



平成 18 年 3 月期 第 1 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 17 年 7 月 26 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

TEL：(03) 3666 — 0181

責任者役職・氏名 取締役副社長 金原 策太郎

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 : 無

2. 平成 18 年 3 月期第 1 四半期財務・業績の概況（平成 17 年 4 月 1 日 ～ 平成 17 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	%
18 年 3 月期第 1 四半期	5,448	35.5	2,123	40.5	1,704	56.5	742	13.0
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
(参考) 17 年 3 月期	21,352		6,348		4,853		3,006	

	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
18 年 3 月期第 1 四半期	6.65		5.57	
17 年 3 月期第 1 四半期	5.87		5.51	
(参考) 17 年 3 月期	26.40		22.73	

(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
18 年 3 月期第 1 四半期	175,398	42,165	24.0	378.01
17 年 3 月期第 1 四半期	180,488	40,057	22.2	358.47
(参考) 17 年 3 月期	172,560	42,094	24.4	376.81

【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
18 年 3 月期第 1 四半期	△725	△1,927	2,316	1,650
17 年 3 月期第 1 四半期	△1,235	△6,721	8,834	10,631
(参考) 17 年 3 月期	4,358	△9,485	△2,640	1,987

3. 平成 18 年 3 月期の連結業績予想（平成 17 年 4 月 1 日 ～ 平成 18 年 3 月 31 日）

中間期、通期とも、平成 17 年 4 月 28 日の平成 17 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	9,972	1,986	924
通期	34,234	5,844	3,160

(参考) 1 株当たり予想当期純利益（通期） 27 円 81 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18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、ビル賃貸事業部門におきましては大阪証券取引所ビルおよびホテル東横イン日本橋人形町の通期稼働が寄与し、43億95百万円（前年同期比6億75百万円、18.2%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3四半期以降に予定していることから、当第1四半期の営業収益は「ラヴィラ府中多摩川」6億41百万円（16戸）など7億22百万円（前年同期比6億21百万円、609.2%増）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、建物設備保守管理および請負工事事業部門の受注拡大、その他不動産証券化・マネジメント関連事業部門を拡充すべく取組み、この部門の営業収益は3億29百万円（前年同期比1億31百万円、66.6%増）の計上となりました。

これらの結果、営業収益全体では54億48百万円（前年同期比14億28百万円、35.5%増）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、営業利益は21億23百万円（前年同期比6億12百万円、40.5%増）、経常利益は17億4百万円（前年同期比6億15百万円、56.5%増）となり、固定資産の減損損失3億92百万円などの特別損失4億23百万円を計上いたしましたが、四半期純利益は7億42百万円（前年同期比85百万円、13.0%増）とほぼ予測した利益を計上することができました。

（注）前期の第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。また、当第1四半期から不動産証券化・マネジメント関連事業部門の所属する区分を「ビル賃貸事業」から「その他の事業」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1四半期末の総資産は前連結会計年度末に比べ28億37百万円増加し、1,753億98百万円となりました。

増減の主なものは、流動資産ではたな卸資産が27億50百万円増加し、固定資産では不動産証券化・マネジメント関連事業への出資などにより投資その他の資産が15億67百万円増加いたしました。流動負債は社債200億円の償還による減少があった一方、短期借入金の増加がありました。固定負債は新たに社債200億円を発行したことにより増加し、負債全体では27億69百万円増加し、1,331億98百万円となりました。

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3億37百万円減少し、16億50百万円となりました。

（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12億80百万円などがあった一方、たな卸資産の増加27億50百万円による減少などがあり7億25百万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、不動産証券化・マネジメント関連事業にかかる出資8億90百万円による減少などがあり19億27百万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、長期借入金の借換や社債のリファイナンスのほか、短期借入金の増加39億円などがあり23億16百万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17年4月1日 至平成17年6月30日〕		〔自平成16年4月1日 至平成16年6月30日〕				〔自平成16年4月1日 至平成17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	5,448	100.0	4,020	100.0	1,428	35.5	21,352	100.0
II 売 上 原 価	2,774	50.9	1,983	49.3	791	39.9	12,332	57.8
売 上 総 利 益	2,673	49.1	2,036	50.7	636	31.3	9,019	42.2
III 販 売 費 お よ び 一 般 管 理 費	549	10.1	525	13.1	24	4.6	2,671	12.5
営 業 利 益	2,123	39.0	1,511	37.6	612	40.5	6,348	29.7
IV 営 業 外 収 益	34	0.6	31	0.8	2	8.2	204	1.0
V 営 業 外 費 用	454	8.3	454	11.3	△ 0	△ 0.1	1,699	8.0
経 常 利 益	1,704	31.3	1,089	27.1	615	56.5	4,853	22.7
VI 特 別 利 益	—	—	—	—	—	—	343	1.6
VII 特 別 損 失	423	7.8	0	0.0	423	1,039,096.2	87	0.4
税金等調整前四半期(当期)純利益	1,280	23.5	1,088	27.1	191	17.6	5,108	23.9
法人税、住民税および事業税	682	12.5	324	8.1	357	110.4	44	0.2
法 人 税 等 調 整 額	△ 143	△ 2.6	108	2.7	△ 252	△ 232.1	2,055	9.6
少 数 株 主 利 益	0	0.0	—	—	0	—	2	0.0
少 数 株 主 損 失	—	—	0	0.0	△ 0	△ 100.0	—	—
四 半 期 (当 期) 純 利 益	742	13.6	656	16.3	85	13.0	3,006	14.1

(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1四半期末	
	(平成17年6月30日現在)		(平成17年3月31日現在)			(平成16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	15,231	8.7	12,858	7.5	2,372	26,432	14.6
現金および預金	959		1,296		△ 337	10,832	
有価証券	841		841		0	6,673	
たな卸資産	10,129		7,378		2,750	6,319	
その他	3,301		3,342		△ 41	2,606	
II 固定資産	160,166	91.3	159,701	92.5	465	154,056	85.4
有形固定資産	141,590	80.7	142,691	82.7	△ 1,101	141,169	78.2
無形固定資産	3,739	2.1	3,739	2.1	△ 0	3,734	2.1
投資その他の資産	14,837	8.5	13,270	7.7	1,567	9,152	5.1
資産合計	175,398	100.0	172,560	100.0	2,837	180,488	100.0
(負 債 の 部)							
I 流動負債	32,122	18.3	52,405	30.4	△ 20,282	54,642	30.3
1年以内に償還予定の普通社債	-		20,000		△ 20,000	20,000	
短期借入金	11,470		7,570		3,900	10,030	
1年以内に返済予定の長期借入金	16,024		20,764		△ 4,740	19,124	
その他	4,628		4,071		557	5,488	
II 固定負債	101,075	57.7	78,023	45.2	23,051	85,754	47.5
社債	50,000		30,000		20,000	30,000	
新株予約権付社債	9,999		9,999		-	10,000	
長期借入金	16,998		13,264		3,734	23,422	
保証金	9,501		9,722		△ 220	10,321	
敷金	9,445		9,790		△ 344	8,944	
その他	5,131		5,248		△ 116	3,065	
負債合計	133,198	76.0	130,428	75.6	2,769	140,396	77.8
(少 数 株 主 持 分)							
少数株主持分	34	0.0	36	0.0	△ 2	34	0.0
(資 本 の 部)							
I 資本金	5,814	3.3	5,814	3.4	-	5,814	3.2
II 資本剰余金	4,061	2.3	4,061	2.3	-	4,061	2.2
III 利益剰余金	26,365	15.0	26,715	15.5	△ 350	27,755	15.4
IV 土地再評価差額金	5,737	3.3	5,321	3.1	416	2,321	1.3
V その他有価証券評価差額金	271	0.1	262	0.1	8	112	0.1
VI 自己株式	△ 86	△ 0.0	△ 81	△ 0.0	△ 4	△ 7	△ 0.0
資本合計	42,165	24.0	42,094	24.4	70	40,057	22.2
負債、少数株主持分および資本合計	175,398	100.0	172,560	100.0	2,837	180,488	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17年 4月 1日 至 平成17年 6月30日)	(自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 6月30日)	(自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日)
I 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		1,280	1,088	5,108
減価償却費		1,044	849	3,676
減損損失		392	-	-
支払利息		355	414	1,597
売上債権の増減額(増加は△)		△ 155	45	△ 60
たな卸資産の増加額		△ 2,750	△ 414	△ 1,473
前払費用の増加額		△ 21	△ 100	△ 351
前受金の増加額		94	336	893
保証金・敷金の増減額(減少は△)		△ 333	50	△ 861
その他		△ 290	△ 1,490	27
小計		△ 382	780	8,557
利息および配当金の受取額		25	13	81
利息の支払額		△ 327	△ 335	△ 1,589
法人税等の支払額		△ 41	△ 1,694	△ 2,691
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 725	△ 1,235	4,358
II 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	6,003
投資有価証券の取得による支出		△ 3	△ 3	△ 1,505
出資金の増加による支出		△ 890	△ 2,202	△ 5,742
有形固定資産の取得による支出		△ 331	△ 3,758	△ 11,162
その他		△ 703	△ 7	2,920
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 1,927	△ 6,721	△ 9,485
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増減額(減少は△)		3,900	-	△ 2,460
長期借入れによる収入		6,000	-	4,000
長期借入金の返済による支出		△ 7,006	△ 796	△ 13,314
社債の発行による収入		20,000	-	-
社債の償還による支出		△ 20,000	-	-
新株予約権付社債の発行による収入		-	10,000	10,000
自己株式の取得による支出		△ 5	△ 5	△ 81
配当金の支払額		△ 570	△ 364	△ 784
少数株主への配当金の支払額		△ 1	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,316	8,834	△ 2,640
IV 現金および現金同等物に係る換算差額		-	-	-
V 現金および現金同等物の増減額(減少は△)		△ 337	876	△ 7,767
VI 現金および現金同等物の期首残高		1,987	9,754	9,754
VII 現金および現金同等物の四半期末(期末)残高		1,650	10,631	1,987

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17年4月1日 至平成17年6月30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	4,395	722	329	5,448	-	5,448
セグメント間の内部営業収益 または振替高	5	-	329	334	(334)	-
計	4,401	722	658	5,783	(334)	5,448
営業費用	2,168	683	578	3,430	(106)	3,324
営業利益	2,233	39	80	2,352	(228)	2,123

(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、前連結会計年度より「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。

また、この変更は前連結会計年度の下期に行われたため、前第1四半期連結会計期間は従来の方法によっております。

この結果、従来の方法に比べ当第1四半期連結会計期間の営業収益は、「ビル賃貸事業」が前第1四半期連結会計期間の「不動産賃貸事業」に比べ25百万円(うち、外部顧客に対する営業収益は25百万円)減少し、「住宅事業」が前第1四半期連結会計期間の「不動産販売事業」に比べ25百万円(うち、外部顧客に対する営業収益は25百万円)増加しております。営業利益は、「ビル賃貸事業」が前第1四半期連結会計期間の「不動産賃貸事業」に比べ10百万円減少し、「住宅事業」が前第1四半期連結会計期間の「不動産販売事業」に比べ10百万円増加しております。

また、従来「ビル賃貸事業」の区分に属しておりました不動産の証券化・マネジメント関連事業は、事業内容を考慮して、当第1四半期連結会計期間より所属する区分を「その他の事業」に変更いたしました。

この結果、従来の方法に比べ当第1四半期連結会計期間の営業収益は、「ビル賃貸事業」が98百万円(うち、外部顧客に対する営業収益は98百万円)減少し、「その他の事業」が98百万円(うち、外部顧客に対する営業収益は98百万円)増加しております。営業利益は、「ビル賃貸事業」が67百万円減少し、「その他の事業」が67百万円増加しております。

前第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

前連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17年3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	15,381	4,613	1,357	21,352	-	21,352
セグメント間の内部営業収益 または振替高	19	-	1,669	1,688	(1,688)	-
計	15,400	4,613	3,027	23,040	(1,688)	21,352
営業費用	8,261	4,699	2,843	15,804	(800)	15,003
営業利益または営業損失()	7,138	86	183	7,236	(887)	6,348

【参考】

1. 平成18年3月期第1四半期個別財務・業績の概況（平成17年4月1日～平成17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	%
18年3月期第1四半期	5,239	37.2	2,093	37.7	1,723	56.2	767	15.8
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
(参考)17年3月期	20,191		6,242		4,802		2,974	

	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
18年3月期第1四半期	6.88		5.76	
17年3月期第1四半期	5.93		5.57	
(参考)17年3月期	26.11		22.48	

(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
18年3月期第1四半期	174,609	41,866	24.0	375.33
17年3月期第1四半期	179,661	39,768	22.1	355.88
(参考)17年3月期	171,470	41,766	24.4	373.87

2. 平成18年3月期の個別業績予想（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

中間期、通期とも、平成17年4月28日の平成17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	9,431	1,977	921
通期	33,142	5,808	3,143

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 27円66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。