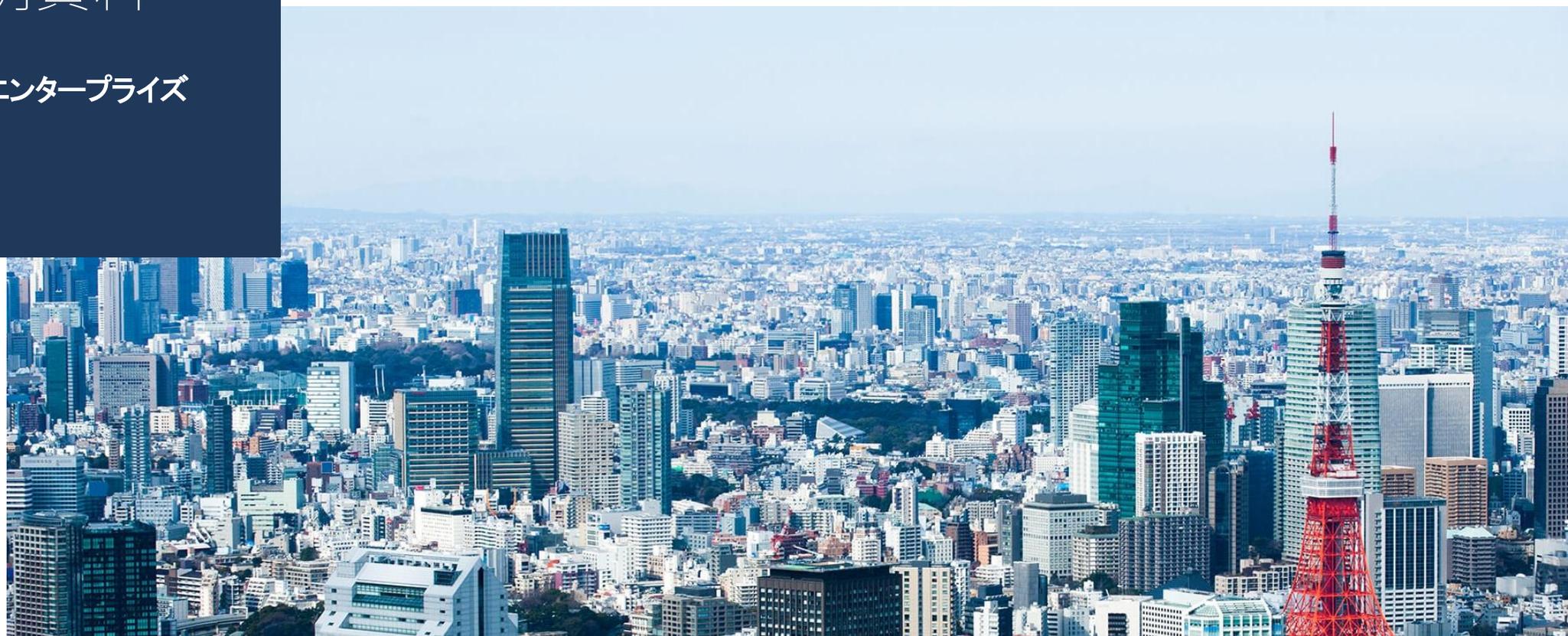


2025年7月期 決算説明資料

株式会社明豊エンタープライズ

8927

2025年9月



1. 2025年7月期 連結決算概要
2. 2025年7月期 セグメント別決算概要
3. 2026年7月期 業績予想及び過年度重要施策
4. Appendix

1. 2025年7月期 連結決算概要
2. 2025年7月期 セグメント別決算概要
3. 2026年7月期 業績予想及び過年度重要施策
4. Appendix

 売上高

29,796百万円
(前期比+44.9%)



 売上総利益

5,697百万円
(前期比+25.2%)



 営業利益

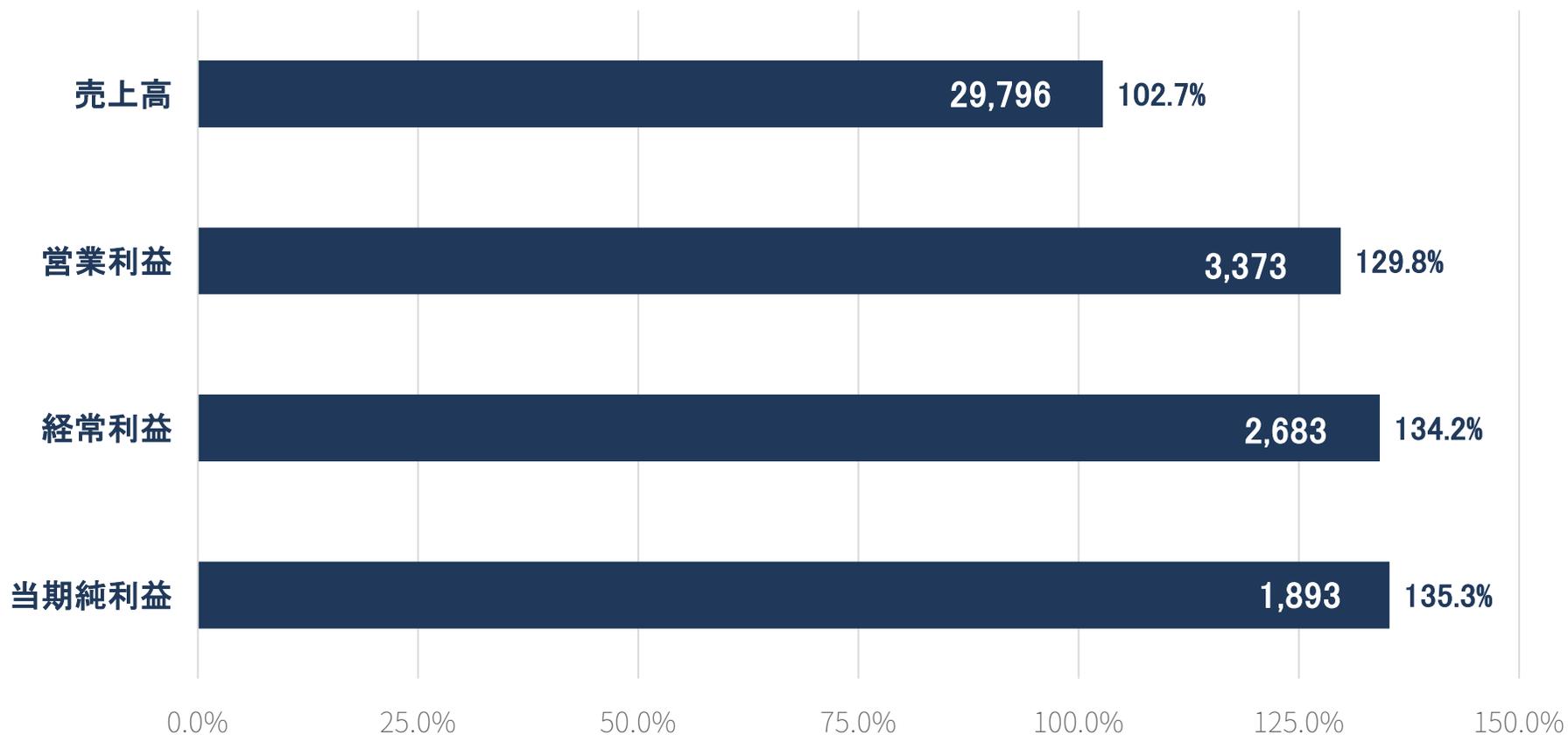
3,373百万円
(前期比+44.1%)



- ✓ 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。
2025年2月に台湾現地法人「東京明豊開発股份有限公司」の営業開始によりアジア圏における販売活動を一層強化。
- ✓ 主カシリーズ「エルファーロ」「ミハス」を31棟(前期24棟)引渡し、開発事業用地14物件を譲渡。

「エルファード」「ミハス」シリーズの販売実績が前期(24棟)を上回る31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。

■ 通期目標(期初予想)に対する進捗率



2025年7月期 通期業績予想
(2024.9.12発表 期初予想)
(単位:百万円)



不動産開発事業が業績を大きく牽引。

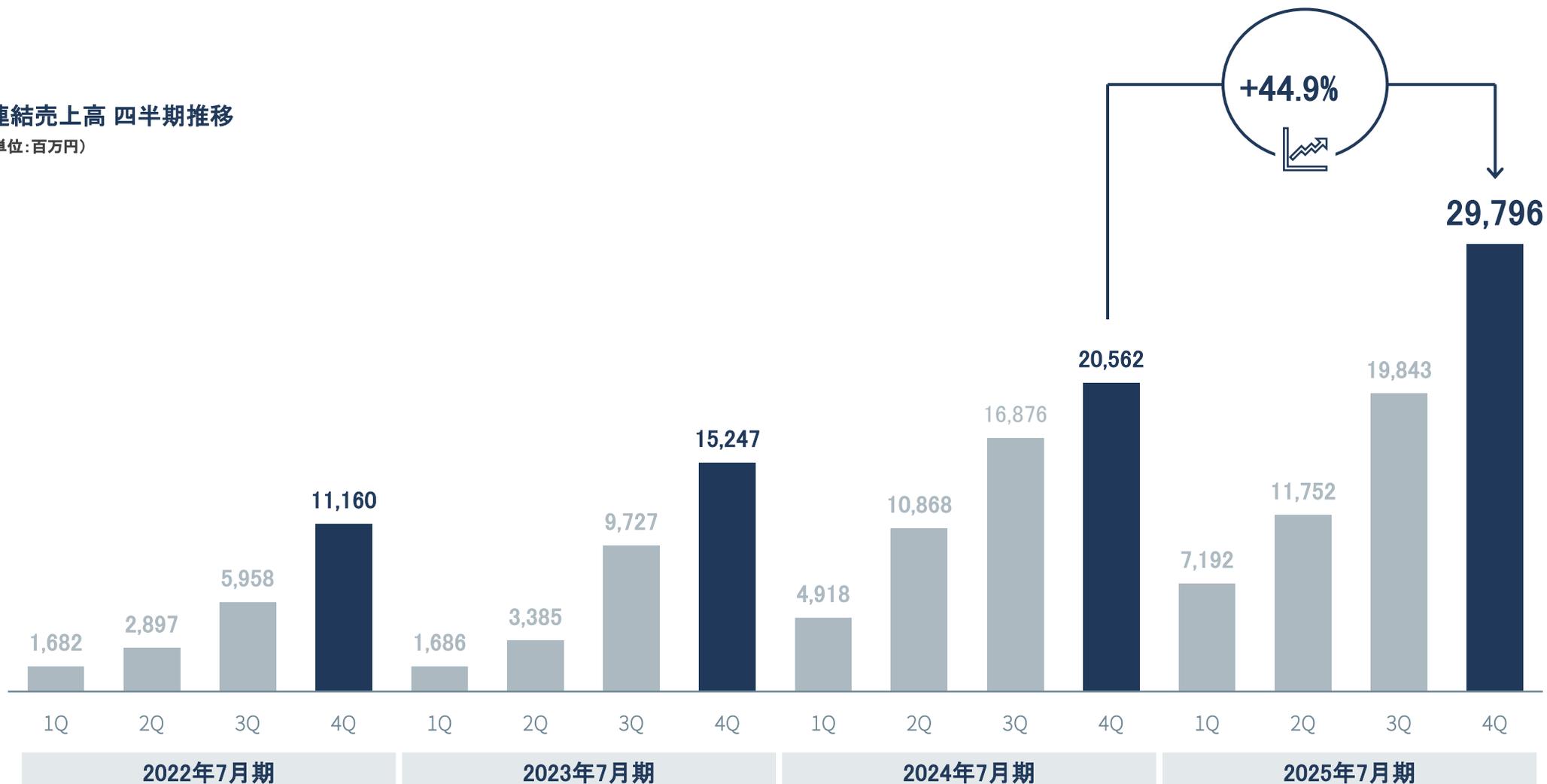
前期に比べ売上高44.9%、経常利益41.6%、当期純利益37.7%の増加。

(単位:百万円)	2024年7月期	売上高構成比	2025年7月期	売上高構成比	前期比
売上高	20,562	100.0%	29,796	100.0%	+44.9% ↑
売上総利益	4,551	22.1%	5,697	19.1%	+25.2% ↑
営業利益	2,341	11.3%	3,373	11.3%	+44.1% ↑
経常利益	1,895	9.2%	2,683	9.0%	+41.6% ↑
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,375	6.6%	1,893	6.3%	+37.7% ↑

売上を継続的に積み上げ、売上高29,796百万円(前期比44.9%増)を達成。

連結売上高 四半期推移

(単位:百万円)



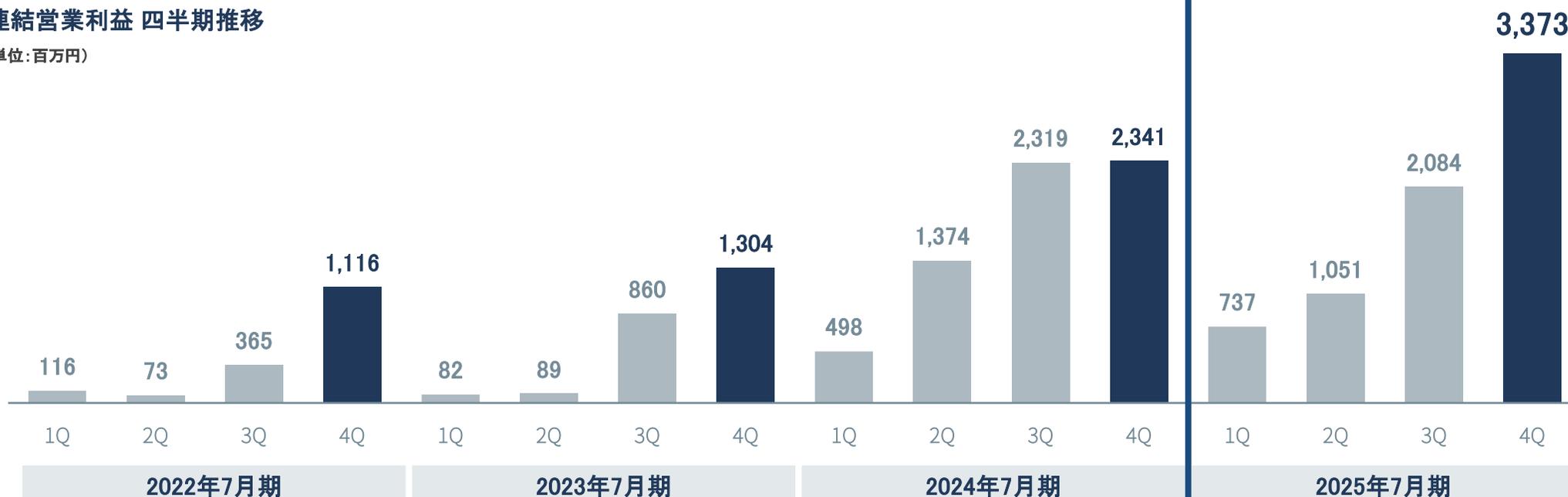
今期の営業利益率は11.3%(前期同率)を達成。

連結営業利益率 四半期推移



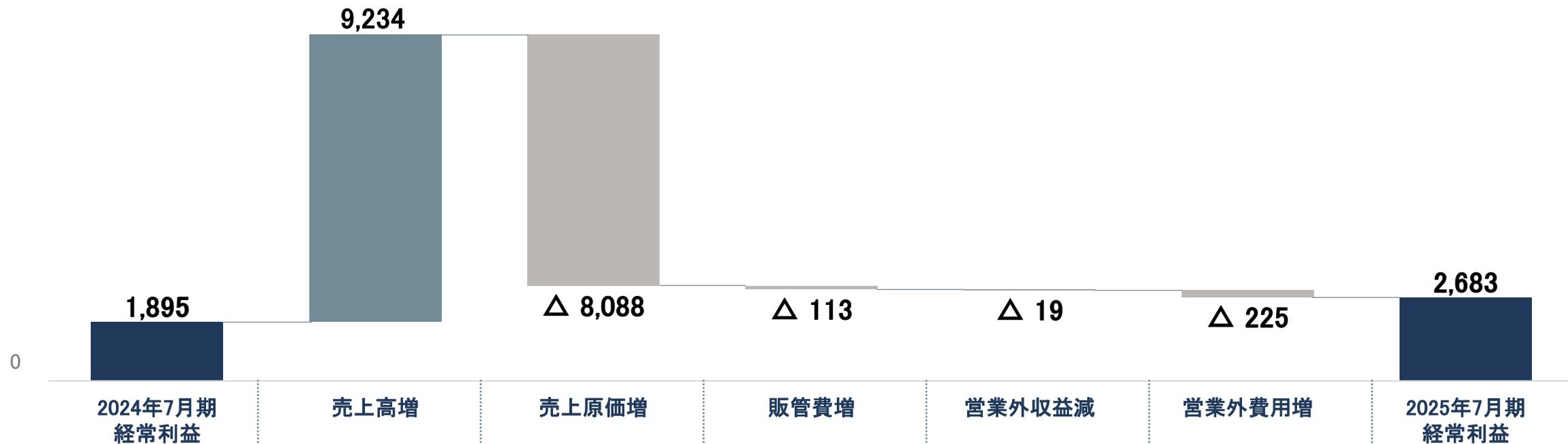
連結営業利益 四半期推移

(単位:百万円)



経常利益増減分析

(単位:百万円)



<主な内訳>

開発事業	+8,452	不動産 売上原価	+7,622	人件費	+103	受取利息	△13	支払利息	+178
賃貸事業	△360	不動産 賃貸原価	△294	経費	+10	保険金収入	+12	支払手数料	+46
仲介事業	+52	建設事業 原価(外部)	+755			損害賠償収入	△21		
建設事業	+1,040								

25年4月1日 明豊エンタープライズグループ初の内定者向けインターンシップを経た新入社員が入社

25年4月24日 明豊エンタープライズ、総合建設会社「株式会社協栄組」の株式取得(完全子会社化)に関するお知らせ

25年5月27日 明豊プロパティーズ、TEPCO i-フロンティアズと業務提携

25年6月11日 明豊エンタープライズ、新築1棟投資用賃貸マンション「EL FARO」シリーズ80棟目となる「EL FARO下馬 I」を5月末に竣工

25年6月12日 明豊エンタープライズ、株主優待制度の導入及び増配のお知らせ

25年7月17日 明豊エンタープライズ、DX推進で生産性革命を実現

25年8月26日 配当方針の変更(累進配当の導入)に関するお知らせ

PICK UP ①

25年8月28日 明豊エンタープライズ、新築1棟投資用賃貸マンション新ブランド「LOS ARCOS」の外観デザインとロゴが決定

PICK UP ②

25年9月11日 中期経営計画(2026年7月期~2028年7月期)の策定に関するお知らせ

PICK UP ③

25年9月11日 次期配当予想に関するお知らせ

■ 累進配当

累進配当の継続を基本方針とし、配当の維持または段階的な増配を実施。



■ 株主優待

当社初の株主優待制度を導入。

【目的】

- 株主様へのさらなる利益還元
- 株式の流動性向上
- 市場での認知度向上

【内容】

1,000株以上保有の株主様へ
年2回デジタルギフトを進呈
(各8,000円分×2)

総合利回り(配当+優待)



(注)9月29日時点の株価終値543円で所有株式数1,000株の保有を想定した場合で計算(小数点第二位を四捨五入)

明豊エンタープライズ、新築 1 棟投資用賃貸マンション 新ブランド「LOS ARCOS」の外観デザインとロゴが決定

スペイン建築の伝統美と現代的な設計を融合させた外観デザイン

- ①全体装飾
- ②1階壁面
- ③ハーフアーチ型ドーム
- ④エントランスエリア



「LOS ARCOS 千駄木」 エントランス イメージ

LOS ARCOS

ブランドが持つ“上質さ”と“つながり”の思想を、視覚的に洗練された形で表現

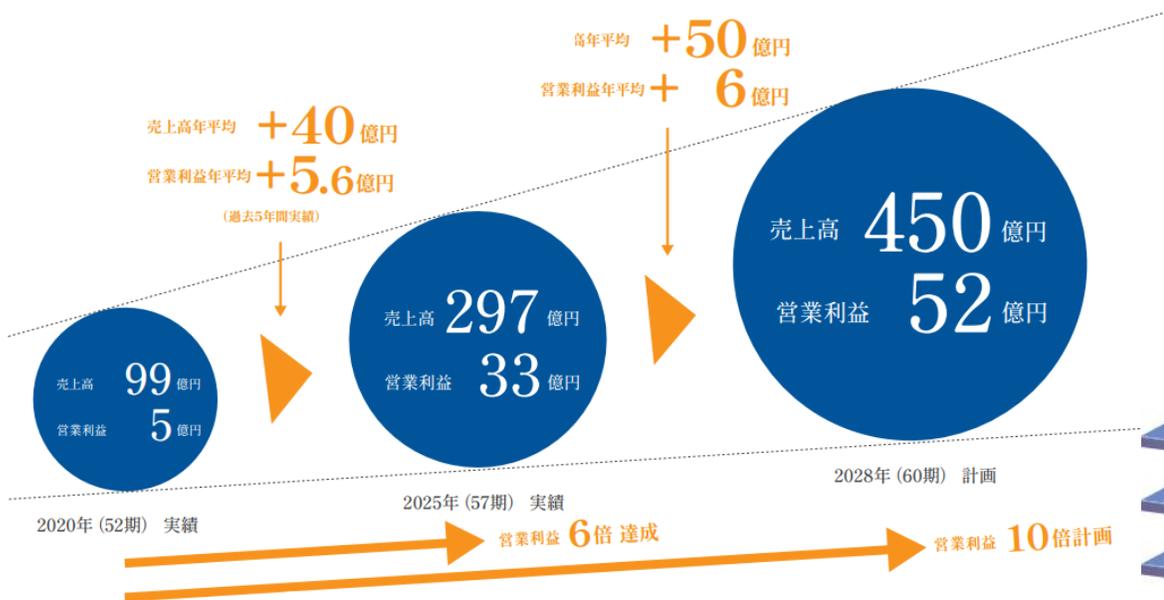
- 上部に配されたマークは、ブランド名の由来でもある「アーチ」がモチーフ
- 右側が跳ね上がるように伸びるラインは、これから先の新たな繋がりへの期待や成長していく姿勢を象徴
- フォントには、上品でやわらかな印象のイタリック系を採用しブランドの高級感を演出



第1弾物件の「LOS ARCOS 千駄木」※

エレベーターやバルコニー完備など、お客様の声を多く取り入れ、入居者と物件をつなぐ「橋渡し」となる空間を目指す

垂直統合で築いた収益基盤をもとに更なる持続的な成長を目指す。
収益の安定化と企業価値の最大化へ。

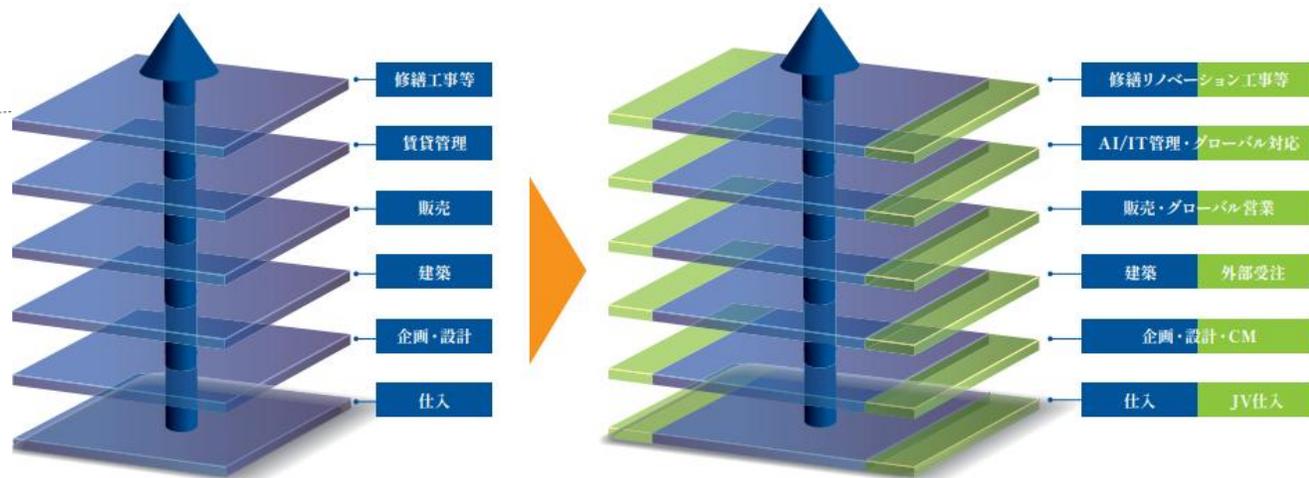


2020年の構造計画から8年間で、営業利益10倍を計画。
60周年を新たな成長ステージの起点とする。

戦略

垂直統合戦略から垂直統合・水平展開戦略へ

- 垂直統合モデルで実現した高品質と高収益の両立
- ↓
- 加えて水平展開を取り入れることで、確立した事業モデルを他地域や他分野など横に広げ、成長機会を拡大。
- 複数市場に適用することで、収益の安定化と企業価値の最大化を図る。



(単位:百万円)	2024年7月期	2025年7月期	増減	備考
流動資産	25,301	26,639	1,338	
固定資産	2,803	2,460	△343	不動産販売等により棚卸資産が541百万円減少、現金及び預金が1,983百万円増加
資産合計	28,104	29,099	994	
流動負債	10,633	12,474	1,841	
固定負債	9,480	7,098	△2,382	新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因する短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が増加、返済により長期借入金が増加
負債合計	20,114	19,572	△542	
純資産	7,990	9,526	1,536	
負債純資産合計	28,104	29,099	994	

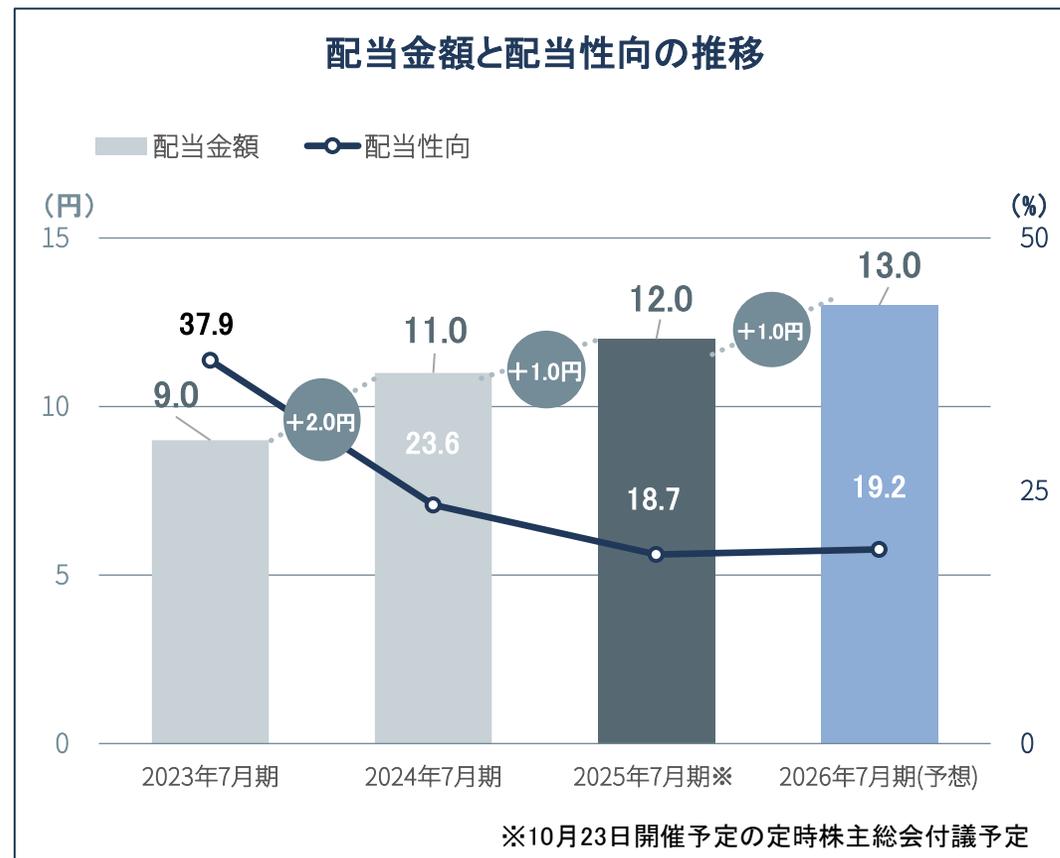
昨年に引き続き3期連続の増配(+1円)で1株当たり12円の配当を予定。

累進配当の方針に基づき、2026年7月期配当予想は1株当たり13円(+1円増配)。

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・経営体質強化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。



1. 2025年7月期 連結決算概要
2. 2025年7月期 セグメント別決算概要
3. 2026年7月期 業績予想及び過年度重要施策
4. Appendix

不動産開発事業を主軸に、建設事業、賃貸事業、仲介事業を展開。
グループ収益の81.8%を不動産開発事業で構成。

主要ブランドのリーシング・
管理を行う

 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

賃貸 5.4% 仲介 0.2% その他 0.3%

建設
12.3%

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

 KYOEI GUMI
株式会社 協栄組

売上高
構成比

開発
81.8%

グループ収益の柱。
『EL FARO』『MIJAS』の
開発から売却まで行う

 株式会社 明豊エンタープライズ

新築1棟投資用賃貸マンション『EL FARO (エルファール)』、新築1棟投資用賃貸アパート『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)	2024年7月期	2025年7月期	増減
売上高	15,923	24,374	+53.1%
セグメント利益	2,941	3,578	+21.7%

2025年7月期 売却実績

	2024年7月期	2025年7月期	増減
EL FARO、MIJAS	24棟	31棟	+7棟
開発用事業用地	2物件	14物件	+12物件

「EL FARO神宮前Ⅱ」



「EL FARO荻窪Ⅲ」



「EL FARO下北沢Ⅲ」



好立地なエリアをメインに開発用事業用地を取得。

JR山手線「目黒」駅徒歩9分
JR山手線「恵比寿」駅徒歩10分

京王線・井の頭線「明大前」駅 徒歩10分
京王線「代田橋」駅 徒歩10分

東急東横線「中目黒」駅徒歩9分

「EL FARO 目黒Ⅲ」



販売価格: 1,266,700 千円(税込)
表面利回り: 3.60 %
構造・規模: 鉄筋コンクリート造地上4階建て
総戸数: 12戸
竣工: 2026年7月予定

「EL FARO 明大前Ⅱ」



販売価格: 1,032,300 千円(税込)
表面利回り: 4.24 %
構造・規模: 鉄筋コンクリート造地上4階建て
総戸数: 20戸
竣工: 2026年6月予定

「EL FARO 中目黒」



販売価格: 1,409,500千円(税込)
表面利回り: 3.84%
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: 16戸
竣工: 2026年7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。

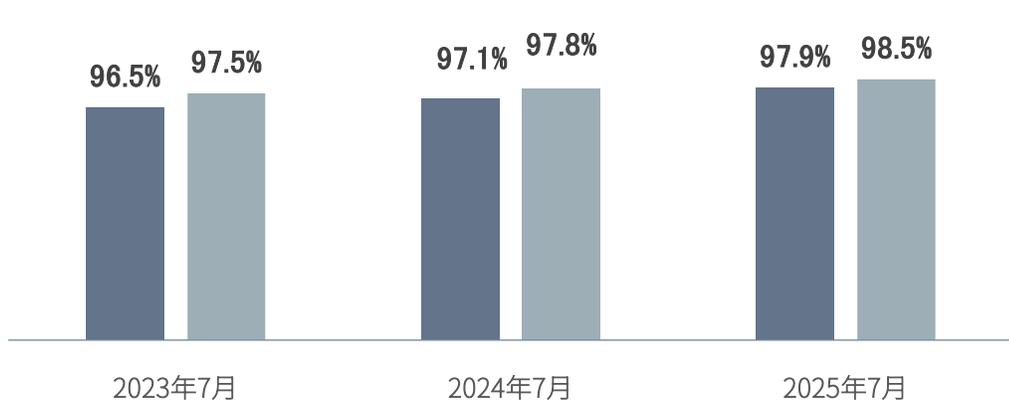
(単位:百万円)	2024年7月期	2025年7月期	増減
売上高	1,986	1,631	△17.9%
セグメント利益	49	1	△96.2%

【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



EL FAROシリーズに加え協栄組ではグループ外物件の施工実績が増加。
 明豊グループ外の取引増加によりセグメント赤字額は縮小。

(単位:百万円)	2024年7月期	2025年7月期	増減
売上高	2,628	3,667	+39.6%
セグメント利益	△440	△82	前期比 +358百万円

【トピックス】

- EL FARO及びMIJASシリーズ14棟の竣工引き渡し。
- グループ外物件2棟の竣工引き渡しが完了。

明豊エンジニアリング施工

「EL FARO 南麻布」



「EL FARO 中野V」



「MIJAS 中野新井薬師Ⅲ」



協栄組施工

「EL FARO 銀座東」



1. 2025年7月期 連結決算概要
2. 2025年7月期 セグメント別決算概要
- 3. 2026年7月期 業績予想及び過年度重要施策**
4. Appendix

2026年7月期は、「エルファール」「ミハス」シリーズ37棟前後の引渡し等により、売上高26.2%増・経常利益11.8%増を目標に取り組んでまいります。

(単位:百万円)	2025年7月期 実績	2026年7月期 予想	増減率
売上高	29,796	37,600	+26.2%
営業利益	3,373	3,800	+12.6%
経常利益	2,683	3,000	+11.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,893	2,000	+5.6%

売上の拡大とそれを支える人財投資を引き続き、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

重要指標目標

用地仕入目標
41物件

重要指標実績

用地仕入実績
34物件※

※上記加え契約済み仕入予定12件
(2025年7月末時点)

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。

重要指標目標

物件供給目標
36物件

重要指標実績

物件供給実績
36物件

3 人財採用と育成

- 2026年度も引き続き積極的な採用活動を実施

2025年7月期 採用目標内訳

明豊エンタープライズ 6名 [中途3名・新卒3名]	明豊プロパティーズ 3名 [中途2名・新卒1名]	明豊エンジニアリング 3名 [中途3名]	協栄組 9名 [中途8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]
---------------------------------	--------------------------------	----------------------------	--------------------------	--------------------------------

2025年7月期 採用実績内訳

明豊エンタープライズ 8名 [中途5名・新卒3名]	明豊プロパティーズ 7名 [中途6名・新卒1名]	明豊エンジニアリング 8名 [中途8名・新卒0名]	協栄組 13名 [中途12名・新卒1名]	ハウスセゾンエンタープライズ 0名 [中途0名・新卒0名]
---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	----------------------------	-------------------------------------

重要指標目標

採用目標
22名
(内新卒5名)

重要指標実績

採用実績
36名
(内新卒5名)

1. 2025年7月期 連結決算概要
2. 2025年7月期 セグメント別決算概要
3. 2026年7月期 業績予想及び過年度重要施策
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(2025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 151名(2025年7月末時点 連結)

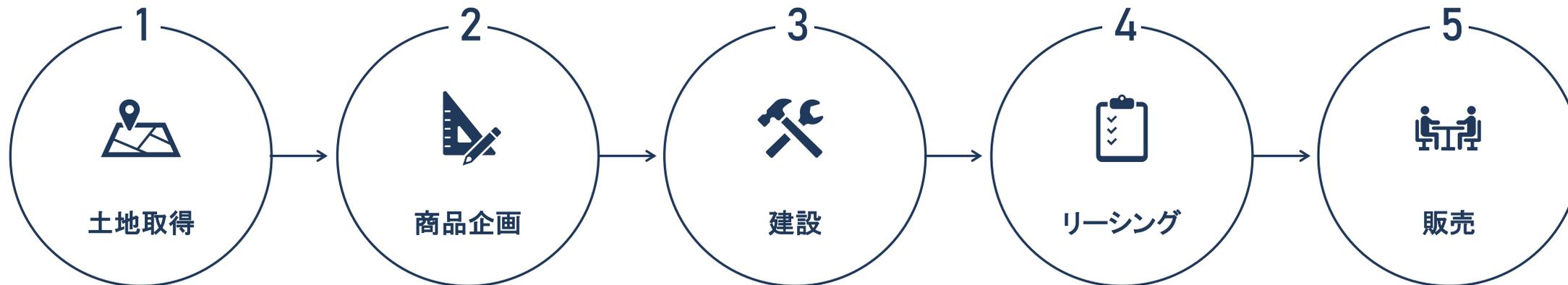


2003.01	一級建築士事務所登録	2007.07	学校法人早稲田大学との産学協同研究の開始
2003.02	「サンプル高井戸プロセンチュリー」において、「強硬度コンクリート」・水回りの設備変更を容易にする「二重床」を採用し、「100年住宅」を目指した当社初の外断熱工法賃貸マンションに進出	2009.05	株式会社明豊コーポレーションを吸収合併
2003.03	賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする関連会社の株式会社東京テナントセンター(現株式会社明豊プロパティーズ)を100%出資の子会社とする	2012.09	本社を東京都目黒区目黒二丁目10番11号に移転
2003.07	株式会社メ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	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
2004.06	日本証券業協会に株式を店頭登録	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
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	2017.08	不動産特定共同事業許可を取得
2005.12	外断熱分譲マンション第1号「サンプル池上シェルゼ」の竣工	2018.08	賃貸アパートメントブランド「MIJAS中野」全国住宅産業協会 第8回優良事業賞【企画・開発部門】受賞
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(エルファーロ)」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
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	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
		2025.02	初の海外現地法人「東京明豊開発股份有限公司」が台湾で営業開始

差別化された付加価値を生み出す不動産開発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200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

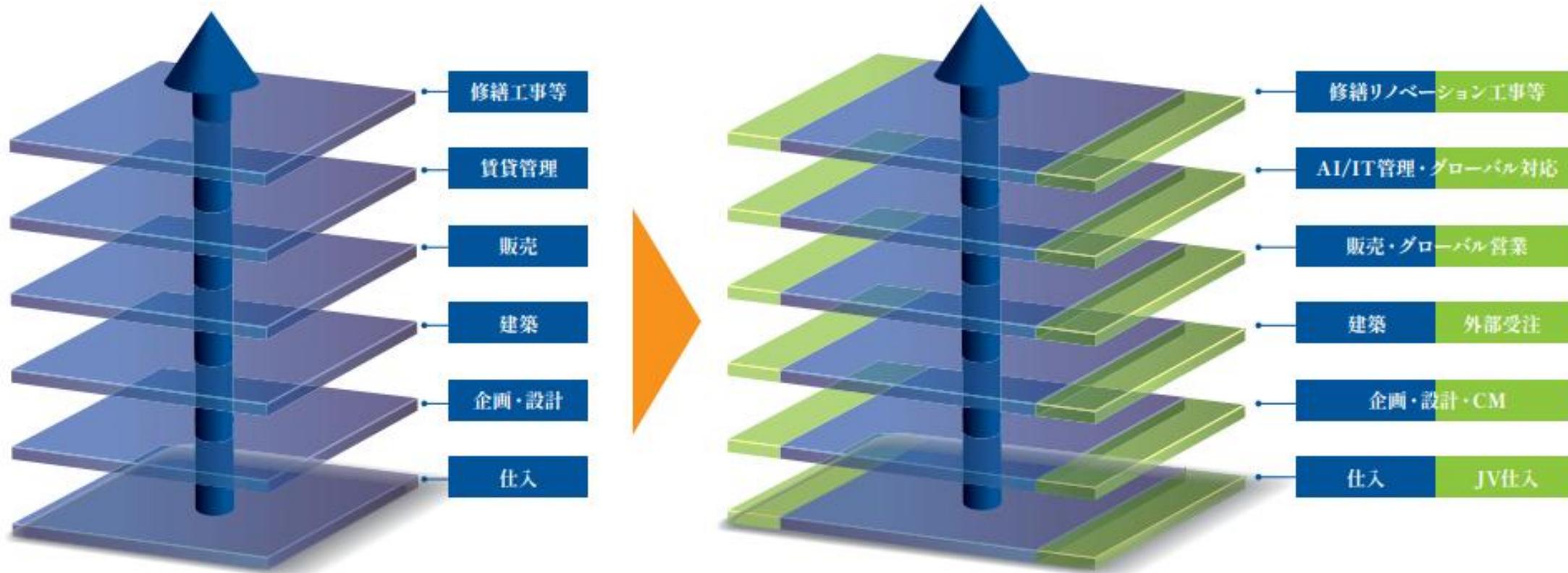
グループ内に2つの施工会社を持ち、施工計画を立案、前面道路が細く、工事車両が進入できないような土地でも商品化可能

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3.4ヶ月で満室稼働に

開発用地購入から売却まで、約12～18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

垂直統合モデルによる土地取得から企画・設計、建築、販売、管理・修繕までを自社内で一貫した高品質と高収益を両立する仕組みに加え、確立した事業モデルの水平展開によって成長機会を拡大します。



垂直統合戦略モデル

垂直統合・水平展開戦略モデル

東京23区でも特に立地の良い城西・城南地区を中心に物件を提供
地勢を含め、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



EL FARO 117棟



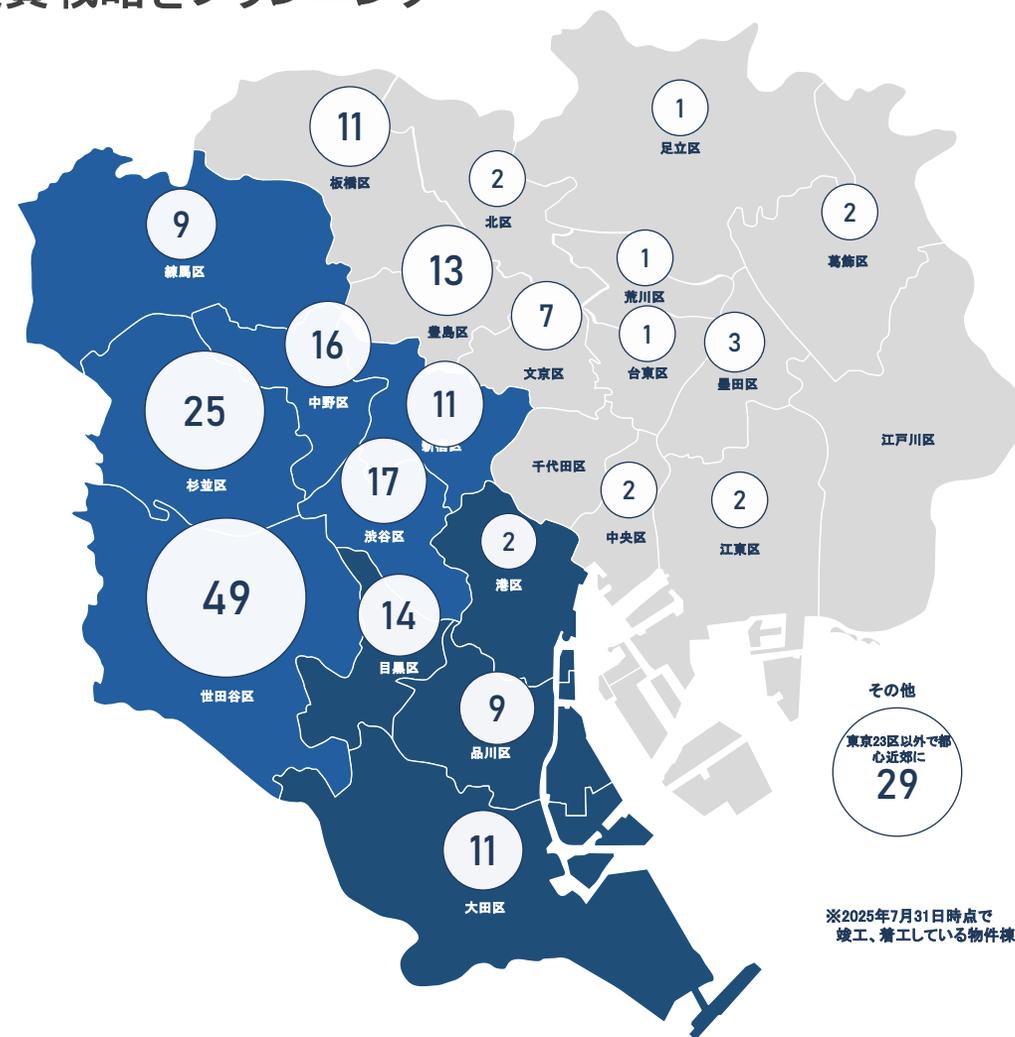
ターミナル駅
からアクセス
良好な利便性



MIJAS 120棟



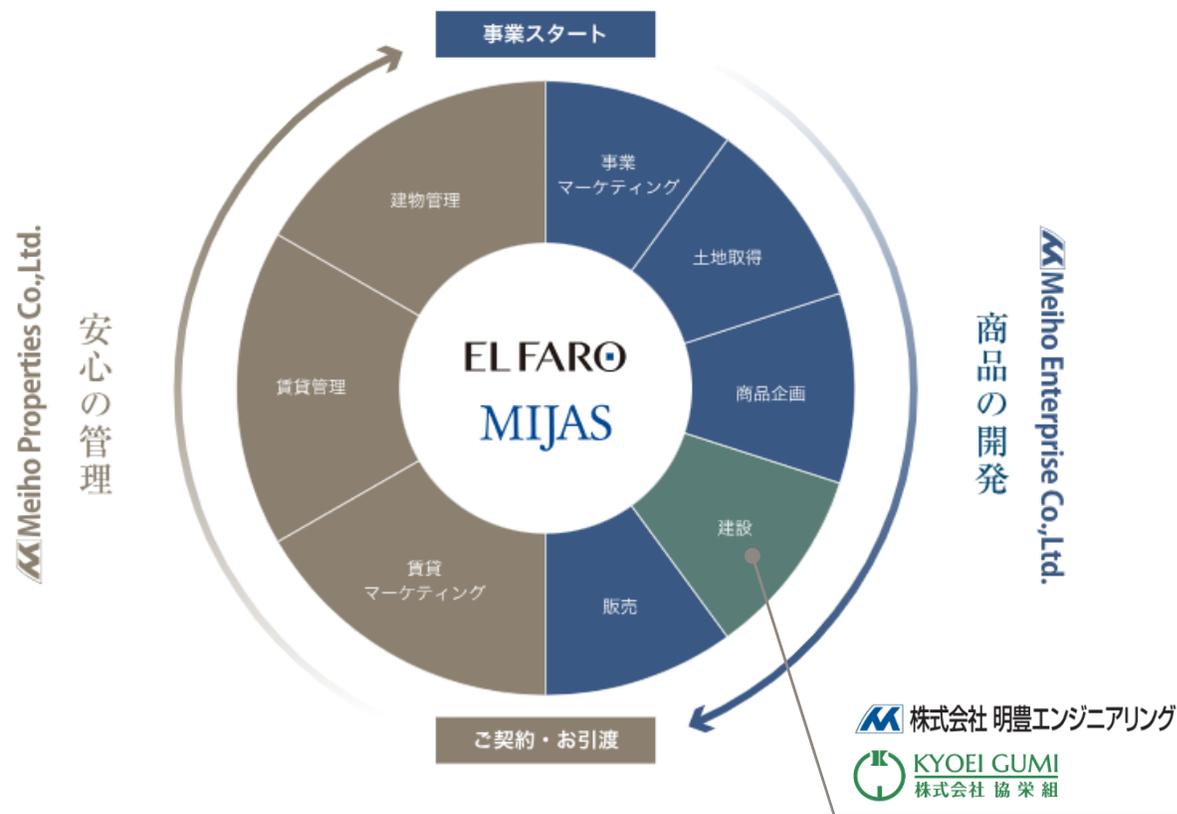
公園など
緑が豊かで、
静かな生活環境



※2025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棟投資用賃貸マンション

EL FARO

-エルファーロー-

EL FAROの特徴

事業期間 約18ヶ月

- ✓ 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区の最寄り駅徒歩10分以内
価格	7億円前後
表面利回り	3.5~5%台中心

- エレベーター等の設備をなくし、
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

-ミハス-

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棟投資用賃貸アパート

MIJASの外観特徴

事業期間 約12ヶ月

- ✓ 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

- 鉄骨厚4.1mm
- JFEフレームキット工法
→ 業界初の30年保証!

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.