

2026年7月期 第1四半期 決算ハイライト

株式会社明豊エンタープライズ

8927

2025年12月



■ 売上高

4,921 百万円
(2Q業績予想
進捗率30.5%)

■ 営業利益

411 百万円
(2Q業績予想
進捗率29.3%)

■ 経常利益

180 百万円
(2Q業績予想
進捗率18.0%)

- 『EL FARO(エルファーロ)』『MIJAS(ミハス)』 売却棟数5棟(前年10棟)
通期計画37棟前後に対し、売却契約締結済みを含めて28棟が売却見込(進捗率約75%)
- 外部受注増により建設事業は売上高1,173百万円を計上
建設子会社2社のグループジョイン後、建設事業セグメント利益初の黒字化
- 2Q及び通期予想については概ね計画通り進捗しており変更なし

不動産開発事業を中心に2026年7月期第1四半期の業績を計上。

開発不動産の販売時期期ずれの影響により、前期比売上・各段階利益減となるも、当期の売却契約締結状況から、売上高・各段階利益は2Q及び通期業績予想の達成に向け、問題なく進捗。

(単位:百万円)

	2026年7月期 1Q実績	2026年7月期 上期(2Q)計画	進捗率	2025年7月期 1Q実績	前期比
売上高	4,921	16,100	30.5%	7,192	△31.6%
営業利益	411	1,400	29.3%	737	△44.3%
経常利益	180	1,000	18.0%	594	△69.7%
四半期純利益	115	600	19.1%	384	△70.1%

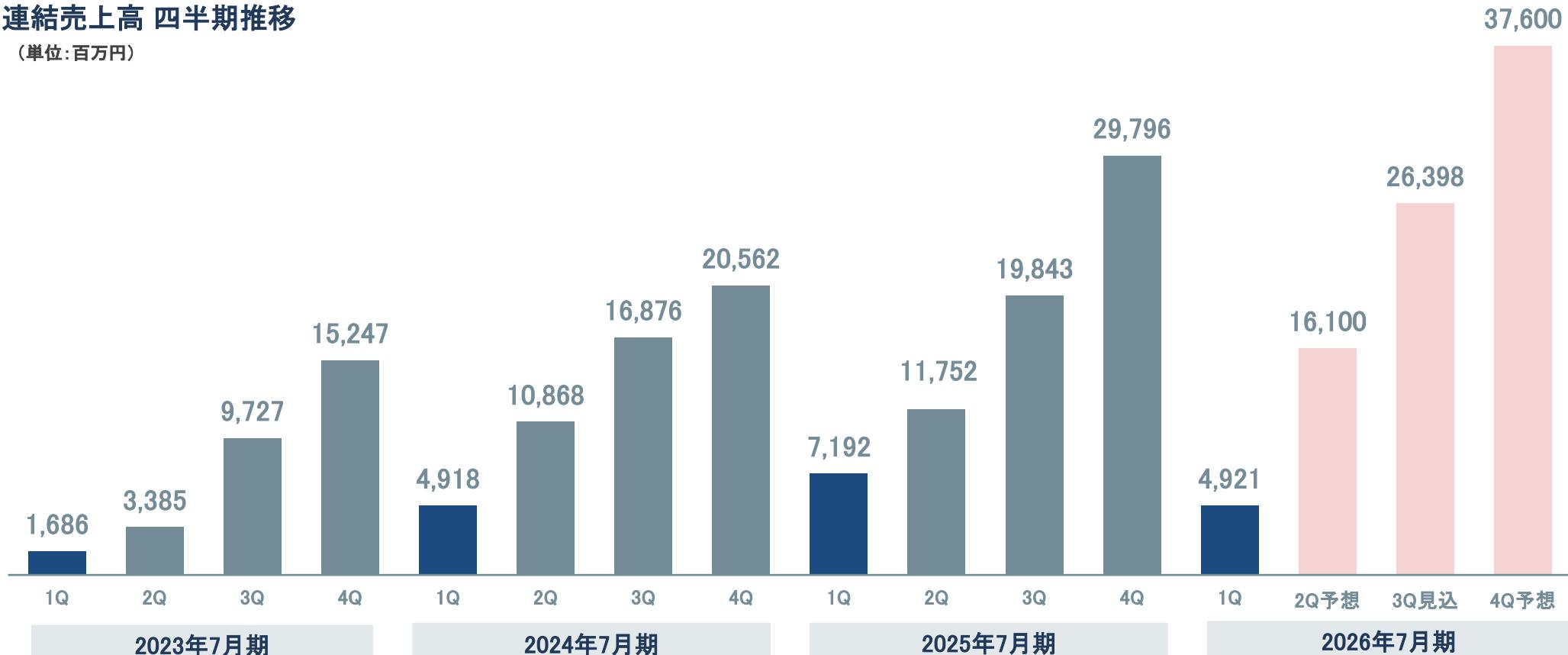
第1四半期において、売上高4,921百万円(前年同期比31.6%減)を計上。

前第1四半期は、2024年7月期に売却予定物件の期ずれによる売却が複数あった事などが要因。

売上高の前年同期比減については、期初の計画に織り込み済みであり、2Q及び通期業績予想に向けて順調に進捗。

連結売上高 四半期推移

(単位:百万円)



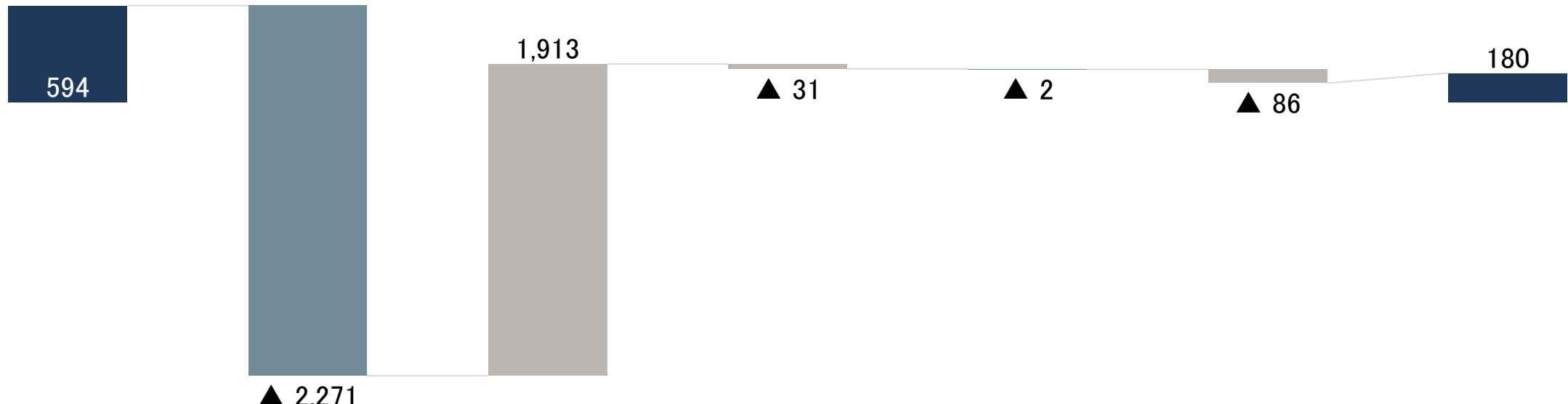
第1四半期において、経常利益180百万円(前年同期比69.7%減)を計上。
前年同期比では人件費及び融資関連費用が増加するものの、
第2四半期以降での売上の増加予想に伴って、販管費及び営業外費用が回収される見込み。

連結経常利益 四半期推移

(単位:百万円)



(単位:百万円)



0

2025年7月期1Q
経常利益

売上高減

売上原価減

販管費増

営業外収益減

営業外費用増

2026年7月期1Q
経常利益

開発事業	▲2564	不動産 売上原価	▲2190	人件費	+23	受取利息	+2	支払利息	+42
建設事業	+351	建設事業 原価	+304	経費	+8	保険金収入	▲3	支払手数料	+42
仲介事業	▲33	不動産賃貸 原価	▲27			助成金	▲1		
賃貸事業	▲34								
その他	+9								

売上の約70%を占める主力事業である不動産開発事業は、今期新築1棟投資用物件について約37棟の売却を計画。第2四半期は16棟の引渡しを計画しており、そのうち約93%が引渡済み、若しくは契約済みであり、第2四半期での売上計上予定。

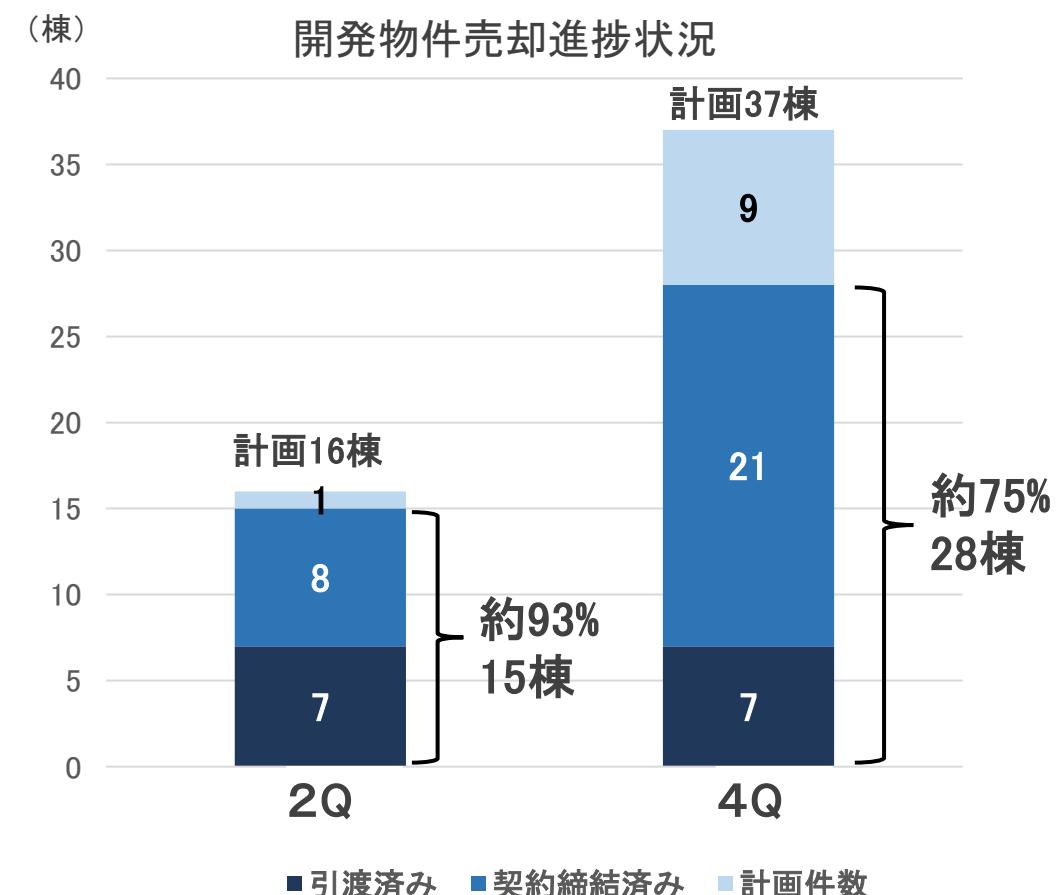
通期においては、計画に対し約75%が引渡済み又は契約済みであり、期初計画に問題なく進捗、計画達成を見込む。

《進捗状況》

- ・ 第1四半期までに 5棟の売却・引渡済。
- ・ 契約・決済時期は買主様との協議により変動があるため、当第1四半期のように引渡済みの棟数が前年を下回るケースがあるものの、引渡済み・契約済みを含めて売却計画は通期予想に向けて順調に推移

《見通し》

- ・ 第2四半期で16棟の計画に対し15棟を引渡又は契約済。
(物件数で当第2四半期計画の約93%の出口確保)
- ・ 通期で37棟の計画に対し28棟を引渡又は契約済。
(物件数で通期計画の約75%の出口確保)
- 当第2四半期、通期とも概ね期初の計画通りに着地する見込み



不動産開発事業を主軸に、建設事業、不動産賃貸事業を展開。

グループ売上の約70%を不動産開発事業で構成。

主要ブランドのリーシング・管理、及び関西圏
での管理を行う

株式会社 明豊プロパティーズ



株式会社
ハウスゼン
エンタープライズ

建築工事請負の施工及び
リフォーム工事などを行う

株式会社 明豊エンジニアリング



賃貸

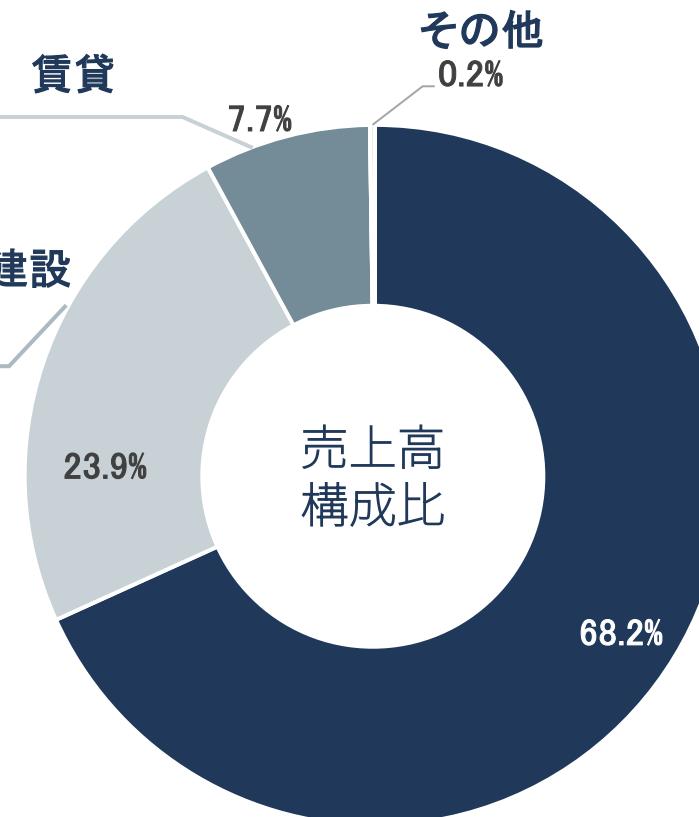
建設

海外販売

株式会社 東京明豊開発股份有限公司

グループ収益の柱。
『EL FARO』『MIJAS』の
開発から販売まで行う

株式会社 明豊エンタープライズ



第1四半期の販売件数は5件、開発用地取得は8件

・販売物件

京王井の頭線 新代田駅 徒歩4分
小田急線/京王井の頭線 下北沢駅 徒歩8分

「EL FARO 下北沢V」



販売価格:410,700千円(税込)

表面利回り: 4.00 %

構造・規模:鉄筋コンクリート造 地上3階建

総戸数:9戸

竣工:2025年6月

東急大井町線 緑が丘駅 徒歩 1 分 大岡山駅 徒歩 9 分
東急東横線 自由が丘駅 徒歩 14 分

「EL FARO 緑ヶ丘」



販売価格:461,200千円(税込)

表面利回り: 3.70 %

構造・規模:鉄筋コンクリート造 地上4階建

総戸数:10戸

竣工:2025年9月

・取得開発用地

開発予定物件 (仮称)	所在地	敷地面積
エルファーロ中野新井薬師IV	中野区	310.16 m ²
エルファーロ池尻Ⅱ	世田谷区	245.98 m ²
エルファーロ横浜	横浜市	207.95 m ²
エルファーロ白金高輪	港区	157.12 m ²
エルファーロ小竹向原III	板橋区	410.56 m ²
エルファーロ三軒茶屋VII	世田谷区	167.92 m ²
エルファーロ代々木II	渋谷区	344.61 m ²
エルファーロ自由が丘	世田谷区	297.80 m ²

※2025年10月31日 現在

①外国人の不動産購入規制について

規制の背景

外国人による日本国内の投機的な不動産購入により、不動産価格の高騰が問題視されている。

登録義務や、外国人追加税、特定エリアでの制限等が検討されている。

当社方針

現時点での影響はなく、今後の影響も限定的と考える。

当社の物件販売は外国人投資家のみに依存しておらず、国内投資家の継続拡大に注力しており販売先でのリスクヘッジを対応をしている。

②金利動向について

金利の背景

10年物国債利回りが12月8日に1.966%と17年半ぶり高水準を記録したことで、銀行の調達コストが増大し固定金利も連動上昇。

直近では12月の日銀の金融政策決定会合での利上げが示唆されている。

当社方針

金利増加による影響については、都心エリアの開発を中心であり、物価上昇に伴う賃料増加で影響は僅少。

様々な市況変化に注視は必要であるものの、当社は事業期間の短い物件を開発しており、様々な局面に臨機応変に対応が可能。

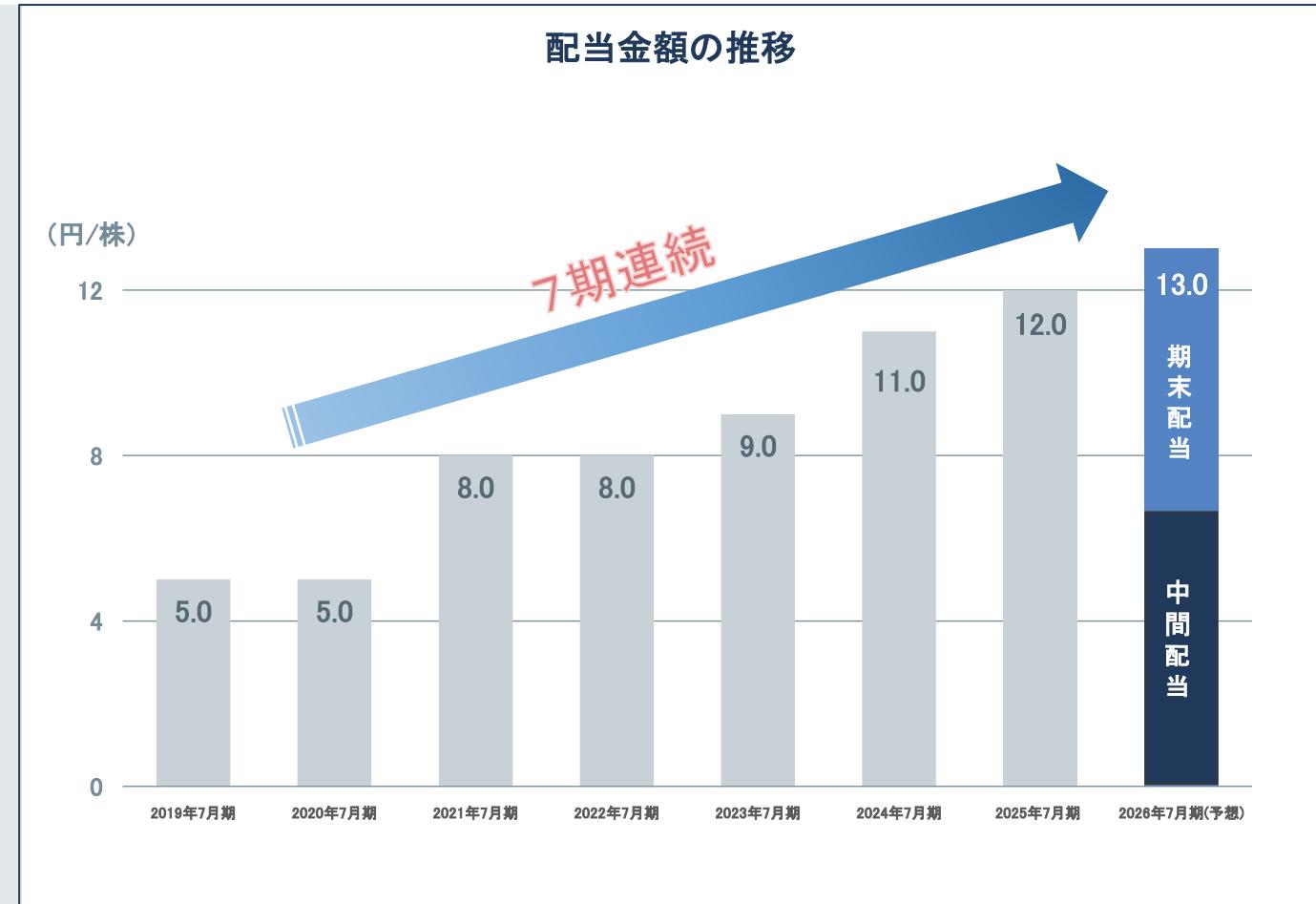
2025年8月26日に、累進配当の導入を発表。

2026年7月期の年間配当は、7期連続累進配当となる13円/株を予想。

配当方針

企業価値の向上と株主の皆さん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、株主の皆さんに対する利益還元と継続的な成長に必要となる内部留保の充実を考慮しつつ、累進配当を継続することを基本方針とする。



明豊エンタープライズで初となる株主優待制度を導入。

安定した配当に加えて、株主優待制度の導入により株主還元策の充実を図ってまいります。

対象	基準日	優待内容	進呈日
基準日において1,000株以上 保有の株主様	10月末日	デジタルギフト8,000円分	基準日より約3か月後
	4月末日	デジタルギフト8,000円分	基準日より約3か月後

対象となるデジタルギフトの種類

■決済系

- PayPayマネーライト、QUOカードPay、au PAYギフトカード、dポイント、Visa eギフトvanilla

■EC・ショッピング系

- Amazonギフトカード、Google Playギフトコード、PlayStation®Storeチケット、DMMプリペイドカード、図書カードNEXT

■その他

- Uber Taxi / Uber Eats ギフトカード、すかいらーくご優待券 他

- 配当の基準日は7月末・1月末、株主優待の基準日は10月末・4月末で構成しており、年間4回いずれかの株主還元をお届けします。

《株主還元スケジュール》

	2025年 10月	11月	12月	2026年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
配当	期末 配当日			中間配当 基準日		中間 配当日				期末配当 基準日		
株主優待	優待 基準日 (1Q)			優待 受取日			優待 基準日 (3Q)			優待 受取日		

総合利回り(配当+優待)



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.

The logo consists of a stylized 'M' character followed by the company name in a bold, sans-serif font.