



## 2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月13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 <https://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 2019年8月13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：無

四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年3月期第1四半期の連結業績（2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第1四半期	8,243	△38.4	246	△73.7	109	△86.4	110	△82.2
2019年3月期第1四半期	13,386	△33.7	939	△56.7	810	△60.8	620	△64.6

（注）包括利益 2020年3月期第1四半期 113百万円（△81.8%） 2019年3月期第1四半期 626百万円（△64.3%）

	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
2020年3月期第1四半期	4.43	—
2019年3月期第1四半期	24.92	—

#### （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
2020年3月期第1四半期	70,826	23,079	32.6	927.11
2019年3月期	71,200	23,712	33.3	952.54

（参考）自己資本 2020年3月期第1四半期 23,079百万円 2019年3月期 23,712百万円

### 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
2019年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2020年3月期	—	—	—	—	—
2020年3月期（予想）	—	0.00	—	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

### 3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	52,400	4.9	2,900	△3.5	2,300	△5.4	1,900	△6.6	76.32

（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 : 無
- 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）	2020年3月期1Q	24,893,734株	2019年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	2020年3月期1Q	50株	2019年3月期	50株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期1Q	24,893,684株	2019年3月期1Q	24,893,684株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○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. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	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

## 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、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調が続いております。一方で、通商問題が世界経済に与える影響や金融資本市場の変動には留意が必要な状況にあります。

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、金融緩和政策による低金利を下支えに底堅く推移しておりますが、販売価格の上昇を受けて一次取得者層を中心としたお客様には慎重姿勢が見られます。

このような環境下、当社グループにおきましては、多様化するお客様のニーズを捉えた物件を供給し、着実に契約残高を積み上げるとともに、強化を図っている中古マンションの買取再販・売買仲介に関しては、取扱高・取扱件数ともに増加いたしました。

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82億43百万円（前年同期比38.4%減）、営業利益2億46百万円（同73.7%減）、経常利益1億9百万円（同86.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1億10百万円（同82.2%減）となりました。

なお、当社主力商品である新築分譲マンションについては、引渡し時に売上を計上しておりますので、四半期ごとの売上高に偏りが生じる傾向があります。

セグメント別の経営成績は次のとおりです。

## ①不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、新築分譲マンション158戸（前年同期比92戸減）の引渡しを行ったこと等から、売上高68億29百万円（同42.4%減）、セグメント利益2億75百万円（同69.1%減）となりました。

## ②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、売上高2億60百万円（前年同期比2.5%増）、セグメント利益97百万円（同0.1%減）となりました。

## ③不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、売上高11億37百万円（前年同期比6.6%減）、セグメント利益65百万円（同49.2%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16百万円（前年同期比67.9%減）、セグメント損失6百万円（前年同期はセグメント損失3百万円）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は592億94百万円となり、前連結会計年度末比3億35百万円減少いたしました。これは仕掛販売用不動産が26億34百万円増加した一方で、現金及び預金、販売用不動産がそれぞれ10億66百万円、19億76百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は115億32百万円となり、前連結会計年度末比38百万円減少いたしました。これは減価償却により建物及び構築物が47百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、総資産は前連結会計年度末比3億74百万円減少し、708億26百万円となりました。

## (負債)

流動負債は308億91百万円となり、前連結会計年度末比38億81百万円増加いたしました。これは電子記録債務、短期借入金がそれぞれ12億31百万円、5億72百万円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が64億53百万円増加したこと等によるものであります。固定負債は168億55百万円となり、前連結会計年度末比36億22百万円減少いたしました。これは長期借入金が36億19百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、総負債は前連結会計年度末比2億58百万円増加し、477億47百万円となりました。

## (純資産)

純資産は230億79百万円となり、前連結会計年度末比6億33百万円減少いたしました。これは配当金7億46百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益1億10百万円の計上によるものであります。

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、32.6%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

2019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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	24,152	23,085
受取手形及び売掛金	244	139
販売用不動産	4,832	2,855
仕掛販売用不動産	28,931	31,565
営業貸付金	754	716
未収還付法人税等	3	114
その他	712	818
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	59,629	59,294
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,445	3,398
土地	5,994	5,994
その他(純額)	175	156
有形固定資産合計	9,616	9,549
無形固定資産		
ソフトウェア	52	48
その他	48	47
無形固定資産合計	100	95
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	551	555
退職給付に係る資産	220	222
その他	1,099	1,123
貸倒引当金	△65	△64
投資その他の資産合計	1,854	1,886
固定資産合計	11,571	11,532
資産合計	71,200	70,826

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,194	2,207
電子記録債務	11,640	10,408
短期借入金	4,694	4,122
1年内返済予定の長期借入金	3,950	10,404
未払費用	163	158
未払法人税等	264	20
前受金	2,274	2,191
賞与引当金	202	53
役員賞与引当金	75	20
その他	1,550	1,303
流動負債合計	27,010	30,891
固定負債		
長期借入金	19,850	16,230
役員退職慰労引当金	169	172
退職給付に係る負債	151	150
その他	307	303
固定負債合計	20,478	16,855
負債合計	47,488	47,747
<b>純資産の部</b>		
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	14,792	14,155
自己株式	△0	△0
株主資本合計	23,725	23,089
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△13	△10
その他の包括利益累計額合計	△13	△10
純資産合計	23,712	23,079
負債純資産合計	71,200	70,826

## (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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	13,386	8,243
売上原価	10,579	6,114
売上総利益	2,806	2,129
販売費及び一般管理費	1,867	1,882
営業利益	939	246
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	10	8
助成金収入	7	6
貸倒引当金戻入額	2	0
その他	6	7
営業外収益合計	25	24
営業外費用		
支払利息	107	117
控除対象外消費税等	37	29
その他	10	13
営業外費用合計	154	161
経常利益	810	109
特別利益		
固定資産売却益	—	0
特別利益合計	—	0
特別損失		
固定資産除却損	1	0
特別損失合計	1	0
税金等調整前四半期純利益	808	110
法人税、住民税及び事業税	111	5
法人税等調整額	76	△5
法人税等合計	188	△0
四半期純利益	620	110
親会社株主に帰属する四半期純利益	620	110



(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	620	110
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	5	3
その他の包括利益合計	5	3
四半期包括利益	626	113
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	626	113

(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 2018年4月1日 至 2018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	合計	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
	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	11,862	253	1,217	13,333	52	13,386	—	13,386
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	34	11	46	475	521	△521	—
計	11,862	287	1,229	13,379	528	13,908	△521	13,386
セグメント利益 又は損失(△)	890	97	129	1,117	△3	1,113	△174	939

(注) 1. 「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. セグメント利益又は損失の調整額△174百万円は、セグメント間取引消去16百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△190百万円が含まれております。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. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 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 2019年4月1日 至 2019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	合計	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
	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	6,829	260	1,137	8,226	16	8,243	—	8,243
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	33	12	45	447	492	△492	—
計	6,829	293	1,149	8,272	464	8,736	△492	8,243
セグメント利益 又は損失(△)	275	97	65	438	△6	432	△185	246

(注) 1. 「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. セグメント利益又は損失の調整額△185百万円は、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△193百万円が含まれております。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. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 2. 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。