

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15年4月1日
(第84期) 至 平成16年3月31日

平和不動産株式会社

(591004)

目 次

頁

表紙

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	事業等のリスク	10
5	経営上の重要な契約等	12
6	研究開発活動	12
7	財政状態及び経営成績の分析	13
第3	設備の状況	15
1	設備投資等の概要	15
2	主要な設備の状況	15
3	設備の新設、除却等の計画	18
第4	提出会社の状況	19
1	株式等の状況	19
2	自己株式の取得等の状況	22
3	配当政策	22
4	株価の推移	22
5	役員の状況	23
6	コーポレート・ガバナンスの状況	26
第5	経理の状況	27
1	連結財務諸表等	28
2	財務諸表等	54
第6	提出会社の株式事務の概要	77
第7	提出会社の参考情報	78
第二部	提出会社の保証会社等の情報	78

監査報告書

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年6月29日
【事業年度】	第84期（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）
【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)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 金原 策太郎
【最寄りの連絡場所】	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)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 金原 策太郎
【縦覧に供する場所】	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）

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	第81期	第82期	第83期	第84期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
営業収益（百万円）	19,021	20,034	20,374	29,591	24,408
経常利益（百万円）	1,359	2,691	2,711	5,981	4,908
当期純利益（百万円）	567	1,027	1,181	2,725	2,504
純資産額（百万円）	34,400	35,937	36,349	38,129	39,866
総資産額（百万円）	112,533	144,212	147,654	167,201	174,319
1株当たり純資産額（円）	305.54	319.19	322.97	340.00	356.21
1株当たり当期純利益（円）	5.04	9.12	10.49	23.71	21.86
潜在株式調整後1株当たり当期純利益（円）	—	8.74	—	—	—
自己資本比率（％）	30.6	24.9	24.6	22.8	22.9
自己資本利益率（％）	1.6	2.9	3.3	7.3	6.4
株価収益率（倍）	51.55	29.57	25.44	9.95	20.39
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	11,257
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	△10,774
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	1,047
現金および現金同等物の期末残高（百万円）	7,692	4,576	5,943	8,223	9,754
従業員数（名）	110	111	121	126	143

(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期から第84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80期	第81期	第82期	第83期	第84期
決算年月	平成12年 3 月	平成13年 3 月	平成14年 3 月	平成15年 3 月	平成16年 3 月
営業収益 (百万円)	18,472	19,129	19,475	28,828	23,569
経常利益 (百万円)	1,307	2,664	2,782	5,973	4,906
当期純利益 (百万円)	537	928	1,249	2,724	2,509
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	111,968,414	111,760,414
純資産額 (百万円)	34,130	35,568	36,053	37,828	39,570
総資産額 (百万円)	111,787	143,598	146,834	166,200	173,114
1株当たり純資産額 (円)	303.14	315.90	320.33	337.31	353.56
1株当たり配当額 (円) (1株当たり中間配当額) (円)	6.00 (3.00)	6.00 (3.00)	6.00 (3.00)	8.00 (4.50)	7.00 (3.50)
1株当たり当期純利益 (円)	4.77	8.25	11.09	23.71	21.91
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	8.04	—	—	—
自己資本比率 (%)	30.5	24.8	24.6	22.8	22.9
自己資本利益率 (%)	1.6	2.7	3.5	7.4	6.5
株価収益率 (倍)	54.49	32.73	24.05	9.95	20.35
配当性向 (%)	125.75	72.7	54.1	33.7	31.9
従業員数 (名)	96	95	89	80	83

(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期から第84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。

5 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。

6 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。
昭和47年 5月	東京平和・丸宏証券ビル（現兜町平和ビル）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	「サンパークハイツ成田」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。
平成15年 7月	イオン昭島ショッピングセンター竣工。
平成16年 3月	名古屋平和ビル竣工。

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。

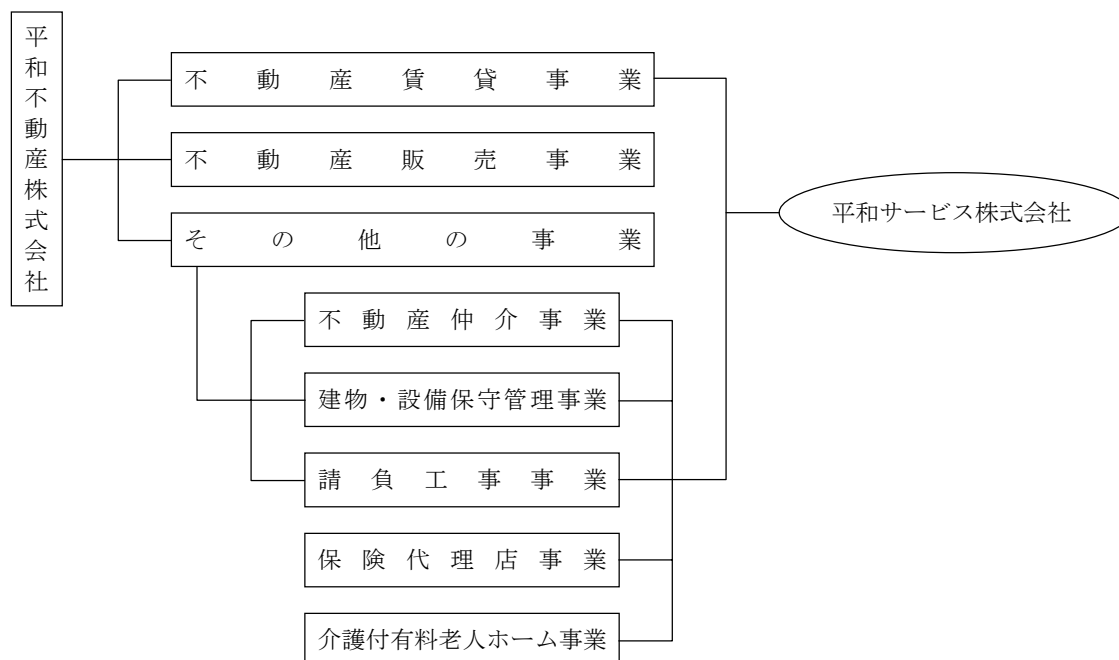
(2) 不動産販売事業

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。



(注) 平成16年4月1日付けをもって、平和サービス株式会社は、平和ヘルスケア株式会社を設立し、介護付有料老人ホーム事業に関する営業を分割いたしました。

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
(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) 1 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。

2 平成16年4月1日付けをもって、平和サービス株式会社は、平和ヘルスケア株式会社を設立し、介護付有料老人ホーム事業に関する営業を分割いたしました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成16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	48
不動産販売事業	10
その他の事業	66
全社(共通)	19
計	143

(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16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)
83	39.0	15.1	9,790

(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いません。

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、輸出、設備投資の増加から緩やかな回復を示す中で、株価も上昇傾向をたどり、企業の景況感の改善も進みましたが、雇用や所得へ十分に波及するまでには至りませんでした。

不動産業界におきましては、ビル賃貸分野では、懸念された2003年問題も限定的な影響に留まり、都心部の大型ビルでは空室率の上昇も止まり、賃貸料も一部では底入れ感が出始めております。しかし、過去最高の空室率を記録した地方都市もあり、本分野では、ビルの規模・設備のグレード等による格差だけでなく、地域間格差も拡大しております。

一方、住宅販売分野では、交通の利便性の高い都心部の人気引き続き堅調に推移いたしました。

この結果、不動産の選別化が進み、一部では地価が反転しました。不動産各社は、厳しい競争の中で優良な物件を取得するとともに、不動産の証券化やプロパティマネジメント事業への進出など、新たな収益源の拡大に注力しております。

こうした状況のもと、当社グループは、賃貸事業部門の収益構造再編の推進、都心部を重点としたマンション販売事業の強化に加え、新たにオフィスの住居へのコンバージョン事業を実施いたしました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は、244億8百万円（前期比51億83百万円、17.5%減）となりました。一方、売上原価は150億82百万円（前期比31億67百万円、17.4%減）、販売費および一般管理費は26億92百万円（前期比5億6百万円、15.8%減）となりました。この結果、営業利益は66億34百万円（前期比15億9百万円、18.5%減）、経常利益は49億8百万円（前期比10億72百万円、17.9%減）となり、特別損失として大阪証券ビル地下部分解体費等5億64百万円を控除いたしました当期純利益は25億4百万円（前期比2億20百万円、8.1%減）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中、所有ビルの改修・リニューアル等により、賃貸料の維持に努めるとともに空室率の改善に努めました。この結果、証券取引所賃貸収益は、49億66百万円（前期比0百万円、0.0%増）、一般賃貸収益は、道銀ビルの通期稼働により59億42百万円（前期比2億88百万円、5.1%増）となりました。また、商業施設賃貸収益は、昭島ショッピングセンターの稼働（7月）により29億2百万円（前期比4億74百万円、19.5%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139億31百万円（前期比7億75百万円、5.9%増）と過去最高となりました。これにマネジメントフィー等を含めた本部門全体の収入は140億40百万円（前期比8億66百万円、6.6%増）の計上となりました。

なお、当期末の賃貸用ビルの空室率は1.8%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、都心へのアクセスの良い、「レジアスフォート新浦安」（千葉県浦安市・4社共同事業）、「スカイスクエア川口」（埼玉県川口市・2社共同事業）、「ザ・ヨコハマタワーズ」（神奈川県横浜市・5社共同事業）など合計209戸のマンション等を販売し、不動産売上高は91億99百万円（前期比62億32百万円、40.4%減）の計上となり、本部門全体の収入は、92億82百万円（前期比62億27百万円、40.2%減）の計上となりました。

(ハ) その他の事業部門

不動産流通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2億75百万円（前期比1億2百万円、59.6%増）となりました。シルバー事業部門の介護付有料老人ホームは入居率が76.1%となり、収入額は2億88百万円（前期比41百万円、16.7%増）となりました。その他請負工事、建物管理事業部門等は、4億92百万円（前期比36百万円、8.1%増）となりました。

以上の結果、本部門全体の収入は、10億85百万円（前期比1億77百万円、19.6%増）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現金および現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ15億31百万円増加し、97億54百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益43億44百万円、減価償却費34億24百万円、営業未収入金の回収23億41百万円等があったことにより、112億57百万円の資金の増加となりました。(前年同期は70億円の増加)

(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、大阪証券取引所ビル、名古屋平和ビル等の建築による設備投資110億1百万円の減少があり、107億74百万円の資金の減少となりました。(前年同期は249億58百万円の減少)

(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、社債の償還による70億円の減少等があった一方、社債の発行による100億円の資金の増加があり、10億47百万円の増加となりました。(前年同期は202億39百万円の増加)

(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14年4月1日～平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成15年4月1日～平成16年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
不動産賃貸事業	13,173	44.5	14,040	57.5
不動産販売事業	15,510	52.4	9,282	38.0
その他の事業	907	3.1	1,085	4.5
計	29,591	100.0	24,408	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14年4月1日～平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成15年4月1日～平成16年3月31日)	
	面積(m ²)	金額(百万円)	面積(m ²)	金額(百万円)
土 地	賃貸面積 3,438.72	106	賃貸面積 3,438.72	119
建 物	賃貸面積 237,968.33 転貸面積 1,116.20	13,048	賃貸面積 304,918.04 転貸面積 1,105.61	13,811
その他の収益	—	17	—	109
計	—	13,173	—	14,040

前連結会計年度および当連結会計年度における株式会社東京証券取引所からの賃貸料収入は、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成14年4月1日～平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年4月1日～平成16年3月31日)
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812
営業収益に対する割合 (%)	16.3	19.7
固定資産賃貸収益に対する割合(%)	36.6	34.5

(注) 当社と同社との賃貸借契約は2年ごとに更新しており、前連結会計年度と当連結会計年度の賃貸料は同額であります。

(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14年4月1日～平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成15年4月1日～平成16年3月31日)	
	販売数量	金額 (百万円)	販売数量	金額 (百万円)
マンション	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	レジアスフォート新浦安 (千葉県浦安市)他 209戸 建物面積 24,229.71㎡ 土地面積 8,891.73㎡	9,063
戸建住宅	—	—	—	—
宅 地	—	—	布佐平和台住宅地ほか 6区画11筆 土地面積 6,429.80㎡	136
その他の収益	—	77	—	83
計	—	15,510	—	9,282

(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容を示すと、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成14年4月1日～平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年4月1日～平成16年3月31日)
	金額 (百万円)	金額 (百万円)
不動産仲介手数料	172	275
建物管理受託料	122	143
請負工事売上高	333	349
介護施設収益	247	288
その他の収益	32	28
計	907	1,085

3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、企業部門の回復に広がりが出てきたものの家計部門の改善は進まず、また、米国やアジアの経済状況等が、わが国経済に与える影響も注目されます。

不動産業界におきましては、首都圏と地方都市、都市の中心と周辺、大型優良ビルと中小ビルなど多様な二極化の進展に対し、新たな競争と収益獲得手法の創出が続くものと思われまます。

このような情勢の中で、競争に勝ち抜き、成長を続けていくために、当社グループは以下の点に取り組んでまいります。

不動産賃貸事業部門では、収益の維持向上とその安定化のため、引き続き賃貸料収入の割合を、証券取引所・一般テナント・商業施設のそれぞれで3分するという収益構造の再編を推進してまいります。とくに今回は、本年12月竣工予定の大阪証券取引所ビルの建替えおよびそのテナント募集に全社を挙げて取り組み満室稼働を目指します。

不動産販売事業部門では、多様化する顧客ニーズの把握とそれに対応した商品企画力を高め、収益力を維持するとともに、分譲事業に加え、賃貸管理業務進出への体制整備に努めてまいります。

その他の事業部門では、不動産流通事業は、引き続き法人向けの事業用物件の仲介に注力いたします。

また、不動産証券化事業におきましては、REIT上場を目指します。さらに、オフィスコンバージョン事業におきましては、規模と集約による利益の確保を目指します。こうした新しい不動産ビジネスを今後の収益源にしてまいりたいと考えております。

4 【事業等のリスク】

1. 不動産賃貸事業について

当社グループは、不動産賃貸事業部門において所有ビルの改修・リニューアル、新たな賃貸用不動産の取得、商業施設の開発等により収益力の強化・安定に努めており、証券取引所・一般テナント・商業施設で収益を三分することを目標に事業を展開しております。

したがって、当該不動産賃貸事業は、地価の動向等のほかに証券取引所をはじめとする証券業界の事業構造の変革等、賃貸オフィス市場における大型ビルの大量供給等による賃料市況の悪化、商業施設における他の商業施設との競合激化等により賃貸料や空室状況に影響を受け、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 株式会社東京証券取引所の賃貸料について

当社は、当社が保有する東京証券取引所ビルを株式会社東京証券取引所に賃貸しており、最近6連結会計年度における同証券取引所からの賃貸料収入および営業収益に対する割合は下表のとおりであります。

(連結)

区 分	第79期 平成10年4月1日～ 平成11年3月31日	第80期 平成11年4月1日～ 平成12年3月31日	第81期 平成12年4月1日～ 平成13年3月31日	第82期 平成13年4月1日～ 平成14年3月31日	第83期 平成14年4月1日～ 平成15年3月31日	第84期 平成15年4月1日～ 平成16年3月31日
賃 貸 料 (百万円)	5,582	5,582	5,213	5,211	4,812	4,812
営業収益に対する 割合 (%)	31.9	29.3	26.0	25.6	16.3	19.7

当社と株式会社東京証券取引所との賃貸借契約は2年毎に更新しており、第83期につきましては、平成14年4月1日に同社との賃貸借契約の更新を行い、賃貸料は減少しております。

また、現在、当社は同社と第85期および第86期に対応する賃貸借契約について交渉を進めております。

3. 賃貸用不動産への投資と有利子負債残高の推移について

当社グループは不動産賃貸事業部門の収益構造の再編成を目指し、収益力の強化・安定の観点から、道銀ビル、名古屋平和ビル等のオフィスビルの取得や建替え、イオン昭島ショッピングセンター等の商業施設の開発等を進めてまいりました。また、現在、大阪証券取引所ビルを平成16年12月の竣工予定で建替中であります。

当社グループはこれらの賃貸用不動産の建設資金や取得資金を主に有利子負債により調達しているため、有利子負債残高は増加しております。

今後、当社グループは取得した賃貸用不動産からのキャッシュ・フローおよび資金の調達手段を多様化すること等により有利子負債残高を削減する方針であります。当社グループの業績は金利動向等により影響を受ける可能性があります。

なお、最近6連結会計年度における有利子負債残高および有利子負債依存度は下表のとおりであります。

	第79期 平成10年4月1日～ 平成11年3月31日	第80期 平成11年4月1日～ 平成12年3月31日	第81期 平成12年4月1日～ 平成13年3月31日	第82期 平成13年4月1日～ 平成14年3月31日	第83期 平成14年4月1日～ 平成15年3月31日	第84期 平成15年4月1日～ 平成16年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	48,330	54,250	75,950	80,260	101,496	103,372
有利子負債依存度 (%)	44.6	48.2	52.7	54.4	60.7	59.3

(注)有利子負債は、短期借入金、1年以内に償還予定の普通社債、1年以内に償還予定の転換社債、1年以内に返済予定の長期借入金、社債、転換社債、長期借入金であります。

4. 不動産販売事業について

当社グループは、不動産販売事業部門において首都圏を中心にマンション、戸建住宅および宅地等の分譲を行っております。

当該不動産販売事業部門については、第80期は平成元年に取得した土地の売却損1,590百万円が発生したため大幅な営業損失を計上いたしました。その後はマンション販売への経営資源の集約化、共同事業による事業上のリスク分散等を図っております。

第83期においては、販売価格帯の高い都心部の高層マンションであった東京ツインパークス、レジアスフォート新浦安等の大型の共同事業物件の分譲・販売により大幅な増収増益となりました。逆に、第84期はこの前期における特殊要因等により減収減益となっております。

当社グループは、今後も共同事業により事業リスクを分散しつつマンション分譲を中心に不動産販売事業を拡大する方針ですが、当社グループの業績は、不動産販売事業部門における大型物件の竣工および引渡し等により変動する可能性があります。

また、マンション分譲等においては住宅取得者層の購買力の低下、景気の先行き不透明感による買い控え、供給過剰による販売競争の激化等の影響を受けており、今後の金利および地価の動向、競合の状況、税制の変更等により当社グループの業績は影響を受ける可能性があります。

なお、最近6連結会計年度における事業の種類別営業収益および営業利益は下表のとおりであります。

	第79期 平成10年4月1日～ 平成11年3月31日		第80期 平成11年4月1日～ 平成12年3月31日		第81期 平成12年4月1日～ 平成13年3月31日		第82期 平成13年4月1日～ 平成14年3月31日		第83期 平成14年4月1日～ 平成15年3月31日		第84期 平成15年4月1日～ 平成16年3月31日	
	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益 または 営業損失 (△)	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
不動産賃貸事業 (百万円)	10,981	4,953	10,624	4,962	11,561	5,009	13,173	5,891	13,188	5,818	14,055	6,432
不動産販売事業 (百万円)	5,560	△96	7,885	△1,562	7,522	89	6,247	△169	15,510	3,069	9,282	826
その他の事業 (百万円)	1,782	△87	1,278	△38	1,777	△12	1,800	△89	1,977	35	2,259	174
計 (百万円)	18,325	4,769	19,788	3,362	20,861	5,086	21,222	5,631	30,675	8,924	25,597	7,434
消去または全社 (百万円)	(847)	(720)	(767)	(690)	(827)	(731)	(847)	(838)	(1,083)	(780)	(1,189)	(800)
計 (百万円)	17,477	4,049	19,021	2,671	20,034	4,355	20,374	4,792	29,591	8,143	24,408	6,634

5. 減損会計等について

当社グループは、「土地の再評価に関する法律」等に基づき、平成13年3月末において事業用土地の再評価を行っておりますが、平成16年3月末においては、当該土地の時価は再評価後の帳簿価額を9,769百万円下回っております。

平成14年8月に企業会計審議会によって公表された「固定資産の減損に係る会計基準」を受けて、平成15年10月に企業会計基準委員会から「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」が公表されております。当社グループが保有する不動産は、当該土地を含めそのほとんどが賃貸用不動産として使用されており、第86期における減損会計適用の影響は限定的であると想定しておりますが、今後、不動産賃貸市場の市況悪化等により当社保有不動産の投資利回りが悪化した場合等には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

6. オーバーパー（額面超過）発行について

本年6月24日を払込期日とする第5回無担保転換社債型新株予約権付社債（総額100億円、償還期限平成20年6月24日、利率年0.0%）の募集については、発行価額（本社債額面100円につき金100円）にて引受人は買取引受を行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格、本社債額面100円につき金102.5円）で一般募集を行います。

本社債を償還期限まで保有した場合の償還金額は本社債額面100円につき金100円となりますので、償還金額は発行価格を下回ることとなります。平成17年6月25日から平成20年6月23日までの期間において繰上償還がなされる場合にも、償還金額が発行価格を下回ることとなります。

また、本新株予約権の行使請求に際して社債権者から本社債の全額の償還に代えて払込みがなされる額につきましても、額面100円につき金100円となりますので、かかる額は本社債の募集における発行価格を下回ることとなります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度の財政状態および経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、本項に記載した予想、予見、見込み、見通し、方針、所存等の将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日現在において判断したものであり、将来に関する事項には、不確実性を内在しており、あるいはリスクを含んでいるため、将来生じる実際の結果と大きく異なる可能性もありますので、ご注意ください。

1. 経営成績の分析

当連結会計年度は、主力の不動産賃貸事業部門における固定資産賃貸収益は増収となったものの、不動産販売事業部門においては規模の大きなマンション開発プロジェクトの売上げが集中した前連結会計年度と比べ減収となったため、当期純利益は、8.1%減益の25億4百万円にとどまっております。

しかしながら、当連結会計年度におきまして、特に注目すべき事項として、次の4点をあげることができると考えております。

(1) 賃貸収益は過去最高、空室率は低下

固定資産賃貸収益は、前期比7億75百万円、5.9%増収の139億31百万円と過去最高を計上いたしました。

その主な要因は、道銀ビルディング（平14年9月取得）の通期稼働とイオン昭島ショッピングセンター（平成15年7月竣工）の稼働等による賃貸収益の増加にあります。

また、当業界におきまして懸念されていた2003年問題も限定的な影響にとどまり、当連結会計年度末の全賃貸用ビルの空室率は、前連結会計年度末2.9%から1.8%に低下しております。

(2) 名古屋平和ビルの竣工・満室稼働

当社の中期経営方針に掲げた目標の1つ、既存資産の有効活用として名古屋平和ビルの建替プロジェクトに取り組んでまいりましたが、本年3月3日竣工と同時に、全館テナントを確保し、現在満室稼働しております。

名古屋平和ビル物件概要：名古屋市中区栄所在。地上8階・地下1階。

賃貸面積5,840.97㎡、1階～2階商業店舗、3階～8階オフィス。

(3) マンション販売は計画どおり進捗

当連結会計年度の不動産販売事業は、交通の利便性の高い都心部、湾岸エリアを重点に販売強化をした結果、総戸数209戸、売上高91億99百万円を計上し、計画どおり進捗いたしました。

その主な販売実績は、レジアスフォート新浦安（82戸）、スカイスクエア川口（73戸）、ザ・ヨコハマタワーズ（36戸）、グリーンサラウンドシティ（綱島）（17戸）等であります。

(4) 新規事業：オフィスコンバージョン事業への取組

新たなビジネスモデルとして、オフィスビルを賃貸住宅へ転換するオフィスコンバージョン事業に取組み、本年3月、アンテナ御茶ノ水を竣工いたしました。

アンテナ御茶ノ水物件概要：千代田区猿樂町所在。地上5階、地下1階。

1階：オフィス、2階～5階：賃貸住宅、地下1階：倉庫

総戸数20戸（25㎡～33㎡）。

2. 財政状態の分析

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、資本

①総資産の増加の主な要因は、イオン昭島ショッピングセンター、名古屋平和ビルの取得と大阪証券取引所ビル建替えに伴う「建設仮勘定」の有形固定資産103億24百万円の増加によるものです。

②総負債の増加の主な要因は、100億円の社債の発行によるものです。

③株主資本の増加の主な要因は、利益剰余金14億78百万円の増加によるものです。

<連結>

	当連結会計年度末	前連結会計年度末比
総資産（百万円）	174,319	+7,117
総負債（百万円）	134,417	+5,381
少数株主資本（百万円）	34	△1
株主資本（百万円）	39,866	+1,737
有利子負債（百万円）	103,372	+1,876

<単 体>

	当連結会計年度末	前連結会計年度末比
総 資 産 (百万円)	173,114	+6,913
総 負 債 (百万円)	133,544	+5,172
株主資本 (百万円)	39,570	+1,741
有利子負債 (百万円)	103,142	+1,876

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金および現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ15億31百万円増加し、97億54百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益43億44百万円、減価償却費34億24百万円、営業未収入金の回収23億41百万円等があったことにより、112億57百万円の資金の増加となりました。（前年同期は70億円の増加）

(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、大阪証券取引所ビル、名古屋平和ビル等の建築による設備投資110億1百万円の減少があり、107億74百万円の資金の減少となりました。（前年同期は249億58百万円の減少）

(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、社債の償還による70億円の減少等があった一方、社債の発行による100億円の資金の増加があり、10億47百万円の増加となりました。（前年同期は202億39百万円の増加）

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期
株主資本比率 (%)	24.9	24.6	22.8	22.9
時価ベースの株主資本比率 (%)	21.1	20.4	15.8	28.6
債務償還年数 (年)	5.2	43.4	14.5	9.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	11.5	1.2	4.8	7.2

(注) 1. 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

株主資本比率：株主資本／総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いは連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。
- 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

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、イオン昭島ショッピングセンター（東京都昭島市）建築工事ならびに大阪証券取引所ビル（大阪市中央区）および名古屋平和ビル（名古屋市中区）建替工事等総額138億49百万円の設備投資を行いました。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(イ) 建物設備

(平成16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 (百万円)	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）	19,290	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）	677	昭和3年 9月
	兜町平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階	1	1,829.98	空調設備 昇降機設備（1台）	281	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）	38	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）	812	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）	93	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）	1,116	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）	4,911	昭和56年 5月
	※ 代官山アドレス・ディセ	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）	3,994	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）	3,913	平成元年 5月
	※ フロール巢鴨	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	407	平成5年 9月
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）	1,464	昭和61年 2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 (㎡)	主要設備	帳簿価額 (百万円)	建築年月
不動産 賃貸事業	イオン昭島 ショッピング センター	東京都 昭島市	店舗 および 駐車場	鉄骨造、鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上4階地下1階	1	59,018.78	空調設備 自家発電設備 昇降機設備 (7台) 駐車場設備 (1,511 台)	3,744	平成15年 7月
	道銀ビルディング	北海道 札幌市	貸事務所 および 店舗	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)	2,427	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)	227	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)	248	平成3年 12月
	大阪平和ビル	大阪市 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)	632	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) 駐車場設備 (1,500 台)	3,930	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)	1,448	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)	615	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)	608	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)	458	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)	92	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)	467	昭和56年 12月
	名古屋平和ビル	同上	貸事務所 および 店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄 筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	9,459.56	空調設備 自家発電設備 昇降機設備 (4台)	2,399	平成16年 3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)	626	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)	825	昭和40年 4月

(注) 1 ※代官山アドレス・ディセおよびフロール巢鴨は、区分所有建物であります。

2 東京平和・丸宏証券ビルは、平成15年10月、日本アジア証券株式会社から同社所有の区分所有持分を取得し、あわせて名称を兜町平和ビルに変更しております。

3 上記延面積の()書きは、賃借中のものであります。

(ロ) 土地

(平成16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 (百万円)
			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	278.09	—	278.09	—	155
	東京都昭島市	25,410.47	—	25,410.47	—	3,866
	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	12,899.80	22.22	12,877.58	—	713
	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	3,737.70	—	5,197
	福岡県福岡市中央区	2,686.20	—	2,686.20	—	6,260

(ハ) 借地

(平成16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 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
不動産 賃貸事業	東京都中央区	8,776.92	—	8,776.92	—	3,533

(2) 国内子会社

(イ) 建物設備

(平成16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 (百万円)	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)	319	昭和61年6月

(ロ) 土地

(平成16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 (百万円)
			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 (百万円)	既支払額 (百万円)	
不動産賃貸事業	大阪証券取引所ビル (大阪市中央区)	貸事務所 および 店舗	地上24階 地下2階 延床面積 53,932.10㎡	約 20,000	約 11,911	着工 平成14年5月 竣工 (予定) 平成16年12月

(注) 資金調達方法

大阪証券取引所ビルの建築資金は、第3回無担保社債の手取金の一部80億円、第4回無担保社債の手取金の一部65億円、銀行借入金31億円と自己資金で賄う予定であります。

(2) 重要な設備計画の完了

当連結会計年度において、計画していた重要な設備の完了は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	名称 (所在地)	用途	規模	投資額 (百万円)	完了年月日	備考
不動産賃貸事業	イオン昭島ショッピングセンター (東京都昭島市)	店舗 および 駐車場	地上4階 地下1階 延床面積 59,018.78㎡	4,172	平成15年7月8日	
不動産賃貸事業	名古屋平和ビル (名古屋市中区)	貸事務所 および 店舗	地上8階 地下1階 延床面積 9,459.56㎡	4,389	平成16年3月3日	

- (注) 1. イオン昭島ショッピングセンターについては、平成15年7月8日よりイオン株式会社に一括賃貸を開始し、同社の「ジャスコ昭島店」としてオープンいたしております。
2. 名古屋平和ビルについては、竣工と同時に全館テナントの入居を確保し、現在満室稼働いたしております。
3. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(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】

①【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	299,171,000
計	299,171,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数株 (平成16年3月31日)	提出日現在発行数株 (平成16年6月29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	111,760,414	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	111,760,414	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 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成15年3月20日	△621,000	111,968,414	—	5,814	—	4,061
平成16年3月29日	△208,000	111,760,414	—	5,814	—	4,061

(注) 上記の発行済株式総数の減少は、自己株式の消却によるものであります。

(4)【所有者別状況】

(平成16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 (株)
	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	外国法人等 のうち個人	個人その他	計	
株主数(名)	—	49	75	214	89	4	17,877	18,304	—
所有株式数 (単元)	—	46,576	5,834	6,172	43,571	24	116,836	218,989	2,265,914
所有株式数の 割合(%)	—	21.27	2.66	2.82	19.90	0.01	53.35	100.00	—

(注) 1. 自己株式8,343株は、「個人その他」に16単元、「単元未満株式の状況」に343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、5,843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54単元含まれております。

(5) 【大株主の状況】

(平成16年3月31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 (%)
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	6,559	5.87
日本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	5,650	5.06
バンカ インテツサ クライア ンツ オムニバス アカウ ント (常任代理人 株式会社東京三菱 銀行)	SERVIZIO TITOLI E BOLSA PIAZZA DELLA SCALA 6 20121 MILANO ITALY (東京都千代田区丸の内2-7-1)	3,109	2.78
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2-2-1	1,808	1.62
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
ビー・エヌ・ピー・パリバ・セ キュリティーズ (ジャパン) リ ミテッド (ビー・エヌ・ピー・ パリバ証券会社)	東京都千代田区大手町1-7-2	1,646	1.47
ソシエテ ジェネラル パリ オービーイー デュプト (常任代理人 ソシエテ ジェネ ラル証券会社 東京支店)	17 COURS VALMY 92987 PARIS-LA DEFENSE CEDEX FRANCE (東京都港区赤坂1-12-32)	1,586	1.42
エービーエヌ アムロ イクイ ティーズ ユーケー リミテツ ド (常任代理人 シティバンク, エ ヌ・エイ 東京支店)	4 BROADGATE, LONDON EC2M 7L E, UK (東京都品川区東品川2-3-14)	1,496	1.34
クレディ・スイス・ファース ト・ボストン・セキュリティー ズ・ジャパン・リミテッド	東京都港区虎ノ門4-3-1	1,408	1.26
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	1,284	1.15
計	—	26,258	23.49

(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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6,148千株
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,065
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,284

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成16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ない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 109,489,000	218,978	同上
単元未満株式	普通株式 2,265,914	—	同上
発行済株式総数	111,760,414	—	—
総株主の議決権	—	218,978	—

(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27,000株(議決権54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343株が含まれております。

② 【自己株式等】

(平成16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】

(1)【定時総会決議又は取締役会決議によ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】

(平成16年6月29日現在)

区分	株式の種類	株式数(株)	価額の総額(円)
自己株式取得に係る決議	—	—	—

(注) 平成16年6月29日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「当社は、商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買受けることができる。」旨を定款に定めております。

(2)【資本減少、定款の定めによる利益による消却又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し、持続的な発展を遂げることが企業経営上の重要な課題の一つと考えております。

こうした観点から、当社の配当政策につきましては、将来の事業展開に備えた内部留保に配慮を行うなかで、業績の推移を踏まえつつ、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銭といたしました。

なお、当期は1株につき3円50銭の中間配当金を既にお支払いしておりますので、これを合わせた年間配当金は、1株につき7円といたしました。この結果、当期の配当性向は、31.9%、自己資本配当率 2.0%、自己資本利益率6.5%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84期中間配当についての取締役会決議年月日 平成15年10月31日

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第80期	第81期	第82期	第83期	第84期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
最高(円)	441	329	368	323	458
最低(円)	221	226	216	216	232

(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。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成15年10月	11月	12月	平成16年1月	2月	3月
最高(円)	430	392	348	395	393	458
最低(円)	301	302	304	343	331	391

(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 の 状 況】

役名	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)	303
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)	57
常務取締役		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 当社住宅事業部部长	44
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 当社住宅事業部部长 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)	40
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)	32
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)	17

役名	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 当社住宅事業部部長 平成7年7月 当社住宅事業部長 平成12年7月 当社ビルディング事業部長 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)	21
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 当社財務部部長 平成7年7月 当社財務部長(現職) 平成13年6月 当社取締役(現職)	27
取締役	ビル企画部長	日野 武夫	昭和23年12月14日生	昭和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 当社ビル企画部長(現職) 平成13年6月 当社取締役(現職)	15
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)	0
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 当社総務部部長 平成9年6月 当社監査役(現職)	20
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 当社総務部長 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)	18
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)	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
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	0
計					596

(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。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループは、コーポレート・ガバナンスの充実を、経営の基本方針を実現するための重要な課題と位置付け、その仕組みを確立することが、株主をはじめ企業関係者さらには社会からの評価を得るための基本的な要件と考えております。

(1) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況

当社の取締役会は、社外取締役1名を含む10名で構成され、取締役会規則に基づき、法定事項を含む重要事項について審議しております。

また、当社は監査役制度を採用しておりますが、監査役会は、社外監査役2名を含む4名で構成され、取締役会に出席するとともに、すべてのりん議書を常勤監査役が確認できるようにするなどの、チェック体制を設けております。

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

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

(2) 役員報酬の内容

株主総会決議に基づく役員報酬は、取締役が146百万円、監査役が33百万円、利益処分に基づく役員賞与は、取締役が47百万円、監査役が14百万円であります。

(3) 監査報酬の内容

当社が東陽監査法人と締結した監査契約に基づく監査証明に係る報酬額は17百万円、監査証明に係る報酬以外に係る報酬額は1百万円であります。

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。

前連結会計年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16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。

なお、当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前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。

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、改正前の財務諸表等規則に基づき、第84期事業年度（平成15年4月1日から平成16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。

なお、第84期事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前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）ならびに当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）および第84期事業年度（平成15年4月1日から平成16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。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金および預金			8,265		9,806
営業未収入金			2,494		152
有価証券			7,919		6,072
たな卸資産			7,994		5,905
繰延税金資産			435		558
その他			1,233		868
貸倒引当金			△3		△2
流動資産合計			28,340	17.0	23,361
II 固定資産					
1 有形固定資産					
建物設備および構築物	※2	86,464		94,294	
減価償却累計額		33,777	52,687	37,038	57,256
機械装置および運搬具		372		492	
減価償却累計額		237	134	254	237
器具備品		434		582	
減価償却累計額		285	148	333	248
土地	※1 ※2		70,610		70,858
建設仮勘定			6,345		11,650
有形固定資産合計			129,926	77.7	140,250
2 無形固定資産					
借地権			3,604		3,678
その他			46		54
無形固定資産合計			3,651	2.2	3,732
3 投資その他の資産					
投資有価証券			2,842		3,758
長期貸付金			9		12
繰延税金資産			70		50
その他			2,360		3,160
貸倒引当金			△0		△7
投資その他の資産合計			5,282	3.1	6,973
固定資産合計			138,860	83.0	150,957
資産合計			167,201	100.0	174,319

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
支払手形および営業未 払金		819		3,735	
1年以内に償還予定の 普通社債		7,000		—	
短期借入金		9,530		10,030	
1年以内に返済予定の 長期借入金	※2	4,124		13,314	
未払法人税等		0		1,712	
未払消費税等		8		4	
賞与引当金		164		188	
その他		3,434		3,125	
流動負債合計		25,081	15.0	32,110	18.4
II 固定負債					
社債		40,000		50,000	
長期借入金	※2	40,842		30,028	
保証金	※2	12,253		10,325	
敷金	※2	7,872		8,883	
繰延税金負債		659		672	
再評価に係る繰延税金 負債	※1	1,497		1,578	
退職慰労引当金		284		375	
退職給付引当金		544		444	
固定負債合計		103,954	62.2	102,307	58.7
負債合計		129,035	77.2	134,417	77.1
(少数株主持分)					
少数株主持分		36	0.0	34	0.0
(資本の部)					
I 資本金	※3	5,814	3.5	5,814	3.4
II 資本剰余金		4,061	2.4	4,061	2.3
III 利益剰余金		26,091	15.6	27,570	15.8
IV 土地再評価差額金	※1	2,183	1.3	2,300	1.3
V その他有価証券評価差額 金		△19	△0.0	123	0.1
VI 自己株式	※4	△1	△0.0	△2	△0.0
資本合計		38,129	22.8	39,866	22.9
負債、少数株主持分およ び資本合計		167,201	100.0	174,319	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)		
I 営業収益			29,591	100.0	24,408	100.0	
II 売上原価			18,249	61.7	15,082	61.8	
売上総利益			11,342	38.3	9,326	38.2	
III 販売費および一般管理費							
不動産販売・管理費		1,350			814		
給料手当		500			543		
賞与引当金繰入額		86			97		
退職慰労引当金繰入額		75			85		
退職給付費用		63			14		
その他		1,121	3,198	10.8	1,136	2,692	11.0
営業利益			8,143	27.5	6,634	27.2	
IV 営業外収益							
受取利息		11			6		
受取配当金		26			9		
連結調整勘定償却額		2			—		
雑益		41	80	0.3	27	43	0.1
V 営業外費用							
支払利息		1,454			1,563		
社債発行費		214			56		
借地権償却額	※1	515			—		
出資金分担損		—			93		
貸倒引当金繰入額		—			7		
雑損		58	2,243	7.6	49	1,769	7.2
経常利益			5,981	20.2	4,908	20.1	
VI 特別利益							
貸倒引当金戻入益		51			—		
固定資産売却益	※2	30			—		
前期損益修正益		5	87	0.3	—	—	
VII 特別損失							
固定資産売却損	※3	260			—		
固定資産除却損	※4	244			21		
建物設備解体費		482			536		
投資有価証券売却損		—			0		
投資有価証券評価損		175			—		
差入保証金償却額		144			—		
過年度退職慰労引当額		—	1,307	4.4	5	564	2.3
税金等調整前当期純利益			4,761	16.1	4,344	17.8	
法人税、住民税および 事業税		518			1,948		
法人税等調整額		1,518	2,036	6.9	△107	1,841	7.5
少数株主損失			1	0.0		1	0.0
当期純利益			2,725	9.2	2,504	10.3	

③【連結剰余金計算書】

		前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高					4,061
資本準備金期首残高		4,061	4,061		
II 資本剰余金期末残高			4,061		4,061
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高					26,091
連結剰余金期首残高		25,313	25,313		
II 利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		2,725	2,725	2,504	2,504
III 利益剰余金減少高					
1. 配当金		843		783	
2. 役員賞与		41		61	
(うち監査役賞与)		(7)		(14)	
3. 自己株式消却額		147		63	
4. 土地再評価差額金取崩額		914	1,947	117	1,025
IV 利益剰余金期末残高			26,091		27,570

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		4,761	4,344
減価償却費		3,742	3,424
連結調整勘定償却額		△2	—
差入保証金償却額		144	—
投資有価証券等評価損		175	—
出資金分担損		—	93
固定資産除却損		244	21
貸倒引当金の増減額 (減少は△)		△158	7
賞与引当金の増減額 (減少は△)		△25	23
退職給付引当金の増減額 (減少は△)		19	△100
退職慰労引当金の増加額		15	90
受取利息および受取配当金		△37	△16
支払利息		1,454	1,563
投資有価証券売却損		—	0
固定資産売却損		229	—
短期貸付金の減少額		4	42
売上債権の増減額 (増加は△)		△2,279	2,341
たな卸資産の減少額		4,309	2,089
前渡金の減少額		322	—
前払費用の減少額		898	72
未収金の増減額 (増加は△)		△254	182
仕入債務の増加額		259	133
前受金の減少額		△737	△324
未払消費税等の減少額		△496	△4
保証金・敷金の減少額		△3,132	△918
役員賞与の支払額		△41	△61
その他		236	△93
小計		9,653	12,911
利息および配当金の受取額		32	19
利息の支払額		△1,288	△1,509
法人税等の支払額		△1,398	△163
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,000	11,257

		前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の純増減額 (増加は△)		△7,176	1,317
有価証券の取得による支出		△500	△499
有価証券の売却・償還による収入		—	1,020
投資有価証券の取得による支出		△2,134	△489
投資有価証券の売却・償還による収入		—	16
出資金の増加による支出		△877	△1,053
出資金の返還による収入		39	58
有形固定資産の取得による支出		△14,530	△11,001
有形固定資産の売却による収入		203	34
無形固定資産の取得による支出		—	△91
無形固定資産の売却による収入		—	0
長期前払費用の増加による支出		△35	△95
従業員貸付金の貸付による支出		△0	△6
従業員貸付金の回収による収入		6	3
差入保証金の差入による支出		△9	△20
差入保証金の返還による収入		54	33
その他		0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△24,958	△10,774
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額 (減少は△)		△9,740	500
長期借入れによる収入		13,300	2,500
長期借入金の返済による支出		△2,324	△4,124
社債の発行による収入		20,000	10,000
社債の償還による支出		—	△7,000
自己株式の取得による支出		△156	△45
配当金の支払額		△839	△783
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,239	1,047
IV 現金および現金同等物に係る換算差額		—	—
V 現金および現金同等物の増加額		2,280	1,531
VI 現金および現金同等物の期首残高		5,943	8,223
VII 現金および現金同等物の期末残高		8,223	9,754

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16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 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<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。 主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物設備および構築物 8～50年 機械装置および運搬具 6～15年 器具備品 5～15年</p> <p>なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>無形固定資産… 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>有価証券 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> <p>有形固定資産… 同左</p> <p>無形固定資産… 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
(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
(4) 重要な引当金の計上基 準	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。	同左
	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 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。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 従業員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。 (会計処理の変更) 連結子会社平和サービス(株)は役員退職慰労金について従来、支出時の費用として処理しておりましたが、役員退職慰労金規程の見直しに伴い、当連結会計年度より内規に基づく期末要支給額を退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。この変更は親子会社間の会計処理の統一と期間損益の適正化ならびに財務体質の健全化を図るために行ったものであります。 この変更による営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益への影響は軽微であります。なお、セグメント情報に与える影響については「セグメント情報」に記載しているとおりであります。 また、この変更は内規の見直しが当連結会計年度の下期に行われたため、当中間連結会計期間は従来の基準によっております。この変更後の基準によった場合の当中間連結会計期間の営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益への影響は軽微であります。

項目	前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)
<p>(5) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>退職給付引当金</p> <p>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。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金の利息</p> <p>③ ヘッジ方針 主として親会社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>① 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。</p>	<p>退職給付引当金</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)
	<p>② 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準</p> <p>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>③ 1株当たり情報</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。</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>	<p>—————</p> <p>—————</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
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。	—————
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 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
—————	当連結会計年度から健康保険料等の総報酬制度導入に伴う賞与引当金に対応する未払社会保険料の計上により、福利厚生費等が18百万円増加しております。この結果、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益はそれぞれ18百万円減少しております。

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
—————	前連結会計年度において、連結損益計算書で「雑損」に、連結キャッシュ・フロー計算書で営業活動によるキャッシュ・フローで「仕入債務の増加額」に含めて表示しておりました「出資金分担損」は重要性が増加したため、当連結会計年度から区分掲記しております。 なお、前連結会計年度における金額は5百万円であります。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)	
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。 平和不動産(株)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	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。 平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 411百万円 合計 411百万円
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。 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	2	※1 同左 再評価を行った年月日 平成13年3月31日 再評価を行った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 9,769百万円
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 土地 44,833百万円 建物設備 20,156百万円 合計 64,990百万円 (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 合計 37,021百万円	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 土地 48,700百万円 建物設備 23,148百万円 合計 71,848百万円 (2) 担保付債務 長期借入金 25,328百万円 1年以内に返済予定の長期借入金 5,384百万円 保証金 3,405百万円 敷金 2,293百万円 合計 36,411百万円
4	※3 発行済株式総数 普通株式 111,968,414株	4	※3 発行済株式総数 普通株式 111,760,414株
5	※4 自己株式の保有数 普通株式 5,977株	5	※4 自己株式の保有数 普通株式 5,843株

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
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 <hr/> 計 30百万円		
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 <hr/> 計 260百万円		
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 <hr/> 計 244百万円	1 ※4	固定資産除却損の内訳 建物設備 16百万円 器具備品他 4百万円 <hr/> 計 21百万円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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16年3月31日)	
現金および預金勘定	8,265百万円	現金および預金勘定	9,806百万円
有価証券勘定	7,919百万円	有価証券勘定	6,072百万円
計	16,185百万円	計	15,878百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△7,441百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△6,123百万円
取得日から償還日までの期間が3か月を超える債券等	△520百万円	現金および現金同等物	9,754百万円
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 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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																
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																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">工具・器具・備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">54百万円</td> </tr> </tbody> </table>		工具・器具・備品	取得価額相当額	89百万円	減価償却累計額相当額	35百万円	期末残高相当額	54百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">71百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> </tbody> </table>		器具備品	取得価額相当額	71百万円	減価償却累計額相当額	30百万円	期末残高相当額	41百万円
	工具・器具・備品																
取得価額相当額	89百万円																
減価償却累計額相当額	35百万円																
期末残高相当額	54百万円																
	器具備品																
取得価額相当額	71百万円																
減価償却累計額相当額	30百万円																
期末残高相当額	41百万円																
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																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">54百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	13百万円	1年超	41百万円	合計	54百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	12百万円	1年超	29百万円	合計	41百万円				
1年以内	13百万円																
1年超	41百万円																
合計	54百万円																
1年以内	12百万円																
1年超	29百万円																
合計	41百万円																
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																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	13百万円	減価償却費相当額	13百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	12百万円	減価償却費相当額	12百万円								
支払リース料	13百万円																
減価償却費相当額	13百万円																
支払リース料	12百万円																
減価償却費相当額	12百万円																
4 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	4 減価償却費相当額の算定方法 同左																

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成15年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
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

区分	種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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

内容	連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式 (店頭売買株式を除く)	2,646
② MMF	7,195
③ 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

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
① 債券				
国債・地方債等	20	10	—	—
社債	—	10	—	—
その他	500	—	—	—
② その他	—	—	—	—
合計	520	20	—	—

当連結会計年度（平成16年3月31日）

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
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

区分	種類	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	138	355	217
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	138	355	217
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	52	47	△5
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	100	96	△3
	小計	152	143	△9
合計		291	499	208

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（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

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）
16	0	1

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

内容	連結貸借対照表計上額（百万円）
① 非上場株式（店頭売買株式を除く）	3,315
② MMF	5,870
③ その他	212
合計	9,398

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

区分	1年以内（百万円）	1年超5年以内（百万円）	5年超10年以内（百万円）	10年超（百万円）
① 債券				
国債・地方債等	—	30	—	—
社債	—	10	—	—
その他	—	—	—	—
② その他	—	—	—	—
合計	—	40	—	—

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>① 取引の内容および利用目的等 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。 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 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>② 取引に対する取組方針 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。 投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>③ 取引に係るリスクの内容 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>④ 取引に係るリスク管理体制 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>① 取引の内容および利用目的等 同左</p> <p>② 取引に対する取組方針 同左</p> <p>③ 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>④ 取引に係るリスク管理体制 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。

当連結会計年度 (平成16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15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)																																																		
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>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="209 345 767 519"> <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> <tr> <td>連結子会社</td> <td>中小企業退職金共済制度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(平和サービス株式会社)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <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="209 810 711 947"> <tr> <td>① 退職給付債務 〈内訳〉</td> <td>889百万円</td> </tr> <tr> <td>② 年金資産</td> <td>344百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 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="209 1078 711 1144"> <tr> <td>① 勤務費用</td> <td>121百万円</td> </tr> <tr> <td>② 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</p> <p>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	連結子会社	中小企業退職金共済制度		(平和サービス株式会社)			① 退職給付債務 〈内訳〉	889百万円	② 年金資産	344百万円	③ 退職給付引当金	544百万円	① 勤務費用	121百万円	② 厚生年金基金の掛金	19百万円	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>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="860 345 1418 519"> <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> <tr> <td>連結子会社</td> <td>中小企業退職金共済制度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(平和サービス株式会社)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <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1,336百万円であり、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="860 810 1362 947"> <tr> <td>① 退職給付債務 〈内訳〉</td> <td>945百万円</td> </tr> <tr> <td>② 年金資産</td> <td>501百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 退職給付引当金</td> <td>444百万円</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="860 1078 1362 1144"> <tr> <td>① 勤務費用</td> <td>12百万円</td> </tr> <tr> <td>② 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</p> <p style="text-align: center;">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	連結子会社	中小企業退職金共済制度		(平和サービス株式会社)			① 退職給付債務 〈内訳〉	945百万円	② 年金資産	501百万円	③ 退職給付引当金	444百万円	① 勤務費用	12百万円	② 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																																																	
連結子会社	中小企業退職金共済制度																																																		
(平和サービス株式会社)																																																			
① 退職給付債務 〈内訳〉	889百万円																																																		
② 年金資産	344百万円																																																		
③ 退職給付引当金	544百万円																																																		
① 勤務費用	121百万円																																																		
② 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																																																	
連結子会社	中小企業退職金共済制度																																																		
(平和サービス株式会社)																																																			
① 退職給付債務 〈内訳〉	945百万円																																																		
② 年金資産	501百万円																																																		
③ 退職給付引当金	444百万円																																																		
① 勤務費用	12百万円																																																		
② 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15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
<p>1 繰延税金資産（流動）</p> <p>賞与引当金超過額 57百万円</p> <p>販売用不動産仮勘定評価損 420百万円</p> <p>固定資産圧縮積立金 △37百万円 （1年内取崩分）</p> <p>固定資産特別償却準備金 △29百万円 （1年内取崩分）</p> <p>その他 24百万円</p> <p>計 435百万円</p>	<p>1 繰延税金資産（流動）</p> <p>賞与引当金 72百万円</p> <p>販売用不動産仮勘定評価損 372百万円</p> <p>未払事業税 152百万円</p> <p>固定資産圧縮積立金 △27百万円 （1年内取崩分）</p> <p>固定資産特別償却準備金 △31百万円 （1年内取崩分）</p> <p>その他 20百万円</p> <p>計 558百万円</p>
<p>2 繰延税金資産（固定）</p> <p>消去された未実現利益 58百万円</p> <p>繰越欠損金 12百万円 （平和サービス株）</p> <p>計 70百万円</p>	<p>2 繰延税金資産（固定）</p> <p>消去された未実現利益 46百万円</p> <p>その他 3百万円</p> <p>計 50百万円</p>
<p>3 繰延税金負債（固定）</p> <p>退職慰労引当金 115百万円</p> <p>退職給付引当金 178百万円</p> <p>固定資産圧縮積立金 △964百万円</p> <p>固定資産特別償却準備金 △54百万円</p> <p>その他有価証券評価差額金 12百万円</p> <p>その他 52百万円</p> <p>計 △659百万円</p>	<p>3 繰延税金負債（固定）</p> <p>退職慰労引当金 148百万円</p> <p>退職給付引当金 163百万円</p> <p>固定資産圧縮積立金 △936百万円</p> <p>固定資産特別償却準備金 △44百万円</p> <p>その他有価証券評価差額金 △84百万円</p> <p>その他 82百万円</p> <p>計 △672百万円</p>
<p>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。</p>	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

	不動産賃貸 事業 (百万円)	不動産販売 事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去または 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益および営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収 益	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
II 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。

当連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

	不動産賃貸 事業 (百万円)	不動産販売 事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去または 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益および営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	14,040	9,282	1,085	24,408	—	24,408
(2) セグメント間の内部営業収益または振替高	15	—	1,174	1,189	(1,189)	—
計	14,055	9,282	2,259	25,597	(1,189)	24,408
営業費用	7,623	8,455	2,084	18,163	(389)	17,774
営業利益	6,432	826	174	7,434	(800)	6,634
II 資産・減価償却費および資本的支出						
資産	144,824	7,701	804	153,330	20,989	174,319
減価償却費	3,336	19	43	3,398	25	3,424
資本的支出	13,305	549	17	13,872	(22)	13,849

(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、776百万円であり、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、21,273百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の現金および預金、有価証券、投資有価証券等であります。

5 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

6 (会計処理の変更)に記載のとおり、当連結会計年度より連結子会社平和サービス㈱は、従来支出時の費用として処理していた役員退職慰労金について、退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。この変更によるセグメント情報への影響は軽微であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

本国以外の国または地域に所在する連結子会社および重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

本国以外の国または地域に所在する連結子会社および重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1. 親会社および法人主要株主等 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 該当事項はありません。	2. 役員および個人主要株主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり純資産額 340.00円	1株当たり純資産額 356.21円
1株当たり当期純利益 23.71円	1株当たり当期純利益 21.86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>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>
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 ー円	

(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 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	2,725	2,504
普通株主に帰属しない金額(百万円)	61	58
(うち利益処分による役員賞与金)(百万円)	(61)	(58)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	2,663	2,446
普通株式の期中平均株式数(千株)	112,323	111,855

(重要な後発事象)

前連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

平成16年6月8日開催の取締役会において、第5回無担保転換社債型新株予約権付社債（転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付）の発行を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。

1. 発行総額 10,000,000,000円
2. 発行価額 額面100円につき金100円（社債額面金額1,000,000円）
3. 発行価格（募集価格）額面100円につき金102.5円
4. 払込期日 平成16年6月24日
5. 償還期限 平成20年6月24日
6. 利率 本社債には、利息を付さない。
7. 本新株予約権の目的となる株式の種類および数
本新株予約権の目的となる株式の種類は当社の普通株式とし、その行使請求により当社が当社普通株式を新たに発行またはこれに代えて当社の有する当社普通株式を移転（以下、当社普通株式の発行または移転を、「交付」という。）する数は、行使請求に係る本社債の発行価額の総額を下記9（2）記載の転換価額（ただし、下記9（3）によって調整された場合は調整後の転換価額）で除して得られる整数とする。この場合に1株未満の端数を生じたときにはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。
8. 本新株予約権の総数 10,000個
9. 本新株予約権の行使時の払込金額
 - (1) 本新株予約権1個の行使に際して払込をなすべき額は本社債の発行価額と同額とする。
 - (2) 転換価額は、金462円とする。
なお、商法第341条ノ3第1項第7号および第8号により、本新株予約権を行使したときは、本社債の全額の償還に代えて当該本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込とする請求があったものとみなす。
 - (3) 本新株予約権付社債発行後、当社が当社普通株式の時価を下回る発行価額または処分価額をもって当社普通株式を新たに発行または当社の有する当社普通株式を処分する場合には、転換価額を次に定める算式をもって調整する。次式において、「既発行株式数」は当社の発行済普通株式数（ただし、当社の有する当社普通株式を控除した数とする。）をいう。
$$\text{調整後転換価額} = \frac{\text{調整前転換価額} \times \left(\frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times \text{1株当たりの発行・処分価額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}} \right)}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$
10. 新株予約権の行使期間 平成16年8月2日から平成20年6月23日まで。
11. 新株予約権の行使の条件
当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、以後本新株予約権を行使することはできない。また、本新株予約権の一部につきその行使を請求することはできない。
12. 資金の使途 借入金返済に充当

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	担保	償還期限
平和不動産㈱	第1回ユーロ円建普通社債	平成12年 4月28日	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	20,000	年1.5%	無担保社債	平成18年 9月19日
平和不動産㈱	第4回無担保社債	平成15年 12月11日	—	10,000	年1.76%	無担保社債	平成19年 12月11日
合計	—	—	47,000 (7,000)	50,000	—	—	—

(注) 1 (内書)は、1年以内に償還予定の金額であります。

2 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
—	20,000	20,000	10,000	—

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,530	10,030	0.7	
1年以内に返済予定の長期借入金	4,124	13,314	2.0	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	40,842	30,028	1.9	平成17年4月5日～ 平成22年6月25日
その他の有利子負債	—	—	—	
合計	54,496	53,372	—	—

(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年以内における1年ごとの返済予定額の総額。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	19,964	1,264	5,300	—

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金および預金			7,921		9,201
営業未収入金			2,457		53
有価証券			7,905		6,058
販売用不動産			699		183
販売用不動産仮勘定			7,290		5,717
前払費用			535		462
繰延税金資産			410		543
未収収益			3		0
短期貸付金			210		160
未収金			438		184
立替金			10		43
仮払金			24		7
貸倒引当金			△3		△2
流動資産合計			27,906	16.8	22,614
II 固定資産					
1 有形固定資産					
建物設備	※4	84,477		92,096	
減価償却累計額		32,638	51,838	35,800	56,295
構築物		1,211		1,454	
減価償却累計額		754	457	835	618
機械装置		353		473	
減価償却累計額		236	116	246	226
車両運搬具		18		18	
減価償却累計額		2	15	7	10
器具備品		400		542	
減価償却累計額		281	118	327	215
土地	※3 ※4		70,500		70,737
建設仮勘定			6,345		11,650
有形固定資産合計			129,393	77.8	139,754

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
2 無形固定資産					
借地権			3,604		3,678
商標権			0		0
ソフトウェア			8		15
電話加入権			9		9
施設利用権			26		28
無形固定資産合計			3,650	2.2	3,731
3 投資その他の資産					
投資有価証券			2,814		3,746
関係会社株式			136		136
出資金			2,036		2,798
従業員長期貸付金			2		5
破産債権、再生債権 更生債権その他これ らに準ずる債権			—		7
長期前払費用			73		140
差入保証金			186		186
貸倒引当金			△0		△7
投資その他の資産合計			5,250	3.2	7,013
固定資産合計			138,294	83.2	150,499
資産合計			166,200	100.0	173,114
(負債の部)					
I 流動負債					
支払手形			125		2,173
営業未払金			485		1,132
1年以内に償還予定の 普通社債			7,000		—
短期借入金			9,300		9,800
1年以内に返済予定の 長期借入金	※4		4,124		13,314
未払金			76		164
未払費用			106		184
未払法人税等			—		1,712
前受金			1,057		727
預り金			2,137		1,967
賞与引当金			143		163
流動負債合計			24,556	14.8	31,338

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
II 固定負債					
社債			40,000		50,000
長期借入金	※4		40,842		30,028
保証金	※4		12,138		10,231
敷金	※4		7,848		8,859
繰延税金負債			659		699
再評価に係る繰延税金 負債	※3		1,497		1,578
退職慰労引当金			284		364
退職給付引当金			544		444
固定負債合計			103,815	62.4	102,205
負債合計			128,372	77.2	133,544
(資本の部)					
I 資本金	※2		5,814	3.5	5,814
II 資本剰余金					
1 資本準備金			4,061	2.5	4,061
III 利益剰余金					
1 利益準備金			1,453		1,453
2 任意積立金					
固定資産圧縮積立金		1,485		1,457	
固定資産特別償却準 備金		132		120	
研究開発積立金		30		30	
別途積立金		20,115	21,763	20,115	21,722
3 当期末処分利益			2,573		4,097
利益剰余金合計			25,789	15.5	27,273
IV 土地再評価差額金	※3 ※5		2,183	1.3	2,300
V その他有価証券評価差額 金	※6		△18	△0.0	123
VI 自己株式	※1		△1	△0.0	△2
資本合計			37,828	22.8	39,570
負債・資本合計			166,200	100.0	173,114

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月 31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 営業収益					
建物設備賃貸収益		13,021		13,785	
土地賃貸収益		107		119	
不動産売上高		15,432		9,199	
その他の営業収益		268	28,828	465	23,569
			100.0		100.0
II 売上原価					
建物設備賃貸原価		7,029		7,273	
土地賃貸原価		34		33	
売上不動産原価		10,833	17,897	7,389	14,696
売上総利益			10,931		8,872
			37.9		37.6
III 販売費および一般管理費					
不動産販売・管理費		1,353		816	
土地賃借料		23		16	
建物設備賃借料		0		0	
建物管理費		19		16	
営繕費		0		—	
建物保険料		0		0	
光熱費		3		4	
減価償却費		68		59	
諸税金		56		40	
役員報酬		169		180	
給料手当		353		350	
賞与引当金繰入額		65		72	
退職慰労金		8		—	
退職慰労引当金繰入額		75		79	
退職給付費用		63		14	
福利厚生費		88		95	
消耗品費		69		57	
株式・社債事務費		121		119	
旅費交通費		37		47	
通信費		14		13	
保険料		1		0	
会議費		23		20	
交際費		21		47	
広告費		28		23	
支払手数料		133		176	
雑費		8	2,809	10	2,264
			9.7		9.6
営業利益			8,121		6,608
			28.2		28.0

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
IV 営業外収益					
受取利息		4		2	
有価証券利息		5		3	
受取配当金		25		9	
業務受託収入		26		16	
雑益		29	92	26	59
V 営業外費用					
支払利息		922		948	
社債利息		529		613	
社債発行費		214		56	
借地権償却額	※1	515		—	
出資金分担損		—		93	
貸倒引当金繰入額		—		7	
雑損		57	2,240	42	1,760
経常利益			5,973		4,906
VI 特別利益					
貸倒引当金戻入益		51		—	
固定資産売却益	※2	30	81	—	—
VII 特別損失					
固定資産売却損	※3	260		—	
固定資産除却損	※4	244		22	
建物設備解体費		482		536	
投資有価証券評価損		161		—	
差入保証金償却額		144	1,294	—	559
税引前当期純利益			4,761		4,347
法人税、住民税および 事業税		518		1,948	
法人税等調整額		1,518	2,036	△110	1,837
当期純利益			2,724		2,509
前期繰越利益			1,416		2,159
自己株式消却額			147		63
土地再評価差額金取崩 額			△914		△117
中間配当額			506		391
当期未処分利益			2,573		4,097

建物設備貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
人件費		693	9.9	665	9.2
公租公課		1,258	17.9	1,223	16.8
諸経費		5,077	72.2	5,385	74.0
計		7,029	100.0	7,273	100.0

土地貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
公租公課		34	100.0	33	100.0
計		34	100.0	33	100.0

売上不動産原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
土地買入代金		4,938	45.6	3,322	45.0
造成工事費・建築費		5,667	52.3	3,675	49.7
諸経費		226	2.1	391	5.3
計		10,833	100.0	7,389	100.0

③【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 株主総会承認年月日 平成15年6月27日株主総会承認		当事業年度 株主総会承認年月日 平成16年6月29日株主総会承認	
		金額（百万円）		金額（百万円）	
I 当期未処分利益			2,573		4,097
II 任意積立金取崩額					
固定資産圧縮積立 金取崩額		27		50	
固定資産特別償却 準備金取崩額		36	64	40	91
計			2,637		4,189
III 利益処分額					
配当金		391 (1株につき3.5円)		391 (1株につき3.5円)	
取締役賞与金		47		45	
監査役賞与金		14		13	
任意積立金					
固定資産特別償 却準備金積立金		24	477	32	481
IV 次期繰越利益			2,159		3,707

(注) 前事業年度

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

当事業年度

- 平成15年10月31日開催の取締役会の決議に基づき391百万円（1株につき3.5円）の第84期中間配当を実施いたしました。
- 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。
- 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。
- 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

<p>前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準および評価方法 満期保有目的の債券 償却原価法を採用しております。</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>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>b 時価のないもの 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>2 たな卸資産の評価基準および評価方法 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産… 定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビルおよび平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物設備および構築物 8～50年 機械装置および運搬具 6～15年 器具備品 5～15年 なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</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 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 貸倒引当金 営業未収入金・貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>1 有価証券の評価基準および評価方法 満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの 同左</p> <p>b 時価のないもの 同左</p> <p>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 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 社債発行費 同左</p> <p>5 引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>賞与引当金 従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、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</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金の利息</p> <p>③ ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>8 その他財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>① 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>② 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。 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>	<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基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 同左</p>

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>③ 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

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>当期から健康保険料等の総報酬制度導入に伴う賞与引当金に対応する未払社会保険料の計上により、福利厚生費等が15百万円増加しております。この結果、営業利益、経常利益および税引前当期純利益はそれぞれ15百万円減少しております。</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<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>	<p>前期まで、損益計算書の営業外費用「雑損」に含めて表示しておりました「出資金分担損」については重要性が増加したため、当期から区分掲記しております。</p> <p>なお、前期の「出資金分担損」は5百万円であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
1 ※1	自己株式の保有数 普通株式 5,977株	1 ※1	自己株式の保有数 普通株式 5,843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	2 ※2	会社が発行する株式 普通株式 299,171,000株 発行済株式総数 普通株式 111,760,414株
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 <hr/> 計 647百万円	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)職員向住宅融 資利用者 411百万円 <hr/> 計 641百万円
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	4 ※3	同左 再評価を行った年月日 平成13年3月31日 再評価を行った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 9,769百万円

前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
5	※4 担保に供している資産ならびに担保付債務 (1) 担保に供している資産	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		土地 48,700百万円
	建物設備 20,165百万円		建物設備 23,176百万円
	計 64,999百万円		計 71,877百万円
	(2) 担保付債務		(2) 担保付債務
	長期借入金 30,712百万円		長期借入金 25,328百万円
	1年以内に返済予定の長期借入金 1,444百万円		1年以内に返済予定の長期借入金 5,384百万円
	保証金 3,405百万円		保証金 3,405百万円
	敷金 1,459百万円		敷金 2,293百万円
	計 37,021百万円		計 36,411百万円
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。	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。
		7	※6 有価証券の時価評価により、純資産額が123百万円増加しております。なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
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		
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		
4	※4 固定資産除却損の内訳	1	※4 固定資産除却損の内訳
	建物設備 143百万円		建物設備 17百万円
	長期前払費用他 101百万円		器具備品他 5百万円
	計 244百万円		計 22百万円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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																
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																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">工具・器具・備品</td> </tr> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">81百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">32百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">48百万円</td> </tr> </table>		工具・器具・備品	取得価額相当額	81百万円	減価償却累計額相当額	32百万円	期末残高相当額	48百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</td> </tr> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">62百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">25百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">37百万円</td> </tr> </table>		器具備品	取得価額相当額	62百万円	減価償却累計額相当額	25百万円	期末残高相当額	37百万円
	工具・器具・備品																
取得価額相当額	81百万円																
減価償却累計額相当額	32百万円																
期末残高相当額	48百万円																
	器具備品																
取得価額相当額	62百万円																
減価償却累計額相当額	25百万円																
期末残高相当額	37百万円																
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																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">37百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48百万円</td> </tr> </table>	1年以内	11百万円	1年超	37百万円	合計	48百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37百万円</td> </tr> </table>	1年以内	10百万円	1年超	26百万円	合計	37百万円				
1年以内	11百万円																
1年超	37百万円																
合計	48百万円																
1年以内	10百万円																
1年超	26百万円																
合計	37百万円																
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																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> </table>	支払リース料	12百万円	減価償却費相当額	12百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> </table>	支払リース料	10百万円	減価償却費相当額	10百万円								
支払リース料	12百万円																
減価償却費相当額	12百万円																
支払リース料	10百万円																
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おります。	4 減価償却費相当額の算定方法 同左																

(有価証券関係)

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)
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)

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)
繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
賞与引当金超過額 50百万円	賞与引当金 66百万円
販売用不動産仮勘定評価損 420百万円	販売用不動産仮勘定評価損 372百万円
固定資産圧縮積立金 (一年内取崩分) △37百万円	未払事業税 152百万円
固定資産特別償却準備金 (一年内取崩分) △29百万円	固定資産圧縮積立金 (一年内取崩分) △27百万円
その他 6百万円	固定資産特別償却準備金 (一年内取崩分) △31百万円
計 410百万円	その他 11百万円
	計 543百万円
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
退職慰労引当金 115百万円	退職慰労引当金 148百万円
退職給付引当金 178百万円	退職給付引当金 163百万円
固定資産圧縮積立金 △964百万円	固定資産圧縮積立金 △936百万円
固定資産特別償却準備金 △54百万円	固定資産特別償却準備金 △44百万円
其他有価証券評価差額金 12百万円	其他有価証券評価差額金 △84百万円
その他 52百万円	その他 55百万円
計 △659百万円	計 △699百万円
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)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
1株当たり純資産額	337.31円	1株当たり純資産額	353.56円
1株当たり当期純利益	23.71円	1株当たり当期純利益	21.91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>		<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>	
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株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	2,724	2,509
普通株主に帰属しない金額(百万円)	61	58
(うち利益処分による役員賞与金)(百万円)	(61)	(58)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	2,663	2,450
普通株式の期中平均株式数(千株)	112,323	111,855

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)

平成16年6月8日開催の取締役会において、第5回無担保転換社債型新株予約権付社債(転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付)の発行を決議いたしました。なお、詳細については、連結財務諸表における(重要な後発事象)に記載のとおりであります。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他有価証券	㈱三井住友フィナンシャルグループ	270	207
		㈱りそなホールディングス	160,000	27
		㈱七十七銀行	104,000	67
		㈱みずほフィナンシャルグループ	23.15	10
		中部証券金融㈱	10,000	2
		日本証券代行㈱	1,000	0
		野村ホールディングス㈱	25,000	47
		㈱オオバ	200,000	38
		大和生命保険㈱	10,000	500
		岩井証券㈱	50,000	16
		不動産信用保証㈱	550	5
		㈱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
		㈱鹿鳴プランニング	80	4
		カナル投信㈱	880	189
		藍澤証券㈱	150,000	35
		㈱北海道銀行	100,000	50
		㈱東京証券取引所	10,000	277
			小計	822,823.15
計			822,823.15	3,506

【債券】

		銘柄	券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	満期保有目的の債券	第13回割引国債	20	19
		第123回割引国債	10	9
		小計	30	29
	その他有価証券	㈱白組新株予約権付社債	10	10
		小計	10	10
計			40	39

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (百万口)	貸借対照表計上額 (百万円)
有価証券	その他有 価証券	MMF	5,858
		F F F	100
		公社債投信 4 月号	100
		小計	6,058
投資有価証 券	その他有 価証券	豊洲開発特定目的会社優先出資証券	200
		小計	200
計		6,058	6,258

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物設備	84,477	7,667	47	92,096	35,800	3,190	56,295
構築物	1,211	246	3	1,454	835	84	618
機械装置	353	134	14	473	246	21	226
車両運搬具	18	—	—	18	7	4	10
器具備品	400	148	7	542	327	50	215
土地	70,500	287	51	70,737	—	—	70,737
建設仮勘定	6,345	5,828	523	11,650	—	—	11,650
有形固定資産計	163,307	14,312	648	176,972	37,217	3,352	139,754
無形固定資産							
借地権	3,604	74	0	3,678	—	—	3,678
商標権	2	—	0	1	1	0	0
ソフトウェア	33	11	17	27	11	5	15
電話加入権	9	0	—	9	—	—	9
施設利用権	47	5	6	47	19	3	28
無形固定資産計	3,697	91	25	3,764	32	9	3,731
長期前払費用	116	109	22	202	62	42	140
繰延資産							
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(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

昭島ショッピングセンター建設費 3,930百万円

名古屋平和ビル建設費 2,413百万円

建設仮勘定

大阪証券取引所ビル建設費 5,827百万円

2 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。

【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
資本金（百万円）		5,814	—	—	5,814
資本金のうち 既発行株式	普通株式（注）1、3（株）	(111,968,414)	(—)	(208,000)	(111,760,414)
	普通株式（百万円）	5,814	—	—	5,814
	計（株）	(111,968,414)	(—)	(208,000)	(111,760,414)
	計（百万円）	5,814	—	—	5,814
資本準備金及 びその他資本 剰余金	（資本準備金）				
	株式払込剰余金（百万円）	4,061	—	—	4,061
	計（百万円）	4,061	—	—	4,061
利益準備金及 び任意積立金	（利益準備金）（百万円）	1,453	—	—	1,453
	（任意積立金）				
	固定資産圧縮積立金（注）2（百万円）	1,485	—	27	1,457
	固定資産特別償却準備金（注）2（百万円）	132	24	36	120
	研究開発積立金（百万円）	30	—	—	30
	別途積立金（百万円）	20,115	—	—	20,115
	計（百万円）	23,216	24	64	23,176

（注）1 当期減少株式数は、自己株式の消却によるものであります。

2 当期増加額および当期減少額は、前期決算の利益処分によるものであります。

3 当期末における自己株式数は5,843株であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 （百万円）	当期増加額 （百万円）	当期減少額 （目的使用） （百万円）	当期減少額 （その他） （百万円）	当期末残高 （百万円）
貸倒引当金	3	10	—	※ 3	10
賞与引当金	143	163	143	—	163
退職慰労引当金	284	79	—	—	364

（注） ※ 一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産および負債の内容】

① 資産の部

イ 現金および預金

区分	金額（百万円）
現金	—
預金の種類	
当座預金	△13
普通預金	354
自由金利型定期預金	8,860
計	9,201
合計	9,201

ロ 営業未収入金

相手先	金額（百万円）
カナル投信㈱	8
横浜市所在マンション購入者 2件	8
鹿島建物総合管理㈱	3
T&Dフィナンシャル生命保険㈱	3
平和サービス㈱	2
その他	27
計	53

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 （百万円）	当期発生高 （百万円）	当期回収高 （百万円）	次期繰越高 （百万円）	回収率（%）	滞留期間（日）
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{366}$
2,457	1,957	4,362	53	98.8	234.8

(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せん。

ハ 販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額 (百万円)
土地		
千葉県我孫子市所在宅地	1,354.06	108
神奈川県横浜市所在宅地	42.02	23
その他	658.33	14
小計	2,054.41	146
建物		
神奈川県横浜市所在マンション	—	22
その他	—	14
小計	—	36
計	—	183

ニ 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 (百万円)
仕掛土地		
千葉県我孫子市所在土地	41,771.75	581
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
東京都府中市所在土地	4,911.03	1,481
東京都江東区所在土地	3,908.80	1,386
神奈川県横浜市所在土地	3,660.81	1,544
神奈川県川崎市所在土地	9,334.06	21
小計	69,378.63	5,019
仕掛建物		
東京都江東区所在マンション	—	108
東京都府中市所在マンション	—	322
神奈川県横浜市所在マンション	—	266
小計	—	698
計	—	5,717

② 負債の部

イ 支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
三井住友・安藤建設共同企業体	2,150
(株)長谷工コーポレーション	22
計	2,173

(ロ) 期日別内訳

期日	金額 (百万円)
平成16年4月満期	434
平成16年5月満期	434
平成16年6月満期	434
平成16年7月満期	434
平成16年8月満期	435
計	2,173

ロ 営業未払金

相手先	金額 (百万円)
大成・竹中・大林名古屋平和ビル建替工事共同企業体	714
(株)読売広告社	211
(株)竹中工務店	99
ホーチキ(株)	22
(株)創芸	10
その他	74
計	1,132

ハ 短期借入金

相手先	金額 (百万円)
(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
(株)北海道銀行	500
東京証券信用組合	500
計	9,800

ニ 1年以内に返済予定の長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)七十七銀行	4,920
(株)三井住友銀行	3,680
(株)りそな銀行	3,279
(株)東京三菱銀行	1,095
(株)みずほコーポレート銀行	340
計	13,314

ホ 社債

区分	金額（百万円）
第2回無担保社債	20,000
第3回無担保社債	20,000
第4回無担保社債	10,000
計	50,000

ヘ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)りそな銀行	11,713
(株)三井住友銀行	7,640
(株)みずほコーポレート銀行	5,970
(株)七十七銀行	2,640
(株)東京三菱銀行	2,065
計	30,028

ト 保証金

ビル賃貸業の保証金10,231百万円であります。

チ 敷金

ビル賃貸業の敷金8,859百万円であります。

(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	—————
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
1単元の株式数	500株
株式の名義書換え 取扱場所 代理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 日本証券代行株式会社 各支店 無料 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 代理人 取次所 買取手数料	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 日本証券代行株式会社 各支店 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）
株主に対する特典	9月30日現在、1単元以上所有の株主に、第一阪急ホテルズならびにプライトンホテルズの各直営ホテルの宿泊およびレストラン利用割引券を贈呈。

（注） 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83期）（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）平成15年6月27日関東財務局長に提出。
- (2) 発行登録書およびその添付書類
平成15年8月8日関東財務局長に提出。
- (3) 発行登録追補書類およびその添付書類
平成15年11月27日関東財務局長に提出。
- (4) 半期報告書
（第84期中）（自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日）平成15年12月25日関東財務局長に提出。
- (5) 有価証券届出書
平成16年6月8日関東財務局長に提出。
- (6) 有価証券届出書の訂正届出書
平成16年6月11日関東財務局長に提出。
- (7) 有価証券届出書の訂正届出書
平成16年6月16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。

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
関与社員 公認会計士 野口 喜一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 高岡 勲 印

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にあり、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

(注) 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前連結会計年度の監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。

独立監査人の監査報告書

平成16年6月29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
関与社員 公認会計士 野口 喜一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 高岡 勲 印

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15年4月1日から平成16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にあり、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16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。

追記情報

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の「(4) 重要な引当金の計上基準」に記載のとおり、連結子会社平和サービス株式会社が従来支出時に費用として処理していた役員退職慰労金について、当連結会計年度より内規に基づく期末要支給額を退職慰労引当金として計上する方法に変更した。

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

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

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
関与社員 公認会計士 野口 喜一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 高岡 勲 印

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

(注) 上記は、当社(有価証券報告書提出会社)が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前事業年度の監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。

独立監査人の監査報告書

平成16年6月29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
関与社員 公認会計士 野口 喜一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 高岡 勲 印

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15年4月1日から平成16年3月31日までの第84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16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

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が財務諸表に添付する形で別途保管しております。