

## 平成20年3月期 決算短信

平成20年4月30日

上場会社名 平和不動産株式会社 上場取引所 東・大・名・福・札  
 コード番号 8803 URL <http://www.heiwa-net.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金原 策太郎  
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 吉野 貞雄 専務執行役員 TEL (03) 3666-0181  
 定時株主総会開催予定日 平成20年6月26日 配当支払開始予定日 平成20年6月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年6月27日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成20年3月期の連結業績 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	31,384	△1.7	9,205	△4.5	7,176	△12.1	3,737	△17.6
19年3月期	31,912	△12.8	9,637	11.7	8,164	7.9	4,534	7.9

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
20年3月期	25	56	22	58	5.6	2.8	29.3
19年3月期	31	90	30	39	7.0	4.1	30.2

(参考) 持分法投資損益 20年3月期 45百万円 19年3月期 28百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭
20年3月期	298,728		70,456		22.6	460	24
19年3月期	213,298		67,014		31.4	461	01

(参考) 自己資本 20年3月期 67,428百万円 19年3月期 66,968百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年3月期	△10,237	△56,878	68,332	5,670
19年3月期	8	△17,181	17,872	4,118

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	中間期末	第3四半期末	期末	年間			
	円	銭	円	銭	円	銭	百万円	%
19年3月期	0	00	5	00	0	00	1,435	31.3
20年3月期	0	00	7	00	0	00	1,757	46.9
21年3月期(予想)	0	00	6	00	0	00	—	32.4

(注) 平成20年3月期中間期末配当金の内訳 創立60周年記念配当 2円00銭

### 3. 平成21年3月期の連結業績予想 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	14,500	11.4	4,000	△18.2	2,500	△39.4	1,400	△40.1	9	40
通期	54,500	73.7	12,500	35.8	9,700	35.2	5,500	47.2	37	00

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 有
- (3) 発行済株式数（普通株式）
- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 20年3月期 147,084,095株 19年3月期 145,770,261株
- ② 期末自己株式数 20年3月期 578,396株 19年3月期 507,762株
- (注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、35ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成20年3月期の個別業績（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	28,212	1.8	8,644	△8.2	6,854	△15.2	3,691	△18.0
19年3月期	27,721	△20.7	9,411	12.5	8,078	8.8	4,505	9.0

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期	25	25	22	30
19年3月期	31	69	30	20

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
20年3月期	282,981		67,137		23.7	458	25	
19年3月期	209,650		66,537		31.7	458	04	

(参考) 自己資本 20年3月期 67,137百万円 19年3月期 66,537百万円

2. 平成21年3月期の個別業績予想（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	13,000	14.5	3,800	△18.6	2,500	△37.3	1,400	△39.7	9	40
通期	51,200	81.5	12,000	38.8	9,500	38.6	5,500	49.0	37	00

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。  
 なお、上記予想に関する事項は添付資料の4ページを参照して下さい。

## 1. 経営成績

### 1. 経営成績に関する分析

#### (1) 当連結会計年度の概況

当期のわが国経済は、輸出と設備投資の増加など企業部門が好調であったことや個人消費の持ち直しなどがあり、引き続き堅調に推移しました。しかしながら、昨年後半からアメリカで発生したサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の変動や原油の高騰、円高の進行などにより急速に先行き不透明感が拡がりを見せておりません。

こうした中、不動産業界におきましては、まず、ビル賃貸事業分野では立地条件などにより格差があるものの、企業の好業績を背景に賃料・空室率とも概ね好調に推移しております。

一方、住宅事業分野では、住宅着工件数が改正建築基準法施行の影響等もあり大幅に落ち込み、首都圏における新築マンションの供給戸数も減少いたしました。また、地価が全国平均で住宅地・商業地ともに上昇を続け、とりわけ三大都市圏では上昇幅が拡大したこと、そして建築費の上昇や建築確認の遅れなどにより住宅価格が上昇し、この結果、根強い需要はあるものの昨年後半以降状況が一転し、買い控えによる契約率低下など需給の調整局面に入っております。

さらに、不動産証券化市場は、昨年後半からのサブプライムローン問題を背景に、金融市場の大きな変動の影響を受け資金の供給が細る状況となっております。

このなか当社グループの各事業部門の当期の状況は、次のとおりであります。

#### (2) 各事業部門の状況

##### (ビル賃貸事業部門)

本部門においては、「名古屋証券取引所ビル」が昨年8月に竣工、満室稼働でスタートするとともに「内幸町平和ビル」の稼働率向上、東京・名古屋・福岡・札幌・仙台における新規物件の取得等による賃貸料の増加が収益に大きく寄与しました。

これにより、証券取引所賃貸収益は51億56百万円（前期比18百万円、0.4%減）、一般賃貸収益は87億94百万円（同7億12百万円、8.8%増）、商業施設賃貸収益は35億87百万円（同2億75百万円、8.3%増）となり、これに土地賃貸収益等を加えたビル賃貸事業の収益は、177億17百万円（同10億18百万円、6.1%増）となりました。

なお、当連結会計年度末の当社の賃貸用ビルの空室率は、1.5%であります。

##### (住宅事業部門)

本部門においては、「SHINKA CITY（レジデンシャルスクエア）」（神奈川県川崎市幸区・40戸）、「桜堤庭園フェイシア」（東京都武蔵野市桜堤・22戸）など当初計画を下回り合計97戸のマンションを販売することとなったことから、マンション事業の収益は48億73百万円（前期比33百万円、0.7%減）となりました。

一方、前期から業容拡大に取り組んでおります賃貸住宅事業収益は、7億28百万円（同3億11百万円、74.9%増）となり、住宅事業部門の収益は、合計で57億52百万円（同3億15百万円、5.8%増）となりました。

##### (資産開発・証券化事業部門)

本部門においては、不動産の開発およびマネジメント業務における収益が、54億23百万円（前期比19億98百万円、26.9%減）となりました。

##### (その他の事業部門)

不動産仲介事業では、事業法人や投資ファンドへの営業活動により、3億35百万円（前期比45百万円、11.9%減）の収益となりました。

請負工事建物管理事業は17億44百万円（同1億42百万円、8.9%増）、介護付有料老人ホーム事業は3億46百万円（同18百万円、5.7%増）、その他の売上を加えました本部門の収益は24億90百万円（同1億36百万円、5.8%増）となりました。

#### (3) 当社グループの全体の状況

以上により、当連結会計年度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。

営業収益は313億84百万円（前期比5億27百万円、1.7%減）、売上原価は184億80百万円（同6億円、3.1%減）、販売費および一般管理費は36億98百万円（同5億6百万円、15.9%増）となりました。

この結果、営業利益は92億5百万円（同4億32百万円、4.5%減）、経常利益は71億76百万円（同9億88百万円、12.1%減）、当期純利益は37億37百万円（同7億96百万円、17.6%減）となりました。

(4) 次期の業績見通し

わが国経済は、原油や原材料価格の高騰などの影響を受け、企業収益は高水準ながら伸び悩み景気は足踏み状態にあります。そうしたなか、景気の先行きについては、設備投資や個人消費が横ばいであり、米国の景気後退懸念から下振れリスクが高まるものとみられていますが、一方、輸出が緩やかながら、なお増加していることや住宅建設の持ち直しなどが見込まれ景気の回復が期待されております。

このような情勢下において、当社グループのビル事業部門は、昨年8月に竣工した名古屋証券取引所ビルや東京・名古屋・福岡等の新規物件の収益への寄与等により、営業収益は271億円（前期比93億円、53.0%増）となる見通しであります。

住宅事業部門は、首都圏や大阪地区におけるマンション分譲事業により、102億円の収益計上（同53億円、109.3%増）の見込みです。また、賃貸住宅事業の収益は7億円（同0億円、3.8%減）を予定し、これら住宅事業部門の営業収益は110億円（同52億円、91.2%増）の見通しであります。

資産開発・証券化事業部門は、SPCなどを活用した開発事業を積極的に展開するとともにファンド向け物件の開発やマネジメントを行い、138億円（同83億円、154.5%増）の収益見通しであります。

以上の3部門に不動産仲介事業、請負工事建物管理事業、介護付有料老人ホーム事業などその他の部門の収益を加えた当社グループ全体の営業収益は、545億円（同231億円、73.7%増）となる見通しであります。

さらに、営業利益は125億円（同32億円、35.8%増）、経常利益は97億円（同25億円、35.2%増）、当期純利益は55億円（同17億円、47.2%増）となる見通しであります。

2. 財政状態に関する分析

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、純資産

- ① 総資産の増加の主な要因は、住宅事業、資産開発・証券化事業の投資に伴う流動資産486億46百万円の増加およびビル賃貸事業、賃貸住宅事業等の投資に伴う固定資産366億47百万円の増加によるものです。
- ② 総負債の増加の主な要因は、長期借入金487億65百万円の増加などによるものです。
- ③ 純資産の増加の主な要因は、少数株主持分29億82百万円の増加によるものです。

<連結>

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度比
総資産	298,728	+85,430
総負債	228,272	+81,988
純資産	70,456	+3,441
有利子負債	191,780	+78,848

<単体>

(単位：百万円)

	当会計年度末	前会計年度比
総資産	282,981	+73,331
総負債	215,844	+72,730
純資産	67,137	+600
有利子負債	180,480	+70,018

(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12億16百万円増加し、56億70百万円となりました。

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66億46百万円、減価償却費51億53百万円があった一方、たな卸資産の増加に伴う148億39百万円の資金の減少などがあり102億37百万円の資金の減少となりました。

（前年同期は8百万円の増加）

（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、ビル賃貸事業、賃貸住宅事業における有形固定資産の取得532億83百万円などがあり568億78百万円の資金の減少となりました。（前年同期は171億81百万円の減少）

（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、長期借入による収入475億円などがあり683億32百万円の資金の増加となりました。（前年同期は178億72百万円の増加）

項目	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期
自己資本比率	24.4%	33.3%	31.4%	22.6%
時価ベースの自己資本比率	29.3%	64.4%	54.1%	23.3%
債務償還年数	23.3年	11.5年	— 年	— 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.7倍	6.1倍	— 倍	— 倍

（注）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。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：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および新株予約権付社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。

3. 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

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ることから、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重要な企業経営上の課題の一つと考えております。

その上で業績の推移を踏まえつつ株主各位に対する利益還元を実施する方針であり、連結配当性向30%以上を目途といたします。また、1株当たり配当金につきましては、年間10円を安定的に維持していきたいと考えておりますので、平成21年3月期の年間配当金は1株当たり12円を予定しております。

## 2. 企業集団の状況

### 1. 企業集団等の概要

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10社および持分法適用会社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) ビル賃貸事業

当社、平和サービス株式会社および株式会社大阪証券会館は、オフィス等の建物設備および土地の賃貸ならびに管理を行っております。

#### (2) 住宅事業

当社は居住用不動産の開発・販売および賃貸等を、平和サービス株式会社は居住用不動産の賃貸を行っております。

#### (3) 資産開発・証券化事業

当社は、収益用不動産の開発、資産運用およびマネジメント事業を行っております。

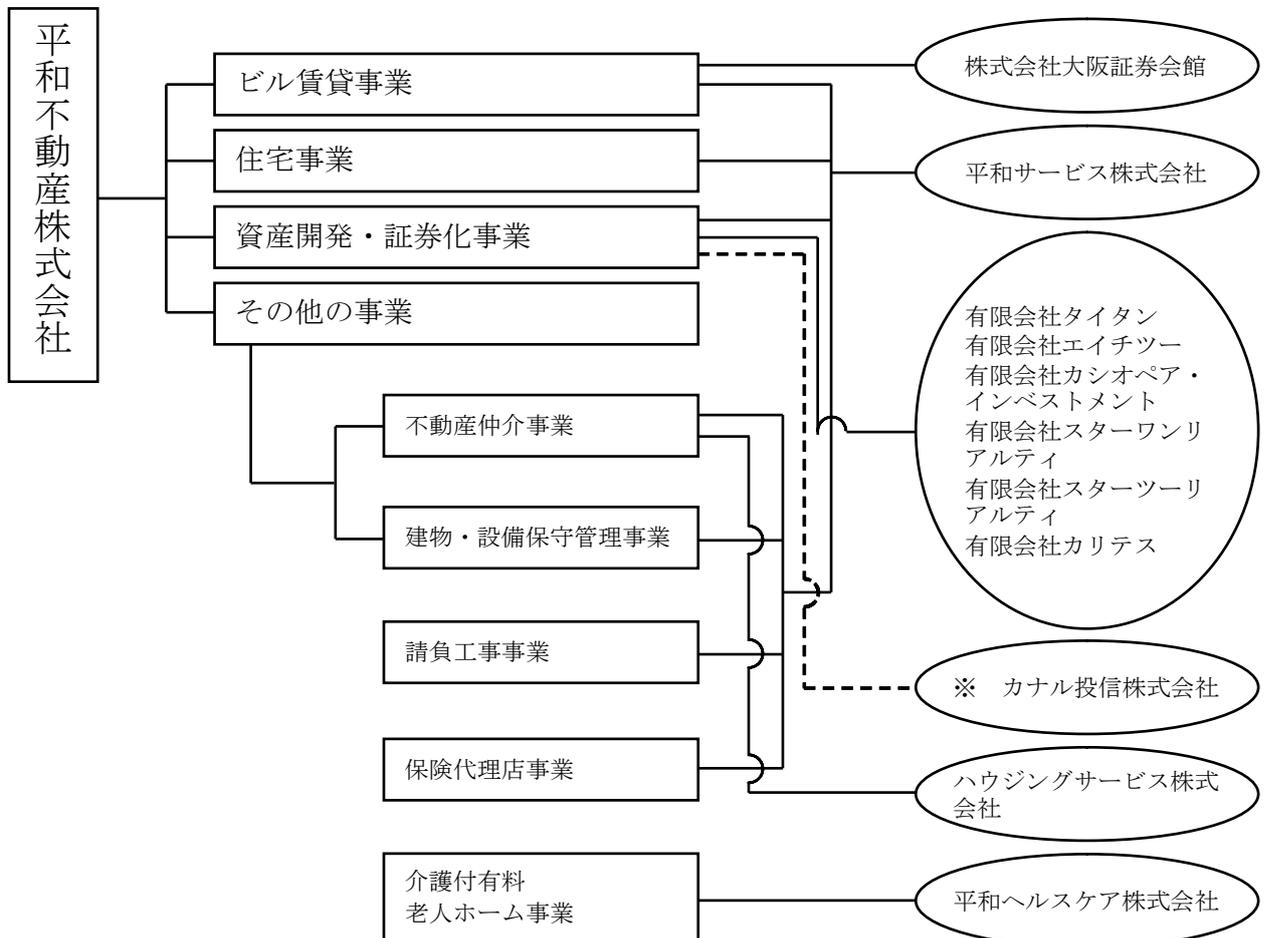
有限会社タイタン、有限会社エイチツー、有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティ、有限会社スターツーリアルティおよび有限会社カリテスは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有および管理等を行っております。

カナル投信株式会社は、クレッシェンド投資法人の資産運用を行っております。

#### (4) その他の事業

当社、平和サービス株式会社およびハウジングサービス株式会社は、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、主に当社が所有する建物設備保守管理および改修工事請負事業、保険代理店業務等を行っております。平和ヘルスケア株式会社は、介護付有料老人ホーム事業を行っております。

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) 1. ※は持分法適用会社、それ以外は連結子会社であります。
2. 有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティおよび有限会社スターツーリアルティは重要性が増したため、有限会社カリテスは匿名組合出資の持分を取得したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。
3. ハウジングサービス株式会社の株式を取得したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

### 3. 経営方針

#### 1. 経営の基本方針および目標とする経営指標

平成19年3月期中間決算短信（平成18年10月30日開示）により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該中間決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

[http://www.heiwa-net.co.jp/ir/pdf/061030/tanshin\\_renketsu.pdf](http://www.heiwa-net.co.jp/ir/pdf/061030/tanshin_renketsu.pdf)

（東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ））

<http://www.tse.or.jp/disc/88030/200610300194-4a1e0620.pdf>

#### 2. 中長期的な会社の経営戦略および対処すべき課題

平成20年3月期中間決算短信（平成19年10月31日開示）により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該中間決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

<http://www.heiwa-net.co.jp/ir/pdf/h20/071031tanshin.pdf>

（東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ））

<http://www.tse.or.jp/disc/88030/200710310482-3a1f0f20.pdf>

#### 4. 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19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		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						
1 現金および預金			3,157		3,184	27
2 営業未収入金			216		1,462	1,246
3 有価証券			1,037		2,568	1,531
4 たな卸資産	※3		24,222		48,467	24,244
5 不動産信託受益権	※3		—		13,153	13,153
6 営業出資			—		7,179	7,179
7 繰延税金資産			754		49	△704
8 その他			605		2,617	2,012
貸倒引当金			△12		△55	△42
流動資産合計			29,981	14.1	78,628	26.3
II 固定資産						
1 有形固定資産						
建物設備および構築物	※3	124,662		131,352		
減価償却累計額		48,202	76,460	50,188	81,164	4,703
機械装置および運搬具		1,224		1,360		
減価償却累計額		583	640	691	668	28
器具備品		1,097		1,248		
減価償却累計額		686	410	764	483	72
土地	※2 ※3		87,617		119,883	32,265
建設仮勘定			554		2	△551
有形固定資産合計			165,684	77.7	202,202	67.7
2 無形固定資産						
借地権			3,715		5,681	1,965
のれん			—		48	48
その他			50		57	7
無形固定資産合計			3,766	1.7	5,787	2.0
3 投資その他の資産						
投資有価証券	※1		11,165		9,810	△1,354
従業員長期貸付金			14		12	△2
繰延税金資産			73		652	579
その他			2,614		1,500	△1,114
貸倒引当金			△0		△0	0
投資その他の資産合計			13,867	6.5	11,975	4.0
固定資産合計			183,317	85.9	219,964	73.7

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
Ⅲ 繰延資産						
1 社債発行費		—		135		135
繰延資産合計		—	—	135	0.0	135
資産合計		213,298	100.0	298,728	100.0	85,430
(負債の部)						
Ⅰ 流動負債						
1 支払手形および営業未 払金		1,382		3,492		2,109
2 1年以内に償還予定の 普通社債		10,000		—		△10,000
3 1年以内に償還予定の 新株予約権付社債		—		1,170		1,170
4 短期借入金		20,970		24,850		3,880
5 1年以内に返済予定の 長期借入金	※3	10,100		6,910		△3,190
6 未払法人税等		1,985		84		△1,901
7 未払消費税等		138		49		△88
8 繰延税金負債		—		13		13
9 役員賞与引当金		52		54		1
10 賞与引当金		214		241		26
11 その他		2,869		2,730		△139
流動負債合計		47,712	22.4	39,595	13.2	△8,117
Ⅱ 固定負債						
1 社債		40,000		60,000		20,000
2 新株予約権付社債		1,777		20,000		18,223
3 長期借入金	※3	30,085		78,850		48,765
4 保証金	※3	4,419		4,117		△302
5 敷金	※3	16,345		18,609		2,263
6 繰延税金負債		917		28		△888
7 再評価に係る繰延税金 負債	※2	4,338		6,192		1,853
8 退職慰労引当金		409		431		22
9 退職給付引当金		276		445		168
10 負ののれん		2		3		0
固定負債合計		98,571	46.2	188,677	63.2	90,105
負債合計		146,284	68.6	228,272	76.4	81,988

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金		14,935	7.0	15,238	5.1	303
2 資本剰余金		13,162	6.1	13,466	4.5	303
3 利益剰余金		31,726	14.9	30,897	10.4	△829
4 自己株式		△284	△0.1	△340	△0.1	△55
株主資本合計		59,540	27.9	59,262	19.9	△278
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金		1,104	0.5	△859	△0.3	△1,964
2 土地再評価差額金	※2	6,323	3.0	9,025	3.0	2,701
評価・換算差額等合計		7,428	3.5	8,165	2.7	737
III 少数株主持分		45	0.0	3,027	1.0	2,982
純資産合計		67,014	31.4	70,456	23.6	3,441
負債純資産合計		213,298	100.0	298,728	100.0	85,430

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 営業収益			31,912	100.0	31,384	100.0	△527	
II 売上原価			19,081	59.8	18,480	58.9	△600	
売上総利益			12,830	40.2	12,903	41.1	73	
III 販売費および一般管理費								
不動産販売・管理費		470			598			
給料手当		810			907			
役員賞与引当金繰入額		52			54			
賞与引当金繰入額		151			169			
退職慰労引当金繰入額		79			83			
退職給付費用		43			137			
その他		1,585	3,192	10.0	1,748	3,698	11.8	506
営業利益			9,637	30.2	9,205	29.3	△432	
IV 営業外収益								
受取利息		10			26			
受取配当金		123			158			
出資分配益		1			—			
負ののれん償却額		1			1			
持分法による投資利益		28			45			
補助金収入		—			52			
雑益		43	209	0.7	24	309	1.0	99
V 営業外費用								
支払利息		1,571			2,288			
社債発行費		94			—			
社債発行費償却		—			18			
貸倒引当金繰入額		0			—			
雑損		15	1,682	5.3	31	2,338	7.4	655
経常利益			8,164	25.6	7,176	22.9	△988	
VI 特別利益								
貸倒引当金戻入益		—			0			
賞与引当金戻入益		1			0			
固定資産売却益	※1	—			338			
投資有価証券売却益		30	31	0.1	9	349	1.1	317
VII 特別損失								
たな卸資産評価損		398			—			
固定資産売却損	※2	—			48			
固定資産除却損	※3	29			599			
建物設備解体費	※4	—			160			
投資有価証券評価損		—	428	1.4	71	878	2.8	450
税金等調整前当期純利益			7,767	24.3	6,646	21.2	△1,121	
法人税、住民税および 事業税		3,334			214			
法人税等調整額		△105	3,229	10.1	2,548	2,763	8.8	△466
少数株主利益			4	0.0		146	0.5	141
当期純利益			4,534	14.2	3,737	11.9	△796	

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (百万円)	14,086	12,314	28,739	△199	54,941
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	848	848			1,696
剰余金の配当（注1）			△1,488		△1,488
役員賞与（注2）			△58		△58
当期純利益			4,534		4,534
連結子会社の増加に伴う増加高			0		0
自己株式の取得				△85	△85
土地再評価差額金の取崩し			△0		△0
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	848	848	2,987	△85	4,598
平成19年3月31日 残高 (百万円)	14,935	13,162	31,726	△284	59,540

	評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算差 額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	835	6,323	7,159	44	62,145
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					1,696
剰余金の配当（注1）					△1,488
役員賞与（注2）					△58
当期純利益					4,534
連結子会社の増加に伴う増加高					0
自己株式の取得					△85
土地再評価差額金の取崩し					△0
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）	269	0	269	0	269
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	269	0	269	0	4,868
平成19年3月31日 残高 (百万円)	1,104	6,323	7,428	45	67,014

(注1) 剰余金の配当による減少額1,488百万円のうち779百万円は、平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

(注2) 平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日 残高 (百万円)	14,935	13,162	31,726	△284	59,540
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	303	303			606
剰余金の配当			△1,751		△1,751
当期純利益			3,737		3,737
連結子会社の増加に伴う減少高			△113		△113
自己株式の取得				△55	△55
土地再評価差額金の取崩し			△2,701		△2,701
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	303	303	△829	△55	△278
平成20年3月31日 残高 (百万円)	15,238	13,466	30,897	△340	59,262

	評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算差 額等合計		
平成19年3月31日 残高 (百万円)	1,104	6,323	7,428	45	67,014
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					606
剰余金の配当					△1,751
当期純利益					3,737
連結子会社の増加に伴う減少高					△113
自己株式の取得					△55
土地再評価差額金の取崩し					△2,701
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）	△1,964	2,701	737	2,982	3,720
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△1,964	2,701	737	2,982	3,441
平成20年3月31日 残高 (百万円)	△859	9,025	8,165	3,027	70,456

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20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		7,767	6,646
減価償却費		4,436	5,153
たな卸資産評価損		398	—
負ののれん償却額		△1	—
投資有価証券評価損		—	71
出資分配益		△1	—
固定資産除却損		29	599
貸倒引当金の増加額		5	42
賞与引当金の増減額 (減少は△)		△5	19
役員賞与引当金の増加額		52	1
退職給付引当金の増減額 (減少は△)		△68	168
退職慰労引当金の増減額 (減少は△)		74	△12
受取利息および受取配当金		△134	△185
支払利息		1,571	2,288
社債発行費償却		—	18
投資有価証券売却益		△30	△9
固定資産売却益		—	△338
固定資産売却損		—	48
短期貸付金の減少額		14	—
売上債権の増減額 (増加は△)		85	△1,208
たな卸資産の増加額		△11,617	△14,839
不動産信託受益権の増減額 (増加は△)		1,523	△825
営業出資の増加額		—	△5,664
前払費用の増加額		△95	△94
未収金の増減額 (増加は△)		425	△240
仕入債務の増減額 (減少は△)		△399	1,837
前受金の増加額		433	555
未払消費税等の減少額		△364	△94
保証金・敷金の増加額		1,132	1,433
役員賞与の支払額		△59	—
その他		426	104
小計		5,601	△4,524

		前連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月 31 日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
利息および配当金の受取額		134	184
利息の支払額		△1,543	△2,282
法人税等の支払額		△4,184	△3,615
営業活動によるキャッシュ・フロー		8	△10,237
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の純減少額		45	5
有価証券の売却・償還による収入		—	10
投資有価証券の取得による支出		△3,727	△5,681
投資有価証券の売却・償還による収入		1,713	1,040
連結範囲の変更を伴う子会社株式取得による支出		—	△125
出資金の返還による収入		82	1,172
有形固定資産の取得による支出		△14,976	△53,283
有形固定資産の売却による収入		0	2,171
無形固定資産の取得による支出		△5	△2,013
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		△112	△75
従業員長期貸付金の貸付による支出		△4	—
従業員長期貸付金の回収による収入		5	—
差入保証金の差入による支出		△191	△288
差入保証金の返還による収入		11	165
保険料積立金の積立による支出		△21	—
保険料積立金の解約による収入		—	21
その他		—	3
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,181	△56,878

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額（百万円）	金額（百万円）
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増加額		14,470	3,880
長期借入れによる収入		10,200	47,500
長期借入金の返済による支出		△5,114	△10,675
社債の発行による収入		20,000	20,000
社債の償還による支出		△20,000	△10,000
新株予約権付社債の発行による収入		—	20,000
自己株式の取得による支出		△99	△39
配当金の支払額		△1,486	△1,750
少数株主への配当金の支払額		△2	△206
少数株主への出資金の返還による支出		—	△222
その他		△94	△153
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,872	68,332
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		699	1,216
VI 現金および現金同等物の期首残高		3,217	4,118
VII 新規連結子会社の現金および現金同等物の期首残高		202	336
VIII 現金および現金同等物の期末残高		4,118	5,670

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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>①連結子会社の数…5社 連結子会社の名称…平和サービス㈱、平和ヘルスケア㈱、㈱大阪証券会館、(有)タイタン、(有)エイチツー なお、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号）を適用しております。これにより、(有)タイタンおよび(有)エイチツーについては、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>②非連結子会社の名称…(有)カシオペア・インベストメント (連結の範囲から除いた理由) (有)カシオペア・インベストメントは小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純利益（持分に見合う額）および利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>	<p>連結子会社の数…10社 連結子会社の名称…平和サービス㈱、平和ヘルスケア㈱、㈱大阪証券会館、(有)タイタン、(有)エイチツー、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテス、ハウジングサービス㈱ なお、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティは重要性が増したため、(有)カリテスは匿名組合出資の持分を取得したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。 また、ハウジングサービス㈱は、当連結会計年度において株式取得により子会社となったため、連結の範囲に含めております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>①持分法適用の非連結子会社の数…1社 持分法適用の非連結子会社の名称…(有)カシオペア・インベストメント なお、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号）を適用しております。これにより、(有)カシオペア・インベストメントについては、当連結会計年度より持分法適用の非連結子会社としております。</p> <p>②持分法適用の関連会社の数…1社 持分法適用の関連会社の名称…カナル投信㈱ なお、カナル投信㈱については、当連結会計年度において株式取得により関連会社となったため、持分法を適用しております。</p> <p>③持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>	<p>①持分法適用の非連結子会社…該当事項はありません。 なお、(有)カシオペア・インベストメントは重要性が増したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>②持分法適用の関連会社の数…1社 持分法適用の関連会社の名称…カナル投信㈱</p> <p>③持分法適用会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</p>	<p>連結子会社のうち、(有)タイトンの決算日は8月31日であります。また、(有)エイチツターの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月28日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、これらの会社での連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>	<p>連結子会社のうち、(有)タイトンの決算日は8月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月29日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>また、(有)エイチツターの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月29日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>また、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテスの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、これらの会社での連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準および評価方法</p>	<p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券… 償却原価法を採用しております。</p> <p>その他有価証券</p> <p>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（評価差額は全部純資産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>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券… 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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)												
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>たな卸資産</p> <p>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>(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。</p> <p>この結果、従来の基準に比べて、税金等調整前当期純利益は398百万円減少しております。</p> <p>また、この変更は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税金等調整前中間純利益は398百万円減少します。</p> <p>有形固定資産…</p> <p>定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビルおよび平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)については、定額法を採用しております。</p> <p>なお、連結子会社については、定額法を採用しております。</p> <p>主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物設備および構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置および運搬具</td> <td>6～15年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p>	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>たな卸資産</p> <p>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>(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>有形固定資産…</p> <p>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、主に定額法を採用しております。</p> <p>主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物設備および構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置および運搬具</td> <td>6～15年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p>	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
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													
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													

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<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>社債発行費… 支払時に全額費用処理しております。</p>	<p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益、および税金等調整前当期純利益は、それぞれ106百万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。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却しております。 これにより営業利益および経常利益はそれぞれ143百万円、税金等調整前当期純利益は142百万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。</p> <p>無形固定資産… 同左</p> <p>社債発行費… 社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>(会計処理基準の変更) 従来、支払時に全額費用処理しておりましたが、当連結会計年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号）を適用し、社債の償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。この結果、従来の方法に比べて、経常利益および税金等調整前当期純利益は135百万円増加しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
<p>(4) 重要な引当金の計上基準</p>	<p>貸倒引当金 営業未収入金・貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益が、52百万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。</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、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。なお、連結子会社のうち1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>貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>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 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、中小企業退職金共済制度などを採用している連結子会社は、退職給付引当金を計上しておりません。</p>
	<p>(5) 重要なリース取引の処理方法</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>



連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
<p>(投資事業組合等の出資に係る会計処理)</p> <p>当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年 9月 8日 実務対応報告第20号)に基づき、(有)タイタンおよび(有)エイチツーを連結子会社に、(有)カシオペア・インベストメントを持分法適用の非連結子会社にしております。</p> <p>この変更により、従来の会計処理によった場合に比べて、総資産が2,518百万円、売上高が1,997百万円、経常利益および税金等調整前当期純利益が0百万円増加しております。</p>	—————
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月 9日 企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月 9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>また、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は66,968百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	—————
<p>(自己株式および準備金の額の減少等に関する会計基準等の一部改正)</p> <p>当連結会計年度より、改正後の「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年 8月11日 企業会計基準第1号)および「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年 8月11日 企業会計基準適用指針第2号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正に伴う連結貸借対照表の表示に関する変更は以下のとおりであります。</p> <p>前連結会計年度において資本に対する控除項目として「資本の部」の末尾に表示しておりました「自己株式」は、当連結会計年度より「株主資本」に対する控除項目として「株主資本」の末尾に表示しております。</p>	—————

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
—————	<p>資産の保有目的の変更</p> <p>従来固定資産として計上されていた「土地」および「建物設備」等9,405百万円を、保有目的の変更により当連結会計年度末に「たな卸資産」に振替えております。</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表) 前連結会計年度において、「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん」と表示しております。</p> <p>(連結損益計算書) 前連結会計年度において、「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」と表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書) 前連結会計年度において、「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」と表示しております。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1 譲渡性預金 従来「現金および預金」に含めていた譲渡性預金（当連結会計年度1,300百万円）は「金融商品会計に関する実務指針」（会計制度委員会報告第14号 最終改正平成19年7月4日）および「金融商品会計に関するQ&amp;A」（会計制度委員会 最終改正平成19年11月6日）が改正されたことに伴い、当連結会計年度より「有価証券」として表示しております。なお、前連結会計年度末において「現金および預金」に含めていた譲渡性預金の残高は1,100百万円であります。</p> <p>2 不動産の開発および売却を目的とする出資 従来「投資有価証券」に含めていた資産開発および売却を目的とする出資について、当連結会計年度より「営業出資」として表示しております。なお、前連結会計年度末において「投資有価証券」に含めていた「営業出資」の残高は1,251百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1 「営業出資の増加額」は、前連結会計年度は投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の取得による支出」および「投資有価証券の売却・償還による収入」に含めて表示しておりましたが、連結貸借対照表での表示方法の変更に伴い、営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「投資有価証券の取得による支出」および「投資有価証券の売却・償還による収入」に含まれている「営業出資の増加額」は、「投資有価証券の取得による支出」が△900百万円、「投資有価証券の売却・償還による収入」が1,209百万円であります。</p> <p>2 営業活動によるキャッシュ・フローの「負ののれん償却額」および「短期貸付金の減少額」は、当連結会計年度において、金額的重要性が乏しくなったため、「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「負ののれん償却額」は△1百万円、「短期貸付金の減少額」は5百万円であります。</p> <p>3 投資活動によるキャッシュ・フローの「従業員長期貸付金の貸付による支出」および「従業員長期貸付金の回収による収入」は、当連結会計年度において、金額的重要性が乏しくなったため、「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「従業員長期貸付金の貸付による支出」は△3百万円、「従業員長期貸付金の回収による収入」は6百万円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
<p>1 ※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券（非連結子会社および関連会社株式等） 1,657百万円</p>	<p>1 ※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券（関連会社株式） 320百万円</p>
<p>2 保証債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</p> <p>平和不動産（株）職員向住宅融資利用者 514百万円</p> <hr/> <p>合計 514百万円</p>	<p>2 保証債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</p> <p>平和不動産（株）職員向住宅融資利用者 467百万円</p> <hr/> <p>合計 467百万円</p>
<p>3 ※2 「土地の再評価に関する法律」（平成10年3月31日公布法律第34号）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」として純資産の部に計上しております。</p> <p>同法律第3条第3項に定める再評価の方法</p> <p>「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。</p> <p>再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p>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 7,678百万円</p>	<p>3 ※2 同左</p> <p>再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p>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 1,582百万円</p>
<p>4 ※3 担保に供している資産ならびに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <p>たな卸資産 3,451百万円</p> <p>建物設備 13,990百万円</p> <p>土地 30,176百万円</p> <hr/> <p>合計 47,619百万円</p>	<p>4 ※3 担保に供している資産ならびに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <p>たな卸資産 10,395百万円</p> <p>不動産信託受益権 12,349百万円</p> <p>建物設備 7,957百万円</p> <p>土地 19,009百万円</p> <hr/> <p>合計 49,711百万円</p> <p>上記のうち、ノンリコースローン（責任財産限定特約付借入金）に対して担保に供している資産</p> <p>不動産信託受益権 12,349百万円</p> <p>建物設備 656百万円</p> <p>土地 2,813百万円</p> <hr/> <p>合計 15,818百万円</p>

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																								
(2) 担保付債務	(2) 担保付債務																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,740百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,100百万円</td> </tr> <tr> <td>保証金</td> <td style="text-align: right;">3,405百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金</td> <td style="text-align: right;">2,293百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,539百万円</td> </tr> </table>	1年以内に返済予定の長期借入金	5,740百万円	長期借入金	12,100百万円	保証金	3,405百万円	敷金	2,293百万円	合計	23,539百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,640百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,210百万円</td> </tr> <tr> <td>保証金</td> <td style="text-align: right;">3,405百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金</td> <td style="text-align: right;">2,293百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,549百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 20px;">上記のうち、ノンリコースローン</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,050百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,050百万円</td> </tr> </table>	1年以内に返済予定の長期借入金	3,640百万円	長期借入金	17,210百万円	保証金	3,405百万円	敷金	2,293百万円	合計	26,549百万円	長期借入金	11,050百万円	合計	11,050百万円
1年以内に返済予定の長期借入金	5,740百万円																								
長期借入金	12,100百万円																								
保証金	3,405百万円																								
敷金	2,293百万円																								
合計	23,539百万円																								
1年以内に返済予定の長期借入金	3,640百万円																								
長期借入金	17,210百万円																								
保証金	3,405百万円																								
敷金	2,293百万円																								
合計	26,549百万円																								
長期借入金	11,050百万円																								
合計	11,050百万円																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1 ※3 固定資産除却損の内訳</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品他</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29百万円</td> </tr> </table>	1 ※3 固定資産除却損の内訳		建物設備	27百万円	器具備品他	2百万円	計	29百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1 ※1 固定資産売却益の内訳</td> <td></td> </tr> <tr> <td>日本橋蛸殻町ホテル土地建物</td> <td style="text-align: right;">318百万円</td> </tr> <tr> <td>豊洲シエルタワー（16戸）土地建物</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>フロール巣鴨（1戸）土地建物</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">338百万円</td> </tr> <tr> <td>2 ※2 固定資産売却損の内訳</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市原店舗土地建物</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48百万円</td> </tr> <tr> <td>3 ※3 固定資産除却損の内訳</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建物設備</td> <td style="text-align: right;">588百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品他</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">599百万円</td> </tr> <tr> <td>4 ※4 建物設備解体費の内訳</td> <td></td> </tr> <tr> <td>名古屋証券ビル・名古屋証券会館地上部分解体工事</td> <td style="text-align: right;">160百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">160百万円</td> </tr> </table>	1 ※1 固定資産売却益の内訳		日本橋蛸殻町ホテル土地建物	318百万円	豊洲シエルタワー（16戸）土地建物	19百万円	フロール巣鴨（1戸）土地建物	1百万円	その他	0百万円	計	338百万円	2 ※2 固定資産売却損の内訳		市原店舗土地建物	47百万円	その他	0百万円	計	48百万円	3 ※3 固定資産除却損の内訳		建物設備	588百万円	器具備品他	10百万円	計	599百万円	4 ※4 建物設備解体費の内訳		名古屋証券ビル・名古屋証券会館地上部分解体工事	160百万円	計	160百万円
1 ※3 固定資産除却損の内訳																																											
建物設備	27百万円																																										
器具備品他	2百万円																																										
計	29百万円																																										
1 ※1 固定資産売却益の内訳																																											
日本橋蛸殻町ホテル土地建物	318百万円																																										
豊洲シエルタワー（16戸）土地建物	19百万円																																										
フロール巣鴨（1戸）土地建物	1百万円																																										
その他	0百万円																																										
計	338百万円																																										
2 ※2 固定資産売却損の内訳																																											
市原店舗土地建物	47百万円																																										
その他	0百万円																																										
計	48百万円																																										
3 ※3 固定資産除却損の内訳																																											
建物設備	588百万円																																										
器具備品他	10百万円																																										
計	599百万円																																										
4 ※4 建物設備解体費の内訳																																											
名古屋証券ビル・名古屋証券会館地上部分解体工事	160百万円																																										
計	160百万円																																										

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数並びに自己株式の種類および株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	142,097,119	3,673,142	—	145,770,261
合計	142,097,119	3,673,142	—	145,770,261
自己株式				
普通株式（注）2	386,184	121,578	—	507,762
合計	386,184	121,578	—	507,762

（注）1. 普通株式の発行済株式数の増加3,673,142株は、第5回転換社債型新株予約権付社債の普通株式への転換による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加121,578株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 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
平成18年6月28日 定時株主総会	普通株式	779	5.5	平成18年3月31日	平成18年6月29日
平成18年10月30日 取締役会	普通株式	709	5.0	平成18年9月30日	平成18年12月1日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	726	利益剰余金	5.0	平成19年3月31日	平成19年6月28日

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数並びに自己株式の種類および株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	145,770,261	1,313,834	—	147,084,095
合計	145,770,261	1,313,834	—	147,084,095
自己株式				
普通株式（注）2	507,762	70,634	—	578,396
合計	507,762	70,634	—	578,396

（注）1. 普通株式の発行済株式数の増加1,313,834株は、第5回転換社債型新株予約権付社債の普通株式への転換による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加70,634株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 配当に関する事項

（1）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
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	726	5.0	平成19年3月31日	平成19年6月28日
平成19年10月31日 取締役会	普通株式	1,024	7.0	平成19年9月30日	平成19年12月3日

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの次のとおり、決議を予定しております。

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

（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18年4月1日 至 平成19年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）																																																				
<p>1. 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19年3月31日）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金および預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,157百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">1,037百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,194百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△66百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までが3か月を超える債券</td> <td style="text-align: right;">△10百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4,118百万円</td> </tr> </table> <p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">新株予約権の行使による資本金増加額</td> <td style="text-align: right;">848百万円</td> </tr> <tr> <td>新株予約権の行使による資本準備金増加額</td> <td style="text-align: right;">848百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,697百万円</td> </tr> </table>	現金および預金勘定	3,157百万円	有価証券勘定	1,037百万円	計	4,194百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△66百万円	取得日から償還日までが3か月を超える債券	△10百万円	現金および現金同等物	4,118百万円	新株予約権の行使による資本金増加額	848百万円	新株予約権の行使による資本準備金増加額	848百万円	新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	1,697百万円	<p>1. 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20年3月31日）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金および預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,184百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">2,568百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,753百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△62百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までが3か月を超える債券</td> <td style="text-align: right;">△19百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">5,670百万円</td> </tr> </table> <p>2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産および負債の主な内訳 株式の取得により新たにハウジングサービス㈱を連結したことに伴う連結開始時の資産および負債の内訳並びにハウジングサービス㈱株式の取得価額とハウジングサービス㈱取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">315百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">110百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△58百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△34百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ハウジングサービス㈱株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">380百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ハウジングサービス㈱現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△254百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引：ハウジングサービス㈱取得のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">125百万円</td> </tr> </table> <p>3. 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">新株予約権の行使による資本金増加額</td> <td style="text-align: right;">303百万円</td> </tr> <tr> <td>新株予約権の行使による資本準備金増加額</td> <td style="text-align: right;">303百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">607百万円</td> </tr> </table>	現金および預金勘定	3,184百万円	有価証券勘定	2,568百万円	計	5,753百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△62百万円	取得日から償還日までが3か月を超える債券	△19百万円	現金および現金同等物	5,670百万円	流動資産	315百万円	固定資産	110百万円	のれん	47百万円	流動負債	△58百万円	固定負債	△34百万円	ハウジングサービス㈱株式の取得価額	380百万円	ハウジングサービス㈱現金および現金同等物	△254百万円	差引：ハウジングサービス㈱取得のための支出	125百万円	新株予約権の行使による資本金増加額	303百万円	新株予約権の行使による資本準備金増加額	303百万円	新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	607百万円
現金および預金勘定	3,157百万円																																																				
有価証券勘定	1,037百万円																																																				
計	4,194百万円																																																				
預入期間が3か月を超える定期預金	△66百万円																																																				
取得日から償還日までが3か月を超える債券	△10百万円																																																				
現金および現金同等物	4,118百万円																																																				
新株予約権の行使による資本金増加額	848百万円																																																				
新株予約権の行使による資本準備金増加額	848百万円																																																				
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	1,697百万円																																																				
現金および預金勘定	3,184百万円																																																				
有価証券勘定	2,568百万円																																																				
計	5,753百万円																																																				
預入期間が3か月を超える定期預金	△62百万円																																																				
取得日から償還日までが3か月を超える債券	△19百万円																																																				
現金および現金同等物	5,670百万円																																																				
流動資産	315百万円																																																				
固定資産	110百万円																																																				
のれん	47百万円																																																				
流動負債	△58百万円																																																				
固定負債	△34百万円																																																				
ハウジングサービス㈱株式の取得価額	380百万円																																																				
ハウジングサービス㈱現金および現金同等物	△254百万円																																																				
差引：ハウジングサービス㈱取得のための支出	125百万円																																																				
新株予約権の行使による資本金増加額	303百万円																																																				
新株予約権の行使による資本準備金増加額	303百万円																																																				
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	607百万円																																																				

(リース取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(有価証券関係)

決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(退職給付関係)

決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19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19年4月1日 至平成20年3月31日）

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

	ビル賃貸 事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開 発・証券 化事業 (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	16,698	5,436	7,422	2,354	31,912	—	31,912
(2) セグメント間の内部営業収 益または振替高	26	—	130	2,550	2,707	(2,707)	—
計	16,725	5,436	7,553	4,904	34,619	(2,707)	31,912
営業費用	9,131	5,117	5,039	4,607	23,895	(1,621)	22,274
営業利益	7,593	319	2,514	296	10,724	(1,086)	9,637
II 資産、減価償却費および資本 的支出							
資産	156,447	30,079	16,155	1,153	203,836	9,462	213,298
減価償却費	4,195	134	70	30	4,431	5	4,436
資本的支出	7,982	7,019	1	60	15,064	(32)	15,032

(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) ビル賃貸事業……建物、設備および土地の賃貸、管理、運営
- (2) 住宅事業……居住用不動産の開発、販売および賃貸
- (3) 資産開発・証券化事業…収益用不動産の開発、資産運用およびマネジメント
- (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 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、1,146百万円であり、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、12,822百万円であり、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 会計方針の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準第4号 平成17年11月29日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、次のとおり影響が生じております。

「ビル賃貸事業」は営業費用が15百万円増加し、営業利益が同額減少しております。「住宅事業」は営業費用が10百万円増加し、営業利益が同額減少しております。「資産開発・証券化事業」は営業費用が5百万円増加し、営業利益が同額減少しております。「その他の事業」は営業費用が5百万円増加し、営業利益が同額減少しております。「消去または全社」は営業費用が14百万円増加しております。

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

	ビル賃貸 事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開 発・証券 化事業 (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	17,717	5,752	5,423	2,490	31,384	—	31,384
(2) セグメント間の内部営業収 益または振替高	30	—	266	1,216	1,514	(1,514)	—
計	17,747	5,752	5,690	3,707	32,898	(1,514)	31,384
営業費用	10,144	5,323	3,523	3,454	22,445	(265)	22,179
営業利益	7,603	429	2,167	252	10,453	(1,248)	9,205
II 資産、減価償却費および資本 的支出							
資産	196,377	38,230	46,993	1,623	283,225	15,502	298,728
減価償却費	4,649	223	240	38	5,152	1	5,153
資本的支出	47,442	3,435	4,278	167	55,323	(55)	55,268

(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) ビル賃貸事業……建物、設備および土地の賃貸、管理、運営
- (2) 住宅事業……居住用不動産の開発、販売および賃貸
- (3) 資産開発・証券化事業…収益用不動産の開発、資産運用およびマネジメント
- (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 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、1,270百万円であり、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、17,711百万円であり、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 会計方針の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(2)に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

この変更に伴い、「ビル賃貸事業」は営業費用が94百万円増加し、営業利益が同額減少しております。また、減価償却費の増加額も同様であります。なお、これ以外の各部門への影響は軽微であります。

7 追加情報

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(2)に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却しております。

この変更に伴い、「ビル賃貸事業」は営業費用が139百万円増加し、営業利益が同額減少しております。また、減価償却費の増加額も同様であります。なお、これ以外の各部門への影響は軽微であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19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19年4月1日 至平成20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。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19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19年4月1日 至平成20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)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）		当連結会計年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）	
1株当たり純資産額	461.01円	1株当たり純資産額	460.24円
1株当たり当期純利益	31.90円	1株当たり当期純利益	25.56円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	30.39円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	22.58円

（注） 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当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。

	前連結会計年度 （自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）
1株当たり当期純利益		
当期純利益（百万円）	4,534	3,737
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る当期純利益（百万円）	4,534	3,737
普通株式の期中平均株式数（千株）	142,126	146,202
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
普通株式増加数（千株）	7,044	19,284
（うち新株予約権付社債）（千株）	(7,044)	(19,284)

（重要な後発事象）

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

平成19年6月7日開催の当社取締役会において、平和不動産株式会社第7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 20,000,000,000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 額面100円につき金102.5円（募集価格）
4. 払込期日 平成19年6月22日
5. 償還金額  
額面100円につき金100円  
ただし、繰上償還する場合は下記第6項第(2)号又は第(3)号に定める金額による。

6. 償還の方法及び期限

(1) 本社債の元金は、平成24年6月22日にその総額を償還する。ただし、繰上償還に関しては、本項第(2)号又は第(3)号に定めるところによる。

(2) 組織再編行為による繰上償還

- ① 組織再編行為（下記⑤に定義する。）が当社の株主総会（株主総会の承認が不要な場合は取締役会）で承認された場合において、当社が、かかる承認の日（以下「組織再編行為承認日」という。）までに、社債管理者に対し、承継会社等（下記⑥に定義する。）が理由の如何を問わず当該組織再編行為の効力発生日において日本の証券取引所における上場会社であることを、当社としては想定していない旨を記載し、当社の代表取締役が署名した証明書を交付した場合には、当社は、償還日（当該組織再編行為の効力発生日又はそれ以前の日とする。ただし、当該組織再編行為の効力発生日が組織再編行為承認日から30日以内に到来する場合には、下記に定める公告を行った日から30日目以降の日とする。）の30日前までに必要事項を公告した上で、残存する本社債の全部（一部は不可）を、下記②乃至④に従って決定される償還金額（以下「組織再編行為償還金額」という。）で繰上償還しなければならない。
- ② 組織再編行為償還金額は、参照パリティ（下記③に定義する。）及び償還日に応じて下記の表（本社債の額面金額に対する割合（百分率）として表示する。）に従って決定される。

組織再編行為償還金額（％）

償還日	参照パリティ							
	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00
平成19年6月22日	96.14	99.56	103.91	109.20	115.45	122.68	130.86	140.04
平成20年6月22日	96.51	99.75	103.97	109.18	115.40	122.61	130.82	140.02
平成21年6月22日	97.06	100.03	104.05	109.13	115.29	122.50	130.75	140.00
平成22年6月22日	97.72	100.25	103.93	108.82	114.91	122.18	130.55	140.00
平成23年6月22日	98.41	100.09	103.11	107.66	113.77	121.31	130.14	140.00
平成24年6月21日	100.00	100.00	100.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00

- ③「参照パリティ」は、(イ)当該組織再編行為に関して当社普通株式の株主に支払われる対価が金銭のみである場合には、当社普通株式1株につき支払われる当該金銭の額を当該組織再編行為承認日時時点で有効な転換価額（下記第10項第(2)号に定義する。）で除して得られた値（小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。）とし、(ロ)上記(イ)以外の場合には、会社法に基づき当社の取締役会において当該組織再編行為の条件（当該組織再編行為に関して支払われ若しくは交付される対価を含む。）が決議された日（決議の日よりも後に当該組織再編行為の条件が公表される場合にはかかる公表の日）の直後の取引日に始まる5連続取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含まない。以下本項において同じ。）の平均値を、当該5連続取引日の最終日時時点で有効な転換価額で除して得られた値（小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。）とする。当該5連続取引日において下記第11項第(2)号、第(3)号又は第(8)号に定める転換価額の調整事由が生じた場合には、当該5連続取引日の当社普通株式の普通取引の終値の平均値は、社債管理者と協議のうえ合理的に調整されるものとする。本③及び本項第(3)号②において「取引日」とは、株式会社東京証券取引所が営業している日をいい、終値が発表されない日を含まない。
- ④参照パリティ又は償還日が上記②の表に記載されていない場合には、組織再編行為償還金額は、以下の方法により算出される。
- (イ)参照パリティが上記②の表の第1行目に記載された2つの値の間の値である場合、又は償還日が上記②の表の第1列目に記載された2つの日付の間の日である場合には、組織再編行為償還金額は、かかる2つの値又はかかる2つの日付に対応する上記②の表中の数値に基づきその双方につきかかる2つの値又はかかる2つの日付の間を直線で補間して算出した数値により算出した数値（小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。）とする。ただし、日付に係る補間については、1年を365日とする。
- (ロ)参照パリティが上記②の表の第1行目の右端の値より高い場合には、参照パリティはかかる値と同一とみなす。
- (ハ)参照パリティが上記②の表の第1行目の左端の値より低い場合には、参照パリティはかかる値と同一とみなす。
- ただし、組織再編行為償還金額は、額面金額の140.00%を上限とし、上記②の表及び上記(イ)乃至(ハ)の方法に従って算出された値が140.00%を超える場合には、組織再編行為償還金額は額面金額の140.00%とする。また、組織再編行為償還金額は、額面金額の100.00%を下限とし、上記②の表及び上記(イ)乃至(ハ)の方法に従って算出された値が100.00%未満となる場合には、組織再編行為償還金額は額面金額の100.00%とする。
- ⑤「組織再編行為」とは、当社が消滅会社となる合併、吸収分割又は新設分割（承継会社等が、本社債に基づく当社の義務を引き受け、かつ本新株予約権に代わる新たな新株予約権を交付する場合に限る。）、当社が他の株式会社の完全子会社となる株式交換又は株式移転、及びその他の日本法上の会社組織再編手続で、かかる手続により本新株予約権付社債に基づく当社の義務が他の株式会社に引き受けられることとなるものを総称していう。
- ⑥「承継会社等」とは、次の(イ)乃至(ヘ)に定める株式会社を総称していう。
- (イ)合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）  
合併後存続する株式会社又は合併により設立する株式会社
- (ロ)吸収分割 当社がその事業に関して有する権利義務の全部又は一部を承継する株式会社
- (ハ)新設分割 新設分割により設立する株式会社
- (ニ)株式交換 株式交換完全親株式会社
- (ホ)株式移転 株式移転設立完全親株式会社
- (ヘ)上記(イ)乃至(ホ)以外の日本法上の会社組織再編手続  
本新株予約権付社債に基づく当社の義務を引き受ける会社
- ⑦当社は、本項第(2)号に定める公告を行った後は、当該公告に係る繰上償還を取消すことはできない。

(3) 上場廃止等による繰上償還

①(イ)当社以外の者（以下「公開買付者」という。）によって、当社普通株式の保有者に対して証券取引法に基づく当社普通株式の公開買付けがなされ、(ロ)当社が当該公開買付けに賛同する意見を表明し、(ハ)当該公開買付けによる当社普通株式の取得の結果当社普通株式が上場されている全ての日本の証券取引所においてその上場が廃止される可能性があることを当社又は公開買付者が公表又は認容し（ただし、当社又は公開買付者が、当該公開買付け後も当社が日本の証券取引所における上場会社であり続けるよう最善の努力をする旨を公表した場合を除く。）、かつ(ニ)公開買付者が当該公開買付けにより当社普通株式を取得した場合には、当社は、当該公開買付けによる当社普通株式の取得日（当該公開買付けにかかる決済の開始日を意味する。以下同じ。）から15日以内に必要事項を公告した上で、当該公告において指定した償還日（かかる償還日は、当該公告の日から15日目以降45日目までのいずれかの日とする。）に、残存する本社債の全部（一部は不可）を、下記②に従って決定される償還金額（以下「上場廃止等償還金額」という。）で繰上償還しなければならない。

②上場廃止等償還金額は、本項第(2)号記載の組織再編行為償還金額の算出方法と同様の方法により算出される。ただし、参照パリティは、(イ)当該公開買付けの対価が金銭のみである場合には、公開買付期間の末日時点で有効な公開買付価格を、同日時点で有効な転換価額で除して得られた値（小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。）とし、(ロ)上記(イ)以外の場合には、公開買付期間の末日に終了する5連続取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値を、公開買付期間の末日時点で有効な転換価額で除して得られた値（小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。）とする。当該5連続取引日において下記第11項第(2)号、第(3)号又は第(8)号に定める転換価額の調整事由が生じた場合には、当該5連続取引日の当社普通株式の普通取引の終値の平均値は、社債管理者と協議のうえ合理的に調整されるものとする。

③上記①及び②にかかわらず、当社又は公開買付者が、当該公開買付けによる当社普通株式の取得日の後に組織再編行為を行う旨の意向を当該公開買付けに係る公開買付期間の末日までに公表した場合には、本項第(3)号の規定は適用されない。ただし、当該取得日から60日以内に当該組織再編行為に係る組織再編行為承認日が到来しなかった場合、当社は、かかる60日間の末日から15日以内に必要事項を公告した上で、当該公告において指定した償還日（かかる償還日は、当該公告の日から15日目以降45日目までのいずれかの日とする。）に、残存する本社債の全部（一部は不可）を、上場廃止等償還金額で繰上償還しなければならない。

④当社が本項第(2)号及び第(3)号の両方に従って本社債の償還を義務付けられる場合、本項第(2)号の手続が適用される。ただし、組織再編行為を行う意向を公表する前に上記①に基づく公告が行われた場合には、本項第(3)号の手続が適用される。

⑤当社は、本項第(3)号に定める公告を行った後は、当該公告に係る繰上償還を取消すことはできない。

(4)償還すべき日（本項第(2)号又は第(3)号の規定により本社債を繰上償還する日を含み、以下「償還期日」という。）が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。

(5)当社は、発行日の翌日以降いつでも本新株予約権付社債を買入れることができる。買入れた本新株予約権付社債について消却を行う場合、当該新株予約権付社債についての当社債又は当該新株予約権付社債に付された本新株予約権の一方のみを消却することはできない。

7. 利率 本新株予約権付社債には利息を付さない。

8. 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又は当社の有する当社普通株式を処分（当社普通株式の発行又は処分を、以下「交付」という。）する数は、行使請求に係る当社債の金額の合計額を下記第10項第(2)号に定める転換価額（ただし、下記第11項第(1)号乃至第(8)号によって調整された場合は調整後の転換価額）で除して得られる数とする。この場合に1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

9. 本新株予約権の総数 20,000個

10. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額

(1)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当社債を出資するものとし、当該当社債の価額は、その払込金額と同額とする。

(2)本新株予約権の行使により交付する当社普通株式の数を算定するにあたり用いられる価額（以下「転換価額」という。）は、当初、1,015円とする。

#### 11. 転換価額の調整

(1)当社は、本新株予約権付社債の発行後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生ずる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「時価下発行による転換価額調整式」という。）をもって転換価額を調整する。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times \text{1株あたりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

(2)時価下発行による転換価額調整式により転換価額の調整を行う場合及びその調整後の転換価額の適用時期については、次に定めるところによる。

①時価（本項第(7)号②に定義する。）を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合（ただし、本号②の場合、当該証券の取得と引換えに当社普通株式が交付される証券の取得により当社普通株式を交付する場合、当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使により当社普通株式を交付する場合又は当社が存続会社となる合併若しくは当社が完全親会社となる株式交換により当社普通株式を交付する場合を除く。）。

調整後の転換価額は、払込期日（募集に際して払込期間が設けられたときは当該払込期間の最終日とする。以下同じ。）の翌日以降これを適用する。ただし、当社普通株式の株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は、基準日の翌日以降これを適用する。

②当社普通株式の株式分割又は当社普通株式の無償割当てをする場合。

調整後の転換価額は、株式分割の場合は当該株式の分割に係る基準日の翌日以降、無償割当ての場合は無償割当ての効力発生日の翌日以降、これを適用する。ただし、当社普通株式の無償割当てについて、当社普通株式の株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は、基準日の翌日以降これを適用する。

③時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めがある取得請求権付株式、取得条項付株式若しくは取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）又は時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を受けることができる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）（以下「取得請求権付株式等」という。）を発行する場合。

調整後の転換価額は、取得請求権付株式等の全てが当初の条件で行使されたものとみなして時価下発行による転換価額調整式を準用して算出するものとし、払込期日（新株予約権及び新株予約権付社債の場合は割当日）の翌日以降これを適用する。ただし、当社普通株式の株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は、基準日の翌日以降これを適用する。

なお、買収防衛を目的として取得請求権付株式等を発行する場合、当該発行が当社に対する買収の防衛を目的とする発行である旨を当社が公表のうえ社債管理者に通知したときには、調整後の転換価額は、当該取得請求権付株式等が行使できることとなった日の条件でその全てが行使され当社普通株式が交付されたものとみなして時価下発行による転換価額調整式を準用して算出するものとし、当該取得請求権付株式等が行使できることとなった日の翌日以降これを適用する。

- ④本号①乃至③の場合において、当社普通株式の株主に割当を受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本号①乃至③にかかわらず、調整後の転換価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。ただし、この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日まで本新株予約権の行使請求をした社債権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。株券の交付については、当社は、行使請求の効力発生後すみやかに株券を交付する。ただし、単元未満株式については株券を交付しない。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前転換価額} - \text{調整後転換価額}) \times \text{調整前転換価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後転換価額}}$$

この場合に1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

- (3)当社は、本新株予約権付社債の発行後、本項第(4)号に定める特別配当を実施する場合には、次に定める算式（以下「特別配当による転換価額調整式」という。）をもって転換価額を調整する。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{時価} - 1 \text{株あたり特別配当}}{\text{時価}}$$

「1株あたり特別配当」とは、特別配当を、剰余金の配当に係る当該事業年度の最終の基準日における各社債の金額（金100万円）あたりの本新株予約権の目的となる株式の数で除した金額をいう。1株あたり特別配当の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

- (4)「特別配当」とは、下記のいずれかの事業年度内に到来する各基準日に係る当社普通株式1株あたりの剰余金の配当（配当財産が金銭であるもの限り、会社法第455条第2項及び第456条の規定により支払う金銭を含む。）の額に当該基準日時点における各社債の金額（金100万円）あたりの本新株予約権の目的となる株式の数に乗じて得た金額の当該事業年度における累計額が、11,820円に当該事業年度に係る下記に定める比率（当社が当社の事業年度を変更した場合には、下記に定める事業年度及び比率は社債管理者と協議のうえ合理的に修正されるものとする。）を乗じた金額を超える場合における当該超過額をいう。

平成20年3月31日に終了する事業年度	1.20
平成21年3月31日に終了する事業年度	1.44
平成22年3月31日に終了する事業年度	1.73
平成23年3月31日に終了する事業年度	2.07
平成24年3月31日に終了する事業年度	2.49

- (5)特別配当による転換価額の調整は、各事業年度の配当に係る最終の基準日に係る会社法第454条又は第459条に定める剰余金の配当決議が行われた日の属する月の翌月1日以降これを適用する。

- (6)「転換価額調整式」（時価下発行による転換価額調整式及び特別配当による転換価額調整式をいう。以下同じ。）により算出された調整後の転換価額と調整前の転換価額との差額が1円未満にとどまる限りは、転換価額の調整はこれを行わない。ただし、次に転換価額の調整を必要とする事由が発生し転換価額を算出する場合は、転換価額調整式中の調整前転換価額に代えて、調整前転換価額からこの差額を差引いた額を使用するものとする。

- (7)①転換価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

②転換価額調整式で使用する「時価」は、時価下発行による転換価額調整式の場合は調整後の転換価額を適用する日（ただし、本項第(2)号④の場合は基準日）又は特別配当による転換価額調整式の場合は当該事業年度の配当に係る最終の基準日、に先立つ45取引日目に始まる30取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値（気配表示を含む。）の平均値（終値のない日数を除く。）とする。

この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

③時価下発行による転換価額調整式で使用する既発行株式数は、当社普通株式の株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は当該基準日又はかかる基準日がない場合は調整後の転換価額を適用する日の1か月前の日における当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社普通株式を控除し、当該転換価額の調整前に本項第(2)号又は第(8)号に基づき交付株式数とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数を加えた数とする。また、当社普通株式の株式分割が行われる場合には、時価下発行による転換価額調整式で使用する交付株式数は、基準日における当社の有する当社普通株式に割り当てられる当社普通株式数を含まないものとする。

(8)本項第(1)号乃至第(7)号により転換価額の調整を行う場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、社債管理者と協議のうえ、その承認を得て、必要な転換価額の調整を行う。

- ①株式の併合、資本金若しくは準備金の額の減少、合併（合併により当社が消滅する場合を除く。）、株式交換又は会社分割のために転換価額の調整を必要とするとき。
- ②その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により転換価額の調整を必要とするとき。
- ③当社普通株式の株主に対する他の種類株式の無償割当てのために転換価額の調整を必要とするとき。
- ④金銭以外の財産を配当財産とする剰余金の配当が、経済的に特別配当に相当するために転換価額の調整を必要とするとき。
- ⑤転換価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生する等、一方の事由に基づく調整後の転換価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

12. 本新株予約権の行使期間

本新株予約権付社債の社債権者は、平成19年8月1日から平成24年6月21日までの間、いつでも、本新株予約権を行使し、当社に対して上記第8項に定める当社普通株式の交付を請求することができる。ただし、上記第6項第(2)号又は第(3)号に定めるところにより、平成24年6月21日以前に本社債が繰上償還される場合には、当該償還期日の前銀行営業日まで、当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、期限の利益を喪失した日の前銀行営業日までとする。また、組織再編行為において承継会社等の新株予約権が交付される場合に、当社が行使請求を停止することが必要であると判断し、社債管理者にその旨を通知したときは、当社が指定する期間（当該期間は30日を超えないものとする。）中、行使請求することができない。当社は、行使請求を停止する場合、停止期間その他必要事項をあらかじめ書面により社債管理者に通知し、かつ、当該停止期間の開始日の30日前までに必要事項を公告するものとする。

13. 本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。

14. 資金の使途 設備資金および借入金返済資金に充当

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

該当事項はありません。

## 5. 個別財務諸表

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金および預金		2,091		1,426		△665
2 営業未収入金		139		1,298		1,159
3 有価証券		991		2,522		1,531
4 販売用不動産	※2	2,185		18,500		16,315
5 販売用不動産仮勘定	※2	22,033		29,963		7,930
6 営業出資		—		6,915		6,915
7 前払費用		256		345		88
8 繰延税金資産		733		—		△733
9 未収収益		0		0		△0
10 短期貸付金		112		107		△4
11 未収金		168		2,073		1,904
12 立替金		25		14		△10
13 仮払金		21		3		△17
貸倒引当金		△12		△55		△42
流動資産合計		28,746	13.7	63,116	22.3	34,370
II 固定資産						
1 有形固定資産						
建物設備	※2	120,234		126,801		
減価償却累計額		45,625	74,608	47,506	79,294	4,685
構築物		1,585		1,560		
減価償却累計額		1,070	514	1,055	505	△9
機械装置		1,201		1,332		
減価償却累計額		566	634	675	656	22
車両運搬具		22		22		
減価償却累計額		15	6	13	8	2
器具備品		980		1,117		
減価償却累計額		605	374	668	449	74
土地	※1 ※2		84,540		116,684	32,144
建設仮勘定			497		2	△495
有形固定資産合計		161,177	76.9	197,602	69.8	36,425

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
2 無形固定資産						
借地権		3,715		5,803		2,087
商標権		2		3		0
ソフトウェア		15		12		△2
電話加入権		9		9		0
施設利用権		18		18		0
無形固定資産合計		3,762	1.8	5,848	2.1	2,086
3 投資その他の資産						
投資有価証券		9,448		9,361		△86
関係会社株式		1,218		1,602		383
その他の関係会社有価証券		2,722		3,470		748
出資金		1,174		2		△1,172
繰延税金資産		—		441		441
従業員長期貸付金		8		6		△2
長期前払費用		506		405		△100
差入保証金		772		896		123
保険料積立金		113		91		△21
貸倒引当金		△0		△0		0
投資その他の資産合計		15,964	7.6	16,278	5.8	314
固定資産合計		180,904	86.3	219,730	77.7	38,825
Ⅲ 繰延資産						
1 社債発行費		—	—	135	0.0	135
繰延資産合計		—	—	135	0.0	135
資産合計		209,650	100.0	282,981	100.0	73,331

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)		
(負債の部)								
I 流動負債								
1			159	1,562		1,403		
2			1,009	1,429		420		
3			10,000	—		△10,000		
4			—	1,170		1,170		
5			20,800	24,600		3,800		
6	※2		10,100	6,910		△3,190		
7			242	66		△176		
8			186	200		14		
9			1,933	—		△1,933		
10			37	—		△37		
11			—	13		13		
12			1,209	1,753		544		
13			1,045	468		△576		
14			48	48		△0		
15			178	188		10		
			流動負債合計	46,950	22.4	38,412	13.6	△8,538
II 固定負債								
1			40,000	60,000		20,000		
2			1,777	20,000		18,223		
3	※2		27,785	67,800		40,015		
4	※2		4,369	4,065		△303		
5	※2		16,303	18,574		2,271		
6			937	—		△937		
7	※1		4,338	6,192		1,853		
8			382	360		△21		
9			270	438		167		
			固定負債合計	96,163	45.9	177,432	62.7	81,269
			負債合計	143,113	68.3	215,844	76.3	72,730

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金			14,935 7.1		15,238 5.4	303
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金		13,162		13,466		
資本剰余金合計			13,162 6.3		13,466 4.7	303
3 利益剰余金						
(1) 利益準備金		1,453		1,453		
(2) その他利益剰余金						
固定資産圧縮積立金		1,295		1,253		
固定資産特別償却準備金		94		80		
研究開発積立金		30		30		
別途積立金		23,115		25,615		
繰越利益剰余金		5,320		2,115		
利益剰余金合計			31,309 14.9		30,548 10.8	△760
4 自己株式			△284 △0.1		△340 △0.1	△55
株主資本合計			59,122 28.2		58,913 20.8	△209
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金			1,090 0.5		△801 △0.3	△1,891
2 土地再評価差額金	※1 ※3		6,323 3.0		9,025 3.2	2,701
評価・換算差額等合計			7,414 3.5		8,224 2.9	809
純資産合計			66,537 31.7		67,137 23.7	600
負債純資産合計			209,650 100.0		282,981 100.0	73,331

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 営業収益						
ビル賃貸事業収益		16,598		17,666		
住宅事業収益		5,406		5,723		
資産開発・証券化事業 収益		5,334		4,544		
その他の事業収益		381	27,721	277	28,212	100.0
II 売上原価						
ビル賃貸事業原価		8,750		9,700		
住宅事業原価		4,203		4,342		
資産開発・証券化事業 原価		2,658	15,612	2,449	16,492	58.5
売上総利益			12,109		11,719	41.5
III 販売費および一般管理費						
不動産販売・管理費		470		599		
土地賃借料		8		8		
建物設備賃借料		—		0		
建物管理費		16		17		
営繕費		0		0		
建物保険料		0		0		
光熱費		4		4		
減価償却費		51		70		
諸税金		269		153		
役員報酬		156		199		
役員賞与引当金繰入 額		48		48		
給料手当		535		567		
賞与引当金繰入額		115		117		
退職慰労金		0		12		
退職慰労引当金繰入額		68		73		
退職給付費用		35		129		
福利厚生費		121		129		
消耗品費		59		80		
株式・社債事務費		164		137		
旅費交通費		57		61		
通信費		15		17		
保険料		0		0		
会議費		33		36		
交際費		49		62		
広告費		39		39		
支払手数料		313		297		
貸倒引当金繰入額		5		42		
雑費		54	2,697	166	3,075	10.9
営業利益			9,411		8,644	30.6
						△767

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)		対前年比 増減 (百万円)
		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		4		
有価証券利息		5		18		
受取配当金		151		196		
業務受託収入		91		93		
出資分配益		1		—		
雑益		26	280	18	331	1.2
V 営業外費用						
支払利息		796		1,208		
社債利息		713		873		
社債発行費		94		—		
社債発行費償却		—		18		
貸倒引当金繰入額		0		—		
雑損		8	1,614	20	2,121	7.5
経常利益			8,078		6,854	24.3
VI 特別利益						
固定資産売却益	※1	—		338		
投資有価証券売却益		30	30	9	348	1.2
VII 特別損失						
たな卸資産評価損		398		—		
固定資産売却損	※2	—		47		
固定資産除却損	※3	29		607		
建物設備解体費	※4	—		160		
投資有価証券評価損		—	428	71	886	3.1
税引前当期純利益			7,680		6,316	22.4
法人税、住民税および 事業税		3,264		104		
法人税等調整額		△89	3,175	2,519	2,624	9.3
当期純利益			4,505		3,691	13.1

売上原価明細書

ビル賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
人件費		416	4.8	492	5.1	75
公租公課		1,416	16.2	1,460	15.1	43
諸経費		6,917	79.0	7,747	79.8	830
計		8,750	100.0	9,700	100.0	949

住宅事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
土地買入代金		2,043	48.6	2,148	49.5	105
造成工事費・建築費		1,762	41.9	1,673	38.5	△89
人件費		65	1.6	75	1.7	9
公租公課		6	0.2	20	0.5	14
諸経費		325	7.7	425	9.8	100
計		4,203	100.0	4,342	100.0	139

資産開発・証券化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
土地買入代金		1,761	66.3	1,595	65.1	△166
建物買入代金		827	31.1	763	31.2	△64
諸経費		69	2.6	91	3.7	22
計		2,658	100.0	2,449	100.0	△208

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本											自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金							利益 剰余金 合計		
		資本 準備金	資本 剰余金 合計	利益 準備金	その他利益剰余金								
					固定資産 圧縮 積立金	固定資産 特別償却 準備金	研究 開発 積立金	別途 積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年3月31日 残高 (百万円)	14,086	12,314	12,314	1,453	1,365	114	30	20,115	5,266	28,345	△199	54,547	
事業年度中の 変動額													
新株の発行	848	848	848									1,696	
剰余金の配当 (注1)									△1,488	△1,488		△1,488	
役員賞与 (注2)									△52	△52		△52	
固定資産圧縮積立 金の取崩し (注3)					△69				69	—		—	
固定資産特別償却 準備金の積立て (注4)						23			△23	—		—	
固定資産特別償却 準備金の取崩し (注4)						△42			42	—		—	
別途積立金の積立 て(注2)								3,000	△3,000	—		—	
当期純利益									4,505	4,505		4,505	
自己株式の取得											△85	△85	
土地再評価差額金 の取崩し									△0	△0		△0	
株主資本以外の項 目の事業年度中の 変動額(純額)													
事業年度中の変動額 合計 (百万円)	848	848	848	—	△69	△19	—	3,000	53	2,963	△85	4,575	
平成19年3月31日 残高 (百万円)	14,935	13,162	13,162	1,453	1,295	94	30	23,115	5,320	31,309	△284	59,122	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	803	6,323	7,127	61,675
事業年度中の 変動額				
新株の発行				1,696
剰余金の配当 (注1)				△1,488
役員賞与 (注2)				△52
固定資産圧縮積 立金の取崩し (注3)				—
固定資産特別償 却準備金の積立 て(注4)				—
固定資産特別償 却準備金の取崩 し(注4)				—
別途積立金の積 立て(注2)				—
当期純利益				4,505
自己株式の取得				△85
土地再評価差額 金の取崩し				△0
株主資本以外の項 目の事業年度中の 変動額(純額)	286	0	286	286
事業年度中の変動額 合計 (百万円)	286	0	286	4,862
平成19年3月31日 残高 (百万円)	1,090	6,323	7,414	66,537

(注1) 剰余金の配当による減少額1,488百万円のうち779百万円は、平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

(注2) 平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

(注3) 固定資産圧縮積立金の取崩しによる減少額69百万円のうち35百万円は、平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

(注4) 固定資産特別償却準備金の積立てによる増加額23百万円のうち12百万円、および取崩しによる減少額42百万円のうち20百万円は、平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本											自己株式	株主資本 合計
	資本剰余金			利益剰余金							利益 剰余金 合計		
	資本金	資本剰余金 合計		利益 準備金	その他利益剰余金								
		資本 準備金			固定資産 圧縮 積立金	固定資産 特別償却 準備金	研究 開発 積立金	別途 積立金	繰越利益 剰余金				
平成19年3月31日 残高 (百万円)	14,935	13,162	13,162	1,453	1,295	94	30	23,115	5,320	31,309	△284	59,122	
事業年度中の 変動額													
新株の発行	303	303	303							-		606	
剰余金の配当									△1,751	△1,751		△1,751	
固定資産圧縮積立 金の取崩し					△42				42	-		-	
固定資産特別償却 準備金の積立て						9			△9	-		-	
固定資産特別償却 準備金の取崩し						△23			23	-		-	
別途積立金の積立 て								2,500	△2,500	-		-	
当期純利益									3,691	3,691		3,691	
自己株式の取得										-	△55	△55	
土地再評価差額金 の取崩し									△2,701	△2,701		△2,701	
株主資本以外の項 目の事業年度中の 変動額（純額）										-		-	
事業年度中の変動額 合計 (百万円)	303	303	303	-	△42	△13	-	2,500	△3,204	△760	△55	△209	
平成20年3月31日 残高 (百万円)	15,238	13,466	13,466	1,453	1,253	80	30	25,615	2,115	30,548	△340	58,913	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成19年3月31日 残高 (百万円)	1,090	6,323	7,414	66,537
事業年度中の 変動額				
新株の発行				606
剰余金の配当				△1,751
固定資産圧縮積 立金の取崩し				—
固定資産特別償 却準備金の積立 て				—
固定資産特別償 却準備金の取崩 し				—
別途積立金の積 立て				—
当期純利益				3,691
自己株式の取得				△55
土地再評価差額 金の取崩し				△2,701
株主資本以外の項 目の事業年度中の 変動額 (純額)	△1,891	2,701	809	809
事業年度中の変動額 合計 (百万円)	△1,891	2,701	809	600
平成20年3月31日 残高 (百万円)	△801	9,025	8,224	67,137

重要な会計方針

<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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。 子会社株式および関連会社株式 総平均法による原価法を採用しております。 その他有価証券 a 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産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。 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。 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 この結果、従来の基準に比べて、税引前当期純利益は398百万円減少しております。 また、この変更は当事業年度の下期に行われたため、当中間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会計期間の税引前中間純利益は398百万円減少します。</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>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 子会社株式および関連会社株式 同左 その他有価証券 a 時価のあるもの 同左 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 総平均法による原価法を採用しております。 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</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>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</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>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>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度より「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号）を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益および税引前当期純利益が、48百万円減少しております。</p>	<p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益、および税引前当期純利益は、それぞれ105百万円減少しております。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却しております。 これにより営業利益および経常利益はそれぞれ136百万円、税引前当期純利益は135百万円減少しております。</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 社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>(会計処理基準の変更) 従来、支払時に全額費用処理しておりましたが、当事業年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号）を適用し、社債の償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。この結果、従来の方法に比べて、経常利益および税引前当期純利益は135百万円増加しております。</p> <p>5 引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p>

前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
<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基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p>	<p>賞与引当金 同左</p> <p>退職慰労引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>6 リース取引の処理方法 同左</p> <p>7 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 同左</p>

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 また、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は66,537百万円であります。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	—————
<p>(自己株式および準備金の額の減少等に関する会計基準等の一部改正) 当事業年度より、改正後の「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準第1号)および「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準適用指針第2号)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 なお、財務諸表等規則の改正に伴う貸借対照表の表示に関する変更は以下のとおりであります。 前事業年度において資本に対する控除項目として「資本の部」の末尾に表示しておりました「自己株式」は、当事業年度より「株主資本」に対する控除項目として「株主資本」の末尾に表示しております。</p>	—————

追加情報

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
—————	<p>資産の保有目的の変更 従来固定資産として計上されていた「土地」および「建物設備」等9,405百万円を、保有目的の変更により当事業年度末に「販売用不動産」に振替えております。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
	<p>(貸借対照表)</p> <p>1 譲渡性預金                      従来「現金および預金」に含めていた譲渡性預金（当事業年度1,300百万円）は「金融商品会計に関する実務指針」（会計制度委員会報告第14号 最終改正平成19年7月4日）および「金融商品会計に関するQ&amp;A」（会計制度委員会 最終改正平成19年11月6日）が改正されたことに伴い、当事業年度より「有価証券」として表示しております。なお、前事業年度末において「現金および預金」に含めていた譲渡性預金の残高は1,100百万円であります。</p> <p>2 不動産の開発および売却を目的とする出資                      従来「投資有価証券」に含めていた資産開発および売却を目的とする出資について、当事業年度より「営業出資」として表示しております。なお、前事業年度末において「投資有価証券」に含めていた「営業出資」の残高は1,251百万円であります。</p>

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)																																						
<p>1 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">子会社および関連会社</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">平和ヘルスケア（株）</td> <td style="text-align: right;">170百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">平和不動産（株）職員向住宅融 資利用者</td> <td style="text-align: right;">514百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">684百万円</td> </tr> </table>	子会社および関連会社		平和ヘルスケア（株）	170百万円	その他		平和不動産（株）職員向住宅融 資利用者	514百万円	計	684百万円	<p>1 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">子会社および関連会社</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">平和ヘルスケア（株）</td> <td style="text-align: right;">250百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">平和不動産（株）職員向住宅融 資利用者</td> <td style="text-align: right;">467百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">717百万円</td> </tr> </table>	子会社および関連会社		平和ヘルスケア（株）	250百万円	その他		平和不動産（株）職員向住宅融 資利用者	467百万円	計	717百万円																		
子会社および関連会社																																							
平和ヘルスケア（株）	170百万円																																						
その他																																							
平和不動産（株）職員向住宅融 資利用者	514百万円																																						
計	684百万円																																						
子会社および関連会社																																							
平和ヘルスケア（株）	250百万円																																						
その他																																							
平和不動産（株）職員向住宅融 資利用者	467百万円																																						
計	717百万円																																						
<p>2 ※1 「土地の再評価に関する法律」（平成10年3月31日公布法律第34号）および「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（平成13年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>同法律第3条第3項に定める再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第4号に定める地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に、合理的な調整を行って算出しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p>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 7,678百万円</p>	<p>2 ※1 同左</p> <p>再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p>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 1,582百万円</p>																																						
<p>3 ※2 担保に供している資産ならびに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産仮勘定</td> <td style="text-align: right;">3,451百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物設備</td> <td style="text-align: right;">13,293百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">27,363百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,108百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,740百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,800百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">保証金</td> <td style="text-align: right;">3,405百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金</td> <td style="text-align: right;">2,293百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,239百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産仮勘定	3,451百万円	建物設備	13,293百万円	土地	27,363百万円	計	44,108百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	5,740百万円	長期借入金	9,800百万円	保証金	3,405百万円	敷金	2,293百万円	計	21,239百万円	<p>3 ※2 担保に供している資産ならびに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,932百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産仮勘定</td> <td style="text-align: right;">3,463百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物設備</td> <td style="text-align: right;">7,328百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">16,196百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,919百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,640百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,160百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">保証金</td> <td style="text-align: right;">3,405百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金</td> <td style="text-align: right;">2,293百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,499百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	6,932百万円	販売用不動産仮勘定	3,463百万円	建物設備	7,328百万円	土地	16,196百万円	計	33,919百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	3,640百万円	長期借入金	6,160百万円	保証金	3,405百万円	敷金	2,293百万円	計	15,499百万円
販売用不動産仮勘定	3,451百万円																																						
建物設備	13,293百万円																																						
土地	27,363百万円																																						
計	44,108百万円																																						
1年以内に返済予定の長期借入金	5,740百万円																																						
長期借入金	9,800百万円																																						
保証金	3,405百万円																																						
敷金	2,293百万円																																						
計	21,239百万円																																						
販売用不動産	6,932百万円																																						
販売用不動産仮勘定	3,463百万円																																						
建物設備	7,328百万円																																						
土地	16,196百万円																																						
計	33,919百万円																																						
1年以内に返済予定の長期借入金	3,640百万円																																						
長期借入金	6,160百万円																																						
保証金	3,405百万円																																						
敷金	2,293百万円																																						
計	15,499百万円																																						

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
4 ※3 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。	4 ※3 同左

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																														
1 ※3 固定資産除却損の内訳  <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物設備</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品他</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> </table>	建物設備	27百万円	器具備品他	2百万円	計	29百万円	1 ※1 固定資産売却益の内訳  <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">日本橋蛸殻町ホテル 土地建物</td> <td style="text-align: right;">318百万円</td> </tr> <tr> <td>豊洲シエルタワー（16 戸）土地建物</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>フロール巣鴨（1戸） 土地建物</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right;">338百万円</td> </tr> </table> 2 ※2 固定資産売却損の内訳  <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">市原店舗土地建物</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> </table> 3 ※3 固定資産除却損の内訳  <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物設備</td> <td style="text-align: right;">596百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品他</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right;">607百万円</td> </tr> </table> 4 ※4 建物設備解体費の内訳  <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">名古屋証券ビル・名古屋 証券会館地上部分解体工 事</td> <td style="text-align: right;">160百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right;">160百万円</td> </tr> </table>	日本橋蛸殻町ホテル 土地建物	318百万円	豊洲シエルタワー（16 戸）土地建物	19百万円	フロール巣鴨（1戸） 土地建物	1百万円	その他	0百万円	計	338百万円	市原店舗土地建物	47百万円	計	47百万円	建物設備	596百万円	器具備品他	10百万円	計	607百万円	名古屋証券ビル・名古屋 証券会館地上部分解体工 事	160百万円	計	160百万円
	建物設備	27百万円																													
	器具備品他	2百万円																													
	計	29百万円																													
	日本橋蛸殻町ホテル 土地建物	318百万円																													
	豊洲シエルタワー（16 戸）土地建物	19百万円																													
	フロール巣鴨（1戸） 土地建物	1百万円																													
	その他	0百万円																													
	計	338百万円																													
	市原店舗土地建物	47百万円																													
計	47百万円																														
建物設備	596百万円																														
器具備品他	10百万円																														
計	607百万円																														
名古屋証券ビル・名古屋 証券会館地上部分解体工 事	160百万円																														
計	160百万円																														

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
普通株式（注）	386,184	121,578	—	507,762
合計	386,184	121,578	—	507,762

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加121,578株は、単元未満株式の買取による増加であります。

当事業年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
普通株式（注）	507,762	70,634	—	578,396
合計	507,762	70,634	—	578,396

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加70,634株は、単元未満株式の買取による増加であります。

（リース取引関係）

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

（有価証券関係）

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

（税効果会計関係）

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

（1株当たり情報）

前事業年度 （自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）		当事業年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）	
1株当たり純資産額	458.04円	1株当たり純資産額	458.25円
1株当たり当期純利益	31.69円	1株当たり当期純利益	25.25円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	30.20円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	22.30円

（注） 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当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。

	前事業年度 （自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）	当事業年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）
1株当たり当期純利益		
当期純利益（百万円）	4,505	3,691
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る当期純利益（百万円）	4,505	3,691
普通株式の期中平均株式数（千株）	142,126	146,202
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
普通株式増加数（千株）	7,044	19,284
（うち新株予約権付社債）（千株）	(7,044)	(19,284)

（重要な後発事象）

前事業年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

平成19年6月7日開催の当社取締役会において、平和不動産株式会社第7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。

当事業年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

該当事項はありません。