

明和地所株式会社 (8869)
2023年3月期 第1四半期 決算説明資料

2022年8月8日

- 業績サマリー P.02
- 2023年3月期 第1四半期 連結業績 P.05
- 分譲事業 P.09
- 流通事業 P.19
- 管理事業 P.22
- 配当金 P.27
- Fact Sheet P.29

業績サマリー

■ 2023年3月期 第1四半期 決算

分譲マンションの引渡しが第4四半期に集中し、第1四半期は前年同期比減収減益

売上高116億円（前年同期比△25億円） 営業利益8億円（同△1億円） 経常利益5億円（同△2億円）

■ 2023年3月期 通期 連結業績予想

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97%契約済（第1四半期末）

配当は、期末に1株当たり35円を予定

■ 分譲事業

仕入高：138億円（前年同期比+55%） → 第2四半期以降の売上材料1,600億円を確保

供給高：122億円（前年同期比+18%） → 翌期以降計上予定の物件を順調に供給開始

契約高：121億円（前年同期比+30%） → 底堅いニーズを背景に好調に推移

通期売上高に対する契約進捗率は97%

■ 流通事業

買取再販・売買仲介ともに前年同期比増収

■ 管理事業

管理戸数43,897戸

安定的に成長

2023年3月期 第1四半期 連結業績

- 売上高は116億円（前年同期比△25億円）
- 営業利益8億円（同△1億円）、経常利益5億円（同△2億円）

（単位：百万円）

	22/3期1Q 実績	23/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高	14,175	11,654	△2,521	△17.8%
売上総利益	2,984	2,971	△13	△0.5%
（売上総利益率）	(21.1%)	(25.5%)	(4.4P)	-
販管費	2,046	2,149	103	5.0%
営業利益	938	822	△116	△12.4%
（営業利益率）	(6.6%)	(7.1%)	(0.4P)	-
営業外収益	23	42	19	82.3%
営業外費用	206	331	124	60.5%
経常利益	755	532	△222	△29.5%
（経常利益率）	(5.3%)	(4.6%)	(△0.8P)	-
特別利益	-	6	6	-
特別損失	2	0	△1	△62.4%
税引前利益	753	538	△214	△28.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	625	475	△150	△24.0%
（当期純利益率）	(4.4%)	(4.1%)	(△0.3P)	-

分譲MS引渡戸数減少
（△82戸）

・供給が順調なことから
広告宣伝費増
クリオ鵜沼海岸グランロワ
クリオ川越大手町
クリオ学芸大学ザ・クラシック
など、翌期以降売上計上物件の
広告
・人件費増

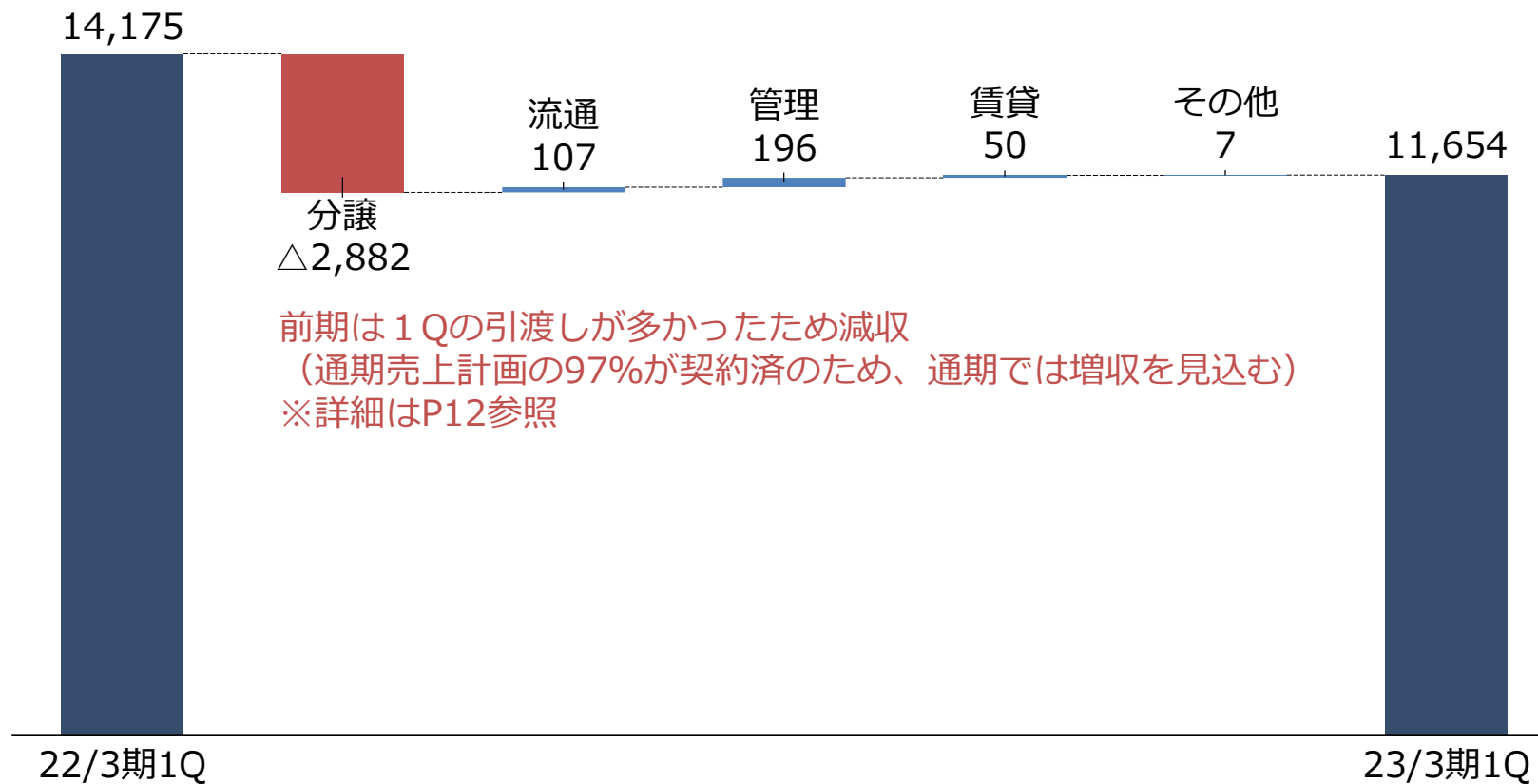
前期に仕入が好調に進捗
したことにより、
借入金利息増

23/3期 通期計画 (2022/5/12公表)	進捗率
61,600	18.9%
15,000	19.8%
(24.4%)	-
10,000	21.5%
5,000	16.4%
(8.1%)	-
-	-
-	-
3,700	14.4%
(6.0%)	-
-	-
-	-
3,100	15.4%
(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1四半期は前年同期比減収

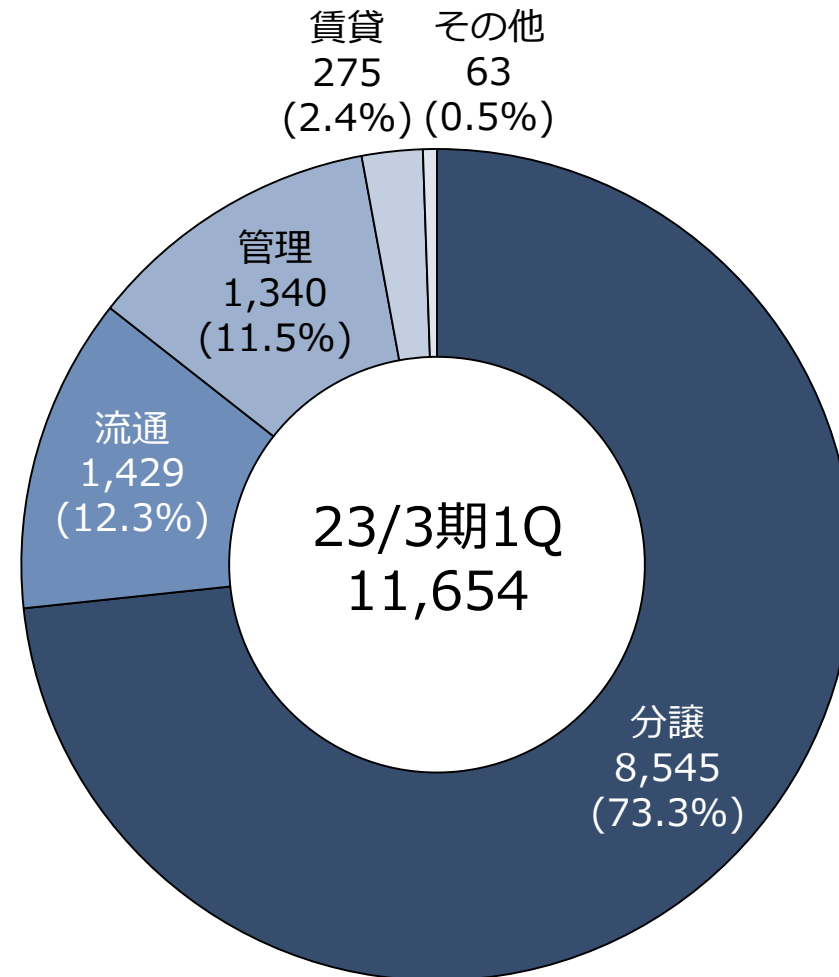
売上高差異要因の分析

(単位：百万円)



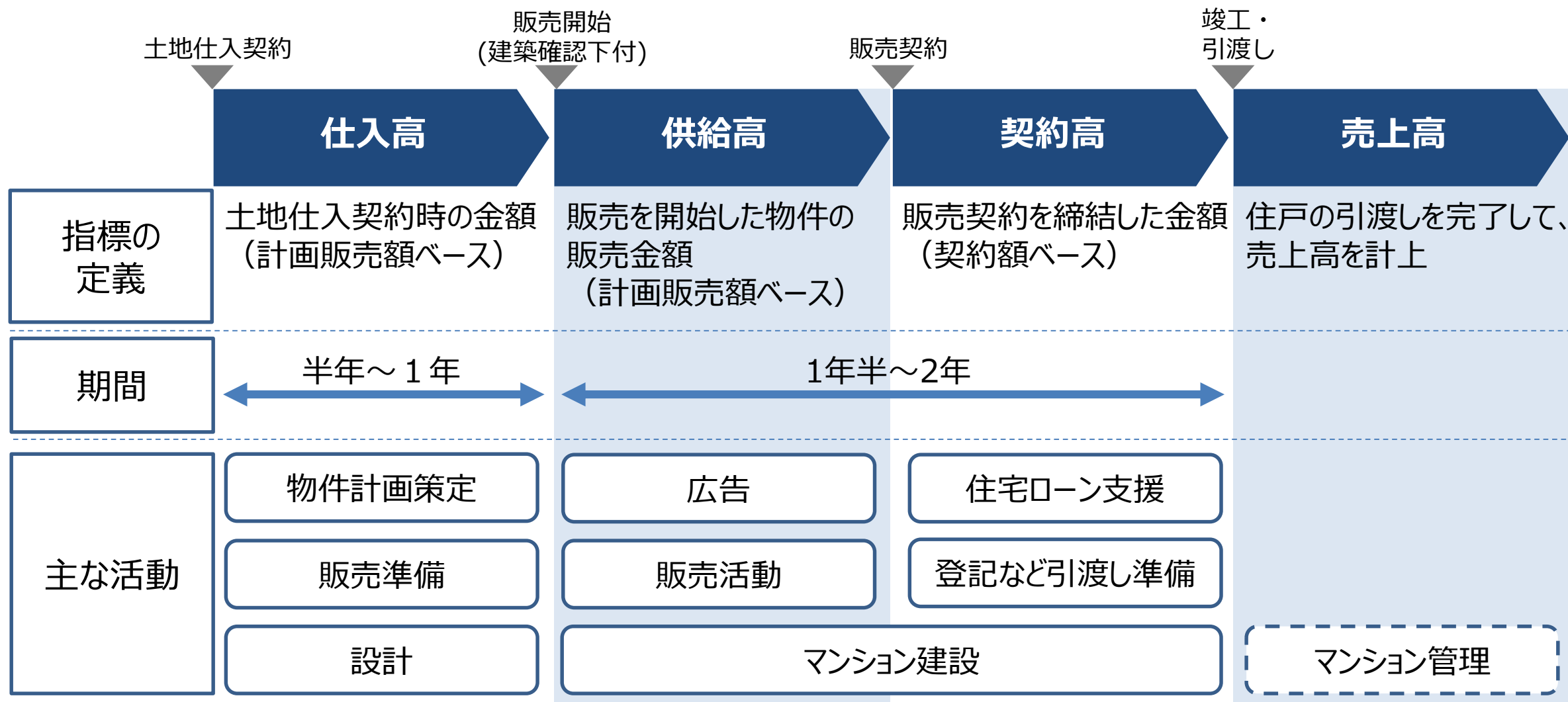
売上高の構成

(単位：百万円)

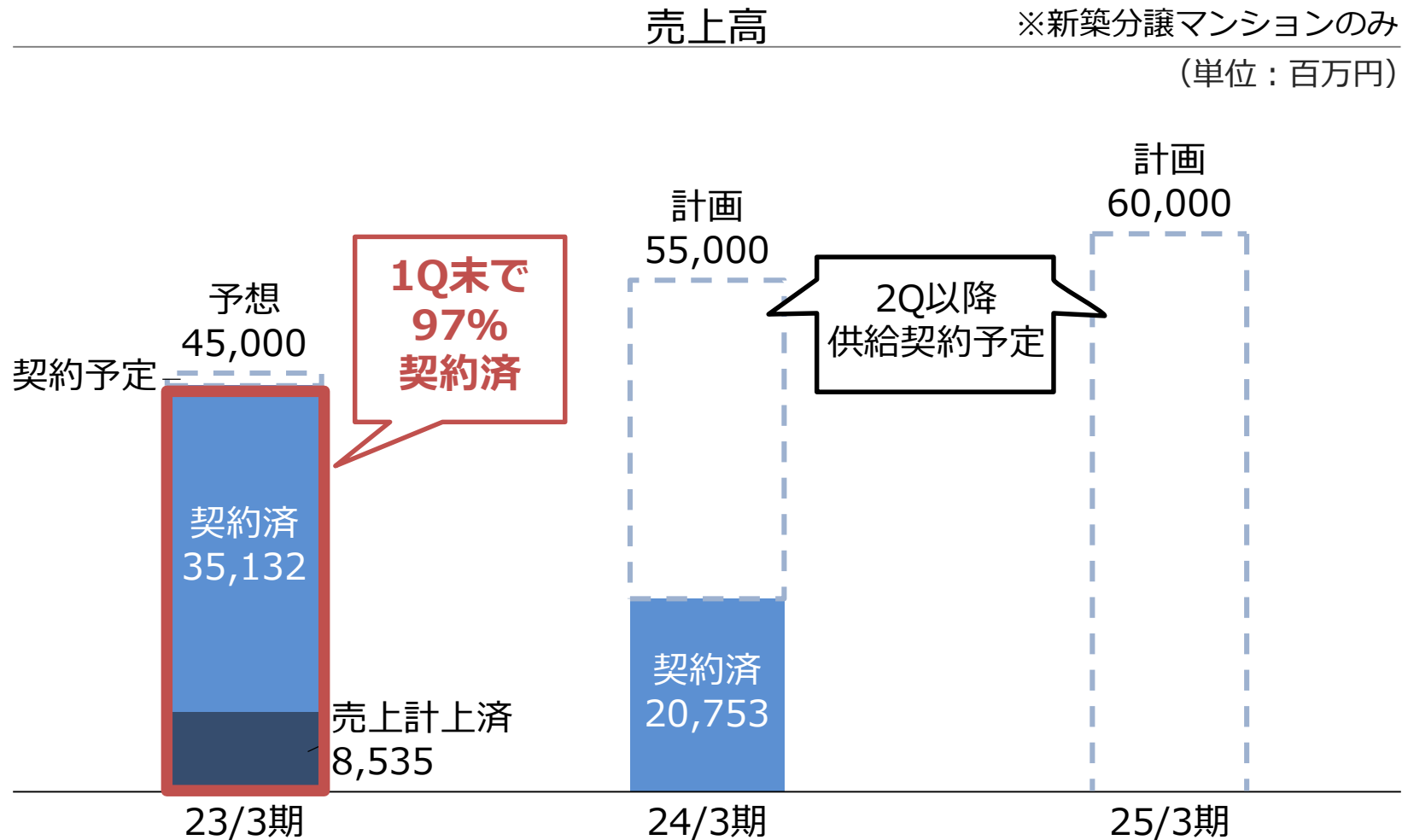


分讓事業

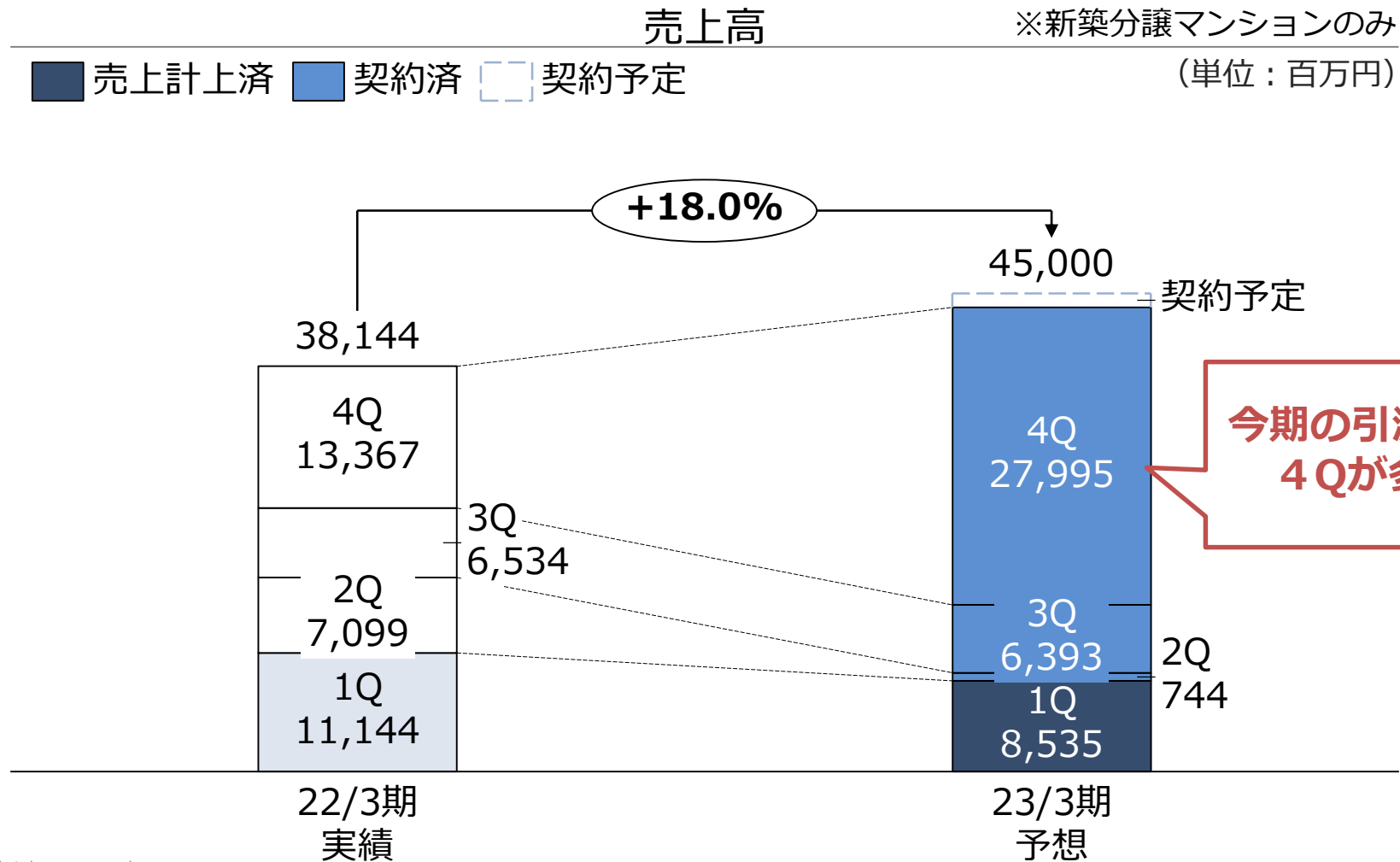
■ 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した



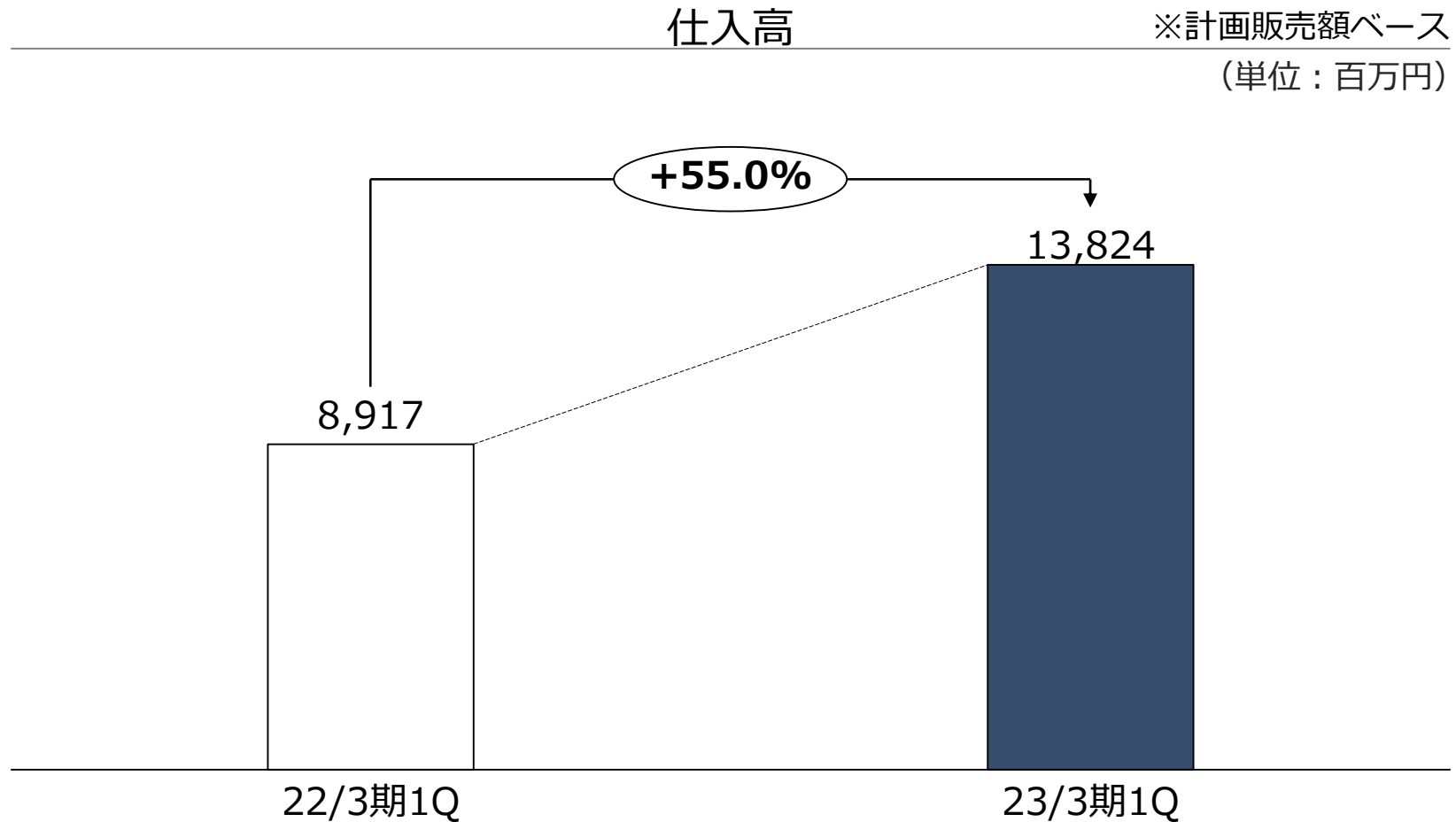
- 第1四半期末時点で、今期の通期売上計画の97%が契約済



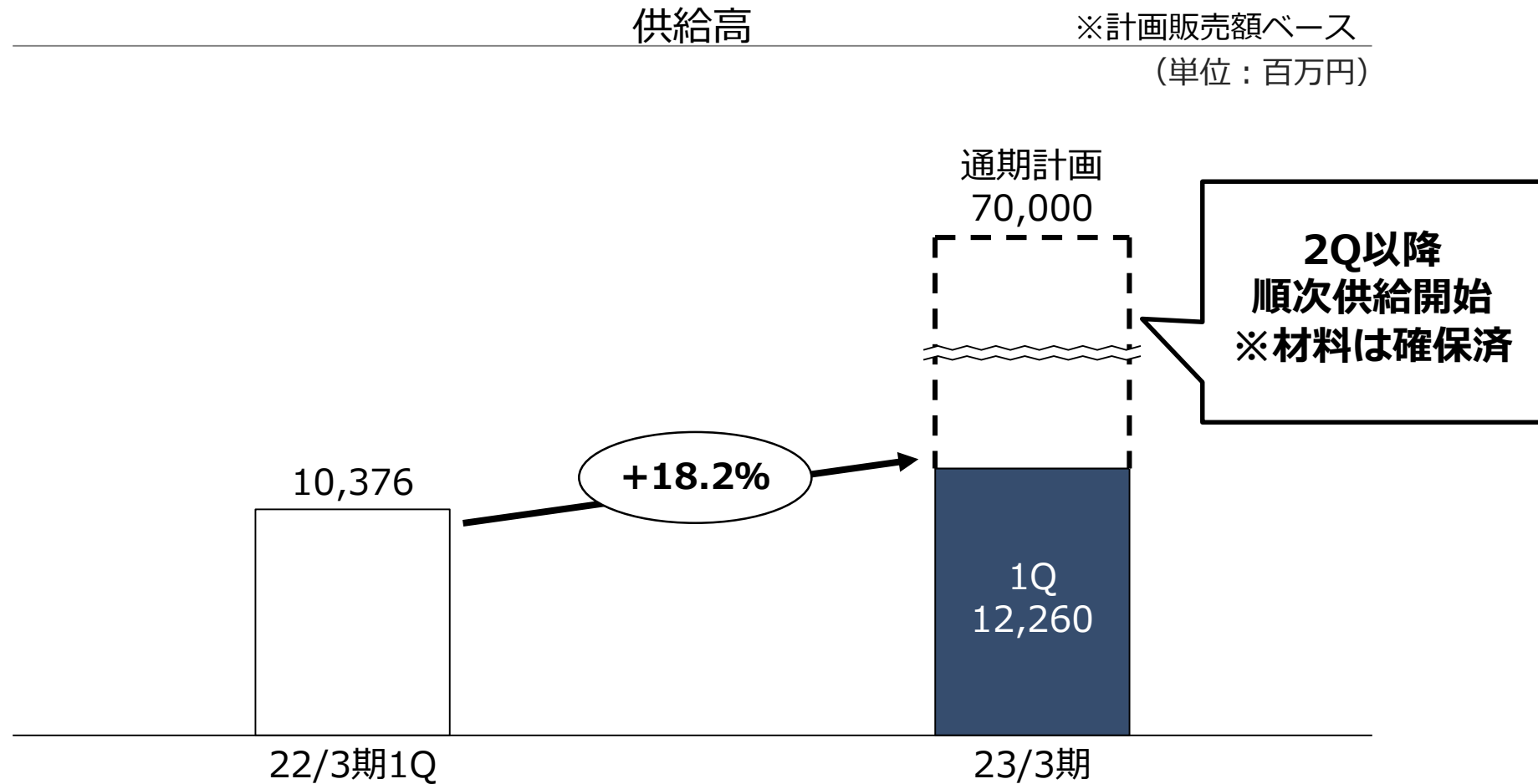
■ 通期売上高450億円（前期比18%増）と増収見込み



- 第1四半期の仕入高は、138億円（前年同期比55%増）と好調



- 第1四半期の供給高は、122億円（前年同期比18%増）と好調



CLiO クリオ鵜沼海岸グランロワ
CLIO KUGENUMAKAIGAN GRAND ROI



神奈川県藤沢市 総戸数28戸
2022年6月販売開始
2023年6月竣工予定

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



神奈川県茅ヶ崎市 総戸数23戸
2022年5月販売開始
2023年3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 総戸数26戸
2022年5月販売開始
2023年8月竣工予定

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



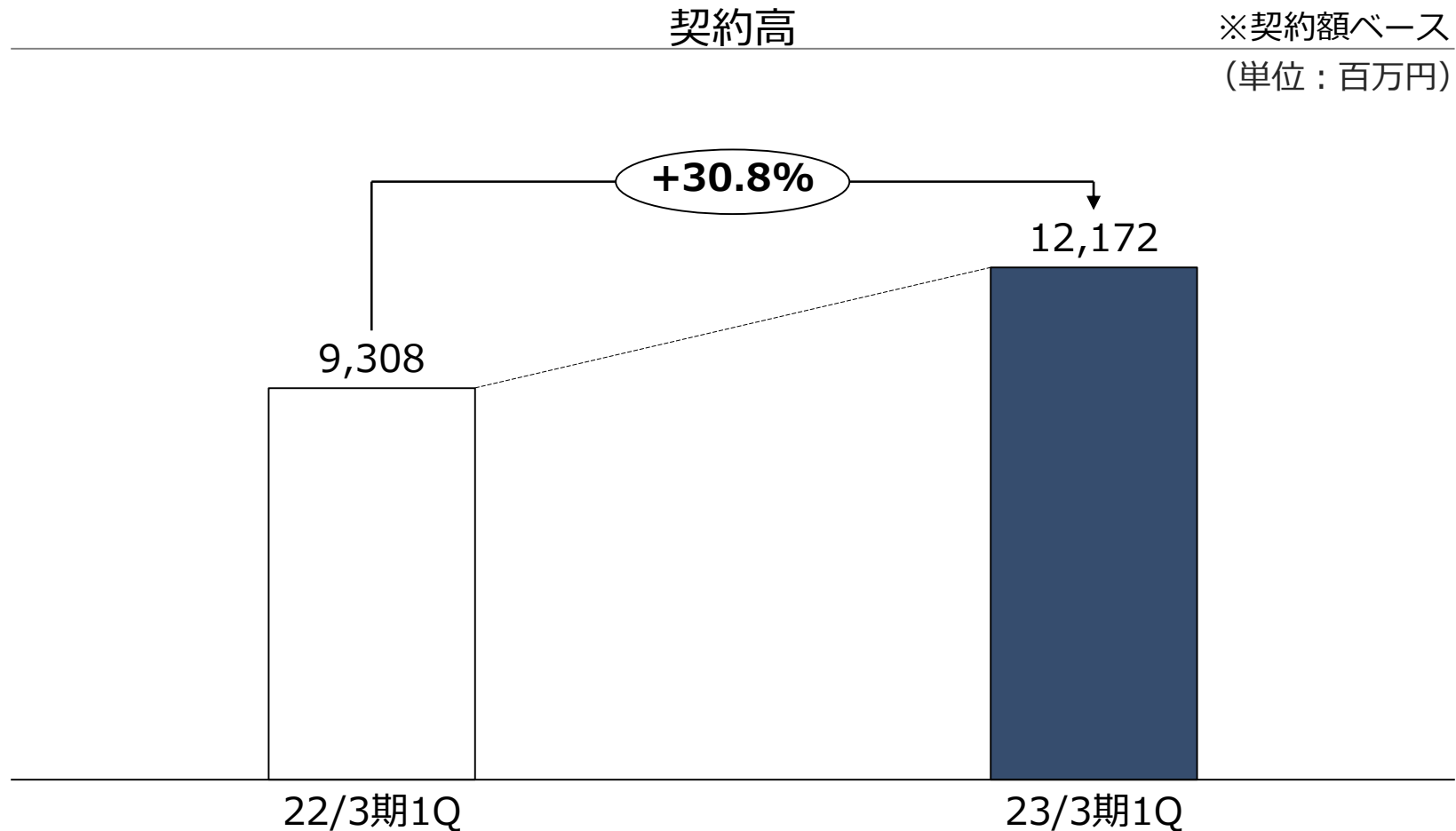
東京都三鷹市 総戸数29戸
2022年6月販売開始
2023年10月竣工予定

CLIO クリオ川越大手町
CLIO KAWAGOE OTEMACHI



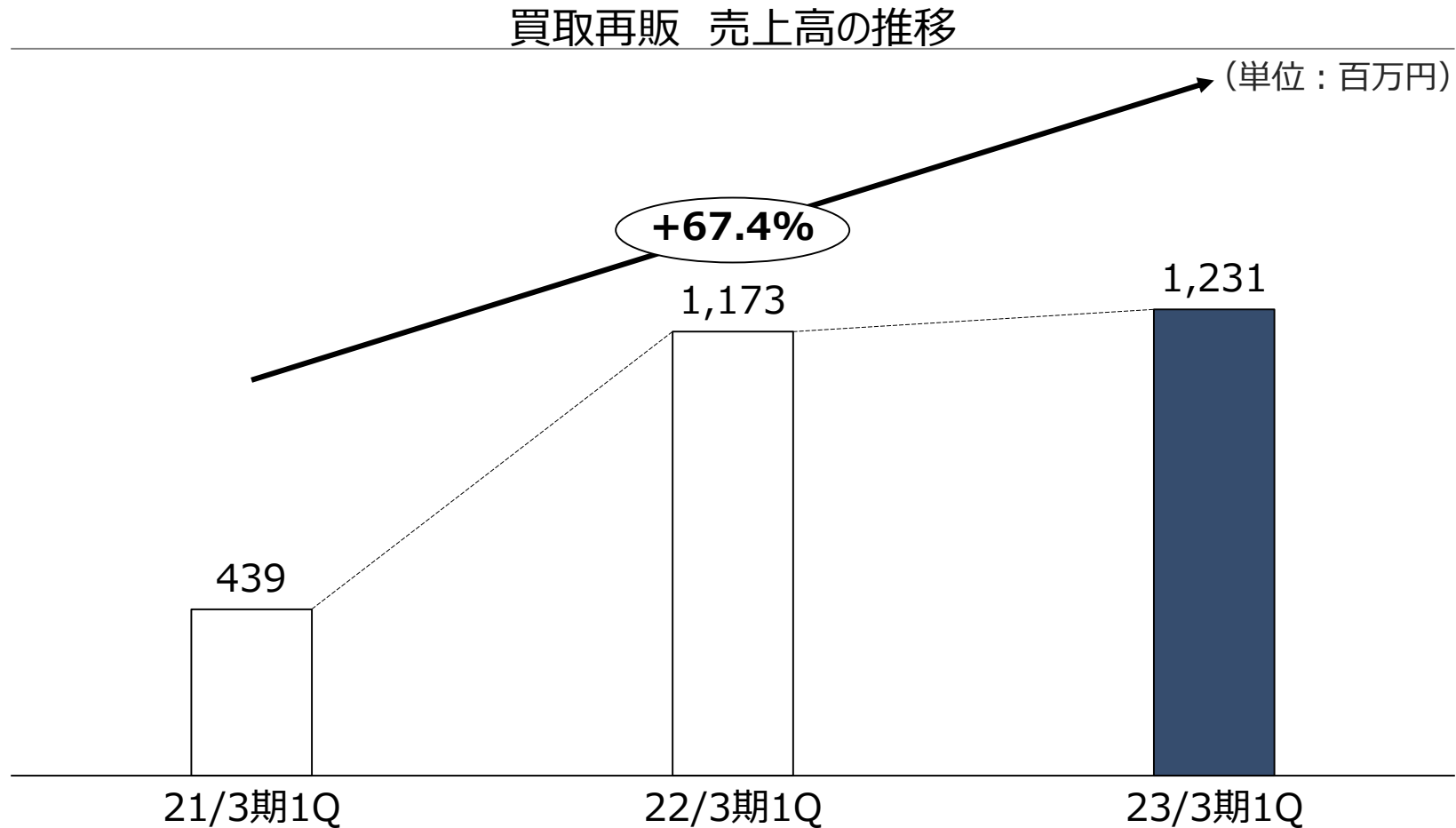
埼玉県川越市 総戸数50戸
2022年5月販売開始
2023年6月竣工予定

- 第1四半期の契約高は、121億円（前年同期比30%増）と好調



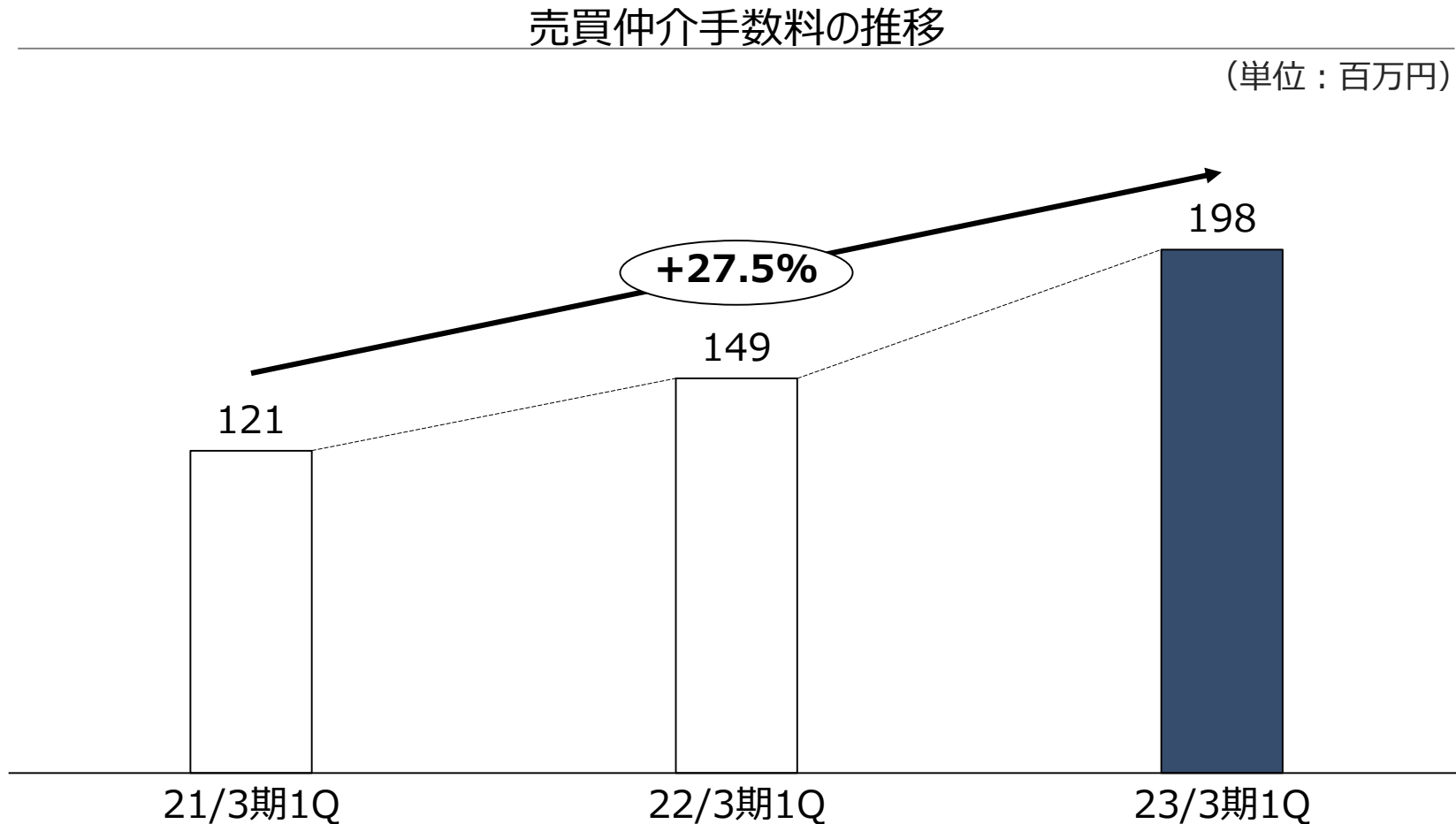
流通事業

- 第1四半期売上高は、12億円とCAGR67%の成長



※CAGR = 年平均成長率

- 第1四半期売上高は、1.98億円とCAGR27.5%の成長



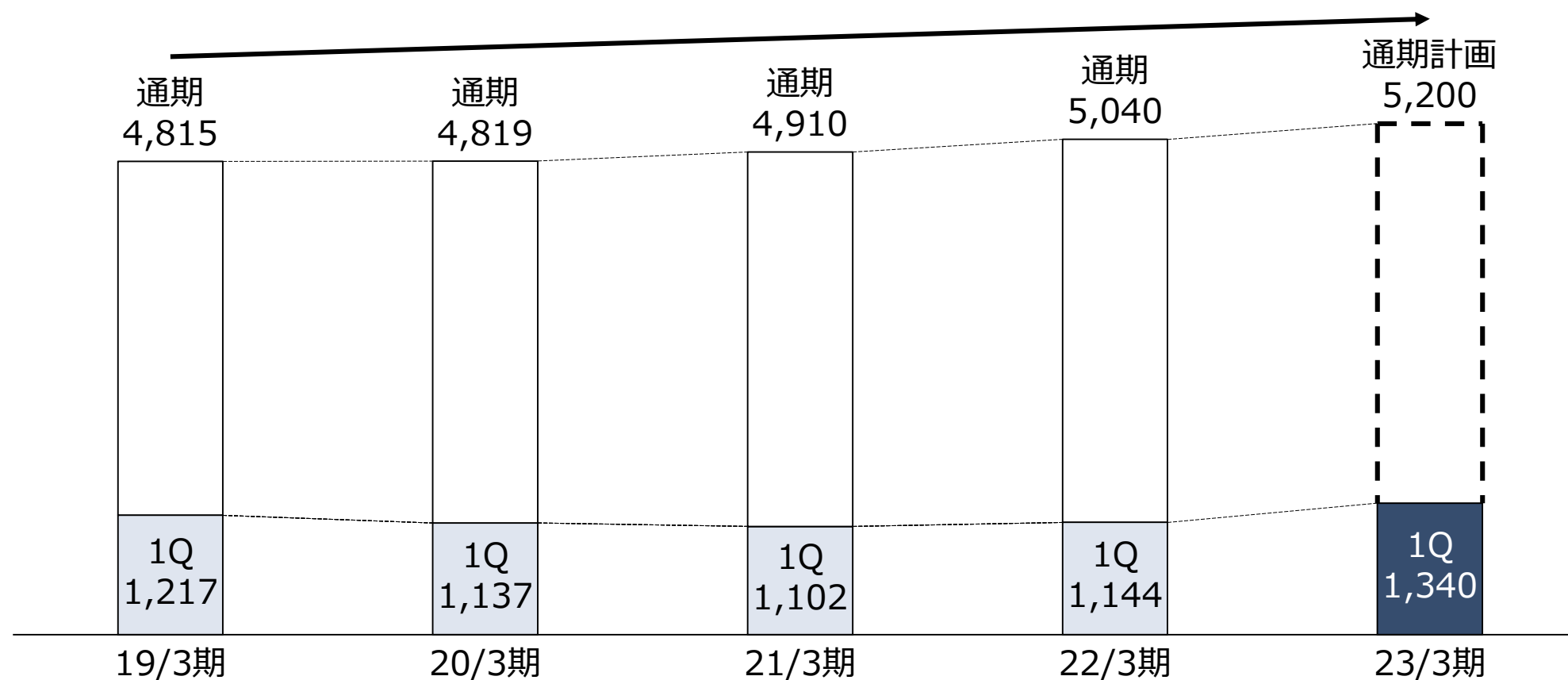
※CAGR = 年平均成長率

管理事業

- 第1四半期売上高は、13.4億円

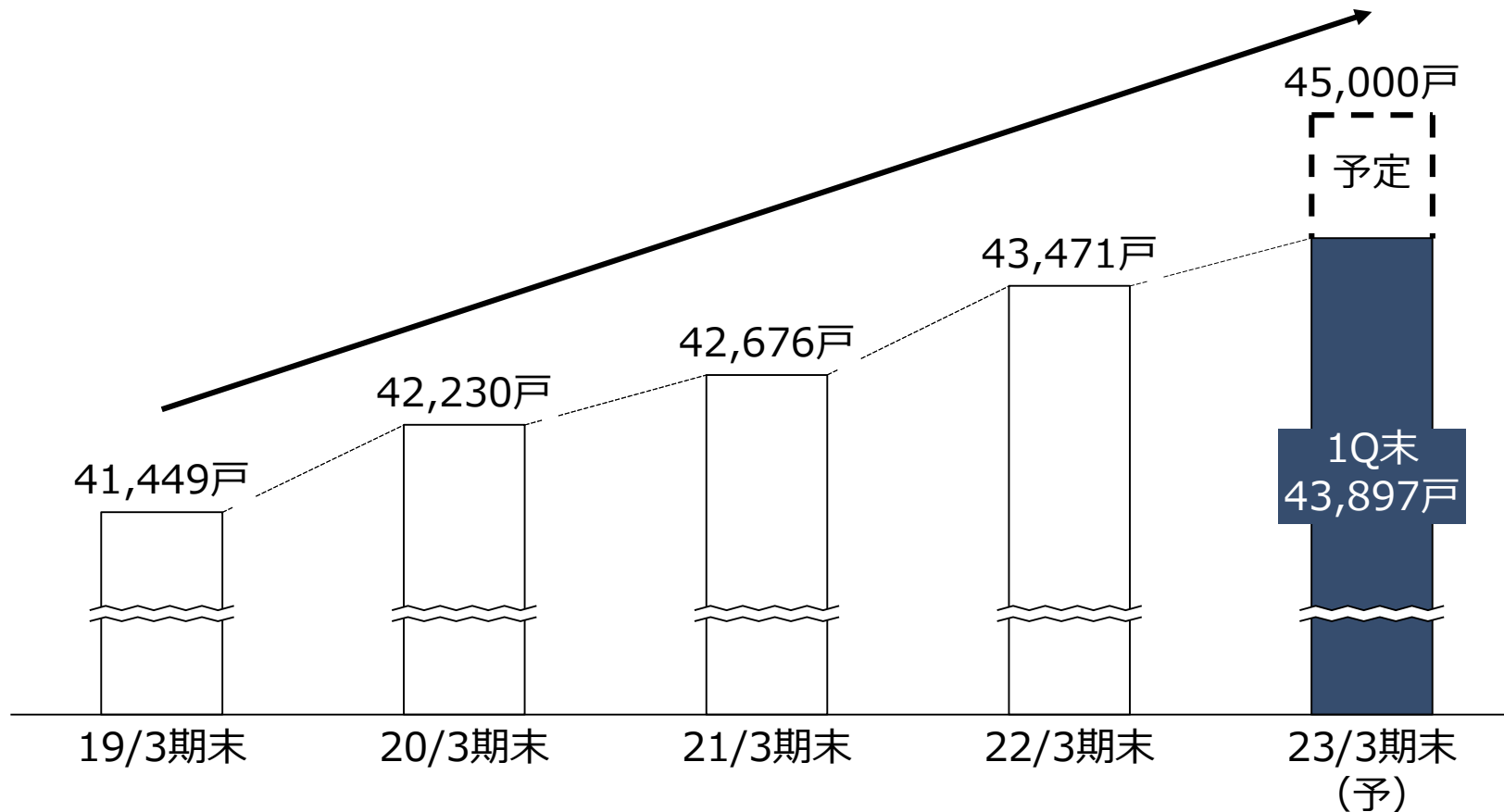
マンション管理事業 売上高の推移

(単位：百万円)



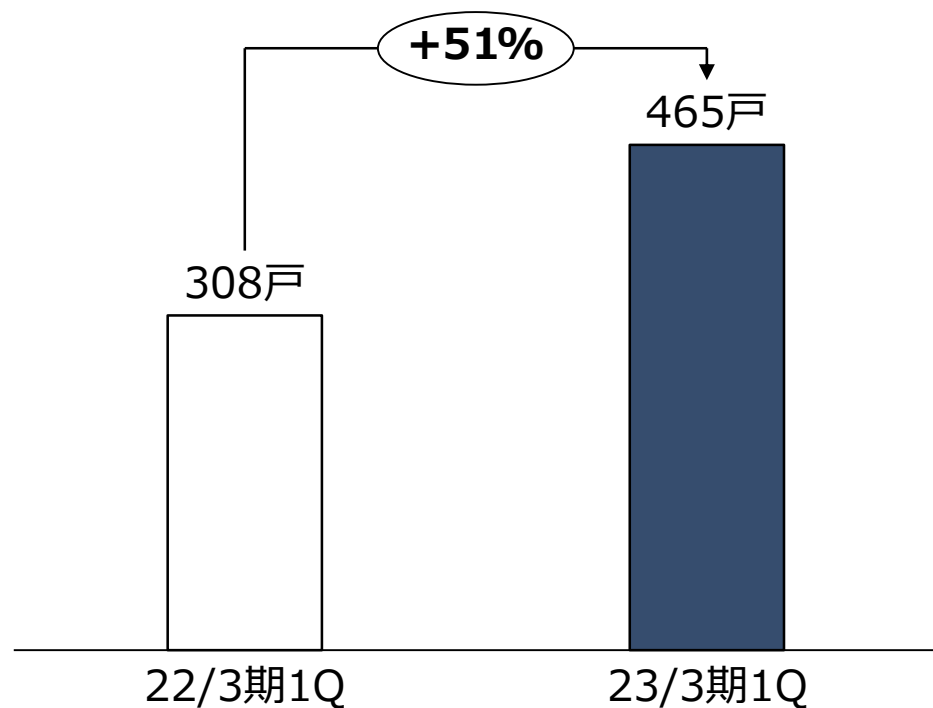
- 管理戸数は第1四半期末時点で、43,897戸まで伸長

管理戸数の推移



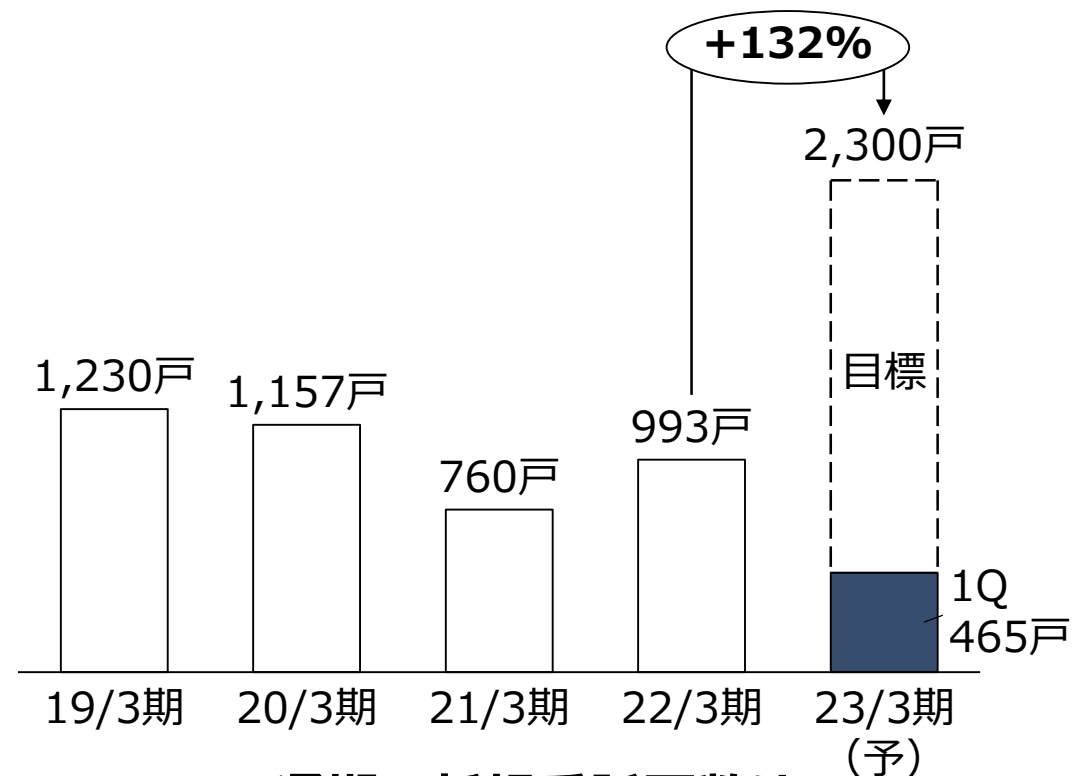
- 今期から新規管理受託戸数は伸びている

1Q管理受託実績



1 Q新規受託戸数は前年同期比51%増

通期管理受託実績推移



**通期の新規受託戸数は
前年同期比132%増の2,300戸を目指す**

※管理開始ベース

■ 明和管理に対する顧客満足度は高い



SUUMO AWARD 2022 首都圏

管理会社の部（100戸未満の部）総合評価 優秀賞

SUUMO AWARD 2022優秀賞を受賞

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



継続意向

92.5%

3年の間
90%超を
継続※

※2020年：93.3% ※2019年：91.3%

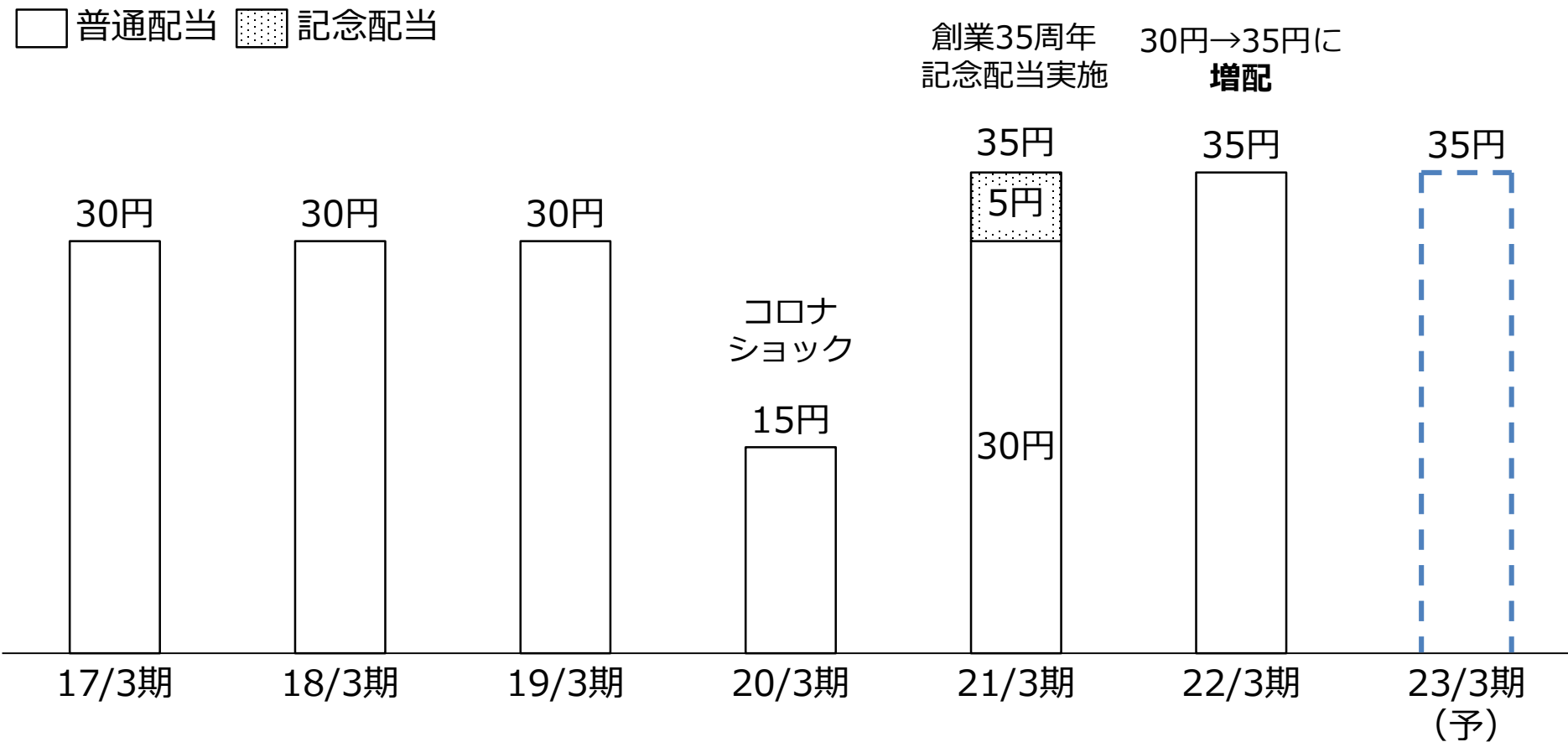
記載のデータは、オリコン顧客満足度®調査が2021年「分譲マンション管理会社 首都圏」調査による「Q.どの程度その企業のサービスを継続したいか」の設問に対し、その結果を「①とても利用し続けたい、②まあ利用し続けたい、③あまり利用し続けたくない、④全く利用し続けたくない」の4段階にまとめ、「 $(①+②) \div (①+②+③+④)$ 」から算出したデータです。この認定ラベルはオリコン顧客満足度®調査が公式表示したことを承認しています。

オリコン顧客満足度ランキングにて 高評価

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1四半期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	22/3期 期末	23/3期 1Q末	増減	増減率
総資産	95,708	96,074	366	0.4%
流動資産	85,838	86,097	258	0.3%
現預金	27,699	25,203	△ 2,495	△9.0%
販売用不動産	8,867	5,570	△ 3,297	△37.2%
仕掛販売用不動産	47,794	54,186	6,391	13.4%
固定資産	9,869	9,977	107	1.1%
有形固定資産	7,662	7,703	40	0.5%
無形固定資産	68	76	7	11.5%
総負債	69,139	69,846	707	1.0%
有利子負債	48,770	50,535	1,765	3.6%
その他負債	20,369	19,310	△ 1,058	△5.2%
純資産	26,568	26,227	△ 341	△1.3%
自己資本比率	27.8%	27.3%	△0.5P	—

(単位：百万円)

	22/3期1Q 実績	23/3期1Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期計画	進捗率
売上高	12,751	9,975	△2,775	△21.8%	55,050	18.1%
分譲マンション	11,144	8,535	△2,608	△23.4%	45,000	19.0%
引渡戸数	232戸	150戸	△82戸	△35.3%	830戸	18.1%
土地・建物	270	—	△270	△100.0%	—	—
買取再販	1,173	1,231	58	5.0%	7,230	17.0%
引渡戸数	25戸	22戸	△3戸	△12.0%	160戸	13.8%
売買仲介手数料	149	198	48	32.7%	770	25.7%
取扱件数	139件	135件	△4件	△2.9%	640件	21.1%
ウェルスソリューション	—	—	—	—	2,000	0.0%
その他	13	9	△3	△28.3%	50	18.0%

〈売上総利益率〉

分譲マンション	17.9%	21.2%	3.3P	—	22.0%	—
買取再販	16.7%	16.3%	△0.4P	—	14.0%	—

分譲事業 売上先行指標 (KPI)

(単位：百万円)

	22/3期1Q 実績	23/3期1Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期計画	進捗率
仕入高	8,917	13,824	4,906	55.0%	70,000	19.7%
分譲マンション	8,917	13,824	4,906	55.0%	70,000	19.7%
土地・建物	—	—	—	—	—	—
供給高	10,376	12,260	1,884	18.2%	70,000	17.5%
分譲マンション	10,376	12,079	1,703	16.4%	70,000	17.3%
戸数	225戸	151戸	△74戸	△32.9%	1,200戸	12.6%
土地・建物	—	180	180	—	—	—
契約高	9,308	12,172	2,864	30.8%	60,000	20.3%
分譲マンション	9,308	11,191	2,683	28.8%	60,000	20.0%
戸数	197戸	218戸	21戸	10.7%	1,100戸	19.8%
土地・建物	—	180	180	—	—	—

(單位：百萬円)

		22/3期1Q 実績	23/3期1Q 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	37戸	46戸	9戸	24.3%	150戸	30.7%
	契約高	666	975	309	46.4%	7,230	13.5%
	戸数	16戸	21戸	5戸	31.3%	160戸	13.1%
売買仲介	売買仲介手数料	149	198	48	32.7%	770	25.7%
	取扱件数	139件	135件	△4件	△2.9%	640件	21.1%

(単位：百万円)

	22/3期1Q 実績	23/3期1Q 実績	増減	増減率	23/3期 通期計画	進捗率
売上高	1,144	1,340	196	17.1%	5,200	25.8%
管理委託料収入	1,035	1,066	31	3.0%	4,200	25.4%
工事関連	105	252	146	139.3%	850	29.7%
その他	3	21	17	521.0%	50	42.9%

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。