

【表紙】

| | |
|------------|--|
| 【提出書類】 | 有価証券報告書 |
| 【根拠条文】 | 金融商品取引法第24条第1項 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成21年6月26日 |
| 【事業年度】 | 第89期（自平成20年4月1日至平成21年3月31日） |
| 【会社名】 | 平和不動産株式会社 |
| 【英訳名】 | HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD. |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表取締役社長 金原 策太郎 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都中央区日本橋兜町1番10号 |
| 【電話番号】 | 03(3666)0181(代表) |
| 【事務連絡者氏名】 | 代表取締役専務執行役員 吉野 貞雄 |
| 【最寄りの連絡場所】 | 東京都中央区日本橋兜町1番10号 |
| 【電話番号】 | 03(3666)0181(代表) |
| 【事務連絡者氏名】 | 代表取締役専務執行役員 吉野 貞雄 |
| 【縦覧に供する場所】 | 平和不動産株式会社大阪支店 （大阪市中央区北浜1丁目8番16号） 平和不動産株式会社名古屋支店 （名古屋市中区栄3丁目19番8号） 平和不動産株式会社福岡支店 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 平和不動産株式会社札幌支店 （札幌市中央区大通西4丁目1番地） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜1丁目8番16号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄3丁目8番20号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1） |

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

| 回次 決算年月 | 第85期 平成17年3月 | 第86期 平成18年3月 | 第87期 平成19年3月 | 第88期 平成20年3月 | 第89期 平成21年3月 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 営業収益(百万円) | 21,352 | 36,599 | 31,912 | 31,384 | 51,935 |
| 経常利益(百万円) | 4,853 | 7,570 | 8,164 | 7,176 | 6,178 |
| 当期純利益(百万円) | 3,006 | 4,203 | 4,534 | 3,737 | 862 |
| 純資産額(百万円) | 42,094 | 62,100 | 67,014 | 70,456 | 70,598 |
| 総資産額(百万円) | 172,560 | 186,476 | 213,298 | 298,728 | 317,439 |
| 1株当たり純資産額(円) | 376.81 | 437.80 | 461.01 | 460.24 | 454.57 |
| 1株当たり当期純利益(円) | 26.40 | 34.64 | 31.90 | 25.56 | 5.81 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益(円) | 22.73 | 29.28 | 30.39 | 22.58 | 5.12 |
| 自己資本比率(%) | 24.4 | 33.3 | 31.4 | 22.6 | 21.3 |
| 自己資本利益率(%) | 7.3 | 8.1 | 7.0 | 5.6 | 1.3 |
| 株価収益率(倍) | 17.19 | 24.47 | 24.88 | 18.54 | 36.67 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー(百万円) | 4,358 | 7,948 | 8 | 10,237 | 17,711 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー(百万円) | 9,485 | 12,136 | 17,181 | 56,878 | 12,081 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー(百万円) | 2,640 | 5,417 | 17,872 | 68,332 | 17,754 |
| 現金および現金同等物の期末残高(百万円) | 1,987 | 3,217 | 4,118 | 5,670 | 29,055 |
| 従業員数(名) | 145 | 153 | 175 | 237 | 228 |

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第87期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「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」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

| 回次 決算年月 | 第85期 平成17年3月 | 第86期 平成18年3月 | 第87期 平成19年3月 | 第88期 平成20年3月 | 第89期 平成21年3月 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 営業収益(百万円) | 20,191 | 34,975 | 27,721 | 28,212 | 48,834 |
| 経常利益(百万円) | 4,802 | 7,424 | 8,078 | 6,854 | 6,087 |
| 当期純利益(百万円) | 2,974 | 4,134 | 4,505 | 3,691 | 1,161 |
| 資本金(百万円) | 5,814 | 14,086 | 14,935 | 15,238 | 15,797 |
| 発行済株式総数(株) | 111,762,578 | 142,097,119 | 145,770,261 | 147,084,095 | 149,503,980 |
| 純資産額(百万円) | 41,766 | 61,675 | 66,537 | 67,137 | 67,637 |
| 総資産額(百万円) | 171,470 | 185,130 | 209,650 | 282,981 | 302,002 |
| 1株当たり純資産額(円) | 373.87 | 434.84 | 458.04 | 458.25 | 454.41 |
| 1株当たり配当額(円) (1株当たり中間配当額) (円) | 9.00 (3.50) | 10.00 (4.50) | 10.00 (5.00) | 12.00 (7.00) | 12.00 (6.00) |
| 1株当たり当期純利益(円) | 26.11 | 34.12 | 31.69 | 25.25 | 7.82 |
| 潜在株式調整後1株当たり当 期純利益(円) | 22.48 | 28.84 | 30.20 | 22.30 | 6.89 |
| 自己資本比率(%) | 24.4 | 33.3 | 31.7 | 23.7 | 22.4 |
| 自己資本利益率(%) | 7.3 | 8.0 | 7.0 | 5.5 | 1.7 |
| 株価収益率(倍) | 17.38 | 24.85 | 25.04 | 18.77 | 27.22 |
| 配当性向(%) | 34.5 | 29.3 | 31.6 | 47.5 | 153.5 |
| 従業員数(名) | 80 | 84 | 85 | 91 | 93 |

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第85期の1株当たり配当額9円には、大阪証券取引所ビル竣工記念配当1円50銭を含んでおります。

3 第88期の1株当たり配当額12円には、創立60周年記念配当2円を含んでおります。

2【沿革】

| | |
|----------|--|
| 昭和22年 7月 | 昭和22年法律第21号「日本証券取引所の解散等に関する法律」の施行により日本証券取引所が解散されるにあたり、その所有にかかる東京、大阪、名古屋その他に所在の証券市場建物その他を、新たに設立される会員組織の証券取引所ならびに証券業者等に賃貸する目的をもって同所が發起人となり、これらの財産をすべて現物出資して設立。 本店を東京に、支店を大阪に置き、その他6都市に出張所を置く。 |
| 昭和24年 5月 | 東京、大阪、名古屋各取引所に株式を上場 |
| 7月 | 福岡証券取引所に株式を上場 |
| 昭和25年 7月 | 札幌証券取引所に株式を上場 |
| 昭和33年 7月 | 福岡証券ビル竣工 |
| 昭和37年 3月 | 京都証券ビル竣工 |
| 昭和40年 3月 | 福岡平和ビル竣工 |
| 4月 | 「流山平和台」宅地分譲開始 |
| 昭和44年 4月 | 名古屋出張所及び福岡出張所、支店に昇格 |
| 昭和45年 4月 | 「鶴川平和台」宅地分譲開始 |
| 昭和47年 5月 | 兜町平和ビル竣工 |
| 昭和51年 9月 | 「我孫子布佐平和台」宅地分譲開始 |
| 昭和52年 3月 | 「我孫子布佐平和台」戸建住宅分譲開始 |
| 昭和55年 5月 | 「サニーパークハイツ成田」マンション分譲開始 |
| 昭和59年10月 | 東京証券取引所ビル市場館（現アローズ）竣工 |
| 12月 | 平和地域サービス株式会社（連結子会社、現平和サービス株式会社）設立 |
| 昭和61年 2月 | 横浜平和ビル竣工 |
| 昭和62年 4月 | 大阪平和ビル竣工 |
| 12月 | 流通事業開始 |
| 昭和63年 4月 | 東京証券取引所ビル本館竣工 |
| 平成4年 4月 | 茅場町平和ビル竣工 |
| 平成5年 5月 | 「グリーンcommons川越」マンション分譲開始 |
| 10月 | 大丸京都店西館共同ビル竣工 |
| 平成6年 6月 | 大丸京都店北館共同ビル竣工 |
| 平成10年 2月 | 神戸旧居留地平和ビル竣工 |
| 平成11年12月 | 平和不動産広島ビル取得 |
| 平成12年 2月 | 平和不動産新潟ビル取得 |
| 4月 | 三田平和ビル取得 |
| 8月 | 代官山アドレス・ディセ取得 |
| 11月 | 東大阪花園ショッピングセンター竣工 |
| 平成13年 2月 | 内幸町平和ビル取得 |
| 平成14年 9月 | 道銀ビルディング取得 |
| 平成16年 3月 | 名古屋平和ビル竣工 |
| 4月 | 平和ヘルスケア株式会社を平和サービス株式会社から分割設立 |
| 12月 | 大阪証券取引所ビル竣工 |
| 平成17年 5月 | 株式会社大阪証券会館を連結子会社化 |
| 12月 | 伊勢町平和ビル取得 |
| 平成18年 3月 | 札幌駅前合同ビル取得 |
| 8月 | 札幌支店開設 |
| 平成19年 6月 | 日本電子計算本社ビル取得 |
| 7月 | 栄ミナミ平和ビル取得 |
| 8月 | 名古屋証券取引所ビル竣工 |
| 平成20年 2月 | ハウジングサービス株式会社を連結子会社化 |
| 3月 | ホテルブライトンシティ大阪北浜竣工 天神平和ビル取得 |
| 5月 | 新大通ビルディング取得 |

3【事業の内容】

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という。）と連結子会社10社及び持分法適用会社1社で構成されています。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。

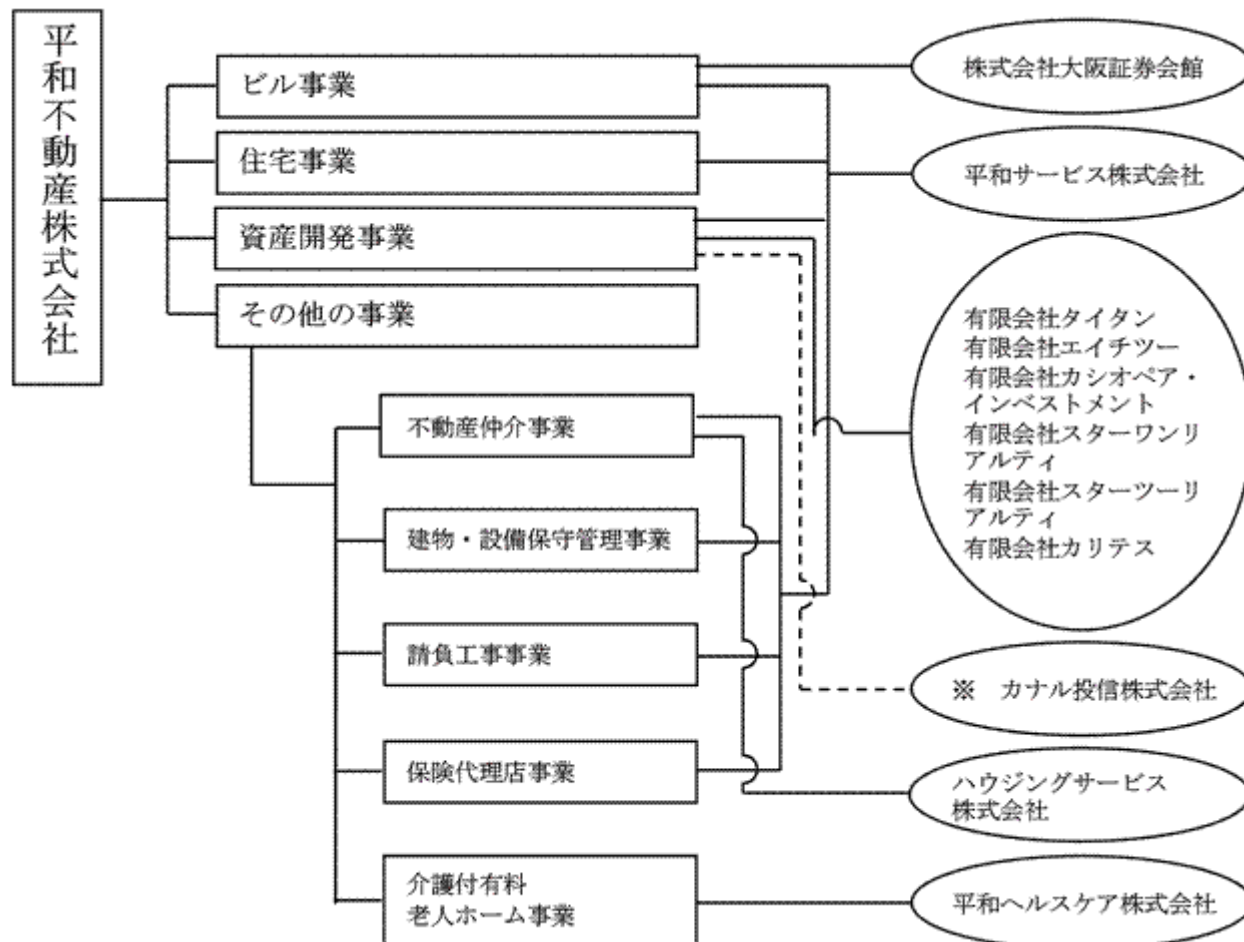
有限会社タイタン、有限会社エイチツー、有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティ、有限会社スターツーリアルティ及び有限会社カリテスは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び管理等を行っております。

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。

4【関係会社の状況】

| 名称 | 住所 | 資本金 (百万円) | 主要な事業の内容 | 議決権の 所有割合 または被 所有割合 (%) | 関係内容 |
|------------------------|-----------|--------------|----------|-------------------------------------|---|
| (連結子会社) | | | | | |
| 平和サービス株式会社 | 東京都中央区 | 134 | その他の事業 | 100.0 | 当社賃貸ビルの保守 管理等 役員の兼任あり |
| 平和ヘルスケア株式会社 | 千葉県我孫子市 | 70 | 同上 | 100.0 (100.0) | 役員の兼任あり |
| 株式会社大阪証券会館 | 大阪府大阪市中央区 | 100 | ビル事業 | 100.0 | 大阪証券会館本館・ 別館の運営等 役員の兼任あり |
| ハウジングサービス 株式会社 | 大阪府大阪市中央区 | 95 | その他の事業 | 100.0 | 不動産仲介、社宅管 理等 役員の兼任あり |
| 有限会社タイタン | 東京都中央区 | 3 | 資産開発事業 | | 不動産信託受益権の 運用 |
| 有限会社エイチツー | 東京都中央区 | 3 | 同上 | | 同上 |
| 有限会社カシオペア・イン ベストメント | 東京都中央区 | 3 | 同上 | | 同上 |
| 有限会社スターワン リアルティ | 東京都中央区 | 3 | 同上 | | 同上 |
| 有限会社スターツー リアルティ | 東京都中央区 | 3 | 同上 | | 同上 |
| 有限会社カリテス | 東京都中央区 | 3 | 同上 | | 同上 |
| (持分法適用の関連会社) | | | | | |
| カナル投信株式会社 | 東京都港区 | 295 | 同上 | 29.2 | 当社がスポンサーと なっているクレ シェンド投資法人の 資産運用 |

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 議決権の所有割合の()は、間接所有割合で内数であります。

3 平和サービス株式会社は、平成21年3月31日に株式を追加取得したことにより、当社の完全子会社となりました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成21年3月31日現在)

| 事業の種類別セグメントの名称 | 従業員数(名) |
|----------------|---------|
| ビル事業 | 35 |
| 住宅事業 | 18 |
| 資産開発事業 | 10 |
| その他の事業 | 133 |
| 全社(共通) | 32 |
| 計 | 228 |

(注) 従業員数は、就業人員であります。

(2) 提出会社の状況

(平成21年3月31日現在)

| 従業員数(名) | 平均年齢(歳) | 平均勤続年数(年) | 平均年間給与(千円) |
|---------|---------|-----------|------------|
| 93 | 39.6 | 13.9 | 9,195 |

(注) 1 従業員数は、就業人員であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社グループは、労働組合を結成しておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、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。

こうしたなか、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。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

(イ)ビル事業部門

本部門においては、前期に竣工いたしました「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、1.49%であります。

(ロ)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。

(ハ)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。

(ニ)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。

(ホ)当社グループ全体の状況

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、棚卸資産の簿価切り下げ額の影響から、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。

(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）

(注) 「第2 事業の状況」において消費税等については、税抜きにより表示しております。また、以下の「2 営業収益の状況」に表示される各項目の金額は、すべて百万円未満を切り捨てております。

2【営業収益の状況】

(1) 営業収益の状況

前連結会計年度及び当連結会計年度における営業収益を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

| 事業の種類別 セグメントの名称 | 前連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日) | | 当連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日) | |
|--------------------|-----------------------------------|--------|-----------------------------------|--------|
| | 金額(百万円) | 構成比(%) | 金額(百万円) | 構成比(%) |
| ビル事業 | 17,717 | 56.5 | 25,634 | 49.4 |
| 住宅事業 | 5,752 | 18.3 | 9,571 | 18.4 |
| 資産開発事業 | 5,423 | 17.3 | 14,608 | 28.1 |
| その他の事業 | 2,490 | 7.9 | 2,120 | 4.1 |
| 計 | 31,384 | 100.0 | 51,935 | 100.0 |

(2) 営業収益の内訳

(イ) ビル事業

前連結会計年度及び当連結会計年度におけるビル事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

| 区 分 | 前連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日) | | 当連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日) | |
|--------|-----------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| | 面積(m ²) | 金額(百万円) | 面積(m ²) | 金額(百万円) |
| 土地賃貸収益 | 賃貸面積 3,604.88 | 123 | 賃貸面積 3,604.88 | 131 |
| 建物賃貸収益 | 賃貸面積 329,491.99 転貸面積 487.77 | 17,538 | 賃貸面積 335,949.78 転貸面積 495.57 | 18,422 |
| ビル売上高 | - | - | 土地面積 25,410.47 建物面積 59,018.78 | 7,050 |
| その他の収益 | - | 54 | - | 30 |
| 計 | - | 17,717 | - | 25,634 |

(注) 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事業に変更したことに伴い、区分の名称を「土地」から「土地賃貸収益」に、「建物」から「建物賃貸収益」にそれぞれ変更し、「ビル売上高」を新設いたしました。

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

| 区 分 | 前連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日) | 当連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日) |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 賃 貸 料 (百万円) | 4,812 | 4,812 |
| 営業収益に対する割合(%) | 15.3 | 9.3 |
| 固定資産賃貸収益に対する割合(%) | 27.2 | 25.9 |

(注) 当社と同社との賃貸借契約は2年ごとに更新しており、当連結会計年度が更新の年に当たりますが、更新前の賃貸料と同額で更新となりました。

(ロ) 住宅事業

前連結会計年度及び当連結会計年度における住宅事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

| 区 分 | 前連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日) | | 当連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日) | |
|--------------|---|---------|---|---------|
| | 販売数量 | 金額(百万円) | 販売数量 | 金額(百万円) |
| マンション 売上高 | SHINKA CITY(レジデンシャル スクエア) (神奈川県川崎市幸区)他 97戸 建物面積 7,871.41㎡ 土地面積 3,890.02㎡ | 4,758 | The Kitahama(ザ・北浜) (大阪府大阪市中央区)他 139戸 建物面積 11,382.39㎡ 土地面積 5,543.74㎡ | 7,348 |
| 宅地等 売上高 | 東我孫子土地85筆 土地面積 38,565.81㎡ | 114 | - | - |
| 住宅賃貸収益 | 賃貸面積 15,042.08㎡ 転貸面積 824.74㎡ | 728 | 賃貸面積 15,428.15㎡ 転貸面積 824.74㎡ | 783 |
| その他の収益 | - | 151 | - | 1,439 |
| 計 | - | 5,752 | - | 9,571 |

(注) マンション売上高における他社との共同事業物件の販売戸数、面積及び金額は、当社持分によっております。

(ハ) 資産開発事業

前連結会計年度及び当連結会計年度における資産開発事業の内訳は、次のとおりであります。

| 区 分 | 前連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日) | 当連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日) |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 金額(百万円) | 金額(百万円) |
| 開発・運用収入等 | 5,302 | 14,514 |
| マネジメントフィー収入 | 121 | 94 |
| 計 | 5,423 | 14,608 |

(二) その他の事業

前連結会計年度及び当連結会計年度におけるその他の事業の内訳を示すと、次のとおりであります。

| 区 分 | 前連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日) | 当連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 金額(百万円) | 金額(百万円) |
| 不動産仲介手数料 | 335 | 426 |
| 建物管理受託料 | 356 | 396 |
| 請負工事売上高 | 1,388 | 812 |
| 介護施設収益 | 346 | 383 |
| その他の収益 | 63 | 101 |
| 計 | 2,490 | 2,120 |

3【対処すべき課題】

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下振れ懸念が示されるなど当面極めて厳しい状況が続くものと思われま

す。当社グループは、このような状況のなか、厳しい外部環境の変化に対応し、次のような基本戦略のもと、事業展開を進めてまいります。

- (1) ビル事業においては、現状の高稼働率を引き続き維持していくとともに現在建設中のセントライズ栄（名古屋市中区）のテナント確保に向けたリーシングに注力いたします。
- (2) 住宅事業においては、分譲事業における販売在庫の徹底的な圧縮に努めることを最優先に事業展開いたします。また、賃貸住宅事業については、ビル事業同様に現状の高稼働率を引き続き維持してまいります。
- (3) 資産開発事業においては、現在進行中の開発案件について、テナントリーシングに注力し、早期の高稼働を図るとともに、早期の売却に努めます。
- (4) 財務運営においては、有利子負債を圧縮し、財務基盤の強化を図ります。

（買収防衛策について）

当社は、平成21年6月25日開催の定時株主総会において、「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「本プラン」といいます。）の継続導入を次のとおり決議いたしました。

・基本方針

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

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

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

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

・基本方針の実現に資する取組み

1．当社の企業価値の向上ひいては株主共同の利益確保への取組み

当社は、我が国金融マーケットの中核的機能・役割を担う東京、大阪、名古屋などの証券取引所、そのビルのオーナー企業として、昭和22年に創立されました。

以来、当社は、「快適なオフィス環境と住まう人に心から満足していただける生活空間を提供する。」という経営理念の下、ビル事業に加え、住宅事業や資産開発事業の3部門を基幹事業とし、常に時代の変化を先取りし、ユーザーの多様なニーズに応え、確かな信頼と評価を得て事業展開を行ってまいりました。

ビル事業においては、証券取引所に対する施設賃貸事業が事業の中核であることに変わりはありません。言うまでもなく、証券取引所は我が国金融マーケットの根幹を担う極めて公共性の高い機関であり、その施設を提供する当社には、その社会的公器としての機能の維持・向上を施設面から支えるという重要な役割・使命が課せられており、これまで、東京、大阪、名古屋の各証券取引所ビルの建替えも進めてまいりました。

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

さらに、住宅開発事業においては、他社とのコラボレーションによる大規模マンション分譲のほか、自社単独の住宅開発事業への進出に取り組むとともに、資産開発事業では、証券化手法を活用した開発事業等を展開するとともに、アセットマネジメントなどのフィー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。

2．本プランの目的

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

当社取締役会は、当社株主の皆様が買収の是非を適切に判断するための時間・情報を確保すること、当社株主の皆様のために下記4に定義する大量買付者と交渉を行う機会を確保すること、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損する大量買付を抑止すること、以上を可能とする枠組みが必要不可欠であると判断しました。そこで、基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するため

の取組みの一環として、本定時株主総会で当社株主の皆様にご承認いただけることを条件として、本プランの継続を決定いたしました。

本プランの継続にあたりましては、関係諸法令、裁判例、東京証券取引所の定める買収防衛策の導入に係る規則等ならびに経済産業省および法務省が公表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」（以下「買収防衛策に関する指針」といいます。）および企業価値研究会が公表した「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」（以下「買収防衛策の在り方」といいます。）の内容に配慮しております。

3. 本プランの概要

本プランは、一定規模以上の当社株式の買付けを行おうとする者（「4. 買付プロセス」において定義します。以下「大量買付者」といいます。）に対し、次の「4. 買付プロセス」に記載する手続（以下「買付プロセス」といいます。）に従うことを求めています。

当社は、大量買付者が買付プロセスを遵守しないと当社取締役会が判断した場合、または大量買付者が行う買付けが当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損すると判断した場合には、対抗措置を発動することがあります。

なお、当社取締役会は、この判断に際して、当社の業務執行を行う経営陣から独立している当社社外取締役、当社社外監査役または社外有識者から構成される委員会（以下「独立委員会」といいます。）の勧告を最大限尊重いたします。

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

4. 買付プロセス

(1) 定義

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

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

当社が発行者である株券等(5)について、買付け後における公開買付(6)者とその特別関係者(7)の株券等所有割合(8)の合計が20%以上となる公開買付け

- 1 金融商品取引法第27条の23第1項に定義される株券等をいいます。
- 2 金融商品取引法第27条の23第1項に定義される保有者をいい、同第3項に基づき保有者に含まれる者を含みます。(当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含みます。)
- 3 金融商品取引法第27条の23第5項に定義される共同保有者をいい、同第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含みます。(当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含みます。)
- 4 金融商品取引法第27条の23第4項に定義される株券等保有割合をいいます。
- 5 金融商品取引法第27条の2第1項に定義される株券等をいいます。
- 6 金融商品取引法第27条の2第6項に定義される公開買付けをいいます。
- 7 金融商品取引法第27条の2第7項に定義される特別関係者をいいます(当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含みます。)
- 8 金融商品取引法第27条の2第8項に定義される株券等所有割合をいいます。

以下、本プランにおいて別段の定めがない限り同様とします。

(2) 大量買付者による情報提供

大量買付者には、大量買付けに着手する前に、当社取締役会宛に、買付プロセスに従う旨を記載した書面（以下「買付プロセス承諾書」といいます。）および当社株主の皆様の判断や当社取締役会の意見形成等のために提供していただくべき情報を記載した書面（以下「買付情報書」といいます。）を日本語にて作成のうえ提出していただきます。提供していただく情報の具体的内容は、大量買付者の属性、大量買付けの内容により異なりますが、項目の具体例としては下記の ~ に掲げる事項が挙げられます。

なお、「買付プロセス承諾書」または「買付情報書」が提出された場合は、当社取締役会または独立委員会が適切と判断する事項について、ただちに株主の皆様へ開示いたします。

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

大量買付者とそのグループ（主要な株主または出資者および重要な子会社・関連会社・共同保有者、特別関係者を含み、ファンドの場合は主要な組合員、出資者（直接・間接を問いません。）その他構成員ならびに業務執行組合員および投資に関する助言を継続的に行っている者を含みます。）の詳細（名称、住所、日本国内連絡先、資本関係、財務内容、事業内容、構成員、過去の企業買収の経緯およびその結果、過去の法令違反行為の有無とその内容、現に保有する株式数など）

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

大量買付行為に関して大量買付者以外の第三者との間に意思連絡がある場合には、その相手方および内容
大量買付価格の算定根拠（算定の前提となる事実・仮定、算定方法、算定に用いた数値情報、大量買付けにより得られる予想シナジーの額・算定根拠など）

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

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

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

その他、当社取締役会または独立委員会が合理的に必要と判断する情報

5. 当社取締役会の判断

(1) 独立委員会

独立委員会の設置

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

独立委員会委員は3名以上とします。

独立委員会の権限等

独立委員会は、当社取締役会が大量買付けへの対抗措置を行うか否かを決定するに当たり、当該大量買付者が買付プロセスを遵守しているか、当該大量買付けが当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するものであるか等を検討の上決議し、その結果を当社取締役会に対する勧告として、その理由・根拠とともに当社取締役会に提示します。

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

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

(2) 大量買付者が買付プロセスを遵守しない場合

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

(3) 大量買付者が買付プロセスを遵守する場合

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

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

いわゆるグリーンメイラーである場合（大量買付けが株価をつり上げ、これを当社または当社の関係者等に引き取らせることを目的とする場合）

いわゆる焦土化である場合（大量買付けが当社または当社グループの経営を一時的に支配し、経営上のノウハウ、企業秘密、主要取引先や顧客等の重要な資産等を廉価に取得する等、当社または当社グループの犠牲の下に大量買付者またはそのグループの利益を実現する経営を行うことを目的とする場合）

大量買付けが当社または当社グループの資産を大量買付者またはそのグループの債務の担保や弁済原資として流用することを目的とする場合

大量買付けが当社または当社グループの不動産や有価証券などの資産等を処分し、その利益によって一時的な高配当を得、またはこれによる株価上昇後の株式売り抜けを目的とする場合

いわゆる強圧的二段階買収（最初の買付けで全株式の買付けを勧誘することなく、二段階目の買収条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで公開買付け等の株式買付けを行うことをいう。）など、大量買付けが株主の皆様様に株式売却を事実上強要するおそれがある場合

当社に、大量買付者による大量買付けに対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えることなく行われる場合

大量買付者の大量買付けの条件等（対価の価額・種類、対価の価額の算定根拠等）ならびに買付けの内

容、時期および方法等が当社の企業価値に鑑み、著しく不十分または不適当な場合

大量買付者の支配権取得により、株主の皆様はもとより、お客様、取引先、従業員その他当社の利害関係者の利益を含む当社の企業価値が著しく損なわれることが予想されたり、当社の企業価値の維持および向上を著しく妨げるおそれがある場合、または大量買付者が支配権を取得する場合の当社の企業価値が、中長期的な将来の企業価値の比較において、当該大量買付者が支配権を取得しない場合の当社の企業価値と比べ、明らかに劣後する場合

大量買付者の経営者または主要株主に反社会的勢力と関係を有する者が含まれている場合等、公序良俗の観点から大量買付者が当社の支配権を取得することが不適切である場合

(4) 取締役会の決議

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

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

(5) 本プラン発動の変更・中止

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

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

6. 本プランにおける対抗措置の具体的内容

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

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

7. 本プランの有効期間、廃止および改定

本プランの有効期間は、平成21年6月25日開催の当社定時株主総会において出席株主の皆様様の議決権の過半数のご承認をいただいた時から、平成22年度決算に関する当社定時株主総会（平成23年6月開催予定）終結の時までとします。ただし、有効期間内であっても、当社株主総会で本プランを廃止する議案が承認された場合、または当社取締役会で本プランを廃止する決議が行われた場合には、本プランを廃止いたします。当社は、本プランが廃止された場合には、ただちにその旨を株主の皆様様に開示いたします。

なお、本プランの有効期間内において、法令や金融商品取引所の規則などの新設または改廃に伴い、これを本プランに反映させることが適切である場合には、当該新設または改廃の趣旨を考慮の上、本プランに定める条項または用語の意義等を適宜合理的な範囲内で読み替え、または、当社取締役会において改定することができるものとします。

・上記の各取組みに対する当社取締役会の判断およびその判断に係る理由

1. 基本方針の実現に資する取組みについて

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

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

2. 本プランの合理性

(1) 本プランが基本方針に沿うものであること

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

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

当社は次の理由から、基本方針に照らして不適切な者による支配を防止するための取組みは、当社株主の共

同の利益を損なうものでなく、また、当社取締役の地位の維持を目的とするものではないと考えております。

「買収防衛策に関する指針」および「買収防衛策の在り方」に沿っていること

本プランは、「買収防衛策に関する指針」に定める三原則（企業価値・株主共同の利益の確保・向上の原則、事前開示・株主意思の原則、必要性・相当性の原則）を完全に充足しており、かつ、「買収防衛策の在り方」の内容に配慮しております。

株主意思を重視するものであること（株主総会決議とサンセット条項）

本プランは、株主総会において、当社の株主の皆様のご承認をいただくことを条件として継続されます。また、上記 7. 「本プランの有効期間、廃止および改定」に記載したとおり、本プランは有効期間を2年間とするいわゆるサンセット条項が設けられており、かつその有効期間の満了前であっても、当社株主総会で本プランを廃止する議案が承認された場合、または当社取締役会で本プランを廃止する決議が行われた場合には、本プランは廃止されることになります。

その意味で、本プランの継続および廃止は、当社株主の皆様ご意思に基づくこととなっております。

合理的かつ客観的な発動事由の設定

本プランは、上記 5. (3) 「大量買付者が買付プロセスを遵守する場合」に記載したとおり、予め定められた合理的かつ詳細な客観的要件が充足されなければ発動されないように設定されており、当社取締役会による恣意的な発動を防止するための仕組みを確保しているものといえます。そして、かかる発動事由は、我が国における裁判例の分析や上記「買収防衛策に関する指針」等を参考に、適切かつ合理的な買収防衛策のあり方を分析した上で設定されたものであります。

独立委員会の設置

当社は、大量買付者との協議、交渉、検討期間の延長および発動事由の該当性等に関する当社取締役会の判断の客観性・合理性を担保するため、独立委員会を別途設置しております。

独立委員会は、かかる独立委員会設置の目的に鑑み、当社取締役会から独立した者で構成され、また、当社の費用により、独立した第三者である専門家（フィナンシャル・アドバイザー、弁護士、公認会計士等）の助言を得ることができるものとしております。

独立委員会は、「独立委員会規則」に定められた手続に従い、発動事由の該当性等につき評価・検討し、当社取締役会に対する勧告を行います。当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重し、本プランの発動もしくは不発動、あるいは発動の変更または中止を最終的に決定します。

デッドハンド型買収防衛策ではないこと

本プランは、当社株主総会で選任された取締役で構成された取締役会により廃止することができるものとされており、大量買付者が、当社株主総会で取締役を指名し、かかる取締役で構成される取締役会により、本プランを廃止することが可能であります。

従って、本プランはデッドハンド型買収防衛策（取締役会の構成員の過半数を交代させても、なお発動を阻止できない買収防衛策）ではありません。

・株主および投資家の皆様への影響

1. 本プラン継続時に与える影響

本プランの継続時点では新株予約権の割当ては行われませんので、当社の株主の皆様および投資家の皆様の権利または利益には具体的な影響が生じることはありません。

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

対抗措置として新株予約権の無償割当を行うことを決議した場合には、当社は、割当に係る基準日を公告し、当該基準日における最終の株主名簿に記録された当社の株主の皆様へ新株予約権を無償で割り当てるため、当該基準日における最終の株主名簿に記録される必要があります。

新株予約権の割当て時には、当社取締役会が新株予約権の割当決議において別途設定する割当期日における当社株主の皆様に対し、その保有する株式1株につき1個の割合で、新株予約権が無償にて割り当てられます。この場合において、「新株予約権の要項」 5. (f) において新株予約権を行使できないとされた者は、他の当社株主の皆様の新株予約権行使によって、結果的にその保有する当社株式が希釈化することになります。また、仮に、当社株主の皆様が、権利行使期間内に、所定の新株予約権の行使手続を行わない場合には、他の株主の皆様の新株予約権の行使によって、結果的にその保有する当社株式が希釈化することになります。

なお、当社が新株予約権を当社株式と引換えに取得できる旨の条項を適用した場合には、当社株主の皆様において新株予約権行使の手続は必要ではなく、また、その保有する株式の希釈化は生じません。この場合、本新株予約権の行使請求書等の送付はいたしません。かかる当社株主の皆様には、ご自身が「新株予約権の要項」 5. (f) において新株予約権を行使できないとされた者ではないこと等を誓約する当社所定の書式による書面をご提出いただくことがあります。

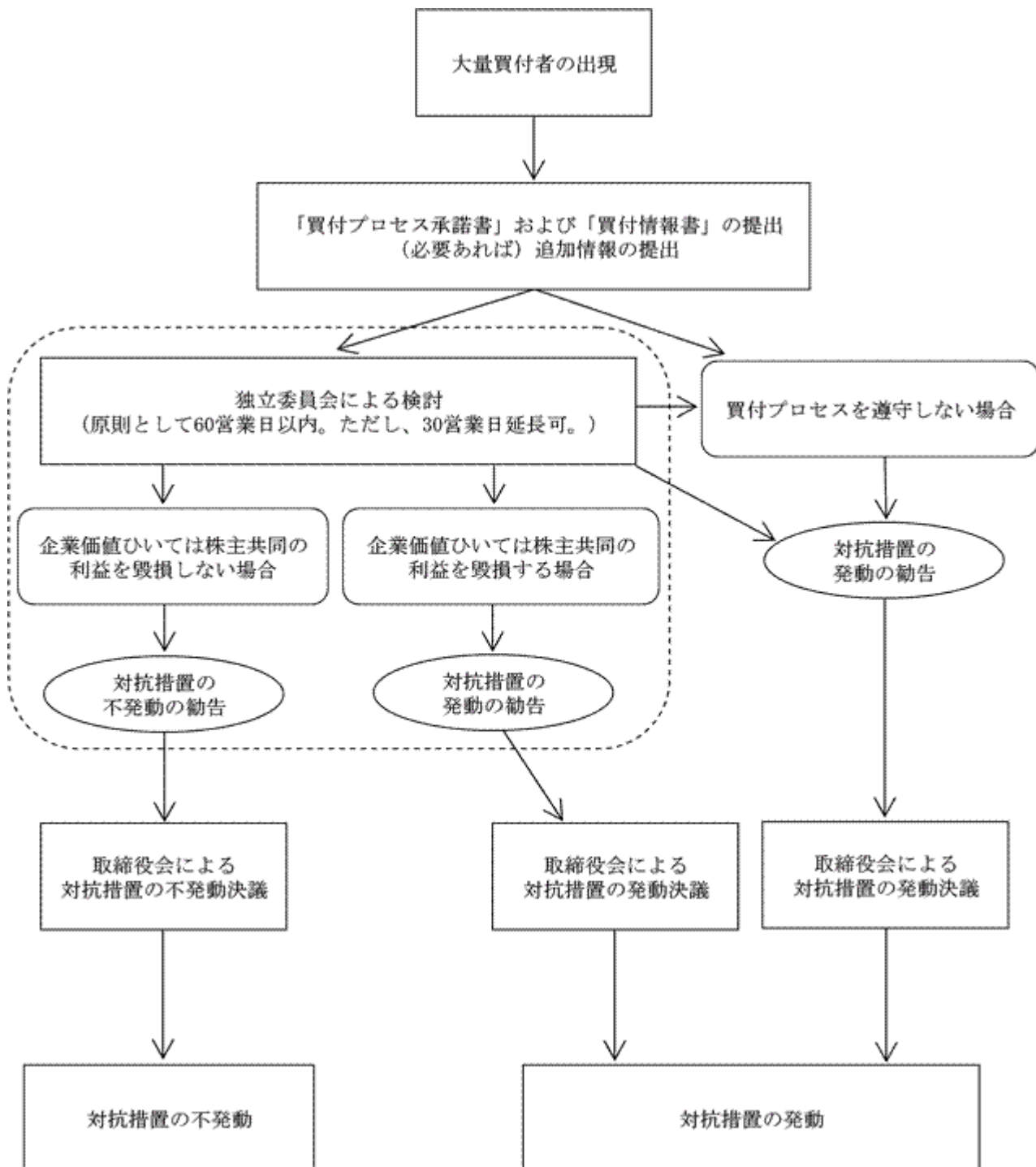
また、対抗措置として新株予約権の無償割当を当社取締役会が決議した場合であって、新株予約権の無償割当を受けるべき株主様が確定した後において、当社が、新株予約権の割当てを中止し、または無償割当された新株予約権を無償取得する場合には、結果として当社株式1株当たりの価値の希釈化は生じないことから、当社株式1株当た

りの価値の希釈化が生じることを前提にして売買を行った当社株主および投資家の皆様には、株価の変動により相
応の損害が発生する場合があります。

以 上

- 別紙 1 本プランの内容（大量買付けが開始された場合のフローチャート）
- 別紙 2 新株予約権の要項
- 別紙 3 独立委員会規則
- 別紙 4 独立委員会の委員略歴
- 別紙 5 当社株式の状況（平成21年3月31日現在）

本プランの内容（大量買付けが開始された場合のフローチャート）



(注) 本フローチャートは、本プランに係る手続の流れの概要をわかりやすく説明するために作成したものです。本プランの詳細については、本文をご参照ください。

新株予約権の要項

・本新株予約権の内容

(a) 本新株予約権の目的である株式の種類および数

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

(b) 各本新株予約権の発行価額

無償とする。

(c) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は1円以上とする。

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

当社取締役会が別途定めるものとする。

(e) 本新株予約権の譲渡制限

本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要する。

(f) 本新株予約権の行使条件

1) 以下のいずれかに該当する者は、本新株予約権を行使できない。

大量買付者（注1）

大量買付者の共同保有者（注2）

大量買付者の特別関係者（注3）

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

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

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

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

注3： 「特別関係者」とは、金融商品取引法第27条の2第7項に定義される特別関係者をいう（当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含む。）。

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

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

使を認めることができないと当社取締役会が認める場合には、米国に所在する者は、本新株予約権を行使することができない。

- 4) 上記1)ないし3)の規定に従い本新株予約権を有する者が本新株予約権を行使することができない場合であっても、当社は、当該本新株予約権を有する者に対して、損害賠償責任その他の責任を一切負わないものとする。

(g) 本新株予約権の行使期間

本新株予約権の行使期間は、本新株予約権の効力発生日から2か月以内の当社取締役会が別途定める期間とする。

(h) 当社による本新株予約権の取得

当社は、当社取締役会の決定により、本新株予約権の無償割当の効力発生日から本新株予約権の行使期間が満了する時までの間で当社取締役会が定める日において、本新株予約権1個につき当社普通株式1株を交付することにより、上記(f) 1)記載の「ないし」のいずれにも該当しない者の有する本新株予約権を取得することができる。

(i) 合併、会社分割、株式交換および株式移転の場合の本新株予約権の交付およびその条件

当社取締役会が別途定めるものとする。

(j) 新株予約権証券の発行制限

本新株予約権証券は、これを発行しない。

(k) 本新株予約権の消却事由等

本新株予約権の消却事由および消却条件は、これを定めない。

・株主に割り当てる本新株予約権の数

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

・本新株予約権無償割当の効力発生日

当社取締役会が別途定めるものとする。

・法令の改正等による修正

法令や金融商品取引所の規則などの新設または改廃に伴い、これを本プランに反映させることが適切である場合には、当該新設または改廃の趣旨を考慮の上、本プランに定める条項または用語の意義等を適宜合理的な範囲内で読み替え、または、当社取締役会において改定することができるものとする。

以上

独立委員会規則

第1条（目的）

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

第2条（設置）

独立委員会は、当社取締役会がこれを設置する。

第3条（組織）

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

第4条（任期）

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

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

第5条（職務）

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

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

第6条（招集）

- 1 独立委員会の各委員および当社取締役会は、大量買付けがなされた場合その他いつでも独立委員会を招集することができる。
- 2 独立委員会の招集通知は、各独立委員会委員に対し開催日の3日前までに発信しなければならない。ただし、緊急のときはこれを短縮できるものとする。
- 3 独立委員会委員の全員の同意がある場合には、前項の招集手続を経ずに独立委員会を開催することができる。

第7条（議長）

- 1 独立委員会の議長は、独立委員会で予め定めた者がこれに当たる。
- 2 前項に規定する者に事故あるときは、予め独立委員会で定めた順序により、他の独立委員会委員が代行する。

第8条（決議の方法）

- 1 独立委員会の決議は、独立委員会委員の全員が出席し、その過半数の賛成をもってこれを行う。ただし、独立委員会委員に事故その他やむを得ない事由がある場合には、独立委員会委員の過半数が出席し、その議決権の過半数の賛成をもってこれを行うことができる。
- 2 独立委員会委員が独立委員会を欠席するときは、原則として開催日の前日までに、その旨を理由とともに書面で事務局に届出なければならない。
- 3 独立委員会の決議に関して特別の利害関係を有する独立委員会委員は、決議に参加することができない。
- 4 独立委員会は、決議の結果を、理由を付して速やかに当社取締役会に報告しなければならない。
- 5 当社取締役会は、前項の独立委員会の報告を最大限尊重して、最終的な決定を行う。

第9条（議事録）

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

第10条（株主等への情報の開示）

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

第11条（改廃）

本規則の改廃は、当社取締役会の決議による。

付 則

本規則は、平成19年6月27日より施行する。

本規則は、平成21年6月25日に改正する。

独立委員会の委員略歴

< 社外取締役 >

梅原 馨（うめはら かおる）

（略歴）

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

< 社外監査役 >

小島茂夫（おじま しげお）

（略歴）

昭和45年4月 大阪証券取引所 入所
平成13年4月 株式会社大阪証券取引所 執行役員人事部長
平成14年6月 同社取締役
平成14年10月 同社常務取締役
平成16年6月 同社代表取締役常務取締役
平成21年6月 当社社外監査役（常勤）（現職）

< 社外監査役 >

角谷正彦（かどたに まさひこ）

（略歴）

昭和33年4月 大蔵省入省
昭和58年6月 東海財務局長
昭和63年6月 大蔵省証券局長
平成2年6月 国税庁長官
平成6年12月 中小企業金融公庫 総裁
平成12年1月 株式会社日本興業銀行 顧問
平成18年6月 当社社外監査役（現職）

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

以 上

当社株式の状況（平成21年3月31日現在）

- 1．発行可能株式総数 550,000,000株
- 2．発行済株式総数 149,503,980株
- 3．株主数 26,797名
- 4．大株主（上位10名）

| 株主名 | 当社への出資の状況 | |
|-----------------------------|-----------|-------|
| | 持株数 | 出資比率 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 9,840千株 | 6.58% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 7,932千株 | 5.31% |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4G） | 6,034千株 | 4.04% |
| ジェーピーモルガン証券株式会社 | 2,990千株 | 2.00% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 2,675千株 | 1.79% |
| 大成建設株式会社 | 2,663千株 | 1.78% |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4） | 2,659千株 | 1.78% |
| クラリデン ロイ リミテッド | 2,304千株 | 1.54% |
| 株式会社りそな銀行 | 2,229千株 | 1.49% |
| 株式会社三井住友銀行 | 2,010千株 | 1.34% |

以上

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

1. ビル事業について

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

当該ビル事業は、地価の動向等のほかに、賃貸オフィス市場における賃料市況の変化、商業施設における他の商業施設との競争激化等により賃貸料に影響を受ける可能性があります。また、地震その他の自然災害、事故やテロその他の人災により所有資産が劣化または滅失し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 株式会社東京証券取引所の賃貸料について

当社は、当社が所有する東京証券取引所ビルを株式会社東京証券取引所に賃貸しており、最近5連結会計年度における同社からの賃貸料収入及び営業収益に対する割合は下表のとおりであります。

| 区 分 | 第85期 平成16年4月1日～ 平成17年3月31日 | 第86期 平成17年4月1日～平 成18年3月31日 | 第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日 | 第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日 | 第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日 |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 賃 貸 料 (百万円) | 4,812 | 4,812 | 4,812 | 4,812 | 4,812 |
| 営業収益に対する割合 (%) | 22.5 | 13.1 | 15.1 | 15.3 | 9.3 |

(注) 当社と同社との賃貸借契約は2年ごとに更新しており、第89期が更新の年に当たりますが、更新前の賃貸料と同額で更新となりました。

3. 賃貸用不動産への投資と有利子負債残高の推移について

当社グループはビル事業部門の収益力の強化・安定を目指し、オフィスビルの取得や建替え、商業施設の開発等を進めてまいりましたが、その建設資金や取得資金を主に有利子負債により調達しているため、有利子負債残高は増加を示しておりました。

今後、当社グループは取得した賃貸用不動産からのキャッシュ・フロー及び資金の調達手段を一層多様化すること等により有利子負債残高の削減とD/Eレシオの改善を行う方針であります。当社グループの業績は金利動向等により影響を受ける可能性があります。

なお、最近5連結会計年度における有利子負債残高及びD/Eレシオは下表のとおりであります。

| | 第85期 平成16年4月1日～ 平成17年3月31日 | 第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日 | 第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日 | 第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日 | 第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日 |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 有利子負債残高 (百万円) | 101,597 | 91,723 | 112,932 | 191,780 | 210,292 |
| D/Eレシオ (倍) | 2.4 | 1.5 | 1.7 | 2.7 | 2.9 |

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年以内に償還予定の社債、1年以内に返済予定の長期借入金、社債、転換社債型新株予約権付社債、長期借入金であります。

4. 住宅事業について

当社グループは、住宅事業部門において首都圏を中心にマンション、宅地分譲及びマンション賃貸等を行っております。

当社グループの業績は、住宅事業部門における大型物件の竣工及び引渡し等により変動する可能性があります。また、マンション分譲等においては、共同事業者の破綻、供給過剰による販売競争の激化、今後の金利及び地価の動向、競合の状況、税制の変更等により当社グループの業績は影響を受ける可能性があります。

5. 資産開発事業について

当社グループは、資産開発事業部門において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。

当該資産開発事業は、景気動向や不動産市場における需要の悪化等により投資の採算性が低下し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

なお、最近5連結会計年度における事業の種類別営業収益及び営業利益は下表のとおりであります。

| | 第85期 平成16年4月1日～ 平成17年3月31日 | | 第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日 | | 第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日 | | 第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日 | | 第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日 | |
|------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| | 営業収益 | 営業利益 または 営業損失 () | 営業収益 | 営業利益 または 営業損失 () | 営業収益 | 営業利益 または 営業損失 () | 営業収益 | 営業利益 または 営業損失 () | 営業収益 | 営業利益 または 営業損失 () |
| ビル事業 (百万円) | 14,599 | 6,464 | 16,449 | 7,277 | 16,725 | 7,593 | 17,747 | 7,603 | 25,663 | 7,997 |
| 住宅事業 (百万円) | 4,613 | 86 | 16,729 | 1,634 | 5,436 | 319 | 5,752 | 429 | 9,571 | 3,860 |
| 資産開発事業 (百万円) | 800 | 674 | 1,877 | 671 | 7,553 | 2,514 | 5,690 | 2,167 | 14,770 | 6,160 |
| その他の事業 (百万円) | 3,027 | 183 | 3,151 | 134 | 4,904 | 296 | 3,707 | 252 | 3,883 | 77 |
| 計 (百万円) | 23,040 | 7,236 | 38,208 | 9,717 | 34,619 | 10,724 | 32,898 | 10,453 | 53,888 | 10,219 |
| 消去または全社 (百万円) | (1,688) | (887) | (1,608) | (1,092) | (2,707) | (1,086) | (1,514) | (1,248) | (1,953) | (1,221) |
| 計 (百万円) | 21,352 | 6,348 | 36,599 | 8,625 | 31,912 | 9,637 | 31,384 | 9,205 | 51,935 | 8,998 |

(注)資産開発事業の収益は、第85期までビル事業収益に区分しておりましたが、本表では現在のセグメント区分に従い、資産開発事業部門に組替えて記載しております。

6. 減損会計等について

平成14年8月に企業会計審議会によって公表された「固定資産の減損に係る会計基準」を受けて、平成15年10月に企業会計基準委員会から「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」が公表され、第86期において減損損失として3億92百万円を計上しております。また、平成18年7月に企業会計基準委員会から「棚卸資産の評価に関する会計基準」が公表され、第89期においては、たな卸資産評価損として、売上原価に53億28百万円を計上しております。しかし、今後不動産市況の動向等により当社保有不動産の投資利回りが悪化した場合等には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

1. 経営成績の分析

当連結会計年度は、増収減益となりました。その詳細は、「1.業績等の概要」に記載のとおりであります。これは、前連結会計年度に竣工したビルの通期稼働と新規ビル取得及び所有ビル資産の売却によりビル事業収益が増加したものの、住宅事業及び資産開発事業における棚卸資産の簿価切下げによる売上原価の増加ならびに投資有価証券評価損の計上によるものであります。

2. 財政状態の分析

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、純資産

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。

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。

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>

| | 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>

| | 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 | 199,292 | +18,812 |

(2) キャッシュ・フロー指標の推移

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

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

2. 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。

3. 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、「新大通ビルディング」（札幌市中央区）の取得等、総額108億59百万円の設備投資を行いました。

また、当連結会計年度において、主要な設備についての重要な異動はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(イ) 建物設備

(平成21年3月31日現在)

| 事業の種類 別セグ メントの 名称 | 名称 | 所在地 | 用途 | 構造 | 棟数 | 延床面積 (㎡) | 帳簿価額 (百万円) | 建築年月 |
|----------------------------|---------------|------------|--------------------|--|----|--------------------|---------------|----------|
| ビル事業 | 東京証券取引所ビル | 東京都中央区 | 証券市場 及び 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 及び鉄骨造 地上16階地下3階 塔屋2階 | 1 | 49,627.82 | 17,154 | 昭和63年4月 |
| | 日証館 | 同上 | 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上7階地下1階 | 1 | 7,817.46 | 658 | 昭和3年9月 |
| | 兜町平和ビル | 同上 | 同上 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 | 1 | 1,829.98 | 217 | 昭和47年5月 |
| | 茅場町平和ビル | 同上 | 診療所 及び 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階 | 1 | 5,079.18 | 877 | 平成4年4月 |
| | 日本電子計算本社ビル | 同上 | 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階 | 1 | 6,654.75 | 995 | 昭和47年12月 |
| | 三田平和ビル | 東京都港区 | 同上 | 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上21階地下3階 | 1 | 25,223.85 | 4,173 | 昭和56年5月 |
| | 代官山アドレス・ディセ | 東京都渋谷区 | 店舗 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階地下3階 | 1 | (専有面積) 7,184.57 | 3,137 | 平成12年8月 |
| | 代官山アドレスプロムナード | 同上 | 同上 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上1階 | 1 | (専有面積) 246.40 | 170 | 平成12年8月 |
| | 内幸町平和ビル | 東京都千代田区 | ホテル 及び 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下2階 | 1 | 17,868.35 | 3,927 | 平成元年5月 |
| | 横浜平和ビル | 神奈川県横浜市中央区 | 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階 | 1 | 10,836.30 | 1,368 | 昭和61年2月 |
| | 西立川ショッピングセンター | 東京都昭島市 | 店舗 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上15階地下1階の一部 | 1 | (専有面積) 999.35 | 221 | 平成16年9月 |

| 事業の種類 別セグ メントの 名称 | 名称 | 所在地 | 用途 | 構造 | 棟数 | 延床面積 (㎡) | 帳簿価額 (百万円) | 建築年月 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|--|-----------|----------------------|---------------|-----------------------|
| ビル 事業 | 平和不動産新潟ビル | 新潟県 新潟市 中央区 | 貸事務所 | 鉄筋コンクリート造 地上5階 | 1 | 2,130.02 | 197 | 昭和63年1月 |
| | 大阪証券取引所ビル | 大阪府 大阪市 中央区 | 証券市場 貸事務所 及び 店舗 | 鉄骨造、鉄骨鉄筋コン クリート造、鉄筋コンクリ ート造 地上24階地下2階塔屋1 階 | 1 | 53,932.10 | 13,054 | 平成16年12月 |
| | 大阪平和ビル | 同上 | 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階 | 1 | 4,264.81 (261.62) | 589 | 昭和62年4月 |
| | ホテルプライトンシティ 大阪北浜 | 同上 | ホテル | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 | 1 | 7,447.00 | 1,618 | 平成20年3月 |
| | アンダーツリー梅田第一ビル | 大阪府 大阪市 北区 | 貸事務所 | 鉄骨造 地上8階 | 1 | 2,957.34 | 1,081 | 平成17年3月 |
| | 東大阪花園 ショッピングセンター | 大阪府 東 大阪市 | 店舗 | 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上4階 | 1 | 62,691.97 | 2,989 | 平成12年11月 |
| | 神戸旧居留地平和ビル | 兵庫県 神戸市 中央区 | 貸事務所 | 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上9階地下2階 塔屋1階 | 1 | 7,970.96 | 988 | 平成10年2月 |
| | 京都証券ビル | 京都府 京 都市 下京 区 | 同上 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階 | 1 | 10,463.73 | 514 | 昭和37年3月 |
| | 大丸京都店 | 京都府 京 都市 中京 区 | 店舗及 び 駐車場 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階の一部 | 2 | 6,415.08 | 752 | 平成5年10月西館 平成6年6月北館 |
| | 平和不動産広島ビル | 広島県 広 島市 中区 | 貸事務所 | 鉄筋コンクリート造 地上5階 | 1 | 2,631.71 | 233 | 平成3年12月 |
| | 名古屋証券取引所ビル | 愛知県 名 古屋市中 区 | 証券市場 貸事務所 及び 店舗 | 鉄骨造 地上7階 | 1 | 4,828.90 | 1,352 | 平成19年8月 |
| | 名古屋平和ビル | 同上 | 貸事務所 及び 店舗 | 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階地下1階 | 1 | 9,459.56 | 1,797 | 平成16年3月 |
| | 伊勢町平和ビル | 同上 | 貸事務所 | 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階地下1階 | 1 | 4,888.40 | 1,081 | 平成6年1月 |
| | 栄ミナミ平和ビル | 同上 | 貸事務所 及び 店舗 | 鉄骨造 地上7階地下1階 | 1 | 4,623.47 | 1,056 | 平成14年7月 |
| 福岡証券ビル | 福岡県 福 岡市 中央 区 | 証券市場 及び 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階 | 1 | 10,056.52 | 676 | 昭和33年7月 | |

| 事業の種類 セグメントの 名称 | 名称 | 所在地 | 用途 | 構造 | 棟数 | 延床面積 (㎡) | 帳簿価額 (百万円) | 建築年月 |
|-----------------------|-------------|-------------------|------------------|--|----|--------------------|---------------|----------|
| ビル 事業 | 福岡平和ビル | 福岡県 福岡市 中央区 | 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階 | 1 | 13,148.43 | 778 | 昭和40年4月 |
| | 天神三丁目平和ビル | 同上 | ホテル 及び 店舗 | 鉄骨造 地上13階地下2階 | 1 | 9,167.35 | 1,522 | 平成11年4月 |
| | 天神平和ビル | 同上 | 貸事務所 | 鉄骨造一部鉄筋コンク リート造 地上8階地下1階 | 1 | 7,530.29 | 2,073 | 平成16年7月 |
| | 福岡建設会館 | 福岡県 福岡市 博多区 | 同上 | 鉄骨造 地上9階 | 1 | 4,924.78 | 496 | 平成9年12月 |
| | 道銀ビルディング | 北海道 札幌市 中央区 | 貸事務所 及び 店舗 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下3階 | 1 | 28,793.47 | 1,443 | 昭和39年8月 |
| | 新大通ビルディング | 同上 | 同上 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階地下2階の一部 | 1 | 7,353.57 | 2,512 | 昭和54年4月 |
| | パークイースト札幌 | 同上 | 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階 | 1 | 11,122.12 | 1,760 | 昭和60年11月 |
| | 札幌駅前合同ビル | 同上 | 同上 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階 | 1 | (専有面積) 5,489.09 | 1,193 | 昭和47年8月 |
| 住 宅 事 業 | フロール巢鴨 | 東京都 豊島区 | 貸室 及び 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階の一部 | 1 | (専有面積) 972.17 | 244 | 平成5年9月 |
| | アンテナ御茶ノ水 | 東京都 千代田区 | 同上 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階 | 1 | 1,111.52 | 172 | 昭和63年4月 |
| | 学芸大学グランフォート | 東京都 世田谷区 | 貸室 | 鉄筋コンクリート造一部 鉄骨造 地上4階地下1階の一部 | 1 | (専有面積) 400.41 | 98 | 平成15年3月 |
| | ミオパルト世田谷千歳 | 同上 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上4階 | 1 | 1,229.10 | 222 | 平成3年3月 |
| | アンテナ目白 | 東京都 新宿区 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上11階地下1階 | 1 | 1,624.09 | 410 | 平成18年3月 |
| | ミオパルト目白 | 同上 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階 | 1 | 1,130.56 | 123 | 平成6年3月 |
| | ピラージュ中町 | 東京都 目黒区 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階 | 1 | 1,631.73 | 248 | 平成63年10月 |
| | ミオパルト田園調布 | 東京都 大田区 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階 | 1 | 2,261.73 | 344 | 平成4年2月 |
| | アンテナ三田慶大前 | 東京都 港区 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上11階 | 1 | 1,353.81 | 385 | 平成18年6月 |
| | アンテナ本駒込 | 東京都 文京区 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上6階 | 1 | 1,971.68 | 446 | 平成18年9月 |
| | ドーマー西荻窪 | 東京都 杉並区 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階 | 1 | 1,616.52 | 395 | 平成4年3月 |
| | アンテナ芝公園 | 東京都 港区 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上7階 | 1 | 1,101.98 | 322 | 平成19年3月 |
| | アンテナ南砂 | 東京都 江東区 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上8階 | 1 | 1,250.03 | 361 | 平成19年9月 |
| | アンテナ門前仲町 | 同上 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上12階 | 1 | 1,276.33 | 407 | 平成20年2月 |
| | コレクティブハウス巢鴨 | 東京都 豊島区 | 同上 | 鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階の一部 (2階部分) | 1 | (専有面積) 507.52 | 158 | 平成5年9月 |

(注) 1 は、区分所有建物であります。

2 上記延面積の()書きは、賃借中のものであります。

(ロ)土地

(平成21年3月31日現在)

| 事業の種類別 セグメントの 名称 | 所在地 | 地積 (㎡) | 内訳 | | | 帳簿価額 (百万円) |
|------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|---------|---------------|
| | | | 貸地 (㎡) | 自用地 (㎡) | その他 (㎡) | |
| ビル事業 | 東京都中央区 | 1,997.27 | 30.54 | 1,966.73 | | 12,691 |
| | 東京都千代田区 | 1,981.09 | | 1,981.09 | | 8,706 |
| | 東京都港区 | 4,443.75 | | 4,443.75 | | 7,099 |
| | 東京都渋谷区 | 756.83 | | 756.83 | | 2,366 |
| | 東京都昭島市 | 410.33 | | 410.33 | | 227 |
| | 神奈川県横浜市中区 | 1,256.21 | | 1,256.21 | | 1,408 |
| | 宮城県仙台市青葉区 | 1,737.99 | | 1,737.99 | | 9,231 |
| | 新潟県新潟市中央区 | 1,903.54 | | 1,903.54 | | 332 |
| | 千葉県我孫子市 | 2,981.01 | 22.22 | 2,958.79 | | 342 |
| | 大阪府大阪市中央区 | 6,927.46 | | 6,924.46 | | 14,041 |
| | 大阪府大阪市北区 | 489.56 | | 489.56 | | 1,902 |
| | 大阪府東大阪市 | 32,481.10 | | 32,481.10 | | 7,489 |
| | 京都府京都市下京区 | 869.01 | | 869.01 | | 1,601 |
| | 京都府京都市中京区 | 3,562.28 | 2,019.24 | 1,543.04 | | 2,900 |
| | 兵庫県神戸市中央区 | 1,008.86 | | 1,008.86 | | 1,039 |
| | 広島県広島市中区 | 1,207.92 | 166.72 | 1,041.20 | | 336 |
| | 愛知県名古屋市中区 | 7,755.01 | 1,230.54 | 6,524.47 | | 13,776 |
| | 福岡県福岡市中央区 | 5,184.14 | 135.62 | 5,048.52 | | 14,216 |
| | 福岡県福岡市博多区 | 952.88 | | 952.88 | | 254 |
| | 北海道札幌市中央区 | 8,064.13 | | 8,064.13 | | 11,108 |
| 北海道札幌市豊平区 | 1,661.12 | | 1,661.12 | | 215 | |
| 住宅事業 | 東京都世田谷区 | 906.61 | | 906.61 | | 557 |
| | 東京都豊島区 | 319.14 | | 319.14 | | 164 |
| | 東京都千代田区 | 219.57 | | 219.57 | | 242 |
| | 東京都港区 | 644.40 | | 644.40 | | 1,137 |
| | 東京都新宿区 | 1,123.37 | | 1,123.37 | | 1,407 |
| | 東京都文京区 | 579.05 | | 579.05 | | 908 |
| | 東京都目黒区 | 916.10 | | 916.10 | | 570 |
| | 東京都大田区 | 909.97 | | 909.97 | | 554 |
| | 東京都江東区 | 640.56 | | 640.56 | | 1,120 |
| | 東京都杉並区 | 683.47 | | 683.47 | | 722 |
| | 千葉県我孫子市 | 18,285.26 | | 18,285.26 | | 340 |

(八) 借地

(平成21年3月31日現在)

| 事業の種類別 セグメントの 名称 | 所在地 | 地積 (㎡) | 内訳 | | | 帳簿価額 (百万円) |
|------------------------|-----------|----------|--------|----------|---------|---------------|
| | | | 貸地 (㎡) | 自用地 (㎡) | その他 (㎡) | |
| ビル事業 | 東京都中央区 | 9,108.74 | - | 9,108.74 | - | 5,251 |
| | 大阪府大阪市中央区 | 163.33 | - | 163.33 | - | 143 |
| | 京都府京都市下京区 | 249.95 | - | 249.95 | - | 1 |
| | 北海道札幌市中央区 | 7.14 | - | 7.14 | - | 6 |
| | 福岡県福岡市中央区 | 113.40 | - | 113.40 | - | 278 |

(2) 国内子会社

(イ) 建物設備

(平成21年3月31日現在)

| 事業の種類別セグメントの名称 | 所在地 | 用途 | 構造 | 棟数 | 延面積 (㎡) | 帳簿価額 (百万円) | 建築年月 |
|----------------|-----------|------------------|-----------------------------|----|------------|---------------|----------|
| その他の事業 | 千葉県我孫子市 | 介護施設 | 鉄筋コンクリート造 地上5階 | 1 | 3,091.63 | 336 | 昭和61年6月 |
| ビル事業 | 大阪府大阪市中央区 | 貸事務所 及び 店舗 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階塔屋3階 | 1 | 7,133.72 | 308 | 昭和39年10月 |
| 資産開発事業 | 東京都中央区 | 貸事務所 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階 | 1 | 8,508.33 | 599 | 昭和38年4月 |

(ロ) 土地

(平成21年3月31日現在)

| 事業の種類別 セグメントの 名称 | 所在地 | 地積 (㎡) | 内訳 | | | 帳簿価額 (百万円) |
|------------------------|-----------|----------|--------|----------|---------|---------------|
| | | | 貸地 (㎡) | 自用地 (㎡) | その他 (㎡) | |
| その他の事業 | 千葉県我孫子市 | 2,402.25 | - | 2,402.25 | - | 174 |
| ビル事業 | 大阪府大阪市中央区 | 606.17 | - | 606.17 | - | 143 |
| 資産開発事業 | 東京都中央区 | 1,004.18 | - | 1,004.18 | - | 2,813 |

(ハ) 借地

(平成21年3月31日現在)

| 事業の種類別 セグメントの 名称 | 所在地 | 地積 (㎡) | 内訳 | | | 帳簿価額 (百万円) |
|------------------------|-----------|--------|--------|---------|---------|---------------|
| | | | 貸地 (㎡) | 自用地 (㎡) | その他 (㎡) | |
| ビル事業 | 大阪府大阪市中央区 | 337.17 | - | 337.17 | - | - |

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設の計画は、平成21年3月31日現在以下のとおりです。

| 事業の種類別セグメントの名称 | 会社名 | 名称 (所在地) | 用途 | 規模 | 投資予定金額 | | 着工及び完了予定 |
|----------------|-----|---------------------|------------------|--------------------------|-------------|---------------|---------------------|
| | | | | | 総額 (百万円) | 既支払額 (百万円) | |
| ビル事業 | 当社 | セントライズ栄 (名古屋市中区) | 貸事務所 及び 店舗 | 地上12階地下2階 延床面積15,719㎡ | 7,000 | 1,146 | 平成20年7月～平成 22年2月 |

(注) 1. 資金調達の方法については、銀行借入金等を予定しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

| 種類 | 事業年度末現在発行数(株) (平成21年3月31日) | 提出日現在発行数(株) (平成21年6月26日) | 上場金融商品取引所名または登録認可金融商品取引業協会名 | 内容 |
|------|-------------------------------|-----------------------------|---|---------------|
| 普通株式 | 149,503,980 | 149,503,980 | 東京証券取引所(市場第一部) 大阪証券取引所(市場第一部) 名古屋証券取引所(市場第一部) 福岡証券取引所 札幌証券取引所 | 単元株式数 500株 |
| 計 | 149,503,980 | 149,503,980 | - | - |

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成21年6月1日から、この有価証券報告書提出日までの転換社債型新株予約権付社債の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第7回無担保転換社債型新株予約権付社債（平成19年6月7日取締役会決議）

| | 事業年度末現在 (平成21年3月31日) | 提出日の前月末現在 (平成21年5月31日) |
|--|---|---------------------------|
| 新株予約権付社債の残高(百万円) | 20,000 | 20,000 |
| 新株予約権の数(個) | 20,000 | 20,000 |
| 新株予約権のうち自己新株予約権の数(個) | - | - |
| 新株予約権の目的となる株式の種類 | 普通株式 単元株式数500株 | 同左 |
| 新株予約権の目的となる株式の数(株) | 19,704,433 | 19,704,433 |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円/株) | 1,015 | 同左 |
| 新株予約権の行使期間 | 自平成19年8月1日 至平成24年6月21日 | 同左 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) | 発行価格 1,015 資本組入額 508 | 同左 |
| 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。 | 同左 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項 | 本新株予約権付社債は会社法第254条第2項本文及び第3項本文の定めにより本新株予約権又は本社債の一方のみを譲渡することはできない。 | 同左 |
| 代用払込みに関する事項 | 本新株予約権の行使に際しては、当該本新株予約権が付された本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その払込金額と同額とする。 | 同左 |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 | - | - |

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

| 年月日 | 発行済株式 総数増減数 (株) | 発行済株式 総数残高 (株) | 資本金増減額 (百万円) | 資本金残高 (百万円) | 資本準備金 増減額 (百万円) | 資本準備金 残高 (百万円) |
|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 平成17年3月31日 (注) | 2,164 | 111,762,578 | 0 | 5,814 | 0 | 4,061 |
| 平成18年3月31日 (注) | 30,334,541 | 142,097,119 | 8,272 | 14,086 | 8,252 | 12,314 |
| 平成19年3月31日 (注) | 3,673,142 | 145,770,261 | 848 | 14,935 | 848 | 13,162 |
| 平成20年3月31日 (注) | 1,313,834 | 147,084,095 | 303 | 15,238 | 303 | 13,466 |
| 平成21年3月31日 (注) | 2,419,885 | 149,503,980 | 558 | 15,797 | 558 | 14,025 |

(注) 上記の発行済株式総数の増加は、新株予約権の行使によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

(平成21年3月31日現在)

| 区分 | 株式の状況(1単元の株式数500株) | | | | | | | | 単元未満株式の状況 (株) |
|-----------------|--------------------|--------|----------|--------|--------|------|---------|---------|------------------|
| | 政府及び地方公共団体 | 金融機関 | 金融商品取引業者 | その他の法人 | 外国法人等 | | 個人その他 | 計 | |
| | | | | | 個人以外 | 個人 | | | |
| 株主数(人) | 1 | 38 | 75 | 204 | 152 | 4 | 16,999 | 17,473 | - |
| 所有株式数(単元) | 12 | 82,243 | 20,039 | 36,815 | 39,537 | 33 | 117,030 | 295,709 | 1,649,480 |
| 所有株式数の割合 (%) | 0.00 | 27.81 | 6.78 | 12.45 | 13.37 | 0.01 | 39.58 | 100 | - |

(注) 自己株式658,079株は、「個人その他」に1,316単元、「単元未満株式の状況」に79株含まれております。

なお、当事業年度末日現在の実質的な所有株式数は、657,579株であります。

(6) 【大株主の状況】

(平成21年3月31日現在)

| 氏名または名称 | 住所 | 所有株式数 (千株) | 発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%) |
|--|---|---------------|------------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 東京都中央区晴海1-8-11 | 9,840 | 6.58 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 東京都港区浜松町2-11-3 | 7,932 | 5.31 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G) | 東京都中央区晴海1-8-11 | 6,034 | 4.04 |
| ジェーピーモルガン証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内2-7-3 東京ビルディング | 2,990 | 2.00 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 東京都中央区晴海1-8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟 | 2,675 | 1.79 |
| 大成建設株式会社 | 東京都新宿区西新宿1-25-1 | 2,663 | 1.78 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4) | 東京都中央区晴海1-8-11 | 2,659 | 1.78 |
| クラリデン ロイ リミテッド (常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ銀行決済事業部) | P.O.BOX CH-8070 ZURICH SWITZERLAND (東京都千代田区丸の内2-7-1) | 2,304 | 1.54 |
| 株式会社りそな銀行 | 大阪府大阪市中央区備後町2-2-1 | 2,229 | 1.49 |
| 株式会社三井住友銀行 | 東京都千代田区有楽町1-1-2 | 2,010 | 1.34 |
| 計 | - | 41,337 | 27.65 |

(注) 1. 信託銀行各行の所有株式数には、次の信託業務に係る株式数が含まれております。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 8,799千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 7,877千株

資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) 2,675千株

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4) 2,515千株

2. ウェズリー・キャピタル・マネージメント・エルエルシーから、平成20年4月30日付の変更報告書の写しの送付があり、同日現在で5,442千株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、ウェズリー・キャピタル・マネージメント・エルエルシーの変更報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者 ウェズリー・キャピタル・マネージメント・エルエルシー

住所 アメリカ合衆国ニューヨーク州10022、ニューヨーク、5番街717、14階

保有株券等の数 株式 5,442,000株

株券等保有割合 3.70%

3. 共同保有者であるドイツ証券株式会社他1社から、平成20年6月13日付の変更報告書の写しの送付があり、同日現在で4,720千株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、ドイツ証券株式会社他1社の変更報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者 ドイツ証券株式会社他1社

住所 東京都千代田区永田町2-11-1山王パークタワー他

保有株券等の数 株式 4,720,587株

株券等保有割合 3.18%

4. 共同保有者であるモルガン・スタンレー証券株式会社他5社から、平成20年9月25日付の変更報告書の写しの送付があり、同日現在で7,298千株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、モルガン・スタンレー証券株式会社他5社の変更報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者 モルガン・スタンレー証券株式会社他5社
住所 東京都渋谷区恵比寿4 - 20 - 3 恵比寿ガーデンプレイスタワー他
保有株券等の数 株式 7,298,457株
株券等保有割合 4.85%

5. 共同保有者であるシティグループ・グローバル・マーケット・リミテッド他1社から、平成21年3月24日付の変更報告書の写しの送付があり、同日現在で4,419千株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
なお、シティグループ・グローバル・マーケット・リミテッド他1社の変更報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者 シティグループ・グローバル・マーケット・リミテッド他1社
住所 東京都品川区東品川2 - 3 - 14シティグループセンター他
保有株券等の数 株式 4,419,953株
株券等保有割合 2.95%

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成21年3月31日現在)

| 区分 | 株式数(株) | 議決権の数(個) | 内容 |
|----------------|------------------|----------|----|
| 無議決権株式 | - | - | - |
| 議決権制限株式(自己株式等) | - | - | - |
| 議決権制限株式(その他) | - | - | - |
| 完全議決権株式(自己株式等) | 普通株式 657,500 | - | - |
| 完全議決権株式(その他) | 普通株式 147,197,000 | 294,394 | - |
| 単元未満株式 | 普通株式 1,649,480 | - | - |
| 発行済株式総数 | 149,503,980 | - | - |
| 総株主の議決権 | - | 294,394 | - |

【自己株式等】

(平成21年3月31日現在)

| 所有者の氏名または名称 | 所有者の住所 | 自己名義所有株式数(株) | 他人名義所有株式数(株) | 所有株式数の合計(株) | 発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%) |
|-------------|---------------------|--------------|--------------|-------------|------------------------|
| 平和不動産株式会社 | 東京都中央区 日本橋兜町1-10 | 657,500 | - | 657,500 | 0.44 |
| 計 | - | 657,500 | - | 657,500 | 0.44 |

(注) 株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が500株(議決権1個)あります。
 なお、当該株式数は、上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式に含めております。

(8)【ストック・オプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

| 区分 | 株式数(株) | 価格の総額(円) |
|-----------------|--------|------------|
| 当事業年度における取得自己株式 | 93,781 | 34,194,587 |
| 当期間における取得自己株式 | 7,281 | 1,854,928 |

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

| 区分 | 当事業年度 | | 当期間 | |
|-----------------------------|---------|------------|---------|------------|
| | 株式数(株) | 処分価額の総額(円) | 株式数(株) | 処分価額の総額(円) |
| 引き受ける者の募集を行った取得自己株式 | - | - | - | - |
| 消却の処分を行った取得自己株式 | - | - | - | - |
| 合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式 | - | - | - | - |
| その他 (注)1 | 14,598 | 8,418,657 | 250 | 139,189 |
| 保有自己株式数 | 657,579 | - | 664,610 | - |

(注) 1. 単元未満株式の売渡請求による売渡しであります。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当社の事業の中核を占めるビル事業におきましては、安定した財務基盤を構築し、長期的な視点に立った事業展開が、企業経営上の重要な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、連結配当性向30%以上を目処としております。

この方針のもと、平成21年3月期中間期末配当金6円と、平成21年6月25日開催の定時株主総会で決議いたしました期末配当金6円を合わせ、平成21年3月期の年間配当金は1株当たり12円となりました。

また、平成22年3月期の年間配当金につきましては、1株当たり6円を予定しております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

| 決議年月日 | 配当金の総額 (百万円) | 1株当たり配当額 (円) |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| 平成20年10月31日 取締役会決議 | 893 | 6.0 |
| 平成21年6月25日 定時株主総会決議 | 893 | 6.0 |

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

| 回次 | 第85期 | 第86期 | 第87期 | 第88期 | 第89期 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 決算年月 | 平成17年3月 | 平成18年3月 | 平成19年3月 | 平成20年3月 | 平成21年3月 |
| 最高(円) | 490 | 1,004 | 870 | 977 | 640 |
| 最低(円) | 337 | 406 | 524 | 428 | 180 |

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

| 月別 | 平成20年10月 | 11月 | 12月 | 平成21年1月 | 2月 | 3月 |
|-------|----------|-----|-----|---------|-----|-----|
| 最高(円) | 380 | 287 | 247 | 250 | 237 | 244 |
| 最低(円) | 198 | 180 | 191 | 201 | 199 | 191 |

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

5【役員の状況】

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (千株) |
|------------------|--------|--------|-------------|---|------|---------------|
| 取締役社長 (代表取締役) | 社長執行役員 | 金原 策太郎 | 昭和15年4月29日生 | 昭和39年4月 東京証券取引所入所 平成8年5月 同所常任監事 平成9年5月 同所常務理事 平成13年11月 株式会社東京証券取引所 専務 取締役 平成14年6月 当社専務取締役 平成16年4月 平和サービス株式会社 取締役社長 平成17年6月 当社取締役副社長 平成18年6月 当社取締役社長(現職) 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 当社社長執行役員(現職) | (注)3 | 130 |
| 取締役 (代表取締役) | 専務執行役員 | 吉野 貞雄 | 昭和19年6月19日生 | 昭和42年4月 東京証券取引所入所 平成11年5月 同所常務理事 平成13年11月 株式会社東京証券取引所 常務取締役 平成14年6月 同社代表取締役専務 (最高財務責任者) 平成17年12月 日本証券決済株式会社顧問 平成19年6月 当社取締役(現職) 平成19年6月 当社専務執行役員(現職) | (注)4 | 51 |
| 取締役 (代表取締役) | 専務執行役員 | 高橋 宏普 | 昭和19年9月19日生 | 昭和42年4月 東京証券取引所入所 平成11年7月 同所財務部長(理事待遇) 平成12年6月 同所人事部部长(理事待遇) 平成12年6月 当社取締役(現職) 平成12年6月 当社総務部長 平成14年6月 当社常務取締役 平成18年6月 当社専務取締役 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 当社専務執行役員(現職) | (注)3 | 39 |
| 取締役 | 常務執行役員 | 早川 孝 | 昭和23年12月7日生 | 昭和47年3月 当社入社 平成7年4月 当社住宅事業部部长 平成7年7月 当社住宅事業部部长 平成12年7月 当社ビルディング事業部部长 平成13年6月 当社取締役(現職) 平成14年6月 当社営業本部部长中部地区担当 平成17年6月 当社ビル企画部長 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 当社常務執行役員(現職) 平成21年6月 株式会社大阪証券会館 取締役社長(現職) | (注)4 | 32 |

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (千株) |
|-------------|--------|--------|--------------|--|----------|---------------|
| 取締役 | 常務執行役員 | 南野 和男 | 昭和24年9月25日生 | 昭和47年4月 当社入社 平成7年4月 当社財務部部长 平成7年7月 当社財務部部长 平成13年6月 当社取締役(現職) 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 株式会社大阪証券会館 取締役社長 平成19年6月 当社常務執行役員(現職) | (注) 4 | 40 |
| 取締役 | | 梅原 馨 | 昭和9年12月3日生 | 昭和32年4月 共和証券株式会社入社 昭和35年11月 同社取締役 昭和56年11月 同社取締役社長 平成10年6月 当社取締役(現職) 平成21年6月 共和証券株式会社取締役会長(現職) | (注) 3 | - |
| 監査役 (常勤) | | 佐々木 一郎 | 昭和22年3月21日生 | 昭和44年4月 東京証券取引所入所 平成7年6月 日本証券決済株式会社 決済業務部長(出向) 平成11年6月 東京証券取引所システム総務 部長 平成13年11月 株式会社東京証券取引所審査 部長 平成17年6月 当社総務部長 平成19年4月 当社執行役員総務部長 平成21年6月 当社監査役(現職) | (注) 5 | 15 |
| 監査役 (常勤) | | 小島 茂夫 | 昭和22年12月11日生 | 昭和45年4月 大阪証券取引所入所 平成13年4月 株式会社大阪証券取引所 執行役員人事部長 平成14年6月 同社取締役 平成14年10月 同社常務取締役 平成16年6月 同社代表取締役常務取締役 平成21年6月 当社監査役(現職) | (注) 5 | - |
| 監査役 | | 角谷 正彦 | 昭和11年2月14日生 | 昭和33年4月 大蔵省入省 昭和63年6月 同省証券局長 平成2年6月 国税庁長官 平成6年12月 中小企業金融公庫総裁 平成12年1月 株式会社日本興業銀行 顧問 平成18年6月 当社監査役(現職) | (注) 6 | - |
| 計 | | | | | | 308 |

- (注) 1. 取締役梅原馨は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役小島茂夫及び監査役角谷正彦は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成20年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成21年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
5. 平成21年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成18年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 執行役員は上記取締役執行役員(5名)のほか次の4名であり、その担当業務は記載のとおりであります。
- 執行役員 谷口 昌巳 流通事業部長
- 執行役員 添田 敏夫 福岡支店長
- 執行役員 別所 克行 資産開発部長
- 執行役員 山田 和雄 財務部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

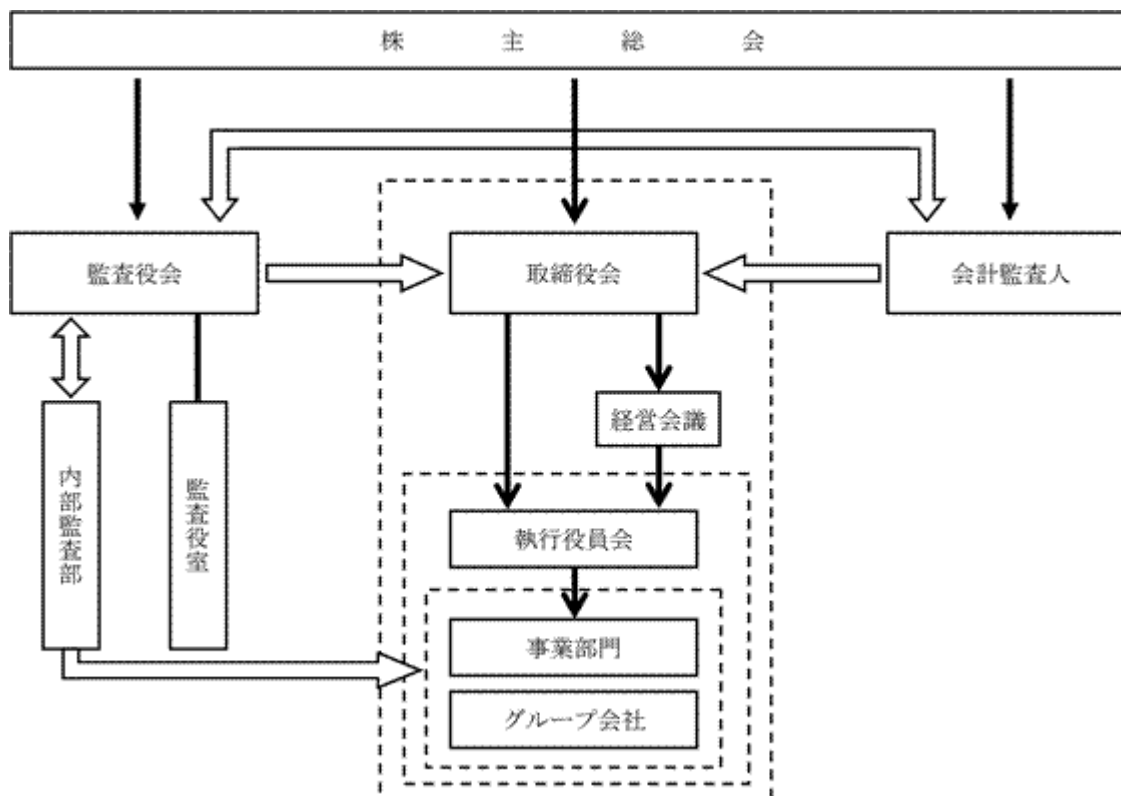
(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループは、コーポレート・ガバナンスの充実を、経営の基本方針を実現するための重要な課題と位置付け、その仕組みを確立することが、株主をはじめ企業関係者さらには社会からの評価を得るための基本的な要件と考え、役職員が共通の認識を持って日々の業務に取り組んでおります。

当社では、社外取締役1名を選任し、外部からの監督機能を重視しております。また、監査役は2名の社外監査役を選任するとともに、監査役室を設置、専任スタッフを配属しております。

さらに、内部監査部を独立させ、4名の専任者を配属いたしております。

今後も、コーポレート・ガバナンスの拡充に向け、取締役会・監査役会の機能をさらに高める方策を検討していく所存であります。



会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

当社の取締役会は、社外取締役1名を含む6名で構成され、取締役会規則に基づき、法定事項を含む重要事項について審議しております。そして経営会議は、代表取締役及び役付執行役員である取締役で構成され、当社の経営及び重要な業務運営管理に関する執行方針を協議決定し、業務執行に関しては、執行役員制度を導入しております。

また、当社は監査役制度を採用しており、監査役会は社外監査役2名を含む3名で構成され、各監査役は取締役会に出席するとともに、すべてのりん議書を常勤監査役が確認できるようにするなどのチェック体制を設けております。

さらに、監査役の活動を監査役室の専任スタッフが補佐するとともに内部監査部が連携・補佐しております。

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

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、井上司、村本泰雄であり、東陽監査法人に所属し、井上司は3年連続して、村本泰雄は5年連続して監査関連業務を行っております。

また、当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、会計士補等2名であります。

役員報酬の内容

株主総会決議に基づく役員報酬等は、取締役が209百万円（うち社外取締役7百万円）、監査役が34百万円（うち社外監査役14百万円）、うち退職慰労引当金は、取締役が15百万円（うち社外取締役0百万円）、監査役が1百万円（うち社外監査役0百万円）であります。なお、当社は、平成20年6月26日開催の第88回定時株主総会終結の時をもって取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止し、同株主総会后、引き続いて在任する取締役及び監査役に対しては、退職慰労金制度廃止までの在任期間に対応する退職慰労金をそれぞれの退任時に贈呈することを決議いたしております。上記当事業年度に係る退職慰労引当金として計上した額は、退職慰労金制度廃止前に計上したものであります。

社外取締役及び社外監査役との間で締結した会社法第427条第1項に規定する契約の内容

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役または社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は、10名以内とする旨定款に定めております。

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

取締役会にて決議できる株主総会付議事項

当社は、自己の株式の取得について、経済環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

また、当社は株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

| 区分 | 前連結会計年度 | | 当連結会計年度 | |
|-------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 監査証明業務に基づく報酬(百万円) | 非監査業務に基づく報酬(百万円) | 監査証明業務に基づく報酬(百万円) | 非監査業務に基づく報酬(百万円) |
| 提出会社 | - | - | 25 | - |
| 連結子会社 | - | - | 0 | - |
| 計 | - | - | 26 | - |

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、第88期事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第89期事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の連結財務諸表並びに第88期事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）及び第89期事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】
 (1)【連結財務諸表】
 【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 |
| 従業員に対する長期貸付金 | 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 |

| | 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 |

| | 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 |

【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 | 37,725 ₁ |
| 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 | 338 ₁ | 10 ₂ |
| 投資有価証券売却益 | 9 | - |
| 特別利益合計 | 349 | 11 |

| | 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 |

【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 |

| | 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 |

【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 |

| | 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 |

【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</p> <p>連結子会社の名称...平和サービス(株)、平和ヘルスケア(株)、(株)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(株)</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(株)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せん。</p> | <p>連結子会社の数...10社</p> <p>連結子会社の名称...平和サービス(株)、平和ヘルスケア(株)、(株)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(株)</p> |
| 2. 持分法の適用に関する事項 | <p>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>持分法適用の関連会社の数...1社</p> <p>持分法適用の関連会社の名称...カナル投信(株)</p> <p>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>持分法適用の非連結子会社...該当事項はありません。</p> <p>同左</p> <p>同左</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 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... 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。 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。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 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 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。 (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、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。 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>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券... 償却原価法(定額法)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... 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(リース資産を除く)... 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。 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。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 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 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) |
|------------------|---|---|
| (3) 重要な繰延資産の処理方法 | <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...</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>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いましたが、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(リース資産を除く)...</p> <p>同左</p> <p>リース資産...</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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>社債発行費...</p> <p>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いません。</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>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> | |

| 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>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>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>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>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>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>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> |

| 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. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 | 5年間の定額法により償却を行っております。 | 同左 |
| 7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 手許現金、要求払預金及び取得日から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。 | 同左 |

【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) |
|--|---|
| (連結貸借対照表) 1 譲渡性預金 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。 2 不動産の開発及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。 | (連結貸借対照表) 1 たな卸資産 「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。 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。 2 敷金及び保証金 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。 |

| 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) |
|---|--|
| (連結キャッシュ・フロー計算書) 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。 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。 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。 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。 | (連結損益計算書) 「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。 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。 (連結キャッシュ・フロー計算書) 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。 |

| 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>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> | |

【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> <p>投資有価証券(関連会社株式) 320百万円</p> <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> <p>平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 467百万円</p> <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)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>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並びに担保付債務 (1) 担保に供している資産</p> <table border="1"> <tr><td>たな卸資産</td><td>10,395百万円</td></tr> <tr><td>不動産信託受益権</td><td>12,349百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>7,957百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>19,009百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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 border="1"> <tr><td>不動産信託受益権</td><td>12,349百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>656百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,813百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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>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> <p>投資有価証券(関連会社株式) 258百万円</p> <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> <p>平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 430百万円</p> <p>合計 430百万円</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>4 3 担保に供している資産並びに担保付債務 (1) 担保に供している資産</p> <table border="1"> <tr><td>販売用不動産</td><td>12,200百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>20,546百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>30,968百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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 border="1"> <tr><td>販売用不動産</td><td>12,200百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>598百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,813百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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> <table border="1"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>3,640百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>17,210百万円</td></tr> <tr><td>保証金</td><td>3,405百万円</td></tr> <tr><td>敷金</td><td>2,293百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>26,549百万円</td></tr> </table> <p>上記のうち、ノンリコースローン</p> | 1年内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 | <p>(2) 担保付債務</p> <table border="1"> <tr><td>1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)</td><td>570百万円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>12,390百万円</td></tr> <tr><td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td><td>4,430百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>12,820百万円</td></tr> <tr><td>長期預り敷金保証金</td><td>4,865百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>35,075百万円</td></tr> </table> <p>上記のうち、ノンリコースローン</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 | 1年内返済予定の長期借入金 | 12,390百万円 | 社債 (銀行保証付無担保社債) | 4,430百万円 | 長期借入金 | 12,820百万円 | 長期預り敷金保証金 | 4,865百万円 | 合計 | 35,075百万円 |
| 1年内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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債) | 570百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,390百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 社債 (銀行保証付無担保社債) | 4,430百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 12,820百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期預り敷金保証金 | 4,865百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 35,075百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 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) | |
|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| 長期借入金 | 11,050百万円 | 1年内返済予定の長期借入金 | 11,050百万円 |
| 合計 | 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 318百万円 | フロール巣鴨(9戸)土地建物 6百万円 |
| 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 | 計 10百万円 |
| 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 | 3 3 固定資産除却損の内訳 |
| 建物 588百万円 | 建物 127百万円 |
| 工具、器具及び備品他 10百万円 | 工具、器具及び備品他 6百万円 |
| 計 599百万円 | 計 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 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 |
| 計 160百万円 | 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) 3,261百万円 |
| | 非上場株式(2銘柄) 504百万円 |
| | 計 3,765百万円 |

(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

| （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) |
|--|--|
| 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) | 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) |
| 現金及び預金勘定 3,184百万円 | 現金及び預金勘定 22,267百万円 |
| 有価証券勘定 2,568百万円 | 有価証券勘定 7,075百万円 |
| 計 5,753百万円 | 計 29,343百万円 |
| 預入期間が3か月を超える定期預金 62百万円 | 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 19百万円 | 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 5,670百万円 | 現金及び現金同等物 29,055百万円 |
| 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(株)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)株式の取得価額とハウジング サービス(株)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。 | |
| 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)株式の取得価額 380百万円 | |
| ハウジングサービス(株)現金及び現金同等 物 254百万円 | |
| 差引：ハウジングサービス(株)取得のため の支出 125百万円 | |
| 3. 重要な非資金取引の内容 | 2. 重要な非資金取引の内容 |
| 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 303百万円 | 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 607百万円 | 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)

| 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</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">74百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="padding-left: 20px;">リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="padding-left: 20px;">リース資産に配分された減損損失はありません。</p> | | 器具備品 | 取得価額相当額 | 74百万円 | 減価償却累計額相当額 | 56百万円 | 期末残高相当額 | 18百万円 | | | 未経過リース料期末残高相当額 | | 1年以内 | 6百万円 | 1年超 | 11百万円 | 合計 | 18百万円 | 支払リース料 | 12百万円 | 減価償却費相当額 | 12百万円 | <p>ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: center;">同左</p> | | 器具備品 | 取得価額相当額 | 24百万円 | 減価償却累計額相当額 | 13百万円 | 期末残高相当額 | 11百万円 | | | 未経過リース料期末残高相当額 | | 1年以内 | 4百万円 | 1年超 | 7百万円 | 合計 | 11百万円 | 支払リース料 | 6百万円 | 減価償却費相当額 | 6百万円 |
| | 器具備品 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得価額相当額 | 74百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却累計額相当額 | 56百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 期末残高相当額 | 18百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未経過リース料期末残高相当額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年以内 | 6百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年超 | 11百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 18百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払リース料 | 12百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費相当額 | 12百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 器具備品 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得価額相当額 | 24百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却累計額相当額 | 13百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 期末残高相当額 | 11百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未経過リース料期末残高相当額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年以内 | 4百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年超 | 7百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 11百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払リース料 | 6百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費相当額 | 6百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

| 区分 | 種類 | 連結貸借対照表計上額(百万円) | 時価(百万円) | 差額(百万円) |
|----------------------|-------------|-----------------|---------|---------|
| 時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの | (1) 国債・地方債等 | 50 | 50 | 0 |
| | (2) 社債 | - | - | - |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | 50 | 50 | 0 |
| 時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの | (1) 国債・地方債等 | 24 | 24 | 0 |
| | (2) 社債 | - | - | - |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | 24 | 24 | 0 |
| 合計 | | 75 | 74 | 0 |

2 その他有価証券で時価のあるもの

| 区分 | 種類 | 取得原価(百万円) | 連結貸借対照表計上額(百万円) | 差額(百万円) |
|------------------------|---------|-----------|-----------------|---------|
| 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの | (1) 株式 | 1,148 | 1,463 | 314 |
| | (2) 債券 | | | |
| | 国債・地方債等 | - | - | - |
| | 社債 | - | - | - |
| | その他 | - | - | - |
| | (3) その他 | 9 | 10 | 0 |
| | 小計 | 1,158 | 1,473 | 314 |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの | (1) 株式 | 6,323 | 4,994 | 1,328 |
| | (2) 債券 | | | |
| | 国債・地方債等 | - | - | - |
| | 社債 | - | - | - |
| | その他 | - | - | - |
| | (3) その他 | 1,105 | 737 | 367 |
| | 小計 | 7,428 | 5,732 | 1,696 |
| 合計 | | 8,586 | 7,205 | 1,381 |

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券
 該当事項はありません。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

| 売却額（百万円） | 売却益の合計額（百万円） | 売却損の合計額（百万円） |
|----------|--------------|--------------|
| 1,011 | 9 | - |

5 時価評価されていない有価証券

(1) 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

(2) その他有価証券

| 内容 | 連結貸借対照表計上額（百万円） |
|-------|-----------------|
| 非上場株式 | 1,788 |
| MMF | 148 |
| FFF | 1,000 |
| NCD | 1,300 |
| その他 | 8,041 |
| 合計 | 12,278 |

6 当連結会計年度中の保有目的の変更

該当事項はありません。

7 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

| 区分 | 1年以内（百万円） | 1年超5年以内 （百万円） | 5年超10年以内 （百万円） | 10年超（百万円） |
|---------|-----------|------------------|-------------------|-----------|
| 債券 | | | | |
| 国債・地方債等 | 20 | 55 | - | - |
| 社債 | - | - | - | - |
| その他 | - | - | - | - |
| その他 | - | - | - | - |
| 合計 | 20 | 55 | - | - |

当連結会計年度（平成21年3月31日）

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

| 区分 | 種類 | 連結貸借対照表計上額(百万円) | 時価(百万円) | 差額(百万円) |
|----------------------|-------------|-----------------|---------|---------|
| 時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの | (1) 国債・地方債等 | 74 | 74 | 0 |
| | (2) 社債 | - | - | - |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | 74 | 74 | 0 |
| 時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの | (1) 国債・地方債等 | - | - | - |
| | (2) 社債 | - | - | - |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | - | - | - |
| 合計 | | 74 | 74 | 0 |

2 その他有価証券で時価のあるもの

| 区分 | 種類 | 取得原価(百万円) | 連結貸借対照表計上額(百万円) | 差額(百万円) |
|------------------------|---------|-----------|-----------------|---------|
| 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの | (1) 株式 | 402 | 585 | 182 |
| | (2) 債券 | | | |
| | 国債・地方債等 | - | - | - |
| | 社債 | - | - | - |
| | その他 | - | - | - |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | 402 | 585 | 182 |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの | (1) 株式 | 5,358 | 3,612 | 1,746 |
| | (2) 債券 | | | |
| | 国債・地方債等 | - | - | - |
| | 社債 | - | - | - |
| | その他 | - | - | - |
| | (3) その他 | 284 | 284 | 0 |
| | 小計 | 5,643 | 3,896 | 1,746 |
| 合計 | | 6,046 | 4,482 | 1,563 |

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券
 該当事項はありません。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

| 売却額（百万円） | 売却益の合計額（百万円） | 売却損の合計額（百万円） |
|----------|--------------|--------------|
| 2 | - | - |

5 時価評価されていない有価証券

(1) 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

(2) その他有価証券

| 内容 | 連結貸借対照表計上額（百万円） |
|-------|-----------------|
| 非上場株式 | 1,000 |
| MMF | 149 |
| FFF | 4,001 |
| NCD | 2,800 |
| その他 | 12,329 |
| 合計 | 20,281 |

6 当連結会計年度中の保有目的の変更

該当事項はありません。

7 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

| 区分 | 1年以内（百万円） | 1年超5年以内 （百万円） | 5年超10年以内 （百万円） | 10年超（百万円） |
|---------|-----------|------------------|-------------------|-----------|
| 債券 | | | | |
| 国債・地方債等 | 55 | 20 | - | - |
| 社債 | - | - | - | - |
| その他 | - | - | - | - |
| 合計 | 55 | 20 | - | - |

(注) 当連結会計年度において、有価証券について3,765百万円（その他有価証券で時価のある株式3,261百万円、その他504百万円）減損処理を行っております。なお、減損処理に当たっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

| 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>取引の内容及び利用目的等 当社は、特定の借入金に係る資金調達コストの軽減を図るために、金利スワップ取引を行っております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>(1) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(2) ヘッジ方針 主として親会社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(3) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>取引に対する取組方針 変動金利を固定金利に変換する目的で金利スワップ取引を行っているのみであります。 投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しておりますが、当社の取引の契約先は、信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクはほとんどないものと認識しております。</p> <p>取引に係るリスク管理体制 取引の実行および管理は「経理規程」に従い、担当役員 の承認を得て財務部にて行っております。</p> | <p>取引の内容及び利用目的等 同左</p> <p>取引に対する取組方針 同左</p> <p>取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>取引に係るリスク管理体制 同左</p> |

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成20年3月31日現在)

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しているため注記の対象から除いております。

当連結会計年度(平成21年3月31日現在)

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しているため注記の対象から除いております。

(退職給付関係)

| 前連結会計年度 (平成20年3月31日) | 当連結会計年度 (平成21年3月31日) |
|---|---|
| <p>1 採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は退職一時金制度及び適格年金制度を併用しております。ただし、連結子会社の一部は中小企業退職金共済制度等を採用しております。</p> <p>2 退職給付債務及びその内容 退職給付債務 1,055百万円 内訳 年金資産 610百万円 退職給付引当金 445百万円 算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容 勤務費用 216百万円 算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 在職者の期末における自己都合要支給額および年金受給者の直近の責任準備金の額の合計額を退職給付債務としております。</p> | <p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務及びその内容 退職給付債務 1,074百万円 内訳 年金資産 456百万円 退職給付引当金 618百万円 算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容 勤務費用 246百万円 算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p> |

(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)

| 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) |
|----------------------------|---|
| 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳 | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳 |
| 1 繰延税金資産(流動) | 1 繰延税金資産(流動) |
| 賞与引当金 21百万円 | 賞与引当金 100百万円 |
| 未払事業税 7百万円 | 未払事業税 111百万円 |
| その他 20百万円 | その他 26百万円 |
| 計 49百万円 | 計 186百万円 |
| 2 繰延税金負債(流動) | 2 繰延税金資産(固定) |
| 賞与引当金 76百万円 | 退職給付引当金 248百万円 |
| 未収還付事業税 84百万円 | 減損損失 445百万円 |
| その他 6百万円 | 固定資産圧縮積立金 802百万円 |
| 計 13百万円 | 特別償却準備金 8百万円 |
| | その他有価証券評価差額金 636百万円 |
| | その他 577百万円 |
| | 計 1,096百万円 |
| 3 繰延税金資産(固定) | 3 繰延税金負債(固定) |
| 退職慰労引当金 168百万円 | 退職給付引当金 3百万円 |
| 退職給付引当金 166百万円 | 固定資産圧縮積立金 28百万円 |
| 減損損失 445百万円 | 繰越欠損金 18百万円 |
| 固定資産圧縮積立金 860百万円 | その他 8百万円 |
| 特別償却準備金 39百万円 | 評価性引当額 30百万円 |
| その他有価証券評価差額金 562百万円 | 計 28百万円 |
| その他 208百万円 | |
| 計 652百万円 | |
| 4 繰延税金負債(固定) | |
| 退職慰労引当金 6百万円 | |
| 退職給付引当金 2百万円 | |
| 固定資産圧縮積立金 29百万円 | |
| 繰越欠損金 10百万円 | |
| その他 1百万円 | |
| 評価性引当額 21百万円 | |
| 計 28百万円 | |
| | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 |
| | (%) |
| | 法定実効税率 40.7 |
| | (調整) |
| | 交際費等永久に損金に算入されない項目 0.9 |
| | 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.7 |
| | 評価性引当額他 4.6 |
| | 計 45.5 |

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成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) |
|-----------------------------|---------------------|---------------|-----------------------------|---------------------|------------|----------------------|-------------|
| 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 |
| 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) |
|------------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|------------|---------------------|-------------|
| 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（又は営業損失） | 7,997 | 3,860 | 6,160 | 77 | 10,219 | (1,221) | 8,998 |
| 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方法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。

【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。

【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】

| 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. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 |
| 2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 |
| 3. 子会社等 該当事項はありません。 |
| 4. 兄弟会社等 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。

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

(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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

| 会社名 | 銘柄 | 発行年月日 | 前期末残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 利率 | 担保 | 償還期限 |
|--------|------------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|--------|-------|----------------|
| 平和不動産㈱ | 第5回無担保転換社債型 新株予約権付社債(注)2 | 平成16年 6月24日 | 1,170 (1,170) | - | - | 無担保社債 | 平成20年 6月24日 |
| 平和不動産㈱ | 第5回無担保社債 | 平成17年 6月22日 | 20,000 | 19,800 (19,800) | 年0.81% | 無担保社債 | 平成21年 6月22日 |
| 平和不動産㈱ | 第6回無担保社債 | 平成18年 8月14日 | 20,000 | 20,000 | 年1.89% | 無担保社債 | 平成22年 8月13日 |
| 平和不動産㈱ | 第7回無担保転換社債型 新株予約権付社債(注)3 | 平成19年 6月22日 | 20,000 | 20,000 | - | 無担保社債 | 平成24年 6月22日 |
| 平和不動産㈱ | 第7回無担保社債 | 平成19年 9月12日 | 20,000 | 20,000 | 年1.91% | 無担保社債 | 平成25年 9月12日 |
| 平和不動産㈱ | 第8回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定) | 平成21年 3月31日 | - | 5,000 (570) | 年0.94% | 無担保社債 | 平成24年 3月30日 |
| 合計 | - | - | 81,170 (1,170) | 84,800 (20,370) | - | - | - |

(注) 1 (内書)は、1年以内に償還予定の金額であります。

2 第5回無担保転換社債型新株予約権付社債に関する記載は次のとおりであります。

| 銘柄 | 第5回無担保転換社債型 新株予約権付社債 |
|--------------------------------|--------------------------|
| 発行すべき株式 | 当社普通株式 |
| 新株予約権の発行価額 | 無償 |
| 株式の発行価格(円) | 462 |
| 発行価額の総額(百万円) | 10,000 |
| 新株予約権の行使により発行した株式の発行価額の総額(百万円) | 8,830 |
| 新株予約権の付与割合(%) | 100 |
| 新株予約権の行使期間 | 平成16年8月2日～ 平成20年6月23日 |

なお、新株予約権を行使しようとする者の請求があるときは、その新株予約権が付せられた社債の全額の償還に代えて、新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込があったものとします。また、新株予約権が行使されたときには、当該請求があったものとみなします。

3 第7回無担保転換社債型新株予約権付社債に関する記載は次のとおりであります。

| 銘柄 | 第7回無担保転換社債型 新株予約権付社債 |
|--------------------------------|--------------------------|
| 発行すべき株式 | 当社普通株式 |
| 新株予約権の発行価額 | 無償 |
| 株式の発行価格(円) | 1,015 |
| 発行価額の総額(百万円) | 20,000 |
| 新株予約権の行使により発行した株式の発行価額の総額(百万円) | - |
| 新株予約権の付与割合(%) | 100 |
| 新株予約権の行使期間 | 平成19年8月1日～ 平成24年6月21日 |

なお、新株予約権の行使に際しては、当該新株予約権が付された本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その払込金額と同額とします。

4 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

| 1年以内 (百万円) | 1年超2年以内 (百万円) | 2年超3年以内 (百万円) | 3年超4年以内 (百万円) | 4年超5年以内 (百万円) |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 20,370 | 20,570 | 3,860 | 20,000 | 20,000 |

【借入金等明細表】

| 区分 | 前期末残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 平均利率 (%) | 返済期限 |
|-------------------------|----------------|----------------|-------------|---------------------------|
| 短期借入金 | 24,850 | 26,120 | 1.1 | - |
| 1年以内に返済予定の長期借入金 | 6,910 | 24,024 | 1.7 | - |
| 1年以内に返済予定のリース債務 | - | - | - | - |
| 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。) | 78,850 | 75,348 | 2.0 | 平成22年6月25日～ 平成27年9月30日 |
| リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。) | - | - | - | - |
| その他有利子負債 | - | - | - | - |
| 合計 | 110,610 | 125,492 | - | - |

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年以内における返済予定額は以下のとおりであります。

| | 1年超2年以内 (百万円) | 2年超3年以内 (百万円) | 3年超4年以内 (百万円) | 4年超5年以内 (百万円) |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 長期借入金 | 24,593 | 17,088 | 22,765 | 4,680 |

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

| | 第1四半期 自平成20年4月1日 至平成20年6月30日 | 第2四半期 自平成20年7月1日 至平成20年9月30日 | 第3四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日 | 第4四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 売上高(百万円) | 7,582 | 6,541 | 13,802 | 24,008 |
| 税金等調整前四半期純利益 金額又は税金等調整前四半 期純損失金額(百万円) | 1,512 | 804 | 529 | 617 |
| 四半期純利益金額又は四半 期純損失金額(百万円) | 844 | 540 | 250 | 308 |
| 1株当たり四半期純利益金 額又は1株当たり四半期純 損失金額(円) | 5.73 | 3.63 | 1.68 | 2.07 |

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【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 | 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 |

| | 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 | - | 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 |

| | 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 |

【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 | 16,492 | 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 |

| | 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 | 1 338 | 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 | 2 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 | 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 |

【売上原価明細書】
 ビル事業原価明細書

| 区分 | 注記 番号 | 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) | |
|-----------|----------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) |
| 土地買入代金 | | - | - | 3,866 | 22.4 |
| 造成工事費・建築費 | | - | - | 3,139 | 18.2 |
| 人件費 | | 492 | 5.1 | 528 | 3.1 |
| 公租公課 | | 1,460 | 15.1 | 1,582 | 9.2 |
| 諸経費 | | 7,747 | 79.8 | 8,135 | 47.1 |
| 計 | | 9,700 | 100.0 | 17,252 | 100.0 |

住宅事業原価明細書

| 区分 | 注記 番号 | 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) | |
|-----------|----------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) |
| 土地買入代金 | | 2,148 | 49.5 | 3,006 | 26.6 |
| 造成工事費・建築費 | | 1,673 | 38.5 | 3,249 | 28.7 |
| 人件費 | | 75 | 1.7 | 74 | 0.7 |
| 公租公課 | | 20 | 0.5 | 27 | 0.2 |
| 諸経費等 | | 425 | 9.8 | 4,951 | 43.8 |
| 計 | | 4,342 | 100.0 | 11,309 | 100.0 |

資産開発事業原価明細書

| 区分 | 注記 番号 | 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) | |
|-------------|----------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) |
| 土地買入代金等 | | 1,595 | 65.1 | 4,736 | 61.5 |
| 建物買入代金・建築費等 | | 763 | 31.2 | 1,515 | 19.7 |
| 諸経費等 | | 91 | 3.7 | 1,451 | 18.8 |
| 計 | | 2,449 | 100.0 | 7,703 | 100.0 |

【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 |

| | 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 |

| | 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 |

【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。 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。 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。 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 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。 (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、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。 (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>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(定額法)を採用しております。 子会社株式及び関連会社株式 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(リース資産を除く)... 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。 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 同左</p> <p>(追加情報) 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>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>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>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>無形固定資産(リース資産を除く)... 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>4 繰延資産の処理方法</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</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。</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、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>リース資産...</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年 3月31日以前の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>4 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 同左</p> <p>5 引当金の計上基準</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>退職給付引当金 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>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 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。 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 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。 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>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 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 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 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・性質を鑑み当事業年度より、「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】

| 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>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 次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。 子会社及び関連会社 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> <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。 同法律第3条第3項に定める再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に、合理的な調整を行って算出しております。 再評価を行った年月日 平成13年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 1,582百万円</p> <p>3 2 担保に供している資産並びに担保付債務 (1) 担保に供している資産 販売用不動産 6,932百万円 仕掛販売用不動産 3,463百万円 建物 7,328百万円 土地 16,196百万円 計 33,919百万円 (2) 担保付債務 1年内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</p> | <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。 子会社及び関連会社 平和ヘルスケア(株) 100百万円 その他 平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 430百万円 計 530百万円</p> <p>2 1 同左 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 (1) 担保に供している資産 建物 19,971百万円 土地 28,155百万円 計 48,127百万円 (2) 担保付債務 1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債) 570百万円 1年内返済予定の長期借入金 1,340百万円 社債(銀行保証付無担保社債) 4,430百万円 長期借入金 12,820百万円 長期預り敷金保証金 4,865百万円 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) |
|--|-----------------------|
| <p>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。</p> | <p>4 3 同左</p> |

(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 | フロール巢鴨(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 |
| フロール巢鴨(1戸) 1百万円 | 計 10百万円 |
| 土地建物 | |
| 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 | |
| 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 |
| 計 607百万円 | 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 160百万円 | 名古屋証券ビル・名古屋証券会館地下 192百万円 |
| 部分解体工事 | 部分解体工事 |
| 計 160百万円 | 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 |
| | 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)

| 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</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">54百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占めるその割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p> | | 器具備品 | 取得価額相当額 | 65百万円 | 減価償却累計額相当額 | 54百万円 | 期末残高相当額 | 11百万円 | | | 未経過リース料期末残高相当額 | | 1年以内 | 4百万円 | 1年超 | 6百万円 | 合計 | 11百万円 | 支払リース料 | 11百万円 | 減価償却費相当額 | 11百万円 | <p>ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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り、その内容は次のとおりであります。</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: center;">同左</p> | | 器具備品 | 取得価額相当額 | 15百万円 | 減価償却累計額相当額 | 9百万円 | 期末残高相当額 | 6百万円 | | | 未経過リース料期末残高相当額 | | 1年以内 | 2百万円 | 1年超 | 3百万円 | 合計 | 6百万円 | 支払リース料 | 4百万円 | 減価償却費相当額 | 4百万円 |
| | 器具備品 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得価額相当額 | 65百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却累計額相当額 | 54百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 期末残高相当額 | 11百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未経過リース料期末残高相当額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年以内 | 4百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年超 | 6百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 11百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払リース料 | 11百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費相当額 | 11百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 器具備品 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得価額相当額 | 15百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却累計額相当額 | 9百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 期末残高相当額 | 6百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未経過リース料期末残高相当額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年以内 | 2百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年超 | 3百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 6百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払リース料 | 4百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費相当額 | 4百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(有価証券関係)

| 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) |
|-------------------------------|------------------------|
| 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。 | 同左 |

(税効果会計関係)

| 前事業年度 (平成20年3月31日) | | 当事業年度 (平成21年3月31日) | |
|---------------------------|--------|---------------------------|--------|
| 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 | | 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 | |
| 繰延税金負債(流動) | | 繰延税金資産(流動) | |
| 賞与引当金 | 76百万円 | 賞与引当金 | 78百万円 |
| 未収還付事業税 | 84百万円 | 未払事業税 | 110百万円 |
| その他 | 6百万円 | その他 | 24百万円 |
| 計 | 13百万円 | 計 | 165百万円 |
| 繰延税金資産(固定) | | 繰延税金資産(固定) | |
| 退職慰労引当金 | 146百万円 | 退職給付引当金 | 248百万円 |
| 退職給付引当金 | 166百万円 | 減損損失 | 445百万円 |
| 減損損失 | 445百万円 | 固定資産圧縮積立金 | 802百万円 |
| 固定資産圧縮積立金 | 860百万円 | 特別償却準備金 | 8百万円 |
| 特別償却準備金 | 39百万円 | その他有価証券評価差額金 | 634百万円 |
| その他有価証券評価差額金 | 549百万円 | その他 | 360百万円 |
| その他 | 32百万円 | 計 | 878百万円 |
| 計 | 441百万円 | | |

(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 | 1株当たり純資産額 | 454.41円 |
| 1株当たり当期純利益 | 25.25円 | 1株当たり当期純利益 | 7.82円 |
| 潜在株式調整後 | | 潜在株式調整後 | |
| 1株当たり当期純利益 | 22.30円 | 1株当たり当期純利益 | 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。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

(株式)

| | | 銘柄 | 株式数(株) | 貸借対照表計上額 (百万円) |
|--------|---------|--------------------|------------|-------------------|
| 投資有価証券 | その他有価証券 | (株)ほくほくフィナンシャルグループ | 1,300,000 | 650 |
| | | (株)大阪証券取引所 | 1,500 | 472 |
| | | 三菱地所(株) | 331,000 | 364 |
| | | 日本証券金融(株) | 780,300 | 353 |
| | | 東急不動産(株) | 1,131,000 | 305 |
| | | (株)東京証券取引所 | 10,000 | 277 |
| | | 岩井証券(株) | 310,500 | 228 |
| | | (株)きんでん | 284,000 | 227 |
| | | (株)長谷工コーポレーション | 4,839,000 | 222 |
| | | 東京建物(株) | 737,000 | 186 |
| | | ダイキン工業(株) | 68,000 | 182 |
| | | 三井不動産(株) | 160,000 | 170 |
| | | 高砂熱学工業(株) | 276,000 | 166 |
| | | (株)岡三証券グループ | 470,000 | 164 |
| | | その他(25銘柄) | 4,365,600 | 1,205 |
| | | 小計 | 15,063,900 | 5,178 |
| | | 計 | 15,063,900 | 5,178 |

(債券)

| 銘柄 | | 券面総額(百万円) | 貸借対照表計上額 (百万円) |
|------------|-------------------|--------------|-------------------|
| 有価証券 | 満期保有 目的の債 券 | 第40回利付国債 | 15 |
| | | 第40回分離元本振替国債 | 10 |
| | | 小計 | 25 |
| 投資有価証 券 | 満期保有 目的の債 券 | 第69回分離元本振替国債 | 20 |
| | | 計 | 45 |

(その他)

| 種類及び銘柄 | | 投資口数等(百万口) | 貸借対照表計上額 (百万円) |
|------------|-------------|---------------------|-------------------|
| 有価証券 | その他有 価証券 | MMF | 102 |
| | | FFF | 4,001 |
| | | NCD | 2,800 |
| | | 公社債投信4月号 | 100 |
| | | 小計 | 7,003 |
| 営業出資 | その他有 価証券 | 新宿六丁目特定目的会社 | - |
| | | スリーピース匿名組合 | - |
| | | ソクラテス特定目的会社 | - |
| | | マーレ匿名組合 | - |
| | | その他(1銘柄) | - |
| | | 小計 | 11,292 |
| 投資有価証 券 | その他有 価証券 | クレッシェンド投資法人 | 0 |
| | | NVCC4号投資事業有限責任組合出資金 | 0 |
| | | NVCC6号投資事業有限責任組合出資金 | 0 |
| | | その他(2銘柄) | 0 |
| | | 小計 | 967 |
| 計 | | 7,003 | 19,263 |

【有形固定資産等明細表】

| 資産の種類 | 前期末残高 (百万円) | 当期増加額 (百万円) | 当期減少額 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円) | 当期償却額 (百万円) | 差引当期末残高 (百万円) |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|------------------|
| 有形固定資産 | | | | | | | |
| 建物 | 126,801 | 7,955 | 280 | 134,476 | 52,270 | 4,783 | 82,206 |
| 構築物 | 1,560 | 4 | 1 | 1,563 | 1,150 | 95 | 413 |
| 機械及び装置 | 1,332 | 119 | 14 | 1,437 | 905 | 240 | 532 |
| 車両運搬具 | 22 | - | - | 22 | 16 | 3 | 5 |
| 工具、器具及び備品 | 1,117 | 74 | 16 | 1,175 | 818 | 162 | 356 |
| 土地 | 116,684 | 13,625 | 38 | 130,272 | - | - | 130,272 |
| 建設仮勘定 | 2 | 1,956 | 401 | 1,557 | - | - | 1,557 |
| 有形固定資産計 | 247,522 | 23,735 | 751 | 270,505 | 55,162 | 5,286 | 215,343 |
| 無形固定資産 | | | | | | | |
| 借地権 | 5,803 | - | - | 5,803 | - | - | 5,803 |
| 商標権 | 4 | 2 | 0 | 7 | 1 | 0 | 5 |
| ソフトウェア | 39 | 28 | 16 | 50 | 19 | 8 | 31 |
| 電話加入権 | 9 | 0 | - | 9 | - | - | 9 |
| 施設利用権 | 44 | - | - | 44 | 28 | 2 | 16 |
| 無形固定資産計 | 5,902 | 31 | 16 | 5,916 | 49 | 11 | 5,867 |
| 長期前払費用 | 846 | 530 | 347 | 1,029 | 231 | 137 | 798 |
| 繰延資産 | | | | | | | |
| 社債発行費 | 153 | 101 | - | 255 | 45 | 27 | 209 |
| 繰延資産計 | 153 | 101 | - | 255 | 45 | 27 | 209 |

(注) 1 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物

販売用不動産からの振替 3,460百万円

(パークイースト札幌他1件)

新大通ビルディング取得費 2,681百万円

土地

販売用不動産等からの振替 8,847百万円

(パークイースト札幌他2件)

新大通ビルディング取得費 2,749百万円

建設仮勘定

セントライズ栄建設工事費 1,200百万円

2 長期前払費用の償却額算出方法は、期限内均等償却をしております。

【引当金明細表】

| 区分 | 前期末残高 (百万円) | 当期増加額 (百万円) | 当期減少額 (目的使用) (百万円) | 当期減少額 (その他) (百万円) | 当期末残高 (百万円) |
|-----------|----------------|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------|
| 貸倒引当金 | 55 | 879 | 0 | 1 55 | 879 |
| 役員賞与引当金 | 48 | - | 47 | 0 | - |
| 賞与引当金 | 188 | 193 | 188 | - | 193 |
| 役員退職慰労引当金 | 360 | 19 | - | 2 380 | - |

(注) 1 一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

2 役員退職慰労金制度の廃止に伴う取崩額であります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

資産の部

イ 現金及び預金

| 区分 | 金額(百万円) |
|-----------|---------|
| 現金 | 0 |
| 預金の種類 | |
| 当座預金 | 15 |
| 普通預金 | 9,470 |
| 通知預金 | 11,000 |
| 自由金利型定期預金 | 110 |
| 計 | 20,564 |
| 合計 | 20,565 |

ロ 営業未収入金

| 相手先 | 金額(百万円) |
|-------------------|---------|
| (株)長谷工アーベスト | 576 |
| 有楽土地住宅販売(株) | 493 |
| (株)ブライトンコーポレーション | 47 |
| 北海道建物(株) | 10 |
| (有)カシオペア・インベストメント | 9 |
| その他 | 77 |
| 計 | 1,214 |

営業未収入金の回収状況は、次のとおりであります。

| 前期繰越高 (百万円) | 当期発生高 (百万円) | 当期回収高 (百万円) | 次期繰越高 (百万円) | 回収率(%) | 滞留期間(日) (A) + (D) |
|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------|----------------------|
| (A) | (B) | (C) | (D) | $\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$ | (B) |
| 1,298 | 1,206 | 1,291 | 1,214 | 51.5 | 365 |
| | | | | | 381.2 |

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記「当期発生高」には消費税等が含まれております。

八 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

(イ) 部門別内訳

| 部門 | 区分 | 販売用不動産 (百万円) | 仕掛販売用不動産 (百万円) | 合計 (百万円) |
|--------|----|-----------------|-------------------|-------------|
| 住宅事業 | 土地 | 2,218 | 12,644 | 14,862 |
| | 建物 | 3,780 | 1,683 | 5,463 |
| | 小計 | 5,998 | 14,327 | 20,326 |
| 資産開発事業 | 土地 | 2,172 | 2,120 | 4,293 |
| | 建物 | 1,104 | 274 | 1,378 |
| | 小計 | 3,276 | 2,395 | 5,671 |
| その他 | 土地 | 1 | - | 1 |
| | 建物 | - | - | - |
| | 小計 | 1 | - | 1 |
| 合計 | 土地 | 4,391 | 14,765 | 19,157 |
| | 建物 | 4,884 | 1,957 | 6,842 |
| | 合計 | 9,276 | 16,723 | 25,999 |

(ロ) 地域別内訳

| 区分 | 土地面積(千㎡) | 金額(百万円) |
|------|----------|---------|
| 関東地方 | 27 | 22,584 |
| 近畿地方 | 5 | 3,414 |
| 計 | 32 | 25,999 |

負債の部

イ 支払手形

(イ) 相手先別内訳

| 相手先 | 金額(百万円) |
|----------------|---------|
| (株)長谷工コーポレーション | 509 |
| 計 | 509 |

(ロ) 期日別内訳

| 期日 | 金額(百万円) |
|-----------|---------|
| 平成21年6月満期 | 509 |
| 計 | 509 |

□ 営業未払金

| 相手先 | 金額(百万円) |
|----------------|---------|
| 平和サービス(株) | 547 |
| 鹿島建設(株) | 441 |
| (株)竹中工務店 | 238 |
| 新明和エンジニアリング(株) | 55 |
| (株)長谷工アーベスト | 35 |
| その他 | 350 |
| 計 | 1,669 |

ハ 1年内償還予定の社債

| 区分 | 金額(百万円) |
|----------|---------|
| 第5回無担保社債 | 19,800 |
| 第8回無担保社債 | 570 |
| 計 | 20,370 |

ニ 短期借入金

| 相手先 | 金額(百万円) |
|----------------|---------|
| (株)七十七銀行 | 3,100 |
| (株)りそな銀行 | 3,000 |
| (株)三菱UFJ信託銀行 | 3,000 |
| (株)中央三井信託銀行 | 3,000 |
| (株)みずほコーポレート銀行 | 2,700 |
| (株)三井住友銀行 | 2,070 |
| (株)北海道銀行 | 2,000 |
| 信金中央金庫 | 2,000 |
| その他 | 5,300 |
| 計 | 26,170 |

ホ 1年内返済予定の長期借入金

| 相手先 | 金額(百万円) |
|----------------|---------|
| (株)三井住友銀行 | 5,440 |
| (株)りそな銀行 | 3,935 |
| (株)七十七銀行 | 1,780 |
| (株)みずほコーポレート銀行 | 774 |
| (株)北海道銀行 | 420 |
| その他 | 625 |
| 計 | 12,974 |

へ 社債

| 区分 | 金額(百万円) |
|----------|---------|
| 第6回無担保社債 | 20,000 |
| 第7回無担保社債 | 20,000 |
| 第8回無担保社債 | 4,430 |
| 計 | 44,430 |

ト 転換社債型新株予約権付社債

| 区分 | 金額(百万円) |
|---------------------|---------|
| 第7回無担保転換社債型新株予約権付社債 | 20,000 |
| 計 | 20,000 |

チ 長期借入金

| 相手先 | 金額(百万円) |
|----------------|---------|
| (株)りそな銀行 | 19,501 |
| (株)七十七銀行 | 11,650 |
| (株)三井住友銀行 | 11,172 |
| (株)みずほコーポレート銀行 | 10,663 |
| (株)北海道銀行 | 6,850 |
| その他 | 15,511 |
| 計 | 75,348 |

リ 長期預り敷金保証金

ビル事業等の敷金17,488百万円及び保証金4,005百万円であります。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

| | |
|--|---|
| 事業年度 | 4月1日から3月31日まで |
| 定時株主総会 | 6月中 |
| 基準日 | 3月31日 |
| 剰余金の配当の基準日 | 9月30日 3月31日 |
| 1単元の株式数 | 500株 |
| 単元未満株式の買取り・売渡し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料 | (特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 (特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 - 無料 |
| 公告掲載方法 | 電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告が出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.heiwa-net.co.jp/ |
| 株主に対する特典 | 9月30日現在、1単元以上所有の株主に、阪急阪神ホテルズならびにブライトンホテルズの各直営ホテルの宿泊及びレストラン利用割引券を贈呈。 |

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利ならびに株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第88期）（自平成19年4月1日至平成20年3月31日）平成20年6月27日関東財務局長に提出。

(2) 四半期報告書及び確認書

（第89期第1四半期）（自平成20年4月1日至平成20年6月30日）平成20年8月13日関東財務局長に提出。

（第89期第2四半期）（自平成20年7月1日至平成20年9月30日）平成20年11月13日関東財務局長に提出。

（第89期第3四半期）（自平成20年10月1日至平成20年12月31日）平成21年2月12日関東財務局長に提出。

(3) 臨時報告書

平成21年4月30日関東財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項、第2項第12号及び同項第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月12日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 井上 司 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月26日

平和不動産株式会社
取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 井上 司 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、平和不動産株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、平和不動産株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月12日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 井上 司 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第88期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6月26日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 井上 司 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第89期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。