

明和地所株式会社（8869）
2025年3月期 第1四半期

決算説明資料

2024年8月8日

- 2025年3月期 第1四半期 連結決算の要旨
- 2025年3月期 第1四半期 連結業績
- 分譲事業 業績
- 流通事業 業績
- 管理事業 業績
- Fact Sheet

- **第1四半期の連結業績は、前年同期比で増収増益**
 - 売上高+51.2% 営業利益+126.9% 経常利益+175.1% 四半期純利益+168.6%
- **分譲事業は、底堅いニーズを背景に、通期計画達成に向け順調に進捗した**
 - 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加
 - **分譲マンションは通期売上計画に対し88%が契約済**（第1四半期末時点）
 - 仕入高、供給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上回って進捗した**
 - 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2棟の引渡しを完了
- **管理事業は、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**
- **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**

2025年3月期 第1四半期 連結業績

■ 2025年3月期 第1四半期 連結決算

- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加し、**前年同期比で増収増益**
 - **売上高212億円**（前年同期比+51.2%） **営業利益21億円**（同+126.9%）
経常利益18億円（同+175.1%） **四半期純利益15億円**（同+168.6%）

■ 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**88%が契約済**（第1四半期末時点）
- 配当金は1株当たり**40円**を予想（変更なし）

- 売上高は212億円（前年同期比+71億円）
- 営業利益21億円（同+11億円）、経常利益18億円（同+12億円）

（単位：百万円）

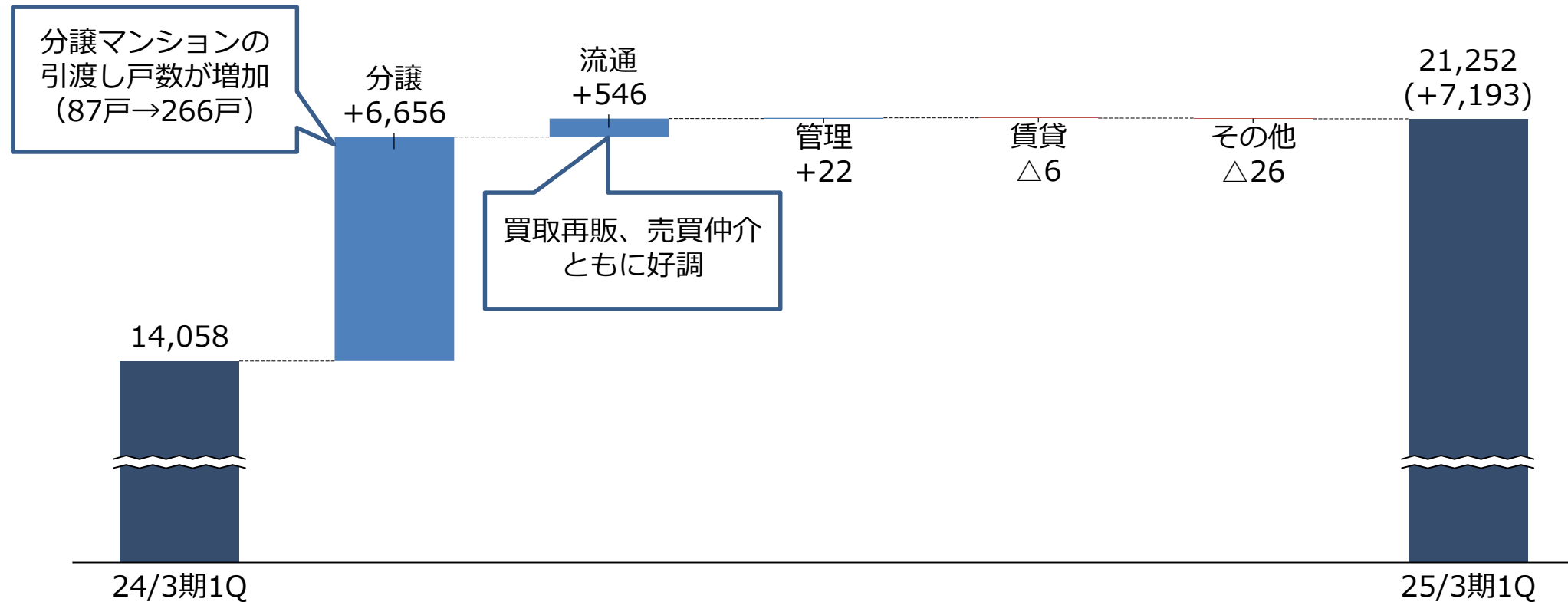
	24/3期1Q 実績（連結）	25/3期1Q 実績（連結）	増減	増減率	25/3期 通期予想 (2024/5/13公表)	進捗率
売上高	14,058	21,252	7,193	51.2%	79,000	26.9%
売上総利益 (売上総利益率)	3,515 (25.0%)	4,875 (22.9%)	1,360 (△2.1P)	38.7% -	16,400 (20.8%)	29.7% -
販管費	2,580	2,755	174	6.8%	11,700	23.5%
営業利益 (営業利益率)	934 (6.7%)	2,120 (10.0%)	1,185 (3.3P)	126.9% -	4,700 (5.9%)	45.1% -
営業外収益	31	68	37	118.7%	-	-
営業外費用	280	303	22	8.2%	-	-
経常利益 (経常利益率)	685 (4.9%)	1,885 (8.9%)	1,200 (4.0P)	175.1% -	3,600 (4.6%)	52.4% -
特別利益	29	77	47	163.4%	-	-
特別損失	34	-	△34	△100.0%	-	-
税引前利益	680	1,963	1,282	188.4%	-	-
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益 (四半期（当期）純利益率)	585 (4.2%)	1,573 (7.4%)	987 (3.2P)	168.6% -	2,500 (3.2%)	62.9% -

- 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）

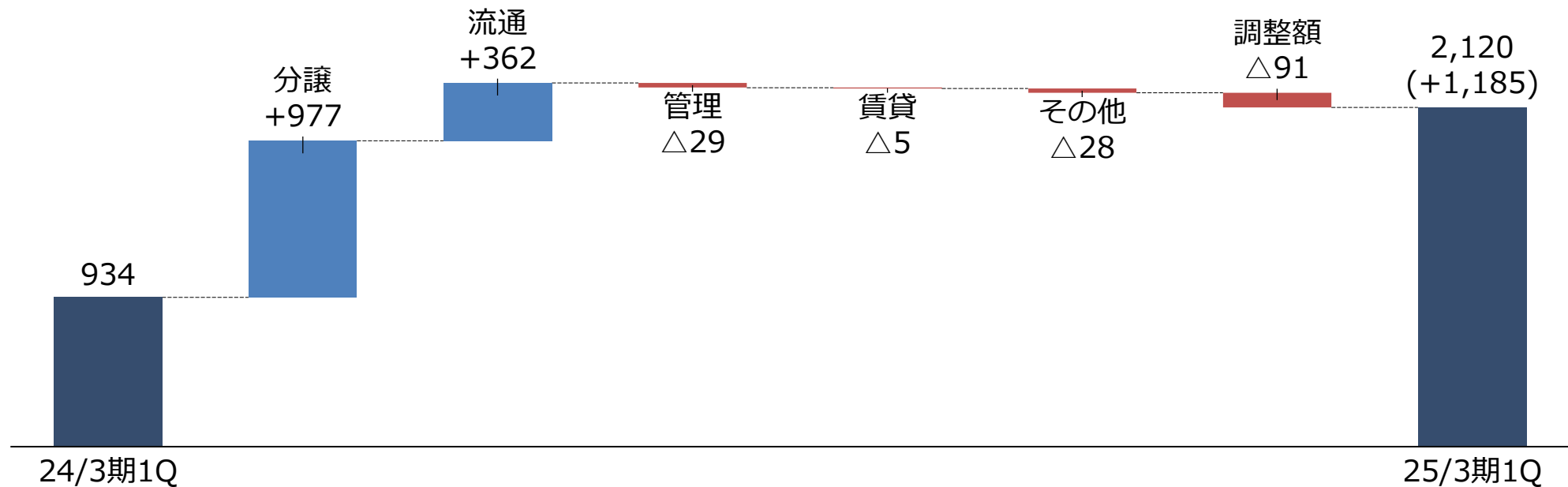
- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加したことにより増益
- 強化している流通事業においても増益

営業利益増減要因の分析

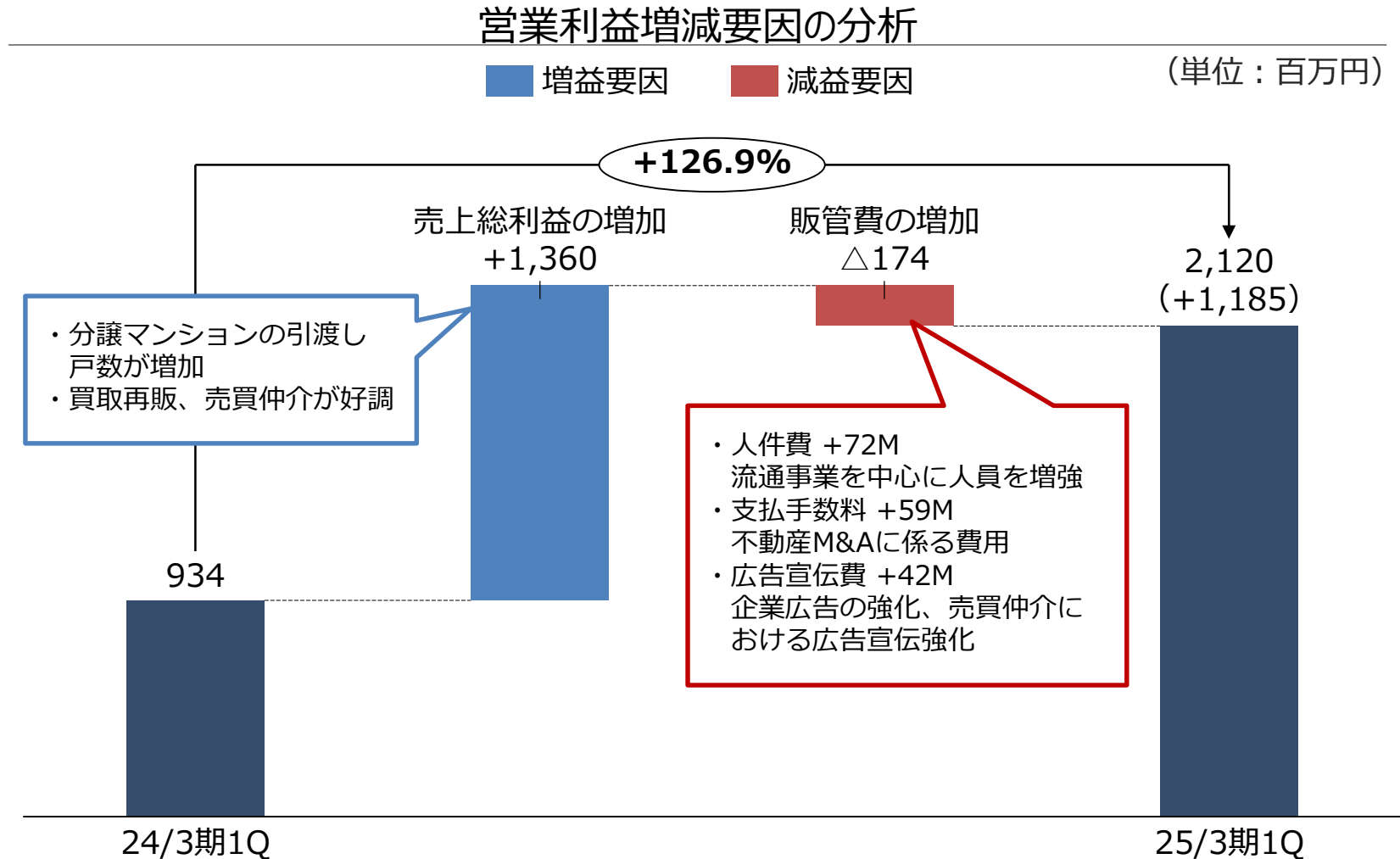
■ 増益要因

■ 減益要因

(単位：百万円)



- 売上総利益の大幅な増加が、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



- 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）

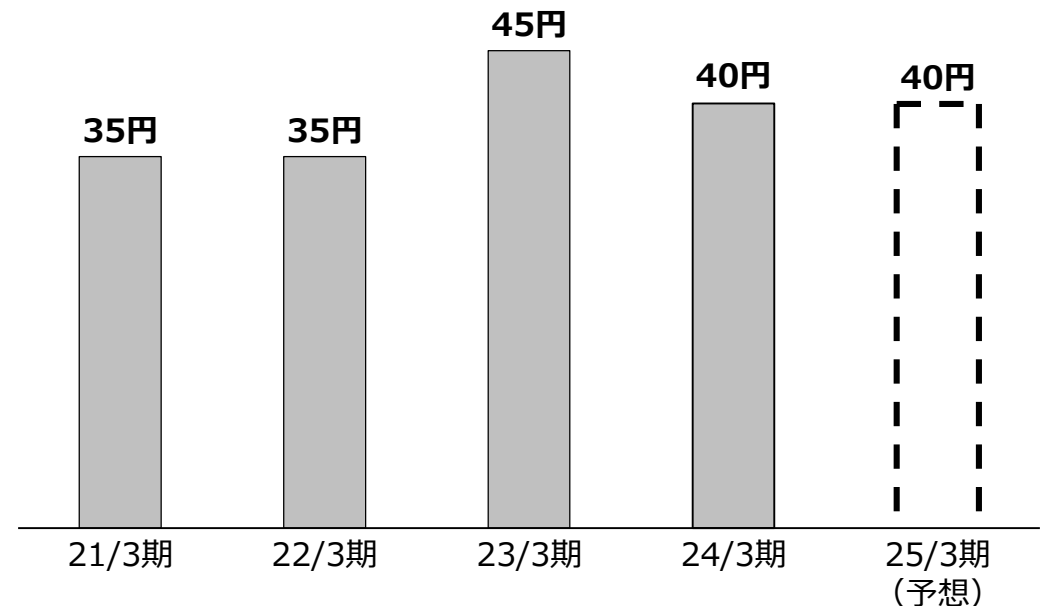
配当の基本的な考え方

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



5,000種類以上の優待商品から
ポイントと交換！

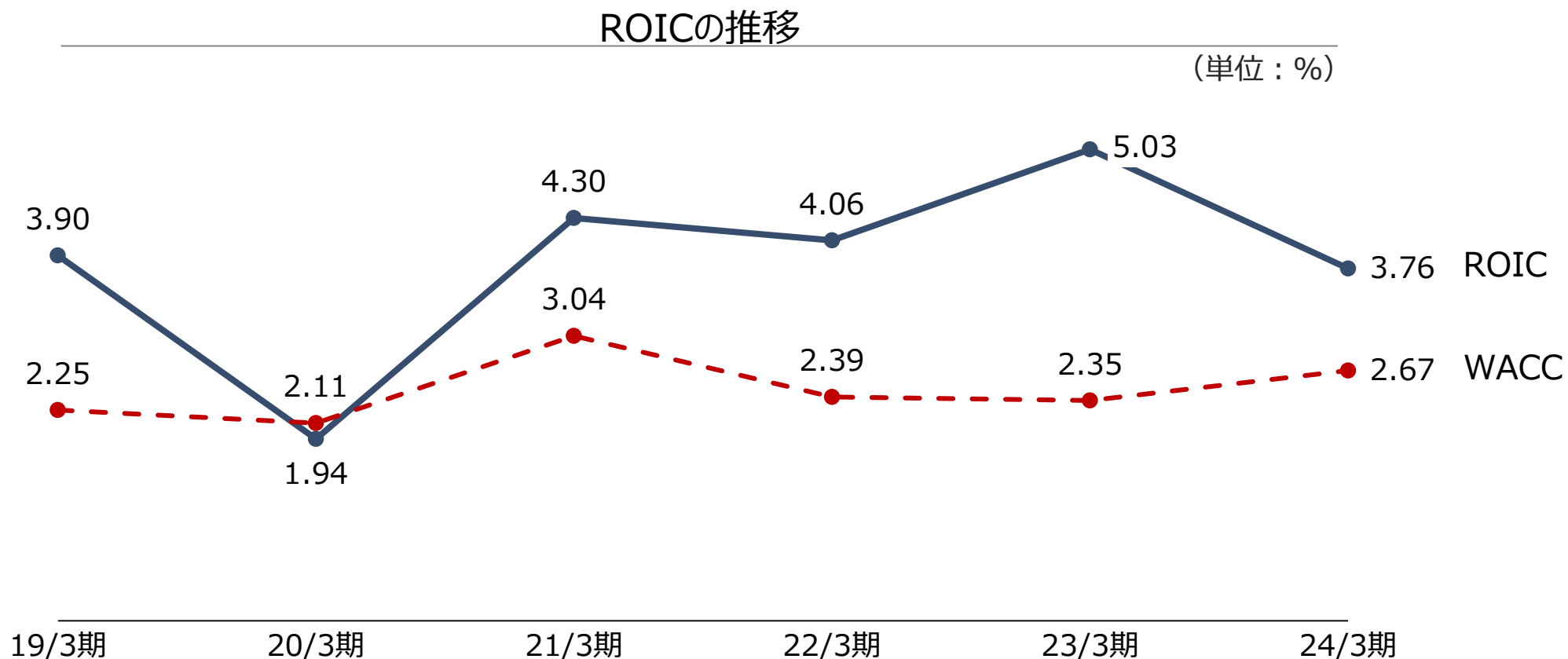
株主優待ポイントに応じた商品への
交換ができます

- 「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/>



【参考】投下資本利益率と資本コスト

- 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



【参考】当社事業セグメントと事業内容について

■ 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

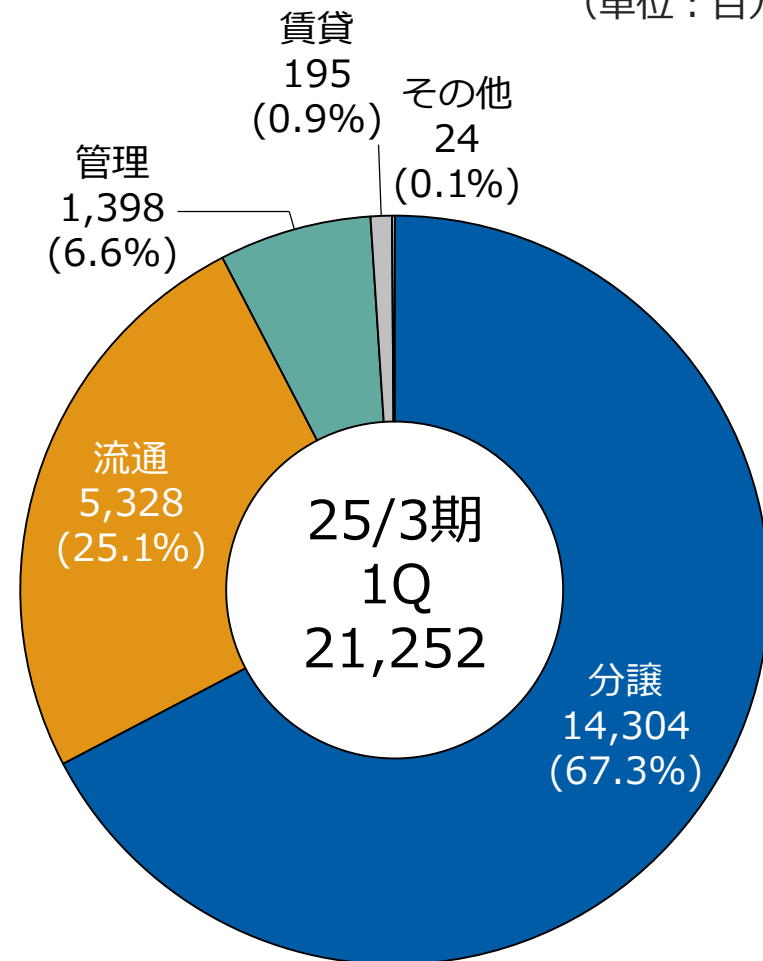
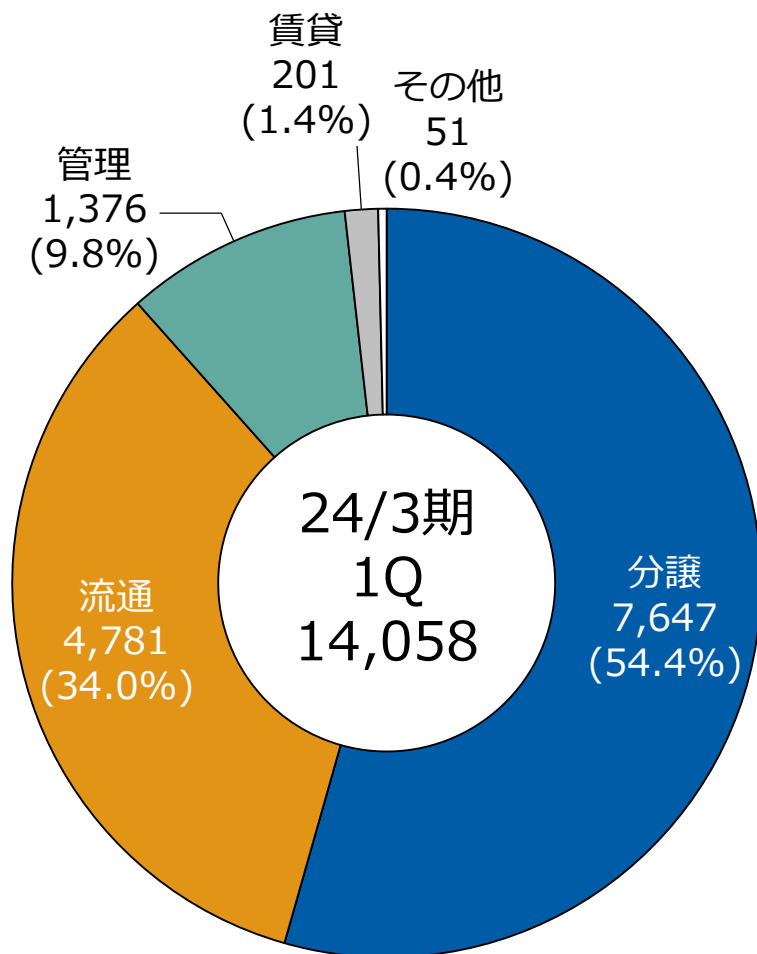
(単位：百万円)

事業セグメント	事業内容	売上高（構成比）*
分譲事業	マンション等の開発・分譲	49,403 (69.3%)
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	15,217 (21.4%)
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	5,729 (8.0%)
賃貸事業	マンション等の賃貸、賃貸管理	724 (1.0%)
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	177 (0.2%)

*2024年3月期通期実績値

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1Q 実績	25/3期1Q 実績	増減	増減率
分譲事業	488	1,466	977	200.2%
流通事業	437	800	362	82.9%
管理事業	69	40	△ 29	△42.1%
賃貸事業	92	87	△ 5	△5.7%
その他事業	19	△ 9	△ 28	—
調整額	△173	△264	△91	—
営業利益	934	2,120	1,185	126.9%

分讓事業 業績

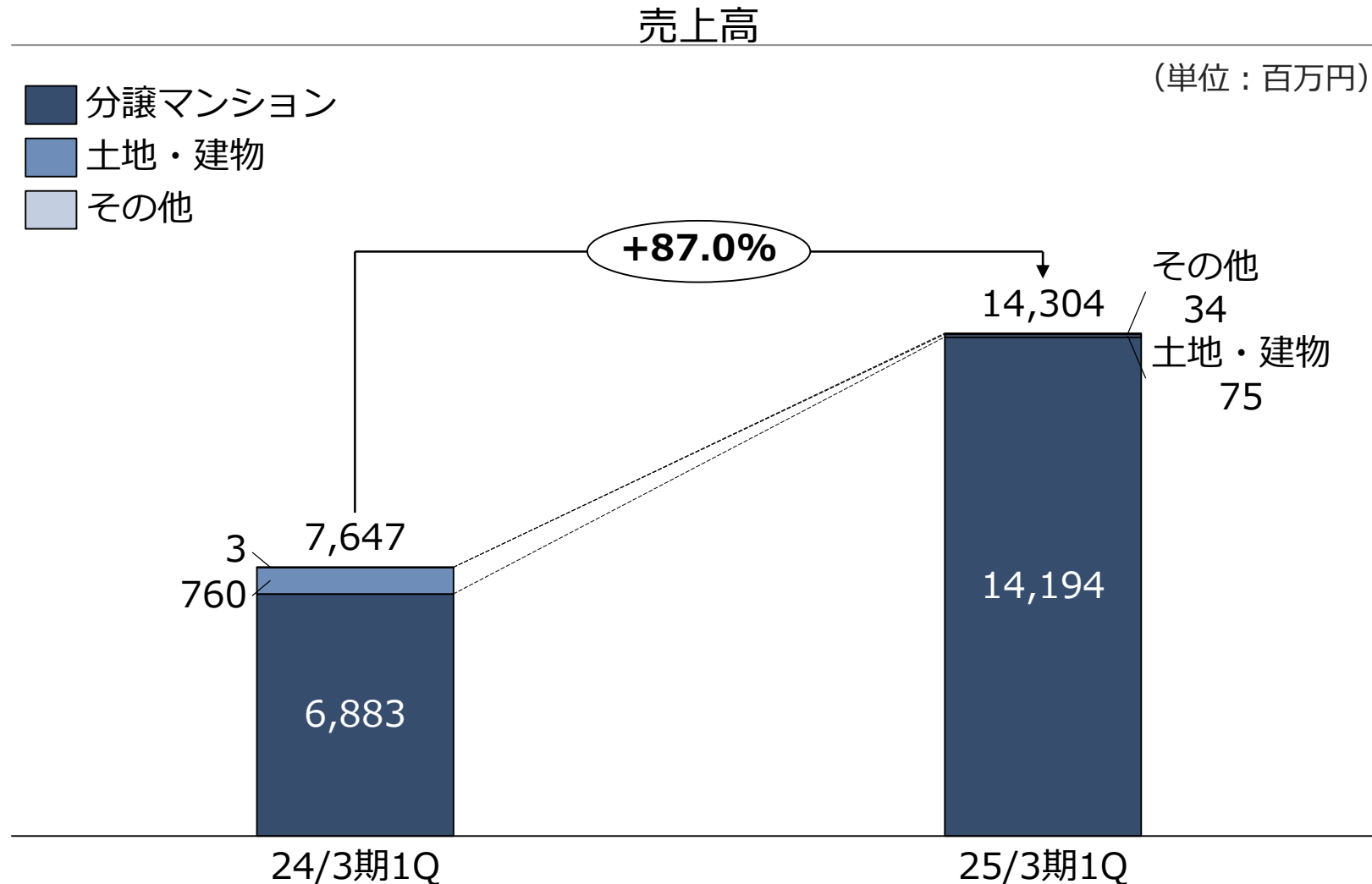
- **業績：売上高143億円（前年同期比+87.0%）、セグメント利益14億円（同+200.2%）**
 - 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加（87戸→266戸）
- **仕入高：65億円（前年同期比△47.7%）**
 - 上記以外に、土地及びウェルスソリューション事業向けの仕入180億円を実施
- **供給高：93億円（前年同期比△28.0%）**
 - 翌期以降の売上計上物件の供給を行っている
 - 一部物件の供給が遅れ、第2四半期以降へずれ込み
- **契約高：138億円（前年同期比+43.4%）**
 - 底堅いニーズを背景に、前期末に供給した物件と第1四半期の新規供給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1Q 実績	25/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	7,647	14,304	6,656	87.0%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	7,647	14,304	6,656	87.0%
セグメント利益	488	1,466	977	200.2%

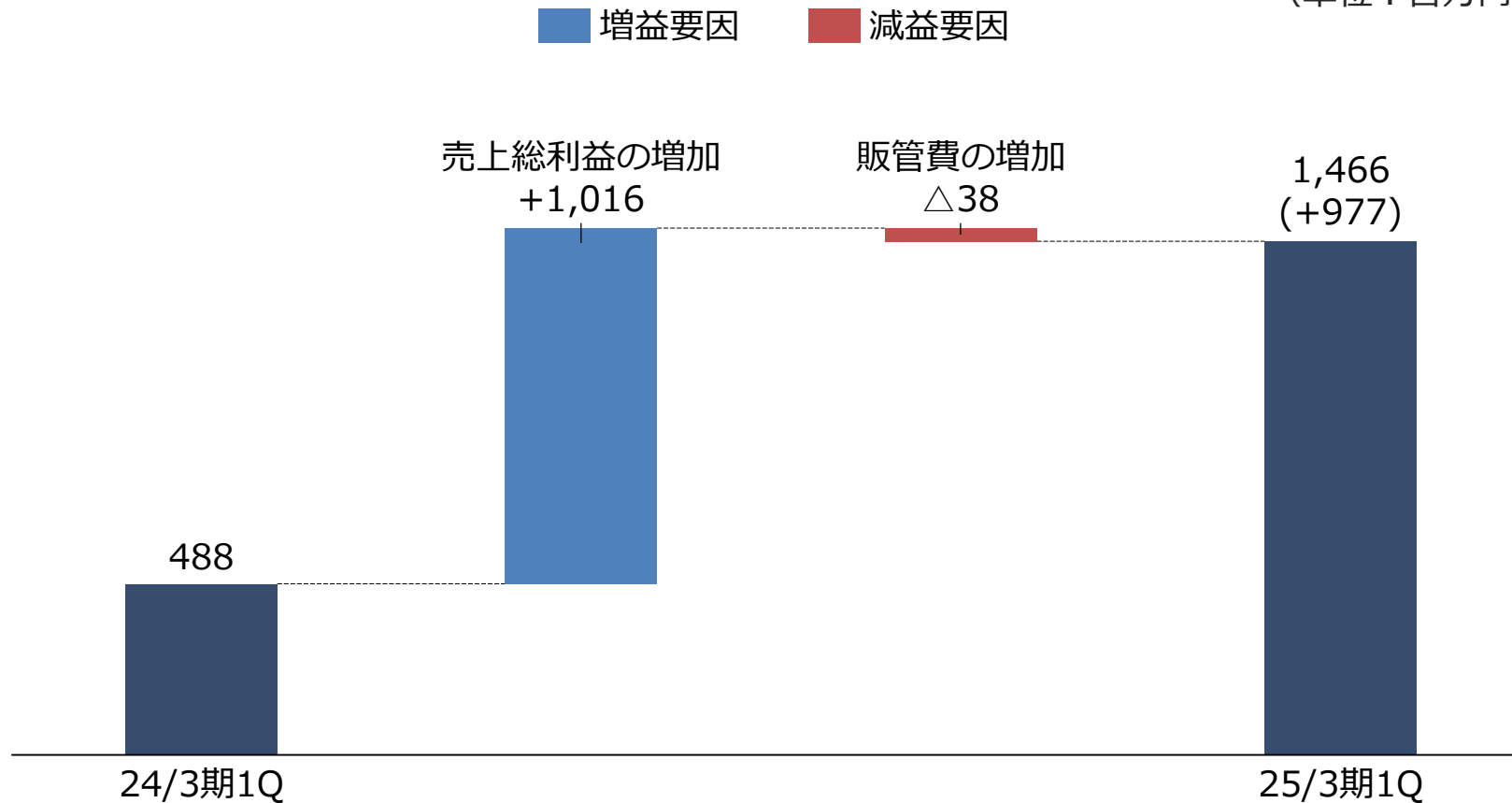
- 第1四半期売上高は143億円（前年同期比+87.0%）
- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加したことにより増収



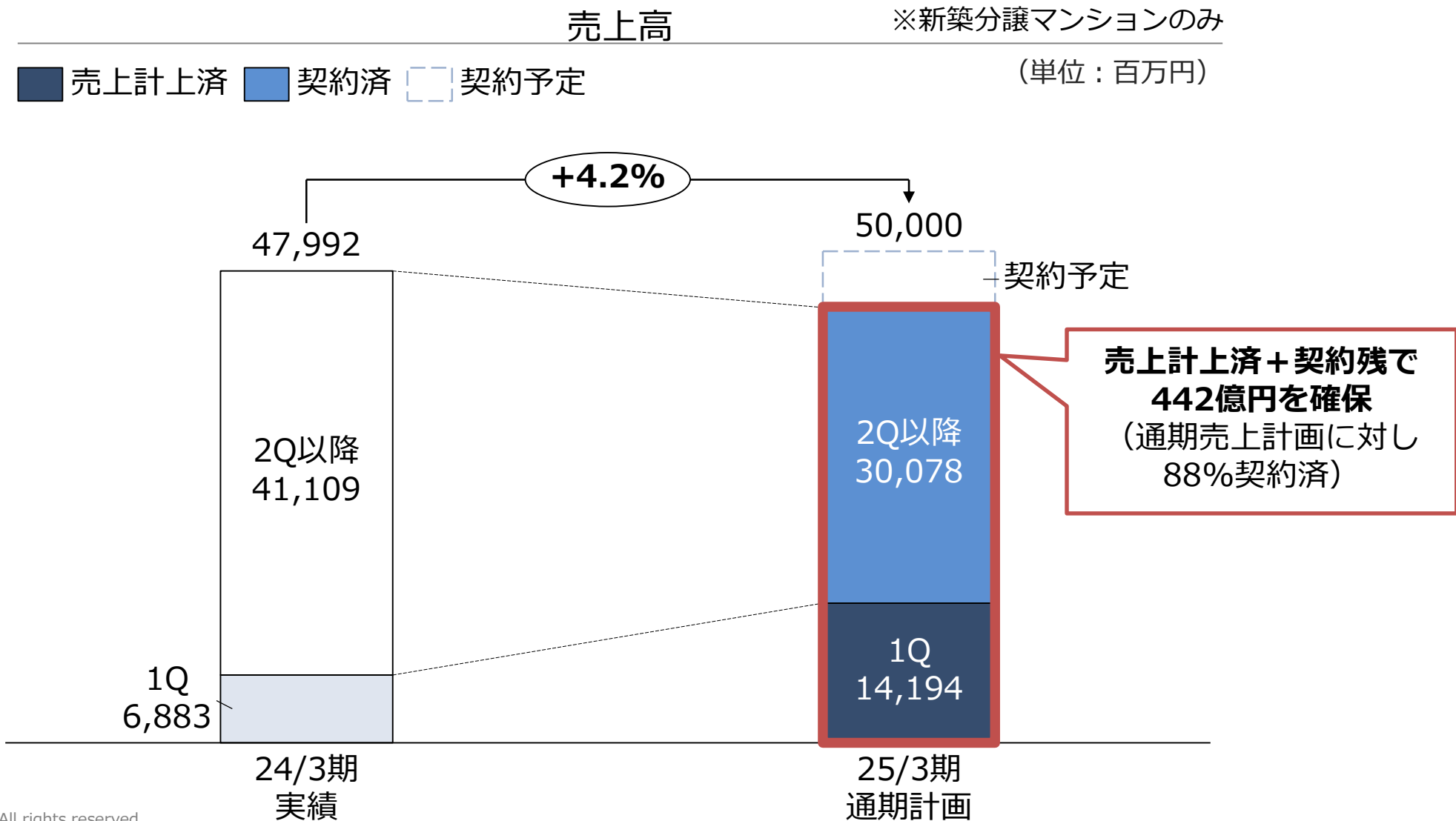
- 分譲マンションの引渡し戸数が前年同期比で増加したことにより増益

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 レジダンス川口幸町
CLIO RÉSIDENCE KAWAGUCHI SAIWAICHO



ZEH-M Oriented



埼玉県川口市 総戸数91戸
2024年4月引渡し

- 高付加価値の物件を開発し、引渡した

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4月引渡し

CLiO クリオ名東本郷 CLIO MEITO HONGO

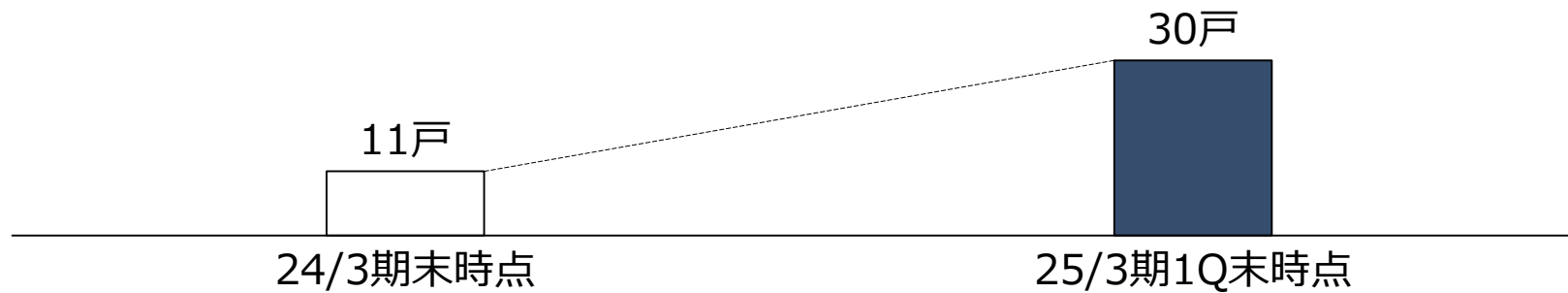


低炭素建築物

愛知県名古屋市 総戸数73戸
2024年5月引渡し

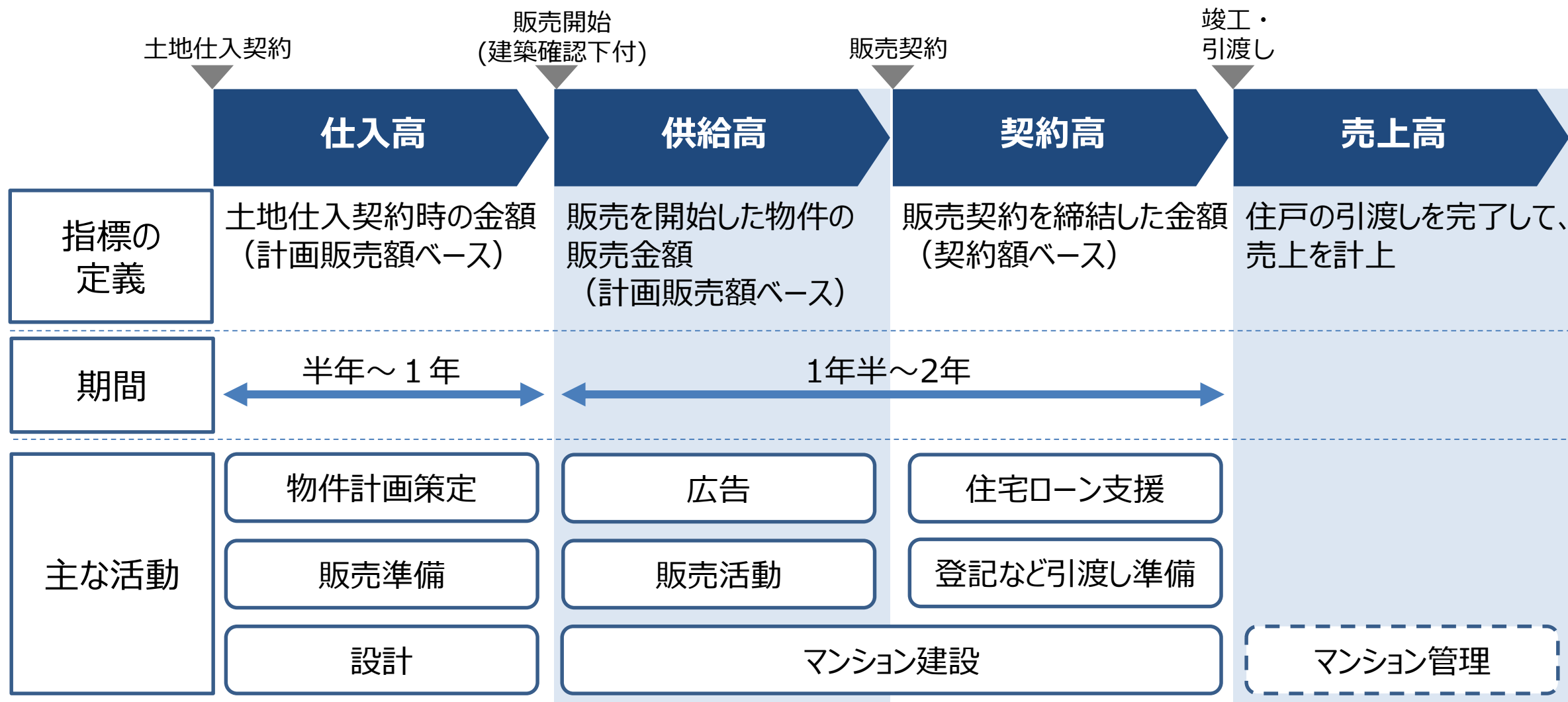
- 第1四半期末時点の完成在庫は30戸
- 完成在庫の早期完売を目指す

完成在庫（竣工済未契約住戸） ※新築分譲マンションのみ

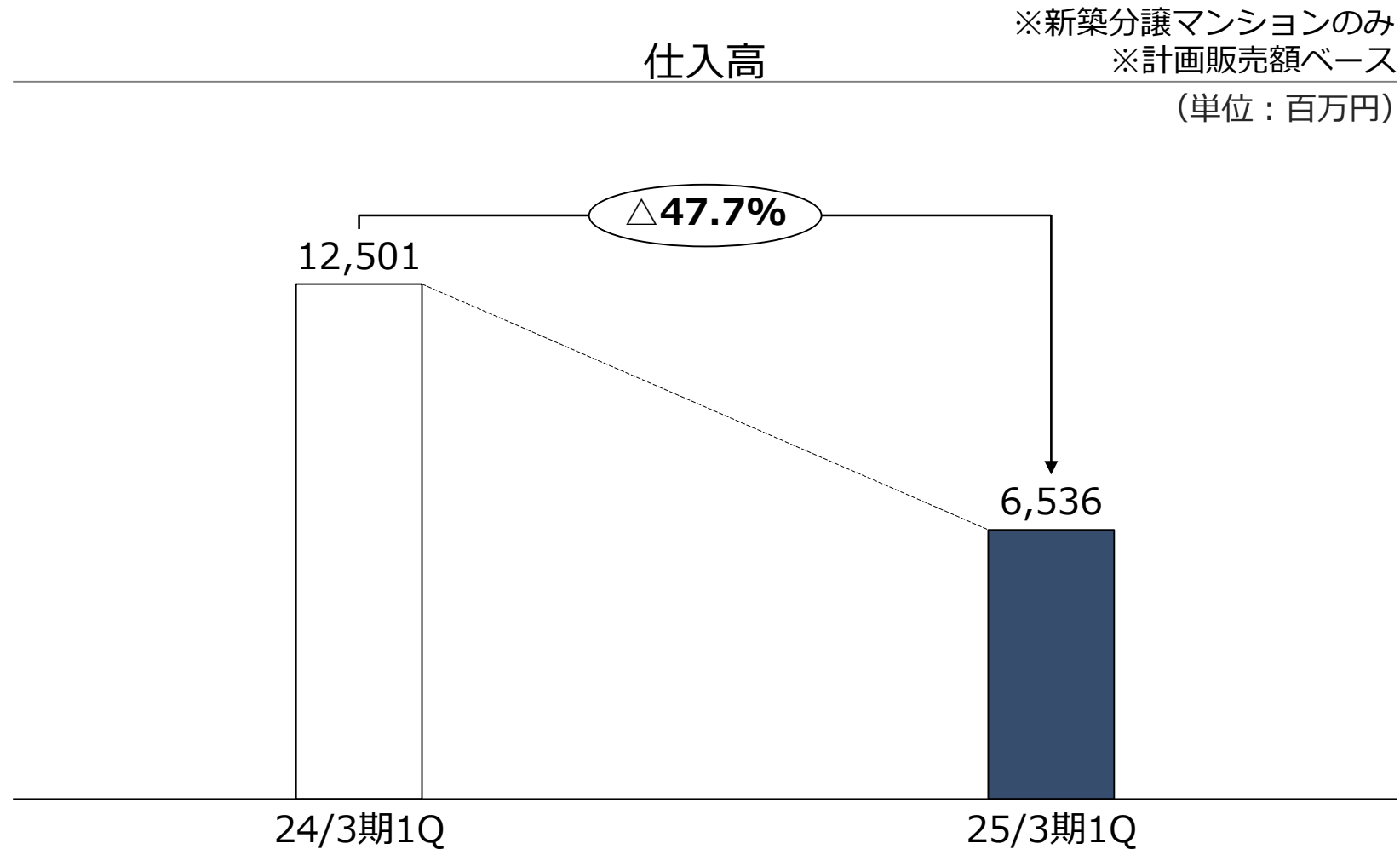


【参考】分譲事業の売上先行指標

- 分譲事業の売上先行指標を以下に定義した

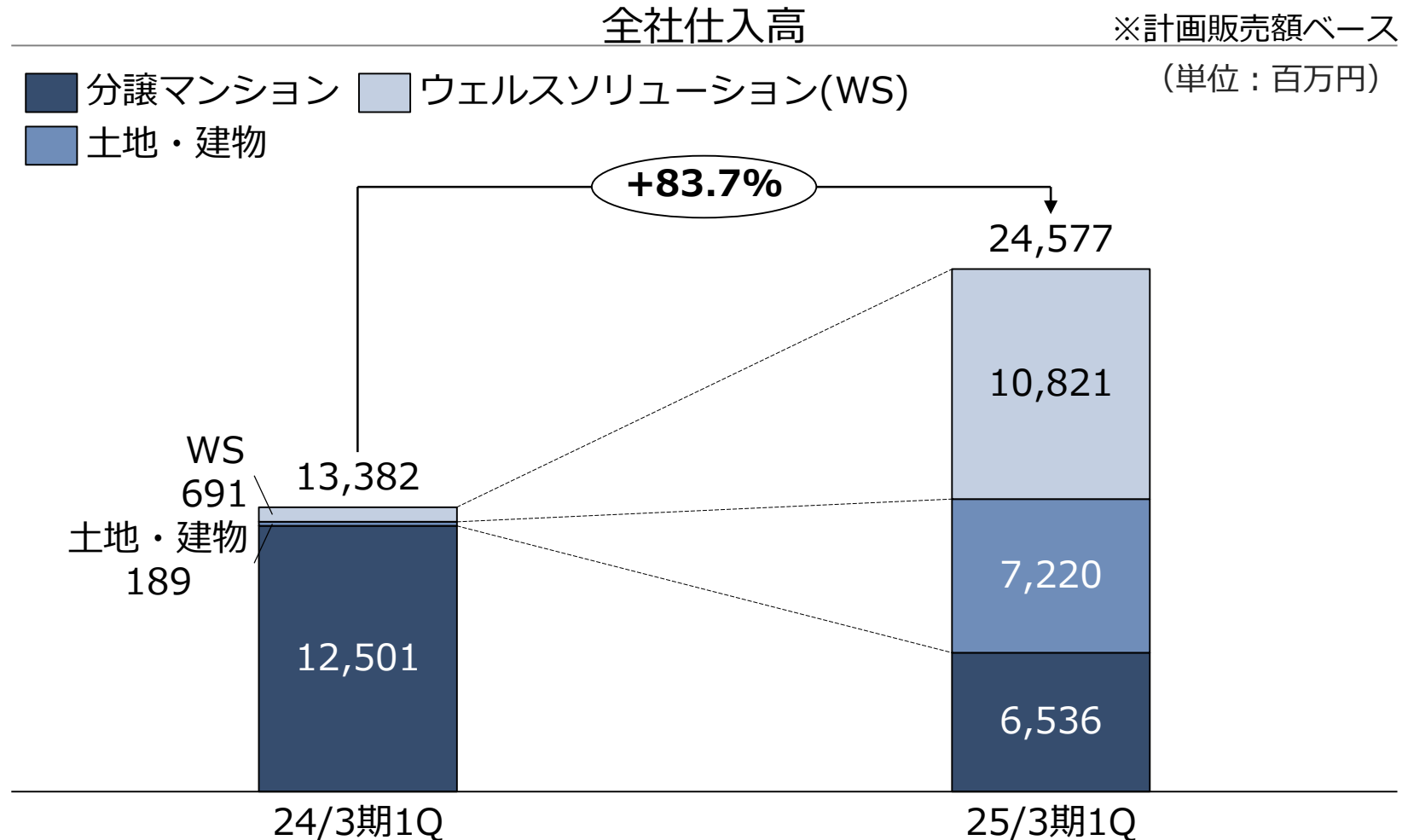


- 第1四半期の仕入高は、65億円（前年同期比△47.7%）
- 足元の建築費高騰などを勘案し、厳選した仕入を実施



【参考】アセットクラスの多様化

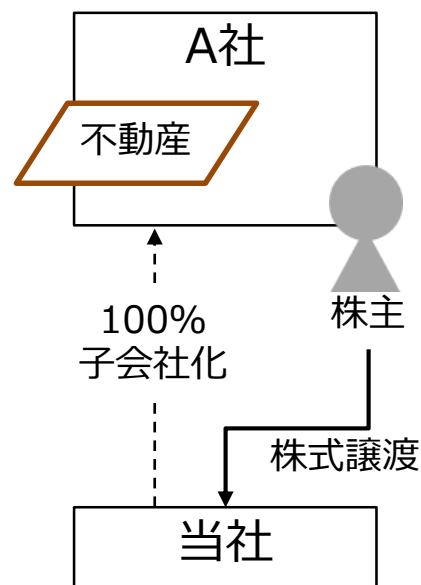
- 全社での仕入高は、245億円（前年同期比+83.7%）
- 分譲マンションに限らず、用地情報を多角的に検討し、アセットの多様化を図っている



- 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

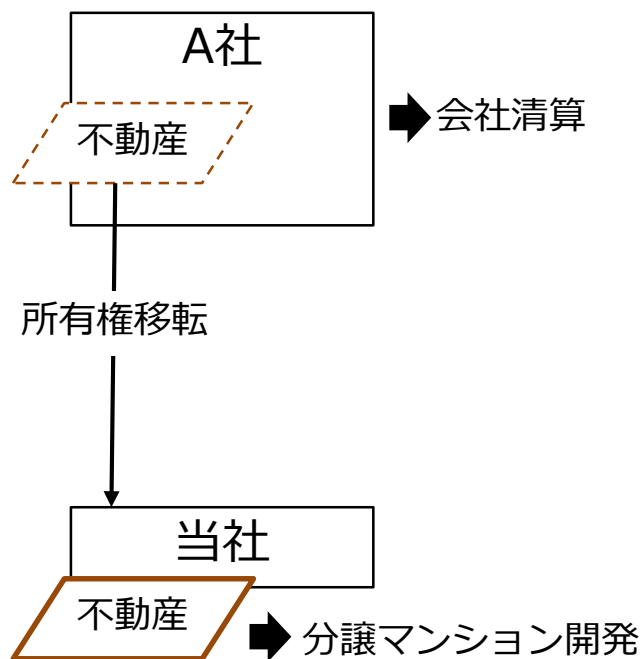
①株式取得により子会社化する



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



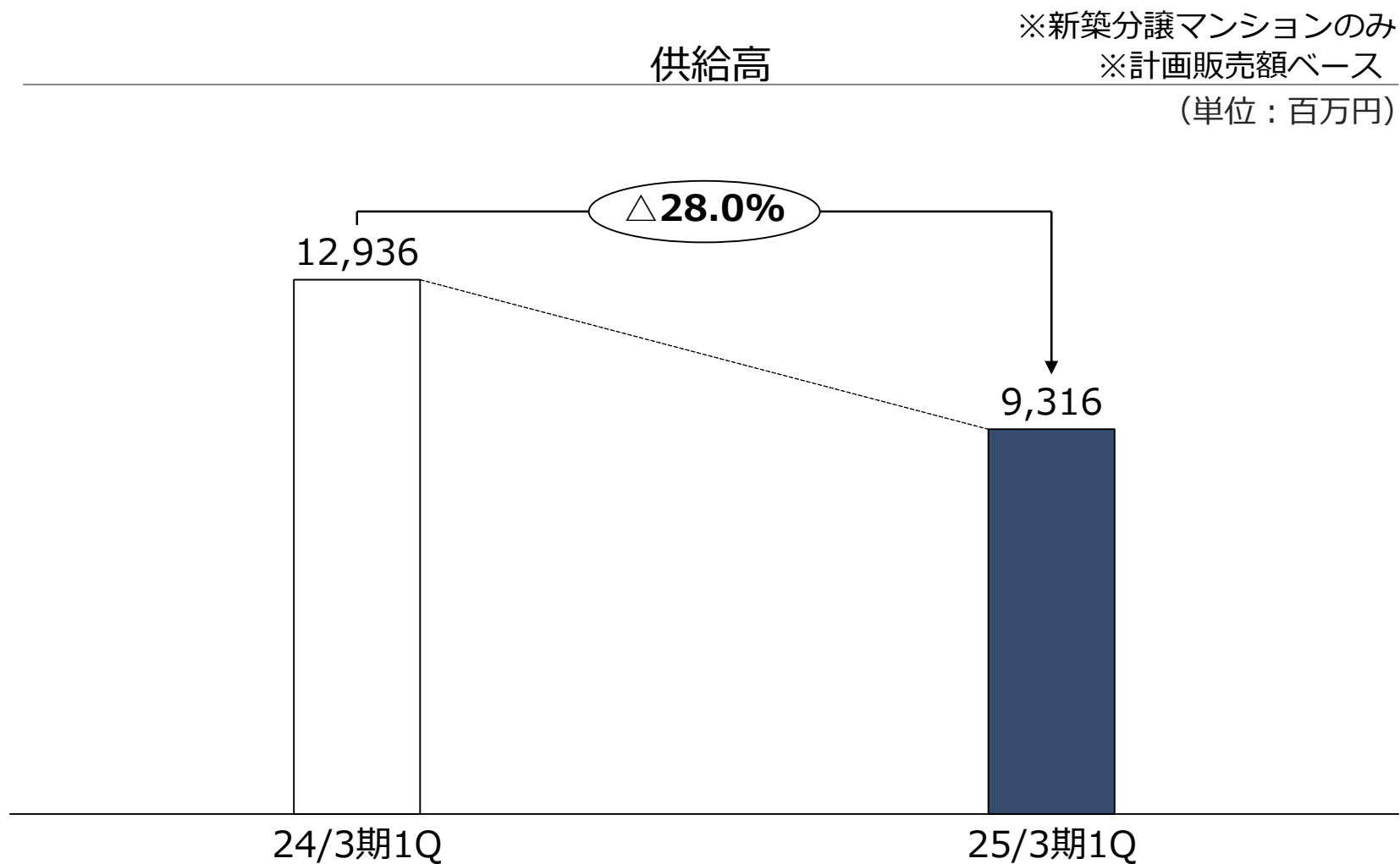
③当社にて分譲マンションを開発・販売する

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

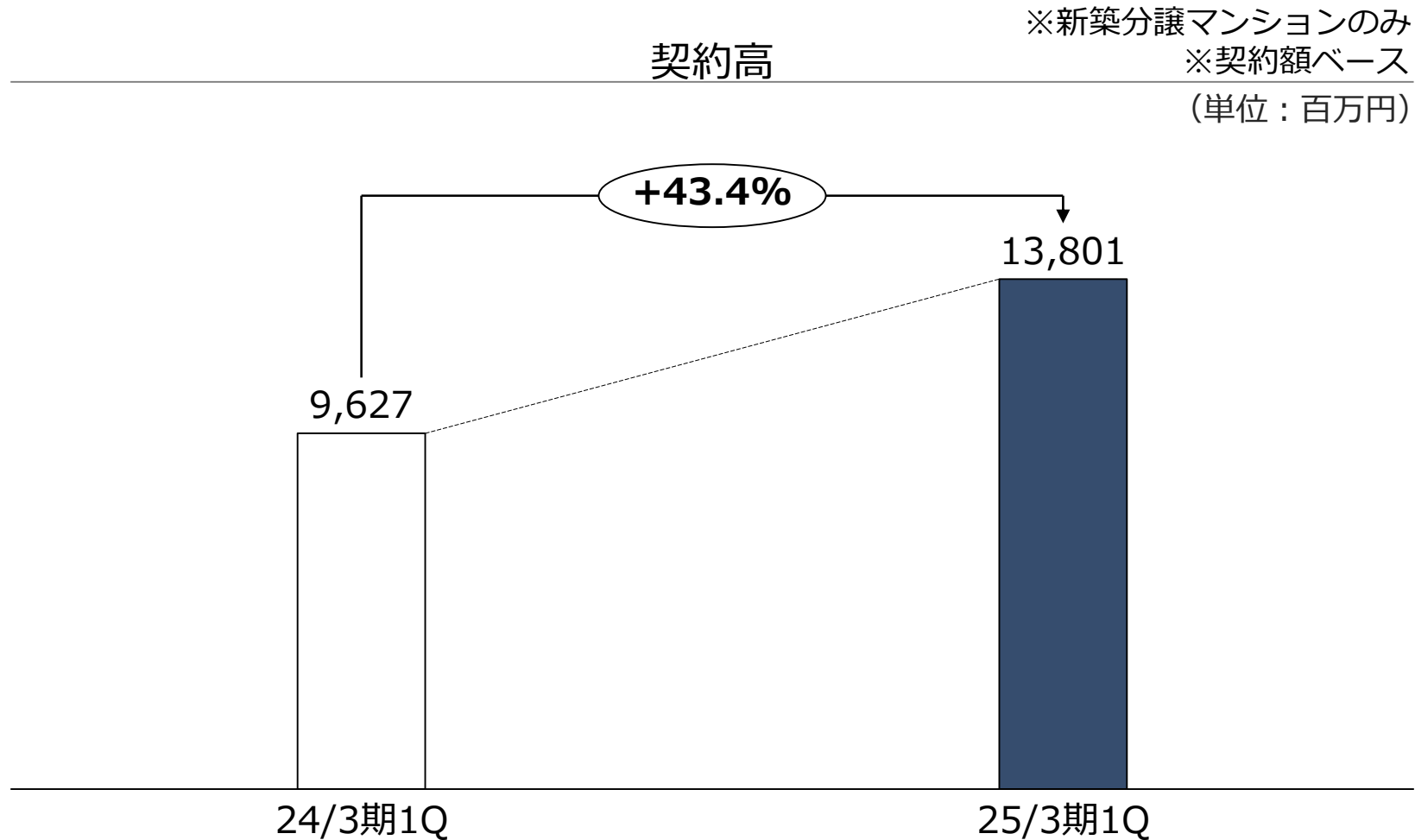


東京都台東区 総戸数39戸
2024年9月販売開始予定

- 第1四半期の供給高は、93億円（前年同期比△28.0%）



- 第1四半期の契約高は、138億円（前年同期比+43.4%）



CLiO クリオ レジダンス川越

CLIO RÉSIDENCE KAWAGOE



ZEH-M Oriented*

埼玉県川越市 総戸数100戸
2024年6月販売開始
2025年12月竣工予定

CLiO クリオ ラベルヴィ西新グランクラス

CLIO la belle vie NISHIJIN GRAND CLASS



ZEH-M Oriented

福岡県福岡市 総戸数45戸
2024年4月販売開始
2025年9月竣工予定

- 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

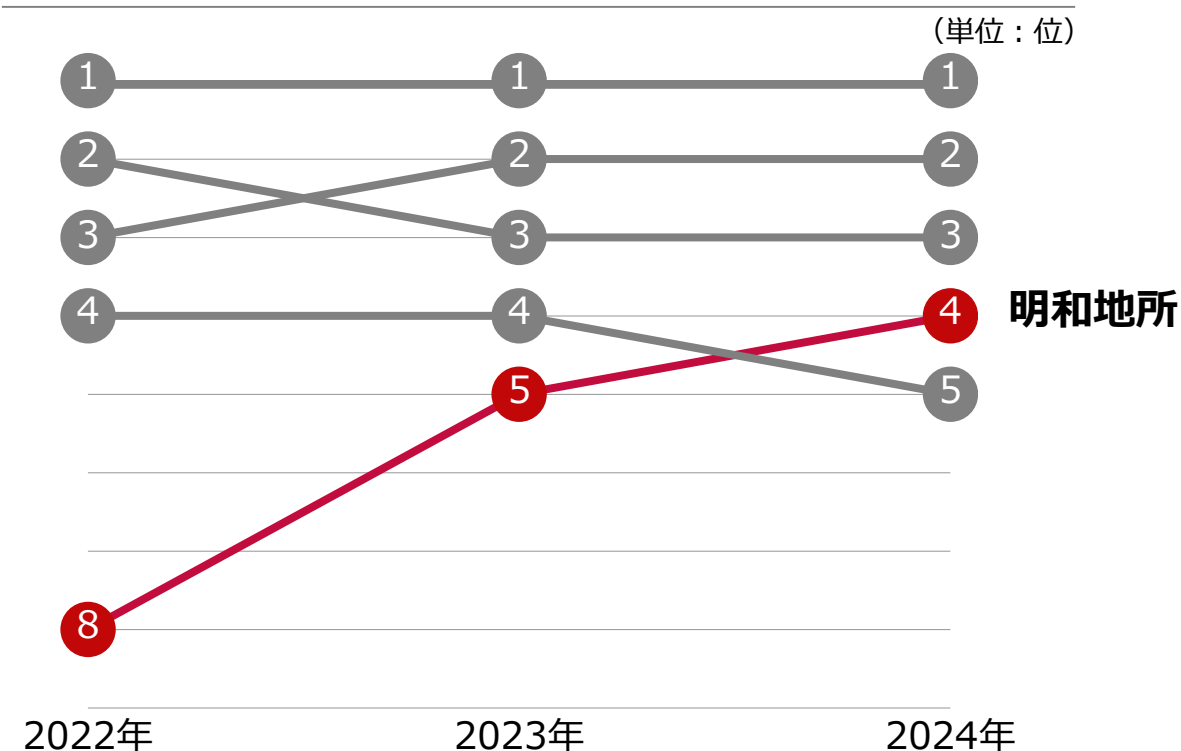
省エネ部門 優秀賞

- 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

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



流通事業 業績

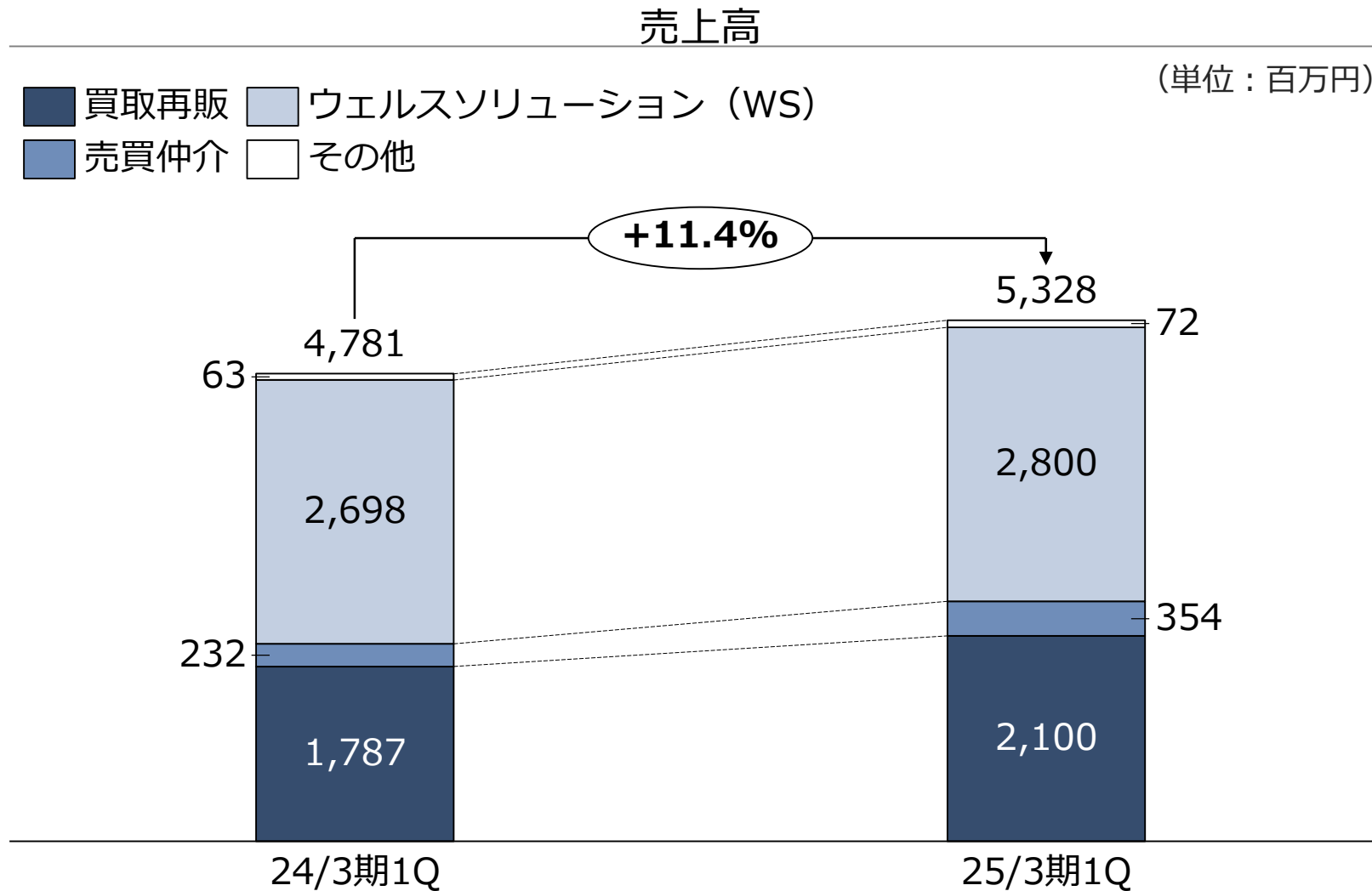
- **業績：売上高53億円（前年同期比+11.4%）、セグメント利益8億円（同+82.9%）**
- **買取再販は、人員の増強により業容を順調に拡大中**
 - **売上高：21億円（前年同期比+17.5%）**
- **売買仲介は、店舗あたりの人員増強を行い前年同期比で増収**
 - **売上高：3億円（前年同期比+52.3%）**
- **富裕層向けのウェルスソリューション事業は、第1四半期に2物件の決済・引渡しを完了**
 - **売上高：28億円（前年同期比+3.8%）**
 - **仕入高：108億円（同+1,464.0%）**

■ 前年同期比で増収増益

(単位：百万円)

	24/3期1Q 実績	25/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	4,781	5,328	546	11.4%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	0	0	—
計	4,781	5,328	546	11.4%
セグメント利益	437	800	362	82.9%

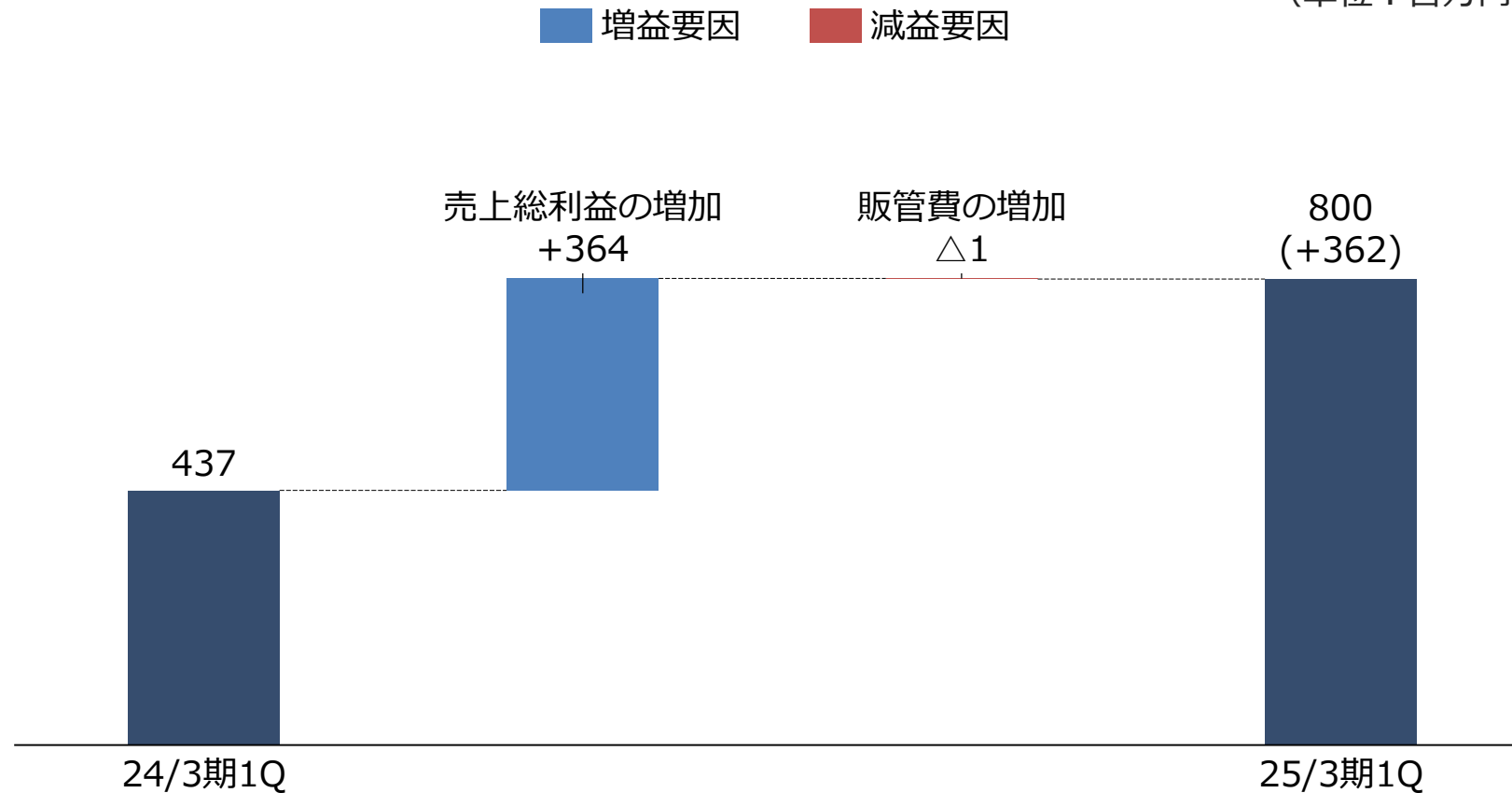
- 第1四半期売上高は53億円（前年同期比+11.4%）



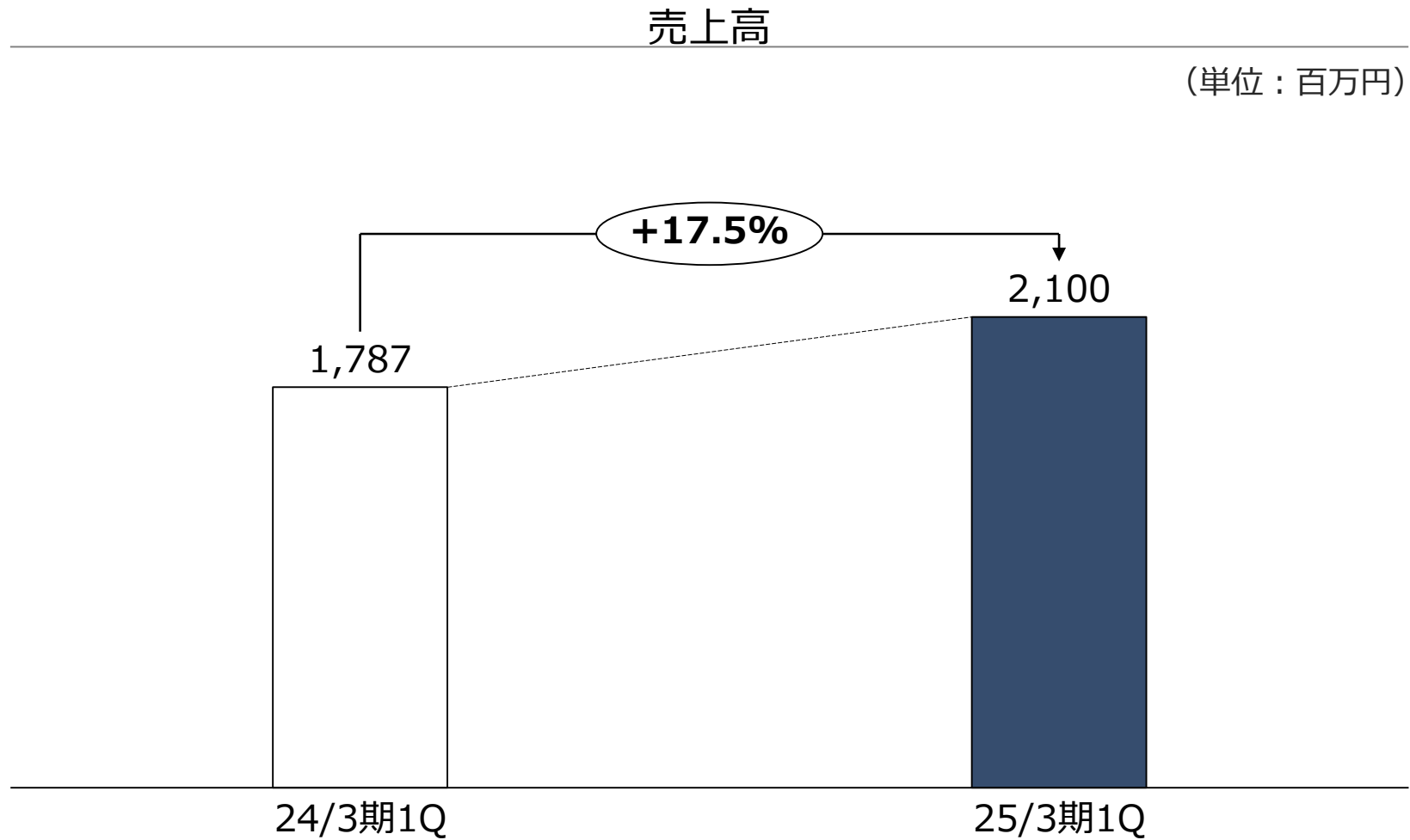
- 買取再販・売買仲介ともに好調に推移し増益

セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



- 第1四半期は、売上高21億円（前年同期比+17.5%）



トピックス : tukurite (ツクリテ) のリノベーション①

- 分譲事業で培ったノウハウを活かし、上質なデザインと高品質のリノベーションを提供



専有面積 : 106.74㎡ 築年数 : 27年
エリア : 東京都 施工期間 : 3ヶ月
工事金額 : 約18,000千円

- 買取再販事業では、上質なリノベーションを施した高価格帯の物件の取扱いが増加



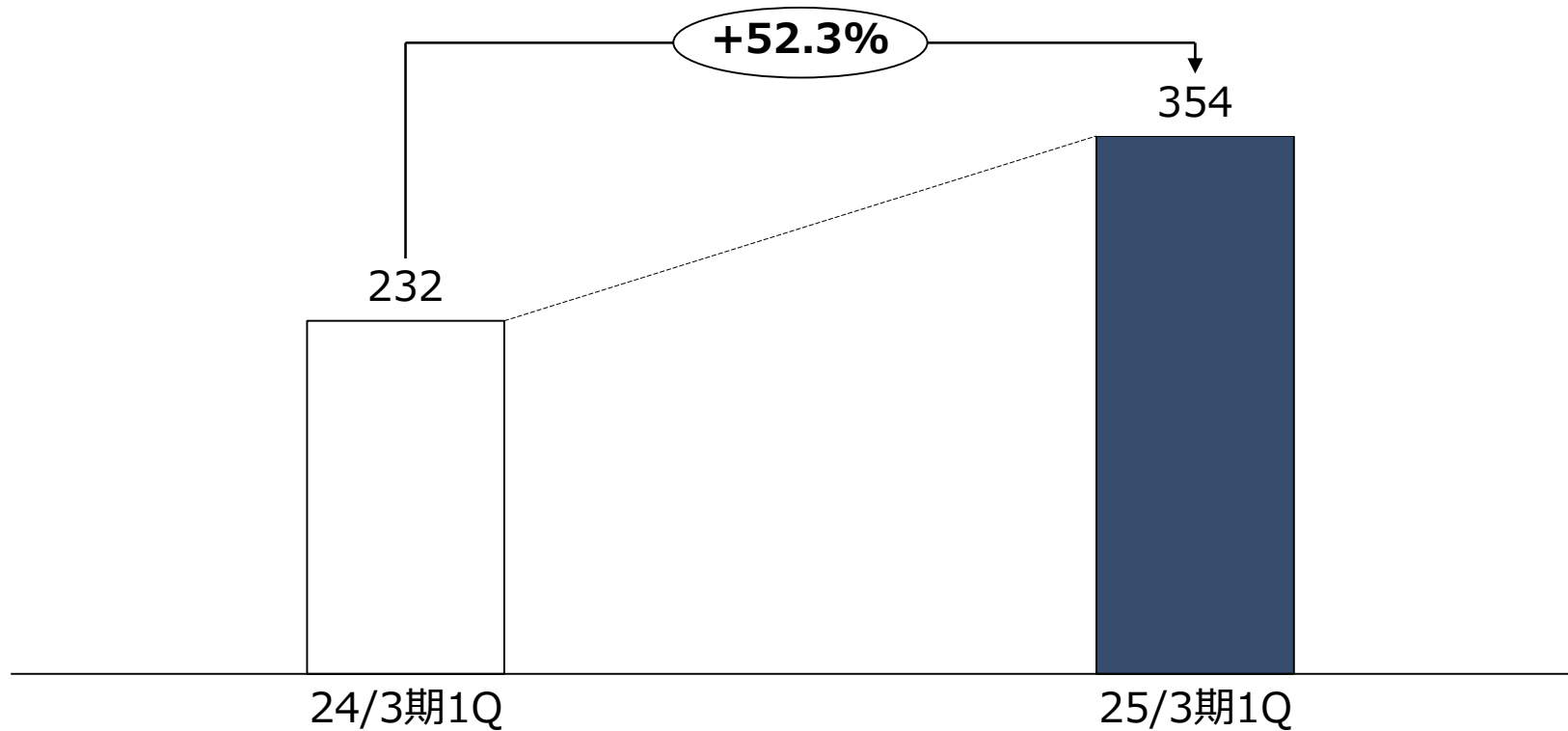
所在地：東京都文京区
間取り／広さ：2LDK+WIC／102.46 m²
施工時築年数：築20年
販売価格：18,000万円台



- 第1四半期は、売上高3億円（前年同期比+52.3%）

売上高（手数料）

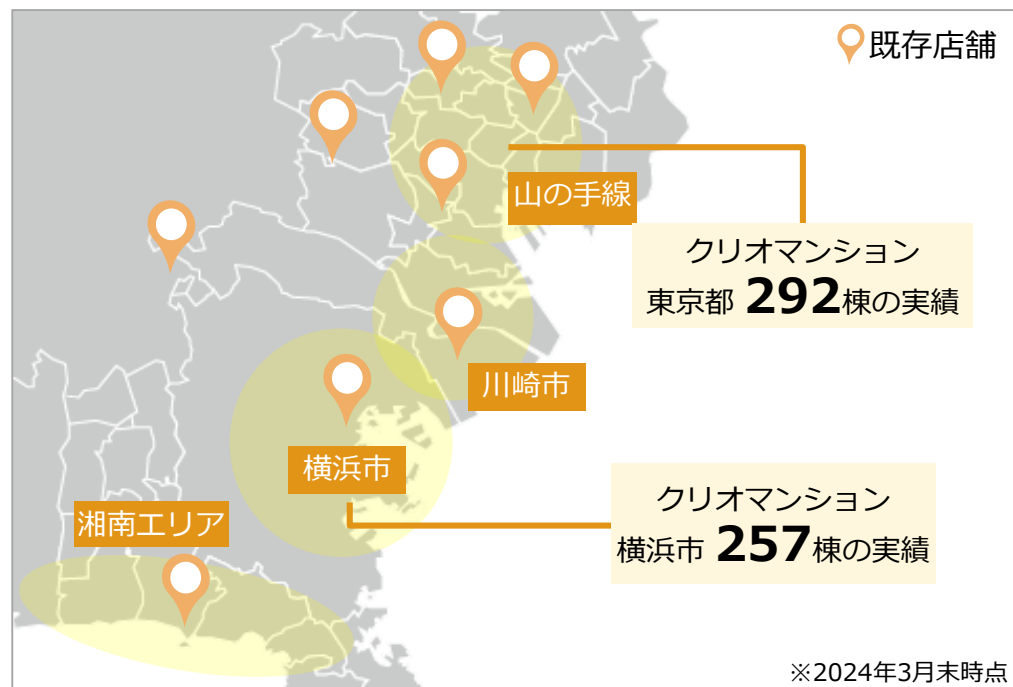
（単位：百万円）



トピックス：仲介店舗の収益力強化

- 1店舗当たりの人員を増加させることで、店舗の収益力向上を図っている

現在の店舗マップ*



*店舗数：計11店舗（東京都5店舗、神奈川県3店舗、札幌・福岡・名古屋に各1店舗）

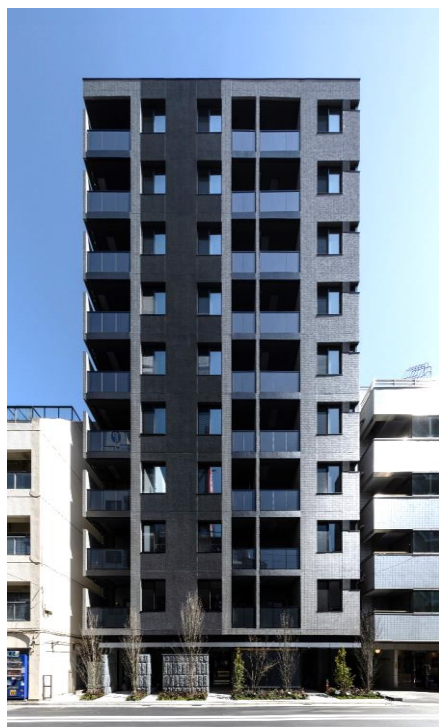
1店舗あたりの人員数の計画（中期経営計画2027）

	24/4 実績	27/3期 計画
人員数	80人	114人
店舗数	11店舗	11店舗
1店舗あたりの 人員数	7人	10人

- 第1四半期に2棟の決済・引渡しを完了

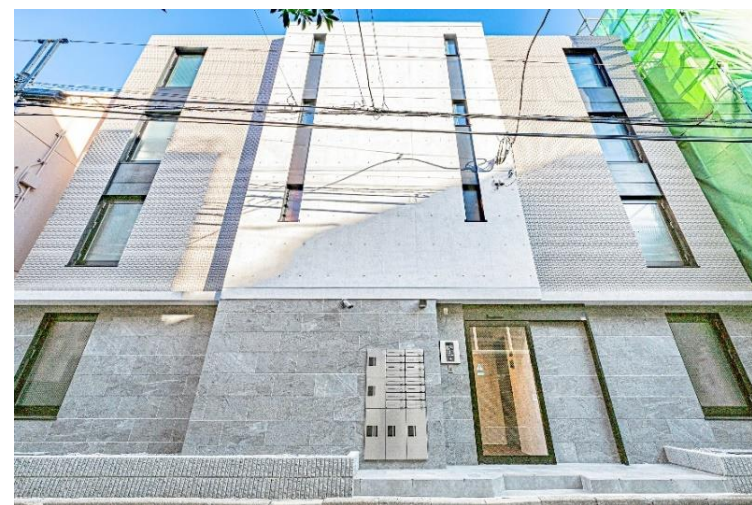
25/3期1Q 売上物件

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

- **業績：売上高13億円（前年同期比+1.6%）、セグメント利益40百万円（同△42.1%）**
- **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1四半期の新規受託戸数は1,106戸（うち815戸はリプレイス）**
- **第1四半期末時点の管理戸数は49,964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**

■ 前年同期比で増収減益

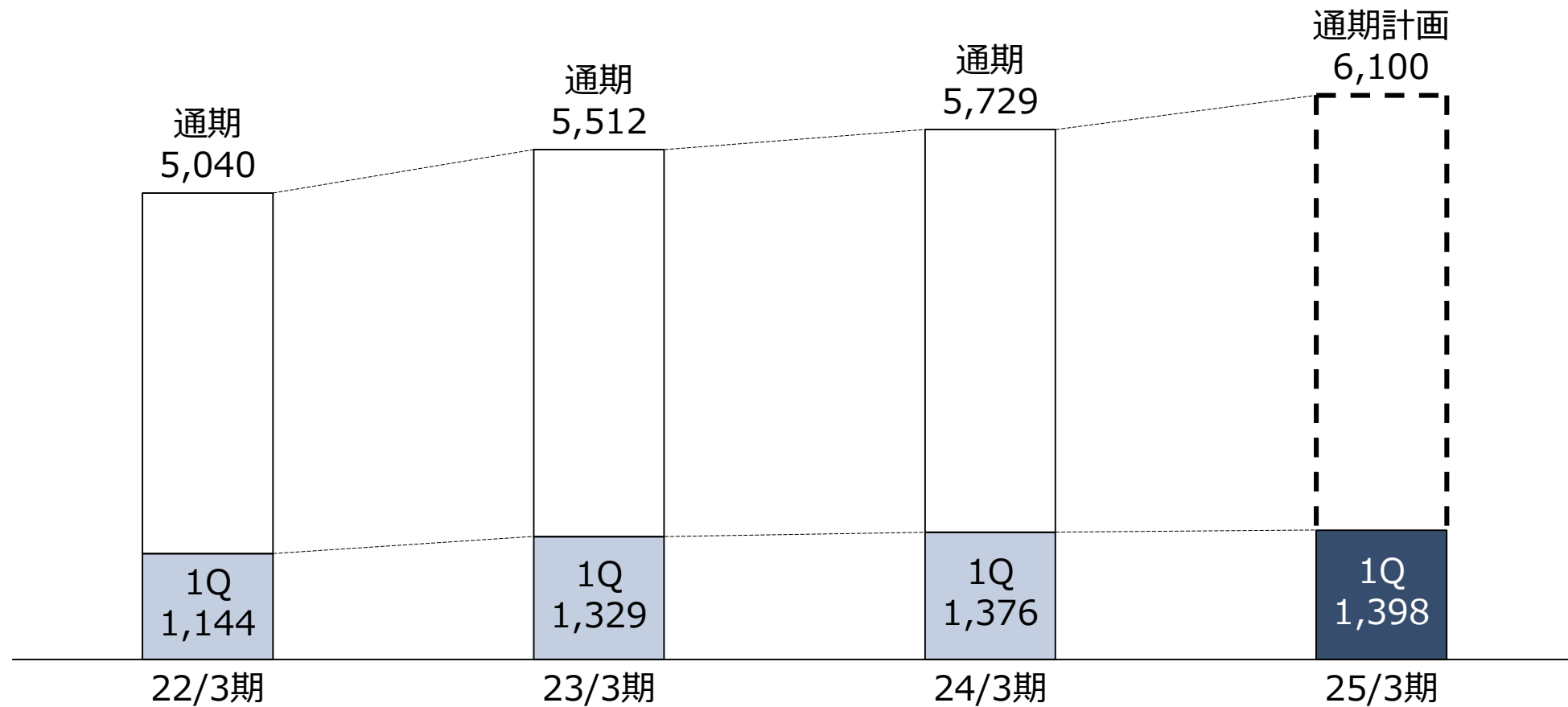
(単位：百万円)

	24/3期1Q 実績	25/3期1Q 実績	増減	増減率
売上高				
外部顧客への売上高	1,376	1,398	22	1.6%
セグメント間の内部売上高 又は振替高	10	7	△ 3	△34.6%
計	1,387	1,406	18	1.4%
セグメント利益	69	40	△ 29	△42.1%

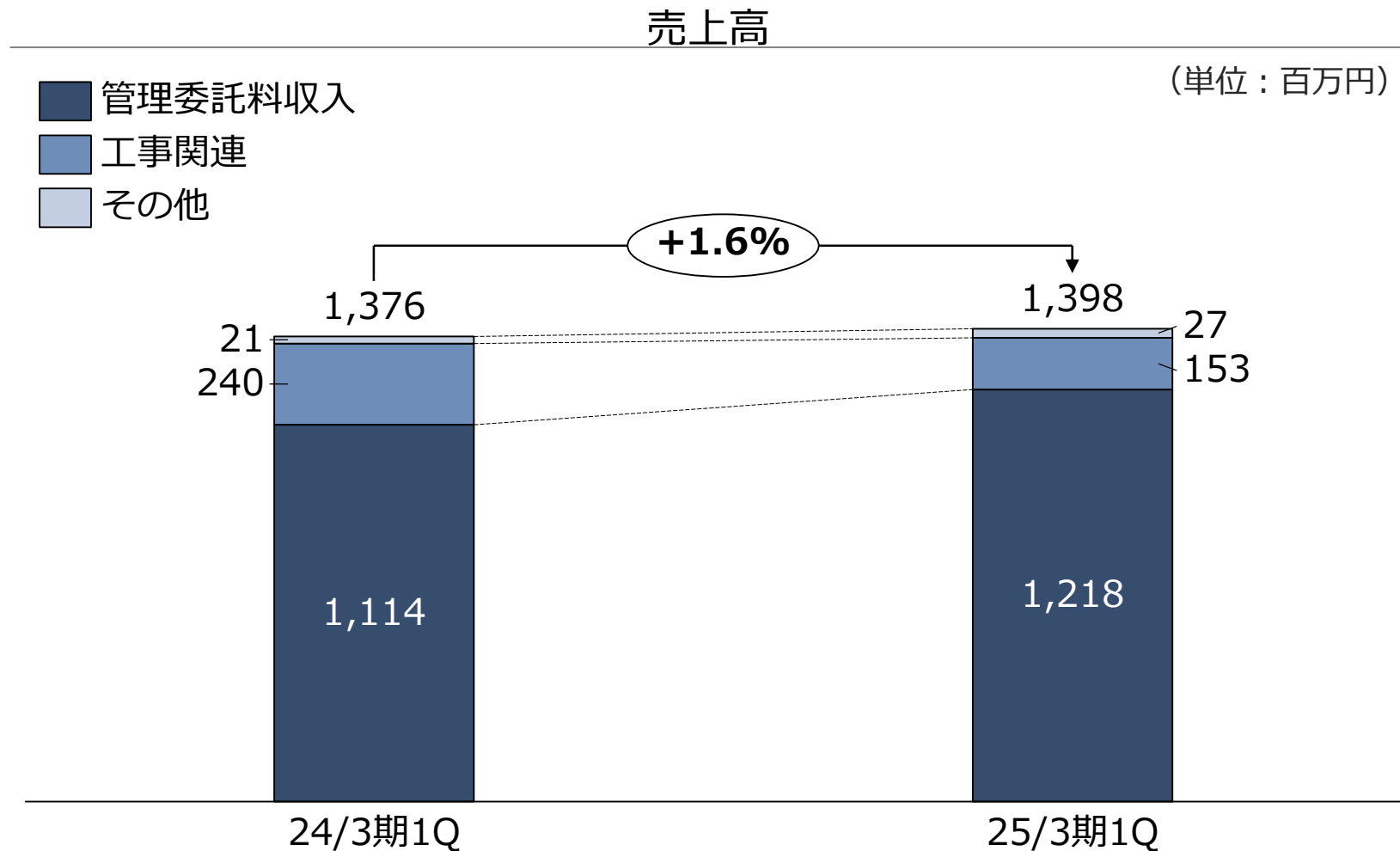
- 第1四半期売上高は13億円（前年同期比+1.6%）

売上高の推移

(単位：百万円)



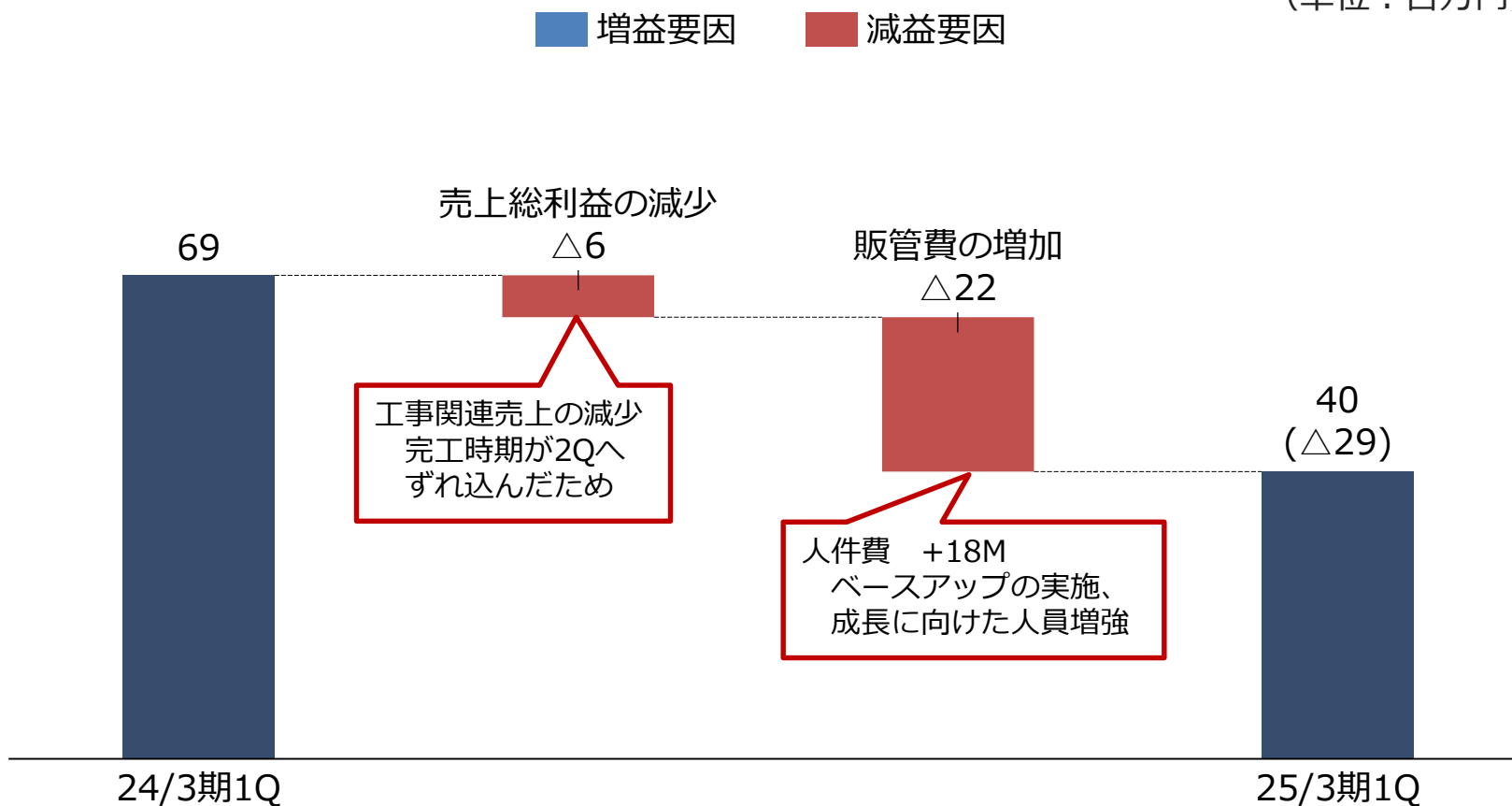
- リプレイス獲得の推進により、管理委託料収入が増加している
- 工事関連売上は、完工時期が第2四半期へずれ込んだため減少した



- 工事関連売上の減少による売上総利益の減少、人件費を中心とした販管費の増加により減益

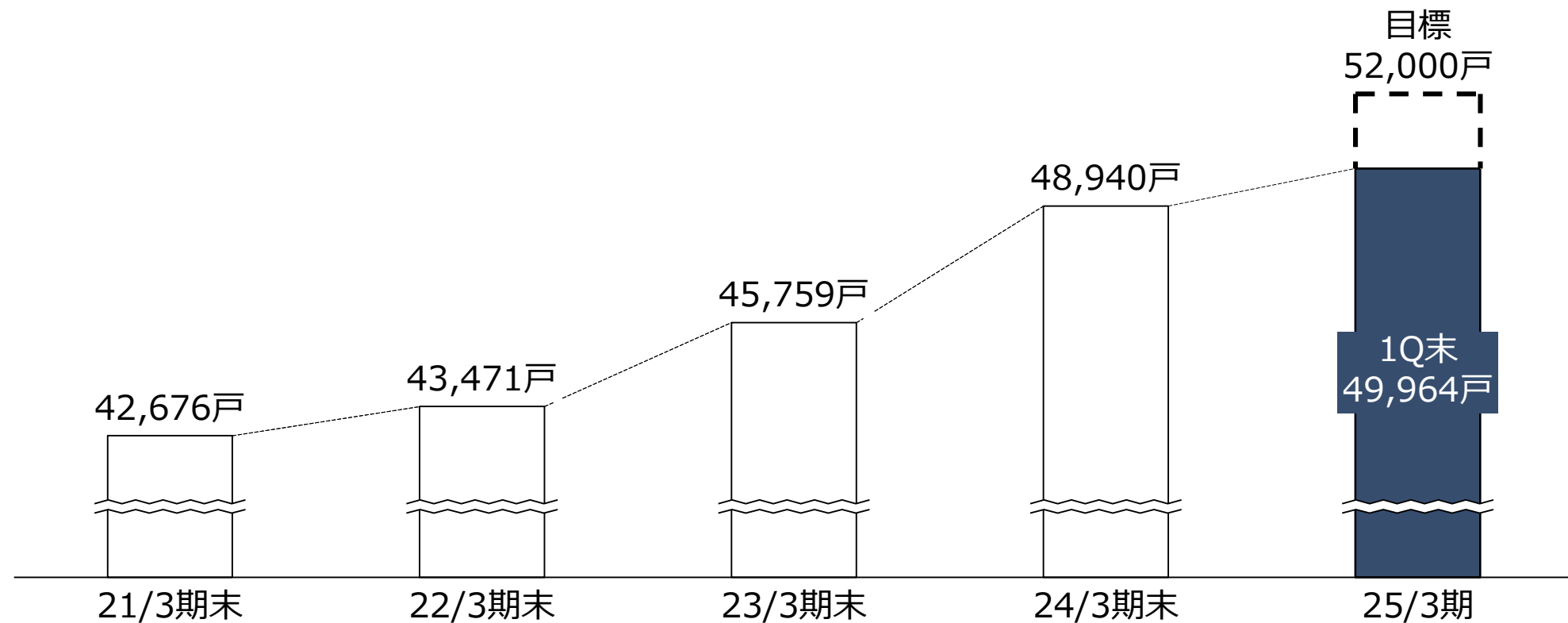
セグメント利益の増減要因の分析

(単位：百万円)



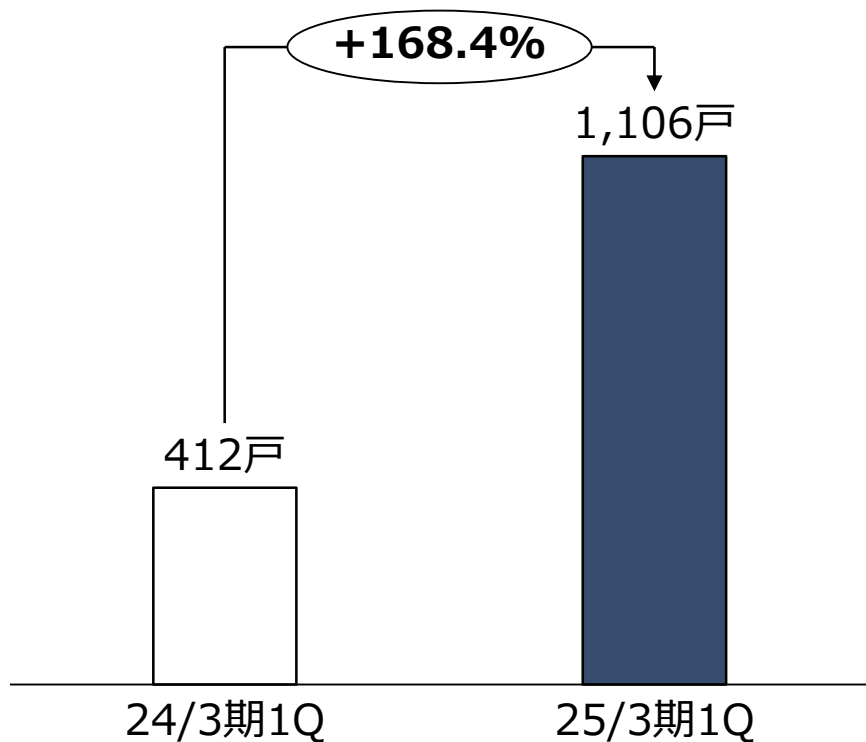
- 第1四半期末時点で、管理戸数は49,964戸まで伸長した

管理戸数の推移



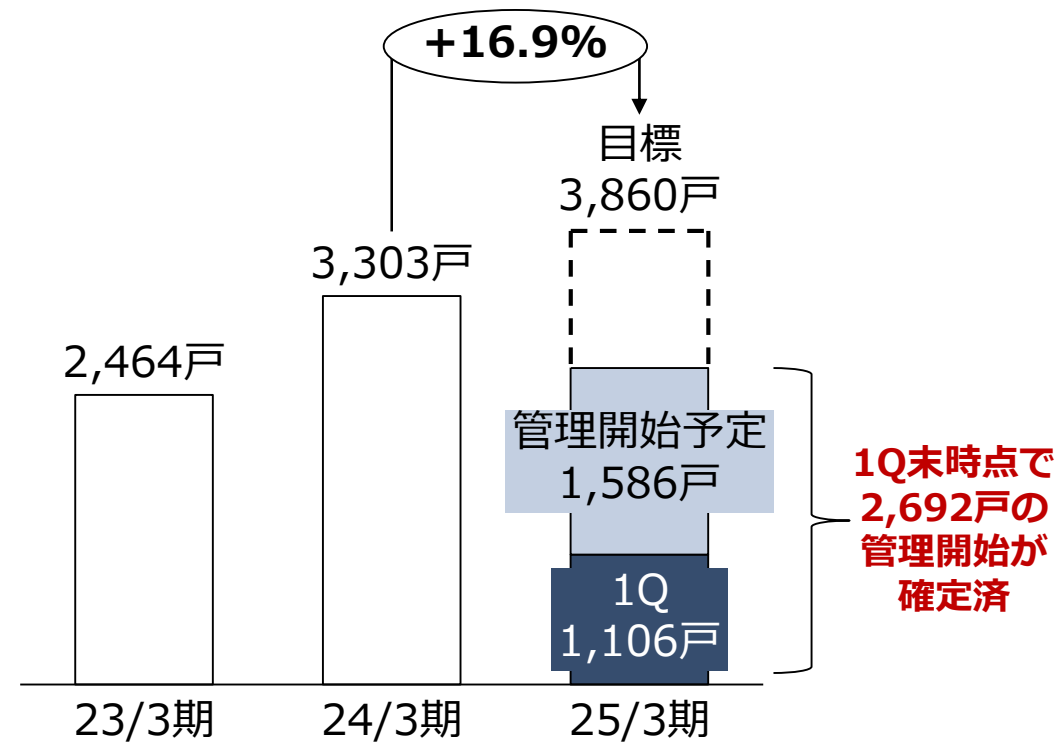
■ 新規管理受託戸数が伸びている

新規管理受託実績 (1Q)



**1Qの新規受託戸数は1,106戸
(前年同期比+168.4%)**

新規管理受託戸数の推移 (通期)



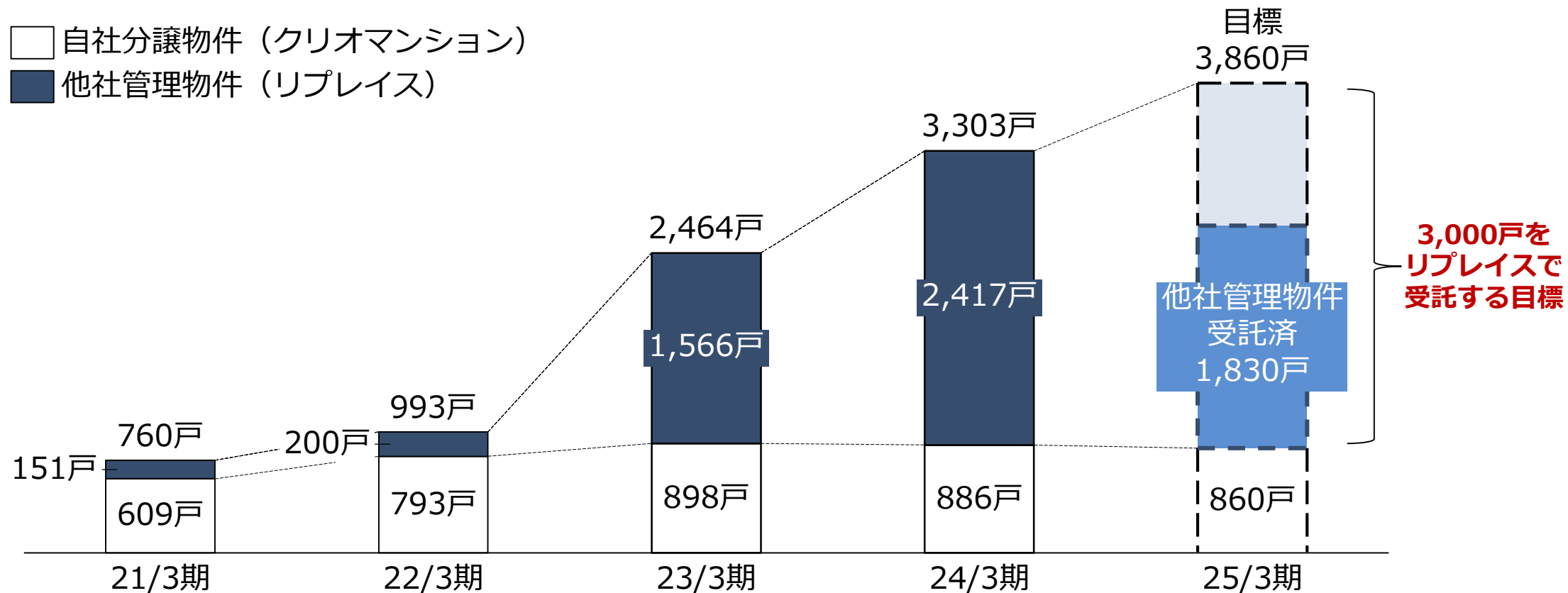
**通期では3,860戸の新規管理受託を
目指す (前年同期比+16.9%)**

※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



トピックス：SUUMO AWARD 2024 受賞

- SUUMO AWARD 2024 首都圏において、
【管理会社の部】修繕対応部門（100戸未満の部）で最優秀賞を受賞した
- 今後も管理サービスの品質向上に努め、お客様に選ばれる企業を目指す

明和地所コミュニティ株式会社



SUUMO AWARD 2024 首都圏 管理会社の部

100戸未満の部
修繕対応部門 最優秀賞

トピックス：お客様からの評価

- オリコン顧客満足度ランキング2023では、「分譲マンション管理会社 首都圏」管理担当で第2位、小規模（100戸未満）で第3位と高い評価を得ている

2023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」*1

管理担当者	小規模*2（100戸未満）
1位 三井不動産レジデンシャルサービス	1位 三井不動産レジデンシャルサービス
2位 明和地所コミュニティ	2位 東京建物アメニティサポート
3位 野村不動産パートナーズ	3位 明和地所コミュニティ

*1 出所：2023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」をもとに当社作成

*2 「小規模」とは、「回答者」が居住しているマンションの世帯数が100戸未満の規模のマンションを指し、このマンションに居住、もしくは所有している人を対象とする。



Fact Sheet



2025年3月期 第1四半期末 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	24/3期 期末	25/3期 1Q末	増減	増減率
総資産	124,151	123,250	△ 901	△0.7%
流動資産	115,071	111,233	△ 3,838	△3.3%
現預金	34,902	32,860	△ 2,041	△5.8%
販売用不動産	16,433	7,845	△ 8,588	△52.3%
仕掛販売用不動産	62,257	69,440	7,182	11.5%
固定資産	9,079	12,016	2,936	32.3%
有形固定資産	6,724	9,594	2,870	42.7%
無形固定資産	239	233	△ 6	△2.7%
投資その他の資産	2,115	2,188	72	3.4%
総負債	92,178	90,642	△ 1,535	△1.7%
有利子負債	59,289	62,427	3,138	5.3%
その他負債	32,888	28,214	△ 4,673	△14.2%
純資産	31,973	32,607	634	2.0%
自己資本比率	25.8%	26.5%	0.7P	—

分譲事業 売上高内訳・売上先行指標

(単位：百万円)

	24/3期1Q 実績	25/3期1Q 実績	増減	増減率	25/3期 通期予想	進捗率
売上高	7,647	14,304	6,656	87.0%	50,000	28.6%
分譲マンション	6,883	14,194	7,310	106.2%	—	—
引渡戸数	87戸	266戸	179戸	205.7%	—	—
売上総利益率	22.6%	18.9%	△3.7P	—	—	—
土地・建物	760	75	△ 684	△ 90.1%	—	—
その他	3	34	31	849.1%	—	—
仕入高	12,690	13,756	1,065	8.4%	—	—
分譲マンション	12,501	6,536	△ 5,964	△ 47.7%	—	—
土地・建物	189	7,220	7,030	3,707.3%	—	—
供給高	12,936	9,316	△ 3,619	△28.0%	—	—
分譲マンション	12,936	9,316	△ 3,619	△28.0%	—	—
戸数	185戸	143戸	△42戸	△22.7%	—	—
土地・建物	—	—	—	—	—	—
契約高	9,627	13,801	4,174	43.4%	—	—
分譲マンション	9,627	13,801	4,174	43.4%	—	—
戸数	171戸	223戸	52戸	30.4%	—	—
土地・建物	—	—	—	—	—	—

(単位：百万円)

		24/3期1Q 実績	25/3期1Q 実績	増減	増減率	25/3期 通期予想	進捗率
売上高		4,781	5,328	546	11.4%	22,100	24.1%
買取再販		1,787	2,100	313	17.5%	14,100	14.9%
引渡戸数		32戸	27戸	△ 5戸	△ 15.6%	—	—
売上総利益率		13.3%	15.3%	2.0P	—	—	—
売買仲介手数料		232	354	121	52.3%	1,200	29.5%
取扱件数		160件	193件	33件	20.6%	—	—
ウェルスソリューション		2,698	2,800	102	3.8%	6,500	43.1%
その他		63	72	9	14.4%	—	—
買取再販	仕入戸数	33戸	54戸	21戸	63.6%	—	—
	契約高	1,577	3,051	1,473	93.4%	—	—
	戸数	28戸	39戸	11戸	39.3%	—	—
仲売 介買	売買仲介手数料	232	354	121	52.3%	—	—
	取扱件数	160件	193件	33件	20.6%	—	—
WS	仕入高	691	10,821	10,129	1,464.0%	—	—
	契約高	698	699	1	0.2%	—	—

(単位：百万円)

	24/3期1Q 実績	25/3期1Q 実績	増減	増減率	25/3期 通期予想	進捗率
売上高	1,376	1,398	22	1.6%	6,100	22.9%
管理委託料収入	1,114	1,218	104	9.3%	—	—
工事関連	240	153	△ 87	△ 36.3%	—	—
その他	21	27	5	25.5%	—	—
新規管理受託戸数	412戸	1,106戸	694戸	168.4%	—	—
管理戸数	46,171戸	49,964戸	3,793戸	7.8%	—	—

- 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

【参考】WACC（加重平均資本コスト）計算式

- 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。