2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月12日

上 場 会 社 名　明和地所株式会社　　上場取引所　東
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

半期報告書提出予定日　2026年11月13日　　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　　：有 （機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．2027年３月期第２四半期（中間期）の連結業績（2026年４月１日～2026年９月30日）

（１）連結経営成績（累計）　　（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年３月期中間期	59,396	0.7	7,374	△4.3	6,365	△8.9	4,290	△11.2
2026年３月期中間期	58,991	69.4	7,707	185.0	6,990	223.2	4,829	193.7

（注）包括利益 2027年３月期中間期　4,259百万円（△11.4%）　2026年３月期中間期　4,809百万円（192.0%）

	１株当たり中間純利益	潜在株式調整後１株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2027年３月期中間期	182.99	－
2026年３月期中間期	205.97	－

（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
2027年３月期中間期	141,708	40,099	28.3	1,710.16
2026年３月期	151,157	36,894	24.4	1,573.49

（参考）自己資本　2027年３月期中間期　40,099百万円　2026年３月期　36,894百万円

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
2026年３月期	－	0.00	－	45.00	45.00
2027年３月期	－	0.00			
2027年３月期（予想）			－	40.00	40.00

（注）１．直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
　　２．2026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）直近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）当中間期における連結範囲の重要な変更：無

（２）中間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　：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

（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）	2027年３月期中間期	23,447,684株	2026年３月期	23,447,684株
② 期末自己株式数	2027年３月期中間期	－株	2026年３月期	－株
③ 期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	23,447,684株	2026年３月期中間期	23,447,684株

※　第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※　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。

○添付資料の目次

１．経営成績等の概況 …… 2
（１）当中間期の経営成績の概況 …… 2
（２）当中間期の財政状態の概況 …… 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．中間連結財務諸表及び主な注記 …… 4
（１）中間連結貸借対照表 …… 4
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 6
中間連結損益計算書 …… 6
中間連結包括利益計算書 …… 7
（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書 …… 8
（４）中間連結財務諸表に関する注記事項 …… 9
（セグメント情報等の注記） …… 9
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 10
（継続企業の前提に関する注記） …… 10
（収益認識関係） …… 11

１．経営成績等の概況

（１）当中間期の経営成績の概況

当中間連結会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、建設業界の人手不足や資材価格の高止まりの影響を受け、分譲マンション価格は高値圏で推移しております。一方で、供給戸数は低水準にとどまっており、住宅ローン金利が上昇しているものの、資産価値の高い住宅に対する需要は引き続き底堅い状況が続いております。

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い、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、お客様からの確かな信頼へとつながり、高価格帯の物件においても販売比率が上昇し、順調に推移しております。また、2026年10月には「クリオ レジダンス大船シーズンテラス」および「クリオ横浜ザ・グラン」が2026年度グッドデザイン賞を受賞し、３年連続の２物件同時受賞となりました。さらに、「クリオ レジダンス大船シーズンテラス」は世界最大級の国際建築アワードである「World Architecture Festival（WAF）2026」において、日本のプロジェクトとして唯一Shortlist（最終候補）に選出されるなど、当社の環境性能やデザイン性を追求したものづくりが国内外で高く評価されております。

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。2027年３月期については、新築分譲マンションの引渡し戸数が前期比で大きく減少するため、減収減益の通期予想としております。当中間連結会計期間については、引渡し戸数が355戸（前年同期比265戸減）となりましたが、期初計画通りに引渡しを完了しております。

強化を図っている流通セグメントにおきましては、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12棟の引渡しを完了し、流通セグメントの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、当中間連結会計期間における業績は、売上高593億96百万円（前年同期比0.7%増）、営業利益73億74百万円（同4.3%減）、経常利益63億65百万円（同8.9%減）、親会社株主に帰属する中間純利益42億90百万円（同11.2%減）と増収減益となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

なお、当中間連結会計期間より、従来「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」としていた報告セグメントの名称を「分譲」「流通」「管理」「賃貸」に変更しております。当該セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。

① 分譲

新築分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で減少したことから、売上高265億81百万円（前年同期比34.4%減）、セグメント利益44億64百万円（同30.2%減）となりました。

② 流通

ウェルスソリューションにおいて12棟の引渡しを完了したこと等から、売上高290億4百万円（前年同期比95.4%増）、セグメント利益29億38百万円（同128.2%増）となりました。

③ 管理

売上高34億16百万円（前年同期比5.9%増）、セグメント利益2億43百万円（同0.1%増）となりました。

④ 賃貸

売上高3億33百万円（前年同期比3.0%増）、セグメント利益1億25百万円（同3.8%増）となりました。

⑤ その他

売上高は59百万円（前年同期比24.3%減）、セグメント利益44百万円（同22.9%増）となりました。

詳細につきましては、2026年11月12日に開示いたしました「2027年３月期　第２四半期　決算説明資料」をご参照ください。

（２）当中間期の財政状態の概況

（資産）

当中間連結会計期間末における流動資産は1,321億20百万円となり、前連結会計年度末比94億93百万円減少いたしました。これは現金及び預金が73億59百万円増加した一方で、販売用不動産が103億95百万円、仕掛販売用不動産が65億25百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は95億88百万円となり、前連結会計年度末比45百万円増加いたしました。

この結果、資産合計は前連結会計年度末比94億48百万円減少し、1,417億8百万円となりました。

（負債）

流動負債は521億24百万円となり、前連結会計年度末比32億68百万円減少いたしました。これは１年内返済予定の長期借入金が32億14百万円増加した一方で、電子記録債務が64億47百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は494億85百万円となり、前連結会計年度末比93億84百万円減少いたしました。これは長期借入金が94億35百万円減少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126億52百万円減少し、1,016億9百万円となりました。

（純資産）

純資産は400億99百万円となり、前連結会計年度末比32億4百万円増加いたしました。これは配当金10億55百万円の支払い、親会社株主に帰属する中間純利益42億90百万円の計上によるものであります。

この結果、当中間連結会計期間末の自己資本比率は28.3％となりました。

（キャッシュ・フローの状況）

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末比73億59百万円増加し、279億29百万円となりました。

当中間連結会計期間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・フローは、154億6百万円の資金の増加（前年同期は152億51百万円の増加）となりました。これは税金等調整前中間純利益63億42百万円の計上、棚卸資産166億56百万円の減少、仕入債務46億17百万円の減少等によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、77百万円の資金の減少（前年同期は3億54百万円の減少）となりました。これは有形固定資産の取得による支出72百万円等によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、79億69百万円の資金の減少（前年同期は93億59百万円の減少）となりました。これは新規プロジェクトの長期借入れによる収入89億56百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出151億77百万円等によるものであります。

（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026年５月14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．中間連結財務諸表及び主な注記

（１）中間連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,920	28,279
受取手形及び売掛金	170	141
販売用不動産	32,358	21,963
仕掛販売用不動産	86,793	80,267
営業貸付金	422	569
未収還付法人税等	1	1
その他	948	898
貸倒引当金	△0	－
流動資産合計	141,613	132,120
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,803	2,730
土地	4,229	4,229
その他（純額）	222	218
有形固定資産合計	7,255	7,178
無形固定資産		
ソフトウエア	56	51
その他	142	134
無形固定資産合計	199	186
投資その他の資産		
投資有価証券	96	100
繰延税金資産	369	473
退職給付に係る資産	480	507
その他	1,199	1,199
貸倒引当金	△57	△57
投資その他の資産合計	2,088	2,223
固定資産合計	9,543	9,588
資産合計	151,157	141,708

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,445	3,275
電子記録債務	11,744	5,297
短期借入金	17,268	16,605
１年内返済予定の長期借入金	11,367	14,581
未払費用	270	282
未払法人税等	1,924	2,280
前受金	8,255	6,337
賞与引当金	529	533
役員賞与引当金	215	102
株主優待引当金	35	4
その他	2,336	2,822
流動負債合計	55,392	52,124
固定負債		
長期借入金	57,887	48,451
役員退職慰労引当金	275	270
退職給付に係る負債	210	221
その他	496	542
固定負債合計	58,869	49,485
負債合計	114,262	101,609
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	27,899	31,135
株主資本合計	36,832	40,068
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△7	△3
退職給付に係る調整累計額	68	34
その他の包括利益累計額合計	61	30
純資産合計	36,894	40,099
負債純資産合計	151,157	141,708

（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

（中間連結損益計算書）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
売上高	58,991	59,396
売上原価	45,626	45,986
売上総利益	13,364	13,409
販売費及び一般管理費	5,656	6,035
営業利益	7,707	7,374
営業外収益		
受取利息	15	25
違約金収入	26	18
助成金収入	6	5
受取保険金	205	3
貸倒引当金戻入額	1	1
その他	18	30
営業外収益合計	274	84
営業外費用		
支払利息	821	992
営業外支払手数料	167	100
その他	2	0
営業外費用合計	991	1,093
経常利益	6,990	6,365
特別利益		
固定資産売却益	3	－
特別利益合計	3	－
特別損失		
固定資産除却損	1	22
特別損失合計	1	22
税金等調整前中間純利益	6,993	6,342
法人税、住民税及び事業税	2,208	2,142
法人税等調整額	△45	△91
法人税等合計	2,163	2,051
中間純利益	4,829	4,290
親会社株主に帰属する中間純利益	4,829	4,290

（中間連結包括利益計算書）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
中間純利益	4,829	4,290
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	3
退職給付に係る調整額	△21	△34
その他の包括利益合計	△19	△31
中間包括利益	4,809	4,259
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	4,809	4,259

（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	6,993	6,342
減価償却費	125	134
のれん償却額	2	－
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1	△1
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	7	10
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△11	△5
株主優待引当金の増減額（△は減少）	△95	△30
賞与引当金の増減額（△は減少）	△5	3
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△72	△112
受取利息及び受取配当金	△16	△27
受取保険金	△205	△3
支払利息	821	992
固定資産売却損益（△は益）	△3	－
固定資産除却損	1	22
売上債権の増減額（△は増加）	32	29
棚卸資産の増減額（△は増加）	15,531	16,656
退職給付に係る資産の増減額（△は増加）	△10	△27
その他の資産の増減額（△は増加）	927	322
未収消費税等の増減額（△は増加）	19	－
仕入債務の増減額（△は減少）	△7,615	△4,617
その他の負債の増減額（△は減少）	△1,986	△2,078
未払消費税等の増減額（△は減少）	1,507	598
その他	192	△90
小計	16,137	18,119
利息及び配当金の受取額	16	26
保険金の受取額	205	3
利息の支払額	△806	△1,000
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△133	△1,641
その他	△167	△100
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,251	15,406
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△260	△260
定期預金の払戻による収入	260	260
有形固定資産の取得による支出	△409	△72
有形固定資産の売却による収入	22	－
無形固定資産の取得による支出	△0	△2
その他	32	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△354	△77
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△281	△662
長期借入れによる収入	11,003	8,956
長期借入金の返済による支出	△19,110	△15,177
配当金の支払額	△937	△1,055
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△33	△29
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,359	△7,969
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,537	7,359
現金及び現金同等物の期首残高	22,122	20,570
現金及び現金同等物の中間期末残高	27,659	27,929

（４）中間連結財務諸表に関する注記事項

（セグメント情報等の注記）

【セグメント情報】

Ⅰ　前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025年９月30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	中間連結損益計算書計上額
	分譲	流通	管理	賃貸	計				
売上高									
外部顧客への売上高	40,519	14,842	3,227	324	58,912	78	58,991	－	58,991
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	24	73	98	1,151	1,249	△1,249	－
計	40,519	14,842	3,252	397	59,011	1,229	60,241	△1,249	58,991
セグメント利益	6,400	1,287	243	121	8,053	36	8,089	△381	7,707

（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△3億81百万円は、セグメント間取引消去37百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4億19百万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、中間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　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９月30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	中間連結損益計算書計上額
	分譲	流通	管理	賃貸	計				
売上高									
外部顧客への売上高	26,581	29,004	3,416	333	59,336	59	59,396	－	59,396
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	29	73	102	692	794	△794	－
計	26,581	29,004	3,446	406	59,439	751	60,190	△794	59,396
セグメント利益	4,464	2,938	243	125	7,772	44	7,817	△443	7,374

（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△4億43百万円は、セグメント間取引消去41百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4億84百万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、中間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。

３．報告セグメントの変更等に関する情報

当中間連結会計期間より、従来「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」としていた報告セグメントの名称を「分譲」「流通」「管理」「賃貸」に変更しております。当該セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。なお、前中間連結会計期間のセグメント情報についても変更後の名称で記載しております。

（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。

（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　前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025年９月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計
	分譲	流通	管理	賃貸	計		
一時点で移転される財	40,465	14,678	3,175	19	58,339	69	58,409
一定の期間にわたり移転される財	－	－	51	－	51	－	51
顧客との契約から生じる収益	40,465	14,678	3,227	19	58,390	69	58,460
その他の収益	53	163	－	304	522	8	530
外部顧客への売上高	40,519	14,842	3,227	324	58,912	78	58,991

（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。

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計
	分譲	流通	管理	賃貸	計		
一時点で移転される財	26,518	20,379	3,364	31	50,293	47	50,341
一定の期間にわたり移転される財	－	－	52	－	52	－	52
顧客との契約から生じる収益	26,518	20,379	3,416	31	50,346	47	50,393
その他の収益	63	8,624	－	302	8,990	11	9,002
外部顧客への売上高	26,581	29,004	3,416	333	59,336	59	59,396

（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

当中間連結会計期間より、従来「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」としていた報告セグメントの名称を「分譲」「流通」「管理」「賃貸」に変更しております。当該セグメントの名称変更による顧客との契約から生じる収益を分解した情報に与える影響はありません。なお、前中間連結会計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報についても変更後の名称で記載しております。

３．「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸収入等及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（移管指針第10号）に基づく不動産の譲渡等を含んでおります。