



明和地所株式会社 (8869)
2022年3月期 決算説明資料



2022年5月26日

- 業績サマリー P.02
- 2022年3月期 連結決算概要 P.03
- 2023年3月期 連結業績予想 P.21
- サステナブルな社会を目指して P.31

■ 2022年3月期決算

- 売上高572億円（前期比+70億円） 営業利益41億円（同+ 5 億円） 経常利益31億円（同+1億円）
- 棚卸資産増加により、総資産は増加
- 自己資本比率は27.8%（前期比△6.1P）
- 2022年2月28日に配当予想の修正（増配）を公表、期末配当金は1株当たり35円

■ 2023年3月期連結業績予想

- 2022年2月に公表した「新中期経営計画」の初年度
- 2023年3月期の連結業績は、増収増益となる見通し
- 配当は、期末に1株当たり35円を予定

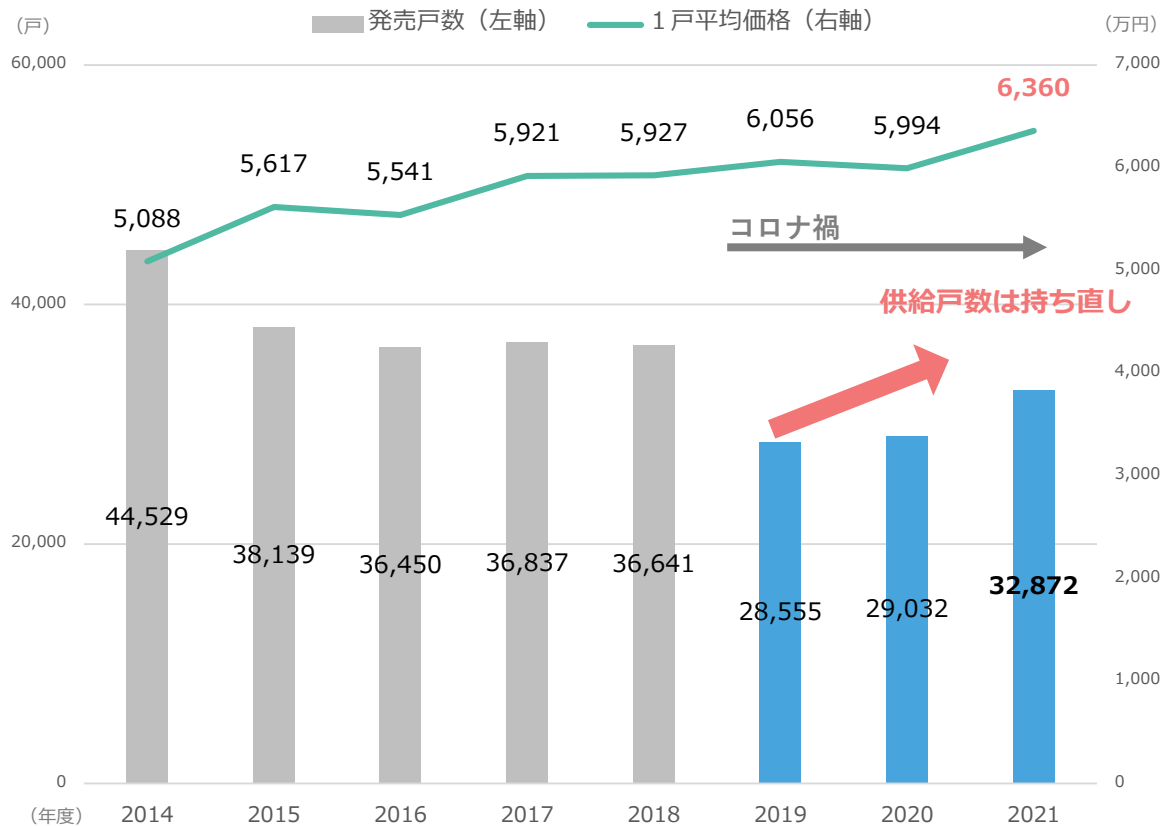
2022年3月期 連結決算概要

- マンション平均価格は上昇するも、契約率は改善



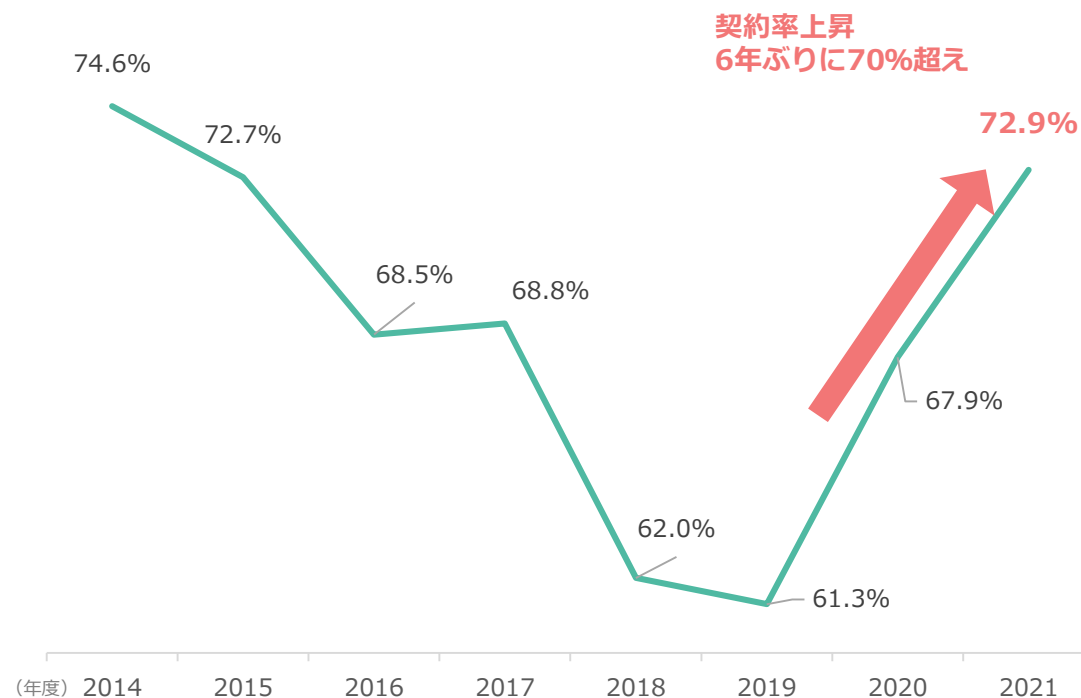
住宅への底堅いニーズ

首都圏新築分譲マンション発売戸数、平均価格推移



出所：不動産経済研究所より当社作成

首都圏新築マンション 契約率の推移



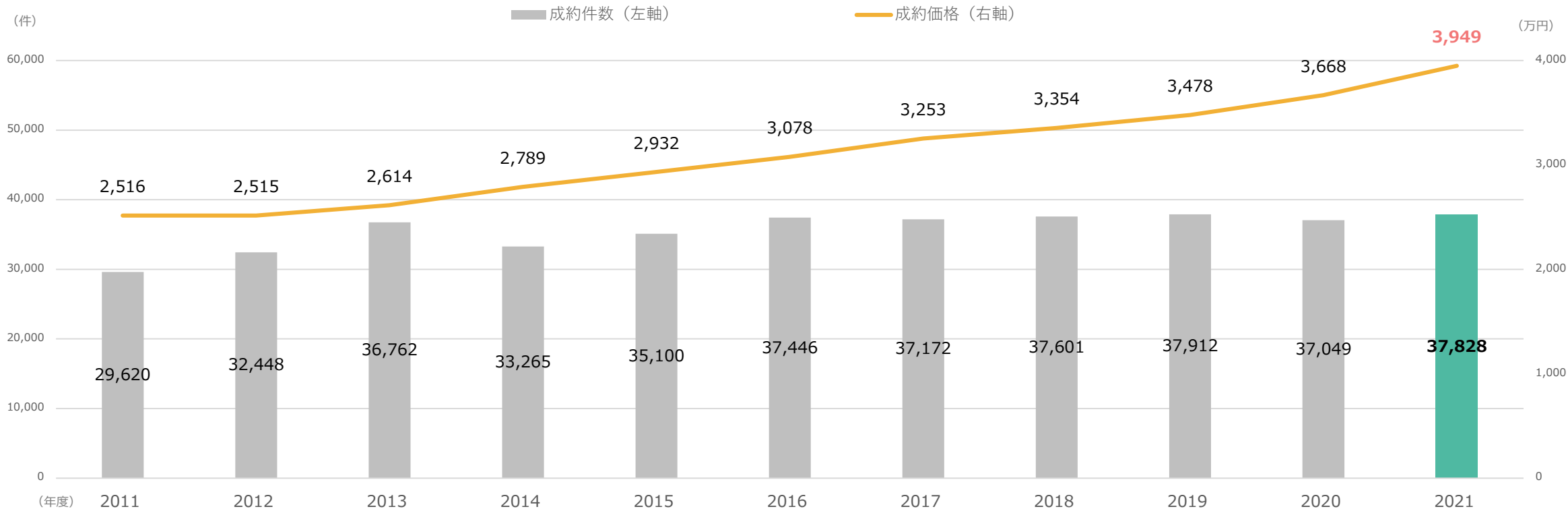
出所：不動産経済研究所より当社作成

- 成約価格は4,000万円目前まで上昇しているが、2016年度以降、毎年37,000件を超える成約件数で安定推移



中古ニーズも安定推移

中古マンションの成約件数、成約価格推移



出所：東日本レインズより当社作成

- 売上高は572億円（前期比+70億円）
- 営業利益41億円（同5億円）、経常利益31億円（同+1億円）

(単位：百万円)

	2021/3期 実績	2022/3期 実績	増減	増減率
売上高	50,109	57,209	7,099	14.2%
売上総利益	11,314	12,932	1,617	14.3%
(売上総利益率)	(22.6%)	(22.6%)	(0.0P)	—
販管費	7,688	8,762	1,074	14.0%
営業利益	3,626	4,169	543	15.0%
(営業利益率)	(7.2%)	(7.3%)	(0.1P)	—
営業外収益	209	129	△79	△37.9%
営業外費用	828	1,139	311	37.6%
経常利益	3,007	3,160	152	5.1%
(経常利益率)	(6.0%)	(5.5%)	(△ 0.5P)	—
特別利益	45	6	△39	△86.3%
特別損失	1	24	23	1784.7%
税引前利益	3,052	3,142	90	3.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,721	2,597	△123	△4.5%
(当期純利益率)	(5.4%)	(4.5%)	(△ 0.9P)	△16.4%

人件費増
広告宣伝費増

借入金利息増

22/3期 当初計画 (2021/5/11公表)	差異	達成率
57,300	△90	99.8%
12,500	432	103.5%
(21.8%)	(0.8P)	—
8,600	162	101.9%
3,900	269	106.9%
(6.8%)	(0.5P)	—
—	—	—
—	—	—
3,100	60	101.9%
(5.4%)	(0.1P)	—
—	—	—
—	—	—
2,600	△2	99.9%
(4.5%)	(0.0P)	—

■ 買取再販・売買仲介の伸長、ウェルスソリューション事業（※）、土地・建物の売上が寄与し増収

※ウェルスソリューション事業については、以下「WS」と表記

〈売上高内訳〉

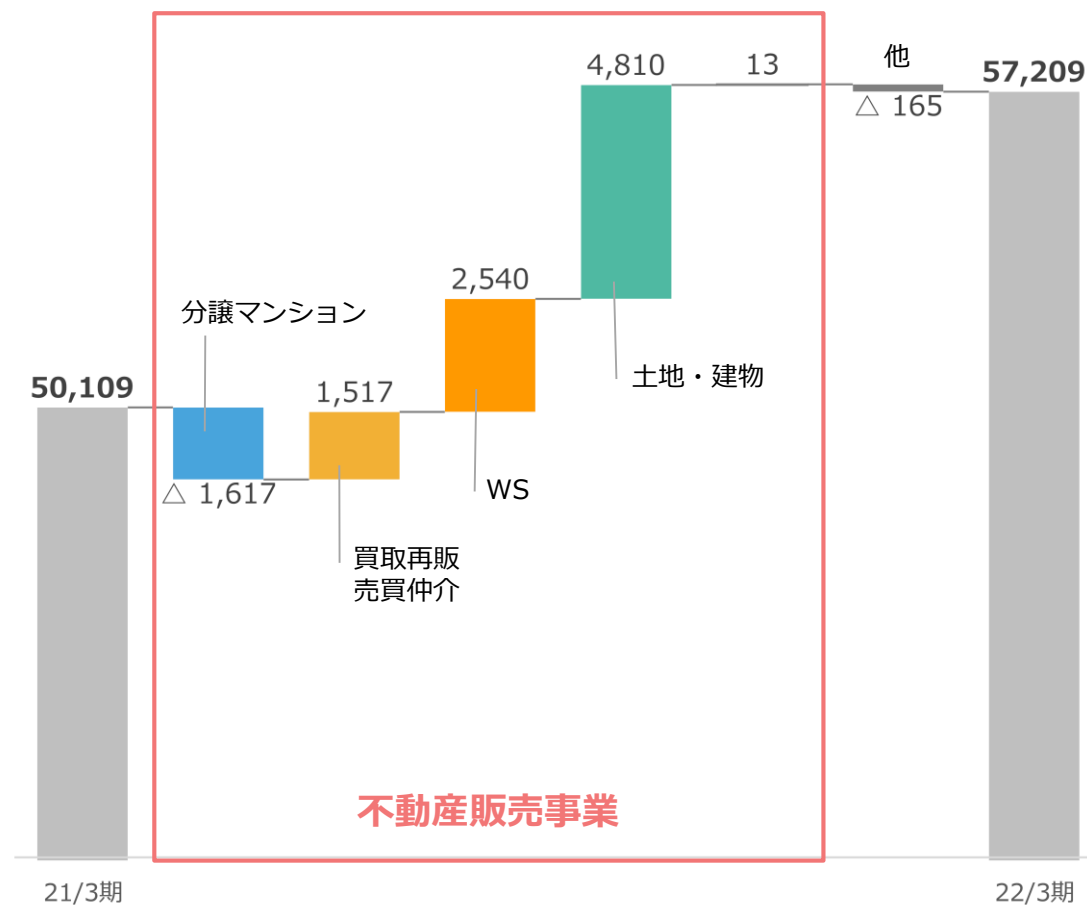
(単位：百万円)

	21/3期 実績	22/3期 実績	増減	増減率
売上高	43,666	50,931	7,265	16.6%
分譲マンション	39,762	38,144	△1,617	△4.0%
引渡戸数	830戸	813戸	△17戸	△2.0%
土地・建物	738	5,548	4,810	651.7%
買取再販	2,556	3,947	1,390	54.3%
引渡戸数	69戸	86戸	17戸	24.6%
売買仲介手数料	569	696	127	22.3%
取扱件数	468件	528件	60件	12.8%
WS	-	2,540	2,540	-
引渡戸数	-	60戸	60戸	-
その他	39	54	13	38.4%

〈売上総利益率〉

分譲マンション	19.0%	20.1%	1.1P	-
買取再販	14.3%	17.3%	3.0P	-

〈売上高増減要因〉

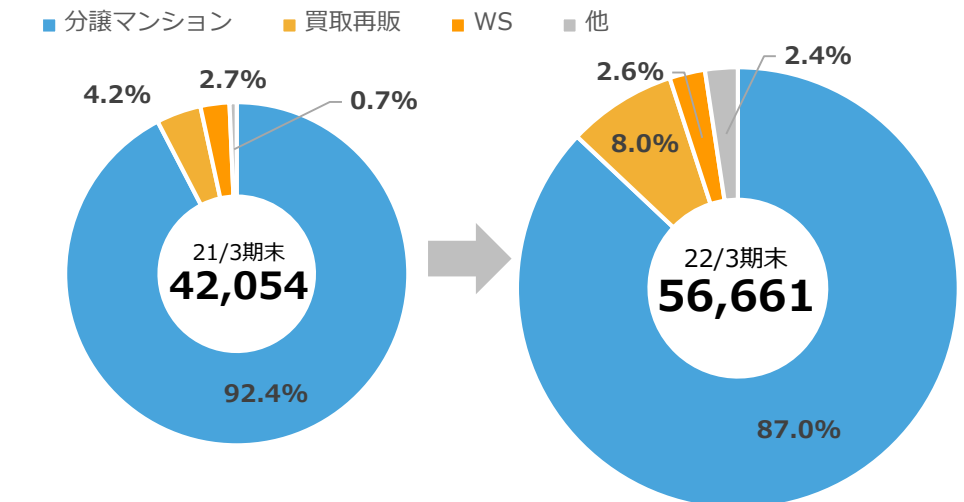


- 総資産は957億円（前期末比+196億円）
- 自己資本比率は27.8%（同△6.1P）

（単位：百万円）

	2021/3期 期末	2022/3期 期末	増減
総資産	76,051	95,708	19,656
流動資産	66,248	85,838	19,590
現預金	22,651	27,699	5,047
販売用不動産	12,874	8,867	△4,007
仕掛販売用不動産	29,179	47,794	18,614
固定資産	9,803	9,869	66
有形固定資産	7,692	7,662	△29
無形固定資産	62	68	6
総負債	50,233	69,139	18,905
有利子負債	32,676	48,770	16,093
その他負債	17,557	20,369	2,811
純資産	25,818	26,568	750
自己資本比率	33.9%	27.8%	△6.1P

〈棚卸資産内訳〉



※分譲マンション：新築分譲マンションにおける土地及び建物
 ※買取再販：中古マンションの買取再販事業における区分所有マンション
 ※WS：ウェルスソリューション事業における土地及び建物

〈主な増減項目〉

棚卸資産：物件の仕入進捗に伴い増加（+146億円）
 有利子負債：仕入に伴うプロジェクト借入金の増加
 自己資本比率：借入増加に伴い、相対的に低下

- 仕入高は955億円（前期比+477億円）
- 23/3期以降の売上材料として1,600億円程度を確保

（単位：百万円）

	2021/3期 実績	2022/3期 実績	増減	増減率	22/3期 当初計画	差異	達成率
仕入高	47,787	95,586	47,798	100.0%	60,000	35,586	159.3%
分譲マンション	46,305	81,830	35,525	76.7%	—	—	—
土地・建物	270	5,321	5,051	1,870.7%	—	—	—
WS	1,212	8,435	7,222	595.9%	—	—	—

〈都道府県別仕入件数〉

	2021/3期 実績	2022/3期 実績	増減
東京	8件	11件	3件
神奈川	9件	12件	3件
埼玉	1件	2件	1件
千葉	—	1件	1件
北海道	1件	3件	2件
福岡	1件	2件	1件
愛知	1件	1件	—
合計	21件	32件	11件

〈プロジェクト規模別仕入件数〉

	2021/3期 実績	2022/3期 実績	増減
中規模	21件	27件	6件
大規模	—	5件	5件

※大規模物件：計画時売上高50億円以上もしくは総戸数100戸以上のプロジェクト

〈等価交換、JVによる仕入件数〉

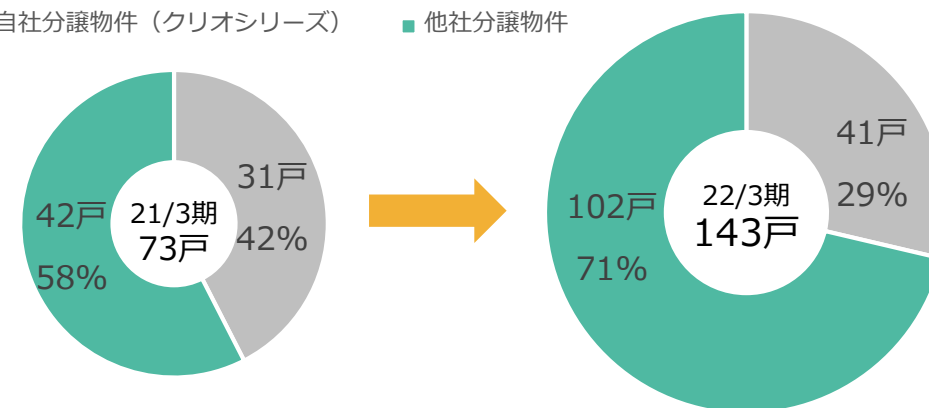
	2021/3期 実績	2022/3期 実績	増減
等価交換	3件	3件	—
JV	2件	1件	△1件

- 都心物件の仕入が大幅に増加し、買取戸数は143戸（前期比+70戸）
- 23年3月期以降の売上材料として120戸確保済

	2021/3期 実績	2022/3期 実績	増減	増減率
仕入戸数	73戸	143戸	70戸	95.8%
23区	28戸	87戸	59戸	210.7%
都下	7戸	5戸	△2戸	△28.5%
神奈川	31戸	47戸	16戸	51.6%
千葉	1戸	1戸	-	-
埼玉	2戸	1戸	△1戸	△50%
札幌	4戸	2戸	△2戸	△50%

〈他社分譲物件割合〉

■ 自社分譲物件（クリオシリーズ） ■ 他社分譲物件



〈リノベーション施工事例〉



東京都目黒区 築42年



東京都港区 築40年

■ 供給高は591億円（前期比+281億円）

（単位：百万円）

	2021/3期 実績	2022/3期 実績	増減	増減率	2022/3期 当初計画	差異	達成率
供給高	30,992	59,156	28,163	90.8%	55,000	4,156	107.5%
分譲マンション	30,229	51,348	21,118	69.8%	55,000	△3,651	93.3%
戸数	577戸	1,030戸	453戸	78.5%	1,180戸	△150戸	87.2%
土地・建物	762	5,268	4,505	591.2%	—	5,268	—
WS	—	2,540	2,540	—	—	2,540	—
戸数	—	60戸	60戸	—	—	60戸	—

〈主な供給開始物件〉



クリオ府中ブライトマークス 45戸



クリオ竹ノ塚グレイステラス 42戸



クリオ横濱弘明寺グレイステラス 79戸



クリオ レジダンス新札幌駅前 117戸

CLIO クリオ湘南江ノ島グランマーレ CLIO SHONAN ENOSHIMA GRAND MARE

完売御礼



〈物件概要〉

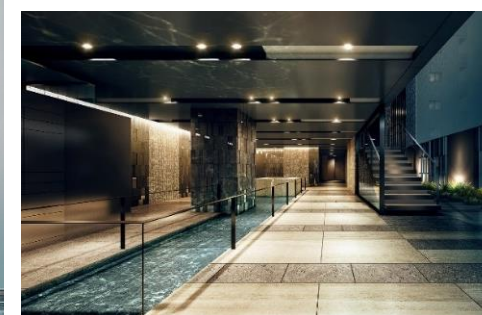
- ・小田急江ノ島線「片瀬江ノ島」駅徒歩4分
- ・総戸数 68戸
- ・2023年3月竣工予定

〈特徴〉

- ・富士山と湘南の海の2方向眺望
- ・片瀬東浜海岸徒歩4分
- ・居住者専用のラウンジ、スカイガーデンを設置

CLIO クリオ横濱綱島グレイステラス CLIO YOKOHAMA TSUNASHIMA GRACE TERRACE

完売御礼



〈物件概要〉

- ・東急東横線「綱島」駅徒歩6分
- ・総戸数 46戸
- ・2023年6月竣工予定

〈特徴〉

- ・「綱島」駅西口徒歩10分以内は8年ぶりの供給
- ・大型公園、商業施設等が徒歩圏
- ・低炭素建築物認定

■ 契約高は601億円（前期比+159億円）

（単位：百万円）

	21/3期 実績	22/3期 実績	増減	増減率	22/3期 当初計画	差異	達成率
契約高	44,195	60,101	15,905	35.9%	60,500	△398	99.3%
分譲マンション	40,395	48,675	8,279	20.4%	55,000	△6,324	88.5%
戸数	790戸	969戸	179戸	22.6%	1,190戸	△221戸	81.4%
土地・建物	762	5,268	4,505	591.2%	—	5,268	—
買取再販	3,036	3,617	580	19.1%	5,500	△1,882	65.7%
戸数	76戸	78戸	2戸	2.6%	160戸	△82戸	48.7%
WS	—	2,540	2,540	—	—	2,540	—
戸数	—	60戸	60戸	—	—	60戸	—

■ 期末契約残高は528億円（前期末比+99億円）

（単位：百万円）

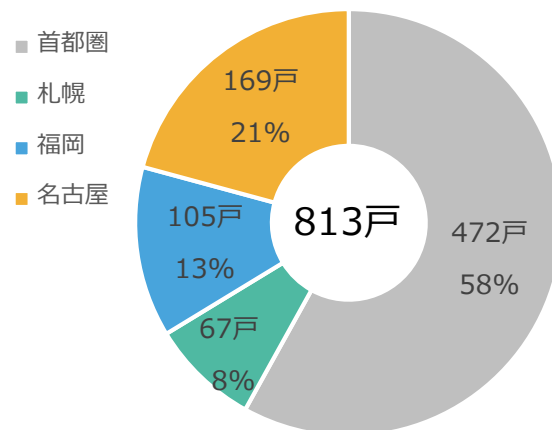
	21/3 期末 実績	22/3 期末 実績	増減	増減率	22/3 期 当初計画	差異	達成率
期末契約残高	42,961	52,884	9,922	23.1%	52,800	84	100.2%
分譲マンション	41,900	52,415	10,515	25.1%	51,000	1,415	102.8%
戸数	799戸	955戸	156戸	19.5%	1,000戸	△45	95.5%
土地・建物	270	—	△270	—	—	—	—
買取再販	791	468	△322	△40.8%	1,800	△1,331	26.0%
戸数	17戸	9戸	△8戸	△47.1%	50戸	△41戸	18.0%

■ 首都圏を中心に、14棟 813戸の住戸を引渡し

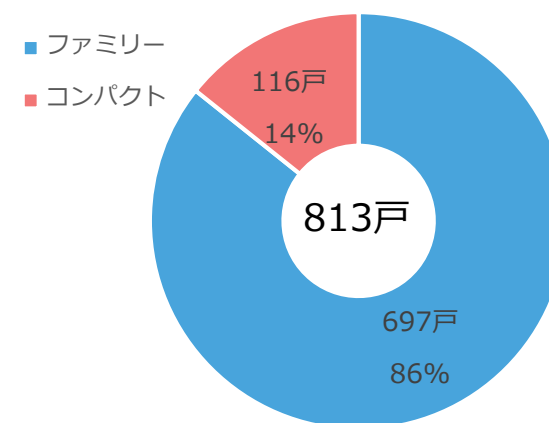
〈主な引渡し物件〉

物件名	所在	戸数
クリオ レジダンス横濱綱島	神奈川県横浜市	98戸
クリオ溝の口ブライトマークス	神奈川県川崎市	78戸
クリオ横濱元町通り	神奈川県横浜市	41戸
クリオ市谷柳町	東京都新宿区	60戸
クリオ ラベルヴィ蔵前	東京都台東区	38戸
クリオ ラベルヴィ豊平	北海道札幌市	46戸
クリオ春日原	福岡県福岡市	37戸
クリオ レジダンス赤池ザ・マークス	愛知県日進市	90戸

〈エリア別〉



〈タイプ別〉



クリオ横濱元町通り 41戸



クリオ ラベルヴィ蔵前 38戸



クリオ ラベルヴィ豊平 38戸



クリオ春日原 37戸



クリオ レジダンス赤池ザ・マークス 90戸

■ 管理戸数の着実な増加を背景に増収

〈売上高内訳〉

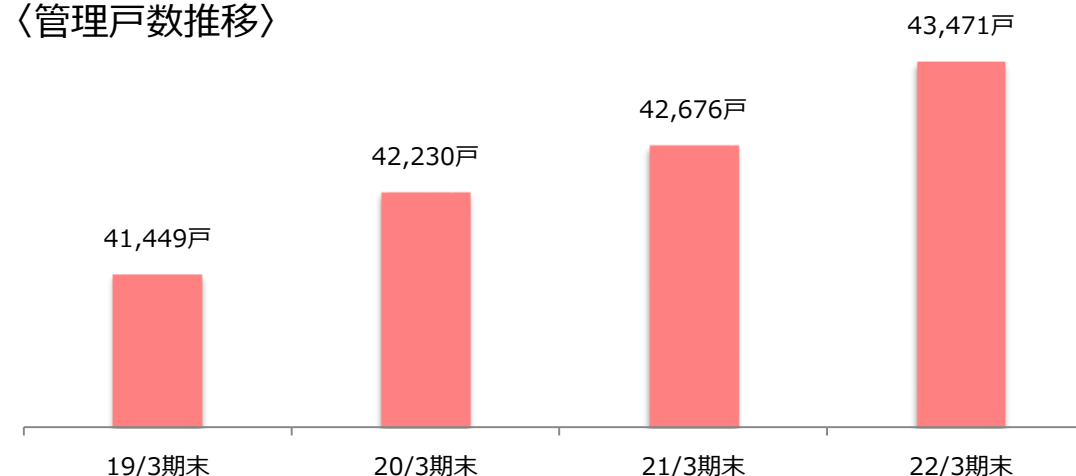
(単位：百万円)

	21/3期 実績	22/3期 実績	増減	増減率
売上高	4,910	5,040	129	2.6%
管理委託料収入	4,083	4,176	93	2.2%
工事関連	782	812	30	3.8%
その他	45	51	5	13.3%

〈新規管理受託の状況〉 ※管理開始ベース

	19/3期 実績	20/3期 実績	21/3期 実績	22/3期 実績	前期比 増減
受託戸数	1,230戸	1,157戸	760戸	993戸	233戸
うち他社物件割合	27%	13%	19%	20%	-

〈管理戸数推移〉



2021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



2021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



※2020年：93.3% ※2019年：91.3%

記載のデータは、オリコン顧客満足度®調査が2021年「分譲マンション管理会社 首都圏」調査による「Q.どの程度その企業のサービスを継続したいか」の設問に対し、その結果を「①とても利用し続けたい、②まあ利用し続けたい、③あまり利用し続けたくない、④全く利用し続けたくない」の4段階にまとめ、「(①+②)÷(①+②+③+④)」から算出したデータです。この認定レベルはオリコン顧客満足度®調査が公式表示したことを承認しています。

トピックス 当社初のZEHマンションが竣工

- 「ZEH-M oriented」認定の「クリオ レジダンス横濱綱島」が竣工
- 自然の力を取り入れたパッシブデザインを採用
- 今後も環境に配慮した付加価値の高い住まいづくりを継続

CLIO クリオ レジダンス横濱綱島
CLIO RÉSIDENCE YOKOHAMA TSUNASHIMA



建物外観



水盤のあるシーズンガーデン



屋上緑化（2022年3月撮影）



- 鍵の引渡しから15年間（業界最長）の住宅設備機器保証サービス



15年の変わらぬ安心を。
CLIO SUPPORT 15



鍵の引き渡しから15年間の保証！！

年月を重ねても、安心が続く住まいを。



修理費用が無償・
修理で直らない場合の
新品交換も無償対応

対象の住宅設備機器なら
修理が無償。
修理で直らない場合は、
無償で新品交換いたします。



何度でも修理が
無償、回数無制限

対象の住宅設備機器の
修理回数は無制限で
何度でも対応させて
いただきます。



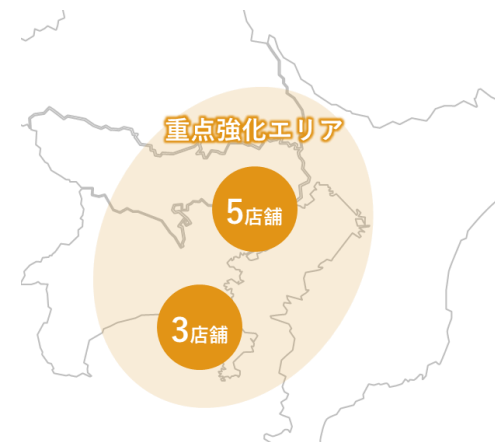
24時間365日
いつでも受け付け

対象の住宅設備機器の
不具合に関する
お問い合わせは専用窓口で、
いつでもご依頼を
受け付けいたします。

※本サービスは全物件が対象となるわけではありません。

トピックス 「明和地所の仲介」3店舗を開設

- 池袋、町田、藤沢に店舗を新規開設
- 流通事業の強化拡大のため、今後も新規出店を計画



池袋店：豊島区西池袋



町田店：町田市原町田



藤沢店：藤沢市南藤沢



- 不動産査定金額を瞬時に算出
- 迅速かつ利便性の高いサービスを提供

すぐに
査定結果がわかる！

クイックAI査定

ご所有のマンション情報を入力するだけで
AIが瞬時に査定します

売却 賃貸 のW査定対応

※本サービスはマンションをご所有のお客様のみご利用が可能です。

マンションメイワ 101号室
のクイックAI査定価格

5,625万円
想定賃料 18.8万円

マンションメイワ 101号室
所在地:東京都中央区神楽坂9-4
専有面積:57.00㎡/築年数:31DK/竣工年:2004年

■クイックAI査定価格について

※上記査定価格・想定賃料はAI価格推定エンジンによって算出した参考金額となります。
※現地調査を行なうことなく算出しているため、物件の状況等により、実際の査定価格と異なる場合があります。
※「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく不動産鑑定評価に代わるものではなく、実際の売却価格や購入価格、賃料を参照するものではありません。
※ご利用は目的依存のもので、今後の法令改正や市場動向により変化が生じる場合があります。

※ 過去のAI査定額の推移

1

電話番号の入力が不要

電話番号の登録が不要で
気軽に利用可能です。

2

売却&賃貸のW査定

売却査定価格と想定賃料を
表示します。

3

毎月1回メールで
価格をお知らせ

最新の周辺相場で
査定価格をご案内します。

2023年3月期 連結業績予想

- 40周年、その先を見据え、中長期の成長、企業価値向上に向けた「新中期経営計画」を公表

〈基本方針〉

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

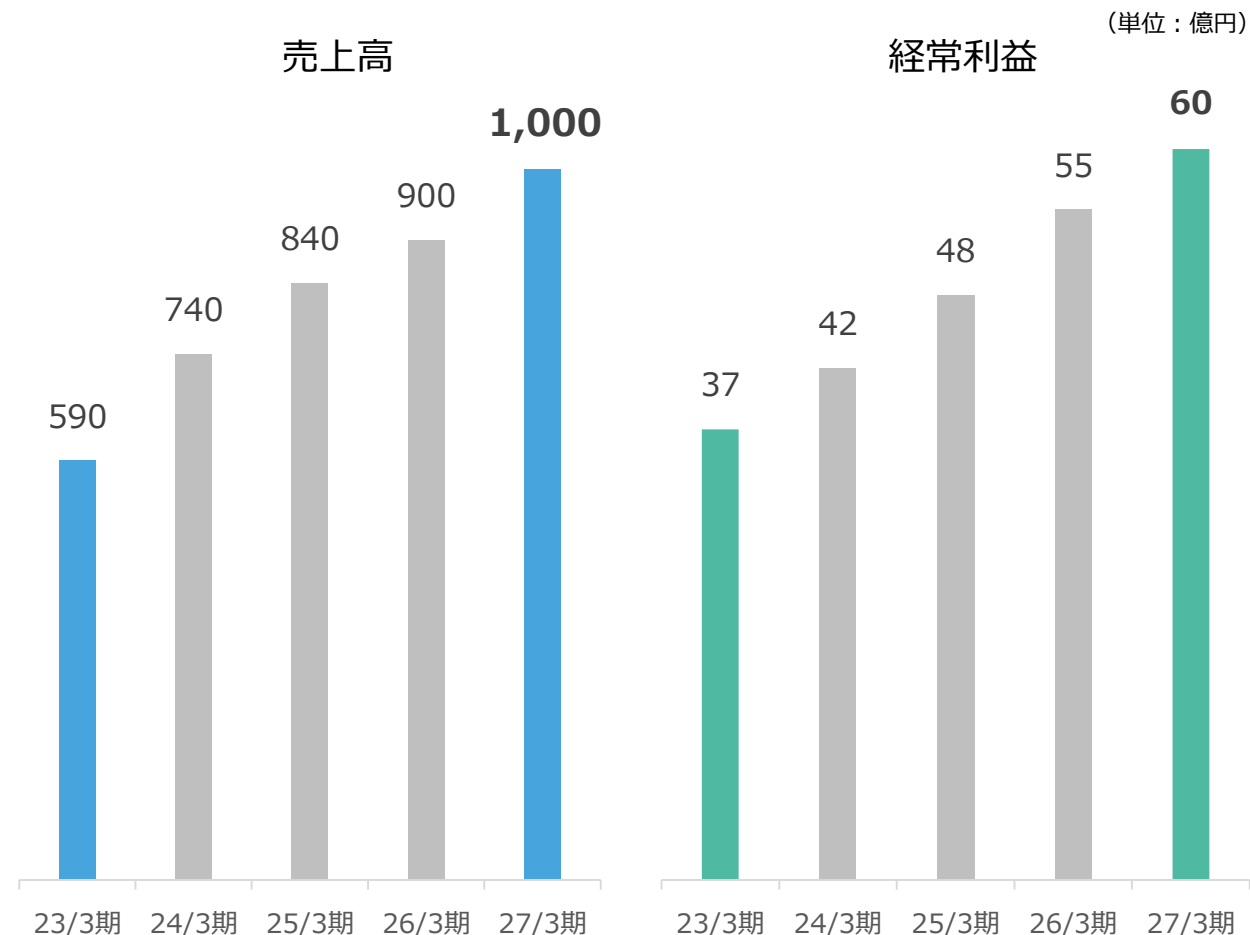
3 SDGsを意識した企業活動の推進

- 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



「新中期経営計画」説明動画配信
(2022年2月28日公表)

〈業績目標（連結）〉



- 売上高616億円（当期比+43億円）
- 営業利益50億円（同+8億円） 経常利益37億円（同+5億円）

（単位：百万円）

	22/3期 実績	23/3期 予想	増減	増減率
売上高	57,209	61,600	4,390	7.7%
売上総利益	12,932	15,000	2,067	16.0%
(売上総利益率)	(22.6%)	(24.4%)	(1.8P)	-
販管費	8,762	10,000	1,237	14.1%
営業利益	4,169	5,000	830	19.9%
(営業利益率)	(7.3%)	(8.1%)	(0.8P)	-
経常利益	3,160	3,700	539	17.1%
(経常利益率)	(5.5%)	(6.0%)	(0.5P)	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,597	3,100	502	19.3%
(当期純利益率)	(4.5%)	(5.0%)	(0.5P)	-

〈増加要因〉
人件費
広告宣伝費

- 売上高は流通事業、WS事業の強化による増収
- 中期経営計画の達成に向けた売上材料の早期確保のため仕入を積極的に推進
- 付加価値の高い物件に注力し、分譲利益率向上
- 買取再販の引渡し戸数、売買仲介取扱件数の増加

(単位：百万円)

	新中期経営計画	予想	差異
売上高	59,000	61,600	2,600
経常利益	3,700	3,700	—
当期純利益	2,600	3,100	500

(単位：百万円)

	新中期経営計画	予想	差異
分譲・WS仕入高	70,000	80,000	10,000
分譲引渡し戸数	830戸	830戸	—
分譲利益率	18%	22%	4P
買取再販引渡し戸数	140戸	160戸	20戸
買取再販利益率	14%	14%	—
売買仲介取扱件数	500件	640件	140件

不動産販売事業 23年3月期 数値目標

- 分譲マンション、買取再販で増収を見込む
- 分譲マンション売上計画の87%が期初時点で契約済
- 分譲マンションの利益率は22%、買取再販は14%にて計画

〈売上高内訳〉

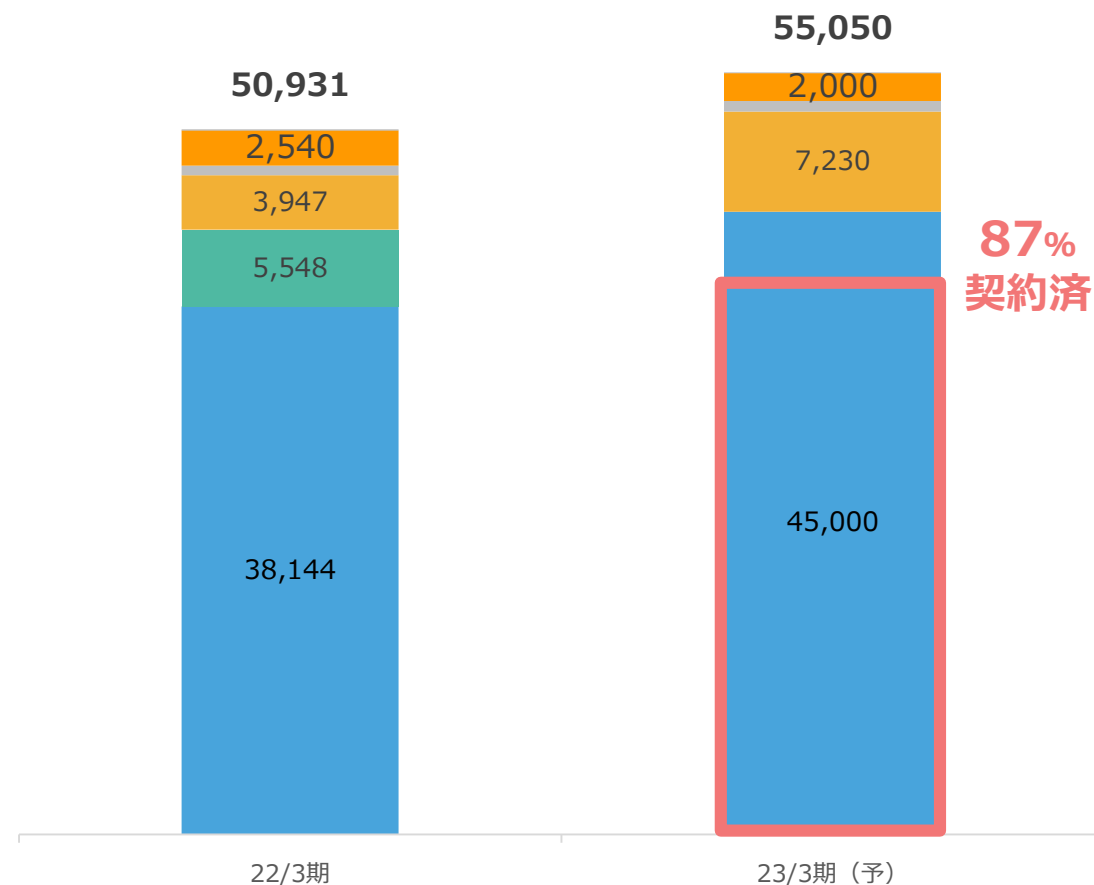
(単位：百万円)

	22/3期 実績	23/3期 目標	増減	増減率
売上高	50,931	55,050	4,118	8.1%
分譲マンション	38,144	45,000	6,855	18.0%
引渡戸数	813戸	830戸	17戸	2.1%
土地・建物	5,548	-	△5,548	-
買取再販	3,947	7,230	3,282	83.1%
引渡戸数	86戸	160戸	74戸	86.0%
売買仲介手数料	696	770	73	10.5%
取扱件数	528件	640件	112件	21.2%
WS	2,540	2,000	△540	△21.2%
その他	54	50	△4	△7.4%

〈売上総利益率〉

分譲マンション	20.1%	22.2%	2.1P	-
買取再販	17.3%	14.0%	△3.3P	-

■ 分譲マンション ■ 土地等 ■ 買取再販 ■ 売買仲介 ■ WS ■ 他



■ 仕入高700億円、供給高700億円、契約高600億円

(単位：百万円)

	2022/3期 実績	2023/3期 目標	増減	増減率
仕入高	87,151	70,000	△17,151	△19.6%
分譲マンション	81,830	70,000	△11,830	△14.4%
土地・建物	5,321	-	△5,321	△100%
供給高	56,619	70,000	13,381	23.6%
分譲マンション	51,348	70,000	18,651	36.3%
戸数	1,030戸	1,200戸	170戸	16.5%
土地・建物	5,268	-	△5,268	△100%
契約高	53,943	60,000	6,057	11.2%
分譲マンション	48,675	60,000	11,324	23.2%
戸数	969戸	1,100戸	131戸	13.5%
土地等・建物	5,268	-	△5,268	△100%

- 買取再販の販売強化、売買仲介の取扱件数の増強
- WS事業は仕入に注力

(単位：百万円)

		2022/3期 実績	2023/3期 目標	増減	増減率
買取再販	仕入戸数	143戸	150戸	7戸	4.8%
	契約高	3,617	7,230	3,612	99.8%
	戸数	78戸	160戸	82戸	105%
売買仲介	売買仲介手数料	696	770	73	10.4%
	取扱件数	528件	640件	112件	21.2%
WS	仕入高	8,435	10,000	1,565	18.5%
	契約高	2,540	2,000	△540	△21.2%

■ 首都圏を中心に、1,200戸を供給予定

〈主な供給開始予定物件〉

物件名	所在	戸数
クリオ茅ヶ崎中海岸グランシック	神奈川県茅ヶ崎市	25戸
クリオ川越大手町	埼玉県川越市	49戸
クリオ ラベルヴィ三鷹グランクラス	東京都三鷹市	28戸
クリオ学芸大学ザ・クラシック	東京都世田谷区	25戸
仮) クリオ葛西	東京都江戸川区	77戸
仮) クリオ川崎南幸町	神奈川県川崎市	94戸
仮) クリオ松原	東京都世田谷区	43戸
仮) クリオ船橋	千葉県船橋市	48戸
仮) クリオ川口	埼玉県川口市	94戸
仮) クリオ清川3丁目	福岡県福岡市	56戸
仮) クリオ本郷	愛知県名古屋	65戸

※戸数については計画時の戸数であり、今後変更となる可能性があります。



クリオ学芸大学ザ・クラシック 25戸



クリオ ラベルヴィ三鷹グランクラス 28戸



クリオ茅ヶ崎中海岸グランシック 22戸



クリオ川越大手町 49戸

■ 他社物件の受託に注力し、収益増強を目指す

〈売上高内訳〉

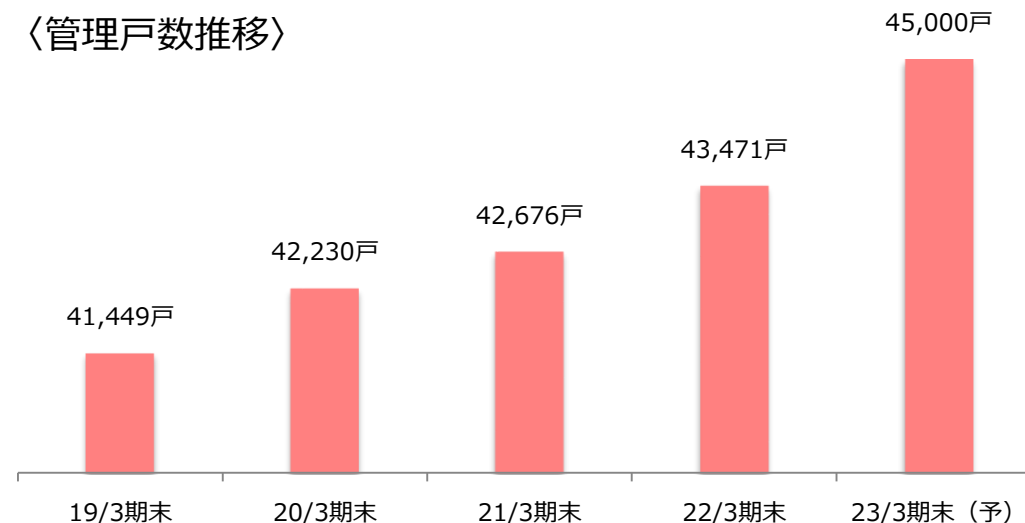
(単位：百万円)

	22/3期 実績	23/3期 目標	増減	増減率
売上高	5,040	5,200	159	3.1%
管理委託料収入	4,176	4,200	23	0.5%
工事関連	812	850	37	4.6%
その他	51	50	△1	△1.9%

〈新規管理受託の状況〉 ※管理開始ベース

	20/3期 実績	21/3期 実績	22/3期 実績	23/3期 目標	前期比 増減
受託戸数	1,157戸	760戸	993戸	2,300戸	1,307戸
うち他社物件割合	13%	19%	20%	60%	-

〈管理戸数推移〉

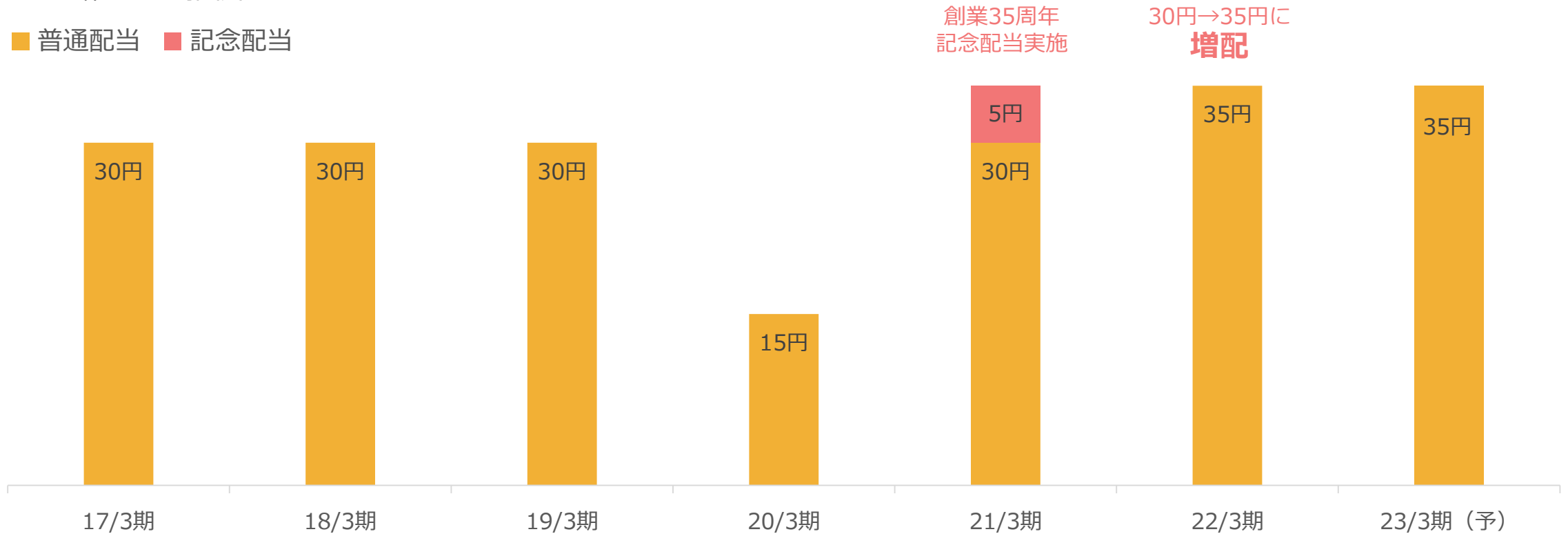


〈他社物件受託強化に向けた施策〉

- ・マーケティングの強化
- ・管理メニューの拡充
- ・「kanri.online」によるサービス提案
- ・受託営業の人員増強

- 21年5月に自己株式取得を実施
- 22年2月に配当予想の修正（増配）を公表
- 23年3月期配当予想 1株当たり35円

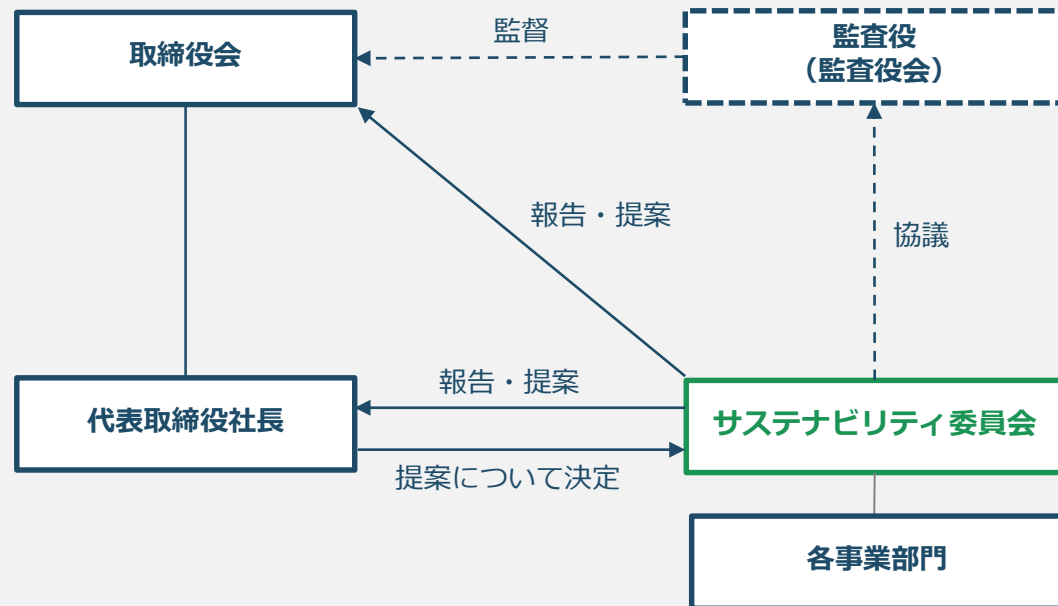
〈1株当たり配当金の推移〉



サステナブルな社会を目指して

- サステナビリティ委員会を新設（2022年4月）
- サステナビリティに関する取り組みについて、スピード感のある意思決定ができる体制を整備

〈サステナビリティ推進体制〉



〈サステナビリティへの取り組み〉

- E** **-環境-**
環境に配慮した商品開発を継続
- S** **-社会-**
従来からのCSR活動を継続
- G** **-ガバナンス-**
改定ガバナンスコードへの対応

〈当社におけるSDGsの取組目標〉



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。