



2021年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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 <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 2020年11月11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. 2021年3月期第2四半期の連結業績（2020年4月1日～2020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		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	%
2021年3月期第2四半期	28,962	41.6	2,531	236.7	2,304	399.1	1,932	395.2
2020年3月期第2四半期	20,455	△14.5	751	△41.2	461	△54.4	390	△55.7

（注）包括利益 2021年3月期第2四半期 1,949百万円（391.2%） 2020年3月期第2四半期 396百万円（△55.6%）

	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
2021年3月期第2四半期	77.62	—
2020年3月期第2四半期	15.67	—

（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
2021年3月期第2四半期	65,284	25,016	38.3	1,004.95
2020年3月期	80,434	23,440	29.1	941.64

（参考）自己資本 2021年3月期第2四半期 25,016百万円 2020年3月期 23,440百万円

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
2020年3月期	—	0.00	—	15.00	15.00
2021年3月期	—	0.00	—	—	—
2021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：有

3. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021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	49,000	20.9	3,100	89.2	2,600	145.5	2,300	363.4	92.39

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 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 一社（社名）、除外 一社（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 : 無
- 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）	2021年3月期2Q	24,893,734株	2020年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	2021年3月期2Q	50株	2020年3月期	50株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年3月期2Q	24,893,684株	2020年3月期2Q	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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P3「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算補足説明資料の入手方法）

決算補足説明資料につきましては、2020年11月11日にTDnetに開示し、同日、当社ウェブサイトに掲載いたします。

○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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	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2四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の拡大の影響により厳しい状況となりました。緊急事態宣言解除後は、一部に持ち直しの動きが見られるものの、感染症の動向を引き続き注視する必要があります。依然として先行き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、社会経済活動の制限を受けて発売戸数が減少しているものの、各種政策や低金利等を下支えに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、感染症対策を十分に講じた上で営業活動を継続してまいりました。緊急事態宣言解除後は、各販売拠点や仲介店舗への来場者数は感染症拡大前の状態に戻りつつあり、お客様の購買意欲にも大きな変化はみられておりません。

当第2四半期連結累計期間における業績については、契約済み住戸の引渡しを順調に進めたことから、売上高289億62百万円（前年同期比41.6%増）、営業利益25億31百万円（同236.7%増）、経常利益23億4百万円（同399.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益19億32百万円（同395.2%増）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、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。

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490戸（前年同期比150戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高259億40百万円（前年同期比50.3%増）、セグメント利益25億92百万円（同266.9%増）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5億39百万円（前年同期比3.5%増）、セグメント利益1億85百万円（同2.1%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23億47百万円（前年同期比5.7%減）、セグメント利益67百万円（同66.9%減）となりました。

④ その他

その他事業におきましては、売上高は1億33百万円（前年同期比28.0%減）、セグメント利益10百万円（同65.3%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は557億54百万円となり、前連結会計年度末比136億59百万円減少いたしました。これは仕掛販売用不動産が76百万円増加したものの、現金及び預金、販売用不動産がそれぞれ24億15百万円、107億2百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は95億30百万円となり、前連結会計年度末比14億90百万円減少いたしました。これは賃貸用不動産の売却及び減価償却により有形固定資産が15億17百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、総資産は前連結会計年度末比151億49百万円減少し、652億84百万円となりました。

(負債)

流動負債は235億19百万円となり、前連結会計年度末比145億98百万円減少いたしました。これは短期借入金が18億6百万円増加した一方で、電子記録債務、前受金がそれぞれ81億65百万円、57億38百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は167億48百万円となり、前連結会計年度末比21億27百万円減少いたしました。これは長期借入金が21億71百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、総負債は前連結会計年度末比167億25百万円減少し、402億67百万円となりました。

(純資産)

純資産は250億16百万円となり、前連結会計年度末比15億76百万円増加いたしました。これは配当金3億73百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益19億32百万円の計上によるものであります。

この結果、当第2四半期連結会計期間末の自己資本比率は、38.3%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結累計期間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24億15百万円減少し、208億79百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、20億26百万円の資金の減少(前年同期は57億60百万円の減少)となりました。これはたな卸資産103億46百万円の減少、仕入債務96億84百万円の減少、その他の負債67億92百万円の減少等によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、14億63百万円の資金の増加(前年同期は65百万円の減少)となりました。これは有形固定資産の売却による収入15億7百万円等によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、18億51百万円の資金の減少(前年同期は4億50百万円の減少)となりました。これは短期借入金の純増額18億6百万円、新規プロジェクトの長期借入れによる収入40億23百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出72億99百万円等によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社グループにおきましては、既述の通り、緊急事態宣言下における営業自粛の期間はありましたが、お客様・従業員への感染症対策を十分に講じた上でコア事業である分譲事業を中心に営業活動を継続してまいりました。緊急事態宣言解除後、各販売拠点や仲介店舗への来場者数は新型コロナウイルス感染拡大前の状態に戻りつつあり、お客様の購買姿勢等にも大きな変化はみられておりません。

以上を踏まえ、2021年3月期通期連結業績予想は、売上高490億円、営業利益31億円、経常利益26億円、親会社株主に帰属する当期純利益23億円となる見込みです。

なお、本業績予想は、新型コロナウイルス感染症の影響が緩やかに収束に向かう事を前提としております。

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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,604	21,189
受取手形及び売掛金	206	164
販売用不動産	18,271	7,568
仕掛販売用不動産	25,126	25,203
営業貸付金	717	651
未収還付法人税等	39	—
その他	1,448	978
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	69,413	55,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,088	2,337
土地	5,994	5,239
その他(純額)	92	81
有形固定資産合計	9,175	7,658
無形固定資産		
ソフトウェア	41	29
その他	45	43
無形固定資産合計	86	72
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	462	484
退職給付に係る資産	206	214
その他	1,102	1,107
貸倒引当金	△62	△56
投資その他の資産合計	1,758	1,798
固定資産合計	11,021	9,530
資産合計	80,434	65,284

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,620	2,102
電子記録債務	13,479	5,314
短期借入金	4,476	6,282
1年内返済予定の長期借入金	6,263	5,159
未払費用	165	178
未払法人税等	61	451
前受金	7,893	2,154
賞与引当金	213	209
役員賞与引当金	61	37
その他	1,880	1,630
流動負債合計	38,118	23,519
固定負債		
長期借入金	18,264	16,092
役員退職慰労引当金	190	182
退職給付に係る負債	165	173
その他	255	299
固定負債合計	18,875	16,748
負債合計	56,993	40,267
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	14,541	16,100
自己株式	△0	△0
株主資本合計	23,475	25,034
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△34	△17
その他の包括利益累計額合計	△34	△17
純資産合計	23,440	25,016
負債純資産合計	80,434	65,284

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
売上高	20,455	28,962
売上原価	15,932	22,734
売上総利益	4,523	6,227
販売費及び一般管理費	3,771	3,696
営業利益	751	2,531
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	21	27
助成金収入	15	69
貸倒引当金戻入額	1	5
その他	15	39
営業外収益合計	54	143
営業外費用		
支払利息	242	239
控除対象外消費税等	79	110
その他	22	19
営業外費用合計	343	369
経常利益	461	2,304
特別利益		
固定資産売却益	0	45
特別利益合計	0	45
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	461	2,350
法人税、住民税及び事業税	82	445
法人税等調整額	△10	△27
法人税等合計	71	418
四半期純利益	390	1,932
親会社株主に帰属する四半期純利益	390	1,932

(四半期連結包括利益計算書)
 (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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	390	1,932
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	6	17
その他の包括利益合計	6	17
四半期包括利益	396	1,949
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	396	1,949

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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	461	2,350
減価償却費	146	107
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	△5
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	3	8
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	4	△8
賞与引当金の増減額 (△は減少)	5	△4
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△38	△24
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	242	239
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損益 (△は益)	△0	△45
売上債権の増減額 (△は増加)	△52	114
たな卸資産の増減額 (△は増加)	220	10,346
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△5	△7
その他の資産の増減額 (△は増加)	82	△3
未収消費税等の増減額 (△は増加)	13	728
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,524	△9,684
その他の負債の増減額 (△は減少)	△773	△6,792
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△67	877
その他	21	36
小計	△5,261	△1,766
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△262	△236
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△223	△9
その他	△12	△13
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,760	△2,026
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	△230	△140
定期預金の払戻による収入	230	140
有形固定資産の取得による支出	△37	△36
有形固定資産の売却による収入	0	1,507
無形固定資産の取得による支出	△7	△5
その他	△21	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65	1,463
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)	△1,830	1,806
長期借入れによる収入	6,338	4,023
長期借入金の返済による支出	△4,202	△7,299
配当金の支払額	△746	△373
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△8	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	△450	△1,851
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,276	△2,415
現金及び現金同等物の期首残高	23,862	23,294
現金及び現金同等物の四半期末残高	17,586	20,879

(4) 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9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	17,258	521	2,490	20,269	186	20,455	—	20,455
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	66	24	90	1,097	1,188	△1,188	—
計	17,258	587	2,514	20,360	1,283	21,644	△1,188	20,455
セグメント利益	706	181	202	1,090	31	1,121	△370	751

(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△370百万円は、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない
全社費用△379百万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2四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9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	25,940	539	2,347	28,828	133	28,962	—	28,962
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2	66	23	91	812	903	△903	—
計	25,943	605	2,371	28,919	946	29,865	△903	28,962
セグメント利益	2,592	185	67	2,844	10	2,855	△324	2,531

(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△324百万円は、セグメント間取引消去51百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△375百万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。