

# 明豊エンタープライズ (8927)

連結通期 (百万円)		売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する当期純利益	EPS (円)	DPS (円)	BPS (円)
FY07/2016		5,774	459	406	314	12.7	-	88.8
FY07/2017		7,496	675	536	747	30.3	-	119.4
FY07/2018会予		15,000	2,170	2,000	1,800	73.0	5.0	-
FY07/2017	前年比	29.8%	47.2%	31.8%	137.9%	-	-	-
FY07/2018会予	前年比	100.1%	221.5%	273.1%	141.0%	-	-	-
連結半期 (百万円)		売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する四半期純利益	EPS (円)	DPS (円)	BPS (円)
1Q-2Q FY07/2017		3,290	290	220	189	-	-	-
3Q-4Q FY07/2017		4,206	385	315	558	-	-	-
1Q-2Q FY07/2018会予		6,000	1,000	900	800	-	-	-
3Q-4Q FY07/2018会予		9,000	1,170	1,100	1,000	-	-	-
1Q-2Q FY07/2018会予	前年比	82.4%	244.8%	309.1%	323.3%	-	-	-
3Q-4Q FY07/2018会予	前年比	114.0%	203.8%	248.9%	79.1%	-	-	-

出所：会社データ、弊社計算

## 1.0 決算速報 (2017年9月14日)

### 完全復活

2017年9月14日、ユニークな不動産分譲を展開する明豊エンタープライズは、2017年7月期の実績を発表した。建物を立てにくい変形地を取得して賃貸アパートを開発し不動産投資商品として売却する主力のMIJAS(ミハス)事業における「高付加価値づくり」が奏功したことなどから、想定以上に損益が向上したことが明らかになった。また、2018年7月期に向けては、MIJAS(ミハス)事業の規模が急拡大することから損益が顕著に向上する見通しであることも明らかになった。2009年7月期から2011年7月期に向けて3期連続して営業損失の計上を余儀なくされた同社ではあるものの、2012年7月期の黒字転換から現状に至る経緯においては着実かつ持続的な損益の向上が引き続いている。そして、ここに来て、同社の経営状況は完全復活するに至る模様である。事業の再構築が達成されたことに起因してか、同社は、経営体制の一層の強化及び充実を図ることを目的として代表取締役が異動することを明らかにしている。

[株式会社明豊エンタープライズ](#)

[IRニュース](#)

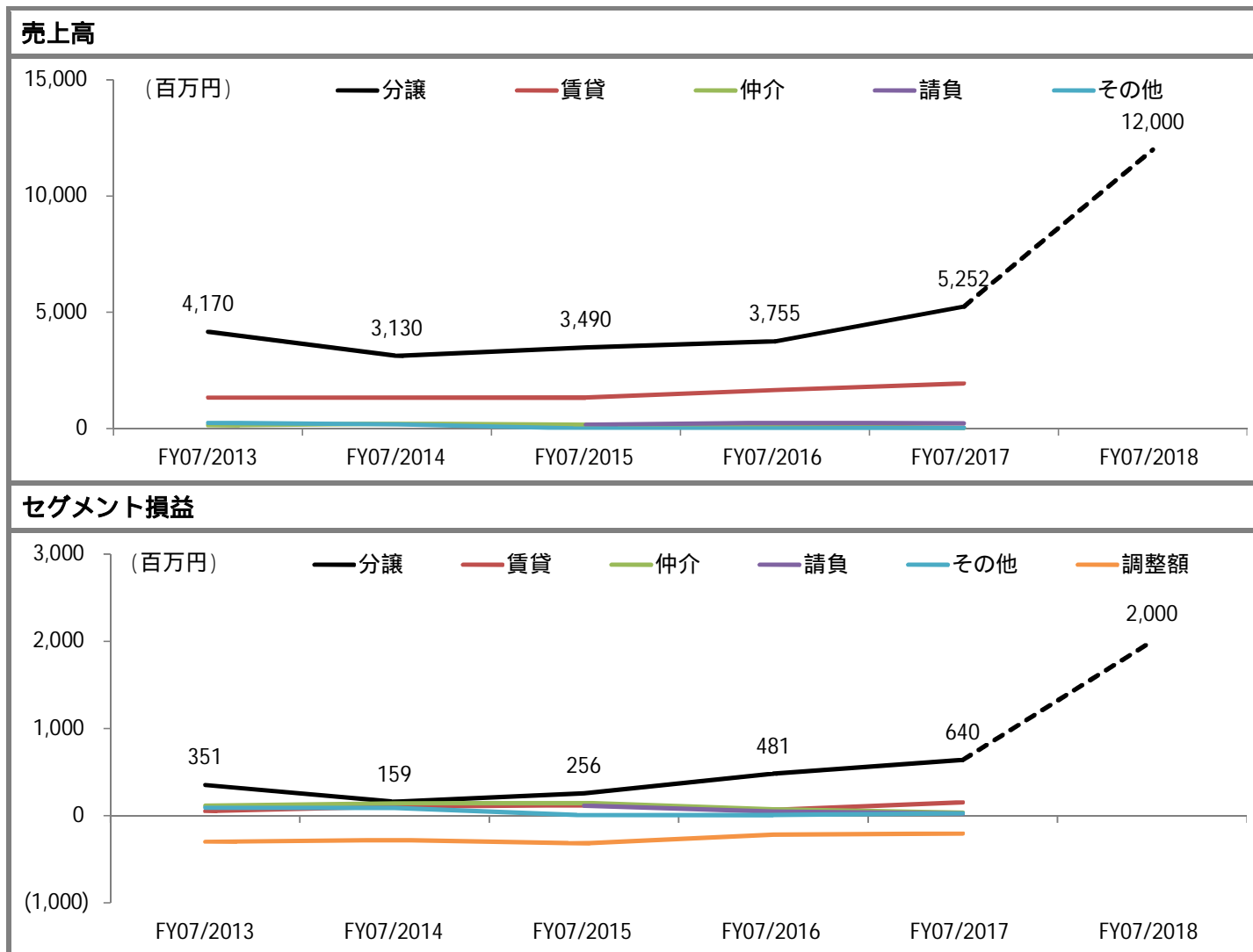
[2017年7月期決算短信\(2017年9月14日\)](#)

[2017年7月期の連結業績予想値と実績値との差異等に関するお知らせ\(2017年9月14日\)](#)

[代表取締役の異動および役員の異動に関するお知らせ\(2017年9月14日\)](#)

[当社連結子会社による販売用不動産の譲渡に関するお知らせ\(2017年8月3日\)](#)

IR窓口：管理部 経理・IRグループ (03 5434 7653 [ir@meiho-est.co.jp](mailto:ir@meiho-est.co.jp))



出所：会社データ、弊社推測

### 2017年7月期

2017年7月期は、売上高 7,496 百万円（前年比 29.8%増）営業利益 675 百万円（47.2%増）営業利益率 9.0%（1.0%ポイント上昇）での着地となった。

また、不動産分譲事業で売上高 5,252 百万円（39.8%増）セグメント利益 640 百万円（33.0%増）セグメント利益率 12.2%（0.6%ポイント低下）である。売上高構成比 70.1%、セグメント利益構成比（調整額前）72.8%であることに鑑みれば、同社としての損益は不動産分譲事業に大きく依存して推移すると考えられよう。主力の MIJAS（ミハス）事業においては、賃貸アパートの売却が 15 棟（平均譲渡価格：200 百万円～300 百万円）にまで及んだとのことである。

一方、この MIJAS（ミハス）事業などに係るとされる仕掛販売用不動産の残高が、2016年7月期末から2017年7月期末に向けてほぼ2倍増している（2,288 百万円 4,536 百万円）。現在の市場動向における整形地の取得は、土地価格の高騰などから困難さを増しているとされているが、同社が取扱う変形地に関しては、今後に向けても合理的な価格での取得が可能であるため、積極的な土地の仕入を続けていくとのことである。また、仕入れた土地を安定的な収益を生み出す不動産投資商品として売却するまでのリードタイムは、概算で11ヵ月に過ぎないとされている。

## 2018年7月期会社予想

2018年7月期に対する会社予想においては、売上高 15,000 百万円（前年比 100.1%増）、営業利益 2,170 百万円（221.5%増）、営業利益率 14.5%（5.5%ポイント上昇）が見込まれている。また、配当金 5.0 円を実施することが計画されている。9期連続の無配を経たうえでの復配である。

一方、弊社が推測するところによれば、不動産分譲事業に関して、売上高 12,000 百万円（128.5%増）、セグメント利益 2,000 百万円（212.1%増）、セグメント利益率 16.7%（4.5%ポイント上昇）が織り込まれている模様である。

例えば、2017年8月3日の開示にある通り、譲渡価格 2,262 百万円に及ぶ大型物件の売却が 2018年7月期に入ってから実施された模様である。同日に売買契約が締結された本物件は、同社が買い取った京都市の中心地にある共同住宅を宿泊設備にコンバージョンして、不動産業を展開する株式会社タカラレーベンに売却（引渡予定日：2017年8月31日）することを内容としていた。ここでのコンバージョンにおいては、同社が標榜するところの「高付加価値づくり」が特に奏功した模様である。

---

### Disclaimer

ここでの情報は、ウォールデンリサーチジャパンが当該事業会社の発信する「IR情報」を中立的かつ専門的な立場から要約して、レポート形式にまとめたものである。「IR情報」とは、すなわち当該事業会社に係る 弊社との個別取材の内容、 機関投資家向け説明会の内容、 適時開示情報、 ホームページの内容等である。

商号：株式会社ウォールデンリサーチジャパン

本店所在地：〒104-0061 東京都中央区銀座 1-13-1 ヒューリック銀座一丁目ビル 4 階

URL: [www.walden.co.jp](http://www.walden.co.jp)

E-mail: [info@walden.co.jp](mailto:info@walden.co.jp)

電話番号：03 (3553) 3769