

平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年7月31日

上場会社名 平和不動産株式会社

上場取引所 東大名札債

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

四半期報告書提出予定日 平成20年8月13日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(％表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第1四半期	7,582	—	2,535	—	1,918	—	844	—
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

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第1四半期	5.73	5.00
20年3月期第1四半期	10.69	10.00

(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	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
21年3月期第1四半期	310,334	—	71,998	—	22.2	—	463.19	
20年3月期	298,728	—	70,456	—	22.6	—	460.24	

(参考) 自己資本 21年3月期第1四半期 68,972百万円 20年3月期 67,428百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	7.00	—	5.00	12.00
21年3月期	—	—	—	—	—
21年3月期(予想)	—	6.00	—	6.00	12.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

平成20年3月期第2四半期末配当金 創立60周年記念配当 2円00銭

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(％表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	14,500	11.4	4,000	△18.2	2,500	△39.4	1,400	△40.1	9.40
通期	54,500	73.7	12,500	35.8	9,700	35.2	5,500	47.2	37.00

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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) 無

新規 — 社(社名)) 除外 — 社(社名))

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(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。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 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。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期第1四半期 149,503,980株 20年3月期 147,084,095株

② 期末自己株式数 21年3月期第1四半期 597,076株 20年3月期 578,396株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第1四半期 147,349,068株 20年3月期第1四半期 145,575,369株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・上記の予想は、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。

・当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

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1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発した昨年後半以降の米国経済の減速、原油価格をはじめとした資源価格の高騰などにより、企業収益の減少、設備投資の鈍化、個人消費の伸び悩み等、景気後退の局面にありました。不動産業界におきましては、新築大型ビルを中心に需要が底堅く、オフィスビル市場は引き続き堅調なもの、マンションをはじめとした住宅市場は、地方や郊外物件で販売の鈍化傾向が顕著となっておりました。

こうした中、当第1四半期の当社グループの営業収益は、ビル事業部門におきましては、昨年8月に竣工いたしました「名古屋証券取引所ビル」等前期竣工・取得ビルの通期稼働、「新大通ビルディング」（北海道札幌市中央区）取得による賃貸料等が寄与し、46億65百万円の計上となりました。

住宅事業部門におきましては、「ウェリス駒込レジデンス」（東京都豊島区）など合計21戸のマンションを販売し、その収益は15億51百万円となりました。これに賃貸住宅事業収益等を含めた本部門収益は、17億95百万円の計上となりました。

資産開発事業部門におきましては、不動産の開発およびマネジメント業務における収益が、5億69百万円の計上となりました。

その他の事業部門におきましては、不動産仲介事業では、事業法人などへの営業活動により、その収益は1億15百万円となりました。また、請負工事建物管理事業の収益は3億20百万円、介護付有料老人ホーム事業の収益は95百万円となり、その他収益を加えました本部門の収益は5億52百万円の計上となりました。

これらの結果、営業収益全体では75億82百万円、売上原価は40億3百万円、販売費および一般管理費は10億43百万円の計上となりました。この結果、営業利益は25億35百万円、経常利益は19億18百万円、四半期純利益は8億44百万円の計上となりました。

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て116億5百万円増加し、3,103億34百万円となりました。主要因は、販売用不動産および仕掛販売用不動産が51億12百万円増加し、有形固定資産が新大通ビルディングの取得などで41億51百万円増加しております。

負債は長期借入金の調達などで、前連結会計年度末に比べて100億63百万円増加しております。

純資産は新株予約権付社債の転換11億17百万円、四半期純利益8億44百万円で増加した一方、前連結会計年度の配当により7億32百万円減少し、前連結会計年度末に比べて15億42百万円増加しております。

<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て17億83百万円減少し、38億87百万円となりました。

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15億12百万円があった一方、たな卸資産の増加51億49百万円、営業出資の増加25億49百万円などがあり、77億35百万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・フローは、有形固定資産の取得による支出などで、57億6百万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、長期借入れによる収入などで、116億58百万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20年4月30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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

(簡便な会計処理)

棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理)

税金費用の計算

当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税金等調整前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税金等調整前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

なお、法人税等調整額は「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示しております。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

② 従来、「不動産信託受益権」として表示しておりました販売用の不動産を対象とする信託受益権（当第1四半期連結会計期間末残高13,114百万円）につきましては、その実態・性質を鑑み当第1四半期連結会計期間より、「販売用不動産」に含めて表示しております。なお、前連結会計年度末における「不動産信託受益権」の残高は13,153百万円であります。

(追加情報)

① 法人税法の改正に伴い、機械装置の耐用年数については、当第1四半期連結会計期間より改正後の耐用年数を適用しております。これにより従来の方法に比べて、営業利益、経常利益および税金等調整前四半期純利益は、それぞれ24百万円減少しております。なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

② 当社および連結子会社は、平成20年6月開催の株主総会決議において、役員退職慰労金制度の廃止および同退職慰労金の退任時における打ち切り支給につき承認を受けております。これに伴い、役員退職慰労引当金の残高を全額取り崩し、打ち切り支給額の未払い分454百万円については固定負債の「その他」に含めて表示しております。なお、前連結会計年度末における固定負債の「引当金」に含まれている役員退職慰労引当金の残高は431百万円であります。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,601	3,184
営業未収入金	1,683	1,462
有価証券	1,548	2,568
販売用不動産	36,742	31,653
仕掛販売用不動産	29,987	29,963
その他のたな卸資産	1	3
営業出資	9,729	7,179
その他	3,710	2,667
貸倒引当金	△71	△55
流動資産合計	85,932	78,628
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	82,661	81,164
土地	122,614	119,883
その他（純額）	1,077	1,155
有形固定資産合計	206,354	202,202
無形固定資産		
のれん	45	48
その他	5,744	5,739
無形固定資産合計	5,790	5,787
投資その他の資産	12,129	11,975
固定資産合計	224,273	219,964
繰延資産	128	135
資産合計	310,334	298,728

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,063	3,492
1年内償還予定の社債	20,000	—
1年内償還予定の新株予約権付社債	—	1,170
短期借入金	27,835	24,850
1年内返済予定の長期借入金	8,322	6,910
未払法人税等	625	84
引当金	134	295
その他	3,167	2,793
流動負債合計	61,149	39,595
固定負債		
社債	40,000	60,000
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	86,862	78,850
引当金	448	876
負ののれん	2	3
その他	29,873	28,947
固定負債合計	177,187	188,677
負債合計	238,336	228,272
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,797	15,238
資本剰余金	14,025	13,466
利益剰余金	30,979	30,897
自己株式	△350	△340
株主資本合計	60,451	59,262
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△535	△859
土地再評価差額金	9,056	9,025
評価・換算差額等合計	8,521	8,165
少数株主持分	3,025	3,027
純資産合計	71,998	70,456
負債純資産合計	310,334	298,728

(2) 四半期連結損益計算書
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
営業収益	7,582
売上原価	4,003
売上総利益	3,579
販売費及び一般管理費	1,043
営業利益	2,535
営業外収益	
受取利息	3
受取配当金	99
その他	4
営業外収益合計	108
営業外費用	
支払利息	711
その他	14
営業外費用合計	725
経常利益	1,918
特別利益	
貸倒引当金戻入額	1
固定資産売却益	4
特別利益合計	5
特別損失	
固定資産除却損	5
投資有価証券評価損	404
特別損失合計	410
税金等調整前四半期純利益	1,512
法人税、住民税及び事業税	638
法人税等合計	638
少数株主利益	29
四半期純利益	844

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30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純利益	1,512
減価償却費	1,374
投資有価証券評価損益 (△は益)	404
固定資産除却損	5
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	15
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△119
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△41
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	23
受取利息及び受取配当金	△103
支払利息	711
社債発行費償却	6
固定資産売却益	△4
売上債権の増減額 (△は増加)	△220
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,149
営業出資の増減額 (△は増加)	△2,549
前払費用の増減額 (△は増加)	77
未収入金の増減額 (△は増加)	△1,085
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,433
前受金の増減額 (△は減少)	△107
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△27
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	200
その他	170
小計	△7,335
利息及び配当金の受取額	103
利息の支払額	△367
法人税等の支払額	△135
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,735

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の増減額 (△は増加)	△100
有価証券の取得による支出	△100
有価証券の売却及び償還による収入	19
投資有価証券の取得による支出	△79
有形固定資産の取得による支出	△5,483
有形固定資産の売却による収入	37
無形固定資産の取得による支出	△9
長期前払費用の取得による支出	△5
差入保証金の差入による支出	△3
差入保証金の回収による収入	17
その他	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,706
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 (△は減少)	2,985
長期借入れによる収入	10,000
長期借入金の返済による支出	△575
新株予約権付社債の償還による支出	△52
自己株式の取得による支出	△9
配当金の支払額	△687
少数株主への配当金の支払額	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,658
現金及び現金同等物に係る換算差額	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,783
現金及び現金同等物の期首残高	5,670
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,887

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去または 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	4,665	1,795	569	552	7,582	—	7,582
(2) セグメント間の内部営業収益または振替高	8	0	39	173	221	(221)	—
計	4,673	1,795	608	725	7,803	(221)	7,582
営業利益および営業損失(△)	2,204	330	303	△25	2,813	(278)	2,535

(注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) ビル事業……………建物、設備および土地の賃貸、管理、運営
- (2) 住宅事業……………居住用不動産の開発、販売および賃貸
- (3) 資産開発事業……………収益用不動産の開発、資産運用およびマネジメント
- (4) その他の事業……………不動産の仲介、建物設備の保守管理・改修請負工事、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業

3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

4 当第1四半期連結累計期間より事業の種類別セグメントの名称を「ビル賃貸事業」から「ビル事業」に、「資産開発・証券化事業」から「資産開発事業」にそれぞれ変更しております。

5 追加情報

「定性的情報・財務諸表等」4. その他(3)に記載のとおり、機械装置の耐用年数については、法人税法の改正に伴い当第1四半期連結会計期間より、改正後の耐用年数を適用しております。これにより従来の方法に比べて、ビル事業は営業利益が24百万円減少しております。なお、これ以外の各部門への影響は軽微であります。

b. 所在地別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）

本国以外の国または地域に所在する連結子会社および重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記
該当事項はありません。

「参考資料」

前四半期に係る財務諸表等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第1四半期連結累計期間(平成19年4月1日～6月30日)

(単位:百万円)

科目	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
	金額
I 営業収益	6,880
II 売上原価	3,065
売上総利益	3,814
III 販売費および一般管理費	781
営業利益	3,033
IV 営業外収益	172
V 営業外費用	469
経常利益	2,736
VI 特別利益	1
VII 特別損失	58
税金等調整前四半期純利益	2,679
法人税、住民税および事業税	1,023
法人税等調整額	71
少数株主利益	27
四半期純利益	1,556

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書
前第1四半期連結累計期間(平成19年4月1日～6月30日)

(単位:百万円)

	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
区分	金額
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純利益	2,679
減価償却費	1,154
支払利息	465
売上債権の増減額(△は増加)	△1,314
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,621
前払費用の増減額(△は増加)	△50
前受金の増減額(△は減少)	138
保証金・敷金の増減額(△は減少)	△103
その他	△706
小計	△358
利息および配当金の受取額	62
利息の支払額	△354
法人税等の支払額	△1,928
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,578
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(△は増加)	5
投資有価証券の取得による支出	△1,004
投資有価証券の売却・償還による収入	88
有形固定資産の取得による支出	△13,470
その他	△545
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,926

(単位：百万円)

	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
区分	金額
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 (△は減少)	△1,980
長期借入れによる収入	8,000
長期借入金の返済による支出	△2,595
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
配当金の支払額	△690
少数株主への配当金の支払額	△67
その他	△66
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,599
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 (△は減少)	5,094
Ⅵ 現金および現金同等物の期首残高	4,118
Ⅶ 新規連結子会社の現金および現金同等物の期首残高	336
Ⅷ 現金および現金同等物の期末残高	9,549

(3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間 (平成19年4月1日～6月30日)

(単位：百万円)

	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							
①外部顧客に対す る営業収益	4,254	626	1,454	544	6,880	—	6,880
②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