

# 半 期 報 告 書

(第82期中) 自 平成13年4月1日  
至 平成13年9月30日

**平和不動産株式会社**

(591004)

# 半 期 報 告 書

(第82期中) 自 平成13年4月1日  
至 平成13年9月30日

関東財務局長 殿

平成13年12月25日提出

会 社 名 **平和不動産株式会社**

英 訳 名 **HEIWA REAL ESTATE CO., LTD.**

代表者の役職氏名 代表取締役社長 井 阪 健 一

本店の所在の場所 東京都中央区日本橋兜町1番10号 電話番号 03(3666)0181 (大代表)

連絡者 専務取締役 田 中 良 二

もよりの連絡場所 同 上 電話番号 同 上

連絡者 同 上

## 半期報告書の写しを縦覧に供する場所

名 称	所 在 地
平和不動産株式会社大阪支店	大阪市中央区北浜1丁目5番5号
平和不動産株式会社名古屋支店	名古屋市中区栄3丁目8番8号
平和不動産株式会社福岡支店	福岡市中央区天神2丁目14番2号
株式会社東京証券取引所	東京都中央区日本橋兜町2番1号
株式会社大阪証券取引所	大阪市中央区北浜1丁目6番10号
証券会員制法人名古屋証券取引所	名古屋市中区栄3丁目3番17号
証券会員制法人福岡証券取引所	福岡市中央区天神2丁目14番2号
証券会員制法人札幌証券取引所	札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1

# 目 次

	頁
第一部 企業情報 .....	1
第1 企業の概況 .....	1
1 主要な経営指標等の推移 .....	1
2 事業の内容 .....	3
3 関係会社の状況 .....	3
4 従業員の状況 .....	3
第2 事業の状況 .....	4
1 業績等の概要 .....	4
2 営業収益の状況 .....	6
3 対処すべき課題 .....	8
4 経営上の重要な契約等 .....	8
5 研究開発活動 .....	8
第3 設備の状況 .....	9
1 主要な設備の状況 .....	9
2 設備の新設、除却等の計画 .....	9
第4 提出会社の状況 .....	10
1 株式等の状況 .....	10
2 株価の推移 .....	12
3 役員の状況 .....	12
第5 経理の状況 .....	13
中間監査報告書 .....	15
1 中間連結財務諸表等 .....	19
中間監査報告書 .....	39
2 中間財務諸表等 .....	43
第6 提出会社の参考情報 .....	55
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	56

# 第一部 企業情報

## 第1 企業の概況

### 1 主要な経営指標等の推移

#### (1) 連結経営指標等

回次	第80期中	第81期中	第82期中	第80期	第81期
会計期間	自平成11年4月1日 至平成11年9月30日	自平成12年4月1日 至平成12年9月30日	自平成13年4月1日 至平成13年9月30日	自平成11年4月1日 至平成12年3月31日	自平成12年4月1日 至平成13年3月31日
営業収益(百万円)	—	11,044	8,697	19,021	20,034
経常利益(百万円)	—	1,381	1,083	1,359	2,691
中間(当期)純利益(百万円)	—	241	288	567	1,027
純資産額(百万円)	—	34,269	35,836	34,400	35,937
総資産額(百万円)	—	137,192	163,530	112,533	144,212
1株当たり純資産額(円)	—	304.38	318.29	305.54	319.19
1株当たり中間(当期)純利益(円)	—	2.14	2.56	5.04	9.12
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益(円)	—	—	2.49	—	8.74
自己資本比率(%)	—	25.0	21.9	30.6	24.9
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	—	7,516	△1,316	6,700	14,366
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	—	△20,978	△3,726	△10,975	△38,181
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	—	19,768	19,682	5,247	20,698
現金および現金同等物 の中間期末(期末)残高(百万円)	—	13,998	19,215	7,692	4,576
従業員数(名)	—	112	121	110	111

(注) 1 中間連結財務諸表規則が新たに制定され、第81期中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載していない。

2 営業収益には、消費税等は含まれていない。

3 第80期および第81期中間の潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、調整計算の結果、1株当たり中間(当期)純利益が希薄化しないため「—」表示としている。

4 従業員数は、就業人員数を表示している。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第80期中	第81期中	第82期中	第80期	第81期
会計期間	自平成11年4月1日 至平成11年9月30日	自平成12年4月1日 至平成12年9月30日	自平成13年4月1日 至平成13年9月30日	自平成11年4月1日 至平成12年3月31日	自平成12年4月1日 至平成13年3月31日
営業収益(百万円)	6,356	10,693	8,104	18,472	19,129
経常利益(百万円)	1,671	1,367	1,111	1,307	2,664
中間(当期)純利益(百万円)	844	151	320	537	928
資本金(百万円)	5,814	5,814	5,814	5,814	5,814
発行済株式総数(株)	112,589,414	112,589,414	112,589,414	112,589,414	112,589,414
純資産額(百万円)	35,625	33,909	35,505	34,130	35,568
総資産額(百万円)	107,142	136,358	162,561	111,787	143,598
1株当り純資産額(円)	—	301.17	315.35	303.14	315.90
1株当り中間(当期)純利益(円)	—	1.34	2.84	4.77	8.25
潜在株式調整後1株当り中間(当期)純利益(円)	—	—	2.74	—	8.04
1株当り中間(年間)配当額(円)	3.00	3.00	3.00	6.00	6.00
自己資本比率(%)	33.3	24.9	21.8	30.5	24.8
従業員数(名)	100	97	90	96	95

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれていない。

2 第80期および第81期中間の潜在株式調整後1株当り中間(当期)純利益については、調整計算の結果、1株当り中間(当期)純利益が希薄化しないため「—」表示としている。

3 従業員数は、平成12年3月期より就業人員数を表示している。

## 2 事業の内容

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社および連結子会社)が営む事業の内容について、重要な変更はない。また、主要な関係会社に異動はない。

## 3 関係会社の状況

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はない。

## 4 従業員の状況

### (1) 連結会社の状況

(平成13年9月30日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
不動産賃貸事業	43
不動産販売事業	14
その他の事業	38
全社(共通)	26
合計	121

(注) 従業員数は、就業人員である。

### (2) 提出会社の状況

(平成13年9月30日現在)

従業員数(名)	90
---------	----

(注) 従業員数は、就業人員である。

### (3) 労働組合の状況

当社グループ(当社および連結子会社)は、労働組合を結成していない。

## 第2 事業の状況

### 1 業績等の概要

#### (1) 業績

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、政府による経済財政・構造改革の基本方針が打出されたが、失業率の上昇、消費の停滞、米国の景気後退に伴う企業業績の悪化等景況感は急速に後退色を強めており、今後の経済情勢は非常に困難な状況下におかれるものと思われる。

不動産業界においても、地価動向は全体としては依然として下落傾向をたどる状況の下で、不動産賃貸事業分野では、外資系企業と情報技術（IT）関連企業によるオフィス需要は低下傾向となってきたおり、今後計画されている新築オフィスビルの完成に伴う供給床面積の拡大、ビルの差別化がますます顕著になるなどオフィスビル需給状況は弱含みのまま推移している。不動産販売事業分野では、大規模マンションや都心型高層マンションの新築住宅販売は概ね好調に推移したが、販売価格は依然として下落傾向が続き、供給過剰による販売競争が激しくなってきた。不動産流通事業分野においては、一部では底値感も見られるものの依然として回復の兆しが見られないまま推移するなど、引続き不動産業界を取り巻く事業環境は厳しいものになっている。

このような事業環境の下で、当社グループは、不動産賃貸事業部門の収益構造を再編成すべく積極的に事業展開するとともに、各事業部門において営業力の強化に努め、コストの削減に取り組むなど、全社一丸となって経営基盤の強化に努めた結果、当中間連結会計期間の営業収益は、取得した建物のフル稼働などにより固定資産賃貸収益が増加したものの、不動産売上が減少したため、全体で86億97百万円（前年同期比23億46百万円、21.2%減）の計上にとどまった。

営業費用は、不動産販売戸数の減少により売上不動産原価等が減少したことから、営業費用全体では65億57百万円（前年同期比22億59百万円、25.6%減）となったものの、差し引き営業利益は21億39百万円（前年同期比86百万円、3.9%減）の計上となった。

経常利益は、営業外収益において有価証券利息等が減少し、営業外費用においても事業資金借入れ増加に伴う支払利息の増加、平成13年6月の第2回無担保普通社債発行に伴う費用の計上および北軽井沢別荘地の借地権償却等を計上したため、10億83百万円（前年同期比2億97百万円、21.6%減）の計上となった。

中間純利益については、投資有価証券売却益を特別利益に計上したものの、大阪証券ビル市場館および同ビル本館の建替えに伴い当該建物を解体することになったのと、これらの固定資産除却損5億60百万円を特別損失に計上したため、法人税等および法人税等調整額を加減し、2億88百万円（前年同期比46百万円、19.4%増）の計上となった。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりである。

#### (イ) 不動産賃貸事業部門

不動産賃貸事業部門においては、事業用賃貸ビルの立地・規模・設備・賃貸条件などに対するテナントの選択眼が厳しい状況下で積極的にテナント誘致活動を展開した結果、営業収益は、65億65百万円（前年同期比18.7%増）、営業利益は、29億68百万円（前年同期比23.9%増）となった。

(ロ) 不動産販売事業部門

不動産販売事業部門においては、不動産販売価格の低下傾向が続き、供給過剰による販売競争が激しい事業環境のなか、積極的かつ効率的な販売活動を展開したが、営業収益は14億82百万円（前年同期比71.1%減）、営業損失は、3億83百万円（前年同期比282.7%減）となった。

(ハ) その他の事業部門

その他の事業部門においては、請負工事事業部門の工事受注高の増加などにより営業収益は6億49百万円（前年同期比69.9%増）、営業損失は、27百万円（前年同期比823.8%減）となった。

(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、有形固定資産の取得による支出があったものの、第2回無担保普通社債発行による資金調達を行ったこと等により、前連結会計年度末に比べ146億39百万円（319.9%）増加し、当中間連結会計期間末には192億15百万円となった。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間において営業活動による資金の減少は13億16百万円（前年同期比117.5%減）となった。これは、主に不動産販売事業における仕入の増加によるたな卸資産の増加によるものである。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間において投資活動による資金の減少は37億26百万円（前年同期比82.2%減）となった。これは、賃貸用建物等の有形固定資産の取得による支出等によるものである。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間において財務活動の結果増加した資金は196億82百万円（前年同期比0.4%減）となった。これは転換社債の償還資金として第2回無担保普通社債の発行を行ったことによるものである。

（注） 「第2 事業の状況」において消費税等については、税抜きにより表示している。また、「2 営業収益の状況」に表示される各項目の金額は、すべて百万円未満を切り捨てている。

## 2 営業収益の状況

### (1) 営業収益の状況

前中間連結会計期間および当中間連結会計期間における営業収益を事業の種類別セグメントごとに示すと次のとおりである。

事業の種類別 セグメントの名称	前中間連結会計期間 平成12年4月1日～平成12年9月30日		当中間連結会計期間 平成13年4月1日～平成13年9月30日	
	金額	構成比	金額	構成比
不動産賃貸事業	5,531百万円	50.1%	6,565百万円	75.5%
不動産販売事業	5,129	46.4	1,482	17.0
その他の事業	382	3.5	649	7.5
計	11,044	100.0	8,697	100.0

### (2) 営業収益の内訳

#### (イ) 不動産賃貸事業

前中間連結会計期間および当中間連結会計期間における不動産賃貸事業の内訳を示すと次のとおりである。

区 分	前中間連結会計期間 平成12年4月1日～平成12年9月30日		当中間連結会計期間 平成13年4月1日～平成13年9月30日	
	面積	金額	面積	金額
土 地	賃貸面積 3,438.72㎡	73百万円	賃貸面積 3,438.72㎡	52百万円
建 物	賃貸面積 155,554.28	5,458	賃貸面積 222,938.39	6,513
	転貸面積 2,077.61		転貸面積 2,084.74	
合 計		5,531		6,565

前中間連結会計期間および当中間連結会計期間における証券会員制法人東京証券取引所の収入は次のとおりである。

区 分	前中間連結会計期間 平成12年4月1日～平成12年9月30日	当中間連結会計期間 平成13年4月1日～平成13年9月30日
	金額	金額
賃 貸 料	2,606百万円	2,606百万円
営業収益に対する割合	23.6%	30.0%

(ロ)不動産販売事業

前中間連結会計期間および当中間連結会計期間における不動産販売事業の内訳を示すと次のとおりである。

区 分	前中間連結会計期間 平成12年4月1日～平成12年9月30日		当中間連結会計期間 平成13年4月1日～平成13年9月30日	
	販 売 数 量	金 額	販 売 数 量	金 額
マンション	港北ニュータウン・ イオ シェリーナの街他 126戸 土地面積 5,648.80㎡ 建物面積 26,597.21㎡	4,148百万円	フラージュ常盤平 8戸 土地面積 301.69㎡ 建物面積 584.05㎡	223百万円
戸 建 住 宅	フラージュコート 練馬武蔵関他 16戸 土地面積 1,883.81㎡ 建物面積 1,717.81㎡	944	フラージュコート 練馬武蔵関他 28戸 土地面積 3,406.22㎡ 建物面積 2,982.08㎡	1,238
宅 地	布佐平和台 1区画 土地面積 184.45㎡	19	北軽井沢大学村 1筆 土地面積 1,652.89㎡	6
その他の収益		17		14
計		5,129		1,482

(注) 不動産販売における他社との共同事業物件の販売戸数、面積および金額は、当社持分によっている。

(ハ)その他の事業

前中間連結会計期間および当中間連結会計期間におけるその他の事業の内訳を示すと次のとおりである。

区 分	前中間連結会計期間 平成12年4月1日～平成12年9月30日	当中間連結会計期間 平成13年4月1日～平成13年9月30日
	金 額	金 額
不動産仲介手数料	64百万円	69百万円
建物管理受託料	68	82
請負工事売上高	231	459
介護施設収益	—	18
その他の収益	19	19
計	382	649

### 3 対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社および連結子会社)が対処すべき課題について、重要な変更はない。

### 4 経営上の重要な契約等

該当事項なし。

### 5 研究開発活動

該当事項なし。

### 第3 設備の状況

#### 1 主要な設備の状況

当中間連結会計期間において、主要な設備についての重要な異動は次のとおりである。

除 却

事業の種類別 セグメントの 名 称	名 称 (所 在 地)	用 途	除 却 時 期	帳簿価額	備 考
不 動 産 賃 貸 事 業	大阪証券ビル市場館 (大阪市中央区)	貸事務所	平成13年9月30日	百万円 401	(注)
不 動 産 賃 貸 事 業	大阪証券ビル本館 (大阪市中央区)	貸事務所	平成13年9月30日	百万円 144	

(注) 1. 大阪証券ビル市場館の正面玄関は歴史的建造物として外壁を一部保存するため、該当する部分に相当する帳簿価額10百万円は除却の対象外とする。

#### 2 設備の新設、除却等の計画

##### (1) 重要な設備の新設等

特記事項なし。

##### (2) 重要な設備の除却等

特記事項なし。

## 第4 提出会社の状況

### 1 株式等の状況

#### (1) 株式の総数等

種類	会社が発行する株式の総数	摘要
普通株式	300,000,000 <sup>株</sup>	
計	300,000,000	

発行済株式の種類	発行数		上場証券取引所名または登録証券業協会名	摘要
	中間会計期間末現在 (平成13年9月30日)	提出日現在 (平成13年12月25日)		
普通株式	112,589,414 <sup>株</sup>	同左	東京、大阪、名古屋、福岡、札幌	東京・大阪・名古屋については市場第一部(注)
計	112,589,414	同左		

(注) 1 議決権を有している。

2 提出日現在の発行数には、平成13年12月1日からこの半期報告書提出日までの転換社債の株式への転換により発行された株式数は含まれていない。

#### (2) 発行済株式総数、資本金等の状況

年月日	発行済株式総数		資本金		資本準備金		摘要
	増減数	残高	増減額	残高	増減額	残高	
平成13年9月30日	— <sup>株</sup>	112,589,414 <sup>株</sup>	— <sup>百万円</sup>	5,814 <sup>百万円</sup>	— <sup>百万円</sup>	4,061 <sup>百万円</sup>	

(注) 転換社債の残高、転換価額、資本組入額は次のとおりである。

銘柄(発行日)	平成13年9月30日現在			平成13年11月30日現在		
	転換社債の残高	転換価額	資本組入額	転換社債の残高	転換価額	資本組入額
第3回無担保転換社債 (平成7年2月22日)	10,000 <sup>百万円</sup>	779 <sup>円</sup>	390 <sup>円</sup>	10,000 <sup>百万円</sup>	779 <sup>円</sup>	390 <sup>円</sup>
第4回無担保転換社債 (平成9年3月12日)	10,000	628	314	10,000	628	314

## (3) 大株主の状況

(平成13年9月30日現在)

氏名または名称	住 所	所有株式数 千株	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 %
東洋信託銀行株式会社 (信託勘定A口)	東京都千代田区丸の内1-4-3	4,076	3.62
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	2,140	1.90
シティバンク ロンドン イーゴン カストディ ビーヴィ (常任代理人シティバンク・エヌ・エイ)	MARIAHOEVEPLEIN 50, 2591 TV THE HAGUE NETHERLANDS (東京都品川区東品川2-3-14)	2,081	1.85
投資信託受託者 中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝3-33-1	1,783	1.58
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町1-1-2	1,710	1.52
ビーティーシーオー レンディング ペンション タックス エクゼンプト (常任代理人株式会社三井住友銀行)	34 EXCHANGE PLACE JERSEY CITY, NEW JERSEY 07302 (東京都千代田区丸の内1-3-2)	1,500	1.33
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ (常任代理人UBSウォーバーグ証券会社)	1 FINSBURY AVENUE, LONDON EC2M 2PP (東京都千代田区大手町1-5-1)	1,495	1.33
三菱信託銀行株式会社(信託口)	東京都千代田区永田町2-11-1	1,433	1.27
農中信託銀行株式会社	東京都千代田区内神田1-1-12	1,361	1.21
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン (常任代理人 株式会社富士銀行兜町カストディ業務室)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6-7)	1,338	1.19
計		18,919	16.80

(注) 信託銀行各行の所有株式数には、次の信託業務に係る株式数が含まれている。

氏名または名称	信託業務に係る株式数
東洋信託銀行株式会社(信託勘定A口)	2,919千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,140
投資信託受託者中央三井信託銀行株式会社	1,783
三菱信託銀行株式会社(信託口)	1,433
農中信託銀行株式会社	1,361

## (4) 議決権の状況

(平成13年9月30日現在)

発行済株式	議決権のない 株式数 株	議決権のある株式数		単位未満株式数 株	摘 要
		自己株式等 株	その他 株		
—	—	1,500	109,533,000	3,054,914	単位未満株式数には当社所有の自己株式44株が含まれている。

- (注) 1 「議決権のある株式数」の「その他」および「単位未満株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式がそれぞれ273,500株および1,247株含まれている。
- 2 開示府令の改正に伴い、様式が改正されていますが、中間会計期間末日が商法等改正法の施行日前であるため、「単元未満株式数」を「単位未満株式数」に読み替えて記載している。

(平成13年9月30日現在)

所有者の氏名または名称等	所 有 株 式 数			発行済株式 総数に対する 所有株式 数の割合	摘 要		
	氏名または名称	住 所	自己名義			他人名義	計
自己株式等	平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町 1番10号	株 1,500	株 —	株 1,500	% 0.00	株主名簿上は当社名義となつているが、実質的に所有していない株式が3,000株ある。なお、当該株式数は、上記「発行済株式」の「議決権のある株式数」の「その他」の中に含まれている。
	計		1,500	—	1,500	0.00	

## 2 株価の推移

当該中間会計期間 における月別 最高・最低株価	月別	平成13年4月	5月	6月	7月	8月	9月
	最高	円 350	355	325	345	368	317
	最低	円 263	292	272	295	299	241

(注) 最高・最低株価は、証券会員制法人 東京証券取引所(市場第一部)におけるものである。

## 3 役員の状況

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はない。

## 第5 経理の状況

### 1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成している。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。)に基づいて作成している。

### 2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前中間連結会計期間(平成12年4月1日から平成12年9月30日まで)及び前中間会計期間(平成12年4月1日から平成12年9月30日まで)並びに当中間連結会計期間(平成13年4月1日から平成13年9月30日まで)及び当中間会計期間(平成13年4月1日から平成13年9月30日まで)の中間連結財務諸表及び中間財務諸表について、東陽監査法人により中間監査を受けている。



# 中間監査報告書

平和不動産株式会社

取締役社長 井 阪 健 一 殿

平成12年12月15日

東 陽 監 査 法 人

代表社員

関与社員 公認会計士

野 口 喜 一



代表社員

関与社員 公認会計士

高 岡 勲



当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成12年4月1日から平成13年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成12年4月1日から平成12年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。

この中間監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠し、中間監査に係る通常実施すべき監査手続を実施した。すなわち、この中間監査において当監査法人は、中間監査実施基準二に準拠して財務諸表の監査に係る通常実施すべき監査手続の一部を省略し、また、連結子会社については、中間監査実施基準三に準拠して分析的手続、質問及び閲覧等から構成される監査手続を実施した。

中間監査の結果、中間連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠し、かつ、前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、中間連結財務諸表の表示方法は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が平和不動産株式会社及び連結子会社の平成12年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成12年4月1日から平成12年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

(注) 会社は、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及び追加情報の注記に記載のとおり、退職給付に係る会計基準及び金融商品に係る会計基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により中間連結財務諸表を作成している。

以 上

# 中間監査報告書


平和不動産株式会社

取締役社長 井 阪 健 一 殿


平成13年12月14日

東 陽 監 査 法 人

代表社員  
関与社員 公認会計士

野口 喜 

代表社員  
関与社員 公認会計士

高 岡 勲 

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成13年4月1日から平成14年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成13年4月1日から平成13年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。

この中間監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠し、中間監査に係る通常実施すべき監査手続を実施した。すなわち、この中間監査において当監査法人は、中間監査実施基準二に準拠して財務諸表の監査に係る通常実施すべき監査手続の一部を省略し、また、連結子会社については、中間監査実施基準三に準拠して分析的手続、質問及び閲覧等から構成される監査手続を実施した。

中間監査の結果、中間連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠し、かつ、前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、中間連結財務諸表の表示方法は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が平和不動産株式会社及び連結子会社の平成13年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成13年4月1日から平成13年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

(注) 会社は、当中間連結会計期間より追加情報に記載のとおり、その他有価証券のうち時価のあるものの評価の方法について金融商品に係る会計基準が適用されることとなるため、同会計基準により中間連結財務諸表を作成している。

以 上

1 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結財務諸表

① 中間連結貸借対照表

科目	期別	前中間連結会計期間末 平成12年9月30日現在		当中間連結会計期間末 平成13年9月30日現在		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 平成13年3月31日現在	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
		百万円	%	百万円	%	百万円	%
(資産の部)							
I 流動資産							
現金および預金		648		1,564		725	
営業未収入金		2,652		506		162	
有価証券		13,461		18,814		4,015	
たな卸資産		9,117		13,288		10,221	
繰延税金資産		677		659		721	
その他		1,335		1,622		1,538	
貸倒引当金		△38		△13		△5	
流動資産合計		27,854	20.3	36,442	22.3	17,380	12.1
II 固定資産							
1 有形固定資産	※1						
建物設備および構築物	※3	46,999		53,794		55,248	
機械装置および運搬具		157		146		155	
器具備品		143		166		148	
土地	※2 ※3	54,060		65,465		64,770	
建設仮勘定		813		72		51	
有形固定資産合計		102,173	74.5	119,644	73.2	120,373	83.5
2 無形固定資産							
借地権		4,868		4,369		4,623	
その他		37		60		66	
無形固定資産合計		4,905	3.6	4,429	2.7	4,690	3.2
3 投資その他の資産							
投資有価証券		458		963		511	
長期貸付金		519		16		17	
繰延税金資産		24		32		27	
その他		1,144		1,990		1,147	
貸倒引当金		△159		△152		△152	
投資その他の資産合計		1,987	1.4	2,851	1.7	1,550	1.1
固定資産合計		109,067	79.5	126,925	77.6	126,614	87.8
III 繰延資産							
社債発行差金		271	0.2	162	0.1	217	0.1
資産合計		137,192	100.0	163,530	100.0	144,212	100.0

期 別 科 目	前中間連結会計期間末 平成12年9月30日現在		当中間連結会計期間末 平成13年9月30日現在		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 平成13年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
(負債の部)						
I 流動負債						
支払手形および 営業未払金	1,438		965		151	
1年以内に償還予定の 社債	10,000		—		—	
1年以内に償還予定の 転換社債	—		20,000		20,000	
短期借入金	13,210		14,250		13,100	
1年以内に返済予定の 長期借入金 ※3	2,180		2,180		2,660	
未払法人税等	888		317		1,228	
未払消費税等	3		253		3	
賞与引当金	181		186		178	
その他 ※3	5,269		5,707		5,294	
流動負債合計	33,172	24.2	43,861	26.8	42,616	29.6
II 固定負債						
社債	7,000		27,000		7,000	
転換社債	20,000		—		—	
長期借入金 ※3	22,300		32,540		33,190	
保証金 ※3	13,517		14,992		15,932	
敷金 ※3	5,604		7,362		7,448	
繰延税金負債	526		222		363	
再評価に係る繰延税金負債 ※2	—		884		884	
退職慰労引当金	228		233		258	
退職給付引当金	565		593		574	
連結調整勘定	9		4		6	
固定負債合計	69,750	50.8	83,832	51.3	65,658	45.5
負債合計	102,923	75.0	127,694	78.1	108,274	75.1
(少数株主持分)						
少数株主持分	—	0.0	—	0.0	—	0.0
(資本の部)						
I 資本金	5,814	4.2	5,814	3.6	5,814	4.0
II 資本準備金	4,061	3.0	4,061	2.5	4,061	2.8
III 再評価差額金 ※2	—	—	1,218	0.7	1,218	0.9
IV 連結剰余金	24,395	17.8	24,758	15.1	24,843	17.2
V その他有価証券評価差額金	—	—	△15	△0.0	—	—
	34,270	25.0	35,837	21.9	35,937	24.9
VI 自己株式	△1	△0.0	△0	△0.0	△0	△0.0
資本合計	34,269	25.0	35,836	21.9	35,937	24.9
負債、少数株主持分及び 資本合計	137,192	100.0	163,530	100.0	144,212	100.0

② 中間連結損益計算書

期 別 科 目	前中間連結会計期間			当中間連結会計期間			前連結会計年度 要約連結損益計算書		
	自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日		百分比	自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日		百分比	自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日		百分比
	金額			金額			金額		
	百万円	%	百万円	%	百万円	%			
I 営業収益	11,044	100.0	8,697	100.0	20,034	100.0			
II 売上原価	7,650	69.3	5,448	62.6	13,426	67.0			
売上総利益	3,393	30.7	3,249	37.4	6,607	33.0			
III 販売費および一般管理費 ※1	1,166	10.5	1,109	12.8	2,252	11.3			
営業利益	2,226	20.2	2,139	24.6	4,355	21.7			
IV 営業外収益									
受取利息	24		10		59				
受取配当金	8		4		13				
有価証券売却益	—		—		0				
連結調整勘定償却額	2		2		4				
雑収入	49	85	40	58	76	155			
雑収入		0.7		0.7		0.8			
V 営業外費用									
支払利息	571		711		1,131				
有価証券売却損	0		0		5				
社債発行差金償却額	54		—		108				
社債発行費	36		117		36				
借地権償却額 ※2	254		254		509				
貸倒引当金繰入額	1		0		—				
雑損	12	929	30	1,114	28	1,818			
雑損		8.4		12.8		9.1			
経常利益	1,381	12.5	1,083	12.5	2,691	13.4			
VI 特別利益									
貸倒引当金戻入益	—		—		29				
固定資産売却益 ※3	0		—		0				
違約金 ※4	138		—		138				
投資有価証券売却益	—		2		—				
その他	0	139	—	2	—	168			
その他		1.3		0.0		0.8			
VII 特別損失									
固定資産除却損 ※5	27		560		61				
投資有価証券評価損	1		—		1				
土地造成勘定評価損 ※6	1,020		—		—				
販売用不動産仮勘定評価損 ※6	—	1,048	—	560	1,033	1,095			
販売用不動産仮勘定評価損		9.5		6.5		5.4			
税金等調整前中間 (当期)純利益	472	4.3	526	6.0	1,764	8.8			
法人税、住民税および 事業税	871		310		1,587				
法人税等調整額	△640	231	△72	237	△850	736			
法人税等調整額		2.1		2.7		3.7			
中間(当期)純利益	241	2.2	288	3.3	1,027	5.1			

③ 中間連結剰余金計算書

科 目	前中間連結会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日		当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日		前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日	
	金額		金額		金額	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
I 連結剰余金期首残高		24,526		24,843		24,526
II 連結剰余金減少高						
1 配当金	337		337		675	
2 役員賞与	34		36		34	
(うち監査役賞与)	(6)	372	(6)	373	(6)	710
III 中間(当期)純利益		241		288		1,027
IV 連結剰余金中間期末 (期末)残高		24,395		24,758		24,843

④ 中間連結キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		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12年4月1日 至 平成12年9月30日		自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日		自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日	
		金額		金額		金額	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		百万円		百万円		百万円	
1 税金等調整前中間(当期)純利益		472		526		1,764	
2 減価償却費		1,698		1,919		3,665	
3 繰延資産償却費		54		—		108	
4 連結調整勘定償却額		△2		△2		△4	
5 土地造成勘定評価損		1,020		—		—	
6 販売用不動産仮勘定評価損		—		—		1,033	
7 投資有価証券等評価損		1		—		1	
8 固定資産除却損		27		560		61	
9 建設仮勘定費用振替額		68		—		—	
10 貸倒引当金の増減額(減少は△)		10		8		△29	
11 賞与引当金の増加額		12		7		10	
12 退職給付引当金の増減額(減少は△)		△14		18		△4	
13 退職慰労引当金の減少額		△31		△24		△1	
14 受取利息および受取配当金		△33		△15		△73	
15 支払利息		571		711		1,131	
16 有価証券売却損益(売却益は△)		△0		0		3	
17 投資有価証券売却益		—		△2		—	
18 固定資産売却益		△0		—		△0	
19 売上債権の増減額(増加は△)		△307		△351		2,183	
20 たな卸資産の増減額(増加は△)		1,194		△3,067		76	
21 前渡金の増加額		—		△280		—	
22 未収金の増減額(増加は△)		△393		567		△643	
23 仕入債務の増減額(減少は△)		809		721		△411	
24 前受金の増加額		153		229		1,005	
25 未払消費税等の増減額(減少は△)		△71		250		△71	
26 保証金・敷金の増減額(減少は△)		2,880		△914		6,363	
27 役員賞与の支払額		△34		△36		△34	
28 その他		5		△394		△194	
小計		8,091		432		15,939	
29 利息および配当金の受取額		33		15		73	
30 利息の支払額		△531		△544		△1,192	
31 法人税等の支払額		△77		△1,220		△453	
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,516		△1,316		14,366	
II 投資活動によるキャッシュ・フロー							
1 定期預金の純増減額(増加は△)		230		△850		120	
2 有価証券の取得による支出		△56		△182		—	
3 有価証券の売却・償還による収入		9		33		10	
4 投資有価証券の取得による支出		△14		△500		△143	
5 投資有価証券の売却・償還による収入		—		25		72	
6 出資金の増加による支出		—		△828		—	
7 有形固定資産の取得による支出		△21,214		△1,381		△38,945	
8 有形固定資産の売却による収入		88		—		2	
9 無形固定資産の取得による支出		△0		△1		△46	
10 長期前払費用の増加による支出		△1		△57		△62	
11 従業員貸付金の貸付による支出		△39		△2		△83	
12 従業員貸付金の回収による収入		26		3		573	
13 差入保証金の差入による支出		△15		△6		△31	
14 差入保証金の返還による収入		2		6		1	
15 その他		5		14		351	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△20,978		△3,726		△38,181	
III 財務活動によるキャッシュ・フロー							
1 短期借入金の純増減額(減少は△)		△190		1,150		△380	
2 長期借入れによる収入		14,000		1,000		26,000	
3 長期借入金の返済による支出		△370		△2,130		△920	
4 社債の発行による収入		6,674		20,000		6,674	
5 社債の償還による支出		—		—		△10,000	
6 配当金の支払額		△338		△336		△674	
7 その他		△7		△1		△2	
財務活動によるキャッシュ・フロー		19,768		19,682		20,698	
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△)		6,306		14,639		△3,116	
VI 現金および現金同等物の期首残高		7,692		4,576		7,692	
VII 現金および現金同等物の中間期末(期末)残高		13,998		19,215		4,576	

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12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
1 連結の範囲に関する事項	子会社は全て連結されている。 当該連結子会社は、平和サービ ス㈱の1社である。	同左	同左
2 持分法の適用に関する事項	該当事項なし。	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いる。	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いる。
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 …償却原価法を採用してい る。</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの …主として移動平均法によ る原価法を採用してい る。</p> <p>b 時価のないもの …主として総平均法による 原価法を採用している。</p> <p>たな卸資産 主として総平均法による原価 法を採用している。</p>	<p>有価証券</p> <p>満期保有目的債券 …償却原価法(定額法)を 採用している。</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 算定している。)を採用 している。</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 …償却原価法を採用してい る。</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの …主として移動平均法によ る原価法を採用してい る。</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 ……定率法を採用している。た だし、東京証券取引所ピ 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、 定額法を採用している。 なお、連結子会社につ いては、定額法を採用し ている。</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 によっている。</p> <p>無形固定資産 ……定額法を採用している。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い る。</p>	<p>有形固定資産 ……定率法を採用している。た だし、東京証券取引所ピ 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、 定額法を採用している。 なお、連結子会社につ いては、定額法を採用し ている。 主な耐用年数は以下のと おりである。 建物設備及び構築物8～50年 機械装置及び運搬具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 によっている。</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12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
(3) 重要な引当金の計上基準	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いる。 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いる。 退職慰労引当金 従業員の退職慰労金の支出に備えるため、当社役員退職慰労金規程に基づく中間期末要支給額を計上している。なお、連結子会社は、退職慰労引当金を計上していない。 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いる。なお、連結子会社は中小企業退職金共済制度を採用しており、退職給付引当金を計上していない。	貸倒引当金 同左  賞与引当金 同左  退職慰労引当金 同左  退職給付引当金 同左	貸倒引当金 同左  賞与引当金 同左  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いる。なお、連結子会社は、退職慰労引当金を計上していない。 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いる。なお、連結子会社は中小企業退職金共済制度を採用しており、退職給付引当金を計上していない。
(4) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンスリース取引については通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。	同左	同左
(5) 重要なヘッジ会計の方法	ヘッジ会計の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用している。	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いるため、特例処理を採用している。 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いる。 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いるため中間決算日における有効性の評価を省略している。	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いるため決算日における有効性の評価を省略している。
(6) その他中間連結財務諸表(連結財務諸表)作成のための重要な事項	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いる。	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、当期の費用として処理している。
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。	同左	同左

## (表示方法の変更)

前中間連結会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日
—————	前中間連結会計期間において、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書で、それぞれ区分掲記していた「社債発行差金償却額」、「繰延資産償却費」は当中間連結会計期間よりそれぞれ「支払利息」に含めて表示している。 なお、当中間連結会計期間における金額は54百万円である。

## (追加情報)

前中間連結会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日																
<p>(金融商品会計)</p> <p>金融商品については、当中間連結会計期間から金融商品に係る会計基準(「金融商品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11年1月22日))を適用し、有価証券の評価方法(満期保有目的債券については移動平均法または総平均法による原価法から償却原価法に)について変更している。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、経常利益は0百万円多く、税金等調整前中間純利益は0百万円多く計上されている。</p> <p>また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、1年以内に満期の到来する有価証券は流動資産として、それら以外のものは投資有価証券として表示している。これにより有価証券は70百万円減少し、投資有価証券は70百万円増加している。</p> <p>当中間連結会計期間においては、その他有価証券のうち時価のあるものについて時価評価を行っていない。</p> <p>なお、平成12年大蔵省令第11号附則第3項によるその他有価証券に係る中間連結貸借対照表計上額等は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">中間連結貸借対照表計上額</td> <td style="text-align: right;">405百万円</td> </tr> <tr> <td>時価</td> <td style="text-align: right;">602百万円</td> </tr> <tr> <td>評価差額金相当額</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債相当額</td> <td style="text-align: right;">82百万円</td> </tr> </table>	中間連結貸借対照表計上額	405百万円	時価	602百万円	評価差額金相当額	114百万円	繰延税金負債相当額	82百万円	<p>(金融商品会計)</p> <p>当中間連結会計期間からその他有価証券のうち時価のあるものの評価の方法について、金融商品に係る会計基準(「金融商品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11年1月22日))を適用している。この結果、その他有価証券評価差額金△15百万円、繰延税金資産10百万円が計上されている。</p>	<p>(金融商品会計)</p> <p>金融商品については、当連結会計期間から金融商品に係る会計基準(「金融商品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11年1月22日))を適用し、有価証券の評価方法について満期保有目的債券については移動平均法または総平均法による原価法から償却原価法に変更している。この変更に伴い、経常利益は0百万円多く、税金等調整前当期純利益は0百万円多く計上されている。</p> <p>また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、1年以内に満期の到来する有価証券は流動資産として、それら以外のものは投資有価証券として表示している。これにより有価証券は70百万円減少し、投資有価証券は70百万円増加している。</p> <p>当連結会計期間においては、その他有価証券のうち時価のあるものについて時価評価を行っていない。</p> <p>なお、平成12年大蔵省令第9号附則第3項によるその他有価証券に係る連結貸借対照表計上額等は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">連結貸借対照表計上額</td> <td style="text-align: right;">455百万円</td> </tr> <tr> <td>時価</td> <td style="text-align: right;">503百万円</td> </tr> <tr> <td>評価差額金相当額</td> <td style="text-align: right;">28百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債相当額</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> </table>	連結貸借対照表計上額	455百万円	時価	503百万円	評価差額金相当額	28百万円	繰延税金負債相当額	20百万円
中間連結貸借対照表計上額	405百万円																	
時価	602百万円																	
評価差額金相当額	114百万円																	
繰延税金負債相当額	82百万円																	
連結貸借対照表計上額	455百万円																	
時価	503百万円																	
評価差額金相当額	28百万円																	
繰延税金負債相当額	20百万円																	

<p>(退職給付会計)</p> <p>当中間連結会計期間から退職給付に係る会計基準(「退職給付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10年6月16日))を適用している。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、退職給付費用は24百万円多く、営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益は24百万円少なく計上されている。</p> <p>また、退職給与引当金及び企業年金制度の過去勤務債務等に係る未払金は、退職給付引当金に含めて表示している。</p>		<p>(退職給付会計)</p> <p>当連結会計期間から退職給付に係る会計基準(「退職給付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10年6月16日))を適用している。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、退職給付費用は68百万円多く、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益はそれぞれ68百万円少なく計上されている。</p> <p>また、退職給与引当金及び企業年金制度の過去勤務債務等に係る未払金は、退職給付引当金に含めて表示している。</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12年9月30日現在	当中間連結会計期間末 平成13年9月30日現在	前連結会計年度末 平成13年3月31日現在
<p>1※1 有形固定資産の減価償却累計額 28,513百万円</p> <p>2 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っている。 販売用不動産ローン適用購入者 1百万円</p>	<p>1※1 有形固定資産の減価償却累計額 29,874百万円</p> <p>2 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っている。 平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 453百万円 販売用不動産ローン適用購入者 0百万円 合計 454百万円</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)及び「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「再評価差額金」として資本の部に計上している。</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いる。</p> <p>再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p>	<p>1※1 有形固定資産の減価償却累計額 30,033百万円</p> <p>2 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っている。 平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 463百万円 販売用不動産ローン適用購入者 0百万円 合計 464百万円</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)及び「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「再評価差額金」として資本の部に計上している。</p> <p>同法律第3条第3項に定める再評価の方法 同左</p> <p>再評価を行った年月日 同左 再評価前の帳簿価額 62,558百万円 再評価後の帳簿価額 64,661百万円</p>

前中間連結会計期間末 平成12年9月30日現在	当中間連結会計期間末 平成13年9月30日現在	前連結会計年度末 平成13年3月31日現在
	4 ※ 3 担保に供している資産並び に担保付債務 (1)担保に供している資産 土地 29,073百万円 建物設備 18,243百万円 <hr/> 合計 47,317百万円  (2)担保付債務 長期借入金 23,290百万円 1年以内返済予定の長期 借入金 1,200百万円 保証金 3,405百万円 敷金 1,459百万円 預り金 1,902百万円 <hr/> 合計 31,257百万円	4 ※ 3 担保に供している資産並び に担保付債務 (1)担保に供している資産 土地 28,975百万円 建物設備 18,714百万円 <hr/> 合計 47,690百万円  (2)担保付債務 長期借入金 23,900百万円 1年以内返済予定の 長期借入金 1,180百万円 保証金 3,405百万円 敷金 1,459百万円 預り金 1,902百万円 <hr/> 合計 31,847百万円

## (中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13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> <tr><td>不動産販売管理費</td><td>376百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td>196百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当額</td><td>104百万円</td></tr> <tr><td>退職慰勞引当額</td><td>29百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td>20百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>8百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>34百万円</td></tr> </table> <p>2※2 北軽井沢別荘分譲事業からの撤退に伴い、平成12年3月期より借地権契約期間満了となる平成15年3月期までの4年間にわたり借地権を均等償却し、当中間連結会計期間における償却額は254百万円である。</p> <p>3※3 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr><td>車両運搬具</td><td>0百万円</td></tr> </table> <p>4※4 建物賃貸借契約の解約に伴う違約金である。</p> <p>5※5 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr><td>建物設備</td><td>23百万円</td></tr> <tr><td>構築物他</td><td>3百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>27百万円</td></tr> </table> <p>6※6 販売用不動産等の強制評価減の適用に伴い、土地造成勘定の住宅開発事業用地を評価減し、1,020百万円の評価損を計上している。</p>	不動産販売管理費	376百万円	給料手当	196百万円	賞与引当額	104百万円	退職慰勞引当額	29百万円	退職給付引当金繰入額	20百万円	貸倒引当金繰入額	8百万円	減価償却費	34百万円	車両運搬具	0百万円	建物設備	23百万円	構築物他	3百万円	計	27百万円	<p>1※1 販売費および一般管理費の主なもの</p> <table> <tr><td>不動産販売管理費</td><td>179百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td>205百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当額</td><td>103百万円</td></tr> <tr><td>退職慰勞引当額</td><td>35百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>52百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>8百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>53百万円</td></tr> </table> <p>2※2 北軽井沢別荘分譲事業からの撤退に伴い、平成12年3月期より借地権契約期間満了となる平成15年3月期までの4年間にわたり借地権を均等償却し、当中間連結会計期間における償却額は254百万円である。</p> <p>3※5 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr><td>建物設備</td><td>558百万円</td></tr> <tr><td>器具備品</td><td>2百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>560百万円</td></tr> </table>	不動産販売管理費	179百万円	給料手当	205百万円	賞与引当額	103百万円	退職慰勞引当額	35百万円	退職給付費用	52百万円	貸倒引当金繰入額	8百万円	減価償却費	53百万円	建物設備	558百万円	器具備品	2百万円	計	560百万円	<p>1※1 販売費および一般管理費の主なもの</p> <table> <tr><td>不動産販売管理費</td><td>700百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td>492百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当額</td><td>98百万円</td></tr> <tr><td>退職慰勞引当額</td><td>59百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>64百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>71百万円</td></tr> </table> <p>2※2 北軽井沢別荘分譲事業からの撤退に伴い、平成12年3月期より借地権契約期間満了となる平成15年3月期までの4年間にわたり借地権を均等償却し、当期償却額は509百万円である。</p> <p>3※3 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr><td>車両運搬具</td><td>0百万円</td></tr> </table> <p>4※4 建物賃貸借契約の解約に伴う違約金である。</p> <p>5※5 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr><td>建物設備</td><td>57百万円</td></tr> <tr><td>構築物他</td><td>3百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>61百万円</td></tr> </table> <p>6※6 販売用不動産等の強制評価減の適用に伴い、たな卸資産に含まれる販売用不動産仮勘定等のうち約1,475百万円の住宅開発事業用地を評価減し、1,033百万円の評価損を計上している。</p>	不動産販売管理費	700百万円	給料手当	492百万円	賞与引当額	98百万円	退職慰勞引当額	59百万円	退職給付費用	64百万円	減価償却費	71百万円	車両運搬具	0百万円	建物設備	57百万円	構築物他	3百万円	計	61百万円
不動産販売管理費	376百万円																																																															
給料手当	196百万円																																																															
賞与引当額	104百万円																																																															
退職慰勞引当額	29百万円																																																															
退職給付引当金繰入額	20百万円																																																															
貸倒引当金繰入額	8百万円																																																															
減価償却費	34百万円																																																															
車両運搬具	0百万円																																																															
建物設備	23百万円																																																															
構築物他	3百万円																																																															
計	27百万円																																																															
不動産販売管理費	179百万円																																																															
給料手当	205百万円																																																															
賞与引当額	103百万円																																																															
退職慰勞引当額	35百万円																																																															
退職給付費用	52百万円																																																															
貸倒引当金繰入額	8百万円																																																															
減価償却費	53百万円																																																															
建物設備	558百万円																																																															
器具備品	2百万円																																																															
計	560百万円																																																															
不動産販売管理費	700百万円																																																															
給料手当	492百万円																																																															
賞与引当額	98百万円																																																															
退職慰勞引当額	59百万円																																																															
退職給付費用	64百万円																																																															
減価償却費	71百万円																																																															
車両運搬具	0百万円																																																															
建物設備	57百万円																																																															
構築物他	3百万円																																																															
計	61百万円																																																															

## (税効果会計関係)

前中間連結会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
<p>中間連結会計期間に係る納付税額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いる。</p>	<p>同 左</p>	<p>—</p>

(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12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13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12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13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13年3月31日)
現金および 預金勘定 648百万円	現金および 預金勘定 1,564百万円	現金および 預金勘定 725百万円
有価証券勘定 13,461百万円	有価証券勘定 18,814百万円	有価証券勘定 4,015百万円
計 14,109百万円	計 20,379百万円	計 4,741百万円
預入期間が3か月 を超える定期預金 株式投資信託 および信託期間が 3か月を超える 投資信託 $\Delta$ 55百万円	預入期間が3か月 を超える定期預金 転換社債 $\Delta$ 148百万円	預入期間が3か月 を超える定期預金 $\Delta$ 165百万円
現金および 現金同等物 13,998百万円	現金および 現金同等物 19,215百万円	現金および 現金同等物 4,576百万円

## (リース取引関係)

前中間連結会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13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及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及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及び期末残高相当額
工具・器具・備品	工具・器具・備品	工具・器具・備品
取得価額相当額 69百万円	取得価額相当額 69百万円	取得価額相当額 69百万円
減価償却累計額相当額 44百万円	減価償却累計額相当額 46百万円	減価償却累計額相当額 49百万円
中間期末残高相当額 24百万円	中間期末残高相当額 22百万円	期末残高相当額 19百万円
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いる。	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いる。
2 未経過リース料中間期末残高相当額	2 未経過リース料中間期末残高相当額	2 未経過リース料期末残高相当額
1年以内 10百万円	1年以内 8百万円	1年以内 8百万円
1年超 14百万円	1年超 14百万円	1年超 10百万円
合計 24百万円	合計 22百万円	合計 19百万円
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いる。	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いる。
3 支払リース料及び減価償却費相当額	3 支払リース料及び減価償却費相当額	3 支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料 5百万円	支払リース料 5百万円	支払リース料 10百万円
減価償却費相当額 5百万円	減価償却費相当額 5百万円	減価償却費相当額 10百万円
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	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

## (有価証券関係)

## 1 時価のある有価証券

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間 平成12年9月30日現在			当中間連結会計期間 平成13年9月30日現在			前連結会計年度 平成13年3月31日現在		
	中間連結 貸借対照表 計上額	時価	差額	中間連結 貸借対照表 計上額	時価	差額	連結 貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 満期保有目的の債券									
① 国債・地方債等	33	33	0	34	34	0	33	34	0
② 社債	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③ その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	33	33	0	34	34	0	33	34	0
(2) その他有価証券	取得原価	中間連結 貸借対照表 計上額	差額	取得原価	中間連結 貸借対照表 計上額	差額	取得原価	連結 貸借対照表 計上額	差額
① 株式	—	—	—	422	400	△22	—	—	—
② 債券									
国債・地方債等	—	—	—	—	—	—	—	—	—
社債	—	—	—	149	148	△0	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③ その他	—	—	—	10	7	△3	—	—	—
計	—	—	—	582	556	△26	—	—	—

(注) 前中間連結会計期間及び前連結会計年度においては、その他有価証券で時価のあるものについて時価評価を行っていない。なお、平成12年大蔵省令第11号附則第3項（第9号附則第3項）によるその他有価証券に係る（中間）連結貸借対照表計上額等は「追加情報」欄に記載している。

## 2 時価評価されていない主な有価証券

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間 平成12年9月30日現在	当中間連結会計期間 平成13年9月30日現在	前連結会計年度 平成13年3月31日現在
(1) 満期保有目的の債券	中間連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額
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	中間連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額
①非上場株式(店頭売買株式を除く)	22	522	22
②非上場外国債券	—	—	—
③マネー・マネージメント・ファンド	13,107	15,562	3,695
④中期国債ファンド	182	1,003	205
⑤その他	—	2,100	115
計	13,312	19,187	4,037

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間(自 平成12年4月1日 至 平成12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、該当事項なし。

当中間連結会計期間(自 平成13年4月1日 至 平成13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、該当事項なし。

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)

該当事項なし。なお、金利スワップ取引を行っているが、ヘッジ会計を適用しているため注記の対象から除いている。

## (セグメント情報)

## 1 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12年4月1日 至 平成12年9月30日)

	不動産 賃貸事業	不動産 販売事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	5,531	5,129	382	11,044	—	11,044
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	8	0	340	349	(349)	—
計	5,540	5,129	723	11,393	(349)	11,044
営業費用	3,144	4,919	719	8,784	33	8,817
営業利益	2,396	209	3	2,609	(383)	2,226

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっている。

## 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、保険代理店業務等

3 営業費用のうち、消去又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389百万円であり、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る。

4 上記金額には、消費税等は含まれていない。

当中間連結会計期間(自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日)

	不動産 賃貸事業	不動産 販売事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	6,565	1,482	649	8,697	—	8,697
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	8	—	380	388	(388)	—
計	6,573	1,482	1,030	9,086	(388)	8,697
営業費用	3,605	1,865	1,057	6,528	29	6,557
営業利益又は営業損失(△)	2,968	△383	△27	2,557	(418)	2,139

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっている。

## 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、介護サービス付高齢者賃貸住宅事業等

3 営業費用のうち、消去又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432百万円であり、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る。

4 上記金額には、消費税等は含まれていない。

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)

	不動産 賃貸事業	不動産 販売事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	11,543	7,522	967	20,034	—	20,034
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	17	0	810	827	(827)	—
計	11,561	7,522	1,777	20,861	(827)	20,034
営業費用	6,552	7,432	1,790	15,775	(96)	15,678
営業利益又は営業損失(△)	5,009	89	△12	5,086	(731)	4,355

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっている。

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、保険代理店業務等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、738百万円であり、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る。

4 上記金額には、消費税等は含まれていない。

## 2 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日)

本国以外の国又は地域に所在する連結子会社がないため、該当事項なし。

当中間連結会計期間(自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日)

本国以外の国又は地域に所在する連結子会社がないため、該当事項なし。

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)

本国以外の国又は地域に所在する連結子会社がないため、該当事項なし。

## 3 海外売上高

前中間連結会計期間(自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日)

海外売上高がないため、該当事項なし。

当中間連結会計期間(自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日)

海外売上高がないため、該当事項なし。

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)

海外売上高がないため、該当事項なし。

(1株当たり情報)

項目	前中間連結会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
1株当たり純資産額	304.38円	318.29円	319.19円
1株当たり中間(当期) 純利益	2.14円	2.56円	9.12円
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期) 純利益	—	2.49円	8.74円

(注) 前中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、調整計算の結果、1株当たり中間純利益が希薄化しないため「—」表示している。

## (重要な後発事象)

前中間連結会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
		<p>平成13年5月31日開催の取締役会決議に基づき平成13年6月27日に第2回普通社債を発行した。</p> <p>1. 発行総額 200億円 2. 発行価額 額面100円につき金100.00円 3. 利率 年1.30% 4. 償還期限 平成17年6月27日 5. 資金使途 第3回及び第4回 転換社債償還資金に充当</p>

## (2) その他

前中間連結会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
1 決算日後の状況 該当事項なし	1 決算日後の状況 同左	1 決算日後の状況 同左

# 中間監査報告書

平和不動産株式会社

取締役社長 井 阪 健 一 殿

平成12年12月15日

東 陽 監 査 法 人

代表社員  
関与社員 公認会計士

野口 喜



代表社員  
関与社員 公認会計士

高岡 勲



当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成12年4月1日から平成13年3月31日までの第81期事業年度の中間会計期間（平成12年4月1日から平成12年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。

この中間監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠し、中間監査に係る通常実施すべき監査手続を実施した。すなわち、この中間監査において当監査法人は、中間監査実施基準二に準拠して財務諸表の監査に係る通常実施すべき監査手続の一部を省略した。

中間監査の結果、中間財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、中間財務諸表の表示方法は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の中間財務諸表が平和不動産株式会社の平成12年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成12年4月1日から平成12年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

(注) 会社は、当中間会計期間より中間財務諸表作成の基本となる重要な事項及び追加情報の注記に記載のとおり、退職給付に係る会計基準及び金融商品に係る会計基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により中間財務諸表を作成している。

以 上

# 中間監査報告書

平和不動産株式会社

取締役社長 井 阪 健 一 殿

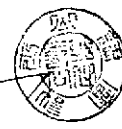
平成13年12月14日

東 陽 監 査 法 人

代表社員

関与社員 公認会計士

野口 善一



代表社員

関与社員 公認会計士

高 岡 勲



当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成13年4月1日から平成14年3月31日までの第82期事業年度の中間会計期間（平成13年4月1日から平成13年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。

この中間監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠し、中間監査に係る通常実施すべき監査手続を実施した。すなわち、この中間監査において当監査法人は、中間監査実施基準二に準拠して財務諸表の監査に係る通常実施すべき監査手続の一部を省略した。

中間監査の結果、中間財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、中間財務諸表の表示方法は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の中間財務諸表が平和不動産株式会社の平成13年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成13年4月1日から平成13年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

(注) 会社は、当中間会計期間より追加情報に記載のとおり、その他有価証券のうち時価のあるものの評価の方法について金融商品に係る会計基準が適用されることとなるため、同会計基準により中間財務諸表を作成している。

以 上

## 2 中間財務諸表等

### (1) 中間財務諸表

#### ① 中間貸借対照表

期 別 科 目	前中間会計期間末 平成12年9月30日現在		当中間会計期間末 平成13年9月30日現在		前事業年度 要約貸借対照表 平成13年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
(資産の部)						
I 流動資産						
現金および預金	500		1,479		654	
営業未収入金	2,572		254		136	
有価証券	13,200		18,795		3,877	
販売用不動産	2,376		1,731		1,817	
土地造成勘定	6,727		—		—	
販売用不動産仮勘定	—		11,547		8,390	
短期貸付金	237		227		239	
その他	1,759		2,030		2,004	
貸倒引当金	△38		△13		△5	
流動資産合計	27,336	20.0	36,053	22.2	17,114	11.9
II 固定資産						
1 有形固定資産 ※1						
建物設備 ※3	46,352		52,821		54,426	
土地 ※2 ※3	53,950		65,355		64,661	
建設仮勘定	813		72		51	
その他	672		816		872	
有形固定資産合計	101,789	74.7	119,065	73.2	120,011	83.6
2 無形固定資産						
借地権	4,868		4,369		4,623	
その他	33		59		63	
無形固定資産合計	4,902	3.6	4,428	2.7	4,687	3.2
3 投資その他の資産						
従業員長期貸付金	510		9		8	
その他	1,708		2,995		1,711	
貸倒引当金	△159		△152		△152	
投資その他の資産合計	2,059	1.5	2,852	1.8	1,567	1.1
固定資産合計	108,751	79.8	126,345	77.7	126,267	87.9
III 繰延資産						
社債発行差金	271	0.2	162	0.1	217	0.2
資産合計	136,358	100.0	162,561	100.0	143,598	100.0

科 目	期 別	前中間会計期間末 平成12年9月30日現在		当中間会計期間末 平成13年9月30日現在		前事業年度 要約貸借対照表 平成13年3月31日現在	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
		百万円	%	百万円	%	百万円	%
(負債の部)							
I 流動負債							
営業未払金		1,302		663		124	
1年以内に償還予定の 社債		10,000		—		—	
1年以内に償還予定の 転換社債		—		20,000		20,000	
短期借入金		13,000		14,000		13,000	
1年以内に返済予定の 長期借入金 ※3		2,180		2,180		2,660	
未払法人税等		816		317		1,162	
賞与引当金		166		164		163	
その他 ※3		5,236		5,900		5,263	
流動負債合計		32,702	24.0	43,225	26.6	42,374	29.5
II 固定負債							
社債		7,000		27,000		7,000	
転換社債		20,000		—		—	
長期借入金 ※3		22,300		32,540		33,190	
保証金 ※3		13,517		14,992		15,932	
敷金 ※3		5,581		7,338		7,426	
繰延税金負債		553		249		390	
再評価に係る繰延税金負債 ※2		—		884		884	
退職慰労引当金		228		233		258	
退職給付引当金		565		593		574	
固定負債合計		69,746	51.1	83,830	51.6	65,655	45.7
負債合計		102,448	75.1	127,055	78.2	108,030	75.2
(資本の部)							
I 資本金		5,814	4.3	5,814	3.6	5,814	4.1
II 資本準備金		4,061	3.0	4,061	2.5	4,061	2.8
III 利益準備金		1,453	1.0	1,453	0.9	1,453	1.0
IV 再評価差額金 ※2		—	—	1,218	0.7	1,218	0.9
V その他の剰余金							
任意積立金 ※4		21,650		21,850		21,650	
中間(当期)未処分利益		930		1,117		1,370	
その他の剰余金合計		22,580	16.6	22,967	14.1	23,020	16.0
VI その他有価証券評価差額金		—	—	△8	△0.0	—	—
資本合計		33,909	24.9	35,505	21.8	35,568	24.8
負債・資本合計		136,358	100.0	162,561	100.0	143,598	100.0

② 中間損益計算書

期 別 科 目	前中間会計期間		当中間会計期間		前事業年度 要約損益計算書	
	自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日		自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日		自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業収益	10,693	100.0	8,104	100.0	19,129	100.0
売上原価	7,383	69.1	4,983	61.5	12,689	66.3
売上総利益	3,309	30.9	3,120	38.5	6,439	33.7
販売費および一般管理費	1,100	10.2	963	11.9	2,120	11.1
営業利益	2,208	20.7	2,157	26.6	4,318	22.6
営業外収益 ※1	87	0.8	67	0.8	156	0.8
営業外費用 ※2	928	8.7	1,112	13.7	1,810	9.5
経常利益	1,367	12.8	1,111	13.7	2,664	13.9
特別利益 ※3	0	0.0	—	—	30	0.2
特別損失 ※4	1,048	9.8	557	6.9	1,095	5.7
税引前中間(当期)純利益	319	3.0	554	6.8	1,599	8.4
法人税、住民税および事業税	800		310		1,510	
法人税等調整額	△631 168	1.6	△76 233	2.8	△839 670	3.5
中間(当期)純利益	151	1.4	320	4.0	928	4.9
前期繰越利益	779		796		779	
中間配当額	—		—		337	
中間(当期)未処分利益	930		1,117		1,370	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前事業年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
1 資産の評価基準及び評価方法	<p>たな卸資産 総平均法による原価法を採用している。</p> <p>有価証券 満期保有目的債券 償却原価法を採用している。 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いる。</p> <p>その他有価証券 a 時価のあるもの 移動平均法による原価法を採用している。</p> <p>b 時価のないもの 総平均法による原価法を採用している。</p>	<p>たな卸資産 同左</p> <p>有価証券 満期保有目的債券 償却原価法（定額法）を採用している 子会社株式および関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券 a 時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算出している。）を採用している。</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 満期保有目的債券 償却原価法を採用している 子会社株式および関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券 a 時価のあるもの 移動平均法による原価法を採用している。</p> <p>b 時価のないもの 同左</p>
2 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産…定率法を採用している。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、定額法を採用している。</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いる。</p> <p>無形固定資産…定額法を採用している。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いる。</p>	<p>有形固定資産…定率法を採用している。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、定額法を採用している。</p> <p>主な耐用年数は以下のとおりである。</p> <p>建物設備及び構築物 8～50年 機械装置及び運搬具 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いる。</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>
3 繰延資産の処理方法	<p>社債発行費 支払時に全額費用処理している。</p> <p>社債発行差金 社債償還期間（3年）に亘り均等償却している。</p>	<p>社債発行費 同左</p> <p>社債発行差金 同左</p>	<p>社債発行費 同左</p> <p>社債発行差金 同左</p>

項目	前中間会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前事業年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
4 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いる。</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いる。</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いる。</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、当社役員退職慰労金規程に基づく中間期末要支給額を計上している。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>退職慰労引当金 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いる。</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、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いる。</p>
5 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いる。	同左	同左
6 ヘッジ会計の方法	ヘッジ会計の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用している。	<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いるので、特例処理を採用している。</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いる。</p> <p>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いるので中間決算日における有効性の評価を省略している。</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いるので決算日における有効性の評価を省略している。</p>
7 その他中間財務諸表（財務諸表）作成の基本となる重要な事項	消費税等の会計処理について消費税等の会計処理は、税抜方式によっている。	消費税等の会計処理について 同左	消費税等の会計処理について 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いる。

(表示方法の変更)

前中間会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日
—————	造成中の土地のほか、建築中の建物を計上しているため、明瞭性の観点から「土地造成勘定」から「販売用不動産仮勘定」に変更している。

## (追加情報)

	前中間会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前事業年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日																
金融商品会計	<p>金融商品については、当中間会計期間から金融商品に係る会計基準（「金融商品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11年1月22日））を適用している。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、経常利益は0百万円多く、税引前中間純利益は0百万円多く計上されている。</p> <p>また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、1年以内に満期の到来する有価証券は流動資産として、それら以外のものは投資有価証券として表示している。これにより有価証券は70百万円減少し、投資有価証券は70百万円増加している。</p> <p>当中間会計期間においては、その他有価証券のうち時価のあるものについて時価評価を行っていない。</p> <p>なお、平成12年大蔵省令第10号附則第3項によるその他有価証券に係る中間貸借対照表計上額等は次のとおりである。</p> <table border="0"> <tr> <td>中間貸借対照表計上額</td> <td>402百万円</td> </tr> <tr> <td>時価</td> <td>600百万円</td> </tr> <tr> <td>評価差額金相当額</td> <td>114百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債相当額</td> <td>82百万円</td> </tr> </table>	中間貸借対照表計上額	402百万円	時価	600百万円	評価差額金相当額	114百万円	繰延税金負債相当額	82百万円	<p>当中間会計期間からその他有価証券のうち時価のあるものの評価の方法について、金融商品に係る会計基準（「金融商品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11年1月22日））を適用している。この結果、その他有価証券評価差額金△8百万円、繰延税金資産6百万円が計上されている。</p>	<p>金融商品については、当期から金融商品に係る会計基準（「金融商品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11年1月22日））を適用し、有価証券の評価方法について、満期保有目的債券については移動平均法または総平均法による原価法から償却原価法に変更している。この変更に伴い、経常利益は0百万円多く、税引前当期純利益は0百万円多く計上されている。</p> <p>また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、1年以内に満期の到来する有価証券は流動資産として、それら以外のものは投資有価証券として表示している。これにより有価証券は70百万円減少し、投資有価証券は70百万円増加している。</p> <p>当期においては、その他有価証券のうち時価のあるものについて時価評価を行っていない。</p> <p>なお、平成12年大蔵省令第8号附則第4項によるその他有価証券に係る貸借対照表計上額等は次のとおりである。</p> <table border="0"> <tr> <td>貸借対照表計上額</td> <td>402百万円</td> </tr> <tr> <td>時価</td> <td>455百万円</td> </tr> <tr> <td>評価差額金相当額</td> <td>30百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債相当額</td> <td>22百万円</td> </tr> </table>	貸借対照表計上額	402百万円	時価	455百万円	評価差額金相当額	30百万円	繰延税金負債相当額	22百万円
中間貸借対照表計上額	402百万円																		
時価	600百万円																		
評価差額金相当額	114百万円																		
繰延税金負債相当額	82百万円																		
貸借対照表計上額	402百万円																		
時価	455百万円																		
評価差額金相当額	30百万円																		
繰延税金負債相当額	22百万円																		
退職給付会計	<p>当中間会計期間から退職給付に係る会計基準（「退職給付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10年6月16日））を適用している。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、退職給付費用は24百万円多く、営業利益、経常利益、税引前中間純利益は24百万円少なく計上されている。</p> <p>また、退職給与引当金及び企業年金制度の過去勤務債務等に係る未払金は、退職給付引当金に含めて表示している。</p>		<p>当期から退職給付に係る会計基準（「退職給付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10年6月16日））を適用している。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、退職給付費用は68百万円多く、営業利益、経常利益、税引前当期純利益はそれぞれ68百万円少なく計上されている。</p> <p>また、退職給与引当金及び企業年金制度の過去勤務債務等に係る未払金は、退職給付引当金に含めて表示している。</p>																

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 平成12年9月30日現在	当中間会計期間末 平成13年9月30日現在	前事業年度末 平成13年3月31日現在
<p>1※1 有形固定資産減価償却累計額 28,164百万円</p> <p>2 保証債務 銀行借入に対し、次のとおり保証を行っている。 関係会社 平和サービス㈱ 210百万円 販売用不動産ローン適用 購入者 1百万円</p>	<p>1※1 有形固定資産減価償却累計額 29,527百万円</p> <p>2 保証債務 銀行借入に対し、次のとおり保証を行っている。 関係会社 平和サービス㈱ 250百万円 その他 平和不動産㈱職員向 住宅融資利用者 453百万円 販売用不動産ローン 適用購入者 0百万円 計 704百万円</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)及び「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「再評価差額金」として資本の部に計上している。 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いる。 再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p>4※3 担保に供している資産並びに担保付債務 (1) 担保に供している資産 土地 29,073百万円 建物設備 18,243百万円 合計 47,317百万円 (2) 担保付債務 長期借入金 23,290百万円 1年以内返済予定 長期借入金 1,200百万円 保証金 3,405百万円 敷金 1,459百万円 預り金 1,902百万円 合計 31,257百万円</p>	<p>1※1 有形固定資産減価償却累計額 29,673百万円</p> <p>2 保証債務 銀行借入に対し、次のとおり保証を行っている。 関係会社 平和サービス㈱ 100百万円 その他 平和不動産㈱職員向 住宅融資利用者 463百万円 販売用不動産ローン 適用購入者 0百万円 計 564百万円</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)及び「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「再評価差額金」として資本の部に計上している。 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 同左 再評価前の帳簿価額 62,558百万円 再評価後の帳簿価額 64,661百万円</p> <p>4※3 担保に供している資産並びに担保付債務 (1) 担保に供している資産 土地 28,975百万円 建物設備 18,714百万円 合計 47,690百万円 (2) 担保付債務 長期借入金 23,900百万円 1年以内返済予定 長期借入金 1,180百万円 保証金 3,405百万円 敷金 1,459百万円 預り金 1,902百万円 合計 31,847百万円</p>

<p>3 ※ 4 特別法上の準備金の計上を規定した法令の条項は次のとおりである。  固定資産特別償却準備金  震災特例法第18条</p> <p>4 消費税等の取扱い  仮払消費税等および仮受消費税等は相殺のうえ、流動資産の「その他」に含めて表示している。</p>	<p>5 ※ 4 特別法上の準備金の計上を規定した法令の条項は次のとおりである。  固定資産特別償却準備金  震災特例法第18条  租税特別措置法第47条</p> <p>6 消費税等の取扱い  仮払消費税等および仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債の「その他」に含めて表示している。</p>	<p>5 ※ 4 特別法上の準備金の計上を規定した法令の条項は次のとおりである。  固定資産特別償却準備金  震災特例法第18条</p> <p>—————</p>
---	--	---

## (中間損益計算書関係)

前中間会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前事業年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
1※1 営業外収益の主要項目 受取利息 8百万円 有価証券利息 13百万円 2※2 営業外費用の主要項目 支払利息 283百万円 社債利息 286百万円 借地権償却額 254百万円  3※3 特別利益の主要項目 固定資産売却益 車両運搬具 0百万円 4※4 特別損失の主要項目 固定資産除却損 建物設備 23百万円 その他 3百万円 計 27百万円  土地造成勘定評価損 1,020百万円 販売用不動産等の強制 評価減の適用に伴い、 土地造成勘定の住宅開 発事業用地を評価減 し、1,020百万円の評 価損を計上している。	1※1 営業外収益の主要項目 受取利息 2百万円 有価証券利息 7百万円 2※2 営業外費用の主要項目 支払利息 407百万円 社債利息 302百万円 借地権償却額 254百万円  3※4 特別損失の主要項目 固定資産除却損 建物設備 555百万円 その他 1百万円 計 557百万円	1※1 営業外収益の主要項目 受取利息 29百万円 有価証券利息 25百万円 2※2 営業外費用の主要項目 支払利息 616百万円 社債利息 512百万円 借地権償却額 509百万円  3※3 特別利益の主要項目 固定資産売却益 車両運搬具 0百万円 4※4 特別損失の主要項目 固定資産除却損 建物設備 57百万円 構築物 0百万円 器具備品 3百万円 計 61百万円 販売用不動産仮勘定評価損 1,033百万円 販売用不動産等の強制評 価減の適用に伴い、販売 用不動産仮勘定等のうち 約1,475百万円の住宅開 発事業用地を評価減し、 1,033百万円の評価損を 計上している。
5 減価償却実施額 有形固定資産 1,419百万円 無形固定資産 4百万円	5 減価償却実施額 有形固定資産 1,627百万円 無形固定資産 11百万円	5 減価償却実施額 有形固定資産 3,101百万円 無形固定資産 15百万円

## (税効果会計関係)

前中間会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前事業年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
中間会計期間に係る納付税額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、当中間会計期間に係る金額を計算している。	同 左	—

## (リース取引関係)

前中間会計期間 自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	当中間会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	前事業年度 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および中間期末残高相当額	1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および中間期末残高相当額	1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額
工具・器具・備品	工具・器具・備品	工具・器具・備品
取得価額相当額 69百万円	取得価額相当額 60百万円	取得価額相当額 69百万円
減価償却累計額相当額 44百万円	減価償却累計額相当額 46百万円	減価償却累計額相当額 49百万円
中間期末残高相当額 24百万円	中間期末残高相当額 14百万円	期末残高相当額 19百万円
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いる。	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いる。
2 未経過リース料中間期末残高相当額	2 未経過リース料中間期末残高相当額	2 未経過リース料期末残高相当額
1年以内 10百万円	1年以内 6百万円	1年以内 8百万円
1年超 14百万円	1年超 7百万円	1年超 10百万円
計 24百万円	計 14百万円	計 19百万円
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いる。	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いる。
3 支払リース料及び減価償却費相当額	3 支払リース料及び減価償却費相当額	3 支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料 5百万円	支払リース料 5百万円	支払リース料 10百万円
減価償却費相当額 5百万円	減価償却費相当額 5百万円	減価償却費相当額 10百万円
4 減価償却費相当額の算定方法	4 減価償却費相当額の算定方法	4 減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によって	同左	同左

(有価証券関係)

前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度のいずれにおいても子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはない。

(1 株当たり情報)

項目	前中間会計期間	当中間会計期間	前事業年度
	自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日	自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日
1株当たり純資産額	301.17円	315.35円	315.90円
1株当たり中間(当期)純利益	1.34円	2.84円	8.25円
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	—	2.74円	8.04円

前中間会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、調整計算の結果、1株当たり中間純利益が希薄化しないため「—」表示している。

(重要な後発事象)

該当事項なし。

(2) その他

中間配当に関する取締役会決議は次のとおりである。

- ① 決議年月日 平成13年10月31日
- ② 中間配当金の総額 337,763,610円
- ③ 1株当たりの中間配当金 3.00円
- ④ 中間配当金の支払開始日 平成13年12月3日

## 第6 提出会社の参考情報

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出している。

- |                          |  |                          |
|--------------------------|--|--------------------------|
| (1) 発行登録書（普通社債）およびその添付書類 |  | 平成13年5月25日<br>関東財務局長に提出。 |
| (2) 訂正発行登録書              |  | 平成13年6月4日<br>関東財務局長に提出。  |
| (3) 訂正発行登録書              |  | 平成13年6月5日<br>関東財務局長に提出。  |
| (4) 発行登録追補書類およびその添付書類    |  | 平成13年6月8日<br>関東財務局長に提出。  |
| (5) 有価証券報告書<br>およびその添付書類 | 〔 事業年度<br>(第81期) 自 平成12年4月1日<br>至 平成13年3月31日 〕 | 平成13年6月28日<br>関東財務局長に提出。 |
| (6) 訂正発行登録書              |  | 平成13年6月28日<br>関東財務局長に提出。 |

## 第二部 提出会社の保証会社等の情報

該当事項なし。