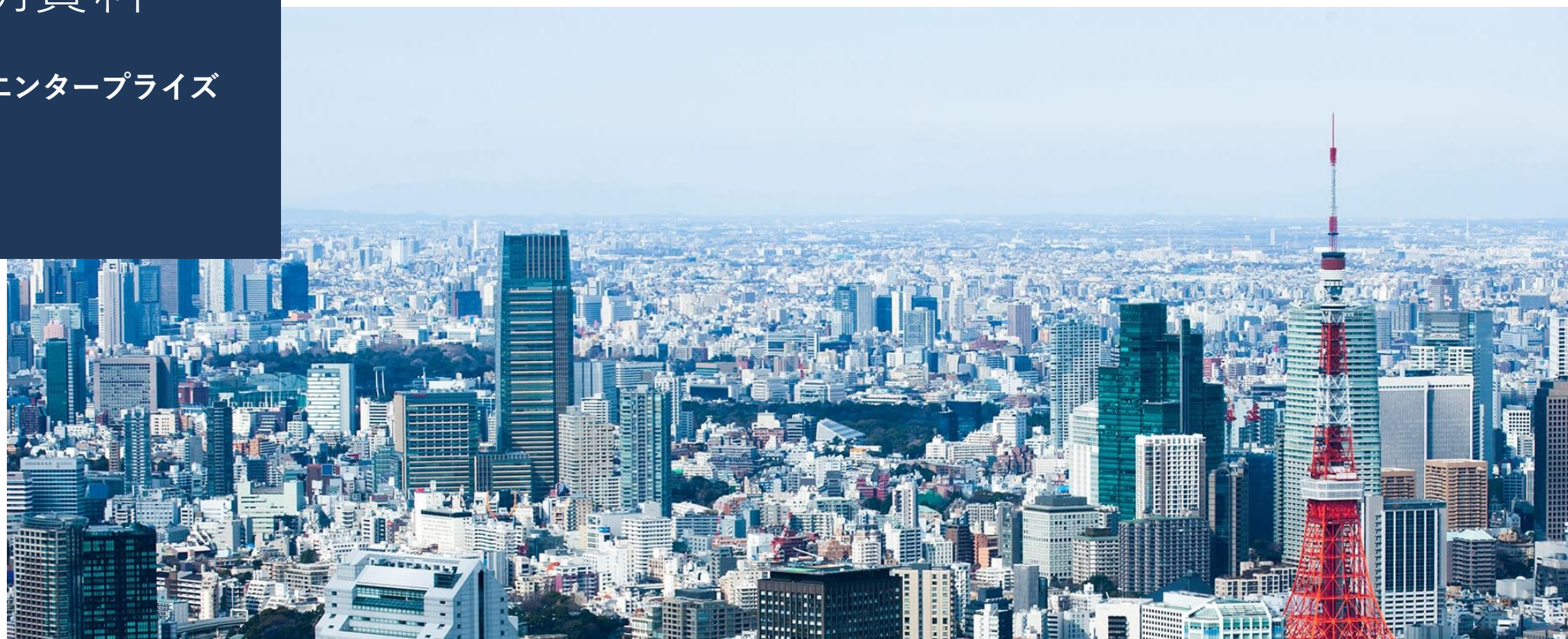


2024年7月期 第2四半期 決算説明資料

株式会社明豊エンタープライズ

8927

2024年3月



1. 2024年7月期 第2四半期 連結決算概要
2. 2024年7月期 第2四半期 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. 2024年7月期 第2四半期 連結決算概要

2. 2024年7月期 第2四半期 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

10,868百万円
(前期比+221.1%)

 売上総利益

2,367百万円
(前期比+154.9%)

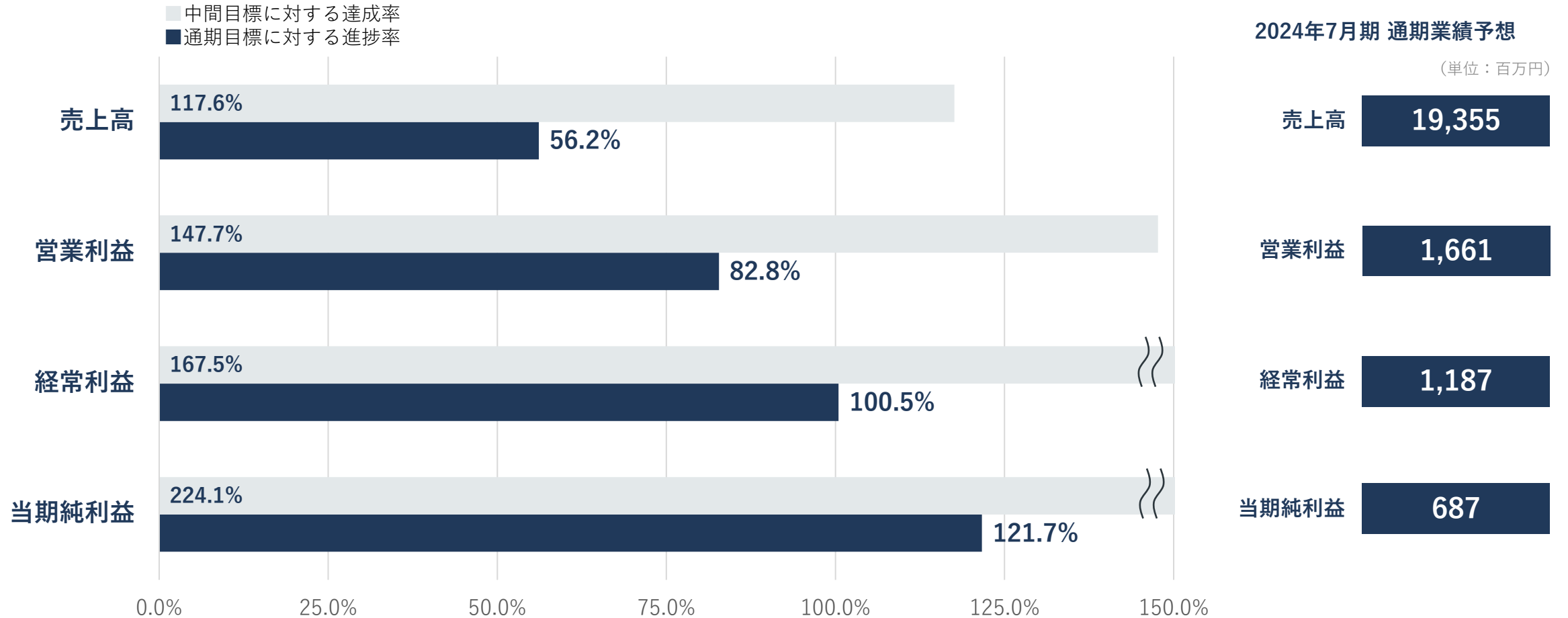
 営業利益

1,374百万円
(前期比+1432.7%)

✓ 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引き合いが強く、新たにシンガポールへの販路を拡大

✓ 主力シリーズ「エルファール」「ミハス」を13棟引渡し、中古収益用不動産1棟、開発用事業用地2物件譲渡

当初3Qに計上予定だった物件の繰り上がり等もあり、業績は中間目標を大きく上回り着地。
通期業績予想達成に向けても順調に進捗。



不動産分譲事業が業績を大きく牽引。

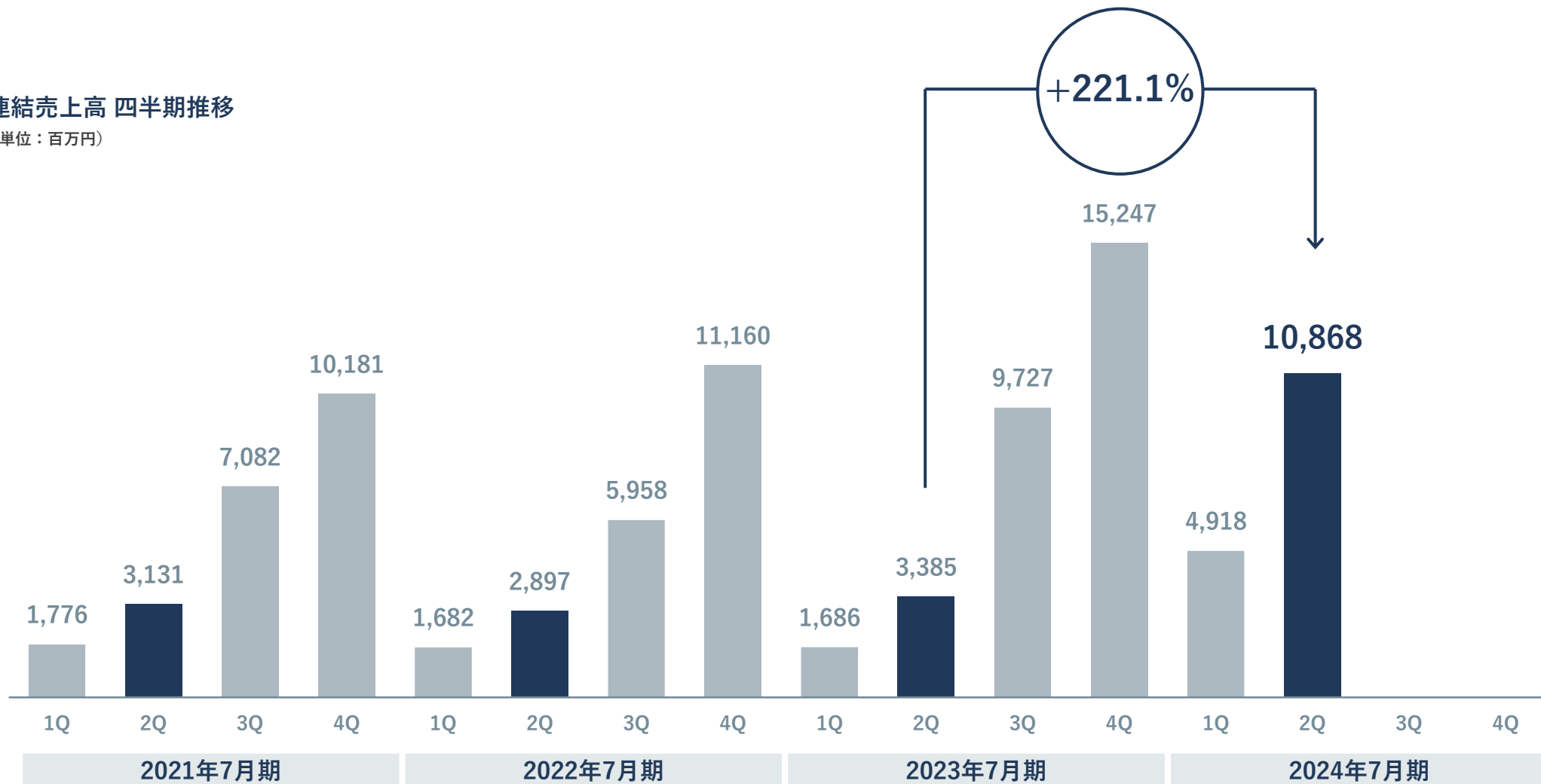
営業利益率は前年同期に比べ10pt向上、以下利益も黒字へ回復。

(単位：百万円)	2023年7月期 2Q	売上高構成比	2024年7月期 2Q	売上高構成比	前期比
売上高	3,385	100.0%	10,868	100.0%	+221.1%
売上総利益	929	27.4%	2,367	21.8%	+154.9%
営業利益	89	2.6%	1,374	12.6%	+1,432.7%
経常利益	△67	△2.0%	1,192	11.0%	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	△46	△1.4%	835	7.7%	-

売上は例年下期に偏る傾向にあったが、今期は上期から積み上げに成功。

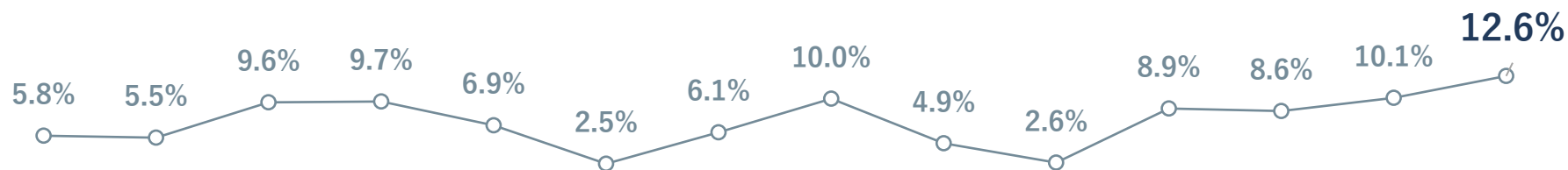
連結売上高 四半期推移

(単位：百万円)



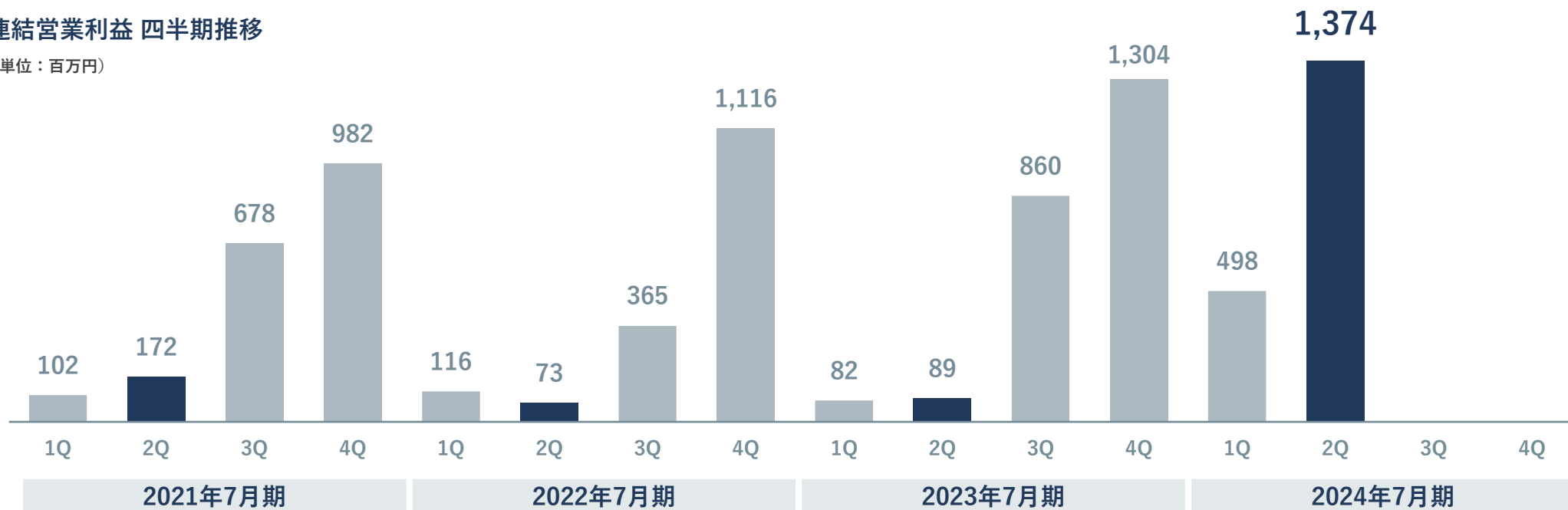
売上の拡大に伴い、営業利益も大きく積み上がる 営業利益率も前年同期に比較し10pt UP

連結営業利益率 四半期推移



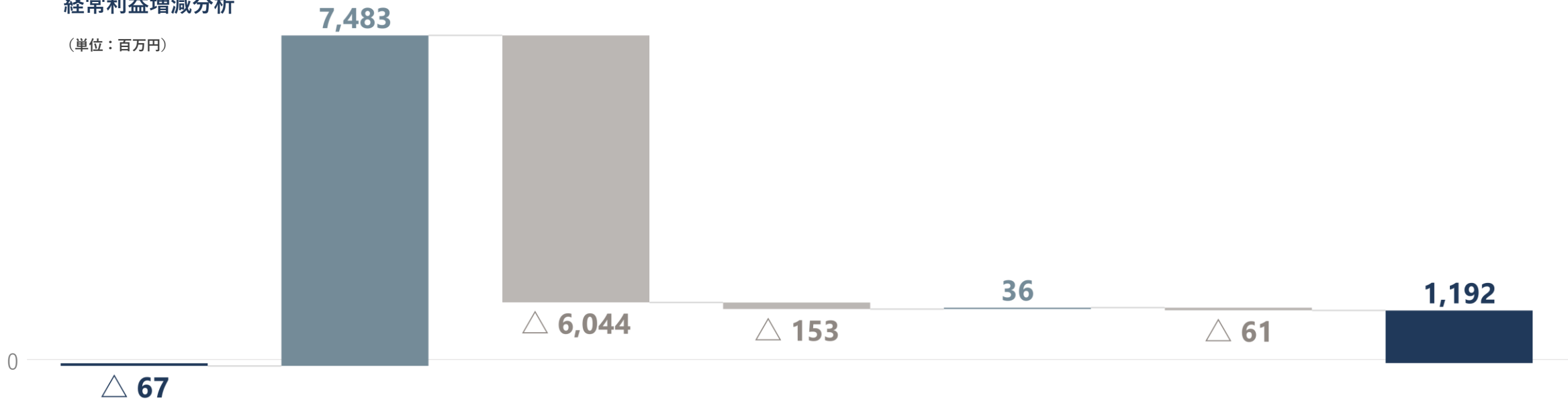
連結営業利益 四半期推移

(単位：百万円)



經常利益增減分析

(単位：百万円)



2023年7月期2Q
經常利益

売上高増

売上原価増

販管費増

營業外収益増

營業外費用

2024年7月期2Q
經常利益

分讓事業	+6,957	不動産 売上原価	+5,539	人件費	+96	受取利息	△6	支払利息	+58
賃貸事業	△19	請負事業 原価 (外部)	+513	経費	+57	保険解約返戻金	△9	支払手数料	+8
請負事業	+568					營業補償金収入	+40	株式交付費	△6
						損害賠償収入	+18		
						助成金	△4		

23年8月30日 明豊エンタープライズグループ、新卒採用の離職率が0%※1

23年9月1日 明豊エンタープライズ、新築一棟投資用賃貸住宅「MIJAS 三鷹II」を信託受益権化しREITに売却

23年9月28日 「EL FARO」シリーズ40棟目となる「EL FARO 三軒茶屋II」を竣工～若者のインテリア需要を受け、若手社員が水回りをデザイン～

PICK UP ①

23年9月29日 明豊エンタープライズ、業績好調により報奨金を支給

23年10月2日 株式会社協栄組、社旗、安全衛生旗、ユニフォームをリニューアル

23年10月18日 株式会社協栄組、創立71周年記念式典を3年ぶりに開催 優秀作業所表彰では「EL FARO 三軒茶屋II」が優秀賞

23年10月26日 IRサイト 新規ページ公開のお知らせ

23年11月13日 アジア圏で購入件数6倍に増加 海外投資家向けセミナー好評につき第2弾を実施～円安の加速を背景にアジア圏の販売ルート拡大～

PICK UP ②

23年11月16日 ハウスセゾンエンタープライズ、Terra MotorsとEV充電事業で業務提携 地域に密着したEV充電インフラの普及が可能に

23年11月29日 「EL FARO」シリーズ「EL FARO 目黒I」を竣工 明豊オリジナルプランで間取りロス削減を実現

23年12月1日 株式会社協栄組、グループ初の試み 西麻布所在の高級賃貸物件フルリノベーション工事を完成 築年数34年で想定表面利回り5.4%を実現

PICK UP ③

24年1月31日 明豊エンタープライズ 本社に研究ラボ「Smart Office Well」を開 設しIoT機器、顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入

24年2月15日 明豊エンタープライズ 「ヒカリヲハイブリッド」を共同住宅に国内初導入～入居者ニーズに対応したインターネットサービスを提供～

「EL FARO」シリーズ40棟目竣工

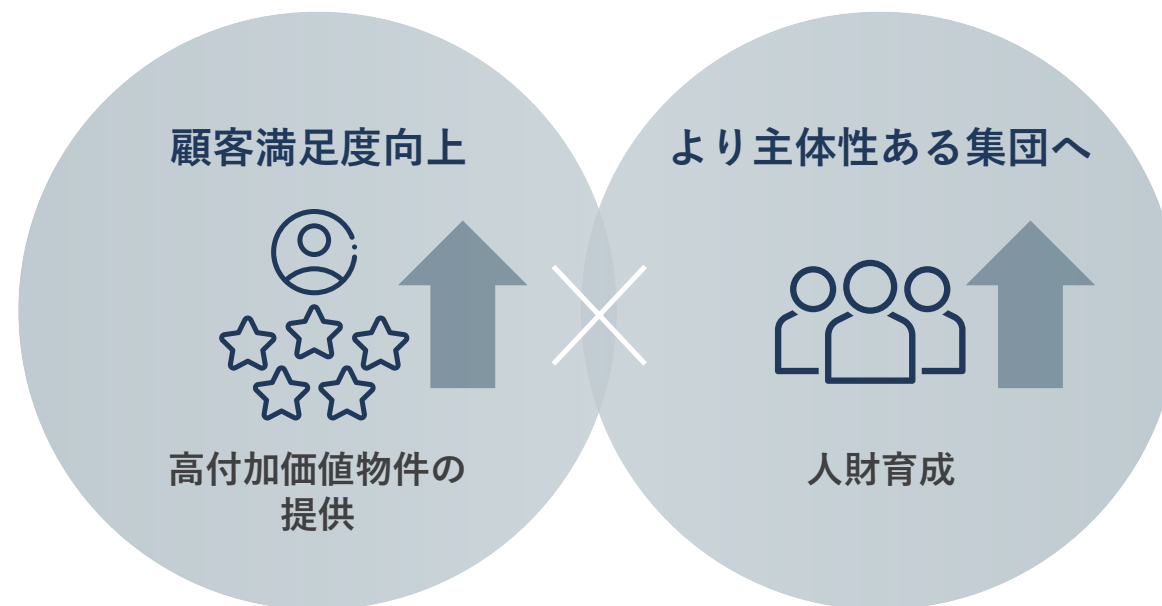
インテリアに対する関心が高まる若者のニーズに応え、若手社員がデザインを企画

物件の付加価値を高める水回りを若手社員が主体となり担当



Z世代が重視する住まいの設備は「独立洗面台」が最多※

※アットホーム株式会社「Z世代のライフスタイルに関する調査」より



顧客への提供価値向上と
積極的な若手育成による事業基盤強化

アジア圏での物件購入件数が6倍に増加

海外投資家向けセミナー第2弾を実施、シンガポールに初進出

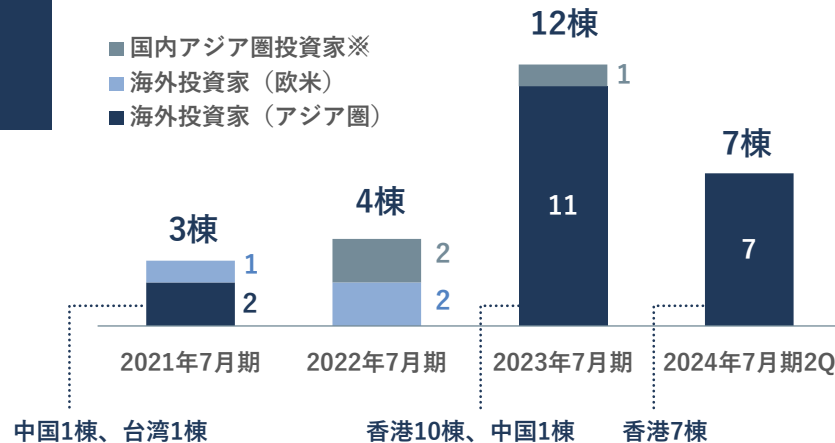
外部環境

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



※国内に在住のアジア籍投資家

2023年11月

海外投資家向けセミナー第2弾を台湾で開催

コストパフォーマンスの高さと、安心の管理体制が好評

2023年11月9日回には10名の投資家が参加
個別商談会も実施

2024年3月

シンガポールへ進出

シンガポールにおける日本不動産投資に対する需要に応え、販売ルートを広げる

→アジア圏を中心とする販路拡大に注力

グループジョインした協栄組にて初の試み

高級賃貸物件のフルリノベーション工事を完成、管理は明豊プロパティーズが受託



西麻布ヒルズ

- 築34年の大型住宅をフルリノベーション
- 既存建築物の有効活用によるSDGs貢献
- 想定表面利回り5.4%と対築年数で高利回りを実現

この度の経験とノウハウをもとに、
当社主要エリアである城南・城西地区にて
老朽化した大型住宅の再生活用事業領域へ進出

 TBS「王様のブランチ」内「物件リサーチ」コーナーでも紹介されました

	2023年7月期	2024年7月期 2Q	増減	備考
(単位：百万円)				
流動資産	20,219	21,105	886	
固定資産	2,261	2,668	407	新規開発事業用地の取得、建築中の投資用不動産等により棚卸資産が1,040百万円増加
資産合計	22,480	23,774	1,294	
流動負債	8,915	9,765	849	
固定負債	6,558	6,432	△125	新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因する長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含）が809百万円増加
負債合計	15,474	16,197	723	
純資産	7,006	7,576	570	
負債純資産合計	22,480	23,774	1,294	

業績好調により営業活動CFが大幅に改善。

(単位：百万円)	2023年7月期 2Q	2024年7月期 2Q	増減	主な内容
営業活動によるキャッシュフロー	△6,111	△783	+5,328	税金等調整前四半期純利益が1,192百万円増加、棚卸資産が1,455百万円増加、前受金が267百万円減少
投資活動によるキャッシュフロー	171	173	+2	その他預金の払い戻しによる収入106百万円が増加、貸付金の回収による収入により105百万円増加
財務活動によるキャッシュフロー	4,437	519	△3,918	物件売却等に伴う長期借入金の返済による支出が3,484百万円増加、開発事業用地取得のための資金として長期借入れによる収入が4,198百万円増加
現金および現金同等物の期末残高	1,997	3,347	+1,350	

前期比で+ 1 円の増配を決定

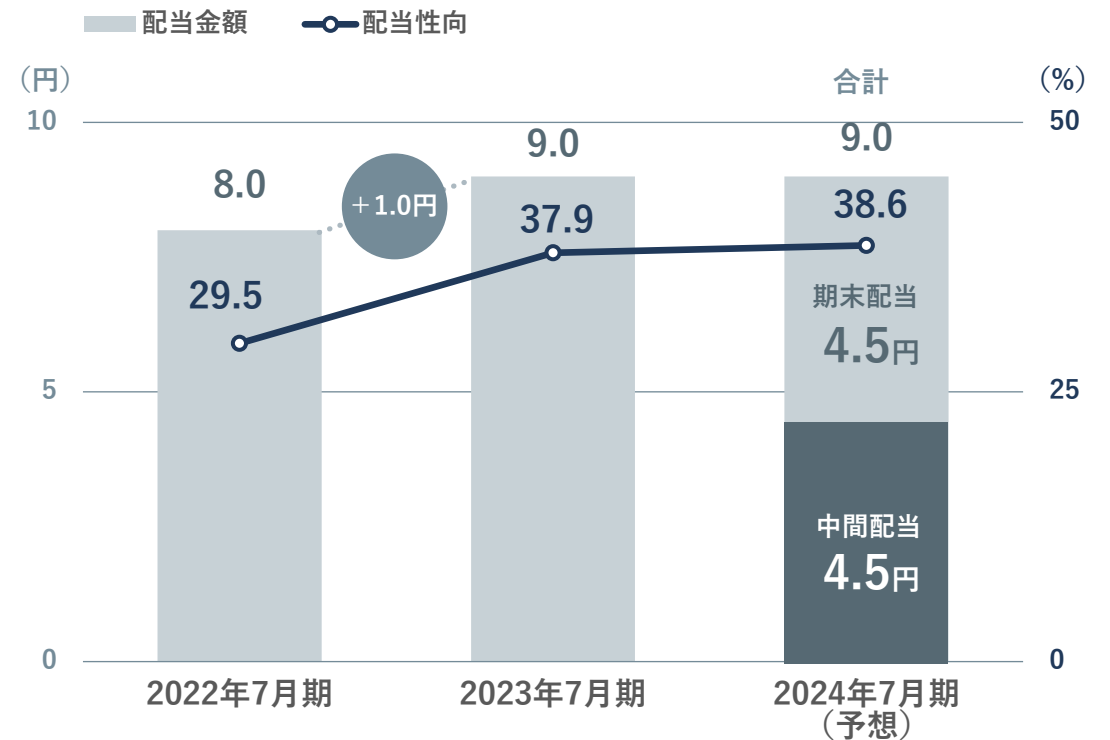
2024年7月期からは、中間配当の導入を実施

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

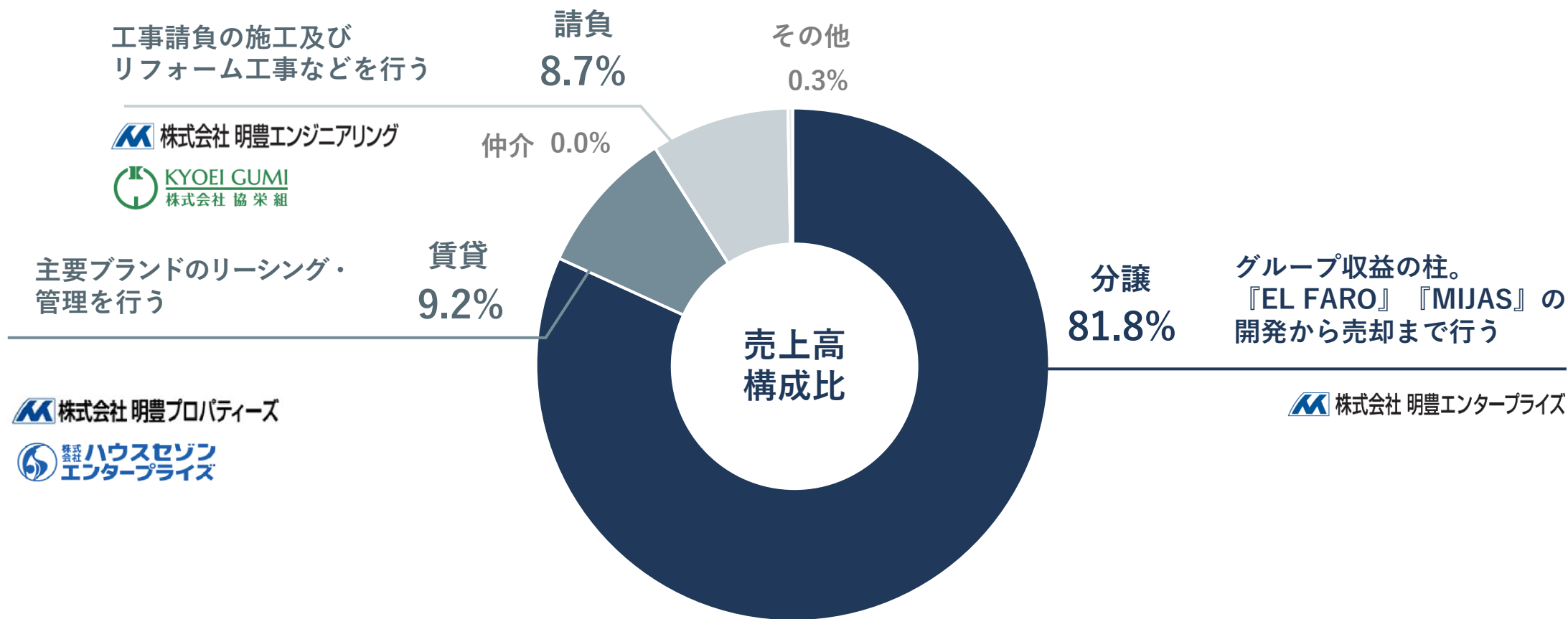
配当政策は、株主の皆さまに対する利益還元と
継続的な成長に必要な内部留保の充実を
考慮しつつ、安定した配当を継続することを
基本方針とする

配当金額と配当性向の推移



1. 2023年7月期 第2四半期 連結決算概要
2. 2023年7月期 第2四半期 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82%を不動産分譲事業で構成



1棟もの賃貸マンション『EL FARO（エルファール）』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)	2023年7月期 2Q	2024年7月期 2Q	増減
売上高	1,940	8,898	+358.5%
セグメント利益	163	1,622	+894.1%

2024年7月期 売却実績

	2023年7月期 2Q	2024年7月期 2Q	増減
EL FARO、MIJAS	2棟	13棟	+11棟
不動産再生	1棟	1棟	±0棟
開発用事業用地	3物件	2物件	△1物件

「EL FARO押上」



「EF三軒茶屋II」



「EL FARO都立大学」



好立地なエリアをメインに開発用事業用地を取得

都営新宿線「浜町」駅徒歩2分/
都営浅草線「東日本橋」駅徒歩5分/
東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩8分

「EL FARO 日本橋浜町」



販売価格：408,300千円（税込）
表面利回り：3.50%
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上5階建て
総戸数：9戸
竣工：2024年4月予定

小田急線・千代田線「代々木上原」駅徒歩4分/
小田急線「代々木八幡」駅徒歩7分/
千代田線「代々木公園」駅徒歩7分

「EL FARO代々木上原Ⅳ」



販売価格：533,300千円（税込）
表面利回り：3.33%
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上5階
総戸数：13戸
竣工：2024年8月予定

京王井の頭線・小田急小田原線「下北沢」駅徒歩8分
京王井の頭線「池ノ上」駅徒歩7分

「EL FARO下北沢Ⅲ」



販売価格：892,400千円（税込）
表面利回り：4.05%
構造・規模：鉄筋コンクリート造地下1階・地上4階建て
総戸数：18戸
竣工：2025年3月予定

受託する管理物件の稼働率は引き続き高い水準を維持

管理戸数は、商品創りから管理まで一貫して担うワンストップサービスの提供やカスタマーファーストの新組織体制構築で既存顧客からの追加管理、新規顧客の開拓により戸数増加を目指す。

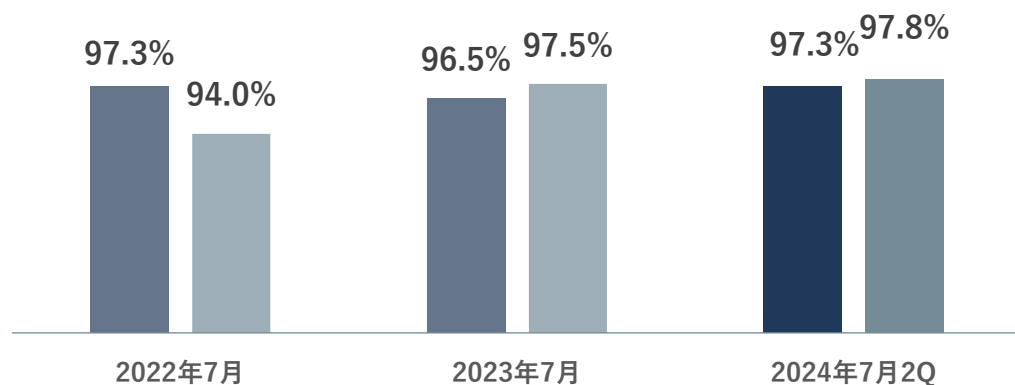
(単位：百万円)	2023年7月期 2Q	2024年7月期 2Q	増減
売上高	1,019	999	△1.9%
セグメント利益	91	18	△79.9%

【トピックス】

- 既存オーナーの利益最大化を目指し、エリアマーケティングやAI査定システム及び製薬事例に基づく賃料設定、ネットワークを駆使したリーシング戦略の提案等を実施し高稼働率を実現

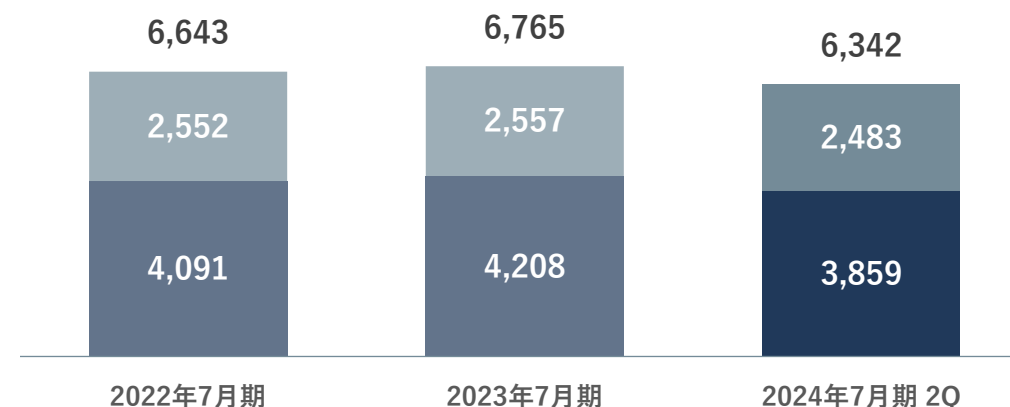
稼働率推移 (%)

■ 明豊プロパティーズ
■ ハウスセゾンエンタープライズ



管理戸数の推移 (戸)

■ 明豊プロパティーズ
■ ハウスセゾンエンタープライズ



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

新築請負工事の完成時期が下半期に集中すること、原材料費の高騰等によりセグメント利益は赤字

(単位：百万円)	2023年7月期 2Q	2024年7月期 2Q	増減
売上高	384	951	+147.5%
セグメント利益	△40	△180	前期比 △140百万円

【トピックス】

- ・ MIJASシリーズ3棟、ELFAROシリーズ17棟の設計監理・施工、リフォーム・リノベーションを実施

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 第2四半期 連結決算概要
2. 2023年7月期 第2四半期 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、現地商談会の開催や、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 第2四半期 連結決算概要
2. 2023年7月期 第2四半期 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

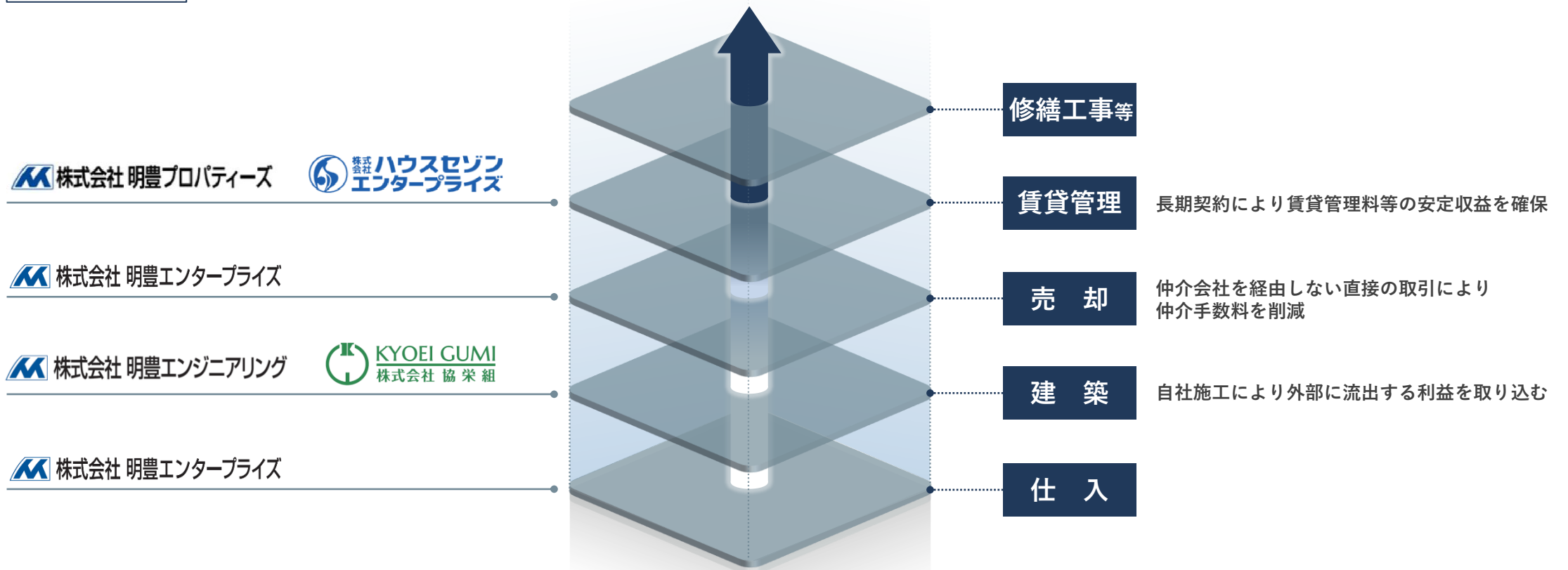
東京23区内駅徒歩10分以内の賃貸需要の見込める好立地を仕入れることで、竣工後、平均3.43ヶ月で満室稼働に

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



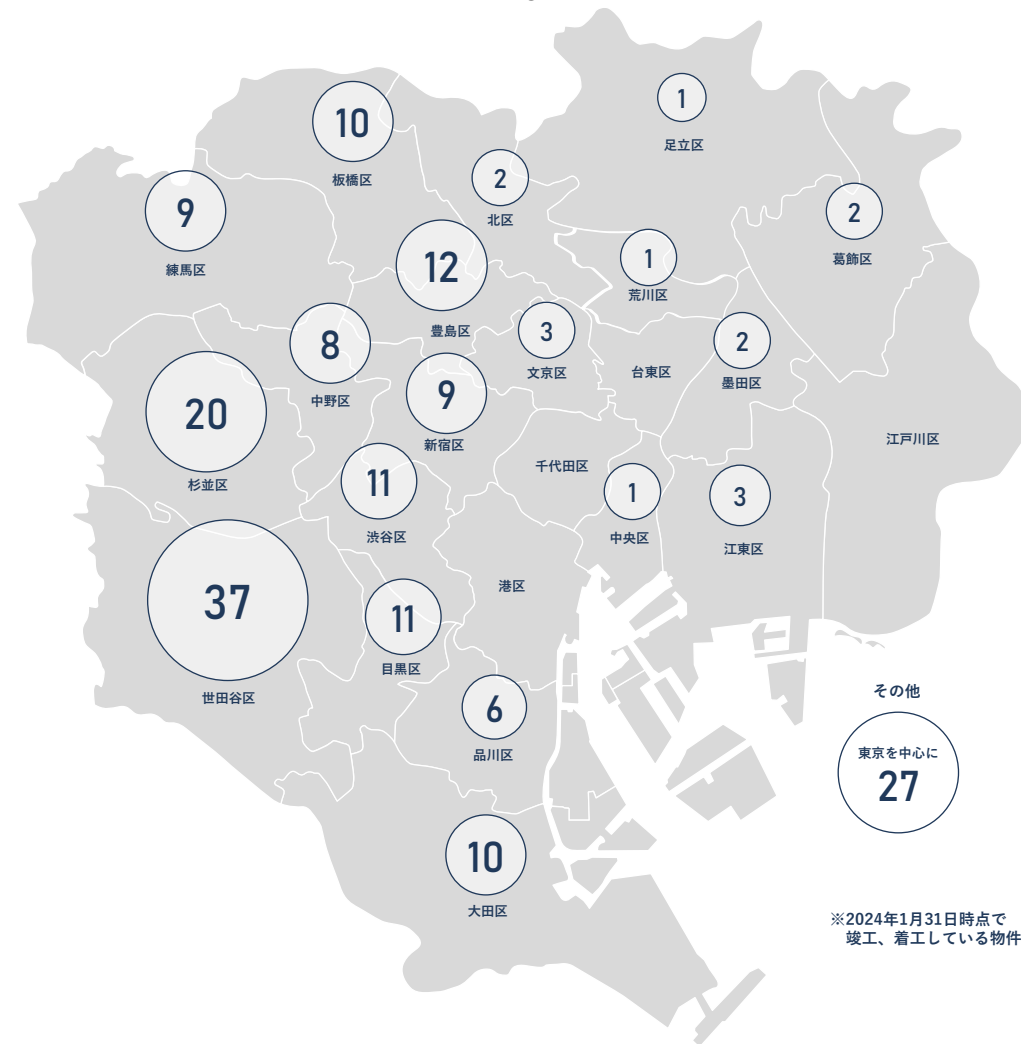
公園など
緑が豊かで、
静かな生活環境



EL FARO 67棟



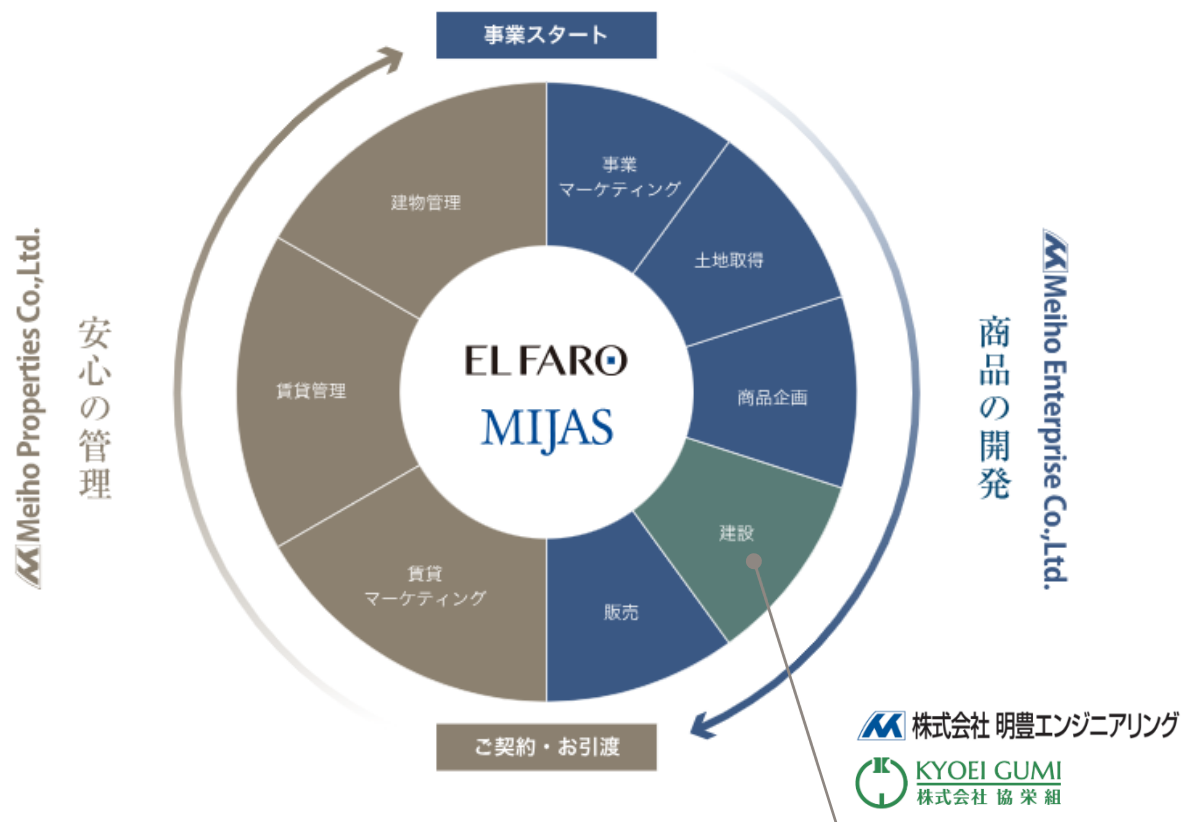
MIJAS 118棟



※2024年1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.**