



明和地所株式会社 (8869)
2026年3月期 第3四半期 決算説明資料

2026年2月9日

- 2026年3月期 第3四半期 連結決算の要旨
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 2026年3月期 通期業績予想の修正について
- 2026年3月期 第3四半期 連結業績
- 株主還元
- 分譲事業 業績
- 流通事業 業績
- 管理事業 業績
- Fact Sheet

■ 第3四半期の連結業績は、**前年同期比で增收増益**

- **売上高796億円（前年同期比+37%） 営業利益82億円（同+105%）
経常利益71億円（同+143%） 四半期純利益46億円（同+110%）**
- 主として分譲マンションの新規引渡しが上半期に集中しており、
第3四半期末時点ではほぼ計画通りに引渡しが完了したことから、大幅な增收増益
- 第3四半期において、高騰する建築費や建設会社の施工余力などを踏まえ、
分譲PJの事業性についての再検証を実施し、2つのPJに関する評価損失11億円を計上
 - 今回、PJの再検証を行った。上記2PJ以外の分譲PJに関して、損失計上リスクは見込まれない

- 2026年3月期については、**通期業績予想を**

売上高900億円、営業利益77億円、経常利益58億円、当期純利益38億円 に上方修正した

- 分譲事業は、新規物件の引渡しが予定通りであったことに加え、完成在庫の販売・引渡しが保守的な計画を上回る進捗
- 流通事業は、ウェルスソリューション事業における賃貸マンション等の販売・引渡しが計画を上回って進捗。
また、買取再販事業の粗利率が想定を上回り、利益が計画を上回って推移
- 販管費は見直しを進め、抑制的に対応

- 2026年3月期の配当予想は変更なし

- 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 通期業績予想の修正について

- 2月9日、通期業績予想の修正を公表
- 売上高900億円、営業利益77億円、経常利益58億円、当期純利益38億円に上方修正

(単位：百万円)

	26/3期 前回予想 (2025/5/12公表)	26/3期 修正予想 (2026/2/9公表)	増減	増減率	(参考) 25/3期 実績	増減 (対25/3期実績)	増減率
売上高	84,000	90,000	6,000	7.1%	79,902	10,097	12.6%
売上総利益	18,400	19,000	600	3.3%	16,569	2,430	14.7%
(売上総利益率)	(21.9%)	(21.1%)	(△0.8P)	—	(20.7%)	(0.4P)	—
販管費	12,100	11,300	△800	△6.6%	11,328	△28	△0.3%
営業利益	6,300	7,700	1,400	22.2%	5,240	2,459	46.9%
(営業利益率)	(7.5%)	(8.6%)	(1.1P)	—	(6.6%)	(2.0P)	—
経常利益	4,300	5,800	1,500	34.9%	3,769	2,030	53.9%
(経常利益率)	(5.1%)	(6.4%)	(1.3P)	—	(4.7%)	(1.7P)	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,900	3,800	900	31.0%	2,897	902	31.1%
(当期純利益率)	(3.5%)	(4.2%)	(0.8P)	—	(3.6%)	(0.6P)	—

修正の理由

- 売上高：分譲マンション事業の完成在庫や、流通事業のウェルスソリューション事業における賃貸マンション等の販売・引渡しが順調に進んだこと
- 売上総利益：上記增收要因に加え、流通事業における買取再販事業の粗利率が期初の想定を上回って推移していること
- 販管費：見直しを進め、効率的な運用に努めたことから、期初予想を下回る見込みであること

(注) 上記の業績予想につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき作成されたものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

2026年3月期 第3四半期 連結業績

2026年3月期 第3四半期 連結業績

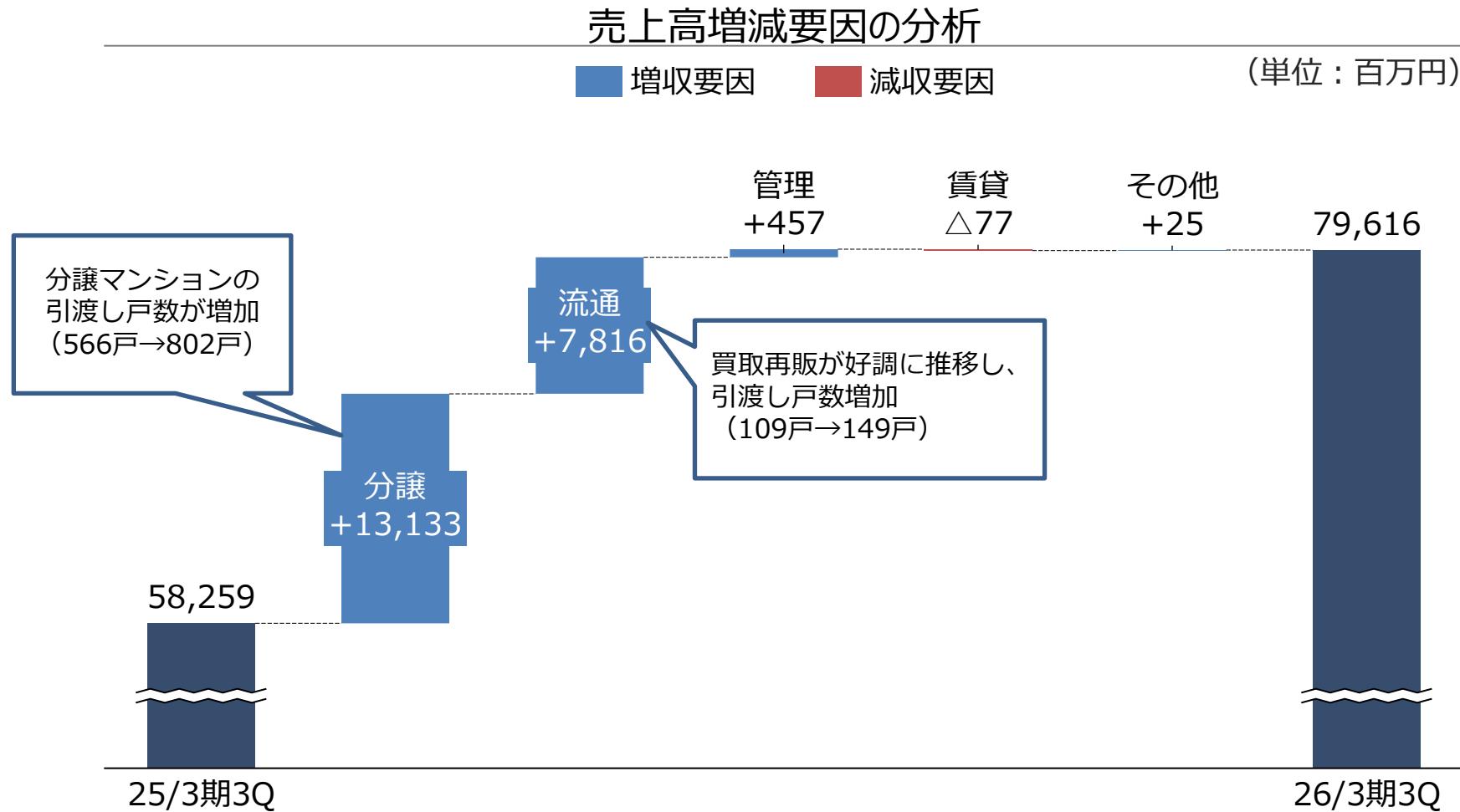
- 売上高は796億円（前年同期比+213億円）
- 営業利益82億円（同+41億円）、経常利益71億円（同+41億円）

(単位：百万円)

	25/3期3Q 実績（連結）	26/3期3Q 実績（連結）	増減	増減率	26/3期 修正予想 (2026/2/9公表)	進捗率
売上高	58,259	79,616	21,356	36.7%	90,000	88.5%
売上総利益	12,332	16,608	4,276	34.7%	19,000	87.4%
(売上総利益率)	(21.2%)	(20.9%)	(△0.3P)	—	(21.1%)	—
販管費	8,318	8,397	79	1.0%	11,300	74.3%
営業利益	4,013	8,210	4,197	104.6%	7,700	106.6%
(営業利益率)	(6.9%)	(10.3%)	(3.4P)	—	(8.6%)	—
営業外収益	131	306	174	132.9%	—	—
営業外費用	1,212	1,400	187	15.5%	—	—
経常利益	2,931	7,116	4,184	142.7%	5,800	122.7%
(経常利益率)	(5.0%)	(8.9%)	(3.9P)	—	(6.4%)	—
特別利益	214	3	△210	△98.3%	—	—
特別損失	0	9	9	—	—	—
税引前利益	3,146	7,110	3,964	126.0%	—	—
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,202	4,621	2,419	109.9%	3,800	121.6%
(四半期純利益率)	(3.8%)	(5.8%)	(2.0P)	—	(4.2%)	—

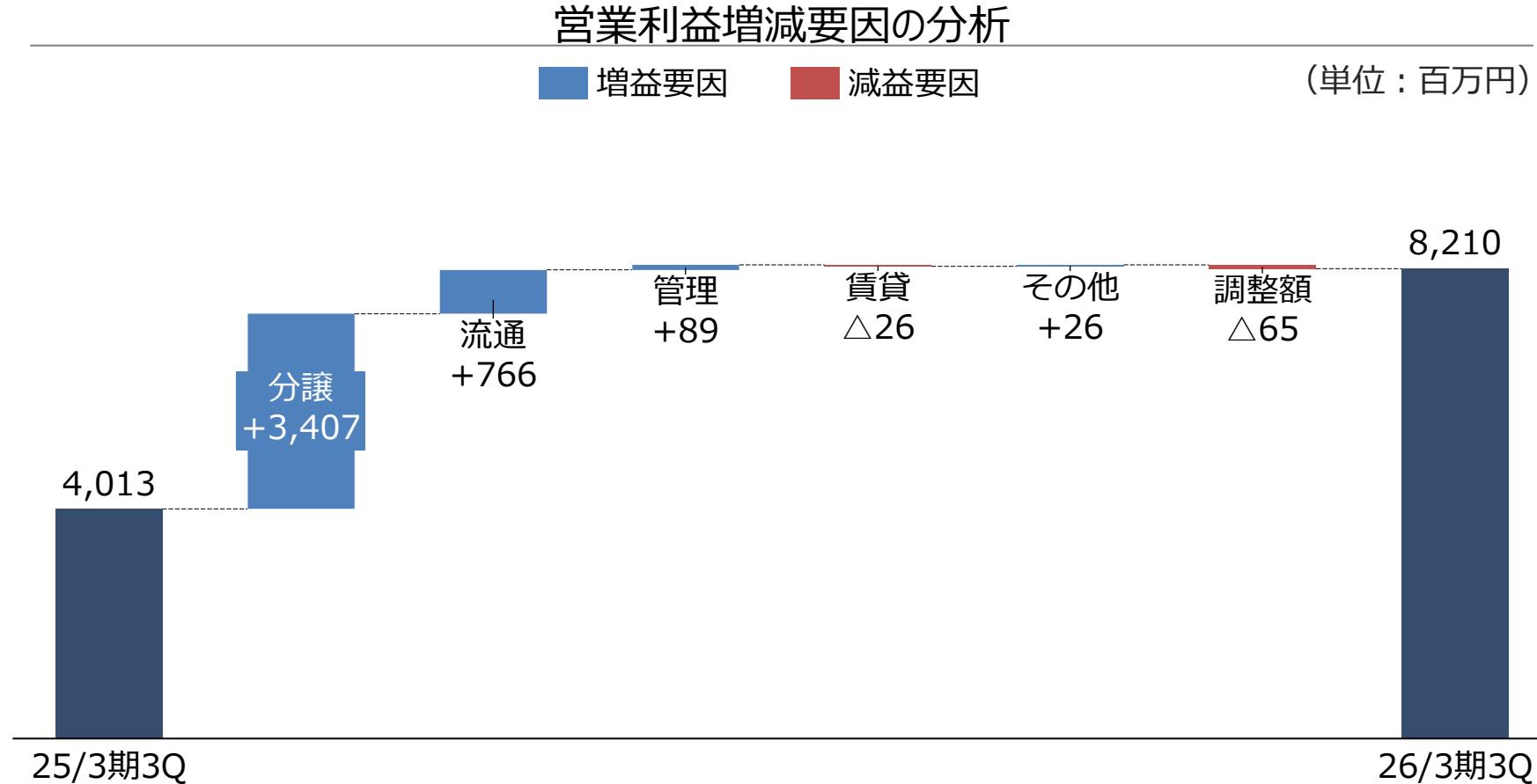
売上高の増減要因 (セグメント別)

- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加し、增收



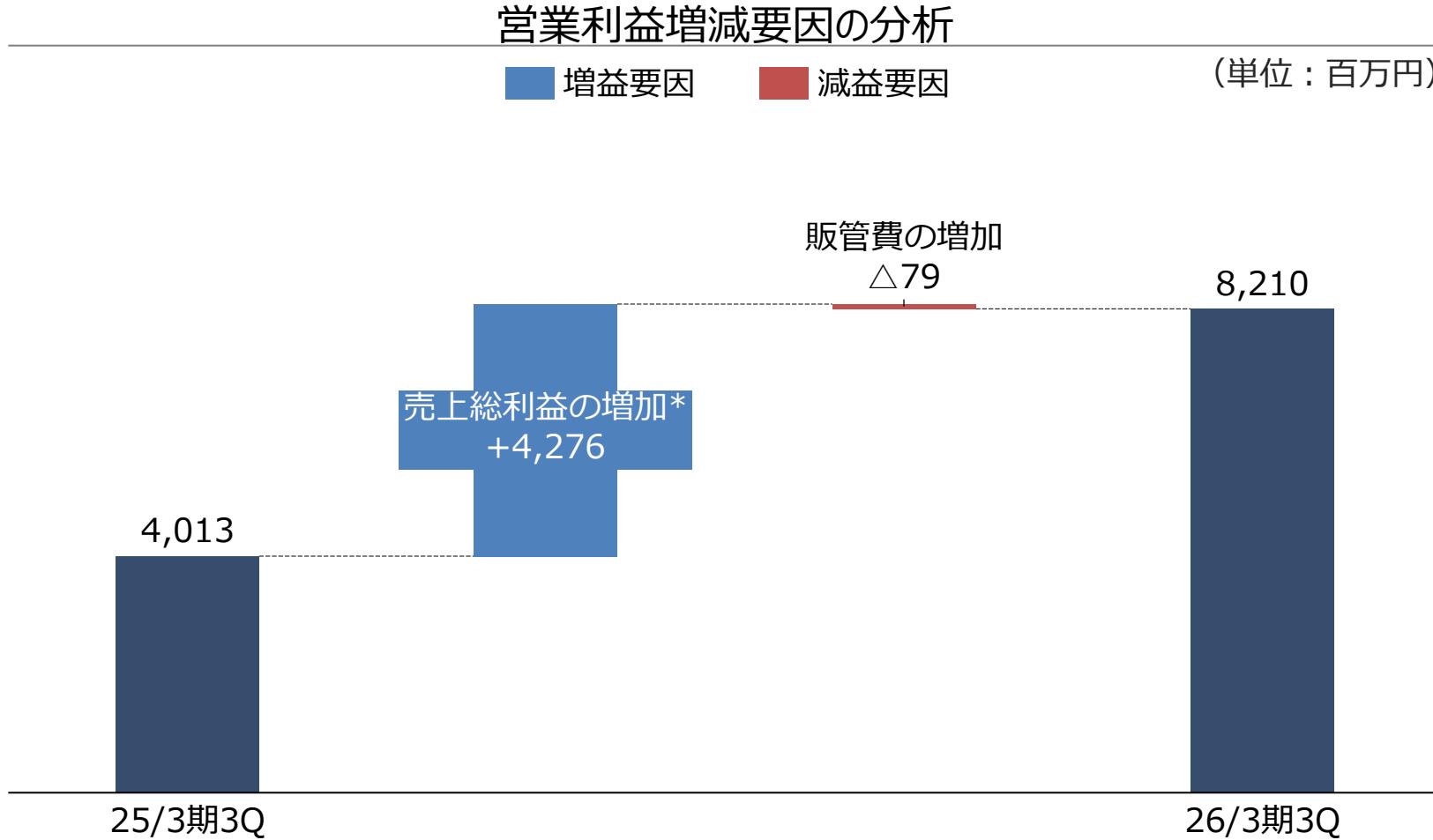
営業利益の増減要因 (セグメント別)

- 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



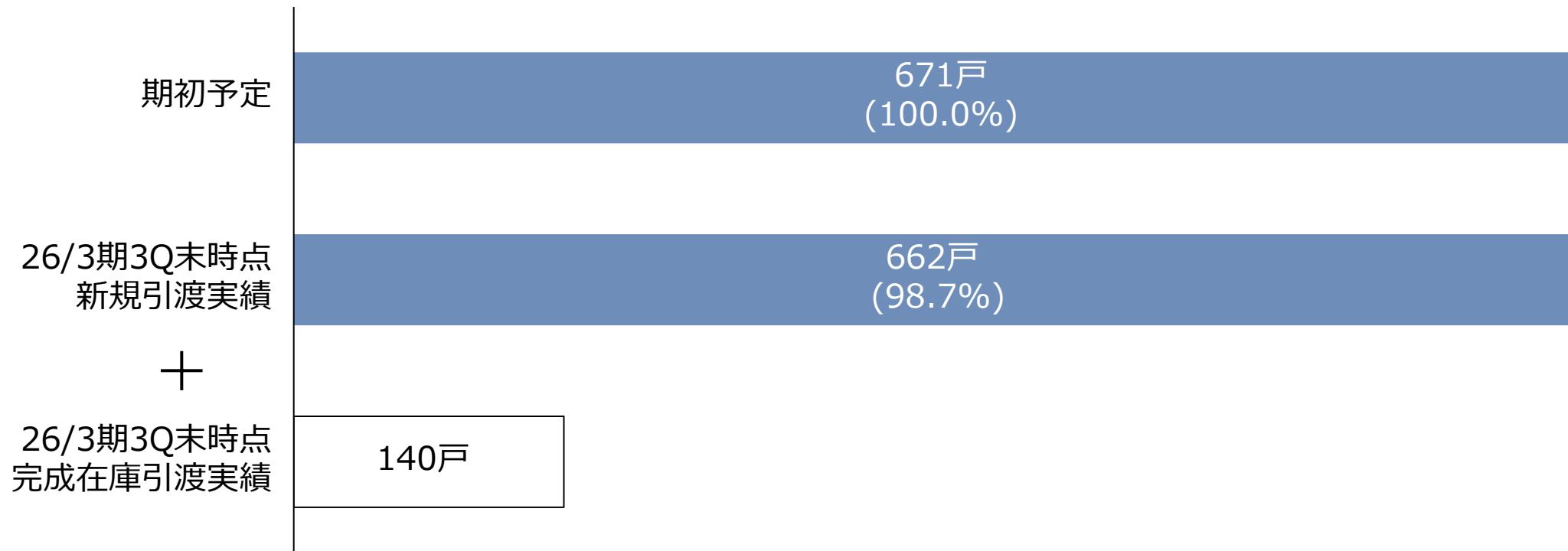
営業利益の増益要因（費目別）

- 売上総利益の大幅な増加により、営業利益は増益となつた



- 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）
- 第3四半期末時点ではほぼ計画通りに662戸の引渡しが完了し、前年同期比で大きく增收増益

26/3期
新規引渡し戸数
※新築分譲マンションのみ

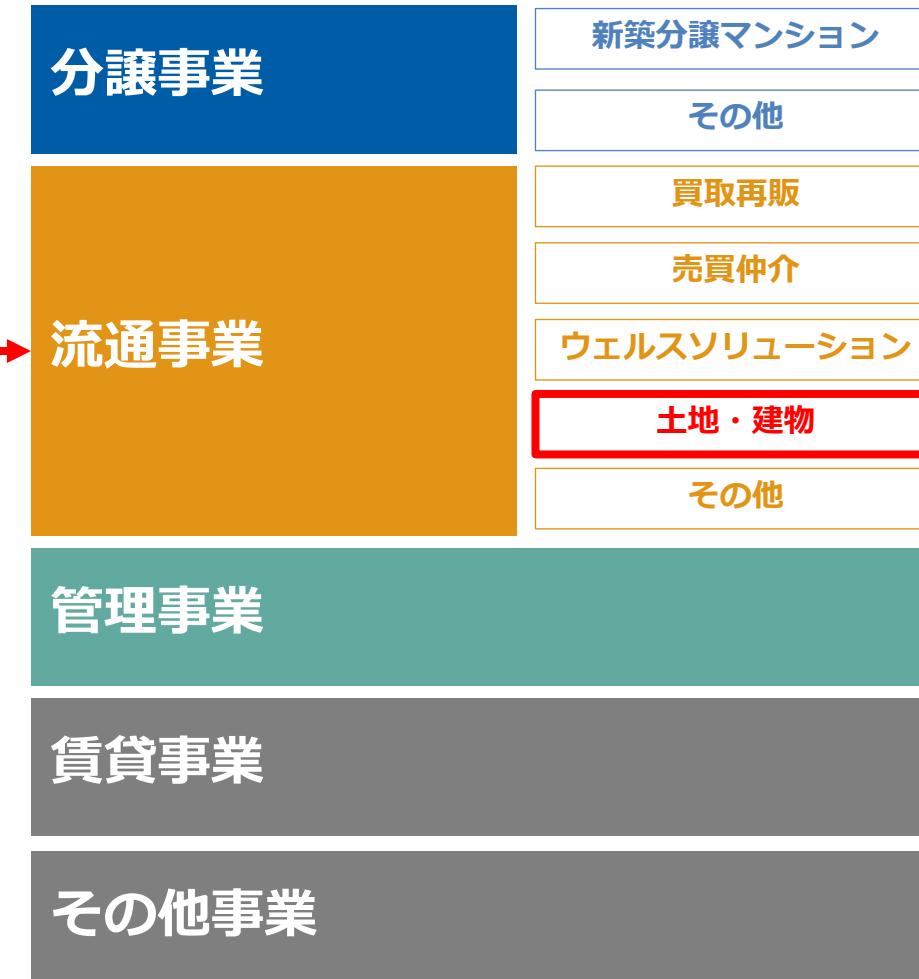


- 業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲事業」に含まれていた土地売却等の「土地・建物」取引を、「流通事業」に含める方法に変更（2025年4月より適用）

➤ 旧報告セグメント

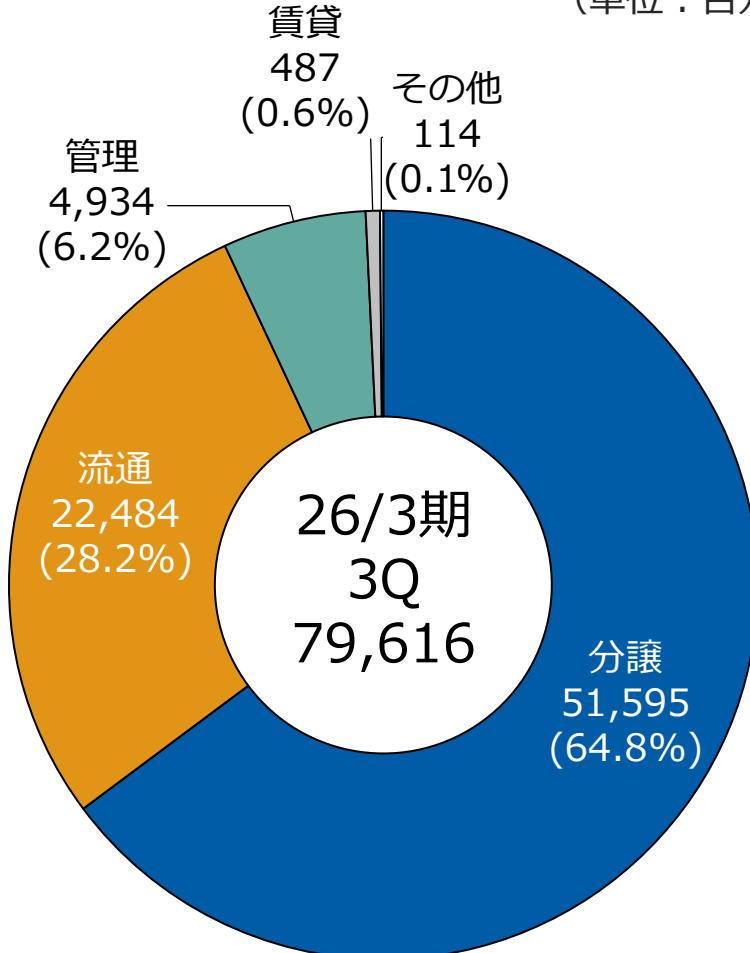
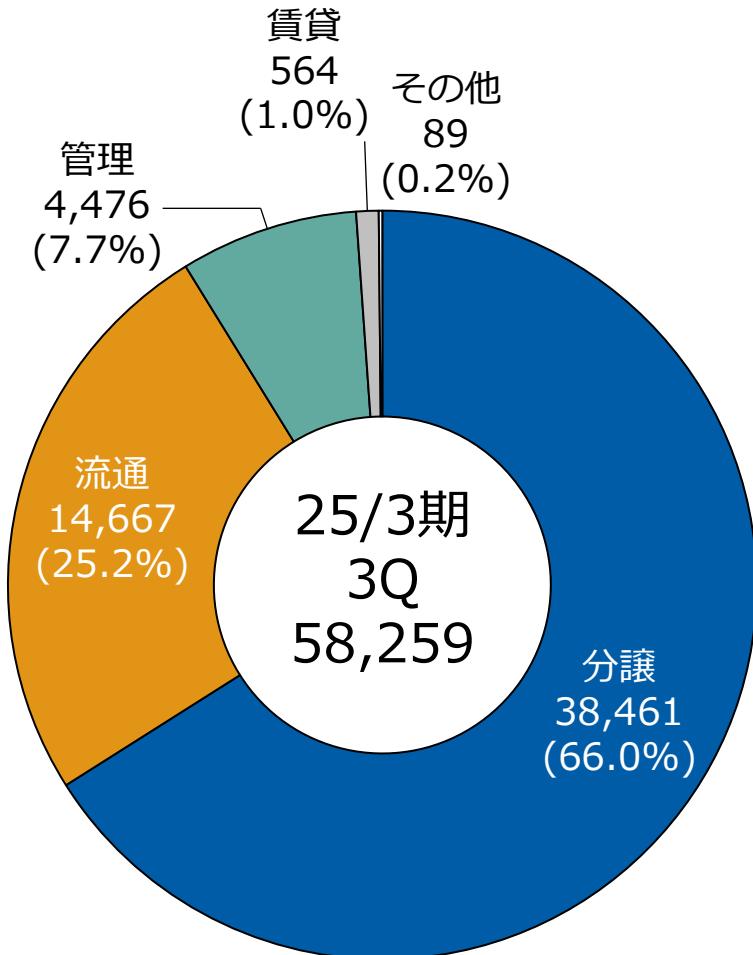


➤ 新報告セグメント



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3Q 実績	26/3期3Q 実績	増減	増減率
分譲事業	2,875	6,283	3,407	118.5%
流通事業	1,146	1,912	766	66.9%
管理事業	306	396	89	29.4%
賃貸事業	208	181	△26	△12.9%
その他事業	24	51	26	107.9%
調整額	△548	△614	△65	-
営業利益	4,013	8,210	4,197	104.6%

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）

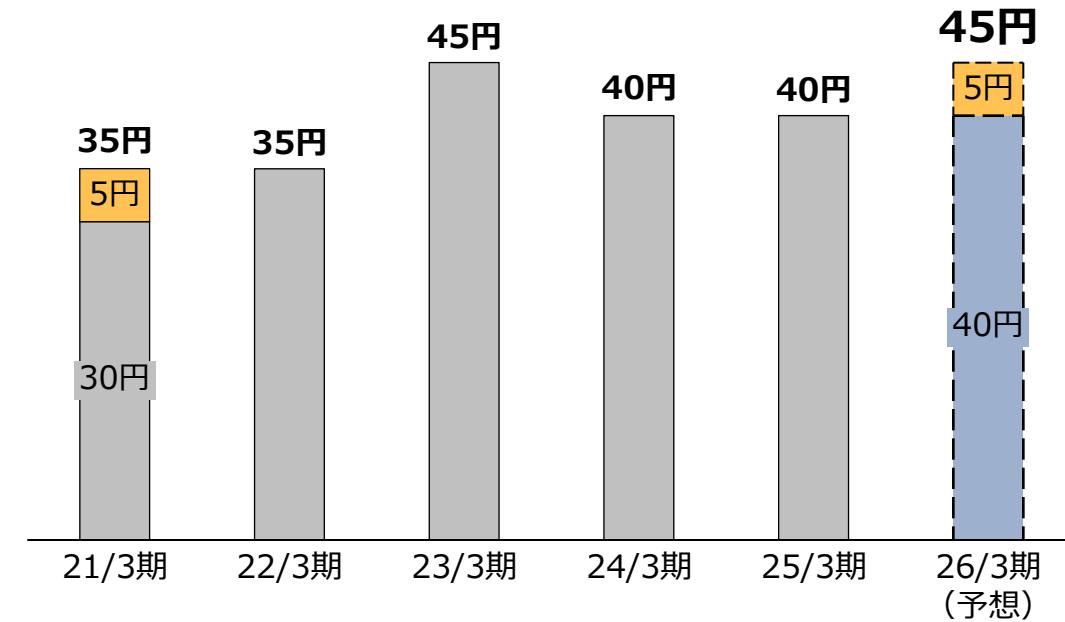
配当の基本的な考え方

引き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%を目指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



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



長期保有加算ポイントについて

- 長期保有加算ポイントは、3月末日、9月末日の株主名簿を基準に、同一株主番号で連續3回以上かつ1,000株以上お持ちの株主様として記載又は記録された場合、期間中継続保有している株式数に応じた加算ポイントを贈呈

	保有株式数			期間中に1,000株未満になると対象外	長期保有加算ポイント	(参考)優待ポイント
株主様①	1,000株	900株	1,000株		900株判定 0pt	1,000株判定 4,000pt
株主様②	1,000株	1,000株	1,000株		1,000株判定 400pt	1,000株判定 4,000pt
株主様③	1,000株	2,000株	2,000株		1,000株判定 400pt	2,000株判定 8,000pt

2025年3月末日 2025年9月末日 2026年3月末日

期間中に継続保有している
株式数に応じたポイント

分譲事業 業績

- 業績：売上高515億円（前年同期比+34.1%）、セグメント利益62億円（同+118.5%）
 - 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加（566戸→802戸）
- 仕入高：791億円（前年同期比+137.3%）
 - 大型物件の仕入により、前年同期比で大幅に増加
- 供給高：362億円（前年同期比+55.9%）
 - 翌期以降の売上計上物件の販売を進めている
- 契約高：396億円（前年同期比+7.4%）
 - 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

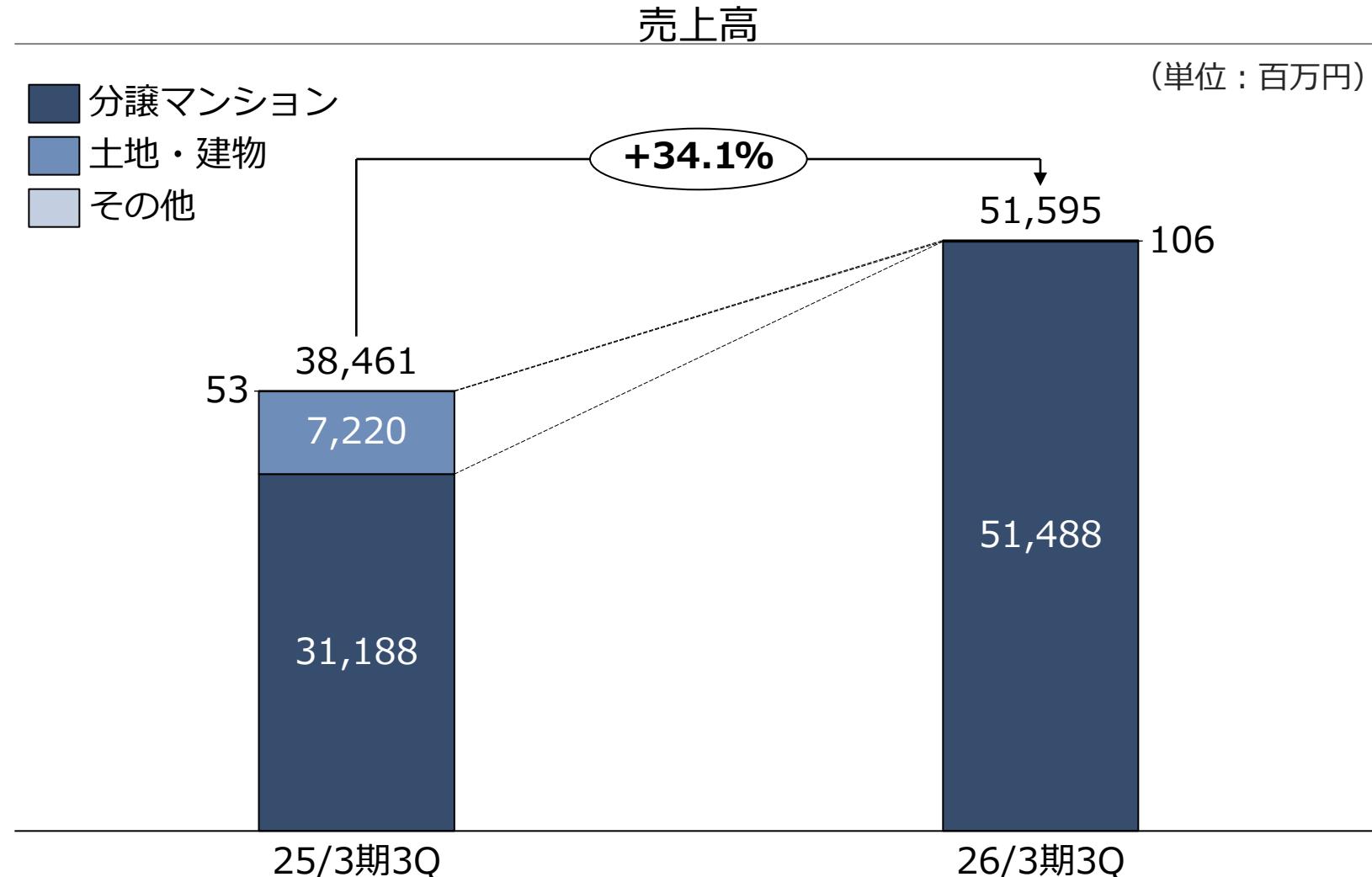
■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期3Q 実績	26/3期3Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	38,461	51,595	13,133	34.1%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	38,461	51,595	13,133	34.1%
セグメント利益	2,875	6,283	3,407	118.5%

※分譲PJの事業性についての再検証を実施し、
2つのPJに関する評価損失11億円を計上

■ 第3四半期売上高は515億円（前年同期比+34.1%）

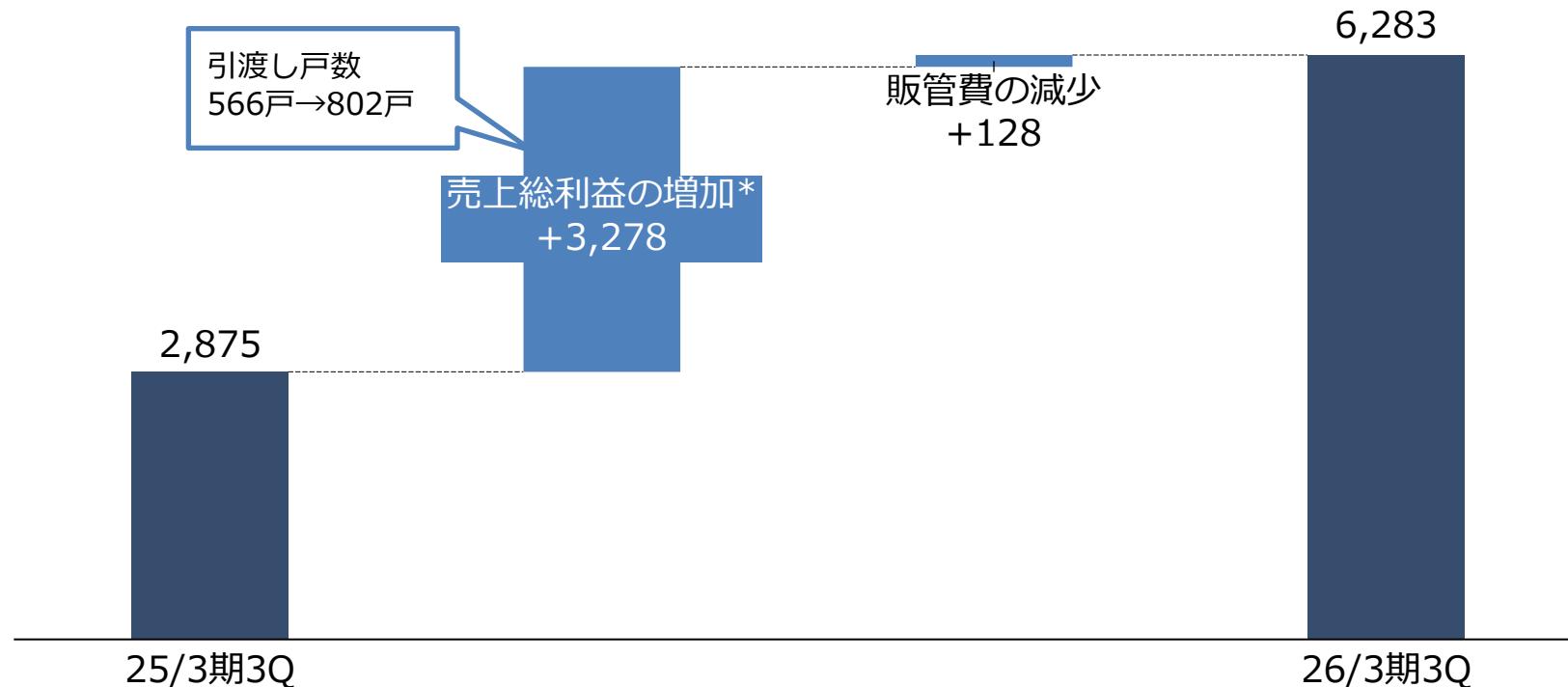


- 分譲マンションの引渡し戸数の増加により売上総利益が増加

セグメント利益の増減要因の分析

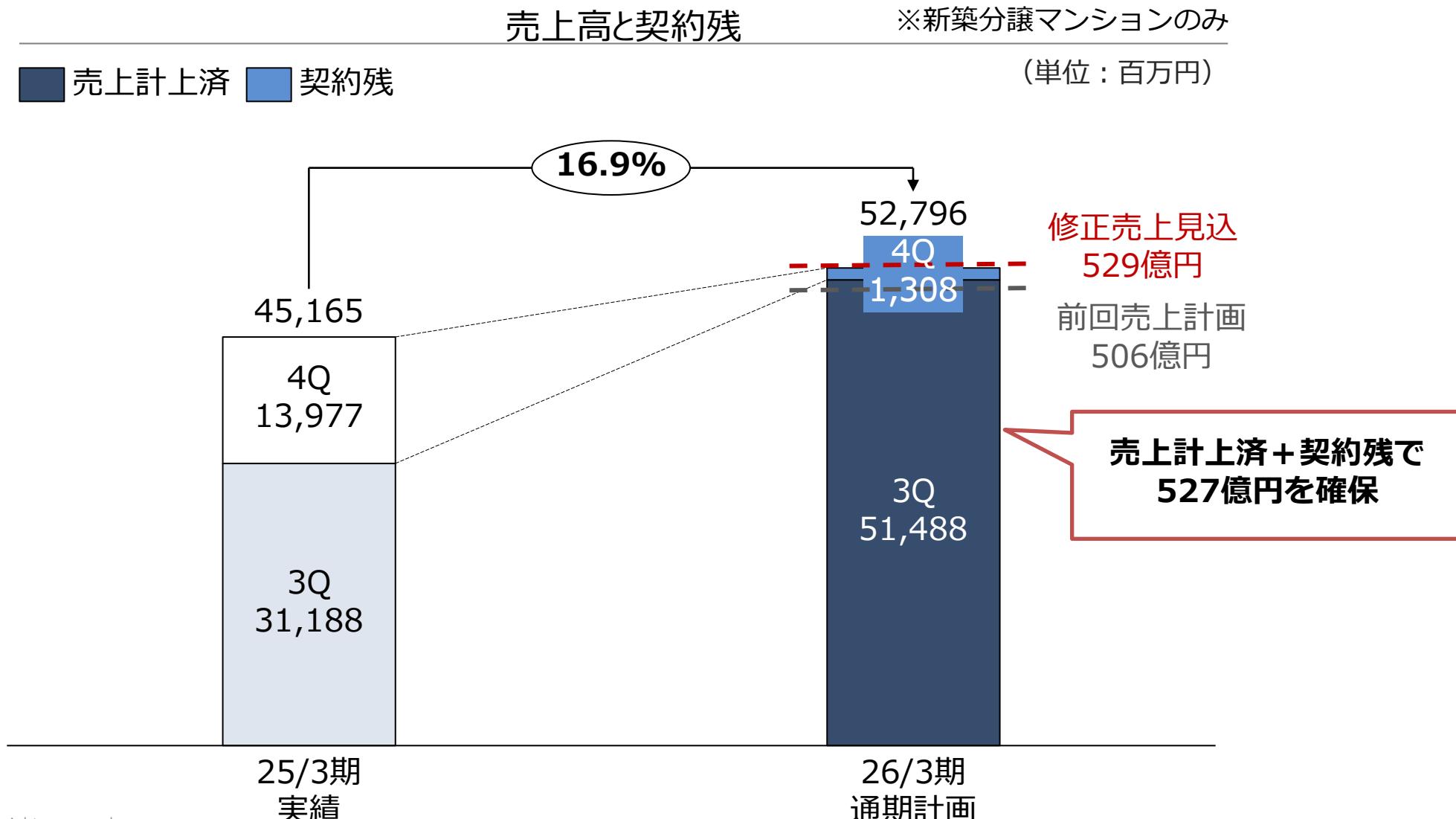
(単位：百万円)

■ 増益要因 ■ 減益要因

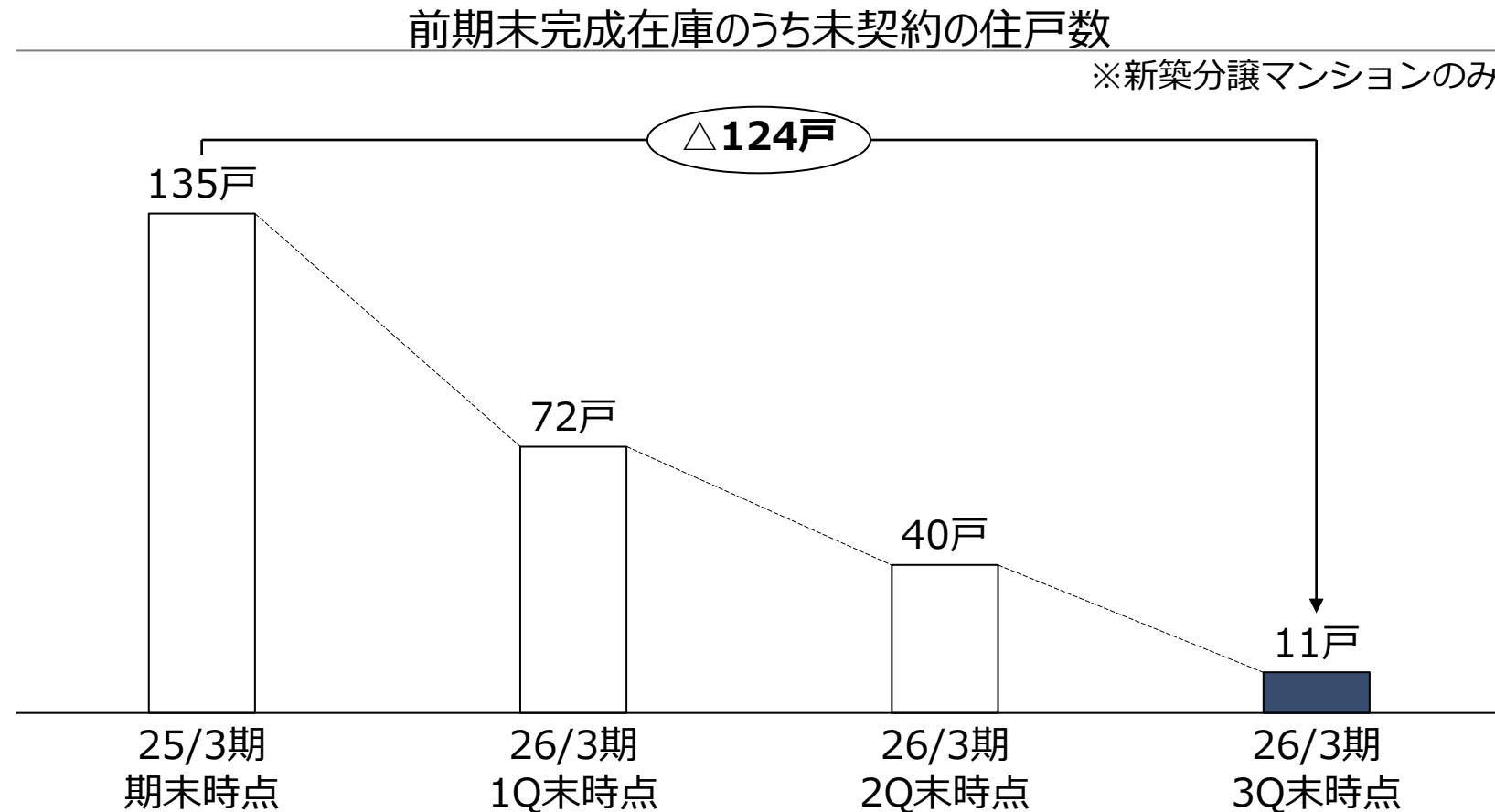


*評価損失11億円計上後

■ 通期売上高は527億円を確保している



- 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3四半期末時点で11戸まで減少



■ 高付加価値の物件を開発し、引渡した

CLIO クリオ レジデンス川越
CLIO RÉSIDENCE KAWAGOE



ZEH-M Oriented

埼玉県川越市 総戸数100戸
2025年12月引渡し

CLIO クリオ ラベルヴィ西新グランクラス
CLIO la belle vie NISHIJIN GRAND CLASS



ZEH-M Oriented

福岡県福岡市 総戸数45戸
2025年10月引渡し

トピックス：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

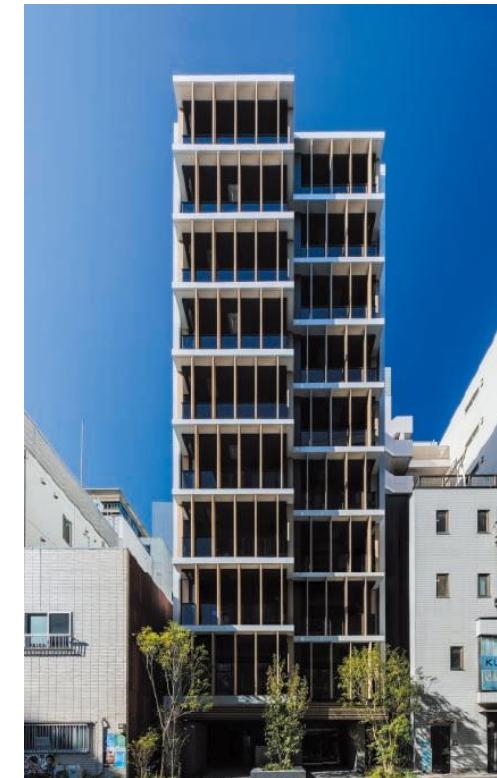
神奈川県横浜市 総戸数26戸
2025年2月竣工



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

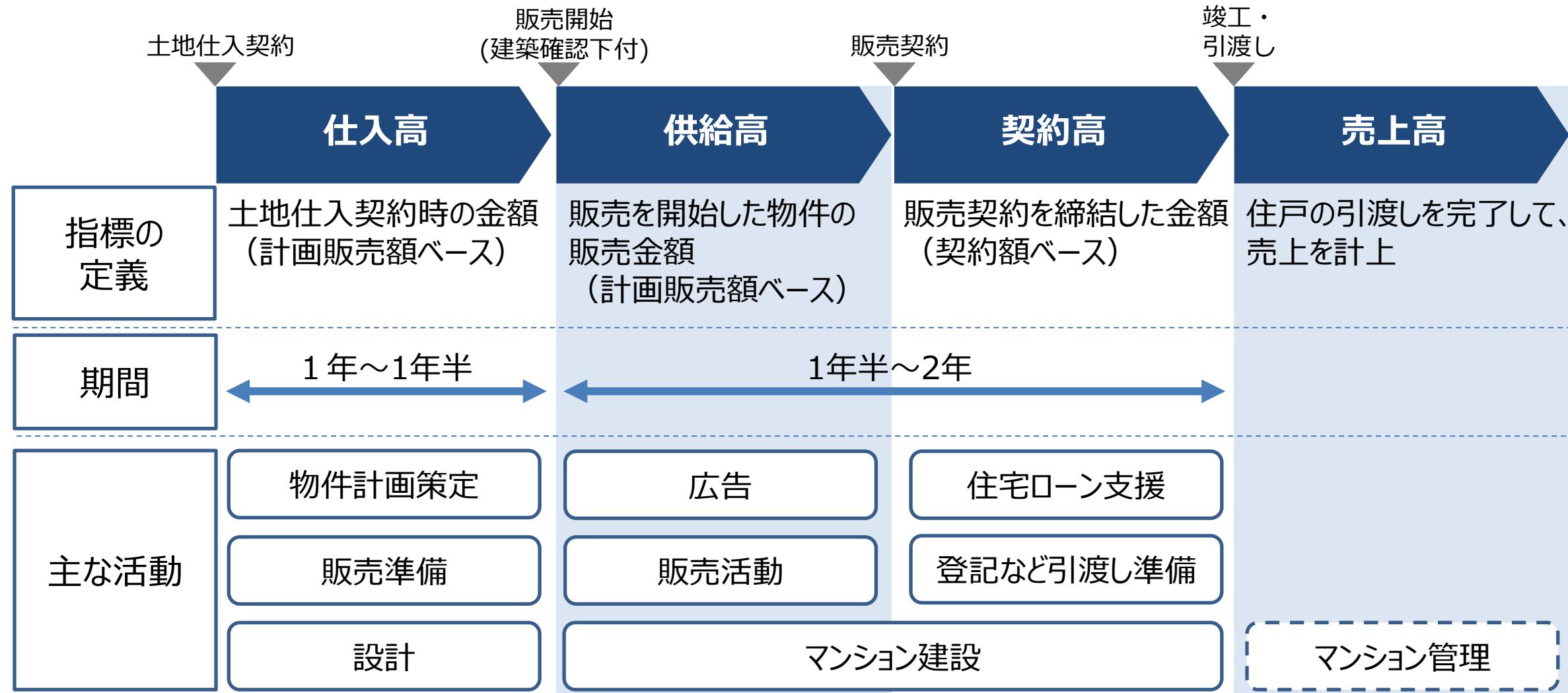


ZEH-M Oriented

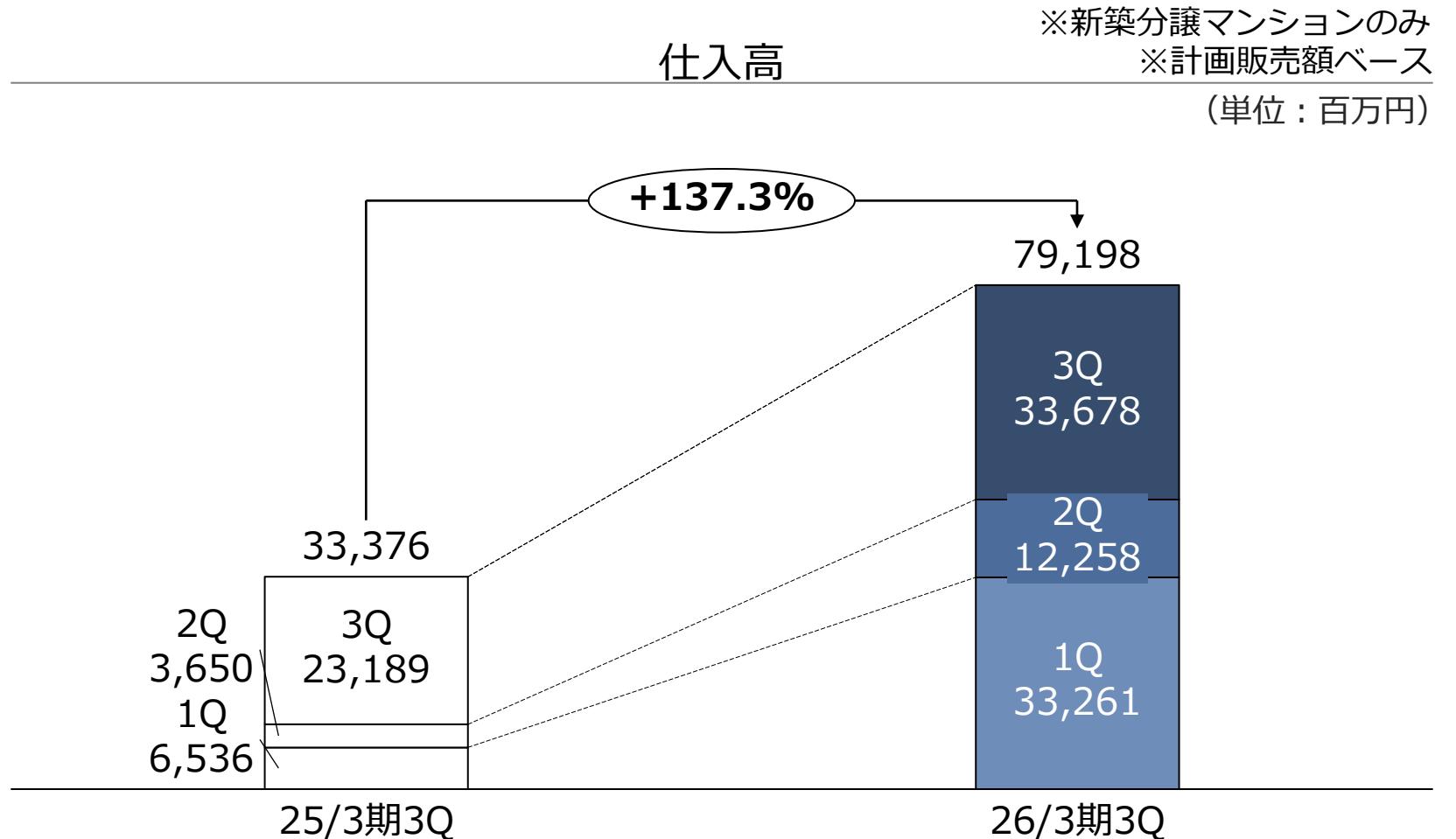
東京都中央区 総戸数28戸
2025年1月竣工

【参考】分譲事業の売上先行指標(KPI)

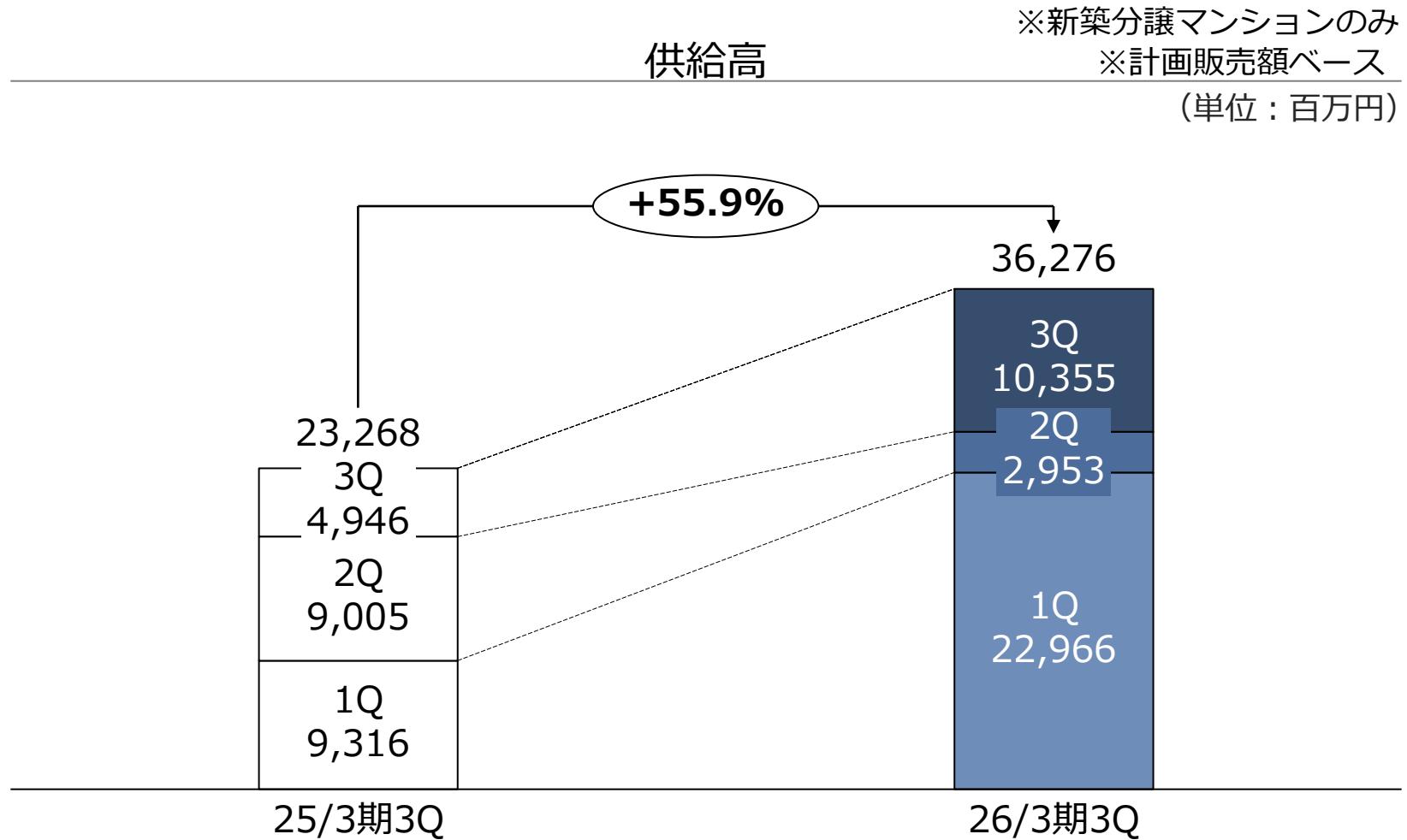
■ 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した



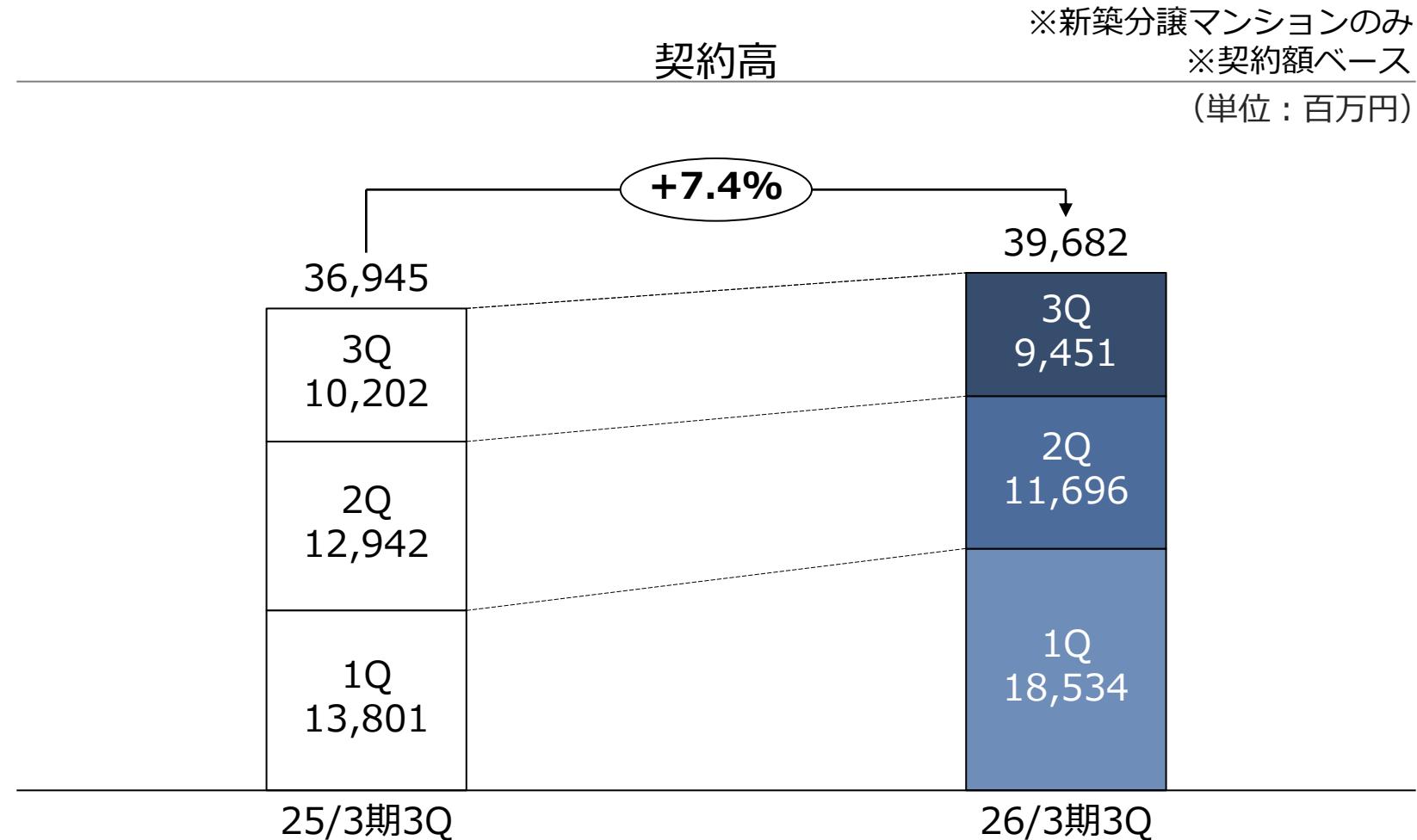
- 第3四半期の仕入高は、791億円（前年同期比+137.3%）
- 大型物件の仕入により、前年同期比で大幅に増加



■ 第3四半期の供給高は、362億円（前年同期比+55.9%）



■ 第3四半期の契約高は、396億円（前年同期比+7.4%）



トピックス：第3四半期 主な供給物件

■ 好立地の物件を供給

CLIO

クリオ川崎セントラルマークス
CLIO KAWASAKI CENTRAL MARKS



神奈川県川崎市 総戸数71戸
2025年12月販売開始
2028年9月竣工予定

CLIO

クリオ横濱西中央グレイスコート
CLIO YOKOHAMA NISHI CHUO GRACE COURT



神奈川県横浜市 総戸数31戸
2025年12月販売開始
2027年6月竣工予定

- 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、時をかなてる。」住まいづくりを追求していく

明和地所株式会社





流通事業 業績

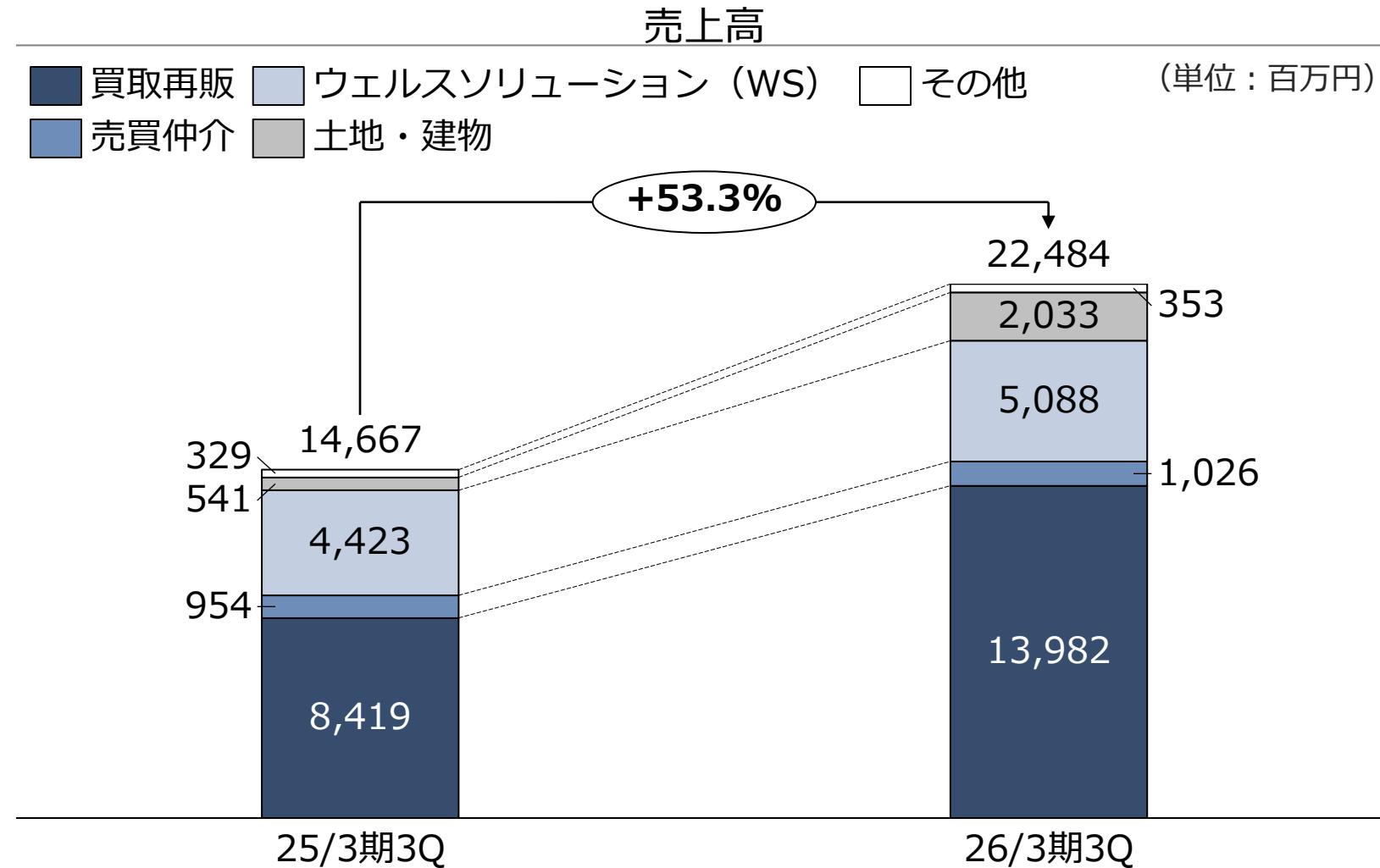
- 業績：売上高224億円（前年同期比+53.3%）、セグメント利益19億円（同+66.9%）
- 買取再販は、人員の増強により業容を順調に拡大中
 - 売上高：139億円（同+66.1%）
- 売買仲介は、前年同期比で增收
 - 売上高：10億円（同+7.5%）
- 富裕層向けのウェルスソリューション事業は、第3四半期までに9物件の決済・引渡しを完了
 - 売上高：50億円（同+15.0%）
 - 仕入高：82億円（同△53.9%）

■ 前年同期比で增收増益

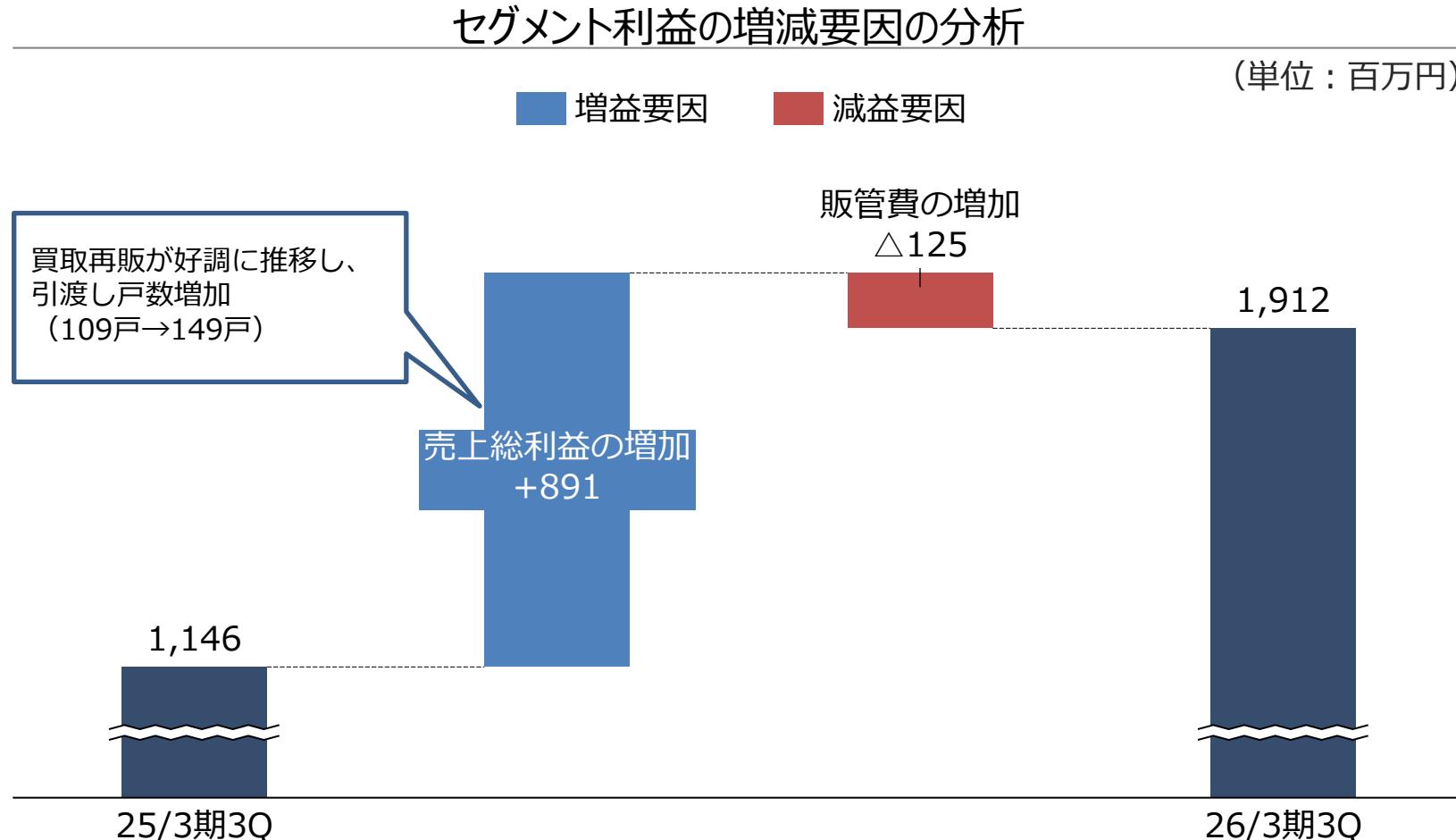
(単位：百万円)

	25/3期3Q 実績	26/3期3Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	14,667	22,484	7,816	53.3%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	-	△0	-
計	14,667	22,484	7,816	53.3%
セグメント利益	1,146	1,912	766	66.9%

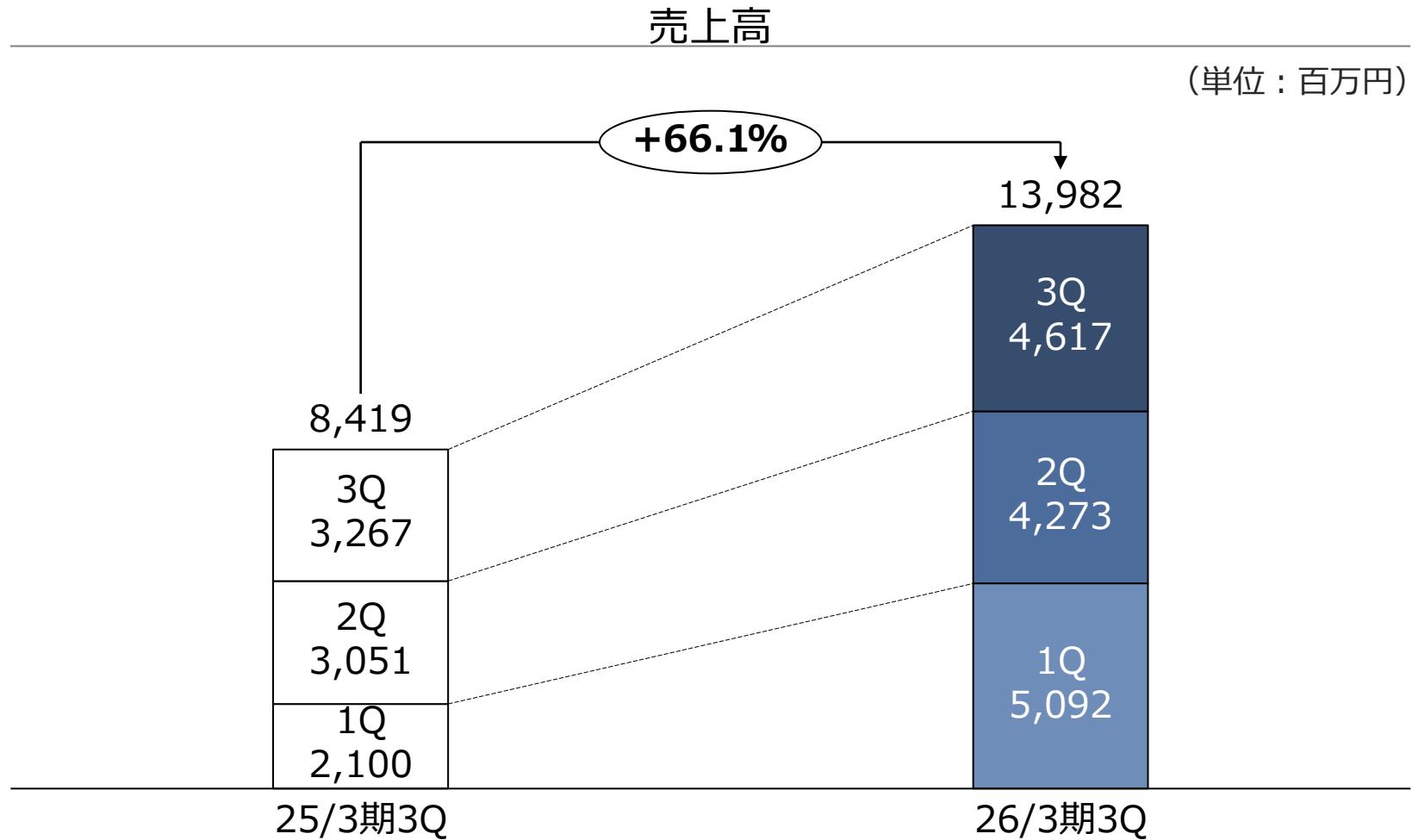
■ 第3四半期売上高は224億円（前年同期比+53.3%）



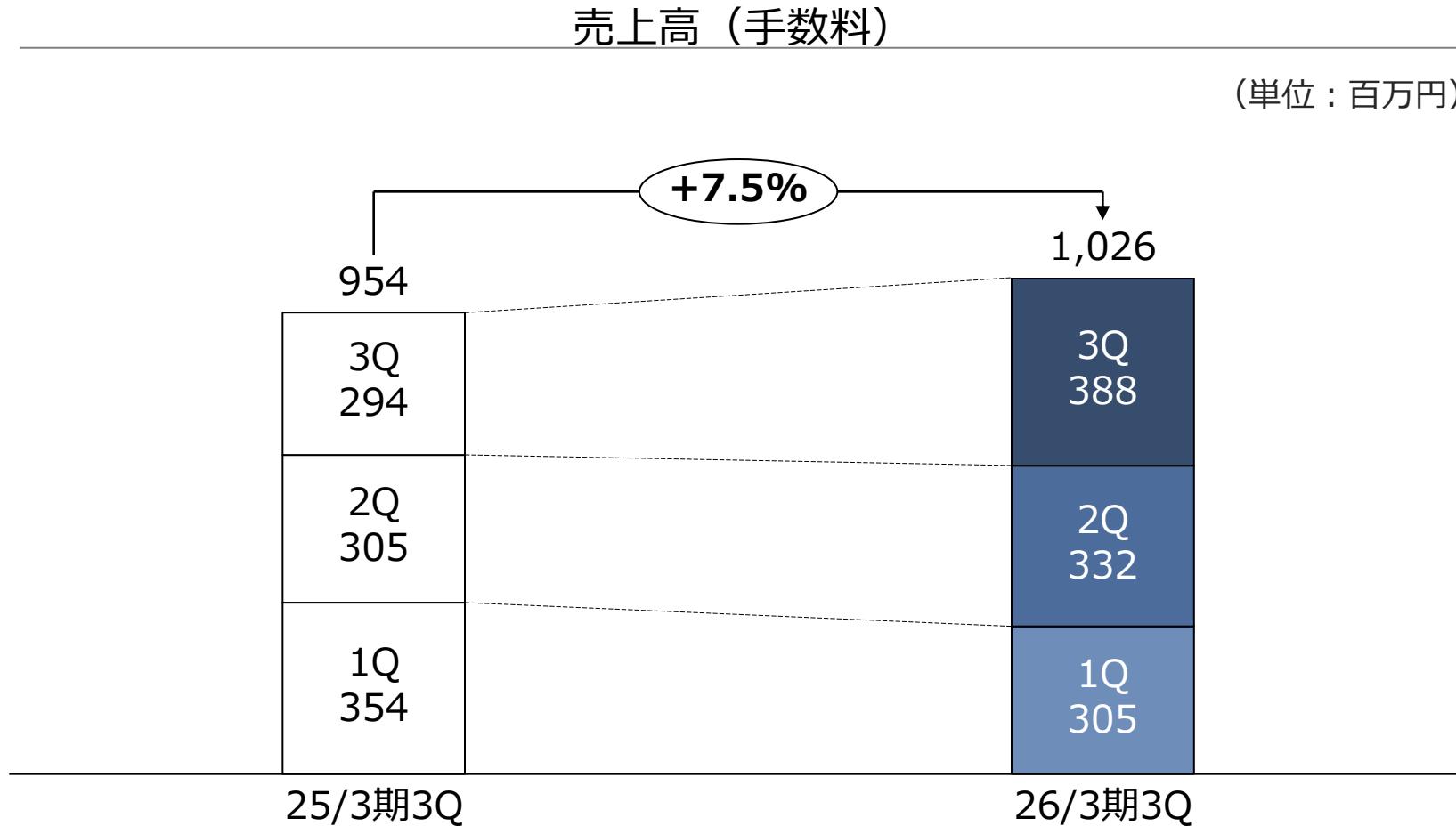
- 買取再販が好調に推移したことで売上総利益が増加



- 第3四半期は、売上高139億円（前年同期比+66.1%）



■ 第3四半期は、売上高10億円（前年同期比+7.5%）



■ 第3四半期までに9物件の決済・引渡しを完了

26/3期3Q 主な売上物件

クリオ ラモード目黒洗足



東京都目黒区
2025年10月引渡し済

クリオ ラモード神楽坂

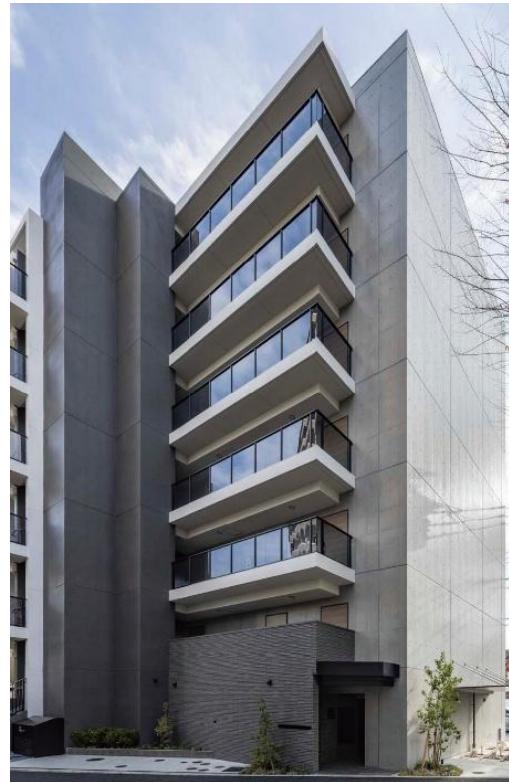


東京都新宿区
2025年10月引渡し済

トピックス：明和地所初の防音賃貸マンション竣工

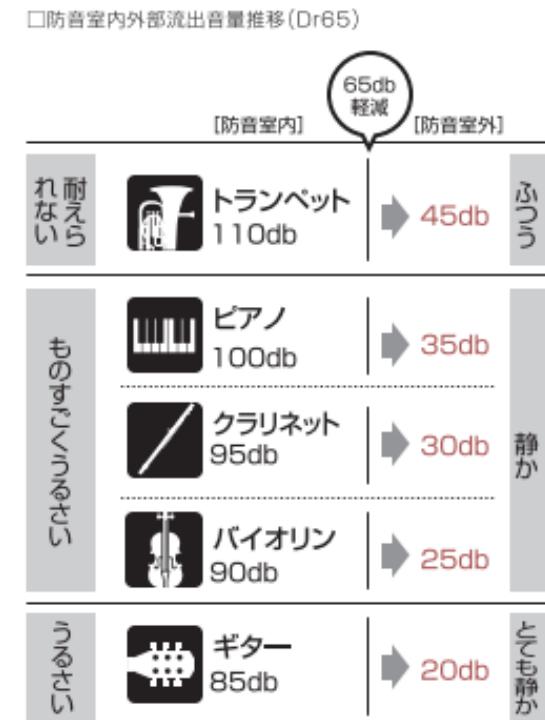
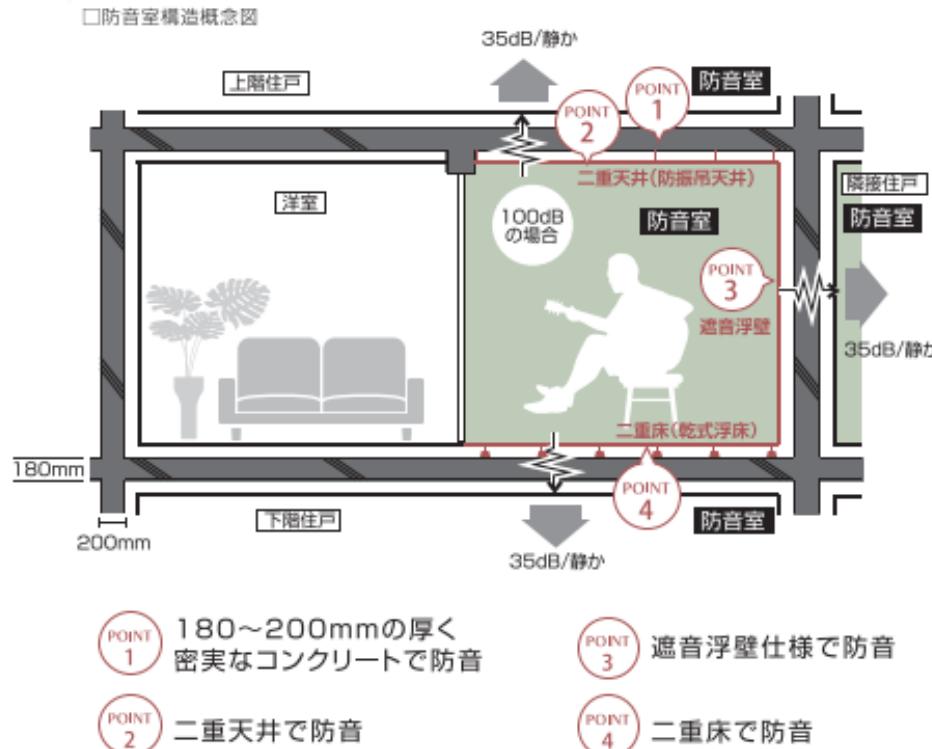
- 当社初となる、全戸に防音室を備えた賃貸マンション「クリオ ラモード町田サウンドテラス」が2025年12月に竣工
- 本格的な防音性能を標準装備したコンセプトマンション「サウンドテラス」を展開する

クリオ ラモード町田サウンドテラス



東京都町田市 総戸数27戸
2025年12月竣工済

遮音性能「D-65」を全戸で実現



楽器のデシベルはスガナミ楽器HPより

管理事業 業績

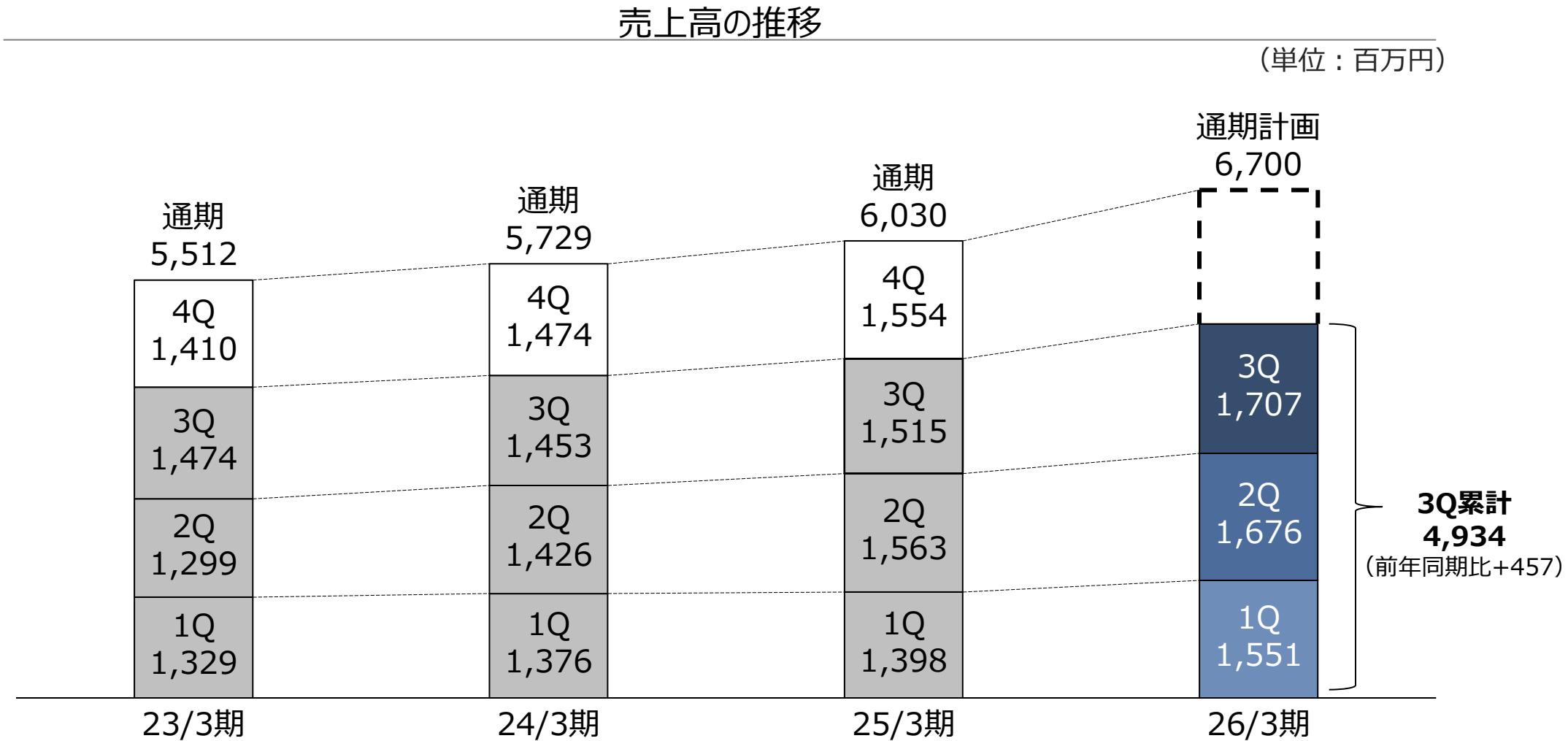
- 業績：売上高49億円（前年同期比+10.2%）、セグメント利益3億円（同+29.4%）
- 高い顧客満足度を背景に、他社管理物件のリプレイスが進捗した
 - 第3四半期の新規受託戸数は2,140戸（うち1,469戸はリプレイス）
- 第3四半期末時点の管理戸数は53,711戸
- 業務効率化を推進している
 - kanri.onlineの機能拡張などを通じて各種ペーパーレス化を進め、スピードアップによる業務品質の向上とコスト削減を推進中

■ 前年同期比で增收増益

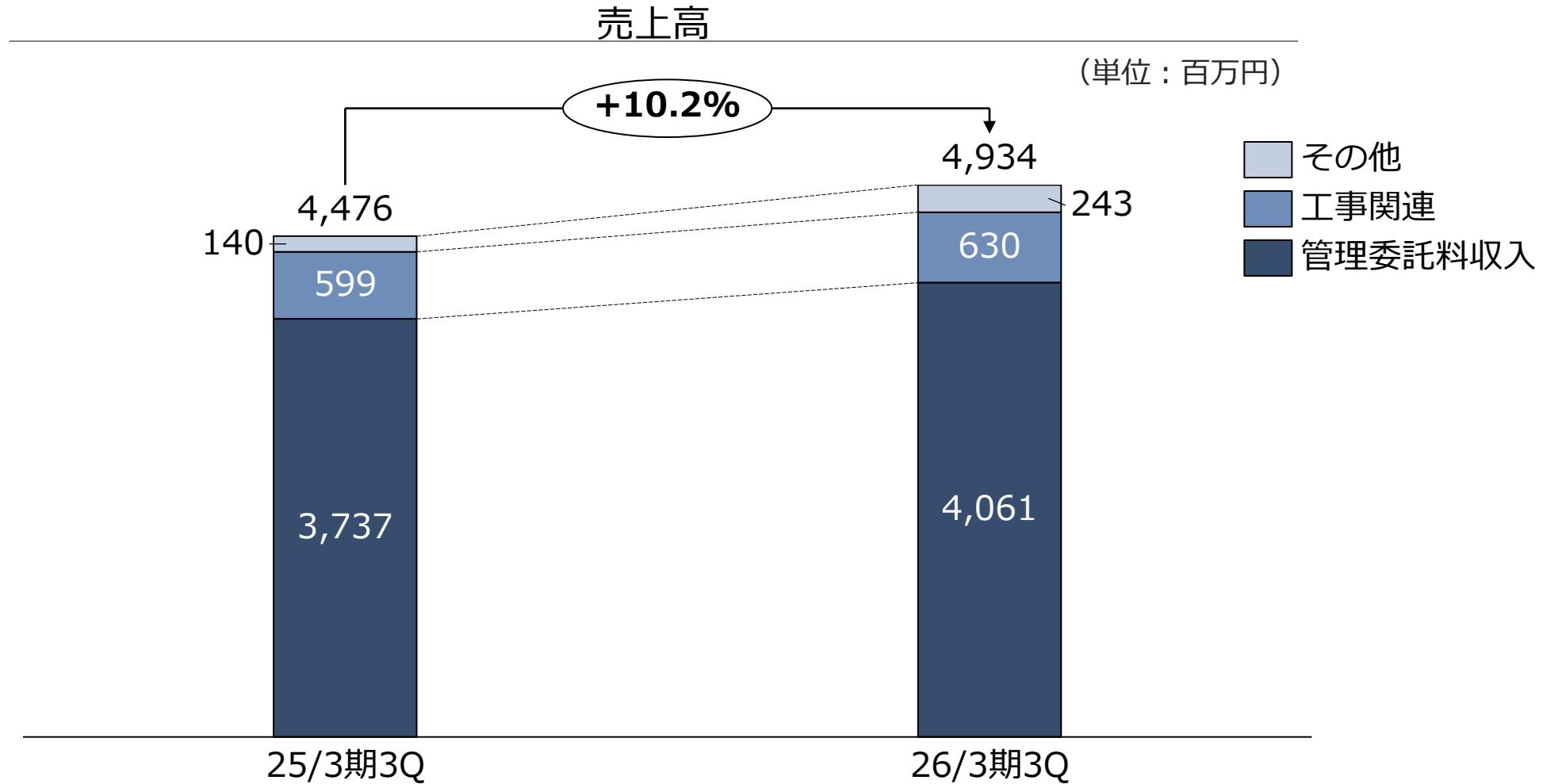
(単位：百万円)

	25/3期3Q 実績	26/3期3Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	4,476	4,934	457	10.2%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	23	36	12	54.0%
計	4,500	4,970	470	10.5%
セグメント利益	306	396	89	29.4%

■ 第3四半期売上高は49億円（前年同期比+10.2%）



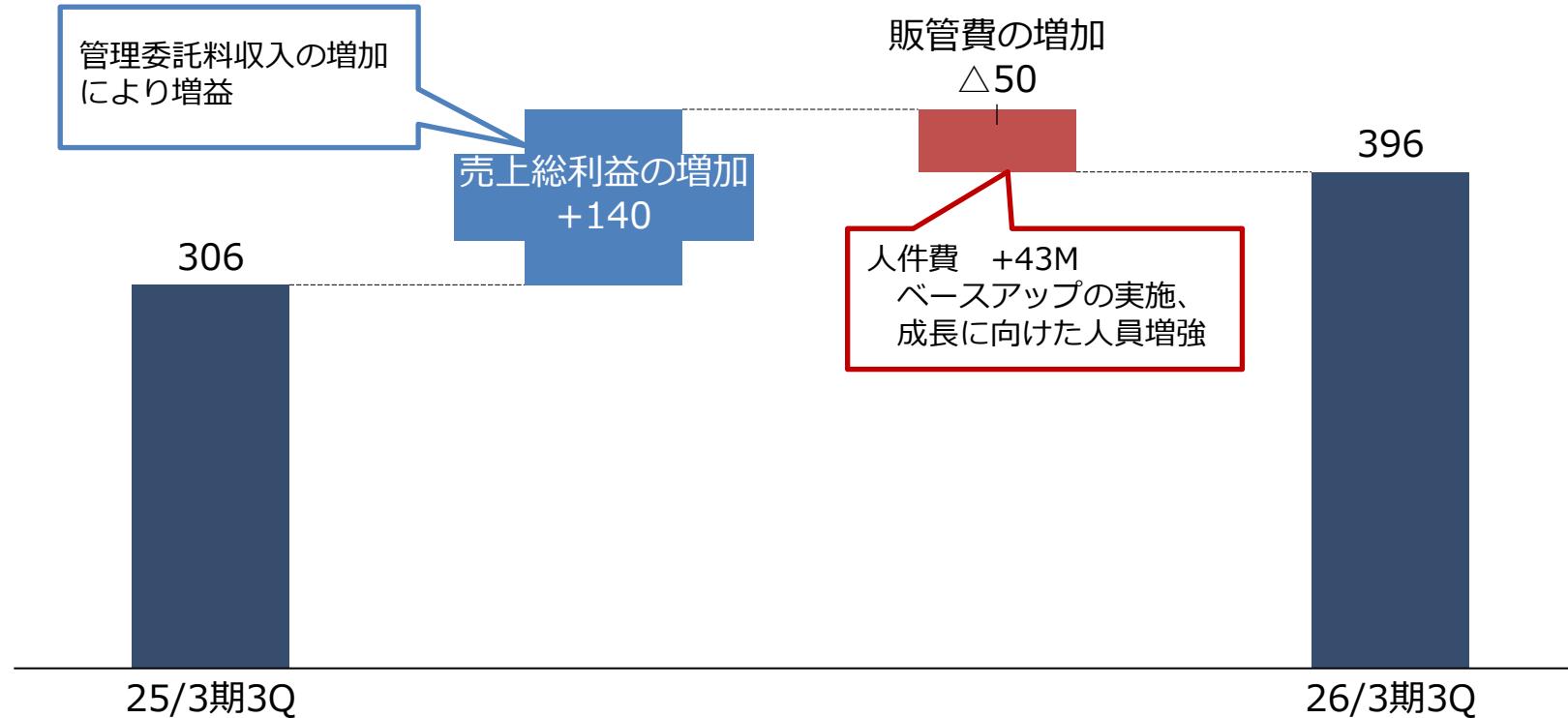
- リプレイス獲得の推進により、管理委託料収入が増加している



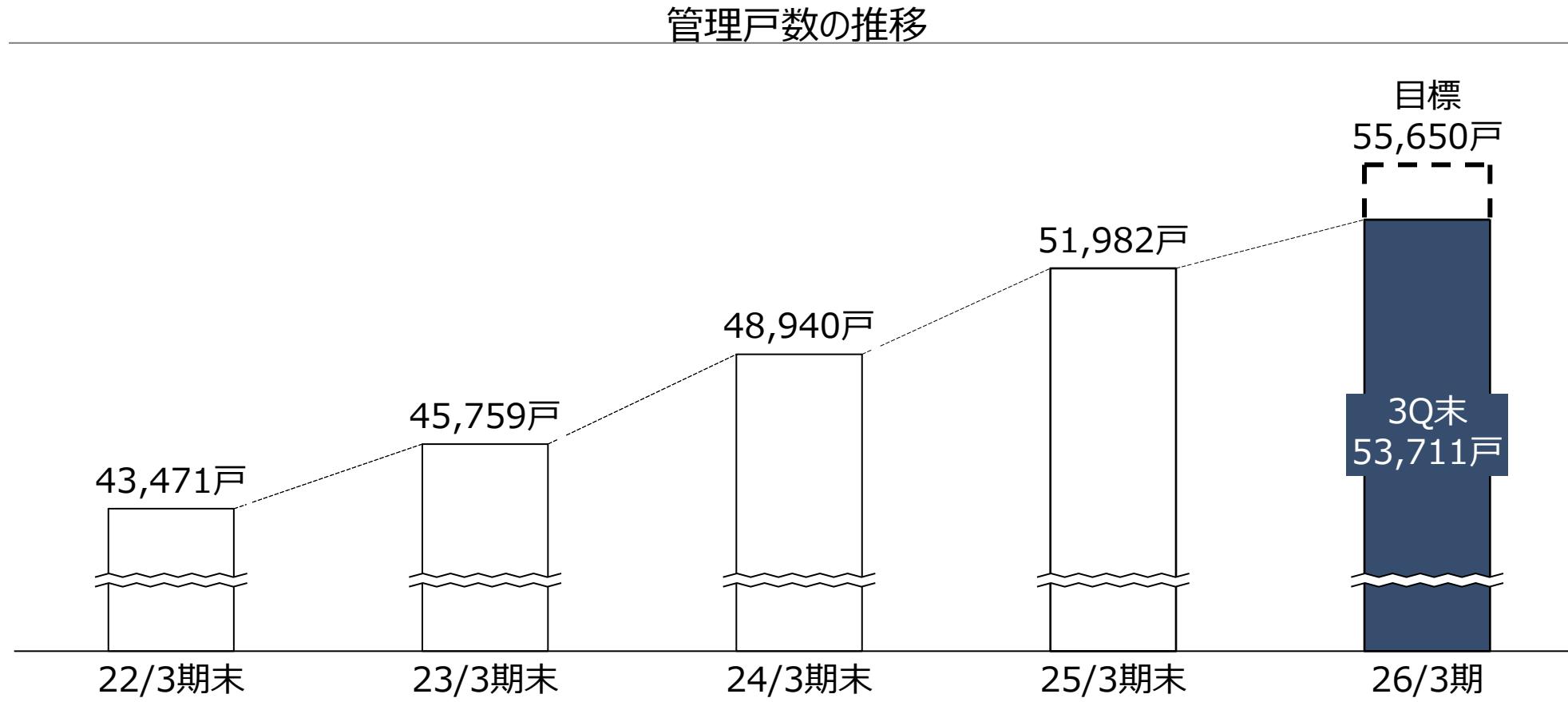
- 管理委託料収入の増加により売上総利益が増加し、販管費の増加分をカバー

セグメント利益の増減要因の分析

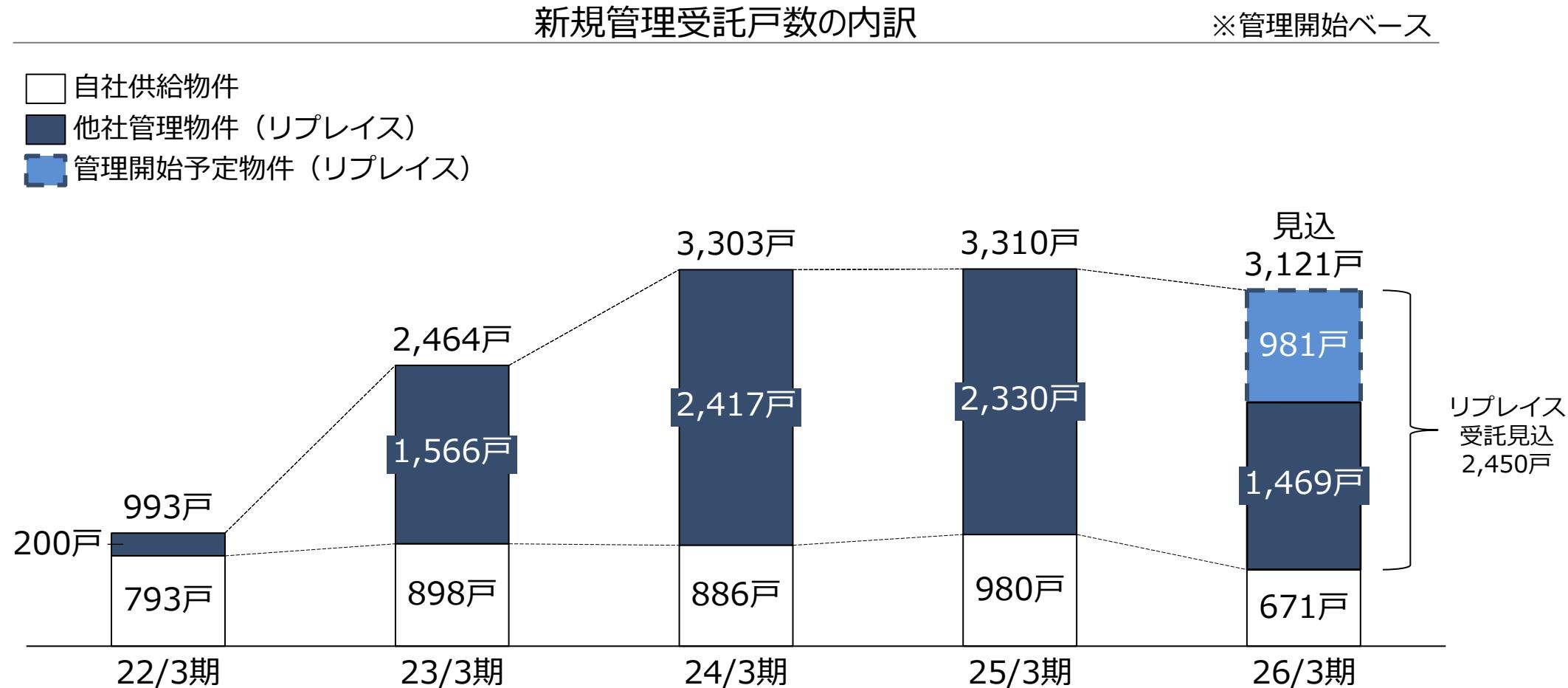
(単位：百万円)

■ 増益要因 ■ 減益要因

- 第3四半期末時点で、管理戸数は53,711戸まで伸長した



- 他社管理物件のリプレイスは、通期で2,450戸となる見込み
- 引き続き受託営業を強化する



- 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 务

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

Fact Sheet

2026年3月期 第3四半期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	25/3期 期末	26/3期 3Q末	増減	増減率
総資産	152,097	142,083	△10,013	△6.6%
流動資産	140,112	132,782	△7,330	△5.2%
現預金	22,472	31,169	8,696	38.7%
販売用不動産	26,974	18,815	△8,158	△30.2%
仕掛け販売用不動産	87,859	81,055	△6,803	△7.7%
固定資産	11,985	9,301	△2,683	△22.4%
有形固定資産	9,847	7,138	△2,708	△27.5%
無形固定資産	232	206	△25	△11.0%
投資その他の資産	1,906	1,956	50	2.7%
総負債	118,118	104,448	△13,669	△11.6%
有利子負債	87,077	80,326	△6,750	△7.8%
その他負債	31,040	24,122	△6,918	△22.3%
純資産	33,979	37,634	3,655	10.8%
自己資本比率	22.3%	26.5%	4.1P	-

分譲事業 売上高内訳・売上先行指標

(単位：百万円)

	25/3期3Q 実績	26/3期3Q 実績	増減	増減率	26/3期 修正予想	進捗率
売上高	38,461	51,595	13,133	34.1%	-	-
分譲マンション	31,188	51,488	20,300	65.1%	52,900	97.3%
引渡戸数	566戸	802戸	236戸	41.7%	-	-
売上総利益率	19.8%	21.2%	1.4P	-	-	-
土地・建物	7,220	-	△7,220	-	-	-
その他	53	106	53	100.7%	-	-
仕入高	40,596	79,198	38,602	95.1%	-	-
分譲マンション	33,376	79,198	45,822	137.3%	-	-
土地・建物	7,220	-	△7,220	-	-	-
供給高	30,488	36,276	5,787	19.0%	-	-
分譲マンション	23,268	36,276	13,007	55.9%	-	-
戸数	290戸	360戸	70戸	24.1%	-	-
土地・建物	7,220	-	△7,220	-	-	-
契約高	44,165	39,682	△4,482	△10.2%	-	-
分譲マンション	36,945	39,682	2,737	7.4%	-	-
戸数	565戸	470戸	△95戸	△16.8%	-	-
土地・建物	7,220	-	△7,220	-	-	-

(単位：百万円)

	25/3期3Q 実績	26/3期3Q 実績	増減	増減率	26/3期 修正予想	進捗率
売上高	14,667	22,484	7,816	53.3%	26,600	84.5%
買取再販	8,419	13,982	5,563	66.1%	17,500	79.9%
引渡戸数	109戸	149戸	40戸	36.7%	—	—
売上総利益率	15.2%	14.6%	△0.6P	—	—	—
売買仲介手数料	954	1,026	71	7.5%	1,300	79.0%
取扱件数	558件	577件	19件	3.4%	—	—
ウェルスソリューション	4,423	5,088	665	15.0%	5,620	90.5%
土地・建物	541	2,033	1,492	275.8%	—	—
その他	329	353	24	7.4%	—	—

(単位：百万円)

		25/3期3Q 実績	26/3期3Q 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	178戸	85戸	△93戸	△52.2%	—	—
	契約高	10,519	14,499	3,980	37.8%	—	—
	戸数	128戸	141戸	13戸	10.2%	—	—
仲壳介買	売買仲介手数料	954	1,026	71	7.5%	—	—
	取扱件数	558件	577件	19件	3.4%	—	—
WS	仕入高	17,931	8,265	△9,666	△53.9%	—	—
	契約高	2,319	5,648	3,328	143.5%	—	—
建土地	仕入高	2,942	574	△2,368	△80.5%	—	—
	契約高	1,417	1,082	△335	△23.6%	—	—

管理事業 売上高内訳・営業指標

(単位：百万円)

	25/3期3Q 実績	26/3期3Q 実績	増減	増減率	26/3期 修正予想	進捗率
売上高	4,476	4,934	457	10.2%	6,700	73.7%
管理委託料収入	3,737	4,061	323	8.7%	—	—
工事関連	599	630	30	5.2%	—	—
その他	140	243	102	73.3%	—	—
新規管理受託戸数	2,917戸	2,140戸	△777戸	△26.6%	—	—
管理戸数	51,602戸	53,711戸	2,109戸	4.1%	—	—

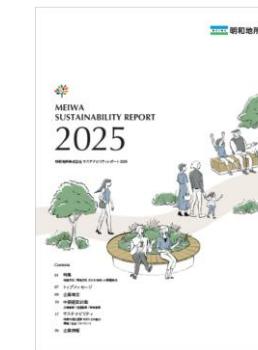
■ スポンサードリサーチレポート発行のお知らせ

当社は、株主・投資家の皆様とのコミュニケーションを円滑にし、
当社に対するご理解を深めていただくため、株式会社シェアードリサーチ
によるスポンサードリサーチレポートを発行しています。
<https://sharedresearch.jp/ja/companies/8869>



■ サステナビリティレポート発行のお知らせ

持続可能な社会の実現に向け、当社の方針や取り組みについてご報告して
います。当社コーポレートサイトにてご覧いただけます。
<https://www.meiwajisyo.co.jp/sr2025>



■ クリオギャラリーのご案内

数あるクリオマンションから厳選した竣工物件をご紹介しています。
<https://www.meiwajisyo.co.jp/special/gallery/>



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。