

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年6月26日

【事業年度】 第86期(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

【会社名】 京阪神不動産株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 永田武全

【本店の所在の場所】 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 井上康隆

【最寄りの連絡場所】 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 井上康隆

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

株式会社大阪証券取引所
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第82期	第83期	第84期	第85期	第86期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高 (千円)	10,868,238	10,865,145	11,101,037	11,919,594	13,220,196
経常利益 (千円)	3,940,756	3,997,800	3,953,072	4,124,494	4,112,137
当期純利益 (千円)	1,950,686	1,883,783	2,344,891	2,389,273	1,521,696
純資産額 (千円)	30,794,397	34,528,072	36,933,097	35,840,408	35,194,008
総資産額 (千円)	70,029,066	74,681,215	78,817,308	78,183,493	77,513,632
1株当たり純資産額 (円)	690.70	775.18	805.20	781.75	782.38
1株当たり当期純利益 (円)	42.69	41.71	51.81	52.10	33.44
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)			—		
自己資本比率 (%)	44.0	46.2	46.9	45.8	45.4
自己資本利益率 (%)	6.5	5.8	6.6	6.6	4.3
株価収益率 (倍)	16.0	25.6	16.6	7.6	10.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,533,273	4,525,834	5,617,178	4,112,248	6,546,114
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	8,169,938	3,854,742	7,046,965	6,100,724	5,653,175
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,726,647	698,344	1,921,379	1,709,713	823,885
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,370,934	1,343,682	1,835,275	1,556,512	1,625,566
従業員数 (名)	27	27	31	28	30

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

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

3 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第82期	第83期	第84期	第85期	第86期
決算年月		平成17年 3 月	平成18年 3 月	平成19年 3 月	平成20年 3 月	平成21年 3 月
売上高	(千円)	10,642,327	10,651,343	10,889,548	11,668,904	12,897,676
経常利益	(千円)	3,882,738	3,941,304	3,892,256	4,040,362	3,956,454
当期純利益	(千円)	1,914,845	1,848,957	2,307,512	2,341,346	1,430,754
資本金	(千円)	7,688,158	7,688,158	7,688,158	7,688,158	7,688,158
発行済株式総数	(千株)	45,898	45,898	45,898	45,898	45,898
純資産額	(千円)	30,637,008	34,335,857	36,703,502	35,562,887	34,825,545
総資産額	(千円)	70,038,415	74,665,280	78,762,748	78,076,463	77,285,826
1株当たり純資産額	(円)	687.16	770.86	800.19	775.69	774.18
1株当たり配当額 (1株当たり 中間配当額)	(円)	9.00 (4.50)	10.00 (4.50)	10.00 (5.00)	11.00 (5.00)	12.00 (5.50)
1株当たり当期純利益	(円)	41.89	40.93	50.98	51.06	31.44
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	43.7	46.0	46.6	45.5	45.1
自己資本利益率	(%)	6.4	5.7	6.5	6.5	4.1
株価収益率	(倍)	16.4	26.0	16.9	7.8	10.7
配当性向	(%)	21.5	24.4	19.6	21.5	38.2
従業員数	(名)	23	24	28	25	27

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

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

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

4 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

2 【沿革】

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

3 【事業の内容】

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

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

土地建物賃貸事業

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

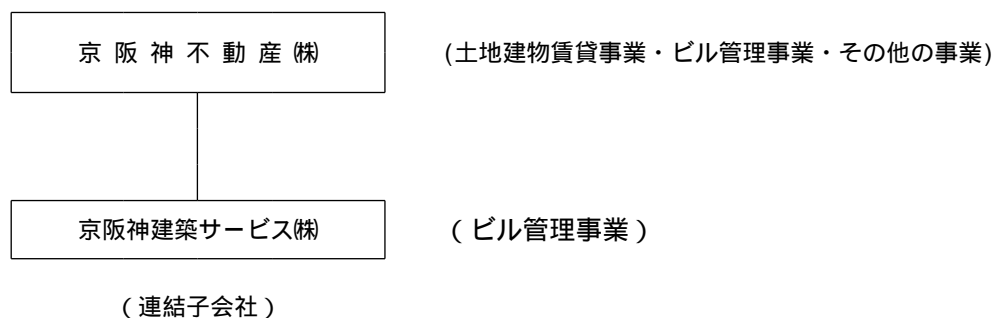
ビル管理事業

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

その他の事業

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

以上の事項を系統図によって示すと次のとおりであります。



なお、平成20年4月1日付で、京阪神建築サービス㈱は京阪神ビルサービス㈱を吸収合併し、同社の権利義務を継承いたしましたので、子会社は1社となっております。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 京阪神建築サービス㈱	大阪市中央区	86,000	ビル管理事業	100	当社が賃貸している建物・施設の総合 管理業務を行っております。 役員の兼任4名

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

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
土地建物賃貸事業	13
ビル管理事業	1
その他の事業	1
全社(共通)	15
合計	30

(注) 従業員数は就業人員で、全て正社員であります。

(2) 提出会社の状況

平成21年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
27	46.7	10.2	7,634

(注) 1 従業員数は、当社から他社への出向者を除いた就業人員数であります。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合はありません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度は、世界的な金融資本市場の混乱と実態経済の悪化により、我が国経済も低迷が顕著となりました。私どもの主力事業である貸ビル業界におきましても、都市部でビルの空室率が上昇し、賃料相場が弱含むなど業務環境は厳しさを増しております。

そうした中、当社グループはオフィスビル、データセンタービル、ウインズビルなどの賃貸施設を中心に、さらなる安全・快適を目指し、環境にも配慮した各種改修工事の実施や、テナントサービスの向上に努めましたが、当連結会計年度末の空室率は3.7%と、前期末の3.1%から若干ながら上昇いたしました。

一方、将来の営業地盤拡大を図るための御成門ビル新築工事およびウインズ事業の主要施設であるウインズ梅田B館建て替え工事はいずれも計画どおりに進捗し、御成門ビルは本年4月に竣工、新ウインズ梅田B館は平成22年3月に全館竣工の予定であります。また、本年2月には当社グループにとって7棟目となるデータセンタービルの建築用地を、大阪市西区に取得いたしました。

当連結会計年度の売上高は、データセンタービルへのテナント入居に伴う内装工事の受注が増加したため、13,220百万円と前年同期比1,300百万円（10.9%）の増収となりました。

しかしながら利益率が低下したことから、売上総利益は5,279百万円と前年同期比15百万円（0.3%）の減益となり、つれて営業利益は4,554百万円、経常利益は4,112百万円とそれぞれ前年同期比33百万円（0.7%）、12百万円（0.3%）の減益となりました。

また特別損失として、旧ウインズ梅田B館解体に係る固定資産除却損および株価下落により有価証券評価損を計上しましたので、当期純利益は1,521百万円と前年同期比867百万円（36.3%）の減益となりました。

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

土地建物賃貸事業

データセンタービルの稼働率上昇による増収がありましたので、売上高は11,206百万円と前年同期比167百万円、1.5%の増収となりました。

費用面では租税公課や修繕費等が増えましたので、営業利益は4,503百万円（前年同期比204百万円、4.4%減）となりました。

ビル管理事業

設計監理業務売上高が増えましたが、旧ウインズ梅田B館休館に伴う管理収入の減少により、売上高は634百万円（前年同期比2百万円、0.3%減）となりました。営業利益は213百万円（前年同期比42百万円、25.0%増）となりました。

その他の事業

データセンタービルへのテナント入居に伴う内装工事が増加しましたため、売上高は1,379百万円（前年同期比1,135百万円、465.9%増）、営業利益は186百万円（前年同期比163百万円、719.6%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

科目	前連結会計年度	当連結会計年度
営業活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	4,112	6,546
投資活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	6,100	5,653
財務活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	1,709	823
現金及び現金同等物の増加額(百万円)	278	69
現金及び現金同等物の期末残高(百万円)	1,556	1,625

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は1,625百万円となり、前連結会計年度末から69百万円増加いたしました。

各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によって得られた資金は6,546百万円となり前期比2,433百万円増加しました。法人税等の支払額が前期比2,155百万円減少したことがこの主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動に使用した資金は5,653百万円となりました。データセンタービル建築用地の取得、ウインズ梅田B館建て替え工事代等のため5,992百万円を支出しましたが、一方で同ウインズビル建て替えに伴う補償金収入521百万円があったため、前期比では447百万円の減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動に使用した資金は823百万円となりました。これは配当金の支払、自己株式の取得に862百万円の資金を支出したことによるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

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

(3)販売実績

当連結会計年度における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
土地建物賃貸事業	11,206,085	1.5
ビル管理事業	634,915	0.3
その他の事業	1,379,195	465.9
合計	13,220,196	10.9

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

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
日本中央競馬会	3,811,382	32.0	3,421,268	25.9
ソフトバンクモバイル(株)	1,294,118	10.9	1,308,110	9.9

- 3 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

貸ビル業界はテナント企業の業績動向に大きく影響を受けることから、国内景気の長期低迷が懸念される中、厳しい業務環境が続くものと予想されます。

当社といたしましては、初の首都圏進出となる御成門ビルを早期にフル稼働させること、ウインズ梅田B館の建て替え工事など主要施設のリニューアル工事を滞りなく実施すること、また効率性・将来性の観点から、所有資産の入れ替えに継続して取り組むなどを通じて、揺るぎない経営基盤を築いて参ります。

一方で、引き続きアウトソーシングの徹底を堅持し、一段の効率経営を図るとともに、さらには社会的な要請の高まっている環境問題にも積極的に取り組み、中長期的な視野に立って事業を展開して参る所存であります。

4 【事業等のリスク】

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

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

(1) 土地建物賃貸事業について

当社グループは、土地建物の賃貸を主たる事業としておりますが、連結売上高に占める土地建物賃貸事業の構成比は、平成19年3月期91.3%、平成20年3月期92.6%、平成21年3月期84.8%となっております。

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

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

(2) 大阪地区における事業展開について

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

土地建物賃貸事業の売上高のうち大阪府の割合は、平成19年3月期79.2%、平成20年3月期82.7%、平成21年3月期83.3%と高い水準で推移しております。

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

土地建物賃貸事業の売上高の地区別構成比

	平成19年3月期(%)	平成20年3月期(%)	平成21年3月期(%)
大阪府 (うち大阪市)	79.2 (64.0)	82.7 (69.4)	83.3 (72.3)
兵庫県	7.5	6.8	6.5
京都府	5.8	5.1	4.9
その他	7.5	5.4	5.3
合計	100.0	100.0	100.0

(3) 特定の取引先への依存度について

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

相手先	平成20年3月期		平成21年3月期	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
日本中央競馬会	3,811,382	32.0	3,421,268	25.9
ソフトバンク モバイル(株)	1,294,118	10.9	1,308,110	9.9

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

平成21年3月期、ソフトバンクモバイル(株)からの売上高の内約985百万円(75.3%)が長期賃貸借契約に関連するものであります。同社とは原則として2年毎に賃貸料等の条件を見直すこととなっております。

(4) 自然災害、人的災害等

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

(5) 有利子負債への依存度

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

なお、連結総資産に対する連結有利子負債の割合は下表のとおりであります。

	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
有利子負債残高(A)(千円)	31,725,240	33,888,318	33,872,702
総資産額(B)(千円)	78,817,308	78,183,493	77,513,632
有利子負債依存度(A/B)(%)	40.3	43.3	43.7

(6) 資産価格の変動

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態

当連結会計年度末における資産合計は77,513百万円となり、前連結会計年度末比669百万円減少いたしました。データセンタービル建築用地の取得で土地勘定は3,740百万円増加しました一方で、投資有価証券が株価下落により2,735百万円、差入敷金及び保証金が賃借契約の終了により1,478百万円減少したためであります。

負債合計は42,319百万円となり、前連結会計年度末比ほぼ横這いとなりました。流動負債で未払法人税等、未払消費税等が増えましたが、固定負債で長期預り敷金保証金が減少いたしました。

純資産合計は35,194百万円となり、前連結会計年度末比646百万円(1.8%)減少いたしました。これは利益剰余金は990百万円増加しましたものの、その他有価証券評価差額金が1,309百万円減少したことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の自己資本比率は45.4%となり、前連結会計年度末の45.8%に比べ、若干低下いたしました。

(2) 経営成績

当連結会計年度の売上高は、13,220百万円と前連結会計年度比1,300百万円(10.9%)の増収となりました。

事業の種類別セグメントでは、土地建物賃貸事業の売上高は11,206百万円(前連結会計年度比167百万円増)となりまして、その構成比は84.8%となりました。

しかしながら、利益率の低いその他の事業の売上高が増加しましたので、土地建物賃貸事業の営業利益(前連結会計年度比204百万円減少の4,503百万円)の連結営業利益(消去又は全社の項目控除前)に占める構成比は91.8%となりました。

営業外損益は、前連結会計年度の463百万円の費用(純額)から441百万円の費用(純額)となり21百万円と若干減少いたしました。

特別損益では、旧ウインズ梅田B館休館に伴う補償金などにより特別利益533百万円を計上いたしましたが、一方で同館の解体に伴う固定資産除却損及び株価下落による投資有価証券評価損などにより2,100百万円の特別損失を計上いたしました。

その結果、当連結会計年度における当期純利益は1,521百万円となりまして、前連結会計年度に比較して867百万円(36.3%)の減益となりました。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資については、土地建物賃貸事業の営業地盤拡充及び既存施設の機能性の向上を目的として、総額5,919百万円の設備投資を行いました。

その主なものは、データセンタービル建築用地取得（3,750百万円）、御成門ビル建築費用（922百万円）、ウインズ梅田B館建て替え費用（841百万円）等であります。

この設備投資を事業の種類別セグメントで示すと、土地建物賃貸事業が5,909百万円と大半を占めております。

(1) 重要な設備の新設等

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

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積 (㎡)	投資額 (百万円)		資金調達 方法	着手年月	完成年月	完成後の 増加能力
					総額	既支 払額				
提出会社	御成門ビル (東京都港区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、地上9階、 地下1階	延3,886	5,127	4,730	借入金	平成20年 4月	平成21年 4月	貸付面積 2,890㎡増加

(2) 重要な設備の除却等

当連結会計期間に完了したものは、次のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				完了年月
				建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	備品	合計	
提出会社	ウインズ梅田B館 (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄筋コンクリート 造、地上6階、地下 1階	1,413,455		206	1,413,662	平成20年11月

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成21年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類 別セグメン トの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積㎡)	備品	合計	
瓦町ビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上9 階、地下3階、塔屋 4階	1,560,479	710	4,251,655 (1,818)	1,464	5,814,309	26
淀屋橋ビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上11 階、地下1階、塔屋 2階	2,710,320	45,966	2,778,505 (1,790)	160	5,534,952	
御堂筋ビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業	中間層免震、鉄骨 造、一部鉄筋コンク リート造、地上14 階、地下1階	5,032,404	9,604	7,513,311 (2,033)	16,349	12,571,670	
新町ビル (大阪市西区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上10 階、地下1階、塔屋 2階	2,551,432	2,489	((1,818))	4,295	2,558,217	
新町第2ビル (大阪市西区)	土地建物 賃貸事業	基礎免震鉄骨造一 部鉄骨鉄筋コンク リート造及び鉄筋 コンクリート造、地 上7階、地下1階、 塔屋2階	2,246,815		1,103,475 (2,187)	603	3,350,893	
北堀江ビル (大阪市西区)	土地建物 賃貸事業	中間層免震鉄骨造、 地上7階、地下1 階、塔屋2階	4,234,150		1,976,999 (2,171)	27,588	6,238,738	
新江坂ビル (大阪府吹田市)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上7 階、地下1階、塔屋 2階	1,451,693	672	644,043 (1,831)	1,555	2,097,965	
四条河原町ビル (京都市中京区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上7 階、地下1階	555,836		1,119,073 (751)		1,674,909	
豊崎ビル (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、6階建、 塔屋1階	893,392		228,776 (838)	33	1,122,202	
中津ビル (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、8階建	757,835		283,965 (661)	109	1,041,909	
ウエルタ新宮店舗 (福岡県新宮町)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、平屋一部2 階建	722,834		1,439,465 (22,335) ((14,775))	1,555	2,163,854	1
長野商業施設 (長野市)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、5階建	1,016,730		((12,198))	3,666	1,020,396	
ウインズ梅田A館 (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上7 階、地下1階	1,830,018		((842))	13,718	1,843,736	
ウインズ難波 (大阪市浪速区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造及び鉄骨鉄 筋コンクリート造、 地上31階、地下3階 の内地上2階から 地下3階までの一 部	1,517,290				1,517,290	
ウインズ 神戸B、C館 (神戸市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンク リート造、地上7 階、地下3階	2,036,194	75	175,439 (606) ((163))	618	2,212,328	

(注) 1 土地面積欄の内()は自社所有分で、(())は賃借分であります。

2 一事業所当たり帳簿価額1,000,000千円以上を記載しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積 (㎡)	投資予定額 (百万円)		資金調達 方法	着手年月	完成予定 年月	完成後の 増加能力
					総額	既支 払額				
提出会社	ウインズ梅 田 B 館 (大 阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造 (一部鉄骨 鉄筋コンクリート 造)、地上 6 階、地 下 1 階	延8,425	5,000	841	借入金	平成20年 6 月	平成21年12月 (部分竣工)、 平成22年 3 月 (全館竣工)	貸付面積 8,425㎡増加

(2) 重要な設備の除却等

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

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年6月26日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	45,898,798	45,898,798	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式 単元株式数は1,000株であり ます。
計	45,898,798	45,898,798		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

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

(注) 発行済株式総数の減少は自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		32	21	92	51	1	1,940	2,137	
所有株式数(単元)		13,846	283	20,375	1,438	10	9,532	45,484	414,798
所有株式数の割合(%)		30.44	0.62	44.80	3.16	0.02	20.96	100.00	

(注) 1 自己株式915,297株は、「個人その他」に915単元、「単元未満株式の状況」に297株含まれております。
2 上記「その他の法人」には証券保管振替機構名義の株式が10単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
銀泉株式会社	大阪市中央区高麗橋四丁目6番12号	6,440	14.03
米山鐘秀	東京都世田谷区	2,281	4.97
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	2,133	4.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,958	4.27
ダイキン工業株式会社	大阪市北区中崎西二丁目4番12号	1,568	3.42
株式会社きんでん	大阪市北区本庄東二丁目3番41号	1,393	3.03
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	1,376	3.00
株式会社三重銀行	三重県四日市市西新地7番8号	1,287	2.80
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,104	2.41
株式会社百十四銀行	香川県高松市亀井町5番地1	891	1.94
計		20,433	44.52

(注) 上記のほか、当社保有の自己株式915千株(1.99%)があります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 915,000		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 44,569,000	44,569	同上
単元未満株式	普通株式 414,798		同上
発行済株式総数	45,898,798		
総株主の議決権		44,569	

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

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式297株が含まれております。

【自己株式等】

平成21年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 京阪神不動産株式会社	大阪市中央区瓦町 四丁目2番14号	915,000		915,000	1.99
計		915,000		915,000	1.99

(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3号及び第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(平成20年10月30日)での決議状況 (取得期間 平成20年11月4日～平成20年12月26日)	3,000,000	1,200,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	848,000	324,784
残存決議株式の総数及び価額の総額	2,152,000	875,216
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	71.73	72.93
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)	71.73	72.93

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	25,743	10,577
当期間における取得自己株式	1,719	581

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

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増し請求)	10,574	5,094	510	202
保有自己株式数	915,297		916,506	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び買増しによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、期末配当は創立60周年の記念配当1円を加えまして1株当たり6円50銭とし、中間配当金（1株につき5円50銭）と合わせて12円としております。

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

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成20年10月30日 取締役会決議	252,109	5.50
平成21年6月24日 定時株主総会決議	292,392	6.50

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82期	第83期	第84期	第85期	第86期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高（円）	710	1,175	1,090	1,065	545
最低（円）	420	640	697	361	236

(注) 株価は大阪証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	平成20年11月	平成20年12月	平成21年1月	平成21年2月	平成21年3月
最高（円）	401	406	429	435	377	357
最低（円）	236	350	353	348	298	292

(注) 株価は大阪証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役会長		阪尾正一	昭和18年1月10日	昭和41年4月 平成8年5月 平成10年6月 平成17年6月	株式会社住友銀行 入行 同行 常務取締役 当社 代表取締役社長 当社 取締役会長(現任)	(注)2	22
取締役社長	代表取締役	永田武全	昭和19年5月23日	昭和42年4月 平成9年6月 平成12年6月 平成13年4月 平成14年6月 平成17年6月	株式会社住友銀行 入行 同行 常務取締役 同行 専務取締役 株式会社三井住友銀行 専務取締役 同行 副頭取 当社 代表取締役社長(現任)	(注)3	17
常務取締役	営業統括	村田正隆	昭和22年9月3日	昭和46年4月 平成3年4月 平成12年5月 平成12年6月 平成16年6月 平成19年6月	株式会社住友銀行 入行 同行 調査役 当社 顧問 当社 取締役(営業統括) 当社 常務取締役営業統括 兼施設事業部長 当社 常務取締役(営業統括) (現任)	(注)2	14
取締役	建築技術部長	林毅	昭和19年10月15日	昭和43年4月 平成13年10月 平成16年4月 平成16年6月	鹿島建設株式会社 入社 同社 建築部建築工事部長 当社 顧問 当社 取締役建築技術部長 (現任)	(注)2	8
取締役	ビル事業部長	平井敏雄	昭和24年3月30日	昭和48年4月 昭和56年4月 平成10年4月 平成16年4月 平成16年6月 平成18年4月 平成18年10月	安宅産業株式会社 入社 当社 入社 当社 ビル事業部長 当社 ビル事業部長 兼流通施設事業部長 当社 取締役ビル事業部長 兼流通施設事業部長 当社 取締役ビル事業部長 兼流通事業部長 当社 取締役ビル事業部長 (現任)	(注)2	12
取締役	管理統括 兼経理部長	井上康隆	昭和28年2月11日	昭和50年4月 平成9年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年7月	株式会社住友銀行 入行 同行 富田林支店長 株式会社三井住友銀行 法人審査 第二部付部長 同行 上席調査役 当社 顧問 当社 取締役総務部長 当社 取締役経理部長(現任)	(注)2	6
取締役	施設事業部長 兼流通事業 部長	宮川正博	昭和24年3月29日	昭和49年4月 平成12年10月 平成15年4月 平成18年10月 平成19年6月	鹿島建設株式会社 入社 同社 関西支店プロジェクト推進 部長 同社 関西支店プロジェクト推進 部担当部長(PFI担当) 当社 流通事業部長兼施設事業部 副部長 当社 取締役施設事業部長兼流通 事業部長(現任)	(注)3	3
取締役	総務部長	河野健二	昭和28年7月24日	昭和51年4月 平成11年5月 平成14年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成18年7月 平成19年6月	株式会社住友銀行 入行 同行 広島支店長 株式会社三井住友銀行 阪神ブロック部長 同行 業務監査部 副部長 当社 総務部副部長 当社 総務部長 当社 取締役総務部長(現任)	(注)3	3
監査役 (常勤)		山本敏晴	昭和27年3月7日	昭和50年4月 平成6年10月 平成11年4月 平成14年6月 平成17年6月 平成20年12月 平成21年6月	株式会社住友銀行 入行 同行 千林支店長 同行 四国法人営業部長 株式会社三井住友銀行 お客さま サービス部(大阪)部付部長 日本ベンチャーキャピタル株式会 社 西日本支社長 当社 顧問 当社 常勤監査役(現任)	(注)5	3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
監査役		西出智幸	昭和37年8月20日	平成2年4月 平成2年4月 平成10年3月 平成19年6月	大阪弁護士会登録 吉川綜合法律事務所(現きっかわ法律事務所)弁護士(現任) ニューヨーク州弁護士登録 当社監査役(現任)	(注)4	1
監査役		玉置勝彦	昭和17年7月18日	昭和41年4月 昭和63年1月 平成4年6月 平成5年10月 平成7年3月 平成11年4月 平成15年4月 平成21年6月	株式会社住友銀行 入行 同行 赤坂支店長 同行 取締役香港支店長 同行 取締役本店支配人 住銀投資顧問株式会社 代表取締役社長 大和住銀投信投資顧問株式会社 代表取締役副社長 S M B C フレンド証券株式会社 代表取締役社長 当社監査役(現任)	(注)5	
計							89

- (注) 1 監査役 西出智幸及び玉置勝彦は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役の任期は、平成20年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 取締役の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

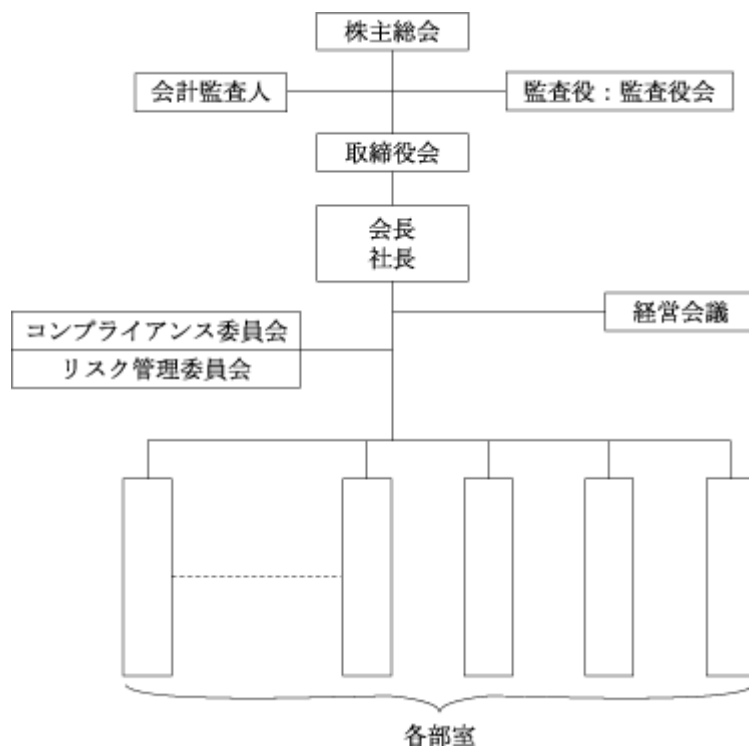
当社は、透明かつ公正な経営組織の確立、経営の重要事項に対する意思決定の迅速化、業務執行の監督機能強化を通じて、企業の健全性と経営の効率性を向上させることが、極めて重要であると考えております。

提出会社の企業統治に関する事項

イ 会社の機関の内容

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

会社の機関等の関連図は下記のとおりであります。



a 取締役会

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

b 経営会議

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

c 監査役会

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

d 会計監査人

会計監査については、大同監査法人と監査契約を締結し監査を受けております。

ロ 内部統制システムの整備の状況

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

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

ハ リスク管理体制の整備の状況

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

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

二 役員報酬の内容

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

取締役を支払った報酬等の額 130,022千円

監査役を支払った報酬等の額 27,105千円

(うち社外監査役を支払った報酬 7,800千円)

(注) 1 支給総額には、役員退職慰労引当金の当期増加額(取締役28,042千円、監査役3,805千円(うち社外監査役1,000千円))が含まれております。

2 上記のほか、使用人兼務取締役に対し使用人給与55,410千円を支給しております。

内部監査及び監査役監査の組織、人員及び手続き並びに内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

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

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

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

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

社外取締役及び社外監査役と当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

当社は現在のところ社外取締役は選任しておりません。また当社と社外監査役2名との間に特別の利害関係はありません。

なお、玉置勝彦氏(社外監査役)は、株式会社住友銀行(現・株式会社三井住友銀行)の元取締役であります。同行は当社の主要取引銀行かつ株主であり、当社も同行の完全親会社である株式会社三井住友フィナンシャルグループの株主であります。

会計監査の状況

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

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名

業務執行社員 布江田榮宏、井筒敦司

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名

取締役の定数及び選任決議要件

当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めております。

また、取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。

その他

イ 自己の株式の取得

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

ロ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

八 取締役及び監査役の責任免除

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

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

二 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社			16,800	
連結子会社				
計			16,800	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

なお、第85期事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第86期事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)及び第85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)並びに当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)及び第86期事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、大同監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,556,512	1,625,566
受取手形及び売掛金	176,016	171,204
繰延税金資産	118,505	87,242
その他	235,113	143,061
流動資産合計	2,086,148	2,027,074
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	¹ 57,272,957	¹ 53,562,812
減価償却累計額	22,894,940	21,953,375
建物及び構築物(純額)	34,378,016	31,609,436
土地	27,920,436	31,660,463
建設仮勘定	5,239	1,775,655
その他	² 553,267	² 552,292
減価償却累計額	351,817	378,883
その他(純額)	201,450	173,409
有形固定資産合計	62,505,143	65,218,963
無形固定資産		
投資その他の資産	19,665	29,629
投資有価証券	9,077,485	6,341,716
敷金及び保証金	3,814,036	2,335,214
繰延税金資産	9,286	900,327
再評価に係る繰延税金資産	127,060	124,495
その他	544,667	536,210
投資その他の資産合計	13,572,536	10,237,964
固定資産合計	76,097,345	75,486,558
資産合計	78,183,493	77,513,632

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	8,679	25,987
短期借入金	9,654,396	9,603,936
未払法人税等	217,834	513,089
賞与引当金	18,320	18,072
その他	3 1,522,314	3 1,845,910
流動負債合計	11,421,544	12,006,995
固定負債		
社債	2,000,000	2,300,000
長期借入金	21,346,222	21,165,606
長期預り敷金保証金	6,310,777	5,838,565
繰延税金負債	181,102	-
退職給付引当金	39,154	44,478
役員退職慰労引当金	117,263	149,110
その他	4 927,020	4 814,868
固定負債合計	30,921,540	30,312,628
負債合計	42,343,085	42,319,623
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,688,158	7,688,158
資本剰余金	7,530,440	7,529,397
利益剰余金	22,550,834	23,541,588
自己株式	33,570	363,837
株主資本合計	37,735,862	38,395,307
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,149,545	839,947
土地再評価差額金	4,044,999	4,041,246
評価・換算差額等合計	1,895,454	3,201,298
純資産合計	35,840,408	35,194,008
負債純資産合計	78,183,493	77,513,632

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
売上高	11,919,594	13,220,196
売上原価	6,624,226	7,940,605
売上総利益	5,295,367	5,279,590
販売費及び一般管理費	¹ 707,795	¹ 725,562
営業利益	4,587,572	4,554,028
営業外収益		
受取利息	6,495	3,807
受取配当金	120,844	130,103
その他	21,442	27,405
営業外収益合計	148,782	161,316
営業外費用		
支払利息	573,391	582,294
社債発行費	35,106	6,774
その他	3,363	14,137
営業外費用合計	611,860	603,206
経常利益	4,124,494	4,112,137
特別利益		
固定資産売却益	² 269,572	-
投資有価証券売却益	751	265
受取違約金	³ 5,110	³ 11,759
受取補償金	⁴ 174,700	⁴ 521,800
特別利益合計	450,134	533,825
特別損失		
投資有価証券売却損	1,408	2,648
固定資産除却損	⁵ 232,115	⁵ 1,438,127
投資有価証券評価損	84,800	622,682
不動産取得税及び登録免許税	⁶ 163,095	⁶ 36,629
特別損失合計	481,419	2,100,088
税金等調整前当期純利益	4,093,209	2,545,874
法人税、住民税及び事業税	1,345,062	1,167,381
法人税等調整額	358,872	143,202
法人税等合計	1,703,935	1,024,178
当期純利益	2,389,273	1,521,696

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	7,688,158	7,688,158
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,688,158	7,688,158
資本剰余金		
前期末残高	7,530,152	7,530,440
当期変動額		
自己株式の処分	287	1,042
当期変動額合計	287	1,042
当期末残高	7,530,440	7,529,397
利益剰余金		
前期末残高	20,926,701	22,550,834
当期変動額		
剰余金の配当	458,621	527,189
当期純利益	2,389,273	1,521,696
土地再評価差額金の取崩	306,520	3,752
当期変動額合計	1,624,132	990,754
当期末残高	22,550,834	23,541,588
自己株式		
前期末残高	17,987	33,570
当期変動額		
自己株式の取得	19,182	335,361
自己株式の処分	3,599	5,094
当期変動額合計	15,582	330,266
当期末残高	33,570	363,837
株主資本合計		
前期末残高	36,127,025	37,735,862
当期変動額		
剰余金の配当	458,621	527,189
当期純利益	2,389,273	1,521,696
自己株式の取得	19,182	335,361
自己株式の処分	3,887	4,052
土地再評価差額金の取崩	306,520	3,752
当期変動額合計	1,608,837	659,445
当期末残高	37,735,862	38,395,307

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	3,590,796	2,149,545
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,441,250	1,309,597
当期変動額合計	1,441,250	1,309,597
当期末残高	2,149,545	839,947
土地再評価差額金		
前期末残高	2,784,724	4,044,999
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	-	3,752
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,260,275	-
当期変動額合計	1,260,275	3,752
当期末残高	4,044,999	4,041,246
評価・換算差額等合計		
前期末残高	806,072	1,895,454
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	-	3,752
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,701,526	1,309,597
当期変動額合計	2,701,526	1,305,844
当期末残高	1,895,454	3,201,298
純資産合計		
前期末残高	36,933,097	35,840,408
当期変動額		
剰余金の配当	458,621	527,189
当期純利益	2,389,273	1,521,696
自己株式の取得	19,182	335,361
自己株式の処分	3,887	4,052
土地再評価差額金の取崩	306,520	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,701,526	1,309,597
当期変動額合計	1,092,688	646,399
当期末残高	35,840,408	35,194,008

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,093,209	2,545,874
減価償却費	1,840,894	1,768,744
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	14,603	31,847
退職給付引当金の増減額（ は減少）	4,041	5,324
賞与引当金の増減額（ は減少）	1,730	247
受取利息及び受取配当金	127,340	133,910
支払利息	573,391	582,294
社債発行費	35,106	6,774
投資有価証券売却損益（ は益）	656	2,382
投資有価証券評価損益（ は益）	84,800	622,682
有形固定資産売却損益（ は益）	270,588	-
有形固定資産除却損	232,115	1,438,127
受取補償金	174,700	521,800
受取違約金	-	11,759
不動産取得税及び登録免許税	163,095	36,629
営業債権の増減額（ は増加）	228,118	1,493,139
営業債務の増減額（ は減少）	803,070	436,771
未収消費税等の増減額（ は増加）	86,385	68,859
未払消費税等の増減額（ は減少）	870	338,662
小計	7,552,171	7,836,855
利息及び配当金の受取額	127,313	133,884
利息の支払額	568,093	580,791
法人税等の支払額	2,999,143	843,833
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,112,248	6,546,114
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	776,637	-
有形固定資産の取得による支出	6,830,608	5,992,253
無形固定資産の取得による支出	7,525	4,201
投資有価証券の売却による収入	12,726	5,945
投資有価証券の取得による支出	142,115	99,926
長期未払金支払による支出	84,540	84,540
補償金による収入	174,700	521,800
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,100,724	5,653,175
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	8,000,000	6,950,000
長期借入金の返済による支出	7,752,382	7,181,076
建築協力金の返済による支出	28,692	27,612
社債の発行による収入	2,000,000	300,000
社債の発行による支出	35,106	6,774
自己株式の売却による収入	3,887	4,052
自己株式の取得による支出	19,182	335,361
配当金の支払額	458,811	527,113
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,709,713	823,885

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	278,762	69,053
現金及び現金同等物の期首残高	1,835,275	1,556,512
現金及び現金同等物の期末残高	1,556,512	1,625,566

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

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

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）
該当事項はありません。

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項 連結子会社は、京阪神建築サービス㈱及び京阪神ビルサービス㈱の2社であり、非連結子会社はありません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 a 満期保有目的の債券 償却原価法 b その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定額法によっております。 (会計方針の変更) 平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては、平成19年度税制改正後の法人税法に基づく処理方法に変更しております。この結果、従来の方法による場合と比べ、営業総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ27,552千円減少しております。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。 (追加情報) 平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産のうち、償却可能限度額まで償却が終了した資産については、平成19年度税制改正後の法人税法に基づく処理方法により、5年間で備忘価額まで均等償却することにいたしました。この結果、営業総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ64,094千円減少しております。 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。 無形固定資産 定額法によっております。 ただし、ソフトウエア（自社利用分）については社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。 長期前払費用 定額法によっております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項 平成20年4月1日付で京阪神建築サービス㈱は京阪神ビルサービス㈱を吸収合併し、連結子会社は1社となりました。非連結子会社はありません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 a 満期保有目的の債券 同左 b その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 同左 (追加情報) 法人税法の改正（所得税法等の一部を改正する法律 平成20年4月30日 法律第23号）に伴い、法定耐用年数及び資産区分が見直されました。これにより、当社の機械装置については、従来耐用年数を15年としておりましたが、当連結会計年度より10年に変更しました。 なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 債権貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権及び破産更生債権は財務内容評価法によっております。当連結会計年度においては該当がないため計上していません。</p> <p>賞与引当金 従業員の賞与支給に充てるため、前連結会計年度の支給実績を勘案して当連結会計年度の負担すべき支給見込額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段...金利スワップ ・ヘッジ対象...借入金の利息</p> <p>ヘッジ方針 当社グループは、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本額が一致している。 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスがTIBORで一致している。 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。 従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜き方式によっており、控除対象外消費税等は当連結会計年度の費用として処理しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。</p>	<p>(5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜き方式によっております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

会計方針の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のものについては、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)												
<p>1 2のうち担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,089,437千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">4,666千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">1,094,104千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	1,089,437千円	その他	4,666千円	計	1,094,104千円	<p>1 2のうち担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,016,730千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">3,666千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">1,020,396千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	1,016,730千円	その他	3,666千円	計	1,020,396千円
建物及び構築物	1,089,437千円												
その他	4,666千円												
計	1,094,104千円												
建物及び構築物	1,016,730千円												
その他	3,666千円												
計	1,020,396千円												
<p>3 4のうち担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期未払金 (1年以内支払を含む)</td> <td style="text-align: right;">887,700千円</td> </tr> </table>	長期未払金 (1年以内支払を含む)	887,700千円	<p>3 4のうち担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期未払金 (1年以内支払を含む)</td> <td style="text-align: right;">803,160千円</td> </tr> </table>	長期未払金 (1年以内支払を含む)	803,160千円								
長期未払金 (1年以内支払を含む)	887,700千円												
長期未払金 (1年以内支払を含む)	803,160千円												
<p>5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、平成14年3月31日に事業用の土地の再評価を行っております。</p> <p>なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金資産」として資産の部に計上し、これを加算した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>(再評価の方法) 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出。</p> <p>(再評価を行なった年月日) 平成14年3月31日</p> <p>(再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額)</p> <p style="text-align: right;">2,004,913千円</p>	<p>5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、平成14年3月31日に事業用の土地の再評価を行っております。</p> <p>なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金資産」として資産の部に計上し、これを加算した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>(再評価の方法) 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出。</p> <p>(再評価を行なった年月日) 平成14年3月31日</p> <p>6 偶発債務 当社は、平成19年11月の不動産取引に関し、売却先の(株)MCBコーポレーションより平成20年9月5日付けで訴訟の提起を受けております。 同社の訴えは、購入した物件の駐車場の一部に利用制限があることが判明したとして、売買契約の解除による原状回復(原状回復請求債権額549,474千円)を求めるものであります。</p>												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1 販売費及び一般管理費の主なもの 役員報酬 123,155千円 従業員給料及び賞与 260,439千円 賞与引当金繰入額 18,320千円 交際費 16,292千円 退職給付費用 17,287千円 役員退職慰労引当金繰入額 32,396千円 業務委託費 58,527千円	1 販売費及び一般管理費の主なもの 役員報酬 125,280千円 従業員給料及び賞与 266,248千円 賞与引当金繰入額 18,072千円 交際費 14,846千円 退職給付費用 14,661千円 役員退職慰労引当金繰入額 31,847千円 業務委託費 69,124千円
2 固定資産売却益の内容 建物及び構築物 94,392千円 土地 175,179千円 <hr/> 計 269,572千円	
3 受取違約金 賃貸借契約期間満了前解約による違約金	3 受取違約金 同左
4 受取補償金 顧客要請による賃貸資産撤去に伴う顧客からの補償	4 受取補償金 同左
5 固定資産除却損の内容 建物及び構築物 232,115千円	5 固定資産除却損の内容 建物及び構築物 1,437,800千円 その他(備品) 326千円 <hr/> 計 1,438,127千円
6 不動産取得税及び登録免許税の内容 不動産取得税 140,873千円 登録免許税 22,222千円 <hr/> 計 163,095千円	6 不動産取得税及び登録免許税の内容 不動産取得税 23,002千円 登録免許税 13,626千円 <hr/> 計 36,629千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	30,451	27,171	5,494	52,128

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 27,171株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の売渡しによる減少 5,494株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	229,341	5.00	平成19年3月31日	平成19年6月28日
平成19年10月26日 取締役会	普通株式	229,279	5.00	平成19年9月30日	平成19年12月7日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	275,080	6.00	平成20年3月31日	平成20年6月27日

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、次のとおりであります。

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

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の売渡しによる減少 10,574株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	275,080	6.00	平成20年3月31日	平成20年6月27日
平成20年10月30日 取締役会	普通株式	252,109	5.50	平成20年9月30日	平成20年12月5日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	292,392	6.50	平成21年3月31日	平成21年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金 1,556,512千円	現金及び預金 1,625,566千円
現金及び現金同等物 1,556,512千円	現金及び現金同等物 1,625,566千円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																	
	<p>1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 (貸主側) リース物件の取得価額、減価償却累計額、減損損失累計額及び期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建物及び 構築物(千円)</th> <th>合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額</td> <td>261,627</td> <td>261,627</td> </tr> <tr> <td>減価償却 累計額</td> <td>149,083</td> <td>149,083</td> </tr> <tr> <td>減損損失 累計額</td> <td>9,415</td> <td>9,415</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>103,128</td> <td>103,128</td> </tr> </tbody> </table> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>11,786千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>232,758千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>244,545千円</td> </tr> </table> <p>受取リース料、減価償却費及び受取利息相当額</p> <table> <tr> <td>受取リース料</td> <td>36,240千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>6,973千円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td>26,245千円</td> </tr> </table> <p>利息相当額の算定方法 リース料総額と見積残存価額の合計額からリース物件の購入価額を控除した額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (貸主側)</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>307,848千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,259,662千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,567,510千円</td> </tr> </table>		建物及び 構築物(千円)	合計 (千円)	取得価額	261,627	261,627	減価償却 累計額	149,083	149,083	減損損失 累計額	9,415	9,415	期末残高	103,128	103,128	1年内	11,786千円	1年超	232,758千円	合計	244,545千円	受取リース料	36,240千円	減価償却費	6,973千円	受取利息相当額	26,245千円	1年内	307,848千円	1年超	2,259,662千円	合計	2,567,510千円
	建物及び 構築物(千円)	合計 (千円)																																
取得価額	261,627	261,627																																
減価償却 累計額	149,083	149,083																																
減損損失 累計額	9,415	9,415																																
期末残高	103,128	103,128																																
1年内	11,786千円																																	
1年超	232,758千円																																	
合計	244,545千円																																	
受取リース料	36,240千円																																	
減価償却費	6,973千円																																	
受取利息相当額	26,245千円																																	
1年内	307,848千円																																	
1年超	2,259,662千円																																	
合計	2,567,510千円																																	

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの	9,860	10,127	266
計	9,860	10,127	266
(2) その他有価証券	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	4,329,808	8,057,167	3,727,358
小計	4,329,808	8,057,167	3,727,358
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	534,311	425,716	108,595
小計	534,311	425,716	108,595
合計	4,864,120	8,482,884	3,618,763

(注) 表中の「取得原価」は、減損処理後の帳簿価額であります。

株式の減損については、社内基準に基づき時価が取得原価に比べて30%以上下落したものは減損処理を行なっておりますが、当連結会計年度においては、(2)その他有価証券 株式において、84,800千円を減損処理しております。

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

売却額(千円)	売却益の総額(千円)	売却損の総額(千円)
12,726	751	1,408

3 時価評価されていない有価証券

その他有価証券	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	584,740

4 満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成20年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
国債・地方債等			9,860	

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 時価のある有価証券

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

(注) 表中の「取得原価」は、減損処理後の帳簿価額であります。

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

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

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

3 時価評価されていない有価証券

その他有価証券	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	474,140

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

4 満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成21年3月31日)

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

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>取引の内容及び利用目的等 当社グループの利用しているデリバティブ取引は金利スワップ取引であります。その目的は、長期の安定した資金調達コストを確保するため、変動金利を固定金利に変換しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>(1) ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段...金利スワップ ・ヘッジ対象...借入金の利息</p> <p>(2) ヘッジ方針 当社グループは、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(3) ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本額が一致している。 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスがTIBORで一致している。 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。 従って金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>取引に対する取組方針 当社グループは対象となる借入金の残高の範囲内で金利スワップを利用することとしており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>取引に係るリスクの内容 当社グループが利用している金利スワップ取引は取引実行に伴ないその後の市場変動により利得の機会を失うことを除きリスクは有していないし、取引の契約先は、国内の信用度の高い金融機関であるため、相手方の契約不履行によるリスクは極めて小さいと認識しております。</p> <p>取引に係るリスク管理体制 金利スワップ取引については、取引の都度、社内の承認手続きに則り、承認を受け実行しております。</p> <p>その他 「取引の時価等に関する事項」における契約額等の金額は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。 なお、連結子会社はデリバティブ取引は行っておりません。</p>	<p>取引の内容及び利用目的等 同左</p> <p>取引に対する取組方針 同左</p> <p>取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>その他 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
ヘッジ会計を適用しているため、開示の対象から除いております。	同左

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																				
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社は確定給付型の制度として退職一時金制度及び定年退職者を対象とする適格退職年金制度を設けております。 定年退職者については、退職一時金制度による支給額が適格退職年金制度による支給額(年金現価相当額)を上回るときは、差額を退職金として支給し、定年前の退職者については、退職一時金制度により退職金を支給することになっております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>93,114千円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td>53,959千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>39,154千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table> <tr> <td>勤務費用</td> <td>17,287千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>17,287千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 在籍する従業員については企業年金制度に移行した部分も含めた退職給付制度全体としての自己都合要支給額を基に計算した額を退職給付債務とし、年金受給者及び待期者については年金財政計算上の責任準備金の額をもって退職給付債務としております。</p>	退職給付債務	93,114千円	年金資産	53,959千円	退職給付引当金	39,154千円	勤務費用	17,287千円	退職給付費用	17,287千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>98,012千円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td>53,533千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>44,478千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table> <tr> <td>勤務費用</td> <td>14,661千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>14,661千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>	退職給付債務	98,012千円	年金資産	53,533千円	退職給付引当金	44,478千円	勤務費用	14,661千円	退職給付費用	14,661千円
退職給付債務	93,114千円																				
年金資産	53,959千円																				
退職給付引当金	39,154千円																				
勤務費用	17,287千円																				
退職給付費用	17,287千円																				
退職給付債務	98,012千円																				
年金資産	53,533千円																				
退職給付引当金	44,478千円																				
勤務費用	14,661千円																				
退職給付費用	14,661千円																				

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度末 (平成20年3月31日)	当連結会計年度末 (平成21年3月31日)																																																																																
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">92,243千円</td></tr> <tr><td>減損損失(建物及び構築物)</td><td style="text-align: right;">415,010千円</td></tr> <tr><td>減損損失(長期前払費用)</td><td style="text-align: right;">653,837千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">15,896千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">47,608千円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">108,277千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券等評価損</td><td style="text-align: right;">13,842千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">22,882千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権</td><td style="text-align: right;">39,663千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">120,877千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,530,141千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">39,663千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,490,477千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">74,570千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,469,217千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">1,543,788千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right;">53,310千円</td></tr> </table> <p>(再評価に係る繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,693,856千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,566,795千円</td></tr> <tr><td>再評価に係る繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">127,060千円</td></tr> </table>	減価償却費	92,243千円	減損損失(建物及び構築物)	415,010千円	減損損失(長期前払費用)	653,837千円	退職給付引当金	15,896千円	役員退職慰労引当金	47,608千円	固定資産評価損	108,277千円	投資有価証券等評価損	13,842千円	未払事業税	22,882千円	ゴルフ会員権	39,663千円	その他	120,877千円	繰延税金資産小計	1,530,141千円	評価性引当額	39,663千円	繰延税金資産合計	1,490,477千円	固定資産圧縮積立金	74,570千円	その他有価証券評価差額金	1,469,217千円	繰延税金負債合計	1,543,788千円	繰延税金負債の純額	53,310千円	土地再評価差額金	1,693,856千円	評価性引当額	1,566,795千円	再評価に係る繰延税金資産合計	127,060千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">80,791千円</td></tr> <tr><td>減損損失(建物及び構築物)</td><td style="text-align: right;">392,355千円</td></tr> <tr><td>減損損失(長期前払費用)</td><td style="text-align: right;">627,341千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">18,058千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">60,538千円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">101,176千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券等評価損</td><td style="text-align: right;">247,699千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">44,904千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">63,379千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,664,338千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">28,092千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,636,245千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">74,570千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">574,105千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">648,675千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">987,569千円</td></tr> </table> <p>(再評価に係る繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,691,290千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,566,795千円</td></tr> <tr><td>再評価に係る繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">124,495千円</td></tr> </table>	減価償却費	80,791千円	減損損失(建物及び構築物)	392,355千円	減損損失(長期前払費用)	627,341千円	退職給付引当金	18,058千円	役員退職慰労引当金	60,538千円	固定資産評価損	101,176千円	投資有価証券等評価損	247,699千円	未払事業税	44,904千円	ゴルフ会員権	28,092千円	その他	63,379千円	繰延税金資産小計	1,664,338千円	評価性引当額	28,092千円	繰延税金資産合計	1,636,245千円	固定資産圧縮積立金	74,570千円	その他有価証券評価差額金	574,105千円	繰延税金負債合計	648,675千円	繰延税金資産の純額	987,569千円	土地再評価差額金	1,691,290千円	評価性引当額	1,566,795千円	再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円
減価償却費	92,243千円																																																																																
減損損失(建物及び構築物)	415,010千円																																																																																
減損損失(長期前払費用)	653,837千円																																																																																
退職給付引当金	15,896千円																																																																																
役員退職慰労引当金	47,608千円																																																																																
固定資産評価損	108,277千円																																																																																
投資有価証券等評価損	13,842千円																																																																																
未払事業税	22,882千円																																																																																
ゴルフ会員権	39,663千円																																																																																
その他	120,877千円																																																																																
繰延税金資産小計	1,530,141千円																																																																																
評価性引当額	39,663千円																																																																																
繰延税金資産合計	1,490,477千円																																																																																
固定資産圧縮積立金	74,570千円																																																																																
その他有価証券評価差額金	1,469,217千円																																																																																
繰延税金負債合計	1,543,788千円																																																																																
繰延税金負債の純額	53,310千円																																																																																
土地再評価差額金	1,693,856千円																																																																																
評価性引当額	1,566,795千円																																																																																
再評価に係る繰延税金資産合計	127,060千円																																																																																
減価償却費	80,791千円																																																																																
減損損失(建物及び構築物)	392,355千円																																																																																
減損損失(長期前払費用)	627,341千円																																																																																
退職給付引当金	18,058千円																																																																																
役員退職慰労引当金	60,538千円																																																																																
固定資産評価損	101,176千円																																																																																
投資有価証券等評価損	247,699千円																																																																																
未払事業税	44,904千円																																																																																
ゴルフ会員権	28,092千円																																																																																
その他	63,379千円																																																																																
繰延税金資産小計	1,664,338千円																																																																																
評価性引当額	28,092千円																																																																																
繰延税金資産合計	1,636,245千円																																																																																
固定資産圧縮積立金	74,570千円																																																																																
その他有価証券評価差額金	574,105千円																																																																																
繰延税金負債合計	648,675千円																																																																																
繰延税金資産の純額	987,569千円																																																																																
土地再評価差額金	1,691,290千円																																																																																
評価性引当額	1,566,795千円																																																																																
再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円																																																																																
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異は、僅少のため注記を省略しております。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>同左</p>																																																																																

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

共通支配下の取引等

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

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：ビル管理事業

事業の内容：建物・機械設備の維持管理、清掃等

(2) 企業結合の法的形式

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

(3) 結合後企業の名称

京阪神建築サービス株式会社(当社の連結子会社)

(4) 取引の目的を含む取引の概要

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

2. 実施した会計処理の概要

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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	土地建物 賃貸事業 (千円)	ビル管理 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	11,038,838	637,035	243,720	11,919,594	-	11,919,594
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,904	507,934	-	509,838	(509,838)	-
計	11,040,743	1,144,969	243,720	12,429,432	(509,838)	11,919,594
営業費用	6,332,044	973,800	221,010	7,526,855	(194,833)	7,332,021
営業利益	4,708,699	171,169	22,709	4,902,577	(315,004)	4,587,572
資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	67,248,582	218,945	27,866	67,495,394	10,688,098	78,183,493
減価償却費	1,834,626	116	234	1,834,977	5,917	1,840,894
資本的支出	6,750,933	334	671	6,751,940	10,389	6,762,329

(注) 1 事業区分は、売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

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

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は334,804千円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会社本社の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は10,688,098千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の余剰運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

5 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては、平成19年度税制改正後の法人税法に基づく処理方法に変更しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度における営業費用は27,552千円増加し、営業利益は同額減少しております。

6 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産のうち、償却可能限度額まで償却が終了した資産については、平成19年度税制改正後の法人税法に基づく処理方法により、5年間で備忘価額まで均等償却することにいたしました。これに伴い、当連結会計年度における営業費用は64,094千円増加し、営業利益は同額減少しております。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

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

(注) 1 事業区分は、売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

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

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は360,120千円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会社本社の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は8,696,985千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の余剰運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

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

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

海外売上高がないため、記載すべき事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

海外売上高がないため、記載すべき事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(追加情報)

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	781.75円	1株当たり純資産額	782.38円
1株当たり当期純利益	52.10円	1株当たり当期純利益	33.44円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
連結貸借対照表上の純資産の部の合計額(千円)	35,840,408	35,194,008
普通株式に係る純資産額(千円)	35,840,408	35,194,008
普通株式の発行済株式数(千株)	45,898	45,898
普通株式の自己株式数(千株)	52	915
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(千株)	45,846	44,983

2 1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	2,389,273	1,521,696
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,389,273	1,521,696
普通株式の期中平均株式数(千株)	45,857	45,500

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
京阪神不動産(株)	第1回無担保社債 (適格機関投資家 限定)	平成20年 3月21日	2,000,000	2,000,000	1.40	無担保社債	平成25年 3月21日
"	第2回無担保社債 (適格機関投資家 限定)	平成21年 3月25日		300,000	1.30	無担保社債	平成26年 3月25日
合計			2,000,000	2,300,000			

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

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

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,800,000	2,800,000	1.46	
1年以内に返済予定の長期借入金	6,854,396	6,803,936	1.71	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	21,346,222	21,165,606	1.86	平成22年4月7日 から 平成35年11月10日
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く)				
その他有利子負債				
建築協力金(1年以内)				
長期未払金(1年以内)	84,540	84,540	1.95	
長期未払金(1年超)	803,160	718,620	1.95	平成22年9月17日 から 平成30年9月17日
合計	31,888,318	31,572,702		

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

2 長期借入金及びその他の有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,811,436	4,920,936	3,448,124	2,542,460
その他の有利子負債				
長期未払金	84,540	84,540	84,540	84,540

(2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る売上高等

	第1四半期 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	第2四半期 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	第3四半期 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	第4四半期 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)
売上高 (千円)	3,107,183	2,830,653	4,433,696	2,848,662
税金等調整前 四半期純利益 (千円)	1,230,222	739,594	215,179	360,878
四半期純利益 (千円)	736,870	436,302	135,147	213,375
1株当たり 四半期純利益 (円)	16.07	9.52	2.98	4.74

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	第85期 (平成20年3月31日)	第86期 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,366,251	1,317,166
売掛金	160,720	155,934
前渡金	120	120
前払費用	163,785	140,706
未収消費税等	68,859	-
繰延税金資産	115,364	81,439
その他	2,152	2,038
流動資産合計	1,877,254	1,697,405
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 56,272,908	1 52,563,142
減価償却累計額	22,091,747	21,121,062
建物（純額）	34,181,160	31,442,080
構築物	2 1,000,049	2 999,669
減価償却累計額	803,192	832,313
構築物（純額）	196,856	167,355
機械及び装置	209,249	209,249
減価償却累計額	138,803	149,731
機械及び装置（純額）	70,446	59,518
車両運搬具	14,721	14,928
減価償却累計額	10,066	11,257
車両運搬具（純額）	4,654	3,671
工具、器具及び備品	3 329,296	3 328,113
減価償却累計額	202,946	217,894
工具、器具及び備品（純額）	126,349	110,218
土地	27,920,436	31,660,463
建設仮勘定	5,239	1,775,655
有形固定資産合計	62,505,143	65,218,963
無形固定資産		
ソフトウェア	15,895	26,328
電気通信施設利用権	3,712	3,283
水道施設利用権	57	17
無形固定資産合計	19,665	29,629
投資その他の資産		
投資有価証券	9,077,485	6,341,716
関係会社株式	111,200	111,200
敷金及び保証金	3,813,986	2,335,164
長期前払費用	537,667	529,210
繰延税金資産	-	891,040
再評価に係る繰延税金資産	127,060	124,495
その他	7,000	7,000
投資その他の資産合計	13,674,400	10,339,828
固定資産合計	76,199,208	75,588,421
資産合計	78,076,463	77,285,826

	第85期 (平成20年3月31日)	第86期 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,679	25,987
短期借入金	2,800,000	2,800,000
1年内返済予定の長期借入金	6,854,396	6,803,936
1年内返済予定の関係会社長期借入金	-	200,000
1年内返済予定の建築協力金	27,612	27,612
1年内返済予定の長期未払金	4 84,540	4 84,540
未払金	349,581	274,422
未払費用	70,765	71,423
未払役員報酬	21,650	20,700
未払法人税等	197,563	462,145
未払消費税等	-	337,667
前受金	645,101	627,498
預り金	4,909	4,648
賞与引当金	15,213	15,280
設備関係未払金	312,021	391,790
流動負債合計	11,392,035	12,147,653
固定負債		
社債	2,000,000	2,300,000
長期借入金	21,346,222	21,165,606
関係会社長期借入金	200,000	-
建築協力金	123,860	96,248
長期未払金	5 803,160	5 718,620
繰延税金負債	181,102	-
退職給付引当金	39,154	44,478
役員退職慰労引当金	117,263	149,110
長期預り敷金	6,268,268	5,797,674
長期預り保証金	42,509	40,891
固定負債合計	31,121,540	30,312,628
負債合計	42,513,575	42,460,281
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,688,158	7,688,158
資本剰余金		
資本準備金	7,060,387	7,060,387
その他資本剰余金	470,053	469,010
資本剰余金合計	7,530,440	7,529,397
利益剰余金		
利益準備金	872,302	872,302
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	109,100	109,100
別途積立金	19,013,900	20,513,900
繰越利益剰余金	2,278,010	1,677,822
利益剰余金合計	22,273,313	23,173,125
自己株式	33,570	363,837
株主資本合計	37,458,341	38,026,844

	第85期 (平成20年3月31日)	第86期 (平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,149,545	839,947
土地再評価差額金	4,044,999	4,041,246
評価・換算差額等合計	1,895,454	3,201,298
純資産合計	35,562,887	34,825,545
負債純資産合計	78,076,463	77,285,826

【損益計算書】

(単位：千円)

	第85期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
売上高		
不動産賃貸収入	11,425,184	11,518,481
工事売上高	243,720	1,379,195
売上高合計	11,668,904	12,897,676
売上原価		
不動産賃貸原価	6,332,800	6,652,769
工事売上原価	204,590	1,176,581
売上原価合計	6,537,390	7,829,350
売上総利益	5,131,513	5,068,325
販売費及び一般管理費	¹ 644,884	¹ 670,454
営業利益	4,486,628	4,397,871
営業外収益		
受取利息	6,280	3,395
受取配当金	120,844	130,103
雑収入	² 41,242	² 31,073
営業外収益合計	168,367	164,572
営業外費用		
支払利息	576,259	585,154
社債発行費	35,106	6,774
雑損失	3,267	14,060
営業外費用合計	614,633	605,989
経常利益	4,040,362	3,956,454
特別利益		
固定資産売却益	³ 269,572	-
投資有価証券売却益	751	265
受取違約金	⁴ 5,110	⁴ 11,759
受取補償金	⁵ 174,700	⁵ 521,800
特別利益合計	450,134	533,825
特別損失		
投資有価証券売却損	1,408	2,648
固定資産除却損	⁶ 232,115	⁶ 1,438,127
投資有価証券評価損	84,800	622,682
不動産取得税及び登録免許税	⁷ 163,095	⁷ 36,629
特別損失合計	481,419	2,100,088
税引前当期純利益	4,009,077	2,390,190
法人税、住民税及び事業税	1,308,516	1,099,977
法人税等調整額	359,214	140,540
法人税等合計	1,667,730	959,436
当期純利益	2,341,346	1,430,754

【売上原価明細書】

(イ)不動産賃貸原価

区分	注記 番号	第85期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃借料		1,611,019	25.4	1,585,401	23.8
租税公課		478,398	7.6	593,936	8.9
修繕費		306,392	4.8	645,047	9.7
減価償却費		1,831,258	28.9	1,756,566	26.4
動力光熱費		1,200,236	19.0	1,203,807	18.1
保守管理費		770,943	12.2	778,818	11.7
その他		134,552	2.1	89,192	1.4
計		6,332,800	100.0	6,652,769	100.0

(ロ)工事売上原価

科目	第85期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
外注工事費(千円)	204,590	1,176,581
計	204,590	1,176,581

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第85期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	7,688,158	7,688,158
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,688,158	7,688,158
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	7,060,387	7,060,387
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,060,387	7,060,387
その他資本剰余金		
前期末残高	469,765	470,053
当期変動額		
自己株式の処分	287	1,042
当期変動額合計	287	1,042
当期末残高	470,053	469,010
資本剰余金合計		
前期末残高	7,530,152	7,530,440
当期変動額		
自己株式の処分	287	1,042
当期変動額合計	287	1,042
当期末残高	7,530,440	7,529,397
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	872,302	872,302
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	872,302	872,302
その他利益剰余金		
特別償却準備金		
前期末残高	5,876	-
当期変動額		
特別償却準備金の取崩	5,876	-
当期変動額合計	5,876	-
当期末残高	-	-
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	109,100	109,100
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	109,100	109,100

	第85期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
別途積立金		
前期末残高	17,013,900	19,013,900
当期変動額		
別途積立金の積立	2,000,000	1,500,000
当期変動額合計	2,000,000	1,500,000
当期末残高	19,013,900	20,513,900
繰越利益剰余金		
前期末残高	2,695,928	2,278,010
当期変動額		
剰余金の配当	458,621	527,189
当期純利益	2,341,346	1,430,754
特別償却準備金の取崩	5,876	-
別途積立金の積立	2,000,000	1,500,000
土地再評価差額金の取崩	306,520	3,752
当期変動額合計	417,918	600,187
当期末残高	2,278,010	1,677,822
利益剰余金合計		
前期末残高	20,697,107	22,273,313
当期変動額		
剰余金の配当	458,621	527,189
当期純利益	2,341,346	1,430,754
特別償却準備金の取崩	-	-
別途積立金の積立	-	-
土地再評価差額金の取崩	306,520	3,752
当期変動額合計	1,576,205	899,812
当期末残高	22,273,313	23,173,125
自己株式		
前期末残高	17,987	33,570
当期変動額		
自己株式の取得	19,182	335,361
自己株式の処分	3,599	5,094
当期変動額合計	15,582	330,266
当期末残高	33,570	363,837
株主資本合計		
前期末残高	35,897,430	37,458,341
当期変動額		
剰余金の配当	458,621	527,189
当期純利益	2,341,346	1,430,754
自己株式の取得	19,182	335,361
自己株式の処分	3,887	4,052
土地再評価差額金の取崩	306,520	3,752
当期変動額合計	1,560,910	568,503
当期末残高	37,458,341	38,026,844

	第85期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	3,590,796	2,149,545
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,441,250	1,309,597
当期変動額合計	1,441,250	1,309,597
当期末残高	2,149,545	839,947
土地再評価差額金		
前期末残高	2,784,724	4,044,999
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	-	3,752
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,260,275	-
当期変動額合計	1,260,275	3,752
当期末残高	4,044,999	4,041,246
評価・換算差額等合計		
前期末残高	806,072	1,895,454
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	-	3,752
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,701,526	1,309,597
当期変動額合計	2,701,526	1,305,844
当期末残高	1,895,454	3,201,298
純資産合計		
前期末残高	36,703,502	35,562,887
当期変動額		
剰余金の配当	458,621	527,189
当期純利益	2,341,346	1,430,754
自己株式の取得	19,182	335,361
自己株式の処分	3,887	4,052
土地再評価差額金の取崩	306,520	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,701,526	1,309,597
当期変動額合計	1,140,615	737,341
当期末残高	35,562,887	34,825,545

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

前事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

【重要な会計方針】

項目	第85期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	第86期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>a 満期保有目的の債券 償却原価法</p> <p>b 子会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>c その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく 時価法(評価差額は全部純資産 直入法により処理し、売却原価 は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>a 満期保有目的の債券 同左</p> <p>b 子会社株式 同左</p> <p>c その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法によっております。 (会計方針の変更) 平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては、平成19年度税制改正後の法人税法に基づく処理方法に変更しております。この結果、従来の方法による場合と比べ、営業総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ27,552千円減少しております。 (追加情報) 平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産のうち、償却可能限度額まで償却が終了した資産については、平成19年度税制改正後の法人税法に基づく処理方法により、5年間で備忘価額まで均等償却することにした。この結果、営業総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ64,094千円減少しております。</p> <p>無形固定資産 定額法によっております。 ただし、ソフトウェア(自社利用分)については社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>長期前払費用 定額法によっております。</p>	<p>有形固定資産 同左 (追加情報) 法人税法の改正(所得税法等の一部を改正する法律 平成20年4月30日法律第23号)に伴い、法定耐用年数及び資産区分が見直されました。これにより、当社の機械装置については、従来耐用年数を15年としておりましたが、当事業年度より10年に変更しました。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>

項目	第85期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	第86期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
3 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権貸倒れ損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権及び破産更生債権は財務内容評価法によっております。当事業年度においては該当がないため計上しておりません。</p> <p>賞与引当金 従業員の賞与支給に充てるため、前事業年度の支給実績を勘案して当事業年度の負担すべき支給見込額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産に基づき、当事業年度末において認められる額を計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>

項目	第85期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	第86期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
4 ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘッジ手段...金利スワップ ・ヘッジ対象...借入金の利息 <p>ヘッジ方針</p> <p>当社は、借入金の金利の変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。</p> <p>金利スワップの想定元本と長期借入金の元本額が一致している。</p> <p>金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。</p> <p>長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスがTIBORで一致している。</p> <p>長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。</p> <p>金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。</p> <p>従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税及び地方消費税の会計処理</p> <p>税抜き方式によっており、控除対象外消費税等は当事業年度の費用として処理しております。</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理</p> <p>税抜き方式によっております。</p>

【会計方針の変更】

第85期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	第86期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のものについては、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

第85期 (平成20年3月31日)					第86期 (平成21年3月31日)				
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
のうち担保差入資産並びに担保付債務は下記のとおりであります。					のうち担保差入資産並びに担保付債務は下記のとおりであります。				
(イ)担保差入資産					(イ)担保差入資産				
	建物		簿価	1,084,422千円		建物		簿価	1,012,587千円
	構築物		"	5,014千円		構築物		"	4,142千円
	備品		"	4,666千円		備品		"	3,666千円
	計			1,094,104千円		計			1,020,396千円
(ロ)担保付債務					(ロ)担保付債務				
	1年内返済予定の長期未払金			84,540千円		1年内返済予定の長期未払金			84,540千円
	長期未払金			803,160千円		長期未払金			718,620千円
	計			887,700千円		計			803,160千円
6	土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、平成14年3月31日に事業用の土地の再評価を行っております。 なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金資産」として資産の部に計上し、これを加算した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。 (再評価の方法) 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法 (再評価を行なった年月日) 平成14年3月31日 (再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額) 2,004,913千円				6	土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、平成14年3月31日に事業用の土地の再評価を行っております。 なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金資産」として資産の部に計上し、これを加算した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。 (再評価の方法) 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法 (再評価を行なった年月日) 平成14年3月31日			
7	偶発債務 当社は、平成19年11月の不動産取引に関し、売却先の株M C Bコーポレーションより平成20年9月5日付けで訴訟の提起を受けております。 同社の訴えは、購入した物件の駐車場の一部に利用制限があることが判明したとして、売買契約の解除による原状回復(原状回復請求債権額549,474千円)を求めるものであります。				7	偶発債務 当社は、平成19年11月の不動産取引に関し、売却先の株M C Bコーポレーションより平成20年9月5日付けで訴訟の提起を受けております。 同社の訴えは、購入した物件の駐車場の一部に利用制限があることが判明したとして、売買契約の解除による原状回復(原状回復請求債権額549,474千円)を求めるものであります。			

(損益計算書関係)

第85期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)																																																																								
<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">123,155千円</td></tr> <tr><td>従業員給料及び賞与</td><td style="text-align: right;">215,021千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">15,213千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">37,021千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">56,661千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">15,454千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">32,396千円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">57,576千円</td></tr> <tr><td>交際費</td><td style="text-align: right;">16,292千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">9,636千円</td></tr> </table> <p>なお、販売費については、該当額はありません。</p> <p>2 関係会社との取引 雑収入には関係会社からのものが19,800千円含まれております。</p> <p>3 固定資産売却益の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">94,392千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">175,179千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">269,572千円</td></tr> </table> <p>4 受取違約金 賃貸借契約期間満了前解約による違約金</p> <p>5 受取補償金 顧客の要請による賃貸資産撤去に伴う顧客からの補償</p> <p>6 固定資産除却損の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">230,777千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">1,338千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">232,115千円</td></tr> </table> <p>7 不動産取得税及び登録免許税の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産取得税</td><td style="text-align: right;">140,873千円</td></tr> <tr><td>登録免許税</td><td style="text-align: right;">22,222千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">163,095千円</td></tr> </table>	役員報酬	123,155千円	従業員給料及び賞与	215,021千円	賞与引当金繰入額	15,213千円	法定福利費	37,021千円	租税公課	56,661千円	退職給付費用	15,454千円	役員退職慰労引当金繰入額	32,396千円	業務委託費	57,576千円	交際費	16,292千円	減価償却費	9,636千円	建物	94,392千円	土地	175,179千円	計	269,572千円	建物	230,777千円	構築物	1,338千円	計	232,115千円	不動産取得税	140,873千円	登録免許税	22,222千円	計	163,095千円	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">125,280千円</td></tr> <tr><td>従業員給料及び賞与</td><td style="text-align: right;">225,839千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">15,280千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">37,967千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">54,305千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">14,661千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">31,847千円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">67,995千円</td></tr> <tr><td>交際費</td><td style="text-align: right;">14,846千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">12,178千円</td></tr> </table> <p>なお、販売費については、該当額はありません。</p> <p>2 関係会社との取引 雑収入には関係会社からのものが10,200千円含まれております。</p> <p>4 受取違約金 同左</p> <p>5 受取補償金 同左</p> <p>6 固定資産除却損の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,437,469千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">331千円</td></tr> <tr><td>備品</td><td style="text-align: right;">326千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">1,438,127千円</td></tr> </table> <p>7 不動産取得税及び登録免許税の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産取得税</td><td style="text-align: right;">23,002千円</td></tr> <tr><td>登録免許税</td><td style="text-align: right;">13,626千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">36,629千円</td></tr> </table>	役員報酬	125,280千円	従業員給料及び賞与	225,839千円	賞与引当金繰入額	15,280千円	法定福利費	37,967千円	租税公課	54,305千円	退職給付費用	14,661千円	役員退職慰労引当金繰入額	31,847千円	業務委託費	67,995千円	交際費	14,846千円	減価償却費	12,178千円	建物	1,437,469千円	構築物	331千円	備品	326千円	計	1,438,127千円	不動産取得税	23,002千円	登録免許税	13,626千円	計	36,629千円
役員報酬	123,155千円																																																																								
従業員給料及び賞与	215,021千円																																																																								
賞与引当金繰入額	15,213千円																																																																								
法定福利費	37,021千円																																																																								
租税公課	56,661千円																																																																								
退職給付費用	15,454千円																																																																								
役員退職慰労引当金繰入額	32,396千円																																																																								
業務委託費	57,576千円																																																																								
交際費	16,292千円																																																																								
減価償却費	9,636千円																																																																								
建物	94,392千円																																																																								
土地	175,179千円																																																																								
計	269,572千円																																																																								
建物	230,777千円																																																																								
構築物	1,338千円																																																																								
計	232,115千円																																																																								
不動産取得税	140,873千円																																																																								
登録免許税	22,222千円																																																																								
計	163,095千円																																																																								
役員報酬	125,280千円																																																																								
従業員給料及び賞与	225,839千円																																																																								
賞与引当金繰入額	15,280千円																																																																								
法定福利費	37,967千円																																																																								
租税公課	54,305千円																																																																								
退職給付費用	14,661千円																																																																								
役員退職慰労引当金繰入額	31,847千円																																																																								
業務委託費	67,995千円																																																																								
交際費	14,846千円																																																																								
減価償却費	12,178千円																																																																								
建物	1,437,469千円																																																																								
構築物	331千円																																																																								
備品	326千円																																																																								
計	1,438,127千円																																																																								
不動産取得税	23,002千円																																																																								
登録免許税	13,626千円																																																																								
計	36,629千円																																																																								

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	30,451	27,171	5,494	52,128

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 27,171株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の売渡しによる減少 5,494株

当事業年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議による自己株式の取得による増加 848,000株

単元未満株式の買取りによる増加 25,743株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の売渡しによる減少 10,574株

(リース取引関係)

第85期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第86期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)																																						
	<p>1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 (貸主側) リース物件の取得価額、減価償却累計額、減損損失累計額及び期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">建物 (千円)</th> <th style="text-align: center;">構築物 (千円)</th> <th style="text-align: center;">合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額</td> <td style="text-align: right;">250,276</td> <td style="text-align: right;">11,350</td> <td style="text-align: right;">261,627</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">139,082</td> <td style="text-align: right;">10,000</td> <td style="text-align: right;">149,083</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額</td> <td style="text-align: right;">8,344</td> <td style="text-align: right;">1,070</td> <td style="text-align: right;">9,415</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">102,848</td> <td style="text-align: right;">279</td> <td style="text-align: right;">103,128</td> </tr> </tbody> </table> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">11,786千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">232,758千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">244,545千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>受取リース料、減価償却費及び受取利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>受取リース料</td> <td style="text-align: right;">36,240千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">6,973千円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">26,245千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>利息相当額の算定方法 リース料総額と見積残存価額の合計額からリース物件の購入価額を控除した額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (貸主側)</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">307,848千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,259,662千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,567,510千円</td> </tr> </tbody> </table>		建物 (千円)	構築物 (千円)	合計 (千円)	取得価額	250,276	11,350	261,627	減価償却累計額	139,082	10,000	149,083	減損損失累計額	8,344	1,070	9,415	期末残高	102,848	279	103,128	1年内	11,786千円	1年超	232,758千円	合計	244,545千円	受取リース料	36,240千円	減価償却費	6,973千円	受取利息相当額	26,245千円	1年内	307,848千円	1年超	2,259,662千円	合計	2,567,510千円
	建物 (千円)	構築物 (千円)	合計 (千円)																																				
取得価額	250,276	11,350	261,627																																				
減価償却累計額	139,082	10,000	149,083																																				
減損損失累計額	8,344	1,070	9,415																																				
期末残高	102,848	279	103,128																																				
1年内	11,786千円																																						
1年超	232,758千円																																						
合計	244,545千円																																						
受取リース料	36,240千円																																						
減価償却費	6,973千円																																						
受取利息相当額	26,245千円																																						
1年内	307,848千円																																						
1年超	2,259,662千円																																						
合計	2,567,510千円																																						

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年3月31日現在)

関係会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成21年3月31日現在)

関係会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

第85期 (平成20年3月31日)	第86期 (平成21年3月31日)		
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)		
減価償却費	92,243千円	減価償却費	80,791千円
減損損失(建物及び構築物)	415,010千円	減損損失(建物及び構築物)	392,355千円
減損損失(長期前払費用)	653,837千円	減損損失(長期前払費用)	627,341千円
退職給付引当金	15,896千円	退職給付引当金	18,058千円
役員退職慰労引当金	47,608千円	役員退職慰労引当金	60,538千円
固定資産評価損	108,277千円	固定資産評価損	101,176千円
投資有価証券等評価損	13,842千円	投資有価証券評価損	247,699千円
未払事業税	21,155千円	未払事業税	40,374千円
ゴルフ会員権	39,663千円	ゴルフ会員権	28,092千円
その他	110,176千円	その他	52,819千円
繰延税金資産小計	1,517,713千円	繰延税金資産小計	1,649,248千円
評価性引当額	39,663千円	評価性引当額	28,092千円
繰延税金資産合計	1,478,049千円	繰延税金資産合計	1,621,155千円
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
固定資産圧縮積立金	74,570千円	固定資産圧縮積立金	74,570千円
その他有価証券評価差額金	1,469,217千円	その他有価証券評価差額金	574,105千円
繰延税金負債合計	1,543,788千円	繰延税金負債合計	648,675千円
繰延税金負債の純額	65,738千円	繰延税金資産の純額	972,479千円
(再評価に係る繰延税金資産)		(再評価に係る繰延税金資産)	
土地再評価差額金	1,693,856千円	土地再評価差額金	1,691,290千円
評価性引当額	1,566,795千円	評価性引当額	1,566,795千円
再評価に係る繰延税金資産合計	127,060千円	再評価に係る繰延税金資産合計	124,495千円
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異は、僅少のため注記を省略しております。	同左		

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

第85期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		第86期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	775.69円	1株当たり純資産額	774.18円
1株当たり当期純利益	51.06円	1株当たり当期純利益	31.44円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	第85期 (平成20年3月31日)	第86期 (平成21年3月31日)
貸借対照表上の純資産の部の合計額(千円)	35,562,887	34,825,545
普通株式に係る純資産額(千円)	35,562,887	34,825,545
普通株式の発行済株式数(千株)	45,898	45,898
普通株式の自己株式数(千株)	52	915
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	45,846	44,983

2 1株当たり当期純利益

項目	第85期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	第86期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	2,341,346	1,430,754
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,341,346	1,430,754
普通株式の期中平均株式数(千株)	45,857	45,500

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
ダイキン工業(株)	587,000	1,573,160
丸一鋼管(株)	232,000	489,520
(株)三井住友 フィナンシャルグループ	117,600	401,016
(株)三重銀行	1,260,000	386,820
ダイビル(株)	487,128	384,343
(株)きんでん	380,000	304,000
(株)百十四銀行	626,250	289,953
(株)愛知銀行	42,000	285,180
(株)クオーク(現(株)セディナ)	20,000	230,400
住友信託銀行(株)	596,000	222,308
他33銘柄	3,283,710	1,691,011
計	7,631,688	6,257,712

【債券】

銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
満期保有目的の債券		
第252回 利付国債	10,000	9,887
計	10,000	9,887

【その他】

種類及び銘柄	投資口数(口)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(証券投資信託の受益証券) ダイワ・グローバル債券 ファンド	99,928,362	74,116
計	99,928,362	74,116

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	56,272,908	377,624	4,087,389	52,563,142	21,121,062	1,679,234	31,442,080
構築物	1,000,049	270	650	999,669	832,313	29,439	167,355
機械及び装置	209,249			209,249	149,731	10,927	59,518
車両運搬具	14,721	207		14,928	11,257	1,190	3,671
工具、器具及び備品	329,296	5,955	7,137	328,113	217,894	21,759	110,218
土地	27,920,436	3,750,000	9,973	31,660,463			31,660,463
建設仮勘定	5,239	2,151,581	381,165	1,775,655			1,775,655
有形固定資産計	85,751,901	6,285,638	4,486,317	87,551,222	22,332,258	1,742,551	65,218,963
無形固定資産							
ソフトウェア	21,650	14,838		36,488	10,159	4,404	26,328
電気通信施設利用権	8,566			8,566	5,282	428	3,283
水道施設利用権	611			611	594	40	17
無形固定資産計	30,828	14,838		45,666	16,037	4,874	29,629
長期前払費用	1,123,428 (4,454)	24,406 (14,006)	98,125 (11,543)	1,049,708 (6,917)	520,498	21,319	529,210
繰延資産							
繰延資産計							

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

2 当期増加額の主なものは下記のとおりであります。

土地	大阪市西区 土地代	3,750,000千円
建設仮勘定	御成門ビル建設代	922,673千円
	W梅田B館建設代	841,742千円

3 当期減少額の主なものは下記のとおりであります。

建物	旧W梅田B館除却	3,891,425千円
----	----------	-------------

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	15,213	15,280	15,213		15,280
役員退職慰労引当金	117,263	149,110	117,263		149,110

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	174
預金	
当座預金	63,532
普通預金	378
通知預金	1,068,000
定期預金	183,000
別段預金	221
通常貯金	1,860
小計	1,316,992
合計	1,317,166

売掛金

相手先	金額(千円)
ソフトバンクモバイル(株)	35,609
(株)ケイ・オブティコム	25,294
KDDI(株)	20,730
(株)アクセス	14,700
ソフトバンクテレコム(株)	13,980
その他	45,618
合計	155,934

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況は次のとおりであります。

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$365 \times \frac{(A+D) \times \frac{1}{2}}{B}$
160,720	13,308,080	13,312,866	155,934	98.8	4.3

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

買掛金

相手先	金額(千円)
鹿島建設(株)	13,650
(株)大林組	12,075
(株)ジャパンビバレッジ	262
合計	25,987

1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(千円)
(株)三井住友銀行	1,110,000
(株)日本政策投資銀行	638,300
住友信託銀行(株)	615,000
三菱UFJ信託銀行(株)	520,000
(株)三重銀行	510,000
その他	3,410,636
合計	6,803,936

長期借入金

区分	金額(千円)
(株)日本政策投資銀行	5,443,500
(株)三井住友銀行	2,020,000
日本生命保険相互会社	2,007,500
住友生命保険相互会社	1,862,500
住友信託銀行(株)	1,210,000
その他	8,622,106
合計	21,165,606

長期預り敷金

区分	金額(千円)
KDDI(株)	626,021
ソフトバンクモバイル(株)	606,994
日本ハム(株)	361,357
ソフトバンクテレコム(株)	330,542
(株)ナムコ	320,000
その他	3,552,758
合計	5,797,674

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
単元株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 全国各支店
買取・買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告を行うことができない場合は、日本経済新聞に掲載して公告する。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.keihanshin.co.jp/
株主に対する特典	なし

- (注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。
- 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 - 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 - 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
 - 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書 及びその添付書類	事業年度 (第85期)	自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日	平成20年6月27日 関東財務局長に提出。
(2) 四半期報告書、 四半期報告書の確認書	事業年度 (第86期第1四半期)	自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日	平成20年8月8日 関東財務局長に提出。
	事業年度 (第86期第2四半期)	自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日	平成20年11月7日 関東財務局長に提出。
	事業年度 (第86期第3四半期)	自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日	平成21年2月6日 関東財務局長に提出。
(3) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2 項第12号及び第19号の規定に基づく臨時報告書 (固定資産取り壊しによる特別損失計上の件)		平成20年7月31日 関東財務局長に提出。
(4) 自己株券買付状況 報告書			平成20年11月12日 平成20年12月10日 平成21年1月13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20年6月20日

京阪神不動産株式会社
取締役会御中

大同監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 布江田 榮 宏

代表社員
業務執行社員 公認会計士 井 筒 敦 司

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

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、京阪神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

-
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 連結会計年度の連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年 6月19日

京阪神不動産株式会社
取締役会 御中

大同監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 布江田 榮 宏

代表社員
業務執行社員 公認会計士 井 筒 敦 司

< 財務諸表監査 >

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

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

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

< 内部統制監査 >

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

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

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

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成20年 6 月20日

京阪神不動産株式会社
取締役会 御中

大同監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 布江田 榮 宏

代表社員
業務執行社員 公認会計士 井 筒 敦 司

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている京阪神不動産株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第85期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

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

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

独立監査人の監査報告書

平成21年6月19日

京阪神不動産株式会社
取締役会 御中

大同監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 布江田 榮 宏

代表社員
業務執行社員 公認会計士 井筒 敦 司

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている京阪神不動産株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第86期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

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