

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年2月7日
【四半期会計期間】	第28期第3四半期（自平成25年10月1日至平成25年12月31日）
【会社名】	明和地所株式会社
【英訳名】	Meiwa Estate Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原田 英明
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03(5489)0111(大代表)
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員 義澤 俊介
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03(5489)0111(大代表)
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員 義澤 俊介
【縦覧に供する場所】	明和地所株式会社 札幌支店 (札幌市中央区北1条西2丁目1番地) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の札幌支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第27期 第3四半期 連結累計期間	第28期 第3四半期 連結累計期間	第27期
会計期間	自平成24年4月1日 至平成24年12月31日	自平成25年4月1日 至平成25年12月31日	自平成24年4月1日 至平成25年3月31日
売上高(百万円)	14,301	25,310	36,614
経常利益又は経常損失( ) (百万円)	2,126	1,947	7,765
四半期純利益又は四半期(当期)純損失 ( ) (百万円)	1,325	1,531	11,379
四半期包括利益又は包括利益(百万円)	1,325	1,531	11,379
純資産額(百万円)	22,320	13,797	12,266
総資産額(百万円)	74,663	55,738	70,349
1株当たり四半期純利益金額又は1株当 り四半期(当期)純損失金額( )(円)	53.26	61.51	457.13
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期) 純利益金額(円)	-	-	-
自己資本比率(%)	29.9	24.8	17.4

回次	第27期 第3四半期 連結会計期間	第28期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成24年10月1日 至平成24年12月31日	自平成25年10月1日 至平成25年12月31日
1株当たり四半期純利益金額又は1株当 り四半期純損失金額( )(円)	11.83	20.26

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等(消費税及び地方消費税をいう。以下同じ。)は含まれておりません。

3. 第28期第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。また、第27期第3四半期連結累計期間及び第27期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、1株当たり四半期(当期)純損失であり、また、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社に異動はありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。  
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

### 2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、経済政策や金融緩和を背景に、円安・株高が進行いたしました。企業業績や個人消費の回復が期待されておりますが、消費税増税による個人消費の低迷が懸念されるなど、先行きの景気動向については不透明な状況となっております。

当社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、平成25年の供給戸数が前年より1万戸以上増加し、不動産価格は上昇傾向がみられます。消費者の需要も底堅く、初月契約率は79.5%と好調に推移しております。

このような環境下、当社グループにおきましては本業である不動産販売事業に注力いたしました。当第3四半期連結累計期間の契約高は325億27百万円と前年同四半期比32.8%増加するとともに、不動産売上高は206億45百万円となり、前年同四半期比102.3%増加いたしました。

この結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高は253億10百万円（前年同四半期比77.0%増）、営業利益は27億74百万円（前年同四半期は営業損失11億47百万円）、経常利益は19億47百万円（同経常損失21億26百万円）、四半期純利益は15億31百万円（同四半期純損失13億25百万円）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

#### 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、新規竣工物件の引渡しに加えて、前期末在庫の販売が順調に進んだことや一部仕掛販売用不動産の売却を行ったことから、売上高は208億54百万円（前年同四半期比104.4%増）、セグメント利益23億13百万円（前年同四半期はセグメント損失14億77百万円）となりました。

#### 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、売上高は12億34百万円（前年同四半期比5.0%増）、セグメント利益5億52百万円（同16.8%増）となりました。

#### 不動産管理事業（マンション等の総合管理サービス）

不動産管理事業におきましては、売上高は29億64百万円（前年同四半期比6.0%増）、セグメント利益3億53百万円（同8.9%増）となりました。

#### その他

その他事業におきましては、売上高2億56百万円（前年同四半期比105.3%増）、セグメント損失1百万円（前年同四半期はセグメント利益6百万円）となりました。

#### (2) 財政状態の分析

##### （資産）

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は337億20百万円となり、前連結会計年度末比143億46百万円減少いたしました。これは主として、支払手形及び買掛金の決済に伴い現預金が105億30百万円減少したことや、在庫販売の進捗により販売用不動産が83億92百万円減少したことによるものであります。有形固定資産の減価償却を主因として、固定資産は前連結会計年度末比2億64百万円の減少となりました。

この結果、総資産は前連結会計年度末比146億11百万円減少し、557億38百万円となりました。

(負債)

流動負債は、支払手形及び買掛金が113億82百万円減少したことや1年内返済予定の長期借入金が78億61百万円減少したことなどから、前連結会計年度末比190億82百万円減少し、320億24百万円となりました。固定負債は、主として、新規用地仕入れに伴い長期借入金が29億54百万円増加したことにより、前連結会計年度末比29億40百万円増加し、99億15百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比161億42百万円減少し、419億40百万円となりました。

(純資産)

純資産は、四半期純利益15億31百万円の計上により、前連結会計年度末比同額増加し、137億97百万円となりました。

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、前連結会計年度末比7.4ポイント上昇し、24.8%となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに発生した課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	104,000,000
計	104,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在発行数(株) (平成25年12月31日)	提出日現在発行数 (平成26年2月7日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	26,000,000	同 左	㈱東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数100株
計	26,000,000	同 左	-	-

##### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成25年10月1日 ~ 平成25年12月31日	-	26,000,000	-	3,537	-	5,395

##### (6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

## (7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成25年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

## 【発行済株式】

平成25年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式（自己株式等）	-	-	-
議決権制限株式（その他）	-	-	-
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 1,106,200	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 24,890,100	248,880	-
単元未満株式	普通株式 3,700	-	1単元（100株）未満の株式
発行済株式総数	26,000,000	-	-
総株主の議決権	-	248,880	-

（注）「完全議決権株式（その他）」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2,100株含まれております。また、「議決権の数」には証券保管振替機構名義の株式に係る議決権21個は含まれておりません。

## 【自己株式等】

平成25年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
明和地所(株)	東京都渋谷区神泉町9-6 明和地所渋谷神泉ビル	1,106,200	-	1,106,200	4.25
計	-	1,106,200	-	1,106,200	4.25

## 2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

## (1) 退任役員

役名	職名	氏名	退任年月日
取締役常務執行役員	総務部、経理部、業務部、関係会社管掌	宮崎 猛	平成25年12月31日
取締役執行役員	品質管理部担当	坪田 輝政	平成25年12月31日

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(平成25年10月1日から平成25年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成25年4月1日から平成25年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【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)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,301	8,771
受取手形及び売掛金	153	161
販売用不動産	10,995	2,603
仕掛販売用不動産	15,601	20,397
営業貸付金	1,051	1,125
繰延税金資産	423	12
未収還付法人税等	69	87
その他	480	575
貸倒引当金	9	14
流動資産合計	48,067	33,720
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,714	5,486
土地	15,304	15,304
その他(純額)	141	119
有形固定資産合計	21,160	20,909
無形固定資産		
ソフトウェア	38	26
その他	44	43
無形固定資産合計	83	69
投資その他の資産		
投資有価証券	54	49
繰延税金資産	25	19
その他	1,105	1,078
貸倒引当金	147	110
投資その他の資産合計	1,037	1,037
固定資産合計	22,281	22,017
資産合計	70,349	55,738



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	14,725	3,342
短期借入金	4,238	4,046
1年内返済予定の長期借入金	30,465	22,604
未払法人税等	63	11
未払費用	127	135
前受金	203	851
賞与引当金	124	41
役員賞与引当金	-	12
その他	1,159	977
流動負債合計	51,107	32,024
固定負債		
長期借入金	5,982	8,937
退職給付引当金	123	130
役員退職慰労引当金	204	215
繰延税金負債	19	-
その他	645	633
固定負債合計	6,975	9,915
負債合計	58,082	41,940
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	4,360	5,892
自己株式	1,027	1,027
株主資本合計	12,266	13,797
少数株主持分	-	-
純資産合計	12,266	13,797
負債純資産合計	70,349	55,738

## (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 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
売上高	14,301	25,310
売上原価	11,070	17,893
売上総利益	3,231	7,417
販売費及び一般管理費	4,379	4,642
営業利益又は営業損失( )	1,147	2,774
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	17	4
助成金収入	46	48
貸倒引当金戻入額	13	18
その他	45	23
営業外収益合計	123	95
営業外費用		
支払利息	1,018	838
その他	84	84
営業外費用合計	1,102	922
経常利益又は経常損失( )	2,126	1,947
特別利益		
固定資産売却益	0	-
投資有価証券売却益	-	30
特別利益合計	0	30
特別損失		
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損	0	-
特別損失合計	0	0
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( )	2,125	1,978
法人税、住民税及び事業税	43	48
法人税等調整額	843	398
法人税等合計	799	446
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失( )	1,325	1,531
少数株主利益	-	-
四半期純利益又は四半期純損失( )	1,325	1,531

【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 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失( )	1,325	1,531
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	-	-
四半期包括利益	1,325	1,531
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,325	1,531
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

該当事項はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

偶発債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

(1) 債務保証

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)		当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
住宅ローン利用顧客	7,430百万円	住宅ローン利用顧客	1,564百万円
計	7,430	計	1,564

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
減価償却費	292百万円	269百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日	配当の原資
平成24年6月28日 定時株主総会	普通株式	373百万円	15円	平成24年3月31日	平成24年6月29日	利益剰余金

当第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

配当金支払額

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】

前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24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 (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	10,203	1,175	2,797	14,176	125	14,301
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	118	37	155	995	1,150
計	10,203	1,293	2,835	14,332	1,120	15,452
セグメント利益 又は損失( )	1,477	472	324	680	6	673

(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。

2. 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	680
「その他」の区分の利益	6
セグメント間取引消去	55
全社費用(注)	418
四半期連結損益計算書の営業損失( )	1,147

(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。

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。

当第3四半期連結累計期間（自平成25年4月1日 至平成25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 (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	20,854	1,234	2,964	25,053	256	25,310
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	121	38	159	962	1,122
計	20,854	1,355	3,003	25,213	1,218	26,432
セグメント利益 又は損失( )	2,313	552	353	3,218	1	3,217

(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。

2. 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	3,218
「その他」の区分の利益	1
セグメント間取引消去	20
全社費用(注)	422
四半期連結損益計算書の営業利益	2,774

(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。

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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額( )	53円26銭	61円51銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額又は四半期純損失金額( ) (百万円)	1,325	1,531
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額又は四半期純損失金額( )(百万円)	1,325	1,531
普通株式の期中平均株式数(千株)	24,893	24,893

(注) 当第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、前第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、1株当たり四半期純損失金額であり、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成26年2月7日

明和地所株式会社  
取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任  
社員  
業務執行社員 公認会計士 矢田堀 浩明 印

指定有限責任  
社員  
業務執行社員 公認会計士 根本 知香 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている明和地所株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成25年10月1日から平成25年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

#### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、明和地所株式会社及び連結子会社の平成25年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。  
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれておりません。