



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年11月6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11月6日 配当支払開始予定日 ー

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28年3月期第2四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第2四半期	28,716	△11.4	2,696	△33.0	2,481	△32.3	2,170	△34.6
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

(注) 包括利益 28年3月期第2四半期 2,184百万円(△33.9%) 27年3月期第2四半期 3,305百万円(221.8%)

	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2四半期	87.21	—
27年3月期第2四半期	133.36	—

(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2四半期	50,311	18,648	37.1	749.15
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2四半期 18,648百万円 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	—	0.00	—	—	—
28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2Q	24,893,734株	27年3月期	26,000,000株
② 期末自己株式数	28年3月期2Q	50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2Q	24,893,722株	27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
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

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、中国をはじめとするアジア地域の成長率の鈍化により先行き不透明な状況となっておりますが、良好な雇用環境が下支えとなつて消費支出が上向いたほか、訪日観光客の増加に伴うサービス関連の輸出などが堅調に推移しており、緩やかな回復基調となっております。

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、基準地価が商業地を中心に上昇しており、販売価格についても東京都区部を中心に前年同期比で上昇傾向にあります。新築マンション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99.3%を確保しております。用地仕入については、通期計画450億円に対して67.1%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2四半期連結累計期間における業績は、売上高287億16百万円（前年同期比11.4%減）、営業利益26億96百万円（同33.0%減）、経常利益24億81百万円（同32.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益21億70百万円（同34.6%減）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、当第2四半期までに分譲マンション11棟等の引渡しを行ったことから、売上高259億34百万円（前年同期比12.3%減）、セグメント利益26億65百万円（同29.8%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、売上高4億50百万円（前年同期比26.4%減）、セグメント利益1億53百万円（同43.6%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21億25百万円（前年同期比3.1%増）、セグメント利益1億93百万円（同18.8%減）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2億6百万円（前年同期比27.2%増）、セグメント利益35百万円（同14.6%増）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406億93百万円となり、前連結会計年度末比48億80百万円減少いたしました。これは主として、仕掛販売用不動産が83億74百万円増加した一方で、販売用不動産が134億90百万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25百万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49億6百万円減少し、503億11百万円となりました。

(負債)

流動負債は、支払手形及び買掛金が74億19百万円減少したこと等から、前連結会計年度末比94億94百万円減少し、205億78百万円となりました。固定負債は、主として長期借入金が27億79百万円増加したことにより、前連結会計年度末比27億76百万円増加し、110億84百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比67億17百万円減少し、316億62百万円となりました。

(純資産)

純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益21億70百万円の計上等により、前連結会計年度末比18億11百万円増加し、186億48百万円となりました。なお、自己株式の消却により、自己株式が10億27百万円減少（純資産の増加）し、利益剰余金が同額減少しております。

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6.6ポイント改善し、37.1%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4億70百万円増加し、91億34百万円となりました。

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24億81百万円、たな卸資産が50億32百万円減少した一方で、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が74億19百万円減少したことを主因として、20億82百万円の資金の減少(前年同四半期連結累計期間は141億25百万円の増加)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、68百万円の資金の減少(前年同四半期連結累計期間は1億25百万円の増加)となりました。主たる要因は、固定資産の取得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、26億21百万円の資金の増加(前年同四半期連結累計期間は160億38百万円の減少)となりました。主たる要因は、新規プロジェクトの増加による長期借入れ90億27百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済69億60百万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

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2四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2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,060	9,531
受取手形及び売掛金	192	116
販売用不動産	15,703	2,213
仕掛販売用不動産	18,102	26,477
営業貸付金	1,178	1,060
繰延税金資産	704	694
未収還付法人税等	85	0
その他	552	604
貸倒引当金	△7	△4
流動資産合計	45,573	40,693
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,375	2,321
土地	5,906	5,908
その他(純額)	104	97
有形固定資産合計	8,386	8,327
無形固定資産		
ソフトウェア	57	64
その他	41	40
無形固定資産合計	98	104
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	253
その他	927	959
貸倒引当金	△72	△73
投資その他の資産合計	1,158	1,186
固定資産合計	9,644	9,618
資産合計	55,218	50,311

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	11,904	4,485
短期借入金	1,975	2,915
1年内返済予定の長期借入金	9,572	8,859
未払費用	140	153
未払法人税等	61	256
前受金	3,145	2,037
賞与引当金	192	197
役員賞与引当金	68	28
その他	3,013	1,645
流動負債合計	30,073	20,578
固定負債		
長期借入金	7,866	10,646
役員退職慰労引当金	143	140
退職給付に係る負債	137	141
その他	159	154
固定負債合計	8,307	11,084
負債合計	38,380	31,662
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	9,730
自己株式	△1,027	△0
株主資本合計	16,866	18,663
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△28	△14
その他の包括利益累計額合計	△28	△14
純資産合計	16,837	18,648
負債純資産合計	55,218	50,311

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
売上高	32,413	28,716
売上原価	25,256	22,875
売上総利益	7,157	5,840
販売費及び一般管理費	3,134	3,143
営業利益	4,022	2,696
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	6	7
助成金収入	25	21
貸倒引当金戻入額	5	4
その他	20	17
営業外収益合計	58	51
営業外費用		
支払利息	318	197
控除対象外消費税等	97	58
その他	1	10
営業外費用合計	418	266
経常利益	3,663	2,481
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	3,663	2,481
法人税、住民税及び事業税	37	293
法人税等調整額	305	17
法人税等合計	343	310
四半期純利益	3,319	2,170
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,319	2,170

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
四半期純利益	3,319	2,170
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	△14	13
その他の包括利益合計	△14	13
四半期包括利益	3,305	2,184
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,305	2,184

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27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	3,663	2,481
減価償却費	98	79
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4	△0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	8	4
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△120	△2
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1	5
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△9	△39
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	318	197
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)	44	192
たな卸資産の増減額 (△は増加)	11,827	5,032
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△9	△9
その他の資産の増減額 (△は増加)	107	△142
未収消費税等の増減額 (△は増加)	0	153
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,315	△7,419
その他の負債の増減額 (△は減少)	△226	△3,225
未払消費税等の増減額 (△は減少)	93	862
その他	△23	19
小計	14,453	△1,811
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△277	△206
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△51	△65
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,125	△2,082
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△283	△233
定期預金の払戻による収入	415	233
有形固定資産の取得による支出	△6	△18
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	—	△45
その他	△0	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	125	△68
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)	△1,912	940
長期借入れによる収入	2,995	9,027
長期借入金の返済による支出	△16,983	△6,960
配当金の支払額	△124	△373
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△13	△12
自己株式の取得による支出	—	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,038	2,621
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,788	470
現金及び現金同等物の期首残高	9,283	8,664
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,495	9,134

(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)

当社は平成27年8月7日開催の取締役会決議に基づき、平成27年8月20日に自己株式1,106,266株を消却しました。

この結果、自己株式が10億27百万円減少(純資産の増加)し、利益剰余金が同額減少しております。

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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	25,934	450	2,125	28,509	206	28,716
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	88	28	116	766	883
計	25,934	538	2,153	28,626	973	29,599
セグメント利益	2,665	153	193	3,012	35	3,048

(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	3,012
「その他」の区分の利益	35
セグメント間取引消去	△117
全社費用(注)	△234
四半期連結損益計算書の営業利益	2,696

(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。