

各位

2024年4月23日  
会社名 株式会社明豊エンタープライズ  
代表者名 代表取締役会長兼社長 矢吹 満  
(コード番号:8927 東証スタンダード)  
問合せ先 取締役専務執行役員 安田 俊治  
(TEL 03-5434-7653)

## 2024年7月期 第2四半期 決算補足資料（質疑応答集）

この質疑応答集は、2024年3月15日に発表いたしました2024年7月期 第2四半期決算について、当社で想定していました質問と株主、投資家などの方々との質疑応答の主なものをまとめております。本開示は市場参加者のご理解を一層深めることを目的に、当社が自主的に実施するものです。皆様のご理解を賜ることを目的として一部内容・表現の加筆・修正を行っております。

**Q1 営業利益率が2023年7月期 第2四半期と比較して10pt増加していますが、この水準は維持されると見ても良いでしょうか。**

A 前年同期比で売上高+221.1%、売上総利益+154.9%と拡大した一方、コストコントロールが効いた結果、販管費は+18.3%となり、営業利益率が大幅に増加しました。中長期的な事業拡大に向け人材確保を含む投資も計画しておりますが、現水準の維持もしくは上回る利益率を安定して出せるよう事業に邁進してまいります。

**Q2 分譲事業における海外投資家からの売上は何%にあたりますか。また、海外営業強化により比率の拡大を目指すと思いますが、将来的に目指す割合や金額があれば教えてください。**

A 海外投資家への販売による売上額は開示しておりませんが、割合としてはここ数年で拡大傾向にあります。2024年4月1日にリリースの通り、営業本部の組織改編を実施し、グローバル人材の獲得にも取り組んでいます。海外投資家から引き合いの多い日本の不動産投資の需要を確実に取り込み、海外営業実績の向上を目指してまいります。計画につきましては対外発表ができる状況になりましたらすみやかに開示いたします。

**Q3 大型住宅の再生活用事業領域への進出について、既存の不動産再生事業との違いを教えてください。**

A 既存の不動産再生事業では主にビルを取り扱っていますが、今回の新しい取組みでは建物の用途が住宅でありました。これまでMIJASやEL FAROで培った空間デザインや壁式RCの施工技術を活かし、大型住宅における再生事業領域でも実績を積み上げていきたいと考えています。

**Q4 MIJAS、EL FAROのシリーズ建設に係る2024年問題の影響はありますか。**

A 4月以降に着工する物件については、従来より2か月程工期を延長し、建築費用についても、増加部分のコストアップを織り込んでの事業計画を策定し事業利益を確保する予定です。

【免責事項】当社が開示する資料に記載されている将来の業績見通し等に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社として将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。将来の業績は環境の変化などにより、実際の結果と異なる可能性があることにご留意ください。

Q5 今後の開発に向けた足元の不動産（土地）仕入環境に変化はありますか。

- A 商業施設やオフィス開発は大手デベロッパーでも苦労しているところではありますが、当社は住居用の開発を行っており、若手人材が活躍できるチームリーダー制を採用することで、広く物件の情報収集ができています。また、1棟投資用賃貸シリーズの十分な経験値が蓄積されており、迅速かつ正確に事業収支を見積もることで、情報の入手から購入の意思決定のスピード化に繋がり、同業他社と比較すると安価に購入することができております。

Q6 最近の物件購入のリリースを見ると、EL FAROの計画が多いようですが、今後はEL FAROを中心に事業展開する予定でしょうか。

- A 事業推進の結果的にみるとEL FAROシリーズが多い状態ではありますが、MIJASシリーズは工期がEL FAROシリーズと比較して2か月ほど短く利益率も高い傾向にあります。個人投資家様にはリピート購入頂くなどご好評を頂いているシリーズでもありますので、今後積極的に仕入れていく予定でございます。

以上

お知らせ

株主・投資家の皆さまとのコミュニケーション機会を設けることを目的とし、  
IRサイト内に「Quick Answer」コンテンツを設置しています。  
多くの株主・投資家の皆さまからいただいたご質問や、当社からお届けしたい情報を公開しています。

クイックアンサー

Quick Answer



URL : <https://meiho-est.com/ir/ir-qa/>

【免責事項】当社が開示する資料に記載されている将来の業績見通し等に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社として将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。将来の業績は環境の変化などにより、実際の結果と異なる可能性があることにご留意ください。