



2020年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年2月10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 2020年2月10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. 2020年3月期第3四半期の連結業績（2019年4月1日～2019年12月31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3四半期	30,649	0.8	1,378	48.0	957	80.9	732	82.2
2019年3月期第3四半期	30,395	△10.3	931	△53.9	529	△68.4	401	△71.8

(注) 包括利益 2020年3月期第3四半期 742百万円 (77.0%) 2019年3月期第3四半期 419百万円 (△70.6%)

	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3四半期	29.42	—
2019年3月期第3四半期	16.15	—

(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3四半期	66,731	23,707	35.5
2019年3月期	71,200	23,712	33.3

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 23,707百万円 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3Q	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3Q	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3Q	24,893,684株	2019年3月期3Q	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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出を中心に弱さが見られるものの、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加え、依然として消費税率引上げ後の消費者マインドの動向に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、地価の上昇や用地取得競争の激化、建築費の高止まり等、楽観視できない状況にあります。

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3四半期連結累計期間における業績は、売上高306億49百万円（前年同期比0.8%増）、営業利益13億78百万円（同48.0%増）、経常利益9億57百万円（同80.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益7億32百万円（同82.2%増）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569戸（前年同期比78戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高260億32百万円（前年同期比0.4%増）、セグメント利益13億87百万円（同58.3%増）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7億82百万円（前年同期比2.8%増）、セグメント利益2億67百万円（同6.7%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35億91百万円（前年同期比1.1%増）、セグメント利益2億53百万円（同26.0%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2億42百万円（前年同期比49.1%増）、セグメント利益57百万円（同233.7%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は554億4百万円となり、前連結会計年度末比42億24百万円減少いたしました。これは現金及び預金が41億78百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は113億26百万円となり、前連結会計年度末比2億44百万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1億40百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、資産合計は前連結会計年度末比44億69百万円減少し、667億31百万円となりました。

(負債)

流動負債は275億69百万円となり、前連結会計年度末比5億59百万円増加いたしました。これは電子記録債務が29億12百万円、短期借入金が4億74百万円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が52億70百万円増加したこと等によるものであります。固定負債は154億53百万円となり、前連結会計年度末比50億24百万円減少いたしました。これは長期借入金が50億51百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比44億65百万円減少し、430億23百万円となりました。

(純資産)

純資産は237億7百万円となり、前連結会計年度末比4百万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7億32百万円の計上によるものであります。

この結果、当第3四半期連結会計期間末の自己資本比率は、35.5%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

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3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,152	19,973
受取手形及び売掛金	244	113
販売用不動産	4,832	3,174
仕掛販売用不動産	28,931	30,380
営業貸付金	754	695
未収還付法人税等	3	120
その他	712	947
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	59,629	55,404
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,445	3,305
土地	5,994	5,994
その他(純額)	175	126
有形固定資産合計	9,616	9,427
無形固定資産		
ソフトウェア	52	41
その他	48	45
無形固定資産合計	100	87
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	551	459
退職給付に係る資産	220	235
その他	1,099	1,131
貸倒引当金	△65	△62
投資その他の資産合計	1,854	1,812
固定資産合計	11,571	11,326
資産合計	71,200	66,731

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,194	2,137
電子記録債務	11,640	8,727
短期借入金	4,694	4,220
1年内返済予定の長期借入金	3,950	9,220
未払費用	163	151
未払法人税等	264	4
前受金	2,274	2,190
賞与引当金	202	54
役員賞与引当金	75	55
その他	1,550	805
流動負債合計	27,010	27,569
固定負債		
長期借入金	19,850	14,798
役員退職慰労引当金	169	190
退職給付に係る負債	151	157
その他	307	307
固定負債合計	20,478	15,453
負債合計	47,488	43,023
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	14,778
自己株式	△0	△0
株主資本合計	23,725	23,711
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△13	△3
その他の包括利益累計額合計	△13	△3
純資産合計	23,712	23,707
負債純資産合計	71,200	66,731

(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3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	30,395	30,649
売上原価	23,964	23,683
売上総利益	6,430	6,965
販売費及び一般管理費	5,499	5,586
営業利益	931	1,378
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	44	36
助成金収入	23	22
貸倒引当金戻入額	3	0
その他	26	23
営業外収益合計	98	83
営業外費用		
支払利息	330	362
控除対象外消費税等	142	114
その他	27	27
営業外費用合計	500	505
経常利益	529	957
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	3	—
固定資産除却損	23	0
特別損失合計	26	0
税金等調整前四半期純利益	503	957
法人税、住民税及び事業税	106	136
法人税等調整額	△5	88
法人税等合計	101	224
四半期純利益	401	732
親会社株主に帰属する四半期純利益	401	732

(四半期連結包括利益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	401	732
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	17	10
その他の包括利益合計	17	10
四半期包括利益	419	742
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	419	742

(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。

(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、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3四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年12月31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	25,918	761	3,552	30,232	162	30,395	—	30,395
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	100	37	138	1,740	1,878	△1,878	—
計	25,918	861	3,590	30,371	1,903	32,274	△1,878	30,395
セグメント利益	876	286	342	1,505	17	1,523	△591	931

(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△591百万円は、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△592百万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3四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年12月31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	26,032	782	3,591	30,406	242	30,649	—	30,649
セグメント間の内部売上高又は振替高	1	99	36	137	1,664	1,802	△1,802	—
計	26,033	882	3,627	30,544	1,907	32,451	△1,802	30,649
セグメント利益	1,387	267	253	1,908	57	1,966	△587	1,378

- (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△587百万円は、セグメント間取引消去10百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△598百万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。