



株式会社明豊エンタープライズ

2026 年 7 月期第 1 四半期 決算説明動画

概要

[企業名] 株式会社明豊エンタープライズ

[企業 ID] 8927

[決算期] 2026 年 7 月期

[日程] 2025 年 12 月 18 日

[発表者] 1 名
執行役員事業企画室長 杉本 圭司（以下、杉本）

杉本：株式会社明豊エンタープライズ 執行役員事業企画室長の杉本圭司でございます。
2026年7月期第1四半期の決算についてご報告させていただきます。どうぞよろしくお願い致します。



A G E N D A

- 1 第1四半期決算ハイライト
- 2 今期の見通し
- 3 株主還元

本日のアジェンダについてはご覧の通りとなっております。

2026年7月期 第1四半期 決算概要

売上高	営業利益	経常利益
4,921百万円 (2Q業績予想 進捗率30.5%)	411百万円 (2Q業績予想 進捗率29.3%)	180百万円 (2Q業績予想 進捗率18.0%)

- 『EL FARO(エルファール)』『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

まず決算概要についてご説明いたします。

2026年7月期第1四半期は、売上高49億21百万円、営業利益4億11百万円、経常利益1億80百万円となり、概ね期初計画どおりの進捗でスタートしております。

主な要因として、ひとつめは、本第1四半期で、主力ブランドである『エルファーク』『ミハス』を5棟、売却、引渡しております。前年同期に比べマイナスでは御座いますが、通期計画に対して約75%の出口が確保されており、年間の見通しに変更はございません。

ふたつめは、建設事業において、新築住宅及びリニューアル工事の外部受注が増加したことにより、売上高11億73百万円を計上に加え、コスト管理の改善により建設セグメント利益が黒字化いたしました。原価高騰と言われている昨今でも、しっかりと売上を上げて、利益を確保できている結果となりました。

以上のことから、第1四半期の進捗は概ね計画どおりであり、第2四半期及び通期の業績予想に変更はございません。

PLサマリー

Meiho Enterprise Co., Ltd.

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。

	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%

(単位:百万円)

Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co., Ltd. | 4

続いて、損益計算書のサマリーについてご説明いたします。

先ほどご説明のとおり、第1四半期の実績は、売上高49億21百万円、営業利益4億11百万円、経常利益1億80百万円、四半期純利益1億15百万円となりました。

第1四半期の売上高は、前年同期に比べて31%減少致しましたが、前年同期は前々期末からの期ずれによる売却案件が複数あり、第1四半期の売上が増加したものです。第1四

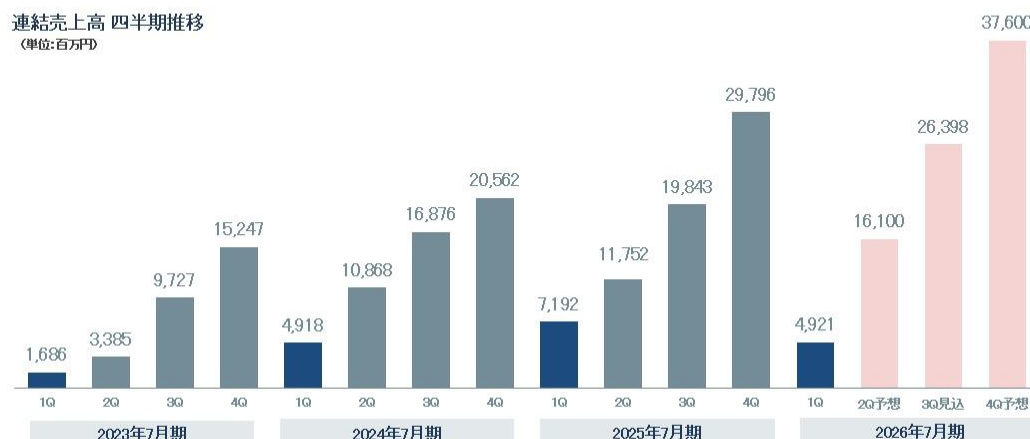
半期の売上の前年同期比減については、期初計画に織り込み済みで、問題ない進捗と考え
ております。

売上高 推移

Meiho Enterprise Co.,Ltd.

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)



Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co.,Ltd. | 5

続いて四半期別売上高及び経常利益推移です。

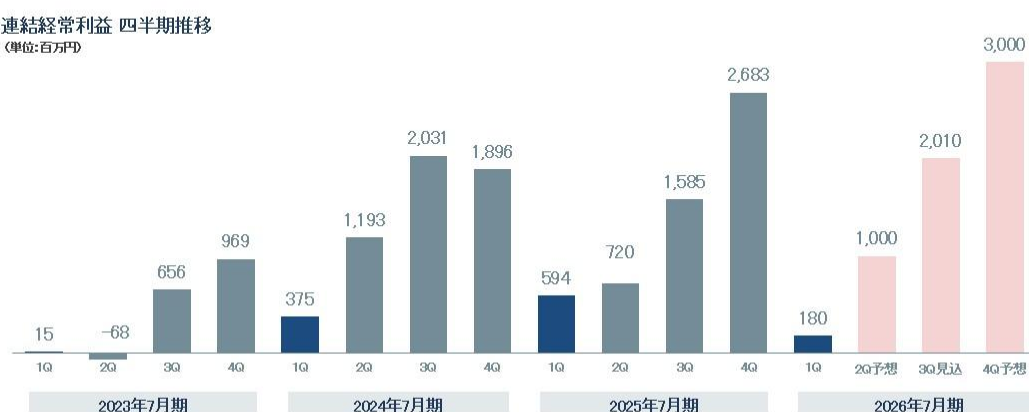
ご覧いただいております資料のとおり、売上高、経常利益ともに第2四半期以降は前年を上回るペースでの実績計上を見込んでおります。

経常利益 推移

Meiho Enterprise Co.,Ltd.

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)



Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

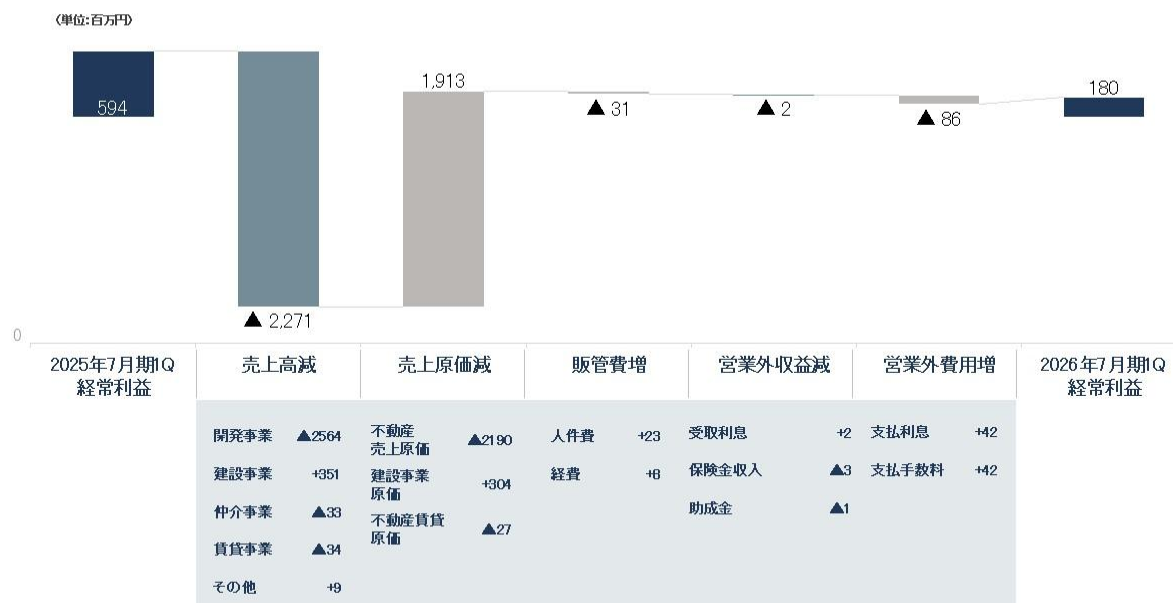
Meiho Enterprise Co.,Ltd. | 6

不動産開発事業の特性上、売上高が低水準となる局面では、販管費や営業外費用の負担割合が大きく、経常利益率も低く見える場合が御座いますが、第2四半期以降売上高の計上

が進んでまいりますので、経常利益額、経常利益率の改善を見込みんでおります。

経常利益増減分析

Meiho Enterprise Co.,Ltd.



Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co.,Ltd. | 7

続いて経常利益増減分析です。引渡し棟数の差により、売上高及び売上原価が減少しておりますが、人件費等の販管費及び支払利息等の融資関連費用が増加し、第1四半期経常利益は1億80百万円となりました。

今期の見通し

Meiho Enterprise Co.,Ltd.

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%が引渡し済み、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%が引渡し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。

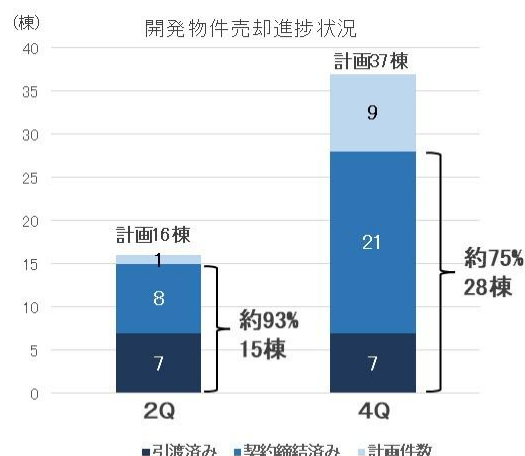
《進捗状況》

- 第1四半期までに5棟の売却・引渡し。
- 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し済みの棟数が前年を下回るケースがあるものの、引渡し済み・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棟を引渡し又は契約済。(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棟を引渡し又は契約済。(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



Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co.,Ltd. | 8

続いて今期の見通しについてご説明いたします。不動産開発事業において、通期計画37棟に対し28棟が引渡し済み、又は契約済みで約75%の出口を確保しております。

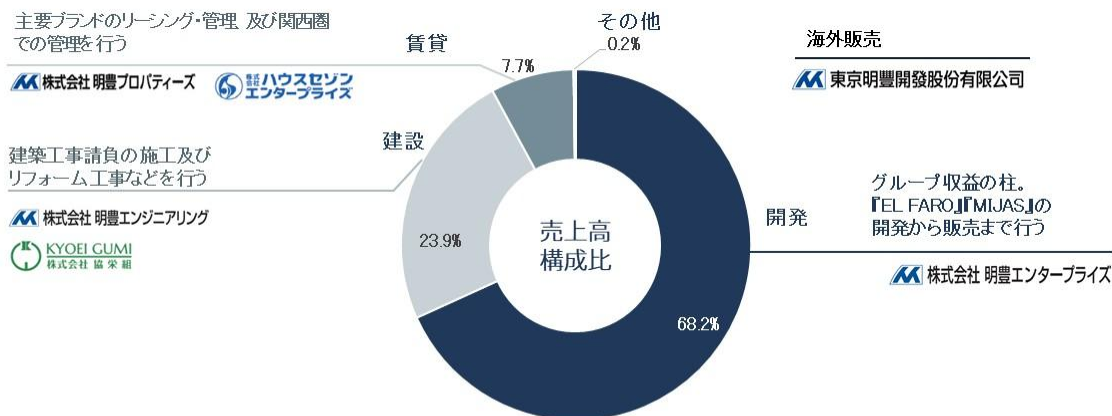
第2四半期については、16棟の計画に対し15棟が引渡済み、又は契約済みで約93%の出口を確保しております。また、現在販売中のプロジェクトについても、引き合いは旺盛で、今後契約へつなげ、より皆様にご安心頂けるような材料を提供していきたいと存じます。

セグメント別 売上高

Meiho Enterprise Co., Ltd.

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。



Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co., Ltd. | 9

次にセグメント別決算概要についてご説明いたします。当社グループは、不動産開発事業を主軸に、建設事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業を展開しております。グループ売上の約68%は不動産開発事業で構成しております。

トピックス(不動産開発事業)

Meiho Enterprise Co., Ltd.

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4階建
総戸数: 29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
エルファール中野新井薬師Ⅳ	中野区	310.16 m ²
エルファール池尻Ⅱ	世田谷区	245.98 m ²
エルファール横浜	横浜市	207.95 m ²
エルファール白金高輪	港区	157.12 m ²
エルファール小竹向原Ⅲ	板橋区	410.56 m ²
エルファール三軒茶屋Ⅶ	世田谷区	167.92 m ²
エルファール代々木Ⅱ	渋谷区	344.61 m ²
エルファール自由が丘	世田谷区	297.80 m ²

※2025年10月31日 現在

Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co., Ltd. | 10

続いてトピックスとして本第1四半期に販売、取得した物件についてのご紹介です。販売物件としては、資料に掲載している2物件を含めた5物件の引渡をしております。取得した物件については、資料に掲載している8物件を取得致しました。ご覧のとおり世田谷区や中野区といった当社が得意としている東京23区の城南、城西地区を中心とした仕入結果になっており、賃貸需要が強く、投資用物件として非常に魅力的な商品になると考えております。

外部環境について

Meiho Enterprise Co., Ltd.

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、都心エリアの開発が中心であり、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。

Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co., Ltd. | 11

続いて、外部環境についての当社の考え、方針をご説明いたします。

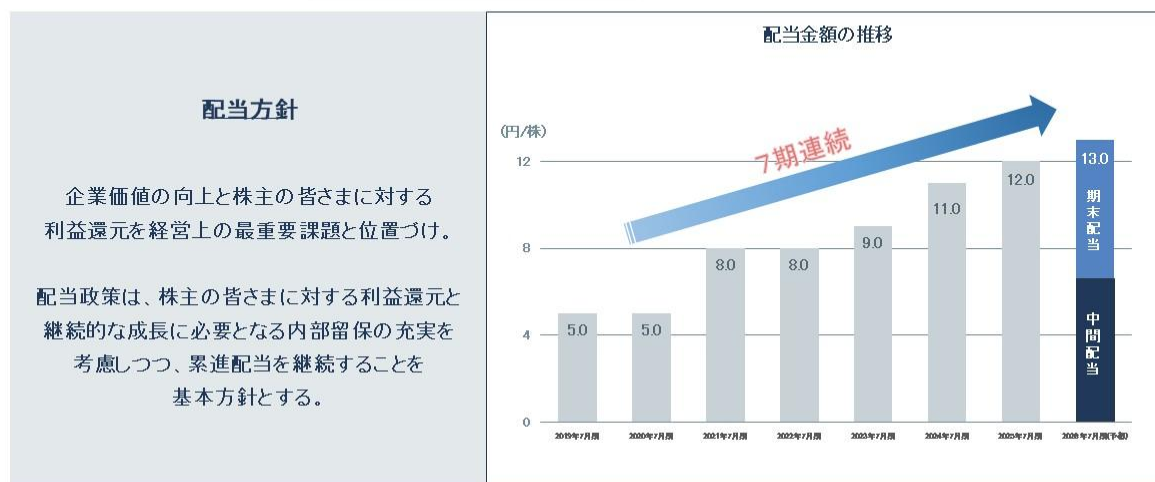
1点目は外国人の不動産購入規制についてです。こちらについては、現在具体的に規制されているというフェーズでもなく、現時点での影響は御座いません。また、当社の販売活動は外国人投資家に依存しているものではなく、国内投資家の販売も継続拡大しており、販売活動におけるリスク分散を図っております。

2点目は金利の動向についての当社の考え、方針をご説明いたします。昨今では17年ぶりの金利上昇局面を迎え、従来までの取り組み、販売活動ができるのか。とご懸念されることは、確かに一般的だと思います。しかし、当社においては、人口減少が進む中でも流入超過でありニーズの高い東京23区を中心とした物件展開をしており、物価上昇に伴う賃料増加の影響もあり、現時点での影響は感じておりません。また、1棟投資用マンションとしては、他社と比べても比較的小ぶりの物件開発をしており、事業期間も短いため、様々な市況の変化にも臨機応変に対応できると考えております。

以上のことから、現在、外部環境による大きな影響はなく、今後も、状況を注視し、適切に対応してまいります。

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。



Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co., Ltd. | 12

続いて株主還元についてご説明いたします。当社は、株主の皆さまへの安定的かつ継続的な還元を重視しており、8月26日に累進配当制度の導入を決定いたしました。これは、減配を行わず、可能な限り配当の維持・引き上げを目指すという、当社の方針を明確化したものです。2026年7月期の年間配当予想は、前期比1円増の13円としております。この結果、当社の累進配当は7年連続で継続する見込みであり、今後も事業成長と財務基盤の強化を進めながら、持続的な株主還元に取り組んでまいります。

株主還元②(株主優待)

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

Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co., Ltd. | 13

次に株主優待制度についてです。当社は、2025 年 10 月末日を基準日として初めての株主優待を進呈いたします。内容はデジタルギフト 8,000 円分で、4 月末日の基準日と合わせて、年間 1 万 6 千円分をお受け取りいただけます。

また、配当と優待の基準日は別々で設定しており、年間 4 回、いずれかの株主還元が届く仕組みです。

12 月 10 日時点の株価 441 円での 1,000 株保有を想定すると、配当と優待を合わせた総合利回りは 6.6% となり、株主の皆様にも少しでも喜んでいただける内容になっているのかと存じます。今後も、より、株主の皆さまのご期待に沿えるような取り組みを進めてまいります。

株主還元スケジュール

Meiho Enterprise Co., Ltd.

- ・ 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		



Copyright © Meiho Enterprise Co., Ltd. All rights Reserved.

Meiho Enterprise Co., Ltd. | 14

最後に、今期の業績は、第 1 四半期を終えた段階で、年間計画に対して順調に進捗しております。また、9 月 11 日に発表した中期経営計画で掲げております、2028 年 7 月期の売上高 450 億円、営業利益 52 億円の目標達成に向けても、確かな手応えを持ちながら事業を進めております。

引き続き、安定した収益成長を実現し、今期計画及び中期計画の実現へ着実に歩みを進めてまいります。

以上、最後までご視聴いただき、ありがとうございました。

今後とも明豊エンタープライズグループをどうぞよろしくお願い申し上げます。