



2022年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021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 2021年11月11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：有

四半期決算説明会開催の有無：有（決算説明動画の配信を予定）

（百万円未満切捨て）

1. 2022年3月期第2四半期の連結業績（2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第2四半期	23,801	-	1,109	△56.2	717	△68.9	563	△70.9
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

（注）包括利益 2022年3月期第2四半期 565百万円（△71.0%） 2021年3月期第2四半期 1,949百万円（391.2%）

	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
2022年3月期第2四半期	23.70	-
2021年3月期第2四半期	77.62	-

（注）第1四半期連結会計期間より、「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）等を適用しております。そのため、2022年3月期第2四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を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
2022年3月期第2四半期	73,199	24,548	33.5	1,046.94
2021年3月期	76,051	25,818	33.9	1,037.14

（参考）自己資本 2022年3月期第2四半期 24,548百万円 2021年3月期 25,818百万円

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
2021年3月期	-	0.00	-	35.00	35.00
2022年3月期	-	0.00	-	-	-
2022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：無

3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022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	57,300	-	3,900	-	3,100	-	2,600	-	104.44

（注）1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

2. 2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）等を適用するため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期増減等は記載しておりません。

※ 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 : 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）	2022年3月期2Q	24,893,734株	2021年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	2022年3月期2Q	1,446,050株	2021年3月期	50株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年3月期2Q	23,763,750株	2021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。

（四半期決算補足説明資料の入手方法）

2021年11月26日に、当社ウェブサイトにて決算説明の動画配信を予定しており、説明資料についても、同日より当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	10
(収益認識関係)	11

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に対する緊急事態宣言の継続やサプライチェーンの混乱による影響から経済活動が抑制され、厳しい状況が続きました。先行きについては、ワクチン接種の進捗や人流抑制等の影響により国内の感染者数が減少していることもあり、緩やかに景気回復に向かうことが期待されますが、政府の規制緩和による感染再拡大も懸念されており、感染症の動向を十分注視する必要があります。

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、低水準の住宅ローン金利や在宅勤務の普及による良質な住まいに対する関心の高まりから、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、市場のニーズを捉えた商品開発に注力するとともに、非対面のWeb接客サービス「リモート クリオ」を積極的に活用しながら営業活動を継続しており、契約高は前年を上回り推移しております。また、強化を図っている中古マンションの売買仲介・買取再販についても、取扱規模を着実に拡大しております。

当第2四半期連結累計期間における業績については、新築分譲マンションの引渡し戸数が前年同期に比べ減少したことから、売上高238億1百万円（前年同期は289億62百万円）、営業利益11億9百万円（前年同期比56.2%減）、経常利益7億17百万円（同68.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益5億63百万円（同70.9%減）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、お客様への引渡し時に売上を計上しておりますので、四半期ごとの業績に偏りが生じる傾向があります。

また、第1四半期連結会計期間の期首より、「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）等を適用しております。

これに伴い、当第2四半期連結累計期間における売上高は、前第2四半期連結累計期間と比較して減少しております。

そのため、当第2四半期連結累計期間における経営成績に関する説明は、売上高については前第2四半期連結累計期間と比較しての増減額及び前年同期比（%）を記載せずに説明しております。

詳細は、「2. (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりであります。

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375戸（前年同期比115戸減）の引渡しを行ったこと等から、売上高208億35百万円（前年同期は売上高259億40百万円）、セグメント利益13億29百万円（前年同期比48.7%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4億56百万円（前年同期は売上高5億39百万円）、セグメント利益1億80百万円（前年同期比2.6%減）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23億93百万円（前年同期は売上高23億47百万円）、セグメント利益14百万円（前年同期比78.9%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1億14百万円（前年同期は売上高1億33百万円）、セグメント利益19百万円（前年同期比81.8%増）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633億82百万円となり、前連結会計年度末比28億66百万円減少いたしました。これは仕掛販売用不動産が40億5百万円増加したものの、現金及び預金、販売用不動産がそれぞれ12億76百万円、56億13百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は98億17百万円となり、前連結会計年度末比13百万円増加いたしました。これはのれんが20百万円増加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28億52百万円減少し、731億99百万円となりました。

(負債)

流動負債は258億62百万円となり、前連結会計年度末比56億86百万円減少いたしました。これは短期借入金が34億50百万円増加した一方で、電子記録債務、1年内返済予定の長期借入金がそれぞれ58億23百万円、22億1百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は227億88百万円となり、前連結会計年度末比41億4百万円増加いたしました。これは長期借入金が40億65百万円増加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15億82百万円減少し、486億51百万円となりました。

(純資産)

純資産は245億48百万円となり、前連結会計年度末比12億69百万円減少いたしました。これは配当金8億71百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益5億63百万円、自己株式の取得9億65百万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、33.5%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13億1百万円減少し、210億10百万円となりました。

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、25億10百万円の資金の減少（前年同期は20億26百万円の減少）となりました。これは棚卸資産35億11百万円の減少、仕入債務65億57百万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、1億42百万円の資金の減少（前年同期は14億63百万円の増加）となりました。これは定期預金の預入による支出2億32百万円、定期預金の払戻による収入2億30百万円、有形固定資産の取得による支出89百万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、13億51百万円の資金の増加（前年同期は18億51百万円の減少）となりました。これは短期借入金の純増額33億2百万円、新規プロジェクトの長期借入れによる収入55億92百万円、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56億93百万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

2021年5月10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 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,651	21,375
受取手形及び売掛金	282	123
販売用不動産	12,874	7,261
仕掛販売用不動産	29,179	33,185
営業貸付金	661	603
未収還付法人税等	0	42
その他	599	790
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	66,248	63,382
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,309	2,302
土地	5,239	5,230
その他(純額)	143	131
有形固定資産合計	7,692	7,664
無形固定資産		
ソフトウェア	20	16
のれん	—	20
その他	41	39
無形固定資産合計	62	77
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	724	721
退職給付に係る資産	228	237
その他	1,102	1,122
貸倒引当金	△55	△55
投資その他の資産合計	2,048	2,075
固定資産合計	9,803	9,817
資産合計	76,051	73,199

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,364	1,630
電子記録債務	8,729	2,906
短期借入金	6,152	9,602
1年内返済予定の長期借入金	8,472	6,271
未払費用	174	206
未払法人税等	544	141
前受金	2,969	3,271
賞与引当金	254	356
役員賞与引当金	86	46
その他	1,799	1,430
流動負債合計	31,549	25,862
固定負債		
長期借入金	17,961	22,026
役員退職慰労引当金	199	203
退職給付に係る負債	180	186
その他	342	371
固定負債合計	18,684	22,788
負債合計	50,233	48,651
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	16,889	16,583
自己株式	△0	△965
株主資本合計	25,823	24,550
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△5	△2
その他の包括利益累計額合計	△5	△2
純資産合計	25,818	24,548
負債純資産合計	76,051	73,199

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
売上高	28,962	23,801
売上原価	22,734	18,395
売上総利益	6,227	5,405
販売費及び一般管理費	3,696	4,296
営業利益	2,531	1,109
営業外収益		
受取利息	0	1
違約金収入	27	18
助成金収入	69	15
貸倒引当金戻入額	5	0
その他	39	13
営業外収益合計	143	50
営業外費用		
支払利息	239	277
控除対象外消費税等	110	131
その他	19	33
営業外費用合計	369	441
経常利益	2,304	717
特別利益		
固定資産売却益	45	—
特別利益合計	45	—
特別損失		
固定資産除却損	0	19
特別損失合計	0	19
税金等調整前四半期純利益	2,350	698
法人税、住民税及び事業税	445	154
法人税等調整額	△27	△19
法人税等合計	418	134
四半期純利益	1,932	563
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,932	563

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	1,932	563
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	17	2
その他の包括利益合計	17	2
四半期包括利益	1,949	565
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,949	565

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021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	2,350	698
減価償却費	107	100
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5	△0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	8	6
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△8	3
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△4	101
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△24	△40
受取利息及び受取配当金	△0	△1
支払利息	239	277
固定資産除却損	0	19
固定資産売却損益 (△は益)	△45	—
売上債権の増減額 (△は増加)	114	217
棚卸資産の増減額 (△は増加)	10,346	3,511
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△7	△8
その他の資産の増減額 (△は増加)	△3	20
未収消費税等の増減額 (△は増加)	728	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,684	△6,557
その他の負債の増減額 (△は減少)	△6,792	304
未払消費税等の増減額 (△は減少)	877	△444
その他	36	19
小計	△1,766	△1,772
利息及び配当金の受取額	0	1
利息の支払額	△236	△286
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△9	△431
その他	△13	△21
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,026	△2,510
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	△140	△232
定期預金の払戻による収入	140	230
有形固定資産の取得による支出	△36	△89
有形固定資産の売却による収入	1,507	—
無形固定資産の取得による支出	△5	△3
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△45
その他	△1	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,463	△142
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)	1,806	3,302
長期借入れによる収入	4,023	5,592
長期借入金の返済による支出	△7,299	△5,693
配当金の支払額	△373	△870
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△8	△12
自己株式の取得による支出	—	△965
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,851	1,351
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,415	△1,301
現金及び現金同等物の期首残高	23,294	22,311
現金及び現金同等物の四半期末残高	20,879	21,010

(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)

当社は、2021年5月10日開催の取締役会決議に基づき、自己株式1,446,000株の取得を行いました。この結果、当第2四半期連結累計期間において自己株式が9億65百万円増加し、当第2四半期連結会計期間において自己株式が9億65百万円となっております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。収益認識会計基準等の適用による主な変更点は次のとおりであります。

(1) 顧客に支払われる対価に係る収益認識

販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除して表示する方法に変更しております。

(2) 代理人取引に係る収益認識

一部の取引について、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識していましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は1億84百万円減少し、売上原価は1億54百万円減少し、販売費及び一般管理費は29百万円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益へ与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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。

(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 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△3億24百万円は、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△3億75百万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 2021年4月1日 至 2021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	20,835	456	2,393	23,686	114	23,801	—	23,801
セグメント間の内部 売上高又は振替高	4	79	23	107	713	821	△821	—
計	20,840	535	2,417	23,793	828	24,622	△821	23,801
セグメント利益	1,329	180	14	1,524	19	1,543	△434	1,109

- (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△4億34百万円は、セグメント間取引消去41百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4億75百万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. 報告セグメントの変更等に関する事項

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「会計方針の変更」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方々に比べて、当第2四半期連結累計期間の不動産販売事業、不動産賃貸事業、その他の売上高がそれぞれ29百万円、1億3百万円、51百万円減少しておりますが、セグメント利益又は損失へ与える影響はありません。

3. 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

当第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9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	20,835	27	2,383	23,246	101	23,348
一定の期間にわたり移転される財	—	—	10	10	—	10
顧客との契約から生じる収益	20,835	27	2,393	23,256	101	23,358
その他の収益	—	429	—	429	13	442
外部顧客への売上高	20,835	456	2,393	23,686	114	23,801

(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。