

## 賃貸セグメントの最前線 Vol.1

### ～明豊プロパティーズの成長戦略： 強固なネットワークによる受託拡大と収益の最大化～

明豊エンタープライズグループの事業セグメントにおける取り組みをお伝えするため、今月より月次のIR情報発信をスタートいたします。

第1回目は、賃貸セグメントを担う「明豊プロパティーズ」（以下「MP」という。）の独自の強みと今後の展望についてご案内致します。

#### ■ 強固なネットワークと独自の仕組みが生む、管理受託の質的・量的成長

MPの新規受託管理戸数は、グループ内受託による安定基盤を維持しつつ、外部からの新規受託も同程度の水準で獲得しており、持続的な成長モデルを構築しています。

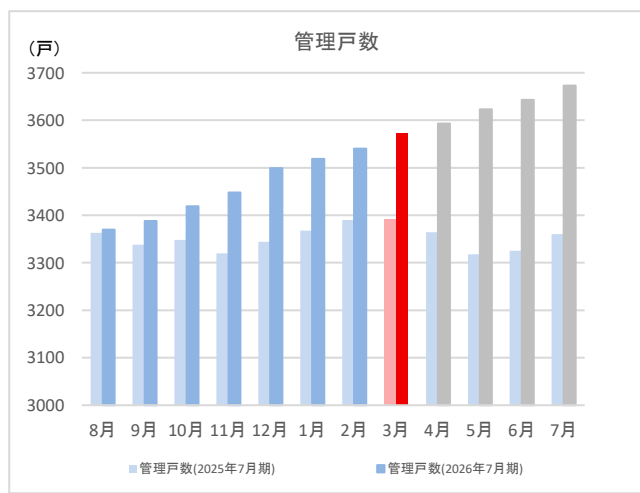
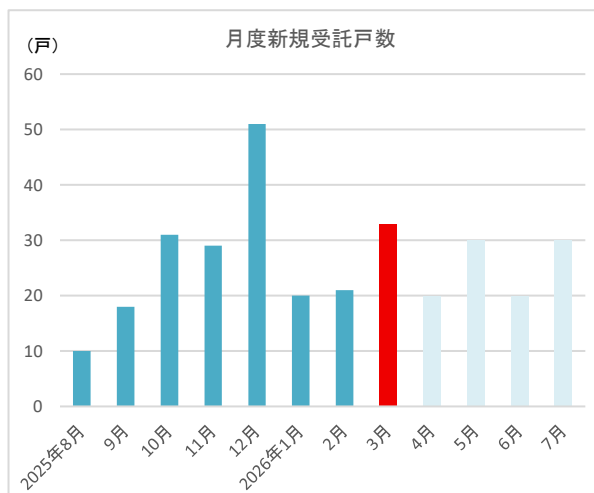
当期における管理戸数増加の主な要因は、既存オーナー様の満足度向上を目的とした付加価値型サービスの提案に加え、親会社の開発物件増加、ならびに「賃料設定力」を確立したことによるものです。（管理戸数：前年同期比 約5.3%増※1）。また、外部管理受託の拡大に向けては、社長が初期段階で重点案件に関与する一方、そのプロセスを標準化し、組織的な営業・運営体制の確立を進めています。

#### ■ オーナー様の収益を最大化する「賃料設定力」

MPはオーナー様の収益を最大化する「賃料設定力」を持っています。AI査定システムや成約事例に基づいた賃料設定のほか、物件の最寄り駅ではなく、人が集まり仲介業者が拠点を置くターミナル駅を基準とする「ターミナル駅基準」へ査定基準を切り替えました。これにより、物件の価値を最大限に評価した適正な賃料で貸し出す仕組みが確立され、オーナー様に高い収益をもたらしています。

このような取り組みで「攻め」の姿勢を貫くことにより、受託数の拡大を強力に牽引しながらも、高稼働率を実現しています。（今期平均稼働率：97.1%※1）

※1：2026年3月末時点



※2026年4月以降は目標値となっております。

## ■ スマート化や設備保証で顧客満足度向上

オーナー様及び入居者様の満足度を向上するため、以下のような施策を行っております。

### 〈 オーナー様向 〉

- 情報共有専用アプリ：チャット機能でオーナー様とのコミュニケーションを円滑にできるほか、資産情報の一元管理、紙媒体ではなく電子での承認や回答を可能にします。
- 住宅設備保証サービス：設備不具合に対し、メーカー保証期間外も含む最長 20 年・回数無制限で保証可能なサービスです。状況に合わせて3つのプランから選択でき、費用の平準化や手間の削減など、設備トラブルのオーナー様の不安解消を図ります。

### 〈 入居者様向 〉

- スマートロック導入：明豊エンタープライズの開発物件である「MIJAS(ミハス)」シリーズへスマートロック設置を進めています。顔認証システムとの連携も検討しており、スマートフォンのみで生活できる高い利便性の提供を目指します。
- 入居者様向けサービス：設備トラブル対応をする「駆けつけサービス」や近隣トラブル解決を支援する「元警察官の相談サービス」、入居者アプリ「Meiho club」での優待サービスなど、入居者様向けサービスも拡充させています。

これらの取り組みにより、入居者様の利便性や安心感を高めることで解約を防止し、長期的な定着を促します。そして、物件の付加価値向上および資産価値の維持を通じて、オーナー様の収益最大化とMPの中長期的な安定収益の確保に寄与してまいります。

### 【ミハス吉祥寺本町】

グループ開発物件におけるスマートロック導入の第1弾事例。



#### カスタマーサービス部 片山主任コメント

オーナー様の「修繕リスク」や「管理の手間」を長期保証と情報共有アプリで解消しつつ、入居者様にはスマートロックをはじめとする各種入居者様向けサービスで住みやすさをご提供します。特にスマートロックについては、今後も弊社管理物件への導入を推進して、オーナー様、入居者様の満足度を高めてまいります。

## ■ 今後の展望

今後は自社内に売買仲介を担えるスタッフを配置し、オーナー様に対して売買や土地活用などの総合的なコンサルティングを提供できる体制を構想しています。これによりオーナー様のニーズに更にお応えできる環境を整え、グループ全体での強固な収益基盤を確立していく方針です。

## ■ 明豊プロパティーズ 会社概要

代表：代表取締役社長 竹内智大

本社：東京都目黒区目黒 2-10-11 目黒山手プレイス 5F

設立：1986年11月27日

資本金：3,320万円

ホームページ：<https://meiho-prop.jp/>

事業内容：不動産賃貸管理業務、不動産売買・仲介、損害保険代理業務、不動産の開発計画・設計・監視・請負・賃貸管理に関するコンサルタント

## ■ 明豊エンタープライズグループについて

創業 57 年、物造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 250 棟を超える“新築 1 棟投資用賃貸住宅”を供給している株式会社明豊エンタープライズ（東京都目黒区：代表取締役会長 矢吹 満）を親会社とし、賃貸管理会社の株式会社明豊プロパティーズ（東京都目黒区：代表取締役社長 竹内 智大）、株式会社ハウスセゾンエンタープライズ（京都府京都市：代表取締役社長 奥山 秀昭）、建設会社の株式会社明豊エンジニアリング（東京都目黒区：代表取締役社長 阪本 伸司）、株式会社協栄組（東京都世田谷区：取締役社長 徳満 亮輔）、海外現地法人の東京明豊開発股份有限公司（本社 台北市中山区：董事長 内田千博）で構成されております。

