



**明和地所株式会社（8869）**  
**2024年3月期 第2四半期 決算説明資料**



2023年11月13日

|                  |         |      |
|------------------|---------|------|
| ■ 2024年3月期 第2四半期 | 連結決算の要旨 | P.02 |
| ■ 2024年3月期 第2四半期 | 連結業績    | P.03 |
| ■ 株主還元           |         | P.16 |
| ■ 分譲事業           |         | P.19 |
| ■ 流通事業           |         | P.40 |
| ■ 管理事業           |         | P.49 |
| ■ 中期経営計画の進捗状況    |         | P.58 |
| ■ Fact Sheet     |         | P.71 |

- 第2四半期の連結業績は、前年同期比増収増益
- 2024年3月期については、通期予想に変更はなく、  
営業利益・経常利益ベースでは増収増益の見込み
  - 配当予想に変更なし
  - 分譲マンションは通期売上計画に対し99%契約済（第2四半期末時点）
- 分譲事業は、仕入、供給、契約が前年同期比大幅に減少
- 流通事業は、買取再販・売買仲介ともに好調に推移
- 管理事業は、リプレイスが好調。業績は堅調に推移

# 2024年3月期 第2四半期 連結業績

## ■ 2024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前年同期比で増加し、増収増益

売上高**300億円**（前年同期比+123億円） 営業利益**17億円**（同+16億円）

経常利益**11億円**（前年同期は経常損失5億円）

## ■ 2024年3月期 通期 連結業績予想

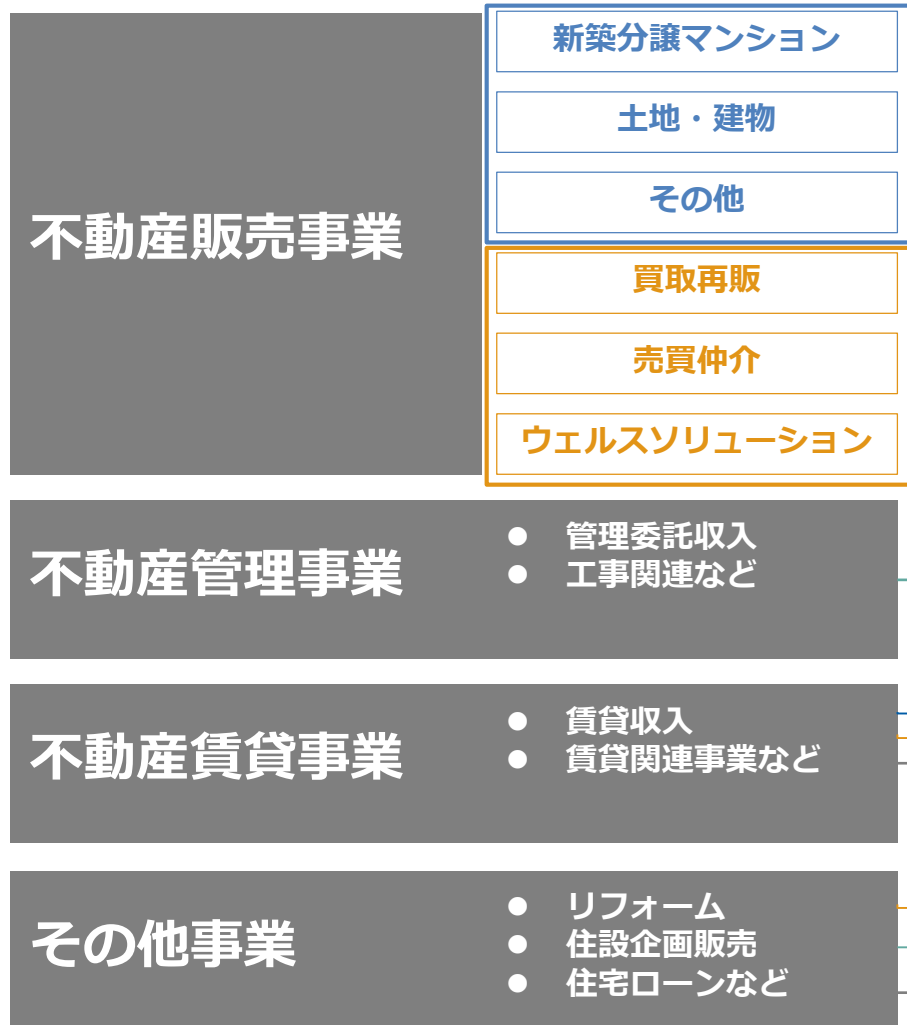
通期の業績予想は、前回公表から変更なし、営業利益・経常利益ベースでは増収増益となる見通し

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計画に対し**99%契約済**（第2四半期末時点）

## ■ 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

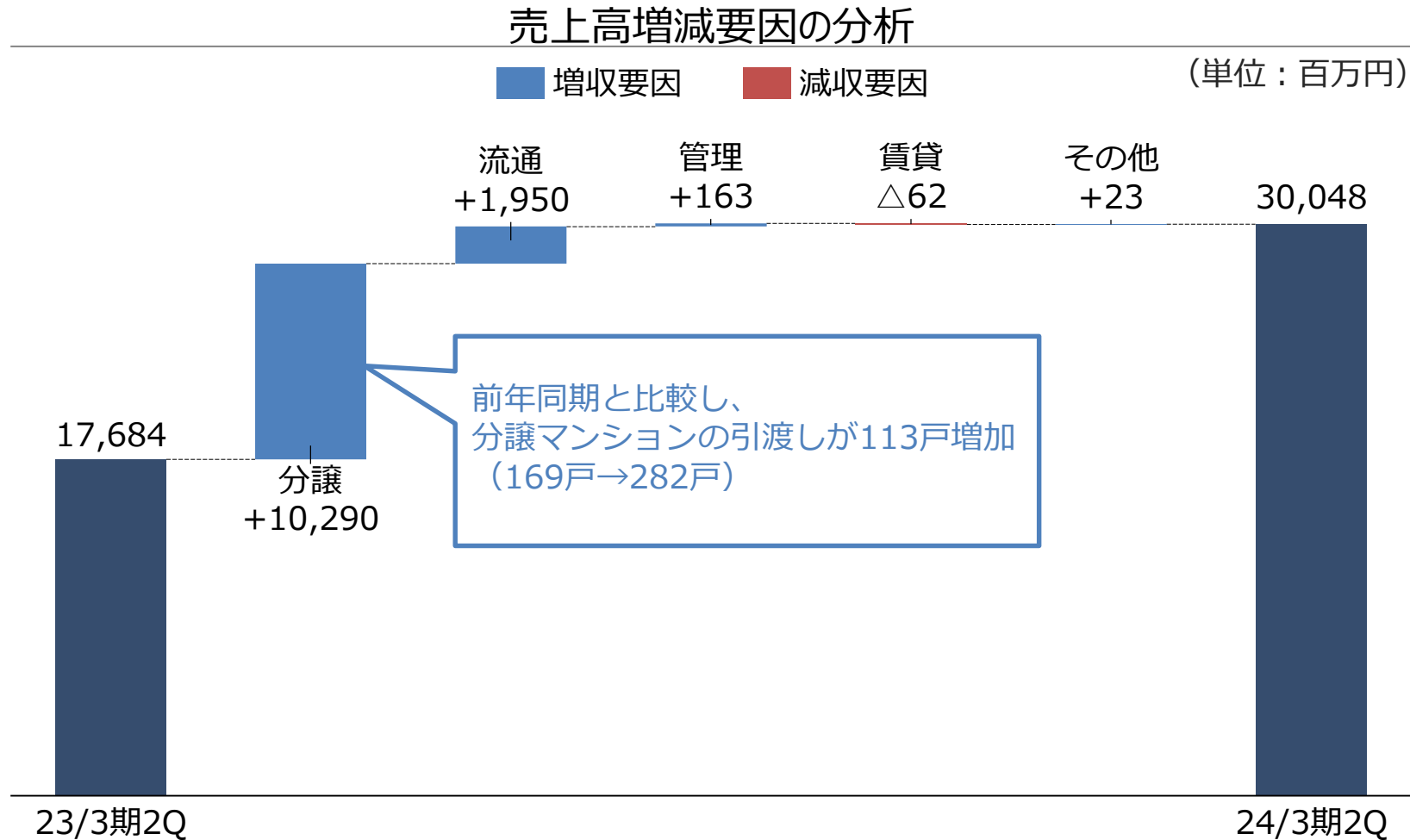


- 売上高は300億円（前年同期比+123億円）  
営業利益17億円（同+16億円）、経常利益11億円（前年同期は経常損失5億円）

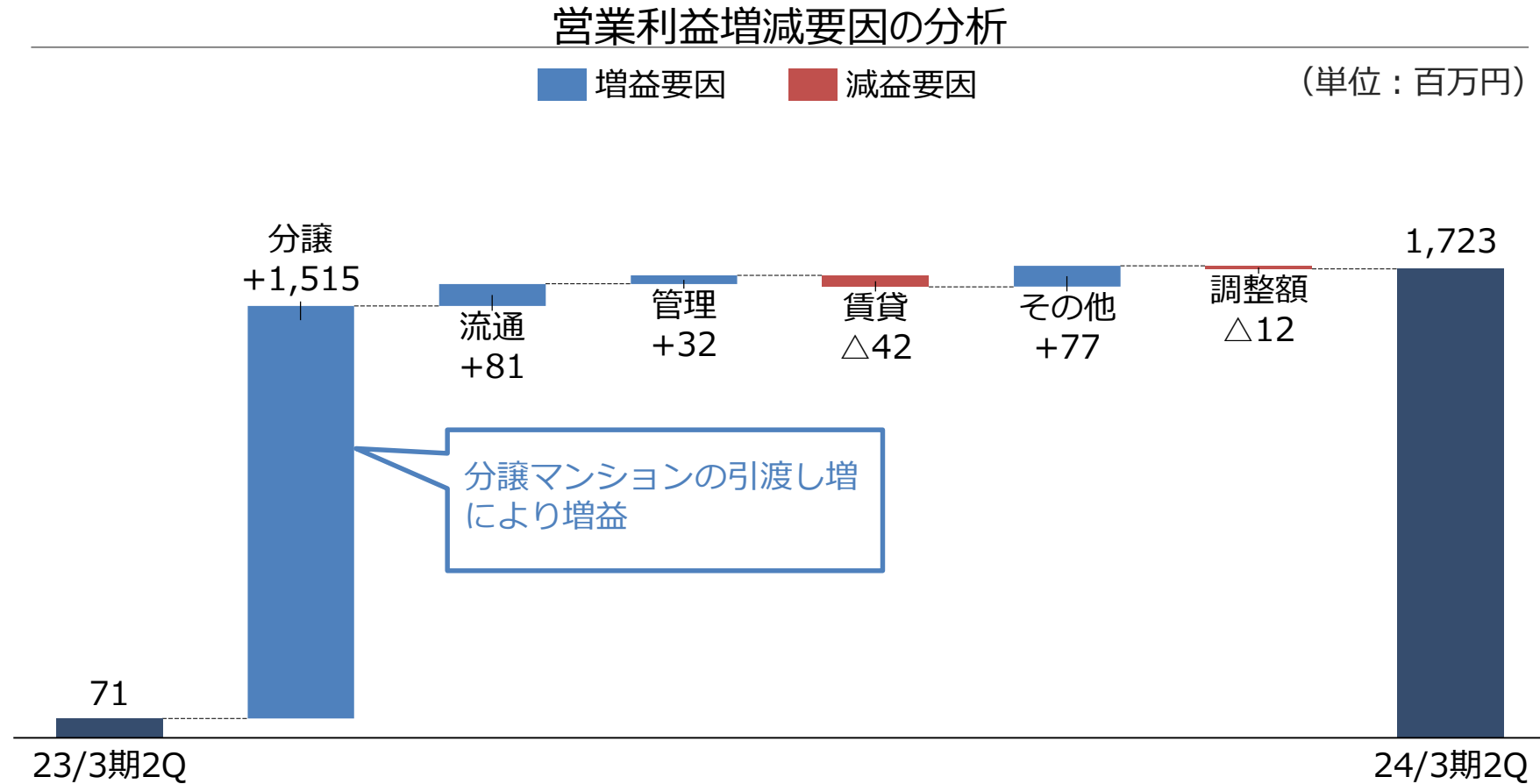
（単位：百万円）

|                     | 23/3期2Q<br>実績 | 24/3期2Q<br>実績 | 増減      | 増減率      |                                                         | 24/3期<br>通期計画<br>(2023/5/11公表) | 進捗率   |
|---------------------|---------------|---------------|---------|----------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|
| 売上高                 | 17,684        | 30,048        | 12,363  | 69.9%    | 分譲MS引渡戸数増加<br>(169戸→282戸)                               | 83,000                         | 36.2% |
| 売上総利益               | 4,493         | 6,847         | 2,353   | 52.4%    |                                                         | 17,500                         | 39.1% |
| （売上総利益率）            | (25.4%)       | (22.8%)       | (△2.6P) | —        |                                                         | (21.1%)                        | —     |
| 販管費                 | 4,422         | 5,123         | 701     | 15.9%    | ・人件費 +192M<br>・租税公課* +260M<br>・支払手数料 +164M<br>・広宣費 +50M | 11,200                         | 45.7% |
| 営業利益                | 71            | 1,723         | 1,652   | 2,320.1% |                                                         | 6,300                          | 27.4% |
| （営業利益率）             | (0.4%)        | (5.7%)        | (5.3P)  | —        |                                                         | (7.6%)                         | —     |
| 営業外収益               | 64            | 71            | 6       | 10.5%    |                                                         | —                              | —     |
| 営業外費用               | 662           | 606           | △56     | △8.5%    |                                                         | —                              | —     |
| 経常利益                | △527          | 1,188         | 1,715   | —        | ・固定資産の売却（5物件）<br>に伴う売却益<br>・株式需給緩衝信託®による<br>株式売却益       | 5,200                          | 22.9% |
| （経常利益率）             | (△3.0%)       | (4.0%)        | (6.9P)  | —        |                                                         | (6.3%)                         | —     |
| 特別利益                | 6             | 144           | 138     | 2,191.7% |                                                         | —                              | —     |
| 特別損失                | 2             | 71            | 69      | 3,329.4% |                                                         | —                              | —     |
| 税引前利益               | △522          | 1,261         | 1,783   | —        |                                                         | —                              | —     |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | △421          | 1,110         | 1,532   | —        | 不動産M&Aで取得した<br>子会社の清算に伴う損失                              | 3,800                          | 29.2% |
| （当期純利益率）            | (△2.4%)       | (3.7%)        | (6.1P)  | —        |                                                         | (4.6%)                         | —     |

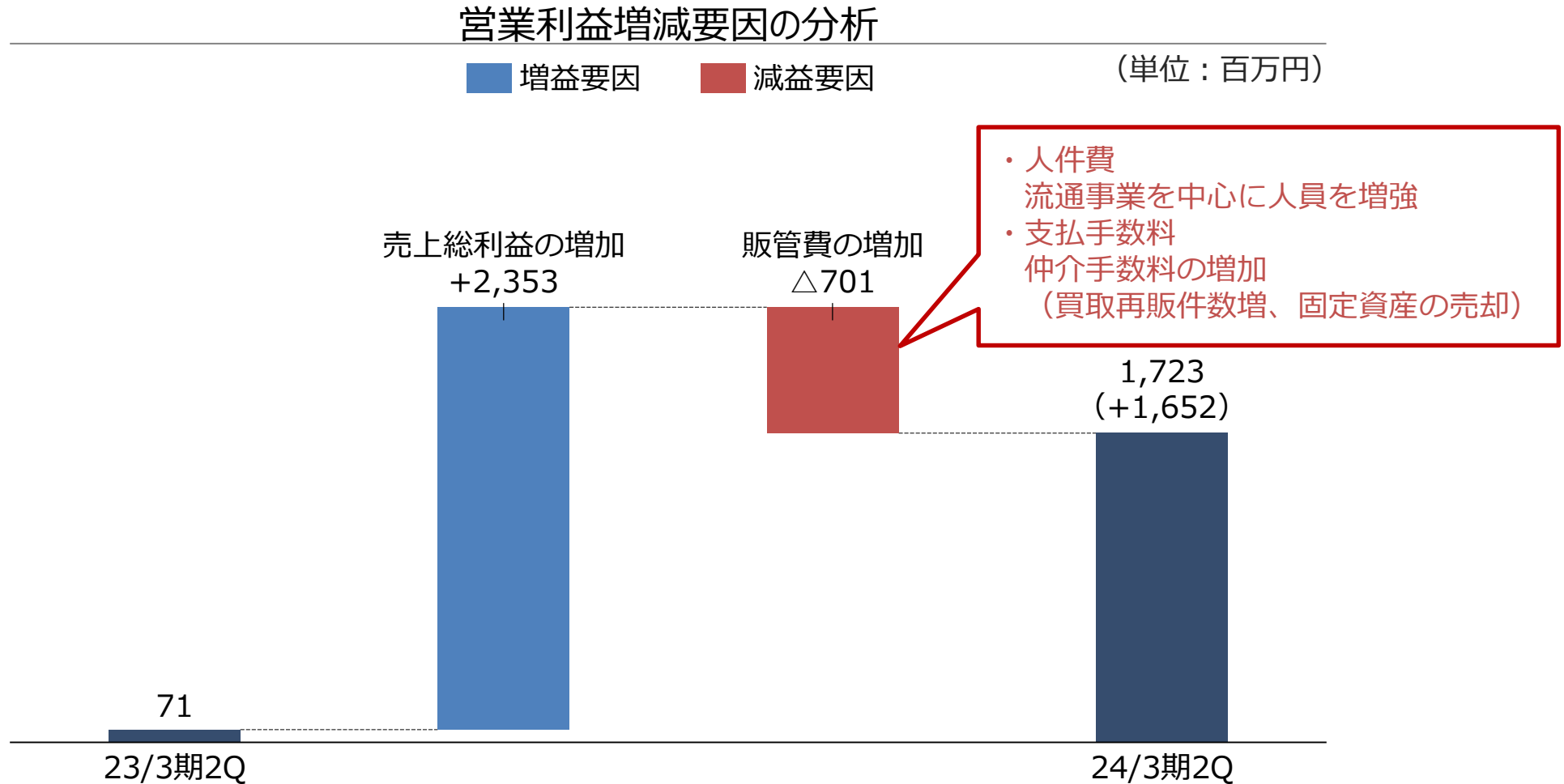
- 分譲マンションの竣工引渡しが増加したため、第2四半期は前年同期比増収



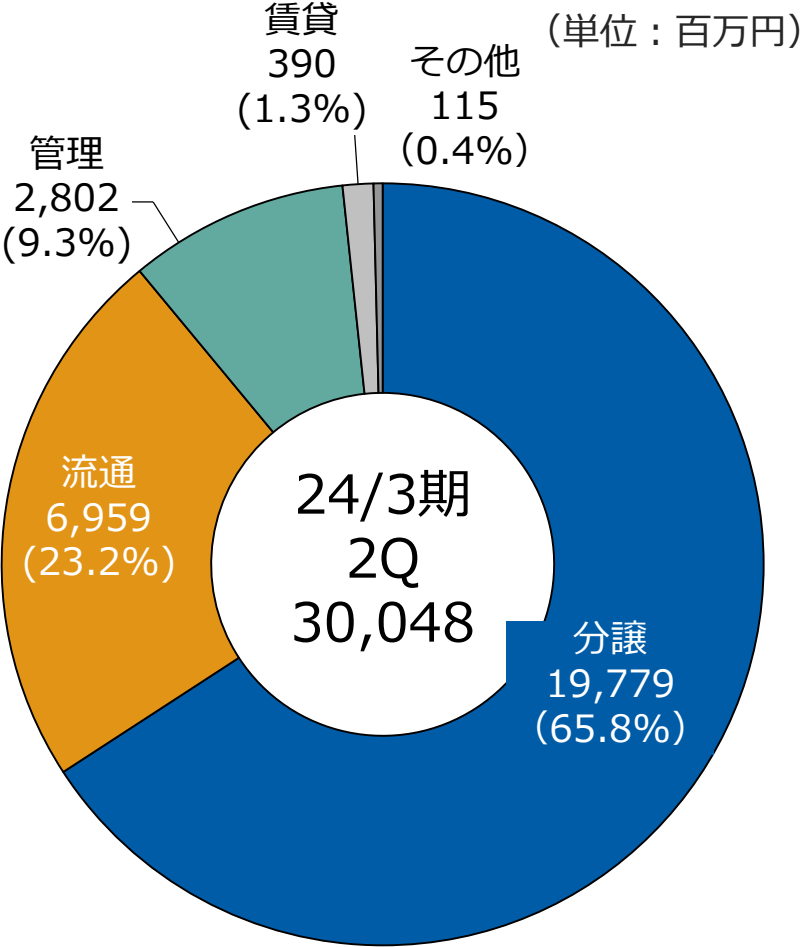
## ■ 主として分譲事業の営業利益が増加



- 分譲マンション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7億円を吸収し、営業利益は大幅に増益



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<br>(構成比率)     | セグメント利益<br>(構成比率) |
|-------|-------------------|-------------------|
| 分譲事業  | 19,779<br>(65.8%) | 1,301<br>(63.9%)  |
| 流通事業  | 6,959<br>(23.2%)  | 347<br>(17.1%)    |
| 管理事業  | 2,802<br>(9.3%)   | 187<br>(9.2%)     |
| 賃貸事業  | 390<br>(1.3%)     | 151<br>(7.4%)     |
| その他事業 | 115<br>(0.4%)     | 48<br>(2.4%)      |

## ■ 4棟190戸を引渡し

**CLiO** クリオ学芸大学ザ・クラシック  
CLIO GAKUGEI-DAIGAKU THE CLASSIC



東京都世田谷区 総戸数26戸  
2023年8月竣工・引渡し

**CLiO** クリオ ラベルヴィ大崎グランクラス  
CLIO la belle vie OSAKI GRAND CLASS



東京都品川区 総戸数30戸  
2023年7月竣工・引渡し

## ■ 4棟190戸を引渡し

### CLiO クリオ茅ヶ崎中海岸グランヴィラ CLIO CHIGASAKI NAKAKAIGAN GRAND VILLA



神奈川県茅ヶ崎市 総戸数88戸  
2023年7月竣工・引渡し

### CLiO クリオ川越大手町 CLIO KAWAGOE OTEMACHI



埼玉県川越市 総戸数50戸  
2023年7月竣工・引渡し

# 「クリオ茅ヶ崎中海岸グランシック」グッドデザイン賞を受賞

- 「クリオ茅ヶ崎中海岸グランシック」が、公益財団法人日本デザイン振興会主催の2023年度グッドデザイン賞を受賞（2023年10月発表）

**CLIO** クリオ茅ヶ崎中海岸グランシック  
CLIO CHIGASAKI NAKAKAIGAN GRAND CHIC



上段：外観完成写真（2023年8月撮影） 左下：中庭完成写真 右下：エントランスホール完成写真（2023年2月撮影）



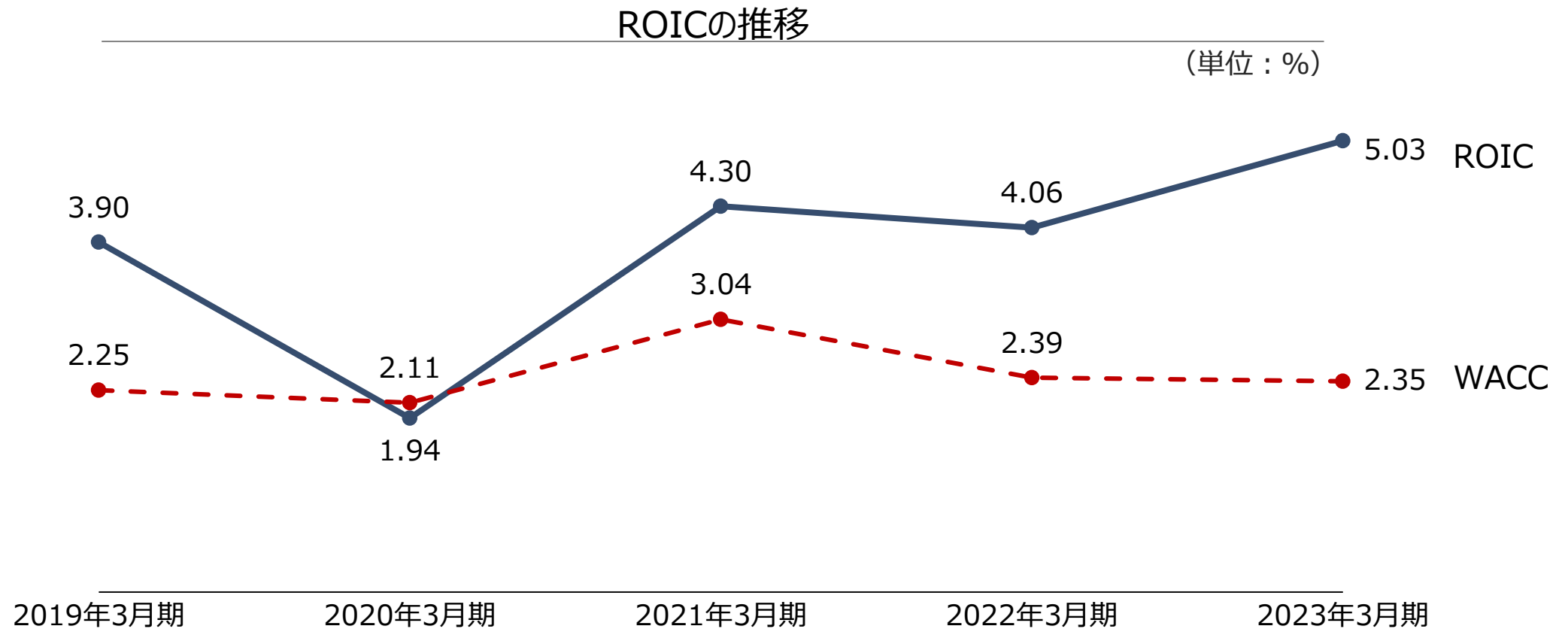
## GOOD DESIGN AWARD 2023

### 審査員による評価コメント

軒先が軽やかで実に印象がよい。1階住戸は外部に背を向けることなく、専用庭が外部に対して半開きになっている。さらにはこの庭から住戸へのアクセスも確保し、住宅の多様な使い方を可能にしている。景観面での配慮を含めて立地地域と積極的に関係を持とうとするこのようなデザインは評価された。同時に、各住戸のフロンテージの広さは隠れた秩序として重要である。バルコニーや庭はある程度の幅があることで安定的な居場所としても機能し、室内と一緒に使うことによる居住者にとっての空間の有効活用が促される。そのバランスを追求して行くことも大事である。

物件概要：神奈川県茅ヶ崎市/総戸数23戸/2023年3月竣工

- 2023年3月期のROICは5.03%
- WACCを2.68%上回り、株主価値を生み出していると認識している



\*連結ベースにて算出。ROICとWACCの計算式についてはファクトシート参照

# 市場区分の変更について

- 10月20日より、スタンダード市場へ市場区分を変更
- 株主の皆様安心して中長期にわたり当社株式を保有していただくことのできる環境を確保するとともに、成長投資に注力する

## 今後の取組について

- **新中期経営計画の推進**
- **株主還元の継続**
- **ガバナンス等の強化**

## 【参考】スタンダード市場の上場維持基準への適合状況

|                        | 株主数<br>(人) | 流通株式<br>数<br>(単位) | 流通株式<br>時価総額<br>(億円) | 流通株式<br>比率<br>(%) | 月平均<br>売買高<br>(単位) | 純資産額<br>(億円) |
|------------------------|------------|-------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| 当社の状況                  | 10,199     | 127,967           | 110.7                | 54.5              | 31,559             | 299          |
| スタンダード<br>市場<br>上場維持基準 | 400        | 2,000             | 10                   | 25                | 10                 | 正            |
| 適合状況                   | 適合         | 適合                | 適合                   | 適合                | 適合                 | 適合           |

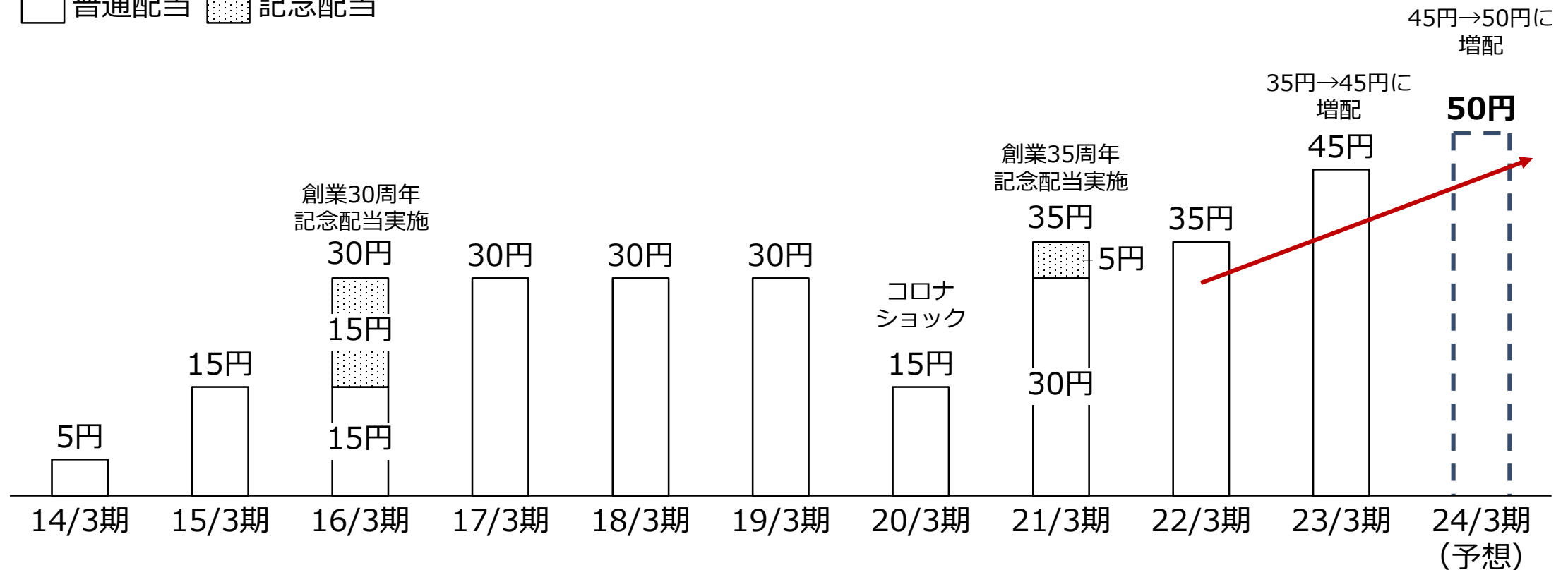
▶ **引き続き企業価値向上に向けて取り組んでまいります**

# 株主還元

- 2024年3月期の配当金は1株当たり50円を予定（前回予想から変更なし）
- 配当性向30%を目途に、安定配当を目指す

## 配当金の推移

□ 普通配当 ■ 記念配当



- 保有株式数に応じた**株主優待ポイント**を贈呈

**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



# 分譲事業

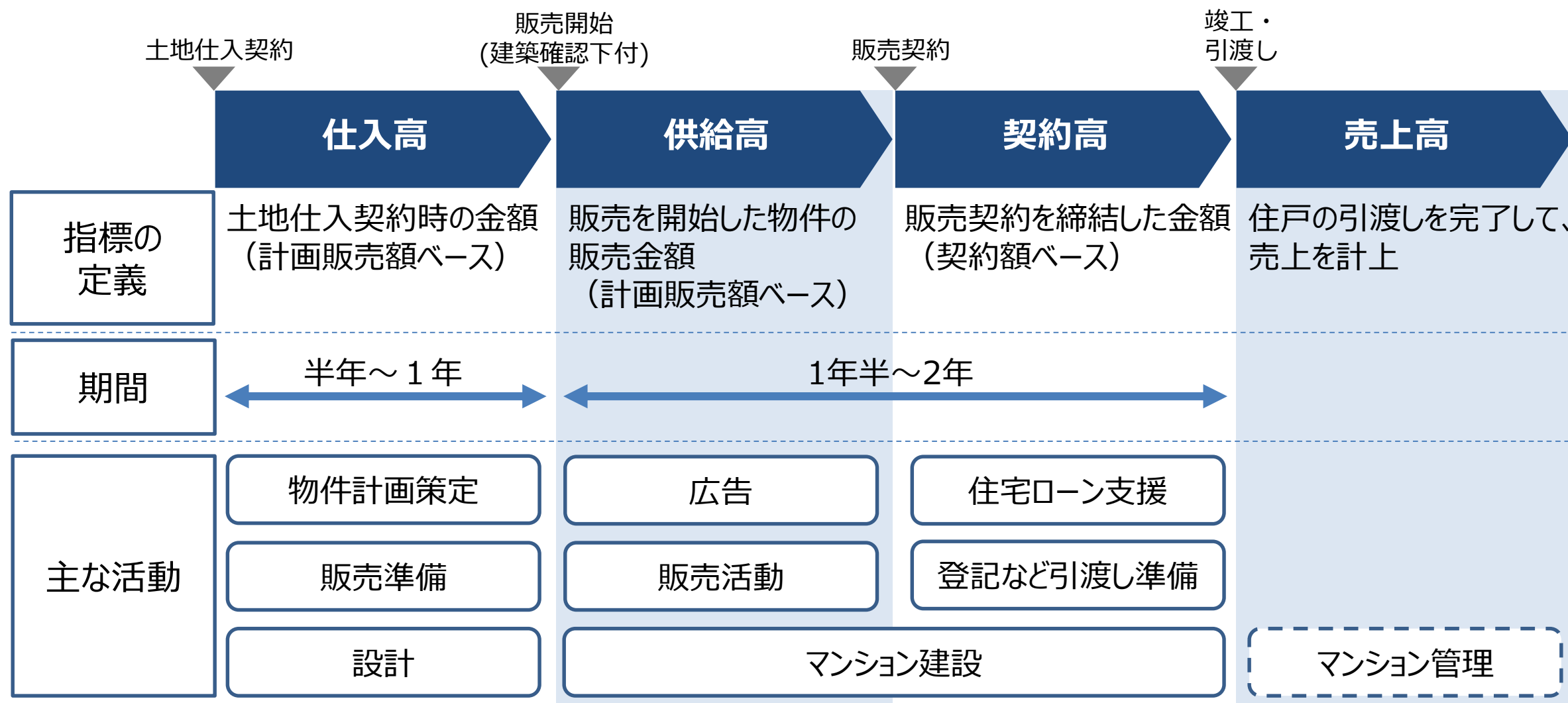
- 仕入高：184億円（前年同期比△55.6%）
  - 第3四半期以降の売上材料1,600億円を確保済み
- 供給高：215億円（前年同期比△29.3%）
  - 翌期以降売上計上物件の供給を開始している
  - 一部物件の供給が遅れ、第3四半期以降へずれ込んだ
- 契約高：189億円（前年同期比△29.9%）
  - 供給スケジュール遅延により、販売材料が不足
- 2024年3月期通期売上計画に対する契約進捗率は99%

■ 第2四半期は前年同期比増収増益

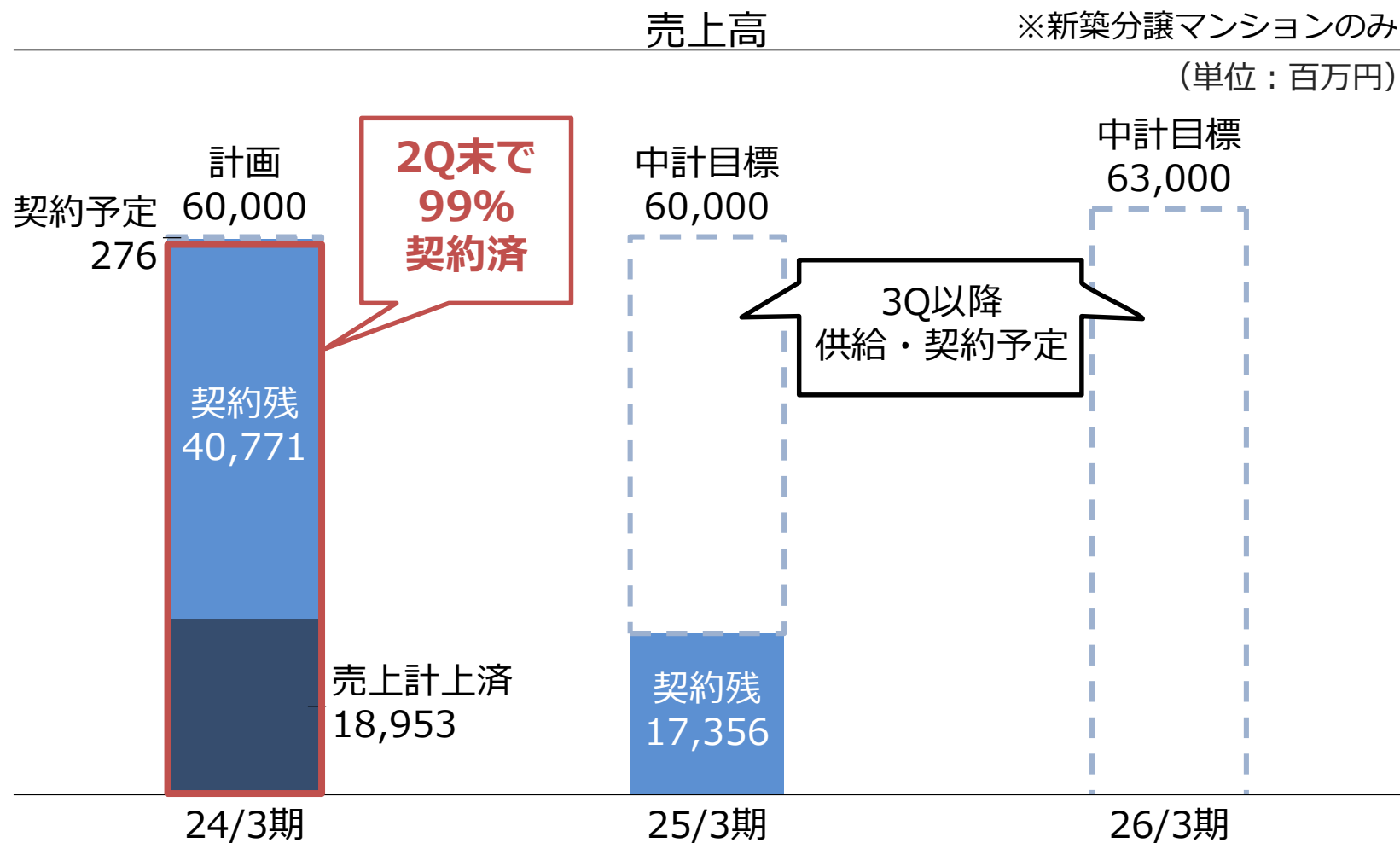
(単位：百万円)

|                       | 23/3期2Q<br>実績 | 24/3期2Q<br>実績 | 増減     | 増減率    |
|-----------------------|---------------|---------------|--------|--------|
| 売上高                   |               |               |        |        |
| 外部顧客への売上高             | 9,489         | 19,779        | 10,290 | 108.4% |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 7             | －             | △ 7    | －      |
| 計                     | 9,496         | 19,779        | 10,282 | 108.3% |
| セグメント利益               | △ 214         | 1,301         | 1,515  | －      |

## ■ 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した



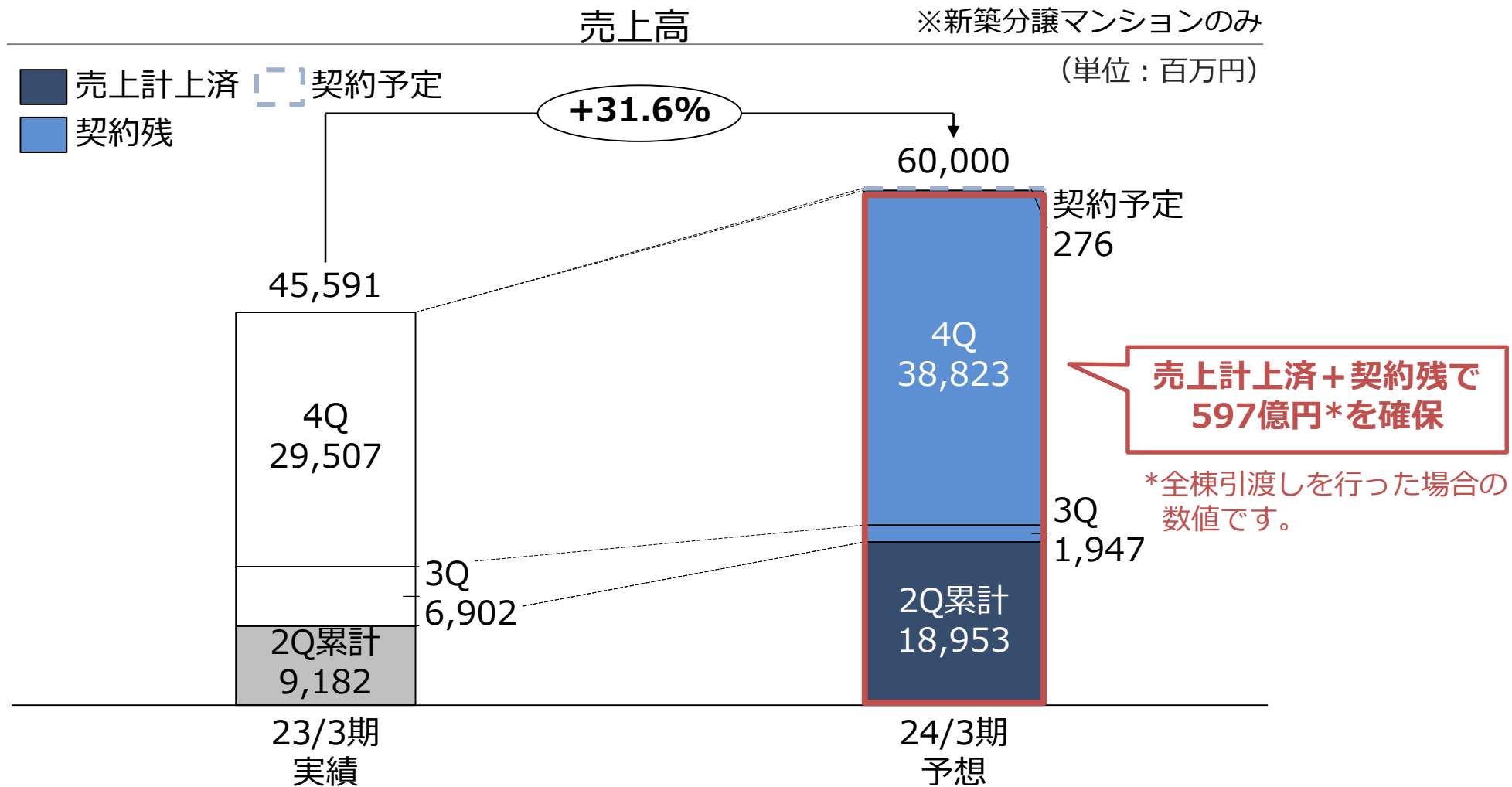
## ■ 第2四半期末時点で、今期の通期売上計画の99%が契約済



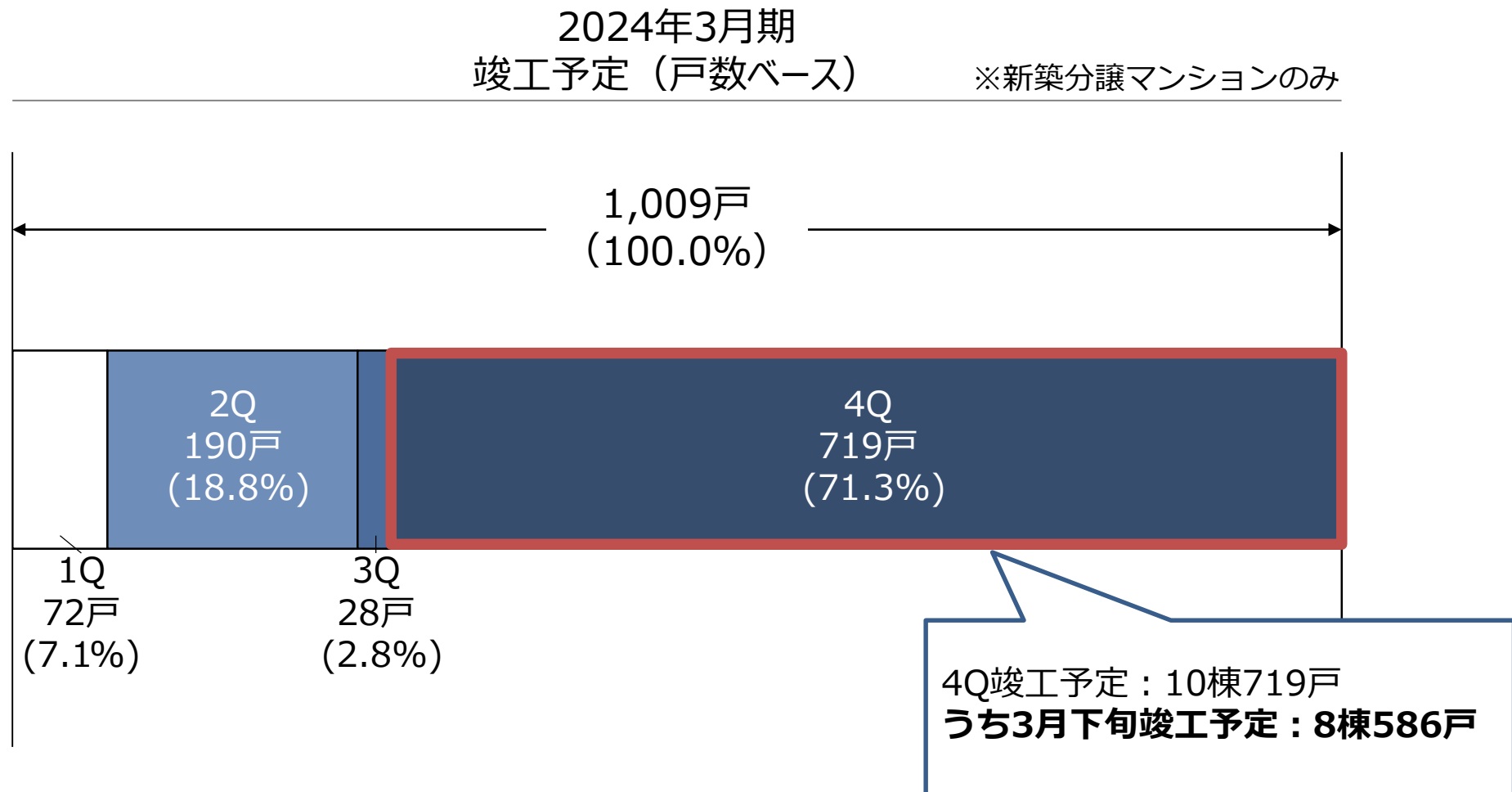
※「中計目標」は、2022年2月28日開示の中期経営計画における目標数値です。

※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。

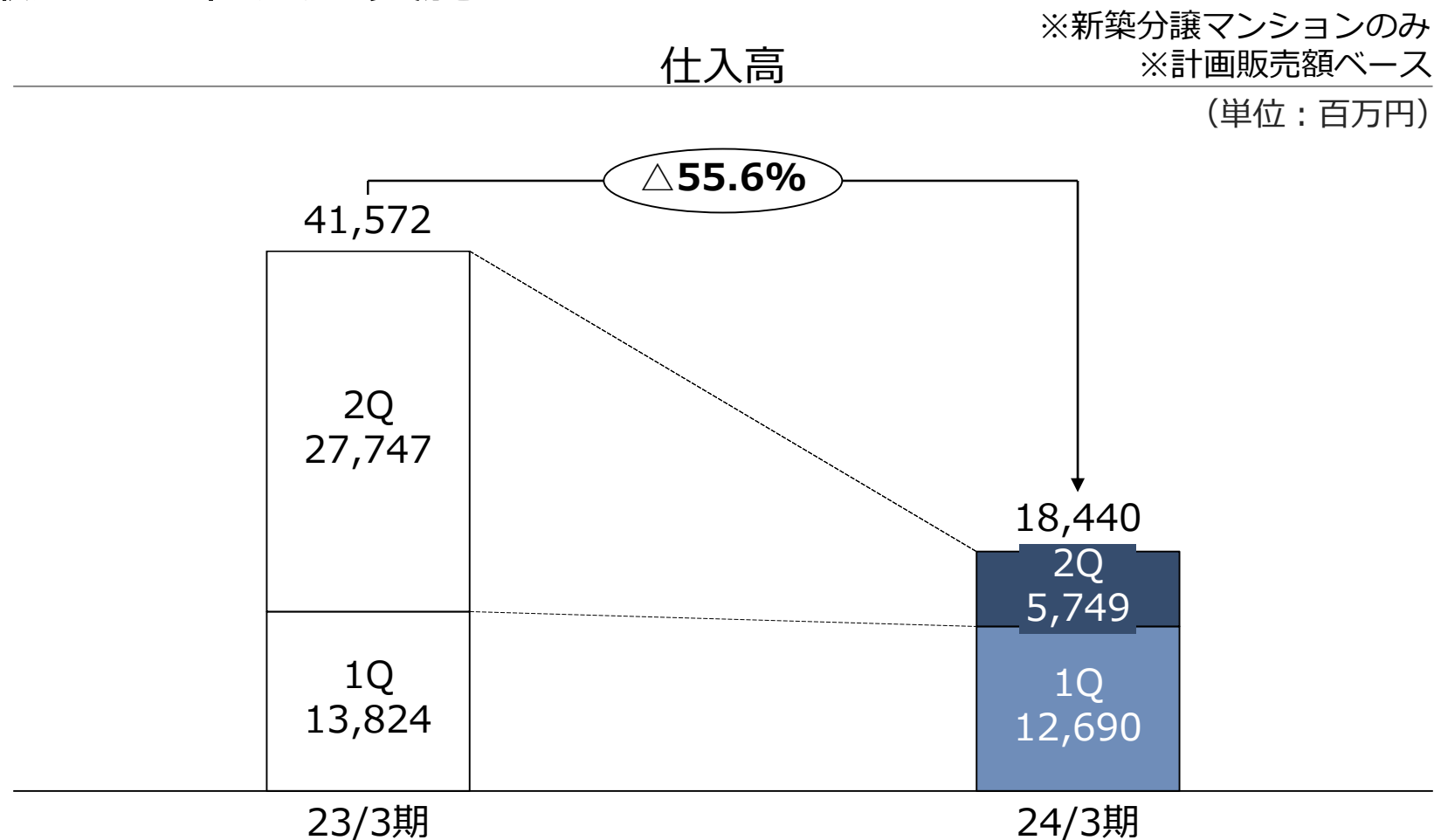
## ■ 通期売上高600億円（前期比31%増）と増収見込み



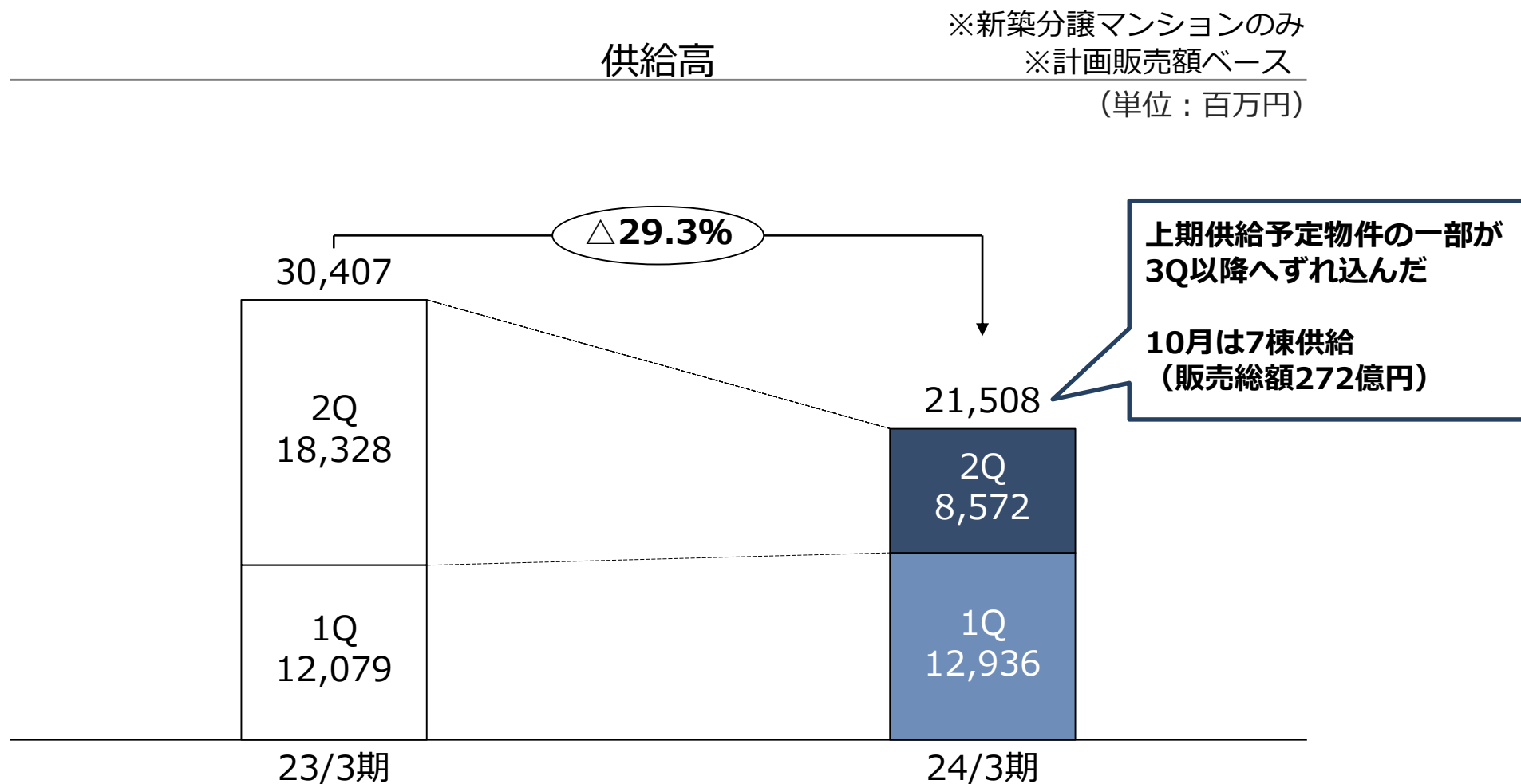
- 物件の竣工が4Qに集中（竣工引渡し時に売上計上）  
→売上高は4Qに偏重する計画



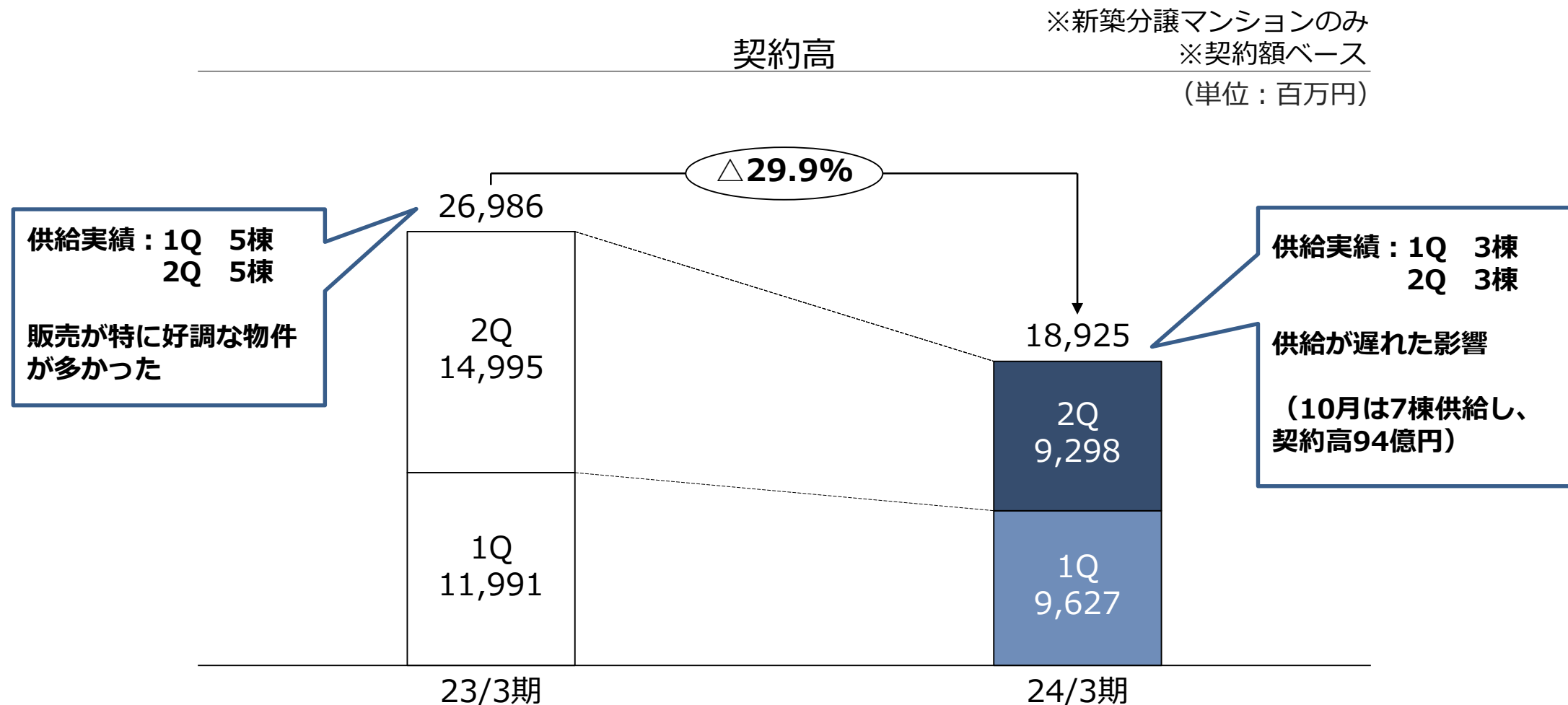
- 第2四半期の仕入高は、184億円（前年同期比△55%）
- 第3四半期以降の売上材料1,600億円超を確保済であり、足元の建築費高騰なども勘案し厳選した仕入を実施



## ■ 第2四半期の供給高は、215億円（前年同期比△29%）

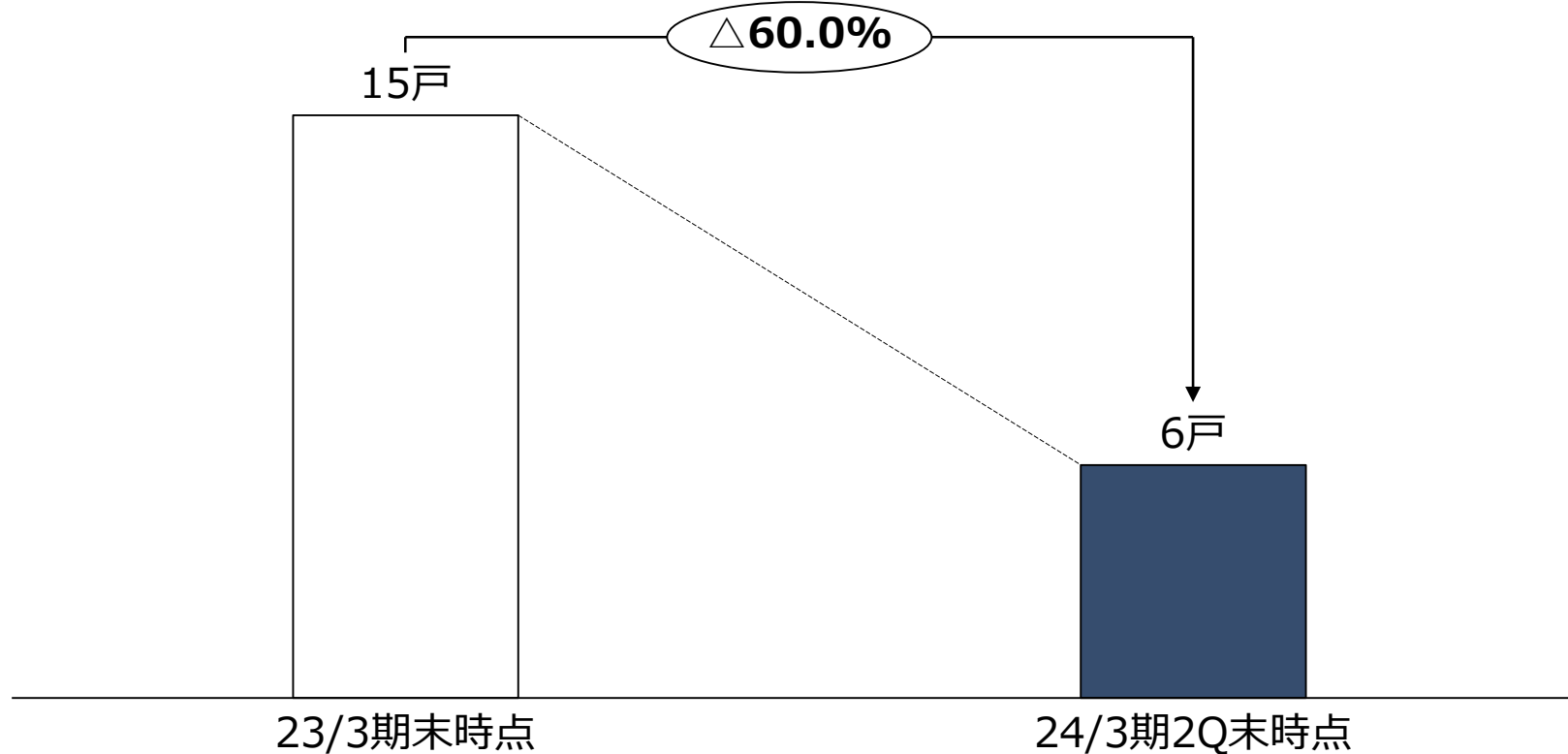


- 第2四半期の契約高は、189億円（前年同期比△29%）
- 一部物件の供給スケジュール遅延により、販売時期に遅れが出た影響



## ■ 第2四半期末時点の完成在庫は、6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



## CLiO クリオ鶴見花月総持寺 CLIO TSURUMI KAGETSU-SŌJJI



神奈川県横浜市 総戸数54戸  
2023年7月販売開始  
2024年10月竣工予定

## CLiO クリオ札幌北4条ミッドグレイス CLIO SAPPORO KITA4JO MID GRACE



北海道札幌市 総戸数70戸  
2023年7月販売開始  
2025年3月竣工予定

## CLIO クリオ大野城駅前 CLIO ŌNOJŌEKIMAE

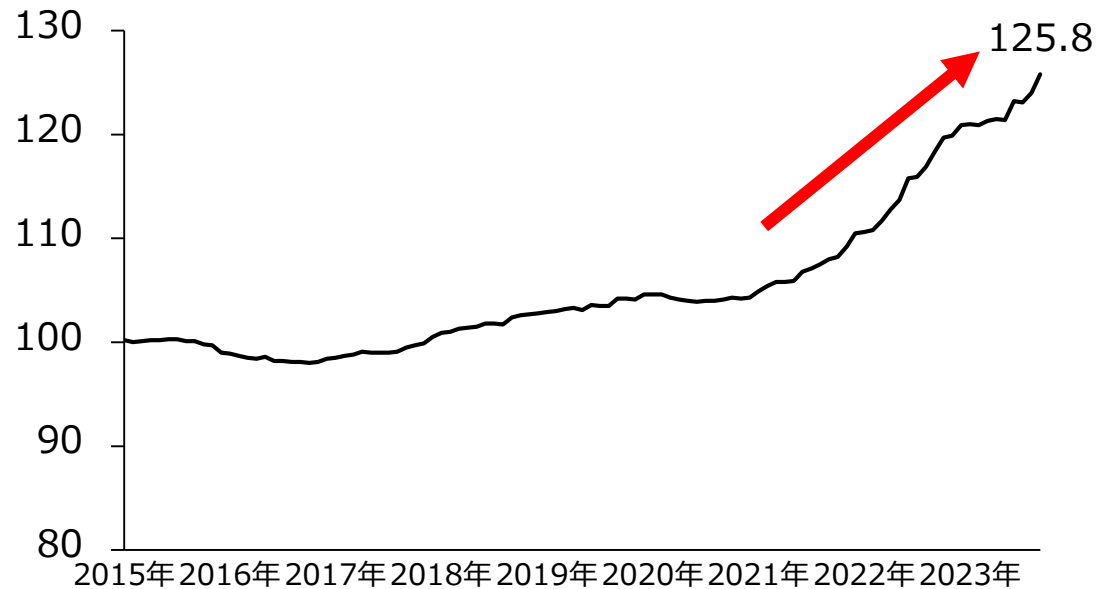


福岡県大野城市 総戸数40戸  
2023年8月販売開始  
2025年2月竣工予定

## ■ 建築コストは上昇を続け、販売価格も上昇している

### 建築費指数の推移

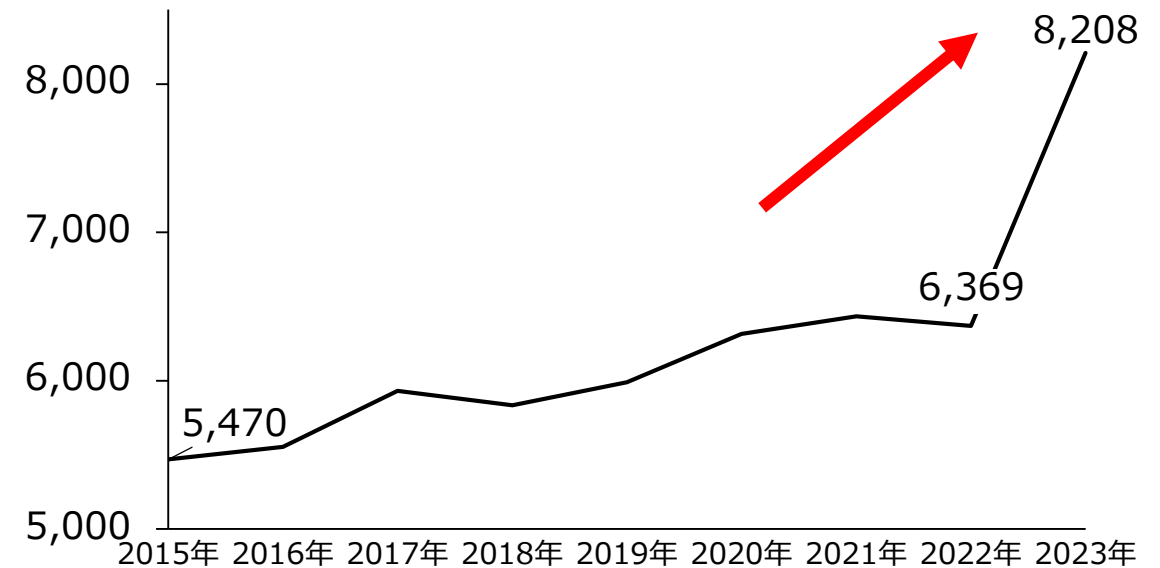
(2015年 = 100)



\* 一般社団法人建設物価調査会「建築費指数（2015年基準 工事原価（東京）・RC集合住宅）」を基に当社作成

### 首都圏マンション平均価格の推移

(単位：万円)



\* 株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」を基に当社作成

▶ 上昇した建築コストに見合う物件を厳選して仕入を進めている

- 建築費高騰への対策として、VE（バリューエンジニアリング\*）を実施
- 結果として、供給スケジュールの遅れが生じている

## 建築コスト上昇への対策

### ▶ バリューエンジニアリング\*の実施

- － 施工会社と協力しながら、バリューエンジニアリングを行う事でコストの圧縮を図っている
- － 部材や設備機器などについて、低価格なものに変更しつつ、住まい心地を損なわない商品開発

\*バリューエンジニアリングとは、製品やサービスの「価値」を、それが果たすべき「機能」とそのためにかける「コスト」との関係で把握し、システム化された手順によって「価値」の向上をはかる手法  
(引用元：公益社団法人 日本バリュー・エンジニアリング協会 HP)

## 2024年3月期 新規供給の状況

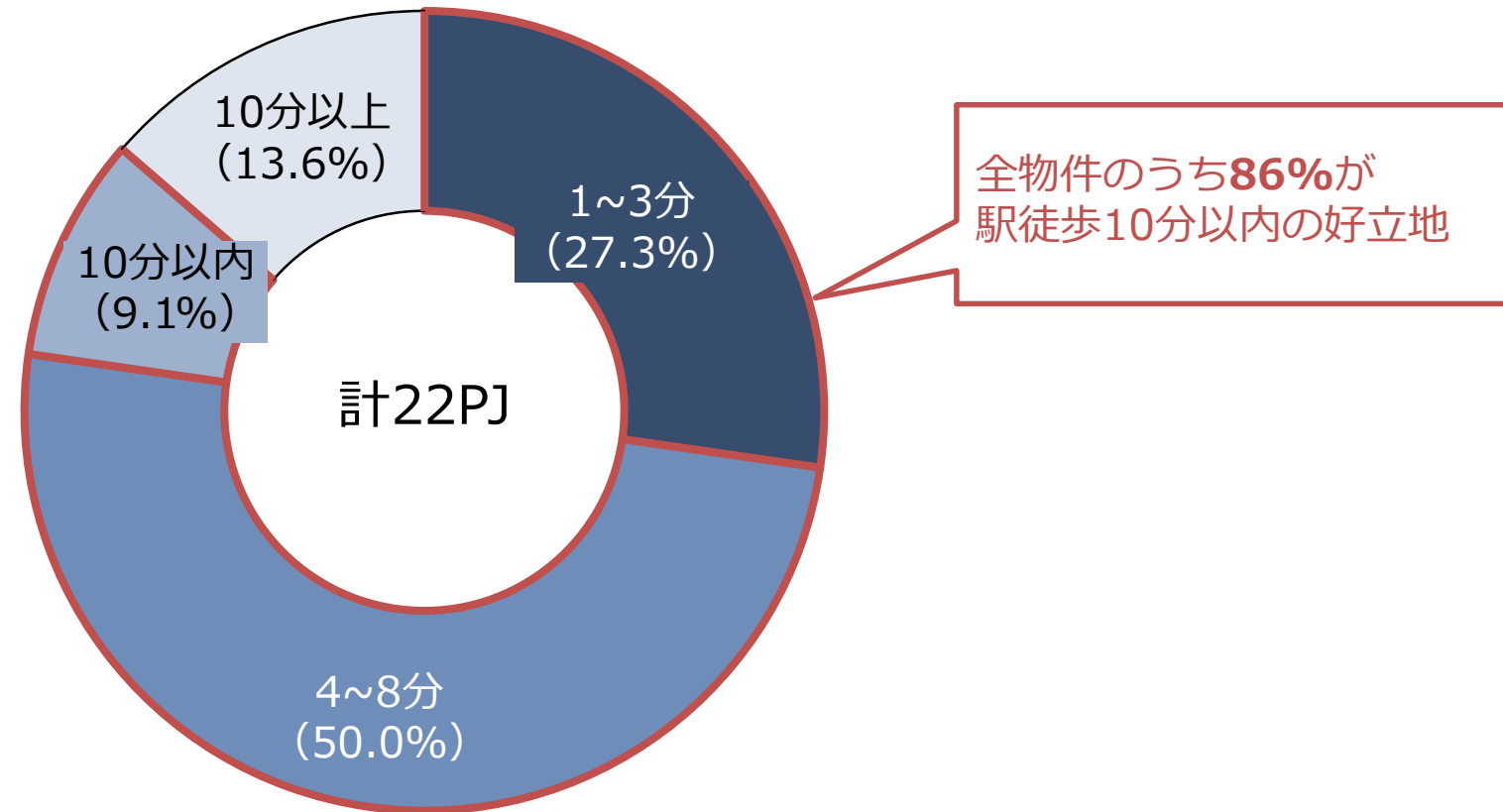
|        | 2024/3期<br>通期予想 | 2024/3期<br>2Q末時点 | 進捗率   |
|--------|-----------------|------------------|-------|
| 新規供給戸数 | 1,300戸          | 346戸             | 26.6% |

- ✓ バリューエンジニアリングには相応の時間を要することから、供給スケジュールに影響
- ✓ 2Q末での新規供給の進捗率は26%に留まった
- ✓ 10月以降は、順調に供給を開始している

▶ 厳しい建設環境の中でも、設計にこだわり質感を伴った良質なマンションを提供していく

## ■ 資産価値の下がりにくい「駅近物件」の仕入に注力している

供給予定物件\*の最寄り駅までの所要時間（徒歩）



\*2023年9月末時点での仕入済未供給の物件

- 不動産の取得を目的としたM&A（不動産M&A）を実施
- 競合が激化する中、多様な手法を用いて売上材料を確保していく

## 不動産M&Aの実績

### ＜案件A概要＞

- ✓ 都内の駐車場運営会社
- ✓ 後継者不在により廃業を前提とした株式譲渡を検討していた
- ✓ 都心の好立地に不動産（駐車場）を所有していた

▶ 当社でM&A後、  
**分譲マンションを開発中**  
※売価換算35億円程度

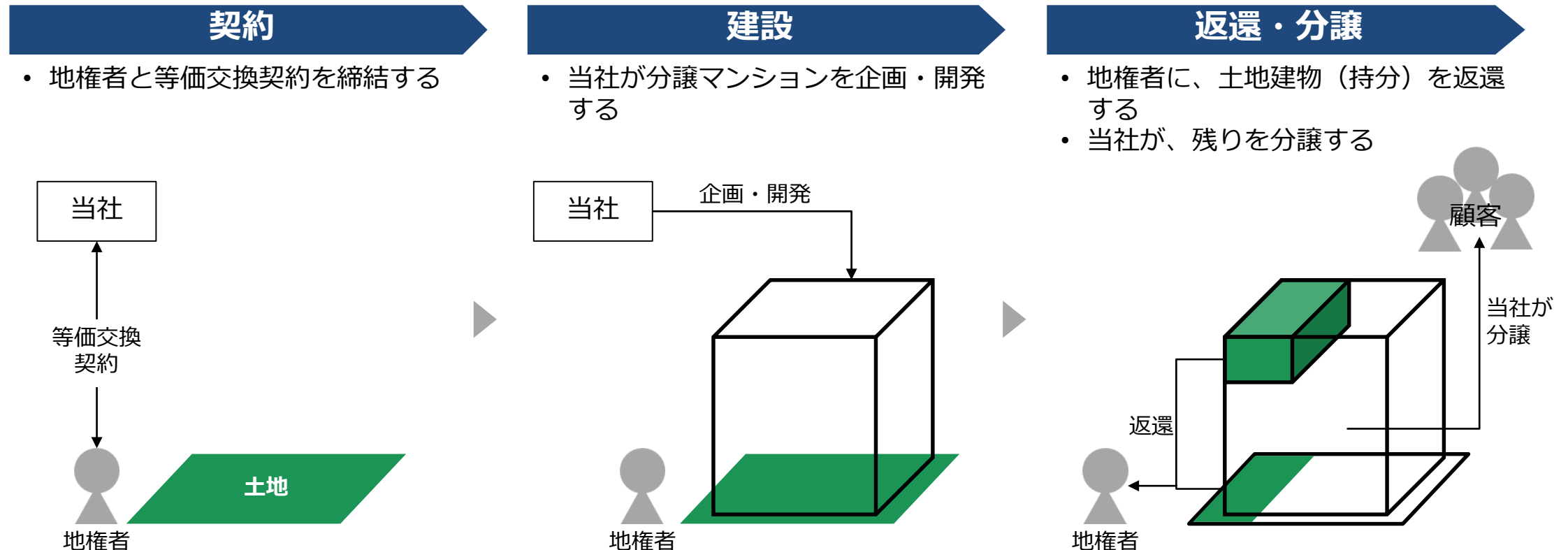
### ＜案件B概要＞

- ✓ 都内の不動産賃貸業者
- ✓ 後継者不在により廃業を前提とした株式譲渡を検討していた
- ✓ 都内に複数の不動産（区分所有マンション他）を所有していた

▶ **買取再販事業の仕入**として  
M&Aを活用  
※売価換算22億円程度

## ■ 仕入手法の一つとして、等価交換事業にも従来より取り組んでいる

### 等価交換事業の流れ



▶ 土地とマンションの交換による資産の有効活用を提案

## ■ 下記のとおり、当社は等価交換において多数の実績を有する

### 当社の等価交換事業の実績（抜粋）

#### CLiO クリオ千代田御茶ノ水 CLIO CHIYODA OCHANOMIZU



- 東京都千代田区
- 「御茶ノ水」駅 徒歩8分
- 総戸数37戸
- 2022年9月竣工

#### CLiO クリオ横濱元町通り CLIO YOKOHAMA MOTOMACHI-DORI



- 神奈川県横浜市
- 「元町・中華街」駅 徒歩6分
- 総戸数43戸
- 2021年10月竣工

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



- 神奈川県川崎市
- 「川崎」駅 徒歩11分
- 総戸数95戸
- 2024年2月竣工予定

#### CLiO クリオ学芸大学ザ・クラシック CLIO GAKUGEI-DAIGAKU THE CLASSIC



- 東京都世田谷区
- 「学芸大学」駅 徒歩9分
- 総戸数26戸
- 2023年8月竣工

#### CLiO クリオ横濱桜木町ミッドグレイス CLIO YOKOHAMA SAKURAGICHO MID GRACE



- 神奈川県横浜市
- 「桜木町」駅 徒歩7分
- 総戸数42戸
- 2024年3月竣工予定

#### CLiO クリオ川口幸町 CLIO KAWAGUCHI SAIWAICHO



- 埼玉県川口市
- 「川口」駅 徒歩10分
- 総戸数39戸
- 2023年3月竣工

- 2023年4月に「再開発・建替事業部」を新設
- 既存マンションの建替え事業に力を入れて取り組んでいる

## 建替事業の流れ（一例）

### 検討・準備

- ▶ 建替えを検討
- ▶ **事業協力者の選定**
- ▶ 建替え計画の策定
- ▶ **建替え決議（5分の4以上）**

### 建替組合の設立

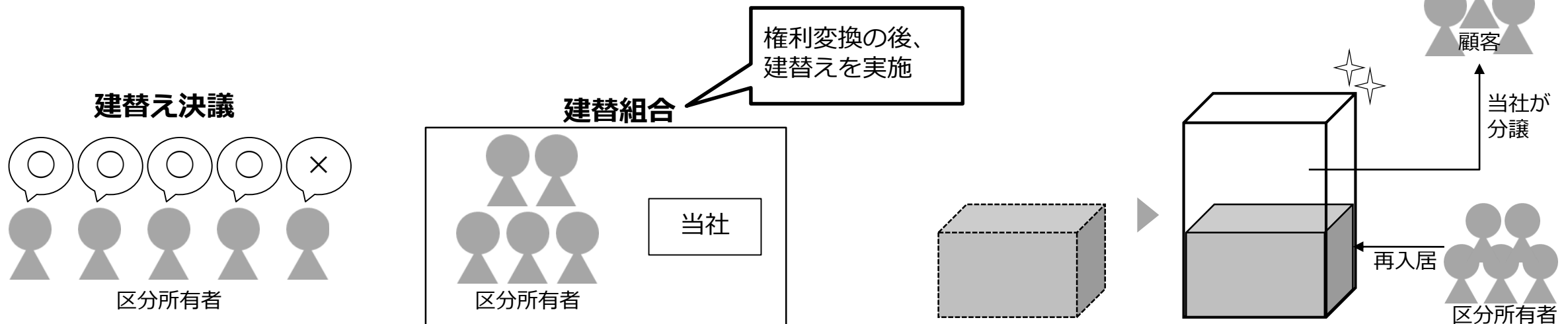
- ▶ 都道府県知事等による設立認可
- ▶ **当社も組合員として参画（予定）**

### 権利変換

- ▶ 権利変換計画の決定・認可

### 建替え実施

- ▶ 既存マンションを解体
- ▶ 建替組合がマンションを建設



- 東京都渋谷区のマンションにて、建替え事業の事業協力者に選定済
- 「マンション建替法」に基づく建替え事業は当社として初

## 当社の再開発・建替事業への取組について

これまでの分譲マンション事業で培ってきたデベロッパーとしての経験とノウハウをもとに、マンション建替え事業・市街地再開発事業を推進。

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（マンション建替法）を活用した、**東京都渋谷区のマンション建替え事業において、事業協力者に選定済。**

その他、複数の管理組合様と建替え事業及び敷地売却事業の実現に向けた検討協議を継続中。

また、再開発事業については、都心部をターゲットに案件の発掘を進めており、事業化に向けて協議を重ねている。

▶ **案件発掘が進捗している**

▶ **中長期的な成長と社会課題の解決に向けて、積極的に取り組んでいく**

# 流通事業

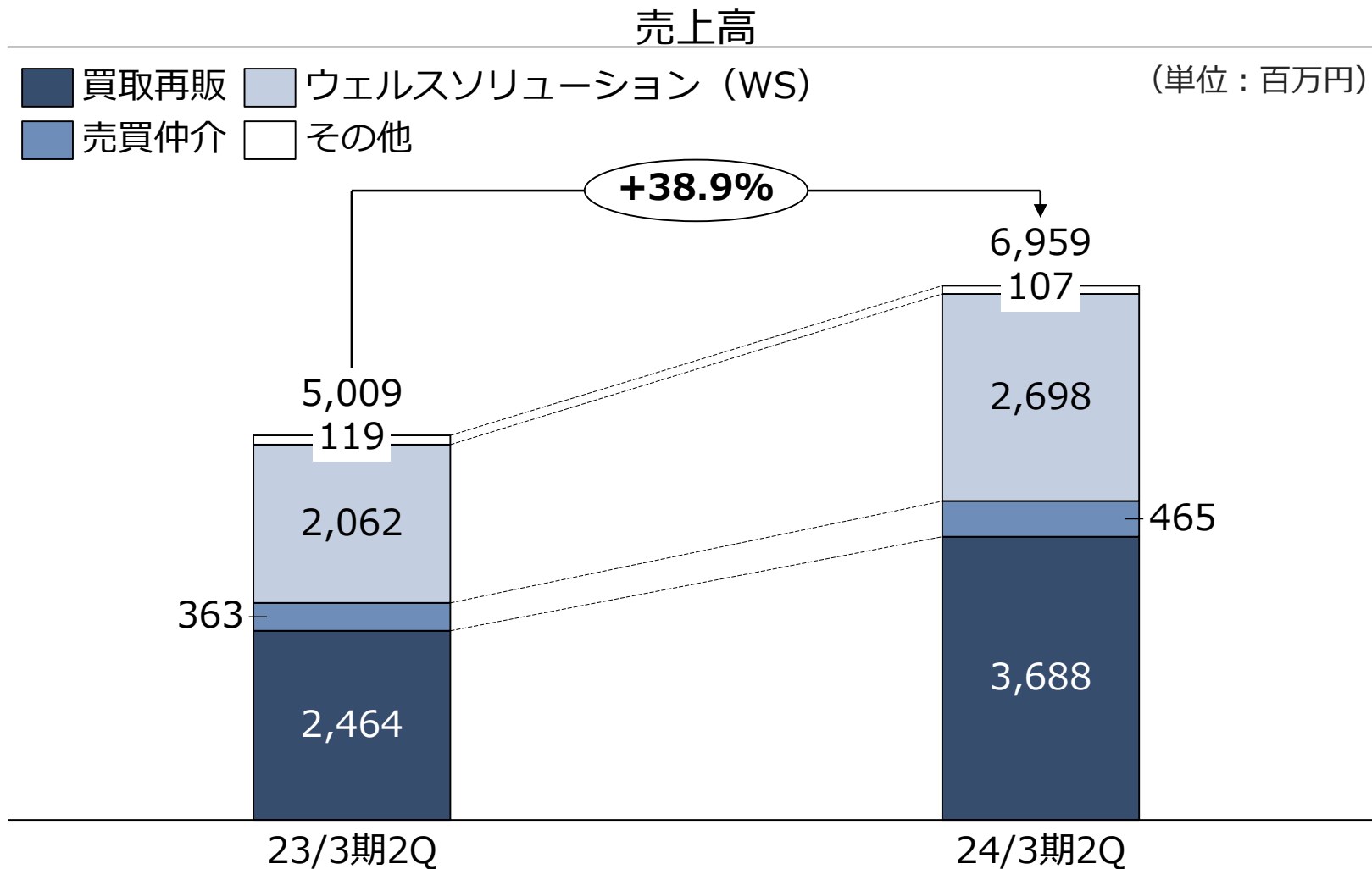
- 買取再販は年平均成長率41%で成長を継続
  - 売上高：36億円
- 売買仲介は年平均成長率20%で成長を継続
  - 売上高：4.6億円
- 富裕層向けのウェルスソリューション事業は、第1四半期に一棟売り賃貸マンション2物件の売却を完了

■ 買取再販・売買仲介が好調に推移し、前年同期比増収増益

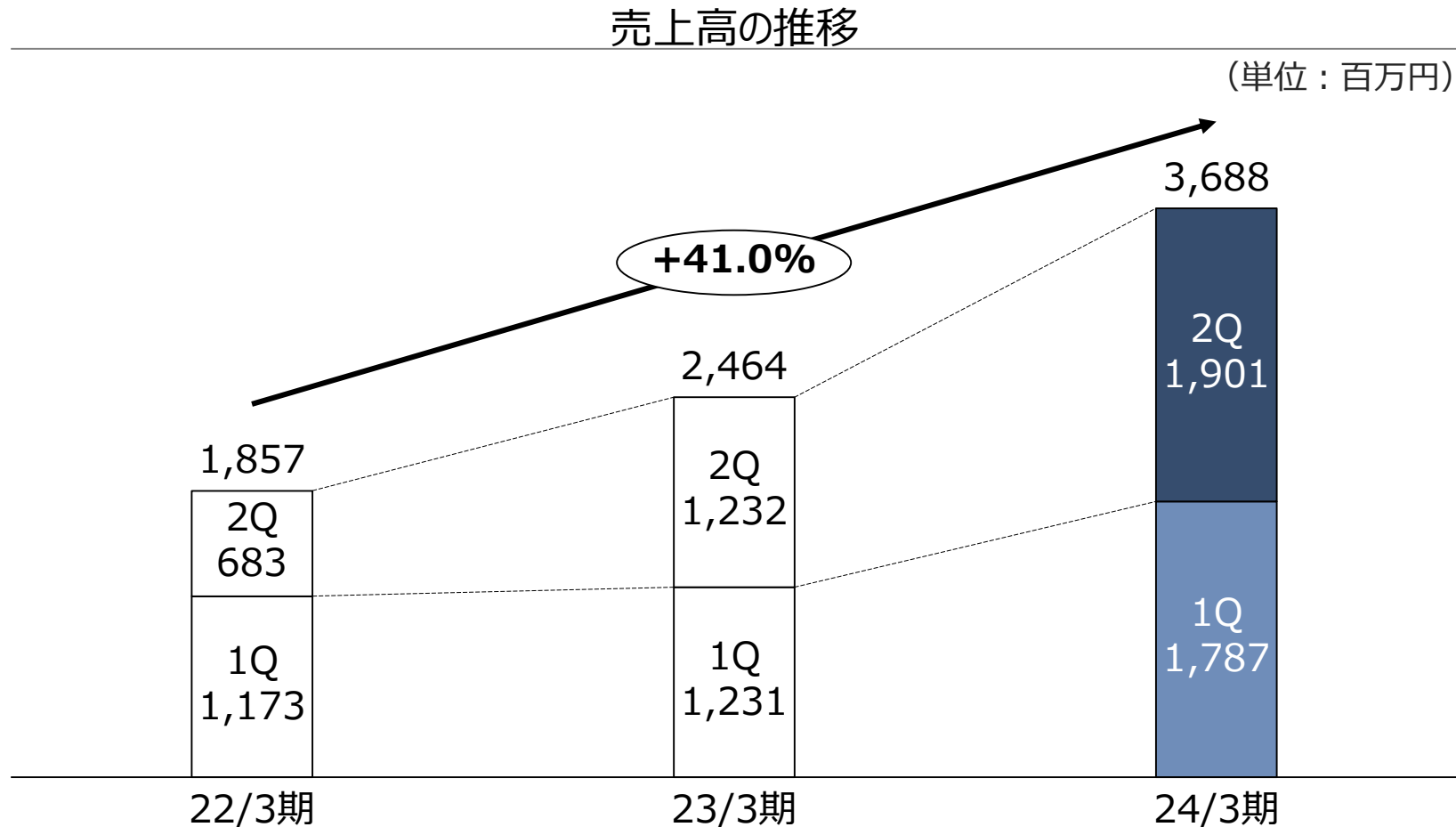
(単位：百万円)

|                       | 23/3期2Q<br>実績 | 24/3期2Q<br>実績 | 増減    | 増減率   |
|-----------------------|---------------|---------------|-------|-------|
| 売上高                   |               |               |       |       |
| 外部顧客への売上高             | 5,009         | 6,959         | 1,950 | 38.9% |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | —             | —             | —     | —     |
| 計                     | 5,009         | 6,959         | 1,950 | 38.9% |
| セグメント利益               | 266           | 347           | 81    | 30.5% |

## ■ 第2四半期売上高は、69億円

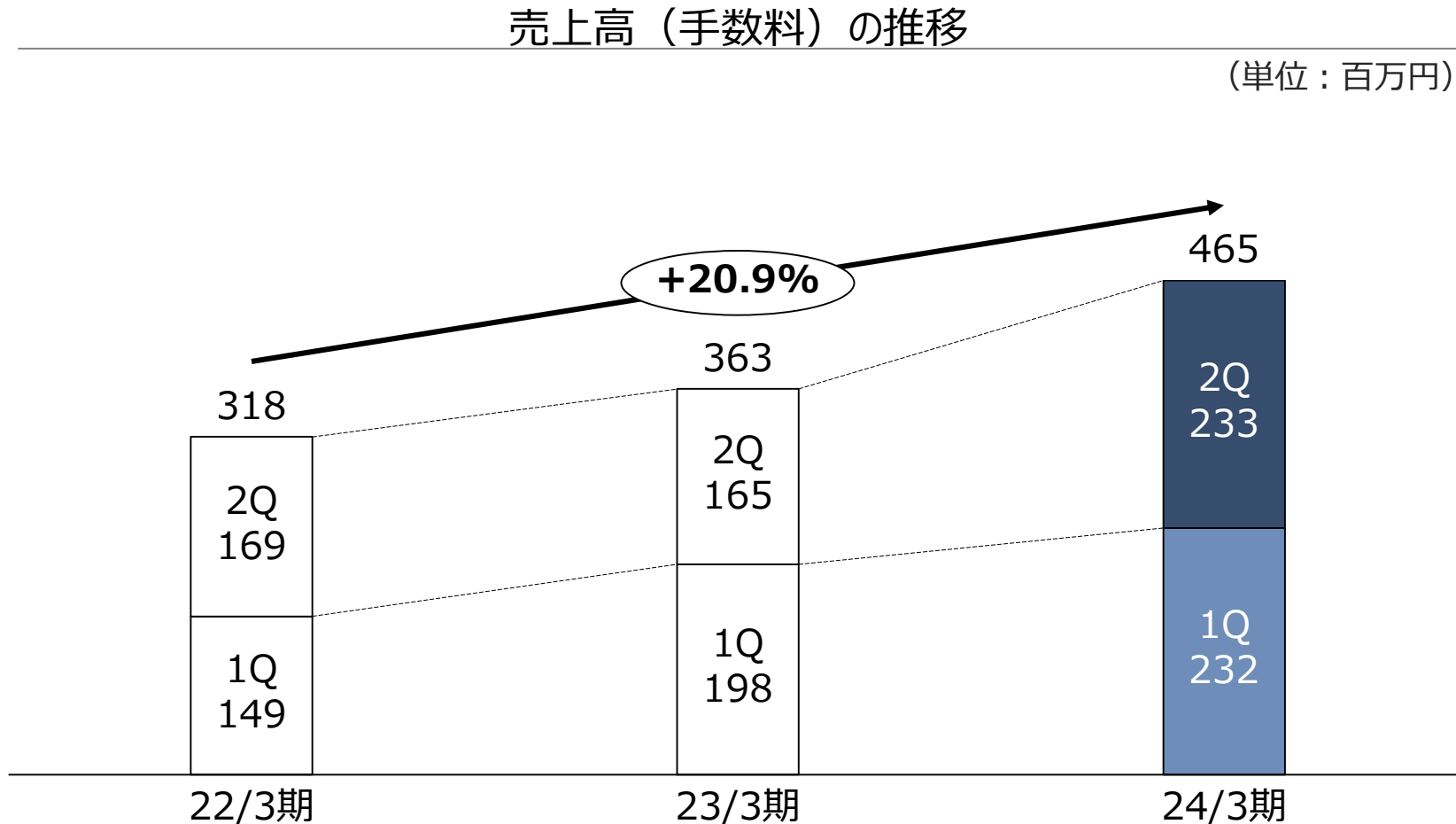


## ■ 第2四半期売上高は、36億円とCAGR41%の成長



※CAGR = 年平均成長率

## ■ 第2四半期売上高は、4.6億円とCAGR20%の成長



※CAGR = 年平均成長率

## ■ 第1四半期に2棟を決済・引渡し済み

24/3期 売上物件

クリオ ラベルヴィ横濱桜木町スイート



総戸数32戸  
神奈川県横浜市  
2023年4月引渡し済

クリオ ラベルヴィ元浅草

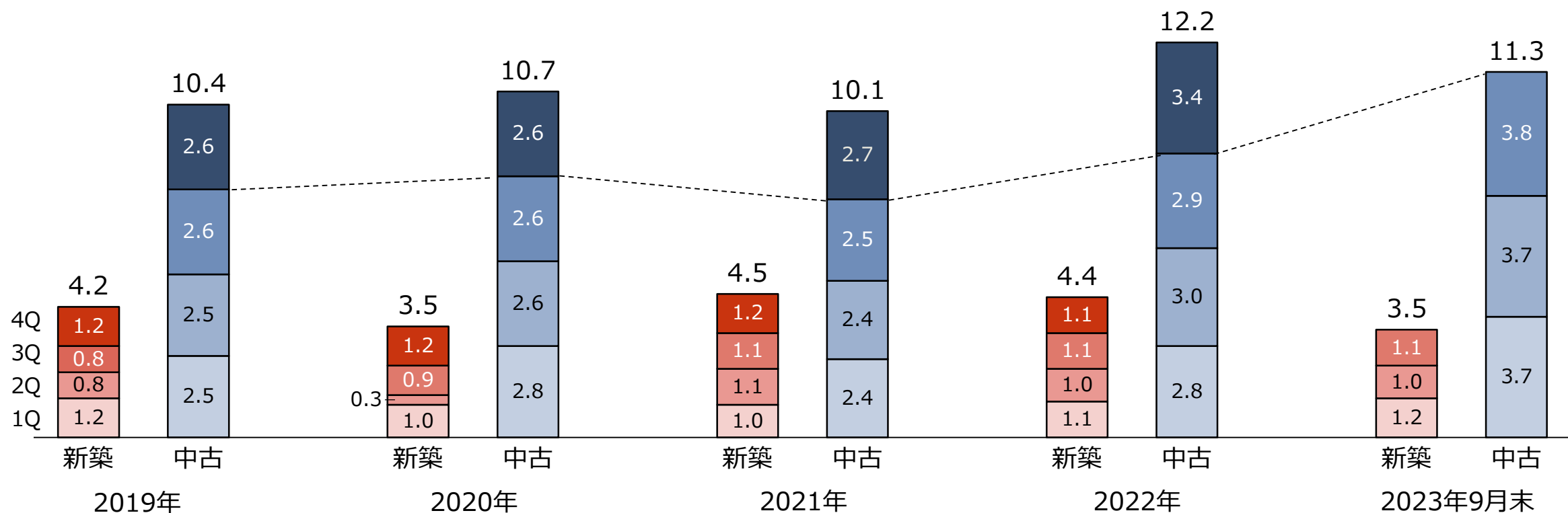


総戸数37戸  
東京都台東区  
2023年4月引渡し済

- マンション市場に占める新築マンション市場の規模は横ばいだが、中古マンション市場の規模は順調に拡大している

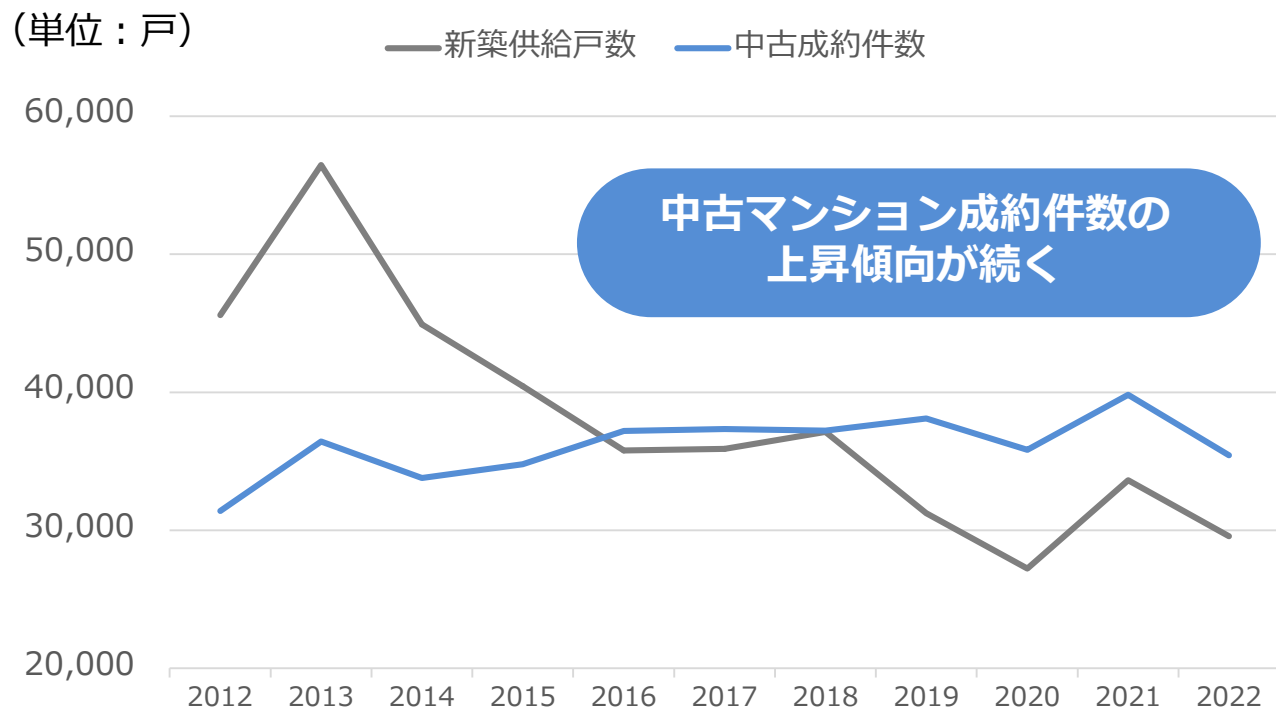
全国 新築・中古マンション市場規模（＝一戸平均価格×戸数の推移）

※暦年ベース  
(単位：兆円)



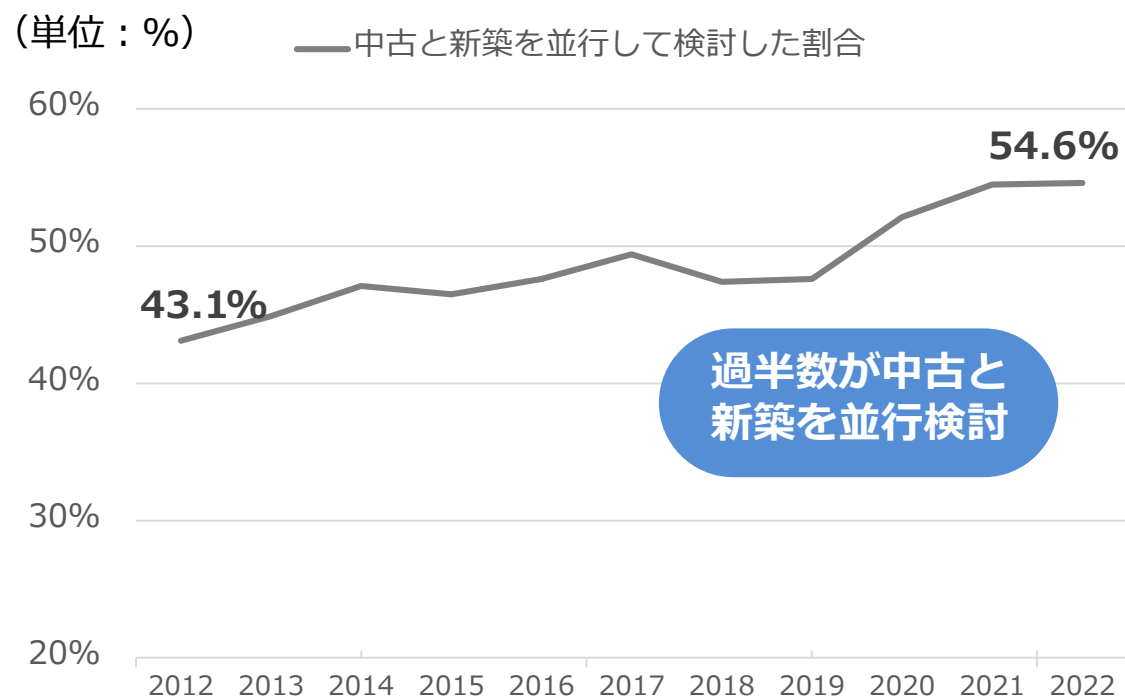
- 新築・中古を並行して検討する割合が増加している
- 両方を提案できる当社にとって追い風に

## 新築マンション供給戸数と中古マンション成約件数の推移



出所：(株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向2022年のまとめ」  
(公財)東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向（2022年）」を加工

## 中古・新築マンションの並行の検討割合



出所：(株)リクルート「2022年首都圏新築マンション契約者動向調査」を加工

# 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2.9倍）
- 第2四半期末時点の管理戸数は47,426戸
- 売上高は堅調に推移

■ 他社管理物件のリプレイスが好調に進捗し増収増益

(単位：百万円)

|                       | 23/3期2Q<br>実績 | 24/3期2Q<br>実績 | 増減  | 増減率    |
|-----------------------|---------------|---------------|-----|--------|
| 売上高                   |               |               |     |        |
| 外部顧客への売上高             | 2,639         | 2,802         | 163 | 6.2%   |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 22            | 18            | △ 3 | △15.1% |
| 計                     | 2,662         | 2,821         | 159 | 6.0%   |
| セグメント利益               | 154           | 187           | 32  | 21.3%  |

## ■ 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**

**オリコン**  
顧客満足度

分譲マンション管理会社  
首都圏  
2023

**第2位**

管理会社担当者



**第3位**

**オリコン**  
顧客満足度

分譲マンション管理会社  
首都圏  
2023

**第3位**

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

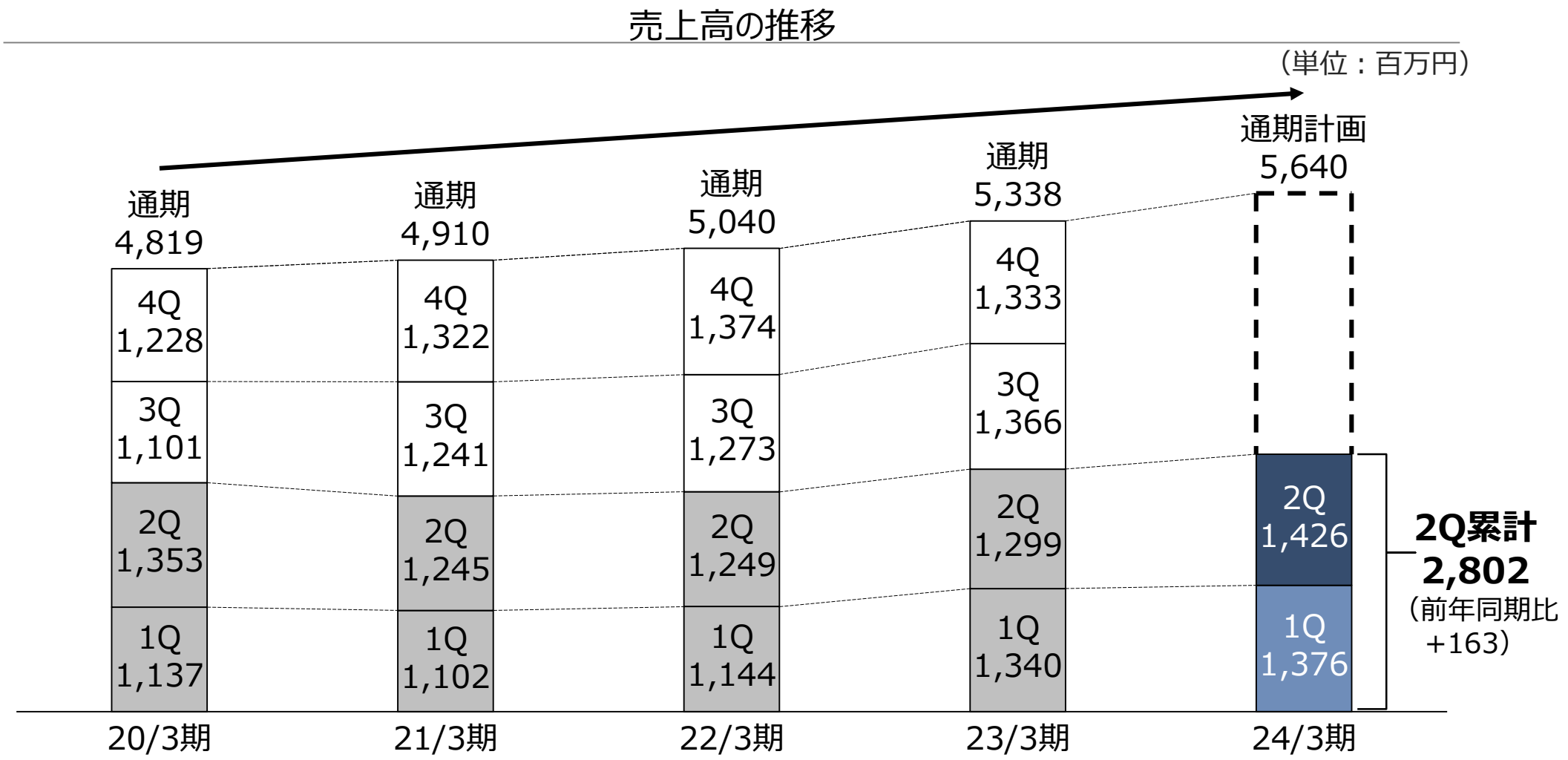
| 順位       | 会社名               | 評点          |
|----------|-------------------|-------------|
| 1        | 三井不動産レジデンシャルサービス  | 72.2        |
| <b>2</b> | <b>明和地所コミュニティ</b> | <b>72.0</b> |
| 3        | 野村不動産パートナーズ       | 71.8        |

小規模\* 満足度ランキング

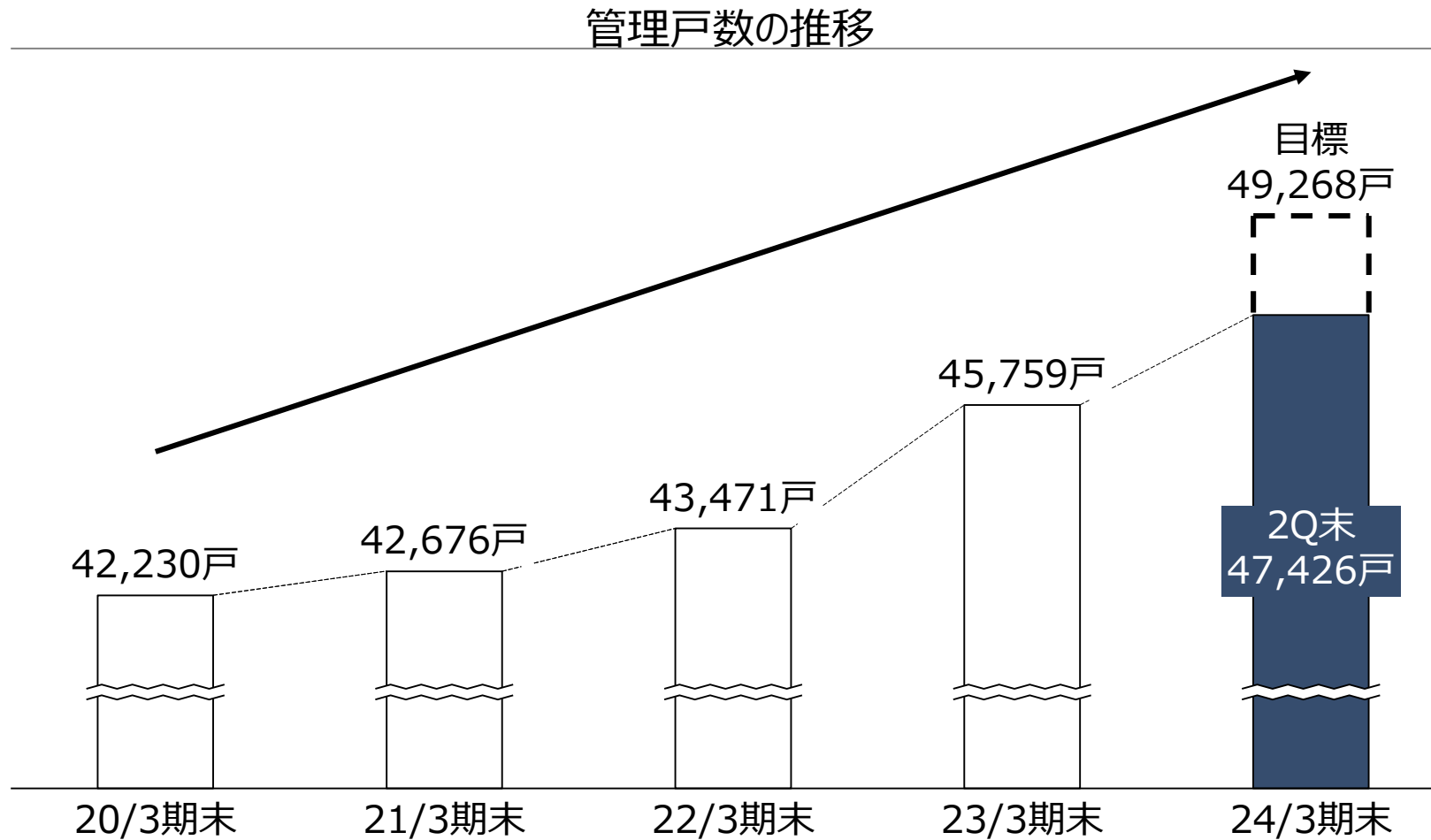
| 順位       | 会社名               | 評点          |
|----------|-------------------|-------------|
| 1        | 三井不動産レジデンシャルサービス  | 71.9        |
| 2        | 東京建物アメニティサポート     | 71.6        |
| <b>3</b> | <b>明和地所コミュニティ</b> | <b>71.3</b> |
| 4        | 野村不動産パートナーズ       | 71.0        |
| 5        | 伊藤忠アーバンコミュニティ     | 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2四半期売上高は、28億円

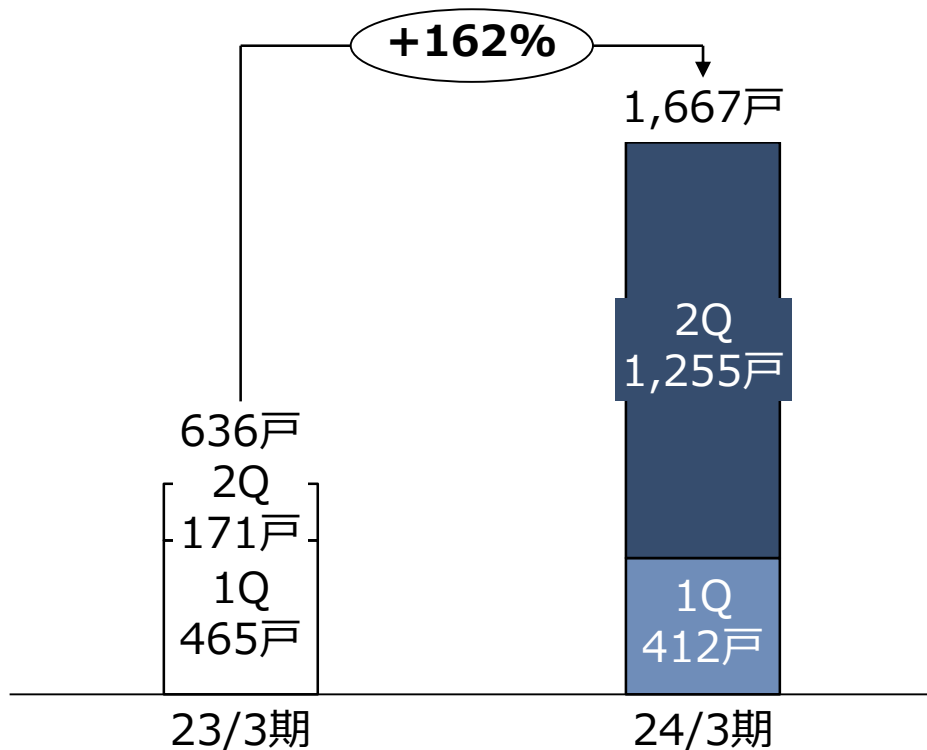


- 管理戸数は第2四半期末時点で、47,426戸まで伸長



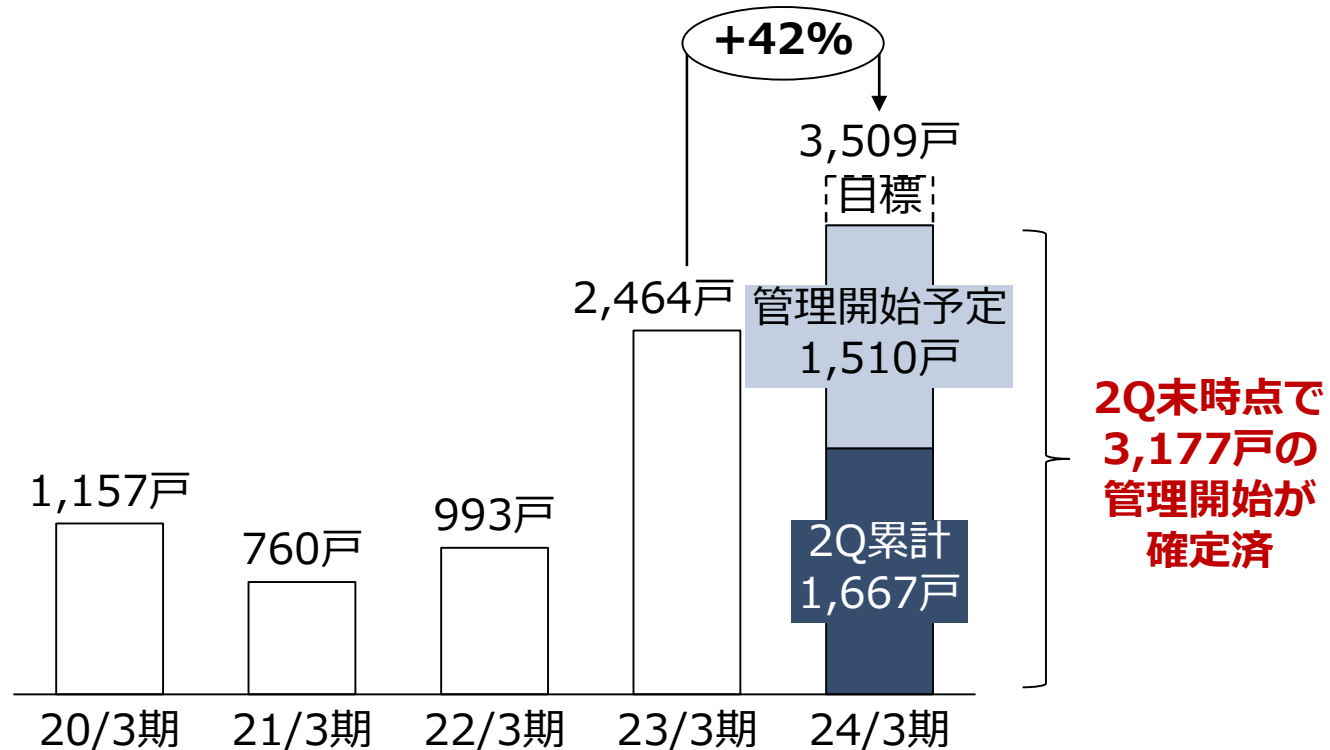
## ■ 新規管理受託戸数が伸びている

新規管理受託戸数（2Q累計）



前年同期比162%増

新規管理受託戸数の推移（通期）

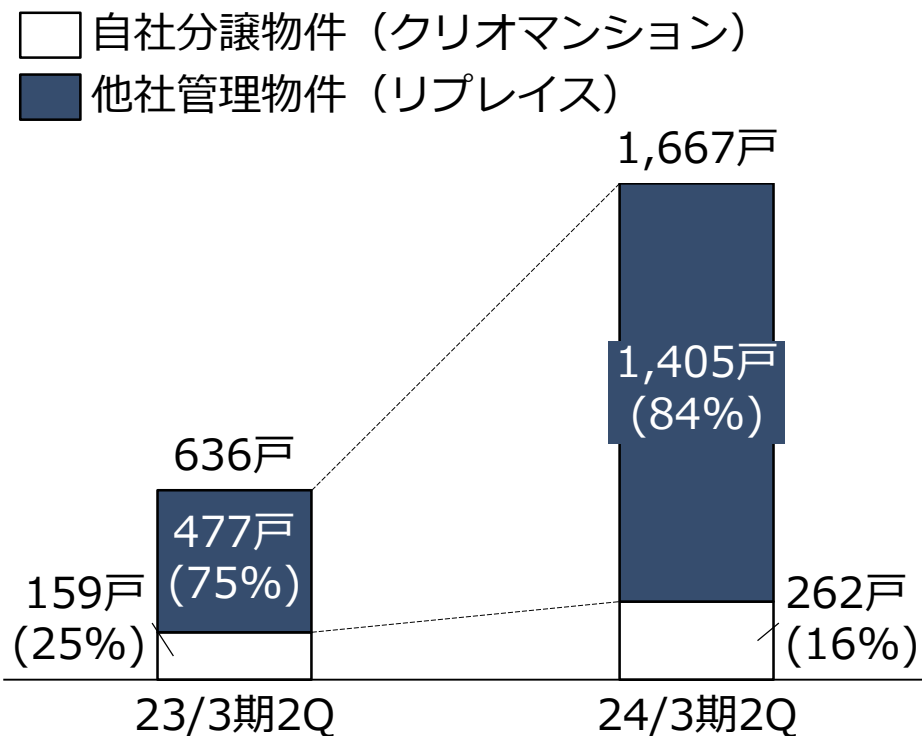


通期の新規受託戸数は  
前年比42%増の3,509戸を目指す

※管理開始ベース

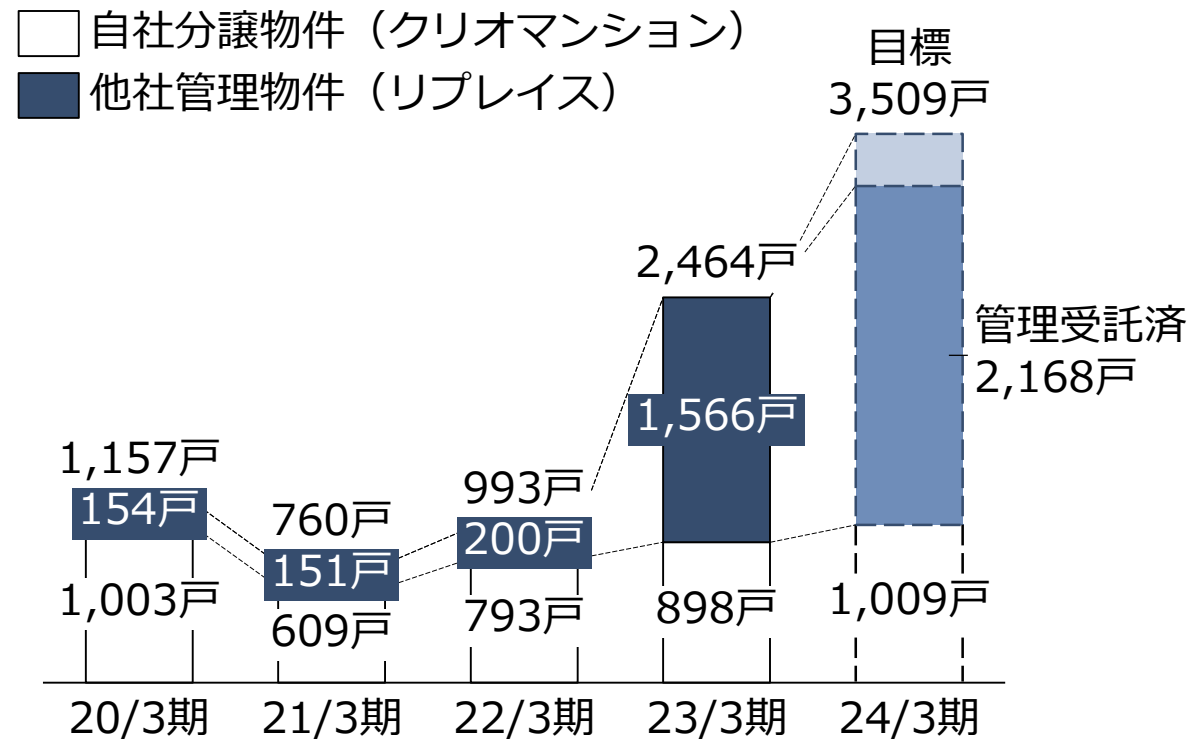
## ■ 他社管理物件のリプレースを強化（前年同期比2.9倍）

新規管理受託戸数（2Q累計）



他社管理物件のリプレイスが  
477戸から1,405戸に増加  
（前年同期比2.9倍）

新規管理受託戸数の推移（通期）



通期では、新規受託戸数のうち  
70%が他社物件のリプレイスの計画

※管理開始ベース

# 中期経営計画の進捗状況

- 分譲をはじめとして、**計画通りに進捗**
- 分譲事業は、2024年3月期については売上高目標値を上回る契約を確保済
- 分譲事業の売上材料は、2025年3月期の目標分までは確保済
- 流通事業 買取再販は、**足元では2024年3月期の売上目標を上回る材料を確保済**
- 管理事業は、他社管理物件のリプレイスが好調に進捗し、**管理戸数は2024年3月期末の目標を上回っている**

\*中期経営計画の進捗については、2023年9月末時点での数値です

■ 中計の目標値は以下のとおり

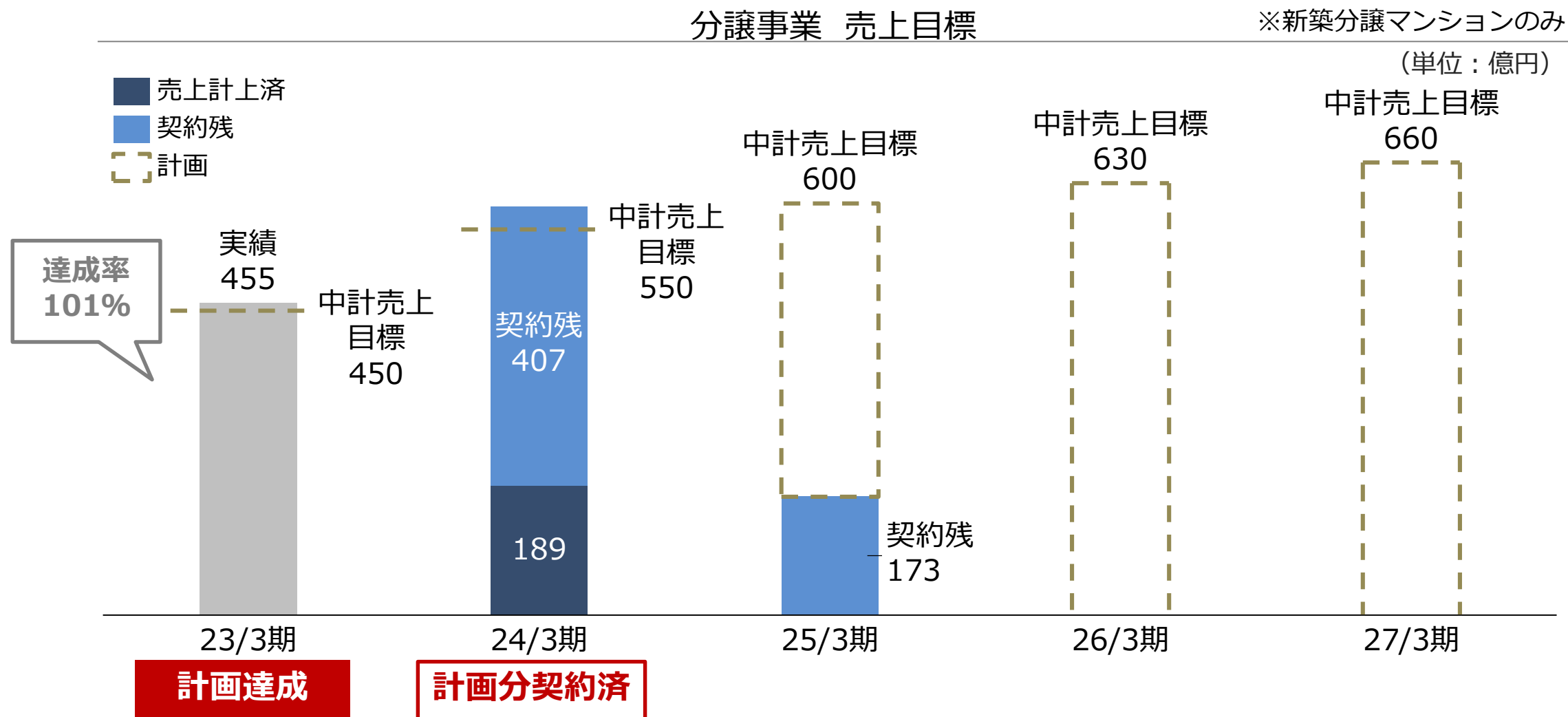
(単位：億円)

|                 | 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    |

計画達成

# 分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

- 2024年3月期については中計売上目標を上回る契約を確保済
- 2025年3月期の進捗は中計売上目標の約3割に留まる



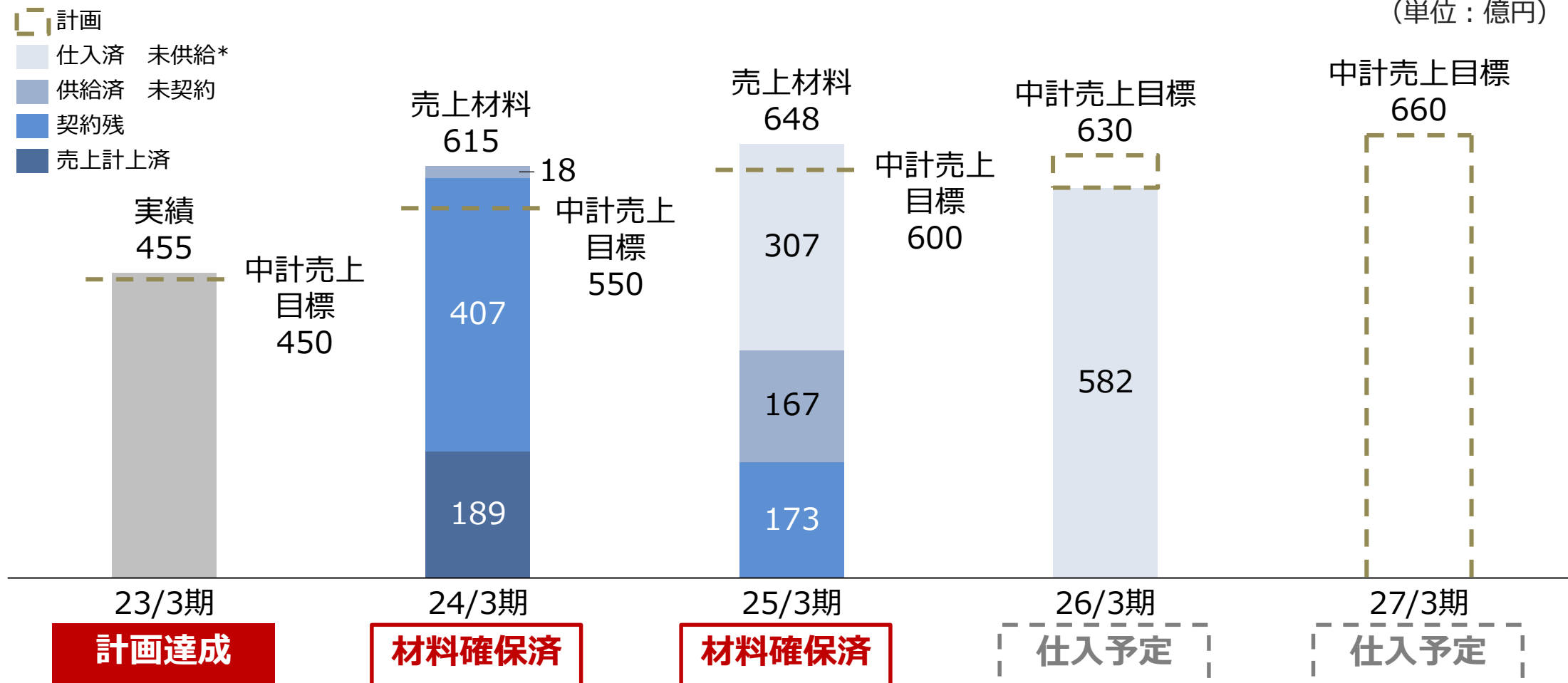
# 分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

- 2025年3月期までは売上材料を確保済
- 2026年3月期以降の仕入を厳選しつつ進める

## 分譲事業 売上目標

※新築分譲マンションのみ

(単位：億円)



# 【参考】分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

- 2024年3月期については中計売上目標を上回る契約を確保済
- 2025年3月期の進捗は中計売上目標の約3割に留まる

(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   |
|    |                  |       |       |       |       |       |
| 進捗 | 売上計上済（①）         | 455   | 189   | —     | —     | —     |
|    | 契約残（②）           | —     | 407   | 173   | —     | —     |
|    | 売上計上見込み<br>（①+②） | 455   | 597   | 173   | —     | —     |
|    | 通期目標に対する<br>進捗率  | 101%  | 109%  | 29%   | —     | —     |

計画達成

計画分契約済

# 【参考】分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

- 2025年3月期までは売上材料を確保済
- 2026年3月期以降の仕入を厳選しつつ進める

(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   |
|    |                       |       |       |       |       |       |
| 進捗 | 売上計上済（①）              | 455   | 189   | —     | —     | —     |
|    | 契約残（②）                | —     | 407   | 173   | —     | —     |
|    | 供給済 未契約（③）            | —     | 18    | 167   | —     | —     |
|    | 仕入済 未供給（④）            | —     | —     | 307   | 582   | —     |
|    | 売上及び売上材料<br>（①+②+③+④） | 455   | 615   | 648   | 582   | —     |
|    | 通期目標に対する<br>進捗率       | 101%  | 112%  | 108%  | 92%   | —     |

計画達成

材料確保済

材料確保済

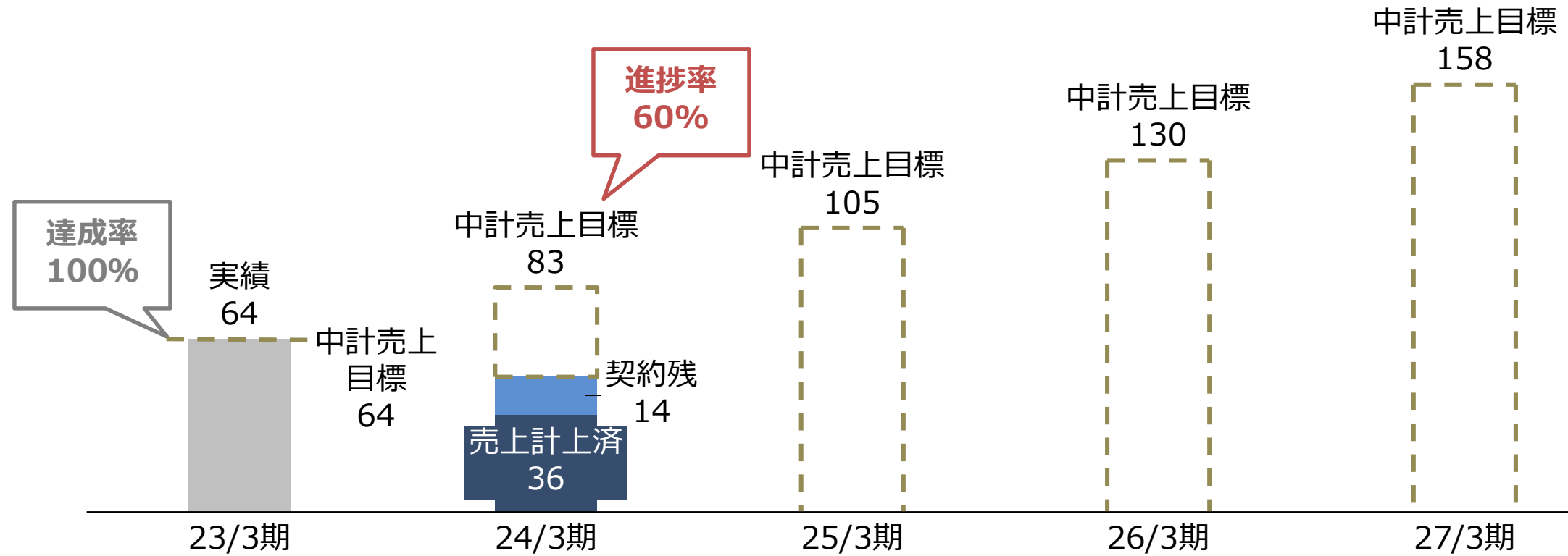
仕入予定

仕入予定

- 2024年3月期に売上計上となる物件の販売は順調に進捗している

## 買取再販 売上目標

(単位：億円)

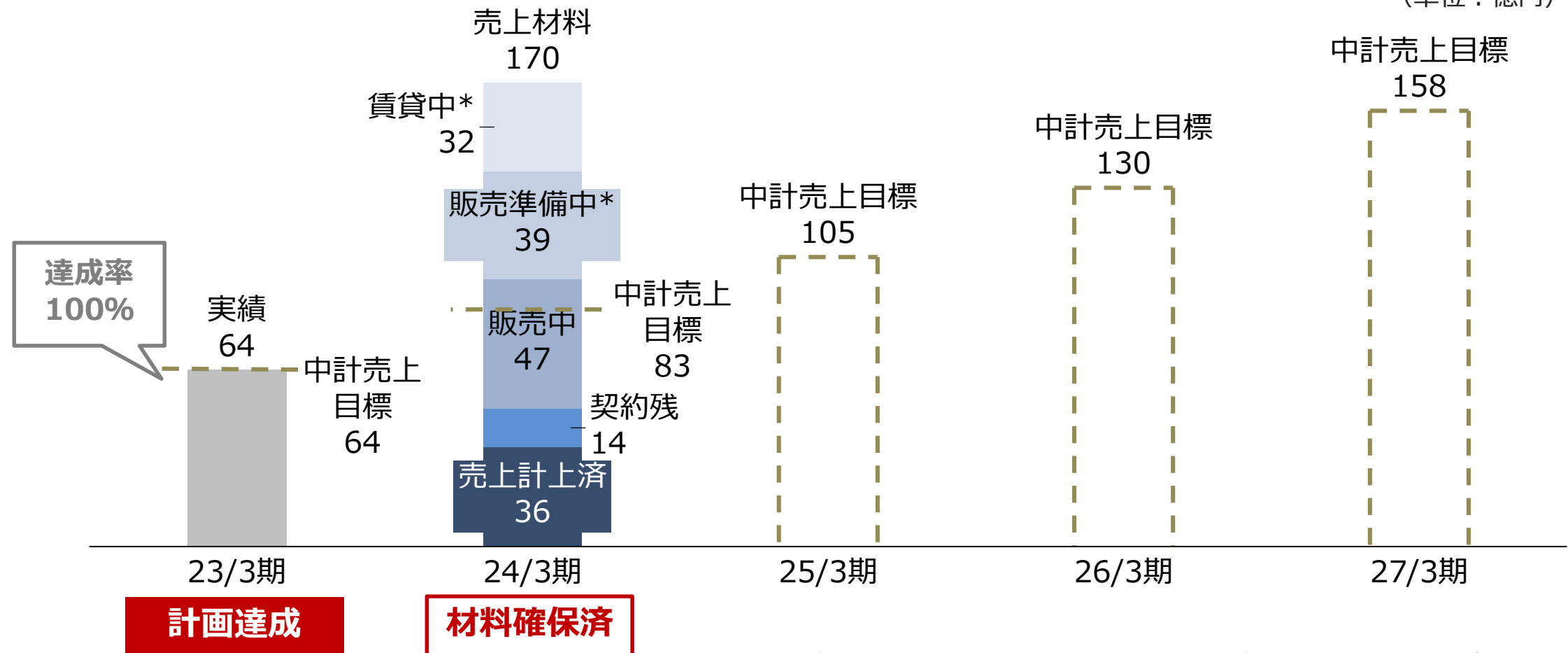


計画達成

- 足元では2024年3月期の売上材料を十分に確保しており、翌期以降の供給が可能

## 買取再販 売上目標

(単位：億円)



- 2024年3月期の買取再販の売上高は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（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）         | 64    | 36    | —     | —     | —     |
|    | 契約残（②）           | —     | 14    | —     | —     | —     |
|    | 売上計上見込み<br>（①+②） | 64    | 50    | —     | —     | —     |
|    | 通期目標に対する<br>進捗率  | 100%  | 60%   | —     | —     | —     |

計画達成

# 【参考】流通事業 買取再販 売上目標値に対する進捗状況

- 足元では2024年3月期の売上材料を十分に確保しており、翌期以降の供給が可能

(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）        | 64    | 36    | —     | —     | —     |
|    | 契約残（②）          | —     | 14    | —     | —     | —     |
|    | 販売中（③）          | —     | 47    | —     | —     | —     |
|    | 販売準備中（④）        | —     | 39    | —     | —     | —     |
|    | 賃貸中（⑤）          | —     | 32    | —     | —     | —     |
|    | 売上及び売上材料（①～⑤合計） | 64    | 170   | —     | —     | —     |
|    | 通期目標に対する進捗率     | 100%  | 204%  | —     | —     | —     |

計画達成

材料確保済

■ 2024年3月期の売上高は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（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         | 8.2   | 4.6   | —     | —     | —     |
|      | 通期目標に対する進捗率 | 137%  | 66%   | —     | —     | —     |
|      | 店舗数         | 11店舗  | 11店舗  | —     | —     | —     |
| 計画達成 |             |       |       |       |       |       |

- 2024年3月期の売上高は計画通りに進捗している
- 他社管理物件のリプレイスが好調で、管理戸数はすでに計画を上回っている

(単位：億円)

|    |          | 23/3期   | 24/3期   | 25/3期   | 26/3期   | 27/3期   |
|----|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 計画 | 売上高      | 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      | 53      | 28      | —       | —       | —       |
|    | 達成率（進捗率） | 102%    | (53%)   | —       | —       | —       |
|    | 管理戸数     | 45,759戸 | 47,426戸 | —       | —       | —       |
|    | 管理開始予定   | —       | 1,510戸  | —       | —       | —       |
|    | 達成率（進捗率） | 101%    | (104%)  | —       | —       | —       |

計画達成

# Fact Sheet

(単位：百万円)

|          | 23/3期<br>期末 | 24/3期<br>2Q末 | 増減     | 増減率    |
|----------|-------------|--------------|--------|--------|
| 総資産      | 116,538     | 117,225      | 687    | 0.6%   |
| 流動資産     | 104,242     | 107,558      | 3,315  | 3.2%   |
| 現預金      | 34,147      | 32,690       | △1,456 | △4.3%  |
| 販売用不動産   | 7,015       | 6,361        | △654   | △9.3%  |
| 仕掛販売用不動産 | 61,371      | 66,930       | 5,559  | 9.1%   |
| 固定資産     | 12,295      | 9,666        | △2,628 | △21.4% |
| 有形固定資産   | 7,544       | 6,899        | △645   | △8.6%  |
| 無形固定資産   | 251         | 240          | △11    | △4.5%  |
| 投資その他の資産 | 4,499       | 2,526        | △1,972 | △43.8% |
| 総負債      | 86,539      | 86,913       | 373    | 0.4%   |
| 有利子負債    | 58,092      | 63,689       | 5,596  | 9.6%   |
| その他負債    | 28,447      | 23,224       | △5,222 | △18.4% |
| 純資産      | 29,998      | 30,311       | 313    | 1.0%   |
| 自己資本比率   | 25.7%       | 25.9%        | 0.2P   | —      |

# 分譲事業 売上高内訳・売上先行指標

(単位：百万円)

|            | 23/3期2Q<br>実績 | 24/3期2Q<br>実績 | 増減             | 増減率           | 23/3期<br>通期実績 | 24/3期<br>通期予想<br>(2023/5/11公表) | 進捗率   |
|------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------------------------|-------|
| <b>売上高</b> | <b>9,489</b>  | <b>19,779</b> | <b>10,290</b>  | <b>108.4%</b> | <b>46,326</b> | —                              | —     |
| 分譲マンション    | 9,182         | 18,953        | 9,770          | 106.4%        | 45,591        | 60,000                         | 31.6% |
| 引渡戸数       | 169戸          | 282戸          | 113戸           | 66.9%         | 841戸          | 1,000戸                         | 28.2% |
| 売上総利益率     | 20.3%         | 19.5%         | △0.8P          | —             | 22.8%         | —                              | —     |
| 土地・建物      | 273           | 794           | 521            | 191.0%        | 647           | —                              | —     |
| その他        | 33            | 30            | △2             | △7.3%         | 87            | —                              | —     |
| <b>仕入高</b> | <b>41,857</b> | <b>18,440</b> | <b>△23,416</b> | <b>△55.9%</b> | <b>68,651</b> | —                              | —     |
| 分譲マンション    | 41,572        | 18,440        | △23,131        | △55.6%        | 67,606        | —                              | —     |
| 土地・建物      | 285           | —             | 285            | —             | 1,045         | —                              | —     |
| <b>供給高</b> | <b>30,755</b> | <b>21,543</b> | <b>△9,211</b>  | <b>△30.0%</b> | <b>55,858</b> | —                              | —     |
| 分譲マンション    | 30,407        | 21,508        | △8,899         | △29.3%        | 54,450        | —                              | —     |
| 戸数         | 465戸          | 346戸          | △119戸          | △25.6%        | 865戸          | 1,300戸                         | 26.6% |
| 土地・建物      | 347           | 34            | △312           | △90.0%        | 1,407         | —                              | —     |
| <b>契約高</b> | <b>27,334</b> | <b>18,960</b> | <b>△8,374</b>  | <b>△30.6%</b> | <b>52,684</b> | —                              | —     |
| 分譲マンション    | 26,986        | 18,925        | △8,061         | △29.9%        | 51,276        | —                              | —     |
| 戸数         | 475戸          | 324戸          | △151戸          | △31.8%        | 885戸          | —                              | —     |
| 土地・建物      | 347           | 34            | △312           | △90.0%        | 1,407         | —                              | —     |

(単位：百万円)

|             |         | 23/3期2Q<br>実績 | 24/3期2Q<br>実績 | 増減     | 増減率    | 23/3期<br>通期実績 | 24/3期<br>通期予想<br>(2023/5/11公表) | 進捗率   |
|-------------|---------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|--------------------------------|-------|
| 売上高         |         | 5,009         | 6,959         | 1,950  | 38.9%  | 9,501         | —                              | —     |
| 買取再販        |         | 2,464         | 3,688         | 1,224  | 49.7%  | 6,436         | 9,100                          | 40.5% |
| 引渡戸数        |         | 47戸           | 64戸           | 17戸    | 36.2%  | 114戸          | —                              | —     |
| 売上総利益率      |         | 16.0%         | 11.0%         | △5.0P  | —      | 13.8%         | —                              | —     |
| 売買仲介手数料     |         | 363           | 465           | 102    | 28.2%  | 823           | 900                            | 51.7% |
| 取扱件数        |         | 265件          | 321件          | 56件    | 21.1%  | 599件          | —                              | —     |
| ウェルスソリューション |         | 2,062         | 2,698         | 635    | 30.8%  | 2,062         | 5,000                          | 54.0% |
| その他         |         | 119           | 107           | △11    | △10.1% | 178           | —                              | —     |
| 買取再販        | 仕入戸数    | 96戸           | 71戸           | △25戸   | △26.0% | 182戸          | —                              | —     |
|             | 契約高     | 2,673         | 3,722         | 1,048  | 39.2%  | 7,251         | —                              | —     |
|             | 戸数      | 54戸           | 64戸           | 10戸    | 18.5%  | 127戸          | —                              | —     |
| 仲売買         | 売買仲介手数料 | 363           | 465           | 102    | 28.2%  | 823           | —                              | —     |
|             | 取扱件数    | 265件          | 321件          | 56件    | 21.1%  | 599件          | —                              | —     |
| W           | 仕入高     | —             | 4,856         | 4,856  | —      | 2,062         | —                              | —     |
| S           | 契約高     | 2,061         | 698           | △1,363 | △66.1% | 56            | —                              | —     |

(単位：百万円)

|          | 23/3期2Q<br>実績 | 24/3期2Q<br>実績 | 増減     | 増減率    | 23/3期<br>通期実績 | 24/3期<br>通期予想<br>(2023/5/11公表) | 進捗率   |
|----------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|--------------------------------|-------|
| 売上高      | 2,639         | 2,802         | 163    | 6.2%   | 5,523         | 5,640                          | 49.7% |
| 管理委託料収入  | 2,137         | 2,267         | 129    | 6.1%   | 4,314         | —                              | —     |
| 工事関連     | 459           | 493           | 34     | 7.5%   | 938           | —                              | —     |
| その他      | 42            | 41            | △1     | △2.7%  | 270           | —                              | —     |
| 新規管理受託戸数 | 636戸          | 1,667戸        | 1,031戸 | 162.1% | 2,464戸        | 3,509戸                         | 47.5% |
| 管理戸数     | 43,963戸       | 47,426戸       | 3,463戸 | 7.9%   | 45,759戸       | 49,268戸                        | 96.3% |

- ROICの計算式は下記のとおり。

$$\text{ROIC} = \frac{\text{連結営業利益} \times (1 - \text{実効税率})}{\text{投下資本}^*}$$

\* 投下資本は、有利子負債+純資産として、各期の期中平均の値を用いて算出しています。

(イメージ) 連結貸借対照表

| 資産の部 | 負債の部     |
|------|----------|
| 流動資産 | 流動負債     |
|      |          |
| 固定資産 | 固定負債     |
|      |          |
|      | 純資産の部    |
| 総資産  | 負債・純資産合計 |

投下資本

## ■ WACCの算出は下記のとおり

$$\text{WACC} = (\text{負債コスト} \times \text{負債比率}) + (\text{株主資本コスト} \times \text{株主資本比率})$$

|         |                      |
|---------|----------------------|
| 負債コスト   | 有利子負債利率×（1-実効税率）     |
| 負債比率    | 有利子負債額/（時価総額+有利子負債額） |
| 株主資本コスト | CAPMを用い当社算出*         |
| 株主資本比率  | 時価総額/（時価総額+有利子負債額）   |

\*リスクフリーレートは新発国債10年利回り、ベータ値は5年週次、リスクプレミアムはTOPIX変化率をそれぞれ用いています。

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。