用の増加による支出		△95	△711
従業員長期貸付金の貸付による支出		△6	△7
従業員長期貸付金の回収による収入		3	5
差入保証金の差入による支出		△20	△350
差入保証金の返還による収入		33	5
保険料積立金の積立による支出		—	△91
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,774	△9,485
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	△2,460
長期借入れによる収入		2,500	4,000
長期借入金の返済による支出		△4,124	△13,314
社債の発行による収入		10,000	—
社債の償還による支出		△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		△45	△81
配当金の支払額		△783	△784
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,047	△2,640
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△)		1,531	△7,767
VI 現金および現金同等物の期首残高		8,223	9,754
VII 現金および現金同等物の期末残高		9,754	1,987

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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、当連結会計年度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。
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
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	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。	同左
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  (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>有価証券 満期保有目的の債券… 償却原価法を採用しております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、連結子会社については、定額法を採用しております。</p> <p>主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>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</p> <p>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。</p>	<p>有価証券 満期保有目的の債券… 同左</p> <p>その他有価証券 a 時価のあるもの… 同左</p> <p>b 時価のないもの… 同左</p> <p>たな卸資産 同左</p> <p>有形固定資産… 同左</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
<p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p>	<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>社債発行費… 支払時に全額費用処理しております。</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 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく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)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伴い、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。</p>	<p>無形固定資産… 同左</p> <p>社債発行費… 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 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>(5) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>退職給付引当金</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>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。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金の利息</p> <p>③ ヘッジ方針</p> <p>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>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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。</p> <p>消費税等の会計処理</p> <p>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。</p>	<p>退職給付引当金</p> <p>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。</p> <p>同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>③ ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p> <p>消費税等の会計処理</p> <p>同左</p>
5. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項	<p>当期に新たに連結の対象となった子会社はありません。</p> <p>なお、従来からの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。</p>	該当事項はありません。
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づいて作成しております。	同左
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。	同左

追加情報

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
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。	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」(35百万円)に計上しております。

表示方法の変更

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
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。	—————

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)																																
<p>1 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">平和不動産（株）職員向住宅融資利用者</td> <td style="text-align: right;">411百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">411百万円</td> </tr> </table>	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	<p>1 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">平和不動産（株）職員向住宅融資利用者</td> <td style="text-align: right;">448百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">448百万円</td> </tr> </table>	平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	448百万円	合計	448百万円																								
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																																
平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	448百万円																																
合計	448百万円																																
<p>2 ※1 「土地の再評価に関する法律」（平成10年3月31日公布法律第34号）および「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（平成13年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。</p> <p>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>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>2 ※1 同左</p> <p>再評価を行った年月日 平成13年3月31日</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 12,006百万円</p>																																
<p>3 ※2 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">48,700百万円</td> </tr> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">23,148百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,848百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,328百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,384百万円</td> </tr> <tr> <td>保証金</td> <td style="text-align: right;">3,405百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金</td> <td style="text-align: right;">2,293百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,411百万円</td> </tr> </table>	土地	48,700百万円	建物設備	23,148百万円	合計	71,848百万円	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	<p>3 ※2 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">48,635百万円</td> </tr> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">22,162百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,797百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,564百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,764百万円</td> </tr> <tr> <td>保証金</td> <td style="text-align: right;">3,405百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金</td> <td style="text-align: right;">2,293百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,027百万円</td> </tr> </table>	土地	48,635百万円	建物設備	22,162百万円	合計	70,797百万円	長期借入金	5,564百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	19,764百万円	保証金	3,405百万円	敷金	2,293百万円	合計	31,027百万円
土地	48,700百万円																																
建物設備	23,148百万円																																
合計	71,848百万円																																
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																																
土地	48,635百万円																																
建物設備	22,162百万円																																
合計	70,797百万円																																
長期借入金	5,564百万円																																
1年以内に返済予定の長期借入金	19,764百万円																																
保証金	3,405百万円																																
敷金	2,293百万円																																
合計	31,027百万円																																
<p>4 ※4 発行済株式総数 普通株式 111,760,414株</p>	<p>4 ※3 投資有価証券のうち685百万円については貸株に供しております。</p>																																
<p>5 ※5 自己株式の保有数 普通株式 5,843株</p>	<p>5 ※4 発行済株式総数 普通株式 111,762,578株</p>																																
	<p>6 ※5 自己株式の保有数 普通株式 206,489株</p>																																

## (連結損益計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; vertical-align: top;">1</td> <td style="width: 15%; vertical-align: top;">※2</td> <td style="width: 60%; vertical-align: top;">固定資産除却損の内訳</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>器具備品他</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21百万円</td> </tr> </table>	1	※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	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; vertical-align: top;">1</td> <td style="width: 15%; vertical-align: top;">※1</td> <td style="width: 60%; vertical-align: top;">固定資産売却益の内訳</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>水天宮平和ビル土地建物</td> <td style="text-align: right;">275百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>日本橋平和ビル土地建物</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">317百万円</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">2</td> <td style="vertical-align: top;">※2</td> <td style="vertical-align: top;">固定資産除却損の内訳</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">78百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>器具備品他</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">87百万円</td> </tr> </table>	1	※1	固定資産売却益の内訳				水天宮平和ビル土地建物	275百万円			日本橋平和ビル土地建物	41百万円			計	317百万円	2	※2	固定資産除却損の内訳				建物設備	78百万円			器具備品他	9百万円			計	87百万円
1	※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																																														
1	※1	固定資産売却益の内訳																																															
		水天宮平和ビル土地建物	275百万円																																														
		日本橋平和ビル土地建物	41百万円																																														
		計	317百万円																																														
2	※2	固定資産除却損の内訳																																															
		建物設備	78百万円																																														
		器具備品他	9百万円																																														
		計	87百万円																																														

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																												
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成16年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">現金および預金勘定</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 60%; text-align: right;">9,806百万円</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td></td> <td style="text-align: right;">6,072百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">15,878百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td></td> <td style="text-align: right;">△6,123百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>現金および現金同等物</td> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">9,754百万円</td> <td></td> </tr> </table>	現金および預金勘定		9,806百万円		有価証券勘定		6,072百万円		計		15,878百万円		預入期間が3か月を超える定期預金		△6,123百万円		現金および現金同等物		9,754百万円		<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成17年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">現金および預金勘定</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 60%; text-align: right;">1,296百万円</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td></td> <td style="text-align: right;">841百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">2,137百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td></td> <td style="text-align: right;">△120百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までの期間が3か月を超える債券等</td> <td></td> <td style="text-align: right;">△29百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>現金および現金同等物</td> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">1,987百万円</td> <td></td> </tr> </table>	現金および預金勘定		1,296百万円		有価証券勘定		841百万円		計		2,137百万円		預入期間が3か月を超える定期預金		△120百万円		取得日から償還日までの期間が3か月を超える債券等		△29百万円		現金および現金同等物		1,987百万円	
現金および預金勘定		9,806百万円																																											
有価証券勘定		6,072百万円																																											
計		15,878百万円																																											
預入期間が3か月を超える定期預金		△6,123百万円																																											
現金および現金同等物		9,754百万円																																											
現金および預金勘定		1,296百万円																																											
有価証券勘定		841百万円																																											
計		2,137百万円																																											
預入期間が3か月を超える定期預金		△120百万円																																											
取得日から償還日までの期間が3か月を超える債券等		△29百万円																																											
現金および現金同等物		1,987百万円																																											

① リース取引

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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																
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	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																
<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>		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	<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;">66百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">33百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">33百万円</td> </tr> </tbody> </table>		器具備品	取得価額相当額	66百万円	減価償却累計額相当額	33百万円	期末残高相当額	33百万円
	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																
	器具備品																
取得価額相当額	66百万円																
減価償却累計額相当額	33百万円																
期末残高相当額	33百万円																
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。	同左																
2 未経過リース料期末残高相当額	2 未経過リース料期末残高相当額																
<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="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	12百万円	1年超	29百万円	合計	41百万円	<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;">20百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	12百万円	1年超	20百万円	合計	33百万円				
1年以内	12百万円																
1年超	29百万円																
合計	41百万円																
1年以内	12百万円																
1年超	20百万円																
合計	33百万円																
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。	同左																
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																
<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	<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	12百万円																
減価償却費相当額	12百万円																
支払リース料	12百万円																
減価償却費相当額	12百万円																
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。	4 減価償却費相当額の算定方法 同左																

② 有価証券

前連結会計年度（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

区分	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
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

区分	種類	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）
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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
16	0	1

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

内容	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）	3,315
② MMF	5,870
③ 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

区分	1年以内（百万円）	1年超5年以内（百万円）	5年超10年以内（百万円）	10年超（百万円）
① 債券				
国債・地方債等	—	30	—	—
社債	—	10	—	—
その他	—	—	—	—
② その他	—	—	—	—
合計	—	40	—	—

当連結会計年度（平成17年3月31日）

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
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	15	15	△0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	15	15	△0
合計		45	45	0

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	種類	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）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	268	519	250
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,577	1,798	220
	小計	1,845	2,317	471
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	53	38	△15
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	100	88	△12
	小計	153	126	△27
合計		1,999	2,443	444

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（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
34	26	—

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

内容	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）	3,328
② MMF	208
③ その他	1,191
合計	4,729

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

区分	1年以内（百万円）	1年超5年以内（百万円）	5年超10年以内（百万円）	10年超（百万円）
① 債券				
国債・地方債等	30	15	—	—
社債	—	10	—	—
その他	—	—	—	—
② その他	—	—	—	—
合計	30	25	—	—

③ デリバティブ取引

1 取引の状況に関する事項

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>① 取引の内容および利用目的等</p> <p>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。</p> <p>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> <p style="padding-left: 2em;">(ヘッジ手段)      (ヘッジ対象)</p> <p style="padding-left: 2em;">金利スワップ      借入金の利息</p> <p>(2) ヘッジ方針</p> <p>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) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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。</p> <p>② 取引に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>③ 取引に係るリスクの内容</p> <p>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>④ 取引に係るリスク管理体制</p> <p>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>	<p>① 取引の内容および利用目的等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>② 取引に対する取組方針</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>③ 取引に係るリスクの内容</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>④ 取引に係るリスク管理体制</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（平成17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。

④ 退職給付

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)																																															
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社および連結子会社の退職給付制度の概要は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">退職一時金制度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>当社 (平和不動産株式会社)</td> <td style="text-align: right;">適格年金制度</td> <td style="text-align: right;">※1</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">厚生年金基金制度</td> <td style="text-align: right;">※2</td> </tr> <tr> <td>連結子会社 (平和サービス株式会社)</td> <td style="text-align: right;">中小企業退職金共済制度</td> <td></td> </tr> </table> <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%;">① 退職給付債務 (内訳)</td> <td style="text-align: right;">945百万円</td> </tr> <tr> <td>② 年金資産</td> <td style="text-align: right;">501百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">444百万円</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%;">① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>② 厚生年金基金の掛金</td> <td style="text-align: right;">19百万円</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</p> <p>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 (平和不動産株式会社)	適格年金制度	※1		厚生年金基金制度	※2	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		① 退職給付債務 (内訳)	945百万円	② 年金資産	501百万円	③ 退職給付引当金	444百万円	① 勤務費用	12百万円	② 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</p> <p>当社および連結子会社の退職給付制度の概要は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">退職一時金制度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>当社 (平和不動産株式会社)</td> <td style="text-align: right;">適格年金制度</td> <td style="text-align: right;">※1</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">厚生年金基金制度</td> <td style="text-align: right;">※2</td> </tr> <tr> <td>連結子会社 (平和サービス株式会社)</td> <td style="text-align: right;">中小企業退職金共済制度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>連結子会社 (平和ヘルスケア株式会社)</td> <td style="text-align: right;">退職一時金制度</td> <td></td> </tr> </table> <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。 なお、当社が加入しておりました厚生年金基金は、当連結会計年度に解散しております。</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%;">① 退職給付債務 (内訳)</td> <td style="text-align: right;">975百万円</td> </tr> <tr> <td>② 年金資産</td> <td style="text-align: right;">536百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">439百万円</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%;">① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td>② 厚生年金基金の掛金</td> <td style="text-align: right;">9百万円</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</p> <p style="text-align: center;">同左</p>		退職一時金制度		当社 (平和不動産株式会社)	適格年金制度	※1		厚生年金基金制度	※2	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		連結子会社 (平和ヘルスケア株式会社)	退職一時金制度		① 退職給付債務 (内訳)	975百万円	② 年金資産	536百万円	③ 退職給付引当金	439百万円	① 勤務費用	69百万円	② 厚生年金基金の掛金	9百万円
	退職一時金制度																																															
当社 (平和不動産株式会社)	適格年金制度	※1																																														
	厚生年金基金制度	※2																																														
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																																															
① 退職給付債務 (内訳)	945百万円																																															
② 年金資産	501百万円																																															
③ 退職給付引当金	444百万円																																															
① 勤務費用	12百万円																																															
② 厚生年金基金の掛金	19百万円																																															
	退職一時金制度																																															
当社 (平和不動産株式会社)	適格年金制度	※1																																														
	厚生年金基金制度	※2																																														
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																																															
連結子会社 (平和ヘルスケア株式会社)	退職一時金制度																																															
① 退職給付債務 (内訳)	975百万円																																															
② 年金資産	536百万円																																															
③ 退職給付引当金	439百万円																																															
① 勤務費用	69百万円																																															
② 厚生年金基金の掛金	9百万円																																															

⑤ 税効果会計

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
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
<p>1 繰延税金資産（流動）</p> <p>賞与引当金 72百万円</p> <p>販売用不動産仮勘定評価損 372百万円</p> <p>未払事業税 152百万円</p> <p>固定資産圧縮積立金 （1年内取崩分） △27百万円</p> <p>固定資産特別償却準備金 （1年内取崩分） △31百万円</p> <p>その他 20百万円</p> <p>計 558百万円</p>	<p>1 繰延税金資産（流動）</p> <p>賞与引当金 78百万円</p> <p>販売用不動産仮勘定評価損 365百万円</p> <p>繰越欠損金 148百万円</p> <p>固定資産圧縮積立金 （1年内取崩分） △24百万円</p> <p>固定資産特別償却準備金 （1年内取崩分） △14百万円</p> <p>その他 △47百万円</p> <p>計 507百万円</p>
<p>2 繰延税金資産（固定）</p> <p>消去された未実現利益 46百万円</p> <p>その他 3百万円</p> <p>計 50百万円</p>	<p>2 繰延税金資産（固定）</p> <p>消去された未実現利益 56百万円</p> <p>その他 9百万円</p> <p>計 65百万円</p>
<p>3 繰延税金負債（固定）</p> <p>退職慰労引当金 148百万円</p> <p>退職給付引当金 163百万円</p> <p>固定資産圧縮積立金 △936百万円</p> <p>固定資産特別償却準備金 △44百万円</p> <p>その他有価証券評価差額金 △84百万円</p> <p>その他 82百万円</p> <p>計 △672百万円</p>	<p>3 繰延税金負債（固定）</p> <p>退職慰労引当金 175百万円</p> <p>退職給付引当金 169百万円</p> <p>固定資産圧縮積立金 △912百万円</p> <p>固定資産特別償却準備金 △64百万円</p> <p>その他有価証券評価差額金 △180百万円</p> <p>その他 96百万円</p> <p>計 △716百万円</p>

⑥ セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

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)
I 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
II 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)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。

当連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

	ビル賃貸事業 (百万円)	住宅事業 (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)
I 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	15,381	4,613	1,357	21,352	—	21,352
(2) セグメント間の内部営業収益または振替高	19	—	1,669	1,688	(1,688)	—
計	15,400	4,613	3,027	23,040	(1,688)	21,352
営業費用	8,261	4,699	2,843	15,804	(800)	15,003
営業利益および 営業損失(△)	7,138	△86	183	7,236	(887)	6,348
II 資産・減価償却費および資本的支出						
資産	151,922	10,842	902	163,667	8,892	172,560
減価償却費	3,559	74	28	3,661	15	3,676
資本的支出	8,631	332	7	8,971	(30)	8,940

(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) ビル賃貸事業……………建物、設備および土地の賃貸

(2) 住宅事業……………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、910百万円であり、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、9,697百万円であり、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 事業区分の表示の変更

居住用不動産の管理・運営に係る事務分掌規程を改正したため、従来の「不動産賃貸事業」、「不動産販売事業」の事業区分を、当連結会計年度より「ビル賃貸事業」、「住宅事業」に変更し、居住用不動産の管理・運営に係る収益を「住宅事業」に計上しております。

この結果、従来の方法に比べ当連結会計年度の営業収益は、「ビル賃貸事業」が前連結会計年度の「不動産賃貸事業」に比べ96百万円（うち、外部顧客に対する営業収益は96百万円）減少し、「住宅事業」が前連結会計年度の「不動産販売事業」に比べ96百万円（うち、外部顧客に対する営業収益は96百万円）増加しております。また「ビル賃貸事業」は前連結会計年度の「不動産賃貸事業」に比べ営業利益が28百万円減少し、「住宅事業」は前連結会計年度の「不動産販売事業」に比べ営業損失が28百万円減少しております。

b. 所在地別セグメント情報

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。

当連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成17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。

当連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成17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。

⑦ 関連当事者との取引

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1. 親会社および法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社および法人主要株主等 同左
2. 役員および個人主要株主等 該当事項はありません。	2. 役員および個人主要株主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

(1株当たり情報)

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり純資産額 356.21円	1株当たり純資産額 376.81円
1株当たり当期純利益 21.86円	1株当たり当期純利益 26.40円
	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 22.73円
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。	

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	2,504	3,006
普通株主に帰属しない金額(百万円)	58	58
(うち利益処分による役員賞与金)(百万円)	(58)	(58)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	2,446	2,948
普通株式の期中平均株式数(千株)	111,855	111,660
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
普通株式増加数(千株)	—	18,037

(重要な後発事象)

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

当連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)

該当事項はありません。