



明和地所株式会社 (8869)
2026年3月期 決算説明資料



2026年5月14日



明和地所、 四十年、 感謝を力に。

おかげさまで創業40周年を迎えました。

これまでの感謝を力に、

これからもあゆみ続けます。

今後とも変わらぬご愛顧を賜りますよう

お願い申し上げます。

40th anniversary
想いをかなえ、時をかなでる。

▶ 40周年記念サイト

https://www.meiwajisyo.co.jp/clio/cp/clio_40th/

- 2026年3月期の連結業績は、**上方修正後の通期予想をやや上回って着地**
 - 売上高901億円（通期予想比+1億円） 営業利益77億円（同+0.5億円）
 経常利益58億円（同+0.9億円） 当期純利益38億円（同+0.2億円）
 - **分譲、流通、管理の各セグメントで、前期比増収増益**
 - ROICは、4.49%まで向上
 - 順調な利益の積み上げにより、自己資本比率は改善
 - 2026年3月期の**配当金は、1株あたり45円**（記念配当5円を含む）を予定
- 中計期間である2025年3月期、2026年3月期は、**ともに中期経営計画2027の目標を超過**
- **2027年3月期も、中計目標を利益額で上回る着地を予想**
 - 2027年3月期は、売上高850億円 営業利益70億円 経常利益44億円 当期純利益29億円を予想
 - 分譲セグメントでは、2026年3月期の仕入が順調に進んだ。それに伴い、2027年3月期は供給が増加する予定で、**広告宣伝費が先行して増加することから、2027年3月期は前期比減益の見込み**
 - 2027年3月期の配当金は、**1株あたり40円**を予定

- **次期中計期間に向けて、分譲の売上材料の確保と事業ポートフォリオ変革を進めている**
 - **分譲の売上材料は、2027年3月期、2028年3月期は400億円台だが、2029年3月期、2030年3月期以降は、600億円を超えて確保している**
 - **高ROIC事業である管理、売買仲介を継続的に成長させる**
 - **分譲より資本回転数の高い買取再販を引き続き安定的に拡大させる**
 - **ウェルスソリューションは、仕入が拡大しており、一時的に資本回転が悪化している。2027年3月期以降に仕入物件の売却を進め、高回転化を進める予定**

- 2026年3月期 連結業績
- 2027年3月期 連結業績予想
- 株主還元
- 中期経営計画2027の進捗状況
- 2026年3月期 分譲セグメント 業績
- 2026年3月期 流通セグメント 業績
- 2026年3月期 管理セグメント 業績
- Fact Sheet

2026年3月期 連結業績

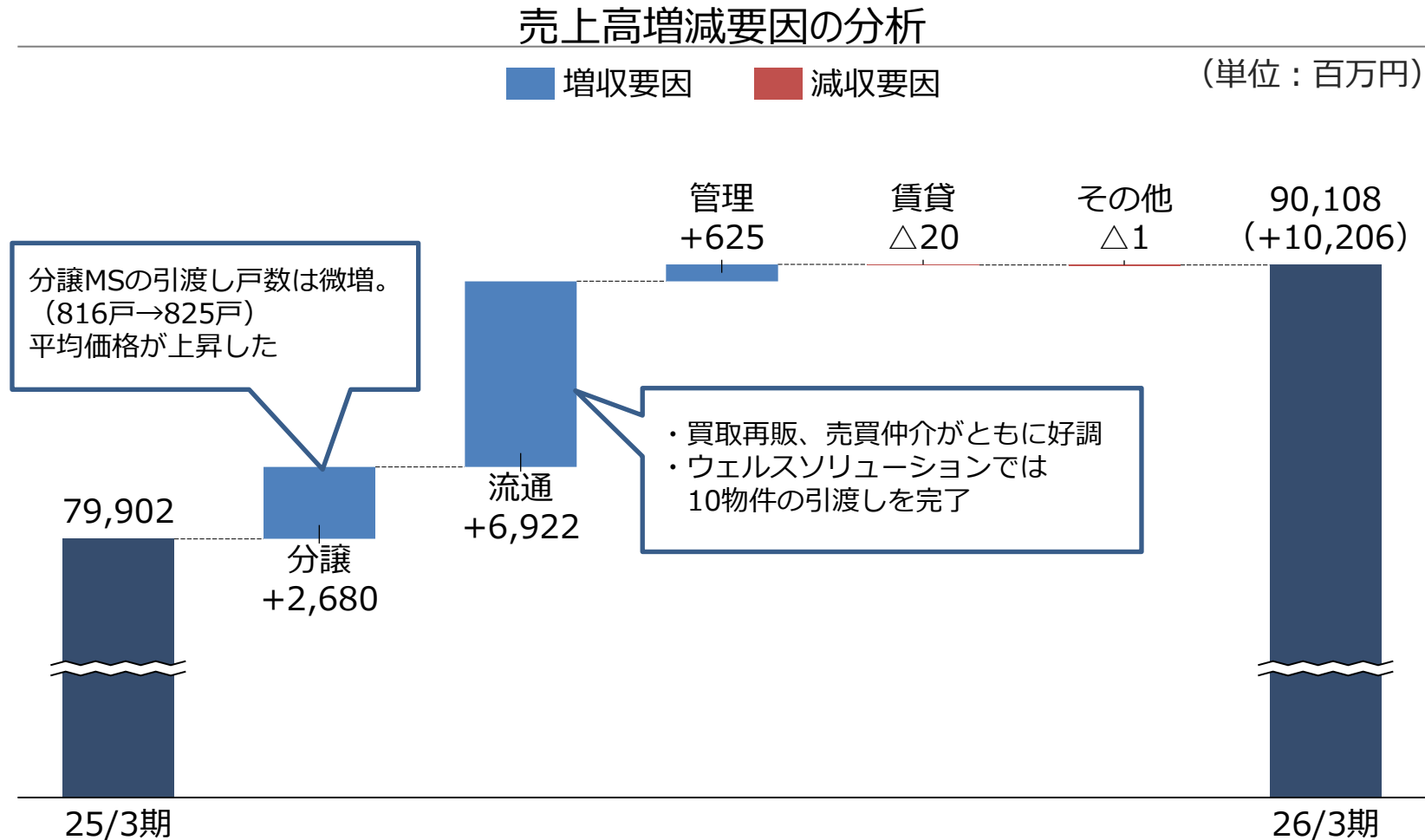
- 売上高901億円（前期比+102億円）、営業利益77億円（同+25億円）、経常利益58億円（同+21億円）、当期純利益38億円（同+9億円）
- 上方修正後の通期予想をやや上回って着地

（単位：百万円）

	25/3期 実績（連結）	26/3期 実績（連結）	増減	増減率	26/3期 修正予想 (2026/2/9公表)	達成率
売上高	79,902	90,108	10,206	12.8%	90,000	100.1%
売上総利益 (売上総利益率)	16,569 (20.7%)	19,178 (21.3%)	2,609 (0.5P)	15.7% -	19,000 (21.1%)	100.9% -
販管費	11,328	11,427	98	0.9%	11,300	101.1%
営業利益 (営業利益率)	5,240 (6.6%)	7,751 (8.6%)	2,510 (2.0P)	47.9% -	7,700 (8.6%)	100.7% -
営業外収益	156	361	205	131.0%	-	-
営業外費用	1,627	2,221	593	36.5%	-	-
経常利益 (経常利益率)	3,769 (4.7%)	5,891 (6.5%)	2,122 (1.8P)	56.3% -	5,800 (6.4%)	101.6% -
特別利益	229	3	△225	△98.5%	-	-
特別損失	7	10	2	35.7%	-	-
税引前利益	3,991	5,885	1,893	47.5%	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率)	2,897 (3.6%)	3,826 (4.2%)	928 (0.6P)	32.1% -	3,800 (4.2%)	100.7% -

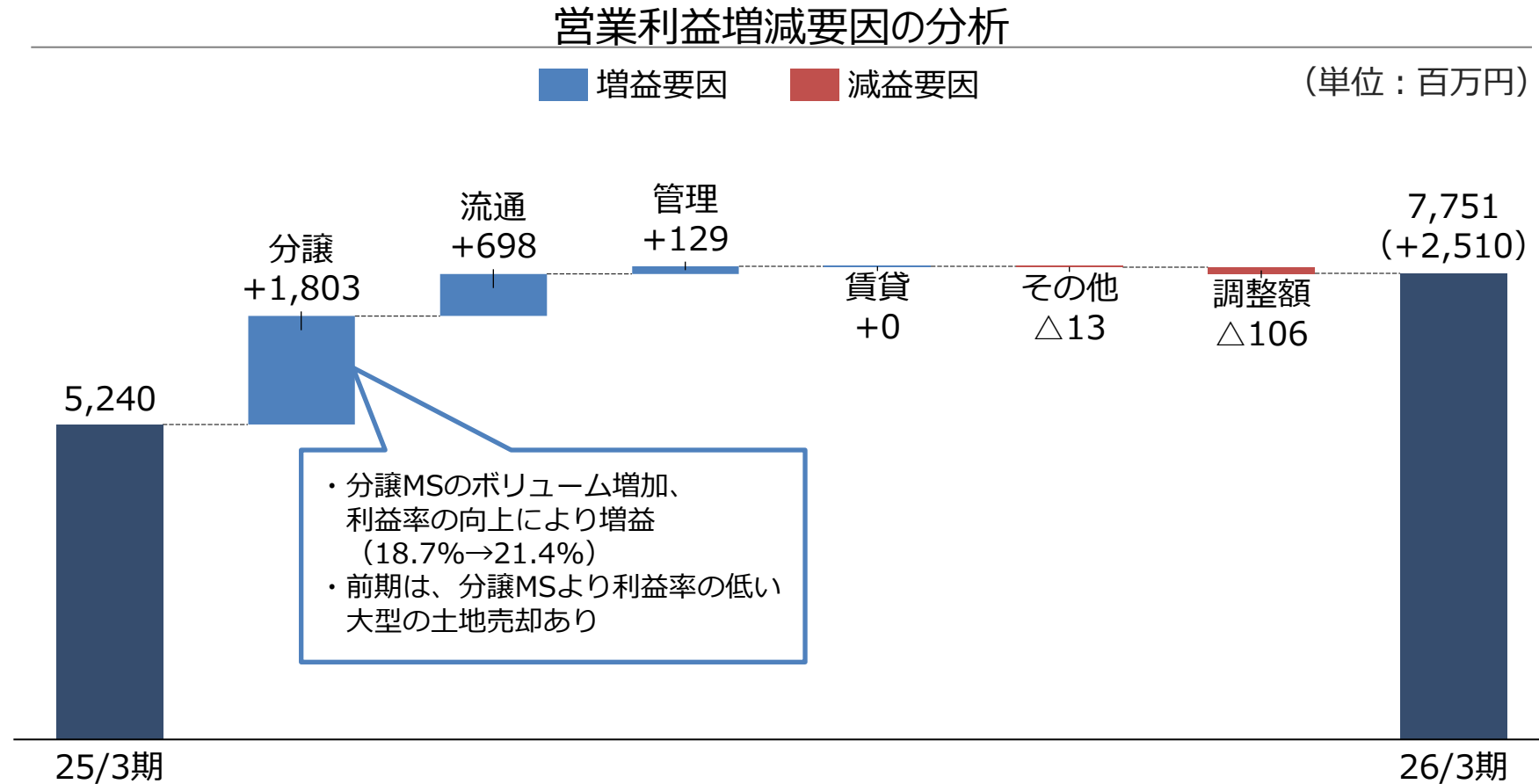
売上高の増減要因（セグメント別）

- 分譲、流通、管理の主要3セグメントにていずれも増収



営業利益の増減要因（セグメント別）

- 分譲、流通、管理の主要3セグメントにていずれも増益



営業利益の増減要因（費目別）

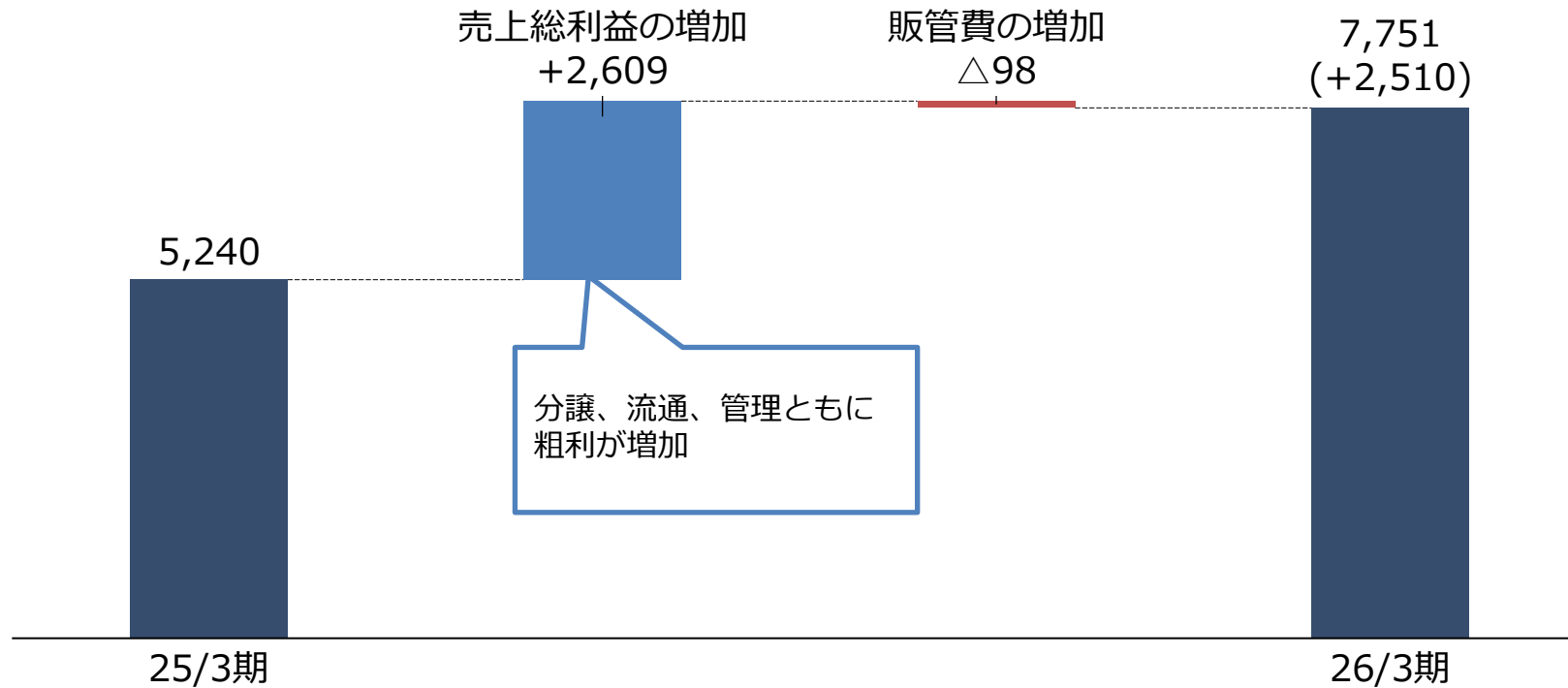
■ 売上総利益の増加により増益

営業利益増減要因の分析

■ 増益要因

■ 減益要因

(単位：百万円)



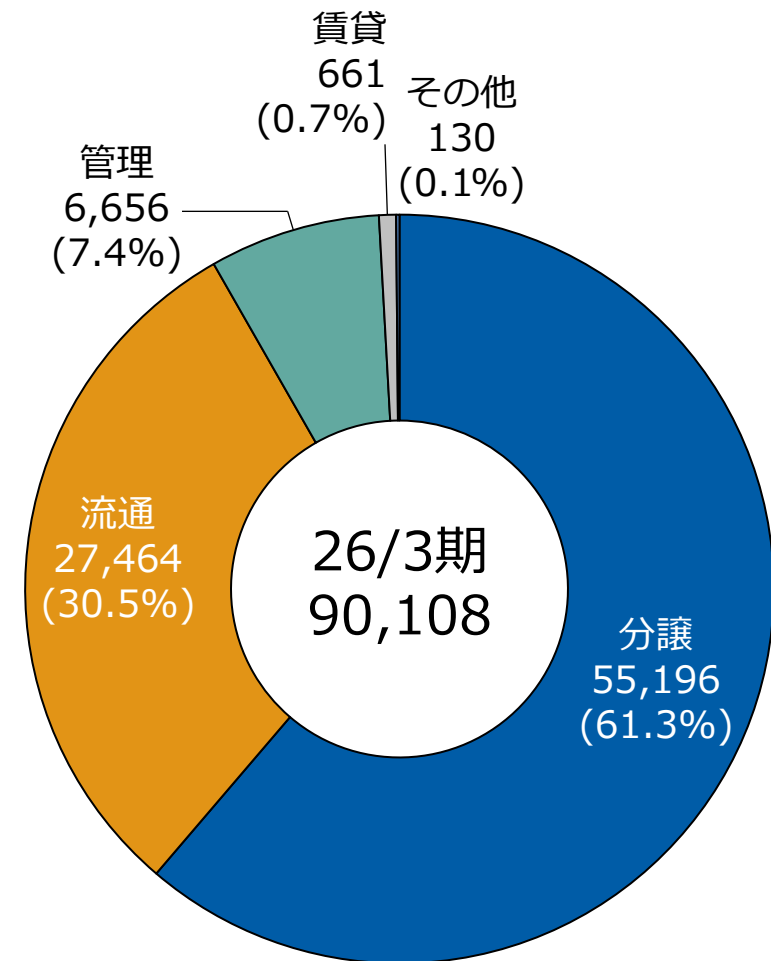
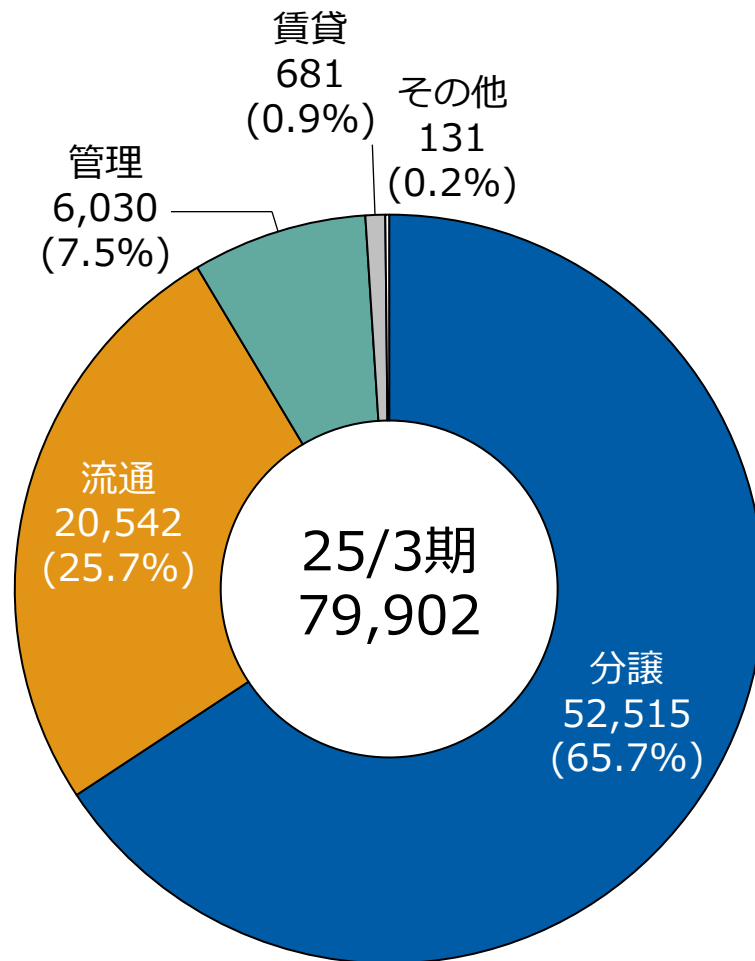
【参考】当社事業セグメントと事業内容について

■ 分譲、流通、管理、賃貸、その他の5セグメント

事業セグメント	事業内容
分譲セグメント	マンション等の開発・分譲
流通セグメント	不動産売買仲介、買取再販、リノベーション、ウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）
管理セグメント	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、リフォーム
賃貸セグメント	マンション等の賃貸、賃貸管理
その他セグメント	インテリア用品及び住設機器の企画・販売、住宅ローン、広告代理業務

セグメント別売上高の構成

(単位：百万円)

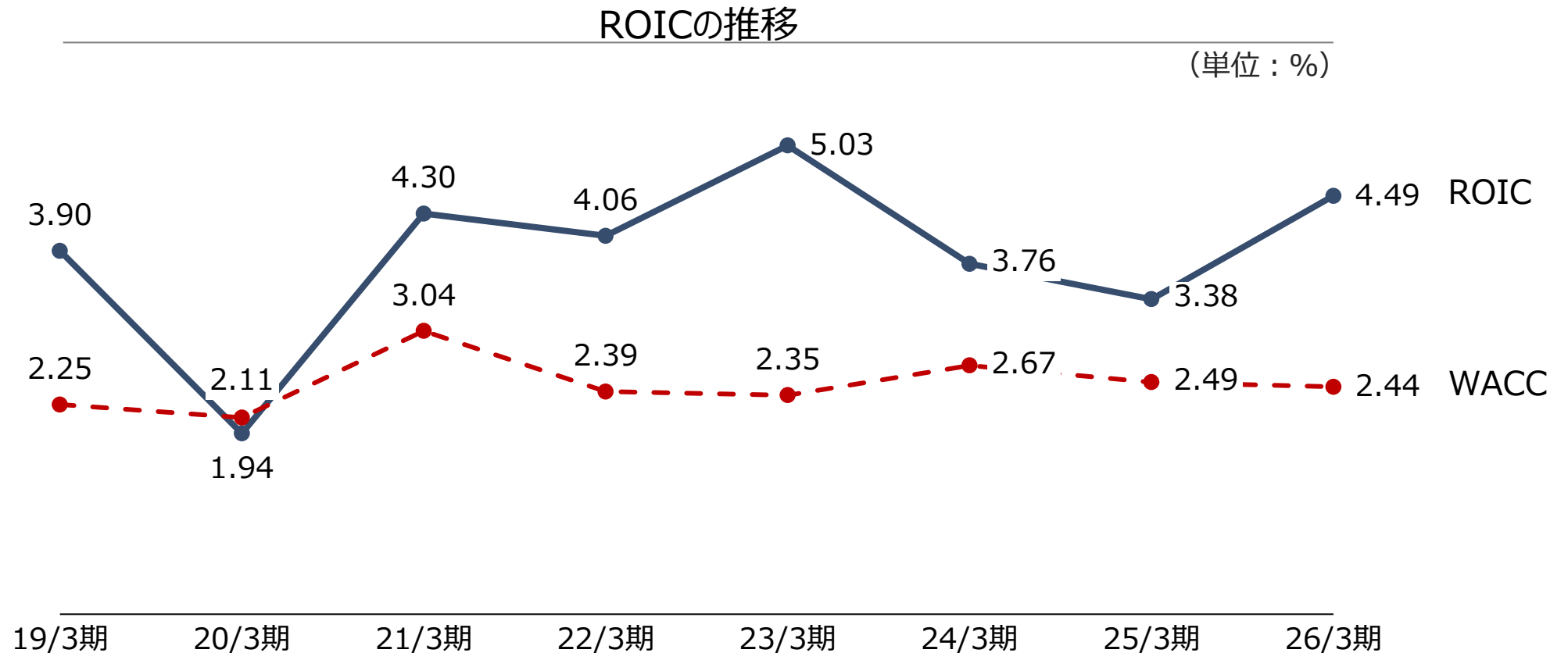


セグメント利益の構成

(単位：百万円)

セグメント	25/3期 実績	26/3期 実績	増減	増減率
分譲セグメント	3,779	5,582	1,803	47.7%
流通セグメント	1,447	2,146	698	48.2%
管理セグメント	515	644	129	25.0%
賃貸セグメント	230	230	0	0.2%
その他セグメント	81	67	△13	△16.7%
調整額	△813	△920	△106	—
営業利益	5,240	7,751	2,510	47.9%

- 2026年3月期のROICは4.49%



2027年3月期 連結業績予想

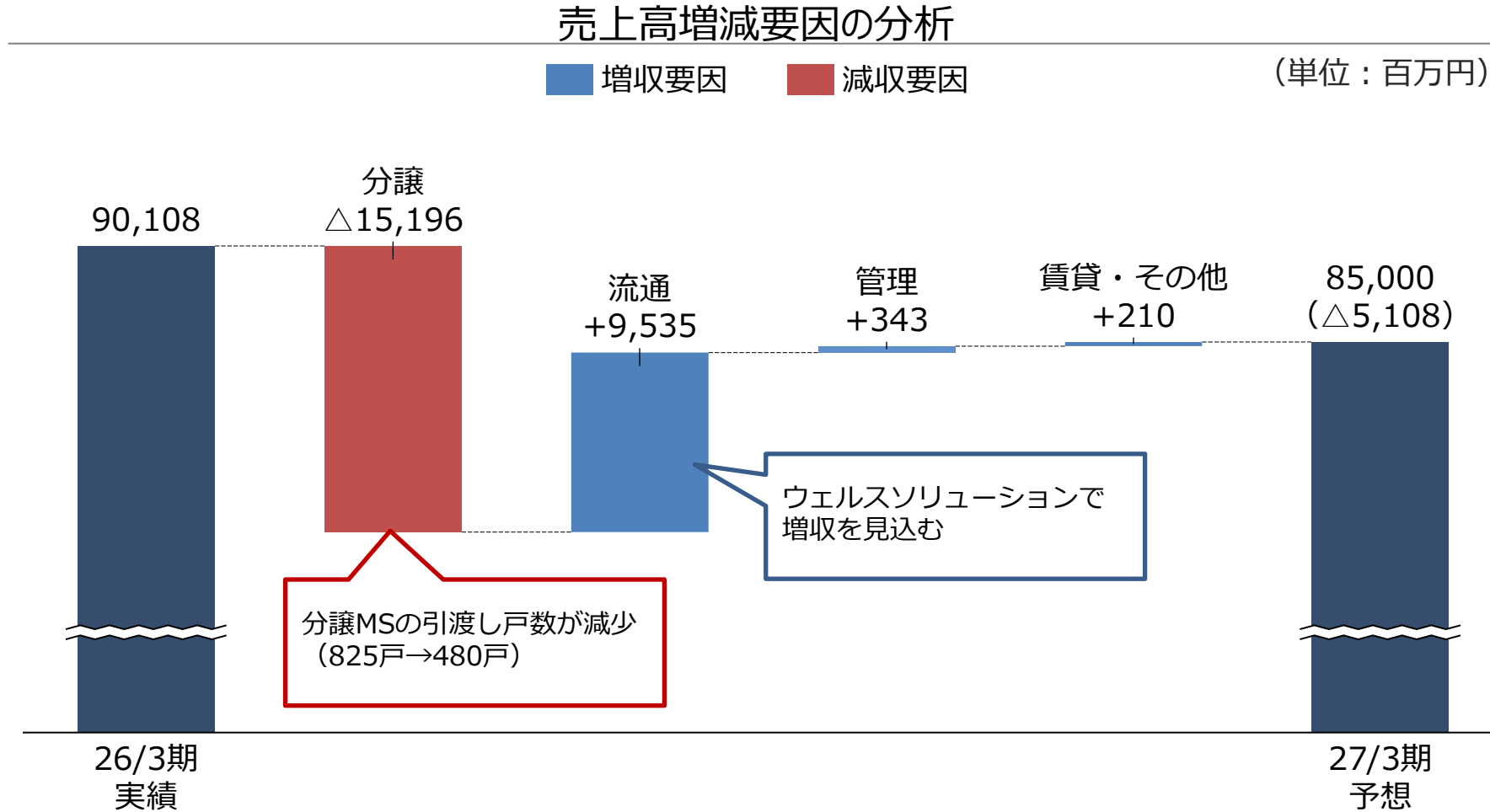
- 売上高850億円、営業利益70億円、経常利益44億円、当期純利益29億円を計画

(単位：百万円)

	26/3期 実績	27/3期 通期予想 (2026/5/14公表)	増減	増減率
売上高	90,108	85,000	△5,108	△5.7%
売上総利益	19,178	19,500	321	1.7%
(売上総利益率)	(21.3%)	(22.9%)	(1.7P)	—
販管費	11,427	12,500	1,072	9.4%
営業利益	7,751	7,000	△751	△9.7%
(営業利益率)	(8.6%)	(8.2%)	(△0.4P)	—
経常利益	5,891	4,400	△1,491	△25.3%
(経常利益率)	(6.5%)	(5.2%)	(△1.4P)	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,826	2,900	△926	△24.2%
(当期純利益率)	(4.2%)	(3.4%)	(△0.8P)	—

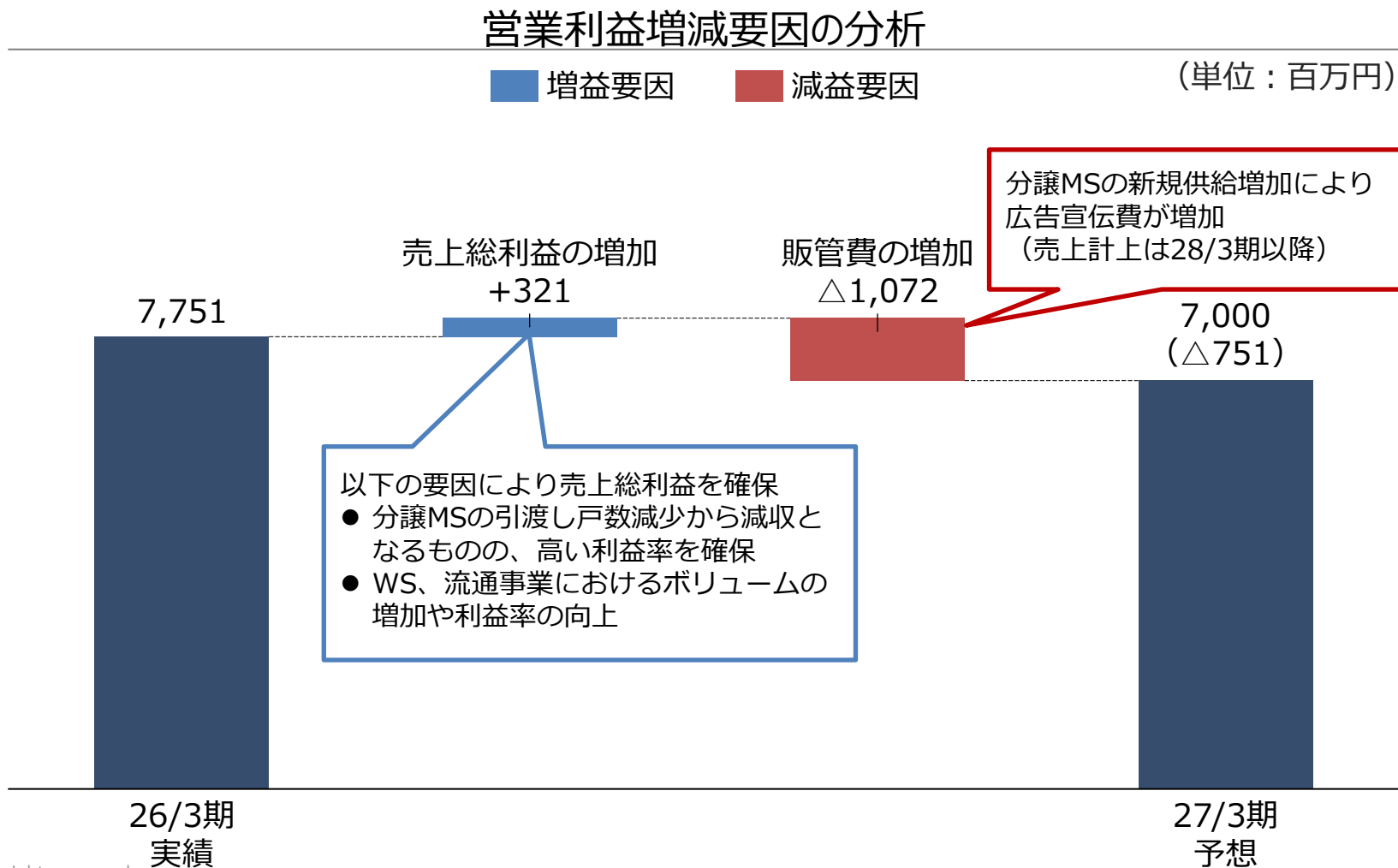
売上高の増減要因（セグメント別）

- 分譲マンションの引渡し戸数が大きく減少し、売上高は減収となる見込み



営業利益の増減要因（費目別）

- 分譲マンションの引渡し戸数減少から減収となるものの、高い利益率を確保
- 分譲マンションの新規供給増加により広告宣伝費が増加し、営業利益は70億円と減益を見込む



- 販売は好調に推移し、下記2物件はすでに完売

CLiO クリオ浅草橋ザ・グラン CLIO ASAKUSABASHI THE GRAND



ZEH-M Oriented

東京都台東区 総戸数38戸
2026年7月竣工予定

全戸完売*

CLiO クリオ横濱元町通りザ・グラン CLIO YOKOHAMA MOTOMACHI-DORI THE GRAND

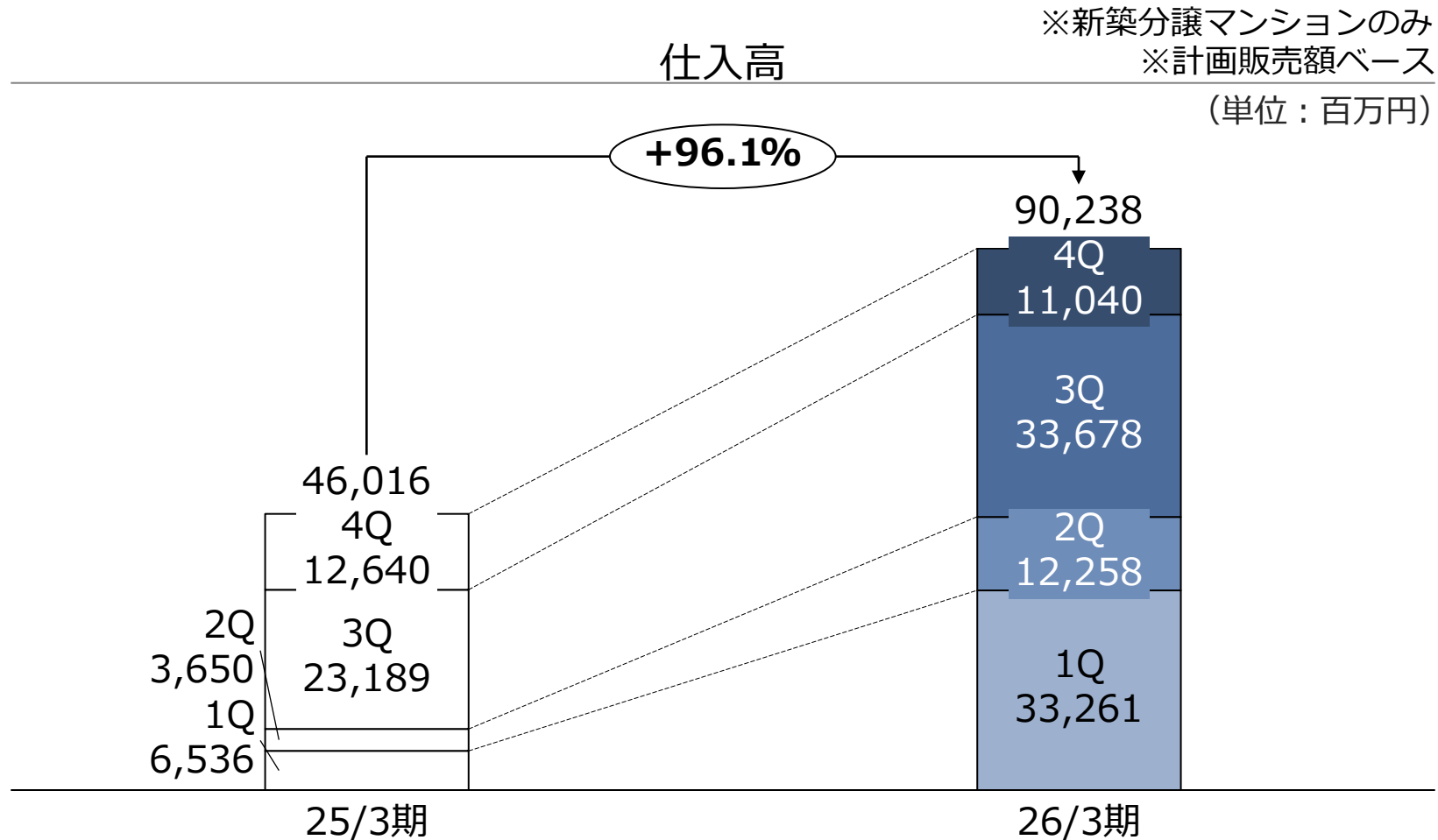


ZEH-M Oriented

神奈川県横浜市 総戸数33戸
2026年8月竣工予定

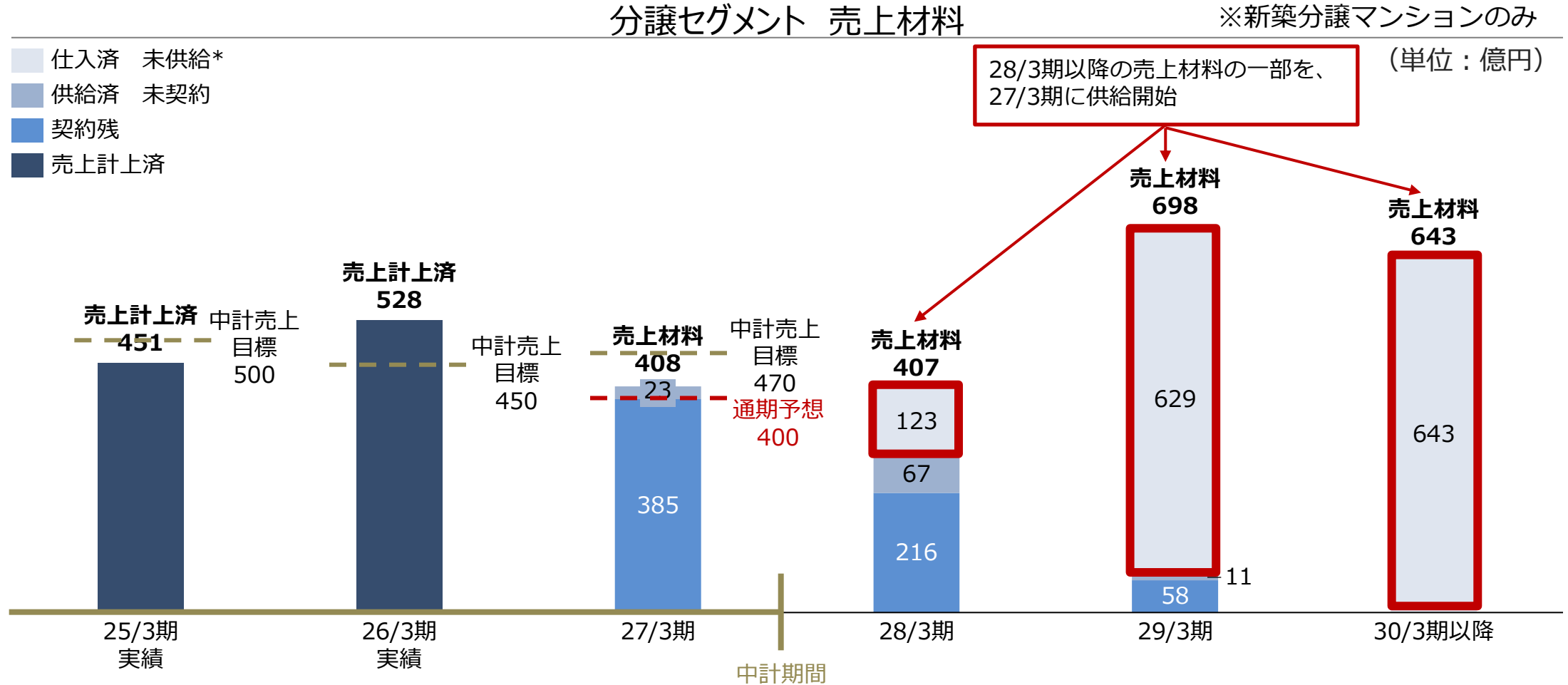
全戸完売*

- 26/3期の仕入が順調に進んだことで、27/3期の新規供給物件が増加



販管費の増加要因 (2/2)

- 27/3期は、将来の引渡し物件の新規供給を進める
- 供給物件の広告宣伝費を先行して支出するため、27/3期の販管費は増加する見込み



株主還元

株主還元：配当

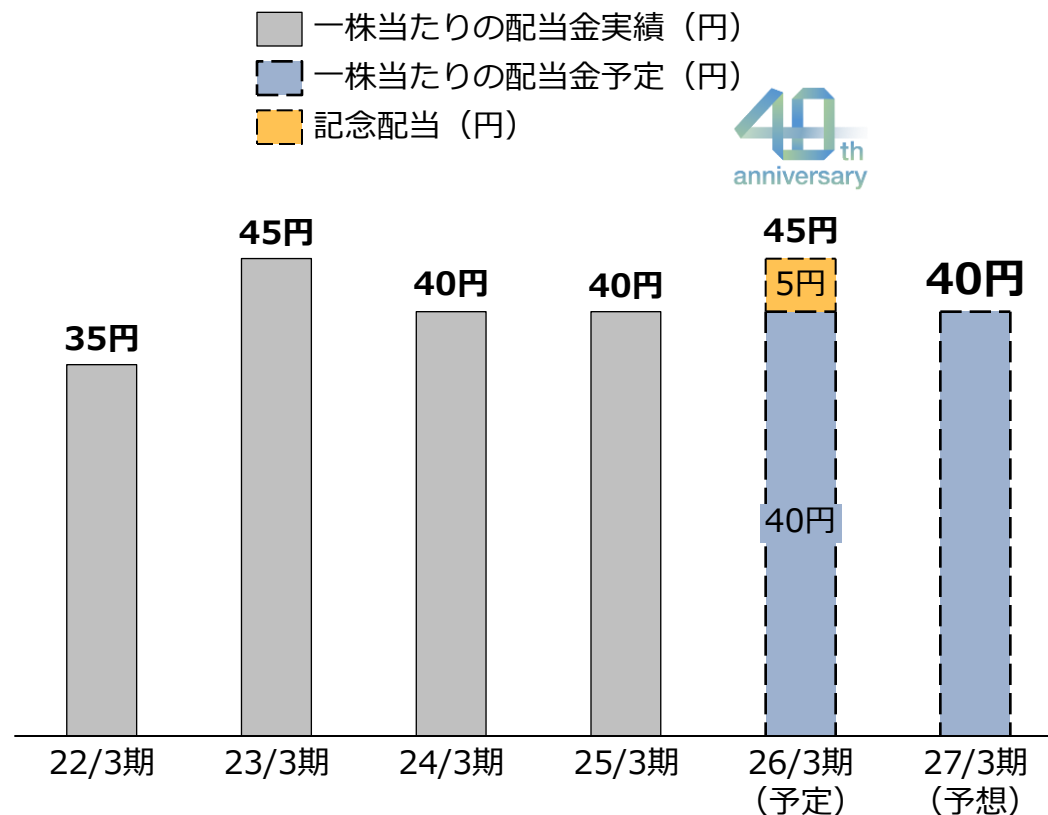
- 26/3期の配当金は、記念配当5円を含む1株あたり45円を予定
- 27/3期の配当金は、1株あたり40円を予想

配当方針

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



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/>



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	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月期は、**中計目標を達成した**
- 中計最終年度である2027年3月期については、**利益額においては中計目標を超える業績予想としている**
- 2027年3月期は、分譲の売上材料が不足
- ウェルスソリューションは、2026年3月期に竣工済の物件について、リーシングを行い、2027年3月期に、より高値で売却することで、分譲の不足分を補う
- 本中計後の2028年3月期については、分譲の竣工スケジュールの兼ね合いで端境期となっているが、2029年3月期以降については十分な売上材料を確保している
- 買取再販は、2027年3月期の売上材料を十分に確保しており、**中計目標と同じ業績予想としている**

- 中計1年目、2年目はともに計画を上回った
- 計画最終年度である27/3期は、利益額においては計画を上回る業績予想としている

(単位：億円)

	25/3期			26/3期			27/3期		
	計画	実績	差異	計画	実績	差異	計画	予想	差異
売上高	790	799	+9	800	901	+101	880	850	△30
営業利益	47	52	+5	51	77	+26	55	70	+15
経常利益	36	37	+1	38	58	+20	41	44	+3
当期純利益	25	28	+3	26	38	+12	29	29	+0

目標達成

目標達成

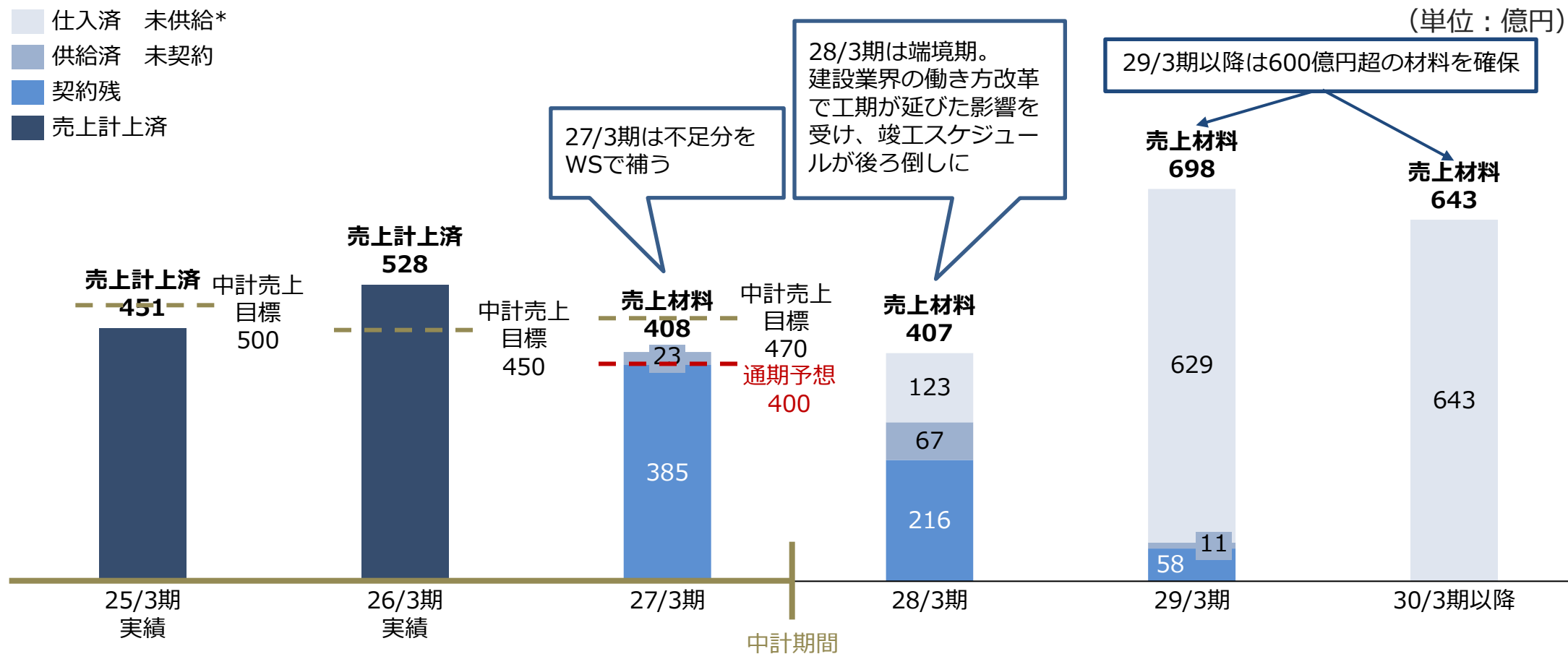
利益目標達成を見込む業績予想

分譲セグメント 売上目標値に対する進捗状況

- 27/3期は、中計目標を下回る400億円の売上を予想しており、不足分はウェルスソリューションで補う
- 28/3期は端境期になるが、29/3期以降は600億円を超える売上材料を確保

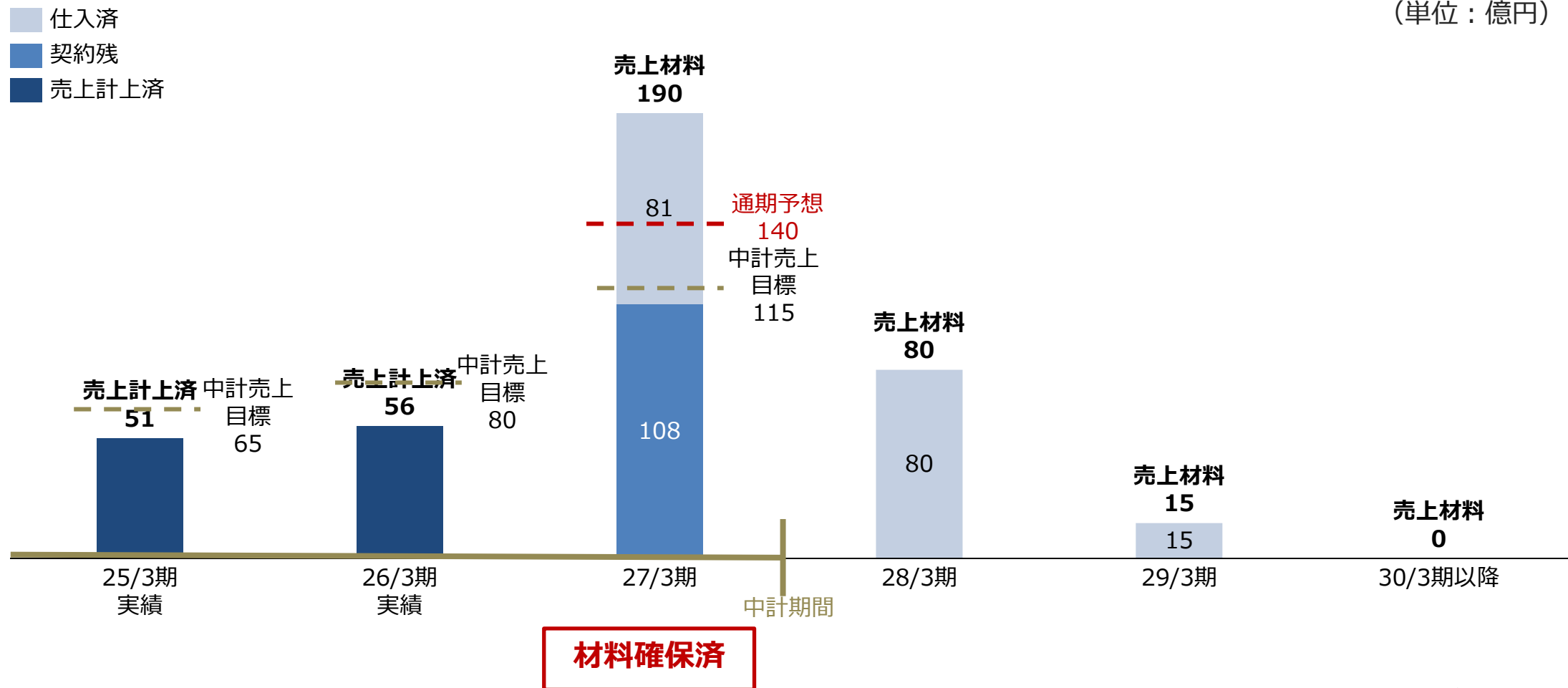
分譲セグメント 売上材料

※新築分譲マンションのみ



- 27/3期は、中計目標を上回る190億円の売上材料を確保。
通期予想は中計目標を上回る140億円とし、分譲の不足分を補う
- 28/3期以降の仕入を進める

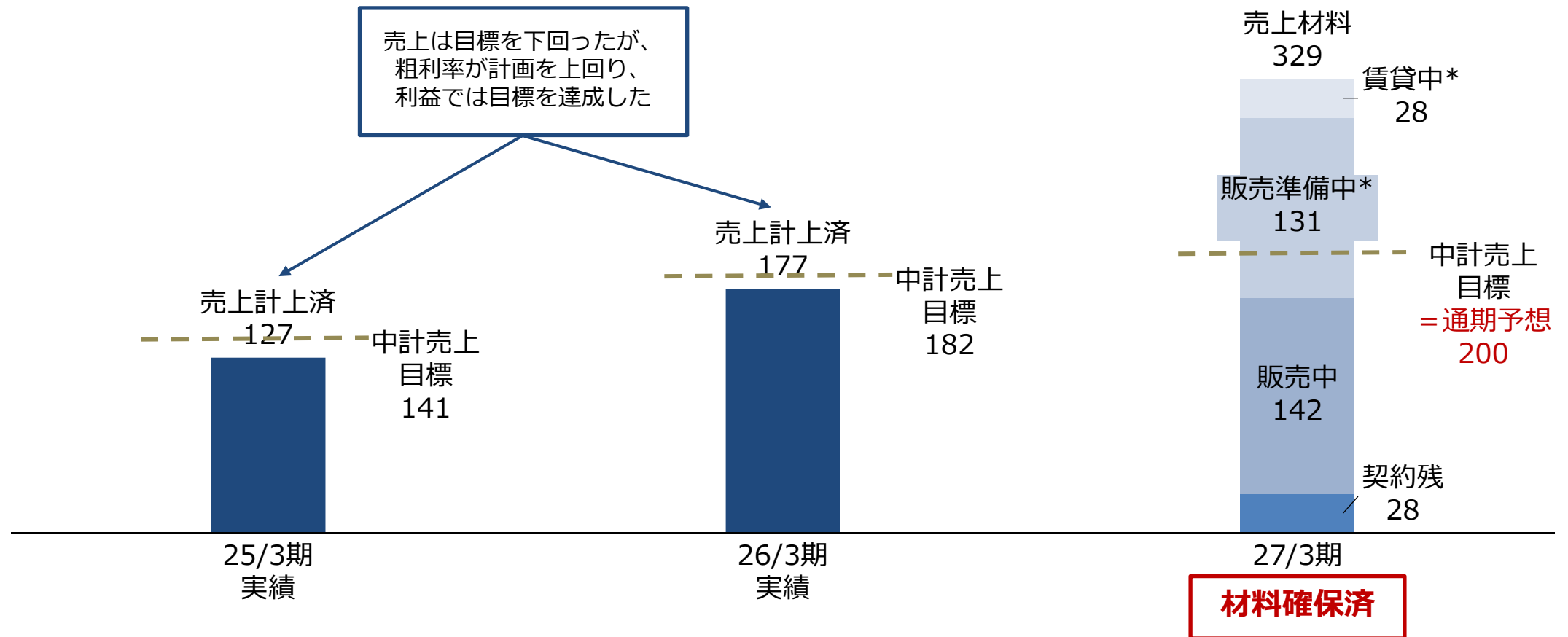
ウェルスソリューション 売上材料



- 27/3期は、通期予想200億円を大きく上回る329億円の売上材料を確保済み

買取再販 売上材料

(単位：億円)



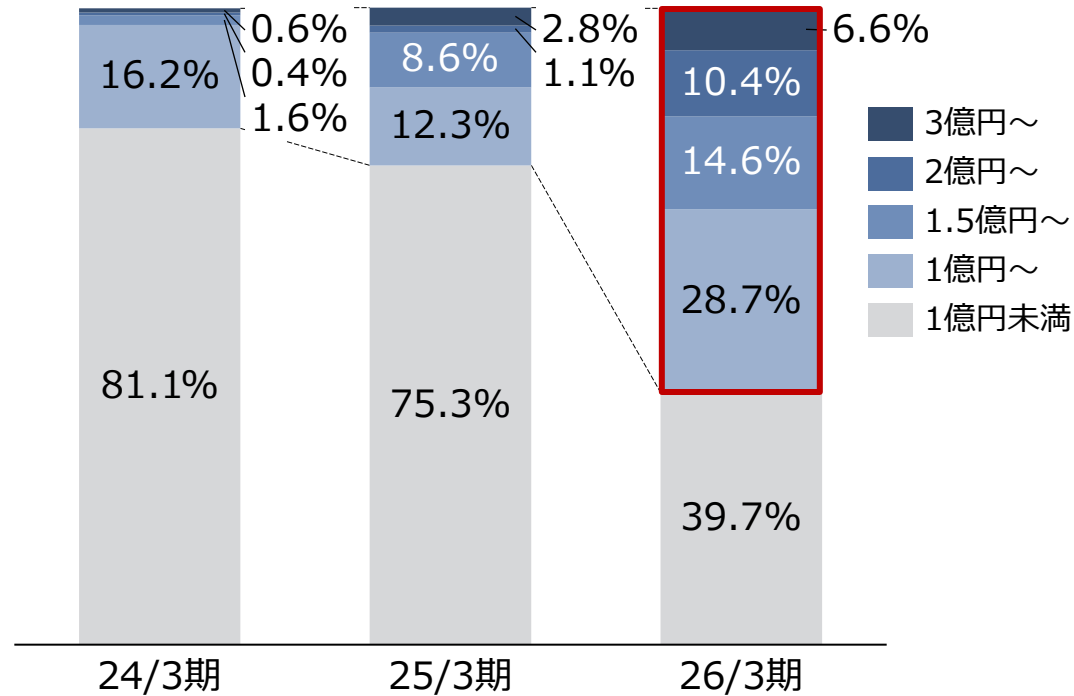
- **ポイント①：上質な住まいづくりを追求し、お客様に選ばれる企業に**
分譲においては、上質な住まいづくりを追求。製販管の全てを持つビジネスモデルにおいて、デザイン力を高め、ZEHをはじめとした環境性能を整え、アフターサービスも強化している。引渡し後のマンション管理の顧客満足度も高めている。製販管の全てにおいて、品質と顧客満足度を高める活動の結果、高価格帯物件においてもお客様に選ばれる企業となり、1億円-5億円台の物件の販売も順調に増えている
- **ポイント②：資本回転を意識した事業運営**
分譲と比較し資本回転数の大きい管理・売買仲介・買取再販の強化を進め、各事業の売上は順調に拡大してきた。今後は各事業のアセットライト化を進める。
- **ポイント③：分譲における安定した案件パイプラインの整備**
建設業界の働き方改革の影響、不動産M&Aの実施、再開発案件の進捗により、分譲プロジェクトの期間は長期化。資金を優良物件確保に振り向け、好立地案件パイプラインの整備を進めている

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：上質な住まいづくりの追求

- パワーファミリー・富裕層に受け入れられる、厳選した立地の物件開発を進めている

CLIO クリオ日本橋人形町
CLIO NIHONBASHI NINGYOCHO



東京都中央区 総戸数21戸
2027年9月竣工予定



- 「人形町」、「水天宮前」、「浜町」の3つのエリアが交差する希少な立地

ポイント①：LICC 2025においてShortlistに選出

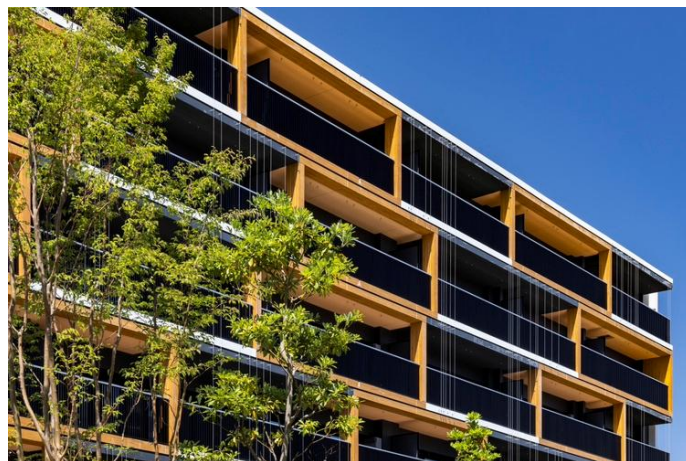
■ 「London International Creative Competition (LICC) 2025」において、「クリオ レジダンス大船シーズンテラス」がShortlistに選出

➤ LICCとは

LICCは、ロンドンを拠点とする国際的なクリエイティブアワードで、建築、アート、グラフィック、インテリア、写真・映像、プロダクトなど幅広い分野を対象に、優れた創造性と表現力を有する作品を表彰しています。世界80カ国超から寄せられる数千点の応募作品を、国際的に活動するクリエイティブ分野の専門家で構成される審査員団が評価しています。

➤ Shortlist

LICCでは、全応募作品の審査を経て「Official Selection」が選出され、その後、各カテゴリーにおける高評価作品が「Shortlist」として選出されます。2025年は全カテゴリーを通じて約100作品がShortlistに選出されました。



➤ 受賞ページ

<https://www.licc.uk/winners/winner.php?id=125446>

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

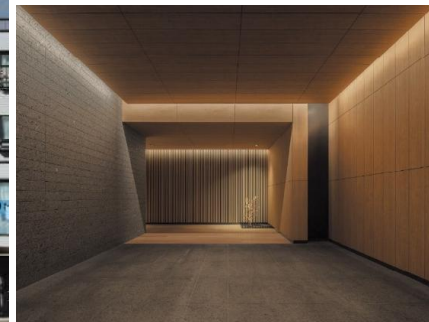
神奈川県横浜市 総戸数26戸
2025年2月竣工



**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：上質な住まいづくりの追求

- 高い環境性能を有した住宅を開発している



- 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

ポイント①：上質な住まいづくりの追求

- 引き渡し後のマンション管理においても、明和地所コミュニティが高い顧客満足度を獲得している

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



購入者が選ぶ
SUUMO
AWARD
2024

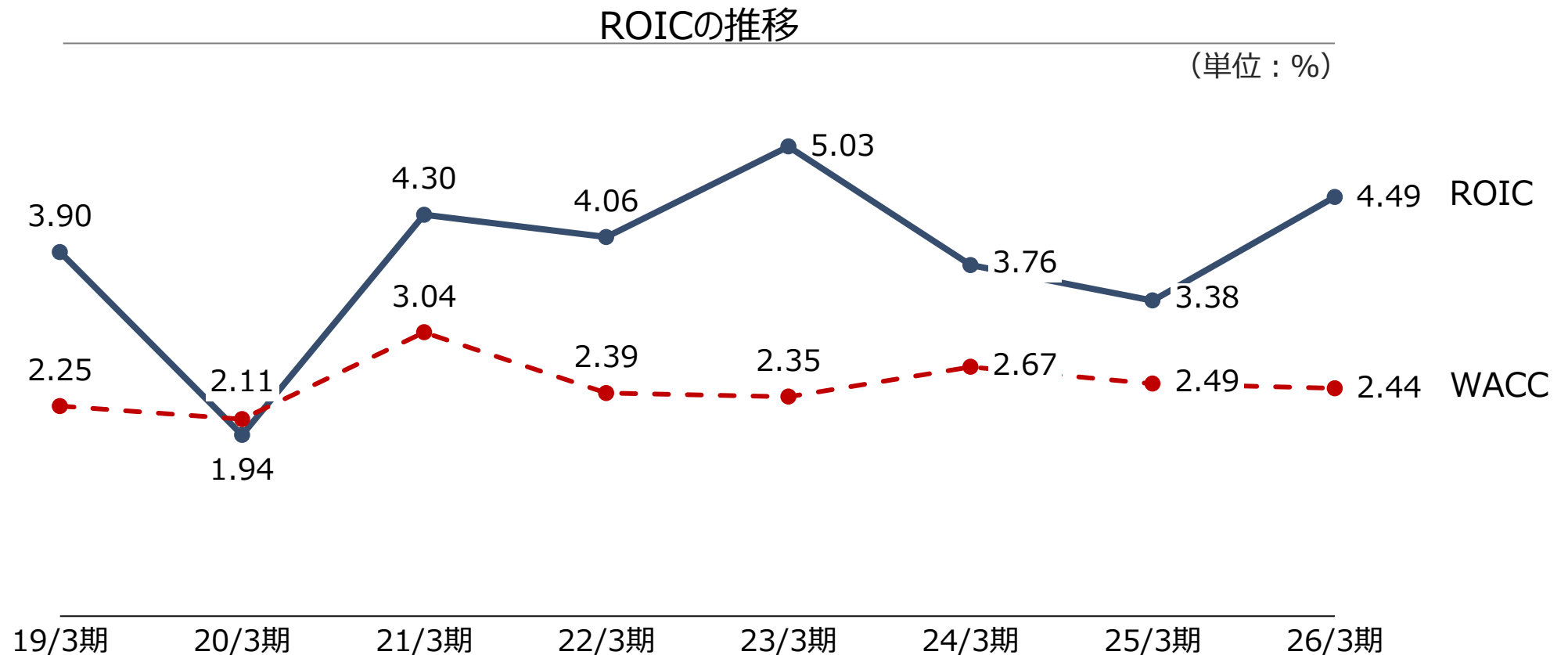
修繕対応部門
最優秀賞

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：資本回転を意識した事業運営

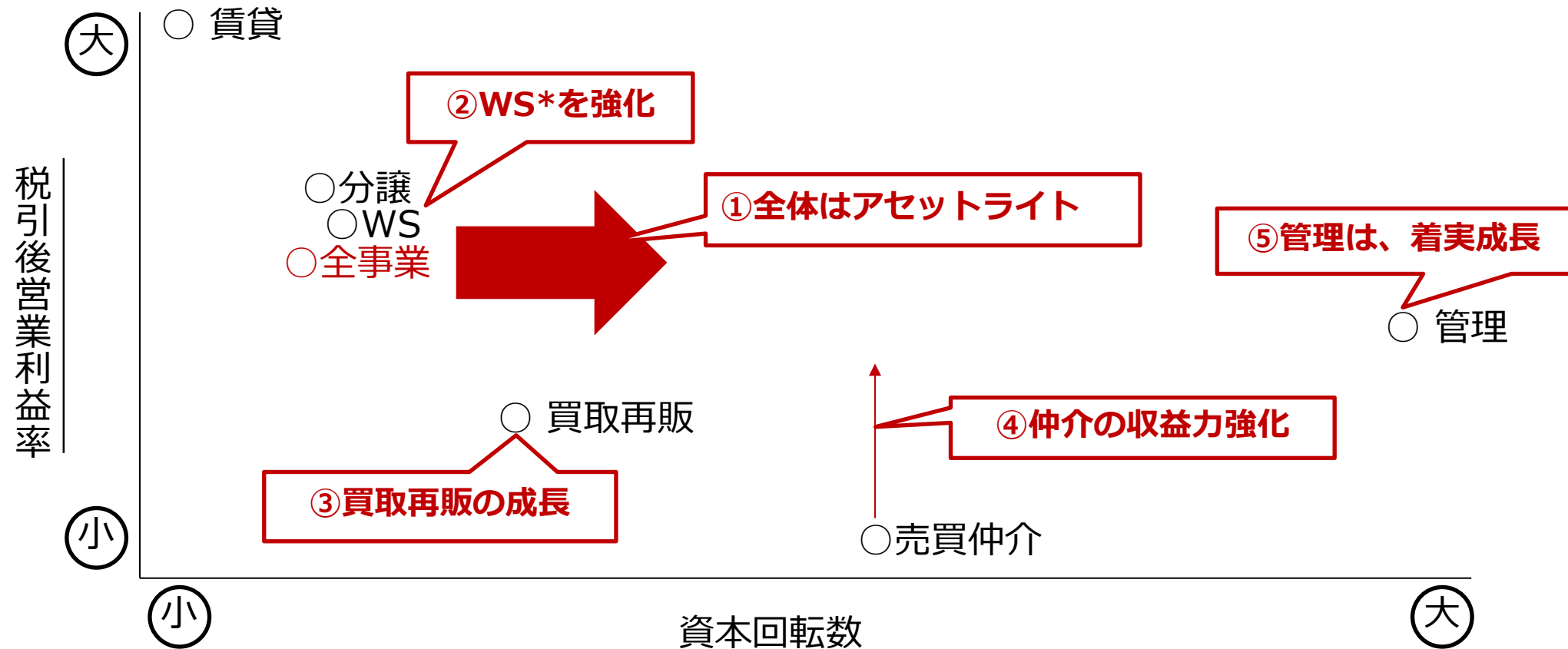
- ROICを意識した経営を進めており、26/3期はROICが4.49%に上昇



ポイント②：資本回転を意識した事業運営

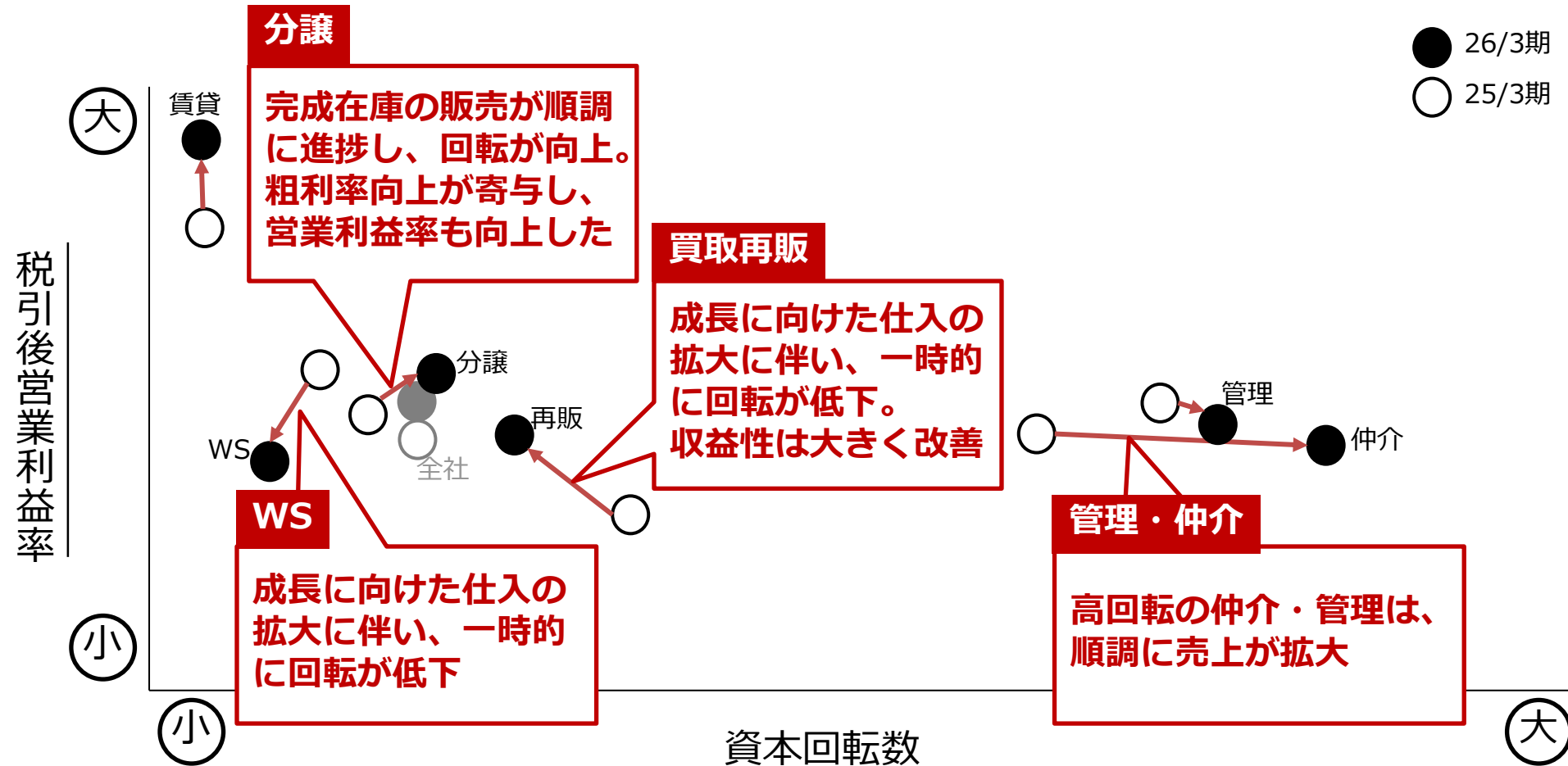
- ROIC向上のため、資本回転を意識した経営を行なっている。
本中計では、全体としてアセットライトを目指す。

中計2027より
再掲



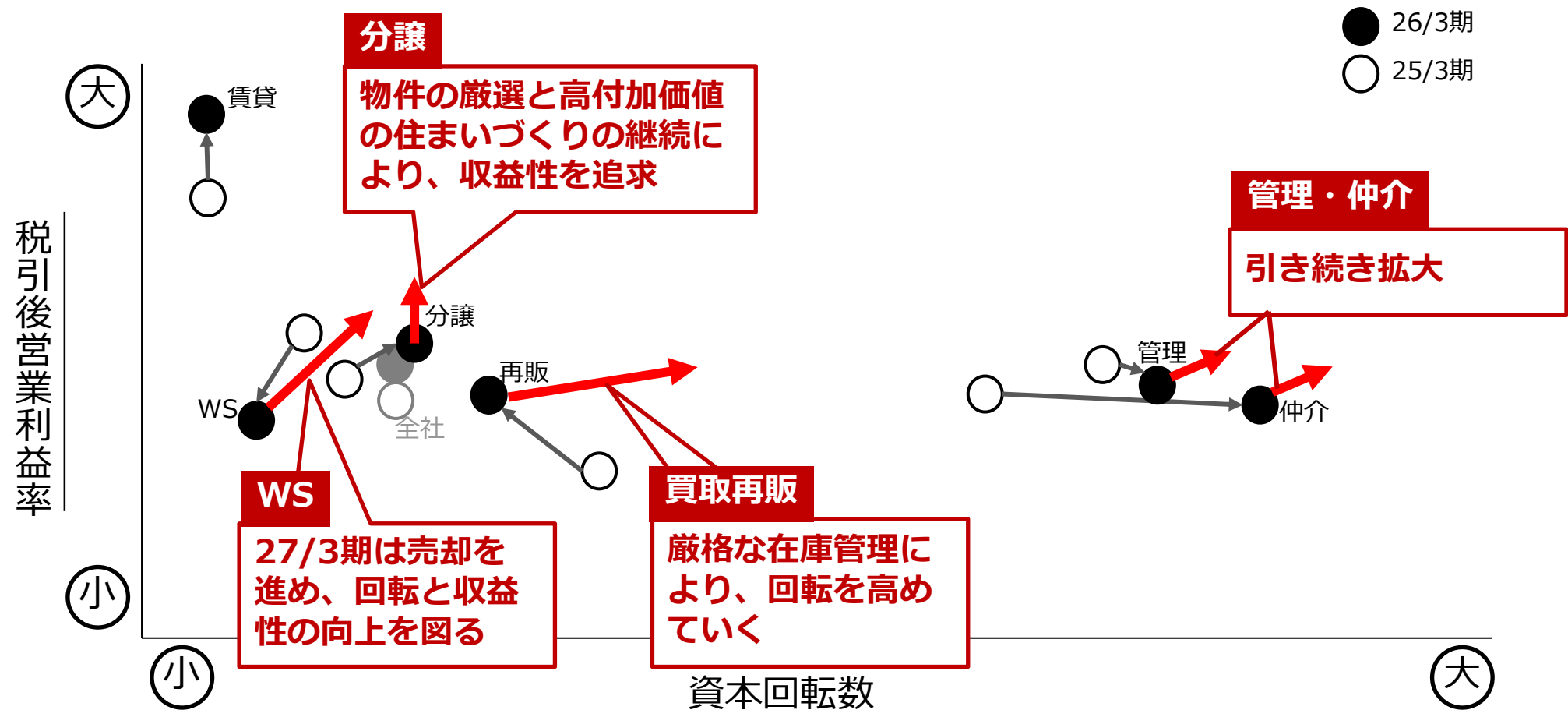
ポイント②：資本回転を意識した事業運営

- 26/3期は、分譲・買取再販の収益性向上や、仲介・管理のボリューム拡大が寄与し、ROICが高まった



ポイント②：資本回転を意識した事業運営

- 分譲の収益性追求、WS・再販の高回転化、仲介・管理の拡大により、全体としてはアセットライトを目指していく。

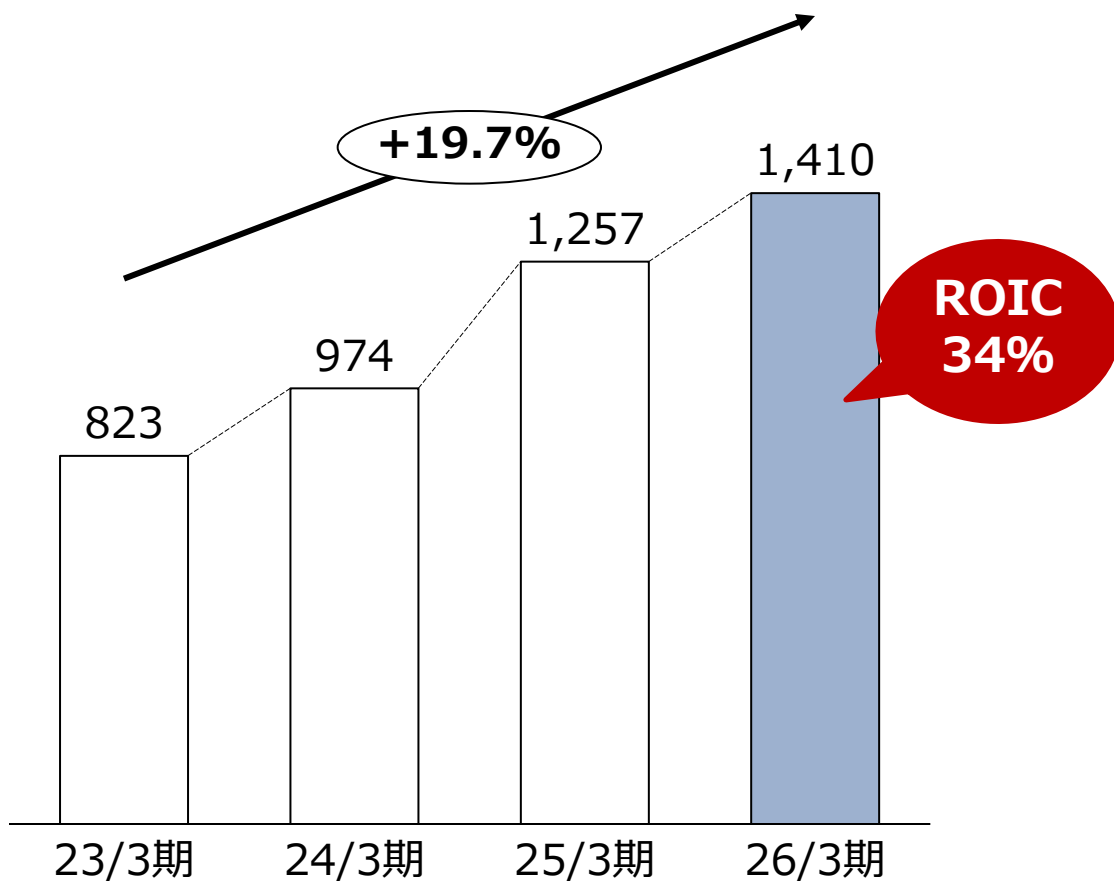


ポイント②：資本回転を意識した事業運営

■ 高ROICの仲介及び管理が順調に拡大

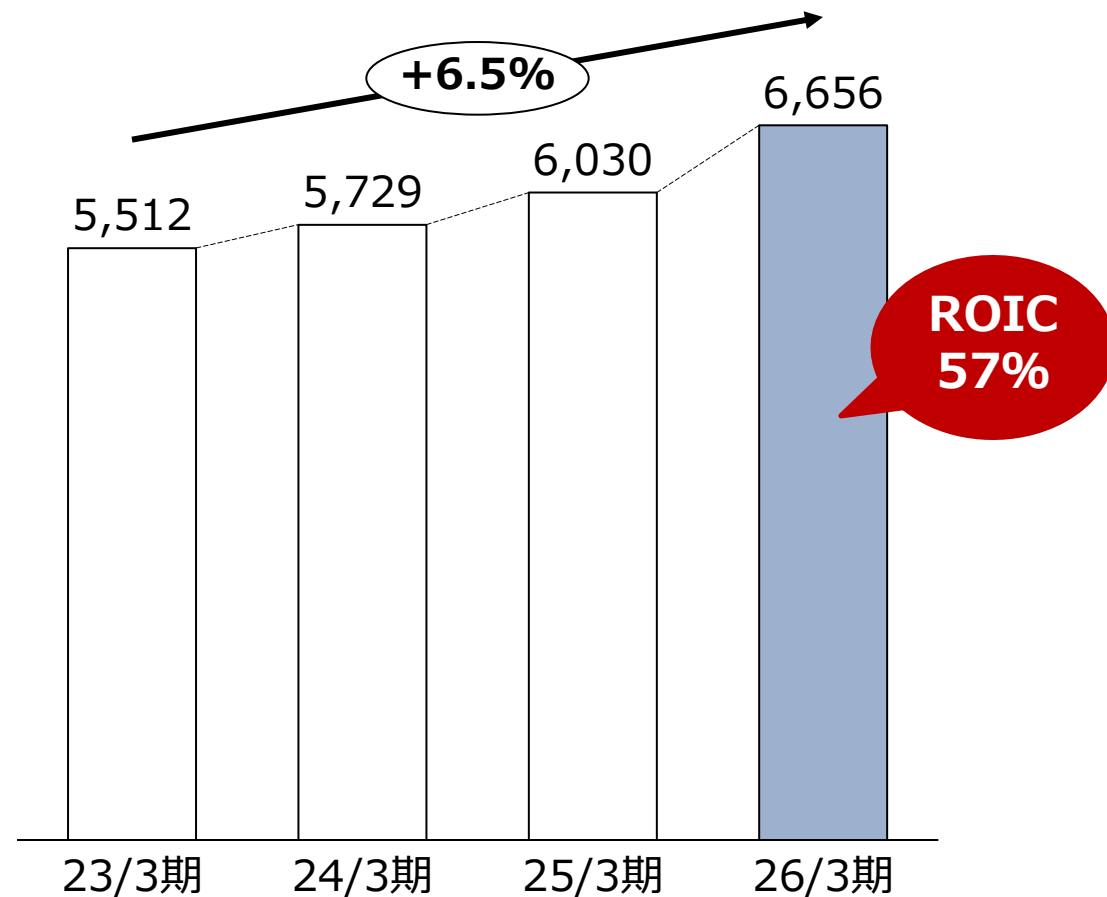
仲介 売上高の推移

(単位：百万円)



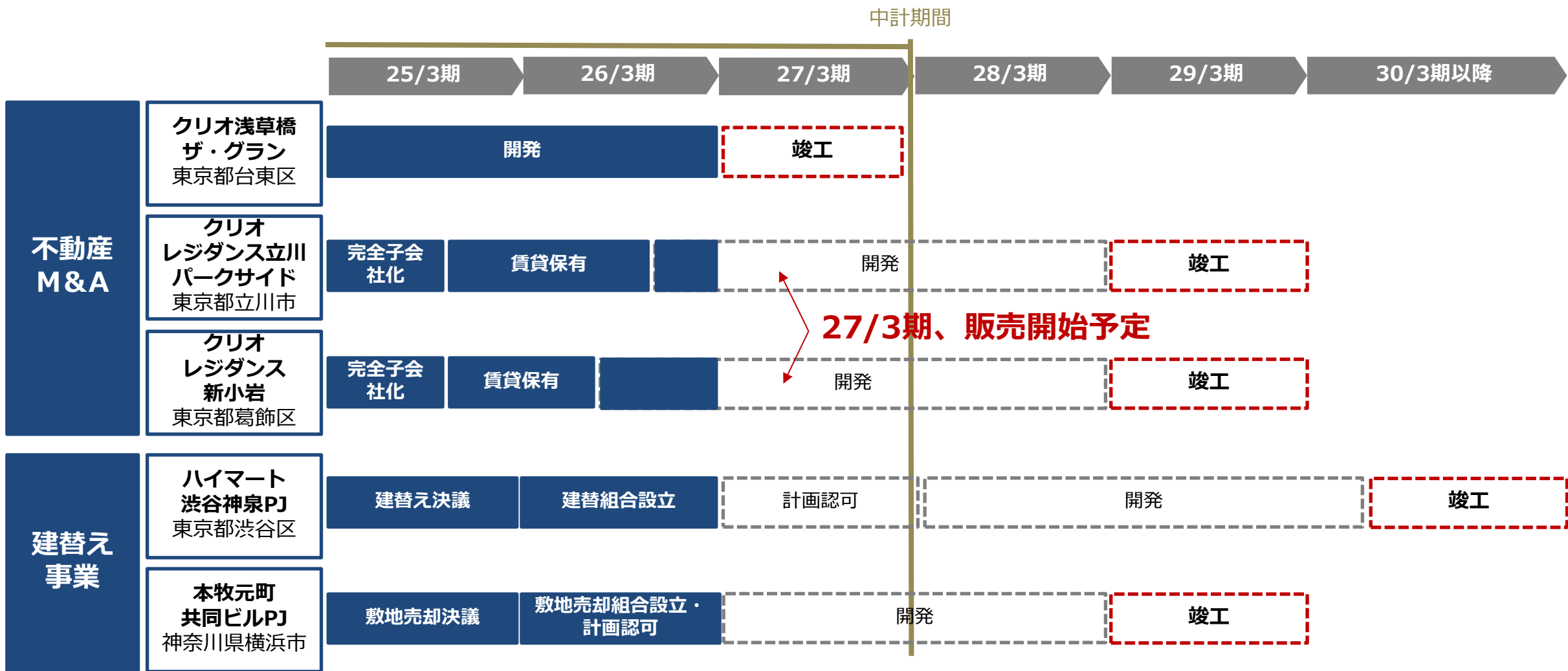
管理 売上高の推移

(単位：百万円)



ポイント③：案件パイプラインの整備

- 不動産M&Aは、27/3期より収益に貢献
- 次期中計期間には、不動産M&Aとともに、建替え事業も収益に貢献する予定



※スケジュールは計画段階での想定であり、今後変更となる可能性があります。

ポイント③：案件パイプラインの整備

- 用地仕入手法のひとつとして、M&Aを活用（不動産M&A）
- 都心で1,000坪超など、希少性の高い開発用地の取得に活用している

不動産M&Aで取得した物件の例

CLiO クリオ浅草橋ザ・グラン
CLIO ASAKUSABASHI THE GRAND



所在 東京都台東区
アクセス 「浅草橋」駅 徒歩4分
敷地面積 550.98㎡
総戸数 38戸
竣工時期 2026年7月

CLiO クリオレジダンス新小岩
CLIO RESIDENCE SHIN-KOIWA



所在 東京都葛飾区
アクセス 「新小岩」駅 徒歩7分
敷地面積 4,013.43㎡
総戸数 136戸
竣工時期 2028年10月

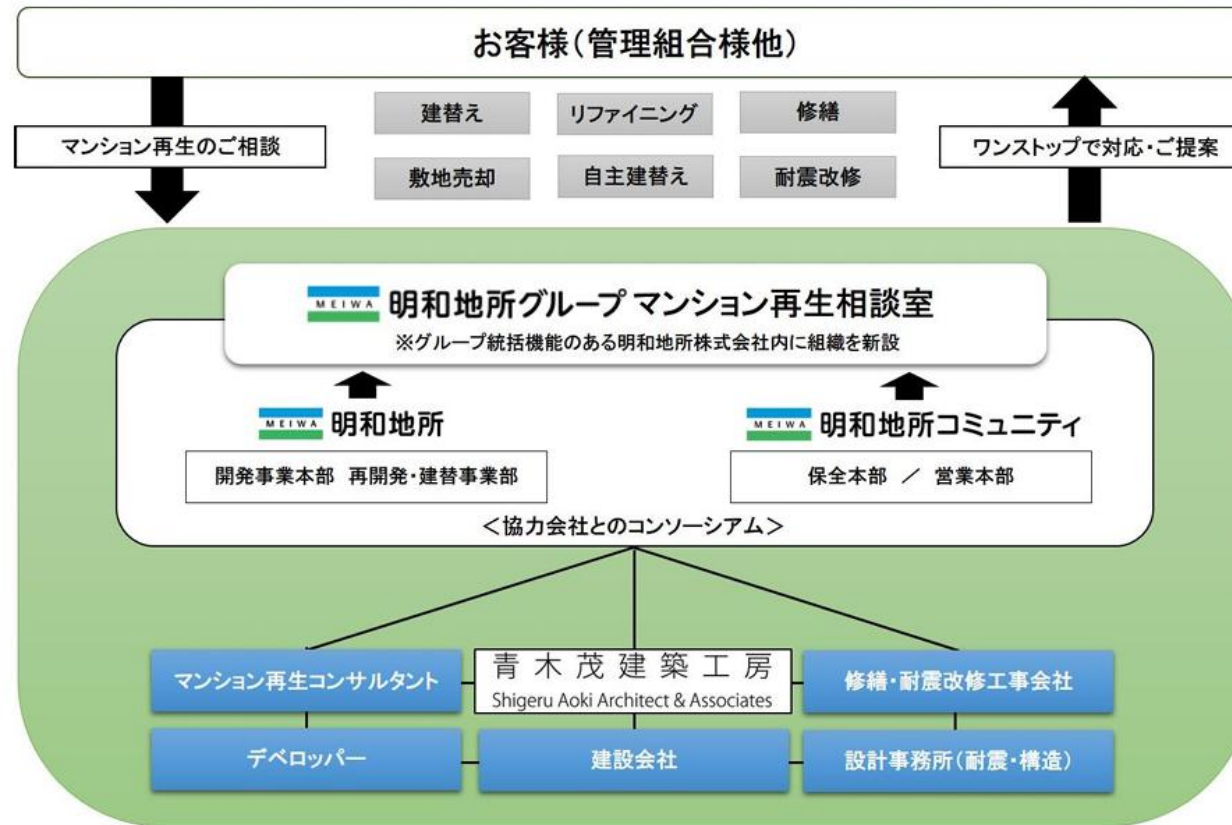
CLiO クリオレジダンス立川パークサイド
CLIO RESIDENCE TACHIKAWA PARK SIDE



所在 東京都立川市
アクセス 「立川」駅 徒歩7分
敷地面積 3,388.99㎡
総戸数 103戸
竣工時期 2029年3月

ポイント③：案件パイプラインの整備

- 2025年3月、「明和地所グループマンション再生相談室」を開設
- 中長期的な収益確保と社会的課題の解決に向け、グループとして積極的に取り組む



▶ 明和地所グループマンション再生相談室
 マンション再生を検討している管理組合様へ、ワンストップでご対応します
<https://www.meiwajisyo.co.jp/youchi/tatekae/counseling/>



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「マンションの再生等の円滑化に関する法律」による建替え事業

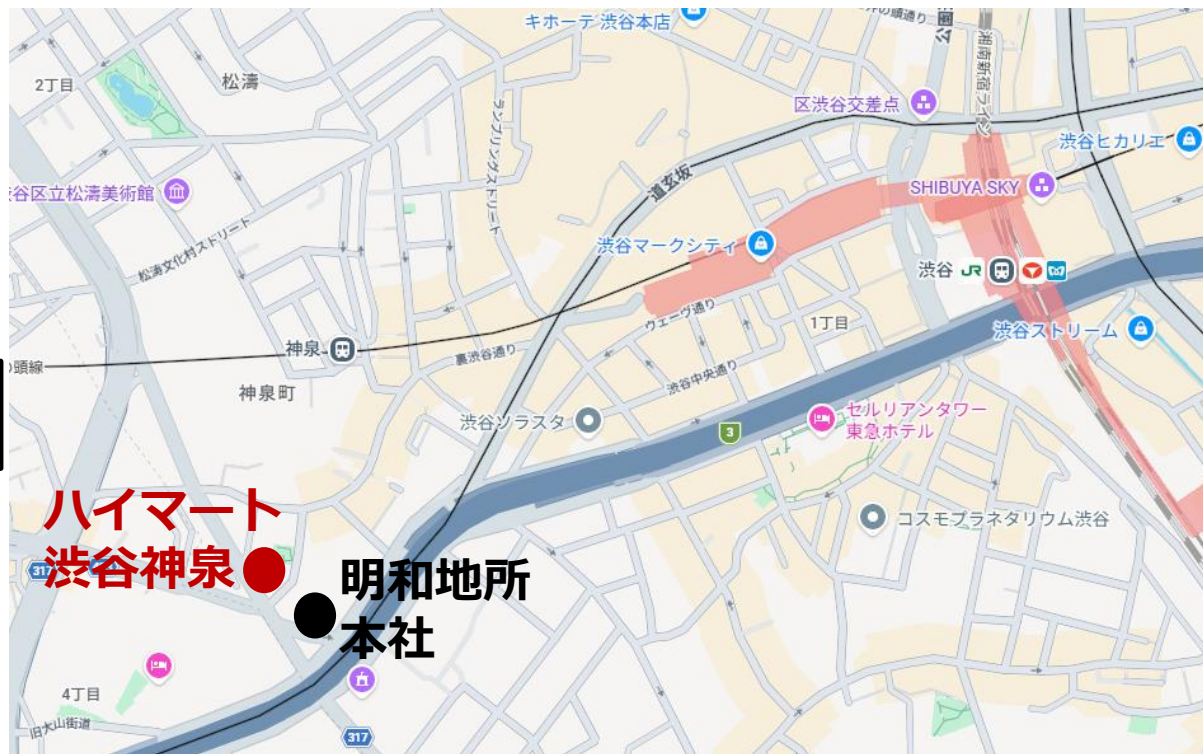
「ハイマート渋谷神泉」マンション建替え事業 概要

▶ 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
2027年	権利変換計画認可（予定）
2027年	従前建物除却（予定）
2028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



▶ 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「マンションの再生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3月	分配金取得計画認可
2026年4月	権利消滅期日
2026年5月以降	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>

分譲セグメント 売上目標値に対する進捗状況

- 案件パイプラインの整備を着実に進め、29/3期以降は600億円を超える売上材料を確保している

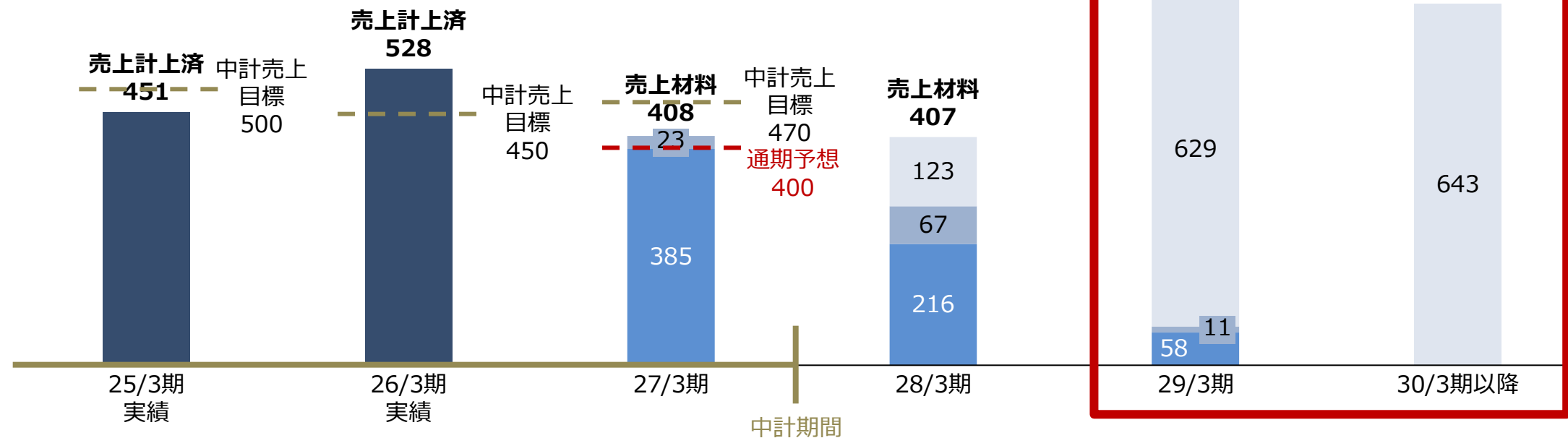
再掲

分譲事業セグメント 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



*売上計上時期については事業計画に基づいております。

2026年3月期 分譲セグメント 業績

- **業績**：売上高551億円（前期比+5.1%）、セグメント利益55億円（同+47.7%）
- **仕入高**：902億円（前期比+96.1%）
 - 大型物件の仕入により、前期比で大幅に増加
- **供給高**：477億円（前期比+36.9%）
 - 2027年3月期以降の売上計上物件の供給を行った
- **契約高**：507億円（前期比+2.1%）
 - 底堅いニーズを背景に、完成在庫の販売が着実に進捗した

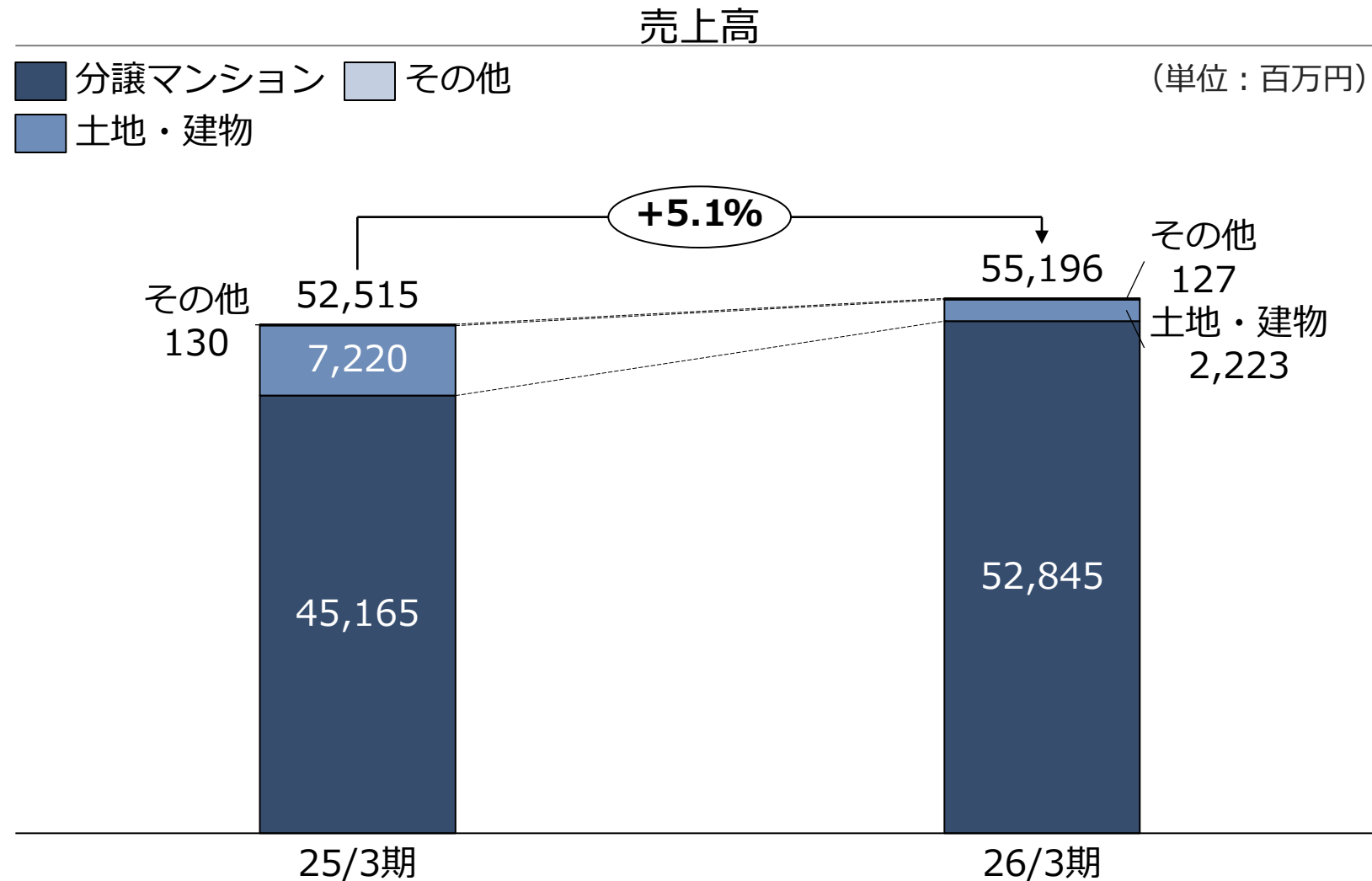
■ 前期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期 実績	26/3期 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	52,515	55,196	2,680	5.1%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	52,515	55,196	2,680	5.1%
セグメント利益	3,779	5,582	1,803	47.7%

分譲セグメント 売上高

- 26/3期の売上高は551億円（前期比+5.1%）

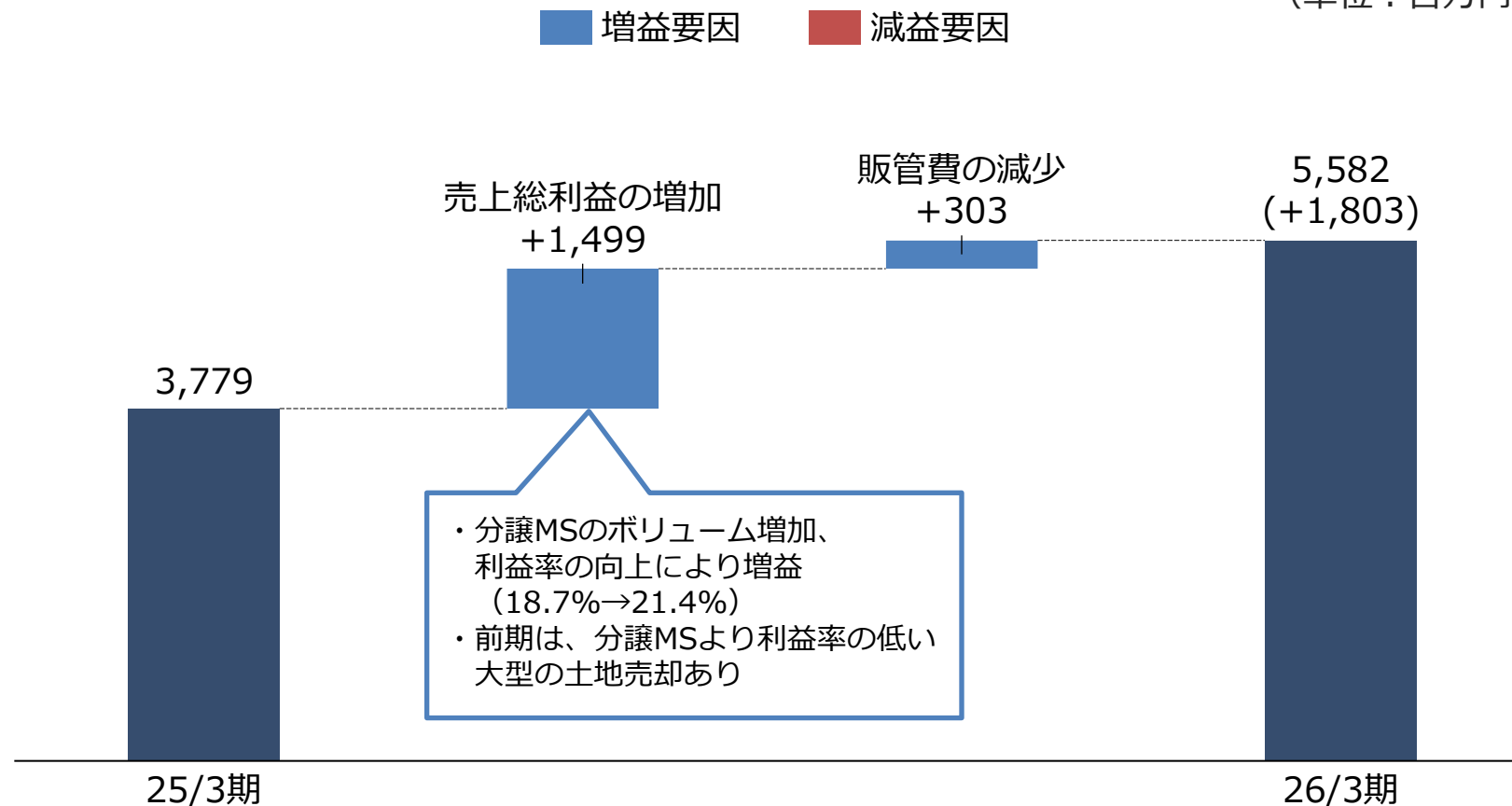


分譲セグメント セグメント利益

- 売上総利益が増加し、前期比で増益

セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



■ 高付加価値の物件を開発した

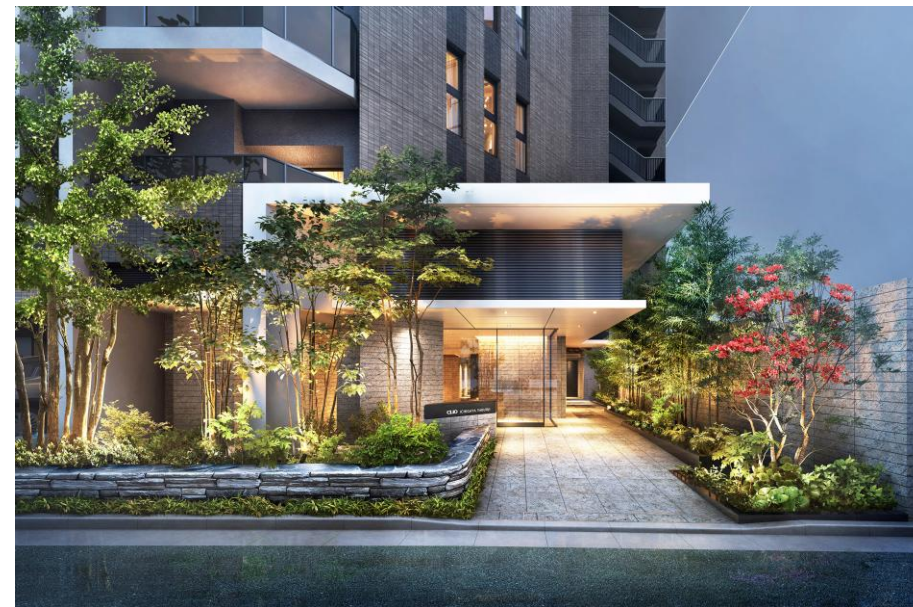
CLIO クリオ レジダンス大船シーズンテラス
CLIO RÉSIDENCE ŌFUNA SEASON TERRACE



ZEH-M Oriented

神奈川県横浜市 総戸数138戸
2025年6月引渡し

CLIO クリオ市谷薬王寺
CLIO ICHIGAYA YAKUOJI



ZEH-M Oriented

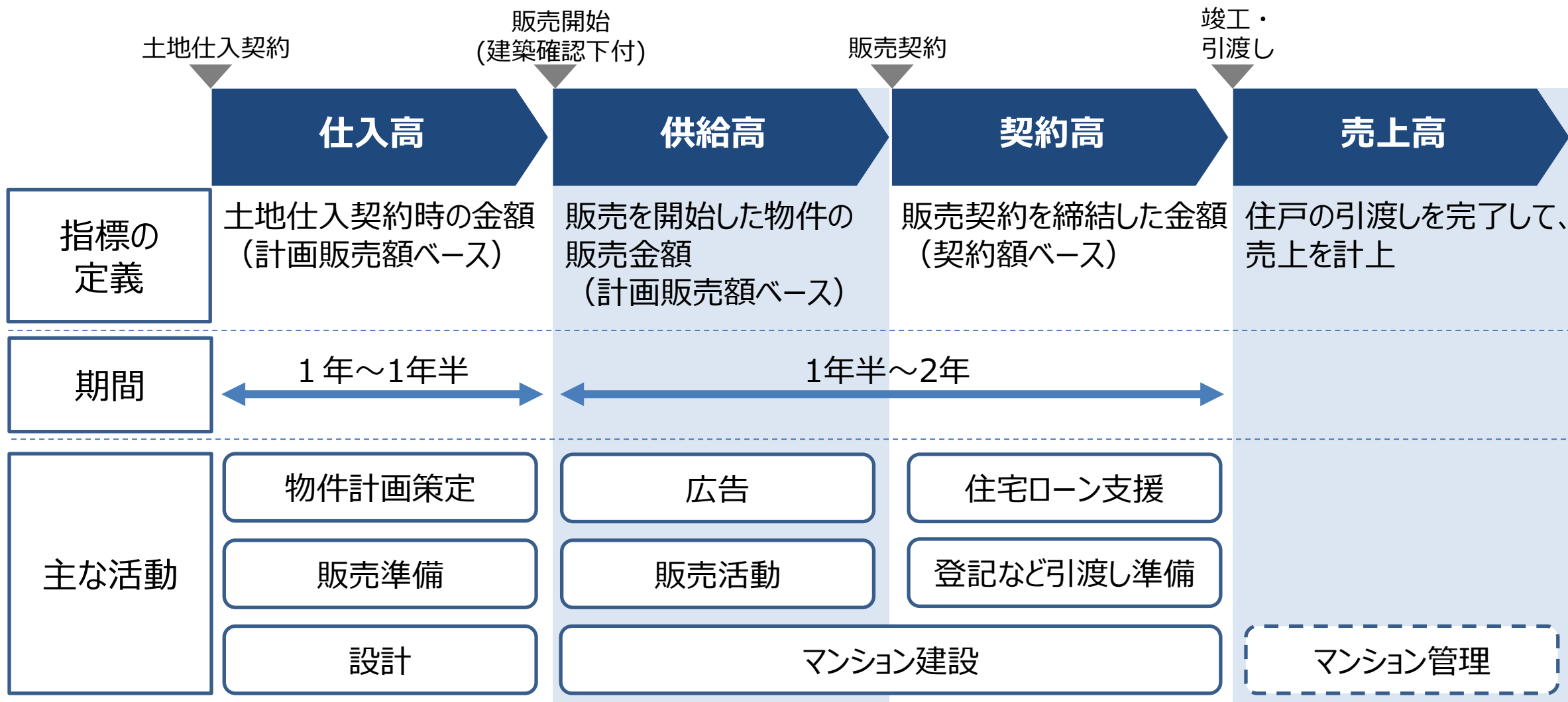
東京都新宿区 総戸数54戸
2025年9月引渡し

▶クリオギャラリー（竣工物件ギャラリー）
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ます
<https://www.meiwajisyo.co.jp/special/gallery/>

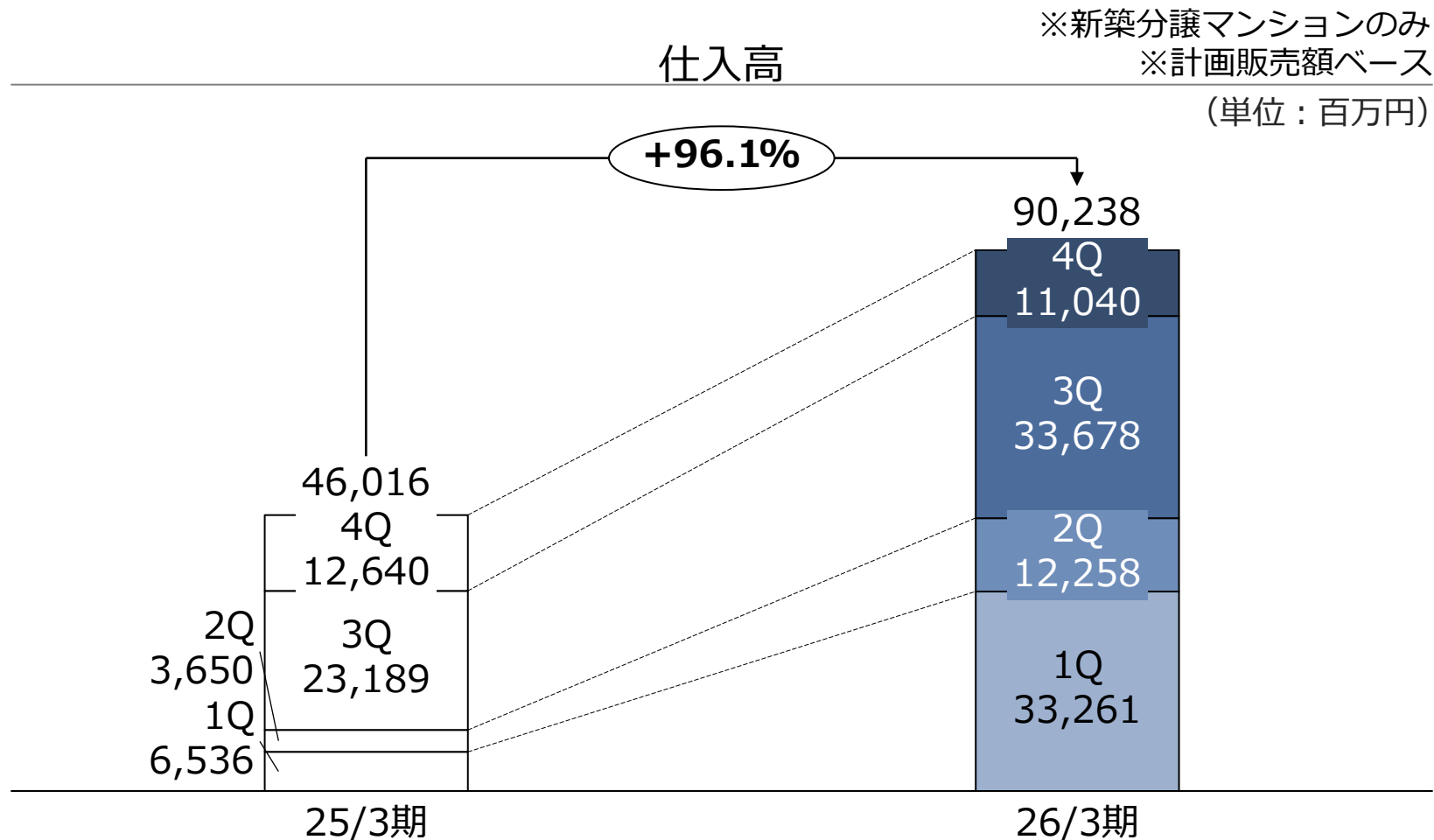


【参考】分譲セグメントの売上先行指標(KPI)

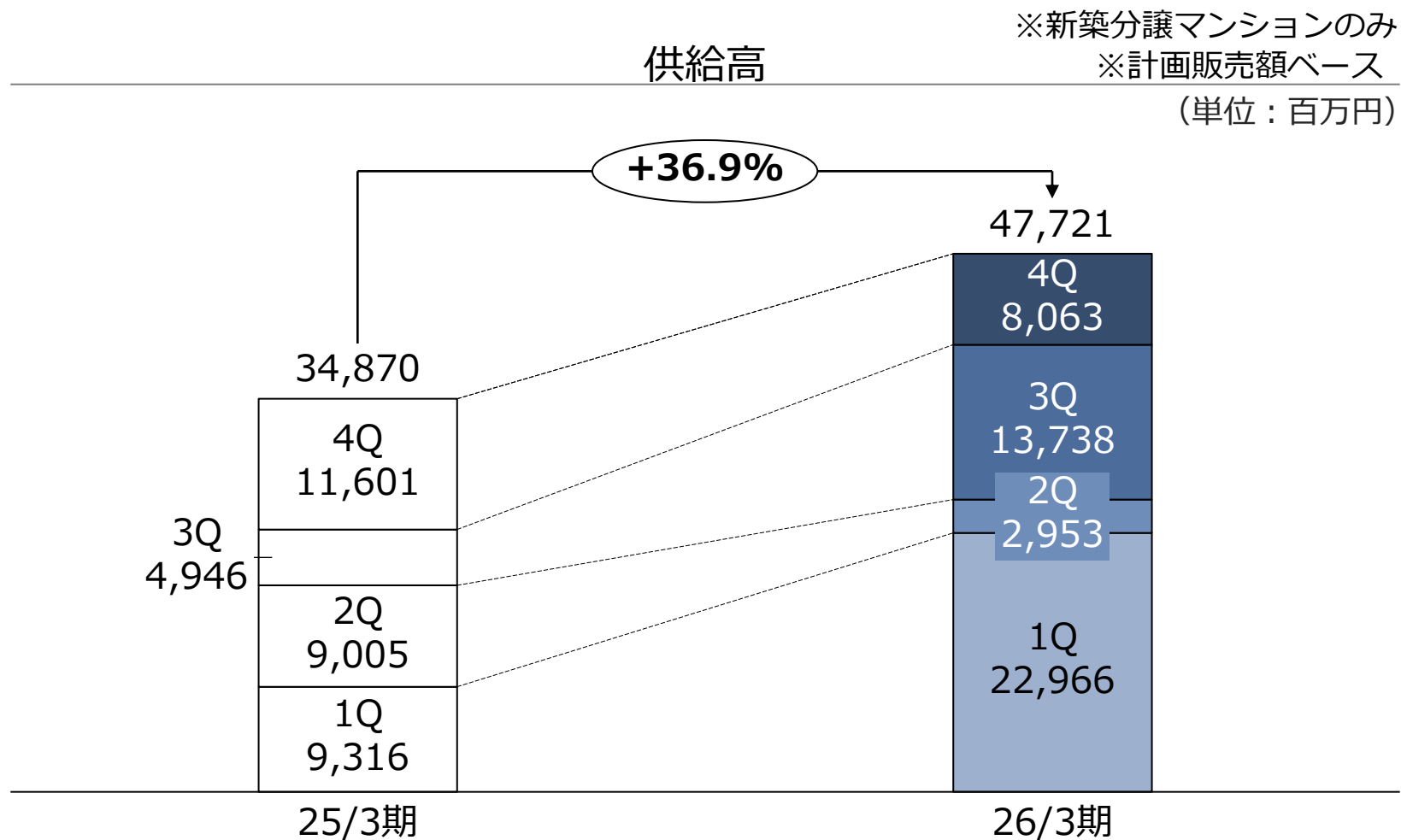
- 分譲セグメントの売上先行指標を以下に定義した



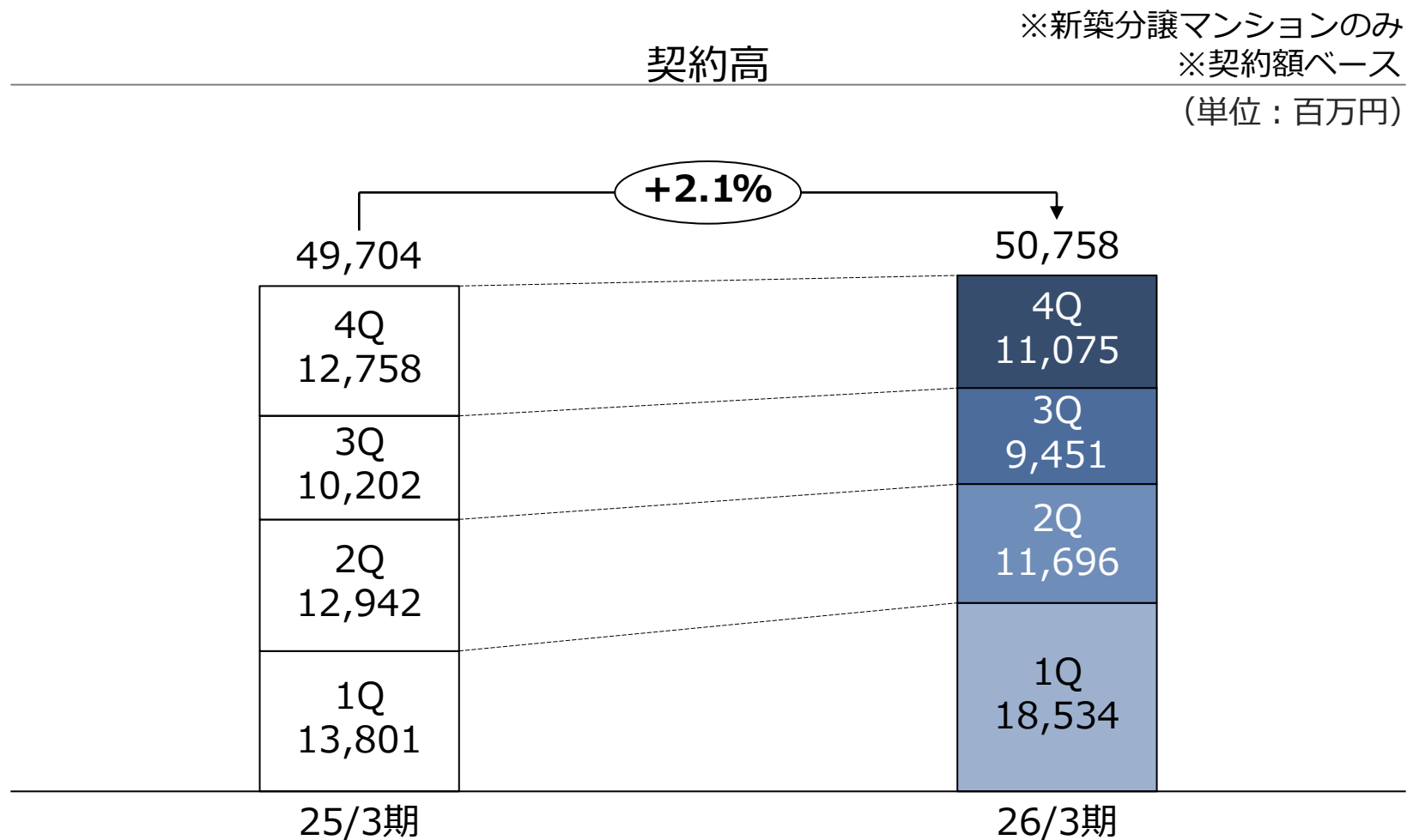
- 26/3期の仕入高は、902億円（前期比+96.1%）
- 大型物件の仕入により、前期比で大幅に増加



- 26/3期の供給高は、477億円（前期比+36.9%）

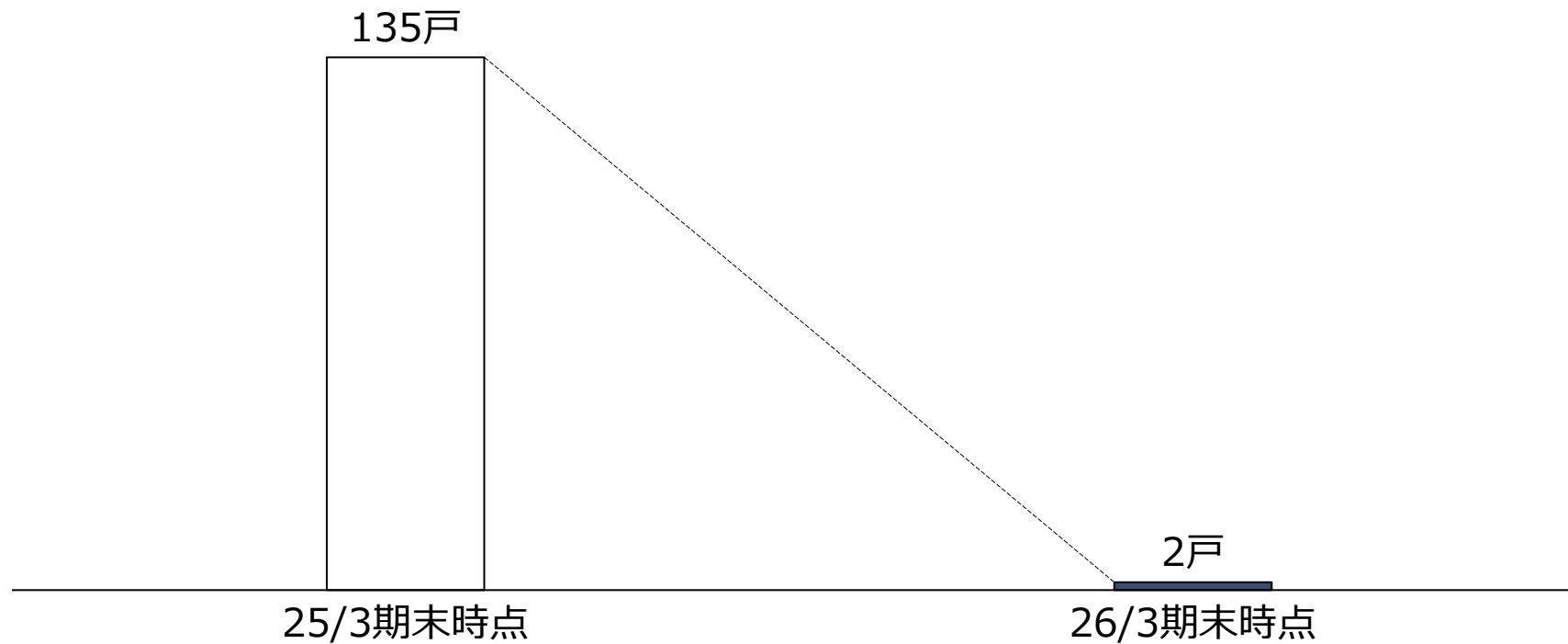


- 26/3期の契約高は、507億円（前期比+2.1%）



- 一部の地方物件について竣工後に販売し、25/3期末は完成在庫が一時的に増加
- 25/3期末に135戸あった完成在庫は、26/3期末時点で2戸まで減少

完成在庫（一斉引渡し済 未契約住戸）※新築分譲マンションのみ



2026年3月期 流通セグメント 業績

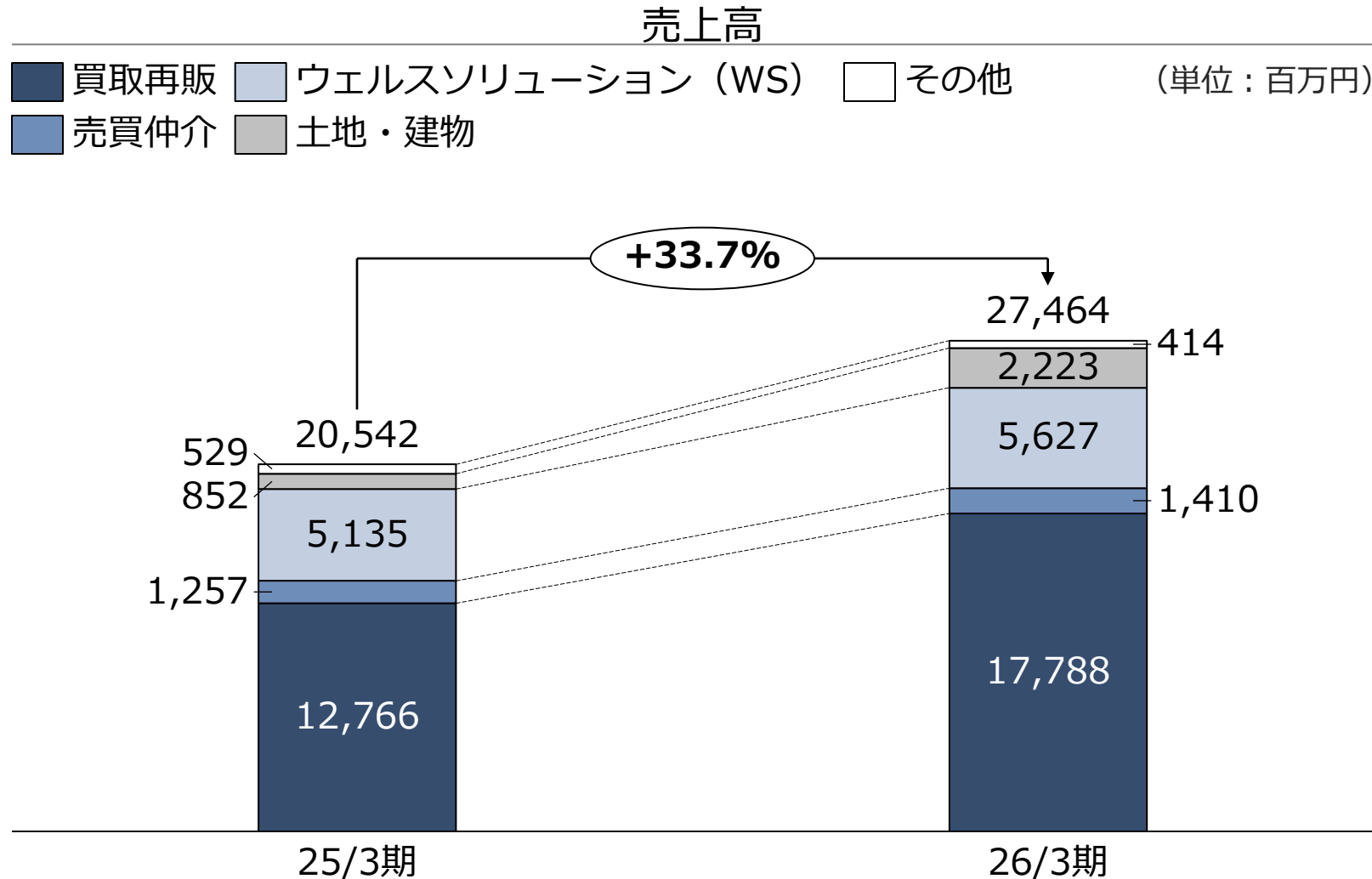
- **業績：売上高274億円（前期比+33.7%）、セグメント利益21億円（同+48.2%）**
- **買取再販は、人員を増強し、業容を順調に拡大中**
 - **売上高：177億円（前期比+39.3%）**
- **売買仲介は、店舗あたりの人員増強を行い前期比で増収**
 - **売上高：14億円（前期比+12.1%）**
- **富裕層向けのウェルスソリューションは、10物件の決済・引渡しを完了**
 - **売上高：56億円（前期比+9.6%）**
 - **仕入高：106億円（同△40.5%）**

■ 前期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期 実績	26/3期 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	20,542	27,464	6,922	33.7%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	184	—	△ 184	—
計	20,726	27,464	6,737	32.5%
セグメント利益	1,447	2,146	698	48.2%

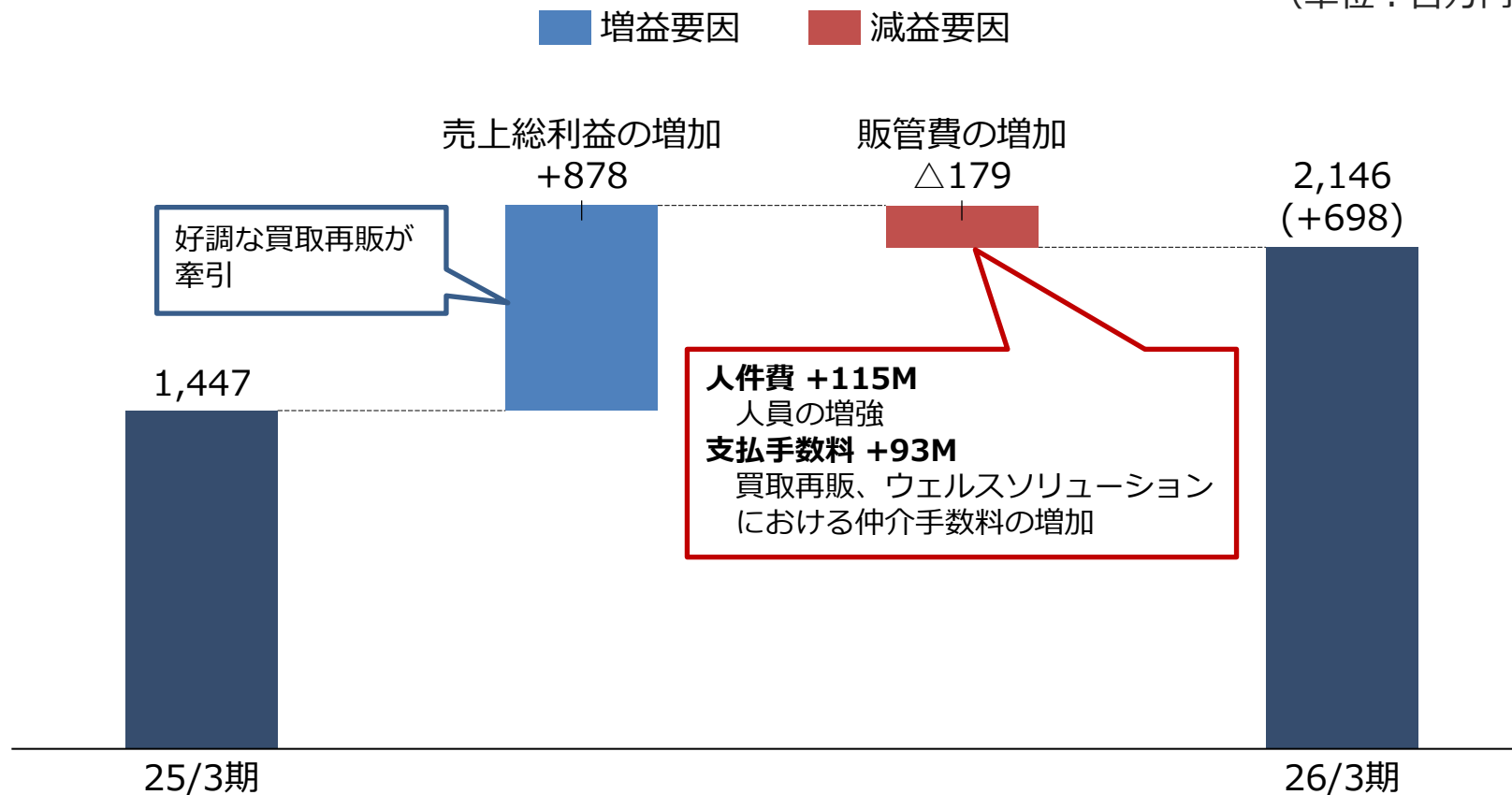
- 26/3期の売上高は274億円（前期比+33.7%）



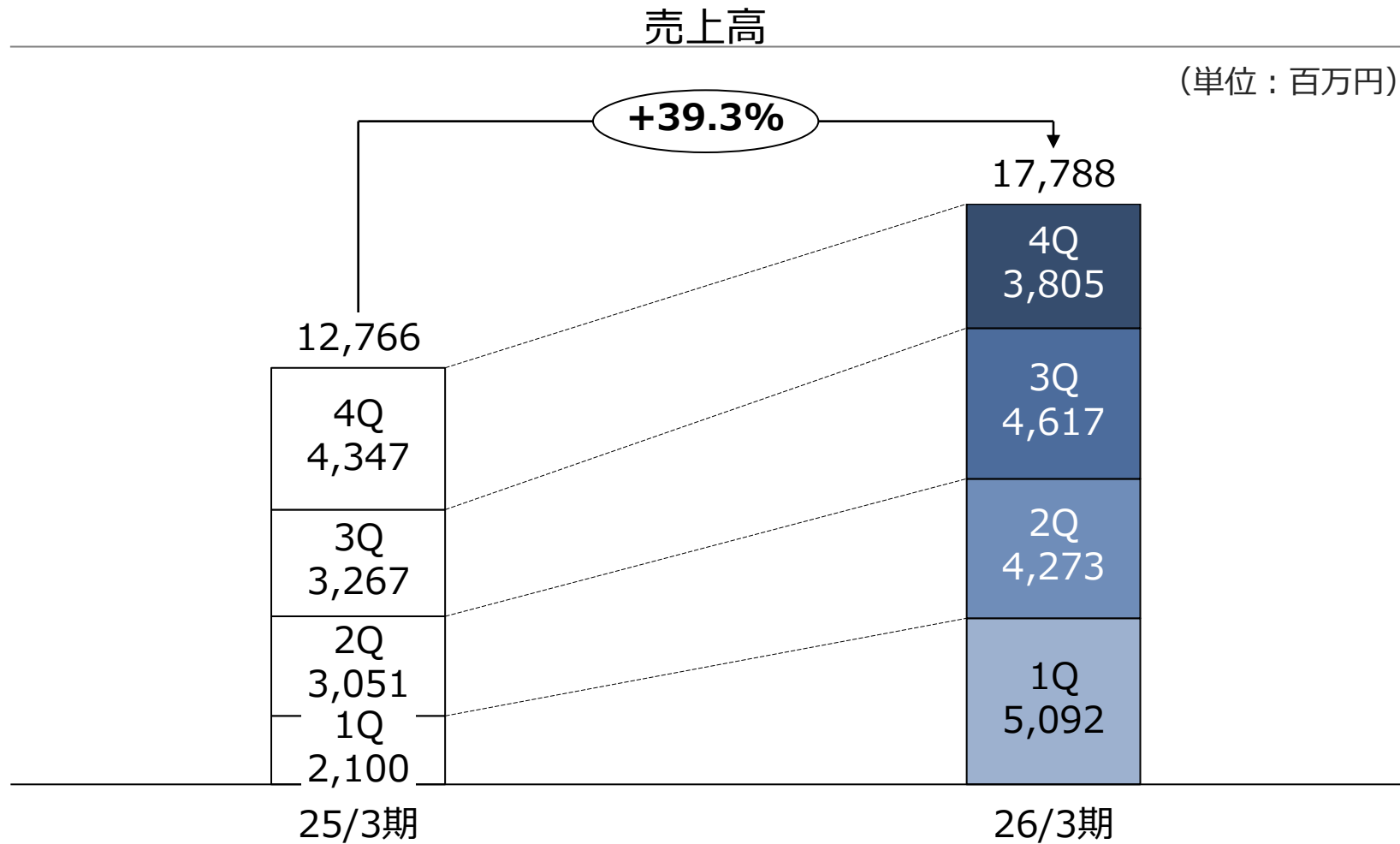
- 売上総利益が増加したことで、人件費を中心とした販管費の増加をカバーし、前期比で増益

セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



- 26/3期は、売上高177億円（前期比+39.3%）



トピックス：買取再販 上質な住まいづくり

- 分譲マンション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

tukurite

CLIO STYLE RENOVATION



東京都港区 / 1LDK / 72.62㎡ / 築15年



東京都目黒区 / 4LDK / 153.24㎡ / 築22年

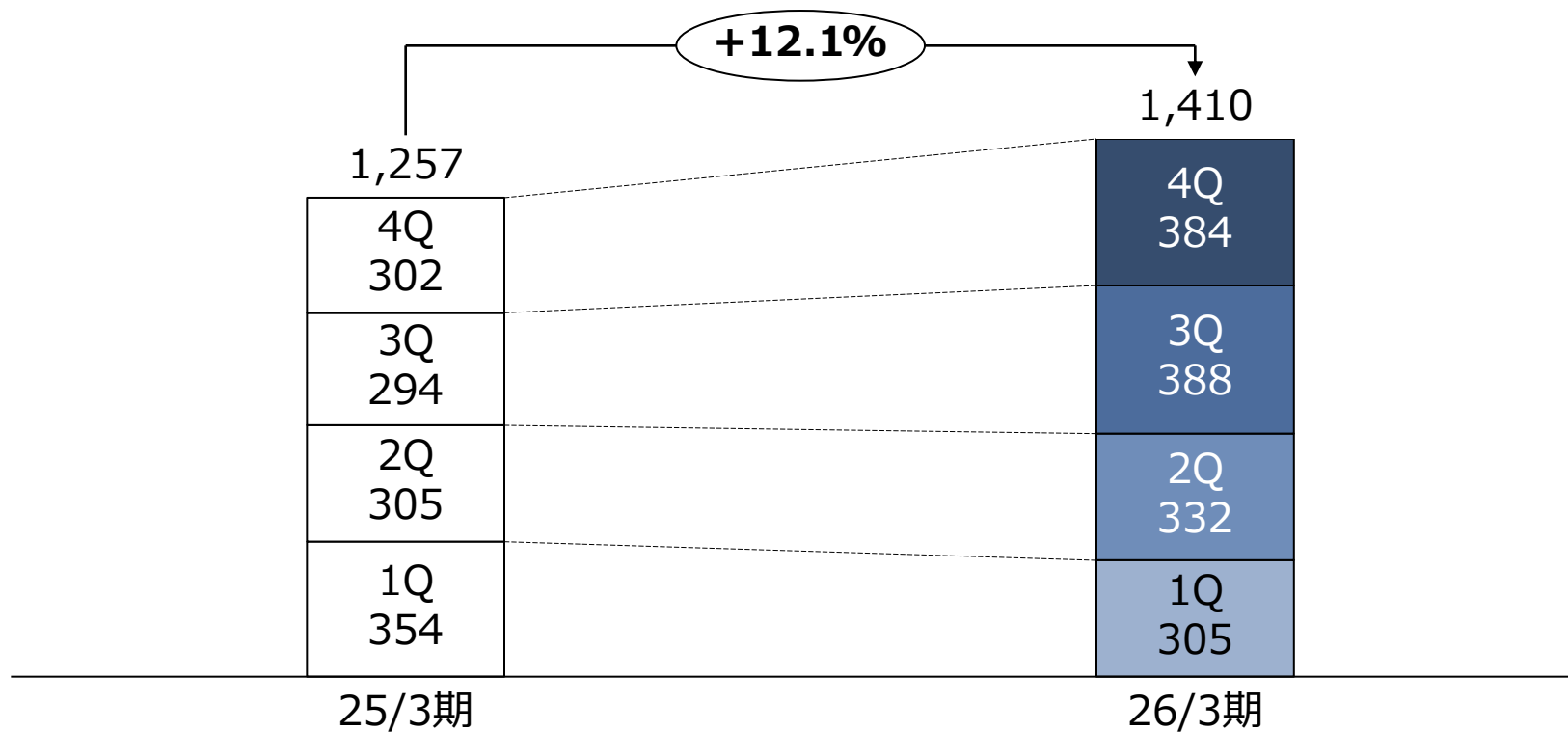


東京都渋谷区 / 3LDK / 88.26㎡ / 築32年

- 26/3期は、売上高14億円（前期比+12.1%）

売上高（手数料）

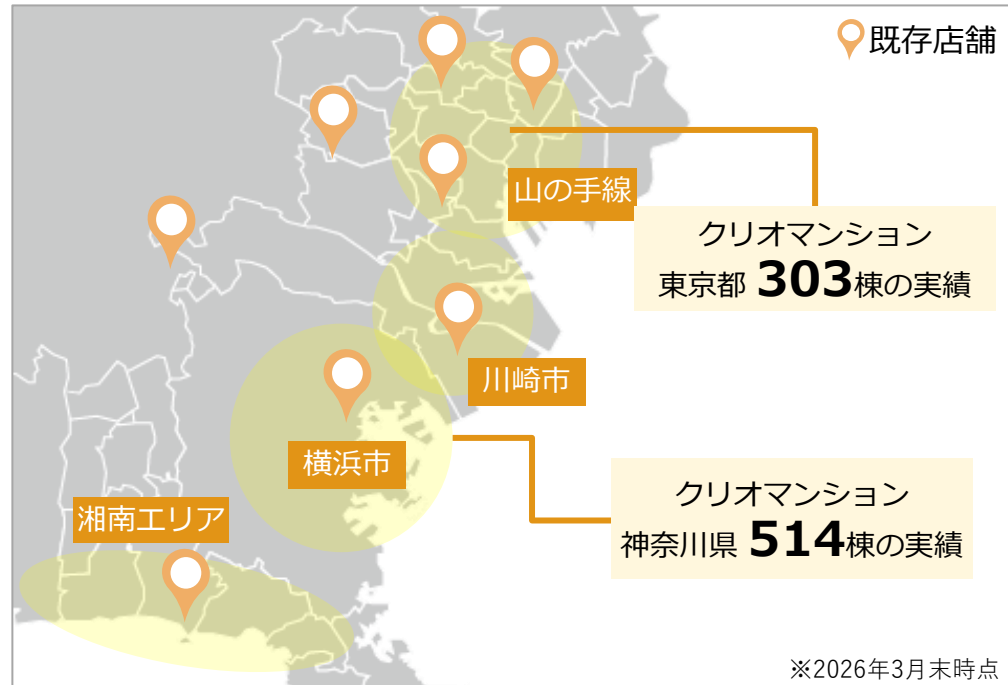
（単位：百万円）



トピックス：売買仲介 「明和地所の仲介」

- 店舗あたりの人員を増強し、各店舗の収益性を高めている

現在の店舗マップ*



*店舗数：計10店舗（東京都5店舗、神奈川県3店舗、札幌1店舗、福岡1店舗）

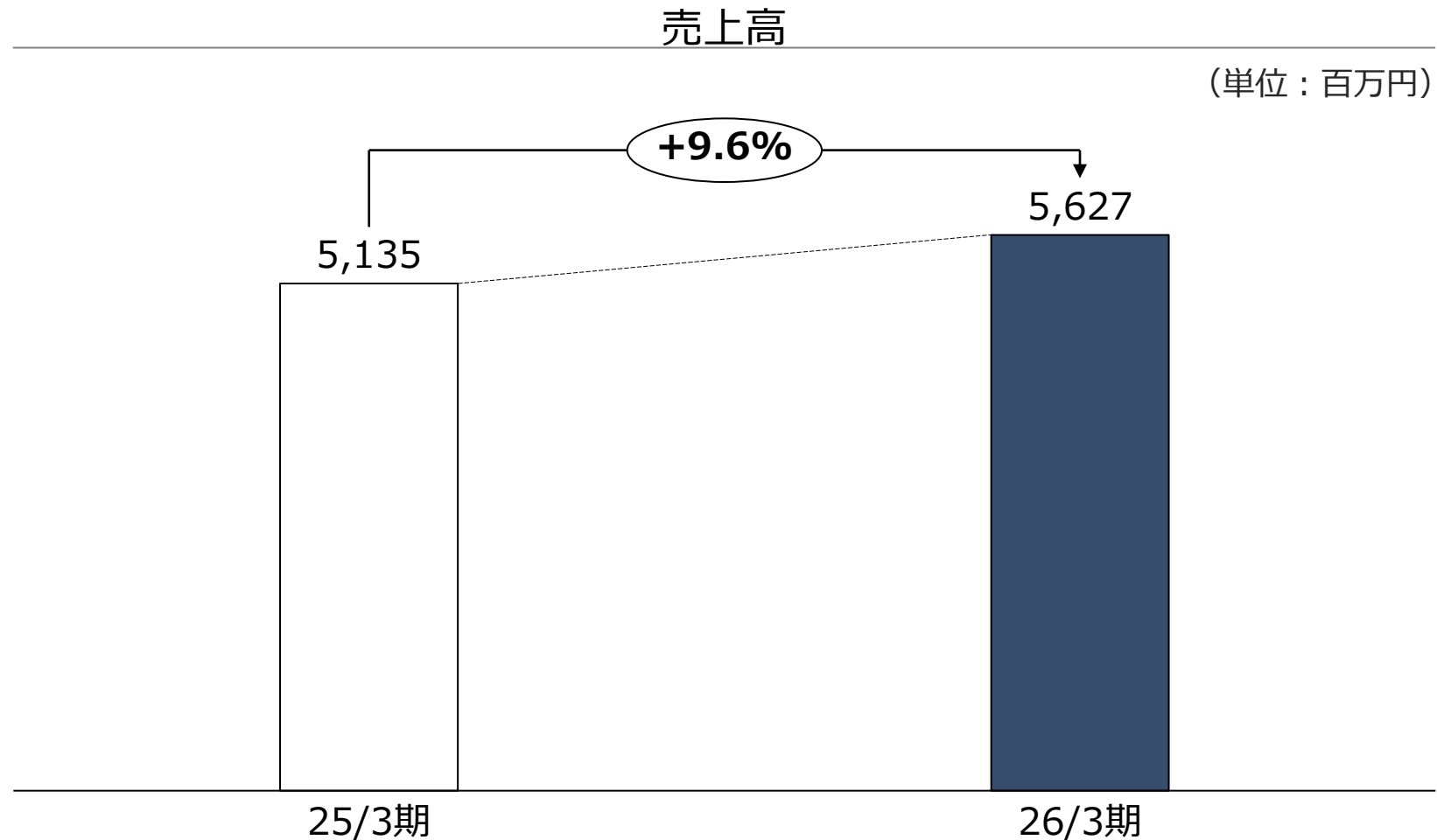
明和地所の仲介



「明和地所の仲介」店舗



- 26/3期は、売上高56億円（前期比+9.6%）



- 26/3期は10物件の決済・引渡しを完了

26/3期 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



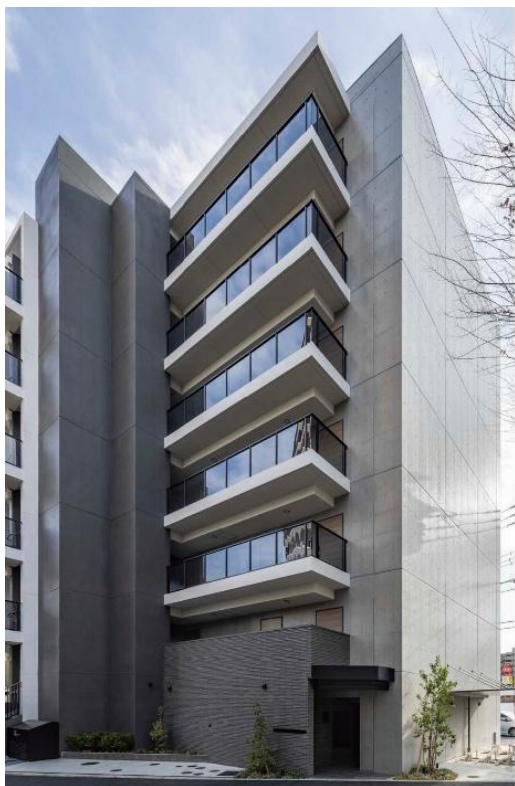
東京都新宿区
2025年10月引渡し済

トピックス：明和地所初の防音賃貸マンション竣工

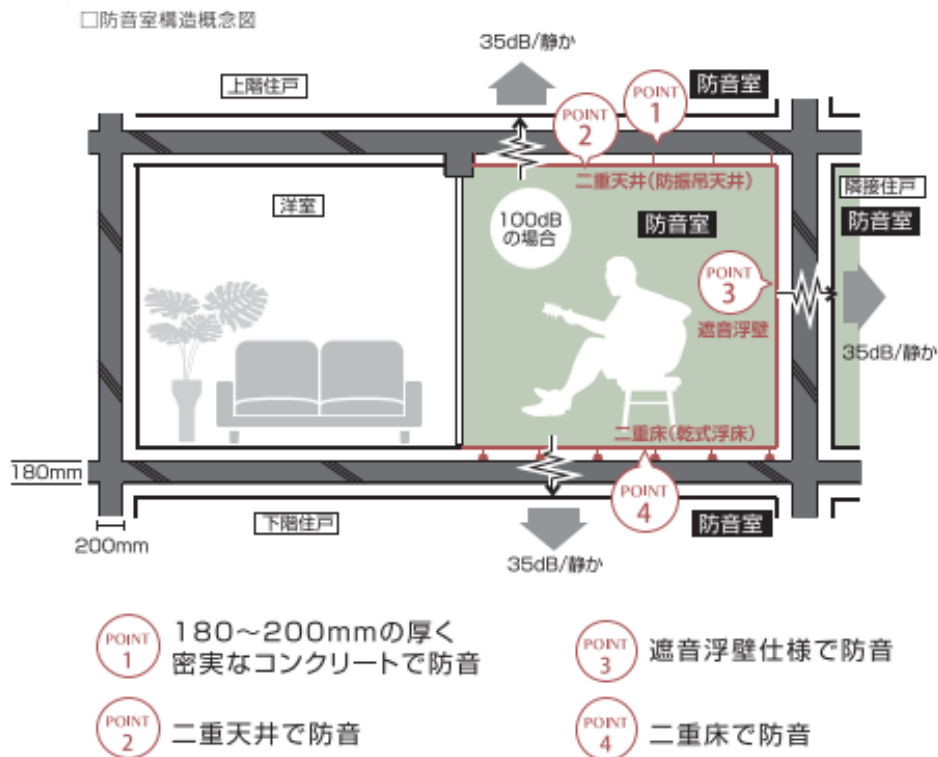
- 当社初となる、全戸に防音室を備えた賃貸マンション「クリオ ラモード町田サウンドテラス」が2025年12月に竣工
- 本格的な防音性能を標準装備したコンセプトマンション「サウンドテラス」を展開する

クリオ ラモード町田サウンドテラス

遮音性能「D-65」を全戸で実現



東京都町田市 総戸数27戸
2025年12月竣工済



□防音室内外部流出音量推移(Dr65)

	[防音室内]	[防音室外]
耐えられない	トランペット 110db	45db
ものずかしの音	ピアノ 100db	35db
	クラリネット 95db	30db
	バイオリン 90db	25db
うるさい	ギター 85db	20db

65db 軽減

35dB/静か

35dB/静か

ふじう

静か

とても静か

※楽器のデシベルはスガナミ楽器HPより

2026年3月期 管理セグメント 業績

- 業績：売上高66億円（前期比+10.4%）、セグメント利益6億円（同+25.0%）
- 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
 - 2026年3月期の新規受託戸数は3,708戸（うち2,796戸はリプレイス）
- 2026年3月末時点の管理戸数は55,040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
 - 人手不足に対応した「ポチっとわーく®」を自社開発・リリースし、管理代行員の外注費用の削減につなげている

■ 前期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期 実績	26/3期 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	6,030	6,656	625	10.4%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	33	46	13	38.5%
計	6,064	6,703	638	10.5%
セグメント利益	515	644	129	25.0%

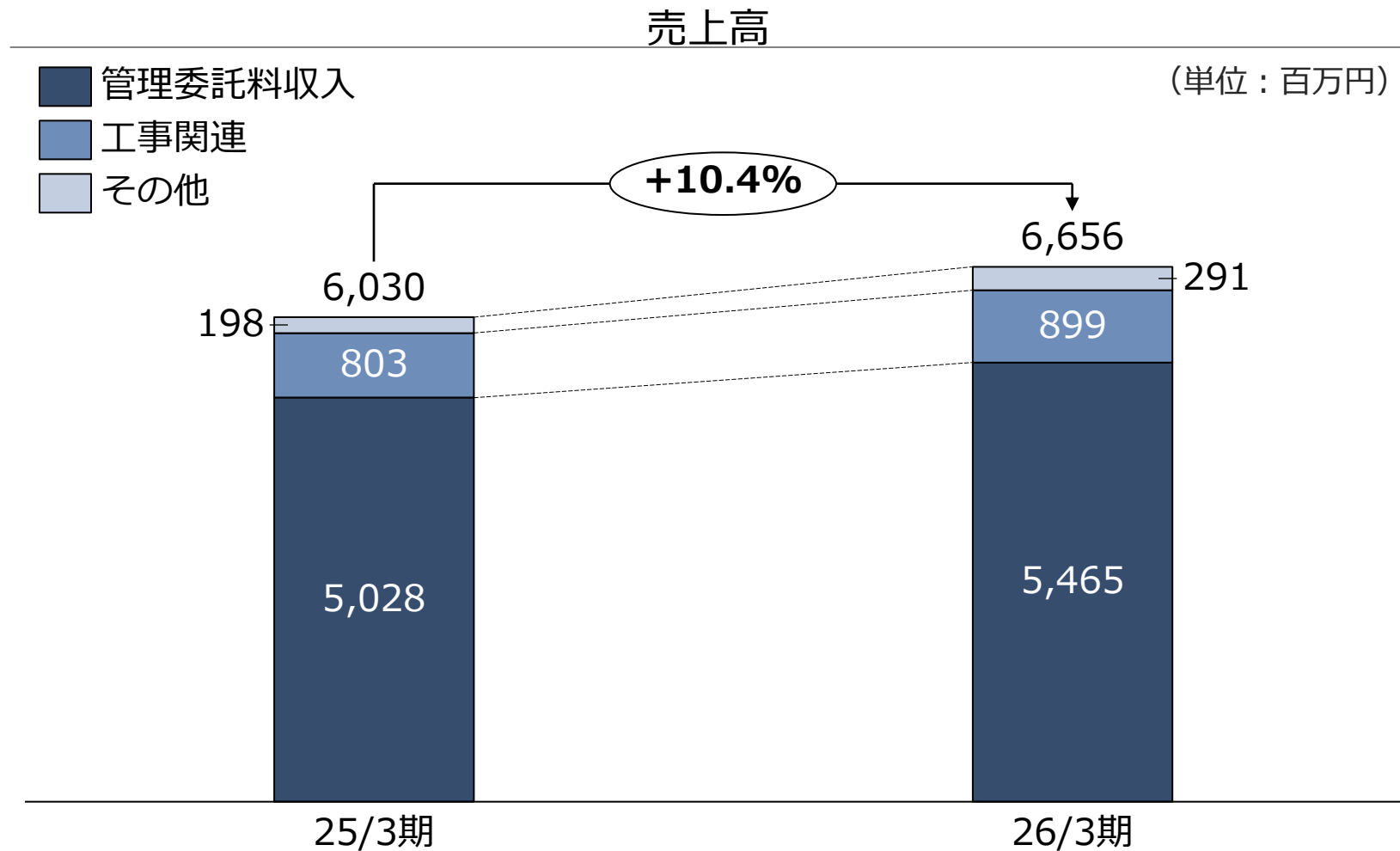
- 26/3期の売上高は66億円（前期比+10.4%）

売上高の推移

（単位：百万円）

23/3期	24/3期	25/3期	26/3期
通期 5,512	通期 5,729	通期 6,030	通期 6,656
4Q 1,410	4Q 1,474	4Q 1,554	4Q 1,722
3Q 1,474	3Q 1,453	3Q 1,515	3Q 1,707
2Q 1,299	2Q 1,426	2Q 1,563	2Q 1,676
1Q 1,329	1Q 1,376	1Q 1,398	1Q 1,551

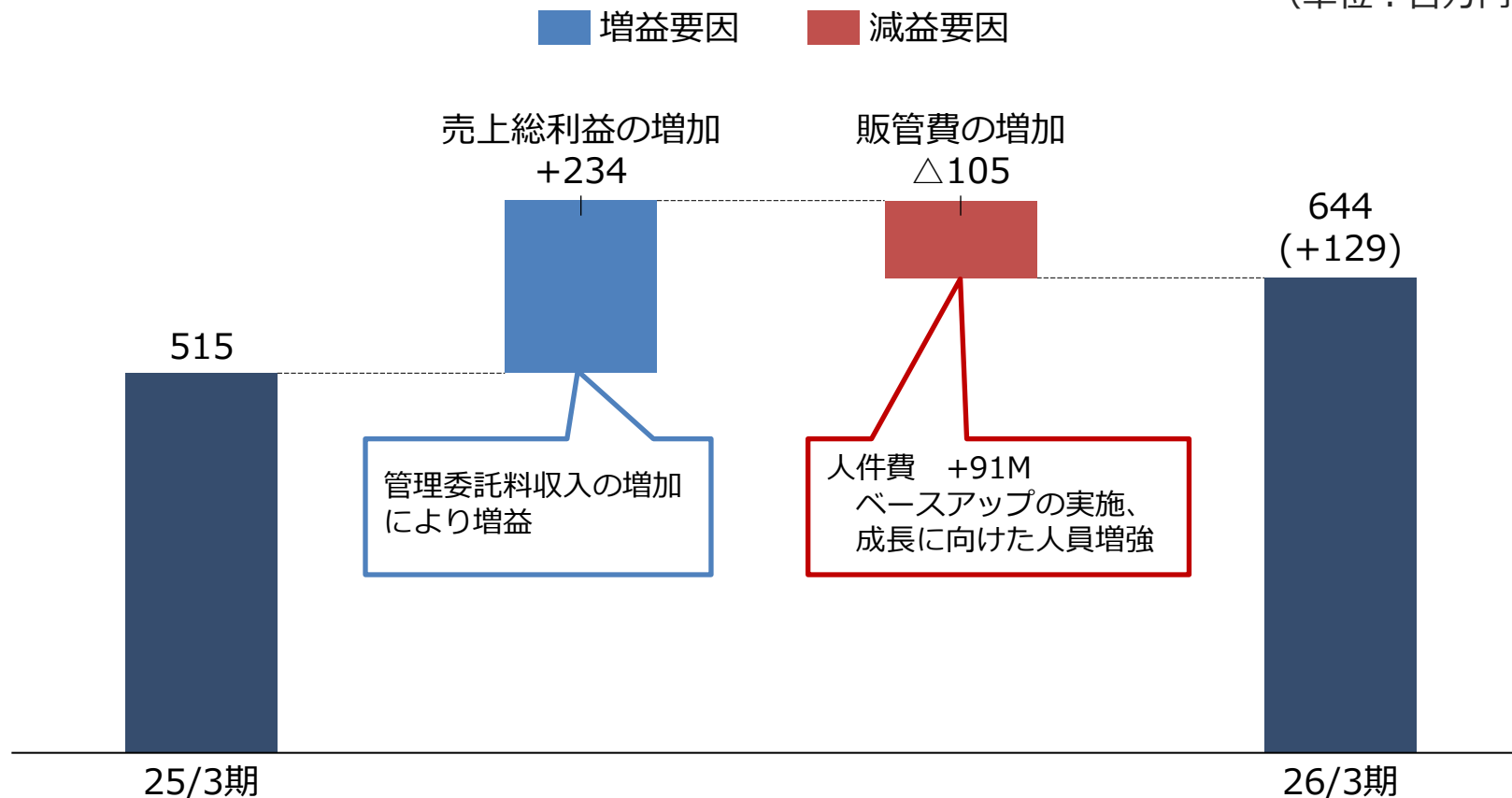
- リプレイス獲得の推進により、管理委託料収入が増加している



- 管理委託料収入の増加による売上総利益の増加分が、人件費を中心とした販管費の増加分をカバーし、前期比で増益

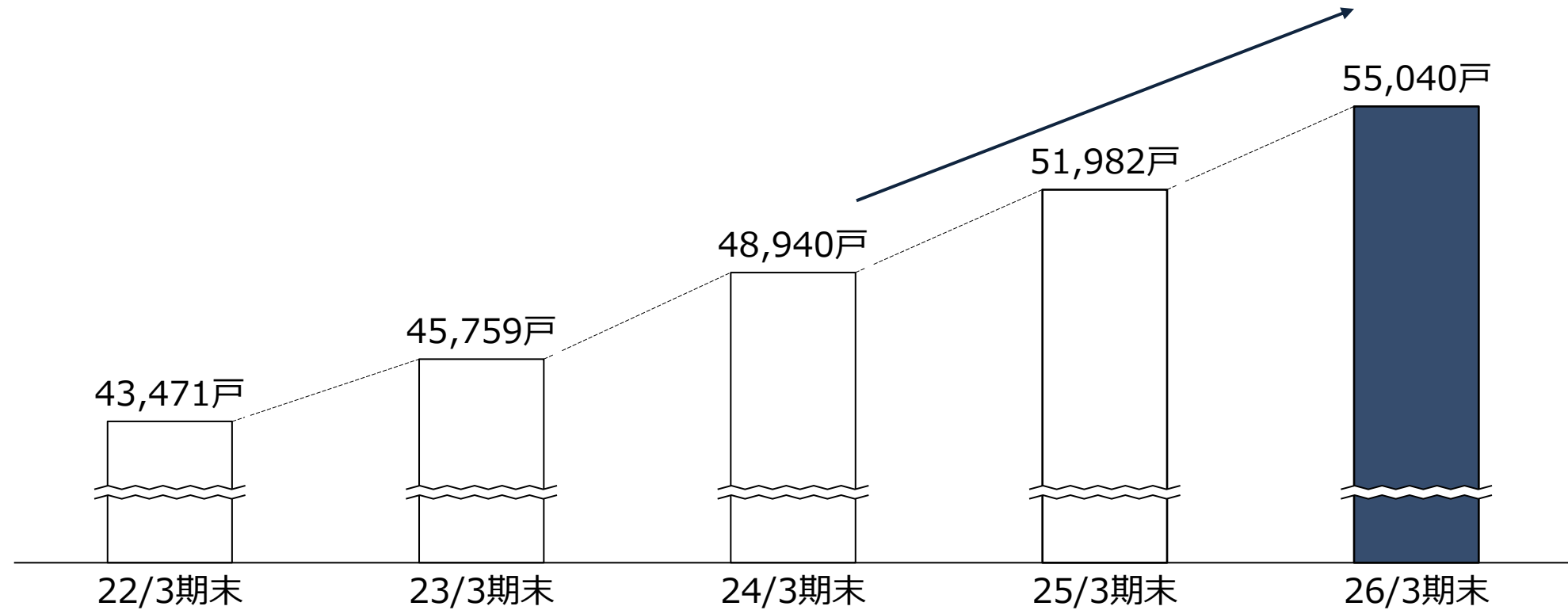
セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



- 2026年3月末時点で、管理戸数は55,040戸まで伸長した

管理戸数の推移

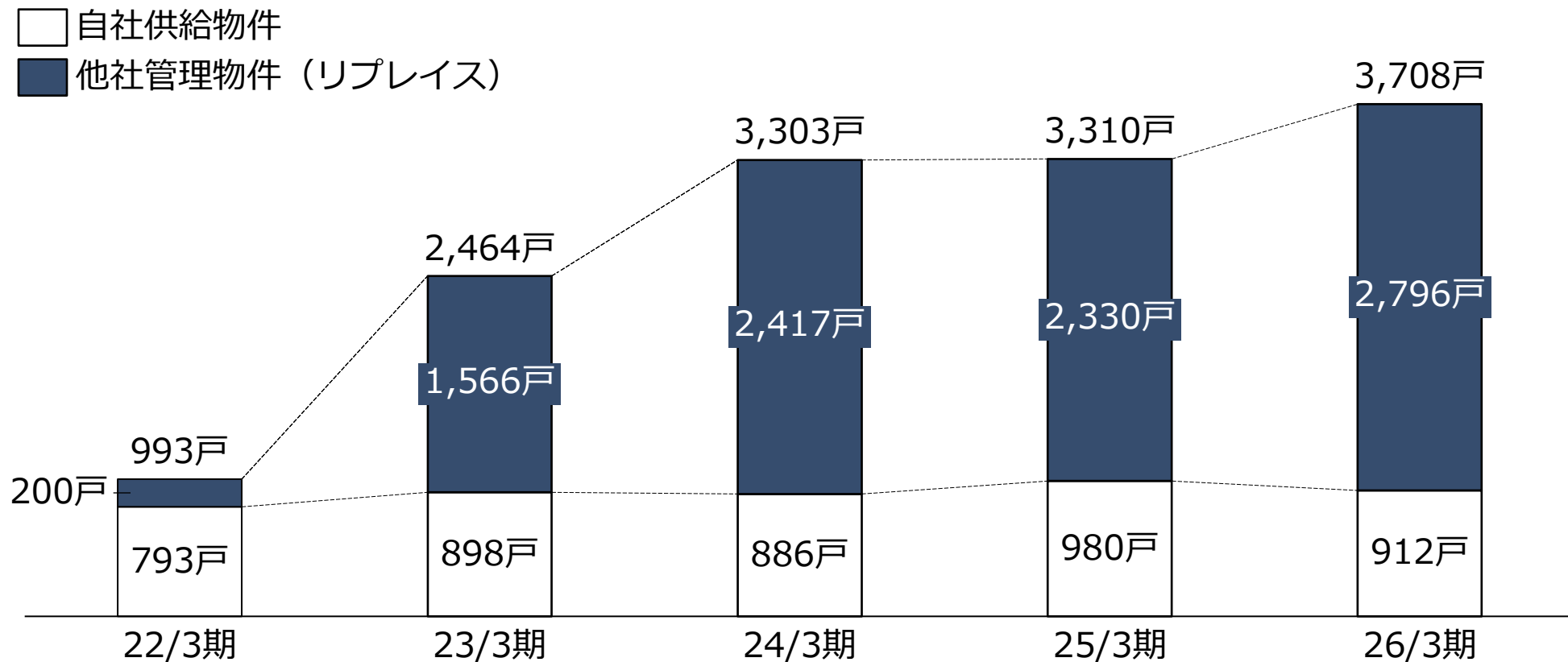


管理セグメント 新規管理受託の状況

- 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進める

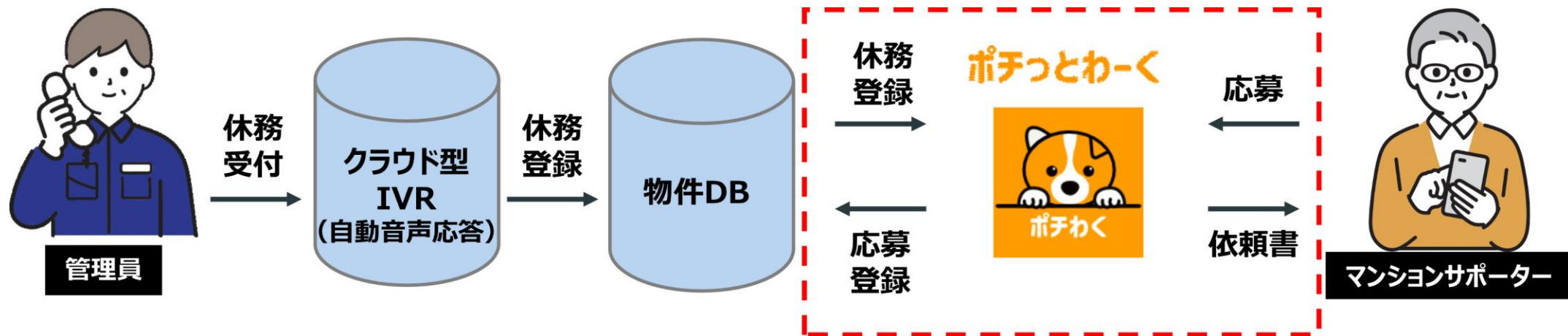
新規管理受託戸数の内訳

※管理開始ベース



トピックス：管理代行員募集サービス「ポチっとわーく®」

- 管理員の休務に伴う、管理代行員手配業務を効率化
- 管理代行員の外注費用の削減につながっている



ポチっとわーくで
埋められなかった休務案件のみ手配する

➡ 管理員の休務受付から代行員の手配までを全自動化

- 管理員の代行業務を行いたいマンションサポーターは、スマートフォンから好きな日程・時間の案件を探して応募し、働くことが可能

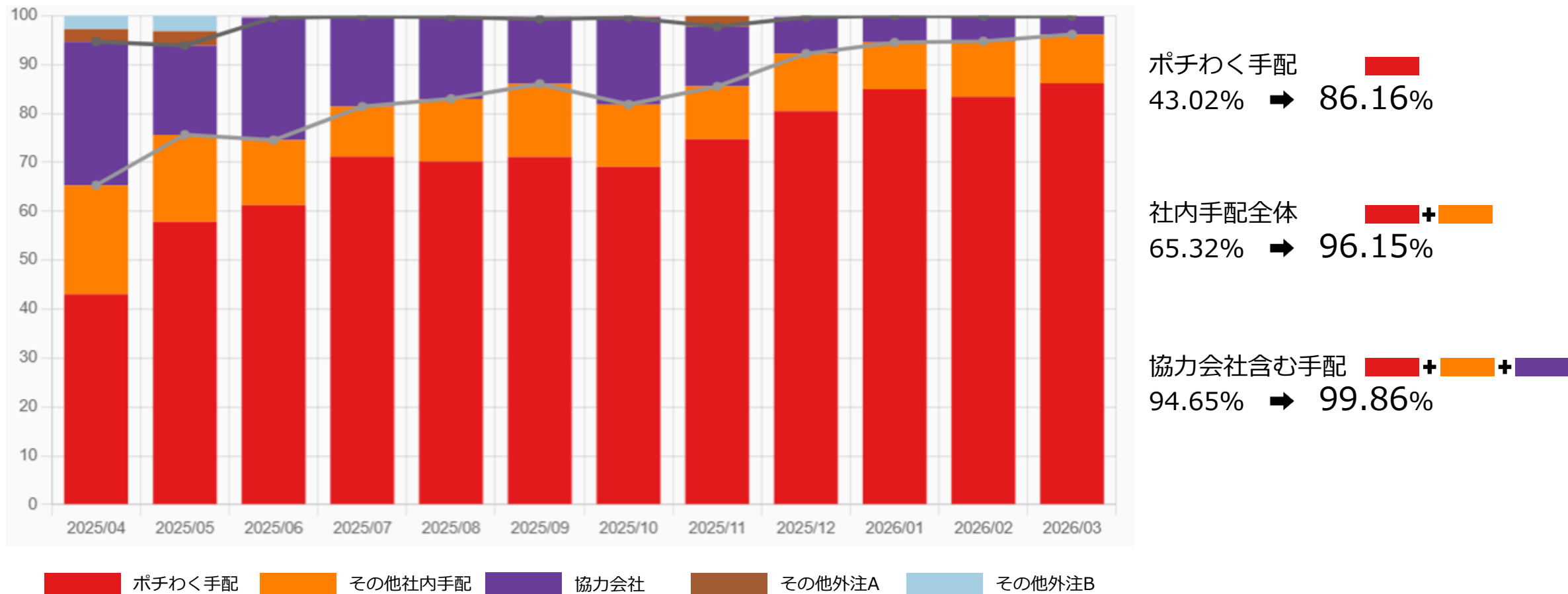
① 地図から または 日付から案件を探す

② 応募ボタンを押す



■ ポチわくによる管理代行員の手配が進んでいる

神奈川県 管理代行員の手配割合推移（2025/4～2026/3）





Fact Sheet



2026年3月期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	25/3期 期末	26/3期 期末	増減	増減率
総資産	152,097	151,157	△940	△0.6%
流動資産	140,112	141,613	1,501	1.1%
現預金	22,472	20,920	△1,552	△6.9%
販売用不動産	26,974	32,358	5,383	20.0%
仕掛販売用不動産	87,859	86,793	△1,065	△1.2%
固定資産	11,985	9,543	△2,442	△20.4%
有形固定資産	9,847	7,255	△2,591	△26.3%
無形固定資産	232	199	△32	△14.1%
投資その他の資産	1,906	2,088	181	9.5%
総負債	118,118	114,262	△3,855	△3.3%
有利子負債	87,077	86,720	△356	△0.4%
その他負債	31,040	27,541	△3,499	△11.3%
純資産	33,979	36,894	2,915	8.6%
自己資本比率	22.3%	24.4%	2.1P	—

分譲セグメント 売上高内訳・売上先行指標

(単位：百万円)

	25/3期 実績	26/3期 実績	増減	増減率	27/3期 通期予想	増減率
売上高	52,515	55,196	2,680	5.1%	—	—
分譲マンション	45,165	52,845	7,680	17.0%	40,000	△24.3%
引渡戸数	816戸	825戸	9戸	1.1%	—	—
売上総利益率	18.7%	21.4%	2.8P	—	—	—
土地・建物	7,220	2,223	△4,996	△69.2%	—	—
その他	130	127	△3	△2.8%	—	—
仕入高	53,236	90,238	37,001	69.5%	—	—
分譲マンション	46,016	90,238	44,221	96.1%	—	—
土地・建物	7,220	—	△7,220	—	—	—
供給高	42,090	53,181	11,091	26.4%	—	—
分譲マンション	34,870	47,721	12,851	36.9%	—	—
戸数	456戸	460戸	4戸	0.9%	—	—
土地・建物	7,220	5,460	△1,760	△24.4%	—	—
契約高	56,924	56,218	△705	△1.2%	—	—
分譲マンション	49,704	50,758	1,054	2.1%	—	—
戸数	734戸	592戸	△142戸	△19.3%	—	—
土地・建物	7,220	5,460	△1,760	△24.4%	—	—

(単位：百万円)

	25/3期 実績	26/3期 実績	増減	増減率	27/3期 通期予想	増減率
売上高	20,542	27,464	6,922	33.7%	37,000	34.7%
買取再販	12,766	17,788	5,022	39.3%	20,000	12.4%
引渡戸数	162戸	180戸	18戸	11.1%	—	—
売上総利益率	15.5%	15.4%	△0.0P	—	—	—
売買仲介手数料	1,257	1,410	152	12.1%	1,600	13.4%
取扱件数	725件	778件	53件	7.3%	—	—
ウェルスソリューション	5,135	5,627	491	9.6%	14,000	148.8%
土地・建物	852	2,223	1,371	160.8%	—	—
その他	529	414	△ 114	△ 21.7%	—	—

(単位：百万円)

		25/3期 実績	26/3期 実績	増減	増減率	27/3期 通期予想	増減率
買取再販	仕入戸数	216戸	118戸	△98戸	△45.4%	—	—
	契約高	14,784	18,002	3,217	21.8%	—	—
	戸数	185戸	167戸	△18戸	△9.7%	—	—
仲売 介買	売買仲介手数料	1,257	1,410	152	12.1%	—	—
	取扱件数	725件	778件	53件	7.3%	—	—
WS	仕入高	17,931	10,673	△7,258	△40.5%	—	—
	契約高	4,749	14,715	9,965	209.8%	—	—
建土 物地	仕入高	3,134	1,275	△1,859	△59.3%	—	—
	契約高	2,162	2,200	38	1.8%	—	—

(単位：百万円)

	25/3期 実績	26/3期 実績	増減	増減率	27/3期 通期予想	増減率
売上高	6,030	6,656	625	10.4%	7,000	5.2%
管理委託料収入	5,028	5,465	437	8.7%	—	—
工事関連	803	899	95	11.8%	—	—
その他	198	291	92	46.7%	—	—
新規管理受託戸数	3,310戸	3,708戸	398戸	12.0%	—	—
管理戸数	51,982戸	55,040戸	3,058戸	5.9%	—	—

【参考】分譲セグメント* 売上目標値に対する進捗状況

- 27/3期は端境期となり売上材料が不足

(単位：億円)

		25/3期 実績	26/3期 実績	27/3期
計画	売上高 (分譲)	500	450	470
	進捗			
	売上計上済 (①)	451	528	—
	契約残 (②)	—	—	385
	供給済 未契約 (③)	—	—	23
	仕入済 未供給 (④)	—	—	—
	売上及び売上材料 (①+②+③+④)	451	528	408
	通期目標に対する 進捗率	90%	117%	87%

【参考】流通セグメント WS 売上目標値に対する進捗状況

■ 27/3期の売上材料を確保済

(単位：億円)

	25/3期 実績	26/3期 実績	27/3期
計画			
売上高 (WS)	65	80	115
進捗			
売上計上済 (①)	51	56	—
契約残 (②)	—	—	108
供給済 未契約 (③)	—	—	—
仕入済 未供給 (④)	—	—	81
売上及び売上材料 (①+②+③+④)	51	56	190
通期目標に対する 進捗率	78%	70%	165%

材料確保済

【参考】流通セグメント 買取再販 売上目標値に対する進捗状況

- 27/3期の売上材料を十分に確保している

(単位：億円)

		25/3期 実績	26/3期 実績	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	177	—
	契約残（②）	—	—	28
	販売中（③）	—	—	142
	販売準備中*（④）	—	—	131
	賃貸中*（⑤）	—	—	28
	売上及び売上材料 （①～⑤合計）	127	177	329
	通期目標に対する 進捗率	90%	97%	165%

材料確保済

【参考】ROIC計算式

- 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	
		} 投下資本
	固定負債	
固定資産		
	純資産の部	
総資産	負債・純資産合計	

【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	2026/3
株主資本コスト	4.063	4.186	5.931	5.623	5.844	6.459	6.534	6.237
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	2.345
ベータ値（5年週次）	0.821	0.899	1.089	1.028	0.994	0.950	0.862	0.615
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	6.329

中期経営計画2027

当社は、2025年3月期から2027年3月期を計画期間とした「中期経営計画2027」を策定しています。

<https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/ir/plan/>



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。

<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。