



2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月8日
上場取引所 東

上場会社名 明和地所株式会社

コード番号 8869

URL <https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/>

代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 原田 英明

問合せ先責任者（役職名） 取締役 執行役員 社長室 室長（氏名） 島津 基実 (TEL) 03(5489)0111

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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第1四半期の連結業績（2024年4月1日～2024年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期第1四半期	21,252	51.2	2,120	126.9	1,885	175.1	1,573	168.6
2024年3月期第1四半期	14,058	20.6	934	13.7	685	28.7	585	23.1

(注) 包括利益 2025年3月期第1四半期 1,572百万円 (89.3%) 2024年3月期第1四半期 830百万円 (73.2%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期第1四半期	67.10	—
2024年3月期第1四半期	24.98	—

(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
2025年3月期第1四半期	123,250	32,607	26.5	1,390.65
2024年3月期	124,151	31,973	25.8	1,363.61

(参考) 自己資本 2025年3月期第1四半期 32,607百万円 2024年3月期 31,973百万円

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
2024年3月期	—	0.00	—	40.00	40.00
2025年3月期	—	—	—	—	—
2025年3月期（予想）	—	0.00	—	40.00	40.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	79,000	10.9	4,700	△5.5	3,600	△9.8	2,500	△10.1	106.62

(注) 直前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) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無
新規 ー社 (社名) 、除外 ー社 (社名)

(2) 四半期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 : 有
- 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2025年3月期1Q	23,447,684株	2024年3月期	23,447,684株
2025年3月期1Q	ー株	2024年3月期	ー株
2025年3月期1Q	23,447,684株	2024年3月期1Q	23,447,684株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(会計方針の変更に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(収益認識関係)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累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、建設業界における建築資材の高騰や人手不足の影響で、分譲マンションの平均価格は高止まりの状態が続いています。また、仕入の競合激化や各デベロッパーの慎重な姿勢により、供給戸数が前年同期比で減少しています。一方で、金利上昇の影響が懸念されながらも、資産価値の高い住宅に対する需要は底堅く推移しています。

このような環境下、当社は環境共生型のマンションの開発を推進しており、ZEH-M Oriented認定取得物件の開発に注力しています。新築マンション購入者が選ぶ顧客満足度調査「SUUMO AWARD 2024」においては、【首都圏 分譲マンションデベロッパー・販売会社の部】省エネ部門で優秀賞を受賞しました。また、2024年オリコン顧客満足度ランキング「新築分譲マンション 首都圏」の評価項目の「デザイン」では、62社中当社は4位にランクインしており、デザイン性についても高い評価をいただいています。引き続き、環境に配慮した付加価値の高いマンションの開発に努めてまいります。

また、管理事業においては、SUUMO AWARD 2024【首都圏 管理会社の部】修繕対応部門（100戸未満の部）で最優秀賞を受賞しました。今後も管理サービスの品質向上に努め、お客様の安心・安全な暮らしを支えるとともに、他社管理物件の受託（リプレイス）につなげてまいります。

流通事業においては、拡大を続ける中古マンション市場を取り込み、買取再販・売買仲介が好調に推移しています。また、富裕層向けのウェルスソリューション（一棟販売）においては、当第1四半期に2棟の決済・引渡し完了するとともに、将来の売上材料の仕入が着実に進捗しています。

この結果、当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高212億52百万円（前年同期比51.2%増）、営業利益21億20百万円（同126.9%増）、経常利益18億85百万円（同175.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益15億73百万円（同168.6%増）と増収増益となりました。

主力商品である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。2025年3月期については、第4四半期に引渡しが集中しているため、通期予想についての影響はありません。なお、新築分譲マンションの通期計画は、売上高500億円となっていますが、当第1四半期末時点で、売上計上済みと契約済みとを合わせますと、通期計画の88%が達成済みとなっており、販売は順調に進捗しております。詳細につきましては、2024年8月8日に開示いたしました「2025年3月期 第1四半期 決算説明資料」をご参照ください。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

① 分譲事業

分譲事業におきましては、新築分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加したこと等から、売上高143億4百万円（前年同期比87.0%増）、セグメント利益14億66百万円（同200.2%増）となりました。

② 流通事業

流通事業におきましては、売上高53億28百万円（前年同期比11.4%増）、セグメント利益8億円（同82.9%増）となりました。

③ 管理事業

管理事業におきましては、売上高13億98百万円（前年同期比1.6%増）、セグメント利益40百万円（同42.1%減）となりました。

④ 賃貸事業

賃貸事業におきましては、売上高1億95百万円（前年同期比3.0%減）、セグメント利益87百万円（同5.7%減）となりました。

⑤ その他事業

その他事業におきましては、売上高は24百万円（前年同期比51.6%減）、セグメント損失9百万円（前年同期はセグメント利益19百万円）となりました。

詳細につきましては、2024年8月8日に開示いたしました「2025年3月期 第1四半期 決算説明資料」をご参照ください。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は1,112億33百万円となり、前連結会計年度末比38億38百万円減少いたしました。これは仕掛販売用不動産が71億82百万円増加した一方で、現金及び預金が20億41百万円、販売用不動産が85億88百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は120億16百万円となり、前連結会計年度末比29億36百万円増加いたしました。これは土地が27億40百万円増加したこと等によるものであります。

この結果、資産合計は前連結会計年度末比9億1百万円減少し、1,232億50百万円となりました。

(負債)

流動負債は502億70百万円となり、前連結会計年度末比25億95百万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23億37百万円増加した一方で、電子記録債務が11億32百万円、前受金が31億32百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は403億72百万円となり、前連結会計年度末比10億59百万円増加いたしました。これは長期借入金が10億48百万円増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は前連結会計年度末比15億35百万円減少し、906億42百万円となりました。

(純資産)

純資産は326億7百万円となり、前連結会計年度末比6億34百万円増加いたしました。これは配当金9億37百万円の支払い、親会社株主に帰属する四半期純利益15億73百万円の計上によるものであります。

この結果、当第1四半期連結会計期間末の自己資本比率は、26.5%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年5月13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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,902	32,860
受取手形及び売掛金	199	100
販売用不動産	16,433	7,845
仕掛販売用不動産	62,257	69,440
営業貸付金	390	339
未収還付法人税等	0	1
その他	889	646
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	115,071	111,233
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,887	2,032
土地	4,227	6,967
その他(純額)	610	594
有形固定資産合計	6,724	9,594
無形固定資産		
ソフトウェア	58	57
のれん	7	6
その他	173	169
無形固定資産合計	239	233
投資その他の資産		
投資有価証券	104	99
繰延税金資産	564	621
退職給付に係る資産	264	271
その他	1,240	1,253
貸倒引当金	△58	△58
投資その他の資産合計	2,115	2,188
固定資産合計	9,079	12,016
資産合計	124,151	123,250

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,369	1,499
電子記録債務	18,438	17,305
短期借入金	10,730	10,495
1年内返済予定の長期借入金	10,001	12,339
未払費用	275	271
未払法人税等	215	456
前受金	7,969	4,837
賞与引当金	534	231
役員賞与引当金	106	31
株主優待引当金	90	35
その他	2,134	2,765
流動負債合計	52,865	50,270
固定負債		
長期借入金	38,294	39,342
役員退職慰労引当金	246	230
退職給付に係る負債	226	223
その他	544	575
固定負債合計	39,312	40,372
負債合計	92,178	90,642
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	23,051	23,686
株主資本合計	31,984	32,620
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△4
退職給付に係る調整累計額	△11	△8
その他の包括利益累計額合計	△11	△12
純資産合計	31,973	32,607
負債純資産合計	124,151	123,250

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
売上高	14,058	21,252
売上原価	10,543	16,376
売上総利益	3,515	4,875
販売費及び一般管理費	2,580	2,755
営業利益	934	2,120
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	18	46
助成金収入	2	6
貸倒引当金戻入額	0	0
その他	10	15
営業外収益合計	31	68
営業外費用		
支払利息	240	235
その他	39	67
営業外費用合計	280	303
経常利益	685	1,885
特別利益		
固定資産売却益	29	—
負ののれん発生益	—	77
特別利益合計	29	77
特別損失		
固定資産除却損	0	—
投資有価証券売却損	34	—
特別損失合計	34	—
税金等調整前四半期純利益	680	1,963
法人税、住民税及び事業税	6	1,421
法人税等調整額	88	△1,032
法人税等合計	95	389
四半期純利益	585	1,573
親会社株主に帰属する四半期純利益	585	1,573

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益	585	1,573
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	243	△4
退職給付に係る調整額	1	2
その他の包括利益合計	244	△1
四半期包括利益	830	1,572
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	830	1,572

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前年四半期の四半期連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6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	四半期連結損益計算書計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	7,647	4,781	1,376	201	14,007	51	14,058	—	14,058
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	10	37	48	753	801	△801	—
計	7,647	4,781	1,387	239	14,055	804	14,860	△801	14,058
セグメント利益	488	437	69	92	1,088	19	1,107	△173	934

(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△1億73百万円は、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1億73百万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、四半期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 当第1四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年6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	四半期連結損益計算書計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	14,304	5,328	1,398	195	21,227	24	21,252	—	21,252
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	7	36	44	264	308	△308	—
計	14,304	5,328	1,406	232	21,271	289	21,561	△308	21,252
セグメント利益又は損失(△)	1,466	800	40	87	2,394	△9	2,384	△264	2,120

- (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△2億64百万円は、セグメント間取引消去35百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2億99百万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、四半期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
(重要な負ののれん発生益)

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しております。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	60百万円	58百万円
のれんの償却額	1	1

(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 前第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	7,647	4,743	1,356	15	13,762	47	13,810
一定の期間にわたり移転される財	—	—	19	—	19	—	19
顧客との契約から生じる収益	7,647	4,743	1,376	15	13,782	47	13,830
その他の収益	—	38	—	186	225	3	228
外部顧客への売上高	7,647	4,781	1,376	201	14,007	51	14,058

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	14,280	5,282	1,378	13	20,955	19	20,974
一定の期間にわたり移転される財	—	—	20	—	20	—	20
顧客との契約から生じる収益	14,280	5,282	1,398	13	20,975	19	20,995
その他の収益	23	45	—	182	251	5	257
外部顧客への売上高	14,304	5,328	1,398	195	21,227	24	21,252

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。