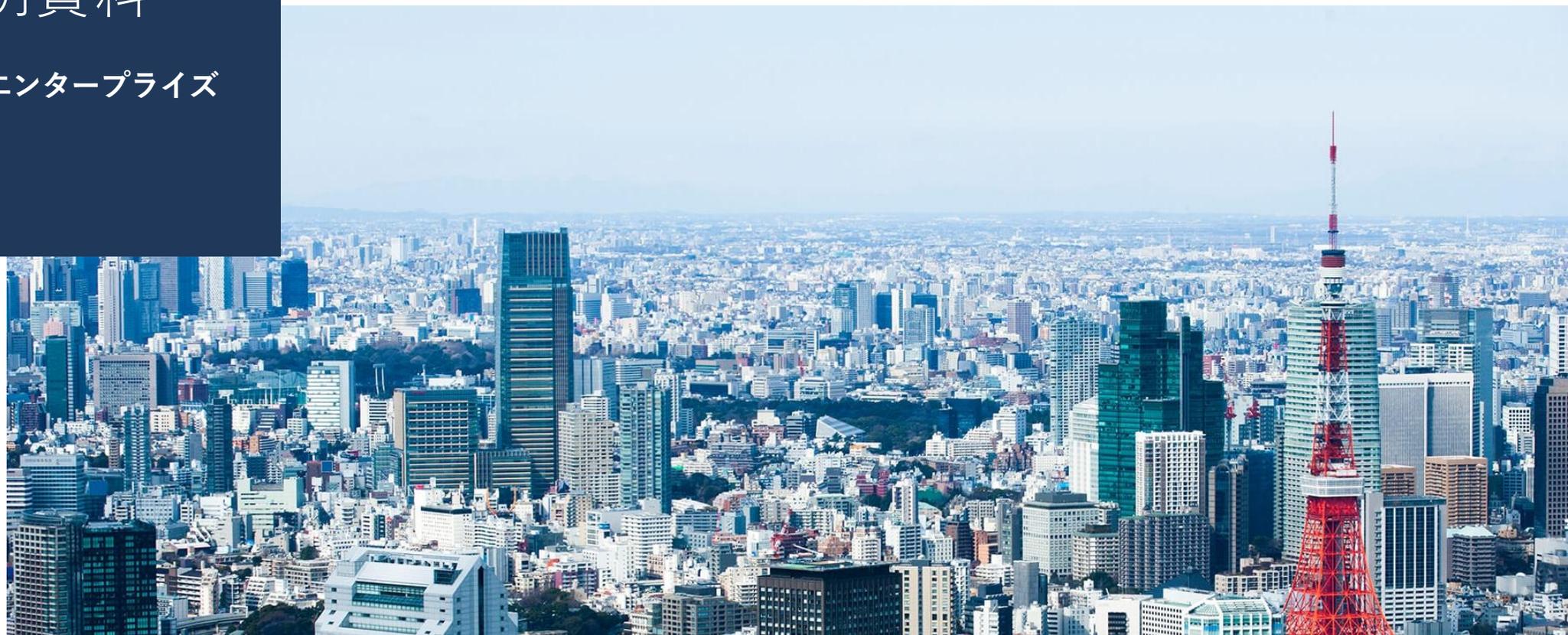


2025年7月期 第2四半期 決算説明資料

株式会社明豊エンタープライズ

8927

2025年3月



1. 2025年7月期 第2四半期 連結決算概要
2. 2025年7月期 第2四半期 セグメント別決算概要
3. 2025年7月期 業績予想及び重要施策
4. Appendix

1. 2025年7月期 第2四半期 連結決算概要

2. 2025年7月期 第2四半期 セグメント別決算概要

3. 2025年7月期 業績予想及び重要施策

4. Appendix

 売上高

11,752百万円
(2Q業績予想比 Δ 3.6%)

 営業利益

1,051百万円
(2Q業績予想比+14.2%)

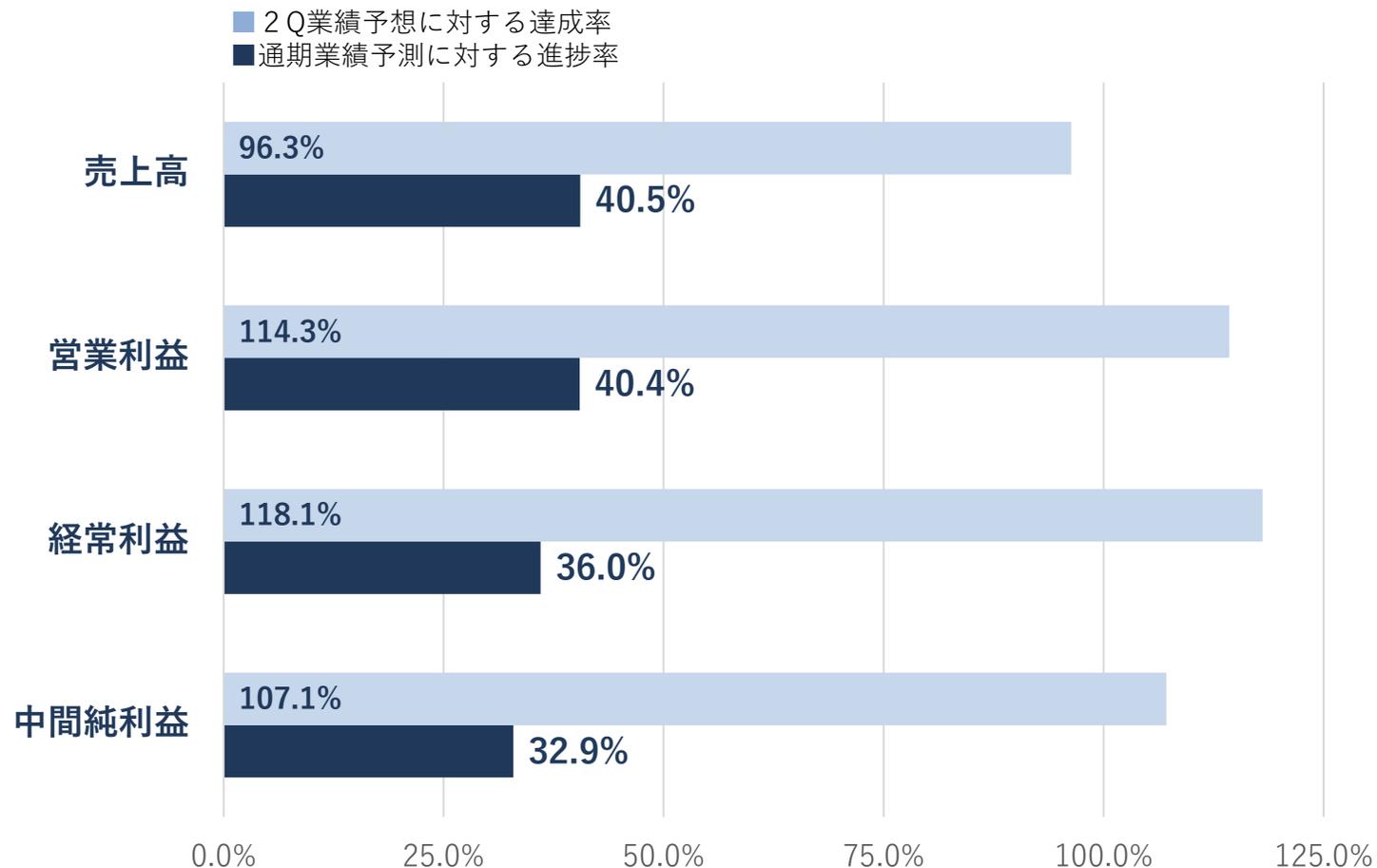
 経常利益

720百万円
(2Q業績予想比+18.0%)

- ✓ 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。
2024年12月に台湾に現地法人を設立し、アジア圏における販売活動を一層強化。
- ✓ 主力シリーズ「エルファール」13棟「ミハス」2棟の計15棟引渡し、開発用事業用地3物件譲渡。

「エルファール」「ミハス」シリーズの販売実績が前年同期の13棟(エルファール11棟、ミハス2棟)を上回る15棟となった。各段階利益は中間業績予想を上回り、通期業績予想の達成に向けて順調に進捗。

(単位：百万円)



	2025年7月期		
	2Q実績	2Q業績予想	通期業績予想
売上高	11,752	12,200	29,000
営業利益	1,051	920	2,600
経常利益	720	610	2,000
中間純利益	460	430	1,400

不動産分譲事業が業績を大きく牽引。

各段階利益は2025年7月期 2Q業績予想を上回る。

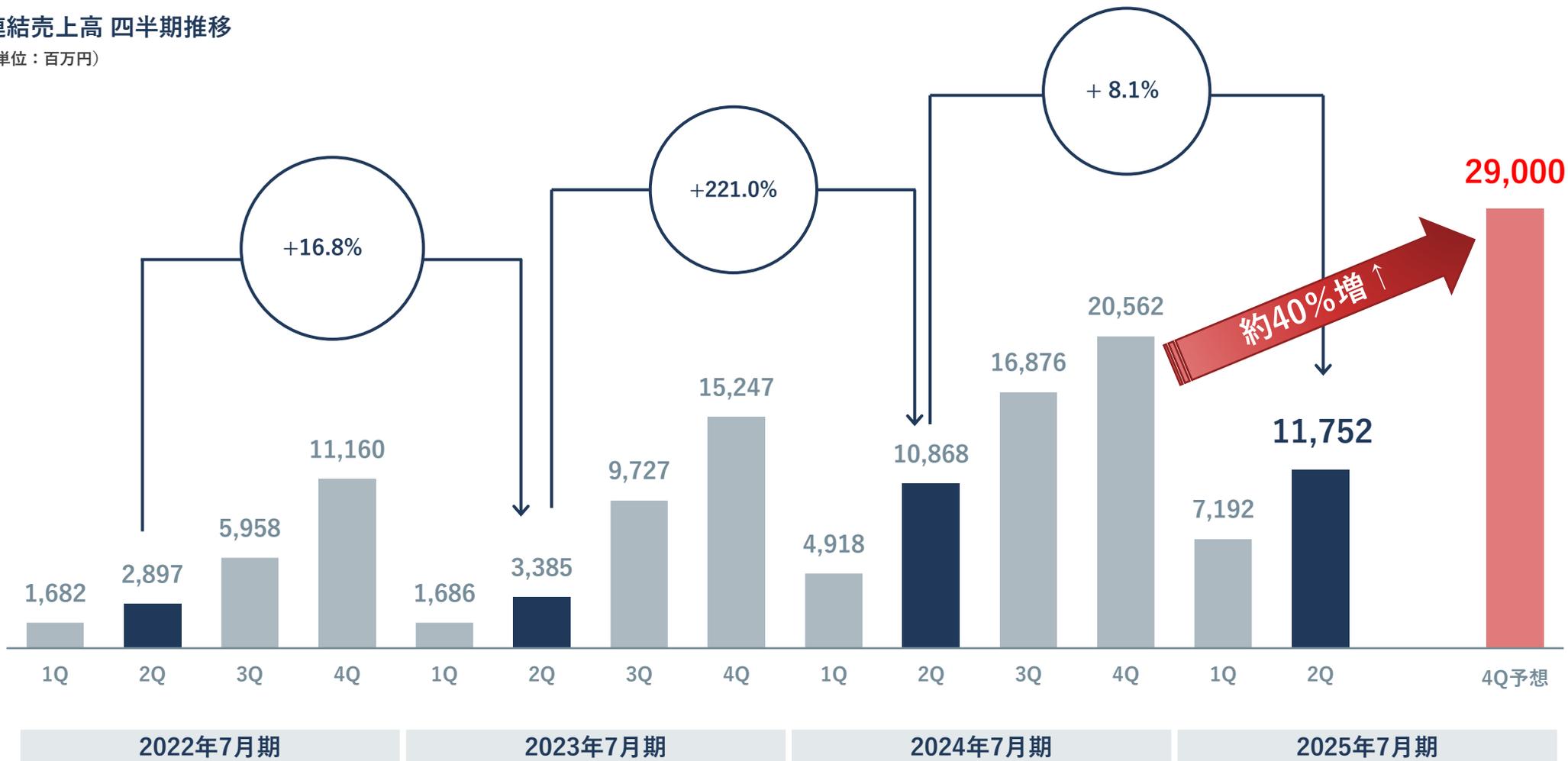
(単位：百万円)	2025年7月期 2Q実績	2025年7月期 2Q業績予想	2025年7月期 2Q業績予想比	2024年7月期 2Q実績	前年同期比
売上高	11,752	12,200	96.3%	10,868	+8.1%
売上総利益	2,144	—	—	2,367	△9.5%
営業利益	1,051	920	 <u>114.2%</u>	1,374	△23.5%
経常利益	720	610	 <u>118.0%</u>	1,192	△39.6%
親会社株主に帰属する 中間純利益	460	430	 <u>106.9%</u>	835	△44.9%

売上を継続的に積み上げ、売上高11,752百万円（前年同期比8.1%増）を達成。

每期前年同四半期を上回る売上高を継続。通期業績予想に向け順調に進捗

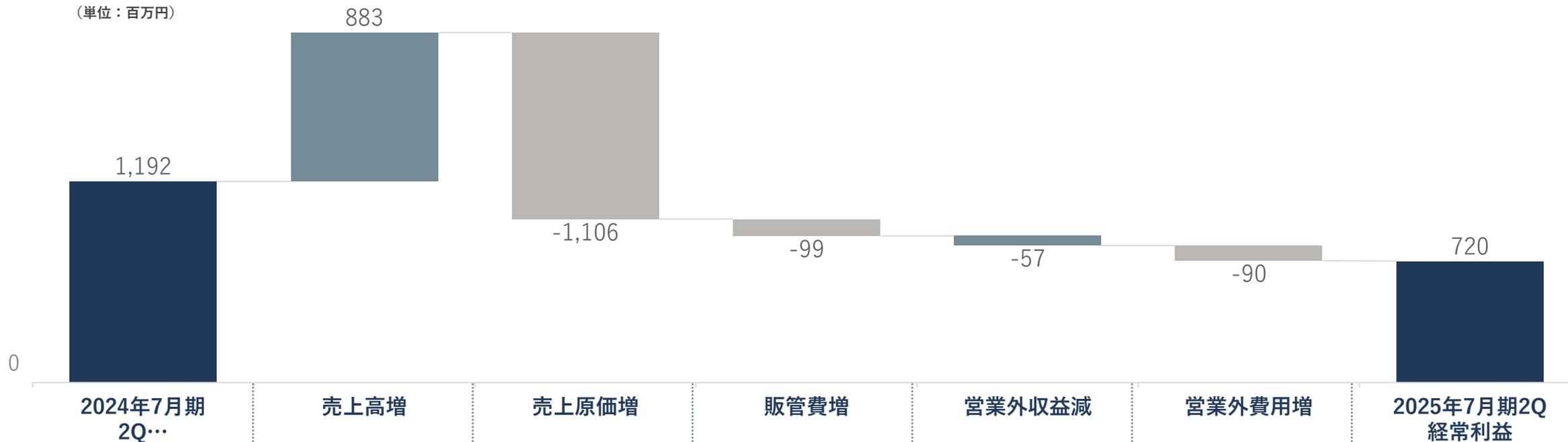
連結売上高 四半期推移

(単位：百万円)



經常利益増減分析

(単位：百万円)



分譲事業	+299	不動産 売上原価	+632	人件費	+81	営業補償金収入	△40	支払利息	+73
賃貸事業	△182	請負事業 原価	+630	経費	+18	損害賠償収入	△18		
仲介事業	+35								
請負事業	+763								

24年8月27日 ハウスセゾンエンタープライズ、ライナフと業務提携 物流問題解決や入居者の利便性向上を目指し「スマート置き配」を導入

24年9月25日 明豊エンタープライズグループSDGs（持続可能な開発目標）宣言を策定

24年10月16日 明豊エンタープライズ、海外投資家向けセミナーを台湾の不動産会社と初の共同開催

24年10月24日 明豊エンタープライズ、アジア圏での販売強化により海外売上実績38億円を達成

24年11月11日 明豊エンタープライズグループの年間優秀社員を表彰する「明豊 AWARD 2024」を初開催

24年12月24日 明豊エンタープライズ、新築一棟投資用賃貸マンションの新ブランド「LOS ARCOS（ロスアルコス）」が誕生

PICK UP ①

25年2月17日 明豊エンタープライズ、初の海外現地法人が台湾で営業開始

PICK UP ②

新ブランド「LOS ARCOS（ロスアルコス）」が誕生

10億円超の高価格帯新築一棟投資用賃貸マンションが2025年冬から東京都内を中心に展開

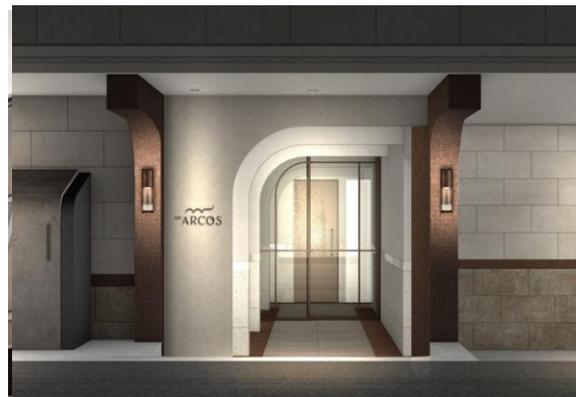
「高級感のあるデザインを持ち、エレベーターやバルコニーを完備した物件が欲しい」というニーズに応えるため誕生



MIJAS



EL FARO



※イメージ画像

los ARCOS

顧客満足度向上



満足度の高い
住まいづくり

「LOS ARCOS（ロスアルコス）」とはスペイン語で「アーチ」を意味し、その美しい曲線美は「つながり」や「架け橋」を象徴する。

住む人々にとって「暮らしの橋渡し」となることを目指す。※秋頃には物件の詳細を発表予定

明豊エンタープライズ、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

現地のエージェントや不動産会社、投資家との長期的な関係構築が可能となり、より柔軟かつ継続的な営業活動を展開し、台湾での販売力強化を図る。

2025年2月

台湾現地法人の営業開始を記念して オープニングパーティーを開催

現地関係者との交流を深める場として開かれたオープニングパーティーには、現地での高い注目度を反映し、華やかな雰囲気の中で開催され、台湾国内の不動産業界関係者、仲介会社、海外投資家など約50名が出席しました。

【東京明豊開発股份有限公司】代表取締役 内田千博 コメント

「台湾をはじめとするアジア圏の皆様、日本の不動産の持つ安全性、収益性、そしてその魅力を直接お届けできる環境が整ったことは、私たちにとって大きな一歩です。日本の不動産市場は、安定した収益と信頼性が特長であり、アジア市場の皆様に長期的に価値を提供できるものと確信しております。営業開始後は年間5棟の成約を目標に活動し、安定した供給とサービスの拡充に努めてまいります。

また、今回のオープニングパーティーでは、台湾国内外から多くの関係者にご出席いただき、皆様と直接お会いすることができたのも大変嬉しい経験でした。このご縁を大切にしながら、今後も台湾の皆様、そしてアジア全体の投資家の皆様に寄り添い、日本不動産の魅力をお伝えしてまいります。」

➡アジア圏を中心に更なる販路拡大に注力

- 2023年3月-第1回海外投資家向けセミナー開催（台湾）
- 2023年11月-第2回海外投資家向けセミナーを開催（台湾）
- 2024年3月-個別商談会を実施（シンガポール）
- 2024年9月-個別商談会を実施（台湾、香港）
- 2024年12月-初の台湾現地法人を設立
- 2025年2月-台湾現地法人「東京明豊開発股份有限公司」営業開始-公式サイト公開



「東京明豊開発股份有限公司」公式サイト

オープニングパーティーの様子 2025.2.14撮影



(左は東京明豊開発股份有限公司 代表取締役 内田千博)

(単位：百万円)	2024年7月期	2025年7月期 2Q	増減	備考
流動資産	25,301	25,073	△228	<ul style="list-style-type: none"> 現金及び預金11億40百万円の減少 新規開発事業用地の取得・建築中の投資用不動産等の棚卸資産13億23百万円の増加 売掛金の2億29百万円の減少 その他1億81百万円の減少
固定資産	2,803	2,917	114	
資産合計	28,104	27,991	△113	
流動負債	10,633	10,070	△563	<ul style="list-style-type: none"> 未払法人税3億16百万円の減少 新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因した長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）1億7百万円の減少
固定負債	9,480	9,664	184	
負債合計	20,114	19,734	△380	
純資産	7,990	8,257	267	
負債純資産合計	28,104	27,991	△113	

旺盛な棚卸先行仕入等により営業活動CFは△1,078百万円（前年同期比△295百万円）。

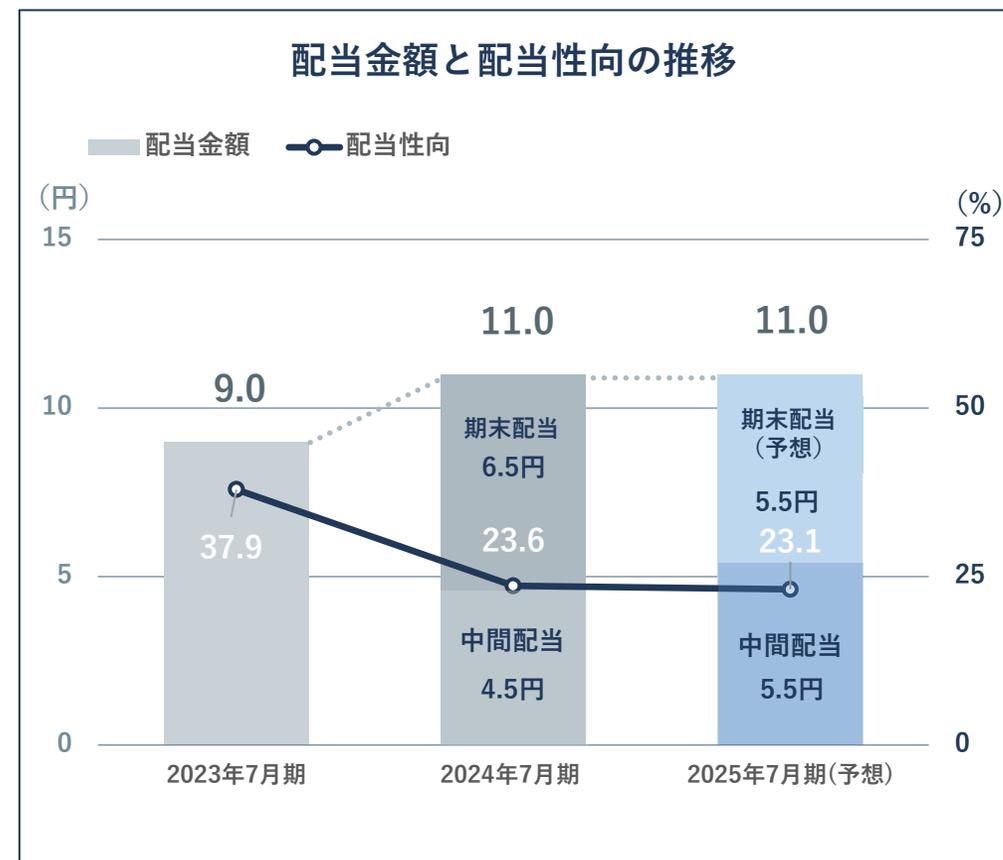
(単位：百万円)	2024年7月期 2Q	2025年7月期 2Q	増減	主な内容
営業活動によるキャッシュフロー	△783	△1,078	△295	<ul style="list-style-type: none"> 税金等調整前中間純利益719百万円 棚卸資産が1,492百万円増加 仕入債務が210百万円減少
投資活動によるキャッシュフロー	173	△142	△315	<ul style="list-style-type: none"> その他預金の預け入れによる支出により105百万円の減少 有形固定資産の取得による支出により35百万円の減少
財務活動によるキャッシュフロー	519	△10	△529	<ul style="list-style-type: none"> 物件売却等に伴う長期借入金の返済による支出が4,508百万円増加 開発事業用地取得のための資金として長期借入れによる収入4,401百万円増加
現金および現金同等物の期末残高	3,347	1,720	△1,627	

2025年7月期中間配当額は1株あたり5.5円。年間配当額は1株当り11円の予想。

配当方針

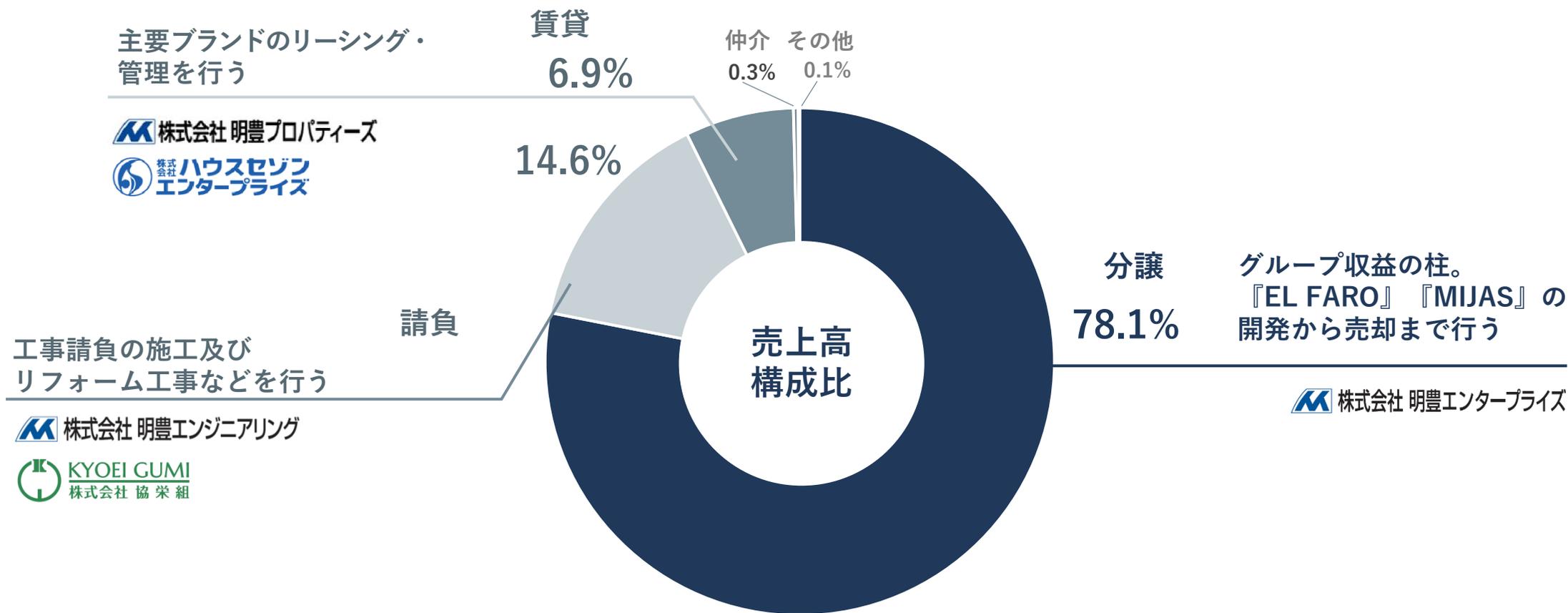
企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と位置づけ。

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に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当を継続することを基本方針とする。



1. 2025年7月期 第2四半期 連結決算概要
2. 2025年7月期 第2四半期 セグメント別決算概要
3. 2025年7月期 業績予想及び重要施策
4. Appendix

不動産分譲事業を主軸に、請負事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業を展開。
グループ収益の約78%を不動産分譲事業で構成。



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、開発事業用地の先行売却により売上高は前年同期比3.3%増。

(単位：百万円)	2024年7月期 2Q	2025年7月期 2Q	増減
売上高	8,898	9,197	+3.36%
セグメント利益	1,622	1,211	△25.3%

2025年7月期2Q 売却実績

	2024年7月期 2Q	2025年7月期 2Q	増減
EL FARO、MIJAS	13棟	15棟	+2棟
不動産再生	1棟	0棟	△1棟
開発用事業用地	2物件	3物件	+1物件

「EL FARO 日本橋浜町」



「EF FARO 赤坂」



「MIJAS 東新宿 II」



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・埼京線「恵比寿」駅 徒歩9分
東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩13分

東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩10分
都営大江戸線「国立競技場」駅 徒歩10分
JR山手線「原宿」駅 徒歩13分

東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩3分

「EL FARO 恵比寿」



販売予定価格：941,800 千円（税込）
表面利回り：3.50 %
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：2025年11月予定

「EL FARO 神宮前III」



販売予定価格：887,300 千円（税込）
表面利回り：3.39 %
構造・規模：鉄筋コンクリート造地下1階・地上3階建て
総戸数：8戸
竣工：2025年12月予定

「EL FARO 江戸川橋」



販売予定価格：1,047,600 千円（税込）
表面利回り：4.19 %
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上5階建て
総戸数：19戸
竣工：2026年1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大規模修繕等のグループ内受注に寄与。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。

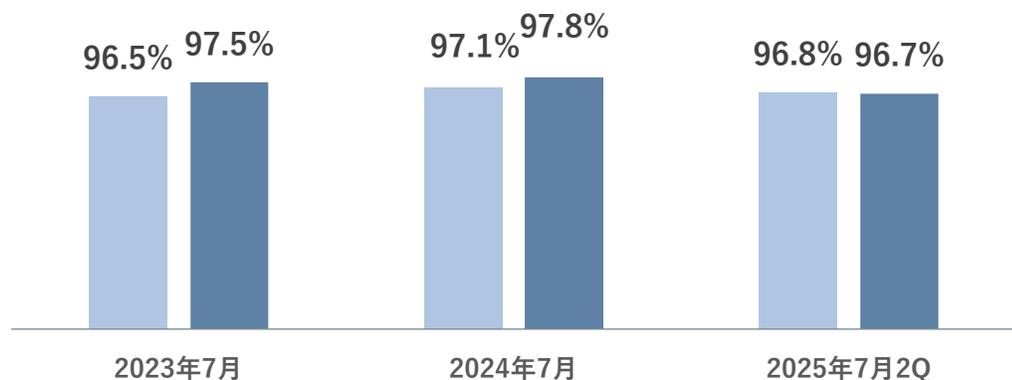
(単位：百万円)	2024年7月期 2Q	2025年7月期 2Q	増減
売上高	999	816	△18.3%
セグメント利益	18	2	△88.9%

【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 2Q	2025年7月期 2Q	増減
売上高	951	1,714	+80.2%
セグメント利益	△180	△78	前期比 +102百万円

【トピックス】

- EL FARO及びMIJASシリーズ 8 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 蔵前」



「EL FARO 武蔵小山」

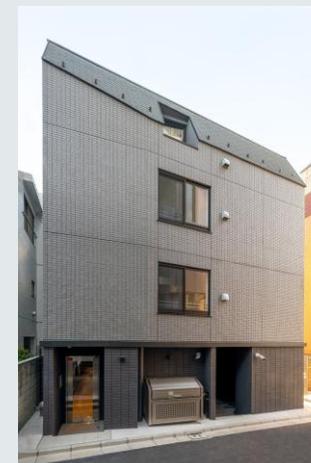


協栄組施工

「元赤坂 P J」



「西新宿 P J」



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. 2025年7月期 業績予想及び重要施策**
4. Appendix

2025年7月期は、エルファール口31棟・ミハス2棟等の引渡しにより、売上高41.0%増・経常利益5.5%増の達成とさらなる上積みを目指してまいります。

(単位：百万円)	2024年7月期 実績	2025年7月期 予想	増減率
売上高	20,562	29,000	+41.0%
営業利益	2,341	2,600	+11.1%
経常利益	1,895	2,000	+5.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,375	1,400	+1.8%

売上の拡大とそれを支える人財投資を積極的に実施してまいります。

1 物件仕入の強化

- 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

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

3 人財採用と育成

- 2025年7月期も引き続き積極的な採用活動を実施

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]

重要指標

2Q実績
16物件

用地仕入目標
41物件

重要指標

2Q実績
17物件

物件供給目標
36物件

重要指標

採用状況
7名
(内新卒5名)

採用目標
22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. 2025年7月期 業績予想及び重要施策
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

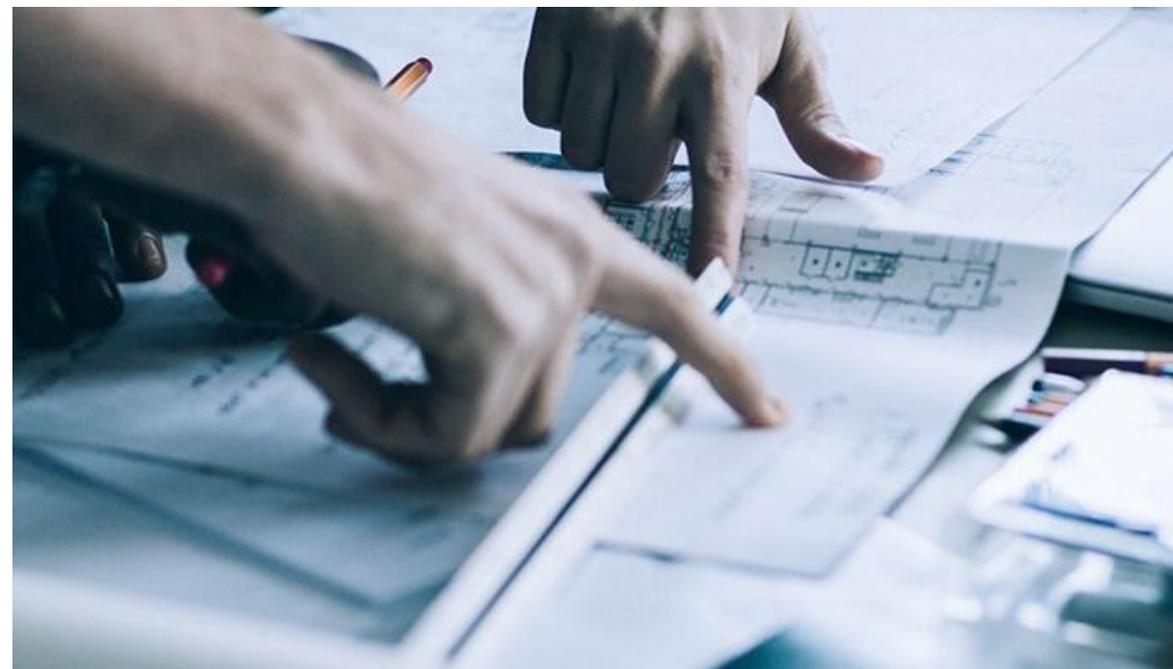
設立 1968年9月9日

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（2024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 154名（2024年7月末時点 連結）

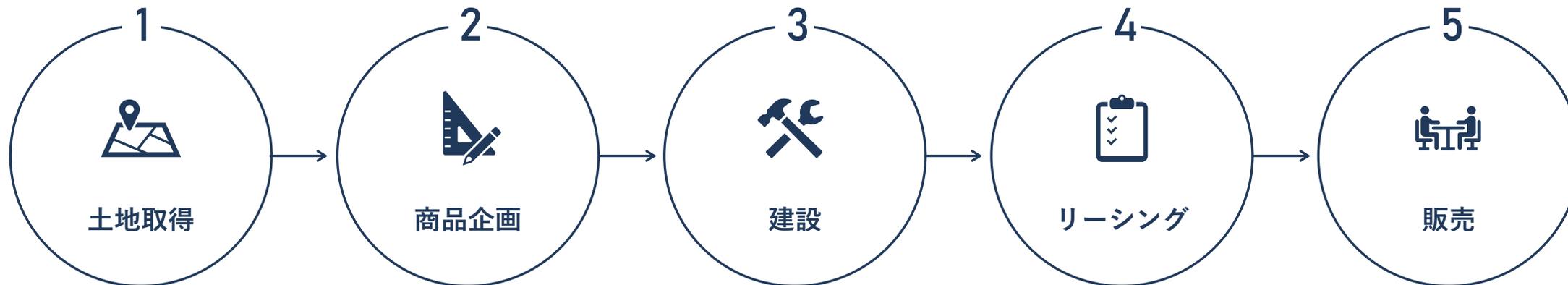


2003.1	一級建築士事務所登録	2007.07	学校法人早稲田大学との産学協同研究の開始
2003.02	「サンフル高井戸プロセンチュリー」において、「強硬度コンクリート」・水回りの設備変更を容易にする「二重床」を採用し、「100年住宅」を目指した当社初の外断熱工法賃貸マンションに進出	2009.05	株式会社明豊コーポレーションを吸収合併
2003.03	賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする関連会社の株式会社東京テナントセンター（現株式会社明豊プロパティーズ）を100%出資の子会社とする	2012.09	本社を東京都目黒区目黒二丁目10番11号に移転
2003.07	株式会社メイ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「サンフル池上シェルゼ」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（エルファアロ）」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
2006.10	「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
		2024.12	台湾現地法人「東京明豊開発股份有限公司」を設立 2025.2より営業開始

差別化された付加価値を生み出す不動産分譲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れば明豊」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

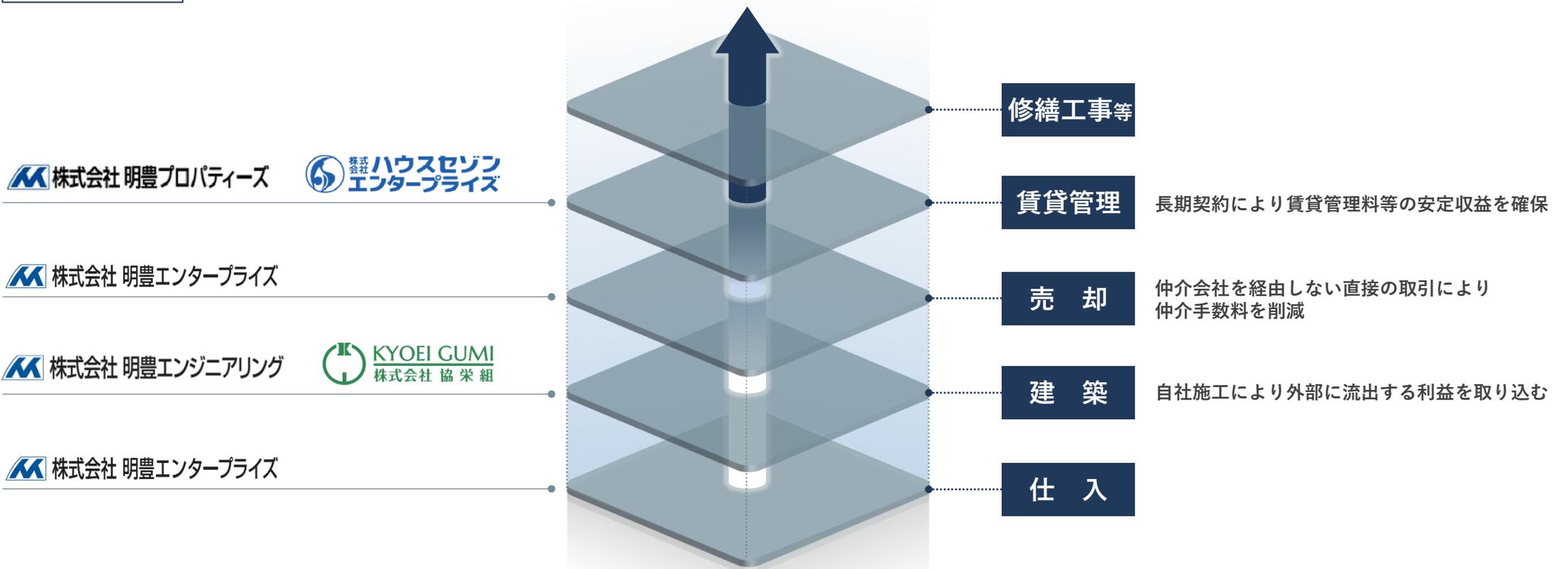
東京23区内駅徒歩10分以内の賃貸需要の見込める好立地を仕入れることで、竣工後、平均3.4ヶ月で満室稼働に

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

仕入れから工事まで一気通貫で行うためスピードとコストに優位性

垂直統合戦略



東京23区内でも特に立地の良い城南・城西地区を中心に物件を提供。

地盤が強く、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



ターミナル駅
からアクセス
良好な利便性



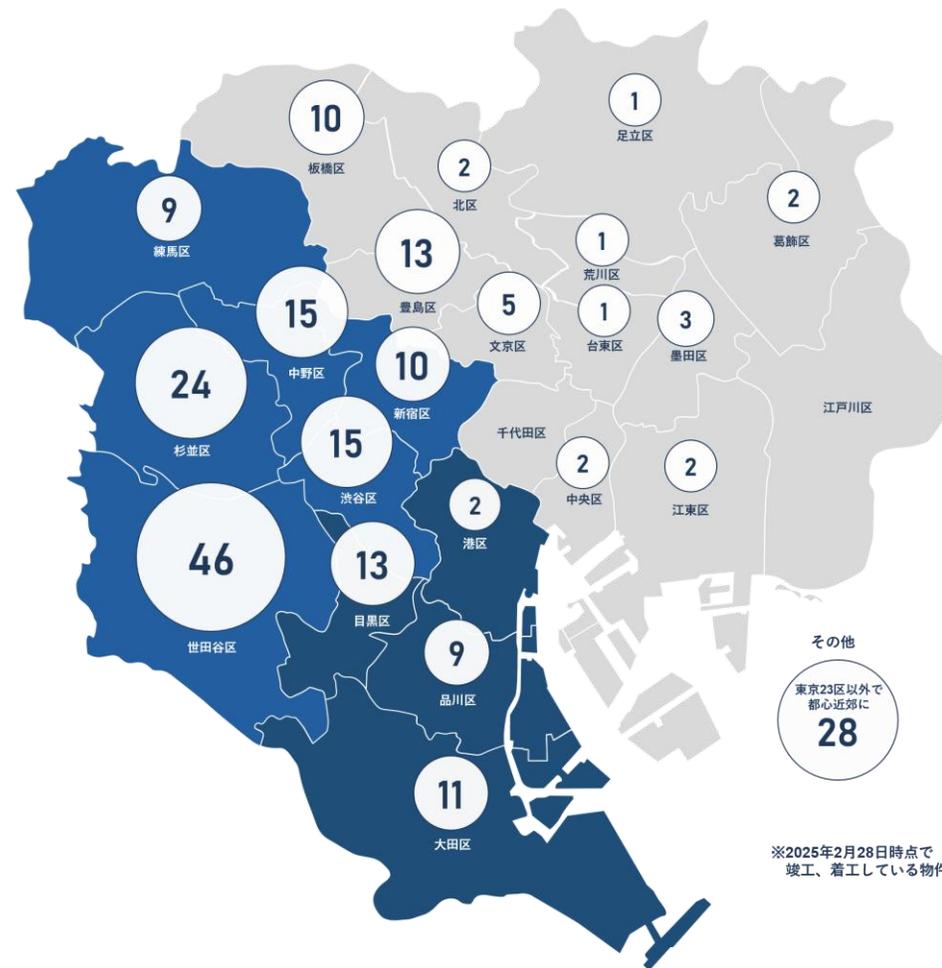
公園など
緑が豊かで、
静かな生活環境



EL FARO 104棟



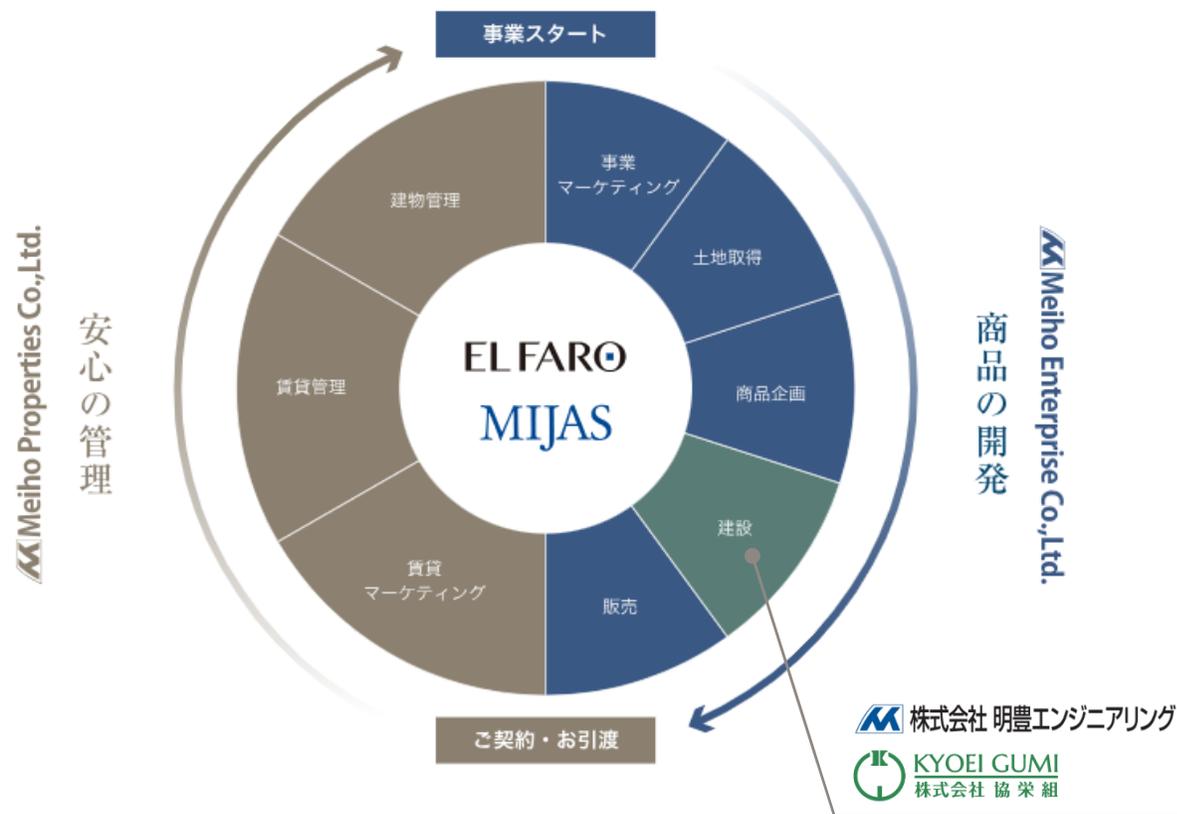
MIJAS 120棟



※2025年2月28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-

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	5億円前後
表面利回り	4~5%台中心

- ELV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.