



2022年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年8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 <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 2021年8月6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：無

四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年3月期第1四半期の連結業績（2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第1四半期	14,175	—	938	△62.6	755	△68.2	625	△68.6
2021年3月期第1四半期	19,711	139.1	2,510	916.7	2,378	—	1,994	—

（注）包括利益 2022年3月期第1四半期 627百万円（△68.7％） 2021年3月期第1四半期 2,002百万円（—％）

	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
2022年3月期第1四半期	25.99	—
2021年3月期第1四半期	80.10	—

（注）当第1四半期連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。そのため、2022年3月期第1四半期に係る売上高については、当該会計基準等を適用した後の数値となっており、対前年同四半期増減率を記載しておりません。

（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
2022年3月期第1四半期	70,653	24,609	34.8	1,049.56
2021年3月期	76,051	25,818	33.9	1,037.14

（参考）自己資本 2022年3月期第1四半期 24,609百万円 2021年3月期 25,818百万円

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
2021年3月期	—	0.00	—	35.00	35.00
2022年3月期	—	—	—	—	—
2022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

3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022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	57,300	—	3,900	—	3,100	—	2,600	—	104.44

（注）1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

2. 2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）等を適用するため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期増減率は記載しておりません。

※ 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）	2022年3月期1Q	24,893,734株	2021年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	2022年3月期1Q	1,446,050株	2021年3月期	50株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年3月期1Q	24,083,288株	2021年3月期1Q	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。

○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
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	9
(収益認識関係)	10

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、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にある中、持ち直しの動きが見られます。先行きについては、ワクチン接種の進捗に伴い持ち直しの動きが続くことが期待されますが、足元では4度目の緊急事態宣言が発令されるなど、感染症の動向を十分注視する必要があります。

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、政府による各種政策の下支えや、在宅勤務の定着等による良質な住まいに対する需要の高まりから、発売戸数・初月契約率ともに堅調に推移しております。

このような環境下、当社グループにおきましては、感染症対策を講じつつ非対面でのWeb接客サービス「リモートクリオ」を積極的に活用しながら営業活動を継続しており、コロナ禍における住まいへのニーズの変化を的確にとらえた商品を提供することにより、前年を上回る契約高を確保しております。また、4月には仲介店舗を3店舗新規に開設し、中古マンションの売買仲介・買取再販のさらなる強化に努めております。

当第1四半期連結累計期間における業績については、新築分譲マンションの引渡し戸数が前年同期に比べ減少したことに加え、新規販売開始物件の増加に伴い広告費用が増加し、売上高141億75百万円（前年同期は売上高197億11百万円）、営業利益9億38百万円（前年同期比62.6%減）、経常利益7億55百万円（同68.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益6億25百万円（同68.6%減）となりました。

なお、当社主力商品である新築分譲マンションについては、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。

また、当第1四半期連結会計期間の期首より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。

これに伴い、当第1四半期連結累計期間における売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較して減少しております。

そのため、当第1四半期連結累計期間における経営成績に関する説明は、売上高については前第1四半期連結累計期間と比較しての増減額及び前年同期比（%）を記載せずに説明しております。

詳細は、「2.（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりであります。

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232戸（前年同期比111戸減）の引渡しを行ったこと等から、売上高127億51百万円（前年同期は売上高182億75百万円）、セグメント利益10億15百万円（前年同期比60.4%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2億25百万円（前年同期は売上高2億60百万円）、セグメント利益83百万円（前年同期比15.6%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11億44百万円（前年同期は売上高11億2百万円）、セグメント利益11百万円（前年同期比31.9%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55百万円（前年同期は売上高72百万円）、セグメント損失12百万円（前年同期はセグメント損失0百万円）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608億82百万円となり、前連結会計年度末比53億65百万円減少いたしました。これは仕掛販売用不動産が36億3百万円増加した一方で、現金及び預金、販売用不動産が18億43百万円、70億78百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は97億71百万円となり、前連結会計年度末比32百万円減少いたしました。これは繰延税金資産が50百万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53億98百万円減少し、706億53百万円となりました。

(負債)

流動負債は242億42百万円となり、前連結会計年度末比73億6百万円減少いたしました。これは短期借入金が17億28百万円増加した一方で、電子記録債務、1年内返済予定の長期借入金が39億74百万円、31億62百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は218億1百万円となり、前連結会計年度末比31億16百万円増加いたしました。これは長期借入金が31億10百万円増加したこと等によるものであります。

この結果、総負債は前連結会計年度末比41億89百万円減少し、460億43百万円となりました。

(純資産)

純資産は246億9百万円となり、前連結会計年度末比12億8百万円減少いたしました。これは配当金8億71百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益6億25百万円、自己株式の取得9億65百万円の計上によるものであります。

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、34.8%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

2021年5月10日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 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,651	20,808
受取手形及び売掛金	282	105
販売用不動産	12,874	5,795
仕掛販売用不動産	29,179	32,783
営業貸付金	661	663
未収還付法人税等	0	9
その他	599	717
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	66,248	60,882
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,309	2,313
土地	5,239	5,239
その他(純額)	143	136
有形固定資産合計	7,692	7,690
無形固定資産		
ソフトウェア	20	17
その他	41	40
無形固定資産合計	62	58
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	724	674
退職給付に係る資産	228	232
その他	1,102	1,121
貸倒引当金	△55	△55
投資その他の資産合計	2,048	2,021
固定資産合計	9,803	9,771
資産合計	76,051	70,653

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,364	1,651
電子記録債務	8,729	4,755
短期借入金	6,152	7,880
1年内返済予定の長期借入金	8,472	5,310
未払費用	174	166
未払法人税等	544	44
前受金	2,969	2,749
賞与引当金	254	60
役員賞与引当金	86	23
その他	1,799	1,600
流動負債合計	31,549	24,242
固定負債		
長期借入金	17,961	21,072
役員退職慰労引当金	199	200
退職給付に係る負債	180	180
その他	342	347
固定負債合計	18,684	21,801
負債合計	50,233	46,043
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	16,889	16,646
自己株式	△0	△965
株主資本合計	25,823	24,613
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△5	△3
その他の包括利益累計額合計	△5	△3
純資産合計	25,818	24,609
負債純資産合計	76,051	70,653

(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 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
売上高	19,711	14,175
売上原価	15,433	11,191
売上総利益	4,277	2,984
販売費及び一般管理費	1,766	2,046
営業利益	2,510	938
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	6	11
助成金収入	6	5
貸倒引当金戻入額	5	0
その他	10	5
営業外収益合計	28	23
営業外費用		
支払利息	115	131
控除対象外消費税等	37	58
その他	7	16
営業外費用合計	160	206
経常利益	2,378	755
特別損失		
固定資産除却損	—	2
特別損失合計	—	2
税金等調整前四半期純利益	2,378	753
法人税、住民税及び事業税	412	78
法人税等調整額	△27	48
法人税等合計	384	127
四半期純利益	1,994	625
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,994	625

(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 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益	1,994	625
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	8	1
その他の包括利益合計	8	1
四半期包括利益	2,002	627
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,002	627

(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)

当社は、2021年5月10日開催の取締役会決議に基づき、自己株式1,446,000株の取得を行いました。この結果、当第1四半期連結累計期間において自己株式が965百万円増加し、当第1四半期連結会計期間末において自己株式が965百万円となっております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。収益認識会計基準等の適用による主な変更点は次のとおりであります。

(1) 顧客に支払われる対価に係る収益認識

販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除して表示する方法に変更しております。

(2) 代理人取引に係る収益認識

一部の取引について、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識していましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は71百万円減少し、売上原価は53百万円減少し、販売費及び一般管理費は17百万円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益へ与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。

なお、四半期財務諸表に関する会計基準(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期連結財務諸表への影響はありません。

(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 2020年4月1日 至 2020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	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	18,275	260	1,102	19,638	72	19,711	—	19,711
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2	33	11	46	378	425	△425	—
計	18,278	293	1,113	19,684	451	20,136	△425	19,711
セグメント利益 又は損失(△)	2,565	98	17	2,681	△0	2,681	△170	2,510

(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. セグメント利益又は損失の調整額△170百万円は、セグメント間取引消去32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△202百万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. セグメント利益又は損失は、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1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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	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	12,751	225	1,144	14,120	55	14,175	—	14,175
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2	38	12	53	236	290	△290	—
計	12,753	264	1,156	14,174	291	14,466	△290	14,175
セグメント利益 又は損失(△)	1,015	83	11	1,110	△12	1,098	△159	938

(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. セグメント利益又は損失の調整額△159百万円は、セグメント間取引消去33百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△193百万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. セグメント利益又は損失は、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「会計方針の変更」に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第1四半期連結累計期間の不動産販売事業、不動産賃貸事業、その他の売上高がそれぞれ17百万円、42百万円、11百万円減少しておりますが、セグメント利益又は損失へ与える影響はありません。

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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計		
一時点で移転される財	12,751	19	1,142	13,913	49	13,962
一定の期間にわたり移転される財	—	—	1	1	—	1
顧客との契約から生じる収益	12,751	19	1,144	13,915	49	13,964
その他の収益	—	205	—	205	6	211
外部顧客への売上高	12,751	225	1,144	14,120	55	14,175

(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せん。