平成25年３月期　第３四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年１月30日

上場会社名　　平和不動産株式会社　　上場取引所 東・大・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）吉野　貞雄

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）飯塚　正　　ＴＥＬ　03-3666-0181

四半期報告書提出予定日　　平成25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25年３月期第３四半期の連結業績（平成24年４月１日～平成24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	%
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
24年３月期第３四半期	23,849	11.2	5,645	△17.9	3,348	△26.0	1,349	△28.2

（注）包括利益　25年３月期第３四半期　3,914百万円（169.1%）　24年３月期第３四半期　1,454百万円（△53.0%）

	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
25年３月期第３四半期	66.09	64.88
24年３月期第３四半期	33.81	30.65

平成24年６月22日に第７回無担保転換社債型新株予約権付社債を満期償還したため、平成24年12月31日現在、潜在株式はありません。
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おりますので、前連結会計年度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
25年３月期第３四半期	295,071	78,441	26.5	1,958.11
24年３月期	308,964	75,497	24.3	1,879.08

（参考）自己資本　　25年３月期第３四半期　　78,150百万円　　24年３月期　　75,007百万円

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おりますので、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して１株当たり純資産を算定しております。

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
24年３月期	－	2.00	－	2.00	4.00
25年３月期	－	2.00	－		
25年３月期（予想）				10.00	－

（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おりますので、平成25年３月期（予想）期末の配当金については当該株式併合後の額を記載しております。
なお、当該株式併合を考慮しない場合の年間配当額は、４円00銭（第２四半期末：２円00銭 期末：２円00銭）となります。

３．平成25年３月期の連結業績予想（平成24年４月１日～平成25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	32,000	△9.1	6,500	△8.1	3,800	△2.8	2,000	△2.7	49.90

（注）直近に公表されている業績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おりますので、平成25年３月期の連結業績予想における１株当たり当期純利益については、当該株式併合後の額を記載しております。
なお、当該株式併合を考慮しない場合の１株当たり当期純利益は、９円90銭となります。

※　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

なお、当社は、株式会社東京証券会館を平成25年１月17日付で完全子会社化しております。

（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　：　有

②　①以外の会計方針の変更　：　無

③　会計上の見積りの変更　：　有

④　修正再表示　：　無

（注）「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の５に該当するものであります。
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　（３）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

（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）	25年３月期３Ｑ	40,059,996株	24年３月期	40,059,996株
②　期末自己株式数	25年３月期３Ｑ	148,608株	24年３月期	142,926株
③　期中平均株式数（四半期累計）	25年３月期３Ｑ	39,915,499株	24年３月期３Ｑ	39,918,357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っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して期末発行済株式数（自己株式を含む）、期末自己株式数及び期中平均株式数（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

（１）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）連結業績予想に関する定性的情報」をご参照ください。

（２）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実施しております。
なお、株式併合と同日付で単元株式数の500株から100株への変更を併せて実施しております。

○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）連結経営成績に関する定性的情報 …… 2
（２）連結財政状態に関する定性的情報 …… 2
（３）連結業績予想に関する定性的情報 …… 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）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 …… 3
（４）追加情報 …… 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）継続企業の前提に関する注記 …… 8
（４）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 …… 8
（５）セグメント情報等 …… 8
（６）重要な後発事象 …… 9
（７）その他 …… 10

１．当四半期決算に関する定性的情報

（１）連結経営成績に関する定性的情報

当第３四半期連結累計期間におけるわが国経済は、世界景気の減速等を背景として、弱い動きとなっているものの、景気回復への期待を先取りするかたちで、昨年末には過度な円高の動きが修正されつつあり、株価も回復傾向が見受けられました。しかし、海外経済を巡る不確実性は依然として高く、わが国の景気を下押しするリスクとなっており、雇用・所得環境の先行き、デフレの影響等にも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、オフィスビル市場は、大規模ビルの大量供給がありましたが、耐震性能に対する需要や増床も目立ち始めたことにより空室率上昇に歯止めがかかりつつあり、明るい兆しが見えてきました。マンションをはじめとする住宅市場は、景気低迷による厳しい雇用情勢や個人所得の伸び悩みは続いておりますが、低金利等を背景に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ます。

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、「一番町平和ビル」（宮城県仙台市）及び「平和不動産北浜ビル」（大阪府大阪市）の稼働による賃貸収益の増加がありましたが、「内幸町平和ビル」（東京都千代田区）等の賃貸収益の減少により、その収益は126億78百万円（前年同期比1.9％減）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、138億14百万円（同1.6％増）となりました。

不動産開発事業では、開発不動産賃貸収益の増加等により、その収益は18億89百万円（同11.4％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、21億71百万円（同4.7％増）となりました。

住宅開発事業では、「桜堤庭園テラス」（東京都武蔵野市）など合計147戸を売り上げ、その収益は68億18百万円（同2.8％増）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、68億49百万円（同2.5％増）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11億21百万円（同7.9％増）、介護付有料老人ホーム事業の収益は３億13百万円（同9.6％減）となり、その他収益を加えました本事業の収益は15億58百万円（同4.1％増）となりました。

これらの結果、営業収益全体では243億93百万円（同2.3％増）、売上原価は155億27百万円（同5.0％増）、販売費及び一般管理費は27億73百万円（同18.7％減）となりました。この結果、営業利益は60億92百万円（同7.9％増）、経常利益は41億15百万円（同22.9％増）となり、四半期純利益は26億38百万円（同95.4％増）となりました。

（２）連結財政状態に関する定性的情報

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138億92百万円減少し、2,950億71百万円となりました。

主な要因は、保有資産の売却による土地ならびに建物及び構築物の減少等であります。

負債は、転換社債型新株予約権付社債及び借入金の減少等により、前連結会計年度末に比べて168億36百万円減少しております。

純資産は、利益剰余金の増加23億67百万円及びその他有価証券評価差額金の増加13億９百万円等により、前連結会計年度末に比べて29億43百万円増加しております。

（３）連結業績予想に関する定性的情報

通期の業績に関しては、現時点では不確定な要素もあるため、平成24年７月31日に公表いたしました連結業績予想から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。

なお、当社は、株式会社東京証券会館を平成25年１月17日付で完全子会社化しております。

（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）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（減価償却方法の変更）

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第１四半期連結会計期間より、平成24年４月１日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当第３四半期連結累計期間の損益への影響は軽微であります。

（４）追加情報

（表示方法の変更）

従来、営業外収益に表示していた「受取配当金」のうち、平和不動産リート投資法人からの分配金については、第２四半期連結会計期間より、「営業収益」に含めて計上することに変更いたしました。

この変更は、平成23年10月策定の当社グループ中期経営計画において、「リート事業の推進」を重要な事業戦略として掲げている中で、当該分配金の金額的重要性が高まってきており、営業活動の成果をより適切に表示するために行うものであります。なお、第２四半期連結会計期間に平成24年５月期分配金を営業収益に計上しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前第３四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表の組替えを行っております。この結果、前第３四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書において、営業外収益の「受取配当金」に表示していた298百万円のうち163百万円を「営業収益」として組替えております。

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24年３月31日）	当第３四半期連結会計期間 （平成24年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,570	21,077
営業未収入金	2,259	1,196
有価証券	21,148	17,570
販売用不動産	14,173	17,722
仕掛販売用不動産	5,460	1,189
その他のたな卸資産	2	2
営業出資	3,550	3,108
その他	2,587	1,973
貸倒引当金	△517	△61
流動資産合計	70,235	63,781
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	82,960	77,687
土地	131,531	120,923
その他（純額）	984	769
有形固定資産合計	215,476	199,380
無形固定資産		
のれん	298	251
その他	4,653	9,615
無形固定資産合計	4,952	9,866
投資その他の資産		
その他	18,134	21,842
貸倒引当金	△21	△18
投資その他の資産合計	18,113	21,823
固定資産合計	238,542	231,071
繰延資産	186	218
資産合計	308,964	295,071

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成24年３月31日）	当第３四半期連結会計期間 （平成24年12月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	2,439	730
1年内償還予定の社債	980	18,780
1年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債	16,285	－
短期借入金	15,000	11,600
1年内返済予定の長期借入金	37,200	23,067
未払法人税等	242	1,947
引当金	201	74
その他	2,336	2,672
流動負債合計	74,684	58,872
固定負債		
社債	38,420	29,030
長期借入金	89,198	98,441
引当金	591	543
資産除去債務	192	196
負ののれん	12	8
その他	30,367	29,537
固定負債合計	158,782	157,757
負債合計	233,466	216,630
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	17,120	19,487
自己株式	△379	△382
株主資本合計	57,954	60,318
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	771	2,080
土地再評価差額金	16,281	15,751
その他の包括利益累計額合計	17,053	17,832
少数株主持分	490	290
純資産合計	75,497	78,441
負債純資産合計	308,964	295,071

（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23年４月１日 至　平成23年12月31日）	当第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）
営業収益	23,849	24,393
売上原価	14,790	15,527
売上総利益	9,059	8,866
販売費及び一般管理費	3,413	2,773
営業利益	5,645	6,092
営業外収益		
受取利息	15	15
受取配当金	134	218
その他	24	84
営業外収益合計	173	317
営業外費用		
支払利息	2,282	2,146
その他	188	147
営業外費用合計	2,470	2,293
経常利益	3,348	4,115
特別利益		
固定資産売却益	34	677
投資有価証券売却益	－	324
特別利益合計	34	1,002
特別損失		
固定資産売却損	1	647
固定資産除却損	13	89
建物設備解体費	21	－
投資有価証券評価損	531	－
特別損失合計	567	737
税金等調整前四半期純利益	2,815	4,380
法人税等	1,512	1,775
少数株主損益調整前四半期純利益	1,303	2,605
少数株主損失（△）	△46	△32
四半期純利益	1,349	2,638

（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23年４月１日 至　平成23年12月31日）	当第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）
少数株主損益調整前四半期純利益	1,303	2,605
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,126	1,309
土地再評価差額金	1,277	－
その他の包括利益合計	151	1,309
四半期包括利益	1,454	3,914
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,501	3,947
少数株主に係る四半期包括利益	△46	△32

（３）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（４）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。

（５）セグメント情報等
（セグメント情報）

Ⅰ　前第３四半期連結累計期間（自平成23年４月１日 至平成23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	13,598	2,073	6,680	22,352	1,497	23,849	－	23,849
セグメント間の内部売上高又は振替高	20	134	－	155	739	895	△895	－
計	13,618	2,208	6,680	22,507	2,237	24,744	△895	23,849
セグメント利益	5,867	354	331	6,552	122	6,674	△1,029	5,645

（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△1,029百万円には、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△1,078百万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。
４．「２．サマリー情報（注記事項）に関する事項（４）追加情報（表示方法の変更）」に記載しましたとおり、営業外収益の受取配当金に計上されていた平和不動産リート投資法人からの分配金を不動産開発事業に係る売上高に組替えております。この結果、不動産開発事業の売上高・セグメント利益がそれぞれ163百万円増加しております。

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。

４．「２．サマリー情報（注記事項）に関する事項（４）追加情報（表示方法の変更）」に記載しましたとおり、営業外収益の受取配当金に計上されていた平和不動産リート投資法人からの分配金を不動産開発事業に係る売上高に組替えております。

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。

（６）重要な後発事象

当社は、平成24年10月29日開催の取締役会において、株式会社東京証券会館との間で資本業務提携を行うこと及び同社の株主との間で株式譲渡契約を締結することを決定し、平成25年１月17日付で同社を完全子会社化いたしました。

①株式取得の目的

株式会社東京証券会館との間で資本業務提携関係を構築することにより、日本橋兜町・茅場町地域の活性化に資することができ、ひいては両社の企業価値の向上をもたらすとの認識を両社間で共有するに至ったことによるものであります。

②株式取得の相手先

株式会社大和証券グループ本社
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社
野村土地建物株式会社
ＳＭＢＣ日興証券株式会社
野村ホールディングス株式会社
みずほ証券株式会社
株式会社みずほ証券リサーチ＆コンサルティング
他51社

③株式会社東京証券会館の概要

名　　称　　株式会社東京証券会館
事業内容　　不動産の所有及び賃貸、ホール・会議室及び飲食店の経営等
資 本 金　　3,200百万円

④株式取得完了日
平成25年１月17日

⑤取得株式数等
取得株式数　　5,839,151株（取得価額：6,423百万円）
取得後の所有株式数　　6,400,000株（所有割合：100.0%）

（７）その他
当社は、株式会社日本エスコンより、東京地方裁判所に売買代金請求訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を受けましたが、その概要は以下のとおりです。

①訴訟を提起した者
所在地　東京都千代田区内神田二丁目15番９号 内神田282ビル４F
名　称　株式会社日本エスコン
代表者　代表取締役　伊藤貴俊

②訴訟の提起があった年月日
平成22年７月８日

③訴訟の内容及び請求額
当社は、平成20年５月28日付で、株式会社日本エスコンとの間で大阪市内に所在する土地建物を目的とした信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）を締結しておりましたが、同社は、取引実行の最終期限と定められた平成21年３月末日までに取引前提条件を充足しませんでした。その結果、予定されていた取引は実行されず、本売買契約は同日をもって当然に終了いたしました。
これに対し、同社は、当社が不当に取引を実行しなかったものであるとして、主位的には上記土地建物の売買契約が別途成立していたことを理由として、予備的には本売買契約に基づき、それぞれ上記土地建物の所有権移転登記並びに引渡又は上記土地建物を目的とする信託受益権を譲り受けるのと引換えに、金28億65百万円及びこれに対する平成21年４月１日から支払済みまで年６分の割合による金員を支払うよう求めて本訴訟を提起したものです。

④会社の意見及び今後の見通し
当社といたしましては、本訴訟の中で当社の正当性を主張して適切に対応してまいる所存です。