

【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8月8日
【四半期会計期間】	第29期第1四半期（自平成26年4月1日至平成26年6月30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28期 第1四半期 連結累計期間	第29期 第1四半期 連結累計期間	第28期
会計期間	自平成25年4月1日 至平成25年6月30日	自平成26年4月1日 至平成26年6月30日	自平成25年4月1日 至平成26年3月31日
売上高 (百万円)	5,537	27,491	34,573
経常利益又は経常損失 () (百万円)	380	4,070	2,079
四半期(当期)純利益又は四半 期純損失 () (百万円)	232	3,760	2,486
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	232	3,753	2,486
純資産額 (百万円)	12,033	18,456	14,782
総資産額 (百万円)	66,540	46,816	57,015
1株当たり四半期(当期)純利 益金額又は1株当たり四半期純 損失金額 () (円)	9.35	151.08	99.89
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 (%)	18.1	39.4	25.9

(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. 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、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28期第1四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1四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1四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1四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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費税増税の駆け込み需要の反動により、個人消費や住宅投資が冷え込みマイナス成長となることが見込まれるものの、大企業を中心とした賃金上昇が続いていることや急増していた輸入が減少に転じていることから、今後の景気は緩やかに持ち直していく見込みであります。

当社の主力市場である分譲マンション市場におきましては、建築資材・労務費の高騰を背景に分譲マンション価格が上昇し、お客様の様子見傾向が強まりました。また、企業によっては物件の供給や着工を遅らせるケースもみられました。

このような環境下、当社グループにおきましては、本業であるマンション分譲事業に注力するとともに、オフィスビル用地及び前期末に固定資産から販売用不動産に振替えたオフィスビル2棟を売却したことにより、当第1四半期累計期間の不動産売上高が259億74百万円と前年同四半期比549.4%増となりました。また、当期引渡し予定の契約残高を113億36百万円まで積み上げることができたことから、通期不動産売上目標に対する進捗率は90.0%を確保することができました。

この結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高274億91百万円（前年同四半期比396.5%増）、営業利益43億8百万円（前年同四半期は営業損失1億5百万円）、経常利益40億70百万円（前年同四半期は経常損失3億80百万円）、四半期純利益37億60百万円（前年同四半期は四半期純損失2億32百万円）となりました。

セグメント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、前期末在庫及び新規供給物件の販売が順調に進んだことに加え、オフィスビル等を売却したことから、売上高は260億30百万円（前年同四半期比542.9%増）、セグメント利益41億71百万円（前年同四半期はセグメント損失2億90百万円）となりました。また、当第1四半期より翌期売上予定物件の販売を開始しており、契約残高の積上げに注力しております。

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、当第1四半期にオフィスビル2棟を売却したことから、売上高3億62百万円（前年同四半期比11.7%減）、セグメント利益1億83百万円（同1.8%減）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9億90百万円（前年同四半期比0.1%増）、セグメント利益91百万円（同29.3%減）となりました。

その他

その他事業におきましては、住設企画販売事業を主体に、売上高は1億7百万円（前年同四半期比22.4%増）、セグメント利益21百万円（前年同四半期はセグメント損失7百万円）となりました。

(2)財政状態の分析

（資産）

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は349億93百万円となり、前連結会計年度末比101億97百万円減少いたしました。これは、現金及び預金が31億96百万円増加したものの、販売用不動産が99億27百万円、仕掛販売用不動産が29億57百万円減少したことによるものであります。減価償却による有形固定資産の減少等から固定資産は2百万円減少いたしました。

この結果、資産合計は前連結会計年度末比101億99百万円減少し、468億16百万円となりました。

(負債)

流動負債は、オフィスビル用地及びオフィスビル2棟にかかる借入金を返済し、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が142億16百万円減少したこと等から、前連結会計年度末比108億22百万円減少し、224億27百万円となりました。固定負債は、主として長期借入金が24億87百万円減少したことにより、前連結会計年度末比30億50百万円減少し、59億33百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比138億73百万円減少し、283億60百万円となりました。

(純資産)

純資産は、四半期純利益37億60百万円の計上等により、前連結会計年度末比36億74百万円増加し、184億56百万円となりました。

この結果、当第1四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13.5ポイント改善し、39.4%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1四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1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成26年6月30日)	提出日現在発行数 (平成26年8月8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	(株)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26年4月1日 ~ 平成26年6月30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1四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1四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26年3月31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26年6月30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 24,890,300	248,882	-
単元未満株式	普通株式 3,500	-	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	-	248,882	-

(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26年6月30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】

該当事項はありません。

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1四半期連結会計期間(平成26年4月1日から平成26年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成26年4月1日から平成26年6月30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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,762	12,959
受取手形及び売掛金	181	100
販売用不動産	13,250	3,322
仕掛販売用不動産	19,295	16,338
営業貸付金	1,180	1,173
繰延税金資産	848	566
未収還付法人税等	85	174
その他	595	364
貸倒引当金	9	7
流動資産合計	45,190	34,993
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,889	2,853
土地	7,677	7,677
その他(純額)	98	115
有形固定資産合計	10,665	10,646
無形固定資産		
ソフトウェア	29	25
その他	42	42
無形固定資産合計	71	67
投資その他の資産		
投資有価証券	29	29
繰延税金資産	55	23
退職給付に係る資産	201	255
その他	875	875
貸倒引当金	73	73
投資その他の資産合計	1,088	1,109
固定資産合計	11,825	11,823
資産合計	57,015	46,816

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,430	8,856
短期借入金	3,815	1,880
1年内返済予定の長期借入金	21,609	9,327
未払費用	132	126
未払法人税等	62	14
前受金	919	987
賞与引当金	150	41
役員賞与引当金	23	6
その他	1,106	1,185
流動負債合計	33,249	22,427
固定負債		
長期借入金	7,946	5,459
役員退職慰労引当金	242	121
退職給付に係る負債	136	126
その他	658	226
固定負債合計	8,983	5,933
負債合計	42,233	28,360
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	6,847	10,528
自己株式	1,027	1,027
株主資本合計	14,753	18,434
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	29	21
その他の包括利益累計額合計	29	21
少数株主持分	-	-
純資産合計	14,782	18,456
負債純資産合計	57,015	46,816

(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1四半期連結累計期間】

(単位 : 百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
売上高	5,537	27,491
売上原価	4,057	21,595
売上総利益	1,479	5,896
販売費及び一般管理費	1,585	1,587
営業利益又は営業損失 ()	105	4,308
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	2	2
助成金収入	16	13
貸倒引当金戻入額	9	4
その他	6	7
営業外収益合計	36	28
営業外費用		
支払利息	292	211
その他	19	54
営業外費用合計	311	266
経常利益又は経常損失 ()	380	4,070
特別利益		
投資有価証券売却益	30	-
特別利益合計	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 ()	350	4,070
法人税、住民税及び事業税	13	9
法人税等調整額	131	300
法人税等合計	117	309
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 ()	232	3,760
少数株主利益	-	-
四半期純利益又は四半期純損失 ()	232	3,760

【四半期連結包括利益計算書】
 【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30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()	232	3,760
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	-	7
その他の包括利益合計	-	7
四半期包括利益	232	3,753
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	232	3,753
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)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を平均残存勤務年数に基づく割引率から単一の加重平均割引率へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第1四半期連結会計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首の退職給付に係る資産が49百万円増加、退職給付に係る負債が12百万円減少し、利益剰余金が44百万円増加しております。なお、当第1四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響は軽微であります。

(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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
住宅ローン利用顧客	3,258百万円	住宅ローン利用顧客 1,503百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
減価償却費	89百万円	48百万円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)

配当金支払額

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	124	5	平成26年3月31日	平成26年6月30日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6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 (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	4,048	411	989	5,449	88	5,537
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	39	13	53	270	323
計	4,048	450	1,003	5,502	358	5,860
セグメント利益 又は損失()	290	187	128	24	7	17

(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	24
「その他」の区分の利益	7
セグメント間取引消去	4
全社費用(注)	118
四半期連結損益計算書の営業損失()	105

(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1四半期連結累計期間（自平成26年4月1日 至平成26年6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 (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	26,030	362	990	27,383	107	27,491
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	44	14	58	594	652
計	26,030	407	1,004	27,441	701	28,143
セグメント利益	4,171	183	91	4,446	21	4,467

(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	4,446
「その他」の区分の利益	21
セグメント間取引消去	5
全社費用（注）	153
四半期連結損益計算書の営業利益	4,308

(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1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30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()	9円35銭	151円08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)	232	3,760
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)	232	3,760
普通株式の期中平均株式数(千株)	24,893	24,893

(注) 当第1四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1四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 8 月 8 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26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30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26年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれておりません。