



明和地所株式会社

決算説明資料

2021年3月期

2021年5月25日

想いをかなえ、時をかなでる。



明和地所

目次

1. サマリー	P. 2
2. 新型コロナウイルスの影響・対応状況	P. 3
3. 業績ハイライト	P. 4
4. 2022年3月期 連結業績予想	P. 6
5. 主要セグメント：不動産販売事業	P. 7
6. 主要セグメント：不動産管理事業	P. 14
7. トピックス	P. 15
8. CSR活動	P. 19

1. サマリー

2021年3月期 決算

- 不動産販売事業において、分譲マンションの引渡し増加が寄与し、**前期比増収増益**
- 引渡しの進捗に伴い販売用不動産が減少したこと等により、**総資産は減少**
- 自己資本比率は33.9%（前期比4.8P上昇）
- 期末配当金は1株当たり35円（普通配当30円、記念配当5円）

2022年3月期連結業績予想

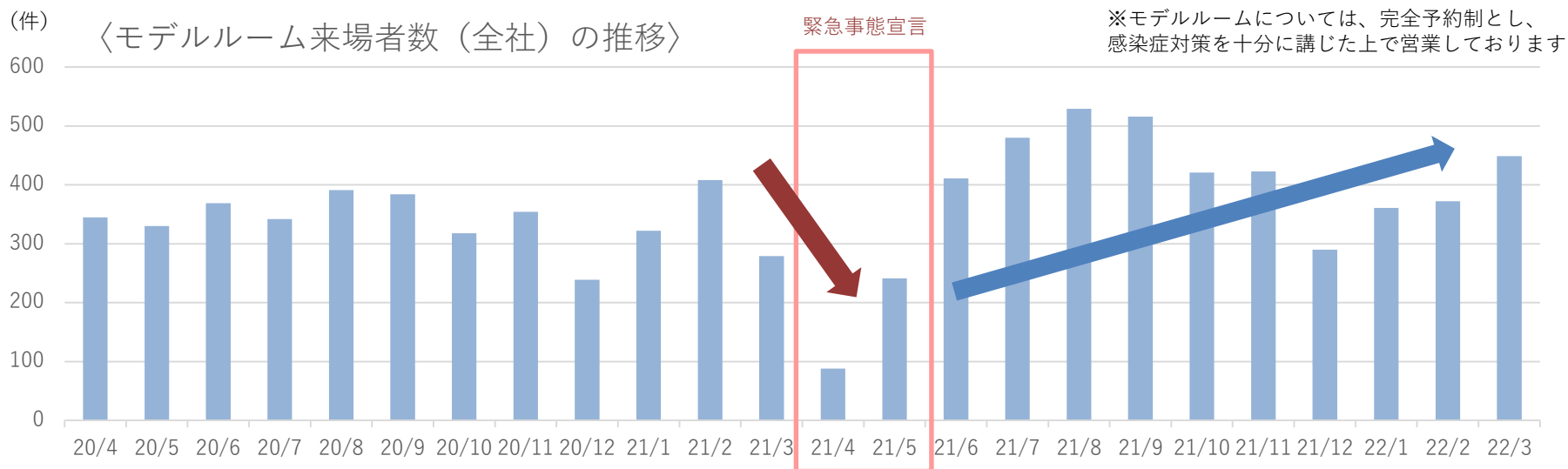
- 2022年3月期の連結業績予想は、**前期比増収、経常利益増益**となる見通し

2022年3月期配当予想

- 2022年3月期の配当は、期末に**1株当たり30円**を予定

2. 新型コロナウイルスの影響・対応状況

- 4月、5月は来場者数減少、以降は回復
- 住宅需要は底堅く、販売は好調に推移



〈オンライン接客体制の確立〉

リモート remote clio クリオ

どなたでも簡単 | わずらわしい手続きなし | 顔は映りません | 資料を共有 | 外出を控えたい方におススメ

〈先進機能・設備を備えた商品開発〉

atarashie

アタラシエ
[アタラシイ+イエ]

- ◇ノンタッチキーによる自動着床エレベーター
- ◇エントランスホールにWi-Fi環境を整備
- ◇快適なインターネット環境
- ◇抗菌仕様の住宅設備等

2021年3月期 決算概要

- 不動産販売事業において、引渡し戸数増加により前期比増収増益

(単位：百万円)

	2020/3期	2021/3期	増減	主な増減理由
売上高	40,531	50,109	9,577	〈売上高〉 分譲マンション、買取再販引渡戸数増加
売上総利益	9,137	11,314	2,177	
(売上総利益率)	(22.5%)	(22.6%)	(0.0P)	
販管費	7,498	7,688	189	〈販管費〉 人員強化による増加
営業利益	1,638	3,626	1,988	
(営業利益率)	(4.0%)	(7.2%)	(3.2P)	
営業外収益	111	209	97	〈営業外収益〉 助成金収入増加
営業外費用	691	828	136	〈営業外費用〉 借入に伴う手数料の増加
経常利益	1,058	3,007	1,948	
(経常利益率)	(2.6%)	(6.0%)	(3.4P)	
特別利益	0	45	45	〈特別利益〉 固定資産売却益を計上
特別損失	224	1	△222	
税引前利益	835	3,052	2,217	
親会社株主に帰属する当期純利益	496	2,721	2,225	
(当期純利益率)	(1.2%)	(5.4%)	(4.2P)	

2021年3月期 貸借対照表概要

- 販売用不動産の減少等により総資産が減少
- 自己資本比率は前期末より4.8ポイント上昇の33.9%

(単位：百万円)

	2020/3期 期末	2021/3期 期末	増減	主な増減理由
総資産	80,434	76,051	△4,382	
流動資産	69,413	66,248	△3,165	
現預金	23,604	22,651	△952	
販売用不動産	18,271	12,874	△5,396	〈販売用不動産〉 契約済み住戸の引渡しに伴い減少
仕掛販売用不動産	25,126	29,179	4,053	〈仕掛販売用不動産〉 仕入の進捗により増加
固定資産	11,021	9,803	△1,217	
有形固定資産	9,175	7,692	△1,483	〈有形固定資産〉 賃貸用不動産売却により減少
無形固定資産	86	62	△24	
総負債	56,993	50,233	△6,759	
有利子負債	29,055	32,676	3,620	〈その他負債〉 ・竣工物件の電子記録債務支払期日到来により減少
その他負債	27,937	17,557	△10,380	・引渡しに伴い、前受金が減少
純資産	23,440	25,818	2,377	
自己資本比率	29.1%	33.9%	4.8P	

4. 2022年3月期 連結業績予想

- 売上高573億円、経常利益31億円とする計画
- 分譲マンション売上計上計画のうち約75%が契約済み

(単位：百万円)

	21/3期 実績	22/3期 予想	増減	主な増減理由
売上高	50,109	57,300	7,190	〈売上高・売上総利益〉 分譲マンション、買取再販の引渡し増加
売上総利益	11,314	12,500	1,185	
販管費	7,688	8,600	911	〈販管費〉 供給物件増加による広告宣伝費の増加 人員増加による人件費の増加
営業利益	3,626	3,900	273	
経常利益	3,007	3,100	92	
親会社株主に 帰属する 当期純利益	2,721	2,600	△121	

※22/3期予想数値については、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号)等を適用した後の金額となっております。

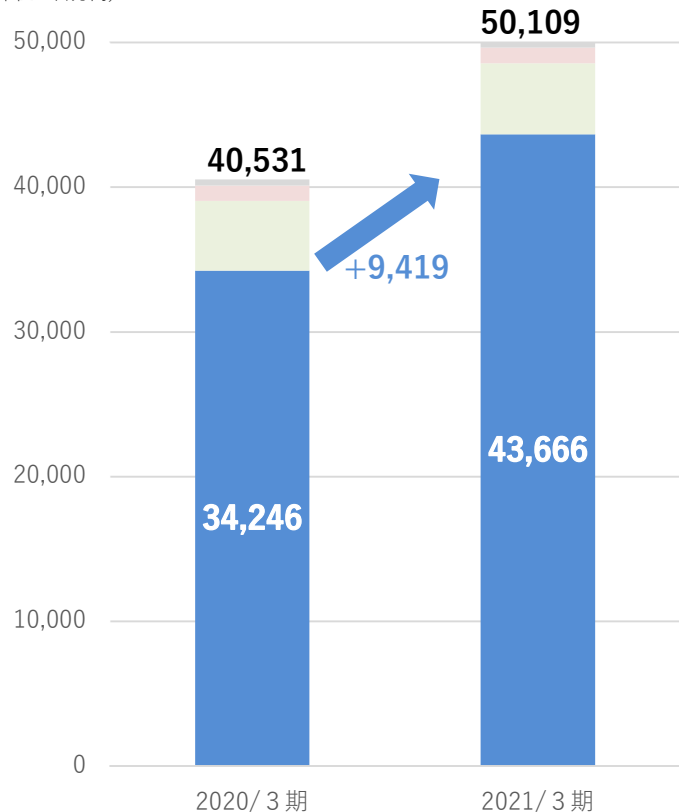
【売上高概要】

- 分譲マンション、買取再販の引渡し戸数増加により、前期比増収

〈売上高〉

■ 不動産販売事業 ■ 不動産管理事業 ■ 不動産賃貸事業 ■ その他

(単位：百万円)



〈売上高内訳〉

(単位：百万円)

	20/3期 実績	21/3期 実績	増減	22/3期 予想	増減
売上高	34,246	43,666	9,419	51,000	7,333
分譲マンション	29,090	39,762	10,672	45,700	5,938
引渡戸数	744戸	830戸	86戸	980戸	150戸
土地	2,859	738	△2,121	300	△438
買取再販	1,675	2,556	881	4,400	1,843
引渡戸数	53戸	69戸	16戸	125戸	56戸
売買仲介手数料	579	569	△9	540	△29
取扱件数	495件	468件	△27件	450件	△18件
その他	46	50	3	70	19
調整額	△3	△10	△7	△10	0

〈売上総利益率〉

分譲マンション	17.8%	19.0%	1.2P	18.7%	△0.3P
買取再販	17.2%	14.3%	△2.9P	15.0%	0.6P

※22/3期予想数値については、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）等を適用した後の金額となっております。

【分譲マンション】引渡し実績

〈主な引渡し物件〉

物件名	所在	戸数
クリオレジダンス横濱ベイサイド	神奈川県横浜市	133戸
クリオ藤沢セントラルマークス	神奈川県藤沢市	59戸
クリオ練馬北町	東京都練馬区	59戸
クリオ神田	東京都千代田区	51戸
クリオ日暮里セントラルマークス	東京都荒川区	40戸
クリオラベルヴィ武蔵小杉カルム	神奈川県川崎市	40戸
クリオ平岸マスタープレイス	北海道札幌市	66戸
クリオラベルヴィ呉服町イースト	福岡県福岡市	30戸
クリオ名古屋城西	愛知県名古屋市	20戸

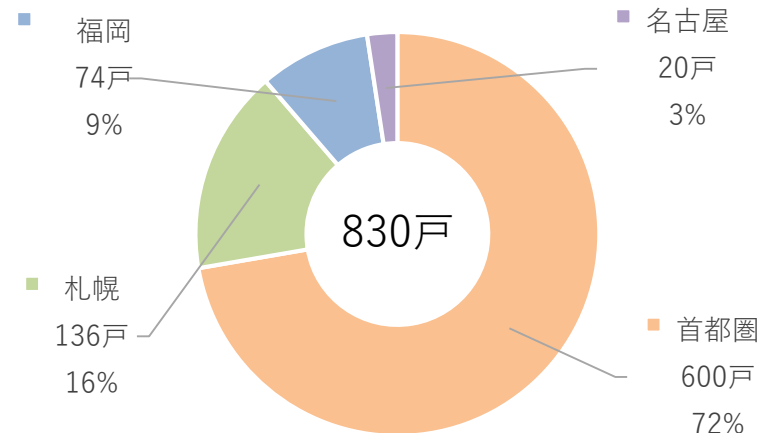


クリオラベルヴィ武蔵小杉カルム

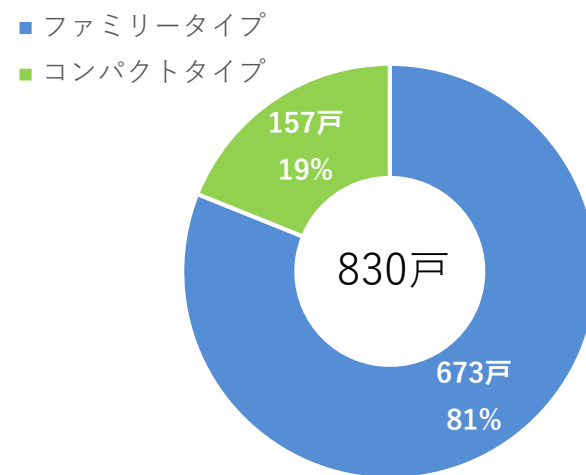


クリオ神田

〈エリア別〉



〈タイプ別〉



【分譲マンション】仕入

- 7月以降仕入を再開、売価477億円分の用地を取得
- 2022年3月期以降の売上材料は、売価1,070億円程度確保済み

(単位：百万円)

	2020/3期 実績	2021/3期 実績	増減	2022/3期 予想	増減
仕入高	37,614	47,787	10,172	60,000	12,212
首都圏	27,776	42,171	14,395	45,000	2,828
札幌	1,208	1,777	569	5,000	3,222
福岡	1,390	2,701	1,311	5,000	2,298
名古屋	7,239	1,135	△ 6,103	5,000	3,864

【分譲マンション】供給

- 供給高は前期比44億円減の309億円

(単位：百万円)

	2020/3期 実績	2021/3期 実績	増減	2022/3期 予想	増減
供給高	35,488	30,992	△4,495	55,000	24,007
戸数	669戸	577戸	△92戸	1,180戸	603戸

※上記にはマンション分譲事業に伴う区分店舗、区分事務所、土地を含んでおります

〈主な供給物件〉



クリオレジダンス横濱綱島：99戸
神奈川県横浜市



クリオラベルヴィ豊平：48戸
北海道札幌市



クリオ金山ブライトマークス：51戸
愛知県名古屋市

【分譲マンション】今後の供給物件

〈2022年3月期：主な供給予定物件〉

物件名	所在	戸数
クリオ西日暮里ブライトマークス	東京都荒川区	44戸
クリオ札幌北3条	北海道札幌市	38戸
クリオ ラベルヴィ 赤坂	福岡県福岡市	56戸
クリオ茅ヶ崎中海岸グランヴィラ	神奈川県茅ヶ崎市	87戸
クリオ横濱蒔田公園	神奈川県横浜市	63戸

物件名	所在	戸数
仮称) クリオ片瀬江ノ島	神奈川県藤沢市	76戸
仮称) クリオ北綾瀬	東京都足立区	35戸
仮称) クリオ大崎	東京都品川区	29戸
仮称) クリオ川口	埼玉県川口市	38戸
仮称) クリオ清川	福岡県福岡市	54戸



クリオ西日暮里ブライトマークス
※供給開始済



クリオ札幌北3条
※供給開始済



クリオ ラベルヴィ 赤坂
※供給開始済

契約高・契約残高状況

- 分譲マンション、買取再販が好調に推移
- 契約高・期末契約残高ともに前期を上回る

(単位：百万円)

	2020/3期 実績	2021/3期 実績	増減	2022/3期 予想	増減
契約高	38,472	44,195	5,722	60,500	16,304
分譲マンション	33,617	40,395	6,777	55,000	13,841
戸数	724戸	790戸	66戸	1,190戸	400戸
買取再販	1,752	3,036	1,284	5,500	2,463
戸数	55戸	76戸	21戸	160戸	84戸
土地	3,103	762	△ 2,340	-	-
期末契約残高	41,781	42,961	1,179	52,800	9,839
分譲マンション	41,227	41,900	672	51,000	8,829
戸数	839戸	799戸	△ 40戸	1,000戸	201戸
買取再販	308	791	482	1,800	1,008
戸数	10戸	17戸	7戸	50戸	33戸
土地	245	270	25	-	-

【分譲マンション】主な好調物件



〈クリオ横濱元町通り〉

所在：神奈川県横浜市

交通：「元町・中華街」駅
徒歩6分

戸数：41戸

竣工時期：2021年10月（予定）

発売開始：2020年6月～

完 売 御 礼



〈クリオ港北センター北〉

所在：神奈川県横浜市

交通：「センター北」駅
徒歩2分

戸数：26戸

竣工時期：2022年5月（予定）

発売開始：2021年1月～

完 売 御 礼



〈クリオ浅草セントラル マークス〉

所在：東京都台東区

交通：「浅草」駅 徒歩7分

戸数：50戸

竣工時期：2022年3月（予定）

発売開始：2020年10月～

完 売 御 礼



〈クリオ千代田御茶ノ水〉

所在：東京都千代田区

交通：「秋葉原」駅 徒歩7分

「御茶ノ水」駅 徒歩8分

「末広町」駅 徒歩6分他

戸数：36戸

竣工時期：2022年9月（予定）

発売開始：2021年3月～

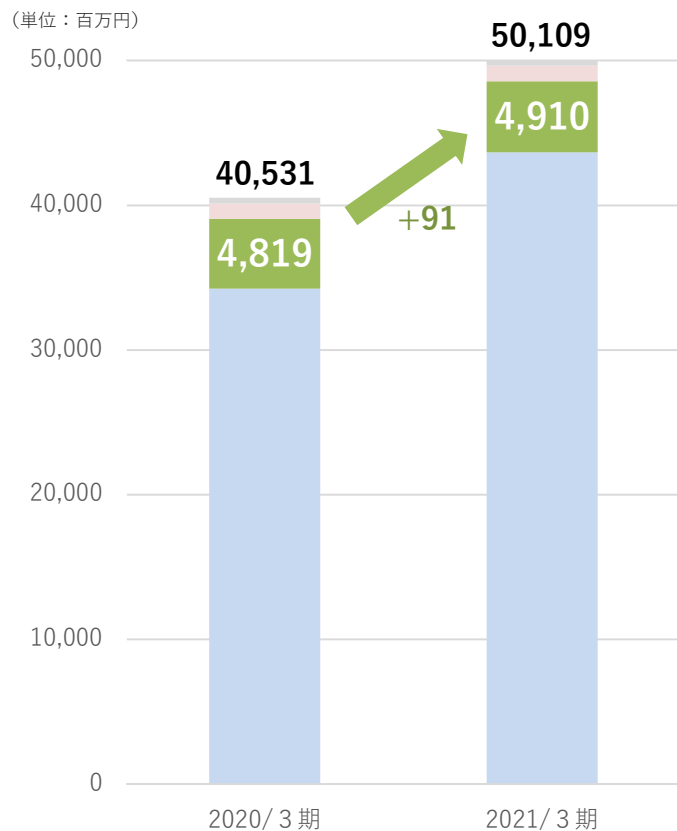
完 売 御 礼

【売上高概要・管理実績】

- 管理戸数が順調に増加し、増収

〈売上高〉

■ 不動産販売事業 ■ 不動産管理事業 ■ 不動産賃貸事業 ■ その他



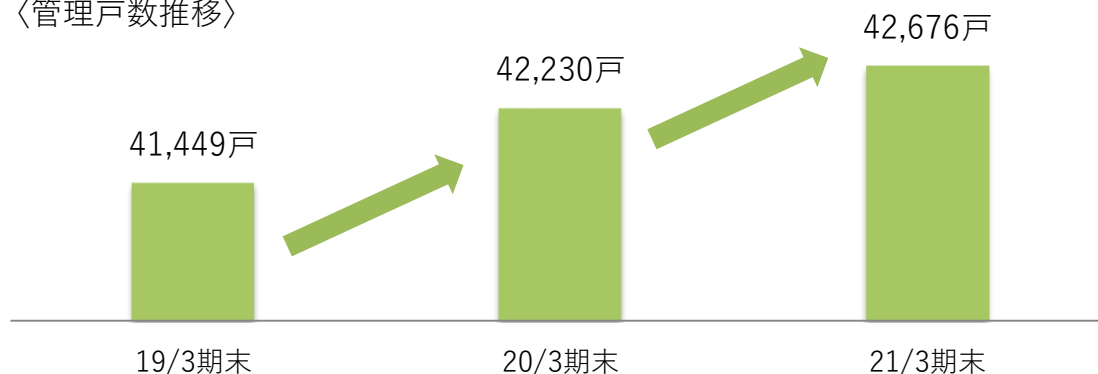
〈売上高内訳〉

(単位：百万円)

	20/3期実績	21/3期実績	増減	22/3期予想	増減
売上高	4,819	4,910	91	5,020	109
管理委託料収入	3,935	4,083	148	4,200	116
工事関連	839	782	△57	820	37
その他	92	93	0	50	△43
調整額	△48	△48	0	△50	1

※22/3期予想数値については、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号)等を適用した後の金額となっております。

〈管理戸数推移〉



「クリオ片瀬江ノ島」がグッドデザイン賞を受賞

- 2020年度の受賞は2019年度の「クリオ横濱本牧」に続く連続受賞



**GOOD DESIGN
AWARD 2020**



クリオ片瀬江ノ島 神奈川県藤沢市



住人同士や地域の人々とのコミュニティを形成し易い共用部



ビーチライフでの自然体なデザインが評価

「クリオ レジダンス横濱綱島」がZEH認定

- 創業35周年記念プロジェクトとして当社初のZEH-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）認定

ZEH…ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス。断熱性能を高めることに加え、高効率な設備の導入により、室内環境の向上と省エネを実現した住まい



クリオ レジダンス横濱綱島 神奈川県横浜市



自然と共生できるマンション

「明和地所の仲介」 3店舗を新規開設

- 町田店、池袋店、藤沢店を開設
- 営業活動エリアを広げるにより流通事業の強化・拡大を推進

明和地所の仲介

町田店：町田市原町田



池袋店：豊島区西池袋



藤沢店：藤沢市南藤沢



マンション管理業務のDXを推進

- DXソリューション「kanri.online」を開発
- グループで管理するマンション800棟へ導入済



オフィシャルサイト：
<https://www.kanri.online/>

kanri.online…タブレット端末によりマンション管理会社のフロントとマンション管理員の円滑なコミュニケーションを可能にするソリューション

kanri.online導入による実証効果

1. 災害時の建物被害状況の早期把握
2. 設備トラブル等の把握と迅速な対応
3. 入居者の指摘・要望に対する情報共有及び速やかな対応
4. 理事会への迅速な報告と提案内容の充実
5. マンション担当部門内における報告・業務の効率化の向上

8. CSR活動



初の横浜開催となったクリオカップ



茅ヶ崎でのビーチクリーン活動



スポーツへの取組みが評価され、「東京都スポーツ推進企業」に認定

お問合せ先

明和地所株式会社
経営企画部

TEL：03-5489-2620

メール：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において想定できる経済情勢、市場動向等を前提としています。
記載されている計画・予想数値等は正確性及び安全性を保証するものではありません。
また、予告なしに内容が変更、廃止される場合がございますので、予めご了承ください。