



2019年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019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) 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 2019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. 2019年3月期第3四半期の連結業績（2018年4月1日～2018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	%
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
2018年3月期第3四半期	26,118	14.4	7,433	19.6	6,716	25.9	4,692	40.0

(注) 包括利益 2019年3月期第3四半期 5,912百万円(△19.8%) 2018年3月期第3四半期 7,369百万円(141.6%)

	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3四半期	133.19	—
2018年3月期第3四半期	117.63	—

(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3四半期	326,943	106,638	32.6	2,756.77
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3四半期 106,638百万円 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）				25.00	45.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 有

配当予想の修正については、本日（2019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及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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	39,000	19.3	8,800	△6.7	7,800	△7.1	5,800	9.7	149.11

(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（2019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及び配当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)	2019年3月期3Q	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3Q	1,377,353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3Q	38,969,015株	2018年3月期3Q	39,888,341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)

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
(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)	8

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327億37百万円（前年同期比66億19百万円、25.3%増）、営業利益は72億3百万円（同2億30百万円、3.1%減）、経常利益は66億43百万円（同72百万円、1.1%減）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は51億90百万円（同4億98百万円、10.6%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	14,367	5,805	15,349	5,415	981	△390
不動産ソリューション事業	10,614	2,500	16,224	2,759	5,610	259
その他の事業	1,136	99	1,163	136	27	37
調整額	—	△971	—	△1,107	—	△136
計	26,118	7,433	32,737	7,203	6,619	△230

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、日本アジア証券ビル（東京都中央区）及びアンテナコート用賀（東京都世田谷区）の売上計上等により、153億49百万円（前年同期比9億81百万円、6.8%増）、営業利益は東大阪花園ショッピングセンター（大阪府東大阪市）の売却に伴う収益減及び兜町第5平和ビル（東京都中央区）の改築に伴う修繕費の増加等により、54億15百万円（同3億90百万円、6.7%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10億31百万円（前年同期比2億4百万円、24.7%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50億78百万円、61.9%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、162億24百万円（同56億10百万円、52.9%増）、営業利益は27億59百万円（同2億59百万円、10.4%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3四半期	当第3四半期	比較
マネジメントフィー	826	1,031	204
開発不動産売上高	8,204	13,282	5,078
開発不動産賃貸収益等	942	1,239	297
仲介手数料	641	671	29
計	10,614	16,224	5,610

③その他の事業

本事業の売上高は11億63百万円（前年同期比27百万円、2.4%増）、営業利益は136百万円（同37百万円、37.5%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。

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3四半期連結会計期間末	比較
資産	300,243	326,943	26,700
負債	195,342	220,304	24,962
純資産	104,900	106,638	1,738
有利子負債	155,786	180,682	24,895

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は3,269億43百万円となり、前連結会計年度末比267億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55億9百万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205億53百万円及び有価証券106億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2,203億4百万円となり、前連結会計年度末比249億62百万円の増加となりました。これは有利子負債248億95百万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1,066億38百万円となり、前連結会計年度末比17億38百万円の増加となりました。これは自己株式の取得による26億2百万円の減少があった一方、利益剰余金36億18百万円の増加及びその他有価証券評価差額金7億21百万円の増加によるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

(通期業績予想)

不動産ソリューション事業においてたな卸資産の取得は順調に推移しているものの、一部たな卸資産の売却時期が来期以降になる見込みとなったことから、売上高は当初予想を下回る見通しとなりました。一方、当第3四半期に賃貸事業において固定資産売却益を特別利益に計上したこと等により、親会社株主に帰属する当期純利益が当初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。

詳細につきましては、本日（2019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及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

(配当予想)

当社は、再開発事業やビル賃貸事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、企業価値を増大させるために必要となる内部留保の重要性を考慮しつつ、中長期的な連結配当性向の水準を30%程度とすることを目標に利益配分を実施することを基本方針としております。

当該方針に基づき、2019年3月期の配当予想につきまして、1株当たりの期末配当は20円と予想しておりましたが、上記の連結業績の状況等を鑑みまして、1株当たり5円増配し25円とさせていただく予定です。なお、実施済みの第2四半期末配当20円を含めると、1株当たりの年間配当は45円となる予定です。

詳細につきましては、本日（2019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及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,884	12,559
営業未収入金	956	1,380
有価証券	409	11,009
販売用不動産	14,212	34,766
仕掛販売用不動産	321	1,372
その他のたな卸資産	2	3
営業出資	426	500
その他	233	3,527
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	29,446	65,117
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	75,714	70,013
土地	131,987	132,055
その他（純額）	790	915
有形固定資産合計	208,492	202,983
無形固定資産	23,378	18,578
投資その他の資産		
投資有価証券	34,549	35,625
その他	4,054	4,340
貸倒引当金	△7	△5
投資その他の資産合計	38,596	39,960
固定資産合計	270,468	261,522
繰延資産	328	303
資産合計	300,243	326,943

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,698	847
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	15,135
未払法人税等	759	1,549
引当金	256	125
資産除去債務	98	41
その他	2,293	2,337
流動負債合計	26,653	35,702
固定負債		
社債	23,523	24,646
長期借入金	110,716	125,235
退職給付に係る負債	269	359
資産除去債務	688	651
その他	33,490	33,709
固定負債合計	168,688	184,601
負債合計	195,342	220,304
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	37,682
自己株式	△426	△3,028
株主資本合計	74,850	75,866
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	13,777
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	30,772
純資産合計	104,900	106,638
負債純資産合計	300,243	326,943

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
売上高	26,118	32,737
売上原価	15,902	22,337
売上総利益	10,215	10,399
販売費及び一般管理費	2,781	3,196
営業利益	7,433	7,203
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	370	477
その他	21	32
営業外収益合計	392	511
営業外費用		
支払利息	981	935
その他	127	135
営業外費用合計	1,109	1,070
経常利益	6,716	6,643
特別利益		
固定資産売却益	—	1,315
投資有価証券売却益	89	—
補助金収入	—	55
特別利益合計	89	1,371
特別損失		
固定資産除却損	6	13
固定資産圧縮損	—	55
特別損失合計	6	69
税金等調整前四半期純利益	6,800	7,946
法人税等	2,108	2,528
過年度法人税等	—	227
四半期純利益	4,692	5,190
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,692	5,190

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
四半期純利益	4,692	5,190
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,676	721
その他の包括利益合計	2,676	721
四半期包括利益	7,369	5,912
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,369	5,912

(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、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3四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2,602百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が3,028百万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)

(「『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3四半期連結累計期間(自2017年4月1日至2017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	14,367	10,614	24,981	1,136	26,118	—	26,118
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	42	—	42	1,064	1,106	△1,106	—
計	14,410	10,614	25,024	2,200	27,225	△1,106	26,118
セグメント利益	5,805	2,500	8,306	99	8,405	△971	7,433

(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△971百万円には、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△992百万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 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。