平成24年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年7月27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) 吉野　貞雄
問合せ先責任者 (役職名) 総務企画本部総務グループリーダー　(氏名) 飯塚　正　　TEL 03-3666-0181
四半期報告書提出予定日　　平成23年8月11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24年3月期第1四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第1四半期	6,062	△8.0	1,949	7.3	1,237	25.4	579	33.8
23年3月期第1四半期	6,591	△4.7	1,817	△19.0	986	△33.0	433	152.8

(注)包括利益　24年3月期第1四半期　211百万円　(△48.9%)　23年3月期第1四半期　415百万円　(—%)

	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
24年3月期第1四半期	2.91	2.63
23年3月期第1四半期	2.91	2.57

(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
24年3月期第1四半期	293,054	72,822	24.7	362.17
23年3月期	296,058	73,010	24.5	363.13

(参考) 自己資本　24年3月期第1四半期　72,286百万円　23年3月期　72,479百万円

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	円 銭
23年3月期	—	2.00	—	2.00	4.00
24年3月期	—				
24年3月期(予想)		2.00	—	2.00	4.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無　:　無

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24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)	11,700	△16.9	3,100	△21.7	1,400	△41.8	800	△9.5	3.90
通期	29,000	△3.8	6,500	△22.7	3,400	△34.4	2,000	△3.0	9.90

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無　:　無

4. その他

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 ： 有

詳細は、添付資料2ページ「四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 ： 無

② ①以外の会計方針の変更 ： 無

③ 会計上の見積りの変更 ： 無

④ 修正再表示 ： 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）	24年3月期1Q	200,299,980 株	23年3月期	200,299,980 株
② 期末自己株式数	24年3月期1Q	705,540 株	23年3月期	704,493 株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	24年3月期1Q	199,594,687 株	23年3月期1Q	148,819,756 株

※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おりません。

※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おります。
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2ページ「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

１．当四半期決算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．サマリー情報（その他）に関する事項 …… 2
（１）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 …… 2
（２）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 …… 2
（３）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 …… 2
３．四半期連結財務諸表 …… 3
（１）四半期連結貸借対照表 …… 3
（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 …… 5
四半期連結損益計算書
第１四半期連結累計期間 …… 5
四半期連結包括利益計算書
第１四半期連結累計期間 …… 6
（３）継続企業の前提に関する注記 …… 7
（４）セグメント情報等 …… 7
（５）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 …… 8
（６）重要な後発事象 …… 8
（７）その他 …… 8

１．当四半期決算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、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にある中、生産活動が回復の動きを見せ始めたものの電力供給の制約や原子力災害並びに海外景気の下振れリスクもあり、不安定な状況で推移いたしました。

また、不動産業界におきましても、東日本大震災により企業活動や個人の消費行動に変化が生じ始めており、足下のオフィス空室率や住宅販売戸数は改善の動きを見せてはいるものの、当面は先行きが不透明な状態が続いていくものと思われます。

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、「セントライズ栄」（愛知県名古屋市）及び「茅場町一丁目平和ビル」（東京都中央区）の賃貸収益の増加等により、その収益は44億12百万円（前年同期比2.4％増）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、46億75百万円（同3.0％増）となりました。

不動産開発事業では、マネジメントフィーの増加等により、その収益は５億円（同3.8％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、５億86百万円（同10.1％増）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）11戸（前年同期は21戸）を売り上げ、その収益は３億13百万円（同71.8％減）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、３億31百万円（同70.6％減）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３億26百万円（同23.0％増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は１億13百万円（同8.8％増）となり、その他収益を加えました本事業の収益は４億69百万円（同19.6％増）となりました。

これらの結果、営業収益全体では60億62百万円（同8.0％減）、売上原価は30億96百万円（同18.3％減）、販売費及び一般管理費は10億16百万円（同3.3％増）の計上となりました。この結果、営業利益は19億49百万円（同7.3％増）、経常利益は12億37百万円（同25.4％増）となり、四半期純利益は５億79百万円（同33.8％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１四半期末の総資産は、前連結会計年度末に比べて30億３百万円減少し、2,930億54百万円となりました。

主な要因は、現金及び預金の減少70億38百万円等であります。

負債は、長期借入金の減少等により、前連結会計年度末に比べて28億16百万円減少しております。

純資産は、利益剰余金の増加１億80百万円、その他有価証券評価差額金の減少３億73百万円等により、前連結会計年度末に比べて１億87百万円減少しております。

（３）連結業績予想に関する定性的情報

平成23年４月28日公表の予想を変更しておりません。

２．サマリー情報（その他）に関する事項

（１）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

（２）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、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）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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）

	前連結会計年度 （平成23年３月31日）	当第１四半期連結会計期間 （平成23年６月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,921	12,882
営業未収入金	676	882
有価証券	18,150	22,263
販売用不動産	14,078	14,021
仕掛販売用不動産	10,179	10,581
その他のたな卸資産	3	3
営業出資	2,749	3,588
その他	2,846	2,924
貸倒引当金	△46	△99
流動資産合計	68,559	67,048
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	78,739	77,707
土地	123,251	123,251
その他（純額）	2,036	2,160
有形固定資産合計	204,027	203,119
無形固定資産		
のれん	401	375
その他	4,672	4,667
無形固定資産合計	5,074	5,043
投資その他の資産		
その他	18,203	17,670
貸倒引当金	△22	△21
投資その他の資産合計	18,180	17,648
固定資産合計	227,281	225,811
繰延資産	217	194
資産合計	296,058	293,054

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成23年３月31日）	当第１四半期連結会計期間 （平成23年６月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,269	589
1年内償還予定の社債	4,540	4,540
1年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債	―	20,000
短期借入金	16,850	17,050
1年内返済予定の長期借入金	28,839	27,439
未払法人税等	185	495
引当金	214	123
その他	3,355	3,128
流動負債合計	55,254	73,365
固定負債		
社債	34,400	34,400
転換社債型新株予約権付社債	20,000	―
長期借入金	81,729	80,817
引当金	610	652
資産除去債務	188	189
負ののれん	19	17
その他	30,846	30,789
固定負債合計	167,794	146,866
負債合計	223,048	220,232
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,492	21,492
資本剰余金	19,720	19,720
利益剰余金	15,992	16,172
自己株式	△378	△378
株主資本合計	56,827	57,007
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	776	403
土地再評価差額金	14,875	14,875
その他の包括利益累計額合計	15,652	15,278
少数株主持分	530	535
純資産合計	73,010	72,822
負債純資産合計	296,058	293,054

（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
（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22年４月１日 至　平成22年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成23年４月１日 至　平成23年６月30日）
営業収益	6,591	6,062
売上原価	3,789	3,096
売上総利益	2,801	2,966
販売費及び一般管理費	983	1,016
営業利益	1,817	1,949
営業外収益		
受取利息	6	5
受取配当金	74	84
その他	14	7
営業外収益合計	96	97
営業外費用		
支払利息	862	759
その他	64	50
営業外費用合計	927	810
経常利益	986	1,237
特別利益		
貸倒引当金戻入額	76	－
固定資産売却益	5	－
特別利益合計	81	－
特別損失		
固定資産除却損	2	0
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	165
特別損失合計	228	166
税金等調整前四半期純利益	839	1,071
法人税等	399	486
少数株主損益調整前四半期純利益	440	585
少数株主利益	7	5
四半期純利益	433	579

（四半期連結包括利益計算書）
（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22年４月１日 至　平成22年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成23年４月１日 至　平成23年６月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	440	585
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△25	△373
その他の包括利益合計	△25	△373
四半期包括利益	415	211
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	407	206
少数株主に係る四半期包括利益	7	5

（３）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（４）セグメント情報等
（セグメント情報）

Ⅰ　前第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）
１．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

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他（注）１	合計	調整額（注）２	連結財務諸表計上額（注）３
	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	－	6,591
セグメント間の内部売上高又は振替高	6	42	－	48	194	243	△243	－
計	4,545	575	1,126	6,247	587	6,835	△243	6,591
セグメント利益又は損失（△）	1,974	142	△29	2,087	14	2,102	△284	1,817

（注）１．「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。
２．セグメント利益又は損失（△）の調整額△284百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△308百万円が含まれております。
３．セグメント利益は四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ　当第１四半期連結累計期間（自平成23年４月１日 至平成23年６月30日）
１．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

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他（注）１	合計	調整額（注）２	連結財務諸表計上額（注）３
	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	4,675	586	331	5,592	469	6,062	－	6,062
セグメント間の内部売上高又は振替高	6	42	－	49	170	219	△219	－
計	4,681	628	331	5,641	640	6,281	△219	6,062
セグメント利益又は損失（△）	2,146	138	△26	2,258	35	2,294	△344	1,949

（注）１．「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。
２．セグメント利益又は損失（△）の調整額△344百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△342百万円が含まれております。
３．セグメント利益は四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

２．報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

（５）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。

（６）重要な後発事象
該当事項はありません。

（７）その他
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　伊藤貴俊

②訴訟の提起があった年月日
平成22年７月８日

③訴訟の内容及び請求額
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又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28億65百万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会社の意見及び今後の見通し
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る所存です。