平成26年３月期　第１四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年７月29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８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１四半期の連結業績（平成25年４月１日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年３月期第１四半期	6,766	8.9	2,232	△2.0	1,650	△3.2	1,002	40.4
25年３月期第１四半期	6,212	2.5	2,278	16.9	1,705	37.8	714	23.1

（注）包括利益　26年３月期第１四半期　△400百万円（－%）　25年３月期第１四半期　488百万円（130.5%）

	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１四半期	25.12	－
25年３月期第１四半期	17.89	16.94

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１四半期	309,521	83,119	26.7	2,074.54
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１四半期　82,792百万円　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	－				
26年３月期（予想）		11.00	－	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	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　－社　（社名）－、除外　－社　（社名）－

（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１Ｑ	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１Ｑ	151,054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１Ｑ	39,909,207株	25年３月期１Ｑ	39,916,931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、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おりません。

※　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
（セグメント情報等） …… 9

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におけるわが国経済は、経済政策への期待感から株価の上昇や円安が進行し景況感に改善傾向が見受けられましたが、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、全国的にも立地改善や設備水準向上等を目的とする需要が継続しております。また、空室率はほぼ全国的に改善傾向にあり、賃料は一部弱含んでいるものの、総じて横ばい傾向が継続しており、一部の都市では優良ビルを中心に成約賃料水準の持ち直しの兆しも見受けられます。不動産投資分野は、長期金利の上昇や投資家のリスク回避姿勢の強まりなどを背景とし、東証REIT指数は下落したものの、J-REITによる物件取得は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、住宅販売戸数および契約率も高い水準を維持しております。

こうした中、当第１四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「METLIFE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46億41百万円（前年同期比10.2%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、50億32百万円（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）の稼働率向上及び「台和上野ビル」（東京都台東区）の賃貸収益貢献等により、その収益は６億52百万円（同7.6%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、７億50百万円（同10.3%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12戸売り上げ、その収益は４億64百万円（同0.5%増）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、４億71百万円（同0.1%減）となりました。

その他の事業におきましては、請負工事建物管理事業の収益は３億66百万円（同6.2%増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は１億５百万円（同2.7%増）となり、その他収益を加えました本事業の収益は５億12百万円（同5.8%増）となりました。

これらの結果、営業収益全体では67億66百万円（同8.9%増）、売上原価は37億10百万円（同7.1%増）、販売費及び一般管理費は８億23百万円（同75.5%増）となりました。この結果、営業利益は22億32百万円（同2.0%減）、経常利益は16億50百万円（同3.2%減）となり、四半期純利益は10億２百万円（同40.4%増）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総資産は、前連結会計年度末に比べて35億75百万円減少し、3,095億21百万円となりました。

主な要因は、投資有価証券の減少等であります。

負債は、営業未払金の減少等により、前連結会計年度末に比べて26億91百万円減少しております。

純資産は、利益剰余金の増加５億23百万円等があった一方、その他有価証券評価差額金の減少14億３百万円等により、前連結会計年度末に比べて８億83百万円減少しております。

（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４月30日公表の予想を変更しておりません。

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。

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１四半期連結会計期間 （平成25年６月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,035	14,663
営業未収入金	1,543	1,094
有価証券	12,077	14,878
販売用不動産	18,505	20,683
仕掛販売用不動産	1,487	1,333
その他のたな卸資産	3	2
営業出資	1,483	1,483
その他	2,939	2,701
貸倒引当金	△151	△4
流動資産合計	59,923	56,836
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	84,307	83,915
土地	129,668	131,729
その他（純額）	795	800
有形固定資産合計	214,770	216,445
無形固定資産		
のれん	283	255
その他	9,614	9,611
無形固定資産合計	9,897	9,866
投資その他の資産		
その他	28,323	26,142
貸倒引当金	△18	△16
投資その他の資産合計	28,305	26,126
固定資産合計	252,973	252,437
繰延資産	199	247
資産合計	313,096	309,521

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成25年３月31日）	当第１四半期連結会計期間 （平成25年６月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,690	664
1年内償還予定の社債	18,780	18,780
短期借入金	12,100	12,600
1年内返済予定の長期借入金	22,834	13,725
未払法人税等	211	675
引当金	207	79
その他	4,507	2,834
流動負債合計	60,332	49,360
固定負債		
社債	27,990	30,990
長期借入金	105,197	111,340
引当金	616	595
資産除去債務	214	251
負ののれん	6	4
その他	34,738	33,860
固定負債合計	168,762	177,042
負債合計	229,094	226,402
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	19,828
自己株式	△383	△386
株主資本合計	60,134	60,655
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	6,385
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	22,137
少数株主持分	326	326
純資産合計	84,002	83,119
負債純資産合計	313,096	309,521

（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 （自　平成24年４月１日 至　平成24年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）
営業収益	6,212	6,766
売上原価	3,463	3,710
売上総利益	2,748	3,056
販売費及び一般管理費	469	823
営業利益	2,278	2,232
営業外収益		
受取利息	5	2
受取配当金	172	133
その他	15	4
営業外収益合計	192	140
営業外費用		
支払利息	728	680
その他	38	42
営業外費用合計	766	723
経常利益	1,705	1,650
特別利益		
固定資産売却益	3	－
投資有価証券売却益	－	139
特別利益合計	3	139
特別損失		
固定資産売却損	168	－
固定資産除却損	81	6
建物設備解体費	－	68
投資有価証券評価損	230	－
特別損失合計	480	75
税金等調整前四半期純利益	1,227	1,714
法人税等	506	711
少数株主損益調整前四半期純利益	720	1,003
少数株主利益	6	0
四半期純利益	714	1,002

（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 （自　平成24年４月１日 至　平成24年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	720	1,003
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△231	△1,403
その他の包括利益合計	△231	△1,403
四半期包括利益	488	△400
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	482	△401
少数株主に係る四半期包括利益	6	0

（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１四半期連結累計期間（自平成24年４月１日 至平成24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（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	4,575	680	472	5,727	484	6,212	－	6,212
セグメント間の内部売上高又は振替高	6	52	－	59	131	190	△190	－
計	4,582	732	472	5,787	615	6,402	△190	6,212
セグメント利益又は損失（△）	1,933	169	△51	2,050	20	2,071	207	2,278

（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207百万円には、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231百万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。

Ⅱ　当第１四半期連結累計期間（自平成25年４月１日 至平成25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（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	5,032	750	471	6,254	512	6,766	－	6,766
セグメント間の内部売上高又は振替高	8	－	－	8	329	338	△338	－
計	5,041	750	471	6,263	841	7,104	△338	6,766
セグメント利益又は損失（△）	2,194	132	△25	2,300	45	2,346	△113	2,232

（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△113百万円には、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△135百万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。