

平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年2月5日

上場会社名 明和地所株式会社

上場取引所 東

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28年2月5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3四半期の連結業績（平成27年4月1日～平成27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		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3四半期	38,515	9.6	3,113	△4.6	2,776	△0.2	2,467	11.6
27年3月期第3四半期	35,142	38.8	3,263	17.6	2,782	42.9	2,210	44.4

(注) 包括利益 28年3月期第3四半期 2,487百万円 (13.7%) 27年3月期第3四半期 2,188百万円 (42.9%)

	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3四半期	99.11	-
27年3月期第3四半期	88.80	-

(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3四半期	56,342	18,952	33.6	761.33
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3四半期 18,952百万円 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)	-	-	-	30.00	30.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

28年3月期(予想) 期末配当金の内訳 普通配当 15円00銭 記念配当 15円00銭

配当予想の修正については、本日(平成28年2月5日)公表いたしました「配当予想の修正(設立30周年記念配当)に関するお知らせ」をご覧ください。

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

(注) 詳細は、添付資料3ページ「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」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）	28年3月期3Q	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3Q	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3Q	24,893,710株	27年3月期3Q	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、添付資料3ページ「(3) 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) 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

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3四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新興国等の景気減速等により依然として不透明な状況にありますが、企業収益や雇用情勢には改善が見られ、個人消費も総じてみれば底堅く推移しており、緩やかな回復基調が続いております。

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、前年同四半期と比較して販売価格の上昇が見られますが、低金利や住宅取得時の各種税制優遇等が下支えとなっており、新築マンション需要は堅調に推移いたしました。

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概ね100%となっており、順調に推移しております。用地仕入については、通期計画450億円に対して75.7%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3四半期連結累計期間における業績は、売上高385億15百万円（前年同四半期比9.6%増）、営業利益31億13百万円（同4.6%減）、経常利益27億76百万円（同0.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益24億67百万円（同11.6%増）となりました。

セグメント別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3四半期までに分譲マンション13棟等の引渡しを行ったことから、売上高は343億43百万円（前年同四半期比10.5%増）、セグメント利益31億51百万円（同0.4%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、売上高は6億67百万円（前年同四半期比19.8%減）、セグメント利益2億36百万円（同17.1%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、売上高は31億93百万円（前年同四半期比4.7%増）、セグメント利益3億20百万円（同0.5%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3億11百万円（前年同四半期比66.8%増）、セグメント利益63百万円（同305.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は462億34百万円となり、前連結会計年度末比6億60百万円増加いたしました。これは主として、販売用不動産が135億9百万円減少した一方で現金及び預金が44億74百万円増加したことや、仕掛販売用不動産が100億87百万円増加したことによるものであります。有形固定資産の取得により、固定資産は前連結会計年度末比4億63百万円増加いたしました。

この結果、総資産は前連結会計年度末比11億23百万円増加し、563億42百万円となりました。

(負債)

流動負債は、支払手形及び買掛金が33億70百万円減少したことや1年内返済予定の長期借入金が19億86百万円減少したこと等から、前連結会計年度末比59億35百万円減少し、241億38百万円となりました。固定負債は、長期借入金が49億28百万円増加したことにより、前連結会計年度末比49億44百万円増加し、132億51百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比9億90百万円減少し、373億89百万円となりました。

(純資産)

純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益24億67百万円の計上により、前連結会計年度末比21億14百万円増加し、189億52百万円となりました。

この結果、当第3四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3.1ポイント改善し、33.6%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

連結業績予想につきましては、平成27年5月8日に公表いたしました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3四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3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,060	13,534
受取手形及び売掛金	192	122
販売用不動産	15,703	2,194
仕掛販売用不動産	18,102	28,190
営業貸付金	1,178	962
繰延税金資産	704	694
未収還付法人税等	85	0
その他	552	539
貸倒引当金	△7	△4
流動資産合計	45,573	46,234
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,375	2,361
土地	5,906	6,338
その他(純額)	104	89
有形固定資産合計	8,386	8,788
無形固定資産		
ソフトウェア	57	81
その他	41	39
無形固定資産合計	98	120
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	259
その他	927	965
貸倒引当金	△72	△73
投資その他の資産合計	1,158	1,198
固定資産合計	9,644	10,107
資産合計	55,218	56,342

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	11,904	8,533
短期借入金	1,975	3,429
1年内返済予定の長期借入金	9,572	7,585
未払費用	140	141
未払法人税等	61	251
前受金	3,145	2,454
賞与引当金	192	55
役員賞与引当金	68	42
その他	3,013	1,642
流動負債合計	30,073	24,138
固定負債		
長期借入金	7,866	12,795
役員退職慰労引当金	143	159
退職給付に係る負債	137	142
その他	159	154
固定負債合計	8,307	13,251
負債合計	38,380	37,389
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	10,026
自己株式	△1,027	△0
株主資本合計	16,866	18,960
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△28	△7
その他の包括利益累計額合計	△28	△7
純資産合計	16,837	18,952
負債純資産合計	55,218	56,342

(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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
売上高	35,142	38,515
売上原価	27,186	30,576
売上総利益	7,955	7,939
販売費及び一般管理費	4,692	4,825
営業利益	3,263	3,113
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	17	15
助成金収入	35	35
貸倒引当金戻入額	5	5
その他	26	22
営業外収益合計	85	79
営業外費用		
支払利息	419	312
控除対象外消費税等	144	93
その他	3	11
営業外費用合計	566	417
経常利益	2,782	2,776
特別利益		
受取和解金	—	29
特別利益合計	—	29
特別損失		
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損	218	—
特別損失合計	218	0
税金等調整前四半期純利益	2,563	2,805
法人税、住民税及び事業税	42	324
法人税等調整額	310	14
法人税等合計	353	338
四半期純利益	2,210	2,467
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,210	2,467

(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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
四半期純利益	2,210	2,467
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	△21	20
その他の包括利益合計	△21	20
四半期包括利益	2,188	2,487
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,188	2,487

(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)

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株を消却いたしました。

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3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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)	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	31,073	832	3,049	34,955	186	35,142
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	132	39	171	1,246	1,417
計	31,073	964	3,088	35,126	1,433	36,559
セグメント利益	3,162	285	321	3,769	15	3,785

(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	3,769
「その他」の区分の利益	15
セグメント間取引消去	△42
全社費用(注)	△479
四半期連結損益計算書の営業利益	3,263

(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3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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)	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	34,343	667	3,193	38,203	311	38,515
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	132	41	174	1,317	1,492
計	34,343	800	3,234	38,378	1,629	40,007
セグメント利益	3,151	236	320	3,707	63	3,771

(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	3,707
「その他」の区分の利益	63
セグメント間取引消去	△6
全社費用(注)	△651
四半期連結損益計算書の営業利益	3,113

(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。