



2021年3月期

第2四半期決算補足説明資料

2020年11月11日

明和地所株式会社

目次

- 1. サマリー p. 2
- 2. 業績ハイライト p. 3
- 3. 主要セグメント p. 6

1. サマリー

2021年3月期 第2四半期決算

- 売上高289億円(前年同期比41.6%増)、営業利益25億円(同236.7%増)、経常利益23億円(同399.1%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益19億円(同395.2%増)となりました
- 不動産販売事業において、新築分譲マンションの引渡しが前年同期に比べ150戸増加したため **前年同期比増収増益**

2021年3月期連結業績予想

- 新型コロナウイルスの影響を合理的に見積もることが困難であると判断し未定としておりましたが、現時点で入手可能な情報に基づき公表
- 2021年3月期の連結業績予想は、**前年比増収増益**となる見通し

2021年3月期配当予想

- 配当予想についても未定としておりましたが、上記業績予想に基づき公表
- 2021年3月期の配当は、期末に**1株当たり30円**を予定

2021年3月期 第2四半期決算概要

- 新築分譲マンション引渡し戸数増加により前年同期比増収増益

(単位:百万円)

| | 2020/3期 2Q累計 | 2021/3期 2Q累計 | 増減 | 主な増減理由 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-------|---|
| 売上高 | 20,455 | 28,962 | 8,506 | (売上高) ・新築分譲マンション引渡し戸数増加 340戸→490戸(前年同期比150戸増) |
| 売上総利益 | 4,523 | 6,227 | 1,704 | |
| 販管費 | 3,771 | 3,696 | △75 | (販管費) ・緊急事態宣言下の営業活動の自粛により、広告宣伝費を中心に 経費減少 |
| 営業利益 | 751 | 2,531 | 1,779 | |
| 営業外収益 | 54 | 143 | 88 | |
| 営業外費用 | 343 | 369 | 25 | |
| 経常利益 | 461 | 2,304 | 1,843 | |
| 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 | 0 | 0 | 0 | |
| 税引前利益 | 461 | 2,350 | 1,888 | |
| 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | 390 | 1,932 | 1,542 | |

2021年3月期 第2四半期 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9.2ポイント上昇の38.3%

(単位:百万円)

| | 2020/3期 期末 | 2021/3期 2Q末 | 増減 | 主な増減理由 |
|----------|---------------|----------------|---------|------------------------------------|
| 資産合計 | 80,434 | 65,284 | △15,149 | |
| 流動資産 | 69,413 | 55,754 | △13,659 | |
| 現預金 | 23,604 | 21,189 | △2,415 | |
| 販売用不動産 | 18,271 | 7,568 | △10,702 | (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 | 25,203 | 76 | |
| 固定資産 | 11,021 | 9,530 | △1,490 | |
| 有形固定資産 | 9,175 | 7,658 | △1,517 | (有形固定資産) ・賃貸用不動産の売却等により減少 |
| 無形固定資産 | 86 | 72 | △13 | |
| 負債合計 | 56,993 | 40,267 | △16,725 | |
| 有利子負債 | 29,055 | 27,577 | △1,478 | (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 | 12,689 | △15,247 | ・引渡しに伴い、前受金が減少 |
| 純資産 | 23,440 | 25,016 | 1,576 | |
| 自己資本比率 | 29.1% | 38.3% | 9.2P | |

2021年3月期 連結業績予想

- 売上高490億円、経常利益26億円とする計画

(単位:百万円)

| | 2020/3期 実績 | 2021/3期 予想 | 増減 |
|---------------------|---------------|---------------|-------|
| 売上高 | 40,531 | 49,000 | 8,468 |
| 売上総利益 | 9,137 | 11,000 | 1,862 |
| 販管費 | 7,498 | 7,900 | 401 |
| 営業利益 | 1,638 | 3,100 | 1,461 |
| 経常利益 | 1,058 | 2,600 | 1,541 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 496 | 2,300 | 1,803 |

【売上高】不動産販売事業概要

- 分譲マンションの引渡戸数増加により、前年同期比増収

(単位:百万円)

| | 2020年3月期 2Q実績 | 2021年3月期 2Q実績 | 増減 |
|------------|------------------|------------------|--------|
| 売上高 | 17,258 | 25,943 | 8,684 |
| 分譲マンション | 13,733 | 24,002 | 10,269 |
| (引渡戸数) | (340戸) | (490戸) | (150戸) |
| 土地 | 2,349 | 481 | △1,867 |
| 買取再販 | 858 | 1,193 | 334 |
| (引渡戸数) | (28戸) | (34戸) | (6戸) |
| 手数料等 | 317 | 265 | △51 |
| (売買仲介成約件数) | (254件) | (195件) | (△59) |
| (売上総利益率) | | | |
| 分譲マンション | 17.2% | 18.8% | 1.6P |
| 買取再販 | 16.7% | 13.5% | △3.2P |

【マンション分譲事業】 上期計上物件

- 東京都5棟、神奈川県2棟、愛知県1棟、福岡県1棟の計9棟を引渡し
(前年同期は6棟)

【2021/3期 上期計上物件】※抜粋

| | | | | | |
|----------------|---------|-----|------------------|---------|-----|
| クリオ ラベルヴィ祐天寺 | 東京都世田谷区 | 26戸 | クリオ横濱弘明寺 | 神奈川県横浜市 | 48戸 |
| クリオ練馬ガーデンマークス | 東京都練馬区 | 28戸 | クリオ ラベルヴィ呉服町イースト | 福岡県福岡市 | 48戸 |
| クリオ ラベルヴィ上野松が谷 | 東京都台東区 | 37戸 | クリオ名古屋城西 | 愛知県名古屋市 | 25戸 |



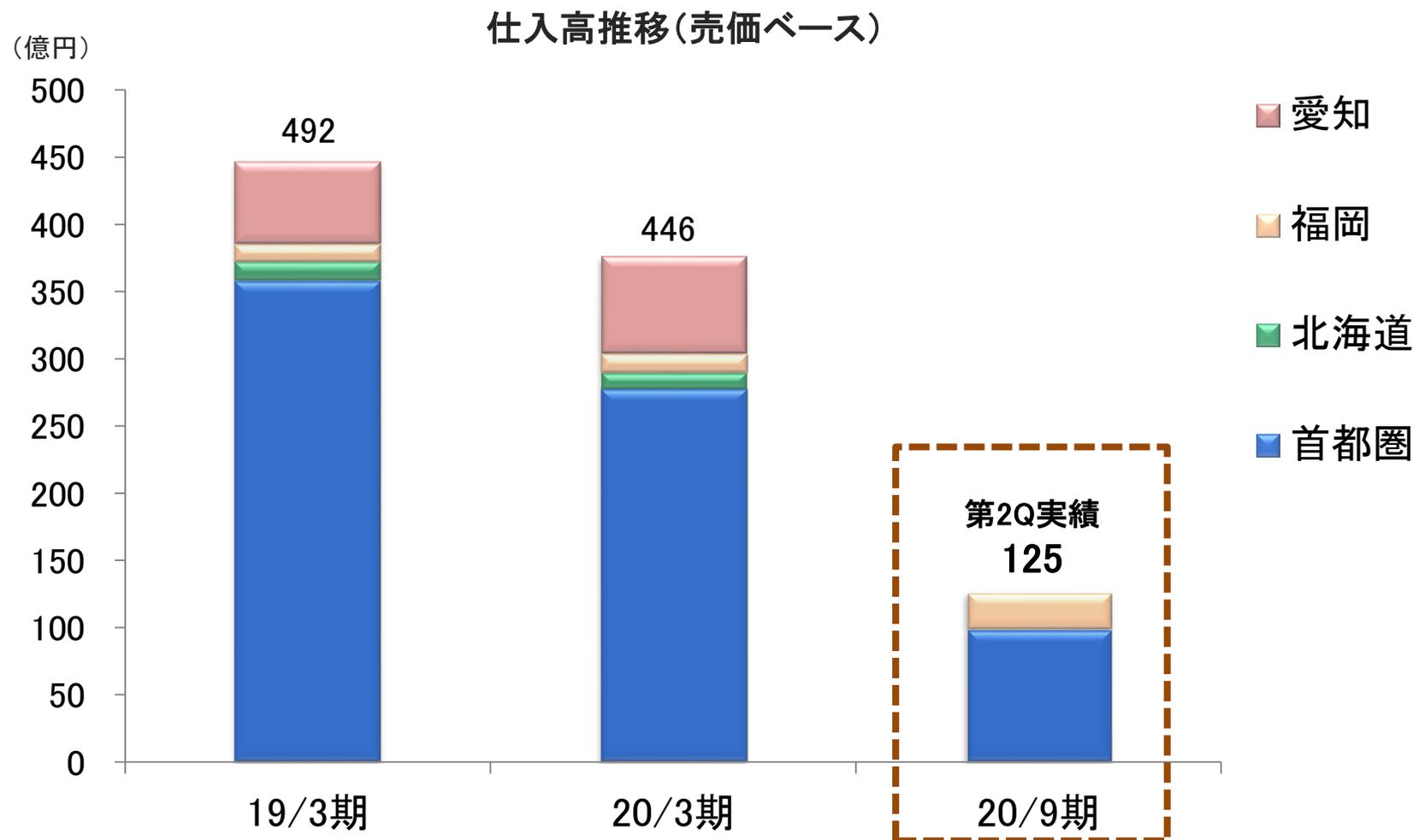
クリオ横濱弘明寺 神奈川県横浜市



クリオ名古屋城西 愛知県名古屋市

【マンション分譲事業】仕入

- 7月以降仕入を再開、2Q累計で売価125億円分の用地を取得
- 2022年3月期以降の売上材料は、売価650億円相当を確保済み



【マンション分譲事業】 供給・契約

- 供給高は前年同期比65億円減の137億円
- 契約高は前年同期比2億円減の176億円

(単位:百万円)

| | 2020/3期 2Q累計 | 2021/3期 2Q累計 | 増減 |
|------|-----------------|-----------------|---------|
| 供給高 | 20,395 | 13,798 | △6,597 |
| (戸数) | (375戸) | (259戸) | (△116戸) |
| 契約高 | 17,916 | 17,675 | △240 |
| (戸数) | (345戸) | (334戸) | (△11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

【マンション分譲事業】 主な供給物件

【2021/3期 上期供給実績】※抜粋

| | | |
|-------------------|---------|-----|
| クリオ横濱元町通り | 神奈川県横浜市 | 41戸 |
| クリオ西横浜ブライトマークス | 神奈川県横浜市 | 35戸 |
| クリオ ラベルヴィ呉服町ウエスト | 福岡県福岡市 | 40戸 |
| クリオ レジダンス赤池ザ・マークス | 愛知県日進市 | 93戸 |

【2021/3期 下期供給予定】※抜粋

| | | |
|----------------|---------|-----|
| クリオ浅草セントラルマークス | 東京都台東区 | 50戸 |
| クリオ レジダンス横濱綱島 | 神奈川県横浜市 | 99戸 |
| クリオ ラベルヴィ豊平 | 北海道札幌市 | 48戸 |
| 仮)クリオ御茶ノ水 | 東京都千代田区 | 36戸 |



(クリオ横濱元町通り、41戸)



(クリオ レジダンス赤池ザ・マークス、93戸)

【マンション分譲事業】 契約残高・完成在庫

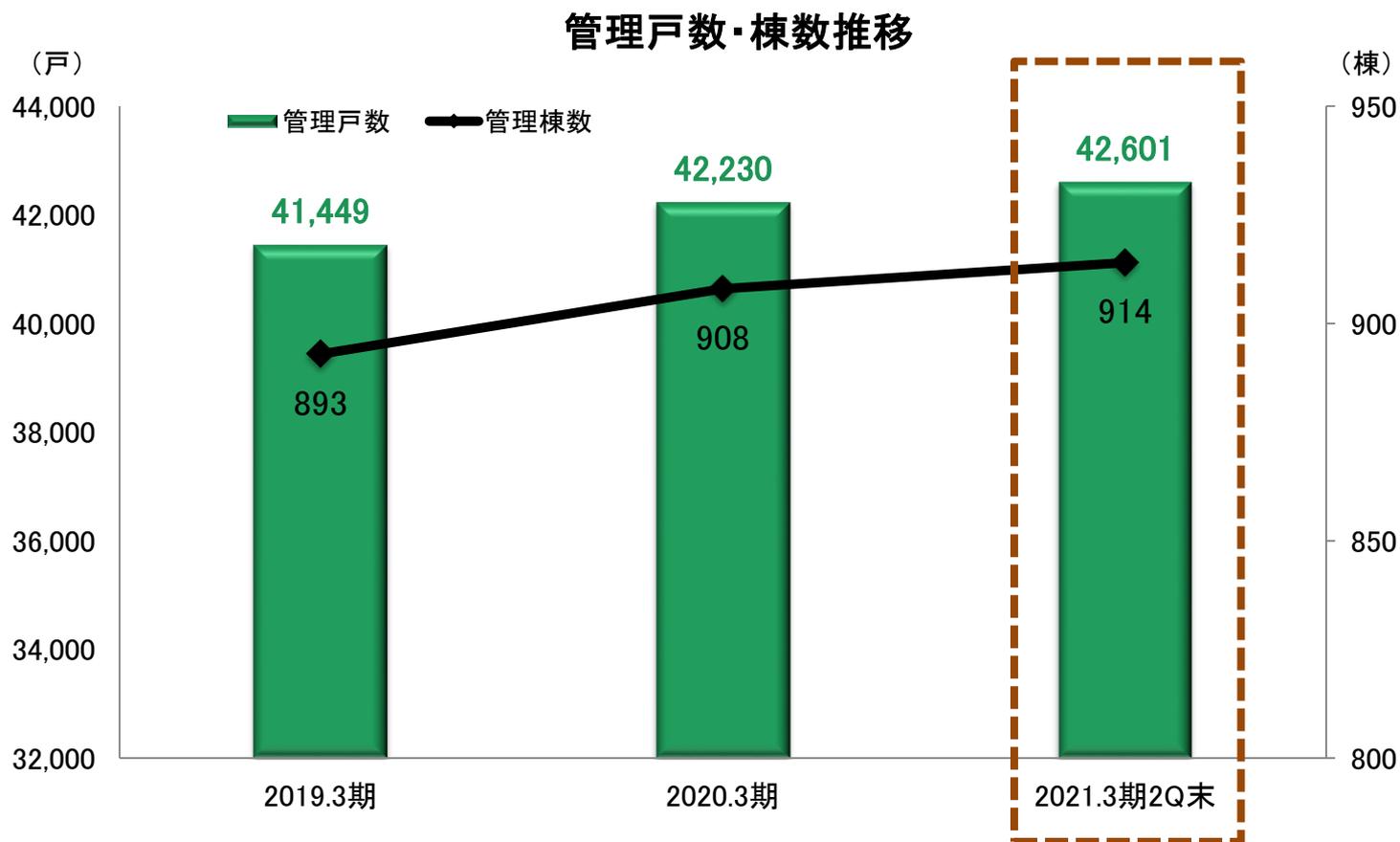
- 契約残高は2Q末で346億円
- 完成在庫は2Q末時点で103戸

(単位:百万円)

| | 2020/3期 期末 | 2021/3期 2Q末 | 増減 |
|--------|---------------|----------------|---------|
| 契約残高 | 41,472 | 34,699 | △6,773 |
| (戸数) | (839戸) | (683戸) | (△156戸) |
| 未契約住戸 | 21,211 | 17,202 | △4,009 |
| (戸数) | (455戸) | (380戸) | (△75戸) |
| うち完成在庫 | 5,175 | 4,277 | △898 |
| (戸数) | (111戸) | (103戸) | (△8戸) |

【管理実績】

- 管理戸数は順調に拡大し、2Q末で914棟・42,601戸



注意事項

※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。

※本資料は発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。

【 問 い 合 わ せ 先 】

明 和 地 所 株 式 会 社 経 営 企 画 部

TEL:03-5489-0111