

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年10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) 執行役員財務部長 (氏名) 山田 和雄

四半期報告書提出予定日 平成21年11月13日

配当支払開始予定日

TEL 03-3666-0183
平成21年12月1日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年9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2四半期	14,199	0.5	3,669	△1.1	2,107	△10.4	549	80.6
21年3月期第2四半期	14,123	—	3,709	—	2,351	—	304	—

	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2四半期	3.69	3.26
21年3月期第2四半期	2.05	1.80

(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2四半期	301,931	69,556	22.5	456.75
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2四半期 67,979百万円 21年3月期 67,661百万円

2. 配当の状況

	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	合計
	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	—	3.00	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	—	—	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	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2四半期 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2四半期 672,751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2四半期 148,836,277株 21年3月期第2四半期 148,117,559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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出や生産の回復には一定の広がりが見られるものの、企業収益は依然として低水準にあり、雇用・所得環境の悪化が続く中、個人消費も伸び悩むなど、引き続き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、企業の費用削減が進む中、賃貸面積縮小を伴う移転・統合等により、オフィスビルの空室率の上昇や賃料水準下落の傾向が続いており、予断を許さない状況でありました。一方、マンションをはじめとした住宅市場は、各種施策の効果や物件価格の調整により、完成在庫が減少するなど、足元では持ち直しの傾向が見られたものの、実体経済の先行き不透明感から、本格的な需要回復には至りませんでした。

こうした中、当第2四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、89億83百万円（前年同期比3億97百万円、4.2%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50戸のマンションを販売し、その収益は24億14百万円（同7億13百万円、41.9%増）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、28億92百万円（同4億44百万円、18.1%増）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、12億45百万円（同39百万円、3.1%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1億70百万円（同57百万円、25.3%減）となりました。また、請負工事建物管理事業の収益は6億55百万円（同1億12百万円、20.7%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は2億7百万円（同21百万円、11.5%増）となり、その他収益を加えた本部門の収益は10億78百万円（同68百万円、6.8%増）の計上となりました。

これらの結果、営業収益全体では141億99百万円（同75百万円、0.5%増）、売上原価は87億36百万円（同3億19百万円、3.8%増）、販売費及び一般管理費は17億93百万円（同2億4百万円、10.2%減）の計上となりました。

この結果、営業利益は36億69百万円（同39百万円、1.1%減）、経常利益は21億7百万円（同2億44百万円、10.4%減）となり、建物解体に伴う固定資産除却損の計上がありましたが、四半期純利益は5億49百万円（同2億45百万円、80.6%増）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2四半期末の総資産は前連結会計年度末に比べて155億8百万円減少し、3,019億31百万円となりました。主な要因は、社債の償還等による現金及び預金の減少158億26百万円であります。

負債は、社債の償還等により、前連結会計年度末に比べて144億66百万円減少しております。

純資産は、四半期純利益5億49百万円で増加した一方、配当金の支払により8億93百万円、少数株主持分13億58百万円が減少し、前連結会計年度末に比べて10億41百万円減少しております。

〈連結キャッシュ・フローの状況〉

当第2四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128億72百万円減少し、161億83百万円となりました。

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11億18百万円、減価償却費24億75百万円等があり、28億90百万円の資金の増加となりました。（前年同期は22億70百万円の減少）

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等で、31億46百万円の資金の減少となりました。（前年同期は84億53百万円の減少）

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等で、126億15百万円の資金の減少となりました。（前年同期は94億16百万円の増加）

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。

なお、平成21年10月19日に、持分法適用会社のカナル投信株式会社を完全子会社化しております。

- (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2四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2四半期連結会計期間末 (平成21年9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	6,440	22,267
営業未収入金	786	1,399
有価証券	10,453	7,075
販売用不動産	20,160	22,275
仕掛販売用不動産	17,441	16,723
その他のたな卸資産	2	2
営業出資	11,146	11,547
その他	867	771
貸倒引当金	△98	△38
流動資産合計	67,200	82,023
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	80,739	83,744
土地	133,427	133,470
その他(純額)	4,594	2,476
有形固定資産合計	218,760	219,691
無形固定資産		
のれん	33	39
その他	5,796	5,756
無形固定資産合計	5,829	5,795
投資その他の資産		
その他	10,758	10,560
貸倒引当金	△848	△841
投資その他の資産合計	9,909	9,718
固定資産合計	234,500	235,205
繰延資産	230	209
資産合計	301,931	317,439

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9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	499	2,673
1年内償還予定の社債	20,850	20,370
短期借入金	27,300	26,120
1年内返済予定の長期借入金	34,315	24,024
未払法人税等	346	1,176
引当金	234	253
その他	2,497	3,121
流動負債合計	86,043	77,739
固定負債		
社債	25,865	44,430
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	70,462	75,348
引当金	598	618
負ののれん	28	33
その他	29,375	28,671
固定負債合計	146,330	169,101
負債合計	232,374	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	29,577	30,046
自己株式	△370	△366
株主資本合計	59,030	59,503
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△285	△950
土地再評価差額金	9,233	9,109
評価・換算差額等合計	8,948	8,158
少数株主持分	1,577	2,936
純資産合計	69,556	70,598
負債純資産合計	301,931	317,439

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業収益	14,123	14,199
売上原価	8,416	8,736
売上総利益	5,707	5,463
販売費及び一般管理費	1,997	1,793
営業利益	3,709	3,669
営業外収益		
受取利息	9	11
受取配当金	142	89
還付加算金	57	—
その他	15	20
営業外収益合計	225	121
営業外費用		
支払利息	1,482	1,590
その他	100	93
営業外費用合計	1,583	1,683
経常利益	2,351	2,107
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1	2
固定資産売却益	6	4
投資有価証券売却益	—	235
その他	—	11
特別利益合計	7	255
特別損失		
固定資産除却損	7	1,244
投資有価証券評価損	1,399	—
その他	244	—
特別損失合計	1,651	1,244
税金等調整前四半期純利益	708	1,118
法人税等	333	481
少数株主利益	70	87
四半期純利益	304	549

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	6,541	7,283
売上原価	4,413	4,953
売上総利益	2,127	2,329
販売費及び一般管理費	954	902
営業利益	1,173	1,426
営業外収益		
受取利息	5	4
受取配当金	42	24
還付加算金	57	—
その他	11	18
営業外収益合計	117	47
営業外費用		
支払利息	771	788
その他	86	51
営業外費用合計	857	839
経常利益	433	634
特別利益		
貸倒引当金戻入額	0	—
固定資産売却益	2	3
投資有価証券売却益	—	75
特別利益合計	2	79
特別損失		
固定資産除却損	1	0
投資有価証券評価損	994	—
その他	244	—
特別損失合計	1,240	0
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△804	713
法人税等	△304	286
少数株主利益	40	49
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△540	377

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9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	708	1,118
減価償却費	2,770	2,475
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,399	—
固定資産除却損	7	1,244
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	45	67
賞与引当金の増減額 (△は減少)	5	△25
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△29	6
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	75	△19
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	△151	△101
支払利息	1,482	1,590
社債発行費償却	13	29
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△235
固定資産売却損益 (△は益)	△6	△4
売上債権の増減額 (△は増加)	1,133	612
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,013	1,322
営業出資の増減額 (△は増加)	△2,574	401
前払費用の増減額 (△は増加)	△62	△137
未収入金の増減額 (△は増加)	544	8
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,900	△2,016
前受金の増減額 (△は減少)	△257	120
未払消費税等の増減額 (△は減少)	125	△504
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	277	△402
その他	49	17
小計	△2,333	5,568
利息及び配当金の受取額	151	101
利息の支払額	△1,475	△1,611
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	1,386	△1,167
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,270	2,890

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9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)	—	△448
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	124
投資有価証券の取得による支出	△370	△124
投資有価証券の売却及び償還による収入	9	451
有形固定資産の取得による支出	△7,952	△3,129
有形固定資産の売却による収入	46	143
無形固定資産の取得による支出	△15	△50
長期前払費用の取得による支出	△207	△37
差入保証金の差入による支出	△11	△26
差入保証金の回収による収入	22	246
保険積立金の解約による収入	3	—
その他	1	△197
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,453	△3,146
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)	3,585	1,180
長期借入れによる収入	12,000	9,000
長期借入金の返済による支出	△5,242	△3,595
社債の発行による収入	—	2,000
社債の償還による支出	—	△17,385
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	△24	△4
配当金の支払額	△734	△891
少数株主への配当金の支払額	△72	△166
少数株主への出資金の返還による支出	△43	—
その他	0	△51
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,416	△12,615
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)	△1,307	△12,872
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	4,362	16,183

(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2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日 至平成20年9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	4,715	652	716	456	6,541	—	6,541
(2) セグメント間の内部営 業収益又は振替高	6	0	40	214	262	(262)	—
計	4,722	653	757	671	6,804	(262)	6,541
営業利益(又は営業損失)	2,075	△1,014	468	△60	1,468	(294)	1,173

当第2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日 至平成21年9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	4,488	1,562	769	463	7,283	—	7,283
(2) セグメント間の内部営 業収益又は振替高	6	0	40	295	342	(342)	—
計	4,494	1,562	809	758	7,625	(342)	7,283
営業利益(又は営業損失)	2,130	59	△438	△14	1,736	(310)	1,426

前第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年9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	9,380	2,448	1,285	1,009	14,123	—	14,123
(2)セグメント間の内部営 業収益又は振替高	15	0	80	387	483	(483)	—
計	9,396	2,448	1,365	1,397	14,607	(483)	14,123
営業利益（又は営業損失）	4,280	△684	772	△88	4,280	(571)	3,709

当第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年9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	8,983	2,892	1,245	1,078	14,199	—	14,199
(2)セグメント間の内部営 業収益又は振替高	13	0	80	568	663	(663)	—
計	8,996	2,892	1,326	1,647	14,862	(663)	14,199
営業利益（又は営業損失）	4,298	191	△198	△4	4,287	(617)	3,669

(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2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結会計期間（自平成21年7月1日 至平成21年9月30日）並びに前第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年9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2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結会計期間（自平成21年7月1日 至平成21年9月30日）並びに前第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年9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。