



2020年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年1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 <https://www.heiwa-net.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (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 2020年2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. 2020年3月期第3四半期の連結業績（2019年4月1日～2019年12月31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3四半期	37,516	14.6	8,083	12.2	7,512	13.1	4,957	△4.5
2019年3月期第3四半期	32,737	25.3	7,203	△3.1	6,643	△1.1	5,190	10.6

(注) 包括利益2020年3月期第3四半期 5,805百万円(△1.8%) 2019年3月期第3四半期 5,912百万円(△19.8%)

	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3四半期	129.68	—
2019年3月期第3四半期	133.19	—

(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3四半期	340,952	109,704	32.2	2,900.96
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3四半期 109,704百万円 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	46,000	16.5	10,000	7.1	9,000	6.8	6,400	3.7	167.87

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 有

連結業績予想の修正については、本日（2020年1月30日）付にて公表いたしました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」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 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. 8 「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 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3Q	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3Q	1,043,277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3Q	38,226,762株	2019年3月期3Q	38,969,015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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(四半期連結損益計算書関係)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報)	9

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3四半期連結累計期間の連結業績は、売上高は375億16百万円（前年同期比47億78百万円、14.6%増）、営業利益は80億83百万円（同8億79百万円、12.2%増）、経常利益は75億12百万円（同8億68百万円、13.1%増）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は49億57百万円（同2億33百万円、4.5%減）となりました。

また、2019年12月13日付で「社内調査委員会の調査報告書受領に伴う再発防止策等に関するお知らせ」で公表いたしましたとおり、当社では再発防止策に取り組んでおります。今後も引き続き、全社一丸となって再発防止策の実施を継続し、信頼の回復に努めてまいりますので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

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3四半期		当第3四半期		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	15,349	5,415	16,062	6,829	713	1,414
不動産ソリューション事業	16,224	2,759	19,775	2,154	3,551	△605
その他の事業	1,163	136	1,678	145	514	9
調整額	—	△1,107	—	△1,046	—	61
計	32,737	7,203	37,516	8,083	4,778	879

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）並びに第2四半期に取得したソラプラザ（宮城県仙台市）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、160億62百万円（前年同期比7億13百万円、4.6%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、68億29百万円（同14億14百万円、26.1%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8億90百万円（前年同期比1億40百万円、13.7%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、197億75百万円（同35億51百万円、21.9%増）、営業利益はたな卸資産売却益が減少し21億54百万円（同6億5百万円、21.9%減）となりました。

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

区 分	前第3四半期	当第3四半期	比較
マネジメントフィー	1,031	890	△140
開発不動産売上高	13,282	16,900	3,617
開発不動産賃貸収益等	1,239	1,414	174
仲介手数料	671	570	△100
計	16,224	19,775	3,551

③その他の事業

本事業の売上高は16億78百万円（前年同期比5億14百万円、44.2%増）、営業利益は145百万円（同9百万円、6.8%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

当第3四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3四半期連結会計期間末	比較
資産	335,572	340,952	5,380
負債	226,496	231,247	4,751
純資産	109,075	109,704	628
有利子負債	184,672	186,745	2,072

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金、長期未払金(一部)であります。

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は3,409億52百万円となり、前連結会計年度末比53億80百万円の増加となりました。これは販売用不動産127億24百万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80億61百万円の増加及び有価証券100億2百万円の増加等によるものです。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は2,312億47百万円となり、前連結会計年度末比47億51百万円の増加となりました。これは長期未払金40億円の増加等によるものです。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は1,097億4百万円となり、前連結会計年度末比6億28百万円の増加となりました。これは配当金の支払いによる20億34百万円及び自己株式の取得による20億99百万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49億57百万円の計上による増加等によるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年3月期の連結業績につきましては、不動産ソリューション事業において、保有するたな卸資産について改めて事業収益性を検証した結果、今期に売却を予定していた一部のたな卸資産の売却時期を来期以降としたことから、売上高は当初予想を下回る見通しとなりました。一方、賃貸事業における好調な賃料増額改定、物件取得に伴う収益の増加等に加え、不動産ソリューション事業におけるたな卸資産の売却益が想定よりも上振れたこと等により、営業利益、経常利益および親会社株主に帰属する当期純利益は当初予想を据え置いております。

<2020年3月期の連結業績予想数値の修正>

(単位：百万円)

	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
前回発表予想(A)	54,000	10,000	9,000	6,400	167.87
今回修正予想(B)	46,000	10,000	9,000	6,400	167.87
増減額(B-A)	△8,000	0	0	0	—
増減率(%)	△14.8	0.0	0.0	0.0	—
(参考)前期連結実績 (2019年3月期)	39,480	9,335	8,430	6,174	158.73

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3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,810	10,026
営業未収入金	1,065	1,445
有価証券	3,128	13,131
販売用不動産	37,734	25,010
仕掛販売用不動産	673	1,445
その他のたな卸資産	9	3
営業出資	500	488
その他	3,347	3,051
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	56,266	54,600
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	75,530	75,068
土地	137,634	144,234
その他（純額）	958	2,882
有形固定資産合計	214,124	222,185
無形固定資産	22,681	22,588
投資その他の資産		
投資有価証券	37,551	37,145
その他	4,645	4,179
貸倒引当金	△5	△2
投資その他の資産合計	42,192	41,321
固定資産合計	278,998	286,096
繰延資産	306	256
資産合計	335,572	340,952

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,409	636
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	5,616
未払法人税等	582	1,579
引当金	281	131
資産除去債務	41	55
その他	1,806	2,936
流動負債合計	34,290	19,683
固定負債		
社債	25,199	23,632
長期借入金	129,305	144,770
長期未払金	4	4,004
引当金	—	21
退職給付に係る負債	258	245
資産除去債務	653	659
その他	36,784	38,229
固定負債合計	192,206	211,564
負債合計	226,496	231,247
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	37,907
自己株式	△3,030	△2,491
株主資本合計	76,848	76,629
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	16,079
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	33,075
純資産合計	109,075	109,704
負債純資産合計	335,572	340,952

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	32,737	37,516
売上原価	22,337	26,351
売上総利益	10,399	11,164
販売費及び一般管理費	3,196	3,081
営業利益	7,203	8,083
営業外収益		
受取利息	1	4
受取配当金	477	459
その他	32	25
営業外収益合計	511	489
営業外費用		
支払利息	935	944
その他	135	114
営業外費用合計	1,070	1,059
経常利益	6,643	7,512
特別利益		
固定資産売却益	1,315	—
補助金収入	55	—
特別利益合計	1,371	—
特別損失		
固定資産除却損	13	5
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	69	268
税金等調整前四半期純利益	7,946	7,244
法人税等	2,755	2,287
四半期純利益	5,190	4,957
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,190	4,957

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	5,190	4,957
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	721	848
その他の包括利益合計	721	848
四半期包括利益	5,912	5,805
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,912	5,805

(3) 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)

当社の元従業員の不正行為（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当第2四半期連結累計期間に特別損失として計上しております。

なお、調査報告書では、当第1四半期連結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3四半期連結累計期間において、自己株式800,000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2,099百万円、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3四半期連結会計期間末において自己株式は2,491百万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3四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3四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3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31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	15,349	16,224	31,573	1,163	32,737	—	32,737
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	43	—	43	1,072	1,116	△1,116	—
計	15,392	16,224	31,617	2,236	33,853	△1,116	32,737
セグメント利益	5,415	2,759	8,175	136	8,311	△1,107	7,203

- (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△1,107百万円には、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△1,124百万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3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31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	16,062	19,775	35,838	1,678	37,516	—	37,516
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	42	—	42	1,162	1,205	△1,205	—
計	16,105	19,775	35,881	2,840	38,721	△1,205	37,516
セグメント利益	6,829	2,154	8,983	145	9,129	△1,046	8,083

- (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△1,046百万円には、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△1,065百万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。