



# 2022年3月期 第2四半期 決算説明資料

2021年11月26日

証券コード：8869

# 目次

---

1. サマリー	P. 2
2. 業績ハイライト	P. 3
3. 2022年3月期 連結業績予想	P. 5
4. 主要セグメント：不動産販売事業	P. 6
5. 主要セグメント：不動産管理事業	P.12
6. トピックス	P.13

# 1. サマリー

## 2022年3月期 第2四半期決算

- 売上高238億円（前年同期は289億円）、営業利益11億円（前年同期比56.2%減）、経常利益7億円（同68.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益5億円（同70.9%減）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115戸減少したため前年同期比減収減益

## 2022年3月期連結業績予想

- 前回公表より変更なし
- 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（前回公表より変更なし）

## 2022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減少により前年同期比減収減益

(単位：百万円)

	2021/3期 2Q累計	2022/3期 2Q累計	増減	主な増減理由
売上高	28,962	23,801	△5,160	〈売上高〉 ・分譲マンション引渡し戸数減少（前年同期比△115戸）
売上総利益	6,227	5,405	△822	
販管費	3,696	4,296	599	〈販管費〉 ・人件費、広告宣伝費等が増加
営業利益	2,531	1,109	△1,421	
営業外収益	143	50	△92	〈営業外収益〉 ・助成金収入の減少
営業外費用	369	441	72	〈営業外費用〉 ・借入金増加に伴い支払利息が増加
経常利益	2,304	717	△1,587	
特別利益	45	-	△45	
特別損失	0	19	19	〈特別損失〉 ・固定資産除却損を計上
税引前利益	2,350	698	△1,652	
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,932	563	△1,369	

## 2022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0.4P低下の33.5%

(単位：百万円)

	2021/3期 期末	2022/3期 2Q末	増減	主な増減理由
資産合計	76,051	73,199	△2,852	
流動資産	66,248	63,382	△2,866	
現預金	22,651	21,375	△1,276	
販売用不動産	12,874	7,261	△5,613	〈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	29,179	33,185	4,005	〈仕掛販売用不動産〉 ・ 仕入の進捗に伴い増加
固定資産	9,803	9,817	13	
有形固定資産	7,692	7,664	△27	
無形固定資産	62	77	14	
負債合計	50,233	48,651	△1,582	
有利子負債	32,676	37,980	5,304	〈有利子負債〉 ・ プロジェクト資金等として、借入金が増加
その他負債	17,557	10,670	△6,886	〈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
純資産	25,818	24,548	△1,269	
自己資本比率	33.9%	33.5%	△0.4P	

### 3. 2022年3月期 連結業績予想

- 前回公表から変更なし
- 売上高573億円、経常利益31億円とする計画

(単位：百万円)

	21/3期 実績	22/3期 予想	増減	22/3期2Q 実績	進捗率
売上高	50,109	57,300	7,190	23,801	41.5%
売上総利益	11,314	12,500	1,185	5,405	43.2%
販管費	7,688	8,600	911	4,296	50.0%
営業利益	3,626	3,900	273	1,109	28.4%
経常利益	3,007	3,100	92	717	23.1%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	2,721	2,600	△121	563	21.7%

#### 4. 主要セグメント：不動産販売事業

### 【売上高概要】

- 分譲マンションの引渡し戸数減少により、前年同期比減収
- 買取再販、売買仲介は着実に拡大

(単位：百万円)

	2021年3月期 2Q実績	2022年3月期 2Q実績	増減	通期予想	進捗率
<b>売上高</b>	<b>25,940</b>	<b>20,839</b>	<b>△ 5,101</b>	<b>51,000</b>	<b>40.9%</b>
分譲マンション	24,002	18,243	△ 5,758	45,700	39.9%
(引渡戸数)	(490戸)	(375戸)	(△ 115戸)	(980戸)	38.3%
土地	481	390	△ 91	390	100.0%
買取再販	1,193	1,857	663	4,400	42.2%
(引渡戸数)	(34戸)	(40戸)	(6戸)	(125戸)	32.0%
売買仲介手数料	241	318	77	540	58.9%
(成約件数)	(195件)	(269件)	(74件)	(450件)	59.8%
その他	22	30	7	60	56.7%
<b>(売上総利益率)</b>					
分譲マンション	18.8%	18.9%	0.1P	19.4%	-
買取再販	13.5%	18.3%	4.8P	16.5%	-

## 4. 主要セグメント：不動産販売事業

# 【分譲マンション】

# 上期 引渡し物件

- 東京都3棟、神奈川県2棟、愛知県1棟、福岡県1棟の計7棟を引渡し  
(前年同期は9棟)

【2022/3期 上期計上物件】

クリオ町屋ウエストマークス	東京都荒川区	42戸	クリオ溝の口ブライトマークス	神奈川県川崎市	78戸
クリオ市谷柳町	東京都新宿区	56戸	クリオ ラベルヴィ赤坂	福岡県福岡市	20戸
クリオ ラベルヴィ蔵前	東京都台東区	38戸	クリオ刈谷セントラルマークス	愛知県刈谷市	29戸
クリオ武蔵小杉ガーデンマークス	神奈川県川崎市	63戸		他完成在庫	49戸



クリオ市谷柳町 東京都新宿区



クリオ武蔵小杉ガーデンマークス 神奈川県川崎市



クリオ ラベルヴィ赤坂 福岡県福岡市

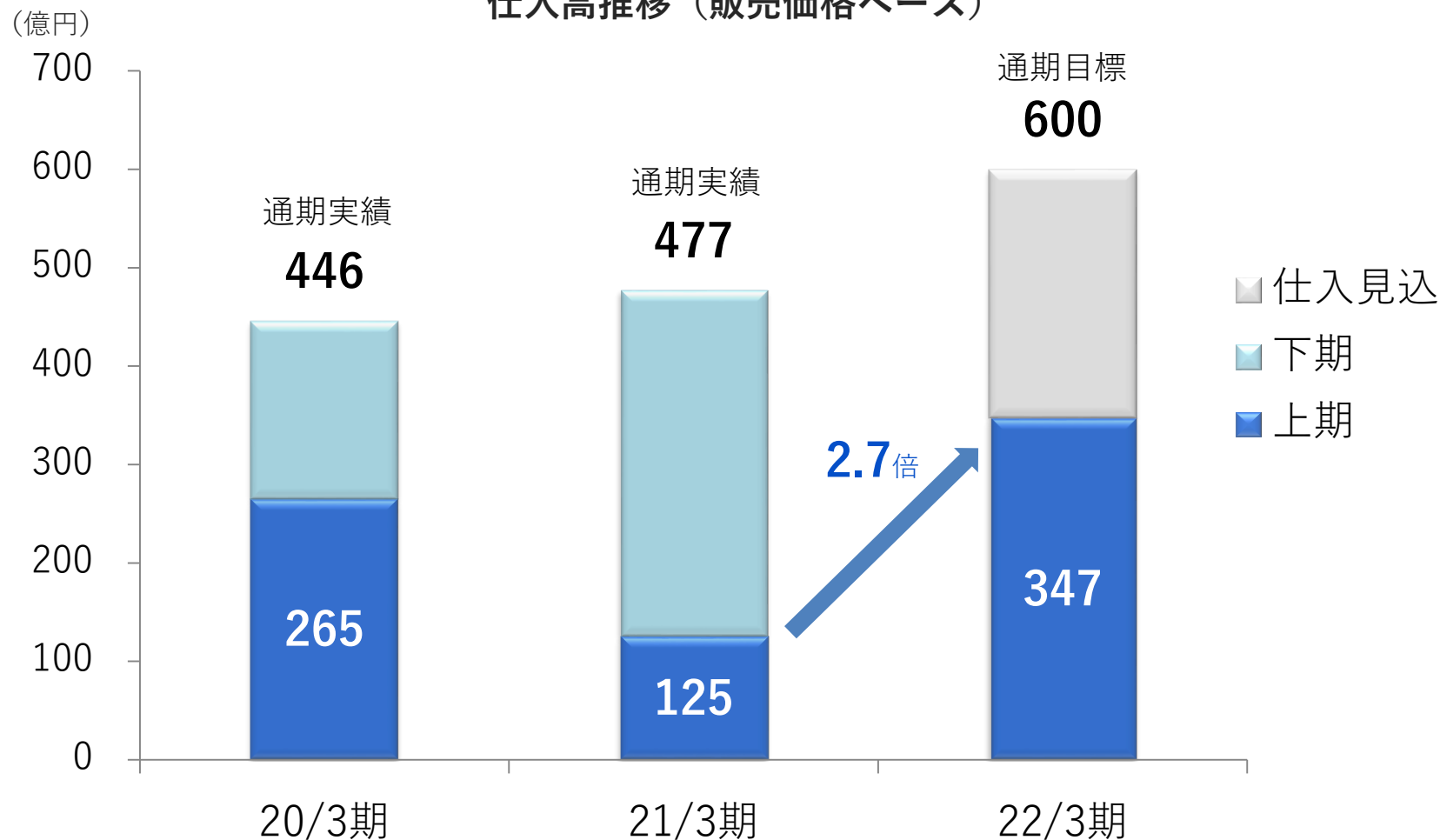


## 4. 主要セグメント：不動産販売事業

# 【分譲マンション】 仕入

- 2Q累計で販売価格347億円分の用地を取得（進捗率58%）
- 2023年3月期以降の売上材料は、販売価格970億円相当を確保済み

仕入高推移（販売価格ベース）



## 4. 主要セグメント：不動産販売事業

# 【分譲マンション】 供給・契約

- 供給高は前年同期比79億円増の217億円
- 契約高は前年同期比27億円増の204億円

(単位：百万円)

	2021/ 3期 2Q累計	2022/ 3期 2Q累計	増減	通期目標	進捗率
供給高	13,798	21,716	7,918	55,000	39.5%
(戸数)	(259戸)	(419戸)	(160戸)	(1,180戸)	35.5%
契約高	17,675	20,461	2,786	55,000	37.2%
(戸数)	(334戸)	(403戸)	(69戸)	(1,190戸)	33.9%



クリオ横濱蒔田公園



クリオ湘南江ノ島グランマーレ



クリオ茅ヶ崎中海岸グランヴィラ

## 4. 主要セグメント：不動産販売事業

# 【分譲マンション】

# 下期 供給予定物件

### 【2022/3期下期 主な供給予定物件】

クリオ川口幸町	埼玉県川口市	38戸	クリオ ラベルヴィ大崎グランクラス	東京都品川区	29戸
クリオ横濱弘明寺グレイステラス	神奈川県横浜市	79戸	クリオ府中ブライトマークス	東京都府中市	44戸
クリオ亀有ガーデンマークス	東京都足立区	35戸	仮称) クリオ横浜	神奈川県横浜市	48戸
クリオ竹ノ塚グレイステラス	東京都足立区	42戸	仮称) クリオ新さっぽろ	北海道札幌市	117戸



クリオ川口幸町



クリオ ラベルヴィ大崎グランクラス



クリオ横濱弘明寺グレイステラス

## 【分譲マンション】

## 契約残高・完成在庫

- 契約残高は2Q末で439億円
- 完成在庫は2Q末時点で105戸

(単位：百万円)

	2021/3期 期末	2022/3期 2Q末	増減
契約残高	42,170	43,997	1,827
(戸数)	(799戸)	(827戸)	(28戸)
未契約住戸	13,306	12,010	△1,296
(戸数)	(302戸)	(258戸)	(△44戸)
うち完成在庫	3,450	3,769	319
(戸数)	(118戸)	(105戸)	(△13戸)

## 5. 主要セグメント：不動産管理事業

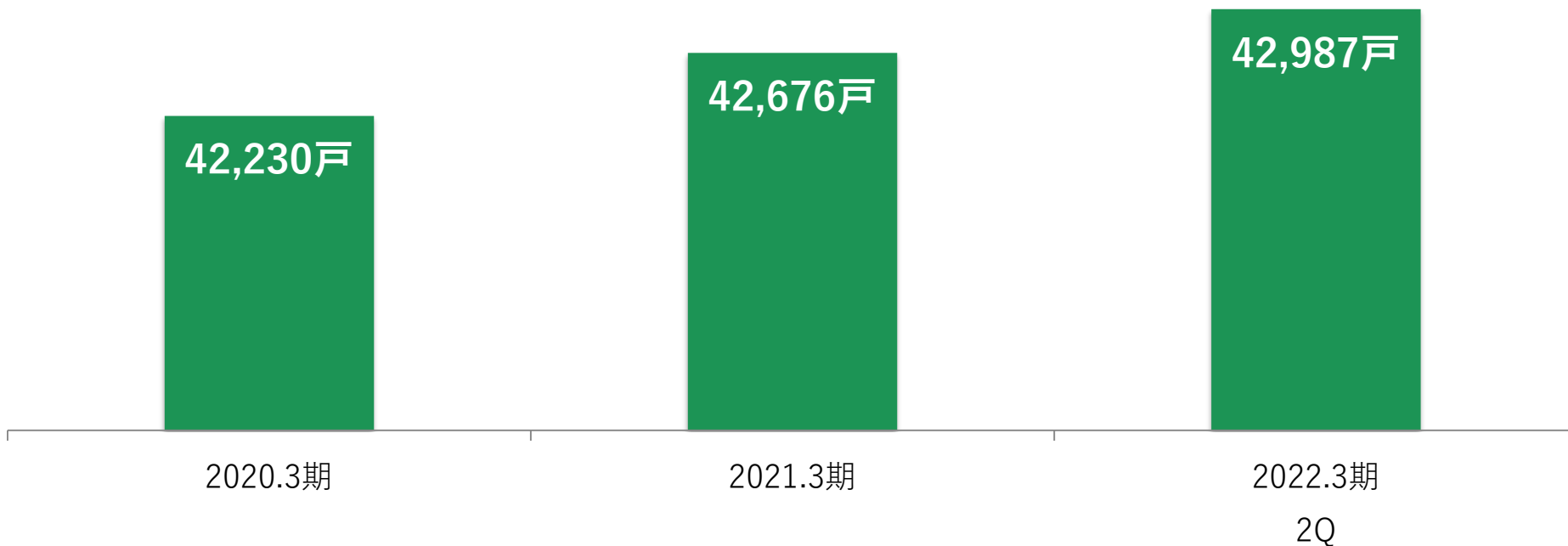
### 【売上高概要】

- セグメント売上高は23億円
- 管理戸数は順調に拡大し、2Q末で42,987戸

(単位：百万円)

	2021/3期 2Q累計	2022/3期 2Q累計	増減	通期予想	進捗率
売上高	2,347	2,393	45	5,020	47.7%

### 管理戸数推移



## 6. トピックス

# 富裕層ビジネスへの参入

- 「ウェルスソリューション部」を新設
- グループで連携し、富裕層の資産運用をトータルサポート



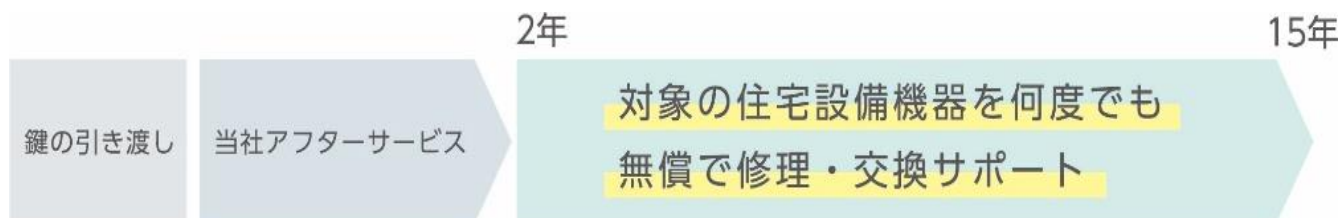
# 「クリオ サポート 15」提供開始

- 入居開始から15年間（業界最長※）の住宅設備機器保証サービス

※2021年9月現在（当社調べ）

15年の変わらぬ安心を。

## CLIO SUPPORT 15



### 鍵の引き渡しから15年間の保証！！



修理費用が無償・  
修理で直らない場合の  
新品交換も無償対応

対象の住宅設備機器なら  
修理が無償。  
修理で直らない場合は、  
無償で新品交換いたします。



何度でも修理が  
無償、回数無制限

対象の住宅設備機器の  
修理回数は無制限で  
何度でも対応させて  
いただきます。



24時間365日  
いつでも受け付け

対象の住宅設備機器の  
不具合に関する  
お問い合わせは専用窓口で、  
いつでもご依頼を  
受け付けいたします。

※本サービスは全物件が対象となるわけではありません。

## 明和管理がオリコン顧客満足度調査で高評価

2021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」

小規模部門(100戸未満)において 第 **2** 位

実際に住まわれている方の

**9割**以上の方が今後も継続を希望と回答

継続意向 **92.5%** ※ **3年の間 90%超を継続** ※

※2020年:93.3%、※2019年:91.3%

※記載のデータは、オリコン顧客満足度®調査が2021年「分譲マンション管理会社 首都圏」調査による「Q.どの程度その企業のサービスを継続したいか」の設問に対し、その結果を「①とても利用し続けたい、②まあ利用し続けたい、③あまり利用し続けたくない、④全く利用し続けたくない」の4段階にまとめ、「(①+②)÷(①+②+③+④)」から算出したデータです。この認定ラベルはオリコン顧客満足度®調査が公式表示したことを承認しています。



想いをかなえ、時をかなでる。



### お問い合わせ先

明和地所株式会社  
経営企画部

TEL 03-5489-2620  
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。

※本資料は発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。