

【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28年2月5日
【四半期会計期間】	第30期第3四半期（自平成27年10月1日至平成27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 (北海道札幌市中央区北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3四半期 連結累計期間	第30期 第3四半期 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12月31日	自平成27年4月1日 至平成27年12月31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)	35,142	38,515	42,254
経常利益 (百万円)	2,782	2,776	2,723
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	2,210	2,467	2,193
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	2,188	2,487	2,135
純資産額 (百万円)	16,891	18,952	16,837
総資産額 (百万円)	39,671	56,342	55,218
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	88.80	99.11	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 (%)	42.6	33.6	30.5

回次	第29期 第3四半期 連結会計期間	第30期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成26年10月1日 至平成26年12月31日	自平成27年10月1日 至平成27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 (円)	44.56	11.91

- (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、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。

なお、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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、中国をはじめとするアジア新興国等の景気減速等により依然として不透明な状況にありますが、企業収益や雇用情勢には改善が見られ、個人消費も総じてみれば底堅く推移しており、緩やかな回復基調が続いております。

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、前年同四半期と比較して販売価格の上昇が見られますが、低金利や住宅取得時の各種税制優遇等が下支えとなって、新築マンション需要は堅調に推移いたしました。

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概ね100%となっており、順調に推移しております。用地仕入については、通期計画450億円に対して75.7%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3四半期連結累計期間における業績は、売上高385億15百万円（前年同四半期比9.6%増）、営業利益31億13百万円（同4.6%減）、経常利益27億76百万円（同0.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益24億67百万円（同11.6%増）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、当第3四半期までに分譲マンション13棟等の引渡しを行ったことから、売上高は343億43百万円（前年同四半期比10.5%増）、セグメント利益31億51百万円（同0.4%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、売上高は6億67百万円（前年同四半期比19.8%減）、セグメント利益2億36百万円（同17.1%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、売上高は31億93百万円（前年同四半期比4.7%増）、セグメント利益3億20百万円（同0.5%減）となりました。

その他

その他事業におきましては、売上高3億11百万円（前年同四半期比66.8%増）、セグメント利益63百万円（同305.6%増）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462億34百万円となり、前連結会計年度末比6億60百万円増加いたしました。これは主として、販売用不動産が135億9百万円減少した一方で現金及び預金が44億74百万円増加したことや、仕掛販売用不動産が100億87百万円増加したことによるものであります。有形固定資産の取得により、固定資産は前連結会計年度末比4億63百万円増加いたしました。

この結果、総資産は前連結会計年度末比11億23百万円増加し、563億42百万円となりました。

(負債)

流動負債は、支払手形及び買掛金が33億70百万円減少したことや1年内返済予定の長期借入金が19億86百万円減少したこと等から、前連結会計年度末比59億35百万円減少し、241億38百万円となりました。固定負債は、長期借入金が49億28百万円増加したことにより、前連結会計年度末比49億44百万円増加し、132億51百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比9億90百万円減少し、373億89百万円となりました。

(純資産)

純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益24億67百万円の計上により、前連結会計年度末比21億14百万円増加し、189億52百万円となりました。

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3.1ポイント改善し、33.6%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27年12月31日)	提出日現在発行数 (平成28年2月5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	24,893,734	同 左	(株)東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数100株
計	24,893,734	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10月1日 ~ 平成27年12月31日	-	24,893,734	-	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27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27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)	-	-	-
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 3,434	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	24,893,734	-	-
総株主の議決権	-	248,882	-

- (注) 1. 「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。
 2. 「単元未満株式」の欄には、当社所有の自己株式50株が含まれております。

【自己株式等】

平成27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	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

- (注) 1. 平成27年8月7日開催の取締役会決議に基づき、平成27年8月20日に自己株式1,106,266株を消却しました。
 2. 当社は、単元未満自己株式50株を所有しております。

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3四半期連結会計期間(平成27年10月1日から平成27年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成27年4月1日から平成27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27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,060	13,534
受取手形及び売掛金	192	122
販売用不動産	15,703	2,194
仕掛販売用不動産	18,102	28,190
営業貸付金	1,178	962
繰延税金資産	704	694
未収還付法人税等	85	0
その他	552	539
貸倒引当金	7	4
流動資産合計	45,573	46,234
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,375	2,361
土地	5,906	6,338
その他(純額)	104	89
有形固定資産合計	8,386	8,788
無形固定資産		
ソフトウェア	57	81
その他	41	39
無形固定資産合計	98	120
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	259
その他	927	965
貸倒引当金	72	73
投資その他の資産合計	1,158	1,198
固定資産合計	9,644	10,107
資産合計	55,218	56,342

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	11,904	2,853
短期借入金	1,975	3,429
1年内返済予定の長期借入金	9,572	7,585
未払費用	140	141
未払法人税等	61	251
前受金	3,145	2,454
賞与引当金	192	55
役員賞与引当金	68	42
その他	3,013	1,642
流動負債合計	30,073	24,138
固定負債		
長期借入金	7,866	12,795
役員退職慰労引当金	143	159
退職給付に係る負債	137	142
その他	159	154
固定負債合計	8,307	13,251
負債合計	38,380	37,389
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	10,026
自己株式	1,027	0
株主資本合計	16,866	18,960
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	28	7
その他の包括利益累計額合計	28	7
純資産合計	16,837	18,952
負債純資産合計	55,218	56,342

(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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	35,142	38,515
売上原価	27,186	30,576
売上総利益	7,955	7,939
販売費及び一般管理費	4,692	4,825
営業利益	3,263	3,113
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	17	15
助成金収入	35	35
貸倒引当金戻入額	5	5
その他	26	22
営業外収益合計	85	79
営業外費用		
支払利息	419	312
控除対象外消費税等	144	93
その他	3	11
営業外費用合計	566	417
経常利益	2,782	2,776
特別利益		
受取和解金	-	29
特別利益合計	-	29
特別損失		
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損	218	-
特別損失合計	218	0
税金等調整前四半期純利益	2,563	2,805
法人税、住民税及び事業税	42	324
法人税等調整額	310	14
法人税等合計	353	338
四半期純利益	2,210	2,467
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,210	2,467

【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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
四半期純利益	2,210	2,467
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	21	20
その他の包括利益合計	21	20
四半期包括利益	2,188	2,487
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,188	2,487

【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3四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)

1. 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。

債務保証

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
住宅ローン利用顧客	2,151百万円	2,622百万円

2. 四半期連結会計期間末日満期手形

四半期連結会計期間末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理をしております。なお、当四半期連結会計期間末日が金融機関の休日であったため、次の四半期連結会計期間末日満期手形が四半期連結会計期間末日残高に含まれております。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
支払手形	-	688百万円

(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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
減価償却費	144百万円	118百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年12月31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3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年12月31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

株主資本の金額の著しい変動

当社は平成27年8月7日開催の取締役会決議に基づき、平成27年8月20日に自己株式1,106,266株を消却いたしました。この結果、自己株式が10億27百万円減少(純資産の増加)し、利益剰余金が同額減少しております。

(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26年4月1日至平成26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	31,073	832	3,049	34,955	186	35,142
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	132	39	171	1,246	1,417
計	31,073	964	3,088	35,126	1,433	36,559
セグメント利益	3,162	285	321	3,769	15	3,785

(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	3,769
「その他」の区分の利益	15
セグメント間取引消去	42
全社費用(注)	479
四半期連結損益計算書の営業利益	3,263

(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27年4月1日 至平成27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	34,343	667	3,193	38,203	311	38,515
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	132	41	174	1,317	1,492
計	34,343	800	3,234	38,378	1,629	40,007
セグメント利益	3,151	236	320	3,707	63	3,771

(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	3,707
「その他」の区分の利益	63
セグメント間取引消去	6
全社費用（注）	651
四半期連結損益計算書の営業利益	3,113

(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3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	88円80銭	99円11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)	2,210	2,467
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)	2,210	2,467
普通株式の期中平均株式数(千株)	24,893	24,893

(注) 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。

(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28年2月5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3四半期連結会計期間（平成27年10月1日から平成27年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27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. 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。