



## 2026年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年5月14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  
 定時株主総会開催予定日 2026年6月26日 配当支払開始予定日 2026年6月29日  
 有価証券報告書提出予定日 2026年6月24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月期の連結業績（2025年4月1日～2026年3月31日）

#### （1）連結経営成績

（%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期	90,108	12.8	7,751	47.9	5,891	56.3	3,826	32.1
2025年3月期	79,902	12.1	5,240	5.4	3,769	△5.5	2,897	4.2

（注）包括利益 2026年3月期 3,853百万円（30.9%） 2025年3月期 2,943百万円（△0.2%）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2026年3月期	163.19	—	10.8	3.9	8.6
2025年3月期	123.57	—	8.8	2.7	6.6

（参考）持分法投資損益 2026年3月期 ー百万円 2025年3月期 ー百万円

#### （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	151,157	36,894	24.4	1,573.49
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 36,894百万円 2025年3月期 33,979百万円

#### （3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年3月期	625	△574	△1,603	20,570
2025年3月期	△33,373	△5,843	26,787	22,122

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2025年3月期	—	0.00	—	40.00	40.00	937	32.4	2.8
2026年3月期	—	0.00	—	45.00	45.00	1,055	27.6	3.0
2027年3月期（予想）	—	0.00	—	40.00	40.00		32.3	

（注）2026年3月期 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. 2027年3月期の連結業績予想（2026年4月1日～2027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	85,000	△5.7	7,000	△9.7	4,400	△25.3	2,900	△24.2	123.68

※ 注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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

2026年3月期	23,447,684株	2025年3月期	23,447,684株
2026年3月期	一株	2025年3月期	一株
2026年3月期	23,447,684株	2025年3月期	23,447,684株

(参考) 個別業績の概要

1. 2026年3月期の個別業績 (2025年4月1日~2026年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期	84,304	14.5	7,085	46.6	5,656	49.9	3,632	29.6
2025年3月期	73,599	12.7	4,832	11.9	3,772	0.5	2,803	3.1

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2026年3月期	154.93	—
2025年3月期	119.57	—

(2) 個別財政状態

	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	%	百万円	%	円 銭	
2026年3月期	147,496		34,770	23.6			1,482.90	
2025年3月期	148,432		32,074	21.6			1,367.93	

(参考) 自己資本 2026年3月期 34,770百万円 2025年3月期 32,074百万円

2. 2027年3月期の個別業績予想 (2026年4月1日~2027年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	78,000	△7.5	4,200	△25.7	2,800	△22.9	119.41

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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。

(決算説明内容の入手方法について)

2026年5月14日に、当社ウェブサイトに掲載する予定です。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	7
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	8
(1) 連結貸借対照表 .....	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	10
連結損益計算書 .....	10
連結包括利益計算書 .....	11
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	15
(継続企業の前提に関する注記) .....	15
(未適用の会計基準等) .....	15
(連結損益計算書に関する注記) .....	15
(セグメント情報等の注記) .....	16
(1株当たり情報) .....	18
(収益認識関係) .....	18
(重要な後発事象) .....	19
4. 個別財務諸表及び主な注記 .....	20
(1) 貸借対照表 .....	20
(2) 損益計算書 .....	22
(3) 株主資本等変動計算書 .....	23

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

## ①当期の経営成績

当連結会計年度におきまして、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、建設業界の人手不足や資材価格の高止まりにより分譲マンション価格が高値圏で推移するなか、資産価値の高い住宅に対する需要は引き続き底堅く推移しております。

このような環境下、分譲セグメントにおきましては、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、ZEH-M Oriented等の環境共生型住宅を含め、高付加価値のマンション開発を推進しております。こうした上質な住まいづくりの追求が奏功し、お客様から選ばれる企業となり、1億円を超える価格帯の物件においても販売は順調に推移しています。

また、強化を図っている流通セグメントにおきましては、買取再販および売買仲介がともに好調に推移したことに加え、ウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）において10物件の引渡しを完了し、大幅な増収増益に寄与いたしました。

管理セグメントにおきましても、リプレイス獲得の推進により管理委託料収入が着実に増加しております。

この結果、当連結会計年度における業績については、売上高901億8百万円（前期比12.8%増）、営業利益77億51百万円（同47.9%増）、経常利益58億91百万円（同56.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益38億26百万円（同32.1%増）となりました。

なお、2026年2月9日に公表いたしました連結業績予想との比較では、売上高は0.1%、営業利益は0.7%、経常利益は1.6%、親会社株主に帰属する当期純利益は0.7%、それぞれ増加となりました。詳細は、2026年5月14日付公表の「2026年3月期 決算説明資料」をご参照ください。

(連結)

区分	当期実績（百万円）	前期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	90,108	79,902	10,206	12.8
営業利益	7,751	5,240	2,510	47.9
経常利益	5,891	3,769	2,122	56.3
親会社株主に帰属する当期純利益	3,826	2,897	928	32.1

(個別)

区分	当期実績（百万円）	前期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	84,304	73,599	10,705	14.5
営業利益	7,085	4,832	2,252	46.6
経常利益	5,656	3,772	1,884	49.9
当期純利益	3,632	2,803	829	29.6

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲セグメント」に含まれていた土地売却等の「土地・建物」取引を「流通セグメント」に含める方法に変更しております。以下の前連結会計年度の比較については、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。

◆分譲セグメント

分譲セグメントにおきましては、完成在庫の販売を着実に進めた結果、前期末時点の135戸から当期末時点では2戸まで減少しました。完成在庫分を含め、新築分譲マンション825戸（前期比9戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高は551億96百万円（同5.1%増）、セグメント利益は55億82百万円（同47.7%増）となりました。

分譲マンションの契約高は前期から10億54百万円増加し507億58百万円、期末契約残高は前期末から20億67百万円減少し659億77百万円となっています。

売上の状況、契約実績及び契約残高は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
分譲マンション	戸数（戸）	825	95.7%
	売上高（百万円）	52,845	
土地・建物	売上高（百万円）	2,223	4.0%
手数料等	売上高（百万円）	127	0.2%
計	戸数（戸）	825	100.0%
	売上高（百万円）	55,196	

区分	2025年3月期						2026年3月期			
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
分譲マンション	1,054戸	63,465	734戸	49,704	972戸	68,045	592戸	50,758	739戸	65,977
土地・建物	112.87㎡	75	2,539.16㎡	7,220	—㎡	—	1,118.53㎡	5,460	256.19㎡	3,240
計	1,054戸 112.87㎡	63,540	734戸 2,539.16㎡	56,924	972戸 —㎡	68,045	592戸 1,118.53㎡	56,218	739戸 256.19㎡	69,217

(注) 土地・建物の数量は、土地の実測面積を記載しております。

<当期における主要な売上計上物件>

- |                     |         |
|---------------------|---------|
| ◇クリオ市谷薬王寺           | 東京都新宿区  |
| ◇クリオ レジダンス大船シーズンテラス | 神奈川県横浜市 |
| ◇クリオ西横浜セントラルマークス    | 神奈川県横浜市 |
| ◇クリオ レジダンス川越        | 埼玉県川越市  |
| ◇クリオ ラベルヴィ西新グランクラス  | 福岡県福岡市  |

## ◆流通セグメント

流通セグメントにおきましては、中古マンションの買取再販において高い利益率を確保したこと、ウェルスソリューションにおいて10棟の引渡しを行ったこと等から、売上高は274億64百万円(同33.7%増)、セグメント利益は21億46百万円(同48.2%増)となりました。

区分		当期実績	構成比
買取再販	戸数(戸)	180	
	売上高(百万円)	17,788	64.8%
土地・建物	売上高(百万円)	7,850	28.6%
手数料等	売上高(百万円)	1,825	6.6%
計	戸数(戸)	180	
	売上高(百万円)	27,464	100.0%

区分	2025年3月期						2026年3月期			
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
買取再販	10戸	722	185戸	14,784	33戸	2,656	167戸	18,002	20戸	2,870
土地・建物	—	—	7,123.61 ㎡	6,911	2,726.16 ㎡	3,105	5,957.72 ㎡	16,916	2,640.13 ㎡	12,178
計	10戸	722	185戸 7,123.61 ㎡	21,696	33戸 2,726.16 ㎡	5,762	167戸 5,957.72 ㎡	34,918	20戸 2,640.13 ㎡	15,048

## ◆管理セグメント

管理セグメントにおきましては、売上高は66億56百万円(前期比10.4%増)、セグメント利益は6億44百万円(同25.0%増)となりました。

## ◆賃貸セグメント

賃貸セグメントにおきましては、売上高は6億61百万円(前期比3.0%減)、セグメント利益は2億30百万円(同0.2%増)となりました。

## ◆その他セグメント

その他セグメントにおきましては、売上高は1億30百万円(前期比1.1%減)、セグメント利益は67百万円(同16.7%減)となりました。

## ②今後の見通し

次期の業績見通しは次のとおりです。

詳細につきましては、2026年5月14日付公表の「2026年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

(連結)

区分	次期予想 (百万円)	当期実績 (百万円)	増減	
			金額 (百万円)	増減率 (%)
売上高	85,000	90,108	△5,108	△5.7
営業利益	7,000	7,751	△751	△9.7
経常利益	4,400	5,891	△1,491	△25.3
親会社株主に帰属する当期純利益	2,900	3,826	△926	△24.2

(個別)

区分	次期予想 (百万円)	当期実績 (百万円)	増減	
			金額 (百万円)	増減率 (%)
売上高	78,000	84,304	△6,304	△7.5
営業利益	6,400	7,085	△685	△9.7
経常利益	4,200	5,656	△1,456	△25.7
当期純利益	2,800	3,632	△832	△22.9

我が国経済の先行きは、持続的な賃上げ等を背景とした個人消費の緩やかな回復が続くことが期待される一方で、人手不足の深刻化や、金利上昇が企業の投資判断に与える影響、さらには中東情勢などの地政学リスクに伴うコスト上昇圧力についても、引き続き注視が必要な状況にあります。

当社グループの主力事業である首都圏マンション市場においては、金融政策の正常化に伴う住宅ローン金利の上昇が、顧客の購買心理に与える影響については注視が必要であると認識しております。一方で、新規供給の限られるなか、厳選された好立地物件に対する実需および資産形成目的でのニーズは根強く、当社では1億円を超える価格帯の物件の販売比率が上昇しております。今後も、こうした資産価値の高い住宅に対する需要は底堅く推移するものと考えております。

当社は2025年3月期から2027年3月期までを計画期間とした「中期経営計画2027」に基づき、持続的な成長を目指しております。当連結会計年度におきましては、売上高・利益ともに計画を大きく超過いたしました。中計最終年度となる次期(2027年3月期)の連結業績予想は、当連結会計年度比では減収減益の計画となりますが、利益額においては中計の目標値を上回る業績を見込んでおります。

以下の3点に特に注力し、計画達成とさらなる企業価値向上を目指してまいります。

- 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
- ②資本回転を意識した事業運営
- ③分譲セグメントにおける安定した案件パイプラインの整備

計画の詳細につきましては、2024年5月13日付公表の「中期経営計画2027」を、進捗状況につきましては、2026年5月14日付公表の「2026年3月期 決算説明資料」をご参照ください。

## (2) 当期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況  
(連結)

	当期実績	前期実績	増減
総資産 (百万円)	151,157	152,097	△940
総負債 (百万円)	114,262	118,118	△3,855
うち有利子負債 (百万円)	86,720	87,077	△356
純資産 (百万円)	36,894	33,979	2,915
自己資本比率 (%)	24.4	22.3	2.1
D/E レシオ (倍)	2.4	2.6	△0.3

◆当連結会計年度末における流動資産は1,416億13百万円となり、前連結会計年度末比15億1百万円増加いたしました。これは現金及び預金が15億52百万円、仕掛販売用不動産が10億65百万円減少した一方で、販売用不動産が53億83百万円増加したこと等によるものであります。固定資産は95億43百万円となり、前連結会計年度末比24億42百万円減少いたしました。これは土地が27億79百万円減少したこと等によるものであります。この結果、資産合計は前連結会計年度末比9億40百万円減少し、1,511億57百万円となりました。

◆流動負債は553億92百万円となり、前連結会計年度末比121億19百万円減少いたしました。これは未払法人税等が17億9百万円、短期借入金が14億43百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が101億23百万円、電子記録債務が58億27百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は588億69百万円となり、前連結会計年度末比82億63百万円増加いたしました。これは長期借入金が83億92百万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1,142億62百万円となり、前連結会計年度末比38億55百万円減少いたしました。

◆純資産は、368億94百万円となり、前連結会計年度末比29億15百万円増加いたしました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益38億26百万円の計上、配当金9億37百万円の支払い等によるものであります。この結果、自己資本比率は24.4%となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は205億70百万円となり、前連結会計年度末比15億52百万円減少いたしました。

当連結会計年度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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、6億25百万円の資金の増加（前期は333億73百万円の減少）となりました。これは税金等調整前当期純利益58億85百万円の計上、仕入債務の減少60億88百万円、棚卸資産の増加11億41百万円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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、5億74百万円の資金の減少（前期は58億43百万円の減少）となりました。これは有形固定資産の取得による支出6億40百万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)

財務活動によるキャッシュ・フローは16億3百万円の資金の減少（前期は267億87百万円の増加）となりました。これは、新規プロジェクトにかかる長期借入れによる収入286億2百万円、プロジェクトの終了に伴う長期借入金の返済による支出306億48百万円、配当金の支払9億37百万円等によるものであります。

## 次期の財政状態の見通し

当社の事業資金の調達には銀行借入れが主体となっております。次期については、販売の状況によりませんが、用地仕入れの継続により有利子負債残高は同程度となる見通しであります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、業績改善による企業価値、すなわち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、安定した配当を継続的に実施してまいります。「中期経営計画2027」の期間中については、配当性向30%を目処とした株主還元を目指します。

当社は、2026年4月24日をもちまして創業40周年を迎えました。つきましては、株主の皆様への日頃のご支援に深い感謝の意を表すため、当期の期末配当金として、普通配当40円に記念配当5円を加え、1株当たり45円を予定しております。

次期配当金につきましては、1株当たり40円を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 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)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	22,472	20,920
受取手形及び売掛金	217	170
販売用不動産	26,974	32,358
仕掛販売用不動産	87,859	86,793
営業貸付金	435	422
未収還付法人税等	32	1
その他	2,122	948
貸倒引当金	△2	△0
流動資産合計	140,112	141,613
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,252	7,380
減価償却累計額	△4,699	△4,576
建物及び構築物(純額)	2,553	2,803
土地	7,008	4,229
その他	742	715
減価償却累計額	△457	△493
その他(純額)	284	222
有形固定資産合計	9,847	7,255
無形固定資産		
ソフトウェア	69	56
のれん	2	—
その他	159	142
無形固定資産合計	232	199
投資その他の資産		
投資有価証券	96	96
繰延税金資産	307	369
退職給付に係る資産	347	480
その他	1,212	1,199
貸倒引当金	△57	△57
投資その他の資産合計	1,906	2,088
固定資産合計	11,985	9,543
資産合計	152,097	151,157

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,706	1,445
電子記録債務	17,572	11,744
短期借入金	15,825	17,268
1年内返済予定の長期借入金	21,491	11,367
未払費用	257	270
未払法人税等	215	1,924
前受金	7,806	8,255
賞与引当金	515	529
役員賞与引当金	152	215
株主優待引当金	96	35
その他	1,872	2,336
流動負債合計	67,512	55,392
固定負債		
長期借入金	49,495	57,887
役員退職慰労引当金	260	275
退職給付に係る負債	211	210
その他	638	496
固定負債合計	50,606	58,869
負債合計	118,118	114,262
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	27,899
株主資本合計	33,944	36,832
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△7	△7
退職給付に係る調整累計額	42	68
その他の包括利益累計額合計	34	61
純資産合計	33,979	36,894
負債純資産合計	152,097	151,157

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	79,902	90,108
売上原価	※ 63,333	※ 70,929
売上総利益	16,569	19,178
販売費及び一般管理費	11,328	11,427
営業利益	5,240	7,751
営業外収益		
受取利息	7	34
違約金収入	79	64
助成金収入	22	17
受取保険金	—	204
貸倒引当金戻入額	0	1
その他	46	38
営業外収益合計	156	361
営業外費用		
支払利息	1,170	1,685
営業外支払手数料	442	531
その他	14	3
営業外費用合計	1,627	2,221
経常利益	3,769	5,891
特別利益		
固定資産売却益	100	3
負ののれん発生益	128	—
特別利益合計	229	3
特別損失		
固定資産売却損	—	8
固定資産除却損	7	1
特別損失合計	7	10
税金等調整前当期純利益	3,991	5,885
法人税、住民税及び事業税	1,677	2,135
法人税等調整額	△583	△76
法人税等合計	1,093	2,058
当期純利益	2,897	3,826
親会社株主に帰属する当期純利益	2,897	3,826

## (連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	2,897	3,826
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△7	0
退職給付に係る調整額	54	26
その他の包括利益合計	46	26
包括利益	2,943	3,853
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,943	3,853

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	23,051	31,984
当期変動額				
剰余金の配当			△937	△937
親会社株主に帰属する当期純利益			2,897	2,897
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	1,959	1,959
当期末残高	3,537	5,395	25,011	33,944

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△0	△11	△11	31,973
当期変動額				
剰余金の配当				△937
親会社株主に帰属する当期純利益				2,897
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△7	54	46	46
当期変動額合計	△7	54	46	2,005
当期末残高	△7	42	34	33,979

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	25,011	33,944
当期変動額				
剰余金の配当			△937	△937
親会社株主に帰属する当期純利益			3,826	3,826
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	2,888	2,888
当期末残高	3,537	5,395	27,899	36,832

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△7	42	34	33,979
当期変動額				
剰余金の配当				△937
親会社株主に帰属する当期純利益				3,826
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	0	26	26	26
当期変動額合計	0	26	26	2,915
当期末残高	△7	68	61	36,894

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,991	5,885
減価償却費	247	278
のれん償却額	5	2
負ののれん発生益	△128	—
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)	0	12
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	13	14
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	5	△61
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△18	13
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	46	62
受取利息及び受取配当金	△8	△35
受取保険金	—	△204
支払利息	1,170	1,685
有形固定資産売却損益 (△は益)	△100	5
固定資産除却損	7	1
売上債権の増減額 (△は増加)	△16	46
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△36,330	△1,141
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△44	△51
その他の資産の増減額 (△は増加)	4,332	943
未収消費税等の増減額 (△は増加)	369	19
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,529	△6,088
その他の負債の増減額 (△は減少)	△402	88
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△3	872
その他	316	487
小計	△28,077	2,835
利息及び配当金の受取額	8	34
保険金の受取額	—	204
利息の支払額	△1,236	△1,689
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△3,625	△542
その他	△442	△217
営業活動によるキャッシュ・フロー	△33,373	625
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△640	△410
定期預金の払戻による収入	640	410
有形固定資産の取得による支出	△560	△640
有形固定資産の売却による収入	298	39
無形固定資産の取得による支出	△28	△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	△5,523	—
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△29	26
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,843	△574
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	5,094	1,443
長期借入れによる収入	42,744	28,602
長期借入金の返済による支出	△20,054	△30,648
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	△59	△62
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,787	△1,603
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△12,430	△1,552
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期末残高	22,122	20,570

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませ

- ・「後発事象に関する会計基準」(企業会計基準第41号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)
- ・「後発事象に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第35号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会 監査・保証基準委員会 監査基準報告書560実務指針第1号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(連結損益計算書に関する注記)

※ 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
48百万円	830百万円

(セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループでは、グループ会社各社において取扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」の4つを報告セグメントとしております。

「分譲事業」は、マンション等の開発・分譲を行っております。「流通事業」は、不動産売買仲介、買取再販を行っております。「管理事業」は、マンション等の総合管理、マンション等の管理員・清掃業務を行っております。「賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸管理を行っております。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	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	52,515	20,542	6,030	681	79,770	131	79,902	—	79,902
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	184	33	148	366	2,675	3,042	△3,042	—
計	52,515	20,726	6,064	829	80,137	2,807	82,944	△3,042	79,902
セグメント利益	3,779	1,447	515	230	5,972	81	6,053	△813	5,240
セグメント資産	78,670	39,194	596	4,198	122,660	2,639	125,299	26,797	152,097
その他の項目									
減価償却費	107	22	11	56	198	0	198	48	247
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,989	1	26	5	3,021	—	3,021	869	3,891

(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. (1) 売上高の調整額△30億42百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。

(2) セグメント利益の調整額△8億13百万円は、セグメント間取引消去36百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8億49百万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) セグメント資産の調整額267億97百万円は、セグメント間取引消去△19億94百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産287億92百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	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	55,196	27,464	6,656	661	89,978	130	90,108	—	90,108
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	46	147	194	2,478	2,672	△2,672	—
計	55,196	27,464	6,703	808	90,172	2,608	92,781	△2,672	90,108
セグメント利益	5,582	2,146	644	230	8,603	67	8,671	△920	7,751
セグメント資産	71,206	50,192	617	3,927	125,944	2,537	128,482	22,674	151,157
その他の項目									
減価償却費	121	18	11	51	203	0	203	74	278
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	49	14	5	0	69	—	69	659	728

- (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. (1) 売上高の調整額△26億72百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。
- (2) セグメント利益の調整額△9億20百万円は、セグメント間取引消去20百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9億40百万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) セグメント資産の調整額226億74百万円は、セグメント間取引消去△26億35百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産253億10百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

#### 4. 報告セグメントの変更等に関する情報

当連結会計年度より、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、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	1,449.15円	1,573.49円
1株当たり当期純利益	123.57円	163.19円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,897	3,826
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,897	3,826
期中平均株式数 (株)	23,447,684	23,447,684

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	33,979	36,894
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る期末純資産額 (百万円)	33,979	36,894
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の 普通株式の数 (株)	23,447,684	23,447,684

## (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

前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3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	52,411	20,226	5,941	43	78,622	114	78,737
一定の期間にわたり移転される財	—	—	89	—	89	—	89
顧客との契約から生じる収益	52,411	20,226	6,030	43	78,711	114	78,826
その他の収益	104	315	—	638	1,058	16	1,075
外部顧客への売上高	52,515	20,542	6,030	681	79,770	131	79,902

(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。

当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3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	55,103	27,194	6,553	41	88,892	109	89,002
一定の期間にわたり移転される財	—	—	103	—	103	—	103
顧客との契約から生じる収益	55,103	27,194	6,656	41	88,995	109	89,105
その他の収益	93	269	—	619	982	20	1,003
外部顧客への売上高	55,196	27,464	6,656	661	89,978	130	90,108

(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

当連結会計年度より、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、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、当連結会計年度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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 4. 個別財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,031	18,487
売掛金	29	23
販売用不動産	26,707	32,388
仕掛販売用不動産	87,863	85,527
貯蔵品	19	19
前払費用	273	243
未収還付法人税等	32	1
その他	1,464	676
貸倒引当金	△1	—
流動資産合計	136,420	137,366
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,196	2,602
構築物	55	69
機械及び装置	3	10
車両運搬具	1	0
工具、器具及び備品	85	114
土地	3,993	3,844
リース資産	127	81
建設仮勘定	43	—
有形固定資産合計	6,508	6,722
無形固定資産		
電話加入権	32	32
ソフトウェア	22	15
リース資産	119	102
水道施設利用権	3	2
無形固定資産合計	177	153
投資その他の資産		
投資有価証券	73	73
関係会社株式	2,775	537
前払年金費用	84	166
繰延税金資産	259	287
破産更生債権等	13	13
その他	2,156	2,212
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	5,325	3,254
固定資産合計	12,011	10,130
資産合計	148,432	147,496

(単位:百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	17,856	12,591
工事未払金	1,059	946
短期借入金	14,440	15,503
1年内返済予定の長期借入金	21,491	11,367
1年内返済予定の関係会社長期借入金	595	595
リース債務	59	51
未払金	562	507
未払費用	142	140
未払法人税等	100	1,812
未払消費税等	—	880
前受金	7,588	7,891
預り金	1,307	971
賞与引当金	402	414
役員賞与引当金	152	215
株主優待引当金	96	35
その他	5	5
流動負債合計	65,859	53,928
固定負債		
長期借入金	49,495	57,887
リース債務	187	132
退職給付引当金	175	172
役員退職慰労引当金	249	265
その他	389	339
固定負債合計	50,497	58,797
負債合計	116,357	112,725
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	22,569	25,264
利益剰余金合計	23,149	25,844
株主資本合計	32,082	34,777
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△7	△7
評価・換算差額等合計	△7	△7
純資産合計	32,074	34,770
負債純資産合計	148,432	147,496

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	73,599	84,304
売上原価	59,685	67,899
売上総利益	13,913	16,405
販売費及び一般管理費	9,080	9,320
営業利益	4,832	7,085
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	328	363
受取保険金	—	204
その他	232	221
営業外収益合計	560	790
営業外費用		
支払利息	1,166	1,684
その他	454	534
営業外費用合計	1,621	2,219
経常利益	3,772	5,656
特別利益		
固定資産売却益	85	3
特別利益合計	85	3
特別損失		
固定資産売却損	—	8
固定資産除却損	7	1
子会社清算損	225	80
特別損失合計	233	90
税引前当期純利益	3,624	5,569
法人税、住民税及び事業税	556	1,964
法人税等調整額	264	△27
法人税等合計	820	1,936
当期純利益	2,803	3,632

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	20,704	21,283	30,216
当期変動額							
剰余金の配当					△937	△937	△937
当期純利益					2,803	2,803	2,803
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	1,865	1,865	1,865
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	22,569	23,149	32,082

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△0	△0	30,216
当期変動額			
剰余金の配当			△937
当期純利益			2,803
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△7	△7	△7
当期変動額合計	△7	△7	1,857
当期末残高	△7	△7	32,074

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	22,569	23,149	32,082
当期変動額							
剰余金の配当					△937	△937	△937
当期純利益					3,632	3,632	3,632
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	2,694	2,694	2,694
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	25,264	25,844	34,777

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△7	△7	32,074
当期変動額			
剰余金の配当			△937
当期純利益			3,632
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	0	0	0
当期変動額合計	0	0	2,695
当期末残高	△7	△7	34,770