



2026年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11月10日

上場取引所 東

上場会社名 明和地所株式会社

コード番号 8869 URL <https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/>

代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 原田 英明

問合せ先責任者（役職名） 取締役 執行役員 経理財務本部担当（氏名） 義澤 俊介 (TEL) 03(5489)0111

半期報告書提出予定日 2025年11月11日 配当支払開始予定日 -

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年4月1日～2025年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期中間期	58,991	69.4	7,707	185.0	6,990	223.2	4,829	193.7
2025年3月期中間期	34,825	15.9	2,704	56.9	2,162	82.0	1,644	48.0

（注）包括利益 2026年3月期中間期 4,809百万円（192.0％） 2025年3月期中間期 1,647百万円（27.8％）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年3月期中間期	205.97	—
2025年3月期中間期	70.13	—

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年3月期中間期	141,347	37,851	26.8	1,614.28
2025年3月期	152,097	33,979	22.3	1,449.15

（参考）自己資本 2026年3月期中間期 37,851百万円 2025年3月期 33,979百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年3月期	—	0.00	—	40.00	40.00
2026年3月期	—	0.00			
2026年3月期（予想）			—	45.00	45.00

（注）1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 2026年3月期（予想） 期末配当金の内訳 普通配当 40円00銭 記念配当 5円00銭

3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	84,000	5.1	6,300	20.2	4,300	14.1	2,900	0.1	123.68

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無
新規 一社 (社名)、除外 一社 (社名)

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

- ① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数 (中間期)

2026年3月期中間期	23,447,684株	2025年3月期	23,447,684株
2026年3月期中間期	一株	2025年3月期	一株
2026年3月期中間期	23,447,684株	2025年3月期中間期	23,447,684株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(セグメント情報等の注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(収益認識関係)	11

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

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、土地価格の上昇や、建設業界における人手不足や資材価格の高止まりの影響で、分譲マンションの平均価格は高値が続いています。一方で、仕入れの競合激化や各デベロッパーの慎重な姿勢により供給戸数は減少傾向が続いていることから、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、分譲事業において、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、2025年10月には「クリオ横濱センター北グランシック」(2025年2月竣工済)、「クリオ ラベルヴィ中央湊」(2025年1月竣工済)が2025年度グッドデザイン賞を受賞しました。当社が手掛ける集合住宅のグッドデザイン賞受賞は累計8物件となり、2年連続の2物件同時受賞となります。また、環境共生型のマンションの開発にも積極的に取り組んでおり、新築マンション購入者が選ぶ顧客満足度調査「SUUMO AWARD 2025」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、2年連続の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マンションの開発に努めてまいります。

流通事業においては、新築分譲マンションに比べて値ごろ感のあるリノベーションマンションへの需要が高まっており、買取再販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(一棟販売)においては、当中間期に6棟の決済・引渡し完了するとともに、将来の売上材料の仕入れを着実に進めています。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、売上高589億91百万円(前年同期比69.4%増)、営業利益77億7百万円(同185.0%増)、経常利益69億90百万円(同223.2%増)、親会社株主に帰属する中間純利益48億29百万円(同193.7%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。2026年3月期については、上半期の引渡し予定分(新規引渡し物件のうち78%)について計画通りに引渡しを完了しました。なお、通期予想についての変更はありません。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

なお、2026年3月期第1四半期連結会計期間より、業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲事業」に含まれていた土地売却等の「土地・建物」取引を、「流通事業」に含める方法に変更しております。以下の前年同期比較については、前年同中間期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。

① 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405億19百万円(前年同期比93.6%増)、セグメント利益64億円(同258.8%増)となりました。

② 流通事業

流通事業におきましては、売上高148億42百万円(前年同期比41.4%増)、セグメント利益12億87百万円(同37.2%増)となりました。

③ 管理事業

管理事業におきましては、売上高32億27百万円(前年同期比9.0%増)、セグメント利益2億43百万円(同33.2%増)となりました。

④ 賃貸事業

賃貸事業におきましては、売上高3億24百万円(前年同期比15.7%減)、セグメント利益1億21百万円(同15.5%減)となりました。

⑤ その他

その他事業におきましては、売上高は78百万円(前年同期比53.9%増)、セグメント利益36百万円(同522.6%増)となりました。

詳細につきましては、2025年11月10日に開示いたしました「2026年3月期 第2四半期 決算説明資料」をご参照ください。

(2) 当中間期の財政状態の概況

(資産)

当中間連結会計期間末における流動資産は1,290億50百万円となり、前連結会計年度末比110億61百万円減少いたしました。これは現金及び預金が55億37百万円増加した一方で、仕掛販売用不動産が91億94百万円、販売用不動産が63億84百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は122億97百万円となり、前連結会計年度末比3億11百万円増加いたしました。

この結果、資産合計は前連結会計年度末比107億49百万円減少し、1,413億47百万円となりました。

(負債)

流動負債は518億27百万円となり、前連結会計年度末比156億84百万円減少いたしました。これは未払法人税等が21億33百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が94億15百万円、電子記録債務が72億65百万円、前受金が15億77百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は516億69百万円となり、前連結会計年度末比10億62百万円増加いたしました。これは長期借入金が11億73百万円増加したこと等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146億21百万円減少し、1,034億96百万円となりました。

(純資産)

純資産は378億51百万円となり、前連結会計年度末比38億71百万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48億29百万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26.8%となりました。

(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55億37百万円増加し、276億59百万円となりました。

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・フローは、152億51百万円の資金の増加(前年同期は215億94百万円の減少)となりました。これは税金等調整前中間純利益69億93百万円の計上、棚卸資産155億31百万円の減少、仕入債務76億15百万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・フローは、3億54百万円の資金の減少(前年同期は15億74百万円の減少)となりました。これは有形固定資産の取得による支出4億9百万円等によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、93億59百万円の資金の減少(前年同期は88億83百万円の増加)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110億3百万円、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191億10百万円等によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年5月12日に公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,472	28,009
受取手形及び売掛金	217	184
販売用不動産	26,974	20,590
仕掛販売用不動産	87,859	78,664
営業貸付金	435	382
未収還付法人税等	32	0
その他	2,122	1,220
貸倒引当金	△2	△0
流動資産合計	140,112	129,050
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,553	2,491
土地	7,008	7,003
その他(純額)	284	667
有形固定資産合計	9,847	10,162
無形固定資産		
ソフトウェア	69	62
のれん	2	0
その他	159	151
無形固定資産合計	232	214
投資その他の資産		
投資有価証券	96	97
繰延税金資産	307	358
退職給付に係る資産	347	358
その他	1,212	1,163
貸倒引当金	△57	△57
投資その他の資産合計	1,906	1,920
固定資産合計	11,985	12,297
資産合計	152,097	141,347

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,706	1,357
電子記録債務	17,572	10,306
短期借入金	15,825	15,678
1年内返済予定の長期借入金	21,491	12,076
未払費用	257	267
未払法人税等	215	2,349
前受金	7,806	6,229
賞与引当金	515	510
役員賞与引当金	152	80
株主優待引当金	96	1
その他	1,872	2,971
流動負債合計	67,512	51,827
固定負債		
長期借入金	49,495	50,669
役員退職慰労引当金	260	248
退職給付に係る負債	211	218
その他	638	532
固定負債合計	50,606	51,669
負債合計	118,118	103,496
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	25,011	28,902
株主資本合計	33,944	37,835
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△7	△6
退職給付に係る調整累計額	42	21
その他の包括利益累計額合計	34	15
純資産合計	33,979	37,851
負債純資産合計	152,097	141,347

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
売上高	34,825	58,991
売上原価	26,689	45,626
売上総利益	8,135	13,364
販売費及び一般管理費	5,431	5,656
営業利益	2,704	7,707
営業外収益		
受取利息	1	15
違約金収入	56	26
助成金収入	12	6
受取保険金	—	205
貸倒引当金戻入額	0	1
その他	28	18
営業外収益合計	99	274
営業外費用		
支払利息	500	821
営業外支払手数料	128	167
その他	12	2
営業外費用合計	640	991
経常利益	2,162	6,990
特別利益		
固定資産売却益	85	3
負ののれん発生益	77	—
特別利益合計	162	3
特別損失		
固定資産除却損	0	1
特別損失合計	0	1
税金等調整前中間純利益	2,325	6,993
法人税、住民税及び事業税	1,599	2,208
法人税等調整額	△917	△45
法人税等合計	681	2,163
中間純利益	1,644	4,829
親会社株主に帰属する中間純利益	1,644	4,829

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	1,644	4,829
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2	1
退職給付に係る調整額	5	△21
その他の包括利益合計	3	△19
中間包括利益	1,647	4,809
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,647	4,809

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025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	2,325	6,993
減価償却費	114	125
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	△1
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△7	7
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△13	△11
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△79	△95
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△4	△5
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△42	△72
受取利息及び受取配当金	△2	△16
受取保険金	—	△205
支払利息	500	821
投資有価証券評価損益 (△は益)	2	—
固定資産売却損益 (△は益)	△85	△3
固定資産除却損	0	1
売上債権の増減額 (△は増加)	△19	32
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△7,067	15,531
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△17	△10
その他の資産の増減額 (△は増加)	156	927
未収消費税等の増減額 (△は増加)	388	19
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,605	△7,615
その他の負債の増減額 (△は減少)	△3,350	△1,986
未払消費税等の増減額 (△は減少)	756	1,507
その他	34	192
小計	△20,092	16,137
利息及び配当金の受取額	2	16
保険金の受取額	—	205
利息の支払額	△535	△806
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△839	△133
その他	△128	△167
営業活動によるキャッシュ・フロー	△21,594	15,251
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	△340	△260
定期預金の払戻による収入	340	260
有形固定資産の取得による支出	6	△409
有形固定資産の売却による収入	281	22
無形固定資産の取得による支出	△6	△0
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	—
その他	△32	32
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,574	△354
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)	561	△281
長期借入れによる収入	18,446	11,003
長期借入金の返済による支出	△9,159	△19,110
配当金の支払額	△937	△937
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△27	△33
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,883	△9,359
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△14,284	5,537
現金及び現金同等物の期首残高	34,552	22,122
現金及び現金同等物の中間期末残高	20,267	27,659

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(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	20,932	10,496	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	20,932	10,496	2,977	458	34,864	761	35,625	△800	34,825
セグメント利益	1,784	938	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。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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	40,519	14,842	3,227	324	58,912	78	58,991	—	58,991
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	24	73	98	1,151	1,249	△1,249	—
計	40,519	14,842	3,252	397	59,011	1,229	60,241	△1,249	58,991
セグメント利益	6,400	1,287	243	121	8,053	36	8,089	△381	7,707

(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△3億81百万円は、セグメント間取引消去37百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4億19百万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。

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

第1四半期連結会計期間より、業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲事業」に含まれていた土地売却等の「土地・建物」取引を、「流通事業」に含める方法に変更しております。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、当中間連結会計期間の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

Ⅰ 前中間連結会計期間(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	20,912	10,377	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	20,912	10,377	2,961	25	34,277	41	34,319
その他の収益	19	118	—	358	496	9	506
外部顧客への売上高	20,932	10,496	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す。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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	40,465	14,678	3,175	19	58,339	69	58,409
一定の期間にわたり移転される財	—	—	51	—	51	—	51
顧客との契約から生じる収益	40,465	14,678	3,227	19	58,390	69	58,460
その他の収益	53	163	—	304	522	8	530
外部顧客への売上高	40,519	14,842	3,227	324	58,912	78	58,991

(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. 報告セグメントの変更等に関する情報

第1四半期連結会計期間より、業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲事業」に含まれていた土地売却等の「土地・建物」取引を、「流通事業」に含める方法に変更しております。

なお、前中間連結会計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、当中間連結会計期間の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。