

明和地所株式会社 (8869)
2023年3月期 第2四半期 決算説明資料

2022年11月10日

- 第2四半期決算の要旨 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
- 配当金 P.32
- Fact Sheet P.34

- **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）

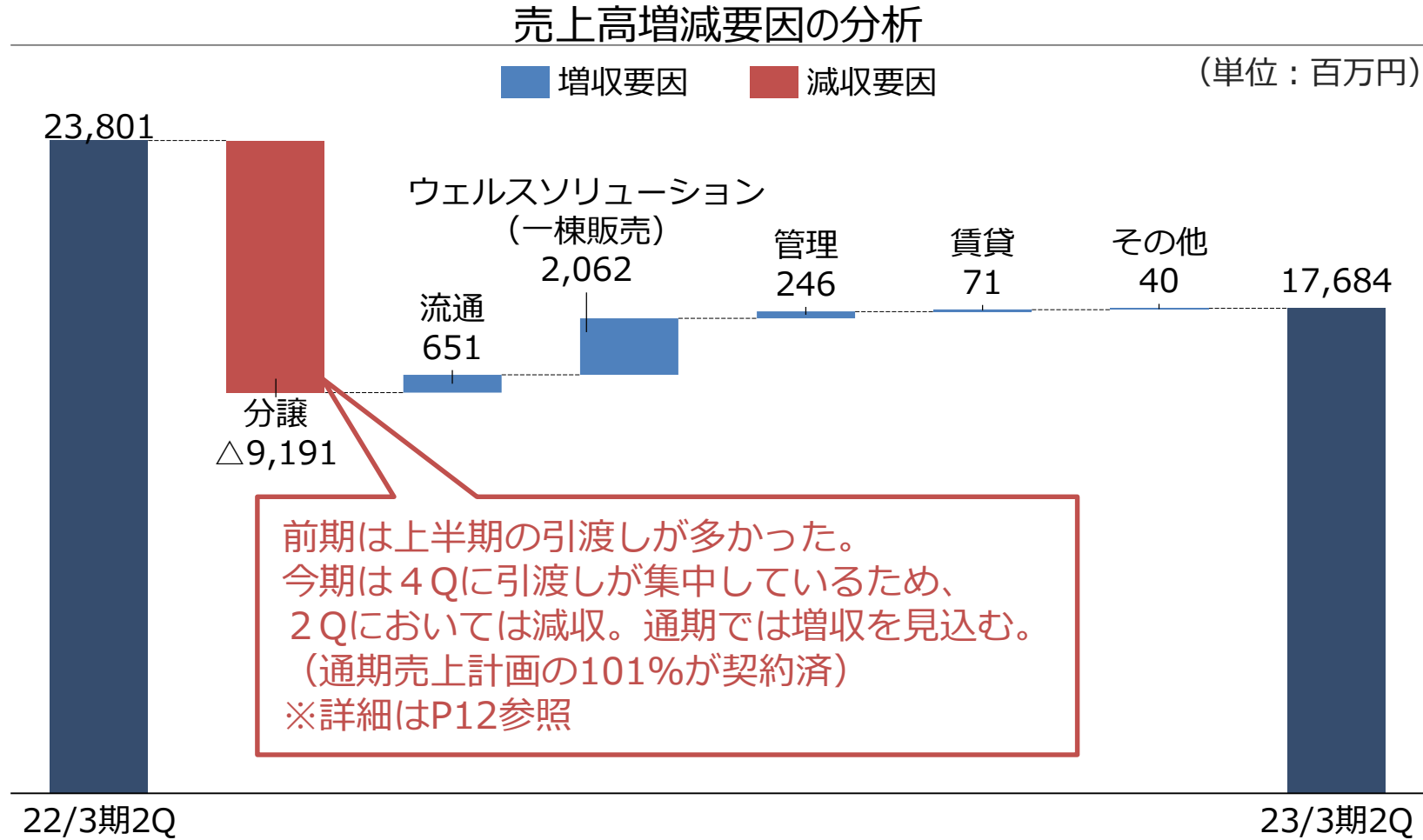
➤ 分譲マンションは通期売上計画に対し101%契約済（第2四半期末）

- 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）

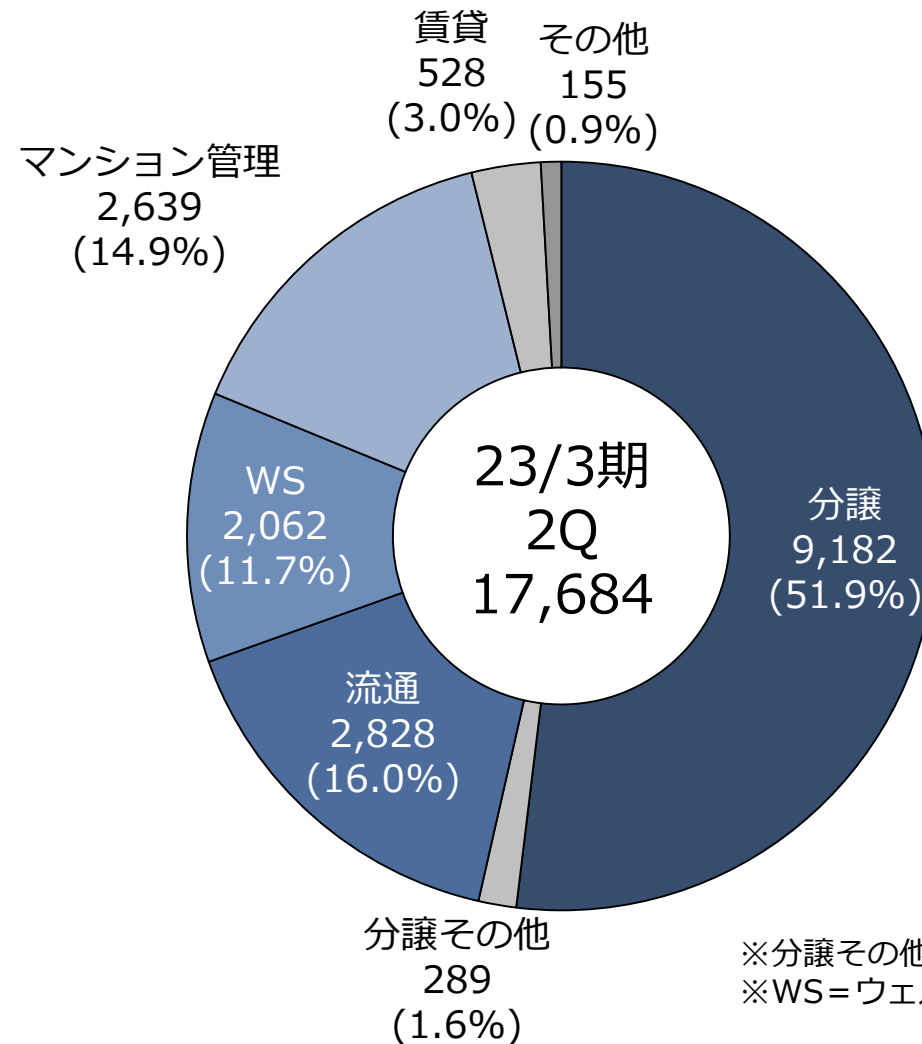
	22/3期2Q 実績（連結）	23/3期2Q 実績（連結）	増減	増減率		23/3期 通期計画 (2022/5/12公表)	進捗率
売上高	23,801	17,684	△6,116	△25.7%	分譲MS引渡戸数減少	61,600	28.7%
売上総利益	5,405	4,493	△911	△16.9%		15,000	30.0%
（売上総利益率）	(22.7%)	(25.4%)	(2.7P)	-	・新規物件の供給が順調なことから、広告宣伝費増 翌期以降売上計上物件の広告のため ・人件費増	(24.4%)	-
販管費	4,296	4,422	126	2.9%		10,000	44.2%
営業利益	1,109	71	△1,038	△93.6%		5,000	1.4%
（営業利益率）	(4.7%)	(0.4%)	(△4.3P)	-		(8.1%)	-
営業外収益	50	64	14	28.7%		-	-
営業外費用	441	662	220	50.0%		-	-
経常利益	717	△527	△1,244	△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	-
（経常利益率）	(3.0%)	(△3.0%)	(△6.0P)	-		(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	563	△421	△985	△174.9%		3,100	-
（当期純利益率）	(2.4%)	(△2.4%)	(△4.8P)	-		(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)



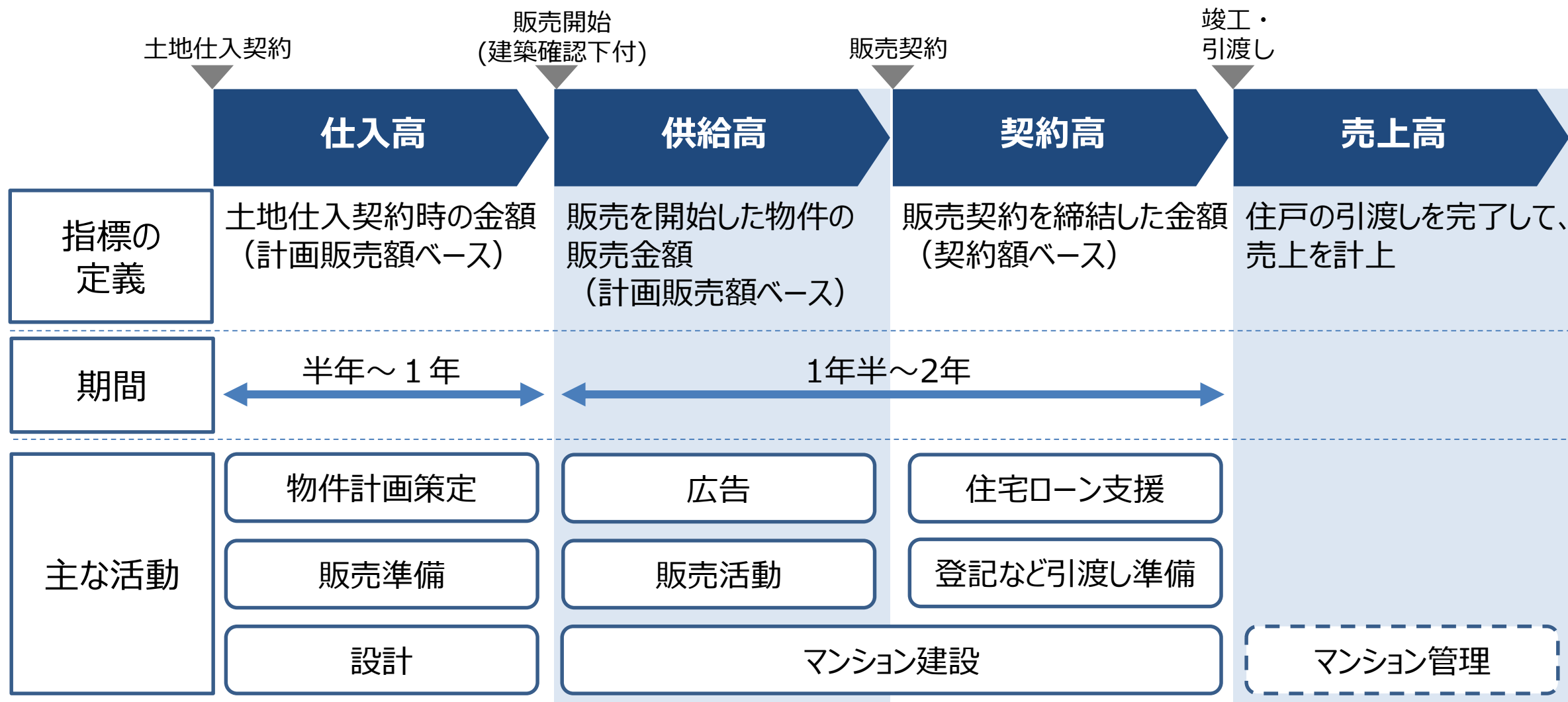
※分譲その他=新築分譲マンション以外の土地・建物の販売
※WS=ウェルスソリューションの略。富裕層向けの一棟マンションの販売

分讓事業

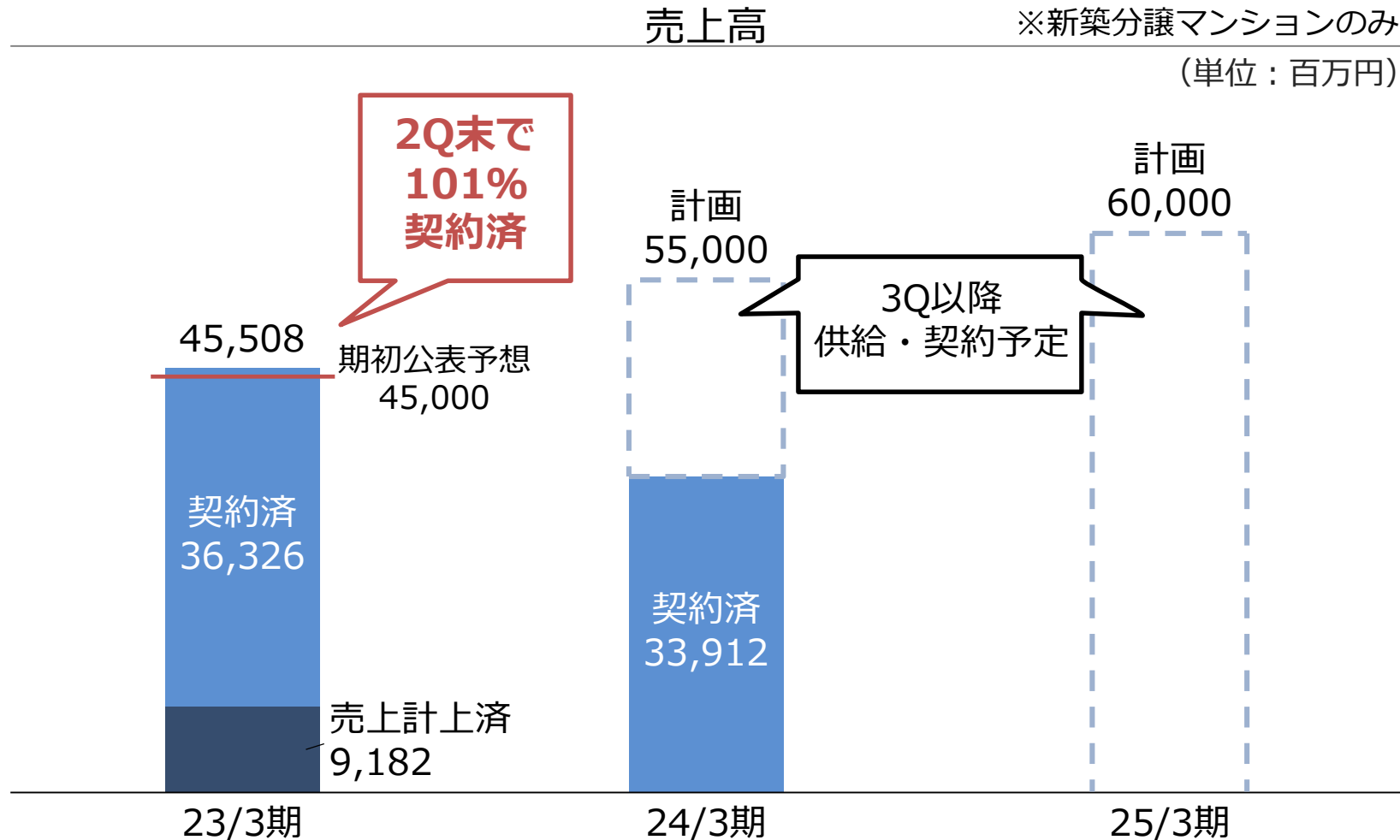
- **仕入高：415億円（前年同期比+37.7%）**
 - **第3四半期以降の売上材料1,800億円を確保**
- **供給高：304億円（前年同期比+40.8%）**
 - **翌期以降計上予定の物件を順調に供給開始**
- **契約高：269億円（前年同期比+32.7%）**
 - **底堅いニーズを背景に好調に推移**
- **契約が好調に推移し、2Q末時点の完成在庫は14戸**
- **通期売上計画に対する契約進捗率は101%**

【参考】分譲事業の売上先行指標(KPI)

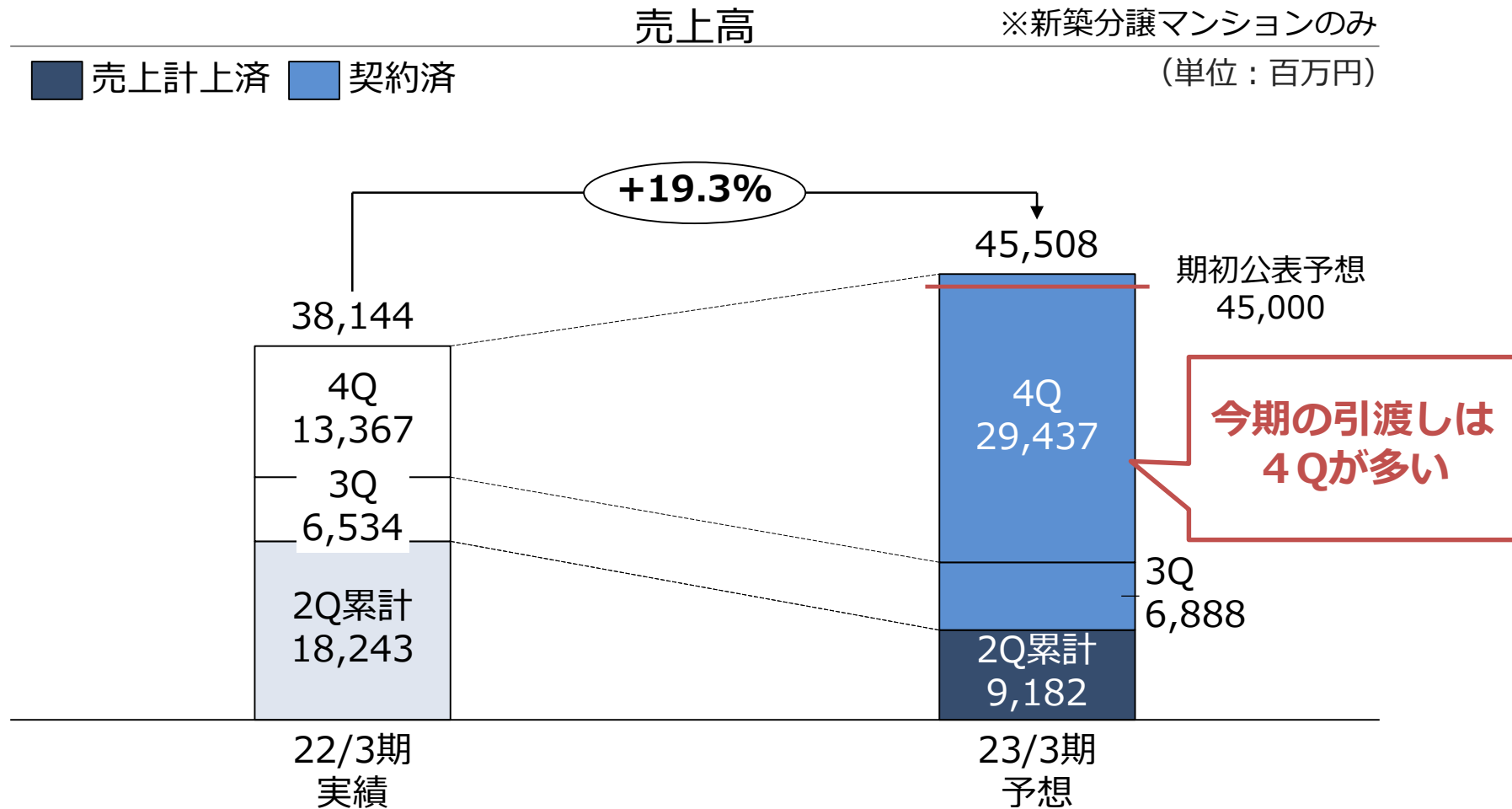
■ 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した



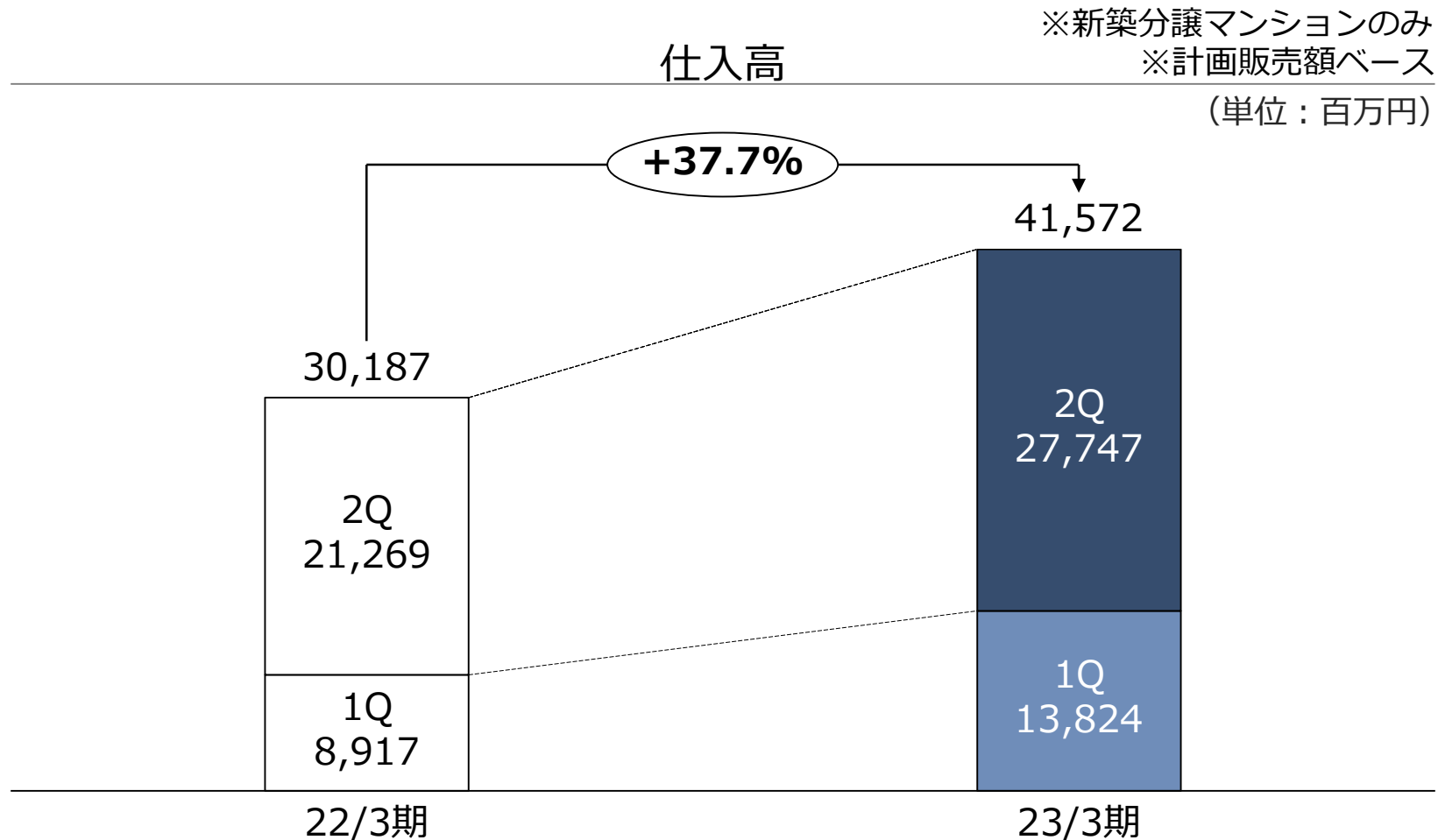
- 第2四半期末時点で、今期の通期売上計画の101%が契約済



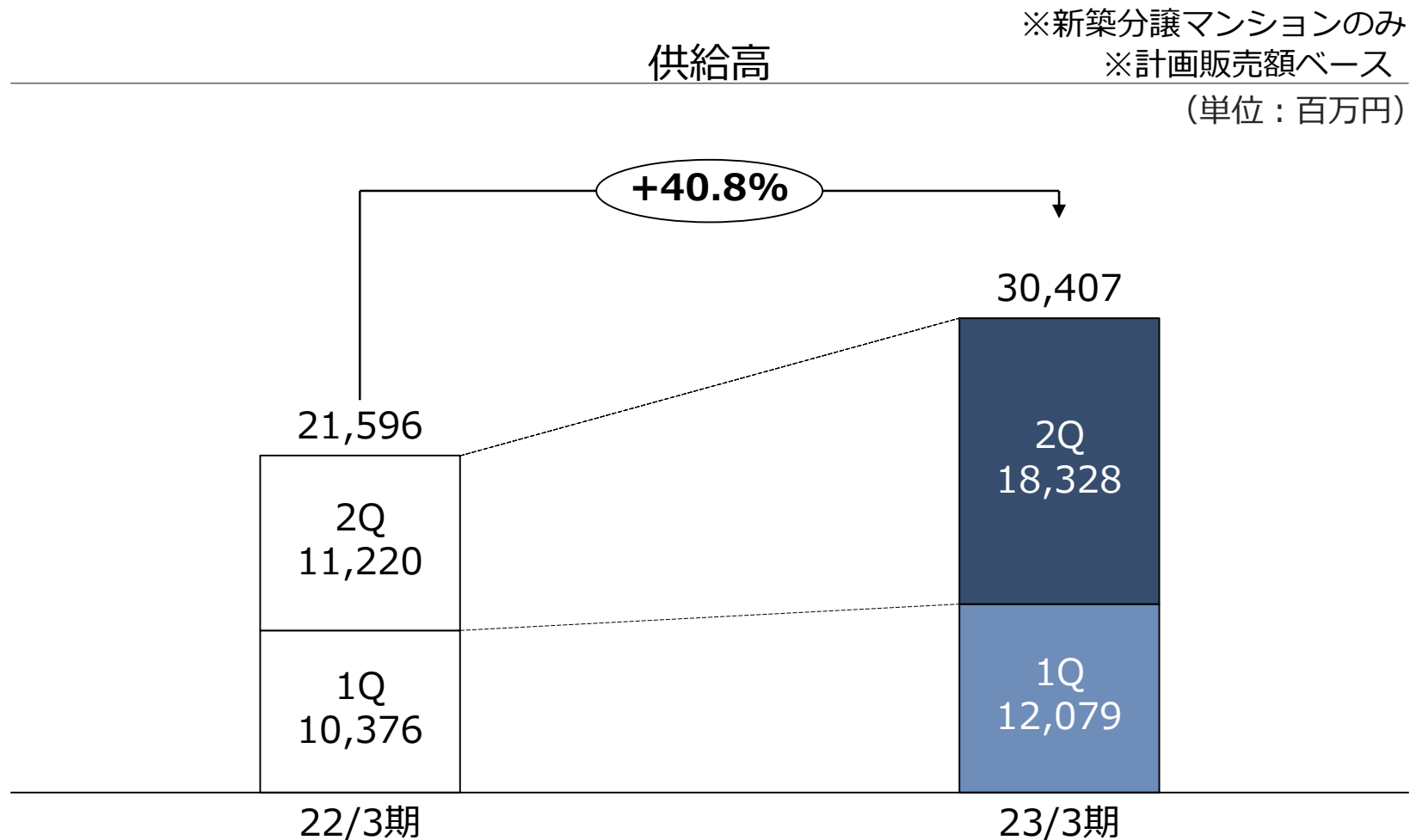
■ 通期売上高450億円（前期比19%増）と増収見込み



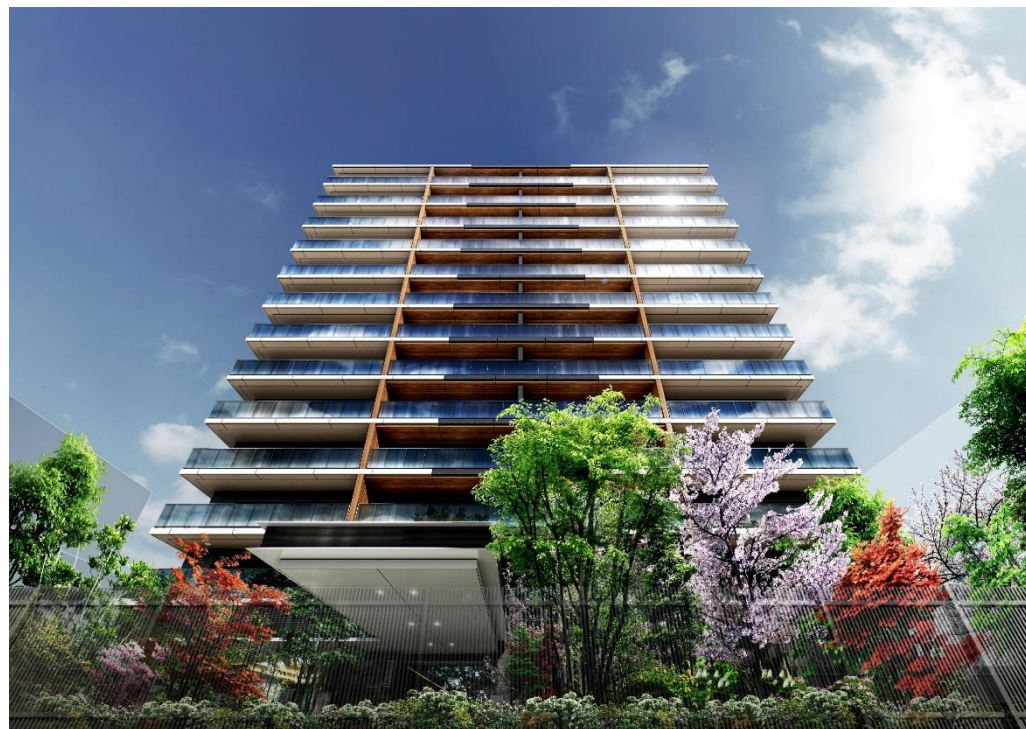
- 第2四半期の仕入高は、415億円（前年同期比37%増）と好調



- 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

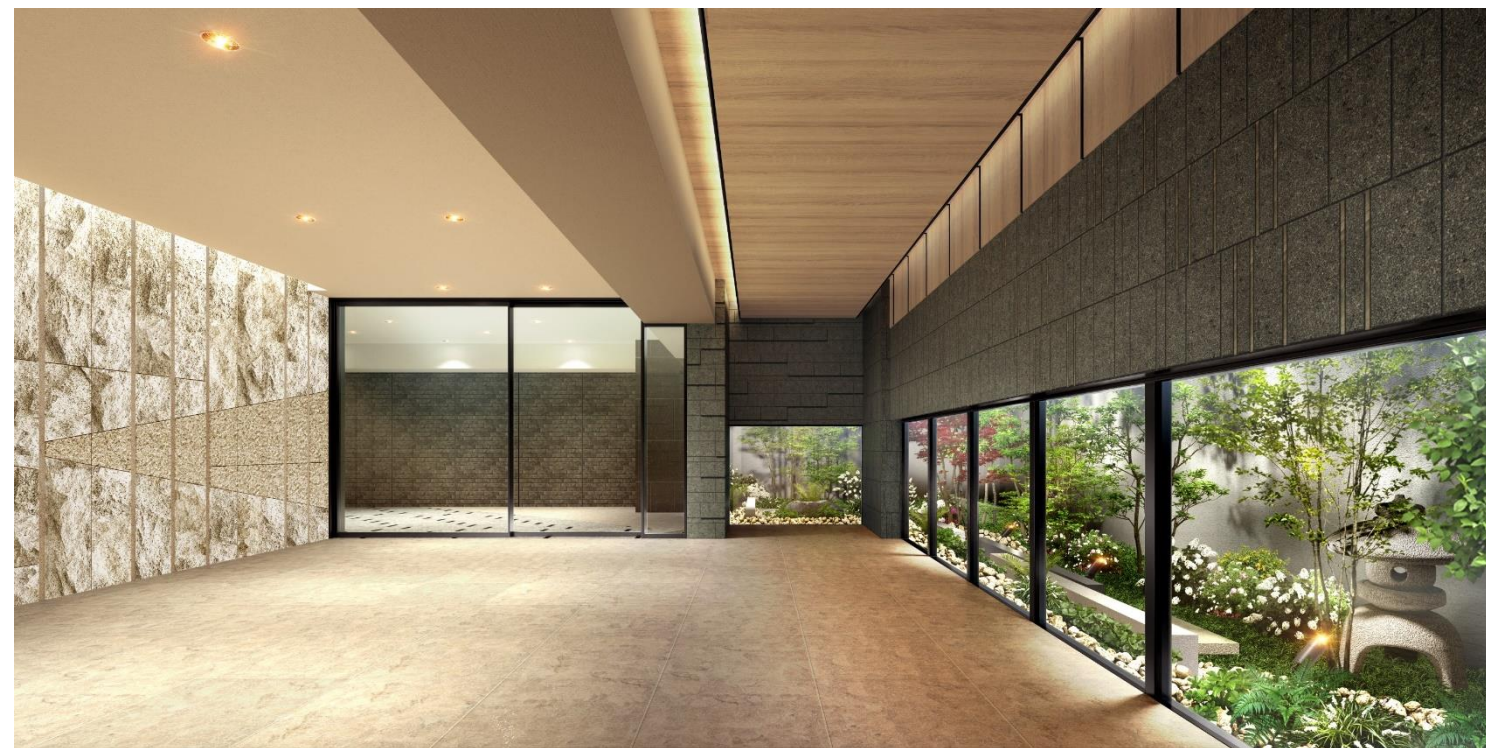
CLIO クリオ横濱鶴見ミッドグレイス CLIO YOKOHAMA TSURUMI MID GRACE



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

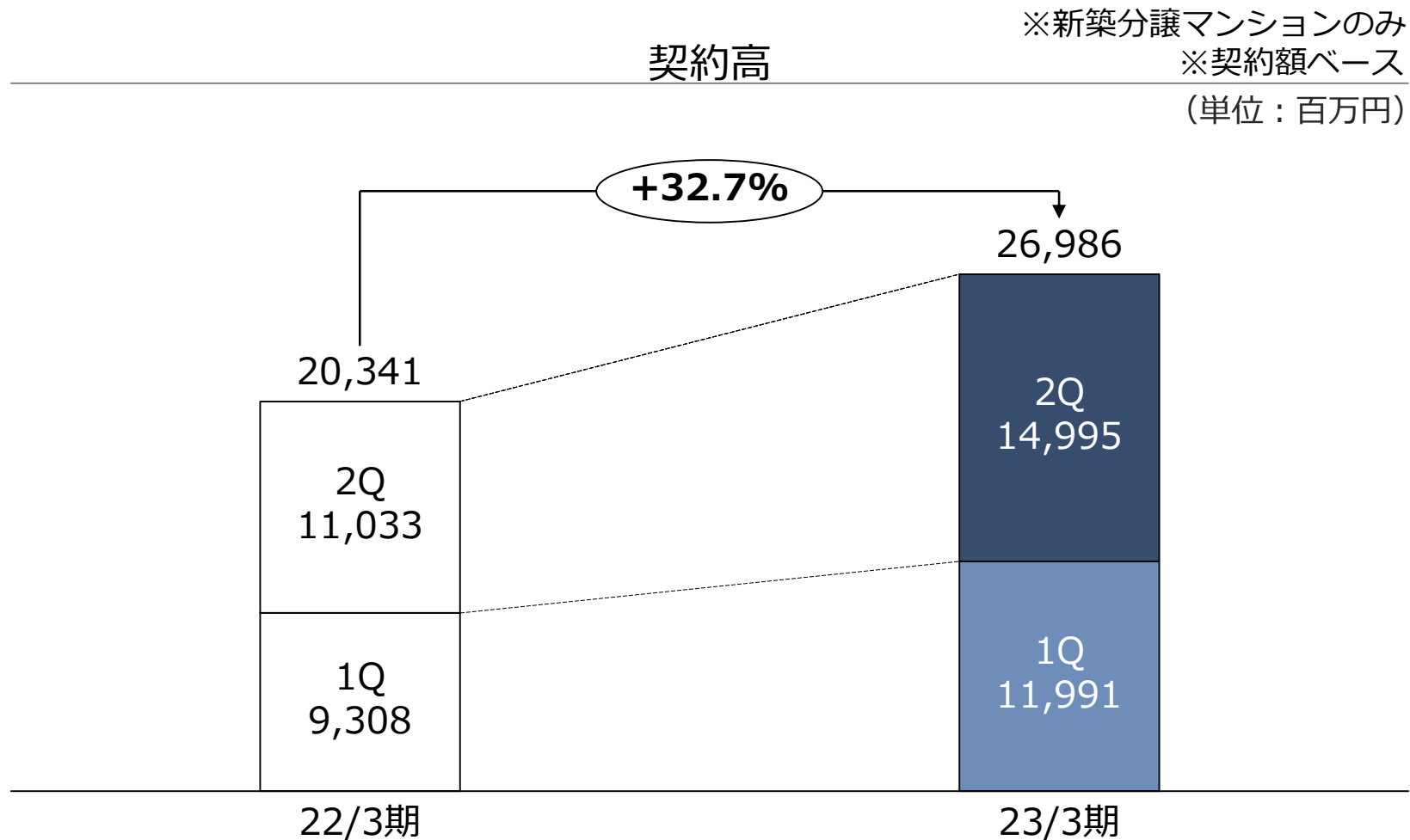
CLIO クリオ渡辺通サザンマークス

CLIO WATANABE-DORI SOUTHERN MARKS

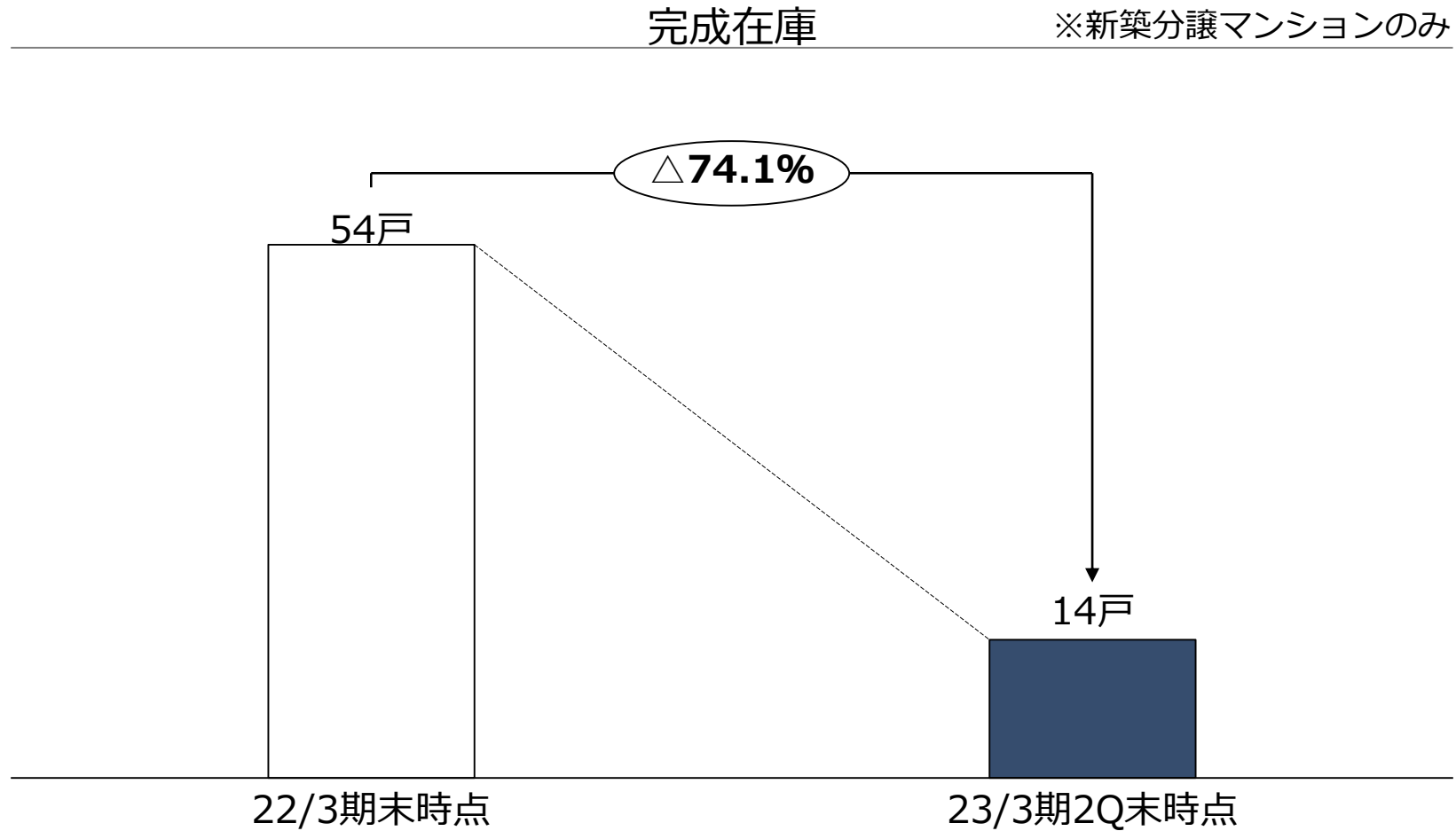


福岡県福岡市 総戸数42戸
2022年9月販売開始
2024年3月竣工予定

- 第2四半期の契約高は、269億円（前年同期比32.7%増）と好調



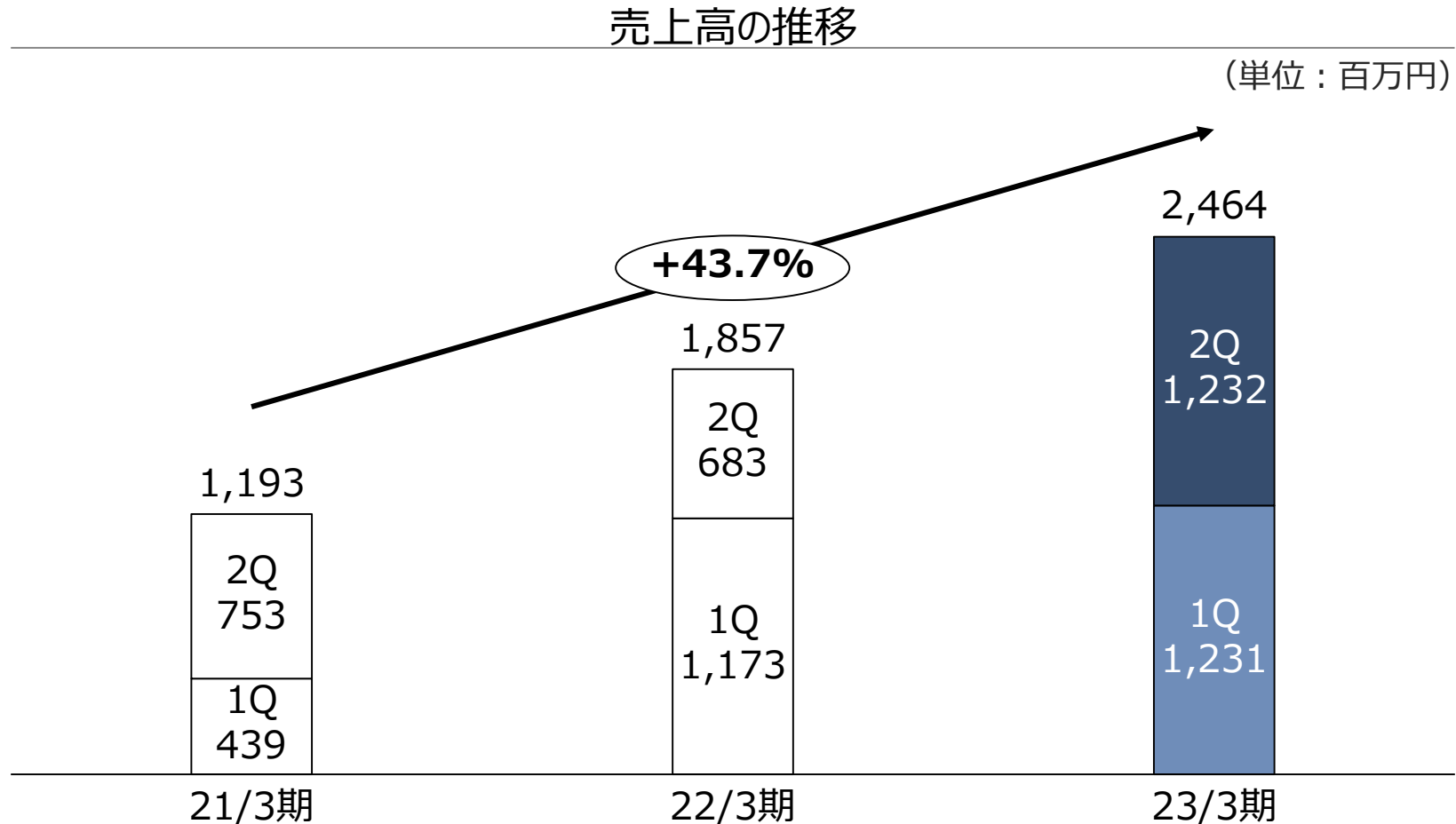
- 第2四半期末時点の完成在庫は、14戸に減少



流通事業

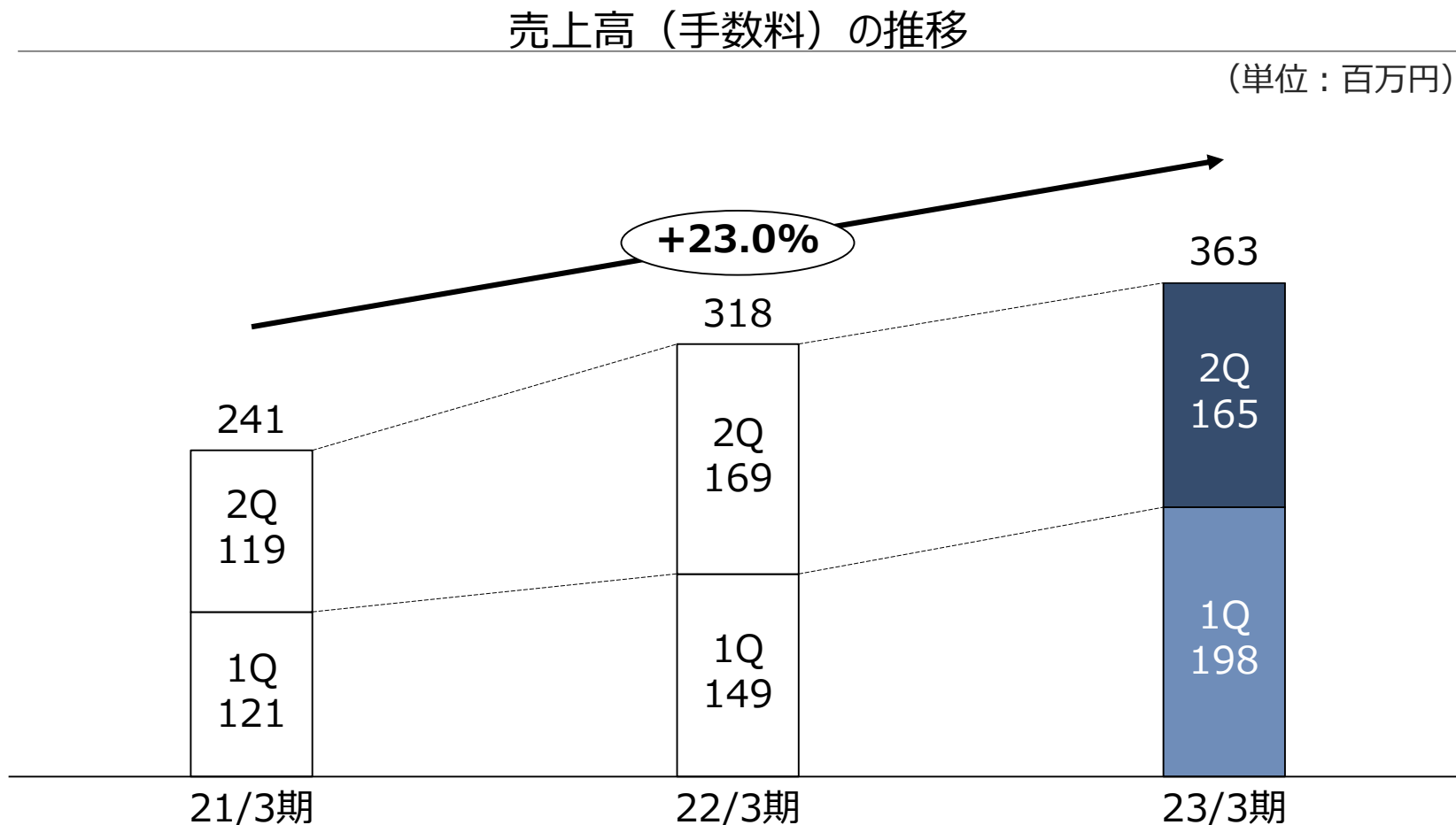
- **買取再販は年平均成長率43%で成長を継続**
 - **売上高：24億円（前年同期比+24%）**
- **売買仲介は年平均成長率23%で成長を継続**
 - **売上高：3.6億円（前年同期比+12%）**
- **富裕層向けのウェルスソリューション事業は、一棟売り賃貸マンション
2物件の売却を完了**

- 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

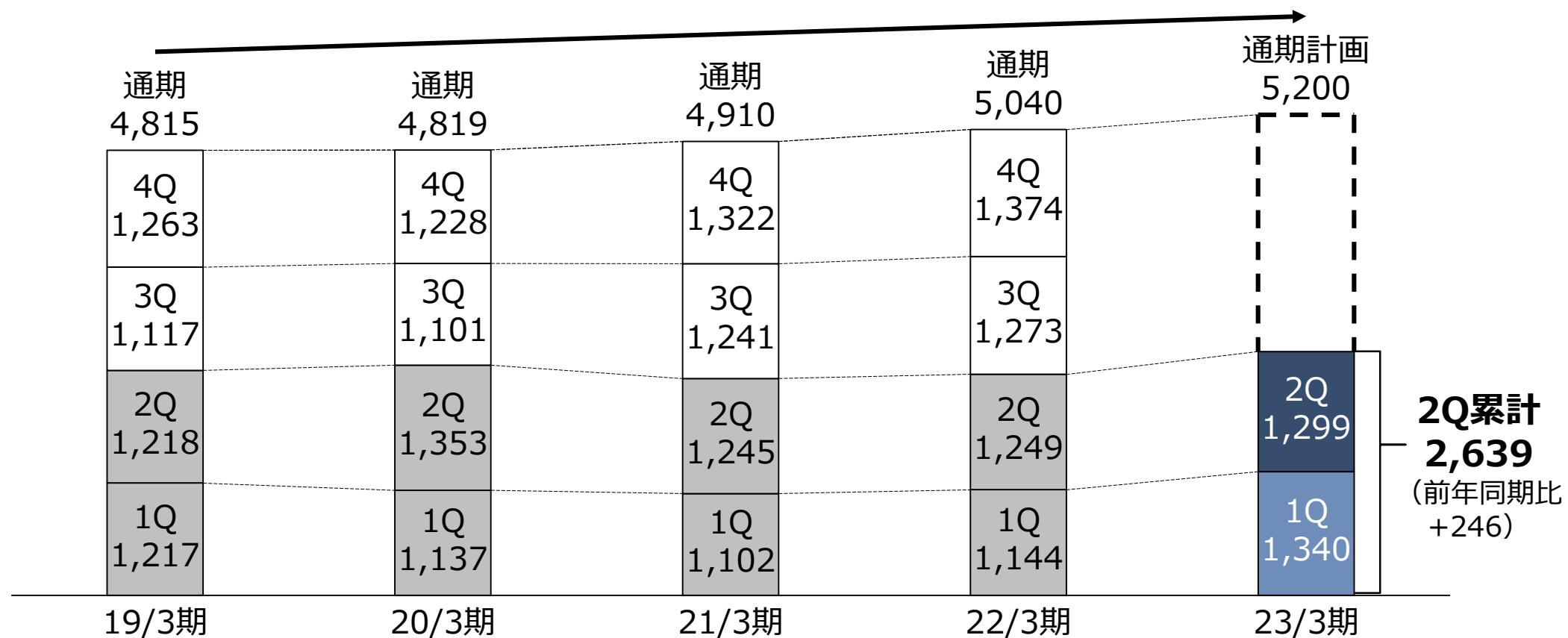


オリコン顧客満足度ランキングにて
高評価

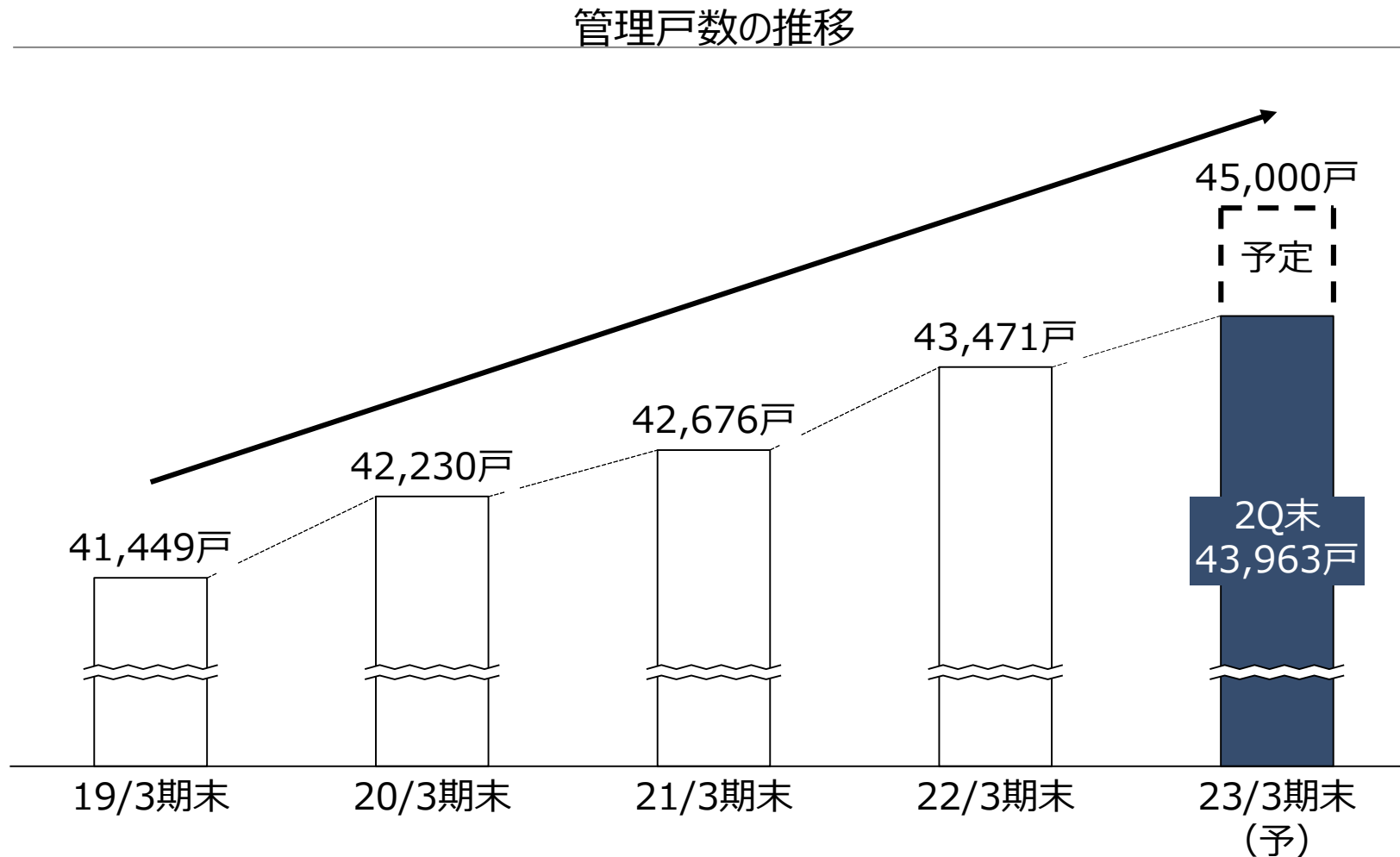
■ 第2四半期売上高は、26億円

売上高の推移

(単位：百万円)

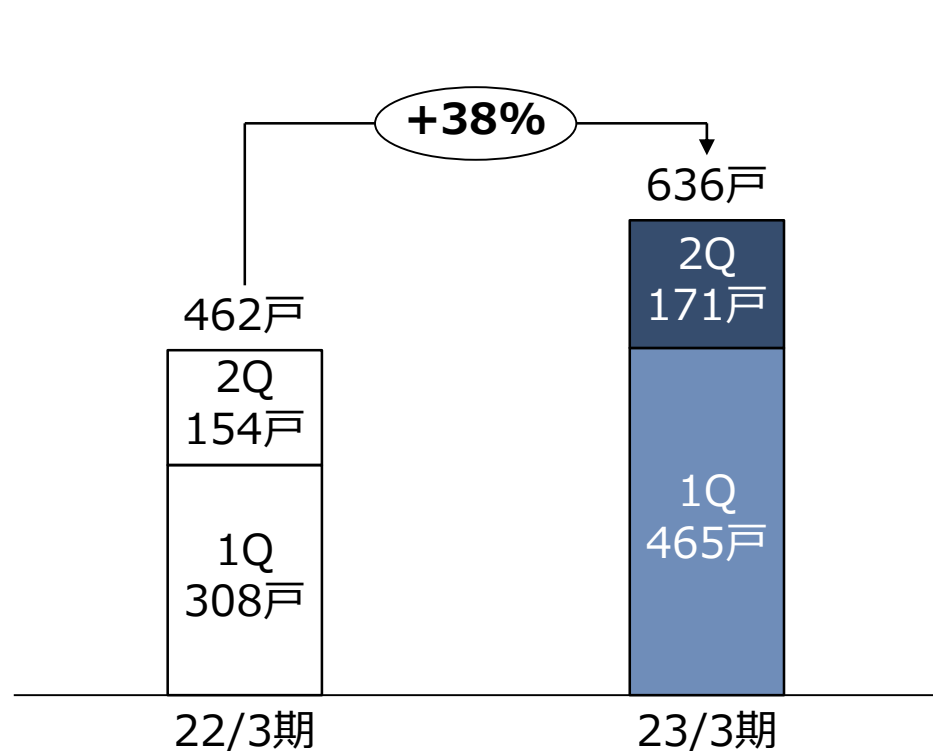


- 管理戸数は第2四半期末時点で、43,963戸まで伸長



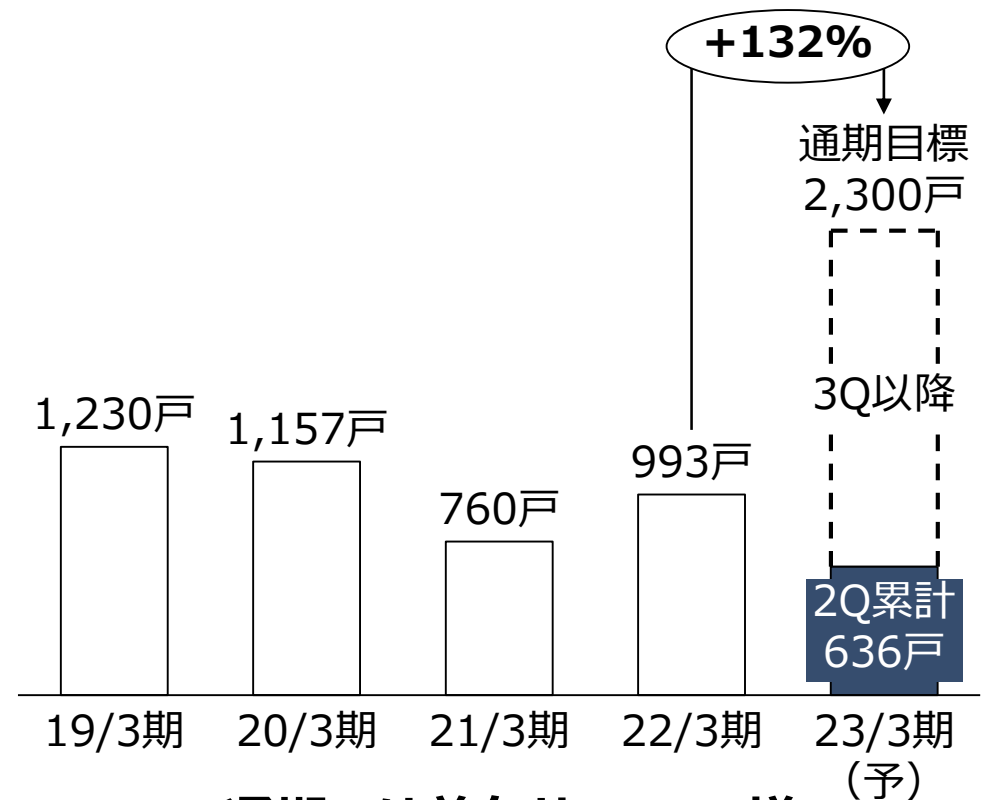
■ 新規管理受託戸数が伸びている

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



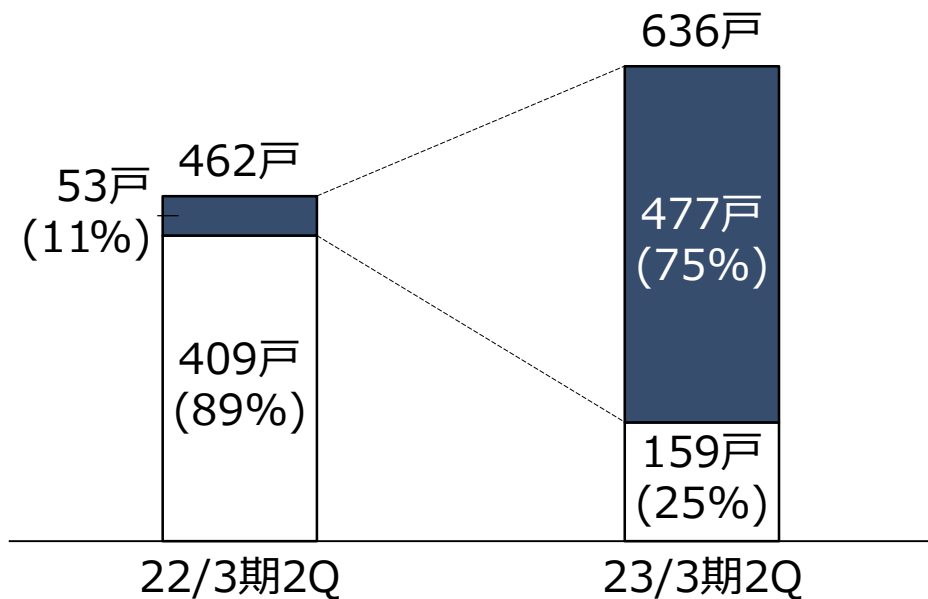
通期では前年比132%増の
2,300戸を目指す

※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）

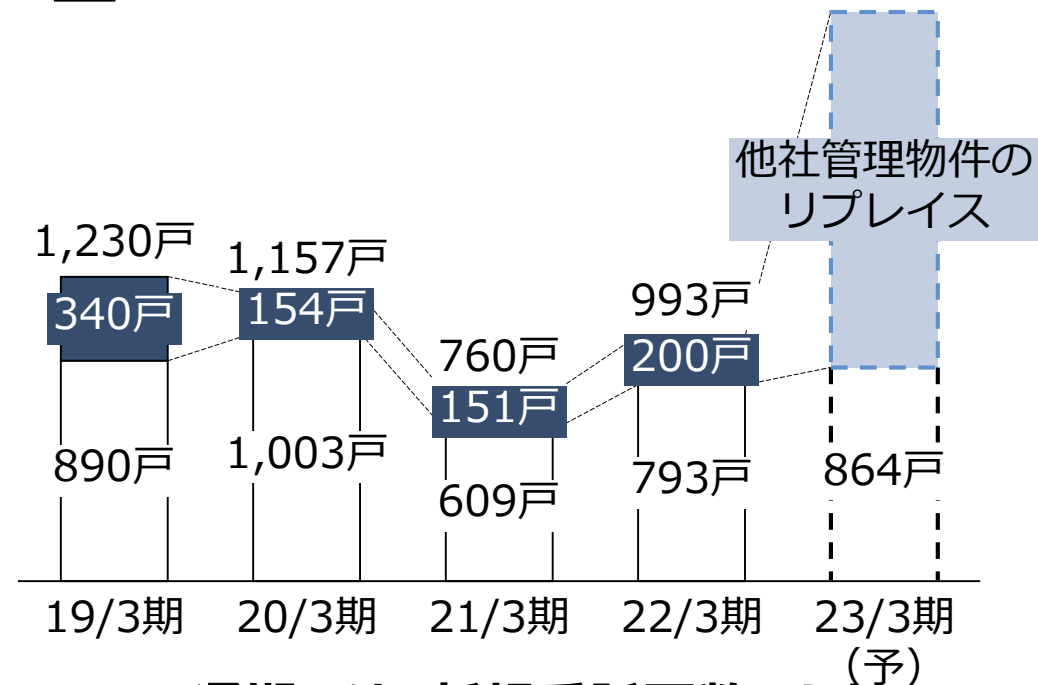
- 自社分譲物件（クリオマンション）
- 他社管理物件（リプレース）



**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



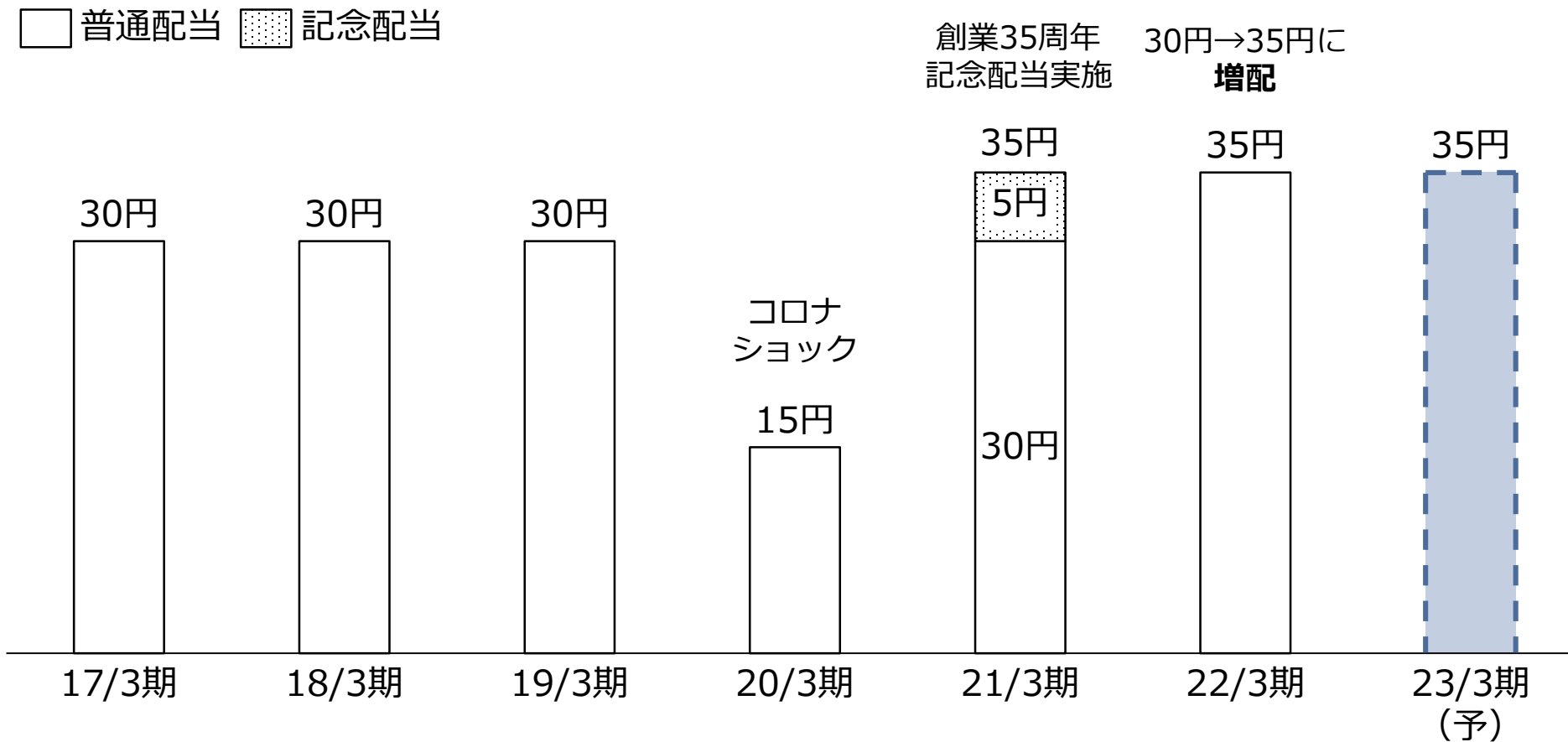
**通期では、新規受託戸数のうち
60%が他社物件のリプレースの計画**

※管理開始ベース

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





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。

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。