



2019年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年10月31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 https://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) 企画総務部長 (氏名) 瀬尾 宣浩 TEL 03-3666-0181
 四半期報告書提出予定日 2018年11月13日 配当支払開始予定日 2018年12月3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. 2019年3月期第2四半期の連結業績（2018年4月1日～2018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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期第2四半期	26,576	65.1	5,587	11.1	5,208	15.6	3,487	10.9
2018年3月期第2四半期	16,100	4.4	5,029	19.5	4,505	25.2	3,143	38.7

(注) 包括利益 2019年3月期第2四半期 4,924百万円 (△5.4%) 2018年3月期第2四半期 5,203百万円 (665.2%)

	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
2019年3月期第2四半期	89.16	—
2018年3月期第2四半期	78.80	—

(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
2019年3月期第2四半期	323,398	106,426	32.9	2,751.20
2018年3月期	300,243	104,900	34.9	2,630.07

(参考) 自己資本 2019年3月期第2四半期 106,426百万円 2018年3月期 104,900百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前連結会計年度に係る総資産及び自己資本比率については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等になっております。

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
2018年3月期	—	17.00	—	20.00	37.00
2019年3月期	—	20.00	—	—	—
2019年3月期（予想）	—	—	—	20.00	40.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

2018年3月期第2四半期末配当金の内訳 普通配当 15円00銭 記念配当 2円00銭（創立70周年記念配当）
 2018年3月期期末配当金の内訳 普通配当 18円00銭 記念配当 2円00銭（創立70周年記念配当）

3. 2019年3月期の連結業績予想（2018年4月1日～2019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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	41,500	26.9	8,800	△6.7	7,800	△7.1	5,300	0.2	136.25

(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. 10「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（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）	2019年3月期2Q	40,059,996株	2018年3月期	40,059,996株
② 期末自己株式数	2019年3月期2Q	1,376,457株	2018年3月期	174,783株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年3月期2Q	39,112,010株	2018年3月期2Q	39,888,988株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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業績見通し値等の将来に関する記述は、当社が現在入手している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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、大きく異なる可能性があります。

業績予想に関する事項は、添付資料P. 3「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」をご覧ください。

（日付の表示変更）

当第2四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

○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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(追加情報)	10
(セグメント情報)	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の連結業績は、売上高は265億76百万円（前年同期比104億76百万円、65.1%増）、営業利益は55億87百万円（同5億57百万円、11.1%増）、経常利益は52億8百万円（同7億2百万円、15.6%増）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は34億87百万円（同3億44百万円、10.9%増）となりました。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

セグメントの名称	前第2四半期		当第2四半期		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸事業	9,532	3,881	10,427	3,764	894	△116
不動産ソリューション事業	5,833	1,727	15,389	2,446	9,555	718
その他の事業	733	72	760	97	26	24
調整額	—	△652	—	△721	—	△69
計	16,100	5,029	26,576	5,587	10,476	557

①賃貸事業

賃貸事業の売上高は前期に取得した大阪御堂筋ビル（大阪府大阪市）の賃貸収益貢献等により、104億27百万円（前年同期比8億94百万円、9.4%増）、営業利益は修繕費の増加等により、37億64百万円（同1億16百万円、3.0%減）となりました。

なお、従来「ビル賃貸収益」及び「住宅賃貸収益」に区分しておりましたが、「住宅賃貸収益」の比率が低下したことから、第1四半期連結会計期間より集約して表示しております。

②不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業のうち、マネジメントフィーは7億0百万円（前年同期比1億56百万円、28.7%増）、開発不動産売上高は新宿フロントタワー（東京都新宿区）持分の一部、イトーピア日本橋SAビル（東京都中央区）及び新宿フジビル2（東京都新宿区）の売却により、132億82百万円（同91億11百万円、218.4%増）となりました。これに開発不動産賃貸収益等及び仲介手数料を加えました本事業の売上高は、153億89百万円（同95億55百万円、163.8%増）、営業利益は24億46百万円（同7億18百万円、41.6%増）となりました。

なお、従来たな卸資産に係る売上高及び賃貸収益等を「不動産開発収益」に含めておりましたが、明確にするため、第1四半期連結会計期間より、売上高を「開発不動産売上高」、賃貸収益等を「開発不動産賃貸収益等」としてそれぞれ表示しております。また、住宅開発に係る売上高及び賃貸収益等を「住宅開発収益」に含めておりましたが、比率が低下したことから、第1四半期連結会計期間より、売上高を「開発不動産売上高」、賃貸収益等を「開発不動産賃貸収益等」としてそれぞれ表示しております。

<売上高の内訳>

（単位：百万円）

区 分	前第2四半期	当第2四半期	比較
マネジメントフィー	544	700	156
開発不動産売上高	4,171	13,282	9,111
開発不動産賃貸収益等	691	869	178
仲介手数料	426	536	110
計	5,833	15,389	9,555

③その他の事業

本事業の売上高は7億60百万円（前年同期比26百万円、3.6%増）、営業利益は97百万円（同24百万円、33.9%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(1) 資産、負債、純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末の資産、負債、純資産の状況は次のとおりであります。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前連結会計年度末の数値については、当該会計基準等を遡って適用した後の値で比較を行っております。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第2四半期連結会計期間末	比較
資産	300,243	323,398	23,155
負債	195,342	216,972	21,630
純資産	104,900	106,426	1,525
有利子負債	155,786	177,159	21,372

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は3,233億98百万円となり、前連結会計年度末比231億55百万円の増加となりました。これは東大阪花園ショッピングセンター（大阪府東大阪市）の売却等に伴う有形固定資産79億71百万円の減少等があった一方、ASIL札幌（北海道札幌市）及び銀座同和ビル（東京都中央区）の取得等による販売用不動産206億81百万円、現金及び預金48億62百万円、有価証券26億円及び投資有価証券21億7百万円の増加等によるものです。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は2,169億72百万円となり、前連結会計年度末比216億30百万円の増加となりました。これは有利子負債213億72百万円の増加等によるものです。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は1,064億26百万円となり、前連結会計年度末比15億25百万円の増加となりました。これは自己株式の取得による26億0百万円の減少があった一方、利益剰余金26億89百万円の増加及びその他有価証券評価差額金14億36百万円の増加によるものです。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末比68億62百万円増加し、196億47百万円となりました。

当第2四半期連結会計期間末における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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51億96百万円及び減価償却費23億89百万円等による資金の増加があった一方、たな卸資産の増加213億10百万円等により、151億36百万円の資金の減少となりました（前年同期は40億49百万円の増加）。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

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22億35百万円等があった一方、有形固定資産の売却による収入72億50百万円等により、40億31百万円の資金の増加となりました（前年同期は16億38百万円の減少）。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出108億69百万円及び自己株式の取得による支出26億9百万円等があった一方、長期借入れによる収入239億50百万円及び短期借入金90億円の増加により、179億67百万円の資金の増加となりました（前年同期は48億82百万円の減少）。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績については、2018年4月26日公表の2019年3月期の予想を変更しておりません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,884	17,747
営業未収入金	956	1,043
有価証券	409	3,009
販売用不動産	14,212	34,894
仕掛販売用不動産	321	950
その他のたな卸資産	2	3
営業出資	426	14
その他	233	665
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	29,446	58,327
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	75,714	72,254
土地	131,987	127,506
その他（純額）	790	759
有形固定資産合計	208,492	200,521
無形固定資産	23,378	23,365
投資その他の資産		
投資有価証券	34,549	36,656
その他	4,054	4,239
貸倒引当金	△7	△5
投資その他の資産合計	38,596	40,891
固定資産合計	270,468	264,777
繰延資産	328	293
資産合計	300,243	323,398

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,698	793
1年内償還予定の社債	1,415	4,415
短期借入金	2,250	11,250
1年内返済予定の長期借入金	17,881	16,738
未払法人税等	759	1,638
引当金	256	242
資産除去債務	98	78
その他	2,293	2,104
流動負債合計	26,653	37,261
固定負債		
社債	23,523	19,816
長期借入金	110,716	124,938
退職給付に係る負債	269	252
資産除去債務	688	650
その他	33,490	34,053
固定負債合計	168,688	179,711
負債合計	195,342	216,972
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	34,063	36,752
自己株式	△426	△3,027
株主資本合計	74,850	74,938
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,055	14,491
土地再評価差額金	16,995	16,995
その他の包括利益累計額合計	30,050	31,487
純資産合計	104,900	106,426
負債純資産合計	300,243	323,398

(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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
売上高	16,100	26,576
売上原価	9,231	19,004
売上総利益	6,868	7,572
販売費及び一般管理費	1,838	1,985
営業利益	5,029	5,587
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	210	303
その他	16	29
営業外収益合計	226	334
営業外費用		
支払利息	666	618
その他	84	93
営業外費用合計	750	712
経常利益	4,505	5,208
特別利益		
投資有価証券売却益	89	—
補助金収入	—	55
特別利益合計	89	55
特別損失		
固定資産除却損	3	12
固定資産圧縮損	—	55
特別損失合計	3	68
税金等調整前四半期純利益	4,592	5,196
法人税等	1,449	1,708
四半期純利益	3,143	3,487
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,143	3,487

(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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
四半期純利益	3,143	3,487
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,060	1,436
その他の包括利益合計	2,060	1,436
四半期包括利益	5,203	4,924
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,203	4,924

(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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	4,592	5,196
減価償却費	2,300	2,389
固定資産除却損	3	12
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5	△2
賞与引当金の増減額 (△は減少)	14	15
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△50	△16
受取利息及び受取配当金	△210	△305
支払利息	666	618
社債発行費償却	33	33
投資有価証券売却損益 (△は益)	△89	—
売上債権の増減額 (△は増加)	165	△87
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,174	△21,310
営業出資の増減額 (△は増加)	—	411
前払費用の増減額 (△は増加)	△125	△5
未収入金の増減額 (△は増加)	563	△402
仕入債務の増減額 (△は減少)	△605	△416
前受金の増減額 (△は減少)	33	120
未払消費税等の増減額 (△は減少)	357	△239
預り金の増減額 (△は減少)	△33	39
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	236	△28
その他	△16	77
小計	6,654	△13,898
利息及び配当金の受取額	210	305
利息の支払額	△662	△619
法人税等の支払額	△2,153	△924
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,049	△15,136

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	△400	△600
有価証券の売却及び償還による収入	20	—
投資有価証券の取得による支出	△14	△15
投資有価証券の売却及び償還による収入	169	1
有形固定資産の取得による支出	△1,270	△2,235
有形固定資産の売却による収入	—	7,250
無形固定資産の取得による支出	△40	△9
長期前払費用の取得による支出	△15	△14
差入保証金の差入による支出	△109	△337
差入保証金の回収による収入	21	52
資産除去債務の履行による支出	—	△62
その他	1	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,638	4,031
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)	△970	9,000
長期借入れによる収入	4,800	23,950
長期借入金の返済による支出	△7,519	△10,869
社債の償還による支出	△670	△707
自己株式の取得による支出	△4	△2,609
配当金の支払額	△516	△795
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,882	17,967
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)	△2,471	6,862
現金及び現金同等物の期首残高	19,117	12,784
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	16,595	19,647

(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)

当社は、2018年4月26日開催の取締役会決議に基づき、自己株式1,200,000株の取得を行いました。この結果、当第2四半期連結累計期間において、単元未満株式の買取による取得も含めて、自己株式が2,600百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末において自己株式が3,027百万円となっております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017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	9,532	5,833	15,366	733	16,100	—	16,100
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	28	—	28	684	712	△712	—
計	9,561	5,833	15,395	1,417	16,812	△712	16,100
セグメント利益	3,881	1,727	5,608	72	5,681	△652	5,029

(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、保険代理店事業等が含まれております。

2. セグメント利益の調整額△652百万円には、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△727百万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 2018年4月1日 至 2018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	10,427	15,389	25,816	760	26,576	—	26,576
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	28	—	28	724	753	△753	—
計	10,456	15,389	25,845	1,484	27,330	△753	26,576
セグメント利益	3,764	2,446	6,210	97	6,308	△721	5,587

(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、保険代理店事業等が含まれております。

2. セグメント利益の調整額△721百万円には、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△730百万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。