

## 平成19年3月期 決算短信

平成19年4月27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 URL <http://www.heiwa-net.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 金原 策太郎  
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 高橋 宏普 TEL (03) 3666-0181  
 定時株主総会開催予定日 平成19年6月27日 配当支払開始予定日 平成19年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 平成19年6月28日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成19年3月期の連結業績 (平成18年4月1日～平成19年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	31,912	△12.8	9,637	11.7	8,164	7.9	4,534	7.9
18年3月期	36,599	71.4	8,625	35.9	7,570	56.0	4,203	39.8

	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		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
19年3月期	31	90	30	39	7.0	4.1	30.2
18年3月期	34	64	29	28	8.1	4.2	23.6

(参考) 持分法投資損益 19年3月期 28百万円 18年3月期 一百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円	銭
19年3月期	213,298	67,014	67,014	31.4	461	01	
18年3月期	186,476	62,100	62,100	33.3	437	80	

(参考) 自己資本 19年3月期 66,968百万円 18年3月期 62,100百万円

(注) 18年3月期の純資産は少数株主持分を含めておりません。

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年3月期	8	△17,181	17,872	4,118
18年3月期	7,948	△12,136	5,417	3,217

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	中間期末	第3四半期末	期末	年間			
18年3月期	0 00	4 50	0 00	5 50	10 00	1,281	28.9	2.5
19年3月期	0 00	5 00	0 00	5 00	10 00	1,435	31.3	2.2
20年3月期(予想)	0 00	7 00	0 00	5 00	12 00	—	41.4	—

(注) 平成20年3月期中間期末配当金の内訳 創立60周年記念配当 2円00銭

### 3. 平成20年3月期の連結業績予想 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	14,200	38.2	4,500	20.1	3,800	22.7	2,100	19.8	15	05
通期	40,900	28.3	9,800	2.4	8,200	0.5	4,200	△6.9	28	98

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（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に記載されるもの）
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無
- (3) 発行済株式数（普通株式）
- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年3月期 145,770,261株 18年3月期 142,097,119株
- ② 期末自己株式数 19年3月期 507,762株 18年3月期 386,184株
- （注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、34ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 平成19年3月期の個別業績（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	27,721	△20.7	9,411	12.5	8,078	8.8	4,505	9.0
18年3月期	34,975	73.2	8,365	34.0	7,424	54.6	4,134	39.0

	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	
	円	銭	円	銭
19年3月期	31	69	30	20
18年3月期	34	12	28	84

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
19年3月期	209,650		66,537		31.7	458	04	
18年3月期	185,130		61,675		33.3	434	84	

（参考）自己資本 19年3月期 66,537百万円 18年3月期 61,675百万円

2. 平成20年3月期の個別業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	13,600	45.4	5,000	36.7	4,400	43.9	2,600	42.5	18	01
通期	38,500	39.0	10,000	6.8	8,600	7.6	4,600	3.2	31	94

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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4ページを参照して下さい。

## 1. 経営成績

### 1. 経営成績に関する分析

#### (1) 当連結会計年度の概況

当期のわが国経済は、企業収益の改善と設備投資の増加など引き続き好調に推移し、雇用環境も改善し、家計・消費への波及も期待される段階にあり、景気拡大局面がいざなぎ景気を超える戦後最長の景気回復下にあります。

こうした中、不動産業界におきましても、ビル賃貸事業分野では、企業のオフィス拡張意識は引き続き旺盛で、空室率の低下傾向は全国的に波及し、特に都心部においては賃料水準の上昇傾向も顕著になってまいりました。

住宅事業分野では、全国の住宅地が平成3年以来16年ぶりに上昇に転じるなど地価反転が鮮明となる中、首都圏を中心にマンション販売価格も上昇傾向が顕著になってまいりましたが、住宅取得期を迎えた団塊ジュニア世代などの需要が底堅く、全般的に好調に推移してまいりました。

また、不動産証券化市場では、東証REIT指数が最高値を更新し、その後も高水準で推移する一方、国内外の不動産私募ファンドも投資を加速させる傾向にあります。

当社グループの各事業部門の状況は、次のとおりであります。

#### (2) 各事業部門の状況

##### (ビル賃貸事業部門)

本部門においては、「パークイースト札幌」等の通期稼働および大阪証券取引所ビルの稼働率向上、また、大阪・福岡における新規物件の取得等による賃貸料が寄与しました。

これにより、証券取引所賃貸収益は51億74百万円（前期比 同額）、一般賃貸収益は80億81百万円（同7億61百万円、10.4%増）、商業施設賃貸収益は33億12百万円（同42百万円、1.3%増）となり、これに土地賃貸収益等を加えたビル賃貸事業収益は、166億98百万円（同2億72百万円、1.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度末の賃貸用ビルの空室率は1.4%であります。

##### (住宅事業部門)

本部門においては、「フォーサイトパークスさいたま新都心」（埼玉県さいたま市浦和区・72戸）、「ビー・サイト」（同川口市元郷・43戸）など合計118戸のマンションを販売することとなりましたため、不動産売上高は49億6百万円（前期比116億9百万円、70.3%減）となりました。

一方、前期から業容拡大に取り組んでおります賃貸住宅事業収益は、4億16百万円（同2億78百万円、202.4%増）となり、これらに付随した収益を合わせました住宅事業部門収益は、54億36百万円（同112億93百万円、67.5%減）となりました。

##### (資産開発・証券化事業部門)

本部門においては、当社が主要スポンサーとなっているクレッシェンド投資法人と当社の不動産私募ファンドである平和セレクトファンドの資産規模がそれぞれ順調に拡大しており、その資産に係るマネジメント業務や投入する不動産の取得と開発を通じて得られた収益は、74億22百万円（前期比55億45百万円、295.3%増）となりました。

##### (その他の事業部門)

不動産仲介事業では、事業法人や投資ファンドへの営業強化を図りました結果、その収入は3億81百万円（前期比2億53百万円、198.3%増）となりました。

請負工事建物管理事業は16億2百万円（同5億25百万円、48.8%増）、介護付有料老人ホーム事業は3億28百万円（同13百万円、4.3%増）、その他の売上を加えました本部門の収益は、23億54百万円（同7億88百万円、50.3%増）となりました。

#### (3) 当社グループの全体の状況

以上により、当連結会計年度における当社グループ全体の状況は次のとおりとなりました。

営業収益は319億12百万円（前期比46億87百万円、12.8%減）、売上原価は190億81百万円（同51億73百万円、21.3%減）、販売費および一般管理費は31億92百万円（同5億26百万円、14.2%減）となりました。

この結果、営業利益は96億37百万円（同10億12百万円、11.7%増）、経常利益は81億64百万円（同5億94百万円、7.9%増）となりました。これに「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期適用してたな卸資産評価損3億98百万円を計上、当期純利益は45億34百万円（同3億30百万円、7.9%増）となりました。

(4) 次期の業績見通し

わが国経済は、企業収益の改善や設備投資の増加等により長期的回復軌道にあります。雇用や消費に遅れがみられるものの、当面、拡大基調は継続する見通しで、再び本格的回復に向け動き始めています。

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、名古屋で取得・新築したビルの寄与により、営業収益は175億円（前期比8億円、5.0%増）となる見通しであります。

住宅事業部門は、首都圏でのマンション分譲共同事業により120億円の売上計上（同71億円、145.5%増）の見込みです。また、賃貸住宅収益は6億円（同2億円、64.9%増）を予定し、これらに付帯する収益を合わせた本部門の営業収益は128億円（同74億円、136.3%増）の見通しであります。

資産開発・証券化事業部門は、「クレッシェンド投資法人」や「平和セレクトファンド」等に向けた物件の開発やマネジメントを行い、81億円（同7億円、9.7%増）の見通しであります。

以上の3部門に不動産仲介事業、請負工事建物管理事業、介護付有料老人ホーム事業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409億円（同89億円、28.3%増）となる見通しであります。

さらに、営業利益は98億円（同2億円、2.4%増）、経常利益は82億円（同0億円、0.5%増）の見通しであります。また、（仮称）名古屋栄平和ビル新築に伴う既存ビルの解体・除却費用7億円強を計上し、当期純利益は42億円（同3億円、6.9%減）となる見通しであります。

2. 財政状態に関する分析

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、純資産

- ① 総資産の増加の主な要因は、住宅事業、資産開発・証券化事業の投資に伴う流動資産118億55百万円の増加およびビル賃貸事業、賃貸住宅事業等の投資に伴う固定資産149億66百万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144億70百万円の増加などによるものです。
- ③ 純資産の増加の主な要因は、利益剰余金29億87百万円の増加および新株予約権付社債の転換に伴う資本金8億48百万円、資本剰余金8億48百万円の増加によるものです。

<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	213,298	+26,822
総負債	146,284	+21,953
純資産	67,014	+4,868
有利子負債	112,932	+21,209

<単体>

(単位：百万円)

	当会計年度末	前会計年度比
総資産	209,650	+24,519
総負債	143,113	+19,657
純資産	66,537	+4,862
有利子負債	110,462	+18,939

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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6億99百万円増加し、41億18百万円となりました。

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77億67百万円、減価償却費44億36百万円があった一方、たな卸資産の増加に伴う116億17百万円の資金の減少などがあり8百万円の資金の増加となりました。（前年同期は79億48百万円の増加）

（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、ビル賃貸事業、賃貸住宅事業における有形固定資産の取得149億76百万円などがあり171億81百万円の資金の減少となりました。（前年同期は121億36百万円の減少）

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、社債のリファイナンスのほか、短期借入金の増加144億70百万円などがあり178億72百万円の資金の増加となりました。（前年同期は54億17百万円の増加）

項目	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期
自己資本比率	22.9%	24.4%	33.3%	31.4%
時価ベースの自己資本比率	28.6%	29.3%	64.4%	54.1%
債務償還年数	9.1年	23.3年	11.5年	— 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.2倍	2.7倍	6.1倍	— 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。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：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. 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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重要な企業経営上の課題の一つと考えております。

その上で業績の推移を踏まえつつ株主各位に対する利益還元を実施する方針であり、連結配当性向30%以上を目途といたします。また、1株当たり配当金につきましては年間10円を安定的に維持していきたいと考えておりますが、本年、当社は創立60周年を迎えることとなりましたので、これを記念し、平成20年3月期中間期末の配当金は、普通配当5円に記念配当2円を加え、1株当たり7円とさせていただきます。この結果、平成20年3月期の年間配当金は1株当たり12円を予定しております。

4. 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まいりました。

当該ビル賃貸事業は、地価の動向等のほかに、賃貸オフィス市場における賃料市況の変化、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に影響を受ける可能性があります。また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。

区 分	第82期 平成13年4月1日～ 平成14年3月31日	第83期 平成14年4月1日～ 平成15年3月31日	第84期 平成15年4月1日～ 平成16年3月31日	第85期 平成16年4月1日～ 平成17年3月31日	第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日	第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日
賃 貸 料 (百万円)	5,211	4,812	4,812	4,812	4,812	4,812
営業収益に対する 割合 (%)	25.6	16.3	19.7	22.5	13.1	15.1

(注) 当社と同社との賃貸借契約は2年毎に更新しており、第87期が更新の年に当たりますが、その金額交渉が継続しており、更新前の賃貸料を計上しております。

(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が、そ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一層多様化すること等により有利子負債残高の削減とD/Eレシオの改善を行う方針であります。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6連結会計年度における有利子負債残高およびD/Eレシオは下表のとおりであります。

	第82期 平成13年4月1日～ 平成14年3月31日	第83期 平成14年4月1日～ 平成15年3月31日	第84期 平成15年4月1日～ 平成16年3月31日	第85期 平成16年4月1日～ 平成17年3月31日	第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日	第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	80,260	101,496	103,372	101,597	91,723	112,932
D/Eレシオ (倍)	2.2	2.7	2.6	2.4	1.5	1.7

(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、宅地分譲およびマンション賃貸等を行っております。

第85期においては、「ファイブスター」の販売・売上計上予定でしたが、地元自治体からの要請への対応から販売時期を繰下げたために売上が減少、その分が第86期に加わり、両期の売上が大きく変動しております。

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、供給過剰による販売競争の激化、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82期 平成13年4月1日～ 平成14年3月31日		第83期 平成14年4月1日～ 平成15年3月31日		第84期 平成15年4月1日～ 平成16年3月31日		第85期 平成16年4月1日～ 平成17年3月31日		第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日		第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日	
	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)
ビル賃貸事業 (百万円)	13,080	5,866	13,097	5,795	13,858	6,419	14,599	6,464	16,449	7,277	16,725	7,593
住宅事業 (百万円)	6,341	△145	15,600	3,093	9,374	851	4,613	△86	16,729	1,634	5,436	319
資産開発・証券化 事業 (百万円)	—	—	—	—	105	△10	800	674	1,877	671	7,553	2,514
その他の事業 (百万円)	1,800	△89	1,977	35	2,259	175	3,027	183	3,151	134	4,904	296
計 (百万円)	21,222	5,631	30,675	8,924	25,597	7,434	23,040	7,236	38,208	9,717	34,619	10,724
消去または全社 (百万円)	(847)	(838)	(1,083)	(780)	(1,189)	(800)	(1,688)	(887)	(1,608)	(1,092)	(2,707)	(1,086)
計 (百万円)	20,374	4,792	29,591	8,143	24,408	6,634	21,352	6,348	36,599	8,625	31,912	9,637

(注) 1. 居住用不動産の賃貸収益は、第84期までビル（不動産）賃貸事業収益に区分しておりましたが、本表では現在のセグメント区分に従い、住宅事業部門に組替えて記載しております。

2. 資産開発・証券化事業の収益は第84期から発生し、第85期までビル（不動産）賃貸事業収益に区分しておりましたが、本表では現在のセグメント区分に従い、資産開発・証券化事業部門に組替えて記載しております。

(5) 減損会計等について

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、第86期において減損損失として3億92百万円を計上しております。また、平成18年7月に企業会計基準委員会から「棚卸資産の評価に関する会計基準」が公表され、平成20年4月1日以後開始する事業年度から適用されますが、第87期において早期適用し、たな卸資産評価損として、3億98百万円を計上しております。しかし、今後不動産賃貸市場の動向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。

## 2. 企業集団の状況

### 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5社および持分法適用会社2社で構成されています。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および株式会社大阪証券会館は、オフィス等の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・販売および賃貸等を、平和サービス株式会社は居住用不動産の賃貸を行っております。

#### (3) 資産開発・証券化事業

当社は、収益用不動産の開発、資産運用およびマネジメント事業を行っております。

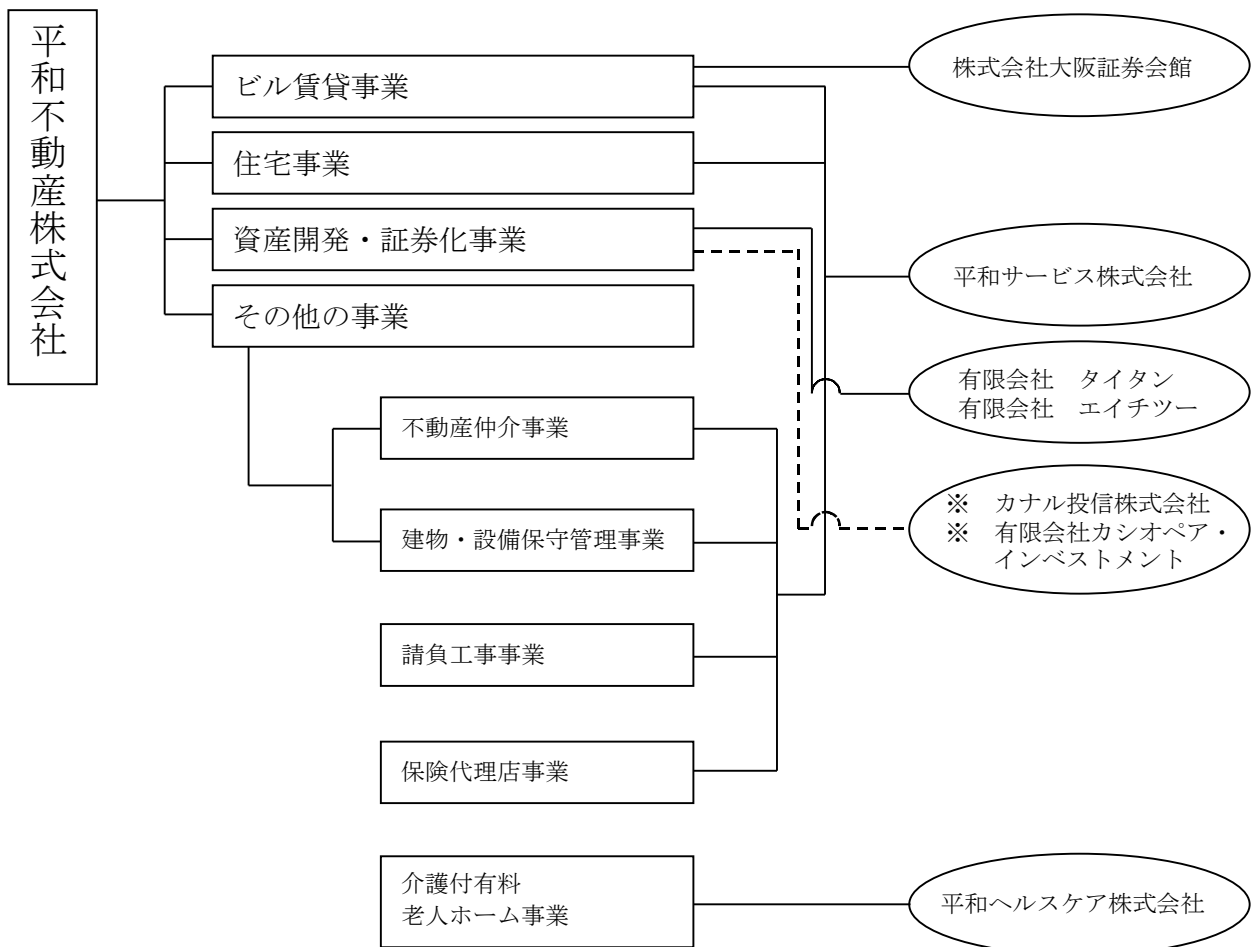
有限会社タイタン、有限会社エイチツーおよび有限会社カシオペア・インベストメントは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有および管理等を行っております。

カナル投信株式会社は、クレッシエンド投資法人の資産運用を行っております。

#### (4) その他の事業

当社および平和サービス株式会社は、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保守管理および改修工事請負事業、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) 1. ※は持分法適用会社、それ以外は連結子会社であります。

2. 有限会社タイタン、有限会社エイチツー、有限会社カシオペア・インベストメントは「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（平成18年9月8日企業会計基準委員会実務対応報告第20号）に基づき当連結会計年度から連結子会社または持分法適用の非連結子会社とし、カナル投信株式会社は株式取得により持分法適用の関連会社としました。

### 3. 経営方針

#### 1. 経営の基本方針および目標とする経営指標

平成19年3月期中間決算短信（平成18年10月30日開示）により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該中間決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

[http://www.heiwa-net.co.jp/ir/pdf/061030/tanshin\\_renketsu.pdf](http://www.heiwa-net.co.jp/ir/pdf/061030/tanshin_renketsu.pdf)

（東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ））

<http://www.tse.or.jp/disc/88030/200610300194-4a1e0620.pdf>

#### 2. 中長期的な会社の経営戦略および対処すべき課題

当社は、企業価値の増大と株主共同の利益の確保を目指し、平成17年11月に、2009年（平成21年）3月期までの3か年中期経営計画「Growth2009」を策定いたしました。

この計画では、今後の当社の企業価値の持続的成長を図るための諸施策を示すとともに、「証券市場のダイナミズムを支える企業」としての当社の特長を活かしていくことを明確にしております。特にビル賃貸事業におきましては、その中核に証券取引所に対する施設賃貸事業があります。言うまでも無く、証券取引所は、我が国金融マーケットの根幹を担う極めて公共性の高い機関であり、その施設を提供する当社においては、その社会的公器としての機能を維持・向上するために、施設面から支えるという重要な役割・使命が課せられております。このような観点から、現在、東京、大阪に続き、名古屋の証券取引所ビルの建替えを行っているところであります。

加えて、兜町（東京）、北浜（大阪）、伊勢町（名古屋）において、地域の活性化と業容の拡大、収益力の強化を目指し、オフィスビル、商業施設、ホテル等の開発などに鋭意取り組んでおります。

また、お客様の不動産に係る価値観が多様化するなか、住宅開発事業においては、他社とのコラボレーションによる大規模マンション分譲の他、自社単独の住宅開発事業への進出、さらに賃貸住宅事業分野においては「コレクティブハウス」という新しい事業分野への展開にも取り組んでおります。

資産開発証券化事業については、証券化手法を活用した開発事業等を展開するとともに、アセットマネジメントなどのフィービジネスの一層の拡大を図っております。また、プライベートファンドについても、資産拡大など戦略的展開を図っております。

当社としては、このような中期経営計画の着実な実現に向けた不動産の賃貸・販売・資産開発証券化の様々な取組みが、当社の企業価値ひいては株主価値の向上につながり、株主を始めとするあらゆるステークホルダーからの厚い信頼と利益に資するものと深く確信しております。

#### 4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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			2,559		3,157	597
2 営業未収入金			220		216	△4
3 有価証券			768		1,037	269
4 たな卸資産	※3		13,004		24,222	11,218
5 繰延税金資産			675		754	79
6 その他			904		605	△299
貸倒引当金			△7		△12	△5
流動資産合計			18,125	9.7	29,981	14.1
II 固定資産						
1 有形固定資産						
建物設備および構築物	※3	117,125		124,662		
減価償却累計額		44,135	72,989	48,202	76,460	3,471
機械装置および運搬具		1,210		1,224		
減価償却累計額		427	782	583	640	△141
器具備品		1,011		1,097		
減価償却累計額		570	441	686	410	△30
土地	※2 ※3		76,949		87,617	10,667
建設仮勘定			205		554	348
有形固定資産合計			151,369	81.2	165,684	77.7
2 無形固定資産						
借地権			3,715		3,715	—
その他			54		50	△4
無形固定資産合計			3,770	2.0	3,766	1.7
3 投資その他の資産						
投資有価証券	※1		6,914		11,165	4,250
従業員長期貸付金			15		14	△0
繰延税金資産			60		73	12
その他			6,220		2,614	△3,605
貸倒引当金			△0		△0	△0
投資その他の資産合計			13,211	7.1	13,867	6.5
固定資産合計			168,351	90.3	183,317	85.9
資産合計			186,476	100.0	213,298	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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 支払手形および営業未 払金		1,798		1,382		△416
2 1年以内に償還予定の 普通社債		20,000		10,000		△10,000
3 短期借入金		6,500		20,970		14,470
4 1年以内に返済予定の 長期借入金	※3	3,964		10,100		6,136
5 未払法人税等		2,852		1,985		△867
6 未払消費税等		461		138		△322
7 役員賞与引当金		—		52		52
8 賞与引当金		220		214		△5
9 その他		1,368		2,869		1,501
流動負債合計		37,164	19.9	47,712	22.4	10,548
II 固定負債						
1 社債		30,000		40,000		10,000
2 新株予約権付社債		3,474		1,777		△1,697
3 長期借入金	※3	27,785		30,085		2,300
4 保証金	※3	4,409		4,419		10
5 敷金	※3	15,732		16,345		613
6 繰延税金負債		742		917		174
7 再評価に係る繰延税金 負債	※2	4,338		4,338		0
8 退職慰労引当金		334		409		74
9 退職給付引当金		344		276		△68
10 連結調整勘定		6		—		△6
11 負ののれん		—		2		2
固定負債合計		87,166	46.8	98,571	46.2	11,405
負債合計		124,331	66.7	146,284	68.6	21,953

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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 (%)	
(少数株主持分)						
少数株主持分		44	0.0	—		△44
(資本の部)						
I 資本金	※4	14,086	7.6	—		△14,086
II 資本剰余金		12,314	6.6	—		△12,314
III 利益剰余金		28,739	15.4	—		△28,739
IV 土地再評価差額金	※2	6,323	3.4	—		△6,323
V その他有価証券評価差額 金		835	0.4	—		△835
VI 自己株式	※5	△199	△0.1	—		199
資本合計		62,100	33.3	—		△62,100
負債、少数株主持分およ び資本合計		186,476	100.0	—		△186,476
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金		—	—	14,935	7.0	14,935
2 資本剰余金		—	—	13,162	6.1	13,162
3 利益剰余金		—	—	31,726	14.9	31,726
4 自己株式		—	—	△284	△0.1	△284
株主資本合計		—	—	59,540	27.9	59,540
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差 額金		—	—	1,104	0.5	1,104
2 土地再評価差額金	※2	—	—	6,323	3.0	6,323
評価・換算差額等合計		—	—	7,428	3.5	7,428
III 少数株主持分		—	—	45	0.0	45
純資産合計		—	—	67,014	31.4	67,014
負債純資産合計		—	—	213,298	100.0	213,298

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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			36,599	100.0	31,912	100.0	△4,687	
II 売上原価			24,254	66.3	19,081	59.8	△5,173	
売上総利益			12,344	33.7	12,830	40.2	485	
III 販売費および一般管理費								
不動産販売・管理費		1,338			470			
給料手当		751			810			
役員賞与引当金繰入額		—			52			
賞与引当金繰入額		155			151			
退職慰労引当金繰入額		69			79			
退職給付費用		△17			43			
その他		1,421	3,719	10.1	1,585	3,192	10.0	△526
営業利益			8,625	23.6	9,637	30.2	1,012	
IV 営業外収益								
受取利息		2			10			
受取配当金		203			123			
出資分配益		105			1			
連結調整勘定償却額		1			—			
負ののれん償却額		—			1			
持分法による投資利益		—			28			
雑益		71	383	1.0	43	209	0.7	△173
V 営業外費用								
支払利息		1,308			1,571			
社債発行費		127			94			
貸倒引当金繰入額		0			0			
雑損		1	1,438	3.9	15	1,682	5.3	244
経常利益			7,570	20.7	8,164	25.6	594	
VI 特別利益								
貸倒引当金戻入益		1			—			
賞与引当金戻入益		—			1			
投資有価証券売却益		—			30			
投資有価証券償還益		115	117	0.3	—	31	0.1	△85
VII 特別損失								
たな卸資産評価損		—			398			
固定資産売却損	※1	60			—			
固定資産除却損	※2	86			29			
減損損失	※3	392	539	1.5	—	428	1.4	△110
税金等調整前当期純利益			7,148	19.5	7,767	24.3	619	
法人税、住民税および 事業税		2,793			3,334			
法人税等調整額		143	2,936	8.0	△105	3,229	10.1	292
少数株主利益			7	0.0		4	0.0	△3
当期純利益			4,203	11.5	4,534	14.2	330	

(3) 連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書

連結剰余金計算書

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高			4,061
II 資本剰余金増加高			
1. 新株予約権の行使		8,252	8,252
III 資本剰余金期末残高			12,314
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高			26,715
II 利益剰余金増加高			
1. 当期純利益		4,203	4,203
III 利益剰余金減少高			
1. 配当金		1,115	
2. 役員賞与		62	
(うち監査役賞与)		(13)	
3. 土地再評価差額金取崩額		1,002	2,179
IV 利益剰余金期末残高			28,739

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (百万円)	14,086	12,314	28,739	△199	54,941
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	848	848			1,696
剰余金の配当（注1）			△1,488		△1,488
役員賞与（注2）			△58		△58
当期純利益			4,534		4,534
連結子会社の増加に伴う増加高			0		0
自己株式の取得				△85	△85
土地再評価差額金の取崩し			△0		△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	848	848	2,987	△85	4,598
平成19年3月31日 残高 (百万円)	14,935	13,162	31,726	△284	59,540

	評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算差 額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	835	6,323	7,159	44	62,145
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					1,696
剰余金の配当（注1）					△1,488
役員賞与（注2）					△58
当期純利益					4,534
連結子会社の増加に伴う増加高					0
自己株式の取得					△85
土地再評価差額金の取崩し					△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	269	0	269	0	269
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	269	0	269	0	4,868
平成19年3月31日 残高 (百万円)	1,104	6,323	7,428	45	67,014

（注1） 剰余金の配当による減少額1,488百万円のうち779百万円は、平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

（注2） 平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19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		7,148	7,767
減価償却費		4,287	4,436
減損損失		392	—
たな卸資産評価損		—	398
連結調整勘定償却額		△1	—
負ののれん償却額		—	△1
出資分配益		△105	△1
固定資産除却損		86	29
貸倒引当金の増減額 (減少は△)		△1	5
賞与引当金の増減額 (減少は△)		26	△5
役員賞与引当金の増加額		—	52
退職給付引当金の減少額		△94	△68
退職慰労引当金の増減額 (減少は△)		△107	74
受取利息および受取配当金		△205	△134
支払利息		1,308	1,571
投資有価証券売却益		—	△30
投資有価証券償還益		△115	—
固定資産売却損		60	—
短期貸付金の減少額		17	14
売上債権の増減額 (増加は△)		△6	85
たな卸資産の増加額		△5,625	△11,617
不動産信託受益権の減少額		—	1,523
前払費用の増減額 (増加は△)		643	△95
未収金の減少額		1,051	425
仕入債務の増減額 (減少は△)		830	△399
前受金の増減額 (減少は△)		△848	433
未払消費税等の増減額 (減少は△)		450	△364
保証金・敷金の増減額 (減少は△)		△153	1,132
役員賞与の支払額		△62	△59
その他		165	426
小計		9,140	5,601

		前連結会計年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
利息および配当金の受取額		216	134
利息の支払額		△1,338	△1,543
法人税等の支払額		△70	△4,184
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,948	8
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		10	45
有価証券の売却・償還による収入		29	—
投資有価証券の取得による支出		△1,690	△3,727
投資有価証券の売却・償還による収入		2,331	1,713
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		△4,100	—
出資金の返還による収入		4,641	82
有形固定資産の取得による支出		△12,874	△14,976
有形固定資産の売却による収入		129	0
無形固定資産の取得による支出		△41	△5
長期前払費用の増加による支出		△52	△112
従業員長期貸付金の貸付による支出		△5	△4
従業員長期貸付金の回収による収入		4	5
差入保証金の差入による支出		△31	△191
差入保証金の返還による収入		45	11
保険料積立金の積立による支出		—	△21
投資活動によるキャッシュ・フロー		△12,136	△17,181

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	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△）		△1,070	14,470
長期借入れによる収入		19,880	10,200
長期借入金の返済による支出		△22,159	△5,114
社債の発行による収入		20,000	20,000
社債の償還による支出		△20,000	△20,000
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		△116	△99
配当金の支払額		△1,115	△1,486
少数株主への配当金の支払額		△1	△2
その他		—	△94
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,417	17,872
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加額		1,229	699
VI 現金および現金同等物の期首残高		1,987	3,217
VII 新規連結子会社の現金および現金同等物の期首残高		—	202
VIII 現金および現金同等物の期末残高		3,217	4,118

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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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。</p> <p>当該連結子会社は、3社（平和サービス㈱、平和ヘルスケア㈱、㈱大阪証券会館）であります。</p> <p>なお、㈱大阪証券会館については、当連結会計年度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>①連結子会社の数…5社</p> <p>連結子会社の名称…平和サービス㈱、平和ヘルスケア㈱、㈱大阪証券会館、(有)タイタン、(有)エイチツー</p> <p>なお、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号）を適用しております。これにより、(有)タイタンおよび(有)エイチツーについては、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>②非連結子会社の名称…(有)カシオペア・インベストメント</p> <p>（連結の範囲から除いた理由）</p> <p>(有)カシオペア・インベストメントは小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純利益（持分に見合う額）および利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>該当事項はありません。</p>	<p>①持分法適用の非連結子会社の数…1社</p> <p>持分法適用の非連結子会社の名称…(有)カシオペア・インベストメント</p> <p>なお、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号）を適用しております。これにより、(有)カシオペア・インベストメントについては、当連結会計年度より持分法適用の非連結子会社としております。</p> <p>②持分法適用の関連会社の数…1社</p> <p>持分法適用の関連会社の名称…カナル投信㈱</p> <p>なお、カナル投信㈱については、当連結会計年度において株式取得により関連会社となったため、持分法を適用しております。</p> <p>③持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
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。	連結子会社のうち、(有)タイタンの決算日は8月31日であります。また、(有)エイチツーの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月28日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 ただし、これらの会社での連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準および評価方法	<p>有価証券</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>満期保有目的の債券… 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの… 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産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</p> <p>主として総平均法による原価法を採用しております。 （貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） （会計方針の変更） 「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。 この結果、従来基準に比べて、税金等調整前当期純利益は398百万円減少しております。 また、この変更は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税金等調整前中間純利益は398百万円減少します。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <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>有形固定資産… 定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビルおよび平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く。）については、定額法を採用しております。 なお、連結子会社については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物設備および構築物 8～50年 機械装置および運搬具 6～15年 器具備品 5～15年 なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</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>有形固定資産… 同左</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>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号）を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益が、52百万円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19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>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。</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> <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 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 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 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 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 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>賞与引当金 同左</p> <p>退職慰労引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>
<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>	<p>連結子会社の資産および負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
<p>6. 連結調整勘定の償却に関する事項</p>	<p>連結調整勘定の償却については、5年間の均等償却を行っております。</p>	<p>—————</p>
<p>7. のれんおよび負ののれんの償却に関する事項</p>	<p>—————</p>	<p>のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
8. 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。	—————
9. 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

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

<p>前連結会計年度 （自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）</p>	<p>当連結会計年度 （自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）</p>
<p>（固定資産の減損に係る会計基準） 当連結会計年度より、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当期純利益は392百万円減少しております。 セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の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おります。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>（投資事業組合等の出資に係る会計処理） 当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号）に基づき、(有)タイタンおよび(有)エイチツーを連結子会社に、(有)カシオペア・インベストメントを持分法適用の非連結子会社にしております。 この変更により、従来 of 会計処理によった場合に比べて、総資産が2,518百万円、売上高が1,997百万円、経常利益および税金等調整前当期純利益が0百万円増加しております。</p>
<p>—————</p>	<p>（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等） 当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 また、従来 of 「資本の部」の合計に相当する金額は66,968百万円であります。 なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
_____	<p>(自己株式および準備金の額の減少等に関する会計基準等の一部改正)</p> <p>当連結会計年度より、改正後の「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準第1号)および「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準適用指針第2号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正に伴う連結貸借対照表の表示に関する変更は以下のとおりであります。</p> <p>前連結会計年度において資本に対する控除項目として「資本の部」の末尾に表示しておりました「自己株式」は、当連結会計年度より「株主資本」に対する控除項目として「株主資本」の末尾に表示しております。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
_____	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において、「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん」と表示しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において、「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」と表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度において、「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」と表示しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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;">580百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">580百万円</td> </tr> </table>	平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	580百万円	合計	580百万円	<p>1 ※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券（非連結子会社および関連会社株式等）</td> <td style="text-align: right;">1,657百万円</td> </tr> </table> <p>2 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</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;">514百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">514百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券（非連結子会社および関連会社株式等）	1,657百万円	平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	514百万円	合計	514百万円																								
平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	580百万円																																		
合計	580百万円																																		
投資有価証券（非連結子会社および関連会社株式等）	1,657百万円																																		
平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	514百万円																																		
合計	514百万円																																		
<p>2 ※2 「土地の再評価に関する法律」（平成10年3月31日公布法律第34号）および「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（平成13年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。</p> <p>同法律第3条第3項に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 11,710百万円</p>	<p>3 ※2 「土地の再評価に関する法律」（平成10年3月31日公布法律第34号）および「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（平成13年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産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 7,678百万円</p>																																		
<p>3 ※3 担保に供している資産ならびに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">27,342百万円</td> </tr> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">13,023百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,366百万円</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;">12,340百万円</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;">704百万円</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;">18,743百万円</td> </tr> </table>	土地	27,342百万円	建物設備	13,023百万円	合計	40,366百万円	長期借入金	12,340百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	704百万円	保証金	3,405百万円	敷金	2,293百万円	合計	18,743百万円	<p>4 ※3 担保に供している資産ならびに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">3,451百万円</td> </tr> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">13,990百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">30,176百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,619百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,740百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,100百万円</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;">23,539百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	3,451百万円	建物設備	13,990百万円	土地	30,176百万円	合計	47,619百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	5,740百万円	長期借入金	12,100百万円	保証金	3,405百万円	敷金	2,293百万円	合計	23,539百万円
土地	27,342百万円																																		
建物設備	13,023百万円																																		
合計	40,366百万円																																		
長期借入金	12,340百万円																																		
1年以内に返済予定の長期借入金	704百万円																																		
保証金	3,405百万円																																		
敷金	2,293百万円																																		
合計	18,743百万円																																		
たな卸資産	3,451百万円																																		
建物設備	13,990百万円																																		
土地	30,176百万円																																		
合計	47,619百万円																																		
1年以内に返済予定の長期借入金	5,740百万円																																		
長期借入金	12,100百万円																																		
保証金	3,405百万円																																		
敷金	2,293百万円																																		
合計	23,539百万円																																		

前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
4 ※4	発行済株式総数 普通株式	142,097,119株	
5 ※5	自己株式の保有数 普通株式	386,184株	

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)													
1 ※1	固定資産売却損の内訳 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>蛸殻町平和ビル土地建物</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> </table>	蛸殻町平和ビル土地建物	60百万円	計	60百万円										
蛸殻町平和ビル土地建物	60百万円														
計	60百万円														
2 ※2	固定資産除却損の内訳 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">66百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品他</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">86百万円</td> </tr> </table>	建物設備	66百万円	器具備品他	19百万円	計	86百万円	1 ※2	固定資産除却損の内訳 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品他</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> </table>	建物設備	27百万円	器具備品他	2百万円	計	29百万円
建物設備	66百万円														
器具備品他	19百万円														
計	86百万円														
建物設備	27百万円														
器具備品他	2百万円														
計	29百万円														
3 ※3	減損損失 当連結会計年度において、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。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他 (計4か所)</td> <td>土地</td> <td>千葉県我孫子市 他</td> </tr> </tbody> </table> 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、当連結会計年度において、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。 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。 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%で割り引いて算定しております。	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													

（連結株主資本等変動計算書関係）

当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数並びに自己株式の種類および株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	142,097,119	3,673,142	—	145,770,261
合計	142,097,119	3,673,142	—	145,770,261
自己株式				
普通株式（注）2	386,184	121,578	—	507,762
合計	386,184	121,578	—	507,762

（注）1. 普通株式の発行済株式数の増加3,673,142株は、第5回転換社債型新株予約権付社債の普通株式への転換による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加121,578株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成18年6月28日 定時株主総会	普通株式	779	5.5	平成18年3月31日	平成18年6月29日
平成18年10月30日 取締役会	普通株式	709	5.0	平成18年9月30日	平成18年12月1日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの次のとおり、決議を予定しております。

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	726	利益剰余金	5.0	平成19年3月31日	平成19年6月28日

(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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																						
<p>1. 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18年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金および預金勘定</td> <td style="text-align: right;">2,559百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">768百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,328百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△111百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,217百万円</td> </tr> </table>	現金および預金勘定	2,559百万円	有価証券勘定	768百万円	計	3,328百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△111百万円	現金および現金同等物	3,217百万円	<p>1. 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19年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金および預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,157百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">1,037百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,194百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△66百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までが3か月を超える債券</td> <td style="text-align: right;">△10百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4,118百万円</td> </tr> </table>	現金および預金勘定	3,157百万円	有価証券勘定	1,037百万円	計	4,194百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△66百万円	取得日から償還日までが3か月を超える債券	△10百万円	現金および現金同等物	4,118百万円
現金および預金勘定	2,559百万円																						
有価証券勘定	768百万円																						
計	3,328百万円																						
預入期間が3か月を超える定期預金	△111百万円																						
現金および現金同等物	3,217百万円																						
現金および預金勘定	3,157百万円																						
有価証券勘定	1,037百万円																						
計	4,194百万円																						
預入期間が3か月を超える定期預金	△66百万円																						
取得日から償還日までが3か月を超える債券	△10百万円																						
現金および現金同等物	4,118百万円																						
<p>2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産および負債の主な内訳 株式の取得により新たに(株)大阪証券会館を連結したことに伴う連結開始時の資産および負債の内訳並びに(株)大阪証券会館株式の取得価額と(株)大阪証券会館取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">203百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">584百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△10百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△34百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">連結調整勘定</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△7百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)大阪証券会館株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">735百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)大阪証券会館現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△201百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引：(株)大阪証券会館取得のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">533百万円</td> </tr> </table>	流動資産	203百万円	固定資産	584百万円	流動負債	△10百万円	固定負債	△34百万円	連結調整勘定	△7百万円	(株)大阪証券会館株式の取得価額	735百万円	(株)大阪証券会館現金および現金同等物	△201百万円	差引：(株)大阪証券会館取得のための支出	533百万円							
流動資産	203百万円																						
固定資産	584百万円																						
流動負債	△10百万円																						
固定負債	△34百万円																						
連結調整勘定	△7百万円																						
(株)大阪証券会館株式の取得価額	735百万円																						
(株)大阪証券会館現金および現金同等物	△201百万円																						
差引：(株)大阪証券会館取得のための支出	533百万円																						
<p>3. 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">新株予約権の行使による資本金増加額</td> <td style="text-align: right;">8,272百万円</td> </tr> <tr> <td>新株予約権の行使による資本準備金増加額</td> <td style="text-align: right;">8,252百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">16,525百万円</td> </tr> </table>	新株予約権の行使による資本金増加額	8,272百万円	新株予約権の行使による資本準備金増加額	8,252百万円	新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	16,525百万円	<p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">新株予約権の行使による資本金増加額</td> <td style="text-align: right;">848百万円</td> </tr> <tr> <td>新株予約権の行使による資本準備金増加額</td> <td style="text-align: right;">848百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,697百万円</td> </tr> </table>	新株予約権の行使による資本金増加額	848百万円	新株予約権の行使による資本準備金増加額	848百万円	新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	1,697百万円										
新株予約権の行使による資本金増加額	8,272百万円																						
新株予約権の行使による資本準備金増加額	8,252百万円																						
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	16,525百万円																						
新株予約権の行使による資本金増加額	848百万円																						
新株予約権の行使による資本準備金増加額	848百万円																						
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	1,697百万円																						

(リース取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(有価証券関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(退職給付関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(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17年4月1日 至平成18年3月31日）

	ビル賃貸 事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開 発・証券 化事業 (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	16,425	16,729	1,877	1,565	36,599	—	36,599
(2) セグメント間の内部営業収 益または振替高	23	—	—	1,585	1,608	(1,608)	—
計	16,449	16,729	1,877	3,151	38,208	(1,608)	36,599
営業費用	9,172	15,095	1,205	3,016	28,490	(516)	27,973
営業利益	7,277	1,634	671	134	9,717	(1,092)	8,625
II 資産、減価償却費、減損損失 および資本的支出							
資産	152,579	17,056	6,736	1,078	177,451	9,025	186,476
減価償却費	4,199	52	0	27	4,279	7	4,287
減損損失	59	333	—	—	392	—	392
資本的支出	11,501	1,385	—	65	12,953	(10)	12,942

(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……居住用不動産の開発、販売および賃貸
- (3) 資産開発・証券化事業…収益用不動産の開発、資産運用およびマネジメント
- (4) その他の事業……不動産の仲介、建物設備の保守管理・改修請負工事、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業

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、1,192百万円であり、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、10,766百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の現金および預金、有価証券、投資有価証券等であります。

5 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

	ビル賃貸 事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開 発・証券 化事業 (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	16,698	5,436	7,422	2,354	31,912	—	31,912
(2) セグメント間の内部営業収 益または振替高	26	—	130	2,550	2,707	(2,707)	—
計	16,725	5,436	7,553	4,904	34,619	(2,707)	31,912
営業費用	9,131	5,117	5,039	4,607	23,895	(1,621)	22,274
営業利益	7,593	319	2,514	296	10,724	(1,086)	9,637
II 資産、減価償却費および資本 的支出							
資産	156,447	30,079	16,155	1,153	203,836	9,462	213,298
減価償却費	4,195	134	70	30	4,431	5	4,436
資本的支出	7,982	7,019	1	60	15,064	(32)	15,032

(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……居住用不動産の開発、販売および賃貸
- (3) 資産開発・証券化事業…収益用不動産の開発、資産運用およびマネジメント
- (4) その他の事業……不動産の仲介、建物設備の保守管理・改修請負工事、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業

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、1,146百万円であり、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、12,822百万円であり、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 会計方針の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準第4号 平成17年11月29日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、次のとおり影響が生じております。

「ビル賃貸事業」は営業費用が15百万円増加し、営業利益が同額減少しております。「住宅事業」は営業費用が10百万円増加し、営業利益が同額減少しております。「資産開発・証券化事業」は営業費用が5百万円増加し、営業利益が同額減少しております。「その他の事業」は営業費用が5百万円増加し、営業利益が同額減少しております。「消去または全社」は営業費用が14百万円増加しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18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18年4月1日 至平成19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17年4月1日 至平成18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18年4月1日 至平成19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。

（関連当事者との取引）

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）		当連結会計年度 （自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）	
1株当たり純資産額	437.80円	1株当たり純資産額	461.01円
1株当たり当期純利益	34.64円	1株当たり当期純利益	31.90円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	29.28円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	30.39円

（注） 1株当たり当期純利益および潜在株式調整後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17年4月1日 至平成18年3月31日）	当連結会計年度 （自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）
1株当たり当期純利益		
当期純利益（百万円）	4,203	4,534
普通株主に帰属しない金額（百万円）	58	—
（うち利益処分による役員賞与金）（百万円）	(58)	—
普通株式に係る当期純利益（百万円）	4,145	4,534
普通株式の期中平均株式数（千株）	119,637	142,126
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）	21,887	7,044
（うち新株予約権付社債）（千株）	(21,887)	(7,044)

（重要な後発事象）

前連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

該当事項はありません。

## 5. 個別財務諸表

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金および預金			1,739	2,091		351
2 営業未収入金			122	139		16
3 有価証券			701	991		289
4 販売用不動産			181	2,185		2,003
5 販売用不動産仮勘定	※4		12,817	22,033		9,216
6 前払費用			150	256		105
7 繰延税金資産			652	733		81
8 未収収益			0	0		0
9 短期貸付金			126	112		△14
10 未収金			572	168		△403
11 立替金			17	25		8
12 仮払金			5	21		15
貸倒引当金			△7	△12		△5
流動資産合計			17,081	28,746	13.7	11,665
II 固定資産						
1 有形固定資産						
建物設備	※4	113,557		120,234		
減価償却累計額		41,809	71,748	45,625	74,608	2,860
構築物		1,547		1,585		
減価償却累計額		991	556	1,070	514	△41
機械装置		1,187		1,201		
減価償却累計額		414	772	566	634	△138
車両運搬具		22		22		
減価償却累計額		12	9	15	6	△3
器具備品		892		980		
減価償却累計額		496	395	605	374	△20
土地	※3 ※4		76,685		84,540	7,854
建設仮勘定			205	497		292
有形固定資産合計			150,374	161,177	76.9	10,803

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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 (%)	
2 無形固定資産						
借地権		3,715		3,715		—
商標権		2		2		0
ソフトウェア		17		15		△2
電話加入権		9		9		0
施設利用権		21		18		△2
無形固定資産合計		3,766	2.1	3,762	1.8	△4
3 投資その他の資産						
投資有価証券		6,834		9,448		2,613
関係会社株式		871		1,218		347
その他の関係会社有価証券		—		2,722		2,722
出資金		4,895		1,174		△3,721
従業員長期貸付金		8		8		0
長期前払費用		602		506		△95
差入保証金		604		772		168
保険料積立金		91		113		21
貸倒引当金		△0		△0		△0
投資その他の資産合計		13,909	7.5	15,964	7.6	2,055
固定資産合計		168,049	90.8	180,904	86.3	12,854
資産合計		185,130	100.0	209,650	100.0	24,519
(負債の部)						
I 流動負債						
1 支払手形		56		159		102
2 営業未払金		1,381		1,009		△371
3 1年以内に償還予定の普通社債		20,000		10,000		△10,000
4 短期借入金		6,300		20,800		14,500
5 1年以内に返済予定の長期借入金	※4	3,964		10,100		6,136
6 未払金		154		242		87
7 未払費用		144		186		41
8 未払法人税等		2,789		1,933		△855
9 未払消費税等		449		37		△411
10 前受金		777		1,209		431
11 預り金		207		1,045		837
12 役員賞与引当金		—		48		48
13 賞与引当金		182		178		△4
流動負債合計		36,408	19.7	46,950	22.4	10,541

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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 (%)	
II 固定負債						
1 社債			30,000		40,000	10,000
2 新株予約権付社債			3,474		1,777	△1,697
3 長期借入金	※4		27,785		27,785	—
4 保証金	※4		4,352		4,369	16
5 敷金	※4		15,689		16,303	613
6 繰延税金負債			748		937	188
7 再評価に係る繰延税金負債	※3		4,338		4,338	0
8 退職慰労引当金			317		382	64
9 退職給付引当金			340		270	△69
固定負債合計			87,047	47.0	96,163	45.9
負債合計			123,455	66.7	143,113	68.3
(資本の部)						
I 資本金	※2		14,086	7.6	—	—
II 資本剰余金						
1 資本準備金		12,314		—		
資本剰余金合計			12,314	6.7	—	—
III 利益剰余金						
1 利益準備金		1,453		—		
2 任意積立金						
固定資産圧縮積立金		1,365		—		
固定資産特別償却準備金		114		—		
研究開発積立金		30		—		
別途積立金		20,115		—		
3 当期末処分利益		5,266		—		
利益剰余金合計			28,345	15.3	—	—
IV 土地再評価差額金	※3 ※5		6,323	3.4	—	—
V その他有価証券評価差額金	※6		803	0.4	—	—
VI 自己株式	※1		△199	△0.1	—	—
資本合計			61,675	33.3	—	—
負債・資本合計			185,130	100.0	—	—

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金		—	—	14,935	7.1	14,935
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金		—	—	13,162		
資本剰余金合計		—	—	13,162	6.3	13,162
3 利益剰余金						
(1) 利益準備金		—	—	1,453		
(2) その他利益剰余金						
固定資産圧縮積立金		—	—	1,295		
固定資産特別償却準備金		—	—	94		
研究開発積立金		—	—	30		
別途積立金		—	—	23,115		
繰越利益剰余金		—	—	5,320		
利益剰余金合計		—	—	31,309	14.9	31,309
4 自己株式		—	—	△284	△0.1	△284
株主資本合計		—	—	59,122	28.2	59,122
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金		—	—	1,090	0.5	1,090
2 土地再評価差額金	※3 ※5	—	—	6,323	3.0	6,323
評価・換算差額等合計		—	—	7,414	3.5	7,414
純資産合計		—	—	66,537	31.7	66,537
負債純資産合計		—	—	209,650	100.0	209,650

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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						
ビル賃貸事業収益		16,269		16,598		
住宅事業収益		16,699		5,406		
資産開発・証券化事業 収益		1,877		5,334		
その他の事業収益		127	34,975	381	27,721	100.0
△7,253						
II 売上原価						
ビル賃貸事業原価		8,814		8,750		
住宅事業原価		13,518		4,203		
資産開発・証券化事業 原価		998	23,330	2,658	15,612	56.3
△7,718						
売上総利益			11,644		12,109	43.7
464						
III 販売費および一般管理費						
不動産販売・管理費		1,338		470		
土地賃借料		8		8		
建物管理費		15		16		
営繕費		0		0		
建物保険料		0		0		
光熱費		4		4		
減価償却費		51		51		
諸税金		155		269		
役員報酬		159		156		
役員賞与引当金繰入 額		—		48		
給料手当		506		535		
賞与引当金繰入額		118		115		
退職慰労金		2		0		
退職慰労引当金繰入額		61		68		
退職給付費用		△24		35		
福利厚生費		120		121		
消耗品費		50		59		
株式・社債事務費		244		164		
旅費交通費		47		57		
通信費		14		15		
保険料		0		0		
会議費		26		33		
交際費		42		49		
広告費		30		39		
支払手数料		220		313		
貸倒引当金繰入額		—		5		
雑費		78	3,278	54	2,697	9.7
△581						
営業利益			8,365		9,411	34.0
1,046						

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19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 (%)	
IV 営業外収益						
受取利息		0		4		
有価証券利息		1		5		
受取配当金		227		151		
業務受託収入		113		91		
出資分配益		105		1		
雑益		46	495	26	280	1.0
V 営業外費用						
支払利息		643		796		
社債利息		663		713		
社債発行費		127		94		
貸倒引当金繰入額		—		0		
雑損		1	1,436	8	1,614	5.9
経常利益			7,424		8,078	29.1
VI 特別利益						
貸倒引当金戻入益		1		—		
投資有価証券売却益		—		30		
投資有価証券償還益		115	117	—	30	0.1
VII 特別損失						
たな卸資産評価損		—		398		
固定資産売却損	※1	60		—		
固定資産除却損	※2	86		29		
減損損失	※3	392	539	—	428	1.5
税引前当期純利益			7,002		7,680	27.7
法人税、住民税および 事業税		2,706		3,264		
法人税等調整額		161	2,867	△89	3,175	11.4
当期純利益			4,134		4,505	16.3
前期繰越利益			2,636		—	
土地再評価差額金取崩 額			△1,002		—	
中間配当額			501		—	
当期末処分利益			5,266		—	

ビル賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 (%)	
人件費		391	4.4	416	4.8	25
公租公課		1,513	17.2	1,416	16.2	△96
諸経費		6,909	78.4	6,917	79.0	7
計		8,814	100.0	8,750	100.0	△64

住宅事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 (%)	
土地買入代金		5,559	41.1	2,043	48.6	△3,515
造成工事費・建築費		7,568	56.0	1,762	41.9	△5,805
人件費		50	0.4	65	1.6	15
公租公課		6	0.0	6	0.2	△0
諸経費		333	2.5	325	7.7	△7
計		13,518	100.0	4,203	100.0	△9,314

資産開発・証券化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 (%)	
土地買入代金		602	60.3	1,761	66.3	1,159
建物買入代金		381	38.2	827	31.1	446
諸経費		14	1.5	69	2.6	54
計		998	100.0	2,658	100.0	1,659

(3) 利益処分計算書及び株主資本等変動計算書

利益処分計算書

		前事業年度 (株主総会承認日 平成18年6月28日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	
I 当期末処分利益			5,266
II 任意積立金取崩額			
固定資産圧縮積立金 取崩額		35	
固定資産特別償却準 備金取崩額		20	56
計			5,323
III 利益処分類			
配当金		779 1株につき5.5円	
取締役賞与金		44	
監査役賞与金		7	
任意積立金			
固定資産特別償却 準備金積立金		12	
別途積立金		3,000	3,843
IV 次期繰越利益			1,479

(注) 前事業年度

平成17年10月31日開催の取締役会の決議に基づき501百万円（1株につき4.5円）の第86期中間配当を実施いたしました。

株主資本等変動計算書

当事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本											自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益 準備金	利益剰余金					利益 剰余金 合計			
		資本 準備金	資本 剰余金 合計		その他利益剰余金								
					固定資産 圧縮 積立金	固定資産 特別償却 準備金	研究 開発 積立金	別途 積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年3月31日 残高 (百万円)	14,086	12,314	12,314	1,453	1,365	114	30	20,115	5,266	28,345	△199	54,547	
事業年度中の 変動額													
新株の発行	848	848	848									1,696	
剰余金の配当 (注1)									△1,488	△1,488		△1,488	
役員賞与 (注2)									△52	△52		△52	
固定資産圧縮積立 金の取崩し (注3)					△69				69	—		—	
固定資産特別償却 準備金の積立て (注4)						23			△23	—		—	
固定資産特別償却 準備金の取崩し (注4)						△42			42	—		—	
別途積立金の積立 て(注2)								3,000	△3,000	—		—	
当期純利益									4,505	4,505		4,505	
自己株式の取得											△85	△85	
土地再評価差額金 の取崩し									△0	△0		△0	
株主資本以外の項 目の事業年度中の 変動額(純額)													
事業年度中の変動額 合計 (百万円)	848	848	848	—	△69	△19	—	3,000	53	2,963	△85	4,575	
平成19年3月31日 残高 (百万円)	14,935	13,162	13,162	1,453	1,295	94	30	23,115	5,320	31,309	△284	59,122	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	803	6,323	7,127	61,675
事業年度中の 変動額				
新株の発行				1,696
剰余金の配当 (注1)				△1,488
役員賞与 (注2)				△52
固定資産圧縮積 立金の取崩し (注3)				—
固定資産特別償 却準備金の積立 て(注4)				—
固定資産特別償 却準備金の取崩 し(注4)				—
別途積立金の積 立て(注2)				—
当期純利益				4,505
自己株式の取得				△85
土地再評価差額 金の取崩し				△0
株主資本以外の項 目の事業年度中の 変動額(純額)	286	0	286	286
事業年度中の変動額 合計 (百万円)	286	0	286	4,862
平成19年3月31日 残高 (百万円)	1,090	6,323	7,414	66,537

(注1) 剰余金の配当による減少額1,488百万円のうち779百万円は、平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

(注2) 平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

(注3) 固定資産圧縮積立金の取崩しによる減少額69百万円のうち35百万円は、平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

(注4) 固定資産特別償却準備金の積立てによる増加額23百万円のうち12百万円、および取崩しによる減少額42百万円のうち20百万円は、平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

重要な会計方針

<p>前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準および評価方法 満期保有目的の債券 償却原価法を採用しております。 子会社株式 総平均法による原価法を採用しております。 その他有価証券 a 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定。)を採用しております。 b 時価のないもの 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>2 たな卸資産の評価基準および評価方法 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産… 定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビルおよび平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物設備および構築物 8～50年 機械装置および運搬具 6～15年 器具備品 5～15年 なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。 無形固定資産… 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>1 有価証券の評価基準および評価方法 満期保有目的の債券 同左 子会社株式および関連会社株式 総平均法による原価法を採用しております。 その他有価証券 a 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定。)を採用しております。 b 時価のないもの 同左</p> <p>2 たな卸資産の評価基準および評価方法 総平均法による原価法を採用しております。 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できるようになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 この結果、従来の基準に比べて、税引前当期純利益は398百万円減少しております。 また、この変更は当事業年度の下期に行われたため、当中間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会計期間の税引前中間純利益は398百万円減少します。</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産… 同左 無形固定資産… 同左</p>

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>4 繰延資産の処理方法 社債発行費 支払時に全額費用処理しております。</p> <p>5 引当金の計上基準 貸倒引当金 営業未収入金・貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職慰労引当金 従業員の退職慰労金の支出に備えるため、当社役員退職慰労金規程に基づく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。</p> <p>6 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>7 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。</p> <p>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</p> <p>③ ヘッジ方針 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 繰延資産の処理方法 社債発行費 同左</p> <p>5 引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当事業年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益および税引前当期純利益が、48百万円減少しております。</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職慰労引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>6 リース取引の処理方法 同左</p> <p>7 ヘッジ会計の方法 同左</p>

<p>前事業年度 （自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）</p>	<p>当事業年度 （自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）</p>
<p>④ ヘッジ有効性評価の方法 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。</p> <p>8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p>	<p>8 その他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 同左</p>

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、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。これにより税引前当期純利益は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、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 また、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は66,537百万円であります。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>
<p>—————</p>	<p>(自己株式および準備金の額の減少等に関する会計基準等の一部改正) 当事業年度より、改正後の「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準」（企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準第1号）および「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準適用指針第2号）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 なお、財務諸表等規則の改正に伴う貸借対照表の表示に関する変更は以下のとおりであります。 前事業年度において資本に対する控除項目として「資本の部」の末尾に表示しておりました「自己株式」は、当事業年度より「株主資本」に対する控除項目として「株主資本」の末尾に表示しております。</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)														
<p>損益計算書の「資産開発・証券化事業収益」は前事業年度まで「ビル賃貸事業収益」に含めて表示しておりましたが、セグメント情報の区分に合わせて区分掲記しております。</p> <p>同様に、「資産開発・証券化事業原価」も区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度の「資産開発・証券化事業収益」は800百万円であり、「資産開発・証券化事業原価」はありません。</p> <p>また、当事業年度の営業収益および売上原価を前事業年度と同様の方法により記載した場合は、次のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2">営業収益</td> </tr> <tr> <td>ビル賃貸事業収益</td> <td style="text-align: right;">18,147百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅事業収益</td> <td style="text-align: right;">16,699百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の事業収益</td> <td style="text-align: right;">127百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">売上原価</td> </tr> <tr> <td>ビル賃貸事業原価</td> <td style="text-align: right;">9,812百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅事業原価</td> <td style="text-align: right;">13,518百万円</td> </tr> </table>	営業収益		ビル賃貸事業収益	18,147百万円	住宅事業収益	16,699百万円	その他の事業収益	127百万円	売上原価		ビル賃貸事業原価	9,812百万円	住宅事業原価	13,518百万円	—————
営業収益															
ビル賃貸事業収益	18,147百万円														
住宅事業収益	16,699百万円														
その他の事業収益	127百万円														
売上原価															
ビル賃貸事業原価	9,812百万円														
住宅事業原価	13,518百万円														

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)
<p>1 ※1 自己株式の保有数</p> <p style="padding-left: 40px;">普通株式 386,184株</p> <p>2 ※2 会社が発行する株式</p> <p style="padding-left: 40px;">普通株式 299,171,000株</p> <p style="padding-left: 40px;">発行済株式総数</p> <p style="padding-left: 40px;">普通株式 142,097,119株</p> <p>3 保証債務</p> <p>次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。</p> <p style="padding-left: 20px;">子会社および関連会社</p> <p style="padding-left: 40px;">平和ヘルスケア（株） 200百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">その他</p> <p style="padding-left: 40px;">平和不動産（株）職員向住宅融資利用者 580百万円</p> <hr style="width: 80%; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 40px;">計 780百万円</p>	<p>1 保証債務</p> <p>次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。</p> <p style="padding-left: 20px;">子会社および関連会社</p> <p style="padding-left: 40px;">平和ヘルスケア（株） 170百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">その他</p> <p style="padding-left: 40px;">平和不動産（株）職員向住宅融資利用者 514百万円</p> <hr style="width: 80%; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 40px;">計 684百万円</p>
<p>4 ※3 「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</p> <p style="padding-left: 20px;">「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</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">11,710百万円</p>	<p>2 ※3 「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」として純資産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</p> <p style="padding-left: 20px;">「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</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">7,678百万円</p>

前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
5	※4 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	3	※4 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		販売用不動産仮勘定 3,451百万円
	建物設備 13,030百万円		建物設備 13,293百万円
	計 40,372百万円		土地 27,363百万円
			計 44,108百万円
	(2) 担保付債務		(2) 担保付債務
	長期借入金 12,340百万円		1年以内に返済予定の長期借入金 5,740百万円
	1年以内に返済予定の長期借入金 704百万円		長期借入金 9,800百万円
	保証金 3,405百万円		保証金 3,405百万円
	敷金 2,293百万円		敷金 2,293百万円
	計 18,743百万円		計 21,239百万円
6	※5 土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されております。	4	※5 土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されております。
7	※6 有価証券の時価評価により、純資産額が803百万円増加しております。なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。		

（損益計算書関係）

前事業年度 （自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）		当事業年度 （自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）											
1 ※1	固定資産売却損の内訳 <table border="1"> <tr> <td>蛸殻町平和ビル土地建物</td> <td>60百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>60百万円</td> </tr> </table>	蛸殻町平和ビル土地建物	60百万円	計	60百万円	1 ※2	固定資産除却損の内訳 <table border="1"> <tr> <td>建物設備</td> <td>27百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品他</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>29百万円</td> </tr> </table>	建物設備	27百万円	器具備品他	2百万円	計	29百万円
蛸殻町平和ビル土地建物	60百万円												
計	60百万円												
建物設備	27百万円												
器具備品他	2百万円												
計	29百万円												
2 ※2	固定資産除却損の内訳 <table border="1"> <tr> <td>建物設備</td> <td>66百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品他</td> <td>19百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>86百万円</td> </tr> </table>	建物設備	66百万円	器具備品他	19百万円	計	86百万円						
建物設備	66百万円												
器具備品他	19百万円												
計	86百万円												
3 ※3	減損損失 当事業年度において、当社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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他 (計4か所)</td> <td>土地</td> <td>千葉県我孫子市 他</td> </tr> </tbody> </table> 当社は、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、当事業年度において、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。 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。 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%で割り引いて算定しております。	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											

（株主資本等変動計算書関係）

当事業年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
普通株式（注）	386,184	121,578	—	507,762
合計	386,184	121,578	—	507,762

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加121,578株は、単元未満株式の買取による増加であります。

(リース取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(有価証券関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(税効果会計関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	434.84円	1株当たり純資産額	458.04円
1株当たり当期純利益	34.12円	1株当たり当期純利益	31.69円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	28.84円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	30.20円

(注) 1株当たり当期純利益および潜在株式調整後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。

	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	4,134	4,505
普通株主に帰属しない金額(百万円)	52	—
(うち利益処分による役員賞与金)(百万円)	(52)	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	4,082	4,505
普通株式の期中平均株式数(千株)	119,637	142,126
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)	21,887	7,044
(うち新株予約権付社債)(千株)	(21,887)	(7,044)

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

該当事項はありません。