



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月11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/corp/>

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11月11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29年3月期第2四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第2四半期	25,926	△9.7	1,971	△26.9	1,715	△30.9	1,559	△28.2
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

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 1,571百万円(△28.1%) 28年3月期第2四半期 2,184百万円(△33.9%)

	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
29年3月期第2四半期	62.64	—
28年3月期第2四半期	87.21	—

(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
29年3月期第2四半期	61,406	19,522	31.8	784.23
28年3月期	59,588	18,697	31.4	751.11

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 19,522百万円 28年3月期 18,697百万円

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
28年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
29年3月期	—	0.00	—	—	—
29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: 無

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

3. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	51,000	13.0	3,400	10.0	2,900	10.6	2,500	12.1	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)	29年3月期2Q	24,893,734株	28年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	29年3月期2Q	50株	28年3月期	50株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年3月期2Q	24,893,684株	28年3月期2Q	24,893,722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「(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
(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
(2) 追加情報	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、雇用情勢や所得環境の改善が続いているものの、個人消費は弱含みで推移しており、足踏み状態が続いております。また、中国をはじめとするアジア新興国や資源国等の景気減速、英国の欧州連合(EU)離脱問題等、海外経済における不確実性が高まっており、依然として景気の先行きは不透明な状況にあります。

当社グループ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、日銀のマイナス金利政策による住宅ローン金利の低下等を下支えに、需要は底堅く推移しておりますが、販売価格の高止まりを受け、一次取得者層を中心としたお客様の動向にも慎重さが見られます。

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販売に注力し、お客様のニーズを捉えた物件の供給により、当期の不動産売上高計画については概ね達成する見込みとなっております。

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259億26百万円(前年同期比9.7%減)、営業利益19億71百万円(同26.9%減)、経常利益17億15百万円(同30.9%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益15億59百万円(同28.2%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、新築分譲マンション9棟の引渡しを行ったこと等から、売上高230億62百万円(前年同期比11.1%減)、セグメント利益20億62百万円(同22.6%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4億2百万円(前年同期比10.7%減)、セグメント利益1億20百万円(同21.5%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21億78百万円(前年同期比2.5%増)、セグメント利益1億97百万円(同1.9%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2億83百万円(前年同期比37.6%増)、セグメント利益49百万円(同38.9%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500億19百万円となり、前連結会計年度末比8億88百万円増加いたしました。これは主として、販売用不動産が51億円減少した一方で、仕掛販売用不動産が63億7百万円増加したことによるものであります。固定資産は113億86百万円となり、前連結会計年度末比9億29百万円増加いたしました。これは有形固定資産が8億86百万円増加したこと等によるものであります。

この結果、資産合計は前連結会計年度末比18億17百万円増加し、614億6百万円となりました。

(負債)

流動負債は258億53百万円となり、前連結会計年度末比32億27百万円減少いたしました。これは主として、電子記録債務が19億17百万円、前受金が11億47百万円それぞれ減少したことによるものであります。固定負債は160億30百万円となり、前連結会計年度末比42億20百万円増加いたしました。これは長期借入金が42億3百万円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比9億92百万円増加し、418億83百万円となりました。

(純資産)

純資産は195億22百万円となり、前連結会計年度末比8億24百万円増加いたしました。これは配当金支払額7億46百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益15億59百万円の計上等によるものであります。

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、31.8%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13百万円減少し、119億81百万円となりました。

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17億63百万円を計上した一方で、たな卸資産が11億94百万円増加し、仕入債務が23億48百万円減少したことにより、42億21百万円の資金の減少(前年同四半期連結累計期間は20億82百万円の減少)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、5億98百万円の資金の減少(前年同四半期連結累計期間は68百万円の減少)となりました。これは定期預金の預入による支出3億33百万円及び定期預金の払戻による収入6億73百万円、有形固定資産の取得による支出12億18百万円及び有形固定資産の売却による収入2億90百万円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、48億5百万円の資金の増加(前年同四半期連結累計期間は26億21百万円の増加)となりました。これは主として、新規プロジェクトの増加による長期借入れ127億15百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済72億4百万円及び親会社による配当金の支払額7億44百万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28年5月13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

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

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。

(2) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,732	12,378
受取手形及び売掛金	143	237
販売用不動産	6,171	1,071
仕掛販売用不動産	27,970	34,277
営業貸付金	907	883
繰延税金資産	663	657
その他	546	517
貸倒引当金	△3	△3
流動資産合計	49,131	50,019
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,941	3,035
土地	6,143	6,951
その他(純額)	95	79
有形固定資産合計	9,179	10,066
無形固定資産		
ソフトウェア	88	88
その他	39	38
無形固定資産合計	127	127
投資その他の資産		
投資有価証券	29	29
繰延税金資産	15	22
退職給付に係る資産	238	245
その他	938	967
貸倒引当金	△72	△72
投資その他の資産合計	1,150	1,192
固定資産合計	10,457	11,386
資産合計	59,588	61,406

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,120	3,689
電子記録債務	6,020	4,103
短期借入金	3,387	3,439
1年内返済予定の長期借入金	9,717	11,024
未払費用	157	162
未払法人税等	306	213
前受金	3,341	2,194
賞与引当金	220	210
役員賞与引当金	74	37
その他	1,735	778
流動負債合計	29,081	25,853
固定負債		
長期借入金	11,360	15,564
役員退職慰労引当金	161	162
退職給付に係る負債	151	162
繰延税金負債	—	7
その他	135	133
固定負債合計	11,809	16,030
負債合計	40,891	41,883
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	9,788	10,601
自己株式	△0	△0
株主資本合計	18,722	19,534
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△24	△12
その他の包括利益累計額合計	△24	△12
純資産合計	18,697	19,522
負債純資産合計	59,588	61,406

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	28,716	25,926
売上原価	22,875	20,545
売上総利益	5,840	5,381
販売費及び一般管理費	3,143	3,409
営業利益	2,696	1,971
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	7	25
助成金収入	21	23
貸倒引当金戻入額	4	2
その他	17	16
営業外収益合計	51	68
営業外費用		
支払利息	197	227
控除対象外消費税等	58	84
その他	10	13
営業外費用合計	266	324
経常利益	2,481	1,715
特別利益		
固定資産売却益	—	48
特別利益合計	—	48
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	2,481	1,763
法人税、住民税及び事業税	293	201
法人税等調整額	17	3
法人税等合計	310	204
四半期純利益	2,170	1,559
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,170	1,559

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	2,170	1,559
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	13	12
その他の包括利益合計	13	12
四半期包括利益	2,184	1,571
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,184	1,571

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28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	2,481	1,763
減価償却費	79	99
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△1
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	4	10
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△2	1
賞与引当金の増減額(△は減少)	5	△10
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△39	△37
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	197	227
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損益(△は益)	—	△48
売上債権の増減額(△は増加)	192	△95
たな卸資産の増減額(△は増加)	5,032	△1,194
退職給付に係る資産の増減額(△は増加)	△9	△6
その他の資産の増減額(△は増加)	△142	19
未収消費税等の増減額(△は増加)	153	—
仕入債務の増減額(△は減少)	△7,419	△2,348
その他の負債の増減額(△は減少)	△3,225	△1,521
未払消費税等の増減額(△は減少)	862	△602
その他	19	28
小計	△1,811	△3,717
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△206	△231
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△65	△260
その他	—	△12
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,082	△4,221
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	△233	△333
定期預金の払戻による収入	233	673
有形固定資産の取得による支出	△18	△1,218
有形固定資産の売却による収入	—	290
無形固定資産の取得による支出	△45	△7
その他	△4	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△68	△598
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)	940	52
長期借入れによる収入	9,027	12,715
長期借入金の返済による支出	△6,960	△7,204
配当金の支払額	△373	△744
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△12	△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	2,621	4,805
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	470	△13
現金及び現金同等物の期首残高	8,664	11,995
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,134	11,981

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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	23,062	402	2,178	25,642	283	25,926
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	84	22	107	910	1,017
計	23,062	486	2,200	25,750	1,194	26,944
セグメント利益	2,062	120	197	2,380	49	2,430

(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	2,380
「その他」の区分の利益	49
セグメント間取引消去	△3
全社費用(注)	△455
四半期連結損益計算書の営業利益	1,971

(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。