



## 平成31年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年11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） 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30年11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：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 平成31年3月期第2四半期の連結業績（平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第2四半期	23,915	△18.9	1,278	△47.6	1,012	△54.4	881	△53.4
30年3月期第2四半期	29,500	13.8	2,439	23.7	2,219	29.4	1,890	21.2

（注）包括利益 31年3月期第2四半期 892百万円（△52.9%） 30年3月期第2四半期 1,893百万円（20.5%）

	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
31年3月期第2四半期	35.40	—
30年3月期第2四半期	75.94	—

（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	%
31年3月期第2四半期	62,091	22,560	36.3
30年3月期	62,507	22,414	35.9

（参考）自己資本 31年3月期第2四半期 22,560百万円 30年3月期 22,414百万円

### 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
30年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
31年3月期	—	0.00	—	—	—
31年3月期（予想）	—	—	—	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

### 3. 平成31年3月期の連結業績予想（平成30年4月1日～平成31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	53,400	11.0	3,100	3.6	2,600	3.9	2,100	2.8	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 : 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）	31年3月期2Q	24,893,734株	30年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	31年3月期2Q	50株	30年3月期	50株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	31年3月期2Q	24,893,684株	30年3月期2Q	24,893,684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。

（四半期決算補足説明資料の入手方法）

当社は、平成30年11月20日（火）に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページ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	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. 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
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	9

## 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、雇用・所得環境の改善傾向が持続し、個人消費に持ち直しの動きが見られ、緩やかな回復基調が継続しております。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、金融資本市場の動向等には留意が必要であり、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、依然として販売価格は高止まりの状況が続いておりますが、一方で低水準の住宅ローン金利や政府の住宅取得支援施策等を下支えに、需要は底堅く推移しております。

このような環境下、当社グループにおきましては多様化するお客様のニーズを的確に捉えた物件を供給し、着実に契約残高を積み上げております。また、中古マンション等の売買仲介におきましては、住み替え需要の取り込みに注力するとともに、情報入手先との関係強化に努めたことにより、取扱件数・取扱高は前年同期から増加し好調に推移いたしました。

この結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間における業績は、売上高239億15百万円（前年同期比18.9%減）、営業利益12億78百万円（同47.6%減）、経常利益10億12百万円（同54.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益8億81百万円（同53.4%減）となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりです。

## 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の引渡しが8棟と前年同期の13棟に比べ減少したこと等から、売上高208億18百万円（前年同期比21.5%減）、セグメント利益11億92百万円（同50.4%減）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5億7百万円（前年同期比1.3%減）、セグメント利益1億87百万円（同7.0%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24億35百万円（前年同期比4.5%増）、セグメント利益2億50百万円（同24.0%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1億53百万円（前年同期比10.1%増）、セグメント利益14百万円（同80.3%減）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517億40百万円となり、前連結会計年度末比5億40百万円減少いたしました。これは現金及び預金、仕掛販売用不動産がそれぞれ13億84百万円、17億94百万円増加したものの、販売用不動産が36億56百万円減少したことによるものであります。固定資産は103億50百万円となり、前連結会計年度末比1億24百万円増加いたしました。これは繰延税金資産が49百万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4億15百万円減少し、620億91百万円となりました。

## (負債)

流動負債は252億42百万円となり、前連結会計年度末比16億74百万円減少いたしました。これは短期借入金13億5百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が28億72百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は142億87百万円となり、前連結会計年度末比11億12百万円増加いたしました。これは長期借入金が10億75百万円増加したこと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5億62百万円減少し、395億30百万円となりました。

## (純資産)

純資産は225億60百万円となり、前連結会計年度末比1億46百万円増加いたしました。これは配当金7億46百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益8億81百万円の計上等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、36.3%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13億84百万円増加し、182億77百万円となりました。

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す。

営業活動によるキャッシュ・フローは、28億34百万円の資金の増加(前期は49億58百万円の増加)となりました。これは主として、税金等調整前四半期純利益10億9百万円の計上及びたな卸資産18億35百万円の減少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、2億円の資金の減少(前期は2百万円の増加)となりました。これは有形固定資産の取得による支出1億90百万円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、12億49百万円の資金の減少(前期は10億26百万円の減少)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63億47百万円、短期借入金の借入13億5百万円、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81億43百万円及び配当金の支払7億46百万円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

平成30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 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,182	18,567
受取手形及び売掛金	193	201
販売用不動産	7,139	3,483
仕掛販売用不動産	26,197	27,992
営業貸付金	908	844
未収還付法人税等	3	—
その他	657	653
貸倒引当金	△2	△1
流動資産合計	52,281	51,740
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,779	2,762
土地	5,388	5,388
その他(純額)	127	168
有形固定資産合計	8,294	8,319
無形固定資産		
ソフトウェア	69	60
その他	52	50
無形固定資産合計	121	110
投資その他の資産		
投資有価証券	49	49
繰延税金資産	528	577
退職給付に係る資産	233	232
その他	1,067	1,127
貸倒引当金	△68	△66
投資その他の資産合計	1,809	1,920
固定資産合計	10,225	10,350
資産合計	62,507	62,091

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,515	1,704
電子記録債務	8,434	8,606
短期借入金	2,913	4,218
1年内返済予定の長期借入金	9,756	6,884
未払費用	165	171
未払法人税等	72	137
前受金	1,986	1,979
賞与引当金	210	194
役員賞与引当金	56	37
その他	1,806	1,310
流動負債合計	26,917	25,242
固定負債		
長期借入金	12,613	13,688
役員退職慰労引当金	164	170
退職給付に係る負債	153	160
その他	243	269
固定負債合計	13,175	14,287
負債合計	40,092	39,530
<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	13,504	13,638
自己株式	△0	△0
株主資本合計	22,437	22,572
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△23	△11
その他の包括利益累計額合計	△23	△11
純資産合計	22,414	22,560
負債純資産合計	62,507	62,091

(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 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
売上高	29,500	23,915
売上原価	23,558	18,933
売上総利益	5,942	4,981
販売費及び一般管理費	3,502	3,702
営業利益	2,439	1,278
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	34	22
助成金収入	14	14
貸倒引当金戻入額	1	2
その他	21	15
営業外収益合計	71	55
営業外費用		
支払利息	189	216
控除対象外消費税等	84	88
その他	18	16
営業外費用合計	291	321
経常利益	2,219	1,012
特別利益		
固定資産売却益	—	0
特別利益合計	—	0
特別損失		
固定資産売却損	16	2
固定資産除却損	0	1
特別損失合計	16	4
税金等調整前四半期純利益	2,203	1,009
法人税、住民税及び事業税	202	181
法人税等調整額	110	△53
法人税等合計	312	128
四半期純利益	1,890	881
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,890	881



(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 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	1,890	881
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	3	11
その他の包括利益合計	3	11
四半期包括利益	1,893	892
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,893	892

## (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 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	2,203	1,009
減価償却費	105	118
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1	△2
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△6	6
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△27	5
賞与引当金の増減額(△は減少)	3	△16
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△40	△18
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	189	216
固定資産除却損	0	1
固定資産売却損益(△は益)	16	2
売上債権の増減額(△は増加)	65	58
たな卸資産の増減額(△は増加)	4,792	1,835
退職給付に係る資産の増減額(△は増加)	△0	0
その他の資産の増減額(△は増加)	97	△11
未収消費税等の増減額(△は増加)	440	△2
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,032	359
その他の負債の増減額(△は減少)	△1,664	△512
未払消費税等の増減額(△は減少)	248	46
その他	19	30
小計	5,409	3,126
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△176	△220
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△259	△56
その他	△14	△14
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,958	2,834
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△433	△230
定期預金の払戻による収入	233	230
有形固定資産の取得による支出	△30	△190
有形固定資産の売却による収入	242	1
無形固定資産の取得による支出	△7	△0
その他	△2	△11
投資活動によるキャッシュ・フロー	2	△200
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△1,528	1,305
長期借入れによる収入	8,219	6,347
長期借入金の返済による支出	△6,959	△8,143
配当金の支払額	△746	△746
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△11	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,026	△1,249
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,935	1,384
現金及び現金同等物の期首残高	16,058	16,892
現金及び現金同等物の四半期末残高	19,993	18,277

## (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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(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(自平成29年4月1日至平成29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	26,517	513	2,329	29,360	139	29,500	—	29,500
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	77	24	101	1,272	1,374	△1,374	—
計	26,517	591	2,354	29,462	1,412	30,875	△1,374	29,500
セグメント利益	2,405	175	201	2,782	74	2,856	△416	2,439

(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△416百万円は、セグメント間取引消去△7百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△409百万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(自平成30年4月1日至平成30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	20,818	507	2,435	23,761	153	23,915	—	23,915
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	67	24	92	1,124	1,216	△1,216	—
計	20,818	574	2,459	23,853	1,278	25,131	△1,216	23,915
セグメント利益	1,192	187	250	1,630	14	1,644	△366	1,278

- (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△366百万円は、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△374百万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。