

# 四半期報告書

(第89期第3四半期)

自 平成20年10月1日  
至 平成20年12月31日

**平和不動産株式会社**

## 表紙

## 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
2 事業の内容	2
3 関係会社の状況	2
4 従業員の状況	2

## 第2 事業の状況

1 営業収益の状況	3
2 経営上の重要な契約等	5
3 財政状態及び経営成績の分析	5

## 第3 設備の状況 16

## 第4 提出会社の状況

## 1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	17
(2) 新株予約権等の状況	17
(3) ライツプランの内容	18
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	18
(5) 大株主の状況	18
(6) 議決権の状況	19

## 2 株価の推移 19

## 3 役員の状況 19

## 第5 経理の状況 20

## 1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	21
(2) 四半期連結損益計算書	23
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	25

## 2 その他 33

## 第二部 提出会社の保証会社等の情報 34

[四半期レビュー報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月12日
【四半期会計期間】	第89期第3四半期（自平成20年10月1日 至平成20年12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 金原 策太郎
【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（代表）
【事務連絡者氏名】	代表取締役専務執行役員 吉野 貞雄
【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（代表）
【事務連絡者氏名】	代表取締役専務執行役員 吉野 貞雄
【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8番16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19番8号） 平和不動産株式会社福岡支店 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 平和不動産株式会社札幌支店 （札幌市中央区大通西4丁目1番地） 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8番16号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄3丁目8番20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】

回次	第89期 第3四半期 連結累計期間	第89期 第3四半期 連結会計期間	第88期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 12月31日	自平成20年 10月1日 至平成20年 12月31日	自平成19年 4月1日 至平成20年 3月31日
営業収益（百万円）	27,926	13,802	31,384
経常利益（百万円）	4,577	2,226	7,176
四半期（当期）純利益（百万円）	554	250	3,737
純資産額（百万円）	—	70,257	70,456
総資産額（百万円）	—	302,213	298,728
1株当たり純資産額（円）	—	451.95	460.24
1株当たり四半期（当期）純利益金額（円）	3.73	1.68	25.56
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	3.28	1.48	22.58
自己資本比率（%）	—	22.3	22.6
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	7,047	—	△10,237
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△9,427	—	△56,878
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	4,583	—	68,332
現金及び現金同等物の四半期末（期末） 残高（百万円）	—	7,874	5,670
従業員数（人）	—	237	237

（注）1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 営業収益には、消費税等は含んでおりません。

## 2 【事業の内容】

当第3四半期連結会計期間において、当社グループ（当社および当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 3 【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数（人）	237
---------	-----

（注）従業員数は、就業人員数であります。

### (2) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数（人）	93
---------	----

（注）従業員数は、就業人員数であります。

## 第2【事業の状況】

### 1【営業収益の状況】

#### (1) 営業収益の状況

当第3四半期連結会計期間における営業収益を事業の種類別セグメントごとに示すと次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当第3四半期連結会計期間 平成20年10月1日～平成20年12月31日	
	金額（百万円）	構成比（％）
ビル事業	4,720	34.2
住宅事業	930	6.7
資産開発事業	7,667	55.6
その他の事業	484	3.5
計	13,802	100.0

(注) 第1四半期連結会計期間より事業の種類別セグメントの名称を「ビル賃貸事業」から「ビル事業」に、「資産開発・証券化事業」から「資産開発事業」にそれぞれ変更いたしました。

#### (2) 営業収益の内訳

##### (イ) ビル事業

当第3四半期連結会計期間におけるビル事業の内訳を示すと次のとおりであります。

区分	当第3四半期連結会計期間 平成20年10月1日～平成20年12月31日	
	面積（㎡）	金額（百万円）
土地	賃貸面積	3,604.88
	金額	32
建物	賃貸面積	396,914.82
	転貸面積	475.54
	金額	4,684
その他の収益	—	2
計	—	4,720

当第3四半期連結会計期間における東京証券取引所ビルの収入は、次のとおりであります。

区分	当第3四半期連結会計期間 平成20年10月1日～平成20年12月31日
賃貸料（百万円）	1,203
営業収益に対する割合（％）	8.7
固定資産賃貸収益に対する割合（％）	25.5

(注) 東京証券取引所ビルの賃貸借契約は2年ごとに更新しており、当連結会計年度が更新の年に当たりますが、当第3四半期連結会計期間末においてはまだその額が決定しておりません。

(ロ) 住宅事業

当第3四半期連結会計期間における住宅事業の内訳を示すと次のとおりであります。

区分	当第3四半期連結会計期間 平成20年10月1日～平成20年12月31日	
	販売数量	金額（百万円）
マンション	桜堤庭園フェイス他 14戸	711
	土地面積 805.23㎡	
	建物面積 1127.41㎡	
住宅賃貸	賃貸面積 15,501.85㎡	190
	転貸面積 824.74㎡	
その他の収益	—	28
計	—	930

(注) 住宅事業における他社との共同事業物件の販売戸数、面積及び金額は、当社持分によっております。

(ハ) 資産開発事業

当第3四半期連結会計期間における資産開発事業の内訳を示すと次のとおりであります。

区分	当第3四半期連結会計期間 平成20年10月1日～平成20年12月31日	
	金額（百万円）	
開発・運用収入等	7,647	
マネジメントフィー収入	19	
計	7,667	

(ニ) その他の事業

当第3四半期連結会計期間におけるその他の事業の内訳を示すと次のとおりであります。

区分	当第3四半期連結会計期間 平成20年10月1日～平成20年12月31日	
	金額（百万円）	
不動産仲介手数料	72	
建物管理受託料	100	
請負工事売上高	183	
介護施設収益	98	
その他の収益	30	
計	484	

## 2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

## 3【財政状態及び経営成績の分析】

当第3四半期連結会計期間の財務状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

### (1)業績

当第3四半期連結会計期間において、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融危機が、实体经济にも波及して世界経済が失速し、その影響がわが国の企業や家計にも表れてまいりました。このため、国内企業における生産と輸出の減少、設備投資の抑制、さらには雇用情勢の悪化等、極めて厳しい局面となりました。

不動産業界におきましても、信用収縮や資金繰りの悪化等による事業者の破綻、オフィスビルにおける空室率の上昇、マンションをはじめとした住宅市場における大幅な販売戸数の減少や未成約在庫の増加等、事業環境は厳しさを増してまいりました。

このような中、事業の種類別セグメントの状況は、以下のとおりであります。

#### (イ)ビル事業部門

本部門においては、前期に竣工いたしました「ホテルブライトンシティ大阪北浜」等の通期稼働、ならびに昨年5月に取得いたしました「新大通ビルディング」（札幌市中央区）の賃貸料等が寄与し、47億20百万円の計上となりました。

#### (ロ)住宅事業部門

本部門においては、「桜堤庭園フェイシア」（東京都武蔵野市）などのマンションを販売し、その収益は7億11百万円となりました。これに賃貸住宅事業収益等を含めた本部門収益は、9億30百万円の計上となりました。

#### (ハ)資産開発事業部門

本部門においては、不動産の開発及びマネジメント業務における収益が、76億67百万円の計上となりました。

#### (ニ)その他の事業部門

不動産仲介事業では、事業法人などへの営業活動により、その収益は72百万円となりました。また、請負工事建物管理事業の収益は2億83百万円、介護付有料老人ホーム事業の収益は98百万円となり、その他収益を加えました本部門の収益は4億84百万円の計上となりました。

#### (ホ)当社グループの全体の状況

以上により、当第3四半期連結会計期間における当社グループ全体の状況は次のとおりとなりました。営業収益全体では138億2百万円、売上原価は棚卸資産の簿価切下げ額を含め98億66百万円、販売費及び一般管理費は9億95百万円の計上となりました。この結果、営業利益は29億41百万円、経常利益は22億26百万円となり、投資有価証券評価損などが発生したことから、四半期純利益は2億50百万円の計上となりました。

### (2)キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、第2四半期連結会計期間末に比べて35億11百万円増加し、78億74百万円となりました。

#### (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、たな卸資産の減少などがあり、93億18百万円の資金の増加となりました。

#### (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による支出などで、9億73百万円の資金の減少となりました。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の減少などで、48億33百万円の資金の減少となりました。

(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。

### (3) 事業上および財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について、重要な変更はありません。  
なお、当社は財務および事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めており、その内容等（会社法施行規則第127条各号に掲げる事項）は次のとおりであります。

当社は、平成19年6月27日開催の定時株主総会において、「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「本プラン」といいます。）の導入を次のとおり決議いたしました。

#### 1. 企業価値の向上ならびに株主共同の利益確保への取組み

当社は、我が国金融マーケットの中核的機能・役割を担う東京、大阪、名古屋などの証券取引所、そのビルのオーナー企業として、1947年（昭和22年）に創立されてから、今年で60周年を迎えることになりました。

この間、当社は、「快適なオフィス環境と住まう人に心から満足していただける生活空間を提供する」という経営理念の下、不動産の賃貸・販売・資産開発証券化の3部門を基幹事業とし、常に時代の変化を先取りし、ユーザーの多様なニーズに応え、多くのユーザーから確かな信頼のもと高い評価を得て事業展開を行ってまいりました。

また、当社は更なる企業価値の増大と株主共同の利益の確保を目指し、2005年11月に、2009年3月期までの3か年中期経営計画「Growth 2009」を策定いたしました。

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

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

一方、お客様の不動産に係る価値観が多様化するなか、住宅開発事業においては、他社とのコラボレーションによる大規模マンション分譲の他、自社単独の住宅開発事業への進出、更に賃貸住宅事業分野においては、「コレクティブハウス」という新しい事業分野への展開にも取り組んでおります。

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

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

#### 2. 本プランの導入の目的

当社は、前述のとおり3か年中期経営計画「Growth 2009」のもとで、当社の企業価値の向上ならびに株主共同の利益確保のための取組みを一層推進してまいり所存ですが、昨今、相手先企業との十分な協議を行うことなく、株式の大量買付けが突然行われるケースがあります。この買付提案に応ずるか否かは最終的には株主の皆様のご判断によるものと考えますが、当社の企業価値と株主共同の利益につながるものであれば、当社自身もこれを受け入れます。

しかし、この判断を下すためには、買収の目的や条件等の情報を十分に把握した上、当社の使命や企業価値、株主共同の利益を毀損しないかどうかなどを検討、当社としての意見を示す必要があります。

このように、当社は、買収を行おうとする者が具体的買付行為を行う前に経るべき手続を、明確かつ具体的に示した本プランの導入を決定しました。

本プランは、当社取締役会が代替案を含め買収提案を検討するために必要な情報と相当な期間を確保することにより、株主の皆様が買収提案に関し適正な判断を行えるようにすることに加え、当社の企業価値、株主共同の利益を毀損することになる悪質な大量買付けを抑止することを目的としております。

なお、本プランは、関係諸法令、裁判例、東京証券取引所の定める買収防衛策の導入に係る規則等ならびに経済産業省および法務省の定めた「企業価値・株主共同の利益の確保または向上のための買収防衛策に関する指針」等に則っております。

#### 3. 本プランの概要

本プランは、一定規模以上の当社株式の買付けを行おうとする者（「4. 買付プロセス」において定義します。以下「大量買付者」といいます。）に対し、次の「4. 買付プロセス」に記載する手続（以下「買付プロセス」といいます。）に従い、当社に事前に十分な情報提供を行っていただくとともに、この情報提供に基づき当社が、大量買付

者が行う買付けに対する賛否について、十分な検討期間を確保することを目的とするものです。

この目的を達成するために、当社は、①大量買付者が、買付プロセスを遵守しないと当社取締役会が判断した場合、または②大量買付者が行う買付けが、当社の企業価値および株主共同の利益を著しく損なうなどの濫用目的であると当社取締役会が判断した場合には、対抗措置を取ることとします（ただし、対抗措置を取らない場合もあります）。なお、当社取締役会は、この判断に際して、当社の業務執行を行う経営陣から独立している当社社外取締役、当社社外監査役または社外有識者から構成される委員会（以下「独立委員会」といいます。）の勧告を最大限尊重いたします。

上記の本プランにおける対抗措置として、新株予約権の無償割当等、法令等および当社定款上認められる対抗措置を用いる場合があります。

#### 4. 買付プロセス

##### (1) 定義

以下の①または②に該当する買付けを「大量買付け」といい、この大量買付けを提案する者または行う者を「大量買付者」といいます。

①当社の株券等(※1)について、保有者(※2)とその共同保有者(※3)の株券等保有割合(※4)の合計が20%以上となる買付けその他の取得

②当社の株券等(※5)について、公開買付(※6)者とその特別関係者(※7)の株券等所有割合(※8)の合計が20%以上となる公開買付け

※1 証券取引法第27条の23第1項に規定する株券等をいいます。

※2 証券取引法第27条の23第1項に規定する保有者をいい、同第3項に基づき保有者に含まれる者を含みます。（当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含みます。）

※3 証券取引法第27条の23第5項に規定する共同保有者をいい、同第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含みます。（当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含みます。）

※4 証券取引法第27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいいます。

※5 証券取引法第27条の2第1項に規定する株券等をいいます。

※6 証券取引法第27条の2第6項に規定する公開買付けをいいます。

※7 証券取引法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいいます（当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含みます。）。

※8 証券取引法第27条の2第8項に規定する株券等所有割合をいいます。

以下、別段の定めがない限り同様とします。

##### (2) 大量買付者による情報提供

大量買付者には、大量買付けに着手する前に、当社取締役会宛に、買付プロセスに従う旨を記載した書面（以下「買付プロセス承諾書」といいます。）および下記の①～⑧に掲げる事項を記載した書面（以下「買付情報書」といいます。）を提出していただきます。書面はすべて日本語により作成していただきます。なお、「買付プロセス承諾書」または「買付情報書」が提出された場合は、当社取締役会または独立委員会が適切と判断する事項について、ただちに株主の皆様へ開示いたします。

当社取締役会または独立委員会は、両書面を受領後10営業日以内に大量買付者に対して⑧に掲げる情報を求めることがあります。また、その後、当社取締役会または独立委員会は、必要に応じ大量買付者に対して追加的に情報提供を求めることがあります。

①大量買付者とそのグループ（主要な株主または出資者および重要な子会社・関連会社・共同保有者、特別関係者を含み、ファンドの場合は主要な組合員、出資者（直接・間接を問いません。）その他構成員ならびに業務執行組合員および投資に関する助言を継続的に行っている者を含みます。）の詳細（名称、住所、日本国内連絡先、資本関係、財務内容、事業内容、構成員など）

②大量買付けの目的・方法・内容（大量買付けの対価額・種類、買付時期、関連する取引の仕組み、大量買付方法の適法性、大量買付けの実行可能性など）

③大量買付行為に関して大量買付者以外の第三者との間に意思連絡がある場合には、その相手方および内容

④大量買付価格の算定根拠（算定の前提となる事実・仮定、算定方法、算定に用いた数値情報、大量買付けにより得られる予想シナジーの額・算定根拠など）

⑤大量買付資金の裏づけ（実質提供者を含む資金提供者の具体的名称、調達方法、関連する取引の内容など）

⑥大量買付後の当社グループの経営方針、事業計画、資本政策、配当政策（株式の売却や交換、上場廃止、事業の売却や撤退、事業方針の変更、資産の売却、負債額の変更、経営陣の変更など）

⑦大量買付後の当社グループの利害関係者（従業員、取引先、顧客など）に関する方針

⑧その他、当社取締役会または独立委員会が合理的に必要と判断する情報

## 5. 当社取締役会の判断

### (1) 独立委員会

#### ① 独立委員会の設置

当社は、本プランの導入に際し、対抗措置の発動等に関する当社取締役会の恣意的な判断または過剰な対抗措置の発動を防止するため、企業経営について高度の見識を有しており、かつ当社の業務執行を行う経営陣から独立している当社社外取締役、社外監査役または社外有識者（弁護士、公認会計士等の専門家）から構成する独立委員会を設置します。

独立委員会委員は3名以上とします。

#### ② 独立委員会の権限等

独立委員会は、当社取締役会が大量買付けへの対抗措置を行うか否かを決定するに当たり、当該大量買付けが買付プロセスに従ったものであるかどうか、濫用目的に該当するかどうか等を検討の上決議し、その結果を当社取締役会に対する勧告として、その理由・根拠とともに当社取締役会に提示します。当社取締役会は、対抗措置を講じるか否かの判断に際して、独立委員会による上記勧告を最大限尊重するものとします。

なお、独立委員会が上記検討を行う期間は、独立委員会が大量買付者による情報提供が完全に行われたと判断した日の翌日から起算した60営業日間とします。ただし、合理的な理由がある場合には、独立委員会はその検討期間を必要な範囲内で最長で30営業日間延長することができるものとします。延長する場合は、その理由および期間を開示いたします。独立委員会が上記検討を行う期間は、大量買付者には大量買付けを控えていただきます。

独立委員会の詳細については、別紙3「独立委員会規則」および別紙4「独立委員会の委員略歴」をご参照ください。

### (2) 大量買付者が買付プロセスを遵守しない場合

独立委員会は、大量買付者が買付プロセスを遵守しないと判断した場合、当社の企業価値向上および株主共同の利益確保のために対抗措置を発動させないことが必要であることが明白であること、その他特段の事情がある場合を除き、原則として、当社取締役会に対して、対抗措置の発動を勧告します。

### (3) 大量買付者が買付プロセスを遵守する場合

独立委員会は、大量買付者が買付プロセスを遵守していると判断した場合、原則として、当社取締役会に対して、対抗措置の不発動を勧告します。

ただし、独立委員会は、大量買付者が買付プロセスを遵守していると判断した場合であっても、当該大量買付者が行う大量買付けが当社の企業価値および株主共同の利益を著しく損なうなどの濫用目的によるものと判断するときは、当社取締役会に対して、対抗措置の発動を勧告します。具体的には、以下に掲げる場合に該当すると判断したとき、独立委員会は、当社取締役会に対して、対抗措置の発動を勧告します。

- ① いわゆるグリーンメイラー。すなわち、大量買付けが株価をつり上げ、これを当社または当社の関係者等に引き取らせることを目的とする場合
- ② いわゆる焦土化。すなわち、大量買付けが当社の経営を一時的に支配し、経営上のノウハウ、企業秘密、主要取引先や顧客等の重要な資産等を廉価に取得する等当社の犠牲の下に大量買付者の利益を実現する経営を行うことを目的とする場合
- ③ 大量買付けが当社の資産を大量買付者の債務の担保や弁済原資として流用することを目的とする場合
- ④ 大量買付けが当社の不動産や有価証券などの資産等を処分し、その利益によって一時的な高配当を得、またはこれによる株価上昇後の株式売り抜けを目的とする場合
- ⑤ いわゆる強圧的二段階買収（最初の買付けで全株式の買付けを勧誘することなく、二段階目の買収条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで公開買付け等の株式買付けを行うことをいう。）など、大量買付けが株主の皆様売却を事実上強要するおそれがある場合
- ⑥ 大量買付者の大量買付けの条件等（対価の価額・種類、対価の価額の算定根拠等）ならびに買付けの内容、時期および方法等が当社の企業価値に鑑み、著しく不十分または不適當な場合
- ⑦ 大量買付者の支配権取得により、株主の皆様はもとより、お客様、取引先、従業員その他当社の利害関係者の利益を含む当社の企業価値が著しく損なわれることが予想されたり、当社の企業価値の維持および向上を著しく妨げるおそれがある場合、または大量買付者が支配権を取得する場合の当社の企業価値が、中長期的な将来の企業価値の比較において、当該大量買付者が支配権を取得しない場合の当社の企業価値と比べ、明らかに劣後する場合
- ⑧ 大量買付者による支配権取得の事実それ自体が、当社の重要な取引先を喪失させる等、当社の企業価値を著しく損なうものである場合
- ⑨ 大量買付者の経営者または主要株主に反社会的勢力と関係を有する者が含まれている場合等、公序良俗の観点から大量買付者が当社の支配権を取得することが不適切である場合
- ⑩ その他上記①ないし⑨に準じる場合で、当社の企業価値および株主共同の利益を著しく損なうと認められる

## 場合

### 6. 本プランにおける対抗措置の具体的内容

当社取締役会は、本プランにおける対抗措置として、新株予約権の無償割当等、法令等および当社定款上認められる対抗措置を用いる場合があります。

本プランにおける対抗措置としての新株予約権の無償割当の詳細については、別紙2「新株予約権の要項」をご参照ください。

### 7. 情報の開示について

当社は、上記5. (2) および(3)の独立委員会が取締役会に対して行った勧告内容、ならびに6. 本プランにおける対抗措置の具体的内容等について、ただちに株主の皆様へ開示いたします。

### 8. 本プランの有効期間、廃止および改定

本プランの有効期間は、平成19年6月27日開催の当社定時株主総会において出席株主の皆様の議決権の過半数のご承認をいただいた時から、平成20年度決算に関する当社定時株主総会（平成21年6月開催予定）終結の時までとします。ただし、有効期間内であっても、当社株主総会で本プランを廃止する議案が承認された場合、または当社取締役会で本プランを廃止する決議が行われた場合には、本プランを廃止いたします。

なお、本プランの有効期間内において、法令や証券取引所の規則などの新設または改廃に伴い、本プランに定める条項または用語の意義等に改定を加える必要が生じた場合には、当社取締役会において、当該新設または改廃の趣旨を考慮の上、本プランに定める条項または用語の意義等を適宜合理的な範囲内で改定することができるものとします。

当社は、本プランが廃止または改定された場合には、ただちにその旨を株主の皆様へ開示いたします。

### 9. 株主および投資家の皆様への影響

#### (1) 本プランの導入時に与える影響

本プランの導入時点では新株予約権の割当ては行われませんので、株主の皆様または投資家の皆様の権利・利益には具体的な影響が生じることはありません。

#### (2) 本プランに定める対抗措置の発動時(新株予約権の割当時および行使時)に与える影響

対抗措置として新株予約権の無償割当を行うことを決議した場合には、当社は、割当に係る基準日を公告し、当該基準日における最終の株主名簿または実質株主名簿に記載または記録された株主の皆様へ新株予約権を無償で割り当てるため、名義書換未了の株主の皆様におかれましては、速やかに株式の名義書換手続を行っていただく必要があります。

新株予約権の割当時には、当社取締役会が新株予約権の割当決議において別途設定する割当期日における株主の皆様に対し、その保有する株式1株につき1個の割合で、新株予約権が無償にて割り当てられます。この場合において、本プランに違反した大量買付者およびこの者と一定の関係にある等の例外事由該当者は新株予約権を行使できないため、他の株主の皆様の新株予約権行使によって、結果的に大量買付者の法的権利または経済的利益に不利益が発生するおそれがあります。また、仮に、株主の皆様が、権利行使期間内に、所定の新株予約権の行使手続を行わない場合には、他の株主の皆様の新株予約権の行使によって、結果的に当該株主の法的権利または経済的利益に不利益が発生するおそれがあります。

なお、当社が新株予約権を当社株式と引換えに取得できる旨の条項を適用した場合には、株主の皆様において、新株予約権行使の手続は必要ありません。

また、対抗措置として新株予約権の無償割当を当社取締役会が決議した場合であって、新株予約権の無償割当を受けるべき株主様が確定した後において、例えば、大量買付者が大量買付け等を撤回する等の事情により、当社が、新株予約権の割当てを中止し、または無償割当された新株予約権を無償取得する場合には、結果として当社株式1株当たりの価値の希釈化は生じないことから、当社株式1株当たりの価値の希釈化が生じることを前提にして売買を行った投資家の皆様には、株価の変動により相応の損害が発生する場合があります。

以上

別紙1 本プランの内容（大量買付けが開始された場合のフローチャート）

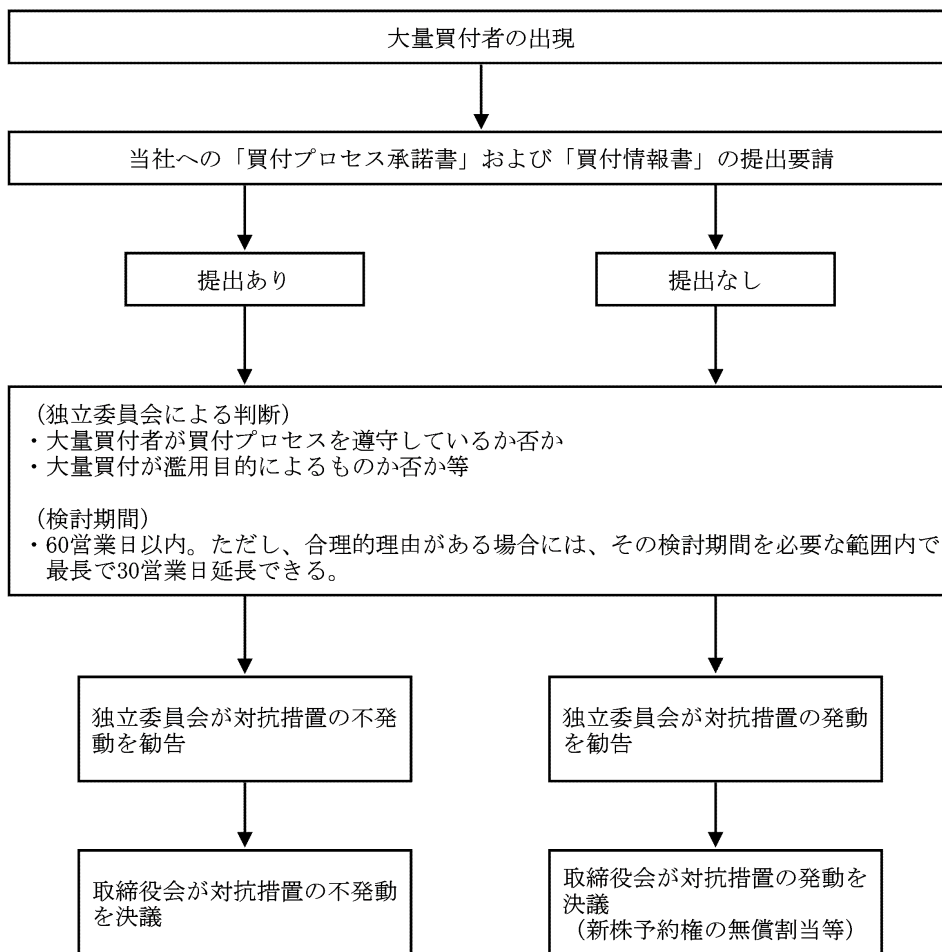
別紙2 新株予約権の要項

別紙3 独立委員会規則

別紙4 独立委員会の委員略歴

(注) 証券取引法は、平成19年9月30日、金融商品取引法に改題、施行されました。

本プランの内容（大量買付けが開始された場合のフローチャート）



(注) 上記フローチャートは、「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」に対する理解を容易にすることを目的として作成したものであります。  
詳細については本文をご覧ください。

## 新株予約権の要項

## I. 本新株予約権の内容

## (a) 本新株予約権の目的である株式の種類および数

本新株予約権の目的である株式の種類は、当社普通株式とする。本新株予約権の目的である株式の総数は、当社取締役会で別途定める割当てにかかる基準日における最終の発行済株式総数（ただし、当社の所有する当社普通株式の数を除く。）と同数とする。

## (b) 各本新株予約権の発行価額

無償とする。

## (c) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は1円以上とする。

## (d) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金

当社取締役会が別途定めるものとする。

## (e) 本新株予約権の譲渡制限

本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要する。

## (f) 本新株予約権の行使条件

## 1) 以下のいずれかに該当する者は本新株予約権を行使できない。

① 大量買付者（注1）

② 大量買付者の共同保有者（注2）

③ 大量買付者の特別関係者（注3）

④ ①ないし③に該当する者から本新株予約権を当社取締役会の承認を得ることなく譲受または承継した者

⑤ ①ないし④に該当する者の関連者（実質的に、大量買付者が支配し、大量買付者に支配されもしくは大量買付者と共同の支配下にある者として当社取締役会が認めた者、または大量買付者と協調して行動する者として当社取締役会が認めた者をいう。）

注1：「大量買付者」とは、(i)当社が発行者である株券等（証券取引法第27条の23第1項に定義される。）について、保有者（同法第27条の23第1項に定義される保有者をいい、同第3項に基づき保有者に含まれるものを含む（当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含む。）。）とその共同保有者（注2に定義される。）の株券等保有割合（同法第27条の23第4項に定義される。）の合計が20%以上となった者またはそのようになったと当社取締役会が認める者、または(ii)当社が発行者である株券等（同法第27条の23第1項に定義される。）について、買付け後における公開買付（同法第27条の23第6項に定義される。）者とその特別関係者（注3に定義される。）の株券等所有割合（同法第27条の23第8項に定義される。）が20%以上となる公開買付けの開始公告を行った者をいう。

注2：「共同保有者」とは、証券取引法第27条の23第5項に定義される共同保有者をいい、同条第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含む（当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含む。）。

注3：「特別関係者」とは、証券取引法第27条の23第7項に規定する特別関係者をいう（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含む。）。

## 2) 適用ある外国の法令上、当該法令の管轄地域に所在する者が本新株予約権を行使するために、①所定の手続の履行もしくは②所定の条件（一定期間の行使禁止、所定の書類の提出等を含む。）の充足、または③その双方（以下「準拠法行使手続・条件」と総称する。）が必要とされる場合には、当該管轄地域に所在する者は、当該準拠法行使手続・条件が全て履行または充足された場合に限り、本新株予約権を行使することができる。ただし、当該管轄地域に所在する者が本新株予約権を行使するために当社が履行または充足することが必要とされる準拠法行使手続・条件については、当社としてこれを履行または充足する義務を負わないものとする。また、当該管轄地域に所在する者が本新株予約権を行使することが当該法令上認められない場合には、当該管轄地域に所在する者は、本新株予約権を行使することができない。

## 3) 上記2)にかかわらず、米国に所在する者は、当社に対し、①自らが米国1933年証券法ルール501(a)に定義する適格投資家（accredited investor）であることを表明、保証し、かつ②その保有する本新株予約権の行使の結果取得する当社普通株式の転売は東京証券取引所における普通取引（ただし、事前の取決めに基づかず、かつ事前の勧誘を行わないものとする。）によってのみこれを行うことを誓約した場合に限り、当該本新株予約権を行使することができる。当社は、かかる場合に限り、当該米国に所在する者が当該本新株予約権を行使するために当社が履行または充足することが必要とされる米国1933年証券法レギュレーションDおよび米国州法に係る準拠法行使手続・条件を履行または充足するものとする。なお、米国における法令の変更等の理由により、米国に所在する者が上記①および②を充足しても米国証券法上適法に本新株予約権の行使を認めることができないと当社取締役会が認める場合には、米国に所在する者は、本新株予約権を行使することができない。

- 4) 上記1)ないし3)の規定に従い本新株予約権を有する者が本新株予約権を行使することができない場合であっても、当社は、当該本新株予約権を有する者に対して、損害賠償責任その他の責任を一切負わないものとする。
- (g) 本新株予約権の行使期間  
本新株予約権の行使期間は、本新株予約権の効力発生日から2か月以内の当社取締役会が別途定める期間とする。
- (h) 当社による本新株予約権の取得  
当社は、当社取締役会の決定により、本新株予約権の無償割当の効力発生日から本新株予約権の行使期間が満了する時までの間で当社取締役会が定める日において、本新株予約権1個につき当社普通株式1株を交付することにより、上記(f) 1)記載の①ないし⑤のいずれにも該当しない者の有する本新株予約権を取得することができる。
- (i) 合併、会社分割、株式交換および株式移転の場合の本新株予約権の交付およびその条件  
当社取締役会が別途定めるものとする。
- (j) 新株予約権証券の発行制限  
本新株予約権証券は、これを発行しない。
- (k) 本新株予約権の消却事由等  
本新株予約権の消却事由および消却条件は、これを定めない。

## II. 株主に割り当てる本新株予約権の数

当社取締役会で別途定める割当てにかかる基準日における最終の株主名簿または実質株主名簿に記載または記録された株主に対し、その所有する当社普通株式（ただし、当社の所有する当社普通株式を除く。）1株につき1個の割合で本新株予約権を無償で割り当てる。

## III. 本新株予約権無償割当の効力発生日

当社取締役会が別途定めるものとする。

## IV. 法令の改正等による修正

法令の新設または改廃により、上記に定める条項ないし用語の意義等に修正を加える必要が生じた場合においては、当該新設または改廃の趣旨を考慮の上、上記各項に定める条項ないし用語の意義等を適宜合理的な範囲内で読み替えるものとする。

以上

## 独立委員会規則

## 第1条（目的）

- 1 独立委員会は、当社株式の大量買付けが行われようとしている場合、または行われた場合において、当該大量買付けを行う大量買付者が買付プロセスを遵守しているか否か、および当該大量買付けが当社の企業価値および株主共同の利益を損なうなどの濫用目的によるものか否かを公正・中立な第三者の視点から判断し、当社取締役会が当該大量買付けへの対抗措置として新株予約権の無償割当等を行うことが相当かどうかを取締役に勧告することにより、当社取締役会による恣意的な判断または過剰な対抗措置を防止することを目的として設置されるものとする。
- 2 本規則において用いられる用語は、別途明示に定められる場合を除き、本プラン（当社取締役会にて決議され、株主総会による承認を得た「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」をいう。以下同じ。）で定義された意味と同一の意味を有するものとする。

## 第2条（設置）

独立委員会は、当社取締役会がこれを設置する。

## 第3条（組織）

- 1 独立委員会は、独立委員会委員の全員をもって構成する。
- 2 独立委員会委員は、3名以上とする。
- 3 独立委員会委員は、当社社外取締役、当社社外監査役および社外有識者（弁護士、公認会計士等の専門家）のうち、以下の条件を満たす者の中から当社取締役会により選任される。
  - (1) 現在または過去において当社、当社の子会社または関連会社（以下、総称して「当社等」という。）の取締役（ただし、社外取締役を除く。以下同じ。）または監査役（ただし、社外監査役を除く。以下同じ。）等となったことがないこと
  - (2) 現在または過去における当社等の取締役または監査役の親族でないこと
  - (3) 当社等との間に特別利害関係がないこと
- 4 独立委員会委員は、別途当社取締役会が指定する善管注意義務条項等を含む契約を当社との間で締結した者でなければならない。

## 第4条（任期）

独立委員会委員の任期は、就任した日から2回目に到来する定時株主総会の終結のときまでとする。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

- (1) 就任後最初に到来する本プランの有効期限が経過したとき
- (2) 当社社外取締役または当社社外監査役である独立委員会委員が、取締役または監査役でなくなったとき

## 第5条（職務）

- 1 独立委員会は、大量買付者から当社取締役会に提出された買付情報書に記載された情報に基づいて、以下の各号に掲げる事項を検討の上決議し、大量買付者から情報提供が完全に行われた日の翌日から起算して60営業日以内（ただし、合理的な理由がある場合には、必要な範囲内で最長で30営業日間延長できるものとする。）に当社取締役会に対して勧告を行う。
  - (1) 大量買付けが当社の企業価値および株主共同の利益を著しく損なうなど濫用目的によるものか否か
  - (2) 新株予約権の無償割当の適否
  - (3) その他、本プランに関し当社取締役会が判断すべき事項のうち、当社取締役会が独立委員会に諮問した事項
- 2 独立委員会は、前項の勧告を行うにあたっては、当社の企業価値および株主共同の利益に資するか否かの観点から判断しなければならない。専ら自己または当社取締役の個人的利益を図ることを目的としてはならない。
- 3 独立委員会は、第1項各号に掲げる事項に加え、以下の各号に掲げる事項を行うものとする。
  - (1) 大量買付者から得た情報、独立委員会の決定および当社取締役会の決定等、本プランに関する情報につき株主に対して開示すべき時期および開示すべき内容の決定
  - (2) 大量買付者および当社取締役会が独立委員会に提供すべき情報およびその回答期限の決定
  - (3) 大量買付者が買収プロセスを遵守しているか否かについての判断
  - (4) その他本プランにおいて独立委員会が行うことができると定められた事項
- 4 独立委員会は、買付情報書の記載内容が不十分であると判断した場合には、当社取締役会を通じてまたは独自に、大量買付者に対し、情報を追加的に提出するよう求めるものとする。
- 5 独立委員会は、大量買付者から買付情報書および当社取締役会または独立委員会から追加提出を求められた情報が提出された場合、当社取締役会に対して、所定の合理的な期間内に、大量買付者の大量買付けの内容に対する意見およびその根拠となる資料、代替案その他独立委員会が適宜必要と認める情報、資料等を提示するよう求めることができる。

6 独立委員会は、必要な情報収集を行うため、当社の取締役、監査役、従業員その他独立委員会が必要と認める者の出席を求め、独立委員会が求める事項に関する説明を求めることができる。

7 独立委員会は、当社の費用で、独立した第三者（投資銀行、証券会社、フィナンシャルアドバイザー、弁護士、公認会計士等の専門家）の助言を得ることができる。

#### 第6条（招集）

1 独立委員会の各委員および当社取締役会は、大量買付けがなされた場合その他いつでも独立委員会を招集することができる。

2 独立委員会の招集通知は、各独立委員会委員に対し開催日の3日前までに発信しなければならない。ただし、緊急のときはこれを短縮できるものとする。

3 独立委員会委員の全員の同意がある場合には、前項の招集手続を経ずに独立委員会を開催することができる。

#### 第7条（議長）

1 独立委員会の議長は、独立委員会で予め定めた者がこれに当る。

2 前項に規定する者に事故あるときは、予め独立委員会で定めた順序により、他の独立委員会委員が代行する。

#### 第8条（決議の方法）

1 独立委員会の決議は、独立委員会委員の全員が出席し、その過半数の賛成をもってこれを行う。ただし、独立委員会委員に事故その他やむを得ない事由がある場合には、独立委員会委員の過半数が出席し、その議決権の過半数の賛成をもってこれを行うことができる。

2 独立委員会委員が独立委員会を欠席するときは、原則として開催日の前日までに、その旨を理由とともに書面で事務局に届出なければならない。

3 独立委員会の決議に関して特別の利害関係を有する独立委員会委員は、決議に参加することができない。

4 独立委員会は、決議の結果を、理由を付して速やかに当社取締役会に勧告しなければならない。

5 当社取締役会は、前項の独立委員会の勧告を最大限尊重して、最終的な決定を行う。

#### 第9条（議事録）

独立委員会の議事については、その経過要領および結果を記載した議事録を2通作成し、出席した独立委員会委員が記名押印する。

#### 第10条（株主等への情報の開示）

独立委員会の勧告内容については、当該事項についての当社取締役会の決議内容を開示する際に、その概要を開示するものとする。

#### 第11条（改廃）

本規則の改廃は、当社取締役会の決議による。

付 則

本規則は、平成19年6月27日より施行する。

## 独立委員会の委員略歴

## &lt;社外取締役&gt;

梅原馨（うめはら かおる）

（略歴）

昭和32年 4月	共和証券株式会社	入社
昭和35年 11月	共和証券株式会社	取締役
昭和56年 11月	共和証券株式会社	取締役社長（現職）
平成10年 6月	当社社外取締役	（現職）
平成11年 7月	東証正会員協会	会長
平成16年 6月	株式会社ジャスダック	監査役
平成16年 7月	日本証券業協会	理事

## &lt;社外監査役&gt;

金田尚武（かねだ よしたけ）

（略歴）

昭和44年 4月	大阪証券取引所	入所
平成13年 2月	大阪証券取引所	調査部長
平成14年 6月	大阪証券取引所	監査役
平成16年 6月	大阪証券取引所	取締役
平成17年 6月	当社社外監査役	（現職）
平成17年 8月	財団法人日本証券経済研究所	理事（現職）

## &lt;社外監査役&gt;

角谷正彦（かどたに まさひこ）

（略歴）

昭和33年 4月	大蔵省入省	
昭和58年 6月	東海財務局長	
昭和63年 6月	大蔵省証券局長	
平成2年 6月	国税庁長官	
平成6年 12月	中小企業金融公庫	総裁
平成12年 1月	株式会社日本興業銀行	顧問
平成16年 6月	株式会社みずほフィナンシャルグループ	監査役（現職）
平成18年 6月	当社社外監査役	（現職）

当面、独立委員会委員は、上記3名とし、今後必要に応じ増員を行うことがあります。

以上

- (4) 研究開発活動  
該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

- (1) 主要な設備の状況  
当第3四半期連結会計期間において、主要な設備についての重要な異動はありません。
  
- (2) 設備の新設、除却等の計画  
当第3四半期連結会計期間において、前四半期連結会計年度末に計画した重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、除却等の計画はありません。

## 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	発行可能株式総数（株）
普通株式	550,000,000
計	550,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成20年12月31日）	提出日現在発行数 （株） （平成21年2月12日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	149,503,980	149,503,980	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	「普通株式」とは株主 としての権利内容に制 限のない基準となる株 式であり、1単元は500 株であります。
計	149,503,980	149,503,980	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成21年2月1日からこの四半期報告書提出日までの転換社債型新株予約権付社債の権利の行使により発行された株式数は含まれておりません。

#### (2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

無担保転換社債型新株予約権付社債（平成19年6月7日取締役会決議）

	第3四半期会計期間末現在 （平成20年12月31日）
新株予約権付社債の残高（百万円）	20,000
新株予約権の数（個）	20,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数500株
新株予約権の目的となる株式の数（株）	19,704,433
新株予約権の行使時の払込金額（円/株）	1,015
新株予約権の行使期間	自 平成19年8月1日 至 平成24年6月21日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格および資本組入額（円）	発行価格 1,015 資本組入額 508
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部については、行使請求することができない。
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権付社債は会社法第254条第2項本文及び第3項本文の定めにより本新株予約権又は本社債の一方のみを譲渡することはできない。
代用払込みに関する事項	本新株予約権の行使に際しては、当該本新株予約権が付された本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その払込金額と同額とする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

- (3) 【ライツプランの内容】  
該当事項はありません。

- (4) 【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20年10月1日～ 平成20年12月31日	—	149,503,980	—	15,797	—	14,025

- (5) 【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付等がなく、当第3四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

## (6) 【議決権の状況】

### ① 【発行済株式】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成20年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

(平成20年12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 624,000	—	単元株式数500株
完全議決権株式(その他)	普通株式 147,165,500	294,331	同上
単元未満株式	普通株式 1,714,480	—	同上
発行済株式総数	149,503,980	—	—
総株主の議決権	—	294,331	—

(注) 「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5,000株(議決権10個)含まれております。

### ② 【自己株式等】

(平成20年12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	624,000	—	624,000	0.42
計	—	624,000	—	624,000	0.42

(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500株(議決権1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。

## 2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	537	640	601	528	492	459	380	287	247
最低(円)	467	572	516	441	430	365	198	180	191

(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。

## 3 【役員状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までにおいて、役員の変動はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、東陽監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】  
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,986	3,184
営業未収入金	442	1,462
有価証券	2,950	2,568
販売用不動産	30,173	31,653
仕掛販売用不動産	30,884	29,963
その他のたな卸資産	*1 2	*1 3
営業出資	9,813	7,179
その他	791	2,667
貸倒引当金	△14	△55
流動資産合計	80,030	78,628
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	*2 80,885	*2 81,164
土地	124,632	119,883
その他（純額）	*2 1,404	*2 1,155
有形固定資産合計	206,922	202,202
無形固定資産		
のれん	40	48
その他	5,748	5,739
無形固定資産合計	5,788	5,787
投資その他の資産		
その他	9,449	11,975
貸倒引当金	△92	△0
投資その他の資産合計	9,357	11,975
固定資産合計	222,068	219,964
繰延資産	115	135
資産合計	302,213	298,728

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	859	3,492
1年内償還予定の社債	20,000	—
1年内償還予定の新株予約権付社債	—	1,170
短期借入金	25,070	24,850
1年内返済予定の長期借入金	16,140	6,910
未払法人税等	475	84
引当金	163	295
その他	3,501	2,793
流動負債合計	66,208	39,595
固定負債		
社債	40,000	60,000
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	75,802	78,850
引当金	605	876
負ののれん	1	3
その他	29,336	28,947
固定負債合計	165,746	188,677
負債合計	231,955	228,272
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	15,797	15,238
資本剰余金	14,025	13,466
利益剰余金	29,764	30,897
自己株式	△364	△340
株主資本合計	59,223	59,262
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,029	△859
土地再評価差額金	9,082	9,025
評価・換算差額等合計	8,053	8,165
少数株主持分	2,980	3,027
純資産合計	70,257	70,456
負債純資産合計	302,213	298,728

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年12月31日)

営業収益	27,926
売上原価	18,283
売上総利益	9,643
販売費及び一般管理費	※1 2,993
営業利益	6,650
営業外収益	
受取利息	12
受取配当金	197
還付加算金	57
その他	20
営業外収益合計	288
営業外費用	
支払利息	2,225
その他	135
営業外費用合計	2,360
経常利益	4,577
特別利益	
貸倒引当金戻入額	3
固定資産売却益	11
特別利益合計	14
特別損失	
固定資産除却損	43
投資有価証券評価損	2,875
その他	436
特別損失合計	3,355
税金等調整前四半期純利益	1,237
法人税等	※2 585
少数株主利益	97
四半期純利益	554

## 【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)
営業収益	13,802
売上原価	9,866
売上総利益	3,936
販売費及び一般管理費	※1 995
営業利益	2,941
営業外収益	
受取利息	2
受取配当金	55
その他	4
営業外収益合計	62
営業外費用	
支払利息	743
その他	34
営業外費用合計	777
経常利益	2,226
特別利益	
貸倒引当金戻入額	1
固定資産売却益	5
特別利益合計	7
特別損失	
固定資産除却損	36
投資有価証券評価損	1,475
その他	192
特別損失合計	1,703
税金等調整前四半期純利益	529
法人税等	※2 251
少数株主利益	27
四半期純利益	250

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年12月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	1,237
減価償却費	4,164
投資有価証券評価損益 (△は益)	2,875
固定資産除却損	43
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	50
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△115
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△17
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	159
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	23
受取利息及び受取配当金	△209
支払利息	2,225
社債発行費償却	20
固定資産売却損益 (△は益)	△11
売上債権の増減額 (△は増加)	1,020
たな卸資産の増減額 (△は増加)	442
営業出資の増減額 (△は増加)	△2,633
前払費用の増減額 (△は増加)	△107
未収入金の増減額 (△は増加)	525
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,514
前受金の増減額 (△は減少)	△203
未払消費税等の増減額 (△は減少)	490
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△128
その他	65
小計	7,404
利息及び配当金の受取額	209
利息の支払額	△1,846
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	1,279
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,047

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年12月31日)

投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の増減額 (△は増加)	△0
有価証券の売却及び償還による収入	19
投資有価証券の取得による支出	△529
投資有価証券の売却及び償還による収入	9
有形固定資産の取得による支出	△8,786
有形固定資産の売却による収入	87
無形固定資産の取得による支出	△19
長期前払費用の取得による支出	△208
差入保証金の差入による支出	△28
差入保証金の回収による収入	22
保険積立金の解約による収入	3
その他	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,427
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	220
長期借入れによる収入	12,000
長期借入金の返済による支出	△5,817
新株予約権付社債の償還による支出	△52
自己株式の取得による支出	△29
配当金の支払額	△1,625
少数株主への配当金の支払額	△72
少数株主への出資金の返還による支出	△43
その他	3
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,583
現金及び現金同等物に係る換算差額	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,203
現金及び現金同等物の期首残高	5,670
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 7,874

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項 の変更	該当事項はありません。
2. 持分法の適用に関する事 項の変更	該当事項はありません。
3. 会計処理基準に関する事 項の変更	該当事項はありません。

【簡便な会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
棚卸資産の評価方法	棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
税金費用の計算	税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。 なお、法人税等調整額は「法人税等」に含めて表示しております。

【追加情報】

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年12月31日)

(有形固定資産の耐用年数の変更)

法人税法の改正に伴い、機械装置の耐用年数については、第1四半期連結会計期間より改正後の耐用年数を適用しております。これにより従来の方法に比べて、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は、それぞれ74百万円減少しております。なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(役員退職慰労引当金)

当社及び連結子会社は、平成20年6月開催の株主総会において、役員退職慰労金制度の廃止及び同退職慰労金の退任時における打切り支給につき承認を受けております。これに伴い、役員退職慰労引当金の残高を全額取り崩し、打切り支給額の未払い分454百万円については固定負債の「その他」に含めて表示しております。なお、前連結会計年度末における固定負債の「引当金」に含まれている役員退職慰労引当金の残高は431百万円であります。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)												
<p>※1 「その他のたな卸資産」の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">商品</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2百万円</td> </tr> </table>	商品	2百万円	仕掛品	0百万円	合計	2百万円	<p>※1 「その他のたな卸資産」の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">商品</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3百万円</td> </tr> </table>	商品	3百万円	仕掛品	0百万円	合計	3百万円
商品	2百万円												
仕掛品	0百万円												
合計	2百万円												
商品	3百万円												
仕掛品	0百万円												
合計	3百万円												
<p>※2 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">55,462百万円</p>	<p>※2 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">51,644百万円</p>												
<p>3 保証債務</p> <p>平和不動産(株)職員向住宅融資利用者</p> <p style="text-align: right;">445百万円</p> <p style="border-top: 1px solid black;">合計</p> <p style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">445百万円</p>	<p>3 保証債務</p> <p>平和不動産(株)職員向住宅融資利用者</p> <p style="text-align: right;">467百万円</p> <p style="border-top: 1px solid black;">合計</p> <p style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">467百万円</p>												

(四半期連結損益計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)														
<p>※1 「販売費及び一般管理費」のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">不動産販売・管理費</td> <td style="text-align: right;">361百万円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">866百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">87百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">120百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">59百万円</td> </tr> </table>	不動産販売・管理費	361百万円	給料手当	866百万円	役員賞与引当金繰入額	36百万円	賞与引当金繰入額	87百万円	役員退職慰労引当金繰入額	23百万円	退職給付費用	120百万円	減価償却費	59百万円
不動産販売・管理費	361百万円													
給料手当	866百万円													
役員賞与引当金繰入額	36百万円													
賞与引当金繰入額	87百万円													
役員退職慰労引当金繰入額	23百万円													
退職給付費用	120百万円													
減価償却費	59百万円													
<p>※2 当四半期連結累計期間における税金費用については、四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理により計算しているため、法人税等調整額は「法人税等」に含めて表示しております。</p>														

当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)												
<p>※1 「販売費及び一般管理費」のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">不動産販売・管理費</td> <td style="text-align: right;">125百万円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">223百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">87百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> </table>	不動産販売・管理費	125百万円	給料手当	223百万円	役員賞与引当金繰入額	12百万円	賞与引当金繰入額	87百万円	退職給付費用	60百万円	減価償却費	21百万円
不動産販売・管理費	125百万円											
給料手当	223百万円											
役員賞与引当金繰入額	12百万円											
賞与引当金繰入額	87百万円											
退職給付費用	60百万円											
減価償却費	21百万円											
<p>※2 当四半期連結会計期間における税金費用については、四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理により計算しているため、法人税等調整額は「法人税等」に含めて表示しております。</p>												

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年12月31日)

※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期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20年12月31日)

現金及び預金勘定	4,986百万円
有価証券勘定	2,950百万円
計	7,937百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△62百万円
現金及び現金同等物	7,874百万円

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 149,503,980株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 646,738株

3. 配当に関する事項

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	732	5.0	平成20年3月31日	平成20年6月27日	利益剰余金
平成20年10月31日 取締役会	普通株式	893	6.0	平成20年9月30日	平成20年11月26日	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	4,720	930	7,667	484	13,802	-	13,802
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	6	0	40	438	485	(485)	-
計	4,726	930	7,707	923	14,288	(485)	13,802
営業利益（又は営業損失）	2,167	△1,166	2,267	△65	3,203	(261)	2,941

当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	14,101	3,378	8,952	1,494	27,926	-	27,926
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	21	0	120	826	969	(969)	-
計	14,122	3,378	9,073	2,320	28,895	(969)	27,926
営業利益（又は営業損失）	6,447	△1,850	3,040	△153	7,483	(833)	6,650

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) ビル事業……………建物、設備及び土地の賃貸、管理、運営
- (2) 住宅事業……………居住用不動産の開発、販売及び賃貸
- (3) 資産開発事業……………収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント
- (4) その他の事業……………不動産の仲介、建物設備の保守管理・改修請負工事、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業

3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

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

5 追加情報

「追加情報」に記載のとおり、機械装置の耐用年数については、法人税法の改正に伴い第1四半期連結会計期間より、改正後の耐用年数を適用しております。これにより従来の方法に比べて当第3四半期連結累計期間における営業利益は、ビル事業が73百万円減少しております。なお、これ以外の各部門への影響は軽微であります。

**【所在地別セグメント情報】**

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

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

**【海外売上高】**

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)		前連結会計年度末 (平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	451.95円	1株当たり純資産額	460.24円

2. 1株当たり四半期純利益金額等

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)		当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	
1株当たり四半期純利益金額	3.73円	1株当たり四半期純利益金額	1.68円
潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益金額	3.28円	潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益金額	1.48円

(注) 1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	554	250
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	554	250
期中平均株式数(千株)	148,368	148,870
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	20,251	19,704
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な後発事象)

当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
該当事項はありません。

2【その他】

平成20年10月31日開催の取締役会において、当中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 中間配当による配当金の総額……………893百万円

(ロ) 1株当たりの金額……………6円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………平成20年11月26日

(注) 平成20年9月30日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行いました。

## 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。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年2月5日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 井上 司 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 村本 泰雄 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、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) 1. 上記は、四半期レビュー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（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。