



平成26年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26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 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26年2月13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. 平成26年3月期第3四半期の連結業績（平成25年4月1日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第3四半期	35,965	47.4	6,788	11.4	5,012	21.8	3,036	15.1
25年3月期第3四半期	24,393	2.3	6,092	7.9	4,115	22.9	2,638	95.4

(注) 包括利益 26年3月期第3四半期 5,027百万円 (28.4%) 25年3月期第3四半期 3,914百万円 (169.1%)

	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3四半期	76.09	-
25年3月期第3四半期	66.09	64.88

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、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3四半期	304,944	87,777	28.8	2,199.37
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3四半期 87,765百万円 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、これをいず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	42,000	27.3	7,800	6.0	5,000	7.9	3,000	22.2	74.80

(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3Q	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3Q	154,994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3Q	39,907,569株	25年3月期3Q	39,915,499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
(セグメント情報等)	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、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されますが、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及び消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動には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、景気回復の傾向を受け、全国的に拠点新設や増床、立地やオフィス環境改善などを目的とした企業の積極的な移転需要がみられました。これにより、空室率はほぼ全国的に改善傾向にありますが、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、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指数が安定して推移したほか、今後も日銀の追加金融緩和への期待の高まりなどにより堅調な状況が続くと見込まれます。住宅事業分野は、首都圏を中心に底堅い住宅需要が続いておりますが、住宅販売戸数には一服感がみられました。

こうした中、当第3四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」（東京都中央区）の賃貸収益貢献等により、その収益は138億86百万円（前年同期比9.5%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、148億73百万円（同7.7%増）となりました。

不動産開発事業では、平和不動産リート投資法人への物件売却等により、その収益は179億93百万円（同852.4%増）となり、これに不動産仲介収益を加えました本事業の収益は、183億44百万円（同744.8%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84.9%減）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、10億50百万円（同84.7%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12億51百万円（同11.6%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は3億9百万円（同1.2%減）となり、その他収益を加えました本事業の収益は16億96百万円（同8.9%増）となりました。

これらの結果、営業収益全体では359億65百万円（同47.4%増）、売上原価は264億56百万円（同70.4%増）、販売費及び一般管理費は27億20百万円（同1.9%減）となりました。この結果、営業利益は67億88百万円（同11.4%増）、経常利益は50億12百万円（同21.8%増）となり、四半期純利益は30億36百万円（同15.1%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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81億52百万円減少し、3,049億44百万円となりました。

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、社債の償還等により、前連結会計年度末に比べて119億27百万円減少しております。

純資産は、利益剰余金の増加21億18百万円及びその他有価証券評価差額金の増加19億80百万円等により、前連結会計年度末に比べて37億75百万円増加しております。

(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11月28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、平成25年10月31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。

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3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,035	15,646
営業未収入金	1,543	1,002
有価証券	12,077	6,569
販売用不動産	18,505	13,834
仕掛販売用不動産	1,487	1,677
その他のたな卸資産	3	3
営業出資	1,483	1,623
その他	2,939	2,588
貸倒引当金	△151	△4
流動資産合計	59,923	42,941
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	84,307	83,405
土地	129,668	132,332
その他（純額）	795	1,257
有形固定資産合計	214,770	216,995
無形固定資産		
のれん	283	199
その他	9,614	9,652
無形固定資産合計	9,897	9,852
投資その他の資産		
その他	28,323	34,940
貸倒引当金	△18	△16
投資その他の資産合計	28,305	34,924
固定資産合計	252,973	261,772
繰延資産	199	230
資産合計	313,096	304,944

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,690	732
1年内償還予定の社債	18,780	8,630
短期借入金	12,100	15,500
1年内返済予定の長期借入金	22,834	18,446
未払法人税等	211	1,684
引当金	207	83
その他	4,507	2,791
流動負債合計	60,332	47,869
固定負債		
社債	27,990	24,400
長期借入金	105,197	107,904
引当金	616	536
資産除去債務	214	253
負ののれん	6	1
その他	34,738	36,200
固定負債合計	168,762	169,297
負債合計	229,094	217,166
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	21,423
自己株式	△383	△393
株主資本合計	60,134	62,243
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	9,770
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	25,522
少数株主持分	326	12
純資産合計	84,002	87,777
負債純資産合計	313,096	304,944

(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 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
営業収益	24,393	35,965
売上原価	15,527	26,456
売上総利益	8,866	9,508
販売費及び一般管理費	2,773	2,720
営業利益	6,092	6,788
営業外収益		
受取利息	15	8
受取配当金	218	247
その他	84	22
営業外収益合計	317	278
営業外費用		
支払利息	2,146	1,899
その他	147	155
営業外費用合計	2,293	2,054
経常利益	4,115	5,012
特別利益		
固定資産売却益	677	—
投資有価証券売却益	324	139
特別利益合計	1,002	139
特別損失		
固定資産売却損	647	—
固定資産除却損	89	77
建物設備解体費	—	68
特別損失合計	737	146
税金等調整前四半期純利益	4,380	5,005
法人税等	1,775	1,959
少数株主損益調整前四半期純利益	2,605	3,046
少数株主利益又は少数株主損失 (△)	△32	9
四半期純利益	2,638	3,036

(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 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,605	3,046
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,309	1,980
その他の包括利益合計	1,309	1,980
四半期包括利益	3,914	5,027
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,947	5,017
少数株主に係る四半期包括利益	△32	9

(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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24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 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	13,814	2,171	6,849	22,835	1,558	24,393	-	24,393
セグメント間の内部売上高又は振替高	32	4	-	36	611	647	△647	-
計	13,846	2,175	6,849	22,871	2,169	25,041	△647	24,393
セグメント利益	5,754	275	281	6,312	139	6,451	△359	6,092

(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△359百万円には、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△399百万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（自平成25年4月1日 至平成25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 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	14,873	18,344	1,050	34,268	1,696	35,965	-	35,965
セグメント間の内部売上高又は振替高	31	-	-	31	1,065	1,097	△1,097	-
計	14,905	18,344	1,050	34,300	2,762	37,062	△1,097	35,965
セグメント利益又は損失(△)	6,113	1,239	△69	7,282	144	7,426	△638	6,788

(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△638百万円には、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△740百万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。