



平成27年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月6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/>

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27年2月6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3四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26年12月31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3四半期	35,142	38.8	3,263	17.6	2,782	42.9	2,210	44.4
26年3月期第3四半期	25,310	77.0	2,774	—	1,947	—	1,531	—

(注) 包括利益 27年3月期第3四半期 2,188百万円 (42.9%) 26年3月期第3四半期 1,531百万円 (—%)

	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3四半期	88.80	—
26年3月期第3四半期	61.51	—

(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3四半期	39,671	16,891	42.6
26年3月期	57,015	14,782	25.9

(参考) 自己資本 27年3月期第3四半期 16,891百万円 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	—	0.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	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	45,800	32.5	3,600	14.1	3,000	44.3	2,400	△3.5	96.41

(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)

27年3月期3Q	26,000,000 株	26年3月期	26,000,000 株
----------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

27年3月期3Q	1,106,266 株	26年3月期	1,106,266 株
----------	-------------	--------	-------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年3月期3Q	24,893,734 株	26年3月期3Q	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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費税増税後の個人消費持ち直しの遅れや円安による原材料コストの増加等の要因の一方で、日銀の金融政策および消費税増税の延期決定によるマインドの改善や円安、原油安による企業収益の回復が期待され、全般として緩やかな回復基調が持続しました。

当社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、建築費上昇による販売価格の上昇が続いていることから、契約率が下落しております。また、供給戸数が減少しているにも関わらず在庫数は上昇しており、市場には減速傾向がみられます。

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分譲事業に注力いたしました。個別業績における不動産販売は好調に推移しており、通期不動産売上高目標に対する進捗率は売上高と契約残高を合わせて98.9%を確保するとともに、翌期引き渡し物件の契約残高248億16百万円を積み上げることができました。

この結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高351億42百万円（前年同四半期比38.8%増）、営業利益32億63百万円（同17.6%増）、経常利益27億82百万円（同42.9%増）、四半期純利益22億10百万円（前年同四半期比44.4%増）となりました。

セグメント別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、新規竣工物件の引渡しに加えて、前期末在庫の販売が順調に進んだことやオフィスビルの売却を行ったことから、売上高は310億73百万円（前年同四半期比49.0%増）、セグメント利益31億62百万円（同36.7%増）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、オフィスビル3棟を売却したことから、売上高は8億32百万円（前年同四半期比32.5%減）、セグメント利益2億85百万円（同48.3%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、売上高は30億49百万円（前年同四半期比2.9%増）となりましたが、経費増によりセグメント利益3億21百万円（同8.8%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1億86百万円（前年同四半期比27.3%減）、セグメント利益15百万円（前年同四半期はセグメント損失1百万円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は306億20百万円となり、前連結会計年度末比145億69百万円減少いたしました。これは主として、支払手形及び買掛金の決済に伴い現預金が34億40百万円減少したことや、不動産販売の進捗により販売用不動産が116億18百万円減少したことによるものであります。オフィスビル1棟の売却等により、固定資産は前連結会計年度末に比べ27億74百万円減少いたしました。

この結果、総資産は前連結会計年度末比173億44百万円減少し、396億71百万円となりました。

(負債)

流動負債は、支払手形及び買掛金が20億25百万円減少したことや1年内返済予定の長期借入金が118億42百万円減少したことなどから、前連結会計年度末比147億20百万円減少し、185億28百万円となりました。固定負債は、プロジェクトの終了や固定資産等の売却に伴い長期借入金が41億18百万円減少したことにより、前連結会計年度末比47億32百万円減少し、42億51百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比194億53百万円減少し、227億80百万円となりました。

(純資産)

純資産は、四半期純利益22億10百万円の計上により、前連結会計年度末比21億9百万円増加し、168億91百万円となりました。

この結果、当第3四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16.7ポイント上昇し、42.6%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

連結業績予想につきましては、平成26年11月7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3四半期連結累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3四半期連結累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3四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3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,762	6,321
受取手形及び売掛金	181	81
販売用不動産	13,250	1,632
仕掛販売用不動産	19,295	20,170
営業貸付金	1,180	1,204
繰延税金資産	848	565
未収還付法人税等	85	94
その他	595	556
貸倒引当金	△9	△5
流動資産合計	45,190	30,620
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,889	2,216
土地	7,677	5,487
その他(純額)	98	103
有形固定資産合計	10,665	7,807
無形固定資産		
ソフトウェア	29	20
その他	42	41
無形固定資産合計	71	61
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	268
その他	875	934
貸倒引当金	△73	△72
投資その他の資産合計	1,088	1,182
固定資産合計	11,825	9,051
資産合計	57,015	39,671

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,430	3,404
短期借入金	3,815	1,935
1年内返済予定の長期借入金	21,609	9,767
未払費用	132	129
未払法人税等	62	11
前受金	919	1,977
賞与引当金	150	47
役員賞与引当金	23	20
その他	1,106	1,235
流動負債合計	33,249	18,528
固定負債		
長期借入金	7,946	3,828
役員退職慰労引当金	242	142
退職給付に係る負債	136	133
その他	658	147
固定負債合計	8,983	4,251
負債合計	42,233	22,780
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	8,978
自己株式	△1,027	△1,027
株主資本合計	14,753	16,883
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	29	7
その他の包括利益累計額合計	29	7
少数株主持分	—	—
純資産合計	14,782	16,891
負債純資産合計	57,015	39,671

(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3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
売上高	25,310	35,142
売上原価	17,893	27,186
売上総利益	7,417	7,955
販売費及び一般管理費	4,642	4,692
営業利益	2,774	3,263
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	4	17
助成金収入	48	35
貸倒引当金戻入額	18	5
その他	23	26
営業外収益合計	95	85
営業外費用		
支払利息	838	419
控除対象外消費税等	75	144
その他	8	3
営業外費用合計	922	566
経常利益	1,947	2,782
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	—	218
特別損失合計	0	218
税金等調整前四半期純利益	1,978	2,563
法人税、住民税及び事業税	48	42
法人税等調整額	398	310
法人税等合計	446	353
少数株主損益調整前四半期純利益	1,531	2,210
少数株主利益	—	—
四半期純利益	1,531	2,210

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,531	2,210
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	—	△21
その他の包括利益合計	—	△21
四半期包括利益	1,531	2,188
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,531	2,188
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3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31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	20,854	1,234	2,964	25,053	256	25,310
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	121	38	159	962	1,122
計	20,854	1,355	3,003	25,213	1,218	26,432
セグメント利益 又は損失(△)	2,313	552	353	3,218	△1	3,217

(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	3,218
「その他」の区分の利益	△1
セグメント間取引消去	△20
全社費用(注)	△422
四半期連結損益計算書の営業利益	2,774

(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3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年12月31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	31,073	832	3,049	34,955	186	35,142
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	132	39	171	1,246	1,417
計	31,073	964	3,088	35,126	1,433	36,559
セグメント利益	3,162	285	321	3,769	15	3,785

(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	3,769
「その他」の区分の利益	15
セグメント間取引消去	△42
全社費用(注)	△479
四半期連結損益計算書の営業利益	3,263

(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。