



平成23年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成22年7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・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) 吉野 貞雄
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員総務本部副本部長 (氏名) 山田 和雄 (TEL) 03(3666)0183
 四半期報告書提出予定日 平成22年8月13日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第1四半期の連結業績（平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第1四半期	6,591	△4.7	1,817	△19.0	986	△33.0	433	152.8
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

	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
23年3月期第1四半期	2	91	2	57
22年3月期第1四半期	1	15	1	02

(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
23年3月期第1四半期	300,879		59,166		19.5		394	85
22年3月期	303,456		58,764		19.2		392	14

(参考) 自己資本 23年3月期第1四半期 58,761百万円 22年3月期 58,359百万円

2. 配当の状況

	年間配当金							
	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
22年3月期	—		3	00	—		3	00
23年3月期	—							
23年3月期(予想)			2	00	—		2	00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無：無

3. 平成23年3月期の連結業績予想（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期（累計）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（累計）	12,800	△9.9	3,100	△15.5	1,300	△38.3	700	27.4	4	68
通期	28,500	△32.2	7,200	17.2	3,600	24.3	2,000	—	13	38

(注) 当四半期における業績予想の修正有無：無

4. その他（詳細は、[添付資料] P. 3「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 : 無

(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 : 有

(注) 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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有

② ①以外の変更 : 無

(注) 「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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）

23年3月期1Q	149,503,980株	22年3月期	149,503,980株
23年3月期1Q	684,415株	22年3月期	682,986株
23年3月期1Q	148,819,756株	22年3月期1Q	148,840,210株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでいます。

実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

なお、上記予想に関する事項は、[添付資料] P. 2「連結業績予想に関する定性的情報」をご参照下さい。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	2
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 継続企業の前提に関する注記	9
(5) セグメント情報	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10
(7) その他注記情報	11

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期におけるわが国経済は、政府の景気対策効果や海外経済の改善を背景に穏やかに回復しつつあるものの、欧州を中心とした海外景気の下振れ懸念やデフレの影響など景気を下押しするリスクが存在するため、不安定な状況で推移いたしました。

こうした状況の中、不動産業界におきましては、路線価は2年連続して全国平均で下落となり、特に大都市においては落ち込みが顕著となりました。また、企業のコスト意識が高まる中、オフィスビル市場はテナント企業のオフィス面積の縮小が続く一方で、新規の需要も力強さを欠き、空室率は依然上昇傾向にあり、賃料水準も弱含みで推移いたしました。一方、マンションをはじめとした住宅市場におきましては、都心部を中心に新築分譲マンションの販売が再び活況を呈し始めているものの、郊外エリアにおいては依然苦戦が続くなど、二極化の様相が顕著となってまいりました。

こうした中、当第1四半期の当社グループの営業収益は、下記のとおりとなりました。

賃貸事業のうちビル賃貸事業では、前期実施した所有ビル資産の売却による賃料の減少等により、その収益は43億9百万円（前年同期比3.8%減）となりました。これに住宅賃貸収益等を含めた本事業の収益は、45億39百万円（同4.0%減）となりました。

不動産開発事業では、不動産の開発及びマネジメント業務により、その収益は4億81百万円（同1.7%増）となり、これに不動産仲介収益等を加えました本事業の収益は、5億32百万円（同7.5%減）となりました。

住宅開発事業では、「サウスオールシティ」（大阪府堺市）など合計21戸の住宅を販売し、その収益は11億10百万円（同3.8%増）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、11億26百万円（同2.7%増）となりました。

その他の事業におきましては、請負工事建物管理事業の収益は2億65百万円（同31.6%減）、介護付有料老人ホーム事業の収益は1億3百万円（同0.2%減）となり、その他収益を加えました本事業の収益は3億92百万円（同23.8%減）となりました。

これらの結果、営業収益全体では65億91百万円（同4.7%減）、売上原価は37億89百万円（同0.2%増）、販売費及び一般管理費は9億83百万円（同10.5%増）の計上となりました。この結果、営業利益は18億17百万円（同19.0%減）、経常利益は9億86百万円（同33.0%減）となり、四半期純利益は4億33百万円（同152.8%増）の計上となりました。

なお、当期からセグメント区分を変更しているため、前年同期の実績値については、新セグメントに組み替えて表示しております。

(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25億77百万円減少し、3,008億79百万円となりました。主な要因は、販売用不動産の減少10億7百万円、有価証券の減少29億97百万円等であります。

負債は、1年内償還予定の社債31億円の減少等により、前連結会計年度末に比べて29億79百万円減少しております。

純資産は、利益剰余金の増加3億88百万円等により、前連結会計年度末に比べて4億2百万円増加しております。

〈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19億6百万円減少し、347億4百万円となりました。

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8億39百万円、売上債権7億50百万円の減少等により、25億77百万円の資金の増加となりました。（前年同期は2億39百万円の減少）

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などで、9億31百万円の資金の減少となりました。（前年同期は14億86百万円の減少）

財務活動によるキャッシュ・フローは、社債の買入消却による支出などで、35億2百万円の資金の減少となりました。（前年同期は171億4百万円の減少）

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成22年4月28日公表の予想を変更しておりません。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

(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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

① 資産除去債務に関する会計基準の適用

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これにより、営業利益、経常利益はそれぞれ8百万円、税金等調整前四半期純利益は1億76百万円減少しております。

② 企業結合に関する会計基準等の適用

当第1四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

該当事項はありません。

3. 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22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,158	16,066
営業未収入金	895	822
有価証券	18,556	21,554
販売用不動産	18,701	19,708
仕掛販売用不動産	8,271	7,755
その他のたな卸資産	3	3
営業出資	3,764	3,841
その他	5,970	6,209
貸倒引当金	△60	△73
流動資産合計	73,262	75,888
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	81,345	81,497
土地	122,052	121,428
その他(純額)	994	1,341
有形固定資産合計	204,392	204,267
無形固定資産		
のれん	179	191
その他	5,787	5,793
無形固定資産合計	5,967	5,984
投資その他の資産		
その他	17,022	17,884
貸倒引当金	△22	△848
投資その他の資産合計	16,999	17,036
固定資産合計	227,358	227,288
繰延資産	257	279
資産合計	300,879	303,456

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	563	1,487
1年内償還予定の社債	15,150	18,250
短期借入金	28,850	28,900
1年内返済予定の長期借入金	21,499	26,438
未払法人税等	347	79
引当金	108	210
その他	3,017	2,251
流動負債合計	69,536	77,616
固定負債		
社債	39,440	39,440
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	80,451	75,844
引当金	589	533
資産除去債務	647	—
負ののれん	21	23
その他	31,026	31,234
固定負債合計	172,175	167,075
負債合計	241,712	244,691
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	14,651	14,263
自己株式	△373	△373
株主資本合計	44,101	43,713
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△225	△200
土地再評価差額金	14,885	14,846
評価・換算差額等合計	14,659	14,645
少数株主持分	405	405
純資産合計	59,166	58,764
負債純資産合計	300,879	303,456

(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21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
営業収益	6,916	6,591
売上原価	3,782	3,789
売上総利益	3,134	2,801
販売費及び一般管理費	890	983
営業利益	2,243	1,817
営業外収益		
受取利息	6	6
受取配当金	65	74
その他	5	14
営業外収益合計	76	96
営業外費用		
支払利息	801	862
その他	45	64
営業外費用合計	847	927
経常利益	1,472	986
特別利益		
貸倒引当金戻入額	3	76
固定資産売却益	0	5
投資有価証券売却益	160	—
その他	11	—
特別利益合計	175	81
特別損失		
固定資産除却損	1,243	2
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	168
投資有価証券評価損	—	58
特別損失合計	1,243	228
税金等調整前四半期純利益	404	839
法人税等	195	399
少数株主損益調整前四半期純利益	208	440
少数株主利益	37	7
四半期純利益	171	433

(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21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22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	404	839
減価償却費	1,237	1,265
投資有価証券評価損益(△は益)	—	58
固定資産除却損	1,243	2
貸倒引当金の増減額(△は減少)	65	△839
賞与引当金の増減額(△は減少)	△135	△107
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	0	6
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△12	56
受取利息及び受取配当金	△71	△81
支払利息	801	862
社債発行費償却	14	21
投資有価証券売却損益(△は益)	△160	—
固定資産売却損益(△は益)	△0	△5
売上債権の増減額(△は増加)	766	750
たな卸資産の増減額(△は増加)	△414	463
営業出資の増減額(△は増加)	81	77
前払費用の増減額(△は増加)	14	6
未収入金の増減額(△は増加)	9	267
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,049	△1,059
前受金の増減額(△は減少)	△73	△35
未払消費税等の増減額(△は減少)	△488	169
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△137	47
その他	69	228
小計	1,166	2,994
利息及び配当金の受取額	71	81
利息の支払額	△366	△426
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,110	△71
営業活動によるキャッシュ・フロー	△239	2,577

(単位：百万円)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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)	1	—
有価証券の取得による支出	△100	—
投資有価証券の取得による支出	△104	△25
投資有価証券の売却及び償還による収入	217	0
有形固定資産の取得による支出	△1,482	△874
有形固定資産の売却による収入	8	33
無形固定資産の取得による支出	—	△1
長期前払費用の取得による支出	△7	△20
差入保証金の差入による支出	△26	△56
差入保証金の回収による収入	4	13
その他	2	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,486	△931
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)	3,200	△50
長期借入れによる収入	2,000	9,200
長期借入金の返済による支出	△1,575	△9,532
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	△3,115
自己株式の取得による支出	△4	△4
配当金の支払額	△843	—
少数株主への配当金の支払額	△79	—
その他	0	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,104	△3,502
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)	△18,830	△1,856
現金及び現金同等物の期首残高	29,055	36,610
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△50
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,224	34,704

(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。

〔セグメント情報〕

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は主に不動産の事業形態ごとに、事業本部及びグループを設置し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、不動産の事業形態を基礎としたセグメントから構成されており、「賃貸事業」、「不動産開発事業」、「住宅開発事業」の3つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、オフィス、証券取引所、商業施設、住宅等の賃貸・管理・運営を行っております。不動産開発事業は、収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント等を行っております。「住宅開発事業」は、居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間（自平成22年4月1日 至平成22年6月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	賃貸事業	不動産開発事業	住宅開発事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,539	532	1,126	6,198	392	6,591
セグメント間の内部売上高又は振替高	6	42	—	48	194	243
計	4,545	575	1,126	6,247	587	6,835
セグメント利益又は損失(△)	1,974	142	△29	2,087	14	2,102

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建物設備の保守管理・改修請負工事事業、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業等が含まれております。

3. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

（単位：百万円）

利益	金額
報告セグメント計	2,087
「その他」の区分の利益	14
セグメント間取引消去	24
全社費用(注)	△308
四半期連結損益計算書の営業利益	1,817

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本店管理部門に係る経費であります。

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(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。

(7) その他注記情報

(重要な後発事象)

当社は、株式会社日本エスコンより、東京地方裁判所に売買代金請求訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を受けましたが、その概要は以下のとおりです。

①訴訟を提起した者

所在地 東京都千代田区内幸町二丁目2番2号

名称 株式会社日本エスコン

代表者 代表取締役 直江啓文

②訴訟の提起があった年月日

平成22年7月8日

③訴訟の内容および請求額

当社は、平成20年5月28日付けで、株式会社日本エスコンとの間で大阪市内に所在する土地建物を目的とした信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）を締結しておりましたが、同社は、取引実行の最終期限と定められた平成21年3月末日までに取引前提条件を充足しませんでした。その結果、予定されていた取引は実行されず、本売買契約は同日をもって当然に終了いたしました。

これに対し、同社は、当社が不当に取引を実行しなかったものであるとして、主位的には上記土地建物の売買契約が別途成立していたことを理由として、予備的には本売買契約に基づき、それぞれ上記土地建物の所有権移転登記並びに引渡または上記土地建物を目的とする信託受益権を譲り受けるのと引換えに、金28億6,500万円及びこれに対する平成21年4月1日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払うよう求めて本訴訟を提起したものです。

④会社の意見および今後の見通し

当社といたしましては、本訴訟の中で当社の正当性を主張して適切に対応してまいり所存です。

以 上