



2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2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 社長室 室長 (氏名) 島津 基実

TEL 03(5489)0111

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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第3四半期の連結業績（2024年4月1日～2024年12月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期第3四半期	58,259	55.4	4,013	321.0	2,931	-	2,202	953.9
2024年3月期第3四半期	37,489	33.3	953	136.2	181	-	208	-

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 2,204百万円 (468.0%) 2024年3月期第3四半期 388百万円 (-%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期第3四半期	93.91	-
2024年3月期第3四半期	8.91	-

(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
2025年3月期第3四半期	132,525	33,239	25.1	1,417.62
2024年3月期	124,151	31,973	25.8	1,363.61

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 33,239百万円 2024年3月期 31,973百万円

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
2024年3月期	-	0.00	-	40.00	40.00
2025年3月期	-	0.00	-	-	-
2025年3月期（予想）	-	-	-	40.00	40.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	79,000	10.9	4,700	△5.5	3,600	△9.8	2,500	△10.1	106.62

(注) 直前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) 当四半期連結累計期間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) 四半期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 : 有
- 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)	2025年3月期3Q	23,447,684株	2024年3月期	23,447,684株
② 期末自己株式数	2025年3月期3Q	一株	2024年3月期	一株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2025年3月期3Q	23,447,684株	2024年3月期3Q	23,447,684株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(会計方針の変更に関する注記)	8
(表示方法の変更に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(収益認識関係)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累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継続しています。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、発売戸数が前年同期比で減少しており、民間調査会社によると2024年の年間発売戸数は、調査を開始した1973年以降で最少となりました（不動産経済研究所 首都圏 新築分譲マンション市場動向 2024年のまとめ）。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関しては、供給は限られており、需要は底堅く推移しています。

このような環境下、当社は分譲事業においては不動産M&Aなど仕入手法の多様化を進め、厳しい状況においても立地や利便性・住環境にこだわり厳選した用地取得を行うとともに、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います。2024年10月には「クリオ鵜沼海岸グランロワ」（2023年6月竣工）、「クリオ世田谷松原ザ・クラシック」（2024年3月竣工）が2024年度グッドデザイン賞を受賞しました。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、2024年11月に販売を開始した「クリオ北浦和グレイスコート」はZEH-M Oriented認定を取得しています。引き続き、価格以上の価値の提供を行い、お客様に選んでいただける商品を開発することで販売を促進し、業績向上を図ります。

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・売買仲介が順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事業（投資用不動産の一棟販売）においては、当第3四半期までに4物件の決済・引渡しが完了するとともに、2025年1月に1物件の販売契約を行いました。

この結果、当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高582億59百万円（前年同期比55.4%増）、営業利益40億13百万円（同321.0%増）、経常利益29億31百万円（前年同期は経常利益1億81百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益22億2百万円（前年同期比953.9%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、当第3四半期末時点で、売上計上済みと契約済みとを合わせますと、通期計画の93%が達成済みとなっております。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

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390億34百万円（前年同期比81.8%増）、セグメント利益29億31百万円（同450.8%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140億94百万円（前年同期比26.7%増）、セグメント利益10億90百万円（同187.0%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44億76百万円（前年同期比5.2%増）、セグメント利益3億6百万円（同16.9%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5億64百万円（前年同期比2.2%増）、セグメント利益2億8百万円（同3.3%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89百万円（前年同期比4.5%減）、セグメント利益24百万円（同48.0%減）となりました。

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

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は1,203億62百万円となり、前連結会計年度末比52億90百万円増加いたしました。これは仕掛販売用不動産が278億85百万円増加した一方で、現金及び預金が175億99百万円、販売用不動産が52億1百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は121億63百万円となり、前連結会計年度末比30億83百万円増加いたしました。これは土地が26億87百万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83億73百万円増加し、1,325億25百万円となりました。

(負債)

流動負債は541億47百万円となり、前連結会計年度末比12億81百万円増加いたしました。これは1年内返済予定の長期借入金が97億21百万円増加した一方で、電子記録債務が83億23百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は451億38百万円となり、前連結会計年度末比58億25百万円増加いたしました。これは長期借入金が57億23百万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71億7百万円増加し、992億85百万円となりました。

(純資産)

純資産合計は332億39百万円となり、前連結会計年度末比12億66百万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四半期純利益22億2百万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、25.1%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年5月13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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,902	17,303
受取手形及び売掛金	199	144
販売用不動産	16,433	11,232
仕掛販売用不動産	62,257	90,143
営業貸付金	390	437
未収還付法人税等	0	0
その他	889	1,102
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	115,071	120,362
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,887	2,594
土地	4,227	6,914
その他（純額）	610	303
有形固定資産合計	6,724	9,813
無形固定資産		
ソフトウェア	58	72
のれん	7	3
その他	173	164
無形固定資産合計	239	240
投資その他の資産		
投資有価証券	104	98
繰延税金資産	564	550
退職給付に係る資産	264	294
その他	1,240	1,225
貸倒引当金	△58	△58
投資その他の資産合計	2,115	2,109
固定資産合計	9,079	12,163
資産合計	124,151	132,525

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,369	1,639
電子記録債務	18,438	10,115
短期借入金	10,730	12,172
1年内返済予定の長期借入金	10,001	19,723
未払費用	275	263
未払法人税等	215	2,167
前受金	7,969	5,503
賞与引当金	534	264
役員賞与引当金	106	95
株主優待引当金	90	11
その他	2,134	2,191
流動負債合計	52,865	54,147
固定負債		
長期借入金	38,294	44,018
役員退職慰労引当金	246	260
退職給付に係る負債	226	224
その他	544	634
固定負債合計	39,312	45,138
負債合計	92,178	99,285
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	24,315
株主資本合計	31,984	33,248
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△6
退職給付に係る調整累計額	△11	△2
その他の包括利益累計額合計	△11	△8
純資産合計	31,973	33,239
負債純資産合計	124,151	132,525

(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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
売上高	37,489	58,259
売上原価	28,761	45,927
売上総利益	8,727	12,332
販売費及び一般管理費	7,774	8,318
営業利益	953	4,013
営業外収益		
受取利息	0	11
違約金収入	68	67
助成金収入	12	17
貸倒引当金戻入額	0	0
その他	30	33
営業外収益合計	112	131
営業外費用		
支払利息	751	827
営業外支払手数料	80	369
その他	52	15
営業外費用合計	884	1,212
経常利益	181	2,931
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	—	128
特別利益合計	144	214
特別損失		
固定資産除却損	10	0
投資有価証券評価損	71	—
特別損失合計	82	0
税金等調整前四半期純利益	244	3,146
法人税、住民税及び事業税	29	1,757
法人税等調整額	5	△813
法人税等合計	35	944
四半期純利益	208	2,202
親会社株主に帰属する四半期純利益	208	2,202

(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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	208	2,202
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	175	△5
退職給付に係る調整額	3	8
その他の包括利益合計	179	2
四半期包括利益	388	2,204
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	388	2,204

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更に関する注記)

(「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。)等を第1四半期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、当第3四半期連結累計期間の四半期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年改正適用指針を第1四半期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、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期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年四半期の四半期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。

(表示方法の変更に関する注記)

(四半期連結損益計算書)

前第3四半期連結累計期間において「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、前第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前第3四半期連結累計期間の四半期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132百万円は、「営業外支払手数料」80百万円、「その他」52百万円として組み替えております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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
	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	21,467	11,120	4,255	552	37,395	93	37,489	—	37,489
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	26	111	138	1,619	1,757	△1,757	—
計	21,467	11,120	4,281	664	37,533	1,713	39,246	△1,757	37,489
セグメント利益	532	380	261	215	1,390	47	1,437	△484	953

(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△484百万円は、セグメント間取引消去42百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△526百万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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2024年4月1日 至 2024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
	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	39,034	14,094	4,476	564	58,170	89	58,259	—	58,259
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	23	111	134	1,418	1,553	△1,553	—
計	39,034	14,094	4,500	675	58,305	1,508	59,813	△1,553	58,259
セグメント利益	2,931	1,090	306	208	4,537	24	4,561	△548	4,013

- (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△548百万円は、セグメント間取引消去52百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△601百万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

(重要な負ののれん発生益)

「分譲事業」において、不動産M&Aにより国内の事業会社2社の全株式を取得し子会社化したことに伴い、128百万円の負ののれん発生益を計上しております。

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。

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	179百万円	176百万円
のれんの償却額	3	3

(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 前第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	21,441	11,038	4,196	42	36,719	83	36,803
一定の期間にわたり移転される財	—	—	58	—	58	—	58
顧客との契約から生じる収益	21,441	11,038	4,255	42	36,778	83	36,861
その他の収益	26	81	—	509	617	10	627
外部顧客への売上高	21,467	11,120	4,255	552	37,395	93	37,489

(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 当第3四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年12月31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	38,971	13,928	4,412	35	57,348	76	57,424
一定の期間にわたり移転される財	—	—	64	—	64	—	64
顧客との契約から生じる収益	38,971	13,928	4,476	35	57,412	76	57,489
その他の収益	63	165	—	528	757	13	770
外部顧客への売上高	39,034	14,094	4,476	564	58,170	89	58,259

(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。