

【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20年6月27日
【事業年度】	第88期（自平成19年4月1日至平成20年3月31日）
【会社名】	平和不動産株式会社
【英訳名】	HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 金原 策太郎
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0181(代表)
【事務連絡者氏名】	代表取締役専務執行役員 吉野 貞雄
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0181(代表)
【事務連絡者氏名】	代表取締役専務執行役員 吉野 貞雄
【縦覧に供する場所】	平和不動産株式会社大阪支店 （大阪市中央区北浜1丁目8番16号） 平和不動産株式会社名古屋支店 （名古屋市中区栄3丁目19番8号） 平和不動産株式会社福岡支店 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 平和不動産株式会社札幌支店 （札幌市中央区大通西4丁目1番地） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜1丁目8番16号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄3丁目8番20号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神2丁目14番2号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第84期	第85期	第86期	第87期	第88期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
営業収益(百万円)	24,408	21,352	36,599	31,912	31,384
経常利益(百万円)	4,908	4,853	7,570	8,164	7,176
当期純利益(百万円)	2,504	3,006	4,203	4,534	3,737
純資産額(百万円)	39,866	42,094	62,100	67,014	70,456
総資産額(百万円)	174,319	172,560	186,476	213,298	298,728
1株当たり純資産額(円)	356.21	376.81	437.80	461.01	460.24
1株当たり当期純利益(円)	21.86	26.40	34.64	31.90	25.56
潜在株式調整後1株当たり当期純利益(円)	-	22.73	29.28	30.39	22.58
自己資本比率(%)	22.9	24.4	33.3	31.4	22.6
自己資本利益率(%)	6.4	7.3	8.1	7.0	5.6
株価収益率(倍)	20.39	17.19	24.47	24.88	18.54
営業活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	11,257	4,358	7,948	8	10,237
投資活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	10,774	9,485	12,136	17,181	56,878
財務活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	1,047	2,640	5,417	17,872	68,332
現金および現金同等物の期末残高(百万円)	9,754	1,987	3,217	4,118	5,670
従業員数(名)	143	145	153	175	237

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第84期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため「-」表示としております。

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第84期	第85期	第86期	第87期	第88期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
営業収益(百万円)	23,569	20,191	34,975	27,721	28,212
経常利益(百万円)	4,906	4,802	7,424	8,078	6,854
当期純利益(百万円)	2,509	2,974	4,134	4,505	3,691
資本金(百万円)	5,814	5,814	14,086	14,935	15,238
発行済株式総数(株)	111,760,414	111,762,578	142,097,119	145,770,261	147,084,095
純資産額(百万円)	39,570	41,766	61,675	66,537	67,137
総資産額(百万円)	173,114	171,470	185,130	209,650	282,981
1株当たり純資産額(円)	353.56	373.87	434.84	458.04	458.25
1株当たり配当額(円) (1株当たり中間配当額) (円)	7.00 (3.50)	9.00 (3.50)	10.00 (4.50)	10.00 (5.00)	12.00 (7.00)
1株当たり当期純利益(円)	21.91	26.11	34.12	31.69	25.25
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益(円)	-	22.48	28.84	30.20	22.30
自己資本比率(%)	22.9	24.4	33.3	31.7	23.7
自己資本利益率(%)	6.5	7.3	8.0	7.0	5.5
株価収益率(倍)	20.35	17.38	24.85	25.04	18.77
配当性向(%)	31.9	34.5	29.3	31.6	47.5
従業員数(名)	83	80	84	85	91

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第84期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため「-」表示としております。

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

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	福岡長銀ビル（現福岡平和ビル）竣工
4月	「流山平和台」宅地分譲開始
昭和44年4月	名古屋出張所および福岡出張所、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	東京平和・丸宏証券ビル（現兜町平和ビル）竣工
昭和51年9月	「我孫子布佐平和台」宅地分譲開始
昭和52年3月	「我孫子布佐平和台」戸建住宅分譲開始
昭和55年5月	「サニーパークハイツ成田」マンション分譲開始
昭和59年10月	東京証券取引所ビル市場館（現アローズ）竣工
12月	平和地域サービス株式会社（連結子会社、現平和サービス株式会社）設立
昭和61年2月	横浜平和ビル竣工
昭和62年4月	大阪平和ビル竣工
12月	流通事業開始
昭和63年4月	東京証券取引所ビル本館竣工
平成4年4月	茅場町平和ビル竣工
平成5年5月	「グリーンcommons川越」マンション分譲開始
10月	大丸京都店西館共同ビル竣工
平成6年6月	大丸京都店北館共同ビル竣工
平成10年2月	神戸旧居留地平和ビル竣工
平成11年12月	平和不動産広島ビル取得
平成12年2月	平和不動産新潟ビル取得
4月	三田平和ビル取得
8月	代官山アドレス・ディセ取得
11月	東大阪花園ショッピングセンター竣工
平成13年2月	内幸町平和ビル取得
平成14年9月	道銀ビルディング取得
平成15年7月	イオン昭島ショッピングセンター竣工
平成16年3月	名古屋平和ビル竣工
4月	平和ヘルスケア株式会社を平和サービス株式会社から分割設立
12月	大阪証券取引所ビル竣工
平成17年5月	株式会社大阪証券会館を連結子会社化
12月	伊勢町平和ビル取得
平成18年3月	札幌駅前合同ビル取得
8月	札幌支店開設
平成19年6月	日本電子計算本社ビル取得
7月	栄ミナミ平和ビル取得
8月	名古屋証券取引所ビル竣工
10月	一番町平和ビル取得
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TONシティ大阪北浜竣工 大和生命福岡ビル取得

3【事業の内容】

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という。）と連結子会社10社および持分法適用会社1社で構成されております。当社グループが営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

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

（1）ビル賃貸事業

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

（2）住宅事業

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

（3）資産開発・証券化事業

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

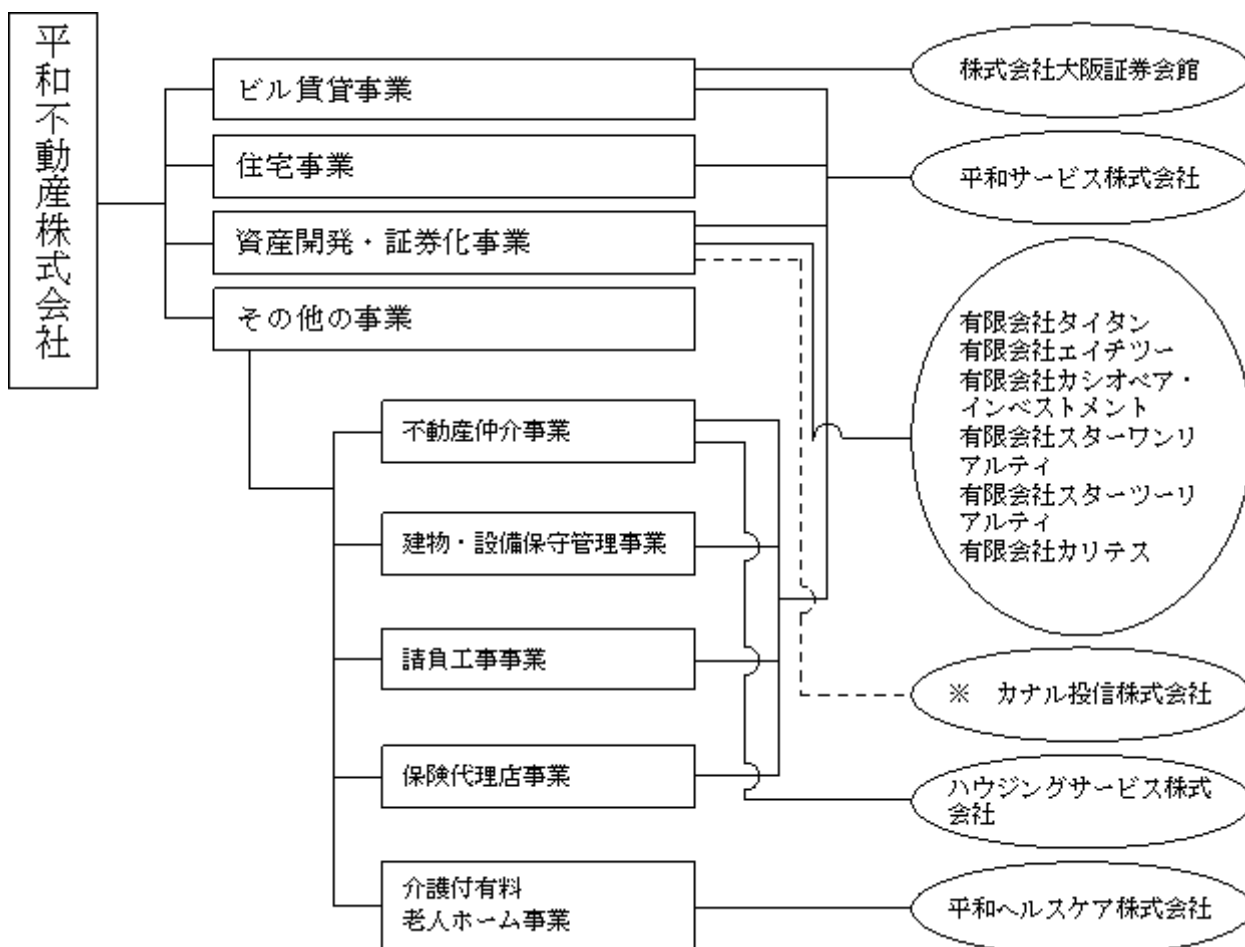
有限会社タイタン、有限会社エイチツー、有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティ、有限会社スターツーリアルティおよび有限会社カリテスは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有および管理等を行っております。

カナル投信株式会社は、クレッシェンド投資法人の資産運用を行っております。

（4）その他の事業

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

上記の事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



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

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	93.2	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	その他の事業	93.2 (93.2)	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	ビル賃貸事業	100.0	大阪証券会館本館・ 別館の運営等 役員の兼任あり
ハウジングサービス 株式会社	大阪府大阪市中央区	95	その他の事業	100.0	不動産仲介、社宅管 理等 役員の兼任あり
有限会社タイタン	東京都中央区	3	資産開発・証券化事業		不動産信託受益権の 運用
有限会社エイチツー	東京都中央区	3	同上		同上
有限会社カシオペア・イン ベストメント	東京都中央区	3	同上		同上
有限会社スターワン リアルティ	東京都中央区	3	同上		同上
有限会社スターツー リアルティ	東京都中央区	3	同上		同上
有限会社カリテス	東京都中央区	3	同上		同上
(持分法適用の関連会社)					
カナル投信株式会社	東京都港区	295	同上	29.2	当社がスポンサーと なっているクレッ シェンド投資法人の 資産運用 役員の兼任あり

(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 有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティおよび有限会社スターツーリアルティは重要性が増したため、有限会社カリテスは匿名組合出資の持分を取得したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

4 ハウジングサービス株式会社の株式を取得したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成20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)
ビル賃貸事業	32
住宅事業	19
資産開発・証券化事業	10
その他の事業	145
全社(共通)	31
計	237

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。

2. 従業員数が前連結会計年度末に比べ、62名増加したのは、ハウジングサービス株式会社の子会社化等によるものであります。

(2) 提出会社の状況

(平成20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)
91	38.7	13.1	9,721

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。

2. 平均年間給与は、賞与およ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

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

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

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

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

このなか当社グループの各事業部門の当期の状況は、次のとおりであります。

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)ビル賃貸事業部門

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

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

なお、当連結会計年度末の当社の賃貸用ビルの空室率は、1.5%であります。

(ロ)住宅事業部門

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

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

(ハ)資産開発・証券化事業部門

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

(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、3億35百万円（前期比45百万円、11.9%減）の収益となりました。

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

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

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

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金および現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ12億16百万円増加し、56億70百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益66億46百万円、減価償却費51億53百万円があった一方、たな卸資産の増加に伴う148億39百万円の資金の減少などがあり102億37百万円の資金の減少となりました。

(前年同期は8百万円の増加)

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、ビル賃貸事業、賃貸住宅事業における有形固定資産の取得532億83百万円などがあり568億78百万円の資金の減少となりました。(前年同期は171億81百万円の減少)

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入による収入475億円などがあり683億32百万円の資金の増加となりました。(前年同期は178億72百万円の増加)

(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

前連結会計年度およ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18年4月1日～平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
ビル賃貸事業	16,698	52.3	17,717	56.5
住宅事業	5,436	17.0	5,752	18.3
資産開発・証券化事業	7,422	23.3	5,423	17.3
その他の事業	2,354	7.4	2,490	7.9
計	31,912	100.0	31,384	100.0

(2) 営業収益の内訳

(イ) ビル賃貸事業

前連結会計年度および当連結会計年度におけるビル賃貸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18年4月1日～平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)	
	面積(㎡)	金額(百万円)	面積(㎡)	金額(百万円)
土 地	賃貸面積 3,528.36	115	賃貸面積 3,604.88	123
建 物	賃貸面積 355,458.20 転貸面積 436.35	16,569	賃貸面積 329,491.99 転貸面積 487.77	17,538
その他の収益	-	12	-	54
計	-	16,698	-	17,717

前連結会計年度およ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18年4月1日～平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812
営業収益に対する割合(%)	15.1	15.3
固定資産賃貸収益に対する割合(%)	28.8	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20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

前連結会計年度およ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18年4月1日～平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20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	フォーサイトパークス さいたま新都心 (埼玉県さいたま市浦和区)他 118戸 建物面積 9,484.14㎡ 土地面積 4,838.69㎡	4,906	SHINKA CITY(レジデンシャルスクエア) (神奈川県川崎市幸区)他 97戸 建物面積 7,871.41㎡ 土地面積 3,890.02㎡	4,758
宅地等 売上高	-	-	東我孫子土地85筆 土地面積 38,565.81㎡	114
住宅賃貸収益	賃貸面積 11,992.82㎡ 転貸面積 824.74㎡	416	賃貸面積 15,042.08㎡ 転貸面積 824.74㎡	728
その他の収益	-	114	-	151
計	-	5,436	-	5,752

(注) 不動産販売における他社との共同事業物件の販売戸数、面積および金額は、当社持分によっております。

(ハ) 資産開発・証券化事業

前連結会計年度および当連結会計年度における資産開発・証券化事業の内訳は、次のとおりであります。

区 分	前連結会計年度 (平成18年4月1日～平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
開発・運用収入等	7,085	5,302
マネジメントフィー収入	337	121
計	7,422	5,423

(二) その他の事業

前連結会計年度およ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18年4月1日～平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
不動産仲介手数料	381	335
建物管理受託料	322	356
請負工事売上高	1,280	1,388
介護施設収益	328	346
その他の収益	41	63
計	2,354	2,490

3【対処すべき課題】

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

こうした中、本年は、2005年11月に策定した中期経営計画「Growth 2009」の最終年度にあたります。

本計画の基本戦略は次のとおりであります。

- (1) ビル賃貸事業において、積極的に収益ビルを取得、開発し、資産の増大を図るとともに保有資産価値の向上に努める。
- (2) 住宅事業において、ベストパートナーとのコラボレーションによる住宅開発を行うとともに、新たに自社単独の住宅開発および賃貸住宅事業に進出し、収益の拡大と安定化を図る。
- (3) 資産開発・証券化事業において、証券化手法を活用した新規事業を積極的に展開し、収益機会の拡大と一層の収益源の多様化を目指す。
- (4) 財務運営において、円滑かつ多様な資金調達により新規投資資金の確保と株主資本の充実を図るとともに、約定弁済等により有利子負債を極力削減し、財務基盤を一層強化する。

当社は本計画の達成はもちろんのこと、その後の成長を見据えて次のように具体的に対応を図っております。

まず、ビル賃貸事業については、平成19年10月に仙台エリアにおけるビル賃貸事業への進出の足がかりとして、「一番町平和ビル」を取得し、仙台エリアでの事業展開を積極的に推進するとともに、名古屋栄エリアにおいては、名古屋証券取引所ビル竣工、および（仮称）名古屋栄平和ビル新築プロジェクトを推進し、ビル賃貸事業における業容拡大、収益力の強化を目指すとともに、都市・地域再生にも積極的に貢献すべく取り組んでおります。

また、住宅開発事業については、ベストパートナーとのコラボレーションによる住宅開発に引き続き取り組んでいくとともに新たに自社単独の住宅開発事業にも進出します。

さらに、賃貸住宅事業では多様化・高度化するお客様のニーズに応えるべく、高品質の物件を提供することとともに、「コレクティブハウス」という時代の要請にマッチした新しい事業分野にも進出いたしました。

資産開発・証券化事業については、SPCなどを活用した開発事業等を積極的に展開するとともに、他社とJVで、汐留・新宿などで大規模開発に参画しています。また、アセットマネジメントやファンド運用などのフィー収入等資産開発事業による収益の安定的確保・拡大に向け、戦略的な展開を図っていきます。

その他、子会社である平和サービス㈱は、当社保有ビルをはじめビル管理や改修、プロパティマネジメント等の業務に係わって、グループ全体の企業価値の向上に引き続き寄与してまいります。平和ヘルスケア㈱では、CSR機能の推進を図るべく介護付有料老人ホーム事業については、少子高齢化の進展するなかで、地域へのこれまでの高い信頼と良質なサービスを引き続き提供するとともに、小規模多機能型居宅介護などの新たなサービスも展開しております。さらに平成20年2月にハウジングサービス㈱を子会社として取得し、不動産仲介事業の一層の強化を図ってまいります。

当社としては、このような中期経営計画の着実な実現に向けた不動産の賃貸、販売、資産開発・証券化の様々な取り組みが、当社の企業価値ひいては株主価値の向上につながり、株主を始めとするあらゆるステークホルダーからの厚い信頼と利益に資するものと深く確信しております。

(買収防衛策について)

当社は、平成19年6月27日開催の定時株主総会において、「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「本プラン」といいます。）の導入を次のとおり決議いたしました。

1. 企業価値の向上ならびに株主共同の利益確保への取り組み

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、1947年（昭和22年）に創立されてから、今年で60周年を迎えることになりました。

この間、当社は、「快適なオフィス環境と住まう人に心から満足していただける生活空間を提供する」という経営理念の下、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、常に時代の変化を先取りし、ユーザーの多様なニーズに応え、多くのユーザーから確かな信頼のもと高い評価を得て事業展開を行ってまいりました。

また、当社は更なる企業価値の増大と株主共同の利益の確保を目指し、2005年11月に、2009年3月期までの3か年中期経営計画「Growth 2009」を策定いたしました。

この計画では、今後の当社の企業価値の持続的成長を図るための諸施策を示すとともに、「証券市場のダイナミズムを支える企業」としての当社の特長を活かしていくことを明確にしております。特に、ビル賃貸事業におきましては、その中核に証券取引所に対する施設賃貸事業があります。言うまでも無く、証券取引所は、我が国金融マーケットの根幹を担う極めて公共性の高い機関であり、その施設を提供する当社においては、その社会的公器としての機能を維持・向上するために、施設面から支えるという重要な役割・使命が課せられております。このような観点から、現在、東京、大阪に続き、名古屋の証券取引所ビルの建替えを行っているところであります。

加えて、兜町（東京）、北浜（大阪）、伊勢町（名古屋）において、地域の活性化と業容の拡大、収益力の強化を目指

し、オフィスビル、商業施設、ホテル等の開発などに鋭意取り組んでおります。

一方、お客様の不動産に係る価値観が多様化するなか、住宅開発事業においては、他社とのコラボレーションによる大規模マンション分譲の他、自社単独の住宅開発事業への進出、更に賃貸住宅事業分野においては、「コレクティブハウス」という新しい事業分野への展開にも取り組んでおります。

資産開発証券化事業については、証券化手法を活用した開発事業等を展開するとともに、アセットマネジメントなどのフィービジネスの一層の拡大を図っております。また、プライベートファンドについても資産拡大など戦略的展開を図っております。

当社としては、このような中期経営計画の着実な実現に向けた不動産の賃貸・販売・資産開発証券化の様々な取組みが、当社の企業価値ひいては株主価値の向上につながり、株主を始めとするあらゆるステークホルダーからの厚い信頼と利益に資するものと深く確信しております。

(Growth 2009)

- | | |
|-----------------|-------------------|
| 1. 連結売上高：320億円 | 5. EBITDA：140億円以上 |
| 2. 連結営業利益：100億円 | 6. D/Eレシオ：1.5倍以下 |
| 3. 連結経常利益：90億円 | 7. ROA：5.0%以上 |
| 4. 連結当期純利益：50億円 | 8. ROE：7.0%以上 |

2. 本プランの導入の目的

当社は、前述のとおり3か年中期経営計画「Growth 2009」のもとで、当社の企業価値の向上ならびに株主共同の利益確保のための取組みを一層推進してまいり所存ですが、昨今、相手先企業との十分な協議を行うことなく、株式の大量買付けが突然行われるケースがあります。この買付提案に応ずるか否かは最終的には株主の皆様のご判断によるものと考えますが、当社の企業価値と株主共同の利益につながるものであれば、当社自身もこれを受け入れます。

しかし、この判断を下すためには、買収の目的や条件等の情報を十分に把握した上、当社の使命や企業価値、株主共同の利益を毀損しないかなどを検討、当社としての意見を示す必要があります。

このように、当社は、買収を行おうとする者が具体的買付行為を行う前に経るべき手続を、明確かつ具体的に示した本プランの導入を決定しました。

本プランは、当社取締役会が代替案を含め買収提案を検討するために必要な情報と相当な期間を確保することにより、株主の皆様が買収提案に関し適正な判断を行えるようにすることに加え、当社の企業価値、株主共同の利益を毀損することになる悪質な大量買付けを抑止することを目的としております。

なお、本プランは、関係諸法令、裁判例、東京証券取引所の定める買収防衛策の導入に係る規則等ならびに経済産業省および法務省の定めた「企業価値・株主共同の利益の確保または向上のための買収防衛策に関する指針」等に則っております。

3. 本プランの概要

本プランは、一定規模以上の当社株式の買付けを行おうとする者（「4. 買付プロセス」において定義します。以下「大量買付者」といいます。）に対し、次の「4. 買付プロセス」に記載する手続（以下「買付プロセス」といいます。）に従い、当社に事前に十分な情報提供を行っていただくとともに、この情報提供に基づき当社が、大量買付者が行う買付けに対する賛否について、十分な検討期間を確保することを目的とするものです。

この目的を達成するために、当社は、大量買付者が、買付プロセスを遵守しないと当社取締役会が判断した場合、または大量買付者が行う買付けが、当社の企業価値および株主共同の利益を著しく損なうなどの濫用目的であると当社取締役会が判断した場合には、対抗措置を取ることとします（ただし、対抗措置を取らない場合もあります）。なお、当社取締役会は、この判断に際して、当社の業務執行を行う経営陣から独立している当社社外取締役、当社社外監査役または社外有識者から構成される委員会（以下「独立委員会」といいます。）の勧告を最大限尊重いたします。

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

4. 買付プロセス

(1) 定義

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

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

当社の株券等(5)について、公開買付(6)者とその特別関係者(7)の株券等所有割合(8)の合計が20%以上となる公開買付け

1 証券取引法第27条の23第1項に規定する株券等といいます。

2 証券取引法第27条の23第1項に規定する保有者といいい、同第3項に基づき保有者に含まれる者を含みます。(当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含みます。)

3 証券取引法第27条の23第5項に規定する共同保有者といいい、同第6項に基づき共同保有者とみなされる者

を含みます。(当社取締役会がこれらに該当すると認めたと認めた者を含みます。)

- 4 証券取引法第27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいいます。
 - 5 証券取引法第27条の2第1項に規定する株券等をいいます。
 - 6 証券取引法第27条の2第6項に規定する公開買付けをいいます。
 - 7 証券取引法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいいます(当社取締役会がこれらに該当すると認めたと認めた者を含みます。)
 - 8 証券取引法第27条の2第8項に規定する株券等所有割合をいいます。
- 以下、別段の定めがない限り同様とします。

(2)大量買付者による情報提供

大量買付者には、大量買付けに着手する前に、当社取締役会宛に、買付プロセスに従う旨を記載した書面(以下「買付プロセス承諾書」といいます。)および下記の ~ に掲げる事項を記載した書面(以下「買付情報書」といいます。)を提出していただきます。書面はすべて日本語により作成していただきます。なお、「買付プロセス承諾書」または「買付情報書」が提出された場合は、当社取締役会または独立委員会が適切と判断する事項について、ただちに株主の皆様の開示いたします。

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

大量買付者とそのグループ(主要な株主または出資者および重要な子会社・関連会社・共同保有者、特別関係者を含み、ファンドの場合は主要な組合員、出資者(直接・間接を問いません。)その他構成員ならびに業務執行組合員および投資に関する助言を継続的に行っている者を含みます。)の詳細(名称、住所、日本国内連絡先、資本関係、財務内容、事業内容、構成員など)

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

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

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

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

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

その他、当社取締役会または独立委員会が合理的に必要と判断する情報

5. 当社取締役会の判断

(1)独立委員会

独立委員会の設置

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

独立委員会委員は3名以上とします。

独立委員会の権限等

独立委員会は、当社取締役会が大量買付けへの対抗措置を行うか否かを決定するに当たり、当該大量買付けが買付プロセスに従ったものであるかどうか、濫用目的に該当するかどうか等を検討の上決議し、その結果を当社取締役会に対する勧告として、その理由・根拠とともに当社取締役会に提示します。当社取締役会は、対抗措置を講じるか否かの判断に際して、独立委員会による上記勧告を最大限尊重するものとします。

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

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

(2)大量買付者が買付プロセスを遵守しない場合

独立委員会は、大量買付者が買付プロセスを遵守しないと判断した場合、当社の企業価値向上および株主共同の利益確保のために対抗措置を発動させないことが必要であることが明白であること、その他特段の事情がある場合を除き、原則として、当社取締役会に対して、対抗措置の発動を勧告します。

(3)大量買付者が買付プロセスを遵守する場合

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

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

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

いわゆる焦土化。すなわち、大量買付けが当社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の犠牲の下に大量買付者の利益を実現する経営を行うことを目的とする場合

大量買付けが当社の資産を大量買付者の債務の担保や弁済原資として流用することを目的とする場合

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

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

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

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

大量買付者による支配権取得の事実それ自体が、当社の重要な取引先を喪失させる等、当社の企業価値を著しく損なうものである場合

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

その他上記 ないし に準じる場合で、当社の企業価値および株主共同の利益を著しく損なうと認められる場合

6．本プランにおける対抗措置の具体的内容

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

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

7．情報の開示について

当社は、上記5．（2）および（3）の独立委員会が取締役会に対して行った勧告内容、ならびに6．本プランにおける対抗措置の具体的内容等について、ただちに株主の皆様へ開示いたします。

8．本プランの有効期間、廃止および改定

本プランの有効期間は、平成19年6月27日開催の当社定時株主総会において出席株主の皆様のご承認の過半数のご承認をいただいた時から、平成20年度決算に関する当社定時株主総会（平成21年6月開催予定）終結の時までとします。ただし、有効期間内であっても、当社株主総会で本プランを廃止する議案が承認された場合、または当社取締役会で本プランを廃止する決議が行われた場合には、本プランを廃止いたします。

なお、本プランの有効期間内において、法令や証券取引所の規則などの新設または改廃に伴い、本プランに定める条項または用語の意義等に改定を加える必要が生じた場合には、当社取締役会において、当該新設または改廃の趣旨を考慮の上、本プランに定める条項または用語の意義等を適宜合理的な範囲内で改定することができるものとします。当社は、本プランが廃止または改定された場合には、ただちにその旨を株主の皆様へ開示いたします。

9．株主および投資家の皆様への影響

(1)本プランの導入時に与える影響

本プランの導入時点では新株予約権の割当ては行われませんので、株主の皆様または投資家の皆様の権利・利益には具体的な影響が生じることはありません。

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

対抗措置として新株予約権の無償割当を行うことを決議した場合には、当社は、割当に係る基準日を公告

し、当該基準日における最終の株主名簿または実質株主名簿に記載または記録された株主の皆様へ新株予約権を無償で割り当てるため、名義書換未了の株主の皆様におかれましては、速やかに株式の名義書換手続を行っていただく必要があります。

新株予約権の割当時には、当社取締役会が新株予約権の割当決議において別途設定する割当期日における株主の皆様に対し、その保有する株式1株につき1個の割合で、新株予約権が無償にて割り当てられます。この場合において、本プランに違反した大量買付者およびこの者と一定の関係にある等の例外事由該当者は新株予約権を行使できないため、他の株主の皆様の新株予約権行使によって、結果的に大量買付者の法的権利または経済的利益に不利益が発生するおそれがあります。また、仮に、株主の皆様が、権利行使期間内に、所定の新株予約権の行使手続を行わない場合には、他の株主の皆様の新株予約権の行使によって、結果的に当該株主の法的権利または経済的利益に不利益が発生するおそれがあります。

なお、当社が新株予約権を当社株式と引換えに取得できる旨の条項を適用した場合には、株主の皆様において、新株予約権行使の手続は必要ありません。

また、対抗措置として新株予約権の無償割当を当社取締役会が決議した場合であって、新株予約権の無償割当を受けるべき株主様が確定した後において、例えば、大量買付者が大量買付け等を撤回する等の事情により、当社が、新株予約権の割当てを中止し、または無償割当された新株予約権を無償取得する場合には、結果として当社株式1株当たりの価値の希釈化は生じないことから、当社株式1株当たりの価値の希釈化が生じること前提にして売買を行った投資家の皆様には、株価の変動により相応の損害が発生する場合があります。

以上

別紙 1 本プランの内容（大量買付けが開始された場合のフローチャート）

別紙 2 新株予約権の要項

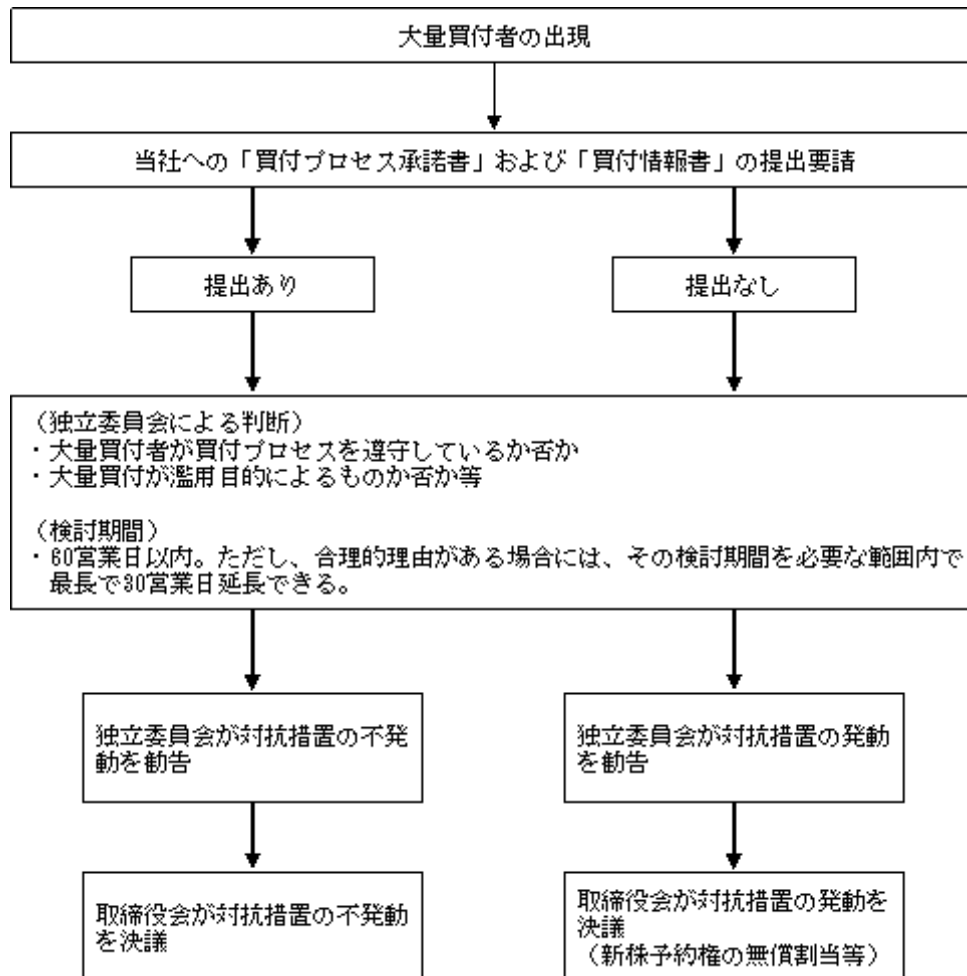
別紙 3 独立委員会規則

別紙 4 独立委員会の委員略歴

（注）証券取引法は、平成19年9月30日、金融商品取引法に改題、施行されました。

別紙 1

本プランの内容（大量買付けが開始された場合のフローチャート）



(注) 上記フローチャートは、「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」に対する理解を容易にすることを目的として作成したものであります。
詳細については本文をご覧ください。

新株予約権の要項

・ 本新株予約権の内容

(a) 本新株予約権の目的である株式の種類および数

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

(b) 各本新株予約権の発行価額

無償とする。

(c) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は1円以上とする。

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

当社取締役会が別途定めるものとする。

(e) 本新株予約権の譲渡制限

本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要する。

(f) 本新株予約権の行使条件

1) 以下のいずれかに該当する者は本新株予約権を行使できない。

大量買付者（注1）

大量買付者の共同保有者（注2）

大量買付者の特別関係者（注3）

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

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

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

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

注3：「特別関係者」とは、証券取引法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいう(当社取締役会がこれに該当すると認められた者を含む。))。

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

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

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

(g) 本新株予約権の行使期間

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

(h) 当社による本新株予約権の取得

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

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

当社取締役会が別途定めるものとする。

(j) 新株予約権証券の発行制限

本新株予約権証券は、これを発行しない。

(k) 本新株予約権の消却事由等

本新株予約権の消却事由および消却条件は、これを定めない。

・ 株主に割り当てる本新株予約権の数

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

・ 本新株予約権無償割当の効力発生日

当社取締役会が別途定めるものとする。

・ 法令の改正等による修正

法令の新設または改廃により、上記に定める条項ないし用語の意義等に修正を加える必要が生じた場合においては、当該新設または改廃の趣旨を考慮の上、上記各項に定める条項ないし用語の意義等を適宜合理的な範囲内で読み替えるものとする。

以上

独立委員会規則

第1条（目的）

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

第2条（設置）

独立委員会は、当社取締役会がこれを設置する。

第3条（組織）

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

第4条（任期）

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

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

第5条（職務）

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

- 6 独立委員会は、必要な情報収集を行うため、当社の取締役、監査役、従業員その他独立委員会が必要と認める者の出席を求め、独立委員会が求める事項に関する説明を求めることができる。
- 7 独立委員会は、当社の費用で、独立した第三者（投資銀行、証券会社、フィナンシャルアドバイザー、弁護士、公認会計士等の専門家）の助言を得ることができる。

第6条（招集）

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

第7条（議長）

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

第8条（決議の方法）

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

第9条（議事録）

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

第10条（株主等への情報の開示）

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

第11条（改廃）

本規則の改廃は、当社取締役会の決議による。

付 則

本規則は、平成19年6月27日より施行する。

別紙 4

独立委員会の委員略歴

< 社外取締役 >

梅原 馨（うめはら かおる）

（略歴）

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

< 社外監査役 >

金田尚武（かねだ よしたけ）

（略歴）

昭和44年4月 大阪証券取引所 入所
平成13年2月 大阪証券取引所 調査部長
平成14年6月 大阪証券取引所 監査役
平成16年6月 大阪証券取引所 取締役
平成17年6月 当社社外監査役（現職）
平成17年8月 財団法人日本証券経済研究所 理事（現職）

< 社外監査役 >

角谷正彦（かどたに まさひこ）

（略歴）

昭和33年4月 大蔵省入省
昭和58年6月 東海財務局長
昭和63年6月 大蔵省証券局長
平成2年6月 国税庁長官
平成6年12月 中小企業金融公庫 総裁
平成12年1月 株式会社日本興業銀行 顧問
平成16年6月 株式会社みずほフィナンシャルグループ 監査役（現職）
平成18年6月 当社社外監査役（現職）

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

以上

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のもであります。

1. ビル賃貸事業について

当社グループは、ビル賃貸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・一般テナント・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。

当該ビル賃貸事業は、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合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6連結会計年度における同社からの賃貸料収入および営業収益に対する割合は下表のとおりであります。

(連結)

区 分	第83期 平成14年4月1日～ 平成15年3月31日	第84期 平成15年4月1日～ 平成16年3月31日	第85期 平成16年4月1日～ 平成17年3月31日	第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日	第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日	第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812	4,812	4,812	4,812	4,812
営業収益に対する 割合(%)	16.3	19.7	22.5	13.1	15.1	15.3

(注) 当社と同社との賃貸借契約は2年ごとに更新しており、今回は第89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賃貸事業部門の収益力の強化・安定を目指し、オフィスビルの取得や建替え、商業施設の開発等を進めてまいりましたが、その建設資金や取得資金を主に有利子負債により調達しているため、有利子負債残高は増加を示しておりました。

今後、当社グループは取得した賃貸用不動産からのキャッシュ・フローおよ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6連結会計年度における有利子負債残高およびD/Eレシオは下表のとおりであります。

	第83期 平成14年4月1日～ 平成15年3月31日	第84期 平成15年4月1日～ 平成16年3月31日	第85期 平成16年4月1日～ 平成17年3月31日	第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日	第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日	第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	101,496	103,372	101,597	91,723	112,932	191,780
D/Eレシオ (倍)	2.7	2.6	2.4	1.5	1.7	2.7

(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、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、宅地分譲およびマンション賃貸等を行っております。

第85期においては、「ファイブスター」の販売・売上計上予定でしたが、地元自治体からの要請への対応から販売時期を繰下げたために売上が減少、その分が第86期に加わり、両期の売上が大きく変動しております。

当社グループは、今後も共同事業により事業リスクを分散しつつ、マンション分譲を中心に住宅分譲事業を拡大する方針であります。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およ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、供給過剰による販売競争の激化、今後の金利および地価の動向、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。

なお、最近6連結会計年度における事業の種類別営業収益および営業利益は下表のとおりであります。

	第83期 平成14年4月1日～ 平成15年3月31日		第84期 平成15年4月1日～ 平成16年3月31日		第85期 平成16年4月1日～ 平成17年3月31日		第86期 平成17年4月1日～ 平成18年3月31日		第87期 平成18年4月1日～ 平成19年3月31日		第88期 平成19年4月1日～ 平成20年3月31日	
	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 ()	営業収益	営業利益 または 営業損失 ()
ビル賃貸事業 (百万円)	13,097	5,795	13,858	6,419	14,599	6,464	16,449	7,277	16,725	7,593	17,747	7,603
住宅事業 (百万円)	15,600	3,093	9,374	851	4,613	86	16,729	1,634	5,436	319	5,752	429
資産開発・証券化 事業 (百万円)	-	-	105	10	800	674	1,877	671	7,553	2,514	5,690	2,167
その他の事業 (百万円)	1,977	35	2,259	175	3,027	183	3,151	134	4,904	296	3,707	252
計 (百万円)	30,675	8,924	25,597	7,434	23,040	7,236	38,208	9,717	34,619	10,724	32,898	10,453
消去または全社 (百万円)	(1,083)	(780)	(1,189)	(800)	(1,688)	(887)	(1,608)	(1,092)	(2,707)	(1,086)	(1,514)	(1,248)
計 (百万円)	29,591	8,143	24,408	6,634	21,352	6,348	36,599	8,625	31,912	9,637	31,384	9,205

(注) 1. 居住用不動産の賃貸収益は、第84期までビル(不動産)賃貸事業収益に区分しておりましたが、本表では現在のセグメント区分に従い、住宅事業部門に組替えて記載しております。

2. 資産開発・証券化事業の収益は第84期から発生し、第85期までビル(不動産)賃貸事業収益に区分しておりましたが、本表では現在のセグメント区分に従い、資産開発・証券化事業部門に組替えて記載しております。

5. 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、平成20年4月1日以後開始する事業年度から適用されますが、第87期において早期適用し、たな卸資産評価損として、3億98百万円を計上しております。しかし、今後不動産市況の動向等により当社保有不動産の投資利回りが悪化した場合等には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度の財政状態および経営成績の分析は、以下のとおりであります。

1. 経営成績の分析

当連結会計年度は、減収減益となりました。その詳細は、「1.業績等の概要」に記載のとおりであります。これは前連結会計年度に取得したビルの通期稼働と新規ビル取得により、ビル賃貸事業収益が増加したものの、住宅事業および資産開発・証券化事業での収益が伸び悩んだことによります。

2. 財政状態の分析

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、純資産

総資産の増加の主な要因は、住宅事業、資産開発・証券化事業の投資に伴う流動資産486億46百万円の増加およびビル賃貸事業、賃貸住宅事業等の投資に伴う固定資産366億47百万円の増加によるものです。

総負債の増加の主な要因は、長期借入金487億65百万円の増加などによるものです。

純資産の増加の主な要因は、少数株主持分29億82百万円の増加によるものです。

<連結>

	前連結会計年度末比	当連結会計年度末
総資産（百万円）	+85,430	298,728
総負債（百万円）	+81,988	228,272
純資産（百万円）	+3,441	70,456
有利子負債（百万円）	+78,848	191,780

<単体>

	前事業年度末比	当事業年度末
総資産（百万円）	+73,331	282,981
総負債（百万円）	+72,730	215,844
純資産（百万円）	+600	67,137
有利子負債（百万円）	+70,018	180,480

(2) キャッシュ・フロー指標の推移

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

(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および新株予約権付社債を対象としております。また、利払いは連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。

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、「日本電子計算本社ビル」（東京都中央区）、「一番町平和ビル」（仙台市青葉区）、「大和生命福岡ビル」（福岡市中央区）を含む11棟のビルの取得および「アンテナ南砂」（東京都江東区）を含む賃貸用マンション4棟の取得等、総額552億68百万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しました。

事業の種類別セグメントの名称	名称 (所在地)	用途	規模	売却時期	前期末帳簿価格 (百万円)
ビル賃貸事業	東横イン日本橋人形町 (東京都中央区)	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階	平成20年3月	584

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(イ) 建物設備

(平成20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
ビル賃貸事業	東京証券取引所ビル	東京都中央区	証券市場および貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 および鉄骨造 地上16階地下3階 塔屋2階	1	49,627.82	17,376	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	511	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	230	昭和47年5月
	茅場町平和ビル	同上	診療所および貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階	1	5,079.18	920	平成4年4月
	日本電子計算本社ビル	同上	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階	1	6,654.75	1,073	昭和47年12月
	三田平和ビル	東京都港区	同上	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上21階地下3階	1	25,223.85	4,277	昭和56年5月
	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階地下3階	1	(専有面積) 7,184.57	3,283	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	178	平成12年8月
	内幸町平和ビル	東京都千代田区	ホテル および 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	4,182	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	1,422	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	999.35	227	平成16年9月
	一番町平和ビル	宮城県 仙台市 青葉区	貸事務所 および 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階地下1階	1	10,481.94	1,315	昭和48年7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 賃貸事業	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	202	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 および 店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地上24階地下2階塔屋1階	1	53,932.10	13,741	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)	584	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	1,782	平成20年3月
	アンダーツリー梅田第一ビル	大阪府 大阪市 北区	貸事務所	鉄骨造 地上8階	1	2,957.34	1,140	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	3,145	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	1,063	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	456	昭和37年3月
	大丸京都店	京都府 京都市 中京区	店舗および 駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下2階	2	6,415.08	796	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	244	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 および 店舗	鉄骨造 地上7階	1	4,828.90	1,432	平成19年8月
	名古屋平和ビル	同上	貸事務所 および 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	1,901	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	1,128	平成6年1月
	栄ミナミ平和ビル	同上	貸事務所 および 店舗	鉄骨造 地上7階地下1階	1	4,623.47	1,149	平成14年7月
福岡証券ビル	福岡県 福岡市 中央区	証券市場 および 貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	10,144.89	730	昭和33年7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 賃貸事業	福岡平和ビル	福岡県福岡市中央区	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	13,507.01	612	昭和40年4月
	天神三丁目平和ビル	同上	ホテル および 店舗	鉄骨造 地上13階地下2階	1	9,167.35	1,648	平成11年4月
	大和生命福岡ビル	同上	貸事務所	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	7,530.29	2,179	平成16年7月
	福岡建設会館	福岡県福岡市博多区	同上	鉄骨造 地上9階	1	4,924.78	496	平成9年12月
	道銀ビルディング	北海道札幌市中央区	貸事務所 および 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	1,613	昭和39年8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	5,489.09	1,309	昭和47年8月
住宅事業	フール巢鴨	東京都豊島区	貸室 および 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) 1,201.16	316	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	179	昭和63年4月
	学芸大学グランフォート	東京都世田谷区	貸室	鉄筋コンクリート造一部 鉄骨造 地上4階地下1階の一部	1	(専有面積) 400.41	100	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	230	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	428	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	125	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	252	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	354	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	403	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	469	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 陸屋根地上5階地下1階	1	1,616.52	406	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	341	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	376	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	425	平成20年2月
	コレクティブハウス巢鴨	東京都豊島区	同上	鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階の一部 (2階部分)	1	507.52	167	平成5年9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、賃借中のものであります。

(ロ) 土地

(平成20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 賃貸事業	東京都中央区	1,997.27	89.64	1,907.63		12,677
	東京都千代田区	1,981.09		1,981.09		8,706
	東京都港区	4,443.75		4,443.75		7,099
	東京都渋谷区	756.83		756.83		2,366
	東京都昭島市	410.33		410.33		227
	神奈川県横浜市中区	1,256.21		1,256.21		1,408
	宮城県仙台市青葉区	1,737.99		1,737.99		9,231
	新潟県新潟市中央区	1,903.54		1,903.54		332
	千葉県我孫子市	2,981.01	22.22	2,958.79		342
	大阪府大阪市中央区	6,927.46		6,927.46		14,041
	大阪府大阪市北区	489.56		489.56		1,902
	大阪府東大阪市	32,481.10		32,481.10		7,489
	京都府京都市下京区	869.01		869.01		1,601
	京都府京都市中京区	3,562.28	2,019.24	1,543.04		2,900
	兵庫県神戸市中央区	1,008.86		1,008.86		1,039
	広島県広島市中区	1,207.92	166.72	1,041.20		336
	愛知県名古屋市中区	7,155.56	1,230.54	5,925.02		11,796
	福岡県福岡市中央区	5,184.14	135.62	5,048.52		14,195
	福岡県福岡市博多区	952.88		952.88		254
	北海道札幌市中央区	5,253.10		5,253.10		7,772
北海道札幌市豊平区	1,661.12		1,661.12		215	
住宅事業	東京都世田谷区	906.61		906.61		557
	東京都豊島区	368.54		368.54		192
	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	1,123.77		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		1,119
	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

(ハ) 借地

(平成20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 (㎡)	
ビル賃貸事業	東京都中央区	9,108.74	-	9,108.74	-	5,251
	大阪府大阪市中央区	163.33	-	163.33	-	143
	京都府京都市下京区	249.95	-	249.95	-	1
	北海道札幌市中央区	7.14	-	7.14	-	6
	福岡県福岡市中央区	113.40	-	113.40	-	278

(2) 国内子会社

(イ) 建物設備

(平成20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	3,125.62	357	昭和61年6月
ビル賃貸事業	大阪府大阪市中央区	貸事務所 および 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階塔屋3階	1	7,133.72	328	昭和39年10月
	同上	貸事務所 および 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	1	2,171.22	117	昭和46年5月
資産開発証券化事業	東京都中央区	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造、一 部鉄筋コンクリート造 地上9階地下3階	1	8,508.33	656	昭和38年4月

(ロ) 土地

(平成20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
ビル賃貸事業	大阪府大阪市中央区	606.17	-	606.17	-	143
資産開発証券化事業	東京都中央区	1,004.18	-	1,004.18	-	2,813

(ハ) 借地

(平成20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 (㎡)	
ビル賃貸事業	大阪府大阪市中央区	337.17	-	337.17	-	-

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設の計画は、平成20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		着手および 完了予定
					総額 (百万 円)	既支払額 (百万 円)	
ビル賃貸事業	当社	(仮称)名古屋栄平和ビル (名古屋市中区)	貸事務所 および 店舗	地上12階地下2階 延床面積15,719㎡	8,000	2	平成20年4月～ 平成22年2月

- (注) 1. 資金調達の方法については、未定であります。
 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20年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年6月27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	147,084,095	147,218,288	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	「普通株式」とは株主としての権利内容に制限のない基準となる株式
計	147,084,095	147,218,288	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成20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】

旧商法第341条ノ2の規定に基づき発行した新株予約権付社債は、次のとおりであります。

第5回無担保転換社債型新株予約権付社債（平成16年6月8日取締役会決議）

	事業年度末現在 (平成20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年5月31日)
新株予約権付社債の残高(百万円)	1,170	1,108
新株予約権の数(個)	1,170	1,108
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	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,532,467	2,398,268
新株予約権の行使時の払込金額(円/株)	462	同左
新株予約権の行使期間	自平成16年8月2日 至平成20年6月23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 462 資本組入額 231	同左
新株予約権の行使の条件	当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、以後本新株予約権を行使することはできないものとする。 また、本新株予約権の一部につきその行使を請求することはできない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	旧商法第341条ノ2第4項の定めにより、本社債の社債部分と本新株予約権のうち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	旧商法第341条ノ3第1項第7号および第8号により、本新株予約権を行使したときは本社債の全額の償還に代えて当該本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込とする請求があったものとみなす。	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	-	-

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20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20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	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および資本組入額(円)	発行価格 1,015 資本組入額 508	同左

	事業年度末現在 (平成20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年5月31日)
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部については、行使請求することができない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権付社債は会社法第254条第2項本文及び第3項本文の定めにより本新株予約権又は本社債の一方のみを譲渡することはできない。	同左
代用払込みに関する事項	本新株予約権の行使に際しては、当該本新株予約権が付された本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その払込金額と同額とする。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成16年3月29日 (注)1	208,000	111,760,414	-	5,814	-	4,061
平成17年3月31日 (注)2	2,164	111,762,578	0	5,814	0	4,061
平成18年3月31日 (注)2	30,334,541	142,097,119	8,272	14,086	8,252	12,314
平成19年3月31日 (注)2	3,673,142	145,770,261	848	14,935	848	13,162
平成20年3月31日 (注)2	1,313,834	147,084,095	303	15,238	303	13,466

- (注) 1. 上記の発行済株式総数の減少は、自己株式の消却によるものであります。
 2. 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。
 3. 当事業年度末日後、平成20年5月末日までに新株予約権の行使により発行済株式総数は、134,193株増加し、147,218,288株、資本金は30百万円増額し、15,269百万円、資本準備金は30百万円増額し、13,497百万円となっております。

(5) 【所有者別状況】

(平成20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)
	政府および 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)	-	48	74	196	146	4	14,949	15,417	-
所有株式数(単元)	-	67,932	23,510	29,639	81,247	25	88,303	290,656	1,756,095
所有株式数の割合 (%)	-	23.38	8.09	10.20	27.95	0.01	30.37	100.0	-

- (注) 1. 自己株式578,896株は、「個人その他」に1,157単元、「単元未満株式の状況」に396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、578,396株であります。
 2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が12単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(平成20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 (%)
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	85 BROAD STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木 6 - 10 - 1 六本木ヒルズ森タワー)	8,119	5.52
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	6,738	4.58
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町 2 - 11 - 3	6,618	4.50
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町 2 - 11 - 1 山王パークタワー	5,196	3.53
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A (東京都中央区日本橋兜町 6 - 7)	5,109	3.47
クラリデン ロイ リミテッド (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行決済事業部)	P.O.BOX CH-8070 ZURICH SWITZERLAND ERLAND (東京都千代田区丸の内 2 - 7 - 1)	2,432	1.65
ビー・エヌ・ピー・パリバ・セキュリティーズ(ジャパン)リミテッド(ビー・エヌ・ピー・パリバ証券会社)	東京都千代田区丸の内 1 - 9 - 1 グラントウキョウ ノースタワー	2,403	1.63
ソシエテ ジェネラル証券会社 東京支店	東京都港区赤坂 1 - 12 - 32 アーク森ビル	2,378	1.62
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウন্ツ イー エル アール ジー (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行決済事業部)	VICTORIA PLAZA, 111 BUCKINGHAM PALACE ROAD LONDON SW1W 0SB U.K. (東京都千代田区丸の内 2 - 7 - 1)	2,279	1.55
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	1.52
計	-	43,504	29.58

(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) 6,491千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 4,573千株

2. 共同保有者であるモルガン・スタンレー証券株式会社他8社から、平成19年6月28日付の大量保有報告書の写しの送付があり、同日現在で10,603千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。
大量保有者 モルガン・スタンレー証券株式会社他8社
住所 東京都渋谷区恵比寿4-20-3 恵比寿ガーデンプレイスタワー他
保有株券等の数 株式 10,603,979株
株券等保有割合 7.21%
3. ウェズリー・キャピタル・マネージメント・エルエルシーから、平成19年10月24日付の大量保有報告書の写しの送付があり、同日現在で7,488千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。
大量保有者 ウェズリー・キャピタル・マネージメント・エルエルシー
住所 アメリカ合衆国ニューヨーク州10022、ニューヨーク、5番街717、14階
保有株券等の数 株式 7,488,500株
株券等保有割合 5.09%
4. 共同保有者である野村證券株式会社他3社から、平成20年1月31日付の変更報告書の写しの送付があり、同日現在で5,788千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。
大量保有者 野村證券株式会社他3社
住所 東京都中央区日本橋1-9-1 他
保有株券等の数 株式 5,788,760株
株券等保有割合 3.94%
5. 共同保有者であるコーヘン・アンド・スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク他1社から、平成20年3月11日付の変更報告書の写しの送付があり、同日現在で6,002千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。
大量保有者 コーヘン・アンド・スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク他1社
住所 アメリカ合衆国 10017 ニューヨーク州、ニューヨーク、パーク・アベニュー280
10階他
保有株券等の数 株式 6,002,500株
株券等保有割合 4.08%
6. 共同保有者であるドイツ証券株式会社他3社から、平成20年3月14日付の大量保有報告書の写しの送付があり、同日現在で9,475千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。
大量保有者 ドイツ証券株式会社他2社
住所 東京都千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー他
保有株券等の数 株式 9,475,950株
株券等保有割合 6.44%

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成20年3月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 578,000	-	「普通株式」とは株主としての権利内容に制限のない基準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 144,750,000	289,500	同上
単元未満株式	普通株式 1,756,095	-	同上
発行済株式総数	147,084,095	-	-
総株主の議決権	-	289,500	-

(注)「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が6,000株(議決権12個)含まれております。

【自己株式等】

(平成20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(%)
(自己保有株式) 平和不動産株式会社	東京都中央区 日本橋兜町1-10	578,000	-	578,000	0.39
計	-	578,000	-	578,000	0.39

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

(8)【ストック・オプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	70,634	55,742,712
当期間における取得自己株式	7,743	4,149,608

(注) 当期間における取得自己株式には、平成20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 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	578,396	-	586,139	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成20年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

当社の事業の中核を占めるビル賃貸事業におきましては、安定した財務基盤を構築し、長期的な視点に立った事業展開が、企業経営上の重要な課題の一つと考えております。

その上で業績の推移を踏まえつつ、株主各位に対する利益還元を実施する方針で、連結配当性向30%以上を目処といたしております。

また、1株当たり配当金につきましては年間10円は安定的に維持していきたいと考えております。この方針のもと、昨年、当社は創立60周年を迎えることとなりましたので、平成20年3月期中間期末配当金は、普通配当5円に記念配当2円を加え、1株当たり7円とし、これに平成20年6月26日開催の定時株主総会で決議いたしました期末配当金5円を合わせ、平成20年3月期の年間配当金は1株当たり12円となりました。

また、平成21年3月期の年間配当金につきましては、平成20年3月期の記念配当分を普通配当に組み込み、1株当たり12円を予定しております。

なお、当事業会計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19年10月31日 取締役会決議	1,024	7.0
平成20年6月26日 定時株主総会決議	732	5.0

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84期	第85期	第86期	第87期	第88期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高(円)	458	490	1,004	870	977
最低(円)	232	337	406	524	428

(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19年10月	11月	12月	平成20年1月	2月	3月
最高(円)	845	827	784	687	583	531
最低(円)	761	687	680	563	521	428

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

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役社長 (代表取締役)	社長執行役員	金原 策太郎	昭和15年4月29日生	昭和39年4月 東京証券取引所入所 平成8年5月 同所常任監事 平成9年5月 同所常務理事 平成13年11月 株式会社東京証券取引所 専 務取締役 平成14年6月 当社専務取締役 平成16年4月 平和サービス株式会社 取締役社長 平成17年6月 当社取締役副社長 平成18年6月 当社取締役社長(現職) 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 当社社長執行役員(現職)	(注)4	113
取締役 (代表取締役)	専務執行役員	吉野 貞雄	昭和19年6月19日生	昭和42年4月 東京証券取引所入所 平成11年5月 同所常務理事 平成13年11月 株式会社東京証券取引所 常務取締役 平成14年6月 同社代表取締役専務 (最高財務責任者) 平成17年12月 日本証券決済株式会社顧問 平成19年6月 当社取締役(現職) 平成19年6月 当社専務執行役員(現職)	(注)3	24
取締役 (代表取締役)	専務執行役員	高橋 宏普	昭和19年9月19日生	昭和42年4月 東京証券取引所入所 平成11年7月 同所財務部長(理事待遇) 平成12年6月 同所人事部部長(理事待遇) 平成12年6月 当社取締役(現職) 平成12年6月 当社総務部長 平成14年6月 当社常務取締役 平成18年6月 当社専務取締役 平成19年1月 当社事業開発部長 平成19年4月 当社執行役員 平成19年6月 当社専務執行役員(現職)	(注)4	37
取締役	常務執行役員	植田 雅士	昭和23年3月23日生	昭和46年4月 当社入社 平成7年7月 当社営業開発部長 平成9年4月 当社企画調査室長 平成10年4月 当社ビルディング事業部長 平成12年6月 当社取締役(現職) 平成12年6月 当社大阪支店長 平成14年6月 当社営業本部長関西地区担当 平成17年5月 株式会社大阪証券会館 取締役社長 平成17年6月 当社常務取締役 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19年6月 平和サービス株式会社 取締役社長(現職)	(注)4	22

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	常務執行役員	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 当社住宅事業部部長 平成12年7月 当社ビルディング事業部部長 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)	(注)3	26
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(現職) 平成19年6月 当社常務執行役員(現職) 平成20年3月 ハウジングサービス株式会社 取締役(現職)	(注)3	35
取締役	常務執行役員	日野 武夫	昭和23年12月14日生	平成2年9月 当社入社 平成10年4月 当社ビル企画室長 平成12年7月 当社ビル企画部長 平成13年6月 当社取締役(現職) 平成18年4月 当社住宅開発第二部長 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)	(注)3	19
取締役		梅原 馨	昭和9年12月3日生	昭和32年4月 共和証券株式会社入社 昭和35年11月 同社取締役 昭和56年11月 同社取締役社長(現職) 平成10年6月 当社取締役(現職)	(注)4	-
監査役 (常勤)		中島 一行	昭和22年2月13日生	昭和44年4月 当社入社 平成5年4月 当社京都営業所長 平成6年7月 当社福岡支店長 平成9年4月 当社総務部長 平成10年6月 当社取締役 平成12年6月 当社名古屋支店長 平成14年6月 当社監査役(現職) 平成20年3月 ハウジングサービス株式会社 監査役(現職)	(注)5	24
監査役		金田 尚武	昭和22年3月9日生	昭和44年4月 大阪証券取引所入所 平成13年2月 同所調査部長 平成14年6月 株式会社大阪証券取引所監査役 平成16年6月 同社取締役 平成17年6月 当社監査役(現職) 平成17年8月 財団法人日本証券経済研究所理事 (現職)	(注)5	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		角谷 正彦	昭和11年2月14日生	昭和33年4月 大蔵省入省 昭和63年6月 同省証券局長 平成2年6月 国税庁長官 平成6年12月 中小企業金融公庫総裁 平成16年6月 株式会社みずほフィナンシャル グループ監査役(現職) 平成18年6月 当社監査役(現職)	(注)6	-
計						301

- (注) 1. 取締役梅原馨は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役金田尚武および監査役角谷正彦は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成19年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成20年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
5. 平成17年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成18年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 執行役員は上記取締役執行役員(7名)のほか次の3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 佐々木 一郎 総務部長
 執行役員 谷口 昌巳 流通事業部長
 執行役員 添田 敏夫 福岡支店長

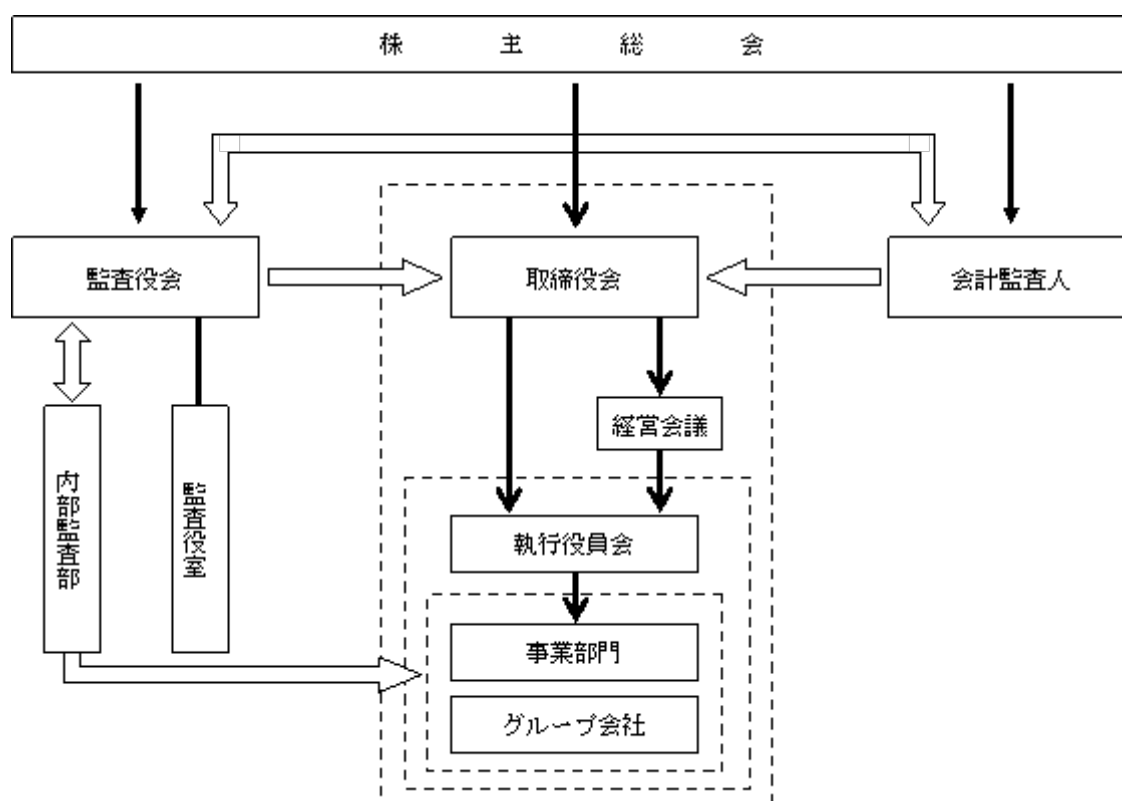
6【コーポレート・ガバナンスの状況】

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

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

さらに、平成18年4月に内部監査室を独立させ、平成19年6月より内部監査部とし、専任者2名を配属いたしております。

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



(1) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況

当社の取締役会は、社外取締役1名を含む8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、代表取締役および役付執行役員である取締役で構成され、当社の経営および重要な業務運営管理に関する執行方針を協議決定し、業務執行に関しては、執行役員制度を導入しております。

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

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

当社と社外監査役角正彦が監査役を務める株式会社みずほフィナンシャルグループの子会社である株式会社みずほコーポレート銀行は、当社の取引銀行であります。その他利害関係はありません。なお、その他の社外取締役および社外監査役は、いずれも当社との間に利害関係はありません。

(2) 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、井上司、村本泰雄であり、東陽監査法人に所属し、井上司は昨年より、村本泰雄は4年連続して監査関連業務を行っております。

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1名であります。

(3) 役員報酬の内容

株主総会決議に基づく役員報酬等は、取締役が271百万円（うち社外取締役8百万円）、監査役が38百万円（うち社外監査役16百万円）、うち役員賞与は、取締役が41百万円（うち社外取締役1百万円）、監査役が6百万円（うち社外監査役2百万円）、退職慰労引当金は、取締役が59百万円（うち社外取締役1百万円）、監査役が6百万円（うち社外監査役2百万円）であります。

(4) 監査報酬の内容

当社グループが東陽監査法人と締結した公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬は25百万円、それ以外の業務に基づく報酬はありません。

(5) 社外取締役およ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

当社と社外取締役および社外監査役は、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。

(6) 取締役の定数およ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。

(7) 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。

(8) 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。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表およ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18年4月1日から平成19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19年4月1日から平成20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87期事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第88期事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正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、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の連結財務諸表および第87期事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の財務諸表について、ならびに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表および第88期事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

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

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

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

【連結損益計算書】

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

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

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

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

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

(注2) 平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日 残高 (百万円)	14,935	13,162	31,726	284	59,540
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	303	303			606
剰余金の配当			1,751		1,751
当期純利益			3,737		3,737
連結子会社の増加に伴う減少高			113		113

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
自己株式の取得				55	55
土地再評価差額金の取崩し			2,701		2,701
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計 （百万円）	303	303	829	55	278
平成20年3月31日 残高 （百万円）	15,238	13,466	30,897	340	59,262

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		7,767	6,646
減価償却費		4,436	5,153
たな卸資産評価損		398	-
負ののれん償却額		1	-
投資有価証券評価損		-	71
出資分配益		1	-
固定資産除却損		29	599
貸倒引当金の増加額		5	42
賞与引当金の増減額(減少は)		5	19
役員賞与引当金の増加額		52	1
退職給付引当金の増減額(減少は)		68	168
退職慰労引当金の増減額(減少は)		74	12
受取利息および受取配当金		134	185
支払利息		1,571	2,288
社債発行費償却		-	18
投資有価証券売却益		30	9
固定資産売却益		-	338
固定資産売却損		-	48
短期貸付金の減少額		14	-
売上債権の増減額(増加は)		85	1,208
たな卸資産の増加額		11,617	14,839
不動産信託受益権の増減額(増加は)		1,523	825
営業出資の増加額		-	5,664
前払費用の増加額		95	94
未収金の増減額(増加は)		425	240
仕入債務の増減額(減少は)		399	1,837
前受金の増加額		433	555
未払消費税等の減少額		364	94
保証金・敷金の増加額		1,132	1,433
役員賞与の支払額		59	-
その他		426	104
小計		5,601	4,524

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

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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
3. 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)タイトンの決算日は8月31日であります。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。 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。	連結子会社のうち、(有)タイトンの決算日は8月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月29日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。また、(有)エイチツーの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、2月29日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。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。
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準および評価方法	有価証券 満期保有目的の債券... 償却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... 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。 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。	有価証券 満期保有目的の債券... 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

項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の 減価償却の方法	<p>たな卸資産</p> <p>主として総平均法による原価法を採用しております。 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) (会計方針の変更)</p> <p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。 この結果、従来の基準に比べて、税金等調整前当期純利益は398百万円減少しております。 また、この変更は当連結会計年度の下期に行われたため、当中間連結会計期間は従来の基準によっております。この変更後の基準によった場合の当中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益は398百万円減少します。</p> <p>有形固定資産...</p> <p>定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビルおよび平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)については、定額法を採用しております。 なお、連結子会社については、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。</p> <p>建物設備および構築物 8～50年 機械装置および運搬具 6～15年 器具備品 5～15年</p> <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>たな卸資産</p> <p>主として総平均法による原価法を採用しております。 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>有形固定資産...</p> <p>定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビルおよび平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)については、定額法を採用しております。 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>建物設備および構築物 8～50年 機械装置および運搬具 6～15年 器具備品 5～15年</p> <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>

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

項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
(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。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益が、52百万円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>賞与引当金 従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員および年金受給者の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。なお、連結子会社のうち1社は中小企業退職金共済制度を採用しており、退職給付引当金を計上しておりません。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職慰労引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 従業員および年金受給者の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。なお、中小企業退職金共済制度などを採用している連結子会社は、退職給付引当金を計上しておりません。</p>
(5) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(6) 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
(7) 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. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項	連結子会社の資産およ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. のれんおよび負ののれんの償却に関する事項	のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。	5年間の定額法により償却を行っております。
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、要求払預金および取得日から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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(投資事業組合等の出資に係る会計処理)</p> <p>当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号)に基づき、(有)タイタンおよび(有)エイチツーを連結子会社に、(有)カシオペア・インベストメントを持分法適用の非連結子会社しております。</p> <p>この変更により、従来 of 会計処理によった場合に比べて、総資産が2,518百万円、売上高が1,997百万円、経常利益および税金等調整前当期純利益が0百万円増加しております。</p>	
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>また、従来 of 「資本の部」 of 合計に相当する金額は66,968百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表 of 純資産の部については、連結財務諸表規則 of 改正に伴い、改正後 of 連結財務諸表規則により作成しております。</p>	
<p>(自己株式および準備金の額の減少等に関する会計基準等 of 一部改正)</p> <p>当連結会計年度より、改正後 of 「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準第1号)および「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準 of 適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準適用指針第2号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、連結財務諸表規則 of 改正に伴う連結貸借対照表 of 表示に関する変更は以下 of とおりであります。</p> <p>前連結会計年度において資本に対する控除項目として「資本の部」 of 末尾に表示しておりました「自己株式」は、当連結会計年度より「株主資本」に対する控除項目として「株主資本」 of 末尾に表示しております。</p>	

表示方法の変更

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

追加情報

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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
1	<p>1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(非連結子会社および関連会社株式等) 1,657百万円</p>	1	<p>1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(関連会社株式) 320百万円</p>
2	<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。 平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 514百万円 合計 514百万円</p>	2	<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。 平和不動産(株)職員向住宅融資利用者 467百万円 合計 467百万円</p>
3	<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)および「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。 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 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 7,678百万円</p>	3	<p>2 同左 再評価を行った年月日 平成13年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 1,582百万円</p>
4	<p>3 担保に供している資産ならびに担保付債務 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 3,451百万円 建物設備 13,990百万円 土地 30,176百万円 合計 47,619百万円</p>	4	<p>3 担保に供している資産ならびに担保付債務 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 10,395百万円 不動産信託受益権 12,349百万円 建物設備 7,957百万円 土地 19,009百万円 合計 49,711百万円 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 不動産信託受益権 12,349百万円 建物設備 656百万円 土地 2,813百万円 合計 15,818百万円</p>

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																										
(2) 担保付債務	(2) 担保付債務																										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,740百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,100百万円</td> </tr> <tr> <td>保証金</td> <td style="text-align: right;">3,405百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金</td> <td style="text-align: right;">2,293百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,539百万円</td> </tr> </table>	1年以内に返済予定の長期借入金	5,740百万円	長期借入金	12,100百万円	保証金	3,405百万円	敷金	2,293百万円	合計	23,539百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,640百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,210百万円</td> </tr> <tr> <td>保証金</td> <td style="text-align: right;">3,405百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金</td> <td style="text-align: right;">2,293百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,549百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding-top: 10px;">上記のうち、ノンリコースローン</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,050百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,050百万円</td> </tr> </table>	1年以内に返済予定の長期借入金	3,640百万円	長期借入金	17,210百万円	保証金	3,405百万円	敷金	2,293百万円	合計	26,549百万円	上記のうち、ノンリコースローン		長期借入金	11,050百万円	合計	11,050百万円
1年以内に返済予定の長期借入金	5,740百万円																										
長期借入金	12,100百万円																										
保証金	3,405百万円																										
敷金	2,293百万円																										
合計	23,539百万円																										
1年以内に返済予定の長期借入金	3,640百万円																										
長期借入金	17,210百万円																										
保証金	3,405百万円																										
敷金	2,293百万円																										
合計	26,549百万円																										
上記のうち、ノンリコースローン																											
長期借入金	11,050百万円																										
合計	11,050百万円																										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	
		1	1 固定資産売却益の内訳
			日本橋蛸殻町ホテル土地 建物
			318百万円
			豊洲シエルタワー(16 戸)土地建物
			19百万円
			フロール巣鴨(1戸)土 地建物
			1百万円
			その他
			0百万円
			計
			338百万円
		2	2 固定資産売却損の内訳
			市原店舗土地建物
			47百万円
			その他
			0百万円
			計
			48百万円
1	3 固定資産除却損の内訳	3	3 固定資産除却損の内訳
	建物設備		建物設備
	27百万円		588百万円
	器具備品他		器具備品他
	2百万円		10百万円
	計		計
	29百万円		599百万円
		4	4 建物設備解体費の内訳
			名古屋証券ビル・名古屋 証券会館地上部分解体工 事
			160百万円
			計
			160百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

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

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

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成18年6月28日 定時株主総会	普通株式	779	5.5	平成18年3月31日	平成18年6月29日
平成18年10月30日 取締役会	普通株式	709	5.0	平成18年9月30日	平成18年12月1日

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

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

当連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

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

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

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	726	5.0	平成19年3月31日	平成19年6月28日
平成19年10月31日 取締役会	普通株式	1,024	7.0	平成19年9月30日	平成19年12月3日

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)																
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引																
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および期末残高相当額	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および期末残高相当額																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">74百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> </tbody> </table>		器具備品	取得価額相当額	74百万円	減価償却累計額相当額	47百万円	期末残高相当額	26百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">74百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> </tbody> </table>		器具備品	取得価額相当額	74百万円	減価償却累計額相当額	56百万円	期末残高相当額	18百万円
	器具備品																
取得価額相当額	74百万円																
減価償却累計額相当額	47百万円																
期末残高相当額	26百万円																
	器具備品																
取得価額相当額	74百万円																
減価償却累計額相当額	56百万円																
期末残高相当額	18百万円																
<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p>	同左																
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	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																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	12百万円	1年超	14百万円	合計	26百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	6百万円	1年超	11百万円	合計	18百万円				
1年以内	12百万円																
1年超	14百万円																
合計	26百万円																
1年以内	6百万円																
1年超	11百万円																
合計	18百万円																
<p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p>	同左																
3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却 費相当額および減損損失	3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却 費相当額および減損損失																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	12百万円	減価償却費相当額	12百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	12百万円	減価償却費相当額	12百万円								
支払リース料	12百万円																
減価償却費相当額	12百万円																
支払リース料	12百万円																
減価償却費相当額	12百万円																
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。	4 減価償却費相当額の算定方法 同左																
(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。	(減損損失について) 同左																

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19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	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
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	44	44	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	44	44	0
合計		44	44	0

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,426	3,087	1,661
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	2,078	2,422	344
	小計	3,505	5,510	2,005
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	806	723	82
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	109	64	45
	小計	916	787	128
合計		4,421	6,298	1,876

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券

該当事項はありません。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成18年4月1日 至平成19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）
42	30	-

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	1,531
MMF	147
その他	4,179
合計	5,859

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およ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	-	45	-	-
社債	10	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	10	45	-	-

当連結会計年度（平成20年3月31日）

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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

2 その他有価証券で時価のあるもの

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

3 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券

該当事項はありません。

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

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

5 時価評価されていない有価証券

(1) 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

(2) その他有価証券

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

6 当連結会計年度中の保有目的の変更

該当事項はありません。

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

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

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
<p>取引の内容および利用目的等 当社は、特定の借入金に係る資金調達コストの軽減を図るために、金利スワップ取引を行っております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>(1) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(2) ヘッジ方針 主として親会社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(3) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>取引に対する取組方針 変動金利を固定金利に変換する目的で金利スワップ取引を行っているのみであります。 投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しておりますが、当社の取引の契約先は、信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクはほとんどないものと認識しております。</p> <p>取引に係るリスク管理体制 取引の実行および管理は「経理規程」に従い、担当役員の承認を得て財務部にて行っております。</p>	<p>取引の内容および利用目的等 同左</p> <p>取引に対する取組方針 同左</p> <p>取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成19年3月31日現在)

該当事項はありません。

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

当連結会計年度(平成20年3月31日現在)

該当事項はありません。

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

(退職給付関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																							
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社および連結子会社の退職給付制度の概要は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">当社 (平和不動産株式会社)</td> <td style="width: 30%;">退職一時金制度 適格年金制度</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>連結子会社 (平和サービス株式会社)</td> <td>中小企業退職金共済制度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>連結子会社 (平和ヘルスケア株式会社)</td> <td>退職一時金制度</td> <td></td> </tr> </table> <p>1 平成6年に退職一時金より50%を移行しております。</p> <p>2 退職給付債務およびその内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">退職給付債務</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">998百万円</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>内訳</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">722百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">276百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">勤務費用</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">66百万円</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>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>	当社 (平和不動産株式会社)	退職一時金制度 適格年金制度	1	連結子会社 (平和サービス株式会社)	中小企業退職金共済制度		連結子会社 (平和ヘルスケア株式会社)	退職一時金制度		退職給付債務	998百万円		内訳			年金資産	722百万円		退職給付引当金	276百万円		勤務費用	66百万円		<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社および連結子会社は退職一時金制度および適格年金制度を併用しております。ただし、連結子会社の一部は中小企業退職金共済制度等を採用しております。</p> <p>2 退職給付債務およびその内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">退職給付債務</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">1,055百万円</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>内訳</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">610百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">445百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">勤務費用</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">216百万円</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> </table> <p>算定は簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p style="text-align: center;">同左</p>	退職給付債務	1,055百万円		内訳			年金資産	610百万円		退職給付引当金	445百万円		勤務費用	216百万円	
当社 (平和不動産株式会社)	退職一時金制度 適格年金制度	1																																						
連結子会社 (平和サービス株式会社)	中小企業退職金共済制度																																							
連結子会社 (平和ヘルスケア株式会社)	退職一時金制度																																							
退職給付債務	998百万円																																							
内訳																																								
年金資産	722百万円																																							
退職給付引当金	276百万円																																							
勤務費用	66百万円																																							
退職給付債務	1,055百万円																																							
内訳																																								
年金資産	610百万円																																							
退職給付引当金	445百万円																																							
勤務費用	216百万円																																							

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
 該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
 該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	繰延税金資産およ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 87百万円	賞与引当金 21百万円
たな卸資産評価損 528百万円	未払事業税 7百万円
未払事業税 161百万円	その他 20百万円
固定資産圧縮積立金 (1年内取崩分) 22百万円	計 49百万円
固定資産特別償却準備金 (1年内取崩分) 16百万円	2 繰延税金負債(流動)
その他 18百万円	賞与引当金 76百万円
計 754百万円	未収還付事業税 84百万円
	その他 6百万円
	計 13百万円
2 繰延税金資産(固定)	3 繰延税金資産(固定)
消去された未実現利益 73百万円	退職慰労引当金 168百万円
計 73百万円	退職給付引当金 166百万円
	減損損失 445百万円
	固定資産圧縮積立金 860百万円
	固定資産特別償却準備金 39百万円
	其他有価証券評価差額金 562百万円
	その他 208百万円
	計 652百万円
3 繰延税金負債(固定)	4 繰延税金負債(固定)
退職慰労引当金 166百万円	退職慰労引当金 6百万円
退職給付引当金 100百万円	退職給付引当金 2百万円
減損損失 445百万円	固定資産圧縮積立金 29百万円
固定資産圧縮積立金 875百万円	繰越欠損金 10百万円
固定資産特別償却準備金 48百万円	その他 1百万円
其他有価証券評価差額金 763百万円	評価性引当額 21百万円
その他 57百万円	計 28百万円
計 917百万円	

(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18年4月1日 至平成19年3月31日)

	ビル賃貸 事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 ・証券化 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去また は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益および営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	16,698	5,436	7,422	2,354	31,912	-	31,912
(2) セグメント間の内部営業収 益または振替高	26	-	130	2,550	2,707	(2,707)	-
計	16,725	5,436	7,553	4,904	34,619	(2,707)	31,912
営業費用	9,131	5,117	5,039	4,607	23,895	(1,621)	22,274
営業利益	7,593	319	2,514	296	10,724	(1,086)	9,637
資産、減価償却費および資本 的支出							
資産	156,447	30,079	16,155	1,153	203,836	9,462	213,298
減価償却費	4,195	134	70	30	4,431	5	4,436
資本的支出	7,982	7,019	1	60	15,064	(32)	15,032

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

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

3 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,146百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の本店管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は、12,822百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の現金および預金、有価証券、投資有価証券等であります。

5 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

6 会計方針の変更

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

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

当連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

	ビル賃貸 事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 ・証券化 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去また は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益および営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	17,717	5,752	5,423	2,490	31,384	-	31,384

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

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

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

3 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,270百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の本店管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は、17,711百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会社の現金および預金、有価証券、投資有価証券等であります。

5 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

6 会計方針の変更

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

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

7 追加情報

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

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

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

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

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

【海外売上高】

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
1. 親会社および法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社および法人主要株主等 同左
2. 役員および個人主要株主等 該当事項はありません。	2. 役員および個人主要株主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

(1株当たり情報)

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

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

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

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

平成19年6月7日開催の当社取締役会において、平和不動産株式会社第7回無担保転換社債型新株予約権付社債(転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付)の発行を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。

1. 発行総額 20,000,000,000円
2. 発行価額 額面100円につき金100円(社債額面金額1,000,000円)
3. 発行価格 額面100円につき金102.5円(募集価格)
4. 払込期日 平成19年6月22日
5. 償還金額
 額面100円につき金100円
 ただし、繰上償還する場合は下記第6項第(2)号又は第(3)号に定める金額による。
6. 償還の方法及び期限

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

(2) 組織再編行為による繰上償還

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

組織再編行為償還金額は、参照パリティ(下記に定義する。)及び償還日に応じて下記の表(本社債の額面金額に対する割合(百分率)として表示する。)に従って決定される。

組織再編行為償還金額(%)

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

「参照パリティ」は、(イ)当該組織再編行為に関して当社普通株式の株主に支払われる対価が金銭のみである場合には、当社普通株式1株につき支払われる当該金銭の額を当該組織再編行為承認日時点で有効な転換価額(下記第10項第(2)号に定義する。)で除して得られた値(小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。)とし、(ロ)上記(イ)以外の場合には、会社法に基づき当社の取締役会において当該組織再編行為の条件(当該組織再編行為に関して支払われ若しくは交付される対価を含む。)が決議された日(決議の日よりも後に当該組織再編行為の条件が公表される場合にはかかる公表の日)の直後の取引日に始まる5連続取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(気配表示を含まない、以下本項において同じ。)の平均値を、当該5連続取引日の最終日時点で有効な転換価額で除して得られた値(小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。)とする。当該5連続取引日において下記第11項第(2)号、第(3)号又は第(8)号に定める転換価額の調整事由が生じた場合には、当該5連続取引日の当社普通株式の普通取引の終値の平均値は、社債管理者と協議のうえ合理的に調整されるものとする。本及び本項第(3)号において「取引日」とは、株式会社東

京証券取引所が営業している日をいい、終値が発表されない日を含まない。

参照パリティ又は償還日が上記の表に記載されていない場合には、組織再編行為償還金額は、以下の方法により算出される。

(イ)参照パリティが上記の表の第1行目に記載された2つの値の間の値である場合、又は償還日が上記の表の第1列目に記載された2つの日付の間の日である場合には、組織再編行為償還金額は、かかる2つの値又はかかる2つの日付に対応する上記の表中の数値に基づきその双方につきかかる2つの値又はかかる2つの日付の間を直線で補間して算出した数値により算出した数値(小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。)とする。ただし、日付に係る補間については、1年を365日とする。

(ロ)参照パリティが上記の表の第1行目の右端の値より高い場合には、参照パリティはかかる値と同一とみなす。

(ハ)参照パリティが上記の表の第1行目の左端の値より低い場合には、参照パリティはかかる値と同一とみなす。

ただし、組織再編行為償還金額は、額面金額の140.00%を上限とし、上記の表及び上記(イ)乃至(ハ)の方法に従って算出された値が140.00%を超える場合には、組織再編行為償還金額は額面金額の140.00%とする。また、組織再編行為償還金額は、額面金額の100.00%を下限とし、上記の表及び上記(イ)乃至(ハ)の方法に従って算出された値が100.00%未満となる場合には、組織再編行為償還金額は額面金額の100.00%とする。

「組織再編行為」とは、当社が消滅会社となる合併、吸収分割又は新設分割(承継会社等が、本社債に基づく当社の義務を引き受け、かつ本新株予約権に代わる新たな新株予約権を交付する場合に限る。)、当社が他の株式会社の完全子会社となる株式交換又は株式移転、及びその他の日本法上の会社組織再編手続で、かかる手続により本新株予約権付社債に基づく当社の義務が他の株式会社に引き受けられることとなるものを総称していう。

「承継会社等」とは、次の(イ)乃至(へ)に定める株式会社を総称していう。

(イ)合併(合併により当社が消滅する場合に限る。)

合併後存続する株式会社又は合併により設立する株式会社

(ロ)吸収分割 当社がその事業に関して有する権利義務の全部又は一部を承継する株式会社

(ハ)新設分割 新設分割により設立する株式会社

(ニ)株式交換 株式交換完全親株式会社

(ホ)株式移転 株式移転設立完全親株式会社

(ヘ)上記(イ)乃至(ホ)以外の日本法上の会社組織再編手続

本新株予約権付社債に基づく当社の義務を引き受ける会社

当社は、本項第(2)号に定める公告を行った後は、当該公告に係る繰上償還を取消すことはできない。

(3) 上場廃止等による繰上償還

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

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

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

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

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

- (4)償還すべき日(本項第(2)号又は第(3)号の規定により本社債を繰上償還する日を含み、以下「償還期日」という。)が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。
- (5)当社は、発行日の翌日以降いつでも本新株予約権付社債を買入れることができる。買入れた本新株予約権付社債について消却を行う場合、当該新株予約権付社債についての本社債又は当該新株予約権付社債に付された本新株予約権の一方のみを消却することはできない。

7. 利率 本新株予約権付社債には利息を付さない。

8. 本新株予約権の目的となる株式の種類および数

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

9. 本新株予約権の総数 20,000個

10. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額

- (1)本新株予約権の行使に際しては、当該本新株予約権が付された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。

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

11. 転換価額の調整

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

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

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

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

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

当社普通株式の株式分割又は当社普通株式の無償割当てをする場合、

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (5) 特別配当による転換価額の調整は、各事業年度の配当に係る最終の基準日に係る会社法第454条又は第459条に定める剰余金の配当決議が行われた日の属する月の翌月1日以降これを適用する。
- (6) 「転換価額調整式」（時価下発行による転換価額調整式及び特別配当による転換価額調整式をいう。以下同じ。）により算出された調整後の転換価額と調整前の転換価額との差額が1円未満にとどまる限りは、転換価額の調整はこれを行わない。ただし、次に転換価額の調整を必要とする事由が発生し転換価額を算出する場合は、転換価額調整中の調整前転換価額に代えて、調整前転換価額からこの差額を差引いた額を使用するものとする。
- (7) 転換価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。転換価額調整式で使用する「時価」は、時価下発行による転換価額調整式の場合は調整後の転換価額を適用する日（ただし、本項第(2)号 の場合は基準日）又は特別配当による転換価額調整式の場合は当該事業年度の配当に係る最終の基準日、に先立つ45取引日目に始まる30取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値（気配表示を含む。）の平均値（終値のない日数を除く。）とする。

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

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

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

株式の併合、資本金若しくは準備金の額の減少、合併（合併により当社が消滅する場合を除く。）、株式交換又は会社分割のために転換価額の調整を必要とするとき、

その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により転換価額の調整を必要とするとき、

当社普通株式の株主に対する他の種類株式の無償割当てのために転換価額の調整を必要とするとき、

金銭以外の財産を配当財産とする剰余金の配当が、経済的に特別配当に相当するために転換価額の調整を必要とするとき、

転換価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生する等、一方の事由に基づく調整後の転換価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき、

12. 本新株予約権の行使期間

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

13. 本新株予約権の行使の条件 各本新株予約権の一部については、行使請求することができない。

14. 資金の用途 設備資金および借入金返済資金に充当

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

該当事項はありません。

【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4回無担保社債	平成15年 12月11日	10,000 (10,000)	-	年1.76%	無担保社債	平成19年 12月11日
平和不動産㈱	第5回無担保転換社債型 新株予約権付社債(注)2	平成16年 6月24日	1,777	1,170 (1,170)	-	無担保社債	平成20年 6月24日
平和不動産㈱	第5回無担保社債	平成17年 6月22日	20,000	20,000	年0.81%	無担保社債	平成21年 6月22日
平和不動産㈱	第6回無担保社債	平成18年 8月14日	20,000	20,000	年1.89%	無担保社債	平成22年 8月13日
平和不動産㈱	第7回無担保転換社債型 新株予約権付社債(注)3	平成19年 6月22日	-	20,000	-	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	年1.91%	無担保社債	平成25年 9月12日
合計	-	-	51,777 (10,000)	81,170 (1,170)	-	-	-

(注) 1 (内書)は、1年以内に償還予定の金額であります。

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

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

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

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

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

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

4 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
1,170	20,000	20,000	-	20,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	20,970	24,850	1.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,100	6,910	1.5	-
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。)	30,085	78,850	1.8	平成21年6月30日～ 平成26年3月28日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他の有利子負債	-	-	-	-
合計	61,155	110,610	-	-

(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	22,510	22,945	9,310	22,085

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

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

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

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
流動負債						
1 支払手形			159		1,562	
2 営業未払金			1,009		1,429	
3 1年以内に償還予定の普通社債			10,000		-	
4 1年以内に償還予定の新株予約権付社債			-		1,170	
5 短期借入金			20,800		24,600	
6 1年以内に返済予定の長期借入金	2		10,100		6,910	
7 未払金			242		66	
8 未払費用			186		200	
9 未払法人税等			1,933		-	
10 未払消費税等			37		-	
11 繰延税金負債			-		13	
12 前受金			1,209		1,753	
13 預り金			1,045		468	
14 役員賞与引当金			48		48	
15 賞与引当金			178		188	
流動負債合計			46,950	22.4	38,412	13.6
固定負債						
1 社債			40,000		60,000	
2 新株予約権付社債			1,777		20,000	
3 長期借入金	2		27,785		67,800	
4 保証金	2		4,369		4,065	
5 敷金	2		16,303		18,574	
6 繰延税金負債			937		-	
7 再評価に係る繰延税金負債	1		4,338		6,192	
8 退職慰労引当金			382		360	
9 退職給付引当金			270		438	
固定負債合計			96,163	45.9	177,432	62.7
負債合計			143,113	68.3	215,844	76.3

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

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			当事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益							
ビル賃貸事業収益		16,598			17,666		
住宅事業収益		5,406			5,723		
資産開発・証券化事業 収益		5,334			4,544		
その他の事業収益		381	27,721	100.0	277	28,212	100.0
売上原価							
ビル賃貸事業原価		8,750			9,700		
住宅事業原価		4,203			4,342		
資産開発・証券化事業 原価		2,658	15,612	56.3	2,449	16,492	58.5
売上総利益			12,109	43.7		11,719	41.5
販売費および一般管理費							
不動産販売・管理費		470			599		
土地賃借料		8			8		
建物設備賃借料		-			0		
建物管理費		16			17		
営繕費		0			0		
建物保険料		0			0		
光熱費		4			4		
減価償却費		51			70		
諸税金		269			153		
役員報酬		156			199		
役員賞与引当金繰入額		48			48		
給料手当		535			567		
賞与引当金繰入額		115			117		
退職慰労金		0			12		
退職慰労引当金繰入額		68			73		
退職給付費用		35			129		
福利厚生費		121			129		
消耗品費		59			80		
株式・社債事務費		164			137		
旅費交通費		57			61		
通信費		15			17		
保険料		0			0		
会議費		33			36		
交際費		49			62		
広告費		39			39		
支払手数料		313			297		
貸倒引当金繰入額		5			42		
雑費		54	2,697	9.7	166	3,075	10.9
営業利益			9,411	34.0		8,644	30.6

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業外収益					
受取利息		4		4	
有価証券利息		5		18	
受取配当金		151		196	
業務受託収入		91		93	
出資分配益		1		-	
雑益		26	280	18	1.2
営業外費用					
支払利息		796		1,208	
社債利息		713		873	
社債発行費		94		-	
社債発行費償却		-		18	
貸倒引当金繰入額		0		-	
雑損		8	1,614	20	7.5
經常利益			8,078		24.3
特別利益					
固定資産売却益	1	-		338	
投資有価証券売却益		30	30	9	1.2
特別損失					
たな卸資産評価損		398		-	
固定資産売却損	2	-		47	
固定資産除却損	3	29		607	
建物設備解体費	4	-		160	
投資有価証券評価損		-	428	71	3.1
税引前当期純利益			7,680		22.4
法人税、住民税および事業税		3,264		104	
法人税等調整額		89	3,175	2,519	9.3
当期純利益			4,505		13.1

売上原価明細書

ビル賃貸事業原価明細書

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

住宅事業原価明細書

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

資産開発・証券化事業原価明細書

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

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

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

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評 価差額金	土地再評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	803	6,323	7,127	61,675
事業年度中の 変動額				
新株の発行				1,696
剰余金の配当 (注1)				1,488
役員賞与 (注2)				52
固定資産圧縮積 立金の取崩し (注3)				-

	評価・換算差額等			純資産合計
	其他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
固定資産特別償却準備金の積立て(注4)				-
固定資産特別償却準備金の取崩し(注4)				-
別途積立金の積立て(注2)				-
当期純利益				4,505
自己株式の取得				85
土地再評価差額金の取崩し				0
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	286	0	286	286
事業年度中の変動額合計(百万円)	286	0	286	4,862
平成19年3月31日残高(百万円)	1,090	6,323	7,414	66,537

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

(注2) 平成18年6月の株主総会における利益処分項目であります。

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

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

当事業年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

	株主資本											自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金							利益剰余金合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	其他利益剰余金								
					固定資産圧縮積立金	固定資産特別償却準備金	研究開発積立金	別途積立金	繰越利益剰余金				
平成19年3月31日残高(百万円)	14,935	13,162	13,162	1,453	1,295	94	30	23,115	5,320	31,309	284	59,122	
事業年度中の変動額													
新株の発行	303	303	303							-		606	
剰余金の配当									1,751	1,751		1,751	
固定資産圧縮積立金の取崩し					42				42	-		-	
固定資産特別償却準備金の積立て						9			9	-		-	
固定資産特別償却準備金の取崩し						23			23	-		-	
別途積立金の積立て								2,500	2,500	-		-	
当期純利益									3,691	3,691		3,691	
自己株式の取得										-	55	55	
土地再評価差額金の取崩し									2,701	2,701		2,701	

	株主資本											
	資本金	資本剰余金		利益剰余金						自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金							利益剰余金合計
					固定資産圧縮積立金	固定資産特別償却準備金	研究開発積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）										-		-
事業年度中の変動額合計（百万円）	303	303	303	-	42	13	-	2,500	3,204	760	55	209
平成20年3月31日残高（百万円）	15,238	13,466	13,466	1,453	1,253	80	30	25,615	2,115	30,548	340	58,913

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

重要な会計方針

<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準および評価方法 満期保有目的の債券 償却原価法を採用しております。 子会社株式および関連会社株式 総平均法による原価法を採用しております。 その他有価証券 a 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定。)を採用しております。 b 時価のないもの 総平均法による原価法を採用しております。</p> <p>2 たな卸資産の評価基準および評価方法 総平均法による原価法を採用しております。 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 この結果、従来の基準に比べて、税引前当期純利益は398百万円減少しております。 また、この変更は当事業年度の下期に行われたため、当中間会計期間は従来の基準によっております。この変更後の基準によった場合の当中間会計期間の税引前中間純利益は398百万円減少します。</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産... 定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビルおよび平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物設備および構築物 8～50年 機械装置および運搬具 6～15年 器具備品 5～15年 なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。</p>	<p>1 有価証券の評価基準および評価方法 満期保有目的の債券 同左 子会社株式および関連会社株式 同左 その他有価証券 a 時価のあるもの 同左 b 時価のないもの 同左</p> <p>2 たな卸資産の評価基準および評価方法 総平均法による原価法を採用しております。 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産... 同左</p>

<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>無形固定資産... 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>4 繰延資産の処理方法 社債発行費 支払時に全額費用処理しております。</p> <p>5 引当金の計上基準 貸倒引当金 営業未収入金・貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益および税引前当期純利益が、48百万円減少しております。</p>	<p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益、および税引前当期純利益は、それぞれ105百万円減少しております。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却しております。 これにより営業利益および経常利益はそれぞれ136百万円、税引前当期純利益は135百万円減少しております。</p> <p>無形固定資産... 同左</p> <p>4 繰延資産の処理方法 社債発行費 社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>(会計処理基準の変更) 従来、支払時に全額費用処理しておりましたが、当事業年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)を適用し、社債の償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。この結果、従来の方法に比べて、経常利益および税引前当期純利益は135百万円増加しております。</p> <p>5 引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p>

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>賞与引当金 従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職慰労引当金 従業員の退職慰労金の支出に備えるため、当社役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員および年金受給者の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。</p> <p>6 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>7 ヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ ヘッジ対象...借入金の利息 ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。 ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p>	<p>賞与引当金 同左</p> <p>退職慰労引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>6 リース取引の処理方法 同左</p> <p>7 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 同左</p>

会計処理方法の変更

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

表示方法の変更

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

追加情報

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

注記事項

(貸借対照表関係)

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

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
4 3 土地再評価差額は、土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されております。	4 3 同左

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
	1 1 固定資産売却益の内訳
	日本橋蛸殻町ホテル 318百万円
	土地建物
	豊洲シエルタワー(16 19百万円
	戸)土地建物
	フロール巢鴨(1戸) 1百万円
	土地建物
	その他 0百万円
	計 338百万円
	2 2 固定資産売却損の内訳
	市原店舗土地建物 47百万円
	計 47百万円
1 3 固定資産除却損の内訳	3 3 固定資産除却損の内訳
建物設備 27百万円	建物設備 596百万円
器具備品他 2百万円	器具備品他 10百万円
計 29百万円	計 607百万円
	4 4 建物設備解体費の内訳
	名古屋証券ビル・名古屋証券会館地上部分解体工 160百万円
	事
	計 160百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

当事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)																																								
<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額および期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; 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;">70百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占めるその割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">未経過リース料期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22百万円</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、減価償却費相当額および減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法 法によりしております。</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	70百万円	減価償却累計額相当額	47百万円	期末残高相当額	22百万円		未経過リース料期末残高相当額	1年以内	11百万円	1年超	11百万円	合計	22百万円	支払リース料	12百万円	減価償却費相当額	12百万円	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額および期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">器具備品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">54百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">未経過リース料期末残高相当額</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;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>3 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額および減損損失</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;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法 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	65百万円	減価償却累計額相当額	54百万円	期末残高相当額	11百万円		未経過リース料期末残高相当額	1年以内	4百万円	1年超	6百万円	合計	11百万円	支払リース料	11百万円	減価償却費相当額	11百万円
	器具備品																																								
取得価額相当額	70百万円																																								
減価償却累計額相当額	47百万円																																								
期末残高相当額	22百万円																																								
	未経過リース料期末残高相当額																																								
1年以内	11百万円																																								
1年超	11百万円																																								
合計	22百万円																																								
支払リース料	12百万円																																								
減価償却費相当額	12百万円																																								
	器具備品																																								
取得価額相当額	65百万円																																								
減価償却累計額相当額	54百万円																																								
期末残高相当額	11百万円																																								
	未経過リース料期末残高相当額																																								
1年以内	4百万円																																								
1年超	6百万円																																								
合計	11百万円																																								
支払リース料	11百万円																																								
減価償却費相当額	11百万円																																								

(有価証券関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
子会社株式および関連会社株式で時価のあるものは、 ありません。	同左

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(繰延税金資産)	(繰延税金負債)
賞与引当金 72百万円	賞与引当金 76百万円
たな卸資産評価損 528百万円	未収還付事業税 84百万円
未払事業税 157百万円	その他 6百万円
固定資産圧縮積立金 (一年内取崩分) 22百万円	計 13百万円
固定資産特別償却準備金 (一年内取崩分) 16百万円	
その他 15百万円	
計 733百万円	
(繰延税金負債)	(繰延税金資産)
退職慰労引当金 155百万円	退職慰労引当金 146百万円
退職給付引当金 98百万円	退職給付引当金 166百万円
減損損失 445百万円	減損損失 445百万円
固定資産圧縮積立金 866百万円	固定資産圧縮積立金 860百万円
固定資産特別償却準備金 48百万円	固定資産特別償却準備金 39百万円
その他有価証券評価差額金 748百万円	その他有価証券評価差額金 549百万円
その他 26百万円	その他 32百万円
計 937百万円	計 441百万円

(1株当たり情報)

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

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

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

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

平成19年6月7日開催の当社取締役会において、平和不動産株式会社第7回無担保転換社債型新株予約権付社債(転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付)の発行を決議いたしました。なお、詳細については、連結財務諸表における(重要な後発事象)に記載のとおりであります。

当事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

【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	679
		(株)ほくほくフィナンシャルグループ	1,220,000	610
		三菱地所(株)	251,000	607
		東急不動産(株)	841,000	525
		大和生命保険(株)	10,000	500
		東京建物(株)	737,000	483
		日本証券金融(株)	780,300	434
		岩井証券(株)	310,500	358
		三井不動産(株)	160,000	316
		ダイキン工業(株)	68,000	291
		(株)東京証券取引所	10,000	277
		(株)きんでん	284,000	272
		いちよし証券(株)	245,000	244
		長谷工コーポレーション(株)	1,580,000	232
		岡三ホールディングス(株)	460,000	225
		高砂熱学工業(株)	276,000	213
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	270	177
		その他(21銘柄)	4,961,240	1,385
			小計	12,195,810
計			12,195,810	7,837

【債券】

		銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
有価証券	満期保有 目的の債券	第27回分離元本振替国債	20	19
投資有価証券	満期保有 目的の債券	第40回利付国債	15	15
		第40回分離元本振替国債	10	9
		小計	25	24
計			45	44

【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	101
		FFF	1,000
		NCD	1,300
		公社債投信4月号	100
		小計	2,502
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	-
投資有価証 券	その他有 価証券	クレッシェンド投資法人	0
		NVCC4号投資事業有限責任組合出資金	0
		NVCC6号投資事業有限責任組合出資金	0
		その他(2銘柄)	0
		小計	0
計		2,502	10,917

【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							
建物設備	120,234	15,376	8,810	126,801	47,506	4,366	79,294
構築物	1,585	197	221	1,560	1,055	101	505
機械装置	1,201	197	66	1,332	675	135	656
車両運搬具	22	5	5	22	13	2	8
器具備品	980	242	105	1,117	668	133	449
土地	84,540	37,526	5,381	116,684	-	-	116,684
建設仮勘定	497	2	497	2	-	-	2
有形固定資産計	209,062	53,547	15,087	247,522	49,919	4,737	197,602
無形固定資産							
借地権	3,715	2,119	31	5,803	-	-	5,803
商標権	4	1	0	4	1	0	3
ソフトウェア	34	5	0	39	26	7	12
電話加入権	9	0	-	9	-	-	9
施設利用権	42	2	-	44	26	2	18
無形固定資産計	3,806	2,128	32	5,902	54	10	5,848
長期前払費用	850	68	72	846	441	168	405
繰延資産							
社債発行費	-	153	-	153	18	18	135
繰延資産計	-	153	-	153	18	18	135

(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。

建物設備

大和生命福岡ビル取得費	2,191百万円
ホテルブライトンシティ大阪北浜建築工事費	1,796百万円
天神三丁目平和ビル取得費	1,730百万円
名古屋証券取引所ビル建築工事費	1,509百万円
一番町平和ビル取得費	1,385百万円
本八重洲ビル取得費	1,292百万円
栄ミナミ平和ビル取得費	1,234百万円
日本電子計算本社ビル取得費	1,147百万円

土地

日本電子計算本社ビル取得費	10,185百万円
一番町平和ビル取得費	9,231百万円
天神三丁目平和ビル取得費	4,324百万円
大和生命福岡ビル取得費	3,466百万円
栄ミナミ平和ビル取得費	2,995百万円
本八重洲ビル取得費	2,980百万円

借地権

本八重洲ビル取得費	1,122百万円
-----------	----------

2 長期前払費用の償却額算出方法は、期限内均等償却をしております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	12	55	-	12	55
役員賞与引当金	48	48	48	-	48
賞与引当金	178	188	178	-	188
退職慰労引当金	382	73	95	-	360

(注) 一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2)【主な資産および負債の内容】

資産の部

イ 現金および預金

区分	金額(百万円)
現金	0
預金の種類	
当座預金	77
普通預金	1,393
自由金利型定期預金	110
計	1,426
合計	1,426

ロ 営業未収入金

相手先	金額(百万円)
有楽土地住宅販売(株)	1,129
スリーピース合同会社	36
東京電力(株)	26
双日リアルネット(株)	13
北海道建物(株)	11
その他	82
計	1,298

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) 366
139	1,425	265	1,298	17.0	184.7

(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 販売用不動産および販売用不動産仮勘定

(イ) 部門別内訳

部門	区分	販売用不動産 (百万円)	販売用不動産仮勘定 (百万円)	合計 (百万円)
ビル賃貸事業	土地	4,453	-	4,453
	建物	4,951	-	4,951
	小計	9,405	-	9,405
住宅事業	土地	3,376	16,225	19,601
	建物	2,132	2,370	4,503
	小計	5,508	18,596	24,105
資産開発・証券化事業	土地	1,937	10,322	12,260
	建物	1,647	1,044	2,691
	小計	3,585	11,367	14,952
その他	土地	1	-	1
	建物	-	-	-
	小計	1	-	1
合計	土地	9,768	26,548	36,316
	建物	8,731	3,415	12,147
	合計	18,500	29,963	48,463

(ロ) 地域別内訳

区分	土地面積(千㎡)	金額(百万円)
関東地方	55	42,628
近畿地方	5	3,436
その他	1	2,399
計	62	48,463

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)ピーエス三菱	1,476
(株)長谷工コーポレーション	86
計	1,562

(ロ) 期日別内訳

期日	金額(百万円)
平成20年6月満期	1,562
計	1,562

ロ 営業未払金

相手先	金額(百万円)
(株)ピーエス三菱	646
(有)マーレ	183
大成建設(株)	168
平和サービス(株)	153
三井物産(株)	47
その他	230
計	1,429

八 短期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	4,700
(株)りそな銀行	3,000
(株)みずほコーポレート銀行	2,700
(株)七十七銀行	2,300
(株)北海道銀行	2,200
(株)新生銀行	2,000
住友信託銀行(株)	2,000
三菱UFJ信託銀行(株)	2,000
その他	3,700
計	24,600

二 1年以内に返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	3,860
(株)りそな銀行	1,005
(株)みずほコーポレート銀行	740
(株)七十七銀行	560
(株)三菱東京UFJ銀行	285
(株)北海道銀行	220
その他	240
計	6,910

ホ 社債

区分	金額(百万円)
第5回無担保社債	20,000
第6回無担保社債	20,000
第7回無担保社債	20,000
計	60,000

へ 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

ト 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)りそな銀行	17,436
(株)三井住友銀行	11,790
(株)七十七銀行	11,430
(株)みずほコーポレート銀行	10,437
(株)三菱東京UFJ銀行	5,616
(株)北海道銀行	4,470
その他	6,620
計	67,800

チ 敷金

ビル賃貸事業等の敷金18,574百万円であります。

(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
株券の種類	1,000株券、500株券、100株券ほかに100株未満株券
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
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号
株主名簿管理人	日本証券代行株式会社 本店
取次所	日本証券代行株式会社 各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	1枚につき200円 株券併合の場合無料
単元未満株式の買取り・売渡し	
取扱場所	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号
株主名簿管理人	日本証券代行株式会社 本店
取次所	日本証券代行株式会社 各支店
買取・売渡手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	日本経済新聞に掲載して行う
株主に対する特典	9月30日現在、1単元以上所有の株主に、阪急阪神ホテルズならびにブライトンホテルズの各直営ホテルの宿泊およびレストラン利用割引券を贈呈。

- (注) 1. 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およ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。
2. 平成20年6月26日開催の定時株主総会の決議により、定款が変更され、会社の公告方法は次のとおりとなりました。当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告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。

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) 有価証券届出書 平成19年 6月 7日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書 平成19年 6月14日関東財務局長に提出。
- (3) 有価証券届出書の訂正届出書 平成19年 6月15日関東財務局長に提出。
- (4) 有価証券報告書およびその添付書類
事業年度(第87期)(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) 平成19年 6月27日関東財務局長に提出。
- (5) 訂正発行登録書 平成19年 6月27日関東財務局長に提出。
- (6) 発行登録追補書類およびその添付書類 平成19年 9月 6日関東財務局長に提出。
- (7) 有価証券報告書の訂正報告書 平成19年 9月28日関東財務局長に提出。
- (8) 訂正発行登録書 平成19年11月21日関東財務局長に提出。
- (9) 訂正発行登録書 平成19年12月19日関東財務局長に提出。
- (10) 半期報告書 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日) 平成19年12月19日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月27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
業務執行社員 公認会計士 井上 司 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村本 泰雄 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2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18年4月1日から平成19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19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計方針の変更に記載されているとおり、会社は「棚卸資産の評価に関する会計基準」が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることとなったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用している。

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) 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。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月12日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 井上 司 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村本 泰雄 印

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

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

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

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

以上

(注) 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。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月27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
業務執行社員 公認会計士 井上 司 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村本 泰雄 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2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18年4月1日から平成19年3月31日までの第87期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社の平成19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計方針の変更に記載されているとおり、会社は「棚卸資産の評価に関する会計基準」が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る計算書類から適用できることとなったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用している。

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) 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。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月12日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 井上 司 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 村本 泰雄 印
業務執行社員

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

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

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

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

以上

(注) 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。