

平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21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) 執行役員財務部長

(氏名) 山田 和雄

TEL 03-3666-0183

四半期報告書提出予定日 平成21年8月13日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第1四半期	6,916	△8.8	2,243	△11.5	1,472	△23.2	171	△79.7
21年3月期第1四半期	7,582	—	2,535	—	1,918	—	844	—

	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
22年3月期第1四半期	1.15	1.02
21年3月期第1四半期	5.73	5.00

(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	百万円	%	円 銭
22年3月期第1四半期	298,105	71,150	22.9	458.31
21年3月期	317,439	70,598	21.3	454.57

(参考) 自己資本 22年3月期第1四半期 68,213百万円 21年3月期 67,661百万円

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
21年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00
22年3月期	—				
22年3月期(予想)		3.00	—	3.00	6.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	14,000	△0.9	4,000	7.9	2,400	2.1	600	97.4	4.00
通期	40,000	△23.0	8,000	△11.1	4,500	△27.2	1,600	85.6	10.70

(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

(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 無
- ② ①以外の変更 無

(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)	22年3月期第1四半期	149,503,980株	21年3月期	149,503,980株
② 期末自己株式数	22年3月期第1四半期	666,216株	21年3月期	657,579株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第1四半期	148,840,210株	21年3月期第1四半期	147,349,068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。

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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出や生産に大幅な落ち込みからの持ち直しの兆しが見られたものの、昨年来の金融危機の影響により、企業収益の大幅減少、設備投資の減速、雇用情勢の更なる悪化、個人消費の低迷など依然として厳しい状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、比較的堅調であったオフィス需要も企業収益の悪化に伴い、主要都市における空室率上昇や賃料水準下落の傾向が顕著になってまいりました。また、マンションをはじめとした住宅市場においては、住宅ローン減税など経済対策の効果や販売価格の調整により、消費者の購入マインドに変化の兆候が見られましたが、本格的な市況回復には至らず、マンションの販売戸数は低水準で推移いたしました。

こうした中、当第1四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、前期実施した所有ビル資産の売却による賃料の減少等のため、44億95百万円（前年同期比1億69百万円、3.6%減）の計上となりました。

住宅事業部門におきましては、「The Kitahama（ザ・北浜）」（大阪府大阪市中央区）など合計21戸のマンションを販売し、その収益は10億70百万円（同4億81百万円、31.0%減）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、13億30百万円（同4億65百万円、25.9%減）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、4億76百万円（同92百万円、16.3%減）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99百万円（同16百万円、14.1%減）となりました。また、請負工事建物管理事業の収益は3億87百万円（同67百万円、21.1%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は1億4百万円（同8百万円、9.3%増）となり、その他収益を加えました本部門の収益は6億14百万円（同61百万円、11.2%増）の計上となりました。

これらの結果、営業収益全体では69億16百万円（同6億65百万円、8.8%減）、売上原価は37億82百万円（同2億20百万円、5.5%減）、販売費及び一般管理費は8億90百万円（同1億53百万円、14.7%減）の計上となりました。この結果、営業利益は22億43百万円（同2億92百万円、11.5%減）、経常利益は14億72百万円（同4億45百万円、23.2%減）となりましたが、建物解体に伴う固定資産除却損（12億43百万円）の計上等により、四半期純利益は1億71百万円（同6億73百万円、79.7%減）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193億33百万円減少し、2,981億5百万円となりました。主な要因は、社債の償還等による現金及び預金の減少149億34百万円、有価証券の減少37億98百万円等であります。

負債は、社債の償還等により、前連結会計年度末に比べて198億85百万円減少しております。

純資産は、その他有価証券評価差額金が12億75百万円増加した一方、前連結会計年度の配当等により利益剰余金が7億28百万円減少し、前連結会計年度末に比べて5億51百万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188億30百万円減少し、102億24百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、仕入債務の減少20億49百万円、法人税等の支払11億10百万円などで、2億39百万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、14億86百万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、社債の償還による支出などで、171億4百万円の資金の減少となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成21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の適用)

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

該当事項はありません。

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21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,333	22,267
営業未収入金	632	1,399
有価証券	3,277	7,075
販売用不動産	21,331	22,275
仕掛販売用不動産	18,045	16,723
その他のたな卸資産	2	2
営業出資	11,465	11,547
その他	847	771
貸倒引当金	△97	△38
流動資産合計	62,838	82,023
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	81,750	83,744
土地	133,468	133,470
その他（純額）	3,201	2,476
有形固定資産合計	218,419	219,691
無形固定資産		
のれん	36	39
その他	5,802	5,756
無形固定資産合計	5,838	5,795
投資その他の資産		
その他	11,662	10,560
貸倒引当金	△848	△841
投資その他の資産合計	10,814	9,718
固定資産合計	235,072	235,205
繰延資産	194	209
資産合計	298,105	317,439

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	443	2,673
1年内償還予定の社債	570	20,370
短期借入金	29,320	26,120
1年内返済予定の長期借入金	31,824	24,024
未払法人税等	188	1,176
引当金	117	253
その他	3,060	3,121
流動負債合計	65,525	77,739
固定負債		
社債	44,430	44,430
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	67,973	75,348
引当金	605	618
負ののれん	31	33
その他	28,389	28,671
固定負債合計	161,430	169,101
負債合計	226,955	246,840
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,797	15,797
資本剰余金	14,025	14,025
利益剰余金	29,318	30,046
自己株式	△368	△366
株主資本合計	58,773	59,503
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	325	△950
土地再評価差額金	9,115	9,109
評価・換算差額等合計	9,440	8,158
少数株主持分	2,936	2,936
純資産合計	71,150	70,598
負債純資産合計	298,105	317,439

(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)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	7,582	6,916
売上原価	4,003	3,782
売上総利益	3,579	3,134
販売費及び一般管理費	1,043	890
営業利益	2,535	2,243
営業外収益		
受取利息	3	6
受取配当金	99	65
その他	4	5
営業外収益合計	108	76
営業外費用		
支払利息	711	801
その他	14	45
営業外費用合計	725	847
経常利益	1,918	1,472
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1	3
固定資産売却益	4	0
投資有価証券売却益	—	160
その他	—	11
特別利益合計	5	175
特別損失		
固定資産除却損	5	1,243
投資有価証券評価損	404	—
特別損失合計	410	1,243
税金等調整前四半期純利益	1,512	404
法人税等	638	195
少数株主利益	29	37
四半期純利益	844	171

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	404
減価償却費	1,374	1,237
投資有価証券評価損益 (△は益)	404	—
固定資産除却損	5	1,243
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	15	65
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△119	△135
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△41	0
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3	△12
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	△71
支払利息	711	801
社債発行費償却	6	14
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△160
固定資産売却損益 (△は益)	△4	△0
売上債権の増減額 (△は増加)	△220	766
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,149	△414
営業出資の増減額 (△は増加)	△2,549	81
前払費用の増減額 (△は増加)	77	14
未収入金の増減額 (△は増加)	△1,085	9
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,433	△2,049
前受金の増減額 (△は減少)	△107	△73
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△27	△488
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	200	△137
その他	170	69
小計	△7,335	1,166
利息及び配当金の受取額	103	71
利息の支払額	△367	△366
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△135	△1,110
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,735	△239

(単位：百万円)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	1
有価証券の取得による支出	△100	△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	△104
投資有価証券の売却及び償還による収入	—	217
有形固定資産の取得による支出	△5,483	△1,482
有形固定資産の売却による収入	37	8
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	△7
差入保証金の差入による支出	△3	△26
差入保証金の回収による収入	17	4
その他	0	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,706	△1,486
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	3,200
長期借入れによる収入	10,000	2,000
長期借入金の返済による支出	△575	△1,575
社債の償還による支出	—	△17,100
社債の買入消却による支出	—	△2,702
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	△4
配当金の支払額	△687	△843
少数株主への配当金の支払額	△2	△79
その他	—	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,658	△17,104
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	△18,830
現金及び現金同等物の期首残高	5,670	29,055
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,887	10,224

(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]

前第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
営業利益または営業損失(△)	2,204	330	303	△25	2,813	(278)	2,535

当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21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	4,495	1,330	476	614	6,916	—	6,916
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	6	0	40	273	320	(320)	—
計	4,501	1,330	516	888	7,237	(320)	6,916
営業利益	2,168	131	240	10	2,550	(307)	2,243

(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。

[所在地別セグメント情報]

前第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）

本国以外の国又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。

当第1四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年6月30日）

本国以外の国又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]

前第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。

当第1四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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。