



2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年11月11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 2019年11月11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. 2020年3月期第2四半期の連結業績（2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第2四半期	20,455	△14.5	751	△41.2	461	△54.4	390	△55.7
2019年3月期第2四半期	23,915	△18.9	1,278	△47.6	1,012	△54.4	881	△53.4

（注）包括利益 2020年3月期第2四半期 396百万円（△55.6%） 2019年3月期第2四半期 892百万円（△52.9%）

	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
2020年3月期第2四半期	15.67	—
2019年3月期第2四半期	35.40	—

（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	%
2020年3月期第2四半期	64,629	23,362	36.1
2019年3月期	71,200	23,712	33.3

（参考）自己資本 2020年3月期第2四半期 23,362百万円 2019年3月期 23,712百万円

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
2019年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2020年3月期	—	0.00	—	—	—
2020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. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	52,400	4.9	2,900	△3.5	2,300	△5.4	1,900	△6.6	76.32

（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）：有
新規 1社（社名）、除外 1社（社名）明和リアルエステート株式会社

(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）	2020年3月期2Q	24,893,734株	2019年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	2020年3月期2Q	50株	2019年3月期	50株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期2Q	24,893,684株	2019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、2019年11月21日（木）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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	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・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調が続いております。一方で、通商問題が世界経済に与える影響や金融資本市場の変動には留意が必要な状況にあります。

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、金融緩和政策による低金利を下支えに底堅く推移しておりますが、販売価格の上昇を受けて一次取得者層を中心としたお客様には慎重姿勢が見られます。

このような環境下、当社グループにおきましては、2019年5月に公表した第二次中期経営計画のもと、安定的に新築分譲マンションを供給するとともに、売買仲介・買取再販等の流通事業の強化に努め、取扱件数・取扱高は着実に増加しております。

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204億55百万円（前年同期比14.5%減）、営業利益7億51百万円（同41.2%減）、経常利益4億61百万円（同54.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益3億90百万円（同55.7%減）となりました。

なお、当社主力商品の新築分譲マンションを含む不動産販売事業については、引渡し時に売上を計上しておりますので、四半期ごとの売上高に偏りが生じる傾向があります。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

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340戸（前年同期比69戸減）の引渡しを行ったこと等から、売上高172億58百万円（前年同期比17.1%減）、セグメント利益7億6百万円（同40.8%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5億21百万円（前年同期比2.7%増）、セグメント利益1億81百万円（同3.4%減）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24億90百万円（前年同期比2.3%増）、セグメント利益2億2百万円（同18.8%減）となりました。

④ その他

その他事業におきましては、売上高は1億86百万円（前年同期比20.9%増）、セグメント利益31百万円（同113.1%増）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531億50百万円となり、前連結会計年度末比64億78百万円減少いたしました。これは仕掛販売用不動産が26億90百万円増加したものの、現金及び預金、販売用不動産がそれぞれ62億76百万円、30億47百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は114億79百万円となり、前連結会計年度末比92百万円減少いたしました。これは減価償却により建物及び構築物が94百万円減少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65億71百万円減少し、646億29百万円となりました。

(負債)

流動負債は248億88百万円となり、前連結会計年度末比21億21百万円減少いたしました。これは1年内返済予定の長期借入金が62億39百万円増加した一方で、電子記録債務、短期借入金がそれぞれ56億64百万円、18億30百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は163億78百万円となり、前連結会計年度末比40億99百万円減少いたしました。これは長期借入金が41億4百万円減少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62億21百万円減少し、412億67百万円となりました。

(純資産)

純資産は233億62百万円となり、前連結会計年度末比3億49百万円減少いたしました。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3億90百万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、36.1%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62億76百万円減少し、175億86百万円となりました。

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あります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、57億60百万円の資金の減少(前年同期は28億34百万円の増加)となりました。これは主として、仕入債務55億24百万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、65百万円の資金の減少(前年同期は2億円の減少)となりました。これは有形固定資産の取得による支出37百万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、4億50百万円の資金の減少(前年同期は12億49百万円の減少)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収入63億38百万円、短期借入金の純減額18億30百万円、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42億2百万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

2019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. 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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,152	17,876
受取手形及び売掛金	244	319
販売用不動産	4,832	1,784
仕掛販売用不動産	28,931	31,622
営業貸付金	754	734
未収還付法人税等	3	57
その他	712	757
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	59,629	53,150
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,445	3,351
土地	5,994	5,994
その他(純額)	175	138
有形固定資産合計	9,616	9,484
無形固定資産		
ソフトウェア	52	47
その他	48	46
無形固定資産合計	100	93
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	551	560
退職給付に係る資産	220	225
その他	1,099	1,129
貸倒引当金	△65	△63
投資その他の資産合計	1,854	1,900
固定資産合計	11,571	11,479
資産合計	71,200	64,629

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,194	2,333
電子記録債務	11,640	5,976
短期借入金	4,694	2,864
1年内返済予定の長期借入金	3,950	10,190
未払費用	163	173
未払法人税等	264	73
前受金	2,274	2,175
賞与引当金	202	207
役員賞与引当金	75	37
その他	1,550	857
流動負債合計	27,010	24,888
固定負債		
長期借入金	19,850	15,745
役員退職慰労引当金	169	174
退職給付に係る負債	151	154
その他	307	304
固定負債合計	20,478	16,378
負債合計	47,488	41,267
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	14,792	14,435
自己株式	△0	△0
株主資本合計	23,725	23,369
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△13	△6
その他の包括利益累計額合計	△13	△6
純資産合計	23,712	23,362
負債純資産合計	71,200	64,629

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	23,915	20,455
売上原価	18,933	15,932
売上総利益	4,981	4,523
販売費及び一般管理費	3,702	3,771
営業利益	1,278	751
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	22	21
助成金収入	14	15
貸倒引当金戻入額	2	1
その他	15	15
営業外収益合計	55	54
営業外費用		
支払利息	216	242
控除対象外消費税等	88	79
その他	16	22
営業外費用合計	321	343
経常利益	1,012	461
特別利益		
固定資産売却益	0	0
特別利益合計	0	0
特別損失		
固定資産売却損	2	—
固定資産除却損	1	0
特別損失合計	4	0
税金等調整前四半期純利益	1,009	461
法人税、住民税及び事業税	181	82
法人税等調整額	△53	△10
法人税等合計	128	71
四半期純利益	881	390
親会社株主に帰属する四半期純利益	881	390

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	881	390
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	11	6
その他の包括利益合計	11	6
四半期包括利益	892	396
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	892	396

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,009	461
減価償却費	118	146
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2	△1
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	6	3
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	5	4
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△16	5
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△18	△38
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	216	242
固定資産除却損	1	0
固定資産売却損益 (△は益)	2	△0
売上債権の増減額 (△は増加)	58	△52
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,835	220
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	0	△5
その他の資産の増減額 (△は増加)	△11	82
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△2	13
仕入債務の増減額 (△は減少)	359	△5,524
その他の負債の増減額 (△は減少)	△512	△773
未払消費税等の増減額 (△は減少)	46	△67
その他	30	21
小計	3,126	△5,261
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△220	△262
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△56	△223
その他	△14	△12
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,834	△5,760
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△230	△230
定期預金の払戻による収入	230	230
有形固定資産の取得による支出	△190	△37
有形固定資産の売却による収入	1	0
無形固定資産の取得による支出	△0	△7
その他	△11	△21
投資活動によるキャッシュ・フロー	△200	△65
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,305	△1,830
長期借入れによる収入	6,347	6,338
長期借入金の返済による支出	△8,143	△4,202
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	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,249	△450
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,384	△6,276
現金及び現金同等物の期首残高	16,892	23,862
現金及び現金同等物の四半期末残高	18,277	17,586

(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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

連結子会社であった明和リアルエステート株式会社は、2019年7月1日付で当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、当第2四半期連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

(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2018年4月1日至2018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。

II 当第2四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019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	17,258	521	2,490	20,269	186	20,455	—	20,455
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	66	24	90	1,097	1,188	△1,188	—
計	17,258	587	2,514	20,360	1,283	21,644	△1,188	20,455
セグメント利益	706	181	202	1,090	31	1,121	△370	751

- (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△370百万円は、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△379百万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。