



2022年7月期 決算補足資料

株式会社明豊エンタープライズ
(東証スタンダード:8927)

2022年10月24日

- 予想の前提条件その他の関連する事項 -

本資料に記載されている、将来に関する記述を含む歴史的事実以外のすべての記述は、当社グループが現在入手している情報に基づく、現時点における予測、期待、想定、計画、認識、評価等を基礎として記載されているに過ぎません。また、予想数値を算定するためには、過去に確定し正確に認識された事実以外に、予想を行うために不可欠となる一定の前提(仮定)を用いています。これらの記述ないし事実または前提(仮定)は、客観的には不正確であったり将来実現しない可能性があります。その原因となる潜在的リスクや不確定要因としては以下の事項があり、これらはいずれも当社グループの事業、業績または財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。また、潜在的リスクや不確定要因はこれらに限られるものではありませんのでご留意下さい。

contents

- I. 会社概要
- II. 2022年7月期決算概要





I. 会社概要

明豊エンタープライズとは…

1. 当社は、「住」を通じ、一生涯のお付き合いをいただけるよう「モノ創りにこだわった、総合デベロッパー」で在り続けることを企業理念としております。
2. 不動産分譲事業、不動産賃貸事業を事業セグメントの柱とし、不動産仲介事業及びこれらに付随する業務を行っております。
3. 2014年より供給を開始した、新築1棟投資用賃貸住宅の『MIJAS(ミハス)』事業においては、当社の企業理念を具現化し、1都3県で管理会社を営む子会社(明豊プロパティーズ)と開発・販売・管理まで、一貫した『ワンストップサービス』として高品質、高稼働率の収益性の高い投資用不動産商品としてご提供し、2020年に累計100棟を迎え、現在112棟竣工しております。(2022年9月時点)
4. 2019年より供給を開始した、新築1棟投資用賃貸住宅の『EL FARO(エルファーロ)』事業においては、当期(2022年7月期)に 累計20棟を迎え、主力事業として大きく成長しております。

会社概要

社名	株式会社明豊エンタープライズ 英文表記:Meiho Enterprise Co.,Ltd
本社	東京都目黒区目黒2丁目10番11号 目黒山手プレイス5階
代表者	代表取締役 矢吹 満
設立	1968年9月
資本金	1億円
従業員数	33名(グループ全体88名) 2022/7末現在
事業内容	◆ 不動分譲事業 (新築1棟投資用賃貸住宅『ELFARO(エルファーロ)、 『MIJAS(ミハス)』)など ◆ 不動産賃貸事業、不動産仲介事業

～ 沿革 ～ 50年の軌跡

1968年東京都渋谷区に創業

・

2005年「シェルゼ」第1号 竣工

・

2009年東京都目黒区に本社移転

・

2014年「MIJAS」第1号 竣工

・

2019年「ELFARO」第1号 竣工

・

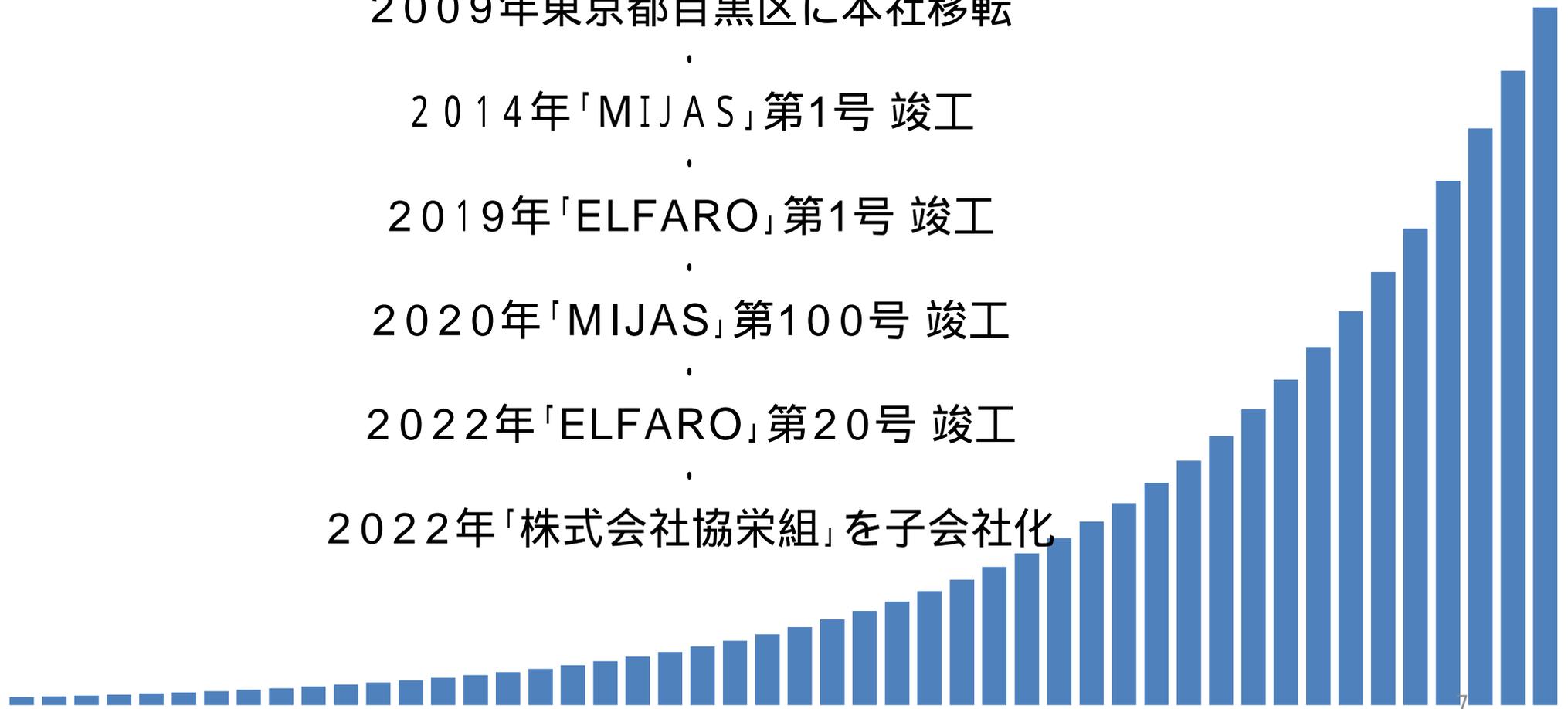
2020年「MIJAS」第100号 竣工

・

2022年「ELFARO」第20号 竣工

・

2022年「株式会社協栄組」を子会社化



EL FAROシリーズ20棟目 「EL FARO大岡山」竣工

2022年7月31日

明豊エンタープライズ

新築1棟投資用賃貸住宅 EL FARO(エルファーロ)シリーズ
20棟目である「EL FARO大岡山」竣工のお知らせ



株式会社明豊エンタープライズ（本社：東京都目黒区/取締役社長：梅木隆宏）は、7月29日に、新築1棟投資用賃貸住宅 EL FARO(エルファーロ)シリーズの20棟目である「EL FARO大岡山」を竣工いたしました。

当社は、創業54年、モノ創りにこだわった信頼と実績の東証上場デベロッパーとして、東京23区を中心に100棟を超える“新築1棟投資用賃貸住宅”を供給して参りました。一生涯のお付き合いと次世代に受け継ぐ想いを大切に、相続対策・節税を目的としたお客様はもちろん、ハイエンドな投資家様や、初めて投資を行う方にもご支持を頂いております。

■EL FARO大岡山 概要

「EL FARO (エルファーロ)」は、スペイン語で「灯台」という意味で「街を照らす」、「住まう人の道標」という意味も含んでおり、質感の高い外壁、ロートアイアン調、モザイクタイルなどスペイン建築の美しい街並みを表現し、夜には優しい灯りが生む美しい陰影で、住む人の心の拠り所となるよう設計しております。

居室は白を基調とし、天井にアクセントクロスを取り入れ、明るく、広く感じられる仕様となっております。Wi-Fiや防犯カメラ、室内乾燥機等の入居者様のニーズに応えた設備を整えております。

「EL FARO大岡山」は東急東横線都立大学駅、東急大井町線大岡山駅、自由が丘駅が利用でき、渋谷まで約10分とアクセスが良い土地に位置します。物件周辺には公園や商店街があり、交通利便性と住みやすさを兼ね備えた注目されている街です。

地盤が良く、災害の影響も受けにくい土地のため、入居者様が安心して生活することができます。

■ロケーション



■施工

当物件はグループ会社である株式会社明豊プロパティーズが施工をしております。

当社の物件は明豊プロパティーズが施工を担う物件が多く、アフターサービスまで一貫して行います。引き渡し後も6カ月、1年、2年のタイミングで定期点検を実施し、責任を持ってフォローさせていただきます。

■明豊エンタープライズ物件 詳細

当社は、資産価値の下がりにくい城南・城西地区の物件を多く取り扱っており、「EL FARO (エルファーロ)」の他に新築1棟投資用賃貸住宅シリーズである「MIJAS (ミハス)」も提供しております。

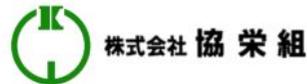
両シリーズともリポート購入率約47%(2022年7月時点)、平均稼働率約96%(2022年7月時点)、優れた立地条件と魅力的なデザイン、上質な設備・仕様で高稼働・長期間稼働を実現しており、資産防衛、相続税対策に有効な投資用商品としてお客様にご支持をいただいております。

HP：<https://meiho-est.com/>

建設会社「株式会社協栄組」株式取得

2022年8月25日

株式会社明豊エンタープライズ、 総合建設会社「株式会社協栄組」の株式取得のお知らせ



株式会社明豊エンタープライズ（東京都目黒区：取締役社長 梅木隆宏、以下「明豊エンタープライズ」）は、株式会社協栄組（世田谷区：代表取締役社長 五十嵐一洋、以下「協栄組」）の株式の92%を2022年8月31日付株式譲渡実行日として取得することについて決議いたしましたのでお知らせ致します。

■ 株式取得理由

協栄組は、東京都世田谷区に本店を置く総合建設会社で、1952年の創業以来70年の社歴を有しております。協栄組には多数の建築関連の有資格者や技術者が在籍しており、公共建築物、分譲マンション、商業建築物、大規模改修工事などの建設を中心に数多くの施工実績を有しております。

現在、当社グループは、当社及び連結子会社3社で構成されており、1棟投資用不動産の企画・販売事業、不動産管理事業、工事請負事業等を展開しております。その中でも当社グループの工事請負事業の拡大を目的に歴史と実績のある協栄組の株式取得を行うことと致しました。

また、当社グループと協栄組が不動産開発事業で協働し、設計施工技術の共有を図ると共に、技術者を中心とした人材交流等により、グループ全体での建設技術の向上や売上規模の拡大が可能となります。

以上の理由から、協栄組の株式取得により、今後の当社グループの事業基盤の充実及び中長期的な事業拡大に寄与するものと判断致しました。

■ 明豊グループの戦略について

当社グループは戦略として、垂直統合戦略を掲げ、業容拡大に取り組んでおり、また、物件供給エリアとしては、特に城南・城西地区の物件を多く取り扱っております。

今般、垂直統合戦略の一環として、世田谷区を地盤とする総合建設会社の協栄組をグループの一員に迎えることで、建設工事の内製化による業容拡大を図ることができ、業績向上に寄与すると考えております。また、協栄組は、マンションだけでなく、商業建築物、公共工事等の施工実績があり、高い技術力を有しているため、この強みを活かし、工事請負事業の拡大を図ってまいります。

協栄組は創業70年の歴史があり、技術力が高い建設会社です。このような会社と共に明豊グループの事業を展開していくことができ、大変喜ばしく感じています。

今後、工事請負事業の拡大、垂直統合戦略の推進を行い、更なる発展を目指してまいります。

■ 株式会社明豊エンタープライズ 執行役員 建築設計部長 阪本 伸司 コメント

当社は協栄組に3物件の発注実績があり、躯体・仕上げ・設備工事の全てにおいて高い技術力を発揮して頂きました。協栄組は70年の歴史があり、マンションだけではなく、公共工事等の実績が多くあり、信頼性が高い建設会社です。

新築工事を請負っている株式会社明豊プロパティーズに加え、歴史と技術がある協栄組を迎え入れることで、グループの施工技術が更に向上し、モノ造りにこだわったデベロッパーとして、お客様に高品質の建物を提供できると考えております。

■ 株式会社協栄組の施工実績



※下北沢小学校 2018年3月竣工



※東京スタジアム 2019年9月竣工

■ 株式会社協栄組 代表取締役社長 五十嵐 一洋 コメント

上場会社である株式会社明豊エンタープライズの子会社となることで、財務基盤が安定し、会社自体の信用力の向上にもつながると考えております。

当社は大工工事業から総合建設業へ業容を拡大した背景から、建物の品質面に特に重きを置きお客様から高い評価を得て参りました。RC造のマンションを主力としている当社がRC造の新築1棟投資用賃貸住宅を供給しているデベロッパーの子会社となることで安定した受注が見込めることとなり、更なる事業拡大を図る所存でございます。

■ 株式会社明豊エンタープライズ 会社概要

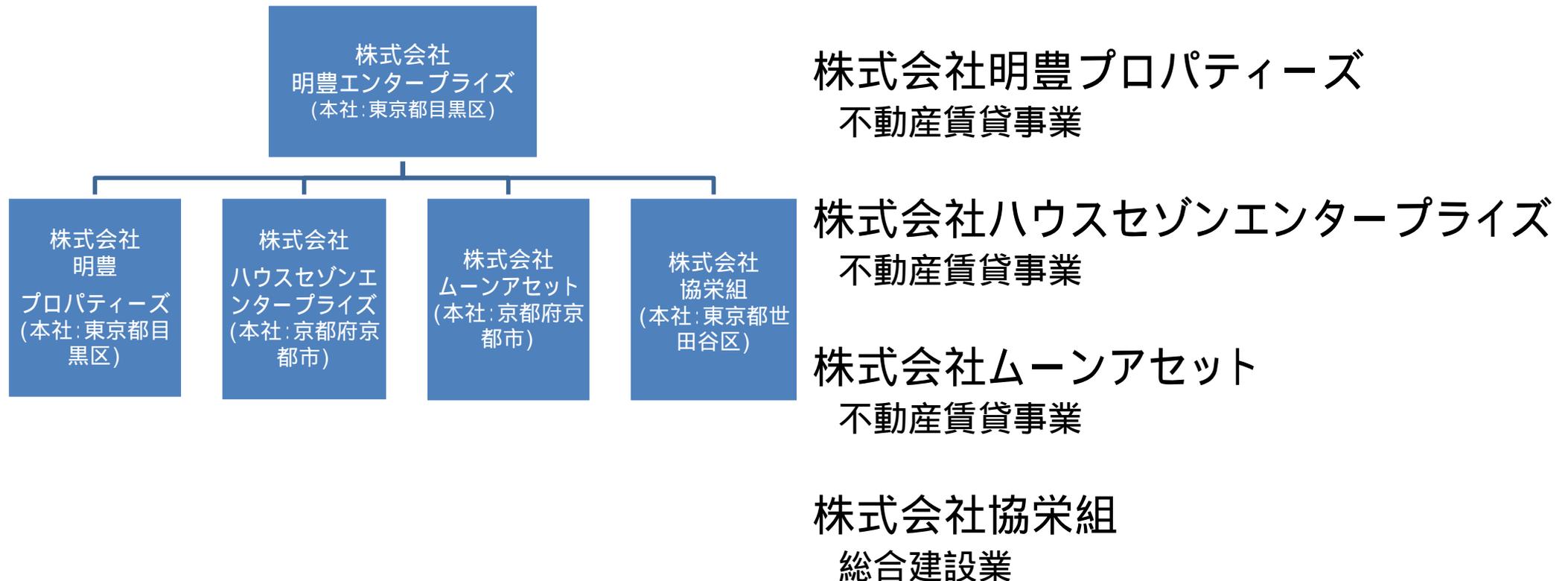
社長：取締役社長 梅木 隆宏
本社：東京都目黒区目黒2-10-11目黒山手プレイス5F, 9F
設立：1968年9月9日
資本金：100百万円
ホームページ：<https://meiho-est.com/>
事業内容：不動産開発事業

■ 株式会社協栄組 会社概要

代表：代表取締役社長 五十嵐 一洋
本社：東京都世田谷区南鳥山3-3-17
設立：1952年10月17日
資本金：90百万円
ホームページ：<https://kyoeigumi.co.jp/>
事業内容：建築工事の請負他

グループ概要

- 明豊グループ各社 -



収益概要(事業セグメント別)

売上構成(事業セグメント) 2022年7月期連結

[不動産分譲事業]

1棟賃貸アパート開発事業「MIJAS(ミハス)」シリーズ、

1棟賃貸マンション「ELFARO(エルファーロ)」の売却

売上高は85億53百万円/セグメント利益は10億50百万円

[不動産賃貸事業]

プロパティーマネージメント報酬等

売上高は20億36百万円/セグメント利益は2億19百万円

[不動産仲介事業]

仲介報酬

売上高は28百万円/セグメント利益は25百万円

[請負事業]

工事請負の施工及びリフォーム工事等

売上高は5億6百万円/セグメント利益は21百万円

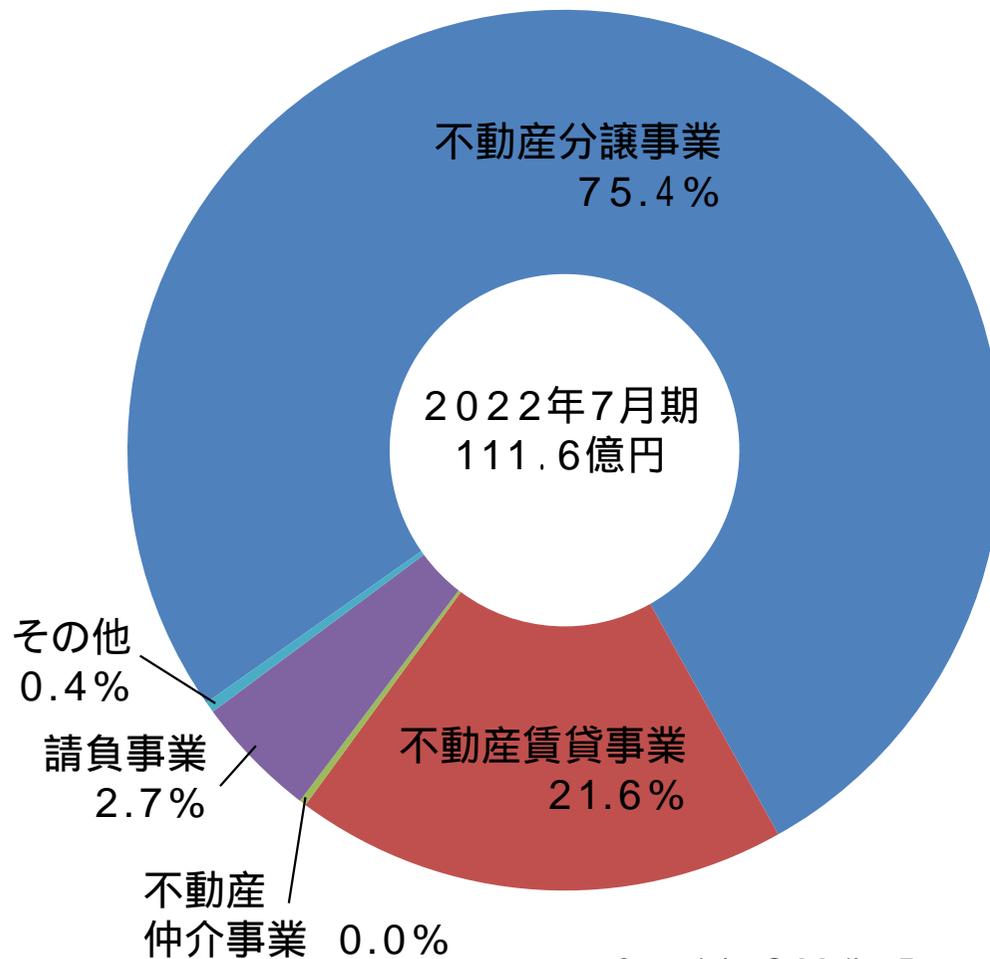
[その他]

保険代理業等、報告セグメントに含まれない事業セグメント

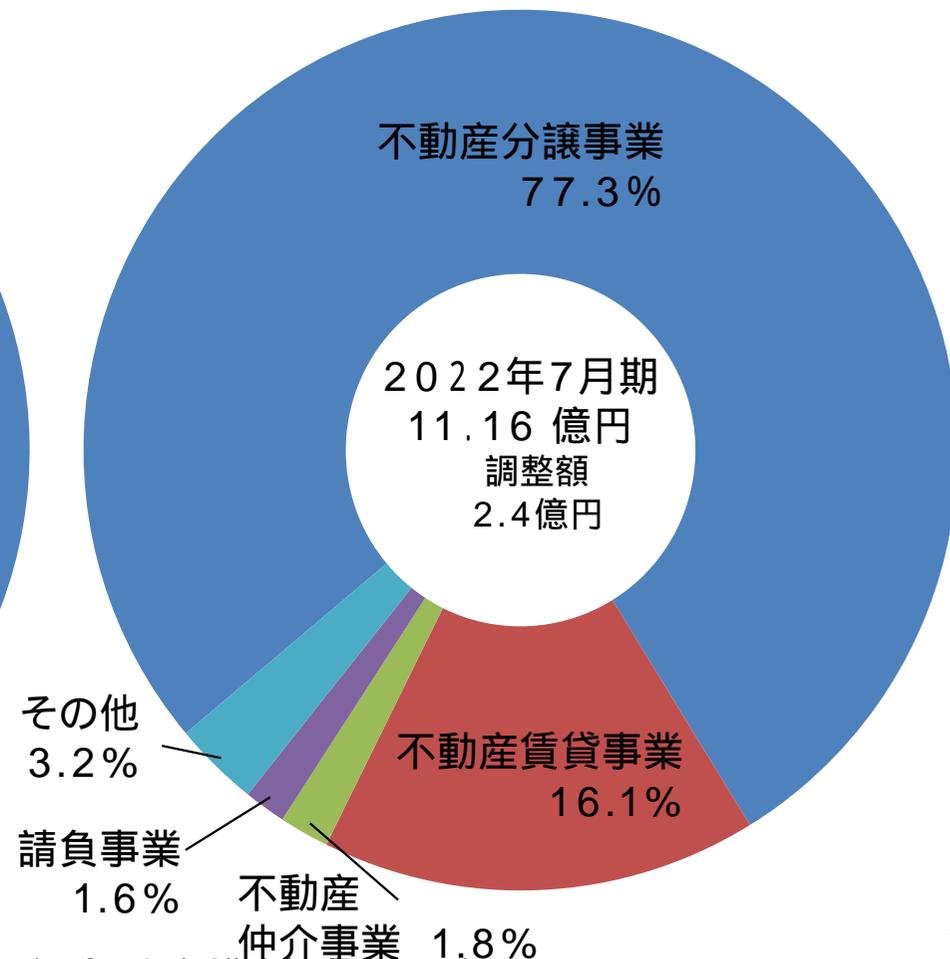
売上高は45百万円/セグメント利益は43百万円

グループ収益概要

- 事業別売上高構成比



- セグメント利益構成比



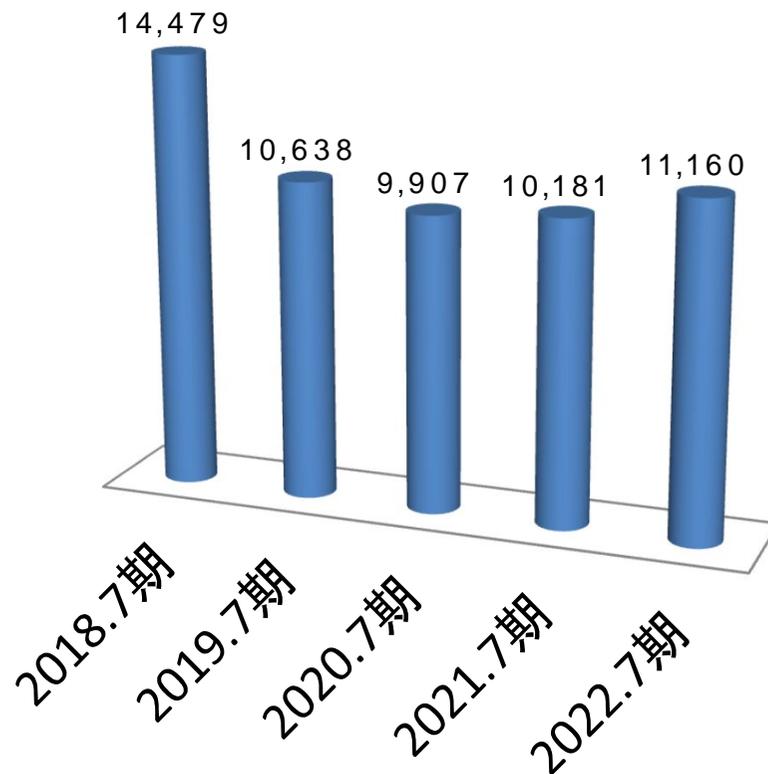
業績動向

(連結経営指標)

(単位:百万円)

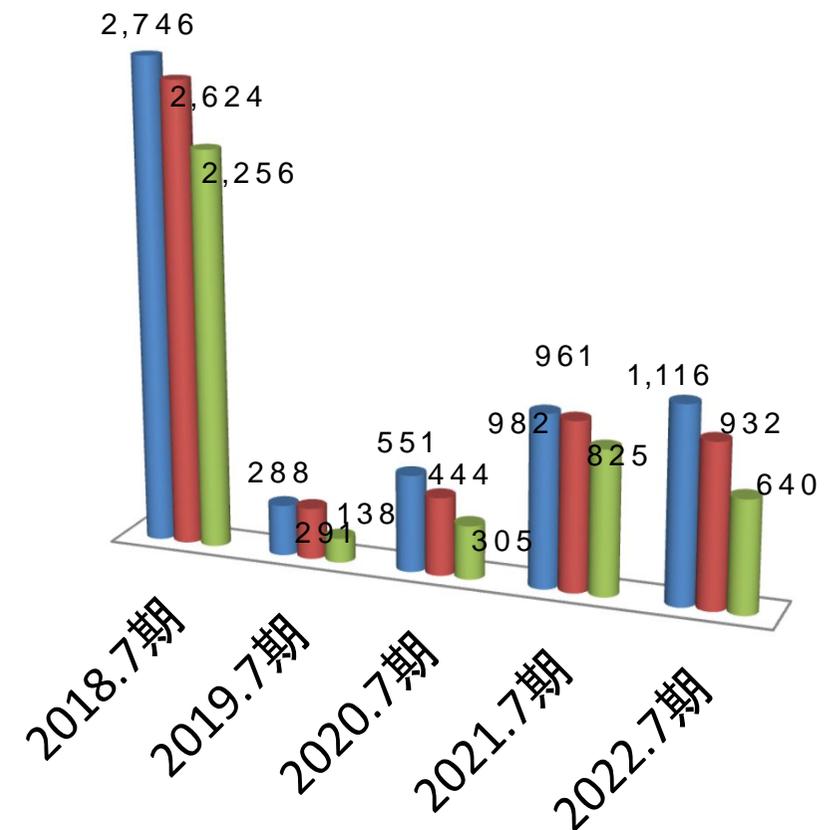
連結売上高推移

■ 連結売上高



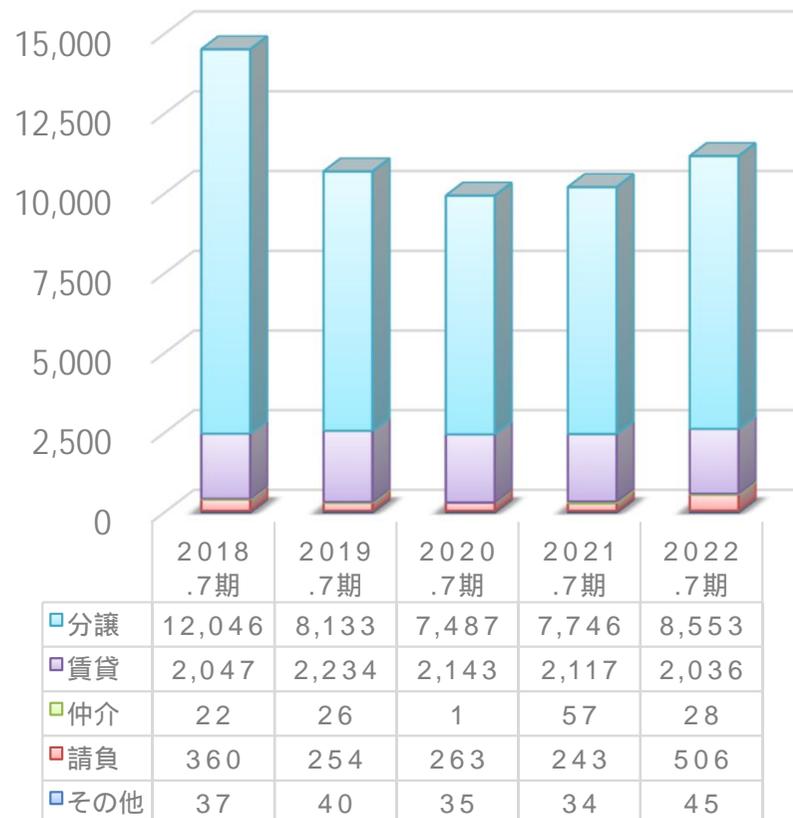
連結利益推移

■ 営業利益 ■ 経常利益 ■ 当期純利益

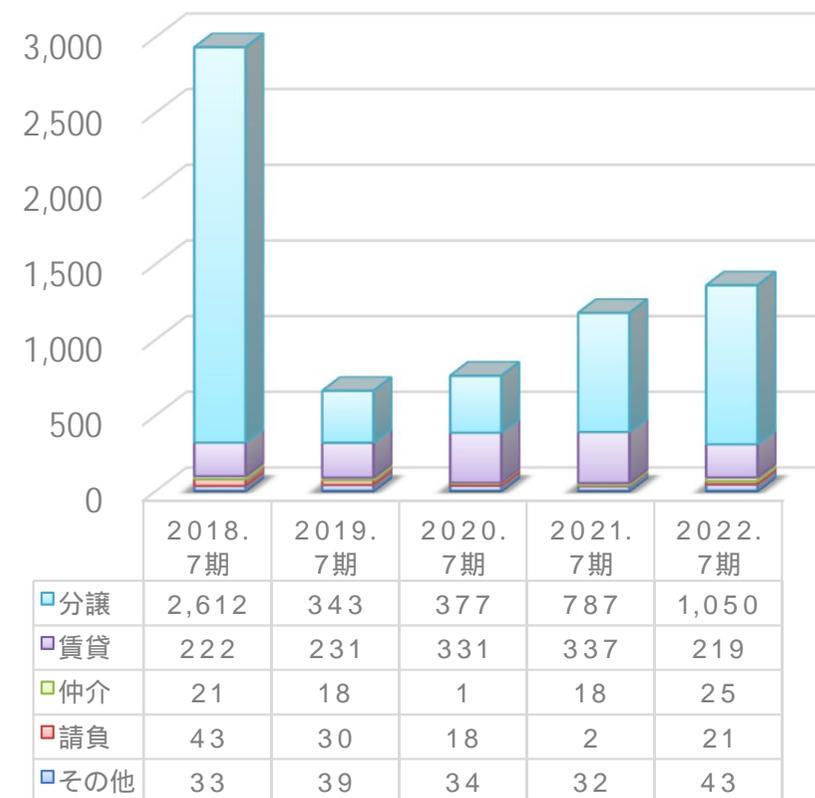


事業セグメント別業績動向 (単位:百万円)

● セグメント別売上高推移



● セグメント営業利益推移



当社オリジナル商品メニューの展開(中核事業)

EL FARO

-エルファーロ- (事業期間15ヶ月)

スペイン語で「灯台」を意味するエルファーロ
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

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区の最寄り駅徒歩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

-ミハス- (事業期間13ヶ月)

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



差別化された付加価値を生み出す ミハス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

1. 土地取得

過去100棟以上の土地購入実績から
業界内で「**長屋といえば明豊**」と認知・評価され、
長屋形式に適したアパート用地の
情報をより早く入手

2. 商品企画

一般的に敬遠されることが多い
「袋小路用地」「不整形地」「路地状敷地」
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**

3. 建設

施工性に優れた鉄骨フレームキットを
使用することで、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

4. リーシング

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

5. 販売

開発用地購入から売却まで、
約13ヶ月という短いサイクルで**資金回収が可能**
(マンション開発の場合、資金回収まで3年程度要する)

【路地状敷地】



【不整形地】



【袋小路用地】



当社ブランド竣工実績



城南・城西地区 竣工実績 約 **62** %

2022年9月現在

明豊グループのワンストップサービスとは…

会社のスローガンである『一生涯のお付き合い』を体現

ご購入から
保有中の管理、
ご売却までの
不動産に関する一連の取引を
オーナー担当にて一貫サポート
(手続きの簡易化)

専門スタッフが
状況に応じて
問題解決を提案

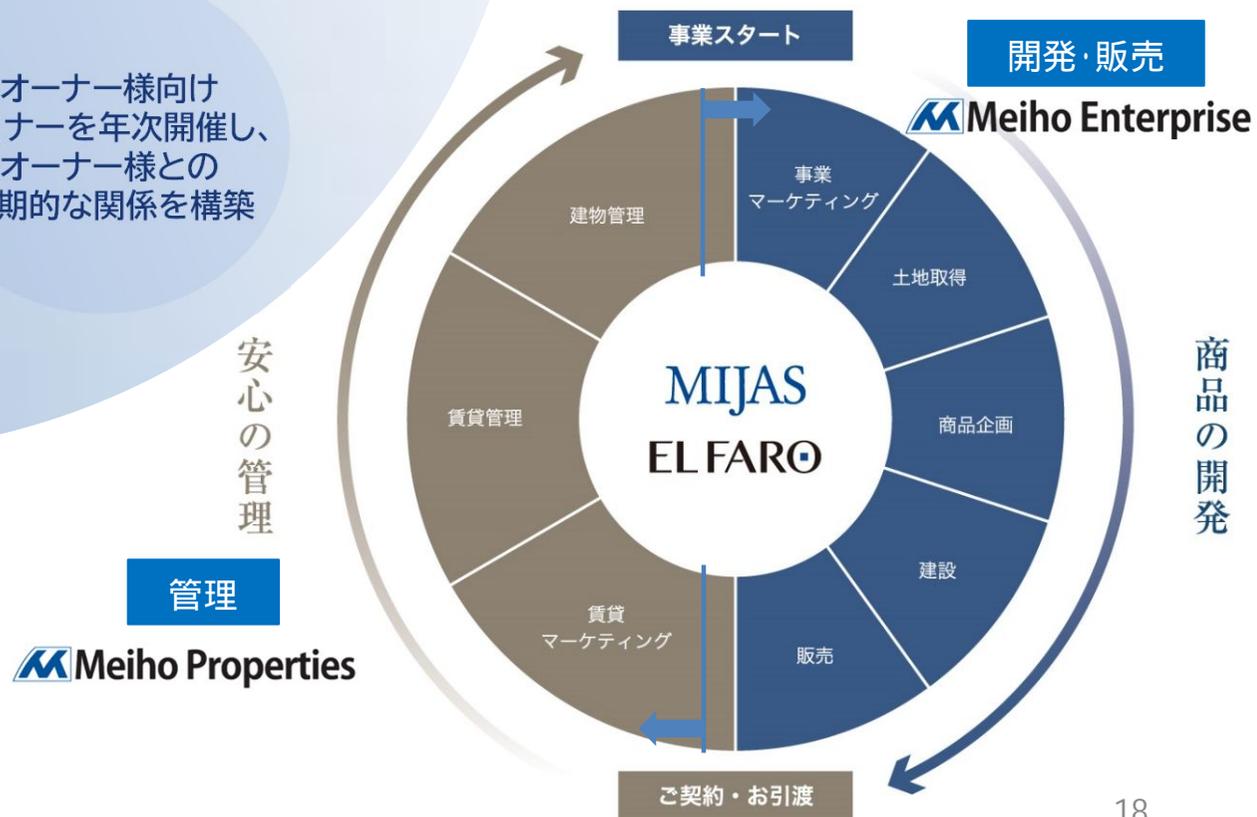
入居者様からのクレームを
グループで共有し、
商品の更なる良化を目指して
改善を継続

社員にて
ミハスの一斉点検を
実施

オーナー様向け
セミナーを年次開催し、
オーナー様との
長期的な関係を構築

THE QUALITY OF MEIHO GROUP

安心できるアパートメント経営をワンストップでフルサポート





II. 2022年7月期 決算概要

2022年7月期 通期連結決算 / 業績予想

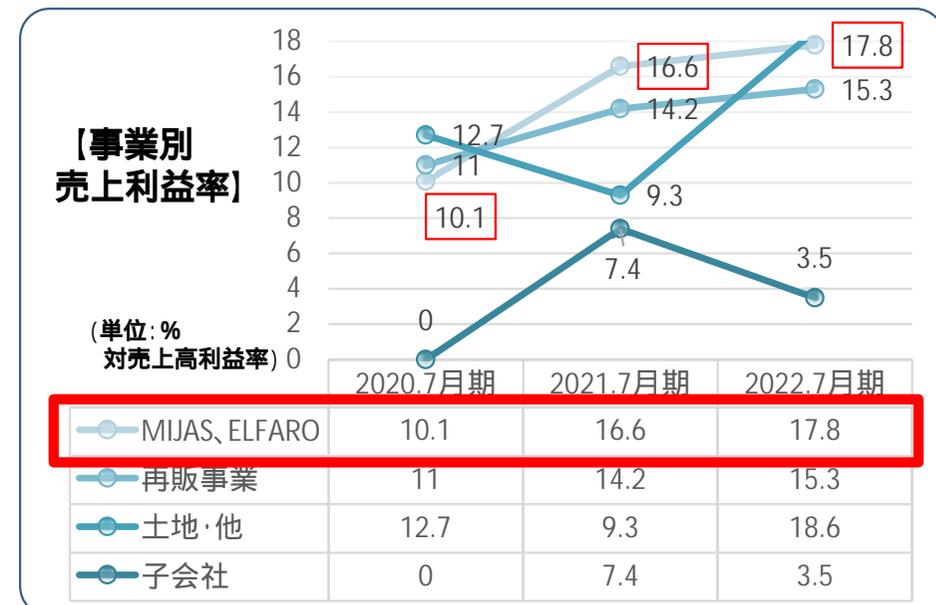
(単位:百万円)

	21.7期 実績	22.7期 予想	対前年 同期比	22.7期 実績	23.7期 予想	対前年 同期比
売上高	10,181	12,300	20.8%	11,160	18,000	61.3%
営業利益	982	820	16.5%	1,116	1,070	4.2%
経常利益	961	620	35.5%	932	770	17.4%
特別利益	0			0		
特別損失	-			-		
親会社株主に帰属する当期純利益	825	380	54.0%	640	490	23.5%
1株当たり当期純利益	34円95銭	16円09銭		27円11銭	20円75銭	
総資産	11,607			13,987		
有利子負債	5,588			7,126		
自己資本	5,071			5,530		
自己資本比率(%)	43.7			39.5		
配当性向(%)	22.9	49.7		29.5	38.5	

セグメント情報(売上高・営業利益)： 不動産分譲事業

グループの収益の柱である不動産分譲事業セグメントについては、明豊グループでは主に、「明豊エンタープライズ」にて事業推進しております。

- 投資用不動産(1棟もの)賃貸アパートメントブランド『MIJAS』シリーズは、累計供給が(2020年10月)ミハス池袋にて100棟を迎えました。
- 好立地に快適な住空間を創出し、常に進化を続ける『MIJAS(ミハス)』シリーズ、RC造の賃貸マンション『ELFARO(エルファール)』シリーズが、当社グループの不動産分譲事業セグメント収益の柱となっております。
- ✓ 当期は、MIJAS(ミハス)9棟、EL FARO(エルファール)10棟、不動産再生事業『ME BLD.(エムイービルド)』シリーズ1棟、その他開発事業用地2物件を売却致しました。



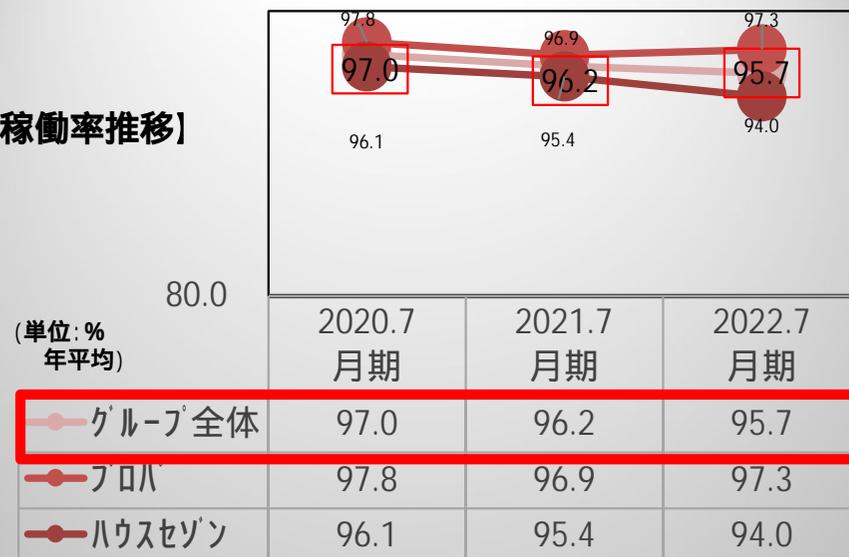
セグメント情報(売上高・営業利益)： 不動産賃貸事業

ストックビジネスである不動産賃貸事業セグメントでは、明豊グループでは主に「明豊プロパティーズ」、「ハウスセゾンエンタープライズ」の子会社2社にて事業推進しております。

- 特に、1都3県を事業範囲とする明豊プロパティーズでは、当社の主要ブランド「ミハスシリーズ」、「エルファーロシリーズ」のリーシング・管理を担っており、企画・開発・販売・管理までを一元管理(ワンストップサービス)をご提供することによって、高品質・高稼働率が維持でき、投資用不動産の各シリーズのリピート購入に繋がるなど、グループ内でのシナジー効果を発揮しております。
- 受託する管理物件の稼働率は、グループ年平均 約95.7% と高稼働率を維持しております。
- 管理戸数は、グループ全体で、6,643戸 (前年度比220戸増)と微増。 2022/7期末日時点

(明豊プロパティーズ4,091戸(前年度比247戸増)、ハウスセゾンエンタープライズ2,552戸(前年度比27戸減))

【稼働率推移】



【管理戸数推移】



セグメント情報(施工実績)： 請負事業

請負事業セグメントでは、明豊グループでは主に「明豊プロパティーズ」、「ハウスセゾンエンタープライズ」の子会社2社にて事業推進しております。

- 特に、特定建設業免許を保有する明豊プロパティーズでは、管理物件の特性に合わせた、大規模リフォーム工事の受注に加え、当社の主要ブランド「ミハスシリーズ」、「エルファアロシリーズ」の施工・管理を行い、収益拡大に寄与しております。

✓ 当期は、MIJAS(ミハス)3棟、EL FARO(エルファアロ)3棟が竣工。

(ミハス西横浜、ミハス三軒茶屋、ミハス田園調布南

エルファアロ大塚、エルファアロ代々木上原、エルファアロ大塚) 新子会社の協栄組施工



ミハス西横浜



ミハス三軒茶屋



エルファアロ大塚



ミハス田園調布南



エルファアロ代々木上原



エルファアロ大塚