

平成21年3月期 決算短信

平成21年4月30日

上場取引所 東大名札福

上場会社名 平和不動産株式会社

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) 財務部長

(氏名) 山田 和雄

TEL 03-3666-0181

定時株主総会開催予定日 平成21年6月25日

配当支払開始予定日

平成21年6月26日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月26日

(百万円未満切捨て)

1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	51,935	65.5	8,998	△2.2	6,178	△13.9	862	△76.9
20年3月期	31,384	△1.7	9,205	△4.5	7,176	△12.1	3,737	△17.6

	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	%	%	%
21年3月期	5.81	5.12	1.3	2.0	17.3
20年3月期	25.56	22.58	5.6	2.8	29.3

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 △66百万円 20年3月期 45百万円

(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
21年3月期	317,439	70,598	21.3	454.57
20年3月期	298,728	70,456	22.6	460.24

(参考) 自己資本 21年3月期 67,661百万円 20年3月期 67,428百万円

(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
21年3月期	17,711	△12,081	17,754	29,055
20年3月期	△10,237	△56,878	68,332	5,670

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	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	0.00	7.00	0.00	5.00	12.00	1,757	46.9	2.6
21年3月期	0.00	6.00	0.00	6.00	12.00	1,786	206.9	2.6
22年3月期 (予想)	—	3.00	—	3.00	6.00		56.1	

3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	14,000	△0.9	4,000	7.9	2,400	2.1	600	97.4	4.00
通期	40,000	△23.0	8,000	△11.1	4,500	△27.2	1,600	85.6	10.70

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
 新規 一社（社名） 除外 一社（社名）
- (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 無
- (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） 21年3月期 149,503,980株 20年3月期 147,084,095株
 ② 期末自己株式数 21年3月期 657,579株 20年3月期 578,396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、33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. 21年3月期の個別業績（平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	48,834	73.1	8,505	△1.6	6,087	△11.2	1,161	△68.5
20年3月期	28,212	1.8	8,644	△8.2	6,854	△15.2	3,691	△18.0

	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
21年3月期	7.82	6.89
20年3月期	25.25	22.30

(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
21年3月期	302,002	67,637	22.4	454.41
20年3月期	282,981	67,137	23.7	458.25

(参考) 自己資本 21年3月期 67,637百万円 20年3月期 67,137百万円

2. 22年3月期の個別業績予想（平成21年4月1日～平成22年3月31日）

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 累計期間	13,000	3.1	3,800	9.8	2,300	△0.2	600	61.3	4.00
通期	37,000	△24.2	7,600	△10.6	4,400	△27.7	1,600	37.8	10.70

※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

当連結会計年度のわが国経済は、米国の金融危機に端を発した世界同時不況の波を受け、輸出や生産の大幅な落ち込みにより企業収益が大きく減少し、設備投資や雇用情勢も急速に悪化するなど、極めて厳しい局面が続いております。

こうした中、不動産業界におきましては、景気の急速な悪化の影響を受け、信用収縮・住宅販売の不振などから、昨年夏以降上場企業を含めた不動産会社が相次いで破綻するといった過去に例の無い、極めて厳しい状況にあります。

ビル賃貸事業分野においては、概ね安定的に推移してまいりましたが、景気の急激な悪化に伴う企業業績の落ち込みなどを受け、空室率の上昇や賃料水準の低下等も見られてまいりました。

一方、住宅事業分野では、雇用・所得環境が厳しさを増すなかで、先行き不安感等から消費者の買い控え傾向が強まり、契約率も低迷するなど厳しい事業環境が続いております。

また、不動産投資市場においては、世界的信用収縮の影響を直接受け、資金の供給が極端に悪化したことから急速に流動性が悪化し、なかでもJリートにおいて初の経営破綻が生じるなど憂慮すべき事態となりました。

このような状況のもと、当社グループの各事業部門の概況は、次のとおりであります。

(2) 各事業部門の状況

(ビル事業部門)

ビル事業の収益は、前期に竣工いたしました「名古屋証券取引所ビル」等の通期稼働や昨年5月に取得いたしました「新大通ビルディング」（札幌市中央区）の賃料等が寄与するとともに、所有ビル資産の売却により収益が大きく増加いたしました。

これにより、証券取引所賃貸収益は51億42百万円（前期比14百万円、0.3%減）、一般オフィス賃貸収益は97億15百万円（同9億20百万円、10.5%増）、商業施設賃貸収益は35億65百万円（同22百万円、0.6%減）となり、これに土地賃貸収益及び所有ビル資産の売却によりビル事業の収益は、256億34百万円（同79億17百万円、44.7%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)

本部門のうち分譲事業においては、消費者の購入意欲の減退などから合計139戸のマンションの販売に留まり、その収益は、73億48百万円（前期比24億75百万円、50.8%増）となりました。

一方、賃貸住宅事業収益は、7億83百万円（同55百万円、7.6%増）となり、その他収益を含めた住宅事業の収益は、95億71百万円（同38億18百万円、66.4%増）となりました。

(資産開発事業部門)

本部門においては、不動産の流動化の悪化の影響を受けましたが、不動産の開発及びマネジメント業務における収益は、146億8百万円（前期比91億85百万円、169.3%増）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、4億26百万円（前期比90百万円、27.0%増）の収益となりました。

請負工事建物管理事業は12億9百万円（同5億35百万円、30.7%減）、介護付有料老人ホーム事業は3億83百万円（同36百万円、10.5%増）、と本部門の収益は、21億20百万円（同3億70百万円、14.9%減）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、519億35百万円（前期比205億50百万円、65.5%増）となりましたが、売上原価は、棚卸資産の簿価切下げ額の影響から、377億25百万円（同192億44百万円、104.1%増）となり、販売費及び一般管理費は、52億11百万円（同15億12百万円、40.9%増）となりました。

この結果、営業利益は、89億98百万円（同2億6百万円、2.2%減）、経常利益は、61億78百万円（同9億97百万円、13.9%減）となりましたが、投資有価証券の評価損（37億65百万円）などが生じたことから、当期純利益は、8億62百万円（同28億74百万円、76.9%減）となりました。

この間、業績の状況から、常勤役員はその役職に応じ報酬の一部を自主返上いたしました。

(4) 次期の業績見通し

米国発の金融危機に端を発した世界経済の急速な悪化により、わが国経済は深刻な影響を受けており、景気の先行きについても不透明感が漂い、当面極めて厳しい状況が続くものと思われま

す。このような状況のもと、ビル事業部門は、当連結会計年度に計上いたしました所有ビル資産の売却による収益の反動減等により、営業収益は177億円（前期比79億円、31.0%減）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、78億円の収益計上（同9億円、11.2%減）の見込みです。また、賃貸住宅事業の収益は8億円（同0億円、1.1%増）を予定し、これら住宅事業部門の営業収益は86億円（同9億円、10.1%減）の見通しであります。

資産開発事業部門は、不動産の開発及びマネジメント業務における収益が、113億円（同33億円、22.6%減）の収益見通しであります。

以上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、400億円（同119億円、23.0%減）となる見通しであります。

営業利益は、80億円（同10億円、11.1%減）、経常利益は、45億円（同16億円、27.2%減）、当期純利益は、16億円（同7億円、85.6%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、ビル事業及び資産開発事業等の投資に伴う固定資産152億40百万円の増加によるものです。
- ② 総負債の増加の主な要因は、長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金136億12百万円の増加によるものです。
- ③ 純資産の増加の主な要因は、新株予約権付社債の転換による資本金及び資本剰余金の増加11億17百万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	317,439	+18,710
総負債	246,840	+18,568
純資産	70,598	+142
有利子負債	210,292	+18,512

<単体>

(単位：百万円)

	当会計年度末	前会計年度比
総資産	302,002	+19,020
総負債	234,364	+18,520
純資産	67,637	+500
有利子負債	199,142	+18,662

(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及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ233億84百万円増加し、290億55百万円となりました。

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18億55百万円、減価償却費56億66百万円、及び、たな卸資産の減少101億54百万円などがあり、177億11百万円の資金の増加となりました。（前年同期は102億37百万円の減少）

（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、主にビル事業における有形固定資産の取得104億96百万円などがあり120億81百万円の資金の減少となりました。（前年同期は568億78百万円の減少）

（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、長期借入れによる収入210億円及び第8回無担保社債の発行50億円などがあった一方、長期借入金の返済による支出73億87百万円があり、177億54百万円の資金の増加となりました。（前年同期は683億32百万円の増加）

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	平成21年3月期
自己資本比率	24.4%	33.3%	31.4%	22.6%	21.3%
時価ベースの自己資本比率	29.3%	64.4%	54.1%	23.3%	10.0%
債務償還年数	23.3年	11.5年	— 年	— 年	11.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.7倍	6.1倍	— 倍	— 倍	5.9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及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. 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社のコア事業であるビル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%以上を目途に、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、当期の年間配当金は、当初の予定通り1株当たり12円（うち6円は中間配当金として支払済み）を予定しております。しかしながら、平成22年3月期におきましては、引き続き厳しい経済環境が予測されることを考慮し、誠に遺憾ではございますが、年間配当金は、1株当たり6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社及び持分法適用会社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及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、当連結会計年度より事業の種類別セグメントの名称を「ビル賃貸事業」から「ビル事業」に、「資産開発・証券化事業」から「資産開発事業」にそれぞれ変更いたしました。

(1) ビル事業

当社、平和サービス株式会社及び株式会社大阪証券会館は、オフィス等の建物設備及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・販売及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) 資産開発事業

当社は、収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業を行っております。

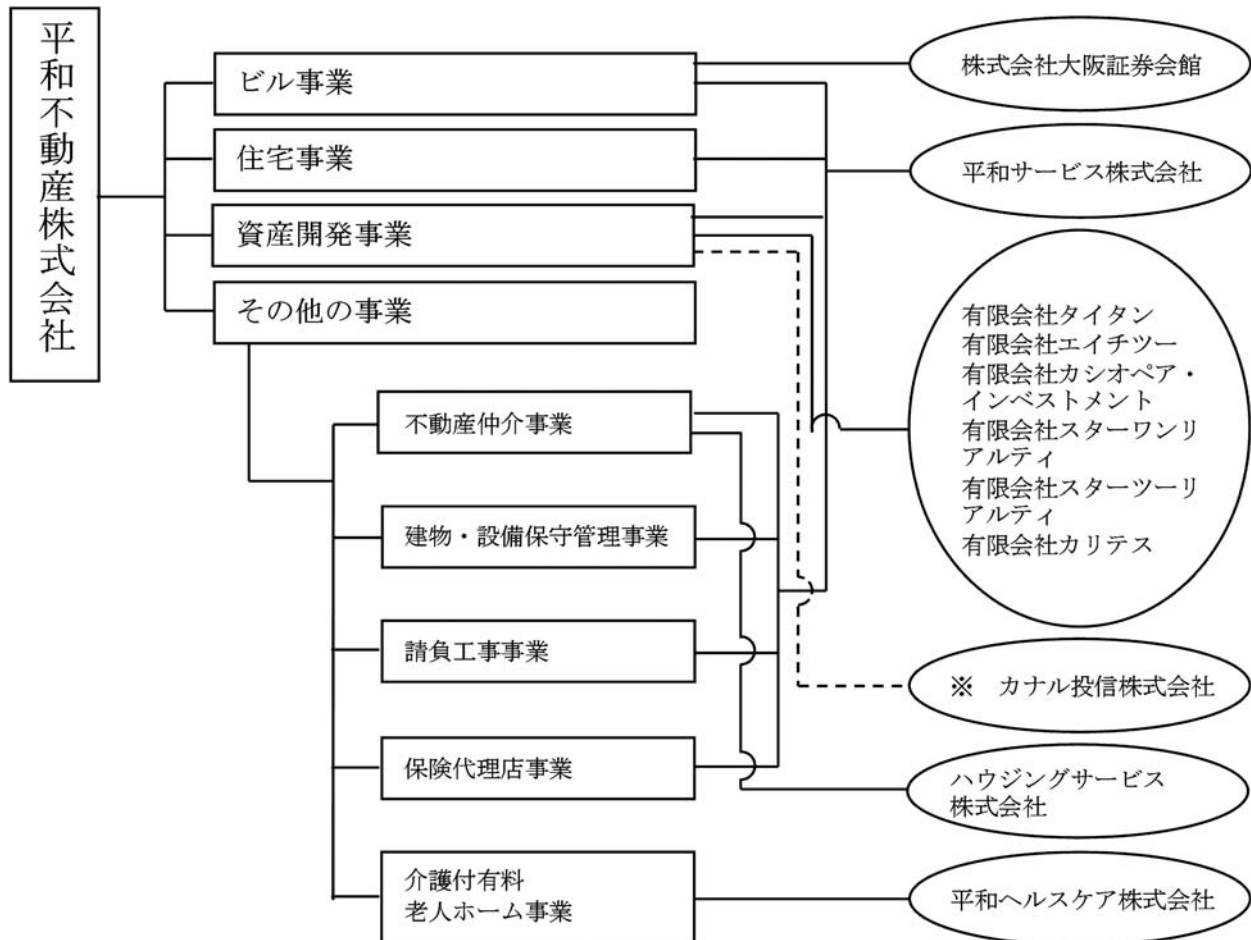
有限会社タイタン、有限会社エイチツー、有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティ、有限会社スターツーリアルティ及び有限会社カリテスは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び管理等を行っております。

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及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及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) ※は持分法適用会社、それ以外は連結子会社であります。

3. 経営方針

1. 経営の基本方針

当社グループは、証券取引所、証券関連団体、証券会社等に建物を賃貸することを目的に設立されました。

現在は、証券業界のみならず、幅広く一般の事業会社や商業テナントに、高い機能性とハイクオリティに富んだ施設を賃貸するとともに、良好な居住空間を提供する住宅販売・賃貸事業や高齢化社会に向けての介護付有料老人ホーム事業を行うなど、その業務分野を拡大しております。

このように、当社グループは、機能的なビジネス空間と新しいコミュニティを創造する事業活動を通じて、豊かな社会の実現に貢献してまいります。

また、これらの事業展開に当たっては、所有不動産の有効活用や高収益不動産への新規投資のほか、資産開発事業においても蓄積したノウハウを活用することにより、企業収益力を維持・向上させるとともに、財務体質の強化を図り、社会から信頼される企業となることを経営の基本方針としております。

2. 目標とする経営指標

当社グループは、現在建築中の「セントライズ栄」（名古屋市中区）をはじめとした建替え事業を推進し、コア事業であるビル事業の強化を図り、住宅事業、資産開発事業とともにバランスを取りながら、一層の業容の拡大を目指してまいります。

また、経営指標としては、営業利益、経常利益、D/Eレシオ等に注力していくことといたします。

3. 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社は、昭和22年の創立以来、「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・住宅事業・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、ホテル等の開発事業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ビジネス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。

なお、当社は、平成19年6月27日開催の定時株主総会において、「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「本プラン」といいます。）の導入を決議しております。

本プランの内容は、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/news/pdf/070517b.pdf>

本プランの有効期間が、本年6月に開催予定の第89回定時株主総会までとなっておりますので、これを継続導入することを現在検討しております。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,184	22,267
営業未収入金	1,462	1,399
有価証券	2,568	7,075
たな卸資産	※3 48,467	—
販売用不動産	—	※3 22,275
仕掛販売用不動産	—	16,723
不動産信託受益権	※3 13,153	—
営業出資	7,179	11,547
その他のたな卸資産	—	2
繰延税金資産	49	186
その他	2,617	584
貸倒引当金	△55	△38
流動資産合計	78,628	82,023
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※3 131,352	※3 138,638
減価償却累計額	△50,188	△54,894
建物及び構築物（純額）	※3 81,164	※3 83,744
機械装置及び運搬具	1,360	1,460
減価償却累計額	△691	△925
機械装置及び運搬具（純額）	668	535
工具、器具及び備品	1,248	1,282
減価償却累計額	△764	△898
工具、器具及び備品（純額）	483	383
土地	※2, ※3 119,883	※2, ※3 133,470
建設仮勘定	2	1,557
有形固定資産合計	202,202	219,691
無形固定資産		
借地権	5,681	5,681
のれん	48	39
その他	57	74
無形固定資産合計	5,787	5,795
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 9,810	※1 6,473
従業員長期貸付金	12	13
繰延税金資産	652	1,096
その他	1,500	2,978
貸倒引当金	△0	△841

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産合計	11,975	9,718
固定資産合計	219,964	235,205
繰延資産		
社債発行費	135	209
繰延資産合計	135	209
資産合計	298,728	317,439
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	3,492	2,673
1年内償還予定の社債	—	※3 20,370
1年内償還予定の新株予約権付社債	1,170	—
短期借入金	24,850	26,120
1年内返済予定の長期借入金	※3 6,910	※3 24,024
未払法人税等	84	1,176
未払消費税等	49	699
繰延税金負債	13	—
役員賞与引当金	54	6
賞与引当金	241	247
その他	2,730	2,422
流動負債合計	39,595	77,739
固定負債		
社債	60,000	※3 44,430
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	※3 78,850	※3 75,348
長期預り敷金保証金	—	※3 21,939
保証金	※3 4,117	—
敷金	※3 18,609	—
繰延税金負債	28	28
再評価に係る繰延税金負債	※2 6,192	※2 6,249
長期未払金	—	454
役員退職慰労引当金	431	—
退職給付引当金	445	618
負ののれん	3	33
固定負債合計	188,677	169,101
負債合計	228,272	246,840

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,238	15,797
資本剰余金	13,466	14,025
利益剰余金	30,897	30,046
自己株式	△340	△366
株主資本合計	59,262	59,503
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△859	△950
土地再評価差額金	※2 9,025	※2 9,109
評価・換算差額等合計	8,165	8,158
少数株主持分	3,027	2,936
純資産合計	70,456	70,598
負債純資産合計	298,728	317,439

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益	31,384	51,935
売上原価	18,480	※1 37,725
売上総利益	12,903	14,209
販売費及び一般管理費		
販売費	598	909
給料及び手当	907	1,089
役員賞与引当金繰入額	54	6
賞与引当金繰入額	169	167
役員退職慰労引当金繰入額	83	23
退職給付費用	137	155
貸倒引当金繰入額	—	807
その他	1,748	2,052
販売費及び一般管理費合計	3,698	5,211
営業利益	9,205	8,998
営業外収益		
受取利息	26	17
受取配当金	158	227
負ののれん償却額	1	1
持分法による投資利益	45	—
補助金収入	52	—
還付加算金	—	57
雑収入	24	27
営業外収益合計	309	331
営業外費用		
支払利息	2,288	2,966
社債発行費償却	18	27
持分法による投資損失	—	66
貸倒引当金繰入額	—	18
雑損失	31	72
営業外費用合計	2,338	3,150
経常利益	7,176	6,178
特別利益		
貸倒引当金戻入額	0	1
賞与引当金戻入額	0	—
固定資産売却益	※1 338	※2 10
投資有価証券売却益	9	—
特別利益合計	349	11

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	※2 48	—
固定資産除却損	※3 599	※3 133
建物設備解体費	※4 160	※4 192
投資有価証券評価損	71	※5 3,765
その他	—	244
特別損失合計	878	4,335
税金等調整前当期純利益	6,646	1,855
法人税、住民税及び事業税	214	1,307
法人税等調整額	2,548	△463
法人税等合計	2,763	844
少数株主利益	146	148
当期純利益	3,737	862

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	14,935	15,238
当期変動額		
新株の発行	303	558
当期変動額合計	303	558
当期末残高	15,238	15,797
資本剰余金		
前期末残高	13,162	13,466
当期変動額		
新株の発行	303	558
当期変動額合計	303	558
当期末残高	13,466	14,025
利益剰余金		
前期末残高	31,726	30,897
当期変動額		
剰余金の配当	△1,751	△1,625
当期純利益	3,737	862
連結子会社の増加に伴う減少高	△113	—
自己株式の処分	—	△4
土地再評価差額金の取崩	△2,701	△83
当期変動額合計	△829	△851
当期末残高	30,897	30,046
自己株式		
前期末残高	△284	△340
当期変動額		
自己株式の取得	△55	△34
自己株式の処分	—	8
当期変動額合計	△55	△25
当期末残高	△340	△366
株主資本合計		
前期末残高	59,540	59,262
当期変動額		
新株の発行	606	1,117
剰余金の配当	△1,751	△1,625
当期純利益	3,737	862
連結子会社の増加に伴う減少高	△113	—
自己株式の取得	△55	△34
自己株式の処分	—	3
土地再評価差額金の取崩	△2,701	△83

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期変動額合計	△278	241
当期末残高	59,262	59,503
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1,104	△859
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,964	△90
当期変動額合計	△1,964	△90
当期末残高	△859	△950
土地再評価差額金		
前期末残高	6,323	9,025
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,701	83
当期変動額合計	2,701	83
当期末残高	9,025	9,109
評価・換算差額等合計		
前期末残高	7,428	8,165
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	737	△7
当期変動額合計	737	△7
当期末残高	8,165	8,158
少数株主持分		
前期末残高	45	3,027
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,982	△91
当期変動額合計	2,982	△91
当期末残高	3,027	2,936
純資産合計		
前期末残高	67,014	70,456
当期変動額		
新株の発行	606	1,117
剰余金の配当	△1,751	△1,625
当期純利益	3,737	862
連結子会社の増加に伴う減少高	△113	—
自己株式の取得	△55	△34
自己株式の処分	—	3
土地再評価差額金の取崩	△2,701	△83
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,720	△98
当期変動額合計	3,441	142
当期末残高	70,456	70,598

（4）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）
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	6,646	1,855
減価償却費	5,153	5,666
投資有価証券評価損益（△は益）	71	3,765
固定資産除却損	599	133
貸倒引当金の増減額（△は減少）	42	824
賞与引当金の増減額（△は減少）	19	5
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	1	△48
退職給付引当金の増減額（△は減少）	168	173
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△12	23
受取利息及び受取配当金	△185	△244
支払利息	2,288	2,966
社債発行費償却	18	27
投資有価証券売却損益（△は益）	△9	—
固定資産売却益	△338	—
固定資産売却損	48	—
固定資産売却損益（△は益）	—	△10
売上債権の増減額（△は増加）	△1,208	△759
たな卸資産の増減額（△は増加）	△14,839	10,154
不動産信託受益権の増減額（△は増加）	△825	—
営業出資の増減額（△は増加）	△5,664	△4,368
前払費用の増減額（△は増加）	△94	2
未収入金の増減額（△は増加）	△240	539
仕入債務の増減額（△は減少）	1,837	△984
前受金の増減額（△は減少）	555	△494
未払消費税等の増減額（△は減少）	△94	649
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	1,433	△771
その他	104	135
小計	△4,524	19,241
利息及び配当金の受取額	184	244
利息の支払額	△2,282	△2,979
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△3,615	1,205
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,237	17,711

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3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）	5	△100
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	10	19
投資有価証券の取得による支出	△5,681	△703
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,040	32
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△125	—
出資金の回収による収入	1,172	—
有形固定資産の取得による支出	△53,283	△10,496
有形固定資産の売却による収入	2,171	115
無形固定資産の取得による支出	△2,013	△31
無形固定資産の売却による収入	0	—
長期前払費用の取得による支出	△75	△523
差入保証金の差入による支出	△288	△439
差入保証金の回収による収入	165	158
保険積立金の解約による収入	21	3
その他	3	△16
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,878	△12,081
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）	3,880	1,270
長期借入れによる収入	47,500	21,000
長期借入金の返済による支出	△10,675	△7,387
社債の発行による収入	20,000	5,000
社債の償還による支出	△10,000	—
社債の買入消却による支出	—	△200
新株予約権付社債の発行による収入	20,000	—
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	△39	△34
配当金の支払額	△1,750	△1,627
少数株主への配当金の支払額	△206	△72
少数株主への出資金の返還による支出	△222	△43
その他	△153	△97
財務活動によるキャッシュ・フロー	68,332	17,754
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）	1,216	23,384
現金及び現金同等物の期首残高	4,118	5,670
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	336	—
現金及び現金同等物の期末残高	※ 5,670	※ 29,055

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<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㈱</p> <p>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。</p> <p>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>	<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㈱</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…該当事項はありません。</p> <p>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>	<p>①持分法適用の非連結子会社…該当事項はありません。</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>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、(有)タイタンの決算日は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>連結子会社のうち、(有)タイタンの決算日は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>また、(有)エイチツーの決算日は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>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>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)												
<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及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</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>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。 （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棟のビル及び平成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>建物及び構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>6～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</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>	建物及び構築物	8～50年	機械装置及び運搬具	6～15年	工具、器具及び備品	5～15年	<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> <p>たな卸資産 同左</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棟のビル及び平成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>建物及び構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>6～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>同左</p>	建物及び構築物	8～50年	機械装置及び運搬具	6～10年	工具、器具及び備品	5～15年
建物及び構築物	8～50年													
機械装置及び運搬具	6～15年													
工具、器具及び備品	5～15年													
建物及び構築物	8～50年													
機械装置及び運搬具	6～10年													
工具、器具及び備品	5～15年													

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>(会計方針の変更)</p> <p>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。</p> <p>これにより営業利益、経常利益、及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。</p> <p>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)</p> <p>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。</p> <p>これにより営業利益及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。</p> <p>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… 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… 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)</p> <p>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、経常利益及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>	<p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、機械装置の耐用年数については、当連結会計年度より改正後の耐用年数を適用しております。</p> <p>これにより従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は100百万円減少しております。</p> <p>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… 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(4) 重要な引当金の計上基準	<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。</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>役員退職慰労引当金 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 従業員及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>貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>—————</p> <p>退職給付引当金 同左</p>
(5) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>—————</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金の利息</p> <p>③ ヘッジ方針 主として親会社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	<p>5年間の定額法により償却を行っております。</p>	<p>同左</p>
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、要求払預金及び取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。</p>	<p>同左</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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
—————	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1 譲渡性預金</p> <p>従来「現金及び預金」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&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「現金及び預金」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 不動産の開発及び売却を目的とする出資</p> <p>従来「投資有価証券」に含めていた資産開発及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>(連結貸借対照表)</p> <p>1 たな卸資産</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等」の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において「たな卸資産」として掲記していたものは、当連結会計年度より「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「その他のたな卸資産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「その他のたな卸資産」はそれぞれ18,500百万円、29,963百万円、3百万円であります。</p> <p>また、従来「不動産信託受益権」として表示しておりました販売用の不動産を対象とする信託受益権(当連結会計年度末残高12,999百万円)につきましては、その実態・性質を鑑み当連結会計年度より、「販売用不動産」に含めて表示しております。なお、前連結会計年度末における「不動産信託受益権」の残高は13,153百万円であります。</p> <p>2 敷金及び保証金</p> <p>従来、区分掲記しておりました「保証金」及び「敷金」につきましては、その実態・性質を鑑み当連結会計年度より、「長期預り敷金保証金」として表示しております。なお当連結会計年度末における「保証金」及び「敷金」の残高はそれぞれ4,047百万円、17,891百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>「貸倒引当金繰入額」は前連結会計年度まで、販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度において、その金額的重要性が増したため区分掲記いたしました。</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」及び「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」及び「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」及び「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」及び「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>	<p>なお、前連結会計年度における「貸倒引当金繰入額」は43百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました「固定資産売却益」（当連結会計年度は△10百万円）及び「固定資産売却損」（当連結会計年度はありません）は、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「固定資産売却損益（△は益）」として表示しております。</p>
--	---

追加情報

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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」及び「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>	<p>1 資産の保有目的の変更</p> <p>従来流動資産として計上されていた「販売用不動産」及び「仕掛販売用不動産」12,307百万円を、保有目的の変更により当連結会計年度末に「土地」及び「建物及び構築物」等に振替えております。</p> <p>2 役員退職慰労金制度の廃止</p> <p>当社及び連結子会社は平成20年6月開催の株主総会決議において、役員退職慰労金制度の廃止及び同退職慰労金の退任時における打切り支給につき承認を受けております。これに伴い、「役員退職慰労引当金」の残高を全額取り崩し、打切り支給額の未払い分454百万円については固定負債の「長期未払金」に表示しております。</p>

注記事項

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																		
<p>1 ※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券（関連会社株式）</td> <td style="text-align: right;">320百万円</td> </tr> </table> <p>2 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">平和不動産（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;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">467百万円</td> </tr> </table> <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）及び「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 style="text-align: right;">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>	投資有価証券（関連会社株式）	320百万円	平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	467百万円	合計	467百万円	<p>1 ※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券（関連会社株式）</td> <td style="text-align: right;">258百万円</td> </tr> </table> <p>2 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">平和不動産（株）職員向住宅融資利用者</td> <td style="text-align: right;">430百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">430百万円</td> </tr> </table> <p>3 ※2 同左</p> <p style="text-align: right;">再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p>	投資有価証券（関連会社株式）	258百万円	平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	430百万円	合計	430百万円																						
投資有価証券（関連会社株式）	320百万円																																		
平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	467百万円																																		
合計	467百万円																																		
投資有価証券（関連会社株式）	258百万円																																		
平和不動産（株）職員向住宅融資利用者	430百万円																																		
合計	430百万円																																		
<p>4 ※3 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">10,395百万円</td> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td style="text-align: right;">12,349百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">7,957百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">19,009百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,711百万円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">不動産信託受益権</td> <td style="text-align: right;">12,349百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">656百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,813百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,818百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	10,395百万円	不動産信託受益権	12,349百万円	建物	7,957百万円	土地	19,009百万円	合計	49,711百万円	不動産信託受益権	12,349百万円	建物	656百万円	土地	2,813百万円	合計	15,818百万円	<p>4 ※3 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,200百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">20,546百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">30,968百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">63,715百万円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,200百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">598百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,813百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,612百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	12,200百万円	建物	20,546百万円	土地	30,968百万円	合計	63,715百万円	販売用不動産	12,200百万円	建物	598百万円	土地	2,813百万円	合計	15,612百万円
たな卸資産	10,395百万円																																		
不動産信託受益権	12,349百万円																																		
建物	7,957百万円																																		
土地	19,009百万円																																		
合計	49,711百万円																																		
不動産信託受益権	12,349百万円																																		
建物	656百万円																																		
土地	2,813百万円																																		
合計	15,818百万円																																		
販売用不動産	12,200百万円																																		
建物	20,546百万円																																		
土地	30,968百万円																																		
合計	63,715百万円																																		
販売用不動産	12,200百万円																																		
建物	598百万円																																		
土地	2,813百万円																																		
合計	15,612百万円																																		

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<p>(2) 担保付債務</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 3,640百万円</p> <p>長期借入金 17,210百万円</p> <p>保証金 3,405百万円</p> <p>敷金 2,293百万円</p> <hr/> <p>合計 26,549百万円</p> <p>上記のうち、ノンリコースローン</p> <p>長期借入金 11,050百万円</p> <hr/> <p>合計 11,050百万円</p>	<p>(2) 担保付債務</p> <p>1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債) 570百万円</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 12,390百万円</p> <p>社債 (銀行保証付無担保社債) 4,430百万円</p> <p>長期借入金 12,820百万円</p> <p>長期預り敷金保証金 4,865百万円</p> <hr/> <p>合計 35,075百万円</p> <p>上記のうち、ノンリコースローン</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 11,050百万円</p> <hr/> <p>合計 11,050百万円</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		1 ※1	期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 5,328百万円
1 ※1	固定資産売却益の内訳	2 ※2	固定資産売却益の内訳
	日本橋蛸殻町ホテル土地建物		フロール巣鴨（9戸）土地建物
	318百万円		6百万円
	豊洲シエルタワー（16戸）土地建物		その他
	19百万円		3百万円
	フロール巣鴨（1戸）土地建物		<u>計</u>
	1百万円		10百万円
	その他		
	0百万円		
	<u>計</u>		
	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		
	<u>計</u>		
	48百万円		
3 ※3	固定資産除却損の内訳	3 ※3	固定資産除却損の内訳
	建物		建物
	588百万円		127百万円
	工具、器具及び備品他		工具、器具及び備品他
	10百万円		6百万円
	<u>計</u>		<u>計</u>
	599百万円		133百万円
4 ※4	建物設備解体費の内訳	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		名古屋証券ビル・名古屋証券会館地下部分解体工事
	160百万円		192百万円
	<u>計</u>		<u>計</u>
	160百万円		192百万円
		5 ※5	投資有価証券評価損の内訳
			上場株式（14銘柄）
			3,158百万円
			非上場株式（2銘柄）
			504百万円
			<u>計</u>
			3,662百万円

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及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

（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

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及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	147,084,095	2,419,885	—	149,503,980
合計	147,084,095	2,419,885	—	149,503,980
自己株式				
普通株式（注）2、3	578,396	93,781	14,598	657,579
合計	578,396	93,781	14,598	657,579

- (注) 1. 普通株式の発行済株式数の増加2,419,885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93,781株は、単元未満株式の買取による増加であります。
 3. 普通株式の自己株式の株式数の減少14,598株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

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20年6月26日 定時株主総会	普通株式	732	5.0	平成20年3月31日	平成20年6月27日
平成20年10月31日 取締役会	普通株式	893	6.0	平成20年9月30日	平成20年11月26日

- (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21年6月25日 定時株主総会	普通株式	893	利益剰余金	6.0	平成21年3月31日	平成21年6月26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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																				
<p>1. ※ 現金及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%;">現金及び預金勘定</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>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>現金及び現金同等物</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及び負債の主な内訳 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及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>ハウジングサービス㈱株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">380百万円</td> </tr> <tr> <td>ハウジングサービス㈱現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△254百万円</td> </tr> <tr> <td>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>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>	現金及び預金勘定	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	現金及び現金同等物	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㈱現金及び現金同等物	△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	<p>1. ※ 現金及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21年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">22,267百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">7,075百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,343百万円</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;">△162百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までが3か月を超える債券等</td> <td style="text-align: right;">△124百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">29,055百万円</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;">558百万円</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;">558百万円</td> </tr> <tr> <td>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;">1,118百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	22,267百万円	有価証券勘定	7,075百万円	計	29,343百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△162百万円	取得日から償還日までが3か月を超える債券等	△124百万円	現金及び現金同等物	29,055百万円	新株予約権の行使による資本金増加額	558百万円	新株予約権の行使による資本準備金増加額	558百万円	新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	1,118百万円
現金及び預金勘定	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																																																				
現金及び現金同等物	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㈱現金及び現金同等物	△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																																																				
現金及び預金勘定	22,267百万円																																																				
有価証券勘定	7,075百万円																																																				
計	29,343百万円																																																				
預入期間が3か月を超える定期預金	△162百万円																																																				
取得日から償還日までが3か月を超える債券等	△124百万円																																																				
現金及び現金同等物	29,055百万円																																																				
新株予約権の行使による資本金増加額	558百万円																																																				
新株予約権の行使による資本準備金増加額	558百万円																																																				
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	1,118百万円																																																				

（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。

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21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。

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3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)
I 営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	25,634	9,571	14,608	2,120	51,935	-	51,935
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	28	0	161	1,763	1,953	(1,953)	-
計	25,663	9,571	14,770	3,883	53,888	(1,953)	51,935
営業費用	17,665	13,431	8,610	3,961	43,669	(732)	42,937
営業利益	7,997	△3,860	6,160	△77	10,219	(1,221)	8,998
II 資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	194,355	34,611	51,628	1,950	282,545	34,893	317,439
減価償却費	4,951	232	439	46	5,670	(3)	5,666
資本的支出	10,193	77	602	6	10,879	(19)	10,859

(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、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,272百万円であり、いずれもその主なものは、当社の本店管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、35,921百万円であり、いずれもその主なものは、当社の現金及び預金、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 当連結会計年度より事業の種類別セグメントの名称を「ビル賃貸事業」から「ビル事業」に、「資産開発・証券化事業」から「資産開発事業」にそれぞれ変更しております。

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、機械装置の耐用年数については、法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、改正後の耐用年数を適用しております。これにより従来の方針に比べて当連結会計年度における営業利益は、ビル事業が99百万円減少しております。なお、これ以外の各部門への影響は軽微であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3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。

c. 海外売上高

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21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。

（関連当事者情報）

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19年4月1日 至 平成20年3月31日）		当連結会計年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	
1株当たり純資産額	460.24円	1株当たり純資産額	454.57円
1株当たり当期純利益	25.56円	1株当たり当期純利益	5.81円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	22.58円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	5.12円

（注） 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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19年4月1日 至 平成20年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）
1株当たり当期純利益		
当期純利益（百万円）	3,737	862
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）	3,737	862
普通株式の期中平均株式数（千株）	146,202	148,489
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）	19,284	20,114
（うち新株予約権付社債）（千株）	(19,284)	(20,114)

（重要な後発事象）

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,426	20,565
営業未収入金	1,298	1,214
有価証券	2,522	7,028
販売用不動産	※2 18,500	※2 9,276
仕掛販売用不動産	※2 29,963	16,723
営業出資	6,915	11,292
前払費用	345	351
繰延税金資産	—	165
未収収益	0	0
短期貸付金	107	209
未収入金	2,073	7
立替金	14	35
仮払金	3	3
貸倒引当金	△55	△37
流動資産合計	63,116	66,835
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 126,801	※2 134,476
減価償却累計額	△47,506	△52,270
建物（純額）	※2 79,294	※2 82,206
構築物	1,560	1,563
減価償却累計額	△1,055	△1,150
構築物（純額）	505	413
機械及び装置	1,332	1,437
減価償却累計額	△675	△905
機械及び装置（純額）	656	532
車両運搬具	22	22
減価償却累計額	△13	△16
車両運搬具（純額）	8	5
工具、器具及び備品	1,117	1,175
減価償却累計額	△668	△818
工具、器具及び備品（純額）	449	356
土地	※1, ※2 116,684	※1, ※2 130,272
建設仮勘定	2	1,557
有形固定資産合計	197,602	215,343
無形固定資産		
借地権	5,803	5,803
商標権	3	5

（単位：百万円）

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
ソフトウェア	12	31
電話加入権	9	9
施設利用権	18	16
無形固定資産合計	5,848	5,867
投資その他の資産		
投資有価証券	9,361	6,164
関係会社株式	1,602	1,617
その他の関係会社有価証券	3,470	3,392
出資金	2	2
繰延税金資産	441	878
従業員に対する長期貸付金	6	8
破産更生債権等	—	823
長期前払費用	405	798
差入保証金	896	811
保険積立金	91	91
貸倒引当金	△0	△841
投資その他の資産合計	16,278	13,746
固定資産合計	219,730	234,956
繰延資産		
社債発行費	135	209
繰延資産合計	135	209
資産合計	282,981	302,002
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,562	509
営業未払金	1,429	1,669
1年内償還予定の社債	—	※2 20,370
1年内償還予定の新株予約権付社債	1,170	—
短期借入金	24,600	26,170
1年内返済予定の長期借入金	※2 6,910	※2 12,974
未払金	66	143
未払費用	200	196
未払法人税等	—	1,165
未払消費税等	—	676
繰延税金負債	13	—
前受金	1,753	1,265
預り金	468	519
役員賞与引当金	48	—
賞与引当金	188	193
流動負債合計	38,412	65,851

（単位：百万円）

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
固定負債		
社債	60,000	※2 44,430
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	※2 67,800	※2 75,348
長期預り敷金保証金	—	※2 21,494
保証金	※2 4,065	—
敷金	※2 18,574	—
再評価に係る繰延税金負債	※1 6,192	※1 6,249
役員退職慰労引当金	360	—
長期未払金	—	380
退職給付引当金	438	610
固定負債合計	177,432	168,512
負債合計	215,844	234,364
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,238	15,797
資本剰余金		
資本準備金	13,466	14,025
利益剰余金		
利益準備金	1,453	1,453
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	1,253	1,211
特別償却準備金	80	24
研究開発積立金	30	30
別途積立金	25,615	25,615
繰越利益剰余金	2,115	1,661
利益剰余金合計	30,548	29,996
自己株式	△340	△366
株主資本合計	58,913	59,453
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△801	△925
土地再評価差額金	※1, ※3 9,025	※1, ※3 9,109
評価・換算差額等合計	8,224	8,184
純資産合計	67,137	67,637
負債純資産合計	282,981	302,002

（2）損益計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）	当事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）
営業収益		
ビル事業収益	17,666	25,602
住宅事業収益	5,723	9,542
資産開発事業収益	4,544	13,669
その他の事業収益	277	19
営業収益合計	28,212	48,834
売上原価		
ビル事業原価	9,700	17,252
住宅事業原価	4,342	11,309
資産開発事業原価	2,449	7,703
売上原価合計	※1 16,492	※1 36,265
売上総利益	11,719	12,569
販売費及び一般管理費		
販売費	599	909
不動産賃借料	—	8
土地賃借料	8	—
建物設備賃借料	0	—
建物管理費	17	16
修繕費	0	—
建物保険料	0	0
光熱費	4	10
減価償却費	70	71
租税公課	153	228
役員報酬	199	229
役員賞与引当金繰入額	48	—
給料及び手当	567	548
賞与引当金繰入額	117	113
役員退職慰労金	12	—
役員退職慰労引当金繰入額	73	19
退職給付費用	129	138
福利厚生費	129	118
消耗品費	80	72
株式会社債事務費	137	131
旅費及び交通費	61	77
通信費	17	17
保険料	0	0
会議費	36	33
交際費	62	42
広告宣伝費	39	50
支払手数料	297	386

（単位：百万円）

	前事業年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）	当事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）
貸倒引当金繰入額	42	805
雑費	166	33
販売費及び一般管理費合計	3,075	4,064
営業利益	8,644	8,505
営業外収益		
受取利息	4	4
有価証券利息	18	10
受取配当金	196	276
業務受託料	93	91
還付加算金	—	57
雑収入	18	11
営業外収益合計	331	451
営業外費用		
支払利息	1,208	1,840
社債利息	873	922
社債発行費償却	18	27
貸倒引当金繰入額	—	18
雑損失	20	61
営業外費用合計	2,121	2,869
経常利益	6,854	6,087
特別利益		
固定資産売却益	※2 338	※2 10
投資有価証券売却益	9	—
特別利益合計	348	10
特別損失		
固定資産売却損	47	—
固定資産除却損	※3 607	※3 46
建物設備解体費	※4 160	※4 192
投資有価証券評価損	※5 71	※5 3,662
その他	—	244
特別損失合計	886	4,145
税引前当期純利益	6,316	1,952
法人税、住民税及び事業税	104	1,263
法人税等調整額	2,519	△473
法人税等合計	2,624	790
当期純利益	3,691	1,161

（3）株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）	当事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）
株主資本		
資本金		
前期末残高	14,935	15,238
当期変動額		
新株の発行	303	558
当期変動額合計	303	558
当期末残高	15,238	15,797
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	13,162	13,466
当期変動額		
新株の発行	303	558
当期変動額合計	303	558
当期末残高	13,466	14,025
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	1,453	1,453
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,453	1,453
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	1,295	1,253
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の取崩	△42	△42
当期変動額合計	△42	△42
当期末残高	1,253	1,211
特別償却準備金		
前期末残高	94	80
当期変動額		
特別償却準備金の積立	9	—
特別償却準備金の取崩	△23	△56
当期変動額合計	△13	△56
当期末残高	80	24
研究開発積立金		
前期末残高	30	30
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	30	30

（単位：百万円）

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
別途積立金		
前期末残高	23,115	25,615
当期変動額		
別途積立金の積立	2,500	—
当期変動額合計	2,500	—
当期末残高	25,615	25,615
繰越利益剰余金		
前期末残高	5,320	2,115
当期変動額		
剰余金の配当	△1,751	△1,625
固定資産圧縮積立金の取崩	42	42
特別償却準備金の積立	△9	—
特別償却準備金の取崩	23	56
別途積立金の積立	△2,500	—
当期純利益	3,691	1,161
自己株式の処分	—	△4
土地再評価差額金の取崩	△2,701	△83
当期変動額合計	△3,204	△453
当期末残高	2,115	1,661
利益剰余金合計		
前期末残高	31,309	30,548
当期変動額		
剰余金の配当	△1,751	△1,625
当期純利益	3,691	1,161
自己株式の処分	—	△4
土地再評価差額金の取崩	△2,701	△83
当期変動額合計	△760	△551
当期末残高	30,548	29,996
自己株式		
前期末残高	△284	△340
当期変動額		
自己株式の取得	△55	△34
自己株式の処分	—	8
当期変動額合計	△55	△25
当期末残高	△340	△366
株主資本合計		
前期末残高	59,122	58,913
当期変動額		
新株の発行	606	1,117
剰余金の配当	△1,751	△1,625

（単位：百万円）

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益	3,691	1,161
自己株式の取得	△55	△34
自己株式の処分	—	3
土地再評価差額金の取崩	△2,701	△83
当期変動額合計	△209	540
当期末残高	58,913	59,453
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1,090	△801
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,891	△123
当期変動額合計	△1,891	△123
当期末残高	△801	△925
土地再評価差額金		
前期末残高	6,323	9,025
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,701	83
当期変動額合計	2,701	83
当期末残高	9,025	9,109
評価・換算差額等合計		
前期末残高	7,414	8,224
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	809	△40
当期変動額合計	809	△40
当期末残高	8,224	8,184
純資産合計		
前期末残高	66,537	67,137
当期変動額		
新株の発行	606	1,117
剰余金の配当	△1,751	△1,625
当期純利益	3,691	1,161
自己株式の取得	△55	△34
自己株式の処分	—	3
土地再評価差額金の取崩	△2,701	△83
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	809	△40
当期変動額合計	600	500
当期末残高	67,137	67,637

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)												
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 償却原価法を採用しております。</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部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 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及び評価方法 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… 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棟のビル及び平成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。 総平均法による原価法を採用しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置、車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">6～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5～15年</td> </tr> </table> <p>総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p>	建物及び構築物	8～50年	機械及び装置、車両運搬具	6～15年	工具、器具及び備品	5～15年	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの 同左</p> <p>b 時価のないもの 同左</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 同左</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産… 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棟のビル及び平成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。 総平均法による原価法を採用しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置、車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">6～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5～15年</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">同左</p>	建物及び構築物	8～50年	機械及び装置、車両運搬具	6～10年	工具、器具及び備品	5～15年
建物及び構築物	8～50年												
機械及び装置、車両運搬具	6～15年												
工具、器具及び備品	5～15年												
建物及び構築物	8～50年												
機械及び装置、車両運搬具	6～10年												
工具、器具及び備品	5～15年												

<p>前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(会計方針の変更)</p> <p>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。</p> <p>これにより営業利益、経常利益、及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)</p> <p>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。</p> <p>これにより営業利益及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…</p> <p>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</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、機械及び装置の耐用年数については、当事業年度より改正後の耐用年数を適用しております。これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は100百万円減少しております。</p> <p>無形固定資産…</p> <p>同左</p> <p>4 繰延資産の処理方法 社債発行費</p> <p>同左</p> <p>5 引当金の計上基準 貸倒引当金</p> <p>同左</p> <p>役員賞与引当金</p> <p>同左</p>

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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>役員退職慰労引当金 役員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 従業員及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 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。 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 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。 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>退職給付引当金 同左</p> <p>6 リース取引の処理方法</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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>1 譲渡性預金</p> <p>従来「現金及び預金」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)及び「金融商品会計に関するQ&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「現金及び預金」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 不動産の開発及び売却を目的とする出資</p> <p>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>	<p>(貸借対照表)</p> <p>1 敷金及び保証金</p> <p>従来区分掲記しておりました「保証金」及び「敷金」につきましては、その実態・性質を鑑み当連結会計年度より、「長期預り敷金保証金」として表示しております。なお当事業年度末における「保証金」及び「敷金」の残高はそれぞれ4,005百万円、17,488百万円であります。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>1 従来、区分掲記しておりました「土地賃借料」及び「建物設備賃借料」につきましては、その実態・性質を鑑み当事業年度より、「不動産賃借料」として表示しております。なお当事業年度における「土地賃借料」及び「建物設備賃借料」はそれぞれ8百万円、0百万円であります。</p>

追加情報

<p>前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<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」及び「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>	<p>1 資産の保有目的の変更 従来流動資産として計上されていた「販売用不動産」及び「仕掛販売用不動産」12,307百万円を、保有目的の変更により当事業年度末に「土地」及び「建物」等に振替えております。</p> <p>2 役員退職慰労金制度の廃止 平成20年6月開催の株主総会決議において、役員退職慰労金制度の廃止及び同退職慰労金の退任時における打切り支給につき承認を受けております。これに伴い、「役員退職慰労引当金」の残高を全額取り崩し、打切り支給額の未払い分380百万円については固定負債の「長期未払金」に表示しております。</p>

注記事項
（貸借対照表関係）

前事業年度 （平成20年3月31日）	当事業年度 （平成21年3月31日）
<p>1 保証債務</p> <p>次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。</p> <p>子会社及び関連会社</p> <p>平和ヘルスケア（株） 250百万円</p> <p>その他</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>計 717百万円</p>	<p>1 保証債務</p> <p>次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。</p> <p>子会社及び関連会社</p> <p>平和ヘルスケア（株） 100百万円</p> <p>その他</p> <p>平和不動産（株）職員向住宅融資利用者 430百万円</p> <hr/> <p>計 530百万円</p>
<p>2 ※1 「土地の再評価に関する法律」（平成10年3月31日公布法律第34号）及び「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 1,582百万円</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>3 ※2 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <p>販売用不動産 6,932百万円</p> <p>仕掛販売用不動産 3,463百万円</p> <p>建物 7,328百万円</p> <p>土地 16,196百万円</p> <hr/> <p>計 33,919百万円</p> <p>(2) 担保付債務</p> <p>1年以内に返済予定の長期借入金 3,640百万円</p> <p>長期借入金 6,160百万円</p> <p>保証金 3,405百万円</p> <p>敷金 2,293百万円</p> <hr/> <p>計 15,499百万円</p>	<p>3 ※2 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <p>建物 19,971百万円</p> <p>土地 28,155百万円</p> <hr/> <p>計 48,127百万円</p> <p>(2) 担保付債務</p> <p>1年以内に償還予定の社債（銀行保証付無担保社債） 570百万円</p> <p>1年以内に返済予定の長期借入金 1,340百万円</p> <p>社債（銀行保証付無担保社債） 4,430百万円</p> <p>長期借入金 12,820百万円</p> <p>長期預り敷金保証金 4,865百万円</p> <hr/> <p>計 24,025百万円</p>

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	1 ※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 5,328百万円
1 ※1 固定資産売却益の内訳	2 ※2 固定資産売却益の内訳
日本橋蛸殻町ホテル 318百万円	フロール巣鴨 (9戸) 6百万円
土地建物	土地建物
豊洲シエルタワー (16戸) 土地建物 19百万円	その他 3百万円
フロール巣鴨 (1戸) 土地建物 1百万円	<hr/> 計 10百万円
土地建物	
その他 0百万円	
<hr/> 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	
<hr/> 47百万円	
3 ※3 固定資産除却損の内訳	3 ※3 固定資産除却損の内訳
建物 596百万円	建物 43百万円
工具、器具及び備品他 10百万円	工具、器具及び備品他 3百万円
<hr/> 計 607百万円	<hr/> 計 46百万円
4 ※4 建物設備解体費の内訳	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	名古屋証券ビル・名古屋証券会館地下部分解体工事 192百万円
<hr/> 計 160百万円	<hr/> 計 192百万円
	5 ※5 投資有価証券評価損の内訳
	上場株式 (14銘柄) 3,158百万円
	非上場株式 (2銘柄) 504百万円
	<hr/> 計 3,662百万円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（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。

当事業年度（自平成20年4月1日 至平成21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）1、2	578,396	93,781	14,598	657,579
合計	578,396	93,781	14,598	657,579

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加93,781株は、単元未満株式の買取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減少14,598株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

（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19年4月1日 至平成20年3月31日）	当事業年度 （自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）
1株当たり純資産額	458.25円	454.41円
1株当たり当期純利益	25.25円	7.82円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	22.30円	6.89円

（注）1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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19年4月1日 至平成20年3月31日）	当事業年度 （自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）
1株当たり当期純利益		
当期純利益（百万円）	3,691	1,161
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）	3,691	1,161
普通株式の期中平均株式数（千株）	146,202	148,489
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）	19,284	20,114
（うち新株予約権付社債）（千株）	(19,284)	(20,114)

（重要な後発事象）

前事業年度（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。

当事業年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

該当事項はありません。