

明和地所株式会社（8869）
2026年3月期 第1四半期

決算説明資料

2025年8月8日

- 2026年3月期 第1四半期 連結決算の要旨
- 2026年3月期 第1四半期 連結業績
- 株主還元について
- 分譲事業 業績
- 流通事業 業績
- 管理事業 業績
- Fact Sheet

- 第1四半期の連結業績は、**前年同期比で増収増益**
 - **売上高380億円**（前年同期比+79.0%） **営業利益58億円**（同+173.9%）
経常利益52億円（同+180.3%） **四半期純利益36億円**（同+132.5%）
- 分譲事業は、底堅いニーズを背景に、**通期計画達成に向け順調に進捗した**
 - **分譲マンションの新規引渡し**が上半期に集中しており、引渡し戸数が前年同期比で大きく増加したため、**分譲事業が前年同期比で大幅に増収増益**
 - 2026年3月期は、**分譲マンションの新規引渡し物件のうち78%が上半期の引渡し予定**
- 流通事業は、買取再販が好調に進捗し、前年同期比で増収増益
- 管理事業は、他社管理物件のリプレイスが着実に進み、前年同期比で増収増益
- 2026年3月期の通期連結業績予想は、前回公表から変更なし
 - 分譲マンションは通期売上計画に対し**98%が契約済**（第1四半期末時点）
 - 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）
 - 株主優待制度の変更を実施（2026年3月末日を基準日とし、変更後の制度を適用）

2026年3月期 第1四半期 連結業績

2026年3月期 第1四半期 連結業績

- 売上高は380億円（前年同期比+167億円）
- 営業利益58億円（同+36億円）、経常利益52億円（同+34億円）

（単位：百万円）

	25/3期1Q 実績（連結）	26/3期1Q 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	21,252	38,043	16,791	79.0%	84,000	45.3%
売上総利益 (売上総利益率)	4,875 (22.9%)	8,680 (22.8%)	3,804 (△0.1P)	78.0% —	18,400 (21.9%)	47.2% —
販管費	2,755	2,872	117	4.2%	12,100	23.7%
営業利益 (営業利益率)	2,120 (10.0%)	5,808 (15.3%)	3,687 (5.3P)	173.9% —	6,300 (7.5%)	92.2% —
営業外収益	68	37	△31	△45.1%	—	—
営業外費用	303	559	256	84.7%	—	—
経常利益 (経常利益率)	1,885 (8.9%)	5,286 (13.9%)	3,400 (5.0P)	180.3% —	4,300 (5.1%)	122.9% —
特別利益	77	3	△73	△95.4%	—	—
特別損失	—	—	—	—	—	—
税引前利益	1,963	5,289	3,326	169.4%	—	—
親会社株主に帰属する 四半期純利益 (四半期純利益率)	1,573 (7.4%)	3,658 (9.6%)	2,085 (2.2P)	132.5% —	2,900 (3.5%)	126.2% —

売上高の増減要因（セグメント別）

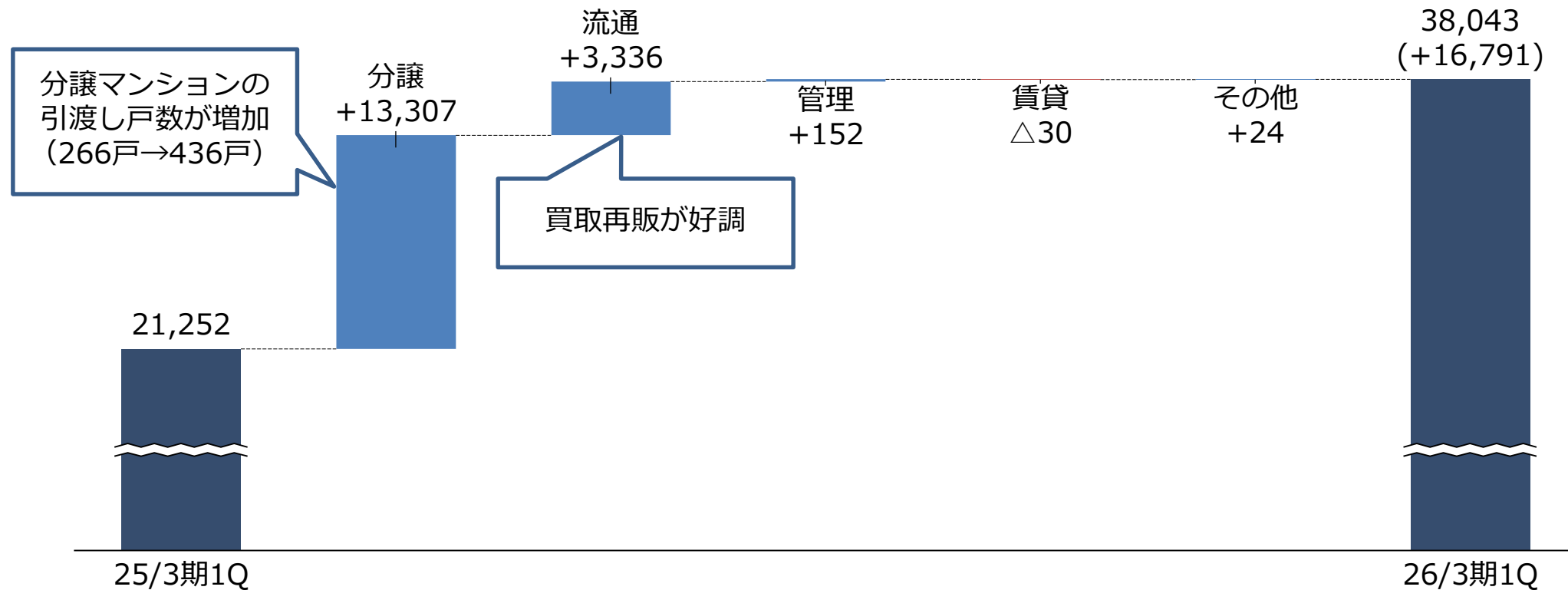
- 分譲マンションの新規引渡しが上半期に集中しており、引渡し戸数が前年同期比で増加したことにより増収

売上高増減要因の分析

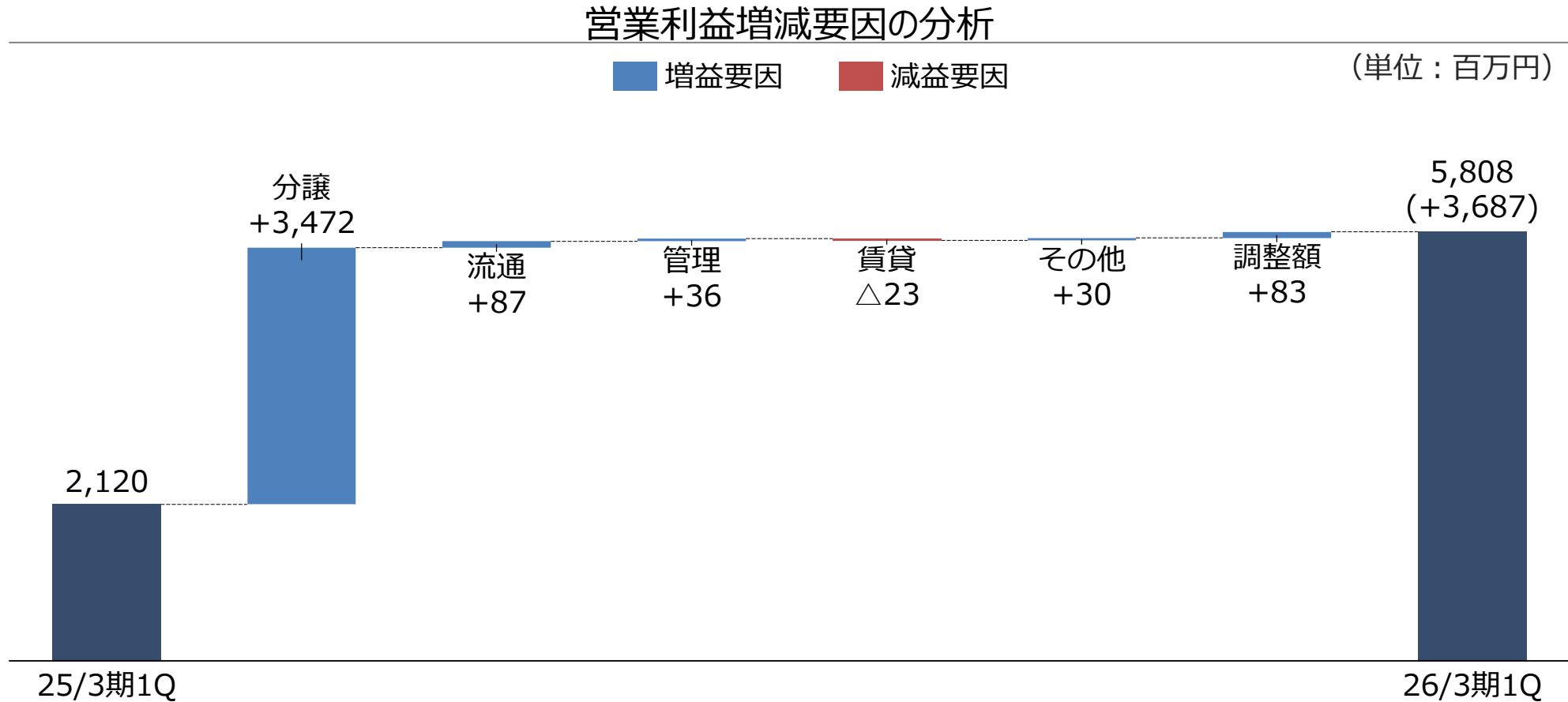
■ 増収要因

■ 減収要因

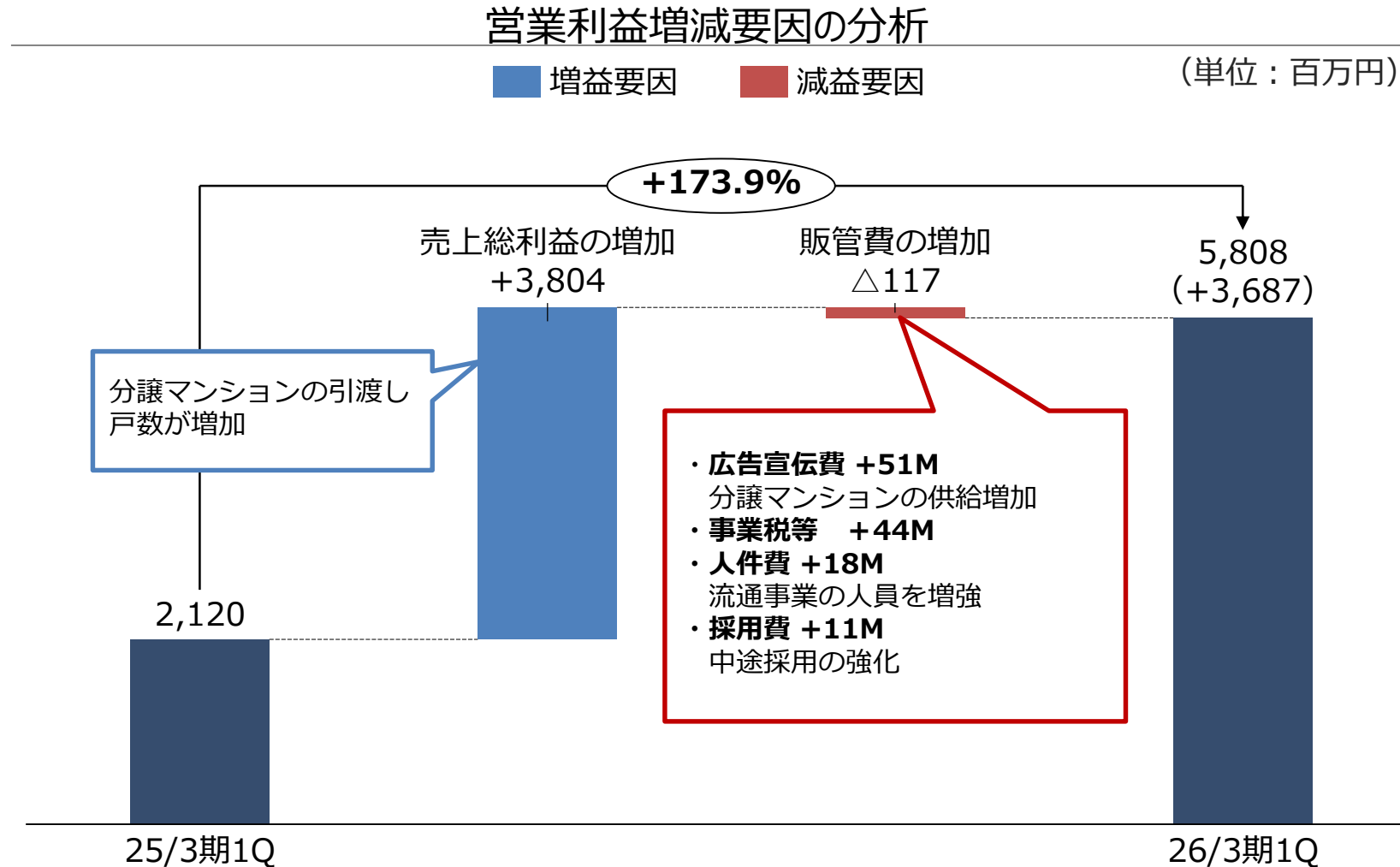
（単位：百万円）



- 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により増益

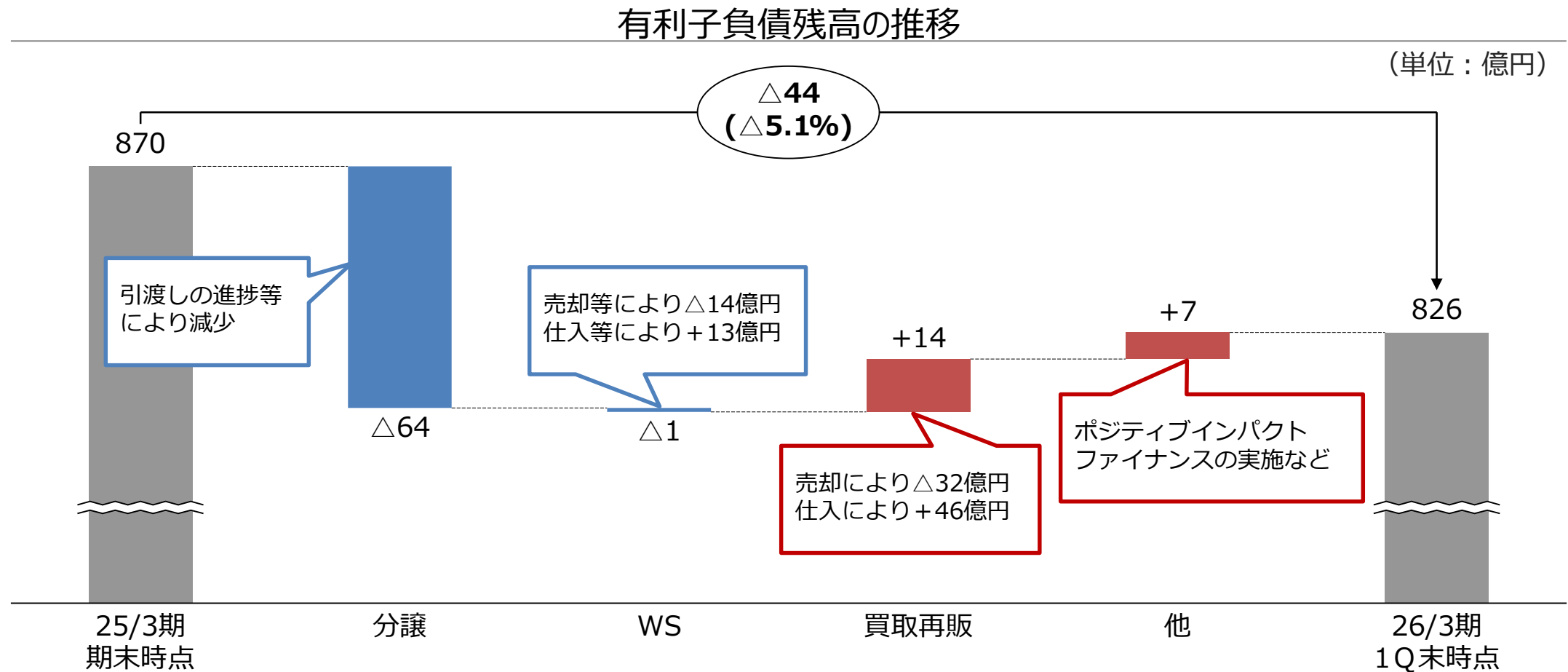


- 売上総利益の大幅な増加が、販売力強化を目的とした販管費の増加分をカバーし、営業利益は増益となった



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826億円（前期末比△44億円）
- 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

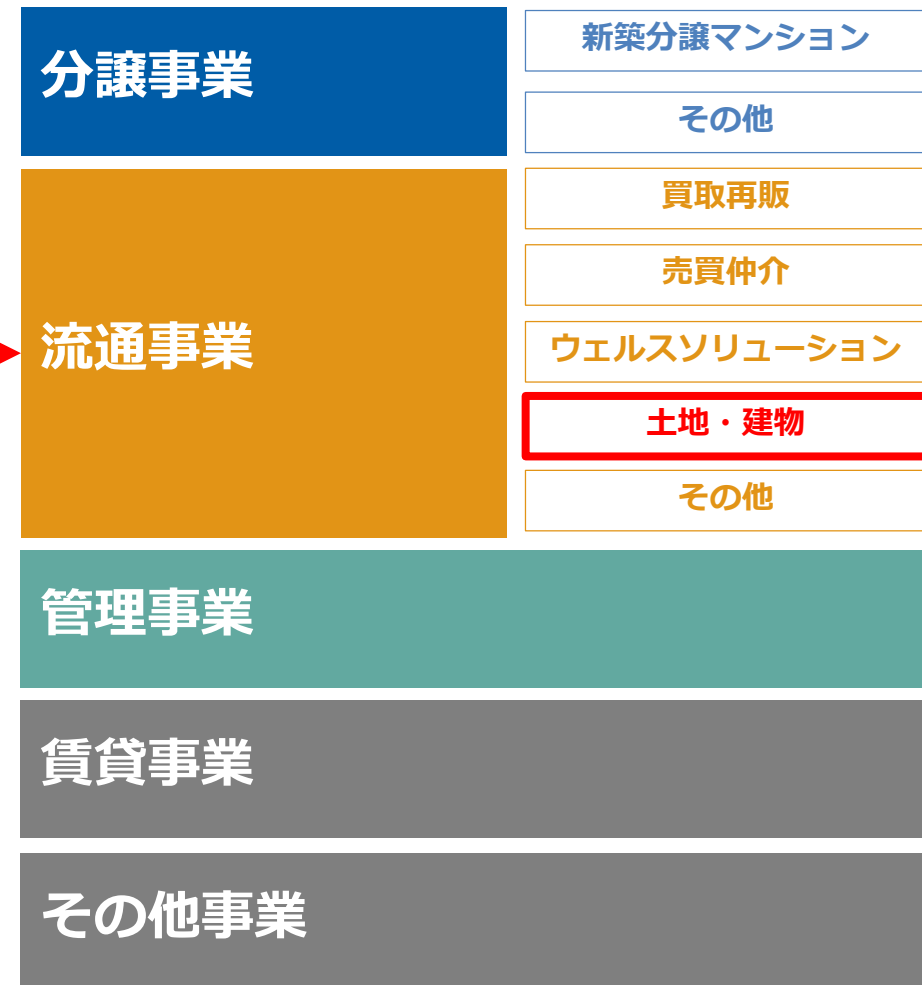


- 業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲事業」に含まれていた土地売却等の「土地・建物」取引を、「流通事業」に含める方法に変更（2025年4月より適用）

➤ 旧報告セグメント

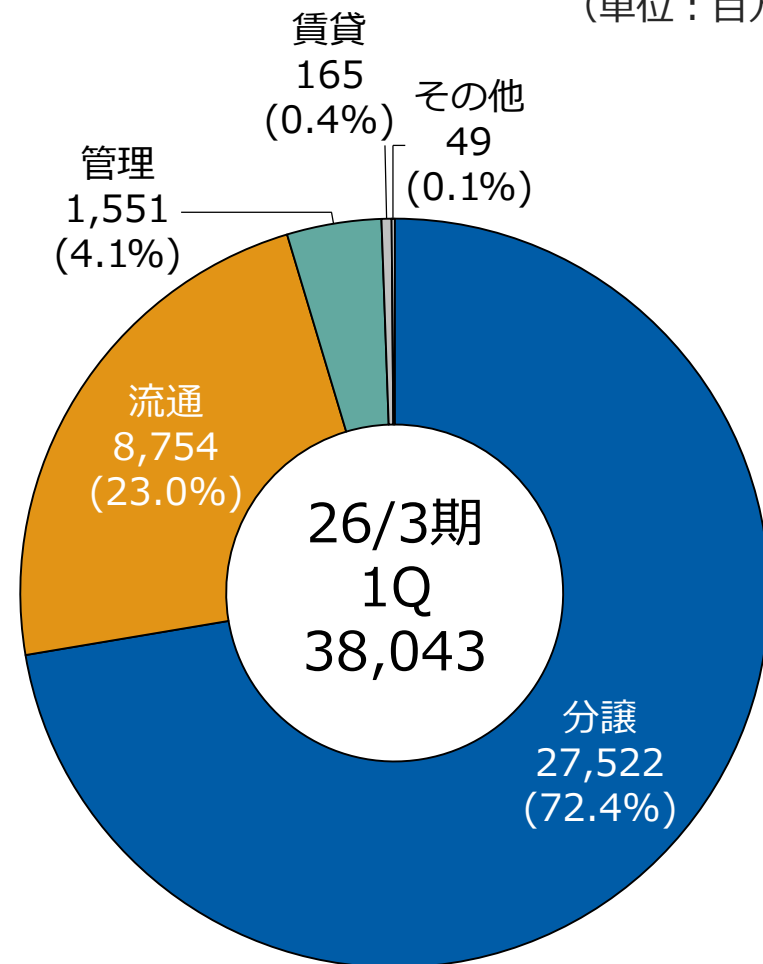
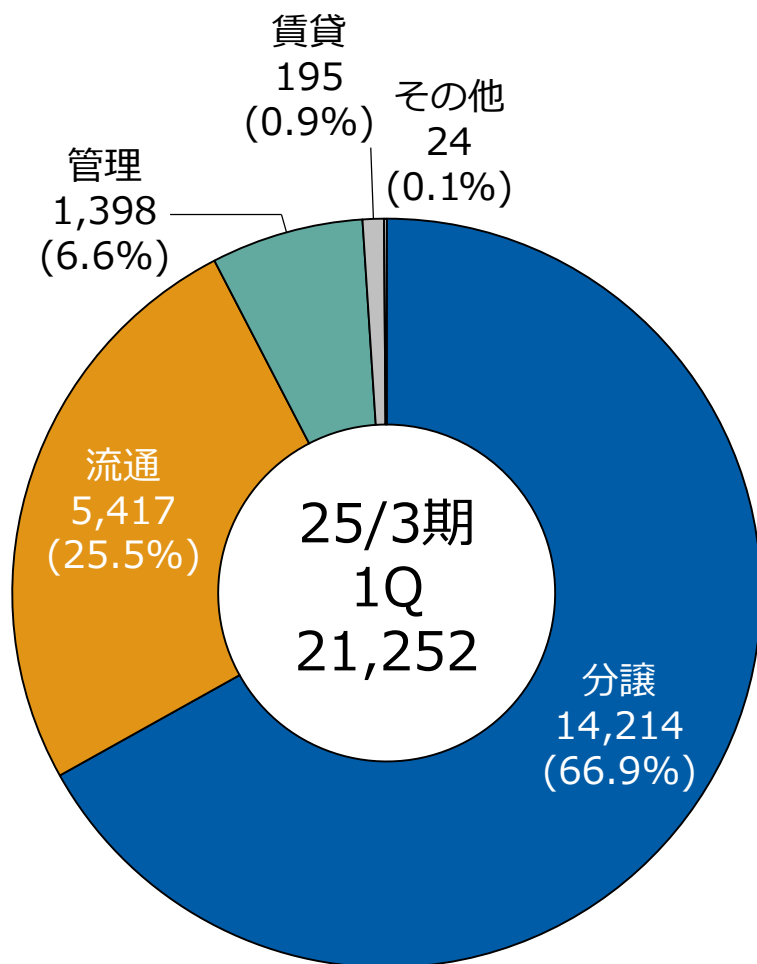


➤ 新報告セグメント



セグメント別売上高の構成

(単位：百万円)



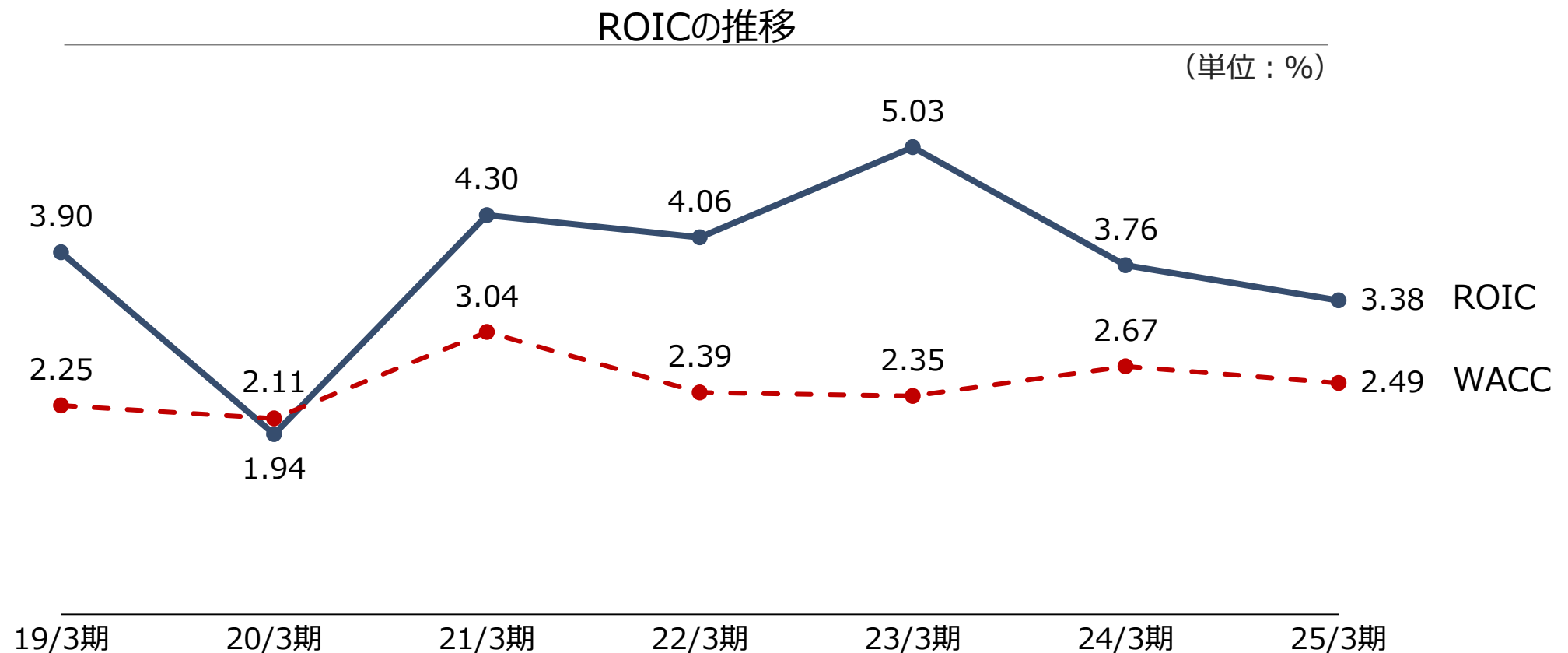
【参考】セグメント利益の構成

セグメント利益の構成

(単位：百万円)

セグメント	25/3期1Q 実績	26/3期1Q 実績	増減	増減率
分譲事業	1,445	4,918	3,472	240.2%
流通事業	821	908	87	10.6%
管理事業	40	77	36	91.7%
賃貸事業	87	63	△ 23	△26.7%
その他事業	△ 9	20	30	—
調整額	△264	△180	83	—
営業利益	2,120	5,808	3,687	173.9%

- 25/3期のROICは3.38%、WACCは2.49%



株主還元について

- 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）

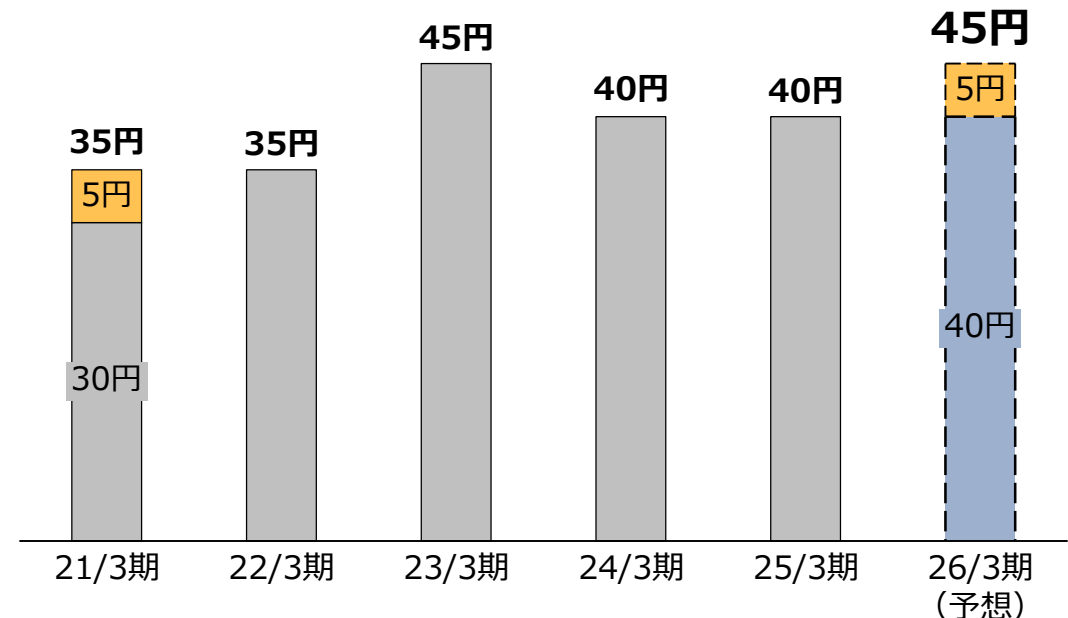
配当の基本的な考え方

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

- 優待コストの増加に伴い、株主優待制度を以下に変更します
 - 毎年3月31日時点の保有株式数に応じ、株主優待ポイントを贈呈
 - 1年間の継続保有で、長期保有加算ポイントを贈呈（次ページに詳細）

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/>



- 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、同一株主番号で連続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			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	900株判定 0pt	1,000株判定 4,000pt
株主様②	1,000株	1,000株	1,000株判定 400pt	1,000株判定 4,000pt
株主様③	1,000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

分譲事業 業績

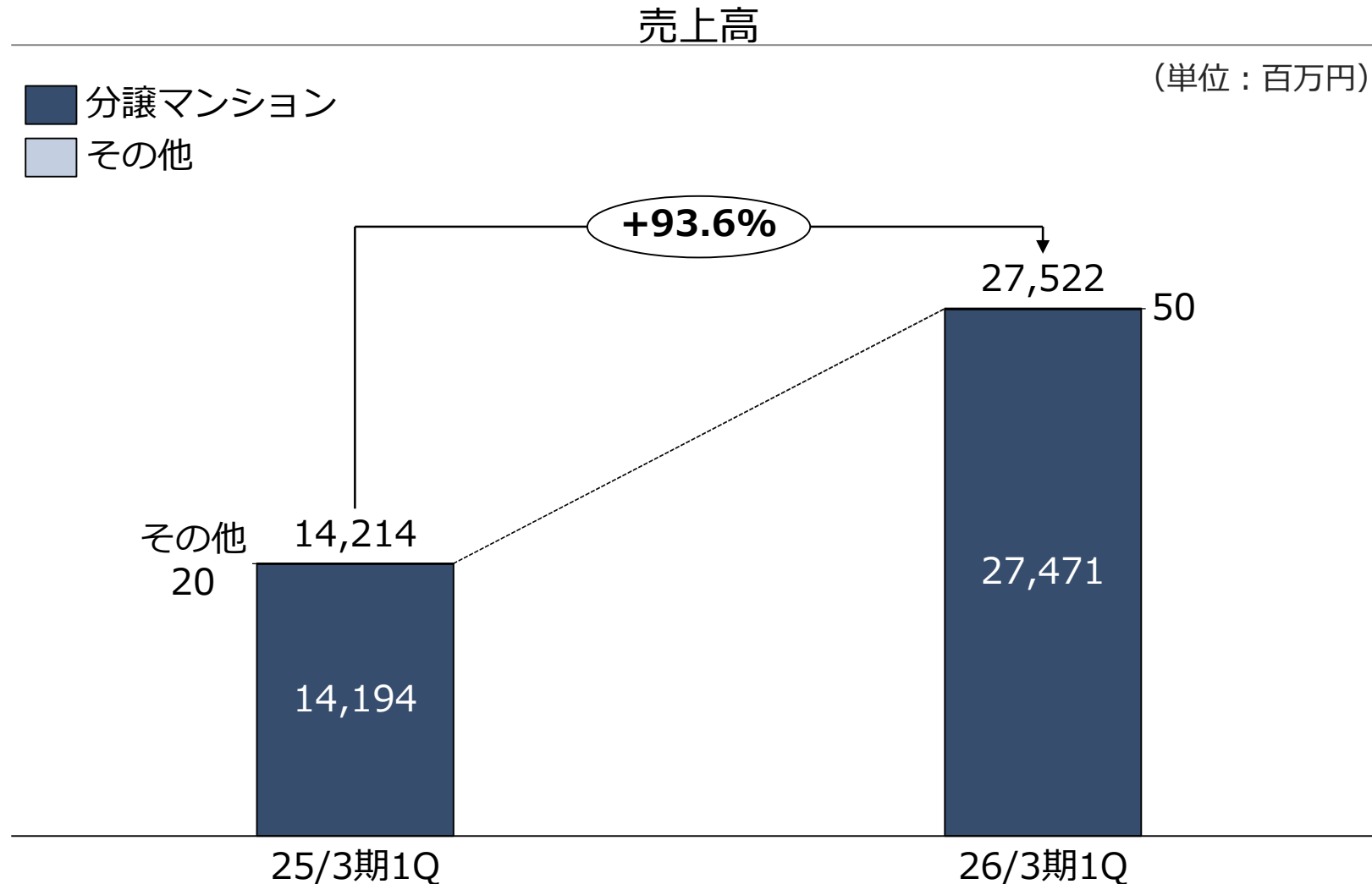
- **業績：売上高275億円（前年同期比+93.6%）、セグメント利益49億円（同+240.2%）**
 - 計画通り、分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加（266戸→436戸）
- **仕入高：332億円（前年同期比+408.9%）**
 - 大型物件の仕入により、前年同期比で大幅に増加
- **供給高：229億円（前年同期比+146.5%）**
 - 翌期以降の売上計上物件の販売を進めている
 - 4月に1物件、6月に3物件の新規供給を行った
- **契約高：185億円（前年同期比+34.3%）**
 - 底堅いニーズを背景に、完成在庫と第1四半期の新規供給物件の販売が着実に進捗した

■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期1Q 実績	26/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	14,214	27,522	13,307	93.6%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	14,214	27,522	13,307	93.6%
セグメント利益	1,445	4,918	3,472	240.2%

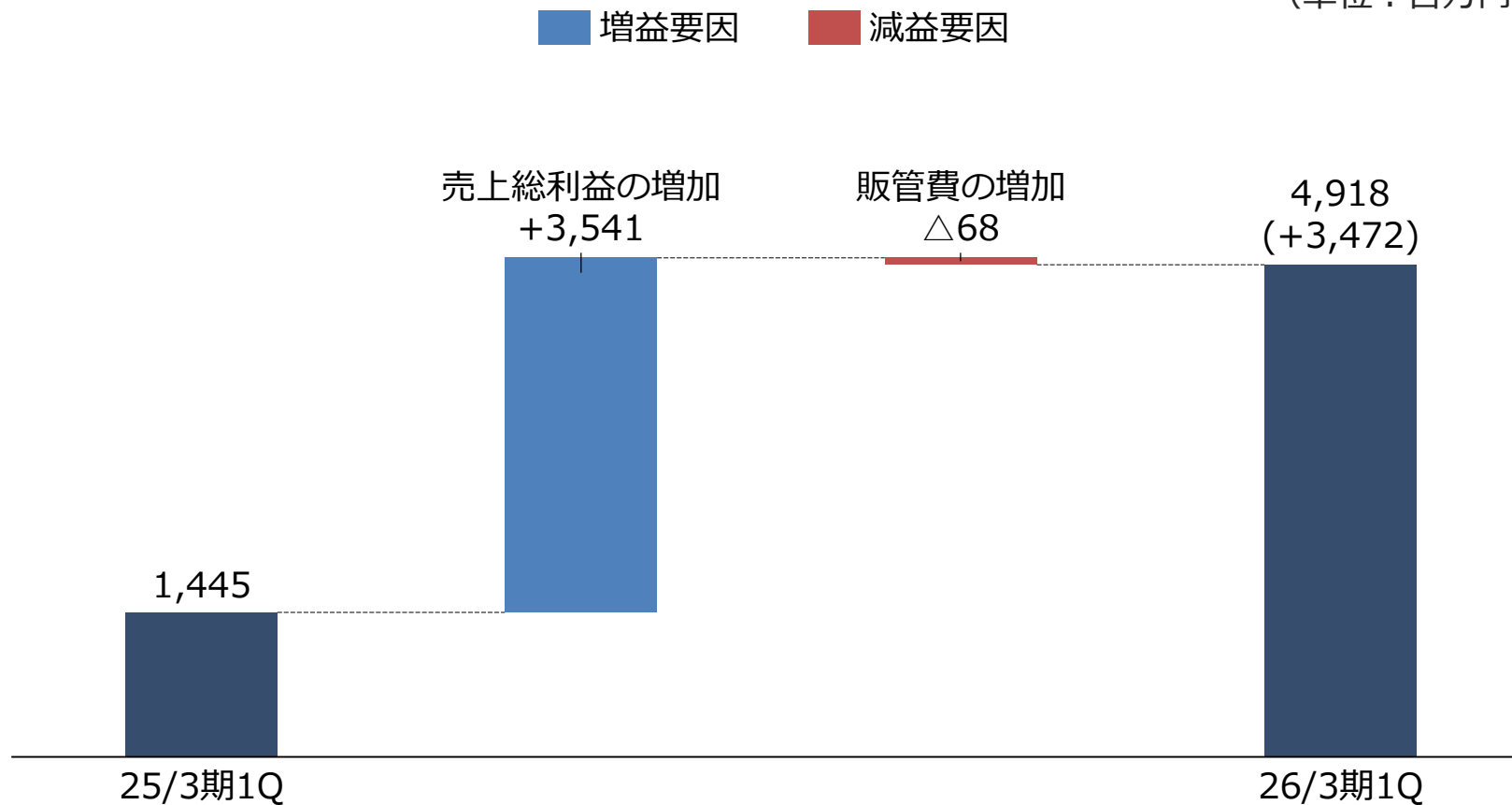
- 第1四半期売上高は275億円（前年同期比+93.6%）
- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加したことにより増収



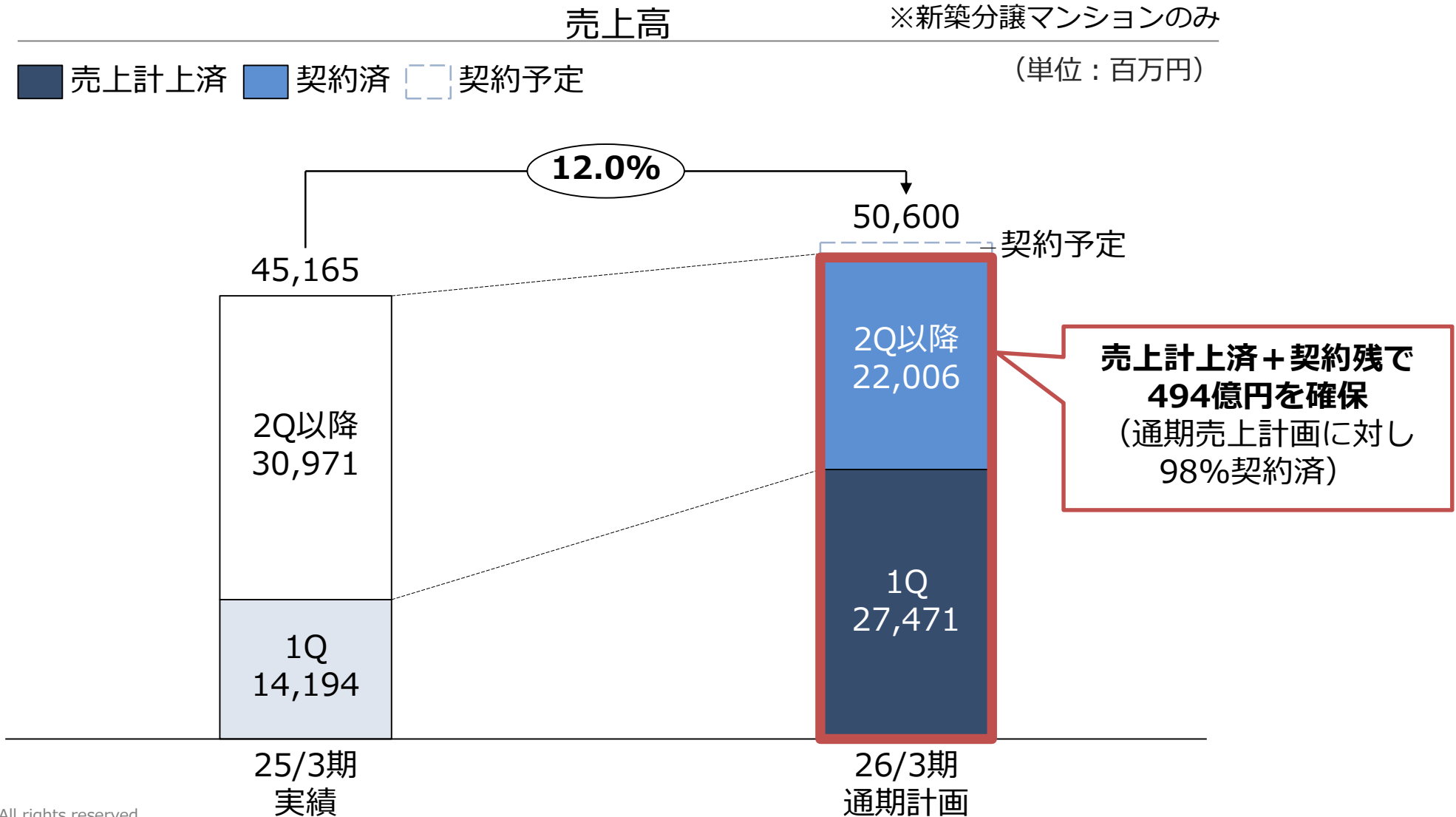
- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加したことにより増益

セグメント利益の増減要因の分析

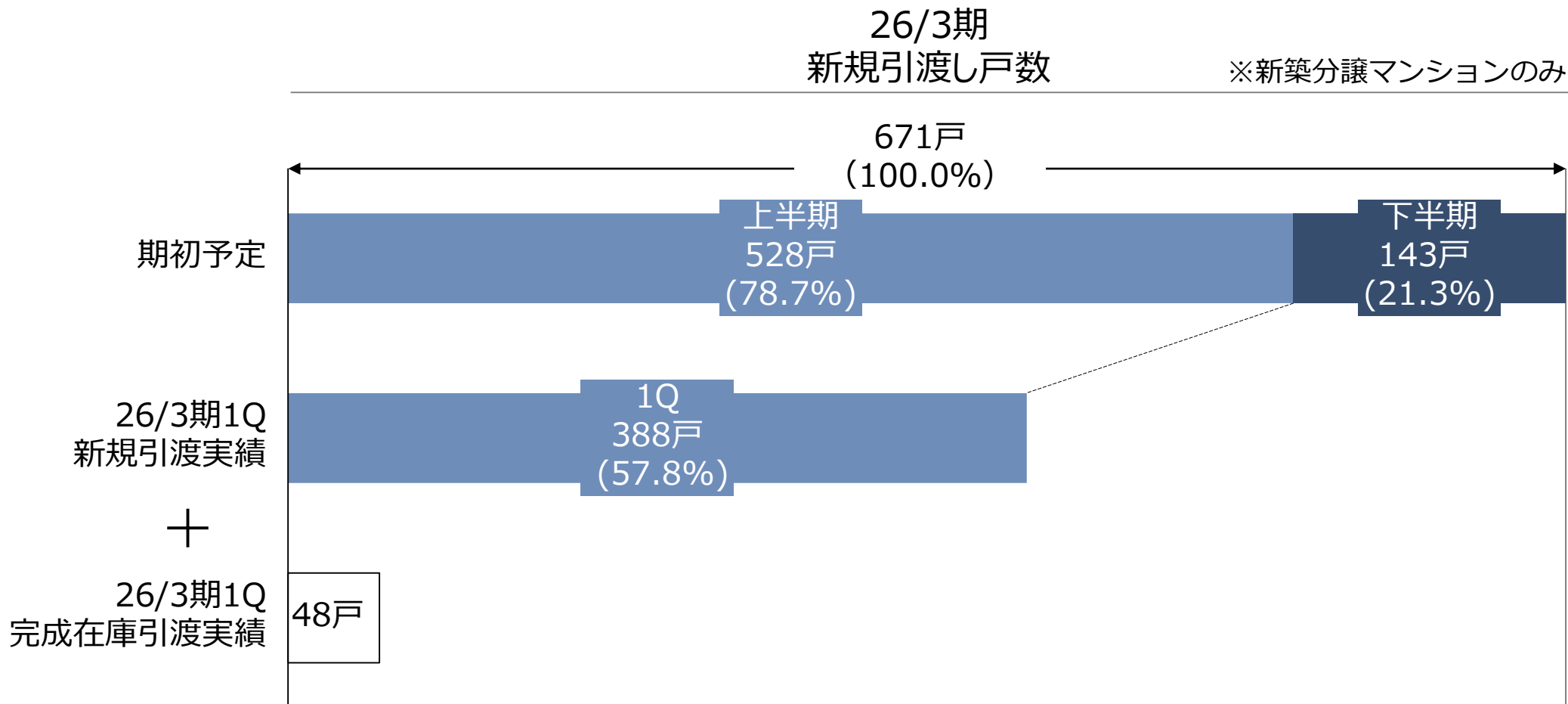
(単位：百万円)



- 通期売上計画506億円に対し、494億円（98%）が契約済



- 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1四半期は予定通りに388戸の引渡しが完了した



- 高付加価値の物件を開発し、引渡した

CLIO クリオ レジダンス大船シーズンテラス
CLIO RÉSIDENCE ŌFUNA SEASON TERRACE



ZEH-M Oriented



神奈川県横浜市 総戸数138戸
2025年6月引渡し

■ 高付加価値の物件を開発し、引渡した

CLIO クリオ横浜ザ・グラン
CLIO YOKOHAMA THE GRAND



ZEH-M Oriented

神奈川県横浜市 総戸数81戸
2025年4月引渡し

CLIO クリオ横浜センター北セントラルアベニュー
CLIO YOKOHAMA CENTER KITA CENTRAL AVENUE



ZEH-M Oriented

神奈川県横浜市 総戸数31戸
2025年4月引渡し

- 高付加価値の物件を開発し、引渡した

CLIO クリオ横濱鶴見セントラルマークス
CLIO YOKOHAMA TSURUMI CENTRAL MARKS



ZEH-M Oriented

神奈川県横浜市 総戸数41戸
2025年4月引渡し

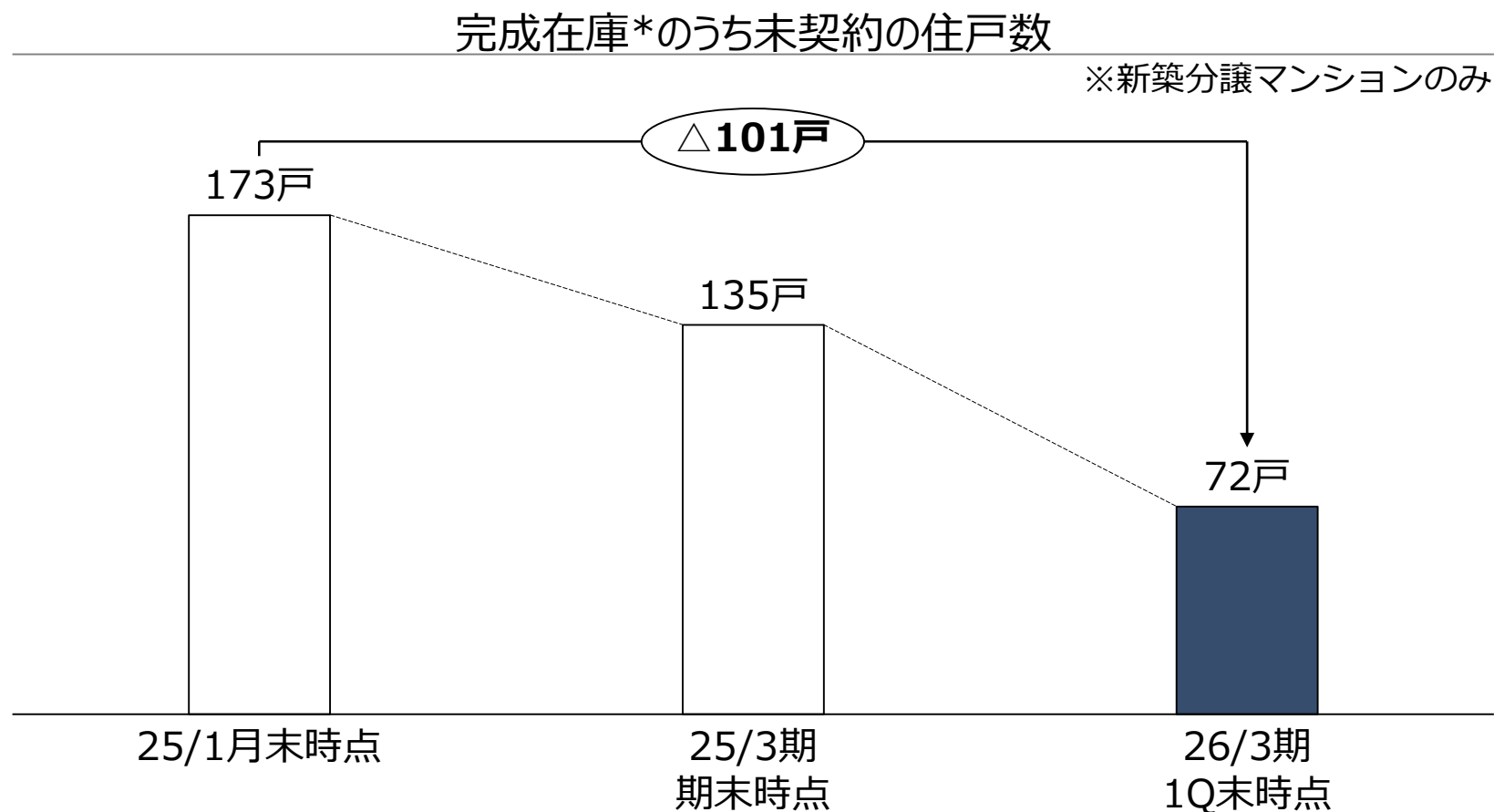
CLIO クリオ上板橋グランヒルコート
CLIO KAMIITABASHI GRAND HILL COURT



ZEH-M Oriented

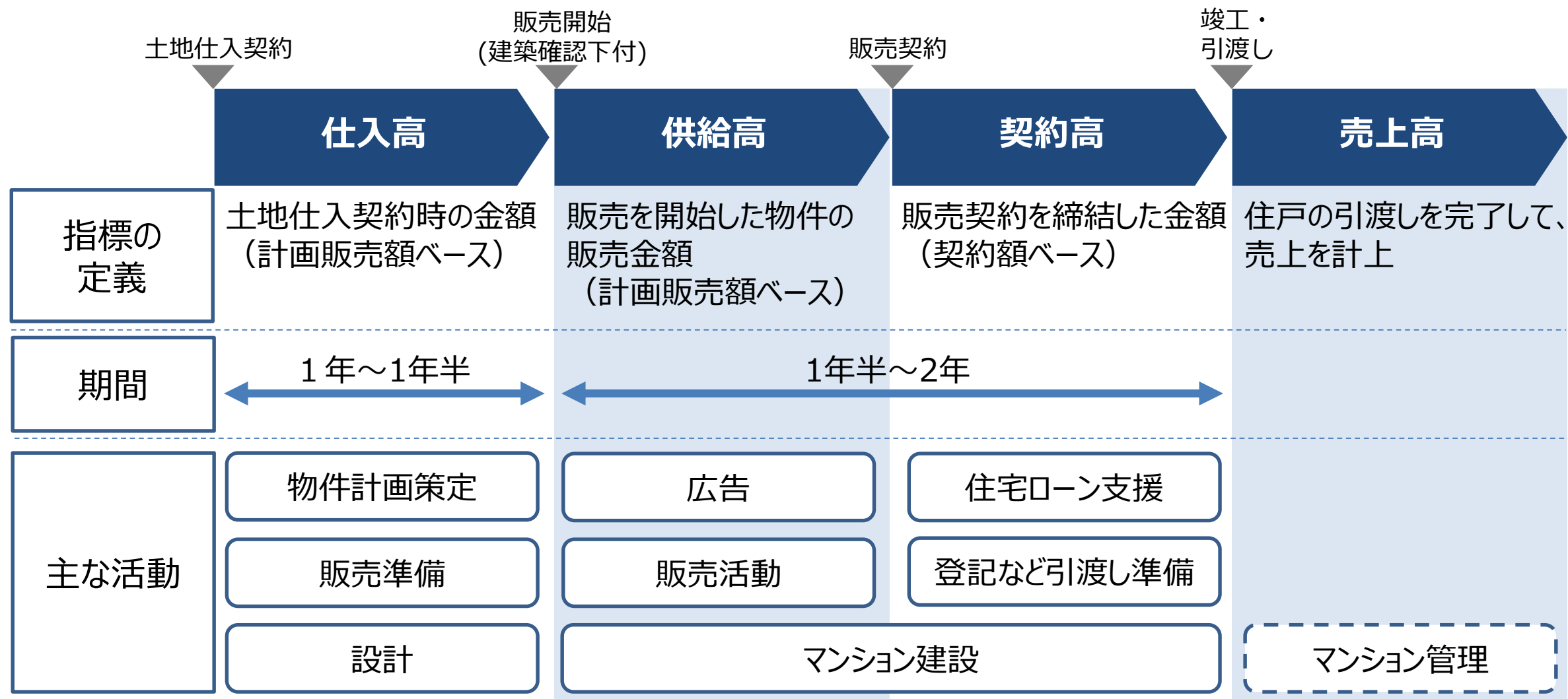
東京都板橋区 総戸数53戸
2025年4月引渡し

- 建築費高騰の影響を受けたことで、支店物件の一部については竣工後の販売を行った
- 1月末時点から101戸進捗と、販売は着実に進んでおり、2026年3月期中の完売を目指す

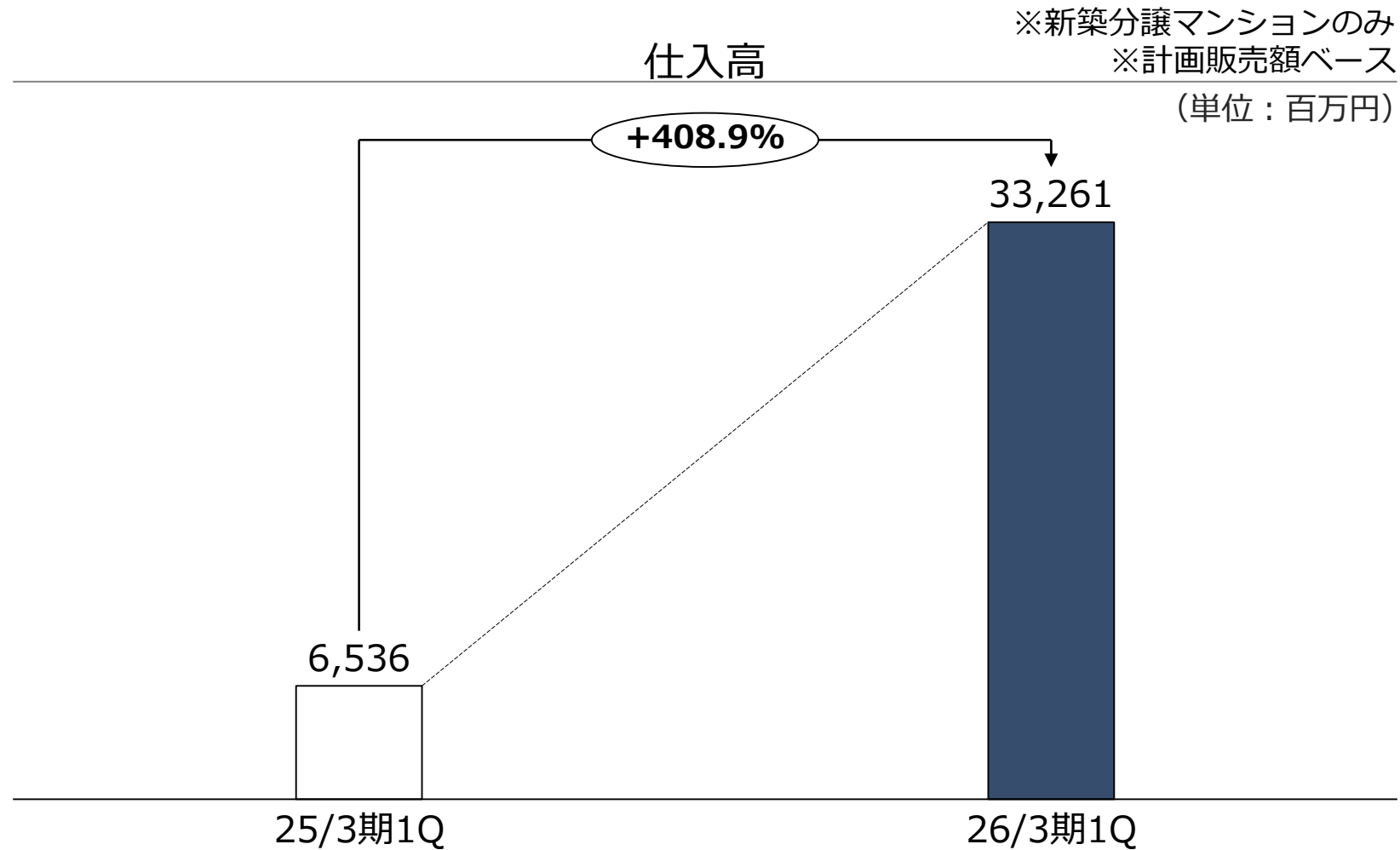


【参考】分譲事業の売上先行指標

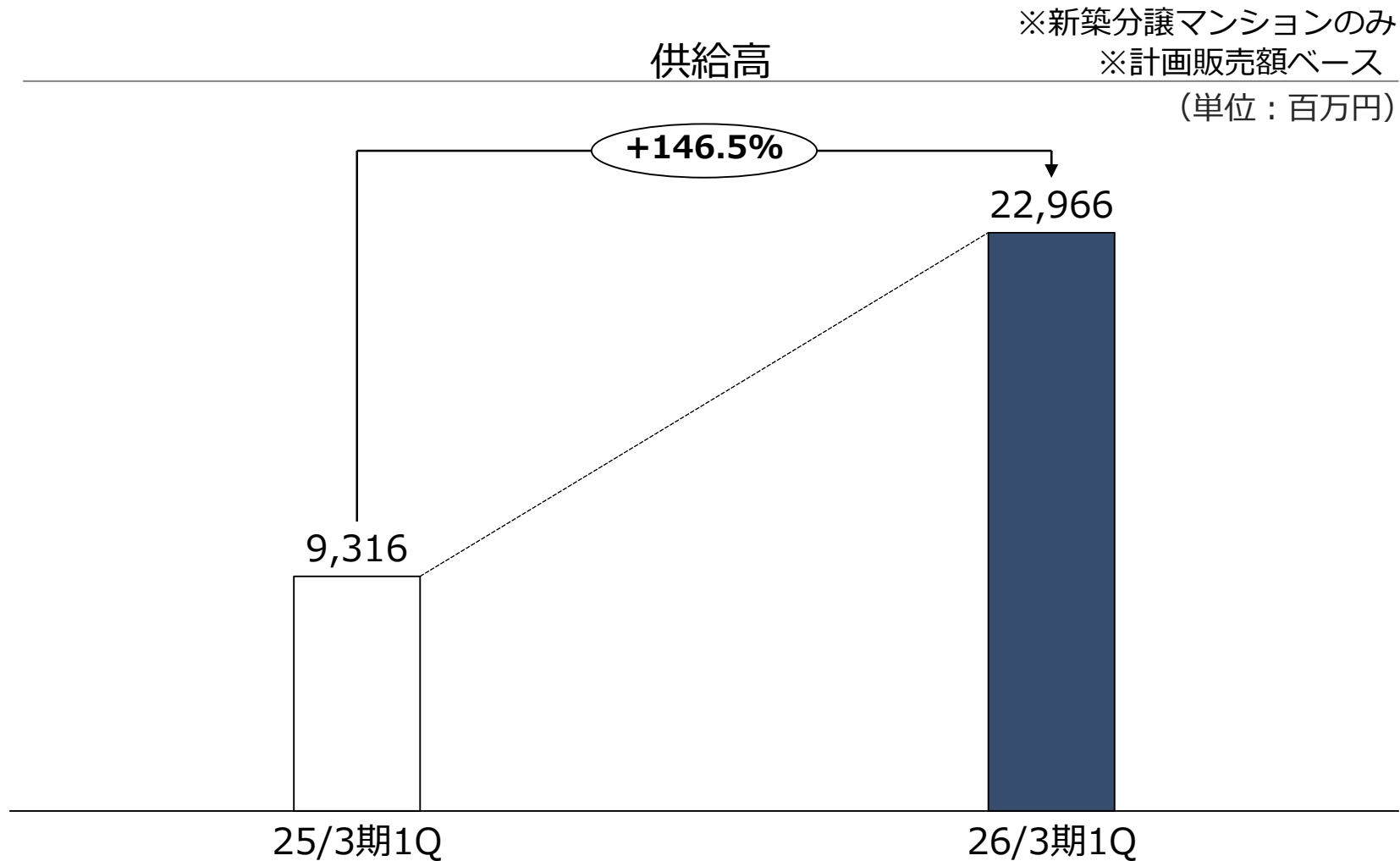
- 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した



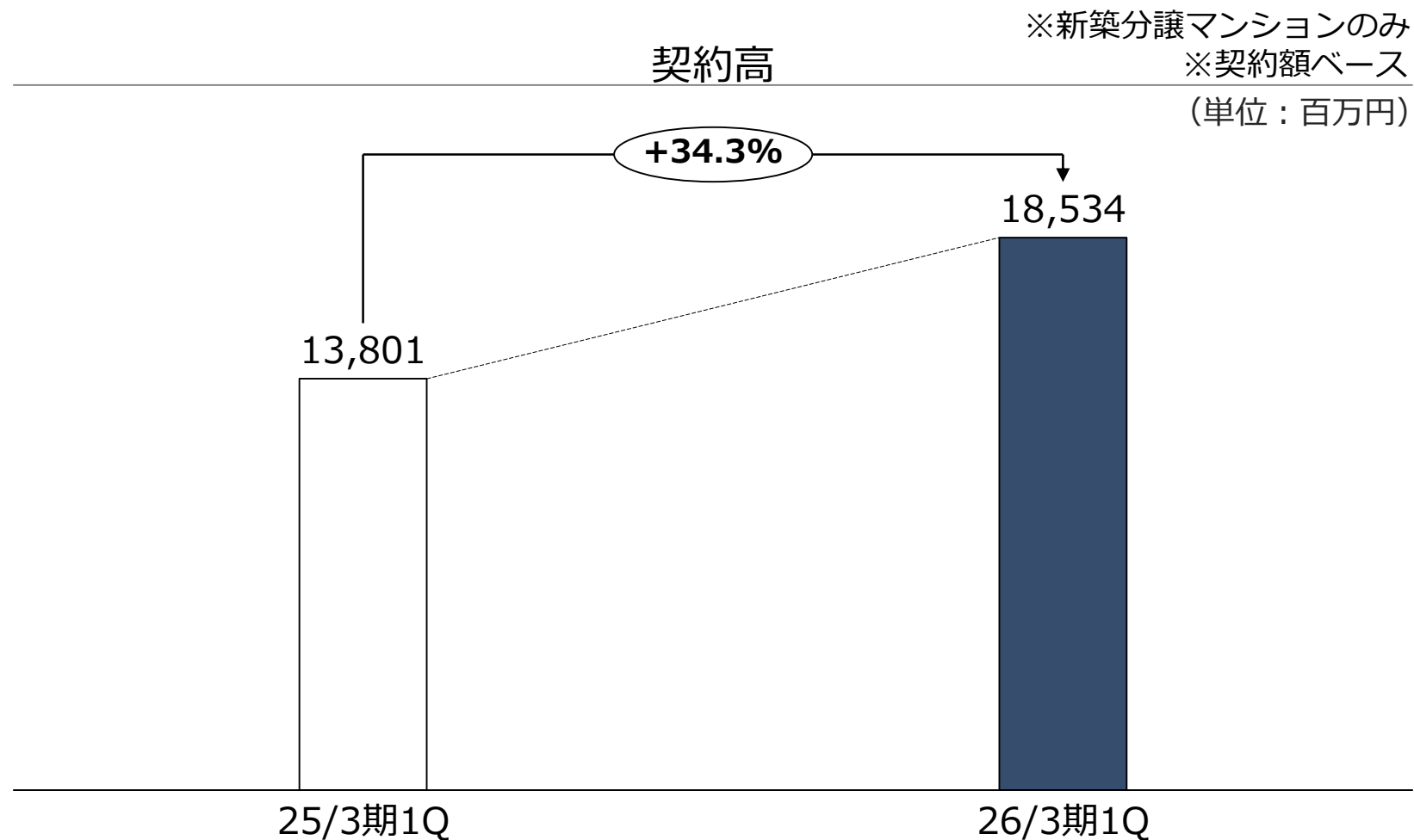
- 第1四半期の仕入高は、332億円（前年同期比+408.9%）
- 大型物件の仕入により、前年同期比で大幅に増加



- 第1四半期の供給高は、229億円（前年同期比+146.5%）
- 4月に1物件、6月に3物件の新規供給を行った

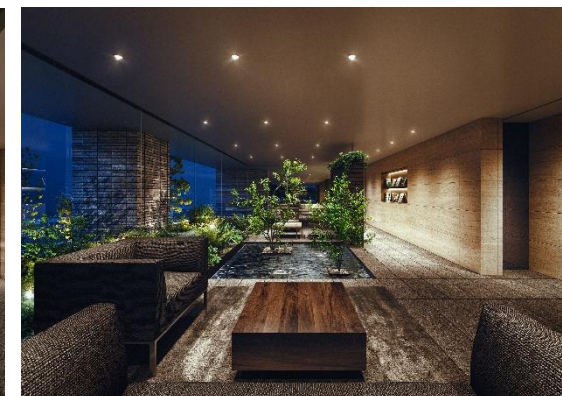


- 第1四半期の契約高は、185億円（前年同期比+34.3%）



- クリオマンション1,000棟目となる記念物件「クリオ桜新町ザ・クラシック」
- 外壁を木質化した初の分譲マンション

CLIO クリオ桜新町ザ・クラシック
CLIO SAKURA-SHIMMACHI THE CLASSIC



ZEH-M Oriented

東京都世田谷区 総戸数31戸
2025年4月販売開始
2026年11月竣工予定

トピックス：第1四半期 供給物件②

仕入高

供給高

契約高

売上高

MEIWA

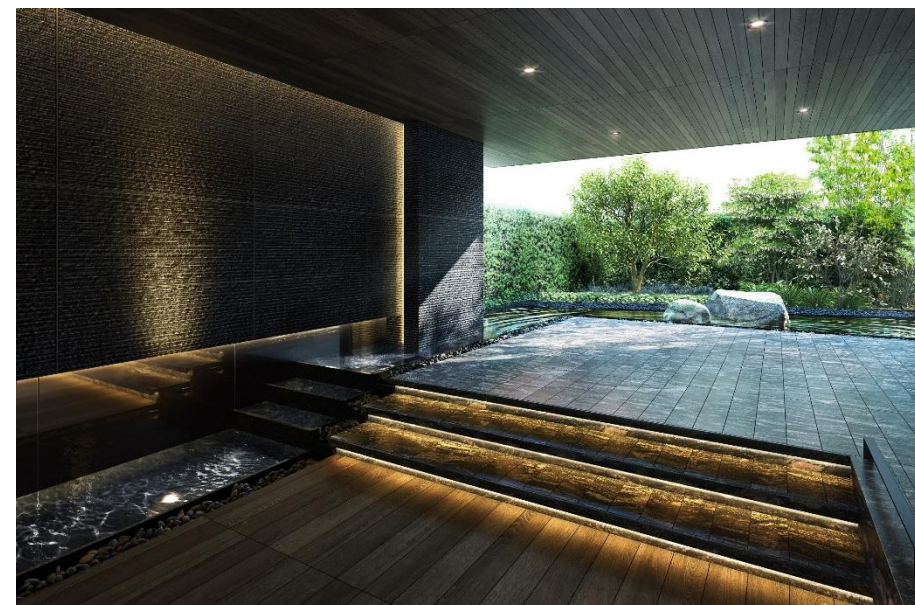
明和地所

- 高付加価値の物件を供給し、販売は順調に進捗

CLIO クリオ成増グレイスコート
CLIO NARIMASU GRACE COURT



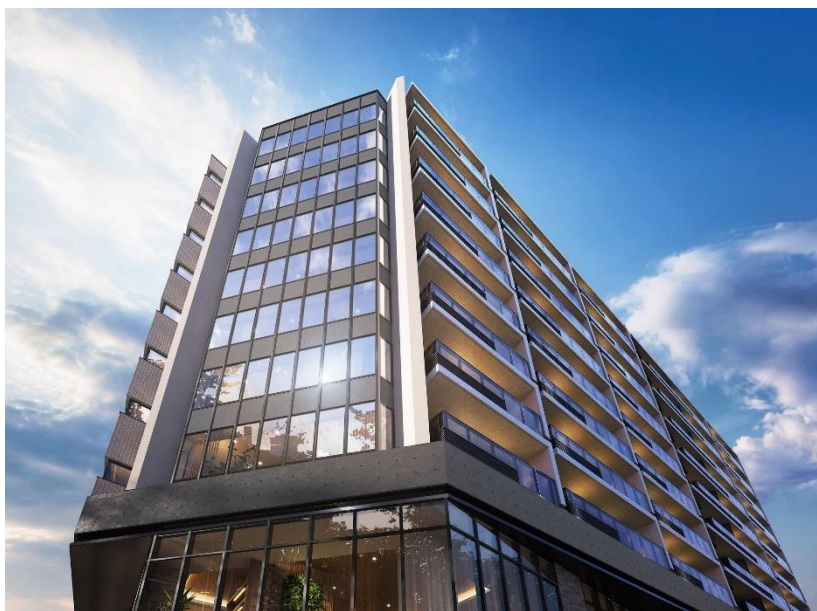
ZEH-M Oriented



東京都板橋区 総戸数32戸
2025年6月販売開始
2027年1月竣工予定

- 高付加価値の物件を供給し、販売は順調に進捗

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



ZEH-M Oriented*

神奈川県横浜市 総戸数66戸
2025年6月販売開始
2027年3月竣工予定

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



ZEH-M Oriented

神奈川県横浜市 総戸数58戸
2025年6月販売開始
2027年3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

流通事業 業績

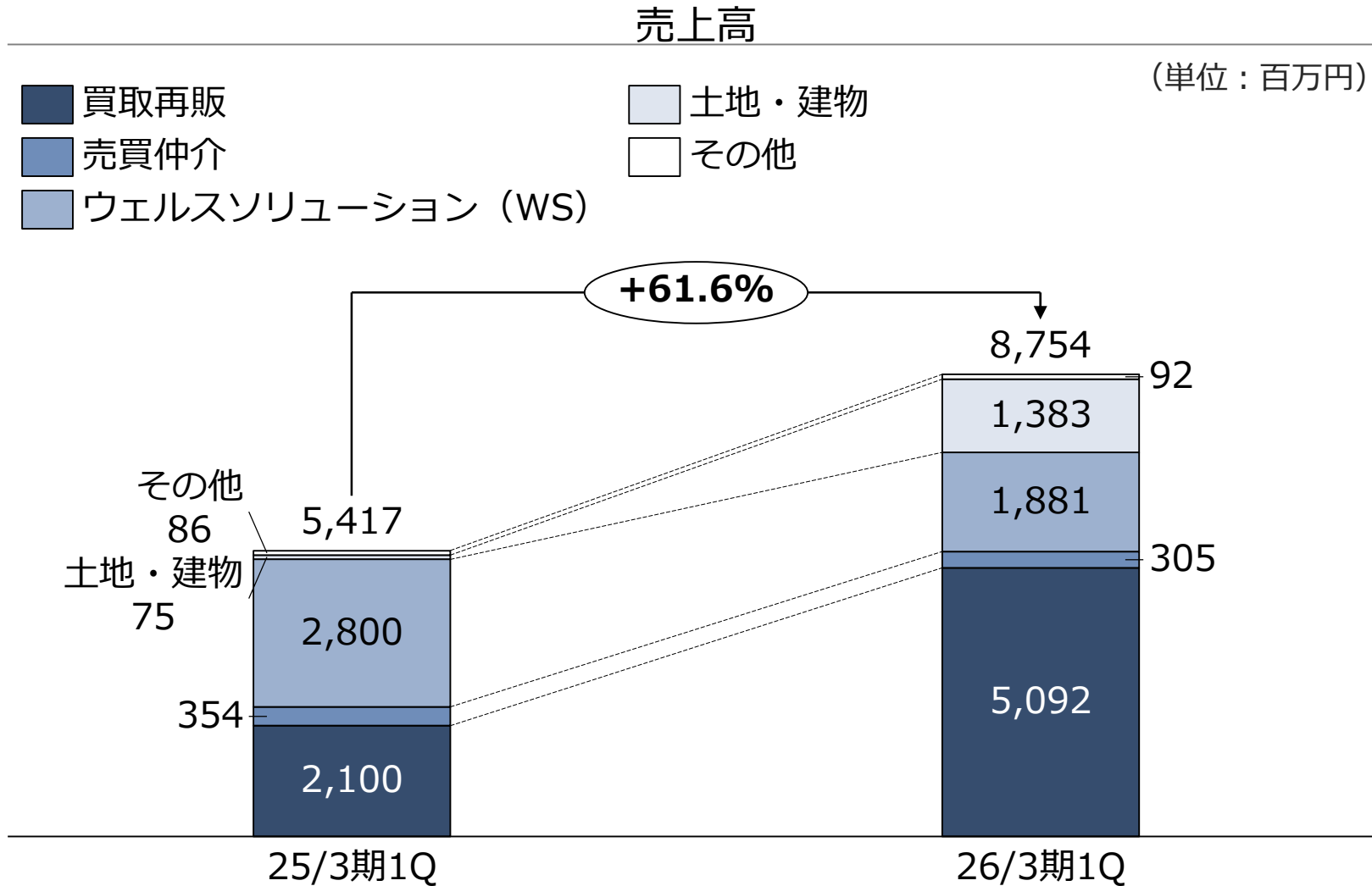
- 業績：売上高87億円（前年同期比+61.6%）、セグメント利益9億円（同+10.6%）
- 買取再販は、人員の増強により業容を順調に拡大中
 - 売上高：50億円（前年同期比+142.4%）
- 売買仲介は、前年同期比で減収
 - 売上高：3億円（前年同期比△13.7%）
- 富裕層向けのウェルスソリューション事業は、第1四半期に3物件の決済・引渡しを完了
 - 売上高：18億円（前年同期比△32.8%）
 - 仕入高：41億円（同△29.9%）

■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期1Q 実績	26/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	5,417	8,754	3,336	61.6%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	—	△0	—
計	5,417	8,754	3,336	61.6%
セグメント利益	821	908	87	10.6%

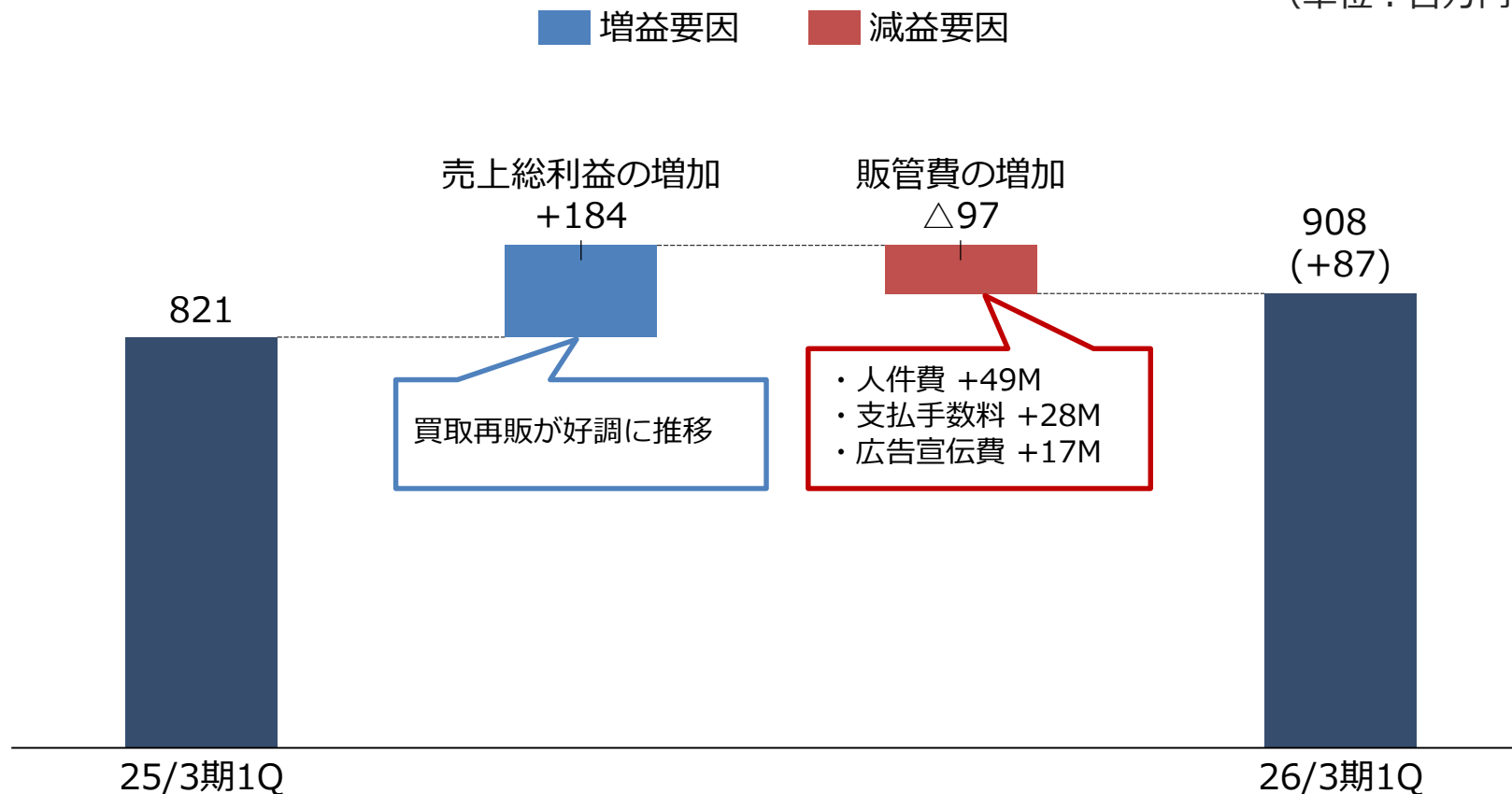
■ 第1四半期売上高は87億円（前年同期比+61.6%）



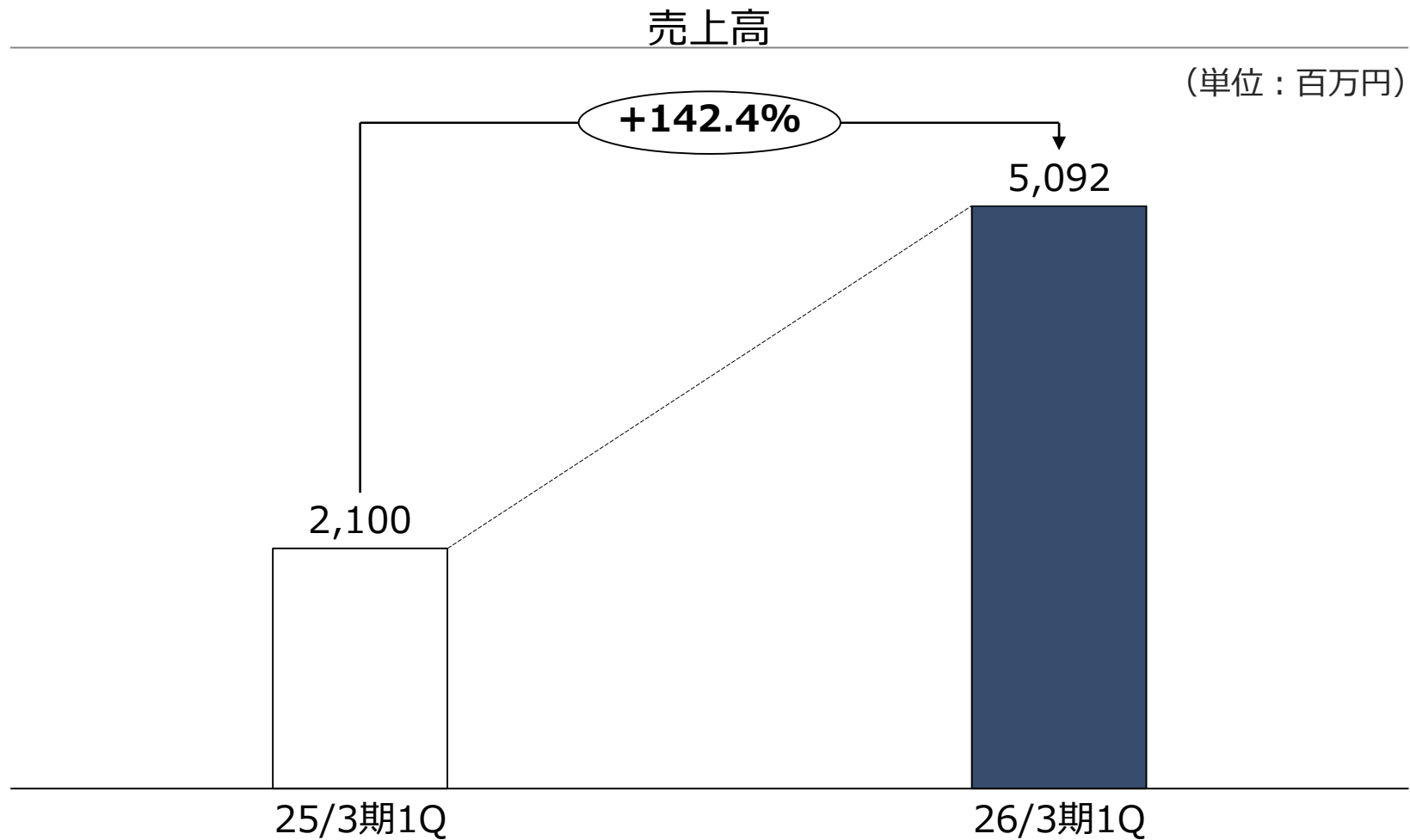
- 買取再販が好調に推移したことにより売上総利益が増加し、人員増強に伴う人件費増、ボリューム拡大に伴う仲介手数料増による販管費の増加分をカバーしたことで増益

セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



- 第1四半期は、売上高50億円（前年同期比+142.4%）



- 分譲事業で培ったノウハウを活かし、上質なデザインと高品質のリノベーションを提供



左上：東京都港区 / 1LDK / 72.62㎡ / 築15年



右上：東京都目黒区 / 4LDK / 153.24㎡ / 築22年



右下：東京都渋谷区 / 3LDK / 88.26㎡ / 築32年

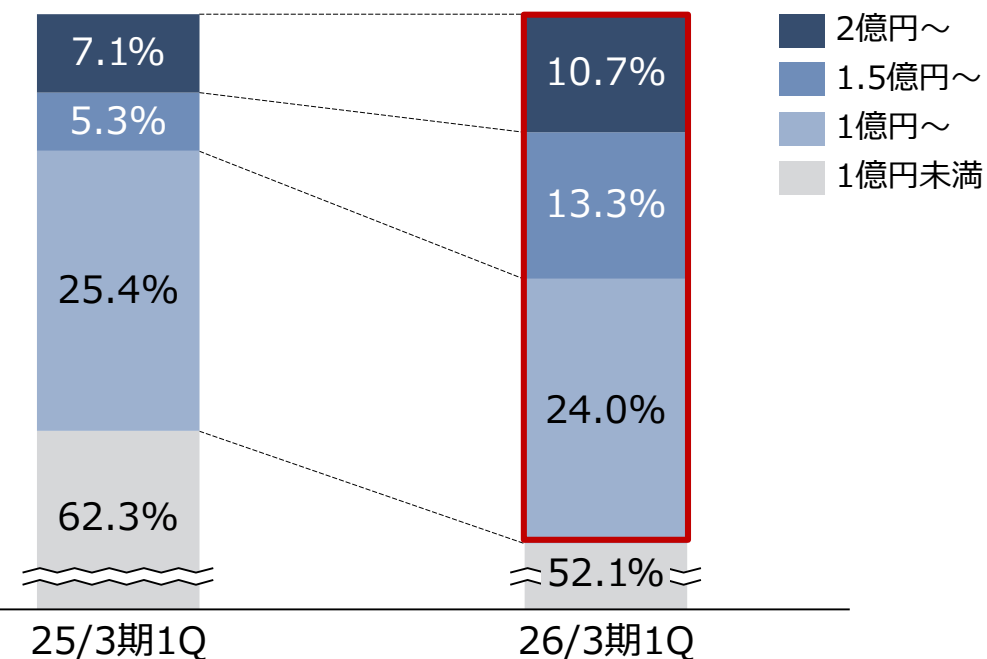
- 高品質なりノベーションを施した、好立地・高価格帯の物件の取扱いが増加

買取再販 26/3期1Q仕入件数

※23区内のみ表示



買取再販 販売契約の価格帯別構成比（金額ベース）

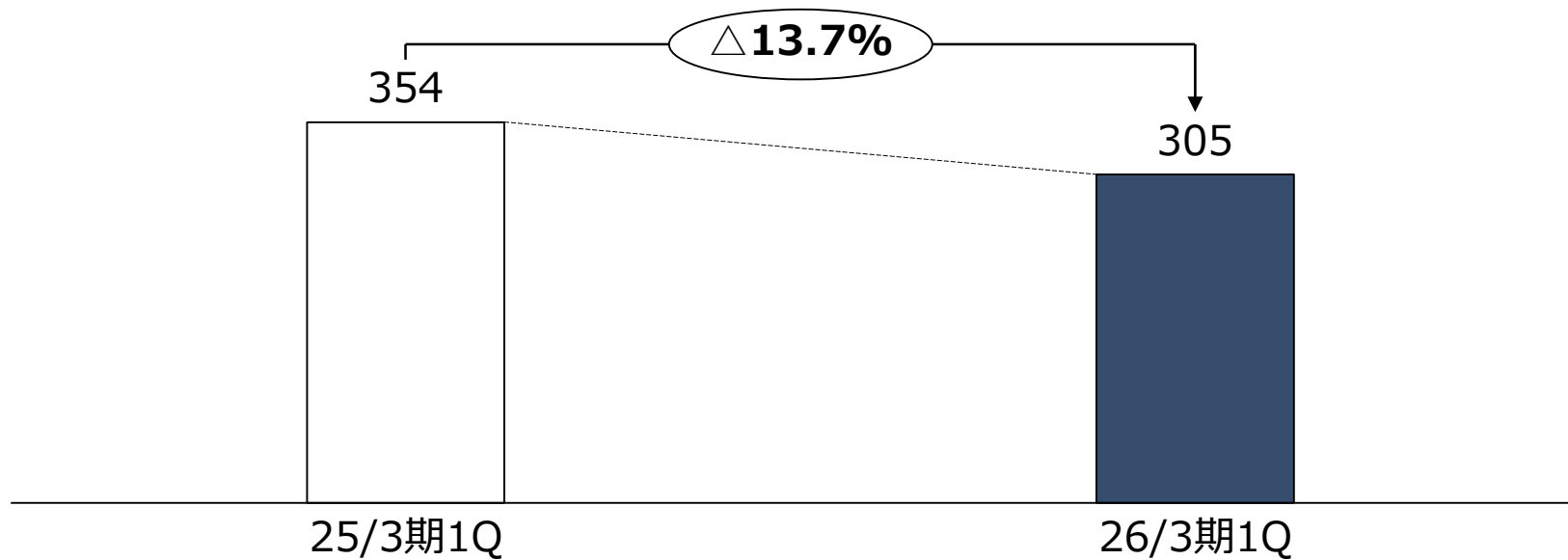


都心×高品質な高付加価値の物件に注力していく

- 第1四半期は、売上高3億円（前年同期比△13.7%）

売上高（手数料）

（単位：百万円）



■ 第1四半期に3棟の決済・引渡しを完了

26/3期1Q 主な売上物件

銀座アパートメントハウス



総戸数30戸
東京都中央区
2025年4月引渡し済

クリオ ラモード大森



総戸数9戸
東京都大田区
2025年5月引渡し済

管理事業 業績

- 業績：売上高15億円（前年同期比+10.9%）、セグメント利益77百万円（同+91.7%）
- 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1四半期の新規受託戸数は743戸（うちリプレイスは338戸）
- 第1四半期末時点の管理戸数は52,766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継続的なコスト削減を実施

■ 前年同期比で増収増益

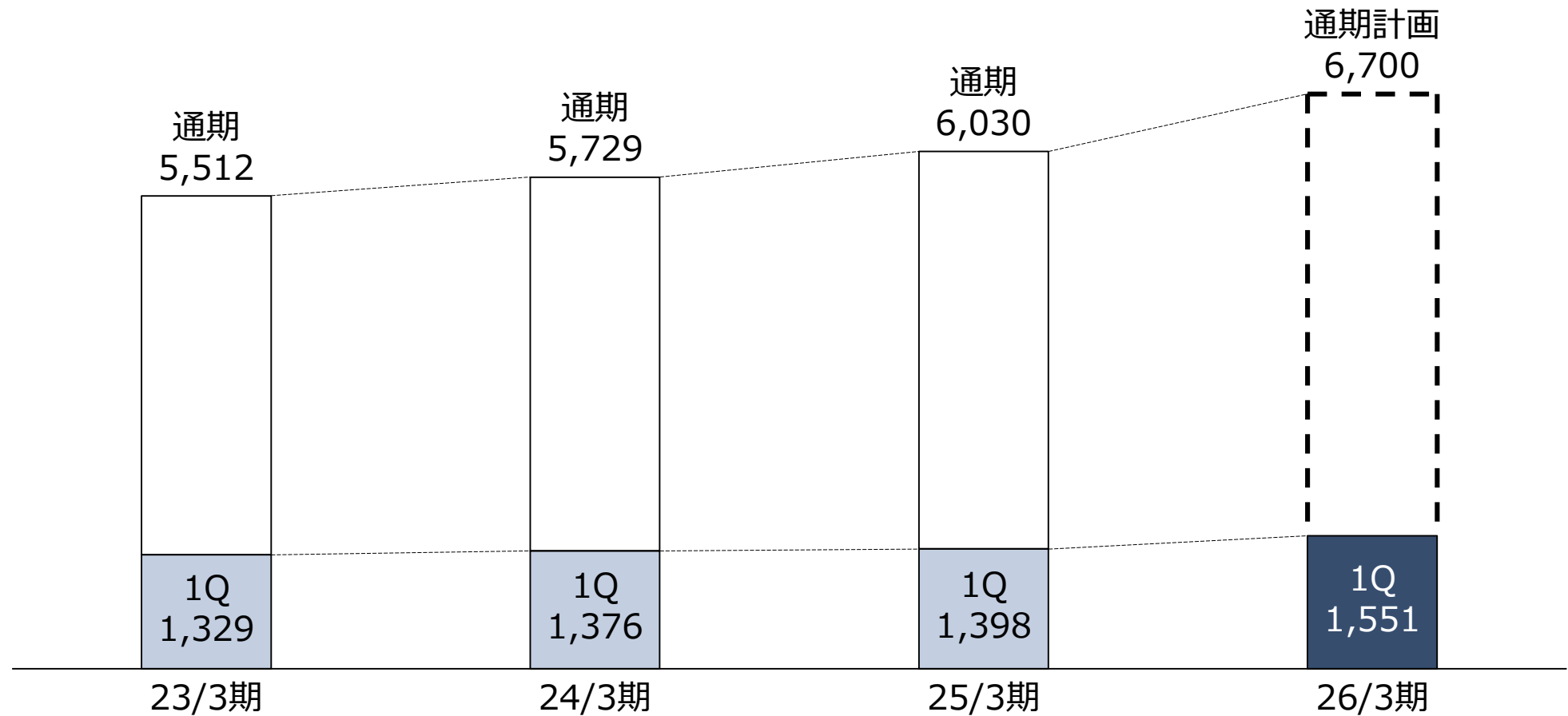
(単位：百万円)

	25/3期1Q 実績	26/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	1,398	1,551	152	10.9%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	7	15	8	122.7%
計	1,406	1,567	161	11.5%
セグメント利益	40	77	36	91.7%

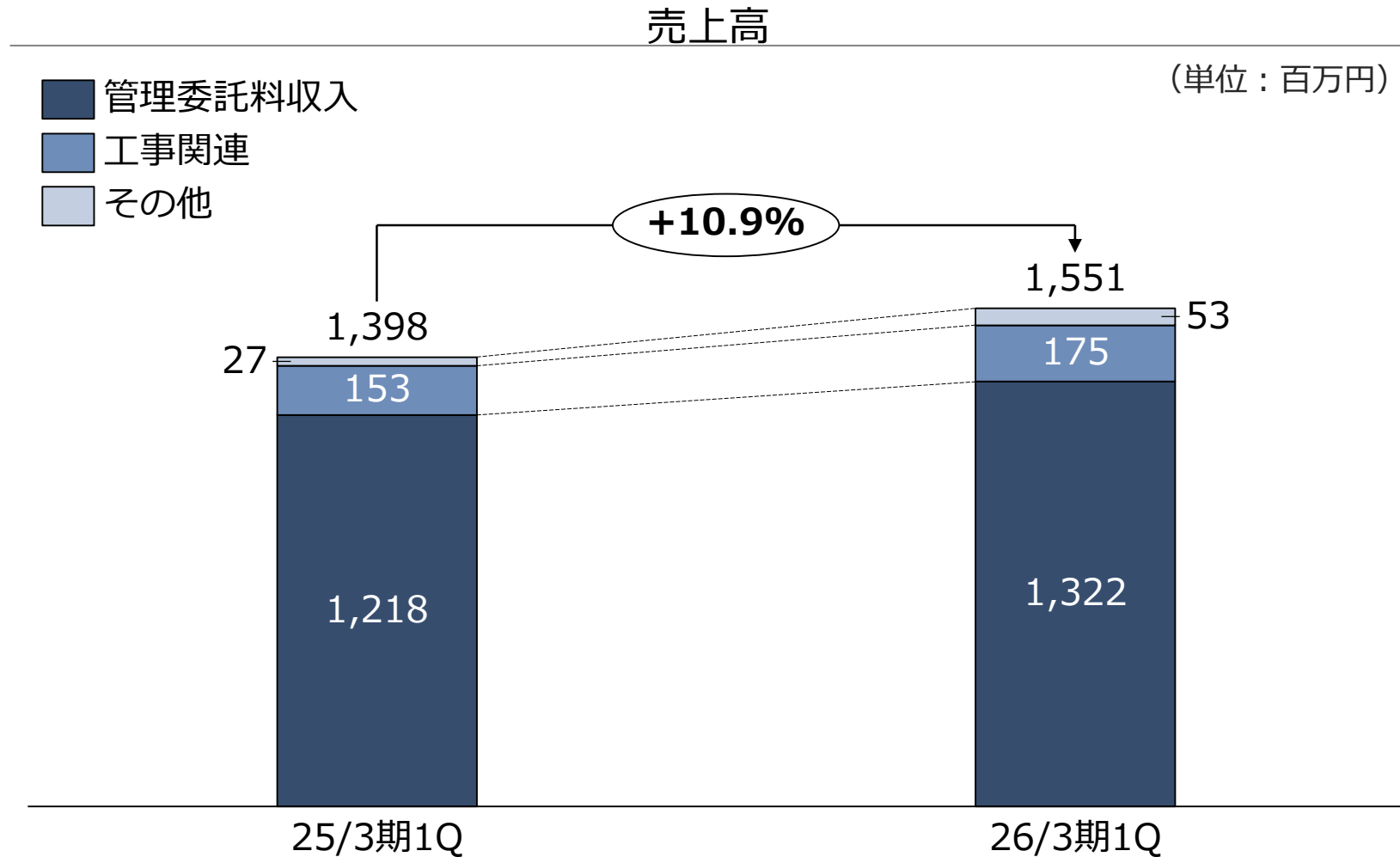
- 第1四半期売上高は15億円（前年同期比+10.9%）

売上高の推移

（単位：百万円）



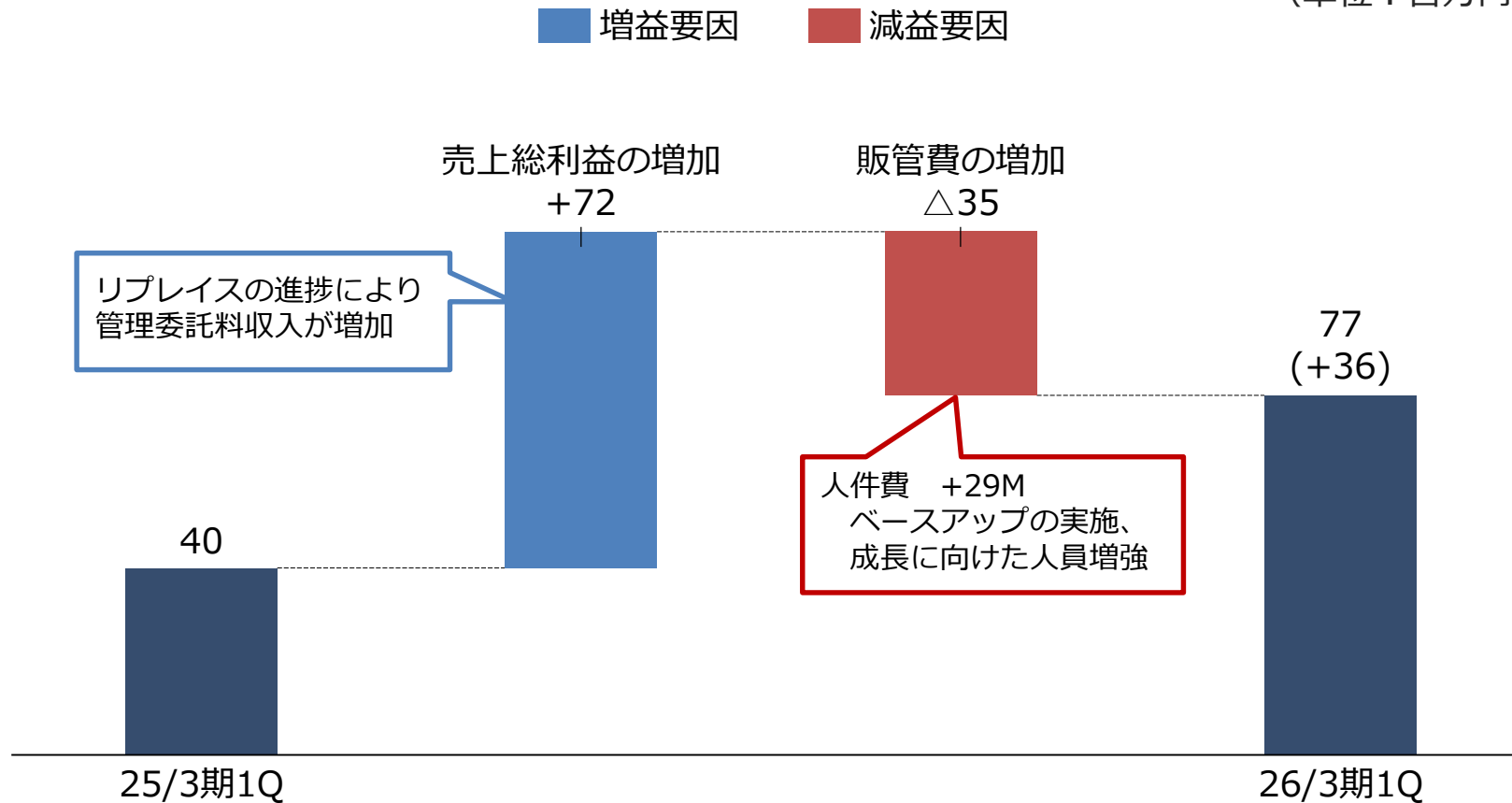
- リプレイス獲得の推進により、管理委託料収入が増加している



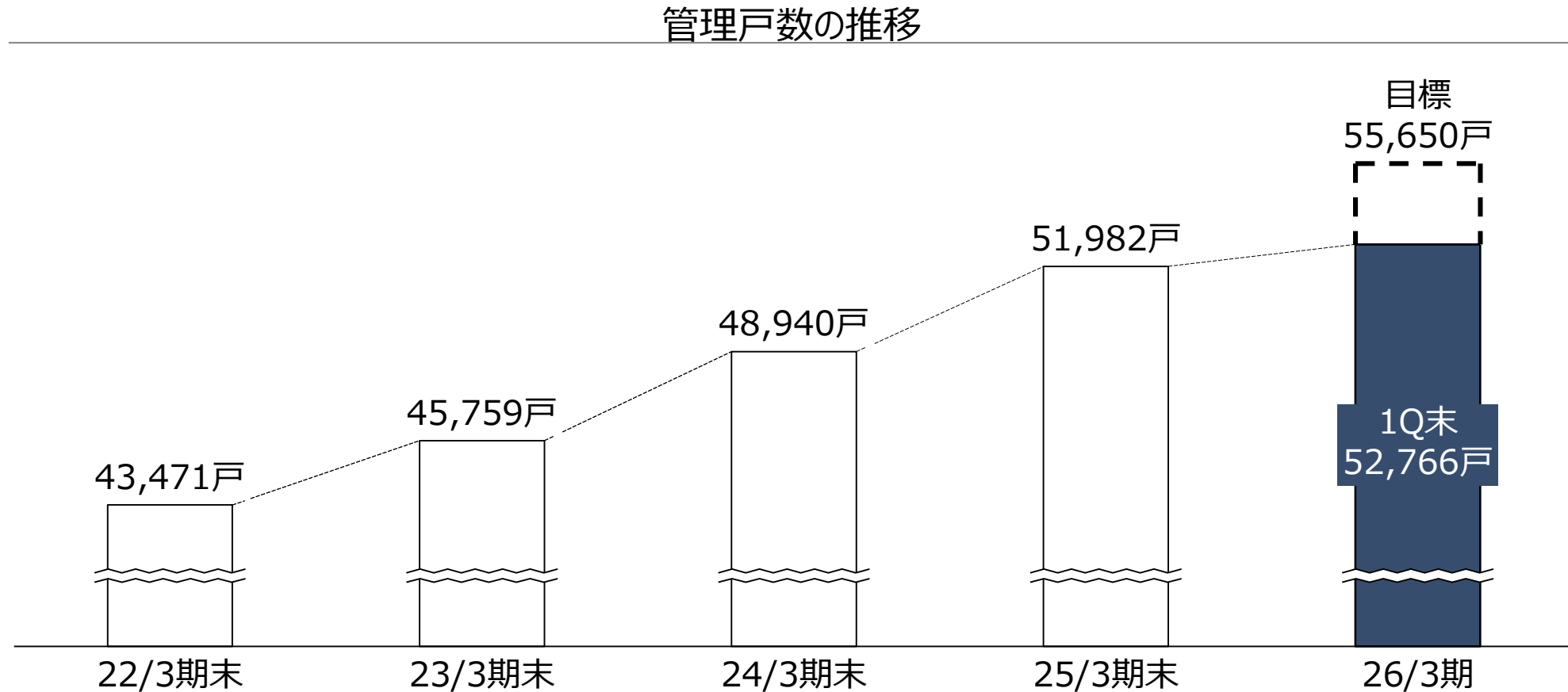
- 管理委託料収入の増加により売上総利益が増加したことで、人件費を中心とした販管費の増加分をカバーし、増益

セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



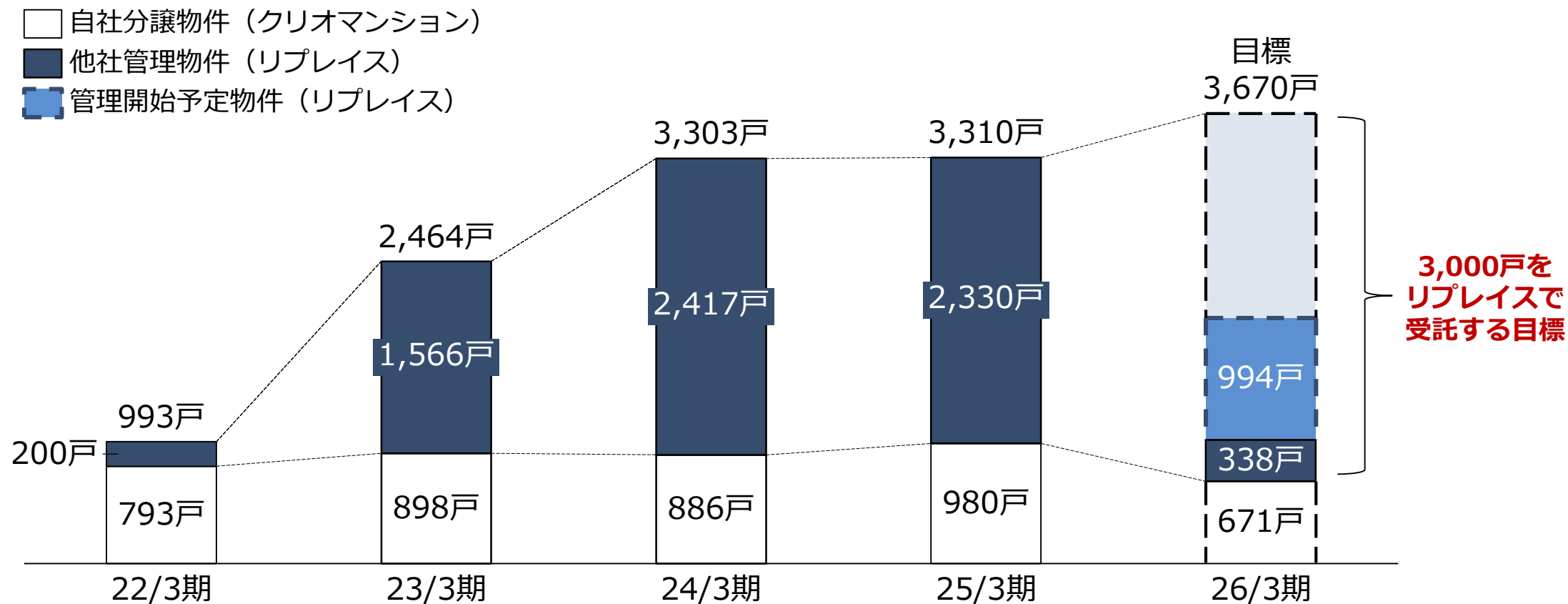
- 第1四半期末時点で、管理戸数は52,766戸まで伸長した



- 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



トピックス：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

購入者が選ぶSUUMO AWARD首都圏
「管理会社の部」において



修繕対応部門
最優秀賞

管理会社100戸未満の部

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」において



第1位

管理会社担当者

Fact Sheet

2026年3月期 第1四半期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	25/3期 期末	26/3期 1Q末	増減	増減率
総資産	152,097	149,505	△ 2,591	△1.7%
流動資産	140,112	137,431	△ 2,680	△1.9%
現預金	22,472	36,199	13,727	61.1%
販売用不動産	26,974	15,747	△ 11,226	△41.6%
仕掛販売用不動産	87,859	83,879	△ 3,979	△4.5%
固定資産	11,985	12,074	88	0.7%
有形固定資産	9,847	10,036	189	1.9%
無形固定資産	232	223	△ 8	△3.9%
投資その他の資産	1,906	1,814	△ 91	△4.8%
総負債	118,118	112,815	△ 5,302	△4.5%
有利子負債	87,077	82,673	△ 4,404	△5.1%
その他負債	31,040	30,142	△ 898	△2.9%
純資産	33,979	36,690	2,710	8.0%
自己資本比率	22.3%	24.5%	2.2P	—

分譲事業 売上高内訳・売上先行指標

(単位：百万円)

	25/3期1Q 実績	26/3期1Q 実績	増減	増減率	26/3期 通期予想	進捗率
売上高	14,214	27,522	13,307	93.6%	—	—
分譲マンション	14,194	27,471	13,277	93.5%	50,600	54.3%
引渡戸数	266戸	436戸	170戸	63.9%	—	—
売上総利益率	18.9%	22.4%	3.5P	—	—	—
その他	20	50	30	144.6%	—	—
仕入高	13,756	33,261	19,505	141.8%	—	—
分譲マンション	6,536	33,261	26,725	408.9%	—	—
土地・建物	7,220	—	△ 7,220	—	—	—
供給高	9,316	22,966	13,650	146.5%	—	—
分譲マンション	9,316	22,966	13,650	146.5%	—	—
戸数	143戸	183戸	40戸	28.0%	—	—
契約高	13,801	18,534	4,732	34.3%	—	—
分譲マンション	13,801	18,534	4,732	34.3%	—	—
戸数	223戸	204戸	△19戸	△8.5%	—	—

(単位：百万円)

	25/3期1Q 実績	26/3期1Q 実績	増減	増減率	26/3期 通期予想	進捗率
売上高	5,417	8,754	3,336	61.6%	24,400	35.9%
買取再販	2,100	5,092	2,991	142.4%	20,000	25.5%
引渡戸数	27戸	60戸	33戸	122.2%	－	－
売上総利益率	15.3%	14.3%	△1.0P	－	－	－
売買仲介手数料	354	305	△ 48	△ 13.7%	1,600	19.1%
取扱件数	193件	190件	△ 3件	△ 1.6%	－	－
ウェルスソリューション	2,800	1,881	△ 919	△ 32.8%	2,380	79.0%
土地・建物	75	1,383	1,308	1,742.0%	－	－
その他	86	92	5	6.1%	－	－

(単位：百万円)

		25/3期1Q 実績	26/3期1Q 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	54戸	30戸	△24戸	△44.4%	—	—
	契約高	3,051	4,733	1,682	55.1%	—	—
	戸数	39戸	59戸	20戸	51.3%	—	—
仲売 介買	売買仲介手数料	354	305	△48	△13.7%	—	—
	取扱件数	193件	190件	△3件	△1.6%	—	—
WS	仕入高	5,892	4,128	△1,763	△29.9%	—	—
	契約高	699	1,107	408	58.4%	—	—
建土 物地	仕入高	—	415	415	—	—	—
	契約高	—	204	204	—	—	—

(単位：百万円)

	25/3期1Q 実績	26/3期1Q 実績	増減	増減率	26/3期 通期予想	進捗率
売上高	1,398	1,551	152	10.9%	6,700	23.2%
管理委託料収入	1,218	1,322	104	8.5%	—	—
工事関連	153	175	22	14.5%	—	—
その他	27	53	26	98.2%	—	—
新規管理受託戸数	1,106戸	743戸	△363戸	△32.8%	—	—
管理戸数	49,964戸	52,766戸	2,802戸	5.6%	—	—

- 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	
	固定負債	
固定資産		
	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。