



平成18年3月期

中間決算短信(連結)

平成17年10月31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 取締役副社長 氏名 金原 策太郎 TEL (03) 3666-0181
 中間決算取締役会開催日 平成17年10月31日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 平成17年9月中間期の連結業績(平成17年4月1日～平成17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	%
17年9月中間期	10,695	32.7	3,667	23.0	3,121	44.2
16年9月中間期	8,060	△40.9	2,981	△17.6	2,164	△21.4
17年3月期	21,352		6,348		4,853	
	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
17年9月中間期	1,550	23.8	13	90	11	64
16年9月中間期	1,252	△3.4	11	20	9	92
17年3月期	3,006		26	40	22	73

(注) ①持分法投資損益 17年9月中間期 一百万円 16年9月中間期 一百万円 17年3月期 一百万円
 ②期中平均株式数(連結) 17年9月中間期 111,514,720株 16年9月中間期 111,718,256株 17年3月期 111,660,150株
 ③会計処理の方法の変更 有
 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
17年9月中間期	176,940	43,083	24.3	386	50
16年9月中間期	174,967	40,591	23.2	363	46
17年3月期	172,560	42,094	24.4	376	81

(注) 期末発行済株式数(連結) 17年9月中間期 111,468,625株 16年9月中間期 111,678,497株 17年3月期 111,556,089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
17年9月中間期	1,862	△2,312	2,689	4,228
16年9月中間期	△823	△8,393	3,523	4,061
17年3月期	4,358	△9,485	△2,640	1,987

(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 3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)

通期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	36,076	6,607	3,604

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 31円93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3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、平和サービス株式会社（連結子会社）および株式会社大阪証券会館（連結子会社）は、建物、設備および土地の賃貸ならびに管理を行っております。

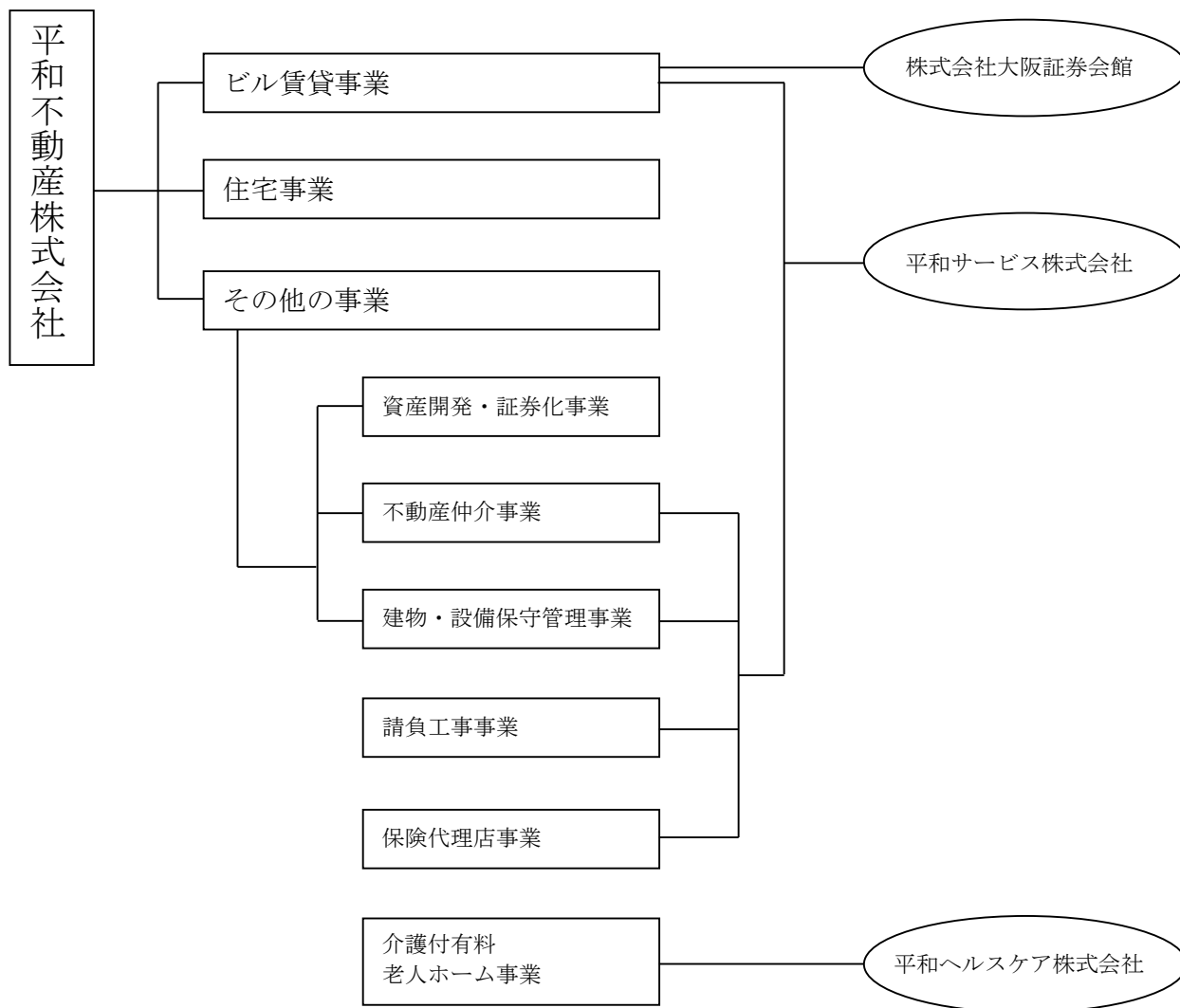
(2) 住宅事業

当社は、居住用不動産の開発・販売・賃貸等を行っております。

(3) その他の事業

当社は、資産開発・証券化、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17年5月24日付けをもって当社は、株式会社大阪証券取引所より株式会社大阪証券会館の株式を100%取得し、連結子会社としました。

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の他、資産開発・証券化事業においても蓄積したノウハウを活用することにより、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ることから、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、株主各位に利益還元を行う方針であり、配当性向につきましては、30%以上を目途といたします。

3. 中長期的な会社の経営戦略および会社の対処すべき課題

ビル賃貸事業部門収益のバランスを図ること（賃貸収益を、証券取引所・一般オフィス・商業施設のそれぞれで3分する）を目標とした前中期経営計画を平成17年3月期にほぼ達成しております。

現在、平成21年3月期を最終年度とする新たな中期経営計画の策定に着手いたしております。目標とする経営指標は、今後同計画の中で明確にいたしますが、本計画の骨子は次のとおりであります。

従来のビル賃貸事業、住宅事業に加え、資産開発・証券化事業を新たな収益源として確立し、これら3事業部門を柱として成長を図る、ということであります。

そのために、各事業部門の基本戦略を次のとおり想定しております。

①ビル賃貸事業部門

収益ビルの取得・開発、保有資産価値の維持・向上

②住宅事業部門

ベストパートナーとのコラボレーションによる開発、自社開発の推進と自己販売力の強化、賃貸住宅事業の拡充

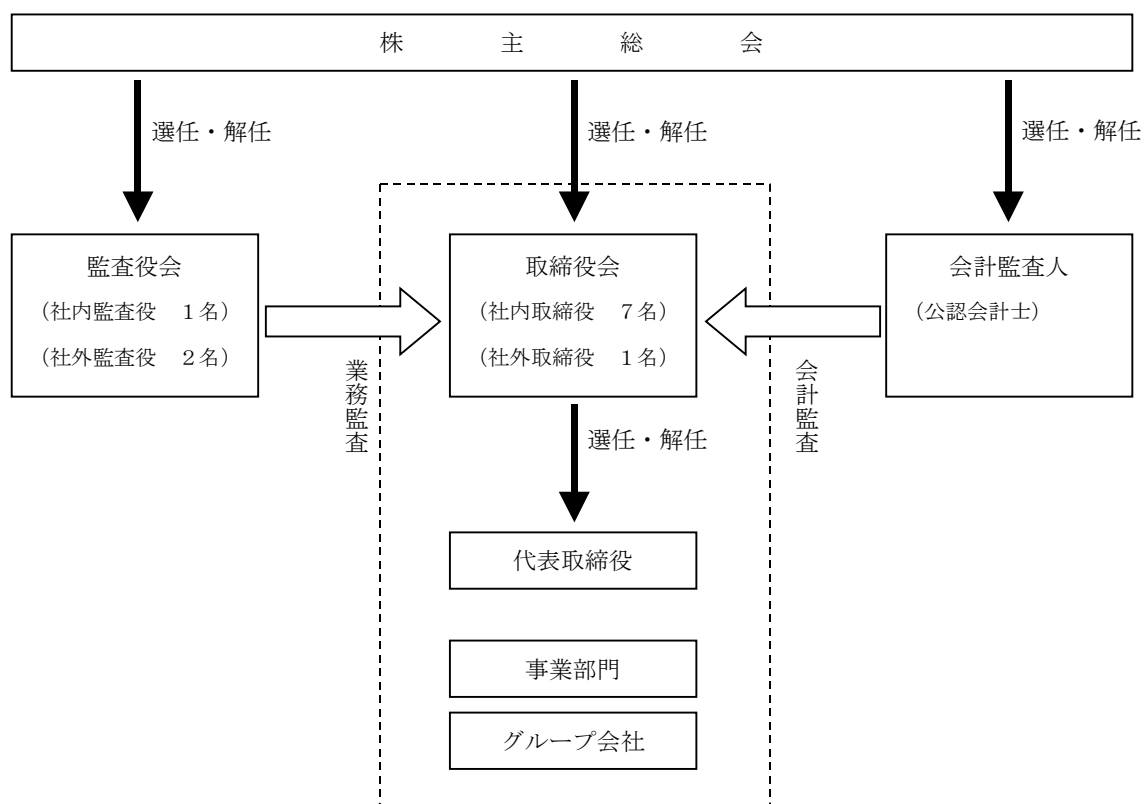
③資産開発・証券化事業部門

資産開発・ファンド運用・資産マネジメントの拡充

さらに、株主資本の充実により借入金比率の低下を図り、財務基盤を強化することを目指しております。

4. 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、次の図のような体制を設けております。



(1) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況

当社の取締役会は、社外取締役1名を含む8名で構成され、取締役会規則に基づき、法定事項を含む重要事実について審議しております。

また、当社は監査役制度を採用しておりますが、監査役会は、社外監査役2名を含む3名で構成され、取締役会に出席するとともに、すべてのりん議書を常勤監査役が確認できるようにするなどの、チェック体制を設けております。

さらに、監査室を設け、専任スタッフを常駐させ、監査役の活動を補佐しております。

なお、社外取締役および社外監査役は、いずれも当社との間に利害関係はありません。

(2) 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、高岡勲氏、村本泰雄氏であり、東陽監査法人に所属しております。当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、会計士補2名であります。

5. 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) 当中間連結会計期間の概況

当中間連結会計期間のわが国経済は、原油価格の高騰というリスク要因はあったものの企業収益の改善、設備投資の増加、個人消費の回復により、日本銀行は8月に景気の「踊り場脱却」を宣言しました。

不動産業界におきまして、ビル賃貸分野では、企業の業績回復により需要が増加する中、都心の大規模ビルをはじめ総じて空室率が改善し、賃料の下げ止まりが見られました。

住宅販売分野では、首都圏で高水準のマンション供給が続く中、団塊ジュニア世代の購入や都心に住まいを求めるシニア層の需要が増加傾向を続けました。

また、J-R E I Tの上場や不動産私募ファンドの増加などにより不動産証券化市場が拡大をする中、首都圏を中心とした不動産取引が活発に行われました。

こうした事業環境の中、当社グループはそれぞれの分野において、ビジネス・チャンスを見極め、収益の拡大と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)

ビル賃貸収益は、昨年竣工した「大阪証券取引所ビル」の通期稼働などにより、77億円となりました。

その内訳は、証券取引所からの賃貸収益は25億87百万円（建物設備賃貸収益に占める割合34%）、一般テナントからの賃貸収益は34億88百万円（同：45%）、商業施設の賃貸収益は16億24百万円（同：21%）であります。これに、付随する諸収入を加えました本部門の収益は、82億90百万円（前年同期比11億82百万円、16.6%増）となりました。

なお、9月末の空室率は1.6%であります。

(住宅事業部門)

不動産売上高は、「ラヴィラ府中多摩川」（東京都府中市）など合計36戸のマンションを販売し、14億66百万円となりました。

これに、賃貸住宅収益等を加えました本部門の収益は、15億50百万円（前年同期比13億69百万円、753.9%増）となりました。

なお、当連結会計年度の不動産売上高は、下期に集中いたします。

(その他の事業部門)

不動産証券化に係る資産開発・ファンド運用・資産マネジメントに伴う収益は2億47百万円、不動産仲介手数料は54百万円、請負工事・建物管理受託収益は3億76百万円となりました。介護付有料老人ホーム事業は入居率が93.4%となり、収益は1億53百万円となりました。

この結果、本部門全体の収益は、8億53百万円（前年同期比83百万円、10.8%増）となりました。

（注）前連結会計年度から事業区分について「不動産賃貸事業」を「ビル賃貸事業」に「不動産販売事業」を「住宅事業」に変更しております。また、当連結会計年度から資産開発・証券化事業部門の所属する区分を「ビル賃貸事業」から「その他の事業」に変更しており、(2)各事業部門の状況における前年同期比は、変更後の金額をもって比較しております。なお、セグメント情報に与える影響については、事業の種類別セグメント情報（P.27）に記載しております。

(3) 当社グループ全体の状況

以上により、当中間連結会計期間における当社グループ全体の状況は次のとおりであります。

営業収益は106億95百万円（前年同期比26億34百万円、32.7%増）、売上原価は58億12百万円（同18億67百万円、47.3%増）、販売費および一般管理費は12億15百万円（同81百万円、7.2%増）となりました。

この結果、営業利益は36億67百万円（同6億86百万円、23.0%増）、経常利益は31億21百万円（同9億56百万円、44.2%増）となりました。

ここから固定資産の減損損失など特別損失4億62百万円を差し引き、法人税等を加減した中間純利益は、15億50百万円（同2億98百万円、23.8%増）となりました。

2. 財政状態

(1) 当中間期末の資産、負債、資本

<連結>

(単位：百万円)

	当中間期末	前期比
総資産	176,940	+4,379
総負債	133,820	+3,391
少数株主資本	36	△0
株主資本	43,083	+988
有利子負債	104,939	+3,342

(注) ① 総資産の増加の主な要因は、住宅事業用地仕入れに伴う「たな卸資産」の増加がありました流動資産42億85百万円の増加によるものです。

② 総負債の増加の主な要因は、短期借入金59億円の増加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4億58百万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	175,890	+4,420
総負債	133,140	+3,436
株主資本	42,750	+983
有利子負債	104,769	+3,342

(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22億40百万円増加し、42億28百万円となりました。

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26億63百万円、減価償却費20億98百万円があった一方、たな卸資産の取得33億87百万円による減少などがあり18億62百万円の資金の増加となりました。（前年同期は8億23百万円の減少）

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、資産開発・証券化事業にかかる出資35億10百万円の減少などがあり23億12百万円の資金の減少となりました。（前年同期は83億93百万円の減少）

(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、長期借入金の借換、社債のリファイナンスのほか、短期借入金59億円の増加などがあり26億89百万円の資金の増加となりました。（前年同期は35億23百万円の増加）

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成16年3月期	平成16年9月期	平成17年3月期	平成17年9月期
株主資本比率	22.9%	23.2%	24.4%	24.3%
時価ベースの株主資本比率	28.6%	22.7%	29.3%	35.5%
債務償還年数	9.1年	一年	23.3年	28.2年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.2倍	一倍	2.7倍	2.7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。
- 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. 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が及ぶ可能性があります。

(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5連結会計年度と当中間連結会計期間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。

	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	平成17年3月期	平成17年9月期
賃貸料（百万円）	5,213	5,211	4,812	4,812	4,812	2,406
営業収益に対する割合（%）	26.0	25.6	16.3	19.7	22.5	22.5

(注) 当社と同社との賃貸借契約は2年毎に更新しております。

(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、オフィスビルの取得や建替え、商業施設の開発等を進めてまいりました。

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あります。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5連結会計年度と当中間連結会計期間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。

	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	平成17年3月期	平成17年9月期
有利子負債 残高(百万円)	75,950	80,260	101,496	103,372	101,597	104,939
有利子負債 依存度(%)	52.7	54.4	60.7	59.3	58.9	59.3

(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等の分譲および賃貸を行っております。

当該住宅事業部門において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。

平成15年3月期においては、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、平成16年3月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ことに加え、賃貸住宅事業にも力を入れる方針であります。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、景気の先行き、供給量に影響を受け、また、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5連結会計年度と当中間連結会計期間における事業の種類別営業収益および営業利益または営業損失は下表のとおりであります。

	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		平成17年3月期		平成17年9月期	
	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	営業 収益	営業 利益	営業 収益	営業利 益また は損失 (△)	営業 収益	営業 利益
ビル 賃貸事業 (百万円)	11,561	5,009	13,173	5,891	13,188	5,818	14,055	6,432	15,400	7,138	8,302	3,891
住宅事業 (百万円)	7,522	89	6,247	△169	15,510	3,069	9,282	826	4,613	△86	1,550	33
その他の 事業 (百万円)	1,777	△12	1,800	△89	1,977	35	2,259	174	3,027	183	1,431	226
計 (百万円)	20,861	5,086	21,222	5,631	30,675	8,924	25,597	7,434	23,040	7,236	11,284	4,150
消去または 全社 (百万円)	(827)	(731)	(847)	(838)	(1,083)	(780)	(1,189)	(800)	(1,688)	(887)	(589)	(483)
計 (百万円)	20,034	4,355	20,374	4,792	29,591	8,143	24,408	6,634	21,352	6,348	10,695	3,667

(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、その後「固定資産の減損に係る会計基準」および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」が公表され、平成17年9月期には減損損失を計上しております。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。

(6) 災害等について

当社グループは全国に賃貸用不動産等を所有しておりますが、地震その他の自然災害、事故やテロその他の人災により所有資産が劣化または滅失し、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

4. 通期の業績見通し

今後のわが国経済は、米国経済の減速懸念等の不安要素を抱えてはいるものの、緩やかながら着実な回復傾向をたどると思われま。不動産業界では、オフィス需要の高まり、都心部への居住人口の増加、J－R E I Tをはじめとした不動産向けファンドの拡大なども加わり首都圏を中心に活況が予想され、また地価についても上昇が進むエリアが徐々に広がることが予想されます。

こうした中、当社グループは、ビル賃貸事業部門では、大阪証券取引所ビルの通期稼働等により増収が見込まれます。また、札幌・名古屋・大阪で新たな投資を行い、さらなる成長を目指しております。本部門の収益は、162億19百万円（前年同期比16億39百万円、11.2%増）と3期連続で過去最高収益を更新する見通しであります。

住宅事業部門では、売上が今期に繰り延べられた江東区の大規模マンションの売上が寄与、販売戸数392戸（同293戸増）、売上高が166億79百万円（同122億20百万円増）となる予定であります。これに賃貸住宅収益1億49百万円を合わせました本部門の収益は、168億51百万円（同122億38百万円、265.3%増）と、本部門の収益も過去最高となる見通しであります。

不動産証券化を始めとするその他の事業部門では、クレッシェンド投資法人および当社の私募ファンド「平和セレクトファンド」の資産規模拡充に伴い、本部門の収益は30億5百万円（同8億47百万円、39.3%増）を見込んでおります。

以上のように全部門での収益が拡大したことにより、当社グループ全体の営業収益は360億76百万円（同147億24百万円、69.0%増）、営業利益は77億61百万円（同14億12百万円、22.2%増）、経常利益は66億7百万円（同17億53百万円、36.1%増）、当期純利益は36億4百万円（同5億97百万円、19.9%増）となる見通しであります。

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17年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成17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16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									
1		現金および預金	1,296		1,438	141		5,455	
2		営業未収入金	212		228	15		209	
3		有価証券	841		2,920	2,079		3,738	
4		たな卸資産	7,378		10,765	3,387		7,031	
5		不動産信託受益権	—		—	—		1,300	
6		繰延税金資産	507		542	34		487	
7		その他	2,626		1,253	△1,373		977	
		貸倒引当金	△4		△4	0		△2	
		流動資産合計	12,858	7.5	17,144	4,285		19,198	11.0
II 固定資産									
1	※1	有形固定資産							
	※3	建物設備および構築物	71,092		69,847	△1,245		56,350	
		機械装置および運搬具	624		583	△41		219	
		器具備品	505		451	△54		228	
	※2 ※3	土地	70,467		70,490	22		71,222	
		建設仮勘定	—		190	190		14,842	
		有形固定資産合計	142,691	82.7	141,563	△1,128		142,864	81.7
2		無形固定資産							
		借地権	3,678		3,678	—		3,678	
		その他	61		58	△2		66	
		無形固定資産合計	3,739	2.1	3,737	△2		3,744	2.1
3		投資その他の資産							
	※4	投資有価証券	6,376		6,665	288		3,905	
		従業員長期貸付金	13		13	△0		12	
		繰延税金資産	65		67	1		56	
		その他	6,817		7,748	930		5,198	
		貸倒引当金	△4		△0	4		△13	
		投資その他の資産合計	13,270	7.7	14,495	1,225		9,160	5.2
		固定資産合計	159,701	92.5	159,795	94		155,769	89.0
		資産合計	172,560	100.0	176,940	4,379		174,967	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17年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成17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16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									
1		967		215		△752		359	
2		20,000		20,000		—		20,000	
3		7,570		13,470		5,900		9,530	
4	※3	20,764		13,064		△7,700		17,894	
5		35		1,306		1,271		852	
6		8		332		323		196	
7		193		204		11		194	
8		2,865		2,488		△377		3,891	
		流動負債合計	30.4	51,080	28.9	△1,324		52,918	30.3
II 固定負債									
1		30,000		30,000		—		30,000	
2		9,999		9,998		△1		10,000	
3	※3	13,264		18,407		5,143		19,896	
4	※3	9,722		4,489		△5,232		9,647	
5	※3	9,790		14,750		4,960		8,825	
6		716		426		△290		590	
7	※2	3,650		3,936		285		1,592	
8		441		299		△142		403	
9		439		426		△12		467	
10		—		6		6		—	
		固定負債合計	45.2	82,740	46.8	4,716		81,422	46.5
		負債合計	75.6	133,820	75.7	3,391		134,341	76.8
(少数株主持分)									
		少数株主持分	0.0	36	0.0	△0		35	0.0
(資本の部)									
I 資本金									
		5,814	3.4	5,815	3.3	0		5,814	3.3
II 資本剰余金									
		4,061	2.3	4,062	2.3	0		4,061	2.3
III 利益剰余金									
		26,715	15.5	27,173	15.4	458		28,351	16.2
IV 土地再評価差額金									
	※2	5,321	3.1	5,737	3.2	416		2,321	1.3
V その他有価証券 評価差額金									
		262	0.1	418	0.2	155		74	0.1
VI 自己株式									
		△81	△0.0	△124	△0.1	△42		△32	△0.0
		資本合計	24.4	43,083	24.3	988		40,591	23.2
		負債、少数株主 持分および資本 合計	100.0	176,940	100.0	4,379		174,967	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16年4月1日 至 平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17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16年4月1日 至 平成17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			8,060	100.0	10,695	100.0	2,634	21,352	100.0	
II 売上原価			3,945	48.9	5,812	54.3	1,867	12,332	57.8	
売上総利益			4,114	51.1	4,882	45.7	767	9,019	42.2	
III 販売費および一 般管理費	※1		1,133	14.1	1,215	11.4	81	2,671	12.5	
営業利益			2,981	37.0	3,667	34.3	686	6,348	29.7	
IV 営業外収益										
受取利息		2		0			4			
受取配当金		25		153			76			
出資分配益		67		41			76			
連結調整勘定償 却額		—		0			—			
雑益		24	120	1.5	38	235	2.2	46	204	1.0
V 営業外費用										
支払利息		827		682			1,597			
社債発行費		35		98			36			
貸倒引当金繰入 額		5		—			4			
雑損		68	936	11.6	0	781	7.3	61	1,699	8.0
経常利益			2,164	26.9	3,121	29.2	956	4,853	22.7	
VI 特別利益										
貸倒引当金戻入 益		—		4			—			
固定資産売却益	※2	—		—			317			
投資有価証券売 却益		—	—	—	4	0.0	4	26	343	1.6
VII 特別損失										
固定資産除却損	※3	60		69			87			
減損損失	※4	—	60	0.8	392	462	4.3	—	87	0.4
税金等調整前中 間(当期)純利 益			2,104	26.1	2,663	24.9	559	5,108	23.9	
法人税、住民税 および事業税		821		1,272			44			
法人税等調整額		29	851	10.6	△161	1,111	10.4	2,055	2,099	9.8
少数株主利益			0	0.0	1	0.0	1	2	0.0	
中間(当期)純 利益			1,252	15.5	1,550	14.5	298	3,006	14.1	

(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16年4月1日 至 平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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	資本剰余金増加高						
1	新株予約権の行使	—	—	0	0	0	0
III	資本剰余金中間期末(期末)残高		4,061		4,062		4,061
(利益剰余金の部)							
I	利益剰余金期首残高		27,570		26,715		27,570
II	利益剰余金増加高						
1	中間(当期)純利益	1,252	1,252	1,550	1,550	3,006	3,006
III	利益剰余金減少高						
1	配当金	391		613		782	
2	役員賞与	58		62		58	
	(うち監査役賞与)	(13)		(13)		(13)	
3	土地再評価差額金取崩額	21	471	416	1,092	3,021	3,862
IV	利益剰余金中間期末(期末)残高		28,351		27,173		26,715

(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16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17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)	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		2,104	2,663	5,108
減価償却費		1,646	2,098	3,676
減損損失		—	392	—
連結調整勘定償却額		—	△0	—
出資分配益		△67	△41	△76
固定資産除却損		60	69	87
貸倒引当金の増減額 (減 少は△)		5	△4	△1
賞与引当金の増加額		5	11	4
退職給付引当金の増減額 (減少は△)		22	△12	△4
退職慰労引当金の増減額 (減少は△)		27	△142	66
受取利息および受取配当 金		△28	△154	△80
支払利息		827	682	1,597
投資有価証券売却益		—	—	△26
固定資産売却益		—	—	△317
短期貸付金の減少額		2	9	25
売上債権の増加額		△57	△14	△60
たな卸資産の増加額		△1,126	△3,387	△1,473
不動産信託受益権の増加 額		△1,300	—	—
前払費用の増加額		△341	△103	△351
未収金の増減額 (増加は △)		186	1,476	△490
仕入債務の増減額 (減少 は△)		△604	△758	119
前受金の増加額		571	128	893
未払消費税等の増加額		192	321	4
保証金・敷金の減少額		△896	△889	△861
役員賞与の支払額		△58	△62	△58
その他		477	185	775
小計		1,650	2,467	8,557
利息および配当金の受取 額		28	167	81
利息の支払額		△820	△729	△1,589
法人税等の支払額		△1,682	△42	△2,691
営業活動によるキャッ シュ・フロー		△823	1,862	4,358

		前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17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)	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		1,000	10	6,003
有価証券の売却・償還に よる収入		—	9	—
投資有価証券の取得によ る支出		△141	△47	△1,505
投資有価証券の売却・償 還による収入		—	49	162
連結範囲の変更を伴う子 会社株式取得による支出		—	△533	—
出資金の増加による支出		△2,202	△3,510	△5,742
出資金の返還による収入		48	2,392	2,052
有形固定資産の取得によ る支出		△7,076	△810	△11,162
有形固定資産の売却によ る収入		0	42	1,875
無形固定資産の取得によ る支出		△17	△2	△21
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		△5	△7	△711
従業員長期貸付金の貸付 による支出		△3	△2	△7
従業員長期貸付金の回収 による収入		3	2	5
差入保証金の差入による 支出		△4	△0	△350
差入保証金の返還による 収入		5	95	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		△8,393	△2,312	△9,485

		前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17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)	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	5,900	△2,460
長期借入れによる収入		—	8,500	4,000
長期借入金の返済による 支出		△5,552	△11,057	△13,314
社債の発行による収入		—	20,000	—
社債の償還による支出		—	△20,000	—
新株予約権付社債の発行 による収入		10,000	—	10,000
自己株式の取得による支 出		△32	△39	△81
配当金の支払額		△392	△611	△784
少数株主への配当金の支 払額		—	△1	—
財務活動によるキャッ シュ・フロー		3,523	2,689	△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△)		△5,693	2,240	△7,767
VI 現金および現金同等物 の期首残高		9,754	1,987	9,754
VII 現金および現金同等物 の中間期末 (期末) 残 高		4,061	4,228	1,987

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16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (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	<p>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(株)、平和ヘルスケア(株)）であります。</p> <p>なお、平和ヘルスケア(株)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。</p>	<p>子会社は全て連結されております。当該連結子会社は、3社（平和サービス(株)、平和ヘルスケア(株)、(株)大阪証券会館）であります。</p> <p>なお、(株)大阪証券会館については、当中間連結会計期間において株式取得により子会社となったため、連結の範囲に含めております。</p>	<p>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(株)、平和ヘルスケア(株)）であります。</p> <p>なお、平和ヘルスケア(株)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。</p>
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	<p>有価証券</p> <p>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。</p> <p>その他有価証券</p> <p>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。</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>有価証券</p> <p>満期保有目的債券 … 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>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>有価証券</p> <p>満期保有目的債券 … 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>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。</p> <p>b 時価のないもの … 同左</p> <p>たな卸資産 同左</p>
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<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>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>有形固定資産 …… 同左</p> <p>無形固定資産 …… 同左</p>	<p>有形固定資産 …… 同左</p> <p>無形固定資産 …… 同左</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<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いましたが、役員退職慰労金規程の見直しに伴い、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>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。</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中間期末要支給額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 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> <p>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>
(4) 重要なリース取引の処理方法	<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>	同左	同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
(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

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
—	(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税金等調整前中間純利益は392百万円減少しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除していません。	—

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)
<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>	<p>—————</p>

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>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>—————</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」（35百万円）に計上しております。</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16年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)
1※1 有形固定資産の減価償却累計額 39,226百万円	1※1 有形固定資産の減価償却累計額 43,117百万円	1※1 有形固定資産の減価償却累計額 40,185百万円
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。 平和不動産(株)職員向 住宅融資利用者 427百万円 合計 427百万円	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。 平和不動産(株)職員向 住宅融資利用者 426百万円 合計 426百万円	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。 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
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	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。	同法律第3条第3項に定める再評価の方法 同左	同法律第3条第3項に定める再評価の方法 同左
再評価を行った年月日 平成13年3月31日	再評価を行った年月日 同左	再評価を行った年月日 同左 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 12,006百万円
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 22,690百万円 合計 71,390百万円 (2) 担保付債務 長期借入金 15,296百万円 1年以内に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 合計 35,689百万円	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 27,342百万円 建物設備 13,419百万円 合計 40,761百万円 (2) 担保付債務 長期借入金 5,432百万円 1年以内に返済予定の長期借入金 9,864百万円 保証金 3,405百万円 敷金 2,293百万円 合計 20,995百万円	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 48,635百万円 建物設備 22,162百万円 合計 70,797百万円 (2) 担保付債務 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
		5※4 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。

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																						
<p>1※1 販売費および一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産販売管理費</td><td style="text-align: right;">91百万円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">136百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">252百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当額</td><td style="text-align: right;">104百万円</td></tr> <tr><td>退職慰労引当額</td><td style="text-align: right;">36百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">27百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">45百万円</td></tr> </table>	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	<p>1※1 販売費および一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産販売管理費</td><td style="text-align: right;">148百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">300百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当額</td><td style="text-align: right;">141百万円</td></tr> <tr><td>退職慰労引当額</td><td style="text-align: right;">34百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">4百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">28百万円</td></tr> </table>	不動産販売管理費	148百万円	給料手当	300百万円	賞与引当額	141百万円	退職慰労引当額	34百万円	退職給付費用	4百万円	減価償却費	28百万円	<p>1※1 販売費および一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産販売管理費</td><td style="text-align: right;">647百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">597百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当額</td><td style="text-align: right;">111百万円</td></tr> <tr><td>退職慰労引当額</td><td style="text-align: right;">74百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">41百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">78百万円</td></tr> </table>	不動産販売管理費	647百万円	給料手当	597百万円	賞与引当額	111百万円	退職慰労引当額	74百万円	退職給付費用	41百万円	減価償却費	78百万円
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																																							
不動産販売管理費	148百万円																																							
給料手当	300百万円																																							
賞与引当額	141百万円																																							
退職慰労引当額	34百万円																																							
退職給付費用	4百万円																																							
減価償却費	28百万円																																							
不動産販売管理費	647百万円																																							
給料手当	597百万円																																							
賞与引当額	111百万円																																							
退職慰労引当額	74百万円																																							
退職給付費用	41百万円																																							
減価償却費	78百万円																																							
<p>2※3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物設備</td><td style="text-align: right;">57百万円</td></tr> <tr><td>器具備品他</td><td style="text-align: right;">3百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60百万円</td></tr> </table>	建物設備	57百万円	器具備品他	3百万円	計	60百万円	<p>2※3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物設備</td><td style="text-align: right;">59百万円</td></tr> <tr><td>器具備品</td><td style="text-align: right;">9百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">69百万円</td></tr> </table>	建物設備	59百万円	器具備品	9百万円	計	69百万円	<p>2※2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><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>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 style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">317百万円</td></tr> </table> <p>3※3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物設備</td><td style="text-align: right;">78百万円</td></tr> <tr><td>器具備品他</td><td style="text-align: right;">9百万円</td></tr> <tr><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>	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	建物設備	78百万円	器具備品他	9百万円	計	87百万円														
建物設備	57百万円																																							
器具備品他	3百万円																																							
計	60百万円																																							
建物設備	59百万円																																							
器具備品	9百万円																																							
計	69百万円																																							
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																																							
建物設備	78百万円																																							
器具備品他	9百万円																																							
計	87百万円																																							
	<p>3※4 減損損失</p> <p>当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他(計4か所)</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">千葉県我孫子市他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。その結果、当中間連結会計期間において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループなど4件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(392百万円)として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しております。</p> <p>正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づく評価額を基準としております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割引いて算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他(計4か所)	土地	千葉県我孫子市他																																	
主な用途	種類	場所																																						
賃貸資産その他(計4か所)	土地	千葉県我孫子市他																																						

(税効果会計関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
現金および現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年9月30日)	現金および現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年9月30日)	現金および現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年3月31日)
現金および預金勘定 5,455百万円 有価証券勘定 3,738百万円 計 9,194百万円	現金および預金勘定 1,438百万円 有価証券勘定 2,920百万円 計 4,359百万円	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 $\Delta 5,122$ 百万円	預入期間が3か月を超える定期預金 $\Delta 111$ 百万円	預入期間が3か月を超える定期預金 $\Delta 120$ 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 $\Delta 9$ 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 $\Delta 19$ 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 $\Delta 29$ 百万円
現金および現金同等物 4,061百万円	現金および現金同等物 4,228百万円	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)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (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	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、減損損失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																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>器具備品</u></td> </tr> <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;">31百万円</td> </tr> <tr> <td>中間期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> </table>		<u>器具備品</u>	取得価額相当額	66百万円	減価償却累計額相当額	31百万円	中間期末残高相当額	35百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>器具備品</u></td> </tr> <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;">39百万円</td> </tr> <tr> <td>中間期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> </table>		<u>器具備品</u>	取得価額相当額	66百万円	減価償却累計額相当額	39百万円	中間期末残高相当額	27百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>器具備品</u></td> </tr> <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> </table>		<u>器具備品</u>	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
	<u>器具備品</u>																									
取得価額相当額	66百万円																									
減価償却累計額相当額	31百万円																									
中間期末残高相当額	35百万円																									
	<u>器具備品</u>																									
取得価額相当額	66百万円																									
減価償却累計額相当額	39百万円																									
中間期末残高相当額	27百万円																									
	<u>器具備品</u>																									
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等 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																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35百万円</td> </tr> </table>	1年以内	10百万円	1年超	24百万円	合計	35百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27百万円</td> </tr> </table>	1年以内	11百万円	1年超	15百万円	合計	27百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>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> </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	10百万円																									
1年超	24百万円																									
合計	35百万円																									
1年以内	11百万円																									
1年超	15百万円																									
合計	27百万円																									
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、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額および減損損失	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;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </table>	支払リース料	6百万円	減価償却費相当額	6百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </table>	支払リース料	6百万円	減価償却費相当額	6百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>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> </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	6百万円																									
減価償却費相当額	6百万円																									
支払リース料	6百万円																									
減価償却費相当額	6百万円																									
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	4 減価償却費相当額の算定方法 同左																								
	(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。																									

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16年9月30日)			当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)			前連結会計年度末 (平成17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	44	44	△0	45	45	0
② 社債	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③ その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	29	29	0	44	44	△0	45	45	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	330	474	144	321	739	417	321	557	235
② 債券									
国債・地方債等	—	—	—	—	—	—	—	—	—
社債	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③ その他	100	83	△17	1,677	1,967	289	1,677	1,886	208
計	430	557	127	1,999	2,706	706	1,999	2,443	444

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16年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	前連結会計年度末 (平成17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)	3,318	3,366	3,328
② 非上場外国債券	—	—	—
③ マネー・マネージメント・ファンド	3,626	1,308	208
④ その他	112	2,159	1,191
計	7,057	6,834	4,729

③ デリバティブ取引

前中間連結会計期間（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。

当中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17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。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。

当中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30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)
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	8,290	1,550	853	10,695	—	10,695
(2) セグメント間の内部営業収益または振替高	11	—	577	589	(589)	—
計	8,302	1,550	1,431	11,284	(589)	10,695
営業費用	4,411	1,517	1,205	7,133	(105)	7,027
営業利益	3,891	33	226	4,150	(483)	3,667

(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、管理、運営

(2) 住宅事業……マンション等の分譲、賃貸

(3) その他の事業……資産開発・証券化、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540百万円であり、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)
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
営業利益または営業損失(△)	7,138	△86	183	7,236	(887)	6,348

(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 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(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、前連結会計年度より「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。

また、この変更は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方法によっております。この結果、従来の方法に比べ当中間連結会計期間の営業収益は「ビル賃貸事業」が前中間連結会計期間の「不動産賃貸事業」に比べ44百万円（うち、外部顧客に対する営業収益は44百万円）減少し、「住宅事業」が前中間連結会計期間の「不動産販売事業」に比べ44百万円（うち、外部顧客に対する営業収益は44百万円）増加しております。営業利益は、「ビル賃貸事業」が前中間連結会計期間の「不動産賃貸事業」に比べ13百万円減少し、「住宅事業」が前中間連結会計期間の「不動産販売事業」に比べ13百万円増加しております。

また、従来「ビル賃貸事業」の区分に属しておりました資産開発・証券化事業は、事業内容を考慮して、当連結会計年度より所属する区分を「その他の事業」に変更いたしました。

この結果、従来の方法に比べ当中間連結会計期間の営業収益は、「ビル賃貸事業」が247百万円（うち、外部顧客に対する営業収益は247百万円）減少し、「その他の事業」が247百万円（うち、外部顧客に対する営業収益は247百万円）増加しております。営業利益は、「ビル賃貸事業」が169百万円減少し、「その他の事業」が169百万円増加しております。

なお、前中間連結会計期間および前連結会計年度のセグメント情報を、当中間連結会計期間において用いた事業区分の方法により区分すると次のようになります。

前中間連結会計期間（自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日）

	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)
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	7,108	181	770	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	7,116	181	1,321	8,619	(559)	8,060
営業費用	3,673	368	1,155	5,196	(117)	5,078
営業利益または営業損失(△)	3,443	△186	166	3,422	(441)	2,981

前連結会計年度（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)
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	14,580	4,613	2,158	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	14,599	4,613	3,828	23,040	(1,688)	21,352
営業費用	8,135	4,699	2,969	15,804	(800)	15,003
営業利益または営業損失(△)	6,464	△86	858	7,236	(887)	6,348

b. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（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。
当中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17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。

当中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17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。

(1株当たり情報)

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (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 (円)	363.46	386.50	376.81
1株当たり中間(当期) 純利益金額(円)	11.20	13.90	26.40
潜在株式調整後1株当 り中間(当期)純利益金 額(円)	9.92	11.64	22.73

(注) 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16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円) : ①	1,252	1,550	3,006
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	1,252	1,550	2,948
普通株式の期中平均株式数(株)	111,718,256	111,514,720	111,660,150
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	21,642,496	18,037,337
(うち新株予約権(株))	(14,430,014)	(21,642,496)	(18,037,337)
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。

当中間連結会計期間(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)

平成17年10月7日開催の取締役会において、第6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100,000,000円)
3. 発行価格(募集価格) 額面100円につき金100円
4. 払込期日 平成17年10月24日
5. 利率

各支払期日の利息の額については、以下に定める算式によりこれを計算し、円位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てる。

$$\text{各社債の利息の額} = 1 \text{ 億円} \times 1.5\% \times \frac{\text{計算期間}}{365} \times \frac{\text{終値が下限転換価額を下回った取引日数}}{\text{取引日数}}$$

なお、上記算式における各項目の定義は以下のとおりとする。

- ① 計算期間は、前回支払期日(第1回の支払期日の場合は、平成17年10月24日)の翌日から各支払期日までの日数
 - ② 取引日数は、前回支払期日(第1回の支払期日の場合は、平成17年10月24日)の翌日から各支払期日の6取引日前の日までの間の株式会社東京証券取引所の取引日数
 - ③ 終値が下限転換価額を下回った取引日数は、前回支払期日(第1回の支払期日の場合は、平成17年10月24日)の翌日から各支払期日の6取引日前の日までの間の株式会社東京証券取引所における当該取引日の当社普通株式の普通取引の終値が下限転換価額(下記8(3)に定める。)を下回った取引日数
6. 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8(2)記載の転換価額(ただし、下記8(3)または8(4)によって修正または調整された場合は修正後または調整後の転換価額)で除して得られる最大整数とする。この場合に1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。
7. 本新株予約権の総数 100個
8. 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、当初530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し、かつ当該請求に基づく払込があったものとする。

(3)転換価額の修正

本新株予約権付社債の発行後、毎月第3金曜日(ただし、初回は平成17年10月31日とする。)(以下「決定日」という。)の翌取引日以降、転換価額は、決定日まで(当日を含む。)(5連続取引日(ただし、終値のない日は除き、決定日が取引日でない場合には、決定日の直前の取引日までの5連続取引日とする。)(以下「時価算定期間」という。))の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値(気配表示を含む。)の平均値の92%に相当する金額(円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を切り捨てる。)(以下「決定日価額」という。)に修正される。なお、時価算定期間内に、本項(4)で定める転換価額の調整事由が生じた場合には、修正後の転換価額は、本新株予約権付社債の社債要項に従い当社が適当と判断する値に調整される。ただし、かかる算出の結果、決定日価額が450円(ただし、本項(4)による調整を受ける。)(以下「下限転換価額」という。)を下回る場合には、修正後の転換価額は下限転換価額とする。

(4) 転換価額の調整

当社は、本新株予約権付社債の発行後、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発行または処分する場合（ただし、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（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の転換または行使による場合を除く。）には、次に定める算式をもって転換価額を調整する。

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

また、当社は、当社普通株式の分割もしくは併合または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を発行する場合等にも転換価額を適宜調整する。

9. 新株予約権の行使期間 平成17年10月25日から平成19年10月23日まで。

10. 新株予約権の行使の条件

- (1)当社が下記12(2)、(3)もしくは(5)により本社債を繰上償還する場合または当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、償還日または期限の利益の喪失日以降本新株予約権を行使することはできない。
- (2)当社が下記12(4)記載の本新株予約権付社債の社債権者の請求により本社債を繰上償還する場合には、本新株予約権付社債券が元金支払場所に提出された時以降、本新株予約権を行使することはできない。
- (3)本新株予約権の行使請求により当社が新たに発行する当社普通株式の数の累計が2,000万株（ただし、当社が株式分割を行う場合は、当該株式分割の割合に応じて増加するものとし、当該株式分割の株主割当日前に本新株予約権の行使請求により新たに発行された株式数も同様に増加したものとみなして累計株式数を計算する。）（以下「累計株式数」という。）を超えることとなる行使請求を行うことはできない。なお、複数の本新株予約権が同日に行使請求受付場所に到着したことにより、累計株式数を超えることとなった場合は、抽選その他の方法により、新株予約権行使の効力が発生する本新株予約権を決定する。
- (4)各本新株予約権の一部行使はできない。

11. 償還金額

額面100円につき金100円

ただし、繰上償還の場合は下記12(2)乃至(5)に定める価額による。

12. 償還の方法および期限

- (1)本社債は、平成19年10月24日にその総額を償還する。
- (2)当社は、当社が株式交換または株式移転により他の会社の完全子会社となることを当社の株主総会で決議した場合、本新株予約権付社債の社債権者に対して、償還日から30日以上60日以内の事前通知を行った上で、当該株式交換または株式移転の効力発生日以前に、残存する本社債の全部（一部は不可）を額面100円につき次の金額で繰上償還することができる。
平成17年10月25日から平成18年10月24日までの期間については金101円
平成18年10月25日から平成19年10月23日までの期間については金100円
- (3)当社は、本新株予約権付社債の発行後、その選択により、本新株予約権付社債の社債権者に対して、毎月第1金曜日（ただし、第1金曜日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日とする。）まで（当日を含む。）に事前通知を行った上で、当該月の第3金曜日に、残存する本社債の全部（一部は不可）を額面100円につき金101円で、繰上償還することができる。
- (4)本新株予約権付社債の社債権者は、本新株予約権付社債の発行後、その選択により、当社に対して、毎月第2金曜日（ただし、第2金曜日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日とする。）まで（当日を含む。）に、事前通知を行い、かつ本新株予約権付社債券を元金支払場所に提出することにより、当該月の第4金曜日に、その保有する本社債の全部または一部を額面100円につき金99円で繰上償還することを、当社に対して請求する権利を有する。
- (5)当社は、本新株予約権付社債の発行後、上記10(3)に定める行使の条件に該当することにより本新株予約権の行使を請求することができないこととなった場合（直近の累計株式数（上記10(3)に定める。）に、1億円を直近の転換価額で除して得た株式数（1株未満を切り捨てる。）を加えた株式数が、2,000万株を超えることとなる場合）、すみやかに、本新株予約権付社債の社債権者に対して事前通知を行った上で、当該通知を行った日の2週間後の日に、残存する本社債の全部（一部は不可）を額面100円につき金100円で

繰上償還する。

(6)本項に定める償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。

(7)本社債の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。ただし、本新株予約権のみを消却することはできない。本社債を買入消却する場合、当社は取得した本新株予約権につき、その権利を放棄するものとする。

13. 資金の使途 設備投資資金および借入金返済等に充当する予定である。

前連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

平成17年5月31日開催の取締役会決議に基づき、平成17年6月22日に第5回無担保社債を発行しております。

1. 発行総額 20,000,000,000円
2. 発行価額 額面100円につき金100円
3. 利率 年0.81%
4. 償還期限 平成21年6月22日
5. 資金使途 社債償還資金に充当