

【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22年6月29日

【事業年度】 第87期(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

【会社名】 京阪神不動産株式会社

【英訳名】 Keihanshin Real Estate Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中野健二郎

【本店の所在の場所】 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 井上康隆

【最寄りの連絡場所】 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 井上康隆

【縦覧に供する場所】 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
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

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		第83期	第84期	第85期	第86期	第87期
決算年月		平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
売上高	(千円)	10,865,145	11,101,037	11,919,594	13,220,196	12,488,023
経常利益	(千円)	3,997,800	3,953,072	4,124,494	4,112,137	4,027,776
当期純利益	(千円)	1,883,783	2,344,891	2,389,273	1,521,696	1,853,425
純資産額	(千円)	34,528,072	36,933,097	35,840,408	35,194,008	37,023,144
総資産額	(千円)	74,681,215	78,817,308	78,183,493	77,513,632	105,779,506
1株当たり純資産額	(円)	775.18	805.20	781.75	782.38	823.16
1株当たり当期純利益	(円)	41.71	51.81	52.10	33.44	41.21
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)		—			
自己資本比率	(%)	46.2	46.9	45.8	45.4	35.0
自己資本利益率	(%)	5.8	6.6	6.6	4.3	5.1
株価収益率	(倍)	25.6	16.6	7.6	10.0	10.8
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,525,834	5,617,178	4,112,248	6,546,114	3,881,628
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	3,854,742	7,046,965	6,100,724	5,653,175	26,831,988
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	698,344	1,921,379	1,709,713	823,885	22,824,813
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	1,343,682	1,835,275	1,556,512	1,625,566	1,500,019
従業員数	(名)	27	31	28	30	34

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

3 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から「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)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)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第83期	第84期	第85期	第86期	第87期
決算年月		平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
売上高	(千円)	10,651,343	10,889,548	11,668,904	12,897,676	12,188,388
経常利益	(千円)	3,941,304	3,892,256	4,040,362	3,956,454	3,886,056
当期純利益	(千円)	1,848,957	2,307,512	2,341,346	1,430,754	1,770,058
資本金	(千円)	7,688,158	7,688,158	7,688,158	7,688,158	7,688,158
発行済株式総数	(千株)	45,898	45,898	45,898	45,898	45,898
純資産額	(千円)	34,335,857	36,703,502	35,562,887	34,825,545	36,571,313
総資産額	(千円)	74,665,280	78,762,748	78,076,463	77,285,826	105,702,183
1株当たり純資産額	(円)	770.86	800.19	775.69	774.18	813.11
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	10.00 (4.50)	10.00 (5.00)	11.00 (5.00)	12.00 (5.50)	12.00 (6.00)
1株当たり当期純利益	(円)	40.93	50.98	51.06	31.44	39.35
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	46.0	46.6	45.5	45.1	34.6
自己資本利益率	(%)	5.7	6.5	6.5	4.1	5.0
株価収益率	(倍)	26.0	16.9	7.8	10.7	11.3
配当性向	(%)	24.4	19.6	21.5	38.2	30.5
従業員数	(名)	24	28	25	27	32

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

2 第86期の1株当たり配当額12円には、創立60周年記念配当1円を含んでおります。

3 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

4 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から「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)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)を適用しております。

2 【沿革】

昭和23年12月 京阪神競馬株式会社設立。(資本金5千万円)
昭和24年4月 梅田・難波両場外馬券発売所(現・ウインズ梅田B館、ウインズ難波)竣工、賃貸。
昭和24年5月 大阪証券取引所上場(現・市場第一部)。
昭和24年11月 阪神競馬場竣工、農林省に賃貸。
昭和26年10月 京都場外馬券発売所(現・ウインズ京都)竣工、賃貸。
昭和28年8月 神戸場外馬券発売所(現・ウインズ神戸B館)竣工、賃貸。
昭和30年12月 日本中央競馬会へ阪神競馬場を譲渡。
代替取得した兵庫県宝塚市千種の国有地を造成、宅地分譲。
昭和31年3月 京阪神不動産株式会社に社名変更。
昭和37年4月 「瓦町ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸。
昭和39年3月 「安土町ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸。
昭和44年8月 「逆瀬川ビル」(兵庫県宝塚市)竣工、賃貸。
昭和51年6月 子会社 京阪神建物管理株式会社設立。(現・京阪神建築サービス株式会社)
昭和57年5月 「ウインズ梅田A館」(大阪市北区)竣工、賃貸。
昭和63年1月 子会社 コンピュータビルサービス株式会社設立。(京阪神ビルサービス株式会社)
昭和63年3月 「新町ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸。
平成3年5月 「新江坂ビル」(大阪府吹田市)竣工、賃貸。
平成4年4月 「ウエルタ新宮」(福岡県新宮町)竣工、賃貸。
平成6年9月 「旭川商業施設」(北海道旭川市)竣工、賃貸。
平成7年6月 「枚方倉庫」(大阪府枚方市)購入、賃貸。
平成8年4月 「四条河原町ビル」(京都市中京区)購入、賃貸。
平成8年4月 「遠矢浜倉庫」(神戸市兵庫区)購入、賃貸。
平成10年10月 「長野商業施設」(長野市)購入、賃貸。
平成11年1月 「豊崎ビル」(大阪市北区)竣工、賃貸。
平成12年3月 「中津ビル」(大阪市北区)竣工、賃貸。
平成13年3月 「淀屋橋ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸。
平成14年6月 「新町第2ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸。
平成14年9月 「ウインズ難波」(大阪市浪速区)リニューアル竣工、賃貸借。
平成15年3月 東京証券取引所(市場第一部)上場。
平成19年1月 「北堀江ビル」(大阪市西区)購入、賃貸。
平成19年4月 「御堂筋ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸。
平成20年4月 子会社 京阪神建築サービス株式会社が京阪神ビルサービス株式会社を吸収合併。
平成21年4月 「御成門ビル」(東京都港区)竣工、賃貸。
平成21年9月 「アーバンビル」(大阪市中央区)購入、賃貸。
平成22年3月 「ウインズ梅田B館」(大阪市北区)建て替え、竣工、賃貸。

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社1社で構成されており、土地建物賃貸を主な事業の内容とし、それに付随するビル管理、建築請負等の事業活動を行っております。

当社及び関係会社の当該事業における位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、次の事業区分は事業の種類別セグメント情報における区分と同一であります。

土地建物賃貸事業

当部門においては、当社がオフィスビル、データセンタービル、場外勝馬投票券発売所(ウインズ)、商業施設等営業用建物を直接賃貸するほか、建物所有者から建物を賃借し、これを転貸しているものもあります。

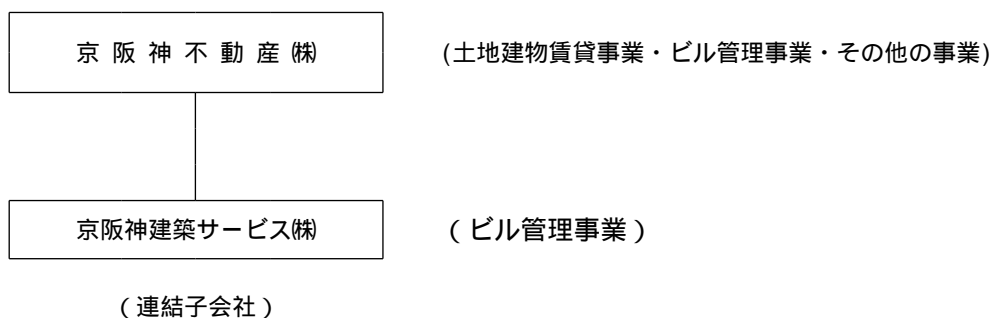
ビル管理事業

当部門においては、当社が賃貸している建物の総合管理業務を一部テナントから直接請負っているほか、京阪神建築サービス㈱(連結子会社)は、当社及びテナントより、建物及び設備管理業務を受託しております。

その他の事業

当部門においては、当社が建築、設備の請負工事、不動産の仲介を行っております。

以上の事項を系統図によって示すと次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 京阪神建築サービス㈱	大阪市中央区	86,000	ビル管理事業	100	当社が賃貸している建物・施設の総合 管理業務を行っております。 役員の兼任3名

(注) 「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。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22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)
土地建物賃貸事業	13
ビル管理事業	1
その他の事業	1
全社(共通)	19
合計	34

(注) 1 従業員数は、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員数であります。

2 前連結会計年度末に比べ、従業員数は4名増員となりました。これは5名を新規採用したことによるものです。

(2) 提出会社の状況

平成22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)
32	43.4	9.8	6,786

(注) 1 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員数であります。

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 前事業年度末に比べ、従業員数は5名増員となりました。これは5名を新規採用したことによるものです。

(3) 労働組合の状況

労働組合はありません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における不動産賃貸業界は、都心オフィスビルの空室率が引き続き上昇しました上に、テナント誘致競争の激化により、賃料の低下傾向が強まるなど、厳しい業務環境が続きました。

当社は創業以来の事業であるウインズビル賃貸に加え、オフィスビル、データセンタービル、各種流通施設の賃貸事業を展開しております。そして従来よりお客さま満足度の向上に努め、各種改修工事や、ビル・施設の安全性・快適性を高めるための更新工事を継続して実施して参りましたが、このような非常に厳しい環境の中、当社物件の当連結会計年度末の空室率は6.4%と、前期末の3.7%から大幅に上昇致しました。

一方で当社は、事業基盤のさらなる拡充のため、昨年9月大阪の心斎橋にオフィスビル、アーバンビルを取得しました他、一昨年6月より建て替え工事を行っておりましたウインズ梅田B館が昨年12月に部分竣工、本年3月に全館竣工し、賃貸を再開致しました。また現在、当社にとって7棟目のデータセンタービルとなる西心斎橋ビルの新築計画を推進致しております。

当連結会計年度の売上高は、アーバンビル取得による賃貸収入の増加がありましたが、建築請負工事の減少が大きく、12,488百万円と前期比732百万円（5.5%）の減収となりました。

しかしながら主力のビル賃貸事業の利益率が上昇したことから、売上総利益は5,458百万円と前期比178百万円（3.4%）の増益、営業利益は4,722百万円と前期比168百万円（3.7%）の増益となりました。他方、営業外費用が支払利息を中心に増加しましたので、経常利益は4,027百万円と前期比84百万円（2.1%）の減益となりました。

また、特別損失に新規ビル取得に伴う不動産取得税及び登録免許税等を計上しましたものの、前期のような多額の固定資産除却損がなかったため、当期純利益は1,853百万円と前期比331百万円（21.8%）の増益となりました。

事業の種類別セグメントの業績（営業利益は連結調整前）は、次のとおりであります。

土地建物賃貸事業

昨年9月に取得したアーバンビルの賃貸収入の寄与がありましたものの、12月までのウインズ梅田B館の休館に加え、テナントの退去が続きましたので、売上高は11,058百万円（前期比147百万円、1.3%減）となりましたが、修繕費の減少による利益率の上昇により、営業利益は4,708百万円（前期比204百万円、4.5%増）となりました。

ビル管理事業

売上高は630百万円（前期比4百万円、0.7%減）、営業利益は211百万円（前期比2百万円、1.3%減）と前期比ほぼ横這いとなりました。

その他の事業

データセンタービルへのテナント入居に伴う建築請負工事の受注が減少したため、売上高は798百万円（前期比580百万円、42.1%減）、営業利益は174百万円（前期比11百万円、6.4%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

科目	前連結会計年度	当連結会計年度
営業活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	6,546	3,881
投資活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	5,653	26,831
財務活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	823	22,824
現金及び現金同等物の増加額(百万円)	69	125
現金及び現金同等物の期末残高(百万円)	1,625	1,500

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は1,500百万円となり、前連結会計年度末から125百万円減少いたしました。

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)

営業活動から得られた資金は3,881百万円となり、前期比2,664百万円減少しました。有形固定資産除却損が前期比1,351百万円減少し、利息の支払額、法人税等の支払額が増加したことが主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動に使用した資金は26,831百万円となり、前期比21,178百万円増加しました。有形固定資産取得のため、前期比20,826百万円増の26,818百万円の資金を支出したことが主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は22,824百万円となり、前期比23,648百万円増加しました。これは有形固定資産取得のため、長期借入れによる収入が30,900百万円あり、前期比23,950百万円増加したことによるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

連結会社の主な事業は、土地建物賃貸事業であり、(1)生産実績及び(2)受注実績の該当はありません。

(3)販売実績

当連結会計年度における販売実績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	販売高(千円)	前年同期比(%)
土地建物賃貸事業	11,058,524	1.3
ビル管理事業	630,509	0.7
その他の事業	798,989	42.1
合計	12,488,023	5.5

- (注) 1 セグメント間取引については相殺消去しております。
2 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
日本中央競馬会	3,421,268	25.9	3,071,249	24.6
ソフトバンクモバイル(株)	1,308,110	9.9	1,245,021	10.0

- 3 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

国内景気には一部に回復の兆しが見られますものの、不動産賃貸業界におきましては、企業の経費削減の動きが根強い中、都心部では大型オフィスビルの新規供給も計画されており、今後も厳しい環境が続くものと予想されます。

当社といたしましては、テナント誘致活動に引き続き注力し、空室率の早期改善を図って参ります。また、近年益々高まるデータセンターの需要に応えるべく、今般着手しました西心齋橋ビルの新築工事を計画通りに進めるとともに、効率化の観点から所有資産の入れ替えにも継続して取り組み、将来に向けた経営基盤の強化・発展に努めて参ります。

さらに、省エネへの対応等環境問題にも積極的に取り組み、中長期的な視野に立って事業を展開して参る所存であります。

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、文中における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) 土地建物賃貸事業について

当社グループは、土地建物の賃貸を主たる事業としておりますが、連結売上高に占める土地建物賃貸事業の構成比は、平成20年3月期92.6%、平成21年3月期84.8%、平成22年3月期88.6%となっております。

貸ビル等の賃貸事業は、景気動向、企業業績、需給動向などの影響を受けやすい傾向にあります。周辺の不動産賃貸市場の動向等によっては、賃貸料の低下や空室率の上昇により当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

なお、当社グループは、オフィスビル、データセンタービル、場外馬券発売所(ウインズ)、商業施設など多様な物件を賃貸しておりますので、市況変動の影響を受ける度合いは比較的低くなっております。

(2) 大阪地区における事業展開について

当社グループの賃貸物件は、大阪府(特に大阪市)を中心とした京阪神地区に集中しております。

土地建物賃貸事業の売上高のうち大阪府の割合は、平成20年3月期82.7%、平成21年3月期83.3%、平成22年3月期83.2%と高い水準で推移しております。

従いまして、大阪地区における大規模な地震その他の災害、貸ビルの需給動向等により、当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

土地建物賃貸事業の売上高の地区別構成比

	平成20年3月期(%)	平成21年3月期(%)	平成22年3月期(%)
大阪府 (うち大阪市)	82.7 (69.4)	83.3 (72.3)	83.2 (76.8)
兵庫県	6.8	6.5	6.6
京都府	5.1	4.9	4.8
その他	5.4	5.3	5.4
合計	100.0	100.0	100.0

(3) 特定の取引先への依存度について

当社グループの売上高のうち、最近の2連結会計年度において販売依存度が総販売実績の10%を超える取引先は下表のとおりであります。

相手先	平成21年3月期		平成22年3月期	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
日本中央競馬会	3,421,268	25.9	3,071,249	24.6
ソフトバンクモバイル(株)	1,308,110	9.9	1,245,021	10.0

場外馬券発売所(ウインズ)の賃貸は、昭和24年(1949年)以来、当社グループの事業の中心を占めております。当社グループと日本中央競馬会は、原則として3年毎に賃貸料等の条件を見直すこととなっております。

平成22年3月期、ソフトバンクモバイル(株)からの売上高の内約960百万円(77.1%)が長期賃貸借契約に関連するものであります。同社とは原則として2年毎に賃貸料等の条件を見直すこととなっております。

(4) 自然災害、人的災害等

大規模な地震、風水害等の自然災害や突発的事故、火災、テロ等の人的災害が発生した場合には、当社グループの建物、設備が毀損、滅失又は劣化する等により当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(5) 有利子負債への依存度

当社グループは、営業地盤の拡充と安定化を目指し、賃貸不動産の新築・取得を進めてきましたが、これらの建設資金や取得資金の多くを金融機関からの借入れにより調達しております。有利子負債の大部分は固定金利であります。借り換えや新たな投資のための将来の資金調達に関しては、金利の変動により当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

なお、連結総資産に対する連結有利子負債の割合は下表のとおりであります。

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
有利子負債残高(A)(千円)	33,888,318	33,872,702	57,507,066
総資産額(B)(千円)	78,183,493	77,513,632	105,779,506
有利子負債依存度(A/B)(%)	43.3	43.7	54.4

(6) 法令・税制の変更

当社グループは、土地建物賃貸を主な事業の内容とし、それに付随するビル管理、建築請負等の事業活動を行っております。従って当社が営む事業は、主として不動産・建築等各種の法令や条例による規制を受けております。これらの変更によっては、当社グループの業績や業務遂行が影響を受ける可能性があります。また関連する各種税制の変更によっても、当社グループの業績や財政状態が影響を受ける可能性があります。

(7) 資産価格の変動

当社グループが保有する資産(土地、建物、投資有価証券等)について、時価下落や収益性低下等があれば、固定資産の減損会計、金融商品会計に基づく会計処理により、当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態

当連結会計年度末の資産合計は105,779百万円となり、前期末比28,265百万円(36.5%)増加しました。主な要因はアーバンビルの購入及びウインズ梅田B館の竣工等により、有形固定資産が27,372百万円増加したことであります。

負債合計は68,756百万円となり、前期末比26,436百万円(62.5%)増加しました。アーバンビルの購入資金等の借入により、有利子負債が23,634百万円増加したことが主な要因であります。

純資産合計は37,023百万円となり、前期末比1,829百万円(5.2%)増加しました。これは利益剰余金が1,291百万円、その他有価証券評価差額金が540百万円それぞれ増加したことによるものです。

この結果、当連結会計年度末の自己資本比率は35.0%となり、前連結会計年度末の45.4%に比べ、低下いたしました。

(2) 経営成績

当連結会計年度の売上高は、12,488百万円と前期比732百万円(5.5%)の減収となりました。

事業の種類別セグメントでは、土地建物賃貸事業の売上高は11,058百万円(前期比147百万円減収)となりまして、その構成比は88.6%となりました。

しかしながら、修繕費の減少による利益率の上昇により、土地建物賃貸事業の営業利益(前期比204百万円増益の4,708百万円)の連結営業利益(消去又は全社の項目控除前)に占める構成比は92.4%となりました。

営業外損益は、前期441百万円の費用(純額)から、当連結会計年度は支払利息の増加により694百万円の費用(純額)となり、252百万円と増加しました。

特別損益では、前期は旧ウインズ梅田B館解体に伴う多額の固定資産除却損により1,566百万円の損失(純額)を計上しましたが、当連結会計年度は886百万円の損失(純額)となり、前期比680百万円と大きく減少いたしました。

その結果、当期純利益は1,853百万円となりまして、前期に比較しまして331百万円(21.8%)の増益となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況の分析につきましては、1「業績等の概要」(2)キャッシュ・フローの状況に記載のとおりであります。

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ける設備投資については、土地建物賃貸事業の営業地盤拡充及び既存施設の機能性の向上を目的として、総額29,555百万円の設備投資を行いました。

その主なものは、アーバンビル土地建物取得（24,496百万円）及びウインズ梅田B館建替（3,898百万円）等であります。

この設備投資を事業の種類別セグメントで示すと、土地建物賃貸事業が29,523百万円と大半を占めております。

(1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度において、次の設備を取得致しました。

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積 (㎡)	投資額 (百万円)		資金調達 方法	取得年月	取得後の 増加能力
					総額	既支 払額			
提出会社	アーバンビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造・鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上16階、地下3 階	延25,839	24,496	24,496	借入金	平成21年 9月	貸付面積 25,839㎡増加

前連結会計年度末に計画していた設備計画のうち、完了したものは次のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積 (㎡)	投資額 (百万円)		資金調達 方法	着手年月	完成年月	完成後の 増加能力
					総額	既支 払額				
提出会社	ウインズ 梅田B館 (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造・一部鉄骨 鉄筋コンクリート 造、地上6階、地下 1階	延8,425	5,083	4,574	借入金	平成20年 6月	平成22年 3月	貸付面積 8,425㎡増加

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成22年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類 別セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積㎡)	備品	合計	
瓦町ビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上9 階、地下3階、塔屋 4階	1,416,483	440	4,251,655 (1,818)	820	5,669,399	31
淀屋橋ビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上11 階、地下1階、塔屋 2階	2,597,216	37,510	2,778,505 (1,790)	917	5,414,150	
御堂筋ビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業	中間層免震、鉄骨 造、一部鉄筋コン クリート造、地上 14階、地下1階	4,803,758	8,451	7,513,311 (2,033)	12,229	12,337,751	
御成門ビル (東京都港区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、地上9階、 地下1階	1,236,129	4,680	3,822,599(551)	6,979	5,070,388	
アーバンビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上16階、地下3 階	3,111,843		21,198,885(2,295)		24,310,728	
新町ビル (大阪市西区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上10 階、地下1階、塔屋 2階	2,438,190	1,659	((1,818))	3,077	2,442,927	
新町第2ビル (大阪市西区)	土地建物 賃貸事業	基礎免震鉄骨造一 部鉄骨鉄筋コンク リート造及び鉄筋 コンクリート造、 地上7階、地下1 階、塔屋2階	2,158,376		1,103,475 (2,187)	437	3,262,288	
北堀江ビル (大阪市西区)	土地建物 賃貸事業	中間層免震鉄骨 造、地上7階、地下 1階、塔屋2階	4,057,806		1,976,999 (2,171)	23,071	6,057,877	
新江坂ビル (大阪府吹田市)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上7 階、地下1階、塔屋 2階	1,669,492	504	644,043 (1,831)	1,105	2,315,146	
四条河原町ビル (京都市中京区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上7 階、地下1階	522,243		1,119,073 (751)		1,641,316	
豊崎ビル (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、6階建、 塔屋1階	854,283		228,776 (838)	23	1,083,083	
中津ビル (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、8階建	720,877		283,965 (661)	42	1,004,884	
ウエルタ新宮店舗 (福岡県新宮町)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、平屋一部 2階建	654,482		1,439,465 (22,444) ((16,803))	1,347	2,095,294	1
ウインズ梅田B館 (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造・一部鉄骨 鉄筋コンクリート 造、地上6階、地下 1階	4,635,628		501,223 (1,367) ((534))	37,590	5,174,442	
ウインズ梅田A館 (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上7 階、地下1階	1,824,540		((842))	16,045	1,840,586	
ウインズ難波 (大阪市浪速区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造及び鉄骨鉄 筋コンクリート 造、地上31階、地下 3階の内地上2階 から地下3階まで の一部	1,420,870				1,420,870	
ウインズ 神戸B、C館 (神戸市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上7 階、地下3階	1,951,639	48	175,439 (606) ((163))	262	2,127,389	

(注) 1 土地面積欄の内()は自社所有分で、(())は賃借分であります。

2 一事業所当たり帳簿価額1,000,000千円以上を記載しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積 (㎡)	投資予定額 (百万円)		資金調達 方法	着手年月	完成予定 年月	完成後の 増加能力
					総額	既支 払額				
提出会社	西心斎橋ビル (大阪市 西区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造・鉄筋コン クリート造、地上 10階、地下1階	延18,066	10,000	4,070	借入金	平成22年 6月	平成23年 12月	貸付面積 12,370㎡増加

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	80,000,000
計	80,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成22年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年6月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	45,898,798	45,898,798	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式 単元株式数は100株でありま す。
計	45,898,798	45,898,798		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後の開始事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増 減額 (千 円)	資本準備金 残高 (千 円)
平成13年7月27日	790,000	45,898,798		7,688,158		7,060,387

(注) 発行済株式総数の減少は自己株式の消却による減少であります。

(6) 【所有者別状況】

平成22年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100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)		39	24	106	64	3	2,887	3,123	
所有株式数(単元)		139,872	4,891	202,086	14,717	111	96,903	458,580	40,798
所有株式数の割合(%)		30.50	1.07	44.07	3.21	0.02	21.13	100.00	

(注) 1 自己株式921,791株は、「個人その他」に9,217単元、「単元未満株式の状況」に91株含まれております。

2 上記「その他の法人」には証券保管振替機構名義の株式が100単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成22年3月31日現在

氏名又は名称	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(%)
銀泉株式会社	大阪市中央区高麗橋四丁目6番12号	6,440	14.03
米山鐘秀	東京都世田谷区	2,281	4.97
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	2,133	4.65
ダイキン工業株式会社	大阪市北区中崎西二丁目4番12号	1,568	3.42
株式会社きんでん	大阪市北区本庄東二丁目3番41号	1,393	3.03
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	1,376	3.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,294	2.82
株式会社三重銀行	三重県四日市市西新地7番8号	1,287	2.80
株式会社百十四銀行	香川県高松市亀井町5番地1	891	1.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	868	1.89
計		19,534	42.56

(注) 上記のほか、当社保有の自己株式921千株(2.01%)があります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22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)	(自己保有株式) 普通株式 921,700		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 44,936,300	449,363	同上
単元未満株式	普通株式 40,798		同上
発行済株式総数	45,898,798		
総株主の議決権		449,363	

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が10,000株(議決権100個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式91株が含まれております。

【自己株式等】

平成22年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 京阪神不動産株式会社	大阪市中央区瓦町 四丁目2番14号	921,700		921,700	2.01
計		921,700		921,700	2.01

(9) 【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3号及び第7号による普通株式の取得

(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】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	7,094	2,897
当期間における取得自己株式	40	18

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22年6月1日から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数は含めておりません。

(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(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
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(単元未満株式の買増し請求)	600	238		
保有自己株式数	921,791		921,831	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成22年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び買増しによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、業績、経営環境、将来の事業展開などを勘案したうえで、株主に対する安定的な配当は維持しつつ、内部留保の充実により企業体質を強化して、総合的・長期的に株主利益の増大を図ることを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、期末配当は1株当たり6円とし、中間配当金（1株につき6円）と合わせて12円としております。

内部留保資金は、将来の成長に不可欠な新規物件の取得に充てるほか、既存物件の建て替え、財務内容の改善などに活用することとしております。

なお、当社は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。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成21年10月29日 取締役会決議	269,863	6.00
平成22年6月25日 定時株主総会決議	269,862	6.00

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83期	第84期	第85期	第86期	第87期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
最高（円）	1,175	1,090	1,065	545	500
最低（円）	640	697	361	236	324

(注) 株価は大阪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21年10月	平成21年11月	平成21年12月	平成22年1月	平成22年2月	平成22年3月
最高（円）	472	435	454	453	434	465
最低（円）	392	364	366	405	400	411

(注) 株価は大阪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)
取締役会長		永田 武全	昭和19年5月23日	昭和42年4月 平成9年6月 平成12年6月 平成13年4月 平成14年6月 平成17年6月 平成22年6月	株式会社住友銀行 入行 同 行 常務取締役 同 行 専務取締役 株式会社三井住友銀行 専務取締役 同 行 副頭取 当 社 代表取締役社長 当 社 取締役会長(現任)	(注)3	20
取締役社長	代表取締役	中野 健二郎	昭和22年8月13日	昭和46年4月 平成10年6月 平成14年6月 平成16年4月 平成17年6月 平成18年4月 平成20年4月 平成22年6月	株式会社住友銀行 入行 同 行 取締役 株式会社三井住友銀行 常務執行役員 同 行 常務取締役兼常務執行役員 同 行 専務取締役兼専務執行役員 同 行 取締役兼副頭取執行役員 同 行 取締役副会長 当 社 代表取締役社長(現任)	(注)2	10
常務取締役	営業統括	村田 正隆	昭和22年9月3日	昭和46年4月 平成3年4月 平成12年5月 平成12年6月 平成16年6月 平成19年6月	株式会社住友銀行 入行 同 行 調査役 当 社 顧問 当 社 取締役(営業統括) 当 社 常務取締役営業統括 兼施設事業部長 当 社 常務取締役(営業統括) (現任)	(注)2	15
取締役	建築技術部長	林 毅	昭和19年10月15日	昭和43年4月 平成13年10月 平成16年4月 平成16年6月	鹿島建設株式会社 入社 同 社 建築部建築工事部長 当 社 顧問 当 社 取締役建築技術部長 (現任)	(注)2	10
取締役	ビル事業部長	平井 敏雄	昭和24年3月30日	昭和48年4月 昭和56年4月 平成10年4月 平成16年4月 平成16年6月 平成18年4月 平成18年10月	安宅産業株式会社 入社 当 社 入社 当 社 ビル事業部長 当 社 ビル事業部長 兼流通施設事業部長 当 社 取締役ビル事業部長 兼流通施設事業部長 当 社 取締役ビル事業部長 兼流通事業部長 当 社 取締役ビル事業部長 (現任)	(注)2	13
取締役	管理統括 兼経理部長	井上 康隆	昭和28年2月11日	昭和50年4月 平成9年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年7月	株式会社住友銀行 入行 同 行 富田林支店長 株式会社三井住友銀行 法人審査 第二部部付部長 同 行 上席調査役 当 社 顧問 当 社 取締役総務部長 当 社 取締役経理部長(現任)	(注)2	8
取締役	施設事業部長 兼流通事業 部長	宮川 正博	昭和24年3月29日	昭和49年4月 平成12年10月 平成15年4月 平成18年10月 平成19年6月	鹿島建設株式会社 入社 同 社 関西支店プロジェクト推進部長 同 社 関西支店プロジェクト推進部担当 部長(PFI担当) 当 社 流通事業部長兼施設事業部副部長 当 社 取締役施設事業部長兼流通事業部 長(現任)	(注)3	4
取締役	総務部長	河野 健二	昭和28年7月24日	昭和51年4月 平成11年5月 平成14年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成18年7月 平成19年6月	株式会社住友銀行 入行 同 行 広島支店長 株式会社三井住友銀行 阪神ブロック部長 同 行 業務監査部 副部長 当 社 総務部副部長 当 社 総務部長 当 社 取締役総務部長(現任)	(注)3	4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)		山本 敏 晴	昭和27年 3月 7日	昭和50年 4月 平成 6年10月 平成11年 4月 平成14年 6月 平成17年 6月 平成20年12月 平成21年 6月	株式会社住友銀行 入行 同 行 千林支店長 同 行 四国法人営業部長 株式会社三井住友銀行 お客さまサービス 部(大阪) 部付部長 日本ベンチャーキャピタル株式会社 西日 本支社長 当 社 顧問 当 社 常勤監査役(現任)	(注) 5	3
監査役		西出 智 幸	昭和37年 8月20日	平成 2年 4月 平成 2年 4月 平成10年 3月 平成19年 6月	大阪弁護士会登録 吉川総合法律事務所(現きっかわ法律事 務所) 弁護士(現任) ニューヨーク州弁護士登録 当 社 監査役(現任)	(注) 4	2
監査役		玉置 勝 彦	昭和17年 7月18日	昭和41年 4月 昭和63年 1月 平成 4年 6月 平成 5年10月 平成 7年 3月 平成11年 4月 平成15年 4月 平成21年 6月	株式会社住友銀行 入行 同 行 赤坂支店長 同 行 取締役香港支店長 同 行 取締役本店支配人 住銀投資顧問株式会社 代表取締役社長 大和住銀投信投資顧問株式会社 代表取締 役副社長 S M B C フレンド証券株式会社 代表取締 役社長 当 社 監査役(現任)	(注) 5	
計							93

- (注) 1 監査役 西出智幸及び玉置勝彦は、会社法第 2 条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役の任期は、平成22年 3 月期に係る定時株主総会終結の時から平成24年 3 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 取締役の任期は、平成21年 3 月期に係る定時株主総会終結の時から平成23年 3 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役の任期は、平成19年 3 月期に係る定時株主総会終結の時から平成23年 3 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役の任期は、平成21年 3 月期に係る定時株主総会終結の時から平成25年 3 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

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】

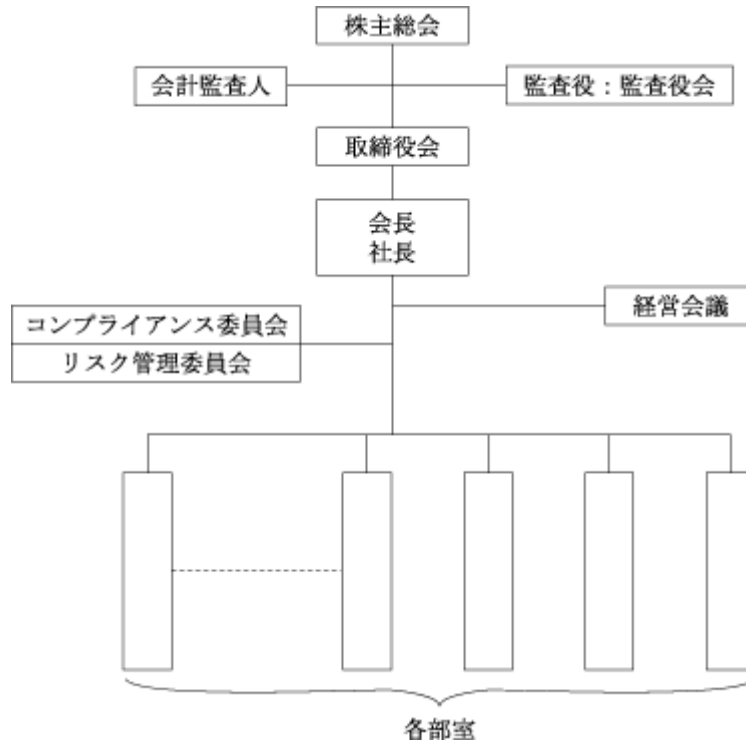
当社は、透明かつ公正な経営組織の確立、経営の重要事項に対する意思決定の迅速化、業務執行の監督機能強化を通じて、企業の健全性と経営の効率性を向上させることが、極めて重要であると考えております。

提出会社のコーポレート・ガバナンス体制

イ 会社の機関の内容

当社は、監査役制度を採用しており、経営に関する機関として株主総会、取締役会、監査役会、会計監査人のほか経営会議を設けております。

会社の機関等の関連図は下記のとおりであります。



a 取締役会

取締役会は原則として月1回開催し、経営に関する重要事項の決定、業務執行状況の監督を行っておりますが、取締役には、豊富な経験又は高度な専門知識や技術を有する人材を登用し、透明かつ公正な企業活動の一層の充実を図っております。

b 経営会議

経営会議は原則として月1回開催し、取締役及び常勤監査役が出席して、取締役会の決定した基本方針に基づき、業務の執行及び計画について審議及び報告し、業務運営の効率化を図っております。

c 監査役会

監査役会は原則として月1回開催し、職務の執行に関する事項の協議、決議等を行っております。経営の透明性を高めるため監査役3名のうち2名は社外監査役としております。

d 会計監査人

会計監査については、大同監査法人と監査契約を締結し監査を受けております。

ロ 当該コーポレート・ガバナンス体制を採用する具体的な理由

当社グループの事業は、定型的な不動産賃貸及びこれに付随するビル管理、請負工事等で、事業の分野が限定されており、また、所有する不動産の約7割強が大阪を中心とした近畿圏に位置しております。これに伴い、地方に1名を配置する他は、役員・従業員全員が本社に勤務し、事業を運営しております。

従いまして、重要な会議の開催、会議の議事録や社内稟議書などの重要文書・記録の保管、会計システムの情報機器等が本社に集約されておりますので、内部統制の整備状況の把握、各種監査の実施及び役員・従業員の業務執行状況に対する監視・監督は、多部門にわたる大規模な企業に比して、効率的且つ高い実効性を上げることが可能です。

以上のとおり、迅速な意思決定と業務執行を行う体制を維持する一方、これらを継続的に監視・監督する仕組みを維持しており、各監査役及び監査役会の経営に対する監督機能が高く維持されていると判断しておりますので、監査役設置会社としております。

ハ 内部統制システムの整備の状況

当社は、役職員の行動規範となる「企業行動指針」・「企業行動基準」を制定し、法令遵守や企業倫理の徹底、強化を図っております。また、法令などの社会規範及び定款などの社内規範を遵守することを確保するため、「コンプライアンス規定」を制定し、法令・定款などに違反する行為についての報告相談を処理する体制として「社内報告相談制度」を整備しております。さらに、コンプライアンス経営の徹底を図るため「コンプライアンス委員会」を設置し、活用しております。

また、顧問契約を締結している弁護士事務所、顧問税理士等から必要に応じて助言や指導を受けております。

ニ リスク管理体制の整備の状況

リスク管理につきましては、「リスク管理規定」を定めて各部署の業務に付随する様々なリスクを管理し未然防止に注力しております。また、各リスクを統合し全社的な管理を行うために「リスク管理委員会」を設置し活用しております。

万一、重大な影響を及ぼす事態が発生した場合に備え、全社的に迅速かつ確かな対応ができるよう「危機管理マニュアル」を整備し、周知徹底を図っております。

内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係

イ 内部監査については、監査室(4名)を設置し、年間内部監査計画に基づき当社及び子会社の業務活動全般に関する監査に当たっております。

監査役監査については、各監査役は監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、取締役会や経営会議その他重要な会議に出席するほか、重要な決裁書類の閲覧、取締役等からの報告聴取を通じ、取締役の職務の執行状況を監査しております。

ロ 監査役監査は主として、コンプライアンス委員会及びリスク管理委員会の活動状況を監査しており、内部監査及び会計監査が主として、経理部等の業務全般に亘る監査に当たっております。

ハ また、監査役は監査室が実施した内部監査結果について定期的に報告を受けております。

さらに、監査役は会計監査人と適宜打合せや情報交換を行うとともに、会計監査人から監査結果の報告を受け、計算書類などについて検討を行っております。

社外取締役及び社外監査役の員数並びに当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

社外取締役は選任しておりません。社外監査役は2名選任しております。

西出智幸氏は、当社との人的関係、資本関係又は取引関係その他特別の利害関係はありません。

玉置勝彦氏は、株式会社住友銀行(現 株式会社三井住友銀行)の元取締役であります。同行は当社の主要取引銀行かつ株主であり、当社も同行の完全親会社である株式会社三井住友フィナンシャルグループの株主であります。なお、当社と同氏との間に特別の利害関係はありません。

社外監査役のコーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割並びに社外監査役の選任状況

西出智幸氏は、弁護士としての専門性に加え、当社事業に係りの深い知識と経験を有しておりますので社外監査役に選任しております。また、玉置勝彦氏は金融機関における長年の経験を有し、会社

経営に関する経験が豊富なことから社外監査役として選任しております。

社外監査役による監査と内部監査部門、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係

各社外監査役は、取締役会、監査役会に出席する他、定例的に監査役監査、内部監査及び会計監査の実施状況及び結果の報告を受け、各自の専門性を活かした監査役監査を実施しております。

社外取締役に代わる社内体制及び当該体制を採用する理由

当社は現在のところ社外取締役を選任しておりませんが、迅速な意思決定と業務執行を行う体制を構築する一方、これらを継続的に監視し監督を行う仕組みを維持運営しており、各監査役及び監査役会の経営に対する監督機能は高く維持されていると判断しております。

会計監査の状況

会計監査については、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査についての監査契約を大同監査法人と締結し、年間の監査計画に従い、監査を受けております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名

業務執行社員 井筒敦司、布江田榮宏

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名

取締役の定数及び選任決議要件

当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めております。

また、取締役の選任決議は、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を定款に定めております。

その他

イ 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって、市場取引等による自己株式の取得を行うことができる旨を定款に定めております。

ロ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、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。

ハ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役(取締役であった者を含む)及び監査役(監査役であった者を含む)が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、その損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

また、社外取締役及び社外監査役として引き続き有用な人材を迎え、期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第427条第1項の規定により、当社と社外取締役、社外監査役の間で職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を法令の限度額とする契約を締結できる旨を定款で定めており、社外監査役と契約を締結しております。

二 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議は、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。

役員報酬等の内容

イ 役員報酬等の総額

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する報酬等の内容は、下記のとおりであります。

区分	総額 (千円)	基本報酬額 (千円)	役員賞与 (千円)	役員退職慰労引当金 増加額(千円)
取締役 8名	127,401	86,040	18,200	23,161
監査役 2名	15,650	12,750	1,200	1,700
社外監査役 3名	7,800	6,000	800	1,000

(注) 1 支給総額には、平成21年6月24日開催の第86回定時株主総会終結の時をもって退任した監査役2名(うち社外監査役1名)を含んでおります。

2 上記のほか、平成21年6月24日開催の第86回定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を退任監査役2名に対して15,800千円(うち社外監査役1名2,000千円)を支給しております。

ロ 個別の役員報酬等

役員報酬等の総額が1億円以上となる者は、該当ありません。

ハ 役員報酬の額又はその算定方法

株主総会決議による取締役の報酬限度額は年額1億6千万円以内、監査役の報酬限度額は年額5千万円以内と定められております。また、役員報酬の額又はその算定方法の具体的な方針は定めておりません。

ニ その他

上記のほか、使用人兼務取締役5名に対し使用人給与56,300千円を支給しております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数

39銘柄

貸借対照表計上額の合計額 6,965,105千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
ダイキン工業(株)	587,000	2,245,275	営業取引強化
丸一鋼管(株)	232,000	439,872	営業取引強化
ダイビル(株)	487,128	383,856	企業取引強化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	117,600	363,384	財務取引強化、営業取引強化
住友信託銀行(株)	596,000	326,608	財務取引強化
(株)三重銀行	1,260,000	326,340	財務取引強化、営業取引強化
(株)愛知銀行	42,000	317,520	財務取引強化、営業取引強化
(株)きんでん	380,000	311,220	営業取引強化
(株)クボタ	310,000	264,120	営業取引強化
(株)百十四銀行	626,250	227,955	財務取引強化
レンゴー(株)	300,000	165,000	営業取引強化
美津濃(株)	338,800	139,924	営業取引強化
三井住友海上グループホールディングス(株)	52,200	135,459	営業取引強化
(株)西島製作所	70,000	131,670	営業取引強化
(株)サノヤス・ヒシノ明昌	311,000	125,022	営業取引強化
ニチ八(株)	111,100	93,546	営業取引強化
南海電気鉄道(株)	242,200	89,856	営業取引強化
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	163,000	79,870	財務取引強化
大和ハウス工業(株)	75,600	79,758	営業取引強化

ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度 (千円)		当事業年度 (千円)		
	貸借対照表計上 額の合計額	貸借対照表計上 額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式		2,000			
非上場株式 以外の株式		860	16		810

(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(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	16,800		16,800	
連結子会社				
計	16,800		16,800	

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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86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、改正前の財務諸表等規則に基づき、第87期事業年度(平成21年4月1日から平成22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20年4月1日から平成21年3月31日まで)及び第86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)並びに当連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)及び第87期事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、大同監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。同機構をはじめとする各種団体の講習会に積極的に参加し、会計基準等の内容を適切に把握し、また変更についての的確に対応できるよう取り組んでおります。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,625,566	1,500,019
受取手形及び売掛金	171,204	165,993
繰延税金資産	87,242	120,139
その他	143,061	629,991
流動資産合計	2,027,074	2,416,144
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	¹ 53,562,812	¹ 63,010,295
減価償却累計額	21,953,375	23,651,893
建物及び構築物(純額)	31,609,436	39,358,402
土地	31,660,463	53,009,428
建設仮勘定	1,775,655	26,150
その他	² 552,292	² 610,025
減価償却累計額	378,883	412,888
その他(純額)	173,409	197,136
有形固定資産合計	65,218,963	92,591,118
無形固定資産	29,629	72,396
投資その他の資産		
投資有価証券	6,341,716	6,977,879
敷金及び保証金	2,335,214	2,336,150
繰延税金資産	900,327	467,157
再評価に係る繰延税金資産	124,495	124,495
その他	536,210	794,163
投資その他の資産合計	10,237,964	10,699,847
固定資産合計	75,486,558	103,363,362
資産合計	77,513,632	105,779,506

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	25,987	35,575
短期借入金	9,603,936	11,080,076
未払法人税等	513,089	692,421
賞与引当金	18,072	17,810
その他	1,845,910 ₃	3,454,487 ₃
流動負債合計	12,006,995	15,280,371
固定負債		
社債	2,300,000	2,300,000
長期借入金	21,165,606	43,408,370
長期預り敷金保証金	5,838,565	6,849,986
退職給付引当金	44,478	52,573
役員退職慰労引当金	149,110	162,346
その他	814,868 ₄	702,716 ₄
固定負債合計	30,312,628	53,475,991
負債合計	42,319,623	68,756,362
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,688,158	7,688,158
資本剰余金	7,529,397	7,529,372
利益剰余金	23,541,588	24,832,757
自己株式	363,837	366,495
株主資本合計	38,395,307	39,683,792
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	839,947	1,380,598
土地再評価差額金	4,041,246	4,041,246
評価・換算差額等合計	3,201,298	2,660,648
純資産合計	35,194,008	37,023,144
負債純資産合計	77,513,632	105,779,506

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
売上高	13,220,196	12,488,023
売上原価	7,940,605	7,029,752
売上総利益	5,279,590	5,458,271
販売費及び一般管理費	¹ 725,562	¹ 735,855
営業利益	4,554,028	4,722,415
営業外収益		
受取利息	3,807	1,147
受取配当金	130,103	102,489
その他	27,405	22,759
営業外収益合計	161,316	126,396
営業外費用		
支払利息	582,294	785,113
社債発行費	6,774	-
長期前払費用償却	-	30,000
シンジケートローン手数料	-	1,000
その他	14,137	4,922
営業外費用合計	603,206	821,035
経常利益	4,112,137	4,027,776
特別利益		
投資有価証券売却益	265	5,679
受取違約金	² 11,759	² 34,285
受取補償金	³ 521,800	³ 24,700
特別利益合計	533,825	64,664
特別損失		
投資有価証券売却損	2,648	17,595
固定資産除却損	⁴ 1,438,127	⁴ 86,302
投資有価証券評価損	622,682	164,000
不動産取得税及び登録免許税	⁵ 36,629	⁵ 682,888
特別損失合計	2,100,088	950,786
税金等調整前当期純利益	2,545,874	3,141,653
法人税、住民税及び事業税	1,167,381	1,257,490
法人税等調整額	143,202	30,737
法人税等合計	1,024,178	1,288,228
当期純利益	1,521,696	1,853,425

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	7,688,158	7,688,158
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,688,158	7,688,158
資本剰余金		
前期末残高	7,530,440	7,529,397
当期変動額		
自己株式の処分	1,042	25
当期変動額合計	1,042	25
当期末残高	7,529,397	7,529,372
利益剰余金		
前期末残高	22,550,834	23,541,588
当期変動額		
剰余金の配当	527,189	562,256
当期純利益	1,521,696	1,853,425
土地再評価差額金の取崩	3,752	-
当期変動額合計	990,754	1,291,169
当期末残高	23,541,588	24,832,757
自己株式		
前期末残高	33,570	363,837
当期変動額		
自己株式の取得	335,361	2,897
自己株式の処分	5,094	238
当期変動額合計	330,266	2,658
当期末残高	363,837	366,495
株主資本合計		
前期末残高	37,735,862	38,395,307
当期変動額		
剰余金の配当	527,189	562,256
当期純利益	1,521,696	1,853,425
自己株式の取得	335,361	2,897
自己株式の処分	4,052	212
土地再評価差額金の取崩	3,752	-
当期変動額合計	659,445	1,288,484
当期末残高	38,395,307	39,683,792

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	2,149,545	839,947
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,309,597	540,650
当期変動額合計	1,309,597	540,650
当期末残高	839,947	1,380,598
土地再評価差額金		
前期末残高	4,044,999	4,041,246
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	3,752	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-
当期変動額合計	3,752	-
当期末残高	4,041,246	4,041,246
評価・換算差額等合計		
前期末残高	1,895,454	3,201,298
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	3,752	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,309,597	540,650
当期変動額合計	1,305,844	540,650
当期末残高	3,201,298	2,660,648
純資産合計		
前期末残高	35,840,408	35,194,008
当期変動額		
剰余金の配当	527,189	562,256
当期純利益	1,521,696	1,853,425
自己株式の取得	335,361	2,897
自己株式の処分	4,052	212
土地再評価差額金の取崩	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,309,597	540,650
当期変動額合計	646,399	1,829,135
当期末残高	35,194,008	37,023,144

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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	2,545,874	3,141,653
減価償却費	1,768,744	2,073,395
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	31,847	13,236
退職給付引当金の増減額（ は減少）	5,324	8,094
賞与引当金の増減額（ は減少）	247	262
受取利息及び受取配当金	133,910	103,636
支払利息	582,294	785,113
長期前払費用償却額	-	30,000
シンジケートローン手数料	-	1,000
社債発行費	6,774	-
投資有価証券売却損益（ は益）	2,382	11,915
投資有価証券評価損益（ は益）	622,682	164,000
有形固定資産除却損	1,438,127	86,302
受取補償金	521,800	24,700
受取違約金	11,759	34,285
不動産取得税及び登録免許税	36,629	682,888
営業債権の増減額（ は増加）	1,493,139	44,915
営業債務の増減額（ は減少）	436,771	368,159
未収消費税等の増減額（ は増加）	68,859	425,088
未払消費税等の増減額（ は減少）	338,662	341,008
小計	7,836,855	5,655,545
利息及び配当金の受取額	133,884	103,610
利息の支払額	580,791	785,356
法人税等の支払額	843,833	1,092,170
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,546,114	3,881,628
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	5,992,253	26,818,677
有形固定資産の除却による支出	-	65
無形固定資産の取得による支出	4,201	26,840
投資有価証券の売却による収入	5,945	98,134
投資有価証券の取得による支出	99,926	-
長期未払金支払による支出	84,540	84,540
補償金による収入	521,800	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,653,175	26,831,988
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）	-	500,000
長期借入れによる収入	6,950,000	30,900,000
長期借入金の返済による支出	7,181,076	7,681,096
建築協力金の返済による支出	27,612	27,612
社債の発行による収入	300,000	-
社債の発行による支出	6,774	-
自己株式の売却による収入	4,052	212
自己株式の取得による支出	335,361	2,897
配当金の支払額	527,113	561,794
シンジケートローン手数料の支払額	-	302,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	823,885	22,824,813

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
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）	69,053	125,547
現金及び現金同等物の期首残高	1,556,512	1,625,566
現金及び現金同等物の期末残高	1,625,566	1,500,019

【継続企業の前提に関する事項】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日）

該当事項はありません。

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項 平成20年 4 月 1 日付で京阪神建築サービス(株)は京阪神ビルサービス(株)を吸収合併し、連結子会社は 1 社となりました。非連結子会社はありません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 a 満期保有目的の債券 償却原価法 b その他有価証券 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、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定額法によっております。 （追加情報） 法人税法の改正（所得税法等の一部を改正する法律 平成20年 4 月30日 法律第23号）に伴い、法定耐用年数及び資産区分が見直されました。これにより、当社の機械装置については、従来耐用年数を15年としておりましたが、当連結会計年度より10年に変更しました。 なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 定額法によっております。 ただし、ソフトウェア（自社利用分）については社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。</p> <p>長期前払費用 定額法によっております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項 連結子会社は京阪神建築サービス(株) 1 社であり、非連結子会社はありません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 a 満期保有目的の債券 同左 b その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定額法によっております。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 債権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法により、貸倒懸念債権及び破産更生債権は財務内容評価法によっております。当連結会計年度においては該当がないため計上していません。</p> <p>賞与引当金 従業員の賞与支給に充てるため、前連結会計年度の支給実績を勘案して当連結会計年度の負担すべき支給見込額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。</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、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当連結会計年度末までの進捗部分について、成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。</p>
<p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、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 当社グループは、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、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本額が一致している。 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスがTIBORで一致している。 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。 従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしている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>(5) 重要なヘッジ会計の方法</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>

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>(5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜き方式によっております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>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ヶ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であります。</p>	<p>(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

会計方針の変更

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準等)</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、通常の賃貸借取引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日以前のものについては、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によっております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当連結会計年度から適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響額はありません。</p> <p>(有価証券の減損処理に基づく評価損の戻入れ処理の変更)</p> <p>従来、四半期連結会計期間末に計上した有価証券の減損処理に基づく評価損の戻入れについては、四半期切放し法を採用しておりましたが、当連結会計年度から四半期洗替え法に変更致しました。これは、昨今の経済環境の著しい悪化に起因する期中での株式市場の短期的株価変動の影響を排除し、財政状態及び経営成績をより適正に表示するためであります。</p> <p>なお、これにより、従来の方法によった場合と比較して、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、280,979千円増加しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)												
<p>1 2のうち担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,016,730千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">3,666千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">1,020,396千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	1,016,730千円	その他	3,666千円	計	1,020,396千円	<p>1 2のうち担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">944,154千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">2,666千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">946,821千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	944,154千円	その他	2,666千円	計	946,821千円
建物及び構築物	1,016,730千円												
その他	3,666千円												
計	1,020,396千円												
建物及び構築物	944,154千円												
その他	2,666千円												
計	946,821千円												
<p>3 4のうち担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期未払金 (1年以内支払を含む)</td> <td style="text-align: right;">803,160千円</td> </tr> </table>	長期未払金 (1年以内支払を含む)	803,160千円	<p>3 4のうち担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期未払金 (1年以内支払を含む)</td> <td style="text-align: right;">718,620千円</td> </tr> </table>	長期未払金 (1年以内支払を含む)	718,620千円								
長期未払金 (1年以内支払を含む)	803,160千円												
長期未払金 (1年以内支払を含む)	718,620千円												
<p>5 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、平成14年3月31日に事業用の土地の再評価を行っております。</p> <p>なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金資産」として資産の部に計上し、これを加算した金額を「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>(再評価の方法)</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出。</p> <p>(再評価を行なった年月日)</p> <p>平成14年3月31日</p>	<p>5 同左</p>												
<p>6 偶発債務</p> <p>当社は、平成19年11月の不動産取引に関し、売却先の㈱MCBコーポレーションより平成20年9月5日付けで訴訟の提起を受けております。</p> <p>同社の訴えは、購入した物件の駐車場の一部に利用制限があることが判明したとして、売買契約の解除による原状回復(原状回復請求債権額549,474千円)を求めるものであります。</p>	<p>6 偶発債務 同左</p>												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1 販売費及び一般管理費の主なもの 役員報酬 125,280千円 従業員給料及び賞与 266,248千円 賞与引当金繰入額 18,072千円 交際費 14,846千円 退職給付費用 14,661千円 役員退職慰労引当金繰入額 31,847千円 業務委託費 69,124千円	1 販売費及び一般管理費の主なもの 役員報酬 124,990千円 従業員給料及び賞与 281,044千円 賞与引当金繰入額 17,810千円 交際費 16,704千円 退職給付費用 13,048千円 役員退職慰労引当金繰入額 29,036千円 業務委託費 65,443千円
2 受取違約金 賃貸借契約期間満了前解約による違約金	2 受取違約金 同左
3 受取補償金 顧客要請による賃貸資産撤去に伴う顧客からの補償	3 受取補償金 同左
4 固定資産除却損の内容 建物及び構築物 1,437,800千円 その他(備品) 326千円 <hr/> 計 1,438,127千円	4 固定資産除却損の内容 建物及び構築物 86,087千円 その他 214千円 <hr/> 計 86,302千円
5 不動産取得税及び登録免許税の内容 不動産取得税 23,002千円 登録免許税 13,626千円 <hr/> 計 36,629千円	5 不動産取得税及び登録免許税の内容 不動産取得税 480,538千円 登録免許税 202,350千円 <hr/> 計 682,888千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	45,898,798			45,898,798

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	52,128	873,743	10,574	915,297

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議による自己株式の取得による増加 848,000株

単元未満株式の買取りによる増加 25,743株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の売渡しによる減少 10,574株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 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 (千円)	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	275,080	6.00	平成20年3月31日	平成20年6月27日
平成20年10月30日 取締役会	普通株式	252,109	5.50	平成20年9月30日	平成20年12月5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	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	292,392	6.50	平成21年3月31日	平成21年6月25日

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	45,898,798			45,898,798

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	915,297	7,094	600	921,791

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 7,094株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の売渡しによる減少 600株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年6月24日 定時株主総会	普通株式	292,392	6.50	平成21年3月31日	平成21年6月25日
平成21年10月29日 取締役会	普通株式	269,863	6.00	平成21年9月30日	平成21年12月4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	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	269,862	6.00	平成22年3月31日	平成22年6月28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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
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	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
現金及び預金 <u>1,625,566千円</u>	現金及び預金 <u>1,500,019千円</u>
現金及び現金同等物 <u>1,625,566千円</u>	現金及び現金同等物 <u>1,500,019千円</u>
	2 重要な非資金取引の内容 有形固定資産の取得に際し、購入代金の支払より相殺した長期預り敷金の額 1,449,493千円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																														
1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引 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。 (貸主側) リース物件の取得価額、減価償却累計額、減損損失累計額及び期末残高	1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引 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。 (貸主側) リース物件の取得価額、減価償却累計額、減損損失累計額及び期末残高																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">建物及び 構築物(千円)</th> <th style="text-align: center;">合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額</td> <td style="text-align: right;">261,627</td> <td style="text-align: right;">261,627</td> </tr> <tr> <td>減価償却 累計額</td> <td style="text-align: right;">149,083</td> <td style="text-align: right;">149,083</td> </tr> <tr> <td>減損損失 累計額</td> <td style="text-align: right;">9,415</td> <td style="text-align: right;">9,415</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">103,128</td> <td style="text-align: right;">103,128</td> </tr> </tbody> </table>		建物及び 構築物(千円)	合計 (千円)	取得価額	261,627	261,627	減価償却 累計額	149,083	149,083	減損損失 累計額	9,415	9,415	期末残高	103,128	103,128	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">建物及び 構築物(千円)</th> <th style="text-align: center;">合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額</td> <td style="text-align: right;">261,719</td> <td style="text-align: right;">261,719</td> </tr> <tr> <td>減価償却 累計額</td> <td style="text-align: right;">156,036</td> <td style="text-align: right;">156,036</td> </tr> <tr> <td>減損損失 累計額</td> <td style="text-align: right;">9,415</td> <td style="text-align: right;">9,415</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">96,267</td> <td style="text-align: right;">96,267</td> </tr> </tbody> </table>		建物及び 構築物(千円)	合計 (千円)	取得価額	261,719	261,719	減価償却 累計額	156,036	156,036	減損損失 累計額	9,415	9,415	期末残高	96,267	96,267
	建物及び 構築物(千円)	合計 (千円)																													
取得価額	261,627	261,627																													
減価償却 累計額	149,083	149,083																													
減損損失 累計額	9,415	9,415																													
期末残高	103,128	103,128																													
	建物及び 構築物(千円)	合計 (千円)																													
取得価額	261,719	261,719																													
減価償却 累計額	156,036	156,036																													
減損損失 累計額	9,415	9,415																													
期末残高	96,267	96,267																													
未経過リース料期末残高相当額	未経過リース料期末残高相当額																														
1年内 11,786千円	1年内 14,080千円																														
1年超 232,758千円	1年超 218,253千円																														
合計 244,545千円	合計 232,333千円																														
受取リース料、減価償却費及び受取利息相当額	受取リース料、減価償却費及び受取利息相当額																														
受取リース料 36,240千円	受取リース料 36,943千円																														
減価償却費 6,973千円	減価償却費 6,952千円																														
受取利息相当額 26,245千円	受取利息相当額 24,730千円																														
利息相当額の算定方法 リース料総額と見積残存価額の合計額からリース物件の購入価額を控除した額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	利息相当額の算定方法 リース料総額と見積残存価額の合計額からリース物件の購入価額を控除した額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。																														
2. オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (貸主側)	2. オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (貸主側)																														
1年内 307,848千円	1年内 307,345千円																														
1年超 2,259,662千円	1年超 1,948,006千円																														
合計 2,567,510千円	合計 2,255,352千円																														

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については、金融機関借入及び社債発行によることとしております。デリバティブは、一部の長期借入金について、金利変動リスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針としております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、取引先ごとに期日管理を行っております。また、当社グループの主な事業である不動産賃貸事業は、事業の性格上、大半の取引先から翌月分の賃料を前月末までに前受けしており、また賃料の数ヶ月分に当たる敷金及び保証金を差入いただいておりますので、その分担保されております。

投資有価証券は主として上場株式であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に把握された時価が取締役に報告されております。

営業債務である買掛金は、1年以内を支払期日としております。

社債は主として設備投資に係る資金調達であり、償還期間は5年であります。

借入金につきましては、短期借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、長期借入金(借入期間は5年から15年)は主に設備投資に係る資金調達であります。長期借入金は原則として固定金利により調達しております。一部の変動金利による長期借入金は金利変動リスクに晒されておりますが、支払金利の変動リスクを回避するために、個別契約ごとにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。デリバティブ取引の利用にあたっては、取引の都度、社内の承認手続きに則り、取締役会の承認を受け実行しており、また信用リスクを回避するため、国内の信用度の高い金融機関との間でのみ行っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（（注2）参照）

	連結貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1)現金及び預金	1,500,019	1,500,019	
(2)受取手形及び売掛金	165,993	165,993	
(3)投資有価証券			
満期保有目的の債券	9,913	10,223	309
その他有価証券	6,724,225	6,724,225	
資産計	8,400,152	8,400,461	309
(4)買掛金	35,575	35,575	
(5)短期借入金	3,300,000	3,300,000	
(6)社債	2,300,000	2,321,090	21,090
(7)長期借入金（1年内返済予定含む）	51,188,446	50,908,065	280,380
負債計	56,824,021	56,564,732	259,289
(8)デリバティブ取引			

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、並びに(2)受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3)投資有価証券

これらの時価について、債券は取引市場の価格に、株式は金融商品取引所の価格によっております。なお、その他有価証券の連結貸借対照表計上額と取得原価の差額は、「連結財務諸表等」の「注記事項」（有価証券関係）を参照下さい。

(4)買掛金及び(5)短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6)社債及び(7)長期借入金(1年内返済予定含む)

これらの時価については、元利金の合計額を新規発行及び新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(8)デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記を参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

非上場株式(連結貸借対照表計上額243,740千円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることが出来ず、時価を把握することが極めて困難と認められるため「(3)投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

また、営業債権の敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額2,336,150千円)、並びに営業債務の長期預り敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額6,849,986千円)は回収期日または返済期日の定めがないため、将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが困難と認められます。

(注3) 満期のある金銭債権及び有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,500,019			
受取手形及び売掛金	165,993			
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)		9,913		

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債		500,000	1,500,000	300,000		
長期借入金	7,780,076	6,874,576	5,416,764	4,526,100	22,846,790	3,744,140
その他の有利子負債						
長期未払金	84,540	84,540	84,540	84,540	84,540	295,920
合計	7,864,616	7,459,116	7,001,304	4,910,640	22,931,330	4,040,060

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	9,887	10,125	237
計	9,887	10,125	237
(2) その他有価証券	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	3,324,640	4,913,910	1,589,270
小計	3,324,640	4,913,910	1,589,270
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	1,118,995	943,778	175,216
小計	1,118,995	943,778	175,216
合計	4,443,635	5,857,689	1,414,053

(注) 表中の「取得原価」は、減損処理後の帳簿価額であります。

株式の減損については、社内基準に基づき時価が取得原価に比べて30%以上下落したものは減損処理を行なっておりますが、当連結会計年度においては、(2)その他有価証券 株式において、512,082千円を減損処理しております。

2 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(千円)	売却益の総額(千円)	売却損の総額(千円)
649	265	2,648

3 時価評価されていない有価証券

その他有価証券	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	474,140

(注) 表中の「取得原価」は、減損処理後の帳簿価額であります。なお、当連結会計年度において110,600千円を減損処理しております。

4 満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成21年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
国債・地方債等		9,887		

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの	9,913	10,223	309
計	9,913	10,223	309
(2) その他有価証券	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	5,639,081	3,000,961	2,638,119
小計	5,639,081	3,000,961	2,638,119
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	1,085,144	1,399,023	313,879
小計	1,085,144	1,399,023	313,879
合計	6,724,225	4,399,985	2,324,240

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

種類	売却額(千円)	売却額の合計(千円)	売却損の合計(千円)
(1) 株式	21,099	5,679	
(2) 債券			
(3) その他 その他有価証券(証券投資信託の受 益証券)	76,035		17,595
合計	97,134	5,679	17,595

3 減損処理を行った有価証券(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

表中の「取得原価」は、減損処理後の帳簿価額であります。当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について164,000千円減損処理を行っております。

なお、社内基準に基づき時価が取得原価に比べて30%以上下落したものは、減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 取引の状況に関する事項

取引の内容及び利用目的等

当社グループの利用しているデリバティブ取引は金利スワップ取引であります。その目的は、長期の安定した資金調達コストを確保するため、変動金利を固定金利に変換しております。

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。

(1) 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

(2) ヘッジ方針

当社グループは、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、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

(3) ヘッジ有効性評価の方法

リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。

金利スワップの想定元本と長期借入金の元本額が一致している。

金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。

長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスがTIBORで一致している。

長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。

金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。

従って金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、決算日における有効性の評価を省略しております。

取引に対する取組方針

当社グループは対象となる借入金の残高の範囲内で金利スワップを利用することとしており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

取引に係るリスクの内容

当社グループが利用している金利スワップ取引は取引実行に伴ないその後の市場変動により利得の機会を失うことを除きリスクは有していないし、取引の契約先は、国内の信用度の高い金融機関であるため、相手方の契約不履行によるリスクは極めて小さいと認識しております。

取引に係るリスク管理体制

金利スワップ取引については、取引の都度、社内の承認手続きに則り、承認を受け実行しております。

その他

「取引の時価等に関する事項」における契約額等の金額は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

なお、連結子会社はデリバティブ取引は行っておりません。

2 取引の時価等に関する事項

ヘッジ会計を適用しているため、開示の対象から除いております。

当連結会計年度(自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)

ヘッジ会計が適用されていないものはありません。

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は次のとおりであります。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	22,900,000	22,200,000	()

()金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																				
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社は確定給付型の制度として退職一時金制度及び定年退職者を対象とする適格退職年金制度を設けております。 定年退職者については、退職一時金制度による支給額が適格退職年金制度による支給額(年金現価相当額)を上回るときは、差額を退職金として支給し、定年前の退職者については、退職一時金制度により退職金を支給することになっております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>98,012千円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td>53,533千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>44,478千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table> <tr> <td>勤務費用</td> <td>14,661千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>14,661千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 在籍する従業員については企業年金制度に移行した部分も含めた退職給付制度全体としての自己都合要支給額を基に計算した額を退職給付債務とし、年金受給者及び待期者については年金財政計算上の責任準備金の額をもって退職給付債務としております。</p>	退職給付債務	98,012千円	年金資産	53,533千円	退職給付引当金	44,478千円	勤務費用	14,661千円	退職給付費用	14,661千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>106,445千円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td>53,872千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>52,573千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table> <tr> <td>勤務費用</td> <td>13,048千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>13,048千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>	退職給付債務	106,445千円	年金資産	53,872千円	退職給付引当金	52,573千円	勤務費用	13,048千円	退職給付費用	13,048千円
退職給付債務	98,012千円																				
年金資産	53,533千円																				
退職給付引当金	44,478千円																				
勤務費用	14,661千円																				
退職給付費用	14,661千円																				
退職給付債務	106,445千円																				
年金資産	53,872千円																				
退職給付引当金	52,573千円																				
勤務費用	13,048千円																				
退職給付費用	13,048千円																				

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度末 (平成21年3月31日)	当連結会計年度末 (平成22年3月31日)																																																																																
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">80,791千円</td></tr> <tr><td>減損損失(建物及び構築物)</td><td style="text-align: right;">392,355千円</td></tr> <tr><td>減損損失(長期前払費用)</td><td style="text-align: right;">627,341千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">18,058千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">60,538千円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">101,176千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">247,699千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">44,904千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">63,379千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,664,338千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,636,245千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">74,570千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">574,105千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">648,675千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">987,569千円</td></tr> </table> <p>(再評価に係る繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,691,290千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,566,795千円</td></tr> <tr><td>再評価に係る繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">124,495千円</td></tr> </table>	減価償却費	80,791千円	減損損失(建物及び構築物)	392,355千円	減損損失(長期前払費用)	627,341千円	退職給付引当金	18,058千円	役員退職慰労引当金	60,538千円	固定資産評価損	101,176千円	投資有価証券評価損	247,699千円	未払事業税	44,904千円	ゴルフ会員権	28,092千円	その他	63,379千円	繰延税金資産小計	1,664,338千円	評価性引当額	28,092千円	繰延税金資産合計	1,636,245千円	固定資産圧縮積立金	74,570千円	その他有価証券評価差額金	574,105千円	繰延税金負債合計	648,675千円	繰延税金資産の純額	987,569千円	土地再評価差額金	1,691,290千円	評価性引当額	1,566,795千円	再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">80,485千円</td></tr> <tr><td>減損損失(建物及び構築物)</td><td style="text-align: right;">371,166千円</td></tr> <tr><td>減損損失(長期前払費用)</td><td style="text-align: right;">635,078千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">21,344千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">65,912千円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">94,838千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">199,202千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">57,632千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">79,847千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,633,601千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,605,508千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">74,570千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">943,641千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">1,018,211千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">587,296千円</td></tr> </table> <p>(再評価に係る繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,691,290千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,566,795千円</td></tr> <tr><td>再評価に係る繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">124,495千円</td></tr> </table>	減価償却費	80,485千円	減損損失(建物及び構築物)	371,166千円	減損損失(長期前払費用)	635,078千円	退職給付引当金	21,344千円	役員退職慰労引当金	65,912千円	固定資産評価損	94,838千円	投資有価証券評価損	199,202千円	未払事業税	57,632千円	ゴルフ会員権	28,092千円	その他	79,847千円	繰延税金資産小計	1,633,601千円	評価性引当額	28,092千円	繰延税金資産合計	1,605,508千円	固定資産圧縮積立金	74,570千円	その他有価証券評価差額金	943,641千円	繰延税金負債合計	1,018,211千円	繰延税金資産の純額	587,296千円	土地再評価差額金	1,691,290千円	評価性引当額	1,566,795千円	再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円
減価償却費	80,791千円																																																																																
減損損失(建物及び構築物)	392,355千円																																																																																
減損損失(長期前払費用)	627,341千円																																																																																
退職給付引当金	18,058千円																																																																																
役員退職慰労引当金	60,538千円																																																																																
固定資産評価損	101,176千円																																																																																
投資有価証券評価損	247,699千円																																																																																
未払事業税	44,904千円																																																																																
ゴルフ会員権	28,092千円																																																																																
その他	63,379千円																																																																																
繰延税金資産小計	1,664,338千円																																																																																
評価性引当額	28,092千円																																																																																
繰延税金資産合計	1,636,245千円																																																																																
固定資産圧縮積立金	74,570千円																																																																																
その他有価証券評価差額金	574,105千円																																																																																
繰延税金負債合計	648,675千円																																																																																
繰延税金資産の純額	987,569千円																																																																																
土地再評価差額金	1,691,290千円																																																																																
評価性引当額	1,566,795千円																																																																																
再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円																																																																																
減価償却費	80,485千円																																																																																
減損損失(建物及び構築物)	371,166千円																																																																																
減損損失(長期前払費用)	635,078千円																																																																																
退職給付引当金	21,344千円																																																																																
役員退職慰労引当金	65,912千円																																																																																
固定資産評価損	94,838千円																																																																																
投資有価証券評価損	199,202千円																																																																																
未払事業税	57,632千円																																																																																
ゴルフ会員権	28,092千円																																																																																
その他	79,847千円																																																																																
繰延税金資産小計	1,633,601千円																																																																																
評価性引当額	28,092千円																																																																																
繰延税金資産合計	1,605,508千円																																																																																
固定資産圧縮積立金	74,570千円																																																																																
その他有価証券評価差額金	943,641千円																																																																																
繰延税金負債合計	1,018,211千円																																																																																
繰延税金資産の純額	587,296千円																																																																																
土地再評価差額金	1,691,290千円																																																																																
評価性引当額	1,566,795千円																																																																																
再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円																																																																																
<p>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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>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差異は、僅少のため注記を省略しております。</p>	<p>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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>同左</p>																																																																																

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

共通支配下の取引等

1. 対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：ビル管理事業

事業の内容：建物・機械設備の維持管理、清掃等

(2) 企業結合の法的形式

京阪神ビルサービス株式会社（当社の連結子会社）を消滅会社、京阪神建築サービス株式会社（当社の連結子会社）を存続会社とする吸収合併

(3) 結合後企業の名称

京阪神建築サービス株式会社（当社の連結子会社）

(4) 取引の目的を含む取引の概要

当社グループが提供しているビル管理事業は、従来、京阪神建築サービス株式会社がオフィスビル・ウインズビル（場外馬券発売所）・流通施設を対象としており、京阪神ビルサービス株式会社がデータセンタービルを対象としておりました。平成20年4月1日付けにて、当該事業を集約することにより、品質をより高いレベルで均等化して顧客満足度を高めるとともに、業務の効率化を図り収益性を向上させることを目的として、当社の連結子会社である京阪神ビルサービス株式会社が行っていた事業を、当社の連結子会社である京阪神建築サービス株式会社が承継することとなりました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」（企業会計審議会 平成15年10月31日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成19年11月15日公表分）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当社では、大阪府その他の地域において賃貸用の不動産を有しております。
平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は5,536,890千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(千円)			連結決算日における 時価(千円)
前連結会計年度末 残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末 残高	
65,169,922	27,377,426	92,547,349	129,433,300

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2 連結財務諸表提出会社本社に係る有形固定資産残高は、上記の表には含めておりません。
3 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(29,501,460千円)であります。主な減少額は減価償却(2,037,945千円)であります。
4 連結決算日における時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて社外の不動産鑑定士が算定した金額であります。

(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20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	土地建物 賃貸事業 (千円)	ビル管理 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	11,206,085	634,915	1,379,195	13,220,196	-	13,220,196
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	960	560,907	-	561,867	(561,867)	-
計	11,207,045	1,195,822	1,379,195	13,782,063	(561,867)	13,220,196
営業費用	6,703,175	981,874	1,193,064	8,878,114	(211,946)	8,666,168
営業利益	4,503,870	213,948	186,130	4,903,948	(349,920)	4,554,028
資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	68,450,108	339,810	26,728	68,816,646	8,696,985	77,513,632
減価償却費	1,761,085	156	313	1,761,555	7,188	1,768,744
資本的支出	5,909,586	248	498	5,910,333	8,977	5,919,310

(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) 土地建物賃貸事業.....土地建物の賃貸
- (2) ビル管理事業.....建物・機械設備の維持管理、清掃等
- (3) その他の事業.....建築請負、不動産仲介

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360,120千円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会社本社の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8,696,985千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の余剰運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

5 その他の事業のうち、建築請負事業の売上高が売上高計の10%を超えておりますが、テナント入居に伴い一時的に増収となっておりますので、区分掲記はしていません。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	土地建物 賃貸事業 (千円)	ビル管理 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	11,058,524	630,509	798,989	12,488,023		12,488,023
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	960	576,785		577,745	(577,745)	
計	11,059,484	1,207,294	798,989	13,065,768	(577,745)	12,488,023
営業費用	6,350,740	996,216	624,721	7,971,678	(206,070)	7,765,607
営業利益	4,708,744	211,078	174,267	5,094,090	(371,675)	4,722,415
資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	95,885,425	189,766	22,287	96,097,479	9,682,026	105,779,506
減価償却費	2,062,663	184	367	2,063,214	10,181	2,073,395
資本的支出	29,523,134	707	1,410	29,525,253	30,244	29,555,497

(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) 土地建物賃貸事業.....土地建物の賃貸
- (2) ビル管理事業.....建物・機械設備の維持管理、清掃等
- (3) その他の事業.....建築請負、不動産仲介

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381,875千円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会社本社の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9,682,026千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の余剰運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

本邦以外の国又は地域に連結子会社及び在外支店がないため、記載すべき事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

本邦以外の国又は地域に連結子会社及び在外支店がないため、記載すべき事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(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、記載すべき事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

海外売上高がないため、記載すべき事項はありません。

【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。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	782.38円	1株当たり純資産額	823.16円
1株当たり当期純利益	33.44円	1株当たり当期純利益	41.21円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
連結貸借対照表上の純資産の部の合計額(千円)	35,194,008	37,023,144
普通株式に係る純資産額(千円)	35,194,008	37,023,144
普通株式の発行済株式数(千株)	45,898	45,898
普通株式の自己株式数(千株)	915	921
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	44,983	44,977

2 1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	1,521,696	1,853,425
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,521,696	1,853,425
普通株式の期中平均株式数(千株)	45,500	44,979

(重要な後発事象)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
京阪神不動産(株)	第1回無担保社債 (適格機関投資家 限定)	平成20年 3月21日	2,000,000	2,000,000	1.40	無担保社債	平成25年 3月21日
"	第2回無担保社債 (適格機関投資家 限定)	平成21年 3月25日	300,000	300,000	1.30	無担保社債	平成26年 3月25日
合計			2,300,000	2,300,000			

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
	500,000	1,500,000	300,000	

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,800,000	3,300,000	1.24	
1年以内に返済予定の長期借入金	6,803,936	7,780,076	1.72	
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)	21,165,606	43,408,370	1.67	平成23年4月7日 から 平成35年11月10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				
長期未払金(1年以内)	84,540	84,540	1.95	
長期未払金(1年超)	718,620	634,080	1.95	平成23年9月17日 から 平成30年9月17日
合計	31,572,702	55,207,066		

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

2 長期借入金及びその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年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 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	6,874,576	5,416,764	4,526,100	22,846,790
その他有利子負債				
長期未払金	84,540	84,540	84,540	84,540

(2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る売上高等

	第1四半期 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	第2四半期 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	第3四半期 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)	第4四半期 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)
売上高 (千円)	3,180,712	3,011,202	3,050,265	3,245,842
税金等調整前 四半期純利益 (千円)	617,631	303,432	1,006,583	1,214,005
四半期純利益 (千円)	363,597	190,503	590,705	708,619
1株当たり 四半期純利益 (円)	8.08	4.24	13.13	15.76

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	第86期 (平成21年3月31日)	第87期 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,317,166	1,344,838
売掛金	155,934	145,023
前渡金	120	725
前払費用	140,706	144,471
未収消費税等	-	425,088
繰延税金資産	81,439	117,298
その他	2,038	59,510
流動資産合計	1,697,405	2,236,957
固定資産		
有形固定資産		
建物	¹ 52,563,142	¹ 61,957,984
減価償却累計額	21,121,062	22,795,468
建物(純額)	31,442,080	39,162,516
構築物	² 999,669	² 1,052,311
減価償却累計額	832,313	856,424
構築物(純額)	167,355	195,886
機械及び装置	209,249	214,449
減価償却累計額	149,731	161,154
機械及び装置(純額)	59,518	53,295
車両運搬具	14,928	14,928
減価償却累計額	11,257	12,475
車両運搬具(純額)	3,671	2,452
工具、器具及び備品	³ 328,113	³ 380,647
減価償却累計額	217,894	239,257
工具、器具及び備品(純額)	110,218	141,389
土地	31,660,463	53,009,428
建設仮勘定	1,775,655	26,150
有形固定資産合計	65,218,963	92,591,118
無形固定資産		
ソフトウェア	26,328	69,541
電気通信施設利用権	3,283	2,855
水道施設利用権	17	-
無形固定資産合計	29,629	72,396
投資その他の資産		
投資有価証券	6,341,716	6,977,879
関係会社株式	111,200	111,200
敷金及び保証金	2,335,164	2,336,100
長期前払費用	529,210	787,163
繰延税金資産	891,040	457,870
再評価に係る繰延税金資産	124,495	124,495
その他	7,000	7,000
投資その他の資産合計	10,339,828	10,801,710
固定資産合計	75,588,421	103,465,225
資産合計	77,285,826	105,702,183

	第86期 (平成21年3月31日)	第87期 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	25,987	35,575
短期借入金	2,800,000	3,300,000
1年内返済予定の長期借入金	6,803,936	7,780,076
1年内返済予定の関係会社長期借入金	200,000	-
1年内返済予定の建築協力金	27,612	27,612
1年内返済予定の長期未払金	4 84,540	4 84,540
未払金	274,422	200,253
未払費用	71,423	71,338
未払役員報酬	20,700	20,200
未払法人税等	462,145	671,250
未払消費税等	337,667	-
前受金	627,498	762,130
預り金	4,648	4,495
賞与引当金	15,280	15,728
設備関係未払金	391,790	2,281,677
流動負債合計	12,147,653	15,254,877
固定負債		
社債	2,300,000	2,300,000
長期借入金	21,165,606	43,408,370
関係会社長期借入金	-	400,000
建築協力金	96,248	68,636
長期未払金	5 718,620	5 634,080
退職給付引当金	44,478	52,573
役員退職慰労引当金	149,110	162,346
長期預り敷金	5,797,674	6,836,225
長期預り保証金	40,891	13,761
固定負債合計	30,312,628	53,875,991
負債合計	42,460,281	69,130,869
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,688,158	7,688,158
資本剰余金		
資本準備金	7,060,387	7,060,387
その他資本剰余金	469,010	468,984
資本剰余金合計	7,529,397	7,529,372
利益剰余金		
利益準備金	872,302	872,302
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	109,100	109,100
別途積立金	20,513,900	21,513,900
繰越利益剰余金	1,677,822	1,885,624
利益剰余金合計	23,173,125	24,380,927
自己株式	363,837	366,495
株主資本合計	38,026,844	39,231,962

	第86期 (平成21年3月31日)	第87期 (平成22年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	839,947	1,380,598
土地再評価差額金	4,041,246	4,041,246
評価・換算差額等合計	3,201,298	2,660,648
純資産合計	34,825,545	36,571,313
負債純資産合計	77,285,826	105,702,183

【損益計算書】

(単位：千円)

	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	第87期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
売上高		
不動産賃貸収入	11,518,481	11,389,399
工事売上高	1,379,195	798,989
売上高合計	12,897,676	12,188,388
売上原価		
不動産賃貸原価	6,652,769	6,318,367
工事売上原価	1,176,581	609,218
売上原価合計	7,829,350	6,927,586
売上総利益	5,068,325	5,260,802
販売費及び一般管理費	¹ 670,454	¹ 686,008
営業利益	4,397,871	4,574,793
営業外収益		
受取利息	3,395	938
受取配当金	130,103	102,489
雑収入	² 31,073	² 32,959
営業外収益合計	164,572	136,387
営業外費用		
支払利息	585,154	789,262
社債発行費	6,774	-
長期前払費用償却	-	30,000
シンジケートローン手数料	-	1,000
雑損失	14,060	4,861
営業外費用合計	605,989	825,123
経常利益	3,956,454	3,886,056
特別利益		
投資有価証券売却益	265	5,679
受取違約金	³ 11,759	³ 34,285
受取補償金	⁴ 521,800	⁴ 24,700
特別利益合計	533,825	64,664
特別損失		
投資有価証券売却損	2,648	17,595
固定資産除却損	⁵ 1,438,127	⁵ 86,302
投資有価証券評価損	622,682	164,000
不動産取得税及び登録免許税	⁶ 36,629	⁶ 682,888
特別損失合計	2,100,088	950,786
税引前当期純利益	2,390,190	2,999,934
法人税、住民税及び事業税	1,099,977	1,202,101
法人税等調整額	140,540	27,774
法人税等合計	959,436	1,229,876
当期純利益	1,430,754	1,770,058

【売上原価明細書】

(イ)不動産賃貸原価

区分	注記 番号	第86期 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)		第87期 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃借料		1,585,401	23.8	1,345,806	21.3
租税公課		593,936	8.9	603,133	9.5
修繕費		645,047	9.7	271,577	4.3
減価償却費		1,756,566	26.4	2,057,680	32.6
動力光熱費		1,203,807	18.1	1,137,865	18.0
保守管理費		778,818	11.7	818,332	13.0
その他		89,192	1.4	83,971	1.3
計		6,652,769	100.0	6,318,367	100.0

(ロ)工事売上原価

科目	第86期 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)	第87期 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)
外注工事費(千円)	1,176,581	609,218
計	1,176,581	609,218

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	第87期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	7,688,158	7,688,158
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,688,158	7,688,158
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	7,060,387	7,060,387
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,060,387	7,060,387
その他資本剰余金		
前期末残高	470,053	469,010
当期変動額		
自己株式の処分	1,042	25
当期変動額合計	1,042	25
当期末残高	469,010	468,984
資本剰余金合計		
前期末残高	7,530,440	7,529,397
当期変動額		
自己株式の処分	1,042	25
当期変動額合計	1,042	25
当期末残高	7,529,397	7,529,372
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	872,302	872,302
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	872,302	872,302
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	109,100	109,100
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	109,100	109,100
別途積立金		
前期末残高	19,013,900	20,513,900
当期変動額		
別途積立金の積立	1,500,000	1,000,000
当期変動額合計	1,500,000	1,000,000
当期末残高	20,513,900	21,513,900

	第86期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	第87期 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
繰越利益剰余金		
前期末残高	2,278,010	1,677,822
当期変動額		
剰余金の配当	527,189	562,256
当期純利益	1,430,754	1,770,058
別途積立金の積立	1,500,000	1,000,000
土地再評価差額金の取崩	3,752	-
当期変動額合計	600,187	207,802
当期末残高	1,677,822	1,885,624
利益剰余金合計		
前期末残高	22,273,313	23,173,125
当期変動額		
剰余金の配当	527,189	562,256
当期純利益	1,430,754	1,770,058
別途積立金の積立	-	-
土地再評価差額金の取崩	3,752	-
当期変動額合計	899,812	1,207,802
当期末残高	23,173,125	24,380,927
自己株式		
前期末残高	33,570	363,837
当期変動額		
自己株式の取得	335,361	2,897
自己株式の処分	5,094	238
当期変動額合計	330,266	2,658
当期末残高	363,837	366,495
株主資本合計		
前期末残高	37,458,341	38,026,844
当期変動額		
剰余金の配当	527,189	562,256
当期純利益	1,430,754	1,770,058
自己株式の取得	335,361	2,897
自己株式の処分	4,052	212
土地再評価差額金の取崩	3,752	-
当期変動額合計	568,503	1,205,117
当期末残高	38,026,844	39,231,962
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	2,149,545	839,947
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,309,597	540,650
当期変動額合計	1,309,597	540,650
当期末残高	839,947	1,380,598

	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	第87期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
土地再評価差額金		
前期末残高	4,044,999	4,041,246
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	3,752	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-
当期変動額合計	3,752	-
当期末残高	4,041,246	4,041,246
評価・換算差額等合計		
前期末残高	1,895,454	3,201,298
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	3,752	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,309,597	540,650
当期変動額合計	1,305,844	540,650
当期末残高	3,201,298	2,660,648
純資産合計		
前期末残高	35,562,887	34,825,545
当期変動額		
剰余金の配当	527,189	562,256
当期純利益	1,430,754	1,770,058
自己株式の取得	335,361	2,897
自己株式の処分	4,052	212
土地再評価差額金の取崩	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,309,597	540,650
当期変動額合計	737,341	1,745,768
当期末残高	34,825,545	36,571,313

【継続企業の前提に関する事項】

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

【重要な会計方針】

項目	第86期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	第87期 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び 評価方法	a 満期保有目的の債券 償却原価法 b 子会社株式 移動平均法による原価法 c その他有価証券 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 は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法	a 満期保有目的の債券 同左 b 子会社株式 同左 c その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2 固定資産の減価償却の方 法	有形固定資産 定額法によっております。 (追加情報) 法人税法の改正(所得税法等の一部 を改正する法律 平成20年4月30日 法律第23号)に伴い、法定耐用年数 及び資産区分が見直されました。これ により、当社の機械装置については、従 来耐用年数を15年としておりましたが、 当事業年度より10年に変更しました。 なお、これによる損益に与える影響は 軽微であります。 無形固定資産 定額法によっております。 ただし、ソフトウェア(自社利用分) については社内における利用可能期 間(5年)に基づく定額法によって おります。 長期前払費用 定額法によっております。	有形固定資産 定額法によっております。 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左

項目	第86期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	第87期 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
3 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権貸倒れ損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権及び破産更生債権は財務内容評価法によっております。当事業年度においては該当がないため計上しておりません。</p> <p>賞与引当金 従業員の賞与支給に充てるため、前事業年度の支給実績を勘案して当事業年度の負担すべき支給見込額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産に基づき、当事業年度末において認められる額を計上しております。</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、内規に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>
4 収益及び費用の計上基準		<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当事業年度末までの進捗部分については、成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。</p>

項目	第86期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	第87期 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
5 ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘッジ手段...金利スワップ ・ヘッジ対象...借入金の利息 <p>ヘッジ方針</p> <p>当社は、借入金の金利の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、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。</p> <p>金利スワップの想定元本と長期借入金の元本額が一致している。</p> <p>金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。</p> <p>長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスがTIBORで一致している。</p> <p>長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。</p> <p>金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。</p> <p>従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしている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</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税及び地方消費税の会計処理 税抜き方式によっております。	消費税及び地方消費税の会計処理 同左

【会計方針の変更】

<p style="text-align: center;">第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第87期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)</p>
<p>(リース取引に関する会計基準等)</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、通常の賃貸借取引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日以前のものについては、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によっております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当事業年度から適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響額ははありません。</p> <p>(有価証券の減損処理に基づく評価損の戻入れ処理の変更)</p> <p>従来、四半期会計期間末に計上した有価証券の減損処理に基づく評価損の戻入れについては、四半期切放し法を採用しておりましたが、当事業年度から四半期洗替え法に変更致しました。これは、昨今の経済環境の著しい悪化に起因する期中での株式市場の短期的株価変動の影響を排除し、財政状態及び経営成績をより適正に表示するためであります。</p> <p>なお、これにより、従来の方によった場合と比較して、当事業年度の税引前当期純利益は、280,979千円増加しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

第86期 (平成21年3月31日)					第87期 (平成22年3月31日)				
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
のうち担保差入資産並びに担保付債務は下記のとおりであります。					のうち担保差入資産並びに担保付債務は下記のとおりであります。				
(イ)担保差入資産					(イ)担保差入資産				
	建物	簿価	1,012,587千円			建物	簿価	940,751千円	
	構築物	"	4,142千円			構築物	"	3,403千円	
	備品	"	3,666千円			備品	"	2,666千円	
	計		1,020,396千円			計		946,821千円	
(ロ)担保付債務					(ロ)担保付債務				
	1年内返済予定の長期未払金		84,540千円			1年内返済予定の長期未払金		84,540千円	
	長期未払金		718,620千円			長期未払金		634,080千円	
	計		803,160千円			計		718,620千円	
6	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、平成14年3月31日に事業用の土地の再評価を行っております。 なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金資産」として資産の部に計上し、これを加算した金額を「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。 (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3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法 (再評価を行なった年月日) 平成14年3月31日				6	同左			
7	偶発債務 当社は、平成19年11月の不動産取引に関し、売却先の㈱MCBコーポレーションより平成20年9月5日付けで訴訟の提起を受けております。 同社の訴えは、購入した物件の駐車場の一部に利用制限があることが判明したとして、売買契約の解除による原状回復(原状回復請求債権額549,474千円)を求めるものであります。				7	偶発債務 同左			

(損益計算書関係)

第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	第87期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																																																																				
<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">125,280千円</td></tr> <tr><td>従業員給料及び賞与</td><td style="text-align: right;">225,839千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">15,280千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">37,967千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">54,305千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">14,661千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">31,847千円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">67,995千円</td></tr> <tr><td>交際費</td><td style="text-align: right;">14,846千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">12,178千円</td></tr> </table> <p>なお、販売費については、該当額はありません。</p> <p>2 関係会社との取引 雑収入には関係会社からのものが10,200千円含まれております。</p> <p>3 受取違約金 賃貸借契約期間満了前解約による違約金</p> <p>4 受取補償金 顧客の要請による賃貸資産撤去に伴う顧客からの補償</p> <p>5 固定資産除却損の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,437,469千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">331千円</td></tr> <tr><td>備品</td><td style="text-align: right;">326千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">1,438,127千円</td></tr> </table> <p>6 不動産取得税及び登録免許税の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産取得税</td><td style="text-align: right;">23,002千円</td></tr> <tr><td>登録免許税</td><td style="text-align: right;">13,626千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">36,629千円</td></tr> </table>	役員報酬	125,280千円	従業員給料及び賞与	225,839千円	賞与引当金繰入額	15,280千円	法定福利費	37,967千円	租税公課	54,305千円	退職給付費用	14,661千円	役員退職慰労引当金繰入額	31,847千円	業務委託費	67,995千円	交際費	14,846千円	減価償却費	12,178千円	建物	1,437,469千円	構築物	331千円	備品	326千円	計	1,438,127千円	不動産取得税	23,002千円	登録免許税	13,626千円	計	36,629千円	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">124,990千円</td></tr> <tr><td>従業員給料及び賞与</td><td style="text-align: right;">243,882千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">15,728千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">41,010千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">55,990千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">12,148千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">29,036千円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">64,395千円</td></tr> <tr><td>交際費</td><td style="text-align: right;">16,704千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">15,715千円</td></tr> </table> <p>なお、販売費については、該当額はありません。</p> <p>2 関係会社との取引 雑収入には関係会社からのものが10,200千円含まれております。</p> <p>3 受取違約金 同左</p> <p>4 受取補償金 同左</p> <p>5 固定資産除却損の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">84,299千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">1,788千円</td></tr> <tr><td>備品</td><td style="text-align: right;">214千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">86,302千円</td></tr> </table> <p>6 不動産取得税及び登録免許税の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産取得税</td><td style="text-align: right;">480,538千円</td></tr> <tr><td>登録免許税</td><td style="text-align: right;">202,350千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">682,888千円</td></tr> </table>	役員報酬	124,990千円	従業員給料及び賞与	243,882千円	賞与引当金繰入額	15,728千円	法定福利費	41,010千円	租税公課	55,990千円	退職給付費用	12,148千円	役員退職慰労引当金繰入額	29,036千円	業務委託費	64,395千円	交際費	16,704千円	減価償却費	15,715千円	建物	84,299千円	構築物	1,788千円	備品	214千円	計	86,302千円	不動産取得税	480,538千円	登録免許税	202,350千円	計	682,888千円
役員報酬	125,280千円																																																																				
従業員給料及び賞与	225,839千円																																																																				
賞与引当金繰入額	15,280千円																																																																				
法定福利費	37,967千円																																																																				
租税公課	54,305千円																																																																				
退職給付費用	14,661千円																																																																				
役員退職慰労引当金繰入額	31,847千円																																																																				
業務委託費	67,995千円																																																																				
交際費	14,846千円																																																																				
減価償却費	12,178千円																																																																				
建物	1,437,469千円																																																																				
構築物	331千円																																																																				
備品	326千円																																																																				
計	1,438,127千円																																																																				
不動産取得税	23,002千円																																																																				
登録免許税	13,626千円																																																																				
計	36,629千円																																																																				
役員報酬	124,990千円																																																																				
従業員給料及び賞与	243,882千円																																																																				
賞与引当金繰入額	15,728千円																																																																				
法定福利費	41,010千円																																																																				
租税公課	55,990千円																																																																				
退職給付費用	12,148千円																																																																				
役員退職慰労引当金繰入額	29,036千円																																																																				
業務委託費	64,395千円																																																																				
交際費	16,704千円																																																																				
減価償却費	15,715千円																																																																				
建物	84,299千円																																																																				
構築物	1,788千円																																																																				
備品	214千円																																																																				
計	86,302千円																																																																				
不動産取得税	480,538千円																																																																				
登録免許税	202,350千円																																																																				
計	682,888千円																																																																				

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	52,128	873,743	10,574	915,297

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議による自己株式の取得による増加 848,000株
 単元未満株式の買取りによる増加 25,743株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の売渡しによる減少 10,574株

当事業年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	915,297	7,094	600	921,791

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 7,094株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の売渡しによる減少 600株

(リース取引関係)

第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	第87期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																																																																												
<p>1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>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。 (貸主側) リース物件の取得価額、減価償却累計額、減損損失累計額及び期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建物 (千円)</th> <th>構築物 (千円)</th> <th>合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額</td> <td>250,276</td> <td>11,350</td> <td>261,627</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>139,082</td> <td>10,000</td> <td>149,083</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額</td> <td>8,344</td> <td>1,070</td> <td>9,415</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>102,848</td> <td>279</td> <td>103,128</td> </tr> </tbody> </table> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">11,786千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">232,758千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">244,545千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>受取リース料、減価償却費及び受取利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>受取リース料</td> <td style="text-align: right;">36,240千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">6,973千円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">26,245千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>利息相当額の算定方法 リース料総額と見積残存価額の合計額からリース物件の購入価額を控除した額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (貸主側)</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">307,848千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,259,662千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,567,510千円</td> </tr> </tbody> </table>		建物 (千円)	構築物 (千円)	合計 (千円)	取得価額	250,276	11,350	261,627	減価償却累計額	139,082	10,000	149,083	減損損失累計額	8,344	1,070	9,415	期末残高	102,848	279	103,128	1年内	11,786千円	1年超	232,758千円	合計	244,545千円	受取リース料	36,240千円	減価償却費	6,973千円	受取利息相当額	26,245千円	1年内	307,848千円	1年超	2,259,662千円	合計	2,567,510千円	<p>1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>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。 (貸主側) リース物件の取得価額、減価償却累計額、減損損失累計額及び期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建物 (千円)</th> <th>構築物 (千円)</th> <th>合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額</td> <td>250,368</td> <td>11,350</td> <td>261,719</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>145,967</td> <td>10,068</td> <td>156,036</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額</td> <td>8,344</td> <td>1,070</td> <td>9,415</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>96,055</td> <td>211</td> <td>96,267</td> </tr> </tbody> </table> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">14,080千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">218,253千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">232,333千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>受取リース料、減価償却費及び受取利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>受取リース料</td> <td style="text-align: right;">36,943千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">6,952千円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">24,730千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>利息相当額の算定方法 リース料総額と見積残存価額の合計額からリース物件の購入価額を控除した額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (貸主側)</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">307,345千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,948,006千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,255,352千円</td> </tr> </tbody> </table>		建物 (千円)	構築物 (千円)	合計 (千円)	取得価額	250,368	11,350	261,719	減価償却累計額	145,967	10,068	156,036	減損損失累計額	8,344	1,070	9,415	期末残高	96,055	211	96,267	1年内	14,080千円	1年超	218,253千円	合計	232,333千円	受取リース料	36,943千円	減価償却費	6,952千円	受取利息相当額	24,730千円	1年内	307,345千円	1年超	1,948,006千円	合計	2,255,352千円
	建物 (千円)	構築物 (千円)	合計 (千円)																																																																										
取得価額	250,276	11,350	261,627																																																																										
減価償却累計額	139,082	10,000	149,083																																																																										
減損損失累計額	8,344	1,070	9,415																																																																										
期末残高	102,848	279	103,128																																																																										
1年内	11,786千円																																																																												
1年超	232,758千円																																																																												
合計	244,545千円																																																																												
受取リース料	36,240千円																																																																												
減価償却費	6,973千円																																																																												
受取利息相当額	26,245千円																																																																												
1年内	307,848千円																																																																												
1年超	2,259,662千円																																																																												
合計	2,567,510千円																																																																												
	建物 (千円)	構築物 (千円)	合計 (千円)																																																																										
取得価額	250,368	11,350	261,719																																																																										
減価償却累計額	145,967	10,068	156,036																																																																										
減損損失累計額	8,344	1,070	9,415																																																																										
期末残高	96,055	211	96,267																																																																										
1年内	14,080千円																																																																												
1年超	218,253千円																																																																												
合計	232,333千円																																																																												
受取リース料	36,943千円																																																																												
減価償却費	6,952千円																																																																												
受取利息相当額	24,730千円																																																																												
1年内	307,345千円																																																																												
1年超	1,948,006千円																																																																												
合計	2,255,352千円																																																																												

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年3月31日現在)

関係会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成22年3月31日現在)

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

子会社株式で時価のあるものはありません。時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式は次のとおりです。

区分	貸借対照表計上額 (千円)
子会社株式	111,200

上記については、市場価格がありません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められるものであります。

(税効果会計関係)

第86期 (平成21年3月31日)	第87期 (平成22年3月31日)																																																																																
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">80,791千円</td></tr> <tr><td>減損損失(建物及び構築物)</td><td style="text-align: right;">392,355千円</td></tr> <tr><td>減損損失(長期前払費用)</td><td style="text-align: right;">627,341千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">18,058千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">60,538千円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">101,176千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">247,699千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">40,374千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">52,819千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,649,248千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,621,155千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">74,570千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">574,105千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">648,675千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">972,479千円</td></tr> </table> <p>(再評価に係る繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,691,290千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,566,795千円</td></tr> <tr><td>再評価に係る繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">124,495千円</td></tr> </table>	減価償却費	80,791千円	減損損失(建物及び構築物)	392,355千円	減損損失(長期前払費用)	627,341千円	退職給付引当金	18,058千円	役員退職慰労引当金	60,538千円	固定資産評価損	101,176千円	投資有価証券評価損	247,699千円	未払事業税	40,374千円	ゴルフ会員権	28,092千円	その他	52,819千円	繰延税金資産小計	1,649,248千円	評価性引当額	28,092千円	繰延税金資産合計	1,621,155千円	固定資産圧縮積立金	74,570千円	その他有価証券評価差額金	574,105千円	繰延税金負債合計	648,675千円	繰延税金資産の純額	972,479千円	土地再評価差額金	1,691,290千円	評価性引当額	1,566,795千円	再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">80,485千円</td></tr> <tr><td>減損損失(建物及び構築物)</td><td style="text-align: right;">371,166千円</td></tr> <tr><td>減損損失(長期前払費用)</td><td style="text-align: right;">635,078千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">21,344千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">65,912千円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">94,838千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">199,202千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">55,749千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">69,603千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,621,474千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,593,381千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">74,570千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">943,641千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">1,018,211千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">575,169千円</td></tr> </table> <p>(再評価に係る繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,691,290千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,566,795千円</td></tr> <tr><td>再評価に係る繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">124,495千円</td></tr> </table>	減価償却費	80,485千円	減損損失(建物及び構築物)	371,166千円	減損損失(長期前払費用)	635,078千円	退職給付引当金	21,344千円	役員退職慰労引当金	65,912千円	固定資産評価損	94,838千円	投資有価証券評価損	199,202千円	未払事業税	55,749千円	ゴルフ会員権	28,092千円	その他	69,603千円	繰延税金資産小計	1,621,474千円	評価性引当額	28,092千円	繰延税金資産合計	1,593,381千円	固定資産圧縮積立金	74,570千円	その他有価証券評価差額金	943,641千円	繰延税金負債合計	1,018,211千円	繰延税金資産の純額	575,169千円	土地再評価差額金	1,691,290千円	評価性引当額	1,566,795千円	再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円
減価償却費	80,791千円																																																																																
減損損失(建物及び構築物)	392,355千円																																																																																
減損損失(長期前払費用)	627,341千円																																																																																
退職給付引当金	18,058千円																																																																																
役員退職慰労引当金	60,538千円																																																																																
固定資産評価損	101,176千円																																																																																
投資有価証券評価損	247,699千円																																																																																
未払事業税	40,374千円																																																																																
ゴルフ会員権	28,092千円																																																																																
その他	52,819千円																																																																																
繰延税金資産小計	1,649,248千円																																																																																
評価性引当額	28,092千円																																																																																
繰延税金資産合計	1,621,155千円																																																																																
固定資産圧縮積立金	74,570千円																																																																																
その他有価証券評価差額金	574,105千円																																																																																
繰延税金負債合計	648,675千円																																																																																
繰延税金資産の純額	972,479千円																																																																																
土地再評価差額金	1,691,290千円																																																																																
評価性引当額	1,566,795千円																																																																																
再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円																																																																																
減価償却費	80,485千円																																																																																
減損損失(建物及び構築物)	371,166千円																																																																																
減損損失(長期前払費用)	635,078千円																																																																																
退職給付引当金	21,344千円																																																																																
役員退職慰労引当金	65,912千円																																																																																
固定資産評価損	94,838千円																																																																																
投資有価証券評価損	199,202千円																																																																																
未払事業税	55,749千円																																																																																
ゴルフ会員権	28,092千円																																																																																
その他	69,603千円																																																																																
繰延税金資産小計	1,621,474千円																																																																																
評価性引当額	28,092千円																																																																																
繰延税金資産合計	1,593,381千円																																																																																
固定資産圧縮積立金	74,570千円																																																																																
その他有価証券評価差額金	943,641千円																																																																																
繰延税金負債合計	1,018,211千円																																																																																
繰延税金資産の純額	575,169千円																																																																																
土地再評価差額金	1,691,290千円																																																																																
評価性引当額	1,566,795千円																																																																																
再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円																																																																																
<p>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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>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差異は、僅少のため注記を省略しております。</p>	<p>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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>同左</p>																																																																																

(企業結合等関係)

前事業年度(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。

当事業年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

第86期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		第87期 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	774.18円	1株当たり純資産額	813.11円
1株当たり当期純利益	31.44円	1株当たり当期純利益	39.35円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	第86期 (平成21年3月31日)	第87期 (平成22年3月31日)
貸借対照表上の純資産の部の合計額(千円)	34,825,545	36,571,313
普通株式に係る純資産額(千円)	34,825,545	36,571,313
普通株式の発行済株式数(千株)	45,898	45,898
普通株式の自己株式数(千株)	915	921
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	44,983	44,977

2 1株当たり当期純利益

項目	第86期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	第87期 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	1,430,754	1,770,058
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,430,754	1,770,058
普通株式の期中平均株式数(千株)	45,500	44,979

(重要な後発事象)

前事業年度(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。

当事業年度(自平成21年4月1日至平成22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(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
ダイキン工業(株)	587,000	2,245,275
丸一鋼管(株)	232,000	439,872
ダイビル(株)	487,128	383,856
(株)三井住友 フィナンシャルグループ	117,600	363,384
住友信託銀行(株)	596,000	326,608
(株)三重銀行	1,260,000	326,340
(株)愛知銀行	42,000	317,520
(株)きんでん	380,000	311,220
(株)クボタ	310,000	264,120
(株)百十四銀行	626,250	227,955
他31銘柄	3,283,710	1,761,815
計	7,921,688	6,967,966

【債券】

銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
満期保有目的の債券		
第252回 利付国債	10,000	9,913
計	10,000	9,913

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	52,563,142	9,781,449	386,607	61,957,984	22,795,468	1,976,713	39,162,516
構築物	999,669	61,365	8,723	1,052,311	856,424	31,045	195,886
機械及び装置	209,249	5,200		214,449	161,154	11,423	53,295
車両運搬具	14,928			14,928	12,475	1,218	2,452
工具、器具及び備品	328,113	57,253	4,719	380,647	239,257	25,933	141,389
土地	31,660,463	21,348,965		53,009,428			53,009,428
建設仮勘定	1,775,655	2,649,207	4,398,712	26,150			26,150
有形固定資産計	87,551,222	33,903,440	4,798,763	116,655,900	24,064,781	2,046,335	92,591,118
無形固定資産							
ソフトウェア	36,488	50,770		87,258	17,716	7,557	69,541
ソフトウェア仮勘定		49,440	49,440				
電気通信施設利用権	8,566			8,566	5,711	428	2,855
水道施設利用権	611		611			17	
無形固定資産計	45,666	100,210	50,051	95,824	23,428	8,002	72,396
長期前払費用	1,049,708 (6,917)	323,534 (21,344)	46,523 (16,523)	1,326,719 (11,738)	539,555	19,057	787,163
繰延資産							
繰延資産計							

(注) 1 長期前払費用の()内は内書で、延払営業費用の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額及び当期償却額の算定には含めておりません。

2 当期増加額の主なものは下記のとおりであります。

建物	御成門ビル建築費	1,244,720千円
	アーバンビル購入費	3,297,517千円
	ウインズ梅田B館建築費	4,690,290千円
土地	アーバンビル土地代	21,198,885千円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	15,280	15,728	15,280		15,728
役員退職慰労引当金	149,110	29,036	15,800		162,346

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	293
預金	
当座預金	149,936
普通預金	463
通知預金	968,000
定期預金	223,000
別段預金	1,959
通常貯金	1,185
小計	1,344,545
合計	1,344,838

売掛金

相手先	金額(千円)
(株)ケイ・オプティコム	29,615
ソフトバンクモバイル(株)	29,055
KDDI(株)	17,516
TIS(株)	16,272
ソフトバンクテレコム(株)	12,238
その他	40,325
合計	145,023

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況は次のとおりであります。

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$365 \times \frac{(A+D) \times \frac{1}{2}}{B}$
155,934	12,771,183	12,782,093	145,023	98.9	4.3

(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、上記金額には消費税等が含まれております。

買掛金

相手先	金額(千円)
(株)きんでん	35,101
(株)ジャパンピバレッジ	474
合計	35,575

1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(千円)
住友信託銀行(株)	980,000
(株)三井住友銀行	930,000
(株)三重銀行	740,000
(株)日本政策投資銀行	638,300
(株)百十四銀行	580,000
その他	3,911,776
合計	7,780,076

長期借入金

区分	金額(千円)
(株)三井住友銀行	11,390,000
(株)日本政策投資銀行	4,805,200
信金中央金庫	3,000,000
住友信託銀行(株)	2,980,000
三菱UFJ信託銀行(株)	2,595,000
その他	18,638,170
合計	43,408,370

長期預り敷金

区分	金額(千円)
(株)関西アーバン銀行	1,449,493
ソフトバンクモバイル(株)	606,874
日本ハム(株)	361,357
ソフトバンクテレコム(株)	330,302
(株)ナムコ	320,000
その他	3,768,196
合計	6,836,225

(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
単元株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 全国各支店
買取・買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告を行うことができない場合は、日本経済新聞に掲載して公告する。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.keihanshin.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

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

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

株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、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、 有価証券報告書の 確認書	事業年度 (第86期)	自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日	平成21年6月26日 関東財務局長に提出。
(2) 内部統制報告書	事業年度 (第86期)	自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日	平成21年6月26日 関東財務局長に提出。
(3) 四半期報告書、 四半期報告書の確認書	事業年度 (第87期第1四半期) 事業年度 (第87期第2四半期) 事業年度 (第87期第3四半期)	自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日 自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日 自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日	平成21年8月7日 関東財務局長に提出。 平成21年11月6日 関東財務局長に提出。 平成22年2月5日 関東財務局長に提出。

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及び内部統制監査報告書

平成21年6月19日

京阪神不動産株式会社
取締役会御中

大同監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 布江田 榮 宏

代表社員
業務執行社員 公認会計士 井 筒 敦 司

< 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」に掲げられている京阪神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、京阪神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、京阪神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、京阪神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

-
- 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)が別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年 6 月18日

京阪神不動産株式会社
取締役会 御中

大同監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 井筒 敦 司

代表社員
業務執行社員 公認会計士 布江田 榮 宏

< 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」に掲げられている京阪神不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、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、京阪神不動産株式会社及び連結子会社の平成22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。

追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は、四半期連結会計期間末に計上した有価証券の減損処理に基づく評価損の戻入れについては、四半期切放し法を採用していたが、当連結会計年度から四半期洗替え法に変更した。

< 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、京阪神不動産株式会社の平成22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、京阪神不動産株式会社が平成22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

-
- 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)が別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6月19日

京阪神不動産株式会社
取締役会御中

大同監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 布江田 榮 宏

代表社員
業務執行社員 公認会計士 井筒 敦 司

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」に掲げられている京阪神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86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にあり、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、京阪神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

-
- 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)が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成22年 6 月18日

京阪神不動産株式会社
取締役会 御中

大同監査法人

代表社員 公認会計士 井 筒 敦 司
業務執行社員

代表社員 公認会計士 布 江 田 榮 宏
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」に掲げられている京阪神不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第87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にあり、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、京阪神不動産株式会社の平成22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。

追記情報

会計方針の変更に記載されているとおり、会社は、四半期会計期間末に計上した有価証券の減損処理に基づく評価損の戻入れについては、四半期切放し法を採用していたが、当事業年度から四半期洗替え法に変更した。

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

以上

-
- 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)が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。