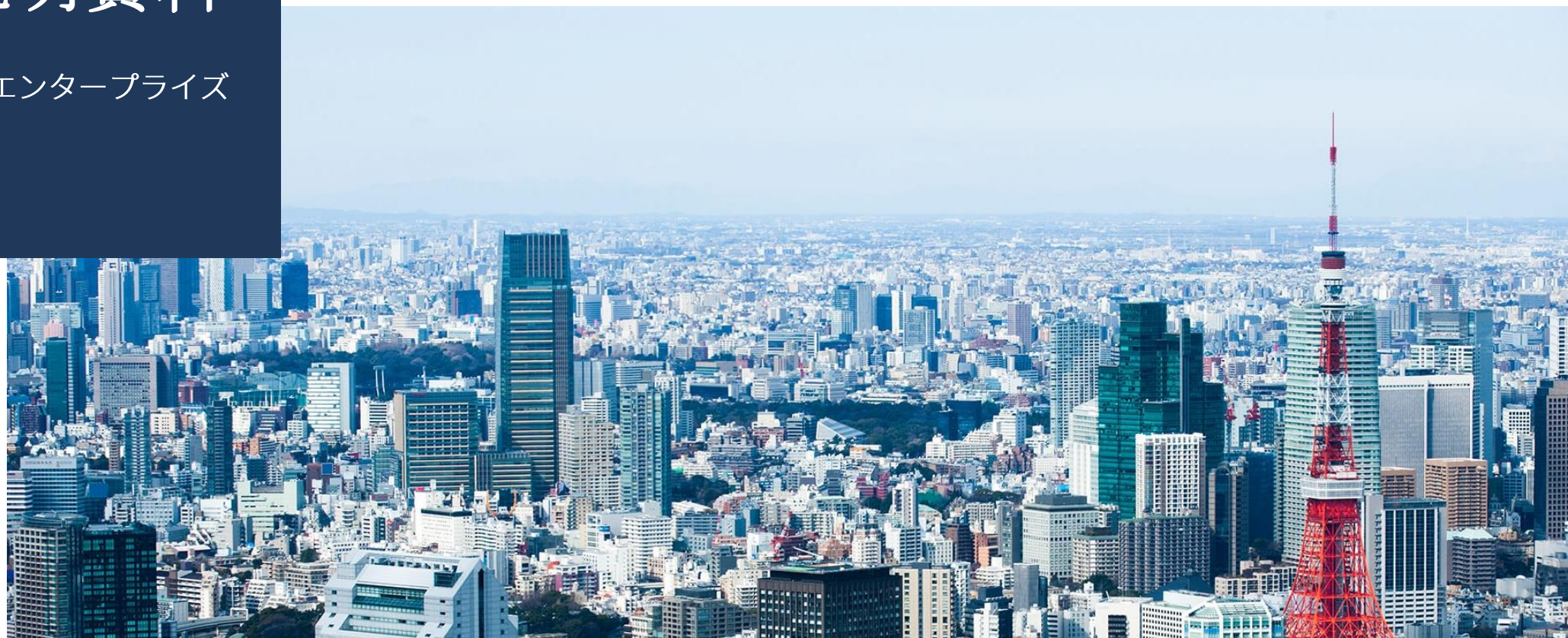


# 2023年7月期 決算説明資料

株式会社明豊エンタープライズ

8927

2023年10月



1. 2023年7月期 連結決算概要
2. 2023年7月期 セグメント別決算概要
3. 2024年7月期 業績予想及び重要施策
4. Appendix

1. 2023年7月期 連結決算概要
2. 2023年7月期 セグメント別決算概要
3. 2024年7月期 業績予想及び重要施策
4. Appendix

 売上高

15,247百万円  
(前期比+36.6%)

 売上総利益

3,080百万円  
(前期比+35.7%)

 営業利益

1,304百万円  
(前期比+16.9%)

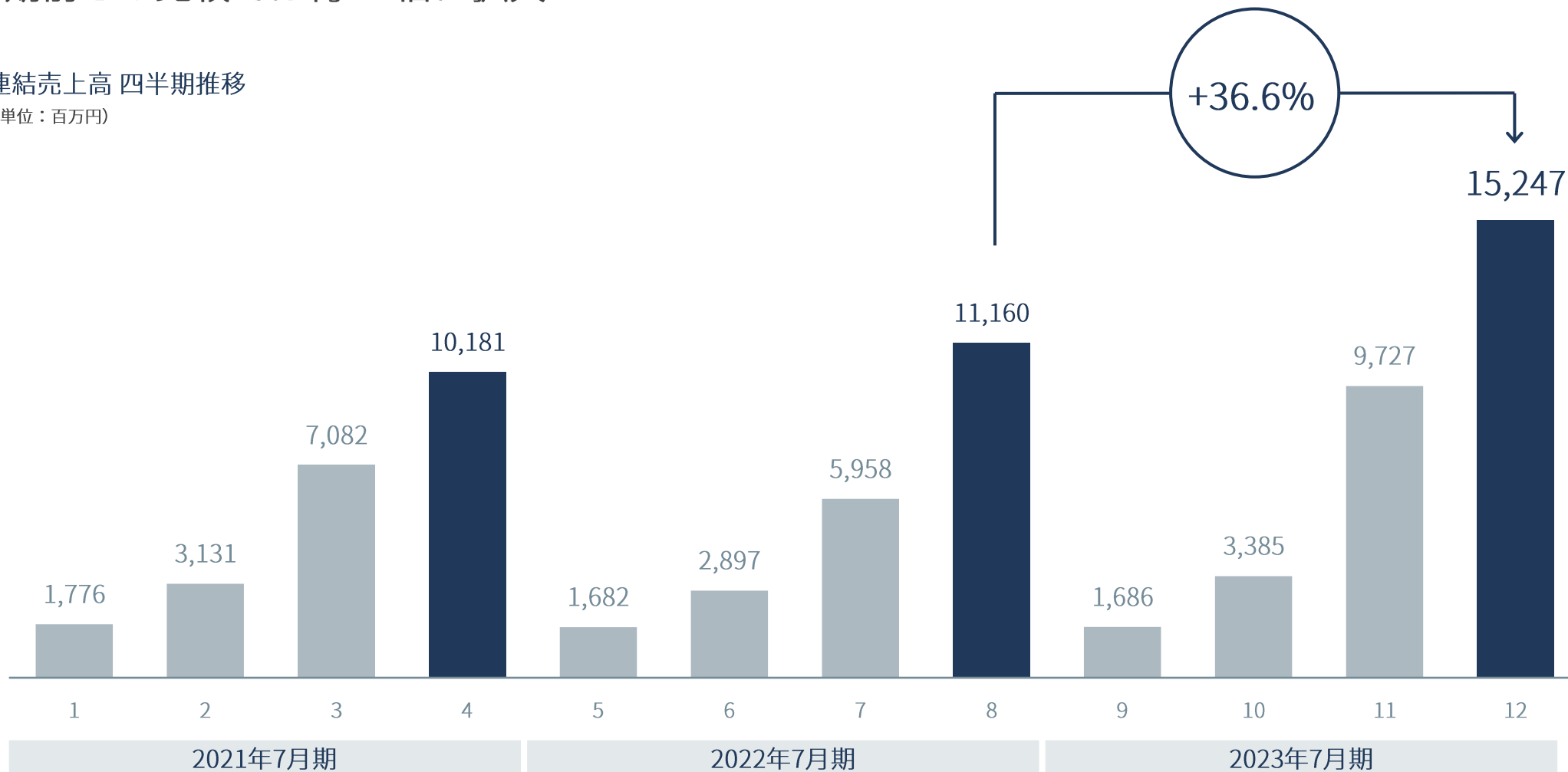
- ✓ 円安や低金利環境を背景に、引き続き旺盛な不動産購入意欲が見られる。  
特に海外投資家からの国内不動産需要が高い
- ✓ 主力シリーズ「エルファーク」「ミハス」を17棟引渡し、開発用事業用地7物件譲渡
- ✓ 建設会社2社がグループにジョインし、工事セクションも自社で可能に

特に不動産分譲事業が大きく寄与し、売上高は前期比+36.6%と大幅伸長

	2022年7月期	売上高構成比	2023年7月期	売上高構成比	前期比
(単位：百万円)					
売上高	11,160	100.0%	15,247	100.0%	+36.6%
売上総利益	2,269	20.3%	3,080	20.2%	+35.7%
営業利益	1,116	10.0%	1,304	8.6%	+16.9%
経常利益	932	8.4%	968	6.4%	+3.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	640	5.7%	637	4.2%	△0.4%

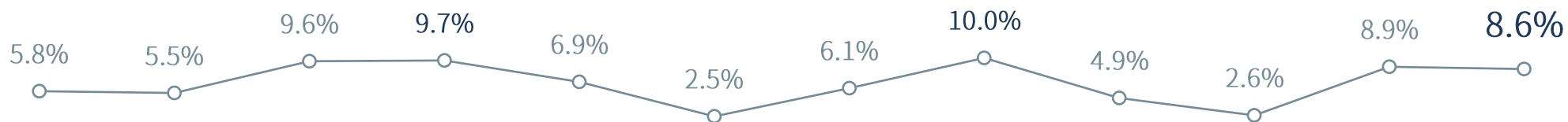
2023年7月期においても下期にかけて大きく売上高を積み上げ  
2期前との比較では約1.5倍に拡大

連結売上高 四半期推移  
(単位：百万円)



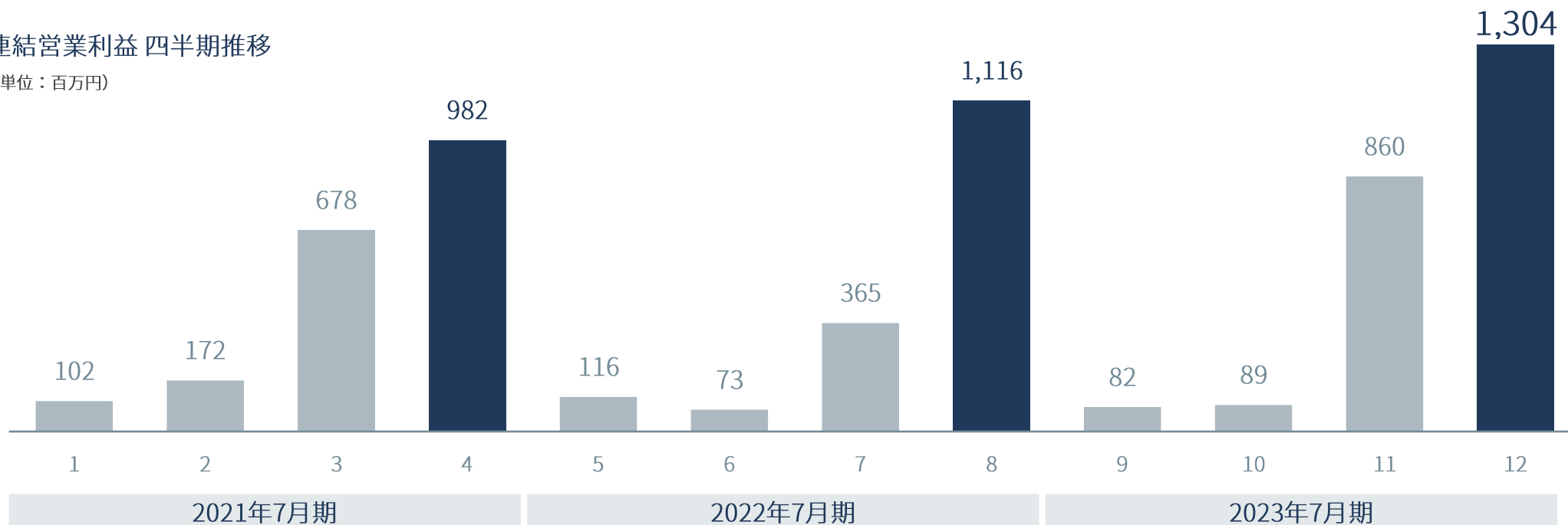
売上の拡大に伴い、営業利益も下半期に大きく積み上げ  
採用強化による人件費や租税公課の増加により利益率はわずかに低下

連結営業利益率 四半期推移



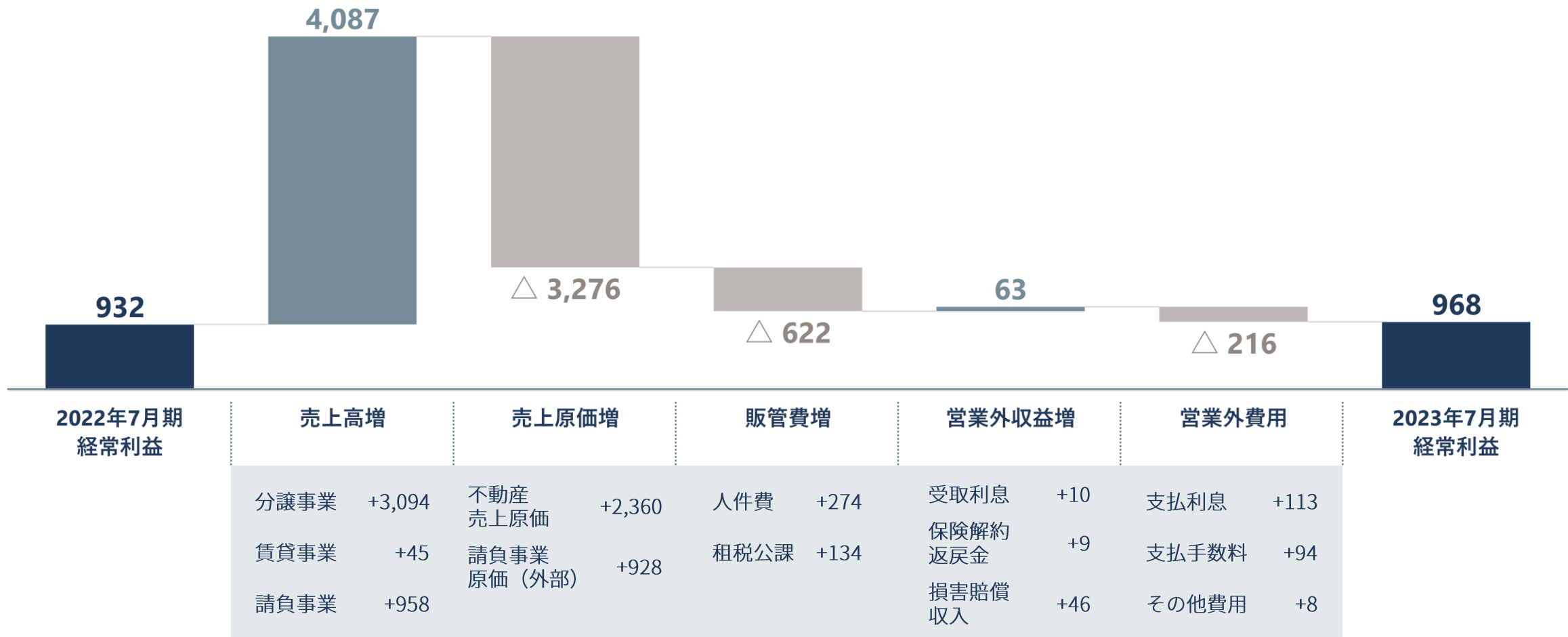
連結営業利益 四半期推移

(単位：百万円)



経常利益増減分析

(単位：百万円)

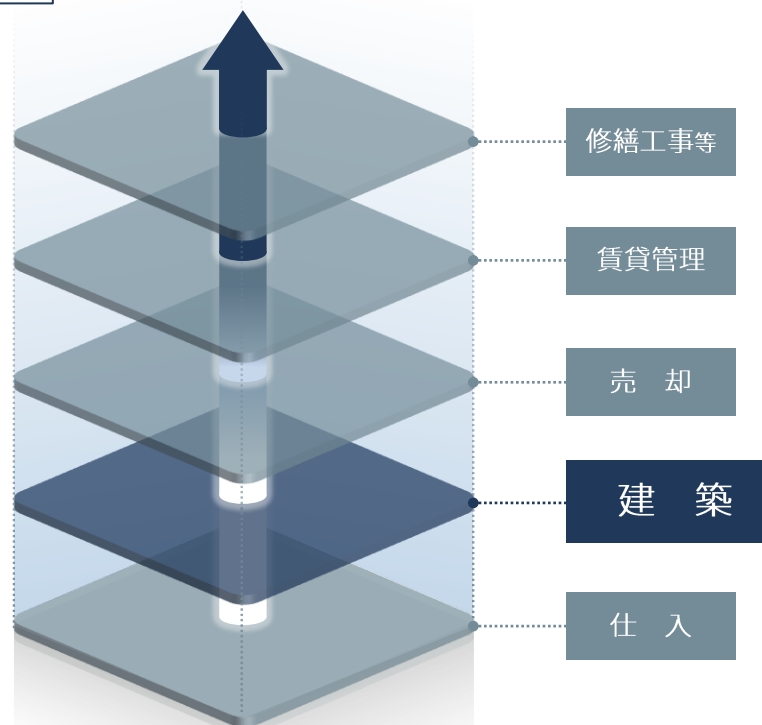




22年8月10日	ZUUグループのソーシャルレンディングサービス『COOL』を活用した「MIJAS」ファンド# 1の投資募集 第一弾をリリース
22年8月10日	EL FARO（エルファーロ）シリーズ20棟目の「EL FARO大岡山」竣工
22年8月29日	協栄組の株式を取得 <b>PICK UP ①</b>
22年10月31日	株式会社オーエフと業務提携～次世代型マンションインターネット設備「ヒカリヲ」を新築賃貸マンションに初導入～
22年11月21日	ファーストパートナーズグループと業務提携～富裕層顧客に「オールアセット・コンシェルジュサービス」開始～
23年2月1日	明豊エンジニアリングに明豊エンタープライズと明豊プロパティーズの建築に係る経営資源を一本化 <b>PICK UP ②</b>
23年2月10日	「ZEH デベロッパー」に登録認定～SDGs理念を採用し、脱炭素社会へ貢献～
23年2月14日	公式HPリニューアル～不動産投資家のための情報充実化～
23年3月31日	インバウンド販売強化に向けた海外投資家向けセミナーの実施 <b>PICK UP ③</b>
23年4月3日	協栄組の新たな企業理念・事業方針を発表
23年4月28日	入社3年目の若手社員がリーダーを務めたプロジェクト「EL FARO中野新井薬師」を竣工 <b>PICK UP ④</b>
23年5月31日	オーエフ社とのコラボでスマートホーム化システム「パッとスマート」を開始

新たに建設会社2社がグループに参入し、垂直統合戦略に基づいた業容拡大へ大きく前進  
 建設・工事をグループ内に取り込むことでグループで一貫したサービスの提供が可能に

## 垂直統合戦略



- ✓ 設計施工技術の向上
- ✓ 将来的な売上規模の拡大と利益率向上への期待



創業70年の歴史と実績を有する  
 世田谷区を地盤とする総合建設会社

## 施工実績

- マンション
- 商業建築物
- 公共工事



2018年竣工 | 下北沢小学校



2019年竣工 | 東京スタジアム

## 株式会社 明豊エンジニアリング

当社明豊エンタープライズの建築設計部門と子会社の明豊プロパティーズの建築部門を統合

建設部門の経営資源一本化により、施工により注力できる体制へ

## インバウンド向けの販売を積極化し、販売チャネルを海外にも拡大 台湾をはじめとするアジア圏のニーズに応えるセミナーも開催

### 外部環境

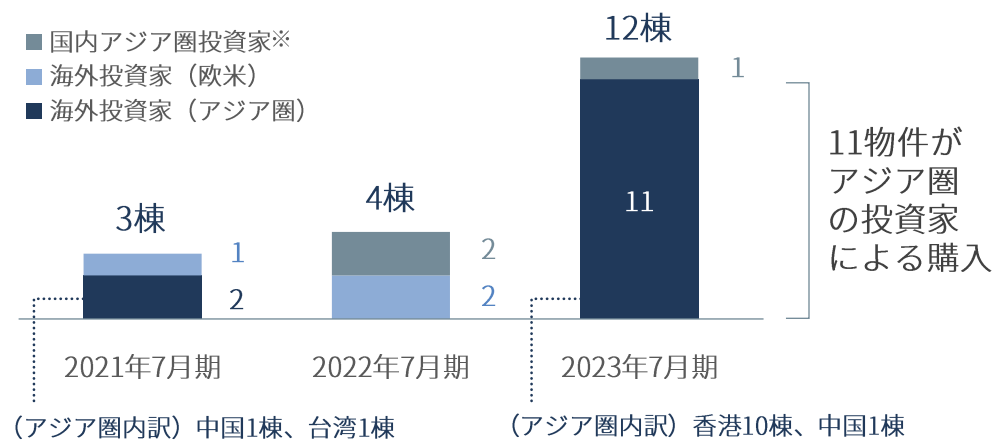
東京の不動産に対する海外投資家の投資関心が高まる

- 海外投資家に有利な昨今の為替レート
- リーマンショック後に日本の不動産を購入した海外投資家の買い替え需要

### 実績

海外投資家への販売実績

- 国内アジア圏投資家※
- 海外投資家（欧米）
- 海外投資家（アジア圏）



※国内に在住のアジア籍投資家

### 海外投資家向けセミナーを開催

台北市サロンでの商品資料展示や日本投資用不動産WEBサイトへの商品掲載が可能な「MIJサービス※」を積極活用



※外国人向けの不動産仲介集客支援サービス

2023年3月21日回には12名の投資家が参加

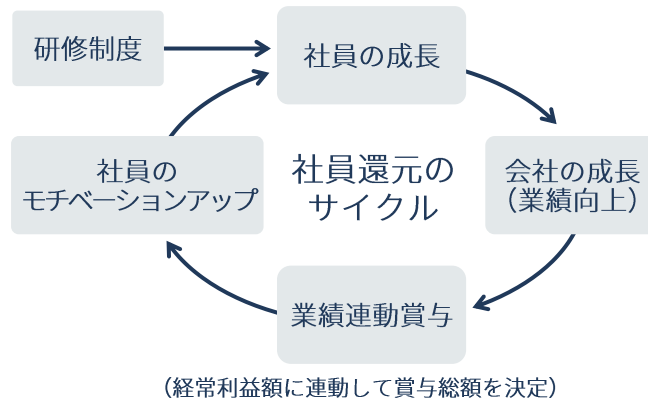
具体的な商談も発生  
以降成約を目標に商談を進める

高いニーズに応え、  
WEBサイトの英語・中国語・  
韓国語対応も開始

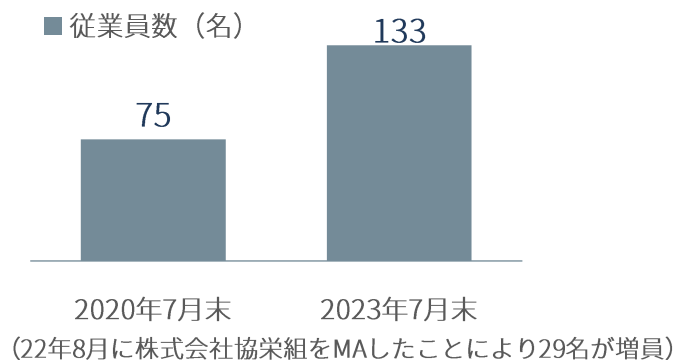
若手社員の著しい活躍、入社からおおよそ1年でプロジェクト進行の中心に  
新卒社員の積極採用を始めた2021年の入社社員から退職者はゼロ

#### 当社の人財育成・社員還元の取り組み

- 充実した研修制度
- リファラル採用報奨金制度
- 業績連動賞与 etc...



#### 新卒・中途採用実績



新卒採用を積極的に開始した  
2021年4月以降の  
新卒入社社員の離職率  
(2023年7月末時点)

0%

入社3年目の若手社員がプロジェクトリーダーを務めた「EL FARO中野新井薬師」が  
2023年4月28日に竣工



2021年12月の用地仕入れから、2022年8月建設着工  
2023年4月竣工まで約1年4か月でプロジェクトを遂行

(単位：百万円)	2022年7月期	2023年7月期	増減	備考
流動資産	12,980	20,219	7,238	新規開発事業用地の取得により棚卸資産が7,169百万円増加、株式会社協栄組の株式取得に伴い資産額が1,539百万円増加
固定資産	1,007	2,261	1,253	
資産合計	13,987	22,480	8,492	
流動負債	4,020	8,915	4,895	開発事業用地等の取得資金として長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)が4,862百万円、短期借入金が932百万円増加、株式会社協栄組の株式取得に伴い負債額が790百万円増加
固定負債	4,437	6,558	2,121	
負債合計	8,457	15,474	7,016	
純資産	5,530	7,006	1,475	
負債純資産合計	13,987	22,480	8,492	

棚卸資産の取得により営業CFが前期比△3,782百万円の△5,670百万円となるも、金融機関からの借入や新株発行により財務CFが前期比+4,025百万円の5,363百万円に。現金同等物の期末残高は前期と同水準を維持

(単位：百万円)	2022年7月期	2023年7月期	増減	主な内容
営業活動によるキャッシュフロー	△1,888	△5,670	△3,782	税金等調整前当期純利益により986百万円、物件売却に係る売買契約手付金の受け取りにより339百万円増加、棚卸資産の取得により6,960百万円減少
投資活動によるキャッシュフロー	667	244	△423	貸付金の回収により81百万円を回収
財務活動によるキャッシュフロー	1,337	5,363	+4,025	開発事業用地等取得のための資金として短期借入金及び長期借入金の収入、物件売却による返済等により合計で4,548百万円増加、新株発行による収入のため1,022百万円増加、配当金支払いにより188百万円減少
現金および現金同等物の期末残高	3,500	3,437	△62	

前期比で+1円の増配を決定

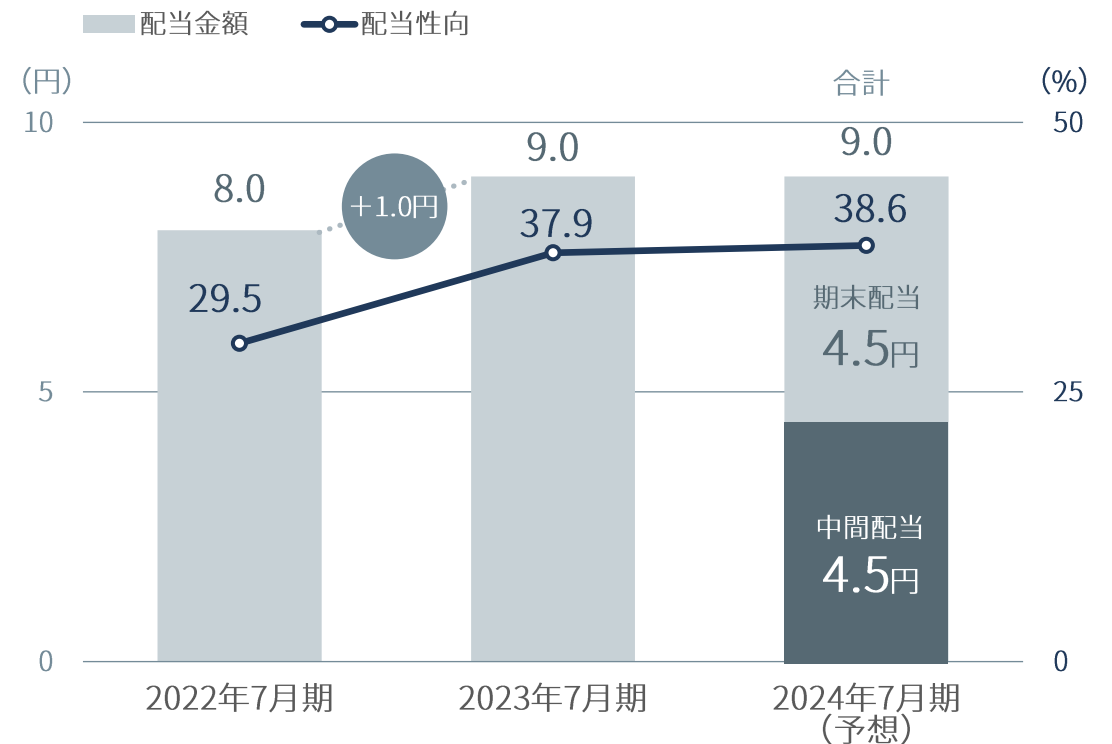
2024年7月期からは、中間配当の導入を予定

### 配当方針

企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と位置づけ

配当政策は、株主の皆さまに対する利益還元と継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当を継続することを基本方針とする

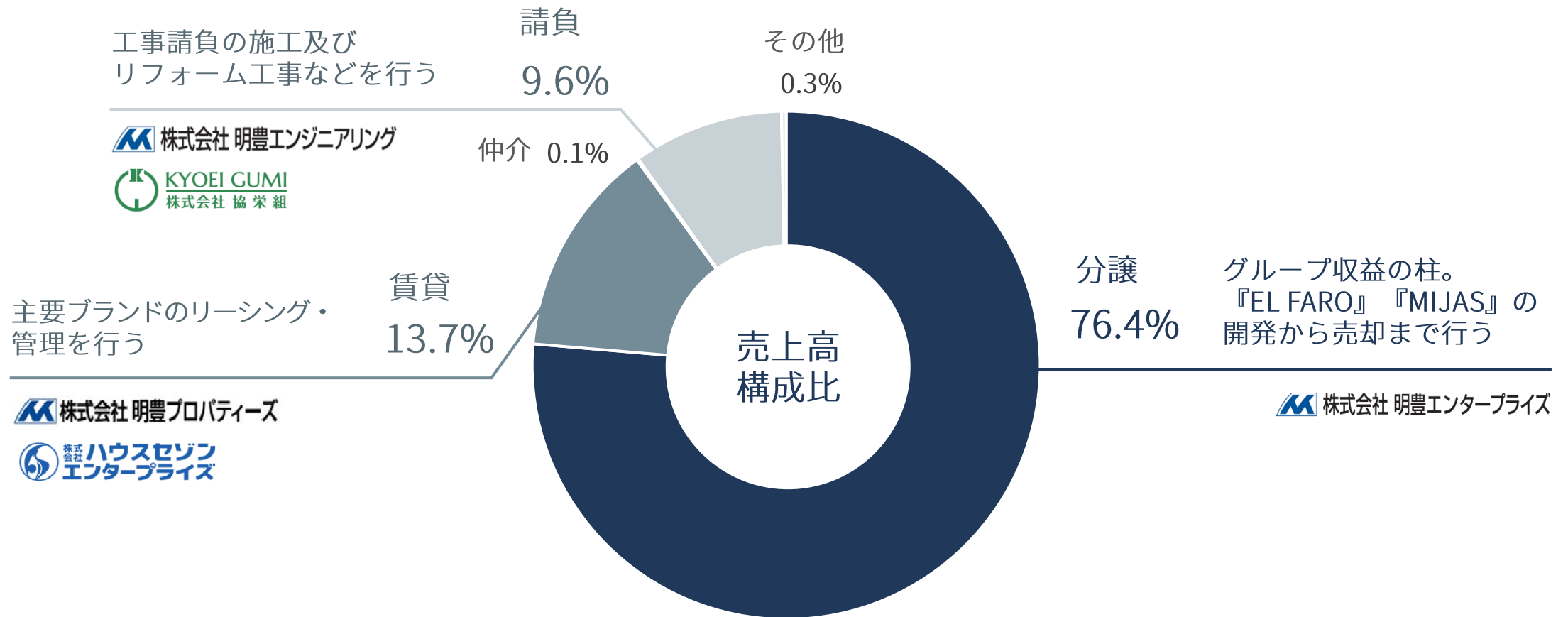
配当金額と配当性向の推移



1. 2023年7月期 連結決算概要
2. 2023年7月期 セグメント別決算概要
3. 2024年7月期 業績予想及び重要施策
4. Appendix



不動産分譲事業を主軸に、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、請負事業を展開。  
 グループ収益の約76%を不動産分譲事業で



1棟もの賃貸マンション『EL FARO（エルフアール）』や、1棟もの賃貸アパートメント『MIJAS（ミハス）』の引渡しや、開発事業用地の売却により売上高・セグメント利益ともに大幅成長を達成

(単位：百万円)	2022年7月期	2023年7月期	増減
売上高	8,553	11,647	+36.2%
セグメント利益	1,050	1,613	+53.7%

2023年7月期 売却実績

(単位：百万円)	2022年7月期	2023年7月期	増減
EL FARO	10棟	15棟	+5棟
MIJAS	9棟	2棟	△7棟
開発用事業用地	2物件	7物件	+5物件

「EL FARO大岡山」



「EL FARO世田谷三宿」



「MIJAS荻窪III」



## 好立地なエリアをメインに開発用事業用地を取得

三田線・南北線・目黒線「目黒」徒歩7分、  
JR山手線「目黒」駅徒歩8分

### 「EL FARO目黒II」



販売価格：1,281,300千円（税込）  
表面利回り：3.60%  
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上4階建て  
総戸数：18戸  
竣工：2024年3月予定

田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩2分

### 「EL FARO三軒茶屋III」



販売価格：1,015,000千円（税込）  
表面利回り：3.60%  
構造・規模：鉄筋コンクリート造地下1階地上4階  
総戸数：20戸  
竣工：2024年4月予定

井の頭線「池ノ上」駅徒歩4分、小田急線「東北沢」駅徒歩6分、  
井の頭・小田急線「下北沢」駅徒歩10分

### 「EL FARO下北沢II」



販売価格：555,000千円（税込）  
表面利回り：4.15%  
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上3階建て  
総戸数：13戸  
竣工：2024年3月予定

受託する管理物件の稼働率は引き続き96.5%と高い水準を維持。

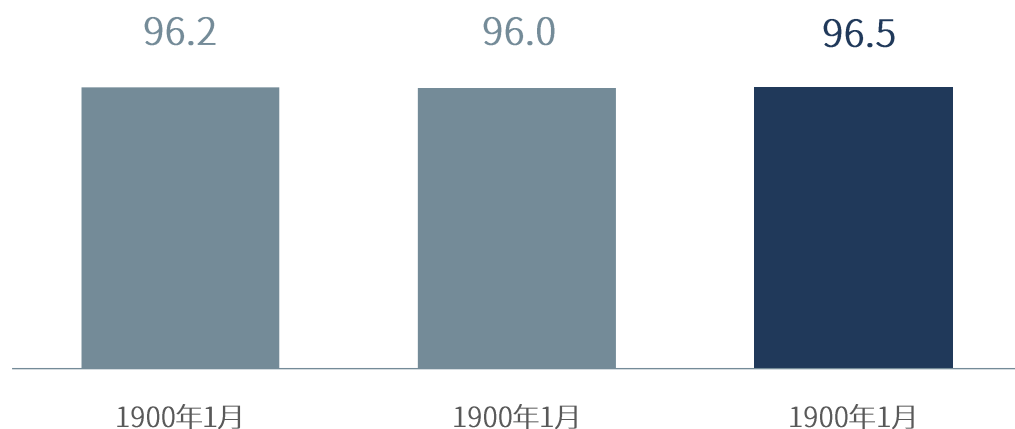
管理戸数は、前期比+117戸で4,208戸に

(単位：百万円)	2022年7月期	2023年7月期	増減
売上高	2,036	2,081	+2.2%
セグメント利益	219	179	△18.5%

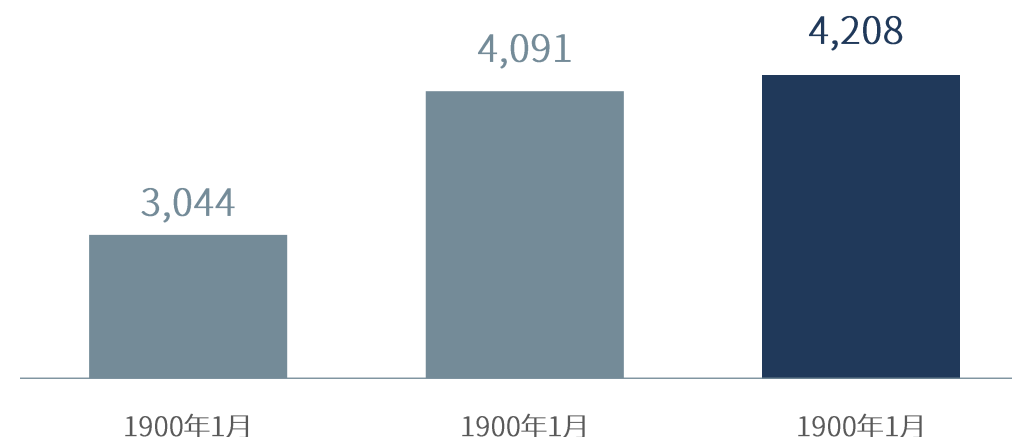
【トピックス】

- 売上高と粗利益は前年比に対し微増。販管費のうち特に人件費（人員増2名）39百万円増加によりセグメント利益は40百万円減少

稼働率推移 (%)



管理戸数の推移 (戸)



## 建設会社2社のグループジョインにより売上高は大きく伸長

(単位：百万円)	2022年7月期	2023年7月期	増減
売上高	506	1,465	+189.5%
セグメント利益	21	△248	前期比 △269百万円

### 【トピックス】

- 2022年8月29日付で株式会社協栄組の株式を取得  
建設工事の内製化による質と業務推進力の向上
- 2023年2月1日付で株式会社明豊プロパティーズの建築部門と当社の建築設計部門を承継した株式会社明豊エンジニアリングを新設

明豊エンジニアリング施工

「EL FARO笹塚Ⅰ」



「EL FARO笹塚Ⅱ」



「EL FARO中野Ⅱ」



協栄組施工

「EL FARO中野新井薬師」



1. 2023年7月期 連結決算概要
2. 2023年7月期 セグメント別決算概要
3. 2024年7月期 業績予想及び重要施策
4. Appendix

2024年7月期は約27%の増収を目標に取り組んでまいります

(単位：百万円)	2023年7月期 実績	2024年7月期 予想	増減率
売上高	15,247	19,355	+26.9%
営業利益	1,304	1,661	+27.3%
経常利益	968	1,187	+22.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	637	687	+7.7%

売上の拡大とそれを支える人財投資を積極的に実施してまいります

## 1 物件供給の強化

- 城南・城西地区を中心とした良いロケーションのエリアの仕入に注力

### 重要指標

物件供給目標 25棟  
 用地仕入れ目標 43物件

## 2 販売チャネルの拡大

- インバウンド需要の取り込みとして、現地セミナーの開催や、パートナー企業との関係構築によるアジア圏の不動産投資家の囲い込み
- 宅建業者以外の富裕層顧客を抱えるルート（IFA、税理士、アート事業、弁護士、司法書士、シルバー事業等）の開拓

### 重要指標

海外投資家への物件販売目標  
 9棟

## 3 人財採用と育成

- 2024年度も引き続き積極的な採用活動を実施

採用目標内訳

明豊エンタープライズ 15名 [中途9名・新卒6名]	明豊プロパティーズ 6名 [中途4名・新卒2名]	明豊エンジニアリング 7名 [中途6名・新卒1名]	協栄組 15名 [中途14名・新卒1名]	ハウスセゾンエンタープライズ 1名 [中途1名・新卒0名]
----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	----------------------------	-------------------------------------

### 重要指標

採用目標  
 44名（内新卒10名）



1. 2023年7月期 連結決算概要
2. 2023年7月期 セグメント別決算概要
3. 2024年7月期 業績予想及び重要施策
4. Appendix

# 「物造りにこだわったデベロッパー」

会社名 株式会社明豊エンタープライズ

代表者 代表取締役会長兼社長 矢吹 満

設立 1968年9月9日

所在地 東京本社  
東京都目黒区目黒2-10-11 目黒山手プレイス4F

資本金 614,403,750円（2023年7月末時点）

事業内容 不動産開発・販売事業／不動産賃貸事業／不動産仲介事業

従業員数 133名（2023年7月末時点 連結）

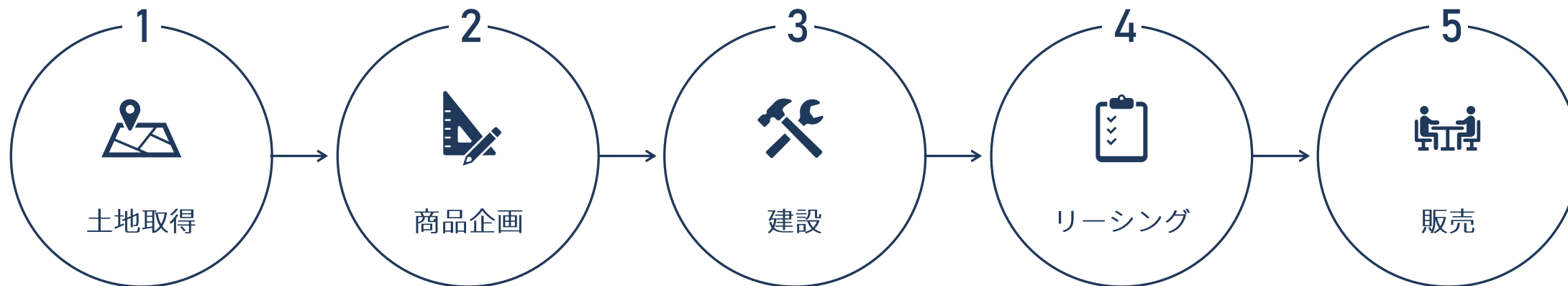


2003.1	一級建築士事務所登録	2006.01	「シェルゼ木場公園」において東京都環境局マンション環境性能表示オール三ツ星（満点）取得
2003.02	「サンフル高井戸プロセンチュリー」において、「強硬度コンクリート」・水回りの設備変更を容易にする「二重床」を採用し、「100年住宅」を目指した当社初の外断熱工法賃貸マンションに進出	2007.07	学校法人早稲田大学との産学協同研究の開始
2003.03	賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする関連会社の株式会社東京テナントセンター（現株式会社明豊プロパティーズ）を100%出資の子会社とする	2009.05	株式会社明豊コーポレーションを吸収合併
2003.07	株式会社メイホーリアルエステートと株式会社東京テナントセンター（現株式会社明豊プロパティーズ）を合併し、賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする100%出資子会社の株式会社東京テナントセンターとする	2012.09	本社を東京都目黒区目黒二丁目10番11号に移転
2004.06	日本証券業協会に株式を店頭登録	2014.02	賃貸アパートメントブランド「MIJAS（ミハス）」第1号物件「MIJAS池上」竣工
2004.12	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所※に株式を上場 ※市場再編に伴い現在は東証スタンダード市場	2015.01	関西地区にて賃貸代理・仲介を主な業務とする、株式会社ハウスセゾンエンタープライズに出資し、子会社化
2005.12	外断熱分譲マンション第1号「サンフル池上シェルゼ」の竣工	2017.08	不動産特定共同事業許可を取得
2006.06	不動産分譲事業のうち共同分譲事業および不動産流動化を目的とした開発事業と不動産仲介事業を担う100%出資子会社として株式会社明豊コーポレーションを設立	2019.06	新築1棟投資用賃貸住宅シリーズ「EL FALO（エルファーロ）」第1号物件「EL FARO練馬」竣工
2006.07	業務拡大のため、本社を東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号に移転	2020.09	賃貸アパートメントブランド「MIJAS（ミハス）」第100号物件「ミハス池袋」竣工
		2022.08	総合建設会社である株式会社協栄組を子会社とする
		2023.02	明豊エンジニアリングに明豊エンタープライズと明豊プロパティーズの建築に係る経営資源を一本化

## 差別化された付加価値を生み出す不動産分譲事業のビジネス構造

安定的な供給戸数を確保できるワケとは

# EL FARO MIJAS



過去100棟以上の土地購入実績から業界内で「一棟収益レジデンス」といえば明豊」と認知・評価され、マンション・アパート用地の情報をより早く入手

一般的に敬遠されることが多い用地※を適正価格で仕入れ、地形の個性を活かした商品企画をすることで最大限、資産価値・収益性を高めて販売

※袋小路用地、不整形地、路地状敷地など

グループ内に2つの施工会社を持ち、施工計画を立案、前面道路が細く、工事車両が進入できないような土地でも商品化可能

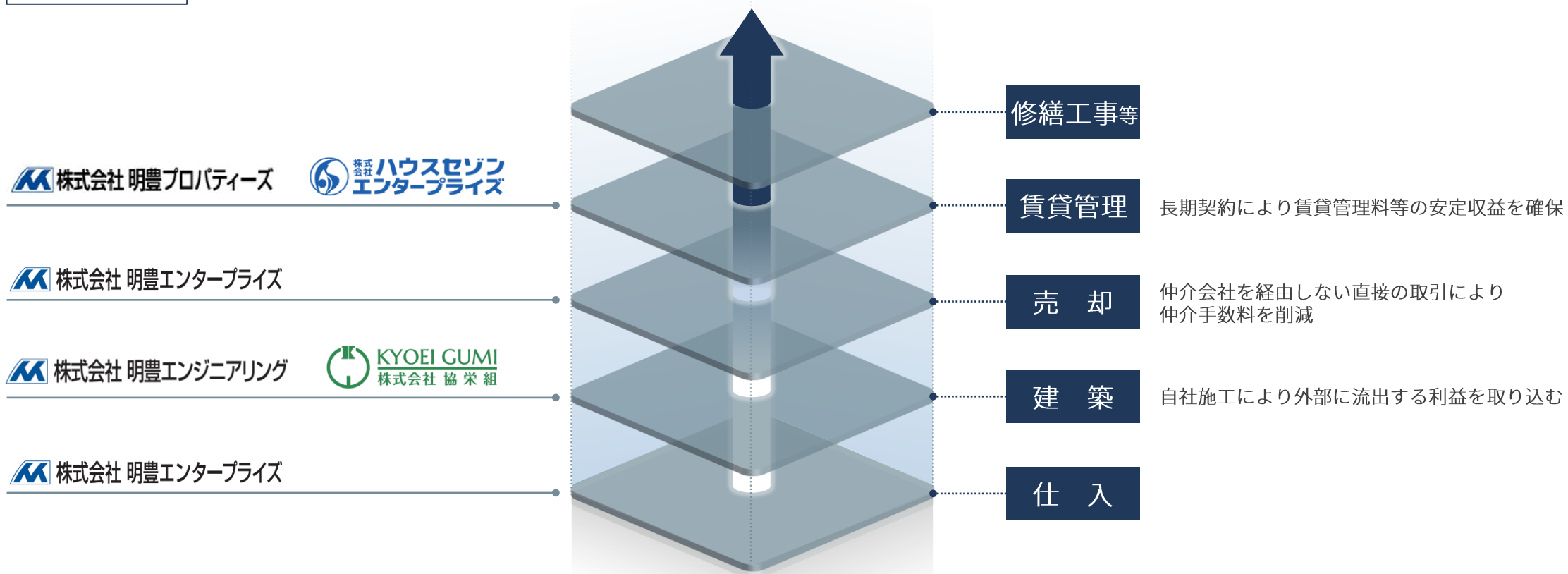
東京23区内駅徒歩10分以内の賃貸需要の見込める好立地を仕入れることで、竣工後、平均3.43ヶ月で満室稼働に

開発用地購入から売却まで、約13～16ヶ月という短いサイクル※で資金回収が可能

※一般的な分譲マンション開発の場合、資金回収まで3年程度要する

# 仕入れから工事まで一気通貫で行うためスピードとコストに優位性

## 垂直統合戦略



東京23区内でも特に立地の良い城南・城西地区を中心に物件を提供。

地盤が強く、高い稼働率と収益の実現が見込める不動産投資戦略をプランニング。



東京23区中心、  
駅10分以内の立地



ターミナル駅  
からアクセス  
良好な利便性



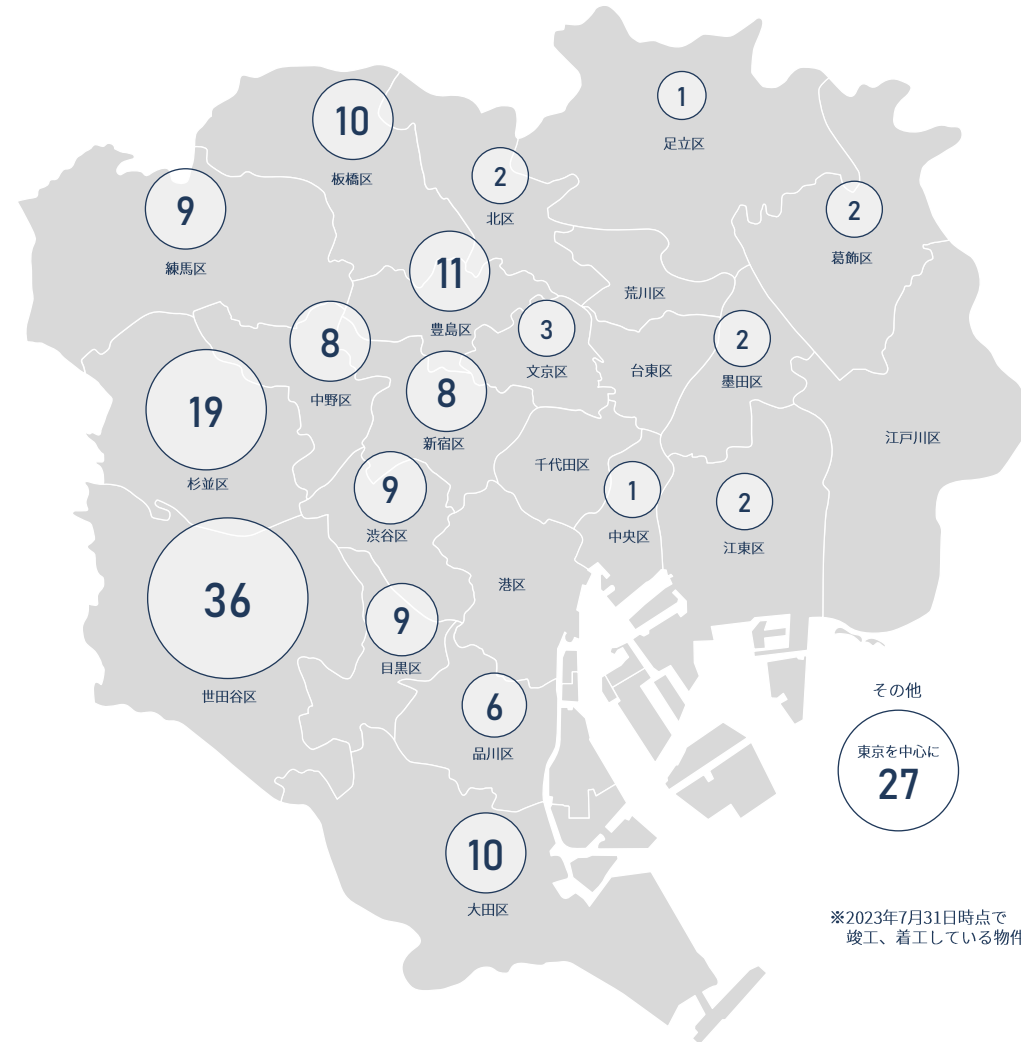
公園など  
緑が豊かで、  
静かな生活環境



EL FARO **58** 棟



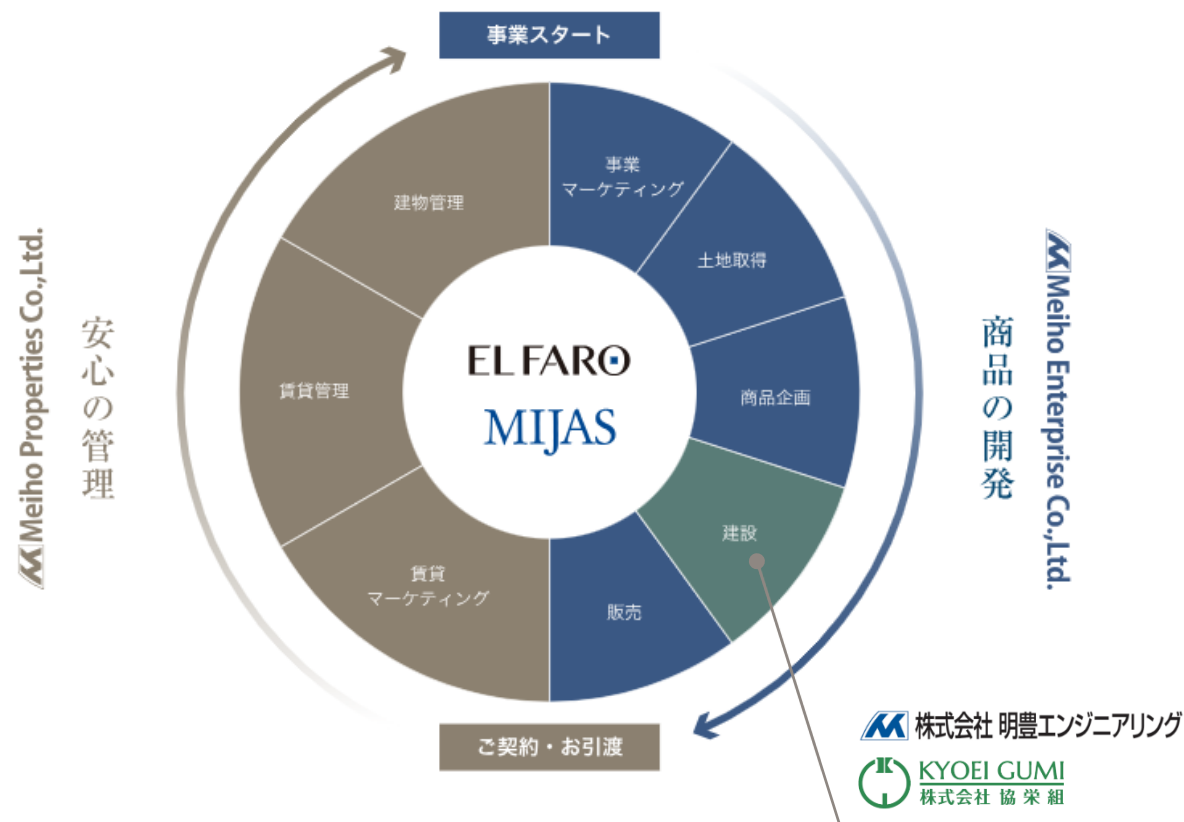
MIJAS **117** 棟



※2023年7月31日時点で  
竣工、着工している物件棟数

グループ一貫体制により、安心できるアパートメント・マンション経営をワンストップでフルサポート

## THE QUALITY OF MEIHO GROUP



### POINT. 1 一級建築士・一級建築施工管理技士による施工管理

建物は、独自の品質管理基準・施工管理マニュアルに基づき社内一級建築士・一級建築施工管理技士が施工管理。主要工程の検査等記録写真を買主様に提供。

### POINT. 2 建物アフターサービス

新築建物のため、「アフターサービス保証」があり、2年間の定期点検を実施。オーナー様に代わり、明豊プロパティーズが不具合箇所を指摘、改修後報告。

### POINT. 3 瑕疵担保責任保険の加入

構造耐力上主要な部分（基礎・土台・床・屋根・柱・壁など）、雨水の侵入を防止する部分（屋根・外壁など）の住宅瑕疵担保責任保険に加入しており、10年保証で安心を提供。



スペイン語で「灯台」を意味する、石造りの頑丈さ、  
時を経ても美しいフォルムが特徴の新築1棟投資用賃貸住宅

# EL FARO

-エルファーロ-

事業期間 約16ヶ月

## EL FAROの特徴

✓ 好立地なエリアの物件の供給、賃貸管理まで  
一気通貫してご提案が可能なRC造の賃貸住宅

構造	RC造、4階中心、共同住宅
立地	東京23区的最寄り駅徒歩10分以内
価格	5億円前後
表面利回り	4~5%台中心
耐用年数	47年

- ELV等の設備をなくし、  
管理コストを低減
- 内部仕様は分譲マンションと  
同等、オートロック付
- デザインテイストは、  
スペイン都市部のマンション





## MIJASの外観特徴

- ✓ 旗竿地の形状を利用した特別感のあるアプローチ
- ✓ 白壁にアイアン格子とスペインタイルで他物件と差別化
- ✓ 長屋構造のため共用の外階段がない

構造	鉄骨造、2～3階、長屋中心
立地	東京23区近郊のターミナル駅から徒歩10分前後
価格	3億円前後
表面利回り	5%台中心
耐用年数	34年



- 鉄骨厚4.1mm
- JFEフレームキット工法  
→ 業界初の30年保証！
- 監視カメラ、Wi-Fi、  
宅配BOX完備



太陽の国スペインのアンダルシア地方にある白い街、  
“ミハス”がデザインコンセプトの新築1棟投資用賃貸住宅

# MIJAS

-ミハス-

事業期間 約13ヶ月

## 本資料に関する注意事項

---

本資料に掲載されている情報には、業績予測・事業計画等の将来の見通しに関するものが含まれています。これらの情報については、現時点で当社が入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、リスクや不確実性を含むものです。当社としてその実現や将来の業績を保証するものではなく、実際の業績はこれら将来の見通しと異なる可能性があることにご留意ください。今後発生する新たな事象及び状況の変動があった場合にも、当社は、本資料の記述を更新又は改定する予定はありません。本資料は当社についての情報提供を目的とするものであり、当社株式の購入や売却等の勧誘を目的としたものではありません。投資に関する決定はご自身の判断において行っていただくようお願いいたします。

 **Meiho Enterprise Co.,Ltd.**