

明和地所株式会社 (8869)  
2025年3月期 第2四半期 決算説明資料

2024年11月11日

- **第2四半期の連結業績は、前年同期比で増収増益**
  - 売上高+15.9% 営業利益+56.9% 経常利益+82.0% 中間純利益+48.0%
- **2025年3月期については、通期業績予想・配当予想ともに変更なし**
  - **配当金は1株当たり40円を予想**
- **中期経営計画2027の達成に向け、各事業は順調に進捗している**
  - **分譲事業は、2025年3月期については売上目標に対して9割の進捗**
  - **分譲事業の売上材料は、厳選した仕入を行いながらも、  
計画期間中（2027年3月期まで）の目標分を確保済**
  - **流通事業 買取再販は、足元では2025年3月期の売上目標を上回る材料を確保済**
  - **流通事業 ウェルスソリューションは、計画期間中の売上材料の確保を順調に進めている**

- 2025年3月期 第2四半期 連結業績
- 分譲事業
- 流通事業
- 管理事業
- 中期経営計画2027の進捗状況
- Fact Sheet

# 2025年3月期 第2四半期 連結業績

## ■ 2025年3月期 第2四半期 連結決算

- 流通事業の拡大、分譲マンションの引渡し戸数増加により**前年同期比で増収増益**
  - **売上高348億円**（前年同期比+15.9%） **営業利益27億円**（同+56.9%）  
**経常利益21億円**（同+82.0%） **中間純利益16億円**（同+48.0%）

## ■ 2025年3月期 通期 連結業績予想

- 前回公表から変更なし
  - **売上高790億円** **営業利益47億円** **経常利益36億円** **当期純利益25億円**
  - 分譲マンションは通期売上計画に対し**91%の進捗**（第2四半期末時点）
- 配当金は1株当たり**40円**を予想（変更なし）

- 分譲事業は、底堅いニーズを背景に、**通期計画達成に向け着実に進捗した**
  - 分譲マンションは通期売上計画に対し91%の進捗（第2四半期末時点）
  - 厳選した仕入を行い、仕入高は前年同期比で減少
- 流通事業は、**買取再販・売買仲介ともに前年同期を約4割上回った**
  - 富裕層向けのウェルスソリューション事業では、賃貸マンション等4物件の引渡しを完了
- 管理事業は、高い顧客満足度を背景に、**他社管理物件のリプレイスが好調で、業績は堅調に推移した**

- 売上高は348億円（前年同期比+47億円）
- 営業利益27億円（同+9億円）、経常利益21億円（同+9億円）

（単位：百万円）

	24/3期2Q 実績（連結）	25/3期2Q 実績（連結）	増減	増減率	25/3期 通期予想 (2024/5/13公表)	進捗率
売上高	30,048	34,825	4,776	15.9%	79,000	44.1%
売上総利益 (売上総利益率)	6,847 (22.8%)	8,135 (23.4%)	1,288 (0.6P)	18.8% —	16,400 (20.8%)	49.6% —
販管費	5,123	5,431	307	6.0%	11,700	46.4%
営業利益 (営業利益率)	1,723 (5.7%)	2,704 (7.8%)	980 (2.0P)	56.9% —	4,700 (5.9%)	57.5% —
営業外収益	71	99	28	39.5%	—	—
営業外費用	606	640	34	5.6%	—	—
経常利益 (経常利益率)	1,188 (4.0%)	2,162 (6.2%)	974 (2.3P)	82.0% —	3,600 (4.6%)	60.1% —
特別利益	144	162	18	12.8%	—	—
特別損失	71	0	△71	△100.0%	—	—
税引前利益	1,261	2,325	1,064	84.4%	—	—
親会社株主に帰属する 中間純利益 (中間純利益率)	1,110 (3.7%)	1,644 (4.7%)	533 (1.0P)	48.0% —	2,500 (3.2%)	65.8% —

# 売上高の増減要因（セグメント別）

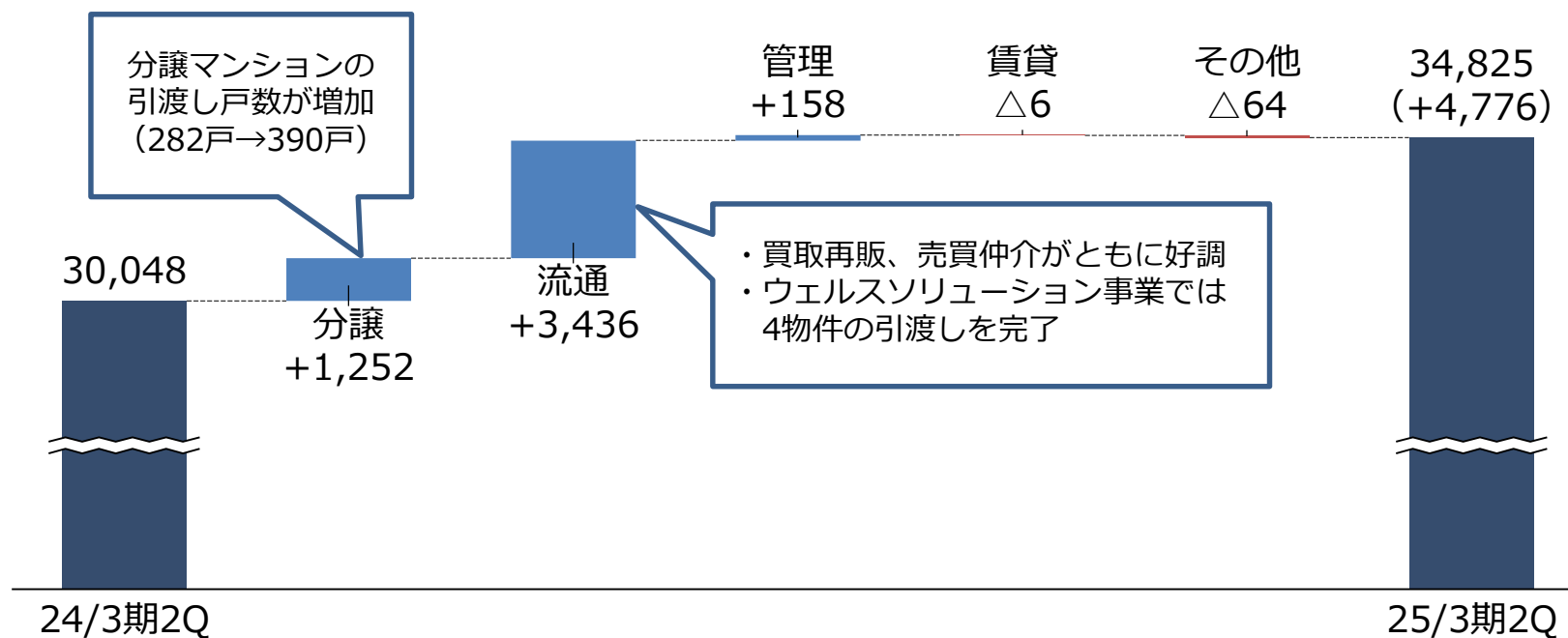
- 強化している流通事業での大幅な増収
- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加したことにより増収

## 売上高増減要因の分析

■ 増収要因

■ 減収要因

(単位：百万円)



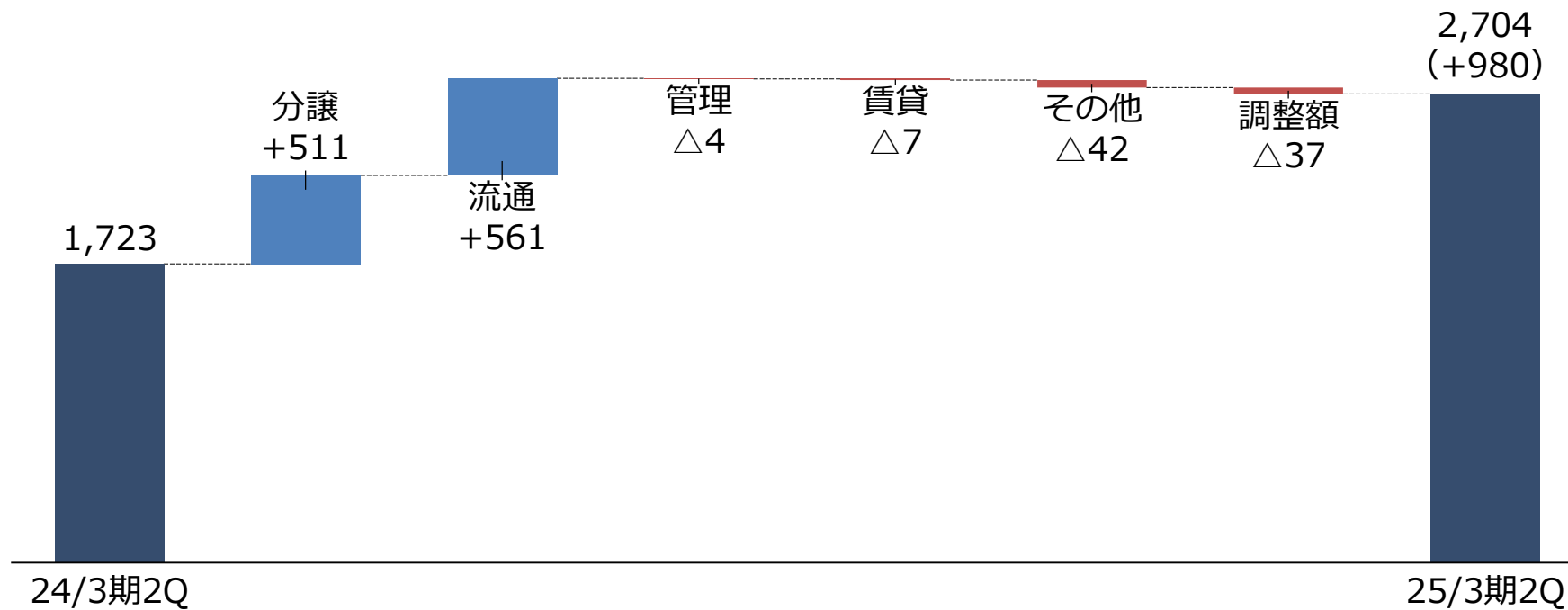


# 営業利益の増減要因（セグメント別）

- 強化している流通事業において増益
- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加したことにより増益

## 営業利益増減要因の分析

■ 増益要因 ■ 減益要因 (単位：百万円)



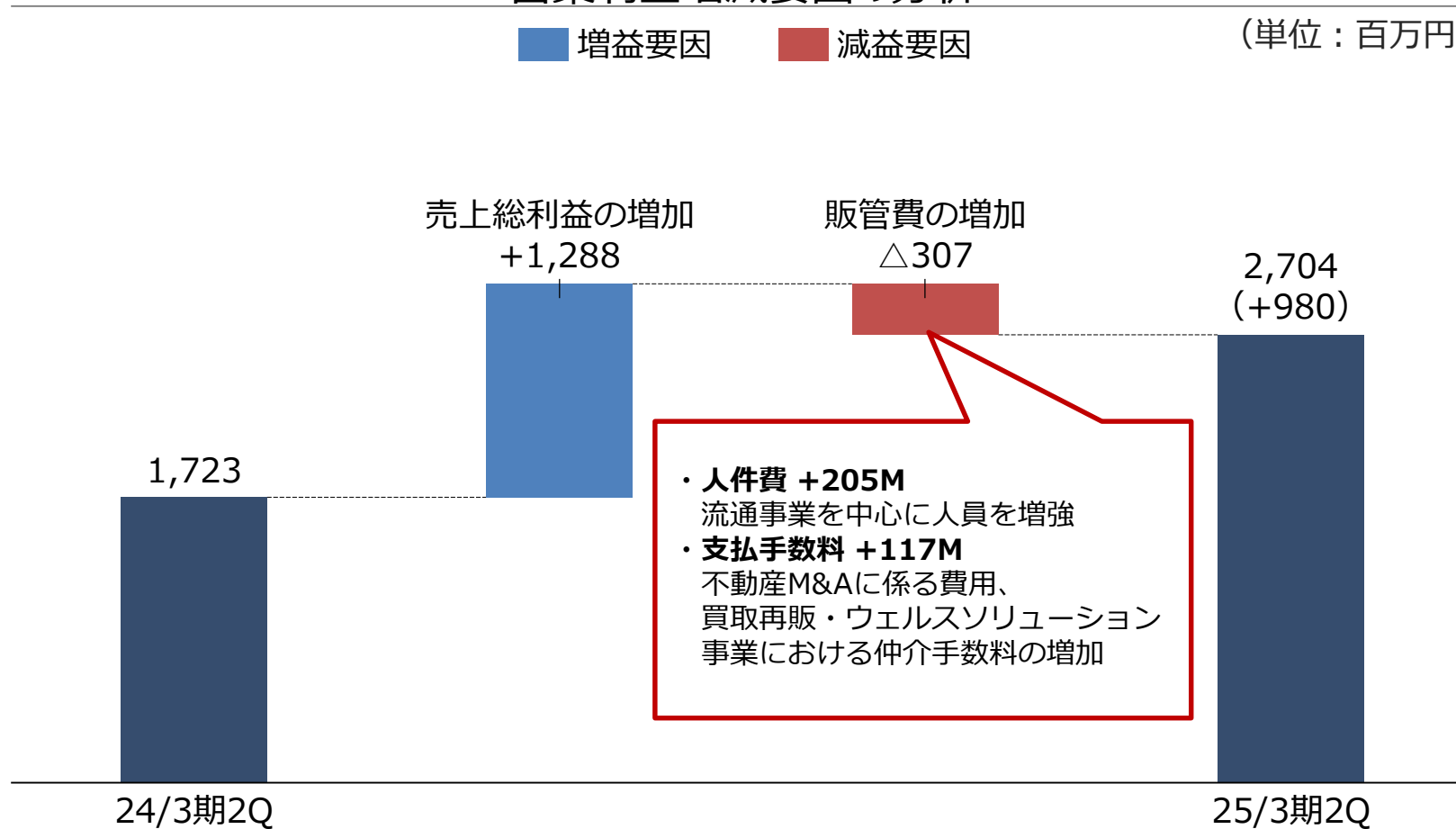
- 売上総利益の増加が、販売力強化を目的とした販管費の増加分をカバーし、営業利益は増益となった

## 営業利益増減要因の分析

■ 増益要因

■ 減益要因

(単位：百万円)



- 2025年3月期の配当金は、1株当たり40円を予想（期初予想から変更なし）

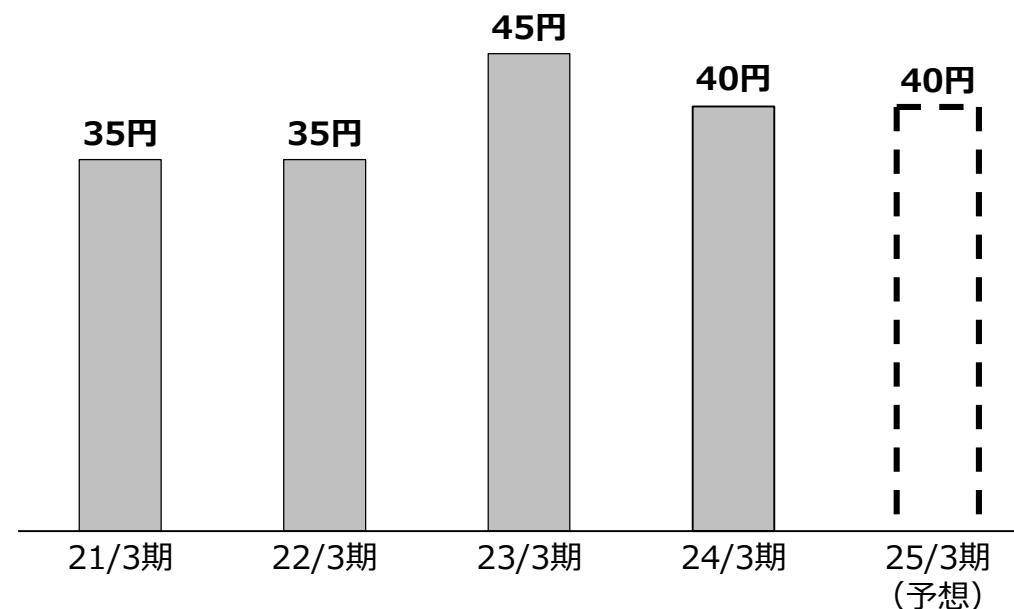
## 配当の基本的な考え方

引続き株主価値の向上に努め、財務体質強化のための内部留保充実と両立させつつ、安定した配当等を継続的に実施してまいります。

中期経営計画2027期間中については、配当性向30%を目処とした株主還元を目指します。

## 配当金の推移

■ 一株当たりの配当金実績（円）  
□ 一株当たりの配当金予定（円）



- 株式流動性の向上を目的に、株主優待制度を実施している
- 毎年3月31日時点の保有株式数に応じ、株主優待ポイントを贈呈

保有株式数に応じた**株主優待ポイント**を贈呈

保有株式数	優待ポイント数
600株～699株	4,000ポイント
700株～799株	6,000ポイント
800株～1,499株	12,000ポイント
1,500株～1,999株	20,000ポイント
2,000株～2,499株	25,000ポイント
2,500株～2,999株	30,000ポイント
3,000株以上	50,000ポイント

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

- 「明和地所プレミアム優待倶楽部」詳細はこちら  
<https://meiwajisyo.premium-yutaiclub.jp/>

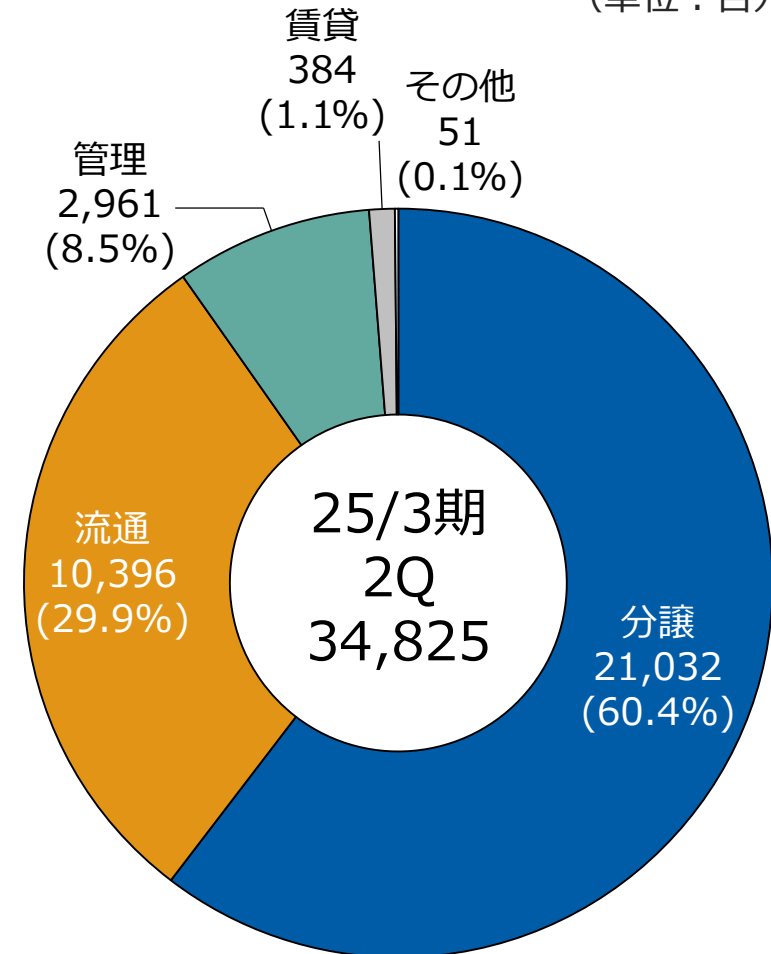
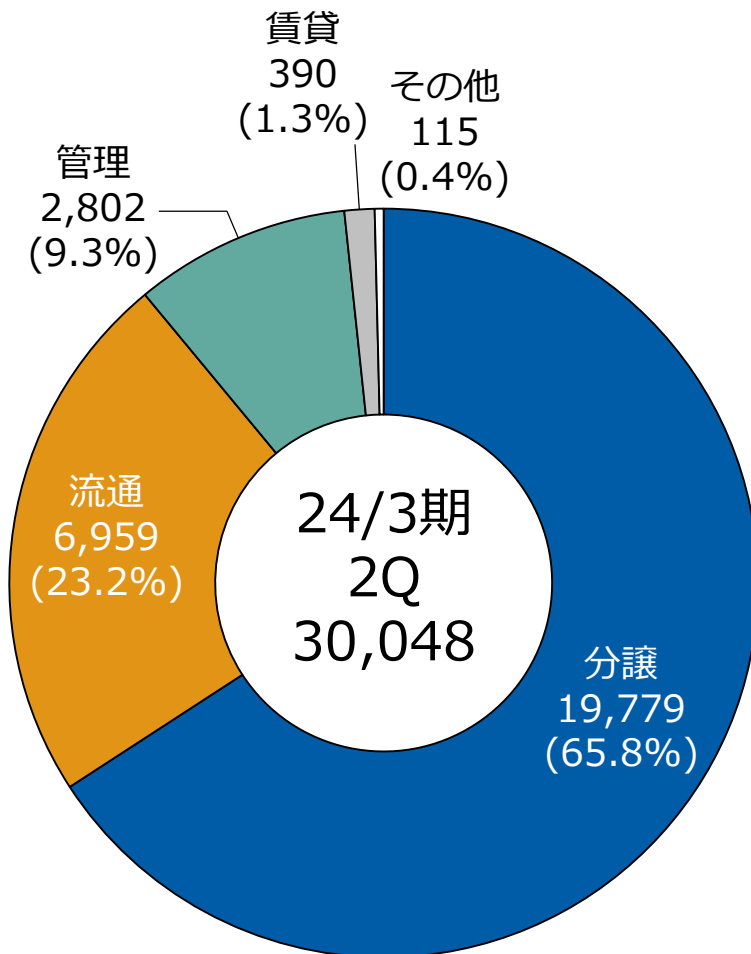


## ■ 分譲事業、流通事業、管理事業、賃貸事業、その他事業の5セグメント

事業セグメント	事業内容
分譲事業	マンション等の開発・分譲
流通事業	不動産売買仲介、買取再販、リノベーション事業、ウェルスソリューション事業
管理事業	マンション等の総合管理、マンション等の管理員・清掃業務、リフォーム事業
賃貸事業	マンション等の賃貸、賃貸管理
その他事業	インテリア用品及び住設機器の企画・販売住宅ローン、広告代理業務

## セグメント別売上高の構成

(単位：百万円)



# 【参考】セグメント利益の構成

## セグメント利益の構成

(単位：百万円)

セグメント	24/3期2Q 実績	25/3期2Q 実績	増減	増減率
分譲事業	1,301	1,812	511	39.3%
流通事業	347	909	561	161.5%
管理事業	187	182	△ 4	△2.4%
賃貸事業	151	143	△ 7	△5.1%
その他事業	48	5	△ 42	△87.9%
調整額	△312	△350	△37	—
営業利益	1,723	2,704	980	56.9%

# 分讓事業



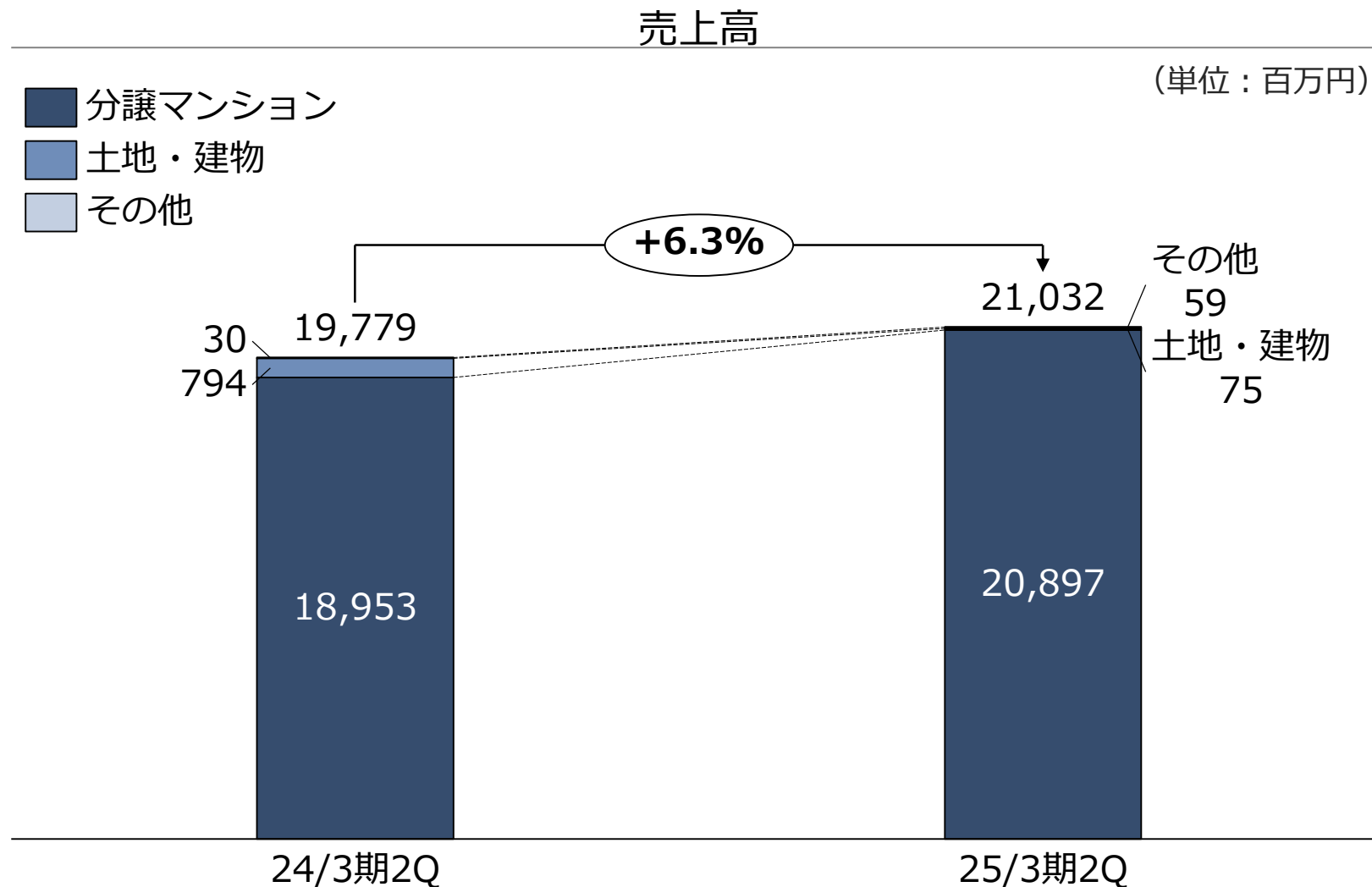
- **業績：売上高210億円（前年同期比+6.3%）、セグメント利益18億円（同+39.3%）**
  - 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加（282戸→390戸）
- **仕入高：101億円（前年同期比△44.2%）**
  - 好立地に厳選した仕入を行った
  - 上記以外に、土地・建物及びウェルスソリューション事業向けの仕入226億円を実施
- **供給高：183億円（前年同期比△14.8%）**
  - 翌期以降の売上計上物件の供給を行っている
  - 一部物件の供給が遅れ、第3四半期以降へずれ込み
- **契約高：267億円（前年同期比+41.3%）**
  - 底堅いニーズを背景に、新規供給物件の販売が好調に進捗した

## ■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	24/3期2Q 実績	25/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	19,779	21,032	1,252	6.3%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	19,779	21,032	1,252	6.3%
セグメント利益	1,301	1,812	511	39.3%

- 第2四半期売上高は210億円（前年同期比+6.3%）

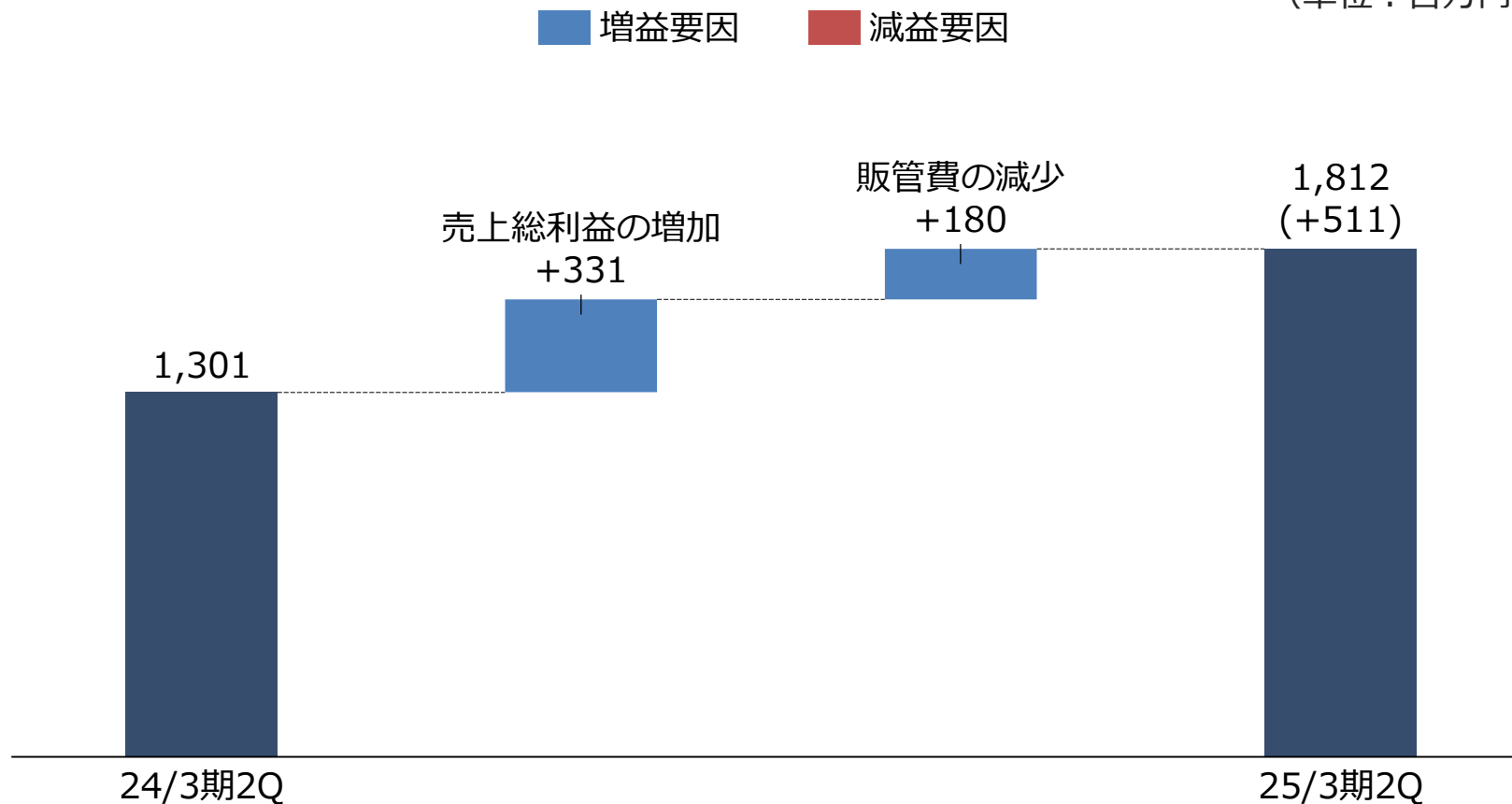


# 分譲事業 セグメント利益

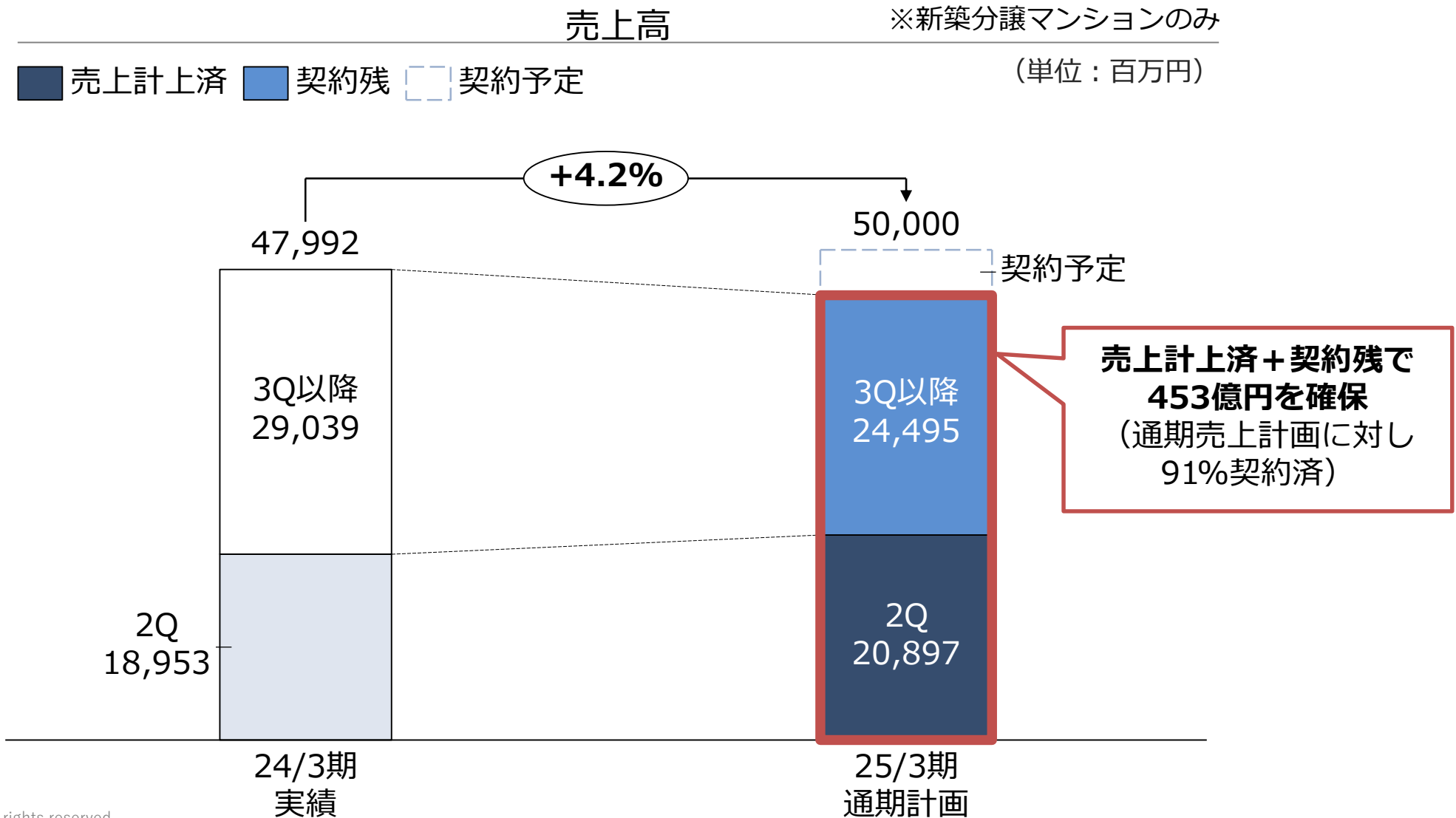
- 分譲マンションの引渡し戸数の増加による売上総利益の増加と、  
販管費の圧縮により前年同期比で増益

## セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



## ■ 通期売上高500億円（前期比+4.2%）と増収見込み



- 高付加価値の物件を開発し、引渡した

**CLIO** クリオ藤沢善行グランヒルコート  
CLIO FUJISAWA ZENGYO GRAND HILL COURT



低炭素建築物

神奈川県藤沢市 総戸数58戸  
2024年9月引渡し

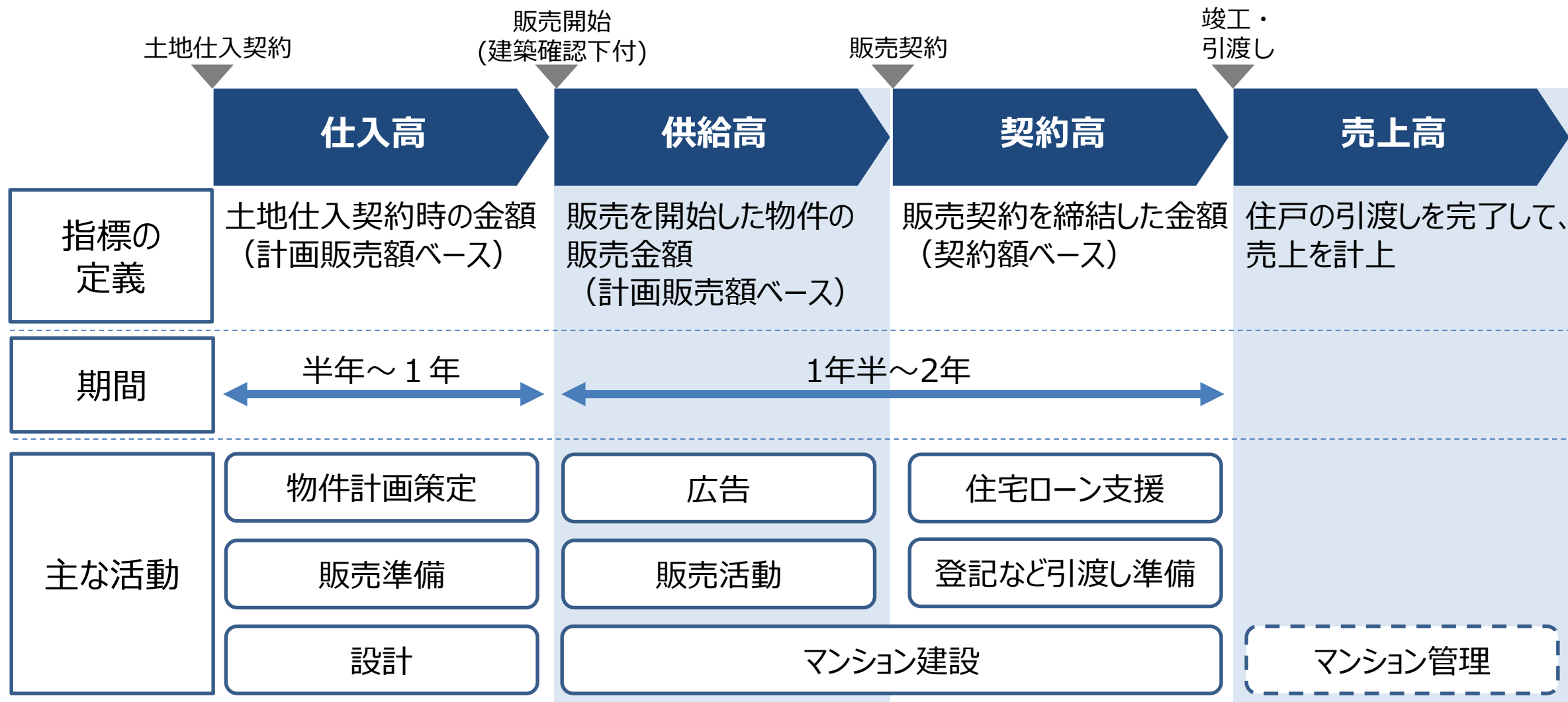
**CLIO** クリオ福岡博多ミッドグレイス  
CLIO FUKUOKA HAKATA MID GRACE



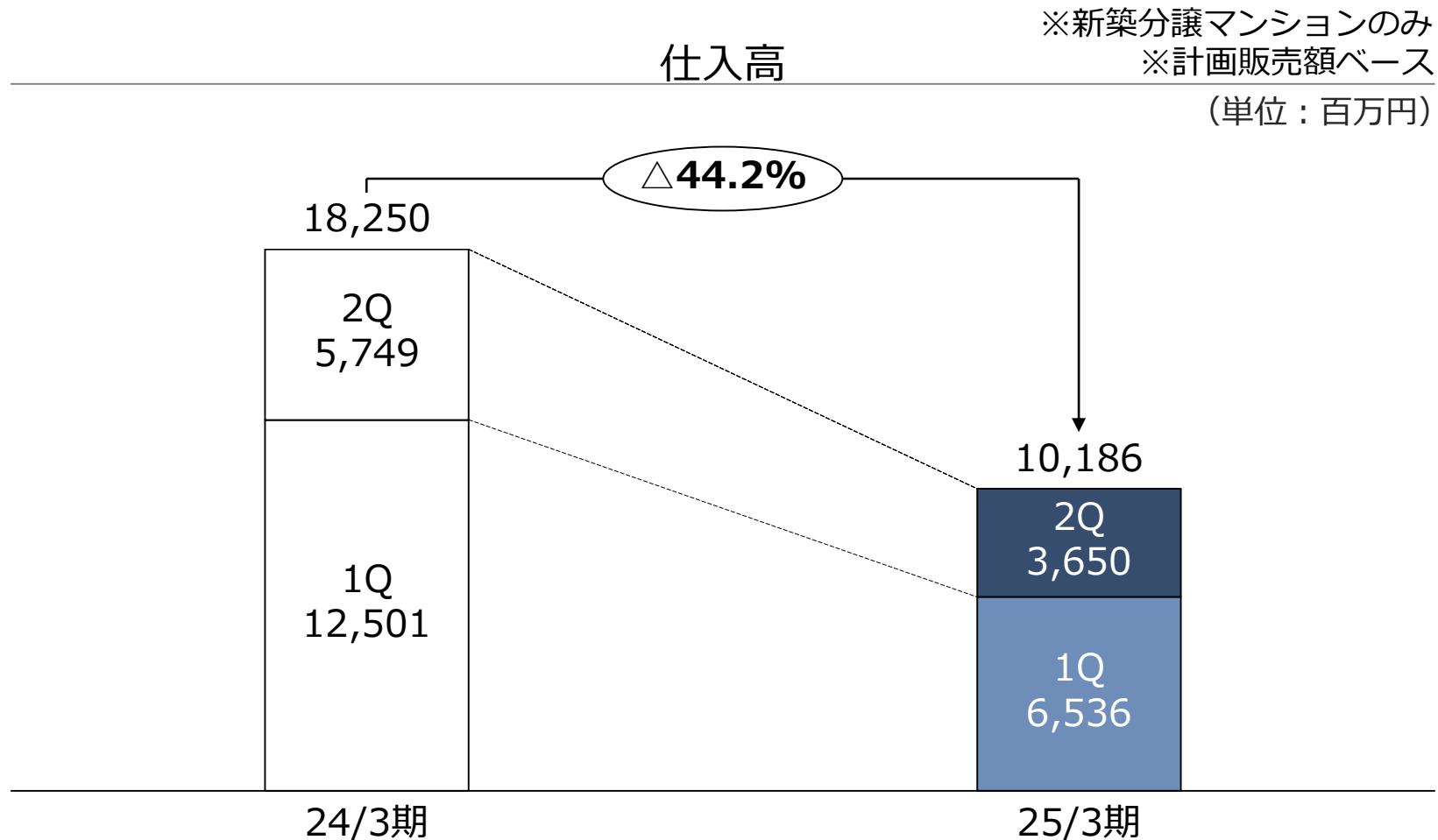
福岡県福岡市 総戸数66戸  
2024年8月引渡し

# 【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2四半期の仕入高は、101億円（前年同期比△44.2%）
- 足元の建築費高騰などを勘案し、厳選した仕入を実施





# 【参考】アセットクラスの多様化

仕入高

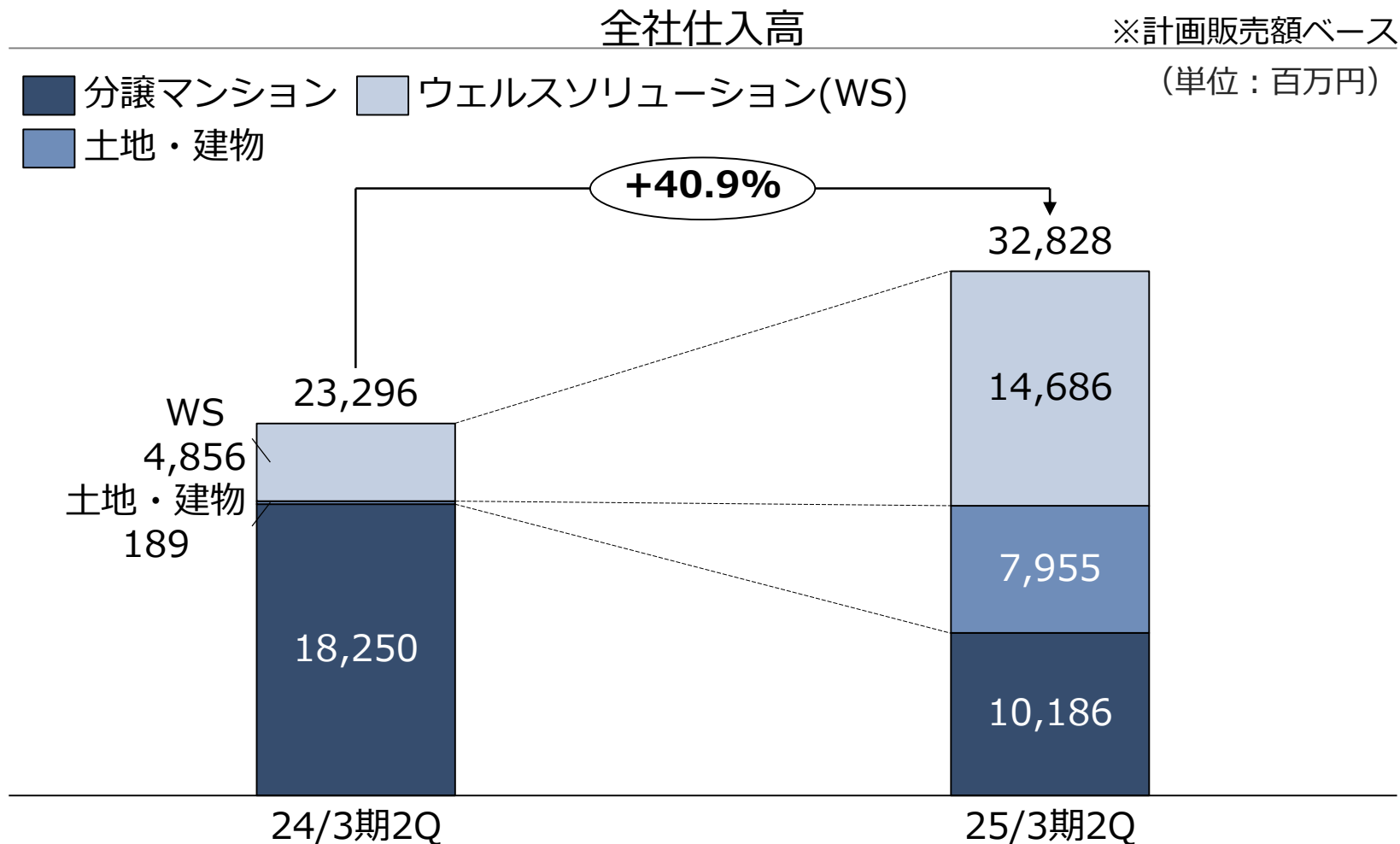
供給高

契約高

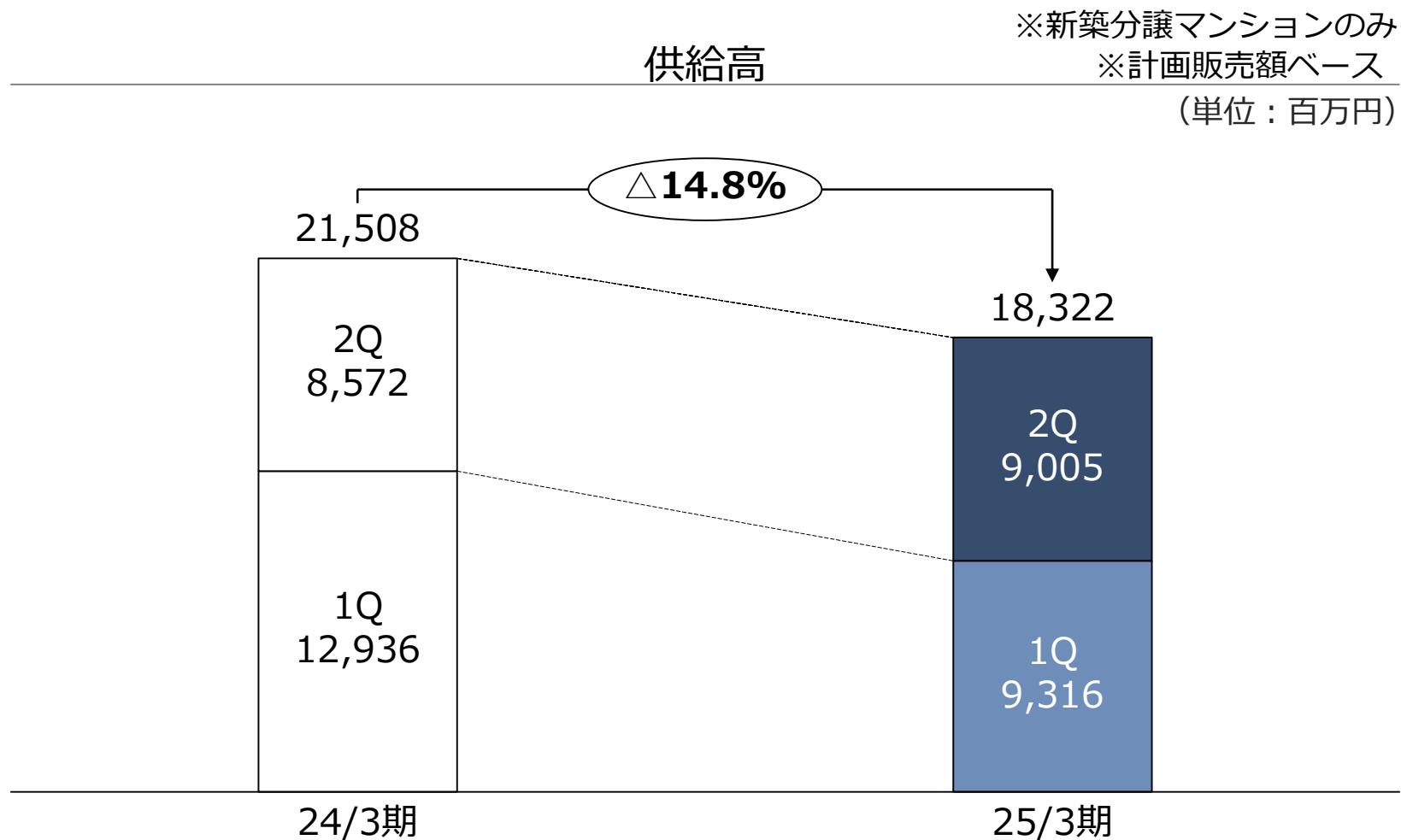
売上高

MEIWA 明和地所

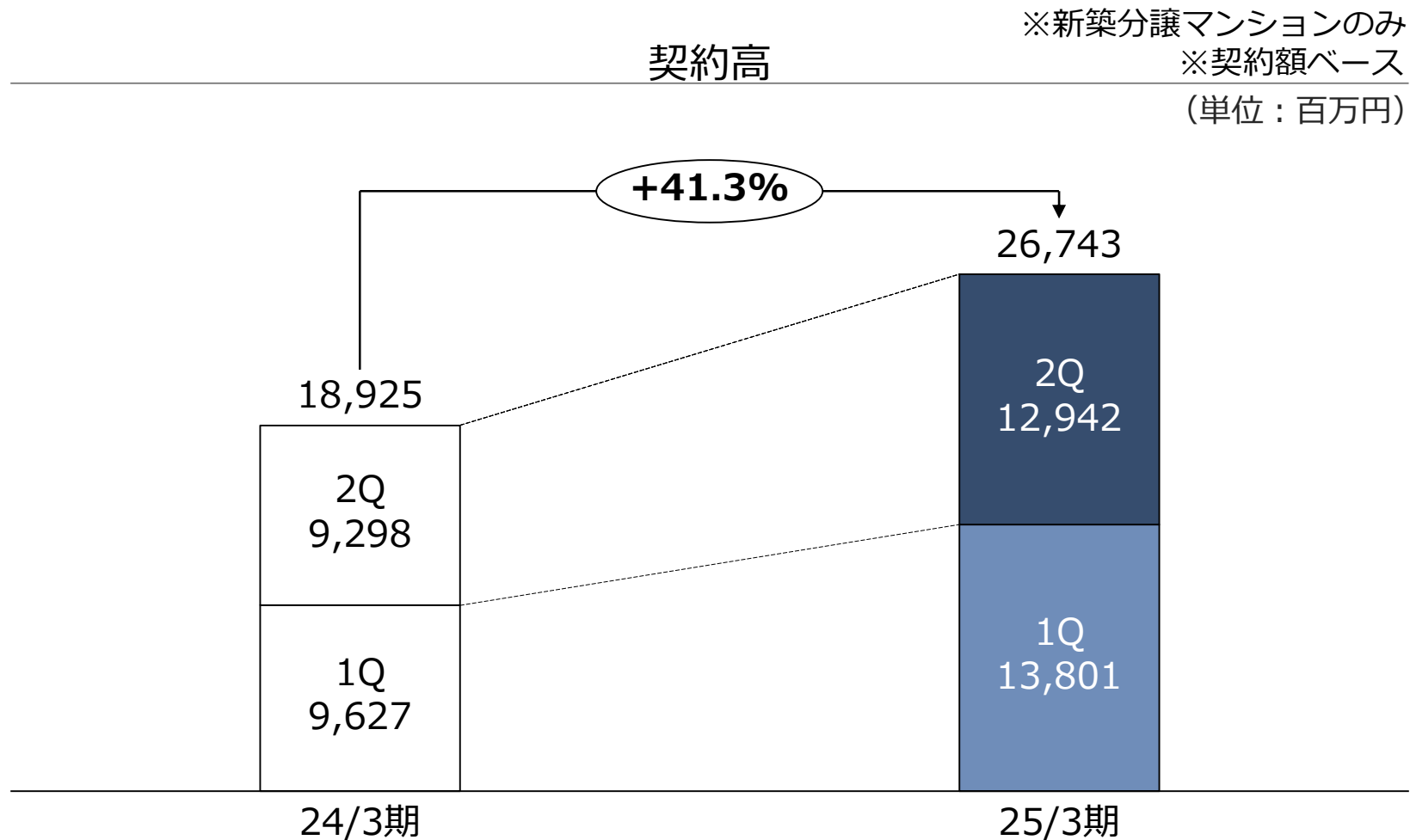
- 全社での仕入高は、328億円（前年同期比+40.9%）
- 分譲マンションに限らず、用地情報を多角的に検討し、アセットの多様化を図っている



- 第2四半期の供給高は、183億円（前年同期比△14.8%）

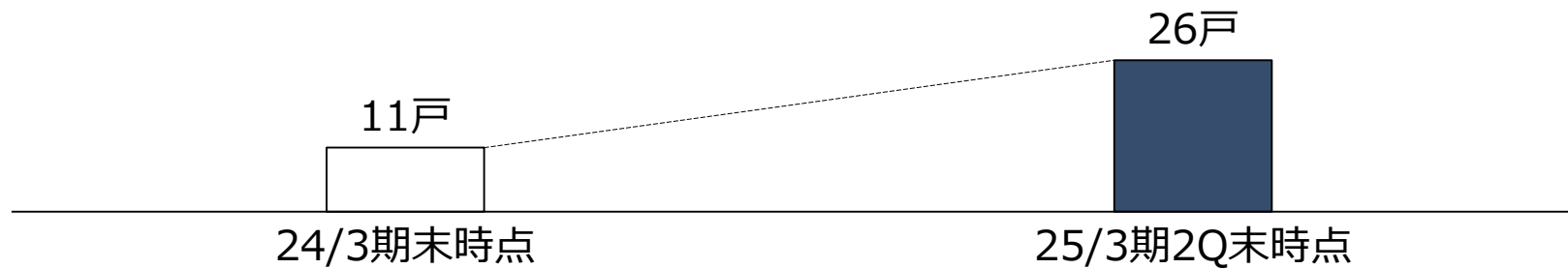


- 第2四半期の契約高は、267億円（前年同期比+41.3%）



- 第2四半期末時点の完成在庫は26戸
- 完成在庫の早期完売を目指す

完成在庫（竣工済未契約住戸） ※新築分譲マンションのみ



# 流通事業

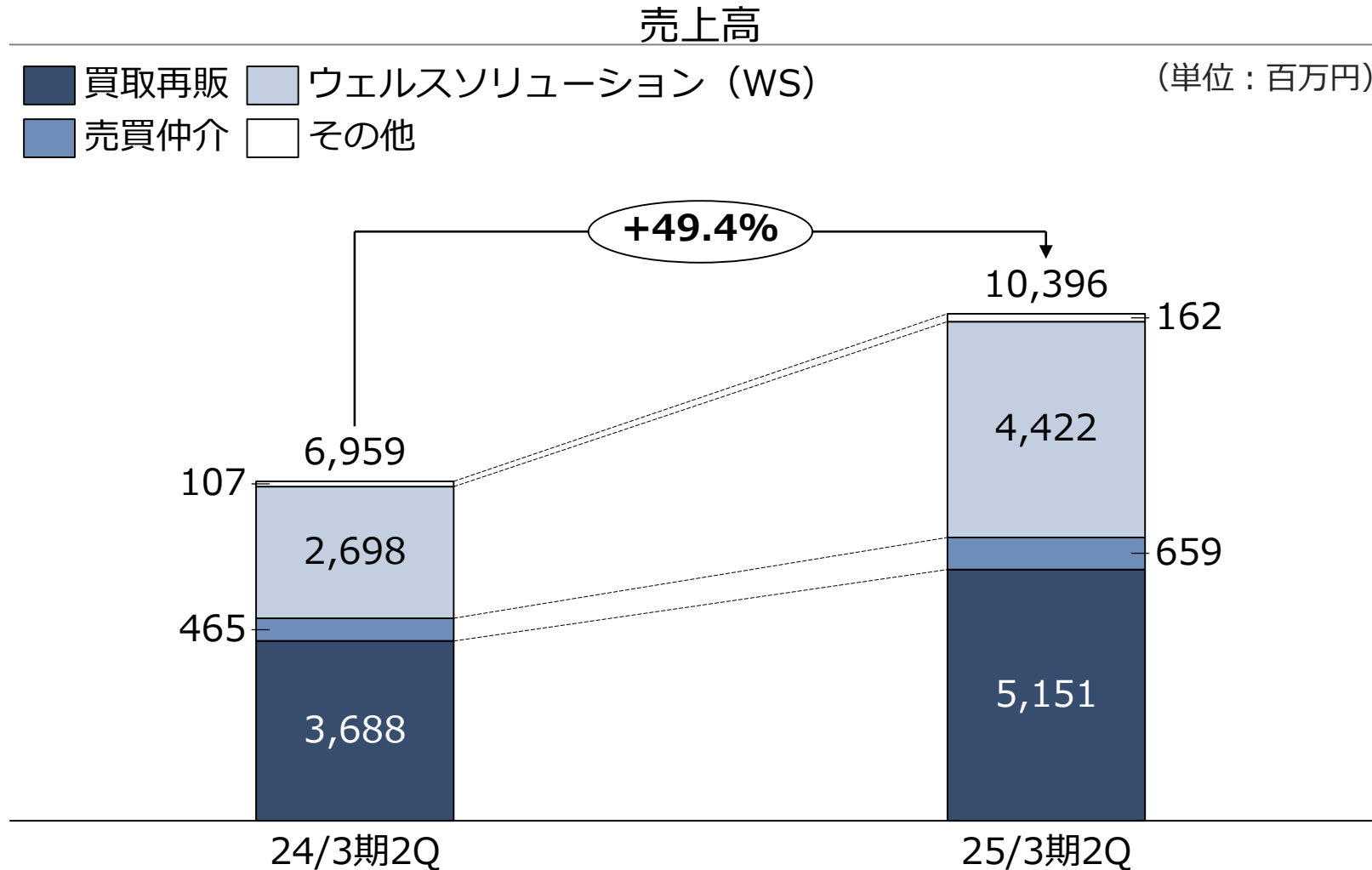
- **業績：売上高103億円（前年同期比+49.4%）、セグメント利益9億円（同+161.5%）**
- **買取再販は、人員の増強により業容を順調に拡大中**
  - **売上高：51億円（前年同期比+39.7%）**
- **売買仲介は、店舗あたりの人員増強を行い前年同期比で増収**
  - **売上高：6億円（前年同期比+41.7%）**
- **富裕層向けのウェルスソリューション事業は、第2四半期までに4物件の決済・引渡しを完了**
  - **売上高：44億円（前年同期比+63.9%）**
  - **仕入高：146億円（同+202.4%）**

## ■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	24/3期2Q 実績	25/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	6,959	10,396	3,436	49.4%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	0	0	—
計	6,959	10,396	3,436	49.4%
セグメント利益	347	909	561	161.5%

## ■ 第2四半期売上高は103億円（前年同期比+49.4%）

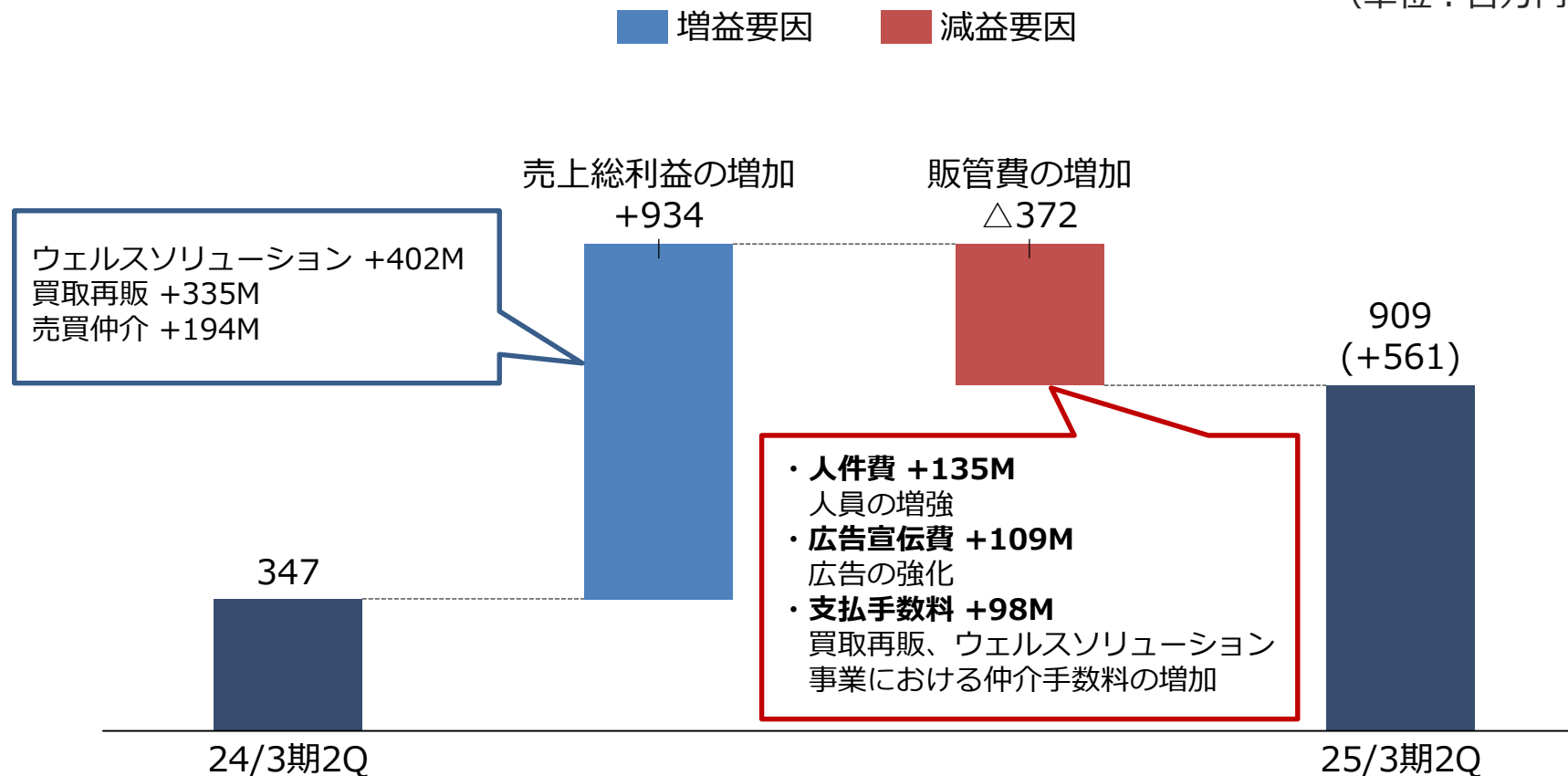




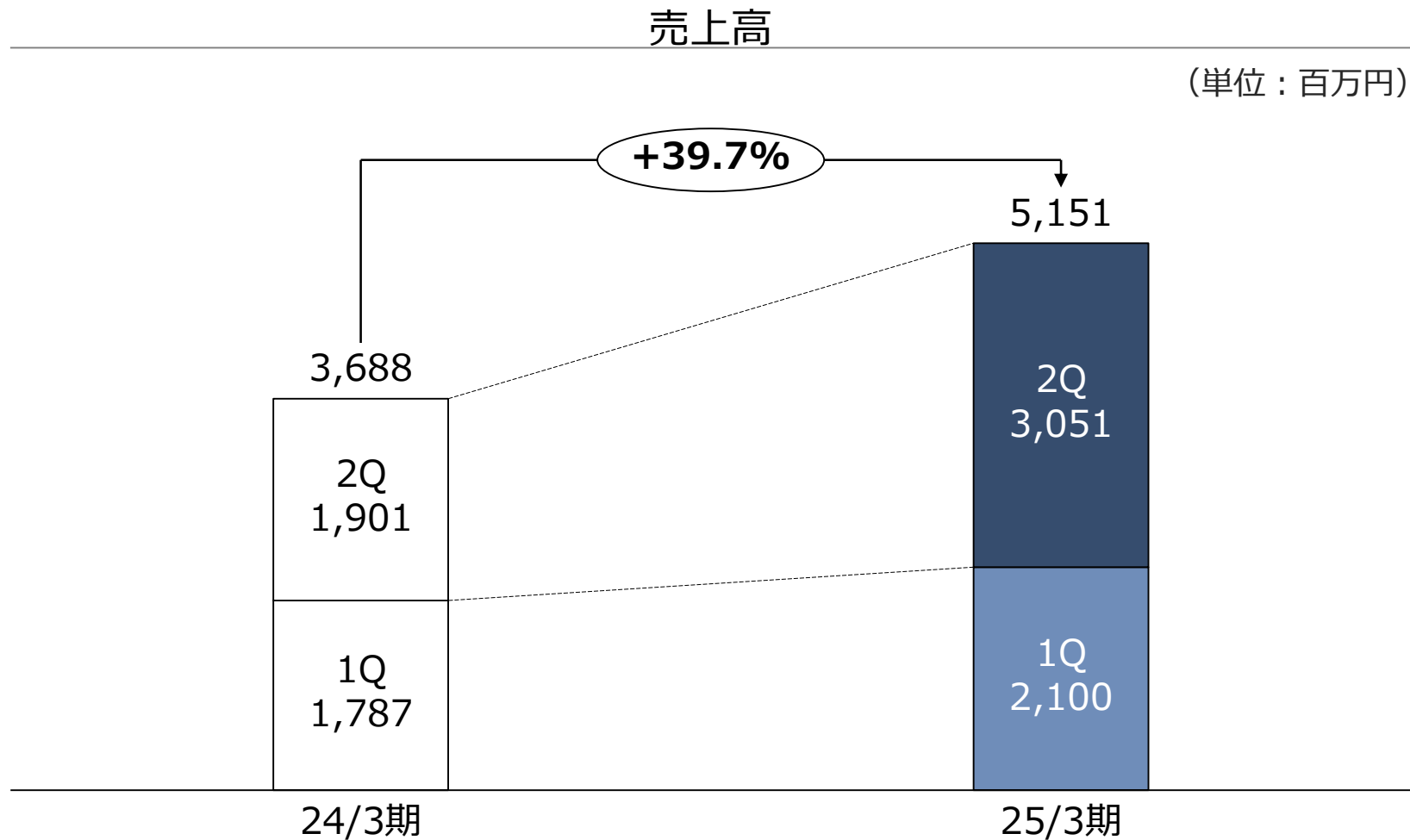
- 売上総利益が大幅に増加したことで、人件費を中心とした販管費の増加をカバーし、前年同期比で増益

## セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



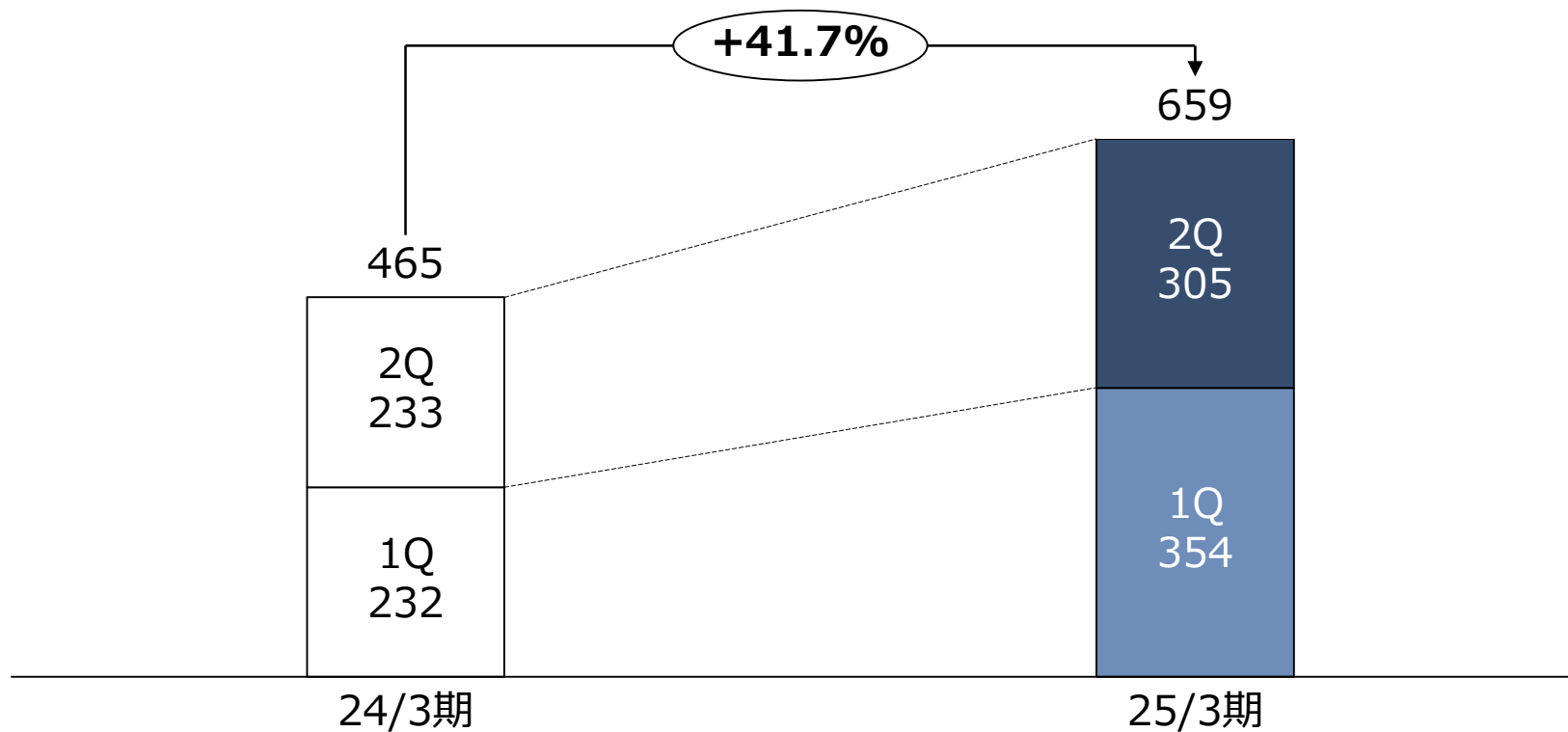
- 第2四半期は、売上高51億円（前年同期比+39.7%）



- 第2四半期は、売上高6億円（前年同期比+41.7%）

売上高（手数料）

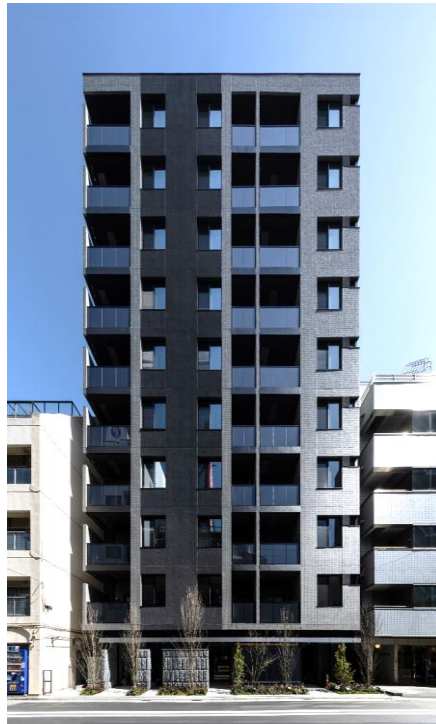
（単位：百万円）



- 第2四半期までに4物件の決済・引渡しを完了

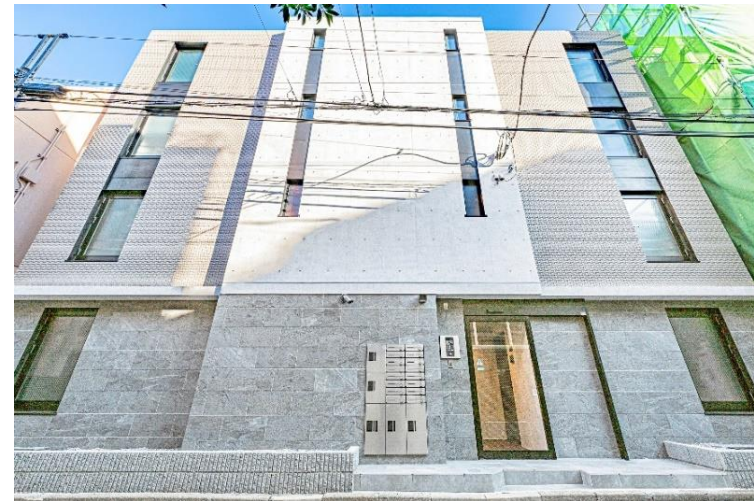
## 25/3期 主な売上物件

クリオ ラベルヴィ新富町



総戸数29戸  
東京都中央区  
2024年5月引渡し済

大久保レジデンス



総戸数16戸  
東京都新宿区  
2024年6月引渡し済

# 管理事業

- 業績：売上高29億円（前年同期比+5.6%）、セグメント利益1億円（同△2.4%）
- 高い顧客満足度を背景に、他社管理物件のリプレイスが着実に進捗した
  - 第2四半期の新規受託戸数は2,024戸（うち1,602戸はリプレイス）
- 第2四半期末時点の管理戸数は50,709戸
- 業務効率化を推進している
  - kanri.onlineの機能拡張などを通じて各種ペーパーレス化を進め、スピードアップによる業務品質の向上とコスト削減を推進中

- 他社管理物件のリプレイスが好調に進捗し前年同期比で増収となったものの、原価と販管費の増加により利益は微減

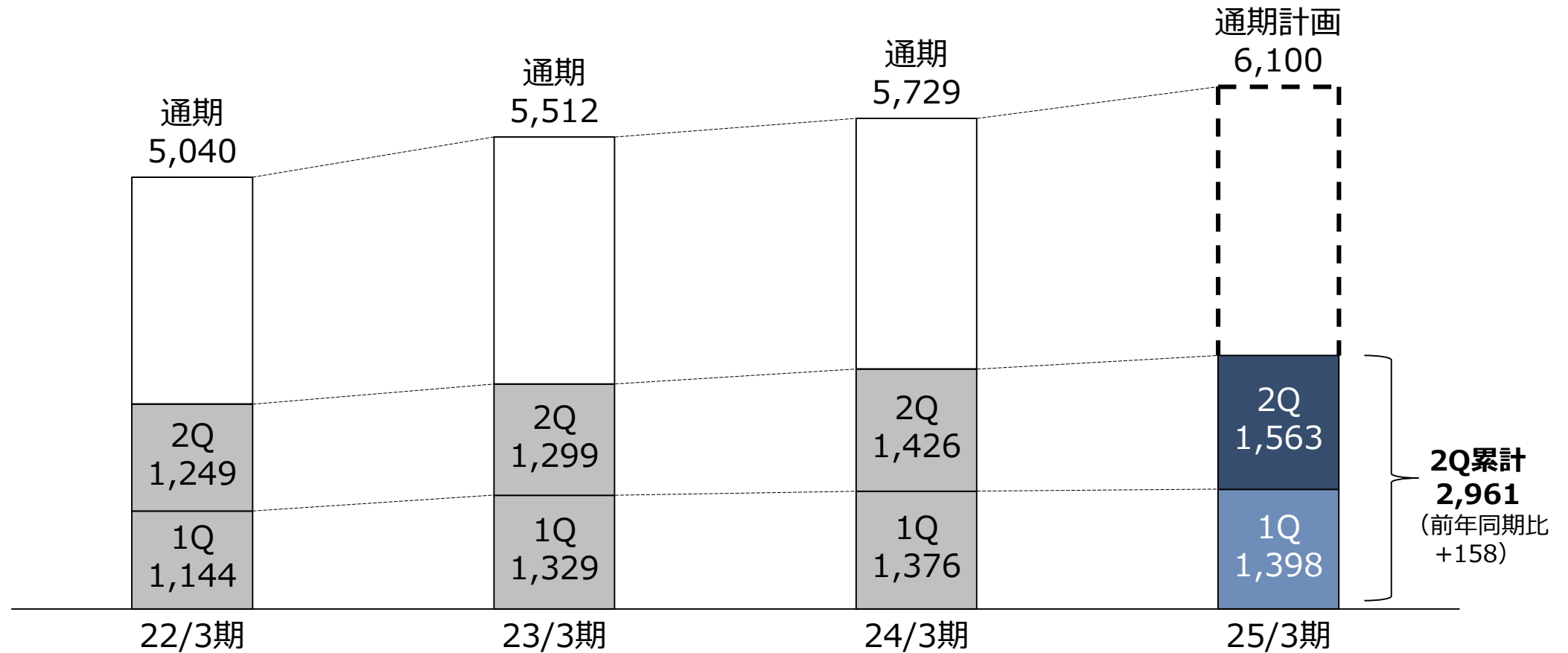
(単位：百万円)

	24/3期2Q 実績	25/3期2Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	2,802	2,961	158	5.6%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	18	16	△ 2	△15.2%
計	2,821	2,977	155	5.5%
セグメント利益	187	182	△ 4	△2.4%

- 第2四半期売上高は29億円（前年同期比+5.6%）

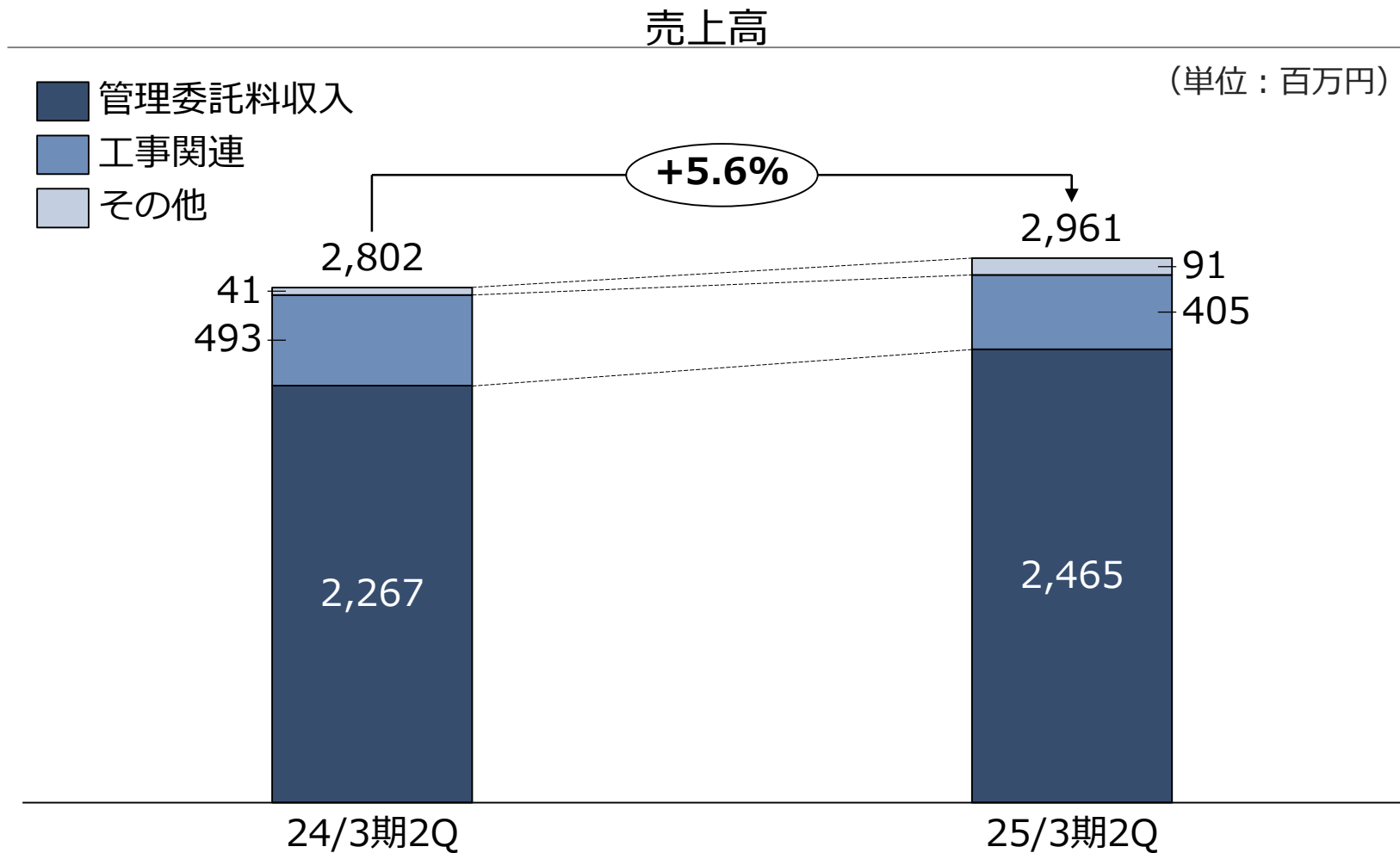
## 売上高の推移

（単位：百万円）





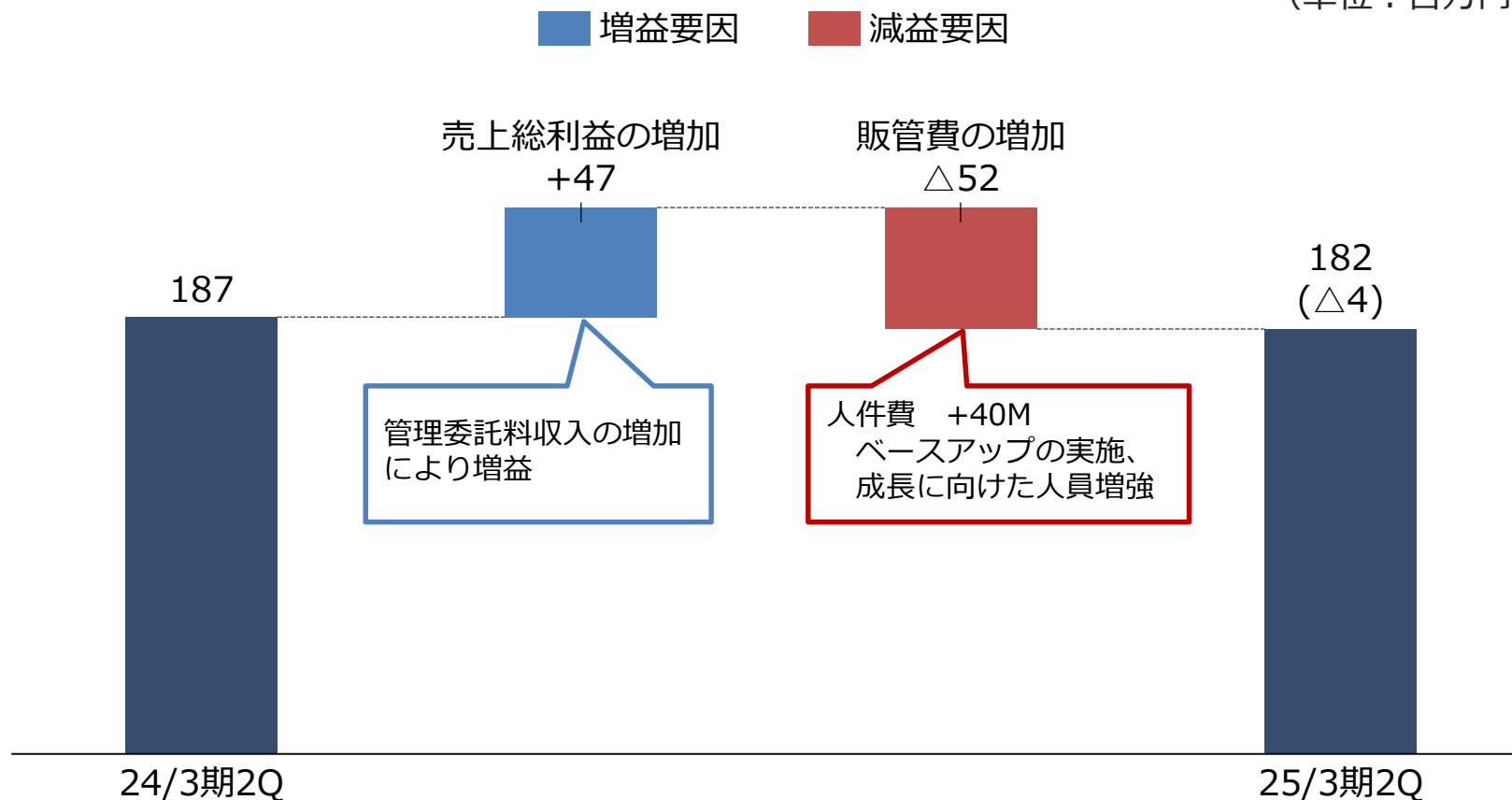
- リプレイス獲得の推進により、管理委託料収入が増加している



- 管理委託料収入の増加により売上総利益は増加となったものの、人件費を中心とした販管費の増加により前年同期比で減益

## セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



- 明和地所コミュニティは高い顧客満足度を得ている

購入者が選ぶSUUMO AWARD首都圏  
「管理会社の部」において



修繕対応部門  
最優秀賞

管理会社100戸未満の部

2024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



第1位

管理会社担当者

- オリコン顧客満足度ランキング「管理会社担当者」の評価が上昇している

2024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

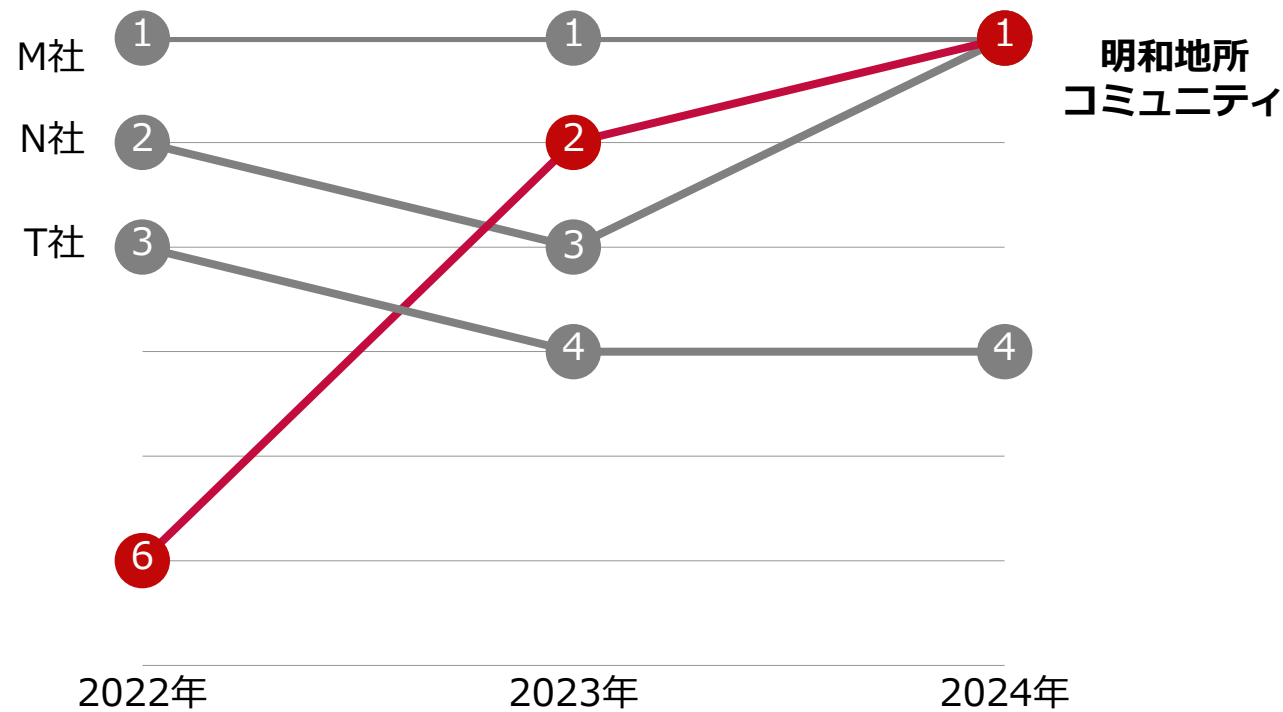


# 第1位

管理会社担当者

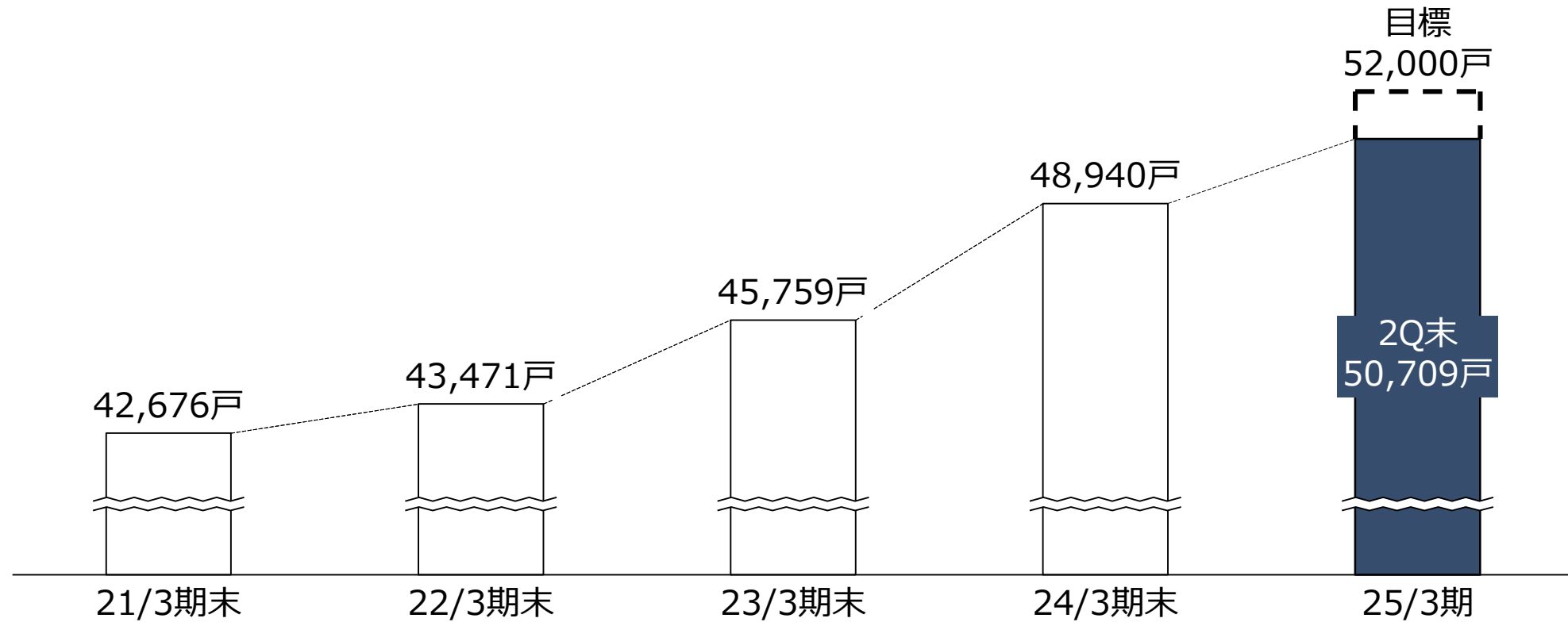
### 管理会社担当者 ランキングの推移

(単位：位)



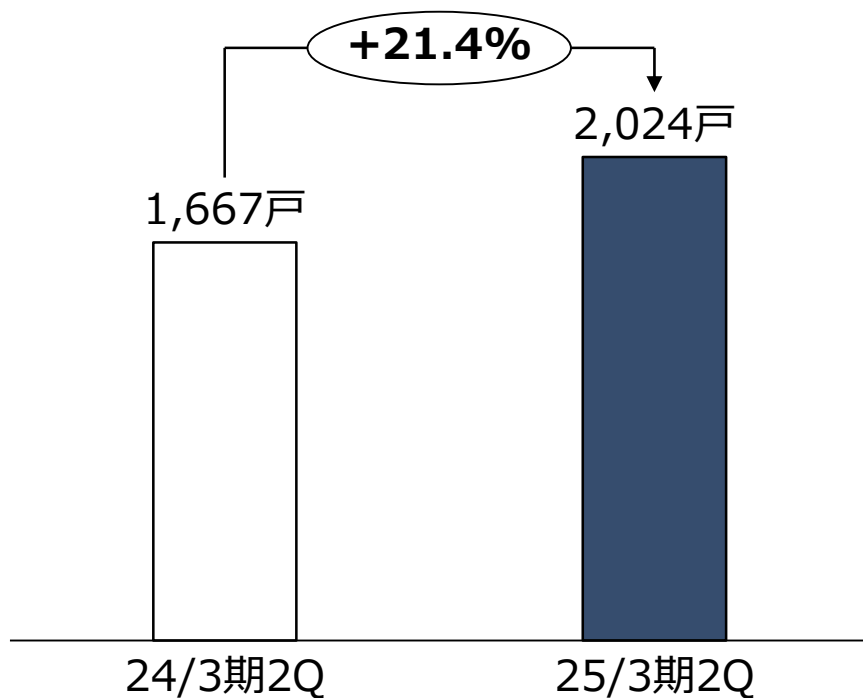
- 第2四半期末時点で、管理戸数は50,709戸まで伸長した

管理戸数の推移



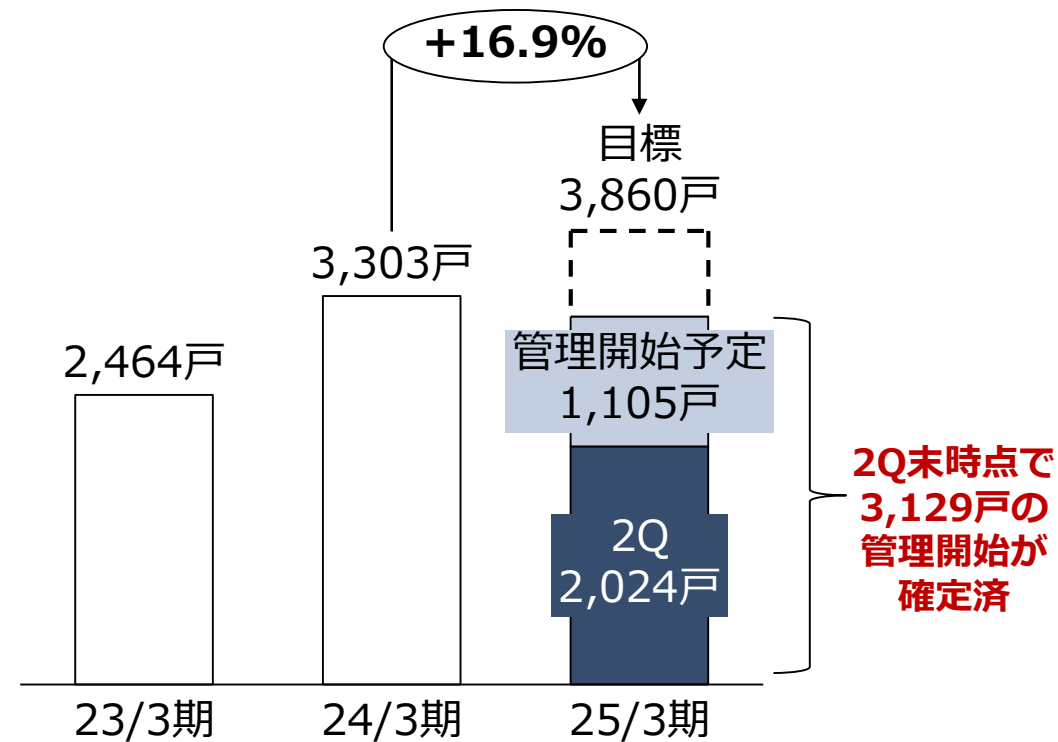
## ■ 新規管理受託戸数が伸びている

### 新規管理受託実績 (2Q)



**2Qの新規受託戸数は2,024戸  
(前年同期比+21.4%)**

### 新規管理受託戸数の推移 (通期)



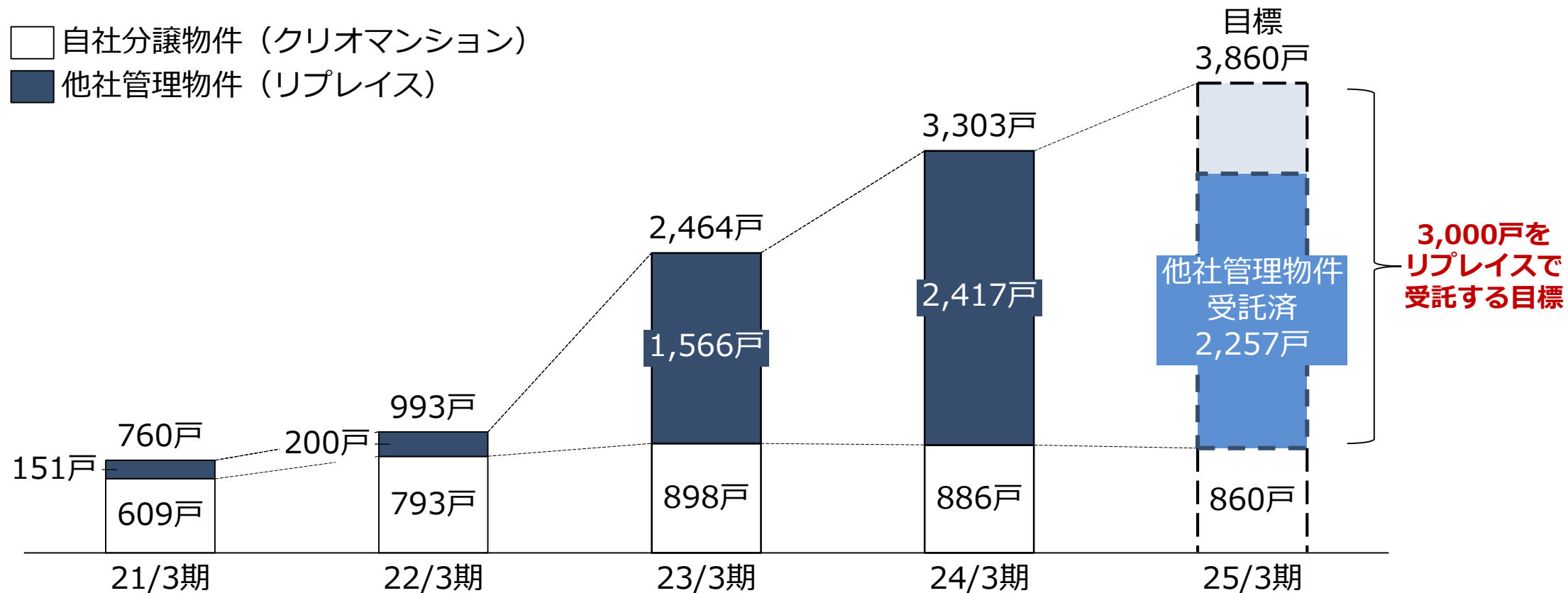
**通期では3,860戸の新規管理受託を  
目指す (前期比+16.9%)**

※管理開始ベース

- 他社管理物件のリプレイスが着実に進捗した
- 引き続き受託営業を強化する

新規管理受託戸数の内訳

※管理開始ベース



# 中期経営計画2027の進捗状況



- 計画達成に向け、各事業は順調に進捗している
- 分譲事業は、2025年3月期については売上目標に対して9割の進捗
- 分譲事業の売上材料は、厳選した仕入を行いながらも、  
計画期間中（2027年3月期まで）の目標分を確保済
- 流通事業 買取再販は、足元では2025年3月期の売上目標を上回る材料を確保済
- 流通事業 ウェルスソリューションは、計画期間中の売上材料の確保を順調に進めている

\*中期経営計画2027の進捗については、2024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)

	25/3期	26/3期	27/3期
<b>売上高</b>	<b>790</b>	<b>800</b>	<b>880</b>
分譲事業	500	450	470
流通事業	221	280	337
管理事業	61	61	62
賃貸事業	8	8	10
<b>営業利益</b>	<b>47</b>	<b>51</b>	<b>55</b>
<b>経常利益</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>41</b>
<b>当期純利益</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>29</b>

# 分譲事業 売上目標値に対する進捗状況①

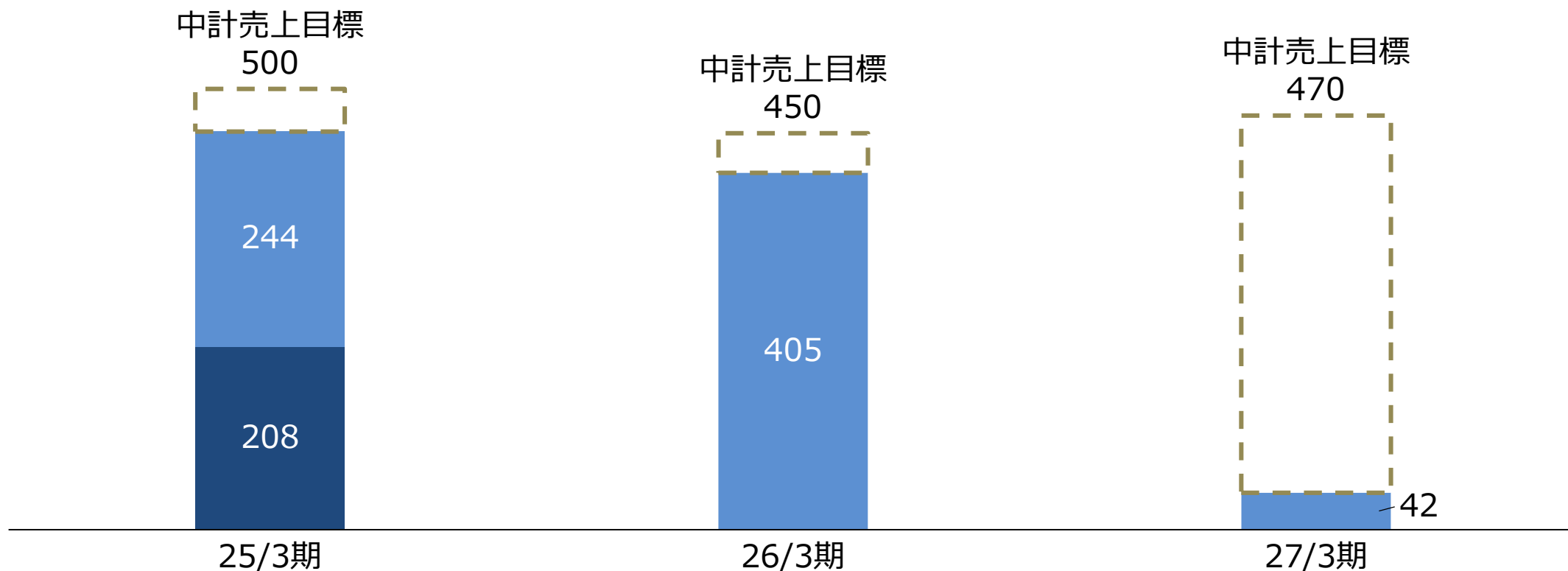
- 25/3期については、中計売上目標に対して9割が契約済
- 26/3期についても、中計売上目標に対し9割まで契約が進捗

## 分譲事業 売上目標

※新築分譲マンションのみ

(単位：億円)

■ 売上計上済 ■ 契約残 □ 計画

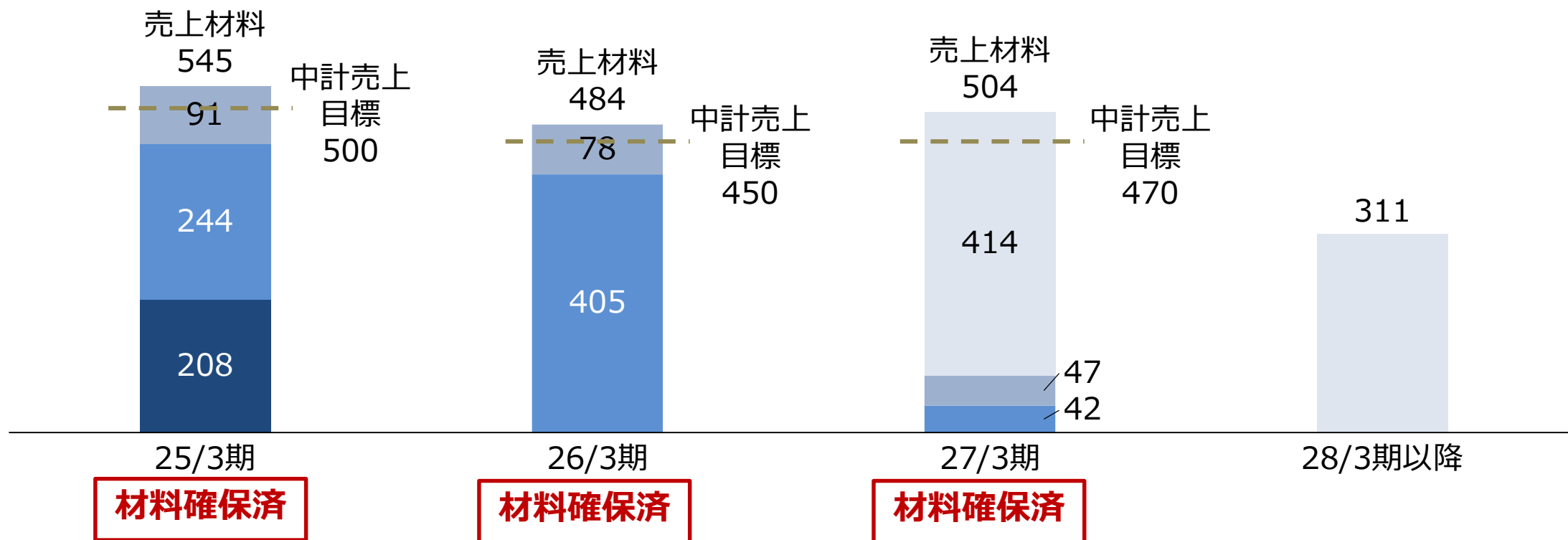
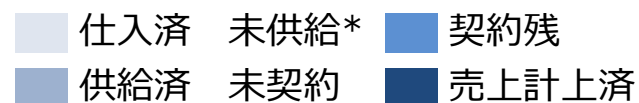


## ■ 計画期間中の売上材料を確保済

分譲事業 売上材料

※新築分譲マンションのみ

(単位：億円)



**材料確保済**

**材料確保済**

**材料確保済**

## CLIO クリオ ラベルヴィ不動産前グランクラス

CLIO la belle vie FUDŌ-MAE GRAND CLASS



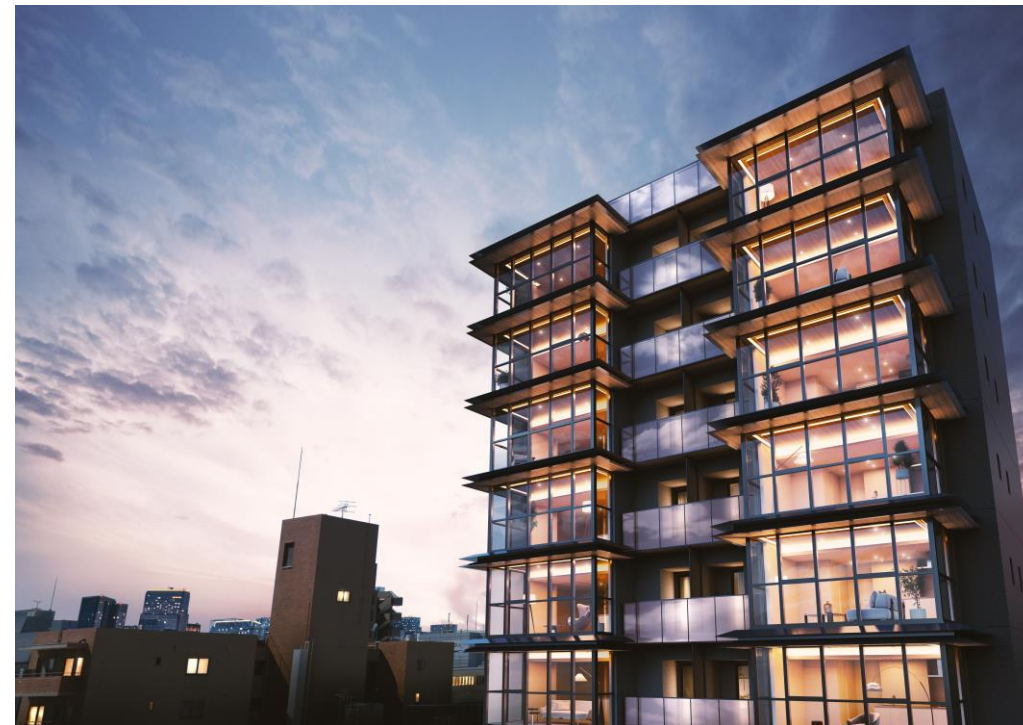
ZEH-M Oriented

東京都品川区 総戸数45戸  
2024年9月販売開始  
2026年3月竣工予定

## CLIO クリオ浅草橋ザ・グラン CLIO ASAKUSABASHI THE GRAND



ZEH-M Oriented



東京都台東区 総戸数38戸  
2024年9月販売開始  
2026年7月竣工予定

## ■ 好立地に厳選した仕入を行い、販売は好調に進捗している



- ・希少な隅田川沿いの開放感のあるリバービュー
- ・最寄りの浅草橋駅から徒歩4分
- ・6駅4路線が利用可

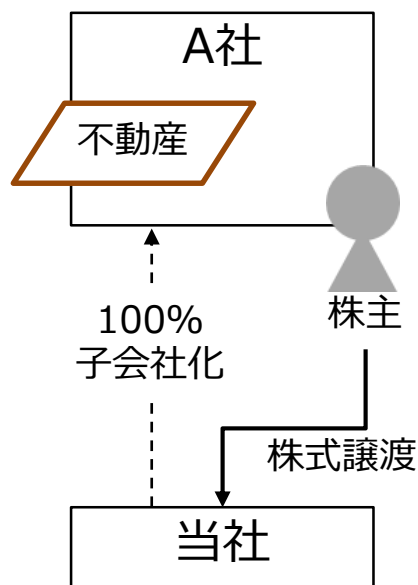


- ・目黒駅、五反田駅の徒歩圏内
- ・最寄りの不動前駅から徒歩2分
- ・大型スーパーや商店街が近く、利便性の高い立地

- 競争が激化する中、M&Aを通じた用地の取得（不動産M&A）を推進している

## 不動産M&Aの事例

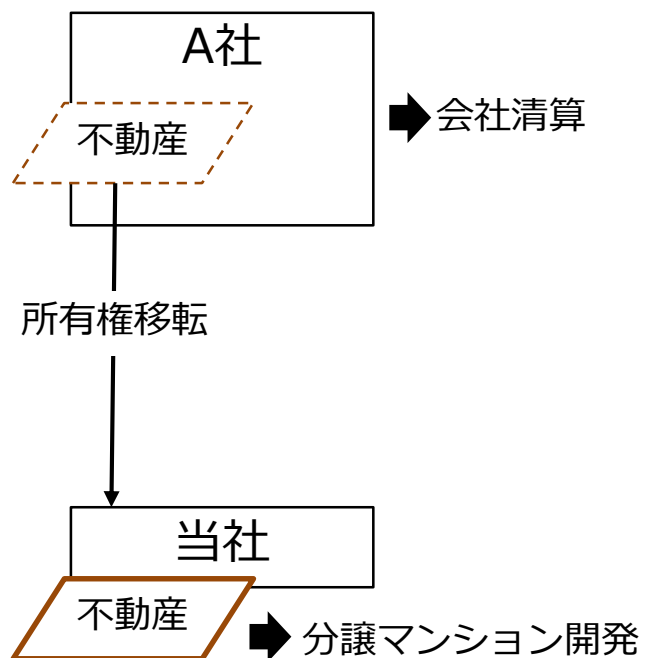
①株式取得により子会社化する



### A社 概要

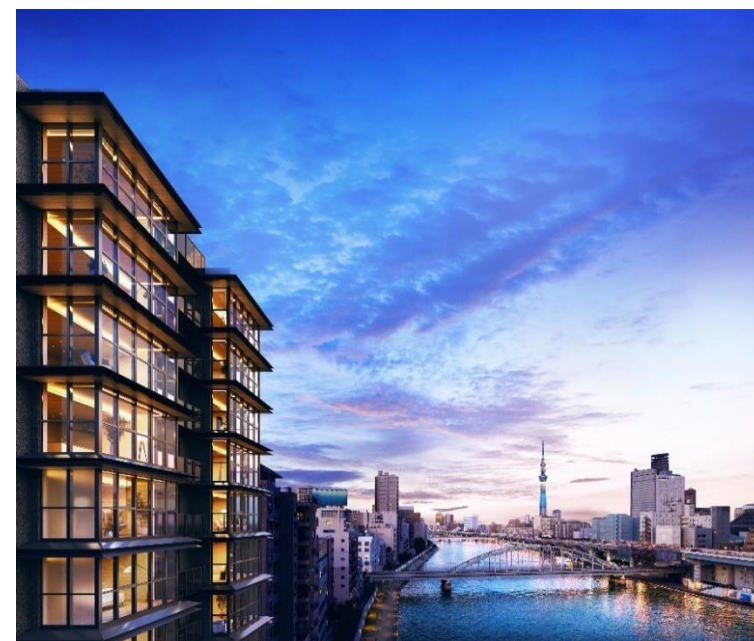
エリア	東京都
事業内容	駐車場運営業（自社保有）
取引形態	100%株式譲渡
譲渡理由	後継者不在

②不動産を移転し、会社は清算する



③当社にて分譲マンションを開発・販売する

**CLIO** クリオ浅草橋ザ・グラン  
CLIO ASAKUSABASHI THE GRAND



東京都台東区 総戸数38戸  
2024年9月販売開始



# トピックス：不動産M&Aを通じた仕入実績

- 2021年以降、M&Aを通じて54件の不動産を仕入れている
- 今後も、仕入手法のひとつとして、積極的に不動産M&Aを活用していく

## M&Aによる不動産の取得実績

アセット	件数
分譲マンション用地	3件
区分所有マンション	39戸
その他（宅地・1棟収益もの等）	12件
<b>計</b>	<b>54件</b>

## M&Aにより取得した会社の例

A社 概要		B社 概要	
エリア	東京都台東区	エリア	東京都立川市
事業内容	駐車場運営業	事業内容	木材売買、不動産賃貸業
取引形態	100%株式譲渡	取引形態	100%株式譲渡
譲渡理由	後継者不在	譲渡理由	後継者不在
売上高	約5,000万円	売上高	約5,000万円
総資産	約2億円	総資産	約3億円
不動産時価	約14億円	不動産時価	約28億円

T社 概要		S社 概要	
エリア	東京都大田区	エリア	東京都葛飾区
事業内容	不動産業	事業内容	不動産賃貸業
取引形態	100%株式譲渡	取引形態	100%株式譲渡
譲渡理由	後継者不在	譲渡理由	清算分配
売上高	約4億円	売上高	約7,400万円
総資産	約30億円	総資産	約8億円
不動産時価	約22億円	不動産時価	約55億円

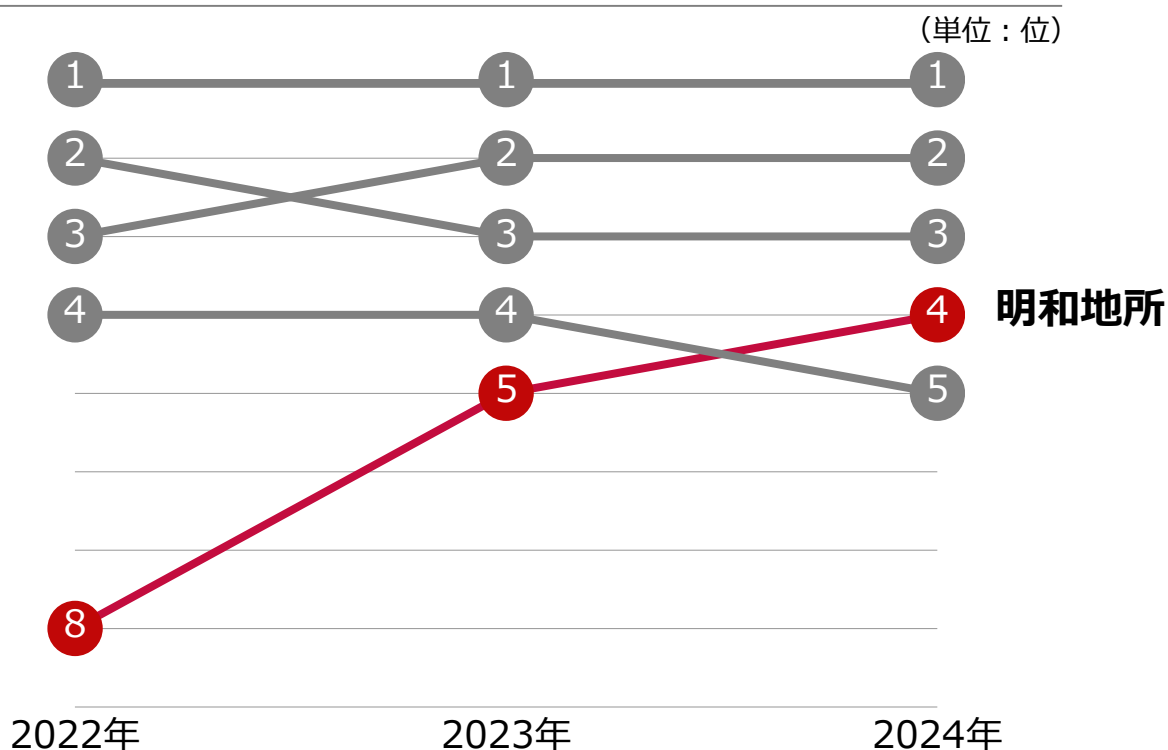
# トピックス：オリコン顧客満足度ランキングで高評価

- オリコン顧客満足度ランキングでの評価が上昇中。特に「デザイン」の評価が高い
- デザイン力を高め、選ばれる住まいづくりを継続していく

2024年 オリコン顧客満足度ランキング  
新築分譲マンション 首都圏  
デザインランキング

- 1位** 住友不動産
- 2位** 三井不動産レジデンシャル
- 3位** 野村不動産
- 4位** 明和地所
- 5位** 東京建物

デザインランキングの推移



# トピックス：2024年度グッドデザイン賞を受賞

- 「クリオ鵜沼海岸グランロワ」、「クリオ世田谷松原ザ・クラシック」が、公益財団法人日本デザイン振興会主催の2024年度グッドデザイン賞を受賞
- 2物件同時受賞は当社として初めて

## GOOD DESIGN AWARD 2024

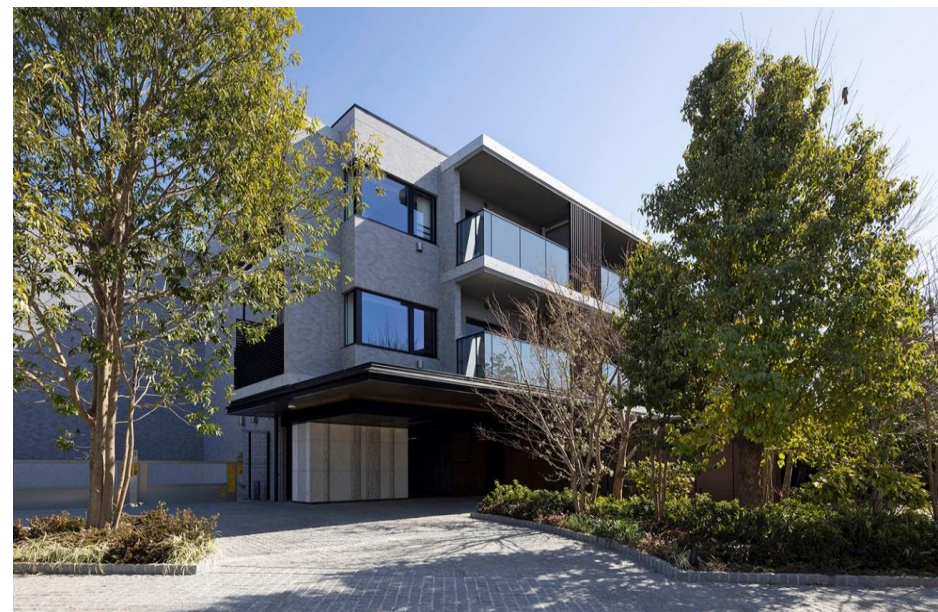
**CLIO** クリオ鵜沼海岸グランロワ  
CLIO KUGENUMAKAIGAN GRAND ROI



低炭素建築物

神奈川県藤沢市 総戸数28戸  
2023年6月竣工

**CLIO** クリオ世田谷松原ザ・クラシック  
CLIO SETAGAYA MATSUBARA THE CLASSIC



低炭素建築物

東京都世田谷区 総戸数46戸  
2024年3月竣工

# トピックス：SUUMO AWARD 2024 受賞

- SUUMO AWARD 2024 首都圏において、  
【分譲マンションデベロッパー・販売会社の部】省エネ部門で優秀賞を受賞した
- 今後も「想いをかなえ、時をかなでる。」住まいづくりを追求していく

明和地所株式会社



SUUMO AWARD 2024  
首都圏 分譲会社デベロッパー・販売会社の部

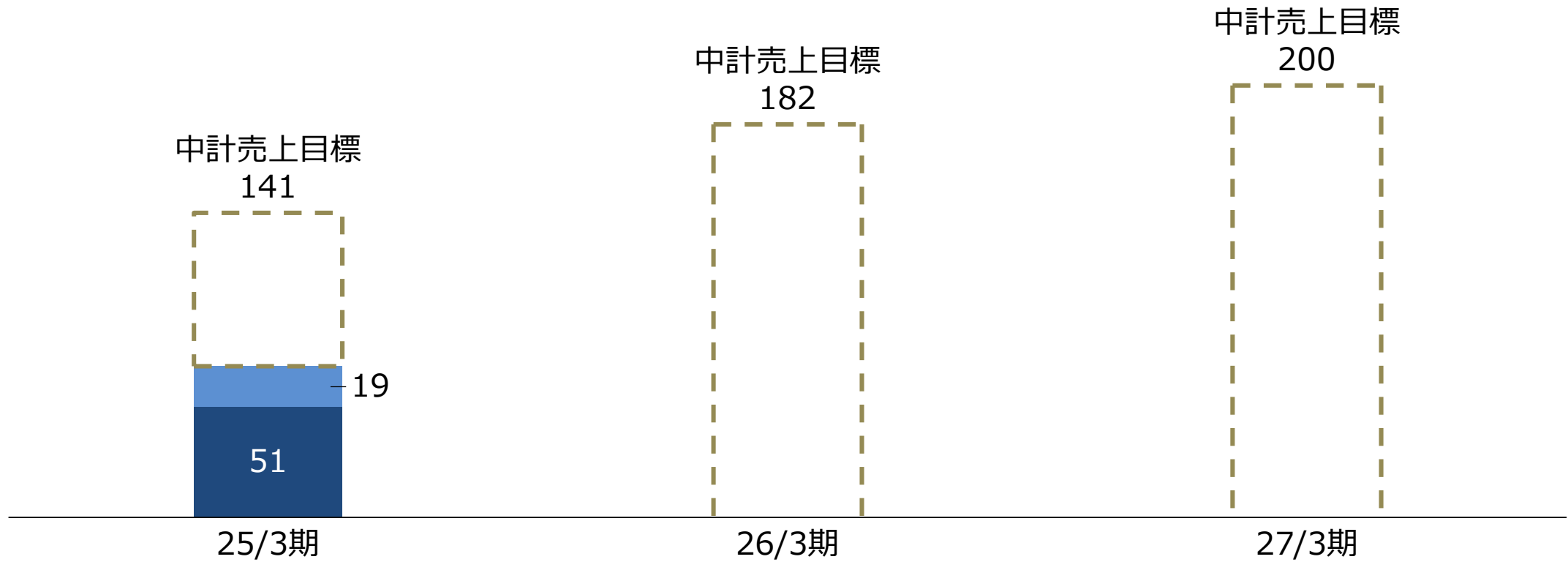
省エネ部門 優秀賞

- 25/3期の売上となる買取再販の契約を順調に進めている

## 買取再販 売上目標

(単位：億円)

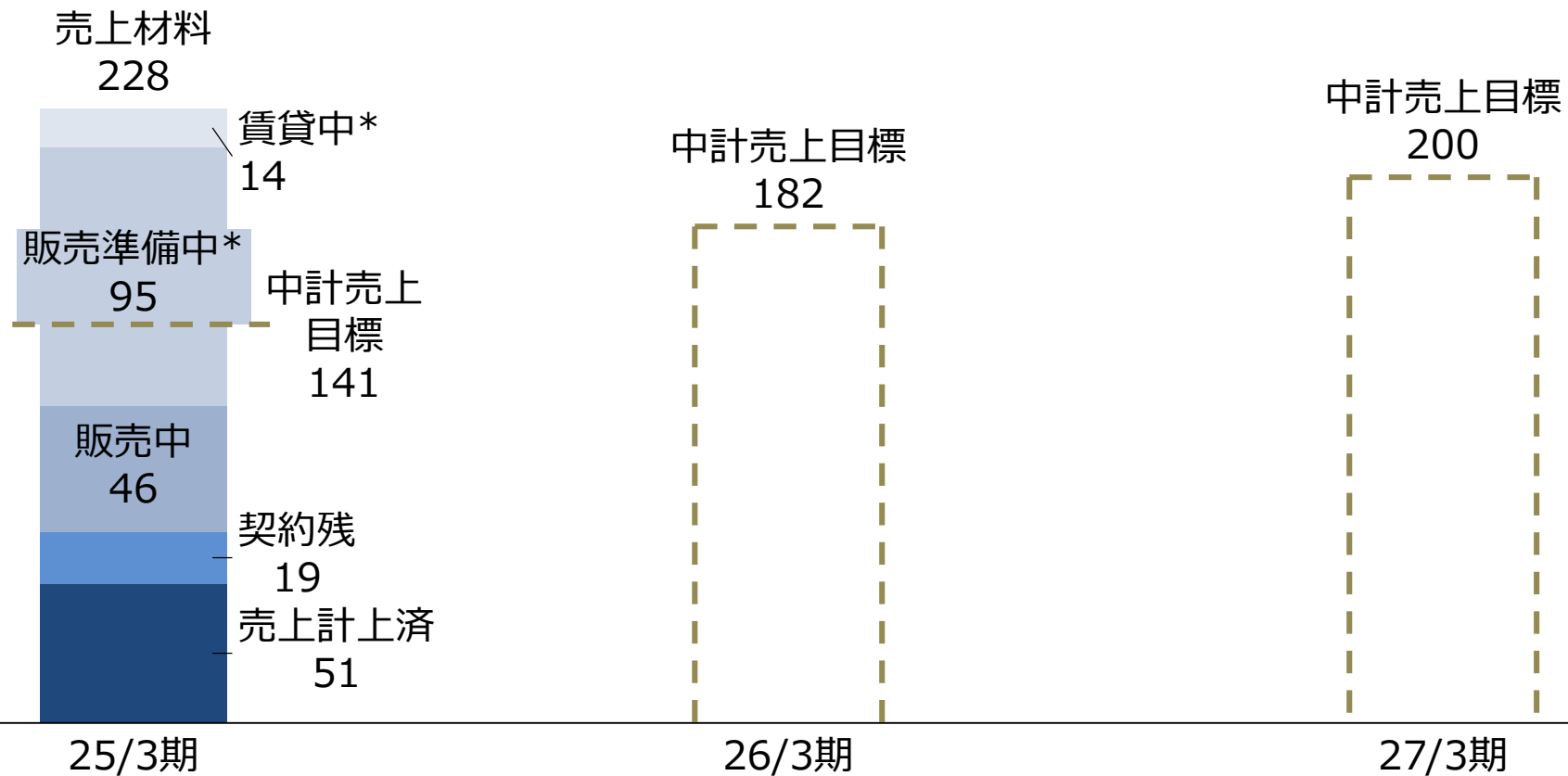
■ 売上計上済 ■ 契約残 □ 計画



- 足元では25/3期の売上材料を十分に確保している

## 買取再販 売上材料

(単位：億円)

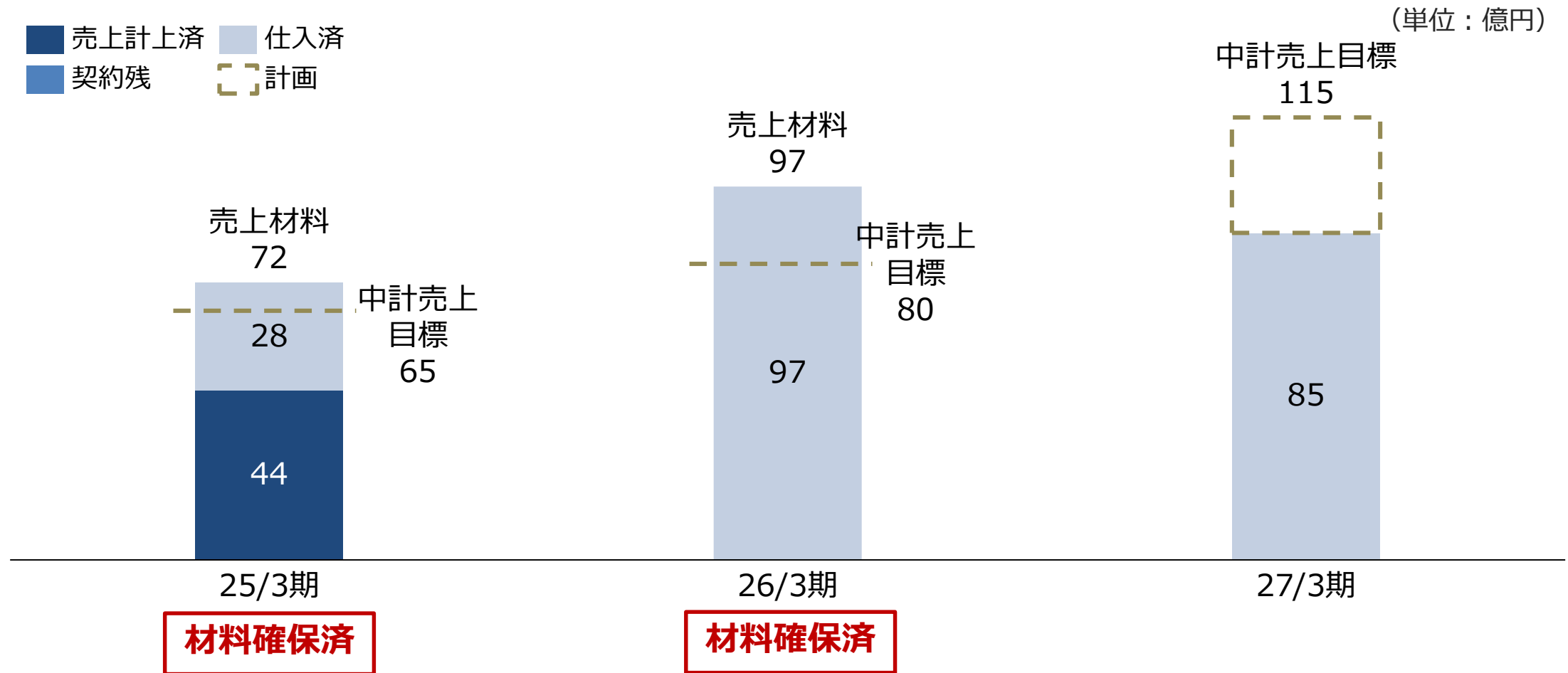


**材料確保済**

\*販売準備中・貸貸中の売上材料については26年3月期以降の販売・売上となることがあります。

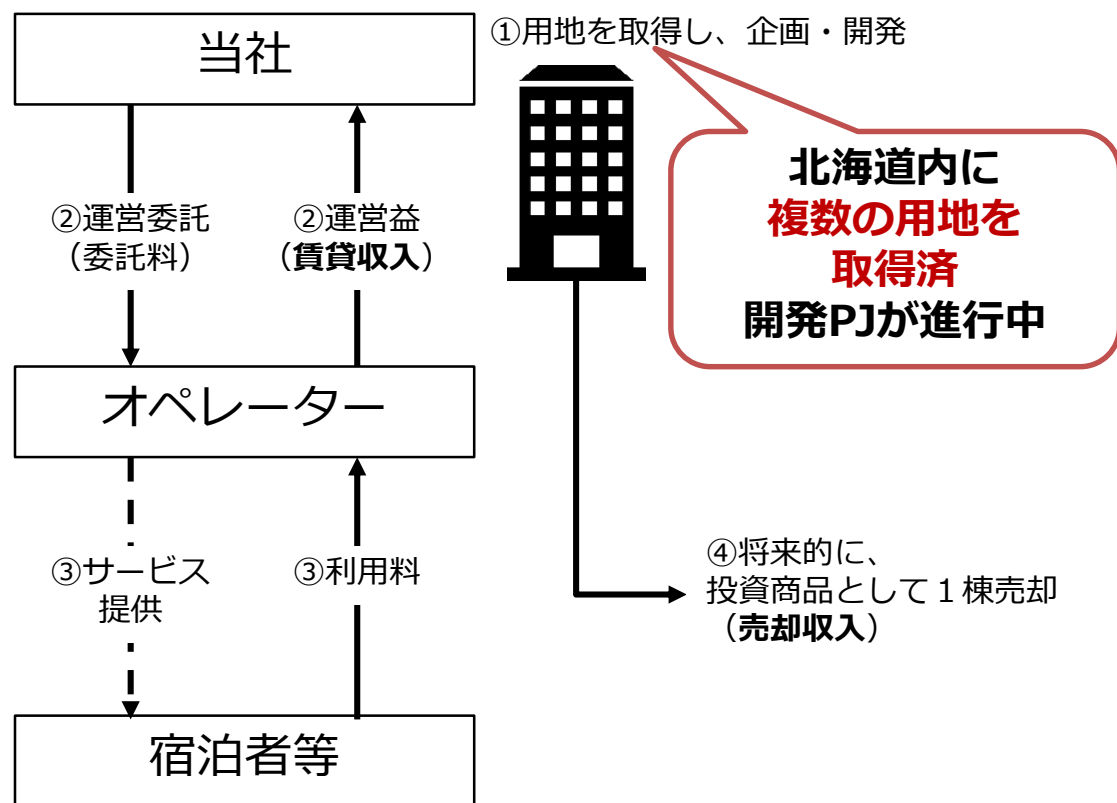
- 計画期間中の売上材料確保を順調に進めている

## ウェルスソリューション事業 売上材料



- 中長期での成長を見据え、2024年2月にホテル開発事業部を新設
- ホテル用地を取得済であり、2028年3月期以降の収益化に向けてプロジェクトを推進中

## 想定事業スキーム



## 当社の強み

- 独自の仕入ネットワークによる多様な用地情報
- 分譲マンション事業で培った居住空間づくりのノウハウ

札幌市内ホテルプロジェクト 完成イメージ\*



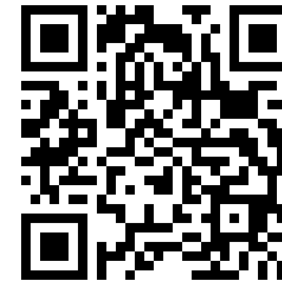
\*現時点でのイメージ画像のため、仕様等が変更となる場合がございます。



- 「中期経営計画2027」の詳細につきましては、説明資料をご参照ください



▶コーポレートサイト 中期経営計画ページ  
<https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/ir/plan/>



# 【参考】分譲事業 売上目標値に対する進捗状況①

- 25/3期は、中計売上目標の9割まで進捗

(単位：億円)

		25/3期	26/3期	27/3期
計画	売上高（分譲）	500	450	470
	進捗			
	売上計上済（①）	208	—	—
	契約残（②）	244	405	42
	売上計上見込み （①+②）	453	405	42
	通期目標に対する 進捗率	91%	90%	9%

# 【参考】分譲事業 売上目標値に対する進捗状況②

## ■ 計画期間中の売上材料を確保済

(単位：億円)

	25/3期	26/3期	27/3期以降
<b>計画</b>			
売上高 (分譲)	500	450	470
<b>進捗</b>			
売上計上済 (①)	208	—	—
契約残 (②)	244	405	42
供給済 未契約 (③)	91	78	47
仕入済 未供給 (④)	—	—	414
売上及び売上材料 (①+②+③+④)	545	484	504
通期目標に対する 進捗率	109%	108%	107%

材料確保済

材料確保済

材料確保済

# 【参考】流通事業 買取再販 売上目標値に対する進捗状況①

- 25/3期の売上となる買取再販の契約を進めている

(単位：億円)

		25/3期	26/3期	27/3期
計画	売上高（流通）	221	280	337
	うち買取再販	141	182	200
進捗	売上計上済（①）	51	—	—
	契約残（②）	19	—	—
	売上計上見込み （①+②）	71	—	—
	通期目標に対する 進捗率	51%	—	—

# 【参考】流通事業 買取再販 売上目標値に対する進捗状況②

- 足元では25/3期の売上材料を十分に確保している

(単位：億円)

		25/3期	26/3期	27/3期
計画	売上高（流通）	221	280	337
	うち買取再販	141	182	200
進捗	売上計上済（①）	51	—	—
	契約残（②）	19	—	—
	販売中（③）	46	—	—
	販売準備中*（④）	95	—	—
	賃貸中*（⑤）	14	—	—
	売上及び売上材料 （①～⑤合計）	228	—	—
	通期目標に対する 進捗率	162%	—	—

**材料確保済**

\*販売準備中・賃貸中の売上材料については26年3月期以降の販売・売上となることがあります。



# Fact Sheet



# 2025年3月期 第2四半期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	24/3期 期末	25/3期 2Q末	増減	増減率
総資産	124,151	119,391	△ 4,760	△3.8%
流動資産	115,071	107,467	△ 7,604	△6.6%
現預金	34,902	20,617	△ 14,284	△40.9%
販売用不動産	16,433	8,195	△ 8,238	△50.1%
仕掛販売用不動産	62,257	77,133	14,875	23.9%
固定資産	9,079	11,923	2,843	31.3%
有形固定資産	6,724	9,596	2,871	42.7%
無形固定資産	239	232	△ 7	△3.1%
投資その他の資産	2,115	2,095	△ 20	△1.0%
総負債	92,178	86,708	△ 5,470	△5.9%
有利子負債	59,289	69,132	9,843	16.6%
その他負債	32,888	17,575	△ 15,313	△46.6%
純資産	31,973	32,682	709	2.2%
自己資本比率	25.8%	27.4%	1.6P	—

# 分譲事業 売上高内訳・売上先行指標

(単位：百万円)

	24/3期2Q 実績	25/3期2Q 実績	増減	増減率	25/3期 通期予想	進捗率
<b>売上高</b>	<b>19,779</b>	<b>21,032</b>	<b>1,252</b>	<b>6.3%</b>	<b>50,000</b>	<b>42.1%</b>
分譲マンション	18,953	20,897	1,944	10.3%	—	—
引渡戸数	282戸	390戸	108戸	38.3%	—	—
売上総利益率	19.5%	19.5%	△0.0P	—	—	—
土地・建物	794	75	△ 719	△ 90.6%	—	—
その他	30	59	28	91.3%	—	—
<b>仕入高</b>	<b>18,440</b>	<b>18,141</b>	<b>△ 298</b>	<b>△ 1.6%</b>	—	—
分譲マンション	18,250	10,186	△ 8,064	△ 44.2%	—	—
土地・建物	189	7,955	7,765	4,094.9%	—	—
<b>供給高</b>	<b>21,543</b>	<b>26,391</b>	<b>4,847</b>	<b>22.5%</b>	—	—
分譲マンション	21,508	18,322	△ 3,186	△14.8%	—	—
戸数	346戸	225戸	△121戸	△35.0%	—	—
土地・建物	34	8,069	8,034	23,023.0%	—	—
<b>契約高</b>	<b>18,960</b>	<b>34,812</b>	<b>15,852</b>	<b>83.6%</b>	—	—
分譲マンション	18,925	26,743	7,818	41.3%	—	—
戸数	324戸	421戸	97戸	29.9%	—	—
土地・建物	34	8,069	8,034	23,023.0%	—	—



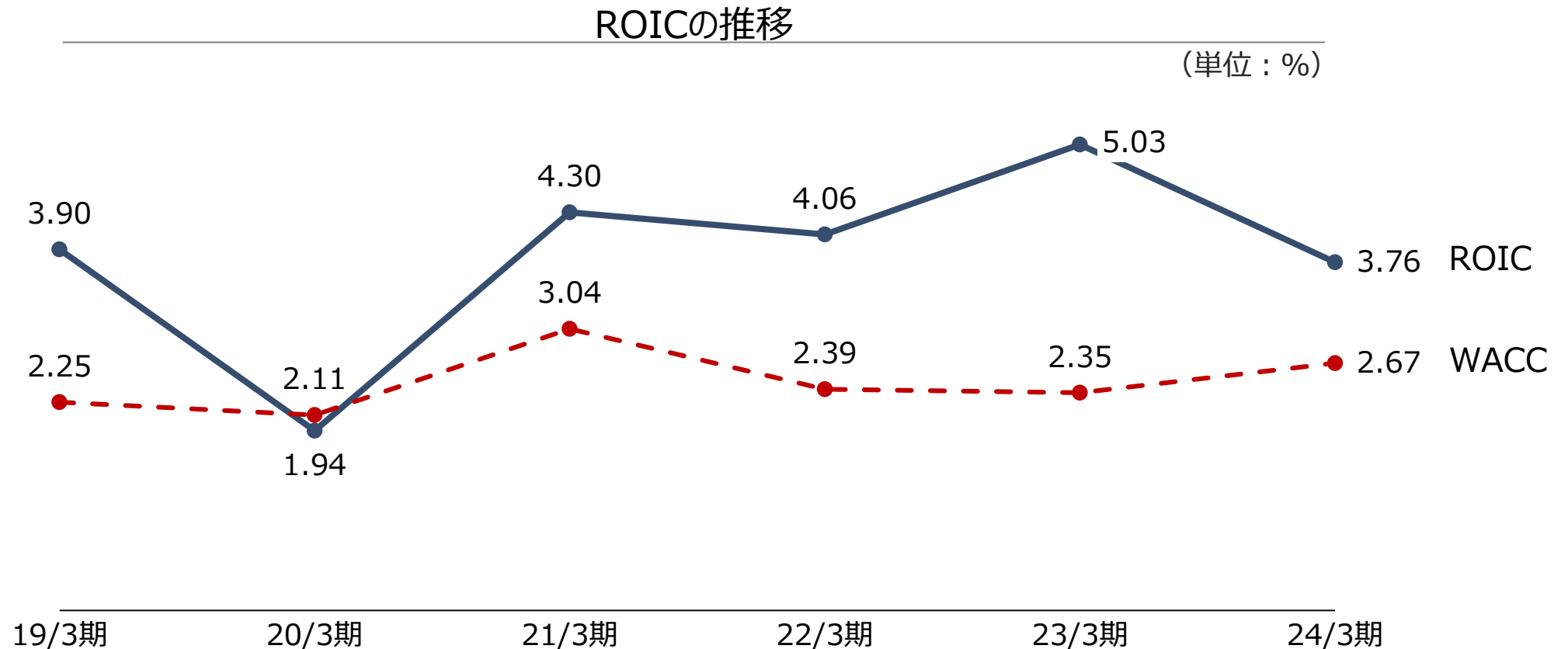
(単位：百万円)

		24/3期2Q 実績	25/3期2Q 実績	増減	増減率	25/3期 通期予想	進捗率
<b>売上高</b>		<b>6,959</b>	<b>10,396</b>	<b>3,436</b>	<b>49.4%</b>	<b>22,100</b>	<b>47.0%</b>
買取再販		3,688	5,151	1,463	39.7%	14,100	36.5%
引渡戸数		64戸	69戸	5戸	7.8%	—	—
売上総利益率		11.0%	14.4%	3.4P	—	—	—
売買仲介手数料		465	659	194	41.7%	1,200	55.0%
取扱件数		321件	387件	66件	20.6%	—	—
ウェルスソリューション		2,698	4,422	1,723	63.9%	6,500	68.0%
その他		107	162	55	51.5%	—	—
買取再販	仕入戸数	71戸	109戸	38戸	53.5%	—	—
	契約高	3,722	6,181	2,458	66.0%	—	—
	戸数	64戸	77戸	13戸	20.3%	—	—
仲売買	売買仲介手数料	465	659	194	41.7%	—	—
	取扱件数	321件	387件	66件	20.6%	—	—
WS	仕入高	4,856	14,686	9,830	202.4%	—	—
	契約高	698	2,319	1,621	232.2%	—	—

(単位：百万円)

	24/3期2Q 実績	25/3期2Q 実績	増減	増減率	25/3期 通期予想	進捗率
<b>売上高</b>	<b>2,802</b>	<b>2,961</b>	<b>158</b>	<b>5.6%</b>	<b>6,100</b>	<b>48.5%</b>
管理委託料収入	2,267	2,465	197	8.7%	—	—
工事関連	493	405	△ 88	△17.9%	—	—
その他	41	91	49	118.0%	—	—
新規管理受託戸数	1,667戸	2,024戸	357戸	21.4%	—	—
管理戸数	47,426戸	50,709戸	3,283戸	6.9%	—	—

- 24/3期のROICは3.76%、WACCの2.67%を上回り、株主価値を生み出している認識



- 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
	固定負債
固定資産	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。