



平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年10月30日

上場会社名 平和不動産株式会社 上場取引所 東名札福
 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) 岩熊 博之
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 企画総務部長 (氏名) 中尾 友治 TEL 03-3666-0181
 四半期報告書提出予定日 平成26年11月13日 配当支払開始予定日 平成26年12月1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： 有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期第2四半期の連結業績（平成26年4月1日～平成26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	%
27年3月期第2四半期	17,312	△13.6	4,554	△0.1	3,577	8.7	1,534	△22.5
26年3月期第2四半期	20,043	19.6	4,559	14.7	3,291	23.6	1,980	57.0

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 2,594百万円 (11.7%) 26年3月期第2四半期 2,322百万円 (56.6%)

	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
27年3月期第2四半期	38.46	—
26年3月期第2四半期	49.63	—

(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
27年3月期第2四半期	297,652	88,403	29.7	2,215.57
26年3月期	296,834	85,990	29.0	2,154.94

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 88,403百万円 26年3月期 85,990百万円

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
26年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
27年3月期	—	11.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	11.00	22.00

(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27年3月期の連結業績予想（平成26年4月1日～平成27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	40,800	△5.7	7,400	△8.1	5,000	△11.4	2,000	△31.1	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

※ 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 ー社 (社名) ー、除外 ー社 (社名) ー

(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 : 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）	27年3月期2Q	40,059,996株	26年3月期	40,059,996株
② 期末自己株式数	27年3月期2Q	158,839株	26年3月期	156,156株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年3月期2Q	39,902,504株	26年3月期2Q	39,908,387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

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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご参照ください。

○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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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. 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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減からの持ち直しが鈍く、一部に弱い動きも見られますが、経済政策の効果が発現するなかで、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかし、世界経済の減速や円安基調の一服が警戒されるなどわが国の景気を下押しするリスクには依然として注意が必要な状況であります。

このような状況の中、不動産業界におきましては、ビル賃貸事業分野は、企業業績の回復や業容拡大を背景に拡張移転や内部増床が需要を牽引し、全国的に空室率は低下傾向にあります。また、既存ビルにおけるフリーレント期間の短縮を含む賃料水準の上昇や地方都市を含む多くのエリアで賃料水準の高い成約事例が増えてきたことから、成約賃料は全国的に持ち直しの動きが見受けられます。

不動産投資分野は、J-REITの時価総額が初めて9兆円台に到達し、9月末には東証REIT指数は年初来高値を記録しました。J-REITによる物件取得については、引き続き高い意欲はあるものの、不動産市況の先高感から取得競争が激しくなるなか、ペースは鈍化しつつあります。

住宅事業分野は、消費税率引き上げに伴う購入意欲減退の影響を見極めるため、首都圏を中心にマンション供給、販売戸数は減少傾向にあります。契約率については持ち直しの動きが見受けられます。

こうした中、当第2四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。

なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期の実績値については、変更後のセグメント区分に組み替えて比較しております。

賃貸事業のうち、ビル賃貸事業では、前期における固定資産の売却に伴う賃貸収益の減少等により、その収益は91億82百万円（前年同期比1.8%減）となりました。これに住宅賃貸収益を含めた本事業の収益は、97億32百万円（同1.6%減）となりました。

不動産ソリューション事業のうち、不動産開発収益は物件売却の反動減があったものの、たな卸資産の売却等により26億97百万円（同62.9%減）、住宅開発収益は「フラージュ押上」（東京都墨田区）66戸の売上を計上し28億15百万円（同169.9%増）、マネジメントフィーは5億50百万円（同8.4%増）となりました。これに不動産仲介収益を加えました本事業の収益は、63億68百万円（同29.9%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9億15百万円（同18.9%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は2億7百万円（同0.9%減）となり、その他収益を加えました本事業の収益は12億11百万円（同13.8%増）となりました。

これらの結果、営業収益全体では173億12百万円（同13.6%減）、売上原価は106億61百万円（同22.0%減）、販売費及び一般管理費は20億96百万円（同15.6%増）となりました。この結果、営業利益は45億54百万円（同0.1%減）、経常利益は35億77百万円（同8.7%増）となりました。また、営業出資評価損等による特別損失10億19百万円を計上し、四半期純利益は15億34百万円（同22.5%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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8億17百万円増加し、2,976億52百万円となりました。

主な要因は、営業未収入金及び投資有価証券の増加等であります。

負債は、借入金及び営業未払金の減少等により、前連結会計年度末に比べて15億95百万円減少しております。

純資産は、利益剰余金の増加13億57百万円及びその他有価証券評価差額金の増加10億59百万円等により、前連結会計年度末に比べて24億13百万円増加しております。

〈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31億62百万円減少し、197億40百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、売上債権の増加24億92百万円などがあった一方、税金等調整前四半期純利益25億57百万円などがあり、24億32百万円の資金の増加となりました。（前年同期は12億円の減少）

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の取得による支出14億26百万円及び有形固定資産の取得による支出15億44百万円などがあり、38億28百万円の資金の減少となりました。（前年同期は59億円の減少）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入102億円などがあった一方、長期借入金の返済による支出105億38百万円などがあり、16億33百万円の資金の減少となりました。（前年同期は108億42百万円の減少）

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年4月30日公表の予想を変更しておりません。

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。

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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,152	10,186
営業未収入金	1,016	3,506
有価証券	11,860	10,663
販売用不動産	16,084	15,829
仕掛販売用不動産	2,021	1,861
その他のたな卸資産	2	2
営業出資	1,623	743
その他	2,070	1,915
貸倒引当金	△5	△6
流動資産合計	45,826	44,703
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	79,145	77,207
土地	128,695	128,695
その他（純額）	1,355	2,361
有形固定資産合計	209,197	208,263
無形固定資産		
のれん	103	56
その他	9,588	9,577
無形固定資産合計	9,691	9,633
投資その他の資産		
投資有価証券	27,530	30,383
その他	4,286	4,250
貸倒引当金	△16	△13
投資その他の資産合計	31,801	34,620
固定資産合計	250,689	252,517
繰延資産	318	431
資産合計	296,834	297,652

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,661	655
1年内償還予定の社債	15,800	15,950
短期借入金	10,100	6,600
1年内返済予定の長期借入金	20,649	24,650
未払法人税等	518	859
引当金	214	193
その他	2,737	2,572
流動負債合計	51,681	51,481
固定負債		
社債	19,565	22,215
長期借入金	104,221	99,882
退職給付に係る負債	512	476
資産除去債務	248	251
その他	34,614	34,941
固定負債合計	159,162	157,767
負債合計	210,844	209,248
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	21,288	22,646
自己株式	△395	△399
株主資本合計	62,106	63,460
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,131	9,191
土地再評価差額金	15,751	15,751
その他の包括利益累計額合計	23,883	24,943
少数株主持分	—	—
純資産合計	85,990	88,403
負債純資産合計	296,834	297,652

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
営業収益	20,043	17,312
売上原価	13,669	10,661
売上総利益	6,374	6,651
販売費及び一般管理費	1,814	2,096
営業利益	4,559	4,554
営業外収益		
受取利息	7	6
受取配当金	135	226
その他	17	17
営業外収益合計	160	250
営業外費用		
支払利息	1,322	1,104
その他	105	123
営業外費用合計	1,428	1,228
経常利益	3,291	3,577
特別利益		
投資有価証券売却益	139	—
特別利益合計	139	—
特別損失		
固定資産除却損	58	21
建物設備解体費	68	117
営業出資評価損	—	880
特別損失合計	127	1,019
税金等調整前四半期純利益	3,304	2,557
法人税等	1,318	1,022
少数株主損益調整前四半期純利益	1,985	1,534
少数株主利益	5	—
四半期純利益	1,980	1,534

(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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,985	1,534
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	336	1,059
その他の包括利益合計	336	1,059
四半期包括利益	2,322	2,594
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,317	2,594
少数株主に係る四半期包括利益	5	—

(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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26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	3,304	2,557
減価償却費	2,636	2,434
固定資産除却損	58	21
営業出資評価損益(△は益)	—	880
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△148	△1
賞与引当金の増減額(△は減少)	△3	△9
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△24	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	△35
受取利息及び受取配当金	△142	△232
支払利息	1,322	1,104
社債発行費償却	40	37
投資有価証券売却損益(△は益)	△139	—
売上債権の増減額(△は増加)	745	△2,492
たな卸資産の増減額(△は増加)	△4,619	462
営業出資の増減額(△は増加)	△140	—
前払費用の増減額(△は増加)	△129	89
未収入金の増減額(△は増加)	261	189
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,280	△976
前受金の増減額(△は減少)	△50	△253
未払消費税等の増減額(△は減少)	△143	208
預り金の増減額(△は減少)	△860	42
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	241	△267
その他	△2	123
小計	925	3,881
利息及び配当金の受取額	143	233
利息の支払額	△1,373	△1,101
訴訟和解金の支払額	△927	—
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	31	△580
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,200	2,432

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△799	△999
有価証券の売却及び償還による収入	1,299	—
投資有価証券の取得による支出	△3,066	△1,426
投資有価証券の売却及び償還による収入	149	196
有形固定資産の取得による支出	△3,272	△1,544
無形固定資産の取得による支出	△13	△0
長期前払費用の取得による支出	△63	△44
差入保証金の差入による支出	△274	△18
差入保証金の回収による収入	139	5
その他	0	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,900	△3,828
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)	3,500	△3,500
長期借入れによる収入	15,300	10,200
長期借入金の返済による支出	△15,329	△10,538
社債の発行による収入	4,000	3,500
社債の償還による支出	△17,740	△700
配当金の支払額	△476	△437
その他	△95	△157
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,842	△1,633
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)	△17,942	△3,029
現金及び現金同等物の期首残高	33,493	22,903
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△133
現金及び現金同等物の四半期末残高	15,550	19,740

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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	四半期連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 ソリューション 事業	計				
売上高							
外部顧客への 売上高	9,893	9,085	18,979	1,064	20,043	—	20,043
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	13	—	13	648	662	△662	—
計	9,907	9,085	18,992	1,713	20,706	△662	20,043
セグメント利益	4,159	686	4,846	93	4,939	△379	4,559

(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△379百万円には、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△440百万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。

II 当第2四半期連結累計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26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	四半期連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 ソリューション 事業	計				
売上高							
外部顧客への 売上高	9,732	6,368	16,101	1,211	17,312	—	17,312
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	26	—	26	833	859	△859	—
計	9,758	6,368	16,127	2,044	18,172	△859	17,312
セグメント利益	4,109	859	4,968	101	5,070	△516	4,554

(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△516百万円には、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△603百万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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

平成26年6月26日付の組織変更に伴い、第1四半期連結会計期間より、従来の「不動産開発事業」を「不動産ソリューション事業」に名称変更し、「住宅開発事業」を「不動産ソリューション事業」に統合しております。また、従来「賃貸事業」に含めていたプロパティマネジメント業務に係る売上高、利益等を「不動産ソリューション事業」に含めております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の区分方法に基づき作成したものを開示しております。