

【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27年8月7日
【四半期会計期間】	第30期第1四半期（自平成27年4月1日至平成27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29期 第1四半期 連結累計期間	第30期 第1四半期 連結累計期間	第29期
会計期間	自平成26年4月1日 至平成26年6月30日	自平成27年4月1日 至平成27年6月30日	自平成26年4月1日 至平成27年3月31日
売上高 (百万円)	27,491	22,668	42,254
経常利益 (百万円)	4,070	2,705	2,723
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	3,760	2,403	2,193
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	3,753	2,410	2,135
純資産額 (百万円)	18,456	18,874	16,837
総資産額 (百万円)	46,816	55,249	55,218
1株当たり四半期(当期)純利益 金額 (円)	151.08	96.54	88.11
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 (%)	39.4	34.2	30.5

- (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。
4. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。

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。

なお、当第1四半期連結累計期間より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「四半期純利益」を「親会社株主に帰属する四半期純利益」としております。

(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、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和を背景として円安・株高が進行し、大企業を中心とした業績の回復や雇用情勢の改善がみられました。一方で、不安定な国際情勢による影響から、先行きは不透明な状況が続いております。

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、東京都区部を中心に前年同期と比較して販売価格が上昇しましたが、契約率は一定水準を保っており、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本業であるマンション分譲事業に注力いたしました。不動産売上高計画に対する進捗率は売上計上済みと契約残高を合わせて95.9%を確保しております。用地仕入については、協定を締結している案件を含め通期計画450億円に対して45.0%の進捗となっており、再来期以降の販売材料確保についても順調に進んでおります。

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226億68百万円（前年同期比17.5%減）、営業利益27億97百万円（同35.1%減）、経常利益27億5百万円（同33.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益24億3百万円（同36.1%減）となりました。

セグメント別の業績は次の通りです。

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、分譲マンション9棟等の引渡しを行ったことから、売上高212億38百万円（前年同期比18.4%減）、セグメント利益27億24百万円（同34.7%減）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、前連結会計年度にオフィスビル3棟等を売却したことから賃貸収入が減少し、売上高2億22百万円（前年同期比38.6%減）、セグメント利益87百万円（同52.3%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10億82百万円（前年同期比9.4%増）、セグメント利益1億12百万円（同23.9%増）となりました。

その他

その他事業におきましては、売上高は1億24百万円（前年同期比15.3%増）、セグメント利益13百万円（同37.2%減）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456億17百万円となり、前連結会計年度末比43百万円増加いたしました。これは、現金及び預金が93億54百万円増加、仕掛販売用不動産が32億39百万円増加したものの、販売用不動産が122億72百万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12百万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30百万円増加し、552億49百万円となりました。

(負債)

流動負債は、支払手形及び買掛金が9億29百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が36億39百万円減少、前受金が13億45百万円減少、預り金が20億45百万円減少したこと等から、前連結会計年度末比51億20百万円減少し、249億52百万円となりました。固定負債は、長期借入金が31億15百万円増加したことにより、前連結会計年度末比31億14百万円増加し、114億22百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比20億5百万円減少し、363億74百万円となりました。

(純資産)

純資産は、主に親会社株主に帰属する四半期純利益24億3百万円の計上により、前連結会計年度末比20億36百万円増加し、188億74百万円となりました。

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3.7ポイント改善し、34.2%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27年6月30日)	提出日現在発行数 (平成27年8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	(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27年4月1日 ~ 平成27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27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27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 24,889,900	248,878	-
単元未満株式	普通株式 3,900	-	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	-	248,878	-

(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27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27年4月1日から平成27年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成27年4月1日から平成27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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,060	18,415
受取手形及び売掛金	192	141
販売用不動産	15,703	3,431
仕掛販売用不動産	18,102	21,342
営業貸付金	1,178	1,139
繰延税金資産	704	694
未収還付法人税等	85	85
その他	552	371
貸倒引当金	7	5
流動資産合計	45,573	45,617
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,375	2,349
土地	5,906	5,906
その他(純額)	104	100
有形固定資産合計	8,386	8,355
無形固定資産		
ソフトウェア	57	57
その他	41	40
無形固定資産合計	98	98
投資その他の資産		
投資有価証券	29	29
繰延税金資産	30	17
退職給付に係る資産	244	248
その他	927	958
貸倒引当金	72	75
投資その他の資産合計	1,158	1,178
固定資産合計	9,644	9,632
資産合計	55,218	55,249

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	11,904	12,959
短期借入金	1,975	1,963
1年内返済予定の長期借入金	9,572	5,932
未払費用	140	141
未払法人税等	61	231
前受金	3,145	1,799
賞与引当金	192	49
役員賞与引当金	68	14
その他	3,013	1,860
流動負債合計	30,073	24,952
固定負債		
長期借入金	7,866	10,982
役員退職慰労引当金	143	142
退職給付に係る負債	137	137
その他	159	159
固定負債合計	8,307	11,422
負債合計	38,380	36,374
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	8,960	10,990
自己株式	1,027	1,027
株主資本合計	16,866	18,895
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	28	21
その他の包括利益累計額合計	28	21
純資産合計	16,837	18,874
負債純資産合計	55,218	55,249

(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26年 4 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)
売上高	27,491	22,668
売上原価	21,595	18,207
売上総利益	5,896	4,460
販売費及び一般管理費	1,587	1,663
営業利益	4,308	2,797
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	2	5
助成金収入	13	9
貸倒引当金戻入額	4	3
その他	7	9
営業外収益合計	28	28
営業外費用		
支払利息	211	92
控除対象外消費税等	53	26
その他	1	1
営業外費用合計	266	120
経常利益	4,070	2,705
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	4,070	2,705
法人税、住民税及び事業税	9	281
法人税等調整額	300	21
法人税等合計	309	302
四半期純利益	3,760	2,403
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,760	2,403

【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26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
四半期純利益	3,760	2,403
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	7	7
その他の包括利益合計	7	7
四半期包括利益	3,753	2,410
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,753	2,410

【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）

（企業結合に関する会計基準等の適用）

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日）等を当第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

（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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
住宅ローン利用顧客	2,151百万円	住宅ローン利用顧客 1,924百万円

(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26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
減価償却費	48百万円	42百万円

(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

当第1四半期連結累計期間(自平成27年4月1日 至 平成27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27年6月26日 定時株主総会	普通株式	373	15	平成27年3月31日	平成27年6月29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。

当第1四半期連結累計期間（自平成27年4月1日 至平成27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	21,238	222	1,082	22,544	124	22,668
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	44	12	57	434	491
計	21,238	267	1,095	22,601	559	23,160
セグメント利益	2,724	87	112	2,924	13	2,938

(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	2,924
「その他」の区分の利益	13
セグメント間取引消去	69
全社費用（注）	71
四半期連結損益計算書の営業利益	2,797

(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26年 4 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)
1 株当たり四半期純利益金額	151円08銭	96円54銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	3,760	2,403
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	3,760	2,403
普通株式の期中平均株式数 (千株)	24,893	24,893

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、平成27年 8 月 7 日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式の消却を行うことを決議いたしました。

- 1 . 消却する株式の種類
 当社普通株式
- 2 . 消却する株式の数
 1,106,266株 (消却前の発行済株式総数に対する割合 4.25%)
- 3 . 消却予定日
 平成27年 8 月20日
- 4 . 消却理由
 発行済株式数の減少による資本効率の向上を図るために消却いたします。

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27年 8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27年4月1日から平成28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27年4月1日から平成27年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27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。