

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成14年4月1日
(第83期) 至 平成15年3月31日

平和不動産株式会社

(591004)

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成14年4月1日
(第83期) 至 平成15年3月31日

関東財務局長 殿

平成15年6月27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 金 原 策 太 郎

最寄りの連絡場所 同 上 電話番号 同 上

連絡者 同 上

有価証券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3番17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
株式会社名古屋証券取引所	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 沿革	3
3 事業の内容	4
4 関係会社の状況	5
5 従業員の状況	5
第2 事業の状況	6
1 業績等の概要	6
2 営業収益の状況	8
3 対処すべき課題	10
4 経営上の重要な契約等	10
5 研究開発活動	10
第3 設備の状況	11
1 設備投資等の概要	11
2 主要な設備の状況	11
3 設備の新設、除却等の計画	15
第4 提出会社の状況	16
1 株式等の状況	16
2 自己株式の取得等の状況	19
3 配当政策	20
4 株価の推移	20
5 役員の状況	21
第5 経理の状況	24
監査報告書	25
1 連結財務諸表等	29
監査報告書	57
2 財務諸表等	61
第6 提出会社の株式事務の概要	84
第7 提出会社の参考情報	85
第二部 提出会社の保証会社等の情報	86

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 7 9 期	第 8 0 期	第 8 1 期	第 8 2 期	第 8 3 期
決 算 年 月	平成11年 3 月	平成12年 3 月	平成13年 3 月	平成14年 3 月	平成15年 3 月
営 業 収 益 (百万円)	17,477	19,021	20,034	20,374	29,591
経 常 利 益 (百万円)	3,268	1,359	2,691	2,711	5,981
当 期 純 利 益 (百万円)	1,438	567	1,027	1,181	2,725
純 資 産 額 (百万円)	35,345	34,400	35,937	36,349	38,129
総 資 産 額 (百万円)	108,404	112,533	144,212	147,654	167,201
1 株 当 たり 純 資 産 額 (円)	313.93	305.54	319.19	322.97	340.00
1 株 当 たり 当 期 純 利 益 (円)	12.78	5.04	9.12	10.49	23.71
潜 在 株 式 調 整 後 1 株 当 たり 当 期 純 利 益 (円)	11.37		8.74		
自 己 資 本 比 率 (%)	32.6	30.6	24.9	24.6	22.8
自 己 資 本 利 益 率 (%)	4.1	1.6	2.9	3.3	7.3
株 価 収 益 率 (倍)	29.49	51.55	29.57	25.44	9.95
営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー (百万円)		6,700	14,366	1,851	7,000
投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー (百万円)		10,975	38,181	4,107	24,958
財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー (百万円)		5,247	20,698	3,623	20,239
現金および現金同等物 の 期 末 残 高 (百万円)	6,719	7,692	4,576	5,943	8,223
従 業 員 数 (名)	108	110	111	121	126

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第80期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、調整計算の結果、1株当たり当期純利益が希薄化しないため「 」表示としております。

3 第82期および第83期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため「 」表示としております。

4 第83期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

なお、同基準および適用指針の適用に伴う影響については、第5経理の状況1連結財務諸表等(1)連結財務諸表の(1株当たり情報)注記事項をご参照ください。

(2) 提出会社の経営指標等

回 次	第 7 9 期	第 8 0 期	第 8 1 期	第 8 2 期	第 8 3 期
決 算 年 月	平成11年 3月	平成12年 3月	平成13年 3月	平成14年 3月	平成15年 3月
営 業 収 益 (百万円)	16,464	18,472	19,129	19,475	28,828
経 常 利 益 (百万円)	3,188	1,307	2,664	2,782	5,973
当 期 純 利 益 (百万円)	1,407	537	928	1,249	2,724
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	111,968,414
純 資 産 額 (百万円)	35,154	34,130	35,568	36,053	37,828
総 資 産 額 (百万円)	107,695	111,787	143,598	146,834	166,200
1 株 当 たり 純 資 産 額 (円)	312.24	303.14	315.90	320.33	337.31
1 株 当 たり 配 当 額 (円)	6.00	6.00	6.00	6.00	8.00
(1 株 当 たり 中 間 配 当 額) (円)	(3.00)	(3.00)	(3.00)	(3.00)	(4.50)
1 株 当 たり 当 期 純 利 益 (円)	12.50	4.77	8.25	11.09	23.71
潜 在 株 式 調 整 後 1 株 当 たり 当 期 純 利 益 (円)	11.15		8.04		
自 己 資 本 比 率 (%)	32.6	30.5	24.8	24.6	22.8
自 己 資 本 利 益 率 (%)	4.0	1.6	2.7	3.5	7.4
株 価 収 益 率 (倍)	30.15	54.49	32.73	24.05	9.95
配 当 性 向 (%)	47.98	125.75	72.7	54.1	33.7
従 業 員 数 (名)	99	96	95	89	80

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第79期の従業員数には、出向者の人数を含んでおります。

3 第80期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、調整計算の結果、1株当たり当期純利益が希薄化しないため「 」表示としております。

4 第82期および第83期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため「 」表示としております。

5 第82期から自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たりの各数値(配当額は除く。)の計算については発行済株式数から自己株式数を控除して算出しております。

6 第83期の1株当たり配当額8円には、創立55周年記念配当1円50銭を含んでおります。

7 第83期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

なお、同基準および適用指針の適用に伴う影響については、第5経理の状況 2 財務諸表等(1)財務諸表の(1株当たり情報)注記事項をご参照ください。

2 沿革

- 昭和22年7月 昭和22年法律第21号「日本証券取引所の解散等に関する法律」の施行により日本証券取引所が解散されるにあたり、その所有にかかる東京、大阪、名古屋その他に所在の証券市場建物その他を、新たに設立される会員組織の証券取引所ならびに証券業者等に賃貸する目的をもって同所が発起人となり、これらの財産をすべて現物出資して設立。
本店を東京に支店を大阪に置き、その他6都市に出張所を置く。
- 昭和33年7月 福岡証券ビル竣工。
- 昭和37年3月 京都証券ビル竣工。
- 昭和40年3月 福岡長銀ビル（現福岡平和ビル）竣工。
4月 「流山平和台」宅地分譲開始。
- 昭和44年4月 名古屋出張所および福岡出張所、支店に昇格。
- 昭和45年4月 「鶴川平和台」宅地分譲開始。
6月 名古屋平和ビル竣工。
- 昭和47年5月 東京平和・丸宏証券ビル竣工。
- 昭和51年9月 「我孫子布佐平和台」宅地分譲開始。
- 昭和52年3月 「我孫子布佐平和台」戸建住宅分譲開始。
- 昭和55年5月 「サニーパークハイツ成田」マンション分譲開始。
- 昭和56年11月 名古屋証券会館竣工。
- 昭和59年10月 東京証券取引所ビル市場館竣工。
12月 平和地域サービス株式会社（連結子会社、現平和サービス株式会社）設立。
- 昭和61年2月 横浜平和ビル竣工。
- 昭和62年4月 大阪平和ビル竣工。
12月 流通事業開始。
- 昭和63年4月 東京証券取引所ビル本館竣工。
- 平成3年9月 水天宮平和ビル取得。
12月 日本橋平和ビル取得。
- 平成4年4月 茅場町平和ビル竣工。
- 平成5年5月 「グリーンコモンズ川越」マンション分譲開始。
10月 大丸京都店西館共同ビル竣工。
- 平成6年6月 大丸京都店北館共同ビル竣工。
- 平成7年11月 「ヴィラージュ・ヴェール」（東村山）マンション分譲開始。
- 平成9年2月 「港北ニュータウン・イオ」マンション分譲開始。
- 平成10年2月 神戸旧居留地平和ビル竣工。
- 平成11年12月 平和不動産広島ビル取得。
- 平成12年2月 平和不動産新潟ビル取得。
4月 三田平和ビル取得。
8月 代官山アドレス・ディセ取得。
10月 「東京ツインパークス」マンション分譲開始。
11月 東大阪花園ショッピングセンター竣工。
- 平成13年2月 内幸町平和ビル取得。
- 平成14年9月 道銀ビルディング取得。

3 事業の内容

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1社で構成されております。当社グループが営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は、同一であります。

(1) 不動産賃貸事業

当社および平和サービス株式会社(連結子会社)は、建物、設備および土地の賃貸を行っております。

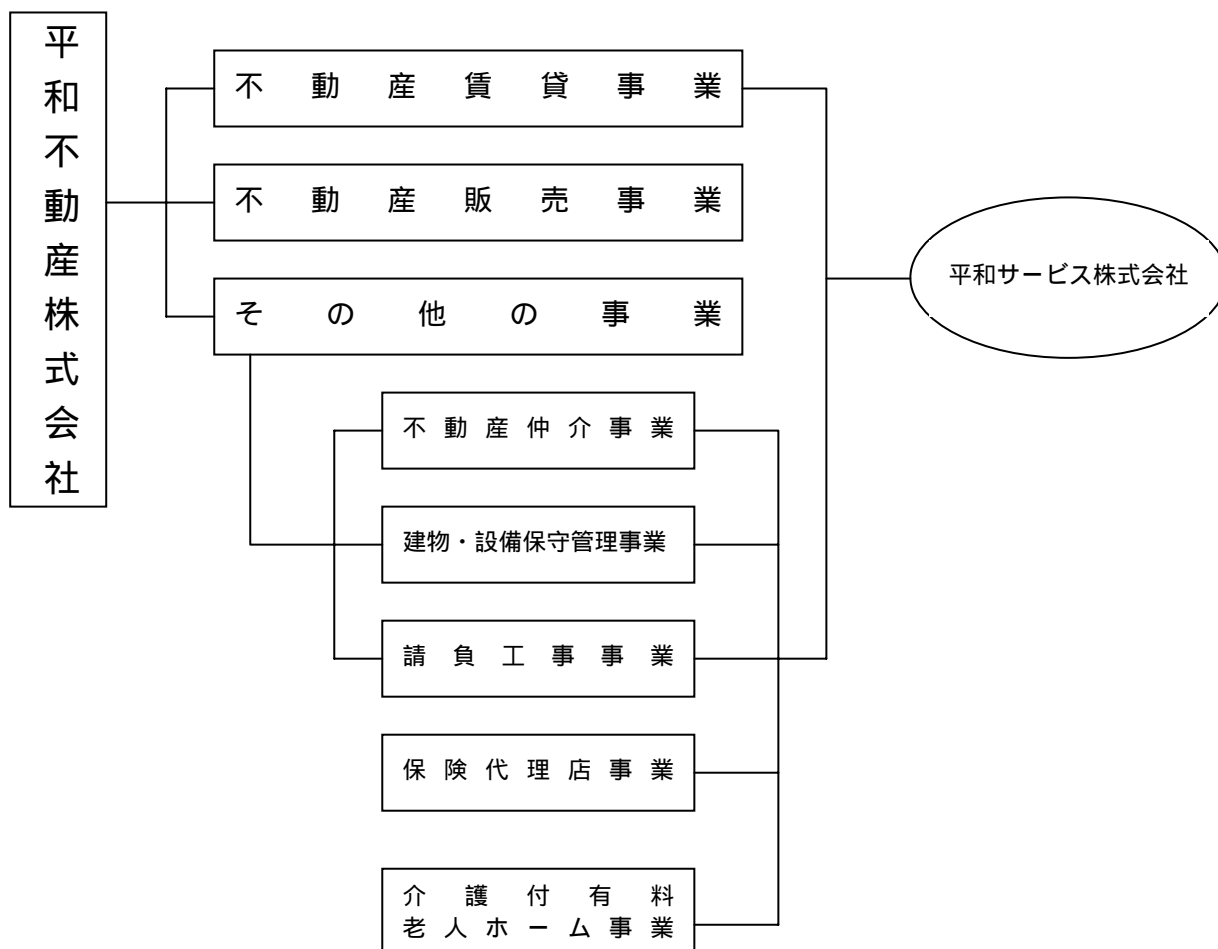
(2) 不動産販売事業

当社は、マンション、戸建住宅および宅地等の分譲を行っております。

(3) その他の事業

当社は、不動産の仲介等を行っております。平和サービス株式会社は、当社が所有する東京地区の建物、設備の保守管理および改修工事の請負ならびに住宅の増改築の請負業務、保険代理店業務、介護付有料老人ホーム事業等を行っております。

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。



4 関係会社の状況

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主要な事業 の 内 容	議 決 権 の 所有(被所有)割合 (%)	関 係 内 容	摘要
(連結子会社) 平和サービス株式会社	東京都中央区	134	その他の事業	93.2	当社賃貸ビルの保守管理等 役員の兼任3名	(注)

(注) 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

5 従業員の状況

(1) 連結会社の状況

(平成15年3月31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	45
不 動 産 販 売 事 業	11
そ の 他 の 事 業	48
全 社 (共 通)	22
合 計	126

(注) 従業員数は、就業人員であります。

(2) 提出会社の状況

(平成15年3月31日現在)

従 業 員 数 (名)	平 均 年 齢 (歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
80	38.8	15.4	9,736

(注) 1 従業員数は、就業人員であります。

2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(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おりません。

第2 事業の状況

1 業績等の概要

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、コストの削減による企業収益の拡大は見られませんでしたものの、海外経済の不透明感、国内デフレの深刻化等を背景に、企業の設備投資の抑制が続くとともに、厳しい雇用・所得環境から個人消費も低迷するなど、依然として長期不況から抜け出せない状況にありました。

不動産業界におきましては、ビル賃貸分野において、オフィスの統廃合等による需要の減少の中で、新規大型ビルの竣工等による供給の増加により需給の緩和が進み、空室率の上昇、賃料相場下落という状況が生じました。一方、住宅販売分野では、顧客の新しいニーズに対応した都心型高層マンションの販売が好調に推移いたしました。また、不動産の証券化や不動産投資信託の拡大に見られるように、伝統的な不動産事業とは異なったビジネス分野がさらに拡大しております。

このように、当業界は厳しい事業環境の中で新しい大きな変化に対応する必要に迫られているという状況にあります。

こうした環境のもと、当社グループは、不動産賃貸事業部門における収益構造の再編の推進および不動産販売事業部門における都心型高層マンションの販売強化に注力し、新規事業である介護付有料老人ホームの入居者確保に努めるとともに、全社を挙げてコストの削減に取り組みました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は、不動産売上高が大幅に増加したため295億91百万円（前期比92億16百万円、45.2%増）と創立以来最高の収益となりました。一方、営業費用は、諸費用の節減に努め214億47百万円（前期比58億65百万円、37.6%増）に留めることができ、営業利益は81億43百万円（前期比33億51百万円、69.9%増）、経常利益は59億81百万円（前期比32億69百万円、120.6%増）の計上となりました。これらは創立以来最高の利益水準であります。当連結会計年度は、大阪証券ビルおよび名古屋平和ビルの解体費4億82百万円などを特別損失として計上いたしました結果、当期純利益は27億25百万円（前期比15億44百万円、130.7%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

(イ)不動産賃貸事業部門

本部門においては、賃貸料の引下げ圧力が強まるなか、所有ビルの改修・リニューアルや高収益ビルへの新規投資により、収益の維持向上を図りました。証券取引所賃貸料収入は、東京証券取引所ビルの賃貸料の減額改定などにより49億66百万円（前期比4億1百万円、7.5%減）と前期比減収となりました。一方、一般賃貸料収入は、名古屋平和ビルの建替えによる減額を道銀ビルの購入による収益増によりカバーした結果56億53百万円（前期比3億94百万円、7.5%増）と増収となりました。また、商業施設賃貸料収入は24億28百万円（前期比3百万円、0.1%増）となりました。これらに土地賃貸収益を加えた固定資産賃貸収益は、131億73百万円（前期比15百万円、0.1%増）の計上となり、賃貸部門全体として東証ビル賃料減額の影響を排除することができました。

なお、当期末の賃貸用ビルの空室率は2.9%となっております。

(ロ)不動産販売事業部門

本部門においては、顧客の新しいライフスタイルに応え、都心部における高層マンションの提供を事業の中心に置きました。この結果、「東京ツインパークス」（東京都港区・8社共同事業）、「レジアスフォート新浦安」（千葉

県浦安市・4社共同事業)、「グリーンサラウンドシティ」(横浜市港北区・10社共同事業)、「アイ・タワー」(東京都板橋区・3社共同事業)など合計251戸のマンションを販売し、不動産売上高は155億10百万円(前期比92億62百万円、148.2%増)と、前期比大幅な増収となりました。

(八) その他の事業部門

その他の事業部門においては、法人の事業用不動産の仲介に注力いたしました結果、収入額は1億72百万円(前期比75百万円、78.2%増)となり、シルバー事業部門の介護付有料老人ホームは、入居率が76%となり、収入額は2億47百万円(前期比1億56百万円、171.6%増)となりました。その他請負工事、建物管理事業部門は、景気が低迷するなか、ビルオーナーのコスト削減意識の高まりから受注額が減少し、収入額は4億55百万円(前期比2億88百万円、38.8%減)となりました。この結果、本部門の全体の収入は、9億7百万円(前期比61百万円、6.3%減)の計上となりました。

(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、不動産賃貸事業による有形固定資産の取得による支出や長短借入金の返済があったものの、普通社債の発行および長期借入金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22億80百万円(前期比38.4%)増加し、当連結会計年度末は82億23百万円となりました。

(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47億61百万円、減価償却費37億42百万円、不動産販売事業におけるたな卸資産の減少43億9百万円等による資金の増加に対し、保証金・敷金31億32百万円の返還による資金の減少等があったことにより、70億円の資金の増加となりました。(前期は18億51百万円の増加)

(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、有形固定資産の取得145億30百万円、投資有価証券の取得21億34百万円、定期預金の設定71億76百万円等があったことにより、249億58百万円の資金の減少となりました。(前期は41億7百万円の減少)

(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、社債の発行200億円、長期借入金133億円の調達による増加に対し、長短借入金の返済による120億64百万円が減少したこと等により、202億39百万円の資金の増加となりました。(前期は36億23百万円の増加)

(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おります。また、以下の「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おります。

2 営業収益の状況

(1) 営業収益の状況

前連結会計年度および当連結会計年度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、次のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	前連結会計年度 (平成13年4月1日～平成14年3月31日)		当連結会計年度 (平成14年4月1日～平成15年3月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比
不動産賃貸事業	13,157百万円	64.6%	13,173百万円	44.5%
不動産販売事業	6,247	30.7	15,510	52.4
その他の事業	969	4.7	907	3.1
計	20,374	100.0	29,591	100.0

(2) 営業収益の内訳

(イ) 不動産賃貸事業

前連結会計年度および当連結会計年度における不動産賃貸事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (平成13年4月1日～平成14年3月31日)		当連結会計年度 (平成14年4月1日～平成15年3月31日)	
	面積	金額	面積	金額
土地	賃貸面積 3,438.72m ²	104百万円	賃貸面積 3,438.72m ²	106百万円
建物	賃貸面積 225,062.44 転貸面積 1,837.35	13,052	賃貸面積 237,968.33 転貸面積 1,116.20	13,048
その他の収益				17
計		13,157		13,173

前連結会計年度および当連結会計年度における東京証券取引所の収入は、次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (平成13年4月1日～平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成14年4月1日～平成15年3月31日)
	金額	金額
賃貸料	5,211百万円	4,812百万円
営業収益に対する割合	25.6%	16.3%

(ロ)不動産販売事業

前連結会計年度および当連結会計年度における不動産販売事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成13年4月1日～平成14年3月31日)		当連結会計年度 (平成14年4月1日～平成15年3月31日)	
	販 売 数 量	金 額	販 売 数 量	金 額
マンション	若葉台ワーズワースの丘 (東京都稲城市) 他 93戸 建物面積 8,294.83㎡ 土地面積 4,442.86㎡	4,260百万円	東京ツインパークス (東京都港区)他 251戸 建物面積 23,479.84㎡ 土地面積 9,897.61㎡	15,432百万円
戸建住宅	フラージュコート 江戸川台他 43戸 建物面積 4,597.28㎡ 土地面積 5,239.55㎡	1,954		—
宅 地	北軽井沢大学村 1筆 土地面積 1,652.89㎡	6		—
その他の収益		25		77
計		6,247		15,510

(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、当社持分によっております。

(ハ)その他の事業

前連結会計年度および当連結会計年度におけるその他の事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成13年4月1日～平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成14年4月1日～平成15年3月31日)
	金 額	金 額
不動産仲介手数料	96百万円	172百万円
建物管理受託料	161	122
請負工事売上高	582	333
介護施設収益	91	247
その他の収益	36	32
計	969	907

3 対処すべき課題

今後のわが国経済は、不安定な国際情勢のなかで、依然として先行きの不透明感が払拭できず、企業の設備投資や個人消費の急速な回復は期待できない状況にあります。

不動産業界におきましては、ビル賃貸分野において、大型ビルの大量供給に伴う賃貸市況のさらなる悪化が懸念されております。また、住宅販売分野では、マンションの大量供給が継続するなかで、多様化する顧客ニーズに応えるための販売競争が一段と厳しさを増していくものと予想されます。一方、不動産の証券化などの新しい分野はますます拡大しております。

このような情勢の下、当社グループは、経営基盤の一層の充実のために、平成12年度に新たに中期経営方針を掲げ、5か年計画による事業強化に取り組んでおります。

収益基盤の拡充

効率的な投資による新たな収益源の確保、商業施設運営手法の確立およびプロパティマネジメント事業への取組みの強化により収益基盤を拡充する。また、不動産証券化等によるファイナンスの多様化を目指す。

既存資産の有効活用

大阪証券取引所ビル・名古屋平和ビルの建替え工事の実施等により資産効率の向上を図るとともに、地域との共存・地域経済の活性化の一翼を担う。

収益構造の再編成

収益力の強化・安定化の観点から、収益源を多様化させるため、賃貸事業部門の収益については、証券取引所・一般テナント・商業施設で3分することを目指す。

また、当社グループにおける当面の最重要課題は、名古屋平和ビル（平成16年3月竣工予定）と大阪証券取引所ビル（平成16年11月竣工予定）の建替えおよびテナント募集であります。

4 経営上の重要な契約等

該当事項はありません。

5 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 設備の状況

1 設備投資等の概要

当連結会計年度において、不動産賃貸事業に係る以下の設備について除却を行いました。

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 百万円	備考
不動産賃貸事業	名古屋平和ビル (名古屋市中区)	貸事務所	平成14年10月31日	48	(注)

(注) 名古屋平和ビル新築工事に伴い除却したものであります。

2 主要な設備の状況

(1) 提出会社

(イ) 建物設備

(平成15年3月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延面積 ㎡	主要設備	帳簿価額	建築年月
不動産賃貸事業	東京証券取引所ビル	東京都中央区	証券市場および貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造および鉄骨造 地上16階地下3階 塔屋2階	1	49,627.82	空調設備 特高受電設備 自家発電設備 昇降機設備(17台)	20,165	昭和63年4月
	日証館	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上7階地下1階	1	7,817.46	空調設備 自家発電設備 昇降機設備(3台)	714	昭和3年9月
	東京平和・丸宏証券ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階	1	(専有面積) 940.04	空調設備 昇降機設備(1台)	131	昭和47年5月
	蛸殻町平和ビル	同上	同上	鉄骨造 地上7階	1	539.78	空調設備 昇降機設備(1台)	41	昭和54年3月
	水天宮平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上9階塔屋1階	1	2,215.00	空調設備 昇降機設備(2台)	856	平成3年9月
	日本橋平和ビル	同上	同上	鉄骨造 地上8階塔屋2階	1	740.09	空調設備 昇降機設備(1台)	100	昭和60年12月
	茅場町平和ビル	同上	診療所および貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階	1	5,079.18	空調設備 昇降機設備(2台) 機械駐車場設備(12台)	1,174	平成4年4月
	三田平和ビル	東京都港区	貸事務所	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上21階地下3階	1	25,223.85	空調設備 特高受電設備 昇降機設備(6台) 地下駐車場設備(80台)	4,766	昭和56年5月
	代官山アドレス・デッセ	東京都渋谷区	店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階地下3階	1	(専有面積) 7,430.97	空調設備 昇降機設備(6台)	4,216	平成12年8月
	内幸町平和ビル	東京都千代田区	ホテルおよび貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下2階	1	17,868.35	空調設備 特高受電設備 昇降機設備(9台) 地下駐車場設備(27台)	4,131	平成1年5月
フールル巣鴨	東京都豊島区	貸事務所他	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階	1	(専有面積) 1,289.30	昇降機設備(2台) 機械駐車場(30台) オートロック設備	427	平成5年9月	

事業の種類 別セグメント の名称	名称	所在地	用途	構造	棟 数	延面積 m ²	主要設備	帳簿価額 百万円	建築年月
不動産 賃貸事業	横浜平和ビル	横浜市中区	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階	1	10,836.30	空調設備 自家発電設備 昇降機設備(3台) 機械駐車場設備(40台)	1,528	昭和61年2月
	道銀 ビルディング	北海道札幌市	店舗 および 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下3階	1	28,793.47	空調設備 自家発電設備 昇降機設備(6台) 駐車場設備(60台)	2,484	昭和39年8月
	平和不動産 新潟ビル	新潟県新潟市	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	2,130.02	空調設備 昇降機設備(1台)	235	昭和63年1月
	平和不動産 広島ビル	広島市中区	同上	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	2,631.71	空調設備 昇降機設備(1台)	258	平成3年12月
	大阪平和ビル	大阪府中央区	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階	1	4,264.81 (261.62)	空調設備 昇降機設備(2台) 地下駐車場設備(18台)	661	昭和62年4月
	東大阪花園 ショッピングセンター	大阪府東大阪市	店舗 および 駐車場	鉄骨造一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上4階	1	62,691.97	空調設備 昇降機設備(22台) 駐車台数(1,500台)	4,185	平成12年11月
	神戸旧居留地 平和ビル	神戸市中央区	貸事務所	鉄骨造一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上9階地下2階 塔屋1階	1	7,970.96	空調設備 自家発電設備 昇降機設備(3台) 地下駐車場設備(42台)	1,566	平成10年2月
	京都証券ビル	京都市下京区	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	1	10,463.73	空調設備 昇降機設備(4台)	670	昭和37年3月
	大丸京都店西館 共同ビル	京都市中京区	店舗 および 駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	1	3,591.81	空調設備 自家発電設備 昇降機設備(2台) タワーパーキング設備 (32台)	656	平成5年10月
	大丸京都店北館 共同ビル	同上	店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	2,823.27	空調設備 昇降機設備(5台)	497	平成6年6月
	名古屋証券ビル	名古屋市中区	証券市場 および 貸事務所	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上4階地下1階	1	4,527.90	空調設備 昇降機設備(1台)	81	昭和6年12月
	名古屋証券会館	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階	1	4,311.03	空調設備 昇降機設備(2台)	493	昭和56年12月
	福岡証券ビル	福岡市中央区	証券市場 および 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	10,144.89	空調設備 自家発電設備 昇降機設備(3台)	660	昭和33年7月
	福岡平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	13,507.01	空調設備 自家発電設備 昇降機設備(3台) 地下駐車場設備(38台)	868	昭和40年4月

- (注) 1 東京平和・丸宏証券ビル、代官山アドレス・ディセおよびフロール巣鴨は、区分所有建物であります。
2 上記延面積の()書きは、賃借中のものです。
3 上記延面積については、一部登記簿面積から実測面積に変更しております。

(口)土地

(平成15年3月31日現在)

事業の種類別 セグメント の名称	所在地	地積	内 訳			帳簿価額
			貸地	自用地	その他	
不動産 賃貸事業	東京都中央区	1,780.46	-	1,780.46	-	2,817
	東京都港区	4,443.75	-	4,443.75	-	7,099
	東京都千代田区	1,981.09	-	1,981.09	-	8,686
	東京都渋谷区	756.83	-	756.83	-	2,366
	東京都豊島区	329.09	-	329.09	-	183
	東京都昭島市	26,445.33	-	-	26,445.33	3,821
	神奈川県横浜市中区	1,256.21	-	1,256.21	-	1,408
	千葉県市原市	845.98	-	845.98	-	69
	千葉県我孫子市	12,714.16	22.22	12,691.94	-	696
	北海道札幌市	2,636.41	-	2,636.41	-	5,142
	新潟県新潟市	1,903.54	-	1,903.54	-	332
	広島県広島市中区	1,207.92	166.72	1,041.20	-	396
	大阪府東大阪市	32,481.10	-	32,481.10	-	7,489
	大阪府大阪市中央区	5,551.11	-	577.11	4,974.00	12,611
	京都府京都市中京区	3,562.28	2,019.24	1,543.04	-	2,900
	京都府京都市下京区	869.01	-	869.01	-	1,601
	兵庫県神戸市中央区	1,008.86	-	1,008.86	-	1,039
	愛知県名古屋市中区	4,968.24	1,230.54	2,976.24	761.46	5,197
	福岡県福岡市中央区	2,686.20	-	2,686.20	-	6,260

(ハ)借地

(平成15年3月31日現在)

事業の種類別 セグメント の名称	所在地	地積	内 訳			帳簿価額
			貸地	自用地	その他	
不動産 賃貸事業	東京都中央区	8,598.28	-	8,598.28	-	3,459

(2) 国内子会社

(イ)建物設備

(平成15年3月31日現在)

事業の種類別 セグメント の名称	所在地	用途	構造	棟数	延面積	主要設備	帳簿価額	建築年月
その他の 事業	千葉県我孫子市	介護施設	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	3,125.62	空調設備 昇降機設備(2台)	330	昭和61年6月

(口)土地

(平成15年3月31日現在)

事業の種類別 セグメント の名称	所在地	地積	内 訳			帳簿価額
			貸地	自用地	その他	
その他の 事業	千葉県我孫子市	1,549.17	-	1,549.17	-	164

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 設備の新設、除却等の計画

(1) 重要な設備の新設

提出会社は、固定資産賃貸収益の安定を図る観点から、次の計画を進めております。

事業の種類別 セグメント の名称	名称 (所在地)	用途	規模	投資予定金額		着工および 竣工年月
				総額	既支払額	
不動産 賃貸事業	大阪証券取引所ビル (大阪市中央区)	店 舗 お よ び 貸事務所	地上24階 地下2階 延床面積53,932.10㎡	百万円 約20,000	百万円 約5,800	着工 平成14年5月 竣工(予定) 平成16年11月
不動産 賃貸事業	名古屋平和ビル (名古屋市中区)	店 舗 お よ び 貸事務所	地上8階 地下1階 延床面積9,459.56㎡	百万円 約4,800	百万円 約2,200	着工 平成14年11月 竣工(予定) 平成16年3月
不動産 賃貸事業	昭島ショッピングセンター (東京都昭島市)	店 舗	地上4階 地下1階 延床面積59,115.49㎡	百万円 約4,200	百万円 約100	着工 平成14年9月 竣工(予定) 平成15年7月

(2) 資金調達方法

大阪証券取引所ビルの建築資金は、社債の手取金の一部8,000百万円および銀行借入金3,100百万円を調達しております。残額については未定であります。

名古屋平和ビルの建築資金は、社債の手取金の一部3,000百万円と自己資金で賄う予定であります。

昭島ショッピングセンターの建築資金については、未定であります。

(3) 重要な設備の除却等

特記事項はありません。

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等

(イ) 株式の総数

種 類	会社が発行する株式の総数
普 通 株 式	299,379,000株
計	299,379,000株

(ロ) 発行済株式

種 類	事業年度末現在発行数 (平成15年3月31日)	提出日現在発行数 (平成15年6月27日)	上場証券取引所名または登録証券業協会名	内 容
普通株式	111,968,414株	同 左	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部) 名古屋証券取引所 (市場第一部) 福岡証券取引所 札幌証券取引所	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
計	111,968,414株	同 左		

(2) 新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) 発行済株式総数、資本金等の推移

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15年 3月20日	株 621,000	株 111,968,414	百万円 -	百万円 5,814	百万円 -	百万円 4,061	自己株式の消却

(4) 所有者別状況

(平成15年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数500株)							単元未満株式の状況
	政府および地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等(うち個人)	個人その他	計	
株主数	名 -	62	88	239	74 (3)	20,547	21,010	
所有株式数	単元 -	52,042	5,860	6,992	12,556 (14)	141,567	219,017	株 2,459,914
割合	% -	23.76	2.68	3.19	5.73 (0.01)	64.64	100.00	

- (注) 1 自己株式8,477株は、「個人その他」に16単元、「単元未満株式の状況」に477株含まれております。
 なお、期末日現在の実質的な所有株式数は、5,977株であります。
 2 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が57単元含まれております。

(5) 大株主の状況

(平成15年3月31日現在)

氏名または名称	住 所	所有株式数	発行済株式総数 に対する 所有株式数の割合
UFJ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	千株 5,951	% 5.32
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	2,636	2.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	2,551	2.28
農中信託銀行株式会社	東京都千代田区内神田1-1-12	1,932	1.73
投資信託受託者三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝3-23-1	1,841	1.64
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	1.53
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	1,335	1.19
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2-2-1	1,308	1.17
ディービー ロンドン スペシャル レンド (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	23 GREAT WINCHESTER STREET LONDON, EC2P 2AX (東京都千代田区丸の内1-3-2)	1,119	1.00
ドイツ証券会社 東京支店	東京都千代田区永田町2-11-1	879	0.79
計		21,264	18.99

(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おります。

氏名または名称	信託業務に係る株式数
UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)	4,260千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,601
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,059
農中信託銀行株式会社	1,932
投資信託受託者三井アセット信託銀行株式会社	1,841
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,335

(6) 議決権の状況

(イ)発行済株式

(平成15年3月31日現在)

区 分	株式数(株)	議決権の数(個)	内 容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 5,500		権 利 内 容 に 何 ら 限 定 の 不 当 社 に お け る 標 準 と な る 株 式
完全議決権株式(その他)	普通株式 109,503,000	219,006	同 上
単元未満株式	普通株式 2,459,914		同 上
発行済株式総数	111,968,414		
総株主の議決権		219,006	

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が28,500株(議決権57個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式477株が含まれております。

(ロ)自己株式等

(平成15年3月31日現在)

所有者の氏名 または名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) 平和不動産株式会社	東京都中央区 日本橋兜町1-10	5,500		5,500	0.00
計		5,500		5,500	0.00

(注) 株主名簿上は、当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が2,500株(議決権5個)あります。

なお、当該株式数は、上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式に含めております。

(7) ストックオプション制度の内容

該当事項はありません。

2 自己株式の取得等の状況

[定時総会決議による自己株式の買受け等、子会社からの自己株式の買受け等または再評価差額金による消却のための自己株式の買受け等の状況]

(1) 前決議期間における自己株式の取得等の状況

該当事項はありません。

(2) 当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況

該当事項はありません。

[資本減少、定款の定めによる利益による消却または償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況]

(1) 前決議期間における自己株式の買受け等の状況

該当事項はありません。

(2) 当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等

該当事項はありません。

3 配当政策

当社の事業の中心であるビル賃貸事業におきましては、長期的な視点に立った事業展開が必要であり、安定した財務基盤を構築することが企業経営上の重要な課題の一つとなっております。こうした観点から、当社の配当政策につきましては、将来の事業展開に備えた内部留保に配慮を行うなかで、業績の推移を見極めつつ、株主各位に安定的な利益還元を行ってまいりたいと考えております。

この基本方針に基づき、当期末の利益配当金は1株につき3円50銭（前期末比50銭増配）とし、当期の年間配当金は1株につき8円（1円50銭の記念配当を含む。）といたしました。この結果、当期の配当性向は、33.7%、自己資本配当率 2.4%、自己資本利益率 7.4%となりました。

当期の内部留保資金については、今後の不動産賃貸事業および不動産販売事業の展開を図るために事業用投資原資の一部に充当し、株主各位の将来の安定的な利益確保を図る所存であります。

（注）第83期中間配当についての取締役会決議年月日 平成14年10月31日

4 株価の推移

最近5年間の事業年度別最高・最低株価	回次	第79期	第80期	第81期	第82期	第83期	
	決算年月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	
	最高	円 460	441	329	368	323	
	最低	円 306	221	226	216	216	
最近6箇月間の月別最高・最低株価	月別	平成14年 10月	11月	12月	平成15年 1月	2月	3月
	最高	円 275	247	240	246	263	257
	最低	円 234	217	216	223	238	230

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

5 役員状況

役名および職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
取締役社長 (代表取締役)	井 阪 健 一 (昭和6年2月17日生)	昭和28年4月 野村證券株式会社入社 昭和47年11月 同社取締役 昭和51年12月 同社常務取締役 昭和54年12月 同社専務取締役 昭和58年11月 同社取締役副社長 昭和58年12月 野村證券投資信託委託株式会社取締役社長 平成2年6月 同社取締役会長 平成5年7月 東京証券取引所副理事長 平成11年6月 当社取締役社長(現職)	295
専務取締役 (代表取締役)	金 原 策 太 郎 (昭和15年4月29日生)	昭和39年4月 東京証券取引所入所 平成2年5月 同所調査部長 平成4年6月 同所総務部長 平成8年5月 同所常任監事 平成9年5月 同所常務理事 平成13年11月 株式会社東京証券取引所専務取締役 平成14年6月 当社専務取締役(現職)	53
常務取締役 (住宅事業部長)	榎 本 擴 (昭和16年9月10日生)	昭和47年4月 当社入社 平成3年7月 当社営業開発部部长 平成5年6月 当社取締役 平成6年6月 当社営業開発部部长 平成7年6月 当社常務取締役(現職) 平成12年6月 当社住宅事業部長(現職)	40
常務取締役	黒 須 紀 芳 (昭和15年11月17日生)	昭和38年4月 東京証券取引所入所 平成3年6月 同所人事部部長 平成3年7月 当社不動産営業部部长 平成5年4月 当社住宅事業部長 平成6年4月 当社不動産営業部部长 平成6年6月 当社取締役 平成10年6月 当社名古屋支店長 平成12年6月 当社常務取締役(現職)	36
常務取締役	高 橋 宏 普 (昭和19年9月19日生)	昭和42年4月 東京証券取引所入所 平成7年6月 同所会員部長 平成11年6月 同所財務部長 平成11年7月 同所財務部長(理事待遇) 平成12年6月 同所人事部部長(理事待遇) 平成12年6月 当社取締役 平成12年6月 当社総務部長 平成14年6月 当社常務取締役(現職)	30
取締役 (営業本部長) (関西地区担当)	植 田 雅 士 (昭和23年3月23日生)	昭和46年4月 当社入社 平成7年7月 当社営業開発部部长 平成9年4月 当社企画調査室長 平成10年4月 当社ビルディング事業部部长 平成12年6月 当社取締役(現職) 平成12年6月 当社大阪支店長 平成14年6月 当社営業本部長関西地区担当(現職)	15

役名および職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
取締役 (営業本部長) (中部地区担当)	早川 孝 (昭和23年12月7日生)	昭和47年3月 当社入社 平成7年4月 当社住宅事業部部长 平成7年7月 当社住宅事業部部长 平成12年7月 当社ビルディング事業部部长 平成13年6月 当社取締役(現職) 平成14年6月 当社営業本部長中部地区担当(現職)	19
取締役 (財務部長)	南野 和男 (昭和24年9月25日生)	昭和47年4月 当社入社 平成7年4月 当社財務部部长 平成7年7月 当社財務部部长(現職) 平成13年6月 当社取締役(現職)	23
取締役 (ビル企画部長)	日野 武夫 (昭和23年12月14日生)	平成2年9月 当社入社 平成10年4月 当社ビル企画室長 平成12年7月 当社ビル企画部部长(現職) 平成13年6月 当社取締役(現職)	13
取締役	梅原 馨 (昭和9年12月3日生)	昭和32年4月 共和証券株式会社入社 昭和35年11月 同社取締役 昭和56年11月 同社取締役社長(現職) 平成10年6月 当社取締役(現職) 平成11年7月 東証正会員協会(現東証取引参加者協会)会長(現職)	
監査役 (常勤)	西村 浩一 (昭和18年2月6日生)	昭和42年3月 当社入社 平成4年6月 当社名古屋支店長 平成7年7月 当社総務部長兼企画調査室長 平成9年4月 当社総務部部长 平成9年6月 当社監査役(現職)	17
監査役 (常勤)	中島 一行 (昭和22年2月13日生)	昭和44年4月 当社入社 平成5年4月 当社京都営業所長 平成6年7月 当社福岡支店長 平成9年4月 当社総務部部长 平成10年6月 当社取締役 平成12年6月 当社名古屋支店長 平成14年6月 当社監査役(現職)	15
監査役	渡邊 靖國 (昭和11年10月22日生)	昭和34年4月 東京トヨペット株式会社入社 昭和35年11月 丸國証券株式会社監査役 昭和45年11月 同社取締役社長(現職) 平成9年6月 当社監査役(現職)	
監査役	村上 朝昭 (昭和10年2月1日生)	昭和33年4月 株式会社大和銀行入行 昭和62年11月 コスモ証券株式会社入社 昭和62年12月 同社取締役 昭和63年12月 同社常務取締役 平成6年6月 同社専務取締役 平成8年3月 同社取締役副社長 平成9年4月 同社取締役社長 平成13年7月 日本証券業協会大阪地区協会会長(現職) 平成14年6月 当社監査役(現職) 平成15年6月 コスモ証券株式会社取締役会長(現職)	
計			559

- (注) 1 取締役梅原馨は、商法第188条第2項第7号ノ2に定める社外取締役であります。
- 2 監査役渡邊靖國および村上朝昭は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

第5 経理の状況

1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、第82期事業年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第83期事業年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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、前連結会計年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)および第82期事業年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)ならびに当連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)および第83期事業年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)の連結財務諸表および財務諸表について、東陽監査法人の監査を受けております。

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14年 6 月 2 7 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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、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企業会計の基準に準拠し、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、連結財務諸表の表示方法は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28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14年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に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、当連結会計年度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、同会計基準により連結財務諸表を作成している。

以 上

独立監査人の監査報告書

平成15年6月27日

平和不動産株式会社
取締役会御中

東陽監査法人

代表社員 公認会計士
関与社員

野口 喜一



代表社員 公認会計士
関与社員

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14年4月1日から平成15年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の平成15年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に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。

以上

1 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

連結貸借対照表

科目	期別	前連結会計年度 平成14年3月31日現在			当連結会計年度 平成15年3月31日現在		
		金額		構成比	金額		構成比
		百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
(資産の部)							
流動資産							
現金および預金			1,730		8,265		
営業未収入金			215		2,494		
有価証券			4,477		7,919		
たな卸資産			12,304		7,994		
繰延税金資産			743		435		
その他			2,068		1,233		
貸倒引当金			8		3		
流動資産合計			21,530	14.6	28,340	17.0	
固定資産							
1 有形固定資産							
建物設備および構築物	2	83,876			86,464		
減価償却累計額		31,008	52,867		33,777	52,687	
機械装置および運搬具		371			372		
減価償却累計額		225	146		237	134	
器具備品		427			434		
減価償却累計額		263	164		285	148	
土地	1 2		65,800			70,610	
建設仮勘定			81			6,345	
有形固定資産合計			119,059	80.6		129,926	77.7
2 無形固定資産							
借地権			4,120			3,604	
その他			59			46	
無形固定資産合計			4,179	2.8		3,651	2.2
3 投資その他の資産							
投資有価証券			854			2,842	
長期貸付金			14			9	
繰延税金資産			31			70	
その他			2,028			2,360	
貸倒引当金			152			0	
投資その他の資産合計			2,776	1.9		5,282	3.1
固定資産合計			126,015	85.3		138,860	83.0
繰延資産							
社債発行差金			108				
繰延資産合計			108	0.1			
資産合計			147,654	100.0		167,201	100.0

科 目	期 別	前連結会計年度 平成14年3月31日現在			当連結会計年度 平成15年3月31日現在		
		金額		構成比	金額		構成比
		百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
(負 債 の 部)							
流 動 負 債							
支払手形および営業未払金			454			819	
1年以内に償還予定の普通社債						7,000	
短 期 借 入 金			19,270			9,530	
1年以内に返済予定の長期借入金	2		2,180			4,124	
未 払 法 人 税 等			880			0	
未 払 消 費 税 等			505			8	
賞 与 引 当 金			189			164	
そ の 他	2		5,966			3,434	
流 動 負 債 合 計			29,447	20.0		25,081	15.0
固 定 負 債							
社 債			27,000			40,000	
長 期 借 入 金	2		31,810			40,842	
保 証 金	2		14,045			12,253	
敷 金	2		7,231			7,872	
繰 延 税 金 負 債			52			659	
再評価に係る繰延税金負債	1		884			1,497	
退 職 慰 労 引 当 金			269			284	
退 職 給 付 引 当 金			524			544	
連 結 調 整 勘 定			2				
固 定 負 債 合 計			81,819	55.4		103,954	62.2
負 債 合 計			111,266	75.4		129,035	77.2
(少数株主持分)							
少 数 株 主 持 分			37	0.0		36	0.0
(資 本 の 部)							
資 本 金			5,814	3.9			
資 本 準 備 金			4,061	2.8			
再 評 価 差 額 金	1		1,218	0.8			
連 結 剰 余 金			25,313	17.1			
その他有価証券評価差額金			46	0.0			
自 己 株 式			10	0.0			
資 本 合 計			36,349	24.6			
資 本 金	3					5,814	3.5
資 本 剰 余 金						4,061	2.4
利 益 剰 余 金						26,091	15.6
土地再評価差額金	1					2,183	1.3
その他有価証券評価差額金						19	0.0
自 己 株 式	4					1	0.0
資 本 合 計						38,129	22.8
負 債、少 数 株 主 持 分 お よ び 資 本 合 計			147,654	100.0		167,201	100.0

連結損益計算書

科目	期別	前連結会計年度 13.4.1～14.3.31			当連結会計年度 14.4.1～15.3.31		
		金額		百分比	金額		百分比
		百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
営業収益			20,374	100.0		29,591	100.0
売上原価			13,080	64.2		18,249	61.7
売上総利益			7,294	35.8		11,342	38.3
販売費および一般管理費							
不動産販売・管理費		583			1,350		
給料手当		524			500		
賞与引当金繰入額		105			86		
退職慰労引当金繰入額		71			75		
退職給付費用		59			63		
その他		1,156	2,501	12.3	1,121	3,198	10.8
営業利益			4,792	23.5		8,143	27.5
営業外収益							
受取利息		25			11		
受取配当金		6			26		
連結調整勘定償却額		4			2		
雑益		72	108	0.5	41	80	0.3
営業外費用							
支払利息		1,469			1,454		
有価証券売却損		1					
社債発行費		117			214		
借地権償却額	1	515			515		
貸倒引当金繰入額		0					
雑損		85	2,189	10.7	58	2,243	7.6
経常利益			2,711	13.3		5,981	20.2
特別利益							
貸倒引当金戻入益					51		
固定資産売却益	2				30		
投資有価証券売却益		2					
前期損益修正益			2	0.0	5	87	0.3
特別損失							
固定資産売却損	3	0			260		
固定資産除却損	4	572			244		
建物設備解体費					482		
投資有価証券評価損		49			175		
子会社株式売却損		28					
差入保証金償却額			651	3.2	144	1,307	4.4
税金等調整前当期純利益			2,063	10.1		4,761	16.1
法人税、住民税および事業税		1,184			518		
法人税等調整額		301	882	4.3	1,518	2,036	6.9
少数株主損失			0	0.0		1	0.0
当期純利益			1,181	5.8		2,725	9.2

連結剰余金計算書

科 目	前連結会計年度 13.4.1～14.3.31		当連結会計年度 14.4.1～15.3.31	
	金額		金額	
	百万円	百万円	百万円	百万円
連結剰余金期首残高		24,843		
連結剰余金減少高				
1.配 当 金	675			
2.役 員 賞 与 (うち監査役賞与)	36 (6)	711	()	
当期純利益		1,181		
連結剰余金期末残高		25,313		
(資本剰余金の部)				
資本剰余金期首残高				
資本準備金期首残高			4,061	4,061
資本剰余金期末残高				4,061
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高				
連結剰余金期首残高			25,313	25,313
利益剰余金増加高				
1.当期純利益			2,725	2,725
利益剰余金減少高				
1.配 当 金			843	
2.役 員 賞 与 (うち監査役賞与)		()	41 (7)	
3.自己株式消却額			147	
4.土地再評価差額金取崩額			914	1,947
利益剰余金期末残高				26,091

連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前連結会計年度	当連結会計年度
		13.4.1～14.3.31	14.4.1～15.3.31
		金額	金額
		百万円	百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1	税金等調整前当期純利益	2,063	4,761
2	減価償却費	3,839	3,742
3	連結調整勘定償却額	4	2
4	差入保証金償却額		144
5	投資有価証券等評価損	49	175
6	固定資産除却損	572	244
7	貸倒引当金の増減額（減少は ）	3	158
8	賞与引当金の増減額（減少は ）	11	25
9	退職給付引当金の増減額（減少は ）	50	19
10	退職慰労引当金の増加額	11	15
11	受取利息および受取配当金	31	37
12	支払利息	1,469	1,454
13	有価証券売却損	1	
14	投資有価証券売却益	2	
15	固定資産売却損		229
16	短期貸付金の減少額	25	4
17	売上債権の増加額	55	2,279
18	たな卸資産の増減額（増加は ）	2,082	4,309
19	前渡金の増減額（増加は ）	322	322
20	前払費用の増減額（増加は ）	990	898
21	未収金の増減額（増加は ）	764	254
22	仕入債務の増加額	323	259
23	前受金の増減額（減少は ）	463	737
24	未払消費税等の増減額（減少は ）	502	496
25	保証金・敷金の減少額	1,981	3,132
26	役員賞与の支払額	36	41
27	その他	105	236
	小計	4,646	9,653
28	利息および配当金の受取額	31	32
29	利息の支払額	1,294	1,288
30	法人税等の支払額	1,532	1,398
	営業活動によるキャッシュ・フロー	1,851	7,000
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1	定期預金の純増加額	100	7,176
2	有価証券の取得による支出	461	500
3	有価証券の売却・償還による収入	460	
4	投資有価証券の取得による支出	500	2,134
5	投資有価証券の売却・償還による収入	30	
6	出資金の増加による支出	882	877
7	出資金の返還による収入	24	39
8	有形固定資産の取得による支出	2,555	14,530
9	有形固定資産の売却による収入	0	203
10	無形固定資産の取得による支出	17	
11	長期前払費用の増加による支出	102	35
12	従業員貸付金の貸付による支出	3	0
13	従業員貸付金の回収による収入	6	6
14	差入保証金の差入による支出	21	9
15	差入保証金の返還による収入	7	54
16	その他	9	0
	投資活動によるキャッシュ・フロー	4,107	24,958

科 目	期 別	前連結会計年度 13.4.1～14.3.31	当連結会計年度 14.4.1～15.3.31
		金額	金額
		百万円	百万円
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 ）		6,170	9,740
2 長期借入れによる収入		1,000	13,300
3 長期借入金の返済による支出		2,860	2,324
4 社債の発行による収入		20,000	20,000
5 社債の償還による支出		20,000	
6 自己株式の取得による支出			156
7 配当金の支払額		675	839
8 その他		11	
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,623	20,239
現金および現金同等物に係る換算差額			
現金および現金同等物の増加額		1,366	2,280
現金および現金同等物の期首残高		4,576	5,943
現金および現金同等物の期末残高		5,943	8,223

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 13.4.1～14.3.31	当連結会計年度 14.4.1～15.3.31
1 連結の範囲に関する事項	子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、平和サービス株 の1社であります。	同左
2 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。	同左
3 連結子会社の事業年度等 に関する事項	連結子会社の事業年度末日と連結決 算日は一致しております。	同左
4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準 および評価方法	<p>有価証券 満期保有目的の債券...償却原価法を採 用しております。</p> <p>その他有価証券 a 時価のあるもの...決算期末日の市 場価格等に基づ く時価法(評価 差額は全部資本 直入法により処 理し、売却原価 は主として移動 平均法により算 定。)を採用し ております。</p> <p>b 時価のないもの...主として総平均法 による原価法を採 用しております。</p> <p>たな卸資産 主として総平均法による原価法を 採用しております。</p>	<p>有価証券 満期保有目的の債券...同左</p> <p>その他有価証券 a 時価のあるもの...同左</p> <p>b 時価のないもの...同左</p> <p>たな卸資産 同左</p>
(2) 重要な減価償却資産の 減価償却の方法	<p>有形固定資産...定率法を採用しておりま す。ただし、東京証券取 引所ビルほか2棟のビル および平成10年4月1日 以降に取得した建物(建 物附属設備を除く。)に ついては、定額法を採用 しております。</p> <p>なお、連結子会社につ いては、定額法を採用し ております。</p> <p>主な耐用年数は以下 のとおりであります。</p> <p>建物設備および構築物 8～50年 機械装置および運搬具 6～15年 器具備品 5～15年</p> <p>なお、取得価額10万 円以上20万円未満の少 額減価償却資産につい ては、3年間で均等償 却する方法によってお ります。</p>	有形固定資産...同左

項目	前連結会計年度 13.4.1～14.3.31	当連結会計年度 14.4.1～15.3.31
	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。	無形固定資産.....同左
(3) 重要な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。	社債発行費.....同左
	社債発行差金.....社債償還期間（3年）にわたり均等償却しております。	社債発行差金.....同左
(4) 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おります。	貸倒引当金 同左
	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。	賞与引当金 同左
	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おります。なお、連結子会社は、退職慰労引当金を計上しておりません。	退職慰労引当金 同左
	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。	退職給付引当金 同左
(5) 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おります。	同左
(6) 重要なヘッジ会計の方法	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。	ヘッジ会計の方法 同左
	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	ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
	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。	ヘッジ方針 同左

項目	前連結会計年度 13.4.1～14.3.31	当連結会計年度 14.4.1～15.3.31
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</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、当期の費用として処理しております。</p>	<p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p> <p>自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準 当連結会計年度から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を適用しております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正により当連結会計年度から連結貸借対照表の資本の部および連結剰余金計算書については、以下のとおり表示を変更しております。</p> <p>(連結貸借対照表)</p> <p>1 「資本準備金」は「資本剰余金」と「連結剰余金」は「利益剰余金」として表示しております。</p> <p>2 「再評価差額金」は「土地再評価差額金」として表示しております。</p> <p>(連結剰余金計算書)</p> <p>1 資本剰余金の部および利益剰余金の部に区分して記載しております。</p> <p>2 「連結剰余金期首残高」は「利益剰余金期首残高」と「連結剰余金減少高」は「利益剰余金減少高」と「連結剰余金期末残高」は「利益剰余金期末残高」として表示しております。</p> <p>また、前連結会計年度において独立掲記しておりました当期純利益については「利益剰余金増加高」の内訳として表示しております。</p> <p>1 株当たり情報 当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）を適用しております。</p> <p>なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。</p>

項目	前連結会計年度 13.4.1～14.3.31	当連結会計年度 14.4.1～15.3.31
5 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項	当期に新たに連結の対象となった子会社はありません。 なお、従来からの連結子会社の資産および負債の評価方法は、平成11年3月期以前の改正前の連結財務諸表規則に基づいております。	同左
6 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定は、5年間で均等償却しております。	同左
7 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。	同左
8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、要求払預金および取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資からなっております。	同左

追加情報

前連結会計年度 13.4.1～14.3.31	当連結会計年度 14.4.1～15.3.31
<p>(金融商品会計)</p> <p>当連結会計年度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))を適用しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較してその他有価証券評価差額金が46百万円計上されたほか、投資有価証券が80百万円、少数株主持分が0百万円それぞれ減少し、繰延税金資産が33百万円増加しております。</p>	<p>_____</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 13.4.1～14.3.31	当連結会計年度 14.4.1～15.3.31
<p>前連結会計年度において、連結損益計算書で掲記しておりました「社債発行差金償却額」および連結キャッシュ・フロー計算書で掲記しておりました「繰延資産償却費」は当連結会計年度よりそれぞれ「支払利息」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当連結会計年度における金額は108百万円であります。</p>	<p>_____</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 平成14年3月31日現在	当連結会計年度 平成15年3月31日現在																																		
<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㈱職員向住宅融資利用者</td> <td style="text-align: right;">471百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産ローン適用購入者</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">471百万円</td> </tr> </table>	平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	471百万円	販売用不動産ローン適用購入者	0百万円	合 計	471百万円	<p>1 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">平和不動産㈱職員向住宅融資利用者</td> <td style="text-align: right;">417百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産ローン適用購入者</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">417百万円</td> </tr> </table>	平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	417百万円	販売用不動産ローン適用購入者	0百万円	合 計	417百万円																						
平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	471百万円																																		
販売用不動産ローン適用購入者	0百万円																																		
合 計	471百万円																																		
平和不動産㈱職員向住宅融資利用者	417百万円																																		
販売用不動産ローン適用購入者	0百万円																																		
合 計	417百万円																																		
<p>2 1 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)および「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「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 「土地の再評価に関する法 項に定める再評価 律施行令」(平成10年3月31 の方法 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 再評価を行った土地の当 期末における時価と再評 771百万円 価後の帳簿価額との差額</p>	<p>2 1 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)および「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。</p> <p>同法律第3条第3 「土地の再評価に関する法 項に定める再評価 律施行令」(平成10年3月31 の方法 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 再評価を行った土地の当 期末における時価と再評 5,520百万円 価後の帳簿価額との差額</p>																																		
<p>3 2 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土 地</td> <td style="text-align: right;">29,330百万円</td> </tr> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">17,941百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">47,272百万円</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;">22,700百万円</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;">1,200百万円</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;">1,459百万円</td> </tr> <tr> <td>預 り 金</td> <td style="text-align: right;">1,902百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">30,667百万円</td> </tr> </table>	土 地	29,330百万円	建物設備	17,941百万円	合 計	47,272百万円	長期借入金	22,700百万円	1年以内に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	合 計	30,667百万円	<p>3 2 担保に供している資産ならびに担保付債務 (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;">44,833百万円</td> </tr> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">20,156百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">64,990百万円</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;">30,712百万円</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;">1,444百万円</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;">1,459百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">37,021百万円</td> </tr> </table>	土 地	44,833百万円	建物設備	20,156百万円	合 計	64,990百万円	長期借入金	30,712百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	1,444百万円	保 証 金	3,405百万円	敷 金	1,459百万円	合 計	37,021百万円
土 地	29,330百万円																																		
建物設備	17,941百万円																																		
合 計	47,272百万円																																		
長期借入金	22,700百万円																																		
1年以内に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																																		
合 計	30,667百万円																																		
土 地	44,833百万円																																		
建物設備	20,156百万円																																		
合 計	64,990百万円																																		
長期借入金	30,712百万円																																		
1年以内に返済予定の長期借入金	1,444百万円																																		
保 証 金	3,405百万円																																		
敷 金	1,459百万円																																		
合 計	37,021百万円																																		
	<p>4 3 発行済株式総数 普通株式 111,968,414株</p>																																		
	<p>5 4 自己株式の保有数 普通株式 5,977株</p>																																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 13.4.1～14.3.31		当連結会計年度 14.4.1～15.3.31	
1	1 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515百万円であります。	1	1 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515百万円であります。
		2	2 固定資産売却益の内訳
			車両運搬具 1百万円
			土地 29百万円
			計 30百万円
2	3 固定資産売却損の内訳 器具備品 0百万円	3	3 固定資産売却損の内訳
			建物設備他 2百万円
			土地 258百万円
			計 260百万円
3	4 固定資産除却損の内訳 建物設備 566百万円 構築物他 5百万円 計 572百万円	4	4 固定資産除却損の内訳 建物設備 143百万円 長期前払費用他 101百万円 計 244百万円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 13.4.1～14.3.31		当連結会計年度 14.4.1～15.3.31	
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14年3月31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15年3月31日)	
現金および預金勘定	1,730百万円	現金および預金勘定	8,265百万円
有価証券勘定	4,477百万円	有価証券勘定	7,919百万円
計	6,208百万円	計	16,185百万円
預入期間が3か月を超える 定期預金	265百万円	預入期間が3か月を超える 定期預金	7,441百万円
現金および現金同等物	5,943百万円	取得日から償還日までの期間 が3か月を越える債券等	520百万円
		現金および現金同等物	8,223百万円

(リース取引関係)

前連結会計年度 13.4.1 ~ 14.3.31	当連結会計年度 14.4.1 ~ 15.3.31
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額	1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額
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 89百万円
減価償却累計額相当額 51百万円	減価償却累計額相当額 35百万円
期末残高相当額 18百万円	期末残高相当額 54百万円
なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。	同左
2 未経過リース料期末残高相当額	2 未経過リース料期末残高相当額
1年以内 7百万円	1年以内 13百万円
1年超 10百万円	1年超 41百万円
合計 18百万円	合計 54百万円
なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。	同左
3 支払リース料および減価償却費相当額	3 支払リース料および減価償却費相当額
支払リース料 9百万円	支払リース料 13百万円
減価償却費相当額 9百万円	減価償却費相当額 13百万円
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
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左

(有価証券関係)

前連結会計年度(13.4.1~14.3.31)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

区 分	種 類	連結貸借対 照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	29	29	0
	(2)社債			
	(3)その他			
	小 計	29	29	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1)国債・地方債等			
	(2)社債			
	(3)その他			
	小 計			
合 計		29	29	0

2 その他有価証券で時価のあるもの

(単位:百万円)

区 分	種 類	取得原価	連結貸借対 照表計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	0	0	0
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他			
小 計		0	0	0
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	372	294	77
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他	10	7	2
小 計	382	301	80	
合 計		383	302	80

(注)有価証券について49百万円(その他有価証券で時価のある株式49百万円)減損処理を行っております。

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券

該当事項はありません。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(百万円) 売却益の合計額(百万円) 売却損の合計額(百万円)

23

2

5 時価評価されていない有価証券

(1) 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

(2) その他有価証券

(単位:百万円)

内 容	連結貸借対照表計上額
非上場株式(店頭売買株式を除く)	522
MMF	2,643
中期国債ファンド	1,734
公社債投資信託	100
合 計	4,999

6 当連結会計年度中の保有目的の変更

該当事項はありません。

7 その他有価証券のうち満期があるものおよび満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

(単位:百万円)

区 分	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等		30		
社債				
その他				
その他				
合 計		30		

当連結会計年度(14.4.1～15.3.31)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

区 分	種 類	連結貸借対 照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	29	29	0
	(2)社債			
	(3)その他	499	499	0
	小 計	529	529	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1)国債・地方債等			
	(2)社債			
	(3)その他			
	小 計			
合 計		529	529	0

2 その他有価証券で時価のあるもの

(単位:百万円)

区 分	種 類	取得原価	連結貸借対 照表計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式			
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他			
小 計				
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	200	169	30
	(2)債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3)その他	8	7	1
小 計	208	176	31	
合 計		208	176	31

(注) 有価証券について175百万円(その他有価証券で時価のある株式173百万円、その他1百万円)減損処理を行っております。

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券

該当事項はありません。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

5 時価評価されていない有価証券

(1) 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

(2) その他有価証券

(単位:百万円)

内 容	連結貸借対照表計上額
非上場株式(店頭売買株式を除く)	2,646
MMF	7,195
その他	214
合 計	10,056

6 当連結会計年度中の保有目的の変更

該当事項はありません。

7 その他有価証券のうち満期があるものおよび満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

(単位:百万円)

区 分	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	20	10		
社債		10		
その他	500			
その他				
合 計	520	20		

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 13.4.1～14.3.31	当連結会計年度 14.4.1～15.3.31
<p>取引の内容および利用目的等</p> <p>当社は、特定の借入金に係る資金調達コストの軽減を図るために、金利スワップ取引を行っております。</p> <p>なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>(1) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(2) ヘッジ方針</p> <p>主として親会社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(3) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>取引の内容および利用目的等</p> <p>同左</p>
<p>取引に対する取組方針</p> <p>変動金利を固定金利に変換する目的で金利スワップ取引を行っているのみであります。</p> <p>投機目的の取引は行わない方針であります。</p>	<p>取引に対する取組方針</p> <p>同左</p>
<p>取引に係るリスクの内容</p> <p>金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しておりますが、当社の取引の契約先は、信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクはほとんどないものと認識しております。</p>	<p>取引に係るリスクの内容</p> <p>同左</p>
<p>取引に係るリスク管理体制</p> <p>取引の実行および管理は「経理規程」に従い、担当役員の承認を得て財務部にて行っております。</p>	<p>取引に係るリスク管理体制</p> <p>同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成14年3月31日現在）

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しているため注記の対象から除いております。

当連結会計年度（平成15年3月31日現在）

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しているため注記の対象から除いております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)																																						
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社および連結子会社の退職給付制度の概要は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="204 414 758 515"> <tr> <td>当 社</td> <td>退職一時金制度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(平和不動産株式会社)</td> <td>適格年金制度</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>厚生年金基金制度</td> <td>2</td> </tr> </table> <p>連 結 子 会 社 (平和サービス株式会社) 中小企業退職金共済制度</p> <p>1 平成6年に退職一時金より50%を移行しております。</p> <p>2 総合設立型の厚生年金基金制度です。 また、年金資産(当社持分)は1,018百万円であり、持分計算は年金掛金拠出割合に基づいております。</p> <p>2 退職給付債務およびその内容</p> <table data-bbox="231 891 622 925"> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>837百万円</td> </tr> </table> <p><内 訳></p> <table data-bbox="279 963 622 1025"> <tr> <td>年金資産</td> <td>313百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>524百万円</td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容</p> <table data-bbox="279 1137 622 1200"> <tr> <td>勤務費用</td> <td>103百万円</td> </tr> <tr> <td>厚生年金基金の掛金</td> <td>20百万円</td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 在職者の期末における自己都合要支給額および年金受給者の直近の責任準備金の額の合計額を退職給付債務としております。</p>	当 社	退職一時金制度		(平和不動産株式会社)	適格年金制度	1		厚生年金基金制度	2	退職給付債務	837百万円	年金資産	313百万円	退職給付引当金	524百万円	勤務費用	103百万円	厚生年金基金の掛金	20百万円	<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社および連結子会社の退職給付制度の概要は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="833 414 1386 515"> <tr> <td>当 社</td> <td>退職一時金制度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(平和不動産株式会社)</td> <td>適格年金制度</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>厚生年金基金制度</td> <td>2</td> </tr> </table> <p>連 結 子 会 社 (平和サービス株式会社) 中小企業退職金共済制度</p> <p>1 平成6年に退職一時金より50%を移行しております。</p> <p>2 総合設立型の厚生年金基金制度です。 また、年金資産(当社持分)は1,031百万円であり、持分計算は年金掛金拠出割合に基づいております。</p> <p>2 退職給付債務およびその内容</p> <table data-bbox="868 891 1259 925"> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>889百万円</td> </tr> </table> <p><内 訳></p> <table data-bbox="916 963 1259 1025"> <tr> <td>年金資産</td> <td>344百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>544百万円</td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容</p> <table data-bbox="916 1137 1259 1200"> <tr> <td>勤務費用</td> <td>121百万円</td> </tr> <tr> <td>厚生年金基金の掛金</td> <td>19百万円</td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同 左</p>	当 社	退職一時金制度		(平和不動産株式会社)	適格年金制度	1		厚生年金基金制度	2	退職給付債務	889百万円	年金資産	344百万円	退職給付引当金	544百万円	勤務費用	121百万円	厚生年金基金の掛金	19百万円
当 社	退職一時金制度																																						
(平和不動産株式会社)	適格年金制度	1																																					
	厚生年金基金制度	2																																					
退職給付債務	837百万円																																						
年金資産	313百万円																																						
退職給付引当金	524百万円																																						
勤務費用	103百万円																																						
厚生年金基金の掛金	20百万円																																						
当 社	退職一時金制度																																						
(平和不動産株式会社)	適格年金制度	1																																					
	厚生年金基金制度	2																																					
退職給付債務	889百万円																																						
年金資産	344百万円																																						
退職給付引当金	544百万円																																						
勤務費用	121百万円																																						
厚生年金基金の掛金	19百万円																																						

(税効果会計関係)

前連結会計年度 平成14年3月31日現在	当連結会計年度 平成15年3月31日現在
繰延税金資産および繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳	繰延税金資産および繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳
1 繰延税金資産(流動)	1 繰延税金資産(流動)
未払事業税	賞与引当金超過額
79百万円	57百万円
賞与引当金超過額	販売用不動産仮勘定評価損
52百万円	420百万円
販売用不動産(諸経費損金算入分)	固定資産圧縮積立金
212百万円	37百万円
販売用不動産仮勘定評価損	(1年内取崩分)
434百万円	固定資産特別償却準備金
固定資産圧縮積立金	29百万円
43百万円	(1年内取崩分)
(1年内取崩分)	その他
固定資産特別償却準備金	24百万円
27百万円	計
(1年内取崩分)	435百万円
その他	
35百万円	
計	
743百万円	
2 繰延税金資産(固定)	2 繰延税金資産(固定)
消去された未実現利益	消去された未実現利益
28百万円	58百万円
その他有価証券評価差額金	繰越欠損金
3百万円	12百万円
(平和サービス株)	(平和サービス株)
計	計
31百万円	70百万円
3 繰延税金負債(固定)	3 繰延税金負債(固定)
退職慰労引当金	退職慰労引当金
113百万円	115百万円
退職給付引当金	退職給付引当金
176百万円	178百万円
固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮積立金
1,034百万円	964百万円
固定資産特別償却準備金	固定資産特別償却準備金
69百万円	54百万円
借地権(償却分)	その他有価証券評価差額金
645百万円	12百万円
その他有価証券評価差額金	その他
30百万円	52百万円
その他	計
85百万円	659百万円
計	
52百万円	
	当連結会計年度から「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年3月31日公布法律第9号)を適用しております。これにより、平成16年4月1日以降開始する事業年度から法人事業税に係る課税標準の一部が「付加価値額」および「資本等の金額」に変更されることになり、当該課税標準の一部は、利益に関連する金額を課税標準とする税金には該当しないこととなります。この変更に伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する平成16年度以降の法定実効税率は、当連結会計年度の42.05%から40.69%となり、「繰延税金資産」は0百万円減少し、「繰延税金負債」は8百万円減少し、「法人税等調整額」は7百万円減少し、「当期純利益」は7百万円増加しております。

(セグメント情報)

1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(13.4.1～14.3.31)

	不動産 賃貸事業	不動産 販売事業	その他の事業	計	消去 または全社	連結
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
営業収益および営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する 営業収益	13,157	6,247	969	20,374		20,374
(2) セグメント間の内部 営業収益または振替高	15		831	847	(847)	
計	13,173	6,247	1,800	21,222	(847)	20,374
営業費用	7,282	6,417	1,890	15,590	(8)	15,582
営業利益または 営業損失()	5,891	169	89	5,631	(838)	4,792
資産・減価償却費 および資本的支出						
資産	122,465	15,596	861	138,923	8,730	147,654
減価償却費	3,218	541	51	3,811	28	3,839
資本的支出	2,181	122	284	2,589	13	2,602

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

(1) 不動産賃貸事業.....建物、設備および土地の賃貸

(2) 不動産販売事業.....戸建住宅、マンションおよび宅地等の分譲

(3) その他の事業.....不動産の仲介、建物・設備の保守管理、請負工事、保険代理店業務、介護サービス付高齢者賃貸住宅事業等

3 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、875百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の本店管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は、9,028百万円であり、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、短期貸付金、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(14.4.1～15.3.31)

	不動産 賃貸事業	不動産 販売事業	その他の事業	計	消去 または全社	連結
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
営業収益および営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する 営業収益	13,173	15,510	907	29,591		29,591
(2) セグメント間の内部 営業収益または振替高	14		1,069	1,083	(1,083)	
計	13,188	15,510	1,977	30,675	(1,083)	29,591
営業費用	7,369	12,440	1,941	21,751	(303)	21,447
営業利益	5,818	3,069	35	8,924	(780)	8,143
資産・減価償却費 および資本的支出						
資産	133,574	12,067	847	146,488	20,713	167,201
減価償却費	3,132	544	45	3,722	20	3,742
資本的支出	14,633	6	3	14,644	2	14,647

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

(1) 不動産賃貸事業.....建物、設備および土地の賃貸

(2) 不動産販売事業.....戸建住宅、マンションおよび宅地等の分譲

(3) その他の事業.....不動産の仲介、建物・設備の保守管理、請負工事、保険代理店業務、介護付有料老人ホーム事業等

3 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、799百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の本店管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は、21,022百万円であり、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。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(13.4.1～14.3.31)

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(14.4.1～15.3.31)

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。

3 海外売上高

前連結会計年度(13.4.1～14.3.31)

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(14.4.1～15.3.31)

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)

前連結会計年度 13.4.1 ~ 14.3.31	当連結会計年度 14.4.1 ~ 15.3.31
1. 親会社および法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 役員および個人主要株主等 該当事項はありません。 3. 子会社等 該当事項はありません。 4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	1. 親会社および法人主要株主等 同左 2. 役員および個人主要株主等 同左 3. 子会社等 同左 4. 兄弟会社等 同左

(1株当たり情報)

前連結会計年度 13.4.1～14.3.31		当連結会計年度 14.4.1～15.3.31	
1株当たり純資産額	322.97円	1株当たり純資産額	340.00円
1株当たり当期純利益	10.49円	1株当たり当期純利益	23.71円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	円	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）を適用しております。なお、同会計基準および適用指針を前連結会計年度に適用した場合の1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>	
<p>潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、転換社債等潜在株式がないため「 」表示しております。</p>		1株当たり純資産額	322.60円
		1株当たり当期純利益	10.12円
		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	円

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 13.4.1～14.3.31	当連結会計年度 14.4.1～15.3.31
1株当たり当期純利益		
当期純利益		2,725百万円
普通株主に帰属しない金額 (うち利益処分による役員賞与金)		61百万円 61百万円
普通株式に係る当期純利益		2,663百万円
普通株式の期中平均株式数		112,323千株

(重要な後発事象)

前連結会計年度(13.4.1～14.3.31)

該当事項はありません。

当連結会計年度(14.4.1～15.3.31)

該当事項はありません。

連結附属明細表

a 社債明細表

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利率	担保	償還期限	摘要
平和不動産㈱	第1回ユニーク円建普通社債	平成12年 4月28日	百万円 7,000	百万円 7,000 (7,000)	年0.02%	無担保社債	平成15年 4月11日	
平和不動産㈱	第2回無担保社債	平成13年 6月27日	20,000	20,000	年1.3%	無担保社債	平成17年 6月27日	
平和不動産㈱	第3回無担保社債	平成14年 9月19日		20,000	年1.5%	無担保社債	平成18年 9月19日	
合計			27,000	47,000 (7,000)				

(注) 1 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
百万円 7,000	百万円	百万円 20,000	百万円 20,000	百万円

b 借入金等明細表

区分	前期末残高	当期末残高	平均利率	返済期限	摘要
短期借入金	百万円 19,270	百万円 9,530	% 0.8		
1年以内に返済予定の長期借入金	2,180	4,124	1.8		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	31,810	40,842	2.0	平成16年6月25日～ 平成21年11月24日	
その他の有利子負債					
合計	53,260	54,496			

- (注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
 2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	百万円 13,314	百万円 19,964	百万円 264	百万円 5,300

(2) その他

該当事項はありません。

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14年 6 月 2 7 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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、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企業会計の基準に準拠し、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、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59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、上記の財務諸表が平和不動産株式会社の平成14年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を適正に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、当事業年度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、同会計基準により財務諸表を作成している。

以 上

独立監査人の監査報告書

平成15年 6 月27日

平和不動産株式会社
取締役会 御中

東陽監査法人

代表社員 公認会計士
関与社員

野口 喜一



代表社員 公認会計士
関与社員

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14年4月1日から平成15年3月31日までの第83期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社の平成15年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に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。

以上

2 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

科目	期別	第82期 平成14年3月31日現在			第83期 平成15年3月31日現在		
		金額		構成比	金額		構成比
		百万円	百万円		百万円	百万円	
(資産の部)							
流動資産							
現金および預金			1,606			7,921	
営業未収入金			189			2,457	
有価証券			4,467			7,905	
販売用不動産			213			699	
販売用不動産仮勘定			12,082			7,290	
前渡金			322				
前払費用			1,473			535	
未収収益			0			3	
短期貸付金			214			210	
未収金			17			438	
立替金			6			10	
仮払金			9			24	
繰延税金資産			703			410	
貸倒引当金			8			3	
流動資産合計			21,299	14.5		27,906	16.8
固定資産							
1 有形固定資産							
建物設備	4	81,828			84,477		
減価償却累計額		29,909	51,919		32,638	51,838	
構築物		1,256			1,211		
減価償却累計額		733	522		754	457	
機械装置		353			353		
減価償却累計額		215	138		236	116	
車両運搬具		17			18		
減価償却累計額		12	5		2	15	
器具備品		394			400		
減価償却累計額		261	132		281	118	
土地	3		65,690			70,500	
建設仮勘定	4		81			6,345	
有形固定資産合計			118,490	80.7		129,393	77.8
2 無形固定資産							
借地権			4,120			3,604	
商標権			1			0	
ソフトウェア			15			8	
電話加入権			9			9	
施設利用権			30			26	
無形固定資産合計			4,177	2.8		3,650	2.2

科 目	期 別	第82期 平成14年3月31日現在			第83期 平成15年3月31日現在		
		金額		構成比	金額		構成比
		百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
3 投資その他の資産							
投資有価証券			831			2,814	
関係会社株式			136			136	
出資金			1,246			2,036	
従業員長期貸付金			7			2	
破産債権、更生債権その他 これらに準ずる債権			152				
長期前払費用			158			73	
差入保証金			376			186	
貸倒引当金			152			0	
投資その他の資産合計			2,757	1.9		5,250	3.2
固定資産合計			125,426	85.4		138,294	83.2
繰延資産							
社債発行差金			108	0.1			
資産合計			146,834	100.0		166,200	100.0
(負債の部)							
流動負債							
支払手形						125	
営業未払金			382			485	
1年以内に償還予定の普通社債						7,000	
短期借入金			19,000			9,300	
1年以内に返済予定の長期借入金	4		2,180			4,124	
未払金			61			76	
未払法人税等			879				
未払消費税等			505				
未払費用			86			106	
前受金			1,794			1,057	
預り金	4		3,904			2,137	
賞与引当金			166			143	
流動負債合計			28,960	19.7		24,556	14.8
固定負債							
社債			27,000			40,000	
長期借入金	4		31,810			40,842	
保証金	4		14,045			12,138	
敷金	4		7,207			7,848	
繰延税金負債			79			659	
再評価に係る繰延税金負債	3		884			1,497	
退職慰労引当金			269			284	
退職給付引当金			524			544	
固定負債合計			81,820	55.7		103,815	62.4
負債合計			110,781	75.4		128,372	77.2

科 目	期 別	第82期 平成14年3月31日現在			第83期 平成15年3月31日現在		
		金額		構成比	金額		構成比
		百万円	百万円		百万円	百万円	
(資本の部)							
資本金	2		5,814	4.0			
資本準備金			4,061	2.8			
利益準備金			1,453	1.0			
再評価差額金	3		1,218	0.8			
その他の剰余金							
1 任意積立金							
固定資産圧縮積立金		1,563					
固定資産特別償却準備金		141					
研究開発積立金		30					
別途積立金		20,115	21,850				
2 当期末処分利益			1,708				
その他の剰余金合計			23,558	16.0			
その他有価証券評価差額金			42	0.0			
自己株式	1		10	0.0			
資本合計			36,053	24.6			
資本金	2					5,814	3.5
資本剰余金							
1 資本準備金						4,061	2.5
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					1,485		
固定資産特別償却準備金					132		
研究開発積立金					30		
別途積立金					20,115	21,763	
3 当期末処分利益						2,573	
利益剰余金合計						25,789	15.5
土地再評価差額金	3 5					2,183	1.3
その他有価証券評価差額金						18	0.0
自己株式	1					1	0.0
資本合計						37,828	22.8
負債・資本合計			146,834	100.0		166,200	100.0

損益計算書

期 別 科 目	第82期 13.4.1 ~ 14.3.31			第83期 14.4.1 ~ 15.3.31		
	金額		百分比	金額		百分比
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
営業収益						
建物設備賃貸収益	13,026			13,021		
土地賃貸収益	105			107		
不動産売上高	6,221			15,432		
その他の営業収益	122	19,475	100.0	268	28,828	100.0
売上原価						
建物設備賃貸原価	6,886			7,029		
土地賃貸原価	41			34		
売上不動産原価	5,521	12,450	64.0	10,833	17,897	62.1
売上総利益		7,025	36.0		10,931	37.9
販売費および一般管理費						
不動産販売・管理費	596			1,353		
土地賃借料	31			23		
建物設備賃借料	0			0		
建物管理費	29			19		
営繕費				0		
建物保険料	0			0		
光熱費	5			3		
減価償却費	70			68		
諸税金	37			56		
役員報酬	137			169		
給料手当	409			353		
賞与引当金繰入額	82			65		
退職慰労金	4			8		
退職慰労引当金繰入額	71			75		
退職給付費用	58			63		
福利厚生費	96			88		
消耗品費	58			69		
株式・社債事務費	172			121		
旅費交通費	41			37		
通信費	13			14		
保険料	0			1		
会議費	24			23		
交際費	17			21		
広告費	21			28		
支払手数料	116			133		
貸倒引当金繰入額	3					
雑費	87	2,191	11.2	8	2,809	9.7
営業利益		4,833	24.8		8,121	28.2

科目	期別	第82期 13.4.1 ~ 14.3.31			第83期 14.4.1 ~ 15.3.31		
		金額		百分比	金額		百分比
		百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
營業外収益							
受取利息		3			4		
有価証券利息		20			5		
受取配当金		6			25		
業務受託収入					26		
雑益		105	136	0.7	29	92	0.3
營業外費用							
支払利息		802			922		
社債利息		664			529		
有価証券売却損		1					
社債発行費		117			214		
借地権償却額	1	515			515		
貸倒引当金繰入額		0					
雑損		85	2,187	11.2	57	2,240	7.8
経常利益			2,782	14.3		5,973	20.7
特別利益							
貸倒引当金戻入益					51		
固定資産売却益	2				30	81	0.3
特別損失							
固定資産売却損	3	0			260		
固定資産除却損	4	569			244		
建物設備解体費					482		
投資有価証券評価損		49			161		
差入保証金償却額			619	3.2	144	1,294	4.5
税引前当期純利益			2,163	11.1		4,761	16.5
法人税、住民税および事業税		1,184			518		
法人税等調整額		270	913	4.7	1,518	2,036	7.0
当期純利益			1,249	6.4		2,724	9.5
前期繰越利益			796			1,416	
自己株式消却額						147	
土地再評価差額金取崩額						914	
中間配当額			337			506	
当期末処分利益			1,708			2,573	

建物設備賃貸原価明細書

科目	期別	第82期 13.4.1 ~ 14.3.31		第83期 14.4.1 ~ 15.3.31	
		金額	構成比	金額	構成比
		百万円	%	百万円	%
人件費		688	10.0	693	9.9
公租公課		1,138	16.5	1,258	17.9
諸経費		5,059	73.5	5,077	72.2
計		6,886	100.0	7,029	100.0

土地賃貸原価明細書

科目	期別	第82期 13.4.1 ~ 14.3.31		第83期 14.4.1 ~ 15.3.31	
		金額	構成比	金額	構成比
		百万円	%	百万円	%
公租公課		41	100.0	34	100.0
計		41	100.0	34	100.0

売上不動産原価明細書

科目	期別	第82期 13.4.1 ~ 14.3.31		第83期 14.4.1 ~ 15.3.31	
		金額	構成比	金額	構成比
		百万円	%	百万円	%
土地買入代金		2,653	48.1	4,938	45.6
造成工事費・建築費		2,774	50.2	5,667	52.3
諸経費		94	1.7	226	2.1
計		5,521	100.0	10,833	100.0

利益処分計算書

株主総会承認年月日	第82期 平成14年6月27日株主総会承認		第83期 平成15年6月27日株主総会承認	
	金額		金額	
科目	百万円	百万円	百万円	百万円
当期末処分利益		1,708		2,573
任意積立金取崩額				
固定資産圧縮積立金取崩額	78		27	
固定資産特別償却準備金取崩額	35	113	36	64
計		1,821		2,637
利益処分量				
配当金	337 (1株につき3円)		391 (1株につき3.5円)	
取締役賞与金	34		47	
監査役賞与金	7		14	
任意積立金				
固定資産特別償却準備金積立金	26	405	24	477
次期繰越利益		1,416		2,159

(注) 第82期

- 1 平成13年10月31日開催の取締役会の決議に基づき337百万円(1株につき3円)の第82期中間配当を実施いたしました。
- 2 固定資産圧縮積立金取崩額は、租税特別措置法の規定に基づくものであります。
- 3 固定資産特別償却準備金取崩額は、震災特例法および租税特別措置法の規定に基づくものであります。
- 4 固定資産特別償却準備金積立額は、租税特別措置法の規定に基づくものであります。

第83期

- 1 平成14年10月31日開催の取締役会の決議に基づき506百万円(1株につき4.5円)の第83期中間配当を実施いたしました。
- 2 固定資産圧縮積立金取崩額は、租税特別措置法の規定に基づくものであります。
- 3 固定資産特別償却準備金取崩額は、租税特別措置法および震災特例法の規定に基づくものであります。
- 4 固定資産特別償却準備金積立額は、租税特別措置法の規定に基づくものであります。

重要な会計方針

第82期 13.4.1 ~ 14.3.31	第83期 14.4.1 ~ 15.3.31						
<p>1 有価証券の評価基準および評価方法</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>子会社株式 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>その他有価証券</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 20px;">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</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。 主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td>建物設備および構築物</td> <td>8~50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置および運搬具</td> <td>6~15年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>5~15年</td> </tr> </table> <p>なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>無形固定資産.....定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>4 繰延資産の処理方法</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>社債発行差金 社債償還期間(3年)にわたり均等償却しております。</p> <p>5 引当金の計上基準</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>	建物設備および構築物	8~50年	機械装置および運搬具	6~15年	器具備品	5~15年	<p>1 有価証券の評価基準および評価方法</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p style="padding-left: 20px;">a 時価のあるもの 同左</p> <p style="padding-left: 20px;">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 同左</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産...同左</p> <p>無形固定資産...同左</p> <p>4 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 同左</p> <p>社債発行差金 同左</p> <p>5 引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p>
建物設備および構築物	8~50年						
機械装置および運搬具	6~15年						
器具備品	5~15年						

第82期 13.4.1 ~ 14.3.31	第83期 14.4.1 ~ 15.3.31
<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 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>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>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>ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>8 その他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、当期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>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>8 その他財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同左</p> <p>自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準 当期から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を適用しております。これによる当期の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、財務諸表等規則の改正により当期における貸借対照表の資本の部については以下のとおり表示を変更しております。</p> <p>1 「資本準備金」は「資本剰余金」の内訳と「利益準備金」「任意積立金」「当期末処分利益」は「利益剰余金」の内訳として表示しております。</p> <p>2 「再評価差額金」は「土地再評価差額金」として表示しております。</p>

第82期 13.4.1 ~ 14.3.31	第83期 14.4.1 ~ 15.3.31
	<p>1株当たり情報</p> <p>当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。</p>

追加情報

第82期 13.4.1 ~ 14.3.31	第83期 14.4.1 ~ 15.3.31
<p>(金融商品会計)</p> <p>当期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))を適用しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較してその他有価証券評価差額金が42百万円計上されたほか、投資有価証券が73百万円減少し、繰延税金資産が30百万円増加しております。</p> <p>(自己株式)</p> <p>前期において資産の部に計上していた「自己株式」(流動資産0百万円)は、財務諸表等規則の改正により当期末においては資本の部の末尾に表示しております。</p>	

表示方法の変更

第82期 13.4.1 ~ 14.3.31	第83期 14.4.1 ~ 15.3.31
<p>前期において、損益計算書に掲記しておりました「社債発行差金償却額」は当期より「社債利息」に含めて表示しております。なお、当期における金額は108百万円であります。</p>	<p>前期まで、損益計算書の営業外収益「雑益」に含めて表示しておりました「業務受託収入」については、当期から区分掲記しております。</p> <p>なお、前期の「業務受託収入」は37百万円であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

第82期 平成14年3月31日現在		第83期 平成15年3月31日現在	
1	1 単元未満株式の買取請求によるものであります。 株式数 40,889株	1	1 自己株式の保有数 普通株式 5,977株
2	2 授權株数 300,000,000株 発行済株式総数 112,589,414株	2	2 会社が発行する株式 普通株式 299,379,000株 発行済株式総数 普通株式 111,968,414株
3	3 保証債務 次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。 関係会社 平和サービス(株) 270百万円 その他 平和不動産(株)職員向 471百万円 住宅融資利用者 販売用不動産ローン 0百万円 適用購入者 計 741百万円	3	3 保証債務 次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。 関係会社 平和サービス(株) 230百万円 その他 平和不動産(株)職員向 417百万円 住宅融資利用者 販売用不動産ローン 0百万円 適用購入者 計 647百万円
4	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「再評価差額金」として資本の部に計上しております。 同法律第3条第3項に定める再評価の方法 「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。 再評価を行った年月日 平成13年3月31日 再評価を行った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 771百万円	4	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。 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。 再評価を行った年月日 平成13年3月31日 再評価を行った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 5,520百万円
5	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 土地 29,330百万円 建物設備 17,941百万円 計 47,272百万円 (2) 担保付債務 長期借入金 22,700百万円 1年以内に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 計 30,667百万円	5	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 土地 44,833百万円 建物設備 20,165百万円 計 64,999百万円 (2) 担保付債務 長期借入金 30,712百万円 1年以内に返済予定の長期借入金 1,444百万円 保証金 3,405百万円 敷金 1,459百万円 計 37,021百万円
		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。

(損益計算書関係)

第82期 13. 4 . 1 ~ 14. 3 . 31		第83期 14. 4 . 1 ~ 15. 3 . 31	
1	1 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515百万円であります。	1	1 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515百万円であります。
		2	2 固定資産売却益の内訳
			車両運搬具 1百万円
			土地 29百万円
			計 30百万円
2	3 固定資産売却損の内訳 器具備品 0百万円	3	3 固定資産売却損の内訳
			建物設備他 2百万円
			土地 258百万円
			計 260百万円
3	4 固定資産除却損の内訳	4	4 固定資産除却損の内訳
	建物設備 563百万円		建物設備 143百万円
	構築物 0百万円		長期前払費用他 101百万円
	器具備品 5百万円		計 244百万円
	計 569百万円		

(リース取引関係)

第82期 13.4.1 ~ 14.3.31	第83期 14.4.1 ~ 15.3.31
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額	1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額
工具・器具・備品	工具・器具・備品
取得価額相当額 60百万円	取得価額相当額 81百万円
減価償却累計額相当額 49百万円	減価償却累計額相当額 32百万円
期末残高相当額 10百万円	期末残高相当額 48百万円
なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占めるその割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。	同左
2 未経過リース料期末残高相当額	2 未経過リース料期末残高相当額
1年以内 5百万円	1年以内 11百万円
1年超 5百万円	1年超 37百万円
合計 10百万円	合計 48百万円
なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。	同左
3 支払リース料および減価償却費相当額	3 支払リース料および減価償却費相当額
支払リース料 7百万円	支払リース料 12百万円
減価償却費相当額 7百万円	減価償却費相当額 12百万円
4 減価償却費相当額の算定方法	4 減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左

(有価証券関係)

第82期 平成14年3月31日現在	第83期 平成15年3月31日現在
子会社株式で時価のあるものは、ありません。	同左

(税効果会計関係)

第82期 平成14年3月31日現在	第83期 平成15年3月31日現在
繰延税金資産および繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳	繰延税金資産および繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税	賞与引当金超過額
賞与引当金超過額	販売用不動産仮勘定評価損
販売用不動産(北軽井沢、諸経費損金算入分)	固定資産圧縮積立金(一年内取崩分)
販売用不動産仮勘定評価損	固定資産特別償却準備金(一年内取崩分)
固定資産圧縮積立金(一年内取崩分)	その他
固定資産特別償却準備金(一年内取崩分)	計
その他	
計	
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
退職慰労引当金	退職慰労引当金
退職給付引当金	退職給付引当金
固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮積立金
固定資産特別償却準備金	固定資産特別償却準備金
借地権(北軽井沢、償却分)	その他有価証券評価差額金
その他有価証券評価差額金	その他
その他	計
計	
	当期から「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年3月31日公布法律第9号)を適用しております。これにより、平成16年4月1日以降開始する事業年度から法人事業税に係る課税標準の一部が「付加価値額」および「資本等の金額」に変更されることになり、当該課税標準の一部は、利益に関連する金額を課税標準とする税金には該当しないこととなります。この変更に伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する平成16年度以降の法定実効税率は、当期の42.05%から40.69%となり、「繰延税金負債」は8百万円減少し、「法人税等調整額」は8百万円減少し、「当期純利益」は8百万円増加しております。

(1 株当たり情報)

第82期 13. 4 . 1 ~ 14. 3 . 31		第83期 14. 4 . 1 ~ 15. 3 . 31	
1 株当たり純資産額	320.33円	1 株当たり純資産額	337.31円
1 株当たり当期純利益	11.09円	1 株当たり当期純利益	23.71円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	円	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、同会計基準および適用指針を前期に適用した場合の1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>	
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、転換社債等潜在株式がないため「 」表示しております。		1 株当たり純資産額	319.96円
		1 株当たり当期純利益	10.73円
		潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	円

(注) 1 1株当たり情報の計算については、前期より自己株式数を控除して算出しております。

2 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。

	第82期 13. 4 . 1 ~ 14. 3 . 31	第83期 14. 4 . 1 ~ 15. 3 . 31
1株当たり当期純利益		
当期純利益		2,724百万円
普通株主に帰属しない金額		61百万円
(うち利益処分による役員賞与金)		61百万円
普通株式に係る当期純利益		2,663百万円
普通株式の期中平均株式数		112,323千株

附属明細表

a 有価証券明細表

(1) 有価証券

満期保有目的 の債券	債券	銘柄	券面総額	貸借対照表計上額	
				百万円	百万円
		第 1 1 3 回 割 引 国 債	20	19	
		オリックス(株)コマーシャルペーパー	500	499	
		計	520	519	
その他有価証券	その他	種類及び銘柄	投資口数等	貸借対照表計上額	
			百万口	百万円	
		M M F	7,186	7,186	
		F F F	100	100	
		公 社 債 投 信 4 月 号	100	100	
		計	7,386	7,386	
有 価 証 券 合 計				7,905	

(2) 投資有価証券

満期保有目的 の債券	債券	銘柄	券面総額	貸借対照表計上額	
				百万円	百万円
		第 1 2 3 回 割 引 国 債	10	9	
		計	10	9	
その他有価証券	株式	銘柄	株式数	貸借対照表計上額	
			株	百万円	
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	270	57	
		(株)りそなホールディングス	160,000	9	
		(株)七十七銀行	104,000	45	
		(株)みずほフィナンシャルグループ	23.15	2	
		日 本 証 券 代 行 (株)	1,000	0	
		岩 井 証 券 (株)	50,000	16	
		中 部 証 券 金 融 (株)	10,000	1	
		不 動 産 信 用 保 証 (株)	550	5	
		(株)オオバ	200,000	14	
		野村ホールディングス(株)	25,000	30	
		大和生命保険(株)	10,000	500	
		(株)名古屋証券取引所	1,000	24	
		リソナ・プリファード・キャピタル(ケイマン)1)リミテッド	10	1,000	
		リソナ・プリファード・キャピタル(ケイマン)4)リミテッド	10	1,000	
		(株)鹿鳴プランニング	40	2	
		カナル投信(株)	286	50	
		藍澤証券(株)	150,000	35	
			計	712,189.15	2,794
債券	債券	銘柄	券面総額	貸借対照表計上額	
			百万円	百万円	
		(株)白組新株予約権付社債	10	10	
		計	10	10	
投 資 有 価 証 券 合 計				2,814	

b 有形固定資産等明細表

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額		差引 当期末残高	摘要	
					当期償却額	当期償却額			
有形 固定 資産	建物設備	百万円 81,828	百万円 3,093	百万円 445	百万円 84,477	百万円 32,638	百万円 3,025	百万円 51,838	
	構築物	1,256	16	62	1,211	754	72	457	
	機械装置	353			353	236	21	116	
	車両運搬具	17	18	17	18	2	4	15	
	器具備品	394	32	26	400	281	41	118	
	土地	65,690	5,234	424	70,500			70,500	
	建設仮勘定	81	6,263	0	6,345			6,345	
	計	149,623	14,659	975	163,307	33,914	3,165	129,393	
無形 固定 資産	借地権	5,654		2,049	3,604		515	3,604	
	商標権	12		9	2	1	1	0	
	ソフトウェア	33			33	24	6	8	
	電話加入権	9			9			9	
	施設利用権	47		0	47	21	4	26	
	計	5,756		2,058	3,697	47	527	3,650	
長期前払費用	249	34	168	116	42	33	73		
繰延 資産	社債発行差金	325	-	325	-	-	108	-	
	計	325	-	325	-	-	108	-	

(注) 1 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物設備

道銀ビルディング取得費 2,675百万円

土地

道銀ビルディング取得費 5,142百万円

2 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

土地

鎌倉土地売却 349百万円

借地権

北軽井沢土地契約期間満了 2,049百万円

3 長期前払費用の償却額算出方法は、期限内均等償却をしております。

c 資本金等明細表

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	摘要
資本金		百万円 5,814	百万円 -	百万円 -	百万円 5,814	
うち既発行株式	普通株式	(112,589,414株) 5,814	(-株) -	(621,000株) -	(111,968,414株) 5,814	自己株式の消却による減少
	計	(112,589,414株) 5,814	(-株) -	(621,000株) -	(111,968,414株) 5,814	
資本準備金及び その他資本剰余金	(資本準備金)	4,061	-	-	4,061	
	株式払込剰余金					
	計	4,061	-	-	4,061	
利益準備金及び 任意積立金	(利益準備金)	1,453	-	-	1,453	
	(任意積立金)					前期決算の利益処分による増減
	固定資産圧縮積立金	1,563	-	78	1,485	
	固定資産特別償却準備金	141	26	35	132	
	研究開発積立金	30	-	-	30	
	別途積立金	20,115	-	-	20,115	
	計	23,303	26	113	23,216	

(注) 当期末における自己株式数は5,977株であります。

d 引当金明細表

区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額		当期末残高	摘要
			目的使用	その他		
貸倒引当金	百万円 161	百万円 3	百万円 152	百万円 8	百万円 3	
賞与引当金	166	143	166	-	143	
退職慰労引当金	269	75	60	-	284	

(注) 一般債権の貸倒実績率洗替額であります。

(2) 主な資産および負債の内容

資産の部

イ 現金および預金

区分		金額	摘要
現金		百万円	
預金の種類	当座預金	12	
	普通預金	554	
	自由金利型定期預金	7,380	
	計	7,921	
合計		7,921	

ロ 営業未収入金

相手先	金額	摘要
	百万円	
浦安市所在マンション購入者 314件	2,392	
港区所在マンション購入者 6件	24	
鹿島建物総合管理(株)	4	
T & Dフィナンシャル生命保険(株)	3	
関東郵政局	2	
その他	31	福岡労働局他
計	2,457	

営業未収入金の回収状況は、次のとおりであります。

前期繰越高 (A)	当期発生高 (B)	当期回収高 (C)	次期繰越高 (D)	回収率 $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間 $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
百万円 189	百万円 4,887	百万円 2,618	百万円 2,457	% 51.6	日 98.9

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記「当期発生高」には消費税等が含まれております。

ハ 販売用不動産

区分	土地面積	金額
	m ²	百万円
土地		
千葉県我孫子市所在宅地	2319.18	180
千葉県浦安市所在宅地	229.74	57
東京都港区所在宅地	33.68	59
神奈川県横浜市所在宅地	342.51	144
その他	647.00	1
小計	3,572.11	443
建物		
千葉県浦安市所在マンション	-	68
東京都港区所在マンション	-	71
神奈川県横浜市所在マンション	-	116
小計	-	256
計	-	699

二 販売用不動産仮勘定

我孫子布佐平和台住宅地その他造成事業の支出金で、その地域別の内容は次のとおりであります。

区分	面積	金額	摘要
	㎡	百万円	
仕掛土地			
千葉県我孫子市所在土地	46,864.75	631	土地買入代金その他
千葉県浦安市所在土地	4,315.58	1,084	"
千葉県流山市所在土地	323.07	0	"
東京都町田市所在土地	5,469.11	3	"
東京都江東区所在土地	3,661.74	1,300	"
埼玉県川口市所在土地	1,152.08	640	"
神奈川県横浜市所在土地	5,202.11	1,928	"
神奈川県川崎市所在土地	9,334.06	21	"
小計	76,322.50	5,610	
仕掛建物			
千葉県浦安市所在マンション	-	950	建築工事代金その他
東京都江東区所在マンション	-	42	"
埼玉県川口市所在マンション	-	484	"
神奈川県横浜市所在マンション	-	202	"
小計	-	1,679	
計	-	7,290	

負債の部

イ 支払手形

(イ)相手先別内訳

相手先	金額	摘要
(株)長谷工コーポレーション	125	
計	125	

(ロ)期日別内訳

期日	金額	摘要
平成15年4月満期	24	
平成15年5月満期	24	
平成15年6月満期	24	
平成15年7月満期	24	
平成15年8月満期	25	
計	125	

ロ 営業未払金

相手先	金額	摘要
(株)竹中工務店	125	
平和サービス(株)	91	
(株)フジタ	82	
(株)長谷工アーベスト	49	
三井建設(株)	31	
その他	105	伊藤忠ハウジング(株)他
計	485	

ハ 短期借入金

相手先	金額	摘要
(株)りそな銀行	3,000	
(株)七十七銀行	2,100	
(株)三井住友銀行	2,000	
(株)みずほコーポレート銀行	1,700	
東京証券信用組合	500	
計	9,300	

ニ 社債

相手先	金額	摘要
第2回無担保社債	20,000	
第3回無担保社債	20,000	
計	40,000	

ホ 長期借入金

相手先	金額	摘要
	百万円	
(株)りそな銀行	14,992	
(株)三井住友銀行	9,820	
(株)七十七銀行	6,560	
(株)みずほコーポレート銀行	6,310	
(株)東京三菱銀行	3,160	
計	40,842	

へ 保証金

ビル賃貸業の保証金12,138百万円であります。

ト 敷金

ビル賃貸業の敷金7,848百万円であります。

(3) その他

該当事項はありません。

第6 提出会社の株式事務の概要

決算期	3月31日	定時株主総会	6月中
株主名簿閉鎖の期間	4月1日～4月30日(注)1	基準日	3月31日
株券の種類	1,000株券、500株券 100株券ほかに100株未満株券	中間配当基準日	9月30日 (中間配当実施の場合は、10月1日から株主名簿の閉鎖を行い、期間については、あらかじめ公告する。)(注)1
		1単元の株式数	500株
株式の名義書換え	取扱場所	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号	
	代理人	日本証券代行株式会社 本店	
	取次所	日本証券代行株式会社 各支店	
	名義書換手数料	無料	新券交付手数料 1枚につき200円 株券併合の場合無料
単元未満株式の買取り	取扱場所	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号	
	代理人	日本証券代行株式会社 本店	
	取次所	日本証券代行株式会社 各支店	
	買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額	
公告掲載新聞名	東京都において発行する日本経済新聞 (注) 2		
株主に対する特典	なし		

- (注) 1. 株主名簿閉鎖の期間については、平成15年6月27日開催の定時株主総会における定款一部変更決議に基づき、株主名簿を閉鎖することなく、基準日により権利を行使できる株主を確定する方法に変更いたしました。
2. 決算公告については、当社のホームページ上に貸借対照表および損益計算書を掲載しております。
(ホームページアドレス <http://www.heiwa-net.co.jp/ir/kessankoukoku.html>)

第7 提出会社の参考情報

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書 およびその添付書類	事業年度 (第8 2期)	自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日	平成14年6月27日 関東財務局長に提出。
(2) 訂正発行登録書			平成14年6月27日 関東財務局長に提出。
(3) 訂正発行登録書			平成14年8月20日 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14年8月26日 関東財務局長に提出。
(5) 半期報告書	(第8 3期中)	自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	平成14年12月25日 関東財務局長に提出。
(6) 半期報告書の訂正報告書	(第8 3期中)	自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	平成15年1月28日 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

該当事項はありません。