

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年2月10日
【四半期会計期間】	第34期第3四半期（自 2019年10月1日 至 2019年12月31日）
【会社名】	明和地所株式会社
【英訳名】	Meiwa Estate Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原田 英明
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03(5489)0111(大代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 義澤 俊介
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03(5489)0111(大代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 義澤 俊介
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第33期 第3四半期 連結累計期間	第34期 第3四半期 連結累計期間	第33期
会計期間	自2018年4月1日 至2018年12月31日	自2019年4月1日 至2019年12月31日	自2018年4月1日 至2019年3月31日
売上高 (百万円)	30,395	30,649	49,971
経常利益 (百万円)	529	957	2,431
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	401	732	2,034
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	419	742	2,044
純資産額 (百万円)	22,086	23,707	23,712
総資産額 (百万円)	65,426	66,731	71,200
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	16.15	29.42	81.74
潜在株式調整後1株当たり四半 期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	33.8	35.5	33.3

回次	第33期 第3四半期 連結会計期間	第34期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自2018年10月1日 至2018年12月31日	自2019年10月1日 至2019年12月31日
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり四半期純損失金額 (円)	19.25	13.75

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等(消費税及び地方消費税をいう。)は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社の異動は次のとおりであります。

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。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

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。

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。

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。

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。

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) 財政状態の分析

（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) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに発生した課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	104,000,000
計	104,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年2月10日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	24,893,734	24,893,734	(株)東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数100株
計	24,893,734	24,893,734	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額(百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2019年10月1日～ 2019年12月31日	-	24,893,734	-	3,537	-	5,395

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2019年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2019年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,887,800	248,857	-
単元未満株式	普通株式 5,934	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	24,893,734	-	-
総株主の議決権	-	248,857	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2,100株含まれております。また、「議決権の数」には証券保管振替機構名義の株式に係る議決権21個は含まれておりません。
2. 「単元未満株式」の欄には、当社所有の自己株式が50株含まれております。

【自己株式等】

2019年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(注) 当社は、単元未満自己株式50株を所有しております。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当第3四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 退任役員

役職名	氏名	退任年月日
常務取締役 執行役員	長尾 和	2019年7月29日

(2) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性10名 女性 - 名(役員のうち女性の比率 - %)

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(2019年10月1日から2019年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2019年4月1日から2019年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【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 (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	14,832	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)	13,445	3,305
土地	15,994	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	3 11,640	3 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

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結の範囲の重要な変更

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。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	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)
建物及び構築物	750百万円	- 百万円
土地	755	-
計	1,505	-

2 偶発債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

債務保証

	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)
住宅ローン利用顧客	9,913百万円	1,953百万円

3 四半期連結会計期間末日満期手形等

四半期連結会計期間末日満期手形等の会計処理については、手形交換日等をもって決済処理をしております。なお、当四半期連結会計期間末日が金融機関の休日であったため、次の四半期連結会計期間末日満期手形等が四半期連結会計期間末日残高に含まれております。

	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)
電子記録債務	1,355百万円	1,972百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	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)
減価償却費	189百万円	221百万円

(株主資本等関係)

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)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	746	30	2018年3月31日	2018年6月29日	利益剰余金

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)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	746	30	2019年3月31日	2019年6月28日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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。

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。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

	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)
1 株当たり四半期純利益金額	16円15銭	29円42銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	401	732
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期 純利益金額(百万円)	401	732
普通株式の期中平均株式数(千株)	24,893	24,893

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2020年2月10日

明和地所株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉村 基 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石田 勝也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている明和地所株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2019年10月1日から2019年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、明和地所株式会社及び連結子会社の2019年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれておりません。