



## 2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月13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) 執行役員 経理財務本部担当 (氏名) 島津 基実

TEL 03(5489)0111

四半期報告書提出予定日 2024年2月14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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年3月期第3四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年12月31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	%
2024年3月期第3四半期	37,489	33.3	953	136.2	181	-	208	-
2023年3月期第3四半期	28,128	△14.4	403	△70.0	△535	-	△440	-

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 388百万円 (-%) 2023年3月期第3四半期 △429百万円 (-%)

	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
2024年3月期第3四半期	8.91	-
2023年3月期第3四半期	△18.78	-

#### (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
2024年3月期第3四半期	111,973	29,411	26.3	1,254.33
2023年3月期	116,538	29,998	25.7	1,279.38

(参考) 自己資本 2024年3月期第3四半期 29,411百万円 2023年3月期 29,998百万円

### 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
2023年3月期	-	0.00	-	45.00	45.00
2024年3月期	-	0.00	-	-	-
2024年3月期（予想）	-	-	-	40.00	40.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：有

### 3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	70,000	12.3	4,500	△24.3	3,500	△29.9	2,400	△45.6	102.36

(注) 直前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）	2024年3月期3Q	23,447,684株	2023年3月期	23,447,684株
② 期末自己株式数	2024年3月期3Q	一株	2023年3月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期3Q	23,447,684株	2023年3月期3Q	23,447,684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）

2024年2月13日に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 .....	3
(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3四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(セグメント情報等) .....	8
(収益認識関係) .....	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3四半期連結累計期間におきまして、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ついては、建設コストの高騰等による販売価格の上昇が続き、特に東京23区では2023年の平均価格は1億円を超え、過去最高を更新しました。需要については、低水準の住宅ローン金利を下支えに、利便性や資産性の高い都心部のマンションを中心に底堅く推移しています。一方で、国内においてマイナス金利の解除等についての議論が行われる環境となっており、今後の需要、販売状況について楽観はできないものと考えられます。

このような環境下、分譲事業においては、立地や利便性・住環境にこだわり厳選した用地取得を行うとともに、近年社会的関心が高まっているサステナビリティの観点から、環境に配慮したマンションの開発を推進しております。当第3四半期に販売を開始した物件では、「クリオ レジダンス八王子セントラルマークス」「クリオ ラベルヴィ中央湊」など6物件がZEH-M Oriented認定を取得しており、好評をいただいております。引き続き、環境に配慮した付加価値の高いマンション等の商品開発に努めてまいります。

当第3四半期連結累計期間における業績については、分譲マンション及び買取再販物件の引渡し戸数が前年同期と比較し増加したこと等から、売上高374億89百万円（前年同期比33.3%増）、営業利益9億53百万円（同136.2%増）、経常利益1億81百万円（前年同期は経常損失5億35百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益2億8百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失4億40百万円）と増収増益となりました。詳細につきましては、2024年2月13日に開示いたしました「2024年3月期 第3四半期 決算説明資料」をご参照ください。

なお、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、四半期ごとの売上高に偏りが生じます。2024年3月期は第4四半期に引渡しが集中しておりますが、3月下旬に引渡しを予定していた2棟の引渡し遅延に伴い、通期の業績予想については、期初に公表した予想数値を下回ることとなりました。通期業績予想については、2024年2月13日に開示いたしました「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」に記載の通り、売上高700億円、営業利益45億円、経常利益35億円、親会社株主に帰属する当期純利益24億円としています。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

なお、2024年3月期第1四半期連結会計期間より、「新中期経営計画」における事業区分及び現状の事業体制とセグメント区分とを一致させ、より明瞭な情報開示を行うため、事業セグメントを変更いたしました。変更後の当社事業セグメントは、「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」「その他事業」の5セグメントとなります。

#### ① 分譲事業

分譲事業におきましては、売上高214億67百万円（前年同期比30.2%増）、セグメント利益5億32百万円（同158.1%増）となりました。

#### ② 流通事業

流通事業におきましては、売上高111億20百万円（前年同期比63.1%増）、セグメント利益3億80百万円（同271.9%増）となりました。

#### ③ 管理事業

不動産管理事業におきましては、売上高42億55百万円（前年同期比3.4%増）、セグメント利益2億61百万円（同3.9%増）となりました。

#### ④ 賃貸事業

賃貸事業におきましては、売上高5億52百万円（前年同期比18.5%減）、セグメント利益2億15百万円（同23.1%減）となりました。

#### ⑤ その他

その他事業におきましては、売上高93百万円（前年同期比178.7%増）、セグメント利益47百万円（前年同期はセグメント損失1百万円）となりました。

詳細につきましては、2024年2月13日に開示いたしました「2024年3月期 第3四半期 決算説明資料」をご参照ください。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は1,022億65百万円となり、前連結会計年度末比19億77百万円減少いたしました。これは仕掛販売用不動産が123億41百万円増加した一方で、現金及び預金が138億79百万円、販売用不動産が10億36百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は97億7百万円となり、前連結会計年度末比25億87百万円減少いたしました。これは土地が7億58百万円、投資有価証券が18億84百万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45億64百万円減少し、1,119億73百万円となりました。

## (負債)

流動負債は419億80百万円となり、前連結会計年度末比22億45百万円減少いたしました。これは1年内返済予定の長期借入金が61億28百万円増加した一方で、電子記録債務が78億63百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は405億82百万円となり、前連結会計年度末比17億31百万円減少いたしました。これは長期借入金が17億90百万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39億77百万円減少し、825億62百万円となりました。

## (純資産)

純資産は294億11百万円となり、前連結会計年度末比5億87百万円減少いたしました。これは配当金10億55百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益2億8百万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、26.3%となりました。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年3月期通期(2023年4月1日～2024年3月31日)の連結業績予想を修正しております。詳細につきましては、2024年2月13日に開示の「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	34,147	20,268
受取手形及び売掛金	195	114
販売用不動産	7,015	5,979
仕掛販売用不動産	61,371	73,712
営業貸付金	401	397
未収還付法人税等	3	399
その他	1,107	1,393
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	104,242	102,265
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,202	2,000
土地	5,170	4,412
その他（純額）	172	446
有形固定資産合計	7,544	6,858
無形固定資産		
ソフトウェア	59	56
のれん	12	8
その他	179	167
無形固定資産合計	251	232
投資その他の資産		
投資有価証券	1,932	48
繰延税金資産	1,107	1,100
退職給付に係る資産	255	270
その他	1,262	1,256
貸倒引当金	△59	△58
投資その他の資産合計	4,499	2,616
固定資産合計	12,295	9,707
資産合計	116,538	111,973

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,586	3,724
電子記録債務	15,448	7,585
短期借入金	8,887	10,247
1年内返済予定の長期借入金	7,649	13,778
未払費用	232	249
未払法人税等	524	9
前受金	4,250	5,053
賞与引当金	444	236
役員賞与引当金	122	79
株主優待引当金	69	4
その他	2,009	1,011
流動負債合計	44,225	41,980
固定負債		
長期借入金	41,321	39,531
役員退職慰労引当金	243	246
退職給付に係る負債	211	228
その他	537	575
固定負債合計	42,314	40,582
負債合計	86,539	82,562
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	21,245	20,478
株主資本合計	30,178	29,412
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△175	—
退職給付に係る調整累計額	△4	△1
その他の包括利益累計額合計	△180	△1
純資産合計	29,998	29,411
負債純資産合計	116,538	111,973

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
売上高	28,128	37,489
売上原価	21,022	28,761
売上総利益	7,105	8,727
販売費及び一般管理費	6,702	7,774
営業利益	403	953
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	49	68
助成金収入	12	12
貸倒引当金戻入額	2	0
その他	31	30
営業外収益合計	95	112
営業外費用		
支払利息	642	751
控除対象外消費税等	281	—
その他	111	132
営業外費用合計	1,035	884
経常利益又は経常損失(△)	△535	181
特別利益		
固定資産売却益	—	78
投資有価証券売却益	—	66
ゴルフ会員権売却益	6	—
特別利益合計	6	144
特別損失		
固定資産除却損	3	10
投資有価証券評価損	—	71
特別損失合計	3	82
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(△)	△532	244
法人税、住民税及び事業税	24	29
法人税等調整額	△116	5
法人税等合計	△92	35
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△440	208
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△440	208

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△440	208
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	175
退職給付に係る調整額	11	3
その他の包括利益合計	11	179
四半期包括利益	△429	388
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△429	388

(3) 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3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	16,484	6,819	4,113	677	28,095	33	28,128	—	28,128
セグメント間の内部売上高又は振替高	8	—	33	124	166	1,285	1,451	△1,451	—
計	16,492	6,819	4,146	802	28,261	1,319	29,580	△1,451	28,128
セグメント利益又は損失(△)	206	102	252	280	841	△1	839	△436	403

(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. セグメント利益又は損失の調整額△4億36百万円は、セグメント間取引消去35百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4億72百万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. セグメント利益又は損失は、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3四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023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
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	21,467	11,120	4,255	552	37,395	93	37,489	—	37,489
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	26	111	138	1,619	1,757	△1,757	—
計	21,467	11,120	4,281	664	37,533	1,713	39,246	△1,757	37,489
セグメント利益	532	380	261	215	1,390	47	1,437	△484	953

(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△4億84百万円は、セグメント間取引消去42百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5億26百万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。

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

第1四半期連結累計期間より、「新中期経営計画」における事業区分及び現状の事業体制とセグメント区分とを一致させ、より明瞭な情報開示を行うため、事業セグメントを変更いたしました。変更後の当社事業セグメントは、「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」「その他事業」の5セグメントとなります。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第3四半期連結累計期間の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(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

I 前第3四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	16,443	6,759	4,054	34	27,292	19	27,312
一定の期間にわたり移転される財	—	—	59	—	59	—	59
顧客との契約から生じる収益	16,443	6,759	4,113	34	27,352	19	27,371
その他の収益	40	59	—	642	743	13	757
外部顧客への売上高	16,484	6,819	4,113	677	28,095	33	28,128

(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。

## II 当第3四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	21,441	11,038	4,196	42	36,719	83	36,803
一定の期間にわたり移転される財	—	—	58	—	58	—	58
顧客との契約から生じる収益	21,441	11,038	4,255	42	36,778	83	36,861
その他の収益	26	81	—	509	617	10	627
外部顧客への売上高	21,467	11,120	4,255	552	37,395	93	37,489

(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. 報告セグメントの変更等に関する情報

第1四半期連結累計期間より、「新中期経営計画」における事業区分及び現状の事業体制とセグメント区分とを一致させ、より明瞭な情報開示を行うため、事業セグメントを変更いたしました。変更後の当社事業セグメントは、「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」「その他事業」の5セグメントとなります。

なお、前第3四半期連結累計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、当第3四半期連結累計期間の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。