



# 平成19年3月期 第1四半期財務・業績の概況（連結）

平成18年 7月28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 金原 策太郎

TEL：(03) 3666 — 0181

責任者役職・氏名 専務取締役 高橋 宏普

## 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19年3月期第1四半期財務・業績の概況（平成18年4月1日～平成18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	%
19年3月期第1四半期	5,060	△7.1	1,925	△9.3	1,649	△3.2	972	31.0
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
(参考)18年3月期	36,599		8,625		7,570		4,203	

	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
19年3月期第1四半期	6.85		6.51	
18年3月期第1四半期	6.65		5.57	
(参考)18年3月期	34.64		29.28	

(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

[経営成績（連結）の進捗状況に関する定性的情報等]

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「パークイースト札幌」等の通期稼働があった一方、前期計上した商業テナントの退出に伴う違約金がなくなったことから41億57百万円（前年同期比2億38百万円、5.4%減）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賃貸住宅事業収益等を含め2億98百万円（前年同期比4億24百万円、58.7%減）の計上となりました。資産開発・証券化事業部門におきましては、マネジメント収入が増加したことにより1億55百万円（前年同期比56百万円、57.4%増）、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、事業用不動産の仲介に注力し、この部門の営業収益は4億50百万円（前年同期比2億18百万円、94.6%増）の計上となりました。

これらの結果、営業収益全体では50億60百万円（前年同期比3億87百万円、7.1%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、営業利益は19億25百万円（前年同期比1億98百万円、9.3%減）、経常利益は16億49百万円（前年同期比54百万円、3.2%減）となり、前期には固定資産の減損損失などの特別損失を計上していたため、四半期純利益は9億72百万円（前年同期比2億30百万円、31.0%増）とほぼ予定どおりの利益を計上することができました。

(注) 前連結会計年度より事業区分の方法について3区分（「ビル賃貸事業」、「住宅事業」、「その他の事業」）から4区分（「ビル賃貸事業」、「住宅事業」、「資産開発・証券化事業」、「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

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期第1四半期	194,010	62,012	31.9	436.92
18年3月期第1四半期	175,398	42,165	24.0	378.01
(参考)18年3月期	186,476	62,100	33.3	437.80

(注) 18年3月期第1四半期及び18年3月期の純資産は、少数株主持分を含めておりません。

【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
19年3月期第1四半期	△3,581	△7,482	10,637	2,790
18年3月期第1四半期	△725	△1,927	2,316	1,650
(参考)18年3月期	7,948	△12,136	5,417	3,217

〔財政状態（連結）の変動状況に関する定性的情報等〕

当第1四半期末の総資産は前連結会計年度末に比べ75億34百万円増加し、1,940億10百万円となりました。

増減の主なものは、流動資産は不動産信託受益権が25億83百万円増加し、固定資産はアンダーツリー梅田第一ビルの取得などがあり58億61百万円増加いたしました。負債は短期借入金が増加したことにより、負債全体では76億67百万円増加し、1,319億98百万円となりました。

＜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4億26百万円減少し、27億90百万円となりました。

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16億50百万円などがあつた一方、不動産信託受益権25億83百万円の取得による減少があり35億81百万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・フローは、ビル賃貸事業、賃貸住宅事業において有形固定資産の取得による支出などがあり74億82百万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・フローは、短期借入金の増加89億70百万円などがあり106億37百万円の資金の増加となりました。

3. 平成19年3月期の連結業績予想（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

中間期、通期とも、平成18年4月28日の平成18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	11,101	2,760	1,610
通期	31,592	6,830	4,019

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 28円36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。

※ [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 〔自 平成18年 4月 1日〕 〔至 平成18年6月30日〕		前 第 1 四 半 期 〔自 平成17年 4月 1日〕 〔至 平成17年6月30日〕		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18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	5,060	100.0	5,448	100.0	△ 387	△ 7.1	36,599	100.0
II 売 上 原 価	2,462	48.7	2,774	50.9	△ 312	△ 11.3	24,254	66.3
売 上 総 利 益	2,598	51.3	2,673	49.1	△ 74	△ 2.8	12,344	33.7
III 販 売 費 お よ び 一 般 管 理 費	673	13.3	549	10.1	124	22.6	3,719	10.1
営 業 利 益	1,925	38.0	2,123	39.0	△ 198	△ 9.3	8,625	23.6
IV 営 業 外 収 益	48	1.0	34	0.6	14	42.1	383	1.0
V 営 業 外 費 用	324	6.4	454	8.3	△ 129	△ 28.4	1,438	3.9
経 常 利 益	1,649	32.6	1,704	31.3	△ 54	△ 3.2	7,570	20.7
VI 特 別 利 益	1	0.0	—	—	1	—	117	0.3
VII 特 別 損 失	—	—	423	7.8	△ 423	△ 100.0	539	1.5
税金等調整前四半期(当期)純利益	1,650	32.6	1,280	23.5	370	28.9	7,148	19.5
法人税、住民税および事業税	494	9.8	682	12.5	△ 187	△ 27.5	2,793	7.6
法 人 税 等 調 整 額	183	3.6	△ 143	△ 2.6	327	227.9	143	0.4
少 数 株 主 利 益	0	0.0	0	0.0	0	2,586.5	7	0.0
四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	972	19.2	742	13.6	230	31.0	4,203	11.5

## (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18年6月30日現在)		(平成18年3月31日現在)			(平成17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
<b>( 資 産 の 部 )</b>							
<b>I 流動資産</b>	19,797	10.2	18,125	9.7	1,672	15,231	8.7
現金および預金	1,454		2,559		△ 1,105	959	
有価証券	1,447		768		679	841	
たな卸資産	13,205		13,004		201	10,129	
不動産信託受益権	2,583		-		2,583	-	
その他の	1,106		1,792		△ 686	3,301	
<b>II 固定資産</b>	174,213	89.8	168,351	90.3	5,861	160,166	91.3
有形固定資産	157,900	81.4	151,369	81.2	6,530	141,590	80.7
無形固定資産	3,768	1.9	3,770	2.0	△ 1	3,739	2.1
投資その他の資産	12,543	6.5	13,211	7.1	△ 667	14,837	8.5
<b>資産合計</b>	<b>194,010</b>	<b>100.0</b>	<b>186,476</b>	<b>100.0</b>	<b>7,534</b>	<b>175,398</b>	<b>100.0</b>
<b>( 負 債 の 部 )</b>							
<b>I 流動負債</b>	43,701	22.5	37,164	19.9	6,536	32,122	18.3
1年以内に償還予定の普通社債	20,000		20,000		-	-	
短期借入金	15,470		6,500		8,970	11,470	
1年以内に返済予定の長期借入金	5,068		3,964		1,104	16,024	
その他の	3,163		6,700		△ 3,537	4,628	
<b>II 固定負債</b>	88,296	45.5	87,166	46.8	1,130	101,075	57.7
社債	30,000		30,000		-	50,000	
新株予約権付社債	3,412		3,474		△ 62	9,999	
長期借入金	29,090		27,785		1,305	16,998	
保証金	4,499		4,409		90	9,501	
敷金	15,752		15,732		19	9,445	
その他の	5,542		5,766		△ 223	5,131	
<b>負債合計</b>	<b>131,998</b>	<b>68.0</b>	<b>124,331</b>	<b>66.7</b>	<b>7,667</b>	<b>133,198</b>	<b>76.0</b>
<b>( 少 数 株 主 持 分 )</b>							
少数株主持分	-	-	44	0.0	-	34	0.0
<b>( 資 本 の 部 )</b>							
<b>I 資本金</b>	-	-	14,086	7.6	-	5,814	3.3
<b>II 資本剰余金</b>	-	-	12,314	6.6	-	4,061	2.3
<b>III 利益剰余金</b>	-	-	28,739	15.4	-	26,365	15.0
<b>IV 土地再評価差額金</b>	-	-	6,323	3.4	-	5,737	3.3
<b>V その他有価証券評価差額金</b>	-	-	835	0.4	-	271	0.1
<b>VI 自己株式</b>	-	-	△ 199	△ 0.1	-	△ 86	△ 0.0
<b>資本合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62,100</b>	<b>33.3</b>	<b>-</b>	<b>42,165</b>	<b>24.0</b>
<b>負債、少数株主持分および資本合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>186,476</b>	<b>100.0</b>	<b>-</b>	<b>175,398</b>	<b>100.0</b>
<b>( 純 資 産 の 部 )</b>							
<b>I 株主資本</b>	55,128	28.4	-	-	-	-	-
資本金	14,117	7.3	-	-	-	-	-
資本剰余金	12,345	6.3	-	-	-	-	-
利益剰余金	28,873	14.9	-	-	-	-	-
自己株式	△ 208	△ 0.1	-	-	-	-	-
<b>II 評価・換算差額等</b>	6,842	3.6	-	-	-	-	-
その他有価証券評価差額金	518	0.3	-	-	-	-	-
土地再評価差額金	6,323	3.3	-	-	-	-	-
<b>III 少数株主持分</b>	41	0.0	-	-	-	-	-
<b>純資産合計</b>	<b>62,012</b>	<b>32.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>194,010</b>	<b>100.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## (3) (要約)四半期連結株主資本等変動計算書

当四半期(自平成18年4月1日 至平成18年6月30日)

(単位:百万円、端数切捨て)

	株主資本					評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日残高	14,086	12,314	28,739	199	54,941	835	6,323	7,159	44	62,145
当四半期中の変動額										
新株の発行	30	30			61			-		61
剰余金の配当			779		779			-		779
役員賞与			58		58			-		58
四半期純利益			972		972			-		972
自己株式の取得				9	9			-		9
株主資本以外の項目の 当四半期中の変動額(純額)					-	316		316	3	319
当四半期中の変動額合計	30	30	134	9	186	316	-	316	3	132
平成18年6月30日残高	14,117	12,345	28,873	208	55,128	518	6,323	6,842	41	62,012

## (4) (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18年4月 1日 至 平成18年6月30日)	(自 平成17年4月 1日 至 平成17年6月30日)	(自 平成17年4月 1日 至 平成18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		1,650	1,280	7,148
減価償却費		1,070	1,044	4,287
減損損失		-	392	392
支払利息		324	355	1,308
売上債権の増加額		△ 73	△ 155	△ 6
たな卸資産の増加額		△ 201	△ 2,750	△ 5,625
不動産信託受益権の増加額		△ 2,583	-	-
前払費用の増減額(増加は△)		△ 6	△ 21	643
前受金の増減額(減少は△)		124	94	△ 848
保証金・敷金の増減額(減少は△)		105	△ 333	△ 153
その他		△ 981	△ 290	1,995
小計		△ 570	△ 382	9,140
利息および配当金の受取額		45	25	216
利息の支払額		△ 269	△ 327	△ 1,338
法人税等の支払額		△ 2,786	△ 41	△ 70
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 3,581	△ 725	7,948
<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		-	-	10
投資有価証券の取得による支出		△ 482	△ 3	△ 1,690
投資有価証券の売却・償還による収入		572	30	2,331
出資金の増加による支出		-	△ 890	△ 4,100
出資金の返還による収入		-	-	4,641
有形固定資産の取得による支出		△ 7,563	△ 331	△ 12,874
その他		△ 9	△ 733	△ 455
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 7,482	△ 1,927	△ 12,136
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の純増減額(減少は△)		8,970	3,900	△ 1,070
長期借入れによる収入		4,000	6,000	19,880
長期借入金の返済による支出		△ 1,591	△ 7,006	△ 22,159
社債の発行による収入		-	20,000	20,000
社債の償還による支出		-	△ 20,000	△ 20,000
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		△ 10	△ 5	△ 116
配当金の支払額		△ 728	△ 570	△ 1,115
少数株主への配当金の支払額		△ 2	△ 1	△ 1
財務活動によるキャッシュ・フロー		10,637	2,316	5,417
<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>		△ 426	△ 337	1,229
<b>VI 現金および現金同等物の期首残高</b>		3,217	1,987	1,987
<b>VII 現金および現金同等物の四半期末(期末)残高</b>		2,790	1,650	3,217

(注) 投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の売却・償還による収入」は、前第1四半期は投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため区分掲記しております。

## 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18年4月1日 至平成18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	資産開発・ 証券化事業	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	4,157	298	155	450	5,060	-	5,060
セグメント間の内部営業収益 または振替高	6	-	33	287	326	(326)	-
計	4,163	298	188	737	5,387	(326)	5,060
営業費用	2,141	279	79	706	3,206	(70)	3,135
営業利益	2,021	19	109	31	2,181	(256)	1,925

前第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

前連結会計年度(自平成17年4月1日 至平成18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	資産開発・ 証券化事業	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	16,425	16,729	1,877	1,565	36,599	-	36,599
セグメント間の内部営業収益 または振替高	23	-	-	1,585	1,608	(1,608)	-
計	16,449	16,729	1,877	3,151	38,208	(1,608)	36,599
営業費用	9,172	15,095	1,205	3,016	28,490	(516)	27,973
営業利益	7,277	1,634	671	134	9,717	(1,092)	8,625

(事業区分の表示の変更)

事業区分の方法については、従来、事業の種類・性質等の観点から3区分(「ビル賃貸事業」、「住宅事業」、「その他の事業」)しておりましたが、前連結会計年度より「その他の事業」の区分に属しておりました資産開発・証券化事業の重要性が増加したことを勘案し、当該事業を分離独立させ4つの事業区分(「ビル賃貸事業」、「住宅事業」、「資産開発・証券化事業」、「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、「資産開発・証券化事業」が188百万円(うち外部顧客に対する営業収益は155百万円)増加し、「その他の事業」が188百万円(うち外部顧客に対する営業収益は155百万円)減少しております。営業利益は、「資産開発・証券化事業」が109百万円増加し、「その他の事業」が109百万円減少しております。

なお、前第1四半期のセグメント情報を、当第1四半期において用いた事業区分の方法により区分すると次のようになります。

前第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	資産開発・ 証券化事業	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	98	231	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	98	560	5,783	(334)	5,448
営業費用	2,168	683	31	547	3,430	(106)	3,324
営業利益	2,233	39	67	12	2,352	(228)	2,123

【参考】

1. 平成19年3月期第1四半期個別財務・業績の概況（平成18年4月1日～平成18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	%
19年3月期第1四半期	4,689	△10.5	1,895	△9.5	1,670	△3.1	998	30.0
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
(参考)18年3月期	34,975		8,365		7,424		4,134	

	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
19年3月期第1四半期	7.04		6.68	
18年3月期第1四半期	6.88		5.76	
(参考)18年3月期	34.12		28.84	

(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	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期第1四半期	193,087	61,588	31.9	434.22
18年3月期第1四半期	174,609	41,866	24.0	375.33
(参考)18年3月期	185,130	61,675	33.3	434.84

2. 平成19年3月期の個別業績予想（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

中間期、通期とも、平成18年4月28日の平成18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	10,414	2,782	1,634
通期	29,837	6,833	4,032

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 28円46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。