

**明和地所株式会社 (8869)**  
**2024年3月期 第1四半期**

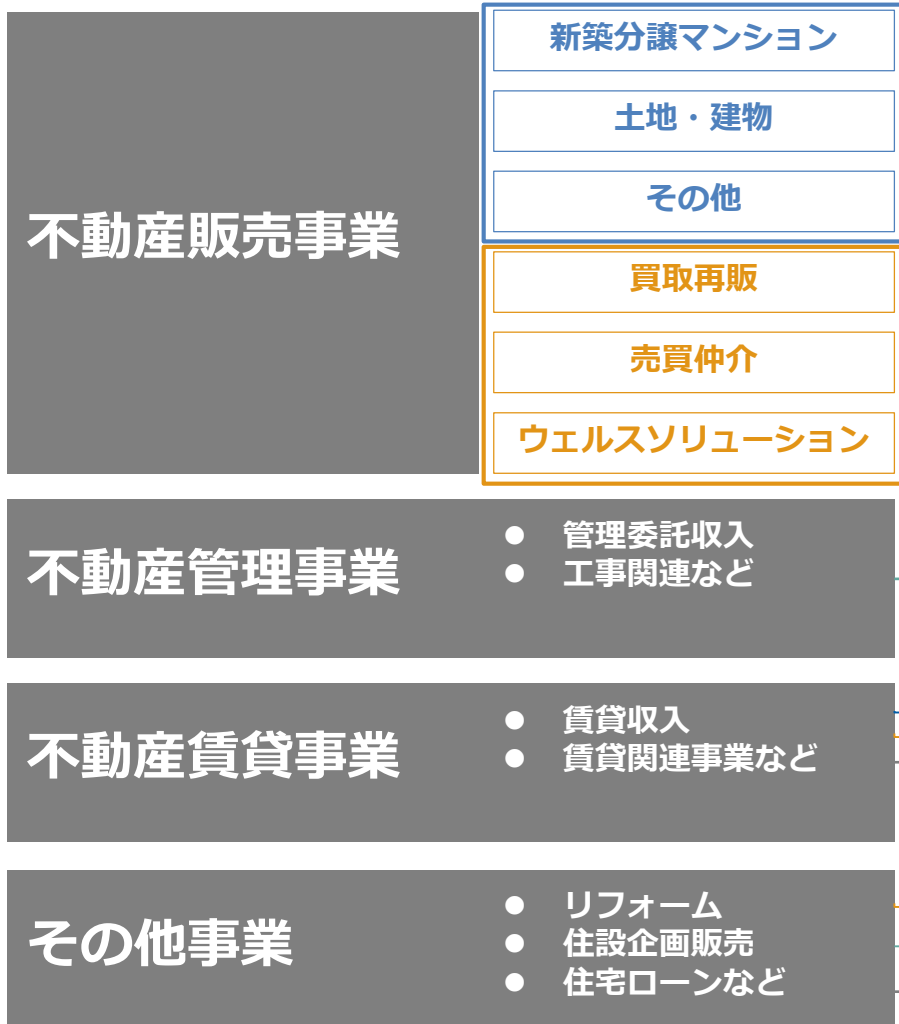
**決算補足説明資料**

2023年8月9日

■ 報告セグメントの変更について	P.02
■ 業績サマリー	P.03
■ 2024年3月期 第1四半期 連結業績	P.07
■ 分譲事業	P.16
■ 流通事業	P.27
■ 管理事業	P.33
■ 株主還元	P.40
■ Fact Sheet	P.45

## ■ 2023年5月に公表の通り、現状の管理体制に合わせ、報告セグメントを変更

### ➤ 旧報告セグメント



### ➤ 新報告セグメント



# 業績サマリー

## ■ 2024年3月期 第1四半期 決算

- 第1四半期は、**前年同期比増収増益**

- **売上高140億円（前年同期比+20%） 営業利益9億円（同+13%）**

- **経常利益6億円（同+28%） 当期純利益5億円（同+23%）**

## ■ 2024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・営業利益・経常利益で増収増益**となる見通し

- **売上高830億円（前期比+33%） 営業利益63億円（同+6%） 経常利益52億円（同+4%）**

- **分譲マンションは通期売上高計画に対し96%契約済（第1四半期末時点）**

- 配当は、期末に **1株当たり50円を予定（前期比5円増配予定）**

## ■ 分譲事業

- 仕入高：126億円（前年同期比△8%） → 第2四半期以降の売上材料1,700億円超を確保
- 供給高：129億円（前年同期比+7%） → 翌期計上予定の物件を供給開始
- 契約高：96億円（前年同期比△19%） → 通期売上高計画に対する契約進捗率は96%

## ■ 流通事業

- 流通事業全体では、前年同期比増収増益
- 買取再販・売買取介ともに好調に推移
- ウェルスソリューション（一棟販売）で2棟の決済・引渡しを完了

## ■ 管理事業

- 管理事業は前年同期比増収減益
- 受託営業を強化し、他社管理物件のリプレイスが順調に増加  
（第1四半期末時点で管理戸数46,171戸）

## ■ 賃貸事業

- 売上高は201百万円（前年同期比△12%）、  
セグメント利益92百万円（同△29%）

## ■ その他事業

- 売上高は51百万円（前年同期比+11%）、  
セグメント利益19百万円（前年同期はセグメント損失0.7百万円）

# 2024年3月期 第1四半期 連結業績



# 2024年3月期 第1四半期 連結業績

- 売上高は140億円（前年同期比+20%）
- 営業利益9億円（同+13%）、経常利益6億円（同+28%）、当期純利益5億円（同+23%）

（単位：百万円）

	23/3期1Q 実績	24/3期1Q 実績	増減	増減率		24/3期 通期計画 (2023/5/11公表)	進捗率
売上高	11,654	14,058	2,404	20.6%	ウエルスリレーション (WS) +26億円	83,000	16.9%
売上総利益	2,971	3,515	543	18.3%		17,500	20.1%
（売上総利益率）	(25.5%)	(25.0%)	(△0.5P)	-	WS一棟販売による 仲介手数料増等 (P14参照)	(21.1%)	-
販管費	2,149	2,580	431	20.1%		11,200	23.0%
営業利益	822	934	112	13.7%		6,300	14.8%
（営業利益率）	(7.1%)	(6.7%)	(△0.4P)	-		(7.6%)	-
営業外収益	42	31	△10	△25.5%		-	-
営業外費用	331	280	△51	△15.5%		-	-
経常利益	532	685	152	28.7%	社有物件（4物件） 売却益	5,200	13.2%
（経常利益率）	(4.6%)	(4.9%)	(0.3P)	-		(6.3%)	-
特別利益	6	29	23	366.2%	株式需給緩衝信託®による 株式売却損	-	-
特別損失	0	34	33	4,164.3%		-	-
税引前利益	538	680	142	26.5%		-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	475	585	109	23.1%		3,800	15.4%
（当期純利益率）	(4.1%)	(4.2%)	(0.1P)	-		(4.6%)	-

## ■ セグメント別の業績は以下の通り

(単位：百万円)

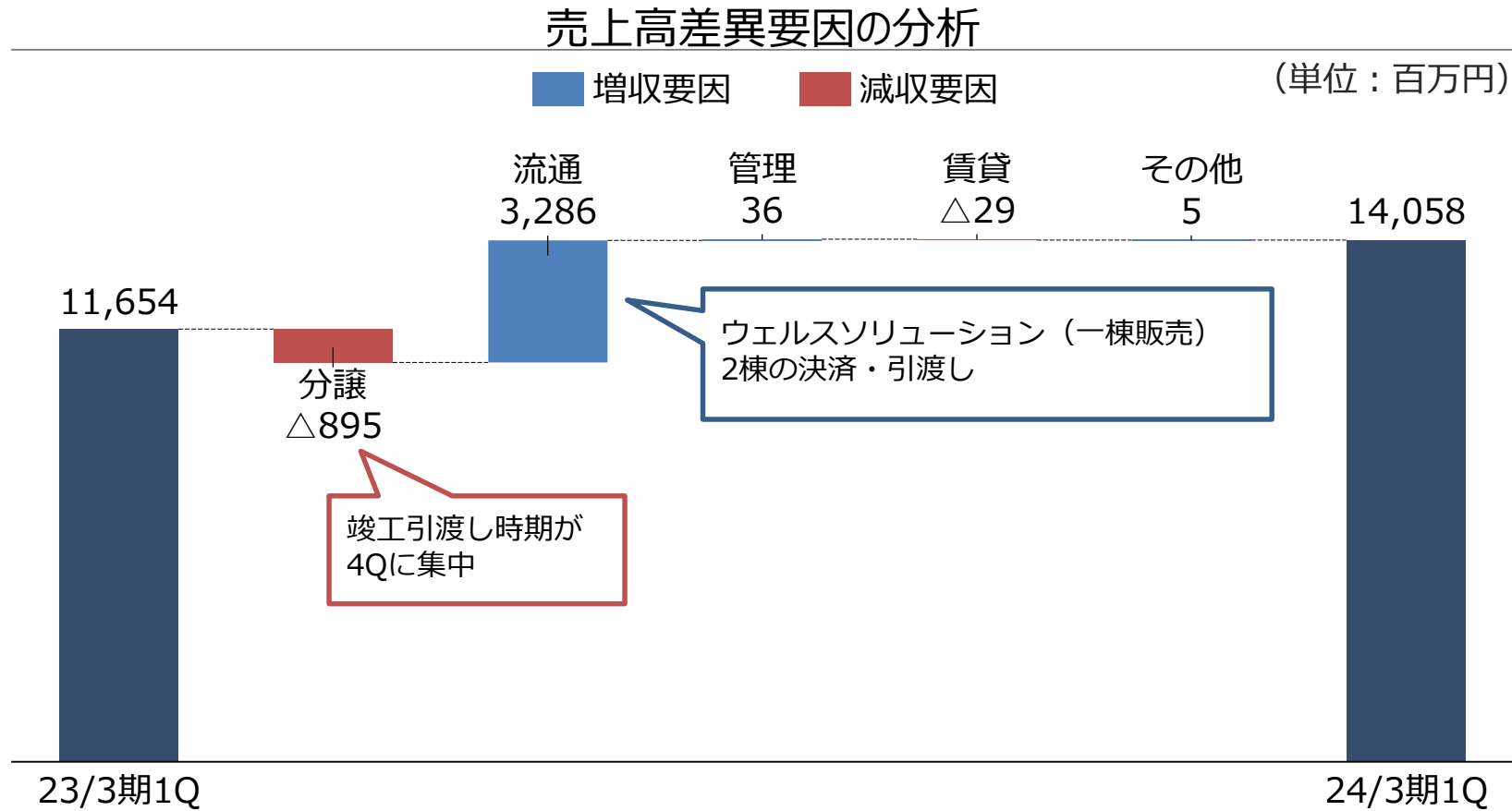
	報告セグメント					その他	合計	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	7,647	4,781	1,376	201	14,007	51	14,058	-	14,058
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	10	37	48	753	801	△801	-
計	7,647	4,781	1,387	239	14,055	804	14,860	△801	14,058
セグメント利益	488	437	69	92	1,088	19	1,107	△173	934

## ■ セグメント別の業績は以下の通り

(単位：百万円)

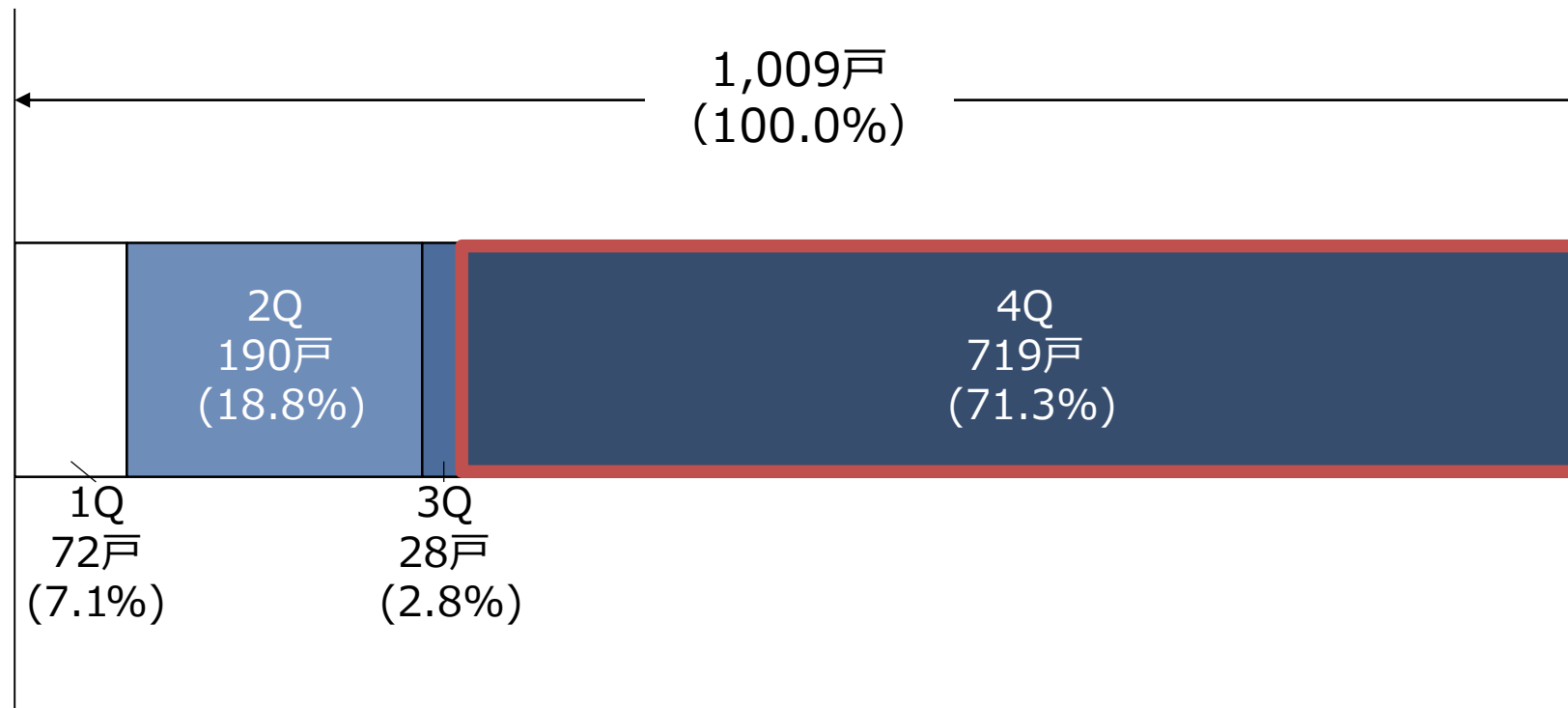
	23/3期1Q 実績	24/3期1Q 実績	増減	増減率
<b>外部顧客への売上高</b>	<b>11,654</b>	<b>14,058</b>	<b>2,404</b>	<b>20.6%</b>
分譲事業	8,542	7,647	△ 895	△10.5%
流通事業	1,494	4,781	3,286	219.9%
管理事業	1,340	1,376	36	2.7%
賃貸事業	231	201	△29	△12.7%
その他	45	51	5	11.7%
<b>セグメント利益</b>	<b>822</b>	<b>934</b>	<b>112</b>	<b>13.7%</b>
分譲事業	746	488	△ 258	△34.6%
流通事業	3	437	434	13,244%
管理事業	80	69	△10	△13.4%
賃貸事業	131	92	△ 39	△29.8%
その他	△0	19	19	—
調整額	△ 139	△ 173	△33	—

## ■ 流通事業が好調に推移し、前年同期比増収

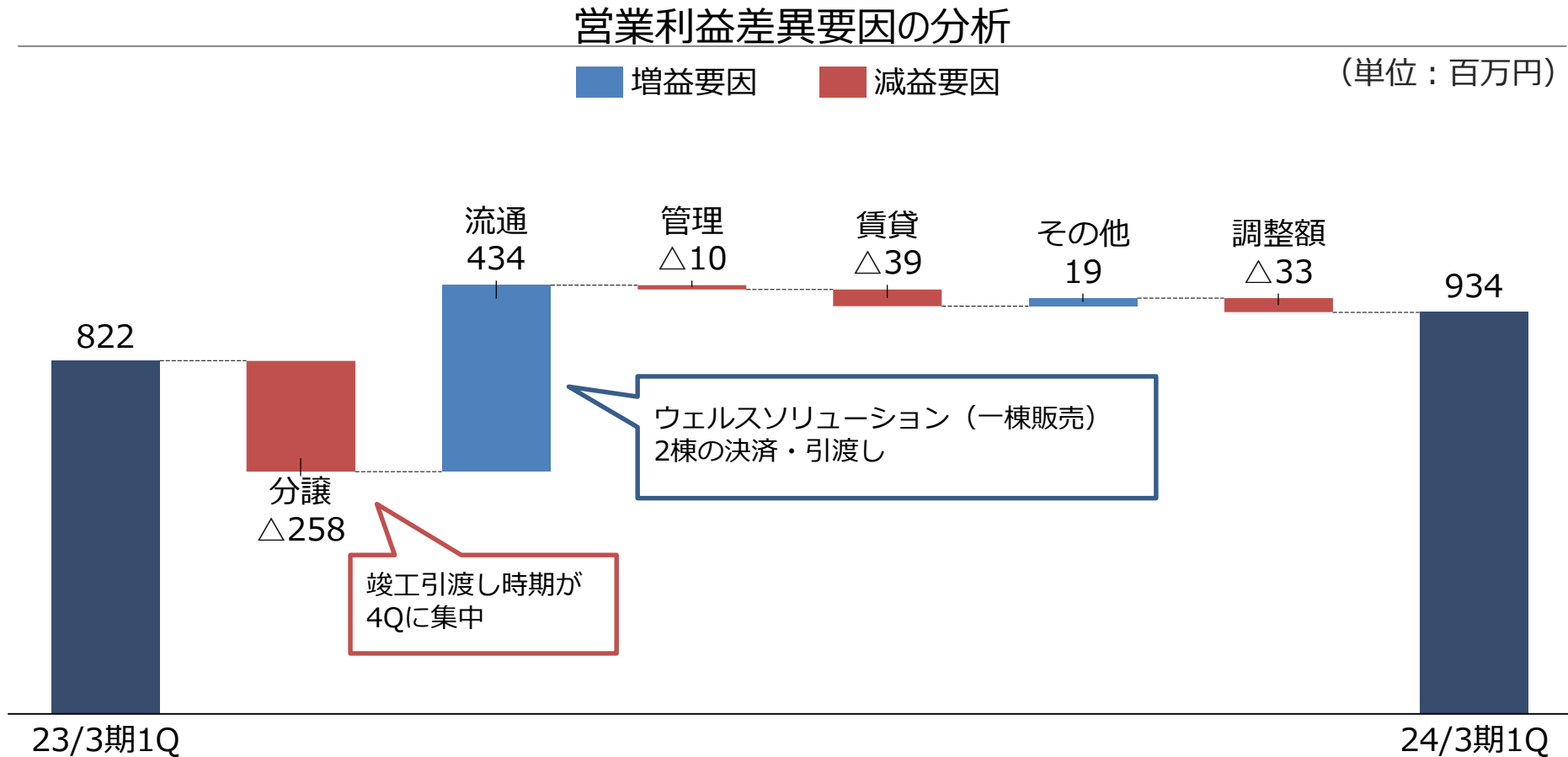


- 物件の竣工が4Qに集中（竣工引渡し時に売上計上）  
→売上高は4Qに偏重する計画

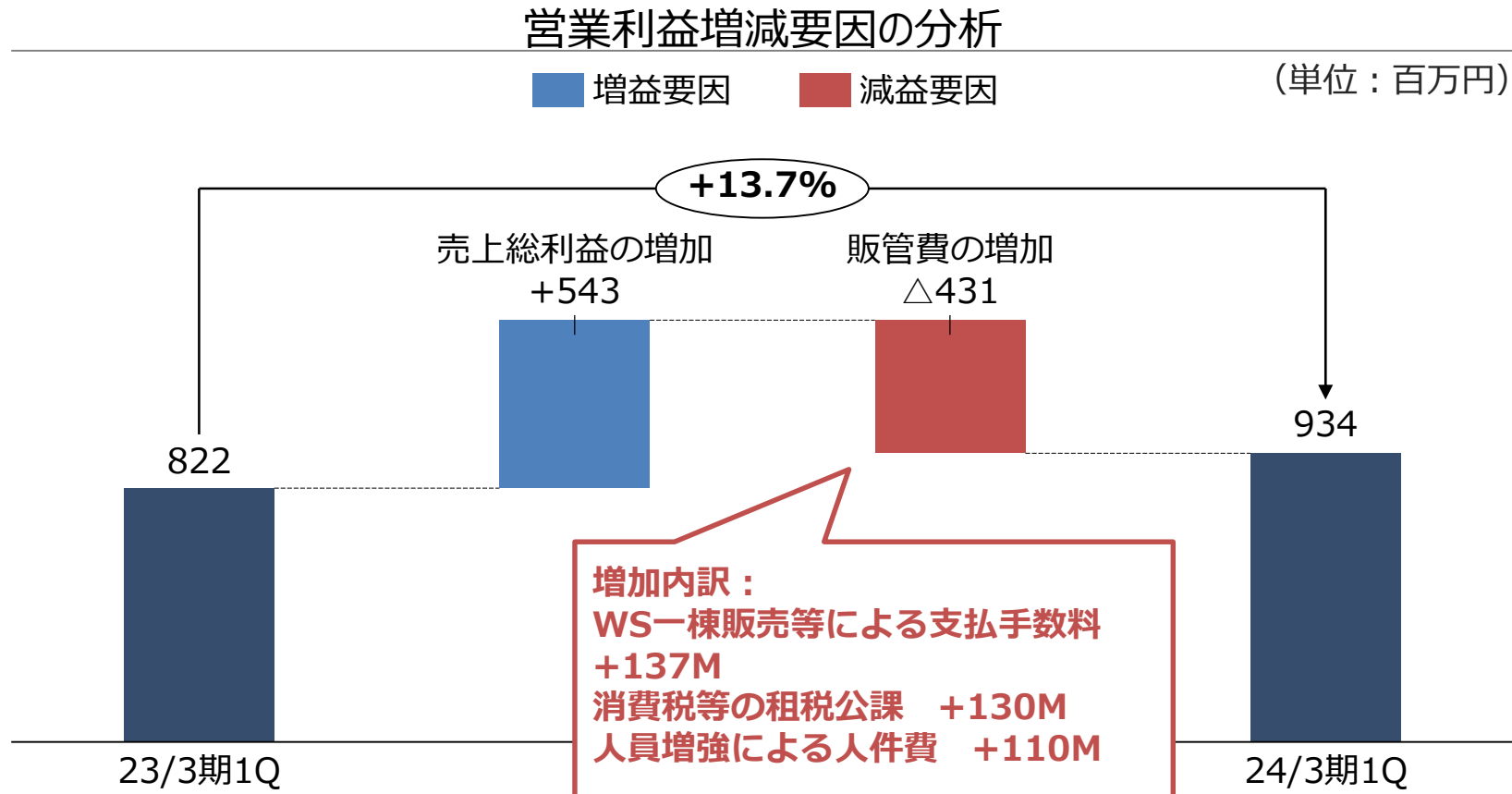
2024年3月期  
竣工予定（戸数ベース） ※新築分譲マンションのみ



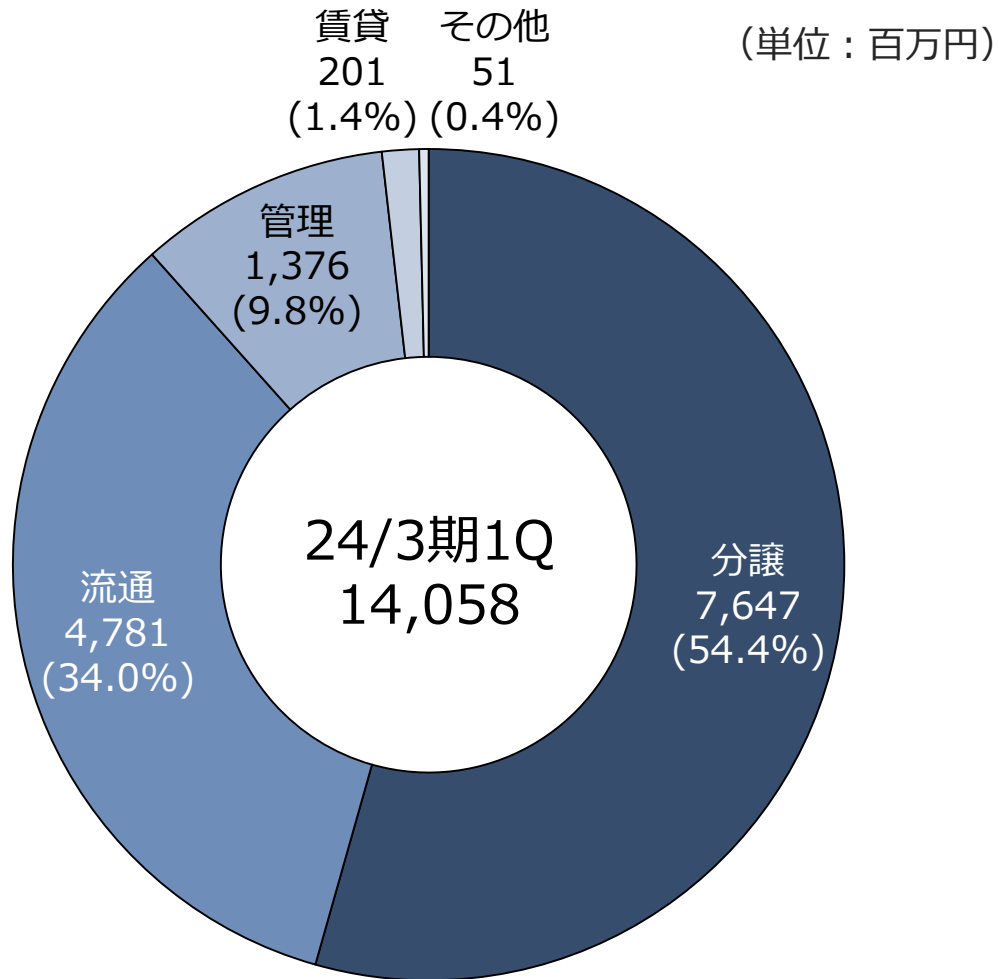
## ■ 流通事業が好調に推移し、前年同期比増益



- 売上総利益の増加が、販管費の増加4億円を吸収し、営業利益は増益となった



## 売上高の構成



(単位：百万円)

セグメント	売上高 (構成比率)	セグメント利益 (構成比率)
分譲事業	7,647 (54.4%)	488 (44.1%)
流通事業	4,781 (34.0%)	437 (39.5%)
管理事業	1,376 (9.8%)	69 (6.3%)
賃貸事業	201 (1.4%)	92 (8.4%)
その他事業	51 (0.4%)	19 (1.7%)



# 分讓事業

- 第4四半期に竣工引渡しが集中しているため、第1四半期は前年同期比減収減益

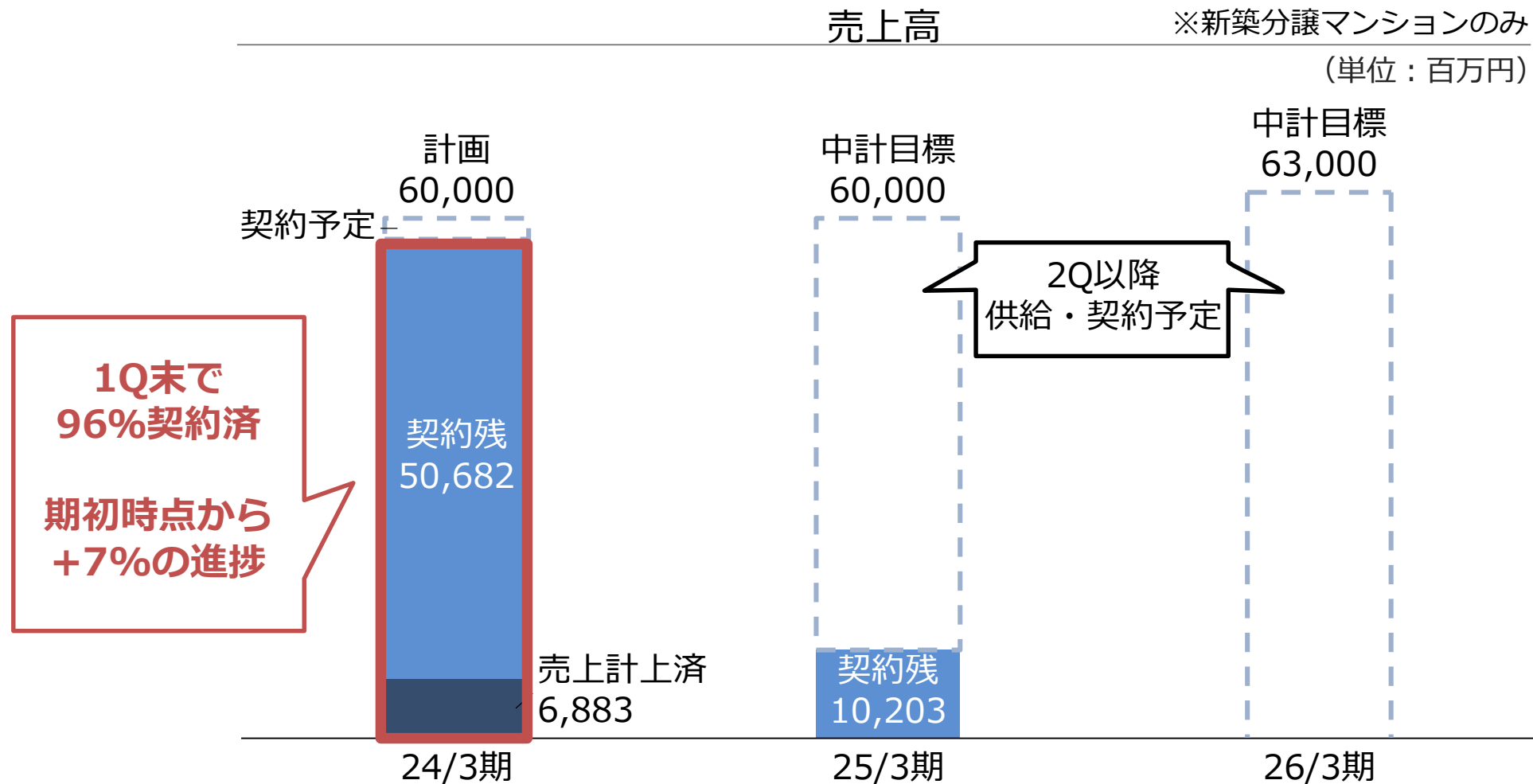
(単位：百万円)

	23/3期1Q 実績	24/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	8,542	7,647	△895	△10.5%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2	—	△2	—
計	8,544	7,647	△897	△10.5%
セグメント利益	746	488	△258	△34.6%

売上の減少に対して利益の減少が大きいのは、控除対象外消費税の計上を営業外費用から販管費へ移行したことによる影響



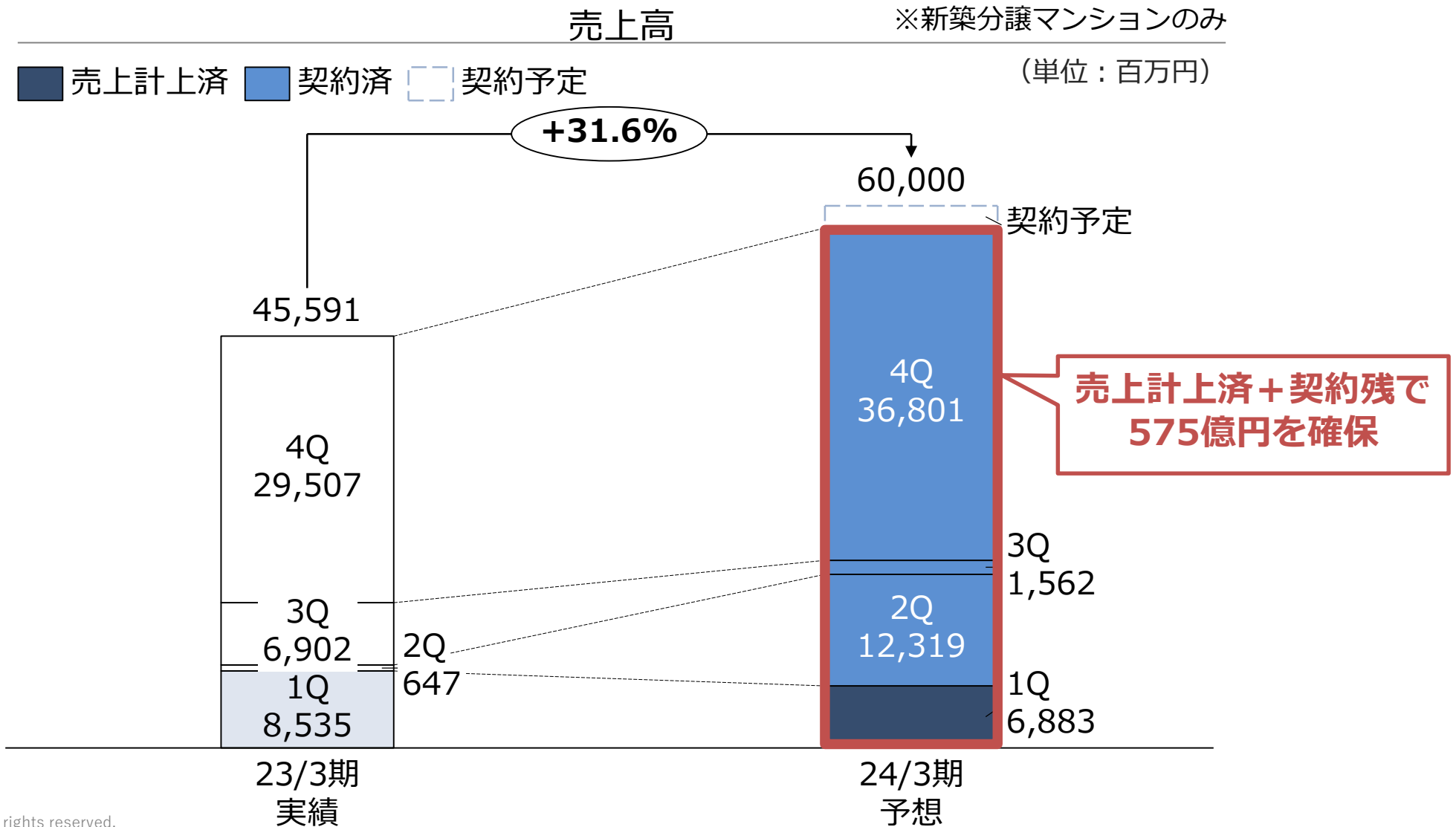
- 第1四半期末時点で、今期の通期売上計画の96%が契約済



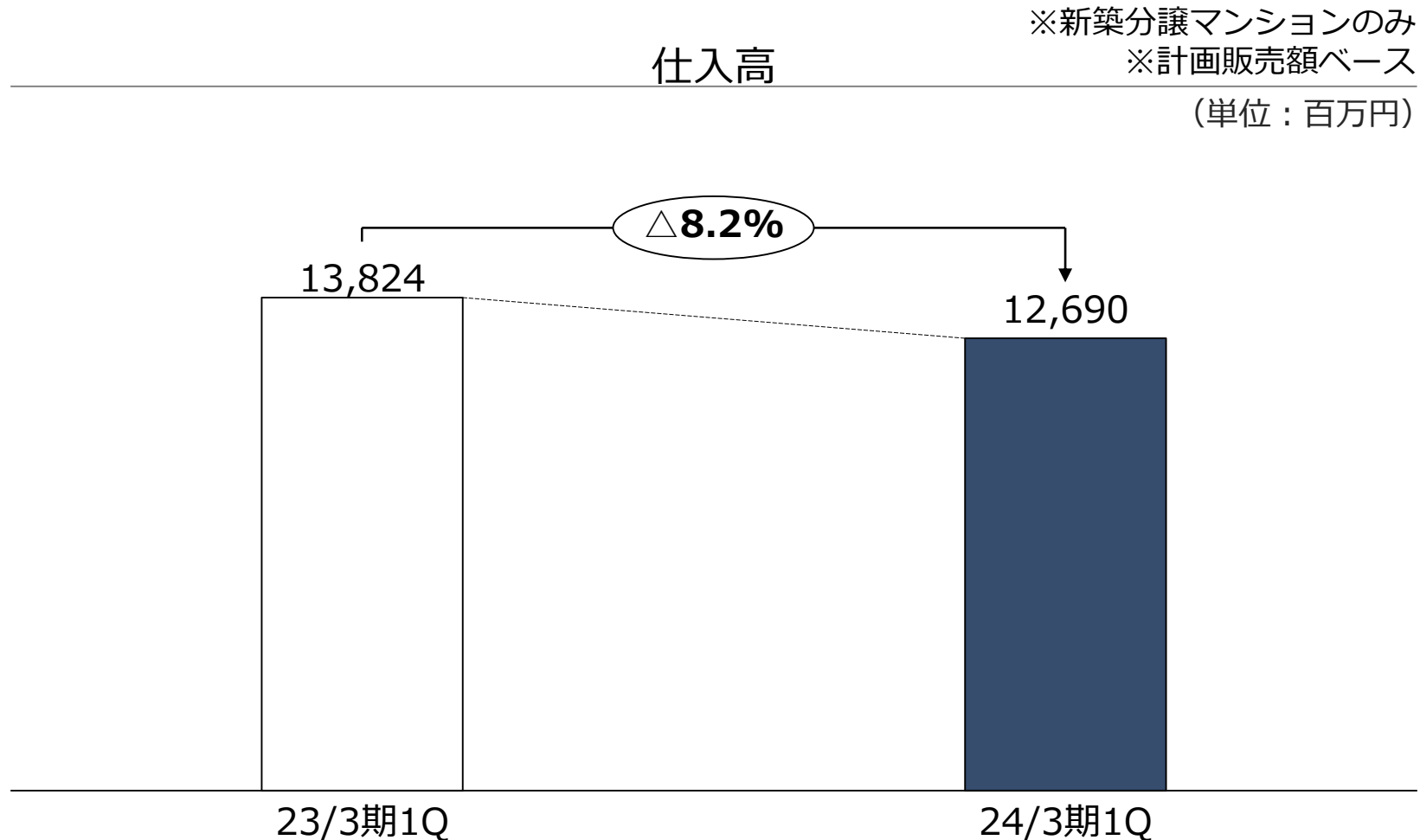
※「中計目標」は、2022年2月28日開示の中期経営計画における目標数値です。

※契約済の数字については契約締結時点での引渡し予定日を基準に売上計上時期を振り分けております。

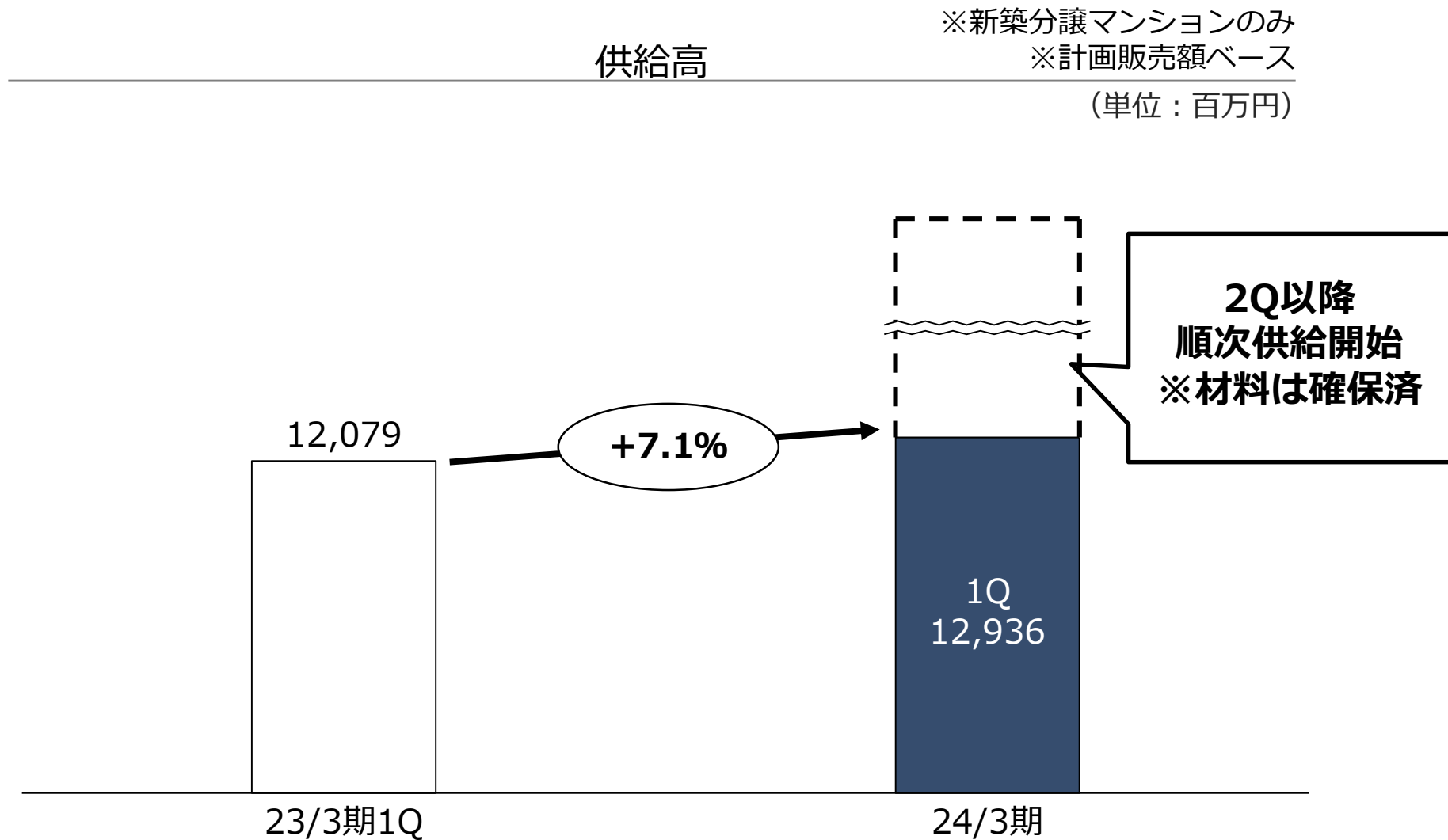
## ■ 通期売上高600億円（前期比+31%）と増収見込み



- 第1四半期の仕入高は、126億円（前年同期比△8%）
- 第2四半期以降の売上材料1,700億円超を確保済のため、厳選した仕入を実施



## ■ 第1四半期の供給高は、129億円（前年同期比+7%）



## CLiO クリオ氷川台シーズンテラス CLIO HIKAWADAI SEASON TERRACE



東京都練馬区 総戸数55戸  
2023年6月販売開始  
2024年12月竣工予定

## CLiO クリオ ラベルヴィイ船橋 CLIO la belle vie FUNABASHI



千葉県船橋市 総戸数61戸  
2023年4月販売開始  
2024年10月竣工予定



## CLIO クリオ代官町ザ・クラシック CLIO DAIKANCHO THE CLASSIC



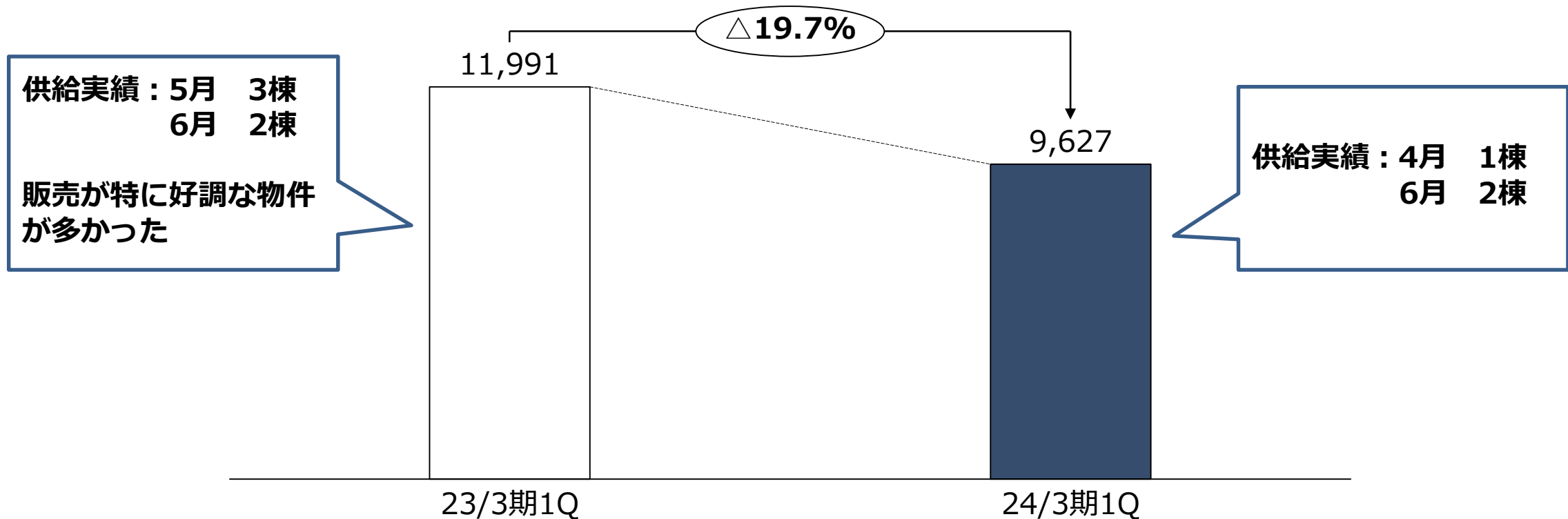
愛知県名古屋市 総戸数72戸  
2023年6月販売開始  
2025年3月竣工予定

- 第1四半期の契約高は、96億円（前年同期比△19%）
- 一部物件の供給スケジュール遅延により、販売時期に遅れが出た影響

契約高

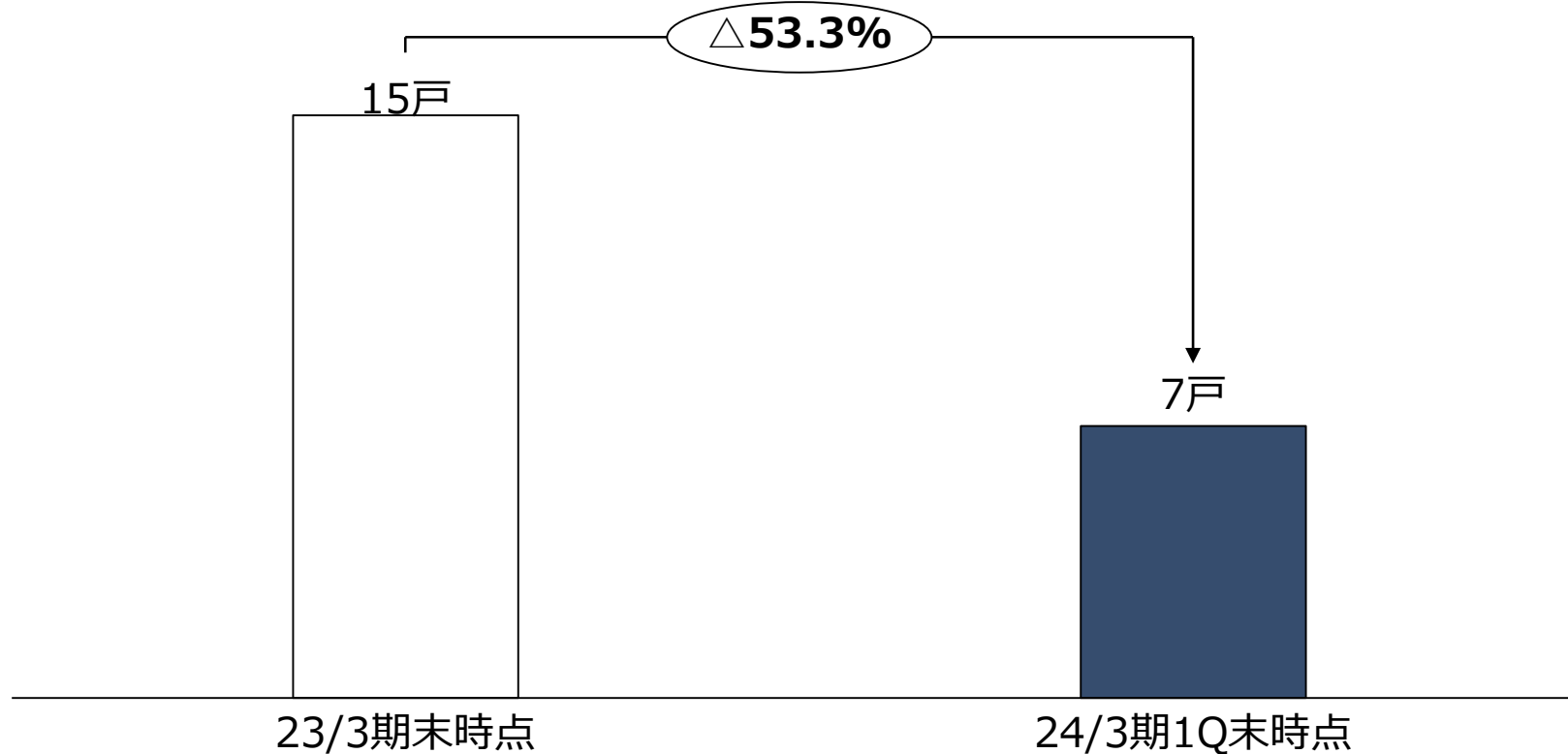
※新築分譲マンションのみ  
※計画販売額ベース

（単位：百万円）



- 第1四半期末時点の完成在庫は、7戸と低水準

完成在庫（竣工済未契約住戸） ※新築分譲マンションのみ



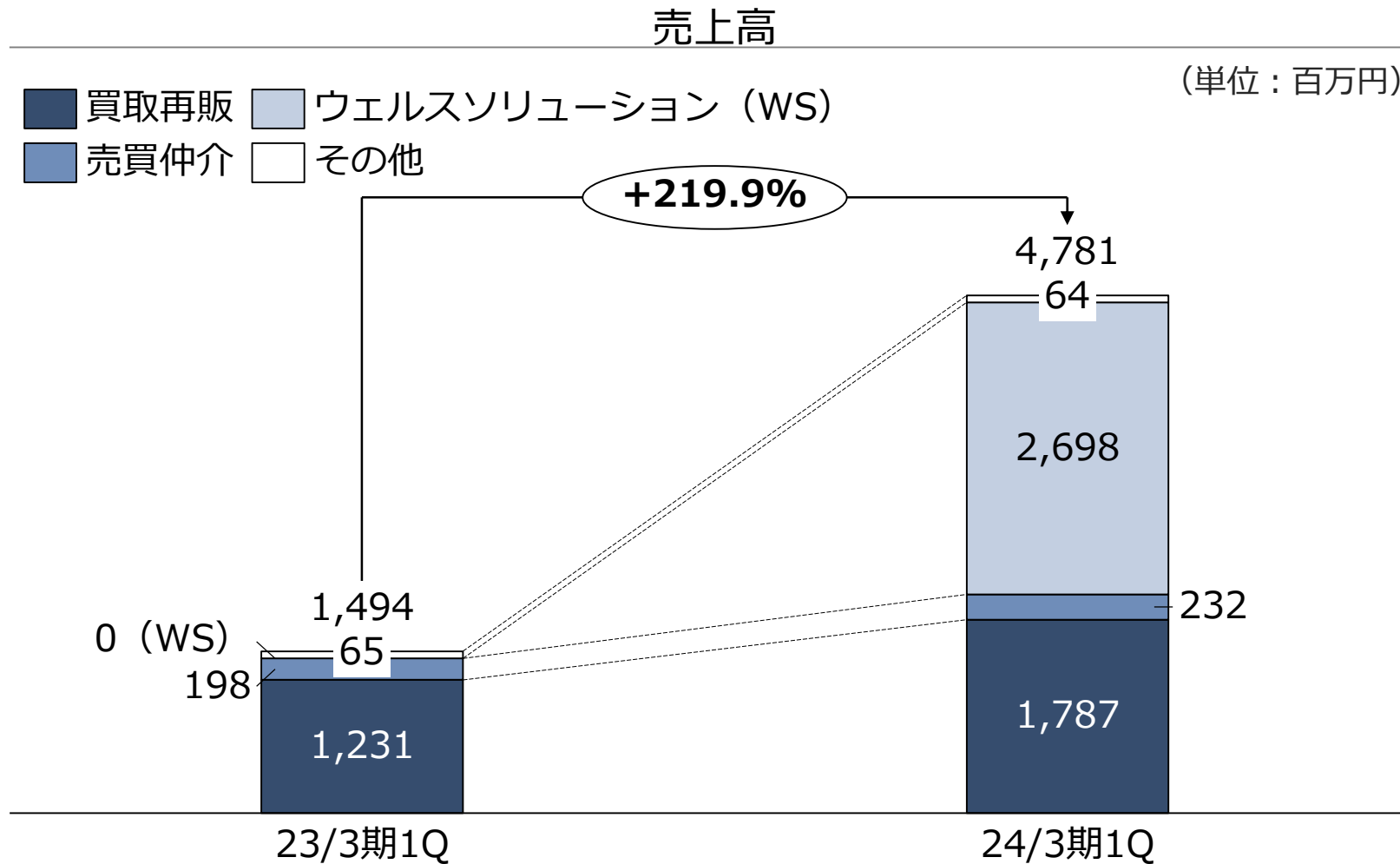
# 流通事業

- ウェルスソリューション（一棟販売）で2棟の決済・引渡しを完了し、前年同期比増収増益

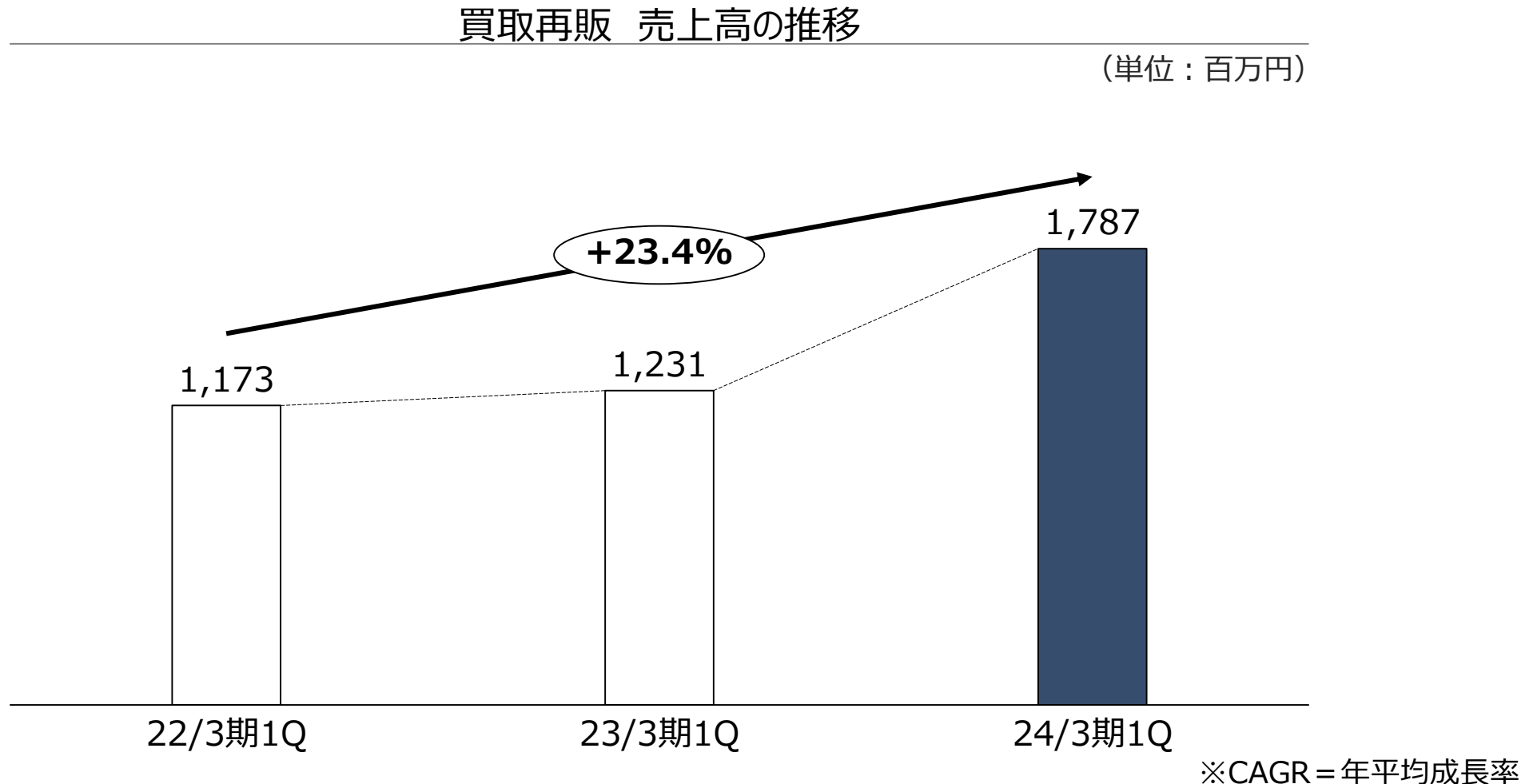
(単位：百万円)

	23/3期1Q 実績	24/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	1,494	4,781	3,286	219.9%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-
計	1,494	4,781	3,286	219.9%
セグメント利益	3	437	434	13,244%

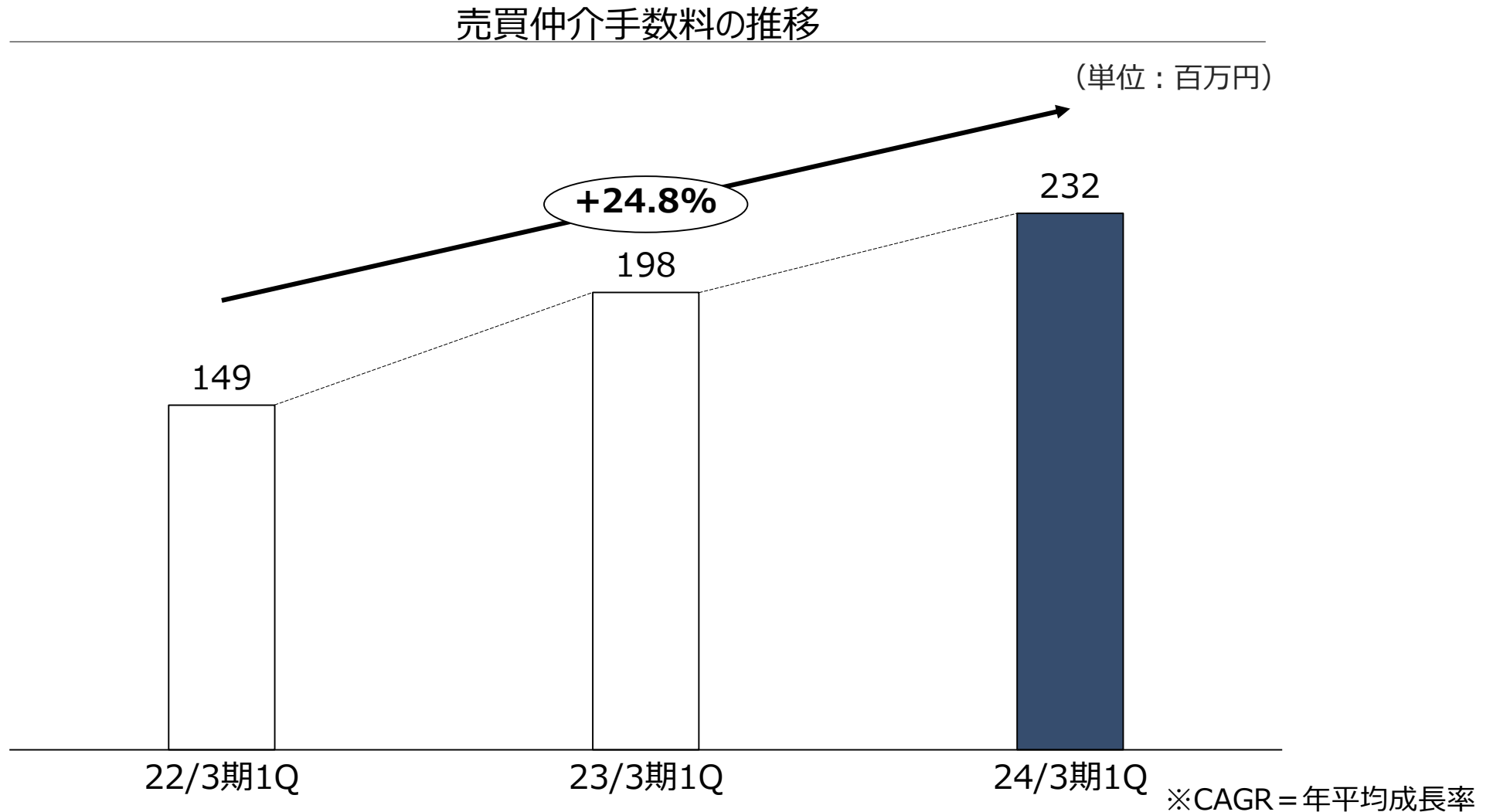
## ■ 第1四半期売上高は、47億円



- 第1四半期売上高は、17億円とCAGR23.4%の成長



- 第1四半期売上高は、2.3億円とCAGR24.8%の成長





## ■ 第1四半期に2棟の決済・引渡しを完了

24/3期1Q 売上物件

クリオ ラベルヴィ横濱桜木町スイート

クリオ ラベルヴィ元浅草



総戸数32戸  
神奈川県横浜市  
2023年4月引渡し済



総戸数37戸  
東京都台東区  
2023年4月引渡し済

# 管理事業

■ 明和地所コミュニティに対する顧客満足度は高い



SUUMO AWARD 2022優秀賞を受賞



オリコン顧客満足度ランキングにて  
高評価

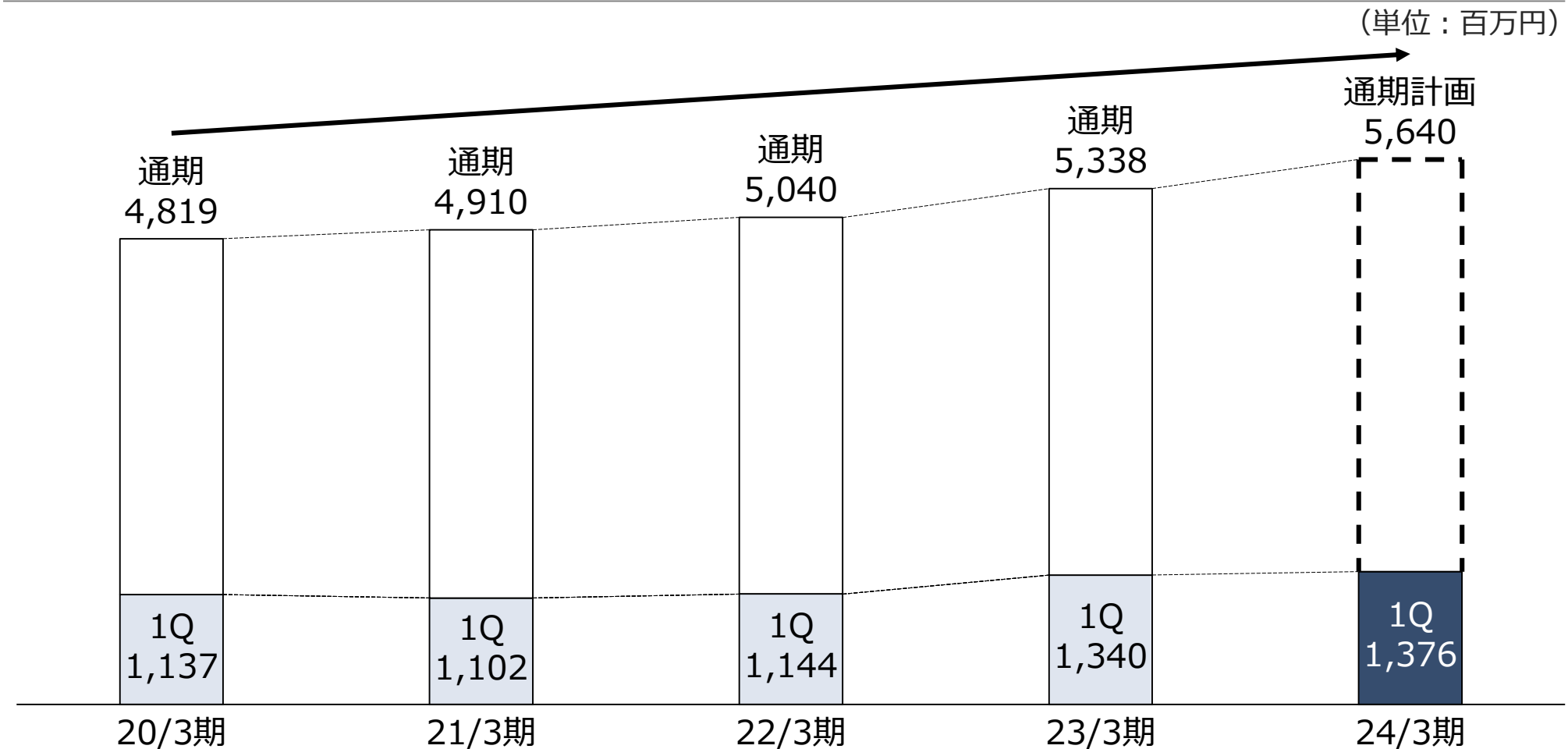
## ■ 原価（管理員人件費）増加により増収減益

(単位：百万円)

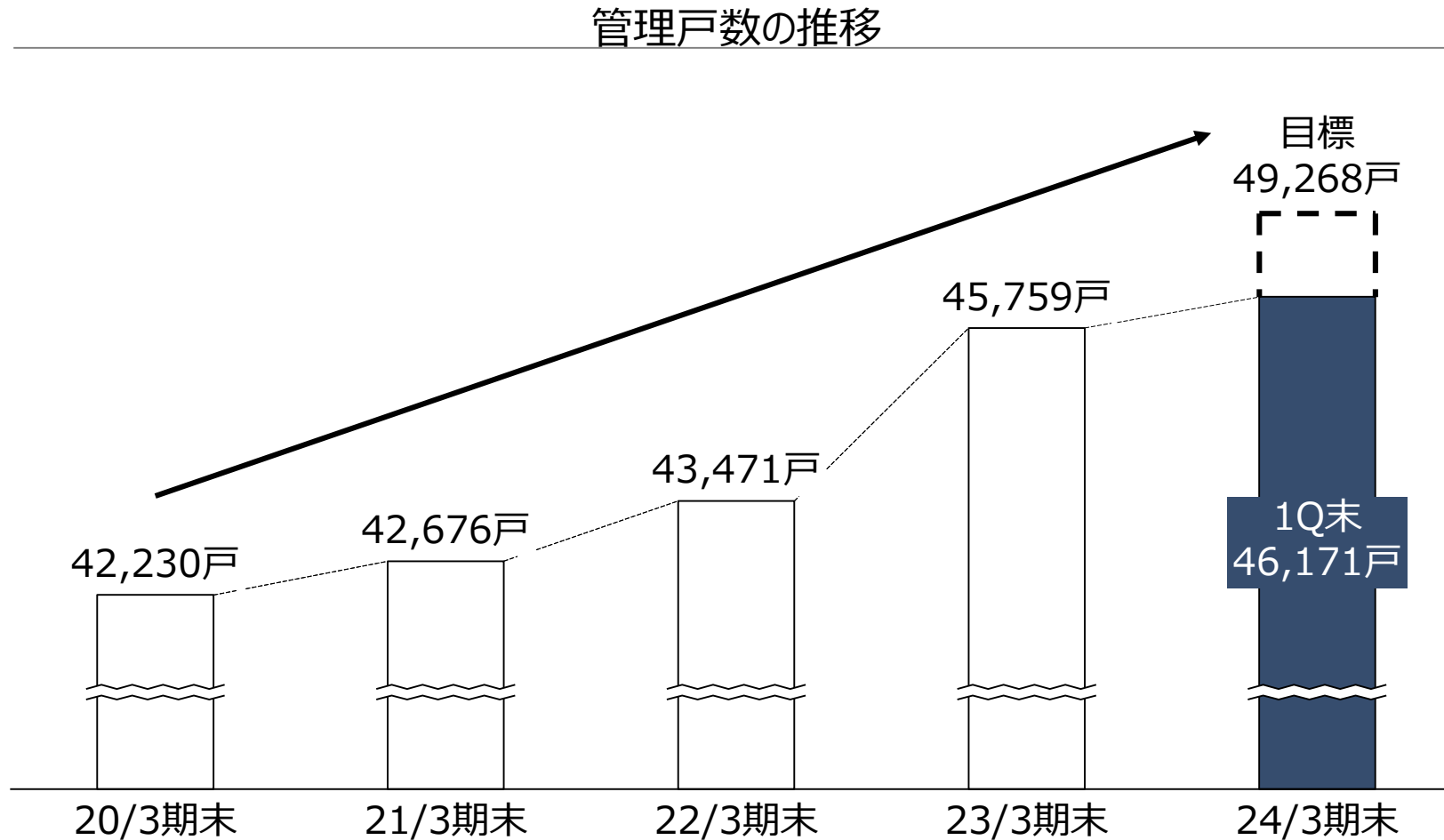
	23/3期1Q 実績	24/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	1,340	1,376	36	2.7%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	11	10	△0	△3.9%
計	1,351	1,387	35	2.7%
セグメント利益	80	69	△10	△13.4%

- 第1四半期売上高は、13.7億円（前年同期比+2%）

管理事業 売上高の推移

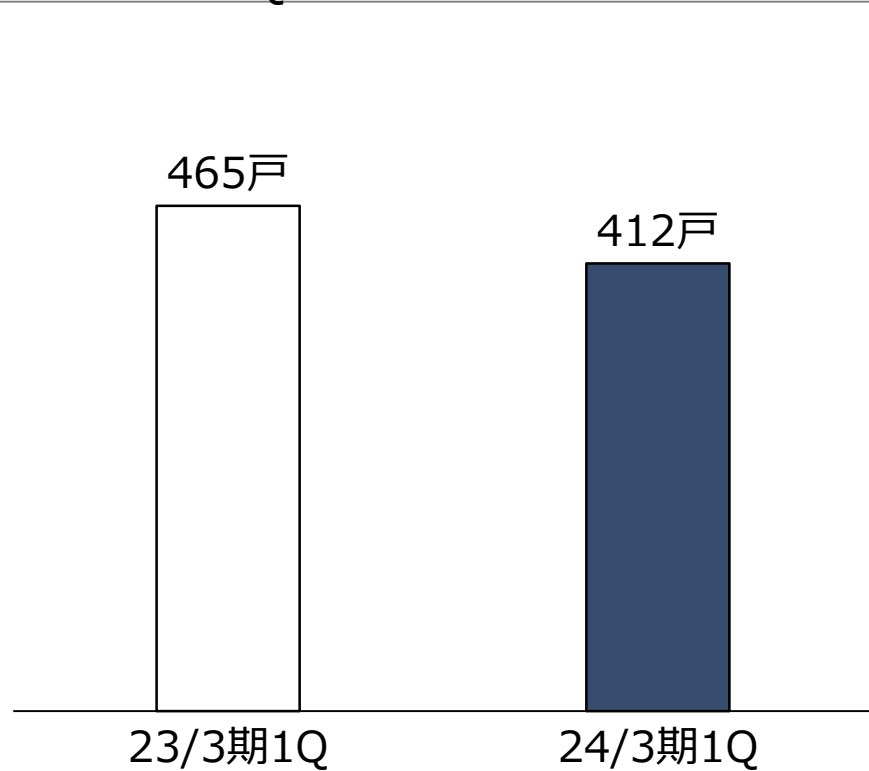


- 管理戸数は第1四半期末時点で、46,171戸まで伸長



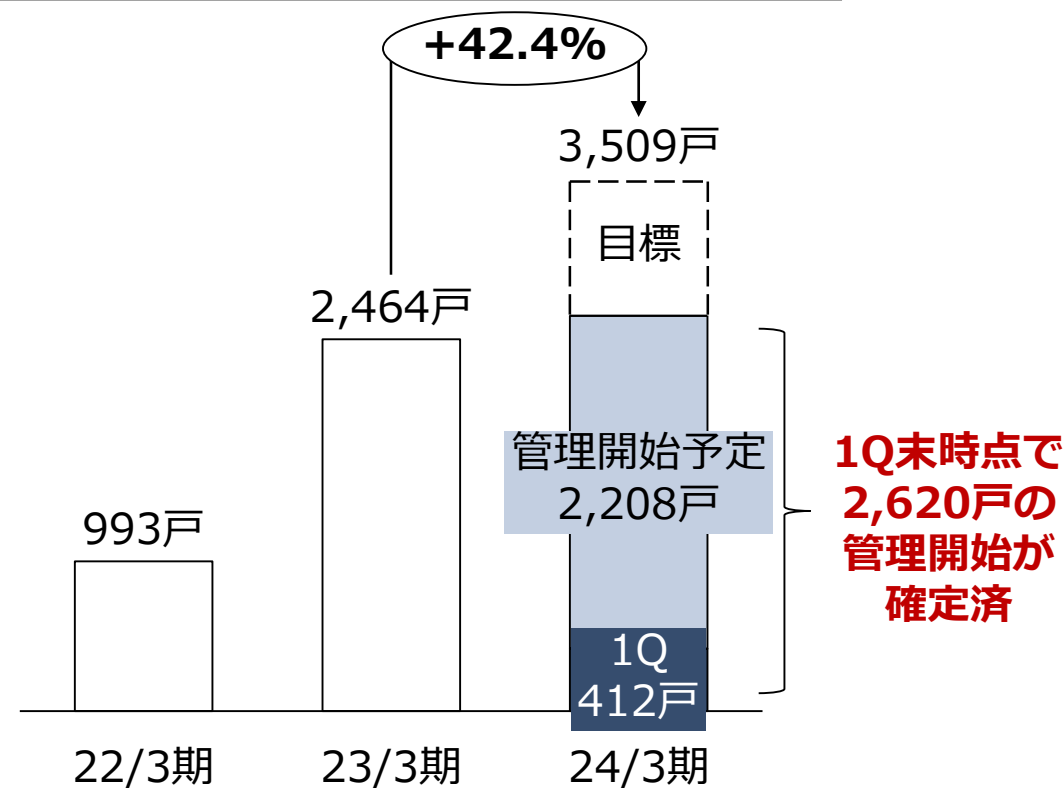
- 第1四半期末時点で、管理開始予定を含め2,620戸の新規受託が確定

### 1Q新規管理受託実績



1Q新規受託戸数は前年に続き  
400戸台を継続

### 通期新規管理受託実績推移



通期の新規受託戸数は  
前年同期比42%増の3,509戸を目指す

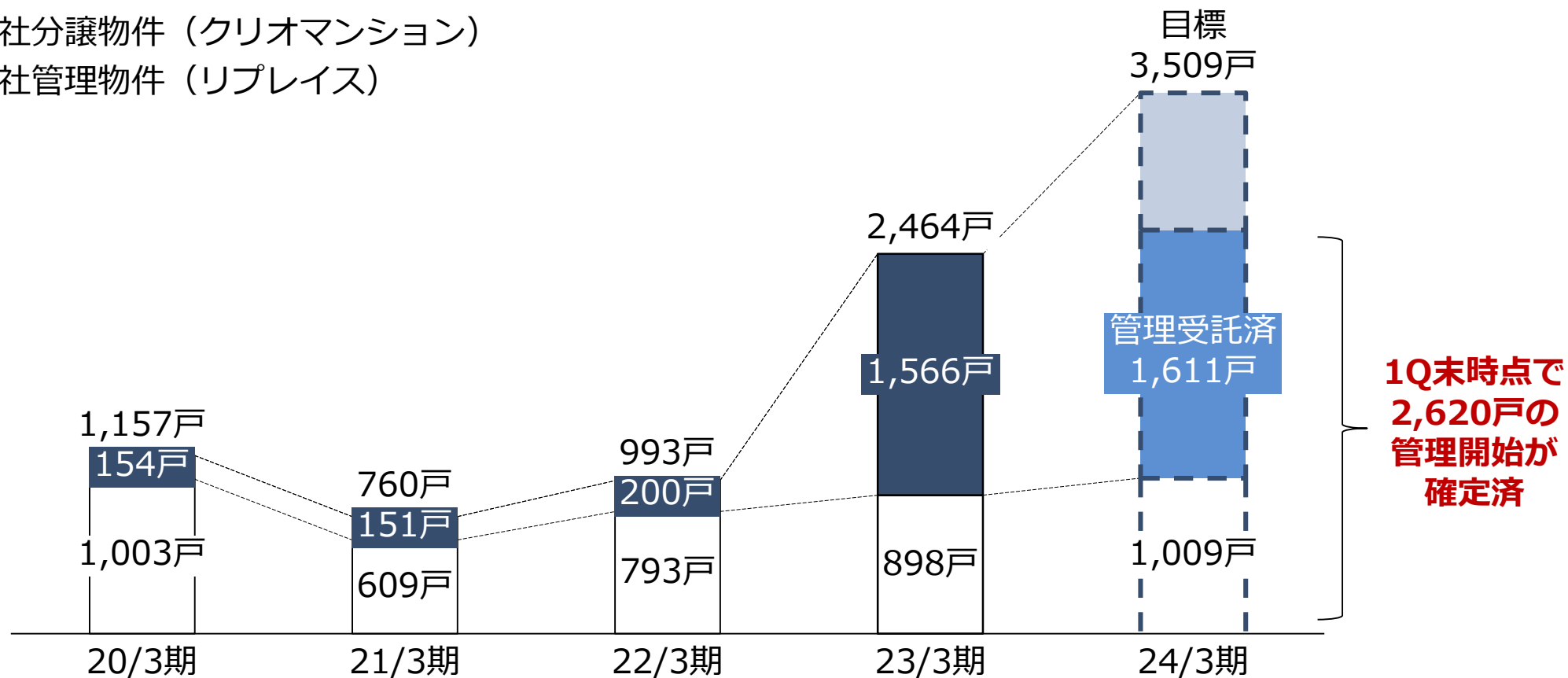
※管理開始ベース

## ■ 他社管理物件の受託営業（リプレイス）が着実に進捗

新規管理受託戸数の内訳

※管理開始ベース

- 自社分譲物件（クリオマンション）
- 他社管理物件（リプレイス）

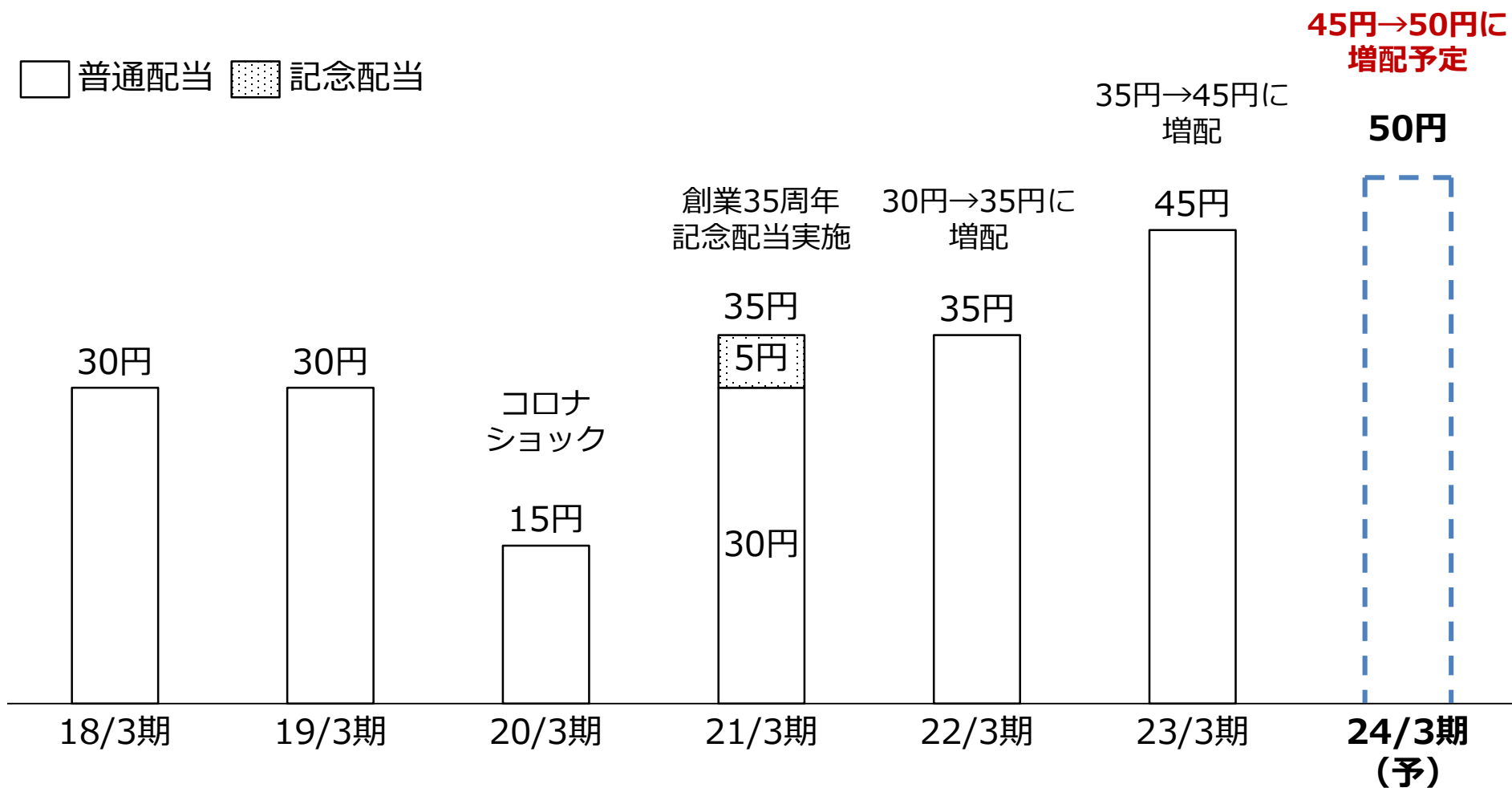




# 株主還元

- 現時点では、2024年3月期は1株当たり50円の配当を予定（前回予想から変更なし）

配当金の推移



- 株式流動性の向上を目的に、株主優待制度を導入（2022年12月公表）
- 毎年3月31日時点の保有株式数に応じ、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
600株～699株	4,000ポイント
700株～799株	6,000ポイント
800株～1,499株	12,000ポイント
1,500株～1,999株	20,000ポイント
2,000株～2,499株	25,000ポイント
2,500株～2,999株	30,000ポイント
3,000株以上	50,000ポイント



MEIWA 明和地所  
明和地所プレミアム優待倶楽部

5,000種類以上の優待商品から  
ポイントと交換！

株主優待ポイントに応じた商品への  
交換ができます

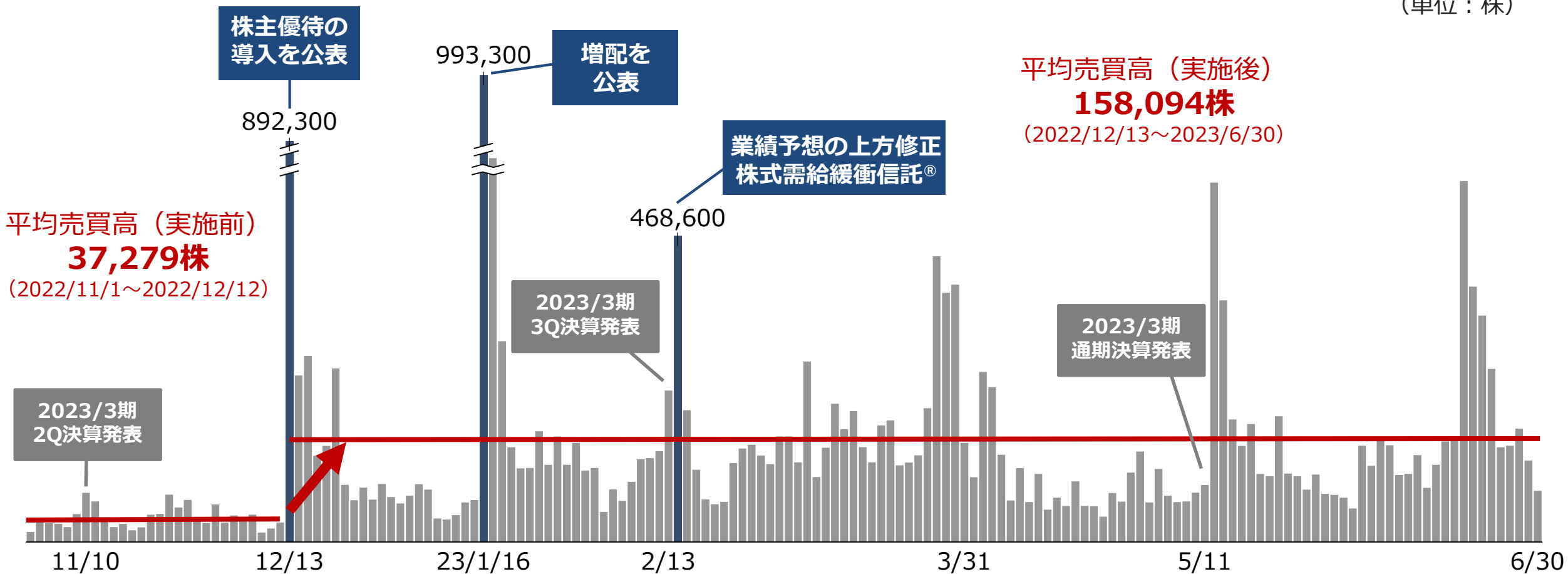
➤ 「明和地所プレミアム優待倶楽部」詳細はこちら  
<https://meiwajisyo.premium-yutaiclub.jp/>



- 株主優待の導入を契機に、株式の流動性が4倍になった（2023年6月末時点）

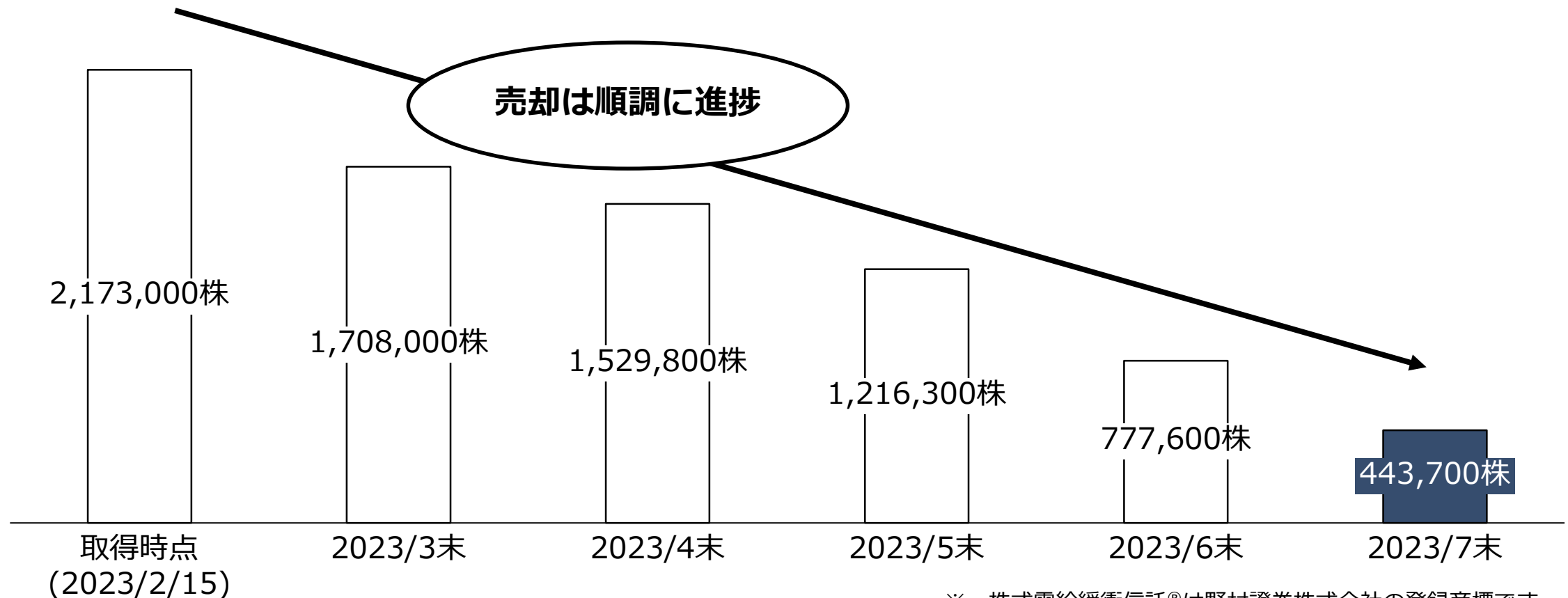
## 当社株式の売買高の推移

(単位：株)



- 株主構成を最適化し流通株式比率を高めるため、株式需給緩衝信託®を利用（2023年2月13日公表）
- 7月末時点で172万株（80%）売却を完了

株式残高の推移



※ 株式需給緩衝信託®は野村證券株式会社の登録商標です。



# Fact Sheet



# 2024年3月期 第1四半期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	23/3期 期末	24/3期 1Q末	増減	増減率
総資産	116,538	121,533	4,994	4.3%
流動資産	104,242	110,677	6,434	6.2%
現預金	34,147	33,738	△409	△1.2%
販売用不動産	7,015	11,970	4,954	70.6%
仕掛販売用不動産	61,371	63,119	1,748	2.9%
固定資産	12,295	10,855	△1,439	△11.7%
有形固定資産	7,544	6,835	△709	△9.4%
無形固定資産	251	244	△7	△3.1%
投資その他の資産	4,499	3,776	△722	△16.1%
総負債	86,539	91,679	5,139	5.9%
有利子負債	58,092	62,830	4,738	8.2%
その他負債	28,447	28,849	401	1.4%
純資産	29,998	29,853	△145	△0.5%
自己資本比率	25.7%	24.6%	△1.2P	—

(単位：百万円)

	23/3期1Q 実績	24/3期1Q 実績	増減	増減率
<b>分譲事業</b>	<b>8,542</b>	<b>7,647</b>	<b>△895</b>	<b>△10.5%</b>
分譲マンション	8,535	6,883	△1,652	△19.4%
引渡戸数	150戸	87戸	△63戸	△42.0%
土地・建物	－	760	760	－
その他	6	3	△3	△45.5%
<b>流通事業</b>	<b>1,494</b>	<b>4,781</b>	<b>3,286</b>	<b>219.9%</b>
買取再販	1,231	1,787	556	45.1%
引渡戸数	22戸	32戸	10戸	45.5%
売買仲介手数料	198	232	34	17.3%
取扱件数	135件	160件	25件	18.5%
ウェルスソリューション	－	2,698	2,698	－
その他	65	64	△1	△1.5%
〈売上総利益率〉				
分譲マンション	21.2%	22.6%	1.4P	－
買取再販	16.3%	13.3%	△3.0P	－



(単位：百万円)

	23/3期1Q 実績	24/3期1Q 実績	増減	増減率
<b>仕入高</b>	<b>13,824</b>	<b>12,690</b>	<b>△1,133</b>	<b>△8.2%</b>
分譲マンション	13,824	12,690	△1,133	△8.2%
土地・建物	—	—	—	—
<b>供給高</b>	<b>12,260</b>	<b>12,936</b>	<b>675</b>	<b>5.5%</b>
分譲マンション	12,079	12,936	856	7.1%
戸数	151戸	185戸	34戸	22.5%
土地・建物	180	—	△180	—
<b>契約高</b>	<b>12,172</b>	<b>9,627</b>	<b>△2,545</b>	<b>△20.9%</b>
分譲マンション	11,191	9,627	△2,364	△19.7%
戸数	218戸	171戸	△47戸	△21.6%
土地・建物	180	—	△180	—

(単位：百万円)

		23/3期1Q 実績	24/3期1Q 実績	増減	増減率
買取再販	仕入戸数	46戸	33戸	△13戸	△28.3%
	契約高	975	1,577	602	61.7%
	戸数	21戸	28戸	7戸	33.3%
売買仲介	売買仲介手数料	198	232	34戸	17.3%
	取扱件数	135件	160件	25件	18.5%
WS	仕入高	—	691	691	—
	契約高	—	698	698	—

(単位：百万円)

	23/3期1Q 実績	24/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高	1,340	1,376	36	2.7%
管理委託料収入	1,066	1,114	48	4.5%
工事関連	252	240	△11	△4.7%
その他	21	21	0	0.5%

想いをかなえ、時をかなでる。



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。