



2020年3月期

決算補足説明資料

2020年5月11日

明和地所株式会社

目次

- 1. 決算サマリー p.2
- 2. 業績ハイライト p.3
- 3. 主要セグメント p.5

1. 決算サマリー

2020年3月期決算

- 新型コロナウイルス感染拡大防止のため、お客様への分譲マンションの引渡しを分散して対応したことや、台風19号等による工事遅延により、契約済み住戸の引渡しが翌期にずれ込み、前期比減収減益

2021年3月期予想

- 新型コロナウイルス感染拡大による影響を合理的に見積もることが困難なことから、現時点では業績予想未定

配当の状況

- 2020年3月期の年間配当金(期末)は、1株あたり15円を予定
- 2021年3月期の年間配当金(期末)は、上記「2021年3月期予想」と同様の理由により未定

2020年3月期 連結決算概要

- 新型コロナウイルス・台風19号等の影響により、前期比減収減益

(単位:百万円)

	2019年3月期 実績	2020年3月期 実績	増減	主な増減理由
売上高	49,971	40,531	△9,439	(売上高・売上総利益)
売上総利益	10,560	9,137	△1,422	・分譲マンション引渡戸数減少 ⇒877戸→744戸
販管費	7,555	7,498	△56	・売上総利益率は1.4P改善 ⇒21.1%→22.5%
営業利益	3,004	1,638	△1,366	・要因別の影響額
営業外収益	155	111	△43	
営業外費用	728	691	△37	
経常利益	2,431	1,058	△1,372	
特別利益	26	0	△26	
特別損失	46	224	177	(特別損失) ・各支店のライフスタイルサロン等について減損処理を実施
税引前利益	2,411	835	△1,576	
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,034	496	△1,538	

	新型コロナウイルス	台風19号
売上高	△85	△23
売上総利益	△14	△5

(単位:億円)

2020年3月期 連結貸借対照表概要

- 未引渡住戸の増加により総資産増加
- 自己資本比率は29.2%

(単位:百万円)

	2019年3月期 期末	2020年3月期 期末	増減	主な増減理由
総資産	71,200	80,385	9,184	
流動資産	59,629	69,364	9,734	
現預金	24,152	23,555	△596	
販売用不動産	4,832	18,271	13,439	(販売用不動産)
仕掛販売用不動産	28,931	25,126	△3,804	・引渡分散対応により、未引渡住戸の増加
固定資産	11,571	11,021	△550	
有形固定資産	9,616	9,175	△440	
無形固定資産	100	86	△14	
総負債	47,488	56,944	9,455	
有利子負債	28,559	29,055	496	(その他負債)
その他負債	18,929	27,888	8,959	・契約残高増加により、前受金56億円増加
純資産	23,712	23,440	△271	
自己資本比率	33.3%	29.2%	△4.1P	

【売上高】概要

- 分譲マンションは新型コロナウイルス・台風19号等の影響により引渡し戸数減少。前期比126億円減収

(単位:百万円)

	2019年3月期 実績	2020年3月期 実績	増減
売上高	43,802	34,250	△9,612
分譲マンション	41,738	29,090	△12,647
土地	58	2,859	2,801
買取再販	1,490	1,675	184
手数料収入	516	626	109
（売買仲介）	(489)	(579)	(89)
（その他）	(26)	(46)	(20)

(関連指標)

計上戸数(戸)	927	797	△129
分譲マンション	877	744	△133
買取再販	50	53	4
分譲マンション粗利率(%)	17.1	17.8	0.7P
買取再販粗利率(%)	15.1	17.2	2.1P
売買仲介成約件数(件)	413	495	82
売買仲介手数料率(%)	5.0	4.5	△0.5

【分譲マンション】エリア別・タイプ別内訳

- 札幌、福岡の引渡し戸数増加
- コンパクトタイプの戸数増加

(エリア別)

(単位:戸)

	2019年3月期 実績	2020年3月期 実績	増減
引渡戸数	877	744	△133
首都圏	855 (97.5%)	477 (64.1%)	△378
札幌	7 (0.8%)	118 (15.9%)	111
福岡	15 (1.7%)	149 (20.0%)	134
名古屋	—	—	—

(タイプ別)

ファミリータイプ	669 (76.3%)	446 (59.9%)	△223
コンパクトタイプ	208 (23.7%)	298 (40.1%)	90

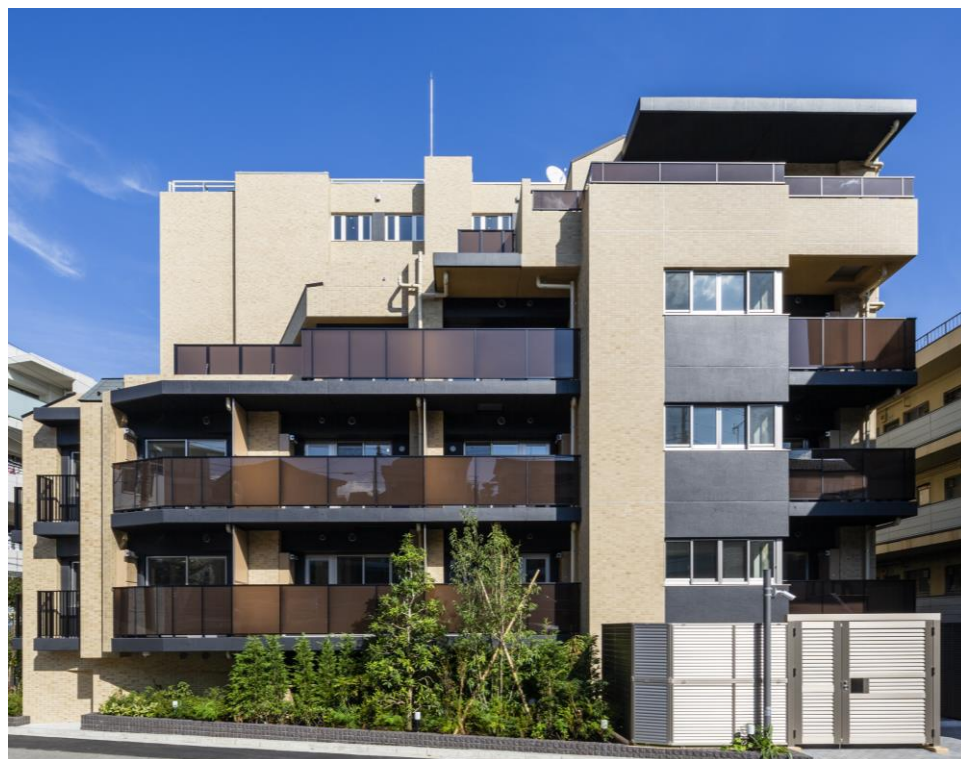
【分譲マンション】主な計上物件

- 首都圏を中心に計17棟を引渡し



 GOOD DESIGN AWARD
2019年度受賞

クリオ横濱本牧(神奈川県横浜市)



クリオ横濱東白楽(神奈川県横浜市)

3. 主要セグメント:不動産販売事業

【分譲マンション】仕入

- 2020年3月期の仕入高は前期比70億円減の376億円
- 2021年3月期以降の売上材料は約990億円

※販売総額

(単位:百万円)

	2019年3月期 実績	2020年3月期 実績	増減
仕入高	44,646	37,614	△7,031

(エリア別内訳)

(単位:百万円)

	2019年3月期 実績	2020年3月期 実績	増減
東京都	16,978	5,686	△11,292
神奈川県	18,790	22,090	3,299
埼玉県	—	—	—
千葉県	—	—	—
北海道	1,431	1,208	△222
福岡県	1,311	1,390	78
愛知県	6,133	7,239	1,105
合計	44,646	37,614	△7,031

【分譲マンション】供給・契約

- 供給高は前期比95億円減の354億円
- 契約高は前期比23億円減の367億円

(単位:百万円、戸)

	2019年3月期 実績	2020年3月期 実績	増減
供給高	45,007	35,488	△9,518
(戸数)	(987)	(669)	(△318)
契約高	39,032	36,720	△2,311
(戸数)	(879)	(724)	(△155)

※上記にはマンション分譲に伴う区分店舗、土地売却分を含んでおります

(2020年3月期 供給実績)※抜粋

(単位:戸)

物件名	所在地	交通・徒歩分数	戸数
クリオ市谷柳町	東京都新宿区	都営大江戸線「牛込柳町」駅 1分	60
クリオ ラベルヴィ蔵前	東京都台東区	都営浅草線「蔵前」駅 5分	39
クリオ溝のロブライトマークス	神奈川県川崎市	東急田園都市線「溝の口」駅 11分	78
クリオ藤沢セントラルマークス	神奈川県藤沢市	JR東海道線「藤沢」駅 3分	60
クリオ元町駅前	北海道札幌市	札幌市営地下鉄東豊線「元町」 1分	40

【分譲マンション】契約残高・完成在庫

- 契約残高は2020年3月末で414億円を確保
- 完成在庫は2020年3月末で111戸

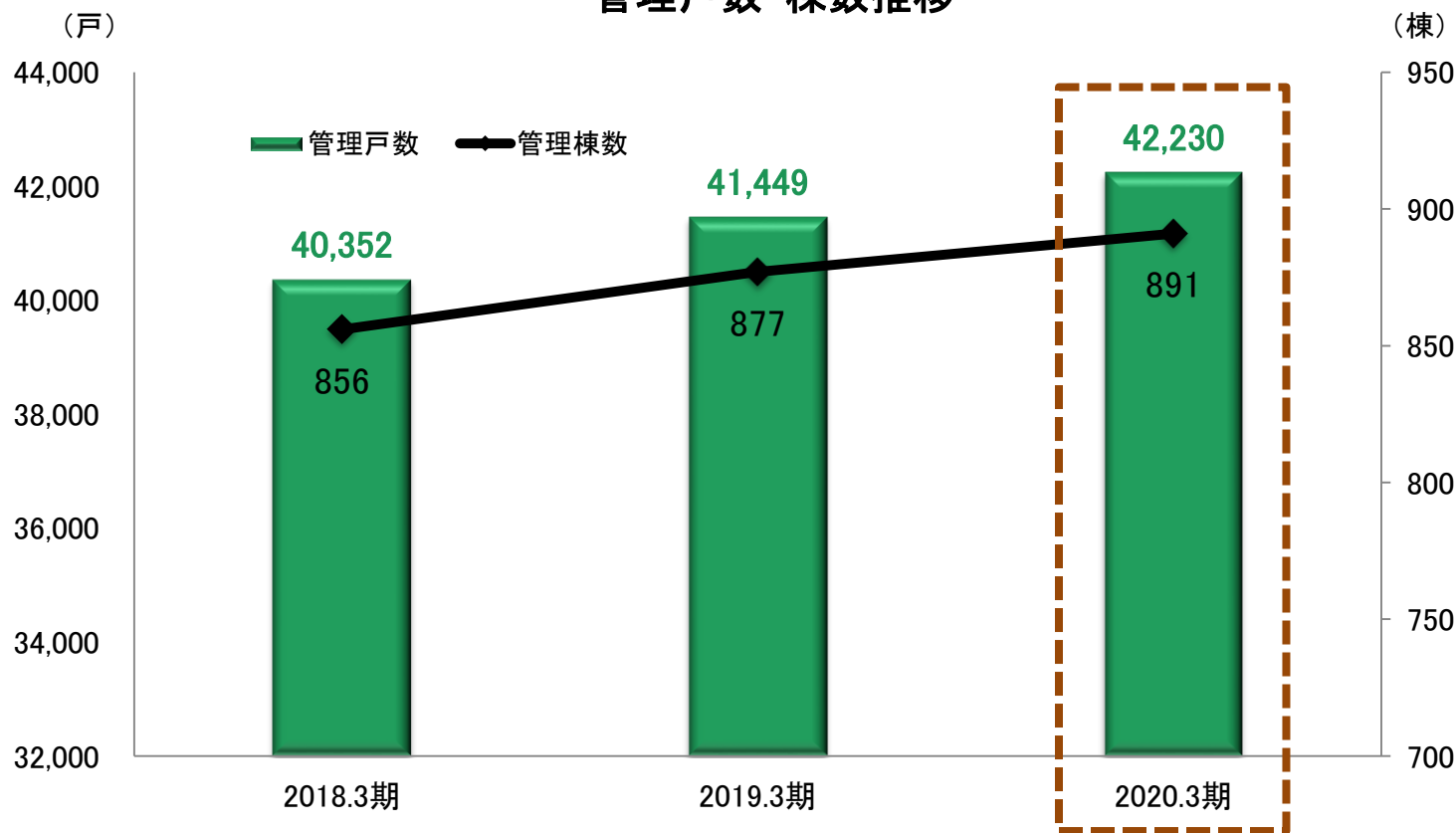
(単位:百万円、戸)

	2019年3月末 実績	2020年3月末 実績	増減
契約残高	36,664	41,472	4,808
(戸数)	(859)	(839)	(△20)
未契約住戸	23,004	21,211	△1,792
(戸数)	(511)	(455)	(△56)
うち完成在庫	2,080	5,175	3,095
(戸数)	(33)	(111)	(78)

【管理実績】

- 管理戸数・棟数は順調に拡大
- 明和管理株式会社が2019年オリコン顧客満足度調査「分譲マンション管理会社 首都圏ランキング」で総合2位にランクイン
(管理会社担当者・小規模の2ランキングで1位)

管理戸数・棟数推移



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