



2022年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年2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 2022年2月9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. 2022年3月期第3四半期の連結業績（2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第3四半期	32,864	-	1,344	△62.2	631	△79.8	492	△81.0
2021年3月期第3四半期	42,250	37.9	3,554	157.8	3,132	227.3	2,595	254.4

(注) 包括利益 2022年3月期第3四半期 496百万円 (△81.1%) 2021年3月期第3四半期 2,621百万円 (253.0%)

	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3四半期	20.83	-
2021年3月期第3四半期	104.26	-

(注) 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3四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3四半期	83,280	24,479	29.4	1,043.99
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3四半期 24,479百万円 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	-	0.00	-	-	-
2022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. 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、対前期増減等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 ー社 （社名）、除外 ー社 （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3Q	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3Q	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3Q	23,658,011株	2021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
(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3四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に対する緊急事態宣言の解除により個人消費は緩やかに回復に向かうも、サプライチェーンの混乱等による影響から経済活動の抑制は続き、依然として厳しい状況となりました。

先行きについては、海外経済が回復基調にあり、景気は緩やかに持ち直していくことが期待されますが、国内におけるオミクロン株の流行による感染再拡大の影響を注視する必要があります、見通し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、在宅勤務の普及や、脱炭素化に向けた社会全体の取り組みにより、環境に配慮した良質な住まいに対する関心が高まっており、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、市場のニーズを捉えた商品開発に注力するとともに、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、契約高は前年を上回り推移しております。また、強化を図っている中古マンションの売買仲介・買取再販についても、取扱を着実に拡大しております。

当第3四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から、売上高328億64百万円（前年同期は422億50百万円）、営業利益13億44百万円（前年同期比62.2%減）、経常利益6億31百万円（同79.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益4億92百万円（同81.0%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、お客様への引渡し時に売上を計上しておりますので、四半期ごとの業績に偏りが生じる傾向があります。

また、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3四半期連結累計期間における売上高は、前第3四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3四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3四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516戸（前年同期比208戸減）の引渡しを行ったこと等から、売上高283億19百万円（前年同期は売上高375億81百万円）、セグメント利益15億65百万円（前年同期比56.5%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7億10百万円（前年同期は売上高8億1百万円）、セグメント利益3億23百万円（前年同期比16.1%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36億66百万円（前年同期は売上高35億88百万円）、セグメント利益1億8百万円（前年同期比31.1%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1億67百万円（前年同期は売上高2億79百万円）、セグメント利益26百万円（前年同期比38.0%減）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734億57百万円となり、前連結会計年度末比72億9百万円増加いたしました。これは販売用不動産が34億2百万円減少したものの、仕掛販売用不動産が110億94百万円増加したこと等によるものであります。固定資産は98億22百万円となり、前連結会計年度末比18百万円増加いたしました。これはのれんが19百万円増加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72億28百万円増加し、832億80百万円となりました。

(負債)

流動負債は326億72百万円となり、前連結会計年度末比11億22百万円増加いたしました。これは電子記録債務が22億77百万円減少したものの、短期借入金が35億88百万円増加したこと等によるものであります。固定負債は261億28百万円となり、前連結会計年度末比74億44百万円増加いたしました。これは用地仕入に伴う長期借入金73億34百万円増加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85億67百万円増加し、588億円となりました。

(純資産)

純資産は244億79百万円となり、前連結会計年度末比13億38百万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4億92百万円、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3四半期連結会計期間末の自己資本比率は、29.4%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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,651	21,788
受取手形及び売掛金	282	176
販売用不動産	12,874	9,472
仕掛販売用不動産	29,179	40,274
営業貸付金	661	597
未収還付法人税等	0	264
その他	599	886
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	66,248	73,457
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,309	2,296
土地	5,239	5,230
その他(純額)	143	167
有形固定資産合計	7,692	7,694
無形固定資産		
ソフトウェア	20	14
のれん	—	19
その他	41	38
無形固定資産合計	62	72
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	724	688
退職給付に係る資産	228	244
その他	1,102	1,128
貸倒引当金	△55	△54
投資その他の資産合計	2,048	2,055
固定資産合計	9,803	9,822
資産合計	76,051	83,280

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,364	3,257
電子記録債務	8,729	6,452
短期借入金	6,152	9,741
1年内返済予定の長期借入金	8,472	8,032
未払費用	174	183
未払法人税等	544	2
前受金	2,969	3,738
賞与引当金	254	174
役員賞与引当金	86	69
その他	1,799	1,020
流動負債合計	31,549	32,672
固定負債		
長期借入金	17,961	25,295
役員退職慰労引当金	199	226
退職給付に係る負債	180	189
その他	342	416
固定負債合計	18,684	26,128
負債合計	50,233	58,800
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	16,513
自己株式	△0	△965
株主資本合計	25,823	24,480
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△5	△1
その他の包括利益累計額合計	△5	△1
純資産合計	25,818	24,479
負債純資産合計	76,051	83,280

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
売上高	42,250	32,864
売上原価	33,073	25,156
売上総利益	9,176	7,708
販売費及び一般管理費	5,622	6,363
営業利益	3,554	1,344
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	46	24
助成金収入	77	20
貸倒引当金戻入額	6	0
その他	48	38
営業外収益合計	178	84
営業外費用		
支払利息	355	435
控除対象外消費税等	169	272
その他	74	88
営業外費用合計	599	796
経常利益	3,132	631
特別利益		
固定資産売却益	45	—
ゴルフ会員権売却益	—	6
特別利益合計	45	6
特別損失		
固定資産除却損	1	19
その他	—	0
特別損失合計	1	19
税金等調整前四半期純利益	3,177	618
法人税、住民税及び事業税	574	112
法人税等調整額	7	13
法人税等合計	581	125
四半期純利益	2,595	492
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,595	492

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
四半期純利益	2,595	492
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	25	3
その他の包括利益合計	25	3
四半期包括利益	2,621	496
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,621	496

(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、第1四半期連結累計期間において自己株式が9億65百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が9億65百万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、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、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3四半期連結累計期間の売上高は2億55百万円減少し、売上原価は2億20百万円減少し、販売費及び一般管理費は34百万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3四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3四半期連結累計期間(自2020年4月1日至2020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	37,581	801	3,588	41,970	279	42,250	—	42,250
セグメント間の内部 売上高又は振替高	6	100	34	141	1,483	1,625	△1,625	—
計	37,587	901	3,623	42,112	1,763	43,875	△1,625	42,250
セグメント利益	3,601	278	157	4,038	43	4,081	△526	3,554

(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△5億26百万円は、セグメント間取引消去42百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5億69百万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2021年4月1日至2021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	28,319	710	3,666	32,697	167	32,864	—	32,864
セグメント間の内部 売上高又は振替高	6	120	35	162	1,272	1,435	△1,435	—
計	28,326	831	3,702	32,860	1,439	34,299	△1,435	32,864
セグメント利益	1,565	323	108	1,997	26	2,024	△680	1,344

(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△6億80百万円は、セグメント間取引消去40百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7億20百万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、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3四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34百万円、1億42百万円、77百万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3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31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	28,319	39	3,641	32,000	148	32,149
一定の期間にわたり移転される財	—	—	25	25	—	25
顧客との契約から生じる収益	28,319	39	3,666	32,026	148	32,174
その他の収益	—	671	—	671	18	689
外部顧客への売上高	28,319	710	3,666	32,697	167	32,864

(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。