



平成28年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年8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27年8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：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28年3月期第1四半期の連結業績（平成27年4月1日～平成27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 | | 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 | % |
| 28年3月期第1四半期 | 22,668 | △17.5 | 2,797 | △35.1 | 2,705 | △33.5 | 2,403 | △36.1 |
| 27年3月期第1四半期 | 27,491 | 396.5 | 4,308 | — | 4,070 | — | 3,760 | — |

(注) 包括利益 28年3月期第1四半期 2,410百万円 (△35.8%) 27年3月期第1四半期 3,753百万円 (—%)

| | 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 |
| 28年3月期第1四半期 | 96.54 | — |
| 27年3月期第1四半期 | 151.08 | — |

(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 |
| 28年3月期第1四半期 | 55,249 | 18,874 | 34.2 | 758.21 |
| 27年3月期 | 55,218 | 16,837 | 30.5 | 676.39 |

(参考) 自己資本 28年3月期第1四半期 18,874百万円 27年3月期 16,837百万円

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 |
| 27年3月期 | — | 0.00 | — | 15.00 | 15.00 |
| 28年3月期 | — | — | — | — | — |
| 28年3月期(予想) | — | 0.00 | — | 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28年3月期の連結業績予想（平成27年4月1日～平成28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 | 47,400 | 12.2 | 3,300 | 0.5 | 2,800 | 2.8 | 2,500 | 14.0 | 100.43 |

(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） | 28年3月期1Q | 26,000,000株 | 27年3月期 | 26,000,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 28年3月期1Q | 1,106,266株 | 27年3月期 | 1,106,266株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 28年3月期1Q | 24,893,734株 | 27年3月期1Q | 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 |
| 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) | 8 |
| (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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和を背景として円安・株高が進行し、大企業を中心とした業績の回復や雇用情勢の改善がみられました。一方で、不安定な国際情勢による影響から、先行きは不透明な状況が続いております。

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、東京都区部を中心に前年同期と比較して販売価格が上昇しましたが、契約率は一定水準を保っており、需要は底堅く推移しております。

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。不動産売上高計画に対する進捗率は売上計上済みと契約残高を合わせて95.9%を確保しております。用地仕入については、協定を締結している案件を含め通期計画450億円に対して45.0%の進捗となっており、再来期以降の販売材料確保についても順調に進んでおります。

この結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高226億68百万円（前年同期比17.5%減）、営業利益27億97百万円（同35.1%減）、経常利益27億5百万円（同33.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益24億3百万円（同36.1%減）となりました。

セグメント別の業績は次の通りです。

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、分譲マンション9棟等の引渡しを行ったことから、売上高212億38百万円（前年同期比18.4%減）、セグメント利益27億24百万円（同34.7%減）となりました。

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、前連結会計年度にオフィスビル3棟等を売却したことから賃貸収入が減少し、売上高2億22百万円（前年同期比38.6%減）、セグメント利益87百万円（同52.3%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10億82百万円（前年同期比9.4%増）、セグメント利益1億12百万円（同23.9%増）となりました。

④その他

その他事業におきましては、売上高は1億24百万円（前年同期比15.3%増）、セグメント利益13百万円（同37.2%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は456億17百万円となり、前連結会計年度末比43百万円増加いたしました。これは、現金及び預金が93億54百万円増加、仕掛販売用不動産が32億39百万円増加したものの、販売用不動産が122億72百万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12百万円減少いたしました。

この結果、資産合計は前連結会計年度末比30百万円増加し、552億49百万円となりました。

(負債)

流動負債は、支払手形及び買掛金が9億29百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が36億39百万円減少、前受金が13億45百万円減少、預り金が20億45百万円減少したこと等から、前連結会計年度末比51億20百万円減少し、249億52百万円となりました。固定負債は、長期借入金が31億15百万円増加したことにより、前連結会計年度末比31億14百万円増加し、114億22百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比20億5百万円減少し、363億74百万円となりました。

(純資産)

純資産は、主に親会社株主に帰属する四半期純利益24億3百万円の計上により、前連結会計年度末比20億36百万円増加し、188億74百万円となりました。

この結果、当第1四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3.7ポイント改善し、34.2%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年5月8日に公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

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

（企業結合に関する会計基準等の適用）

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日）等を当第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

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27年3月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日) |
|-------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 9,060 | 18,415 |
| 受取手形及び売掛金 | 192 | 141 |
| 販売用不動産 | 15,703 | 3,431 |
| 仕掛販売用不動産 | 18,102 | 21,342 |
| 営業貸付金 | 1,178 | 1,139 |
| 繰延税金資産 | 704 | 694 |
| 未収還付法人税等 | 85 | 85 |
| その他 | 552 | 371 |
| 貸倒引当金 | △7 | △5 |
| 流動資産合計 | 45,573 | 45,617 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 2,375 | 2,349 |
| 土地 | 5,906 | 5,906 |
| その他（純額） | 104 | 100 |
| 有形固定資産合計 | 8,386 | 8,355 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 57 | 57 |
| その他 | 41 | 40 |
| 無形固定資産合計 | 98 | 98 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 29 | 29 |
| 繰延税金資産 | 30 | 17 |
| 退職給付に係る資産 | 244 | 248 |
| その他 | 927 | 958 |
| 貸倒引当金 | △72 | △75 |
| 投資その他の資産合計 | 1,158 | 1,178 |
| 固定資産合計 | 9,644 | 9,632 |
| 資産合計 | 55,218 | 55,249 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成27年3月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 11,904 | 12,959 |
| 短期借入金 | 1,975 | 1,963 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 9,572 | 5,932 |
| 未払費用 | 140 | 141 |
| 未払法人税等 | 61 | 231 |
| 前受金 | 3,145 | 1,799 |
| 賞与引当金 | 192 | 49 |
| 役員賞与引当金 | 68 | 14 |
| その他 | 3,013 | 1,860 |
| 流動負債合計 | 30,073 | 24,952 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 7,866 | 10,982 |
| 役員退職慰労引当金 | 143 | 142 |
| 退職給付に係る負債 | 137 | 137 |
| その他 | 159 | 159 |
| 固定負債合計 | 8,307 | 11,422 |
| 負債合計 | 38,380 | 36,374 |
| 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 | 8,960 | 10,990 |
| 自己株式 | △1,027 | △1,027 |
| 株主資本合計 | 16,866 | 18,895 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| 退職給付に係る調整累計額 | △28 | △21 |
| その他の包括利益累計額合計 | △28 | △21 |
| 純資産合計 | 16,837 | 18,874 |
| 負債純資産合計 | 55,218 | 55,249 |

(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26年4月1日 至平成26年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日) |
|------------------|---|---|
| 売上高 | 27,491 | 22,668 |
| 売上原価 | 21,595 | 18,207 |
| 売上総利益 | 5,896 | 4,460 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,587 | 1,663 |
| 営業利益 | 4,308 | 2,797 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 0 | 0 |
| 違約金収入 | 2 | 5 |
| 助成金収入 | 13 | 9 |
| 貸倒引当金戻入額 | 4 | 3 |
| その他 | 7 | 9 |
| 営業外収益合計 | 28 | 28 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 211 | 92 |
| 控除対象外消費税等 | 53 | 26 |
| その他 | 1 | 1 |
| 営業外費用合計 | 266 | 120 |
| 経常利益 | 4,070 | 2,705 |
| 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 | 4,070 | 2,705 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 9 | 281 |
| 法人税等調整額 | 300 | 21 |
| 法人税等合計 | 309 | 302 |
| 四半期純利益 | 3,760 | 2,403 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 3,760 | 2,403 |

(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26年4月1日 至 平成26年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益 | 3,760 | 2,403 |
| その他の包括利益 | | |
| 退職給付に係る調整額 | △7 | 7 |
| その他の包括利益合計 | △7 | 7 |
| 四半期包括利益 | 3,753 | 2,410 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 3,753 | 2,410 |

(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)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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) | 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 | 26,030 | 362 | 990 | 27,383 | 107 | 27,491 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | 44 | 14 | 58 | 594 | 652 |
| 計 | 26,030 | 407 | 1,004 | 27,441 | 701 | 28,143 |
| セグメント利益 | 4,171 | 183 | 91 | 4,446 | 21 | 4,467 |

(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 | 4,446 |
| 「その他」の区分の利益 | 21 |
| セグメント間取引消去 | △5 |
| 全社費用(注) | △153 |
| 四半期連結損益計算書の営業利益 | 4,308 |

(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1四半期連結累計期間（自平成27年4月1日 至平成27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) | 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 | 21,238 | 222 | 1,082 | 22,544 | 124 | 22,668 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | 44 | 12 | 57 | 434 | 491 |
| 計 | 21,238 | 267 | 1,095 | 22,601 | 559 | 23,160 |
| セグメント利益 | 2,724 | 87 | 112 | 2,924 | 13 | 2,938 |

(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 | 2,924 |
| 「その他」の区分の利益 | 13 |
| セグメント間取引消去 | △69 |
| 全社費用（注） | △71 |
| 四半期連結損益計算書の営業利益 | 2,797 |

(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)

(自己株式の消却)

当社は、平成27年8月7日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式の消却を行うことを決議いたしました。

1. 消却する株式の種類

当社普通株式

2. 消却する株式の数

1,106,266株(消却前の発行済株式総数に対する割合 4.25%)

3. 消却予定日

平成27年8月20日

4. 消却理由

発行済株式数の減少による資本効率の向上を図るために消却いたします。