



平成18年3月期 中間決算短信(非連結)

平成17年11月24日

上場会社名 大阪港振興株式会社 上場取引所 JASDAQ  
 コード番号 8810 本社所在都道府県 大阪府

(URL <http://www.osakakoshinko.co.jp/>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 室 力松  
 問合せ責任者 役職名 取締役総務部長 氏名 角前 武  
 TEL (06)6571-0861  
 決算取締役会開催日 平成17年11月24日 中間配当制度の有無 無  
 中間配当支払開始日 単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

1. 17年9月中間期の業績(平成17年4月1日～平成17年9月30日)

(1) 経営成績 (単位:百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年9月中間期	1,362	(△0.9)	272	( 7.3)	262	( 7.8)
16年9月中間期	1,374	(△2.7)	254	( 0.3)	244	( 3.0)
17年3月期	2,724		498		476	

	中間(当期)純利益		※1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
17年9月中間期	147	( 3.9)	73	62	—	—
16年9月中間期	141	( 2.3)	70	82	—	—
17年3月期	272		136	24	—	—

※ 上場株式は優先株式であるため、優先株式についてのみ記載しております。

(2) 配当状況

	1株当たり中間配当金		※1株当たり年間配当金	
	円	銭	円	銭
17年9月中間期	—	—	—	—
16年9月中間期	—	—	—	—
17年3月期	—	—	8	00

※ 上場株式は優先株式であるため、優先株式についてのみ記載しております。

(3) 財政状態

	総資産		株主資本		株主資本比率		1株当たり株主資本	
	百万円	%	百万円	%	%	円	銭	
17年9月中間期	10,364		3,860		37.2	1,931	33	
16年9月中間期	9,632		3,588		37.3	1,795	06	
17年3月期	9,572		3,726		38.9	1,863	24	

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	
17年9月中間期	461	△31	△95		△119	1,395		
16年9月中間期	83	△43	△119		△226	983		
17年3月期	251	△26	△226			1,062		

2. 18年3月期の業績予想(平成17年4月1日～平成18年3月31日)

	売上高		経常利益		当期純利益		※1株当たり年間配当金	
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭
通期	2,730	480	280		8	00	8	00

※当社は一般株主向けの株式として優先株式を発行しているため、1株当たり年間配当金は優先株式に対する配当金を記載しております。

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 141円02銭

※ 上記の予想は発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

1. 17年9月中間期の業績（平成17年4月1日～平成17年9月30日）

(1) 経営成績

(注) ① 持分法投資損益	17年9月中間期	一百万円	16年9月中間期	一百万円	17年3月期	一百万円
② 期中平均株式数	17年9月中間期	1,998,983株	16年9月中間期	1,999,309株	17年3月期	1,999,211株
③ 会計処理の方法の変更	無					
④ 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率						
⑤ 1株当たり中間(当期)純利益は上場している優先株式(154万株)に対するものであり、大阪市所有の普通株式(非上場46万株)の1株当たり中間(当期)純利益は、17年9月中間期73円57銭 16年9月中間期70円79銭 17年3月期132円18銭。						

(2) 配当状況

(注) ① 17年3月期の1株当たり年間配当金8円は上場している優先株式(154万株)に対するものであり、大阪市所有の普通株式(非上場46万株)の年間配当金は4円。						
--	--	--	--	--	--	--

(3) 財政状態

(注) ① 期末発行済株式数	17年9月中間期	1,998,916株	16年9月中間期	1,999,291株	17年3月期	1,999,011株
② 期末自己株式数	17年9月中間期	1,084株	16年9月中間期	709株	17年3月期	989株

2. 18年3月期の業績予想（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

- (注) ① 1株当たり年間配当金8円は上場している優先株式(154万株)に対するものであり、大阪市所有の普通株式(非上場46万株)の年間配当金は4円。
- ② (参考)の1株当たり予想当期純利益(通期)141円02銭は上場している優先株式(154万株)に対するものであり、大阪市所有の普通株式(非上場46万株)の1株当たり当期純利益(通期)は136円92銭。

## 1. 企業集団の状況

当社には子会社及び関連会社はなく、事業としましては、土地の賃貸、建物の賃貸、物流施設の経営等3事業からなっております。

なお、当中間会計期間より、従来の4事業のうち冷蔵倉庫事業と上屋事業とを合わせて物流事業とし、3事業に区分しております。

## 2. 経営方針

### (1) 経営の基本方針

当社は、戦後まもない昭和22年8月、大阪港の機能復興に向け、大阪市が50%出資した官民共同企業体として設立され、以来、半世紀余を経過いたしました。その中で当社は一貫して大阪港の発展と整備のサポーティング企業として歩んでまいりました。今、大阪港はウォーターフロント開発により大きく変貌し、「テクノポート大阪」計画などの大型プロジェクトが現在も進行中で、日本の新都市を目指し、国際都市としての新しい拠点づくりが展開されております。

当社は、このようなウォーターフロントを中心に展開される大阪市の港湾計画に対し、引き続きこれに則した事業を展開し、臨海地域の振興・発展を目的として、土地・施設等の開発・運営を担っていきたいと考えております。

### (2) 利益配分に関する基本方針

当社は、大阪港を中心とし大阪市産業の振興に寄与することを目的に、土地・建物賃貸事業を主たる事業として公共性の高い事業を行っておりますが、長期に亘り安定的な経営基盤の確立を図る必要があることから、企業体質の強化や今後の事業展開に重要な内部留保の確保に努めるとともに、安定的かつ継続的に配当を行うことを基本方針としております。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は現在、主な事業であるビル建物及びショッピングセンター等商業施設の計画的なリニューアルに取り組んでおります。また、鋭意テナントの誘致を図ると共に、不採算部門の合理化・効率化に努め既存事業での安定収益を確立してまいりたいと考えております。さらに所有土地の有効活用を検討するなど、大阪港の発展、地域活性化に積極的に参画し業容の拡大を目指してまいります。

### (4) 会社の対処すべき課題

当社の経営環境は、長引く不況の影響を受け、ビル需要の低迷に加え、各事業で顧客のコスト削減要請が一段と強まるなど厳しい状況がなお続くものと思われま。

このような状況のもと、建物諸設備のリニューアルを計画的に推し進め、稼働率の改善に努めるとともに、事業全般にわたりコスト削減、業務の効率化を図り、収益の安定、財務体質の強化に努めてまいります。

### (5) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況

当社は、執行役員制度は導入しておりませんが、6名の常勤取締役と3名の非常勤取締役からなる定例取締役会を3ヶ月に一度、また必要な都度、臨時に開催しており、業務執行に関する重要事項が報告され、十分審議し決議され、意思決定機関として機能しております。

内部監査については、担当部署はありません。

弁護士と有識者から成る監査役2名は非常勤であります。監査役同士、適宜意見交換を行っております。また監査役は取締役会に出席し、適時、意見の表明を行うとともに、その専門知識等により当社への経営監視機能を発揮しております。監査役は監査法人等よりの取締役への報告を審議しており、その他に監査法人等との意見交換を行い相互連携を図っております。

常勤取締役6名は役員会を2週間に一度定期的に開催し、財務状況、営業状況など実務が検討され、事業運営の迅速化と効率化に取り組んでおります。また、コンプライアンス、信頼できるディスクロージャー、リスク管理について、その重要性を十分認識しており、各担当部署と経営層は適時に意見交換を行っており、問題点の把握、その改善により常に有効に機能する様にしております。

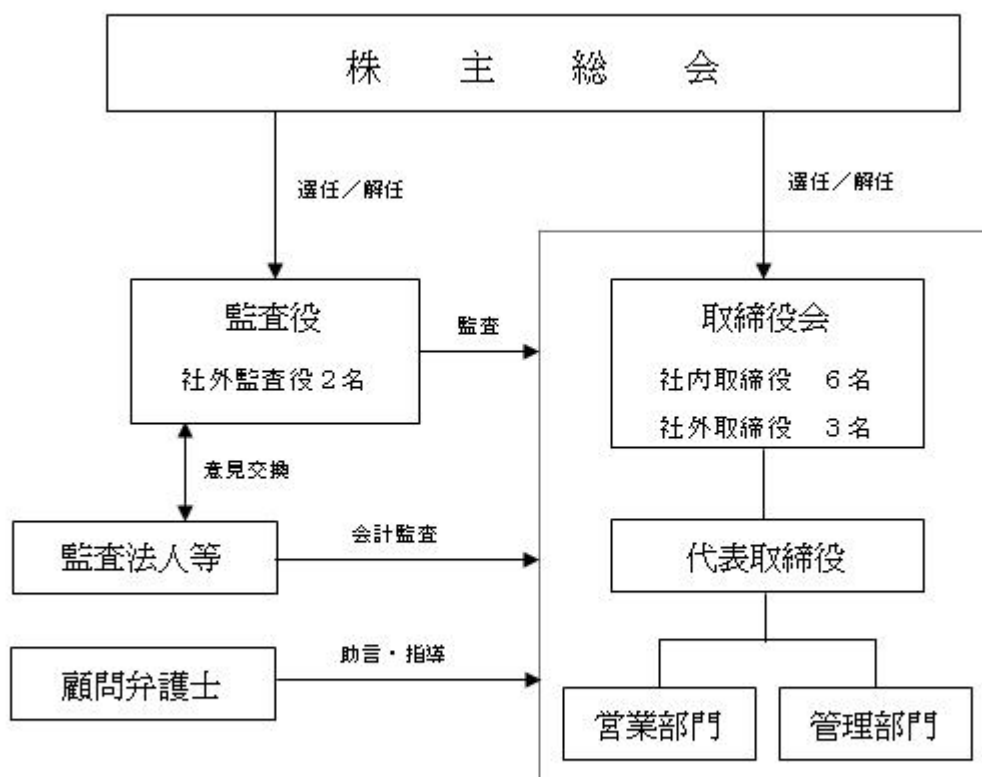
なお、当社は弁護士事務所と顧問契約をしております必要に応じてコーポレートガバナンス、コンプライアンス等を含む、種々のアドバイスを受けることとしております。

証券取引法に基づく会計監査につきましては、新日本監査法人と公認会計士池畑幸博氏に共同監査を依頼し、各種法令や会計規則等の導入・改定に際しては、当社経理部門と十分協議を行い、円滑な導入に備えており、内部統制等の検討課題等についても適宜意見を交換し、改善事項等の助言を受けております。

なお、非常勤取締役及び非常勤監査役は社外取締役、社外監査役であり、社外取締役のうち1名は当社株式を2,070株保有しております。

上記を除いて、社外取締役及び社外監査役と当社との間に特別な利害関係はありません。

以上の経営管理組織を図で示しますと、次のとおりであります。



- (6) 関連当事者（親会社等）に関する事項  
該当事項はありません。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### (1) 当中間会計期間の概況

当上半期におけるわが国経済は、企業収益の改善による設備投資の増加や雇用情勢の改善による個人消費の増加など、景気は穏やかな回復基調のうちに推移いたしました。

このような状況のもと、当社は各部門に亘り、経営の効率化を図るとともに業績の向上と財務体質の改善に努めてまいりました。この結果、当中間会計期間の売上高は13億6千2百万円（前年同期比0.9%減）となりましたが、経費面で修繕費をはじめ諸経費の削減に努めたことにより、経常利益は2億6千2百万円（前年同期比7.8%増）、中間純利益は、1億4千7百万円（前年同期比3.9%増）となりました。

以下、各事業別の営業の概況は次のとおりであります。

#### [土地事業]

契約台数の減少により駐車場収入は減収となりましたが、名義変更料、契約期間更新料等の一時的な土地付帯収入が前年同期より増加しましたので、土地事業の売上高は3億9百万円と前年同期に比し3.6%の増収となりました。

#### [建物事業]

ビル事業におきまして、賃料の下落傾向が依然として続くなか、積極的にテナント誘致に努めましたので、第一大阪港ビルなどビル稼働率が上昇し増収となりましたが、南港ポートタウン管理センターなどの商業施設におきまして、大口テナントの退室が大きく影響したことにより、建物事業の売上高は9億2千2百万円と前年同期に比し0.6%の減収となりました。

#### [物流事業]

物流事業におきまして、冷蔵倉庫では主力保管貨物である大手取引先の冷凍食品が生産調整などの影響を受け取扱量が減少したこと、それに伴い運送手配代行業務が減少したことにより減収となりました。また上屋におきましては、業界における過当競争や顧客の物流コスト削減の要請が強まるなか、鋭意集荷に努めましたが、事務代行手数料が減少したこと及び安治川上屋を撤退したことにより減収となりましたので、物流事業の売上高は1億2千9百万円と前年同期に比し11.6%の減収となりました。

なお、当中間会計期間より、昨年安治川上屋を撤退しましたことにより上屋事業が富島上屋のみとなり、事業規模が縮小しましたので、「冷蔵倉庫事業」と「上屋事業」を合わせて「物流事業」として表記しております。これは、事業呼称だけの変更であり、各事業損益などに影響はありません。

#### (2) 財政状態

当中間会計期間末における現金及び現金同等物は、13億9千5百万円と前事業年度末と比べ3億3千3百万円の増加となりました。

(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、税引前中間純利益が2億4千5百万円と前年同期並となったものの、保証金の受入等により、4億6千1百万円の収入（前年同期は8千3百万円の収入）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に有形固定資産の取得による支出が増加したものの有価証券の売却による収入があったため、3千1百万円の支出（前年同期は4千3百万円の支出）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に借入金を返済したため、9千5百万円の支出（前年同期は1億1千9百万円の支出）となりました。

### (3) 通期の見通し

今後の見通しにつきましては、国内経済は穏やかな回復基調にあるものの当社の経営環境はビル需要の低迷・賃料の下落傾向など依然先行き不透明で、厳しい状況が続くものと予測しております。

このような状況のなか、当社では引き続き建物諸設備の計画的な改修・改良を進め、積極的にテナント確保に努めるとともに、本年10月よりオープンいたしました南港ポートタウン西ビル、本年12月に竣工予定の老人福祉施設（グループホーム）など新しい賃貸施設の開業により、地域の振興と業績の向上を図ってまいりたいと考えております。

また更なる社業の発展、業績の安定を図るため、引き続き経営の効率化、合理化を推し進め、企業体質の強化や財務内容の一層の充実に努めてまいる所存であります。

通期の業績につきましては、売上高は27億3千万円（前年同期比0.2%増）、経常利益4億8千万円（前年同期比0.8%増）、当期純利益2億8千万円（前年同期比2.9%増）を見込んでおります。

なお、当期末の配当金は優先株式 1株につき8円・普通株式 1株につき4円を予定しております。

### (4) 事業等のリスク

中間決算短信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、当中間会計期間末（平成17年9月30日現在）において当社が判断したものであります。

#### ①特定の取引先への依存

建物事業においては、大口テナントに依存するところが大きく、これらテナントの動向によっては、当事業の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また物流事業においては、大手冷凍食品メーカーとの取引が主力であり、同メーカーの生産調整、コスト削減等により当事業の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ②建物改修などによるキャッシュ・フロー等への影響

建物諸設備の老朽化が進むなか、当社は計画的な改修、改良を行っており、これらの支出に備えるため修繕引当金を計上しておりますが、想定外の事故等により建物の大規模な補修工事が発生した場合、キャッシュ・フロー及び建物事業の業績に影響を及ぼす可能性があります。

### ③土地事業におけるリスク

駐車場につきましては、当社所有地以外に大阪市からの賃借地及び受託管理地で営業していますが、将来、これらの土地が大阪市の事業に必要な場合、駐車場を閉鎖し、土地を返還しなければならず、当事業の業績に影響を及ぼす可能性があります。



## 4. 中間財務諸表等

## 中間財務諸表

## ① 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金		1,453,341		1,855,453		1,522,231	
2 受取手形		2,800		2,900		3,300	
3 売掛金		157,539		156,971		156,924	
4 有価証券		241,354		501,360		643,580	
5 その他	※2	77,818		118,510		76,067	
貸倒引当金		△18,300		△27,400		△21,500	
流動資産合計		1,914,553	19.9	2,607,794	25.2	2,380,603	24.9
II 固定資産							
1 有形固定資産	※1						
(1) 建物		4,811,773		5,041,568		4,708,701	
(2) 土地		1,762,509		1,771,409		1,762,509	
(3) その他		308,435		332,928		290,680	
有形固定資産合計		6,882,718		7,145,907		6,761,892	
2 無形固定資産		15,500		12,149		13,825	
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		545,894		261,703		155,025	
(2) その他		274,064		337,058		261,604	
貸倒引当金		△500		△500		△500	
投資その他の資産 合計		819,458		598,261		416,130	
固定資産合計		7,717,678	80.1	7,756,318	74.8	7,191,847	75.1
資産合計		9,632,231	100	10,364,113	100	9,572,450	100
(負債の部)							
I 流動負債							
1 買掛金		82,042		81,485		86,495	
2 短期借入金		188,000		164,000		164,000	
3 未払金		79,848		573,565		86,459	
4 未払法人税等		132,220		144,469		111,754	
5 賞与引当金		36,000		35,000		36,000	
6 1年以内に返還予定 の契約保証金		203,852		302,483		204,846	
7 その他	※2	162,384		153,364		148,268	
流動負債合計		884,349	9.2	1,454,368	14.1	837,823	8.8
II 固定負債							
1 長期借入金		866,000		702,000		784,000	
2 退職給付引当金		335,219		358,946		343,931	
3 役員退職給与引当金		19,250		23,225		22,850	
4 修繕引当金		611,656		604,552		577,989	
5 契約保証金		3,326,917		3,309,502		3,279,716	
6 その他		—		50,945		—	
固定負債合計		5,159,044	53.5	5,049,171	48.7	5,008,487	52.3
負債合計		6,043,393	62.7	6,503,539	62.8	5,846,310	61.1

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成17年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資本の部)								
I	資本金		100,000	1.0	100,000	1.0	100,000	1.0
II	資本剰余金							
1	資本準備金	58,178		58,178		58,178		
	資本剰余金合計		58,178	0.6	58,178	0.5	58,178	0.6
III	利益剰余金							
1	利益準備金	25,000		25,000		25,000		
2	任意積立金	3,162,486		3,412,947		3,162,486		
3	中間(当期)未処分 利益	227,887		239,339		358,320		
	利益剰余金合計		3,415,373	35.5	3,677,287	35.5	3,545,806	37.1
IV	その他有価証券 評価差額金		15,768	0.2	25,998	0.2	22,899	0.2
V	自己株式		△482	△0.0	△890	△0.0	△743	△0.0
	資本合計		3,588,838	37.3	3,860,573	37.2	3,726,140	38.9
	負債資本合計		9,632,231	100	10,364,113	100	9,572,450	100

② 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前事業年度の 要約損益計算書 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)				
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)			
I 営業収益			1,374,387	100.0		1,362,114	100.0		2,724,767	100.0
II 営業原価	※1		1,028,784	74.9		992,077	72.8		2,045,618	75.1
営業総利益			345,603	25.1		370,037	27.2		679,149	24.9
III 営業経費	※1		91,373	6.6		97,186	7.2		181,106	6.6
営業利益			254,229	18.5		272,851	20.0		498,042	18.3
IV 営業外収益	※2		8,869	0.6		6,391	0.5		13,430	0.5
V 営業外費用	※3		19,063	1.3		16,290	1.2		35,165	1.3
経常利益			244,035	17.8		262,953	19.3		476,308	17.5
VI 特別利益			—	—		1,700	0.1		—	—
VII 特別損失	※4		—	—		19,364	1.4		899	0.0
税引前中間(当期) 純利益			244,035	17.8		245,289	18.0		475,408	17.5
法人税、住民税及び 事業税		123,000				133,000			219,000	
法人税等調整額		△20,541	102,458	7.5	△34,844	98,155	7.2	△15,600	203,399	7.5
中間(当期)純利益			141,576	10.3		147,133	10.8		272,008	10.0
前期繰越利益			86,311			92,206			86,311	
中間(当期) 未処分利益			227,887			239,339			358,320	

③ 中間キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間	当中間会計期間	前事業年度の 要約キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動による キャッシュ・フロー				
1 税引前中間(当期)純利益		244,035	245,289	475,408
2 減価償却費		159,390	156,714	319,222
3 貸倒引当金の増減額 (減少は△)		300	5,900	3,500
4 賞与引当金の増減額 (減少は△)		△2,000	△1,000	△2,000
5 修繕引当金の増減額 (減少は△)		31,297	26,563	△2,369
6 退職給付引当金の増減額 (減少は△)		14,460	15,014	23,172
7 役員退職給与引当金の 増減額(減少は△)		△11,350	375	△7,750
8 受取利息及び受取配当金		△5,413	△5,640	△8,886
9 支払利息		15,775	12,830	29,959
10 固定資産除却損		—	606	899
11 減損損失		—	18,757	—
12 売上債権の増減額 (増加は△)		△9,851	10,077	△16,616
13 仕入債務の増減額 (減少は△)		△11,629	△5,009	△7,176
14 敷金・保証金の返還 による支出		△247,861	△232,866	△321,381
15 敷金・保証金の受入 による収入		23,486	360,289	50,798
16 未払消費税等の増減額 (減少は△)		△11,934	△21,101	△15,584
17 役員賞与の支払額		△6,600	△1,500	△6,600
18 その他		20,227	△16,455	△16,339
小計		202,331	568,843	498,256
19 利息及び配当金の受取額		5,413	5,640	8,886
20 利息の支払額		△16,050	△13,050	△30,787
21 法人税等の支払額		△108,232	△100,284	△224,699
営業活動による キャッシュ・フロー		83,462	461,149	251,656

区分	注記 番号	前中間会計期間	当中間会計期間	前事業年度の 要約キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月 30日)	(自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月 30日)	(自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月 31日)
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
II 投資活動による キャッシュ・フロー				
1 定期預金の預入 による支出		△200,000	—	△190,000
2 定期預金の払戻 による収入		200,000	—	200,000
3 有価証券の取得 による支出		—	—	△100,000
4 有価証券の売却 による収入		—	140,000	100,000
5 有形固定資産の取得 による支出		△15,929	△71,408	△24,635
6 無形固定資産の取得 による支出		△15,633	—	△15,633
7 投資有価証券の取得 による支出		—	△99,950	—
8 その他		△12,304	△605	3,724
投資活動による キャッシュ・フロー		△43,866	△31,963	△26,544
III 財務活動による キャッシュ・フロー				
1 長期借入金の返済 による支出		△106,000	△82,000	△212,000
2 自己株式の取得 による支出		△89	△147	△350
3 配当金の支払額		△13,843	△13,816	△14,209
財務活動による キャッシュ・フロー		△119,933	△95,964	△226,560
IV 現金及び現金同等物に係る 換算差額		—	—	—
V 現金及び現金同等物の 増減額(減少は△)		△80,337	333,221	△1,447
VI 現金及び現金同等物の 期首残高		1,063,679	1,062,231	1,063,679
VII 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高		983,341	1,395,453	1,062,231

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>1 資産の評価基準及び評価方法 (有価証券)                      その他有価証券                      時価のあるもの                          中間決算末日の市場価格等                          に基づく時価法(評価差額は、                          全部資本直入法により処理                          し、売却原価は、総平均法に                          より算定)                      時価のないもの                          総平均法による原価法</p> <p>2 固定資産の減価償却の方法                      (1) 有形固定資産                          定率法を採用しています。た                          だし、建物事業については、建                          物本体を除き定額法を採用して                          います。なお、平成10年4月1                          日以降取得したすべての事業の                          建物本体については、定額法に                          よっています。                          また、耐用年数及び残存価額                          については、法人税法に規定す                          る方法と同一の基準によってい                          ます。</p> <p>(2) 無形固定資産                          定額法を採用しています。                          なお、耐用年数については、                          法人税法に規定する方法と同一                          の基準によっています。                          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                          額法によっています。</p> <p>3 引当金の計上基準                      (1) 貸倒引当金                          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                          います。</p> <p>(2) 賞与引当金                          当期下半期賞与支給予定額の                          支出に備え、当中間会計期間対                          応見積額を計上しています。</p>	<p>1 資産の評価基準及び評価方法 (有価証券)                      その他有価証券                      時価のあるもの                          同左</p> <p>時価のないもの                          同左</p> <p>2 固定資産の減価償却の方法                      (1) 有形固定資産                          同左</p> <p>(2) 無形固定資産                          同左</p> <p>3 引当金の計上基準                      (1) 貸倒引当金                          同左</p> <p>(2) 賞与引当金                          同左</p>	<p>1 資産の評価基準及び評価方法 (有価証券)                      その他有価証券                      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、全部資                          本直入法により処理し、売却                          原価は、総平均法により算定)</p> <p>時価のないもの                          同左</p> <p>2 固定資産の減価償却の方法                      (1) 有形固定資産                          同左</p> <p>(2) 無形固定資産                          同左</p> <p>3 引当金の計上基準                      (1) 貸倒引当金                          同左</p> <p>(2) 賞与引当金                          次期上半期賞与支給予定額の                          支出に備え、当期対応見積額を                          計上しています。</p>

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しています。 なお、退職給付債務は簡便法に基づいて計算しております。</p> <p>(4) 役員退職給与引当金 役員の退職給与の支給に備え、内規に基づく当中間会計期間末要支給額を計上しています。</p> <p>(5) 修繕引当金 建物事業の各対象建物に対する周期的な修繕に要する支出に備え、当中間会計期間対応見積額を計上しています。</p> <p>4 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います。</p> <p>5 ヘッジ会計の方法 (1) 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おりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 手段：金利スワップ 対象：借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 当社は、基本的に取引相場におけるリスク回避を目的として行うこととしており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 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) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職給与引当金 同左</p> <p>(5) 修繕引当金 同左</p> <p>4 リース取引の処理方法 同左</p> <p>5 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>	<p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び年金資産に基づき、当期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。 なお、退職給付債務は簡便法に基づいて計算しております。</p> <p>(4) 役員退職給与引当金 役員の退職給与の支給に備え、内規に基づく期末要支給額を計上しています。</p> <p>(5) 修繕引当金 建物事業の各対象建物に対する周期的な修繕に要する支出に備え、当期対応見積額を計上しています。</p> <p>4 リース取引の処理方法 同左</p> <p>5 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>6 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 中間キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び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取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p> <p>7 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>6 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p> <p>7 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の処理方法 同左</p>	<p>6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び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取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p> <p>7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の処理方法 同左</p>



中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月 30日)	当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月 30日)	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月 31日)
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。これにより税引前中間純利益は、18,757千円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の中間財務諸表等規則に基づき当該資産の金額から直接控除しております。</p>	

注記事項

(中間貸借対照表関係)

項目	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度末 (平成17年3月31日)
※1 有形固定資産から 控除した減価償却 累計額	5,375,734千円	5,673,324千円	5,521,438千円
※2 消費税等の取扱い	仮払消費税等及び仮受消 費税等は相殺し、相殺後の 金額は流動負債の「その 他」に含めて表示していま す。	仮払消費税等及び仮受消 費税等は相殺し、相殺後の 金額は流動資産の「その 他」に含めて表示していま す。	—

(中間損益計算書関係)

項目	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)						
※1 減価償却実施額									
有形固定資産	157,715千円	155,039千円	315,871千円						
無形固定資産	1,675千円	1,675千円	3,351千円						
※2 営業外収益のうち 主要なもの									
受取利息	2,670千円	2,925千円	6,042千円						
※3 営業外費用のうち 主要なもの									
支払利息	15,775千円	12,830千円	29,959千円						
※4 減損損失	—	当中間会計期間において、 当社は以下の資産について 減損損失を計上しました。	—						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大阪市 港区</td> <td>賃貸ビル</td> <td>建物等</td> </tr> </tbody> </table>	場所	用途	種類	大阪市 港区	賃貸ビル	建物等	
場所	用途	種類							
大阪市 港区	賃貸ビル	建物等							
		<p>当社はキャッシュ・フローを生み出す最小単位として損益管理を合理的に行える事業単位でグルーピングしております。営業活動による損益が継続してマイナスである物件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(18,757千円)として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は建物11,987千円、その他6,770千円であります。</p> <p>なお、当該資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、固定資産税評価額に基づき評価しています。</p>							

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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中間期末残高と中間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
現金及び預金勘定 1,453,341千円 預入期間が3か月を越える定期預金 $\Delta$ 470,000千円	現金及び預金勘定 1,855,453千円 預入期間が3か月を越える定期預金 $\Delta$ 460,000千円	現金及び預金勘定 1,522,231千円 預入期間が3か月を越える定期預金 $\Delta$ 460,000千円
現金及び現金同等物 983,341千円	現金及び現金同等物 1,395,453千円	現金及び現金同等物 1,062,231千円

(リース取引関係)

前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度ともに該当事項はありません。

(有価証券関係)

前中間会計期間末(平成16年9月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	中間貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
① 株式	45,161	69,494	24,332
② 債券			
国債・地方債等	502,619	504,950	2,330
社債	40,000	40,524	524
計	587,780	614,968	27,187

(注) その他有価証券で時価のある株式等の減損処理にあたっては、時価の下落率が50%以上の場合に行うものとしております。また、過去2年間にわたり時価の下落率が30%以上50%未満の場合は、当該銘柄について回復可能性がないものとして、減損処理を行うものとしております。

2 時価評価されていない有価証券

区分	中間貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	72,280
その他	100,000

当中間会計期間末(平成17年9月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	中間貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
① 株式	45,161	90,553	45,391
② 債券			
国債・地方債等	500,796	500,230	△566
計	545,957	590,783	44,825

(注) その他有価証券で時価のある株式等の減損処理にあたっては、時価の下落率が50%以上の場合に行うものとしております。また、過去2年間にわたり時価の下落率が30%以上50%未満の場合は、当該銘柄について回復可能性がないものとして、減損処理を行うものとしております。

2 時価評価されていない有価証券

区分	中間貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	72,280
その他	100,000

前事業年度末(平成17年3月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
① 株式	45,161	82,744	37,584
② 債券			
国債・地方債等	501,682	503,320	1,637
社債	40,000	40,260	260
計	586,843	626,325	39,481

(注) その他有価証券で時価のある株式等の減損処理にあたっては、時価の下落率が50%以上の場合に行うものとしております。また、過去2年間にわたり時価の下落率が30%以上50%未満の場合は、当該銘柄について回復可能性がないものとして、減損処理を行うものとしております。

2 時価評価されていない有価証券

区分	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	72,280
その他	100,000

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているものは除いており、前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度ともに該当事項はありません。

(持分法損益等)

前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度ともに該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり純資産額 1,795.06円 1株当たり中間純利益 優先株式70.82円 普通株式70.79円 なお、潜在株式調整後1株当たり 中間純利益金額については、潜在株 式がないため、記載していません。	1株当たり純資産額 1,931.33円 1株当たり中間純利益 優先株式73.62円 普通株式73.57円 同左	1株当たり純資産額 1,863.24円 1株当たり当期純利益 優先株式136.24円 普通株式132.18円 なお、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額については、潜在株 式がないため、記載していません。

(注) 1株当たり中間(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。

項目	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
(普通株式)			
1 中間損益計算書 (損益計算書)上の(千円) 中間(当期)純利益	141,576	147,133	272,008
2 普通株主に帰属 しない金額の(千円) 主要な内訳			
利益処分による 役員賞与金	—	—	1,500
利益処分による 優先配当金	—	—	6,156
優先株式の 参加可能額	109,013	113,292	203,551
普通株主に帰属 しない金額(千円)	109,013	113,292	211,207
3 普通株式に係る 中間(当期)純利益(千円)	32,562	33,840	60,801
4 普通株式の期中 平均株式数(千株)	460	460	460
(優先株式)			
1 優先株式に係る 中間(当期)純利益(千円)	109,013	113,292	209,707
2 優先株式の期中 平均株式数(千株)	1,539	1,538	1,539

## (重要な後発事象)

前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度ともに該当事項はありません。

5. 事業別売上高

(単位:千円未満切捨)

事業	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
土地事業	298,738	21.7%	309,374	22.7%	597,889	21.9%
建物事業	928,778	67.6%	922,871	67.8%	1,847,861	67.9%
物流事業 (注)	146,870	10.7%	129,869	9.5%	279,016	10.2%
計	1,374,387	100%	1,362,114	100%	2,724,767	100%

主な相手先別の売上実績及び当該売上実績の総売上実績に対する割合 (単位:千円未満切捨)

相手先	前中間会計期間		当中間会計期間		前事業年度	
	金額	割合	金額	割合	金額	割合
上新電機㈱	312,000	22.7%	312,000	22.9%	624,000	22.9%
カナート㈱	139,621	10.2%	142,967	10.5%	277,358	10.2%

(注) 当中間会計期間より、従来の冷蔵倉庫事業と上屋事業を合わせて、物流事業と表記しています。よって、前中間会計期間及び前事業年度における物流事業売上高には冷蔵倉庫事業売上高と上屋事業売上高との合計金額を記載しています。