明和地所株式会社（8869）
2027年3月期 第２四半期 決算説明資料

2026年11月12日

明和地所

目次

- 2027年3月期 第２四半期　連結決算の要旨
- 2027年3月期 第２四半期　連結業績
- 中期経営計画2027の進捗状況
- 分譲セグメント　業績
- 流通セグメント　業績
- 管理セグメント　業績
- 株主還元
- Fact Sheet

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期 第２四半期　連結決算の要旨

- **第２四半期の連結業績は、前年同期比で増収減益**
  - **売上高+0.7%　営業利益△4.3%　経常利益△8.9%　中間純利益△11.2%**
  - **分譲マンションの引渡し戸数減少による減収分を流通セグメントでカバーし増収、営業利益以下はやや減益**
- **2027年3月期については、通期連結業績予想・配当予想ともに前回公表から変更なし**
- **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おり、順調に進捗**
- **2027年3月期は、分譲の売上材料の不足分を、ウェルスソリューションで補う計画**
  - **分譲マンションは、売上計上済＋契約残で399億円（通期売上予想に対し99%）を確保（第２四半期末時点）**
  - **ウェルスソリューションは、中計目標を上回る135億円を売上計上済（第２四半期末時点）**
- **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**

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期 第２四半期　連結業績

2027年3月期 第２四半期　業績サマリー

明和地所

■ 2027年3月期 第２四半期 連結決算

- 分譲マンションの引渡し戸数減少により、**営業利益以下は前年同期比で減益**
  - **売上高593億円**（前年同期比+0.7%） **営業利益73億円**（同△4.3%）
    経常利益63億円（同△8.9%） **中間純利益42億円**（同△11.2%）

■ 2027年3月期 通期 連結業績予想

- 前回公表から変更なし
  - **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**
  - 分譲マンションは、通期売上予想に対し**99%が契約済**（第２四半期末時点）
  - ウェルスソリューションは、通期売上予想に対し**96%が売上計上済**（第２四半期末時点）
- 2027年3月期の配当金は、**40円**を予想（変更なし）

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期 第２四半期　業績サマリー

- **分譲セグメントは、底堅いニーズを背景に、通期計画達成に向け着実に進捗した**
  - **分譲マンションは、通期売上予想に対し99%が契約済（第２四半期末時点）**
- **流通セグメントは、ウェルスソリューション・売買仲介が好調で、前年同期比で増収増益**
  - **富裕層向けのウェルスソリューションでは、第２四半期までに12棟の決済・引渡しを完了。通期売上予想に対し96%が売上計上済（第２四半期末時点）**
  - **買取再販は、アセットライト化を進めており、資本回転を重視した事業運営を行っている**
- **管理セグメントは、高い顧客満足度を背景に、他社管理物件のリプレイスが好調で、業績は堅調に推移した**

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期 第２四半期　連結業績

- 売上高 593億円（前年同期比+4億円）
- 営業利益 73億円（同△3億円）、経常利益 63億円（同△6億円）

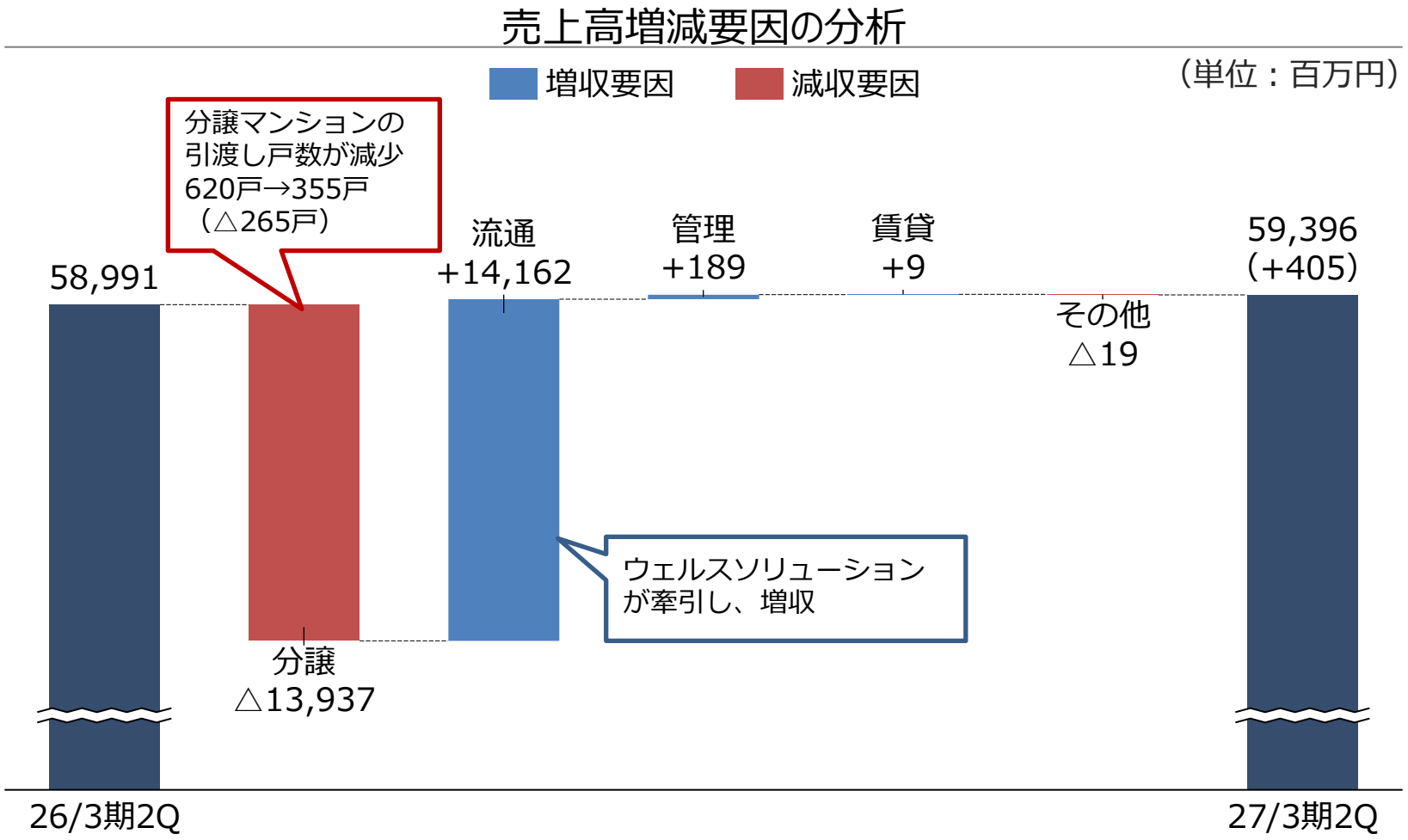
（単位：百万円）

	26/3期2Q 実績（連結）	27/3期2Q 実績（連結）	増減	増減率	27/３期 通期予想 (2026/5/14公表)	進捗率
売上高	58,991	59,396	405	0.7%	85,000	69.9%
売上総利益	13,364	13,409	45	0.3%	19,500	68.8%
（売上総利益率）	(22.7%)	(22.6%)	(△0.1P)	–	(22.9%)	–
販管費	5,656	6,035	378	6.7%	12,500	48.3%
営業利益	7,707	7,374	△333	△4.3%	7,000	105.3%
（営業利益率）	(13.1%)	(12.4%)	(△0.7P)	–	(8.2%)	–
営業外収益	274	84	△189	△69.1%	–	–
営業外費用	991	1,093	102	10.3%	–	–
経常利益	6,990	6,365	△625	△8.9%	4,400	144.7%
（経常利益率）	(11.9%)	(10.7%)	(△1.1P)	–	(5.2%)	–
特別利益	3	–	△3	–	–	–
特別損失	1	22	21	1,669.5%	–	–
税引前利益	6,993	6,342	△650	△9.3%	–	–
親会社株主に帰属する中間純利益	4,829	4,290	△538	△11.2%	2,900	148.0%
（中間純利益率）	(8.2%)	(7.2%)	(△1.0P)	–	(3.4%)	–

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

売上高の増減要因（セグメント別）

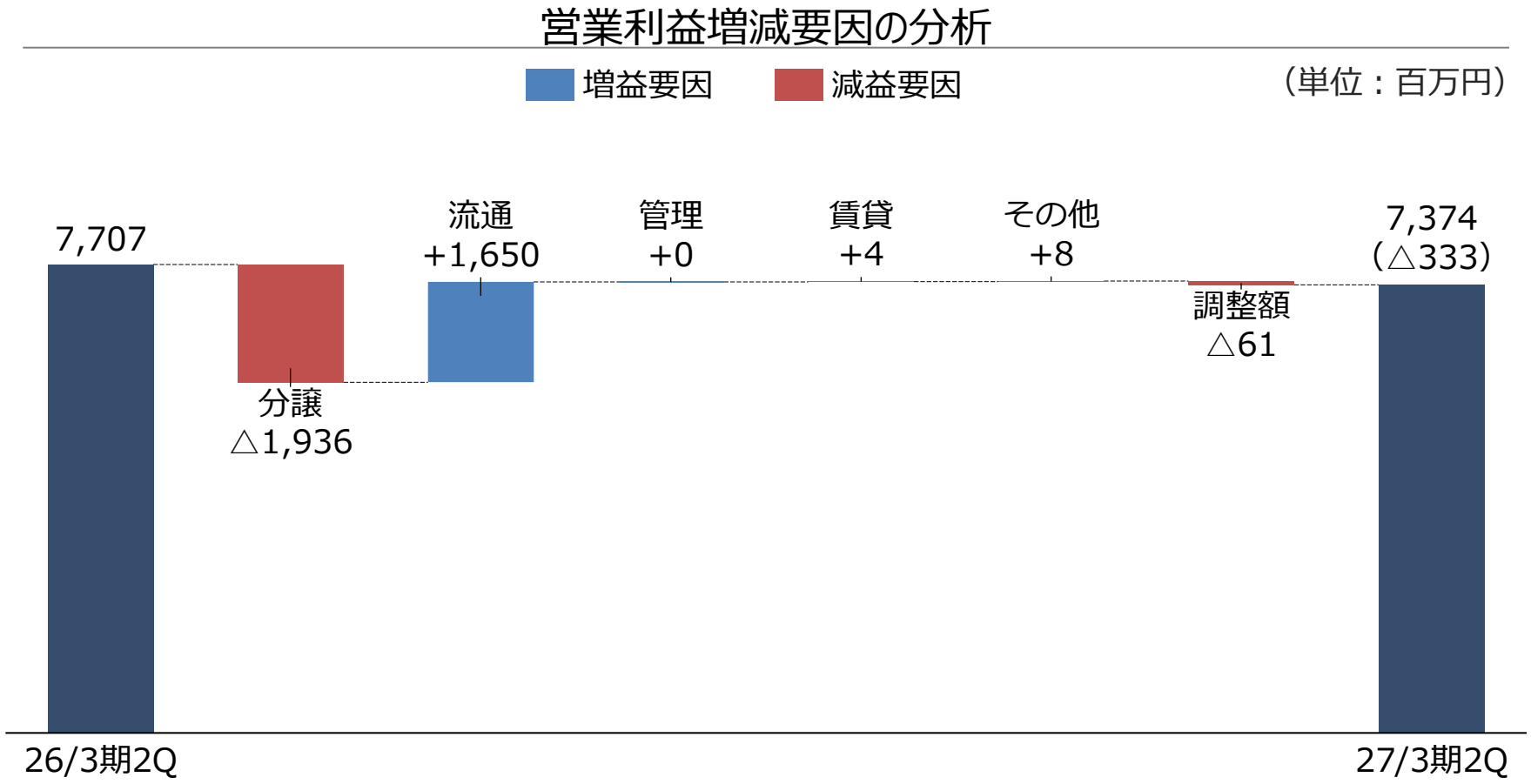
- 第２四半期は、前年同期比で増収
- 分譲マンションの引渡し戸数の減少により分譲セグメントは減収となったが、流通・管理・賃貸セグメントは前年同期比で増収



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

営業利益の増減要因（セグメント別）

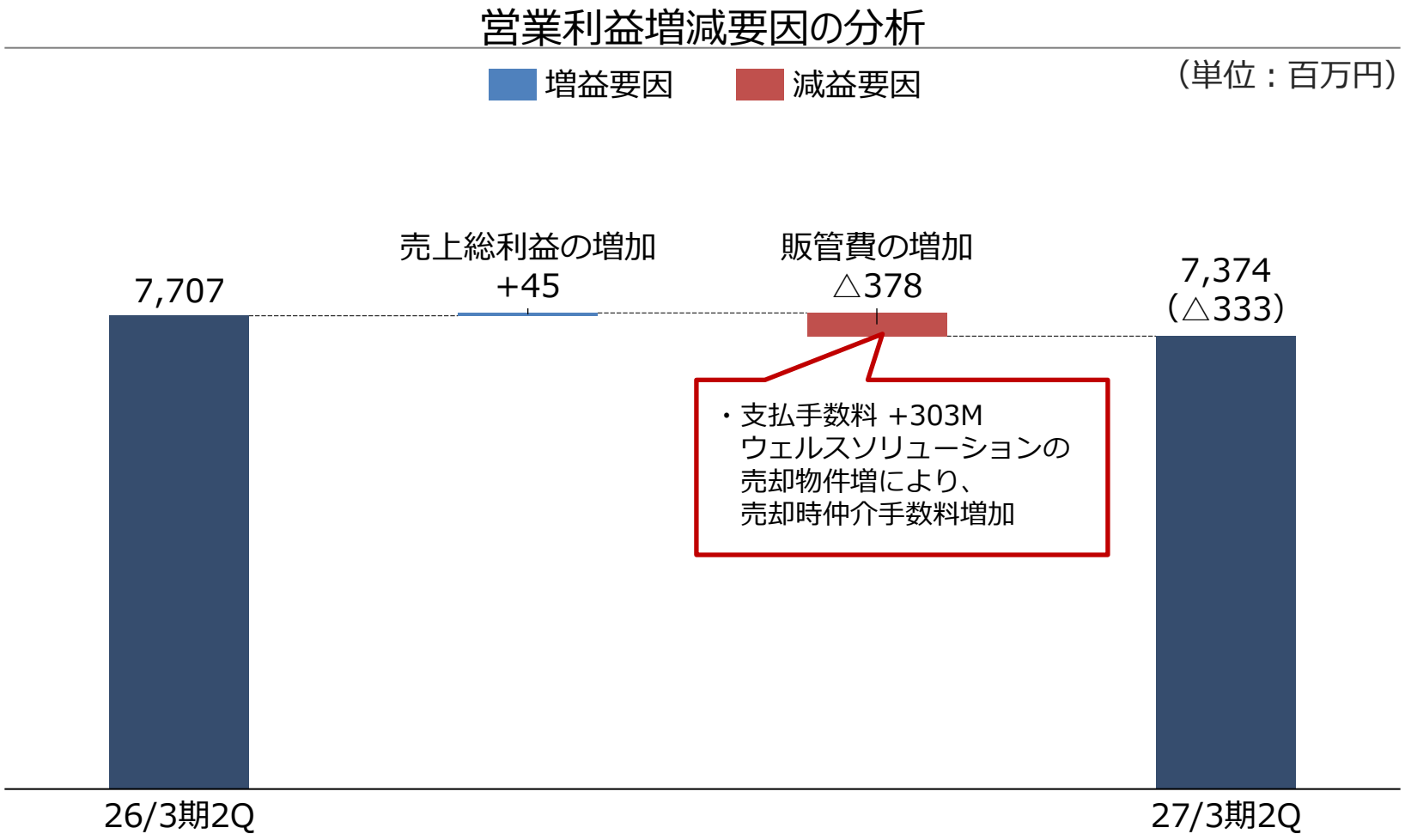
■ 分譲セグメントにおける分譲マンションの引渡し戸数の減少による減益の影響を、流通セグメントの増益分で取り戻すも、全体として3億円の減益



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

営業利益の増益要因（費目別）

■ 販管費が増加し、営業利益は減益となった



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

【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

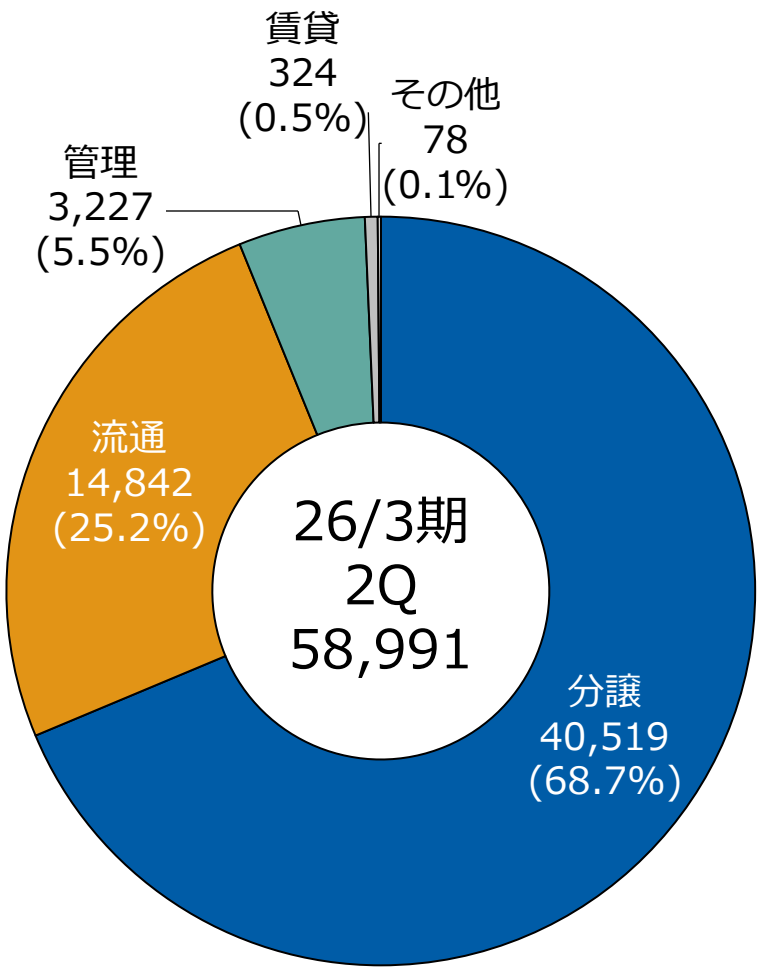
事業セグメント	事業内容
分譲	マンション等の開発・分譲
流通	不動産売買仲介、買取再販、リノベーション、 ウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）
管理	マンション等の総合管理、マンション等の管理員・清掃業務、 リフォーム
賃貸	マンション等の賃貸、賃貸管理
その他	インテリア用品及び住設機器の企画・販売、住宅ローン、 広告代理業務

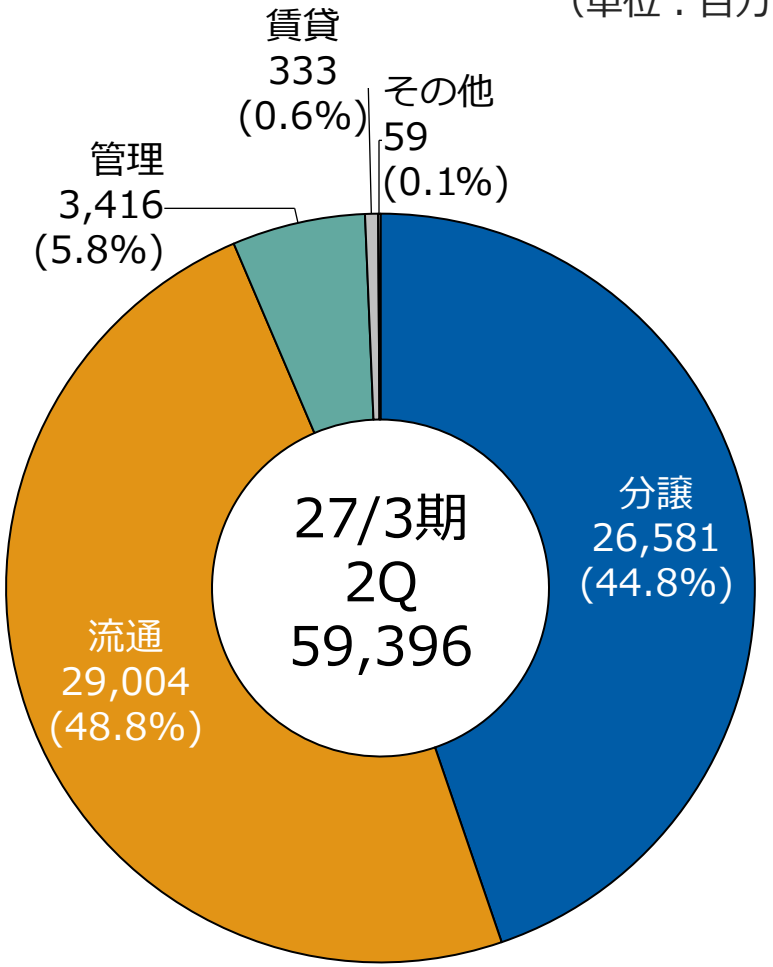
Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

【参考】売上高の構成

セグメント別売上高の構成

（単位：百万円）





Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

【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	26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	増減	増減率
分譲	6,400	4,464	△1,936	△30.2%
流通	1,287	2,938	1,650	128.2%
管理	243	243	0	0.1%
賃貸	121	125	4	3.8%
その他	36	44	8	22.9%
調整額	△381	△443	△61	–
営業利益	7,707	7,374	△333	△4.3%

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

中期経営計画2027の進捗状況

中期経営計画2027の進捗（定量面）＊

- **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おり、順調に進捗
- **2027年3月期は、分譲の売上材料の不足分を、ウェルスソリューションで補う計画**
  - **分譲は、2Q末時点で、売上計上済＋契約残で399億円を確保（通期予想に対し99%）**
  - **ウェルスソリューションは、2Q末時点で135億円を売上計上済**
  - **買取再販は、2Q末時点で113億円を売上計上済**
- **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

＊中期経営計画2027の進捗については、2026年9月末時点での数値

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

中期経営計画2027の進捗

- 中計1年目、2年目はともに計画を上回った
- 最終年度である27/3期は、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

（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

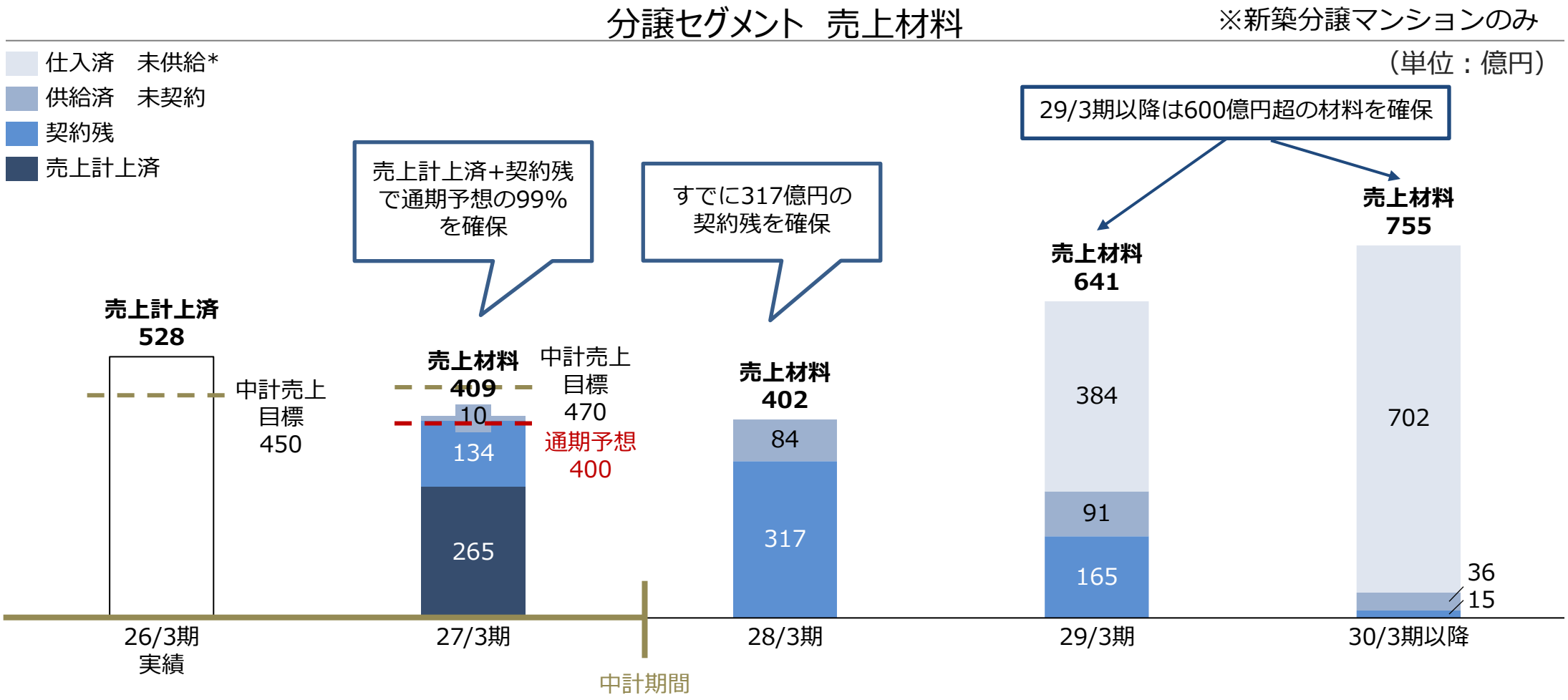
目標達成

利益目標達成を見込む業績予想

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

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
- 売上計上済＋契約残で399億円を確保（通期予想400億円に対し99%）

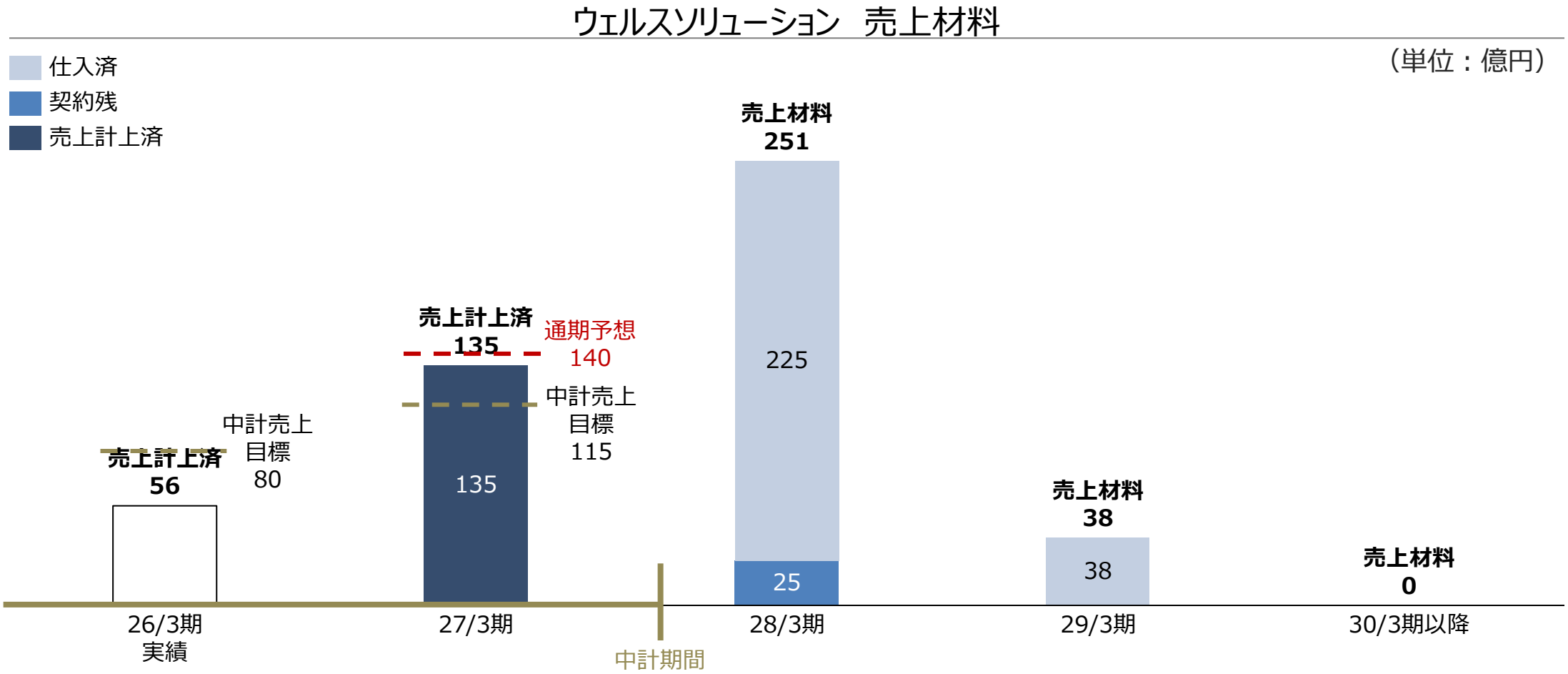


*売上計上時期については事業計画に基づいております。

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント WS　売上目標値に対する進捗状況

- 27/3期は、分譲の不足分を補い135億円を売上計上済
- 28/3期の売上材料の販売を強力に推進中

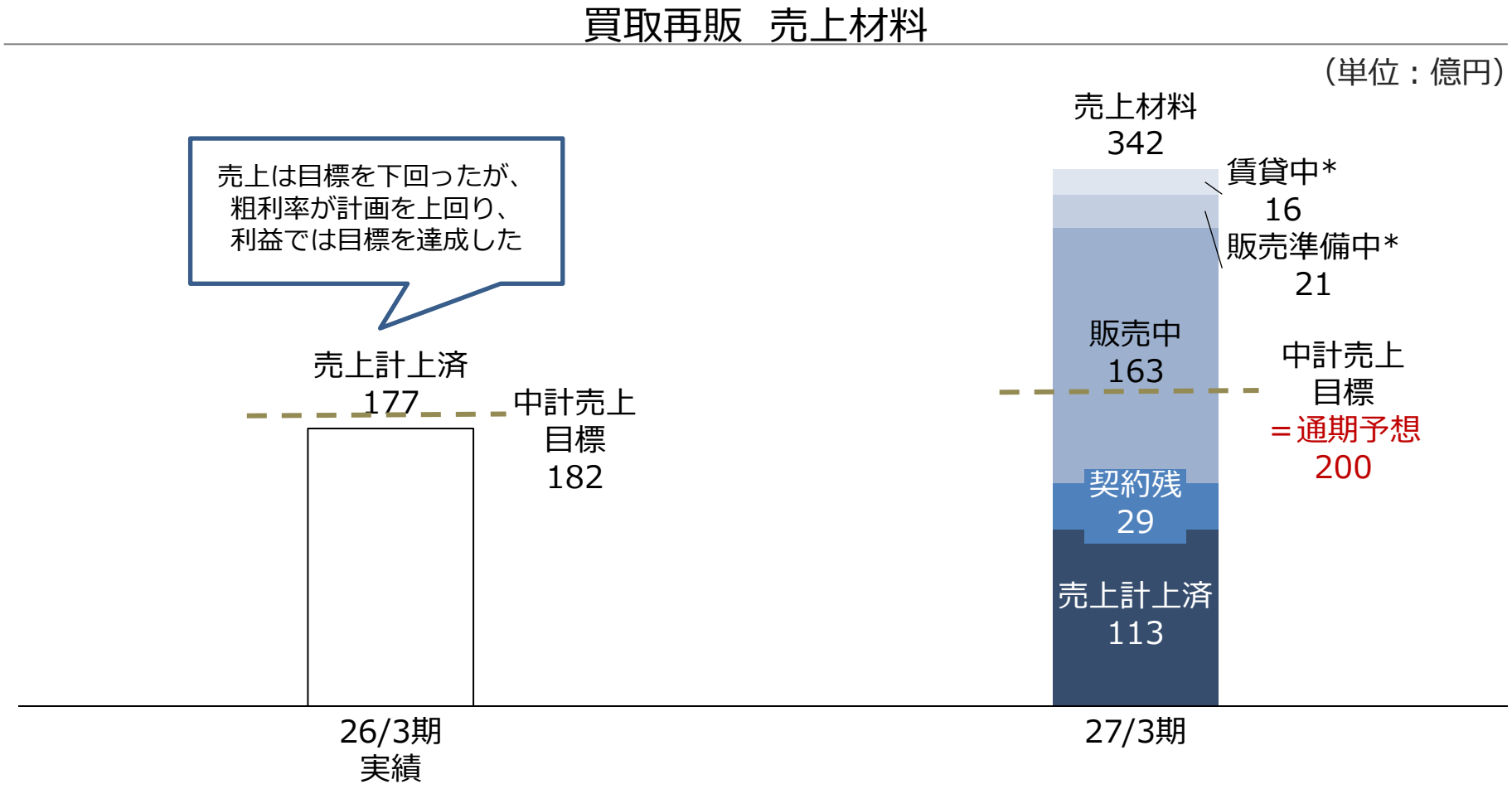


*売上計上時期については事業計画に基づいております。

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

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期分の売上材料を十分に確保済み
- アセットライト化を進めており、資本回転を重視した事業運営を行っている



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

*販売準備中・賃貸中の売上材料については2028年3月期以降の販売・売上となることがあります。

中期経営計画2027の進捗（定性面）

■ **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、1億円から1.5億円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。近年、買取再販の資本回転が低下してきたため、厳格な在庫管理により、回転を高めている

■ **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

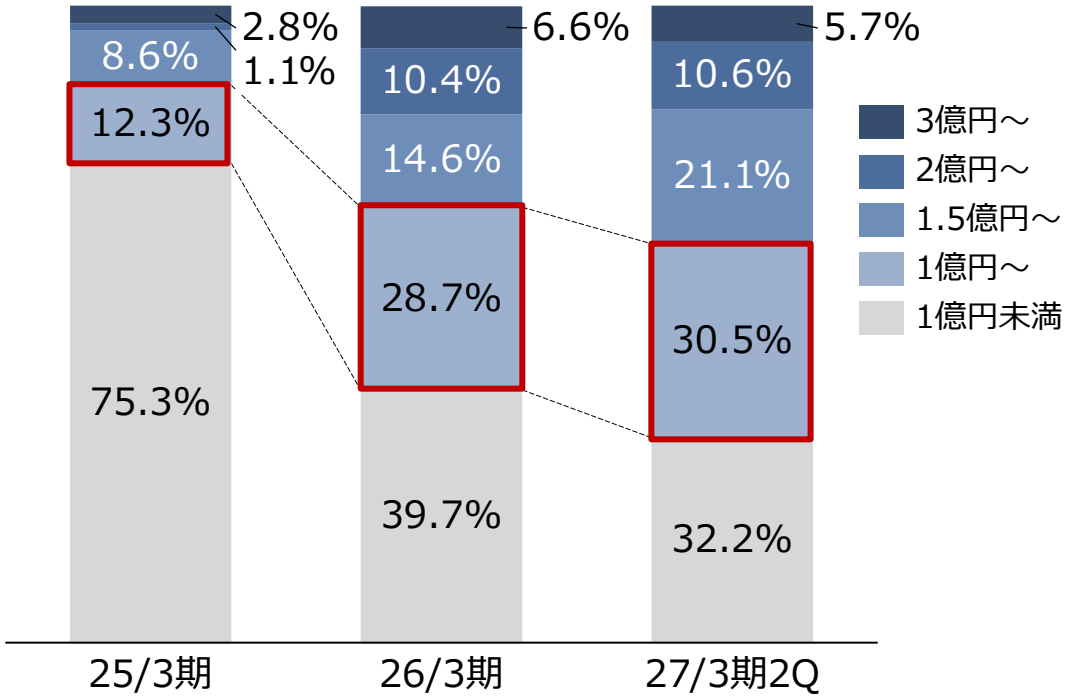
Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

ポイント①：上質な住まいづくりの追求

■ パワーファミリーの実需を捉え、1億円から1.5億円の物件の販売比率が高まっている

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



➢ 1億円から1.5億円の物件の比率が上昇





▲プレミアム住戸を含めた、全31の多彩なファミリー向けプラン
（クリオ レジダンス新小岩）



▲「石神井公園」駅より徒歩4分×緑豊かな風致地区の希少な立地
（クリオ石神井公園ザ・グラン）

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

ポイント①：2026年度グッドデザイン賞を受賞

- 「クリオ レジダンス大船シーズンテラス」、「クリオ横浜ザ・グラン」が、公益財団法人日本デザイン振興会主催の2026年度グッドデザイン賞を受賞

GOOD DESIGN

3年連続
2物件同時受賞

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月竣工

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3月竣工

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

ポイント①：WAF 2026においてShortlistに選出

■ 「World Architecture Festival 2026」において、「クリオ レジダンス大船シーズンテラス」が、日本で唯一、Shortlist（最終候補）の17作品に選出された

➢ **WAFとは**
WAFは、2008年に創設された世界最大級の国際建築アワードおよびフェスティバルです。
毎年、世界各国から数千件に及ぶプロジェクトがエントリーし、建築・デザイン業界における国際的なベンチマークとして広く認知されています。
本フェスティバルの最大の特徴は、一次審査を通過したプロジェクトの設計者が会場で審査員団や一般聴講者を前に、直接プレゼンテーションと質疑応答を行う「公開ライブ審査」です。



➢ **WAF2026　決勝大会進出**
「クリオ レジダンス大船シーズンテラス」は、WAF 2026のCompleted Buildings–Housing（完成建築・住宅）部門において、Shortlist（最終候補）の17作品に選出されました。
今回選出された17作品の中で、日本のプロジェクトとしては唯一の選出となります。
当社は、2026年11月に米国フロリダ州フォート・ローダーデールで開催されるWAF2026で、国際的な審査員団を前に公開プレゼンテーションによる最終審査に臨む予定です。

➢ **受賞ページ**
https://www.worldbuildingsdirectory.com/entries/clio-residence-ofuna-season-terrace/

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

ポイント①：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



2026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

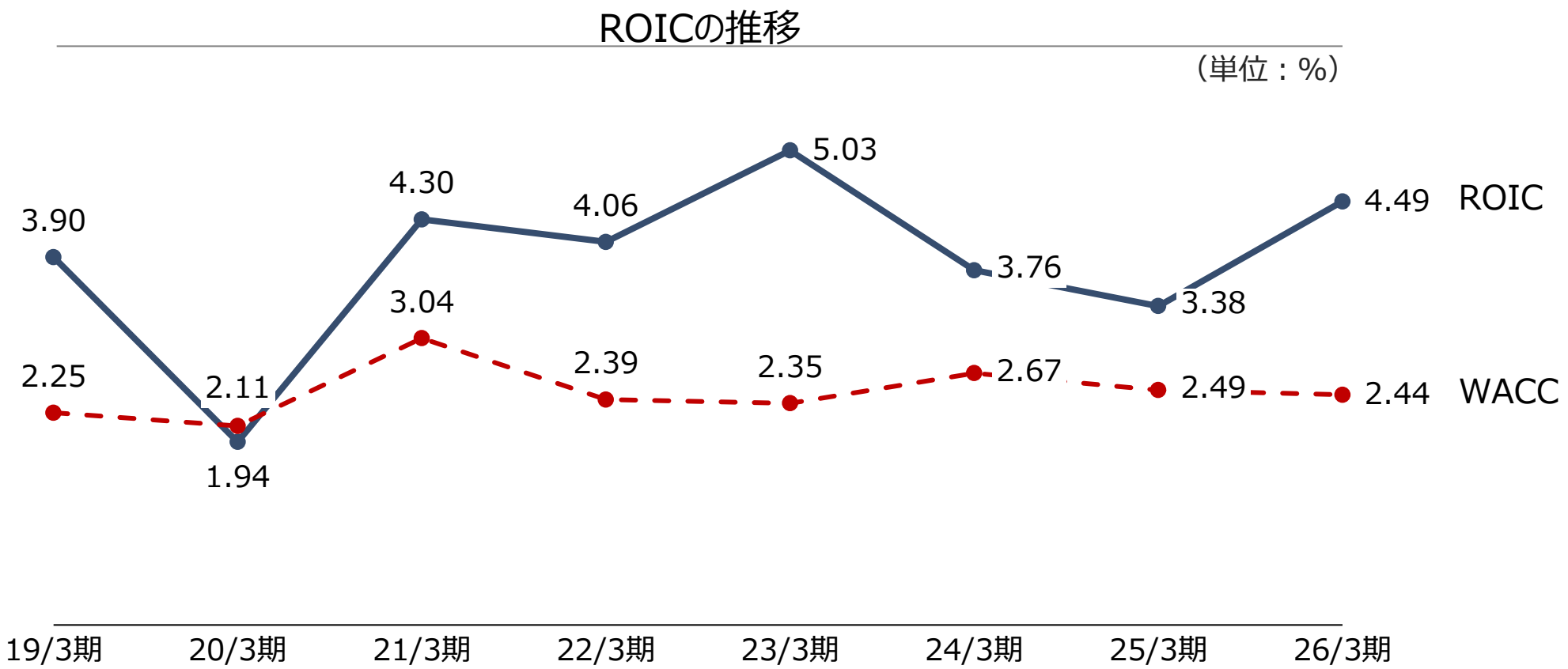
管理会社担当者
4年連続TOP5

※ 2026年 オリコン顧客満足度®調査 分譲マンション管理会社 首都圏 管理会社担当者 第5位
※ 2026年：5位、2025年：2位、2024年：1位、2023年：2位

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

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



*連結ベースにて算出。ROICとWACCの計算式についてはファクトシート参照

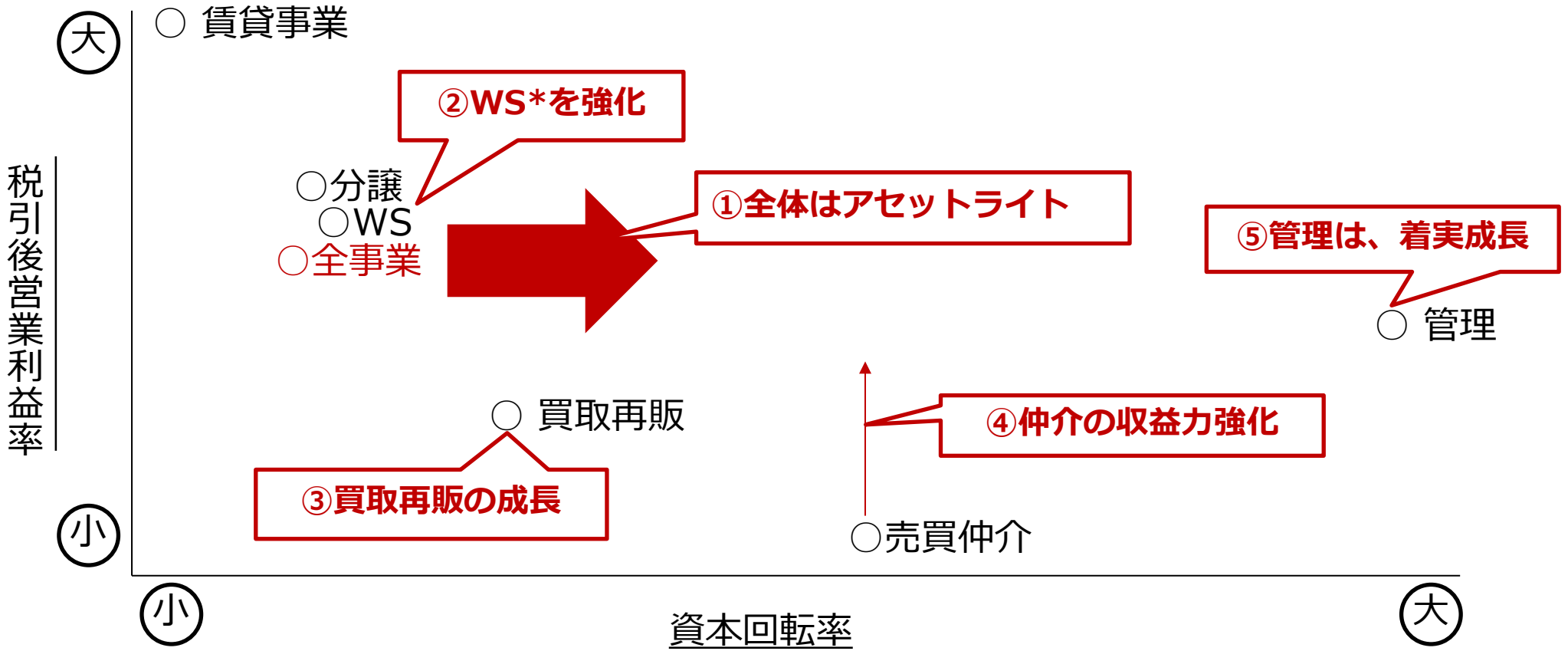
Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

ポイント②：資本回転を意識した事業運営

中計2027より再掲

明和地所

- 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。

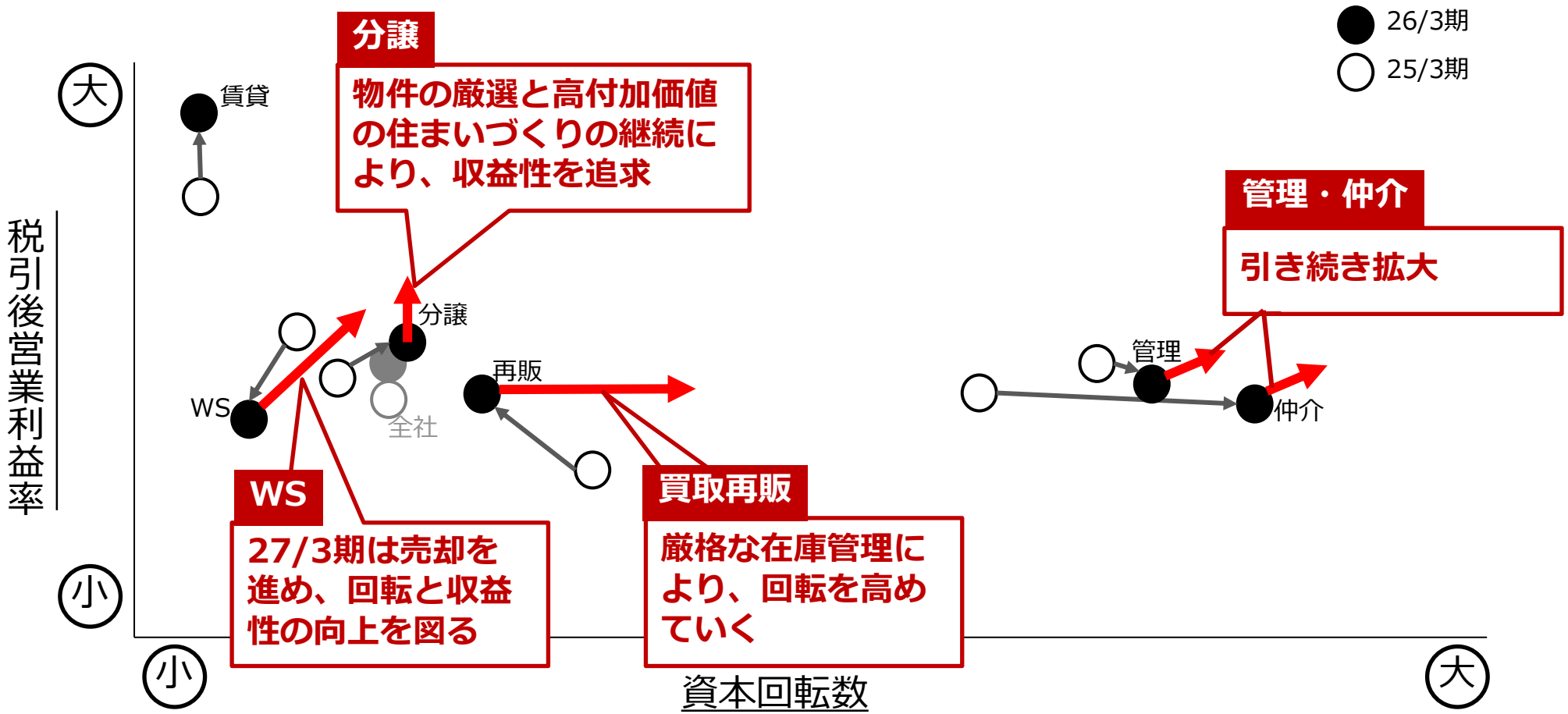


Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

* ウェルスソリューション事業

ポイント②：資本回転を意識した事業運営

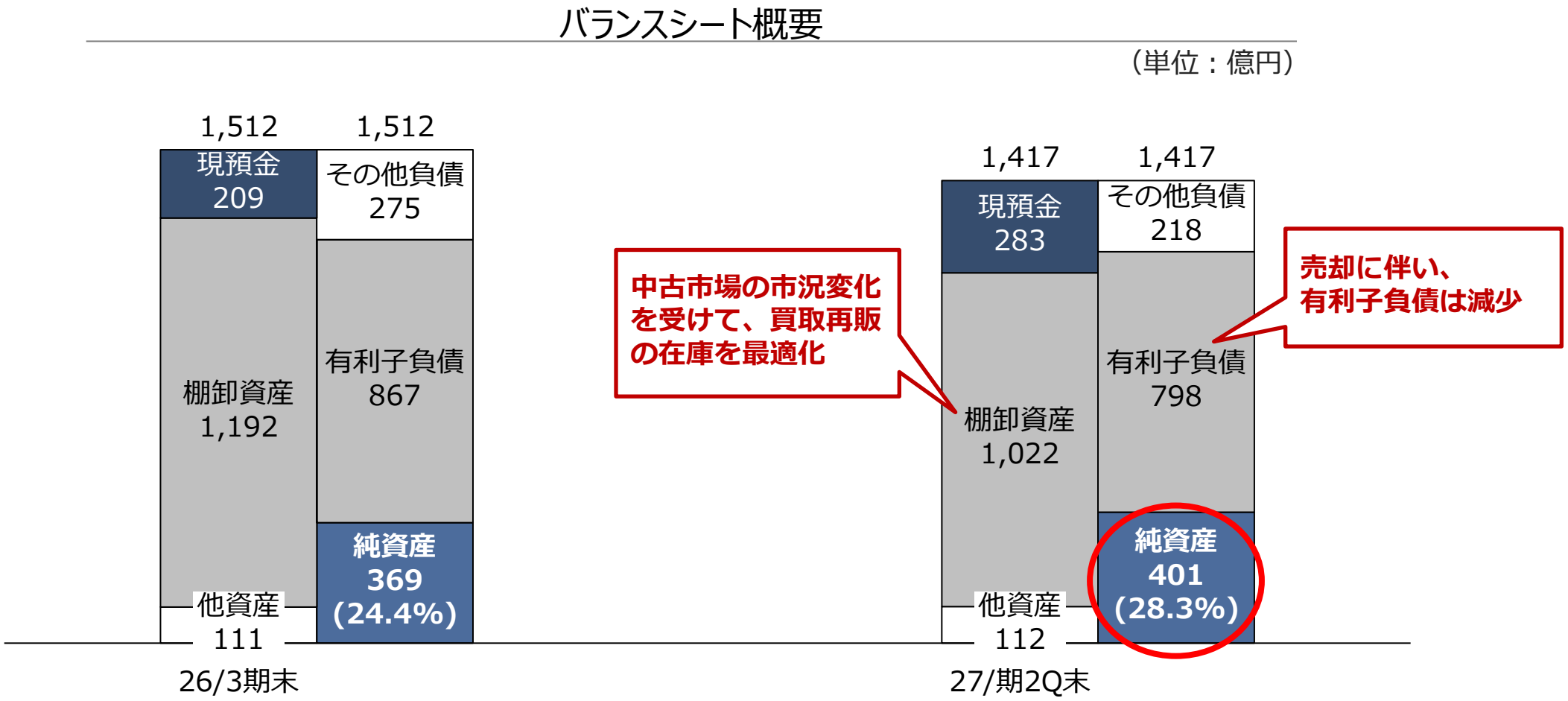
- 27/3期は、分譲の収益性追求、WS・再販の高回転化、仲介・管理の拡大により、全体としてはアセットライトを目指していく



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

ポイント②：27/3期2Q末　バランスシートの概要

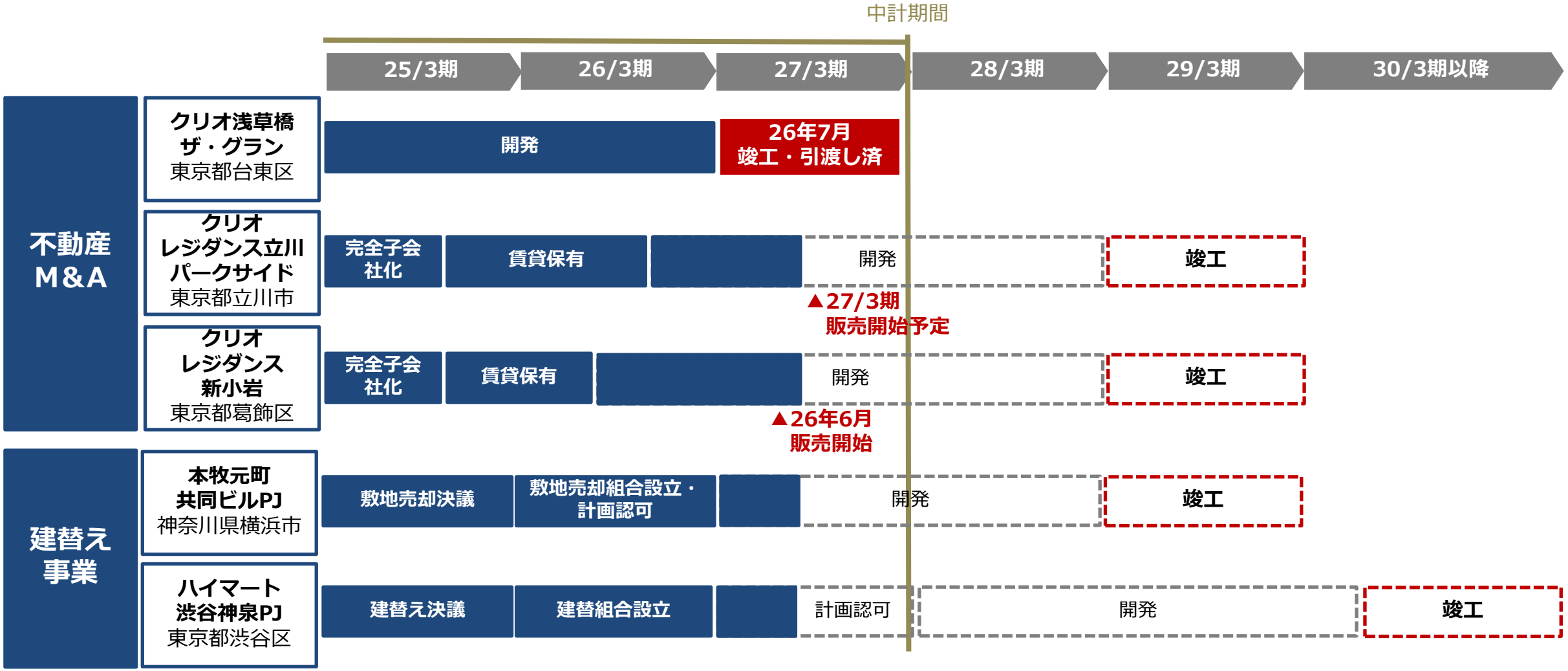
- アセットライト化の方針のもと、特に買取再販において売却を推進。
- 棚卸資産と有利子負債を圧縮し、自己資本比率は高まった。



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

ポイント③：案件パイプラインの整備

- 不動産M＆Aは、27/3期より収益に貢献している
- 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。

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

ポイント③：案件パイプラインの整備

- 用地仕入手法の一つとして、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	39戸
竣工時期	2026年7月（竣工済）

CLIO クリオ レジダンス新小岩 CLIO RÉSIDENCE 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	137戸
竣工時期	2028年9月

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

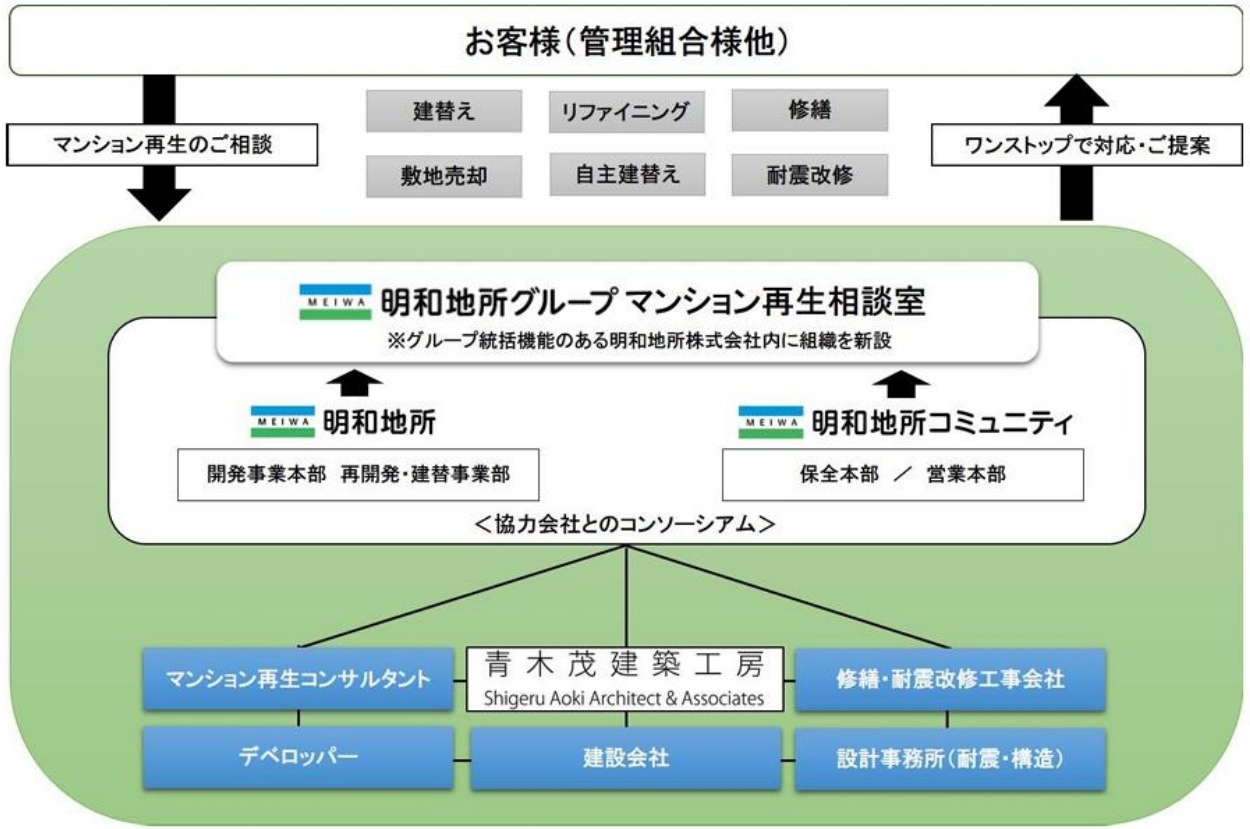


所在	東京都立川市
アクセス	「立川」駅　徒歩7分
敷地面積	3,388.99㎡
総戸数	105戸
竣工時期	2029年3月

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

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/counselling/

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

トピックス：ホテル開発事業の進捗

- 当社初のホテル開発「(仮称)札幌すすきのホテル」が上棟、売買契約締結済。
- 中計2027の先を見据え、継続して取り組む

「(仮称)札幌すすきのホテル」完成予想図



1Fラウンジ完成予想図



客室完成予想図



客室完成予想図

プロジェクトの進捗

2024年2月	ホテル開発事業部を新設
2025年5月	ホテル事業部を設置　推進体制を強化
2025年9月	**売買契約を締結**
2026年10月	**上棟**
2027年1月	竣工予定

駅徒歩1分	地上12階	41室
豊水すすきの	RC造	平均36.6㎡

運営予定：ABアコモ株式会社

複数案件を順次企画開発し、ホテル事業のさらなる拡大を目指す

複数のホテル用地を取得済
地方都心・温泉リゾート地など

›

順次企画開発
地域と連携した「まちづくり」

›

運営参画・自社ブランド
将来的な立ち上げを視野

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

※完成予想図は設計段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色・仕様等は実際とは異なる場合があります。
※売却先及び取引内容の詳細等は、売却先との守秘義務により公表を控えております。

分譲セグメント　業績

分譲セグメントについて

- **業績：売上高265億円（前年同期比△34.4%）、セグメント利益44億円（同△30.2%）**
  - **分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で減少（620戸→355戸）**
- **仕入高：45億円（前年同期比△89.9%）**
  - **前年に大型物件の仕入があったことによる反動減**
  - **厳選した仕入を実施**
- **供給高：358億円（前年同期比+38.5%）**
  - **7月下旬、9月下旬に2物件の新規供給を行った**
- **契約高：237億円（前年同期比△21.4%）**
  - **翌期以降の売上計上物件の販売を進めている**

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

分譲セグメント　業績

■ 前年同期比で減収減益

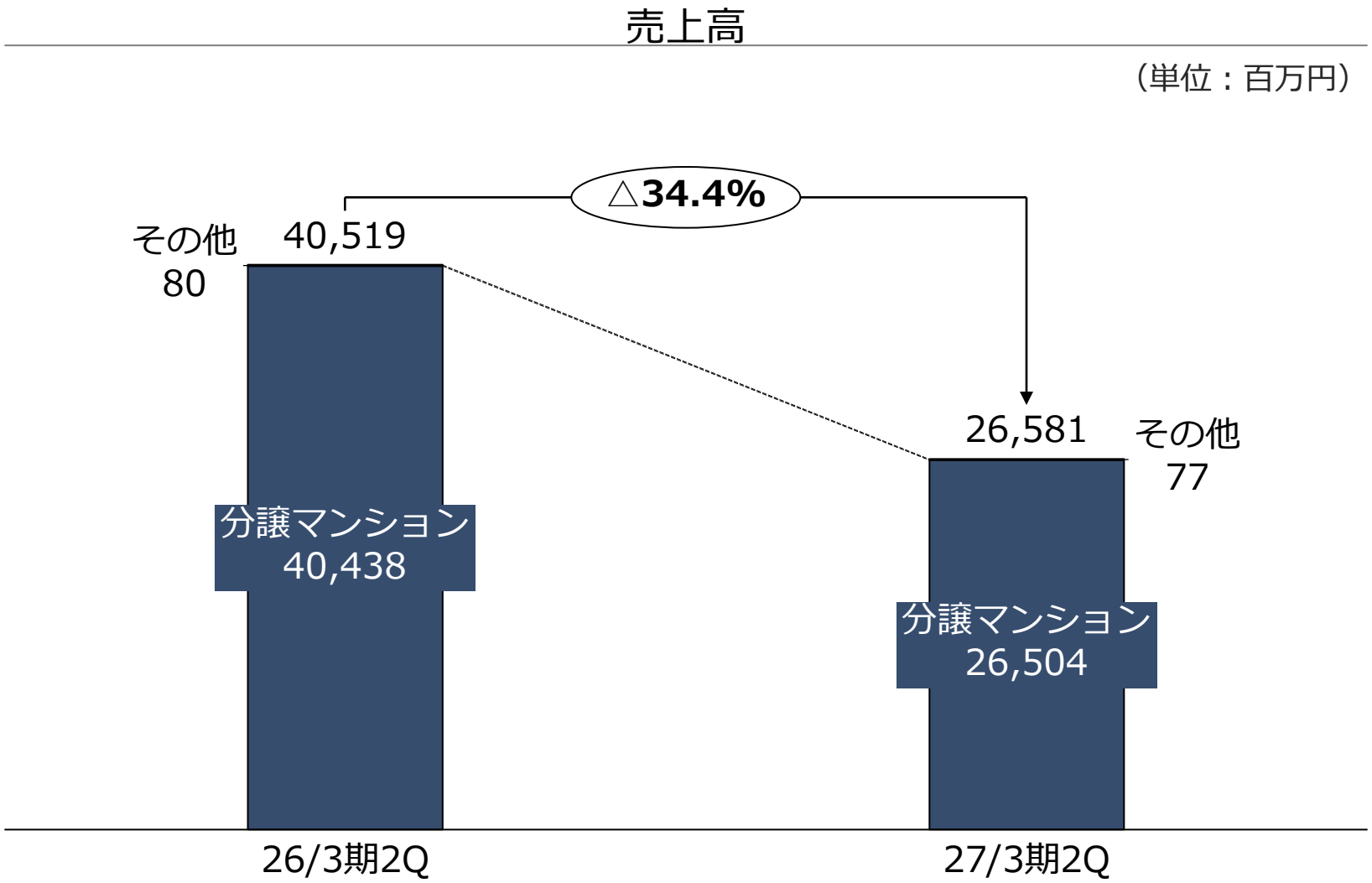
（単位：百万円）

	26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	40,519	26,581	△13,937	△34.4%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	－	－	－	－
計	40,519	26,581	△13,937	△34.4%
セグメント利益	6,400	4,464	△1,936	△30.2%

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

分譲セグメント　売上高

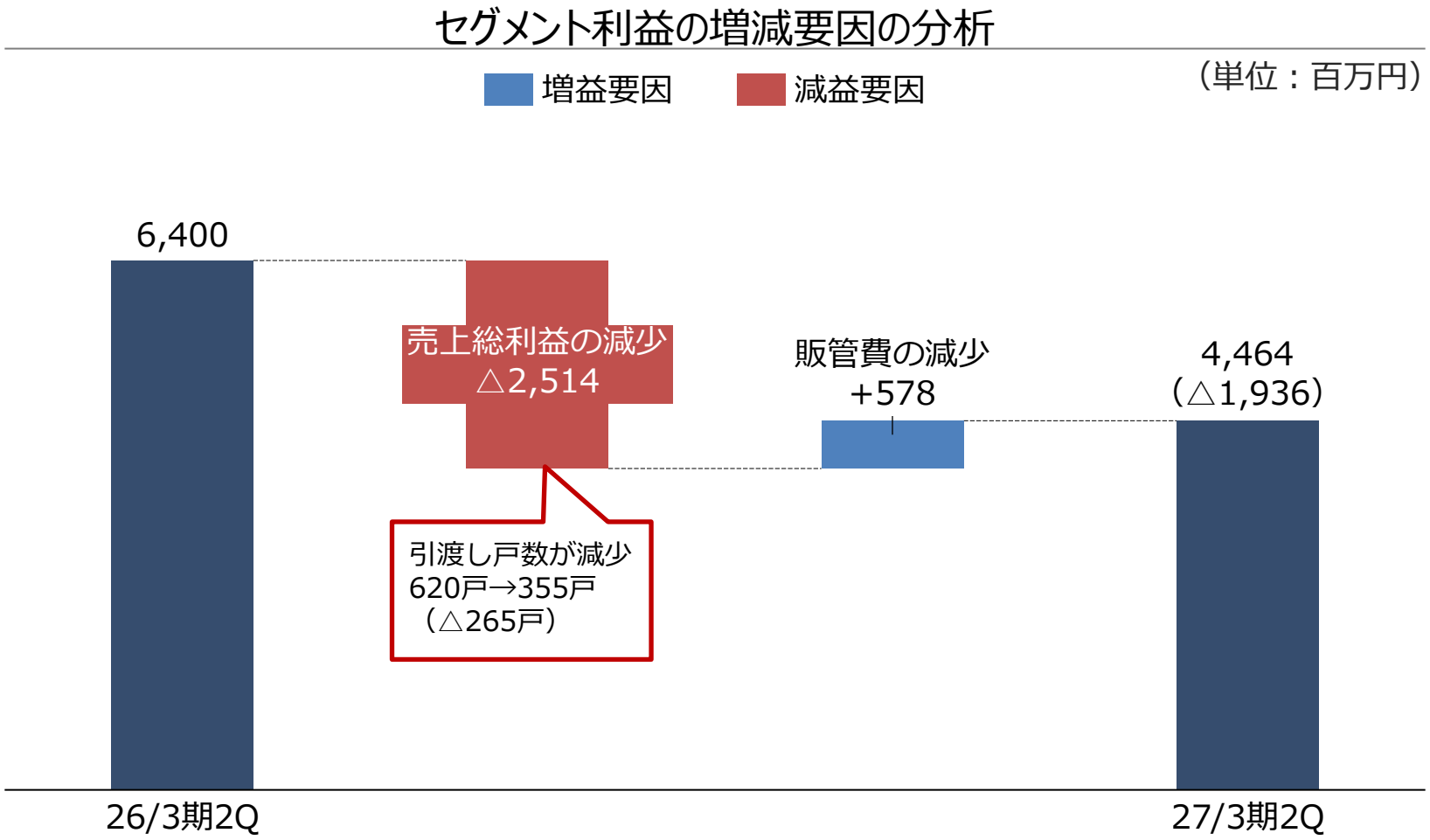
■ 第２四半期売上高は、265億円（前年同期比△34.4%）



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

分譲セグメント　セグメント利益

- 第２四半期のセグメント利益は、44億円（前年同期比△30.2%）
- 分譲セグメントは計画通り推移



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

トピックス：第２四半期　引渡し物件①

■ 高付加価値の物件を開発し、引渡した

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39戸
2026年7月引渡し

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28戸
2026年8月引渡し

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

トピックス：第２四半期　引渡し物件②

■ 高付加価値の物件を開発し、引渡した

CLIO クリオ札幌苗穂ステーションフロント
CLIO SAPPORO NAEBO STATION FRONT



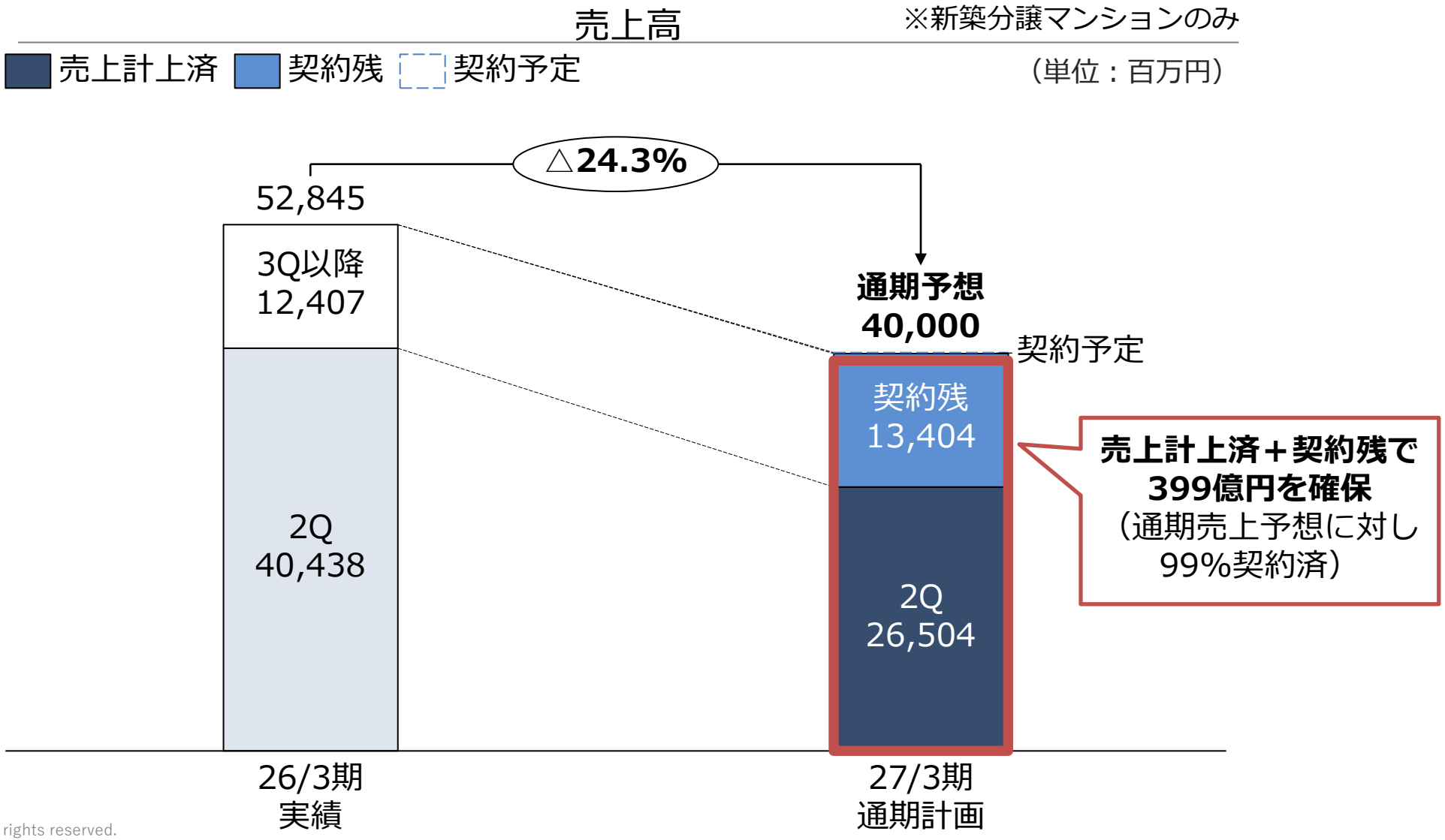


北海道札幌市　総戸数56戸
2026年9月引渡し

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

分譲セグメント　売上高の進捗

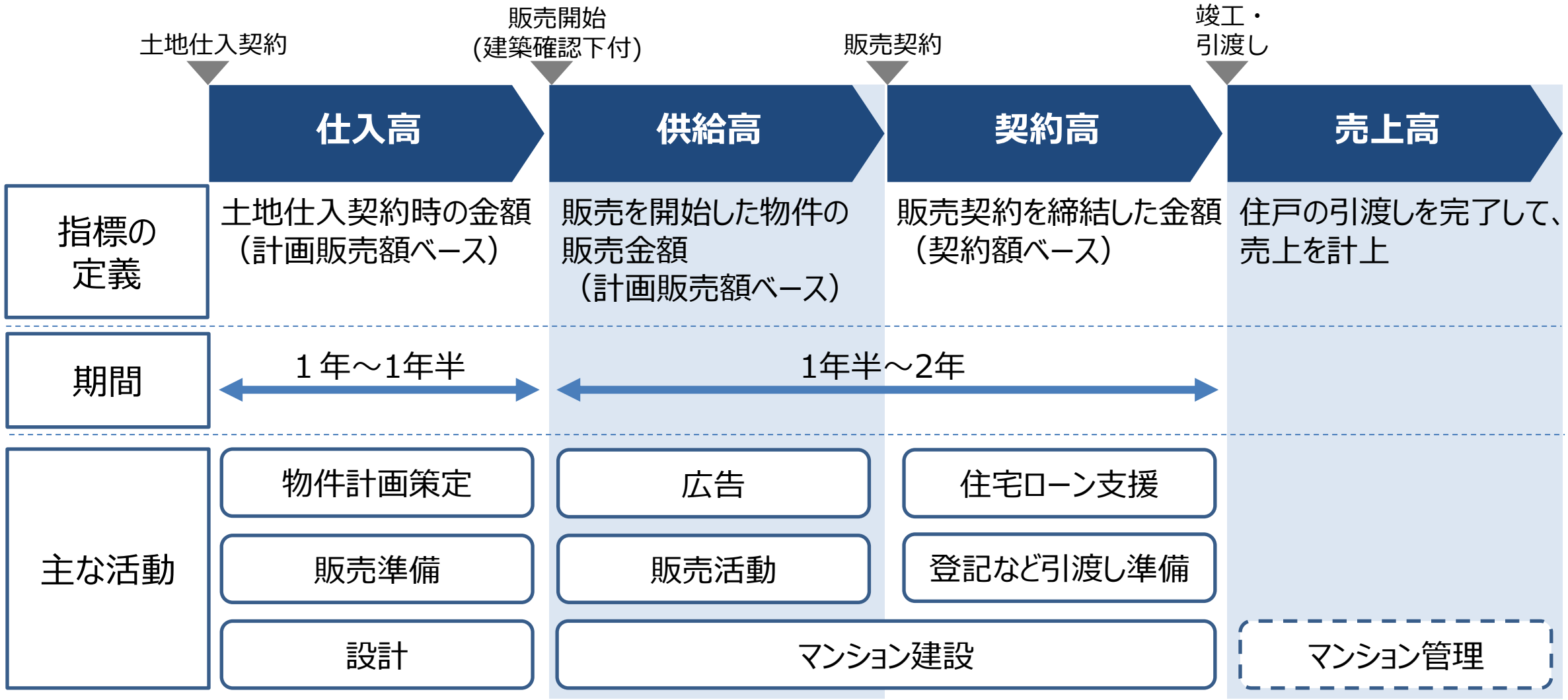
- 27/3期は、分譲マンションの引渡し戸数減少により、前期比で減収の予想
- 通期売上予想400億円に対し、399億円（99%）が契約済



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

【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

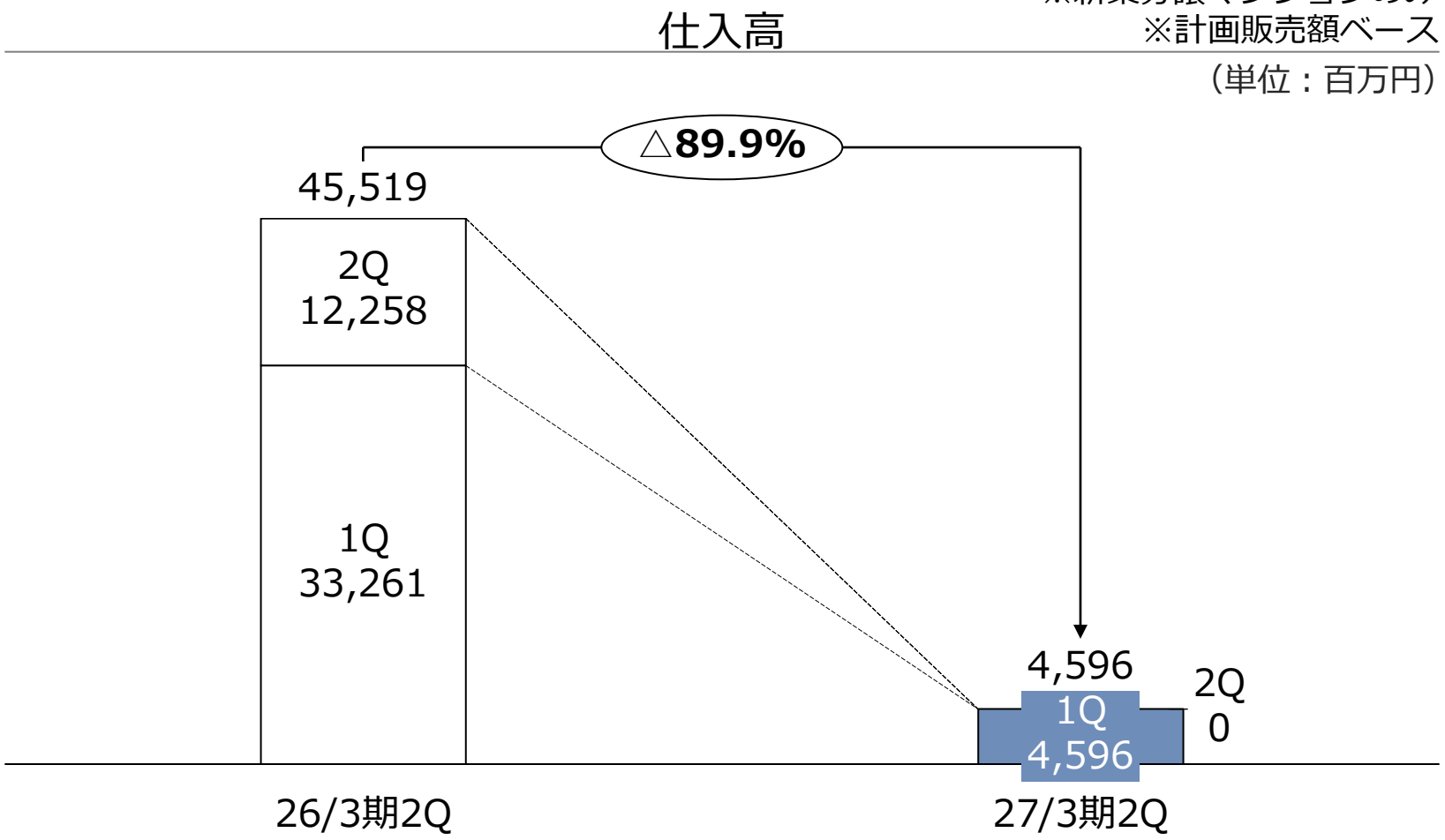


Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

分譲セグメント　仕入高

- 第２四半期の仕入高は、45億円（前年同期比△89.9%）
- 前年に大型物件の仕入があったことによる反動減。厳選した仕入を実施

※新築分譲マンションのみ
※計画販売額ベース

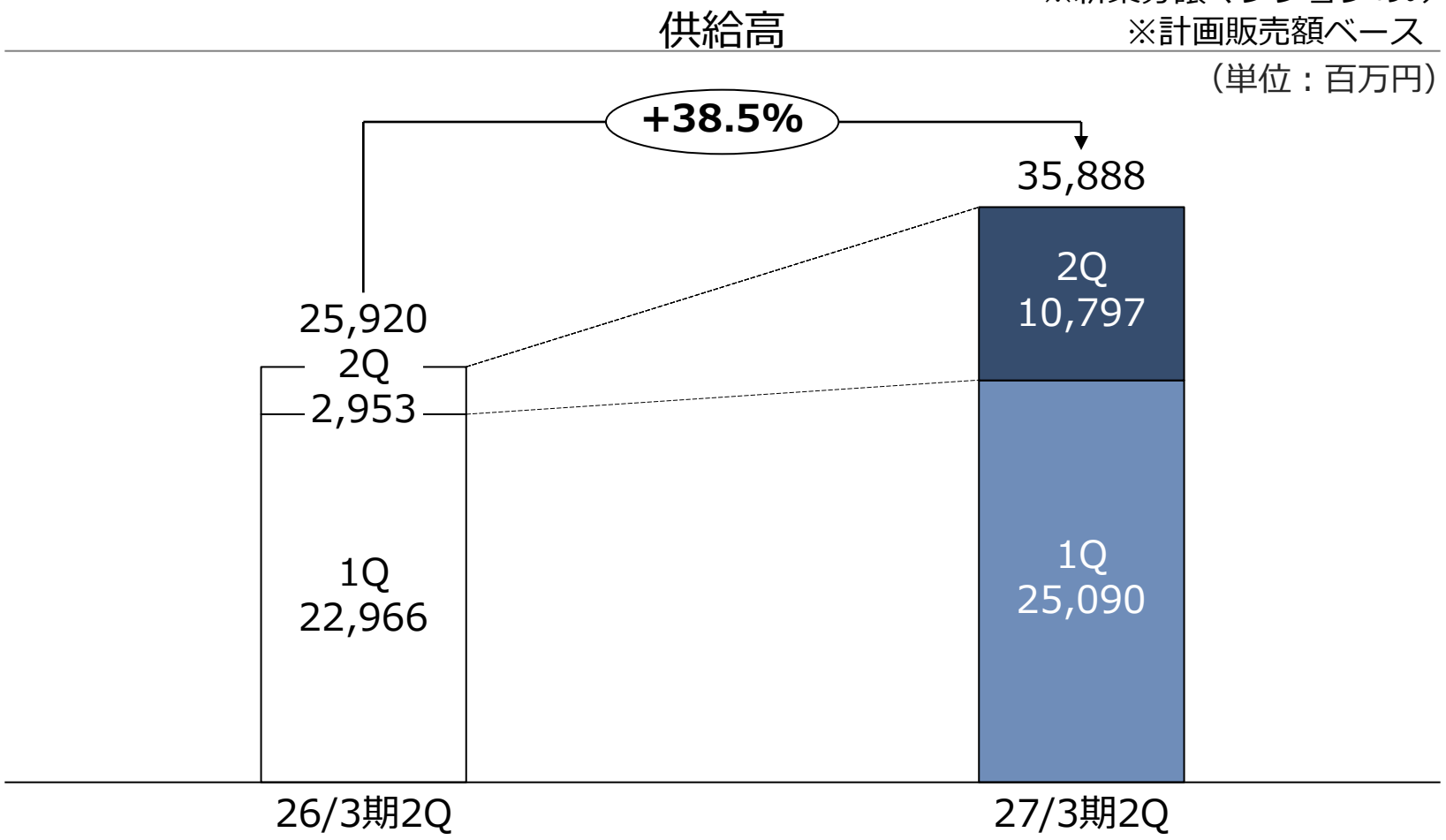


Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

分譲セグメント　供給高

■ 第２四半期の供給高は、358億円（前年同期比+38.5%）

※新築分譲マンションのみ
※計画販売額ベース
（単位：百万円）



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

トピックス：第２四半期　供給物件

- 「川崎」駅より徒歩10分
- 「中州川端」駅より徒歩5分・「天神」駅より徒歩11分と、利便性の高い立地

CLIO クリオ川崎南幸町グレイスコート
CLIO KAWASAKI MINAMISAIWAICHO GRACE COURT



ZEH-M Oriented
（取得予定）

神奈川県川崎市　総戸数55戸
2026年9月販売開始
2029年2月竣工予定

CLIO クリオ福岡博多セントラルマークス
CLIO FUKUOKA HAKATA CENTRAL MARKS



ZEH-M Oriented

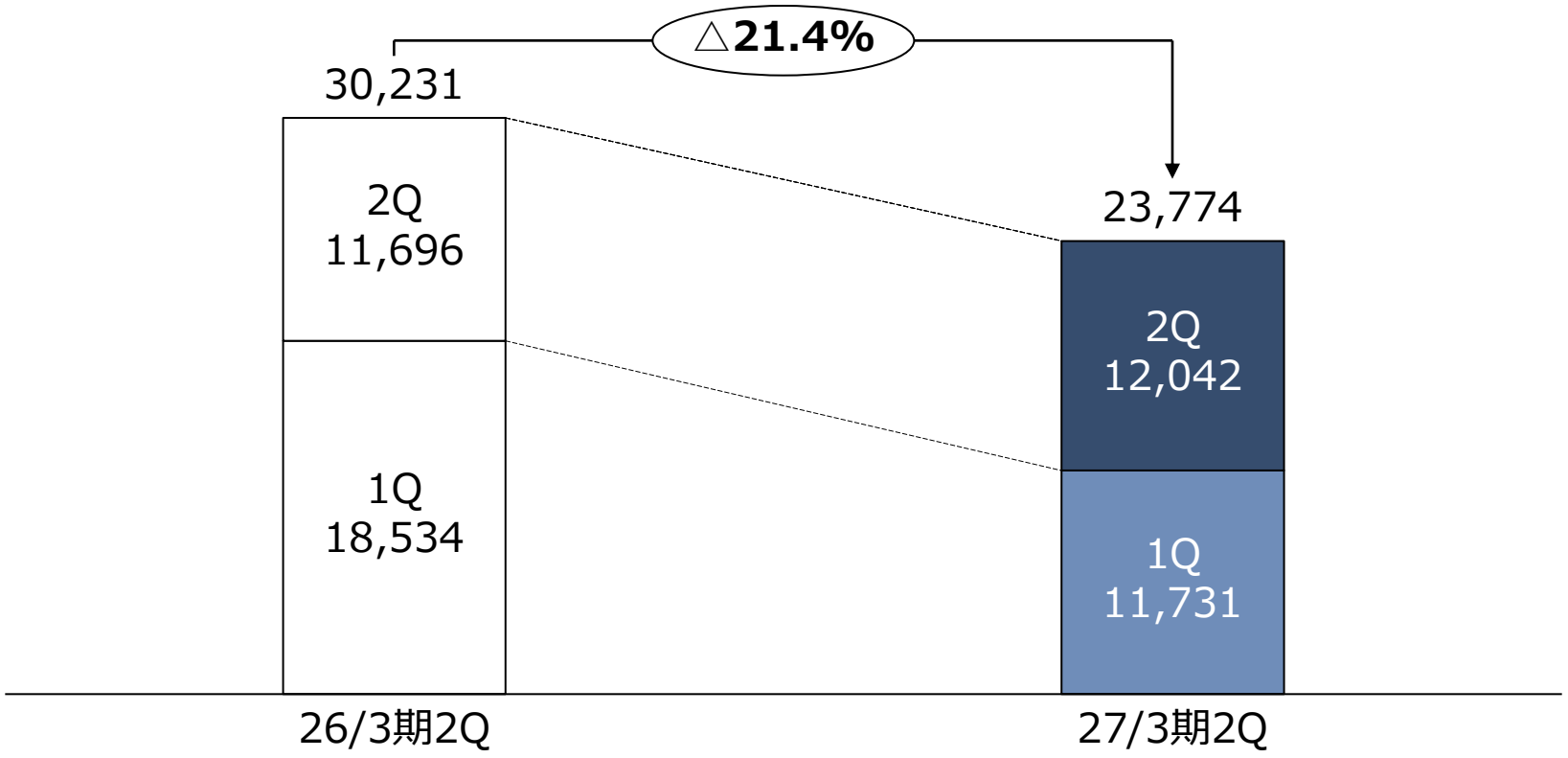
福岡県福岡市　総戸数85戸
2026年7月販売開始
2028年7月竣工予定

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

分譲セグメント　契約高

■ 第２四半期の契約高は、237億円（前年同期比△21.4%）

※新築分譲マンションのみ
※契約額ベース
（単位：百万円）



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　業績

流通セグメントについて

- 業績：売上高290億円（前年同期比+95.4%）、セグメント利益29億円（同+128.2%）
- 富裕層向けのウェルスソリューションは、第２四半期までに12棟の決済・引渡しを完了
  - 売上高：135億円（同+315.9%）
  - 仕入高：126億円（同+139.1%）
- 買取再販は、前年同期比で増収
  - 売上高：113億円（同＋21.3%）
  - アセットライト化を進めており、資本回転を重視した事業運営を行っている
- 売買仲介は、前年同期比で増収
  - 売上高：7億円（同+20.0%）

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　業績

■ 前年同期比で増収増益

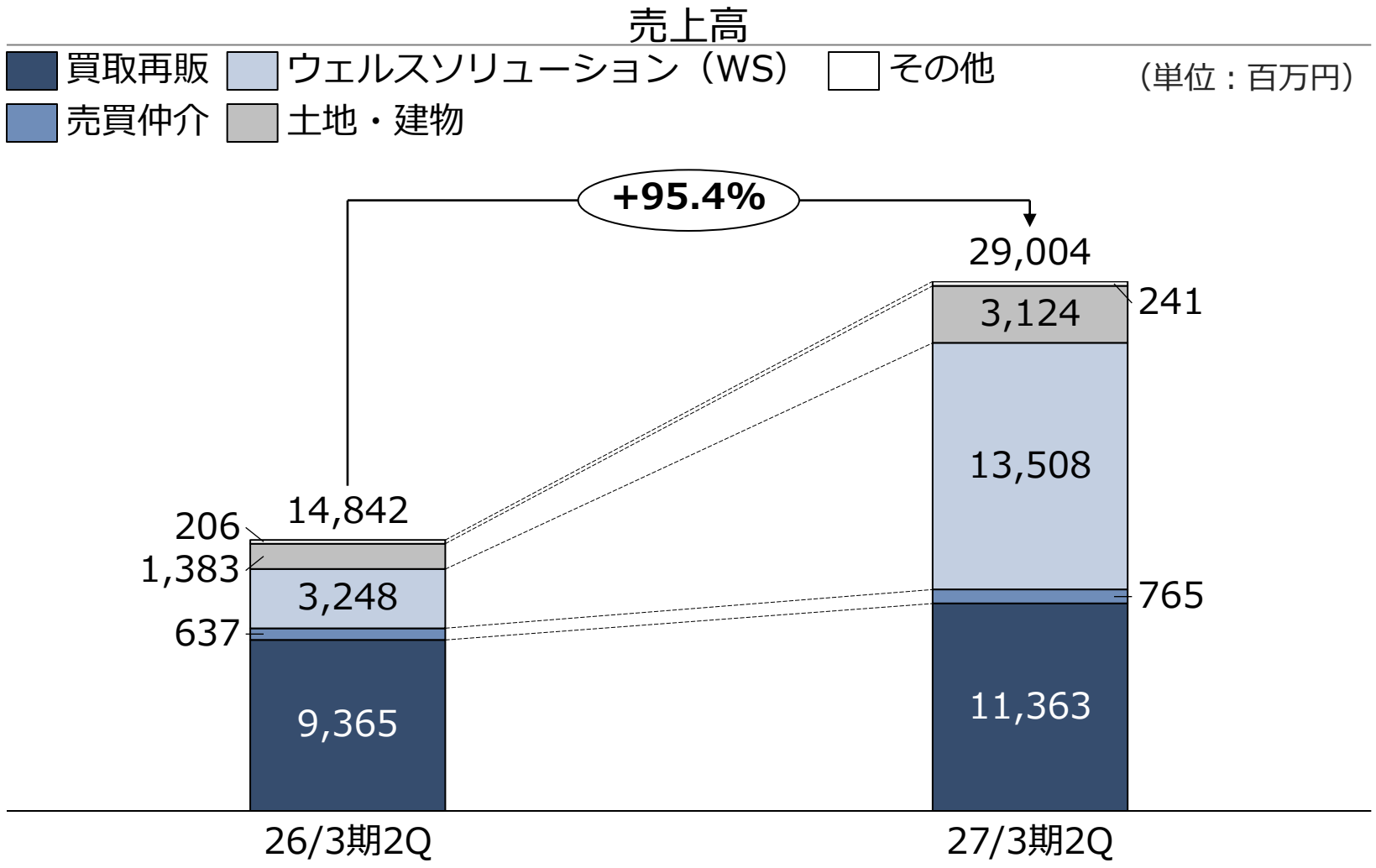
（単位：百万円）

	26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	14,842	29,004	14,162	95.4%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	－	－	－	－
計	14,842	29,004	14,162	95.4%
セグメント利益	1,287	2,938	1,650	128.2%

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　売上高

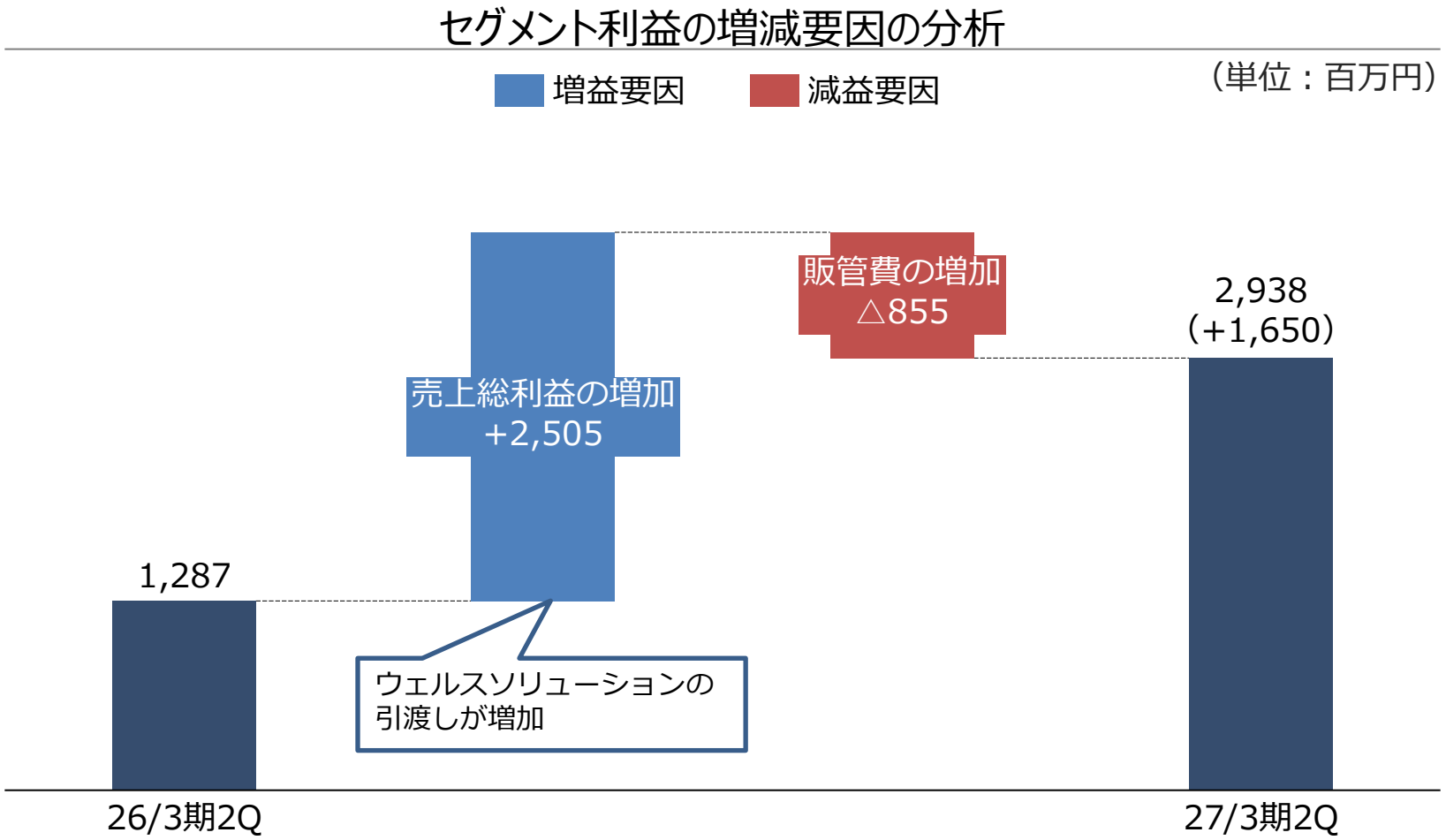
■ 第２四半期売上高は290億円（前年同期比+95.4%）



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　セグメント利益

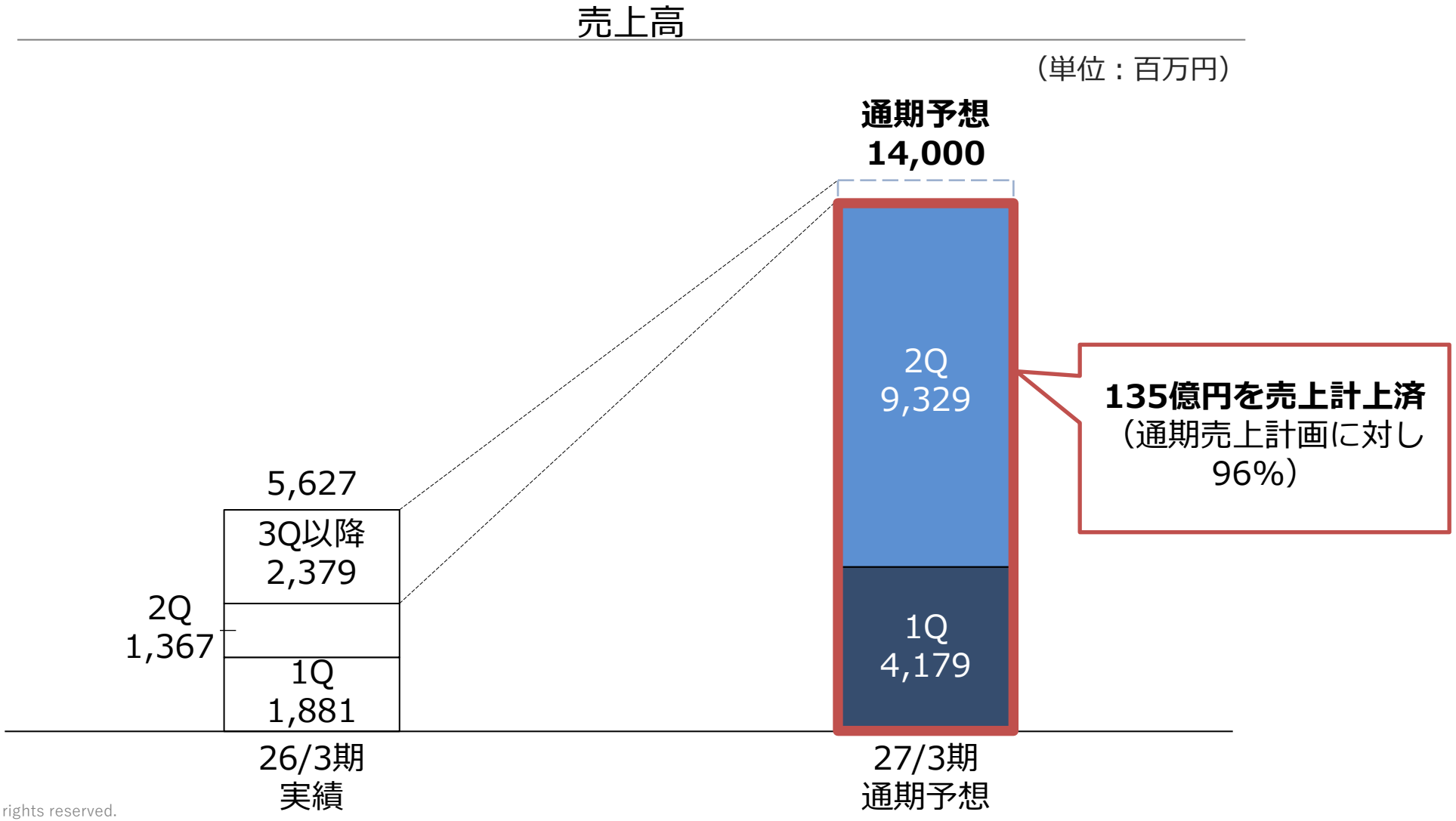
■ ウェルスソリューションが好調で売上総利益が増加し、増益となった



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　ウェルスソリューション

- 第２四半期売上高は、135億円（前年同期比+315.9%）
- 28/3期の売上材料の販売を強力に推進中



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　ウェルスソリューション

■ 第２四半期までに12棟の決済・引渡しを完了

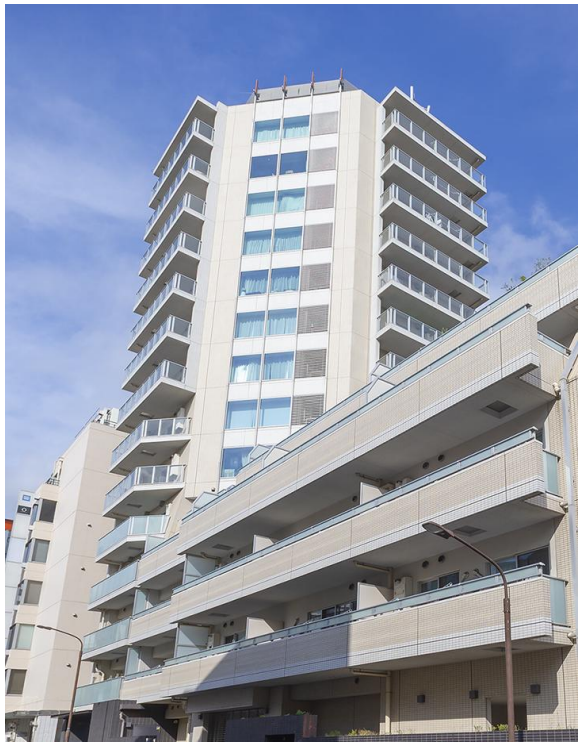
27/3期2Q　主な売上計上物件

クリオ ラモード町田サウンドテラス



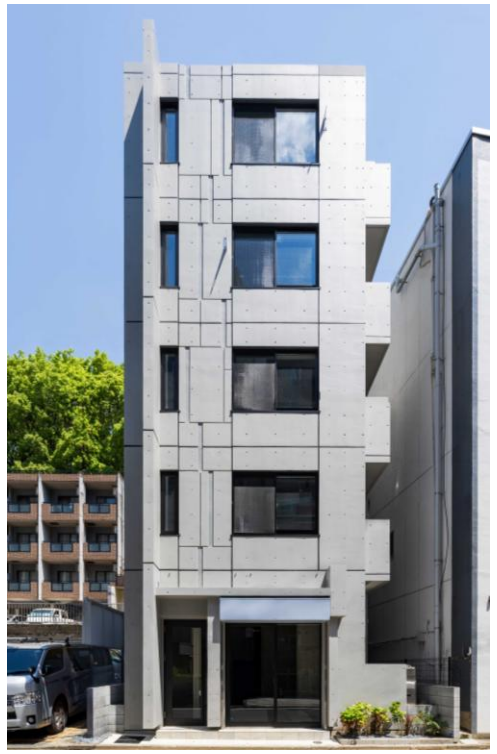
総戸数27戸（全戸防音室付）
東京都町田市
2026年8月引渡し済

クリオ ラベルヴィ六本木飯倉片町



総戸数37戸
東京都港区
2026年7月引渡し済

クリオ ラモード五反田

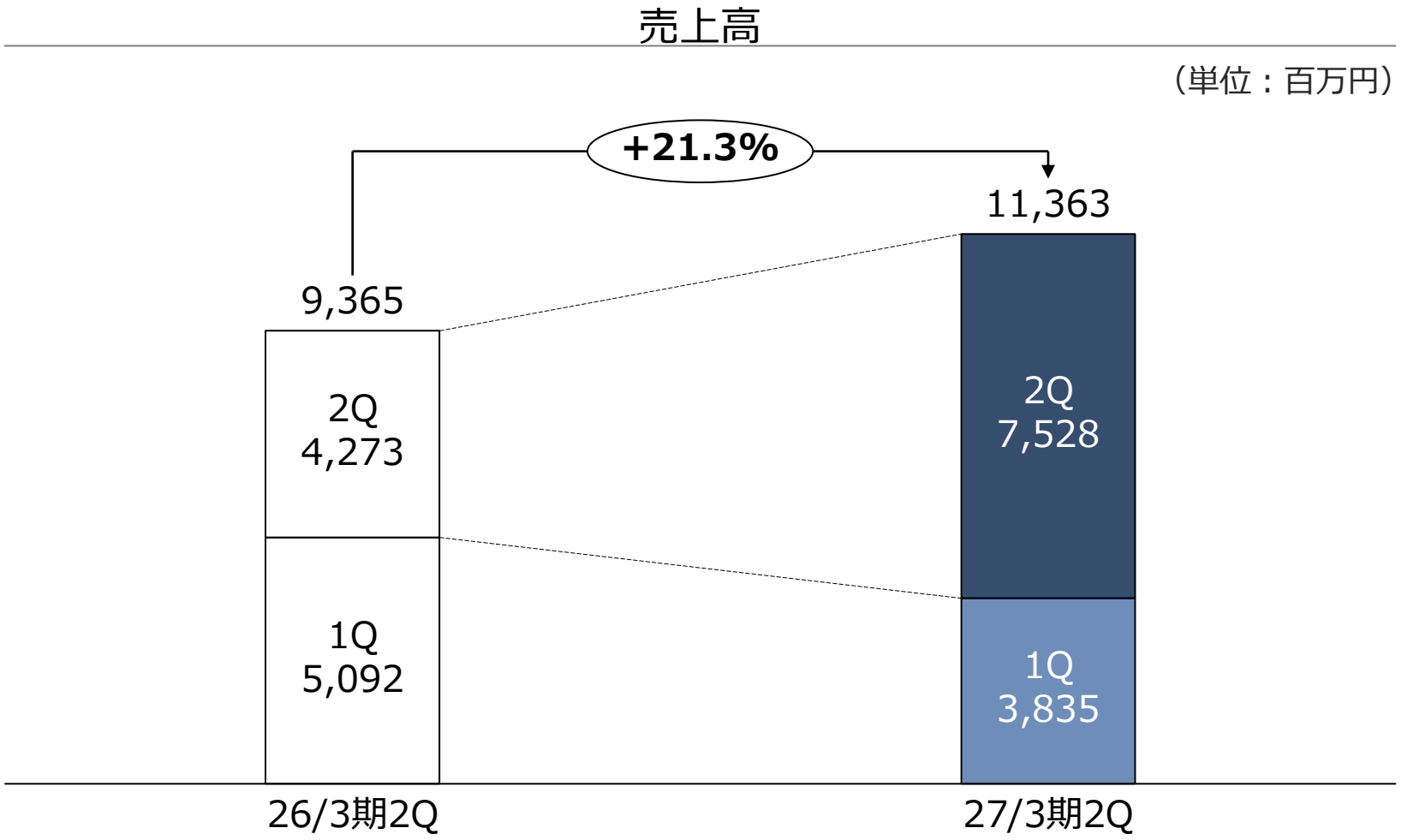


総戸数10戸
東京都品川区
2026年7月引渡し済

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　買取再販

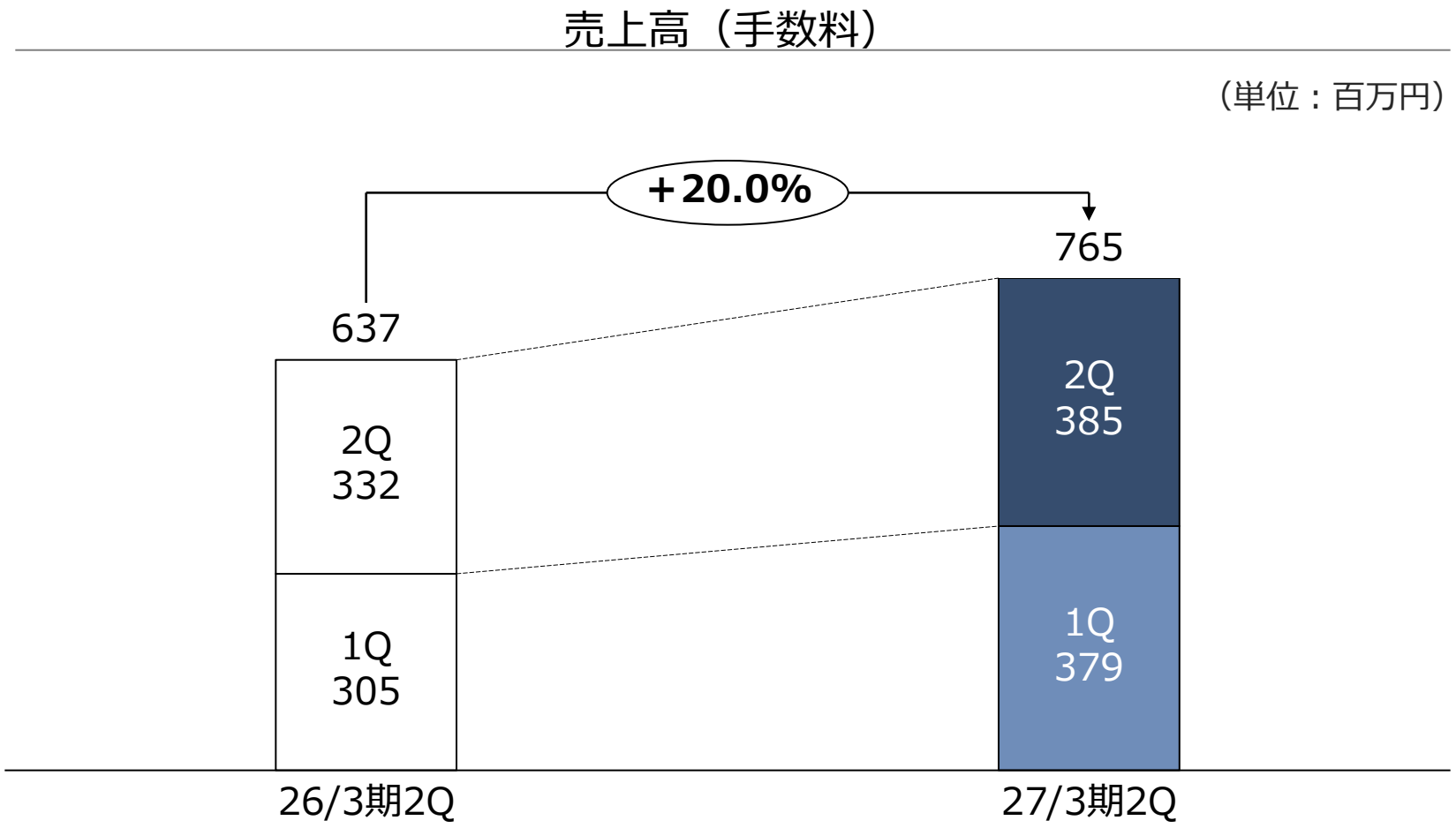
■ 第２四半期は、売上高113億円（前年同期比+21.3%）



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　売買仲介

■ 第２四半期は、売上高7億円（前年同期比+20.0%）



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

管理セグメント　業績

管理セグメントについて

- 業績：売上高34億円（前年同期比+5.9%）、セグメント利益2億円（同+0.1%）
- 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２四半期の新規受託戸数は1,703戸（うち1,346戸はリプレイス）
- 第２四半期末時点の管理戸数は56,621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
  - 人手不足に対応するため、管理代行員手配サービス「ポチっとわーく®」を自社開発・運用し、 管理代行員の外注費用の削減につなげている

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

*「kanri.online」および「ポチっとわーく」は、当社の登録商標です。

管理セグメント　業績

■ 前年同期比で増収増益

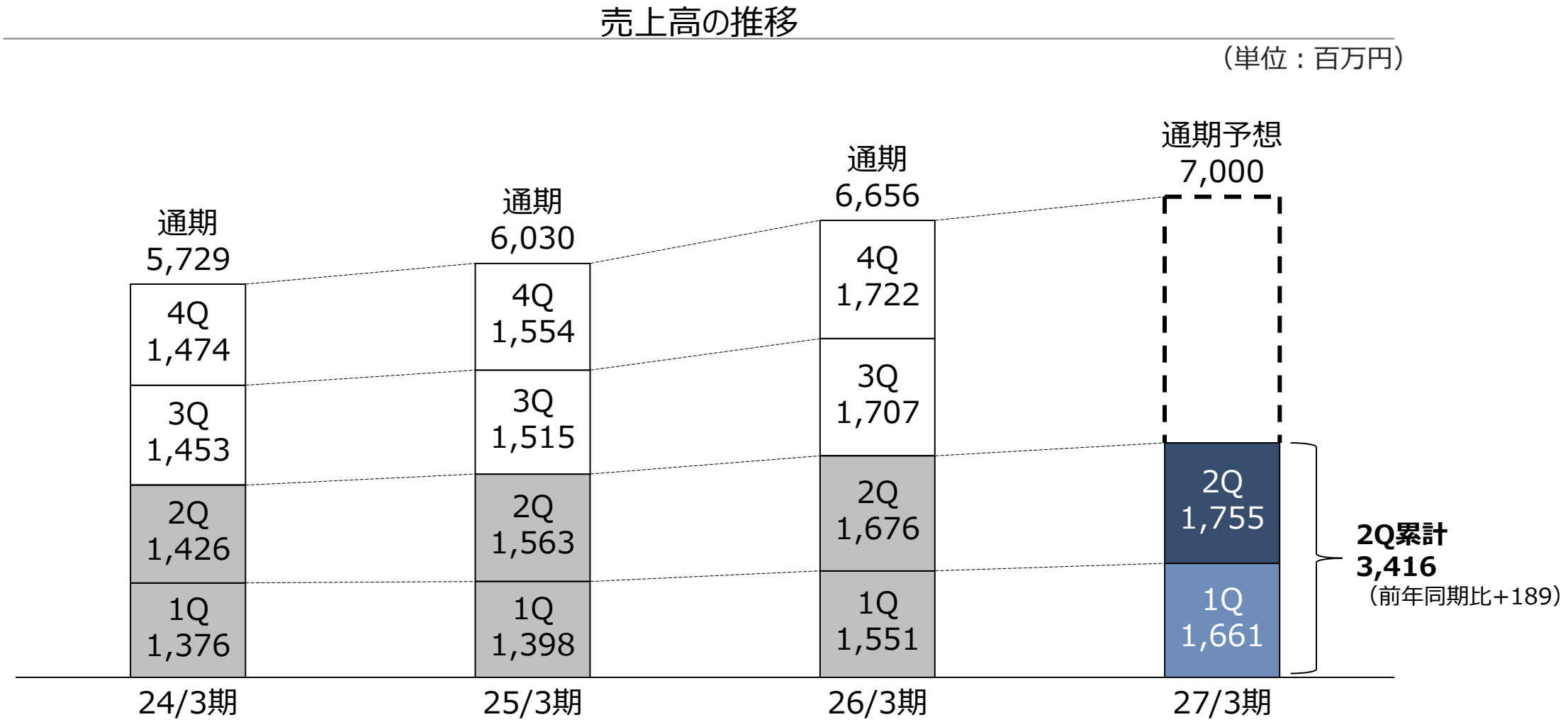
（単位：百万円）

	26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	3,227	3,416	189	5.9%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	24	29	4	18.2%
計	3,252	3,446	194	6.0%
セグメント利益	243	243	0	0.1%

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

管理セグメント　売上高

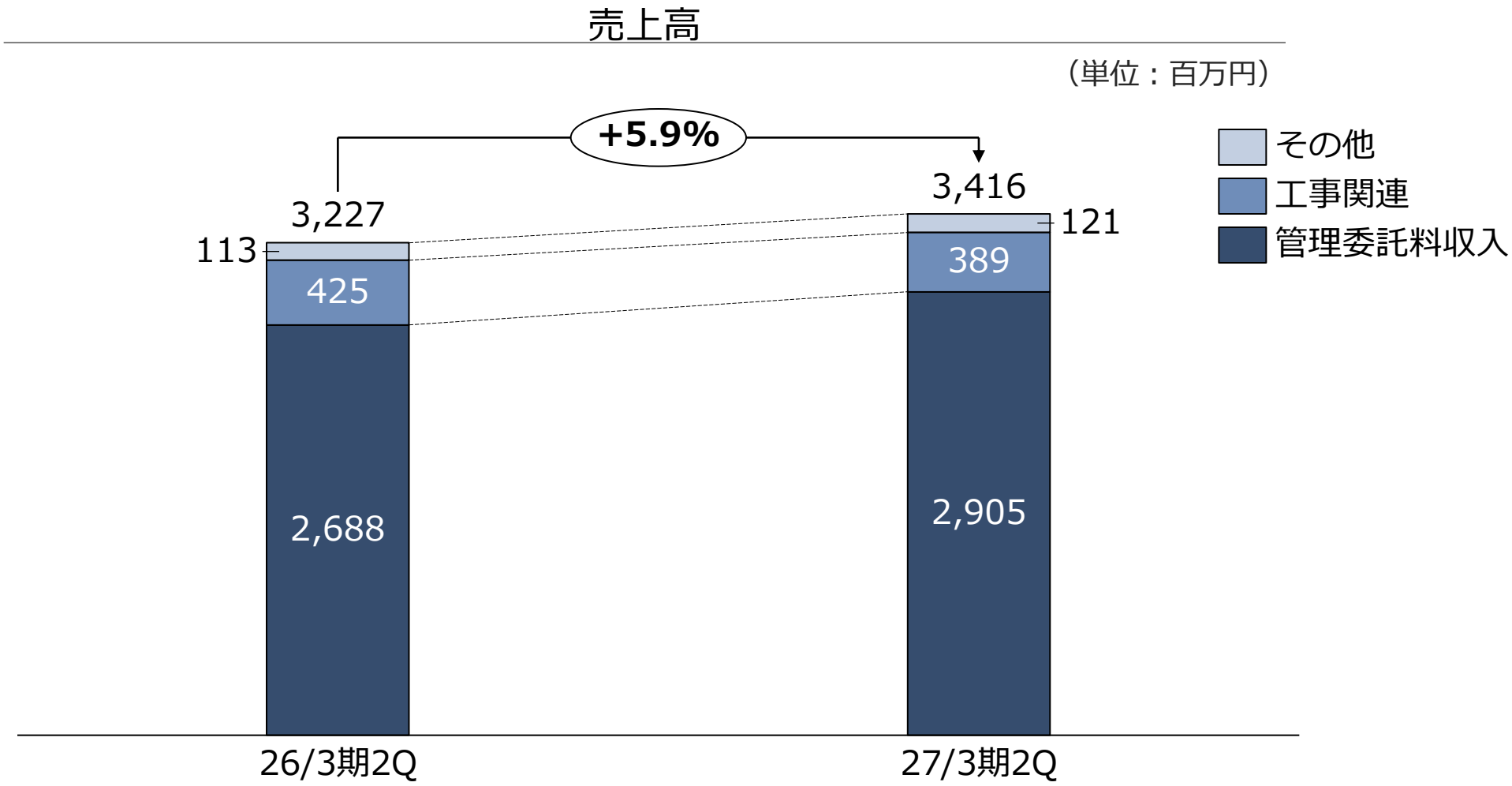
■ 第２四半期売上高は34億円（前年同期比+5.9%）



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

管理セグメント　売上高

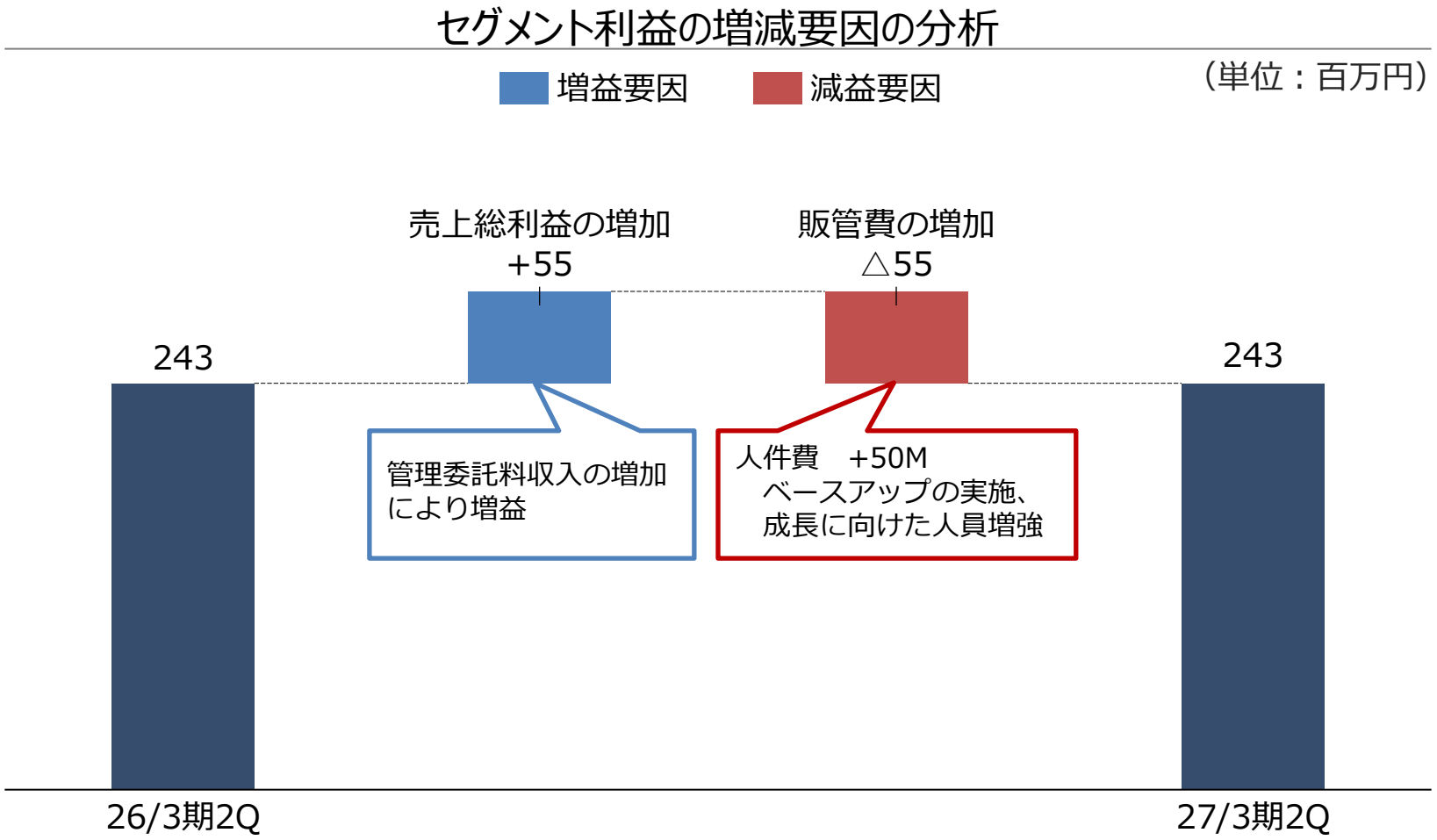
■ リプレイス獲得の推進により、管理委託料収入が増加している



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

管理セグメント　セグメント利益

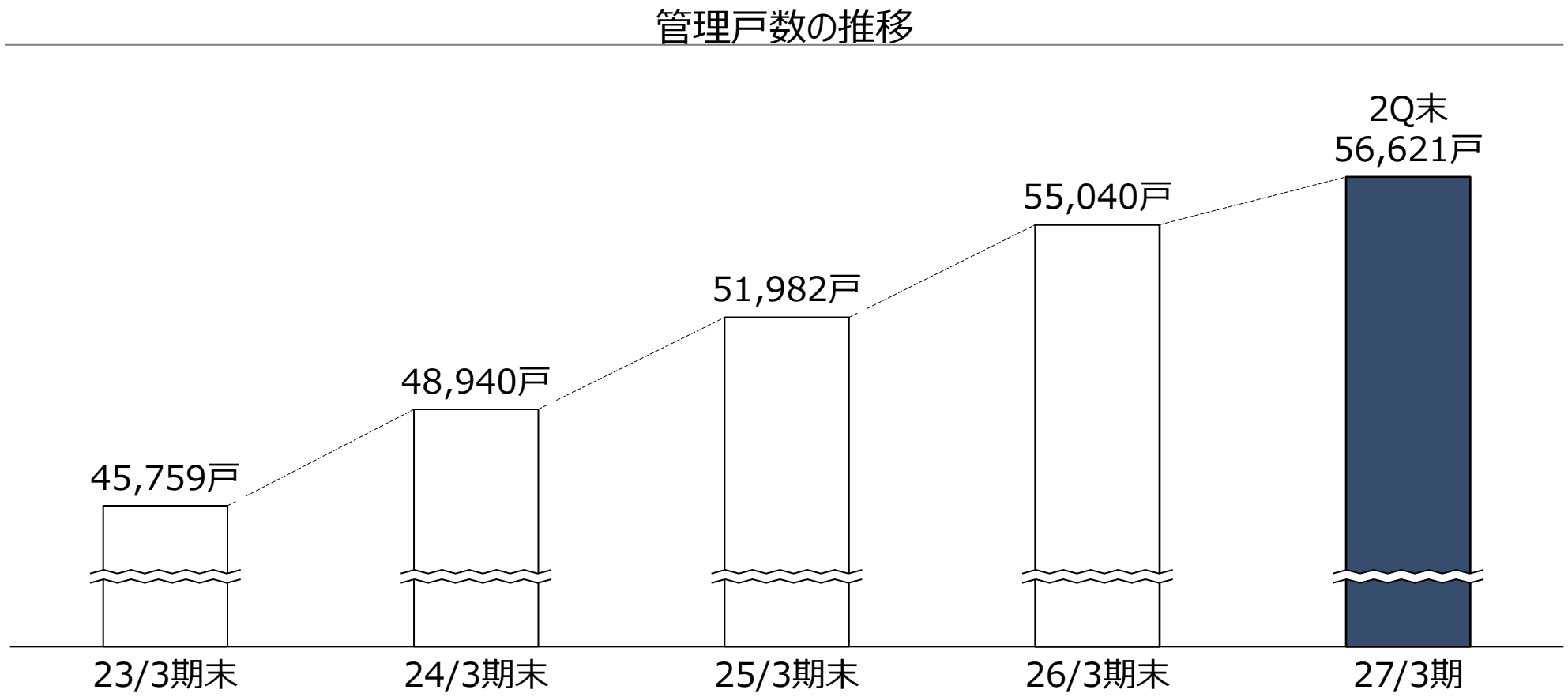
■ 管理委託料収入の増加により売上総利益が増加し、
人件費を中心とした販管費の増加分をカバー



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

管理セグメント　管理戸数の推移

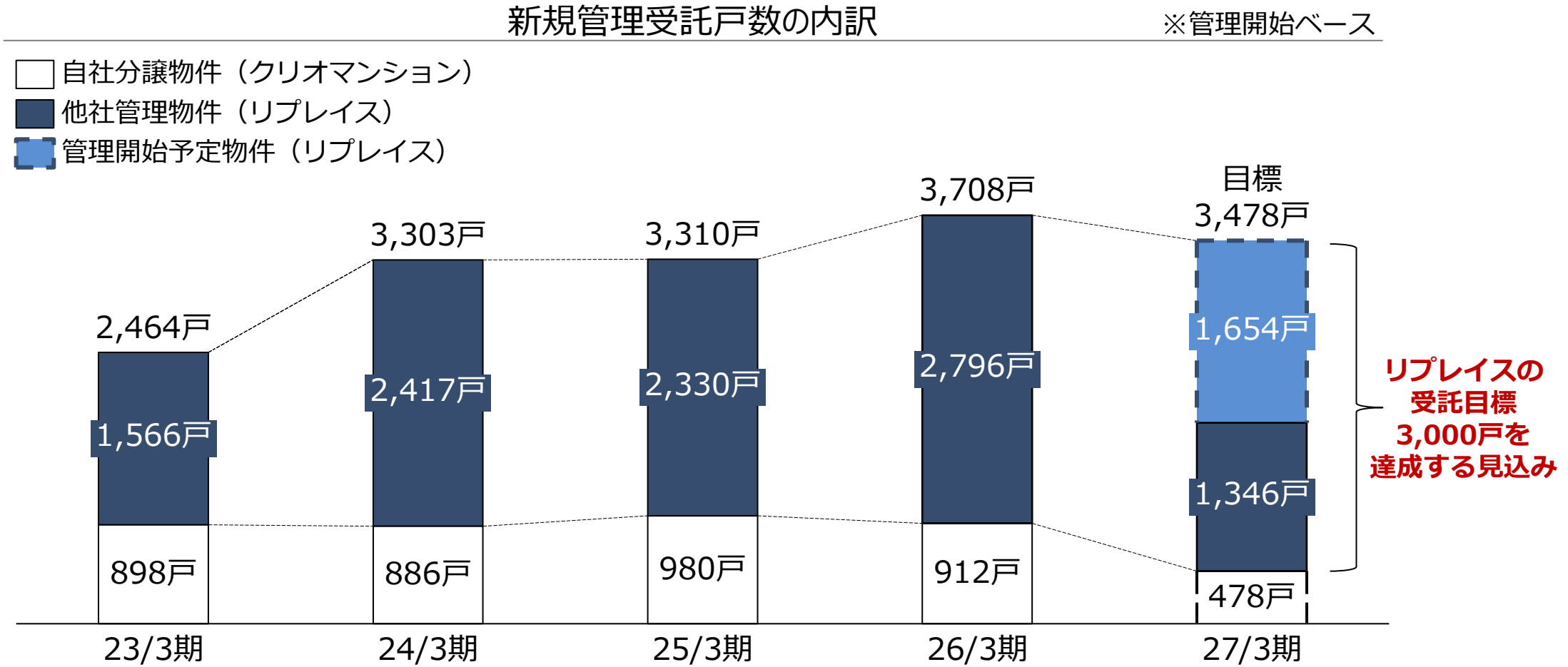
■ 第２四半期末時点で、管理戸数は56,621戸まで伸長した



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

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を引き続き強化する



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

株主還元

株主還元：配当

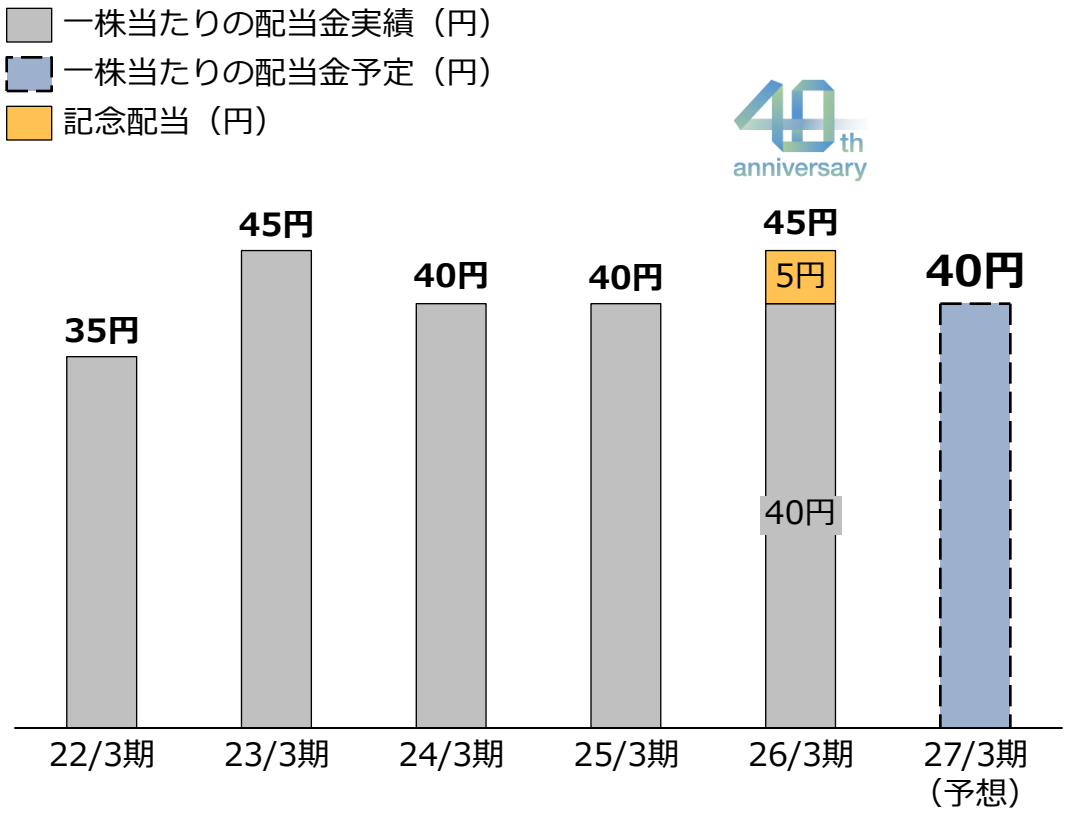
■ 2027年3月期の配当金は、1株当たり40円を予想（期初予想から変更なし）

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



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

株主還元：株主優待制度について

■ 3月末日を基準日として、株主優待ポイントを贈呈

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

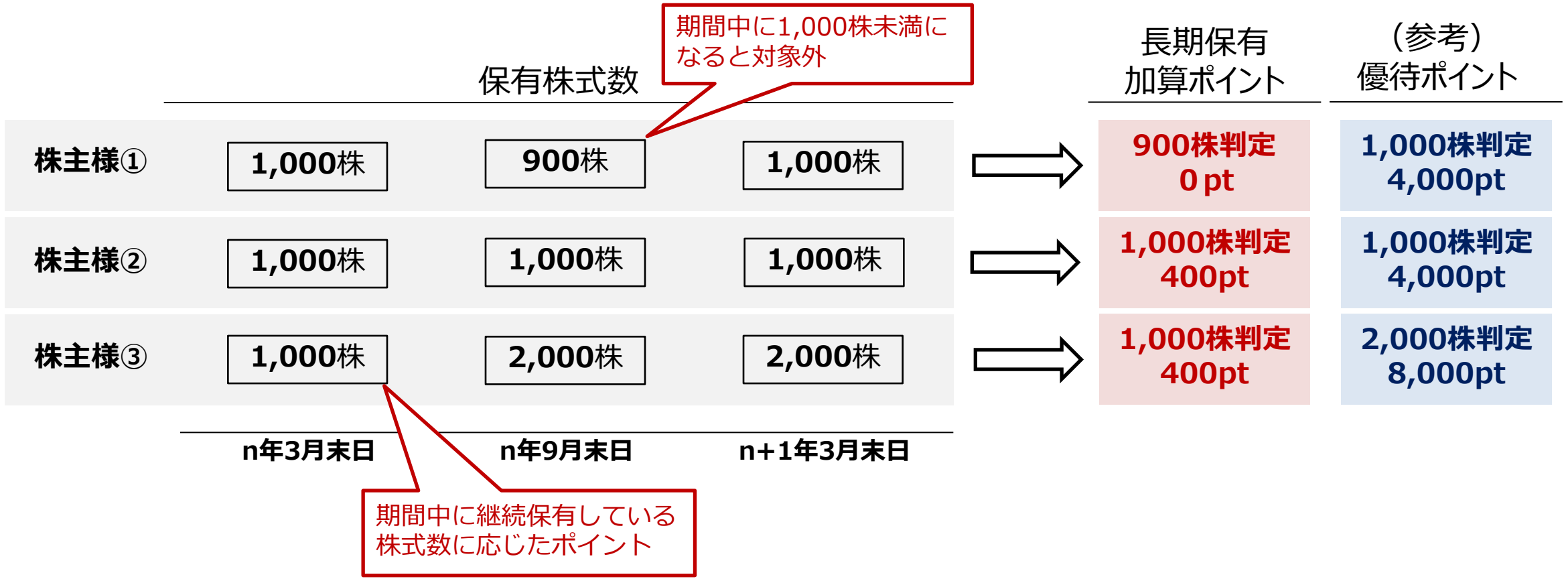


➢ 「明和地所プレミアム優待倶楽部」詳細はこちら
https://meiwajisyo.premium-yutaiclub.jp/

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

【参考】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



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

Fact Sheet

2027年3月期 第２四半期末　連結貸借対照表

（単位：百万円）

	26/3期 期末	27/3期 2Q末	増減	増減率
総資産	151,157	141,708	△9,448	△6.3%
流動資産	141,613	132,120	△9,493	△6.7%
現預金	20,920	28,279	7,359	35.2%
販売用不動産	32,358	21,963	△10,395	△32.1%
仕掛販売用不動産	86,793	80,267	△6,525	△7.5%
固定資産	9,543	9,588	45	0.5%
有形固定資産	7,255	7,178	△77	△1.1%
無形固定資産	199	186	△13	△6.6%
投資その他の資産	2,088	2,223	135	6.5%
総負債	114,262	101,609	△12,652	△11.1%
有利子負債	86,720	79,819	△6,900	△8.0%
その他負債	27,541	21,789	△5,751	△20.9%
純資産	36,894	40,099	3,204	8.7%
自己資本比率	24.4%	28.3%	3.9P	–

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

分譲セグメント　業績

（単位：百万円）

	26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	増減	増減率	27/3期 通期予想	進捗率
売上高	**40,519**	**26,581**	**△13,937**	**△34.4%**	**－**	**－**
分譲マンション	40,438	26,504	△13,933	△34.5%	40,000	66.3%
引渡戸数	620戸	355戸	△265戸	△42.7%	－	－
売上総利益率	21.9%	23.8%	1.9P	－	－	－
土地・建物	－	－	－	－	－	－
その他	80	77	△3	△4.9%	－	－
セグメント利益	**6,400**	**4,464**	**△1,936**	**△30.2%**	**－**	**－**

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

分譲セグメント　売上先行指標

（単位：百万円）

	26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	増減	増減率	27/3期 通期予想	進捗率
仕入高	**45,519**	**4,596**	**△40,923**	**△89.9%**	**－**	**－**
分譲マンション	45,519	4,596	△40,923	△89.9%	－	－
土地・建物	－	－	－	－	－	－
供給高	**29,160**	**35,888**	**6,727**	**23.1%**	**－**	**－**
分譲マンション	25,920	35,888	9,967	38.5%	－	－
戸数	238戸	339戸	101戸	42.4%	－	－
土地・建物	3,240	－	△3,240	－	－	－
契約高	**30,231**	**23,774**	**△6,456**	**△21.4%**	**－**	**－**
分譲マンション	30,231	23,774	△6,456	△21.4%	－	－
戸数	349戸	218戸	△131戸	△37.5%	－	－
土地・建物	－	－	－	－	－	－

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　業績

（単位：百万円）

	26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	増減	増減率	27/3期 通期予想	進捗率
売上高	**14,842**	**29,004**	**14,162**	**95.4%**	**37,000**	**78.4%**
買取再販	9,365	11,363	1,997	21.3%	20,000	56.8%
引渡戸数	105戸	75戸	△30戸	△28.6%	–	–
売上総利益率	14.5%	11.6%	△2.9P	–	–	–
売買仲介手数料	637	765	127	20.0%	1,600	47.8%
取扱件数	369件	413件	44件	11.9%	–	–
ウェルスソリューション	3,248	13,508	10,260	315.9%	14,000	96.5%
土地・建物	1,383	3,124	1,741	125.9%	–	–
その他	206	241	34	16.9%	–	–
セグメント利益	**1,287**	**2,938**	**1,650**	**128.2%**	**–**	**–**

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

流通セグメント　営業指標

（単位：百万円）

		26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	増減	増減率	27/3期 通期予想	進捗率
買取再販	仕入戸数	56戸	8戸	△48戸	△85.7%	–	–
	契約高	9,849	11,757	1,908	19.4%	–	–
	戸数	104戸	77戸	△27戸	△26.0%	–	–
売買仲介	売買仲介手数料	637	765	127	20.0%	–	–
	取扱件数	369件	413件	44件	11.9%	–	–
WS	仕入高	5,300	12,671	7,371	139.1%	–	–
	契約高	3,904	5,266	1,362	34.9%	–	–
土地建物	仕入高	415	538	123	29.7%	–	–
	契約高	773	2,313	1,539	199.0%	–	–

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

管理セグメント　業績・営業指標

（単位：百万円）

	26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	増減	増減率	27/3期 通期予想	進捗率
売上高	**3,227**	**3,416**	**189**	**5.9%**	**7,000**	**48.8%**
管理委託料収入	2,688	2,905	217	8.1%	–	–
工事関連	425	389	△35	△8.4%	–	–
その他	113	121	8	7.2%	–	–
セグメント利益	**243**	**243**	**0**	**0.1%**	**–**	**–**
新規管理受託戸数	1,752戸	1,703戸	△49戸	△2.8%	–	–
管理戸数	53,542戸	56,621戸	3,079戸	5.8%	–	–

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

【参考】分譲セグメント*　売上目標値に対する進捗状況

（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	265
	契約残（②）	–	–	134
	供給済 未契約（③）	–	–	10
	仕入済 未供給（④）	–	–	–
	売上及び売上材料（①+②+③+④）	**451**	**528**	**409**
	通期目標に対する進捗率	**90%**	**117%**	**87%**

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

*新築分譲マンションのみ

【参考】流通セグメント WS　売上目標値に対する進捗状況

（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	135
	契約残（②）	–	–	–
	供給済 未契約（③）	–	–	–
	仕入済 未供給（④）	–	–	–
	売上及び売上材料（①+②+③+④）	**51**	**56**	**135**
	通期目標に対する進捗率	**78%**	**70%**	**117%**

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

【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

（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	113
	契約残（②）	–	–	29
	販売中（③）	–	–	163
	販売準備中*（④）	–	–	21
	賃貸中*（⑤）	–	–	16
	売上及び売上材料（①～⑤合計）	**127**	**177**	**342**
	通期目標に対する進捗率	**90%**	**97%**	**171%**

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

*販売準備中・賃貸中の売上材料については2028年3月期以降の販売・売上となることがあります。

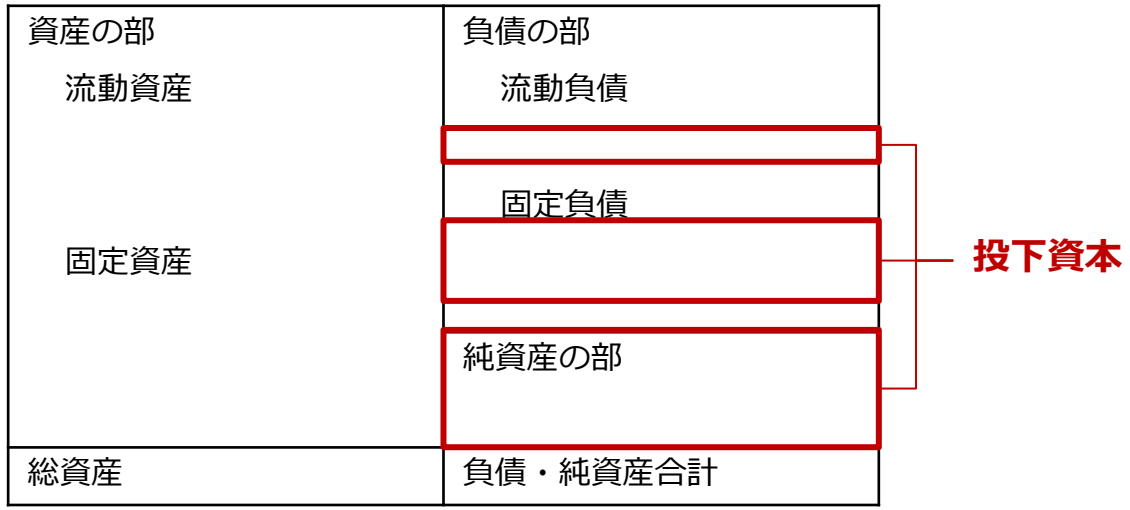
【参考】ROIC計算式

■ ROICの計算式は下記のとおり。

$$ROIC = \frac{連結営業利益\times(1-実効税率)}{投下資本*}$$

＊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



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

【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

WACC　＝　（負債コスト×負債比率）＋（株主資本コスト×株主資本比率）

負債コスト	有利子負債利子率×（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

Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

IRよりご案内

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

Shared Research

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ています。
https://www.meiwajisyo.co.jp/special/gallery/



Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

想いをかなえ、時をかなでる。

MEIWA 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。