

明和地所株式会社 (8869)
2024年3月期 第3四半期 決算説明資料

2024年2月13日

- 2024年3月期 第3四半期 連結決算の要旨
- 2024年3月期 連結業績予想の修正
- 株主還元
- 2024年3月期 第3四半期 連結業績
- 分譲事業
- 流通事業
- 管理事業
- Fact Sheet

- **2024年3月期については、通期業績予想を下方修正**
- **年間配当予想については、前回予想の1株当たり50円から40円に修正**
- **第3四半期の連結業績は、前年同期比で増収増益**
 - 分譲マンションの販売価格の上昇、買取再販事業の引渡し戸数の増加により増収
 - 売上高**374億円**（前年同期比+93億円） 営業利益**9億円**（同+5億円）
 - 経常利益**1億円**（前年同期は経常損失5億円）
- **コア事業である分譲事業は、立地や利便性、住環境にこだわった厳選した仕入れを実施**

- **流通事業は、買取再販・売買仲介とともに好調に推移、引き続き中古市場の取り込みを進める**
富裕層向けのウェルスソリューション事業においては、事業拡大のための仕入れを推進
- **管理事業は、リプレイスが好調で業績は堅調に推移**

2024年3月期 通期業績予想の修正

■ 2024年3月期 通期 連結業績予想

2024年2月13日に通期業績予想の修正を公表。分譲マンション2棟の引渡しが翌期へずれ込んだことで、
前期比で増収減益、期初予想比では減収減益となる見通し

- **売上高700億円**（前期比+12.3%、期初予想比△15.7%）
- **営業利益45億円**（前期比△24.3%、期初予想比△28.6%）
- **経常利益35億円**（前期比△29.9%、期初予想比△32.7%）

■ 2024年3月期 通期 個別業績予想

前期比で増収減益、期初予想比では減収減益となる見通し

- **売上高641億円**（前期比+13.0%、期初予想比△16.9%）
- **営業利益39億円**（前期比△25.8%、期初予想比△31.6%）
- **経常利益33億円**（前期比△30.0%、期初予想比△34.0%）

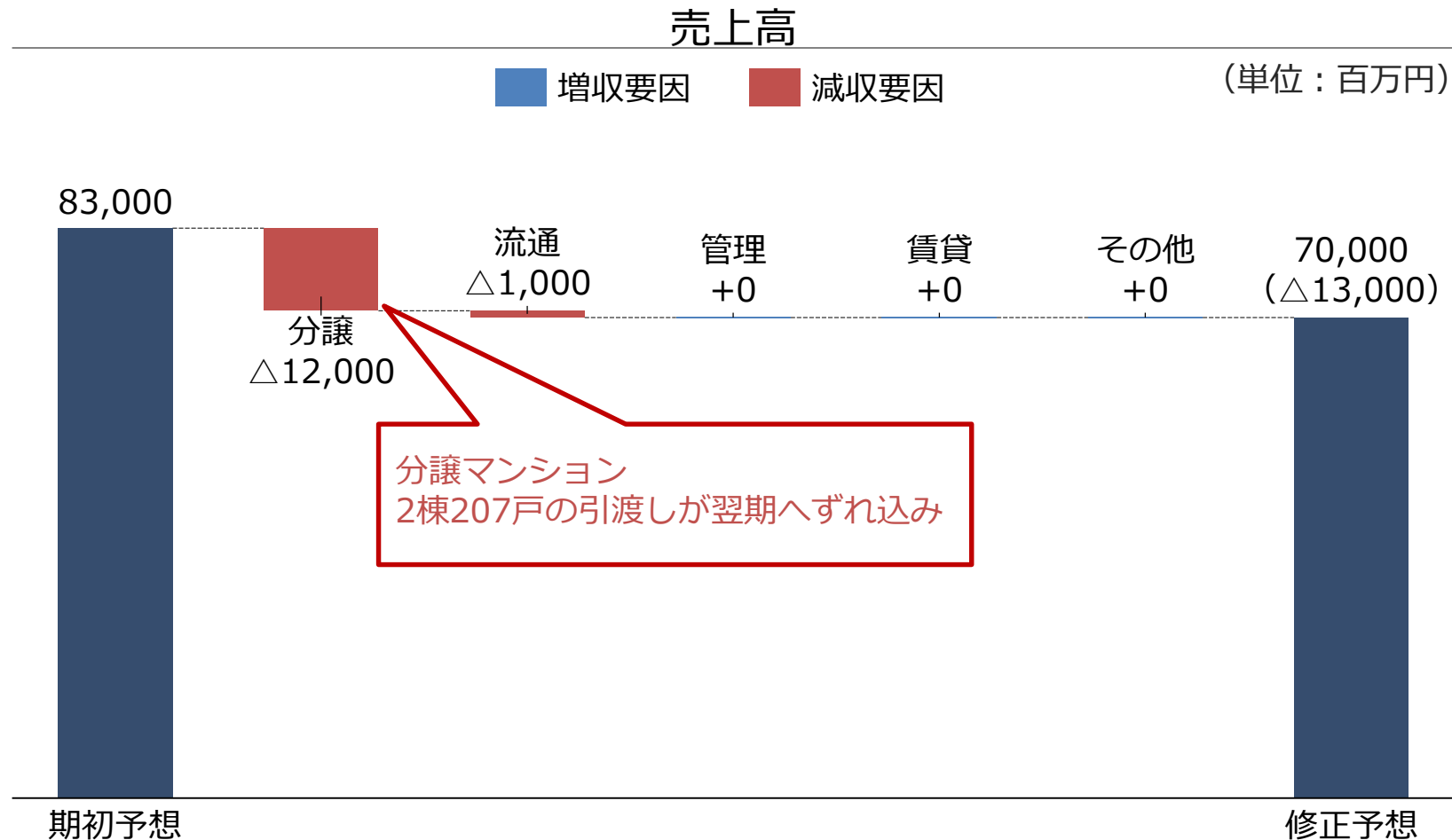
- 2月13日に「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」を公表
- 売上高700億円、営業利益45億円、経常利益35億円、当期純利益24億円

(単位：百万円)

	23/3期 通期実績	24/3期 通期予想 (2023/5/11公表)	24/3期 通期修正予想 (2024/2/13公表)	前期実績との 差異	増減率 (前期実績対比)	期初予想との 差異	増減率 (期初予想対比)
売上高	62,319	83,000	70,000	7,680	12.3%	△ 13,000	△ 15.7%
売上総利益	15,656	17,500	15,100	△ 556	△ 3.6%	△ 2,400	△ 13.7%
(売上総利益率)	(25.1%)	(21.1%)	(21.6%)	(△3.6P)	—	(0.5P)	—
販管費	9,714	11,200	10,600	885	9.1%	△ 600	△ 5.4%
営業利益	5,941	6,300	4,500	△ 1,441	△ 24.3%	△ 1,800	△ 28.6%
(営業利益率)	(9.5%)	(7.6%)	(6.4%)	(△3.1P)	—	(△1.2P)	—
経常利益	4,989	5,200	3,500	△ 1,489	△ 29.9%	△ 1,700	△ 32.7%
(経常利益率)	(8.0%)	(6.3%)	(5.0%)	(△3.0P)	—	(△1.3P)	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,415	3,800	2,400	△ 2,015	△ 45.6%	△ 1,400	△ 36.8%
(当期純利益率)	(7.1%)	(4.6%)	(3.4%)	(△3.7P)	—	(△1.2P)	—

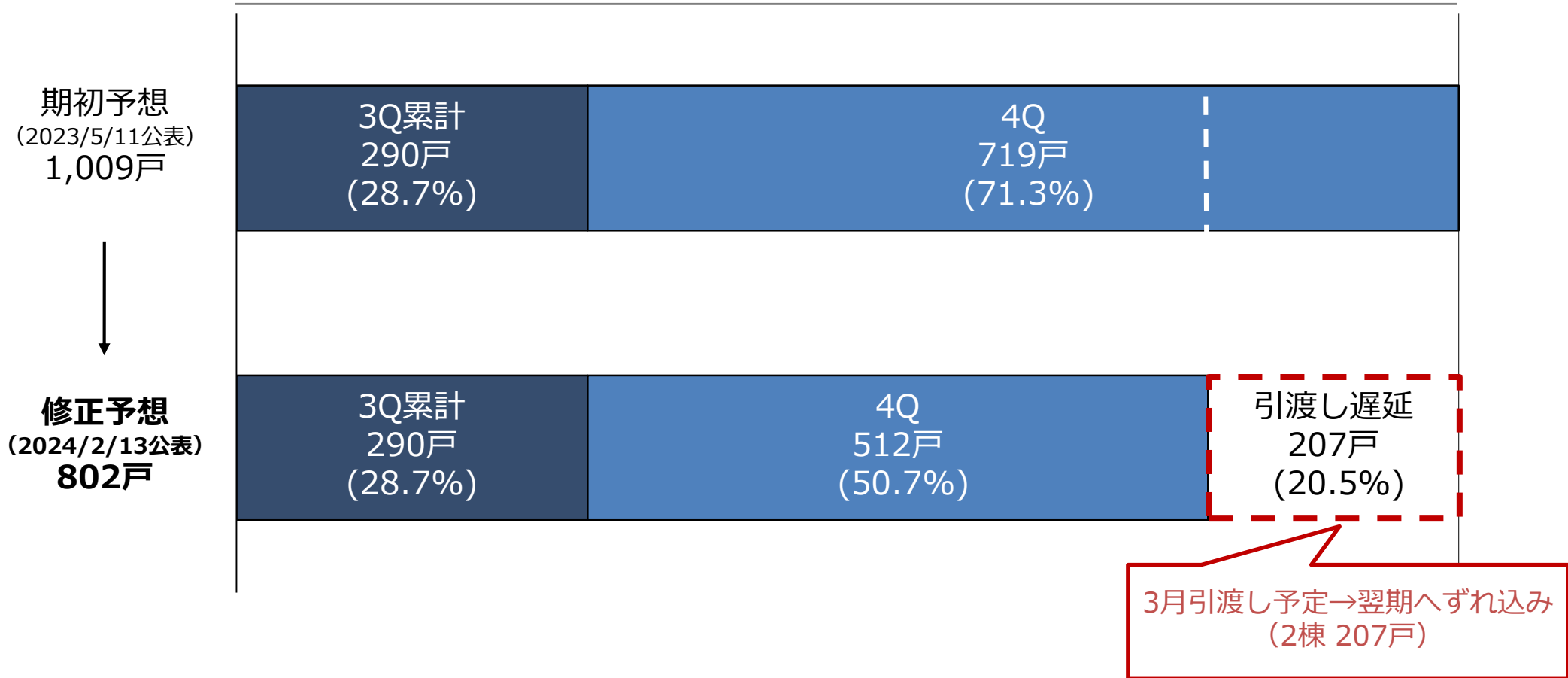
通期業績予想修正の要因 売上高（セグメント別）

- 第4四半期に引渡しを予定していた分譲マンションのうち、2棟の引渡しが遅れ込んだことにより減収

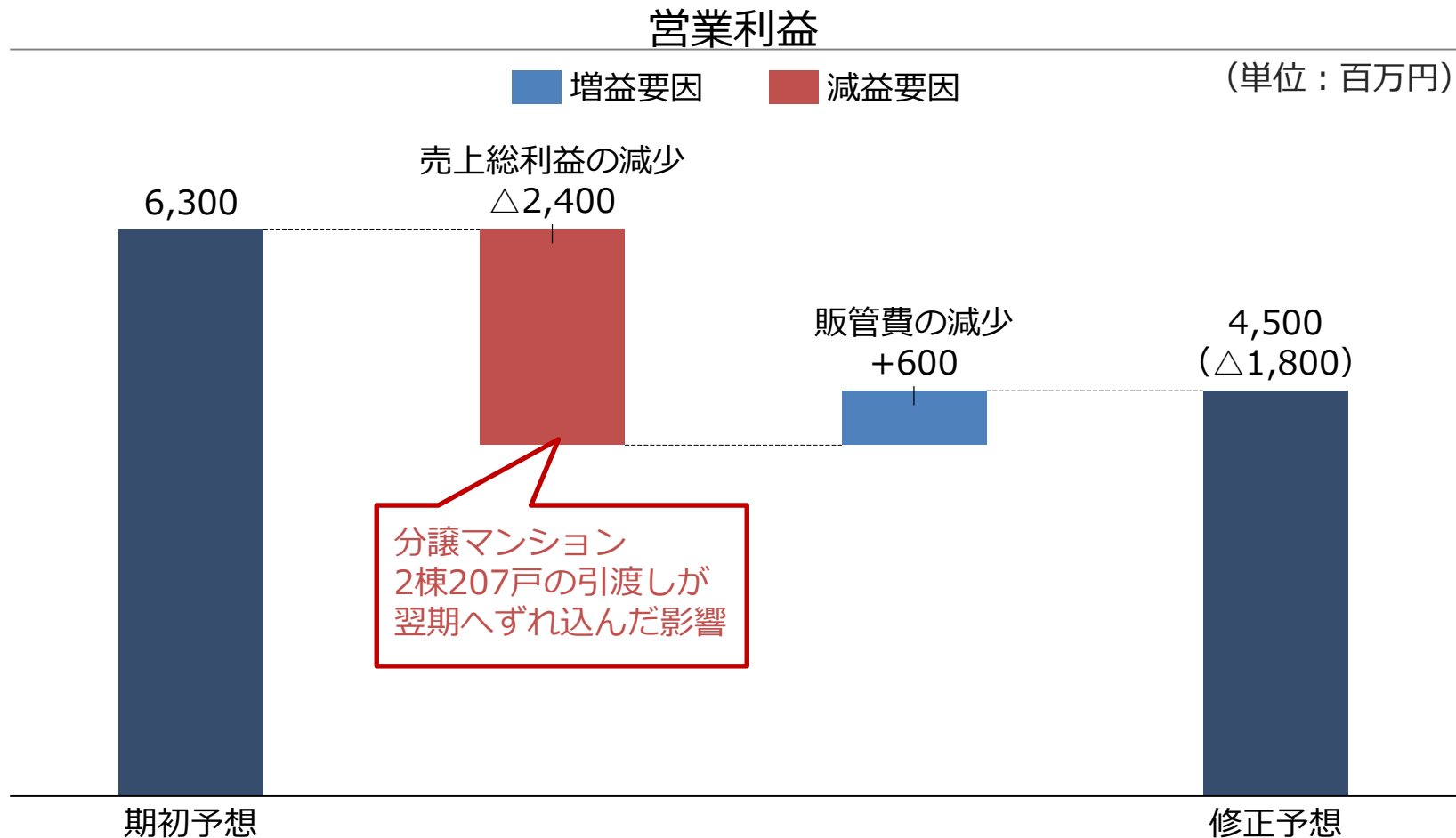


- 第4四半期に竣工引渡しを予定していた分譲マンションのうち、2棟の引渡しが翌期へずれ込み

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



- 分譲マンション2棟の引渡しが遅れ込んだことにより減益

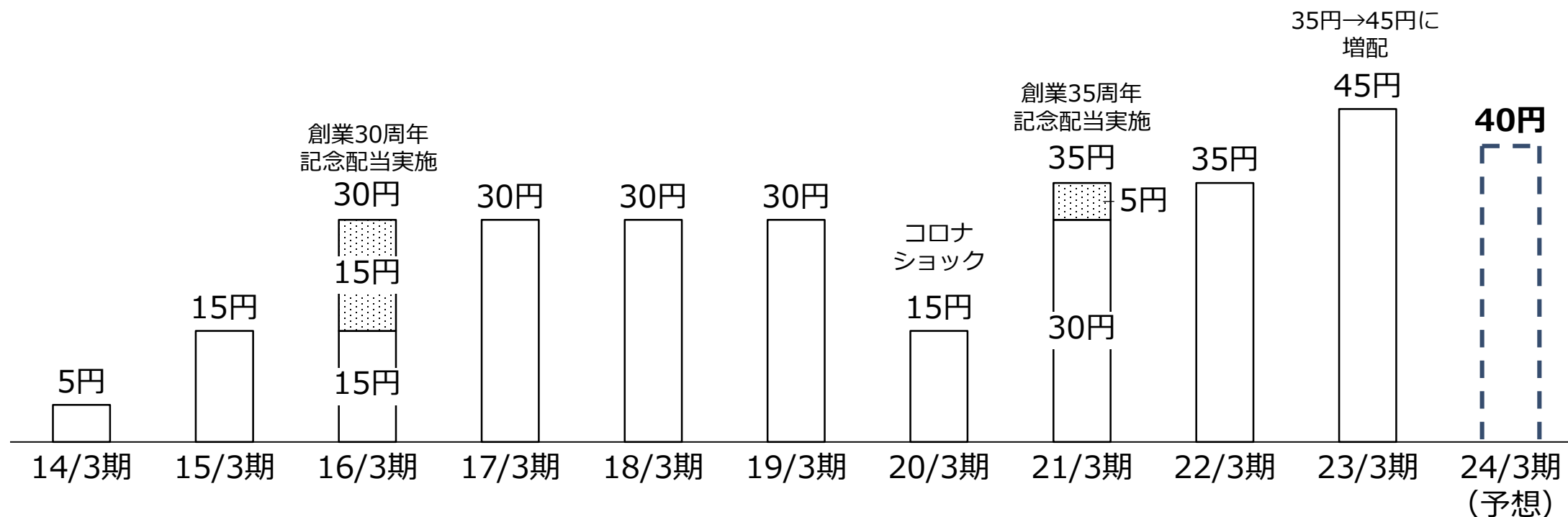


株主還元

- 2024年3月期の配当金は1株当たり40円を予定（前回予想50円）
- 当期の業績見通しを踏まえ、株主還元強化と財務体質強化のための内部留保充実のバランスを勘案（配当方針については変更なし）

配当金の推移

□ 普通配当 ▨ 記念配当



- 株式流動性の向上を目的に、株主優待制度を実施している
- 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

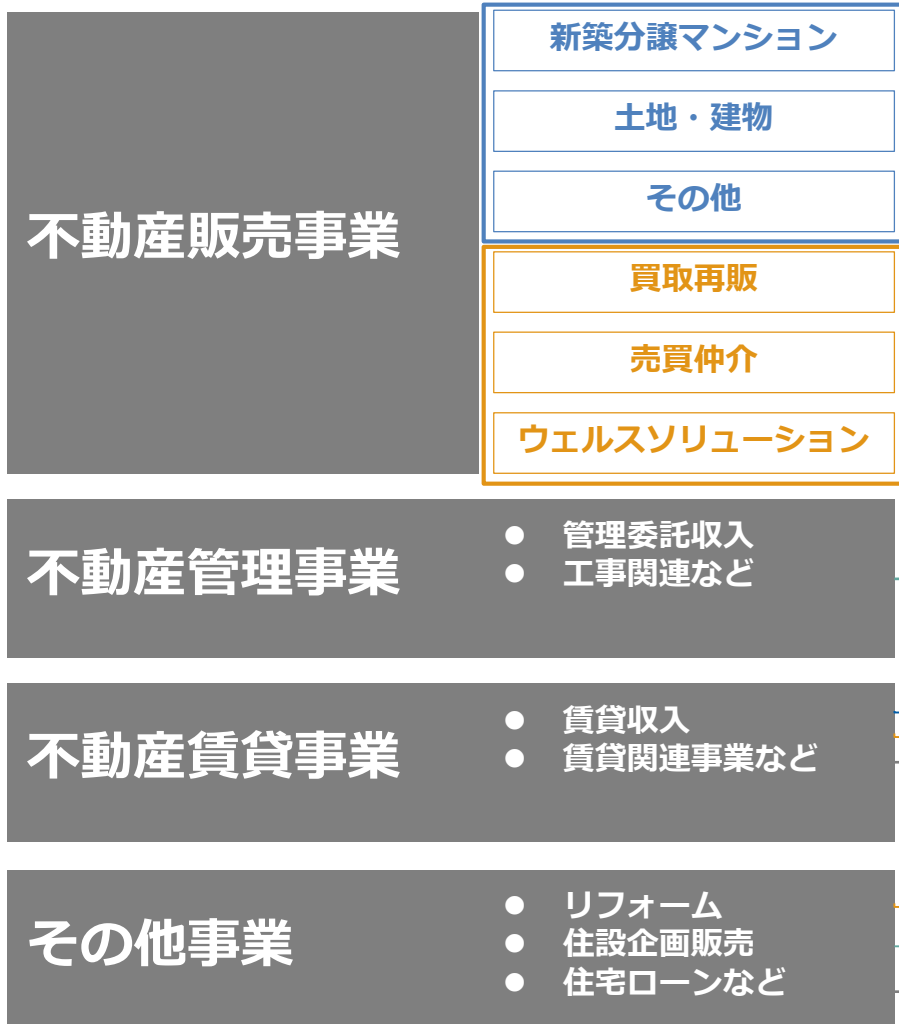
- 「明和地所プレミアム優待倶楽部」詳細はこちら
<https://meiwajisyo.premium-yutaiclub.jp/>



2024年3月期 第3 四半期 連結業績

■ 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

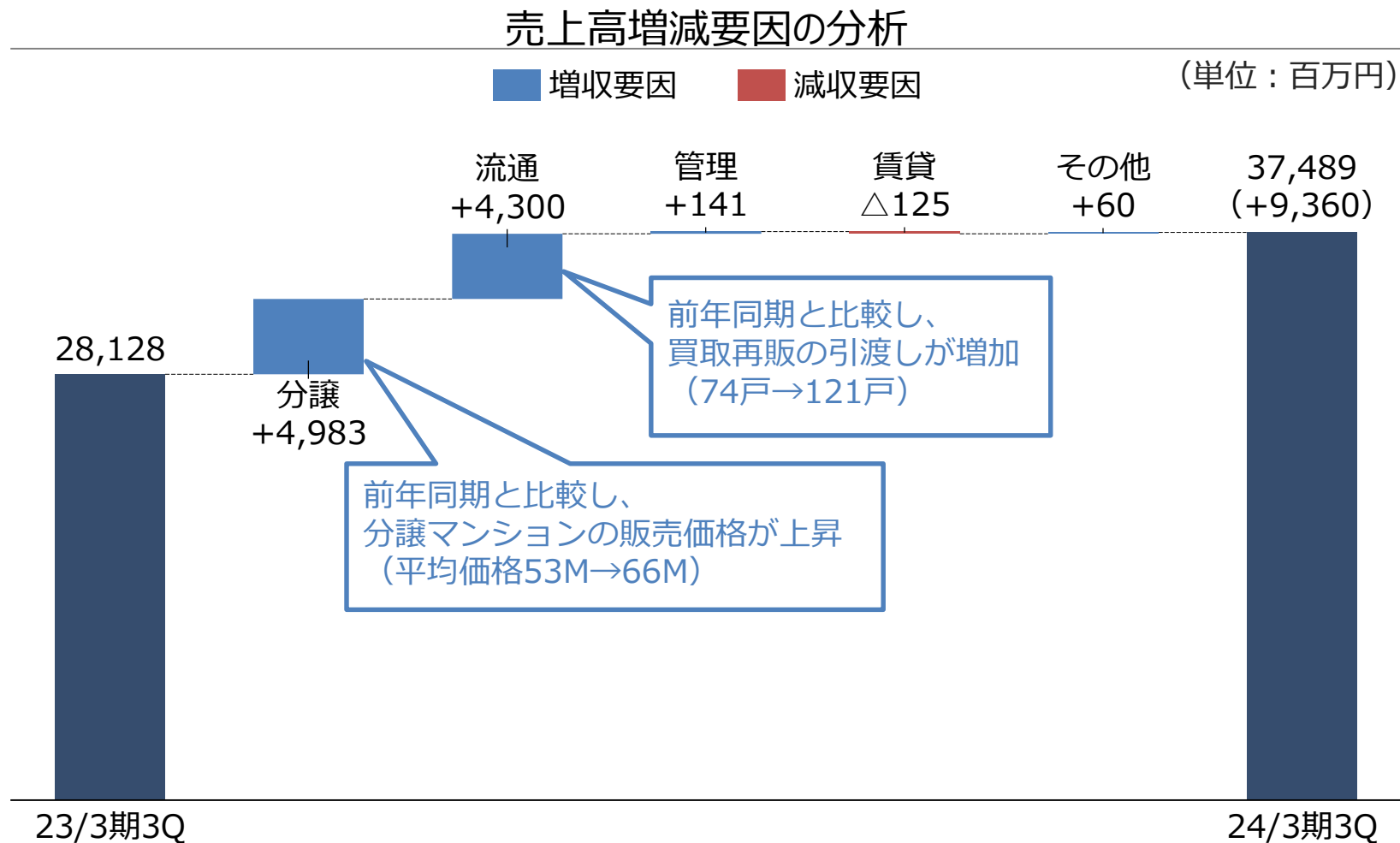


- 売上高は374億円（前年同期比+93億円）
 営業利益9億円（同+5億円）、経常利益1億円（前年同期は経常損失5億円）

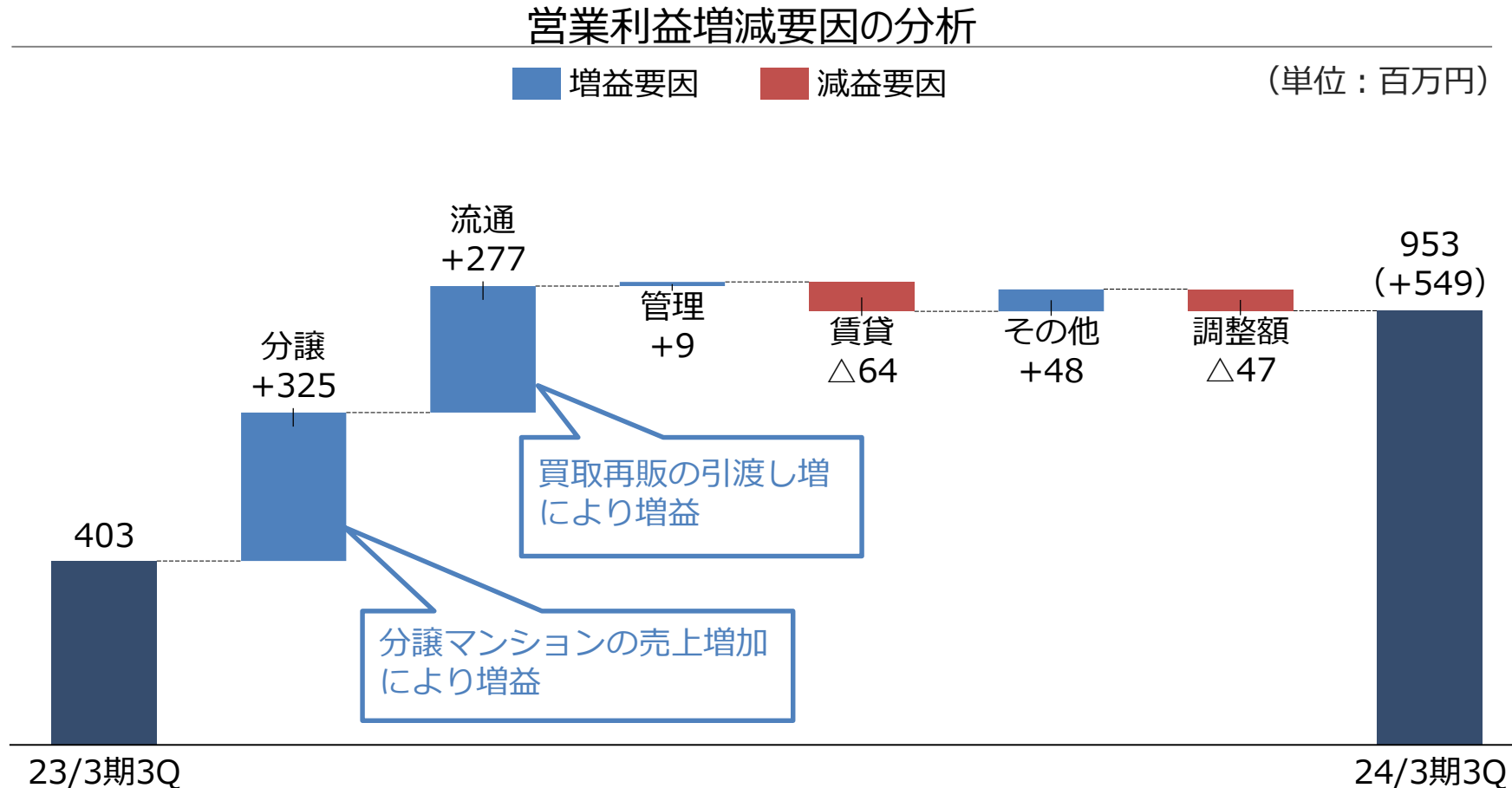
（単位：百万円）

	23/3期3Q 実績	24/3期3Q 実績	増減	増減率		24/3期 通期修正予想 (2024/2/13公表)	進捗率
売上高	28,128	37,489	9,360	33.3%	<ul style="list-style-type: none"> 分譲MS 販売価格の上昇 (平均価格53M→66M) 買取再販 引渡戸数増加 (74戸→121戸) 	70,000	53.6%
売上総利益 (売上総利益率)	7,105 (25.3%)	8,727 (23.3%)	1,621 (△2.0P)	22.8% -			15,100 (21.6%)
販管費	6,702	7,774	1,071	16.0%	<ul style="list-style-type: none"> 人件費 +257M 租税公課* +420M 支払手数料 +218M 広宣費 +159M 	10,600	73.3%
営業利益 (営業利益率)	403 (1.4%)	953 (2.5%)	549 (1.1P)	136.2% -			4,500 (6.4%)
営業外収益	95	112	16	17.4%		-	-
営業外費用	1,035	884	△151	△14.6%		-	-
経常利益 (経常利益率)	△535 (△1.9%)	181 (0.5%)	717 (2.4P)	- -	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業の固定資産の売却 (5物件)に伴う売却益 株式需給緩衝信託®による 株式売却益 	3,500 (5.0%)	5.2% -
特別利益	6	144	138	2,191.7%			-
特別損失	3	82	78	2,443.4%		-	-
税引前利益	△532	244	777	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産M&Aで取得した 子会社の清算に伴う損失 	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率)	△440 (△1.6%)	208 (0.6%)	649 (2.1P)	- -			2,400 (3.4%)

- 分譲マンションの販売価格の上昇、買取再販物件の引渡し戸数増加により第3四半期は前年同期比で増収



■ 分譲事業、流通事業の営業利益が増加



営業利益の増益要因（費目別）

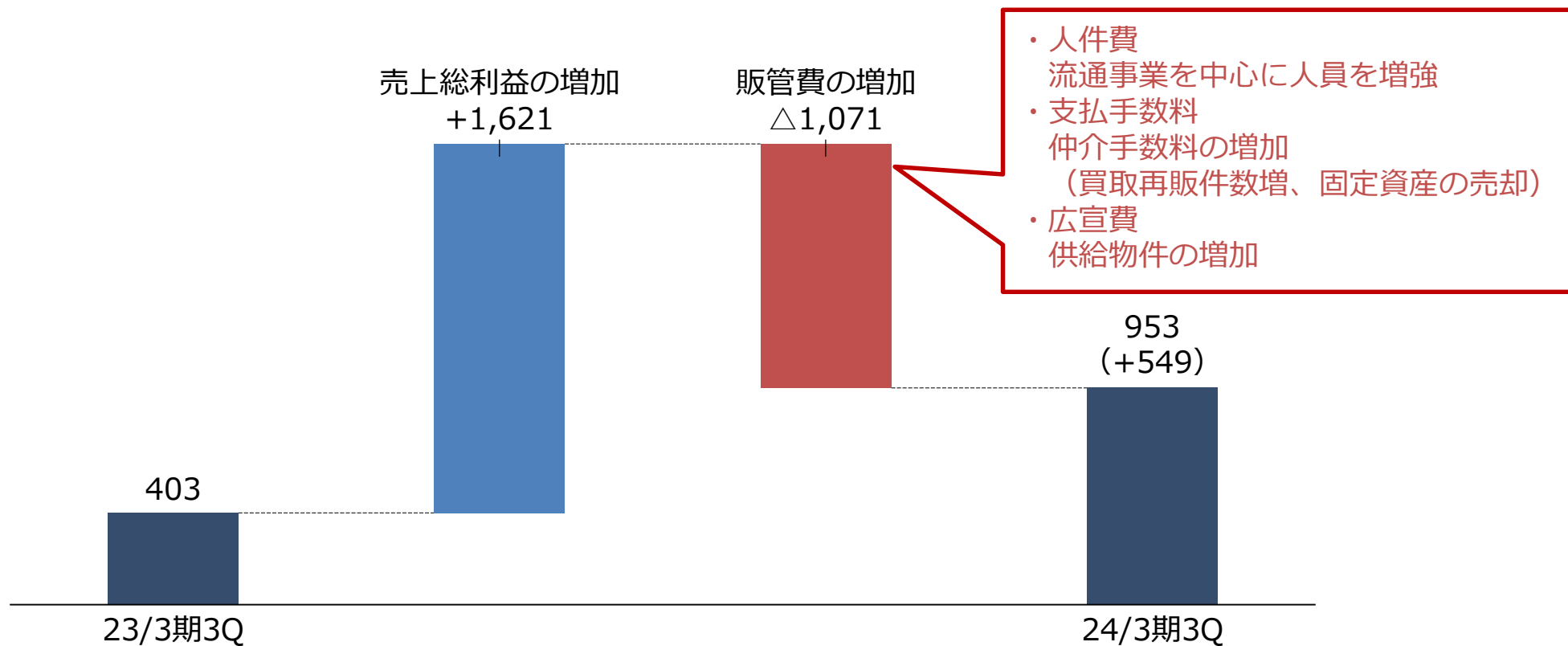
- 分譲マンションの販売価格上昇、買取再販の引渡し増による売上総利益の増加が、販売力強化を目的とした販管費の増加10億円を吸収し、営業利益は増益

営業利益増減要因の分析

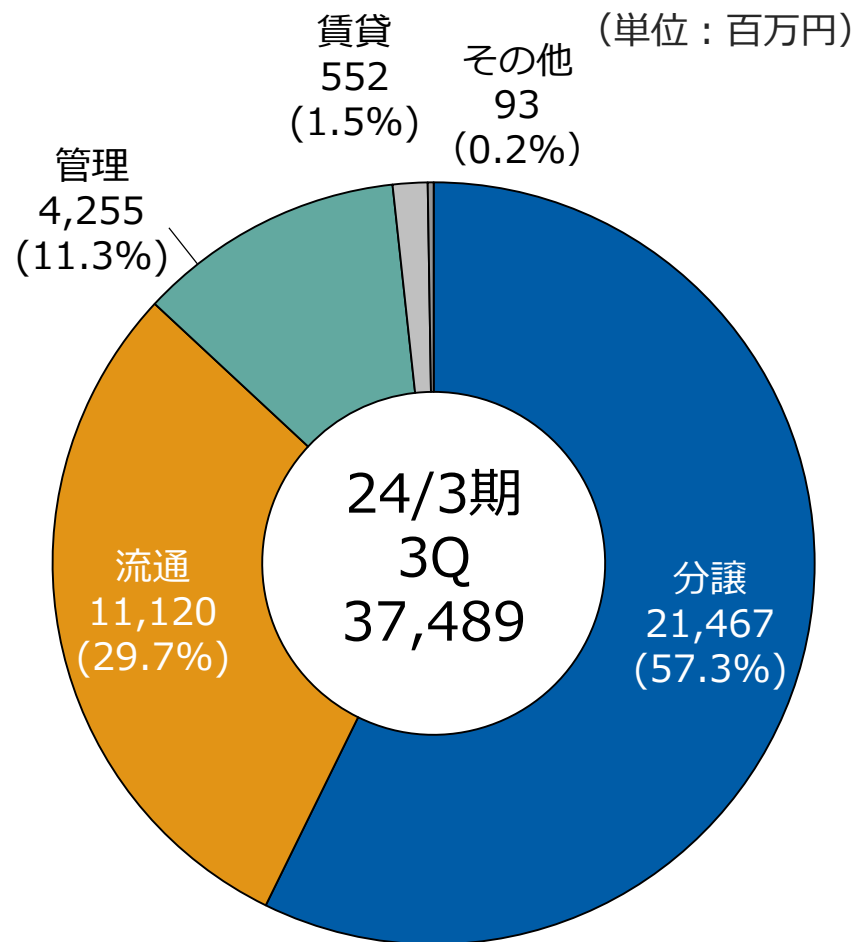
■ 増益要因

■ 減益要因

(単位：百万円)



売上高の構成



セグメント別売上高と利益

(単位：百万円)

セグメント	売上高 (構成比率)	セグメント利益
分譲事業	21,467 (57.3%)	532
流通事業	11,120 (29.7%)	380
管理事業	4,255 (11.3%)	261
賃貸事業	552 (1.5%)	215
その他事業	93 (0.2%)	47
調整額	-	△484

分讓事業

- 2024年3月期は、第4四半期に引渡しを予定していた2棟の引渡しが翌期へずれ込んだことが影響し、通期業績予想を下方修正
- 第3四半期は前年同期比で増収増益
- 仕入高：206億円（前年同期比△65.6%）
 - 翌期以降の売上材料1,400億円を確保済み
 - 上記実績以外に、ウェルスソリューション事業向けの仕入れを実施
- 供給高：515億円（前年同期比+21.5%）
 - 遅れていた一部物件の供給を第3四半期に実施
- 契約高：357億円（前年同期比△9.5%）
 - 上半期の供給スケジュール遅延により、販売の進捗に遅れ

■ 第3四半期は前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

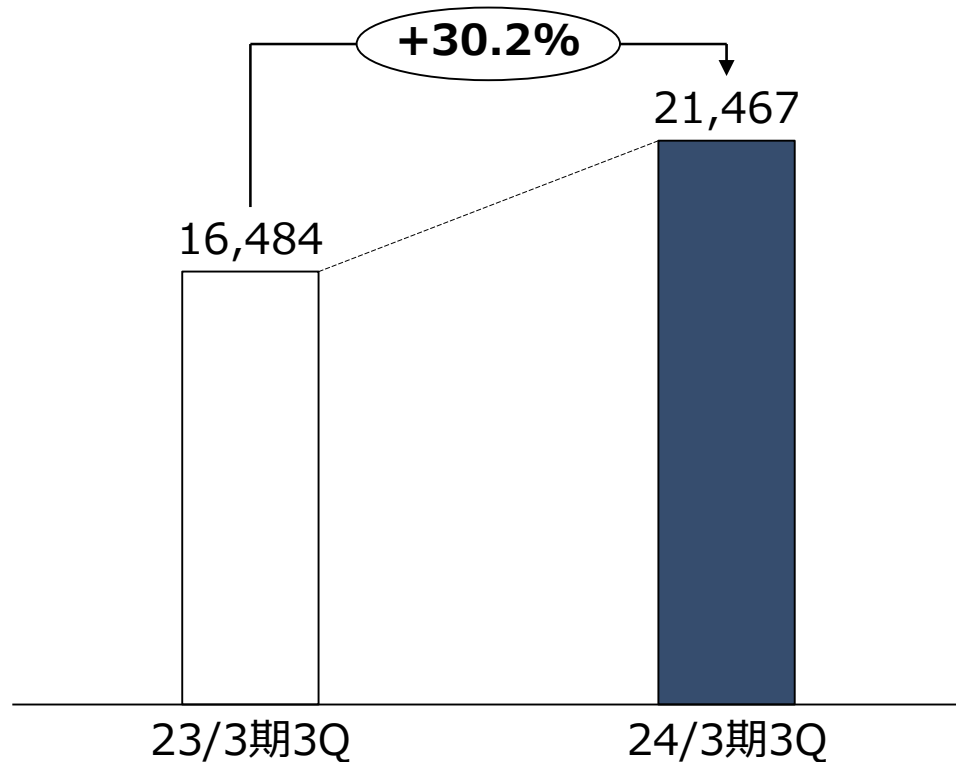
	23/3期3Q 実績	24/3期3Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	16,484	21,467	4,983	30.2%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	8	—	△ 8	—
計	16,492	21,467	4,974	30.2%
セグメント利益	206	532	325	158.1%

分譲事業 売上高・セグメント利益

- 第3四半期累計売上高は、214億円（前年同期比+30%）
セグメント利益は、5億円（同+158%）

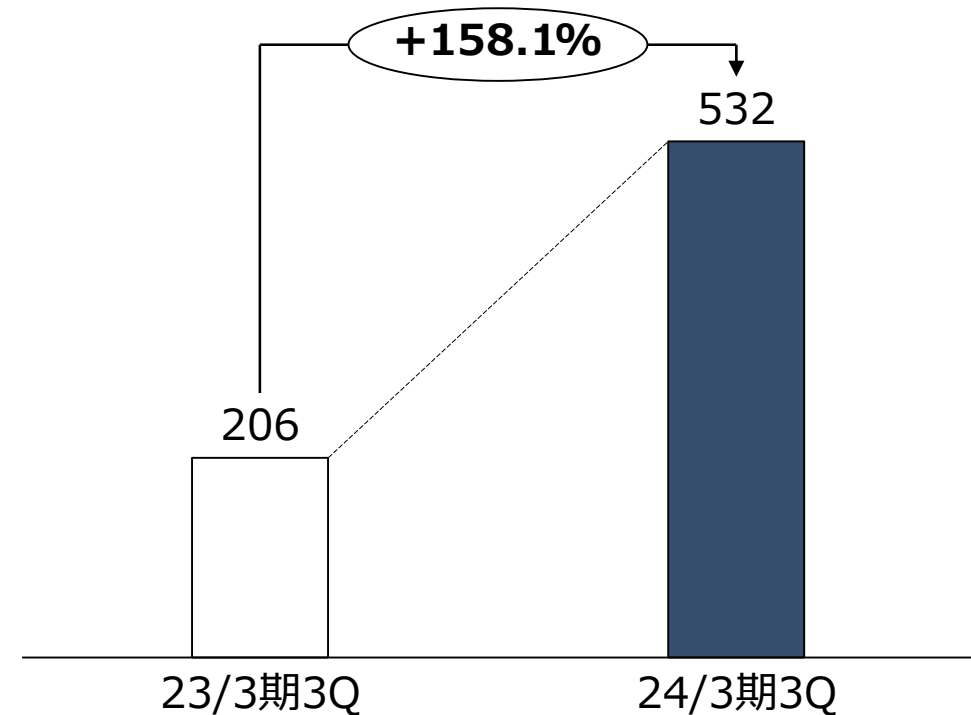
売上高

（単位：百万円）

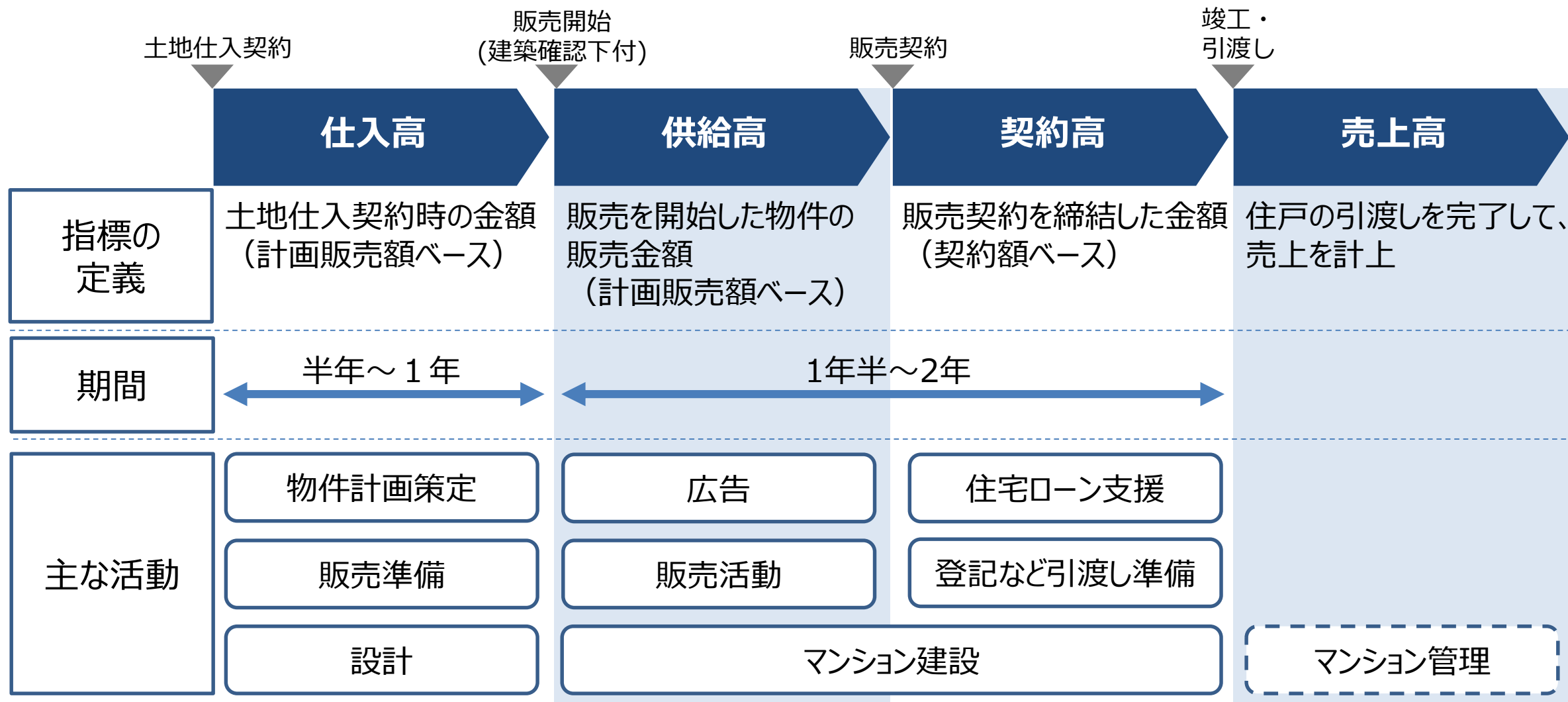


セグメント利益

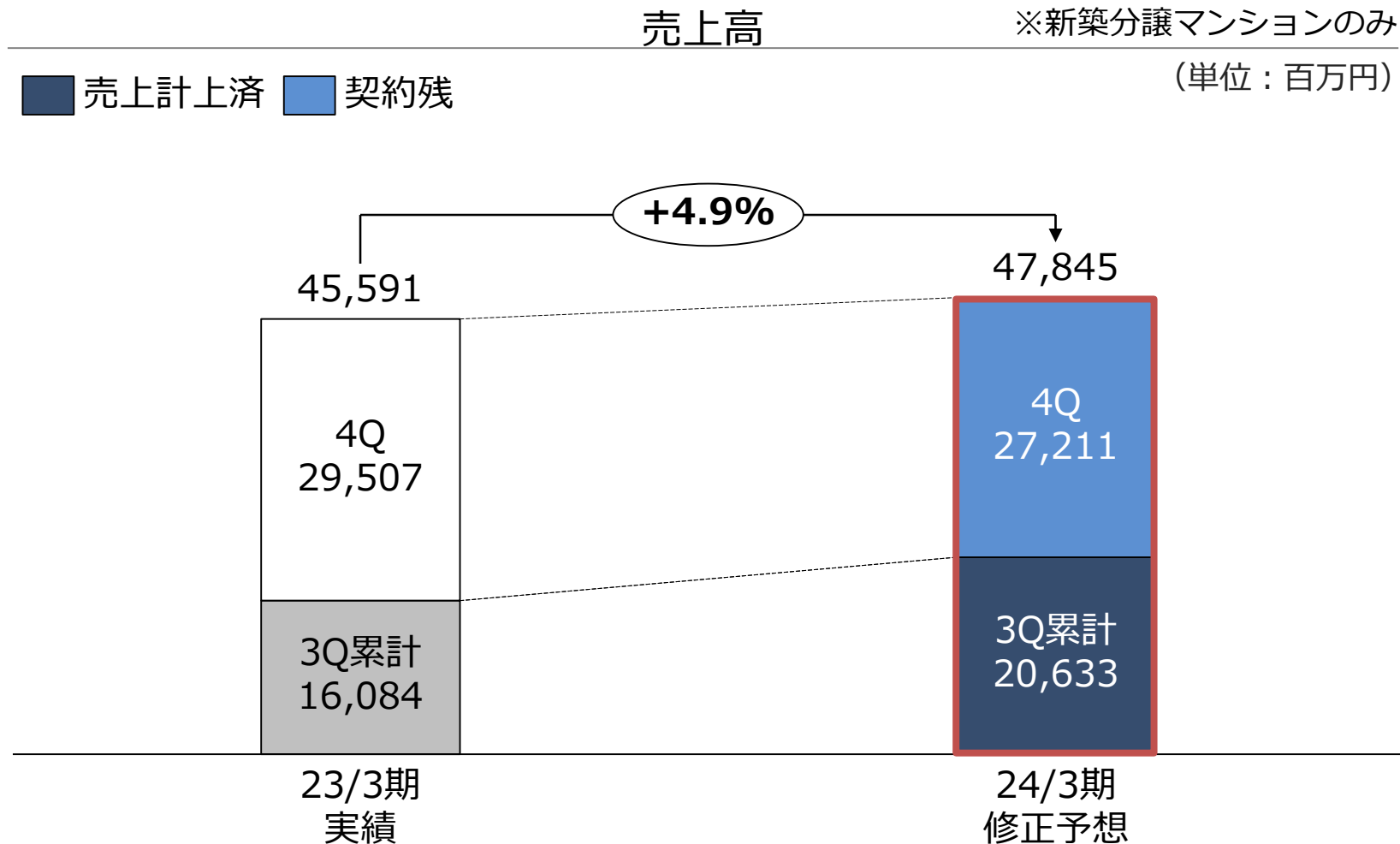
（単位：百万円）



■ 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した



■ 通期売上高478億円（前期比4%増）と増収見込み



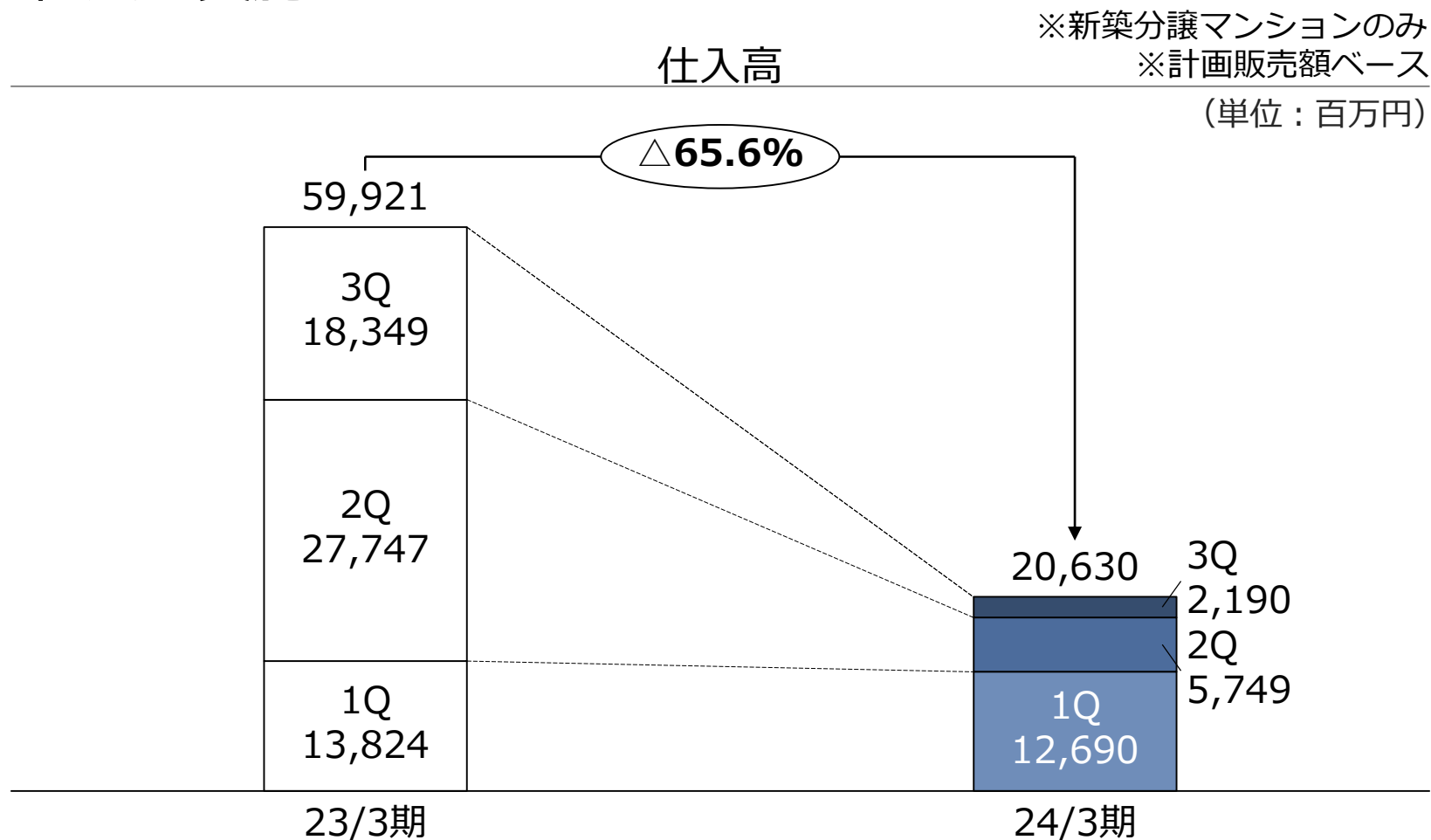
■ 1棟27戸を引渡し

CLIO クリオ ラベルヴィ三鷹グランクラス
CLIO la belle vie MITAKA GRAND CLASS

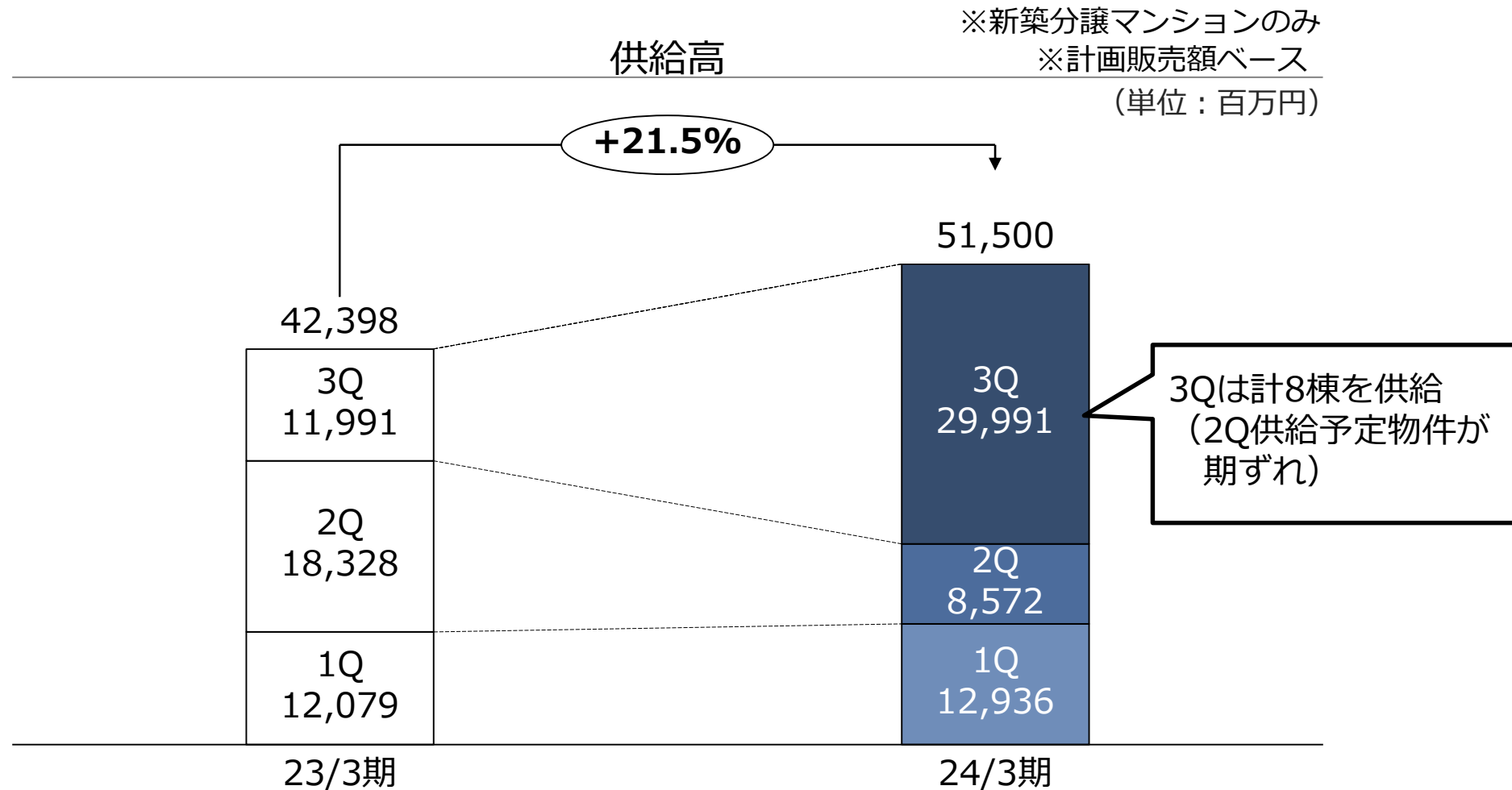


東京都三鷹市 総戸数29戸
2023年10月竣工・引渡し

- 第3四半期累計の仕入高は、206億円（前年同期比△65%）
- 翌期以降の売上材料1,400億円超を確保済であり、足元の建築費高騰なども勘案し厳選した仕入を実施



- 第3四半期累計の供給高は、515億円（前年同期比+21%）



CLIO クリオ横浜ザ・グラン CLIO YOKOHAMA THE GRAND



神奈川県横浜市 総戸数81戸
2023年10月販売開始
2025年3月竣工予定

CLIO クリオレジダンス八王子セントラルマークス CLIO RESIDENCE HACHIOJI CENTRAL MARKS



東京都八王子市 総戸数132戸
2023年10月販売開始
2026年3月竣工予定

CLiO クリオ横濱センター北グランシック

CLIO YOKOHAMA CENTER KITA GRAND CHIC



神奈川県横浜市 総戸数26戸
2023年10月販売開始
2025年2月竣工予定

CLiO クリオ上板橋グランヒルコート

CLIO KAMIITABASHI GRAND HILL COURT



東京都板橋区 総戸数53戸
2023年12月販売開始
2025年3月竣工予定

CLiO クリオ市谷薬王寺 CLIO ICHIGAYA YAKUOJI



東京都新宿区 総戸数54戸
2023年10月販売開始
2025年9月竣工予定

CLiO クリオ横濱鶴見セントラルマークス CLIO YOKOHAMA TSURUMI CENTRAL MARKS



神奈川県横浜市 総戸数41戸
2023年10月販売開始
2025年4月竣工予定

CLIO クリオ ラベルヴィ中央湊

CLIO la belle vie CHUO MINATO



東京都中央区 総戸数28戸
2023年10月販売開始
2025年1月竣工予定

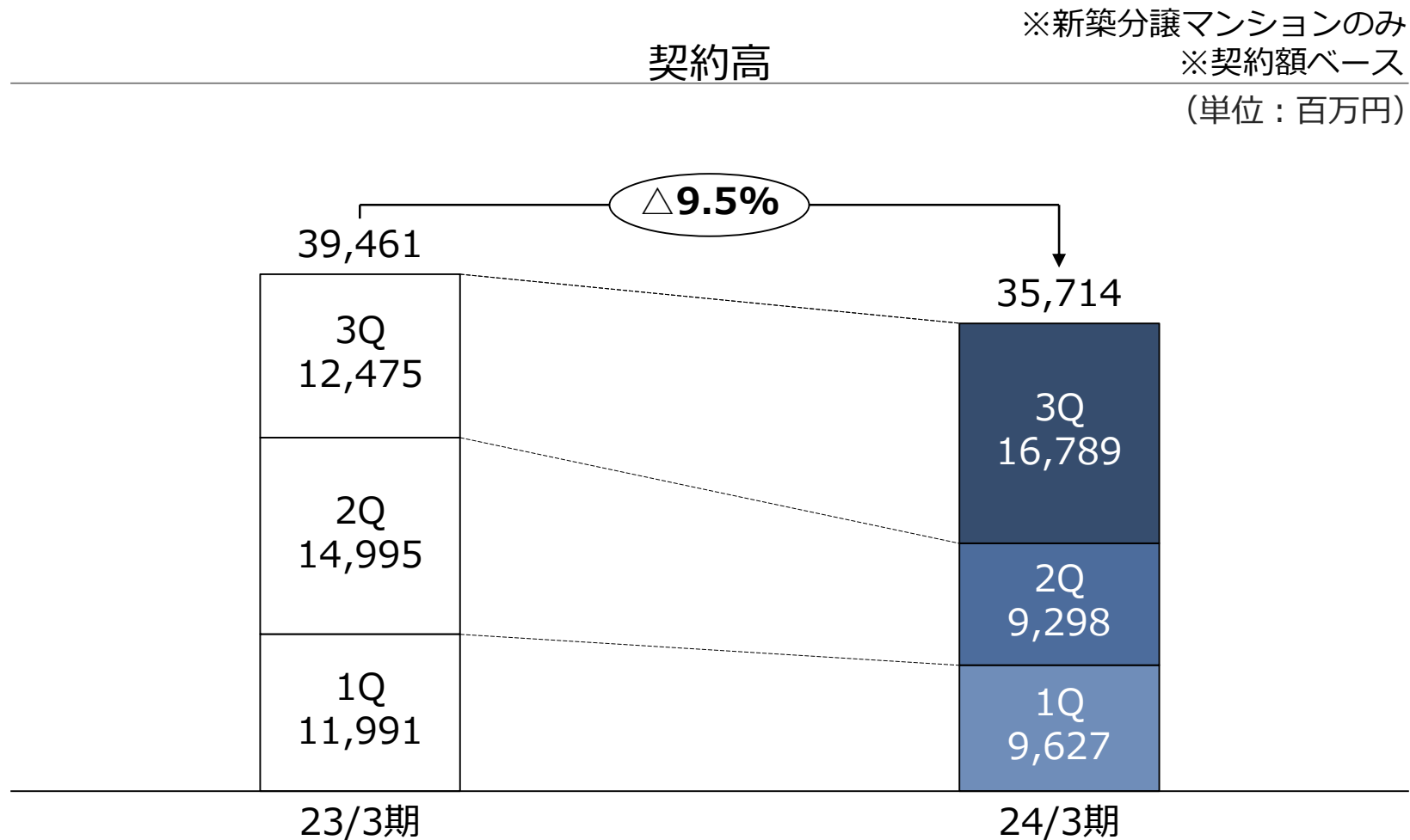


GRAND TOWER AKAIKE

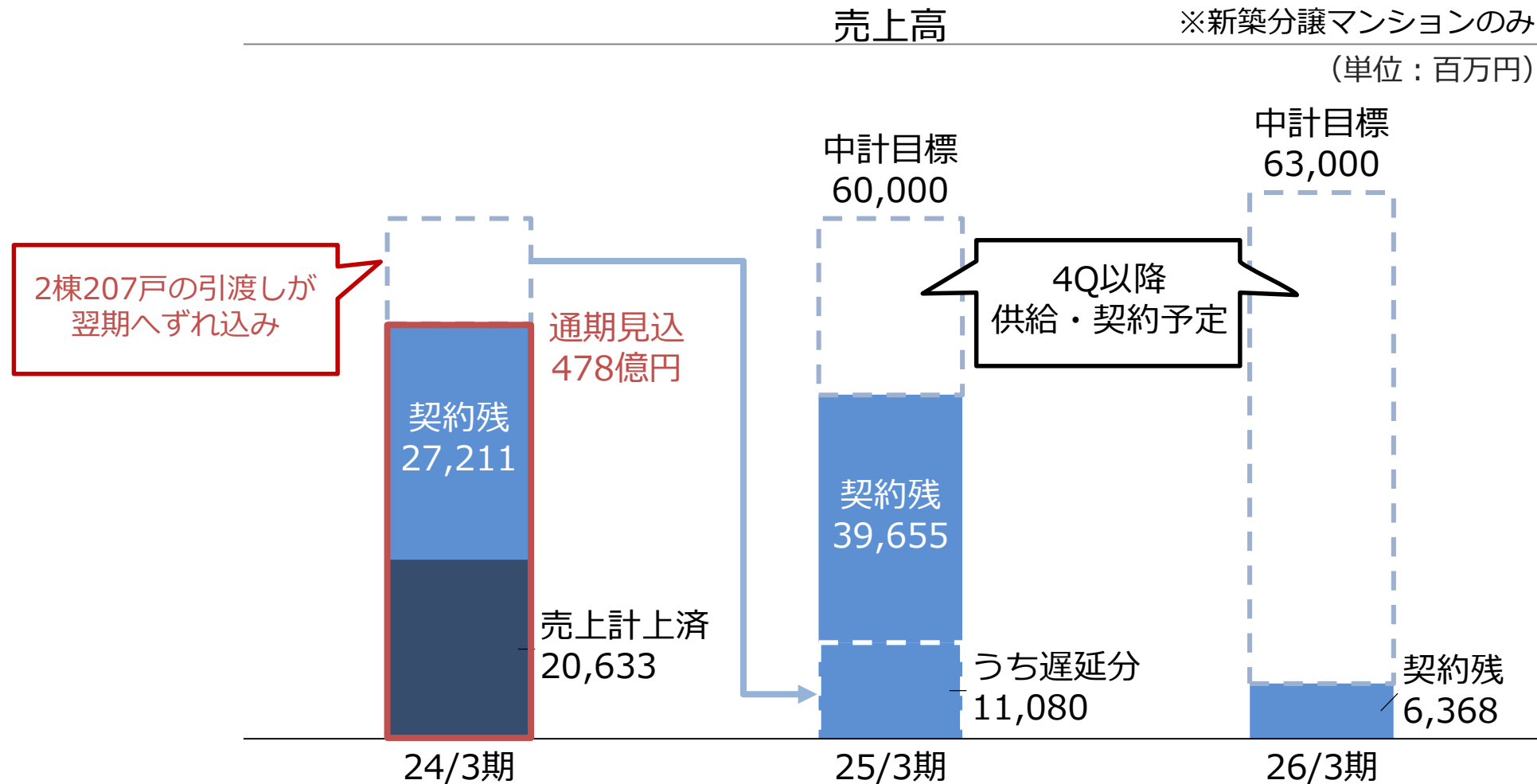


※トヨタすまいるライフ株式会社との共同事業
愛知県日進市 総戸数112戸
2023年10月販売開始
2025年1月竣工予定

■ 第3四半期累計の契約高は、357億円（前年同期比△9%）



■ 第3四半期末時点で、通期売上高478億円分を確保

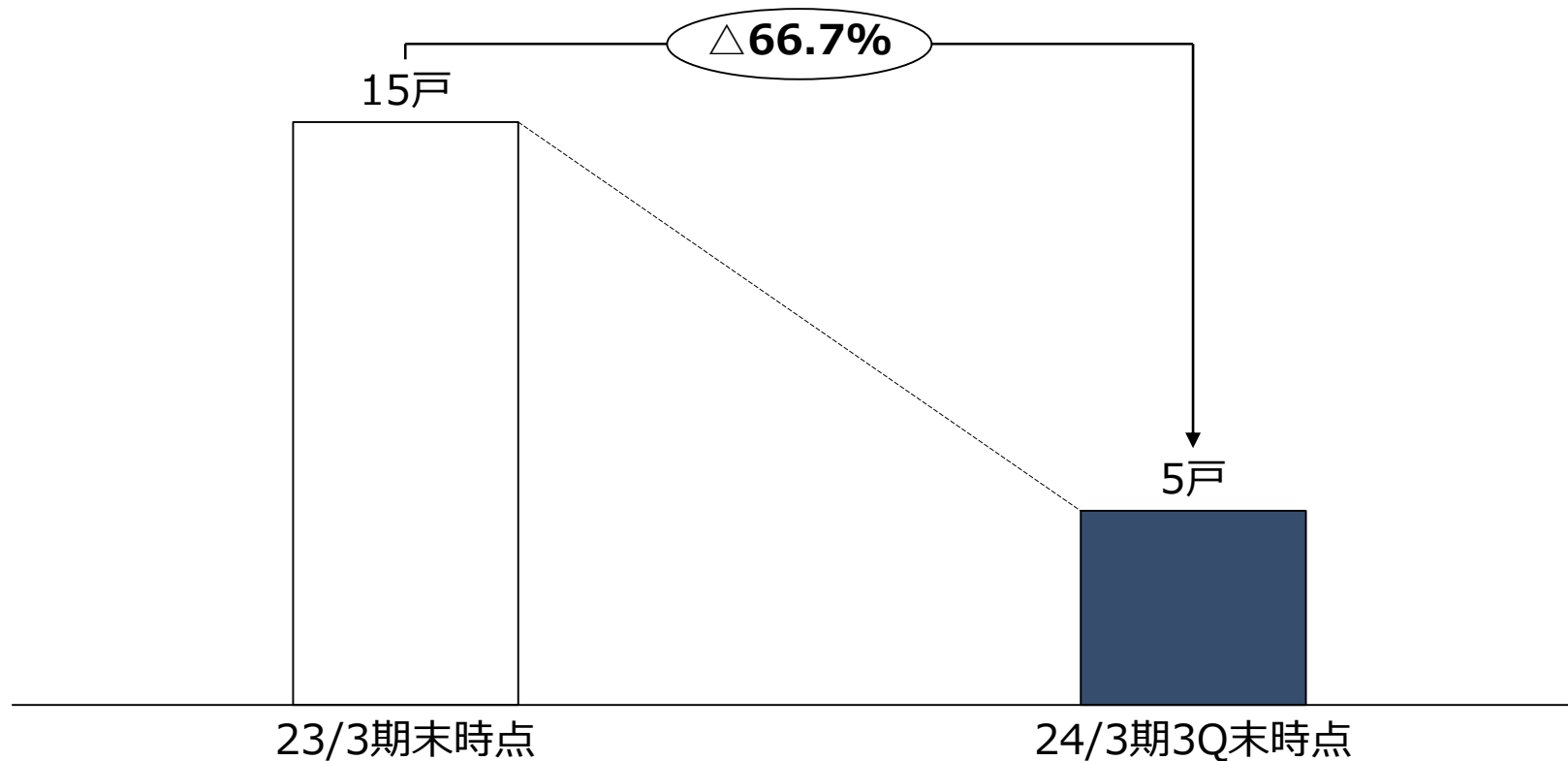


※「中計目標」は、2022年2月28日開示の中期経営計画における目標数値です。

※契約残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。

- 第3四半期末時点の完成在庫は、5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

- **買取再販は年平均成長率69%で成長を継続**
 - **売上高：74億円**
- **売買仲介は年平均成長率19%で成長を継続**
 - **売上高：7億円**
- **富裕層向けのウェルスソリューション事業**
 - **分譲事業だけではなく、用地情報を多角的に検討し、ウェルスソリューション事業として第3四半期累計仕入高98億円の商材を確保**

■ 買取再販・売買仲介が好調に推移し、前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

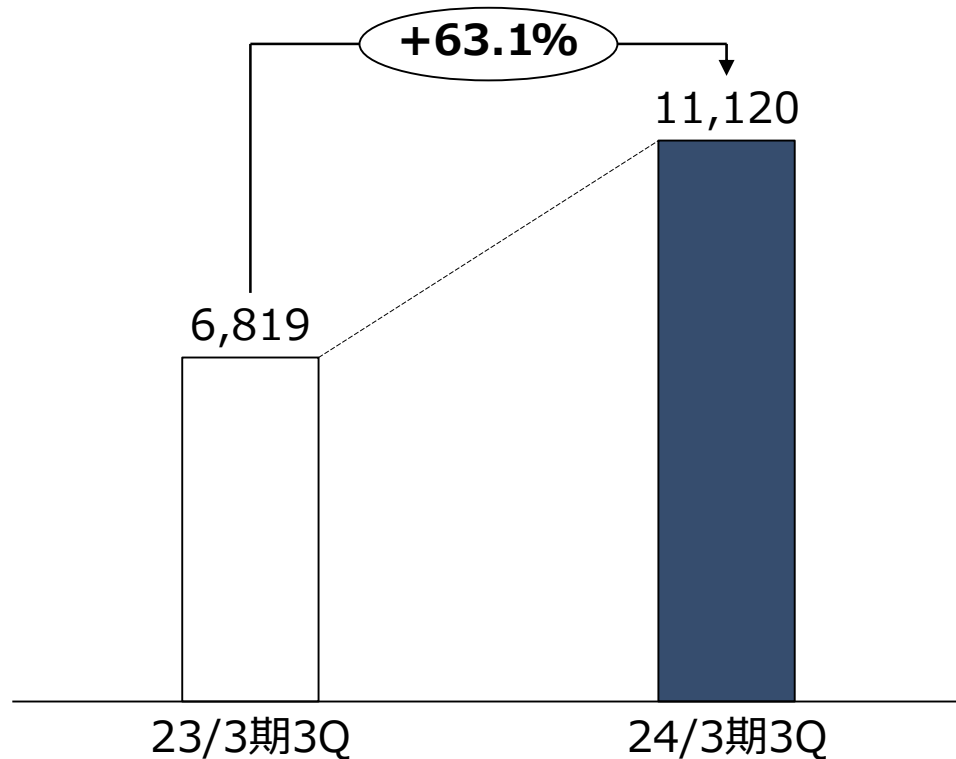
	23/3期3Q 実績	24/3期3Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	6,819	11,120	4,300	63.1%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	6,819	11,120	4,300	63.1%
セグメント利益	102	380	277	271.9%

流通事業 売上高・セグメント利益

- 第3四半期累計売上高は、111億円（前年同期比+63%）
セグメント利益は、3億円（同+271%）

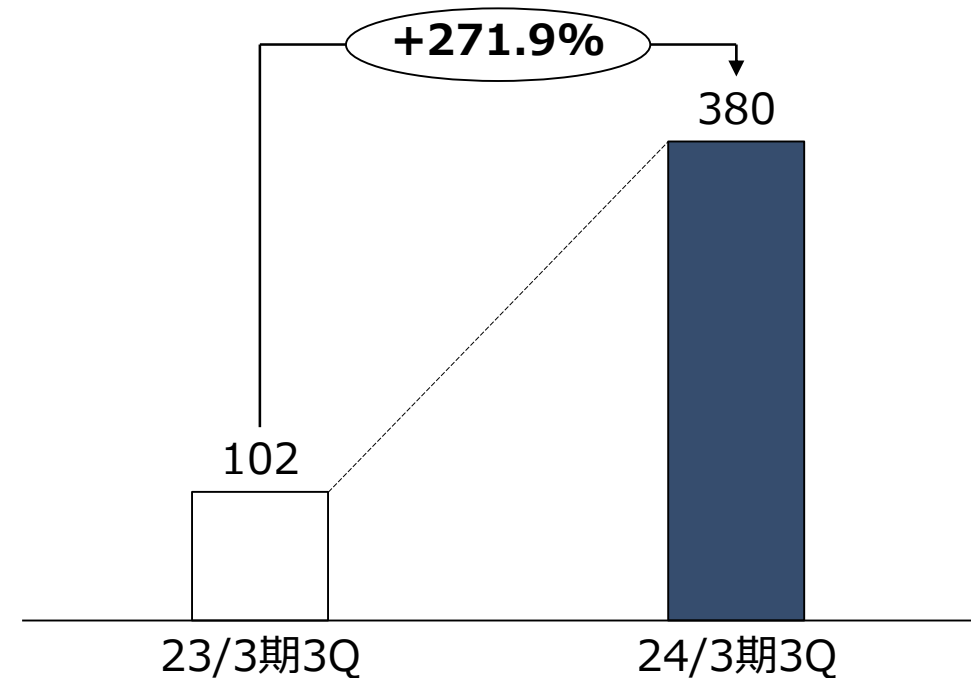
売上高

(単位：百万円)

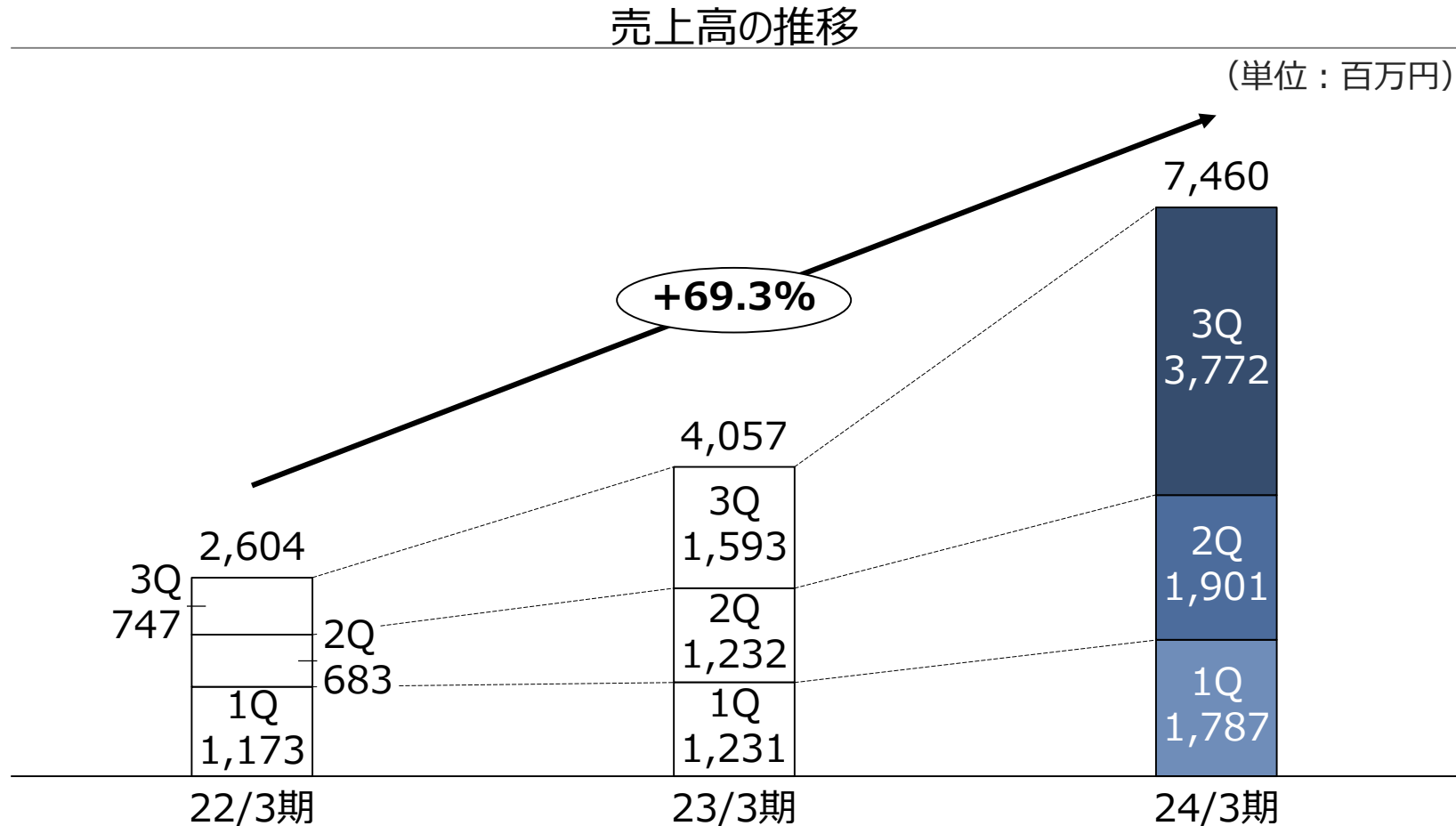


セグメント利益

(単位：百万円)



- 第3四半期累計売上高は、74億円とCAGR69%の成長

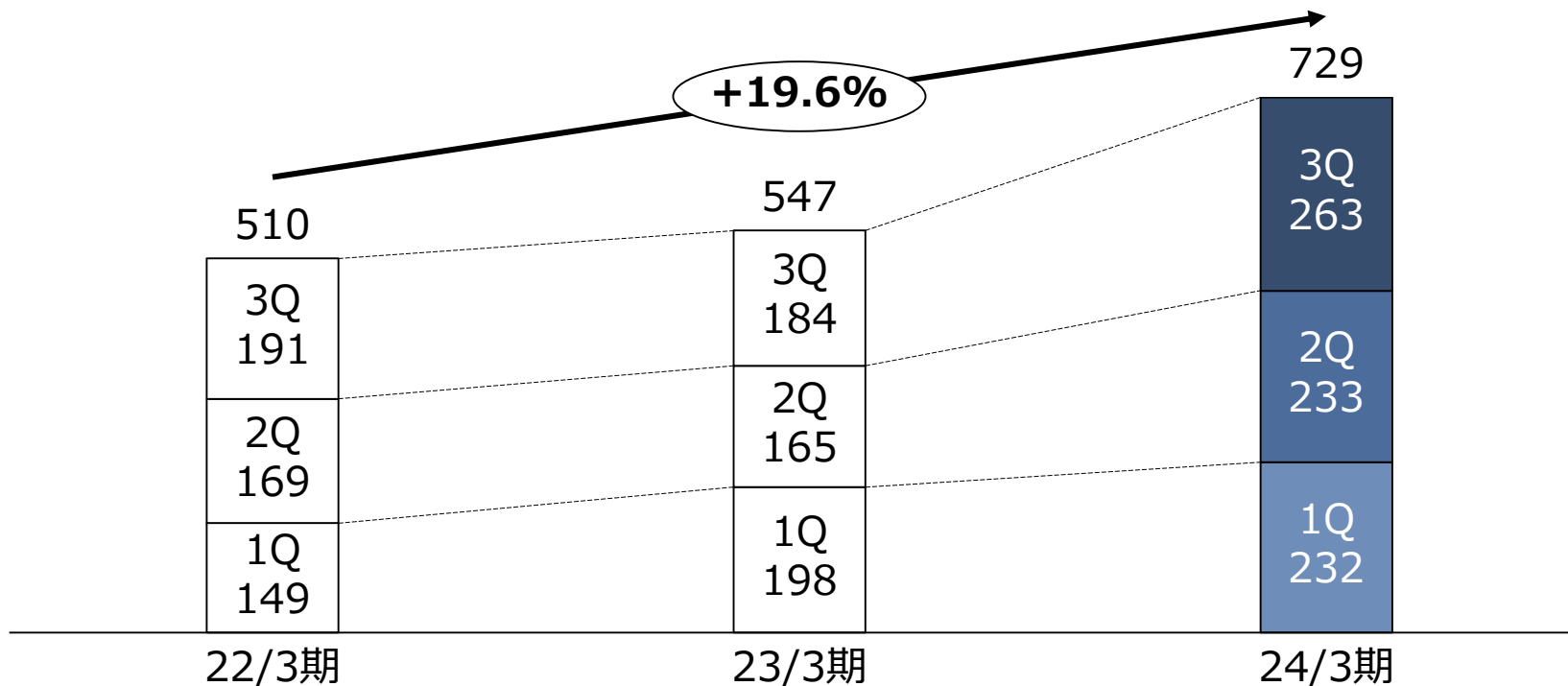


※CAGR = 年平均成長率

- 第3四半期累計売上高は、7億円とCAGR19%の成長

売上高（手数料）の推移

（単位：百万円）



※CAGR = 年平均成長率

管理事業

- **高い顧客満足度を得ている**
- **他社管理物件のリプレイスが大きく増加（前年同期比1.8倍）**
- **第3四半期末時点の管理戸数は48,105戸**
- **業績は堅調に推移**

■ 他社管理物件のリプレイスが好調に進捗し、前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

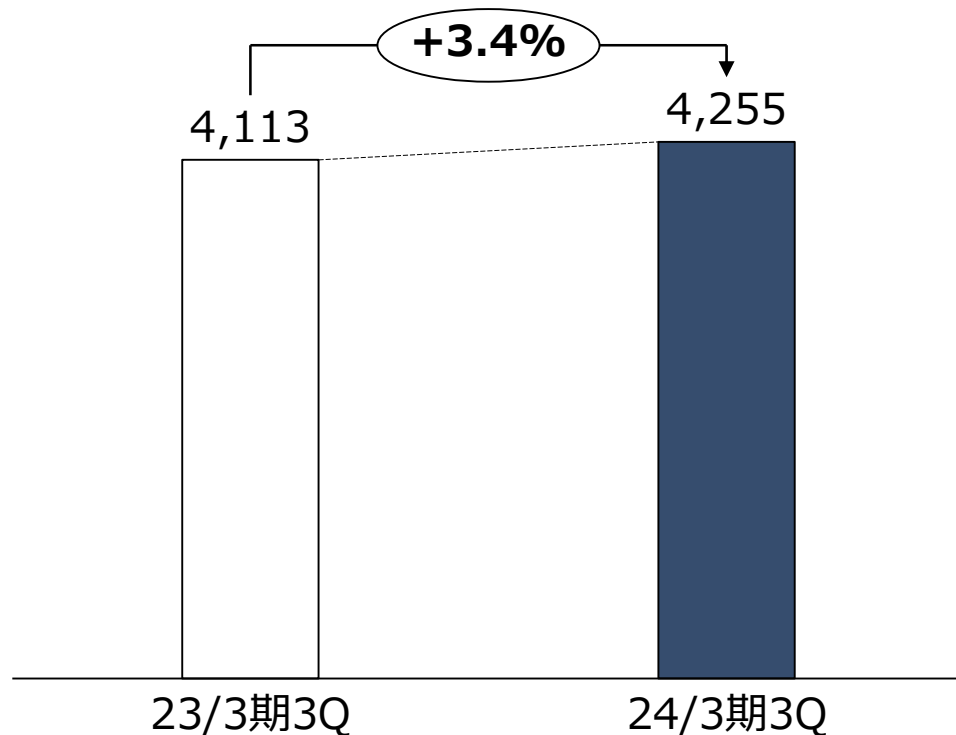
	23/3期3Q 実績	24/3期3Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	4,113	4,255	141	3.4%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	33	26	△6	△20.1%
計	4,146	4,281	134	3.3%
セグメント利益	252	261	9	3.9%

管理事業 売上高・セグメント利益

- 第3四半期累計売上高は、42億円（前年同期比+3%）
セグメント利益は、2億円（同+3%）

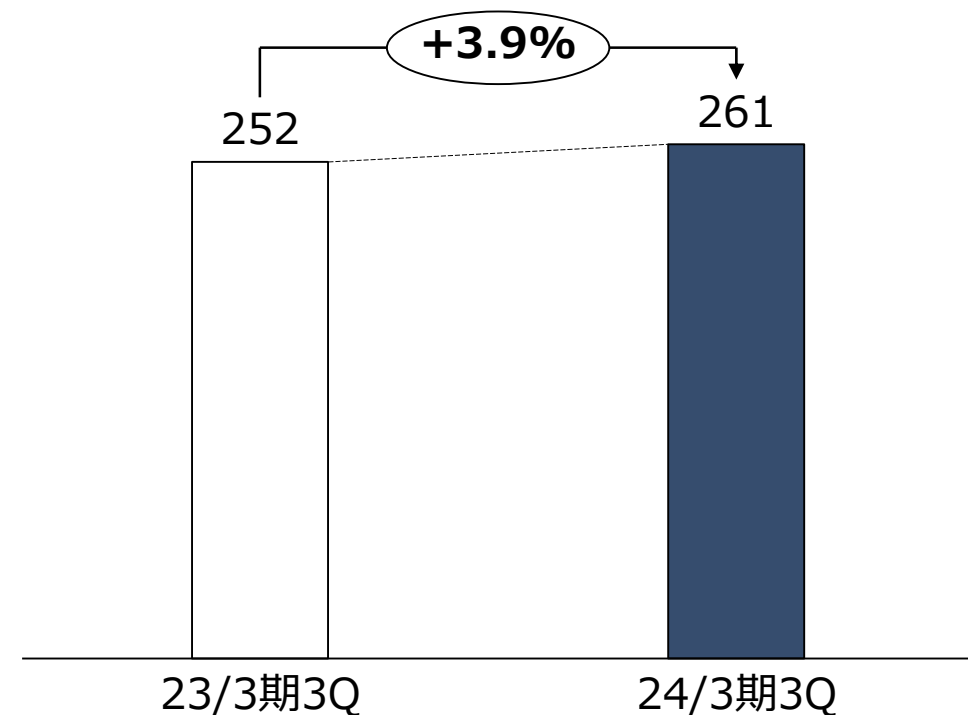
売上高

(単位：百万円)



セグメント利益

(単位：百万円)



■ 明和地所コミュニティは高い顧客満足度を得ている

明和地所グループの明和地所コミュニティは

2023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※1

第2位 **第3位**

管理会社担当者 小規模部門(100戸未満)

※1 / 2023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2位 / 小規模 第3位

オリコン顧客満足度ランキングにて
高評価

明和地所グループの明和地所コミュニティは

購入者が選ぶ「SUUMO AWARD 2022
首都圏分譲マンション管理会社」において

購入者が選ぶ
SUUMO AWARD 2022

総合評価 **優秀賞**

100戸未満の部

SUUMO AWARD 2022
優秀賞を受賞

■ 2023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」 において継続して高評価を獲得している

管理会社担当者 満足度ランキング

順位	会社名	評点
1	三井不動産レジデンシャルサービス	72.2
2	明和地所コミュニティ	72.0
3	野村不動産パートナーズ	71.8

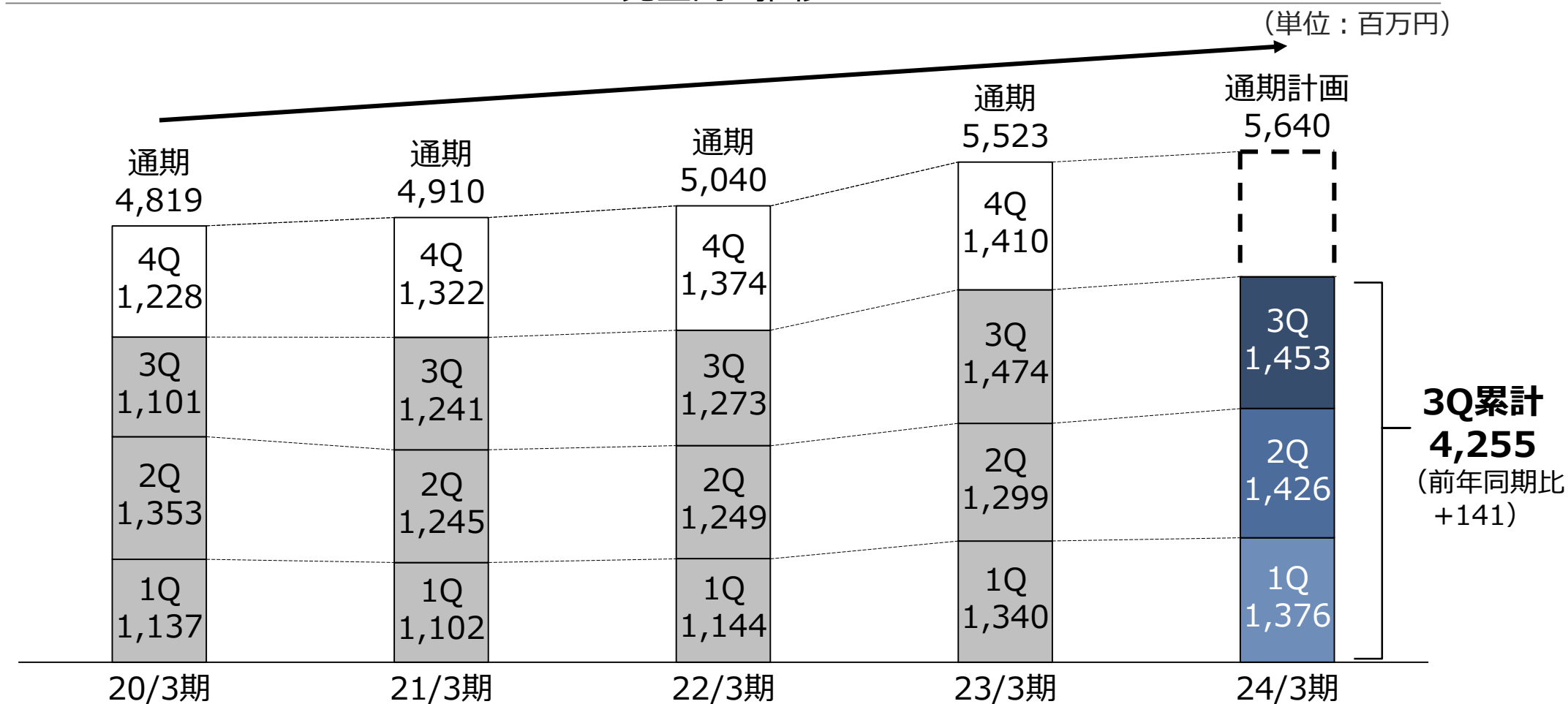
小規模* 満足度ランキング

順位	会社名	評点
1	三井不動産レジデンシャルサービス	71.9
2	東京建物アメニティサポート	71.6
3	明和地所コミュニティ	71.3
4	野村不動産パートナーズ	71.0
5	伊藤忠アーバンコミュニティ	70.8

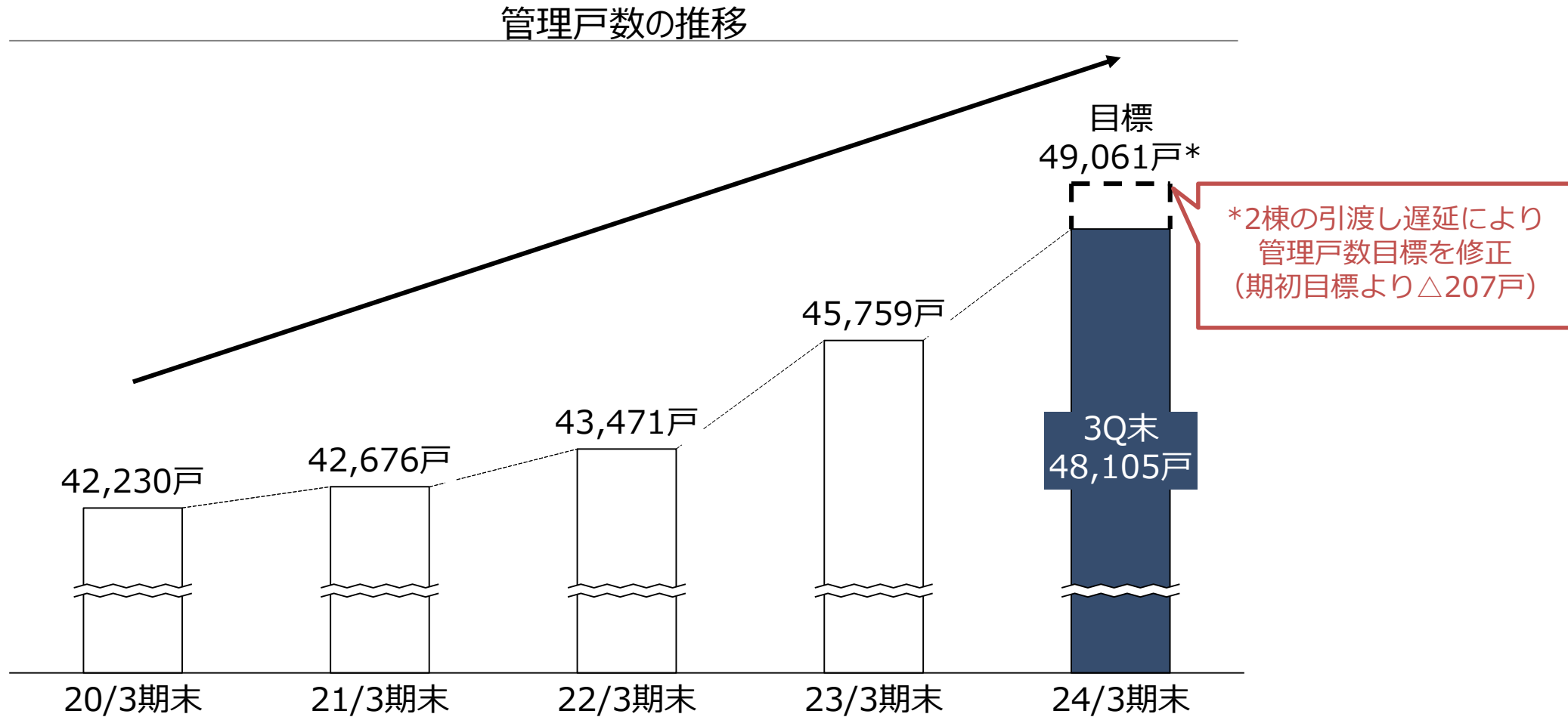
*「小規模」とは、「回答者」が居住しているマンションの世帯数が100戸未満の規模のマンションを指し、このマンションに居住、もしくは所有している人を対象とする。

■ 第3四半期累計売上高は、42億円

売上高の推移

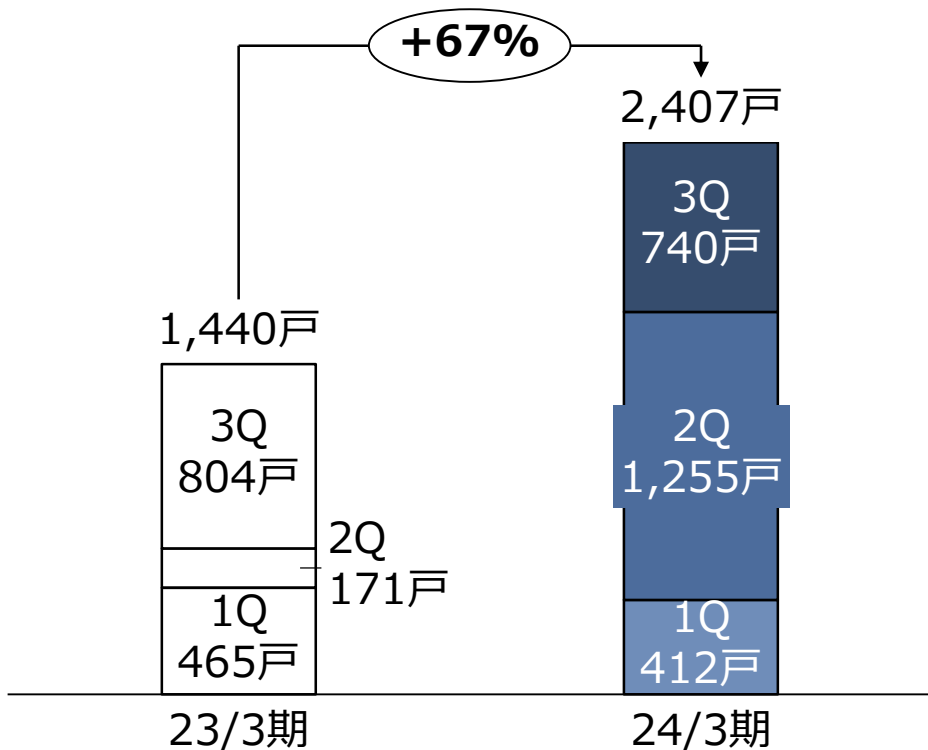


- 管理戸数は第3四半期末時点で、48,105戸まで伸長



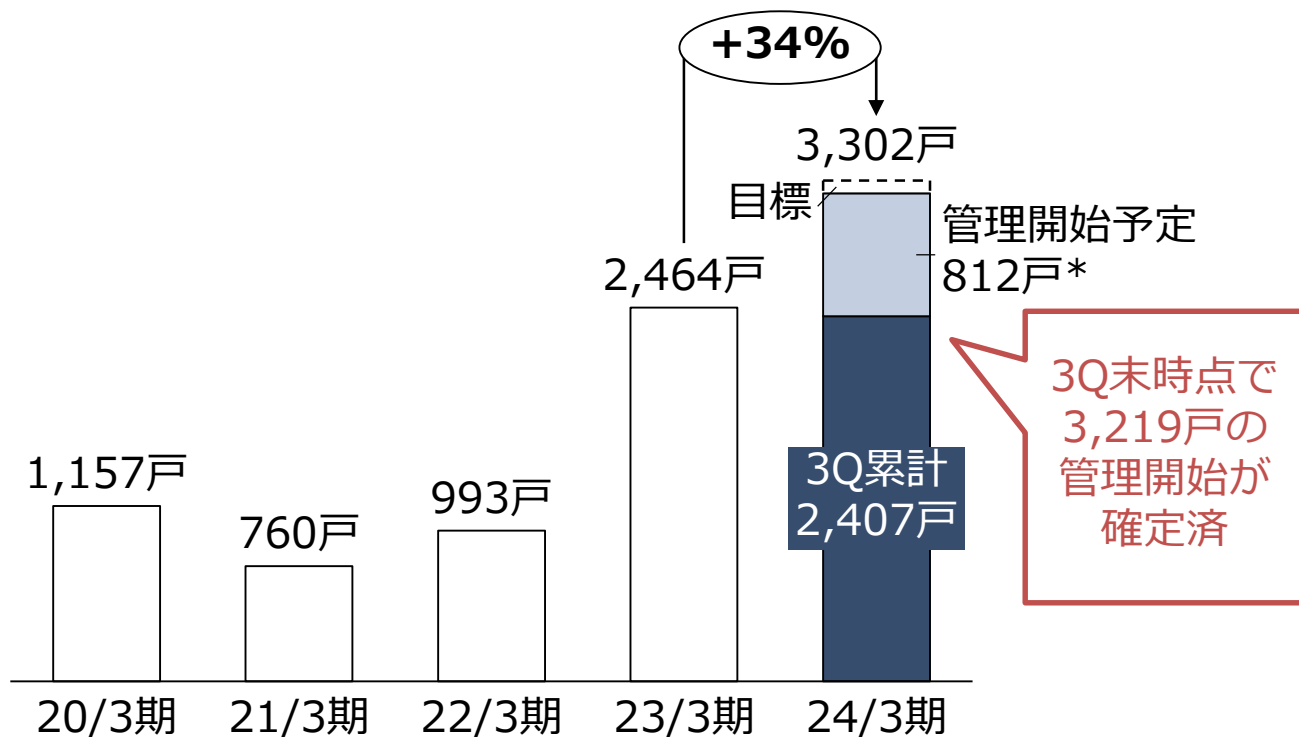
■ 新規管理受託戸数が伸びている

新規管理受託戸数 (3Q累計)



前年同期比67%増

新規管理受託戸数の推移 (通期)

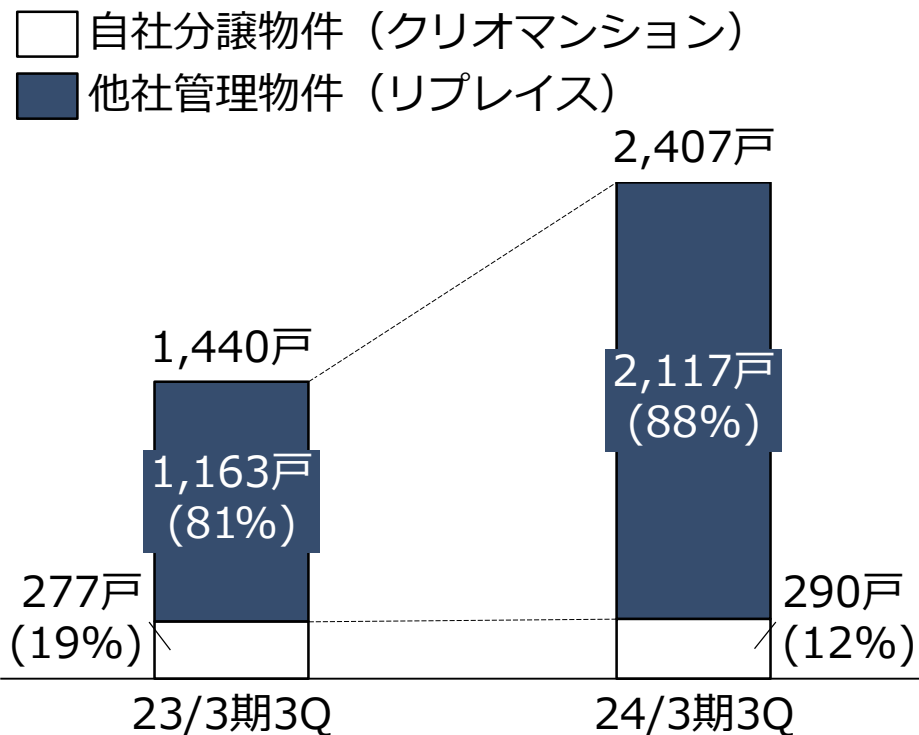


通期の新規受託戸数 (管理開始ベース) は前年比34%増の3,302戸*を目指す

*2棟の引渡し遅延により管理戸数目標を修正 (期初目標より△207戸)

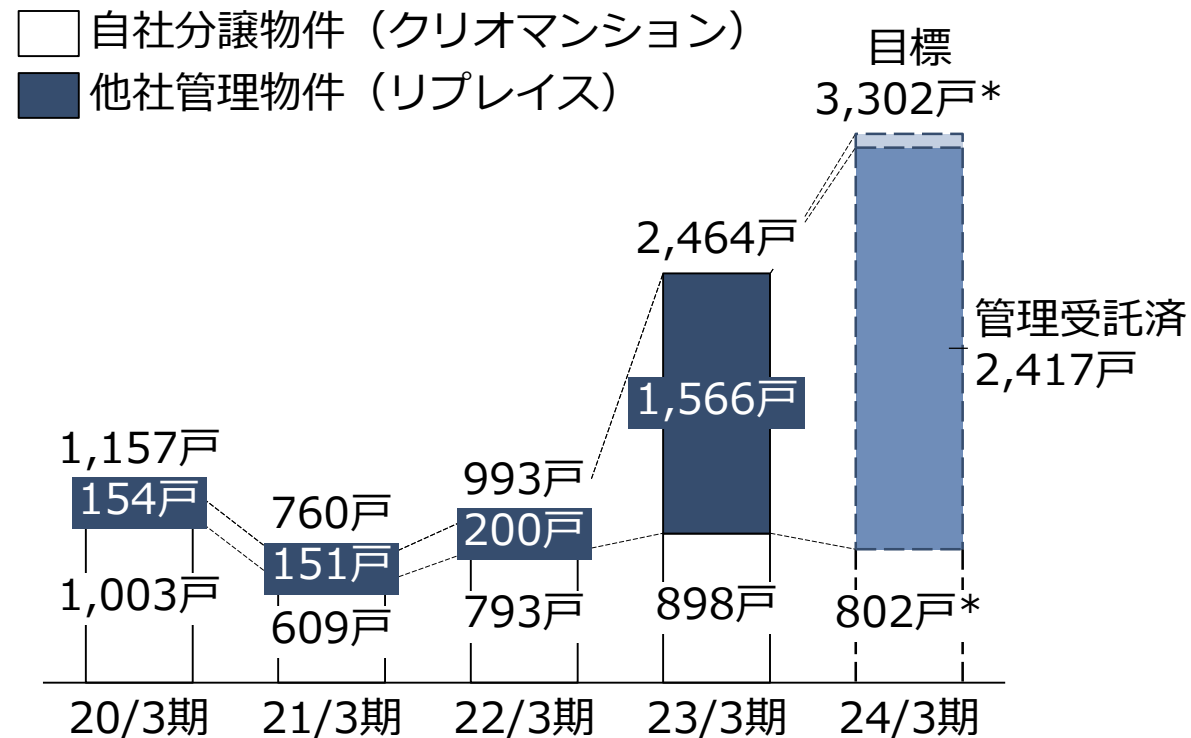
■ 他社管理物件のリプレイスを強化（前年同期比1.8倍）

新規管理受託戸数（3Q累計）



**他社管理物件のリプレイスが
1,163戸から2,117戸に増加
(前年同期比1.8倍)**

新規管理受託戸数の推移（通期）



**通期では、新規受託戸数（管理開始ベース）のうち
7割超が他社物件のリプレイスの計画**

*2棟の引渡し遅延により管理戸数目標を修正
(期初目標より△207戸)



Fact Sheet



2024年3月期 第3四半期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	23/3期 期末	24/3期 3Q末	増減	増減率
総資産	116,538	111,973	△ 4,564	△3.9%
流動資産	104,242	102,265	△ 1,977	△1.9%
現預金	34,147	20,268	△ 13,879	△40.6%
販売用不動産	7,015	5,979	△ 1,036	△14.8%
仕掛販売用不動産	61,371	73,712	12,341	20.1%
固定資産	12,295	9,707	△ 2,587	△21.0%
有形固定資産	7,544	6,858	△ 686	△9.1%
無形固定資産	251	232	△ 19	△7.6%
投資その他の資産	4,499	2,616	△ 1,882	△41.8%
総負債	86,539	82,562	△ 3,977	△4.6%
有利子負債	58,092	63,822	5,730	9.9%
その他負債	28,447	18,739	△ 9,707	△34.1%
純資産	29,998	29,411	△ 587	△2.0%
自己資本比率	25.7%	26.3%	0.5P	—

分譲事業 売上高内訳・売上先行指標

(単位：百万円)

	23/3期3Q 実績	24/3期3Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期実績	24/3期 通期修正予想 (2024/2/13公表)	進捗率
売上高	16,484	21,467	4,983	30.2%	46,326	—	—
分譲マンション	16,084	20,633	4,549	28.3%	45,591	47,845	43.1%
引渡戸数	301戸	311戸	10戸	3.3%	841戸	802戸	38.8%
売上総利益率	21.1%	20.0%	△1.1P	—	22.8%	—	—
土地・建物	347	794	447	128.6%	647	—	—
その他	52	39	△ 12	△ 24.8%	87	—	—
仕入高	60,206	20,849	△ 39,357	△ 65.4%	68,651	—	—
分譲マンション	59,921	20,630	△ 39,291	△ 65.6%	67,606	—	—
土地・建物	285	218	△ 66	△ 23.3%	1,045	—	—
供給高	43,046	51,610	8,563	19.9%	55,858	—	—
分譲マンション	42,398	51,500	9,101	21.5%	54,450	—	—
戸数	651戸	864戸	213戸	32.7%	865戸	—	—
土地・建物	647	109	△ 537	△83.0%	1,407	—	—
契約高	40,109	35,824	△ 4,285	△ 10.7%	52,684	—	—
分譲マンション	39,461	35,714	△ 3,747	△ 9.5%	51,276	—	—
戸数	681戸	582戸	△ 99戸	△ 14.5%	885戸	—	—
土地・建物	647	109	△ 537	△ 83.0%	1,407	—	—

(単位：百万円)

		23/3期3Q 実績	24/3期3Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期実績	24/3期 通期修正予想 (2024/2/13公表)	進捗率
売上高		6,819	11,120	4,300	63.1%	9,501	—	—
	買取再販	4,057	7,460	3,402	83.8%	6,436	10,269	72.6%
	引渡戸数	74戸	121戸	47戸	63.5%	114戸	—	—
	売上総利益率	14.2%	11.5%	△2.7P	—	13.8%	—	—
	売買仲介手数料	547	729	182	33.2%	823	965	75.5%
	取扱件数	400件	470件	70件	17.5%	599件	—	—
ウェルスソリューション		2,062	2,699	636	30.9%	2,062	2,699	100.0%
その他		151	230	79	52.6%	178	—	—
買取再販	仕入戸数	135戸	120戸	△15戸	△11.1%	182戸	—	—
	契約高	4,788	7,810	3,021	63.1%	7,251	—	—
	戸数	91戸	123戸	32戸	35.2%	127戸	—	—
仲売買	売買仲介手数料	547	729	181	33.2%	823	—	—
	取扱件数	400件	470件	70件	17.5%	599件	—	—
W	仕入高	—	9,881	9,881	—	2,062	—	—
S	契約高	2,061	698	△1,363	△66.1%	56	—	—

(単位：百万円)

	23/3期3Q 実績	24/3期3Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期実績	24/3期 通期修正予想 (2024/2/13公表)	進捗率
売上高	4,113	4,255	141	3.4%	5,523	5,640	49.7%
管理委託料収入	3,220	3,434	213	6.6%	4,314	—	—
工事関連	720	672	△ 47	△6.7%	938	—	—
その他	172	148	△ 24	△14.1%	270	—	—
新規管理受託戸数	1,440戸	2,407戸	967戸	67.2%	2,464戸	3,302戸	72.9%
管理戸数	44,767戸	48,105戸	3,338戸	7.5%	45,759戸	49,061戸	98.1%

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。