



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年10月31日

上場会社名 平和不動産株式会社 上場取引所 東名札福
コード番号 8803 URL <https://www.heiwa-net.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 土本 清幸
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 執行役 経営企画部長 (氏名) 青山 誉久 TEL 03-3666-0181
四半期報告書提出予定日 2023年11月13日 配当支払開始日 2023年12月1日
四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
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. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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		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	%
2024年3月期第2四半期	28,191	13.0	9,254	82.6	8,574	86.8	6,659	57.0
2023年3月期第2四半期	24,954	△39.6	5,067	△30.6	4,589	△33.1	4,240	△11.0

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 7,096百万円 (171.6%) 2023年3月期第2四半期 2,612百万円 (△58.2%)

	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
2024年3月期第2四半期	186.07	—
2023年3月期第2四半期	117.53	—

(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
2024年3月期第2四半期	404,700	124,488	30.8	3,478.29
2023年3月期	398,333	119,324	30.0	3,334.34

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 124,488百万円 2023年3月期 119,324百万円

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
2023年3月期	—	50.00	—	54.00	104.00
2024年3月期	—	58.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	58.00	116.00

(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. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	44,100	△0.9	12,300	14.1	10,700	10.9	8,200	△10.3	229.12

(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. 10「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (4) 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)	2024年3月期2Q	38,859,996株	2023年3月期	38,859,996株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	3,069,693株	2023年3月期	3,073,514株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2024年3月期2Q	35,789,160株	2023年3月期2Q	36,081,783株

(注) 当社は、当社等の執行役等を対象とする「役員向け株式給付信託」及び当社の従業員を対象とする「従業員向け株式給付信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めて記載しております。

※ 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。

○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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(セグメント情報)	11

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、新型コロナウイルス感染症に起因する行動制限の解除や、インバウンド需要の回復等により経済社会活動の正常化が進み、政府の各種政策の効果もあり、緩やかな景気の回復が続きました。一方で、世界的な金融引き締めが続く中、海外景気の下振れや金融資本市場の変動リスク、加えて不安定な海外情勢等による原材料価格の高騰の影響等を引き続き注視する必要がある状況です。

このような事業環境のもと、当第2四半期連結累計期間の連結業績は、売上高は281億91百万円（前年同期比32億37百万円、13.0%増）、営業利益は92億54百万円（同41億87百万円、82.6%増）、経常利益は85億74百万円（同39億85百万円、86.8%増）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は66億59百万円（同24億18百万円、57.0%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2四半期		当第2四半期		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
ビルディング事業	23,081	4,917	26,375	9,228	3,293	4,310
アセットマネジメント事業	1,872	1,105	1,816	1,027	△56	△77
調整額	—	△956	—	△1,001	—	△45
計	24,954	5,067	28,191	9,254	3,237	4,187

①ビルディング事業

ビルディング事業のうち、賃貸収益は、前期取得した平和不動産名古屋伏見ビル（愛知県名古屋市）及びアディット桜通り（愛知県名古屋市）の賃貸収益貢献及び空室の埋め戻しに伴う賃貸収益の増加等により、130億25百万円（前年同期比10億47百万円、8.7%増）となりました。また、物件売却収入は、販売用不動産売却の増加により、127億5百万円（同24億55百万円、24.0%増）となりました。これにその他を含めた本事業の売上高は、263億75百万円（同32億93百万円、14.3%増）、営業利益は92億28百万円（同43億10百万円、87.6%増）となりました。

<売上高の内訳>

（単位：百万円）

区分	前第2四半期	当第2四半期	比較
賃貸収益	11,978	13,025	1,047
物件売却収入	10,250	12,705	2,455
その他	853	644	△208
計	23,081	26,375	3,293

②アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業のうち、アセットマネジメント収益は12億92百万円（前年同期比3百万円、0.3%減）、仲介手数料は5億23百万円（同52百万円、9.2%減）となり、本事業の売上高は、18億16百万円（同56百万円、3.0%減）、営業利益は10億27百万円（同77百万円、7.0%減）となりました。

<売上高の内訳>

（単位：百万円）

区分	前第2四半期	当第2四半期	比較
アセットマネジメント収益	1,296	1,292	△3
仲介手数料	576	523	△52
計	1,872	1,816	△56

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債、純資産の状況

当第2四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2四半期連結会計期間末	比較
資産	398,333	404,700	6,367
負債	279,009	280,211	1,202
純資産	119,324	124,488	5,164
有利子負債	226,895	229,552	2,656

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他(一部)、社債、長期借入金、長期未払金であります。

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は4,047億円となり、前連結会計年度末比63億67百万円の増加となりました。これは販売用不動産79億77百万円の減少等があった一方、現金及び預金96億48百万円、キャプション by Hyatt 兜町 東京(東京都中央区)の建築費の支払い等に伴う有形固定資産22億83百万円及び投資有価証券14億75百万円の増加等によるものです。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は2,802億11百万円となり、前連結会計年度末比12億2百万円の増加となりました。これは営業未払金33億98百万円の減少等があった一方、有利子負債26億56百万円の増加等によるものです。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は1,244億88百万円となり、前連結会計年度末比51億64百万円の増加となりました。これは土地再評価差額金2億90百万円の減少があった一方、利益剰余金50億7百万円及びその他有価証券評価差額金4億37百万円の増加等によるものです。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末比106億48百万円増加し、364億56百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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97億60百万円、棚卸資産の減少79億76百万円等により、176億56百万円の資金の増加となりました(前年同期は154億87百万円の増加)。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却及び償還による収入16億81百万円等があった一方、投資有価証券の取得による支出9億91百万円及び有形固定資産の取得による支出83億67百万円等により、77億22百万円の資金の減少となりました(前年同期は137億77百万円の減少)。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の減少9億円及び配当金の支払額19億33百万円等があった一方、長期未払金の増加による収入38億円等により、7億13百万円の資金の増加となりました(前年同期は37億8百万円の減少)。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績については、2023年4月28日公表の2024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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,908	30,556
営業未収入金	1,967	1,985
有価証券	6,999	8,005
販売用不動産	14,153	6,176
仕掛販売用不動産	298	299
営業出資	1,027	1,019
その他	1,300	623
貸倒引当金	△24	△0
流動資産合計	46,630	48,665
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	86,217	84,460
土地	190,497	190,549
その他(純額)	2,811	6,800
有形固定資産合計	279,526	281,810
無形固定資産	30,658	30,665
投資その他の資産		
投資有価証券	34,632	36,108
その他	6,571	7,164
投資その他の資産合計	41,204	43,272
固定資産合計	351,388	355,748
繰延資産	314	286
資産合計	398,333	404,700

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,727	2,328
1年内償還予定の社債	3,648	3,359
短期借入金	3,800	2,900
1年内返済予定の長期借入金	15,727	15,722
未払法人税等	2,618	3,176
引当金	391	270
その他	2,630	3,861
流動負債合計	34,543	31,618
固定負債		
社債	27,989	25,977
長期借入金	170,880	172,942
長期未払金	4,850	8,520
引当金	147	192
退職給付に係る負債	234	285
資産除去債務	676	679
その他	39,687	39,995
固定負債合計	244,466	248,593
負債合計	279,009	280,211
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	56,298	61,306
自己株式	△9,997	△9,987
株主資本合計	87,513	92,531
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,443	15,880
土地再評価差額金	16,366	16,076
その他の包括利益累計額合計	31,810	31,956
純資産合計	119,324	124,488
負債純資産合計	398,333	404,700

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	24,954	28,191
売上原価	17,278	16,389
売上総利益	7,675	11,801
販売費及び一般管理費	2,608	2,547
営業利益	5,067	9,254
営業外収益		
受取利息	2	7
受取配当金	332	224
その他	20	11
営業外収益合計	355	243
営業外費用		
支払利息	722	818
その他	110	104
営業外費用合計	833	922
経常利益	4,589	8,574
特別利益		
投資有価証券売却益	1,782	1,197
補助金収入	44	—
特別利益合計	1,826	1,197
特別損失		
固定資産除却損	46	11
固定資産圧縮損	44	—
特別損失合計	90	11
税金等調整前四半期純利益	6,325	9,760
法人税等	2,084	3,101
四半期純利益	4,240	6,659
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,240	6,659

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	4,240	6,659
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,627	437
その他の包括利益合計	△1,627	437
四半期包括利益	2,612	7,096
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,612	7,096

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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	6,325	9,760
減価償却費	2,749	2,819
固定資産除却損	46	11
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△24
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△42	△45
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	118	50
受取利息及び受取配当金	△334	△231
支払利息	722	818
社債発行費償却	28	26
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,782	△1,197
売上債権の増減額 (△は増加)	△22	△17
棚卸資産の増減額 (△は増加)	9,213	7,976
営業出資の増減額 (△は増加)	588	8
前払費用の増減額 (△は増加)	△92	△39
未収入金の増減額 (△は増加)	1,353	315
仕入債務の増減額 (△は減少)	△722	△358
前受金の増減額 (△は減少)	330	267
未払消費税等の増減額 (△は減少)	473	1,028
預り金の増減額 (△は減少)	18	33
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	234	△16
その他	8	△263
小計	19,213	20,921
利息及び配当金の受取額	334	254
利息の支払額	△716	△814
法人税等の支払額	△3,344	△2,703
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,487	17,656

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△1,000	△2,000
有価証券の売却及び償還による収入	9	2,000
投資有価証券の取得による支出	△110	△991
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,115	1,681
有形固定資産の取得による支出	△12,493	△8,367
無形固定資産の取得による支出	△1,311	△33
長期前払費用の取得による支出	△409	△68
差入保証金の差入による支出	△598	△1
差入保証金の回収による収入	20	57
その他	1	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,777	△7,722
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)	△3,000	△900
長期借入れによる収入	10,950	9,200
長期借入金の返済による支出	△5,293	△7,142
社債の償還による支出	△1,695	△2,301
長期未払金の増加による収入	—	3,800
自己株式の取得による支出	△2,704	△10
配当金の支払額	△1,970	△1,933
その他	5	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,708	713
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)	△1,998	10,648
現金及び現金同等物の期首残高	28,111	25,807
現金及び現金同等物の四半期末残高	26,112	36,456

(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。

(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。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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			調整額 (注) 1	四半期連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計		
売上高					
外部顧客への 売上高	23,081	1,872	24,954	—	24,954
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	15	—	15	△15	—
計	23,096	1,872	24,969	△15	24,954
セグメント利益	4,917	1,105	6,023	△956	5,067

(注) 1. セグメント利益の調整額△956百万円には、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△956百万円が含まれております。

2. 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 2023年4月1日 至 2023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			調整額 (注) 1	四半期連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	計		
売上高					
外部顧客への 売上高	26,375	1,816	28,191	—	28,191
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	23	—	23	△23	—
計	26,398	1,816	28,214	△23	28,191
セグメント利益	9,228	1,027	10,256	△1,001	9,254

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,001百万円には、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△1,001百万円が含まれております。

2. 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。