



平成23年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年11月11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 <http://www.meiwaisvo.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11月12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 : 有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第2四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22年9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2四半期	11,271	△39.6	572	△61.4	△132	—	79	△86.4
22年3月期第2四半期	18,659	△5.0	1,482	△27.7	1,203	△32.0	580	△35.5

	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2四半期	3.18	—
22年3月期第2四半期	23.31	—

(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
23年3月期第2四半期	72,998	23,172	31.7	930.86
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2四半期 23,172百万円 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	円 銭	円 銭
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
23年3月期	—	0.00	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	—	—	15.00	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、対前期増減率)

	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
通期	32,300	△9.0	2,500	31.1	1,000	3.3	500	△3.8	20.09

(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」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 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）

（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2Q 26,000,000株 22年3月期 26,000,000株

② 期末自己株式数 23年3月期2Q 1,106,266株 22年3月期 1,106,266株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年3月期2Q 24,893,734株 22年3月期2Q 24,893,734株

※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きの対象外であり、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きを実施しています。

※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. 当四半期の連結業績等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
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
(第2四半期連結累計期間)	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	9
(5) セグメント情報	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	11

1. 当四半期の連結業績等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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、エコ対象商品に対する需要の顕在化から個人消費が持ち直しとなる一方で、円高や海外経済の減速を受けて輸出の鈍化が見られる等まだら模様となり、景気の先行きに対する不透明感が強まる展開となりました。

当社の主要市場である首都圏マンション市場では、完成物件における在庫調整がさらに進展するとともに、新規供給の増加や初月契約率の好調維持など安定的な推移が持続しています。また事業法人による用地取得や投資家による賃貸物件の取得など不動産に対する健全なニーズ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、引き続き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、事業ポートフォリオ見直しの一環として固定資産に計上されている居住用賃貸物件の売却を行いました。

この結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は112億71百万円（前年同期比39.6%減）、経常損失は1億32百万円（前年同期は経常利益12億3百万円）、四半期純利益は79百万円（同86.4%減）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2四半期連結累計期間に分譲マンション116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81億19百万円（前年同期比47.7%減）、セグメント利益1億84百万円（同84.1%減）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2四半期連結会計期間末における契約残高は129億39百万円（前年同期比87.5%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、賃貸用不動産の売却があったものの、賃貸収入の増強に努めました結果、売上高は11億74百万円（前年同期比0.9%減）、セグメント利益4億99百万円（同22.7%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）

不動産管理事業につきましては、売上高は19億45百万円（前年同期比2.4%増）円、セグメント利益2億8百万円（同19.4%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31百万円（前年同期比45.3%減）、セグメント損失26百万円（前年同期は営業利益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2四半期連結会計期間末におきましては、資産合計が72,998百万円、負債合計が49,825百万円、純資産合計が23,172百万円となり、それぞれ前連結会計年度末と比較して9,440百万円の減少、9,519百万円の減少、79百万円の増加となりました。

この結果、自己資本比率は3.7ポイント上昇し、31.7%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四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28億36百万円減少し、70億93百万円となりました。

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損失14億56百万円、仕入債務の減少19億14百万円を主因として、16億35百万円の資金の減少（前年同四半期連結累計期間は49億39百万円の増加）となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、62億16百万円の資金の増加（前年同四半期連結累計期間は7億36百万円の減少）となりました。主たる要因は、有形固定資産の売却による収入47億71百万円であります。

財務活動によるキャッシュ・フローは74億18百万円の資金の減少（前年同四半期連結累計期間は65億13百万円の減少）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増加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10月29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

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、営業利益は0百万円減少、経常損失は0百万円増加、税金等調整前四半期純損失は14百万円増加しております。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。

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2四半期連結会計期間末 (平成22年9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	8,072	12,146
受取手形及び売掛金	83	142
販売用不動産	3,520	5,440
仕掛販売用不動産	26,822	25,373
営業貸付金	652	616
繰延税金資産	506	623
未取還付法人税等	148	52
その他	300	306
貸倒引当金	△2	△1
流動資産合計	40,104	44,700
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	7,392	9,712
土地	19,815	23,546
その他(純額)	162	171
有形固定資産合計	27,369	33,430
無形固定資産		
特許権	3	7
ソフトウェア	78	86
その他	39	40
無形固定資産合計	122	134
投資その他の資産		
投資有価証券	65	586
繰延税金資産	4,406	2,681
その他	1,783	1,789
貸倒引当金	△853	△882
投資その他の資産合計	5,401	4,174
固定資産合計	32,893	37,738
資産合計	72,998	82,439

(単位:百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9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	825	2,740
短期借入金	3,960	5,255
1年内返済予定の長期借入金	36,785	39,254
未払法人税等	78	116
未払費用	117	161
前受金	706	284
賞与引当金	110	110
その他	474	927
流動負債合計	43,058	48,851
固定負債		
長期借入金	5,685	9,339
退職給付引当金	90	85
役員退職慰労引当金	152	152
その他	838	916
固定負債合計	6,767	10,494
負債合計	49,825	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	15,267	15,187
自己株式	△1,027	△1,027
株主資本合計	23,172	23,093
少数株主持分	—	—
純資産合計	23,172	23,093
負債純資産合計	72,998	82,439

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
売上高	18,659	11,271
売上原価	14,243	8,185
売上総利益	4,416	3,086
販売費及び一般管理費	2,933	2,513
営業利益	1,482	572
営業外収益		
受取利息	6	1
違約金収入	353	7
匿名組合投資利益	52	—
その他	33	40
営業外収益合計	446	49
営業外費用		
支払利息	632	691
その他	92	64
営業外費用合計	725	755
経常利益又は経常損失(△)	1,203	△132
特別利益		
貸倒引当金戻入額	5	29
固定資産売却益	0	18
投資有価証券売却益	—	8
ゴルフ会員権売却益	—	15
特別利益合計	5	72
特別損失		
貸倒引当金繰入額	6	0
固定資産除却損	0	22
固定資産売却損	233	1,059
損害賠償金	46	—
ゴルフ会員権評価損	1	2
投資有価証券評価損	—	297
その他	—	14
特別損失合計	287	1,396
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	921	△1,456
法人税、住民税及び事業税	67	71
法人税等調整額	273	△1,607
法人税等合計	341	△1,536
少数株主損益調整前四半期純利益	—	79
少数株主利益	—	—
四半期純利益	580	79

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9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又は税金等調整前四半期純損失(△)	921	△1,456
減価償却費	341	279
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△4	△28
退職給付引当金の増減額(△は減少)	1	4
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△17	0
賞与引当金の増減額(△は減少)	△4	△0
受取利息及び受取配当金	△8	△1
匿名組合投資損益(△は益)	△52	—
支払利息	632	691
ゴルフ会員権売却損益(△は益)	—	△15
ゴルフ会員権評価損	1	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	22
有形固定資産売却損益(△は益)	233	1,041
損害賠償損失	46	—
売上債権の増減額(△は増加)	60	23
たな卸資産の増減額(△は増加)	4,308	454
その他の資産の増減額(△は増加)	0	9
未収消費税等の増減額(△は増加)	105	—
仕入債務の増減額(△は減少)	△945	△1,914
その他の負債の増減額(△は減少)	△266	99
未払消費税等の増減額(△は減少)	68	△267
その他	—	14
小計	5,420	△753
利息及び配当金の受取額	41	2
利息の支払額	△612	△684
損害賠償金の支払額	△46	—
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	137	△200
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,939	△1,635

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
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	△2,163	△143
定期預金の払戻による収入	747	1,381
有形固定資産の取得による支出	△297	△21
有形固定資産の売却による収入	1,016	4,771
無形固定資産の取得による支出	△34	△15
ゴルフ会員権の売却による収入	—	15
投資有価証券の売却による収入	—	8
匿名組合出資金の払戻による収入	—	223
その他	△5	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△736	6,216
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)	2,100	△1,295
長期借入れによる収入	—	4,905
長期借入金の返済による支出	△8,612	△11,027
配当金の支払額	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,513	△7,418
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,310	△2,836
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	10,899	7,093

(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2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年9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	15,516	1,184	1,900	58	18,659	—	18,659
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	40	26	623	690	(690)	—
計	15,516	1,225	1,926	681	19,350	(690)	18,659
営業利益	1,163	406	175	6	1,751	(269)	1,482

(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から、第1四半期連結会計期間より「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2四半期連結累計期間の「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1,894百万円、営業利益は164百万円であります。

[所在地別セグメント情報]

前第2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)及び前第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年9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がないため、該当事項はありません。

[海外売上高]

前第2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)及び前第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年9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2四半期連結累計期間（自平成22年4月1日 至平成22年9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	8,119	1,174	1,945	11,239	31	11,271
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	50	28	78	281	360
計	8,119	1,224	1,974	11,318	313	11,631
セグメント利益 又は損失（△）	184	499	208	893	△26	866

（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）

当第2四半期連結累計期間（自平成22年4月1日 至平成22年9月30日）

（単位：百万円）

利益	金額
報告セグメント計	893
「その他」の区分の利益又は損失（△）	△26
セグメント間取引消去	△11
全社費用（注）	△282
四半期連結損益計算書の営業利益	572

（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）

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。