



2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11月10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） 常務取締役 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 2022年11月10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：有

四半期決算説明会開催の有無：有（決算説明動画の配信を予定）

（百万円未満切捨て）

1. 2023年3月期第2四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第2四半期	17,684	△25.7	71	△93.6	△527	-	△421	-
2022年3月期第2四半期	23,801	-	1,109	△56.2	717	△68.9	563	△70.9

（注）包括利益 2023年3月期第2四半期 △414百万円（-%） 2022年3月期第2四半期 565百万円（△71.0%）

	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
2023年3月期第2四半期	△18.00	-
2022年3月期第2四半期	23.70	-

（注）「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を前第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。そのため、2022年3月期第2四半期に係る売上高については、当該会計基準等を適用した後の数値となっており、対前年同四半期増減率を記載しておりません。

（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
2023年3月期第2四半期	97,207	25,333	26.1	1,080.43
2022年3月期	95,708	26,568	27.8	1,133.11

（参考）自己資本 2023年3月期第2四半期 25,333百万円 2022年3月期 26,568百万円

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
2022年3月期	-	0.00	-	35.00	35.00
2023年3月期	-	0.00	-	-	-
2023年3月期（予想）	-	-	-	35.00	35.00

（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. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	61,600	7.7	5,000	19.9	3,700	17.1	3,100	19.3	132.21

（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）	2023年3月期2Q	24,893,734株	2022年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	2023年3月期2Q	1,446,050株	2022年3月期	1,446,050株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年3月期2Q	23,447,684株	2022年3月期2Q	23,763,750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。

（四半期決算補足説明資料の入手方法）

2022年11月10日に当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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	3
(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
(会計方針の変更)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	9
(収益認識関係)	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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の感染再拡大がありながらも、社会経済活動の正常化が進み、景気持ち直しの動きが見られました。一方、世界的に金融引き締めが進む中での海外経済の減速や円安の進行、長引くウクライナ侵攻の影響を受けた資源価格高騰による物価上昇等、依然として先行きの不透明な状況が続いています。

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、ライフスタイルの変化による住宅ニーズの多様化や低水準の住宅ローン金利が下支えとなり、需要は底堅く推移しています。

このような環境下、当社グループにおきましては、競争が一層激化している分譲マンションの用地取得について、事業手法の多様化を推進しています。8月には、横浜市が実施した価格固定プロポーザル方式による公募売却において、計画内容や当社の事業実績、財務等が高く評価され、同方式では当社として初めて事業予定者に出選されました。今後も多様なアプローチによる用地取得と顧客ニーズを捉えた商品企画を行い、価値ある住まいづくりに注力してまいります。

また、近年社会的関心が高まっているSDGsの観点から、環境に配慮したマンションの開発を推進しており、9月には当社で2棟目となるZEH Oriented (ゼッチ オリエンテッド) の認定を受けた「クリオ レジダンス川口幸町」の販売を開始し、好評をいただいています。

流通事業においては、「明和地所の仲介」福岡店、名古屋店を新規開設し、事業拡大に伴う上野店の移転に加え、国分寺店を吉祥寺店へ改編しました。戦略的な店舗展開を含め、今後もさらなる事業の伸張を図ってまいります。

DX推進の一環として、従来から取り組んでいる非対面でのWeb接客サービス「リモート クリオ」や電子契約等を活用したお客様の利便性向上に努めています。5月以降に販売を開始した分譲マンションの契約に占める電子契約の割合は8割以上となっており、多くのお客様にご利用いただいています。

当第2四半期連結累計期間における業績については、売上高176億84百万円（前年同期比25.7%減）、営業利益71百万円（同93.6%減）、経常損失5億27百万円（前年同期は経常利益7億17百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失4億21百万円（前年同期は親会社に帰属する四半期純利益5億63百万円）となりました。

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、四半期ごとの売上高に偏りが生じます。当期については、第4四半期に引渡しが集中しているため、通期予想についての影響はなく、売上高616億円、営業利益50億円、経常利益37億円としています。

なお、新築分譲マンションにかかる通期計画は、売上高450億円（引渡戸数830戸）となっていますが、当第2四半期末時点で計画分は契約済みとなっています。詳細につきましては、2022年11月10日に開示いたしました「2023年3月期第2四半期 決算説明資料」をご参照ください。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

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169戸（前年同期比206戸減）の引渡しを行ったこと等から、売上高143億61百万円（同31.1%減）、セグメント損失7百万円（前年同期はセグメント利益13億29百万円）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5億27百万円（前年同期比15.6%増）、セグメント利益2億77百万円（同53.7%増）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26億39百万円（前年同期比10.3%増）、セグメント利益1億30百万円（同818.3%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1億55百万円（前年同期比35.0%増）、セグメント利益23百万円（同19.5%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868億73百万円となり、前連結会計年度末比10億34百万円増加いたしました。これは現金及び預金が98億23百万円、販売用不動産が24億72百万円減少した一方で、仕掛販売用不動産が134億95百万円増加したこと等によるものであります。固定資産は103億33百万円となり、前連結会計年度末比4億64百万円増加いたしました。これは繰延税金資産が1億17百万円増加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14億98百万円増加し、972億7百万円となりました。

(負債)

流動負債は369億1百万円となり、前連結会計年度末比3億75百万円増加いたしました。これは電子記録債務が46億51百万円減少した一方で、短期借入金が8億26百万円、1年内返済予定の長期借入金が43億76百万円増加したこと等によるものであります。固定負債は349億72百万円となり、前連結会計年度末比23億58百万円増加いたしました。これは長期借入金が22億38百万円増加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27億33百万円増加し、718億73百万円となりました。

(純資産)

純資産は253億33百万円となり、前連結会計年度末比12億35百万円減少いたしました。これは配当金8億20百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純損失4億21百万円の計上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26.1%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99億7百万円減少し、175億44百万円となりました。

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あります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、162億43百万円の資金の減少（前年同期は25億10百万円の減少）となりました。これは棚卸資産111億80百万円の増加、仕入債務49億20百万円の減少等によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、2億67百万円の資金の減少（前年同期は1億42百万円の減少）となりました。これは定期預金の預入による支出2億64百万円、定期預金の払戻による収入1億80百万円、有形固定資産の取得による支出1億30百万円等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、66億3百万円の資金の増加（前年同期は13億51百万円の増加）となりました。これは新規プロジェクトの長期借入れによる収入123億29百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出57億13百万円等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

2022年5月12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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,699	17,876
受取手形及び売掛金	278	137
販売用不動産	8,867	6,395
仕掛販売用不動産	47,794	61,289
営業貸付金	554	392
未収還付法人税等	1	61
その他	644	720
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	85,838	86,873
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,263	2,297
土地	5,230	5,230
その他（純額）	169	200
有形固定資産合計	7,662	7,728
無形固定資産		
ソフトウェア	13	27
のれん	17	15
その他	37	187
無形固定資産合計	68	230
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	761	879
退職給付に係る資産	238	246
その他	1,147	1,257
貸倒引当金	△57	△56
投資その他の資産合計	2,138	2,375
固定資産合計	9,869	10,333
資産合計	95,708	97,207

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,164	3,895
電子記録債務	9,117	4,465
短期借入金	8,690	9,516
1年内返済予定の長期借入金	8,189	12,565
未払費用	226	233
未払法人税等	327	58
前受金	3,716	4,750
賞与引当金	503	429
役員賞与引当金	106	46
その他	1,483	939
流動負債合計	36,525	36,901
固定負債		
長期借入金	31,768	34,006
役員退職慰労引当金	226	222
退職給付に係る負債	195	205
その他	423	537
固定負債合計	32,613	34,972
負債合計	69,139	71,873
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	18,616	17,373
自己株式	△965	△965
株主資本合計	26,583	25,340
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△14	△7
その他の包括利益累計額合計	△14	△7
純資産合計	26,568	25,333
負債純資産合計	95,708	97,207

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
売上高	23,801	17,684
売上原価	18,395	13,190
売上総利益	5,405	4,493
販売費及び一般管理費	4,296	4,422
営業利益	1,109	71
営業外収益		
受取利息	1	0
違約金収入	18	31
助成金収入	15	9
貸倒引当金戻入額	0	2
その他	13	22
営業外収益合計	50	64
営業外費用		
支払利息	277	404
控除対象外消費税等	131	187
その他	33	71
営業外費用合計	441	662
経常利益又は経常損失(△)	717	△527
特別利益		
ゴルフ会員権売却益	—	6
特別利益合計	—	6
特別損失		
固定資産除却損	19	2
特別損失合計	19	2
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	698	△522
法人税、住民税及び事業税	154	19
法人税等調整額	△19	△120
法人税等合計	134	△100
四半期純利益又は四半期純損失(△)	563	△421
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	563	△421

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	563	△421
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	2	7
その他の包括利益合計	2	7
四半期包括利益	565	△414
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	565	△414

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022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又は税金等調整前四半期純損失(△)	698	△522
減価償却費	100	102
のれん償却額	—	2
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△2
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	6	9
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	3	△4
賞与引当金の増減額(△は減少)	101	△73
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△40	△60
受取利息及び受取配当金	△1	△0
支払利息	277	404
固定資産除却損	19	2
ゴルフ会員権売却損益(△は益)	—	△6
売上債権の増減額(△は増加)	217	304
棚卸資産の増減額(△は増加)	3,511	△11,180
退職給付に係る資産の増減額(△は増加)	△8	△8
その他の資産の増減額(△は増加)	20	172
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△161
仕入債務の増減額(△は減少)	△6,557	△4,920
その他の負債の増減額(△は減少)	304	424
未払消費税等の増減額(△は減少)	△444	△99
その他	19	72
小計	△1,772	△15,544
利息及び配当金の受取額	1	0
利息の支払額	△286	△473
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△431	△162
その他	△21	△62
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,510	△16,243
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	△232	△264
定期預金の払戻による収入	230	180
有形固定資産の取得による支出	△89	△130
無形固定資産の取得による支出	△3	△16
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△45	—
その他	△2	△35
投資活動によるキャッシュ・フロー	△142	△267
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)	3,302	826
長期借入れによる収入	5,592	12,329
長期借入金の返済による支出	△5,693	△5,713
配当金の支払額	△870	△819
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△12	△18
自己株式の取得による支出	△965	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,351	6,603
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,301	△9,907
現金及び現金同等物の期首残高	22,311	27,452
現金及び現金同等物の四半期末残高	21,010	17,544

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期連結財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

(グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

当社及び連結子会社は、第1四半期連結会計期間から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(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 2021年4月1日 至 2021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	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	20,835	456	2,393	23,686	114	23,801	—	23,801
セグメント間の内部売上高又は振替高	4	79	23	107	713	821	△821	—
計	20,840	535	2,417	23,793	828	24,622	△821	23,801
セグメント利益	1,329	180	14	1,524	19	1,543	△434	1,109

(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. セグメント利益の調整額△4億34百万円は、セグメント間取引消去41百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4億75百万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2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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	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	14,361	527	2,639	17,529	155	17,684	—	17,684
セグメント間の内部 売上高又は振替高	7	82	22	112	898	1,011	△1,011	—
計	14,369	610	2,662	17,642	1,053	18,695	△1,011	17,684
セグメント利益又は損 失(△)	△7	277	130	399	23	423	△352	71

(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△3億52百万円は、セグメント間取引消去12百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3億64百万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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

I 前第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
一時点で移転される財	20,835	27	2,383	23,246	101	23,348
一定の期間にわたり移転される財	—	—	10	10	—	10
顧客との契約から生じる収益	20,835	27	2,393	23,256	101	23,358
その他の収益	—	429	—	429	13	442
外部顧客への売上高	20,835	456	2,393	23,686	114	23,801

(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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
一時点で移転される財	14,361	21	2,600	16,983	144	17,128
一定の期間にわたり移転される財	—	—	39	39	—	39
顧客との契約から生じる収益	14,361	21	2,639	17,023	144	17,167
その他の収益	—	506	—	506	10	516
外部顧客への売上高	14,361	527	2,639	17,529	155	17,684

(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。