



平成 27 年 3 月期 第 1 四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成 26 年 8 月 8 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 26 年 8 月 8 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 27 年 3 月期第 1 四半期の連結業績 (平成 26 年 4 月 1 日～平成 26 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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27 年 3 月期第 1 四半期	27,491	396.5	4,308	—	4,070	—	3,760	—
26 年 3 月期第 1 四半期	5,537	106.6	△105	—	△380	—	△232	—

(注) 包括利益 27 年 3 月期第 1 四半期 3,753 百万円 (—%) 26 年 3 月期第 1 四半期 △232 百万円 (—%)

	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
27 年 3 月期第 1 四半期	151.08	—
26 年 3 月期第 1 四半期	△9.35	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
27 年 3 月期第 1 四半期	46,816	18,456	39.4
26 年 3 月期	57,015	14,782	25.9

(参考) 自己資本 27 年 3 月期第 1 四半期 18,456 百万円 26 年 3 月期 14,782 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
26 年 3 月期	—	0.00	—	5.00	5.00
27 年 3 月期	—	—	—	—	—
27 年 3 月期(予想)	—	0.00	—	15.00	15.00

(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. 平成 27 年 3 月期の連結業績予想 (平成 26 年 4 月 1 日～平成 27 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		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	47,300	36.8	3,400	7.8	2,500	20.2	2,100	△15.5	84.36

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

27年3月期1Q	26,000,000株	26年3月期	26,000,000株
27年3月期1Q	1,106,266株	26年3月期	1,106,266株
27年3月期1Q	24,893,734株	26年3月期1Q	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、3ページ「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
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、消費税増税の駆け込み需要の反動により、個人消費や住宅投資が冷え込みマイナス成長となることが見込まれるものの、大企業を中心とした賃金上昇が続いていることや急増していた輸入が減少に転じていることから、今後の景気は緩やかに持ち直していく見込みであります。

当社の主力市場である分譲マンション市場におきましては、建築資材・労務費の高騰を背景に分譲マンション価格が上昇し、お客様の様子見傾向が強まりました。また、企業によっては物件の供給や着工を遅らせるケースもみられました。

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するとともに、オフィスビル用地及び前期末に固定資産から販売用不動産に振替えたオフィスビル2棟を売却したことにより、当第1四半期累計期間の不動産売上高が259億74百万円と前年同四半期比549.4%増となりました。また、当期引渡し予定の契約残高を113億36百万円まで積み上げることができたことから、通期不動産売上目標に対する進捗率は90.0%を確保することができました。

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274億91百万円（前年同四半期比396.5%増）、営業利益43億8百万円（前年同四半期は営業損失1億5百万円）、経常利益40億70百万円（前年同四半期は経常損失3億80百万円）、四半期純利益37億60百万円（前年同四半期は四半期純損失2億32百万円）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、前期末在庫及び新規供給物件の販売が順調に進んだことに加え、オフィスビル等を売却したことから、売上高は260億30百万円（前年同四半期比542.9%増）、セグメント利益41億71百万円（前年同四半期はセグメント損失2億90百万円）となりました。また、当第1四半期より翌期売上予定物件の販売を開始しており、契約残高の積上げに注力しております。

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、当第1四半期にオフィスビル2棟を売却したことから、売上高3億62百万円（前年同四半期比11.7%減）、セグメント利益1億83百万円（同1.8%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9億90百万円（前年同四半期比0.1%増）、セグメント利益91百万円（同29.3%減）となりました。

④ その他

その他事業におきましては、住設企画販売事業を主体に、売上高は1億7百万円（前年同四半期比22.4%増）、セグメント利益21百万円（前年同四半期はセグメント損失7百万円）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349億93百万円となり、前連結会計年度末比101億97百万円減少いたしました。これは、現金及び預金が31億96百万円増加したものの、販売用不動産が99億27百万円、仕掛販売用不動産が29億57百万円減少したことによるものであります。減価償却による有形固定資産の減少等から固定資産は2百万円減少いたしました。

この結果、資産合計は前連結会計年度末比101億99百万円減少し、468億16百万円となりました。

(負債)

流動負債は、オフィスビル用地及びオフィスビル2棟にかかる借入金を返済し、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が142億16百万円減少したこと等から、前連結会計年度末比108億22百万円減少し、224億27百万円となりました。固定負債は、主として長期借入金が24億87百万円減少したことにより、前連結会計年度末比30億50百万円減少し、59億33百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比138億73百万円減少し、283億60百万円となりました。

(純資産)

純資産は、四半期純利益37億60百万円の計上等により、前連結会計年度末比36億74百万円増加し、184億56百万円となりました。

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、前連結会計年度末比13.5ポイント改善し、39.4%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26年5月9日付け決算短信で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

会計方針の変更

（退職給付に関する会計基準等の適用）

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を平均残存勤務年数に基づく割引率から単一の加重平均割引率へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第1四半期連結会計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首の退職給付に係る資産が49百万円増加、退職給付に係る負債が12百万円減少し、利益剰余金が44百万円増加しております。なお、当第1四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。

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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,762	12,959
受取手形及び売掛金	181	100
販売用不動産	13,250	3,322
仕掛販売用不動産	19,295	16,338
営業貸付金	1,180	1,173
繰延税金資産	848	566
未収還付法人税等	85	174
その他	595	364
貸倒引当金	△9	△7
流動資産合計	45,190	34,993
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,889	2,853
土地	7,677	7,677
その他(純額)	98	115
有形固定資産合計	10,665	10,646
無形固定資産		
ソフトウェア	29	25
その他	42	42
無形固定資産合計	71	67
投資その他の資産		
投資有価証券	29	29
繰延税金資産	55	23
退職給付に係る資産	201	255
その他	875	875
貸倒引当金	△73	△73
投資その他の資産合計	1,088	1,109
固定資産合計	11,825	11,823
資産合計	57,015	46,816

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,430	8,856
短期借入金	3,815	1,880
1年内返済予定の長期借入金	21,609	9,327
未払費用	132	126
未払法人税等	62	14
前受金	919	987
賞与引当金	150	41
役員賞与引当金	23	6
その他	1,106	1,185
流動負債合計	33,249	22,427
固定負債		
長期借入金	7,946	5,459
役員退職慰労引当金	242	121
退職給付に係る負債	136	126
その他	658	226
固定負債合計	8,983	5,933
負債合計	42,233	28,360
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	6,847	10,528
自己株式	△1,027	△1,027
株主資本合計	14,753	18,434
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	29	21
その他の包括利益累計額合計	29	21
少数株主持分	—	—
純資産合計	14,782	18,456
負債純資産合計	57,015	46,816

(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 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
売上高	5,537	27,491
売上原価	4,057	21,595
売上総利益	1,479	5,896
販売費及び一般管理費	1,585	1,587
営業利益又は営業損失(△)	△105	4,308
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	2	2
助成金収入	16	13
貸倒引当金戻入額	9	4
その他	6	7
営業外収益合計	36	28
営業外費用		
支払利息	292	211
その他	19	54
営業外費用合計	311	266
経常利益又は経常損失(△)	△380	4,070
特別利益		
投資有価証券売却益	30	—
特別利益合計	30	—
特別損失		
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損	—	0
特別損失合計	0	0
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(△)	△350	4,070
法人税、住民税及び事業税	13	9
法人税等調整額	△131	300
法人税等合計	△117	309
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△232	3,760
少数株主利益	—	—
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△232	3,760

(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 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△232	3,760
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	—	△7
その他の包括利益合計	—	△7
四半期包括利益	△232	3,753
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△232	3,753
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(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(自平成25年4月1日至平成25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 (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	4,048	411	989	5,449	88	5,537
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	39	13	53	270	323
計	4,048	450	1,003	5,502	358	5,860
セグメント利益 又は損失(△)	△290	187	128	24	△7	17

(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	24
「その他」の区分の利益	△7
セグメント間取引消去	△4
全社費用(注)	△118
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△105

(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1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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 (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	26,030	362	990	27,383	107	27,491
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	44	14	58	594	652
計	26,030	407	1,004	27,441	701	28,143
セグメント利益	4,171	183	91	4,446	21	4,467

(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	4,446
「その他」の区分の利益	21
セグメント間取引消去	△5
全社費用(注)	△153
四半期連結損益計算書の営業利益	4,308

(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。