



## 2021年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年7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) 執行役員企画総務部長 (氏名) 瀬尾 宣浩 TEL 03-3666-0181  
 四半期報告書提出予定日 2020年8月13日 配当支払開始予定日 ー  
 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. 2021年3月期第1四半期の連結業績（2020年4月1日～2020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		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	%
2021年3月期第1四半期	6,376	△45.2	1,919	△25.9	1,842	△26.9	1,107	△26.2
2020年3月期第1四半期	11,635	△7.1	2,591	△11.8	2,519	△12.7	1,500	△19.3

(注) 包括利益 2021年3月期第1四半期 2,961百万円 (668.1%) 2020年3月期第1四半期 385百万円 (△86.9%)

	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
2021年3月期第1四半期	29.33	—
2020年3月期第1四半期	38.80	—

#### (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
2021年3月期第1四半期	346,162	108,725	31.4	2,884.23
2020年3月期	339,545	107,302	31.6	2,837.29

(参考) 自己資本 2021年3月期第1四半期 108,725百万円 2020年3月期 107,302百万円

### 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
2020年3月期	—	25.00	—	31.00	56.00
2021年3月期	—	—	—	—	—
2021年3月期(予想)	—	32.00	—	32.00	64.00

(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. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021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	34,000	△27.1	9,500	△12.9	8,500	△15.1	6,000	△14.8	159.90

(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. 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）	2021年3月期1Q	38,859,996株	2020年3月期	38,859,996株
② 期末自己株式数	2021年3月期1Q	1,163,368株	2020年3月期	1,041,458株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年3月期1Q	37,757,031株	2020年3月期1Q	38,677,087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

当社は2020年4月30日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得の影響を考慮しております。

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) 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
(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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴い、極めて厳しい状況で推移いたしました。足許においては、政府による緊急事態宣言解除後に国内の経済活動も再開し、持ち直しに向かうことが期待されているものの、感染拡大が国内外経済に与える影響に今後も十分注意する必要がある状況です。

このような事業環境のもと、当社グループでは2020年4月30日に公表した新中期経営計画「Challenge & Progress」の事業戦略に沿い、再開発事業の推進、外部成長をはじめとしたビルディング事業、アセットマネジメント事業等に取り組むことにより、企業価値の向上に努めてまいりました。また、在宅勤務の実施、電話やウェブ会議システムの活用等により、新型コロナウイルスの感染拡大防止に努めてまいりました。

当第1四半期連結累計期間の連結業績は、売上高は63億76百万円（前年同期比52億58百万円、45.2%減）、営業利益は19億19百万円（同6億71百万円、25.9%減）、経常利益は18億42百万円（同6億76百万円、26.9%減）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は11億7百万円（同3億93百万円、26.2%減）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。

なお、当第1四半期連結会計期間より、従来「賃貸事業」及び「不動産ソリューション事業」としていた報告セグメントの名称を「ビルディング事業」及び「アセットマネジメント事業」に変更しております。当該変更は報告セグメントの名称変更のみであり、セグメント情報に与える影響はありません。

(単位：百万円)

セグメントの名称	前第1四半期		当第1四半期		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	5,316	2,246	5,338	2,064	21	△182
アセットマネジメント事業	5,759	684	730	248	△5,029	△436
その他の事業	558	36	307	13	△251	△22
調整額	—	△376	—	△406	—	△30
計	11,635	2,591	6,376	1,919	△5,258	△671

①ビルディング事業

ビルディング事業の売上高は新型コロナウイルスの影響に伴う貸会議室等の減収があった一方、前期に取得したソラプラザ（宮城県仙台市）の賃貸収益貢献等により、53億38百万円（前年同期比21百万円、0.4%増）、営業利益は営業資産管理費及び固定資産税等の増加等により、20億64百万円（同1億82百万円、8.1%減）となりました。

②アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業のうち、マネジメントフィーは3億45百万円（前年同期比60百万円、21.3%増）、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、7億30百万円（同50億29百万円、87.3%減）となりました。なお、開発不動産売上高については、たな卸資産売却がなかったことから計上はありませんでした（同49億円、100.0%減）。営業利益は、たな卸資産売却益の減少等により2億48百万円（同4億36百万円、63.7%減）となりました。

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

区分	前第1四半期	当第1四半期	比較
マネジメントフィー	284	345	60
開発不動産売上高	4,900	—	△4,900
開発不動産賃貸収益等	436	292	△143
仲介手数料	137	91	△46
計	5,759	730	△5,029

③その他の事業

本事業の売上高は3億7百万円（前年同期比2億51百万円、44.9%減）、営業利益は13百万円（同22百万円、62.4%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四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1四半期連結会計期間末	比較
資産	339,545	346,162	6,616
負債	232,243	237,436	5,192
純資産	107,302	108,725	1,423
有利子負債	186,977	195,106	8,128

(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1四半期連結会計期間末における資産合計は3,461億62百万円となり、前連結会計年度末比66億16百万円の増加となりました。これは有価証券119億88百万円の減少等があった一方、兜町第7平和ビル（東京都中央区）の取得及びKABUTO ONE（東京都中央区）の建築費の支払い等に伴う有形固定資産105億65百万円の増加、現金及び預金42億88百万円及び投資有価証券27億42百万円の増加等によるものです。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は2,374億36百万円となり、前連結会計年度末比51億92百万円の増加となりました。これは営業未払金16億52百万円及び未払法人税等18億62百万円の減少等があった一方、有利子負債81億28百万円の増加等によるものです。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は1,087億25百万円となり、前連結会計年度末比14億23百万円の増加となりました。これはその他有価証券評価差額金18億54百万円の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4月30日公表の2021年3月期の連結業績予想については、新型コロナウイルスの感染拡大による売上高等への影響が当第2四半期連結会計期間末頃まで及ぶことを前提としております。新型コロナウイルスの感染拡大については、未だ収束の見通しが立っておりませんが、現時点において、当社の連結業績は想定通りに推移していることから、連結業績予想に変更はありません。ただし、今後の感染拡大の状況等によっては業績が変動する可能性があります。今後業績予想の修正の必要性が生じた場合には、速やかに開示いたします。

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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	15,766	20,054
営業未収入金	1,121	1,574
有価証券	13,002	1,014
販売用不動産	24,659	24,583
仕掛販売用不動産	785	1,254
その他のたな卸資産	2	1
営業出資	485	482
その他	3,192	3,511
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	59,013	52,475
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	75,182	75,872
土地	144,010	151,295
その他（純額）	3,154	5,745
有形固定資産合計	222,347	232,913
無形固定資産	22,625	22,789
投資その他の資産		
投資有価証券	30,751	33,494
その他	4,565	4,262
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	35,317	37,757
固定資産合計	280,291	293,460
繰延資産	240	227
資産合計	339,545	346,162

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,236	583
1年内償還予定の社債	2,092	2,092
短期借入金	6,250	6,250
1年内返済予定の長期借入金	5,736	6,253
未払法人税等	2,509	647
引当金	279	99
資産除去債務	21	19
その他	3,125	2,728
流動負債合計	22,251	18,674
固定負債		
社債	23,107	22,937
長期借入金	145,791	153,573
長期未払金	4,004	4,000
引当金	24	31
退職給付に係る負債	292	260
資産除去債務	655	657
その他	36,117	37,302
固定負債合計	209,992	218,762
負債合計	232,243	237,436
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	39,996	39,929
自己株式	△2,487	△2,851
株主資本合計	78,722	78,291
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,584	13,438
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	28,579	30,434
純資産合計	107,302	108,725
負債純資産合計	339,545	346,162

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
売上高	11,635	6,376
売上原価	7,985	3,389
売上総利益	3,650	2,986
販売費及び一般管理費	1,058	1,067
営業利益	2,591	1,919
営業外収益		
受取利息	1	2
受取配当金	276	232
その他	2	36
営業外収益合計	281	270
営業外費用		
支払利息	316	309
その他	37	37
営業外費用合計	353	347
経常利益	2,519	1,842
特別損失		
固定資産除却損	1	1
投資有価証券評価損	85	—
特別損失合計	86	1
税金等調整前四半期純利益	2,432	1,841
法人税等	931	733
四半期純利益	1,500	1,107
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,500	1,107



(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	1,500	1,107
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,114	1,854
その他の包括利益合計	△1,114	1,854
四半期包括利益	385	2,961
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	385	2,961

(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。

(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、2020年4月30日開催の取締役会決議に基づき、当第1四半期連結累計期間において、自己株式121,600株の取得を行いました。この結果、単元未満株式の買取による取得等も含めて、自己株式が364百万円増加し、当第1四半期連結会計期間末において自己株式は2,851百万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。

(追加情報)

(取締役等に対する業績連動型株式報酬制度)

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。）を対象とする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1四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139百万円、株式数は60,200株であります。

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

当社グループでは、固定資産の減損会計及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいて、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、新型コロナウイルスの感染拡大による売上高等への影響が当第2四半期連結会計期間末頃まで及ぶことを前提としております。当該前提について、前連結会計年度末から重要な変更はありません。

なお、今後の感染拡大の状況等によっては、当連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	四半期連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計				
売上高							
外部顧客への 売上高	5,316	5,759	11,076	558	11,635	—	11,635
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	14	—	14	436	450	△450	—
計	5,331	5,759	11,090	995	12,086	△450	11,635
セグメント利益	2,246	684	2,931	36	2,967	△376	2,591

(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△376百万円には、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△381百万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1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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	四半期連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計				
売上高							
外部顧客への 売上高	5,338	730	6,068	307	6,376	—	6,376
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	14	—	14	411	426	△426	—
計	5,353	730	6,083	719	6,803	△426	6,376
セグメント利益	2,064	248	2,313	13	2,326	△406	1,919

(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△406百万円には、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△412百万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

当第1四半期連結会計期間より、従来「賃貸事業」及び「不動産ソリューション事業」としていた報告セグメントの名称を「ビルディング事業」及び「アセットマネジメント事業」に変更しております。当該変更は報告セグメントの名称変更のみであり、セグメント情報に与える影響はありません。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報についても、変更後の名称で記載しております。