



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年10月31日

上場会社名 平和不動産株式会社 上場取引所 東・名・福・札
 コード番号 8803 URL http://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) 総務企画本部総務グループリーダー (氏名) 瀬尾 宣浩 TEL 03-3666-0181
 四半期報告書提出予定日 平成25年11月13日 配当支払開始予定日 平成25年12月2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： 有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第2四半期の連結業績（平成25年4月1日～平成25年9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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第2四半期	20,043	19.6	4,559	14.7	3,291	23.6	1,980	57.0
25年3月期第2四半期	16,757	△0.4	3,976	1.3	2,663	11.5	1,261	4.5

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 2,322百万円 (56.6%) 25年3月期第2四半期 1,483百万円 (596.8%)

	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
26年3月期第2四半期	49.63	—
25年3月期第2四半期	31.60	30.74

平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いましたが、比較のために平成25年3月期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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
26年3月期第2四半期	302,677	85,837	28.3	2,142.69
25年3月期	313,096	84,002	26.7	2,096.60

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 85,507百万円 25年3月期 83,675百万円

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
25年3月期	—	2.00	—	12.00	—
26年3月期	—	11.00	—	—	—
26年3月期（予想）	—	—	—	11.00	22.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行っているため、平成25年3月期第2四半期末は当該株式併合前の実績の配当金の額を、平成25年3月期末は当該株式併合後の実績の配当金の額を記載しております。

なお、これをいづれも当該株式併合前に換算した場合の平成25年3月期の年間配当金は、4円40銭（第2四半期末：2円00銭 期末：2円40銭）、当該株式併合後に換算した場合の平成25年3月期の年間配当金は、22円00銭（第2四半期末：10円00銭 期末：12円00銭）となります。

3. 平成26年3月期の連結業績予想（平成25年4月1日～平成26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		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	33,500	1.5	7,400	0.6	4,700	1.4	2,500	1.8	62.40

(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. 3「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（2）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）	26年3月期2Q	40,059,996株	25年3月期	40,059,996株
② 期末自己株式数	26年3月期2Q	153,121株	25年3月期	149,687株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年3月期2Q	39,908,387株	25年3月期2Q	39,916,668株

平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いました。比較のために平成25年3月期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、期中平均株式数（四半期累計）を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表に対するレビュー手続は終了していません。

※ 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。

なお、上記予想に関する事項は、添付資料P. 2「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」をご参照ください。

○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	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
3. 四半期連結財務諸表	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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新政権主導による経済政策等の効果が発現する中で、景気は緩やかに回復しつつありますが、海外景気の下振れによりわが国の景気が下押しされるリスクには依然として注意が必要な状況であります。

このような状況の中、不動産業界におきましては、ビル賃貸事業分野は、景気の回復傾向を受け全国的にテナントの動きが活発となり、立地やグレード改善などの理由による移転も増加しております。また、空室率はほぼ全国的に改善傾向にあるものの、全体的な賃料につきましては上昇する局面には至っておりません。不動産投資分野は、長期金利の低下や2020年五輪開催決定に伴う都心部の不動産需要期待などを背景として東証REIT指数が上昇したほか、J-REITによる物件取得も引き続き高い水準を維持しております。住宅事業分野は、首都圏を中心に安定的かつ底堅い住宅需要が続いており、住宅販売戸数も増加傾向が続くと見込まれます。

こうした中、当第2四半期連結累計期間の当社グループの営業収益は、下記のとおりとなりました。

賃貸事業のうち、ビル賃貸事業では、「東京証券取引所ビル」（東京都中央区）の賃貸料減額等があったものの、株式会社東京証券会館の連結損益寄与及び「兜町第1平和ビル（IOMETLIFE兜町ビル）」（東京都中央区）の賃貸収益貢献等により、その収益は92億61百万円（前年同期比10.0%増）となりました。これに住宅賃貸収益等を含めた本事業の収益は、99億44百万円（同10.0%増）となりました。

不動産開発事業では、「新宿フロントタワー」（東京都新宿区）の稼働率向上、「台和上野ビル」（東京都台東区）の賃貸収益貢献及びたな卸資産の売却等により、その収益は77億34百万円（同498.8%増）となり、これに不動産仲介収益を加えた本事業の収益は、79億91百万円（同438.5%増）となりました。

住宅開発事業では、「グランシンフォニア」（埼玉県戸田市）を28戸売り上げ、その収益は10億28百万円（同80.5%減）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、10億43百万円（同80.3%減）となりました。

その他事業におきましては、請負工事建物管理事業の収益は7億69百万円（同16.3%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は2億9百万円（同0.2%増）となり、その他収益を加えた本事業の収益は10億64百万円（同12.3%増）となりました。

これらの結果、営業収益全体では200億43百万円（同19.6%増）、売上原価は136億69百万円（同27.4%増）、販売費及び一般管理費は18億14百万円（同11.5%減）となりました。この結果、営業利益は45億59百万円（同14.7%増）、経常利益は32億91百万円（同23.6%増）となり、四半期純利益は19億80百万円（同57.0%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べて104億19百万円減少し、3,026億77百万円となりました。

主な要因は、現金及び預金ならびに有価証券の減少等であります。

負債は、社債及び営業未払金の減少等により、前連結会計年度末に比べて122億54百万円減少しております。

純資産は、利益剰余金の増加15億1百万円及びその他有価証券評価差額金の増加3億36百万円等により、前連結会計年度末に比べて18億35百万円増加しております。

〈連結キャッシュ・フローの状況〉

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて179億42百万円減少し、155億50百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前四半期純利益33億4百万円などがあった一方、たな卸資産の増加46億19百万円及び仕入債務の減少12億80百万円などがあり、12億円の資金の減少となりました。（前年同期は48億60百万円の増加）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有価証券の売却及び償還による収入12億99百万円などがあった一方、投資有価証券の取得による支出30億66百万円及び有形固定資産の取得による支出32億72百万円などがあり、59億円の資金の減少となりました。（前年同期は7億56百万円の減少）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入153億円などがあった一方、長期借入金の返済による支出153億29百万円及び社債の償還による支出177億40百万円などがあり、108億42百万円の資金の減少となりました。（前年同期は152億24百万円の減少）

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成25年4月30日公表の予想を変更しておりません。

なお、当社は、営業利益・経常利益について中期業績見通しを公表しております。詳細につきましては、本日付で公表しました「中期業績見通しについて」をご覧ください。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

（2）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第2四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。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,035	14,101
営業未収入金	1,543	797
有価証券	12,077	1,569
販売用不動産	18,505	23,098
仕掛販売用不動産	1,487	1,466
その他のたな卸資産	3	2
営業出資	1,483	1,623
その他	2,939	2,604
貸倒引当金	△151	△4
流動資産合計	59,923	45,258
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	84,307	82,761
土地	129,668	131,729
その他（純額）	795	885
有形固定資産合計	214,770	215,375
無形固定資産		
のれん	283	227
その他	9,614	9,611
無形固定資産合計	9,897	9,839
投資その他の資産		
その他	28,323	31,971
貸倒引当金	△18	△16
投資その他の資産合計	28,305	31,955
固定資産合計	252,973	257,170
繰延資産	199	248
資産合計	313,096	302,677

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,690	507
1年内償還予定の社債	18,780	1,630
短期借入金	12,100	15,600
1年内返済予定の長期借入金	22,834	16,484
未払法人税等	211	1,205
引当金	207	190
その他	4,507	2,297
流動負債合計	60,332	37,915
固定負債		
社債	27,990	31,400
長期借入金	105,197	111,517
引当金	616	585
資産除去債務	214	252
負ののれん	6	3
その他	34,738	35,165
固定負債合計	168,762	178,924
負債合計	229,094	216,840
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	19,305	20,806
自己株式	△383	△390
株主資本合計	60,134	61,629
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,789	8,126
土地再評価差額金	15,751	15,751
その他の包括利益累計額合計	23,541	23,878
少数株主持分	326	329
純資産合計	84,002	85,837
負債純資産合計	313,096	302,677

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業収益	16,757	20,043
売上原価	10,730	13,669
売上総利益	6,026	6,374
販売費及び一般管理費	2,050	1,814
営業利益	3,976	4,559
営業外収益		
受取利息	10	7
受取配当金	173	135
その他	45	17
営業外収益合計	229	160
営業外費用		
支払利息	1,449	1,322
その他	94	105
営業外費用合計	1,543	1,428
経常利益	2,663	3,291
特別利益		
固定資産売却益	3	—
投資有価証券売却益	324	139
特別利益合計	327	139
特別損失		
固定資産売却損	168	—
固定資産除却損	89	58
建物設備解体費	—	68
投資有価証券評価損	572	—
特別損失合計	829	127
税金等調整前四半期純利益	2,161	3,304
法人税等	936	1,318
少数株主損益調整前四半期純利益	1,225	1,985
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△36	5
四半期純利益	1,261	1,980

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,225	1,985
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	258	336
その他の包括利益合計	258	336
四半期包括利益	1,483	2,322
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,519	2,317
少数株主に係る四半期包括利益	△36	5

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	2,161	3,304
減価償却費	2,602	2,636
投資有価証券評価損益(△は益)	572	—
固定資産除却損	89	58
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△178	△148
賞与引当金の増減額(△は減少)	△18	△3
退職給付引当金の増減額(△は減少)	19	△24
受取利息及び受取配当金	△184	△142
支払利息	1,449	1,322
社債発行費償却	32	40
投資有価証券売却損益(△は益)	△324	△139
固定資産売却損益(△は益)	165	—
売上債権の増減額(△は増加)	△1,448	745
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,698	△4,619
営業出資の増減額(△は増加)	442	△140
前払費用の増減額(△は増加)	121	△129
未収入金の増減額(△は増加)	542	261
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,868	△1,280
前受金の増減額(△は減少)	△230	△50
未払消費税等の増減額(△は減少)	256	△143
預り金の増減額(△は減少)	18	△860
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△734	241
その他	30	△2
小計	6,215	925
利息及び配当金の受取額	184	143
利息の支払額	△1,452	△1,373
訴訟和解金の支払額	—	△927
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△86	31
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,860	△1,200

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額 (△は増加)	△80	—
有価証券の取得による支出	△2,000	△799
有価証券の売却及び償還による収入	2,063	1,299
投資有価証券の取得による支出	△1,893	△3,066
投資有価証券の売却及び償還による収入	602	149
有形固定資産の取得による支出	△490	△3,272
有形固定資産の売却による収入	1,477	—
無形固定資産の取得による支出	△3	△13
長期前払費用の取得による支出	△117	△63
差入保証金の差入による支出	△135	△274
差入保証金の回収による収入	9	139
その他	△188	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△756	△5,900
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△2,600	3,500
長期借入れによる収入	10,634	15,300
長期借入金の返済による支出	△15,001	△15,329
社債の発行による収入	9,000	4,000
社債の償還による支出	△490	△17,740
転換社債型新株予約権付社債の償還による支出	△16,285	—
配当金の支払額	△397	△476
その他	△85	△95
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,224	△10,842
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△11,121	△17,942
現金及び現金同等物の期首残高	42,504	33,493
現金及び現金同等物の四半期末残高	31,383	15,550

(4) 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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日 至平成24年9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
	賃貸事業	不動産 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上 高	9,038	1,484	5,286	15,809	948	16,757	-	16,757
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	22	-	-	22	406	428	△428	-
計	9,060	1,484	5,286	15,831	1,355	17,186	△428	16,757
セグメント利益	3,821	198	260	4,281	91	4,373	△396	3,976

(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、介護付有料老人ホーム事業等が含まれております。

2. セグメント利益の調整額△396百万円には、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△402百万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2四半期連結累計期間（自平成25年4月1日 至平成25年9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
	賃貸事業	不動産 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	9,944	7,991	1,043	18,979	1,064	20,043	-	20,043
セグメント間の内部売上高又は振替高	19	-	-	19	648	667	△667	-
計	9,963	7,991	1,043	18,998	1,713	20,711	△667	20,043
セグメント利益又は損失(△)	4,147	733	△40	4,840	93	4,933	△373	4,559

(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、介護付有料老人ホーム事業等が含まれております。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△373百万円には、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△440百万円が含まれております。

3. セグメント利益又は損失(△)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。