



平成23年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成22年8月9日

上場会社名 明和地所株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8869 URL <http://www.meiwajisyo.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) 常務取締役 (氏名) 宮崎 猛 (TEL) 03 (5489) 0111
 四半期報告書提出予定日 平成22年8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. 平成23年3月期第1四半期の連結業績（平成22年4月1日～平成22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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期第1四半期	8,458	7.3	935	26.0	560	△30.7	1,133	136.9
22年3月期第1四半期	7,886	△46.2	743	△66.4	808	△56.5	478	△51.5

	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
23年3月期第1四半期	45	52	—	—
22年3月期第1四半期	19	21	—	—

(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	円	百万円	円	%	円	銭	
23年3月期第1四半期	75,012		24,226		32.3	973	20	
22年3月期	82,439		23,093		28.0	927	68	

(参考) 自己資本 23年3月期第1四半期 24,226百万円 22年3月期 23,093百万円

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
22年3月期	—		0	00	0	00
23年3月期	—		—		—	
23年3月期(予想)	—		0	00	15	00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無：無

3. 平成23年3月期の連結業績予想（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期（累計）は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期（累計）	13,100	△29.8	100	△93.3	△800	—	△100	—	△4	02
通期	38,700	9.0	3,100	62.5	1,600	65.4	1,000	92.4	40	17

(注) 当四半期における業績予想の修正有無：無

4. その他（詳細は、[添付資料] P. 3「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動：無

新規－社、除外－社

(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用：無

(注) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更：有

② ①以外の変更：無

(注) 「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(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）

23年3月期1Q	26,000,000株	22年3月期	26,000,000株
23年3月期1Q	1,106,266株	22年3月期	1,106,266株
23年3月期1Q	24,893,734株	22年3月期1Q	24,893,734株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 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報告書の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報告書のレビュー手続を実施しています。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲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、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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信（添付資料）2ページ「連結業績予想に関する定性的情報」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) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	2
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	3
3. 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	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 継続企業の前提に関する注記	8
(5) セグメント情報	8
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、新興国の成長を背景とした輸出の伸びや企業業績の回復による設備投資の持ち直しなど緩やかな回復基調が続いた一方で、欧州経済圏におけるソブリン・リスク問題や信用不安の影響を受けた円高等により景気の先行きに対する不透明感が生じてまいりました。

当社の主要市場である首都圏マンション市場では、減税など一連の政策の後押しを受けた在庫調整が進展しつつあるとともに、新規供給の増加や初月契約率が80%前後を維持する等の安定的な推移が見られるようになっております。また事業法人による本社ビル用地取得など不動産に対する実需が回復しつつあります。

こうした環境下、当社グループでは、完成在庫の圧縮を含めた本業である分譲マンション事業に集中すると同時に、オフィス関連用地の売却に取り組んでまいりました。この結果、当第1四半期連結会計期間における売上高は84億58百万円(前年同期比7.3%増)、経常利益は5億60百万円(同30.7%減)、四半期純利益は11億33百万円(同136.9%増)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、当第1四半期連結会計期間に分譲マンション65戸およびオフィス関連用地を販売したこと等により、売上高68億26百万円(前年同期比7.8%増)、セグメント利益6億77百万円(同16.9%増)となりました。

また、新規分譲プロジェクトにかかる販売活動を積極的に進めました結果、当第1四半期連結会計期間末における契約残高は84億29百万円(前年同期比22.9%増)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、賃貸収入の増強に努めました結果、売上高は6億30百万円(前年同期比7.7%増)、セグメント利益2億74百万円(同26.2%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)

セグメント 不動産管理事業につきましては、売上高は9億80百万円(前年同期比4.1%増)円、セグメント利益1億38百万円(同39.2%増)となりました。

④ その他事業

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21百万円(前年同期比16.2%減)、セグメント損失12百万円(前年同期は営業損失6百万円)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間末におきましては、資産合計が75,012百万円、負債合計が50,786百万円、純資産合計が24,226百万円となり、それぞれ前連結会計年度末と比較して7,426百万円の減少、8,559百万円の減少、1,133百万円の増加となりました。

この結果、自己資本比率は4.3ポイント上昇し、32.3%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第1四半期連結会計期間末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20億61百万円減少し、78億68百万円となりました。

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2億93百万円を確保したことに加え、物件の引渡しに伴い棚卸資産が44億66百万円減少したことを主因として、39億11百万円の資金の増加(前年同四半期連結会計期間は29億24百万円の増加)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、13億31百万円の資金の増加(前年同四半期連結会計期間は70百万円の減少)となりました。主たる要因は、定期預金の払戻による資金の増加13億81百万円であります。

財務活動によるキャッシュ・フローは73億5百万円の資金の減少(前年同四半期連結会計期間は27億82百万円の減少)となりました。主たる要因は、プロジェクトの終了やオフィス関連用地の売却に伴い不動産販売事業にかかる借入金が減少したことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成23年3月期の連結業績予想につきましては、平成22年7月9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. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

該当事項はありません。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これにより、営業利益、経常利益は、それぞれ0百万円、税金等調整前四半期純利益は14百万円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は7百万円であります。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

該当事項はありません。

3. 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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,767	12,146
受取手形及び売掛金	73	142
販売用不動産	3,881	5,440
仕掛販売用不動産	22,457	25,373
営業貸付金	591	616
繰延税金資産	521	623
未収還付法人税等	142	52
その他	283	306
貸倒引当金	△2	△1
流動資産合計	36,716	44,700
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	9,587	9,712
土地	23,546	23,546
その他(純額)	163	171
有形固定資産合計	33,298	33,430
無形固定資産		
特許権	5	7
ソフトウェア	83	86
その他	40	40
無形固定資産合計	128	134
投資その他の資産		
投資有価証券	289	586
繰延税金資産	3,659	2,681
その他	1,774	1,789
貸倒引当金	△854	△882
投資その他の資産合計	4,868	4,174
固定資産合計	38,295	37,738
資産合計	75,012	82,439

(単位:百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,914	2,740
短期借入金	4,380	5,255
1年内返済予定の長期借入金	38,020	39,254
未払法人税等	38	116
未払費用	109	161
前受金	479	284
賞与引当金	29	110
その他	529	927
流動負債合計	45,500	48,851
固定負債		
長期借入金	4,143	9,339
退職給付引当金	90	85
役員退職慰労引当金	149	152
その他	902	916
固定負債合計	5,285	10,494
負債合計	50,786	59,345
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	16,321	15,187
自己株式	△1,027	△1,027
株主資本合計	24,226	23,093
少数株主持分	—	—
純資産合計	24,226	23,093
負債純資産合計	75,012	82,439

(2) 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 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
売上高	7,886	8,458
売上原価	5,694	6,237
売上総利益	2,191	2,221
販売費及び一般管理費	1,448	1,285
営業利益	743	935
営業外収益		
受取利息	3	1
違約金収入	352	1
匿名組合投資利益	24	—
その他	16	11
営業外収益合計	397	13
営業外費用		
支払利息	307	360
その他	24	28
営業外費用合計	331	388
経常利益	808	560
特別利益		
貸倒引当金戻入額	4	28
固定資産売却益	0	—
投資有価証券売却益	—	8
ゴルフ会員権売却益	—	9
特別利益合計	4	47
特別損失		
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損	0	—
貸倒引当金繰入額	—	0
投資有価証券評価損	—	297
その他	—	16
特別損失合計	0	314
税金等調整前四半期純利益	812	293
法人税、住民税及び事業税	91	37
法人税等調整額	242	△877
法人税等合計	334	△839
少数株主損益調整前四半期純利益	—	1,133
少数株主利益	—	—
四半期純利益	478	1,133

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6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	812	293
減価償却費	168	145
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△9	△28
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2	4
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△20	△3
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△81	△81
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	15	—
受取利息及び受取配当金	△6	△1
匿名組合投資損益 (△は益)	△24	—
支払利息	307	360
ゴルフ会員権売却損益 (△は益)	—	△9
ゴルフ会員権評価損	—	2
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△8
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	297
有形及び無形固定資産除却損	0	0
有形固定資産売却損益 (△は益)	△0	—
売上債権の増減額 (△は増加)	69	94
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,468	4,466
その他の資産の増減額 (△は増加)	△22	21
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,989	△825
その他の負債の増減額 (△は減少)	323	△40
未払消費税等の増減額 (△は減少)	142	△253
その他	—	14
小計	3,156	4,447
利息及び配当金の受取額	38	1
利息の支払額	△304	△347
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	33	△189
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,924	3,911
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	△63	△63
定期預金の払戻による収入	290	1,381
有形固定資産の取得による支出	△291	△0
有形固定資産の売却による収入	1	—
ゴルフ会員権の売却による収入	—	9
投資有価証券の売却による収入	—	8
その他	△7	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70	1,331
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)	—	△875
長期借入金の返済による支出	△2,782	△6,429
配当金の支払額	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,782	△7,305
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	71	△2,061
現金及び現金同等物の期首残高	13,209	9,930
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,281	7,868

- (4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)

	不動産販売 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	不動産管理 事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業 利益							
売上高							
(1) 外部顧客に対 する売上高	6,332	585	942	25	7,886	—	7,886
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	20	13	202	236	(236)	—
計	6,332	606	956	227	8,122	(236)	7,886
営業利益又は営 業損失(△)	579	217	99	△6	889	(146)	743

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

不動産販売事業……マンション等の開発分譲

不動産賃貸事業……不動産賃貸及び付随業務

不動産管理事業……マンション等の総合管理サービス

その他事業……住設企画販売、金融関連、広告宣伝、不動産管理請負、人材派遣事業

3. 従来、不動産管理事業は事業区分の「その他事業」に含めて記載しておりましたが、重要性が増したことにより、当第1四半期連結累計期間より「不動産管理事業」として区分掲記することいたしました。なお、前第1四半期累計期間の「その他事業」に含まれる「不動産管理事業」の外部顧客に対する売上高は936百万円、営業利益は80百万円であります。

[所在地別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店はないため該当事項はありません。

[海外売上高]

前第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

[セグメント情報]

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループでは、グループ会社各社において取り扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、マンション等の開発分譲、売買仲介業務を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸斡旋等を行っております。「不動産管理事業」は、マンション等の総合管理サービスを行っております。

2. 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
 当第1四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年6月30日)

(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	6,826	630	980	8,437	21	8,458
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	20	11	32	123	156
計	6,826	651	992	8,470	145	8,615
セグメント利益 又は損失(△)	677	274	138	1,089	△12	1,077

(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。

3. 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	1,089
「その他」の区分の利益	△12
セグメント間取引消去	3
全社費用(注)	△145
四半期連結損益計算書の営業利益	935

(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。

4. 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。

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(6) 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。