



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月8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.meiwaisyo.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25年11月8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 : 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26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第2四半期	16,572	113.2	1,774	—	1,210	—	1,027	—
25年3月期第2四半期	7,771	62.1	△1,070	—	△1,690	—	△1,031	—

(注)包括利益 26年3月期第2四半期 1,027百万円 (—%) 25年3月期第2四半期 △1,031百万円 (—%)

	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
26年3月期第2四半期	41.26	—
25年3月期第2四半期	△41.43	—

(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
26年3月期第2四半期	53,720	13,293	24.7	534.01
25年3月期	70,349	12,266	17.4	492.75

(参考)自己資本 26年3月期第2四半期 13,293百万円 25年3月期 12,266百万円

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
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年3月期	—	0.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	5.00	5.00

(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26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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	34,000	△7.1	2,800	—	1,700	—	1,800	—	72.31

(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)	26年3月期2Q	26,000,000 株	25年3月期	26,000,000 株
② 期末自己株式数	26年3月期2Q	1,106,266 株	25年3月期	1,106,266 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期2Q	24,893,734 株	25年3月期2Q	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. 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
(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、いわゆる「アベノミクス」への期待感から円安・株高が進行し、個人消費の着実な持ち直しが見られました。また、企業収益の改善や設備投資が活発化するなど景気は緩やかな回復基調で推移しました。

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、消費税増税、金利の先高感、用地費・建築費の高騰による販売価格の上昇懸念などにより需要が強まり、初月契約率80.8%と高い水準となりました。

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不動産販売事業に注力いたしました。当第2四半期連結累計期間の契約高は247億70百万円と前年同四半期比47.4%増加し、前期末にあった211戸の完成在庫は19戸まで減少いたしました。また、当第2四半期連結累計期間の不動産売上高は135億50百万円となり前年同四半期比で172.7%増加いたしました。

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、売上高は165億72百万円（前年同四半期比113.2%増）、営業利益は17億74百万円（前年同四半期は営業損失10億70百万円）、経常利益は12億10百万円（同経常損失16億90百万円）、四半期純利益は10億27百万円（同四半期純損失10億31百万円）となりました。

セグメント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、前期末在庫の販売が順調に進んだことに加え、一部仕掛販売用不動産の売却を行ったことから、売上高は136億52百万円（前年同四半期比170.0%増）、セグメント利益14億42百万円（前年同四半期はセグメント損失12億97百万円）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、売上高は8億28百万円（前年同四半期比4.2%増）、セグメント利益3億64百万円（同14.4%増）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19億67百万円（前年同四半期比6.2%増）セグメント利益2億37百万円（同19.8%増）となりました。

④ その他

その他事業におきましては、住設企画販売事業を主体に、売上高は1億24百万円（前年同四半期比83.8%増）、セグメント損失6百万円（前年同四半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2四半期連結会計期間末における流動資産は316億17百万円となり、前連結会計年度末比164億49百万円減少いたしました。これは主として、現預金が129億84百万円減少したことや販売用不動産が52億38百万円減少したことによるものであります。減価償却による有形固定資産の減少等から固定資産は前連結会計年度末に比べ1億79百万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166億29百万円減少し、537億20百万円となりました。

(負債)

流動負債は、支払手形及び買掛金が前連結会計年度末比125億37百万円減少したことや1年内返済予定の長期借入金が45億78百万円減少したことから、前連結会計年度末に比べ162億68百万円減少し、348億38百万円となりました。固定負債は、主として長期借入金が13億50百万円減少したことにより、55億88百万円と前連結会計年度末比13億87百万円減少いたしました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比176億56百万円減少し、404億26百万円となりました。

(純資産)

純資産は、四半期純利益10億27百万円の計上により、前連結会計年度末比同額増加し、132億93百万円となりました。

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、前連結会計年度末比7.3ポイント改善し、24.7%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123億84百万円減少し、58億38百万円となりました。

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、税金等調整前四半期純利益12億41百万円、前連結会計年度に竣工した物件にかかる支払手形決済等による仕入債務の減少125億37百万円、完成在庫の販売進捗に伴うたな卸資産の減少31億65百万円を主因として、72億35百万円の資金の減少（前年同四半期連結累計期間は121億2百万円の減少）となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、6億15百万円の資金の増加（前年同四半期連結累計期間は5百万円の減少）となりました。主たる要因は、定期預金の増減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、57億64百万円の資金の減少（前年同四半期連結累計期間は22億49百万円の増加）となりました。主たる要因は、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済87億75百万円の方で、用地仕入れ等に伴う28億46百万円の長期借入れを行ったこと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

連結業績予想につきましては、平成25年11月1日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 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25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,301	6,317
受取手形及び売掛金	153	92
販売用不動産	10,995	5,757
仕掛販売用不動産	15,601	17,653
営業貸付金	1,051	1,128
繰延税金資産	423	230
未収還付法人税等	69	87
その他	480	373
貸倒引当金	△9	△21
流動資産合計	48,067	31,617
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,714	5,562
土地	15,304	15,304
その他（純額）	141	126
有形固定資産合計	21,160	20,993
無形固定資産		
ソフトウェア	38	30
その他	44	43
無形固定資産合計	83	74
投資その他の資産		
投資有価証券	54	49
繰延税金資産	25	22
その他	1,105	1,073
貸倒引当金	△147	△110
投資その他の資産合計	1,037	1,034
固定資産合計	22,281	22,102
資産合計	70,349	53,720

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	14,725	2,188
短期借入金	4,238	4,410
1年内返済予定の長期借入金	30,465	25,887
未払法人税等	63	51
未払費用	127	129
前受金	203	830
賞与引当金	124	132
役員賞与引当金	—	12
その他	1,159	1,196
流動負債合計	51,107	34,838
固定負債		
長期借入金	5,982	4,632
退職給付引当金	123	125
役員退職慰労引当金	204	191
繰延税金負債	19	0
その他	645	638
固定負債合計	6,975	5,588
負債合計	58,082	40,426
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	4,360	5,387
自己株式	△1,027	△1,027
株主資本合計	12,266	13,293
少数株主持分	—	—
純資産合計	12,266	13,293
負債純資産合計	70,349	53,720

(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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
売上高	7,771	16,572
売上原価	5,960	11,663
売上総利益	1,811	4,908
販売費及び一般管理費	2,882	3,133
営業利益又は営業損失(△)	△1,070	1,774
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	10	4
助成金収入	31	36
貸倒引当金戻入額	30	17
その他	40	12
営業外収益合計	113	71
営業外費用		
支払利息	663	574
その他	69	60
営業外費用合計	732	635
経常利益又は経常損失(△)	△1,690	1,210
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	0	—
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△1,690	1,241
法人税、住民税及び事業税	29	36
法人税等調整額	△688	177
法人税等合計	△659	214
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△1,031	1,027
少数株主利益	—	—
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,031	1,027

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△1,031	1,027
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
四半期包括利益	△1,031	1,027
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,031	1,027
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△1,690	1,241
減価償却費	191	179
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△29	△24
退職給付引当金の増減額(△は減少)	10	2
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	2	△12
賞与引当金の増減額(△は減少)	△12	8
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△9	12
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	663	574
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△30
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損益(△は益)	0	—
売上債権の増減額(△は増加)	315	17
たな卸資産の増減額(△は増加)	△826	3,165
その他の資産の増減額(△は増加)	4	138
未収消費税等の増減額(△は増加)	176	—
仕入債務の増減額(△は減少)	△10,371	△12,537
その他の負債の増減額(△は減少)	236	489
未払消費税等の増減額(△は減少)	△17	171
小計	△11,357	△6,603
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△658	△574
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△86	△57
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,102	△7,235
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	△253	△353
定期預金の払戻による収入	253	953
有形固定資産の取得による支出	△2	△1
有形固定資産の売却による収入	0	—
無形固定資産の取得による支出	△1	△0
投資有価証券の売却による収入	—	35
その他	△2	△18
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5	615
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)	182	172
長期借入れによる収入	6,584	2,846
長期借入金の返済による支出	△4,139	△8,775
配当金の支払額	△372	△0
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△5	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,249	△5,764
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△9,858	△12,384
現金及び現金同等物の期首残高	20,493	18,222
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,634	5,838

(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。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24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 (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	5,056	795	1,851	7,704	67	7,771
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	78	24	102	588	691
計	5,056	874	1,876	7,807	656	8,463
セグメント利益 又は損失(△)	△1,297	318	198	△781	△0	△782

(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	△781
「その他」の区分の損失(△)	△0
セグメント間取引消去	△43
全社費用(注)	△244
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△1,070

(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2四半期連結累計期間（自平成25年4月1日 至平成25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 (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	13,652	828	1,967	16,448	124	16,572
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	79	26	105	666	772
計	13,652	908	1,993	16,553	790	17,344
セグメント利益 又は損失（△）	1,442	364	237	2,044	△6	2,037

（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	2,044
「その他」の区分の損失（△）	△6
セグメント間取引消去	△8
全社費用（注）	△253
四半期連結損益計算書の営業利益	1,774

（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。