



平成17年3月期 第1四半期財務・業績の概況（連結）

平成16年 7月30日

上場会社名 平和不動産株式会社

コード番号：8803

(URL <http://www.heiwa-net.co.jp/>)

上場取引所 東 大 名 福 札

問合せ先 代表者役職・氏名 取締役社長 井阪 健一
責任者役職・氏名 専務取締役 金原 策太郎

TEL：(03) 3666 — 0181

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 有
(法人税等の計上基準) 法定実効税率をベースとした年間予測税率により計算しております。
- ② 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
- ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有
連結(新規)1社 平和ヘルスケア株式会社

2. 平成17年3月期第1四半期財務・業績の概況（平成16年4月1日～平成16年6月30日）

(1) 経営成績（連結）の進捗状況

(注) 金額は百万円未満を切り捨て

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年3月期第1四半期	4,020	1.7	1,511	10.0	1,089	8.6	656	12.6
16年3月期第1四半期	3,953	—	1,374	—	1,002	—	582	—
(参考)16年3月期	24,408		6,634		4,908		2,504	

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
17年3月期第1四半期	5.87		5.51	
16年3月期第1四半期	5.20		—	
(参考)16年3月期	21.86		—	

(注) 売上高、営業利益、経常利益、四半期(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率

(2) 財政状態（連結）の変動状況

	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3月期第1四半期	180,488	40,057	22.2	358.47
16年3月期第1四半期	161,317	38,282	23.7	341.94
(参考)16年3月期	174,319	39,866	22.9	356.21

【連結キャッシュ・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 四半期末(期末)残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
17年3月期第1四半期	△1,235	△6,721	8,834	10,631
16年3月期第1四半期	3,864	2,762	△6,359	8,490
(参考)16年3月期	11,257	△10,774	1,047	9,754

3. 平成17年3月期の連結業績予想（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

中間期、通期とも、平成16年4月30日の平成16年3月期決算発表時の予想を変更しておりません。

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	7,925	1,950	1,168
通期	22,034	4,243	2,485

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 21円72銭

※業績予想につきましては、現時点において合理的と判断するデータに基づいて作成しており、様々な不確定要素が内在しているため、実際の業績は予想数値と異なる可能性があります。

平成17年3月期第1四半期の経営成績、財政状態、連結キャッシュ・フローの状況

1 経営成績（連結）の進捗状況

当第1四半期の当社グループの営業収益は、ビル賃貸部門におきましては平成15年7月に稼働したイオン昭島ショッピングセンターや平成16年3月に稼働した名古屋平和ビルの賃貸料が寄与し、37億20百万円（前年同期比3億36百万円、9.9%増）の計上となりました。不動産販売部門におきましては、マンション売上の大半を第4四半期に予定していることから、当第1四半期の営業収益は1億1百万円（前年同期比2億30百万円、69.3%減）の計上となりました。また、その他の部門におきましては、シルバー事業部門は介護付有料老人ホームの入居率向上、建物管理受託・請負工事部門は受注の拡大、不動産流通事業部門は事業用不動産の仲介に注力いたしましたが、この部門の営業収益は1億97百万円（前年同期比39百万円、16.6%減）の計上となりました。

営業費用は販売経費や一般管理費の抑制に努め、ほぼ予測した利益を計上することができました。

この結果、営業収益は40億20百万円（前年同期比66百万円、1.7%増）、営業利益は15億11百万円（前年同期比1億37百万円、10.0%増）、経常利益は10億89百万円（前年同期比86百万円、8.6%増）、四半期純利益は6億56百万円（前年同期比73百万円、12.6%増）となりました。

2 財政状態（連結）の変動状況

当第1四半期末の総資産は前連結会計年度末に比べ61億69百万円増加し、1,804億88百万円となりました。

増減の主なものは、流動資産で現金および預金10億26百万円と有価証券6億円が増加しております。

固定資産は建設仮勘定（大阪証券取引所ビル建築等）の増加等により30億98百万円増加いたしました。

負債は新株予約権付社債100億円の発行による増加があった一方、未払法人税等の減少などがあり59億79百万円増加いたしました。

3 連結キャッシュ・フローの状況

当第1四半期末における連結ベースの現金および現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ8億76百万円増加し、106億31百万円となりました。

（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、税金等調整前四半期純利益10億88百万円などがあったものの、法人税等の支払額16億94百万円があったことなどにより12億35百万円の資金の減少となりました。

（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、大阪証券取引所ビルや名古屋平和ビル等の建築による設備投資37億58百万円があったことなどにより、67億21百万円の資金の減少となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、新株予約権付社債100億円の発行があった一方、長期借入金の返済7億96百万円などがあり88億34百万円の資金の増加となりました。

〔添付資料〕

（要約）四半期連結財務諸表等

（1）（要約）四半期連結損益計算書

（単位：百万円、端数切捨て）

科 目	当 第 1 四 半 期		前 第 1 四 半 期		比 較 増 減 (印 減)		前連結会計年度	
	自平成16年 4月 1日 至平成16年 6月30日		自平成15年 4月 1日 至平成15年 6月30日				自平成15年4月 1日 至平成16年3月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率	金 額	百分比
営 業 収 益	4,020	100.0	3,953	100.0	66	1.7	24,408	100.0
売 上 原 価	1,983	49.3	2,072	52.4	89	4.3	15,082	61.8
売 上 総 利 益	2,036	50.7	1,880	47.6	156	8.3	9,326	38.2
販 売 費 お よ び 一 般 管 理 費	525	13.1	506	12.8	18	3.7	2,692	11.0
営 業 利 益	1,511	37.6	1,374	34.8	137	10.0	6,634	27.2
営 業 外 収 益	31	0.8	14	0.4	17	116.7	43	0.1
営 業 外 費 用	454	11.3	385	9.8	68	17.7	1,769	7.2
経 常 利 益	1,089	27.1	1,002	25.4	86	8.6	4,908	20.1
特 別 利 益	-	-	0	0.0	0	100.0	-	-
特 別 損 失	0	0.0	4	0.1	4	99.1	564	2.3
税金等調整前四半期(当期)純利益	1,088	27.1	998	25.3	90	9.0	4,344	17.8
法人税、住民税および事業税	324	8.1	428	10.8	103	24.3	1,948	7.9
法人税等調整額	108	2.7	12	0.3	121	996.1	107	0.4
少数株主損失	0	0.0	0	0.0	0	393.3	1	0.0
四半期(当期)純利益	656	16.3	582	14.7	73	12.6	2,504	10.3

(2) (要約) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円、端数切捨て)

科 目	当 第 1 四 半 期 末 (平成16年6月30日現在)		前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)		比 較 増 減 (△印減)	前 第 1 四 半 期 末 (平成15年6月30日現在)	
	金 額	構 成 比 率	金 額	構 成 比 率	金 額	金 額	構 成 比 率
(資 産 の 部)		%		%			%
I 流動資産	26,432	14.6	23,361	13.4	3,070	20,683	12.8
現金および預金	10,832		9,806		1,026	5,291	
有価証券	6,673		6,072		600	5,739	
たな卸資産	6,319		5,905		414	8,065	
その他	2,606		1,577		1,029	1,587	
II 固定資産	154,056	85.4	150,957	86.6	3,098	140,633	87.2
有形固定資産	141,169	78.2	140,250	80.5	918	131,114	81.3
無形固定資産	3,734	2.1	3,732	2.1	1	3,655	2.3
投資その他の資産	9,152	5.1	6,973	4.0	2,178	5,862	3.6
資産合計	180,488	100.0	174,319	100.0	6,169	161,317	100.0
(負 債 の 部)							
I 流動負債	54,642	30.3	32,110	18.4	22,532	17,345	10.8
1年以内に償還予定の普通社債	20,000		-		20,000	-	
短期借入金	10,030		10,030		-	10,530	
1年以内に返済予定の長期借入金	19,124		13,314		5,810	2,424	
その他	5,488		8,766		△ 3,277	4,391	
II 固定負債	85,754	47.5	102,307	58.7	△ 16,553	105,652	65.5
社債	30,000		50,000		△ 20,000	40,000	
新株予約権付社債	10,000		-		10,000	-	
長期借入金	23,422		30,028		△ 6,606	42,546	
保証金	10,321		10,325		△ 3	12,253	
敷金	8,944		8,883		61	7,757	
その他	3,065		3,070		△ 4	3,095	
負債合計	140,396	77.8	134,417	77.1	5,979	122,998	76.3
(少 数 株 主 持 分)							
少数株主持分	34	0.0	34	0.0	△ 0	36	0.0
(資 本 の 部)							
I 資本金	5,814	3.2	5,814	3.4	-	5,814	3.6
II 資本剰余金	4,061	2.2	4,061	2.3	-	4,061	2.5
III 利益剰余金	27,755	15.4	27,570	15.8	185	26,104	16.2
IV 土地再評価差額金	2,321	1.3	2,300	1.3	21	2,300	1.4
V その他有価証券評価差額金	112	0.1	123	0.1	△ 10	5	0.0
VI 自己株式	△ 7	△ 0.0	△ 2	△ 0.0	△ 4	△ 3	△ 0.0
資本合計	40,057	22.2	39,866	22.9	190	38,282	23.7
負債、少数株主持分および資本合計	180,488	100.0	174,319	100.0	6,169	161,317	100.0

(3) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円、端数切捨て)

科 目	期 別	当第1四半期	前第1四半期	前連結会計年度
		(自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 6月30日)	(自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 6月30日)	(自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前四半期(当期)純利益		1,088	998	4,344
減価償却費		849	806	3,424
支払利息		414	378	1,563
売上債権の減少額		45	2,249	2,341
たな卸資産の増減額(増加は)		414	70	2,089
前払費用の増減額(増加は)		100	4	72
前受金の増減額(減少は)		336	16	324
保証金・敷金の増減額(減少は)		50	112	918
その他		1,490	154	319
小計		780	4,109	12,911
利息および配当金の受取額		13	12	19
利息の支払額		335	250	1,509
法人税等の支払額		1,694	7	163
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,235	3,864	11,257
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の純増減額(増加は)		750	5,419	1,317
投資有価証券の取得による支出		3	122	489
出資金の増加による支出		2,202	468	1,053
有形固定資産の取得による支出		3,758	2,134	11,001
その他		7	68	453
投資活動によるキャッシュ・フロー		6,721	2,762	10,774
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増加額		-	1,000	500
長期借入れによる収入		-	2,500	2,500
長期借入金の返済による支出		796	2,496	4,124
社債の発行による収入		-	-	10,000
新株予約権付社債の発行による収入		10,000	-	-
社債の償還による支出		-	7,000	7,000
自己株式の取得による支出		5	0	45
配当金の支払額		364	363	783
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,834	6,359	1,047
現金および現金同等物に係る換算差額		-	-	-
現金および現金同等物の増加額		876	266	1,531
現金および現金同等物の期首残高		9,754	8,223	8,223
現金および現金同等物の四半期末(期末)残高		10,631	8,490	9,754

事業の種類別セグメント情報

当第1四半期連結会計期間(自平成16年4月1日 至平成16年6月30日)

(単位：百万円、端数切捨て)

	不動産 賃貸事業	不動産 販売事業	その他の 事業	計	消去または 全社	連結
営業収益および営業損益						
営業収益						
外部顧客に対する営業収益	3,720	101	197	4,020	-	4,020
セグメント間の内部営業収益 または振替高	3	-	274	278	(278)	-
計	3,723	101	472	4,298	(278)	4,020
営業費用	1,864	202	499	2,566	(58)	2,508
営業利益または営業損失()	1,859	100	27	1,731	(220)	1,511

前第1四半期連結会計期間(自平成15年4月1日 至平成15年6月30日)

(単位：百万円、端数切捨て)

	不動産 賃貸事業	不動産 販売事業	その他の 事業	計	消去または 全社	連結
営業収益および営業損益						
営業収益						
外部顧客に対する営業収益	3,383	331	237	3,953	-	3,953
セグメント間の内部営業収益 または振替高	3	-	215	218	(218)	-
計	3,387	331	452	4,172	(218)	3,953
営業費用	1,809	342	419	2,571	7	2,579
営業利益または営業損失()	1,577	10	33	1,600	(226)	1,374

前連結会計年度(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)

(単位：百万円、端数切捨て)

	不動産 賃貸事業	不動産 販売事業	その他の 事業	計	消去または 全社	連結
営業収益および営業損益						
営業収益						
外部顧客に対する営業収益	14,040	9,282	1,085	24,408	-	24,408
セグメント間の内部営業収益 または振替高	15	-	1,174	1,189	(1,189)	-
計	14,055	9,282	2,259	25,597	(1,189)	24,408
営業費用	7,623	8,455	2,084	18,163	(389)	17,774
営業利益	6,432	826	174	7,434	(800)	6,634

【参考】

1. 平成17年3月期第1四半期個別財務・業績の概況（平成16年4月1日～平成16年6月30日）

(1) 経営成績の進捗状況

（注）金額は百万円未満を切り捨て

	売上高		営業利益		経常利益		四半期（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年3月期第1四半期	3,819	1.4	1,520	11.2	1,103	10.3	662	13.9
16年3月期第1四半期	3,768	-	1,367	-	1,000	-	581	-
（参考）16年3月期	23,569		6,608		4,906		2,509	

	1株当たり四半期（当期）純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益	
	円	銭	円	銭
17年3月期第1四半期	5.93		5.57	
16年3月期第1四半期	5.19		-	
（参考）16年3月期	21.91		-	

（注）売上高、営業利益、経常利益、四半期（当期）純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率

(2) 財政状態の変動状況

	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3月期第1四半期	179,661	39,768	22.1	355.88
16年3月期第1四半期	160,431	37,979	23.7	339.24
（参考）16年3月期	173,114	39,570	22.9	353.56

2. 平成17年3月期の個別業績予想（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

中間期、通期とも、平成16年4月30日の平成16年3月期決算発表時の予想を変更していません。

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	7,444	1,948	1,169
通期	21,117	4,243	2,488

（参考）1株当たり予想当期純利益（通期） 21円74銭

業績予想につきましては、現時点において合理的と判断するデータに基づいて作成しており、様々な不確定要素が内在しているため、実際の業績は予想数値と異なる可能性があります。