

四半期報告書

(第90期第3四半期)

自 平成21年10月1日
至 平成21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 事業等のリスク	4
3 経営上の重要な契約等	5
4 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	5

第3 設備の状況	11
----------	----

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	12
(2) 新株予約権等の状況	12
(3) ライツプランの内容	13
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	13
(5) 大株主の状況	13
(6) 議決権の状況	14

2 株価の推移	14
---------	----

3 役員の状況	14
---------	----

第5 経理の状況	15
----------	----

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	16
(2) 四半期連結損益計算書	18
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	20

2 その他	31
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報	31
-------------------	----

[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22年2月10日
【四半期会計期間】	第90期第3四半期（自平成21年10月1日 至平成21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】	執行役員財務部長 山田 和雄
【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）0183
【事務連絡者氏名】	執行役員財務部長 山田 和雄
【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90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90期 第3四半期 連結会計期間	第89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21年 4月1日 至平成21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21年 10月1日 至平成21年 12月31日	自平成20年 4月1日 至平成21年 3月31日
営業収益（百万円）	27,926	21,891	13,802	7,692	51,935
経常利益（百万円）	4,577	3,803	2,226	1,696	6,178
四半期（当期）純利益（百万円）	554	556	250	7	862
純資産額（百万円）	—	—	70,257	68,736	70,598
総資産額（百万円）	—	—	302,213	309,726	317,439
1株当たり純資産額（円）	—	—	451.95	452.67	454.57
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	3.73	3.74	1.68	0.05	5.81
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	3.30	1.48	0.05	5.12
自己資本比率（％）	—	—	22.3	21.8	21.3
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	7,047	9,130	—	—	17,711
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△9,427	△7,712	—	—	△12,081
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	4,583	△5,855	—	—	17,754
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	—	—	7,874	24,617	29,055
従業員数（人）	—	—	237	251	228

（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（当社及び当社の関係会社）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、持分法適用の関連会社であるカナル投信株式会社を完全子会社化いたしました。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年12月31日現在

従業員数（人）	251
---------	-----

（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21年12月31日現在

従業員数（人）	87
---------	----

（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

前第3四半期連結会計期間及び当第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	前第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		当第3四半期連結会計期間 平成21年10月1日～平成21年12月31日	
	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
ビル事業	4,720	34.2	4,470	58.1
住宅事業	930	6.7	2,081	27.1
資産開発事業	7,667	55.6	621	8.1
その他の事業	484	3.5	517	6.7
計	13,802	100.0	7,692	100.0

(2) 営業収益の内訳

(イ) ビル事業

前第3四半期連結会計期間及び当第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	前第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		当第3四半期連結会計期間 平成21年10月1日～平成21年12月31日	
	面積（㎡）	金額（百万円）	面積（㎡）	金額（百万円）
土地	賃貸面積 3,604.88	32	賃貸面積 3,604.88	32
建物	賃貸面積 396,914.82	4,684	賃貸面積 328,164.61	4,393
	転貸面積 475.54		転貸面積 463.47	
その他の収益	—	2	—	44
計	—	4,720	—	4,470

前第3四半期連結会計期間及び当第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	前第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	当第3四半期連結会計期間 平成21年10月1日～平成21年12月31日
賃貸料（百万円）	1,203	1,203
営業収益に対する割合（%）	8.7	15.6
固定資産賃貸収益に対する割合（%）	25.5	27.2

（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ます。

(ロ) 住宅事業

前第3四半期連結会計期間及び当第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	前第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		当第3四半期連結会計期間 平成21年10月1日～平成21年12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	桜堤庭園フェイスア （東京都武蔵野市）他 14戸	711	サウスオールシティ（1期） （大阪府堺市西区）他 49戸	1,876
	土地面積 805.23㎡		土地面積 2,568.26㎡	
	建物面積 1,127.41㎡		建物面積 4,567.25㎡	
住宅賃貸	賃貸面積 15,501.85㎡ 転貸面積 824.74㎡	190	賃貸面積 15,048.93㎡ 転貸面積 594.31㎡	181
その他の収益	—	28	—	23
計	—	930	—	2,081

(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

前第3四半期連結会計期間及び当第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	前第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	当第3四半期連結会計期間 平成21年10月1日～平成21年12月31日
	金額（百万円）	金額（百万円）
開発・運用収入等	7,647	458
マネジメントフィー収入	19	163
計	7,667	621

(ニ) その他の事業

前第3四半期連結会計期間及び当第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	前第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	当第3四半期連結会計期間 平成21年10月1日～平成21年12月31日
	金額（百万円）	金額（百万円）
不動産仲介手数料	72	131
建物管理受託料	100	103
請負工事売上高	183	155
介護施設収益	98	104
その他の収益	30	22
計	484	517

2【事業等のリスク】

当第3四半期連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

3【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。

4【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当第3四半期連結会計期間の財務状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、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けるわが国経済は、政府の経済対策の効果や企業の在庫調整の進展等により、一部には景気回復の兆しが見え始めたものの、雇用や所得を巡る環境悪化から、個人消費を始めとする需要の低迷が継続し、依然として厳しい状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、こうした状況を反映して、地価は全国平均で下落となり、特に商業地においては、この傾向が顕著となりました。また、企業のコスト意識が高まる中、事業所縮小や拠点集約等により空室率の上昇が続くなど、オフィス需要の回復は鈍く、賃料水準も弱含みで推移いたしました。一方、マンションをはじめとした住宅市場におきましては、販売価格の調整や住宅ローン減税の拡充といった景気回復策により、マンション契約率の改善など一部に回復の兆しが見られたものの、着工件数および販売戸数は低水準で推移いたしました。

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、前期実施した所有ビル資産の売却による賃料の減少等のため、44億70百万円（前年同期比2億49百万円、5.3%減）の計上となりました。

(ロ)住宅事業部門

本部門においては、「サウスオールシティ（1期）」（大阪府堺市西区）など合計49戸のマンションを販売し、その収益は18億76百万円（前年同期比11億64百万円、163.8%増）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、20億81百万円（同11億50百万円、123.7%増）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、開発不動産売上高の減少等のため、不動産の開発及びマネジメント業務における収益が、6億21百万円（前年同期比70億45百万円、91.9%減）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1億31百万円（前年同期比58百万円、81.6%増）となりました。また、請負工事建物管理事業の収益は2億59百万円（同24百万円、8.7%減）、介護付有料老人ホーム事業の収益は1億4百万円（同6百万円、6.6%増）となり、その他収益を加えました本部門の収益は5億17百万円（同32百万円、6.8%増）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76億92百万円（前年同期比61億10百万円、44.3%減）、売上原価は41億70百万円（同56億95百万円、57.7%減）、販売費及び一般管理費は10億58百万円（同63百万円、6.4%増）の計上となりました。

この結果、営業利益は24億62百万円（同4億78百万円、16.3%減）、経常利益は16億96百万円（同5億29百万円、23.8%減）となり、固定資産売却損の計上などがありましたため、四半期純利益は7百万円（同2億42百万円、97.0%減）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84億34百万円増加し、246億17百万円となりました。

(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、営業出資の減少17億97百万円、仕入債務の増加13億22百万円などがあり、62億40百万円の資金の増加となりました。（前年同期は93億18百万円の増加）

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、クレッシェンド投資法人の第三者割当増資引受に伴う投資有価証券の取得による支出などで、45億65百万円の資金の減少となりました。（前年同期は9億73百万円の減少）

(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、社債発行による収入などで、67億59百万円の資金の増加となりました。（前年同期は48億33百万円の減少）

（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、当社は財務及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118条第3号に掲げる事項）は次のとおりであります。

当社は、平成21年6月25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。）の継続導入を次のとおり決議いたしました。

I. 基本方針

当社は、当社の支配権の移転を伴うような株式の大量の買付提案に応じるか否かの判断は、最終的には、当社の株主の皆様ご意思に基づき行われるべきものと考えます。

また、当社は、当社株式の大量の買付行為であっても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかし、株式の大量の買付行為の中には、①当社の株主の皆様が買付行為の是非を適切に判断するための時間・情報を提供しないもの、②買付行為を行う者と交渉する機会を与えないもの、③当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するものも少なくありません。

当社は、このような不適切な株式の大量買付行為を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として適当ではなく、このような者による大量買付行為に対しては、必要かつ相当な手段を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

II. 基本方針の実現に資する取組み

1. 当社の企業価値の向上ひいては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、昭和22年に創立されました。

以来、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、ビル事業に加え、住宅事業や資産開発事業の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、確かな信頼と評価を得て事業展開を行ってまいりました。

ビル事業においては、証券取引所に対する施設賃貸事業が事業の中核であることには変わりはありません。言うまでもなく、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は、その社会的公器としての機能の維持・向上を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、これまで、東京、大阪、名古屋の各証券取引所ビルの建替えも進めてまいりました。

加えて、業容の拡大、収益力の強化とともに地域の活性化を図るべく、オフィスビル、商業施設、ホテル等の開発などを行っております。

さらに、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ほか、自社単独の住宅開発事業への進出に取り組むとともに、資産開発事業では、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ドバックの一層の拡大に向け、戦略的な事業展開を図っております。

当社としては、このような不動産の賃貸・販売・資産開発証券化等の取組みが、当社の企業価値ひいては株主共同の利益向上につながり、当社の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. 本プランの目的

本プランは、上記I. に記載した基本方針に沿って、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を継続的かつ持続的に確保し、向上させることを目的としております。

当社取締役会は、①当社株主の皆様が買収の是非を適切に判断するための時間・情報を確保すること、②当社株主の皆様のために下記4に定義する大量買付者と交渉を行う機会を確保すること、③当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損する大量買付を抑止すること、以上を可能とする枠組みが必要不可欠であると判断しました。そこで、基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みの一環として、本定時株主総会で当社株主の皆様にご承認いただけることを条件として、本プランの継続を決定いたしました。

本プランの継続にあたりましては、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が公表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」（以下「買収防衛策に関する指針」といいます。）および企業価値研究会が公表した「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」（以下「買収防衛策の在り方」といいます。）の内容に配慮しております。

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。）に従うことを求めています。

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ひいては株主共同の利益を毀損すると判断した場合には、対抗措置を発動することがあります。

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 当社が発行者である株券等(※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 当社が発行者である株券等(※5)について、買付け後における公開買付(※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 金融商品取引法第27条の23第1項に定義される株券等をいいます。

※2 金融商品取引法第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 金融商品取引法第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 金融商品取引法第27条の23第4項に定義される株券等保有割合をいいます。

※5 金融商品取引法第27条の2第1項に定義される株券等をいいます。

※6 金融商品取引法第27条の2第6項に定義される公開買付けをいいます。

※7 金融商品取引法第27条の2第7項に定義され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 金融商品取引法第27条の2第8項に定義される株券等所有割合をいいます。

以下、本プランにおいて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。）および当社株主の皆様への判断や当社取締役会の意見形成等のために提供していただくべき情報を記載した書面（以下「買付情報書」といいます。）を日本語にて作成のうえ提出していただきます。提供していただく情報の具体的内容は、大量買付者の属性、大量買付けの内容により異なりますが、項目の具体例としては下記の①～⑧に掲げる事項が挙げられます。

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、過去の企業買収の経緯およびその結果、過去の法令違反行為の有無とその内容、現に保有する株式数など）
- 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な名称、調達方法、関連する取引の内容など）
- ⑥ 大量買付後の当社および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 大量買付後の当社および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なと判断する情報

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、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、当社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、当該大量買付者が買付プロセスを遵守しているか、当該大量買付けが当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するものである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。

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、情報提供が完全に行われたと判断した旨およびその日を開示いたします。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に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。

(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、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ひいては株主共同の利益を著しく毀損す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である場合（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 いわゆる焦土化である場合（大量買付けが当社または当社グループ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、当社または当社グループの犠牲の下に大量買付者またはそのグループの利益を実現する経営を行うことを目的とする場合）
- ③ 大量買付けが当社または当社グループの資産を大量買付者またはそのグループ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 大量買付けが当社または当社グループ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へ株式売却を事実上強要するおそれがある場合
- ⑥ 当社に、大量買付者による大量買付けに対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えることなく行われる場合
- ⑦ 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当な場合
- ⑧ 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

- 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

(4) 取締役会の決議

当社取締役会は、独立委員会による上記勧告を最大限尊重し、本プランの発動もしくは不発動あるいは発動の変更または中止を最終的に決定いたします。当社取締役会は、かかる決定を行った場合、当該決定の概要、独立委員会の勧告の概要その他当社取締役会が適切と認める事項について、決定後速やかに情報開示を行います。

大量買付者は、本プランに係る手続の開始後、当社取締役会が本プランの発動または不発動に関する決議を行うまでの間、大量買付けを実行してはならないものとします。また、本プラン発動に際しては、当社より大量買付者に対して金員等経済的対価の交付は行いません。

(5) 本プラン発動の変更・中止

大量買付者が大量買付けを撤回した場合、本プランを発動すべきと判断した前提事実に変更が生じた場合等、本プランの発動が適切でないと当社取締役会が判断した場合には、独立委員会の勧告を最大限尊重した上で、本プランの発動の変更または中止を行うことがあります。

発動を中止する場合、新株予約権の無償割当の効力発生日までの間であれば、新株予約権の無償割当を中止することとし、新株予約権の無償割当の効力発生後においては、行使期間開始日以前日までであれば、当該新株予約権を無償取得することとします。

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。

7. 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21年6月25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22年度決算に関する当社定時株主総会（平成23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。当社は、本プランが廃止された場合には、ただちにその旨を株主の皆様へ開示いたします。

なお、本プランの有効期間内において、法令や金融商品取引所の規則などの新設または改廃に伴い、これを本プランに反映させることが適切である場合には、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読み替え、または、当社取締役会において改定することができるものとします。

III. 上記の各取組みに対する当社取締役会の判断およびその判断に係る理由

1. 基本方針の実現に資する取組みについて

上記Ⅱ. に記載した各取組みは、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、基本方針の実現に資するものです。

従って、これらの各取組みは、基本方針に沿い、当社の株主共同の利益に合致するものであり、当社取締役の地位の維持を目的とするものではありません。

2. 本プランの合理性

(1) 本プランが基本方針に沿うものであること

本プランは、当社株式に対する大量買付けが行われる場合に、大量買付者に対して事前に当該買付行為に関する情報提供を求め、これにより買付けに応じるべきか否かを当社の株主の皆様が判断し、あるいは当社取締役会が代替案を提案するために必要な情報や時間を確保すること、当社の株主の皆様のために買付者等と交渉を行うこと等を可能とすることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保するための枠組みであり、基本方針に沿うものです。

(2) 当該取組みが株主共同の利益を損なうものではなく、また、当社の取締役の地位の維持を目的とするものではないこと

当社は次の理由から、基本方針に照らして不適切な者による支配を防止するための取組みは、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、また、当社取締役の地位の維持を目的とするものではないと考えております。

- ① 「買収防衛策に関する指針」および「買収防衛策の在り方」に沿っていること
本プランは、「買収防衛策に関する指針」に定める三原則（企業価値・株主共同の利益の確保・向上の原則、事前開示・株主意思の原則、必要性・相当性の原則）を完全に充足しており、かつ、「買収防衛策の在り方」の内容に配慮しております。
- ② 株主意思を重視するものであること（株主総会決議とサンセット条項）
本プランは、株主総会において、当社の株主の皆様のご承認をいただくことを条件として継続されます。また、上記Ⅱ. 7. 「本プランの有効期間、廃止および改定」に記載したとおり、本プランは有効期間を2年間とするいわゆるサンセット条項が設けられており、かつその有効期間の満了前であっても、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、本プランは廃止されることになります。
その意味で、本プランの継続および廃止は、当社株主の皆様の意思に基づくこととなっております。
- ③ 合理的かつ客観的な発動事由の設定
本プランは、上記Ⅱ. 5. (3) 「大量買付者が買付プロセスを遵守する場合」に記載したとおり、予め定められた合理的かつ詳細な客観的要件が充足されなければ発動されないように設定されており、当社取締役会による恣意的な発動を防止するための仕組みを確保しているものといえます。そして、かかる発動事由は、我が国における裁判例の分析や上記「買収防衛策に関する指針」等を参考に、適切かつ合理的な買収防衛策のあり方を分析した上で設定されたものであります。
- ④ 独立委員会の設置
当社は、大量買付者との協議、交渉、検討期間の延長および発動事由の該当性等に関する当社取締役会の判断の客観性・合理性を担保するため、独立委員会を別途設置しております。
独立委員会は、かかる独立委員会設置の目的に鑑み、当社取締役会から独立した者で構成され、また、当社の費用により、独立した第三者である専門家（フィナンシャル・アドバイザー、弁護士、公認会計士等）の助言を得ることができるものとしております。
独立委員会は、「独立委員会規則」に定められた手続に従い、発動事由の該当性等につき評価・検討し、当社取締役会に対する勧告を行います。当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重し、本プランの発動もしくは不発動、あるいは発動の変更または中止を最終的に決定します。
- ⑤ デッドハンド型買収防衛策ではないこと
本プランは、当社株主総会で選任された取締役で構成された取締役会により廃止することができるものとされており、大量買付者が、当社株主総会で取締役を指名し、かかる取締役で構成される取締役会により、本プランを廃止することが可能であります。
従って、本プランはデッドハンド型買収防衛策（取締役会の構成員の過半数を交代させても、なお発動を阻止できない買収防衛策）ではありません。

IV. 株主および投資家の皆様への影響

1. 本プラン継続時に与える影響

本プランの継続時点では新株予約権の割当ては行われませんので、当社の株主の皆様および投資家の皆様の権利または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(新株予約権の割当て時および行使時)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に記録された当社の株主の皆様へ新株予約権を無償で割り当てるため、当該基準日における最終の株主名簿に記録される必要があります。

新株予約権の割当て時には、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当社株主の皆様に対し、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、「新株予約権の要項」において新株予約権を行使できないとされた者は、他の当社株主の皆様の新株予約権行使によって、結果的にその保有する当社株式が希釈化することになります。また、仮に、当社株主の皆様が、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、結果的にその保有する当社株式が希釈化することになります。

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、当社株主の皆様において新株予約権行使の手続は必要ではなく、また、その保有する株式の希釈化は生じません。この場合、本新株予約権の行使請求書等の送付はいたしません。かかる当社株主の皆様には、ご自身が「新株予約権の要項」において新株予約権を行使できないとされた者ではないこと等を誓約する当社所定の書式による書面をご提出いただくことがあります。

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、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当社株主および投資家の皆様には、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

(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、次の主要な設備を売却しました。

事業の種類別 セグメントの名称	名称 (所在地)	用途	規模	売却時期	前期末帳簿価格 (百万円)
資産開発事業	紀繁ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階	平成21年12月	1,612

(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、前四半期連結会計期間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21年12月31日）	提出日現在発行数（株） （平成22年2月10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	単元株式数 500株
計	149,503,980	149,503,980	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成22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。

第7回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21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21年10月1日～ 平成21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】

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21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。

① 【発行済株式】

(平成21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)	普通株式 672,500	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 147,210,000	294,420	—
単元未満株式	普通株式 1,621,480	—	—
発行済株式総数	149,503,980	—	—
総株主の議決権	—	294,420	—

② 【自己株式等】

(平成21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 (%)
平和不動産株式会社	東京都中央区 日本橋兜町1-10	672,500	—	672,500	0.45
計	—	672,500	—	672,500	0.45

- (注) 1. 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. 平成21年12月31日現在の自己株式は678,641株となっております。

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21年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高 (円)	279	278	345	334	351	354	316	297	300
最低 (円)	217	238	273	281	308	299	285	250	258

(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 の 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 異動はありません。

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。

なお、前第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）及び前第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）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年12月31日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前第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）及び前第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並びに当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21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21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,666	22,267
営業未収入金	1,011	1,399
有価証券	14,662	7,075
販売用不動産	18,923	22,275
仕掛販売用不動産	17,692	16,723
その他のたな卸資産	202	2
営業出資	9,349	11,547
その他	1,293	771
貸倒引当金	△79	△38
流動資産合計	73,722	82,023
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1 77,852	※1 83,744
土地	131,687	133,470
その他（純額）	※1 6,954	※1 2,476
有形固定資産合計	216,494	219,691
無形固定資産		
のれん	203	39
その他	5,793	5,756
無形固定資産合計	5,996	5,795
投資その他の資産		
その他	14,104	10,560
貸倒引当金	△848	△841
投資その他の資産合計	13,256	9,718
固定資産合計	235,747	235,205
繰延資産	256	209
資産合計	309,726	317,439

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,774	2,673
1年内償還予定の社債	20,850	20,370
短期借入金	28,350	26,120
1年内返済予定の長期借入金	25,140	24,024
未払法人税等	28	1,176
引当金	122	253
その他	3,539	3,121
流動負債合計	79,805	77,739
固定負債		
社債	32,865	44,430
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	78,812	75,348
引当金	631	618
負ののれん	357	33
その他	28,517	28,671
固定負債合計	161,183	169,101
負債合計	240,989	246,840
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,797	15,797
資本剰余金	14,025	14,025
利益剰余金	29,138	30,046
自己株式	△372	△366
株主資本合計	58,589	59,503
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△454	△950
土地再評価差額金	9,233	9,109
評価・換算差額等合計	8,779	8,158
少数株主持分	1,367	2,936
純資産合計	68,736	70,598
負債純資産合計	309,726	317,439

(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)

	前第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3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	27,926	21,891
売上原価	18,283	12,906
売上総利益	9,643	8,985
販売費及び一般管理費	※1 2,993	※1 2,852
営業利益	6,650	6,132
営業外収益		
受取利息	12	14
受取配当金	197	141
負ののれん償却額	—	24
還付加算金	57	—
その他	20	29
営業外収益合計	288	210
営業外費用		
支払利息	2,225	2,396
その他	135	142
営業外費用合計	2,360	2,538
経常利益	4,577	3,803
特別利益		
貸倒引当金戻入額	3	2
固定資産売却益	11	16
投資有価証券売却益	—	235
その他	—	11
特別利益合計	14	266
特別損失		
固定資産売却損	—	1,645
固定資産除却損	43	1,268
投資有価証券評価損	2,875	—
その他	436	—
特別損失合計	3,355	2,914
税金等調整前四半期純利益	1,237	1,156
法人税等	※2 585	※2 502
少数株主利益	97	97
四半期純利益	554	556

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	13,802	7,692
売上原価	9,866	4,170
売上総利益	3,936	3,521
販売費及び一般管理費	※1 995	※1 1,058
営業利益	2,941	2,462
営業外収益		
受取利息	2	3
受取配当金	55	51
負ののれん償却額	—	19
その他	4	13
営業外収益合計	62	88
営業外費用		
支払利息	743	806
その他	34	48
営業外費用合計	777	854
経常利益	2,226	1,696
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1	—
固定資産売却益	5	11
特別利益合計	7	11
特別損失		
固定資産売却損	—	1,645
固定資産除却損	36	24
投資有価証券評価損	1,475	—
その他	192	—
特別損失合計	1,703	1,669
税金等調整前四半期純利益	529	38
法人税等	※2 251	※2 20
少数株主利益	27	10
四半期純利益	250	7

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第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3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	1,156
減価償却費	4,164	3,718
投資有価証券評価損益(△は益)	2,875	—
固定資産除却損	43	1,268
貸倒引当金の増減額(△は減少)	50	47
賞与引当金の増減額(△は減少)	△115	△143
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△17	13
退職給付引当金の増減額(△は減少)	159	△13
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	△156
支払利息	2,225	2,396
社債発行費償却	20	47
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△235
固定資産売却損益(△は益)	△11	1,629
売上債権の増減額(△は増加)	1,020	583
たな卸資産の増減額(△は増加)	442	2,071
営業出資の増減額(△は増加)	△2,633	2,198
前払費用の増減額(△は増加)	△107	△124
未収入金の増減額(△は増加)	525	8
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,514	△693
前受金の増減額(△は減少)	△203	71
未払消費税等の増減額(△は減少)	490	△440
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△128	△27
その他	65	△687
小計	7,404	12,689
利息及び配当金の受取額	209	156
利息の支払額	△1,846	△1,918
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	1,279	△1,796
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,047	9,130

(単位：百万円)

	前第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3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	△448
有価証券の取得による支出	—	△100
有価証券の売却及び償還による収入	19	124
投資有価証券の取得による支出	△529	△3,170
投資有価証券の売却及び償還による収入	9	451
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△397
有形固定資産の取得による支出	△8,786	△5,739
有形固定資産の売却による収入	87	2,165
無形固定資産の取得による支出	△19	△54
長期前払費用の取得による支出	△208	△50
差入保証金の差入による支出	△28	△546
差入保証金の回収による収入	22	249
保険積立金の解約による収入	3	—
その他	2	△196
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,427	△7,712
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	2,230
長期借入れによる収入	12,000	19,600
長期借入金の返済による支出	△5,817	△15,020
社債の発行による収入	—	9,000
社債の償還による支出	—	△17,385
社債の買入消却による支出	—	△2,702
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	△4
配当金の支払額	△1,625	△1,312
少数株主への配当金の支払額	△72	△166
少数株主への出資金の返還による支出	△43	—
その他	3	△95
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,583	△5,855
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	△4,437
現金及び現金同等物の期首残高	5,670	29,055
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 7,874	※ 24,617

【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21年4月1日 至 平成21年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	(1) 連結の範囲の変更 従来持分法適用会社であったカナル投信㈱は株式の追加取得により子会社となったため、当第3四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。 (2) 変更後の連結子会社の数 11社
2. 持分法の適用に関する事項の変更	(1) 持分法適用関連会社の変更 従来持分法適用会社であったカナル投信㈱は株式の追加取得により子会社となったため、当第3四半期連結会計期間より持分法適用の範囲から除外しております。 (2) 変更後の持分法適用関連会社の数 0社
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。

【表示方法の変更】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
(四半期連結損益計算書)	前第3四半期連結累計期間において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「負ののれん償却額」は重要性が増加したため、当第3四半期連結累計期間より区分掲記しております。なお、前第3四半期連結累計期間における営業外収益の「その他」に含まれる「負ののれん償却額」は1百万円であります。

	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)
(四半期連結損益計算書)	前第3四半期連結会計期間において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「負ののれん償却額」は重要性が増加したため、当第3四半期連結会計期間より区分掲記しております。なお、前第3四半期連結会計期間における営業外収益の「その他」に含まれる「負ののれん償却額」は0百万円であります。

【簡便な会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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21年4月1日 至 平成21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。

【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21年12月31日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">59,852百万円</div>	※1 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">56,718百万円</div>
2 保証債務 平和不動産(株)職員向住宅融資 利用者 <div style="text-align: right;">465百万円</div>	2 保証債務 平和不動産(株)職員向住宅融資 利用者 <div style="text-align: right;">430百万円</div>

(四半期連結損益計算書関係)

前第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3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
※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。 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	※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。 販売費 388百万円 給料手当 860百万円 役員賞与引当金繰入額 19百万円 賞与引当金繰入額 73百万円 退職給付費用 31百万円 減価償却費 59百万円 貸倒引当金繰入額 43百万円
※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。	※2 同左

前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
※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。 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	※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。 販売費 135百万円 給料手当 266百万円 役員賞与引当金繰入額 6百万円 賞与引当金繰入額 73百万円 退職給付費用 11百万円 減価償却費 20百万円
※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。	※2 同左

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第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3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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21年12月31日)
現金及び預金勘定 4,986百万円	現金及び預金勘定 10,666百万円
有価証券勘定 2,950百万円	有価証券勘定 14,662百万円
計 7,937百万円	計 25,328百万円
預入期間が3か月を超える定期預金 △62百万円	預入期間が3か月を超える定期預金 △611百万円
	取得日から償還日までが3か月を超える債券等 △100百万円
現金及び現金同等物 7,874百万円	現金及び現金同等物 24,617百万円

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成21年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21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 678,641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21年6月25日 定時株主総会	普通株式	893	6.0	平成21年3月31日	平成21年6月26日	利益剰余金
平成21年10月30日 取締役会	普通株式	446	3.0	平成21年9月30日	平成21年12月1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】

前第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3四半期連結会計期間（自平成21年10月1日 至平成21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	4,470	2,081	621	517	7,692	-	7,692
(2)セグメント間の内部営 業収益又は振替高	6	0	40	241	288	(288)	-
計	4,477	2,081	662	759	7,980	(288)	7,692
営業利益（又は営業損失）	2,105	372	233	△1	2,710	(247)	2,462

前第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

当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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	13,454	4,973	1,867	1,595	21,891	-	21,891
(2)セグメント間の内部営 業収益又は振替高	20	0	121	810	951	(951)	-
計	13,474	4,973	1,988	2,406	22,843	(951)	21,891
営業利益（又は営業損失）	6,404	563	35	△5	6,997	(865)	6,132

(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。

【所在地別セグメント情報】

前第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3四半期連結会計期間（自平成21年10月1日 至平成21年12月31日）並びに前第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）及び当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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】

前第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3四半期連結会計期間（自平成21年10月1日 至平成21年12月31日）並びに前第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）及び当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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21年10月1日 至平成21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21年12月31日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
1株当たり純資産額 452.67円	1株当たり純資産額 454.57円

2. 1株当たり四半期純利益金額等

前第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3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21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 3.74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 3.30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。

	前第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3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21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	556
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	556
期中平均株式数(千株)	148,368	148,833
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。

前第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)		当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)	
1株当たり四半期純利益金額	1.68円	1株当たり四半期純利益金額	0.05円
潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益金額	1.48円	潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益金額	0.05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。

	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21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)	250	7
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)	250	7
期中平均株式数(千株)	148,870	148,827
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)	19,704	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21年10月1日
至 平成21年12月31日)

(無担保社債の発行)

当社は、平成21年12月7日開催の取締役会において、国内無担保社債（公募債）の発行に関する包括決議を行い、この決議に基づき、平成22年1月28日に第11回無担保社債（社債間限定同順位特約付）を発行いたしました。その概要は次のとおりであります。

1. 発行総額 70億円
2. 各社債の金額 1億円
3. 発行価格 額面100円につき金100円
4. 利率 年2.48%
5. 利払日 毎年1月28日及び7月28日
6. 払込期日 平成22年1月28日
7. 償還期限 平成27年1月28日
8. 担保 本社債には担保ならびに保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はありません。
9. 手取金の使途 借入金返済資金及び社債償還資金に充当
10. 財務上の特約 担保提供制限条項
担保付社債への切換条項
純資産額維持条項

2 【その他】

平成21年10月30日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、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……………446百万円

(ロ) 1株当たりの金額……………3円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………平成21年12月1日

(注) 平成21年9月30日現在の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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年2月8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 福田 光博 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21年4月1日から平成22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21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21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21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。