平成25年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年7月31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24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25年3月期第1四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第1四半期	6,212	2.5	2,278	16.9	1,705	37.8	714	23.1
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

(注)包括利益　25年3月期第1四半期　488百万円　(130.5%)　24年3月期第1四半期　211百万円　(△48.9%)

	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
25年3月期第1四半期	3.58	3.39
24年3月期第1四半期	2.91	2.63

平成24年6月22日に第7回無担保転換社債型新株予約権付社債を満期償還したため、平成24年6月30日現在、潜在株式はありません。

(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
25年3月期第1四半期	285,569	75,587	26.3	376.23
24年3月期	308,964	75,497	24.3	375.82

(参考) 自己資本　25年3月期第1四半期　75,090百万円　24年3月期　75,007百万円

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
24年3月期	―	2.00	―	2.00	4.00
25年3月期	―				
25年3月期(予想)		2.00	―	10.00	―

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無　：　有

平成25年3月期(予想)期末の配当金については、平成24年10月1日を効力発生日として普通株式5株を1株に併合する株式併合を考慮した額を記載しております。
なお、当該株式併合を考慮しない場合の年間配当額は、4円00銭(第2四半期末:2円00銭　期末:2円00銭)となります。
詳細は、添付資料P. 2「1. 当四半期決算に関する定性的情報　(4)配当の状況に関する定性的情報」をご覧ください。

3. 平成25年 3月期の連結業績予想(平成24年 4月 1日～平成25年 3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	16,400	△1.5	3,200	△15.0	1,900	△20.5	1,000	△17.1	24.90
通期	32,000	△8.2	6,500	△3.6	3,800	△2.8	2,000	△2.7	49.90

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無　：　無

平成25年3月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、第2四半期(累計)、通期共に「1株当たり当期純利益に関する会計基準」に従い、平成24年10月1日を効力発生日として普通株式5株を1株に併合する株式併合を考慮した額を記載しております。
なお、当該株式併合を考慮しない場合の1株当たり当期純利益は、第2四半期(累計)において4円90銭、通期において9円90銭となります。
詳細は、次ページ「※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(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
(注)詳細は、添付資料P. 3「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 (2)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 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 有
④ 修正再表示 : 無
(注)「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。
詳細は、添付資料P. 3「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 (3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)	25年3月期1Q	200,299,980 株	24年3月期	200,299,980 株
② 期末自己株式数	25年3月期1Q	715,251 株	24年3月期	714,634 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年3月期1Q	199,584,657 株	24年3月期1Q	199,594,687 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連結財務諸表に対する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

1. 本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。
実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。
なお、上記予想に関する事項は、添付資料P. 2「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3)連結業績予想に関する定性的情報」をご参照ください。
2. 平成24年6月27日開催の第92回定時株主総会において、平成24年10月1日を効力発生日として普通株式5株を1株に併合する株式併合を実施することを決議し、株式併合に伴う1株当たり当期純利益の変更について修正するものであります。
なお、株式併合と同日を効力発生日として、単元株式数を500株から100株とする単元株式数変更を併せて実施いたします。

○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
（４）配当の状況に関する定性的情報 …… 2
２．サマリー情報（注記事項）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
３．四半期連結財務諸表 …… 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１四半期連結累計期間 …… 6
四半期連結包括利益計算書
第１四半期連結累計期間 …… 7
（３）継続企業の前提に関する注記 …… 8
（４）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 …… 8
（５）セグメント情報等 …… 9
（６）重要な後発事象 …… 10
（７）その他 …… 10

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１四半期連結累計期間におけるわが国経済は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として緩やかに回復しつつあります。一方、欧州の政府債務危機などを背景とした金融資本市場の変動や海外景気の下振れによりわが国の景気が下押しされるリスクや、電力供給の制約の問題、依然として継続する円高やデフレの影響など、先行きは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も高止まりしており全体としては厳しい事業環境が続きました。マンションをはじめとする住宅市場においては、景気低迷による厳しい雇用情勢や個人所得の伸び悩みは続いておりますが、首都圏を中心に一定の需要があります。

こうした中、当第１四半期連結累計期間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、「一番町平和ビル」（宮城県仙台市）及び「平和不動産北浜ビル」（大阪府大阪市）の稼働による賃貸収益の増加がありましたが、「内幸町平和ビル」（東京都千代田区）等の賃貸収益の減少により、その収益は42億12百万円（前年同期比4.5%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、45億75百万円（同2.1%減）となりました。

不動産開発事業では、匿名組合配当収入及び開発不動産賃貸収益の増加等により、その収益は６億５百万円（同21.1%増）となり、これに不動産仲介収益を加えました本事業の収益は、６億80百万円（同16.0%増）となりました。

住宅開発事業では、「ザ・パークハウス新宿タワー」（東京都新宿区）など合計12戸を売り上げ、その収益は４億62百万円（同47.7%増）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、４億72百万円（同42.6%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３億44百万円（同5.7%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は１億３百万円（同8.8%減）となり、その他収益を加えました本事業の収益は４億84百万円（同3.1%増）となりました。

これらの結果、営業収益全体では62億12百万円（同2.5%増）、売上原価は34億63百万円（同11.9%増）、販売費および一般管理費は４億69百万円（同53.8%減）となりました。この結果、営業利益は22億78百万円（同16.9%増）、経常利益は17億５百万円（同37.8%増）となり、四半期純利益は７億14百万円（同23.1%増）となりました。

（２）連結財政状態に関する定性的情報

当第１四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べて233億95百万円減少し、2,855億69百万円となりました。

主な要因は、現金及び預金ならびに有価証券の減少等であります。

負債は、転換社債型新株予約権付社債及び借入金の減少等により、前連結会計年度末に比べて234億84百万円減少しております。

純資産は、利益剰余金の増加１億79百万円等があった一方、その他有価証券評価差額金の減少２億31百万円等により、前連結会計年度末に比べて89百万円増加しております。

（３）連結業績予想に関する定性的情報

平成24年４月27日公表の予想を変更しておりません。

（４）配当の状況に関する定性的情報

平成24年４月27日に開示した「平成24年３月期決算短信」において、平成25年３月期期末配当予想を１株当たり２円としておりましたが、平成24年６月27日開催の第92回定時株主総会において、平成24年10月１日を効力発生日として普通株式５株を１株に併合する株式併合を実施することを決議し、また、現時点において、平成24年４月27日に開示した平成25年３月期の連結業績予想に変更はないことから、平成25年３月期の期末配当予想は、１株当たり２円00銭から、株式併合後１株当たり10円00銭といたします。

なお、株式併合と同日を効力発生日として、単元株式数を500株から100株とする単元株式数変更を併せて実施いたします。

２．サマリー情報（注記事項）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

（減価償却方法の変更）

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当第１四半期連結会計期間より、平成24年４月１日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当第１四半期連結累計期間の損益への影響は軽微であります。

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24年３月31日）	当第１四半期連結会計期間 （平成24年６月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,570	9,350
営業未収入金	2,259	901
有価証券	21,148	14,186
販売用不動産	14,173	13,740
仕掛販売用不動産	5,460	6,681
その他のたな卸資産	2	3
営業出資	3,550	3,108
その他	2,587	2,084
貸倒引当金	△517	△17
流動資産合計	70,235	50,039
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	82,960	81,170
土地	131,531	130,748
その他（純額）	984	812
有形固定資産合計	215,476	212,732
無形固定資産		
のれん	298	273
その他	4,653	4,647
無形固定資産合計	4,952	4,920
投資その他の資産		
その他	18,134	17,725
貸倒引当金	△21	△18
投資その他の資産合計	18,113	17,707
固定資産合計	238,542	235,360
繰延資産	186	169
資産合計	308,964	285,569

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成24年３月31日）	当第１四半期連結会計期間 （平成24年６月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	2,439	566
1年内償還予定の社債	980	980
1年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債	16,285	―
短期借入金	15,000	11,600
1年内返済予定の長期借入金	37,200	44,150
未払法人税等	242	426
引当金	201	56
その他	2,336	2,712
流動負債合計	74,684	60,491
固定負債		
社債	38,420	38,420
長期借入金	89,198	80,531
引当金	591	613
資産除去債務	192	193
負ののれん	12	11
その他	30,367	29,719
固定負債合計	158,782	149,489
負債合計	233,466	209,981
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	17,120	17,300
自己株式	△379	△379
株主資本合計	57,954	58,134
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	771	539
土地再評価差額金	16,281	16,416
その他の包括利益累計額合計	17,053	16,956
少数株主持分	490	496
純資産合計	75,497	75,587
負債純資産合計	308,964	285,569

（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23年４月１日 至　平成23年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年６月30日）
営業収益	6,062	6,212
売上原価	3,096	3,463
売上総利益	2,966	2,748
販売費及び一般管理費	1,016	469
営業利益	1,949	2,278
営業外収益		
受取利息	5	5
受取配当金	84	172
その他	7	15
営業外収益合計	97	192
営業外費用		
支払利息	759	728
その他	50	38
営業外費用合計	810	766
経常利益	1,237	1,705
特別利益		
固定資産売却益	－	3
特別利益合計	－	3
特別損失		
固定資産売却損	－	168
固定資産除却損	0	81
投資有価証券評価損	165	230
特別損失合計	166	480
税金等調整前四半期純利益	1,071	1,227
法人税等	486	506
少数株主損益調整前四半期純利益	585	720
少数株主利益	5	6
四半期純利益	579	714

（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23年４月１日 至　平成23年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年６月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	585	720
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△373	△231
その他の包括利益合計	△373	△231
四半期包括利益	211	488
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	206	482
少数株主に係る四半期包括利益	5	6

（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）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。

（５）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．セグメント利益又は損失（△）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。

Ⅱ　当第１四半期連結累計期間（自平成24年４月１日 至平成24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	4,575	680	472	5,727	484	6,212	－	6,212
セグメント間の内部売上高又は振替高	6	52	－	59	131	190	△190	－
計	4,582	732	472	5,787	615	6,402	△190	6,212
セグメント利益又は損失（△）	1,933	169	△51	2,050	20	2,071	207	2,278

（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207百万円には、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231百万円が含まれております。

３．セグメント利益又は損失（△）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）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　東京都千代田区内神田二丁目15番９号 内神田282ビル４F

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。