



平成24年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年10月26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11月11日 配当支払開始予定日 平成23年12月1日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期第2四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第2四半期	16,654	18.2	3,762	△5.0	2,388	△0.6	1,206	36.4
23年3月期第2四半期	14,084	△0.8	3,961	7.9	2,404	14.1	884	61.1

(注) 包括利益 24年3月期第2四半期 212百万円 (△86.2%) 23年3月期第2四半期 1,547百万円 (―%)

	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2四半期	6.05	5.48
23年3月期第2四半期	5.94	5.25

(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2四半期	294,765	72,822	24.5	362.48
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2四半期 72,346百万円 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	—	2.00			
24年3月期(予想)			—	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、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	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3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2Q	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2Q	709,382 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2Q	199,592,965 株	23年3月期2Q	148,818,112 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

（将来に関する記述等についてのご注意）

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。

（四半期決算補足説明資料及び四半期決算説明会内容の入手方法）

当社は、平成23年11月16日（水）に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会の動画及び配布する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○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	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	3
4. 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及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 継続企業の前提に関する注記	10
(5) セグメント情報等	10
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	11
(7) 重要な後発事象	11
(8) その他	11

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災後に急ピッチで進んだサプライチェーンの復旧などにより、企業や消費者のマインドにも回復の傾向が現れました。しかしながら今後の景気動向は、海外経済の減速や円高の影響もあり依然として不透明な状況が続いております。

このような状況の中、不動産業界におきましては、オフィスビルの空室率は改善の傾向が継続し、マンションをはじめとする住宅販売も東日本大震災の影響で一旦落ち込んだものの、回復の兆しが見えております。

賃貸事業のうち、ビル賃貸事業では、「セントライズ栄」（愛知県名古屋市中区）及び「茅場町一丁目平和ビル」（東京都中央区）の賃貸収益の増加がありましたが、「東京証券取引所ビル」（東京都中央区）等の賃貸収益の減少等により、その収益は86億6百万円（前年同期比0.5%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、90億72百万円（同0.0%増）となりました。

不動産開発事業では、開発不動産の賃貸収益の増加がありましたが、匿名組合等配当収入の減少等により、その収益は10億11百万円（同20.2%減）となり、これに不動産仲介収益等を加えた本事業の収益は、12億24百万円（同16.3%減）となりました。

住宅開発事業では、「グランシンフォニア」（埼玉県戸田市）など合計143戸を売り上げ、その収益は53億41百万円（同96.4%増）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、53億78百万円（同95.5%増）となりました。

その他事業におきましては、請負工事建物管理事業の収益は6億78百万円（同27.1%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は2億32百万円（同7.9%増）となり、その他収益を加えた本事業の収益は9億78百万円（同22.2%増）となりました。

これらの結果、営業収益全体では166億54百万円（同18.2%増）、売上原価は105億38百万円（同29.2%増）、販売費及び一般管理費は23億52百万円（同19.7%増）の計上となりました。この結果、営業利益は37億62百万円（同5.0%減）、経常利益は23億88百万円（同0.6%減）となりましたが、特別損失の減少により四半期純利益は12億6百万円（同36.4%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2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べて12億93百万円減少し、2,947億65百万円となりました。

主な要因は、投資有価証券の減少等であります。

負債は、営業未払金の減少等により、前連結会計年度末に比べて11億6百万円減少しております。

純資産は、利益剰余金の増加8億7百万円があった一方、その他有価証券評価差額金の減少9億39百万円等により、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。

〈連結キャッシュ・フローの状況〉

当第2四半期連結累計期間における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130億66百万円減少し、249億43百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、売上債権の増加38億10百万円などがあった一方、税金等調整前四半期純利益21億31百万円及びたな卸資産の減少29億32百万円などがあり、16億96百万円の資金の増加となりました。（前年同期は70億65百万円の増加）

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141億28百万円などがあり、141億73百万円の資金の減少となりました。（前年同期は13億30百万円の減少）

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入れによる収入7億円及び長期借入れによる収入105億円などがあった一方、長期借入金の返済による支出107億19百万円及び社債の償還による支出6億25百万円などがあり、5億89百万円の資金の減少となりました。（前年同期は168億88百万円の減少）

(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。

なお、当社は、完全子会社である株式会社大阪証券会館を平成23年10月1日付で吸収合併しております。

（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、法人税等を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. 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。

4. 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 2 四半期連結会計期間 (平成23年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,921	15,741
営業未収入金	676	4,487
有価証券	18,150	9,263
販売用不動産	14,078	15,093
仕掛販売用不動産	10,179	6,160
その他のたな卸資産	3	22
営業出資	2,749	3,575
その他	2,846	2,656
貸倒引当金	△46	△56
流動資産合計	68,559	56,943
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	78,739	81,151
土地	123,251	131,724
その他（純額）	2,036	2,808
有形固定資産合計	204,027	215,684
無形固定資産		
のれん	401	350
その他	4,672	4,661
無形固定資産合計	5,074	5,011
投資その他の資産		
その他	18,203	16,974
貸倒引当金	△22	△21
投資その他の資産合計	18,180	16,953
固定資産合計	227,281	237,649
繰延資産	217	172
資産合計	296,058	294,765

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,269	679
1年内償還予定の社債	4,540	4,255
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	17,550
1年内返済予定の長期借入金	28,839	29,869
未払法人税等	185	1,013
引当金	214	233
その他	3,355	2,165
流動負債合計	55,254	75,765
固定負債		
社債	34,400	34,060
転換社債型新株予約権付社債	20,000	—
長期借入金	81,729	80,479
引当金	610	666
資産除去債務	188	190
負ののれん	19	16
その他	30,846	30,764
固定負債合計	167,794	146,177
負債合計	223,048	221,942
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	16,799
自己株式	△378	△378
株主資本合計	56,827	57,634
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	776	△163
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	14,712
少数株主持分	530	476
純資産合計	73,010	72,822
負債純資産合計	296,058	294,765

(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22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
営業収益	14,084	16,654
売上原価	8,157	10,538
売上総利益	5,926	6,115
販売費及び一般管理費	1,965	2,352
営業利益	3,961	3,762
営業外収益		
受取利息	13	11
受取配当金	216	249
その他	44	15
営業外収益合計	274	277
営業外費用		
支払利息	1,689	1,516
その他	142	135
営業外費用合計	1,831	1,651
経常利益	2,404	2,388
特別利益		
貸倒引当金戻入額	84	—
固定資産売却益	6	9
特別利益合計	90	9
特別損失		
固定資産売却損	—	1
固定資産除却損	8	2
建物設備解体費	90	—
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	425	262
特別損失合計	692	266
税金等調整前四半期純利益	1,802	2,131
法人税等	812	979
少数株主損益調整前四半期純利益	990	1,152
少数株主利益又は少数株主損失 (△)	105	△54
四半期純利益	884	1,206

(四半期連結包括利益計算書)
(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22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	990	1,152
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	557	△939
その他の包括利益合計	557	△939
四半期包括利益	1,547	212
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,442	267
少数株主に係る四半期包括利益	105	△54

(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22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23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	1,802	2,131
減価償却費	2,535	2,429
投資有価証券評価損益 (△は益)	425	262
固定資産除却損	8	2
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△847	8
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△13	32
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	12	△13
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	64	55
受取利息及び受取配当金	△229	△261
支払利息	1,689	1,516
社債発行費償却	42	45
固定資産売却損益 (△は益)	△6	△8
売上債権の増減額 (△は増加)	1,006	△3,810
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,399	2,932
営業出資の増減額 (△は増加)	86	△826
前払費用の増減額 (△は増加)	△93	68
未収入金の増減額 (△は増加)	217	△173
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,321	△610
前受金の増減額 (△は減少)	△43	△208
未払消費税等の増減額 (△は減少)	261	△504
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△85	△54
その他	141	△224
小計	7,053	2,793
利息及び配当金の受取額	230	261
利息の支払額	△1,687	△1,528
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	1,469	170
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,065	1,696

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23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)	300	—
有価証券の売却及び償還による収入	400	—
投資有価証券の取得による支出	△681	△29
投資有価証券の売却及び償還による収入	0	0
有形固定資産の取得による支出	△1,329	△14,128
有形固定資産の売却による収入	36	66
無形固定資産の取得による支出	△5	△2
長期前払費用の取得による支出	△23	△72
差入保証金の差入による支出	△85	△19
差入保証金の回収による収入	58	11
その他	△0	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,330	△14,173
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)	△8,150	700
長期借入れによる収入	21,450	10,500
長期借入金の返済による支出	△14,314	△10,719
社債の発行による収入	2,000	—
社債の償還による支出	△14,725	△625
社債の買入消却による支出	△3,115	—
自己株式の取得による支出	△4	—
配当金の支払額	△1	△395
その他	△26	△49
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,888	△589
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)	△11,152	△13,066
現金及び現金同等物の期首残高	36,610	38,010
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	25,407	24,943

(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) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年9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	9,069	1,462	2,750	13,283	800	14,084	-	14,084
セグメント間の内部売上高又は振替高	12	85	-	97	378	476	△476	-
計	9,082	1,547	2,750	13,380	1,179	14,560	△476	14,084
セグメント利益	3,784	710	38	4,533	49	4,582	△621	3,961

(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. セグメント利益の調整額△621百万円には、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△671百万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2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年9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	9,072	1,224	5,378	15,675	978	16,654	-	16,654
セグメント間の内部売上高又は振替高	13	85	-	99	540	639	△639	-
計	9,085	1,309	5,378	15,774	1,518	17,293	△639	16,654
セグメント利益	3,967	67	302	4,336	89	4,425	△663	3,762

(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. セグメント利益の調整額△663百万円には、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△672百万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。

(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) 重要な後発事象
該当事項はありません。

(8) 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り所存です。