

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年11月12日
【中間会計期間】	第39期中（自 2024年4月1日 至 2024年9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 島津 基実
【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 島津 基実
【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38期 中間連結会計期間	第39期 中間連結会計期間	第38期
会計期間	自2023年4月1日 至2023年9月30日	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2023年4月1日 至2024年3月31日
売上高 (百万円)	30,048	34,825	71,250
経常利益 (百万円)	1,188	2,162	3,990
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	1,110	1,644	2,781
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	1,288	1,647	2,950
純資産額 (百万円)	30,311	32,682	31,973
総資産額 (百万円)	117,225	119,391	124,151
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	47.37	70.13	118.62
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.9	27.4	25.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	8,329	21,594	1,833
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,334	1,574	2,435
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,555	8,883	140
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (百万円)	32,370	20,267	34,552

(注) 1. 当社は中間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. 第38期中間連結会計期間、第39期中間連結会計期間及び第38期の潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、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は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】

文中の将来に関する事項は、当中間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

当中間連結会計期間におきまして、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ついては、建設業界における人手不足や建築資材高騰の影響で、分譲マンションの平均価格は高止まりの状態が続いています。また、用地仕入の競争激化やデベロッパーの慎重な姿勢により、供給戸数が前年同期比で減少しています。一方で、金利上昇の影響が懸念されながらも、資産価値の高い住宅に対する需要は底堅く推移しています。

このような環境下、当社はデザイン性に優れた付加価値の高いマンションの開発に努めており、2024年10月には「クリオ鵜沼海岸グランロワ」（2023年6月竣工済）、「クリオ世田谷松原ザ・クラシック」（2024年3月竣工済）が2024年度グッドデザイン賞を受賞しました。2物件同時の受賞は当社として初めてのことです。また、環境共生型マンションの開発にも積極的に取り組んでおり、特にZEH-M Oriented認定取得物件の開発に注力しています。新築マンション購入者が選ぶ顧客満足度調査「SUUMO AWARD 2024」においては、『首都圏 分譲マンションデベロッパー・販売会社の部』省エネ部門で優秀賞を受賞しました。引き続き、環境に配慮した高付加価値のマンション開発に努めてまいります。

流通事業においては、拡大を続ける中古マンション市場を取り込み、買取再販・売買仲介が好調に推移しています。また、富裕層向けのウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）においては、当中間期に4棟の決済・引渡しが完了するとともに、将来の売上材料の仕入が着実に進捗しています。

管理事業においては、2024年オリコン顧客満足度ランキング「分譲マンション管理会社首都圏」管理担当者部門で第1位を獲得しました。また、SUUMO AWARD 2024『首都圏 管理会社の部』修繕対応部門（100戸未満の部）で最優秀賞を受賞しました。今後も管理サービスの品質向上に努め、お客様の安心・安全な暮らしを支えるとともに、他社管理物件の受託（リプレイス）につなげてまいります。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、売上高348億25百万円（前年同期比15.9%増）、営業利益27億4百万円（同56.9%増）、経常利益21億62百万円（同82.0%増）、親会社株主に帰属する中間純利益16億44百万円（同48.0%増）と増収増益となりました。

主力商品である新築分譲マンションについては、引渡し時に売上を計上しており、四半期ごとの売上高に偏りが生じます。なお、新築分譲マンションの通期計画は、売上高500億円となっていますが、当中間期末時点で、売上計上済みと契約済みとを合わせますと、通期計画の9割が達成済みとなっており、販売は着実に進捗しております。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

分譲事業

分譲事業におきましては、新築分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加したこと等から、売上高210億32百万円（前年同期比6.3%増）、セグメント利益18億12百万円（同39.3%増）となりました。

流通事業

流通事業におきましては、売上高103億96百万円（前年同期比49.4%増）、セグメント利益9億9百万円（同161.5%増）となりました。

管理事業

不動産管理事業におきましては、売上高29億61百万円（前年同期比5.6%増）、セグメント利益1億82百万円（同2.4%減）となりました。

賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、売上高3億84百万円（前年同期比1.7%減）、セグメント利益1億43百万円（同5.1%減）となりました。

その他

その他事業におきましては、売上高は51百万円（前年同期比55.7%減）、セグメント利益5百万円（同87.9%減）となりました。

詳細につきましては、2024年11月11日に開示いたしました「2025年3月期 第2四半期 決算説明資料」をご参照ください。

(2) 財政状態の分析

（資産）

当中間連結会計期間末における流動資産は1,074億67百万円となり、前連結会計年度末比76億4百万円減少いたしました。これは仕掛販売用不動産が148億75百万円増加した一方で、現金及び預金が142億84百万円、販売用不動産が82億38百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は119億23百万円となり、前連結会計年度末比28億43百万円増加いたしました。これは土地が25億67百万円増加したこと等によるものであります。

この結果、総資産は前連結会計年度末比47億60百万円減少し、1,193億91百万円となりました。

（負債）

流動負債は485億85百万円となり、前連結会計年度末比42億80百万円減少いたしました。これは1年内返済予定の長期借入金が104億80百万円増加した一方で、電子記録債務が127億65百万円、前受金が19億53百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は381億22百万円となり、前連結会計年度末比11億89百万円減少いたしました。これは長期借入金が11億92百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、総負債は前連結会計年度末比54億70百万円減少し、867億8百万円となりました。

（純資産）

純資産は326億82百万円となり、前連結会計年度末比7億9百万円増加いたしました。これは配当金9億37百万円の支払い、親会社株主に帰属する中間純利益16億44百万円の計上によるものであります。

この結果、当中間連結会計期間末の自己資本比率は27.4%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末比142億84百万円減少し、202億67百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、215億94百万円の資金の減少（前年同期は83億29百万円の減少）となりました。これは棚卸資産70億67百万円の増加、仕入債務136億5百万円の減少等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、15億74百万円の資金の減少（前年同期は23億34百万円の増加）となりました。これは連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出18億23百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、88億83百万円の資金の増加（前年同期は45億55百万円の増加）となりました。これは新規プロジェクトの長期借入れによる収入184億46百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出91億59百万円等によるものであります。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書の「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」に記載した会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(6) 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】

当中間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	中間会計期間末現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月12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	23,447,684	23,447,684	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数100株
計	23,447,684	23,447,684	-	-

(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)
2024年4月1日～ 2024年9月30日	-	23,447,684	-	3,537	-	5,395

(5)【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
(株)英興発	東京都武蔵野市吉祥寺南町2-28-10	8,751	37.32
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託 口)	東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インター シティAIR	1,452	6.19
原田 英明	東京都武蔵野市	700	2.98
高杉 仁	東京都大田区	700	2.98
高杉 純	東京都世田谷区	700	2.98
(株)スペース・P	東京都武蔵野市吉祥寺北町1-12-11	400	1.70
BNP PARIBAS NEW YORK BRANCH - PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	787 7TH AVENUE, NEW YORK, NEW YORK (東京都中央区日本橋3-11-1)	284	1.21
(株)日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	222	0.94
原田 耕次	東京都武蔵野市	200	0.85
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク、エヌ・エ イ東京支店)	PALISADES WEST 6300, BEE CAVE ROAD BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US (東京都新宿区新宿6-27-30)	192	0.81
計	-	13,602	58.01

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行(株)の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。

2. (株)日本カストディ銀行の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。

(6) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

2024年9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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,427,900	234,258	-
単元未満株式	普通株式 19,784	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	23,447,684	-	-
総株主の議決権	-	234,258	-

(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】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間連結会計期間における役員の異動は、次のとおりであります。
 役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部長 (仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建設部・PM事業部・流通管理部担当)	取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部長 (仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・PM事業部・流通管理部担当)	三平 慎也	2024年7月16日

第4【経理の状況】

1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)に係る中間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期中レビューを受けております。

1【中間連結財務諸表】

(1)【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,902	20,617
受取手形及び売掛金	199	176
販売用不動産	16,433	8,195
仕掛販売用不動産	62,257	77,133
営業貸付金	390	432
未収還付法人税等	0	0
その他	889	913
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	115,071	107,467
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	11,887	1,976
土地	4,227	6,794
その他(純額)	610	824
有形固定資産合計	6,724	9,596
無形固定資産		
ソフトウェア	58	61
のれん	7	5
その他	173	165
無形固定資産合計	239	232
投資その他の資産		
投資有価証券	104	101
繰延税金資産	564	505
退職給付に係る資産	264	282
その他	1,240	1,263
貸倒引当金	58	58
投資その他の資産合計	2,115	2,095
固定資産合計	9,079	11,923
資産合計	124,151	119,391

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,369	1,530
電子記録債務	3 18,438	5,672
短期借入金	10,730	11,291
1年内返済予定の長期借入金	10,001	20,481
未払費用	275	267
未払法人税等	215	674
前受金	7,969	6,015
賞与引当金	534	529
役員賞与引当金	106	63
株主優待引当金	90	11
その他	2,134	2,046
流動負債合計	52,865	48,585
固定負債		
長期借入金	38,294	37,101
役員退職慰労引当金	246	233
退職給付に係る負債	226	219
その他	544	567
固定負債合計	39,312	38,122
負債合計	92,178	86,708
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	23,051	23,757
株主資本合計	31,984	32,691
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	2
退職給付に係る調整累計額	11	5
その他の包括利益累計額合計	11	8
純資産合計	31,973	32,682
負債純資産合計	124,151	119,391

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位 : 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
売上高	30,048	34,825
売上原価	23,200	26,689
売上総利益	6,847	8,135
販売費及び一般管理費	5,123	5,431
営業利益	1,723	2,704
営業外収益		
受取利息	0	1
違約金収入	42	56
助成金収入	6	12
貸倒引当金戻入額	0	0
その他	21	28
営業外収益合計	71	99
営業外費用		
支払利息	491	500
営業外支払手数料	65	128
その他	49	12
営業外費用合計	606	640
経常利益	1,188	2,162
特別利益		
固定資産売却益	78	85
投資有価証券売却益	66	-
負ののれん発生益	-	77
特別利益合計	144	162
特別損失		
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損	71	-
特別損失合計	71	0
税金等調整前中間純利益	1,261	2,325
法人税、住民税及び事業税	66	1,599
法人税等調整額	83	917
法人税等合計	150	681
中間純利益	1,110	1,644
親会社株主に帰属する中間純利益	1,110	1,644

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	1,110	1,644
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	175	2
退職給付に係る調整額	2	5
その他の包括利益合計	178	3
中間包括利益	1,288	1,647
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,288	1,647

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	1,261	2,325
減価償却費	120	114
のれん償却額	2	2
負ののれん発生益	-	77
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	0
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	12	7
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	17	13
株主優待引当金の増減額(は減少)	65	79
賞与引当金の増減額(は減少)	10	4
役員賞与引当金の増減額(は減少)	68	42
受取利息及び受取配当金	0	2
支払利息	491	500
投資有価証券売却損益(は益)	66	-
投資有価証券評価損益(は益)	71	2
固定資産売却損益(は益)	78	85
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額(は増加)	61	19
棚卸資産の増減額(は増加)	4,931	7,067
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	1	17
その他の資産の増減額(は増加)	314	156
未収消費税等の増減額(は増加)	144	388
仕入債務の増減額(は減少)	3,528	13,605
その他の負債の増減額(は減少)	1,343	3,350
未払消費税等の増減額(は減少)	74	756
その他	68	34
小計	7,467	20,092
利息及び配当金の受取額	0	2
利息の支払額	461	535
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	336	839
その他	65	128
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,329	21,594
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	232	340
定期預金の払戻による収入	249	340
有形固定資産の取得による支出	398	6
有形固定資産の売却による収入	1,046	281
無形固定資産の取得による支出	4	6
投資有価証券の売却による収入	1,673	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	1,823
子会社株式の取得による支出	9	-
その他	9	32
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,334	1,574
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,887	561
長期借入れによる収入	11,566	18,446
長期借入金の返済による支出	7,897	9,159
配当金の支払額	974	937
ファイナンス・リース債務の返済による支出	26	27
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,555	8,883
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,440	14,284
現金及び現金同等物の期首残高	33,810	34,552
現金及び現金同等物の中間期末残高	32,370	20,267

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当中間連結会計期間より、2024年4月11日付で全株式を取得した株式会社立川木材市場を連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当中間連結会計期間の中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(中間連結損益計算書)

前中間連結会計期間において「営業外費用」の「その他」に含めておりました「営業外支払手数料」は、営業外費用の総額の100分の20を超えたため、当中間連結会計期間より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた115百万円は、「営業外支払手数料」65百万円、「その他」49百万円として組み替えております。

(中間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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
建物及び構築物	73百万円	- 百万円
土地	38	-
計	112	-

2 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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
住宅ローン利用顧客	17,686百万円	2,801百万円

3 中間連結会計期間末日満期手形等

中間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、前連結会計年度末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計年度末日満期手形等が前連結会計年度末日残高に含まれております。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
電子記録債務	1,451百万円	- 百万円

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
給与手当	1,480百万円	1,536百万円
退職給付費用	64	63
賞与引当金繰入額	370	448
役員賞与引当金繰入額	53	63
役員退職慰労引当金繰入額	4	3
広告宣伝費	770	744

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	32,690百万円	20,617百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び担保に供している定期預金	320	350
現金及び現金同等物	32,370	20,267

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 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
2023年6月29日 定時株主総会	普通株式	1,055	45	2023年3月31日	2023年6月30日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 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
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	937	40	2024年3月31日	2024年6月28日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

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】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9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	合計	調整額	中間連結 損益計算 書計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	19,779	6,959	2,802	390	29,933	115	30,048	-	30,048
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	18	74	93	1,245	1,338	1,338	-
計	19,779	6,959	2,821	465	30,026	1,360	31,387	1,338	30,048
セグメント利益	1,301	347	187	151	1,987	48	2,035	312	1,723

(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 3億12百万円は、セグメント間取引消去27百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3億40百万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、中間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。

当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9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	合計	調整額	中間連結 損益計算 書計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	21,032	10,396	2,961	384	34,774	51	34,825	-	34,825
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	0	16	73	90	710	800	800	-
計	21,032	10,396	2,977	458	34,864	761	35,625	800	34,825
セグメント利益	1,812	909	182	143	3,048	5	3,054	350	2,704

（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 3億50百万円は、セグメント間取引消去46百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3億97百万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、中間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

（重要な負ののれん発生益）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しております。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社立川木材市場

事業の内容：不動産賃貸業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループの分譲事業はマンション等の開発・分譲を行っており、株式会社立川木材市場が保有する不動産を取得し分譲マンション用地に供するためであります。

(3) 企業結合日

2024年4月11日(株式取得日)

2024年4月1日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

2. 中間連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2024年4月1日から2024年9月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	1,965百万円
取得原価		1,965百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 87百万円

5. 支払資金の調達方法

銀行からの借入

6. 発生した負ののれん発生益の金額、発生原因

発生した負ののれん発生益の金額

77百万円

発生原因

企業結合時の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	142百万円
固定資産	2,918百万円
資産合計	3,061百万円

流動負債	6百万円
固定負債	38百万円
負債合計	45百万円

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	19,759	6,915	2,764	29	29,469	108	29,577
一定の期間にわたり移転される財	-	-	38	-	38	-	38
顧客との契約から生じる収益	19,759	6,915	2,802	29	29,507	108	29,616
その他の収益	20	44	-	361	425	6	432
外部顧客への売上高	19,779	6,959	2,802	390	29,933	115	30,048

(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せん。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	20,987	10,302	2,919	25	34,236	41	34,277
一定の期間にわたり移転される財	-	-	41	-	41	-	41
顧客との契約から生じる収益	20,987	10,302	2,961	25	34,277	41	34,319
その他の収益	44	94	-	358	496	9	506
外部顧客への売上高	21,032	10,396	2,961	384	34,774	51	34,825

(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せん。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり中間純利益	47円37銭	70円13銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	1,110	1,644
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中間純利益(百万円)	1,110	1,644
普通株式の期中平均株式数(千株)	23,447	23,447

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(株式取得による会社等の買収)

当社は、2024年10月21日開催の取締役会において、下記法人の全株式を取得し、子会社化することについて決議し、2024年10月30日に株式譲渡契約を締結しました。当該株式譲渡契約に基づき、2024年11月20日付で同社の全株式を取得する予定です。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の属性及びその事業の内容

被取得企業の属性：国内の一般事業会社（関連当事者には該当しません）

事業の内容：不動産の売買、賃貸及び管理

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループの分譲事業はマンション等の開発・分譲を行っており、被取得企業が保有する不動産を取得し分譲マンション用地に供するためであります。

(3) 企業結合日

2024年11月20日（予定）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	4,182百万円
-------	----	----------

取得原価		4,182百万円
------	--	----------

3. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等	125百万円
-------------------	--------

4. 支払資金の調達方法

銀行からの借入

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月12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
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鵜飼 豊一

監査人の結論

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2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、明和地所株式会社及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(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 データは期中レビューの対象には含まれておりません。