

【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31年2月8日
【四半期会計期間】	第33期第3四半期（自平成30年10月1日至平成30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】	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)

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32期 第3四半期 連結累計期間	第33期 第3四半期 連結累計期間	第32期
会計期間	自平成29年4月1日 至平成29年12月31日	自平成30年4月1日 至平成30年12月31日	自平成29年4月1日 至平成30年3月31日
売上高 (百万円)	33,874	30,395	48,105
経常利益 (百万円)	1,674	529	2,503
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	1,424	401	2,042
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	1,429	419	2,026
純資産額 (百万円)	21,817	22,086	22,414
総資産額 (百万円)	57,564	65,426	62,507
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	57.20	16.15	82.06
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 (%)	37.9	33.8	35.9

回次	第32期 第3四半期 連結会計期間	第33期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成29年10月1日 至平成29年12月31日	自平成30年10月1日 至平成30年12月31日
1株当たり四半期純損失金額 (円)	18.74	19.25

- (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。)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. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

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【経営者による財政状態、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判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、堅調な企業収益や雇用・所得環境の改善などを背景に、個人消費に持ち直しの動きが見られ、緩やかな回復基調が続いております。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、金融資本市場の動向などには留意が必要であり、先行きは不透明な状況が続いております。

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おきましては、用地費・建築コストの高止まりを受けてマンション販売価格は高水準で推移しており、一次取得者層を中心としたお客様の動向には慎重さが見受けられますが、好立地で利便性の高い物件に関しては堅調な状況が続いております。

このような環境下、当社グループでは多様化するお客様のニーズを的確に捉えた物件を供給し、着実に契約残高を積み上げております。また、中長期的な成長に向けて強化を図っている不動産流通事業におきましては、住み替え需要の取り込みに注力するとともに、情報入手先との関係強化に努めたことにより、売買仲介の取扱件数・取扱高は前年同期から増加いたしました。

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303億95百万円（前年同期比10.3%減）、営業利益9億31百万円（同53.9%減）、経常利益5億29百万円（同68.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益4億1百万円（同71.8%減）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

不動産販売事業におきましては、新築分譲マンションの引渡しが10棟と前年同期の15棟に比べ減少したこと等から、売上高は259億18百万円（前年同期比12.1%減）、セグメント利益8億76百万円（同55.4%減）となりました。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、売上高は7億61百万円（前年同期比0.4%減）、セグメント利益2億86百万円（同0.8%増）となりました。

不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、売上高は35億52百万円（前年同期比2.4%増）、セグメント利益3億42百万円（同3.1%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1億62百万円（前年同期比2.3%減）、セグメント利益17百万円（同62.8%減）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535億89百万円となり、前連結会計年度末比13億8百万円増加いたしました。これは現金及び預金が13億11百万円、販売用不動産が30億85百万円減少した一方で、仕掛販売用不動産が55億72百万円増加したこと等によるものであります。固定資産は118億36百万円となり、前連結会計年度末比16億10百万円増加いたしました。これは主に、販売用不動産15億5百万円を有形固定資産に振替えたこと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29億19百万円増加し、654億26百万円となりました。

(負債)

流動負債は249億89百万円となり、前連結会計年度末比19億28百万円減少いたしました。これは短期借入金が29億35百万円増加した一方で、電子記録債務が6億88百万円、1年内返済予定の長期借入金が38億12百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は183億50百万円となり、前連結会計年度末比51億74百万円増加いたしました。これは主に、長期借入金が51億25百万円増加したこと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32億46百万円増加し、433億39百万円となりました。

(純資産)

純資産は220億86百万円となり、前連結会計年度末比3億27百万円減少いたしました。これは配当金7億46百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益4億1百万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、33.8%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。

3【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。

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30年12月31日)	提出日現在発行数 (平成31年2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	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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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)【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30年10月1日 ~ 平成30年12月31日	-	24,893,734	-	3,537	-	5,395

(5)【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。

(6) 【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30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30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 24,888,000	248,859	-
単元未満株式	普通株式 5,734	-	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	-	248,859	-

- (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が50株含まれております。

【自己株式等】

平成30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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(注) 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30年10月1日から平成30年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成30年4月1日から平成30年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、EY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。

なお、新日本有限責任監査法人は、名称変更により、平成30年7月1日をもって、EY新日本有限責任監査法人となりました。

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30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,182	15,870
受取手形及び売掛金	193	123
販売用不動産	7,139	4,053
仕掛販売用不動産	26,197	31,770
営業貸付金	908	806
未収還付法人税等	3	105
その他	657	858
貸倒引当金	2	1
流動資産合計	52,281	53,589
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1 2,779	2 3,517
土地	1 5,388	2 6,143
その他(純額)	127	183
有形固定資産合計	8,294	9,844
無形固定資産		
ソフトウェア	69	56
その他	52	49
無形固定資産合計	121	105
投資その他の資産		
投資有価証券	49	49
繰延税金資産	528	527
退職給付に係る資産	233	237
その他	1,067	1,137
貸倒引当金	68	65
投資その他の資産合計	1,809	1,886
固定資産合計	10,225	11,836
資産合計	62,507	65,426

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4 1,515	1,749
電子記録債務	4 8,434	4 7,745
短期借入金	2,913	5,848
1年内返済予定の長期借入金	9,756	5,944
未払費用	165	145
未払法人税等	72	18
前受金	1,986	2,441
賞与引当金	210	53
役員賞与引当金	56	56
その他	1,806	985
流動負債合計	26,917	24,989
固定負債		
長期借入金	12,613	17,738
役員退職慰労引当金	164	170
退職給付に係る負債	153	161
その他	243	279
固定負債合計	13,175	18,350
負債合計	40,092	43,339
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	13,504	13,159
自己株式	0	0
株主資本合計	22,437	22,092
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	23	5
その他の包括利益累計額合計	23	5
純資産合計	22,414	22,086
負債純資産合計	62,507	65,426

(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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
売上高	33,874	30,395
売上原価	26,798	23,964
売上総利益	7,076	6,430
販売費及び一般管理費	5,056	5,499
営業利益	2,020	931
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	53	44
助成金収入	21	23
貸倒引当金戻入額	2	3
その他	38	26
営業外収益合計	115	98
営業外費用		
支払利息	294	330
控除対象外消費税等	140	142
その他	25	27
営業外費用合計	461	500
経常利益	1,674	529
特別利益		
固定資産売却益	-	0
特別利益合計	-	0
特別損失		
固定資産売却損	16	3
固定資産除却損	0	23
特別損失合計	16	26
税金等調整前四半期純利益	1,658	503
法人税、住民税及び事業税	123	106
法人税等調整額	110	5
法人税等合計	234	101
四半期純利益	1,424	401
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,424	401

【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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
四半期純利益	1,424	401
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	5	17
その他の包括利益合計	5	17
四半期包括利益	1,429	419
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,429	419

【注記事項】

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を仕掛販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
建物及び構築物	159百万円	- 百万円
土地	985	-
計	1,144	-

2 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
建物及び構築物	- 百万円	750百万円
土地	-	755
計	-	1,505

3 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30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
住宅ローン利用顧客	6,925百万円	2,951百万円

4 四半期連結会計期間末日満期手形等

四半期連結会計期間末日満期手形等の会計処理については、手形交換日等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等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30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
支払手形	35百万円	- 百万円
電子記録債務	1,178	701
計	1,214	701

(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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
減価償却費	156百万円	189百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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29年6月29日 定時株主総会	普通株式	746	30	平成29年3月31日	平成29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30年4月1日至平成30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30年6月28日 定時株主総会	普通株式	746	30	平成30年3月31日	平成30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3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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
	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	29,473	764	3,470	33,708	166	33,874	-	33,874
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	111	35	147	1,507	1,654	1,654	-
計	29,473	875	3,506	33,855	1,673	35,529	1,654	33,874
セグメント利益	1,965	284	332	2,582	46	2,629	609	2,020

(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 609百万円は、セグメント間取引消去 12百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 596百万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。

当第3四半期連結累計期間(自平成30年4月1日至平成30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
	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	25,918	761	3,552	30,232	162	30,395	-	30,395
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	100	37	138	1,740	1,878	1,878	-
計	25,918	861	3,590	30,371	1,903	32,274	1,878	30,395
セグメント利益	876	286	342	1,505	17	1,523	591	931

(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 591百万円は、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 592百万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。

(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、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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	57円20銭	16円15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)	1,424	401
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)	1,424	401
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31年2月8日

明和地所株式会社
取締役会 御中

EY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 吉村 基 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30年4月1日から平成31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30年10月1日から平成30年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30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30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。