

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年10月31日

上場会社名 平和不動産株式会社
 コード番号 8803 URL <http://www.heiwa-net.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金原 策太郎
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役専務執行役員 (氏名) 吉野 貞雄
 四半期報告書提出予定日 平成20年11月13日 配当支払開始予定日 平成20年11月26日

上場取引所 東大名札福

TEL 03-3666-0181

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第2四半期	14,123	—	3,709	—	2,351	—	304	—
20年3月期第2四半期	13,012	25.9	4,887	27.6	4,124	32.4	2,338	28.0

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第2四半期	2.05	1.80
20年3月期第2四半期	16.01	14.41

(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	%	円 銭
21年3月期第2四半期	305,973	70,882	22.2	456.07
20年3月期	298,728	70,456	22.6	460.24

(参考) 自己資本 21年3月期第2四半期 67,900百万円 20年3月期 67,428百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	7.00	—	5.00	12.00
21年3月期	—	6.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	6.00	12.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

平成20年3月期第2四半期末配当金 創立60周年記念配当 2円00銭

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%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		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	48,500	54.5	9,100	△1.1	6,000	△16.4	2,200	△41.1	14.80

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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
新規 — 社(社名) 除外 — 社(社名)

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注) 詳細は4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期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(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)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

(注) 詳細は4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(4) 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)	21年3月期第2四半期	149,503,980株	20年3月期	147,084,095株
② 期末自己株式数	21年3月期第2四半期	624,252株	20年3月期	578,396株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年3月期第2四半期	148,117,559株	20年3月期第2四半期	145,960,327株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。
 ・当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(参考)平成21年3月期第2四半期(3か月)の連結業績 (平成20年7月1日～平成20年9月30日)

(百万円未満切捨て)

連結経営成績(3か月)

(%表示は前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第2四半期	6,541	-	1,173	-	433	-	△ 540	-
20年3月期第2四半期	-	-	-	-	-	-	-	-

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第2四半期	△ 3.63	-
20年3月期第2四半期	-	-

定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期累計期間においては、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機の影響が、各国の経済に色濃く現れ、わが国経済においても海外経済の停滞に伴う輸出の落ち込みが顕著となるとともに、個人消費の冷え込みなどもあって、景気は急速に厳しさを増してまいりました。

不動産業界におきましては、オフィスビルの需要は、大規模ビルが依然として高い稼働率を維持し、堅調なもの、全体としては空室率に上昇傾向が見られてまいりました。一方、マンションをはじめとした住宅市場は、消費者の購入マインドの冷え込みにより、郊外物件を中心に販売期間の長期化や在庫の増加等、調整局面を迎えることとなりました。

こうした中、当第2四半期累計期間の当社グループの営業収益は、ビル事業部門におきましては、昨年8月に竣工いたしました「名古屋証券取引所ビル」等前期竣工ビル及び「天神三丁目平和ビル」等前期取得ビルの通期稼働、ならびに本年5月に取得いたしました「新大通ビルディング」（札幌市中央区）の賃貸料等が寄与し、93億80百万円の計上となりました。

住宅事業部門におきましては、「ウェリス駒込レジデンス」（東京都豊島区）などのマンションを販売し、その収益は17億1百万円となりました。これに賃貸住宅事業収益等を含めた本部門収益は、24億48百万円の計上となりました。

資産開発事業部門におきましては、不動産の開発及びマネジメント業務における収益が、12億85百万円の計上となりました。

その他の事業部門におきましては、不動産仲介事業での収益は2億28百万円となりました。また、請負工事建物管理事業の収益は5億43百万円、介護付有料老人ホーム事業の収益は1億85百万円となり、その他収益を加えました本部門の収益は10億9百万円の計上となりました。

これらの結果、営業収益全体では141億23百万円、売上原価は棚卸資産の簿価切下げ額を含め84億16百万円、販売費及び一般管理費は19億97百万円の計上となりました。この結果、営業利益は37億9百万円、経常利益は23億51百万円となり、投資有価証券評価損などが発生したことから、四半期純利益は3億4百万円の計上となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四半期末の総資産は前連結会計年度末に比べて72億44百万円増加し、3,059億73百万円となりました。主な要因は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が48億91百万円増加し、有形固定資産が新大通ビルディングの取得などで52億98百万円増加しております。

負債は長期借入金の調達などで、前連結会計年度末に比べて68億18百万円増加しております。

純資産は新株予約権付社債の転換11億17百万円、四半期純利益3億4百万円で増加した一方、前連結会計年度の配当により7億32百万円減少し、前連結会計年度末に比べて4億26百万円増加しております。

<連結キャッシュ・フローの状況>

当第2四半期末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて13億7百万円減少し、43億62百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前四半期純利益7億8百万円、売上債権の減少11億33百万円があった一方、たな卸資産の増加50億13百万円、営業出資の増加25億74百万円などがあり、22億70百万円の資金の減少となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出などで、84億53百万円の資金の減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入などで、94億16百万円の資金の増加となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成20年10月10日公表の予想を変更しておりません。

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）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

(簡便な会計処理)

棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理)

税金費用の計算

当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税金等調整前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税金等調整前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

なお、法人税等調整額は「法人税等」に含めて表示しております。

(3) 四半期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

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(追加情報)

- ① 法人税法の改正に伴い、機械装置の耐用年数については、当第1四半期連結会計期間より改正後の耐用年数を適用しております。これにより従来の方法に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は、それぞれ49百万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。
- ② 当社および連結子会社は、平成20年6月開催の株主総会決議において、役員退職慰労金制度の廃止及び同退職慰労金の退任時における打ち切り支給につき承認を受けております。これに伴い、役員退職慰労引当金の残高を全額取り崩し、打ち切り支給額の未払い分454百万円については固定負債の「その他」に含めて表示しております。なお、前連結会計年度末における固定負債の「引当金」に含まれている役員退職慰労引当金の残高は431百万円であります。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,625	3,184
営業未収入金	329	1,462
有価証券	1,799	2,568
販売用不動産	35,993	31,653
仕掛販売用不動産	30,514	29,963
その他のたな卸資産	46	3
営業出資	9,753	7,179
その他	668	2,667
貸倒引当金	△9	△55
流動資産合計	81,723	78,628
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	81,743	81,164
土地	124,598	119,883
その他（純額）	1,158	1,155
有形固定資産合計	207,500	202,202
無形固定資産		
のれん	43	48
その他	5,750	5,739
無形固定資産合計	5,794	5,787
投資その他の資産		
その他	10,925	11,975
貸倒引当金	△92	△0
投資その他の資産合計	10,832	11,975
固定資産合計	224,127	219,964
繰延資産	121	135
資産合計	305,973	298,728

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	488	3,492
1年内償還予定の社債	20,000	—
1年内償還予定の新株予約権付社債	—	1,170
短期借入金	28,435	24,850
1年内返済予定の長期借入金	5,290	6,910
未払法人税等	296	84
引当金	271	295
その他	2,827	2,793
流動負債合計	57,608	39,595
固定負債		
社債	40,000	60,000
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	87,227	78,850
引当金	520	876
負ののれん	2	3
その他	29,732	28,947
固定負債合計	177,482	188,677
負債合計	235,091	228,272
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,797	15,238
資本剰余金	14,025	13,466
利益剰余金	30,432	30,897
自己株式	△363	△340
株主資本合計	59,892	59,262
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,054	△859
土地再評価差額金	9,061	9,025
評価・換算差額等合計	8,007	8,165
少数株主持分	2,981	3,027
純資産合計	70,882	70,456
負債純資産合計	305,973	298,728

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
営業収益	14,123
売上原価	8,416
売上総利益	5,707
販売費及び一般管理費	1,997
営業利益	3,709
営業外収益	
受取利息	9
受取配当金	142
還付加算金	57
その他	15
営業外収益合計	225
営業外費用	
支払利息	1,482
その他	100
営業外費用合計	1,583
経常利益	2,351
特別利益	
貸倒引当金戻入額	1
固定資産売却益	6
特別利益合計	7
特別損失	
固定資産除却損	7
投資有価証券評価損	1,399
その他	244
特別損失合計	1,651
税金等調整前四半期純利益	708
法人税等	333
少数株主利益	70
四半期純利益	304

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
営業収益	6,541
売上原価	4,413
売上総利益	2,127
販売費及び一般管理費	954
営業利益	1,173
営業外収益	
受取利息	5
受取配当金	42
還付加算金	57
その他	11
営業外収益合計	117
営業外費用	
支払利息	771
その他	86
営業外費用合計	857
経常利益	433
特別利益	
貸倒引当金戻入額	0
固定資産売却益	2
特別利益合計	2
特別損失	
固定資産除却損	1
投資有価証券評価損	994
その他	244
特別損失合計	1,240
税金等調整前四半期純損失(△)	△804
法人税等	△304
少数株主利益	40
四半期純損失(△)	△540

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年9月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	708
減価償却費	2,770
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,399
固定資産除却損	7
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	45
賞与引当金の増減額 (△は減少)	5
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△29
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	75
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	23
受取利息及び受取配当金	△151
支払利息	1,482
社債発行費償却	13
固定資産売却益	△6
売上債権の増減額 (△は増加)	1,133
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,013
営業出資の増減額 (△は増加)	△2,574
前払費用の増減額 (△は増加)	△62
未収入金の増減額 (△は増加)	544
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,900
前受金の増減額 (△は減少)	△257
未払消費税等の増減額 (△は減少)	125
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	277
その他	49
小計	△2,333
利息及び配当金の受取額	151
利息の支払額	△1,475
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	1,386
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,270

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年9月30日)

投資活動によるキャッシュ・フロー	
有価証券の売却及び償還による収入	19
投資有価証券の取得による支出	△370
投資有価証券の売却及び償還による収入	9
有形固定資産の取得による支出	△7,952
有形固定資産の売却による収入	46
無形固定資産の取得による支出	△15
長期前払費用の取得による支出	△207
差入保証金の差入による支出	△11
差入保証金の回収による収入	22
保険積立金の解約による収入	3
その他	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,453
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 (△は減少)	3,585
長期借入れによる収入	12,000
長期借入金の返済による支出	△5,242
新株予約権付社債の償還による支出	△52
自己株式の取得による支出	△24
配当金の支払額	△734
少数株主への配当金の支払額	△72
少数株主への出資金の返還による支出	△43
その他	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,416
現金及び現金同等物に係る換算差額	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,307
現金及び現金同等物の期首残高	5,670
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,362

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) セグメント情報
〔事業の種類別セグメント情報〕

当第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 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	4,715	652	716	456	6,541	—	6,541
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	6	0	40	214	262	(262)	—
計	4,722	653	757	671	6,804	(262)	6,541
営業利益(又は営業損失)	2,075	△1,014	468	△60	1,468	(294)	1,173

当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 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	9,380	2,448	1,285	1,009	14,123	—	14,123
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	15	0	80	387	483	(483)	—
計	9,396	2,448	1,365	1,397	14,607	(483)	14,123
営業利益(又は営業損失)	4,280	△684	772	△88	4,280	(571)	3,709

(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) ビル事業……………建物、設備及び土地の賃貸、管理、運営

(2) 住宅事業……………居住用不動産の開発、販売及び賃貸

(3) 資産開発事業……………収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント

(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 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

4 当第1四半期連結会計期間より事業の種類別セグメントの名称を「ビル賃貸事業」から「ビル事業」に、「資産開発・証券化事業」から「資産開発事業」にそれぞれ変更しております。

5 追加情報

「定性的情報・財務諸表等」4. その他(3)に記載のとおり、機械装置の耐用年数については、法人税法の改正に伴い当第1四半期連結会計期間より、改正後の耐用年数を適用しております。これにより従来の方法に比べて当第2四半期連結累計期間における営業利益は、ビル事業が49百万円減少しております。なお、これ以外の各部門への影響は軽微であります。

〔所在地別セグメント情報〕

当第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20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及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

〔海外売上高〕

当第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20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。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表

(1) 中間連結損益計算書

区分	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 営業収益		13,012 100.0
II 売上原価		6,378 49.0
売上総利益		6,633 51.0
III 販売費および一般管理費		1,746 13.4
営業利益		4,887 37.6
IV 営業外収益		
受取利息	14	
受取配当金	91	
出資分配益	9	
負ののれん償却額	0	
持分法による投資利益	68	
補助金収入	37	
雑益	13	236 1.8
V 営業外費用		
支払利息	982	
社債発行費償却	4	
貸倒引当金繰入額	5	
雑損	6	999 7.7
経常利益		4,124 31.7
VI 特別利益		
貸倒引当金戻入益	0	
固定資産売却益	1	1 0.0
VII 特別損失		
固定資産除却損	0	
投資有価証券評価損	58	59 0.4
税金等調整前中間純利益		4,067 31.3
法人税、住民税および事業税	1,657	
法人税等調整額	5	1,663 12.8
少数株主利益		66 0.5
中間純利益		2,338 18.0

(2) 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19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	4,067
減価償却費	2,410
負ののれん償却額	△0
投資有価証券評価損益(△は益)	58
出資分配益	△9
固定資産除却損	0
貸倒引当金の増減額(△は減少)	6
賞与引当金の増減額(△は減少)	21
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△14
退職給付引当金の増減額(△は減少)	40
退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△56
受取利息および受取配当金	△105
支払利息	982
社債発行費償却	4
短期貸付金の増減額(△は増加)	3
売上債権の増減額(△は増加)	△49
たな卸資産の増減額(△は増加)	△10,225
不動産信託受益権の増減額(△は増加)	△808
前払費用の増減額(△は増加)	△255
未収金の増減額(△は増加)	△99
仕入債務の増減額(△は減少)	△735
前受金の増減額(△は減少)	420
未払消費税等の増減額(△は減少)	△30
保証金・敷金の増減額(△は減少)	841
その他	101
小計	△3,432
利息および配当金の受取額	105
利息の支払額	△931
法人税等の支払額	△1,926
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,184

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の純増減額 (△は増加)	5
有価証券の売却・償還による収入	10
投資有価証券の取得による支出	△2,636
投資有価証券の売却・償還による収入	88
出資金の返還による収入	1,172
有形固定資産の取得による支出	△29,373
有形固定資産の売却による収入	10
無形固定資産の取得による支出	△883
長期前払費用の増加による支出	△15
従業員長期貸付金の貸付による支出	△3
従業員長期貸付金の回収による収入	3
差入保証金の差入による支出	△284
差入保証金の返還による収入	96
保険料積立金の解約による収入	21
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,790
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(△は減少)	△4,900
長期借入れによる収入	15,700
長期借入金の返済による支出	△8,820
社債の発行による収入	20,000
新株予約権付社債の発行による収入	20,000
自己株式の取得による支出	△34
配当金の支払額	△728
少数株主への配当金の支払額	△129
少数株主への出資金の返還による支出	△173
その他	△153
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,759
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(△は減少)	2,785
VI 現金および現金同等物の期首残高	4,118
VII 新規連結子会社の現金および現金同等物の期首残高	336
VIII 現金および現金同等物の中間期末残高	7,240

(3) セグメント情報

[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19年4月1日 至 平成19年9月30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)
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	8,628	1,276	1,830	1,277	13,012	—	13,012
(2) セグメント間の内部営業収 益または振替高	14	—	130	487	632	(632)	—
計	8,642	1,276	1,960	1,765	13,644	(632)	13,012
営業費用	4,748	1,199	482	1,725	8,156	(31)	8,125
営業利益	3,893	76	1,477	39	5,487	(600)	4,887

(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631百万円であり、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。

5 会計方針の変更

法人税法の改正に伴い、当中間連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

この変更に伴い、「ビル賃貸事業」は営業費用が18百万円増加し、営業利益が同額減少しております。また、これ以外の各部門への影響は軽微であります。

6 追加情報

法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却しております。

この変更に伴い、「ビル賃貸事業」は営業費用が70百万円増加し、営業利益が同額減少しております。また、これ以外の各部門への影響は軽微であります。

[所在地別セグメント情報]

前中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19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。

[海外売上高]

前中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19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。