

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年11月13日
【中間会計期間】	第105期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	平和不動産株式会社
【英訳名】	HEIWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表執行役社長 土本 清幸
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0181(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 総務部長 菊池 紀一
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町1番10号
【電話番号】	03(3666)0182
【事務連絡者氏名】	執行役員 総務部長 菊池 紀一
【縦覧に供する場所】	平和不動産株式会社大阪支店 (大阪府中央区北浜1丁目5番5号) 平和不動産株式会社名古屋支店 (名古屋市中区栄3丁目3番21号) 平和不動産株式会社福岡支店 (福岡市中央区天神2丁目14番2号) 平和不動産株式会社札幌支店 (札幌市中央区南1条東1丁目3番地) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄3丁目8番20号) 証券会員制法人福岡証券取引所 (福岡市中央区天神2丁目14番2号) 証券会員制法人札幌証券取引所 (札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第104期 中間連結会計期間	第105期 中間連結会計期間	第104期
会計期間	自2023年4月1日 至2023年9月30日	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2023年4月1日 至2024年3月31日
売上高 (百万円)	28,191	18,761	44,433
経常利益 (百万円)	8,574	4,581	11,463
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	6,659	3,431	8,450
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	7,096	2,196	10,340
純資産額 (百万円)	124,488	114,908	125,645
総資産額 (百万円)	404,700	390,141	405,979
1株当たり中間(当期) 純利益 (円)	186.07	100.37	236.13
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	30.8	29.5	30.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	17,656	7,878	19,584
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	7,722	4,131	19,356
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	713	15,623	280
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	36,456	14,439	26,316

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 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、株主資本に自己株式として計上されている「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」に残存する自社の株式は、1株当たり中間(当期)純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社の異動は以下のとおりであります。

2024年6月10日付で適時開示した「自己株式立会外買付取引(TOSTNET-3)による自己株式の取得結果及び取得終了並びに主要株主及びその他の関係会社の異動に関するお知らせ」のとおり、大成建設株式会社は、2024年6月10日付でその他の関係会社となりました。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」につき、変更および追加すべき事項が生じております。以下の見出しに付された項目番号は、前事業年度の有価証券報告書における「事業等のリスク」の項目番号に対応したものであり、当該変更および追加箇所は下線で示しております。

なお、文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(6) 大成建設株式会社及び三菱地所株式会社との資本業務提携並びに当社、大成建設株式会社及び三菱地所株式会社の3社による資本業務提携に係る協定について

当社は、2011年2月17日付で、三菱地所株式会社との間で資本業務提携契約を締結しました。また、2024年6月7日付で、大成建設株式会社との間で資本業務提携契約を締結し、併せて、当社、大成建設株式会社及び三菱地所株式会社は、上記各資本業務提携契約に関し、3社間で資本業務提携に係る協定書を同日付で締結いたしました。現在、同契約及び協定書に基づき、大成建設株式会社及び三菱地所株式会社との間で密接な事業上の協働関係を構築のうえ、事業シナジーを最大化させるべく当該資本業務提携及び当該協定に取り組んでおりますが、事後的に発生した想定外の事象や環境の変化等によって、当該資本業務提携及び当該協定について当初期待した効果が得られない可能性があるほか、将来、何らかの事由により当該資本業務提携及び当該協定が終了する可能性もあり、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境が改善するもとで、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、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響などによる海外景気の下振れや、物価上昇、金融資本市場の変動リスクの影響等を引き続き注視する必要があります。

このような事業環境のもと、当中間連結会計期間の連結業績は、売上高は187億61百万円（前年同期比94億29百万円、33.4%減）、営業利益は52億54百万円（同40億円、43.2%減）、経常利益は45億81百万円（同39億93百万円、46.6%減）となり、親会社株主に帰属する中間純利益は34億31百万円（同32億27百万円、48.5%減）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	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		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	26,375	9,228	17,007	5,293	9,367	3,934
アセットマネジメント事業	1,816	1,027	1,753	1,016	62	11
調整額	-	1,001	-	1,056	-	54
計	28,191	9,254	18,761	5,254	9,429	4,000

ビルディング事業

ビルディング事業のうち、賃貸収益は、前期に開業したメルキュール東京日比谷及び前期に取得・竣工したORSUS新大阪、ORSUS戸越銀座の収益貢献、空室の減少及び増額改定に伴う賃貸収益の増加等により、136億37百万円（前年同期比6億11百万円、4.7%増）となりました。また、物件売却収入は、棚卸資産売却の減少により、26億65百万円（同100億40百万円、79.0%減）となりました。これにその他を含めた本事業の売上高は、170億7百万円（同93億67百万円、35.5%減）、営業利益は52億93百万円（同39億34百万円、42.6%減）となりました。

<売上高の内訳>

（単位：百万円）

区 分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	比較
賃貸収益	13,025	13,637	611
物件売却収入	12,705	2,665	10,040
その他	644	705	61
計	26,375	17,007	9,367

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13億61百万円（前年同期比68百万円、5.3%増）、仲介手数料は3億92百万円（同1億31百万円、25.1%減）となり、本事業の売上高は、17億53百万円（同62百万円、3.4%減）、営業利益は10億16百万円（同11百万円、1.1%減）となりました。

<売上高の内訳>

（単位：百万円）

区 分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	比較
アセットマネジメント収益	1,292	1,361	68
仲介手数料	523	392	131
計	1,816	1,753	62

（2）財政状態の状況

当中間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	当中間連結会計期間末	比較
資産	405,979	390,141	15,837
負債	280,334	275,233	5,100
純資産	125,645	114,908	10,737
有利子負債	231,323	228,619	2,703

（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)

当中間連結会計期間末における資産合計は3,901億41百万円となり、前連結会計年度末比158億37百万円の減少となりました。これは改修工事費の支払い等に伴う有形固定資産15億29百万円の増加等があった一方、有価証券80億5百万円、現金及び預金58億77百万円、販売用不動産19億58百万円及び投資有価証券10億40百万円の減少等によるものです。

(負債)

当中間連結会計期間末における負債合計は2,752億33百万円となり、前連結会計年度末比51億円の減少となりました。これは有利子負債27億3百万円、未払消費税等15億78百万円及び営業未払金12億80百万円の減少等によるものです。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産合計は1,149億8百万円となり、前連結会計年度末比107億37百万円の減少となりました。これは自己株式の取得等による90億50百万円及びその他有価証券評価差額金12億48百万円の減少等によるものです。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間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118億76百万円減少し、144億39百万円となりました。

当中間連結会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、税金等調整前中間純利益45億73百万円及び減価償却費28億29百万円等により、78億78百万円の資金の増加となりました(前年同期は176億56百万円の増加)。

(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、有価証券の売却及び償還による収入20億5百万円等があった一方、有形固定資産の取得による支出51億97百万円及び投資有価証券の取得による支出7億69百万円等により、41億31百万円の資金の減少となりました(前年同期は77億22百万円の減少)。

(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、自己株式の取得による支出90億53百万円及び長期借入金の返済による支出70億5百万円等により、156億23百万円の資金の減少となりました(前年同期は7億13百万円の増加)。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(5) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(6) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(7) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当社は、2024年6月7日開催の取締役会において、大成建設株式会社（以下「大成建設」といいます。）との間で資本業務提携を行うこと（以下「本資本業務提携」といいます。）を決議し、同日付で大成建設との間で資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といいます。）を締結いたしました。併せて、当社、大成建設及び三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）は、本資本業務提携契約並びに当社及び三菱地所間の2011年2月17日付「資本業務提携契約書」に関し、3社間で資本業務提携に係る協定書（以下「本協定」といいます。）を同日付で締結いたしました。本資本業務提携及び本協定の詳細は以下のとおりです。

相手先	契約締結日	内容
大成建設	2024年6月7日	中長期的な協働関係を構築のうえ、当社及び大成建設の事業基盤・ノウハウ等の強みをより一層活かし、再開発事業等の拡大及びスピーディな推進、新規不動産（アセットクラス）投資事業等の新規事業分野における業務提携、サステナビリティ・DX分野に係る事業分野における業務提携の推進等により、相互に企業価値の向上を図るもの。
大成建設、三菱地所	2024年6月7日	当社、大成建設及び三菱地所が、相手方の資本業務提携契約の趣旨、目的及び内容を尊重し、それぞれの資本業務提携契約に基づく資本業務提携を推進していくものとし、それぞれの資本業務提携契約に基づく資本業務提携を推進するにあたって、相互に連携し、協力を行うことにより、3社による協定関係を構築し、それぞれの企業価値向上に取り組むもの。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	110,000,000
計	110,000,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	38,859,996	38,859,996	東京証券取引所 (プライム市場) 名古屋証券取引所 (プレミアム市場) 福岡証券取引所 札幌証券取引所	単元株式数 100株
計	38,859,996	38,859,996	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2024年4月1日～ 2024年9月30日	-	38,859,996	-	21,492	-	19,720

(5) 【大株主の状況】

(2024年 9月30日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿 1 - 2 5 - 1	6,750	20.12
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂 1 - 8 - 1 赤坂インターシティAIR	4,466	13.31
野村 絢	BUKIT TUNGGAL ROAD SINGAPORE	2,444	7.28
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町 1 - 1 - 1	2,233	6.66
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海 1 - 8 - 1 2	1,382	4.12
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南 2 - 1 5 - 1 品川インターシティ A 棟)	489	1.46
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町 2 - 2 - 1	445	1.33
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南 2 - 1 5 - 1 品川インターシティ A 棟)	419	1.25
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内 1 - 1 - 2	402	1.20
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南 2 - 1 5 - 1 品川インターシティ A 棟)	392	1.17
計	-	19,427	57.89

(注) 1. 当社は、自己株式を5,302千株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。なお、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有している当社株式168千株は、当該自己株式に含めておりません。

2. 信託銀行各行の所有株式数には、次の信託業務に係る株式数が含まれております。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,831千株
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	762千株

3. 2023年3月3日付で公衆の縦覧に供されているブラックロック・ジャパン株式会社の大量保有報告書において、2023年2月28日現在で次のとおり株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当中間会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内1-8-3	641	1.65
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	46	0.12
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	157	0.40
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	52	0.13
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン ボール スプリッジ ボールスプリッジパーク 2 1階	188	0.48
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	446	1.15
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	441	1.14
計	-	1,973	5.08

4. 2024年9月27日付で公衆の縦覧に供されている株式会社シティインデックスイレブンスの大量保有報告書の変更報告書において、2024年9月19日現在で次のとおり株式を所有している旨が記載されているものの、株式会社シティインデックスイレブンス及び野村絢氏を除き、当社として当中間会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
株式会社シティインデックスイレブンス	東京都渋谷区南平台町3-8	30	0.08
野村絢	シンガポール共和国 プキットタンガル ロード	2,444	6.29
株式会社レノ	東京都渋谷区南平台町3-8	300	0.77
計	-	2,775	7.14

(6) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

(2024年 9 月30日現在)

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式 (自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式 (その他)	-	-	-
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 5,302,500	-	-
完全議決権株式 (その他)	普通株式 33,353,000	333,530	-
単元未満株式	普通株式 204,496	-	-
発行済株式総数	38,859,996	-	-
総株主の議決権	-	333,530	-

(注) 1. 「完全議決権株式 (その他)」欄の普通株式には、株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が100株 (議決権 1個) 含まれております。

2. 「完全議決権株式 (その他)」欄の普通株式には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」が保有する当社株式が168,300株 (議決権1,683個) 含まれております。

3. 「単元未満株式」欄には、自己株式95株が含まれております。

【自己株式等】

(2024年 9 月30日現在)

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
平和不動産株式会社	東京都中央区 日本橋兜町1-10	5,302,500	-	5,302,500	13.65
計	-	5,302,500	-	5,302,500	13.65

(注) 1. 上記のほか、株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が100株あります。なお、当該株式は上記「発行済株式」の「完全議決権株式 (その他)」欄の中に含まれております。

2. 「自己名義所有株式数」には「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」が保有する当社株式168,300株は含まれておりません。

2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間における役員の異動は、次のとおりです。

(1) 取締役の状況

該当事項はありません。

(2) 執行役の状況

新任執行役

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	就任 年月日
執行役常務	富田 朱彦	1960年 7月18日生	1984年4月 大成建設株式会社入社 2010年8月 同社建築営業本部(第二)営業部統括営業部長 2014年4月 大成有楽不動産株式会社理事営業本部副本部長 2015年4月 大成有楽不動産株式会社執行役員施設管理営業本部長 2016年5月 大成建設株式会社都市開発本部副本部長兼公民連携プロジェクト部長 2016年7月 同社都市開発本部副本部長 2019年4月 同社理事都市開発本部副本部長 2022年4月 同社エグゼクティブ・フェロー都市開発本部副本部長 2024年4月 同社エグゼクティブ・フェロー都市開発本部副本部長兼国際開発事業担当 2024年7月 当社執行役常務 開発推進一部、開発推進二部管掌(現任)	(注)	-	2024年 7月1日

(注) 就任後1年以内に終了する事業年度の末日

退任執行役

該当事項はありません。

(3) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性11名 女性1名(役員のうち女性の比率8.3%)

第4【経理の状況】

1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による期中レビューを受けております。

1【中間連結財務諸表】

(1)【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,416	14,539
営業未収入金	2,114	2,112
有価証券	8,005	-
販売用不動産	20,645	18,687
仕掛販売用不動産	567	567
営業出資	551	544
その他	956	754
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	53,257	37,205
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	84,557	81,862
土地	184,669	182,866
その他(純額)	6,294	12,323
有形固定資産合計	275,522	277,051
無形固定資産	31,320	31,326
投資その他の資産		
投資有価証券	38,072	37,031
その他	7,425	7,173
投資その他の資産合計	45,498	44,204
固定資産合計	352,341	352,583
繰延資産	381	352
資産合計	405,979	390,141

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,923	643
1年内償還予定の社債	3,624	4,849
短期借入金	800	1,700
1年内返済予定の長期借入金	16,681	15,992
未払法人税等	1,674	1,219
引当金	381	266
その他	3,967	4,159
流動負債合計	29,052	28,829
固定負債		
社債	27,864	24,540
長期借入金	173,703	173,017
長期末払金	8,391	8,262
引当金	213	258
退職給付に係る負債	126	175
資産除去債務	683	681
その他	40,298	39,468
固定負債合計	251,282	246,403
負債合計	280,334	275,233
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	61,012	60,560
自己株式	9,989	19,039
株主資本合計	92,235	82,733
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,339	16,090
繰延ヘッジ損益	6	7
土地再評価差額金	16,076	16,076
その他の包括利益累計額合計	33,409	32,174
純資産合計	125,645	114,908
負債純資産合計	405,979	390,141

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位 : 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
売上高	28,191	18,761
売上原価	16,389	10,854
売上総利益	11,801	7,907
販売費及び一般管理費	2,547	2,653
営業利益	9,254	5,254
営業外収益		
受取利息	7	8
受取配当金	224	287
その他	11	18
営業外収益合計	243	314
営業外費用		
支払利息	818	898
その他	104	88
営業外費用合計	922	986
経常利益	8,574	4,581
特別利益		
投資有価証券売却益	1,197	-
特別利益合計	1,197	-
特別損失		
固定資産除却損	11	8
特別損失合計	11	8
税金等調整前中間純利益	9,760	4,573
法人税等	3,101	1,141
中間純利益	6,659	3,431
親会社株主に帰属する中間純利益	6,659	3,431

【中間連結包括利益計算書】

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	6,659	3,431
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	437	1,248
繰延ヘッジ損益	-	13
その他の包括利益合計	437	1,235
中間包括利益	7,096	2,196
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	7,096	2,196

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	9,760	4,573
減価償却費	2,819	2,829
固定資産除却損	11	8
のれん償却額	-	21
貸倒引当金の増減額(は減少)	24	0
賞与引当金の増減額(は減少)	45	68
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	50	49
受取利息及び受取配当金	231	296
支払利息	818	898
社債発行費償却	26	27
投資有価証券売却損益(は益)	1,197	-
売上債権の増減額(は増加)	17	2
棚卸資産の増減額(は増加)	7,976	1,955
営業出資の増減額(は増加)	8	7
前払費用の増減額(は増加)	39	62
未収入金の増減額(は増加)	315	370
仕入債務の増減額(は減少)	358	551
前受金の増減額(は減少)	267	1,907
未払消費税等の増減額(は減少)	1,028	1,578
預り金の増減額(は減少)	33	1
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	16	398
その他	263	1,088
小計	20,921	10,043
利息及び配当金の受取額	254	297
利息の支払額	814	904
法人税等の支払額	2,703	1,558
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,656	7,878

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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	2,000	-
有価証券の売却及び償還による収入	2,000	2,005
投資有価証券の取得による支出	991	769
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,681	11
有形固定資産の取得による支出	8,367	5,197
無形固定資産の取得による支出	33	34
長期前払費用の取得による支出	68	40
差入保証金の差入による支出	1	183
差入保証金の回収による収入	57	75
その他	1	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,722	4,131
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）	900	900
長期借入れによる収入	9,200	5,630
長期借入金の返済による支出	7,142	7,005
社債の償還による支出	2,301	2,099
長期未払金の増加による収入	3,800	-
長期未払金の返済による支出	-	129
自己株式の取得による支出	10	9,053
配当金の支払額	1,933	3,866
その他	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	713	15,623
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）	10,648	11,876
現金及び現金同等物の期首残高	25,807	26,316
現金及び現金同等物の中間期末残高	36,456	14,439

【注記事項】

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(中間連結貸借対照表関係)

保証債務

	前連結会計年度 (2024年3月31日)		当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	91百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	87百万円

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
給料手当	735百万円	723百万円
役員賞与引当金繰入額	63	67
賞与引当金繰入額	141	135
株式給付引当金繰入額	63	47
退職給付費用	50	67
減価償却費	49	42
貸倒引当金繰入額	24	0

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	30,556百万円	14,539百万円
有価証券勘定	8,005	-
預入期間が3か月を超える定期預金	100	100
償還期間が3か月を超える債券等	2,005	-
現金及び現金同等物	36,456	14,439

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

配当に関する事項

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年5月17日 取締役会	普通株式	1,941	54.0	2023年3月31日	2023年6月5日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金9百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年10月31日 取締役会	普通株式	2,085	58.0	2023年9月30日	2023年12月1日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金9百万円が含まれております。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

配当に関する事項

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年5月17日 取締役会	普通株式	3,883	108.0	2024年3月31日	2024年6月3日	利益剰余金

(注) 1. 配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金18百万円が含まれております。

2. 1株当たり配当額には、特別配当50円を含んでおります。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年10月31日 取締役会	普通株式	2,114	63.0	2024年9月30日	2024年12月2日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、「役員向け株式給付信託」及び「従業員向け株式給付信託」の信託財産として、信託が保有する当社株式に対する配当金10百万円が含まれております。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当中間連結会計期間において、当社は、2024年6月7日開催の取締役会決議に基づき、2024年6月10日に、東京証券取引所における自己株式立会外買付取引(TOSTNET-3)により、自己株式2,400,000株の取得を行いました。この結果、単元未満株式の買取による取得等も含めて、自己株式が9,050百万円増加し、当中間連結会計期間末において自己株式は19,039百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(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	中間連結 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、中間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。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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	中間連結 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	17,007	1,753	18,761	-	18,761
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	24	-	24	24	-
計	17,032	1,753	18,786	24	18,761
セグメント利益	5,293	1,016	6,310	1,056	5,254

(注)1. セグメント利益の調整額 1,056百万円には、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 1,056百万円が含まれております。

2. セグメント利益は、中間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

減損損失の認識及びのれんの金額に重要な影響を及ぼす事象はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント		合計
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	
物件売却収入	12,705	-	12,705
アセットマネジメント収益 におけるマネジメントフィー	-	827	827
その他	1,848	523	2,371
顧客との契約から生じる収益	14,553	1,351	15,904
その他の収益(注)	11,821	465	12,286
外部顧客への売上高	26,375	1,816	28,191

(注) その他の収益には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント		合計
	ビルディング 事業	アセット マネジメント 事業	
物件売却収入	2,665	-	2,665
アセットマネジメント収益 におけるマネジメントフィー	-	848	848
その他	2,654	392	3,046
顧客との契約から生じる収益	5,319	1,240	6,559
その他の収益(注)	11,688	513	12,202
外部顧客への売上高	17,007	1,753	18,761

(注) その他の収益には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
1 株当たり中間純利益	186円07銭	100円37銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	6,659	3,431
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	6,659	3,431
普通株式の期中平均株式数(千株)	35,789	34,189

(注) 1. 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1 株当たり中間純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託が保有する当社株式は、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前中間連結会計期間においては171千株、当中間連結会計期間においては168千株であります。

2【その他】

(1) 期末配当

2024年5月17日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

- (イ) 配当金の総額.....3,883百万円
- (ロ) 1株当たりの金額.....108円00銭
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2024年6月3日

(注) 2024年3月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

(2) 中間配当

2024年10月31日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- (イ) 配当金の総額.....2,114百万円
- (ロ) 1株当たりの金額.....63円00銭
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2024年12月2日

(注) 2024年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月12日

平和不動産株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 森本 洋平
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 羽生 博文
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている平和不動産株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産株式会社及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBR Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。