

平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年1月29日

上場会社名 平和不動産株式会社

上場取引所 東大名札幌

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22年2月10日

TEL 03-3666-0183

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3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第3四半期	21,891	△21.6	6,132	△7.8	3,803	△16.9	556	0.4
21年3月期第3四半期	27,926	—	6,650	—	4,577	—	554	—

	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3四半期	3.74	3.30
21年3月期第3四半期	3.73	3.28

(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3四半期	309,726	68,736	21.8	452.67
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3四半期 67,368百万円 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3四半期	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3四半期	678,641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3四半期	148,833,478株	21年3月期第3四半期	148,368,543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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の経済対策の効果や企業の在庫調整の進展等により、一部には景気回復の兆しが見え始めたものの、雇用や所得を巡る環境悪化から、個人消費を始めとする需要の低迷が継続し、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、こうした状況を反映して、地価は全国平均で下落となり、特に商業地においては、この傾向が顕著となりました。また、企業のコスト意識が高まる中、事業所縮小や拠点集約等により空室率の上昇が続くなど、オフィス需要の回復は鈍く、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、販売価格の調整や住宅ローン減税の拡充といった景気回復策により、マンション契約率の改善など一部に回復の兆しが見られたものの、着工件数および販売戸数は低水準で推移いたしました。

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、134億54百万円（前年同期比6億46百万円、4.6%減）の計上となりました。

住宅事業部門におきましては、「サウスオールシティ（1期）」（大阪府堺市西区）など合計99戸のマンションを販売し、その収益は42億91百万円（同18億78百万円、77.9%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、49億73百万円（同15億95百万円、47.2%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、開発不動産売上高の減少等のため、不動産の開発及びマネジメント業務における収益が、18億67百万円（同70億84百万円、79.1%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3億1百万円（同1百万円、0.3%増）となりました。また、請負工事建物管理事業の収益は9億14百万円（同87百万円、10.6%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は3億12百万円（同27百万円、9.8%増）となり、その他収益を加えまして本部門の収益は15億95百万円（同1億1百万円、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218億91百万円（同60億34百万円、21.6%減）、売上原価は129億6百万円（同53億76百万円、29.4%減）、販売費及び一般管理費は28億52百万円（同1億40百万円、4.7%減）の計上となりました。

この結果、営業利益は61億32百万円（同5億17百万円、7.8%減）、経常利益は38億3百万円（同7億73百万円、16.9%減）となり、固定資産売却損の計上などがありましたため、四半期純利益は5億56百万円（同2百万円、0.4%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3四半期末の総資産は前連結会計年度末に比べて77億13百万円減少し、3,097億26百万円となりました。主な要因は、社債の償還等による現金及び預金の減少116億1百万円であります。

負債は、社債の償還等により、前連結会計年度末に比べて58億51百万円減少しております。

純資産は、四半期純利益5億56百万円で増加した一方、配当金の支払により13億39百万円、子会社への追加出資等により、少数株主持分が15億68百万円減少し、前連結会計年度末に比べて18億61百万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44億37百万円減少し、246億17百万円となりました。

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11億56百万円、減価償却費37億18百万円等があり、91億30百万円の資金の増加となりました。（前年同期は70億47百万円の増加）

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、77億12百万円の資金の減少となりました。（前年同期は94億27百万円の減少）

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、58億55百万円の資金の減少となりました。（前年同期は45億83百万円の増加）

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。

(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

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3四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,666	22,267
営業未収入金	1,011	1,399
有価証券	14,662	7,075
販売用不動産	18,923	22,275
仕掛販売用不動産	17,692	16,723
その他のたな卸資産	202	2
営業出資	9,349	11,547
その他	1,293	771
貸倒引当金	△79	△38
流動資産合計	73,722	82,023
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	77,852	83,744
土地	131,687	133,470
その他（純額）	6,954	2,476
有形固定資産合計	216,494	219,691
無形固定資産		
のれん	203	39
その他	5,793	5,756
無形固定資産合計	5,996	5,795
投資その他の資産		
その他	14,104	10,560
貸倒引当金	△848	△841
投資その他の資産合計	13,256	9,718
固定資産合計	235,747	235,205
繰延資産	256	209
資産合計	309,726	317,439

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21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	1,774	2,673
1年内償還予定の社債	20,850	20,370
短期借入金	28,350	26,120
1年内返済予定の長期借入金	25,140	24,024
未払法人税等	28	1,176
引当金	122	253
その他	3,539	3,121
流動負債合計	79,805	77,739
固定負債		
社債	32,865	44,430
転換社債型新株予約権付社債	20,000	20,000
長期借入金	78,812	75,348
引当金	631	618
負ののれん	357	33
その他	28,517	28,671
固定負債合計	161,183	169,101
負債合計	240,989	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	29,138	30,046
自己株式	△372	△366
株主資本合計	58,589	59,503
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△454	△950
土地再評価差額金	9,233	9,109
評価・換算差額等合計	8,779	8,158
少数株主持分	1,367	2,936
純資産合計	68,736	70,598
負債純資産合計	309,726	317,439

(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)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	27,926	21,891
売上原価	18,283	12,906
売上総利益	9,643	8,985
販売費及び一般管理費	2,993	2,852
営業利益	6,650	6,132
営業外収益		
受取利息	12	14
受取配当金	197	141
負ののれん償却額	—	24
還付加算金	57	—
その他	20	29
営業外収益合計	288	210
営業外費用		
支払利息	2,225	2,396
その他	135	142
営業外費用合計	2,360	2,538
経常利益	4,577	3,803
特別利益		
貸倒引当金戻入額	3	2
固定資産売却益	11	16
投資有価証券売却益	—	235
その他	—	11
特別利益合計	14	266
特別損失		
固定資産売却損	—	1,645
固定資産除却損	43	1,268
投資有価証券評価損	2,875	—
その他	436	—
特別損失合計	3,355	2,914
税金等調整前四半期純利益	1,237	1,156
法人税等	585	502
少数株主利益	97	97
四半期純利益	554	556

(第3四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	13,802	7,692
売上原価	9,866	4,170
売上総利益	3,936	3,521
販売費及び一般管理費	995	1,058
営業利益	2,941	2,462
営業外収益		
受取利息	2	3
受取配当金	55	51
負ののれん償却額	—	19
その他	4	13
営業外収益合計	62	88
営業外費用		
支払利息	743	806
その他	34	48
営業外費用合計	777	854
経常利益	2,226	1,696
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1	—
固定資産売却益	5	11
特別利益合計	7	11
特別損失		
固定資産売却損	—	1,645
固定資産除却損	36	24
投資有価証券評価損	1,475	—
その他	192	—
特別損失合計	1,703	1,669
税金等調整前四半期純利益	529	38
法人税等	251	20
少数株主利益	27	10
四半期純利益	250	7

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21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	1,156
減価償却費	4,164	3,718
投資有価証券評価損益(△は益)	2,875	—
固定資産除却損	43	1,268
貸倒引当金の増減額(△は減少)	50	47
賞与引当金の増減額(△は減少)	△115	△143
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△17	13
退職給付引当金の増減額(△は減少)	159	△13
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	△156
支払利息	2,225	2,396
社債発行費償却	20	47
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△235
固定資産売却損益(△は益)	△11	1,629
売上債権の増減額(△は増加)	1,020	583
たな卸資産の増減額(△は増加)	442	2,071
営業出資の増減額(△は増加)	△2,633	2,198
前払費用の増減額(△は増加)	△107	△124
未収入金の増減額(△は増加)	525	8
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,514	△693
前受金の増減額(△は減少)	△203	71
未払消費税等の増減額(△は減少)	490	△440
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△128	△27
その他	65	△687
小計	7,404	12,689
利息及び配当金の受取額	209	156
利息の支払額	△1,846	△1,918
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	1,279	△1,796
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,047	9,130

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	△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	△529	△3,170
投資有価証券の売却及び償還による収入	9	451
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△397
有形固定資産の取得による支出	△8,786	△5,739
有形固定資産の売却による収入	87	2,165
無形固定資産の取得による支出	△19	△54
長期前払費用の取得による支出	△208	△50
差入保証金の差入による支出	△28	△546
差入保証金の回収による収入	22	249
保険積立金の解約による収入	3	—
その他	2	△196
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,427	△7,712
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	2,230
長期借入れによる収入	12,000	19,600
長期借入金の返済による支出	△5,817	△15,020
社債の発行による収入	—	9,000
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	△29	△4
配当金の支払額	△1,625	△1,312
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	3	△95
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,583	△5,855
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	△4,437
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	7,874	24,617

(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3四半期連結会計期間(自平成21年10月1日 至平成21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	4,470	2,081	621	517	7,692	—	7,692
(2)セグメント間の内部営 業収益又は振替高	6	0	40	241	288	(288)	—
計	4,477	2,081	662	759	7,980	(288)	7,692
営業利益(又は営業損失)	2,105	372	233	△1	2,710	(247)	2,462

前第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

当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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	13,454	4,973	1,867	1,595	21,891	—	21,891
(2)セグメント間の内部営 業収益又は振替高	20	0	121	810	951	(951)	—
計	13,474	4,973	1,988	2,406	22,843	(951)	21,891
営業利益（又は営業損失）	6,404	563	35	△5	6,997	(865)	6,132

(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3四半期連結会計期間（自平成21年10月1日 至平成21年12月31日）並びに前第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）及び当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年12月31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3四半期連結会計期間（自平成21年10月1日 至平成21年12月31日）並びに前第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）及び当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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。