



2023年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8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 <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） 常務取締役 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8月9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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第1四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第1四半期	11,654	△17.8	822	△12.4	532	△29.5	475	△24.0
2022年3月期第1四半期	14,175	ー	938	△62.6	755	△68.2	625	△68.6

(注) 包括利益 2023年3月期第1四半期 479百万円 (△23.5%) 2022年3月期第1四半期 627百万円 (△68.7%)

	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
2023年3月期第1四半期	20.30	ー
2022年3月期第1四半期	25.99	ー

(注) 「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）等を前第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。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は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
2023年3月期第1四半期	96,074	26,227	27.3	1,118.56
2022年3月期	95,708	26,568	27.8	1,133.11

(参考) 自己資本 2023年3月期第1四半期 26,227百万円 2022年3月期 26,568百万円

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
2022年3月期	ー	0.00	ー	35.00	35.00
2023年3月期	ー	ー	ー	ー	ー
2023年3月期（予想）	ー	0.00	ー	35.00	35.00

(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. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	61,600	7.7	5,000	19.9	3,700	17.1	3,100	19.3	132.21

(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 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）	2023年3月期1Q	24,893,734株	2022年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	2023年3月期1Q	1,446,050株	2022年3月期	1,446,050株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年3月期1Q	23,447,684株	2022年3月期1Q	24,083,288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
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	8
(収益認識関係)	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対策としての行動制限が緩和され、社会経済活動の正常化が進む中で持ち直しの動きが見られましたが、足元では国内の新型コロナウイルス感染再拡大や、海外情勢の混乱による資源価格の高騰、円安の進行等、先行きの不透明な状況が続いています。

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、ライフスタイルの変化による住宅ニーズの多様化や、低水準の住宅ローン金利が下支えとなり、需要は底堅く推移しています。

このような環境下、当社グループにおきましては、近年社会的関心が高まっているSDGsの観点から、環境に配慮したマンションの開発を推進しています。前期には当社初のZEH-M（ゼッチ・マンション）となる「クリオ レジダンス 横濱綱島」を引渡したほか、低炭素住宅の認定を受けた「クリオ横濱綱島グレイステラス」の販売を開始し、早期に完売となりました。当社では、2022年4月にサステナビリティ委員会を設置し、ESG等の課題に対する戦略的な取り組みを進めています。

また、ウィズコロナ社会における市場のニーズを捉えた商品開発にも引き続き注力しています。在宅勤務の定着を受けてニーズが高まっている湘南エリアでの開発を強化しており、「クリオ茅ヶ崎中海岸グランシック」、「クリオ 鶴沼海岸グランロワ」を発売し、販売は好調に推移しています。

流通事業においては、「明和地所の仲介」横浜店を事業拡大に伴い移転し、7月には福岡店を新規開設しました。今後もさらなる事業拡大に向け、戦略的な店舗展開を図ってまいります。

DXの面においては、従来から取り組んでいる非対面でのWeb接客サービス「リモート クリオ」の活用を図るとともに、お客様の利便性向上のため、電子契約の導入を行いました。

当第1四半期連結累計期間における業績については、売上高116億54百万円（前年同期比17.8%減）、営業利益8億22百万円（同12.4%減）、経常利益5億32百万円（同29.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益4億75百万円（同24.0%減）となりました。

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、四半期ごとの売上高に偏りが生じます。当期については、第4四半期に引渡しに集中しているため、通期予想についての影響はありません。なお、新築分譲マンションにかかる通期計画は、売上高450億円（引渡戸数830戸）となっていますが、当第1四半期末時点で売上計画の97%が契約済であり、順調に進捗しています。詳細につきましては、本日開示いたしました「2023年3月期第1四半期 決算説明資料」をご参照ください。

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150戸（前年同期比82戸減）の引渡しを行ったこと等から、売上高99億75百万円（同21.8%減）、セグメント利益7億63百万円（同24.8%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2億75百万円（前年同期比22.3%増）、セグメント利益1億54百万円（同84.6%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13億40百万円（前年同期比17.1%増）、セグメント利益72百万円（同518.3%増）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63百万円（前年同期比14.5%増）、セグメント利益0百万円（前年同期はセグメント損失12百万円）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860億97百万円となり、前連結会計年度末比2億58百万円増加いたしました。これは現金及び預金が24億95百万円、販売用不動産が32億97百万円減少した一方で、仕掛販売用不動産が63億91百万円増加したこと等によるものであります。固定資産は99億77百万円となり、前連結会計年度末比1億7百万円増加いたしました。これは建物及び構築物が26百万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3億66百万円増加し、960億74百万円となりました。

(負債)

流動負債は357億81百万円となり、前連結会計年度末比7億43百万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14億26百万円増加した一方で、支払手形及び買掛金が3億33百万円、電子記録債務が2億92百万円、短期借入金が11億17百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は340億64百万円となり、前連結会計年度末比14億51百万円増加いたしました。これは長期借入金が14億64百万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7億7百万円増加し、698億46百万円となりました。

(純資産)

純資産は262億27百万円となり、前連結会計年度末比3億41百万円減少いたしました。これは配当金8億20百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益4億75百万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、27.3%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

2022年5月12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 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,699	25,203
受取手形及び売掛金	278	222
販売用不動産	8,867	5,570
仕掛販売用不動産	47,794	54,186
営業貸付金	554	443
未収還付法人税等	1	51
その他	644	419
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	85,838	86,097
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,263	2,289
土地	5,230	5,230
その他(純額)	169	183
有形固定資産合計	7,662	7,703
無形固定資産		
ソフトウェア	13	22
のれん	17	16
その他	37	37
無形固定資産合計	68	76
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	761	723
退職給付に係る資産	238	237
その他	1,147	1,244
貸倒引当金	△57	△57
投資その他の資産合計	2,138	2,196
固定資産合計	9,869	9,977
資産合計	95,708	96,074

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,164	3,831
電子記録債務	9,117	8,825
短期借入金	8,690	7,572
1年内返済予定の長期借入金	8,189	9,615
未払費用	226	204
未払法人税等	327	37
前受金	3,716	3,944
賞与引当金	503	220
役員賞与引当金	106	23
その他	1,483	1,507
流動負債合計	36,525	35,781
固定負債		
長期借入金	31,768	33,232
役員退職慰労引当金	226	215
退職給付に係る負債	195	200
その他	423	416
固定負債合計	32,613	34,064
負債合計	69,139	69,846
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	18,616	18,271
自己株式	△965	△965
株主資本合計	26,583	26,238
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△14	△11
その他の包括利益累計額合計	△14	△11
純資産合計	26,568	26,227
負債純資産合計	95,708	96,074

(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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
売上高	14,175	11,654
売上原価	11,191	8,683
売上総利益	2,984	2,971
販売費及び一般管理費	2,046	2,149
営業利益	938	822
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	11	22
助成金収入	5	4
貸倒引当金戻入額	0	1
その他	5	14
営業外収益合計	23	42
営業外費用		
支払利息	131	194
控除対象外消費税等	58	97
その他	16	39
営業外費用合計	206	331
経常利益	755	532
特別利益		
ゴルフ会員権売却益	—	6
特別利益合計	—	6
特別損失		
固定資産除却損	2	0
特別損失合計	2	0
税金等調整前四半期純利益	753	538
法人税、住民税及び事業税	78	25
法人税等調整額	48	36
法人税等合計	127	62
四半期純利益	625	475
親会社株主に帰属する四半期純利益	625	475

(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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	625	475
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	1	3
その他の包括利益合計	1	3
四半期包括利益	627	479
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	627	479

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。

(追加情報)

(グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

当社及び連結子会社は、当第1四半期連結会計期間から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(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 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△1億59百万円は、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△1億93百万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 2022年4月1日 至 2022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	9,975	275	1,340	11,591	63	11,654	—	11,654
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2	41	11	54	421	475	△475	—
計	9,977	317	1,351	11,646	484	12,130	△475	11,654
セグメント利益	763	154	72	990	0	990	△168	822

- (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△1億68百万円は、セグメント間取引消去11百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1億80百万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。

(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

I 前第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す。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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	9,975	12	1,320	11,308	57	11,366
一定の期間にわたり移転される財	—	—	19	19	—	19
顧客との契約から生じる収益	9,975	12	1,340	11,328	57	11,385
その他の収益	—	263	—	263	5	268
外部顧客への売上高	9,975	275	1,340	11,591	63	11,654

(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。