



平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月7日

上場取引所 東

上場会社名 明和地所株式会社

コード番号 8869 URL <http://www.meiwajisyo.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 原田 英明

問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員 (氏名) 義澤 俊介

TEL 03-5489-0111

四半期報告書提出予定日 平成26年11月7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 : 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. 平成27年3月期第2四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第2四半期	32,413	95.6	4,022	126.7	3,663	202.7	3,319	223.3
26年3月期第2四半期	16,572	113.2	1,774	—	1,210	—	1,027	—

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 3,305百万円 (221.8%) 26年3月期第2四半期 1,027百万円 (—%)

	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
27年3月期第2四半期	133.36	—
26年3月期第2四半期	41.26	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
27年3月期第2四半期	42,755	18,007	42.1
26年3月期	57,015	14,782	25.9

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 18,007百万円 26年3月期 14,782百万円

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
26年3月期	—	0.00	—	5.00	5.00
27年3月期	—	0.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	15.00	15.00

(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. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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	45,800	32.5	3,600	14.1	3,000	44.3	2,400	△3.5	96.41

(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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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 : 無

(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 : 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)

27年3月期2Q	26,000,000 株	26年3月期	26,000,000 株
----------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

27年3月期2Q	1,106,266 株	26年3月期	1,106,266 株
----------	-------------	--------	-------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年3月期2Q	24,893,734 株	26年3月期2Q	24,893,734 株
----------	--------------	----------	--------------

※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の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業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。業績予想に関する事項は、3ページ「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	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	3
(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	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	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

## 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、輸出や消費などが緩やかな伸びにとどまるものの、雇用環境の改善や設備投資の増加などにより、回復基調は続いております。

当社の主力市場である首都圏マンション市場におきましては、都心部の高価格帯の物件を中心に需要は底堅いものの、9月のマンション発売戸数が前年同月比44.1%減と8か月連続でマイナスになるなど、建設費上昇による販売価格の高騰が影響し市場に減速傾向が表れております。

このような環境下、当社グループにおきましては、本業であるマンション分譲事業に注力いたしました。個別業績における通期不動産売上高目標に対する進捗率は売上高と契約残高を合わせて95.7%を確保するとともに、翌期引渡し物件の契約残高149億40百万円を積み上げることができました。

この結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間における業績は、売上高324億13百万円（前年同四半期比95.6%増）、営業利益40億22百万円（前年同四半期比126.7%増）、経常利益36億63百万円（前年同四半期比202.7%増）、四半期純利益33億19百万円（前年同四半期比223.3%増）となりました。

セグメントの業績は次のとおりです。

## ① 不動産販売事業（マンション等の開発分譲）

不動産販売事業におきましては、前期末在庫及び新規供給物件の販売が順調に進んだことに加え、オフィスビル等を売却したことから、売上高は295億78百万円（前年同四半期比116.7%増）、セグメント利益37億99百万円（同163.5%増）となりました。また、第1四半期より翌期売上予定物件の販売を開始しており、契約残高の積上げに注力しております。

## ② 不動産賃貸事業（不動産賃貸及び付随業務）

不動産賃貸事業におきましては、第1四半期にオフィスビル2棟を売却したことから、売上高6億11百万円（前年同四半期比26.3%減）、セグメント利益2億71百万円（同25.4%減）となりました。

## ③ 不動産管理事業（マンション等の総合管理サービス）

不動産管理事業におきましては、売上高20億61百万円（前年同四半期比4.8%増）、セグメント利益2億38百万円（同0.3%増）となりました。

## ④ その他

その他事業におきましては、住設企画販売事業を主体に、売上高は1億62百万円（前年同四半期比30.7%増）、セグメント利益31百万円（前年同四半期はセグメント損失6百万円）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は309億48百万円となり、前連結会計年度末比142億41百万円減少いたしました。これは主として、現預金が19億20百万円減少したことや販売用不動産が106億34百万円減少したことによるものであります。減価償却による有形固定資産の減少等から固定資産は前連結会計年度末に比べ18百万円減少いたしました。

この結果、総資産は前連結会計年度末比142億60百万円減少し、427億55百万円となりました。

## (負債)

流動負債は、オフィスビル用地及びオフィスビル2棟にかかる借入金を返済し、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が129億52百万円減少したこと等から、前連結会計年度末比139億74百万円減少し、192億75百万円となりました。固定負債は、主として長期借入金が29億48百万円減少したことにより、前連結会計年度末比35億10百万円減少し、54億72百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比174億85百万円減少し、247億48百万円となりました。

## (純資産)

純資産は、四半期純利益33億19百万円の計上等により、前連結会計年度末比32億25百万円増加し、180億7百万円となりました。

この結果、当第2四半期連結会計期間末の自己資本比率は、前連結会計年度末比16.2ポイント改善し、42.1%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)の残高は、前連結会計年度末比17億88百万円減少し、74億95百万円となりました。

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す。

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36億63百万円、前連結会計年度に竣工した物件にかかる支払手形決済等による仕入債務の減少13億15百万円、完成在庫等の販売進捗に伴うたな卸資産の減少118億27百万円を主因として、141億25百万円の資金の増加(前年同四半期連結累計期間は72億35百万円の減少)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、1億25百万円の資金の増加(前年同四半期連結累計期間は6億15百万円の増加)となりました。主たる要因は、定期預金の増減によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、160億38百万円の資金の減少(前年同四半期連結累計期間は57億64百万円の減少)となりました。主たる要因は、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済169億83百万円によるものであります。

### (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、平成26年10月30日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

### (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 会計方針の変更

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を平均残存勤務年数に基づく割引率から単一の加重平均割引率へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第2四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の退職給付に係る資産が49百万円増加、退職給付に係る負債が12百万円減少し、利益剰余金が44百万円増加しております。なお、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響は軽微であります。

## 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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	9,762	7,842
受取手形及び売掛金	181	109
販売用不動産	13,250	2,616
仕掛販売用不動産	19,295	18,210
営業貸付金	1,180	1,211
繰延税金資産	848	565
未収還付法人税等	85	87
その他	595	308
貸倒引当金	△9	△5
流動資産合計	45,190	30,948
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	2,889	2,817
土地	7,677	7,677
その他(純額)	98	108
有形固定資産合計	10,665	10,604
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	29	21
その他	42	42
無形固定資産合計	71	63
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	29	29
繰延税金資産	55	23
退職給付に係る資産	201	260
その他	875	900
貸倒引当金	△73	△73
投資その他の資産合計	1,088	1,140
固定資産合計	11,825	11,807
資産合計	57,015	42,755

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,430	4,115
短期借入金	3,815	1,902
1年内返済予定の長期借入金	21,609	10,569
未払費用	132	135
未払法人税等	62	50
前受金	919	1,324
賞与引当金	150	151
役員賞与引当金	23	13
その他	1,106	1,011
流動負債合計	33,249	19,275
固定負債		
長期借入金	7,946	4,998
役員退職慰労引当金	242	122
退職給付に係る負債	136	132
その他	658	219
固定負債合計	8,983	5,472
負債合計	42,233	24,748
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	6,847	10,087
自己株式	△1,027	△1,027
株主資本合計	14,753	17,993
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	29	14
その他の包括利益累計額合計	29	14
少数株主持分	—	—
純資産合計	14,782	18,007
負債純資産合計	57,015	42,755

(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 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
売上高	16,572	32,413
売上原価	11,663	25,256
売上総利益	4,908	7,157
販売費及び一般管理費	3,133	3,134
営業利益	1,774	4,022
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	4	6
助成金収入	36	25
貸倒引当金戻入額	17	5
その他	12	20
営業外収益合計	71	58
営業外費用		
支払利息	574	318
その他	60	99
営業外費用合計	635	418
経常利益	1,210	3,663
特別利益		
投資有価証券売却益	30	—
特別利益合計	30	—
特別損失		
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損	—	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	1,241	3,663
法人税、住民税及び事業税	36	37
法人税等調整額	177	305
法人税等合計	214	343
少数株主損益調整前四半期純利益	1,027	3,319
少数株主利益	—	—
四半期純利益	1,027	3,319



(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 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,027	3,319
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	—	△14
その他の包括利益合計	—	△14
四半期包括利益	1,027	3,305
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,027	3,305
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

## (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 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	1,241	3,663
減価償却費	179	98
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△24	△4
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	8
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△12	△120
賞与引当金の増減額(△は減少)	8	1
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	12	△9
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	574	318
投資有価証券売却損益(△は益)	△30	—
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損益(△は益)	—	0
売上債権の増減額(△は増加)	17	44
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,165	11,827
退職給付に係る資産の増減額(△は増加)	—	△9
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	0
仕入債務の増減額(△は減少)	△12,537	△1,315
未払消費税等の増減額(△は減少)	171	93
その他	628	△142
小計	△6,603	14,453
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△574	△277
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△57	△51
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,235	14,125
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△353	△283
定期預金の払戻による収入	953	415
有形固定資産の取得による支出	△1	△6
有形固定資産の売却による収入	—	0
無形固定資産の取得による支出	△0	—
投資有価証券の売却による収入	35	—
その他	△18	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	615	125
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	172	△1,912
長期借入れによる収入	2,846	2,995
長期借入金の返済による支出	△8,775	△16,983
配当金の支払額	△0	△124
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△7	△13
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,764	△16,038
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△12,384	△1,788
現金及び現金同等物の期首残高	18,222	9,283
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,838	7,495

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	13,652	828	1,967	16,448	124	16,572
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	79	26	105	666	772
計	13,652	908	1,993	16,553	790	17,344
セグメント利益 又は損失(△)	1,442	364	237	2,044	△6	2,037

(注) 「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、住設企画販売事業等を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

利益	金額
報告セグメント計	2,044
「その他」の区分の損失(△)	△6
セグメント間取引消去	△8
全社費用(注)	△253
四半期連結損益計算書の営業利益	1,774

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

3. 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(自平成26年4月1日至平成26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				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	29,578	611	2,061	32,251	162	32,413
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	88	27	115	1,014	1,129
計	29,578	699	2,088	32,366	1,176	33,543
セグメント利益	3,799	271	238	4,309	31	4,340

(注) 「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、住設企画販売事業等を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

利益	金額
報告セグメント計	4,309
「その他」の区分の利益	31
セグメント間取引消去	△27
全社費用(注)	△290
四半期連結損益計算書の営業利益	4,022

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

3. 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。

(重要な後発事象)

当社は、平成26年11月7日に東京都千代田区に保有しておりました賃貸用不動産を譲渡いたしました。譲渡価額は2,550百万円であり、これに伴い平成27年3月期第3四半期において特別損失218百万円を計上する見込みであります。

なお、当該特別損失につきましては、平成26年10月30日付け「業績予想の修正に関するお知らせ」にて開示いたしました連結及び個別業績予想数値に織込まれております。