



## 2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月9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） 執行役員 経理財務本部担当（氏名） 島津 基実 (TEL) 03(5489)0111

四半期報告書提出予定日 2023年8月9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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年3月期第1四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第1四半期	14,058	20.6	934	13.7	685	28.7	585	23.1
2023年3月期第1四半期	11,654	△17.8	822	△12.4	532	△29.5	475	△24.0

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 830百万円 (73.2%) 2023年3月期第1四半期 479百万円 (△23.5%)

	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
2024年3月期第1四半期	24.98	ー
2023年3月期第1四半期	20.30	ー

#### (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
2024年3月期第1四半期	121,533	29,853	24.6	1,273.19
2023年3月期	116,538	29,998	25.7	1,279.38

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 29,853百万円 2023年3月期 29,998百万円

### 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
2023年3月期	ー	0.00	ー	45.00	45.00
2024年3月期	ー	ー	ー	ー	ー
2024年3月期（予想）	ー	0.00	ー	50.00	50.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	83,000	33.2	6,300	6.0	5,200	4.2	3,800	△13.9	162.06

(注) 直前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 ー社（社名）、除外 ー社（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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

2024年3月期1Q	23,447,684株	2023年3月期	23,447,684株
2024年3月期1Q	ー株	2023年3月期	ー株
2024年3月期1Q	23,447,684株	2023年3月期1Q	23,447,684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 .....	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
(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1四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に伴う国内における行動制限や水際対策の緩和により、サービス消費やインバウンド需要の回復が続き、景気持ち直しの動きが見られました。一方で、国内においては賃上げの動きが広がっているものの、物価上昇が続いており、海外における金融引き締めによる日本経済への影響など、景気の先行きを注視していく必要があります。

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、建設コストの高騰等により販売価格の上昇が続いているものの、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おります。

当社は利便性の高い立地にこだわり、街の風景やライフスタイルにふさわしいマンションの供給実績を積み重ね、2023年3月には神奈川県内での供給棟数500棟を達成しました。また、近年社会的関心が高まっているサステナビリティの観点から、環境に配慮したマンションの開発を推進しております。2023年6月に販売を開始した「クリオ代官町ザ・クラシック」はZEH-M Oriented認定を取得しており、好評をいただいております。今後も引き続き、付加価値の高い物件の開発に努めてまいります。

流通事業においては、富裕層向けのウエルスソリューション（一棟販売）について着実に事業基盤の拡充が進んでおり、4月には2棟の決済・引渡し完了しました。また、買取再販・売買仲介については、人員増強を図るとともに、4月には「明和地所の仲介」渋谷店の路面店としての移設や、川崎店の移転を行う等、事業拡大を推進しています。

当第1四半期連結累計期間における業績については、重点強化事業に位置付けている流通事業が順調であったことなどから、売上高140億58百万円（前年同期比20.6%増）、営業利益9億34百万円（同13.7%増）、経常利益6億85百万円（同28.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益5億85百万円（同23.1%増）と増収増益となりました。

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。2024年3月期については、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ありません。なお、新築分譲マンションの通期計画は、売上高600億円（引渡戸数1,000戸）となっておりますが、当第1四半期末時点で、売上計上済みと契約済みとを合わせますと、通期計画の96%が達成済みとなっており、販売は順調に進捗しております。詳細につきましては、本日開示いたしました「2024年3月期 第1四半期 決算補足説明資料」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。

なお、当第1四半期連結会計期間より、「新中期経営計画」における事業区分及び現状の事業体制とセグメント区分とを一致させ、より明瞭な情報開示を行うため、事業セグメントを変更いたしました。変更後の当事業セグメントは、「分譲事業」、「流通事業」、「管理事業」、「賃貸事業」及び「その他事業」の5セグメントとなります。

#### ①分譲事業

分譲事業におきましては、売上高76億47百万円（前年同期比10.5%減）、セグメント利益4億88百万円（同34.6%減）となりました。

#### ②流通事業

流通事業におきましては、売上高47億81百万円（前年同期比219.9%増）、セグメント利益4億37百万円（前年同期はセグメント利益3百万円）となりました。

#### ③管理事業

管理事業におきましては、売上高13億76百万円（前年同期比2.7%増）、セグメント利益69百万円（同13.4%減）となりました。

#### ④賃貸事業

賃貸事業におきましては、売上高2億1百万円（前年同期比12.7%減）、セグメント利益92百万円（同29.8%減）となりました。

⑤その他事業

その他事業におきましては、売上高は51百万円（前年同期比11.7%増）、セグメント利益19百万円（前年同期はセグメント損失0百万円）となりました。

詳細につきましては、本日開示いたしました「2024年3月期 第1四半期 決算補足説明資料」をご参照ください。

(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1,106億77百万円となり、前連結会計年度末比64億34百万円増加いたしました。これは現金及び預金が4億9百万円減少した一方で、販売用不動産が49億54百万円、仕掛販売用不動産が17億48百万円増加したこと等によるものであります。固定資産は108億55百万円となり、前連結会計年度末比14億39百万円減少いたしました。これは土地が6億23百万円、投資有価証券が6億31百万円減少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49億94百万円増加し、1,215億33百万円となりました。

(負債)

流動負債は513億75百万円となり、前連結会計年度末比71億49百万円増加いたしました。これは電子記録債務が15億70百万円、1年内返済予定の長期借入金が54億66百万円増加したこと等によるものであります。固定負債は403億4百万円となり、前連結会計年度末比20億9百万円減少いたしました。これは長期借入金が20億11百万円減少したこと等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51億39百万円増加し、916億79百万円となりました。

(純資産)

純資産は298億53百万円となり、前連結会計年度末比1億45百万円減少いたしました。これはその他有価証券評価差額金2億43百万円の増加、配当金10億55百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益5億85百万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、24.6%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

2023年5月11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 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	34,147	33,738
受取手形及び売掛金	195	162
販売用不動産	7,015	11,970
仕掛販売用不動産	61,371	63,119
営業貸付金	401	405
未収還付法人税等	3	74
その他	1,107	1,207
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	104,242	110,677
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,202	2,070
土地	5,170	4,546
その他(純額)	172	218
有形固定資産合計	7,544	6,835
無形固定資産		
ソフトウェア	59	56
のれん	12	11
その他	179	175
無形固定資産合計	251	244
投資その他の資産		
投資有価証券	1,932	1,301
繰延税金資産	1,107	1,018
退職給付に係る資産	255	255
その他	1,262	1,260
貸倒引当金	△59	△59
投資その他の資産合計	4,499	3,776
固定資産合計	12,295	10,855
資産合計	116,538	121,533

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,586	3,859
電子記録債務	15,448	17,019
短期借入金	8,887	10,144
1年内返済予定の長期借入金	7,649	13,116
未払費用	232	228
未払法人税等	524	33
前受金	4,250	4,891
賞与引当金	444	237
役員賞与引当金	122	26
株主優待引当金	69	23
その他	2,009	1,795
流動負債合計	44,225	51,375
固定負債		
長期借入金	41,321	39,310
役員退職慰労引当金	243	221
退職給付に係る負債	211	217
その他	537	555
固定負債合計	42,314	40,304
負債合計	86,539	91,679
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	21,245	20,855
株主資本合計	30,178	29,789
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△175	67
退職給付に係る調整累計額	△4	△3
その他の包括利益累計額合計	△180	64
純資産合計	29,998	29,853
負債純資産合計	116,538	121,533

(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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	11,654	14,058
売上原価	8,683	10,543
売上総利益	2,971	3,515
販売費及び一般管理費	2,149	2,580
営業利益	822	934
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	22	18
助成金収入	4	2
貸倒引当金戻入額	1	0
その他	14	10
営業外収益合計	42	31
営業外費用		
支払利息	194	240
控除対象外消費税等	97	—
その他	39	39
営業外費用合計	331	280
経常利益	532	685
特別利益		
固定資産売却益	—	29
ゴルフ会員権売却益	6	—
特別利益合計	6	29
特別損失		
固定資産除却損	0	0
投資有価証券売却損	—	34
特別損失合計	0	34
税金等調整前四半期純利益	538	680
法人税、住民税及び事業税	25	6
法人税等調整額	36	88
法人税等合計	62	95
四半期純利益	475	585
親会社株主に帰属する四半期純利益	475	585



(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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	475	585
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	243
退職給付に係る調整額	3	1
その他の包括利益合計	3	244
四半期包括利益	479	830
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	479	830

(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 2022年4月1日 至 2022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
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	8,542	1,494	1,340	231	11,608	45	11,654	—	11,654
セグメント間の内部売上高又は振替高	2	—	11	41	54	421	475	△475	—
計	8,544	1,494	1,351	272	11,663	466	12,130	△475	11,654
セグメント利益又は損失(△)	746	3	80	131	962	△0	961	△139	822

(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△1億39百万円は、セグメント間取引消去15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1億54百万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1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	7,647	4,781	1,376	201	14,007	51	14,058	—	14,058
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	10	37	48	753	801	△801	—
計	7,647	4,781	1,387	239	14,055	804	14,860	△801	14,058
セグメント利益	488	437	69	92	1,088	19	1,107	△173	934

- (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△1億73百万円は、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1億73百万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。

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

当第1四半期連結累計期間より、「新中期経営計画」における事業区分及び現状の事業体制とセグメント区分とを一致させ、より明瞭な情報開示を行うため、事業セグメントを変更いたしました。変更後の当社事業セグメントは、「分譲事業」、「流通事業」、「管理事業」、「賃貸事業」及び「その他事業」の5セグメントとなります。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第1四半期連結累計期間の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

## (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1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	8,542	1,450	1,320	12	11,325	40	11,366
一定の期間にわたり移転される財	—	—	19	—	19	—	19
顧客との契約から生じる収益	8,542	1,450	1,340	12	11,345	40	11,385
その他の収益	—	44	—	219	263	5	268
外部顧客への売上高	8,542	1,494	1,340	231	11,608	45	11,654

(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せん。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	7,647	4,743	1,356	15	13,762	47	13,810
一定の期間にわたり移転される財	—	—	19	—	19	—	19
顧客との契約から生じる収益	7,647	4,743	1,376	15	13,782	47	13,830
その他の収益	—	38	—	186	225	3	228
外部顧客への売上高	7,647	4,781	1,376	201	14,007	51	14,058

(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せん。

## 2. 報告セグメントの変更等に関する情報

当第1四半期連結累計期間より、「新中期経営計画」における事業区分及び現状の事業体制とセグメント区分とを一致させ、より明瞭な情報開示を行うため、事業セグメントを変更いたしました。変更後の当社事業セグメントは、「分譲事業」、「流通事業」、「管理事業」、「賃貸事業」及び「その他事業」の5セグメントとなります。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第1四半期連結累計期間の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。