



**明和地所株式会社 (8869)**  
**2023年3月期 決算説明資料**

2023年5月11日

■ 要旨	P. 02
■ 2023年3月期 連結業績	P. 03
■ 2024年3月期 連結業績予想	P. 14
■ 中期経営計画の進捗状況	P. 29
■ 株主還元	P. 46
■ 上場維持基準の適合状況	P. 49
■ 各セグメントの状況	P. 65
■ Fact Sheet	P. 84

- 2023年3月期の業績については、前期比で**増収増益、通期予想を上回った**
  - 期末配当金は、前期比**10円増配の45円**を予定
- 2024年3月期の業績見通しは、**営業利益・経常利益ベースでは増収増益**となる見込み
  - 分譲マンションは**通期売上高計画600億円のうち89%が契約済**
  - 年間配当金は、当期比**5円増配の50円**を予定
  - 当期純利益は、**税効果の影響により減益**
- 2023年3月末時点で、**プライム市場の上場維持基準に全て適合**
  - 流通株式時価総額は、**基準の100億円を超えて、110億円**
- **中期経営計画は順調にスタート**
  - 初年度の2023年3月期は**売上高、利益とも計画を達成**
  - **計画を前倒しで進めている**

# 2023年3月期 連結業績

## ■ 2023年3月期 通期 連結業績

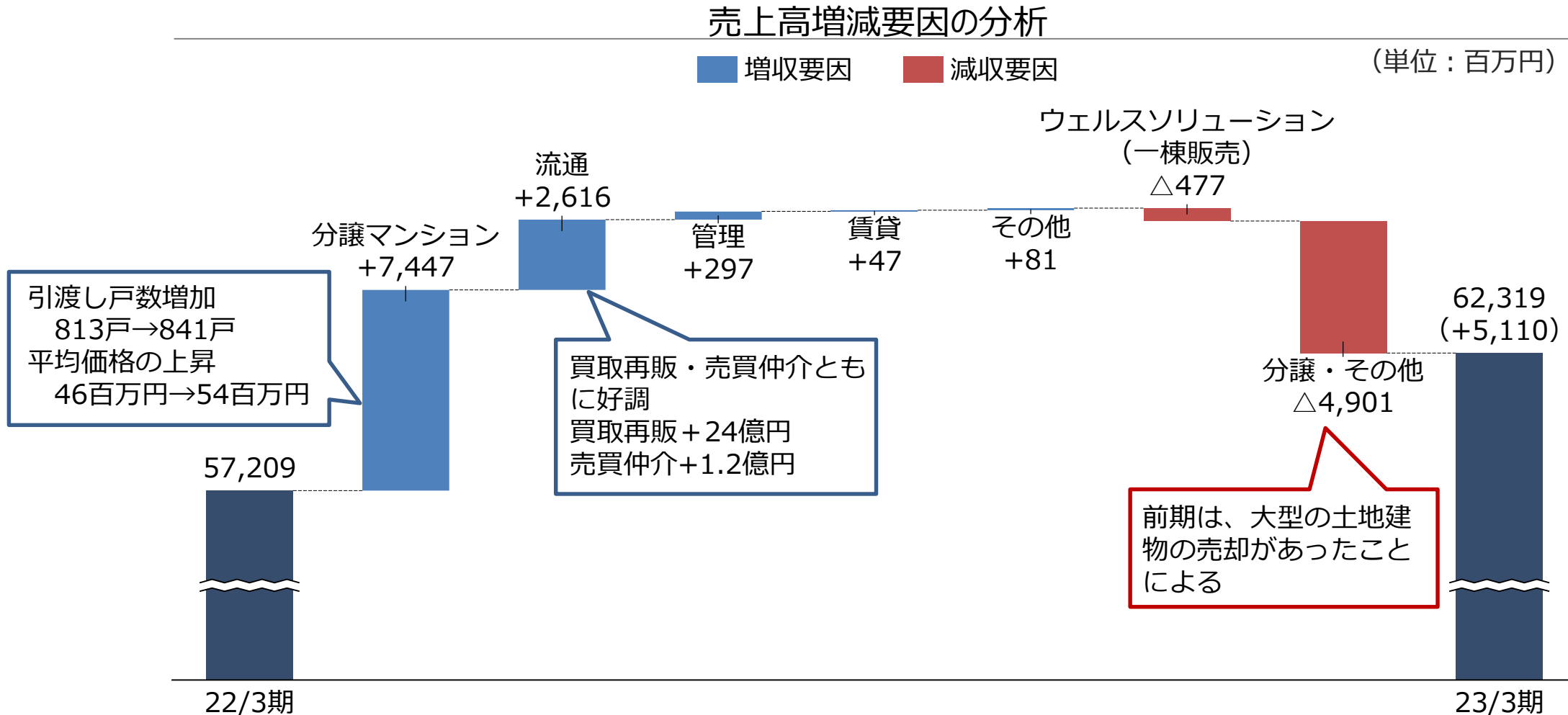
- 売上高623億円（前期比8.9%増） 経常利益49億円（同57.9%増） 当期純利益44億円（同70.0%増） と、前期比で増収増益。EPS188.32円（同+78.28円）
- 期末配当金は、前期から10円増配の45円を予定
- 分譲事業は、他社との差別化を図り、高付加価値物件の開発に努め、販売は好調に推移
- 分譲マンションの売上総利益率が向上（20.1%→22.8%）
- 流通事業は、人員増強、店舗の新設・拡張を行い、業容が拡大。二桁成長を継続
- 富裕層向けのウェルスソリューション事業は、賃貸マンション2棟の引渡しを完了
- マンション管理事業は、他社管理物件のリプレイスが前期比7.8倍と好調

- 売上高は623億円（前期比+51億円）
- 営業利益59億円（同+17億円）、経常利益49億円（同+18億円）

（単位：百万円）

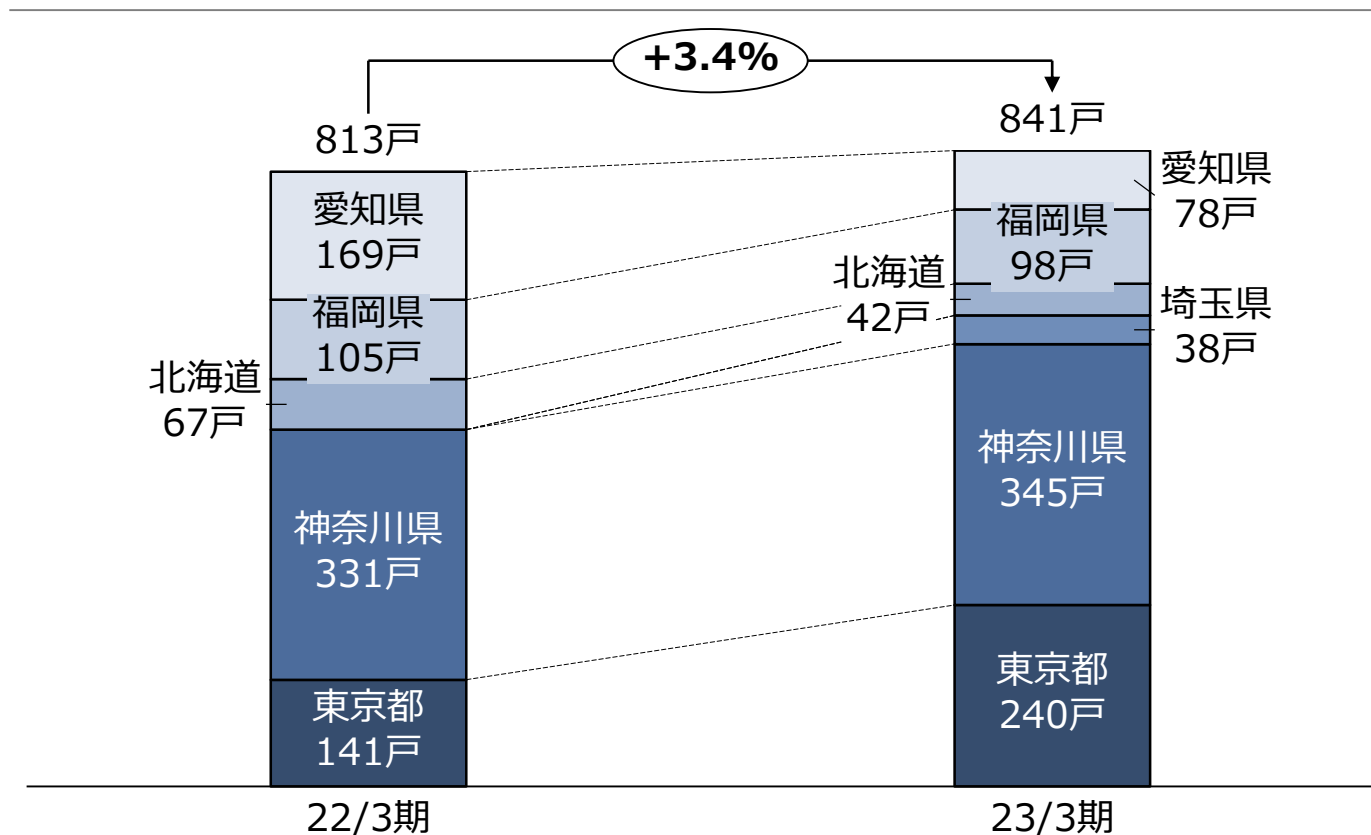
	22/3期 実績（連結）	23/3期 実績（連結）	増減	増減率	23/3期 修正予想 (2023/2/13公表)	達成率
売上高	57,209	62,319	5,110	8.9%	62,300	100.0%
売上総利益 (売上総利益率)	12,932 (22.6%)	15,656 (25.1%)	2,723 (2.5P)	21.1% -	15,200 (24.4%)	103.0% -
販管費	8,762	9,714	951	10.9%	9,300	104.5%
営業利益 (営業利益率)	4,169 (7.3%)	5,941 (9.5%)	1,771 (2.2P)	42.5% -	5,900 (9.5%)	100.7% -
営業外収益	129	132	2	1.7%	-	-
営業外費用	1,139	1,083	△55	△4.9%	-	-
経常利益 (経常利益率)	3,160 (5.5%)	4,989 (8.0%)	1,829 (2.5P)	57.9% -	4,600 (7.4%)	108.5% -
特別利益	6	6	0	0.0%	-	-
特別損失	24	145	121	499.3%	-	-
税引前利益	3,142	4,850	1,708	54.4%	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率)	2,597 (4.5%)	4,415 (7.1%)	1,818 (2.5P)	70.0% -	3,800 (6.1%)	116.2% -

## ■ 分譲事業、流通事業が好調に推移し、前期比増収



- 戸数は微増だが、平均価格が上昇したことにより、増収につながった

都道府県別 引渡し戸数



**1戸あたり平均価格**

4,691万円 → **+15.5%** → 5,421万円



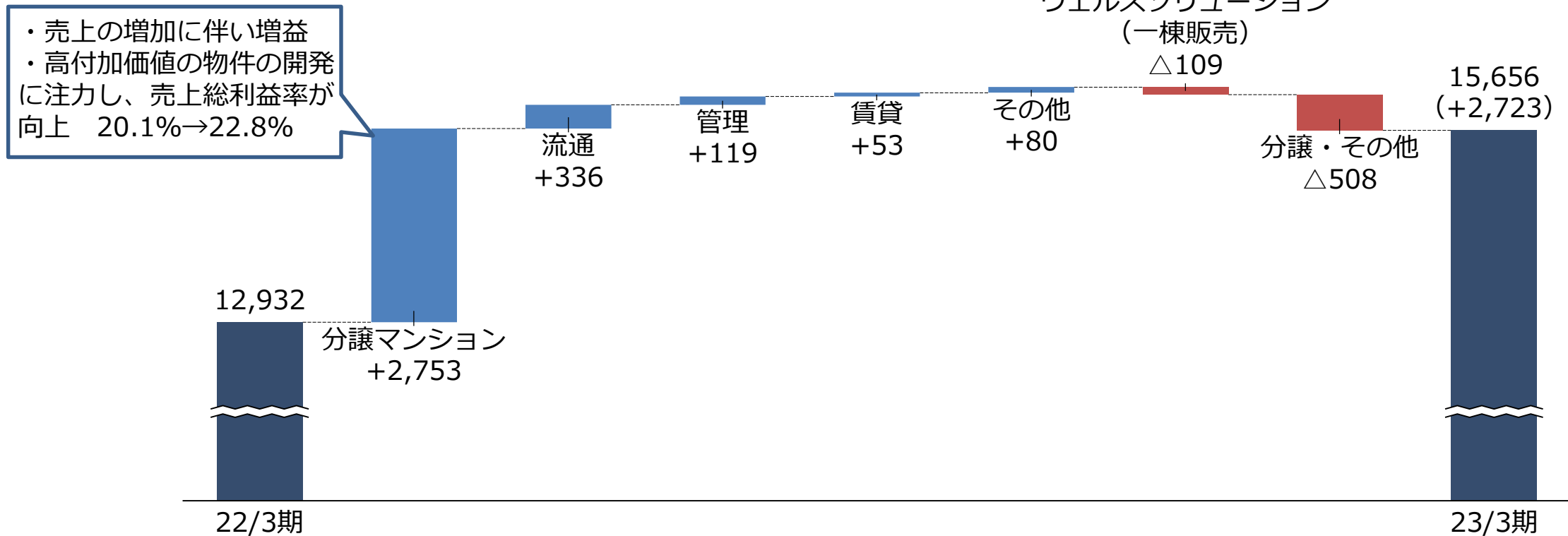
- 増収・利益率向上の双方の効果により、分譲事業の売上総利益が増えた

## 売上総利益増減要因の分析

■ 増益要因

■ 減益要因

(単位：百万円)



## ■ 高付加価値の物件を開発した

**CLiO** クリオ横濱ベイフォート  
CLIO YOKOHAMA BAY FORT



神奈川県横浜市 総戸数49戸  
2023年3月竣工・引渡し

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



神奈川県藤沢市 総戸数68戸  
2023年3月竣工・引渡し

**CLiO** クリオ横濱蒔田公園  
CLIO YOKOHAMA MAITAKOEN



神奈川県横浜市 総戸数64戸  
2023年3月竣工・引渡し

# 営業利益の増益要因（費目別）

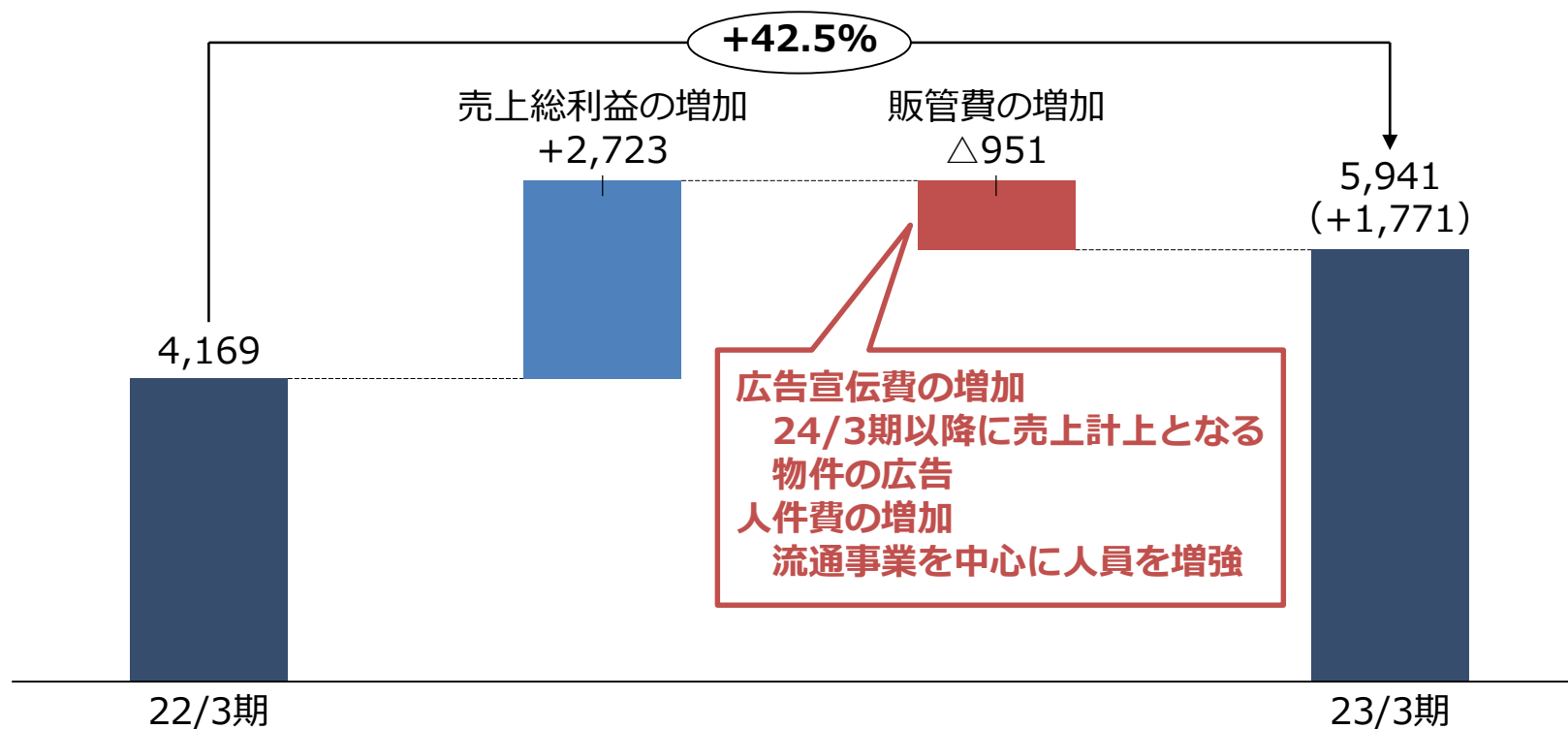
- 売上総利益の増加が、販売力強化を目的とした販管費の増加9.5億円を吸収し、営業利益は増益となった

営業利益増減要因の分析

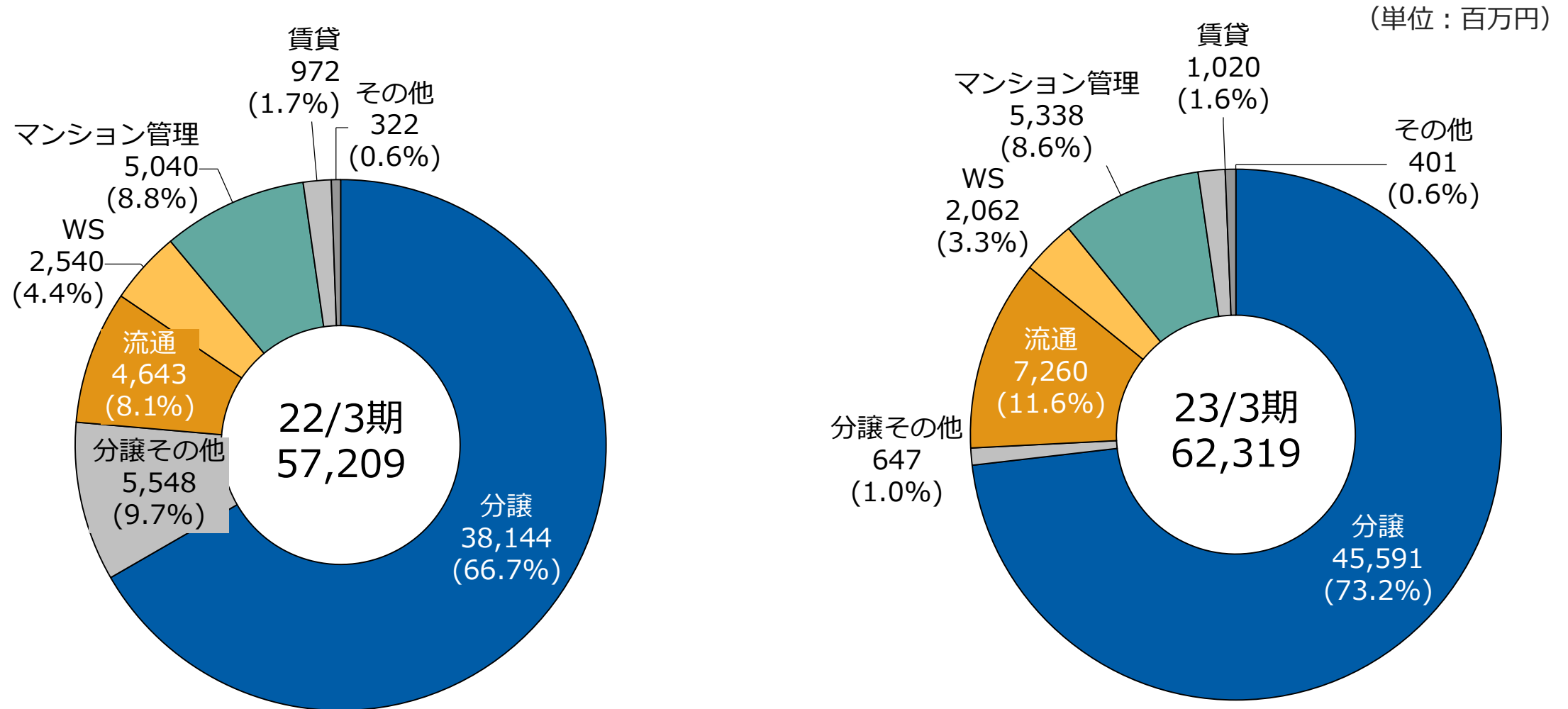
■ 増益要因

■ 減益要因

(単位：百万円)



## 連結売上高の事業別構成



※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=ウェルズ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

※端数処理の関係で比率の合計は100%にならない。

- 2023年3月に、神奈川県内での累計供給棟数500棟を達成した



K A N A G A W A

500

2022年度、明和地所はみなさまに支えられて  
神奈川県内での供給棟数**500**棟を達成いたしました。  
多くのご愛顧に心より感謝申し上げます。



# 当期純利益に関する修正予想と実績の差異について

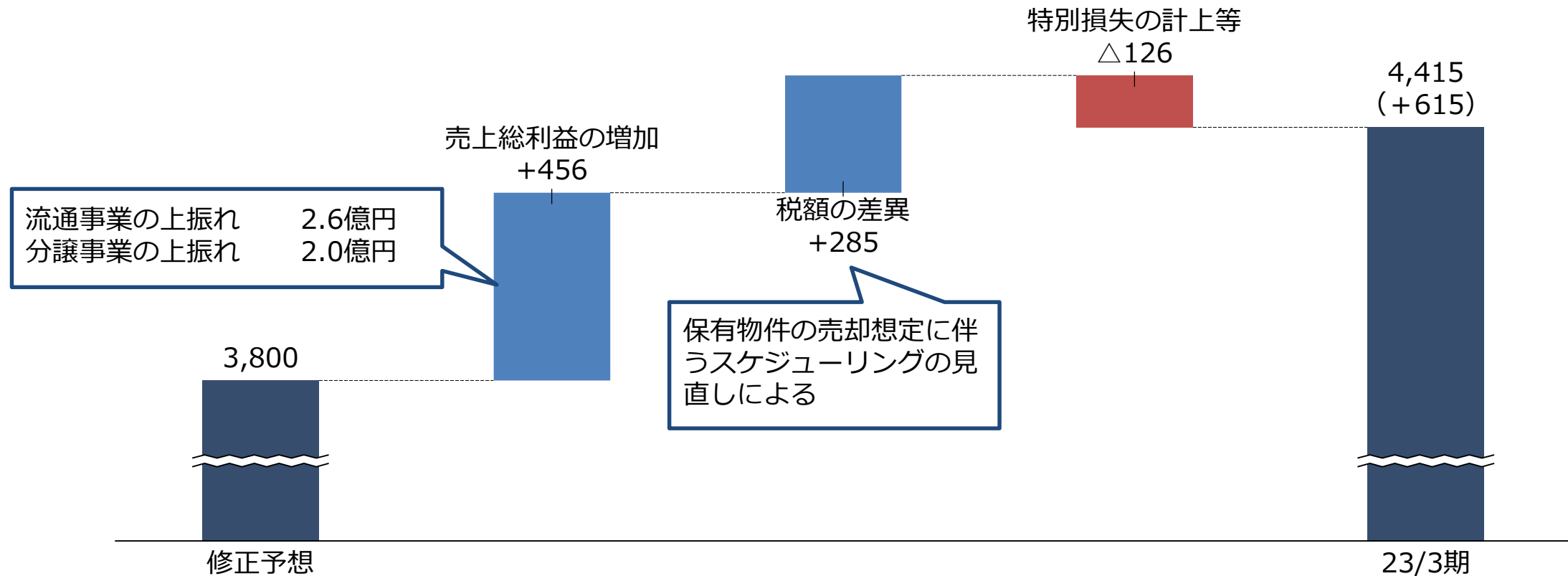
- 売上総利益の上振れと税額の差異等により、当期純利益において、修正予想と実績に6億円の差異が発生した

## 当期純利益増減要因の分析

■ 増益要因

■ 減益要因

(単位：百万円)



# 2024年3月期 連結業績予想

- 売上高830億円、営業利益63億円、当期純利益38億円を計画
- 売上高・営業利益・経常利益で、増収増益予想

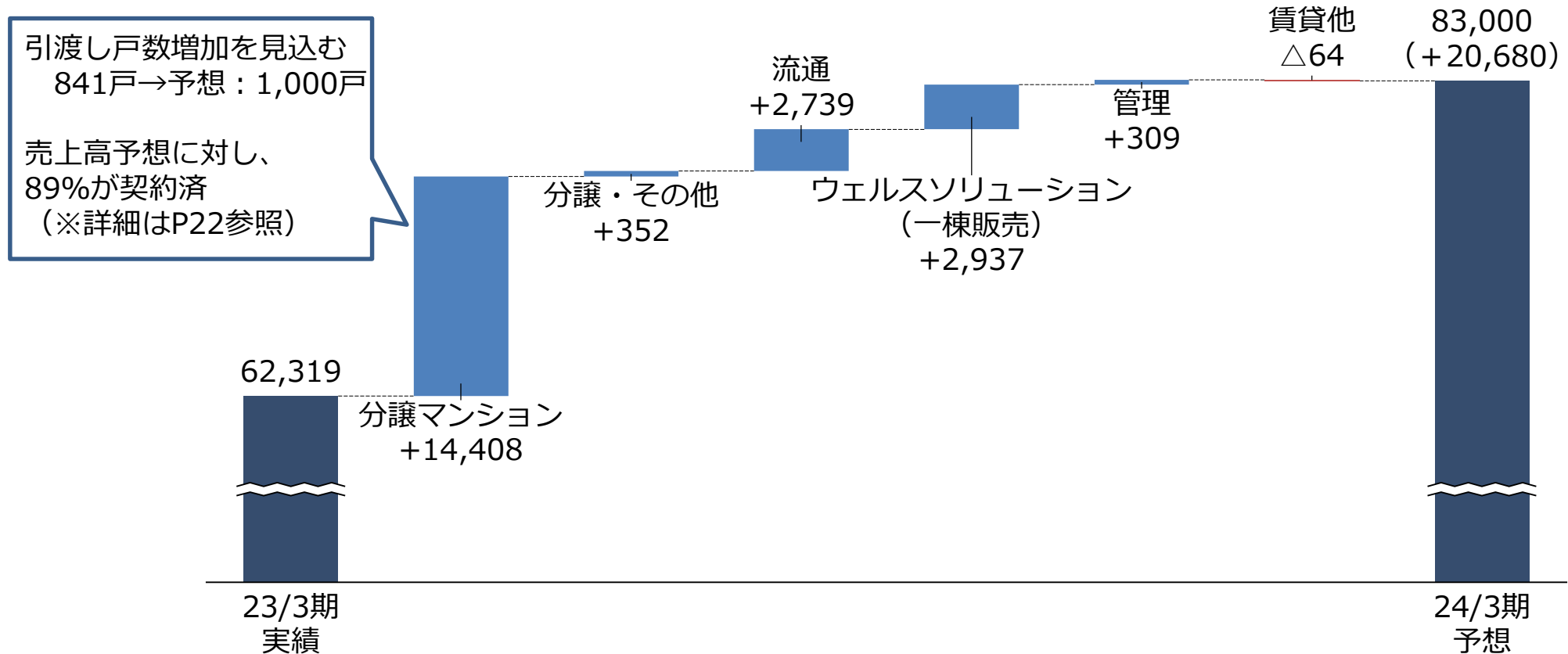
	23/3期 実績	24/3期 通期予想 (2023/5/11公表)	増減	増減率
売上高	62,319	83,000	20,680	33.2%
売上総利益	15,656	17,500	1,843	11.8%
(売上総利益率)	(25.1%)	(21.1%)	(△4.0P)	—
販管費	9,714	11,200	1,485	15.3%
営業利益	5,941	6,300	358	6.0%
(営業利益率)	(9.5%)	(7.6%)	(△1.9P)	—
経常利益	4,989	5,200	210	4.2%
(経常利益率)	(8.0%)	(6.3%)	(△1.7P)	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,415	3,800	△615	△13.9%
(当期純利益率)	(7.1%)	(4.6%)	(△2.5P)	—



- 分譲事業、流通事業、WS事業を中心に増収を計画

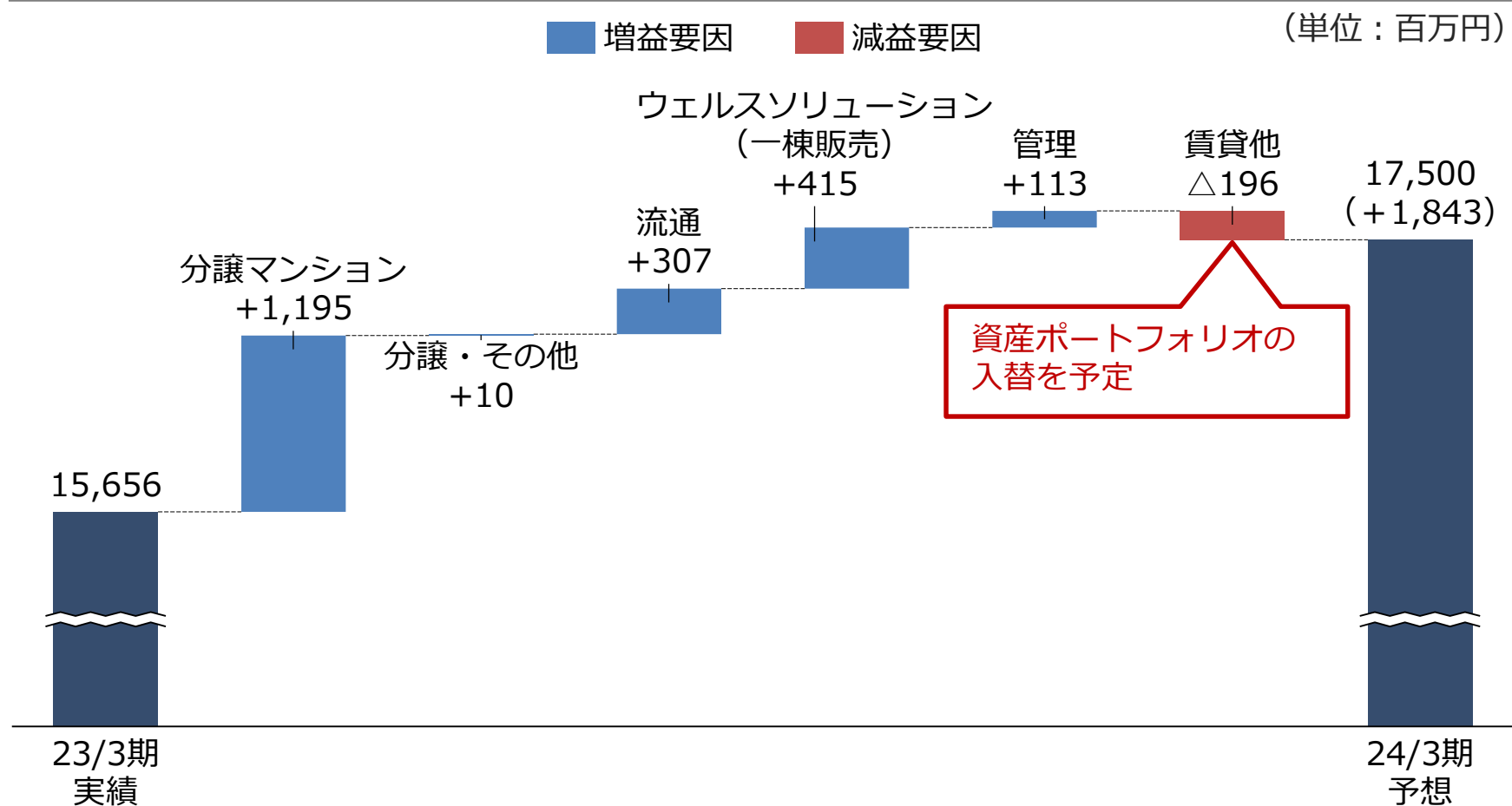
### 売上高増減要因の分析

■ 増収要因 ■ 減収要因 (単位：百万円)

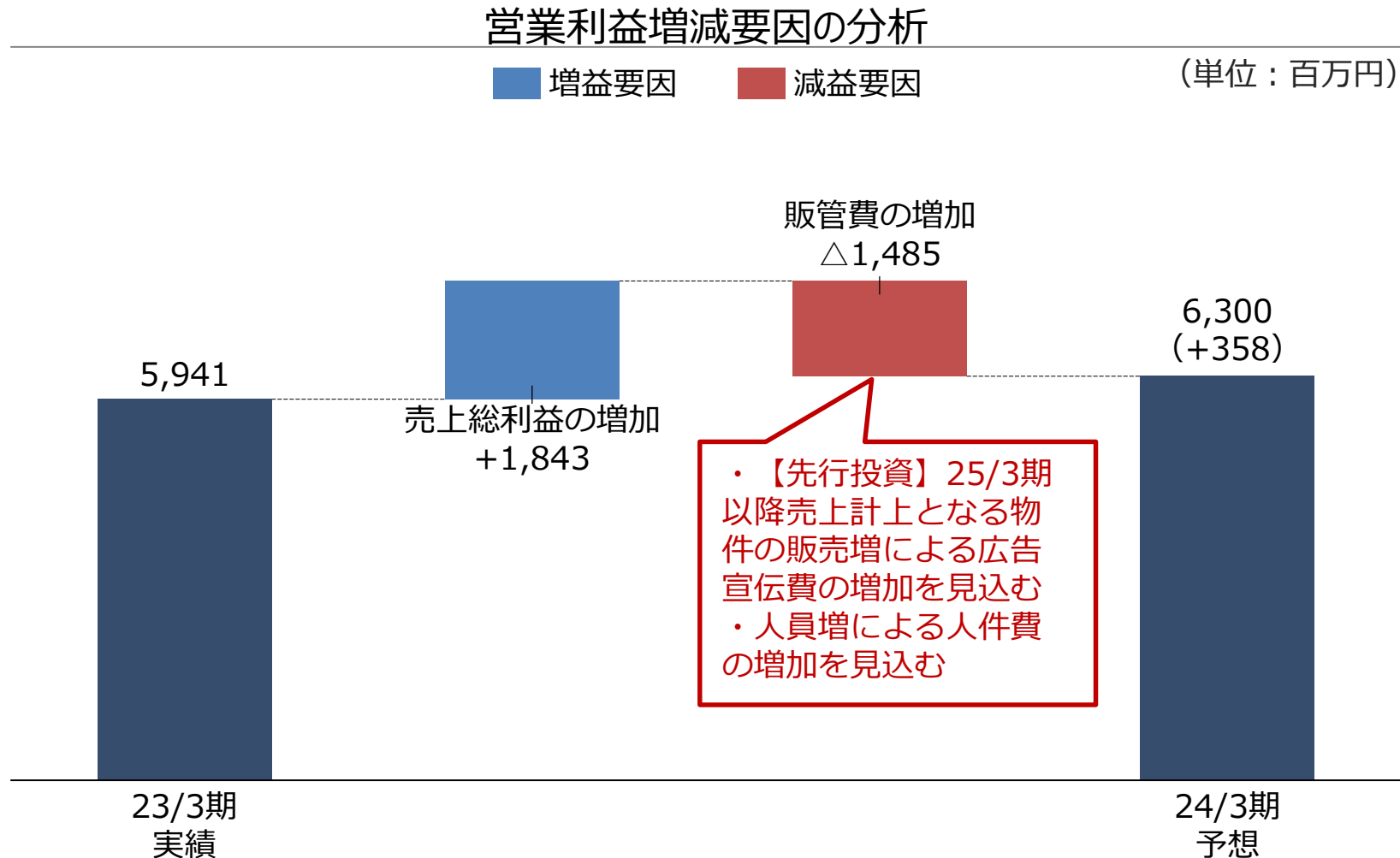


- 賃貸事業以外の全事業で、売上総利益は増益を見込む

## 売上総利益増減要因の分析



- 供給増（2025年3月期以降の売上計上物件の販売）による販管費増加を売上総利益の増加でカバーし、営業利益は63億円と増益を見込む



- 首都圏を中心に、1,300戸供給予定
- 2025年3月期以降に売上計上となる物件を順次供給

## ➤ 主な供給予定PJ

所在	戸数
東京都中央区	27戸
東京都台東区	44戸
東京都新宿区	53戸
神奈川県横浜市	26戸
神奈川県横浜市	72戸
神奈川県横浜市	57戸
千葉県船橋市	60戸
埼玉県川越市	99戸
北海道札幌市	73戸
福岡県大野城市	36戸
愛知県名古屋市	91戸

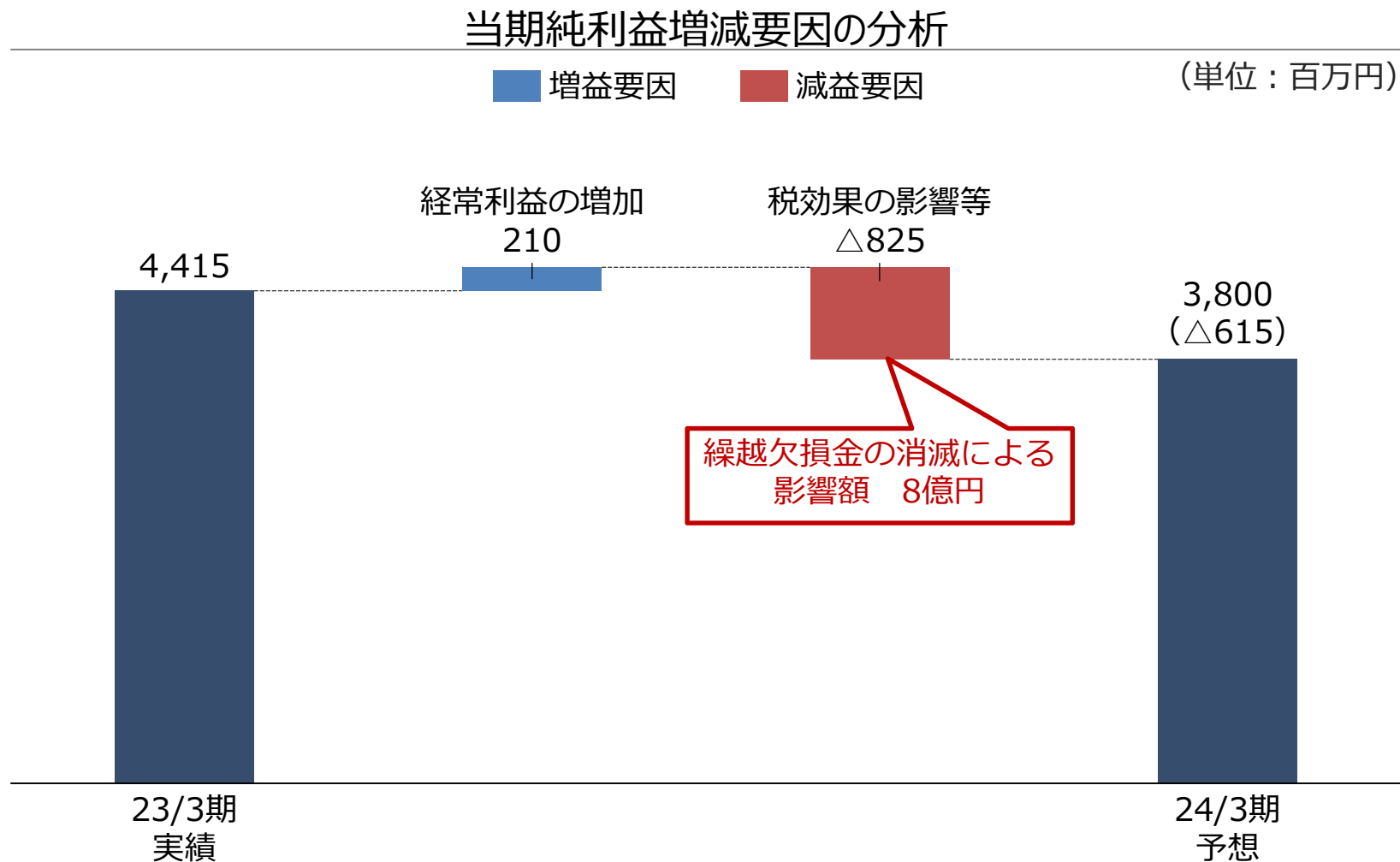
## CLiO クリオ ラベルヴィ船橋

CLIO la belle vie FUNABASHI



千葉県船橋市 総戸数60戸  
 2023年4月販売開始  
 2024年10月竣工予定

- 経常利益は増益になるが、税効果の影響△8億円が大きく、当期純利益は減益を予想する

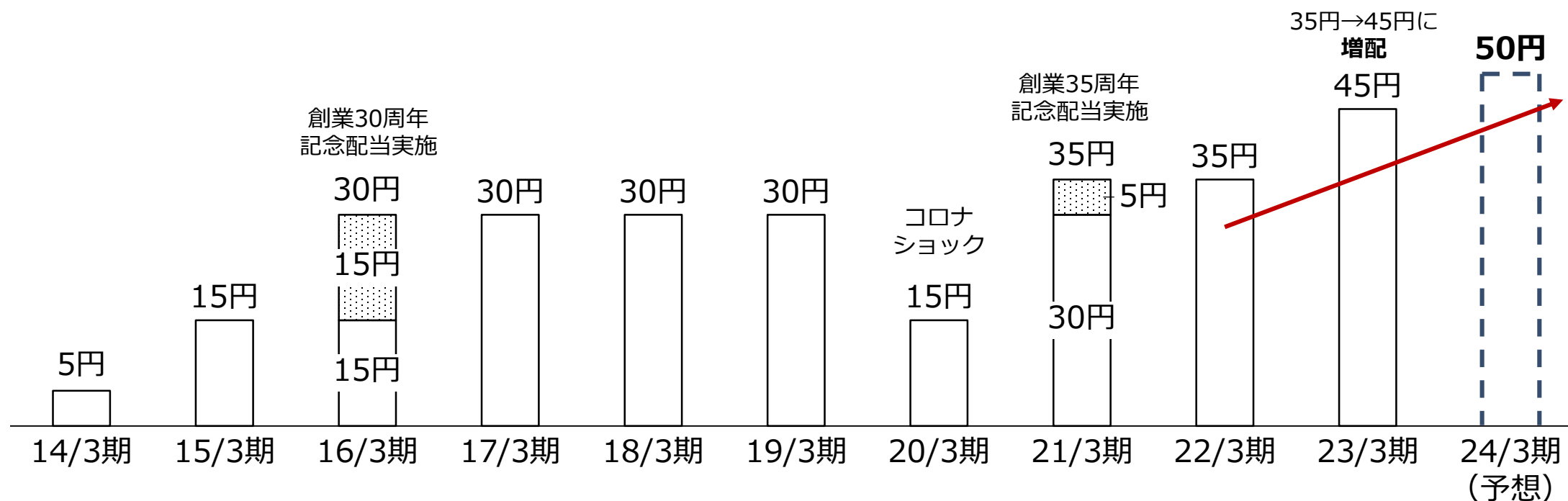


# 配当金の推移

- 2023年3月期の配当金は、1株当たり45円を予定
- 2024年3月期の配当金は、5円増配の1株当たり50円を予定
- 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

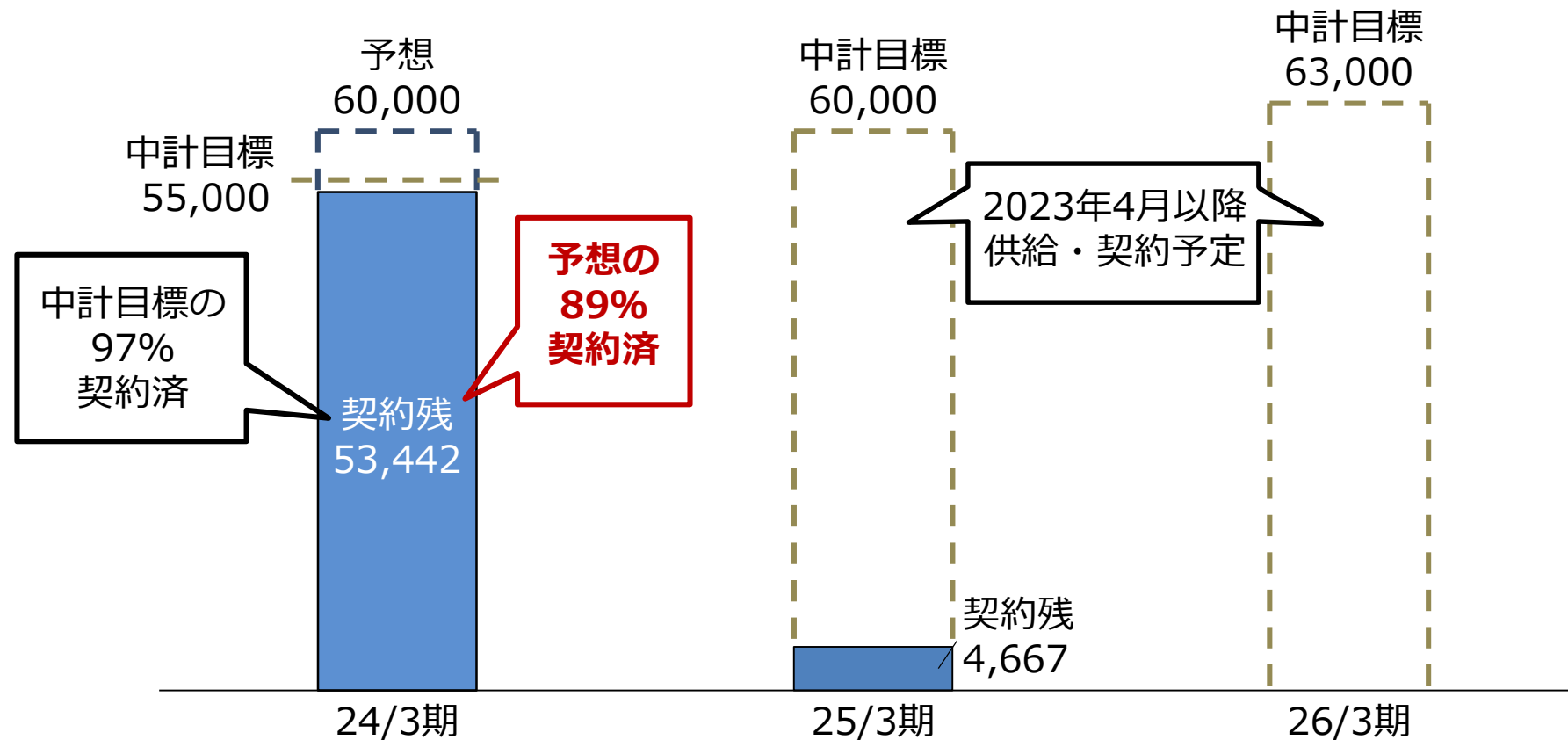


## ■ 期初時点で、分譲事業の売上高予想の89%が契約済

### 売上高に対する契約残の状況

※新築分譲マンションのみ

(単位：百万円)



# 分譲事業 主な竣工予定物件

- 主な竣工予定物件は下記の通り
- すでに完売している物件が多い

## 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月竣工予定

**全戸完売\***

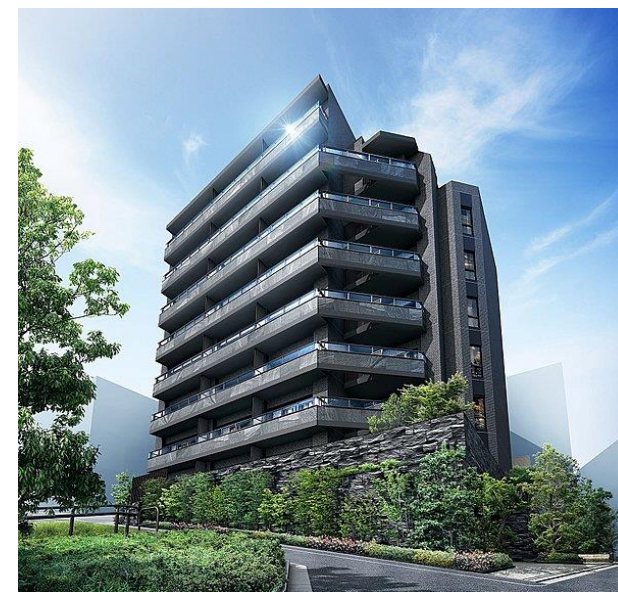
## CLiO クリオ世田谷松原ザ・クラシック CLIO SETAGAYA MATSUBARA THE CLASSIC



東京都世田谷区 総戸数46戸  
2024年3月竣工予定

**全戸完売\***

## 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月竣工予定

**全戸完売\***



# 分譲事業 主な竣工予定物件

- 主な竣工予定物件は下記の通り
- すでに完売している物件が多い

## CLiO クリオ鶴沼沿岸グランロワ CLIO KUGENUMAKAIGAN GRAND ROI



神奈川県藤沢市 総戸数28戸  
2023年6月竣工予定

**全戸完売\***

## 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6月竣工予定

**全戸完売\***

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



神奈川県横浜市 総戸数46戸  
2023年6月竣工予定

**全戸完売\***

# 分譲事業 主な竣工予定物件

- 主な竣工予定物件は下記の通り
- すでに完売している物件が多い

**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 総戸数95戸  
2024年2月竣工予定

**全戸完売\***

**CLIO** クリオ レジダンス新札幌駅前  
CLIO RESIDENCE SHINSAPPORO EKIMAE



北海道札幌市 総戸数118戸  
2024年3月竣工予定

**全戸完売\***

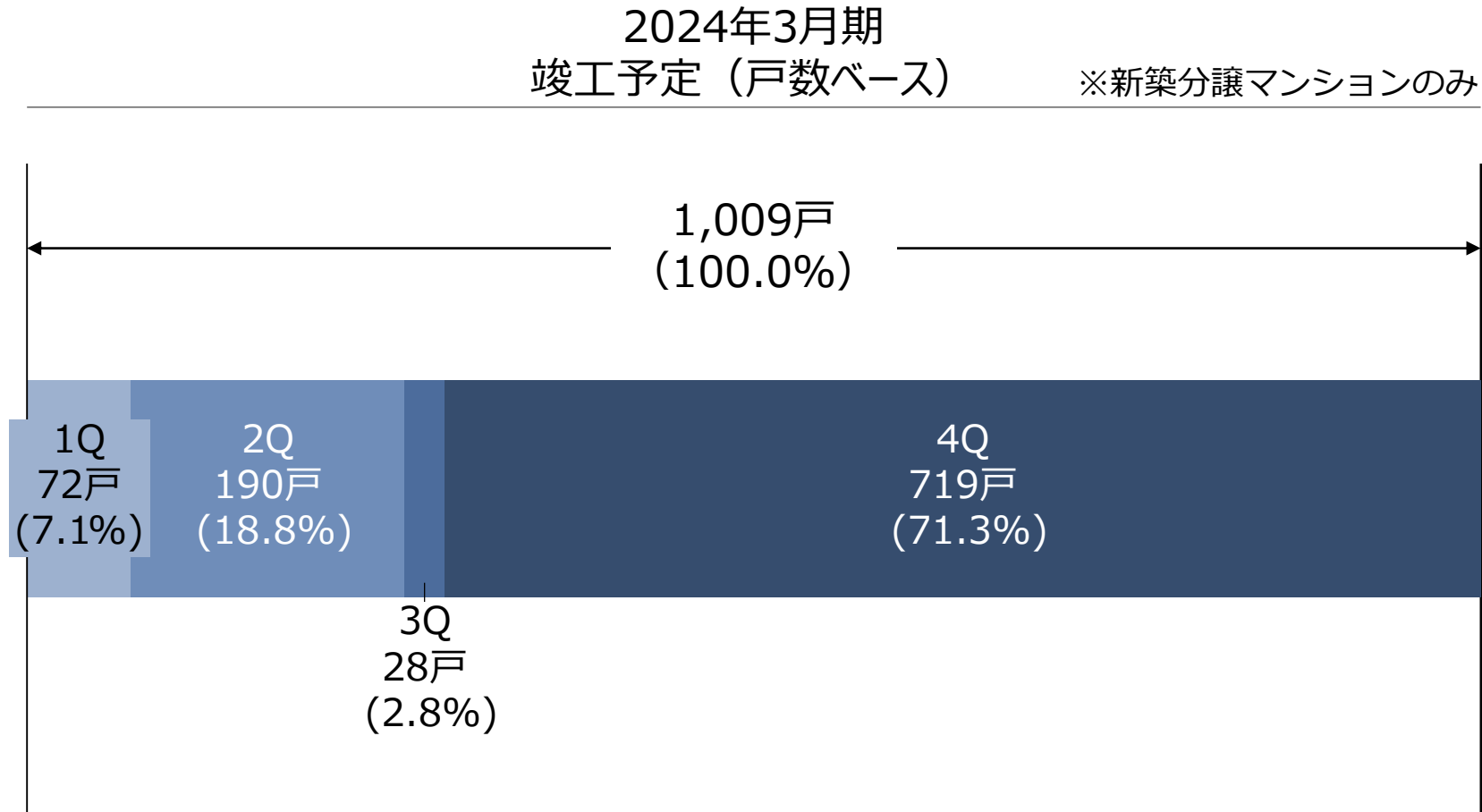
**CLIO** クリオ渡辺通サザンマークス  
CLIO WATANABE-DORI SOUTHERN MARKS



福岡県福岡市 総戸数42戸  
2024年3月竣工予定

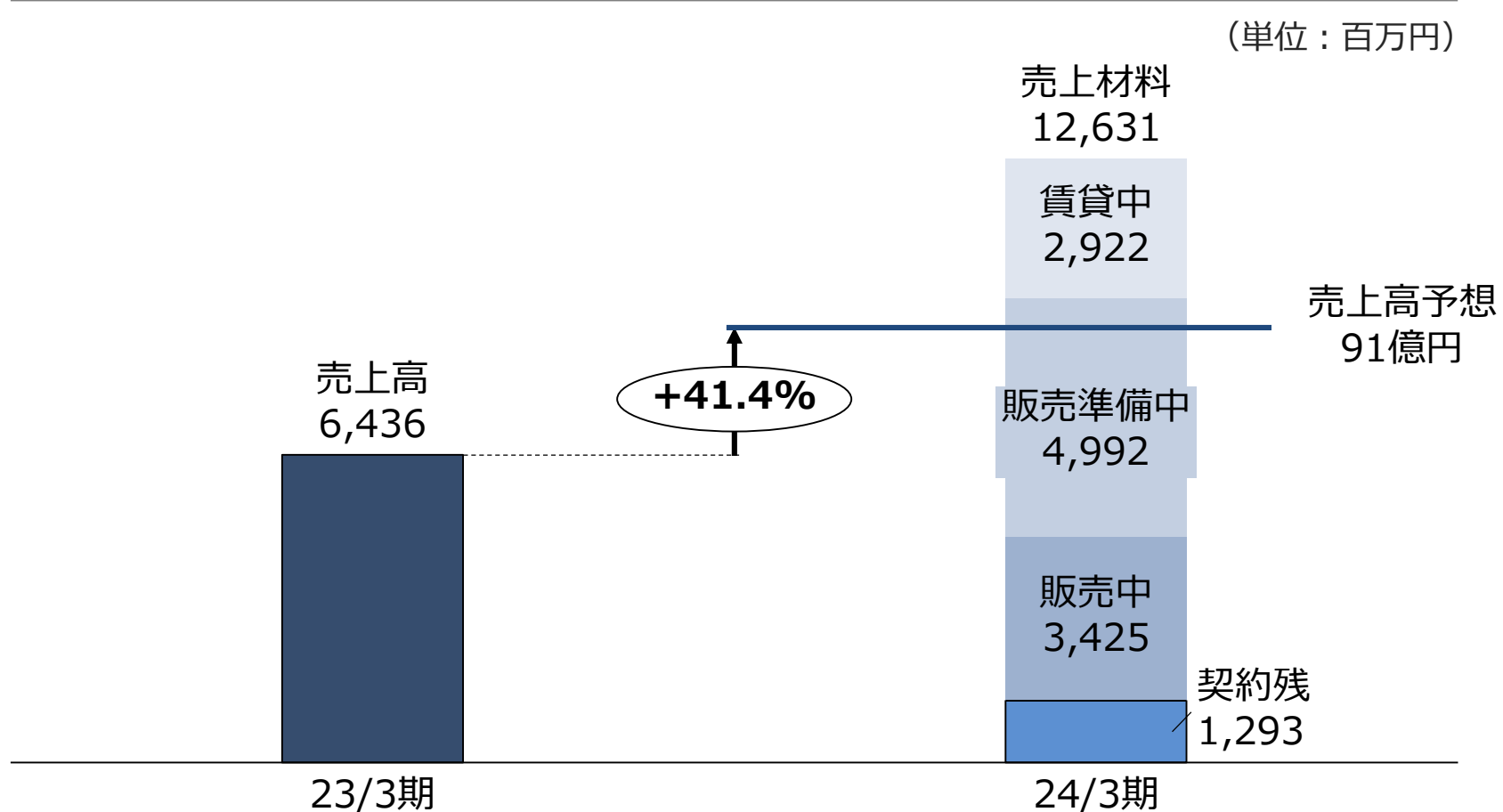
**全戸完売\***

- 2024年3月期は物件の竣工が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



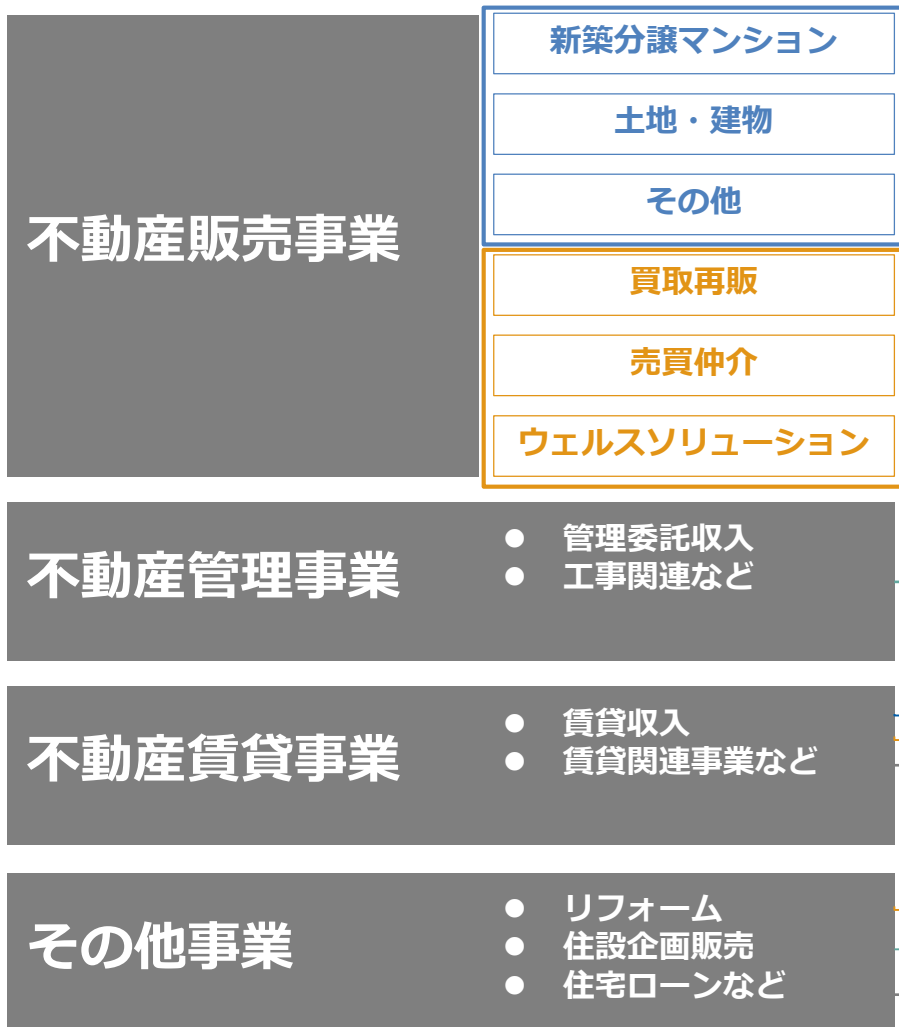
- 買取再販の売上高は、当期比+41.4%の91億円を目指す
- 期初時点で、売上材料は十分に確保した

## 買取再販 売上材料の確保状況



## ■ 現状の管理体制に合わせ、報告セグメントを変更（2023年4月より適用）

### ➤ 旧報告セグメント



### ➤ 新報告セグメント



# 中期経営計画の進捗状況

- 計画初年度の**2023年3月期は、売上高、利益とも計画を上回った**
- 分譲をはじめとして、**計画は前倒して進んでいる**
- 分譲事業は2024年3月期の売上高目標値に対して97%が期初時点で契約済
- 分譲事業の**売上材料は、2025年3月期の目標分までを確保済**
- 流通事業の買取再販は、**2024年3月期の売上目標を上回る材料を期初時点で確保済**
- 管理事業は、管理受託が好調に進捗し、**2024年3月期末の管理戸数目標を上回る契約を  
獲得済**

- 計画は前倒しで進んでいる
- 2024年3月期の当期純利益予想は、2026年3月期の計画値の水準

(単位：億円)

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期
<b>売上高</b>	<b>590</b>	<b>740</b>	<b>840</b>	<b>900</b>	<b>1,000</b>
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
<b>経常利益</b>	<b>37</b>	<b>42</b>	<b>48</b>	<b>55</b>	<b>60</b>
<b>当期純利益</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>38</b>	<b>41</b>

**計画達成**

**24/3期 予想額**

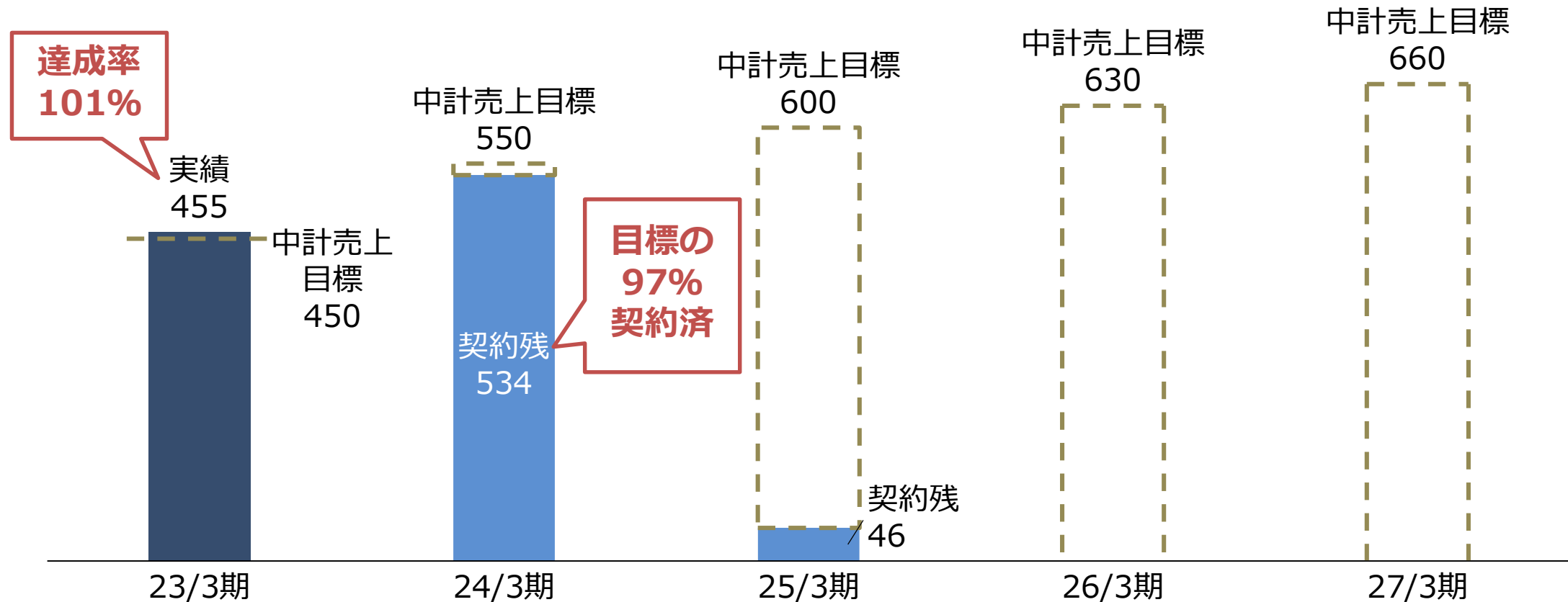


# 分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

- 販売が順調に進捗している（2024年3月期は計画比97%が契約済）
- 2025年3月期以降に売上計上となる物件の販売を進める

## 分譲事業 売上目標

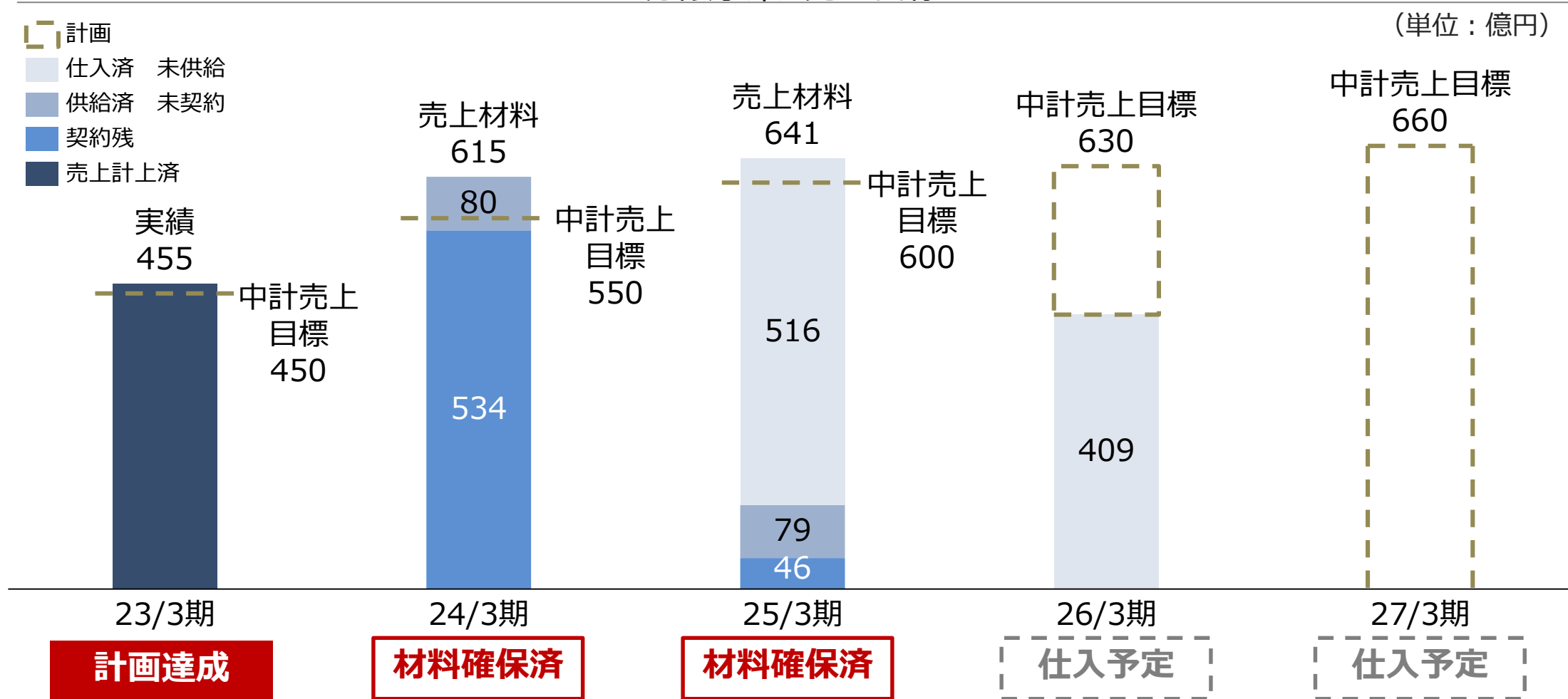
(単位：億円)



# 分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

- 2025年3月期までの売上材料を確保済
- 2026年3月期、2027年3月期の仕入を進める

## 分譲事業 売上目標



# 【参考】分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

- 初年度の2023年3月期は計画達成
- 2024年3月期は販売が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	
<b>計画</b>	売上高 (分譲)	450	550	600	630	660
<b>進捗</b>	売上計上済 (①)	455	—	—	—	—
	契約残 (②)	—	534	46	—	—
	<b>売上計上見込み (①+②)</b>	<b>455</b>	<b>534</b>	<b>46</b>	—	—
	<b>通期目標に対する 進捗率</b>	<b>101%</b>	<b>97%</b>	<b>7%</b>	—	—

**計画達成**

# 【参考】分譲事業 売上目標値に対する進捗状況

- 売上材料の確保（=仕入）が順調に進捗している
- 2025年3月期までの売上材料は確保した

(単位：億円)

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期
<b>計画</b>					
売上高（分譲）	450	550	600	630	660
<b>進捗</b>					
売上計上済（①）	455	—	—	—	—
契約残（②）	—	534	46	—	—
供給済 未契約（③）	—	80	79	—	—
仕入済 未供給（④）	—	—	516	409	—
<b>売上及び売上材料 （①+②+③+④）</b>	<b>455</b>	<b>615</b>	<b>641</b>	<b>409</b>	—
<b>通期目標に対する 進捗率</b>	<b>101%</b>	<b>112%</b>	<b>107%</b>	<b>64%</b>	—

**計画達成**

**材料確保済**

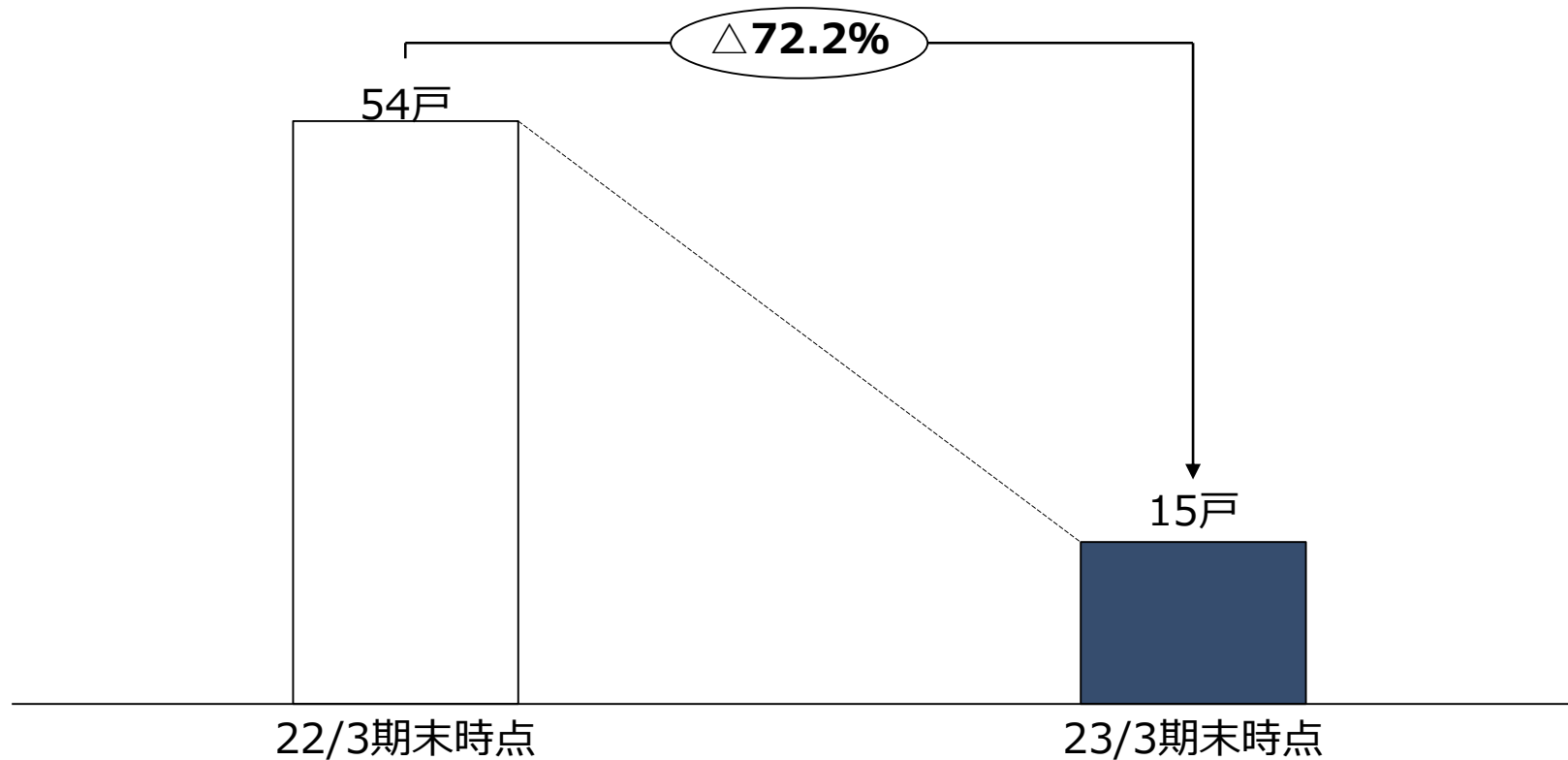
**材料確保済**

仕入予定

仕入予定

- 2023年3月期末時点の完成在庫は、15戸と低水準

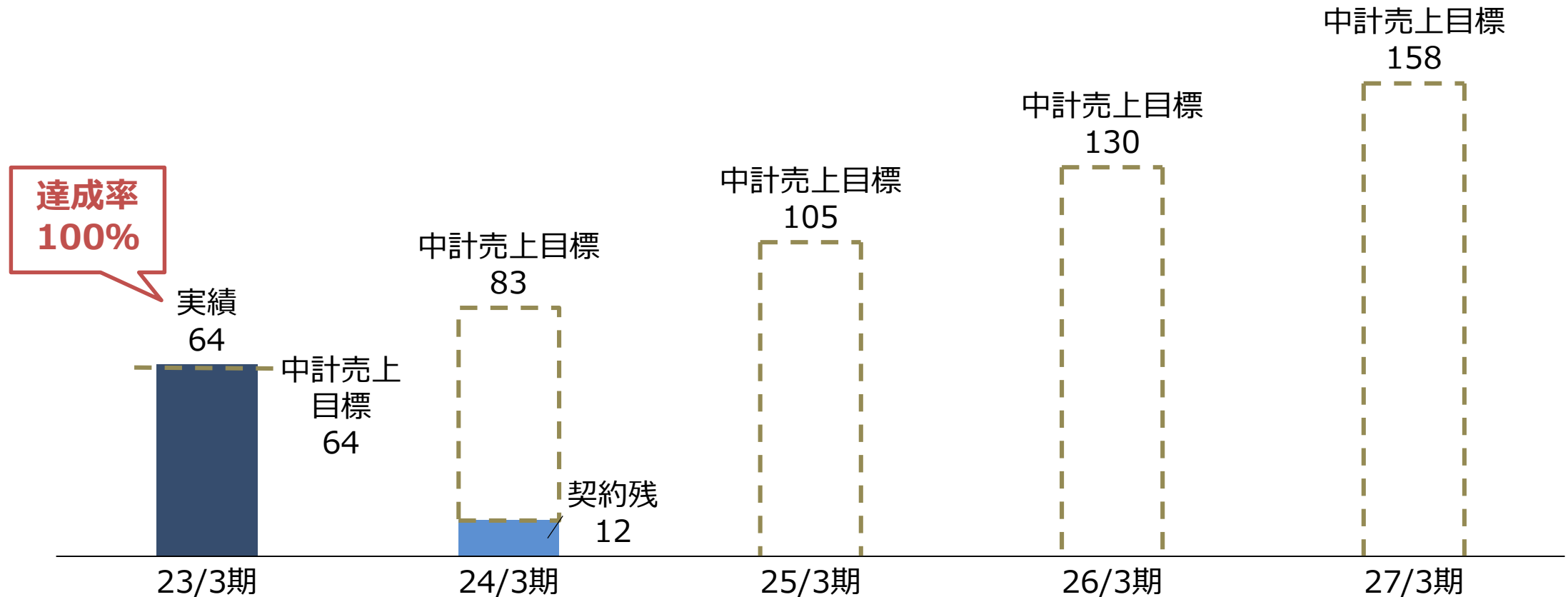
完成在庫（竣工済未契約住戸） ※新築分譲マンションのみ



- 初年度は計画を達成
- 2024年3月期に売上計上となる物件の販売を進める

## 買取再販 売上目標

(単位：億円)



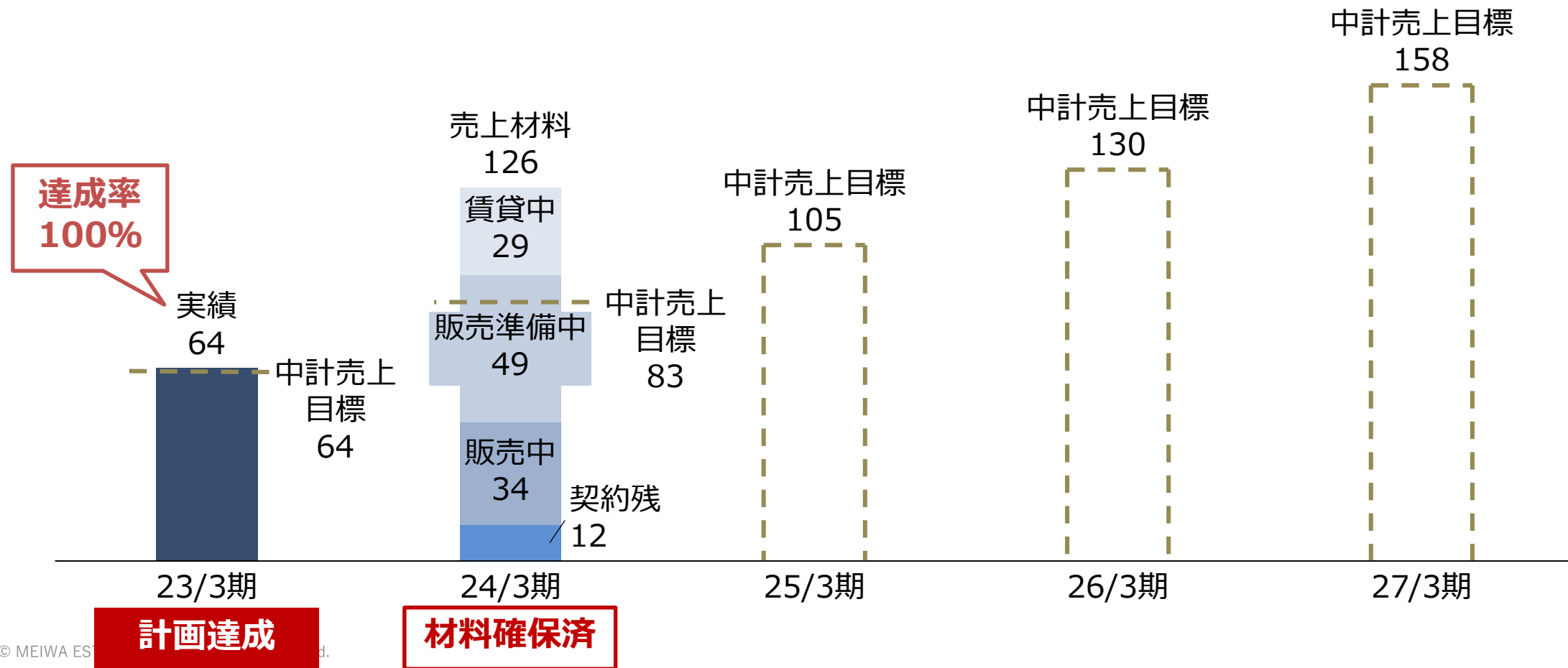
達成率  
100%

計画達成

## ■ 2024年3月期の売上材料は十分に確保済

### 買取再販 売上目標

(単位：億円)



## ■ 2023年3月期の買取再販の売上高は計画通り

(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	<b>64</b>	<b>83</b>	<b>105</b>	<b>130</b>	<b>158</b>
進捗	売上計上済（①）	64	—	—	—	—
	契約残（②）	—	12	—	—	—
	売上計上見込み （①+②）	64	12	—	—	—
	通期目標に対する 進捗率	100%	14%	—	—	—

**計画達成**



## ■ 2024年3月期の売上計画を達成する材料は確保した

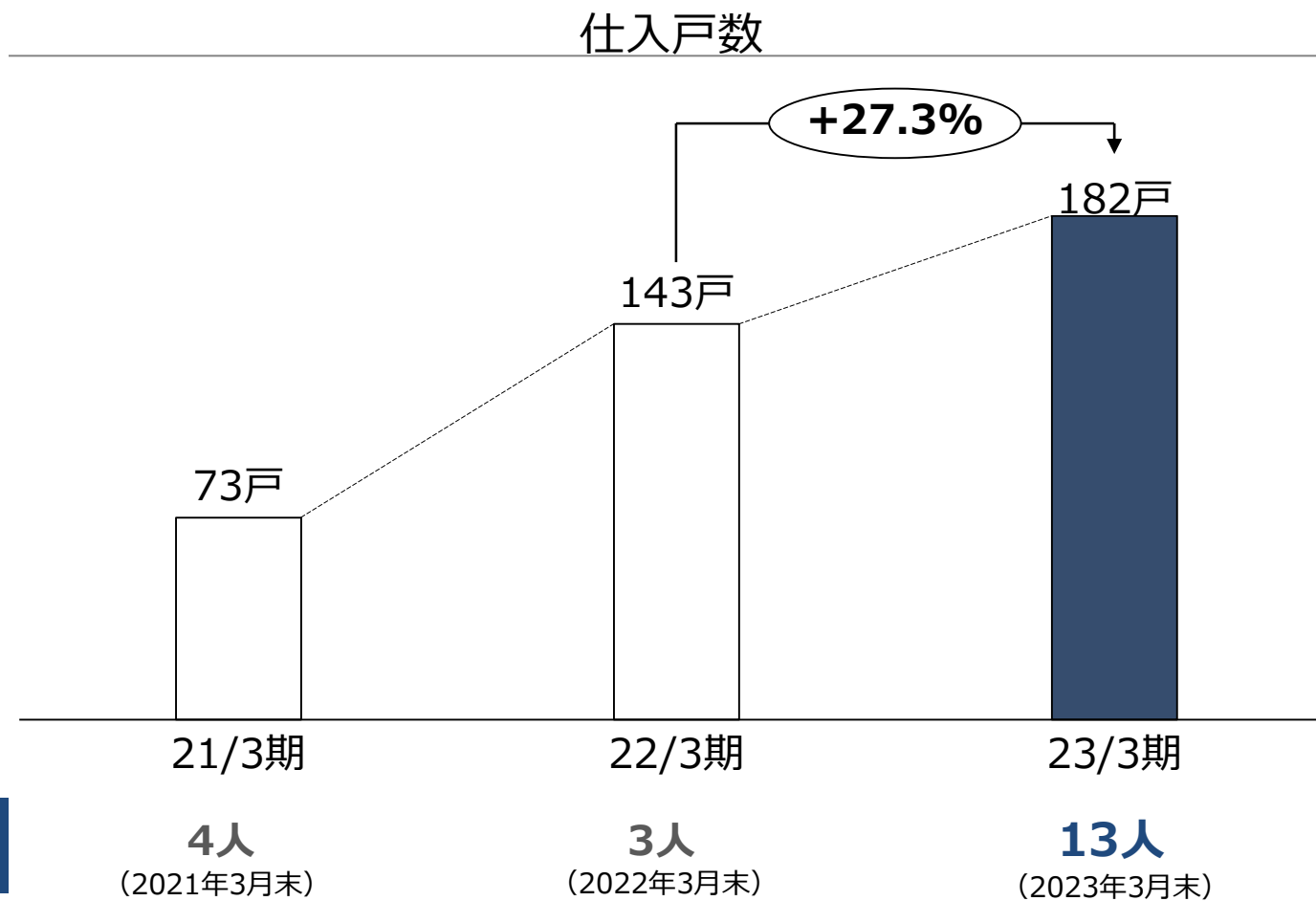
(単位：億円)

		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	<b>64</b>	<b>83</b>	<b>105</b>	<b>130</b>	<b>158</b>
進 捗	売上計上済（①）	<b>64</b>	—	—	—	—
	契約残（②）	—	<b>12</b>	—	—	—
	販売中（③）	—	<b>34</b>	—	—	—
	販売準備中（④）	—	<b>49</b>	—	—	—
	賃貸中（⑤）	—	<b>29</b>	—	—	—
	売上及び売上材料 （①～⑤合計）	<b>64</b>	<b>126</b>	—	—	—
	通期目標に対する 進捗率	<b>100%</b>	<b>151%</b>	—	—	—

**計画達成**

**材料確保済**

- 2022年4月に、仕入の強化を目的に仕入専門チームを設置
- 2023年3月期は、仕入戸数が増加 (+27.3%)



買取再販  
仕入専門の人員数

## ■ 2023年3月期の売上高は計画を上回った

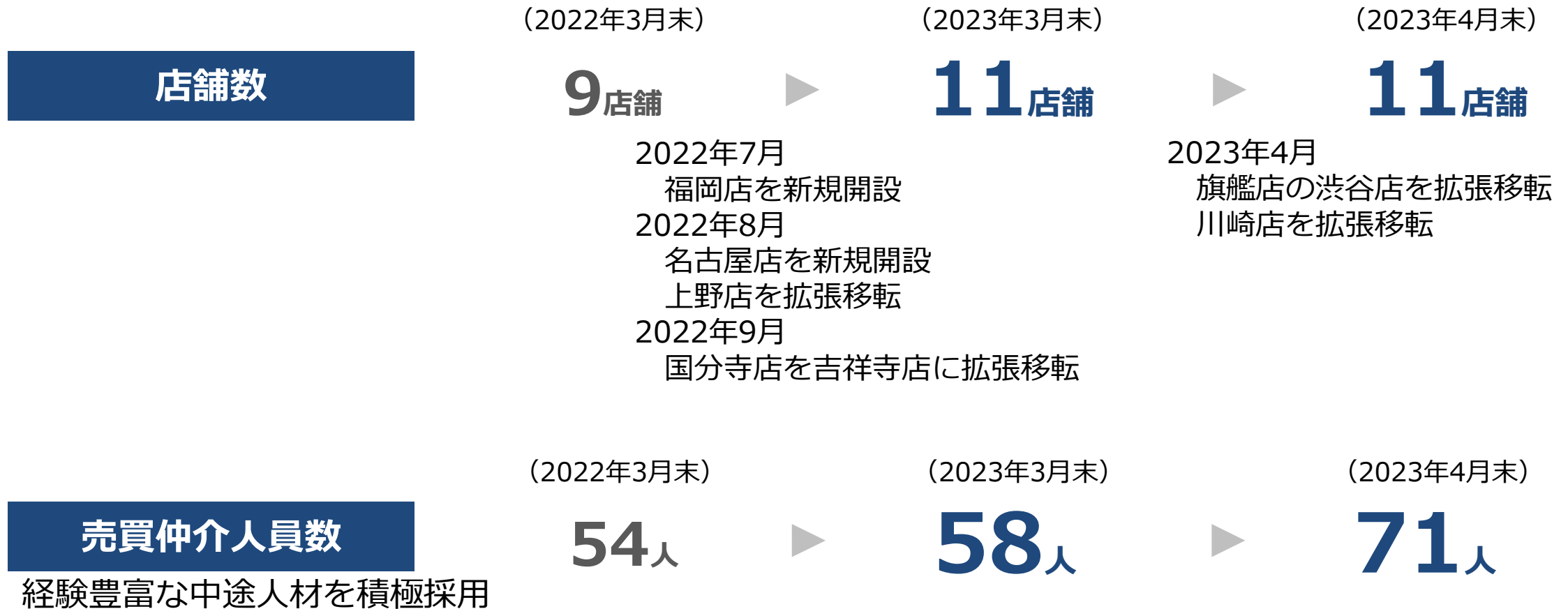
(単位：億円)

	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	-	-	-	-
	通期目標に対する進捗率	137%	-	-	-	-
	店舗数	11店舗	-	-	-	-

**計画達成**

## ■ 新規店舗の出店、人員の増強を進めている



- 初年度の2023年3月期は、売上高・管理戸数ともに計画を上回った
- 2024年3月期は、期初時点の管理開始予定を含めると管理戸数の計画を達成

(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	—	—	—	—
	達成率	102%	—	—	—	—
	管理戸数 (期末)	45,759戸	47,902戸超 <sup>*1</sup>	—	—	—
	管理開始予定 (期初時点)	—	2,143戸 <sup>*2</sup>	—	—	—
	達成率	101%	102%	—	—	—

**計画達成**

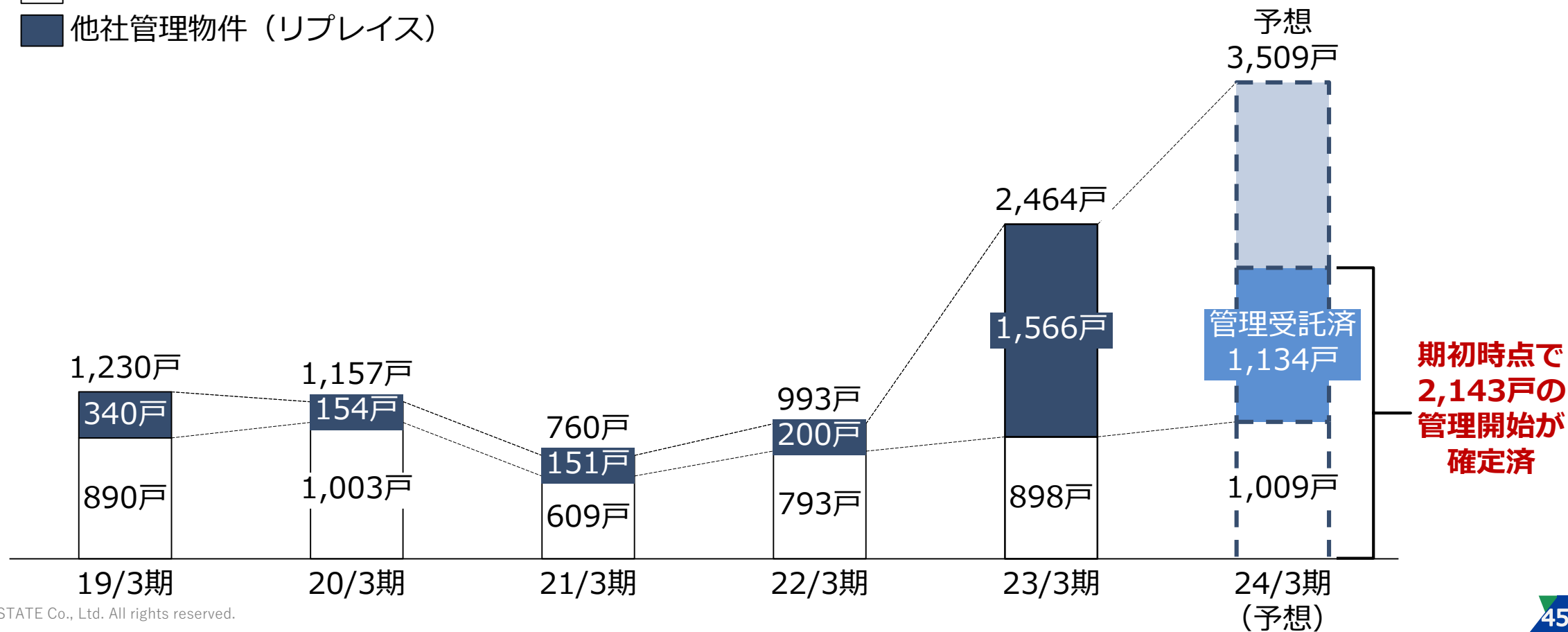
\*1 23/3期の期末管理戸数に、24/3期の管理開始予定戸数（期初時点）を合算した値です。  
 \*2 自社物件の竣工予定1,009戸と期初時点で管理受託済の他社物件1,134戸の合算値です。

- 2023年3月期は他社管理物件のリプレイスが大きく増加（前期比7.8倍）
- 引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

- 自社分譲物件（クリオマンション）
- 他社管理物件（リプレイス）



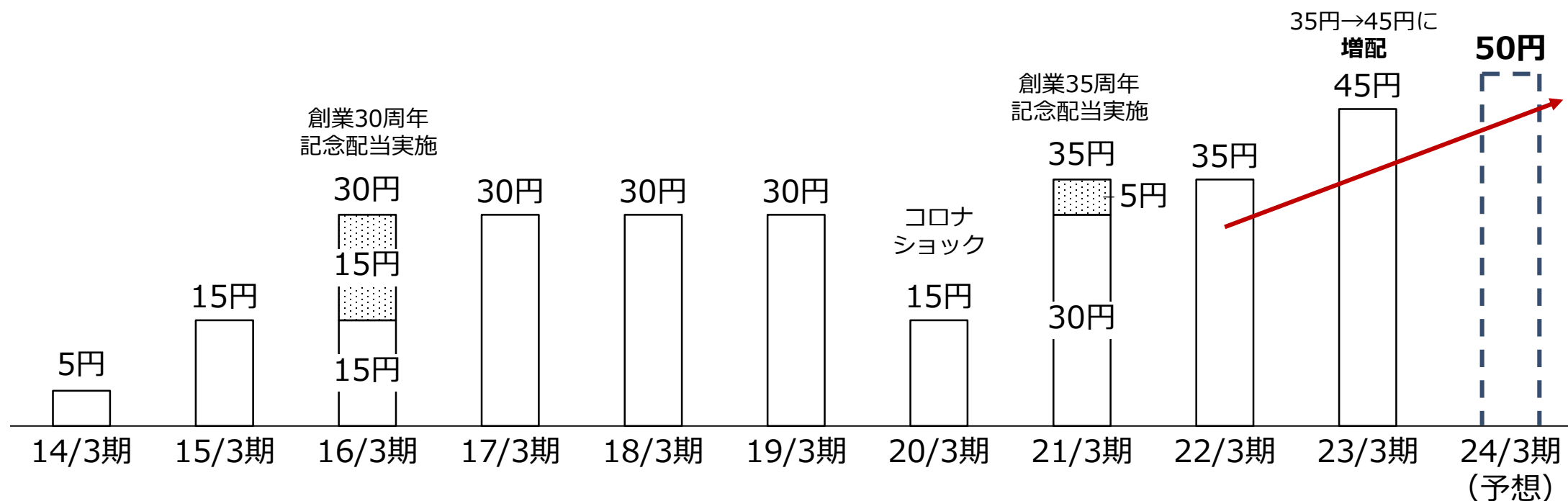
# 株主還元

# 配当金の推移

- 2023年3月期の配当金は、1株当たり45円を予定
- 2024年3月期の配当金は、5円増配の1株当たり50円を予定
- 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





- 株式流動性の向上を目的に、2022年12月に株主優待制度の導入を公表
- 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	贈呈時期
600株～699株	4,000ポイント	2023年 5月上旬
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/>



# 上場維持基準の適合状況

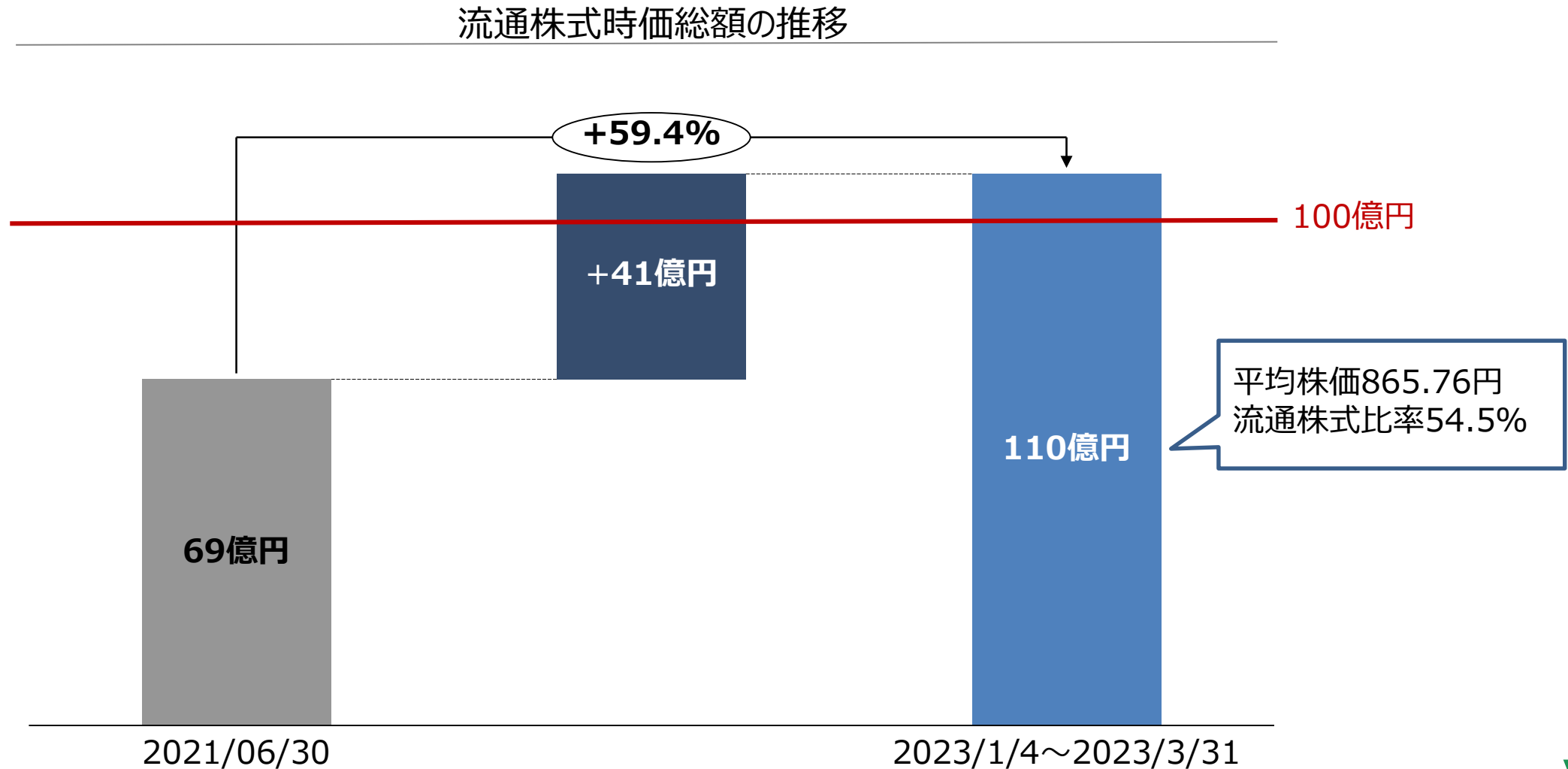
- 2023年3月末時点の適合状況は下記の通り
- 全ての項目について、プライム上場維持基準に適合

	株主数 (人)	流通株式数 (単位)	流通株式 時価総額 (億円)	流通株式 比率 (%)	1日平均 売買代金 (億円)
プライム上場維持基準	800人	20,000単位	100億円	35%	0.2億円
適合状況	○	○	○	○	○
2023年3月末時点 <sup>※1</sup>	10,199人	127,967単位	<b>110.7億円</b>	54.5%	0.35億円
2021年6月末時点 <sup>※2</sup> (移行基準日時点)	8,757人	108,216単位	69.3億円	43.4%	0.5億円

※1 2023年3月末時点の適合状況は、1日平均売買代金については2022年1月1日～2022年12月31日の日々の売買代金の平均値を記載しており、2023年1月11日付で東京証券取引所より通知を受けたものです。その他の項目については、東京証券取引所より受領した「上場維持基準（分布基準）への適合状況について」を基に記載を行ったものです。

※2 2021年6月末時点の適合状況は、東京証券取引所が基準日時点で把握している当社の株券等の分布状況等を基に算出を行ったものです。

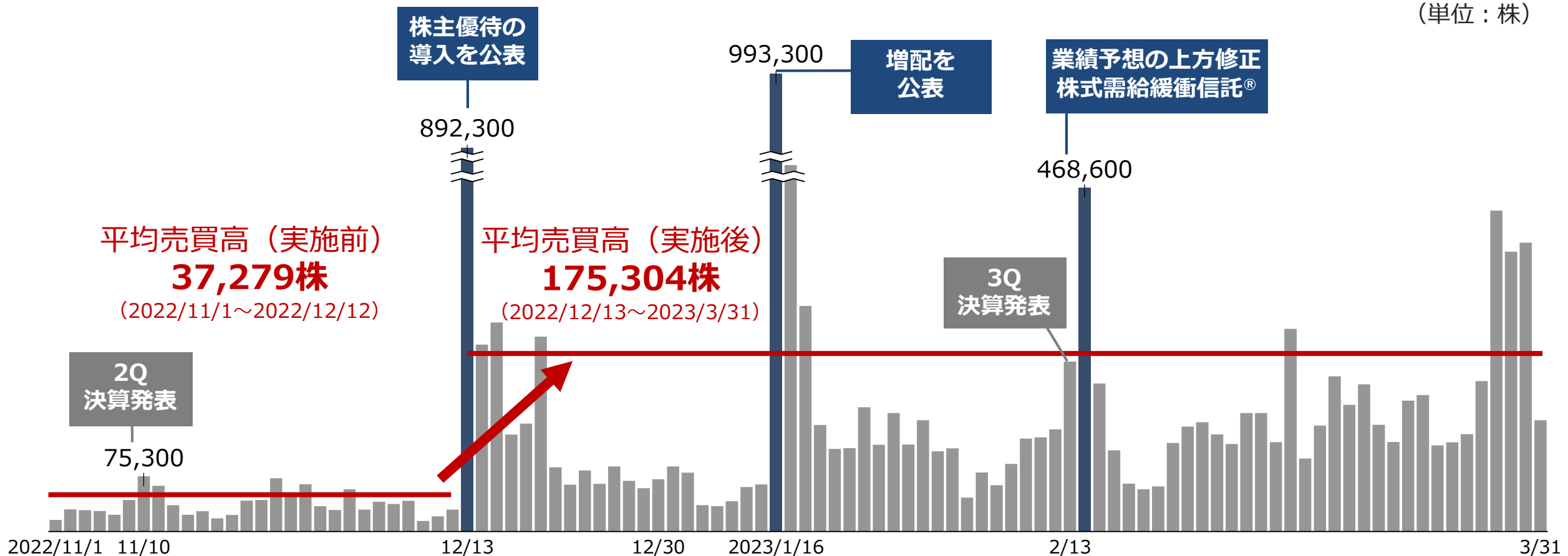
- 2023年3月末時点の流通株式時価総額は、110億円
- プライム上場維持基準に適合



- 株主優待の導入を契機に、株式の流動性が4.7倍になった

当社株式の売買高の推移

(単位：株)



## ■ 2023年3月期は、下記取り組みを進めた

		方針	取組状況・結果
株価向上	業績向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>中長期の利益拡大</li> <li>安定的な財務運営</li> <li>安定事業の拡大 (ストック・フィー事業の拡大)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中期経営計画は順調に進捗</li> <li>初年度の23/3期は、計画を上回る利益を達成</li> </ul>
	マルチプル向上 (PERなど)	<ul style="list-style-type: none"> <li>流動性向上、株主層の拡大</li> <li><b>株主還元強化</b></li> <li><b>IR強化</b></li> <li><b>成長戦略の精査と公表</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>増配を公表 (2023年1月)</li> <li>配当方針の再定義 (2023年1月)</li> <li>株主優待制度の導入</li> <li>IR強化を実施</li> </ul>
流通株式比率向上		<ul style="list-style-type: none"> <li>株主構成の最適化</li> <li>自己株式の消却</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式需給緩衝信託<sup>®</sup>を設定 (2023年2月)</li> <li>自己株式の消却を実施 (2023年2月)</li> </ul>

## ■ IR強化の内容は下記の通り

○ 実施済 △ 一部実施済 × 未実施

	2022年4月時点	2023年5月16日現在	今後の予定
中期経営計画	○ : 公表済	○ : <b>2Q、4Qに進捗説明</b>	・中計ローリング予定(通期)
決算説明会	△ : 録画配信	○ : <b>2Qライブ配信実施 4Qリアル+ライブ</b>	・半期・通期にて実施予定
決算説明会のQ&A提供	× : 提供なし	○ : <b>2Q、4Q提供中</b>	・半期・通期にて実施予定
四半期決算補足説明資料	△ : 半期・通期で提供	○ : <b>提供中</b>	・四半期ごとに提供予定
IRサイト (日本語)	○ : 提供	○ : <b>リニューアル済</b>	
IRサイト (英語)	× : 提供なし	○ : <b>提供中</b>	
IR資料の英語化	× : 提供なし	○ : <b>提供中</b>	・コンテンツを順次拡大予定
個人投資家向け説明会	△ : ラジオ日経	○ : <b>1回開催</b>	・ <b>5月27日、7月11日開催予定</b>
外部レポート (日本語・英語)	× : 提供なし	○ : <b>公開済</b>	・ <b>四半期ごとに更新</b>
1on1ミーティングの実施	× : なし	○ : <b>5件実施</b>	・ <b>四半期決算ごとに受付、実施予定</b>

## ■ 2023年3月期は、決算説明会、個人投資家向けイベントなどに登壇


### ➤ 2023年3月期の登壇実績

イベント名	日付	機関投資家・アナリスト向け	個人投資家向け	内容等
2022年3月期 決算説明会	2022年5月26日	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>22/3期決算概要、23/3期業績予想について説明動画を公開</li> </ul>
2023年3月期 第2四半期決算説明会	2022年11月15日	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>23/3期2Q決算概要、中計の進捗等についてライブ配信</li> </ul>
個人投資家向けIRセミナー	2023年2月17日		○	<ul style="list-style-type: none"> <li>当社概要、株主還元などについて会場開催+ライブ配信</li> </ul>



## ■ 2024年3月期も複数のイベントに登壇予定

### ➤ 2024年3月期の登壇予定

イベント名	日付	機関投資家・アナリスト向け	個人投資家向け	内容等
2023年3月期 決算説明会	2023年5月16日	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>23/3期決算概要、24/3期業績予想、中計の進捗等について</li> <li>会場開催+ライブ配信</li> </ul>
個人投資家向けIRセミナー	2023年5月27日		○	<p>説明者</p>  <p>President and CEO Hideaki HARADA</p> <p>代表取締役社長 <b>原田 英明</b> (はらだ ひであき)</p>
個人投資家向けIRセミナー	2023年7月10日		○	
2024年3月期 第2四半期 決算説明会	2023年11月中旬	○		

# IR強化：1on1 Meetingの実施

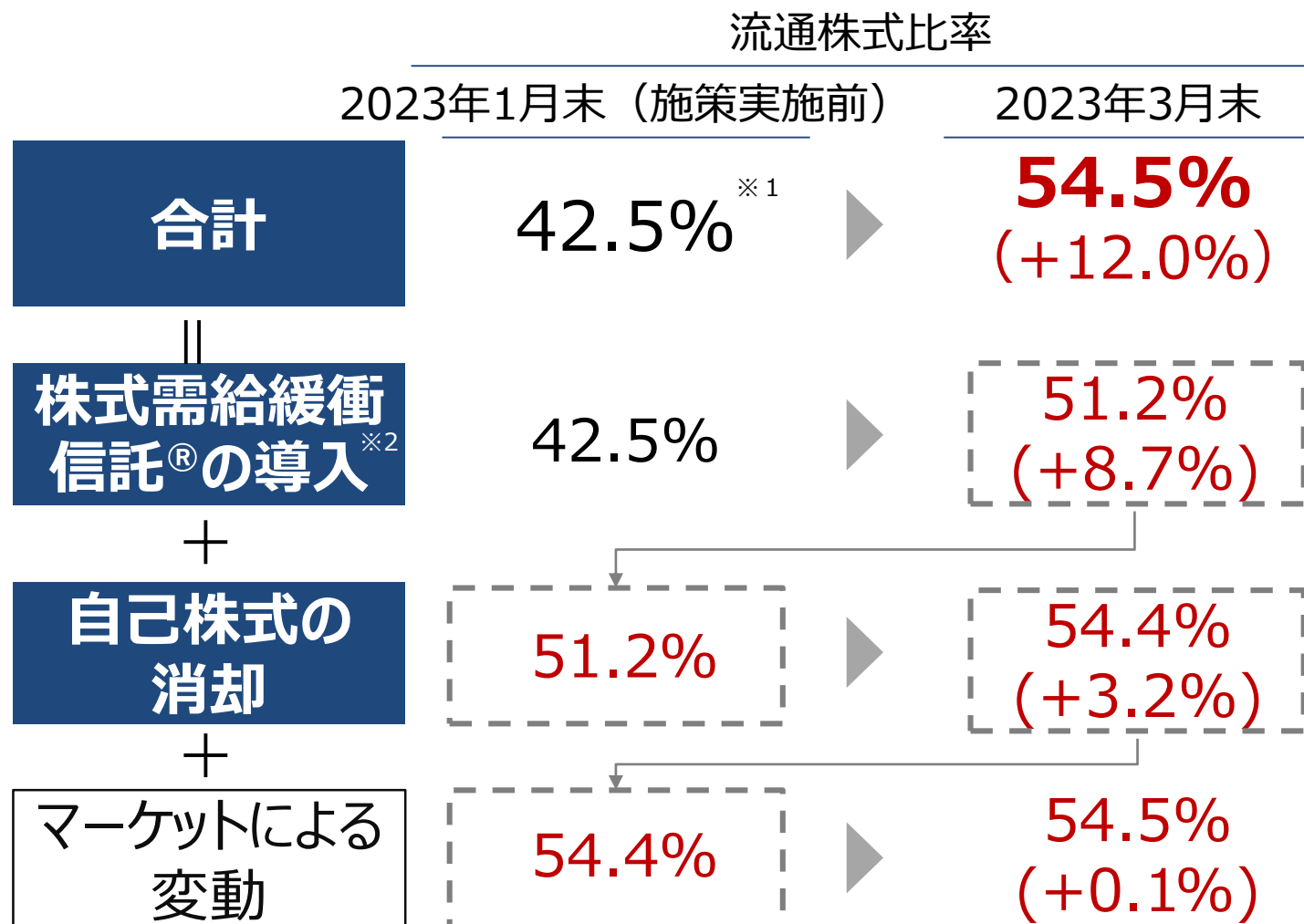
- 2023年2月～3月に、5件の1on1ミーティングを実施
- 2023年5月～6月について受付中

## ➤ 1on1ミーティングの開催状況

面談先	面談日	当社参加者		
		常務取締役執行役員 柿崎 宏治	常務取締役執行役員 義澤 俊介	執行役員 経営企画本部長 茨木 敏
証券会社A	2023年2月	○	○	○
証券会社B	2023年3月	○	○	○
証券会社C	2023年3月	—	—	○
証券会社D	2023年3月	—	—	○
レポート提供会社	2023年3月	○	—	○

# 【参考】流通株式比率の向上施策について

- 東証プライム市場の上場維持基準を達成するため、流通株式比率を高める施策を2月に実施し、流通株式比率は42.5%(1月末)→54.5%(3月末)に向上



## 施策の概要

- 非流通株式を信託が買い取り、緩やかに売却することで、流通株式比率を高める (2023年2月実施)
- 既保有の自己株式を消却することで、発行済株式数が減り、流通株式比率が高まる (2023年2月実施)

※1 2023年1月末の流通株式比率は、2022年9月末の株主名簿を基に、当社にて試算した比率になります。

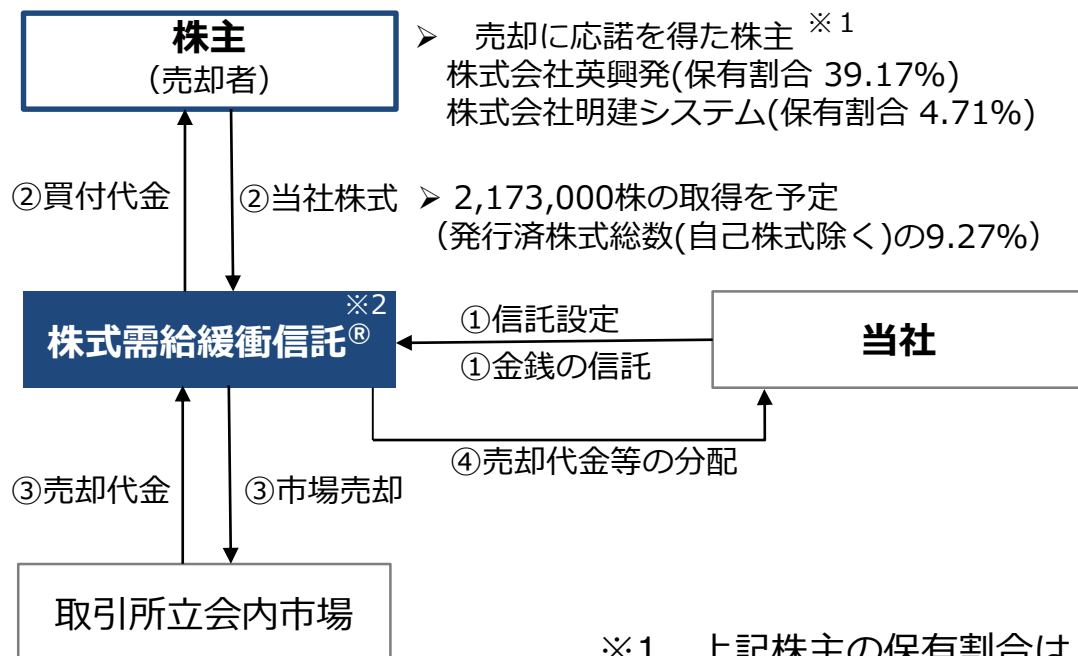
※2 株式需給緩衝信託®は野村證券株式会社の登録商標です。

# 【参考】流通株式比率の向上施策：株式需給緩衝信託<sup>®</sup>

- 流通時価総額向上のため、大株主と交渉。株主構成を最適化し流通株式比率を高める施策を実施。株式市場の需給への影響を極小化するため、株式需給緩衝信託<sup>®</sup>を利用。（2023年2月13日実施）

## 株式需給緩衝信託<sup>®</sup>の概要

- ① 当社が金銭を信託し、当社を受益者とする信託を設定
- ② 本信託が、当社大株主より立会外市場（ToSTNet-2）で取得
- ③ 本信託が、取引所立会内市場で緩やかに売却
- ④ 売却に伴い、一定のサイクルで受益者である当社に資金が戻る



※1 上記株主の保有割合は、2022年9月末時点での発行済株式総数に対する割合です。

※2 株式需給緩衝信託<sup>®</sup>は野村證券株式会社の登録商標です。

## 本信託のメリット

### ➤ 流通株式比率の向上

大株主が保有する株式（＝非流通株式）が、金融機関（信託）に売却されることで、流通株式となる  
（＝プライム上場維持基準である**流通株式時価総額向上に寄与**）

### ➤ 市場流動性の向上

日々の売却数量（売却の市場参加率）を抑制し、十分な時間をかけて売却していくことで、当社株式の市場流動性の向上および株式売却による市場需給への影響の軽減が期待できること

- ・その他本件に関する詳細は、2023年2月13日に開示した「当社の流通株式時価総額向上を目的とする株式需給緩衝信託<sup>®</sup>の設定に関するお知らせ」をご参照ください。

## 【参考】流通株式比率の向上施策：自己株式の消却

- 2023年2月28日に自己株式の消却を実施
- 発行済株式数が減少し、流通株式比率が向上した

### 自己株式の消却について

1. 消却する株式の種類 普通株式
2. 消却する株式の総数 1,446,050株  
(消却前の発行済株式総数に対する割合 5.80%)
3. 消却日 2023年2月28日
4. (ご参考) 消却後の株式の状況

	消却前	消却後
発行済株式総数	24,893,734株	23,447,684株
自己株式数	1,446,050株	0株

発行済株式総数が減少し、  
**流通株式比率が向上した**

## 【参考】株主還元の強化：増配・配当方針

- 2023年3月期は、配当金を35円から45円に増配
- 配当性向30%を目処とする配当方針を決定

➤ 2023年1月16日 増配を公表

2023年3月期 1株当たり期末配当金

35円  
(2022年5月12日公表)

▶

45円  
(2023年1月16日公表)

➤ 2023年2月13日  
「配当方針の変更のお知らせ」を公表

### 変更前

財務体質の強化に不可欠な内部留保を確保しつつ、長期安定配当を通じた株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。また、新中期経営計画の基本方針においても、その一つとして業績に応じた増配等による株主還元強化を掲げております。

取締役会の決議による中間配当と株主総会の決議による期末配当の年2回の剰余金配当が可能であります。現在の事業環境等に鑑み、期末配当での対応とすることが最適であると考えております。

### 変更後

新中期経営計画の基本方針の一つとして、業績に応じた増配等による株主還元強化を掲げております。

業績改善による企業価値、すなわち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。新中期経営計画期間中については、**配当性向30%**を目処とした株主還元を目指します。

取締役会の決議による中間配当と株主総会の決議による期末配当の年2回の剰余金配当が可能であり、適宜検討いたします。

## 【参考】流動性拡大施策：従業員持株会の改善

- 持株会制度を強化したことで、会員数が増加（前年比2.2倍）
- 安定的な買い需要を喚起することで、流動性の拡大を企図



### 従業員持株会の改善

- すでにある従業員持株会において、定時拋出金奨励金付与率を10%に設定する
- 従業員持株会の規模を大きくすることを意図とする
- また、持株会の参加を通じて、従業員の帰属意識や経営参画意識を向上させる
- 2023年4月より実施

### 株式市場において期待される効果

- **流動性の拡大**
- 従業員持株会による、定常的な買い需要を喚起することで、流動性の拡大を企図する

※従業員持株会の保有株式は、流通株式として扱われます

## 施策概要

## 【参考】 IR強化：外部レポートの公開

- 株式会社シェアードリサーチが、当社に関するレポートを2月2日に公開  
機関投資家やアナリストとの1on1を開催し、積極的に情報を公開していく



- 株式会社シェアードリサーチによる当社レポートはこちら  
<https://sharedresearch.jp/ja/companies/8869>





# 【参考】 IR強化：英文IRサイトの提供

- 2022年11月より、英文IRサイトを提供中



➤ 当社英文IRサイトはこちら

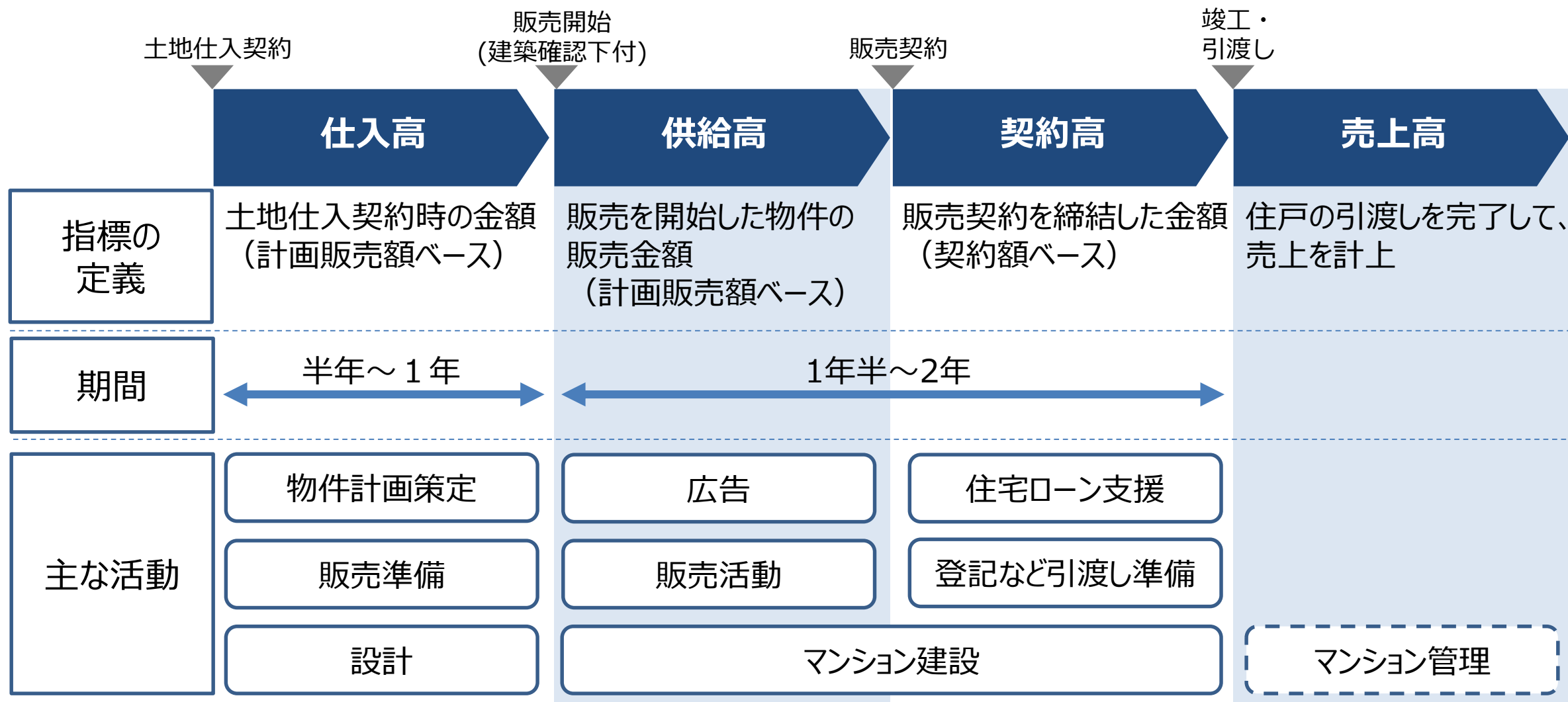
[https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/ir/index\\_en.html](https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/ir/index_en.html)



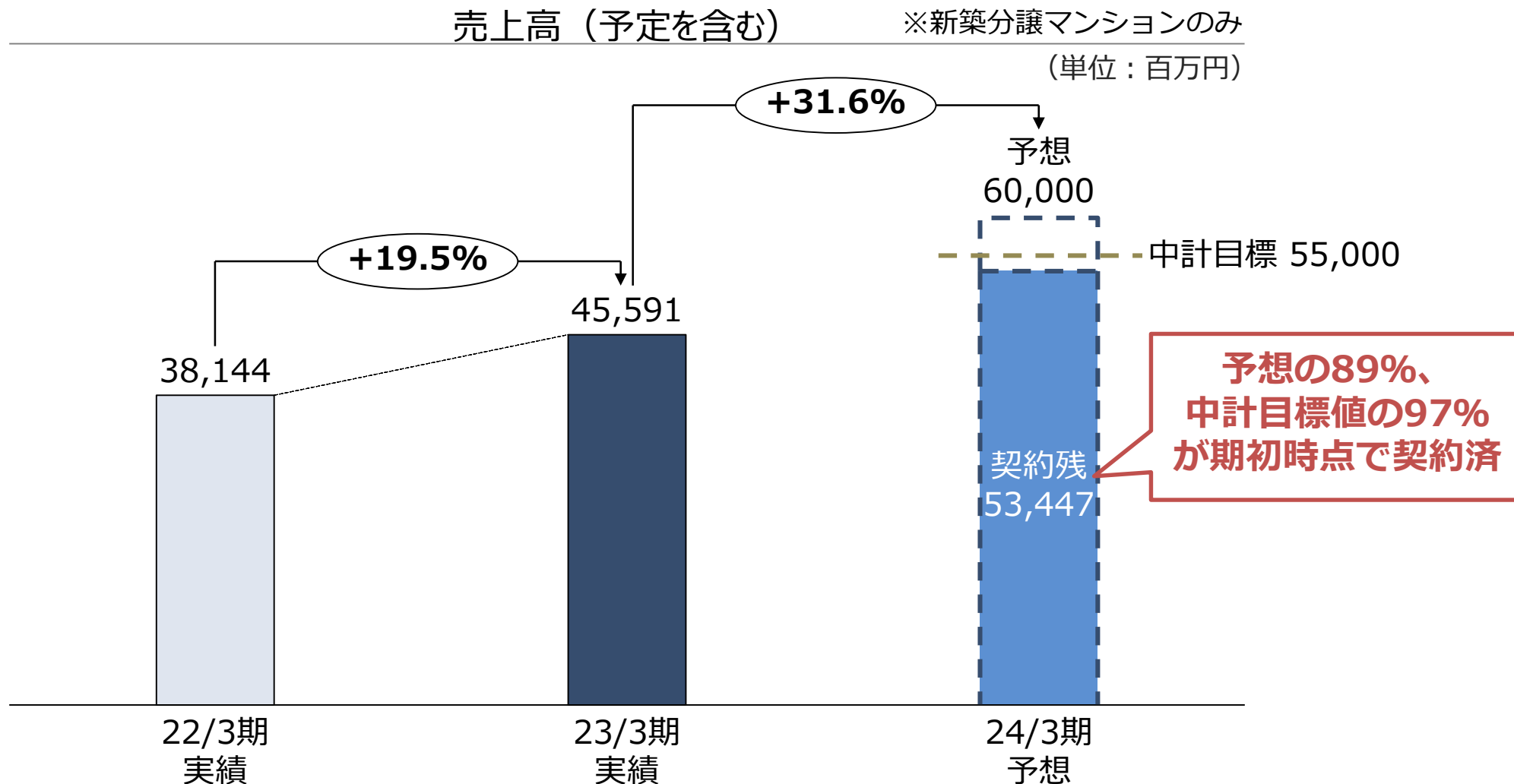
# 各セグメントの状況

- 2023年3月期は、契約が順調に推移し分譲マンションの売上高は前期比+19.5%の455億円
- 2024年3月期の分譲マンションの売上高予想は、当期比+31.6%の600億円
  - 通期売上予想に対する契約進捗率は89%
- 売上材料が確保できていることから、厳選した仕入に注力
- 販売が好調に推移し、期末時点の完成在庫は15戸
- 仕入高：676億円（前期比△17.4%）
  - 2025年3月期までの売上材料は確保済
- 供給高：544億円（前期比+6.0%）
  - 来期以降計上予定の物件を順調に供給開始
- 契約高：512億円（前期比+5.3%）
  - 底堅いニーズを背景に好調に推移

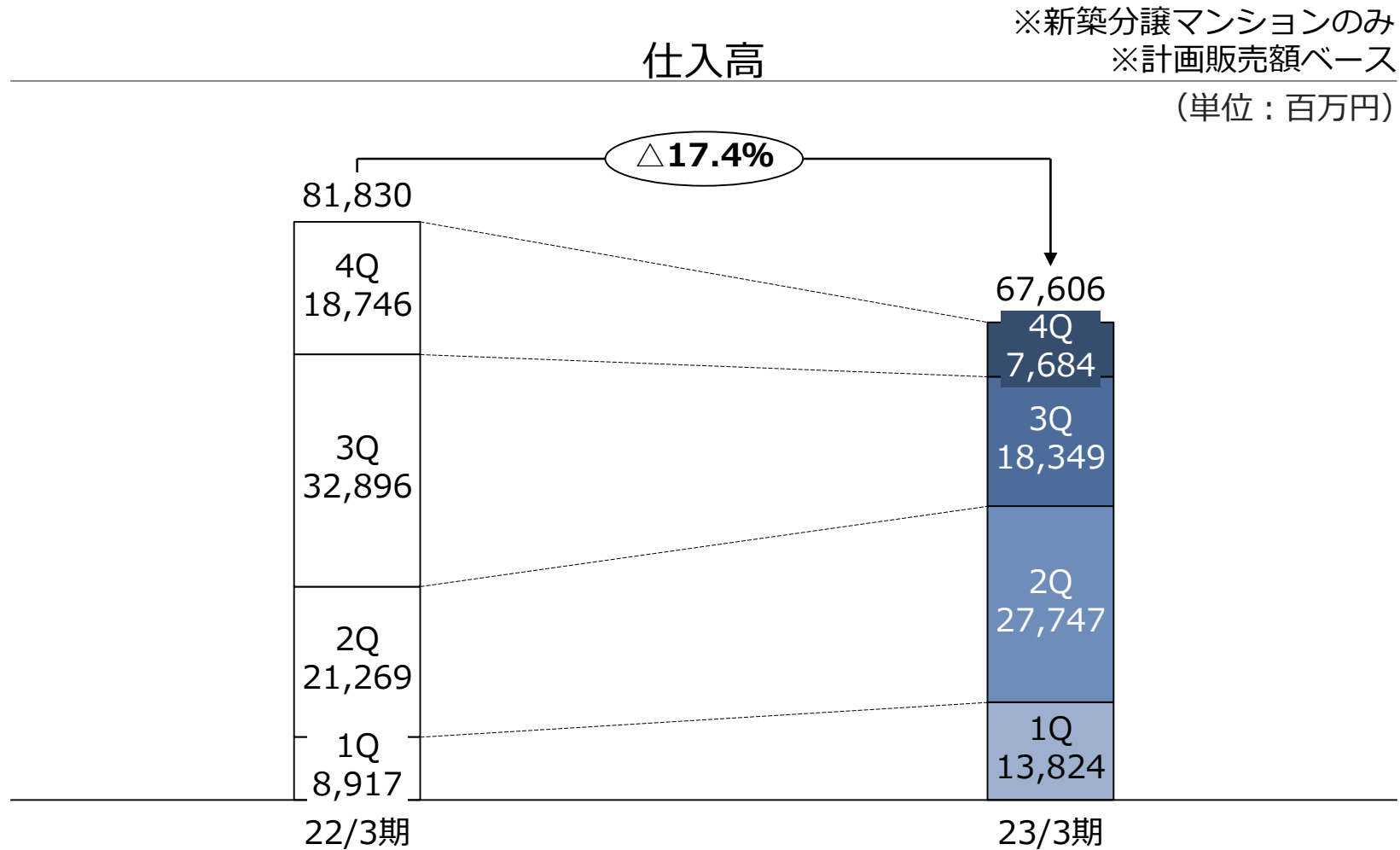
## ■ 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した



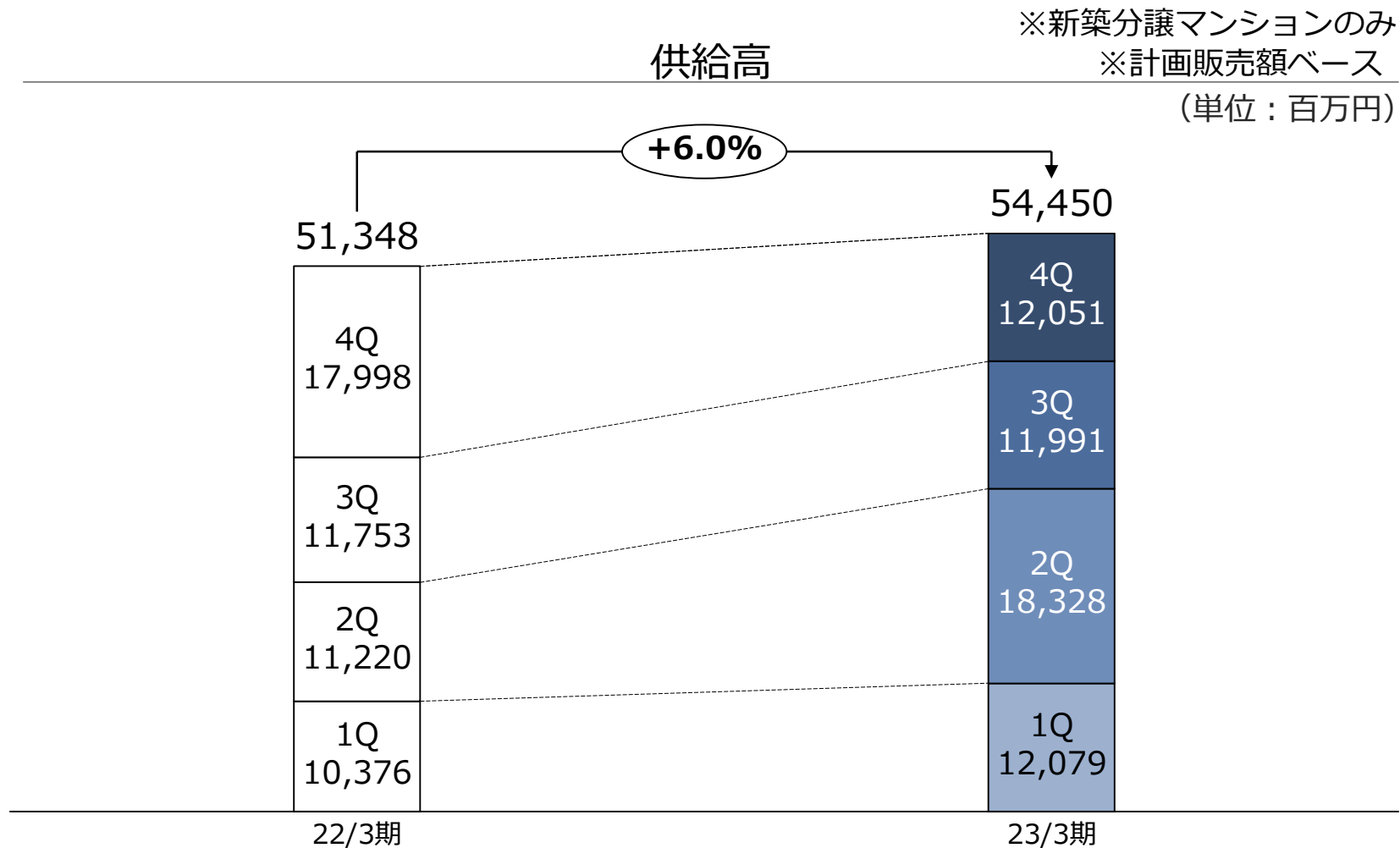
- 2023年3月期の売上高は、455億円（前期比+19.5%）
- 2024年3月期の予想売上高は、600億円（当期比+31.6%）



- 2023年3月期の仕入高は、676億円（前期比△17.4%）
- 中長期での売上材料の確保状況を踏まえ、仕入物件を厳選



- 2023年3月期の供給高は、544億円（前期比+6.0%）



## 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 総戸数42戸  
2023年3月販売開始  
2024年3月竣工予定

## CLiO クリオ横濱保土ヶ谷ブライトマークス CLIO YOKOHAMA HODOGAYA BRIGHT MARKS



神奈川県横浜市 総戸数53戸  
2023年3月販売開始  
2025年1月竣工予定



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



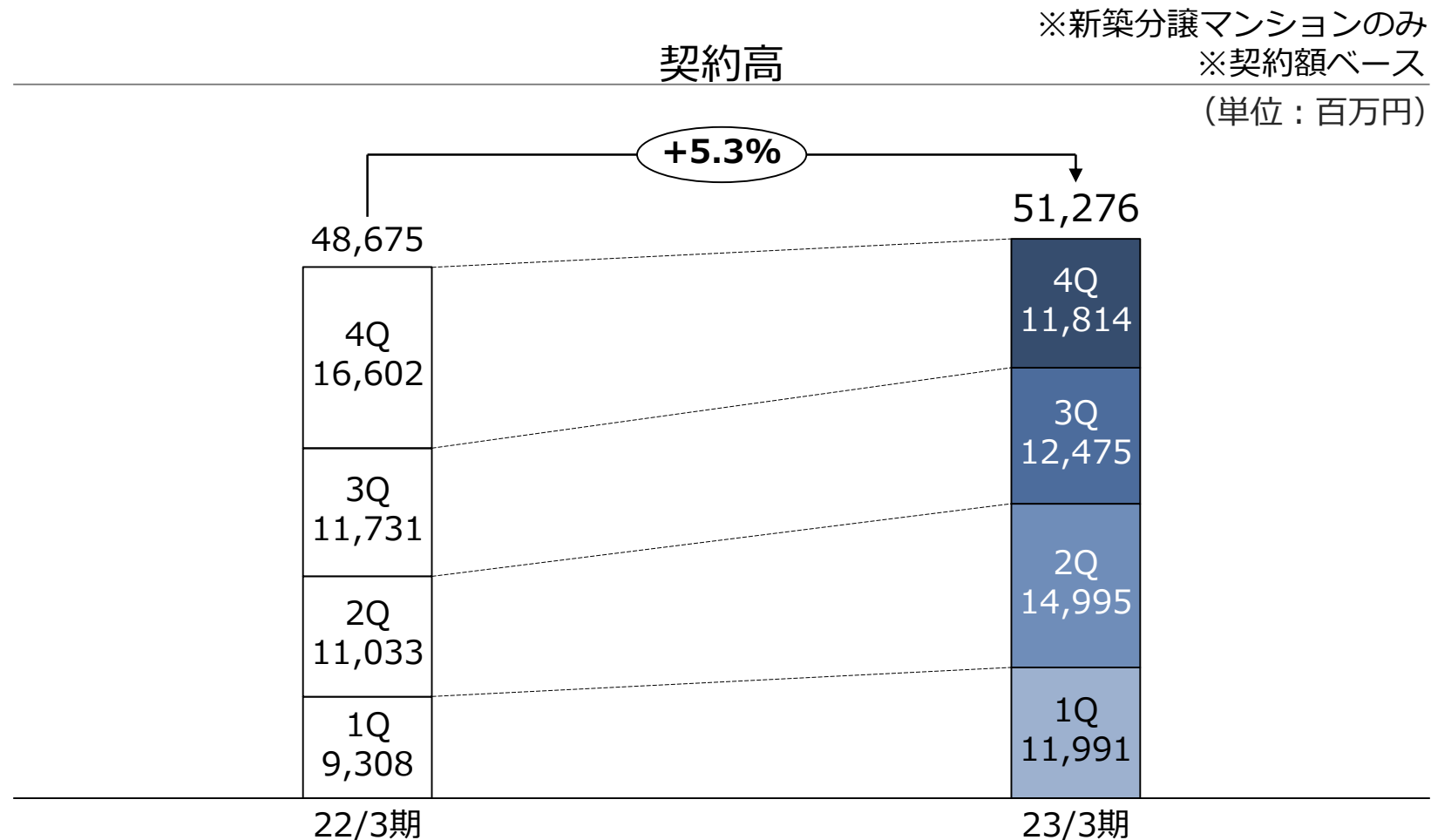
神奈川県藤沢市 総戸数58戸  
2023年3月販売開始  
2024年7月竣工予定

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



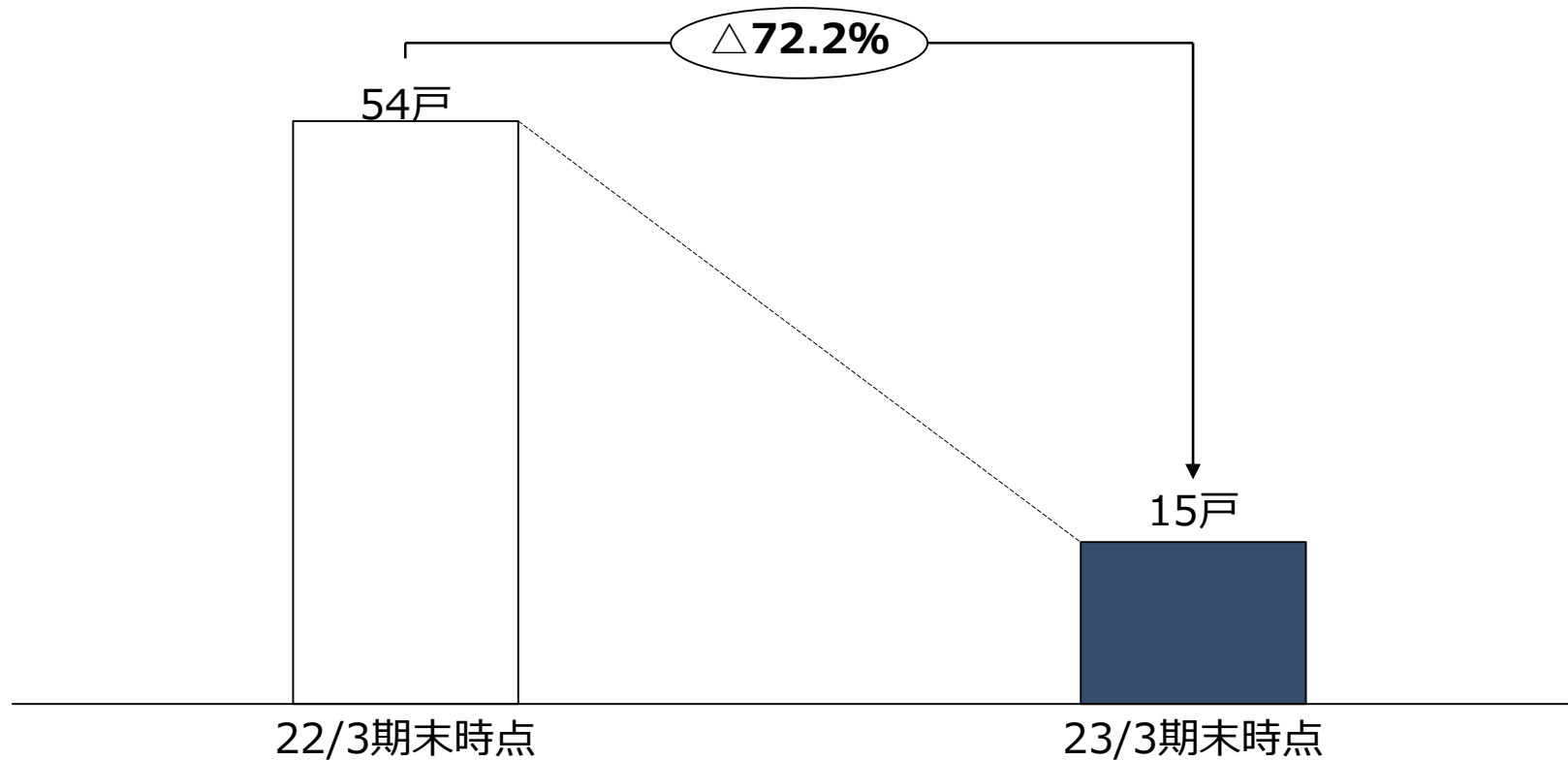
福岡県博多市 総戸数66戸  
2023年2月販売開始  
2024年8月竣工予定

- 2023年3月期の契約高は、512億円（前期比+5.3%）



- 2023年3月期末時点の完成在庫は、15戸と低水準

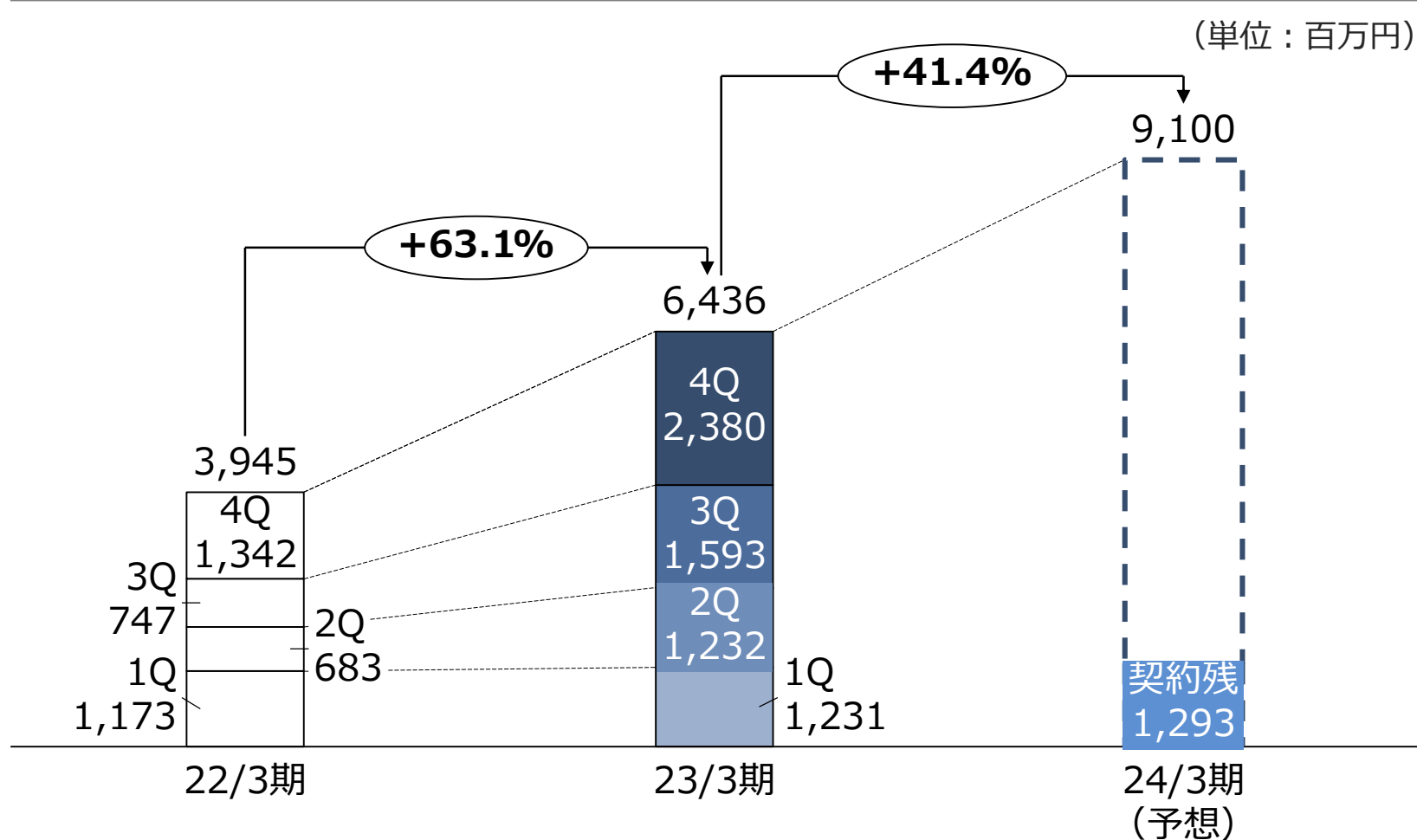
完成在庫（竣工済未契約住戸） ※新築分譲マンションのみ



- 買取再販は仕入人員の増強により業容を順調に拡大している
  - 2023年3月期売上高：64億円（前期比+63.1%）
- 売買仲介は店舗の新設・拡張移転や人員の増強を行い前期比増収となった
  - 2023年3月期売上高：8.2億円（前期比+18.2%）
- 富裕層向けのウェルスソリューション事業は、着実に進捗
  - 2Qに2物件を引渡した
  - 4Qに1物件を販売した

- 2023年3月期は、売上高64億円（前期比+63.1%）
- 2024年3月期は、売上高91億円（当期比+41.4%）を目指す

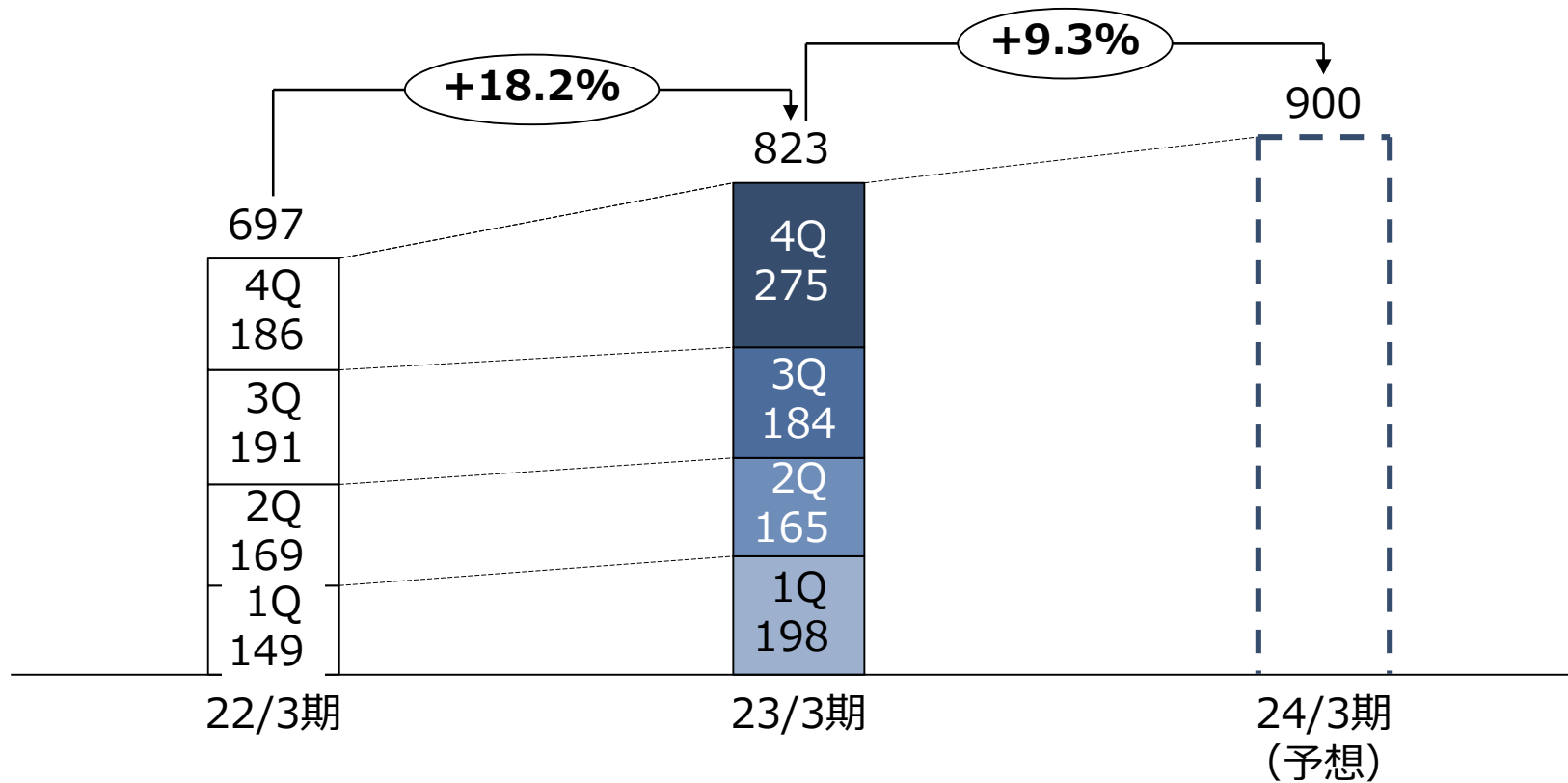
売上高の推移



- 2023年3月期は、売上高8.2億円（前期比+18.2%）
- 2024年3月期は、売上高9億円（当期比+9.3%）を目指す

売上高（手数料）の推移

（単位：百万円）



- 第2四半期（7～9月）に2棟の決済・引渡し
- 第4四半期に1棟の販売を完了（2023年4月引渡し）

2023年3月期 売上物件

クリオ ラベルヴィ両国



総戸数35戸  
東京都墨田区  
2022年7月引渡し済

クリオ ラベルヴィ名古屋花の木



総戸数28戸  
愛知県名古屋市  
2022年9月引渡し済

- 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（前期比7.8倍）
- 2023年3月末時点の管理戸数は45,759戸（前期比+2,288戸）
- 売上高は53億円（前期比+3億円）と堅調に推移

2023年4月1日より「明和管理株式会社」は「明和地所コミュニティ株式会社」に商号変更しました。

➤ 新社名



**明和地所コミュニティ株式会社**

明和地所グループとしての一体感を一層強め、さらなる発展を目指します。

※その他詳細は2023年1月16日開示の「連結子会社の商号変更に関するお知らせ」をご参照ください。



## ■ 高い顧客満足度を得ている



SUUMO AWARD 2022優秀賞を受賞

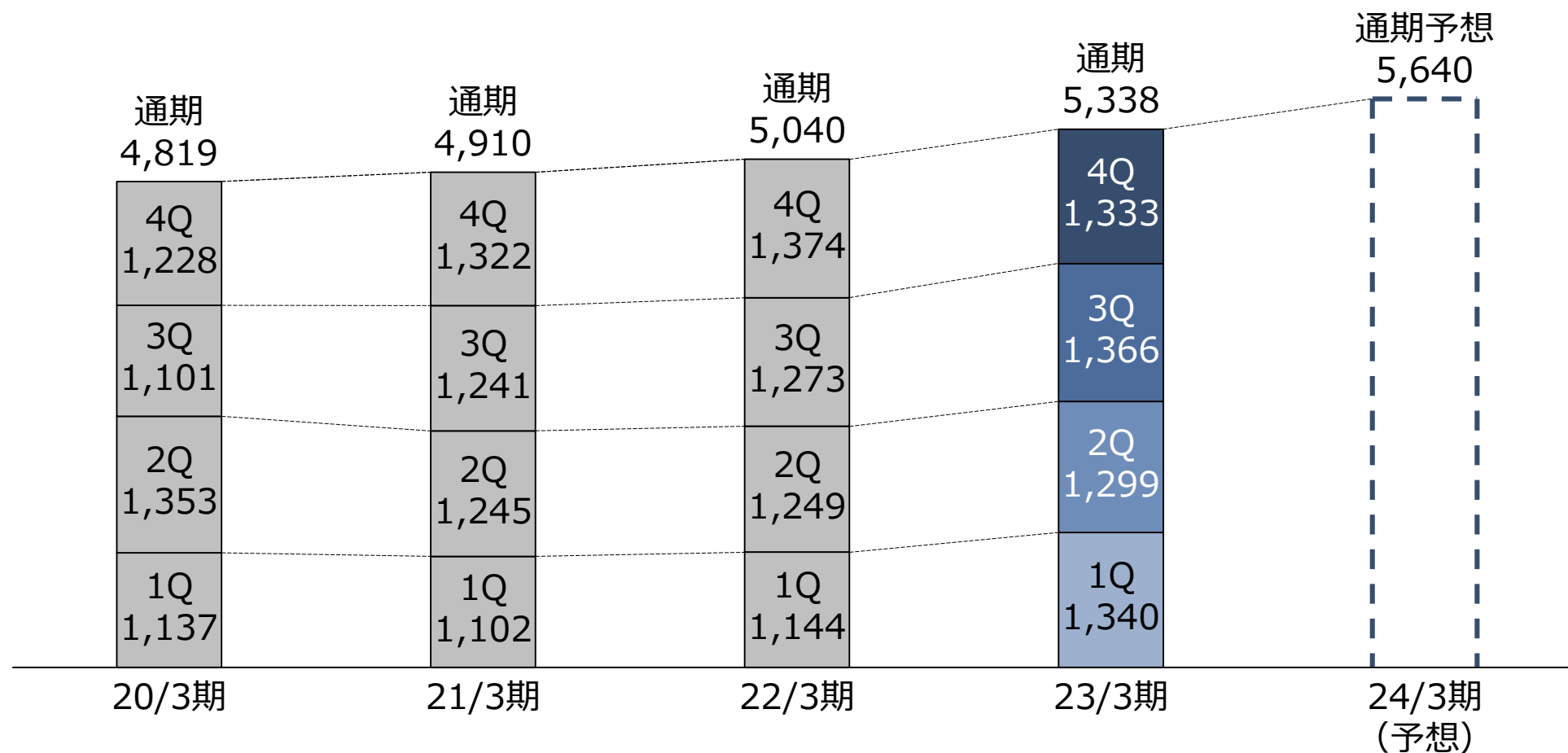


オリコン顧客満足度ランキングにて  
高評価

- 2023年3月期の売上高は、53億円（前期比+2.9億円）
- 2024年3月期の予想売上高は、56億円（当期比+3億円）

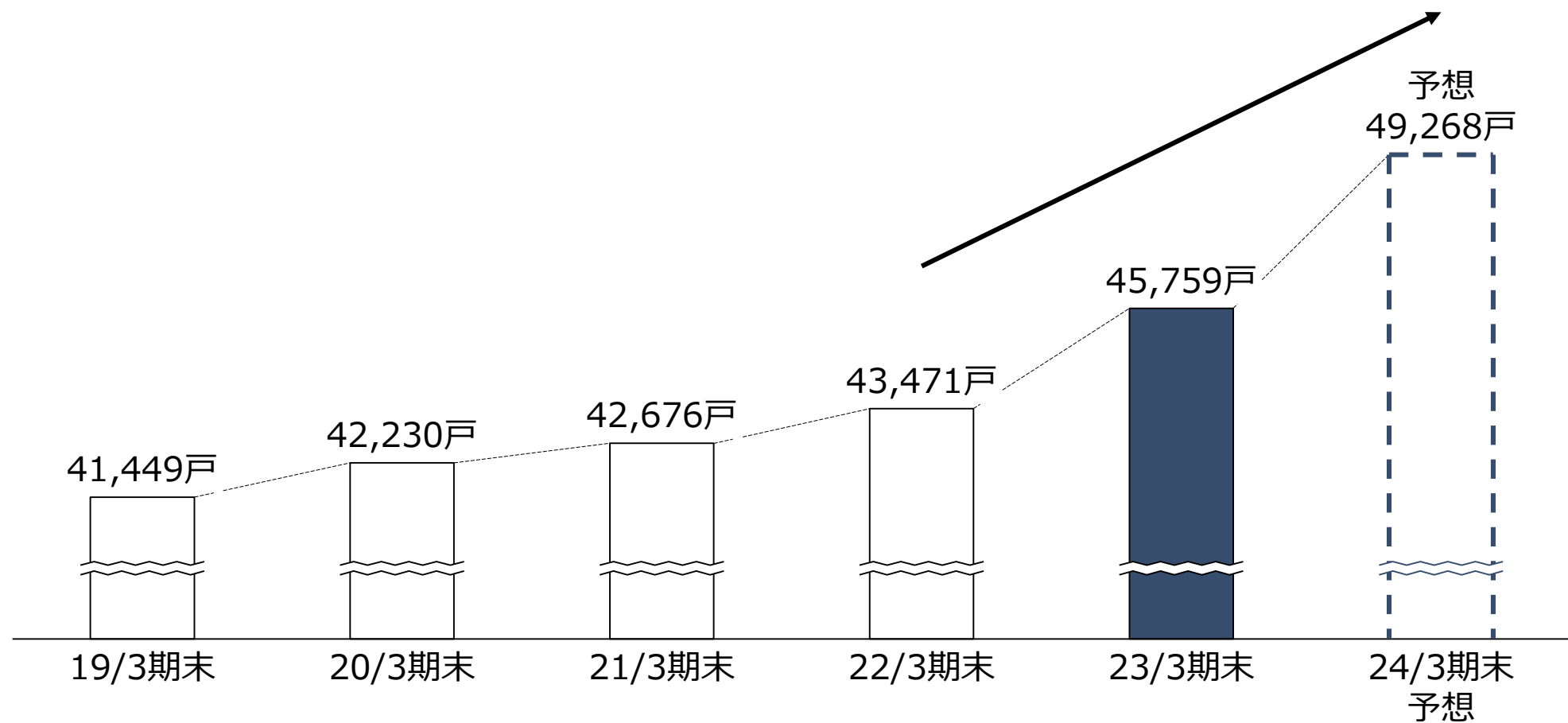
売上高の推移

(単位：百万円)



- 管理戸数は2023年3月末時点で、45,759戸まで伸長

管理戸数の推移

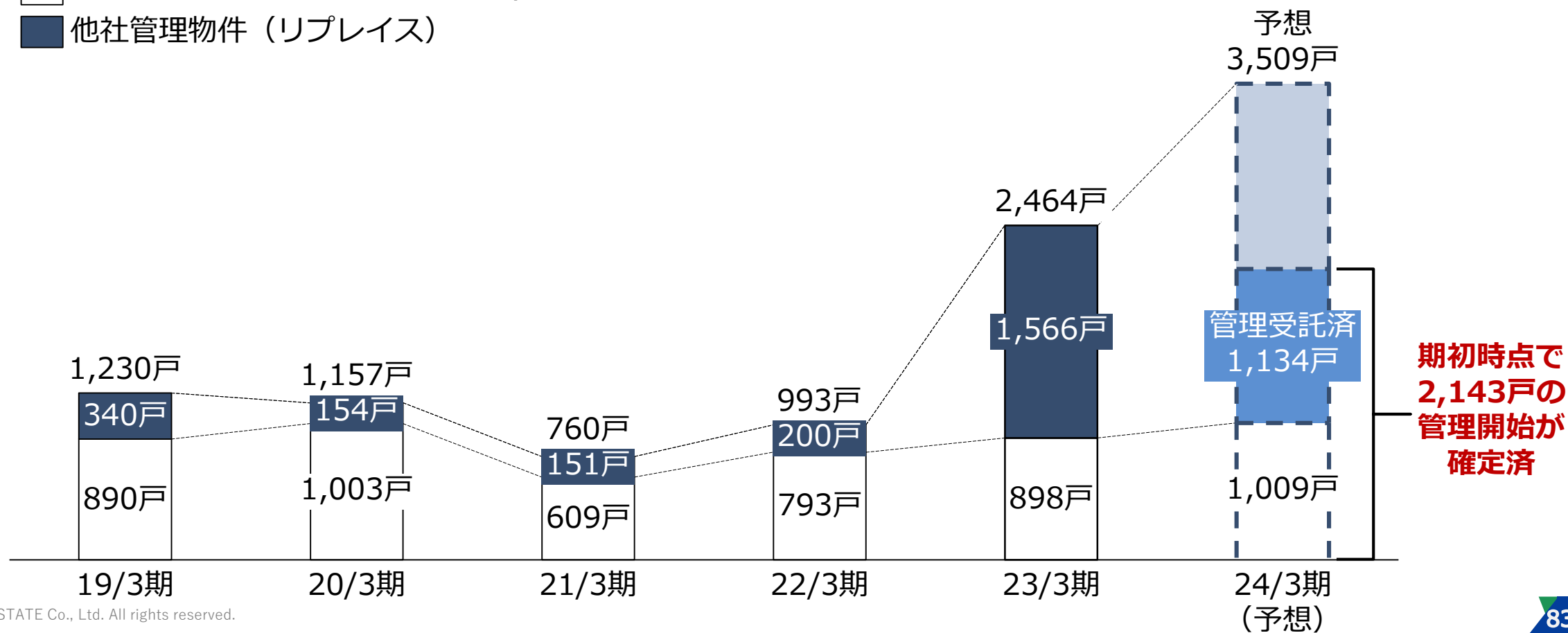


- 2023年3月期は他社管理物件のリプレイスが大きく増加（前期比7.8倍）
- 引続き受託営業を強化する

新規管理受託戸数の内訳

※管理開始ベース

- 自社分譲物件（クリオマンション）
- 他社管理物件（リプレイス）





# Fact Sheet



# 2023年3月期 期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	22/3期 期末	23/3期 期末	増減	増減率
総資産	95,708	116,538	20,829	21.8%
流動資産	85,838	104,242	18,403	21.4%
うち現預金	27,699	34,147	6,447	23.3%
うち販売用不動産	8,867	7,015	△ 1,851	△20.9%
うち仕掛販売用不動産	47,794	61,371	13,577	28.4%
固定資産	9,869	12,295	2,425	24.6%
うち有形固定資産	7,662	7,544	△ 118	△1.5%
うち無形固定資産	68	251	182	265.3%
総負債	69,139	86,539	17,400	25.2%
有利子負債	48,770	58,092	9,322	19.1%
その他負債	20,369	28,447	8,077	39.7%
純資産	26,568	29,998	3,429	12.9%
自己資本比率	27.8%	25.7%	△2.1P	—

(単位：百万円)

	22/3期 実績	23/3期 実績	増減	増減率
売上高	50,931	55,618	4,687	9.2%
分譲マンション	38,144	45,591	7,447	19.5%
引渡戸数	(813戸)	(841戸)	(28戸)	3.4%
土地・建物	5,548	647	△ 4,901	△ 88.3%
買取再販	3,947	6,436	2,489	63.1%
引渡戸数	(86戸)	(114戸)	(28戸)	32.6%
売買仲介手数料	696	823	126	18.2%
取扱件数	(528戸)	(569戸)	(41件)	7.8%
一棟販売マンション	2,540	2,062	△ 477	△ 18.8%
その他	54	56	2	4.2%

〈売上総利益率〉

分譲マンション	20.1%	22.8%	2.7P	—
買取再販	17.3%	13.8%	△3.5P	—

(単位：百万円)

	22/3期 実績	23/3期 実績	増減	増減率
<b>仕入高</b>	<b>87,151</b>	<b>68,651</b>	<b>△ 18,500</b>	<b>△ 21.2%</b>
分譲マンション	81,830	67,606	△ 14,223	△ 17.4%
土地・建物	5,321	1,045	△ 4,276	△ 80.4%
<b>供給高</b>	<b>56,616</b>	<b>55,858</b>	<b>△ 758</b>	<b>△ 1.3%</b>
分譲マンション	51,348	54,450	3,101	6.0%
戸数	1,030戸	865戸	△165戸	△ 16.0%
土地・建物	5,268	1,407	△3,860	△ 73.3%
<b>契約高</b>	<b>53,943</b>	<b>52,684</b>	<b>△1,258</b>	<b>△ 2.3%</b>
分譲マンション	48,675	51,276	2,601	5.3%
戸数	969戸	885戸	△84戸	△ 8.7%
土地・建物	5,268	1,407	△3,860	△ 73.3%



(単位：百万円)

		22/3期 実績	23/3期 実績	増減	増減率
買取再販	仕入戸数	143戸	182戸	39戸	27.3%
	契約高	3,617	7,251	3,633	100.4%
	戸数	78戸	127戸	49戸	62.8%
売買仲介	売買仲介手数料	696	823	126	18.2%
	取扱件数	528件	599件	71件	13.4%
WS	仕入高	4,124	1,102	△3,022	△73.3%
	契約高	2,540	4,061	1,521	59.9%

※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 実績	23/3期 実績	増減	増減率
<b>売上高</b>	<b>5,040</b>	<b>5,338</b>	<b>297</b>	<b>5.9%</b>
管理委託料収入	4,176	4,314	137	3.3%
工事関連	812	938	125	15.4%
その他	51	85	34	67.4%

- 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（P69）、供給高（P70）、契約高（P73）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。
- 本資料は公認会計士または監査法人による監査の対象外です。

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。