



## 2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年7月31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8月9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. 2020年3月期第1四半期の連結業績 (2019年4月1日～2019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<br>四半期純利益 |       |
|---------------|--------|------|-------|-------|-------|-------|----------------------|-------|
|               | 百万円    | %    | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円                  | %     |
| 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 |
| 2019年3月期第1四半期 | 12,522 | 88.5 | 2,938 | 52.4  | 2,886 | 64.1  | 1,859                | 60.2  |

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 385百万円 (△86.9%) 2019年3月期第1四半期 2,942百万円 (2.1%)

|               | 1株当たり<br>四半期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>四半期純利益 |
|---------------|-----------------|----------------------------|
|               | 円 銭             | 円 銭                        |
| 2020年3月期第1四半期 | 38.80           | —                          |
| 2019年3月期第1四半期 | 47.02           | —                          |

#### (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1四半期 | 331,802 | 108,346 | 32.7   | 2,801.95 |
| 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1四半期 108,346百万円 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      | —      | —      | —      | —     | —     |
| 2020年3月期 (予想) | —      | 25.00  | —      | 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<br>する当期純利益 |     | 1株当たり<br>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 | 167.73         |

(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） | 2020年3月期1Q | 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1Q | 191,854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1Q | 38,677,087株 | 2019年3月期1Q | 39,540,069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

当社は2019年4月25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 |
| (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1四半期連結累計期間の連結業績は、売上高は116億35百万円（前年同期比8億86百万円、7.1%減）、営業利益は25億91百万円（同3億47百万円、11.8%減）、経常利益は25億19百万円（同3億67百万円、12.7%減）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は15億0百万円（同3億58百万円、19.3%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。

（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 |
| 賃貸事業         | 5,137  | 1,773 | 5,316  | 2,246 | 179    | 472  |
| 不動産ソリューション事業 | 6,948  | 1,483 | 5,759  | 684   | △1,188 | △798 |
| その他の事業       | 436    | 51    | 558    | 36    | 122    | △15  |
| 調整額          | —      | △370  | —      | △376  | —      | △5   |
| 計            | 12,522 | 2,938 | 11,635 | 2,591 | △886   | △347 |

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、53億16百万円（前年同期比1億79百万円、3.5%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、22億46百万円（同4億72百万円、26.7%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2億84百万円（前年同期比1億27百万円、30.9%減）、開発不動産売上高はたな卸資産売却が前年同期に比べて減少したことから、49億円（同12億42百万円、20.2%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、57億59百万円（同11億88百万円、17.1%減）、営業利益は6億84百万円（同7億98百万円、53.8%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  | 412    | 284    | △127   |
| 開発不動産売上高   | 6,142  | 4,900  | △1,242 |
| 開発不動産賃貸収益等 | 176    | 436    | 259    |
| 仲介手数料      | 216    | 137    | △78    |
| 計          | 6,948  | 5,759  | △1,188 |

③その他の事業

本事業の売上高は5億58百万円（前年同期比1億22百万円、28.1%増）、営業利益は36百万円（同15百万円、30.2%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    | 335,572  | 331,802       | △3,769 |
| 負債    | 226,496  | 223,456       | △3,039 |
| 純資産   | 109,075  | 108,346       | △729   |
| 有利子負債 | 184,672  | 180,939       | △3,733 |

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は3,318億2百万円となり、前連結会計年度末比37億69百万円の減少となりました。これは販売用不動産21億98百万円及び投資有価証券16億77百万円の減少等によるものです。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は2,234億56百万円となり、前連結会計年度末比30億39百万円の減少となりました。これは有利子負債37億33百万円の減少等によるものです。

(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1,083億46百万円となり、前連結会計年度末比7億29百万円の減少となりました。これはその他有価証券評価差額金11億14百万円の減少等によるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

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<br>(2019年3月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2019年6月30日) |
|-------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b> |                         |                              |
| 流動資産        |                         |                              |
| 現金及び預金      | 9,810                   | 11,215                       |
| 営業未収入金      | 1,065                   | 1,485                        |
| 有価証券        | 3,128                   | 1,128                        |
| 販売用不動産      | 37,734                  | 35,535                       |
| 仕掛販売用不動産    | 673                     | 687                          |
| その他のたな卸資産   | 9                       | 3                            |
| 営業出資        | 500                     | 495                          |
| その他         | 3,347                   | 3,664                        |
| 貸倒引当金       | △2                      | △2                           |
| 流動資産合計      | 56,266                  | 54,212                       |
| 固定資産        |                         |                              |
| 有形固定資産      |                         |                              |
| 建物及び構築物（純額） | 75,530                  | 74,588                       |
| 土地          | 137,634                 | 137,639                      |
| その他（純額）     | 958                     | 1,946                        |
| 有形固定資産合計    | 214,124                 | 214,175                      |
| 無形固定資産      | 22,681                  | 22,676                       |
| 投資その他の資産    |                         |                              |
| 投資有価証券      | 37,551                  | 35,874                       |
| その他         | 4,645                   | 4,578                        |
| 貸倒引当金       | △5                      | △2                           |
| 投資その他の資産合計  | 42,192                  | 40,449                       |
| 固定資産合計      | 278,998                 | 277,301                      |
| 繰延資産        | 306                     | 288                          |
| 資産合計        | 335,572                 | 331,802                      |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2019年3月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2019年6月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                         |                              |
| 流動負債          |                         |                              |
| 営業未払金         | 1,409                   | 869                          |
| 1年内償還予定の社債    | 4,824                   | 1,824                        |
| 短期借入金         | 11,250                  | 11,250                       |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 14,093                  | 12,386                       |
| 未払法人税等        | 582                     | 822                          |
| 引当金           | 281                     | 100                          |
| 資産除去債務        | 41                      | —                            |
| その他           | 1,806                   | 2,924                        |
| 流動負債合計        | 34,290                  | 30,177                       |
| 固定負債          |                         |                              |
| 社債            | 25,199                  | 25,029                       |
| 長期借入金         | 129,305                 | 130,449                      |
| 引当金           | —                       | 6                            |
| 退職給付に係る負債     | 258                     | 299                          |
| 資産除去債務        | 653                     | 655                          |
| その他           | 36,789                  | 36,838                       |
| 固定負債合計        | 192,206                 | 193,278                      |
| 負債合計          | 226,496                 | 223,456                      |
| <b>純資産の部</b>  |                         |                              |
| 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                  | 36,444                       |
| 自己株式          | △3,030                  | △423                         |
| 株主資本合計        | 76,848                  | 77,234                       |
| 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                  | 14,116                       |
| 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                  | 31,112                       |
| 純資産合計         | 109,075                 | 108,346                      |
| 負債純資産合計       | 335,572                 | 331,802                      |

(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<br>(自 2018年4月1日<br>至 2018年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2019年4月1日<br>至 2019年6月30日) |
|------------------|---|---|
| 売上高              | 12,522  | 11,635  |
| 売上原価             | 8,590   | 7,985   |
| 売上総利益            | 3,931   | 3,650   |
| 販売費及び一般管理費       | 992   | 1,058   |
| 営業利益             | 2,938   | 2,591   |
| 営業外収益            |   |   |
| 受取利息             | 0   | 1   |
| 受取配当金            | 295   | 276   |
| その他              | 1   | 2   |
| 営業外収益合計          | 296   | 281   |
| 営業外費用            |   |   |
| 支払利息             | 306   | 316   |
| その他              | 41  | 37  |
| 営業外費用合計          | 348   | 353   |
| 経常利益             | 2,886   | 2,519   |
| 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          | 0   | 1   |
| 投資有価証券評価損        | —   | 85  |
| 固定資産圧縮損          | 55  | —   |
| 特別損失合計           | 56  | 86  |
| 税金等調整前四半期純利益     | 2,886   | 2,432   |
| 法人税等             | 1,026   | 931   |
| 四半期純利益           | 1,859   | 1,500   |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 1,859   | 1,500   |



(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<br>(自 2018年4月1日<br>至 2018年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2019年4月1日<br>至 2019年6月30日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益          | 1,859   | 1,500   |
| その他の包括利益        |   |   |
| その他有価証券評価差額金    | 1,083   | △1,114  |
| その他の包括利益合計      | 1,083   | △1,114  |
| 四半期包括利益         | 2,942   | 385   |
| (内訳)            |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 2,942   | 385   |

(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、2019年4月25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13,100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、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32百万円、消却による自己株式及び利益剰余金の減少額は26億38百万円となり、当第1四半期連結会計期間末において自己株式は423百万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。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018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<br>(注) 1 | 合計     | 調整額<br>(注) 2 | 四半期連結<br>財務諸表<br>計上額<br>(注) 3 |
|---------------------------|---------|----------------------|--------|--------------|--------|--------------|-------------------------------|
|                           | 賃貸事業    | 不動産<br>ソリューション<br>事業 | 計      |              |        |              |                               |
| 売上高                       |         |                      |        |              |        |              |                               |
| 外部顧客への<br>売上高             | 5,137   | 6,948                | 12,085 | 436          | 12,522 | —            | 12,522                        |
| セグメント間<br>の内部売上高<br>又は振替高 | 14      | —                    | 14     | 352          | 366    | △366         | —                             |
| 計                         | 5,151   | 6,948                | 12,100 | 788          | 12,888 | △366         | 12,522                        |
| セグメント利益                   | 1,773   | 1,483                | 3,257  | 51           | 3,308  | △370         | 2,938                         |

(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△370百万円には、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△376百万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 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<br>(注) 1 | 合計     | 調整額<br>(注) 2 | 四半期連結<br>財務諸表<br>計上額<br>(注) 3 |
|---------------------------|---------|----------------------|--------|--------------|--------|--------------|-------------------------------|
|                           | 賃貸事業    | 不動産<br>ソリューション<br>事業 | 計      |              |        |              |                               |
| 売上高                       |         |                      |        |              |        |              |                               |
| 外部顧客への<br>売上高             | 5,316   | 5,759                | 11,076 | 558          | 11,635 | —            | 11,635                        |
| セグメント間<br>の内部売上高<br>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。