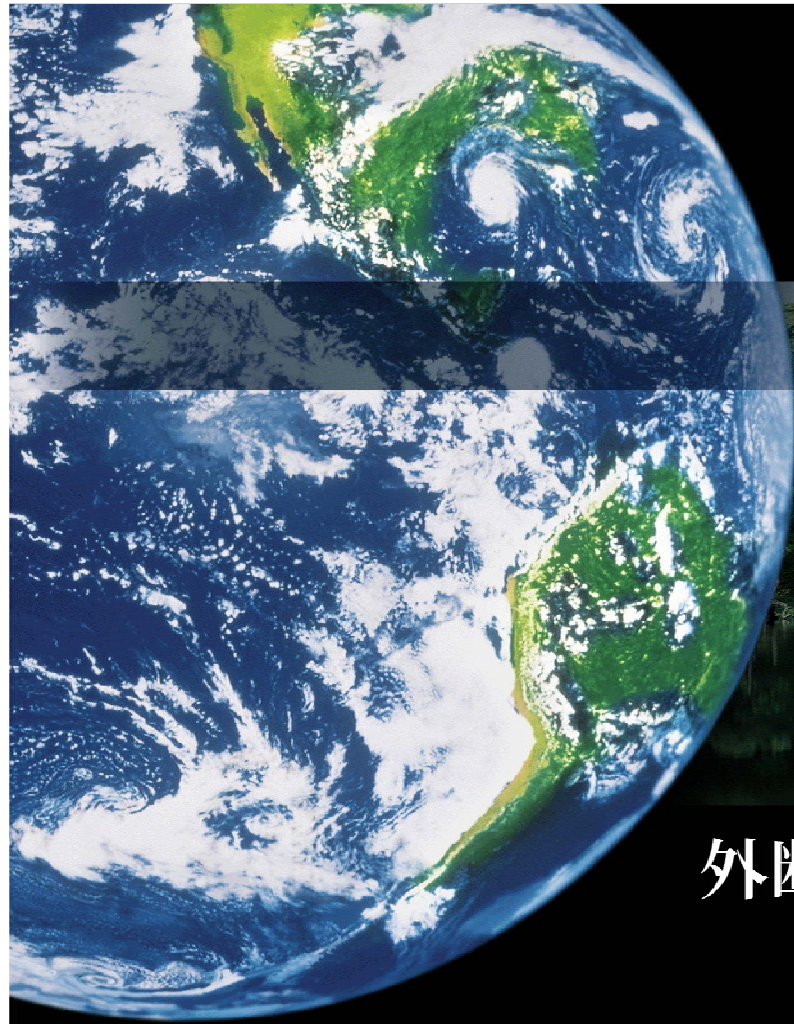


2009年7月期 (41期)

中間決算説明会資料

世界品質のその先へ。シェルゼ



外断熱×S.I.×オール電化×L.S.S.

 株式会社 明豊エンタープライズ

<http://www.meiho-est.com/>

証券コード : 8927

本資料は09年7月期（41期）中間決算の業績及び今後の経営戦略等に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券への投資を勧誘することを目的としたものではありません。

- 本資料は09年1月31日現在のデータに基づいて作成しております。
- 本資料に記載された内容は09年3月26日現在において一般的に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的に判断した一定の前提に基づいて作成しておりますが、経営環境の変化等の事由により、予告無しに変更せざる得ない可能性がございます。
- 本資料に記載された意見、計画、予備等は、資料作成時での当社の判断であり、その実現・達成を保障、約束するものではなく、また、その情報の正確性、安全性を保証、約束するものではありません。

第41期中間損益計算書（連結）

損益計算書(連結)	単位:百万円				
	第40期中間期 (2008年1月期)	第40期 (2008年7月期)	第41期中間期 (2009年1月期)	前年同期比 増減	前年同期比 増減率
売上高	16,861	59,585	32,591	15,730	93.3%
不動産分譲事業	15,482	55,676	31,025	15,544	100.4%
不動産賃貸事業	1,357	3,752	1,450	92	6.8%
不動産仲介事業	3	92	17	14	490.0%
その他の事業	20	66	100	80	411.2%
売上原価	12,696	51,417	32,920	20,224	159.3%
売上総利益	4,165	8,168	△329	△4,494	-
販売費及び一般管理費	1,311	4,635	1,345	33	2.5%
営業利益	2,854	3,533	△1,674	△4,528	-
営業外損益	△740	△1,793	△452	288	-
経常利益	2,114	1,740	△2,126	△4,240	-
特別損益	△193	△793	△290	△97	-
税引前当期純利益	1,921	947	△2,416	△4,337	-
当期純利益	1,074	422	△2,726	△3,800	-

第41期中間業績の状況

不動産分譲事業

【シェルゼ事業】

- ・ シェルゼ武蔵中原
- ・ シェルゼ杉並高井戸
- ・ シェルゼ砧

【流動化事業】

- ・ エコロジー高井戸プロセンチュリー
- ・ エコロジー目黒青葉台プロセンチュリー
- ・ エコロジー京橋レジデンス 他16物件



シェルゼ杉並高井戸



シェルゼ武蔵中原

シェルゼ事業・共同分譲事業・流動化事業(エコロジー物件を含む)等の売却等により、売上高は約310億25百万円となりました。

第41期中間業績の状況

不動産賃貸事業

「エコロジー木場公園プロセンチュリー」他の賃料収入等により、売上高は約14億49百万円となりました。

不動産仲介事業

「コンカード横浜」他の仲介等により、売上高は約44百万円となりました。

その他事業

工事監理料等により、売上高は約1億円となりました。

第41期中間連結貸借対照表 - I

単位:百万円

要約連結 貸借対象表	第40期	第41期中間	前期末比	前期末比
	(2008年7月期)	(2009年1月期)	増減	増減率
流動資産合計	77,454	49,355	△28,099	-36.3%
現金及び預金	470	487	17	3.5%
売掛金	178	34	△144	-80.9%
販売用不動産	28,329	14,343	△13,986	-49.4%
仕掛不動産	46,390	32,395	△13,995	-30.2%
その他	2,086	2,096	10	0.5%
固定資産合計	4,326	3,408	△917	-21.2%
有形固定資産	1,016	955	△61	-6.0%
無形固定資産	51	39	△12	-23.7%
投資その他の資産	3,259	2,415	△845	-25.9%
資産合計	81,780	52,763	△29,017	-35.5%

第41期中間連結貸借対照表 - II

単位：百万円

要約連結 貸借対象表	第40期 (2008年7月期)	第41期中間 (2009年1月期)	前期末比 増減	前期末比 増減率
流動負債合計	44,950	35,987	△8,963	-19.9%
短期借入金	41,658	31,815	△9,843	-23.6%
買掛金	1,116	1,462	347	31.1%
その他	2,176	2,709	533	24.5%
固定負債合計	24,071	6,912	△17,159	-71.3%
長期借入金	23,171	6,062	△17,109	-73.8%
その他	900	850	△50	-5.6%
負債合計	69,021	42,898	△26,122	-37.8%
純資産合計	12,759	9,865	△2,894	-22.7%
負債純資産合計	81,780	52,763	△29,016	-35.5%

経営改善計画

1) 事業再構築計画

【事業セグメントの再構築】

- ・環境に配慮した超長期対応型マンション『シェルゼ』をもって個人需要を中心とする住宅系不動産を中核とした事業セグメント。

2) 財務体質改善計画

【有利子負債の推移】

単位：百万円

	平成20年2月末	平成20年7月末	平成20年10月末	平成21年1月末
連結				
有利子負債残高	90,379	64,828	49,136	37,877

経営改善計画

3) 経営合理化計画

【役員報酬の削減】

- ・ 代表取締役：前年度比50%削減、取締役：前年度比10%～20%削減

【子会社の支店廃止、ならびに本社および支店事務所の縮小】

- ・ (株)明豊コーポレーション、(株)明豊プロパティーズの関西支店廃止
- ・ 本社及び支店事務所の縮小

【グループ再編】

- ・ (株)明豊コーポレーションを吸収合併

【人員のスリム化】

- ・ 平成21年3月1日現在従業員78名（前期末より36名減少）

【人件費の削減】

- ・ 給与水準の見直し（人員の減少と併せ人件費35%削減）

【全社広告費の削減】

- ・ 企業広告宣伝費前期比60%カット。

第41期 業績予想

① 今期（41期）業績の見通し

	第39期実績 (2007年7月期)	第40期実績 (2008年7月期)	第41期予想 (2009年7月期)	予想対比 増減	予想対比 率
単位:百万円					
連結					
売上高	41,927	59,585	64,450	4,865	8.2%
経常利益	3,346	1,740	△1,250	△2,990	-
当期純利益	1,864	422	△2,080	△2,502	-
単体					
売上高	37,211	52,353	56,160	3,807	7.3%
経常利益	2,837	1,198	1,830	632	52.8%
当期純利益	1,587	287	△2,000	△2,287	-

② 期末配当予想

当社は株主の皆様に対する利益還元を経営上の重要施策の一つとして位置づけておりますが、上記のとおり平成21年7月期におきましては、大幅な当期純損失となる見込みであることから、誠に遺憾ではございますが、平成21年7月期の期末配当を無配とさせて頂く見込みでございます。

当社の取組み

明豊エンタープライズの超長期住宅

外断熱とL.S.S. で幾世代の生活を守り続ける
エコロジーマンション <シェルゼ>

外断熱工法

高耐久・健康・快適
省エネ・ECO

スケルトン・インフィル

高耐久
維持管理の容易性
可変性・更新性

L.S.S.

コミュニティーの形成支援
管理組合の支援
建物の維持管理
マンション履歴の記録・保存・活用

オール電化

更新性・省エネ
環境・安心

管理組合の支援を通して長寿命で高い資産価値を維持したマンションを実現していく仕組みをご提供いたします。『管理組合生涯支援型L. S. S.』

マンションの長寿命化を実現するためには、引き渡し後も、我が社が管理組合を一生涯支援していく必要があると考え、「マンションの維持管理とコミュニティーの形成」の支援機能、並びに円滑な流通促進のために「住み替え支援制度」を設定しました。

『マンションの維持管理』

住宅履歴書として「入力、閲覧、検索」ができるだけでなく、最大の特徴としては、長期修繕計画に基づく、修繕工事のサポート機能。

『コミュニティー形成の支援機能』

マンション専用ホームページの中に、様々なコンテンツをアップし、コミュニティー支援のプログラムも装備しています。

『住み替え支援制度』

エビデンスレポートを提供、売買、賃貸借時のフルサポートを行います。

管理組合生涯支援型L.S.S.(図解)

居住者・管理組合・管理会社・当社各々の立場で利用するシステム

引渡し後

- ◆初月駐在 (引渡しから1ヶ月間)
- ◆定期点検の実施 (3ヶ月、1年目、2年目)

マンション専用ホームページコンテンツ

コミュニティー支援プログラム

住宅履歴書

長期修繕計画のサポート機能

売買・賃貸フルサポート

アンケート調査分析・報告

テーマ別掲示板

地域コミュニティー情報

お知らせ機能

コミュニティー形成の支援機能

マンションの維持管理支援機能

各種コンテンツ

コミュニティー支援プログラム

ご契約時から支援

入力

住宅履歴書

居住者専用

管理組合共用

閲覧・検索・出力

- ① 図面図書管理 (竣工図書、契約書関係の保管)
- ② 修繕履歴管理 (定期点検、リフォーム、修繕工事)

※修繕工事のサポート機能

住み替え支援制度 (中古流通の促進)

フルサポートシステム

- ・ 仲介業務のみならず、引越し、ハウスクリーニング、設備、税理士紹介など住み替え時対応。

エビデンスレポートの提供

- ・ 専有、共用部分の修繕履歴
- ・ 管理及び修繕積立金状況
- ・ コミュニティー活動状況
- ・ 光熱費使用実績等が記載されたレポート (添付として図面図書)

サブリースサポート

- ・ 賃貸時にはサブリース契約により5年間、設定賃料の90%を保証。

国土交通省の超長期住宅先導的モデル事業に採択されました

報道発表資料

平成20年度(第2回)超長期住宅先導的モデル事業の採択事業の決定について

平成20年11月19日

「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方について、広く国民に提示し、技術の進展に資するモデル事業を、国が公募し、建設工事費等の一部を補助する「超長期住宅先導的モデル事業」については、平成20年8月1日から9月12日までに民間等から事業を公募し、325件の応募がありました。

(独)建築研究所の評価結果を踏まえ、平成20年度(第2回)として、次の事業の採択を決定しましたので、お知らせします。

維持管理・流通等のシステムの整備	図面引越しサービス「Data-Bank システム」の整備	スマイル・コミュニケーションズ株式会社
	超長期に住宅(集合住宅の専有部分)を利用した住宅の価値を維持するためのハウスバリュー・サポートシステム構築。	ハウスソリューション株式会社
	超長期住宅の維持管理に寄与する住宅部品のトレーサビリティ管理	積水化学工業株式会社 住宅カンパニー管理
	元請業者による住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービス	株式会社 INAXサービス事業推進部
	住まいるBANK(構造性能安心管理システム)	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
	中小工務店向け住宅履歴データ管理と流通促進	ナイス株式会社
	【e家カルテ・エコノミー】を活用した住宅の維持保全および流通にかかる持続的な情報管理システムの事業化	住宅維持保全・流通情報研究開発コンソーシアム
	マンション管理組合生涯支援システム	株式会社明豊エンタープライズ

国土交通省
超長期住宅
先導的モデルに
採択

いつまでも、その住まいと暮らしが、輝き続けるように。

“リビング・サービス・システム(L.S.S.)”
資産価値と暮らしを守る
「マンション管理組合生涯支援システム」

管理組合支援

マンションの維持管理

コミュニティ形成

住み替え支援制度

- 住宅履歴書の提供
- 修繕工事のサポート機能を構築
- 売却、賃貸時にエビデンスレポートを提供
- 売却、賃貸時に発生する様々な項目をフルサポート
- 賃貸時には好条件のサブリースを提供

● コミュニティ支援プログラムの提供
- アドバイザリー窓口
- マンション専断のホームページ
- 専断設備(ムクダ機)・住員による初回検査
- コミュニティデザイン活動の支援

● コミュニティ支援コンテンツの提供

“リビング・サービス・システム(L.S.S.)”のその他のサービス



● ゲストハウスの提供
マンションのご友人等と共に保養所(軽井沢)を利用することが出来ます。



● 24時間無料医療相談
ご家族の体調に不安を感じれば、無料で24時間電話相談が行えます。



● ご家族の安心確認
もしもの為にご家族限定の掲示板をご提供。

明豊エンタープライズ www.shellze.com

L.S.S.（リビング・サービス・システム）サービス

L S S 会員様とのコミュニケーション(接点)を、より緊密にするためのサービスの開始

◆ 08年3月1日～「L S S コンタクトセンター」を開設。

お客さまからの住まいに関するお問い合わせや、弊社各種サービスの受付窓口。



◆ 明豊山荘（軽井沢）の開放

昨年より、当社が社員用の保養所として使用していた明豊山荘をL S S 会員の皆様にもご利用頂けるように開放いたしました。



外断熱とL.S.S.で幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンション 〈シェルゼ〉

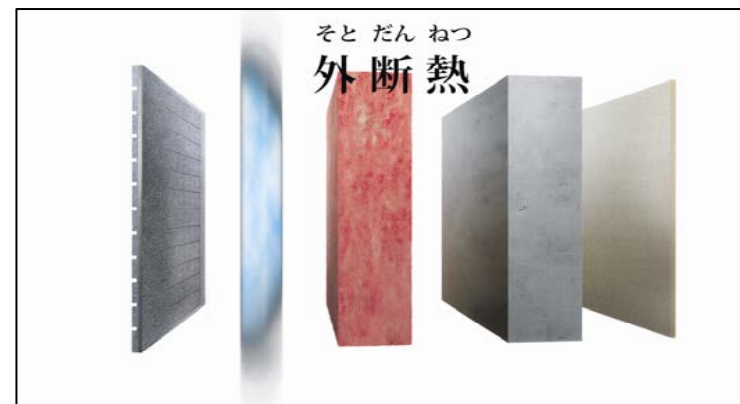
明豊エンタープライズの企業理念は「Partner for Life ～一生涯のお付き合い」。
マンション購入後においてもシェルゼオーナーと、一生涯にわたる関係を築いていきたい。その想いをカタチにしたのが明豊エンタープライズ独自の一生涯のサポート「L.S.S. (リビング・サービス・システム)」です。
一生涯にわたる関係を築くには、従来の日本の常識である、耐久性の低い内断熱マンションでは、実現することができません。欧米では常識となっている外断熱が、マンションの耐久性を高め、住まいを長寿命にするだけでなく、そこに住まう人を快適にします。
そんな世界基準の外断熱に加え、外断熱によって建物の耐久性が高いからこそ、ライフステージが変化したり、次の世代に受け継がれたりしたときにも、間取りの可変性の力を最大限に発揮できる「スケルトン・インフィル (S.I.)」を採用しました。また、外断熱によってコンクリート躯体の蓄熱効果を活かすことができるからこそ、わずかな電力で室内空間を快適な温度で一定に保ち、電力量を減らすことができ、地球環境に優しくなる「オール電化」が必要でした。
世界基準の外断熱を基点として、世界品質のその先の住まいへと、マンションの常識が変わります。快適で、健康的な暮らし、長寿命で環境性能の高いマンション『シェルゼ』は、私たち明豊エンタープライズの想いから誕生したのです。

外断熱工法

外断熱とは、コンクリートの外側に断熱材を施す工法。コンクリートには温まりにくく冷めにくい性質、言い換えると温度を一定に保つ働きがあり、これを「蓄熱効果」といいます。しかし従来の内断熱マンションでは、コンクリートが外気の影響にさらされ「蓄熱効果」が活かせず、室内に温度差が生じていました。しかし、外断熱採用のシェルゼでは、建物の外側を断熱材で包み込むので、室内は外気の影響を受けません。コンクリートの蓄熱効果によって室内の温度が安定し、快適な住まいが実現できるのです。

〈外断熱のメリット〉

- ・ エアコンの消費量が減るので経済的、その上快適
- ・ カビやダニのもととなる結露が発生しにくく、健康的
- ・ コンクリートが劣化しにくく、資産価値が持続
- ・ 耐久性が高いので省エネ、地球環境に優しい



スケルトン・インフィル (S. I.)

世代を超えて長く住み続けて欲しいという想いから、空間の可変性に優れた「スケルトン・インフィル (S. I.)」を採用しました。柱や床等のコンクリート躯体「スケルトン」と、内装・設備等の「インフィル」を分離した住まいだから、メンテナンスやリフォームが、容易にできるのがポイントです。あらゆる人のニーズに応えられるので、年数を経ても資産価値が高い住まいなのです。

<スケルトン・インフィル(S. I.)のメリット>

- ・設備のメンテナンスがしやすい
- ・外断熱との組み合わせでリフォームの幅が広がる
- ・年数を経ても資産価値が落ちにくい



オール電化

給湯や冷暖房も、オール電化はクリーンで経済的。オール電化で使用する「エコキュート」は、空気の熱を利用してお湯を沸かすので、地球温暖化の原因となる二酸化炭素 (CO2) 排出量が今までの約半分になります。また、フロン系冷媒を使わないのでオゾン層破壊係数もゼロ。さらに排熱がないのでヒートアイランド現象の抑制にも貢献します。外断熱は外気温の影響を受けにくい工法なので、冷暖房の使用量を抑制できます。それにオール電化をプラスすると、より一層の省エネ効果が期待できます。省エネとはつまり、CO2を減らせると同時に、光熱費も抑えられるということです。外断熱+オール電化が、地球に優しく、家計にも優しい住まいを実現します。



販売体制の強化

より多くの方にシェルゼの快適性をご理解いただくために！

◆会社全体の人員のスリム化の中、シェルゼ販売事業部につきましては、販売体制強化のため、人員を増員し、当社の目黒にございますシェルゼパビリオンに販売部隊を構えました。より積極的にシェルゼ購入検討者への働きかけを行ってまいります。引き続き『シェルゼ』を良く知って頂くために目黒パビリオンでの宿泊体験も行っております。

【シェルゼパビリオン、東京都目黒区目黒】

SHELLZEが提案する新しい価値をお客様に体感していただきたい、それをカタチにしたのが「シェルゼパビリオン」です。

「シェルゼ」のマンションと同じ「外断熱」で建てられたシェルゼパビリオンでは、マンションの一番大事な部分であるコンクリート躯体を模した展示や映像で外断熱をはじめとする「目には見えないテクノロジー」を実感。さらに、体験宿泊をして、外断熱マンション「シェルゼ」の快適な暮らしを体感することも。マンションライフの新しい常識を、ご堪能いただけます。



SHELLZE PAVILION

FIND

FEEL

STAY

会社概要

商号	：株式会社明豊エンタープライズ	
証券コード	：8927 (JASDAQ)	
住所	：東京都渋谷区渋谷2-12-19 東建インターナショナルビル本館5F	
設立	：1968年9月9日	
資本金	：22億86百万円	
上場	：2004年6月9日 (JASDAQ)	
代表者	：代表取締役社長 梅木 篤郎	
発行済株式数	：9,661,000株	(平成21年1月31日現在)
株主数	：2,098名	(平成21年1月31日現在)
主要な関係会社	：株式会社明豊プロパティーズ ：株式会社明豊コーポレーション	

今後とも宜しくお願い申し上げます。

お問い合わせ先

株式会社明豊エンタープライズ（経営企画室:今田・伊豆倉）

Tell : 03-3486-7012

Fax : 03-3486-6793

E-mail : ir@meiho-est.co.jp

URL : <http://www.meiho-est.com>

本資料は09年1月31日現在のデータに基づいて作成しております。本資料に記載された内容は09年3月26日現在において一般的に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的に判断した一定の前提に基づいて作成しておりますが、経営環境の変化等の事由により、予告無しに変更せざる得ない可能性がございます。本資料に記載された意見計画、予備等は、資料作成時での当社の判断であり、その実現・達成を保障、約束するものではなく、また、その情報の正確性、安全性を保証、約束するものではありません。