

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月11日
【中間会計期間】	第40期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）
【会社名】	明和地所株式会社
【英訳名】	Meiwa Estate Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原田 英明
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03(5489)0111(大代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 義澤 俊介
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03(5489)0111(大代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 義澤 俊介
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第39期 中間連結会計期間	第40期 中間連結会計期間	第39期
会計期間	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2025年4月1日 至2025年9月30日	自2024年4月1日 至2025年3月31日
売上高 (百万円)	34,825	58,991	79,902
経常利益 (百万円)	2,162	6,990	3,769
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	1,644	4,829	2,897
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	1,647	4,809	2,943
純資産額 (百万円)	32,682	37,851	33,979
総資産額 (百万円)	119,391	141,347	152,097
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	70.13	205.97	123.57
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.4	26.8	22.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	21,594	15,251	33,373
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,574	354	5,843
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	8,883	9,359	26,787
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (百万円)	20,267	27,659	22,122

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社に異動はありません。

なお、当中間連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについては重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

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、土地価格の上昇や、建設業界における人手不足や資材価格の高止まりの影響で、分譲マンションの平均価格は高値が続いています。一方で、仕入れ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は減少傾向が続いていることから、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、分譲事業において、当社はデザイン性に優れた付加価値の高いマンションの開発に努めており、2025年10月には「クリオ横濱センター北グランシック」（2025年2月竣工済）、「クリオ ラベルヴィ中央湊」（2025年1月竣工済）が2025年度グッドデザイン賞を受賞しました。当社が手掛ける集合住宅のグッドデザイン賞受賞は累計8物件となり、2年連続の2物件同時受賞となります。また、環境共生型のマンションの開発にも積極的に取り組んでおり、新築マンション購入者が選ぶ顧客満足度調査「SUUMO AWARD 2025」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、2年連続の優秀賞を受賞しました。引き続き、環境に配慮した高付加価値マンションの開発に努めてまいります。

流通事業においては、新築分譲マンションに比べて値ごろ感のあるリノベーションマンションへの需要が高まっており、買取再販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、当中間期に6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れを着実に進めています。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、売上高589億91百万円（前年同期比69.4%増）、営業利益77億7百万円（同185.0%増）、経常利益69億90百万円（同223.2%増）、親会社株主に帰属する中間純利益48億29百万円（同193.7%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。2026年3月期については、上半期の引渡し予定分（新規引渡し物件のうち78%）について計画通りに引渡しを完了しました。なお、通期予想についての変更はありません。

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、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しております。以下の前年同期比較については、前年同中間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。

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405億19百万円（前年同期比93.6%増）、セグメント利益64億円（同258.8%増）となりました。

流通事業

流通事業におきましては、売上高148億42百万円（前年同期比41.4%増）、セグメント利益12億87百万円（同37.2%増）となりました。

管理事業

管理事業におきましては、売上高32億27百万円（前年同期比9.0%増）、セグメント利益2億43百万円（同33.2%増）となりました。

賃貸事業

賃貸事業におきましては、売上高3億24百万円（前年同期比15.7%減）、セグメント利益1億21百万円（同15.5%減）となりました。

その他

その他事業におきましては、売上高は78百万円（前年同期比53.9%増）、セグメント利益36百万円（同522.6%増）となりました。

詳細につきましては、2025年11月10日に開示いたしました「2026年3月期 第2四半期 決算説明資料」をご参照ください。

（2）財政状態の分析

（資産）

当中間連結会計期間末における流動資産は1,290億50百万円となり、前連結会計年度末比110億61百万円減少いたしました。現金及び預金が55億37百万円増加した一方で、仕掛販売用不動産が91億94百万円、販売用不動産が63億84百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は122億97百万円となり、前連結会計年度末比3億11百万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107億49百万円減少し、1,413億47百万円となりました。

（負債）

流動負債は518億27百万円となり、前連結会計年度末比156億84百万円減少いたしました。これは未払法人税等が21億33百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が94億15百万円、電子記録債務が72億65百万円、前受金が15億77百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は516億69百万円となり、前連結会計年度末比10億62百万円増加いたしました。これは長期借入金が11億73百万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146億21百万円減少し、1,034億96百万円となりました。

（純資産）

純資産は378億51百万円となり、前連結会計年度末比38億71百万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中間純利益48億29百万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26.8%となりました。

（3）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55億37百万円増加し、276億59百万円となりました。

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）

営業活動によるキャッシュ・フローは、152億51百万円の資金の増加（前年同期は215億94百万円の減少）となりました。これは税金等調整前中間純利益69億93百万円の計上、棚卸資産155億31百万円の減少、仕入債務76億15百万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）

投資活動によるキャッシュ・フローは、3億54百万円の資金の減少（前年同期は15億74百万円の減少）となりました。これは有形固定資産の取得による支出4億9百万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）

財務活動によるキャッシュ・フローは、93億59百万円の資金の減少（前年同期は88億83百万円の増加）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110億3百万円、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191億10百万円等によるものであります。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書の「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」に記載した会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	104,000,000
計	104,000,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行 数(株) (2025年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2025年11月11日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	23,447,684	23,447,684	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数100株
計	23,447,684	23,447,684	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額(百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2025年4月1日～ 2025年9月30日	-	23,447,684	-	3,537	-	5,395

(5) 【大株主の状況】

2025年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
(株)英興発	東京都武蔵野市吉祥寺南町2-28-10	8,751	37.32
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託 口)	東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インター シティAIR	1,715	7.31
高杉 純	東京都世田谷区	700	2.98
高杉 麻美	東京都世田谷区	600	2.55
(株)スペース・P	東京都武蔵野市吉祥寺北町1-12-11	400	1.70
(株)G T	東京都武蔵野市吉祥寺南町1-32-28	350	1.49
(株)F U K U	東京都武蔵野市吉祥寺南町1-32-28	350	1.49
(株)日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	321	1.37
原田 耕次	東京都武蔵野市	200	0.85
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク、エヌ・エ イ東京支店)	PALISADES WEST 6300 , BEE CAVE ROAD BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US (東京都新宿区新宿6-27-30)	194	0.82
計	-	13,582	57.92

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行(株)の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。
2. (株)日本カストディ銀行の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,427,900	234,258	-
単元未満株式	普通株式 19,784	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	23,447,684	-	-
総株主の議決権	-	234,258	-

(注)「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2,100株含まれております。また、「議決権の数」には証券保管振替機構名義の株式に係る議決権21個は含まれておりません。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間連結会計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部 流通事業本部長 (ウェルスソリューション部・都市開発事業部・建設部担当)	取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部 流通事業本部長 (ウェルスソリューション部担当)	鈴木 真	2025年7月1日
取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部 流通事業本部長 (仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・PM事業部・流通企画部担当)	取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部 流通事業本部長 (仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建設部・PM事業部・流通管理部・流通企画部担当)	三平 慎也	2025年7月1日
取締役 執行役員 開発事業本部 開発事業本部長 (マンション事業部担当)	取締役 執行役員 開発事業本部 開発事業本部長 (マンション事業部・都市開発事業部担当)	福眞 吉葉	2025年7月1日

第4【経理の状況】

1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2025年4月1日から2025年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,472	28,009
受取手形及び売掛金	217	184
販売用不動産	26,974	20,590
仕掛販売用不動産	87,859	78,664
営業貸付金	435	382
未収還付法人税等	32	0
その他	2,122	1,220
貸倒引当金	2	0
流動資産合計	140,112	129,050
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,553	2,491
土地	7,008	7,003
その他（純額）	284	667
有形固定資産合計	9,847	10,162
無形固定資産		
ソフトウェア	69	62
のれん	2	0
その他	159	151
無形固定資産合計	232	214
投資その他の資産		
投資有価証券	96	97
繰延税金資産	307	358
退職給付に係る資産	347	358
その他	1,212	1,163
貸倒引当金	57	57
投資その他の資産合計	1,906	1,920
固定資産合計	11,985	12,297
資産合計	152,097	141,347

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,706	1,357
電子記録債務	17,572	10,306
短期借入金	15,825	15,678
1年内返済予定の長期借入金	21,491	12,076
未払費用	257	267
未払法人税等	215	2,349
前受金	7,806	6,229
賞与引当金	515	510
役員賞与引当金	152	80
株主優待引当金	96	1
その他	1,872	2,971
流動負債合計	67,512	51,827
固定負債		
長期借入金	49,495	50,669
役員退職慰労引当金	260	248
退職給付に係る負債	211	218
その他	638	532
固定負債合計	50,606	51,669
負債合計	118,118	103,496
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	25,011	28,902
株主資本合計	33,944	37,835
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7	6
退職給付に係る調整累計額	42	21
その他の包括利益累計額合計	34	15
純資産合計	33,979	37,851
負債純資産合計	152,097	141,347

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
売上高	34,825	58,991
売上原価	26,689	45,626
売上総利益	8,135	13,364
販売費及び一般管理費	5,431	5,656
営業利益	2,704	7,707
営業外収益		
受取利息	1	15
違約金収入	56	26
助成金収入	12	6
受取保険金	-	205
貸倒引当金戻入額	0	1
その他	28	18
営業外収益合計	99	274
営業外費用		
支払利息	500	821
営業外支払手数料	128	167
その他	12	2
営業外費用合計	640	991
経常利益	2,162	6,990
特別利益		
固定資産売却益	85	3
負ののれん発生益	77	-
特別利益合計	162	3
特別損失		
固定資産除却損	0	1
特別損失合計	0	1
税金等調整前中間純利益	2,325	6,993
法人税、住民税及び事業税	1,599	2,208
法人税等調整額	917	45
法人税等合計	681	2,163
中間純利益	1,644	4,829
親会社株主に帰属する中間純利益	1,644	4,829

【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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
中間純利益	1,644	4,829
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2	1
退職給付に係る調整額	5	21
その他の包括利益合計	3	19
中間包括利益	1,647	4,809
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,647	4,809

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025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	2,325	6,993
減価償却費	114	125
のれん償却額	2	2
負ののれん発生益	77	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	1
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	7	7
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	13	11
株主優待引当金の増減額(は減少)	79	95
賞与引当金の増減額(は減少)	4	5
役員賞与引当金の増減額(は減少)	42	72
受取利息及び受取配当金	2	16
受取保険金	-	205
支払利息	500	821
投資有価証券評価損益(は益)	2	-
固定資産売却損益(は益)	85	3
固定資産除却損	0	1
売上債権の増減額(は増加)	19	32
棚卸資産の増減額(は増加)	7,067	15,531
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	17	10
その他の資産の増減額(は増加)	156	927
未収消費税等の増減額(は増加)	388	19
仕入債務の増減額(は減少)	13,605	7,615
その他の負債の増減額(は減少)	3,350	1,986
未払消費税等の増減額(は減少)	756	1,507
その他	34	192
小計	20,092	16,137
利息及び配当金の受取額	2	16
保険金の受取額	-	205
利息の支払額	535	806
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	839	133
その他	128	167
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,594	15,251
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	340	260
定期預金の払戻による収入	340	260
有形固定資産の取得による支出	6	409
有形固定資産の売却による収入	281	22
無形固定資産の取得による支出	6	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1,823	-
その他	32	32
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,574	354
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)	561	281
長期借入れによる収入	18,446	11,003
長期借入金の返済による支出	9,159	19,110
配当金の支払額	937	937
ファイナンス・リース債務の返済による支出	27	33
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,883	9,359
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	14,284	5,537
現金及び現金同等物の期首残高	34,552	22,122
現金及び現金同等物の中間期末残高	20,267	27,659

【注記事項】

(中間連結貸借対照表関係)

1 偶発債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

債務保証

	前連結会計年度 (2025年 3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9月30日)
住宅ローン利用顧客	5,433百万円	7,163百万円

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年 9月30日)
給与手当	1,536百万円	1,568百万円
退職給付費用	63	44
賞与引当金繰入額	448	436
役員賞与引当金繰入額	63	80
役員退職慰労引当金繰入額	3	4
広告宣伝費	744	847
貸倒引当金繰入額	-	0

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年 9月30日)
現金及び預金勘定	20,617百万円	28,009百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び担保に供している定期預金	350	350
現金及び現金同等物	20,267	27,659

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当金支払額

(決 議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	937	40	2024年3月31日	2024年6月28日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

1. 配当金支払額

(決 議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年6月27日 定時株主総会	普通株式	937	40	2025年3月31日	2025年6月30日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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	20,932	10,496	2,961	384	34,774	51	34,825	-	34,825
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	0	16	73	90	710	800	800	-
計	20,932	10,496	2,977	458	34,864	761	35,625	800	34,825
セグメント利益	1,784	938	182	143	3,048	5	3,054	350	2,704

(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 3億50百万円は、セグメント間取引消去46百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3億97百万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

(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。

当中間連結会計期間（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	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。

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

中間連結会計期間より、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しております。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、当中間連結会計期間の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(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

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9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	20,912	10,377	2,919	25	34,236	41	34,277
一定の期間にわたり移転される財	-	-	41	-	41	-	41
顧客との契約から生じる収益	20,912	10,377	2,961	25	34,277	41	34,319
その他の収益	19	118	-	358	496	9	506
外部顧客への売上高	20,932	10,496	2,961	384	34,774	51	34,825

(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。

当中間連結会計期間(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	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。

2. 報告セグメントの変更等に関する情報

中間連結会計期間より、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しております。

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は、当中間連結会計期間の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
1 株当たり中間純利益	70円13銭	205円97銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	1,644	4,829
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	1,644	4,829
普通株式の期中平均株式数 (千株)	23,447	23,447

(注) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年11月11日

明和地所株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和徳
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鵜飼 豊一
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている明和地所株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、明和地所株式会社及び連結子会社の2025年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは期中レビューの対象には含まれておりません。