

明和地所株式会社（8869）
2026年3月期 第2四半期 決算説明資料

2025年11月10日

- 2026年3月期 第2四半期 連結決算の要旨
- 2026年3月期 第2四半期 連結業績
- 株主還元
- 中期経営計画2027の進捗状況
- 2026年3月期 第2四半期 分譲事業 業績
- 2026年3月期 第2四半期 流通事業 業績
- 2026年3月期 第2四半期 管理事業 業績
- Fact Sheet

- 第2四半期の連結業績は、**前年同期比で増収増益**
 - 売上高+69% 営業利益+185% 経常利益+223% 中間純利益+194%
 - 今期は、分譲マンションの引渡しが上半期に偏重しているため、大幅に増収増益となった
- 2026年3月期については、通期業績予想・配当予想ともに変更なし
 - 2026年3月期の配当金は、記念配当5円を含む**45円**を予想
- 2026年3月期（中計2年目）は、**中計目標を上回る業績予想としており、順調に進捗**
- 2026年3月期については、分譲・買取再販の売上材料を十分に確保している
- 2027年3月期については、分譲・WSの合計では、概ね中計通りの売上材料を確保している
- 分譲事業における本中計の後の中長期的なパイプラインの拡充を進めており、
2028年3月期以降の売上材料1,261億円を確保

2026年3月期 第2四半期 連結業績

■ 2026年3月期 第2四半期 連結決算

- 主に分譲マンションの引渡し戸数増加により**前年同期比で増収増益**
 - **売上高589億円**（前年同期比+69%） **営業利益77億円**（同+185%）
経常利益69億円（同+223%） **中間純利益48億円**（同+194%）

■ 2026年3月期 通期 連結業績予想

- 前回公表から変更なし
 - **売上高840億円** **営業利益63億円** **経常利益43億円** **当期純利益29億円**
 - 分譲マンションは通期売上計画を超過して進捗（第2四半期末時点）
- 2026年3月期の配当金は、記念配当5円を含む**45円**を予想（変更なし）

- 分譲事業は、底堅いニーズを背景に、**通期計画達成に向け着実に進捗**した
 - 分譲マンションは通期売上計画を超過して進捗（第2四半期末時点）
- 流通事業は、前年同期比で増収増益
 - 人員増強により、買取再販事業の売上が順調に成長し、前年同期比+82%の93億円
 - 富裕層向けのウェルスソリューション事業では、賃貸マンション等6棟の引渡しを完了
- 管理事業は、高い顧客満足度を背景に、**他社管理物件のリプレイスが好調**で、業績は堅調に推移した

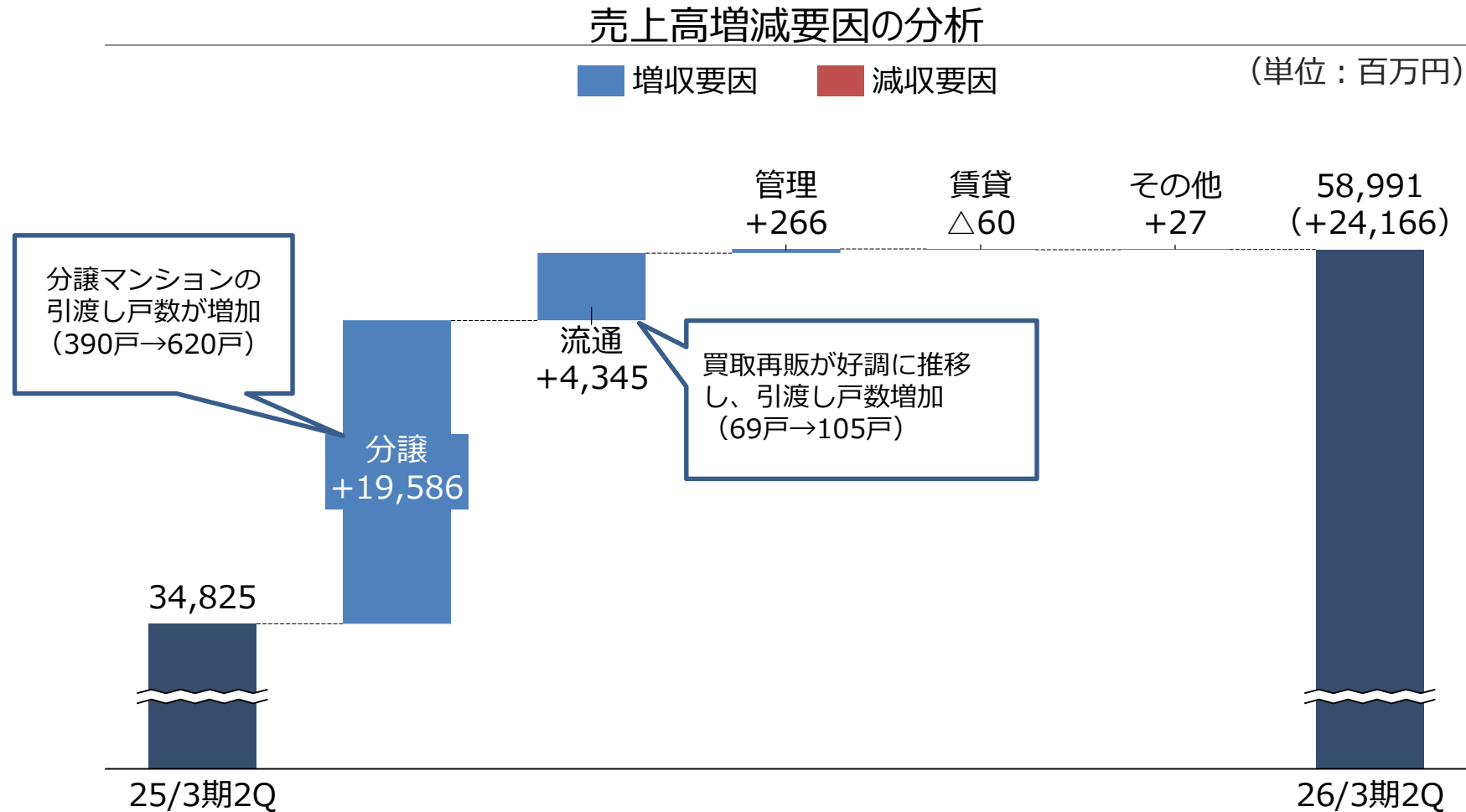
2026年3月期 第2四半期 連結業績

- 売上高は589億円（前年同期比+241億円）
- 営業利益77億円（同+50億円）、経常利益69億円（同+48億円）

（単位：百万円）

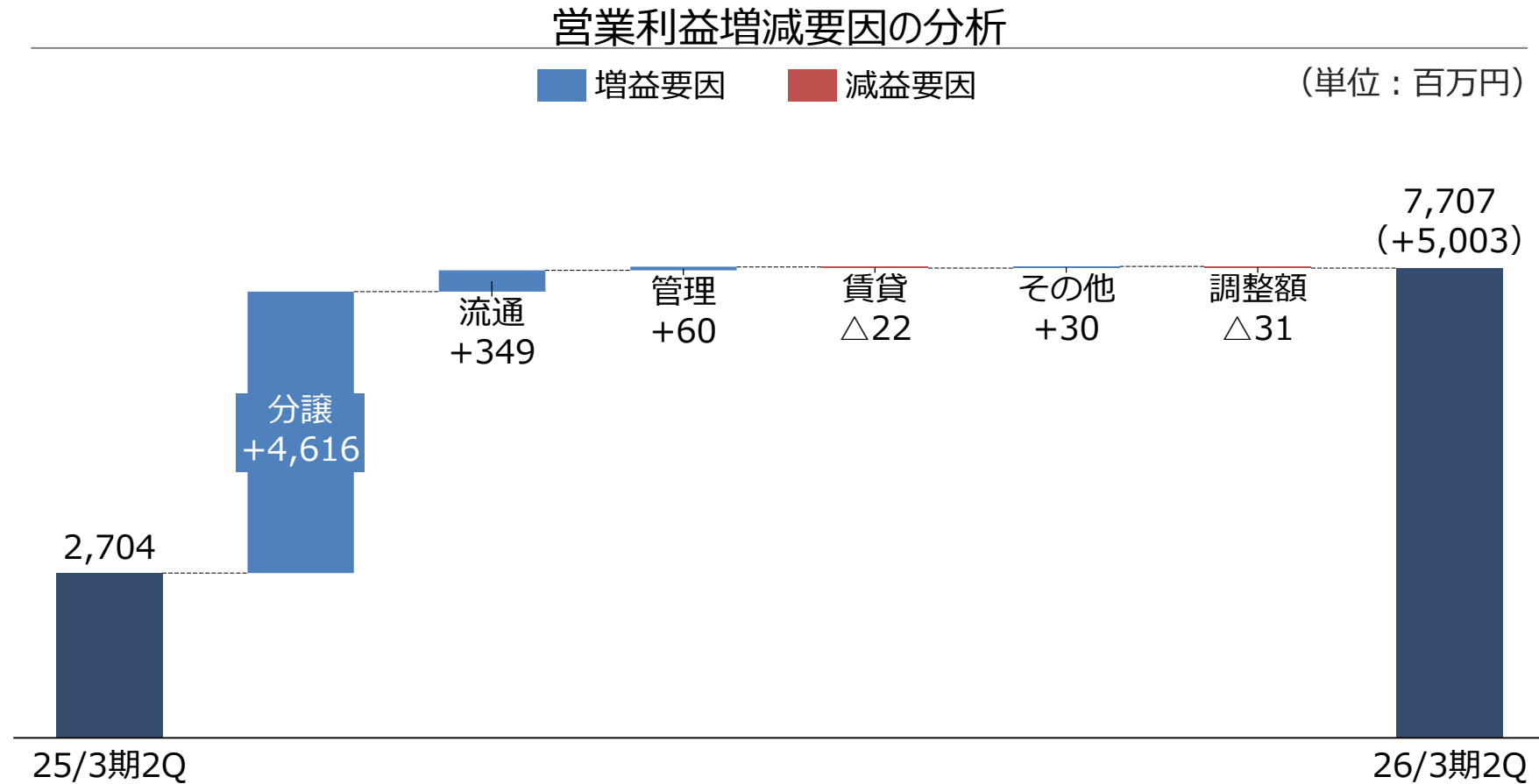
	25/3期2Q 実績（連結）	26/3期2Q 実績（連結）	増減	増減率	26/3期 通期予想 (2025/5/12公表)	進捗率
売上高	34,825	58,991	24,166	69.4%	84,000	70.2%
売上総利益 (売上総利益率)	8,135 (23.4%)	13,364 (22.7%)	5,228 (△0.7P)	64.3% —	18,400 (21.9%)	72.6% —
販管費	5,431	5,656	225	4.1%	12,100	46.7%
営業利益 (営業利益率)	2,704 (7.8%)	7,707 (13.1%)	5,003 (5.3P)	185.0% —	6,300 (7.5%)	122.3% —
営業外収益	99	274	174	175.8%	—	—
営業外費用	640	991	350	54.7%	—	—
経常利益 (経常利益率)	2,162 (6.2%)	6,990 (11.9%)	4,827 (5.6P)	223.2% —	4,300 (5.1%)	162.6% —
特別利益	162	3	△159	△97.8%	—	—
特別損失	0	1	1	—	—	—
税引前利益	2,325	6,993	4,667	200.7%	—	—
親会社株主に帰属する 中間純利益 (中間純利益率)	1,644 (4.7%)	4,829 (8.2%)	3,185 (3.5P)	193.7% —	2,900 (3.5%)	166.5% —

- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加し、増収

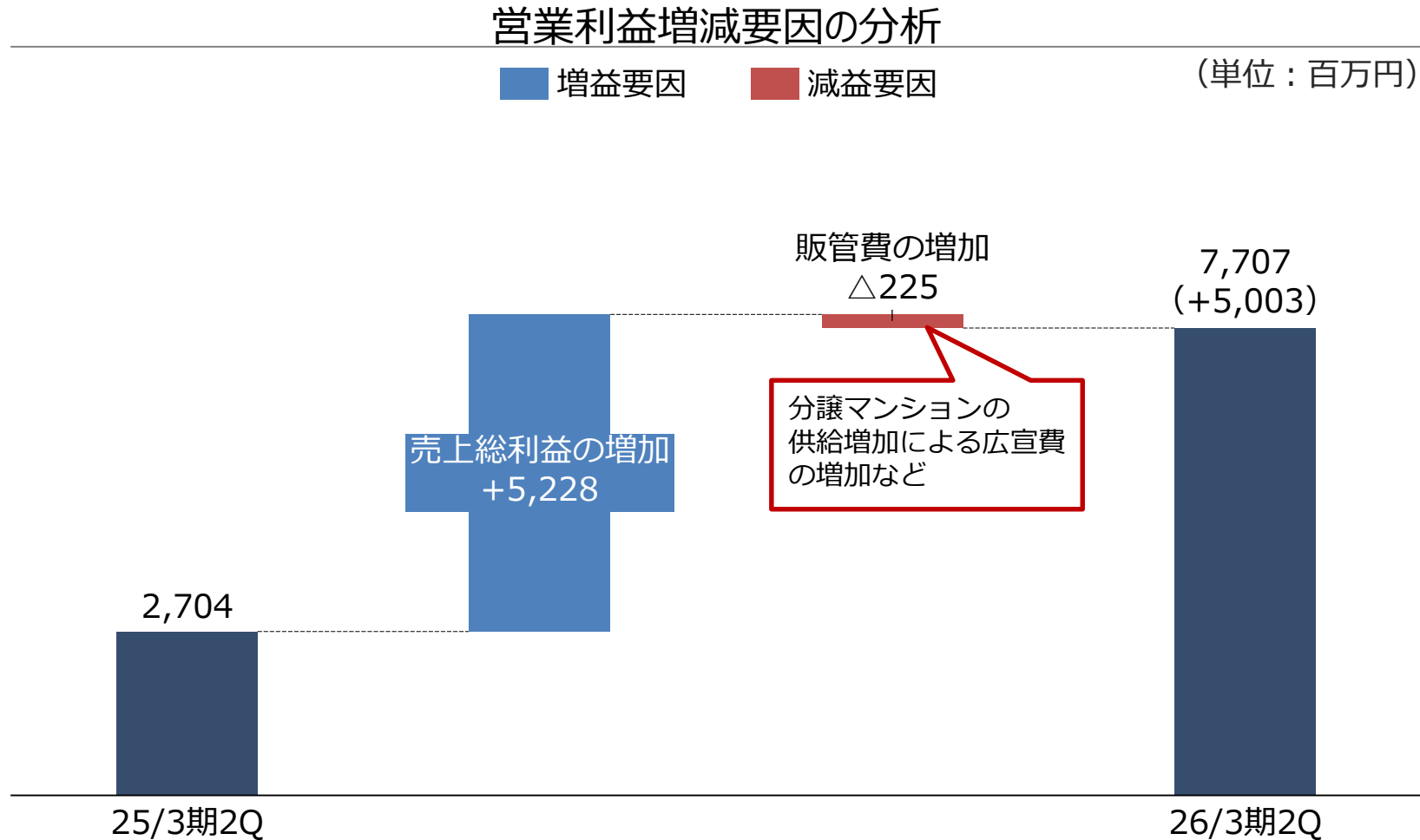


営業利益の増減要因（セグメント別）

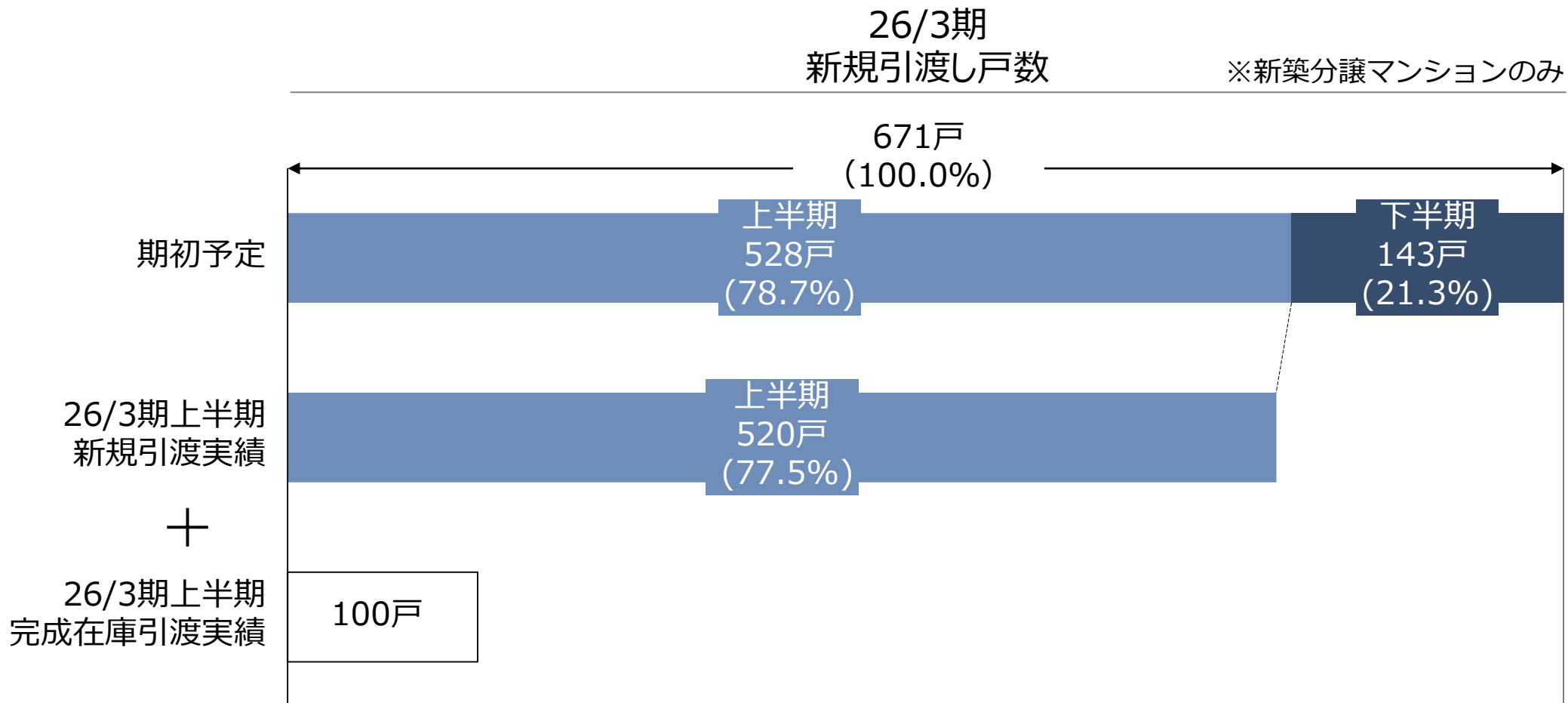
- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加し、増益



- 売上総利益の増加が、販管費の増加分をカバーし、営業利益は増益となった



- 2026年3月期は、新規物件の引渡しが上半期に集中（竣工引渡し時に売上計上）
- 上半期はほぼ計画通りに520戸の引渡しが完了し、前年同期比で大きく増収増益



- 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（2025年4月より適用）

➤ 旧報告セグメント

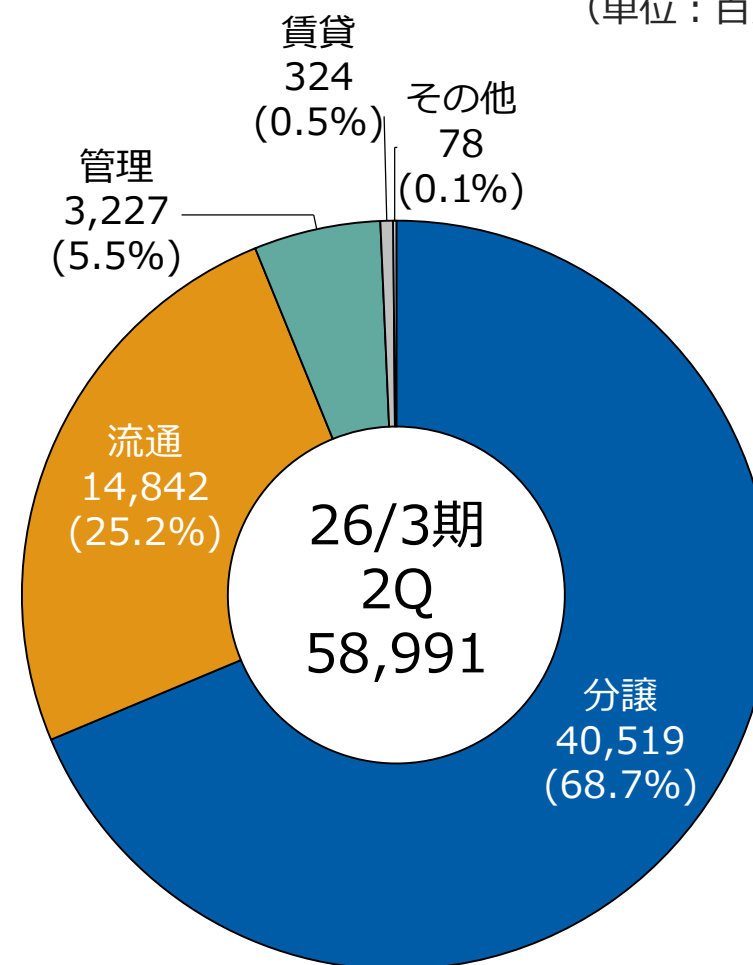
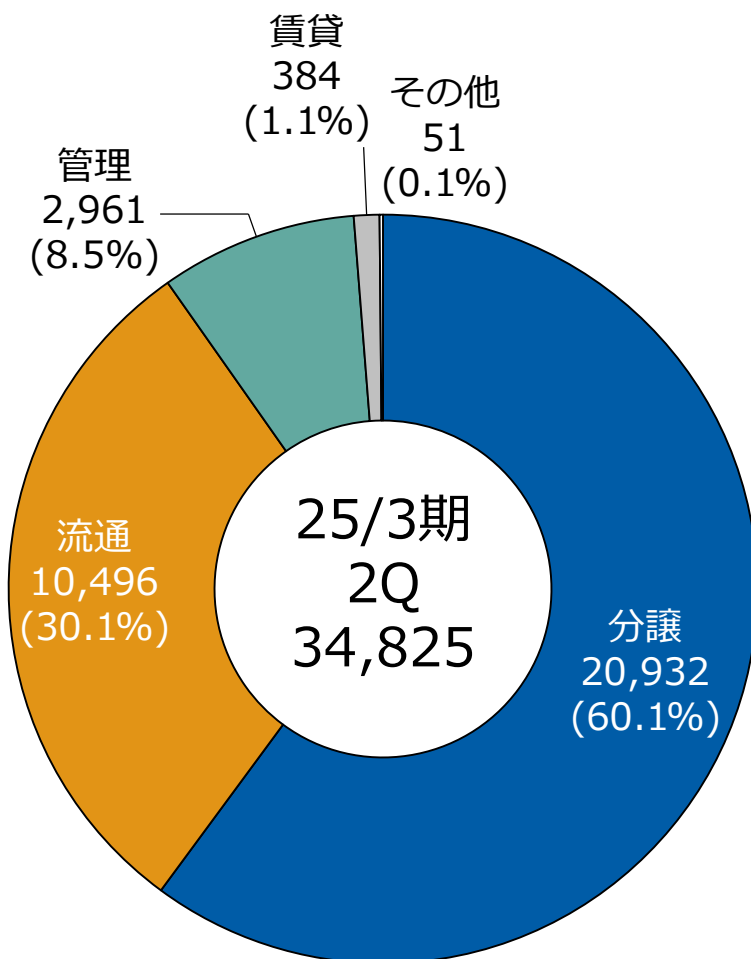


➤ 新報告セグメント



セグメント別売上高の構成

(単位：百万円)



【参考】セグメント利益の構成

セグメント利益の構成

(単位：百万円)

セグメント	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率
分譲事業	1,784	6,400	4,616	258.8%
流通事業	938	1,287	349	37.2%
管理事業	182	243	60	33.2%
賃貸事業	143	121	△22	△15.5%
その他事業	5	36	30	522.6%
調整額	△350	△381	△31	—
営業利益	2,704	7,707	5,003	185.0%

株主還元

- 2026年4月に創業40周年を迎えるにあたり、5円の記念配当を実施予定
- 2026年3月期の配当金は、1株当たり45円を予想（期初予想から変更なし）

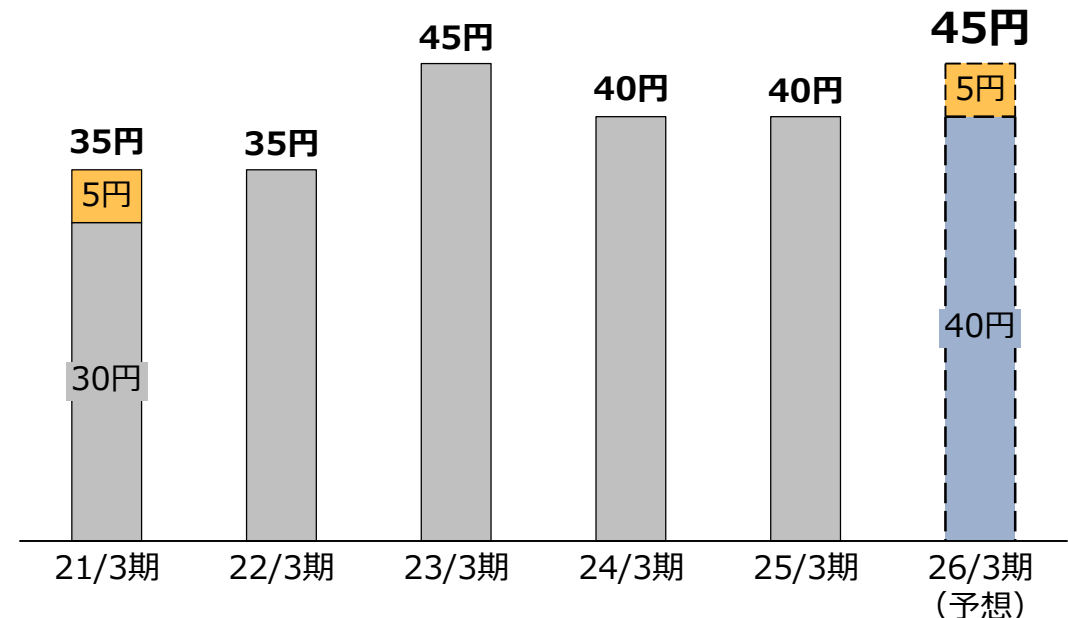
配当の基本的な考え方

引続き株主価値の向上に努め、財務体質強化のための内部留保充実と両立させつつ、安定した配当等を継続的に実施してまいります。

中期経営計画2027期間中については、配当性向30%を目処とした株主還元を目指します。

配当金の推移

- 一株当たりの配当金実績（円）
- 一株当たりの配当金予定（円）
- 記念配当（円）



株主還元：株主優待制度の変更について

- 2025年8月8日に株主優待制度の変更を発表
- 2026年3月末日を基準日とする株主優待より、変更後の株主優待制度を適用

保有株式数に応じた**株主優待ポイント**を贈呈

保有株式数	優待ポイント数	長期保有 加算ポイント数
1,000株～1,999株	4,000ポイント	400ポイント
2,000株～2,999株	8,000ポイント	800ポイント
3,000株～3,999株	12,000ポイント	1,200ポイント
4,000株～4,999株	16,000ポイント	1,600ポイント
5,000株～9,999株	20,000ポイント	2,000ポイント
10,000～19,999株	25,000ポイント	2,500ポイント
20,000株以上	50,000ポイント	5,000ポイント



MEIWA 明和地所
明和地所プレミアム優待倶楽部

5,000種類以上の優待商品から
ポイントと交換！

株主優待ポイントに応じた商品への
交換ができます

➤ 「明和地所プレミアム優待倶楽部」詳細はこちら
<https://meiwajisyo.premium-yutaiclub.jp/>



- 期間中に1,000株未満になると対象外

期間中に継続保有している
株式数に応じたポイント

中期経営計画2027の進捗状況

- 2026年3月期（中計2年目）は、**中計目標を上回る業績予想としており、順調に進捗**
- 2026年3月期については、分譲・買取再販の売上材料を十分に確保している
 - 分譲は、2Q末時点で、売上計上済＋契約残で510億円を確保（中計目標比113%）
 - 買取再販は、2Q末時点で384億円の売上材料を確保
- 2027年3月期については、分譲・WSの合計では、概ね中計目標通りの売上材料を確保している

***中期経営計画2027の進捗については、2025年9月末時点での数値**

- 計画初年度の25/3期は計画を超過して着地
- 2年目である26/3期についても計画を上回る見込み

(単位：億円)

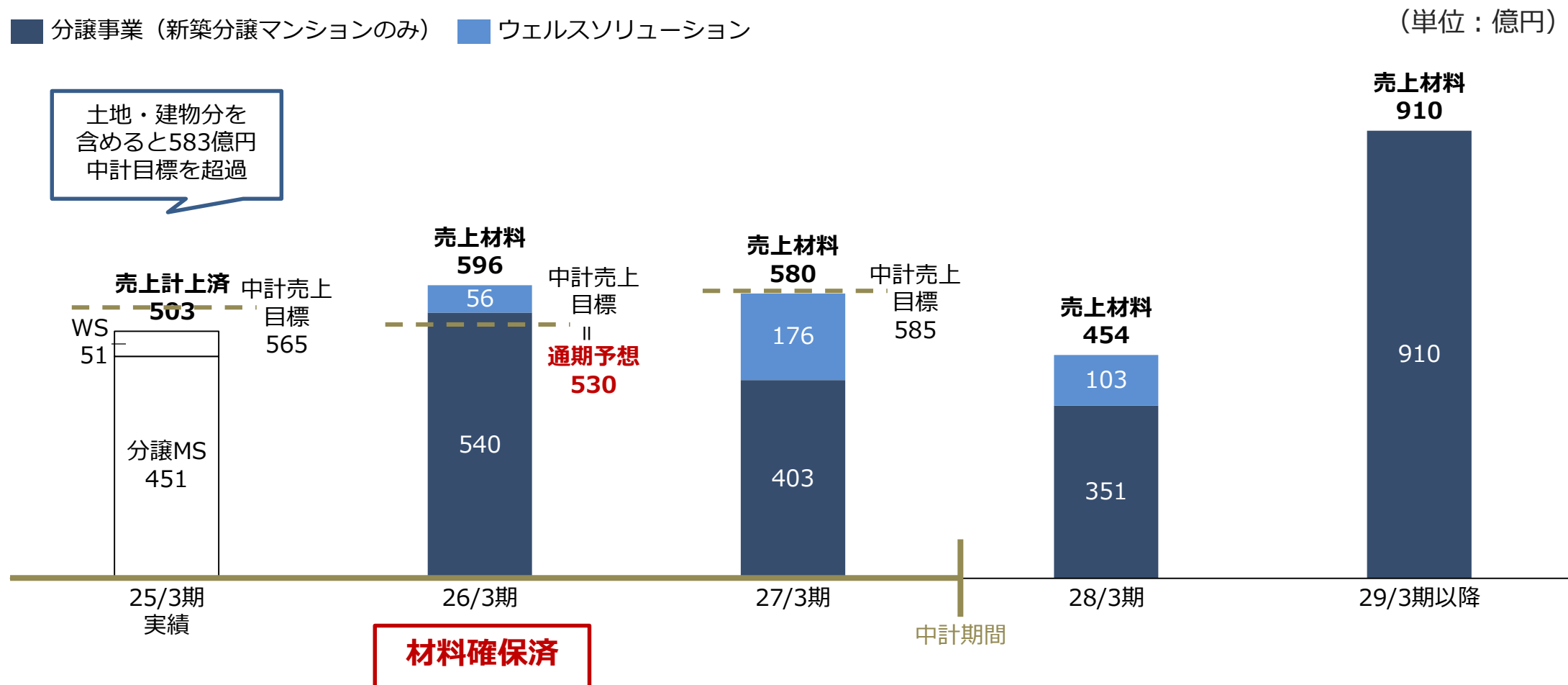
	25/3期			26/3期			27/3期
	計画	実績	差異	計画	予想	差異	計画
売上高	790	799	+9	800	840	+40	880
営業利益	47	52	+5	51	63	+12	55
経常利益	36	37	+1	38	43	+5	41
当期純利益	25	28	+3	26	29	+3	29

目標達成

分譲・ウェルスソリューション合計の売上材料

- 26/3期は、十分な売上材料を確保済
- 27/3期は、分譲・WSの合計で、概ね中計目標通りの売上材料を確保している

分譲事業・ウェルスソリューション事業 売上材料



分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

- 26/3期は、売上計上+契約残が中計売上目標・通期予想を超過

分譲事業 売上材料

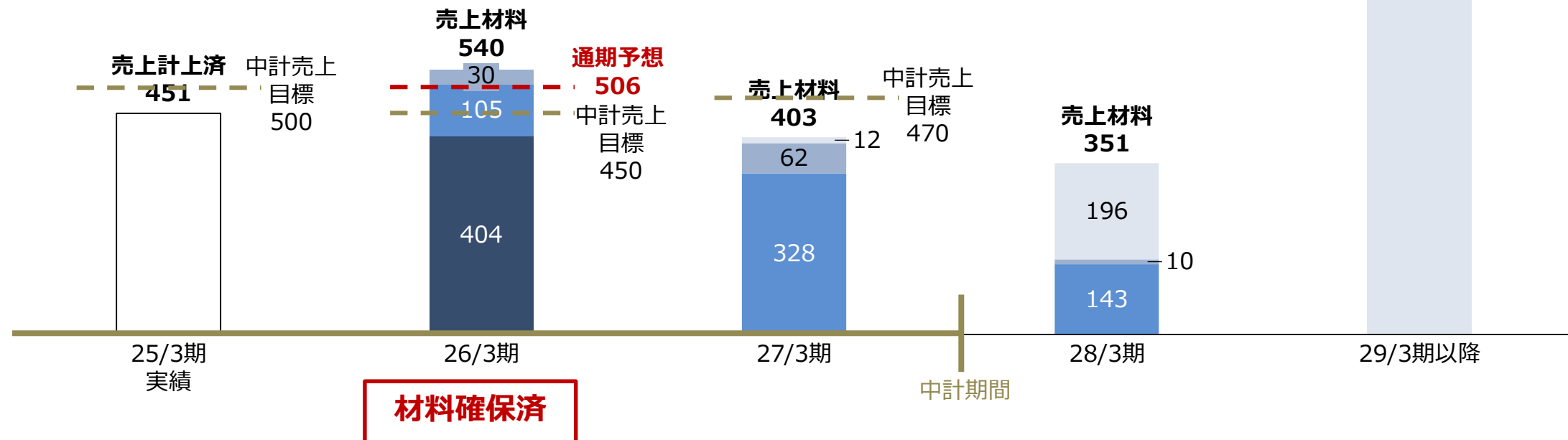
※新築分譲マンションのみ

(単位：億円)

仕入済 未供給*
供給済 未契約
契約残
売上計上済

売上計上+契約残が
中計目標・通期予想
を超過

27/3期は不足分を
WSで補う

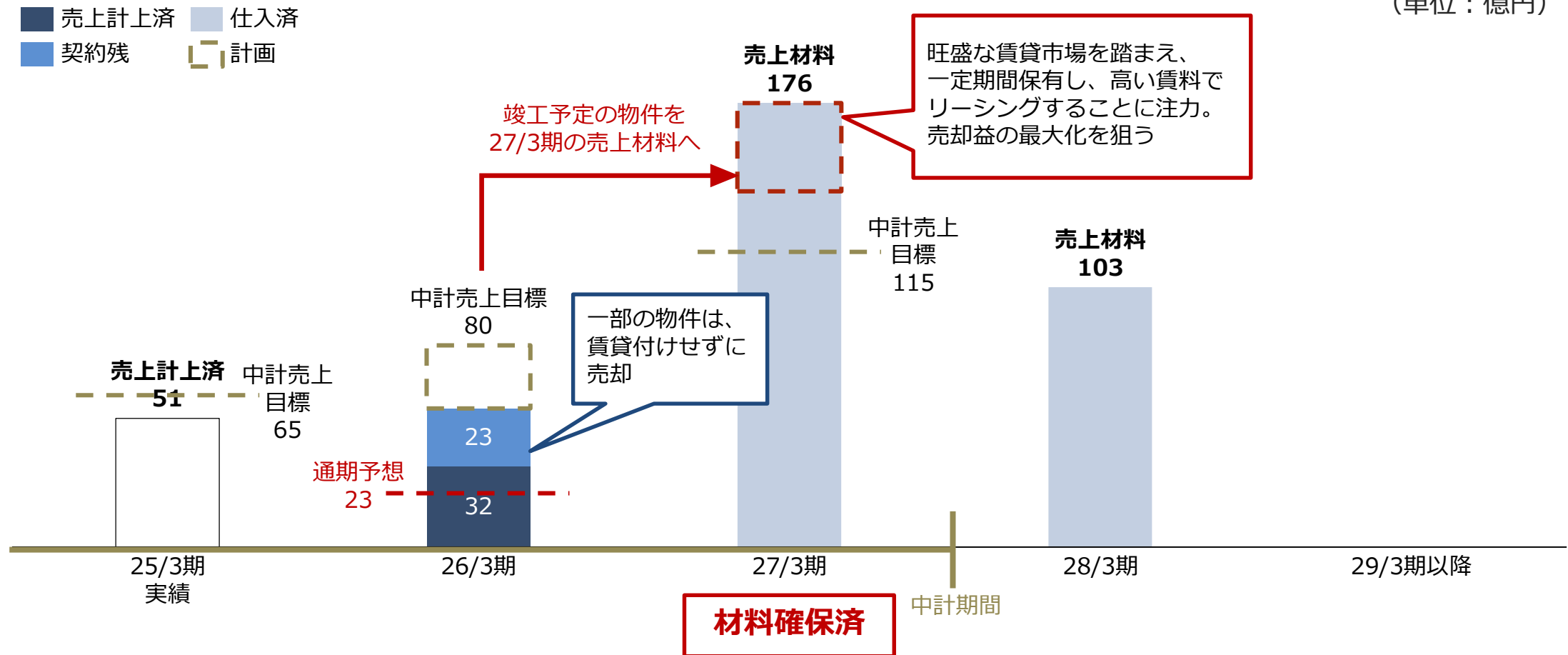


*売上計上時期については事業計画に基づいております。

- 26/3期の販売可能物件について、賃貸付けを行ったのち27/3期に売却予定としていたものの、回転率を重視し、一部の物件については今期に売却を行なった。

ウェルスソリューション事業 売上材料

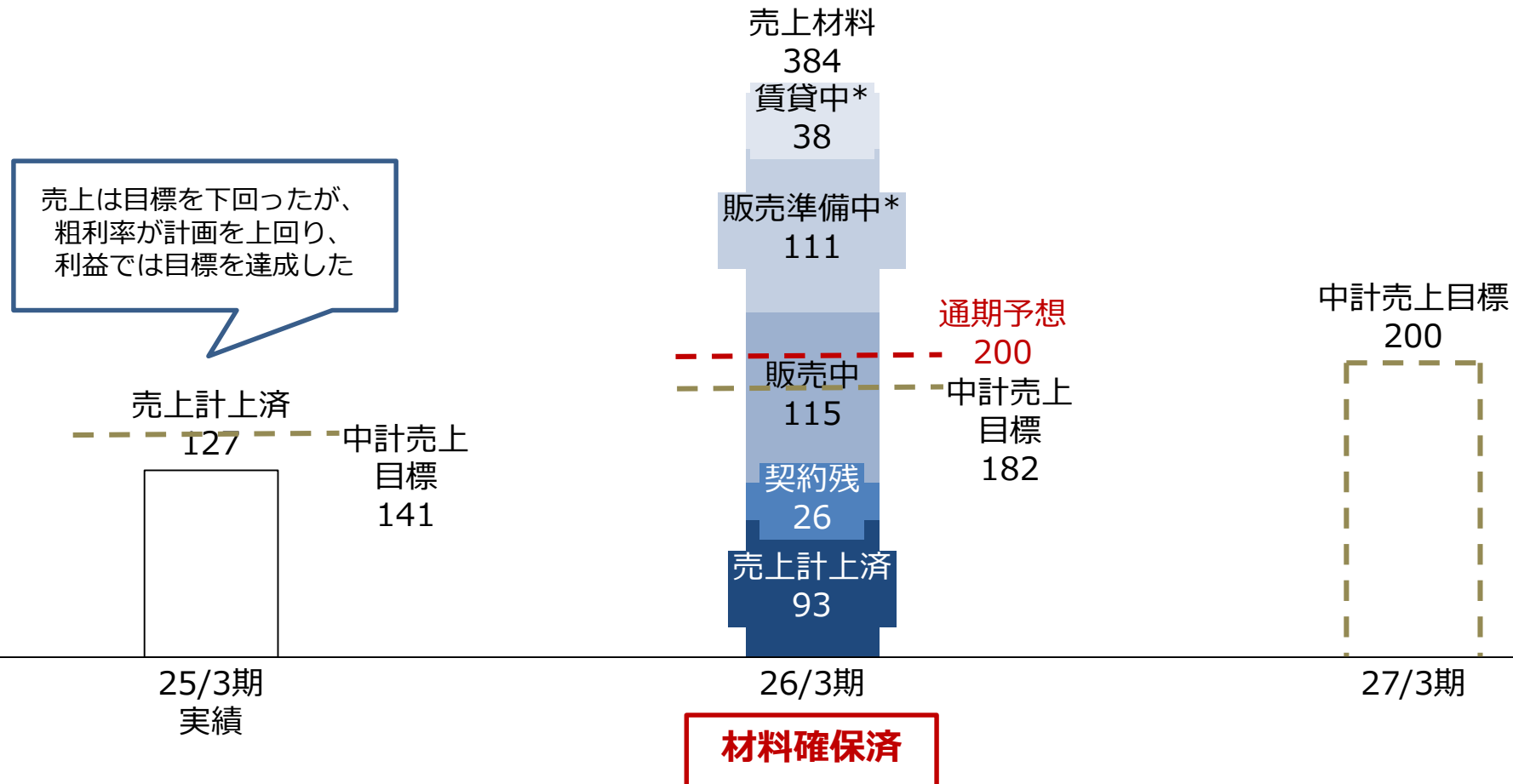
(単位：億円)



- 26/3期分の売上材料を十分に確保済み
- 中計目標を超える200億円の売上を予想している

買取再販 売上材料

(単位：億円)



■ ポイント①：上質な住まいづくりを追求し、お客様に選ばれる企業に

分譲事業においては、上質な住まいづくりを追求している。製販管の全てを持つビジネスモデルを活かし、好立地に厳選した仕入を行い、デザイン性や環境性能の高い住まいを開発している。

引渡し後のマンション管理の顧客満足度も高めている。

製販管の全てにおいて、品質と顧客満足度を高める活動の結果、高価格帯物件においてもお客様に選ばれる企業となり、1億円を超える物件の販売が順調に増えている。

■ ポイント②：資本回転を意識した事業運営

26/3期は、回転率を特に重視し、分譲・買取再販・WSにおいて売却を進めている。

分譲においては完成在庫、買取再販においてはOC物件*の販売にそれぞれ注力し、順調に進捗した。

WSにおいては、一部の物件において空室の状態で売却を行いつつ、仕入は、事業期間の比較的短い中古バリューアップ案件に積極的に取り組んでいる。

■ ポイント③：分譲事業における安定した案件パイプラインの整備

仕入競争が激化する中、好立地の開発用地を確保するため、不動産M&Aや再開発・建替え事業など、仕入手法を多様化している。中長期を見据えて、各プロジェクトとも着実に推進している。

ポイント①：2025年度グッドデザイン賞を受賞

- 「クリオ横濱センター北グランシック」、「クリオ ラベルヴィ中央湊」が、公益財団法人日本デザイン振興会主催の2025年度グッドデザイン賞を受賞

CLIO クリオ横濱センター北グランシック CLIO YOKOHAMA CENTER KITA GRAND CHIC



ZEH-M Oriented

神奈川県横浜市 総戸数26戸
2025年2月竣工



**GOOD
DESIGN**

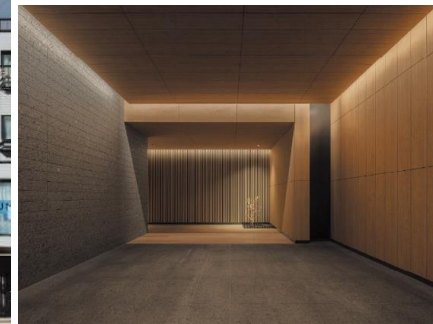
**2年連続
2物件同時受賞**

CLIO クリオ ラベルヴィ中央湊 CLIO la belle vie CHUO MINATO



ZEH-M Oriented

東京都中央区 総戸数28戸
2025年1月竣工



ポイント①：好立地に厳選した仕入

- 好立地に厳選した仕入を行い、販売は好調に進捗。9月末時点で完売。

CLIO クリオ神奈川新町ステーションフロント
CLIO KANAGAWA-SHIMMACHI STATION FRONT

全戸完売*

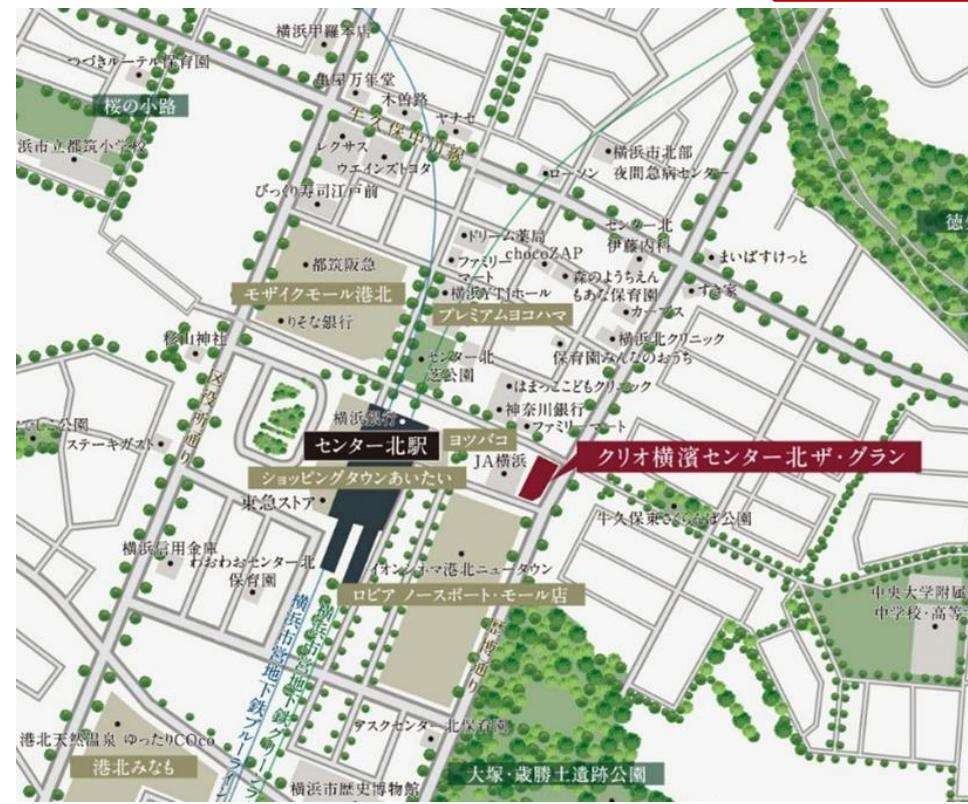


- ・駅前再開発が進む神奈川新町駅から徒歩1分
- ・さらなる利便性向上と賑わいの創出が期待される

総戸数58戸 2025年6月販売開始 2027年3月竣工予定

CLIO クリオ横浜センター北ザ・グラン
CLIO YOKOHAMA CENTER KITA THE GRAND

全戸完売*



- ・最寄りのセンター北駅から徒歩専用道路直結、徒歩3分
- ・徒歩15分圏内に様々な公園が点在し、自然豊かな住環境

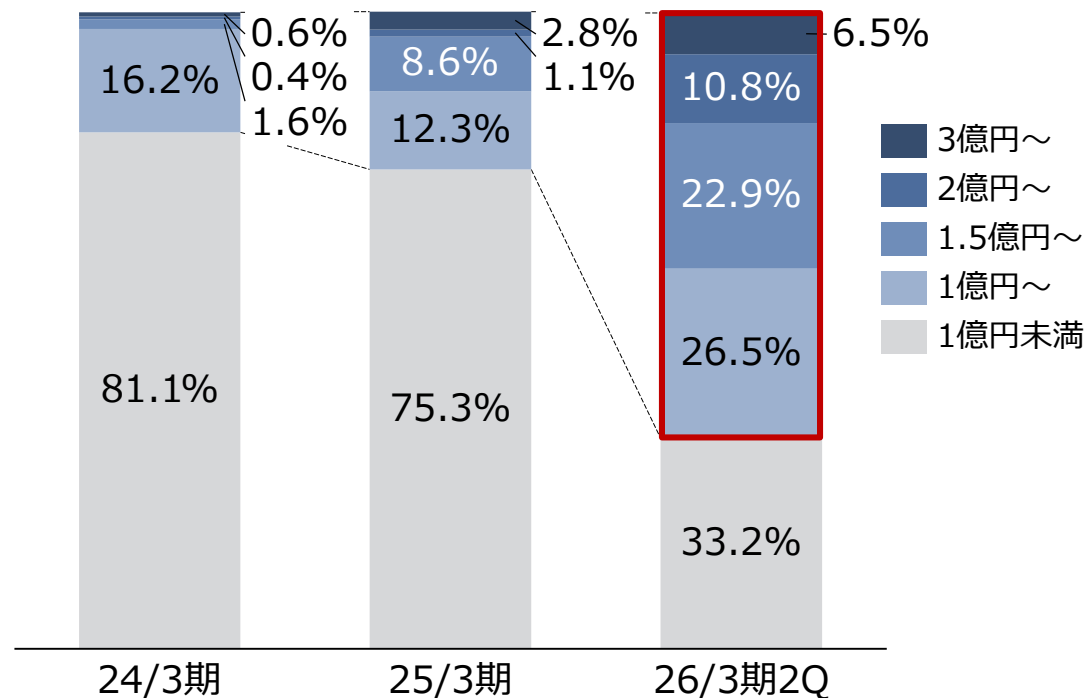
総戸数66戸 2025年6月販売開始 2027年3月竣工予定

ポイント①：上質な住まいづくりの追求

■ 1億円を超える物件の販売比率が増加している

当社 首都圏新築分譲マンションの価格帯別構成比

※金額ベース



➤ 高価格帯の物件の比率が上昇している



▲外壁を木質化した初の分譲マンション（クリオ桜新町ザ・クラシック）



▲インナーガレージを設けた専用駐車場付き住戸（クリオ成増グレイスコート）

ポイント①：SUUMO AWARD 2025 受賞

- SUUMO AWARD 2025 首都圏において、
【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
- 今後も「想いをかなえ、時をかなでる。」住まいづくりを追求していく

明和地所株式会社



省エネ部門 2年連続
優秀賞
分譲マンションデベロッパー・販売会社の部

ポイント①：顧客満足度調査において高評価を獲得

- 明和地所コミュニティは高い顧客満足度を獲得している
- 今後も管理サービスの品質向上に努め、お客様に選ばれる企業を目指す

明和地所コミュニティ株式会社

2025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」において



第2位

管理会社担当者



第3位

事務管理業務

購入者が選ぶ「SUUMO AWARD 2024 首都圏分譲マンション管理会社」において



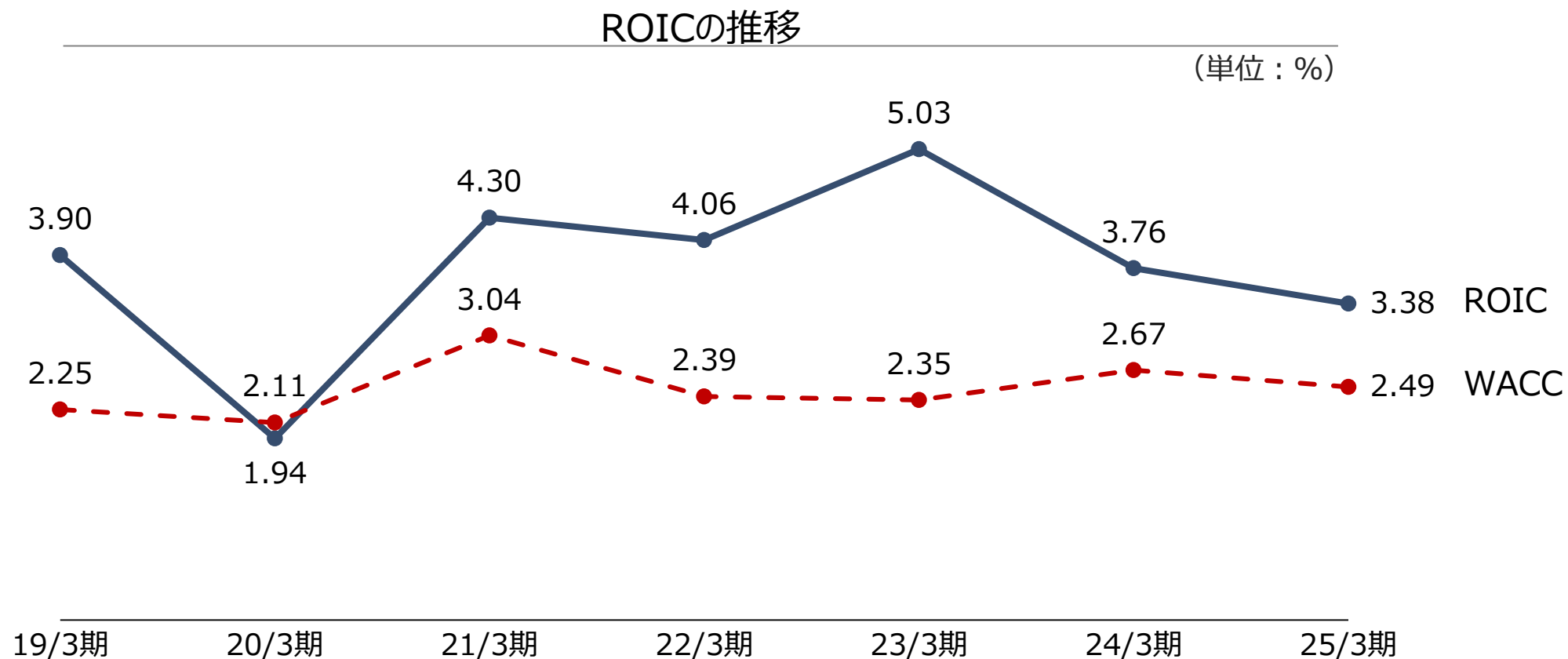
修繕対応部門
最優秀賞

管理会社100戸未満の部

※1.分譲マンション管理会社の部 調査概要、2000年以降に新築分譲マンションを購入し、2004年～2022年に入居・現在も同じマンションに住んでいる方を対象にインターネット調査及び郵送調査したものです。調査対象者数：22,030人（回答者数5,451名）、調査対象地域：首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県）、調査期間：2024年2月1日～2024年2月29日

ポイント②：投下資本利益率と資本コスト

- 当社は、指標としてROICとWACCを用いて経営管理をしている。
- 25/3期のROICは3.38%、WACCは2.49%

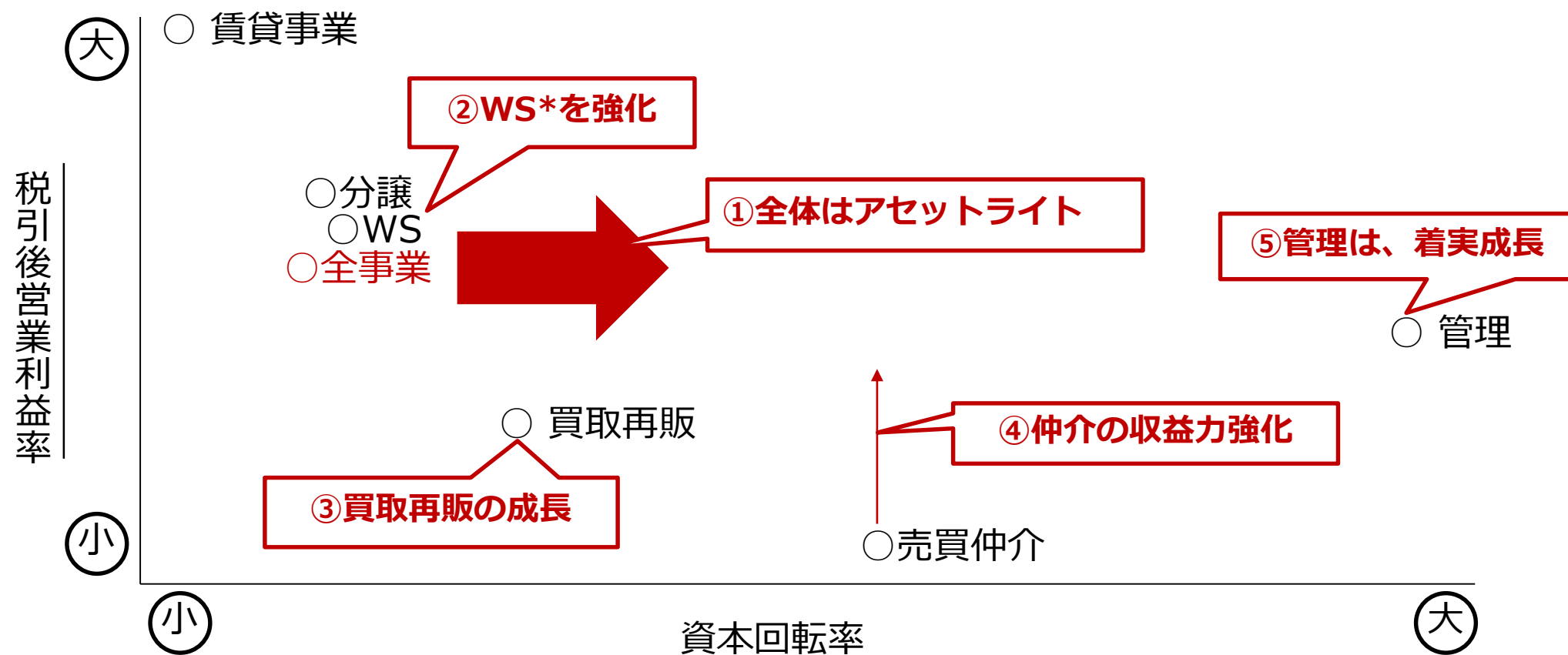


ポイント②：資本回転を意識した事業運営

中計2027より
再掲

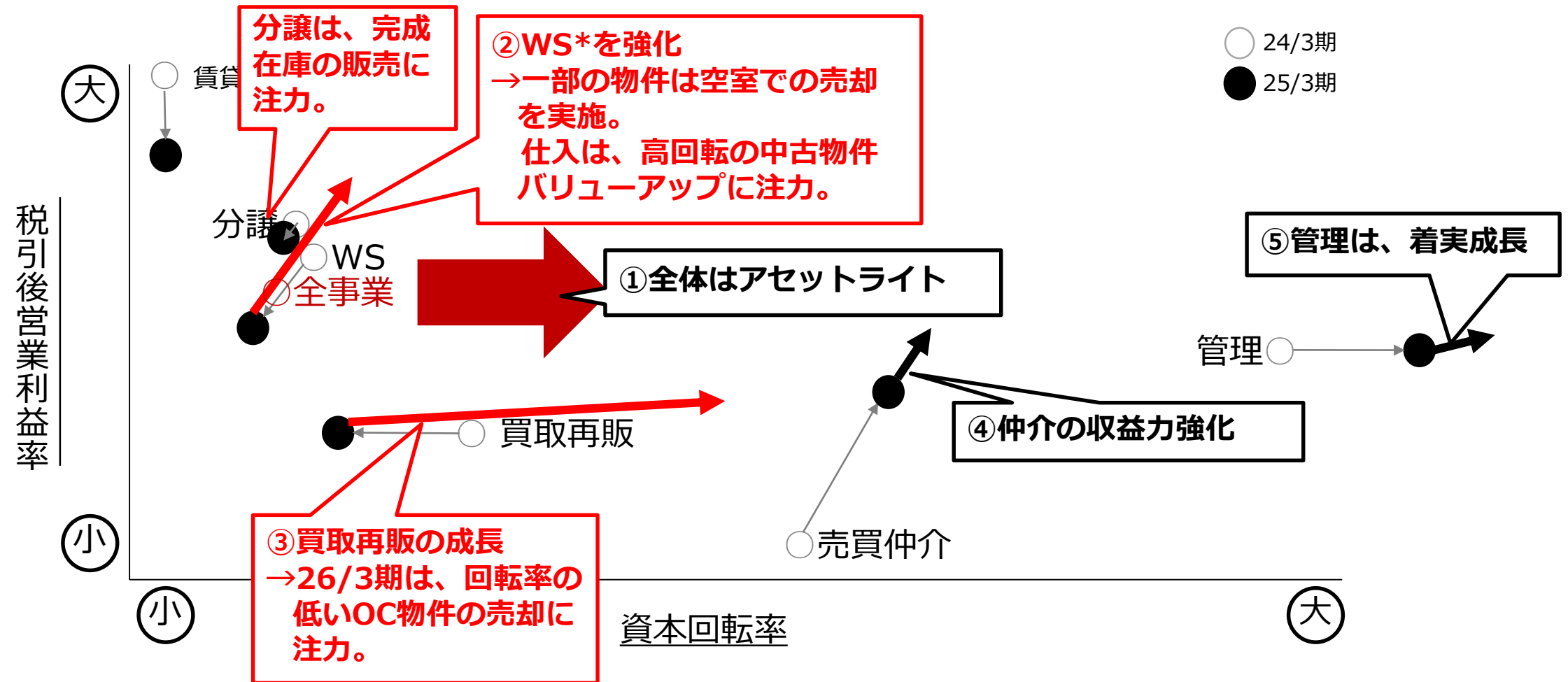
MEIWA 明和地所

- ROIC向上のため、資本回転を意識した経営を行なっている。
本中計では、全体としてアセットライトを目指す。



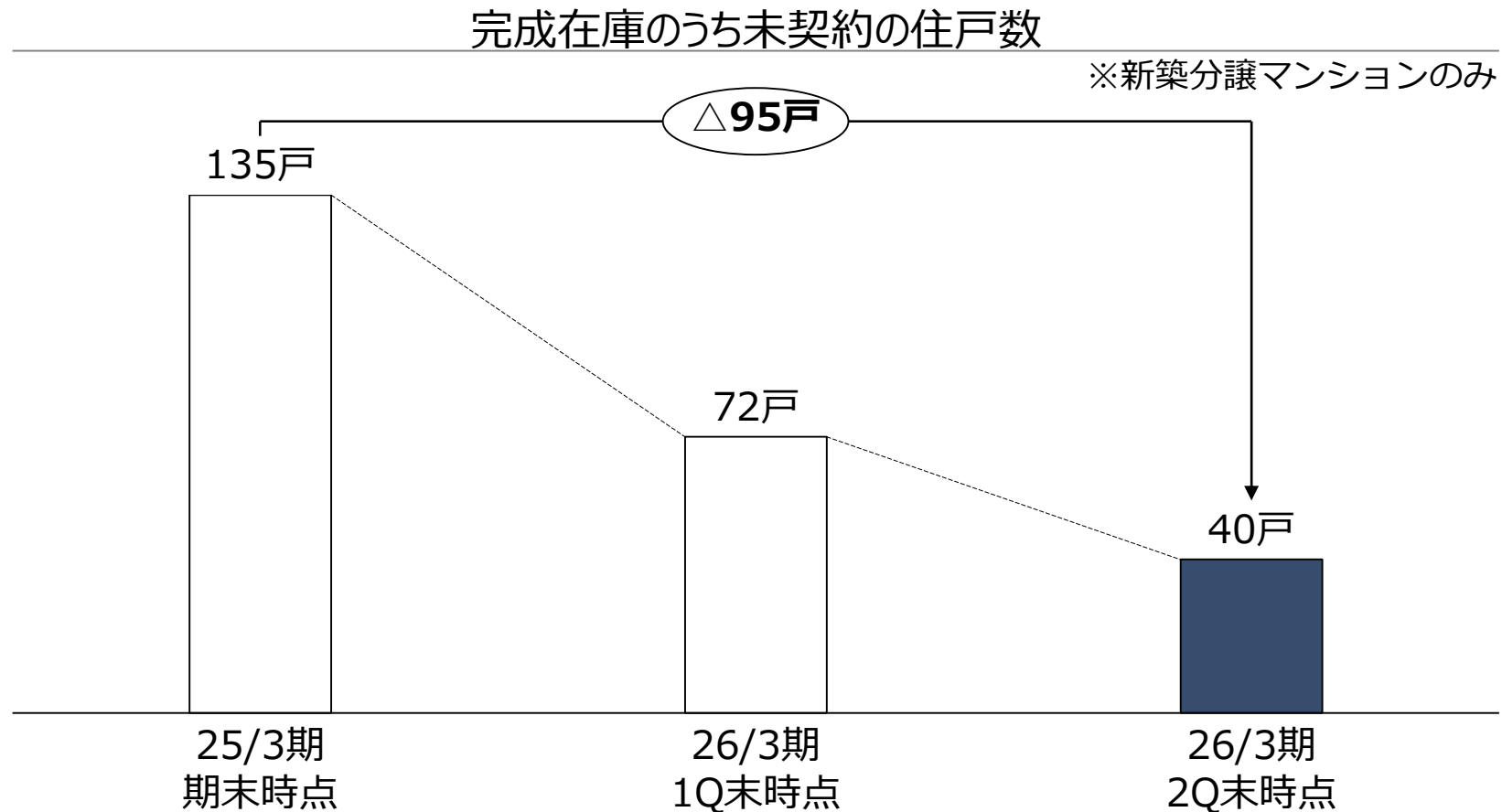
ポイント②：資本回転を意識した事業運営

- 26/3期は、回転率を特に重視し、分譲、買取再販、WSにおいて売却を進めている



ポイント②：分譲事業 完成在庫

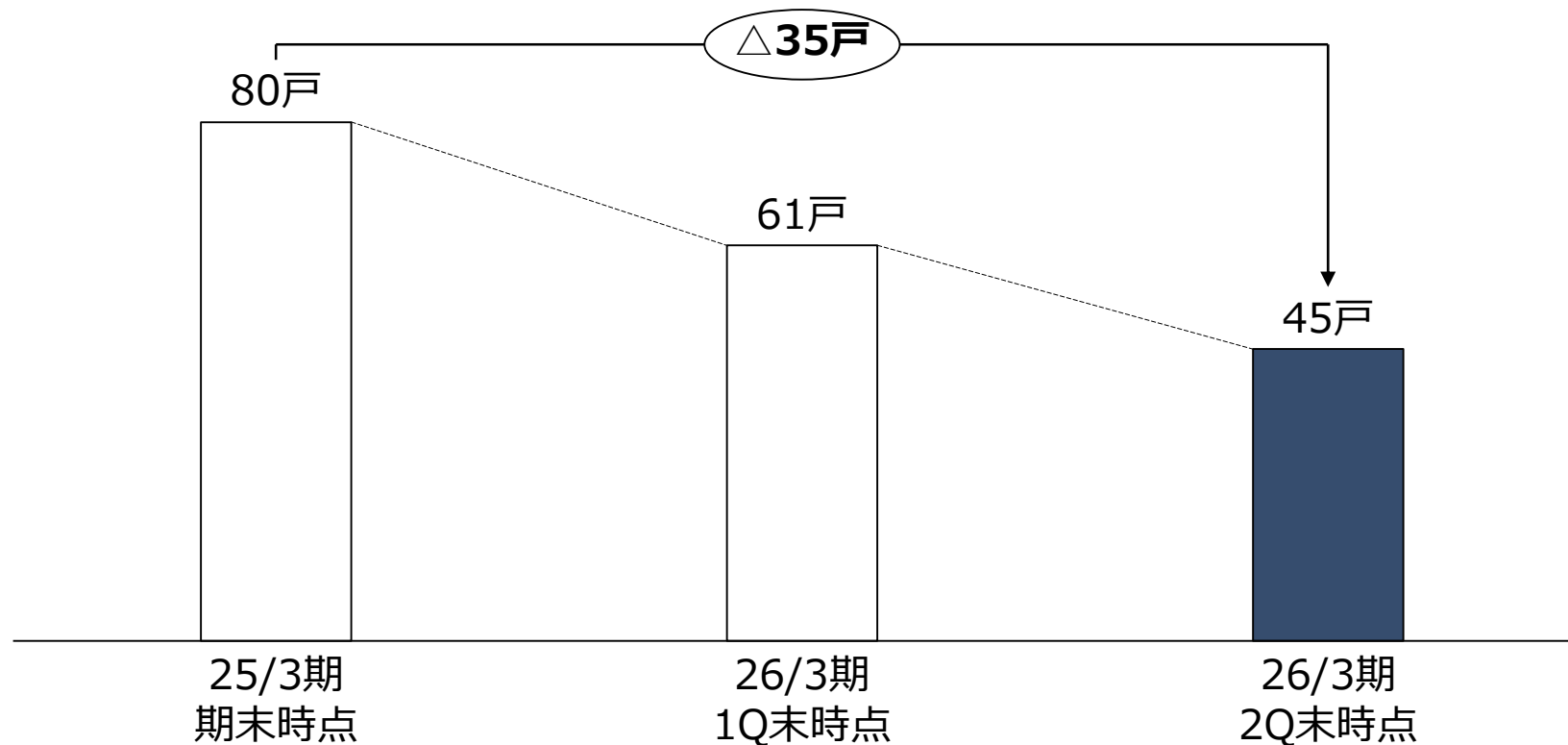
- 一部の地方物件について竣工後の販売としたことで、前期末は完成在庫が一時的に増加
- 前期末に135戸あった完成在庫は、第2四半期末時点で40戸まで減少



ポイント②：買取再販 OC物件

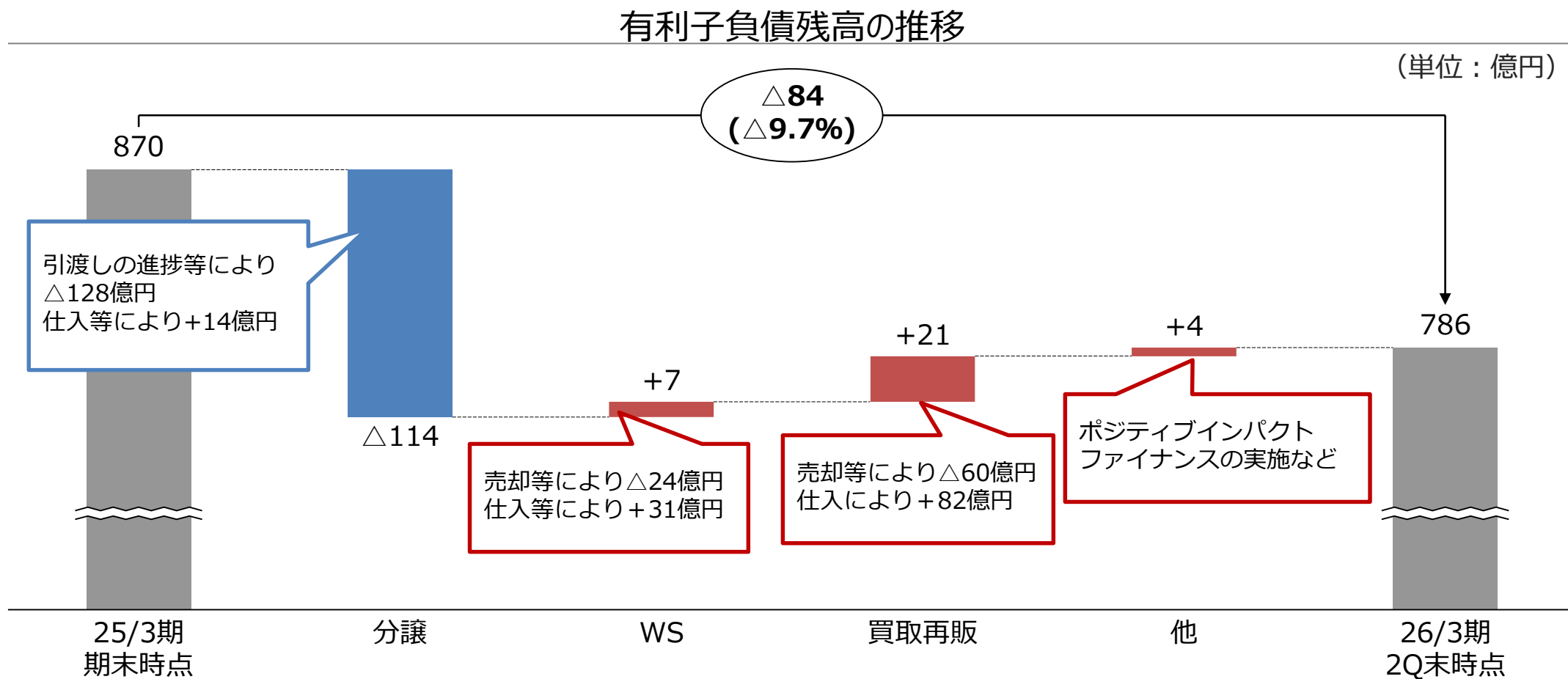
- 回転率の低いOC物件の売却を進めた
- 25/3期末時点から35戸減少し、第2四半期末時点で45戸

OC物件の戸数の推移



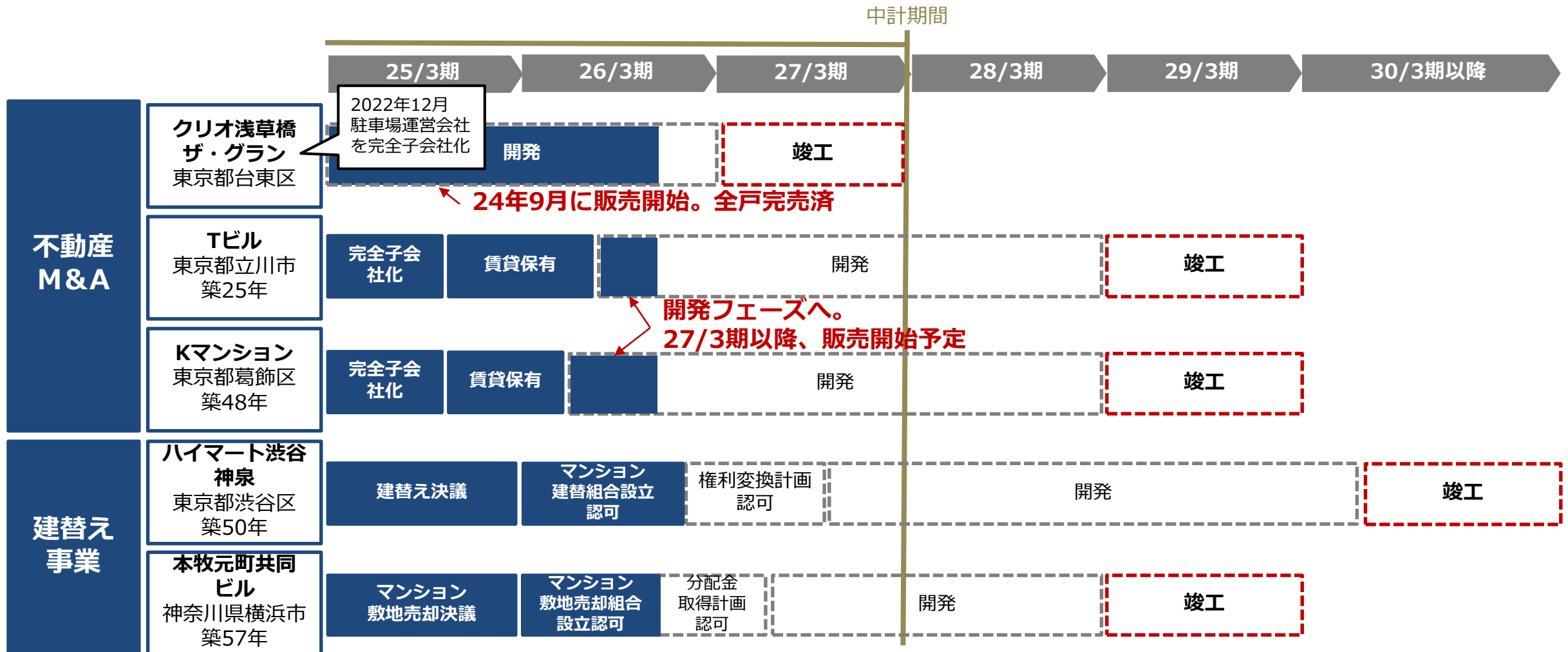
ポイント②：有利子負債残高の推移

- 分譲事業でのPJ資金の返済が進み、有利子負債残高は786億円（前期末比△84億円）
- 買取再販においては、売却（返済）が進む一方、新規仕入により借入が増加



ポイント③：中計2027 その先を見据えたパイプライン

- 分譲事業においては、不動産M&Aや建替え事業など、仕入手法を多様化している
- 中計2027の先を見据えたパイプラインの整備を着実に進めている



ポイント③：不動産M&Aを通じた仕入実績

- 2021年以降、M&Aを通じて54件の不動産を仕入れている
- 今後も、仕入手法の一つとして、積極的に不動産M&Aを活用していく

M&Aによる不動産の取得実績

アセット	件数
分譲マンション用地	3件
区分所有マンション	39戸
その他（宅地・1棟収益もの等）	12件
計	54件

M&Aにより取得した会社の例

A社 概要		B社 概要	
エリア	東京都台東区	エリア	東京都立川市
事業内容	駐車場運営業	事業内容	木材売買、不動産賃貸業
取引形態	100%株式譲渡	取引形態	100%株式譲渡
譲渡理由	後継者不在	譲渡理由	後継者不在
売上高	約5,000万円	売上高	約5,000万円
総資産	約2億円	総資産	約3億円
不動産時価	約14億円	不動産時価	約28億円

T社 概要		S社 概要	
エリア	東京都大田区	エリア	東京都葛飾区
事業内容	不動産業	事業内容	不動産賃貸業
取引形態	100%株式譲渡	取引形態	100%株式譲渡
譲渡理由	後継者不在	譲渡理由	清算分配
売上高	約4億円	売上高	約7,400万円
総資産	約30億円	総資産	約8億円
不動産時価	約22億円	不動産時価	約55億円

ポイント③：建替え事業 ハイマート渋谷神泉

- 2025年9月にマンション建替組合設立の認可を取得
- 当社として初の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による建替え事業

「ハイマート渋谷神泉」マンション建替え事業 概要

▶ 経緯と今後の予定

2019年1月	建替えの発意、有志による建替勉強会の開催
2020年2月	耐震診断の結果、耐震性不足が判明
2023年2月	「建替え推進決議」可決
2023年9月	事業協力者に明和地所株式会社を選定
2023年11月	コンサルタントに株式会社U G都市建築を選定
2024年12月	「建替え決議」可決
2025年1月	渋谷区より「除却の必要性に係る認定」を取得
2025年6月	渋谷区より「マンション建替え円滑化法に基づく容積率の特例許可」を取得
2025年9月	マンション建替組合設立認可
2025年10月	マンション建替組合設立総会
2026年	権利変換計画認可（予定）
2026年	従前建物除却（予定）
2027年	本体工事着工（予定）

渋谷区では
本事業が初

当社は
参加組合員として参画

▶ 物件概要

	建替え前	建替え後
物件名	ハイマート渋谷神泉	未定
所在地（地番）	東京都渋谷区神泉町29番22 他（地番）	
敷地面積	726.65㎡	861.06㎡ （隣接施行敷地を含む）
容積率	500%	約693% （特例許可による容積緩和）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根10 階建	鉄筋コンクリート造 地上21階地下1階建
延床面積	3,678.99㎡	8,439.54㎡
戸数	59戸 （住戸58、店舗1）	85戸 （住戸84、店舗1）
竣工	1975年6月	2030年予定
事業手法	「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく組 合施工	

▶ 本事業の詳細

<当社プレスリリース>

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8869/tdnet/2700541/00.pdf>

ポイント③：建替え事業 本牧元町共同ビル

- 2025年8月にマンション敷地売却組合設立の認可を取得
- 当社として初の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による敷地売却事業

「本牧元町共同ビル」マンション敷地売却事業 概要

▶ 経緯と今後の予定

2019年頃	老朽化等の課題解決のためマンション再生手法の検討を開始
2023年1月	「マンションの一括売却推進」及び「マンションの除却の必要性に係る認定申請」に関する決議が可決
2023年3月	横浜市より「除却の必要性に係る認定」を取得
2023年9月	事業協力者として当社が選定される
2024年2月	買受人として当社が選定される
2024年9月	横浜市より「買受計画の認定」を取得
2025年3月	マンション敷地売却決議可決
2025年8月	マンション敷地売却組合設立認可
2025年9月	マンション敷地売却組合設立総会
2026年2月	分配金取得計画認可（予定）
2026年3月	権利消滅期日（予定）
2026年4月	従前建物除却・マンション事業着手（予定）

神奈川県及び横浜市において、ともに初の事例

▶ 物件概要



所在地	神奈川県横浜市中区本牧元町61番1号（住居表示）
構造・規模	鉄筋コンクリート造 4階建・延床面積1,791.54㎡
総戸数	20戸（住戸18、店舗2）
竣工年月日	1968年5月2日
管理組織の状況	本牧元町共同ビル管理組合
敷地面積	644.16㎡（公簿）

▶ 本事業の詳細

<当社プレスリリース>

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8869/tdnet/2688106/00.pdf>

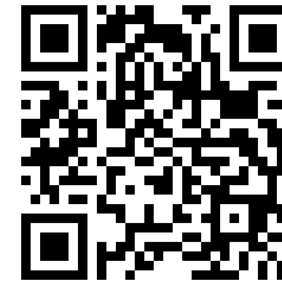
<横浜市ホームページ内の「敷地売却事業の事例紹介」ページ>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/manportal/future/landcell/case1.html>

- 「中期経営計画2027」の詳細につきましては、説明資料をご参照ください



▶コーポレートサイト 中期経営計画ページ
<https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/ir/plan/>



2026年3月期 第2四半期 分譲事業 業績

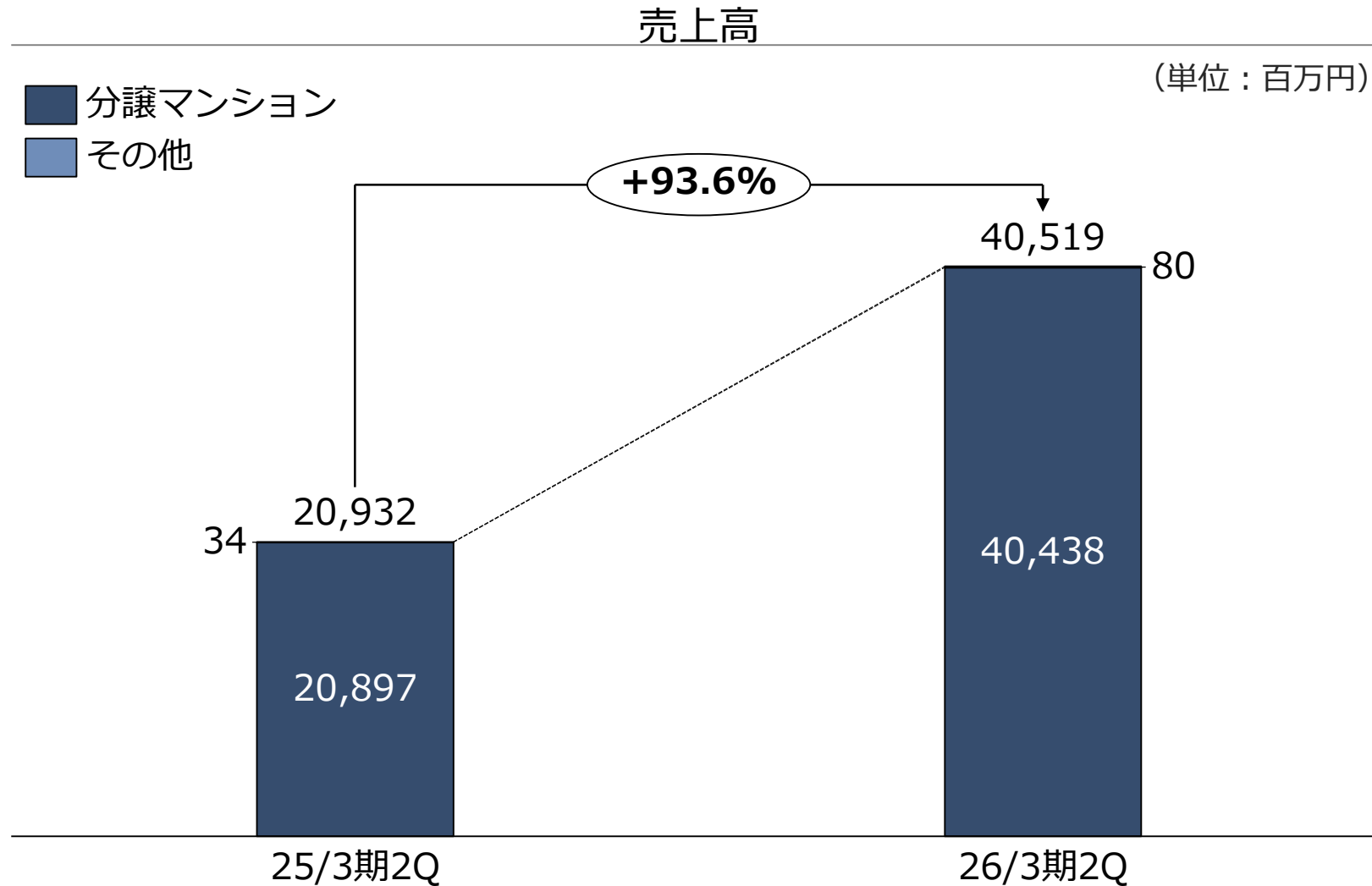
- **業績：売上高405億円（前年同期比+93.6%）、セグメント利益64億円（同+259%）**
 - **分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加（390戸→620戸）**
- **仕入高：455億円（前年同期比+347%）**
 - **大型物件の仕入により、前年同期比で大幅に増加**
- **供給高：259億円（前年同期比+41.5%）**
 - **翌期以降の売上計上物件の販売を進めている**
 - **一部物件の供給が遅れ、第3四半期以降へずれ込み**
- **契約高：302億円（前年同期比+13.0%）**
 - **底堅いニーズを背景に、完成在庫と今期の新規供給物件の販売が着実に進捗した**

■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	20,932	40,519	19,586	93.6%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	20,932	40,519	19,586	93.6%
セグメント利益	1,784	6,400	4,616	258.8%

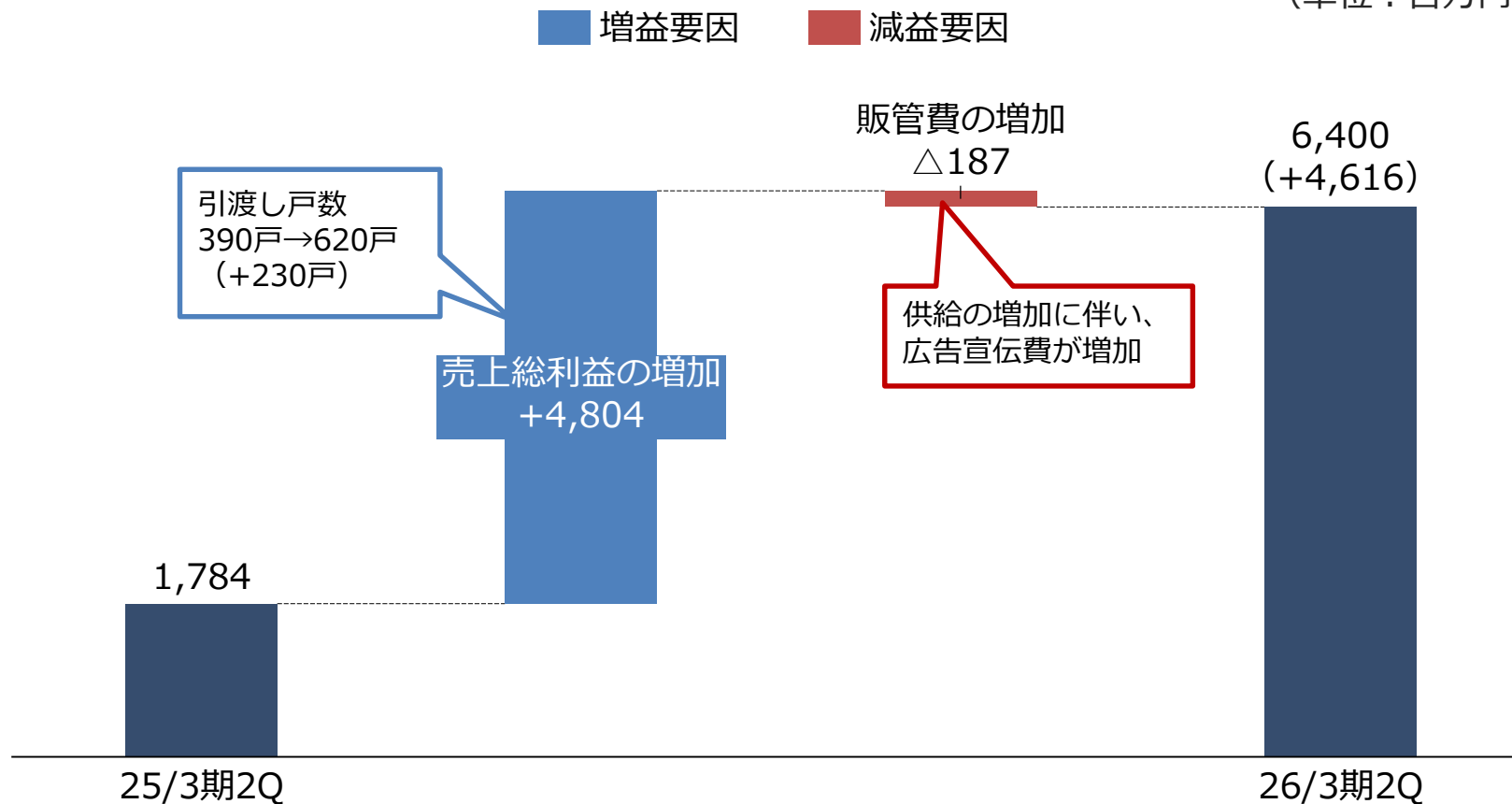
- 第2四半期売上高は405億円（前年同期比+93.6%）



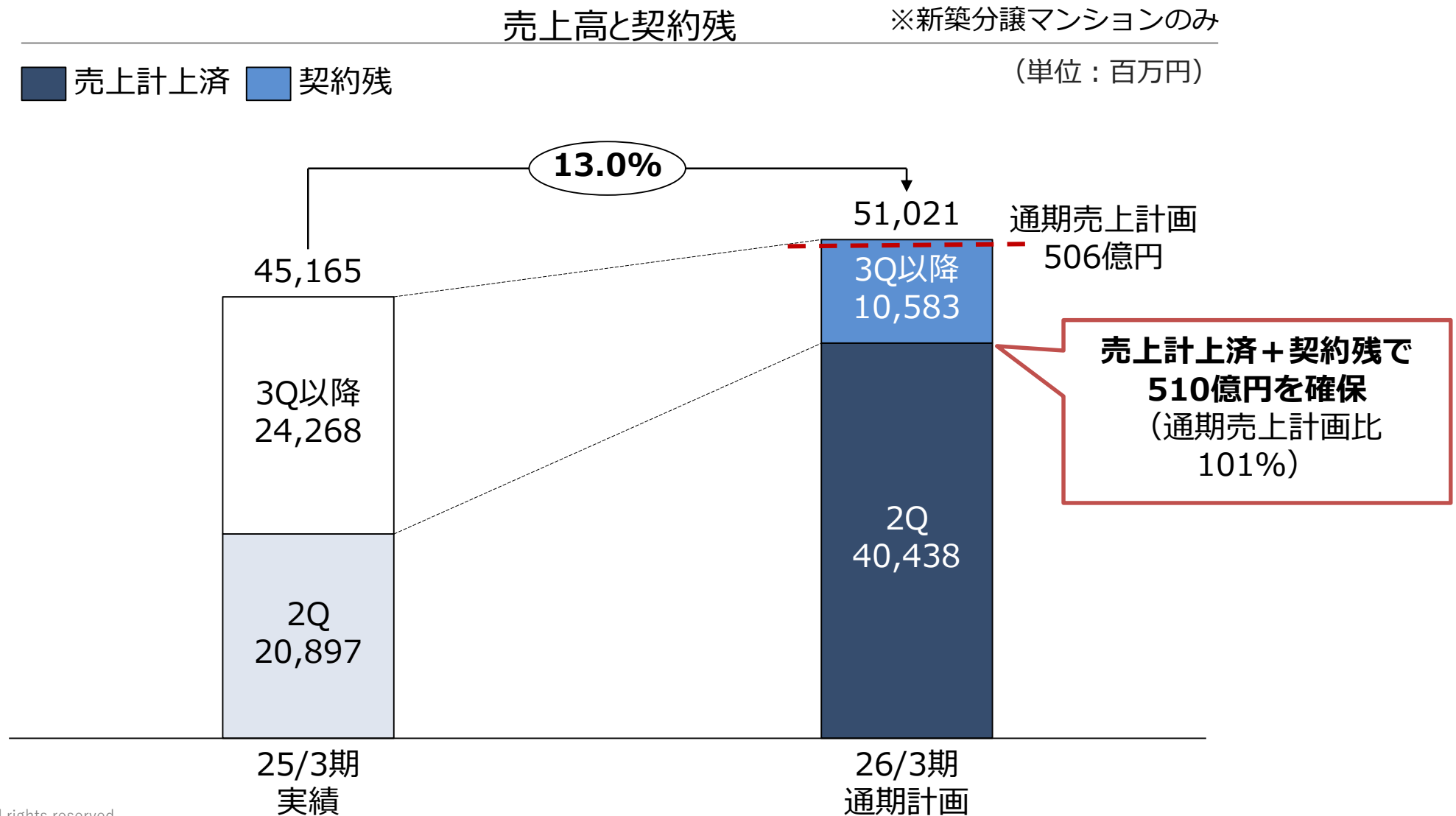
- 分譲マンションの引渡し戸数の増加による売上総利益の増加が、販管費の増加を吸収し増益

セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



- 通期売上計画506億円を超えて進捗している



- 高付加価値の物件を開発し、引渡した

CLIO クリオ市谷薬王寺 CLIO ICHIGAYA YAKUOJI



ZEH-M Oriented

東京都新宿区 総戸数54戸
2025年9月引渡し

CLIO クリオ西横浜セントラルマークス CLIO NISHI-YOKOHAMA CENTRAL MARKS

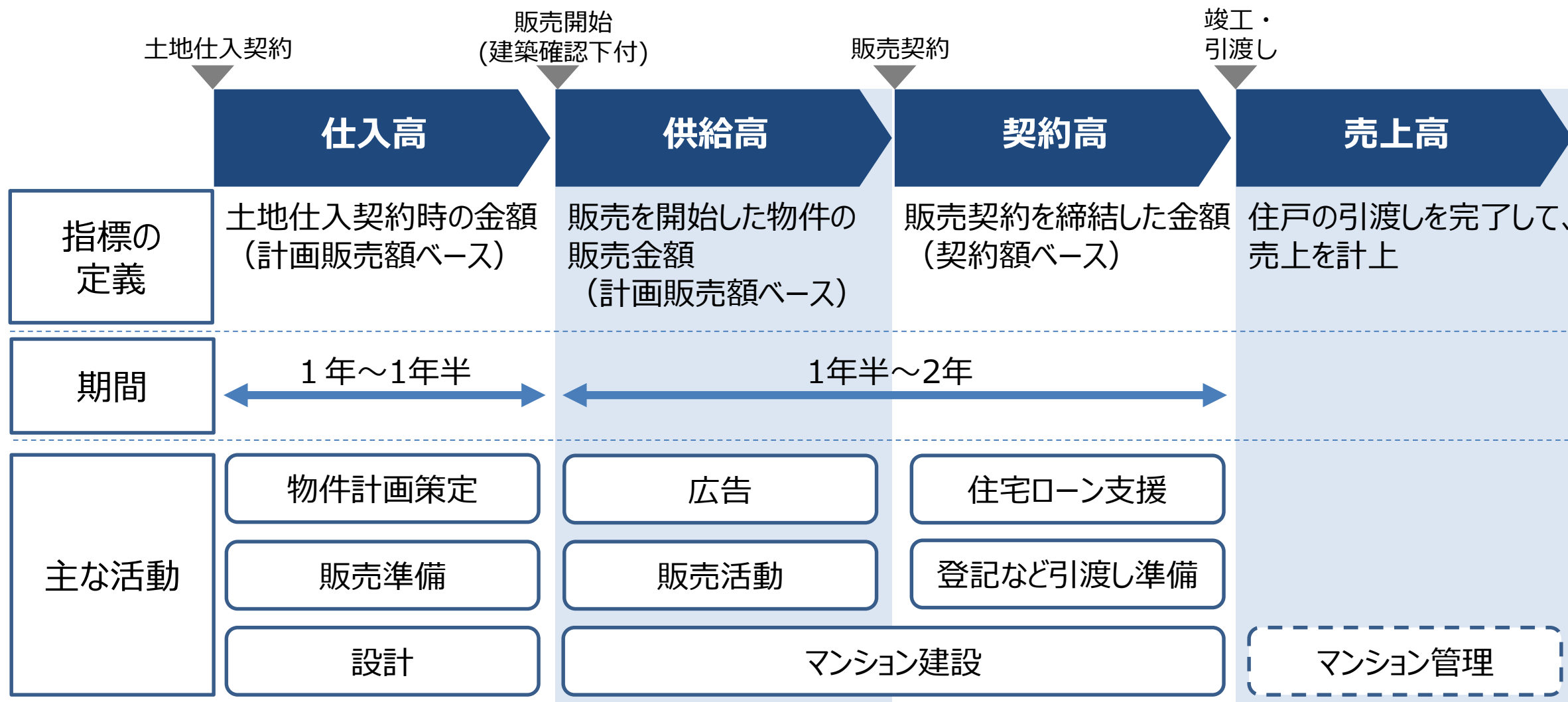


ZEH-M Oriented

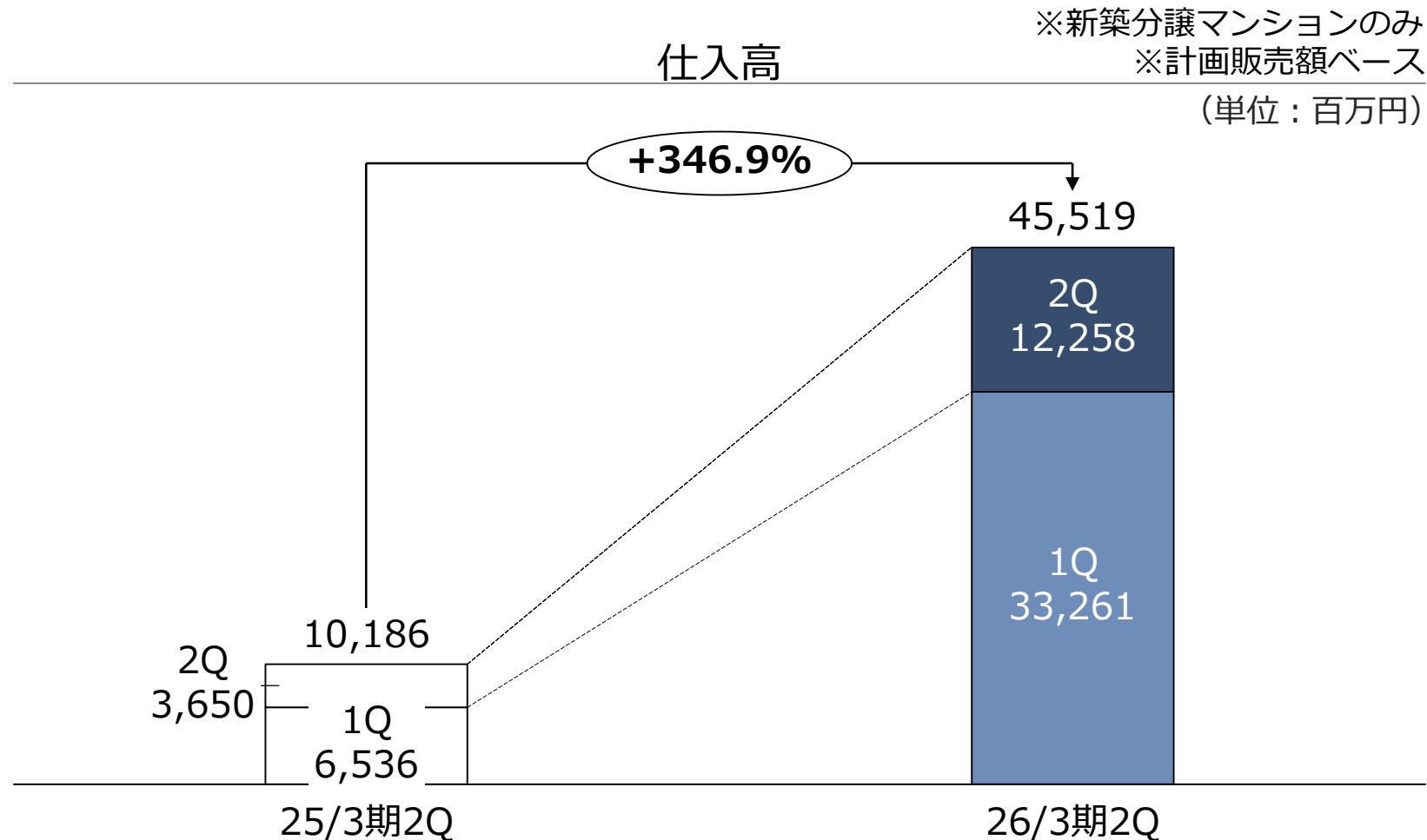
神奈川県横浜市 総戸数71戸
2025年8月引渡し

【参考】分譲事業の売上先行指標(KPI)

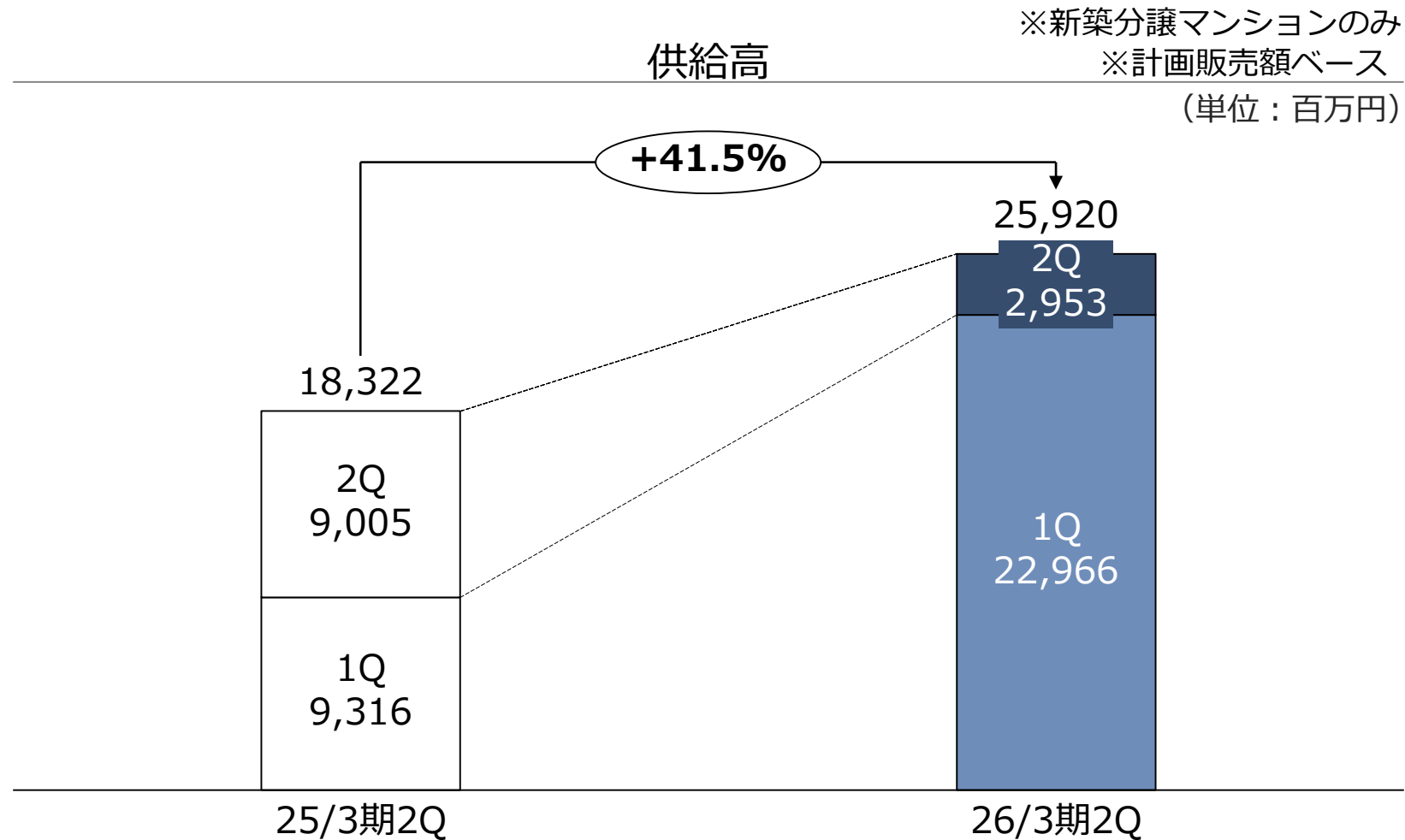
- 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した



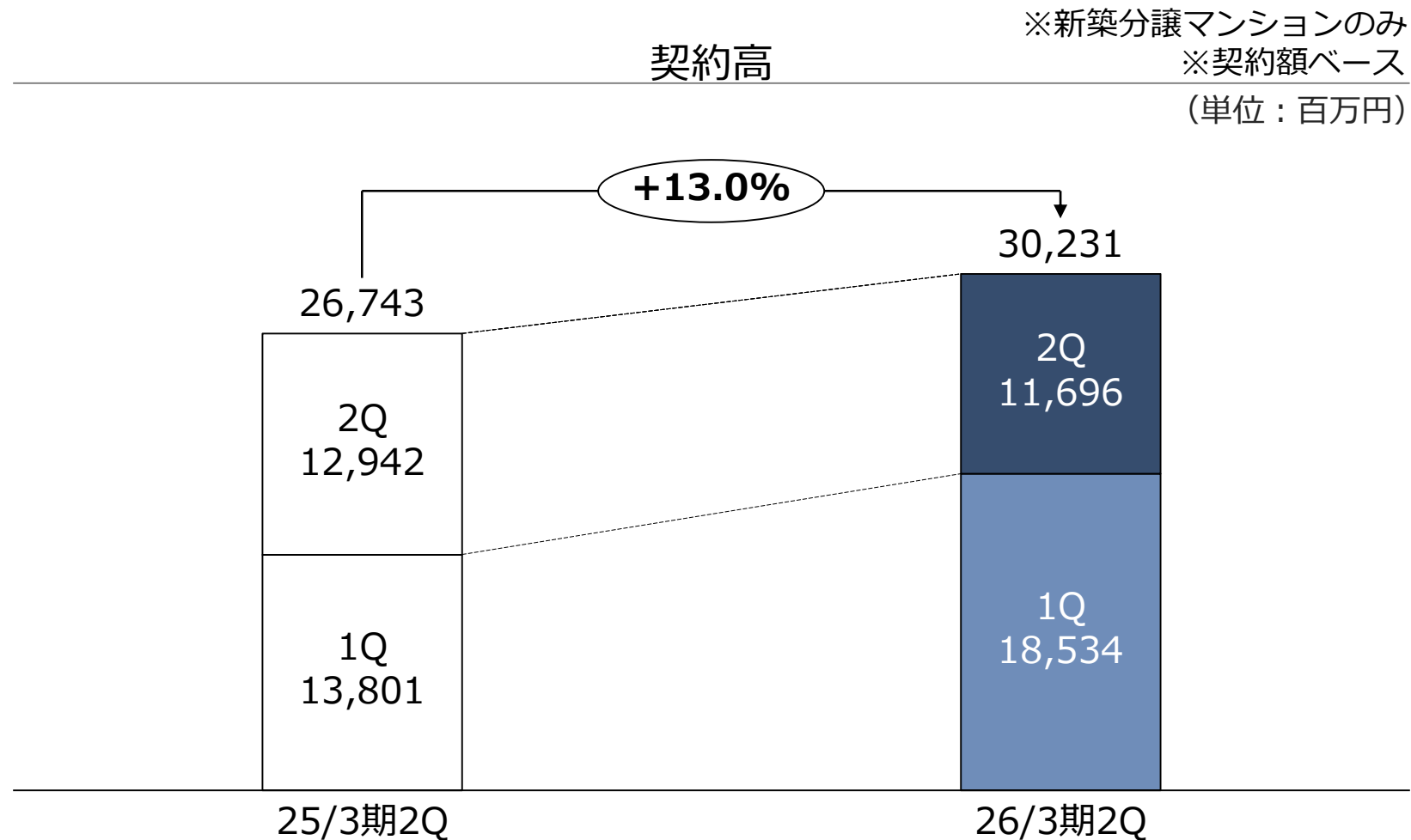
- 第2四半期の仕入高は、455億円（前年同期比+346.9%）
- 大型物件の仕入により、前年同期比で大幅に増加



- 第2四半期の供給高は、259億円（前年同期比+41.5%）



- 第2四半期の契約高は、302億円（前年同期比+13.0%）



トピックス：第2四半期 供給物件

- 「札幌」駅から1駅の「苗穂」駅より徒歩2分と、希少な立地



クリオ札幌苗穂ステーションフロント

CLIO SAPPORO NAEBO STATION FRONT



※図中の交通機関は「札幌市営地下鉄」の路線図に基づいて作成されています。実際の路線図とは異なる場合があります。また、徒歩の距離は概算であり、実際の徒歩時間は異なる場合があります。図中の施設名は、図中の位置関係を示すために記載されています。実際の施設名とは異なる場合があります。図中の施設名は、図中の位置関係を示すために記載されています。実際の施設名とは異なる場合があります。

北海道札幌市 総戸数56戸
2025年9月販売開始
2026年9月竣工予定



2026年3月期 第2四半期 流通事業 業績



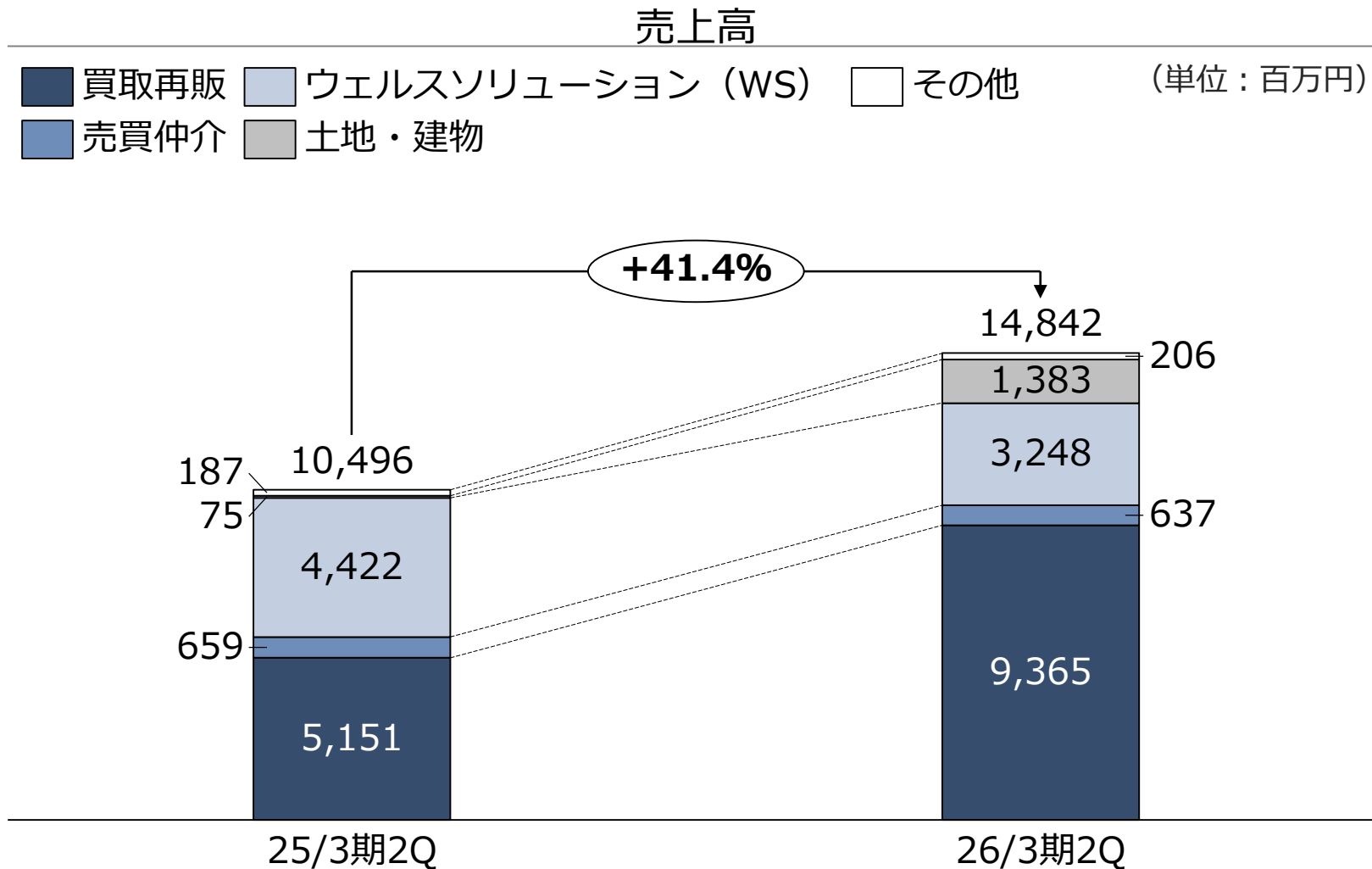
- 業績：売上高148億円（前年同期比+41.4%）、セグメント利益12億円（同+37.2%）
- 買取再販は、人員の増強により業容を順調に拡大中
 - 売上高：93億円（同+81.8%）
- 売買仲介は、前年同期比で減収
 - 売上高：6億円（同△3.4%）
- 富裕層向けのウェルスソリューション事業は、第2四半期までに6物件の決済・引渡しを完了
 - 売上高：32億円（同△26.5%）
 - 仕入高：53億円（同△43.1%）

■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	10,496	14,842	4,345	41.4%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	—	△0	—
計	10,496	14,842	4,345	41.4%
セグメント利益	938	1,287	349	37.2%

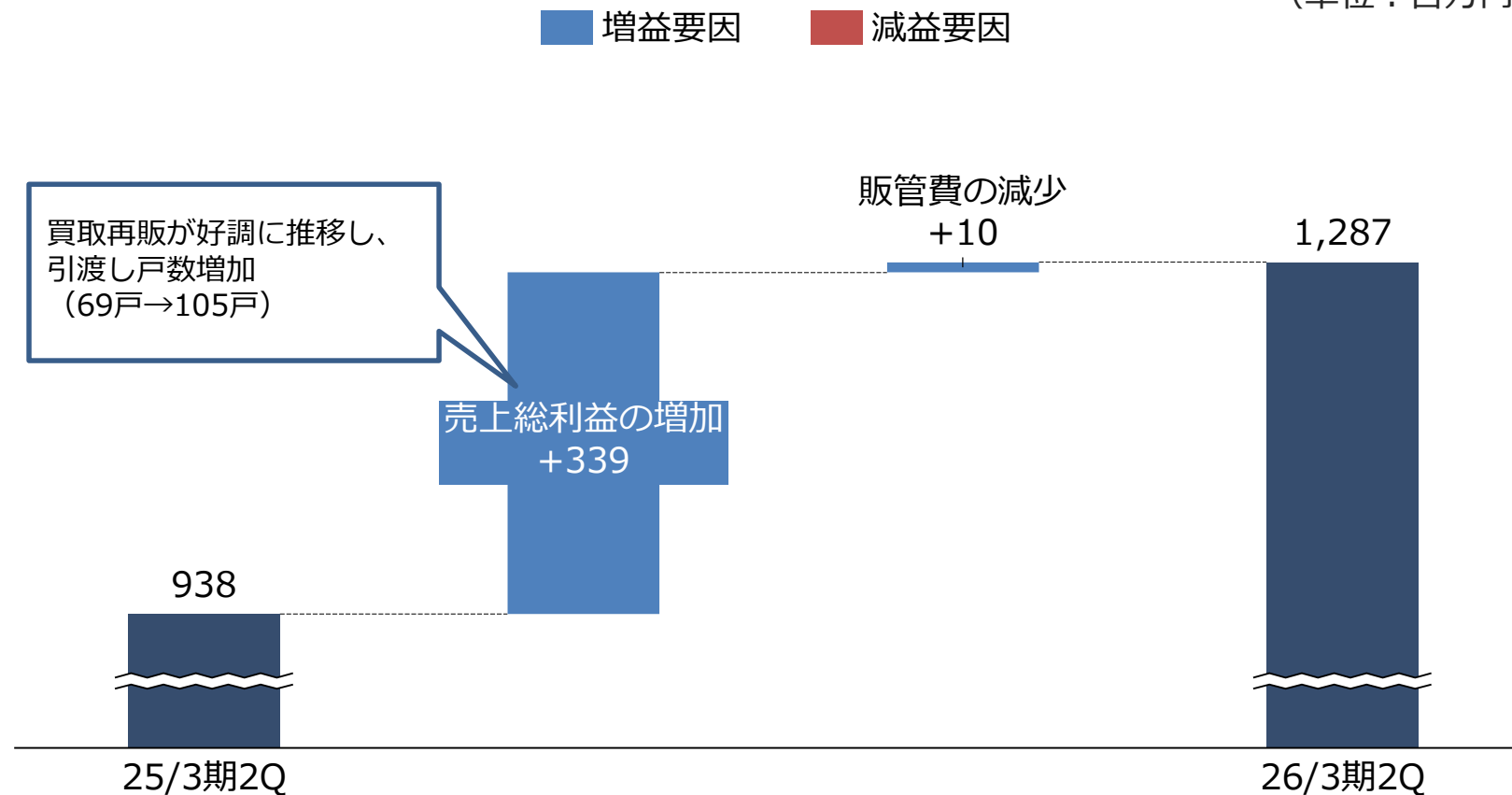
■ 第2四半期売上高は148億円（前年同期比+41.4%）



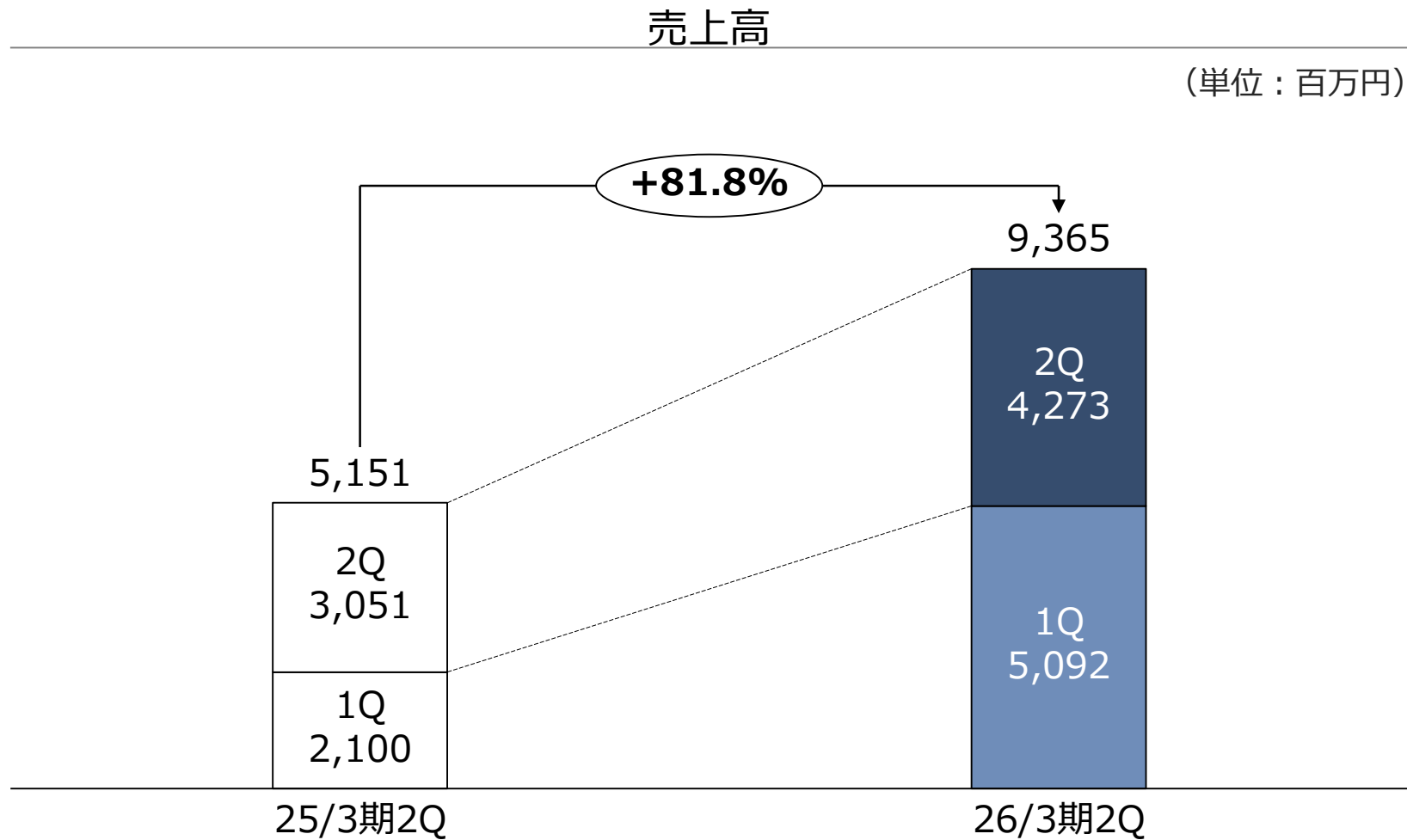
- 買取再販が好調に推移したことで売上総利益が増加し、増益となった。

セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)

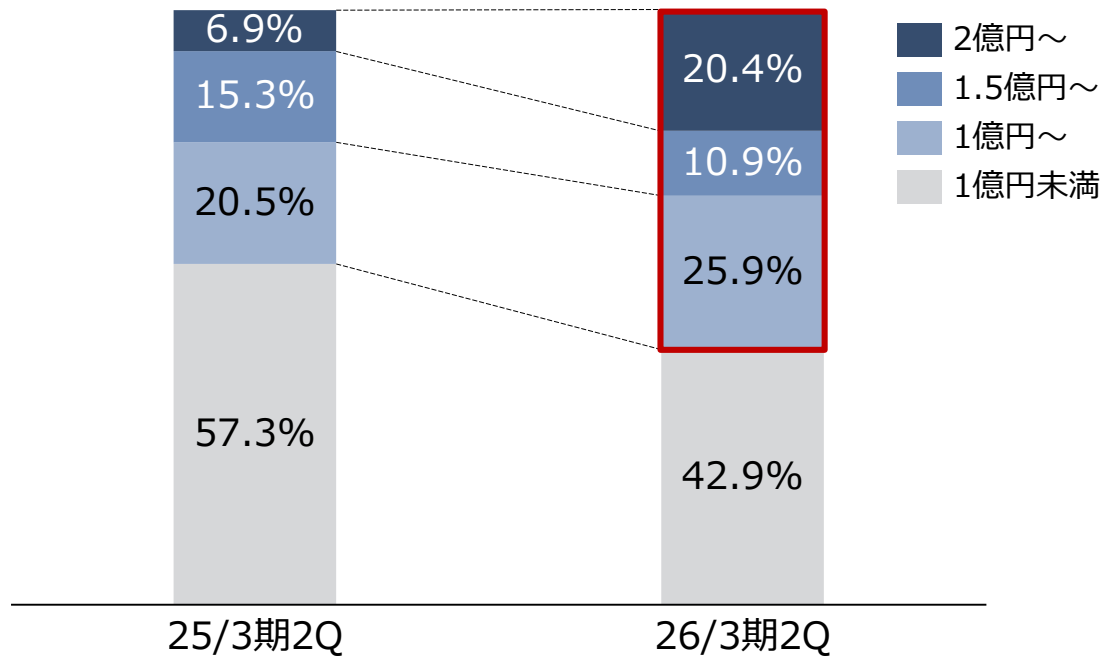


- 第2四半期は、売上高93億円（前年同期比+81.8%）



- 高品質なリノベーションを施した、好立地・高価格帯の物件の取扱いが増加

買取再販 販売契約の価格帯別構成比（金額ベース）



▲東京都港区 / 1LDK / 72.62㎡ / 築15年

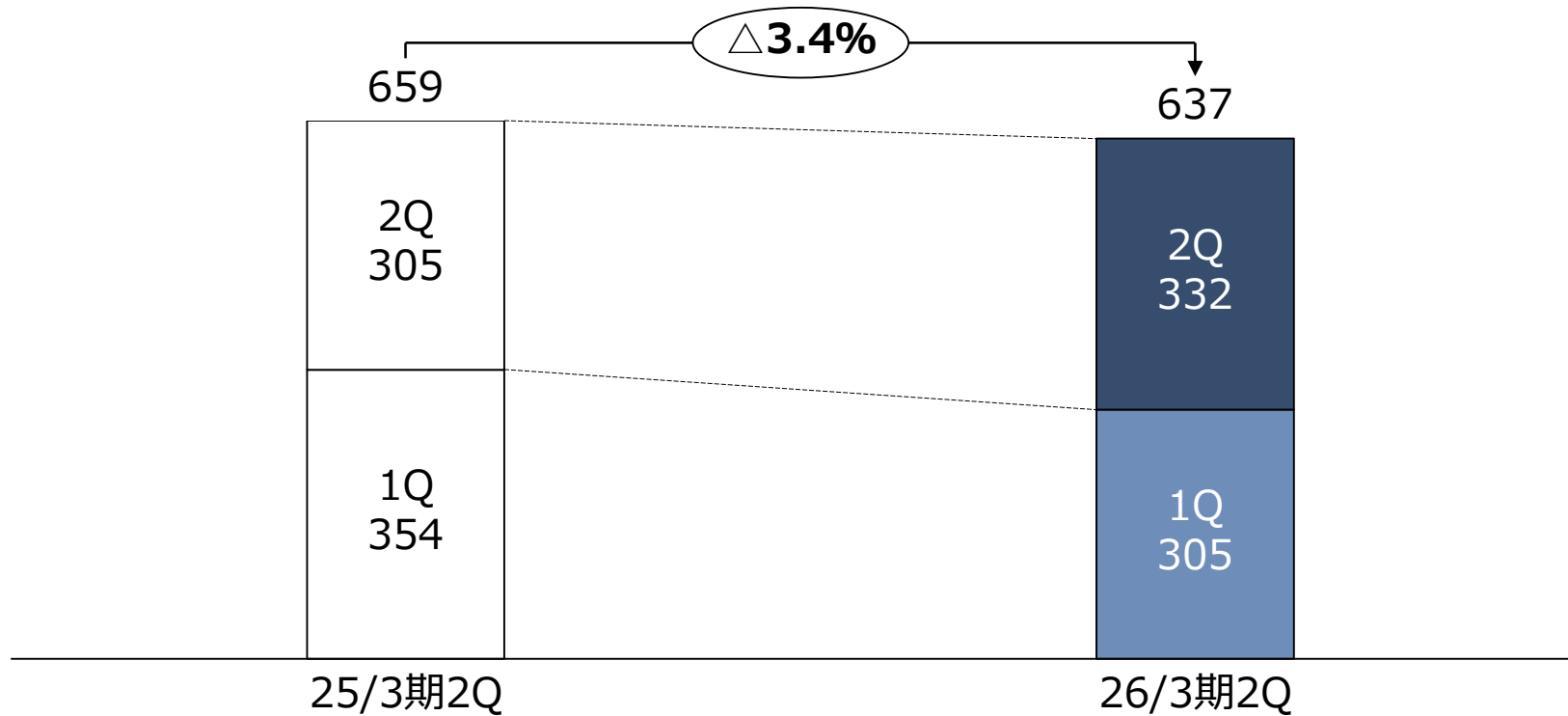


都心×高品質な高付加価値の物件に注力していく

- 第2四半期は、売上高6億円（前年同期比△3.4%）

売上高（手数料）

（単位：百万円）



■ 第2四半期までに6物件の決済・引渡しを完了

26/3期2Q 主な売上物件

恵比寿プラタナスビル



東京都渋谷区
鉄骨造・地上3階建
2025年8月引渡し済

片瀬江ノ島シーサイドハイツ



神奈川県藤沢市
鉄筋コンクリート造・5階建
2025年9月引渡し済

2026年3月期 第2四半期 管理事業 業績

- 業績：売上高32億円（前年同期比+9.0%）、セグメント利益2億円（同+33.2%）
- 高い顧客満足度を背景に、他社管理物件のリプレイスが着実に進捗した
 - 第2四半期の新規受託戸数は1,752戸（うち1,224戸はリプレイス）
- 第2四半期末時点の管理戸数は53,542戸
- 業務効率化を推進している
 - kanri.onlineの機能拡張などを通じて各種ペーパーレス化を進め、スピードアップによる業務品質の向上とコスト削減を推進中

■ 前年同期比で増収増益

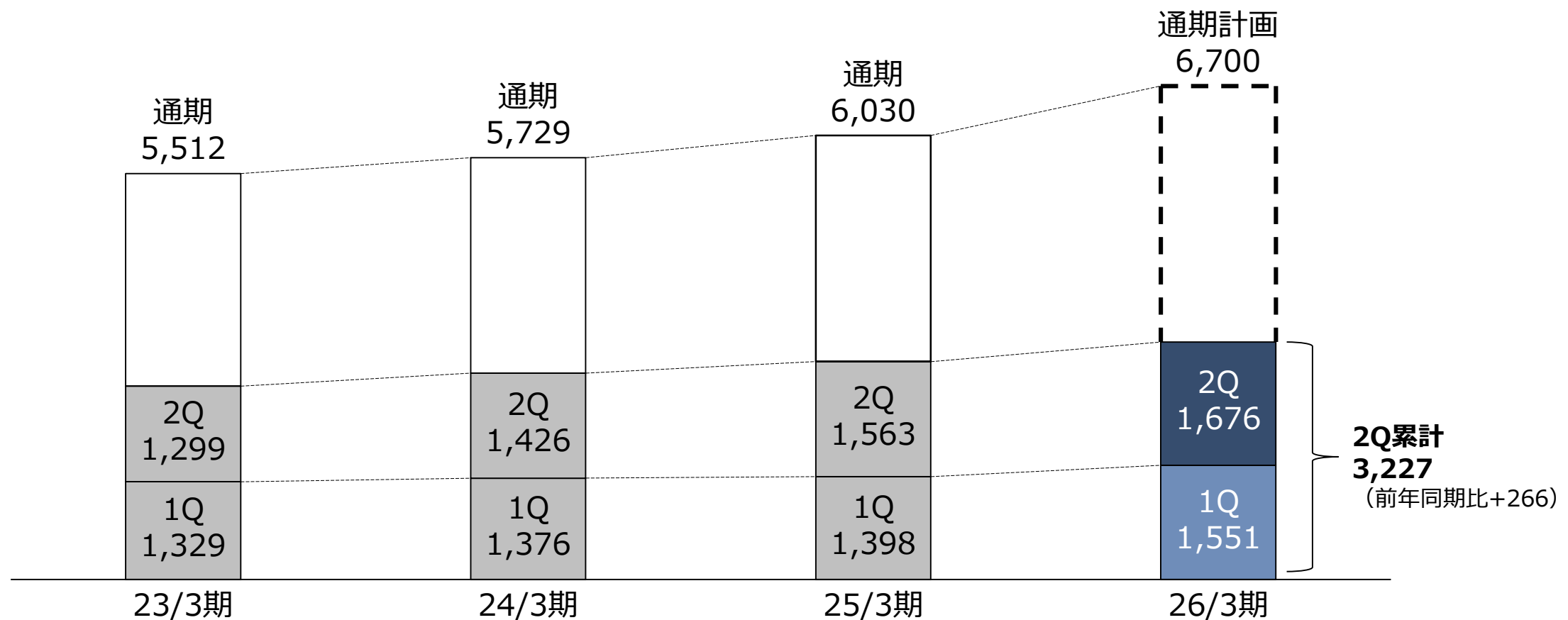
(単位：百万円)

	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	2,961	3,227	266	9.0%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	16	24	8	54.3%
計	2,977	3,252	274	9.2%
セグメント利益	182	243	60	33.2%

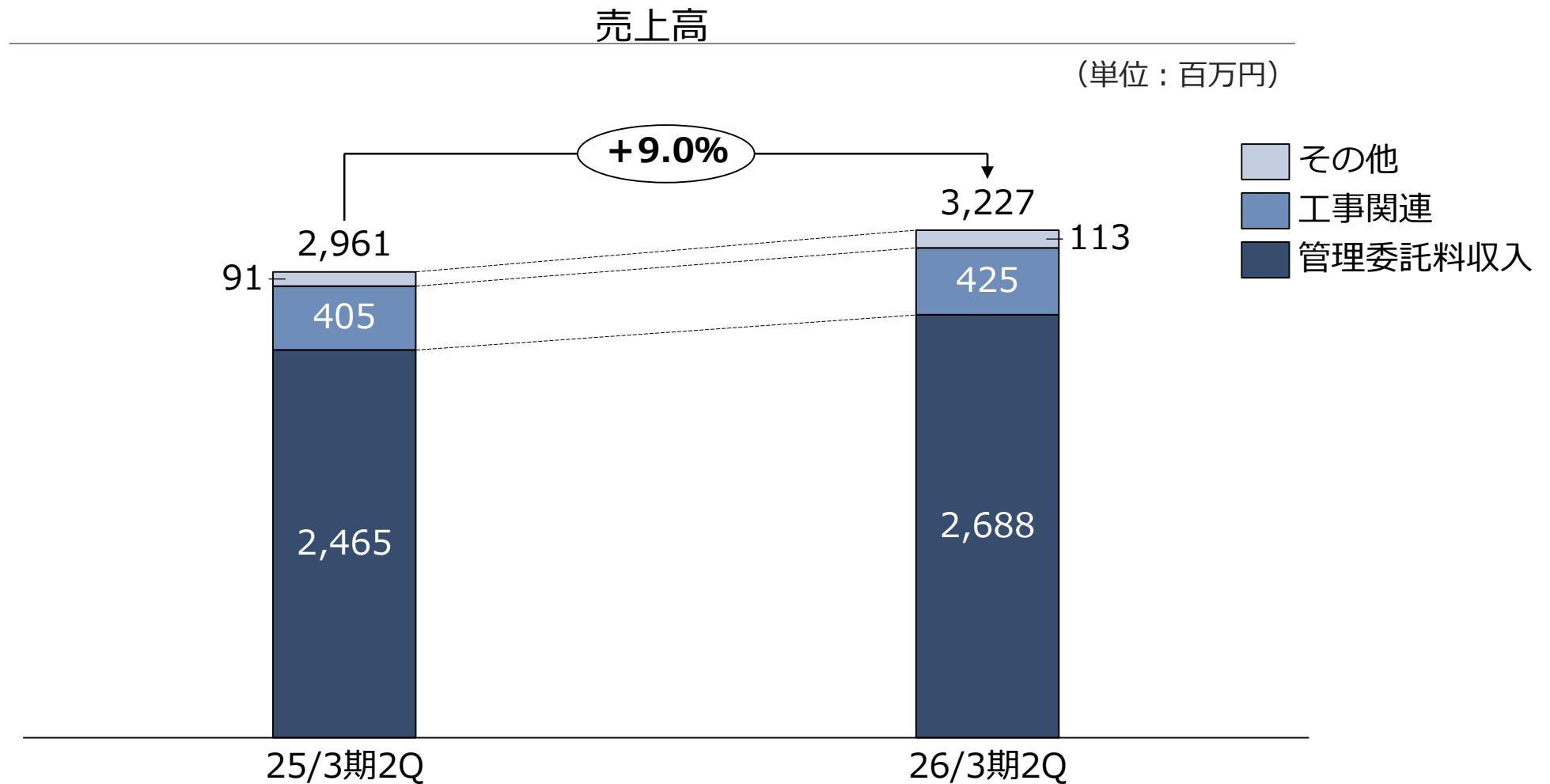
- 第2四半期売上高は32億円（前年同期比+9.0%）

売上高の推移

（単位：百万円）



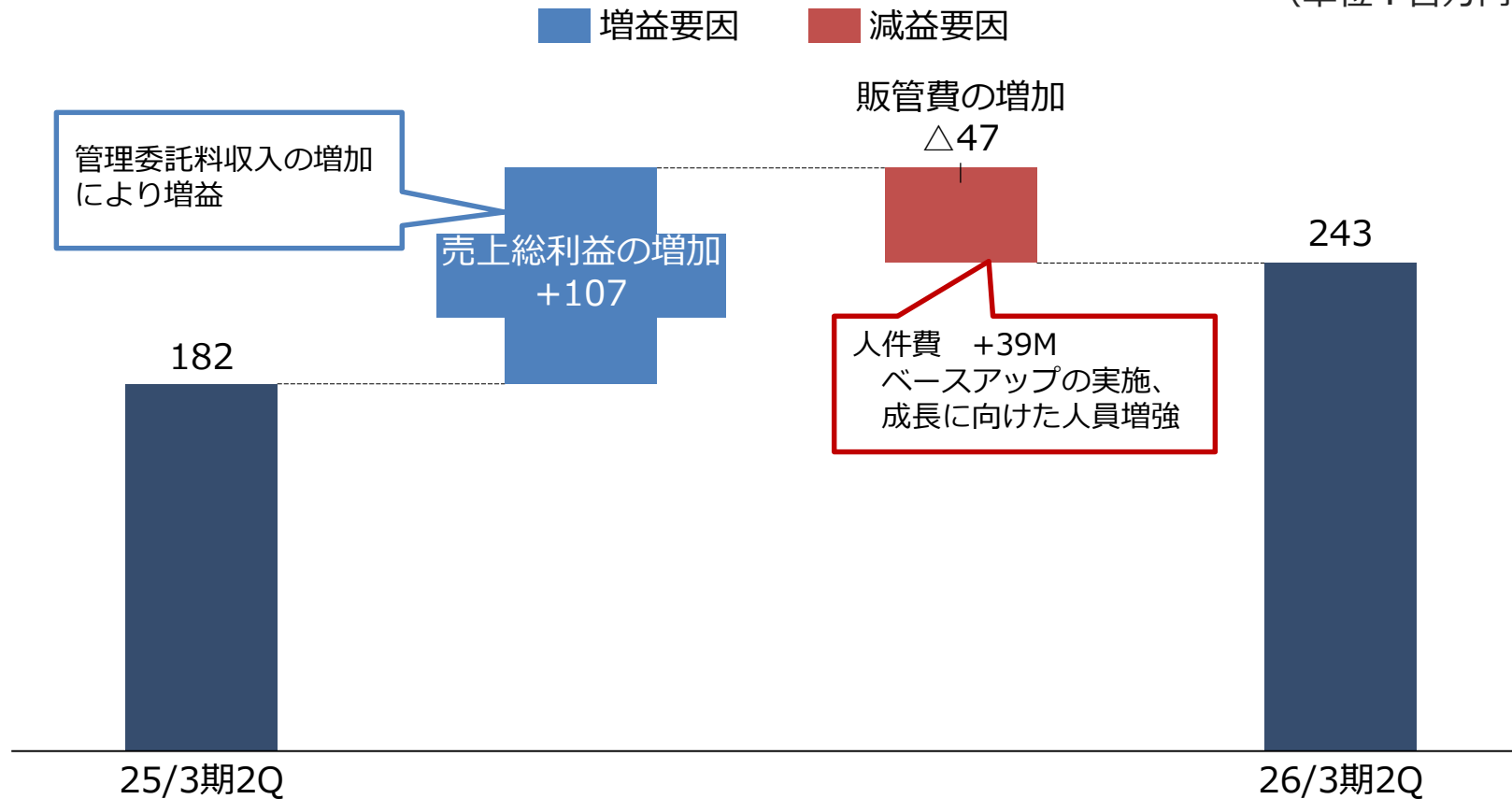
- リプレイス獲得の推進により、管理委託料収入が増加している



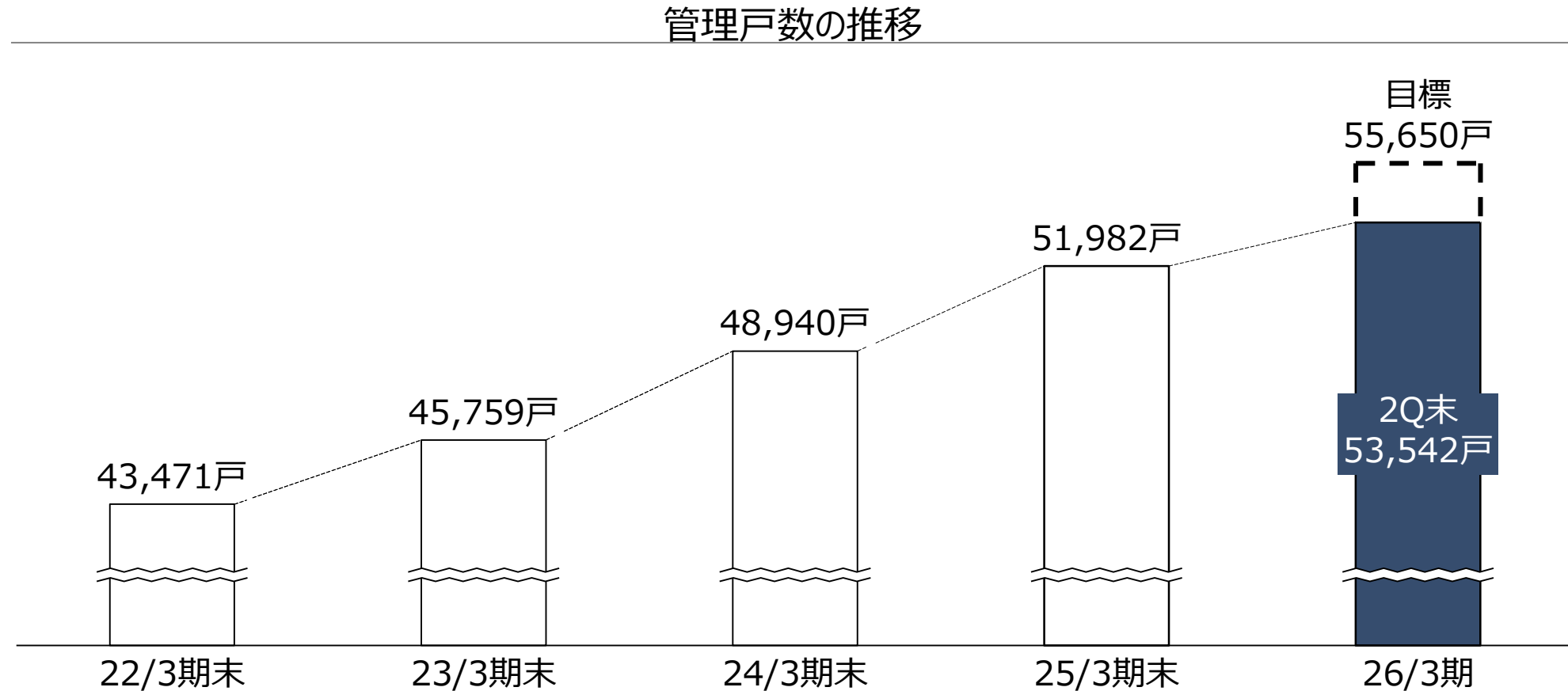
- 管理委託料収入の増加により売上総利益が増加し、増益

セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



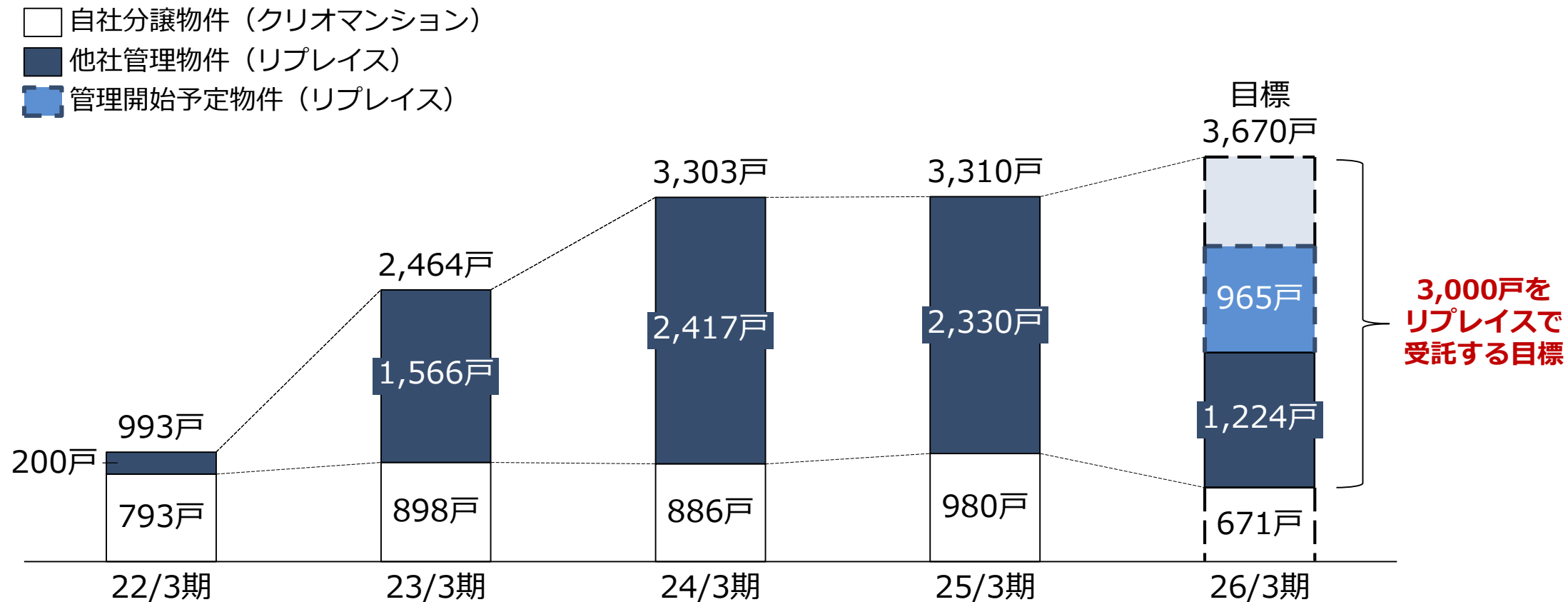
- 第2四半期末時点で、管理戸数は53,542戸まで伸長した



- 他社管理物件のリプレイスが着実に進捗した
- 引き続き受託営業を強化する

新規管理受託戸数の内訳

※管理開始ベース



Fact Sheet

2026年3月期 第2四半期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	25/3期 期末	26/3期 2Q末	増減	増減率
総資産	152,097	141,347	△10,749	△7.1%
流動資産	140,112	129,050	△11,061	△7.9%
現預金	22,472	28,009	5,537	24.6%
販売用不動産	26,974	20,590	△6,384	△23.7%
仕掛販売用不動産	87,859	78,664	△9,194	△10.5%
固定資産	11,985	12,297	311	2.6%
有形固定資産	9,847	10,162	315	3.2%
無形固定資産	232	214	△17	△7.5%
投資その他の資産	1,906	1,920	14	0.8%
総負債	118,118	103,496	△14,621	△12.4%
有利子負債	87,077	78,627	△8,449	△9.7%
その他負債	31,040	24,868	△6,172	△19.9%
純資産	33,979	37,851	3,871	11.4%
自己資本比率	22.3%	26.8%	4.4P	—

分譲事業 売上高内訳・売上先行指標

(単位：百万円)

	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率	26/3期 通期予想	進捗率
売上高	20,932	40,519	19,586	93.6%	—	—
分譲マンション	20,897	40,438	19,540	93.5%	50,600	79.9%
引渡戸数	390戸	620戸	230戸	59.0%	—	—
売上総利益率	19.5%	21.9%	2.4P	—	—	—
その他	34	80	46	134.1%	—	—
仕入高	17,406	45,519	28,113	161.5%	—	—
分譲マンション	10,186	45,519	35,333	346.9%	—	—
土地・建物	7,220	—	△7,220	—	—	—
供給高	25,542	25,920	378	1.5%	—	—
分譲マンション	18,322	25,920	7,598	41.5%	—	—
戸数	225戸	238戸	13戸	5.8%	—	—
土地・建物	7,220	—	△7,220	—	—	—
契約高	33,963	30,231	△ 3,732	△11.0%	—	—
分譲マンション	26,743	30,231	3,487	13.0%	—	—
戸数	421戸	349戸	△72戸	△17.1%	—	—
土地・建物	7,220	—	△7,220	—	—	—

(単位：百万円)

	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率	26/3期 通期予想	進捗率
売上高	10,496	14,842	4,345	41.4%	24,400	60.8%
買取再販	5,151	9,365	4,213	81.8%	20,000	46.8%
引渡戸数	69戸	105戸	36戸	52.2%	－	－
売上総利益率	14.4%	14.5%	0.1P	－	－	－
売買仲介手数料	659	637	△22	△3.4%	1,600	39.9%
取扱件数	387件	369件	△18件	△4.7%	－	－
ウェルスソリューション	4,422	3,248	△1,173	△26.5%	2,380	136.5%
土地・建物	75	1,383	1,308	－	－	－
その他	187	206	19	10.6%	－	－

(単位：百万円)

		25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率	26/3期 通期予想	進捗率
買取再販	仕入戸数	109戸	56戸	△53戸	△48.6%	—	—
	契約高	6,181	9,849	3,668	59.3%	—	—
	戸数	77戸	104戸	27戸	35.1%	—	—
仲売 介買	売買仲介手数料	659	637	△22	△3.4%	—	—
	取扱件数	387件	369件	△18件	△4.7%	—	—
WS	仕入高	9,312	5,300	△4,011	△43.1%	—	—
	契約高	2,319	3,904	1,584	68.3%	—	—
建土 物地	仕入高	545	415	△129	△23.8%	—	—
	契約高	849	773	△75	△8.9%	—	—

(単位：百万円)

	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率	26/3期 通期予想	進捗率
売上高	2,961	3,227	266	9.0%	6,700	48.2%
管理委託料収入	2,465	2,688	223	9.1%	—	—
工事関連	405	425	20	5.1%	—	—
その他	91	113	22	24.4%	—	—
新規管理受託戸数	2,024戸	1,752戸	△272戸	△13.4%	—	—
管理戸数	50,709戸	53,542戸	2,833戸	5.6%	—	—

【参考】分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

(単位：億円)

計画		25/3期	26/3期	27/3期
	売上高（分譲）	500	450	470
進捗	売上計上済（①）	451	404	—
	契約残（②）	—	105	328
	供給済 未契約（③）	—	30	62
	仕入済 未供給（④）	—	—	12
	売上及び売上材料 （①＋②＋③＋④）	451	540	403
	通期目標に対する 進捗率	90%	120%	86%

【参考】流通事業 買取再販 売上目標値に対する進捗状況

(単位：億円)

		25/3期	26/3期	27/3期
計画	売上高（流通）	221	280	337
	うち買取再販	141	182	200
進捗	売上計上済（①）	127	93	—
	契約残（②）	—	26	—
	販売中（③）	—	115	—
	販売準備中*（④）	—	111	—
	賃貸中*（⑤）	—	38	—
	売上及び売上材料 （①～⑤合計）	127	384	—
	通期目標に対する 進捗率	90%	210%	—

- ROICの計算式は下記のとおり。

$$\text{ROIC} = \frac{\text{連結営業利益} \times (1 - \text{実効税率})}{\text{投下資本}^*}$$

* 投下資本は、有利子負債+純資産として、各期の期中平均の値を用いて算出しています。

(イメージ) 連結貸借対照表

資産の部	負債の部
流動資産	流動負債
固定資産	固定負債
	純資産の部
総資産	負債・純資産合計

投下資本

【参考】WACC（加重平均資本コスト）計算式

■ WACCの算出は下記のとおり

$$\text{WACC} = (\text{負債コスト} \times \text{負債比率}) + (\text{株主資本コスト} \times \text{株主資本比率})$$

負債コスト	有利子負債利率×（1-実効税率）
負債比率	有利子負債額/（時価総額+有利子負債額）
株主資本コスト	CAPMを用い当社算出*
株主資本比率	時価総額/（時価総額+有利子負債額）

*リスクフリーレートは新発国債10年利回り、ベータ値は5年週次、リスクプレミアムはTOPIX変化率をそれぞれ用いています。

＜ご参考＞算出に用いた数値

	2019/3	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2025/3
株主資本コスト	4.063	4.186	5.931	5.623	5.844	6.459	6.534
リスクフリーレート（新発10年国債利回り）	-0.015	-0.155	0.150	0.180	0.500	0.725	1.485
ベータ値（5年週次）	0.821	0.899	1.089	1.028	0.994	0.950	0.862
リスクプレミアム（TOPIX変化率）	4.968	4.827	5.307	5.293	5.377	6.037	5.859

想いをかなえ、時をかなでる。



明和地所

お問い合わせ先 明和地所株式会社 経営企画部 TEL 03-5489-2620 E-mail IR8869@meiwajisyo.co.jp

※ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

※ 本資料は公表日現在のデータに基づいて作成されています。

記載されている計画・予想数値等は、本資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性及び完全性を保証、または約束するものではありません。
また、予告なしに内容が変更、廃止されることがあります。