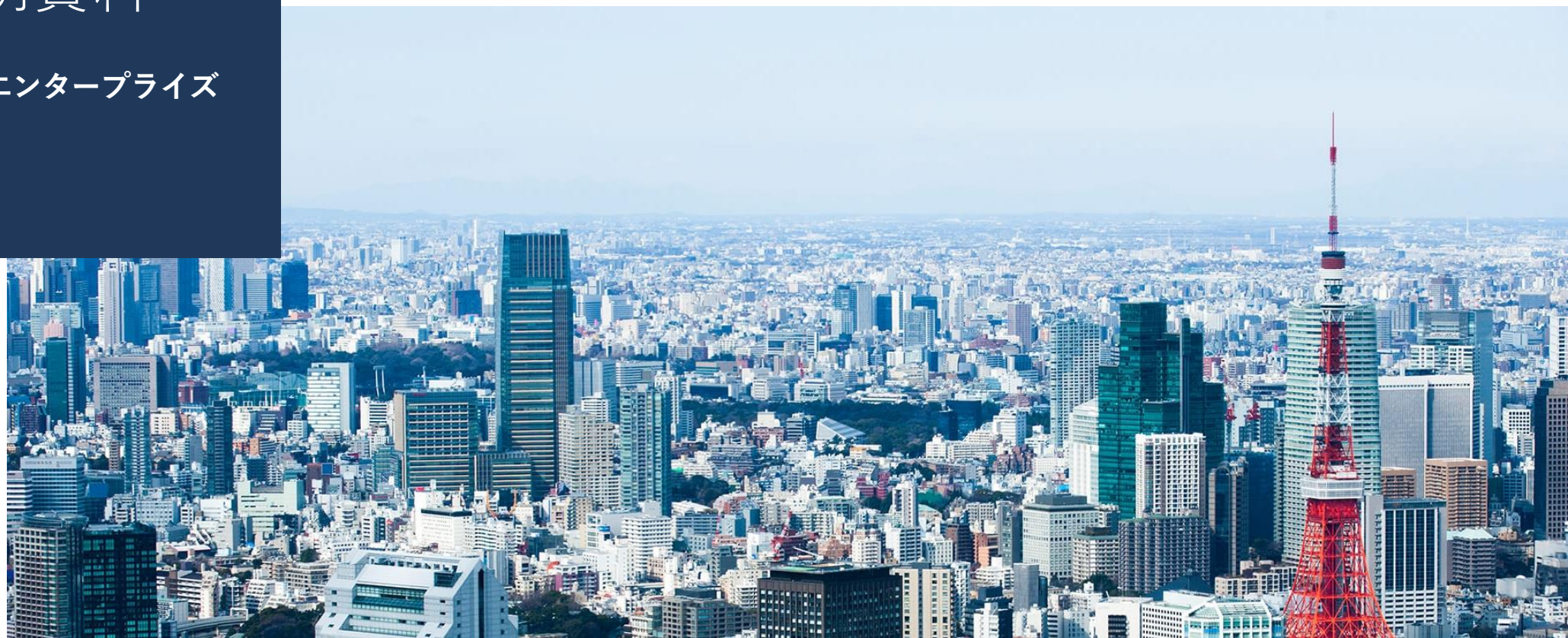


2024年7月期 第3四半期 決算説明資料

株式会社明豊エンタープライズ

8927

2024年7月



1. 2024年7月期 第3四半期 連結決算概要
2. 2024年7月期 第3四半期 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3四半期 連結決算概要

2. 2024年7月期 第3四半期 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

16,876百万円
(前期比+73.5%)

 売上総利益

3,874百万円
(前期比+84.9%)

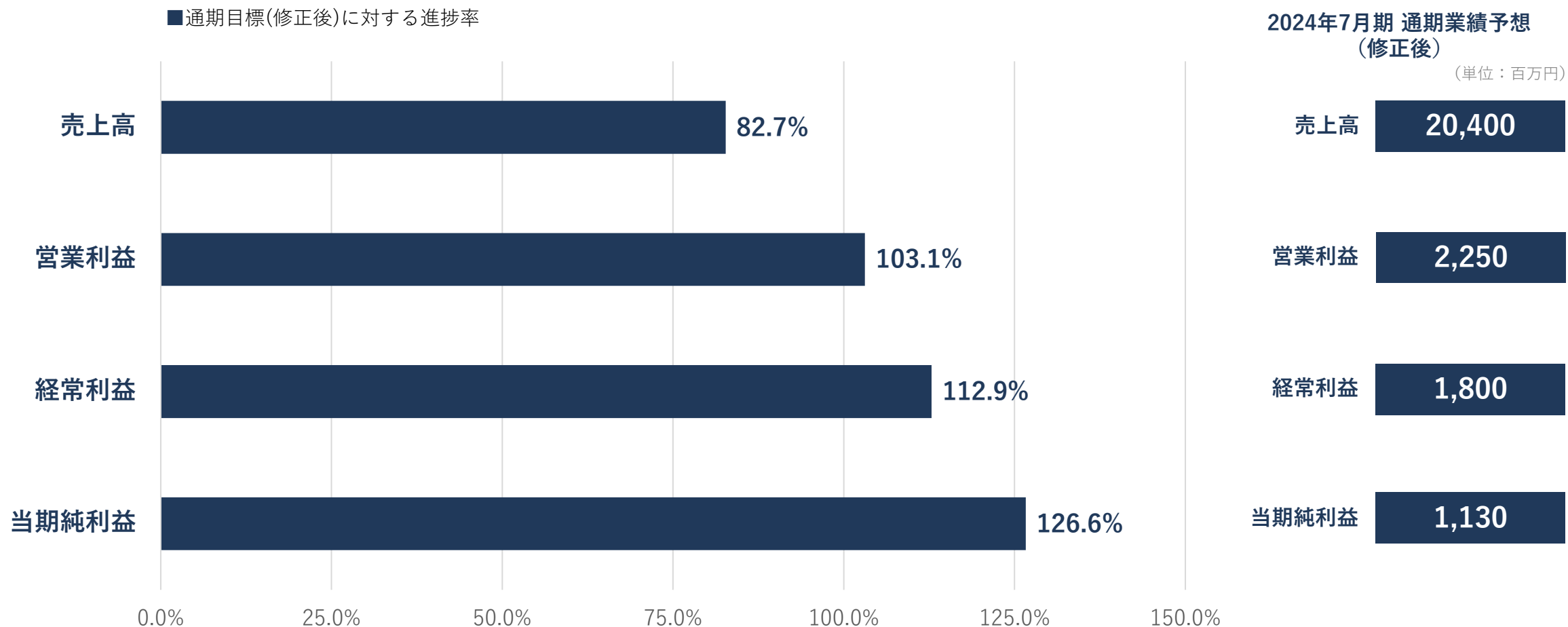
 営業利益

2,319百万円
(前期比+169.5%)

✓ 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、台湾、シンガポールに続き香港への販路を拡大

✓ 主力シリーズ「ミハス」3棟（前期1棟）、「エルファーク」18棟（前期7棟）の引渡し

「ミハス」「エルファード」シリーズの販売実績が前年同四半期（8棟）を上回り21棟となり、販売価格・利益も予想を上回っての成果で好調に推移し、通期業績予想を上方修正。



不動産分譲事業が業績を大きく牽引。

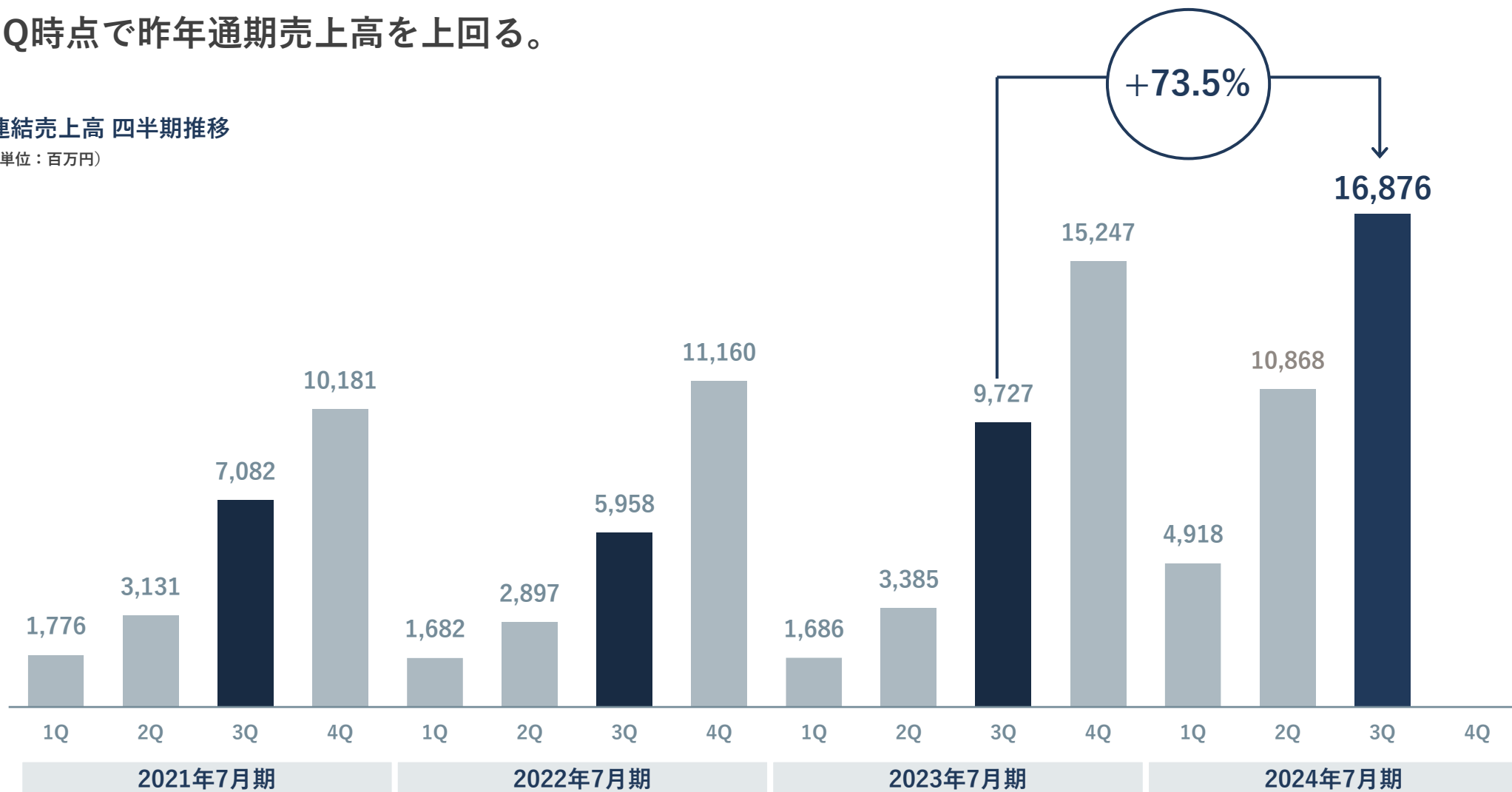
営業利益率は前年同期に比べ約5pt向上、最終利益は前年同期より229.9%増加。

(単位：百万円)	2023年7月期 3Q	売上高構成比	2024年7月期 3Q	売上高構成比	前期比
売上高	9,727	100.0%	16,876	100.0%	+73.5%
売上総利益	2,095	21.5%	3,874	23.0%	+84.9%
営業利益	860	8.9%	2,319	13.7%	+169.4%
経常利益	656	6.7%	2,031	12.0%	+209.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	433	4.5%	1,430	8.5%	+229.9%

売上は例年下期に偏る傾向にあったが、今期は全期間に均等した積み上げに成功。
3Q時点で昨年通期売上高を上回る。

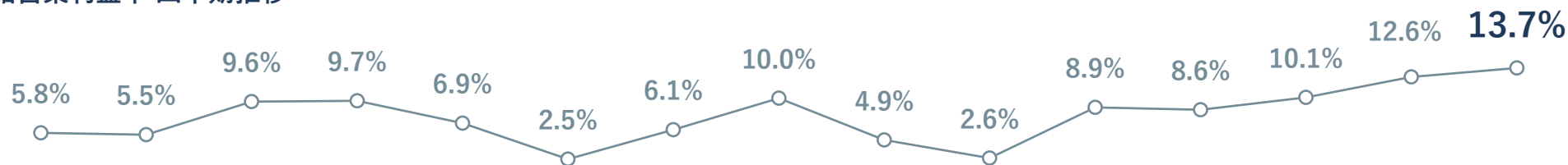
連結売上高 四半期推移

(単位：百万円)



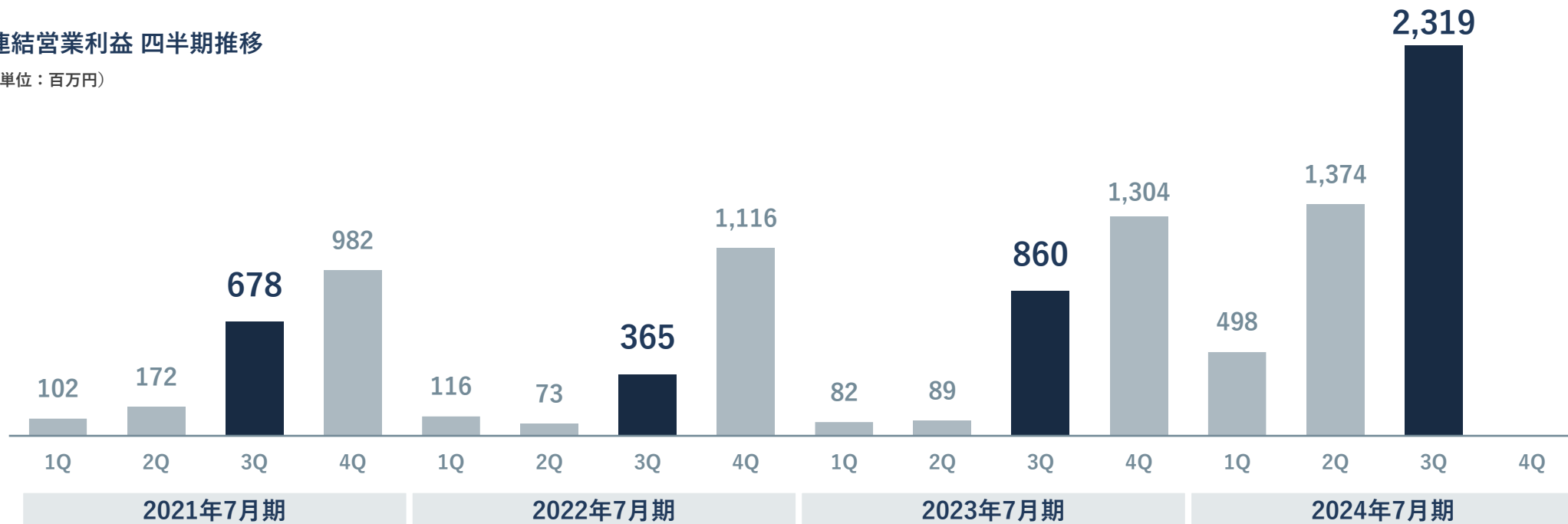
売上の拡大に伴い、営業利益も大きく積み上がる 今期の営業利益率は各Q期で10%超を達成

連結営業利益率 四半期推移



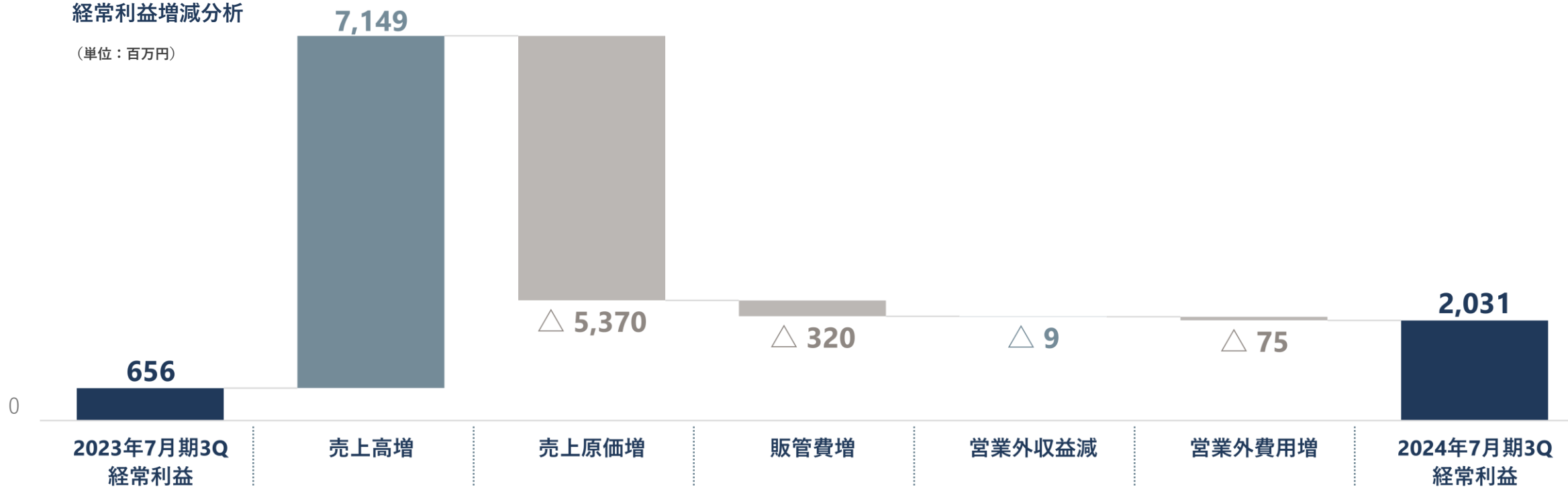
連結営業利益 四半期推移

(単位：百万円)



經常利益増減分析

(単位：百万円)



分譲事業	+6,662	不動産 売上原価	+4,913	人件費	+161	受取利息	△11	支払利息	+78
賃貸事業	△67	請負事業 原価 (外部)	+500	経費	+159	保険解約返戻金	△9	支払手数料	+3
請負事業	+564					営業補償金収入	+40	株式交付費	△7
						損害賠償収入	△30		

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～

24年2月29日 明豊プロパティーズ カスタマーファーストの徹底により顧客満足度の向上を目指し新組織体制へ移行 ～オーナー様専用新規ページ誕生～

24年3月12日 明豊エンタープライズ シンガポールに初進出 ～アジア圏の投資家に向けて販売ルート拡大～

PICK UP ①

24年3月27日 明豊エンタープライズ ×目黒インテリアストリート シリーズ 50 棟目を記念して初コラボ ～EL FARO目黒 I にモデルルーム新設～

24年4月1日 明豊エンタープライズグループ 営業本部のシェアードサービスとR&Dの強化により収益性を向上

24年4月25日 「EL FARO」シリーズ60棟目となる「EL FARO 日本橋浜町」竣工 ～新旧が入り混じる街に調和した「和」テイストデザイン～

PICK UP ②

24年5月27日 台湾、シンガポールに続いて香港へ本格進出 ～台湾・香港で投資家へ向けてEL FARO現地商談会開催～

PICK UP ①

円安を背景に日本の不動産に関心が高い、アジア圏での物件購入件数が増加 海外投資家向商談会を実施、台湾・シンガポールに続いて香港初進出。今後はアジア圏以外の地域も視野に

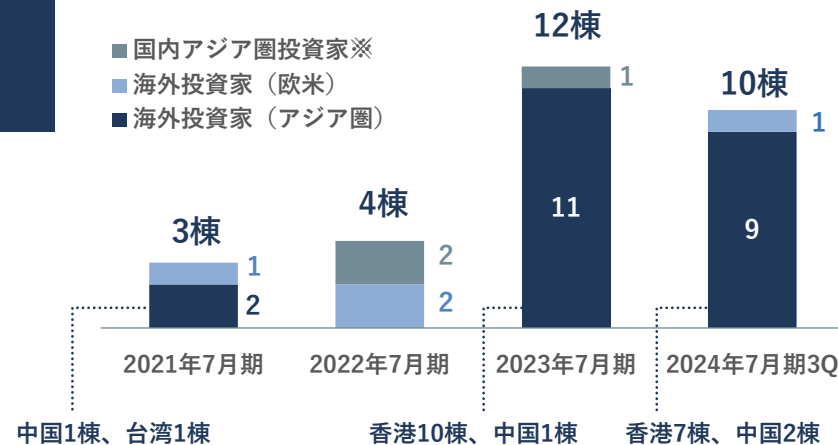
外部環境

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が高まる
- 中国国内の不動産市場の急速な冷え込みから、安心・安定の日本の不動産投資に注目度が高まる

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

2024年3月 海外投資家向け商談会をシンガポールにて開催

抜群のコストパフォーマンスの高さと、安心の管理体制が好評



2024年3月7日・8日
機関投資家、個人投資家に対し、現地仲介業者と当社中途採用のグローバル人財が連携して個別商談会を実施

2024年5月 香港へ進出

中国本土と同様に注目度が高まりつつある、日本の不動産投資に対する需要に応え、アジア圏の販売ルートを順次拡大

➔ アジア圏を中心に更なる販路拡大に注力

「EL FARO」シリーズ60棟目竣工

シリーズ初提供となる中央区「日本橋浜町」にて街並みと調和した「和」テイストデザインを採用

「EL FARO」シリーズに共通するスペインの美しい街並みのイメージを一新、
建物全体に日本の伝統や風情を表現



日本橋浜町周辺の街並みとの調和に加え、日本の不動産投資への需要が高まっている、
海外投資家にも魅力的な「和」テイストデザインを採用
供給物件の高稼働率、高付加価値による高い収益性を追求し顧客満足度の向上を目指す

	2023年7月期	2024年7月期 3Q	増減	備考
(単位：百万円)				
流動資産	20,219	22,354	2,135	
固定資産	2,261	2,701	440	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1,284百万円増加
資産合計	22,480	25,055	2,575	
流動負債	8,915	10,294	1,379	
固定負債	6,558	6,722	164	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1,226百万円増加
負債合計	15,474	17,016	1,542	
純資産	7,006	8,039	1,033	
負債純資産合計	22,480	25,055	2,575	

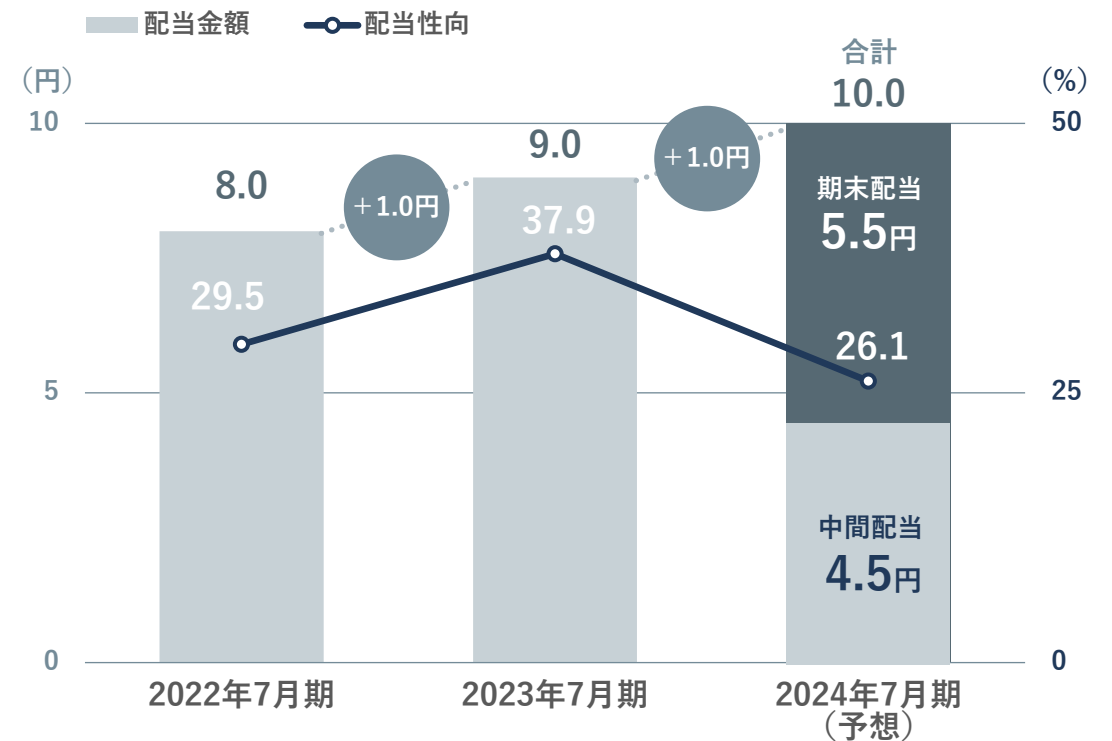
昨年に引き続き2期連続の増配（+1円）の予定
2024年7月期からは、中間配当の導入を実施

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

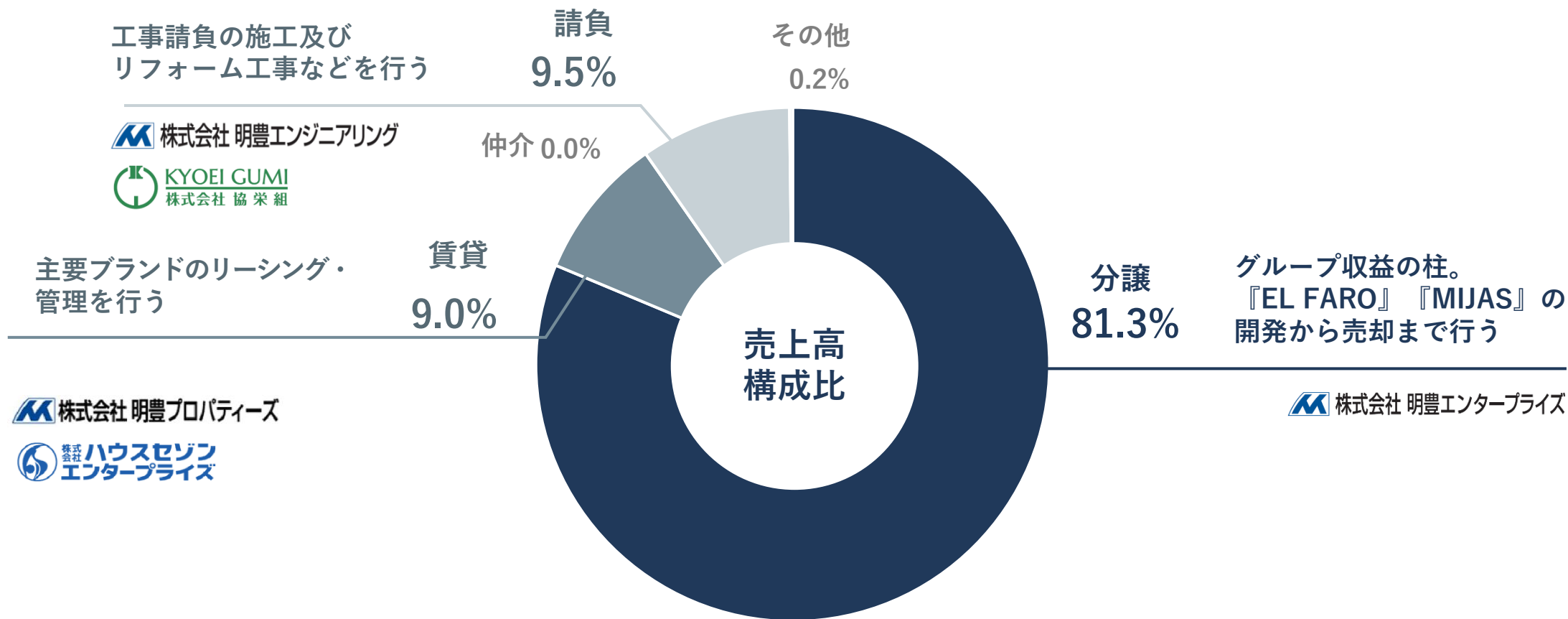
配当政策は、株主の皆さまに対する利益還元と
継続的な成長に必要な内部留保の充実を
考慮しつつ、安定した配当を継続することを
基本方針とする

配当金額と配当性向の推移



1. 2023年7月期 第3四半期 連結決算概要
2. 2023年7月期 第3四半期 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81%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）』、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 3Q	2024年7月期 3Q	増減
売上高	7,068	13,731	+94.2%
セグメント利益	1,036	2,727	+163.2%

2024年7月期 売却実績

	2023年7月期 3Q	2024年7月期 3Q	増減
EL FARO、MIJAS	8棟	21棟	+13棟
不動産再生	1棟	1棟	±0棟
開発用事業用地	4物件	2物件	△2物件

「EL FARO飯田橋」



「EF FARO目黒II」



「EL FARO新宿」



好立地なエリアをメインに開発用事業用地を取得

東京メトロ南北線
「白金高輪」駅徒歩9分／「麻布十番」駅徒歩11分

「EL FARO 南麻布」



販売価格：1,028,000千円（税込）
表面利回り：3.40%
構造・規模：鉄筋コンクリート造地下1階・地上3階建て
総戸数：15戸
竣工：2025年1月予定

東京メトロ南北線
「溜池山王」駅徒歩3分／「六本木一丁目」駅徒歩4分
東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩7分

「EL FARO 赤坂」



販売価格：810,800千円（税込）
表面利回り：3.25%
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：10戸
竣工：2025年2月予定

東京メトロ銀座線「外苑前」駅徒歩10分
東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩10分
JR山手線「原宿」駅徒歩14分

「EL FARO 神宮前II」



販売価格：900,000千円（税込）
表面利回り：3.56%
構造・規模：鉄筋コンクリート造地下1階・地上3階建て
総戸数：15戸
竣工：2024年12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。

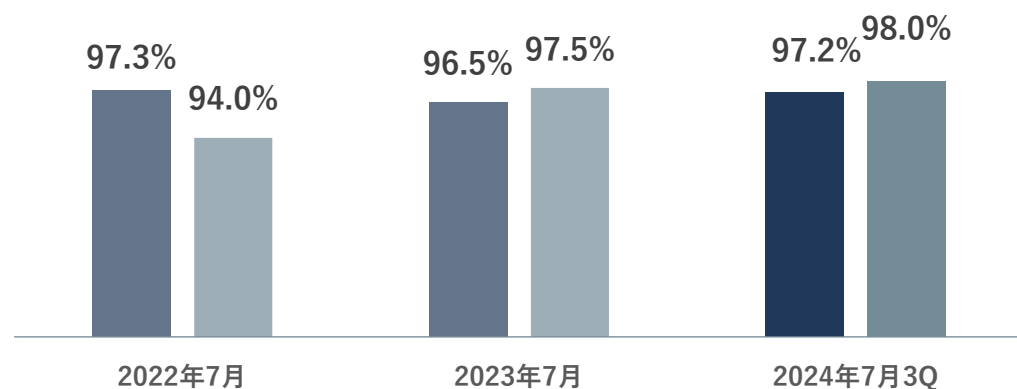
(単位：百万円)	2023年7月期 3Q	2024年7月期 3Q	増減
売上高	1,583	1,515	△4.3%
セグメント利益	187	50	△73.3%

【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査定システム及び成約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

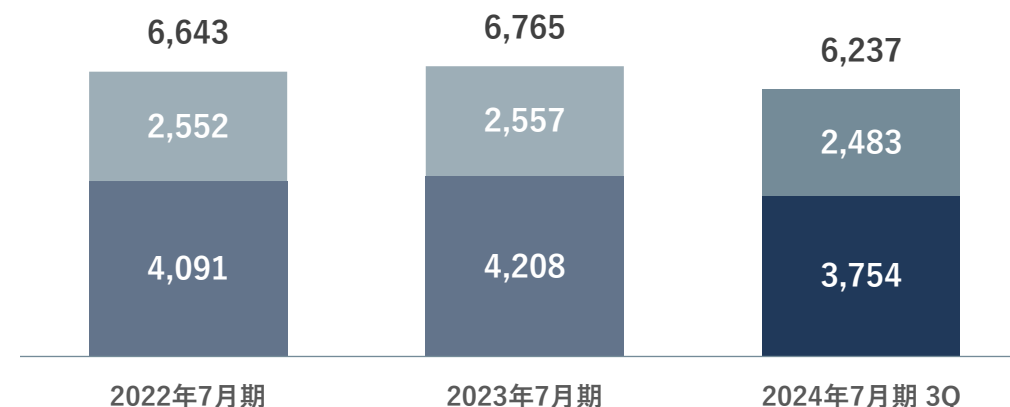
稼働率推移 (%)

■ 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来期以降に集中すること、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 3Q	2024年7月期 3Q	増減
売上高	1,042	1,607	+54.2%
セグメント利益	△119	△292	前期比 △173百万円

【トピックス】

- ・ MIJASシリーズ4棟、ELFAROシリーズ21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善福寺」



「EL FARO小竹向原II」



「EL FARO下北沢II」



協栄組施工

「EL FARO都立大学」



1. 2023年7月期 第3四半期 連結決算概要
2. 2023年7月期 第3四半期 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

期初想定より高い利益率・利益額の推移により通期業績予想を修正

2024年7月期は売上高33.8%増・経常利益86.0%増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	20,400	+33.8%
営業利益	1,304	2,250	+72.5%
経常利益	968	1,800	+86.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	637	1,130	+77.4%

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 FARO（エルファアロ）」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

株式会社 明豊プロパティーズ

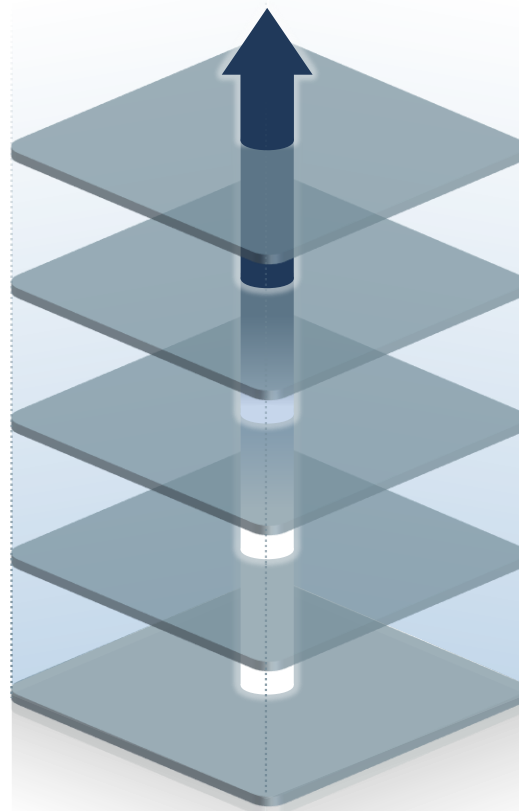
株式会社 ハウスセゾン
エンタープライズ

株式会社 明豊エンタープライズ

株式会社 明豊エンジニアリング

KYOEI GUMI
株式会社 協栄組

株式会社 明豊エンタープライズ



修繕工事等

賃貸管理

長期契約により賃貸管理料等の安定収益を確保

売却

仲介会社を経由しない直接の取引により
仲介手数料を削減

建築

自社施工により外部に流出する利益を取り込む

仕入

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



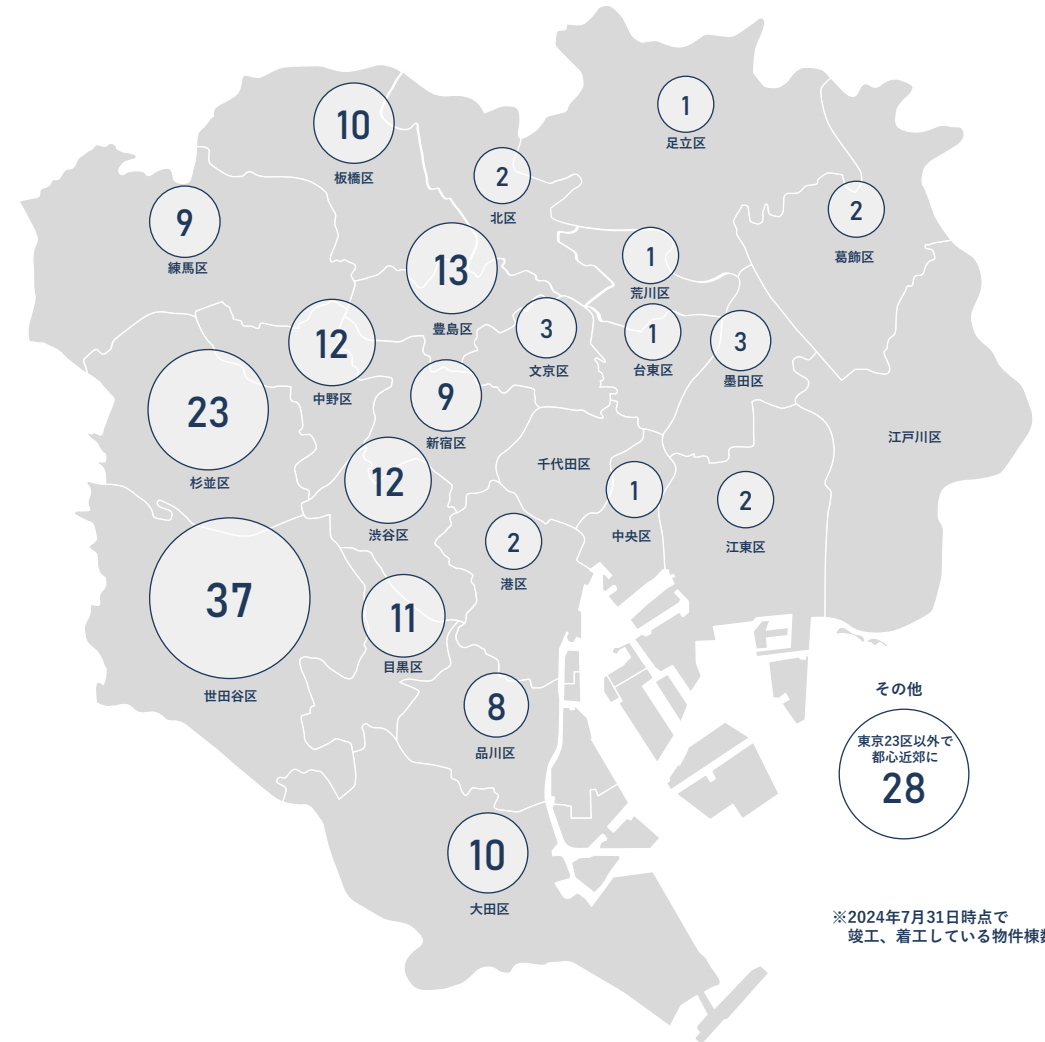
公園など
緑が豊かで、
静かな生活環境



EL FARO 80 棟



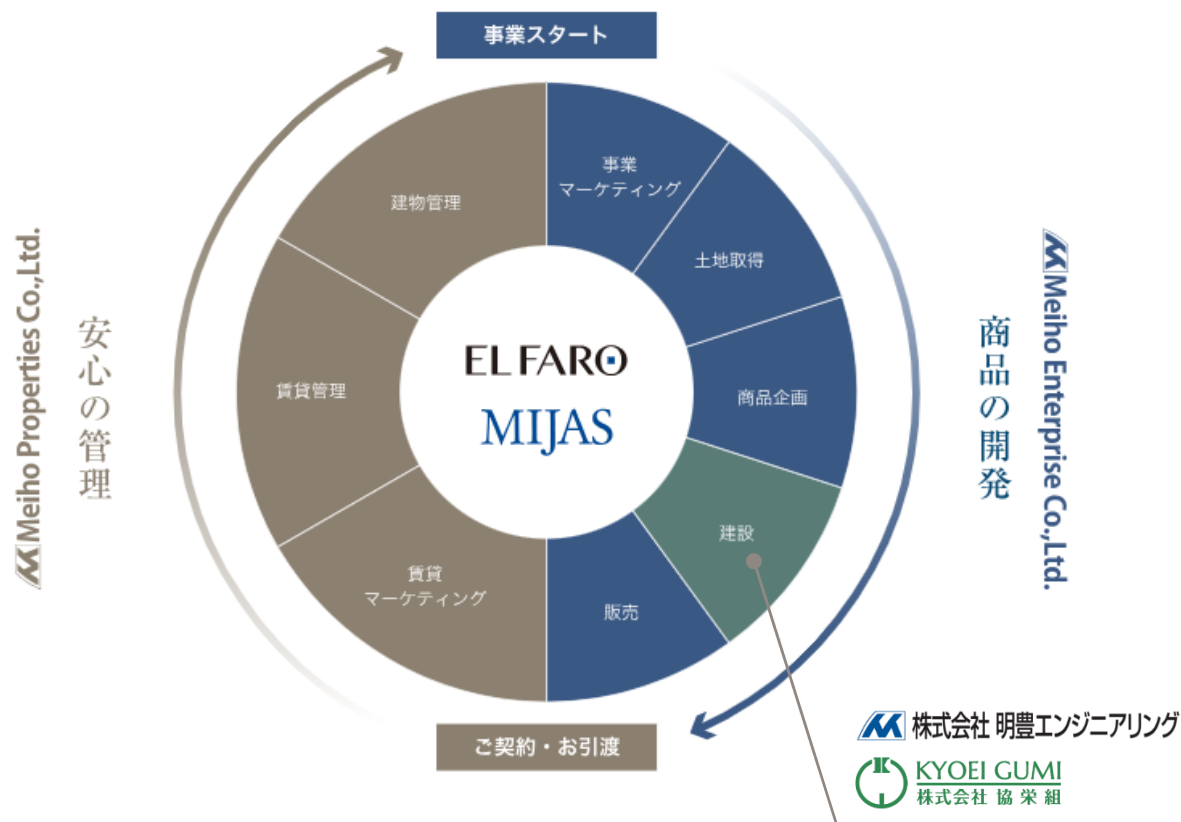
MIJAS 120 棟



※2024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

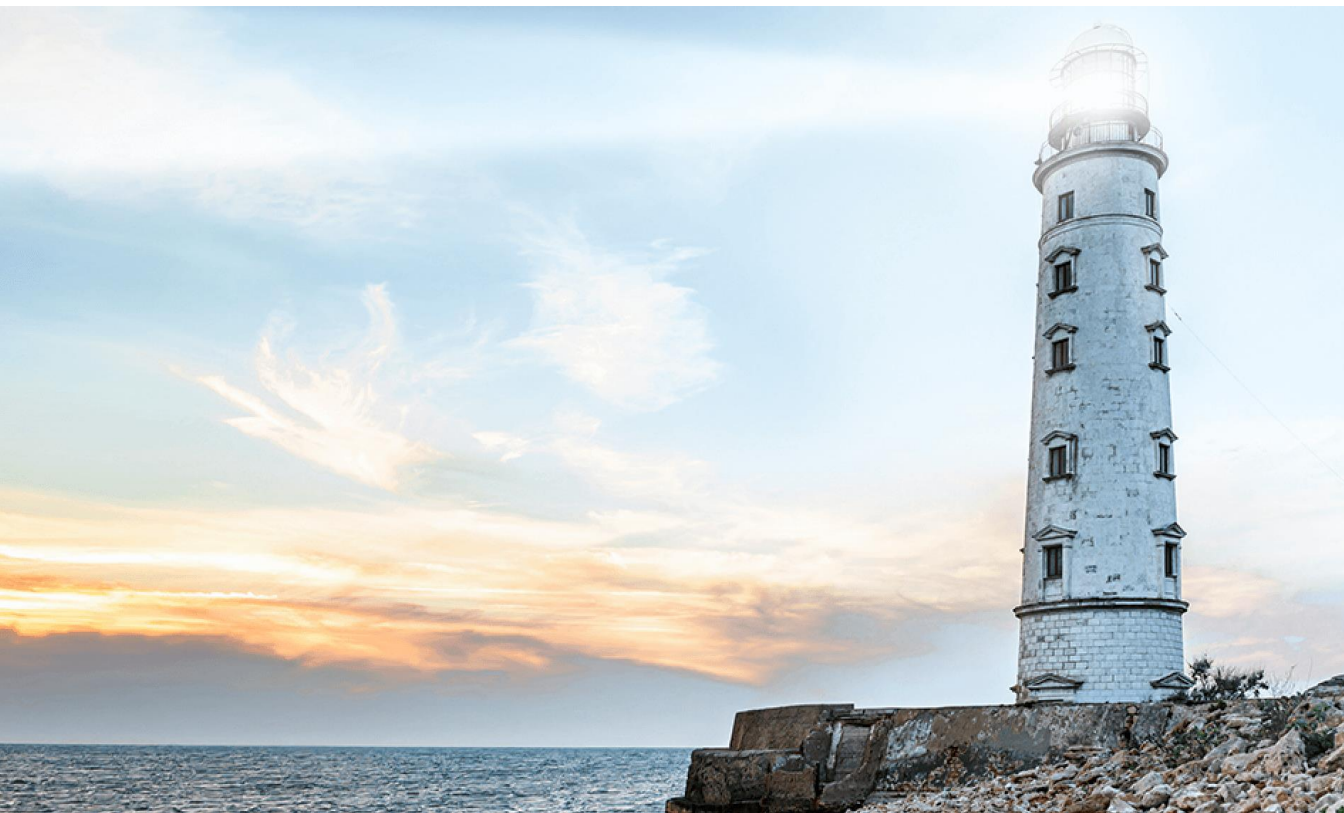
建物は、独自の品質管理基準・施工管理マニュアルに基づき社内一級建築士・一級建築施工管理技士が施工管理。主要工程の検査等記録写真を買主様に提供。

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.**