



# 平成17年3月期 第3四半期財務・業績の概況（連結）

平成17年 1月31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3四半期財務・業績の概況（平成16年4月1日～平成16年12月31日）

### (1) 経営成績（連結）の進捗状況

(注) 金額は百万円未満を切捨て

	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3四半期	12,106	△38.2	4,417	△18.4	3,245	△21.5	1,937	△6.5
16年3月期第3四半期	19,587	—	5,413	—	4,135	—	2,072	—
(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3四半期	17.35		15.07	
16年3月期第3四半期	18.52		—	
(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3四半期	178,103	40,888	23.0	366.40
16年3月期第3四半期	174,756	39,401	22.5	352.44
(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3四半期	40	△6,624	3,550	6,721
16年3月期第3四半期	9,486	△7,013	1,827	12,524
(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）

平成16年10月29日の平成17年3月期中間決算発表時の予想を変更しておりません。

通 期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	22,451	4,498	2,604

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 22円79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3四半期の経営成績、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3四半期の当社グループの営業収益は、ビル賃貸事業部門におきましてはイオン昭島ショッピングセンターおよび名古屋平和ビルの通期稼働、また平成16年12月に竣工・稼働いたしました大阪証券取引所ビルの賃貸料が寄与し、111億47百万円（前年同期比6億55百万円、6.2%増）の計上となりました。住宅事業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3四半期の営業収益は2億22百万円（前年同期比81億21百万円、97.3%減）の計上となりました。また、その他の事業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7億36百万円（前年同期比14百万円、1.9%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ました。

この結果、営業収益は121億6百万円（前年同期比74億80百万円、38.2%減）、営業利益は44億17百万円（前年同期比9億95百万円、18.4%減）、経常利益は32億45百万円（前年同期比8億89百万円、21.5%減）、四半期純利益は19億37百万円（前年同期比1億34百万円、6.5%減）とほぼ予測した利益を計上することができました。

（注）当第3四半期から事業区分について「不動産賃貸事業」を「ビル賃貸事業」に、「不動産販売事業」を「住宅事業」に変更しております。なお、セグメント情報に与える影響については、事業の種類別セグメント情報に記載しております。

### 2 財政状態（連結）の変動状況

当第3四半期末の総資産は前連結会計年度末に比べ37億84百万円増加し、1,781億3百万円となりました。

増減の主なものは、流動資産でたな卸資産が19億40百万円増加し、現金および預金が70億13百万円減少いたしました。減少した現金および預金は主に大阪証券取引所ビルの建築資金に充当いたしました。固定資産では16年12月に竣工・稼働いたしました大阪証券取引所ビル、同じく12月に竣工・稼働いたしましたホテル東横イン日本橋人形町の建物設備などが増加したことにより72億99百万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、繰上返済による借入金の減少などがあり27億62百万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3四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30億33百万円減少し、67億21百万円となりました。

#### （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32億53百万円などがあったものの、法人税等の支払額26億50百万円があったことなどにより40百万円の資金の増加となりました。

#### （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ホテル東横イン日本橋人形町等の建築による設備投資93億1百万円があったことなどにより66億24百万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56億18百万円などがあり35億50百万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 3 四 半 期		前 第 3 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12月31日		自平成15年4月1日 至平成15年12月31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
I 営 業 収 益	12,106	100.0	19,587	100.0	△ 7,480	△ 38.2	24,408	100.0
II 売 上 原 価	5,972	49.3	12,204	62.3	△ 6,231	△ 51.1	15,082	61.8
売 上 総 利 益	6,133	50.7	7,383	37.7	△ 1,249	△ 16.9	9,326	38.2
III 販 売 費 お よ び 一 般 管 理 費	1,716	14.2	1,970	10.1	△ 254	△ 12.9	2,692	11.0
営 業 利 益	4,417	36.5	5,413	27.6	△ 995	△ 18.4	6,634	27.2
IV 営 業 外 収 益	151	1.2	28	0.2	122	422.6	43	0.1
V 営 業 外 費 用	1,323	10.9	1,306	6.7	16	1.3	1,769	7.2
経 常 利 益	3,245	26.8	4,135	21.1	△ 889	△ 21.5	4,908	20.1
VI 特 別 利 益	68	0.6	—	—	68	—	—	—
VII 特 別 損 失	60	0.5	544	2.8	△ 483	△ 88.9	564	2.3
税金等調整前四半期(当期)純利益	3,253	26.9	3,590	18.3	△ 337	△ 9.4	4,344	17.8
法人税、住民税および事業税	743	6.2	1,684	8.5	△ 940	△ 55.8	1,948	7.9
法 人 税 等 調 整 額	571	4.7	△ 166	△ 0.8	737	443.6	△ 107	△ 0.4
少 数 株 主 利 益	0	0.0	—	—	0	—	—	—
少 数 株 主 損 失	—	—	0	0.0	△ 0	△ 100.0	1	0.0
四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	1,937	16.0	2,072	10.6	△ 134	△ 6.5	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	期 別		前連結会計年度末		比較増減 (△印減)	前第3四半期末	
	(平成16年12月31日現在)		(平成16年3月31日現在)			(平成15年12月31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 )							
<b>I 流動資産</b>	19,846	11.1	23,361	13.4	△ 3,515	27,338	15.6
現金および預金	2,792		9,806		△ 7,013	14,517	
有価証券	5,159		6,072		△ 913	5,170	
たな卸資産	7,846		5,905		1,940	6,254	
その他	4,048		1,577		2,471	1,395	
<b>II 固定資産</b>	158,256	88.9	150,957	86.6	7,299	147,418	84.4
有形固定資産	144,920	81.4	140,250	80.5	4,669	137,592	78.8
無形固定資産	3,741	2.1	3,732	2.1	8	3,728	2.1
投資その他の資産	9,595	5.4	6,973	4.0	2,621	6,097	3.5
<b>資産合計</b>	<b>178,103</b>	<b>100.0</b>	<b>174,319</b>	<b>100.0</b>	<b>3,784</b>	<b>174,756</b>	<b>100.0</b>
( 負 債 の 部 )							
<b>I 流動負債</b>	54,165	30.4	32,110	18.4	22,055	20,843	12.0
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		-	10,030	
1年以内に返済予定の長期借入金	17,894		13,314		4,580	2,384	
その他	6,241		8,766		△ 2,524	8,429	
<b>II 固定負債</b>	83,014	46.6	102,307	58.7	△ 19,293	114,475	65.5
社債	30,000		50,000		△ 20,000	50,000	
新株予約権付社債	10,000		-		10,000	-	
長期借入金	19,830		30,028		△ 10,198	41,724	
保証金	9,774		10,325		△ 551	11,304	
敷金	9,773		8,883		890	8,416	
その他	3,636		3,070		565	3,030	
<b>負債合計</b>	<b>137,180</b>	<b>77.0</b>	<b>134,417</b>	<b>77.1</b>	<b>2,762</b>	<b>135,319</b>	<b>77.5</b>
( 少 数 株 主 持 分 )							
少数株主持分	35	0.0	34	0.0	0	36	0.0
( 資 本 の 部 )							
<b>I 資本金</b>	5,814	3.3	5,814	3.4	-	5,814	3.3
<b>II 資本剰余金</b>	4,061	2.2	4,061	2.3	-	4,061	2.3
<b>III 利益剰余金</b>	27,844	15.6	27,570	15.8	273	27,202	15.6
<b>IV 土地再評価差額金</b>	3,123	1.8	2,300	1.3	823	2,300	1.3
<b>V  その他有価証券評価差額金</b>	109	0.1	123	0.1	△ 13	74	0.0
<b>VI 自己株式</b>	△ 64	△ 0.0	△ 2	△ 0.0	△ 62	△ 51	△ 0.0
<b>資本合計</b>	<b>40,888</b>	<b>23.0</b>	<b>39,866</b>	<b>22.9</b>	<b>1,021</b>	<b>39,401</b>	<b>22.5</b>
<b>負債、少数株主持分および資本合計</b>	<b>178,103</b>	<b>100.0</b>	<b>174,319</b>	<b>100.0</b>	<b>3,784</b>	<b>174,756</b>	<b>100.0</b>

## (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3四半期	前第3四半期	前連結会計年度
		(自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 12月 31日)	(自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 12月 31日)	(自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月 31日)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前四半期(当期)純利益		3,253	3,590	4,344
減価償却費		2,535	2,521	3,424
支払利息		1,218	1,146	1,563
売上債権の増減額(増加は△)		△ 31	2,126	2,341
たな卸資産の増減額(増加は△)		△ 1,940	1,740	2,089
不動産信託受益権の増加額		△ 1,300	-	-
前払費用の増減額(増加は△)		△ 549	293	72
前受金の増減額(減少は△)		978	△ 460	△ 324
保証金・敷金の増減額(減少は△)		62	△ 412	△ 918
その他		△ 463	101	319
小計		3,761	10,648	12,911
利息および配当金の受取額		53	17	19
利息の支払額		△ 1,124	△ 1,016	△ 1,509
法人税等の支払額		△ 2,650	△ 162	△ 163
営業活動によるキャッシュ・フロー		40	9,486	11,257
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の純減少額		4,903	277	1,317
投資有価証券の取得による支出		△ 341	△ 144	△ 489
出資金の増加による支出		△ 2,002	△ 543	△ 1,053
有形固定資産の取得による支出		△ 9,301	△ 7,053	△ 11,001
その他		117	450	453
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 6,624	△ 7,013	△ 10,774
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の純増加額		-	500	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		△ 5,618	△ 3,358	△ 4,124
社債の発行による収入		-	10,000	10,000
社債の償還による支出		-	△ 7,000	△ 7,000
新株予約権付社債の発行による収入		10,000	-	-
自己株式の取得による支出		△ 66	△ 30	△ 45
配当金の支払額		△ 764	△ 784	△ 783
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,550	1,827	1,047
<b>IV 現金および現金同等物に係る換算差額</b>		-	-	-
<b>V 現金および現金同等物の増減額(減少は△)</b>		△ 3,033	4,301	1,531
<b>VI 現金および現金同等物の期首残高</b>		9,754	8,223	8,223
<b>VII 現金および現金同等物の四半期末(期末)残高</b>		6,721	12,524	9,754

## 事業の種類別セグメント情報

当第3四半期連結会計期間(自平成16年4月1日 至平成16年12月31日)

(単位：百万円、端数切捨て)

	ビル賃貸 事業	住宅事業	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	11,147	222	736	12,106	-	12,106
セグメント間の内部営業収益 または振替高	13	-	998	1,012	(1,012)	-
計	11,161	222	1,735	13,119	(1,012)	12,106
営業費用	5,886	484	1,666	8,037	(348)	7,689
営業利益または営業損失( )	5,274	262	68	5,081	(663)	4,417

(事業区分の方法の変更)

居住用不動産の管理・運営に係る事務分掌規程を改正したため、従来の「不動産賃貸事業」、「不動産販売事業」の事業区分を、当第3四半期連結会計期間より「ビル賃貸事業」、「住宅事業」に変更し、居住用不動産の管理・運営に係る収益を「住宅事業」に計上しております。

この結果、従来の方法に比べ当第3四半期連結会計期間の営業収益は、「ビル賃貸事業」が前第3四半期連結会計期間の「不動産賃貸事業」に比べ71百万円(うち、外部顧客に対する営業収益は71百万円)減少し、「住宅事業」が前第3四半期連結会計期間の「不動産販売事業」に比べ71百万円(うち、外部顧客に対する営業収益は71百万円)増加しております。営業利益は、「ビル賃貸事業」が前第3四半期連結会計期間の「不動産賃貸事業」に比べ18百万円減少し、「住宅事業」が前第3四半期連結会計期間の「不動産販売事業」に比べ18百万円増加しております。

前第3四半期連結会計期間(自平成15年4月1日 至平成15年12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	10,492	8,344	750	19,587	-	19,587
セグメント間の内部営業収益 または振替高	11	-	718	729	(729)	-
計	10,503	8,344	1,469	20,317	(729)	19,587
営業費用	5,563	7,403	1,333	14,300	(126)	14,174
営業利益	4,939	941	135	6,017	(603)	5,413

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 3 四半期個別財務・業績の概況（平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日）

(1) 経営成績の進捗状況

(注) 金額は百万円未満を切捨て

	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3四半期	11,491	39.7	4,380	18.9	3,239	21.6	1,936	6.6
16年3月期第3四半期	19,064	-	5,397	-	4,134	-	2,072	-
(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3四半期	17.33		15.06	
16年3月期第3四半期	18.52		-	
(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3四半期	177,296	40,590	22.9	363.73
16年3月期第3四半期	173,951	39,099	22.5	349.75
(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）

平成 16 年 10 月 29 日の平成 17 年 3 月期中間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
通 期	21,345	4,484	2,591

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 22円67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。