



2021年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年1月29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 2021年2月12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. 2021年3月期第3四半期の連結業績（2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第3四半期	27,953	△25.5	8,921	10.4	8,310	10.6	5,752	16.0
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

(注) 包括利益2021年3月期第3四半期 10,944百万円(88.5%) 2020年3月期第3四半期 5,805百万円(△1.8%)

	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
2021年3月期第3四半期	153.06	—
2020年3月期第3四半期	129.68	—

(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3四半期	366,772	114,867	31.3	3,065.79
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3四半期 114,867百万円 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	—	32.00	—		
2021年3月期（予想）				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	34,500	△26.0	10,200	△6.5	9,200	△8.1	6,400	△9.2	170.57

(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（2021年1月29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. 9「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3Q	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3Q	1,392,435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3Q	37,584,812株	2020年3月期3Q	38,226,762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	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(追加情報)	9
(四半期連結損益計算書関係)	10
(セグメント情報)	11
(重要な後発事象)	12

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、依然として厳しい状況で推移いたしました。足許においては、政府による各種政策の効果等もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されているものの、感染症拡大による社会経済活動への影響が内外経済を下振れさせるリスクの高まりに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、ウェブ会議システム等の活用、社内手続きの電子化等により、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3四半期連結累計期間の連結業績は、売上高は279億53百万円（前年同期比95億63百万円、25.5%減）、営業利益は89億21百万円（同8億38百万円、10.4%増）、経常利益は83億10百万円（同7億97百万円、10.6%増）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は57億52百万円（同7億95百万円、16.0%増）となりました。

なお、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。

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
ビルディング事業	16,062	6,829	16,231	6,674	168	△155
アセットマネジメント事業	19,775	2,154	10,706	3,255	△9,069	1,100
その他の事業	1,678	145	1,015	61	△662	△84
調整額	—	△1,046	—	△1,068	—	△22
計	37,516	8,083	27,953	8,921	△9,563	838

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減収があった一方、前期に取得したソララプラザ（宮城県仙台市）、今期取得した兜町第7平和ビル（東京都中央区）及び新橋スクエアビル（東京都港区）の賃貸収益貢献等により、162億31百万円（前年同期比1億68百万円、1.0%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、66億74百万円（同1億55百万円、2.3%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9億87百万円（前年同期比97百万円、11.0%増）、開発不動産売上高はたな卸資産の売却が減少したことから81億60百万円（同87億40百万円、51.7%減）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、107億6百万円（同90億69百万円、45.9%減）、営業利益はたな卸資産売却益の増加等により32億55百万円（同11億円、51.1%増）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	890	987	97
開発不動産売上高	16,900	8,160	△8,740
開発不動産賃貸収益等	1,414	1,162	△252
仲介手数料	570	395	△174
計	19,775	10,706	△9,069

③その他の事業

本事業の売上高は10億15百万円（前年同期比6億62百万円、39.5%減）、営業利益は61百万円（同84百万円、58.1%減）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	339,545	366,772	27,226
負債	232,243	251,904	19,660
純資産	107,302	114,867	7,565
有利子負債	186,977	207,748	20,771

(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3,667億72百万円となり、前連結会計年度末比272億26百万円の増加となりました。これは有価証券99億86百万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)、新橋スクエアビル(東京都港区)及びヒューリック江戸橋ビル(東京都中央区)の取得、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205億1百万円及び無形固定資産35億42百万円の増加に加え、投資有価証券75億46百万円、現金及び預金39億73百万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2,519億4百万円となり、前連結会計年度末比196億60百万円の増加となりました。これは有利子負債207億71百万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1,148億67百万円となり、前連結会計年度末比75億65百万円の増加となりました。これは自己株式の取得等による10億4百万円の減少があった一方、利益剰余金33億77百万円の増加及びその他有価証券評価差額金51億92百万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

2021年3月期につきましては、アセットマネジメント事業において開発不動産賃貸収益等、開発不動産売上高、マネジメントフィーが想定よりも上振れたこと、ビルディング事業において営業資産管理費が想定よりも減少する見込みとなったこと等を踏まえ、売上高、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益が前回発表予想を上回る見通しとなったことから、通期の連結業績予想を修正いたします。

<2021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)	34,000	9,500	8,500	6,000	160.00
今回修正予想(B)	34,500	10,200	9,200	6,400	170.57
増減額(B-A)	500	700	700	400	10.57
増減率(%)	1.5	7.4	8.2	6.7	6.6
(参考)前期連結実績 (2020年3月期)	46,639	10,903	10,006	7,046	184.82

<各セグメント別業績の見通し>

(単位：百万円)

セグメントの名称	2021年3月期 (前回発表予想)		2021年3月期 (今回修正予想)		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	21,500	7,500	21,500	8,000	—	500
アセットマネジメント事業	11,000	3,400	11,500	3,600	500	200
マネジメントフィー	1,100		1,200		100	
開発不動産売上高	8,000		8,100		100	
開発不動産賃貸収益等	1,300		1,600		300	
仲介手数料	600		600		—	
その他の事業	1,500	100	1,500	100	—	—
調整額	—	△1,500	—	△1,500	—	—
計	34,000	9,500	34,500	10,200	500	700

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。

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3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,766	19,739
営業未収入金	1,121	1,827
有価証券	13,002	3,016
販売用不動産	24,659	25,083
仕掛販売用不動産	785	822
その他のたな卸資産	2	2
営業出資	485	477
その他	3,192	3,955
貸倒引当金	△2	△27
流動資産合計	59,013	54,898
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	75,182	76,015
土地	144,010	156,676
その他(純額)	3,154	10,156
有形固定資産合計	222,347	242,849
無形固定資産	22,625	26,168
投資その他の資産		
投資有価証券	30,751	38,298
その他	4,565	4,358
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	35,317	42,657
固定資産合計	280,291	311,674
繰延資産	240	199
資産合計	339,545	366,772

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,236	942
1年内償還予定の社債	2,092	1,891
短期借入金	6,250	9,250
1年内返済予定の長期借入金	5,736	22,031
未払法人税等	2,509	1,165
引当金	279	134
資産除去債務	21	19
その他	3,125	2,071
流動負債合計	22,251	37,506
固定負債		
社債	23,107	21,741
長期借入金	145,791	148,834
長期未払金	4,004	4,000
引当金	24	44
退職給付に係る負債	292	180
資産除去債務	655	660
その他	36,117	38,936
固定負債合計	209,992	214,398
負債合計	232,243	251,904
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	43,374
自己株式	△2,487	△3,491
株主資本合計	78,722	81,095
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	16,776
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	33,771
純資産合計	107,302	114,867
負債純資産合計	339,545	366,772

(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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
売上高	37,516	27,953
売上原価	26,351	15,947
売上総利益	11,164	12,005
販売費及び一般管理費	3,081	3,083
営業利益	8,083	8,921
営業外収益		
受取利息	4	4
受取配当金	459	430
その他	25	66
営業外収益合計	489	502
営業外費用		
支払利息	944	981
その他	114	132
営業外費用合計	1,059	1,113
経常利益	7,512	8,310
特別損失		
固定資産除却損	5	16
投資有価証券評価損	85	—
不正関連損失	177	—
特別損失合計	268	16
税金等調整前四半期純利益	7,244	8,294
法人税等	2,287	2,541
四半期純利益	4,957	5,752
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,957	5,752

(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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益	4,957	5,752
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	848	5,192
その他の包括利益合計	848	5,192
四半期包括利益	5,805	10,944
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,805	10,944

(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3四半期連結累計期間において、自己株式349,800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1,004百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式は3,491百万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)

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137百万円、株式数は59,300株であります。

(新型コロナウイルス感染症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感染症による売上高等への影響が当連結会計年度末頃まで及ぶことを前提としております。

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。

(四半期連結損益計算書関係)

(不正関連損失)

(前第3四半期連結累計期間)

当社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前第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、前第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

(当第3四半期連結累計期間)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

I 前第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
	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	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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020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
	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	16,231	10,706	26,937	1,015	27,953	—	27,953
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	44	—	44	1,214	1,259	△1,259	—
計	16,276	10,706	26,982	2,229	29,212	△1,259	27,953
セグメント利益	6,674	3,255	9,929	61	9,990	△1,068	8,921

(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△1,068百万円には、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△1,087百万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

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3四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。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2021年1月29日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元の強化及び資本効率向上のため

2. 取得に係る事項の内容

- (1) 取得対象株式の種類 普通株式
- (2) 取得し得る株式の総数 40万株（上限）
(発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合1.07%）
- (3) 株式の取得価額の総額 1,000百万円（上限）
- (4) 取得期間 2021年2月1日～2021年3月31日
- (5) 取得方法 東京証券取引所における市場買付け