



平成 20 年 3 月期 第 1 四半期財務・業績の概況 (連結)

平成 19 年 7 月 31 日

上場会社名 平和不動産株式会社 上場取引所 東 大 名 福 札
 コード番号 8803 URL <http://www.heiwa-net.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金原 策太郎
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役専務執行役員 (氏名) 吉野 貞雄 TEL (03)3666 - 0181

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 3 月期第 1 四半期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 6 月 30 日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	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	%
20年3月期第1四半期	6,880	35.9	3,033	57.5	2,736	65.9	1,556	60.1
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
19年3月期	31,912		9,637		8,164		4,534	

	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
20年3月期第1四半期	10.69	10.00
19年3月期第1四半期	6.85	6.51
19年3月期	31.90	30.39

(2) 連結財政状態

	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
20年3月期第1四半期	247,742	71,129	27.4	465.57
19年3月期第1四半期	194,010	62,012	31.9	436.92
19年3月期	213,298	67,014	31.4	461.01

(3) 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 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年3月期第1四半期	2,578	14,926	22,599	9,549
19年3月期第1四半期	3,581	7,482	10,637	2,790
19年3月期	8	17,181	17,872	4,118

2. 平成 20 年 3 月期の連結業績予想 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日)【参考】

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
中間期	14,200	38.2	4,500	20.1	3,800	22.7	2,100	19.8	15 05	
通期	40,900	28.3	9,800	2.4	8,200	0.5	4,200	6.9	28 98	

3. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 有
 (3) 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

(注) 詳細は、3 ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

【参 考】個別業績の概要

1. 平成 20 年 3 月期第 1 四半期の個別業績（平成 19 年 4 月 1 日 ～ 平成 19 年 6 月 30 日）

(1) 個別経営成績

（％表示は対前年同四半期増減率）

	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	%
20 年 3 月期第 1 四半期	6,148	31.1	2,990	57.8	2,699	61.6	1,577	58.1
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
19 年 3 月期	27,721		9,411		8,078		4,505	

	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
20 年 3 月期第 1 四半期	10.83		10.13	
19 年 3 月期第 1 四半期	7.04		6.68	
19 年 3 月期	31.69		30.20	

(2) 個別財政状態

	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	
20 年 3 月期第 1 四半期	232,101		67,596		29.1		463.49	
19 年 3 月期第 1 四半期	193,087		61,588		31.9		434.22	
19 年 3 月期	209,650		66,537		31.7		458.04	

2. 平成 20 年 3 月期の個別業績予想（平成 19 年 4 月 1 日 ～ 平成 20 年 3 月 31 日）

（％表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中 間 期	13,600	45.4	5,000	36.7	4,400	43.9	2,600	42.5	18	01
通 期	38,500	39.0	10,000	6.8	8,600	7.6	4,600	3.2	31	94

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想につきましては、本資料の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、実際の業績は様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

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「アンダーツリー梅田第一ビル」等の通期稼働が寄与し42億54百万円（前年同期比97百万円、2.3%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1四半期の営業収益は賃貸住宅事業収益等を含め6億26百万円（前年同期比3億27百万円、109.7%増）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、サマセット麻布イースト売却による収益の計上などがあり14億54百万円（前年同期比12億99百万円、838.3%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5億44百万円（前年同期比94百万円、21.1%増）の計上となりました。

これらの結果、営業収益全体では68億80百万円（前年同期比18億19百万円、35.9%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30億33百万円（前年同期比11億7百万円、57.5%増）、経常利益は27億36百万円（前年同期比10億87百万円、65.9%増）、四半期純利益は15億56百万円（前年同期比5億84百万円、60.1%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。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末の総資産は前連結会計年度末に比べ344億44百万円増加し、2,477億42百万円となりました。

増減の主なものは、流動資産は有価証券が60億11百万円増加し、固定資産は日本電子計算本社ビルの取得などがあり238億65百万円増加いたしました。負債は新株予約権付社債の発行などがあり、負債全体では303億28百万円増加し、1,766億13百万円となりました。

< 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50億94百万円増加し、95億49百万円となりました。

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26億79百万円があった一方、たな卸資産の取得による減少26億21百万円などがあり25億78百万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、有形固定資産の取得による支出などがあり149億26百万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、新株予約権付社債の発行による収入200億円などがあり225億99百万円の資金の増加となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成19年4月27日公表の予想を変更しておりません。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

該当事項はありません。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

（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。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

該当事項はありません。

〔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19年4月1日 至平成19年6月30日		自平成18年4月1日 至平成18年6月30日				自平成18年4月1日 至平成19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	6,880	100.0	5,060	100.0	1,819	35.9	31,912	100.0
売 上 原 価	3,065	44.6	2,462	48.7	603	24.5	19,081	59.8
売 上 総 利 益	3,814	55.4	2,598	51.3	1,215	46.8	12,830	40.2
販 売 費 お よ び 一 般 管 理 費	781	11.3	673	13.3	107	16.0	3,192	10.0
営 業 利 益	3,033	44.1	1,925	38.0	1,107	57.5	9,637	30.2
営 業 外 収 益	172	2.5	48	1.0	123	253.3	209	0.7
営 業 外 費 用	469	6.8	324	6.4	144	44.5	1,682	5.3
経 常 利 益	2,736	39.8	1,649	32.6	1,087	65.9	8,164	25.6
特 別 利 益	1	0.0	1	0.0	0	5.5	31	0.1
特 別 損 失	58	0.9	-	-	58	-	428	1.4
税金等調整前四半期(当期)純利益	2,679	38.9	1,650	32.6	1,028	62.3	7,767	24.3
法人税、住民税および事業税	1,023	14.9	494	9.8	529	107.2	3,334	10.5
法 人 税 等 調 整 額	71	1.0	183	3.6	112	61.3	105	0.4
少 数 株 主 利 益	27	0.4	0	0.0	27	11,874.8	4	0.0
四 半 期 (当 期) 純 利 益	1,556	22.6	972	19.2	584	60.1	4,534	14.2

(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19年6月30日現在)		前連結会計年度末 (平成19年3月31日現在)		比 較 増 減 (印 減)	前 第 1 四 半 期 末 (平成18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)		%		%			%
流動資産	40,512	16.4	29,981	14.1	10,530	19,797	10.2
現金および預金	2,561		3,157		595	1,454	
有価証券	7,048		1,037		6,011	1,447	
たな卸資産	26,844		24,222		2,621	13,205	
不動産信託受益権	-		-		-	2,583	
その他の	4,057		1,563		2,493	1,106	
固定資産	207,182	83.6	183,317	85.9	23,865	174,213	89.8
有形固定資産	190,491	76.9	165,684	77.7	24,807	157,900	81.4
無形固定資産	4,329	1.7	3,766	1.7	563	3,768	1.9
投資その他の資産	12,361	5.0	13,867	6.5	1,505	12,543	6.5
繰延資産	47	0.0	-	-	47	-	-
資産合計	247,742	100.0	213,298	100.0	34,444	194,010	100.0
(負 債 の 部)							
流動負債	42,470	17.1	47,712	22.4	5,242	43,701	22.5
1年以内に償還予定の普通社債	10,000		10,000		-	20,000	
短期借入金	18,990		20,970		1,980	15,470	
1年以内に返済予定の長期借入金	8,130		10,100		1,970	5,068	
その他の	5,350		6,642		1,292	3,163	
固定負債	134,143	54.2	98,571	46.2	35,571	88,296	45.5
社債	40,000		40,000		-	30,000	
新株予約権付社債	21,504		1,777		19,727	3,412	
長期借入金	46,210		30,085		16,125	29,090	
保証金	4,404		4,419		15	4,499	
敷金	16,184		16,345		160	15,752	
その他の	5,839		5,944		104	5,542	
負債合計	176,613	71.3	146,284	68.6	30,328	131,998	68.0
(純 資 産 の 部)							
株主資本	60,518	24.4	59,540	27.9	978	55,128	28.4
資本金	15,071	6.1	14,935	7.0	136	14,117	7.3
資本剰余金	13,299	5.3	13,162	6.1	136	12,345	6.3
利益剰余金	32,443	13.1	31,726	14.9	716	28,873	14.9
自己株式	295	0.1	284	0.1	11	208	0.1
評価・換算差額等	7,380	3.0	7,428	3.5	47	6,842	3.6
その他有価証券評価差額金	1,056	0.4	1,104	0.5	47	518	0.3
土地再評価差額金	6,323	2.6	6,323	3.0	-	6,323	3.3
少数株主持分	3,230	1.3	45	0.0	3,185	41	0.0
純資産合計	71,129	28.7	67,014	31.4	4,115	62,012	32.0
負債純資産合計	247,742	100.0	213,298	100.0	34,444	194,010	100.0

(3) (要約)四半期連結株主資本等変動計算書

前第1四半期(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

当第1四半期(自平成19年4月1日 至平成19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19年3月31日残高	14,935	13,162	31,726	284	59,540	1,104	6,323	7,428	45	67,014
当四半期中の変動額										
新株の発行	136	136			272					272
剰余金の配当			726		726					726
四半期純利益			1,556		1,556					1,556
連結子会社の増加に 伴う減少高			113		113					113
自己株式の取得				11	11					11
株主資本以外の項目の 当四半期中の変動額(純額)						47		47	3,185	3,137
当四半期中の変動額合計	136	136	716	11	978	47	-	47	3,185	4,115
平成19年6月30日残高	15,071	13,299	32,443	295	60,518	1,056	6,323	7,380	3,230	71,129

(参考)前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31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
連結会計年度中の変動額										
新株の発行	848	848			1,696					1,696
剰余金の配当			1,488		1,488					1,488
役員賞与			58		58					58
当期純利益			4,534		4,534					4,534
連結子会社の増加に 伴う増加高			0		0					0
自己株式の取得				85	85					85
土地再評価差額金の取崩し			0		0					0
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						269	0	269	0	269
連結会計年度中の変動額合計	848	848	2,987	85	4,598	269	0	269	0	4,868
平成19年3月31日残高	14,935	13,162	31,726	284	59,540	1,104	6,323	7,428	45	67,014

(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19年 4月 1日 至 平成19年 6月30日)	(自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 6月30日)	(自 平成18年4月 1日 至 平成19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		2,679	1,650	7,767
減価償却費		1,154	1,070	4,436
支払利息		465	324	1,571
売上債権の増減額(増加は)		1,314	73	85
たな卸資産の増加額		2,621	201	11,617
不動産信託受益権の増減額(増加は)		-	2,583	1,523
前払費用の増加額		50	6	95
前受金の増加額		138	124	433
保証金・敷金の増減額(減少は)		103	105	1,132
その他		706	981	363
小計		358	570	5,601
利息および配当金の受取額		62	45	134
利息の支払額		354	269	1,543
法人税等の支払額		1,928	2,786	4,184
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,578	3,581	8
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の純減少額		5	-	45
投資有価証券の取得による支出		1,004	482	3,727
投資有価証券の売却・償還による収入		88	572	1,713
出資金の返還による収入		-	-	82
有形固定資産の取得による支出		13,470	7,563	14,976
その他		545	9	319
投資活動によるキャッシュ・フロー		14,926	7,482	17,181
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)		1,980	8,970	14,470
長期借入れによる収入		8,000	4,000	10,200
長期借入金の返済による支出		2,595	1,591	5,114
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		20,000	-	-
自己株式の取得による支出		0	10	99
配当金の支払額		690	728	1,486
少数株主への配当金の支払額		67	2	2
その他		66	-	94
財務活動によるキャッシュ・フロー		22,599	10,637	17,872
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減額(減少は)		5,094	426	699
現金および現金同等物の期首残高		4,118	3,217	3,217
新規連結子会社の現金および現金同等物の期首残高		336	-	202
現金および現金同等物の期末残高		9,549	2,790	4,118

事業の種類別セグメント情報

前第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

当第1四半期連結会計期間(自平成19年4月1日 至平成19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	4,254	626	1,454	544	6,880	-	6,880
セグメント間の内部営業収益 または振替高	7	-	33	233	274	(274)	-
計	4,261	626	1,488	778	7,154	(274)	6,880
営業費用	2,270	581	244	763	3,859	(12)	3,847
営業利益	1,991	45	1,243	14	3,295	(262)	3,033

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19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	16,698	5,436	7,422	2,354	31,912	-	31,912
セグメント間の内部営業収益 または振替高	26	-	130	2,550	2,707	(2,707)	-
計	16,725	5,436	7,553	4,904	34,619	(2,707)	31,912
営業費用	9,131	5,117	5,039	4,607	23,895	(1,621)	22,274
営業利益	7,593	319	2,514	296	10,724	(1,086)	9,637