

平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年1月30日

上場会社名 平和不動産株式会社

上場取引所 東大名札福

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) 財務部長

(氏名) 山田 和雄

TEL 03-3666-0181

四半期報告書提出予定日 平成21年2月12日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年12月31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3四半期	27,926	—	6,650	—	4,577	—	554	—
20年3月期第3四半期	20,587	35.4	7,258	28.0	5,886	29.1	2,999	11.8

	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3四半期	3.73	3.28
20年3月期第3四半期	20.52	18.24

(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
21年3月期第3四半期	302,213	70,257	22.3	451.95
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3四半期 67,276百万円 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	—	6.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	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)

(%表示は対前期増減率)

	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
通期	48,500	54.5	9,100	△1.1	6,000	△16.4	2,200	△41.1	14.80

(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4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4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3四半期 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3四半期 646,738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3四半期 148,368,543株 20年3月期第3四半期 146,115,660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。

(参考)平成21年3月期第3四半期(3か月)の連結業績 (平成20年10月1日～平成20年12月31日)

(百万円未満切捨て)

連結経営成績(3か月)

(%表示は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3四半期	13,802	-	2,941	-	2,226	-	250	-
20年3月期第3四半期	-	-	-	-	-	-	-	-

	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3四半期	1.68	1.48
20年3月期第3四半期	-	-

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3四半期連結累計期間において、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融危機が、实体经济にも波及して世界経済が失速し、その影響がわが国の企業や家計にも表れてまいりました。このため、国内企業における生産と輸出の減少、設備投資の抑制、さらには雇用情勢の悪化等、極めて厳しい局面となりました。

不動産業界におきましても、信用収縮や資金繰りの悪化等による事業者の破綻、オフィスビルにおける空室率の上昇、マンションをはじめとした住宅市場における大幅な販売戸数の減少や未成約在庫の増加等、事業環境は厳しさを増してまいりました。

こうした中、当第3四半期連結累計期間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、前期に竣工いたしました「名古屋証券取引所ビル」等の通期稼働、ならびに昨年5月に取得いたしました「新大通ビルディング」（札幌市中央区）の賃貸料等が寄与し、141億1百万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）などのマンションを販売し、その収益は24億12百万円となりました。これに賃貸住宅事業収益等を含めた本部門収益は、33億78百万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、不動産の開発及びマネジメント業務における収益が、89億52百万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、不動産仲介事業での収益は3億円となりました。また、請負工事建物管理事業の収益は8億27百万円、介護付有料老人ホーム事業の収益は2億84百万円となり、その他収益を加えました本部門の収益は14億94百万円の計上となりました。

これらの結果、営業収益全体では279億26百万円、売上原価は棚卸資産の簿価切下げ額を含め182億83百万円、販売費及び一般管理費は29億93百万円の計上となりました。この結果、営業利益は66億50百万円、経常利益は45億77百万円となり、投資有価証券評価損などが発生したことから、四半期純利益は5億54百万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3四半期末の総資産は前連結会計年度末に比べて34億84百万円増加し、3,022億13百万円となりました。主要因は、有形固定資産が新大通ビルディングの取得等で47億19百万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36億82百万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5億54百万円で増加した一方、配当の支払により16億25百万円減少し、前連結会計年度末に比べて1億98百万円減少しております。

〈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及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて22億3百万円増加し、78億74百万円となりました。

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12億37百万円、減価償却費41億64百万円があった一方、営業出資の増加26億33百万円などがあり、70億47百万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・フローは、有形固定資産の取得による支出などで、94億27百万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・フローは、長期借入れによる収入などで、45億83百万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10月31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3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引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、税引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「法人税等」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

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。

(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、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は、それぞれ74百万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当社及び連結子会社は、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及び同退職慰労金の退任時における打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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	4,986	3,184
営業未収入金	442	1,462
有価証券	2,950	2,568
販売用不動産	30,173	31,653
仕掛販売用不動産	30,884	29,963
その他のたな卸資産	2	3
営業出資	9,813	7,179
その他	791	2,667
貸倒引当金	△14	△55
流動資産合計	80,030	78,628
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	80,885	81,164
土地	124,632	119,883
その他（純額）	1,404	1,155
有形固定資産合計	206,922	202,202
無形固定資産		
のれん	40	48
その他	5,748	5,739
無形固定資産合計	5,788	5,787
投資その他の資産		
その他	9,449	11,975
貸倒引当金	△92	△0
投資その他の資産合計	9,357	11,975
固定資産合計	222,068	219,964
繰延資産	115	135
資産合計	302,213	298,728

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	859	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	25,070	24,850
1年内返済予定の長期借入金	16,140	6,910
未払法人税等	475	84
引当金	163	295
その他	3,501	2,793
流動負債合計	66,208	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	75,802	78,850
引当金	605	876
負ののれん	1	3
その他	29,336	28,947
固定負債合計	165,746	188,677
負債合計	231,955	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	29,764	30,897
自己株式	△364	△340
株主資本合計	59,223	59,262
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,029	△859
土地再評価差額金	9,082	9,025
評価・換算差額等合計	8,053	8,165
少数株主持分	2,980	3,027
純資産合計	70,257	70,456
負債純資産合計	302,213	298,728

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
営業収益	27,926
売上原価	18,283
売上総利益	9,643
販売費及び一般管理費	2,993
営業利益	6,650
営業外収益	
受取利息	12
受取配当金	197
還付加算金	57
その他	20
営業外収益合計	288
営業外費用	
支払利息	2,225
その他	135
営業外費用合計	2,360
経常利益	4,577
特別利益	
貸倒引当金戻入額	3
固定資産売却益	11
特別利益合計	14
特別損失	
固定資産除却損	43
投資有価証券評価損	2,875
その他	436
特別損失合計	3,355
税金等調整前四半期純利益	1,237
法人税等	585
少数株主利益	97
四半期純利益	554

(第3四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	
営業収益	13,802
売上原価	9,866
売上総利益	3,936
販売費及び一般管理費	995
営業利益	2,941
営業外収益	
受取利息	2
受取配当金	55
その他	4
営業外収益合計	62
営業外費用	
支払利息	743
その他	34
営業外費用合計	777
経常利益	2,226
特別利益	
貸倒引当金戻入額	1
固定資産売却益	5
特別利益合計	7
特別損失	
固定資産除却損	36
投資有価証券評価損	1,475
その他	192
特別損失合計	1,703
税金等調整前四半期純利益	529
法人税等	251
少数株主利益	27
四半期純利益	250

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12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純利益	1,237
減価償却費	4,164
投資有価証券評価損益(△は益)	2,875
固定資産除却損	43
貸倒引当金の増減額(△は減少)	50
賞与引当金の増減額(△は減少)	△115
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△17
退職給付引当金の増減額(△は減少)	159
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	△209
支払利息	2,225
社債発行費償却	20
固定資産売却損益(△は益)	△11
売上債権の増減額(△は増加)	1,020
たな卸資産の増減額(△は増加)	442
営業出資の増減額(△は増加)	△2,633
前払費用の増減額(△は増加)	△107
未収入金の増減額(△は増加)	525
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,514
前受金の増減額(△は減少)	△203
未払消費税等の増減額(△は減少)	490
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△128
その他	65
小計	7,404
利息及び配当金の受取額	209
利息の支払額	△1,846
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	1,279
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,047

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31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)	△0
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	△529
投資有価証券の売却及び償還による収入	9
有形固定資産の取得による支出	△8,786
有形固定資産の売却による収入	87
無形固定資産の取得による支出	△19
長期前払費用の取得による支出	△208
差入保証金の差入による支出	△28
差入保証金の回収による収入	22
保険積立金の解約による収入	3
その他	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,427
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)	220
長期借入れによる収入	12,000
長期借入金の返済による支出	△5,817
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	△29
配当金の支払額	△1,625
少数株主への配当金の支払額	△72
少数株主への出資金の返還による支出	△43
その他	3
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,583
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)	2,203
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	7,874

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

[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20年10月1日 至平成20年12月31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)	消去又は 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	4,720	930	7,667	484	13,802	—	13,802
(2)セグメント間の内部営 業収益又は振替高	6	0	40	438	485	(485)	—
計	4,726	930	7,707	923	14,288	(485)	13,802
営業利益(又は営業損失)	2,167	△1,166	2,267	△65	3,203	(261)	2,941

当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年12月31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)	消去又は 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	14,101	3,378	8,952	1,494	27,926	—	27,926
(2)セグメント間の内部営 業収益又は振替高	21	0	120	826	969	(969)	—
計	14,122	3,378	9,073	2,320	28,895	(969)	27,926
営業利益(又は営業損失)	6,447	△1,850	3,040	△153	7,483	(833)	6,650

(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、設備及び土地の賃貸、管理、運営

(2) 住宅事業……………居住用不動産の開発、販売及び賃貸

(3) 資産開発事業……………収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント

(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1四半期連結会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当第3四半期連結累計期間における営業利益は、ビル事業が73百万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。

〔所在地別セグメント情報〕

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

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

〔海外売上高〕

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31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」

前年同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3四半期連結累計期間(平成19年4月1日～12月31日)

科目	前年同四半期 (平成20年3月期 第3四半期)
	金額(百万円)
I 営業収益	20,587
II 売上原価	10,735
売上総利益	9,851
III 販売費及び一般管理費	2,593
営業利益	7,258
IV 営業外収益	271
V 営業外費用	1,644
経常利益	5,886
VI 特別利益	2
VII 特別損失	674
税金等調整前四半期純利益	5,214
法人税、住民税及び事業税	2,180
法人税等調整額	△62
少数株主利益	97
四半期純利益	2,999

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

前第3四半期連結累計期間(平成19年4月1日～12月31日)

	前年同四半期 (平成20年3月期 第3四半期)
区分	金額(百万円)
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	5,214
減価償却費	3,740
支払利息	1,617
売上債権の増減額(△は増加)	△5
たな卸資産の増減額(△は増加)	△15,846
不動産信託受益権の増減額(△は増加)	△808
営業出資の増減額(△は増加)	△4,806
前払費用の増減額(△は増加)	△293
前受金の増減額(△は減少)	615
保証金・敷金の増減額(△は減少)	567
その他	△444
小計	△10,450
利息および配当金の受取額	144
利息の支払額	△1,324
法人税等の支払額	△3,569
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,200
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)	△95
投資有価証券の取得による支出	△3,297
出資金の返還による収入	1,172
有形固定資産の取得による支出	△40,271
その他	△1,021
投資活動によるキャッシュ・フロー	△43,513
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)	30
長期借入れによる収入	40,500
長期借入金の返済による支出	△9,395
社債の発行による収入	20,000
社債の償還による支出	△10,000
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	△34
配当金の支払額	△1,696
少数株主への配当金の支払額	△129
少数株主への出資金の返還による支出	△173
その他	△153
財務活動によるキャッシュ・フロー	58,946
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)	232
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	4,687

(3) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第3四半期連結累計期間(平成19年4月1日~12月31日)

	ビル賃貸 事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発・ 証券化事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 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	13,175	1,866	3,774	1,771	20,587	—	20,587
(2)セグメント間の内部営 業収益又は振替高	22	—	192	728	943	(943)	—
計	13,198	1,866	3,967	2,499	21,531	(943)	20,587
営業費用	7,311	1,778	1,862	2,415	13,367	(38)	13,328
営業利益	5,886	87	2,104	84	8,163	(904)	7,258