



## 明和地所株式会社

2026 年 3 月期 第 2 四半期 決算説明会

2025 年 11 月 27 日

## イベント概要

---

[企業名]	明和地所株式会社		
[企業 ID]	8869		
[イベント言語]	JPN		
[イベント種類]	決算説明会		
[イベント名]	2026 年 3 月期 第 2 四半期 決算説明会		
[決算期]	2026 年度 第 2 四半期		
[日程]	2025 年 11 月 27 日		
[ページ数]	49		
[時間]	10:00 – 10:42 (合計：42 分、登壇：34 分、質疑応答：8 分)		
[開催場所]	インターネット配信		
[会場面積]			
[出席人数]			
[登壇者]	2 名		
	常務取締役 執行役員	柿崎 宏治（以下、柿崎）	
	取締役 執行役員	義澤 俊介（以下、義澤）	

---

### サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

## 登壇

柿崎：おはようございます。明和地所株式会社常務取締役の柿崎でございます。本日は大変お忙しい中、当社の決算説明会をご視聴いただきまして誠にありがとうございます。本日は、11月10日に公表いたしました当社の決算説明資料に沿いまして、私からご説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

### 2026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、**前年同期比で増収増益**
  - 売上高+69% 営業利益+185% 経常利益+223% 中間純利益+194%
  - 今期は、分譲マンションの引渡しが上半期に偏重しているため、大幅に増収増益となった
- 2026年3月期については、通期業績予想・配当予想ともに変更なし
  - 2026年3月期の配当金は、記念配当5円を含む**45円**を予想
- 2026年3月期（中計2年目）は、**中計目標を上回る業績予想としており、順調に進捗**
- 2026年3月期については、分譲・買取再販の売上材料を十分に確保している
- 2027年3月期については、分譲・WSの合計では、概ね中計通りの売上材料を確保している
- 分譲事業における本中計の後の中長期的なパイプラインの拡充を進めており、**2028年3月期以降の売上材料1,261億円を確保**

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

2

最初に、全体の要旨についてお話をいたします。

26年3月期第2四半期の連結業績につきましては、前年同期比で大幅な増収増益となりました。これは従来からご説明しておりますとおり、分譲マンションの引渡しが上半期に集中したことが主な要因となっております。事業はおおむね計画どおりに進捗していると考えておりまして、26年3月期の通期業績予想、それから配当予想につきましてはともに変更はございません。

中期経営計画2027について、中計2年目である今期26年3月期につきましては中計目標を上回る業績予想としておりますが、分譲事業と買取再販においては売上材料を十分に確保しておりまして、順調に進捗しております。来期27年3月期につきましては、分譲事業とウェルスソリューション事業の合計では、おおむね中計目標どおりの売上材料を確保しております。また、分譲事業に

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



においては本中計後の中長期的なパイプラインの拡充を進めておりまして、28年3月期以降の売上材料 1,261 億円を確保しております。

## 2026年3月期 第2四半期 業績サマリー

MEIWA 明和地所

### ■ 2026年3月期 第2四半期 連結決算

- 主に分譲マンションの引渡し戸数増加により**前年同期比で増収増益**
  - 売上高**589億円**（前年同期比+69%） 営業利益**77億円**（同+185%）  
経常利益**69億円**（同+223%） 中間純利益**48億円**（同+194%）

### ■ 2026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**840億円** 営業利益**63億円** 経常利益**43億円** 当期純利益**29億円**
  - 分譲マンションは通期売上計画を超過して進捗（第2四半期末時点）
- 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）

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

4

続きまして、26年3月期第2四半期の連結業績についてご説明いたします。

まず、業績サマリーでございます。売上高につきましては 589 億円、前年同期比 69%増収、営業利益につきましては 77 億円、185%増益、経常利益につきましては 69 億円、223%増益、中間純利益は 48 億円、194%増益と、増収増益となっております。

なお、26年3月期の通期予想に変更はございません。したがって、配当予想にも変更はございません。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

 **SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally

- 分譲事業は、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計画を超過して進捗（第2四半期末時点）
- 流通事業は、前年同期比で増収増益
  - 人員増強により、買取再販事業の売上が順調に成長し、前年同期比+82%の93億円
  - 富裕層向けのウェルスソリューション事業では、賃貸マンション等6棟の引渡しを完了
- 管理事業は、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.

5

続きまして業績のサマリーをご説明申し上げます。

分譲事業につきましては、通期売上計画 506 億円を超過いたしまして分譲マンションの契約が進んでおりますので、通期計画達成に向けて着実に進捗しております。

流通事業につきましては、前年同期比で増収増益となりました。特に買取再販が人員増強により順調に成長いたしまして、売上高は前年同期比 82%増の 93 億円となりました。また、ウェルスソリューション事業におきましては、賃貸マンション等の投資用不動産 6 物件の引き渡しを完了いたしました。

管理事業につきましては、他社管理物件のリプレイスが好調でございまして、業績は順調に推移しております。

### サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

## 2026年3月期 第2四半期 連結業績

MEIWA 明和地所

- 売上高は589億円（前年同期比+241億円）
- 営業利益77億円（同+50億円）、経常利益69億円（同+48億円）

（単位：百万円）

	25/3期2Q 実績（連結）	26/3期2Q 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	34,825	58,991	24,166	69.4%	84,000	70.2%
売上総利益	8,135	13,364	5,228	64.3%	18,400	72.6%
（売上総利益率）	(23.4%)	(22.7%)	(△0.7P)	—	(21.9%)	—
販管費	5,431	5,656	225	4.1%	12,100	46.7%
営業利益	2,704	7,707	5,003	185.0%	6,300	122.3%
（営業利益率）	(7.8%)	(13.1%)	(5.3P)	—	(7.5%)	—
営業外収益	99	274	174	175.8%	—	—
営業外費用	640	991	350	54.7%	—	—
経常利益	2,162	6,990	4,827	223.2%	4,300	162.6%
（経常利益率）	(6.2%)	(11.9%)	(5.6P)	—	(5.1%)	—
特別利益	162	3	△159	△97.8%	—	—
特別損失	0	1	1	—	—	—
税引前利益	2,325	6,993	4,667	200.7%	—	—
親会社株主に帰属する 中間純利益 （中間純利益率）	1,644 (4.7%)	4,829 (8.2%)	3,185 (3.5P)	193.7% —	2,900 (3.5%)	166.5% —

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

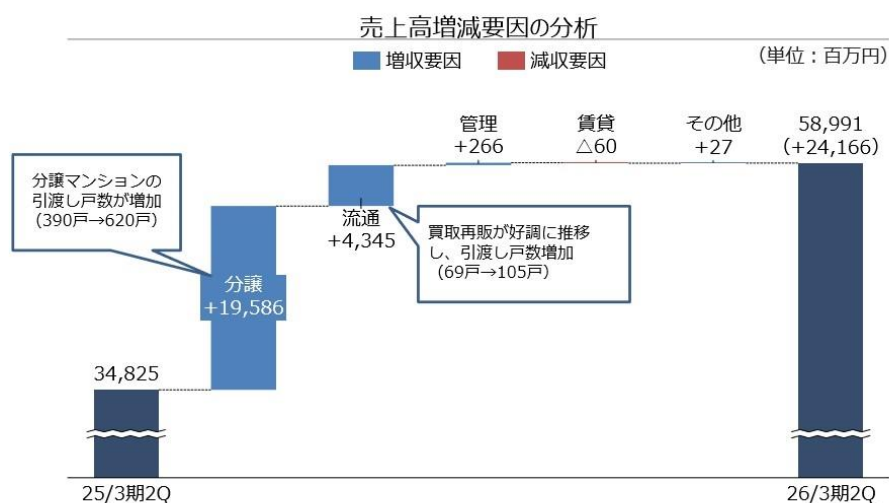
6

続きまして、連結業績の概要でございます。先ほど申し上げたとおり、増収増益となりました。

## 売上高の増減要因（セグメント別）

MEIWA 明和地所

- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加し、増収



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

7

次に、売上高の増減要因をセグメント別に見ていきますと、売上高につきましては前年同期比 241 億円増収の 589 億円となりました。こちらにつきましては、分譲事業で分譲マンションの引渡し戸数が大幅に増加したことから 195 億円の増収となりました。また、強化を図っている流通事業

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

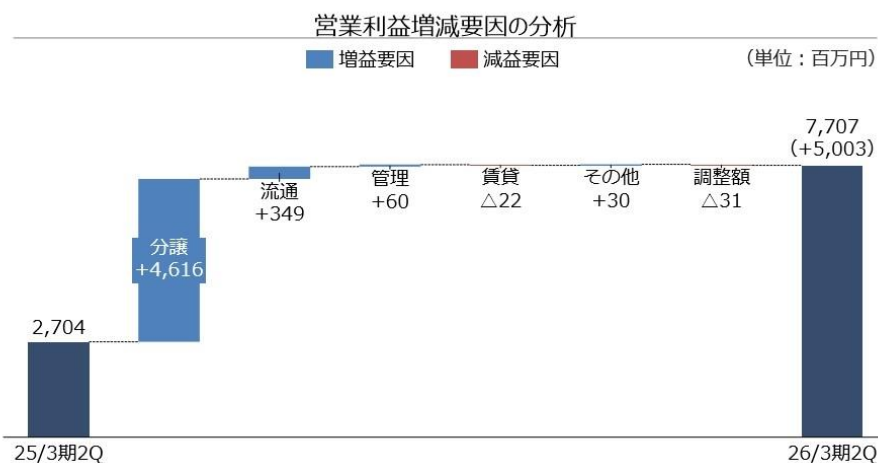
SCRIPTS  
Asia's Meetings, Globally

におきましては、買取再販が好調に推移いたしまして、引渡し戸数が増加したことによりまして43億円の増収となりました。

## 営業利益の増減要因（セグメント別）

MEIWA 明和地所

- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加し、増益



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

8

続きまして、営業利益でございますが、前年同期比 50 億円増益の 77 億円となりました。

営業利益の増減要因をセグメント別に見ていきますと、分譲事業で 46 億円、流通事業で 3 億円の増益となりました。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

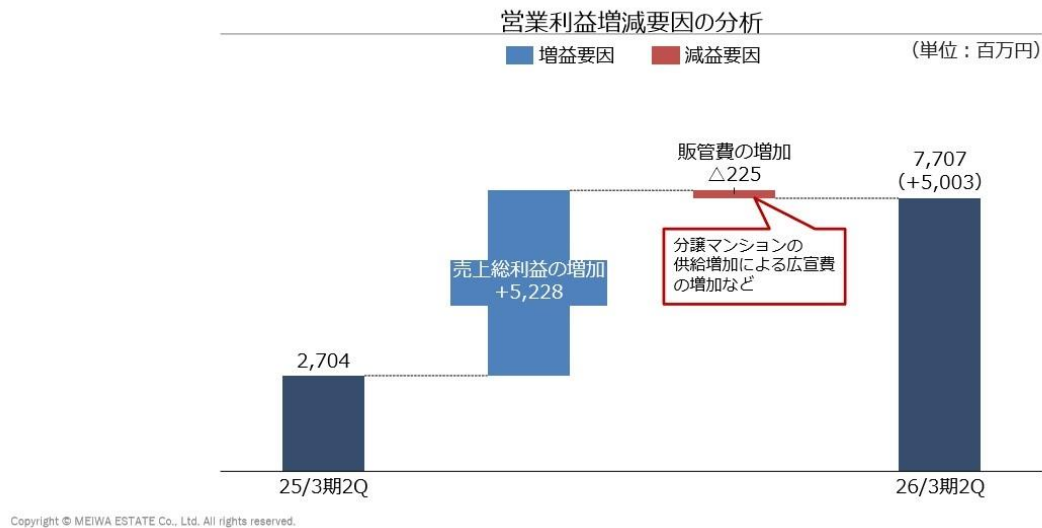
**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally



## 営業利益の増益要因（費目別）

MEIWA 明和地所

- 売上総利益の増加が、販管費の増加分をカバーし、営業利益は増益となった

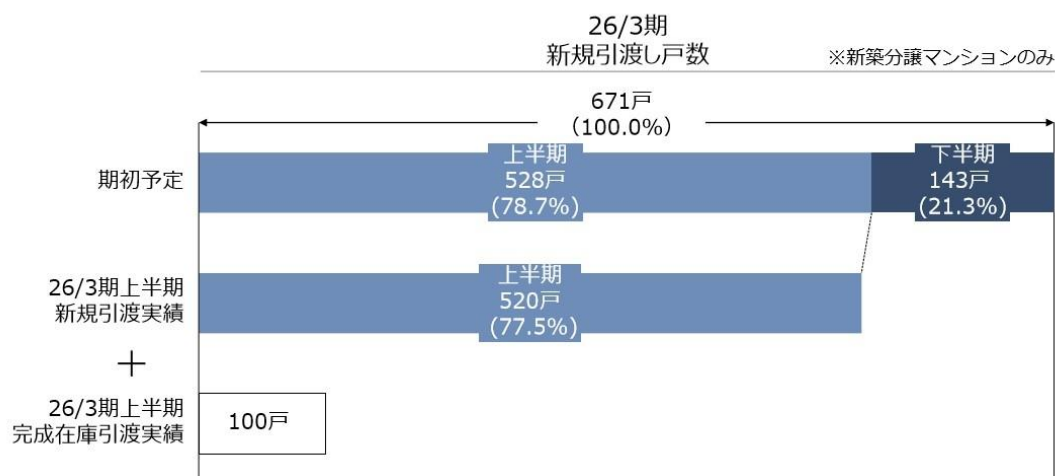


同じく営業利益の増減要因を費目別に見ますと、売上総利益が52億円増加いたしまして、販管費の増加分2億円をカバーしたことで、営業利益は50億円の増益となりました。販管費の増加につきましては、主に分譲マンションの新規供給が前年同期比で増加したことによる広告宣伝費の増加が要因となっております。

## 分譲事業 引渡し予定

MEIWA 明和地所

- 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）
- 上半期はほぼ計画通りに520戸の引渡しが完了し、前年同期比で大きく増収増益



## サポート

日本 050-5212-7790  
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

SCRIPTS  
 Asia's Meetings, Globally



冒頭においてご説明申し上げたとおりでございますが、今期 26 年 3 月期の新築分譲マンションの竣工物件は期初時点で約 8 割が上半期に引渡しを予定しておりまして、売上高は上半期に集中することを見込んでおりました。上半期は、ほぼ計画どおりに引渡し完了したことによりまして、前年同期比で大きく増収増益となりました。下半期につきましては期初予定どおり進捗する見込みでございまして、通期での業績予想の修正はございません。

当社といたしましては、あくまでも通期の売上、利益の計画達成を重視して事業を進めています。

## 報告セグメントの変更について

MEIWA 明和地所

- 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



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

※本資料における前年同期比較については、前年同四半期の数値を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。

11

続きまして、当社の事業セグメントについてはご覧のとおりとなっております。

今期 26 年 3 月期から業績管理区分を見直したことによりまして、従来、分譲事業に含まれておりまし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いたしました。

## サポート

日本

050-5212-7790

フリーダイヤル

0120-966-744

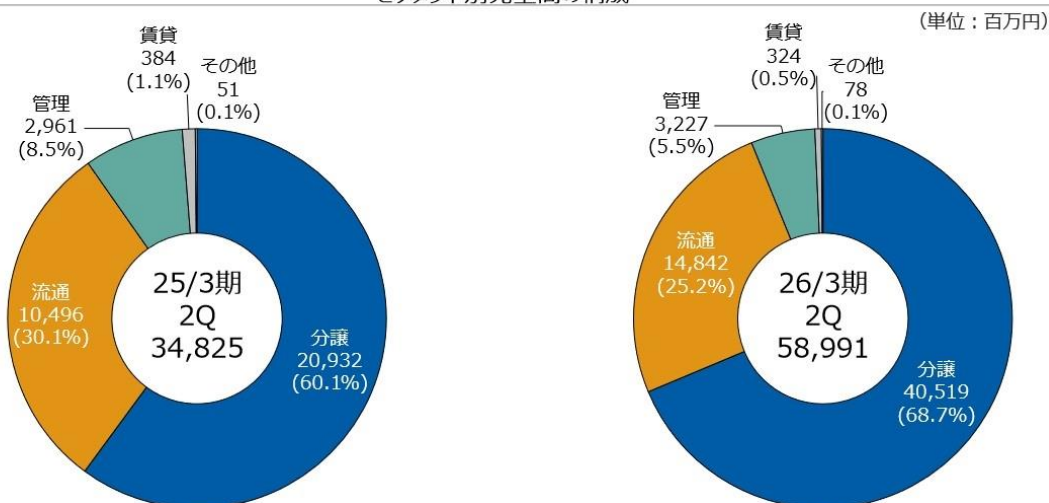
メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally

## 【参考】売上高の構成

MEIWA 明和地所

セグメント別売上高の構成



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

12

前期と今期の第2四半期のセグメント別売上高でございます。

この第2四半期につきましては、分譲事業で405億円、流通事業で148億円、管理事業で32億円、賃貸事業で3億円、その他事業で0.7億円となりました。

## 【参考】セグメント利益の構成

MEIWA 明和地所

セグメント利益の構成

(単位：百万円)

セグメント	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率
分譲事業	1,784	6,400	4,616	258.8%
流通事業	938	1,287	349	37.2%
管理事業	182	243	60	33.2%
賃貸事業	143	121	△22	△15.5%
その他事業	5	36	30	522.6%
調整額	△350	△381	△31	—
営業利益	2,704	7,707	5,003	185.0%

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

13

続きまして、セグメント別の利益の構成になります。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally

この第2四半期につきましては、分譲事業で64億円、流通事業で12億円、管理事業で2億円、賃貸事業で1億円、その他事業で0.3億円となりました。

## 株主還元：配当

MEIWA 明和地所

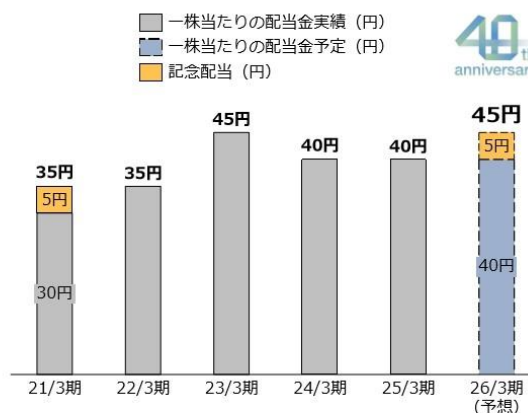
- 2026年4月に創業40周年を迎えるにあたり、5円の記念配当を実施予定
- 2026年3月期の配当金は、1株当たり45円を予想（期初予想から変更なし）

### 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



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

15

続きまして、株主還元についてでございます。

当社は、2026年4月24日をもって創業40周年を迎えるにあたりまして、株主の皆様への感謝の意を表するため、26年3月期の配当につきましては普通配当40円に加えて1株当たり5円の記念配当を実施する予定となっております。これによりまして、26年3月期の期末配当金は1株当たり45円を予定しております。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally

## 株主還元：株主優待制度の変更について

MEIWA 明和地所

- 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



➤ 「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.

16

株主優待につきましては、2025 年 8 月に優待制度の変更について公表いたしました。

株主様がお持ちでいらっしゃる株式数に応じまして株主優待ポイントを贈呈しておりますが、このたびの制度変更で贈呈いたしますポイント数の見直しを行いました。2026 年 3 月末日を基準日とする株主優待により、変更後の優待制度が適用となります。

## 長期保有加算ポイントについて

MEIWA 明和地所

- 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	2025年3月末日	2025年9月末日		
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

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

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

17

## サポート

日本 050-5212-7790  
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
 Asia's Meetings, Globally

今回の制度変更に伴いまして、中長期にわたって当社の株式を保有いただける株主様の増加を目指すため、長期保有加算ポイントを新設いたしました。優待制度の詳細につきましては、当社 IR サイトの株主優待ページをご参照ください。

## 中期経営計画2027の進捗（定量面）\*

 明和地所

- 2026年3月期（中計2年目）は、**中計目標を上回る業績予想としており、順調に進捗**
- 2026年3月期については、分譲・買取再販の売上材料を十分に確保している
  - 分譲は、2Q末時点で、売上計上済+契約残で510億円を確保（中計目標比113%）
  - 買取再販は、2Q末時点で384億円の売上材料を確保
- 2027年3月期については、分譲・WSの合計では、概ね中計目標通りの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、2025年9月末時点での数値**

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

 19

続きまして、ここからは2024年5月に公表いたしました中期経営計画2027の進捗状況についてご説明申し上げます。こちらの19ページは要旨になりますが、スライドを用いて順次ご説明させていただきます。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

 **SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally



## 中期経営計画2027の進捗

MEIWA 明和地所

- 計画初年度の25/3期は計画を超過して着地
- 2年目である26/3期についても計画を上回る見込み

(単位：億円)

	25/3期			26/3期			27/3期
	計画	実績	差異	計画	予想	差異	計画
売上高	790	799	+9	800	840	+40	880
営業利益	47	52	+5	51	63	+12	55
経常利益	36	37	+1	38	43	+5	41
当期純利益	25	28	+3	26	29	+3	29

目標達成

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

20

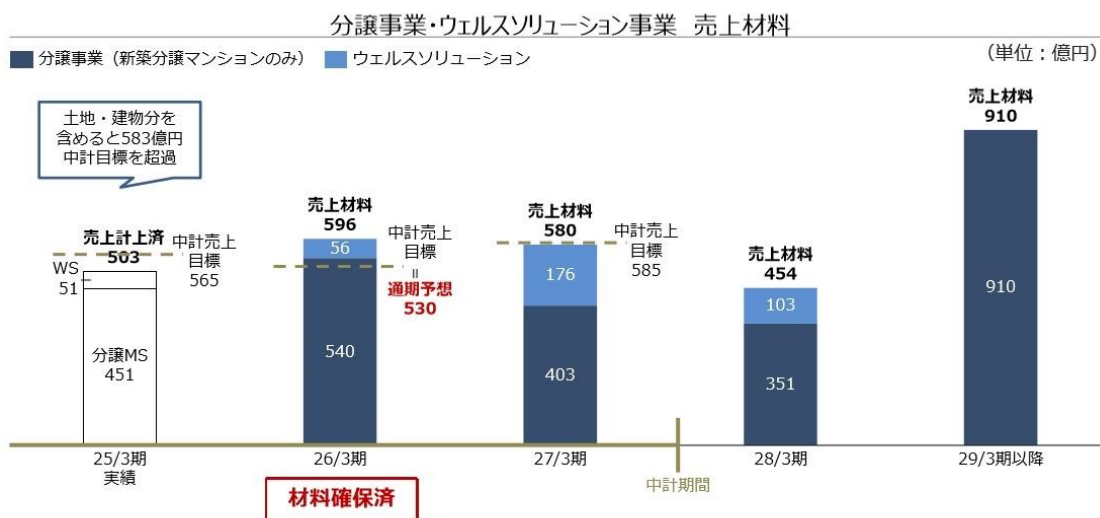
中計初年度である 25 年 3 月期は中計目標を達成いたしました。

中計 2 年目である今期 26 年 3 月期については、売上高で 840 億円、営業利益で 63 億円、経常利益で 43 億円、当期純利益で 29 億円と、中計目標を超える業績予想としています。

## 分譲・ウェルスソリューション合計の売上材料

MEIWA 明和地所

- 26/3期は、十分な売上材料を確保済
- 27/3期は、分譲・WSの合計で、概ね中計目標通りの売上材料を確保している



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

\*売上計上時期については事業計画に基づいております。

21

こちらは、分譲事業とウェルスソリューション事業を合計した売上材料でございます。

## サポート

日本 050-5212-7790  
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
 Asia's Meetings, Globally

今期 26 年 3 月期につきましては、中計目標、それから通期予想ともに 530 億円としておりまして、十分な売上材料を確保しております。来期の 27 年 3 月期につきましても、おおむね中計目標どおりの売上材料を確保しております。また、本中計期間の先となる 28 年 3 月期以降につきましても、中長期的なパイプラインの拡充によりまして売上材料の確保を進めております。

## 分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

MEIWA 明和地所

- 26/3期は、売上計上+契約残が中計売上目標・通期予想を超過



次に、分譲事業の売上材料について抜き出したものでございます。

今期 26 年 3 月期につきましては、中計目標 450 億円を超える 506 億円の売上を予想しておりますが、足元で引渡しと販売が順調に進んだことによりまして売上計上済みと契約済みとを合算すると 510 億円となっております、既に中計目標、通期予想を超過しています。

来期 27 年 3 月期につきましては、中計目標 470 億円に対しまして売上材料が 403 億円となっております。不足分につきましては、ウェルスソリューション事業で補う計画としております。また、分譲事業では本中計後の 28 年 3 月期以降についても 1,261 億円の売上材料を確保しております。

## サポート

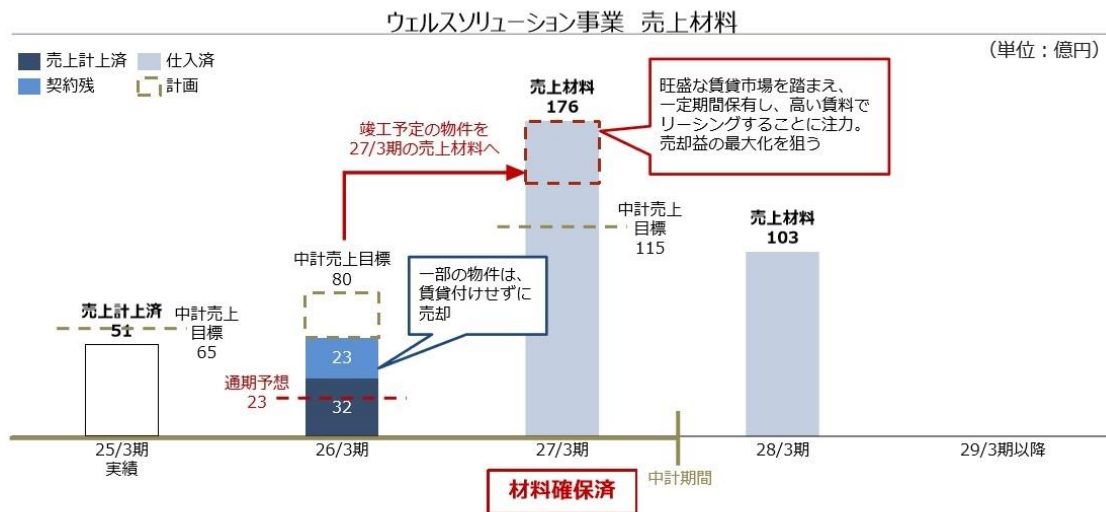
日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com



## 流通事業 ウェルスソリューション 売上目標値に対する進捗状況

MEIWA 明和地所

- 26/3期の販売可能物件について、賃貸付けを行ったのち27/3期に売却予定としていたものの、回転率を重視し、一部の物件については今期に売却を行なった。



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

\*売上計上時期については事業計画に基づいております。

23

次に、ウェルスソリューション事業の売上材料についてご説明いたします。

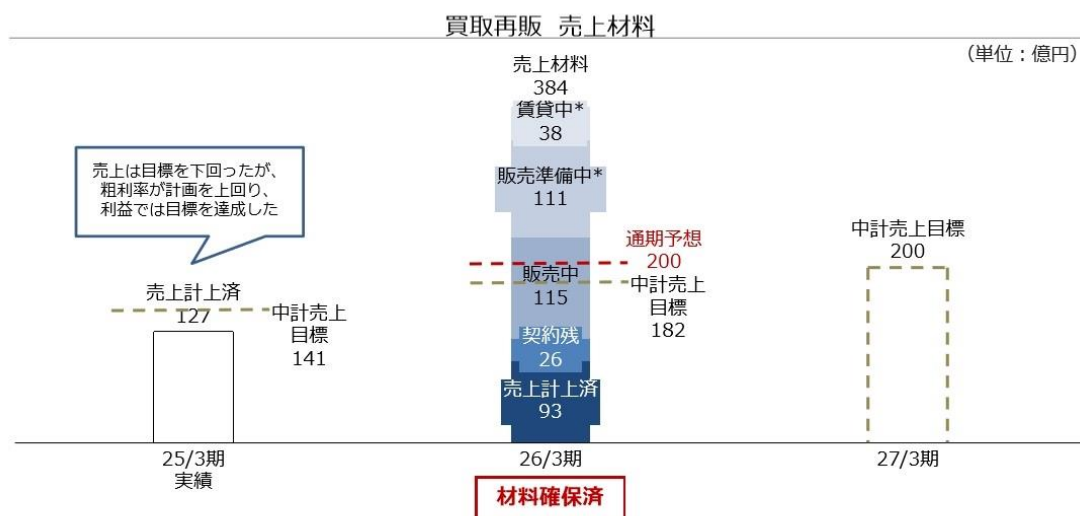
好調な賃貸市場を踏まえ、売却益の最大化を図るために今期 26 年 3 月期までに竣工する物件につきましては、賃貸付けを行った後に来期 27 年 3 月期での売却を行う予定としておりました。一方、回転率を重視する観点から、一部の物件につきましては賃貸付けをせずに今期中の売却を行いました。中計目標に対する売上材料は、今期は不足し、来期は大きく上回っておりますが、先ほどご説明いたしました分譲事業と補い合う形で材料を確保している状況でございます。

### サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally

- 26/3期分の売上材料を十分に確保済み
- 中計目標を超える200億円の売上を予想している



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

\*販売準備中・貸貸中の売上材料については2027年3月期以降の販売・売上となることがあります。

24

続きまして、買取再販につきましては、足元で今期 26 年 3 月期の売上材料 384 億円を確保しております。また、売上計上済みと契約済みとを合わせますと 120 億円となっておりまして、通期売上予想 200 億円に対する進捗率は 60%となっております。

今後、販売を積極的に進めていくことで目標の達成を目指しております。来期以降の目標達成に向けた売上材料の確保につきましても、引き続き進めてまいります。なお、今期売上材料の販売準備中、それから貸貸中の一部については、来期以降に販売、売上計上となる見込みとなっております。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

### ■ 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

分譲事業においては、上質な住まいづくりを追求している。製販管の全てを持つビジネスモデルを活かし、好立地に厳選した仕入を行い、デザイン性や環境性能の高い住まいを開発している。

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、1億円を超える物件の販売が順調に増えている。

### ■ ポイント②：資本回転を意識した事業運営

26/3期は、回転率を特に重視し、分譲・買取再販・WSにおいて売却を進めている。

分譲においては完成在庫、買取再販においてはOC物件\*の販売にそれぞれ注力し、順調に進捗した。WSにおいては、一部の物件において空室の状態で売却を行いつつ、仕入は、事業期間の比較的短い中古バリューアップ案件に積極的に取り組んでいる。

### ■ ポイント③：分譲事業における安定した案件パイプラインの整備

仕入競争が激化する中、好立地の開発用地を確保するため、不動産M&Aや再開発・建替え事業など、仕入手法を多様化している。中長期を見据えて、各プロジェクトとも着実に推進している。

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

\*OC（オーナーチェンジ）物件：賃貸入居者がいる状態のまま売買される物件

25

続きまして、ここからは中計 2027 の進捗について三つのポイントに注目して、これまでの取り組みや今後の展開といった定性的なお話をさせていただきます。

まず、ポイントの一つ目でございますが、上質な住まいづくりを追求し、お客様に選ばれる企業にということでございます。ポイントの二つ目、こちらは資本回転を意識した事業運営。最後のポイント三つ目につきましては、分譲事業における安定した案件パイプラインの整備。以上の三つでございます。

## 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



GOOD  
DESIGN

2年連続  
2物件同時受賞



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

26

まず、ポイント1の上質な住まいづくりの追及について、具体的な取り組みをお話させていただきます。

当社では、デザイン力を強化いたしまして、付加価値の高い物件の開発に進めております。2025年度グッドデザイン賞につきましては、クリオ横濱センター北グランシック、それからクリオラベルヴィ中央湊、この2物件が受賞いたしました。昨年度に続きまして、2年連続の2物件同時受賞となっております。こうした優れたデザインによって商品力を高めまして、お客様に選んでいただける住まいづくりを推進してまいります。

### サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



## ポイント①：好立地に厳選した仕入

- 好立地に厳選した仕入を行い、販売は好調に進捗。9月末時点で完売。

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

**全戸完売\***

- ・駅前再開発が進む神奈川新町駅から徒歩1分
- ・さらなる利便性向上と賑わいの創出が期待される

総戸数58戸 2025年6月販売開始 2027年3月竣工予定

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

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

**全戸完売\***

- ・最寄りのセンター北駅から徒歩3分
- ・徒歩15分圏内に様々な公園が点在し、自然豊かな住環境

総戸数66戸 2025年6月販売開始 2027年3月竣工予定

\*2025/9/30時点

27

続きまして、用地仕入についてです。

用地仕入を取り巻く厳しい環境は続いておりますが、こうした環境下においてもお客様のニーズに合致する物件の供給をすべく、好立地に厳選した仕入を行っております。

例といたしまして、6月に販売を開始した2物件をご紹介します。クリオ神奈川新町ステーションフロントは、駅前再開発が進む神奈川新町駅から徒歩1分と大変希少な立地でございます。続いて、クリオ横浜センター北ザ・グランは、最寄りのセンター北駅から徒歩3分の立地でございます。徒歩圏内にはさまざまな公園が点在しておりまして、自然豊かな住環境となっております。2物件ともに、お客様から大変好評いただきまして、9月末時点で全戸完売となっております。

### サポート

日本

050-5212-7790

フリーダイヤル

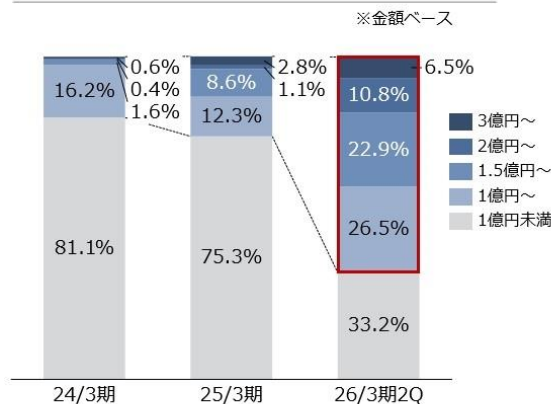
0120-966-744

メールアドレス support@scriptsasia.com

## 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



- 高価格帯の物件の比率が上昇している

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



▲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）

28

続いてポイント1が続きますが、当社の首都圏分譲マンションにおきましては、1億円を超える高価格帯物件の販売比率が上昇しております。この第2四半期につきましては、1億円超の物件の販売高の比率が67%と、前期の25%から大幅に上昇いたしました。希少な立地や多彩な間取りなど他社との差別化を図ることで、高価格帯の物件においてもお客様に選んでいただいております。

## ポイント①：SUUMO AWARD 2025 受賞

- 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



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

29

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

続きまして、SUUMO AWARD でございます。ZEH やパッシブデザインをはじめとした環境性能は、光熱費の削減などを通じた資産性だけでなく住まい心地の良さにも直結いたしまして、お客様に高く評価していただいております。SUUMO AWARD2025 におきまして、首都圏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いたしました。

## ポイント①：顧客満足度調査において高評価を獲得

MEIWA 明和地所

- 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



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

30

次は、マンション管理を行うグループ会社の明和地所コミュニティでございますけども、第三者による顧客満足度調査において高い評価をいただいております。マンション引渡し後についても安心して住んでいただける環境づくりを心がけております。SUUMO AWARD2024 では、首都圏管理会社 100 戸未満の部、修繕対応部門において最優秀賞を受賞いたしました。また、2025 年オリコン顧客満足度調査におきましては、分譲マンション管理会社首都圏、管理担当者部門で第2位、それから事務管理業務部門では第3位を獲得いたしました。

## サポート

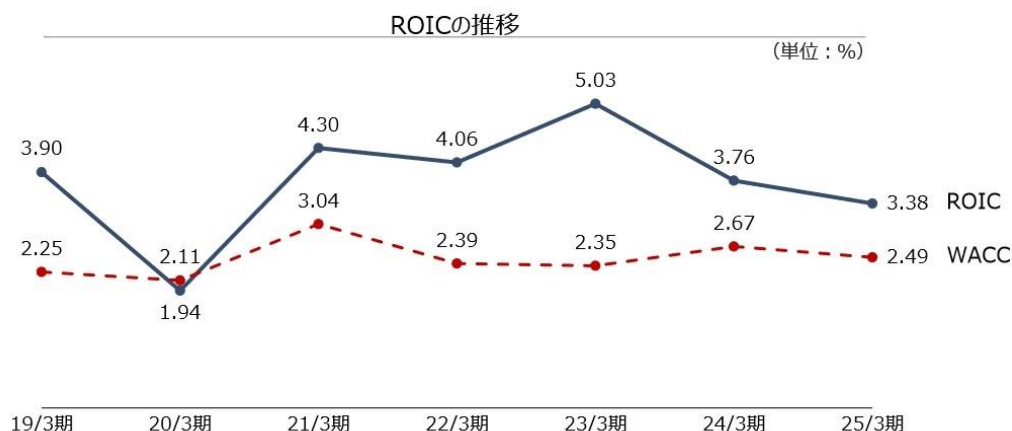
日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

SCRIPTS  
Asia's Meetings, Globally



## ポイント②：投下資本利益率と資本コスト

- 当社は、指標としてROICとWACCを用いて経営管理をしている。
- 25/3期のROICは3.38%、WACCは2.49%



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

\*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

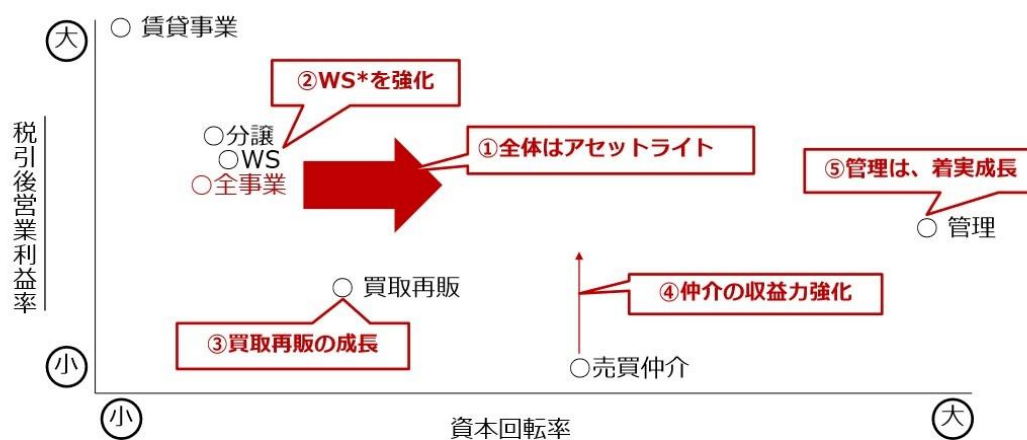
31

## 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

MEIWA 明和地所



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

\* ウェルスソリューション事業

32

続きまして、ポイント 2 の資本回転を意識した事業運営についてご説明いたします。

当社は ROIC と WACC を意識した経営を進めております。こちらは、中計 2027 より再掲でございます。当社では ROIC 向上のため、資本回転を重視した経営を行っている状況でございます。

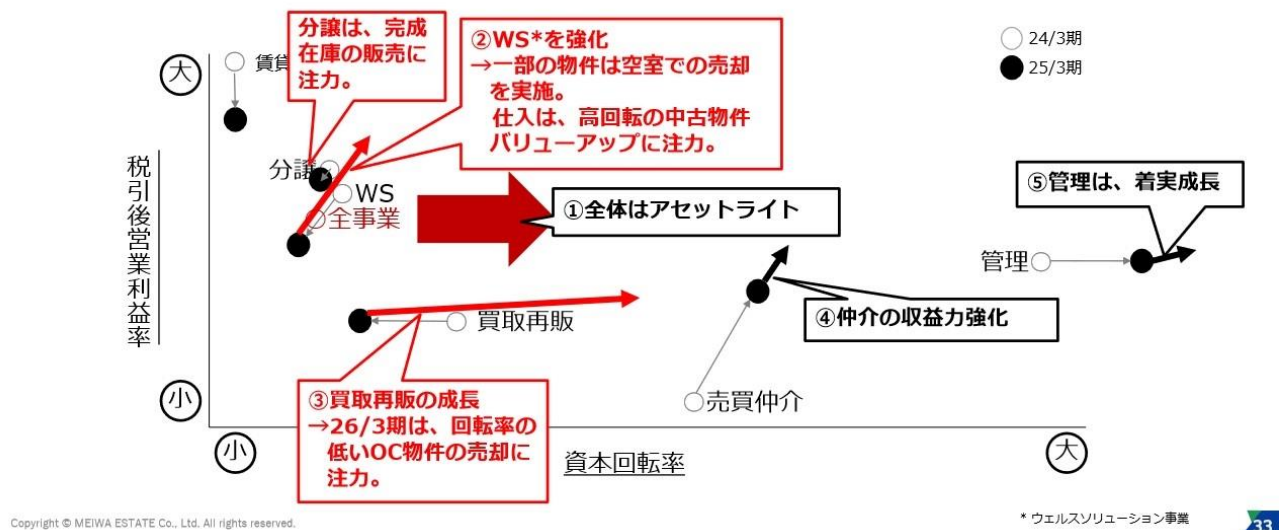
### サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

## ポイント②：資本回転を意識した事業運営

MEIWA 明和地所

- 26/3期は、回転率を特に重視し、分譲、買取再販、WSにおいて売却を進めている



前期につきましては、ウェルスソリューション事業と、それから買取再販事業において、事業強化のため仕入を拡大した影響で、一時的に回転が低下していることが課題となりました。今期につきましては回転率の高い売買取介事業、それから管理事業を引き続き拡大させていくことに加えまして分譲事業、買取再販事業、ウェルスソリューション事業において回転率を重視して売却を進めています。

分譲事業においては、完成在庫の販売に注力いたしました。買取再販事業におきましては、回転率の低いオーナーチェンジ物件の売却に取り組みました。ウェルスソリューション事業については一部の物件で空室のままの売却を実施いたしました。

## サポート

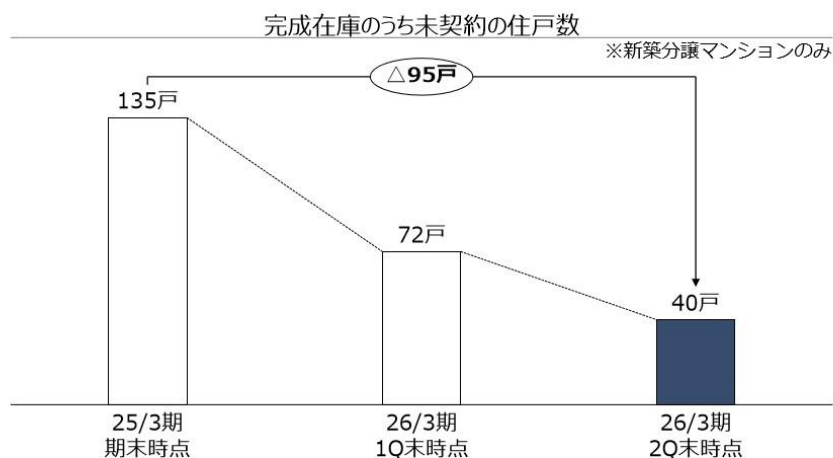
日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

SCRIPTS  
Asia's Meetings, Globally

## ポイント②：分譲事業 完成在庫

MEIWA 明和地所

- 一部の地方物件について竣工後の販売としたことで、前期末は完成在庫が一時的に増加
- 前期末に135戸あった完成在庫は、第2四半期末時点で40戸まで減少



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

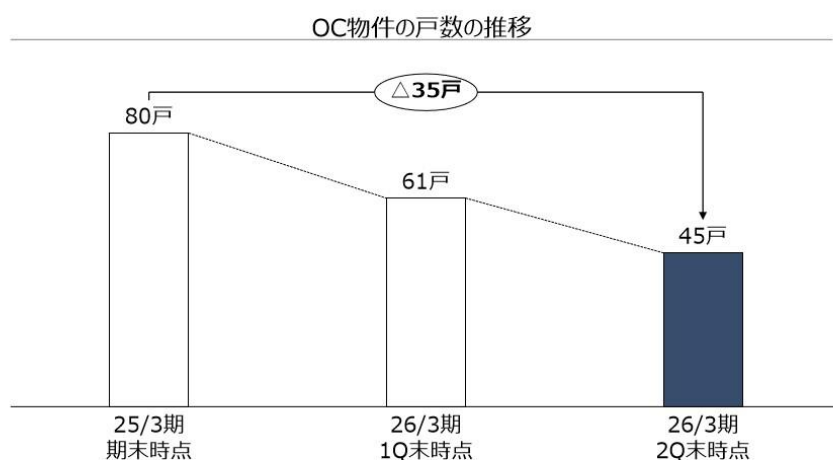
34

続いて、ポイント2の続きでございますが、今期は完成在庫の販売に注力いたしまして契約が進捗したことで、第2四半期末時点の完成在庫は40戸まで減少いたしました。

## ポイント②：買取再販 OC物件

MEIWA 明和地所

- 回転率の低いOC物件の売却を進めた
- 25/3期末時点から35戸減少し、第2四半期末時点で45戸



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

35

続いて、買取再販事業においては、回転率の低いオーナーチェンジ物件の売却を進めました。前期末時点で80戸ありましたオーナーチェンジ物件につきましては、第2四半期末時点で45戸まで減少いたしました。

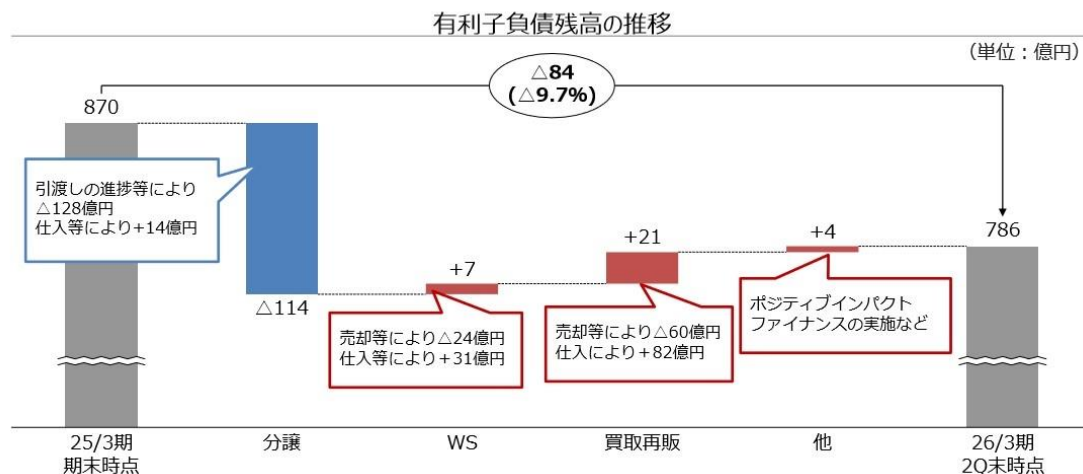
## サポート

日本 050-5212-7790  
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
 Asia's Meetings, Globally

## ポイント②：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786億円（前期末比△84億円）
- 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



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

36

関連して、有利子負債についてご説明いたします。

分譲事業におけるプロジェクト資金の返済が進んだことで、有利子負債残高につきましては、前期末時点から84億円が減少いたしまして786億円となりました。買取再販事業、ウェルスソリューション事業においては売却による返済が進んだ一方で、新規の仕入によって借入金が増加いたしました。

## ポイント③：中計2027 その先を見据えたパイプライン

- 分譲事業においては、不動産M&Aや建替え事業など、仕入手法を多様化している
- 中計2027の先を見据えたパイプラインの整備を着実に進めている



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

37

### サポート

日本 050-5212-7790  
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

最後の三つ目のポイントである、案件パイプラインの整備についてでございます。

当社では、好立地の分譲物件の仕入に注力しています。当然競争が激しいので、仕入手法の多様化をし、不動産 M&A や、建替え案件も駆使いたしまして、好立地の物件の獲得を目指しています。

不動産 M&A を通じて仕入を行った「クリオ浅草橋ザ・グラン」は、お客様に大変ご好評いただきまして既に完売しておりまして、来期 27 年 3 月期の竣工を予定しております。一部分譲物件ではプロジェクト期間が長期化するものもございますが、好立地の分譲物件を獲得するために、中長期的な視点で分譲物件のプロジェクトパイプラインを整備しております。なお、売上の貢献は本中計期間の先となります。

### ポイント③：不動産M&Aを通じた仕入実績

MEIWA 明和地所

- 2021年以降、M&Aを通じて54件の不動産を仕入れている
- 今後も、仕入手法の一つとして、積極的に不動産M&Aを活用していく

M&Aによる不動産の取得実績

アセット	件数
分譲マンション用地	3件
区分所有マンション	39戸
その他（宅地・1棟収益もの等）	12件
計	54件

M&Aにより取得した会社の例

A社 概要		B社 概要	
エリア	東京都台東区	エリア	東京都立川市
事業内容	駐車場運営業	事業内容	木材売買、不動産賃貸業
取引形態	100%株式譲渡	取引形態	100%株式譲渡
譲渡理由	後継者不在	譲渡理由	後継者不在
売上高	約5,000万円	売上高	約5,000万円
総資産	約2億円	総資産	約3億円
不動産時価	約14億円	不動産時価	約28億円
T社 概要		S社 概要	
エリア	東京都大田区	エリア	東京都葛飾区
事業内容	不動産業	事業内容	不動産賃貸業
取引形態	100%株式譲渡	取引形態	100%株式譲渡
譲渡理由	後継者不在	譲渡理由	清算分配
売上高	約4億円	売上高	約7,400万円
総資産	約30億円	総資産	約8億円
不動産時価	約22億円	不動産時価	約55億円

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

38

2021 年以降、M&A を通じまして、合計 54 件の不動産の取得を行ってきました。取得後は分譲マンションの用地に供したり、区分所有マンションの場合は買取再販用の物件としてリノベーションを施して再販するなど、当社の商材として生かしております。通常の不動産売買による取得とは異なりまして、市場に出回らない希少性の高い物件を獲得する機会として非常に有益であると考えております。今後も当社の仕入手法の一つといたしまして、不動産 M&A を積極的に活用していく方針でございます。

#### サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

SCRIPTS  
Asia's Meetings, Globally



## ポイント③：建替え事業 ハイマート渋谷神泉

MEIWA 明和地所

- 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「マンションの建替え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UUG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
2026年	権利変換計画認可（予定）
2026年	従前建物除却（予定）
2027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

#### ▶ 物件概要

	建替え前	建替え後
物件名	ハイマート渋谷神泉	未定
所在地（地番）	東京都渋谷区神泉町29番22 他（地番）	
敷地面積	726.65㎡	861.06㎡ （隣接施行敷地を含む）
容積率	500%	約693% （特例許可による容積緩和）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根10 階建	鉄筋コンクリート造 地上21階地下1階建
延床面積	3,678.99㎡	8,439.54㎡
戸数	59戸 （住戸58、店舗1）	85戸 （住戸84、店舗1）
竣工	1975年6月	2030年予定
事業手法	「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく組合施工	

▶ 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>

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

39

続きまして、2023年4月に再開発・建替事業部というのを新設いたしましたして、マンション建替え事業を推進しております。

ハイマート渋谷神泉マンション建替え事業につきましては、2023年9月に当社が事業協力者として選定されまして、権利者の皆様とともに推進中でございます。2025年9月、渋谷区よりマンション建替組合の設立認可を受けまして、10月に組合設立総会を開催いたしました。

## ポイント③：建替え事業 本牧元町共同ビル

MEIWA 明和地所

- 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「マンションの建替え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2月	分配金取得計画認可（予定）
2026年3月	権利消滅期日（予定）
2026年4月	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>

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

40

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

SCRIPTS  
Asia's Meetings, Globally

こちらの本牧元町共同ビルはマンション敷地売却事業になります。当社が事業協力者、それから買受人として選定されまして、権利者の皆様とともに推進しております。2025年8月、横浜市よりマンション敷地売却組合の設立認可を受けまして、9月に組合設立総会を開催いたしました。

ご紹介しましたハイマート渋谷神泉、それから本牧元町共同ビルの建替え事業につきましては、いずれも本中計期間の先の竣工予定となっております。今後も好立地の分譲物件獲得のため、中長期的な視点で建替え事業を推進してまいります。

## 【参考】中期経営計画2027

MEIWA 明和地所

- 「中期経営計画2027」の詳細につきましては、説明資料をご参照ください



▶コーポレートサイト 中期経営計画ページ  
<https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/ir/plan/>



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

41

なお、中計 2027 の詳細につきましては、当社 IR サイトにて資料を公開しておりますのでご参照ください。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally



- 業績：売上高405億円（前年同期比+93.6%）、セグメント利益64億円（同+259%）
  - 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加（390戸→620戸）
- 仕入高：455億円（前年同期比+347%）
  - 大型物件の仕入により、前年同期比で大幅に増加
- 供給高：259億円（前年同期比+41.5%）
  - 翌期以降の売上計上物件の販売を進めている
  - 一部物件の供給が遅れ、第3四半期以降へずれ込み
- 契約高：302億円（前年同期比+13.0%）
  - 底堅いニーズを背景に、完成在庫と今期の新規供給物件の販売が着実に進捗した

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

43

次に、事業別の業績についてご説明いたします。

まずは、分譲事業のサマリーでございます。今期は分譲マンションの引き渡しが上半期に集中したことから、引渡し戸数が前年同期比で増加いたしまして、分譲事業は売上高 405 億円、セグメント利益 64 億円と前年同期比で大幅な増収増益となりました。第2四半期の仕入高は 455 億円、供給高は 259 億円、契約高は 302 億円となりました。

## 2026年3月期 第2四半期 分譲事業 業績

### ■ 前年同期比で増収増益

（単位：百万円）

	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	20,932	40,519	19,586	93.6%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	20,932	40,519	19,586	93.6%
セグメント利益	1,784	6,400	4,616	258.8%

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

44

## サポート

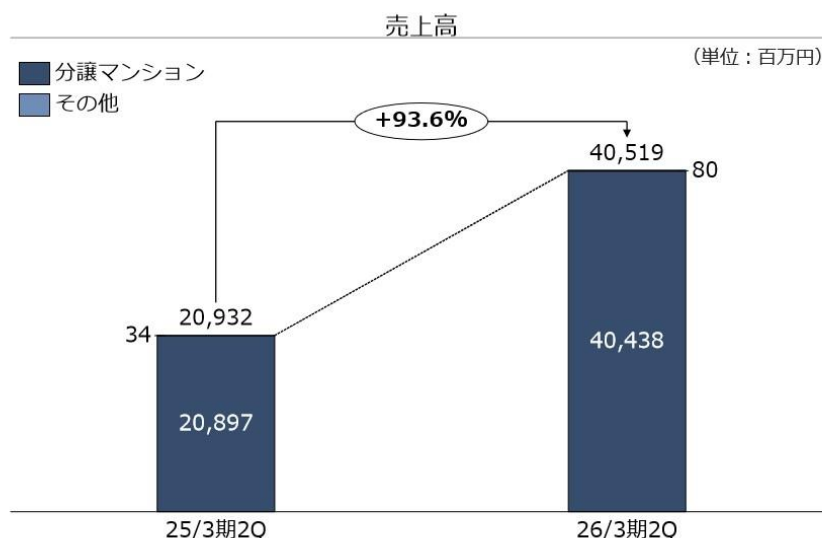
日本 050-5212-7790  
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

こちらは分譲事業の実績でございます。先ほど申し上げたとおり、前年同期比で増収増益となりました。

## 分譲事業 売上高

MEIWA 明和地所

- 第2四半期売上高は405億円（前年同期比+93.6%）



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

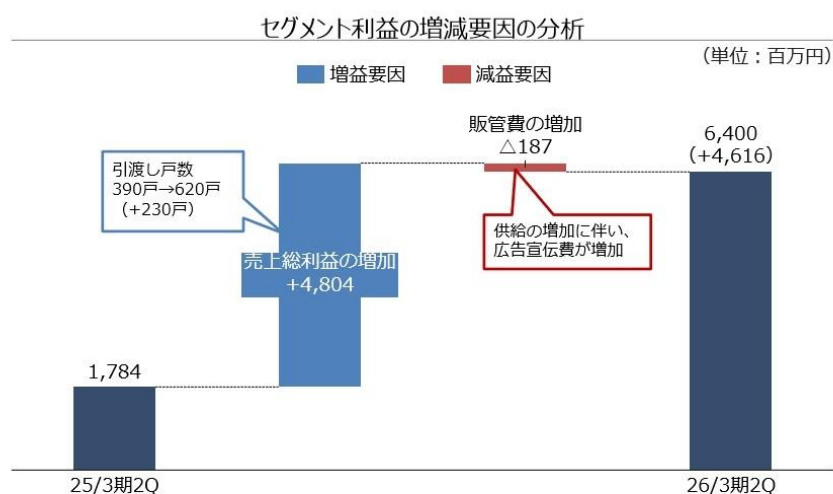
45

次は、売上高の内訳でございます。分譲マンションの引渡し戸数が前年同期から大きく増加したことによりまして、前年同期比で9割増収の405億円となりました。

## 分譲事業 セグメント利益

MEIWA 明和地所

- 分譲マンションの引渡し戸数の増加による売上総利益の増加が、販管費の増加を吸収し増益



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

46

## サポート

日本 050-5212-7790  
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

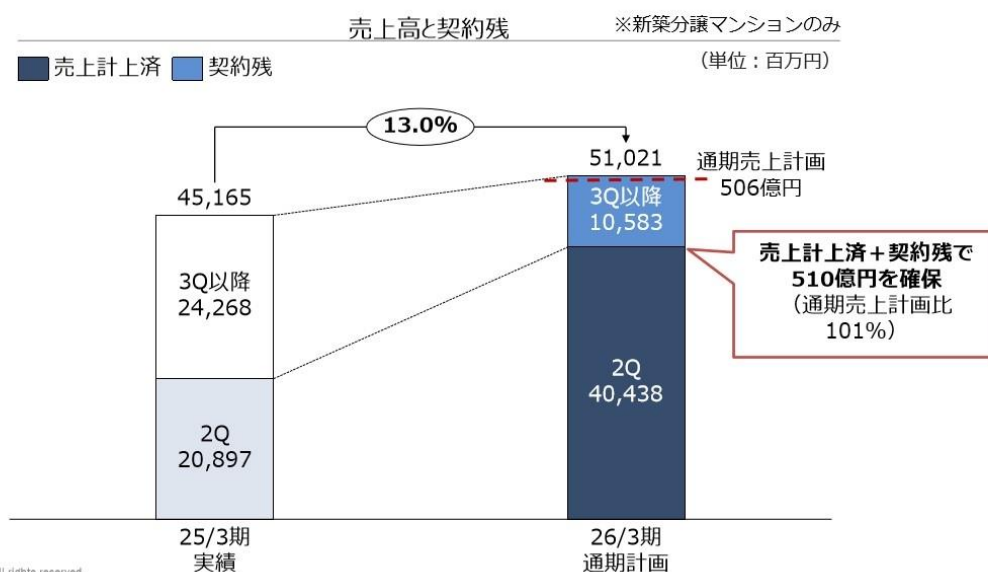
**SCRIPTS**  
 Asia's Meetings, Globally

続きましては、セグメント利益の増減要因となります。分譲マンションの引渡し戸数増加に伴う売上総利益の大幅な増加が、新規供給物件の増加による広告宣伝費の増加分を吸収いたしまして、前年同期比で増益の 64 億円となりました。

## 分譲事業 売上高の進捗

MEIWA 明和地所

- 通期売上計画506億円を超えて進捗している



続きまして、売上高の進捗でございます。足元では引渡しと販売がともに順調に進んだことによりまして、売上計上済みと契約済みとを合算いたしますと 510 億円となっております、既に通期売上計画の 506 億円を超えております。

## サポート

日本 050-5212-7790  
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

### ■ 高付加価値の物件を開発し、引渡した

#### 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

#### CLIO クリオ西横浜セントラルマークス CLIO NISHI-YOKOHAMA CENTRAL MARKS



ZEH-M Oriented

神奈川県横浜市 総戸数71戸  
2025年8月引渡し

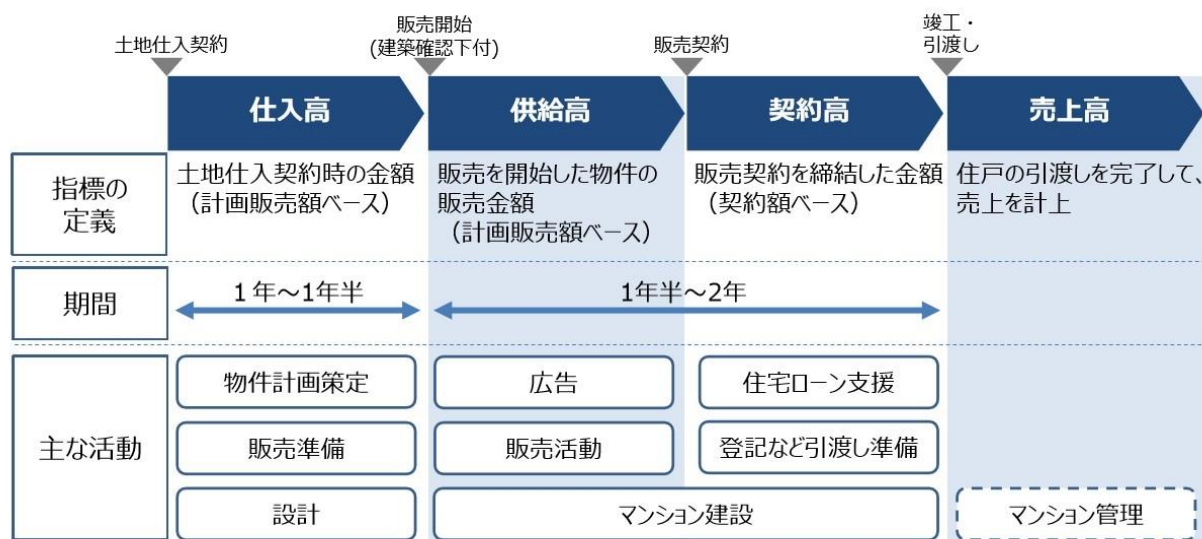
Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

48

第2四半期につきましては、こちらの2物件の引渡しを行いました。

## 【参考】分譲事業の売上先行指標(KPI)

### ■ 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した



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

49

ご参考といたしまして、分譲事業の流れと各指標の定義を記載しております。

当社の主力でございます分譲マンションについては、竣工後、お客様への引渡しの際に売上を計上しているため、用地の仕入を行ってから売上を計上するまで2年半以上の期間を要します。土地を

## サポート

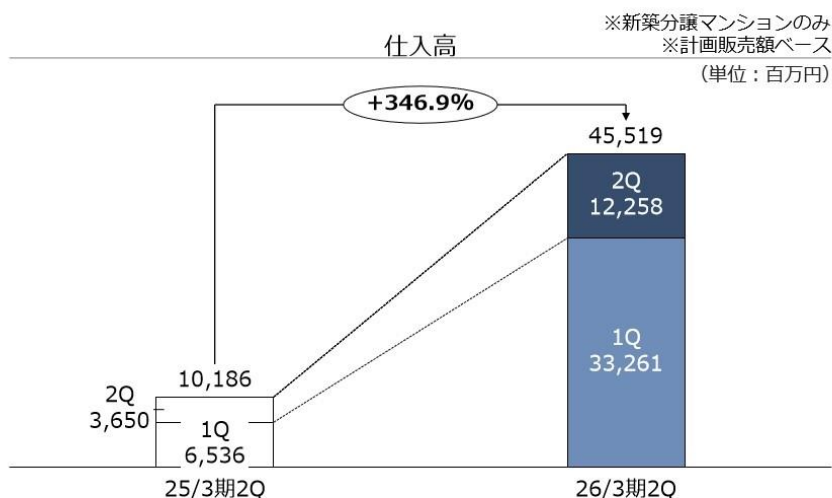
日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

仕入れて設計し、販売活動を行う、その後、マンション建設が完了して引渡して売上となります。  
 そのため、記載の仕入高、供給高、契約高を分譲事業における売上の先行指標と位置づけまして、  
 進捗状況を重要視しております。

## 分譲事業 仕入高

仕入高 供給高 契約高 売上高 MEIWA 明和地所

- 第2四半期の仕入高は、455億円（前年同期比+346.9%）
- 大型物件の仕入により、前年同期比で大幅に増加



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

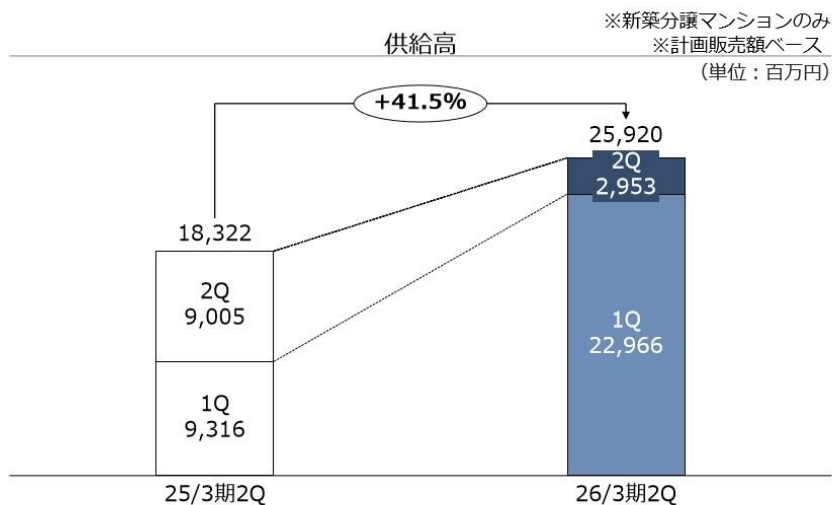
50

仕入高につきましては、大型物件の仕入によりまして、前年同期比 347%増の 455 億円となりました。

## 分譲事業 供給高

仕入高 供給高 契約高 売上高 MEIWA 明和地所

- 第2四半期の供給高は、259億円（前年同期比+41.5%）



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

51

## サポート

日本 050-5212-7790  
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
 Asia's Meetings, Globally

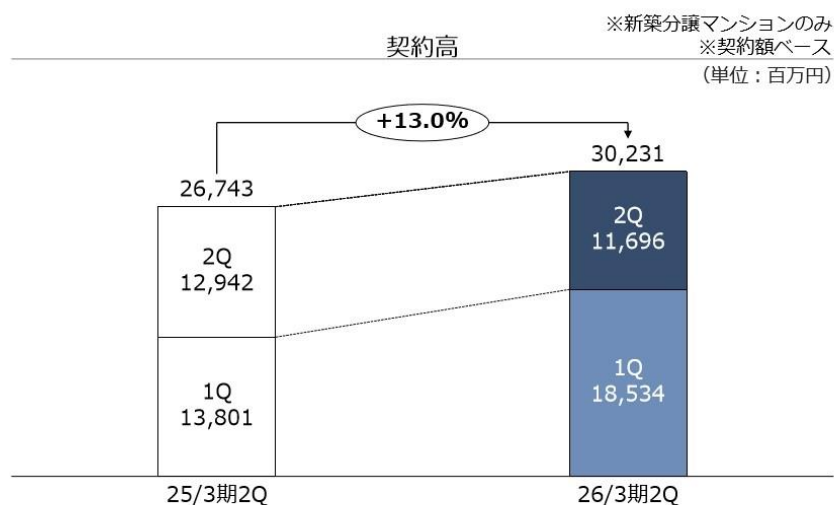


続いて、供給高につきましては 42%増の 259 億円となりました。

## 分譲事業 契約高

仕入高 供給高 契約高 売上高 MEIWA 明和地所

- 第2四半期の契約高は、302億円（前年同期比+13.0%）



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

52

契約高につきましては、13%増の 302 億円となりました。

## トピックス：第2四半期 供給物件

MEIWA 明和地所

- 「札幌」駅から1駅の「苗穂」駅より徒歩2分と、希少な立地

### CLIO クリオ札幌苗穂ステーションフロント



北海道札幌市 総戸数56戸  
2025年9月販売開始  
2026年9月竣工予定

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

53

分譲事業のトピックスといたしまして、第2四半期に供給を開始した「クリオ札幌苗穂ステーションフロント」をご紹介します。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

SCRIPTS  
Asia's Meetings, Globally

札幌駅から1駅の苗穂駅周辺は、再開発により発展した生活利便性の高いエリアとなっております。本物件は苗穂駅から徒歩2分と希少な立地となっております、お客様からご好評をいただいております。

## 流通事業について

 明和地所

- 業績：売上高148億円（前年同期比+41.4%）、セグメント利益12億円（同+37.2%）
- 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：93億円（同+81.8%）
- 売買仲介は、前年同期比で減収
  - 売上高：6億円（同△3.4%）
- 富裕層向けのウェルスソリューション事業は、第2四半期までに6物件の決済・引渡しを完了
  - 売上高：32億円（同△26.5%）
  - 仕入高：53億円（同△43.1%）

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

 55

続きまして、流通事業についてご説明いたします。

こちらは、流通事業のサマリーでございます。流通事業については、売上高148億円、セグメント利益12億円と、前年同期比で増収増益となりました。

買取再販につきましては、人員の増強により順調に業容を拡大中でございまして、売上高は前年同期比82%増の93億円となりました。売買仲介につきましては、前年同期比3%減の6億円となりました。ウェルスソリューション事業では、第2四半期で6物件の決済、引渡しを完了いたしました。売上高につきましては、前年同期比27%減の32億円となりました。仕入れ高は53億円と、前年同期を下回りました。

## サポート

日本 050-5212-7790

フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

 **SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally



■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	10,496	14,842	4,345	41.4%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	—	△0	—
計	10,496	14,842	4,345	41.4%
セグメント利益	938	1,287	349	37.2%

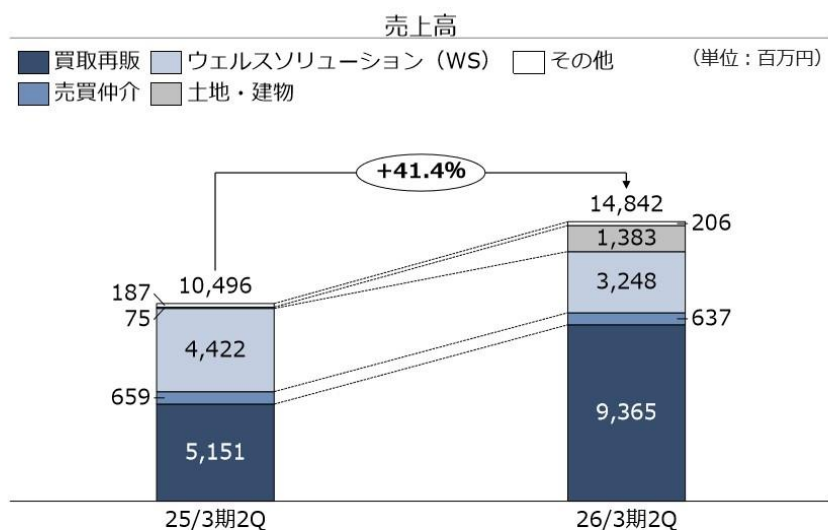
Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

56

こちらは、流通事業の実績でございます。先ほど申し上げたとおり、増収増益となりました。

流通事業 売上高

■ 第2四半期売上高は148億円（前年同期比+41.4%）



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

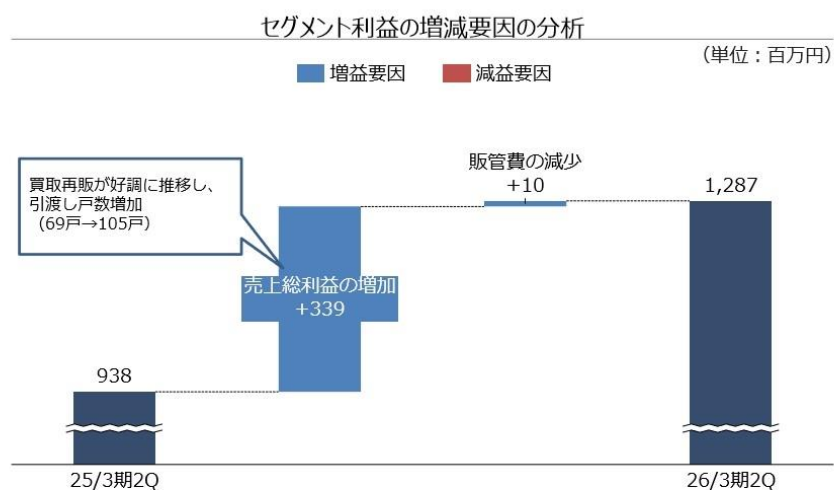
57

続きまして、売上高の内訳となっております。買取再販が好調に推移したことで、前年同期比で4割増収の148億円となりました。

サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

- 買取再販が好調に推移したことで売上総利益が増加し、増益となった。

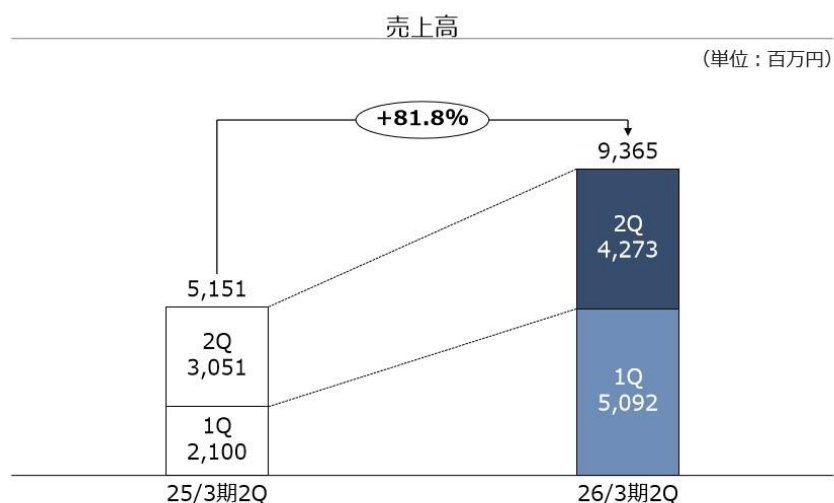


Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

58

こちら、セグメント利益の増減要因となっております。先ほど申し上げた増収要因によりまして、売上総利益が増加したことで、前年同期の 9 億円から 12 億円へ増益となりました。

- 第 2 四半期は、売上高 93 億円（前年同期比+81.8%）



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

59

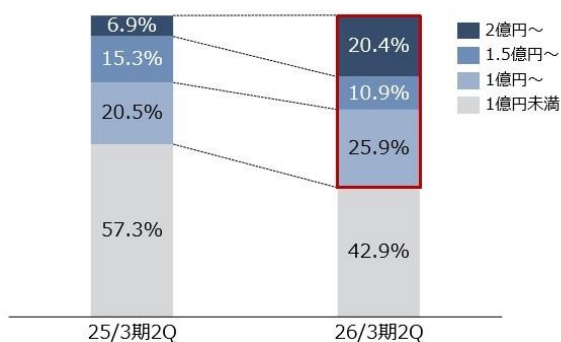
買取再販の売上高につきましては、前年同期比 82%増の 93 億円となりました。仕入人員の増強や厳選した仕入が功を奏しまして、売上高は大幅に増加いたしました。

## トピックス：買取再販 上質な住まいづくり

MEIWA 明和地所

- 高品質なリ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 販売契約の価格帯別構成比（金額ベース）



▲東京都港区 / 1LDK / 72.62㎡ / 築15年



都心×高品質な高付加価値の物件に注力していく

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

60

買取再販においては、新築分譲マンションと同様に1億円を超える高価格帯物件の販売比率が上昇しております。この第2四半期につきましては、1億円超の物件の販売高比率が57%と、前年同期の43%から上昇いたしました。分譲事業で培った住まいづくりのノウハウを生かしまして、高品質なリノベーションを施した好立地の物件を提供することで、高価格帯の物件においてもお客様に選んでいただいております。

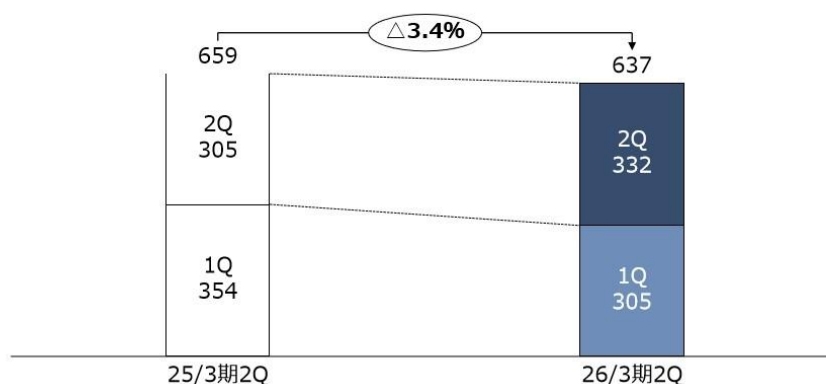
## 流通事業 売買仲介

MEIWA 明和地所

- 第2四半期は、売上高6億円（前年同期比△3.4%）

売上高（手数料）

（単位：百万円）



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

61

## サポート

日本

050-5212-7790

フリーダイヤル

0120-966-744

メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally

売買仲介の売上高につきましては、3%減の6億円となりました。

## 流通事業 ウェルスソリューション

MEIWA 明和地所

- 第2四半期までに6物件の決済・引渡しを完了

### 26/3期2Q 主な売上物件

恵比寿プラタナスビル



東京都渋谷区  
鉄骨造・地上3階建  
2025年8月引渡し済

片瀬江ノ島シーサイドハイツ



神奈川県藤沢市  
鉄筋コンクリート造・5階建  
2025年9月引渡し済

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

62

富裕層向けのウェルスソリューション事業では、第2四半期までに賃貸マンション等の投資用不動産6物件の決済、引渡しを完了いたしました。

## 管理事業について

MEIWA 明和地所

- 業績：売上高32億円（前年同期比+9.0%）、セグメント利益2億円（同+33.2%）
- 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1,752戸（うち1,224戸はリプレイス）
- 第2四半期末時点の管理戸数は53,542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

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

64

続きまして、管理事業についてご説明いたします。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally

まず、管理事業のサマリーでございます。管理事業は、売上高 32 億円、セグメント利益 2 億円と、前年同期比で増収増益となりました。

注力している他社管理物件のリプレイスについては、高い顧客満足度を背景に着実に進捗しております。管理戸数の積上げに寄与しております。管理戸数については、第 2 四半期末時点で 5 万 3,000 戸を超えております。ボリューム拡大と管理サービスのさらなる品質向上の両立を図るために、kanri.online の機能拡充を通じたペーパーレス化を進めまして、コスト削減を図りながらも業務のスピードアップによる品質向上を推進しております。

## 2026年3月期 第2四半期 管理事業 業績

MEIWA 明和地所

### ■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	25/3期2Q 実績	26/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	2,961	3,227	266	9.0%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	16	24	8	54.3%
計	2,977	3,252	274	9.2%
セグメント利益	182	243	60	33.2%

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

65

こちらは、管理事業の実績となります。先ほど申し上げたとおり、増収増益となりました。

## サポート

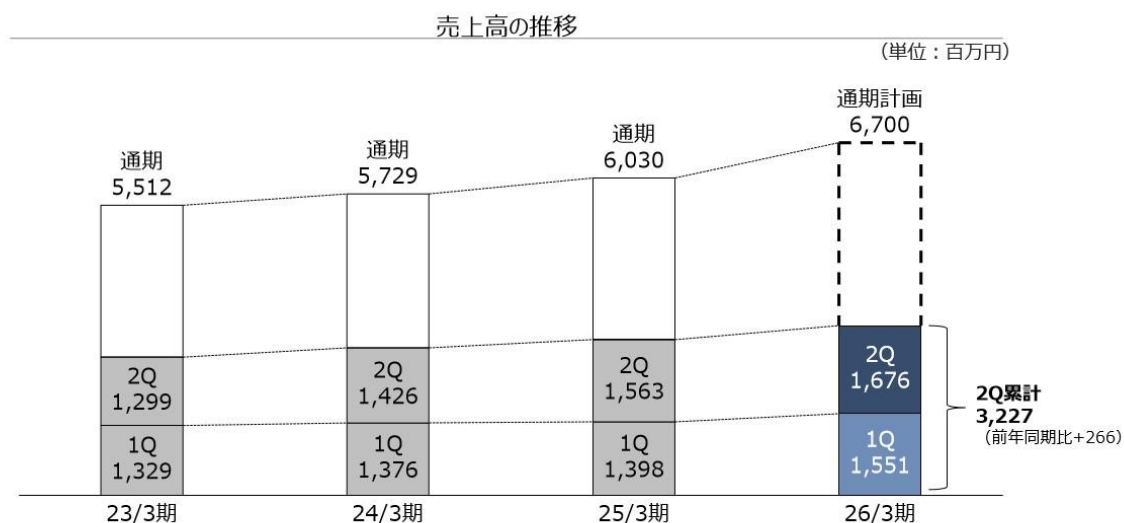
日本 050-5212-7790

フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally



- 第2四半期売上高は32億円（前年同期比+9.0%）

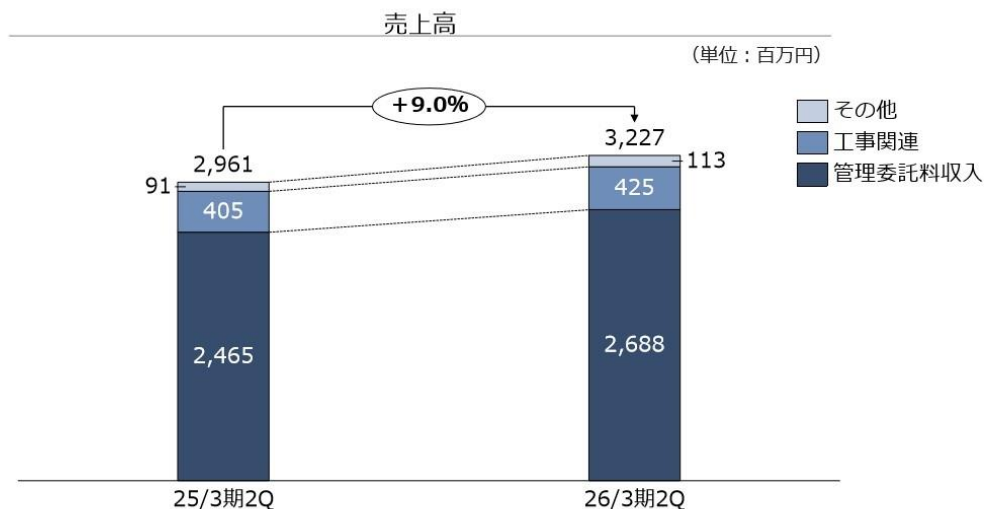


Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

66

売上高につきましては、前年同期から2億円増加いたしまして32億円となりました。通期計画の67億円に向けまして堅調に推移しております。

- 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

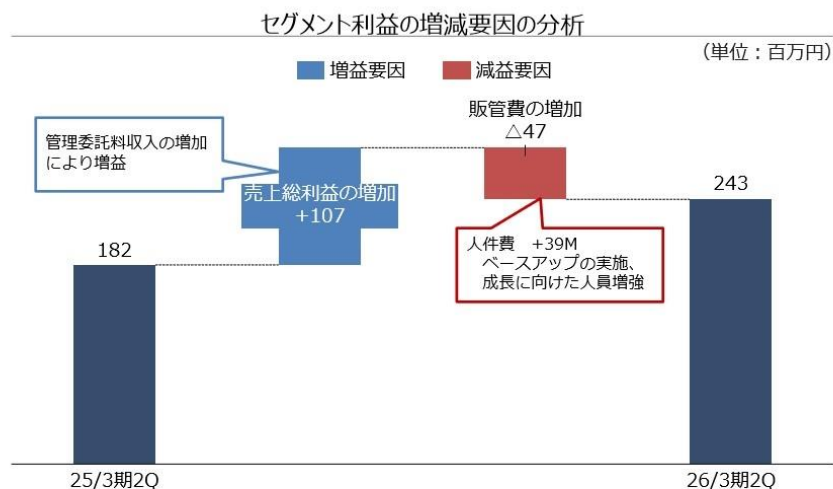


Copyright © MEIWA ESTATE Co., Ltd. All rights reserved.

67

続きまして、売上高の内訳となります。他社管理物件のリプレイスの推進によりまして、管理委託料収入が増加したことで、前年同期比で増収となりました。

- 管理委託料収入の増加により売上総利益が増加し、増益



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

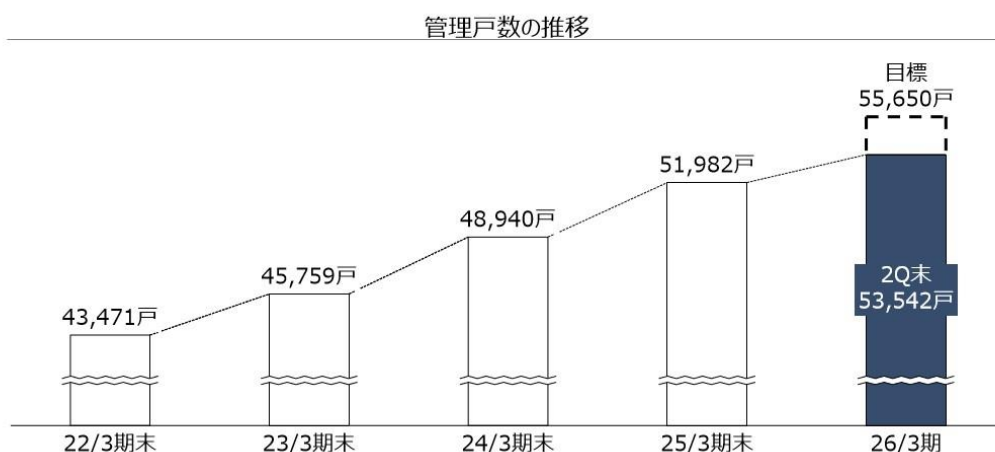
68

続いては、セグメント利益の増減要因です。

管理委託料収入の増加によりまして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吸収いたしました。これによりまして、前年同期比で増益となりました。なお、人件費の増加につきましては、ベースアップの実施と、人員の増強によるものでございます。

## 管理事業 管理戸数の推移

- 第2四半期末時点で、管理戸数は53,542戸まで伸長した



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

69

## サポート

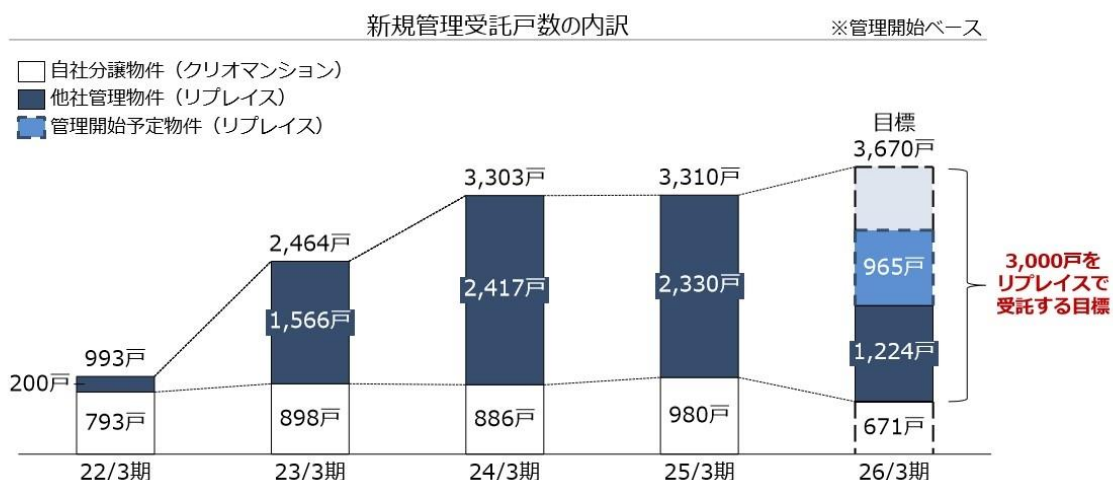
日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

お客様からの高い評価を受けまして、他社管理物件の管理組合からリプレイスのご相談をいただく機会が増えておりまして、管理戸数は着実に伸びております。第2四半期末時点の管理戸数は5万3,542戸となりました。

## 管理事業 新規管理受託の状況

MEIWA 明和地所

- 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



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

70

第2四半期末時点で、リプレイスによる新規受託戸数につきましては2,189戸を見込んでおります。引き続き受託営業に力を入れまして、安定した収益基盤である管理委託料収入の増加を図っていきます。

以降のページにつきましては Fact Sheet となっております。

以上をもちまして、2026年3月期第2四半期の決算説明を終わります。ご清聴いただきまして誠にありがとうございました。

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

**SCRIPTS**  
Asia's Meetings, Globally

## 質疑応答

---

**質問者 [Q]：**業績は好調のようであるが、業績修正や配当の見直し等を行わないのはなぜか。

**柿崎 [A]：**ご質問ありがとうございます。今、いただいたご質問につきましては、私からご回答させていただきます。

業績修正を行わないのかということでございますが、今期分譲の引渡しの80%が上期に集中しております。一方で、販管費を含めました経費の消化率というのは50%を下回っている状況でございます。完成在庫ですとか、それからウェルスソリューション物件の販売につきましては期初の予定を上回っておりますが、下期に関して見ますと仲介買取再販等の流通事業につきましてはコンサバティブに予想しております。一方で、仕入決済が下期に集中しておりまして、その資金調達の費用の増加も見込まれております。当社といたしましては通期の業績を重視しておりますので、業績の修正を行わないといたしております。

**質問者 [Q]：**建設費が急上昇を始めて数年が経過すると思うが、足元の事業への影響はどうか。また今後、建設費はさらに上昇すると考えておられるのか。仮にそう考えておられるとすると、さらに上昇するコストへの対応策はどういったことか。

**柿崎 [A]：**ありがとうございます。ただいまいただいたご質問についても私から回答させていただきます。

建築費が上昇して数年経つということでございますが、今後につきましても人手不足ですとか、それから働き方改革等含めると、建築費につきましては引き続き上昇するのではないかと考えております。あとは、上昇する中でこういったコストを抑えていくかでございますが、当社につきましては従来よりゼネコンさんと一体となって、高付加価値の商品を維持しながら経済設計を進めるということを行っておりますので、そういったことがまず一つの要因でございます。

あとは仕入の段階におきましても、立地を厳選することによりまして高価格帯になっても価格吸収性があるような立地を厳選して仕入れるというところを心がけて、その対応策といたしたいと考えております。

**質問者 [Q]：**建替え事業が軌道に乗るには長い時間を要するものと思っていたが、御社においては比較的短期間で二つの事業をものにしている。何か秘訣のようなものはあるのか。また、開示されている二つのPJにおける売上規模はどの程度となるのか。

---

### サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



**柿崎 [A]：**当社といたしましては、2023 年の 4 月に再開発・建替事業部を新設いたしまして、経験豊富な中途の方に来ていただきまして事業化の模索を地道に続けてきたことが、まず結果につながっているのではないかと考えております。

また当社、2025 年 3 月に明和地所グループマンション再生相談室を開設いたしまして、明和地所コミュニティを含めまして、明和地所グループ全体で多くの情報取得に努めてございます。そう考えますと、特効薬ですとか秘薬というものはございまして、地道に権利者の皆様にご理解とご協力を賜ることをやっていくしかないのかなと考えております。

また、当社は長年、高付加価値の新築マンションのものづくりを行ってきたので、その実績をご評価いただいている部分もあると思います。

あと、最後おっしゃった売上の規模についてでございますが、個別の話はご容赦願いたいと思っております。

**質問者 [Q]：**最近、転売や複数住戸購入に対する動きがありますが、御社は実需主力で影響は小さいのか。

**柿崎 [A]：**転売関係のご質問でございますね。確かに今いろんな形で報道がされておりますけども、今後の当社の対応につきましては社内で協議を進めているような段階でございます。ただ、当社の契約分析を見ますと、実需、実際にお住まいになる方のご購入が大半となっております。非居住者による購入とか契約は非常に少ない割合となっておりますので、現在において、その影響は少ないかなと思っておりますが、先ほど申し上げたとおり今話題になっておりますので、当社内でも協議を進めていきたいと考えております。

**質問者 [Q]：**不動産 M&A は仕入競合が少なく、採算が良さそうですが、通常の開発に比べて時間がかかるのではないかと。

**柿崎 [A]：**多少の時間はもちろんかかるとは思うのですけれども、当社、M&A も先ほどご説明したとおり数多く行ってきましたので、時間に関してはかなり短縮できていると思われます。他方、それだけではなくて等価交換事業ですとか通常の単純売却を含めまして、アセットクラスの多様化を図っておりますので、いろんな形で仕入手法の多様化を図りながら仕入高を確保したいと考えております。

[了]

---

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com





## 脚注

1. 音声不明瞭な箇所に付いては[音声不明瞭]と記載
2. 会話は[Q]は質問、[A]は回答、[M]はそのどちらでもない場合を示す

---

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

## 免責事項

本資料で提供されるコンテンツの信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性等について、SCRIPTS Asia 株式会社（以下、「当社」という）は一切の瑕疵担保責任及び保証責任を負いません。

本資料または当社及びデータソース先の商標、商号は、当社との個別の書面契約なしでは、いかなる投資商品（価格、リターン、パフォーマンスが、本サービスに基づいている、または連動している投資商品、例えば金融派生商品、仕組商品、投資信託、投資資産等）の情報配信・取引・販売促進・広告宣伝に関連して使用をしてはなりません。

本資料を通じて利用者に提供された情報は、投資に関するアドバイスまたは証券売買の勧誘を目的としておりません。本資料を利用した利用者による一切の行為は、すべて利用者の責任で行っていただきます。かかる利用及び行為の結果についても、利用者が責任を負うものとします。

本資料に関連して利用者が被った損害、損失、費用、並びに、本資料の提供の中断、停止、利用不能、変更及び当社による利用者の情報の削除、利用者の登録の取消し等に関連して利用者が被った損害、損失、費用につき、当社及びデータソース先は賠償又は補償する責任を一切負わないものとします。なお、本項における「損害、損失、費用」には、直接的損害及び通常損害のみならず、逸失利益、事業機会の喪失、データの喪失、事業の中断、その他間接的、特別的、派生的若しくは付随的損害の全てを意味します。

本資料に含まれる全ての著作権等の知的財産権は、特に明示された場合を除いて、当社に帰属します。また、本資料において特に明示された場合を除いて、事前の同意なく、これら著作物等の全部又は一部について、複製、送信、表示、実施、配布（有料・無料を問いません）、ライセンスの付与、変更、事後の使用を目的としての保存、その他の使用をすることはできません。

本資料のコンテンツは、当社によって編集されている可能性があります。

---

## サポート

日本 050-5212-7790  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com