



## 平成29年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年8月5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/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 平成28年8月5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29年3月期第1四半期の連結業績（平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第1四半期	17,714	△21.9	1,651	△41.0	1,531	△43.4	1,395	△41.9
28年3月期第1四半期	22,668	△17.5	2,797	△35.1	2,705	△33.5	2,403	△36.1

(注) 包括利益 29年3月期第1四半期 1,401百万円 (△41.9%) 28年3月期第1四半期 2,410百万円 (△35.8%)

	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
29年3月期第1四半期	56.05	—
28年3月期第1四半期	96.54	—

### (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
29年3月期第1四半期	56,526	19,352	34.2	777.40
28年3月期	59,588	18,697	31.4	751.11

(参考) 自己資本 29年3月期第1四半期 19,352百万円 28年3月期 18,697百万円

### 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
28年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
29年3月期	—	—	—	—	—
29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

28年3月期 期末配当金の内訳 普通配当 15円00銭 記念配当 15円00銭

### 3. 平成29年3月期の連結業績予想（平成28年4月1日～平成29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	51,000	13.0	3,400	10.0	2,900	10.6	2,500	12.1	100.43

(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）	29年3月期1Q	24,893,734株	28年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	29年3月期1Q	50株	28年3月期	50株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年3月期1Q	24,893,684株	28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「(3) 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 .....	3
(2) 追加情報 .....	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、消費税増税が再延期となる中で、雇用情勢や所得環境の改善が続いているものの、足踏み状態が続いております。また、中国をはじめとするアジア新興国や資源国等の景気減速、英国の欧州連合（EU）離脱問題等、海外経済における不確実性が高まっており、依然として景気の先行きは不透明な状況にあります。

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、日銀のマイナス金利政策による住宅ローン金利の低下や住宅取得時の税制優遇等を下支えに、新築マンション需要は底堅く推移しておりますが、販売価格の高止まりを受け、一次取得者層を中心としたお客様の動向に慎重さが見られます。

このような環境下、当社グループにおきましては本業であるマンション販売に注力し、お客様のニーズを捉えた物件の供給により、計上済みの売上高に加え契約残高を積み上げていることから、当期の不動産売上高計画については概ね達成する見込みとなっております。

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177億14百万円（前年同四半期比21.9%減）、営業利益16億51百万円（同41.0%減）、経常利益15億31百万円（同43.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益13億95百万円（同41.9%減）となりました。

セグメント別の業績は次の通りです。

## 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、新築分譲マンション6棟の引渡しを行ったこと等から、売上高162億41百万円（前年同四半期比23.5%減）、セグメント利益17億20百万円（同36.9%減）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、売上高1億95百万円（前年同四半期比12.2%減）、セグメント利益70百万円（同19.2%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10億67百万円（前年同四半期比1.4%減）、セグメント利益91百万円（同19.1%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2億10百万円（前年同四半期比68.8%増）、セグメント利益22百万円（同63.7%増）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460億48百万円となり、前連結会計年度末比30億83百万円減少いたしました。これは、現金及び預金が25億96百万円増加したものの、販売用不動産、仕掛販売用不動産がそれぞれ50億93百万円、4億78百万円減少したことによるものであります。固定資産は有形固定資産を58百万円取得し、減価償却による有形固定資産の減少等から20百万円増加いたしました。

この結果、総資産は前連結会計年度末比30億62百万円減少し、565億26百万円となりました。

## (負債)

流動負債は、電子記録債務が6億45百万円増加した一方で、支払手形及び買掛金、1年内返済予定の長期借入金及び前受金がそれぞれ3億32百万円、18億48百万円、12億6百万円減少したこと等から、前連結会計年度末比34億90百万円減少し、255億90百万円となりました。固定負債は、長期借入金が2億26百万円減少したことにより、前連結会計年度末比2億26百万円減少し、115億83百万円となりました。

この結果、総負債は前連結会計年度末比37億17百万円減少し、371億73百万円となりました。

## (純資産)

純資産は、主に親会社株主に帰属する四半期純利益13億95百万円の計上により、前連結会計年度末比6億54百万円増加し、193億52百万円となりました。

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2.8ポイント改善し、34.2%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

平成28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. 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

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

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。

（2）追加情報

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

## 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28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,732	15,328
受取手形及び売掛金	143	201
販売用不動産	6,171	1,078
仕掛販売用不動産	27,970	27,491
営業貸付金	907	929
繰延税金資産	663	655
その他	546	364
貸倒引当金	△3	△1
流動資産合計	49,131	46,048
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,941	2,963
土地	6,143	6,143
その他(純額)	95	87
有形固定資産合計	9,179	9,193
無形固定資産		
ソフトウェア	88	87
その他	39	38
無形固定資産合計	127	126
投資その他の資産		
投資有価証券	29	29
繰延税金資産	15	14
退職給付に係る資産	238	241
その他	938	944
貸倒引当金	△72	△72
投資その他の資産合計	1,150	1,158
固定資産合計	10,457	10,477
資産合計	59,588	56,526

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,120	3,788
電子記録債務	6,020	6,665
短期借入金	3,387	3,498
1年内返済予定の長期借入金	9,717	7,869
未払費用	157	153
未払法人税等	306	86
前受金	3,341	2,134
賞与引当金	220	61
役員賞与引当金	74	18
その他	1,735	1,314
流動負債合計	29,081	25,590
固定負債		
長期借入金	11,360	11,134
役員退職慰労引当金	161	160
退職給付に係る負債	151	157
その他	135	130
固定負債合計	11,809	11,583
負債合計	40,891	37,173
<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	9,788	10,437
自己株式	△0	△0
株主資本合計	18,722	19,370
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△24	△18
その他の包括利益累計額合計	△24	△18
純資産合計	18,697	19,352
負債純資産合計	59,588	56,526

## (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27年 4 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)
売上高	22,668	17,714
売上原価	18,207	14,256
売上総利益	4,460	3,457
販売費及び一般管理費	1,663	1,806
営業利益	2,797	1,651
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	5	5
助成金収入	9	11
貸倒引当金戻入額	3	2
その他	9	10
営業外収益合計	28	30
営業外費用		
支払利息	92	106
控除対象外消費税等	26	43
その他	1	0
営業外費用合計	120	149
経常利益	2,705	1,531
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	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	2,705	1,531
法人税、住民税及び事業税	281	129
法人税等調整額	21	6
法人税等合計	302	136
四半期純利益	2,403	1,395
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,403	1,395



(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27年 4 月 1 日 至 平成27年 6 月 30 日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 6 月 30 日)
四半期純利益	2,403	1,395
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	7	6
その他の包括利益合計	7	6
四半期包括利益	2,410	1,401
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,410	1,401

## (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27年4月1日至平成27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	21,238	222	1,082	22,544	124	22,668
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	44	12	57	434	491
計	21,238	267	1,095	22,601	559	23,160
セグメント利益	2,724	87	112	2,924	13	2,938

(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	2,924
「その他」の区分の利益	13
セグメント間取引消去	△69
全社費用(注)	△71
四半期連結損益計算書の営業利益	2,797

(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28年4月1日至平成28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	16,241	195	1,067	17,504	210	17,714
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	44	10	55	417	473
計	16,241	240	1,078	17,560	627	18,187
セグメント利益	1,720	70	91	1,882	22	1,904

(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	1,882
「その他」の区分の利益	22
セグメント間取引消去	8
全社費用(注)	△261
四半期連結損益計算書の営業利益	1,651

(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。