

明和地所株式会社 (8869)
2023年3月期 第2四半期 決算説明会

2022年11月15日

- 第2四半期連結決算の要旨 P.02
- 連結業績 P.03
- 分譲事業 P.08
- 流通事業 P.20
- マンション管理事業 P.25
- 中期経営計画の進捗状況 P.32
- 上場維持基準の適合状況 P.45
- 配当金 P.56
- Fact Sheet P.59

- **第2四半期の連結業績は、前年同期比減収減益（今期計画は、新築分譲マンションの引渡しが第4四半期に集中しているため）**
- **2023年3月期については、通期予想に変更はなく、増収増益の見込み**
 - **配当予想に変更なし**
 - **分譲事業の売上計上予定分は、第2四半期までに契約済**
- **分譲事業は、仕入、供給、契約が前年同期を上回り好調に推移**
- **流通事業は、二桁成長を継続**
- **マンション管理事業は、リプレイスが好調。業績は堅調に推移**

連結業績

■ 2023年3月期 第2四半期 決算（連結）

分譲マンションの引渡しが第4四半期に集中し、第2四半期は前年同期比で減収減益

売上高176億円（前年同期比△61億円） 営業利益0.7億円（同△10億円）

経常損失5億円（同△12億円）

■ 2023年3月期 通期 連結業績予想

通期の業績予想は、前回公表から変更なし、増収増益となる見通し

売上高616億円（前期比7%増） 営業利益50億円（同19%増） 経常利益37億円（同17%増）

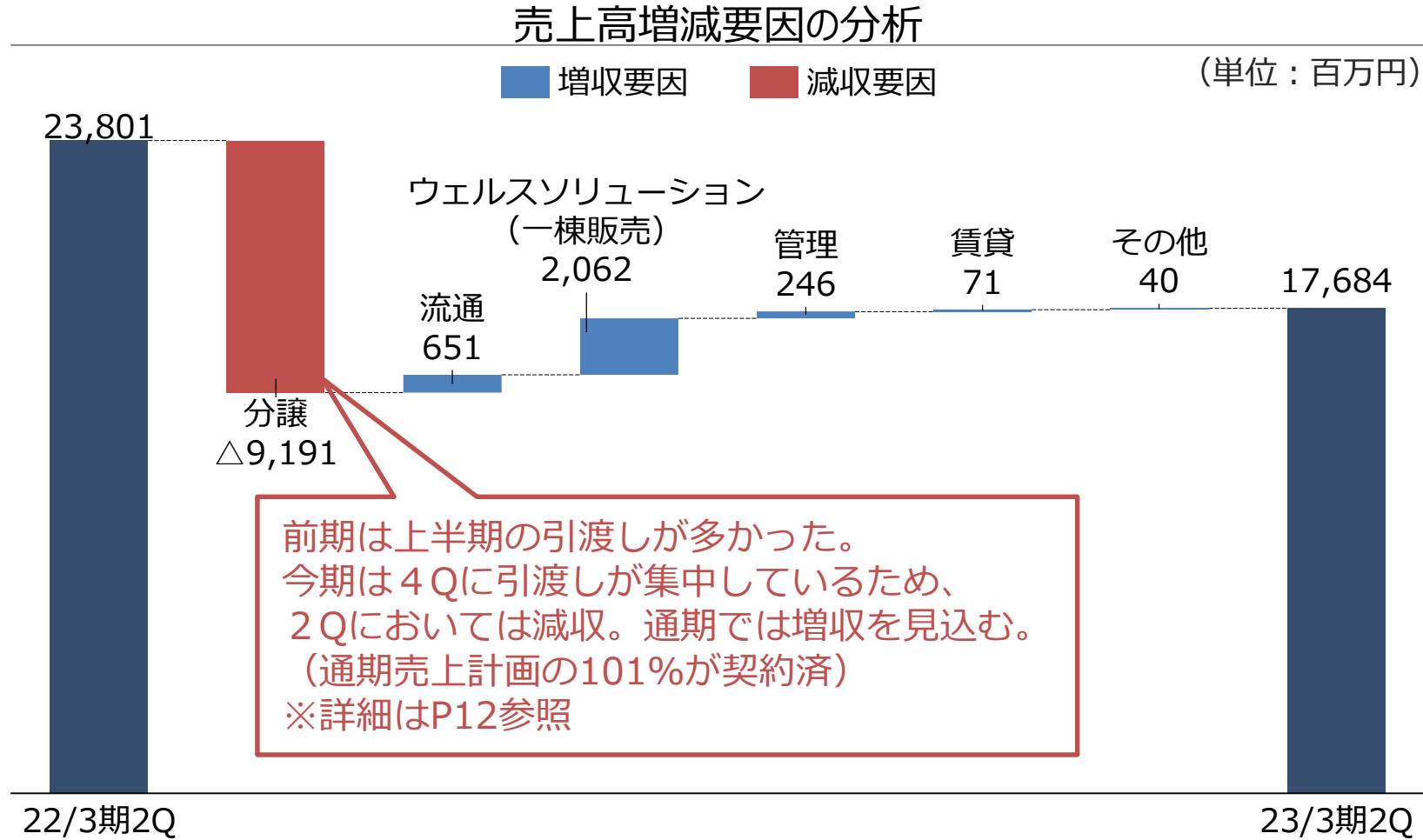
- 分譲マンションは通期売上計画に対し101%契約済（第2四半期末）

- 売上高は176億円（前年同期比△61億円）
- 営業利益0.7億円（同△10億円）、経常損失5億円（同△12億円）

（単位：百万円）

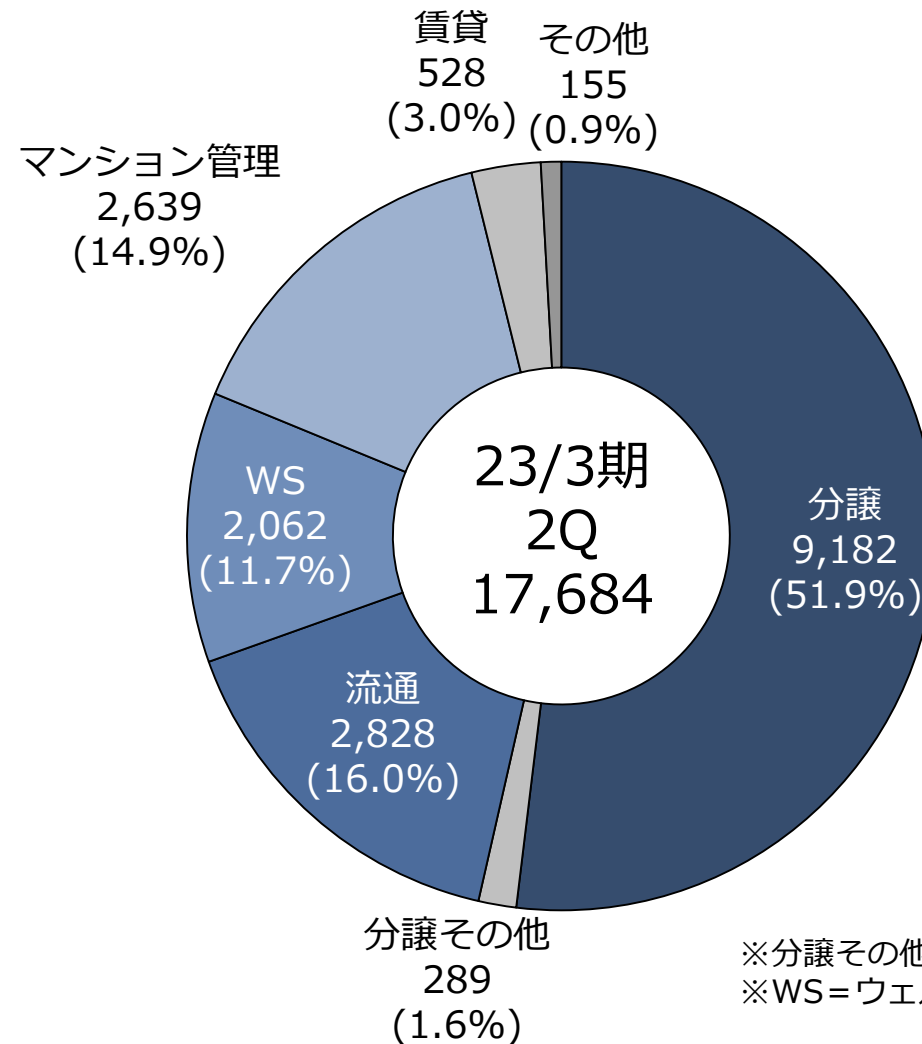
	22/3期2Q 実績（連結）	23/3期2Q 実績（連結）	増減	増減率		23/3期 通期計画 (2022/5/12公表)	進捗率
売上高	23,801	17,684	△6,116	△25.7%	分譲MS引渡戸数減少	61,600	28.7%
売上総利益 (売上総利益率)	5,405 (22.7%)	4,493 (25.4%)	△911 (2.7P)	△16.9%		15,000 (24.4%)	30.0%
販管費	4,296	4,422	126	2.9%	・新規物件の供給が順調なことから、広告宣伝費増 翌期以降売上計上物件の広告のため ・人件費増	10,000	44.2%
営業利益 (営業利益率)	1,109 (4.7%)	71 (0.4%)	△1,038 (△4.3P)	△93.6%		5,000 (8.1%)	1.4%
営業外収益	50	64	14	28.7%		—	—
営業外費用	441	662	220	50.0%		—	—
経常利益 (経常利益率)	717 (3.0%)	△527 (△3.0%)	△1,244 (△6.0P)	△173.4%	仕入が好調に進捗したことにより、借入金利息増	3,700 (6.0%)	—
特別利益	—	6	6	—		—	—
特別損失	19	2	△17	△89.3%		—	—
税引前利益	698	△522	△1,220	△174.9%		—	—
親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率)	563 (2.4%)	△421 (△2.4%)	△985 (△4.8P)	△174.9%		3,100 (5.0%)	—

- 今期は分譲マンションの竣工引渡しが第4四半期に集中しているため、第2四半期は前年同期比減収



連結売上高の事業別構成

(単位：百万円)

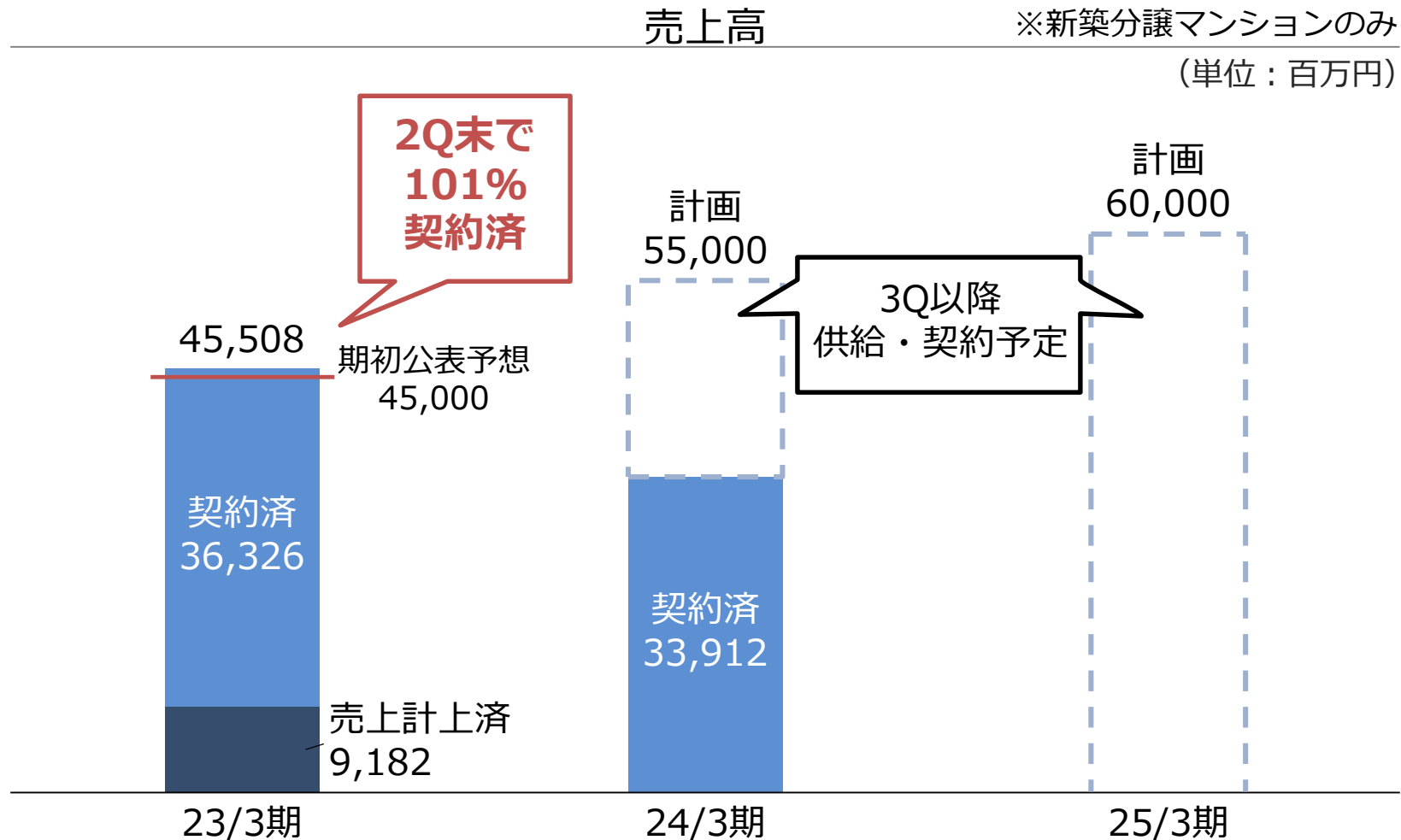


※分譲その他=新築分譲マンション以外の土地・建物の販売
※WS=ウェルスソリューションの略。富裕層向けの一棟マンションの販売

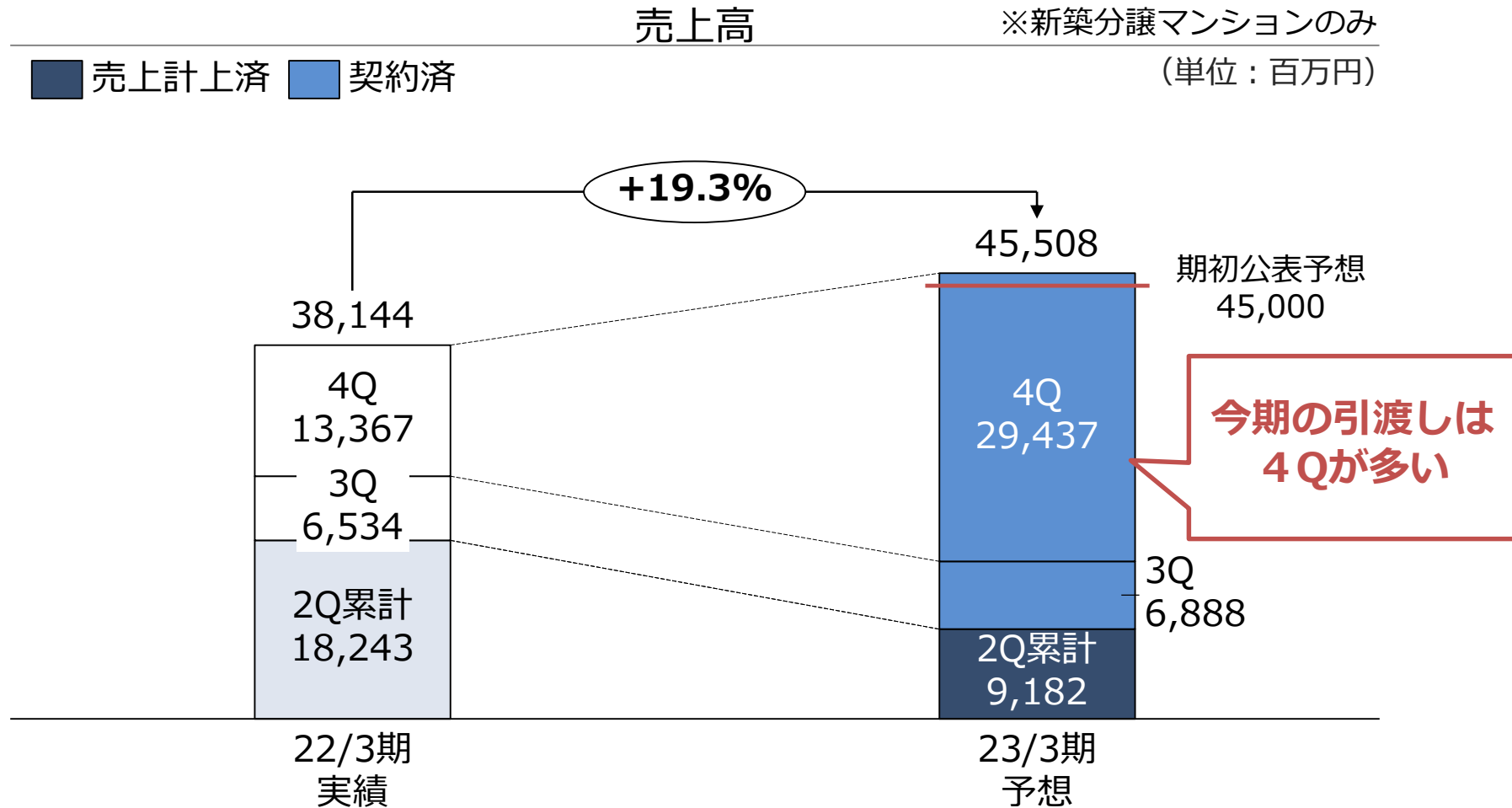
分讓事業

- **仕入高：415億円（前年同期比+37.7%）**
 - **第3四半期以降の売上材料1,800億円を確保**
- **供給高：304億円（前年同期比+40.8%）**
 - **翌期以降計上予定の物件を順調に供給開始**
- **契約高：269億円（前年同期比+32.7%）**
 - **底堅いニーズを背景に好調に推移**
- **契約が好調に推移し、2Q末時点の完成在庫は14戸**
- **通期売上計画に対する契約進捗率は101%**

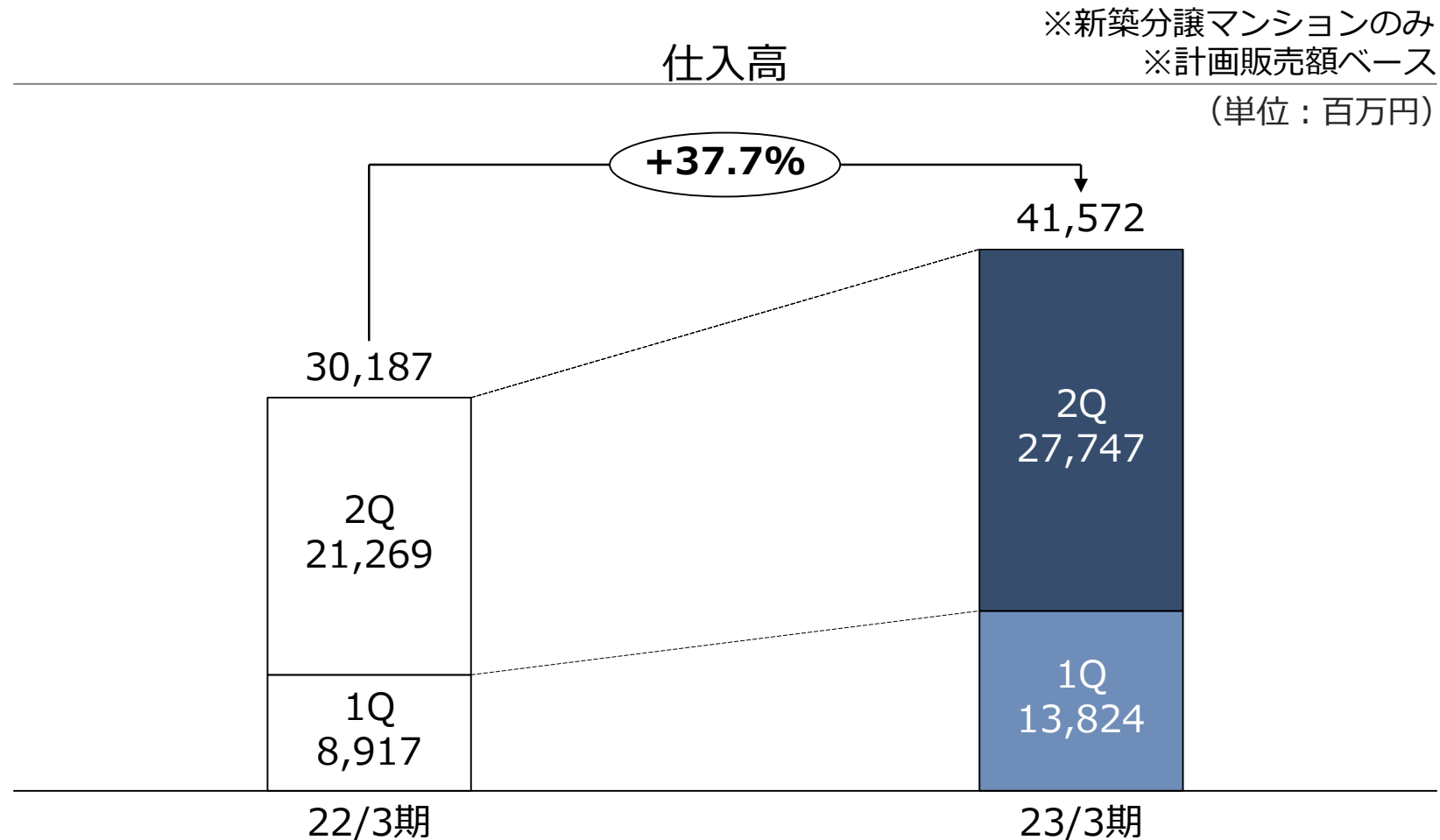
- 第2四半期末時点で、今期の通期売上計画の101%が契約済



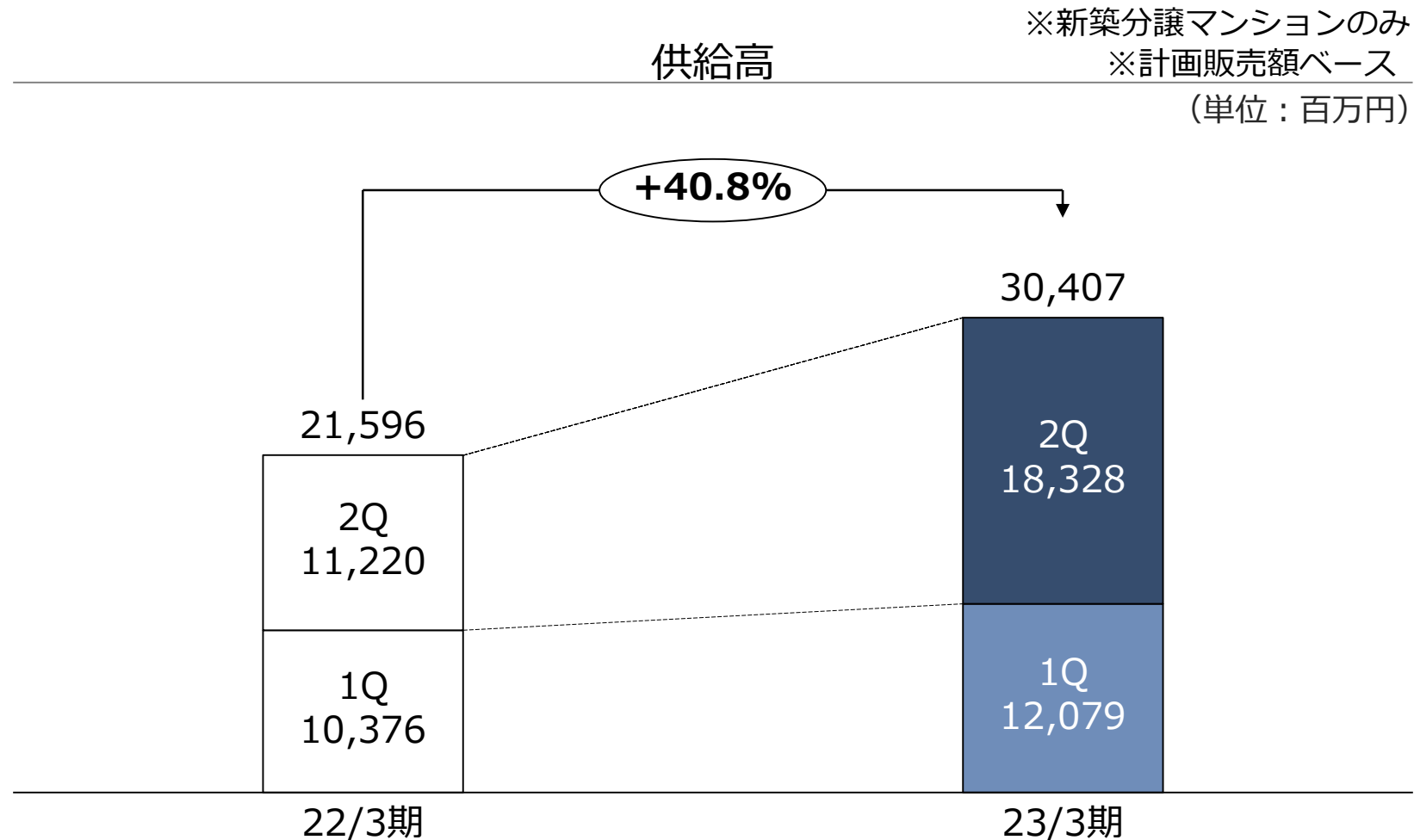
■ 通期売上高450億円（前期比19%増）と増収見込み



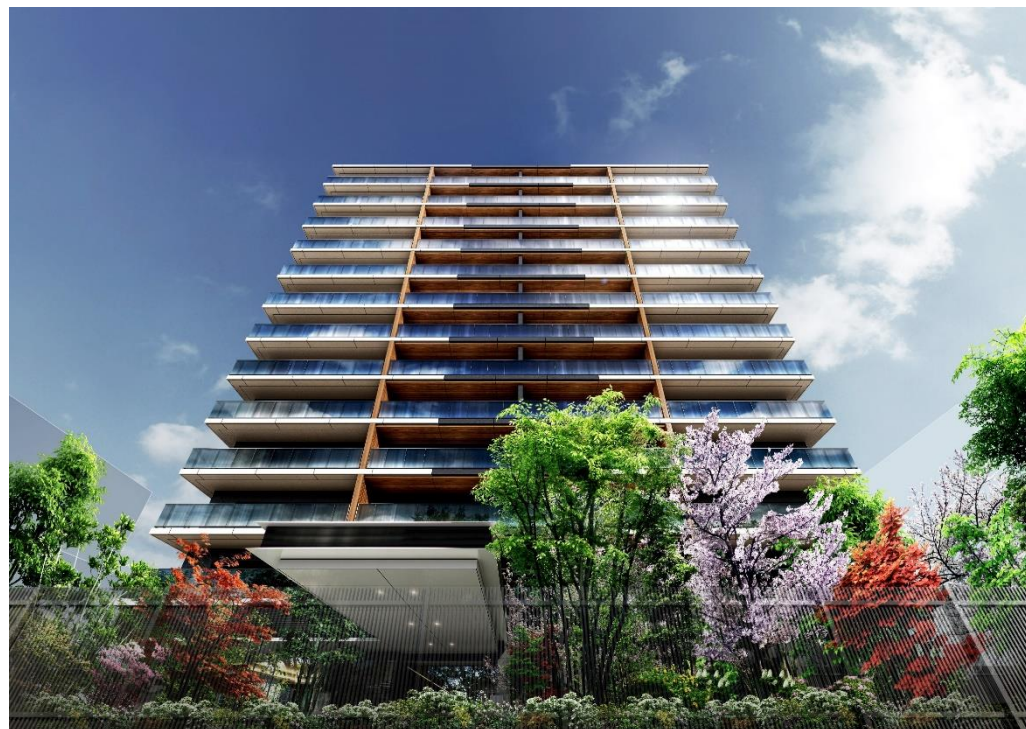
- 第2四半期の仕入高は、415億円（前年同期比37%増）と好調



- 第2四半期の供給高は、304億円（前年同期比40.8%増）と好調



CLiO クリオ レジダンス川崎南幸町 CLIO RÉSIDENCE KAWASAKI MINAMISAIWAICHO



神奈川県川崎市 総戸数95戸
2022年7月販売開始
2024年2月竣工予定

CLiO クリオ レジダンス川口幸町 CLIO RÉSIDENCE KAWAGUCHI SAIWAICHO



埼玉県川口市 総戸数91戸
2022年9月販売開始
2024年3月竣工予定

CLIO クリオ横濱生麦アーバンマークス CLIO YOKOHAMA NAMAMUGI URBAN MARKS



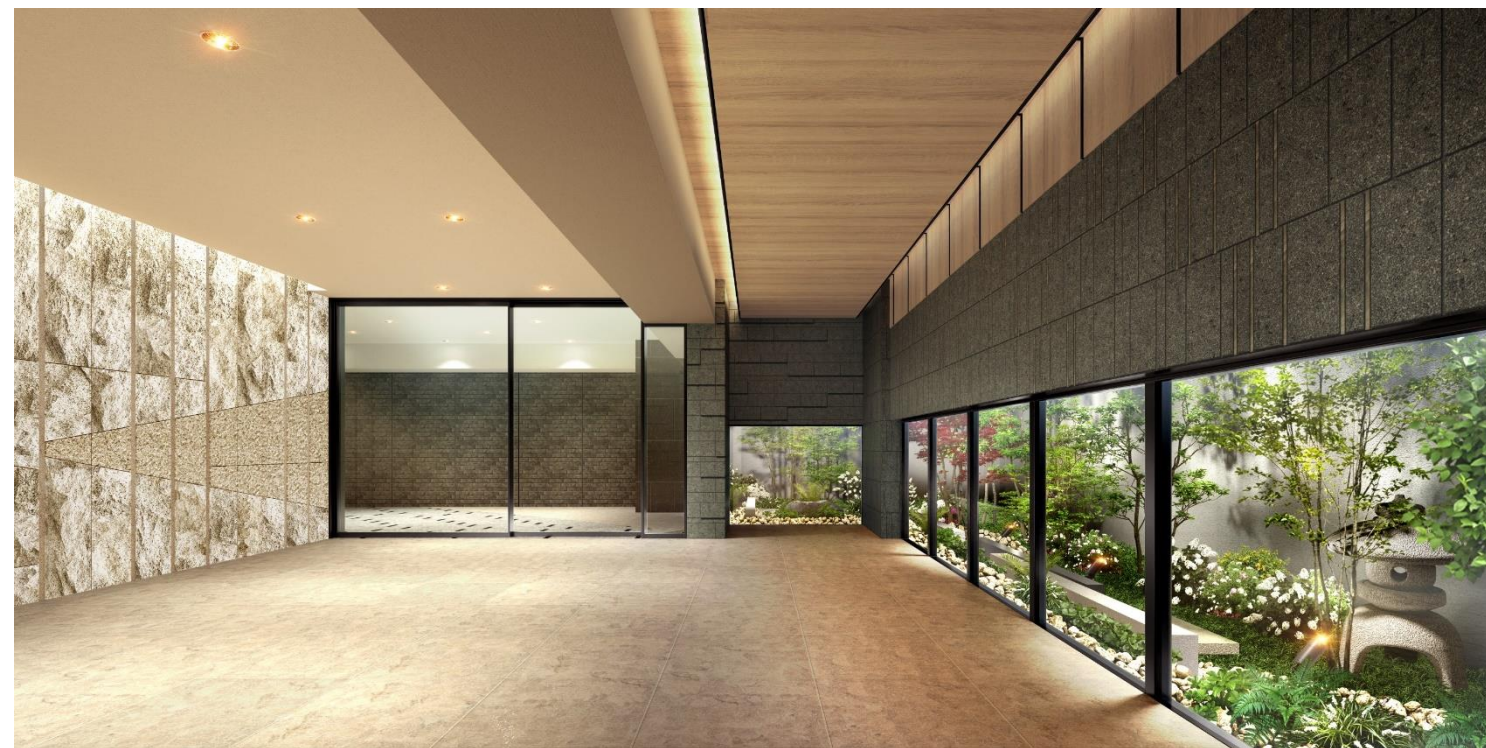
神奈川県横浜市 総戸数51戸
2022年9月販売開始
2024年3月竣工予定

CLIO クリオ横濱鶴見ミッドグレイス CLIO YOKOHAMA TSURUMI MID GRACE



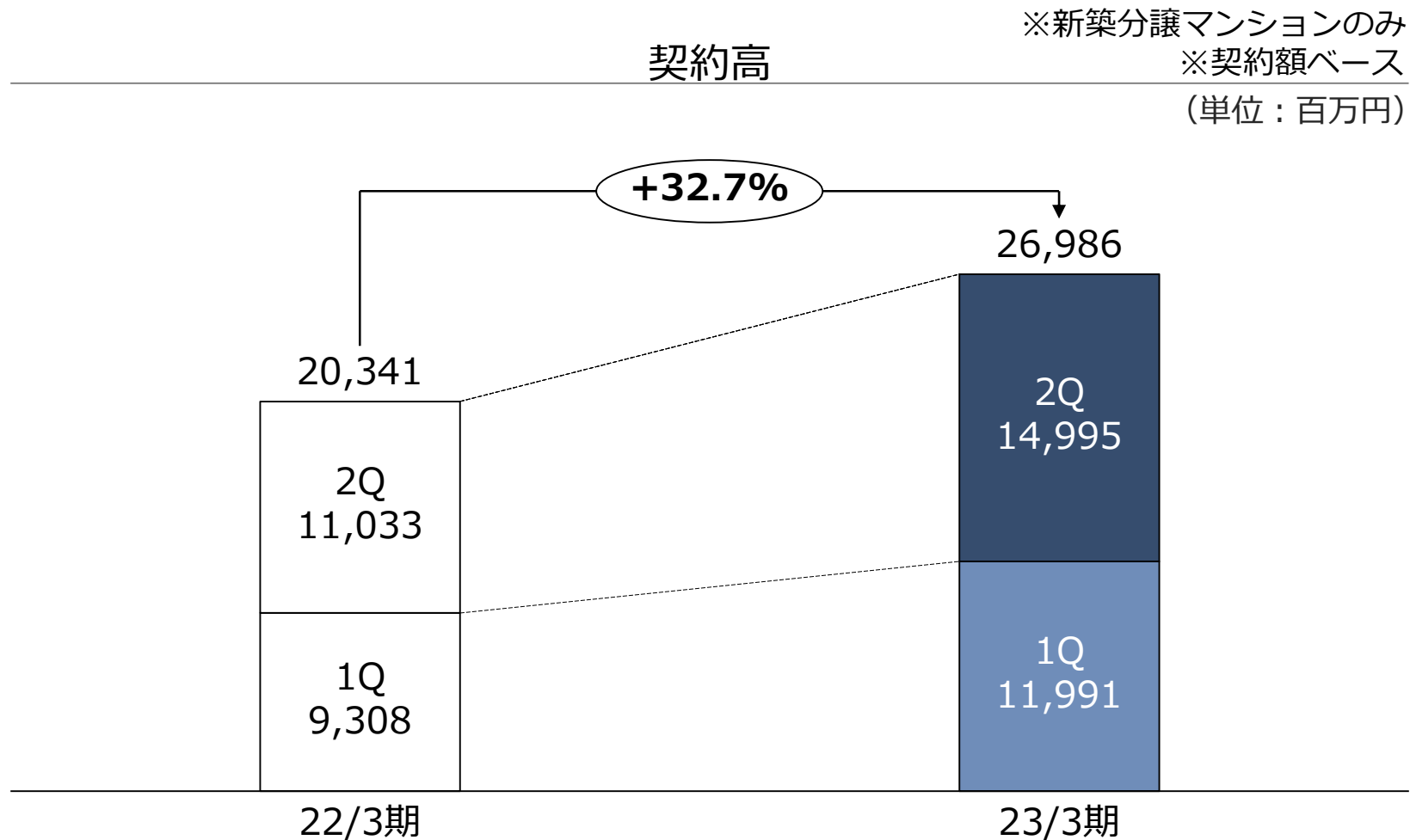
神奈川県横浜市 総戸数40戸
2022年9月販売開始
2024年1月竣工予定

CLIO クリオ渡辺通サザンマークス CLIO WATANABE-DORI SOUTHERN MARKS

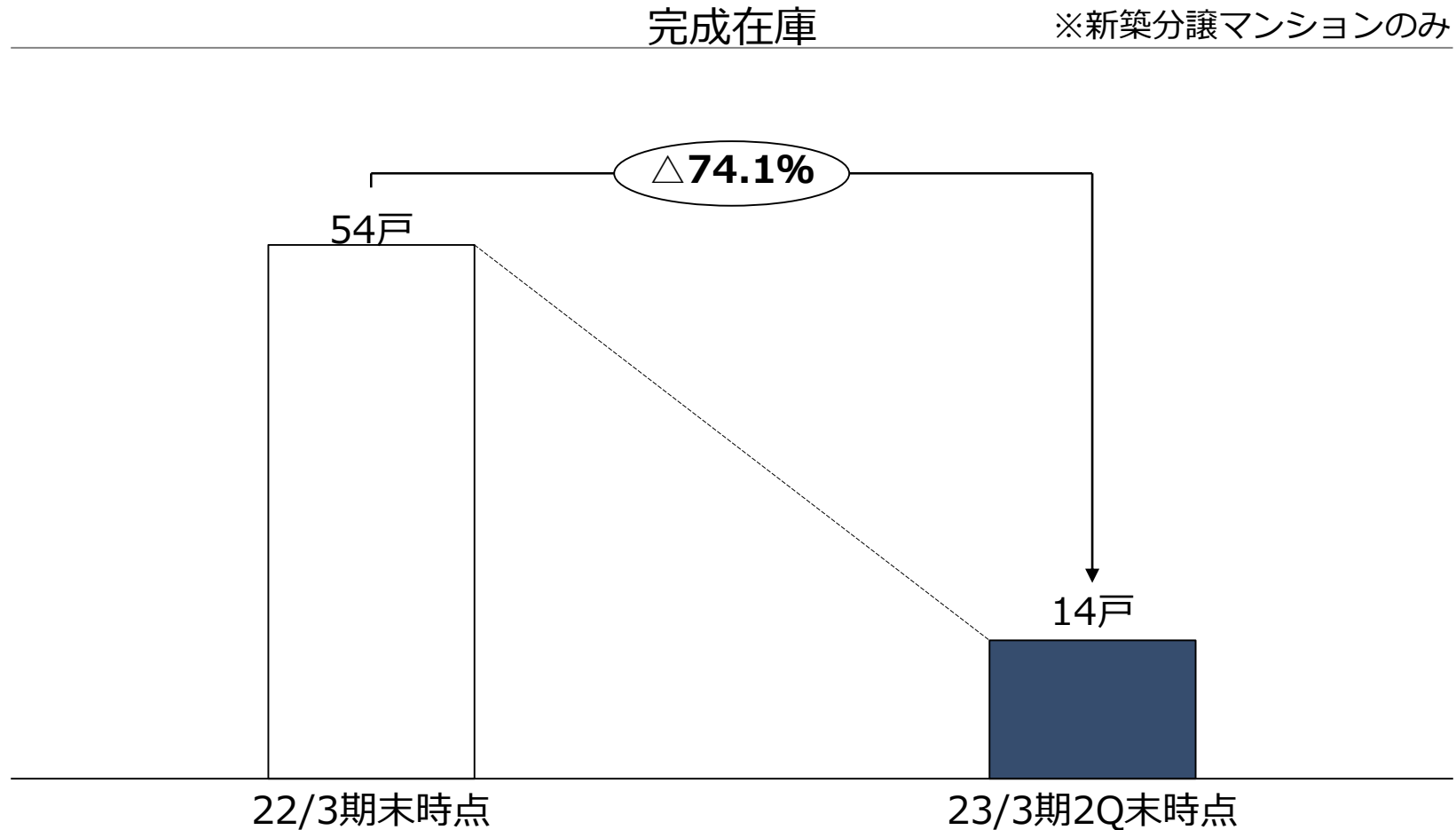


福岡県福岡市 総戸数42戸
2022年9月販売開始
2024年3月竣工予定

- 第2四半期の契約高は、269億円（前年同期比32.7%増）と好調



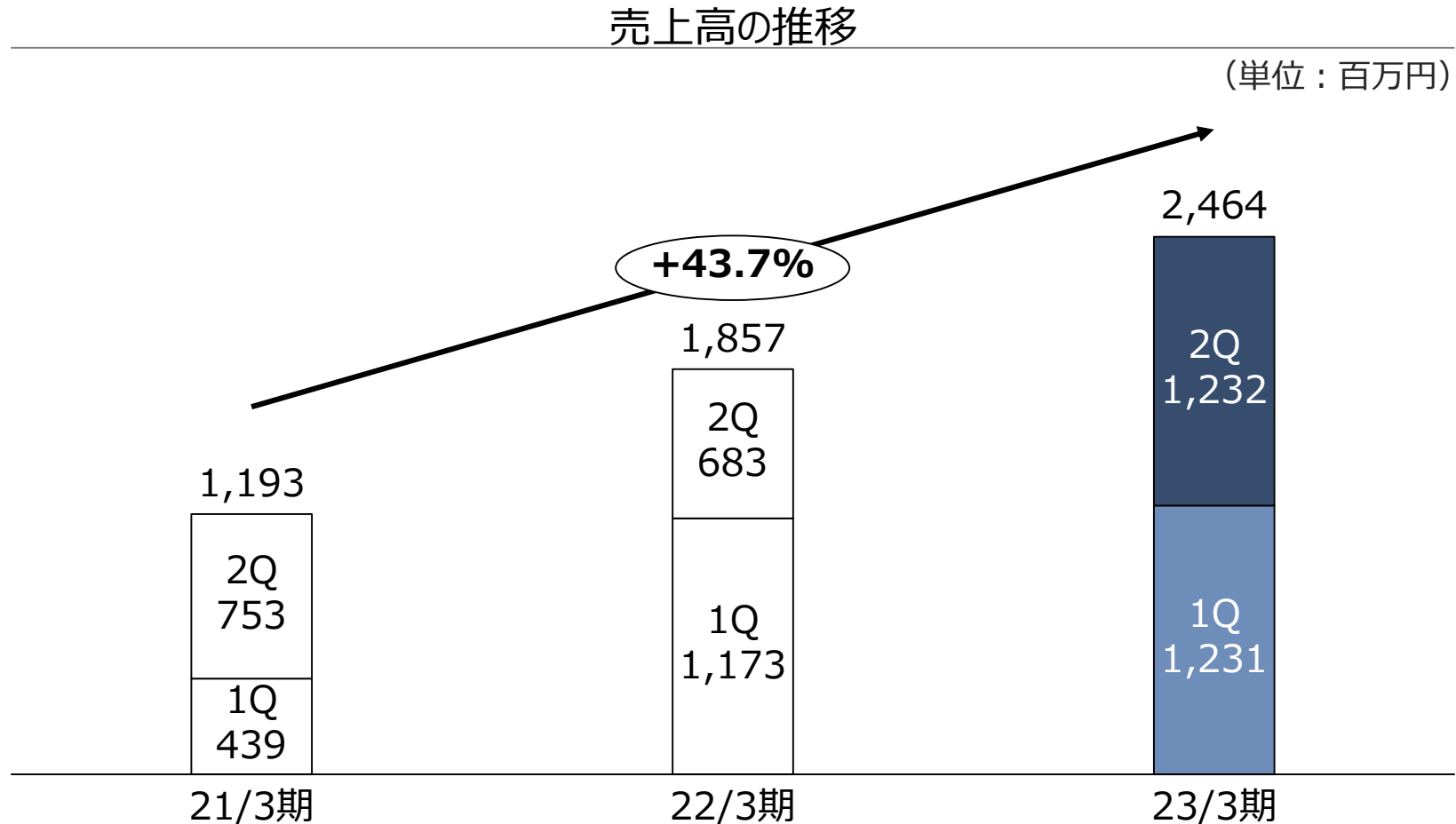
- 第2四半期末時点の完成在庫は、14戸に減少



流通事業

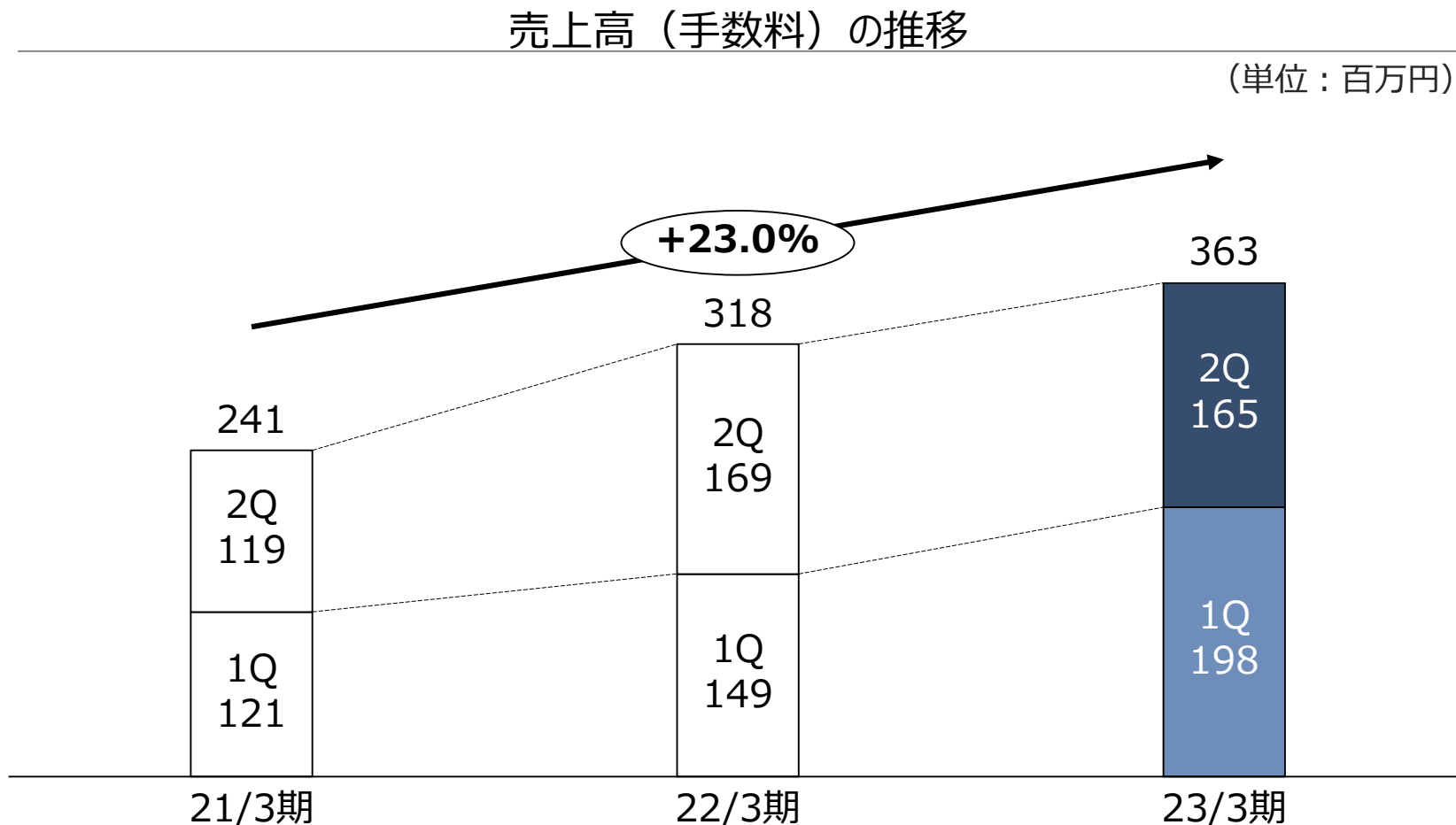
- **買取再販は年平均成長率43%で成長を継続**
 - **売上高：24億円（前年同期比+24%）**
- **売買仲介は年平均成長率23%で成長を継続**
 - **売上高：3.6億円（前年同期比+12%）**
- **富裕層向けのウェルスソリューション事業は、一棟売り賃貸マンション
2物件の売却を完了**

- 第2四半期売上高は、24億円とCAGR43.7%の成長



※CAGR = 年平均成長率

- 第2四半期売上高は、3.63億円とCAGR23.0%の成長



※CAGR = 年平均成長率

- 第2四半期に2棟の決済・引渡しを完了



クリオ ラベルヴィ両国
総戸数35戸
東京都墨田区



クリオ ラベルヴィ花の木
総戸数28戸
愛知県名古屋市

マンション管理事業

- 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+888%）
- 2Q末時点の管理戸数は43,963戸
- 売上高は堅調に推移

- 明和管理は高い顧客満足度を得ている



SUUMO AWARD 2022優秀賞を受賞

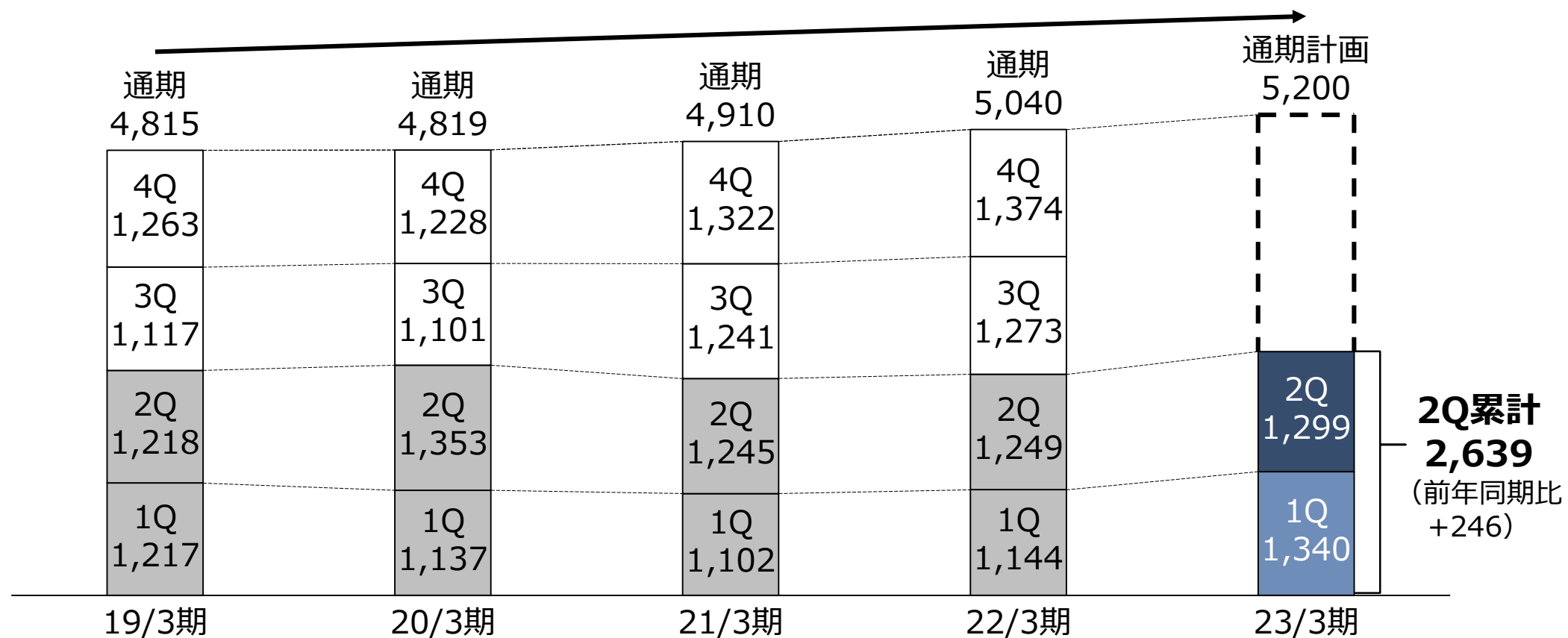


オリコン顧客満足度ランキングにて
高評価

■ 第2四半期売上高は、26億円

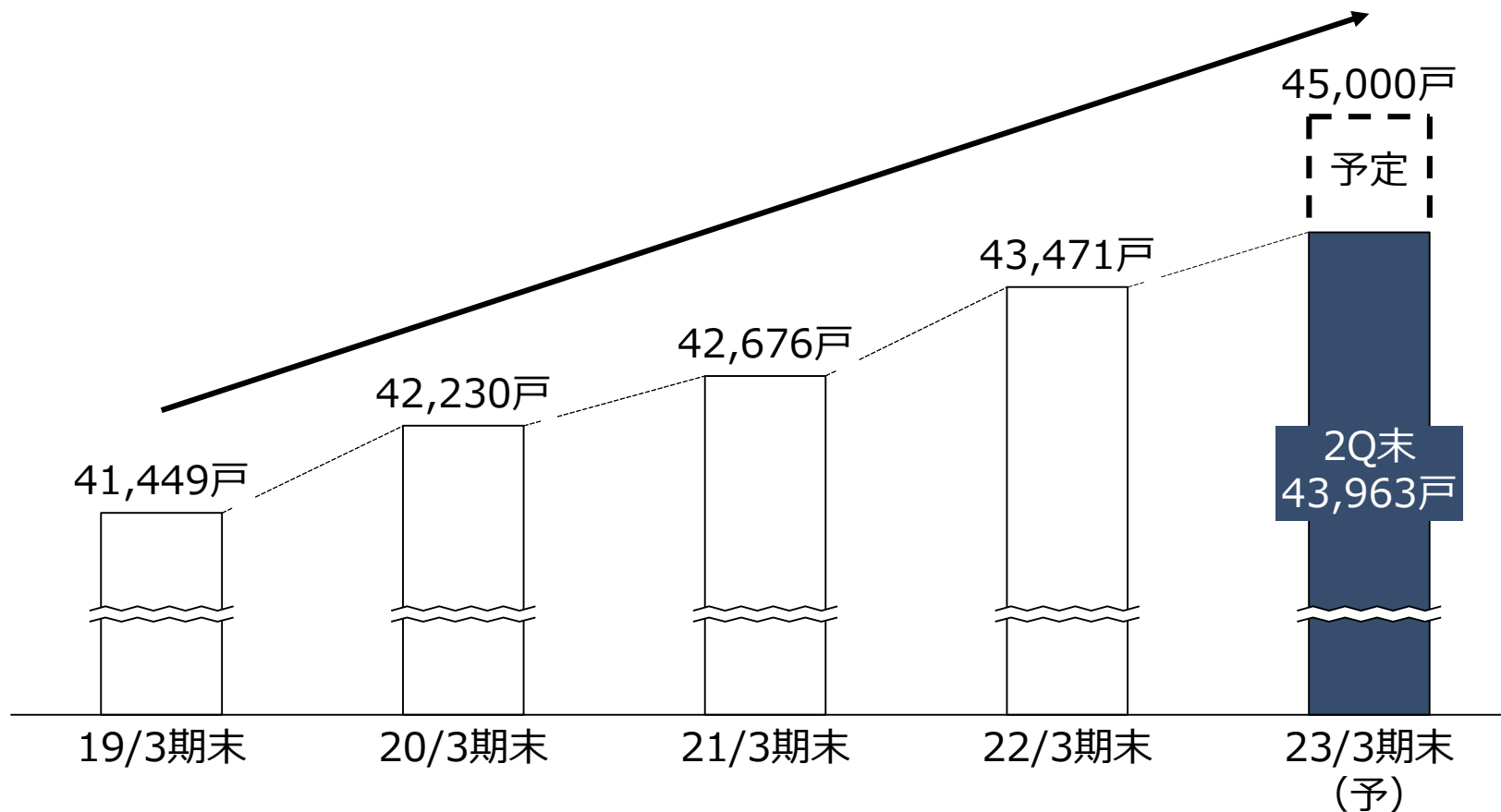
売上高の推移

(単位：百万円)



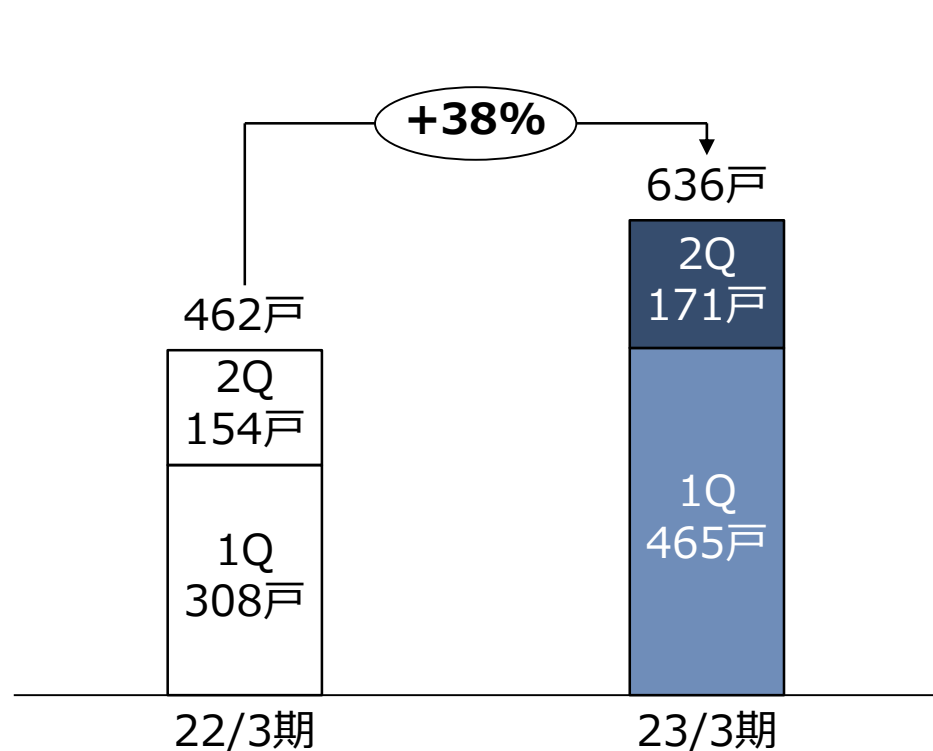
- 管理戸数は第2四半期末時点で、43,963戸まで伸長

管理戸数の推移



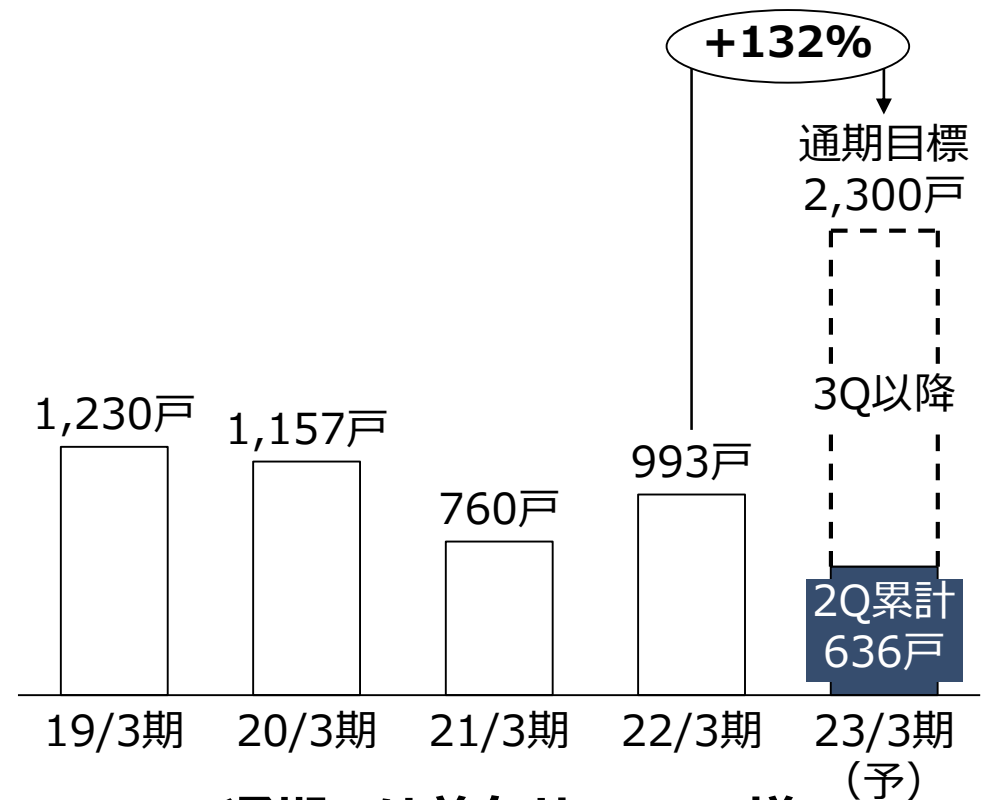
■ 新規管理受託戸数が伸びている

新規管理受託戸数



前年同期比38%増

新規管理受託戸数の推移



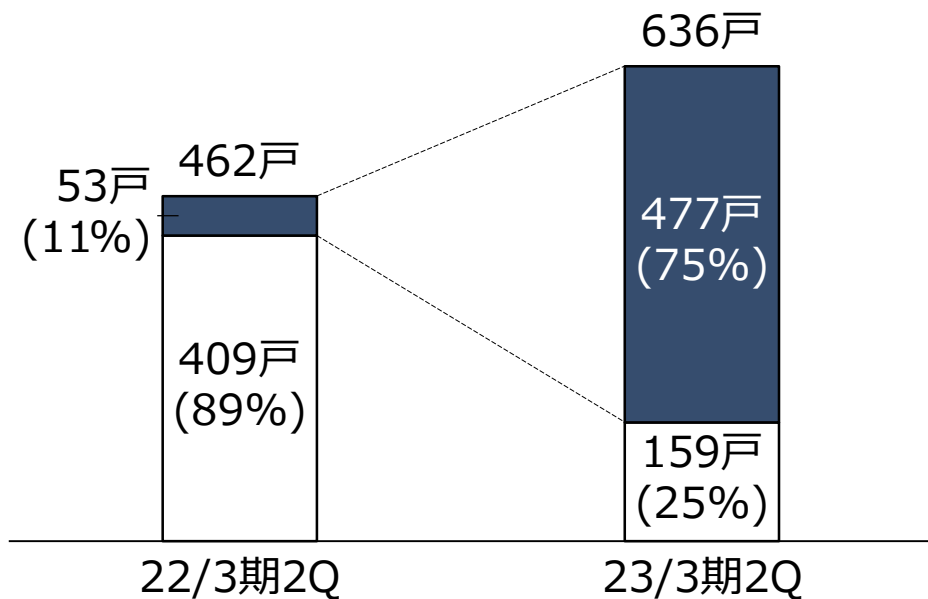
通期では前年比132%増の
2,300戸を目指す

※管理開始ベース

■ 他社管理物件のリプレースを強化（前年同期比9倍）

新規管理受託戸数（2Q累計）

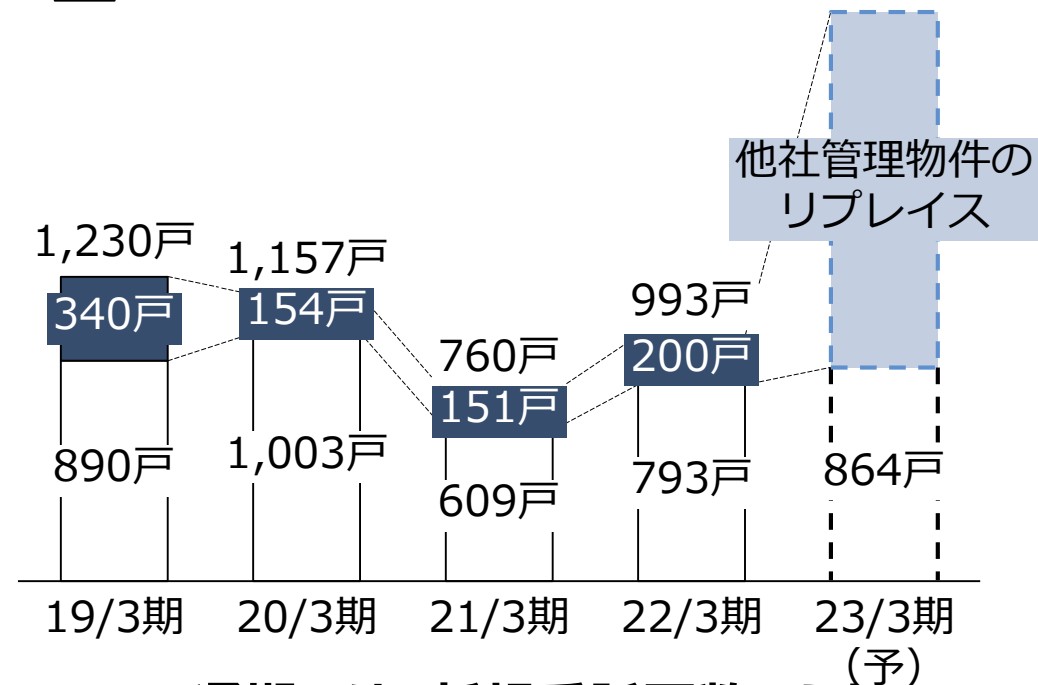
- 自社分譲物件（クリオマンション）
- 他社管理物件（リプレース）



**他社管理物件のリプレースが
53戸から477戸に増加
（前年同期比9倍）**

新規管理受託戸数の推移

- 自社分譲物件（クリオマンション）
 - 他社管理物件（リプレース）
- 通期目標 2,300戸



**通期では、新規受託戸数のうち
60%が他社物件のリプレースの計画**

※管理開始ベース

中期経営計画の進捗状況

- 中期経営計画の基本方針は下記の通り

1 コア事業の増強と新事業領域への展開

- コア事業のさらなる増強により着実に業容を拡大
- 新事業領域への展開による事業ポートフォリオの拡充

2 株主還元強化

- 増配と安定的継続を目指す
- 業績に応じ、さらなる改善を検討

3 SDGsを意識した企業活動の推進

- 事業活動やCSR活動を通じ、SDGs達成に向けた取り組みを推進

- 最終年度である2027年3月期に売上高1,000億円、経常利益60億円を目指す

（単位：億円）

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期
売上高	590	740	840	900	1,000
うち分譲事業	450	550	600	630	660
うち流通事業	80	100	120	150	180
うちウェルス ソリューション事業	12	40	60	70	100
うち管理事業	52	53	55	56	58
経常利益	37	42	48	55	60
当期純利益	26	29	33	38	41

- 今期は計画達成見込み
- 来期に売上計上予定物件の販売が順調に進捗している

(単位：億円)

		23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期
計 画	売上高（分譲）	450	550	600	630	660
	売上計上済（①）	91	—	—	—	—
進 捗	販売契約済（②）	363	339	—	—	—
	売上計上見込み （①+②）	455	339	—	—	—
	通期目標に対する 進捗率	101%	61%	—	—	—

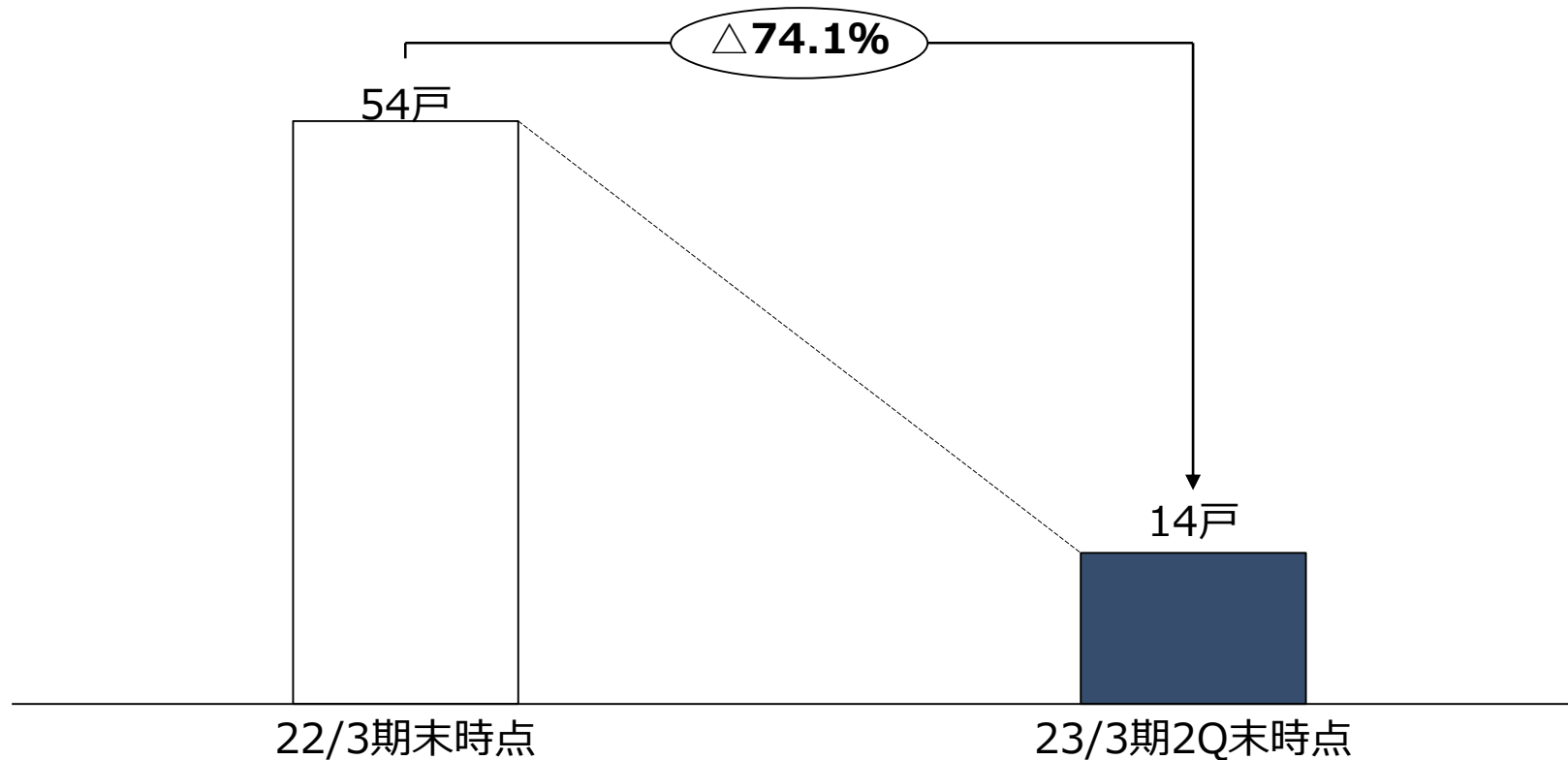
- 売上材料の確保（=仕入）が順調に進捗している
- 2025年3月期までの売上材料は確保した

(単位：億円)

		23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期
計 画	売上高（分譲）	450	550	600	630	660
	進 捗					
	売上計上済（①）	91	—	—	—	—
	販売契約済（②）	363	339	—	—	—
	供給済 未契約（③）	17	141	—	—	—
	仕入済 未供給（④）	—	116	637	211	—
	売上及び売上材料 （①+②+③+④）	472	596	637	211	—
	通期目標に対する 進捗率	104%	108%	106%	33%	—

- 第2四半期末時点の完成在庫は、14戸と低水準

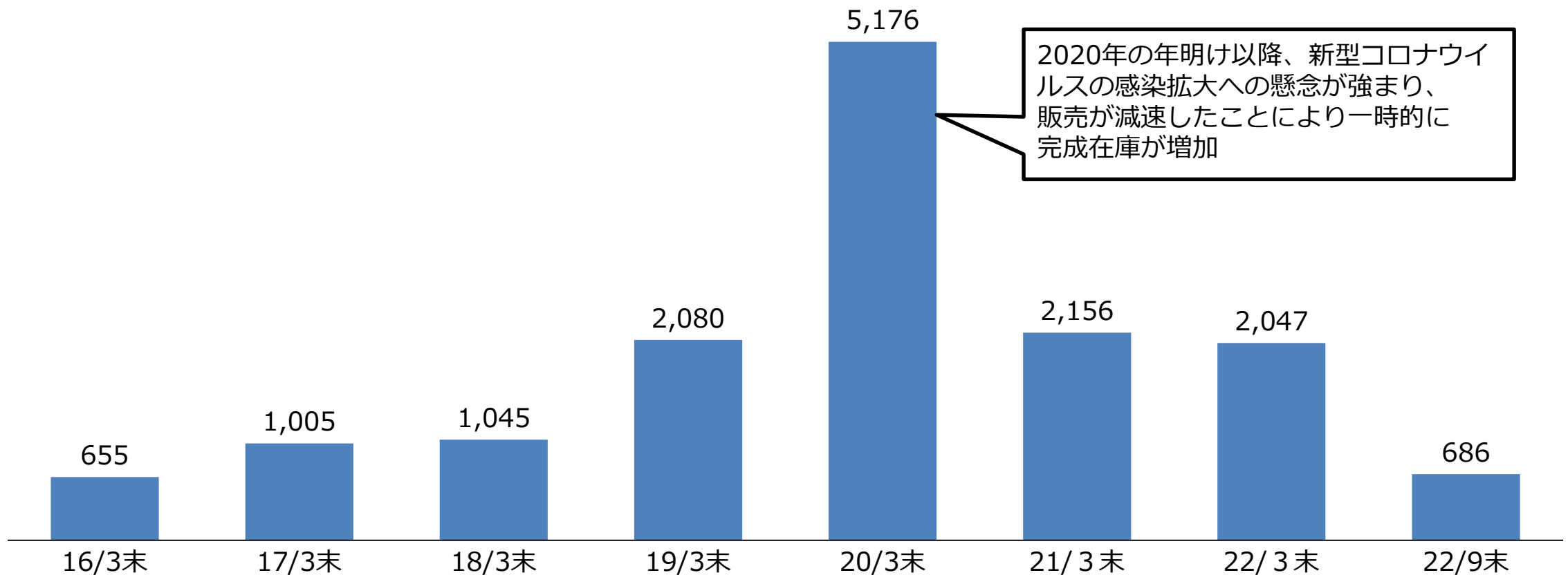
完成在庫（竣工済未契約住戸） ※新築分譲マンションのみ



- 常に早期完売を心がけており、完成在庫は少ない

完成在庫（竣工済未契約住戸）の推移

※計画販売額ベース
(単位：百万円)



- 買取再販の売上高は計画通りに進捗
- 2023年3月期第2四半期末時点で、契約済を含め51%の進捗

(単位：億円)

		23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期
計 画	売上高（流通）	80	100	120	150	180
	うち買取再販	64	83	105	130	158
進 捗	売上計上済（①）	24	—	—	—	—
	販売契約済（②）	9	—	—	—	—
	売上計上見込み （①+②）	33	—	—	—	—
	通期目標に対する 進捗率	51%	—	—	—	—
	（目標進捗率）	（50%）	—	—	—	—

- 2023年3月期は売上高計画を達成するために必要な売上材料は確保した

(単位：億円)

		23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期
計 画	売上高（流通）	80	100	120	150	180
	うち買取再販	64	83	105	130	158
進 捗	売上計上済（①）	24	—	—	—	—
	販売契約済（②）	9	—	—	—	—
	仕入済 未契約（③）	35	15	—	—	—
	売上及び売上材料 （①+②+③）	68	15	—	—	—
	通期目標に対する 進捗率	106%	18%	—	—	—

- 2022年4月に、仕入の強化を目的に仕入専門チームを組成
- 2023年3月期第2四半期は、仕入戸数が増加 (+43.3%)

買取再販事業 仕入人員数

(2022年3月末日時点)

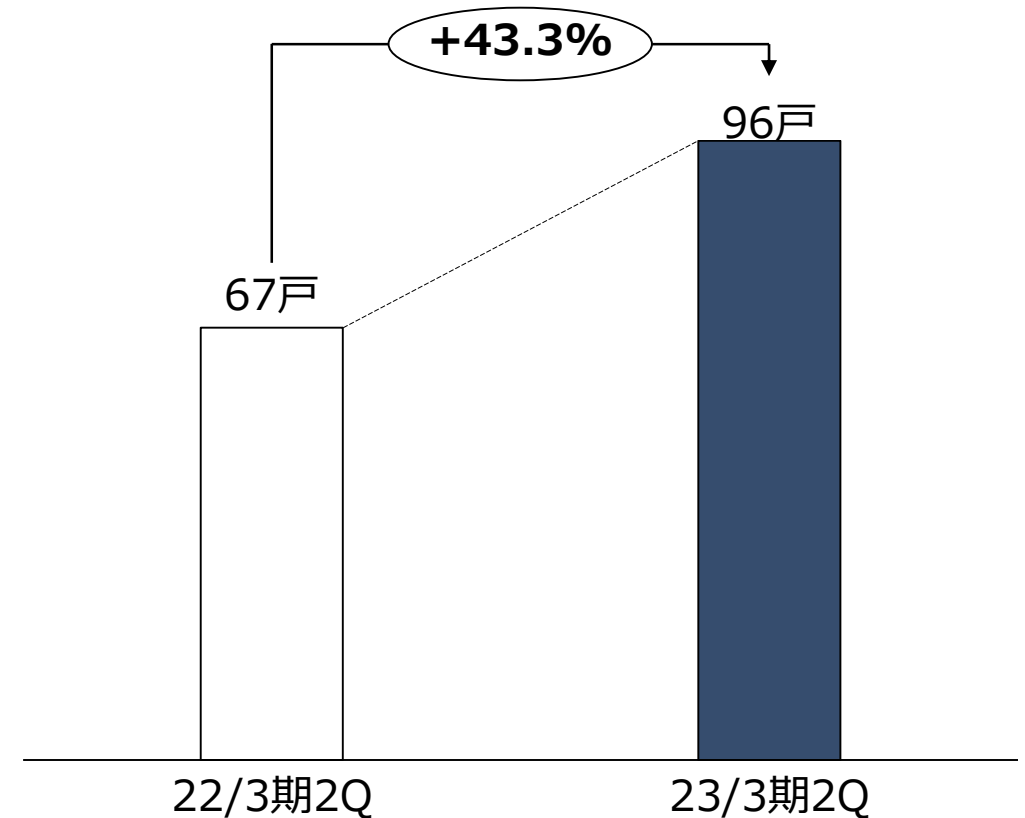
3人



(2022年9月末日時点)

13人

仕入戸数

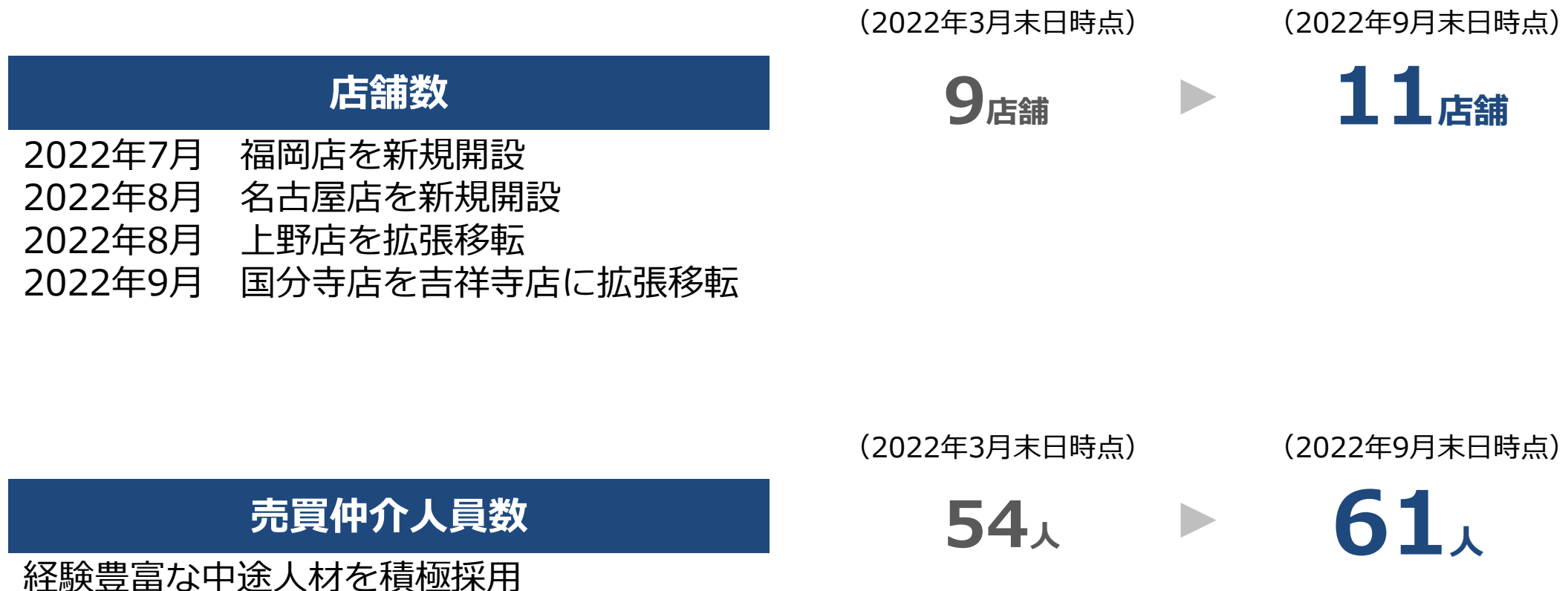


- 売上高は計画通り進捗している
- 2023年3月期は第2四半期末時点で通期目標に対して60%の進捗

(単位：億円)

		23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期
計 画	売上高（流通）	80	100	120	150	180
	うち売買仲介	6	7	8	9	11
	店舗数	11店舗	13店舗	15店舗	15店舗	15店舗
進 捗	売上高（2Q時点）	3.6	—	—	—	—
	通期目標に対する 進捗率	60%	—	—	—	—
	（目標進捗率）	（50%）	—	—	—	—
	店舗数	11店舗	—	—	—	—

■ 新規店舗の出店、人員の増強を進めている



- 売上高は計画通り進捗
- 2023年3月期は、第2四半期時点で50%の進捗

(単位：億円)

		23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期
計画	売上高	52	53	55	56	58
	管理戸数 (期末)	45,000戸	47,000戸	49,000戸	51,000戸	53,000戸
進捗	売上高 (2Q時点)	26	—	—	—	—
	通期目標に対する進捗率	50%	—	—	—	—
	(目標進捗率)	(50%)	—	—	—	—
	管理戸数 (2Q末時点)	43,963戸	—	—	—	—

上場維持基準の適合状況

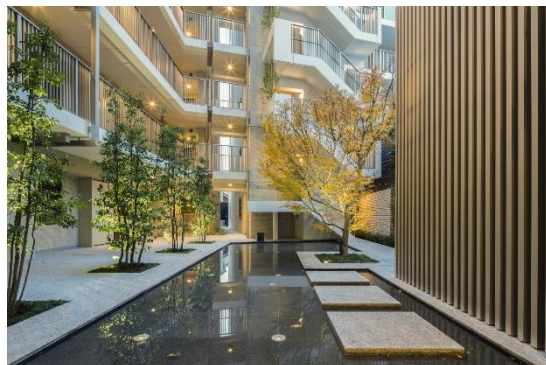
■ 従来より取り組んできた環境共生型住宅・ZEHマンションの開発を今後も継続

環境共生型住宅



クリオ平和台 2013年竣工

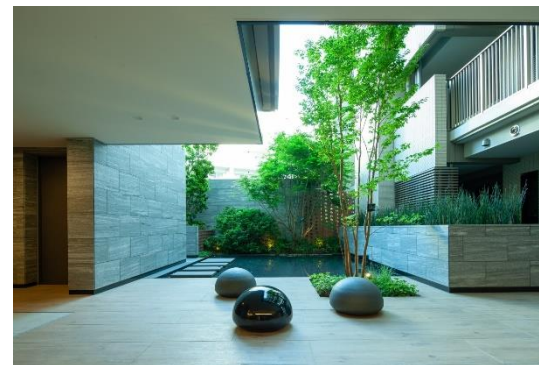
環境共生型住宅



クリオ横濱三ツ沢 2016年竣工

環境共生型住宅

低炭素建築物



クリオ横濱綱島 2018年竣工

環境共生型住宅

低炭素建築物



クリオ横濱綱島ガーデンマークス 2019年竣工

環境共生型住宅

低炭素建築物

ZEHマンション



クリオ レジダンス横濱綱島 2022年竣工



低炭素建築物



クリオ横濱鶴見ミッドグレイス
2024年竣工予定

低炭素建築物



クリオ レジダンス川崎南幸町
2024年竣工予定

ZEHマンション

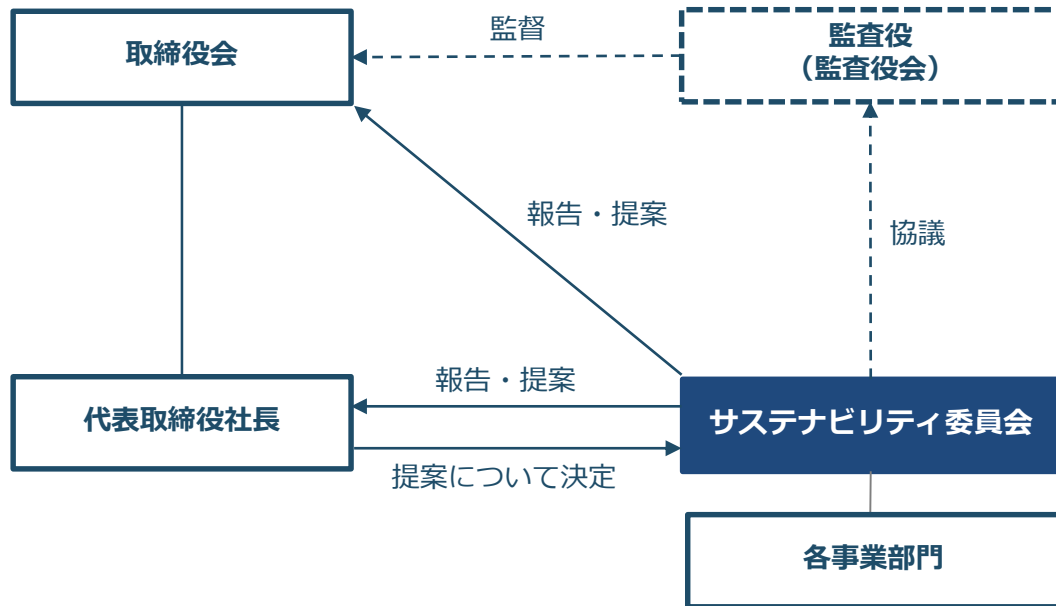


クリオ レジダンス川口幸町 2024年竣工予定

サステナビリティ

- 2022年4月にサステナビリティ委員会を設立
- サステナビリティの推進体制を整備

サステナビリティ委員会 体制図



サステナビリティ委員会 開催状況

開催回数 : 7回 (2022年4月1日~2022年10月31日)

主な議題 : サステナビリティ基本方針の策定について
マテリアリティの特定に関して
TCFDに準じた開示に向けた準備

TCFDワーキンググループ 実施状況

開催回数 : 5回 (2022年4月1日~2022年10月31日)

- ・ 2022年8月にTCFDに賛同
- ・ 2023年4月以降の開示に向けて、グループ横断型のワーキンググループを継続実施



■ 2022年6月にサステナビリティ基本方針を策定

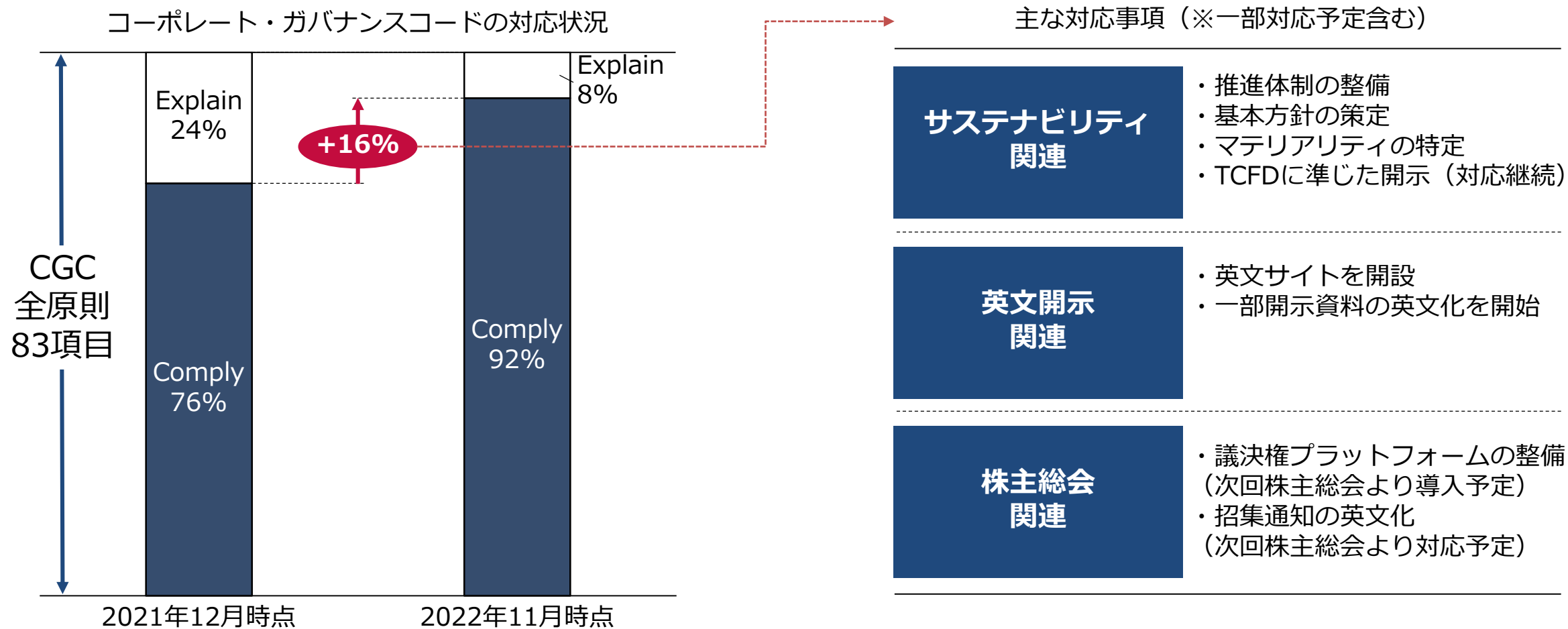
サステナビリティ基本方針

私たち明和地所グループは、企業理念の根幹である「信頼」「共創」「共感」に基づき、お客さま、取引先、株主・投資家、従業員、地域社会など全てのステークホルダーとの対話と協働を通じて、自らの成長とともに、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

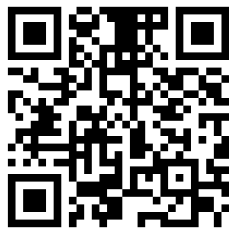
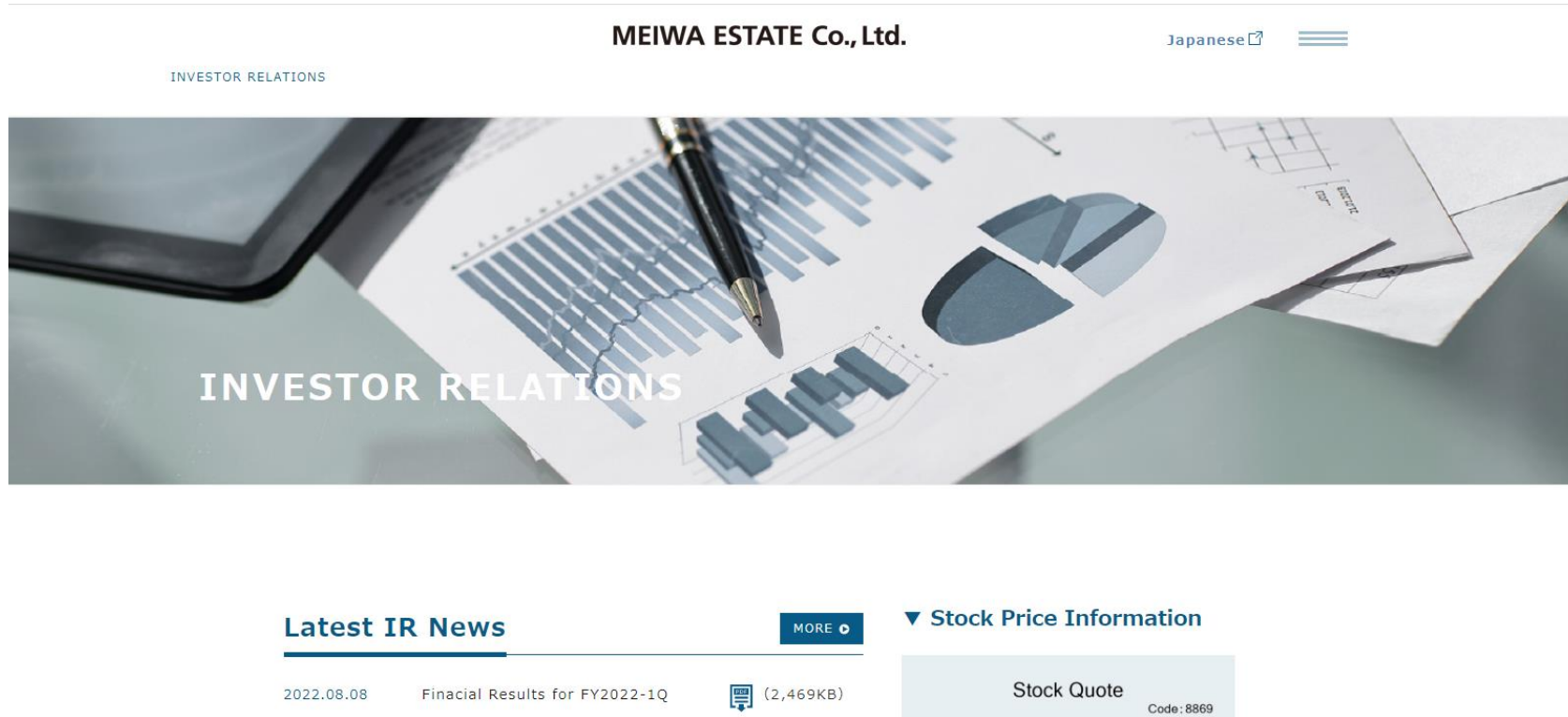
- 1** 暮らしを豊かにする住まいやサービスの提供により、社会の持続的発展に貢献します。
- 2** 社会や地域の活性化・環境保全を目的とした取り組みを継続します。
- 3** コーポレートガバナンス体制の強化やリスク管理を重視し、信頼される企業を目指します。

コーポレート・ガバナンスコードの対応状況

- ガバナンス水準の向上に向けて対応を継続
- 現時点での対応状況は下記の通り



- 2022年11月に英文サイトを開設
- 決算資料等の英文開示を開始



URL : https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/ir/index_en.html

■ 2022年9月末日時点での適合状況は下記の通り

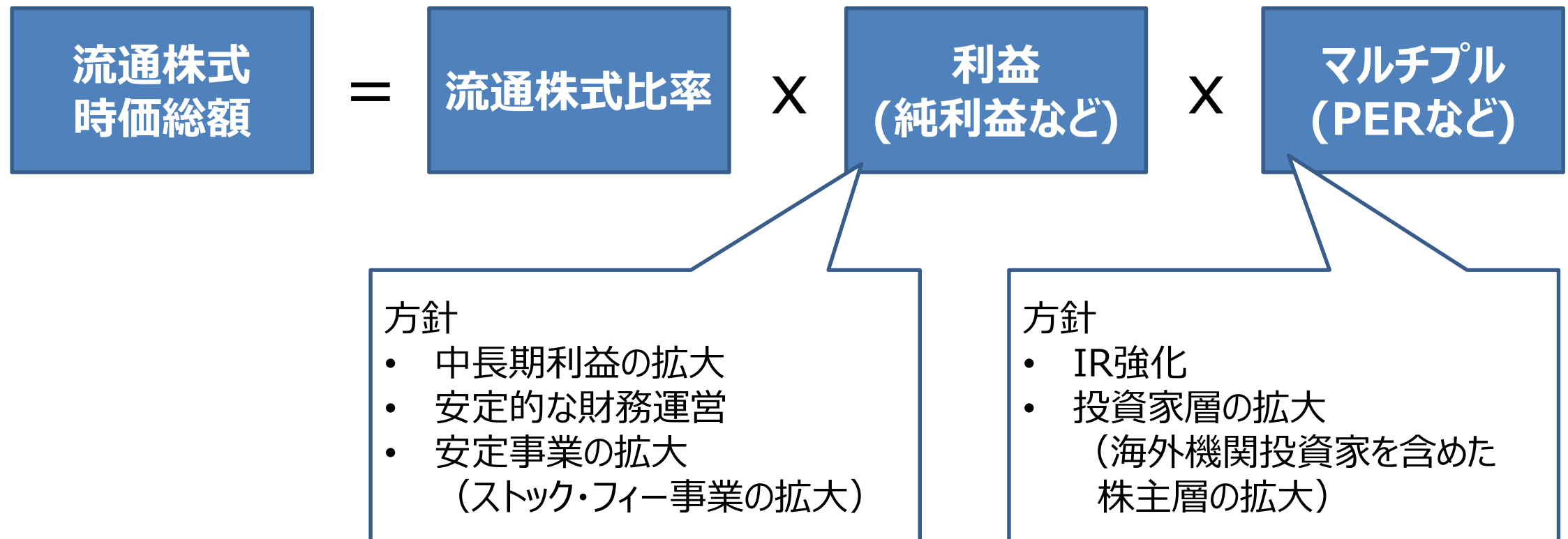
	株主数 (人)	流通株式数 (単位)	流通株式 時価総額 (億円)	流通株式 比率 (%)	1日平均 売買代金 (億円)
プライム上場維持基準	800人	20,000単位	100億円	35%	0.2億円
適合状況	○	○	×	○	○
2022年9月末時点	9,810人	105,755単位	65.2億円	42.5%	0.27億円
(参考) 移行基準日時点	8,757人	108,216単位	69.3億円	43.4%	0.5億円

※流通株式数及び流通株式比率は2022年9月末時点の株主名簿を基に当社算出

※流通株式時価総額は、上記流通株式数に2022年7月から2022年9月の3か月間の日々の最終価格の平均値を乗じて算出

※1日平均売買代金は2021年10月から2022年9月の1年間における日次平均の値

- 時価総額向上に向けて、中長期的な業績を高めるとともに、「IR強化」を通じ、海外機関投資家を含めた株主層の拡大を図る



■ 海外機関投資家も含めた株主層拡大に向けた施策を進めている

		方針	施策
テクニカル	株式流動性の拡大	<ul style="list-style-type: none"> 株式取引量の拡大し、機関投資家が投資検討しやすい環境を整備する 	<ul style="list-style-type: none"> (検討中)
ファンダメンタルズ	投下資本利益率の向上	<ul style="list-style-type: none"> 事業構成を常に見直す 投下資本利益率を意識した経営を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 中期経営計画ローリングを通じ、事業構成を見直す
	成長性の説明	<ul style="list-style-type: none"> 成長戦略を明確に表す 投資家に成長性の説明を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 中期経営計画の発表・ローリング 中期経営計画に対する進捗説明 (=本資料)
投資家への知名度拡大施策		<ul style="list-style-type: none"> 海外機関投資家も含め、明和地所 (TYO8869: Meiwa Estate)の知名度を上げ、露出を増やす 	<ul style="list-style-type: none"> IR資料の英語化 英文IRサイトのリリース 説明会の英語書き起こし 外部レポート (3Q予定) 1on1 の実施

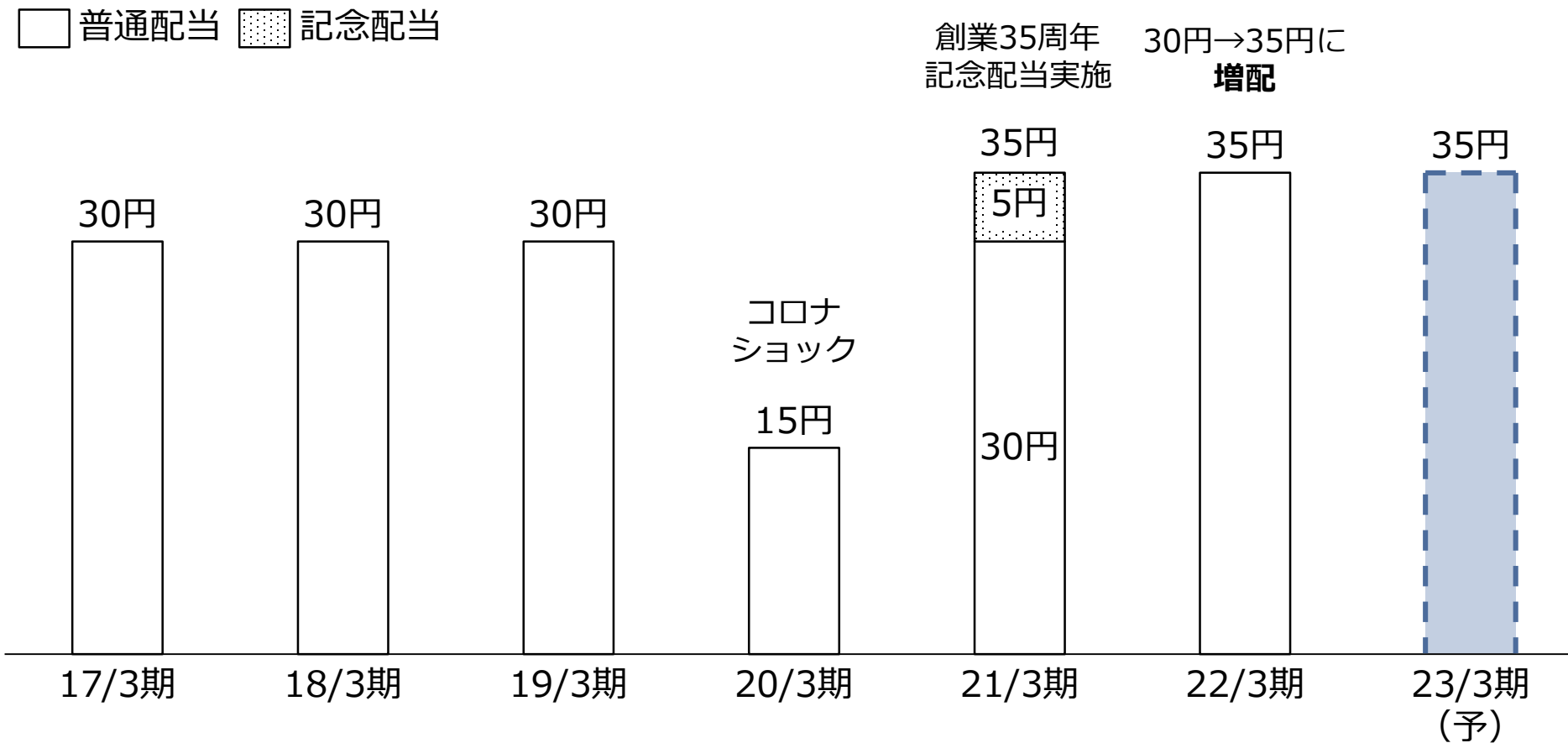
■ IR強化の内容は下記の通り

	2022年4月時点	2022年11月現在	今後の予定
中期経営計画	○：公表済	○： 進捗説明を実施	・中計ローリング予定(通期)
決算説明会	△：録画配信	○： ライブ配信	・半期・通期にて実施予定
決算説明会のQ&A提供	×：提供なし	○： ライブ+書き起こし	・半期・通期にて実施予定
四半期決算説明資料	△：半期・通期で提供	○： 1Qより提供	・四半期ごとに提供予定
IRサイト（日本語）	○：提供	○： リニューアル	
IRサイト（英語）	×：提供なし	○： 11月より提供中	
IR資料の英語化	×：提供なし	△： 決算資料など 提供開始	・コンテンツを順次拡大予定
個人投資家向け説明会	△：ラジオ日経	-：1Q,2Qは実施なし	・ 4Qに実施予定
外部レポート（日本語・英語）	×：提供なし	×：提供なし	・ 4Qに公開予定

配当金

- 現時点では、2023年3月期は1株当たり35円の配当を予定
(前回予想から変更なし)

配当金の推移



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。



Fact Sheet



2023年3月期 第2四半期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	22/3期 期末	23/3期 2Q末	増減	増減率
総資産	95,708	97,207	1,498	1.6%
流動資産	85,838	86,873	1,034	1.2%
うち現預金	27,699	17,876	△ 9,823	△35.5%
うち販売用不動産	8,867	6,395	△ 2,472	△27.9%
うち仕掛販売用不動産	47,794	61,289	13,495	28.2%
固定資産	9,869	10,333	464	4.7%
うち有形固定資産	7,662	7,728	65	0.9%
うち無形固定資産	68	230	161	233.7%
総負債	69,139	71,873	2,733	4.0%
有利子負債	48,770	56,346	7,576	15.5%
その他負債	20,369	15,526	△ 4,842	△23.8%
純資産	26,568	25,333	△ 1,235	△4.6%
自己資本比率	27.8%	26.1%	△1.7P	—

(単位：百万円)

	22/3期2Q 実績	23/3期2Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期計画	進捗率
売上高	20,839	14,361	△ 6,477	△ 31.1%	55,050	26.1%
分譲マンション	18,243	9,182	△ 9,060	△ 49.7%	45,000	20.4%
引渡戸数	(375戸)	(169戸)	(△ 206戸)	△ 54.9%	830戸	20.4%
土地・建物	390	273	△ 116	△ 29.7%	—	—
買取再販	1,857	2,464	607	32.7%	7,230	34.1%
引渡戸数	(40戸)	(47戸)	(7戸)	17.5%	160戸	29.4%
売買仲介手数料	318	363	44	13.8%	770	47.1%
取扱件数	(269件)	(265件)	(△ 4件)	△ 1.5%	640件	41.4%
一棟販売マンション	—	2,062	2,062	—	2,000	103.1%
その他	30	15	△ 14	△ 46.7%	50	30.0%

〈売上総利益率〉

分譲マンション	18.9%	20.3%	1.4P	—	22.0%	—
買取再販	18.3%	16.0%	△2.3P	—	14.0%	—

分譲事業 売上先行指標 (KPI)

(単位：百万円)

	22/3期2Q 実績	23/3期2Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期計画	進捗率
仕入高	30,432	41,857	11,424	37.5%	70,000	59.8%
分譲マンション	30,187	41,572	11,384	37.7%	70,000	59.4%
土地・建物	244	285	40	16.4%	-	-
供給高	21,716	30,755	9,039	41.6%	70,000	43.9%
分譲マンション	21,596	30,407	8,811	40.8%	70,000	43.4%
戸数	419戸	465戸	46戸	11.0%	1,200戸	38.8%
土地・建物	120	347	227	189.7%	-	-
契約高	20,461	27,334	6,872	33.6%	60,000	45.6%
分譲マンション	20,341	26,986	6,645	32.7%	60,000	45.0%
戸数	403戸	475戸	72戸	17.9%	1,100戸	43.2%
土地・建物	120	347	227	189.7%	-	-

(単位：百万円)

		22/3期2Q 実績	23/3期2Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期計画	進捗率
買取再販	仕入戸数	67戸	96戸	29戸	43.3%	150戸	64.0%
	契約高	1,341	2,673	1,332	99.3%	7,230	37.0%
	戸数	33戸	54戸	21戸	63.6%	160戸	33.8%
売買仲介	売買仲介手数料	318	363	44	13.9%	770	47.2%
	取扱件数	269件	265件	△4件	△1.5%	640件	41.4%
WS	仕入高	2,514	—	△2,514	△100.0%	10,000	0.0%
	契約高	—	2,061	2,061	—	2,000	103.1%

※WS=ウェルスソリューションの略。富裕層向けの一棟マンションの販売

(単位：百万円)

	22/3期2Q 実績	23/3期2Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期計画	進捗率
売上高	2,393	2,639	246	10.3%	5,200	50.8%
管理委託料収入	2,077	2,137	60	2.9%	4,200	50.9%
工事関連	302	459	156	51.6%	850	54.0%
その他	13	42	29	209.0%	50	85.8%

- 2022年8月8日付で開示の「2023年3月期 第1四半期決算説明資料」においては、分譲事業に関する仕入高（P13）、供給高（P14）、契約高（P18）は、新築分譲マンションと土地・建物の合算値を実績値として開示を行いました。一方で、本資料における仕入高（P14）、供給高（P15）、契約高（P19）については、新築分譲マンションのみの実績値での開示となっています。よって、第1四半期の実績値について、「2023年3月期 第1四半期決算説明資料」と本資料との間では差異が生じています。
- なお「Fact Sheet」においては新築分譲マンションと土地・建物に区分した実績値を継続して開示しておりますのでご参照ください。