



2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年12月13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 (氏名) 土本 清幸
 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 2019年12月13日 配当支払開始日 2019年12月2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. 2020年3月期第2四半期の連結業績（2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第2四半期	30,882	16.2	5,860	4.9	5,467	5.0	3,459	△0.8
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

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 3,736百万円 (△24.1%) 2019年3月期第2四半期 4,924百万円 (△5.4%)

	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
2020年3月期第2四半期	90.03	—
2019年3月期第2四半期	89.16	—

(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
2020年3月期第2四半期	337,951	110,097	32.6	2,897.88
2019年3月期	335,572	109,075	32.5	2,819.82

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 110,097百万円 2019年3月期 109,075百万円

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
2019年3月期	—	20.00	—	28.00	48.00
2020年3月期	—	25.00	—	—	—
2020年3月期（予想）	—	—	—	25.00	50.00

(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. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	54,000	36.8	10,000	7.1	9,000	6.8	6,400	3.7	167.88

(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)	2020年3月期2Q	38,859,996株	2019年3月期	40,059,996株
② 期末自己株式数	2020年3月期2Q	867,731株	2019年3月期	1,378,119株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2020年3月期2Q	38,429,011株	2019年3月期2Q	39,112,010株

(注) 当社は、当社の取締役等を対象とする「役員向け株式給付信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めて記載しております。

※ 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。

○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
(四半期連結損益計算書関係)	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)	11

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308億82百万円（前年同期比43億5百万円、16.2%増）、営業利益は58億60百万円（同2億72百万円、4.9%増）、経常利益は54億67百万円（同2億58百万円、5.0%増）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は34億59百万円（同27百万円、0.8%減）となりました。

また、この度、当社が不動産取引において仲介手数料を支払った仲介業者等から、当社従業員が実質的に経営する会社が報酬を受領する行為及び当社従業員が実質的に経営する会社で運営する店舗の内装工事を当社の保有する不動産の修繕工事に係る費用の一部で賄っている疑いが強いこと（以下、当該2つの行為を併せて「当該不正行為」といいます。）が判明いたしました。

当社は、当該不正行為に関して徹底した調査を実施することを目的として、外部専門家（弁護士・公認会計士）を委員に加えて設置した社内調査委員会より、当該不正行為に関する調査結果をまとめた調査報告書を2019年12月12日に受領し、当第2四半期決算において、当該調査報告書において認定された当該不正行為に伴う純資産影響額等177百万円を不正関連損失として特別損失に計上しております。

なお、当該不正行為による過年度の連結財務諸表及び個別財務諸表に与える影響を検証した結果、限定的かつ軽微であるため、過年度の連結財務諸表及び個別財務諸表の訂正を行わないことといたしました。

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	10,427	3,764	10,648	4,486	221	721
不動産ソリューション事業	15,389	2,446	19,105	1,941	3,715	△504
その他の事業	760	97	1,128	117	368	20
調整額	—	△721	—	△685	—	35
計	26,576	5,587	30,882	5,860	4,305	272

①賃貸事業

賃貸事業の売上高は前期に取得したホテルエミシア札幌（北海道札幌市）及び栄サンシティビル（愛知県名古屋市の賃貸収益貢献及び東京証券取引所ビル（東京都中央区）をはじめとした保有資産の賃料増額改定等により、106億48百万円（前年同期比2億21百万円、2.1%増）、営業利益は上記に加え、前年同期に計上した兜町第5平和ビル（東京都中央区）の改築に伴う修繕費の減少等により、44億86百万円（同7億21百万円、19.2%増）となりました。

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6億10百万円（前年同期比89百万円、12.8%減）、開発不動産売上高はたな卸資産の売却が増加したことから169億円（同36億17百万円、27.2%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、191億5百万円（同37億15百万円、24.1%増）、営業利益はたな卸資産売却益が減少し19億41百万円（同5億4百万円、20.6%減）となりました。

<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	700	610	△89
開発不動産売上高	13,282	16,900	3,617
開発不動産賃貸収益等	869	1,143	273
仲介手数料	536	451	△85
計	15,389	19,105	3,715

③その他の事業

本事業の売上高は11億28百万円（前年同期比3億68百万円、48.4%増）、営業利益は1億17百万円（同20百万円、20.6%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。

(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	335,572	337,951	2,379
負債	226,496	227,854	1,358
純資産	109,075	110,097	1,021
有利子負債	184,672	183,880	△792

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は3,379億51百万円となり、前連結会計年度末比23億79百万円の増加となりました。これは販売用不動産126億42百万円の減少等があった一方、ソララプラザ（宮城県仙台市）の取得等に伴う有形固定資産72億20百万円の増加及び有価証券60億円、現金及び預金9億41百万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2,278億54百万円となり、前連結会計年度末比13億58百万円の増加となりました。これは未払法人税等10億83百万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1,100億97百万円となり、前連結会計年度末比10億21百万円の増加となりました。これは配当金の支払いによる10億83百万円及び自己株式の取得による16億32百万円の減少等があった一方、親会社株主に帰属する四半期純利益34億59百万円の計上による増加等によるものです。

(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64億41百万円増加し、181億52百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間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52億2百万円、減価償却費23億58百万円及びたな卸資産の減少122億11百万円等により、204億93百万円の資金の増加となりました（前年同期は151億36百万円の減少）。

(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、ソララプラザ（宮城県仙台市）の取得等に伴う有形固定資産の取得による支出98億10百万円等により、100億31百万円の資金の減少となりました（前年同期は40億31百万円の増加）。

(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、長期借入れによる収入196億円があった一方、短期借入金の減少50億円、長期借入金の返済による支出116億46百万円及び社債の償還による支出37億45百万円の減少等により、40億20百万円の資金の減少となりました（前年同期は179億67百万円の増加）。

(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、2019年4月25日公表の2020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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,810	10,752
営業未収入金	1,065	1,194
有価証券	3,128	9,128
販売用不動産	37,734	25,092
仕掛販売用不動産	673	1,022
その他のたな卸資産	9	3
営業出資	500	490
その他	3,347	3,861
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	56,266	51,542
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	75,530	75,827
土地	137,634	143,504
その他（純額）	958	2,013
有形固定資産合計	214,124	221,345
無形固定資産	22,681	22,595
投資その他の資産		
投資有価証券	37,551	37,954
その他	4,645	4,243
貸倒引当金	△5	△2
投資その他の資産合計	42,192	42,195
固定資産合計	278,998	286,136
繰延資産	306	272
資産合計	335,572	337,951

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,409	830
1年内償還予定の社債	4,824	2,476
短期借入金	11,250	6,250
1年内返済予定の長期借入金	14,093	5,649
未払法人税等	582	1,665
引当金	281	248
資産除去債務	41	10
その他	1,806	2,492
流動負債合計	34,290	19,624
固定負債		
社債	25,199	23,802
長期借入金	129,305	145,702
引当金	—	13
退職給付に係る負債	258	264
資産除去債務	653	676
その他	36,789	37,771
固定負債合計	192,206	208,230
負債合計	226,496	227,854
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	38,665	38,403
自己株式	△3,030	△2,024
株主資本合計	76,848	77,592
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,231	15,508
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	32,227	32,504
純資産合計	109,075	110,097
負債純資産合計	335,572	337,951

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	26,576	30,882
売上原価	19,004	22,919
売上総利益	7,572	7,963
販売費及び一般管理費	1,985	2,103
営業利益	5,587	5,860
営業外収益		
受取利息	1	3
受取配当金	303	287
その他	29	21
営業外収益合計	334	312
営業外費用		
支払利息	618	630
その他	93	74
営業外費用合計	712	704
経常利益	5,208	5,467
特別利益		
補助金収入	55	—
特別利益合計	55	—
特別損失		
固定資産除却損	12	2
投資有価証券評価損	—	85
不正関連損失	—	177
固定資産圧縮損	55	—
特別損失合計	68	265
税金等調整前四半期純利益	5,196	5,202
法人税等	1,708	1,742
四半期純利益	3,487	3,459
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,487	3,459

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	3,487	3,459
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,436	276
その他の包括利益合計	1,436	276
四半期包括利益	4,924	3,736
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,924	3,736

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	5,196	5,202
減価償却費	2,389	2,358
固定資産除却損	12	2
投資有価証券評価損益(△は益)	—	85
不正関連損失	—	177
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△2	△2
賞与引当金の増減額(△は減少)	15	0
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△16	5
受取利息及び受取配当金	△305	△291
支払利息	618	630
社債発行費償却	33	33
売上債権の増減額(△は増加)	△87	△129
たな卸資産の増減額(△は増加)	△21,310	12,211
営業出資の増減額(△は増加)	411	9
前払費用の増減額(△は増加)	△5	△42
未収入金の増減額(△は増加)	△402	55
仕入債務の増減額(△は減少)	△416	△400
前受金の増減額(△は減少)	120	409
未払消費税等の増減額(△は減少)	△239	499
預り金の増減額(△は減少)	39	△62
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△28	678
その他	77	101
小計	△13,898	21,533
利息及び配当金の受取額	305	293
利息の支払額	△619	△641
法人税等の支払額	△924	△691
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,136	20,493

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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)	—	△500
有価証券の取得による支出	△600	—
投資有価証券の取得による支出	△15	△150
投資有価証券の売却及び償還による収入	1	0
有形固定資産の取得による支出	△2,235	△9,810
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	△9	△21
長期前払費用の取得による支出	△14	△14
差入保証金の差入による支出	△337	△0
差入保証金の回収による収入	52	500
資産除去債務の履行による支出	△62	△41
その他	2	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,031	△10,031
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)	9,000	△5,000
長期借入れによる収入	23,950	19,600
長期借入金の返済による支出	△10,869	△11,646
社債の償還による支出	△707	△3,745
自己株式の取得による支出	△2,609	△1,635
配当金の支払額	△795	△1,077
その他	△0	△515
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,967	△4,020
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)	6,862	6,441
現金及び現金同等物の期首残高	12,784	11,710
現金及び現金同等物の四半期末残高	19,647	18,152

(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。

(四半期連結損益計算書関係)

(不正関連損失)

当社従業員の不正行為(以下、「不正行為」といいます。)に関し、2019年12月12日付で公表いたしました社内調査委員会から受領した調査報告書(以下、「調査報告書」といいます。)において認定された純資産影響額等を特別損失として計上しております。

なお、調査報告書では、2020年3月期第1四半期累計期間に売上原価として計上している不正行為による損害も認定されております。

各科目に含まれる計上金額は次のとおりであります。

売上原価	116百万円
不正関連損失	177
計	294

(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、2019年4月25日開催の取締役会決議に基づき、当第2四半期連結累計期間において、自己株式625,400株の取得及び2019年5月31日に自己株式1,200,000株の消却を行いました。この結果、業績連動型株式報酬制度の導入による取得及び単元未満株式の買取による取得も含めて、自己株式の増加額は1,632百万円、消却等による自己株式及び利益剰余金の減少額は2,638百万円となり、当第2四半期連結会計期間末において自己株式は2,024百万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)

(取締役等に対する業績連動型株式報酬制度の導入)

当社は、2019年6月26日開催の第99回定時株主総会決議に基づき、当社の取締役(社外取締役及び国内非居住者を除く。)及び執行役員(国内非居住者を除き、以下、総称して「取締役等」という。)を対象とした新たな業績連動型株式報酬制度「役員向け株式給付信託」(以下、「本制度」という。)を導入しております。

(1) 取引の概要

本制度は、取締役等の報酬として、当社が金銭を拠出することにより設定する信託(以下、「本信託」という。)が当社株式を取得し、当社取締役会で定めた株式給付規程に基づき、各取締役等に付与するポイントに相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭(以下、「当社株式等」という。)を、本信託を通じて、各取締役等に給付する株式報酬制度です。なお、取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等の退任後となります。

(2) 信託に残存する自社の株式

本信託に残存する当社株式を、本信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当第2四半期連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額は145百万円、株式数は62,600株であります。

(セグメント情報)

I 前第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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	10,648	19,105	29,754	1,128	30,882	—	30,882
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	28	—	28	786	814	△814	—
計	10,677	19,105	29,782	1,914	31,697	△814	30,882
セグメント利益	4,486	1,941	6,427	117	6,545	△685	5,860

(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△685百万円には、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△697百万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。