

【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28日
【事業年度】	第90期（自平成21年4月1日至平成22年3月31日）
【会社名】	平和不動産株式会社
【英訳名】	HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 吉野 貞雄
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0181(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員総務本部副本部長 山田 和雄
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0183
【事務連絡者氏名】	執行役員総務本部副本部長 山田 和雄
【縦覧に供する場所】	平和不動産株式会社大阪支店 （大阪市中央区北浜1丁目8番16号） 平和不動産株式会社名古屋支店 （名古屋市中区栄3丁目3番21号） 平和不動産株式会社福岡支店 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 平和不動産株式会社札幌支店 （札幌市中央区大通西4丁目1番地） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜1丁目8番16号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄3丁目8番20号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第86期 平成18年3月	第87期 平成19年3月	第88期 平成20年3月	第89期 平成21年3月	第90期 平成22年3月
営業収益(百万円)	36,599	31,912	31,384	51,935	42,004
経常利益(百万円)	7,570	8,164	7,176	6,178	2,895
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	4,203	4,534	3,737	862	8,706
純資産額(百万円)	62,100	67,014	70,456	70,598	58,764
総資産額(百万円)	186,476	213,298	298,728	317,439	303,456
1株当たり純資産額(円)	437.80	461.01	460.24	454.57	392.14
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額()(円)	34.64	31.90	25.56	5.81	58.50
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額(円)	29.28	30.39	22.58	5.12	-
自己資本比率(%)	33.3	31.4	22.6	21.3	19.2
自己資本利益率(%)	8.1	7.0	5.6	1.3	-
株価収益率(倍)	24.47	24.88	18.54	36.67	-
営業活動によるキャッシュ・ フロー(百万円)	7,948	8	10,237	17,711	16,399
投資活動によるキャッシュ・ フロー(百万円)	12,136	17,181	56,878	12,081	5,740
財務活動によるキャッシュ・ フロー(百万円)	5,417	17,872	68,332	17,754	3,104
現金および現金同等物の期末 残高(百万円)	3,217	4,118	5,670	29,055	36,610
従業員数(名)	153	175	237	228	249

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

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

3 第90期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

4 第90期の自己資本利益率及び株価収益率につきましては、当期純損失であるため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第86期 平成18年3月	第87期 平成19年3月	第88期 平成20年3月	第89期 平成21年3月	第90期 平成22年3月
営業収益(百万円)	34,975	27,721	28,212	48,834	38,218
経常利益(百万円)	7,424	8,078	6,854	6,087	4,796
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	4,134	4,505	3,691	1,161	8,851
資本金(百万円)	14,086	14,935	15,238	15,797	15,797
発行済株式総数(株)	142,097,119	145,770,261	147,084,095	149,503,980	149,503,980
純資産額(百万円)	61,675	66,537	67,137	67,637	58,185
総資産額(百万円)	185,130	209,650	282,981	302,002	295,641
1株当たり純資産額(円)	434.84	458.04	458.25	454.41	390.98
1株当たり配当額(円) (1株当たり中間配当額) (円)	10.00 (4.50)	10.00 (5.00)	12.00 (7.00)	12.00 (6.00)	3.00 (3.00)
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額()(円)	34.12	31.69	25.25	7.82	59.47
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額(円)	28.84	30.20	22.30	6.89	-
自己資本比率(%)	33.3	31.7	23.7	22.4	19.7
自己資本利益率(%)	8.0	7.0	5.5	1.7	-
株価収益率(倍)	24.85	25.04	18.77	27.22	-
配当性向(%)	29.3	31.6	47.5	153.5	-
従業員数(名)	84	85	91	93	85

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第90期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

3 第90期の自己資本利益率、株価収益率及び配当性向につきましては、当期純損失であるため記載しておりません。

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

2【沿革】

昭和22年7月	昭和22年法律第21号「日本証券取引所の解散等に関する法律」の施行により日本証券取引所が解散されるにあたり、その所有にかかる東京、大阪、名古屋その他に所在の証券市場建物その他を、新たに設立される会員組織の証券取引所ならびに証券業者等に賃貸する目的をもって同所が発起人となり、これらの財産をすべて現物出資して設立。 本店を東京に、支店を大阪に置き、その他6都市に出張所を置く。
昭和24年5月	東京、大阪、名古屋各取引所に株式を上場
7月	福岡証券取引所に株式を上場
昭和25年7月	札幌証券取引所に株式を上場
昭和33年7月	福岡証券ビル竣工
昭和37年3月	京都証券ビル竣工
昭和40年3月	福岡平和ビル竣工
4月	「流山平和台」宅地分譲開始
昭和44年4月	名古屋出張所及び福岡出張所、支店に昇格
昭和45年4月	「鶴川平和台」宅地分譲開始
昭和47年5月	兜町平和ビル竣工
昭和51年9月	「我孫子布佐平和台」宅地分譲開始
昭和52年3月	「我孫子布佐平和台」戸建住宅分譲開始
昭和55年5月	「サニーパークハイツ成田」マンション分譲開始
昭和59年10月	東京証券取引所ビル市場館（現アローズ）竣工
12月	平和地域サービス株式会社（連結子会社、現平和サービス株式会社）設立
昭和61年2月	横浜平和ビル竣工
昭和62年4月	大阪平和ビル竣工
昭和63年4月	東京証券取引所ビル本館竣工
平成5年5月	「グリーンcommons川越」マンション分譲開始
10月	大丸京都店西館共同ビル竣工
平成6年6月	大丸京都店北館共同ビル竣工
平成10年2月	神戸旧居留地平和ビル竣工
平成11年12月	平和不動産広島ビル取得
平成12年2月	平和不動産新潟ビル取得
4月	三田平和ビル取得
8月	代官山アドレス・ディセ取得
11月	東大阪花園ショッピングセンター竣工
平成13年2月	内幸町平和ビル取得
平成14年9月	道銀ビルディング取得
平成16年3月	名古屋平和ビル竣工
4月	平和ヘルスケア株式会社を平和サービス株式会社から分割設立
12月	大阪証券取引所ビル竣工
平成17年5月	株式会社大阪証券会館を連結子会社化
12月	伊勢町平和ビル取得
平成18年3月	札幌駅前合同ビル取得
8月	札幌支店開設
平成19年6月	茅場町一丁目平和ビル取得
7月	栄ミナミ平和ビル取得
8月	名古屋証券取引所ビル竣工
平成20年2月	ハウジングサービス株式会社を連結子会社化
3月	ホテルブライトンシティ大阪北浜竣工
	天神平和ビル取得
5月	新大通ビルディング取得
平成21年10月	カナル投信株式会社を連結子会社化
平成22年2月	セントライズ栄竣工

3【事業の内容】

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という。）と連結子会社11社で構成されております。当社グループが営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている会社名及び各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は、同一であります。

(1) ビル事業

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

(2) 住宅事業

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

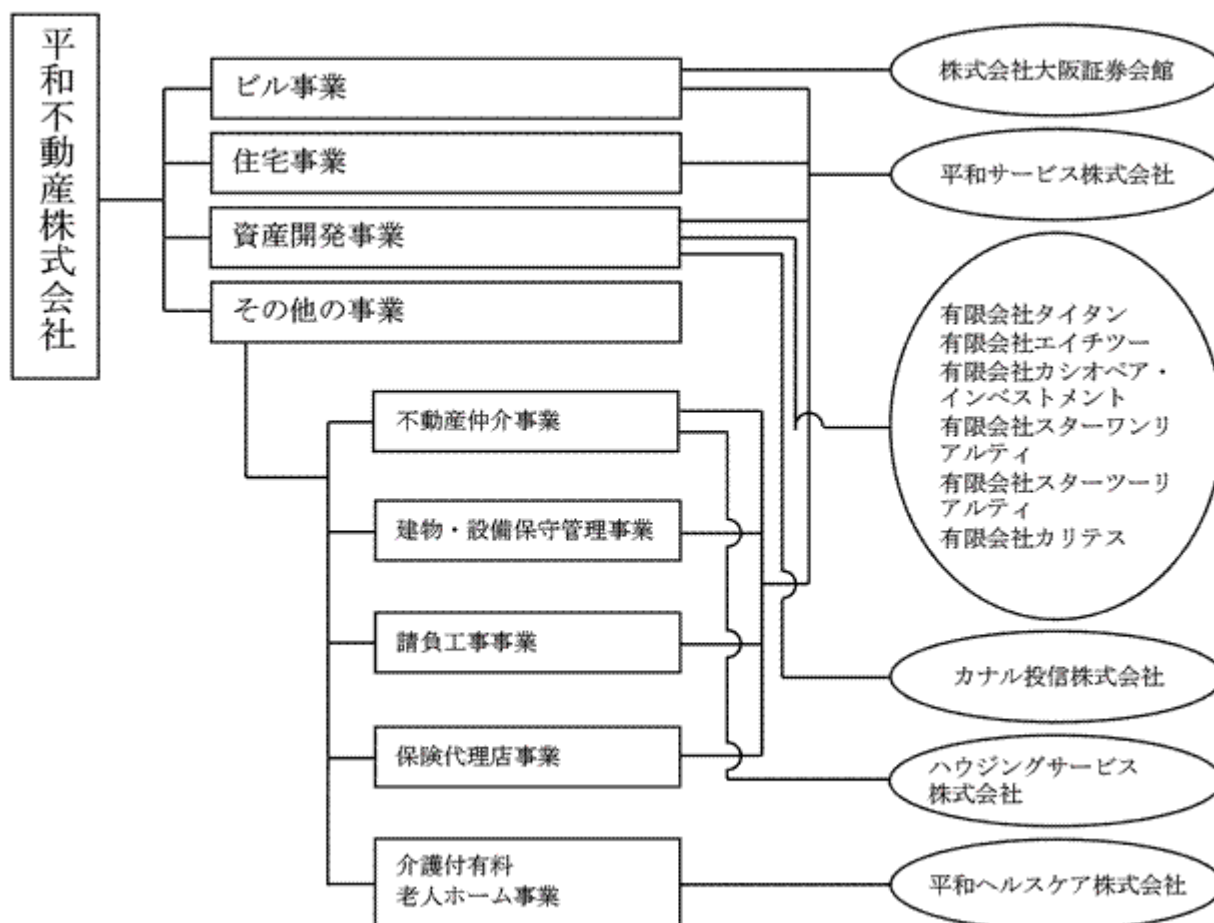
(3) 資産開発事業

当社は、収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業を行っております。
 有限会社タイタン、有限会社エイチツー、有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティ、有限会社スターツーリアルティ及び有限会社カリテスは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び管理等を行っております。
 カナル投信株式会社は、クレッシェンド投資法人の資産運用を行っております。

(4) その他の事業

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

上記の事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

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

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

2 議決権の所有割合の()は、間接所有割合で内数であります。

3 カナル投信株式会社は、平成21年10月19日に株式を追加取得したことにより、当社の完全子会社となりました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成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)
ビル事業	33
住宅事業	14
資産開発事業	23
その他の事業	146
全社(共通)	33
計	249

(注) 従業員数は、就業人員であります。

(2) 提出会社の状況

(平成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)
85	40.6	14.3	9,081

(注) 1 従業員数は、就業人員であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社グループは、労働組合を結成しておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、対外経済環境の改善により、一部に輸出や生産に持ち直しの動きが見られるものの、依然として厳しい雇用・所得環境が続いており、個人消費の自律的回復力は弱く、厳しい状況で推移いたしました。

こうした中、不動産業界におきましては、世界的な金融危機の影響による市場の混乱は収束しつつあるものの、地価が住宅地・商業地ともに全国的に下落するなど、市況の冷え込みが続きました。

オフィスビル市場においては、実体経済の影響を受けたオフィス縮小や、新規供給に伴う募集面積の増加等により、空室在庫の増加に歯止めがかからず、テナント誘致競争も激化するなど、市況の弱含みが鮮明になりました。

一方、マンションをはじめとした住宅市場においては、在庫や価格の調整が進んだことにより、契約率は概ね順調に推移したものの、雇用・所得環境が引き続き厳しいことなどから、着工件数及び販売戸数は低水準で推移いたしました。

また、不動産投資市場におきましては、資金供給面で厳しい状況が続いてまいりましたが、年明け以降、投資法人債の発行や公募増資による物件取得も行われるようになるなど、回復の兆しが見られるようになってまいりました。このような状況のもと、当社グループの各事業部門の概況は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

(イ)ビル事業部門

本部門においては、「セントライズ栄」（名古屋市中区）が本年2月に竣工しましたが、前連結会計年度に所有ビルを売却したこと等により、その売上高と賃貸収益が大きく減少いたしました。

これにより、証券取引所賃貸収益は51億44百万円（前期比2百万円、0.0%増）、一般オフィス賃貸収益は93億2百万円（同4億12百万円、4.2%減）、商業施設賃貸収益は31億40百万円（同4億25百万円、11.9%減）となり、これに土地賃貸収益等を加えたビル事業の収益は、179億63百万円（同76億71百万円、29.9%減）となりました。

なお、当連結会計年度末の当社の賃貸用ビルの空室率は、3.3%であります。また、セントライズ栄を除いた既存ビルの空室率は、2.1%であります。

(ロ)住宅事業部門

本部門のうち分譲事業においては、「SHINKA CITY（ステーションスイート）」（川崎市幸区）など合計242戸のマンションの販売を行いましたため、その収益は、114億13百万円（前期比40億64百万円、55.3%増）となりました。

一方、賃貸住宅事業収益は、7億74百万円（同9百万円、1.2%減）となり、その他収益を含めた住宅事業の収益は、123億37百万円（同27億66百万円、28.9%増）となりました。

(ハ)資産開発事業部門

本部門においては、開発不動産売上高の減少等のため、不動産の開発及びマネジメント業務における収益は、90億95百万円（前期比55億13百万円、37.7%減）となりました。

(ニ)その他の事業部門

不動産仲介事業では、事業法人や投資ファンドへの営業活動により、4億61百万円（前期比34百万円、8.2%増）の収益となりました。

請負工事建物管理事業は16億45百万円（同4億35百万円、36.0%増）、介護付有料老人ホーム事業は4億17百万円（同33百万円、8.9%増）、と本部門の収益は、26億8百万円（同4億87百万円、23.0%増）となりました。

(ホ)当社グループ全体の状況

以上により、当連結会計年度における当社グループ全体の状況は次のとおりとなりました。

営業収益は420億4百万円（前期比99億30百万円、19.1%減）、売上原価は棚卸資産の簿価切り下げを行い1315億15百万円（同62億10百万円、16.5%減）となり、販売費及び一般管理費は、43億43百万円（同8億68百万円、16.7%減）となりました。

この結果、営業利益は61億45百万円（同28億52百万円、31.7%減）、経常利益は28億95百万円（同32億83百万円、53.1%減）となりました。さらにREIT運営事業強化等のために所有ビルを譲渡したことなどによる特別利益27億34百万円を計上する一方、保有する固定資産や営業出資の評価損などによる特別損失183億35百万円を計上したため、当期純損失は87億6百万円（前期は8億62百万円の当期純利益）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ75億54百万円増加し、366億10百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、たな卸資産の減少113億85百万円及び営業出資の減少30億98百万円などがあり、163億99百万円の資金の増加となりました。（前年同期は177億11百万円の増加）

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、ビル事業における有形固定資産の取得による支出77億54百万円及び投資有価証券の取得による支出35億10百万円などがあり、57億40百万円の資金の減少となりました。（前年同期は120億81百万円の減少）

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入287億円及び社債の発行による収入160億円などがあった一方、長期借入金の返済による支出257億90百万円、社債の償還による支出178億10百万円及び社債の買入消却による支出53億22百万円などがあり、31億4百万円の資金の減少となりました。（前年同期は177億54百万円の増加）

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

2【営業収益の状況】

(1) 営業収益の状況

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

事業の種類別 セグメントの名称	前連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)		当連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
ビル事業	25,634	49.4	17,963	42.8
住宅事業	9,571	18.4	12,337	29.4
資産開発事業	14,608	28.1	9,095	21.6
その他の事業	2,120	4.1	2,608	6.2
計	51,935	100.0	42,004	100.0

(2) 営業収益の内訳

(イ) ビル事業

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

区 分	前連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)		当連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)	
	面積(m ²)	金額(百万円)	面積(m ²)	金額(百万円)
土地賃貸収益	賃貸面積 3,604.88	131	賃貸面積 3,574.34	131
建物賃貸収益	賃貸面積 335,949.78 転貸面積 495.57	18,422	賃貸面積 332,459.15 転貸面積 480.29	17,587
ビル売上高	土地面積 25,410.47 建物面積 59,018.78	7,050	-	-
その他の収益	-	30	-	244
計	-	25,634	-	17,963

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

区 分	前連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812
営業収益に対する割合(%)	9.3	11.5
固定資産賃貸収益に対する割合(%)	25.9	27.2

(注) 当社と同社との賃貸借契約は2年ごとに更新しており、平成22年4月1日に開始する連結会計年度に更新を行います。

(ロ)住宅事業

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

区 分	前連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)		当連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)	
	販売数量	金額(百万円)	販売数量	金額(百万円)
マンション 売上高	The Kitahama(ザ・北浜) (大阪府大阪市中央区)他 139戸 建物面積 11,382.39㎡ 土地面積 5,543.74㎡	7,348	SHINKA CITY(ステーションス イート) (神奈川県川崎市幸区)他 242戸 建物面積 21,928.45㎡ 土地面積 8,557.30㎡	11,413
住宅賃貸収益	賃貸面積 15,428.15㎡ 転貸面積 824.74㎡	783	賃貸面積 15,048.93㎡ 転貸面積 824.74㎡	774
その他の収益	-	1,439	-	149
計	-	9,571	-	12,337

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

(ハ)資産開発事業

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

区 分	前連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
開発・運用収入等	14,514	8,686
マネジメントフィー収入	94	408
計	14,608	9,095

(ニ)その他の事業

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

区 分	前連結会計年度 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
不動産仲介手数料	426	461
建物管理受託料	396	417
請負工事売上高	812	1,227
介護施設収益	383	417
その他の収益	101	84
計	2,120	2,608

3【対処すべき課題】

世界的な金融危機の影響による世界経済の混乱は収束しつつあるものの、わが国経済は、依然として厳しい状況にあり、景気の先行きについても、緩やかな回復基調にあると予測されますが、当面不透明な状況が続くと思われ

ます。
当連結会計年度の決算におきましては、大幅な赤字を計上し、配当につきましても、期末配当を無配にせざるを得ないという大変厳しい結果となりましたが、当社グループは、この業績悪化を真摯に受け止めるとともに、厳しい外部環境の変化に対応し、次のような基本戦略のもと、事業の選択と集中を加速させ、全社一丸となって強固な収益基盤の構築を目指してまいります。

- (1) ビル事業においては、現状の高稼働率を引き続き維持していくとともに本年2月に竣工いたしました「セントライズ栄」の早期収益化を図るよう、注力いたします。
- (2) 資産開発事業においては、クレッシェンド投資法人のサポートを含めたノンアセットフィー収入の拡大を図ることに注力してまいります。
- (3) 住宅事業においては、引き続き、販売在庫の徹底的な圧縮に努めることを最優先に事業展開いたします。
- (4) 財務運営においては、有利子負債の削減、自己資本比率の改善など財務体質の強化を図ります。

(買収防衛策について)

当社は、平成19年6月27日開催の第87回定時株主総会において「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」(以下「本プラン」といいます。)導入の決議を行い、平成21年6月25日開催の第89回定時株主総会において、その継続について承認を得ており、その概要は次のとおりです。

なお、本プランの詳細は、平成21年5月15日付「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）の継続について」として公表しており、その全文は当社ホームページをご覧ください。

(<http://www.heiwa-net.co.jp/news/pdf/090515b.pdf>)

企業価値の向上ならびに株主共同の利益確保への取組み

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

その後、当社は、不動産の賃貸・販売・資産開発証券化の3部門を基幹事業とし、ユーザーの多様なニーズに応え、確かな信頼と評価を得て事業展開を行ってまいりました。

具体的には、東京・大阪・名古屋の各証券取引所ビルの建替え、オフィスビル・商業施設・ホテルの開発、他社との共同による大規模マンション分譲、証券化手法を活用した開発事業などです。

当社は、このような取組みが、当社の企業価値ひいては株主共同の利益向上につながり、株主の皆様を始めとするあらゆるステークホルダーからの厚い信頼と利益に資するものと深く確信しております。

本プランの目的

本プランは、当社株式に対する大量買付けが行われた際、株主の皆様がその是非を判断するための時間と情報の確保、当社が株主の皆様のために大量買付者と交渉を行う機会の確保、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損する大量買付けの抑止を通じて、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保・向上させることを目的としております。

大量買付けの定義

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

ア．当社が発行者である株券等について、保有者とその共同保有者の株券等保有割合の合計が20%以上となる買付けその他の取得

イ．当社が発行者である株券等について、買付け後における公開買付者とその特別関係者の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付け

大量買付者による情報提供

大量買付者には、大量買付けに着手する前に、取締役会宛に、買付プロセスに従う旨を記載した書面および株主の皆様への判断や取締役会の意見形成等のために提供していただくべく次のア～クの情報を記載した書面を日本語にて作成のうえ提出していただきます。

なお、取締役会または独立委員会は、必要に応じ、大量買付者に対して追加的に情報提供を求めることがあります。

ア．大量買付者とそのグループの詳細

イ．大量買付けの目的・方法・内容

ウ．大量買付行為に関して大量買付者以外の第三者との間に意思連絡がある場合には、その相手方および内容

エ．大量買付価格の算定根拠

オ．大量買付資金の裏づけ

カ．大量買付後の当社および当社グループの経営方針、事業計画、資本政策、配当政策

キ．大量買付後の当社および当社グループの利害関係者に関する方針

ク．その他、取締役会または独立委員会が合理的に必要なと判断する情報

独立委員会の設置・権限等

当社は、取締役会の恣意的な判断または過剰な対抗措置の発動を防止するため、企業経営について高度の見識を有しており、かつ当社の業務執行を行う経営陣から独立している社外取締役、社外監査役から構成される独立委員会を設置します。

独立委員会は、大量買付者が買付プロセスを遵守しているか、大量買付けが当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するものであるか等を検討の上決議し、その結果を取締役に勧告します。

その検討期間は、独立委員会が大量買付者による情報提供が完全に行われたと判断した日の翌日から起算した60営業日間（合理的な理由がある場合には最長で30営業日間延長可能）とします。

独立委員会は、大量買付者が買付プロセスを遵守しないと判断した場合、原則として取締役会に対して対抗措置の発動を勧告し、一方、大量買付者が買付プロセスを遵守していると判断した場合は、原則として取締役会に対して対抗措置の不発動を勧告します。

ただし、大量買付者が買付プロセスを遵守していると判断した場合であっても、次のア～ケに該当し、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を著しく毀損する大量買付けと独立委員会が判断するときは、取締役会に対して対抗措置の発動を勧告します。

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

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

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

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

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

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

キ．大量買付者の大量買付けの条件等（対価の価額・種類、対価の価額の算定根拠等）ならびに買付けの内容、時期および方法等が当社の企業価値に鑑み、著しく不十分または不適当な場合

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

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

取締役会の決議

取締役会は、独立委員会による上記勧告を最大限尊重し、本プランの発動もしくは不発動または発動の変更もしくは中止を最終的に決定し、当該決定の概要、独立委員会の勧告の概要その他取締役会が適切と認める事項について、速やかに情報開示を行います。

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

なお、本プランを発動すべきと判断した前提事実に変更が生じた場合等、本プランの発動が適切でないと取締役会が判断した場合には、取締役会は本プランの発動の変更または中止を行うことがあります。

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

対抗措置の概要

当社は、本プランに基づき、新株予約権の無償割当等、法令等および定款上認められる対抗措置を取締役会決議により用いる場合があります。

本プランにおいて無償で割り当てられる新株予約権は、割当て基準日における最終の株主名簿に記録された株主に対し、その所有する当社普通株式1株につき1個とし、同日における最終の発行済株式総数（ただし、自己株式の数を除く。）と同数とします。

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は1円以上とし、株式を発行する場合に増加する資本金および資本準備金は、取締役会が別途定めるものとします。

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

新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要します。

そして、次のいずれかに該当する者は、本新株予約権を行使できません。

ア．大量買付者

イ．大量買付者の共同保有者

ウ．大量買付者の特別関係者

エ．アないしウに該当する者から新株予約権を取締役会の承認を得ることなく譲受または承継した者

オ．アないしエに該当する者の関連者

また、適用ある外国の法令上、新株予約権の行使のために所定の手続や条件が必要とされる場合には、それらのすべてが履行または充足された場合を除き、原則として新株予約権を行使することができません。

なお、上記により新株予約権を有する者が新株予約権を行使することができない場合であっても、当社は、当該新株予約権を有する者に対して損害賠償責任その他の責任を負いません。

当社は、取締役会の決定により、新株予約権の行使期間が満了する時までの間いつでも、本新株予約権1個につき当社普通株式1株を交付することにより、上記アないしオのいずれにも該当しない者の有する本新株予約権を取得することができます。

本プランの有効期間等

本プランの有効期間は、平成22年度決算に関する定時株主総会（平成23年6月開催予定）終結の時までとします。ただし、有効期間内であっても、株主総会または取締役会で本プランを廃止する決議が行われた場合にはこれを廃止いたします。

本プランの合理性

本プランは、「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」に定める三原則の要件を完全に充足していること、株主総会において株主の皆様のご承認をいただいていること、有効期間を定めるとともに取締役会でいつでも廃止できること、本プランの発動に際しては客観的な発動要件を定めた上で独立委員会の勧告を尊重することとしていることなどから、株主共同の利益を損なうものでなく、また、取締役の地位の維持を目的とするものではありません。

株主および投資家の皆様に与える影響

本プランの導入後であっても新株予約権の割当てが行われていない場合は、株主および投資家の皆様の権利または利益には具体的な影響が生じることはありません。

一方、新株予約権の無償割当を行った場合は、株主の皆様が保有する株式1株につき1個の割合で新株予約権が無償で割り当てられます。この場合、において新株予約権を行使できないとされた方が保有する株式が希釈化されることがあります。また、株主の皆様が、権利行使期間内に、所定の新株予約権行使手続を行わない場合にも、その保有する当社株式が希釈化することがあります。ただし、当社が新株予約権を当社株式と引換えに取得した場合には、その保有する株式の希釈化は生じません。

なお、新株予約権の無償割当を受けるべき株主様が確定した後において、当社が新株予約権の割当てを中止し、または無償割当された新株予約権を無償取得する場合には希釈化は生じないことから、希釈化が生じることを前提にして売買を行った株主および投資家の皆様には、相応の損害が発生する場合があります。

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

(1) ビル事業について

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

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

(2) 株式会社東京証券取引所の賃貸料について

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

区 分	第86期 平成17年4月1日～平 成18年3月31日	第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日	第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日	第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812	4,812	4,812	4,812
営業収益に対する割合 (%)	13.1	15.1	15.3	9.3	11.5

(注) 東京証券取引所ビルの賃貸借契約は2年ごとに更新しており、今回は第91期に更新を行います。

(3) 賃貸用不動産への投資と有利子負債残高の推移について

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

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

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

	第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日	第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日	第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日	第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	91,723	112,932	191,780	210,292	208,872
D/Eレシオ (倍)	1.5	1.7	2.7	2.9	3.6

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

(4) 住宅事業について

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

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

(5) 資産開発事業について

当社グループは、資産開発事業部門において収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業を行っております。

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

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

	第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日		第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日		第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日		第89期 平成20年4月1日～ 平成21年3月31日		第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	
	営業収益	営業利益 または 営業損失 ()	営業収益	営業利益 または 営業損失 ()	営業収益	営業利益 または 営業損失 ()	営業収益	営業利益 または 営業損失 ()	営業収益	営業利益 または 営業損失 ()
ビル事業 (百万円)	16,449	7,277	16,725	7,593	17,747	7,603	25,663	7,997	17,989	8,096
住宅事業 (百万円)	16,729	1,634	5,436	319	5,752	429	9,571	3,860	12,337	1,778
資産開発事業 (百万円)	1,877	671	7,553	2,514	5,690	2,167	14,770	6,160	9,258	829
その他の事業 (百万円)	3,151	134	4,904	296	3,707	252	3,883	77	4,140	116
計 (百万円)	38,208	9,717	34,619	10,724	32,898	10,453	53,888	10,219	43,726	7,263
消去または全社 (百万円)	(1,608)	(1,092)	(2,707)	(1,086)	(1,514)	(1,248)	(1,953)	(1,221)	(1,721)	(1,117)
計 (百万円)	36,599	8,625	31,912	9,637	31,384	9,205	51,935	8,998	42,004	6,145

(6) 減損会計等について

平成14年8月に企業会計審議会によって公表された「固定資産の減損に係る会計基準」を受けて、平成15年10月に企業会計基準委員会から「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」が公表され、第86期において減損損失として3億92百万円を計上しております。また、平成18年7月に企業会計基準委員会から「棚卸資産の評価に関する会計基準」が公表され、第89期においては、たな卸資産評価損として、売上原価に53億28百万円を計上しております。また、第90期においては、たな卸資産等評価損として、売上原価に63億21百万円を、減損損失として106億26百万円を計上しております。しかし、今後不動産市況の動向等により当社保有不動産の投資利回りが悪化した場合等には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産、負債、純資産の状況は次のとおりであります。

総資産の減少の主な要因は、有形固定資産154億24百万円の減少によるものです。

総負債の減少の主な要因は、普通社債49億90百万円の減少によるものです。

純資産の減少の主な要因は、利益剰余金157億83百万円の減少によるものです。

< 連 結 >

	当連結会計年度末	前連結会計年度比
総資産	303,456	13,982
総負債	244,691	2,149
純資産	58,764	11,833
有利子負債	208,872	1,420

< 単 体 >

	当会計年度末	前会計年度比
総資産	295,641	6,360
総負債	237,456	+3,091
純資産	58,185	9,452
有利子負債	203,322	+4,030

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度は、減収及び純損失の計上となりました。その詳細は、「1.業績等の概要」に記載のとおりであります。これは、前連結会計年度に所有ビルを売却したこと等により、その売上高と賃貸収益が大きく減少したことと、保有する固定資産や営業出資の評価損などによる特別損失の計上によるものであります。

(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・フローの状況については、「1.業績等の概要」に記載のとおりであります。また、キャッシュ・フロー指標の推移は下表のとおりであります。

項目	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
自己資本比率	33.3%	31.4%	22.6%	21.3%	19.2%
時価ベースの自己資本比率	64.4%	54.1%	23.3%	10.0%	13.8%
債務償還年数	11.5年	- 年	- 年	11.9年	12.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.1倍	- 倍	- 倍	5.9倍	4.9倍

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

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

2. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債及び新株予約権付社債を対象としております。また、利払いは連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、「セントライズ栄」の建築等、総額78億50百万円の設備投資を行いました。
 また、当連結会計年度において、次の主要な設備を売却及び除却しました。

(1) 売却

事業の種類別 セグメントの 名称	名称 (所在地)	用途	売却時期	帳簿価額
ビル事業	茅場町平和ビル (東京都中央区)	事務所 及び 診療所	平成22年3月	2,312百万円
資産開発事業	紀繁ビル (東京都千代田区)	事務所	平成21年12月	3,599百万円

(2) 除却

事業の種類別 セグメントの 名称	名称 (所在地)	用途	除却時期	帳簿価額
ビル事業	一番町平和ビル(旧ビル) (仙台市青葉区)	貸事務所 及び 店舗	平成21年4月	1,225百万円

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(イ) 建物設備

(平成22年3月31日現在)

事業の種類 別セグ メントの 名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
ビル事 業	東京証券取引所ビル	東京都 中 央区	証券市場 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 及び鉄骨造 地上16階地下3階 塔屋2階	1	49,627.82	17,017	昭和63年4月
	日証館	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上7階地下1階	1	7,817.46	603	昭和3年9月
	兜町平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階	1	1,829.98	210	昭和47年5月
	茅場町一丁目平和ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階	1	6,654.75	926	昭和47年12月
	三田平和ビル	東京都 港 区	同上	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上21階地下3階	1	25,223.85	3,949	昭和56年5月
	代官山アドレス・ディセ	東京都 洪 谷区	店 舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階地下3階	1	(専有面積) 7,184.57	3,012	平成12年8月
	代官山アドレスプロムナード	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上1階	1	(専有面積) 246.40	163	平成12年8月
	内幸町平和ビル	東京都 千 代田区	ホテル 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下2階	1	17,868.35	3,693	平成元年5月
	横浜平和ビル	神奈川県 横浜市 中 区	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階	1	10,836.30	1,312	昭和61年2月
	西立川ショッピングセンター	東京都 昭島市	店 舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上15階地下1階の一部	1	(専有面積) 999.35	215	平成16年9月

事業の種類 別セグ メントの 名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
ビル 事業	平和不動産新潟ビル	新潟県 新 潟市 中央区	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	2,130.02	191	昭和63年1月
	大阪証券取引所ビル	大阪府 大 阪市 中央 区	証券市場 貸事務所 及び 店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コン クリート造、鉄筋コンクリ ート造 地上24階地下2階塔屋1 階	1	53,932.10	12,445	平成16年12月
	大阪平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階	1	4,264.81 (261.62)	583	昭和62年4月
	ホテルブライトンシティ 大阪北浜	同上	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階	1	7,447.00	1,520	平成20年3月
	四谷学院ビル	大阪府 大 阪市 北区	貸事務所	鉄骨造 地上8階	1	2,957.34	629	平成17年3月
	東大阪花園 ショッピングセンター	大阪府 東 大阪市	店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上4階	1	62,691.97	2,843	平成12年11月
	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県 神 戸市 中央 区	貸事務所	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上9階地下2階 塔屋1階	1	7,970.96	922	平成10年2月
	京都証券ビル	京都府 京 都市 下京 区	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	1	10,463.73	740	昭和37年3月
	大丸京都店	京都府 京 都市 中央 区	店舗及 び 駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階の一部	2	6,415.08	700	平成5年10月西館 平成6年6月北館
	平和不動産広島ビル	広島県 広 島市 中区	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	2,631.71	225	平成3年12月
	名古屋証券取引所ビル	愛知県 名 古屋市中 区	証券市場 貸事務所 及び 店舗	鉄骨造 地上7階	1	4,828.90	1,263	平成19年8月
	名古屋平和ビル	同上	貸事務所 及び 店舗	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階地下1階	1	9,459.56	1,722	平成16年3月
	伊勢町平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階地下1階	1	4,888.40	1,111	平成6年1月
	栄ミナミ平和ビル	同上	貸事務所 及び 店舗	鉄骨造 地上7階地下1階	1	4,623.47	596	平成14年7月
	セントライズ栄	同上	同上	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上12階地下2階	1	15,662.96	5,541	平成22年2月
	福岡証券ビル	福岡県 福 岡市 中央 区	証券市場 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	10,056.52	631	昭和33年7月
福岡平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	13,148.43	737	昭和40年4月	

事業の種類 別セグ メントの 名称	名称	所在地	用途	構造	棟数	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
ビル 事業	天神三丁目平和ビル	福岡県 福岡市 中央区	ホテル 及び 店舗	鉄骨造 地上13階地下2階	1	9,167.35	1,413	平成11年4月
	天神平和ビル	同上	貸事務所	鉄骨造一部鉄筋コンク リート造 地上8階地下1階	1	7,530.29	1,955	平成16年7月
	福岡建設会館	福岡県 福岡市 博多区	同上	鉄骨造 地上9階	1	4,924.78	469	平成9年12月
	道銀ビルディング	北海道 札幌市 中央区	貸事務所 及び 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下3階	1	28,793.47	1,306	昭和39年8月
	新大通ビルディング	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階地下2階の一部	1	7,877.35	2,411	昭和54年4月
	パークイースト札幌	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	11,122.12	1,708	昭和60年11月
	札幌駅前合同ビル	同上	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	(専有面積) 5,489.09	1,102	昭和47年8月
住 宅 事 業	フロール巣鴨	東京都 豊島区	貸室 及び 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階の一部	1	(専有面積) 858.15	187	平成5年9月
	アンテナ御茶ノ水	東京都 千代田区	同上	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階	1	1,111.52	165	昭和63年4月
	学芸大学グランフォート	東京都 世田谷区	貸室	鉄筋コンクリート造一部 鉄骨造 地上4階地下1階の一部	1	(専有面積) 304.82	72	平成15年3月
	ミオパルト世田谷千歳	同上	同上	鉄筋コンクリート造 地上4階	1	1,229.10	214	平成3年3月
	アンテナ目白	東京都 新宿区	同上	鉄筋コンクリート造 地上11階地下1階	1	1,624.09	394	平成18年3月
	ミオパルト目白	同上	同上	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	1	1,130.56	119	平成6年3月
	ピラージュ中町	東京都 目黒区	同上	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	1	1,631.73	240	平成63年10月
	ミオパルト田園調布	東京都 大田区	同上	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階	1	2,261.73	335	平成4年2月
	アンテナ三田慶大前	東京都 港区	同上	鉄筋コンクリート造 地上11階	1	1,353.81	368	平成18年6月
	アンテナ本駒込	東京都 文京区	同上	鉄筋コンクリート造 地上6階	1	1,971.68	426	平成18年9月
	ドミー西荻窪	東京都 杉並区	同上	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階	1	1,616.52	384	平成4年3月
	アンテナ芝公園	東京都 港区	同上	鉄筋コンクリート造 地上7階	1	1,101.98	305	平成19年3月
	アンテナ南砂	東京都 江東区	同上	鉄筋コンクリート造 地上8階	1	1,250.03	343	平成19年9月
	アンテナ門前仲町	同上	同上	鉄筋コンクリート造 地上12階	1	1,276.33	385	平成20年2月
	コレクティブハウス巣鴨	東京都 豊島区	同上	鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階の一部 (2階部分)	1	(専有面積) 507.52	150	平成5年9月
資産開発 事業	本八重洲ビル	東京都 中央区	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	7,619.82	1,049	昭和41年8月

(注) 1 は、区分所有建物であります。
 2 上記延床面積の()書きは、賃借中のものです。

(口)土地

(平成22年3月31日現在)

事業の種類別 セグメントの 名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
ビル事業	東京都中央区	2,117.71		2,117.71		14,174
	東京都千代田区	1,981.09		1,981.09		8,706
	東京都港区	4,443.75		4,443.75		7,099
	東京都渋谷区	756.83		756.83		2,366
	東京都昭島市	410.33		410.33		227
	神奈川県横浜市中区	1,256.21		1,256.21		1,408
	宮城県仙台市青葉区	1,737.99		1,737.99		9,231
	新潟県新潟市中央区	1,903.54		1,903.54		332
	千葉県我孫子市	2,981.01	22.22	2,958.79		142
	大阪府大阪市中央区	6,927.46		6,927.46		14,041
	大阪府大阪市北区	489.56		489.56		990
	大阪府東大阪市	32,481.10		32,481.10		7,489
	京都府京都市下京区	869.01		869.01		1,601
	京都府京都市中京区	3,562.28	2,019.24	1,543.04		2,900
	兵庫県神戸市中央区	1,008.86		1,008.86		1,039
	広島県広島市中区	1,207.92	166.72	1,041.20		336
	愛知県名古屋市中区	7,755.01	1,230.54	6,524.47		12,616
	福岡県福岡市中央区	5,184.14	135.62	5,048.52		14,216
	福岡県福岡市博多区	952.88		952.88		254
	北海道札幌市中央区	8,064.13		8,064.13		11,108
北海道札幌市豊平区	1,661.12		1,661.12		215	
住宅事業	東京都世田谷区	840.21		840.21		524
	東京都豊島区	289.98		289.98		147
	東京都千代田区	219.57		219.57		242
	東京都港区	644.40		644.40		1,137
	東京都新宿区	1,123.37		1,123.37		1,407
	東京都文京区	579.05		579.05		908
	東京都目黒区	916.10		916.10		570
	東京都大田区	909.97		909.97		554
	東京都江東区	640.56		640.56		1,120
	東京都杉並区	683.47		683.47		722
	千葉県我孫子市	18,285.26		18,285.26		340
	資産開発事業	東京都中央区	429.11		429.11	

(八) 借地

(平成22年3月31日現在)

事業の種類別 セグメントの 名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
ビル事業	東京都中央区	8,843.03	-	8,843.03	-	4,128
	大阪府大阪市中央区	163.33	-	163.33	-	143
	京都府京都市下京区	249.95	-	249.95	-	1
	北海道札幌市中央区	7.14	-	7.14	-	6
	福岡県福岡市中央区	113.40	-	113.40	-	278
資産開発事業	東京都中央区	265.71	-	265.71	-	1,122

(2) 国内子会社

(イ) 建物設備

(平成22年3月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	所在地	用途	構造	棟数	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	建築年月
その他の事業	千葉県我孫子市	介護施設	鉄筋コンクリート造 地上5階	1	3,091.63	314	昭和61年6月
ビル事業	大阪府大阪市中央区	店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	1	7,133.72	287	昭和39年10月

(ロ) 土地

(平成22年3月31日現在)

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

(ハ) 借地

(平成22年3月31日現在)

事業の種類別 セグメントの 名称	所在地	地積 (㎡)	内訳			帳簿価額 (百万円)
			貸地 (㎡)	自用地 (㎡)	その他 (㎡)	
ビル事業	大阪府大阪市中央区	333.17	-	333.17	-	-

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設の計画は、平成22年3月31日現在以下のとおりです。

事業の種類別 セグメントの 名称	会社名	名称 (所在地)	用途	規模	投資予定金額		着工及び 完了予定
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
ビル事業	当 社	一番町平和ビル	貸事務所 及び 店 舗	地上10階 延床面積11,079.20㎡	3,000	264	平成22年6月～ 平成23年7月

(注) 1. 資金調達の方法については、銀行借入金等を予定しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成22年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年6月28日)	上場金融商品取引所名または登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	149,503,980	149,503,980	東京証券取引所(市場第一部) 大阪証券取引所(市場第一部) 名古屋証券取引所(市場第一部) 福岡証券取引所 札幌証券取引所	単元株式数 500株
計	149,503,980	149,503,980	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成22年6月1日から、この有価証券報告書提出日までの転換社債型新株予約権付社債の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第7回無担保転換社債型新株予約権付社債（平成19年6月7日取締役会決議）

	事業年度末現在 (平成22年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年5月31日)
新株予約権付社債の残高(百万円)	20,000	20,000
新株予約権の数(個)	20,000	20,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数500株	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	19,704,433	19,704,433
新株予約権の行使時の払込金額(円/株)	1,015	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年8月1日 至平成24年6月21日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,015 資本組入額 508	同左
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部については、行使請求することができない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権付社債は会社法第254条第2項本文及び第3項本文の定めにより本新株予約権又は本社債の一方のみを譲渡することはできない。	同左
代用払込みに関する事項	本新株予約権の行使に際しては、当該本新株予約権が付された本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その払込金額と同額とする。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(3) 【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日以後に開始する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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成18年3月31日 (注)	30,334,541	142,097,119	8,272	14,086	8,252	12,314
平成19年3月31日 (注)	3,673,142	145,770,261	848	14,935	848	13,162
平成20年3月31日 (注)	1,313,834	147,084,095	303	15,238	303	13,466
平成21年3月31日 (注)	2,419,885	149,503,980	558	15,797	558	14,025
平成22年3月31日	-	149,503,980	-	15,797	-	14,025

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

(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500株)								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	47	66	191	169	4	16,119	16,597	-
所有株式数(単元)	22	78,007	21,980	35,989	53,208	25	106,579	295,810	1,598,980
所有株式数の割合 (%)	0.01	26.37	7.43	12.17	17.79	0.01	36.02	100	-

(注) 自己株式683,486株は、「個人その他」に1,366単元、「単元未満株式の状況」に486株含まれております。

なお、当事業年度末日現在の実質的な所有株式数は、682,986株であります。

(7)【大株主の状況】

(平成22年3月31日現在)

氏名または名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	8,575	5.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	6,834	4.57
JPMorgan証券株式会社	東京都千代田区丸の内2-7-3 東京ビルディング	3,265	2.18
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿1-25-1	2,663	1.78
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1-8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	2,379	1.59
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2-2-1	2,229	1.49
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町1-1-2	2,010	1.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海1-8-11	1,856	1.24
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内2-4-1	1,583	1.06
日本メックス株式会社	東京都中央区入船3-6-3	1,500	1.00
計	-	32,895	22.00

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

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 7,575千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 6,793千株

資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) 2,379千株

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4) 1,822千株

2. 三菱UFJ証券株式会社は、平成22年5月1日に三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に商号変更しております。

3. 共同保有者であるシティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッド他1社から、平成21年3月31日付の変更報告書の写しの送付があり、同日現在で4,187千株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、シティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッド他1社の変更報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者 シティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッド他1社

住所 英国・ロンドン・カナリーワーフ・カナダスクエア・シティグループセンター他

保有株券等の数 株式 4,187,387株

株券等保有割合 2.80%

(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)	普通株式 682,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 147,222,500	294,445	-
単元未満株式	普通株式 1,598,980	-	-
発行済株式総数	149,503,980	-	-
総株主の議決権	-	294,445	-

【自己株式等】

(平成22年3月31日現在)

所有者の氏名または名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
平和不動産株式会社	東京都中央区 日本橋兜町1-10	682,500	-	682,500	0.46
計	-	682,500	-	682,500	0.46

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

(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7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	26,654	7,592,655
当期間における取得自己株式	1,379	392,751

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (注)1	1,247	686,128	-	-
保有自己株式数	682,986	-	684,365	-

(注) 1. 単元未満株式の売渡請求による売渡しであります。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成22年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

当社の主要事業であるビル賃貸事業は、長期的な展望に立っての事業展開が必要であり、そのためには安定した財務基盤の確保を図ることが経営上の重要な課題の一つと考えております。こうした観点から、株主各位に対する利益還元につきましては、業績の推移を踏まえつつ、連結配当性向30%以上を目途とすることを基本方針としております。

平成22年3月期に関しましては、損失の計上となりましたことから、期末配当金は見送りとし、年間配当金3円（第2四半期に実施済み）とさせていただきます。

平成23年3月期につきましては、業績見通しを踏まえ、1株当たりの配当金といたしまして第2四半期2円、期末2円（年間配当金4円）を行う計画であります。期末配当金につきましては、利益還元に関する基本方針に基づき、決定させていただく予定であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成21年10月30日 取締役会決議	446	3.0

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第86期	第87期	第88期	第89期	第90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)	1,004	870	977	640	354
最低(円)	406	524	428	180	217

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年10月	11月	12月	平成22年1月	2月	3月
最高(円)	316	297	300	307	285	313
最低(円)	285	250	258	272	260	273

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

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	社長執行役員	吉野 貞雄	昭和19年6月19日生	昭和42年4月 東京証券取引所入所 平成11年5月 同所常務理事 平成13年11月 株式会社東京証券取引所 常務取締役 平成14年6月 同社代表取締役専務 (最高財務責任者) 平成17年12月 日本証券決済株式会社顧問 平成19年6月 当社代表取締役(現職) 平成19年6月 当社専務執行役員 平成22年6月 当社社長執行役員(現職)	(注)3	57
取締役	常務執行役員	早川 孝	昭和23年12月7日生	昭和47年3月 当社入社 平成7年4月 当社住宅事業部部長 平成7年7月 当社住宅事業部長 平成12年7月 当社ビルディング事業部長 平成13年6月 当社取締役(現職) 平成14年6月 当社営業本部長中部地区担当 平成17年6月 当社ビル企画部長 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 当社常務執行役員(現職) 平成21年6月 株式会社大阪証券会館 取締役社長(現職)	(注)3	35
取締役	常務執行役員	南野 和男	昭和24年9月25日生	昭和47年4月 当社入社 平成7年4月 当社財務部部長 平成7年7月 当社財務部長 平成13年6月 当社取締役(現職) 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 株式会社大阪証券会館 取締役社長 平成19年6月 当社常務執行役員(現職) 平成22年6月 平和ヘルスケア株式会社取締役 社長(現職)	(注)3	44
取締役		藍澤 基彌	昭和17年8月25日生	昭和40年4月 日本勧業証券株式会社(現みず ほインベスターズ証券株式会 社)入社 昭和48年11月 藍澤証券株式会社常務取締役 昭和54年12月 同社代表取締役社長 平成10年6月 同社代表取締役会長(現職) 平成20年6月 同社代表取締役社長(現職) 平成22年6月 当社取締役(現職)	(注)4	0
取締役		齊田 國太郎	昭和18年5月4日生	昭和44年4月 検事任官 平成13年11月 東京地方検察庁検事正 平成15年2月 高松高等検察庁検事長 平成16年6月 広島高等検察庁検事長 平成17年8月 大阪高等検察庁検事長 平成18年5月 退官 平成18年5月 弁護士登録(第一東京弁護士会 所属) 平成19年6月 株式会社ニチレイ社外監査役 (現職) 平成20年6月 住友大阪セメント株式会社 社外取締役(現職) 平成22年6月 当社取締役(現職)	(注)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)		佐々木 一郎	昭和22年3月21日生	昭和44年4月 東京証券取引所入所 平成7年6月 日本証券決済株式会社 決済業務部長(出向) 平成11年6月 東京証券取引所システム総務 部長 平成13年11月 株式会社東京証券取引所考査 部長 平成17年6月 当社総務部長 平成19年4月 当社執行役員総務部長 平成21年6月 当社監査役(現職)	(注)5	22
監査役 (常勤)		小島 茂夫	昭和22年12月11日生	昭和45年4月 大阪証券取引所入所 平成13年4月 株式会社大阪証券取引所 執行役員人事部長 平成14年6月 同社取締役 平成14年10月 同社常務取締役 平成16年6月 同社代表取締役常務取締役 平成21年6月 当社監査役(現職)	(注)5	2
監査役		角谷 正彦	昭和11年2月14日生	昭和33年4月 大蔵省入省 昭和63年6月 同省証券局長 平成2年6月 国税庁長官 平成6年12月 中小企業金融公庫(現日本政策金 融公庫)総裁 平成12年1月 株式会社日本興業銀行(現みずほ 銀行・みずほコーポレート銀行) 顧問 平成18年6月 当社監査役(現職)	(注)6	-
監査役		佐々木 靖忠	昭和18年10月14日生	昭和41年4月 日本銀行入行 平成6年7月 同行経営管理局首席検査役 平成8年10月 財団法人日本共同証券財団常務理 事 平成11年6月 農林中央金庫監事 平成16年6月 株式会社穴吹工務店東京本社特別 顧問 平成17年4月 日本銀行監事 平成21年4月 明治安田生命保険相互会社顧問 (現職) 平成22年6月 当社監査役(現職)	(注)6	-
計						161

- (注) 1. 取締役藍澤 基彌及び取締役齊田 國太郎は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役小島茂夫、監査役角谷正彦及び監査役佐々木 靖忠は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成21年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成22年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
5. 平成21年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成22年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 執行役員は上記取締役執行役員(3名)のほか次の4名であり、その担当業務は記載のとおりであります。
- 執行役員 谷口 昌巳 開発事業本部副本部長
執行役員 添田 敏夫 福岡支店長
執行役員 山田 和雄 総務本部副本部長
執行役員 柳川 道雄 大阪支店長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループは、コーポレート・ガバナンスの充実を、経営の基本方針を実現するための重要な課題と位置付け、株主をはじめとした様々なステークホルダーの皆様からの評価を得るための基本的な要件と考えております。

当社では、執行役員制度を導入し、経営と業務執行に関する機能と責任を分離し、意思決定の迅速化と経営の効率化を図っております。

また、当社は、監査役設置会社であります。当面の間は、会社法に規定する委員会設置会社に移行する予定はありません。当社は、監査役会を設置し、社外監査役を含めた監査役による監査体制が経営監視機能として有効であると判断し、現在の体制が適切であると考えております。さらに常勤の社外監査役の選任などによる監査役の監査機能の強化を図っています。

当社では、社外取締役を2名、社外監査役を3名選任しております。

2名の社外取締役は、関連会社、大株主企業、主要な取引先の出身者等でなく、社外取締役として独立した立場から経営の監督にあっております。また、平成22年6月25日開催の第90回定時株主総会において、これまで1名であった社外取締役を1名増員し、取締役5名中の2名を社外取締役とすることで、外部からの監督機能をさらに強化いたしました。

それぞれの社外取締役の選任理由は次のとおりです。

- ・藍澤基彌氏には、経営者として培われた深い知識、経験等を当社の経営に反映していただくため、選任しております。
- ・齊田國太郎氏には、法曹界で培われた専門的な知識、経験等を当社の経営にいかしていただくため、選任しております。

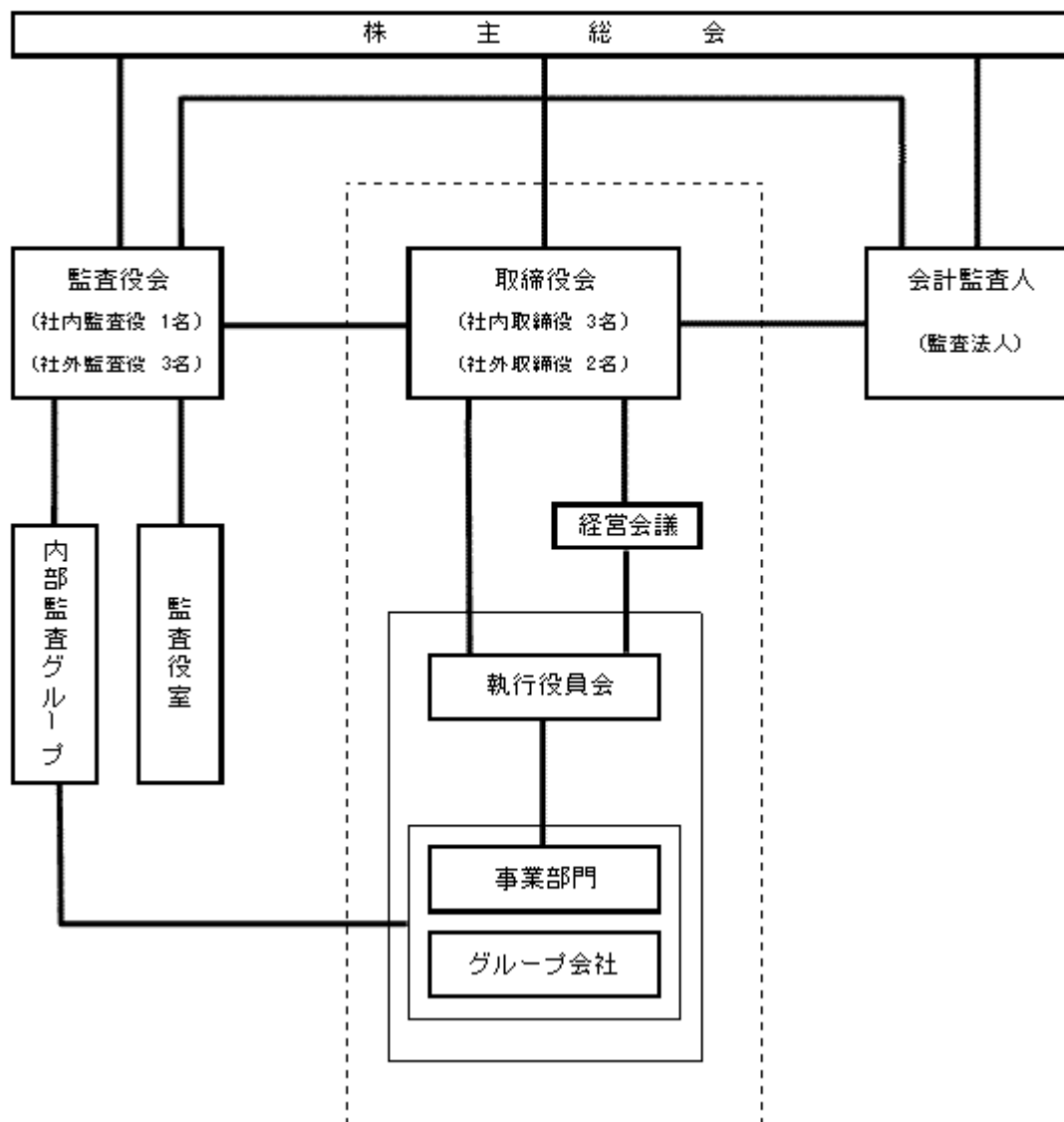
3名の社外監査役は、関連会社、大株主企業、主要な取引先の出身者等でなく、下記のとおり高い専門性を有し、その専門的見地からの確な経営監視を実行しております。また、平成22年6月25日開催の第90回定時株主総会において、社外監査役を1名増員し、監査役4名中の3名を社外監査役とすることで、経営への監視機能を強化いたしました。

さらに監査役室および内部監査グループを設置し、それぞれ専任者を配属いたしております。

それぞれの社外監査役の選任理由は次のとおりです。

- ・小島茂夫氏には、大阪証券取引所において培われた深い知識、経験を当社の監査体制にいかしていただくため、選任しております。
- ・角谷正彦氏には、大蔵省証券局長や国税庁長官等を歴任して培われた深い知識、経験を当社の監査体制にいかしていただくため、選任しております。
- ・佐々木靖忠氏には、日本銀行において培われた深い知識、経験を当社の監査体制にいかしていただくため、選任しております。

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



会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

当社の取締役会は、社外取締役2名を含む5名で構成され、取締役会規則に基づき、法定事項を含む重要事項について審議しております。そして経営会議は、代表取締役及び役付執行役員である取締役で構成され、当社の経営及び重要な業務運営管理に関する執行方針を協議決定し、業務執行に関しては、執行役員制度を導入しております。

また、当社は監査役制度を採用しており、監査役会は社外監査役3名を含む4名で構成され、各監査役は取締役会に出席するとともに、すべてのりん議書を常勤監査役が確認できるようにするなどのチェック体制を設けております。なお、前述のとおりそれぞれの社外監査役は高い専門性を有し、その専門的見地からの確な経営監視を実行しております。

監査役は、コンプライアンスおよびリスク管理を所管する内部統制部門から内部統制システムの整備状況について定期的かつ随時報告を受け、協議の場を持つなど相互連携を図っております。また、社外取締役においても、必要に応じて、内部統制部門から内部統制システムの整備状況について報告を受け、協議の場を持つなど相互連携を図ってまいります。

さらに、監査役活動を監査役室の専任者が補佐するとともに必要に応じて内部監査グループまたは会計監査人と協議の場を持つなど相互連携を図っております。

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

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、福田光博、村本泰雄であり、東陽監査法人に所属し、福田光博は当期より、村本泰雄は6年連続して監査関連業務を行っております。

また、当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、会計士補等1名であります。

役員報酬等

() 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数は次のとおりとなります。
 なお、当社は、平成20年6月26日開催の第88回定時株主総会終結の時をもって取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止し、同株主総会后、引き続いて在任する取締役及び監査役に対しては、退職慰労金制度廃止までの在任期間に対応する退職慰労金をそれぞれの退任時に贈呈することを決議いたしております。

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	252,587	157,857	-	94,730	7
監査役 (社外監査役を除く)	71,167	20,127	-	51,040	2
社外役員	33,685	31,085	-	2,600	4

() 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

ア．取締役

取締役の報酬は月額報酬と賞与からなります。

・月額報酬

株主総会の決議により、報酬限度額を決定しております。

常勤・非常勤ごとの基本報酬に対して、役位と業績を反映し、取締役会で決定の上、支給するものいたします。

・賞与

定時株主総会の決議により、支給総額についてご承認いただいております。各年度の業績との連動性を明確にし、支給するものいたします。そのため、平成22年3月期における賞与は支給いたしておりません。

イ．監査役

監査役の報酬は月額報酬のみとなります。

月額報酬については、株主総会の決議により、報酬限度額を決定しており、常勤・非常勤ごとの基本報酬を監査役会で決定の上、支給するものいたします。

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

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

取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は、10名以内とする旨定款に定めております。

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

取締役会にて決議できる株主総会付議事項

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

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

株主総会の特別決議要件

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

株式の保有状況

() 投資株式のうち保有目的が純投資以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上の合計額

36銘柄 6,322,750千円

() 保有目的が純投資以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社大阪証券取引所	1,500	733,500	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため
日本証券金融株式会社	780,300	536,066	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため
三菱地所株式会社	331,000	506,430	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
東急不動産株式会社	1,131,000	403,767	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
ダイキン工業株式会社	68,000	260,100	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
三井不動産株式会社	160,000	253,920	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
東京建物株式会社	737,000	247,632	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
住友不動産株式会社	136,000	241,944	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
株式会社きんでん	284,000	232,596	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
株式会社岡三証券グループ	470,000	210,090	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため
高砂熱学工業株式会社	276,000	204,516	業務協力など長期的な事業展開上有益であるため
岩井証券株式会社	337,100	198,214	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため
水戸証券株式会社	671,000	158,356	ビル事業における長期的な事業展開上有益であるため

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	25	-	28	-
連結子会社	0	-	0	-
計	26	-	28	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度（平成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89期事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第90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）の連結財務諸表並びに第89期事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）及び第90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）の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

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を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等について適格に対応することができる体制を整備するために、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1【連結財務諸表等】
 (1)【連結財務諸表】
 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成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	22,267	16,066
営業未収入金	1,399	822
有価証券	7,075	21,554
販売用不動産	4 22,275	4 19,708
仕掛販売用不動産	16,723	7,755
営業出資	11,547	3,841
その他のたな卸資産	2	3
繰延税金資産	186	4,029
その他	584	2,179
貸倒引当金	38	73
流動資産合計	82,023	75,888
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4 138,638	4 138,988
減価償却累計額	54,894	57,490
建物及び構築物(純額)	4 83,744	4 81,497
機械装置及び運搬具	1,460	1,541
減価償却累計額	925	1,007
機械装置及び運搬具(純額)	535	533
工具、器具及び備品	1,282	1,360
減価償却累計額	898	1,010
工具、器具及び備品(純額)	383	350
土地	3, 4 133,470	3, 4 121,428
建設仮勘定	1,557	458
有形固定資産合計	219,691	204,267
無形固定資産		
借地権	5,681	5,681
のれん	39	191
その他	74	111
無形固定資産合計	5,795	5,984
投資その他の資産		
投資有価証券	1 6,473	10,706
従業員に対する長期貸付金	13	7
繰延税金資産	1,096	3,777
その他	2,978	3,392
貸倒引当金	841	848
投資その他の資産合計	9,718	17,036
固定資産合計	235,205	227,288
繰延資産		
社債発行費	209	279
繰延資産合計	209	279
資産合計	317,439	303,456

	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		
支払手形及び営業未払金	2,673	1,487
1年内償還予定の社債	4 20,370	4 18,250
短期借入金	26,120	28,900
1年内返済予定の長期借入金	4 24,024	4 26,438
未払法人税等	1,176	79
未払消費税等	699	55
役員賞与引当金	6	-
賞与引当金	247	210
その他	2,422	4 2,196
流動負債合計	77,739	77,616
固定負債		
社債	4 44,430	4 39,440
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	4 75,348	4 75,844
長期預り敷金保証金	4 21,939	4 20,742
繰延税金負債	28	26
再評価に係る繰延税金負債	3 6,249	3 10,185
長期未払金	454	279
退職給付引当金	618	533
負ののれん	33	23
固定負債合計	169,101	167,075
負債合計	246,840	244,691
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,797	15,797
資本剰余金	14,025	14,025
利益剰余金	30,046	14,263
自己株式	366	373
株主資本合計	59,503	43,713
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	950	200
土地再評価差額金	3 9,109	3 14,846
評価・換算差額等合計	8,158	14,645
少数株主持分	2,936	405
純資産合計	70,598	58,764
負債純資産合計	317,439	303,456

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	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)
営業収益	51,935	42,004
売上原価	1 37,725	1 31,515
売上総利益	14,209	10,489
販売費及び一般管理費		
販売費	909	833
給料及び手当	1,089	1,133
役員賞与引当金繰入額	6	-
賞与引当金繰入額	167	149
役員退職慰労引当金繰入額	23	-
退職給付費用	155	30
支払手数料	-	692
貸倒引当金繰入額	807	37
その他	2,052	1,466
販売費及び一般管理費合計	5,211	4,343
営業利益	8,998	6,145
営業外収益		
受取利息	17	22
受取配当金	227	218
負ののれん償却額	1	9
還付加算金	57	-
雑収入	27	40
営業外収益合計	331	291
営業外費用		
支払利息	2,966	3,270
社債発行費償却	27	68
持分法による投資損失	66	2
貸倒引当金繰入額	18	6
雑損失	72	193
営業外費用合計	3,150	3,541
経常利益	6,178	2,895
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1	1
固定資産売却益	2 10	2 2,481
投資有価証券売却益	-	235
その他	-	14
特別利益合計	11	2,734

	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)
特別損失		
固定資産売却損	-	³ 1,640
固定資産除却損	⁴ 133	⁴ 1,269
建物設備解体費	⁵ 192	⁵ 192
投資有価証券評価損	⁶ 3,765	-
営業出資評価損	-	⁷ 4,607
減損損失	-	⁸ 10,626
その他	244	-
特別損失合計	4,335	18,335
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	1,855	12,706
法人税、住民税及び事業税	1,307	105
法人税等調整額	463	3,032
法人税等合計	844	2,927
少数株主利益又は少数株主損失()	148	1,072
当期純利益又は当期純損失()	862	8,706

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成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	15,238	15,797
当期変動額		
新株の発行	558	-
当期変動額合計	558	-
当期末残高	15,797	15,797
資本剰余金		
前期末残高	13,466	14,025
当期変動額		
新株の発行	558	-
当期変動額合計	558	-
当期末残高	14,025	14,025
利益剰余金		
前期末残高	30,897	30,046
当期変動額		
剰余金の配当	1,625	1,339
当期純利益又は当期純損失()	862	8,706
自己株式の処分	4	0
土地再評価差額金の取崩	83	5,737
当期変動額合計	851	15,783
当期末残高	30,046	14,263
自己株式		
前期末残高	340	366
当期変動額		
自己株式の取得	34	7
自己株式の処分	8	0
当期変動額合計	25	6
当期末残高	366	373
株主資本合計		
前期末残高	59,262	59,503
当期変動額		
新株の発行	1,117	-
剰余金の配当	1,625	1,339
当期純利益又は当期純損失()	862	8,706
自己株式の取得	34	7
自己株式の処分	3	0
土地再評価差額金の取崩	83	5,737
当期変動額合計	241	15,790
当期末残高	59,503	43,713

	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	859	950
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	90	750
当期変動額合計	90	750
当期末残高	950	200
土地再評価差額金		
前期末残高	9,025	9,109
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	83	5,737
当期変動額合計	83	5,737
当期末残高	9,109	14,846
評価・換算差額等合計		
前期末残高	8,165	8,158
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7	6,487
当期変動額合計	7	6,487
当期末残高	8,158	14,645
少数株主持分		
前期末残高	3,027	2,936
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	91	2,530
当期変動額合計	91	2,530
当期末残高	2,936	405
純資産合計		
前期末残高	70,456	70,598
当期変動額		
新株の発行	1,117	-
剰余金の配当	1,625	1,339
当期純利益又は当期純損失（ ）	862	8,706
自己株式の取得	34	7
自己株式の処分	3	0
土地再評価差額金の取崩	83	5,737
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	98	3,956
当期変動額合計	142	11,833
当期末残高	70,598	58,764

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成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又は税金等調整前当期純損失()	1,855	12,706
減価償却費	5,666	5,054
投資有価証券評価損益(は益)	3,765	-
固定資産除却損	133	1,269
営業出資評価損益(は益)	-	4,607
減損損失	-	10,626
貸倒引当金の増減額(は減少)	824	41
賞与引当金の増減額(は減少)	5	37
役員賞与引当金の増減額(は減少)	48	6
退職給付引当金の増減額(は減少)	173	87
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	23	-
受取利息及び受取配当金	244	240
支払利息	2,966	3,270
社債発行費償却	27	68
投資有価証券売却損益(は益)	-	235
固定資産売却損益(は益)	10	841
売上債権の増減額(は増加)	759	772
たな卸資産の増減額(は増加)	10,154	11,385
営業出資の増減額(は増加)	4,368	3,098
前払費用の増減額(は増加)	2	193
未収入金の増減額(は増加)	539	258
仕入債務の増減額(は減少)	984	794
前受金の増減額(は減少)	494	288
未払消費税等の増減額(は減少)	649	648
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	771	1,096
その他	135	1,039
小計	19,241	22,107
利息及び配当金の受取額	244	240
利息の支払額	2,979	3,215
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,205	2,731
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,711	16,399

	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)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額（ は増加）	100	248
有価証券の取得による支出	100	600
有価証券の売却及び償還による収入	19	124
投資有価証券の取得による支出	703	3,510
投資有価証券の売却及び償還による収入	32	454
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	3
有形固定資産の取得による支出	10,496	7,754
有形固定資産の売却による収入	115	6,949
無形固定資産の取得による支出	31	59
長期前払費用の取得による支出	523	341
差入保証金の差入による支出	439	527
差入保証金の回収による収入	158	356
保険積立金の解約による収入	3	-
その他	16	185
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,081	5,740
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）	1,270	2,780
長期借入れによる収入	21,000	28,700
長期借入金の返済による支出	7,387	25,790
社債の発行による収入	5,000	16,000
社債の償還による支出	-	17,810
社債の買入消却による支出	200	5,322
新株予約権付社債の償還による支出	52	-
自己株式の取得による支出	34	4
配当金の支払額	1,627	1,339
少数株主への配当金の支払額	72	178
少数株主への出資金の返還による支出	43	-
その他	97	139
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,754	3,104
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）	23,384	7,554
現金及び現金同等物の期首残高	5,670	29,055
現金及び現金同等物の期末残高	29,055	36,610

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自平成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. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数...10社 連結子会社の名称...平和サービス(株)、平和ヘルスケア(株)、(株)大阪証券会館、(有)タイタン、(有)エイチツー、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテス、ハウジングサービス(株)	連結子会社の数...11社 連結子会社の名称...平和サービス(株)、平和ヘルスケア(株)、(株)大阪証券会館、カナル投信(株)、(有)タイタン、(有)エイチツー、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテス、ハウジングサービス(株) なお、従来持分法適用会社であったカナル投信(株)は株式の追加取得により子会社となったため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。
2. 持分法の適用に関する事項	持分法適用の非連結子会社...該当事項はありません。 持分法適用の関連会社の数...1社 持分法適用の関連会社の名称...カナル投信(株) 持分法適用会社の決算日は、連結決算日と一致しております。	持分法適用の非連結子会社...該当事項はありません。 持分法適用の関連会社の数...0社 なお、カナル投信(株)は株式の追加取得により子会社となったため、当連結会計年度より持分法適用の範囲から除外しております。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社のうち、(有)タイタンの決算日は8月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月28日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 また、(有)エイチツーの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月28日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 また、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテスの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。 ただし、これらの会社での連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。	同左

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)
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券... 償却原価法(定額法)を採用しております。</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの... 決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定。)を採用しております。</p> <p>b 時価のないもの... 主として総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>たな卸資産 主として総平均法による原価法を採用しております。 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く)... 定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビル及び平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)については、定額法を採用しております。 なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 8~50年 機械装置及び運搬具 6~10年 工具、器具及び備品 5~15年</p> <p>なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p>	<p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券... 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>a 時価のあるもの... 同左</p> <p>b 時価のないもの... 同左</p> <p>たな卸資産 同左</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く)... 同左</p>

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)
(3) 重要な繰延資産の処理 方法	<p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、機械装置の耐用年数については、当連結会計年度より改正後の耐用年数を適用しております。</p> <p>これにより従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は100百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く)...</p> <p>定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>リース資産...</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>社債発行費...</p> <p>社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>無形固定資産(リース資産を除く)...</p> <p>同左</p> <p>リース資産...</p> <p>同左</p> <p>社債発行費...</p> <p>同左</p>

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)
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 営業未収入金・貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員及び年金受給者の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。なお、中小企業退職金共済制度などを採用している連結子会社は、退職給付引当金を計上していません。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p>

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)
(5) 重要なヘッジ会計の方法	ヘッジ会計の方法 金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ ヘッジ対象...借入金の利息 ヘッジ方針 主として親会社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。 ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。	ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジ有効性評価の方法 同左
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。	消費税等の会計処理 同左
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については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	5年間の定額法により償却を行っております。	同左
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、要求払預金及び取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。	同左

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自平成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)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p>	

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自平成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>(連結貸借対照表)</p> <p>1 たな卸資産</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において「たな卸資産」として掲記していたものは、当連結会計年度より「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「その他のたな卸資産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「その他のたな卸資産」はそれぞれ18,500百万円、29,963百万円、3百万円であります。</p> <p>また、従来「不動産信託受益権」として表示しておりました販売用の不動産を対象とする信託受益権(当連結会計年度末残高12,999百万円)につきましては、その実態・性質を鑑み当連結会計年度より、「販売用不動産」に含めて表示しております。なお、前連結会計年度末における「不動産信託受益権」の残高は13,153百万円であります。</p> <p>2 敷金及び保証金</p> <p>従来、区分掲記しておりました「保証金」及び「敷金」につきましては、その実態・性質を鑑み当連結会計年度より、「長期預り敷金保証金」として表示しております。なお当連結会計年度末における「保証金」及び「敷金」の残高はそれぞれ4,047百万円、17,891百万円であります。</p>	

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>(連結損益計算書)</p> <p>「貸倒引当金繰入額」は前連結会計年度まで、販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度において、その金額的重要性が増したため区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度における「貸倒引当金繰入額」は43百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました「固定資産売却益」(当連結会計年度は 10百万円)及び「固定資産売却損」(当連結会計年度はありません)は、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「固定資産売却損益(は益)」として表示しております。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>「支払手数料」は前連結会計年度まで、販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度において、その金額的重要性が増したため区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度における「支払手数料」は471百万円であります。</p>

【追加情報】

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

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)																												
<p>1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券(関連会社株式) 258百万円</p> <p>2 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</p> <p>平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 430百万円</p> <p>合計 430百万円</p> <p>3 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>同法律第3条第3項に定める再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に、合理的な調整を行って算出しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p> <p>4 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,200百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">20,546百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">30,968百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">63,715百万円</td> </tr> </table> <p>上記のうち、ノンリコースローン(責任財産限定特約付借入金)に対して担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,200百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">598百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,813百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,612百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	12,200百万円	建物	20,546百万円	土地	30,968百万円	合計	63,715百万円	販売用不動産	12,200百万円	建物	598百万円	土地	2,813百万円	合計	15,612百万円	<p>1</p> <p>2 保証債務 連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。</p> <p>平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 430百万円</p> <p>合計 430百万円</p> <p>3 同左</p> <p>4 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,102百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">22,861百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">35,254百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,218百万円</td> </tr> </table> <p>上記のうち、ノンリコースローン(責任財産限定特約付借入金)に対して担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,553百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,553百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	9,102百万円	建物	22,861百万円	土地	35,254百万円	合計	67,218百万円	販売用不動産	5,553百万円	合計	5,553百万円
販売用不動産	12,200百万円																												
建物	20,546百万円																												
土地	30,968百万円																												
合計	63,715百万円																												
販売用不動産	12,200百万円																												
建物	598百万円																												
土地	2,813百万円																												
合計	15,612百万円																												
販売用不動産	9,102百万円																												
建物	22,861百万円																												
土地	35,254百万円																												
合計	67,218百万円																												
販売用不動産	5,553百万円																												
合計	5,553百万円																												

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)
(2) 担保付債務	(2) 担保付債務
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)
570百万円	570百万円
1年内返済予定の長期借入金 社債 (銀行保証付無担保社債)	1年内返済予定の長期借入金 流動負債その他 社債 (銀行保証付無担保社債)
12,390百万円	7,253百万円
4,430百万円	141百万円
長期借入金	長期借入金
12,820百万円	15,167百万円
長期預り敷金保証金	長期預り敷金保証金
4,865百万円	4,723百万円
合計	合計
35,075百万円	31,715百万円
上記のうち、ノンリコースローン	上記のうち、ノンリコースローン
1年内返済予定の長期借入金	長期借入金
11,050百万円	2,700百万円
合計	合計
11,050百万円	2,700百万円

(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 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。	1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産等評価損が売上原価に含まれております。
5,328百万円	6,321百万円
2 固定資産売却益の内訳	2 固定資産売却益の内訳
フロール巣鴨(9戸)	茅場町平和ビル土地建物
6百万円	2,465百万円
土地建物	学芸大学グランフォート
3百万円	11百万円
その他	(1戸)土地建物
計	フロール巣鴨(15戸)
10百万円	4百万円
	土地建物
	計
	2,481百万円
3	3 固定資産売却損の内訳
	紀繁ビル土地建物
	1,638百万円
	その他
	1百万円
	計
	1,640百万円
4 固定資産除却損の内訳	4 固定資産除却損の内訳
建物	一番町平和ビル建物設備他
127百万円	1,225百万円
工具、器具及び備品他	その他
6百万円	44百万円
計	計
133百万円	1,269百万円
5 建物設備解体費の内訳	5 建物設備解体費の内訳
名古屋証券ビル・名古屋証券会館地下部分解体工事	一番町平和ビル解体工事
192百万円	192百万円
計	計
192百万円	192百万円

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)																						
<p>6 投資有価証券評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">上場株式(14銘柄)</td> <td style="text-align: right;">3,261百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">非上場株式(2銘柄)</td> <td style="text-align: right;">504百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,765百万円</td> </tr> </table> <p>7</p> <p>8</p>	上場株式(14銘柄)	3,261百万円	非上場株式(2銘柄)	504百万円	計	3,765百万円	<p>6</p> <p>7 営業出資評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">特定目的会社への優先出資</td> <td style="text-align: right;">4,607百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,607百万円</td> </tr> </table> <p>8 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">地域</th> <th style="width: 30%;">主な用途</th> <th style="width: 20%;">種類</th> <th style="width: 40%;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸ビル2棟</td> <td>土地及び建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">7,501百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>賃貸ビル2棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">3,125百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>地域ごとの減損損失の内訳</p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏7,501(内、土地6,523、建設仮勘定978)百万円 ・その他3,125(内、土地2,328、建物797)百万円 <p>当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度において、賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、収益性が著しく低下している賃貸不動産4件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(10,626百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</p>	特定目的会社への優先出資	4,607百万円	計	4,607百万円	地域	主な用途	種類	減損損失	首都圏	賃貸ビル2棟	土地及び建設仮勘定	7,501百万円	その他	賃貸ビル2棟	土地及び建物	3,125百万円
上場株式(14銘柄)	3,261百万円																						
非上場株式(2銘柄)	504百万円																						
計	3,765百万円																						
特定目的会社への優先出資	4,607百万円																						
計	4,607百万円																						
地域	主な用途	種類	減損損失																				
首都圏	賃貸ビル2棟	土地及び建設仮勘定	7,501百万円																				
その他	賃貸ビル2棟	土地及び建物	3,125百万円																				

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	147,084,095	2,419,885	-	149,503,980
合計	147,084,095	2,419,885	-	149,503,980
自己株式				
普通株式(注)2,3	578,396	93,781	14,598	657,579
合計	578,396	93,781	14,598	657,579

(注)1. 普通株式の発行済株式数の増加2,419,885株は、第5回転換社債型新株予約権付社債の普通株式への転換による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加93,781株は、単元未満株式の買取による増加であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少14,598株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	732	5.0	平成20年3月31日	平成20年6月27日
平成20年10月31日 取締役会	普通株式	893	6.0	平成20年9月30日	平成20年11月26日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月25日 定時株主総会	普通株式	893	利益剰余金	6.0	平成21年3月31日	平成21年6月26日

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．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	149,503,980	-	-	149,503,980
合計	149,503,980	-	-	149,503,980
自己株式				
普通株式（注）1，2	657,579	26,654	1,247	682,986
合計	657,579	26,654	1,247	682,986

（注）1．普通株式の自己株式の株式数の増加26,654株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2．普通株式の自己株式の株式数の減少1,247株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

2．配当に関する事項

 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当 額（円）	基準日	効力発生日
平成21年6月25日 定時株主総会	普通株式	893	6.0	平成21年3月31日	平成21年6月26日
平成21年10月30日 取締役会	普通株式	446	3.0	平成21年9月30日	平成21年12月1日

(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)																																																		
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成21年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">22,267百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">7,075百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,343百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">162百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までが3か月を超える債券等</td> <td style="text-align: right;">124百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,055百万円</td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">新株予約権の行使による資本金増加額</td> <td style="text-align: right;">558百万円</td> </tr> <tr> <td>新株予約権の行使による資本準備金増加額</td> <td style="text-align: right;">558百万円</td> </tr> <tr> <td>新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,118百万円</td> </tr> </table> <p>3</p>	現金及び預金勘定	22,267百万円	有価証券勘定	7,075百万円	計	29,343百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	162百万円	取得日から償還日までが3か月を超える債券等	124百万円	現金及び現金同等物	29,055百万円	新株予約権の行使による資本金増加額	558百万円	新株予約権の行使による資本準備金増加額	558百万円	新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	1,118百万円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成22年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">16,066百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">21,554百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,621百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">411百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までが3か月を超える債券等</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,610百万円</td> </tr> </table> <p>2</p> <p>3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の追加取得により新たにカナル投信(株)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにカナル投信(株)の取得価額とカナル投信(株)取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">574百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">213百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">182百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td>株式取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">921百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法評価額</td> <td style="text-align: right;">258百万円</td> </tr> <tr> <td>追加取得した株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">663百万円</td> </tr> <tr> <td>カナル投信(株)の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：取得による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">397百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	16,066百万円	有価証券勘定	21,554百万円	計	37,621百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	411百万円	取得日から償還日までが3か月を超える債券等	600百万円	現金及び現金同等物	36,610百万円	流動資産	574百万円	固定資産	213百万円	のれん	182百万円	流動負債	19百万円	固定負債	29百万円	株式取得価額	921百万円	支配獲得時までの持分法評価額	258百万円	追加取得した株式の取得価額	663百万円	カナル投信(株)の現金及び現金同等物	265百万円	差引：取得による支出	397百万円
現金及び預金勘定	22,267百万円																																																		
有価証券勘定	7,075百万円																																																		
計	29,343百万円																																																		
預入期間が3か月を超える定期預金	162百万円																																																		
取得日から償還日までが3か月を超える債券等	124百万円																																																		
現金及び現金同等物	29,055百万円																																																		
新株予約権の行使による資本金増加額	558百万円																																																		
新株予約権の行使による資本準備金増加額	558百万円																																																		
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	1,118百万円																																																		
現金及び預金勘定	16,066百万円																																																		
有価証券勘定	21,554百万円																																																		
計	37,621百万円																																																		
預入期間が3か月を超える定期預金	411百万円																																																		
取得日から償還日までが3か月を超える債券等	600百万円																																																		
現金及び現金同等物	36,610百万円																																																		
流動資産	574百万円																																																		
固定資産	213百万円																																																		
のれん	182百万円																																																		
流動負債	19百万円																																																		
固定負債	29百万円																																																		
株式取得価額	921百万円																																																		
支配獲得時までの持分法評価額	258百万円																																																		
追加取得した株式の取得価額	663百万円																																																		
カナル投信(株)の現金及び現金同等物	265百万円																																																		
差引：取得による支出	397百万円																																																		

(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)																																								
<p>ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 該当事項はありません。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる事項「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		器具備品	取得価額相当額	24百万円	減価償却累計額相当額	13百万円	期末残高相当額	11百万円			1年以内	4百万円	1年超	7百万円	合計	11百万円	支払リース料	6百万円	減価償却費相当額	6百万円	<p>ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 該当事項はありません。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる事項「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p>		器具備品	取得価額相当額	19百万円	減価償却累計額相当額	12百万円	期末残高相当額	7百万円			1年以内	3百万円	1年超	4百万円	合計	7百万円	支払リース料	4百万円	減価償却費相当額	4百万円
	器具備品																																								
取得価額相当額	24百万円																																								
減価償却累計額相当額	13百万円																																								
期末残高相当額	11百万円																																								
1年以内	4百万円																																								
1年超	7百万円																																								
合計	11百万円																																								
支払リース料	6百万円																																								
減価償却費相当額	6百万円																																								
	器具備品																																								
取得価額相当額	19百万円																																								
減価償却累計額相当額	12百万円																																								
期末残高相当額	7百万円																																								
1年以内	3百万円																																								
1年超	4百万円																																								
合計	7百万円																																								
支払リース料	4百万円																																								
減価償却費相当額	4百万円																																								

(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)

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、設備投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブは、後述する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であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

借入金、社債、転換社債型新株予約権付社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後6年であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(5)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

一部の連結子会社は、当社と同様の取引方針及び利用目的で金利スワップ取引を行っております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、営業債権について、各事業部門における営業管理部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、当社の債権管理の規定に準じて、同様の管理を行っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

有価証券及び投資有価証券等については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」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、そ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含まれておりません。(注)2.参照)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	16,066	16,066	-
(2) 営業未収入金	822	822	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	30,376	30,376	0
資産計	47,265	47,266	0
(1) 支払手形及び営業未払金	1,487	1,487	-
(2) 社債	57,690	56,432	1,257
(3) 転換社債型新株予約権付社債	20,000	19,260	740
(4) 短期借入金	28,900	28,900	-
(5) 長期借入金	102,282	101,542	740
負債計	210,359	207,622	2,737
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

資産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関等から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価格と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 社債

これらの時価について、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(3) 転換社債型新株予約権付社債

これらの時価については、取引所の価格によっております。

(4) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価格と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の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(下記(6)参照)、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。

(6) デリバティブ取引

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(上記(5)参照)。

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

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式等 1	1,884
営業出資 2	3,841
長期預り敷金保証金 3	20,742

- 1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。
- 2 営業出資については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。
- 3 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	16,066	-	-	-
営業未収入金	822	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	30	110	-
(2) 社債	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期 があるもの				
(1) 債券(社債)	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
合計	16,889	30	110	-

4. 社債、新株予約権付社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
 連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(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。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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

2 その他有価証券で時価のあるもの

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

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券(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。

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

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

5 時価評価されていない有価証券

(1) 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

(2) その他有価証券

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

6 当連結会計年度中の保有目的の変更

該当事項はありません。

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

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

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

当連結会計年度（平成22年3月31日）

1 満期保有目的の債券

区分	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上 額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	29	29	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	29	29	0
時価が連結貸借対照表計上 額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	96	96	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	96	96	0
合計		126	125	0

2 その他有価証券

区分	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取 得原価を超えるもの	(1) 株式	2,642	1,792	849
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	92	85	7
	小計	2,735	1,877	857
連結貸借対照表計上額が取 得原価を超えないもの	(1) 株式	2,712	3,832	1,119
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	24,802	24,829	27
	小計	27,515	28,661	1,146
合計		30,250	30,539	289

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 1,884百万円)、営業出資(連結貸借対照表計上額 3,841百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券(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。

4 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（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	421	235	-
(2) 債券			
国債・地方債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	421	235	-

5 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について4,607百万円（その他有価証券4,607百万円）減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

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

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

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成21年3月31日現在)

該当事項はありません。

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

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．ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2．ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度（平成22年 3月31日）		
			契約額等 （百万円）	契約額等のうち 1年超 （百万円）	時価 （百万円）
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支 払	長期借入金	28,167	12,985	（注）

（注）金利スワップ取引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 (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 採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は退職一時金制度及び適格年金制度を併用しております。ただし、連結子会社の一部は中小企業退職金共済制度等を採用しております。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p>																
<p>2 退職給付債務及びその内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,074百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">内訳</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 60px;">年金資産</td> <td style="text-align: right;">456百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 60px;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">618百万円</td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p>	退職給付債務	1,074百万円	内訳		年金資産	456百万円	退職給付引当金	618百万円	<p>2 退職給付債務及びその内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,023百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">内訳</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 60px;">年金資産</td> <td style="text-align: right;">490百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 60px;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">533百万円</td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p>	退職給付債務	1,023百万円	内訳		年金資産	490百万円	退職給付引当金	533百万円
退職給付債務	1,074百万円																
内訳																	
年金資産	456百万円																
退職給付引当金	618百万円																
退職給付債務	1,023百万円																
内訳																	
年金資産	490百万円																
退職給付引当金	533百万円																
<p>3 退職給付費用の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">246百万円</td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p>	勤務費用	246百万円	<p>3 退職給付費用の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">39百万円</td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p>	勤務費用	39百万円												
勤務費用	246百万円																
勤務費用	39百万円																
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 在職者の期末における自己都合要支給額および年金受給者の直近の責任準備金の額の合計額を退職給付債務としております。</p>	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成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 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
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	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
1 繰延税金資産(流動)	1 繰延税金資産(流動)
賞与引当金 100百万円	賞与引当金 88百万円
未払事業税 111百万円	営業出資等評価損 2,557百万円
その他 26百万円	繰越欠損金 1,342百万円
計 186百万円	その他 53百万円
	小計 4,041百万円
	評価性引当額 11百万円
	合計 4,029百万円
2 繰延税金資産(固定)	2 繰延税金資産(固定)
退職給付引当金 248百万円	退職給付引当金 216百万円
減損損失 445百万円	減損損失 4,769百万円
固定資産圧縮積立金 802百万円	固定資産圧縮積立金 802百万円
特別償却準備金 8百万円	特別償却準備金 266百万円
その他有価証券評価差額金 636百万円	貸倒引当金 177百万円
その他 577百万円	その他有価証券評価差額金 120百万円
計 1,096百万円	繰越欠損金 1,055百万円
	その他 340百万円
	小計 5,611百万円
	評価性引当額 1,834百万円
	合計 3,777百万円
3 繰延税金負債(固定)	3 繰延税金負債(固定)
退職給付引当金 3百万円	固定資産圧縮積立金 26百万円
固定資産圧縮積立金 28百万円	計 26百万円
繰越欠損金 18百万円	
その他 8百万円	
評価性引当額 30百万円	
計 28百万円	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	当連結会計年度は税金等調整前当期純損失を計上したため、記載しておりません。
法定実効税率 40.7	
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.9	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.7	
評価性引当額他 4.6	
計 45.5	

(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)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び連結子会社で使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価(百万円)
	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	
賃貸等不動産	183,165	19,498	163,666	199,332
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	40,119	3,892	44,011	45,720

- (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及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額はセントライズ栄の竣工(4,830百万円)であり、主な減少額は減損損失(10,626百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した価格であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重大な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成22年3月期における損益は次のとおりであります。

	賃貸収益 (百万円)	賃貸費用 (百万円)	差額 (百万円)	売却損益 (百万円)	減損損失 (百万円)
賃貸等不動産	15,874	7,604	8,269	835	10,626
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	3,512	2,259	1,253	-	-

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用する部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(追加情報)

当連結会計年度より、「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。

(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)

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収 益	25,634	9,571	14,608	2,120	51,935	-	51,935
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	28	0	161	1,763	1,953	(1,953)	-
計	25,663	9,571	14,770	3,883	53,888	(1,953)	51,935
営業費用	17,665	13,431	8,610	3,961	43,669	(732)	42,937
営業利益(又は営業損失)	7,997	3,860	6,160	77	10,219	(1,221)	8,998
資産、減価償却費及び資本的 支出							
資産	194,355	34,611	51,628	1,950	282,545	34,893	317,439
減価償却費	4,951	232	439	46	5,670	(3)	5,666
資本的支出	10,193	77	602	6	10,879	(19)	10,859

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) ビル事業.....建物、設備及び土地の賃貸、管理、運営
- (2) 住宅事業.....居住用不動産の開発、販売及び賃貸
- (3) 資産開発事業.....収益用不動産の開発、資産運用およびマネジメント
- (4) その他の事業.....不動産の仲介、建物設備の保守管理・改修請負工事、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業

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

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、35,921百万円であり、いずれもその主なものは、当社の現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。

5 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

6 当連結会計年度より事業の種類別セグメントの名称を「ビル賃貸事業」から「ビル事業」に、「資産開発・証券化事業」から「資産開発事業」にそれぞれ変更しております。

7 追加情報

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(2)に記載のとおり、機械装置の耐用年数については、法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、改正後の耐用年数を適用しております。これにより従来の方
 法に比べて当連結会計年度における営業利益は、ビル事業が99百万円減少しております。なお、これ以外の各
 部門への影響は軽微であります。

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）

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	17,963	12,337	9,095	2,608	42,004	-	42,004
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	26	0	162	1,532	1,721	(1,721)	-
計	17,989	12,337	9,258	4,140	43,726	(1,721)	42,004
営業費用	9,893	14,116	8,428	4,024	36,463	(604)	35,858
営業利益（又は営業損失）	8,096	1,778	829	116	7,263	(1,117)	6,145
資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	192,964	29,445	27,655	1,575	251,641	51,815	303,456
減価償却費	4,483	199	326	43	5,053	1	5,054
減損損失	3,325	-	7,301	-	10,626	-	10,626
資本的支出	10,218	412	586	5	11,223	(3,372)	7,850

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) ビル事業.....建物、設備及び土地の賃貸、管理、運営
- (2) 住宅事業.....居住用不動産の開発、販売及び賃貸
- (3) 資産開発事業.....収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント
- (4) その他の事業.....不動産の仲介、建物設備の保守管理・改修請負工事、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,184百万円であり、いずれもその主なものは、当社の本店管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、52,663百万円であり、いずれもその主なものは、当社の現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。

5 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

【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）

本国以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

本国以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

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、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

該当事項はありません。

（追加情報）

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

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

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	454.57円	1株当たり純資産額	392.14円
1株当たり当期純利益金額	5.81円	1株当たり当期純損失金額	58.50円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	5.12円	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成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株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失()(百万円)	862	8,706
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失()(百万円)	862	8,706
普通株式の期中平均株式数(千株)	148,489	148,830
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(千株)	20,114	-
(うち新株予約権付社債)(千株)	(20,114)	-

(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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	担保	償還期限
平和不動産㈱	第5回無担保社債	平成17年 6月22日	19,800 (19,800)	-	年0.81%	無担保社債	平成21年 6月22日
平和不動産㈱	第6回無担保社債	平成18年 8月14日	20,000	17,400 (17,400)	年1.89%	無担保社債	平成22年 8月13日
平和不動産㈱	第7回無担保転換社債型 新株予約権付社債(注)2	平成19年 6月22日	20,000	20,000	-	無担保社債	平成24年 6月22日
平和不動産㈱	第7回無担保社債	平成19年 9月12日	20,000	20,000	年1.91%	無担保社債	平成25年 9月12日
平和不動産㈱	第8回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成21年 3月31日	5,000 (570)	4,430 (570)	年0.94%	無担保社債	平成24年 3月30日
平和不動産㈱	第9回無担保社債(銀行保 証付及び適格機関投資家限 定)	平成21年 9月30日	-	1,860 (280)	年1.04%	無担保社債	平成28年 9月30日
平和不動産㈱	第10回無担保社債	平成21年 12月25日	-	7,000	年2.46%	無担保社債	平成26年 12月25日
平和不動産㈱	第11回無担保社債	平成22年 1月28日	-	7,000	年2.48%	無担保社債	平成27年 1月28日
合計	-	-	84,800 (20,370)	77,690 (18,250)	-	-	-

(注) 1 (内書)は、1年以内に償還予定の金額であります。

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

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

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

3 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
18,250	4,140	20,280	20,280	14,280

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	26,120	28,900	0.9	-
1年以内に返済予定の長期借入金	24,024	26,438	1.9	-
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。)	75,348	75,844	2.1	平成23年4月～ 平成27年9月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	125,492	131,182	-	-

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	23,864	31,389	6,454	8,095

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成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(百万円)	6,916	7,283	7,692	20,112
税金等調整前四半期純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額 (百万円)	404	713	38	13,862
四半期純利益金額又は四半期純損失金額 (百万円)	171	377	7	9,263
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額(円)	1.15	2.54	0.05	62.24

2【財務諸表等】
 (1)【財務諸表】
 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,565	13,697
営業未収入金	1,214	407
有価証券	7,028	21,547
販売用不動産	9,276	9,812
仕掛販売用不動産	16,723	7,755
営業出資	11,292	3,841
前払費用	351	148
繰延税金資産	165	3,970
未収収益	0	0
短期貸付金	209	170
未収入金	7	1,830
立替金	35	40
仮払金	3	3
貸倒引当金	37	84
流動資産合計	66,835	63,140
固定資産		
有形固定資産		
建物	3 134,476	3 135,619
減価償却累計額	52,270	55,094
建物(純額)	3 82,206	3 80,525
構築物	1,563	1,690
減価償却累計額	1,150	1,157
構築物(純額)	413	532
機械及び装置	1,437	1,523
減価償却累計額	905	989
機械及び装置(純額)	532	533
車両運搬具	22	22
減価償却累計額	16	18
車両運搬具(純額)	5	3
工具、器具及び備品	1,175	1,230
減価償却累計額	818	911
工具、器具及び備品(純額)	356	319
土地	2, 3 130,272	2, 3 121,168
建設仮勘定	1,557	458
有形固定資産合計	215,343	203,540
無形固定資産		
借地権	5,803	5,681
商標権	5	5
ソフトウェア	31	71
電話加入権	9	9
施設利用権	16	14
無形固定資産合計	5,867	5,782

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	6,164	10,583
関係会社株式	1,617	2,280
その他の関係会社有価証券	3,392	4,961
出資金	2	2
繰延税金資産	878	3,577
従業員に対する長期貸付金	8	3
破産更生債権等	823	823
長期前払費用	798	944
差入保証金	811	478
保険積立金	91	91
貸倒引当金	841	848
投資その他の資産合計	13,746	22,898
固定資産合計	234,956	232,221
繰延資産		
社債発行費	209	279
繰延資産合計	209	279
資産合計	302,002	295,641
負債の部		
流動負債		
支払手形	509	223
営業未払金	1,669	1,118
1年内償還予定の社債	3 20,370	3 18,250
短期借入金	26,170	28,950
1年内返済予定の長期借入金	3 12,974	3 26,438
未払金	143	39
未払費用	196	259
未払法人税等	1,165	-
未払消費税等	676	-
前受金	1,265	1,002
預り金	519	3 557
賞与引当金	193	154
流動負債合計	65,851	76,992
固定負債		
社債	3 44,430	3 39,440
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	3 75,348	3 70,244
長期預り敷金保証金	3 21,494	3 19,841
再評価に係る繰延税金負債	2 6,249	2 10,185
長期未払金	380	231
退職給付引当金	610	520
固定負債合計	168,512	160,463
負債合計	234,364	237,456

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,797	15,797
資本剰余金		
資本準備金	14,025	14,025
利益剰余金		
利益準備金	1,453	1,453
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	1,211	1,169
特別償却準備金	24	388
研究開発積立金	30	30
別途積立金	25,615	25,615
繰越利益剰余金	1,661	14,588
利益剰余金合計	29,996	14,067
自己株式	366	373
株主資本合計	59,453	43,518
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	925	178
土地再評価差額金	2, 4 9,109	2, 4 14,846
評価・換算差額等合計	8,184	14,667
純資産合計	67,637	58,185
負債純資産合計	302,002	295,641

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
営業収益		
ビル事業収益	25,602	17,947
住宅事業収益	9,542	12,317
資産開発事業収益	13,669	7,865
その他の事業収益	19	87
営業収益合計	48,834	38,218
売上原価		
ビル事業原価	17,252	9,413
住宅事業原価	11,309	13,008
資産開発事業原価	7,703	5,011
売上原価合計	36,265	27,433
売上総利益	12,569	10,785
販売費及び一般管理費		
販売費	909	833
不動産賃借料	8	9
建物管理費	16	16
建物保険料	0	0
光熱費	10	9
減価償却費	71	69
租税公課	228	173
役員報酬	229	212
給料及び手当	548	529
賞与引当金繰入額	113	94
役員退職慰労引当金繰入額	19	-
退職給付費用	138	13
福利厚生費	118	118
消耗品費	72	73
株式会社債事務費	131	139
旅費及び交通費	77	62
通信費	17	15
保険料	0	0
会議費	33	31
交際費	42	34
広告宣伝費	50	34
支払手数料	386	540
貸倒引当金繰入額	805	47
雑費	33	7
販売費及び一般管理費合計	4,064	3,067
営業利益	8,505	7,717

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
営業外収益		
受取利息	4	6
有価証券利息	10	14
受取配当金	276	247
業務受託料	91	2 99
還付加算金	57	-
雑収入	11	24
営業外収益合計	451	393
営業外費用		
支払利息	1,840	2,149
社債利息	922	918
社債発行費償却	27	68
貸倒引当金繰入額	18	6
雑損失	61	171
営業外費用合計	2,869	3,314
経常利益	6,087	4,796
特別利益		
固定資産売却益	3 10	3 2,481
投資有価証券売却益	-	235
特別利益合計	10	2,717
特別損失		
固定資産売却損	-	4 1,645
固定資産除却損	5 46	5 1,265
建物設備解体費	6 192	6 192
投資有価証券評価損	7 3,662	-
営業出資評価損	-	8 4,607
減損損失	-	9 10,626
その他	244	1,097
特別損失合計	4,145	19,435
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	1,952	11,922
法人税、住民税及び事業税	1,263	9
法人税等調整額	473	3,080
法人税等合計	790	3,070
当期純利益又は当期純損失()	1,161	8,851

【売上原価明細書】
 ビル事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金		3,866	22.4	-	-
造成工事費・建築費		3,139	18.2	-	-
人件費		528	3.1	411	4.4
公租公課		1,582	9.2	1,647	17.5
諸経費		8,135	47.1	7,353	78.1
計		17,252	100.0	9,413	100.0

住宅事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		3,006	26.6	6,009	46.2
造成工事費・建築費等		3,249	28.7	5,783	44.5
人件費		74	0.7	46	0.3
公租公課		27	0.2	29	0.2
諸経費等		4,951	43.8	1,139	8.8
計		11,309	100.0	13,008	100.0

資産開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地買入代金等		4,736	61.5	2,295	45.8
建物買入代金・建築費等		1,515	19.7	1,038	20.7
諸経費等		1,451	18.8	1,678	33.5
計		7,703	100.0	5,011	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (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	15,238	15,797
当期変動額		
新株の発行	558	-
当期変動額合計	558	-
当期末残高	15,797	15,797
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	13,466	14,025
当期変動額		
新株の発行	558	-
当期変動額合計	558	-
当期末残高	14,025	14,025
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	1,453	1,453
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,453	1,453
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	1,253	1,211
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の取崩	42	42
当期変動額合計	42	42
当期末残高	1,211	1,169
特別償却準備金		
前期末残高	80	24
当期変動額		
特別償却準備金の積立	-	375
特別償却準備金の取崩	56	11
当期変動額合計	56	363
当期末残高	24	388
研究開発積立金		
前期末残高	30	30
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	30	30
別途積立金		
前期末残高	25,615	25,615
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	25,615	25,615

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (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	2,115	1,661
当期変動額		
剰余金の配当	1,625	1,339
固定資産圧縮積立金の取崩	42	42
特別償却準備金の積立	-	375
特別償却準備金の取崩	56	11
当期純利益又は当期純損失()	1,161	8,851
自己株式の処分	4	0
土地再評価差額金の取崩	83	5,737
当期変動額合計	453	16,250
当期末残高	1,661	14,588
利益剰余金合計		
前期末残高	30,548	29,996
当期変動額		
剰余金の配当	1,625	1,339
当期純利益又は当期純損失()	1,161	8,851
自己株式の処分	4	0
土地再評価差額金の取崩	83	5,737
当期変動額合計	551	15,928
当期末残高	29,996	14,067
自己株式		
前期末残高	340	366
当期変動額		
自己株式の取得	34	7
自己株式の処分	8	0
当期変動額合計	25	6
当期末残高	366	373
株主資本合計		
前期末残高	58,913	59,453
当期変動額		
新株の発行	1,117	-
剰余金の配当	1,625	1,339
当期純利益又は当期純損失()	1,161	8,851
自己株式の取得	34	7
自己株式の処分	3	0
土地再評価差額金の取崩	83	5,737
当期変動額合計	540	15,935
当期末残高	59,453	43,518

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (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	801	925
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	123	746
当期変動額合計	123	746
当期末残高	925	178
土地再評価差額金		
前期末残高	9,025	9,109
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	83	5,737
当期変動額合計	83	5,737
当期末残高	9,109	14,846
評価・換算差額等合計		
前期末残高	8,224	8,184
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	40	6,483
当期変動額合計	40	6,483
当期末残高	8,184	14,667
純資産合計		
前期末残高	67,137	67,637
当期変動額		
新株の発行	1,117	-
剰余金の配当	1,625	1,339
当期純利益又は当期純損失（ ）	1,161	8,851
自己株式の取得	34	7
自己株式の処分	3	0
土地再評価差額金の取崩	83	5,737
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	40	6,483
当期変動額合計	500	9,452
当期末残高	67,637	58,185

【重要な会計方針】

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しております。 子会社株式及び関連会社株式 総平均法による原価法を採用しております。 その他有価証券 a 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定。)を採用しております。 b 時価のないもの 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 総平均法による原価法を採用しております。 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産(リース資産を除く)… 定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビル及び平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 8~50年 機械及び装置、車両運搬具 6~10年 工具、器具及び備品 5~15年 なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、機械及び装置の耐用年数については、当事業年度より改正後の耐用年数を適用しております。これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は100百万円減少しております。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 a 時価のあるもの 同左 b 時価のないもの 同左</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 同左</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産(リース資産を除く)… 同左</p>

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>無形固定資産(リース資産を除く)...</p> <p>定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>リース資産...</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>4 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費</p> <p>社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>5 引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金</p> <p>営業未収入金・貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金</p> <p>役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>賞与引当金</p> <p>従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職給付引当金</p> <p>従業員及び年金受給者の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。</p>	<p>無形固定資産(リース資産を除く)...</p> <p>同左</p> <p>リース資産...</p> <p>同左</p> <p>4 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費</p> <p>同左</p> <p>5 引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金</p> <p>同左</p> <p>役員賞与引当金</p> <p>同左</p> <p>賞与引当金</p> <p>同左</p> <p>退職給付引当金</p> <p>同左</p>

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>6 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、特例処理の要件を満たしておりますので特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ ヘッジ対象...借入金の利息</p> <p>ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p>	<p>6 ヘッジ会計の方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

【会計処理方法の変更】

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

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(貸借対照表) 敷金及び保証金 従来区分掲記しておりました「保証金」及び「敷金」につきましては、その実態・性質を鑑み当事業年度より、「長期預り敷金保証金」として表示しております。なお当事業年度末における「保証金」及び「敷金」の残高はそれぞれ4,005百万円、17,488百万円であります。</p> <p>(損益計算書) 従来、区分掲記しておりました「土地賃借料」及び「建物設備賃借料」につきましては、その実態・性質を鑑み当事業年度より、「不動産賃借料」として表示しております。なお当事業年度における「土地賃借料」及び「建物設備賃借料」はそれぞれ8百万円、0百万円であります。</p>	

【追加情報】

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>1 資産の保有目的の変更 従来流動資産として計上されていた「販売用不動産」及び「仕掛販売用不動産」12,307百万円を、保有目的の変更により当事業年度末に「土地」及び「建物」等に振替えております。</p> <p>2 役員退職慰労金制度の廃止 平成20年6月開催の株主総会決議において、役員退職慰労金制度の廃止及び同退職慰労金の退任時における打切り支給につき承認を受けております。これに伴い、「役員退職慰労引当金」の残高を全額取り崩し、打切り支給額の未払い分380百万円については固定負債の「長期未払金」に表示しております。</p>	

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<p>1 保証債務 次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。 子会社及び関連会社 平和ヘルスケア(株) 100百万円 その他 平和不動産(株)職員向住宅融資 利用者 430百万円 <hr/> 計 530百万円</p>	<p>1 保証債務 次のとおり銀行借入に対し、保証を行っております。 子会社及び関連会社 平和サービス(株) 100百万円 平和ヘルスケア(株) 100百万円 (有)スターワンリアルティ 2,900百万円 その他 平和不動産(株)職員向住宅融資 利用者 430百万円 <hr/> 計 3,530百万円</p>
<p>2 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日 公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律 の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法 律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っ ており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価 に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、こ れを控除した金額を「土地再評価差額金」として純 資産の部に計上しております。 同法律第3条第3項に定める再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3 月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める地 価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算 の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官 が定めて公表した方法により算定した価額に、合理 的な調整を行って算出してあります。 再評価を行った年月日 平成13年3月31日</p>	<p>2 同左</p>
<p>3 担保に供している資産並びに担保付債務 (1) 担保に供している資産 建物 19,971百万円 土地 28,155百万円 <hr/> 計 48,127百万円 (2) 担保付債務 1年内償還予定の社債 570百万円 (銀行保証付無担保社債) 1年内返済予定の長期借入金 1,340百万円 社債 4,430百万円 (銀行保証付無担保社債) 長期借入金 12,820百万円 長期預り敷金保証金 4,865百万円 <hr/> 計 24,025百万円</p>	<p>3 担保に供している資産並びに担保付債務 (1) 担保に供している資産 建物 22,932百万円 土地 35,254百万円 <hr/> 計 58,187百万円 (2) 担保付債務 1年内償還予定の社債 570百万円 (銀行保証付無担保社債) 1年内返済予定の長期借入金 7,253百万円 預り金 141百万円 社債 3,860百万円 (銀行保証付無担保社債) 長期借入金 9,567百万円 長期預り敷金保証金 4,723百万円 <hr/> 計 26,115百万円</p>
<p>4 土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第 7条の2第1項の規定により、配当に充当すること が制限されております。</p>	<p>4 同左</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
1	期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 5,328百万円	1	期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 4,052百万円
2		2	関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 業務受託料 90百万円
3	固定資産売却益の内訳 フロール巢鴨(9戸) 6百万円 土地建物 その他 3百万円 計 10百万円	3	固定資産売却益の内訳 茅場町平和ビル土地建物 2,465百万円 学芸大学グランフォート(1戸)土地建物 11百万円 フロール巢鴨(15戸)土地建物 4百万円 計 2,481百万円
4		4	固定資産売却損の内訳 紀繁ビル土地建物 1,645百万円 計 1,645百万円
5	固定資産除却損の内訳 建物 43百万円 工具、器具及び備品他 3百万円 計 46百万円	5	固定資産除却損の内訳 一番町平和ビル建物設備他 1,225百万円 その他 40百万円 計 1,265百万円
6	建物設備解体費の内訳 名古屋証券ビル・名古屋証券会館地下部分解体工事 192百万円 計 192百万円	6	建物設備解体費の内訳 一番町平和ビル解体工事 192百万円 計 192百万円
7	投資有価証券評価損の内訳 上場株式(14銘柄) 3,158百万円 非上場株式(2銘柄) 504百万円 計 3,662百万円	7	
8		8	営業出資評価損の内訳 特定目的会社への優先出資 4,607百万円 計 4,607百万円

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)												
9	<p>9 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸ビル2棟</td> <td>土地及び建設仮勘定</td> <td>7,501百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>賃貸ビル2棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>3,125百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>地域ごとの減損損失の内訳 ・首都圏7,501(内、土地6,523、建設仮勘定978)百万円 ・その他3,125(内、土地2,328、建物797)百万円</p> <p>当社は、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当事業年度において、賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、収益性が著しく低下している賃貸不動産4件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(10,626百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失	首都圏	賃貸ビル2棟	土地及び建設仮勘定	7,501百万円	その他	賃貸ビル2棟	土地及び建物	3,125百万円
地域	主な用途	種類	減損損失										
首都圏	賃貸ビル2棟	土地及び建設仮勘定	7,501百万円										
その他	賃貸ビル2棟	土地及び建物	3,125百万円										

(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)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式(注)1、2	578,396	93,781	14,598	657,579
合計	578,396	93,781	14,598	657,579

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加93,781株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少14,598株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

当事業年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式(注)1、2	657,579	26,654	1,247	682,986
合計	657,579	26,654	1,247	682,986

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加26,654株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少1,247株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																																				
<p>ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理により、その内容は次のとおりであります。</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占めるその割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		器具備品	取得価額相当額	15百万円	減価償却累計額相当額	9百万円	期末残高相当額	6百万円	1年以内	2百万円	1年超	3百万円	合計	6百万円	支払リース料	4百万円	減価償却費相当額	4百万円	<p>ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: right;">同左</p>		器具備品	取得価額相当額	10百万円	減価償却累計額相当額	7百万円	期末残高相当額	3百万円	1年以内	1百万円	1年超	1百万円	合計	3百万円	支払リース料	2百万円	減価償却費相当額	2百万円
	器具備品																																				
取得価額相当額	15百万円																																				
減価償却累計額相当額	9百万円																																				
期末残高相当額	6百万円																																				
1年以内	2百万円																																				
1年超	3百万円																																				
合計	6百万円																																				
支払リース料	4百万円																																				
減価償却費相当額	4百万円																																				
	器具備品																																				
取得価額相当額	10百万円																																				
減価償却累計額相当額	7百万円																																				
期末残高相当額	3百万円																																				
1年以内	1百万円																																				
1年超	1百万円																																				
合計	3百万円																																				
支払リース料	2百万円																																				
減価償却費相当額	2百万円																																				

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成22年3月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式2,280百万円)は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載していません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
賞与引当金 78百万円	賞与引当金 62百万円
未払事業税 110百万円	営業出資等評価損 2,557百万円
その他 24百万円	繰越欠損金 1,302百万円
計 165百万円	その他 48百万円
	計 3,970百万円
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
退職給付引当金 248百万円	退職給付引当金 211百万円
減損損失 445百万円	減損損失 4,769百万円
固定資産圧縮積立金 802百万円	固定資産圧縮積立金 802百万円
特別償却準備金 8百万円	特別償却準備金 266百万円
その他有価証券評価差額金 634百万円	貸倒引当金 177百万円
その他 360百万円	その他有価証券評価差額金 122百万円
計 878百万円	繰越欠損金 1,055百万円
	その他 131百万円
	小計 5,398百万円
	評価性引当額 1,821百万円
	合計 3,577百万円
2.	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 当事業年度は税引前当期純損失を計上したため、記載しておりません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (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	454.41円	1株当たり純資産額	390.98円
1株当たり当期純利益金額	7.82円	1株当たり当期純損失金額	59.47円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	6.89円	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に ついては、潜在株式は存在するものの1株当たり 当期純損失であるため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純 損失金額		
当期純利益又は当期純損失()(百万円)	1,161	8,851
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失 ()(百万円)	1,161	8,851
普通株式の期中平均株式数(千株)	148,489	148,830
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(千株)	20,114	-
(うち新株予約権付社債)(千株)	(20,114)	-

(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 (百万円)
投資有価証券	その他有価 証券	株大阪証券取引所	1,500	733
		株ほくほくフィナンシャルグループ	1,300,000	650
		日本証券金融株	780,300	536
		三菱地所株	331,000	506
		東急不動産株	1,131,000	403
		株東京証券取引所	10,000	277
		ダイキン工業株	68,000	260
		三井不動産株	160,000	253
		東京建物株	737,000	247
		住友不動産株	136,000	241
		株きんでん	284,000	232
		株岡三証券グループ	470,000	210
		高砂熱学工業株	276,000	204
		岩井証券株	337,100	198
		水戸証券株	671,000	158
		その他(21銘柄)	3,246,520	1,207
			小計	9,939,420
計			9,939,420	6,322

(債券)

		銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	満期保有目 的の債券	第69回分離元本振替国債	20	19
		第82回分離元本振替国債	10	9
		第306回分離元本振替国債	110	96
		小計	140	126
計			140	126

(その他)

種類及び銘柄		投資口数等(百万口)	貸借対照表計上額 (百万円)
有価証券	その他有価証券	MMF	5,096
		FFF	4,951
		NC D	11,400
		公社債投信4月号	100
		小計	21,547
営業出資	その他有価証券	新宿六丁目特定目的会社	-
		スリーピース匿名組合	-
		ソクラテス特定目的会社	-
		マーレ匿名組合	-
		その他(1銘柄)	-
		小計	3,841
投資有価証券	その他有価証券	クレッシェンド投資法人	0
		NVCC4号投資事業有限責任組合出資金	0
		NVCC6号投資事業有限責任組合出資金	0
		不動産市場安定化ファンド投資事業有限責任組合	250
		その他(2銘柄)	0
		小計	250
計		21,797	29,523

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	134,476	7,582	6,440 (797)	135,619	55,094	4,410	80,525
構築物	1,563	218	91	1,690	1,157	71	532
機械及び装置	1,437	156	71	1,523	989	151	533
車両運搬具	22	-	-	22	18	2	3
工具、器具及び備品	1,175	91	35	1,230	911	121	319
土地	130,272	3,231	12,335 (8,851)	121,168	-	-	121,168
建設仮勘定	1,557	883	1,982 (978)	458	-	-	458
有形固定資産計	270,505	12,163	20,956 (10,626)	261,712	58,172	4,756	203,540
無形固定資産							
借地権	5,803	-	122	5,681	-	-	5,681
商標権	7	-	-	7	2	0	5
ソフトウェア	50	58	3	105	34	16	71
電話加入権	9	-	-	9	-	-	9
施設利用権	44	0	-	45	30	2	14
無形固定資産計	5,916	58	125	5,849	67	19	5,782
長期前払費用	1,029	254	48	1,235	291	98	944
繰延資産							
社債発行費	255	139	-	394	115	69	279
繰延資産計	255	139	-	394	115	69	279

(注) 1 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物

セントライズ栄ビル建設仮勘定からの振替 5,616百万円

田中鉱業ビル取得費 563百万円

土地

田中鉱業ビル取得費 2,826百万円

2 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物

紀繁ビル売却 1,754百万円

茅場町平和ビル売却 2,028百万円

土地

紀繁ビル売却 1,937百万円

茅場町平和ビル売却 1,466百万円

3 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

4 長期前払費用の償却額算出方法は、期限内均等償却をしております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	879	932	-	1 879	932
賞与引当金	193	154	193	-	154

(注) 1 一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	0
預金の種類	
当座預金	81
普通預金	6,918
通知預金	1,000
自由金利型定期預金	5,860
計	13,697
合計	13,697

ロ 営業未収入金

相手先	金額(百万円)
セコムホームライフ(株)	121
(株)長谷工アーベスト	99
(株)ブライトンコーポレーション	48
(合)MJ債権ファンド・スリー	44
(株)長谷木	13
その他	79
計	407

営業未収入金の回収状況は、次のとおりであります。

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$(A) + (D)$
					2
					(B)
					365
1,214	2,133	2,941	407	87.8	138.7

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

八 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

(イ) 部門別内訳

部門	区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛販売用不動産 (百万円)	合計 (百万円)
住宅事業	土地	1,956	7,224	9,181
	建物	5,742	531	6,274
	小計	7,699	7,755	15,455
資産開発事業	土地	1,007	-	1,007
	建物	1,104	-	1,104
	小計	2,111	-	2,111
その他	土地	1	-	1
	建物	-	-	-
	小計	1	-	1
合計	土地	2,965	7,224	10,189
	建物	6,846	531	7,378
	合計	9,812	7,755	17,568

(ロ) 地域別内訳

区分	土地面積(千㎡)	金額(百万円)
関東地方	25	14,273
近畿地方	5	3,294
計	31	17,568

負債の部

イ 支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)長谷工コーポレーション	223
計	223

(ロ) 期日別内訳

期日	金額(百万円)
平成22年6月満期	138
平成22年8月満期	84
計	223

ロ 営業未払金

相手先	金額(百万円)
平和サービス(株)	315
三井住友建設(株)	227
セコムホームライフ(株)	49
前田建設工業(株)	45
(株)ウインコーポレーション	37
その他	442
計	1,118

ハ 1年内償還予定の社債

区分	金額(百万円)
第6回無担保社債	17,400
第8回無担保社債	570
第9回無担保社債	280
計	18,250

二 短期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)りそな銀行	3,000
(株)七十七銀行	2,800
(株)三菱東京UFJ銀行	2,800
(株)三菱UFJ信託銀行	2,550
(株)みずほコーポレート銀行	2,400
(株)三井住友銀行	2,000
(株)北海道銀行	2,000
信金中央金庫	2,000
(株)中央三井信託銀行	2,000
その他	7,400
計	28,950

ホ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)りそな銀行	13,249
(株)七十七銀行	2,940
(株)北海道銀行	2,820
(株)三井住友銀行	2,508
(株)みずほコーポレート銀行	1,872
その他	3,048
計	26,438

へ 社債

区分	金額(百万円)
第7回無担保社債	20,000
第8回無担保社債	3,860
第9回無担保社債	1,580
第10回無担保社債	7,000
第11回無担保社債	7,000
計	39,440

ト 転換社債型新株予約権付社債

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

チ 長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	10,026
(株)七十七銀行	9,710
(株)みずほコーポレート銀行	9,525
(株)りそな銀行	7,614
(株)三菱東京UFJ銀行	5,300
その他	28,068
計	70,244

リ 長期預り敷金保証金

ビル事業等の敷金保証金19,841百万円であります。

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	500株
単元未満株式の買取り・売渡し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	(特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 (特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 - 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告が出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.heiwa-net.co.jp/
株主に対する特典	9月30日現在、1単元以上所有の株主に、阪急阪神第一ホテルグループならびにブライトンホテルズの各直営ホテルの宿泊及びレストラン利用割引券を贈呈。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第89期) (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日) 平成21年 6月26日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成21年6月26日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

(第90期第1四半期) (自 平成21年 4月1日 至 平成21年 6月30日) 平成21年 8月13日関東財務局長に提出。

(第90期第2四半期) (自 平成21年 7月1日 至 平成21年 9月30日) 平成21年11月13日関東財務局長に提出。

(第90期第3四半期) (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日) 平成22年 2月10日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成22年 3月25日関東財務局長に提出。

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

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月26日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 井上 司 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

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

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

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

< 内部統制監査 >

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

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

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

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

以上

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

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年6月28日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 福田 光博 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成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、平和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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の第2項の規定に基づく監査証明を行うため、平和不動産株式会社の平成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、平和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

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

独立監査人の監査報告書

平成21年6月26日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 井上 司 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

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

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

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

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成22年6月28日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 福田 光博 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第90期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社の平成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。

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

以上

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