

各位

2026年9月18日

会 社 名 株式会社明豊エンタープライズ
代 表 者 名 代表取締役会長 矢吹 満
(コード番号：8927 東証スタンダード)
問 合 せ 先 取締役専務執行役員 安田 俊治
(TEL 03-5434-7653)

2026年7月期 決算補足資料（質疑応答集）

この質疑応答集は、2026年9月14日に発表いたしました2026年7月期決算について、当社で想定していただき質問と株主、投資家などの方々との質疑応答の主なものをまとめております。本開示は市場参加者のご理解を一層深めることを目的に、当社が自主的に実施するものです。皆様のご理解を賜ることを目的として一部内容・表現の加筆・修正を行っております。

Q1 2026年7月期通期決算の概要と、大幅増益（営業利益前期比+39.5%）の主な要因を教えてください。

A 主力の不動産開発事業において、主要ブランドシリーズの売却棟数が31棟から39棟に増加したことが利益を大きく牽引いたしました。これらは城南・城西エリアに特化した仕入れや、開発から施工・管理まで自社グループで完結させる「垂直統合モデル」による品質およびコストコントロールが可能となり、各段階利益が予想を大幅に超えたことによるものです。

Q2 台湾現地法人（東京明豊開発股份有限公司）の活用状況や海外投資家の購買動向を踏まえ、今後のグローバル戦略について教えてください。

A 円安や好利回りを背景に、海外投資家の日本不動産への投資意欲は非常に旺盛です。2025年2月に本格稼働した台湾現地法人を活用し、現地投資家や富裕層へ直接アプローチする販売体制が確立したことで、売却実績を着実に伸ばしております。今後も台湾拠点を軸とした直販ルートを強化し、海外での顧客層開拓と販売シェアの拡大を推進してまいります。

Q3 建設事業が当期黒字化を果たした要因は何ですか？また、建築資材や人件費などの原価高騰リスクにはどう対応していますか？

A グループ開発物件の着実な施工に加え、協栄組を中心とした外部受注（7棟）の増加により売上高は4,605百万円（前期比+937百万円）へ拡大しました。グループ内に2つの建設会社を持つ垂直統合体制を生かした選別受注や、長年のRC造施工ノウハウを活かした効率的な工程・原価管理により、黒字化（セグメント利益40百万円）を達成いたしました。また、原価高騰リスクに対しては、高度海外人財の正社員採用による施工体制の強化や、早期の資材手配やDXを活用した現場管理の効率化を推進し、現場の生産性向上と原価抑制に取り組んでいます。

Q4 不動産賃貸事業で大幅な増益を実現できた要因は何ですか？

A 受託管理物件の高稼働率維持と管理戸数の順調な増加が要因です。特に、収益性の高いサブリース物件の増加や、オーナーアプリ本格稼働・設備保証サービスの導入による顧客満足度向上、さらにDX推進による業務効率化が進んだことで利益率が大幅に改善いたしました。これにより売上高1,662百万円、セグメント利益79百万円（前期比+77百万円）と大幅な増益となりました。

【免責事項】当社が開示する資料に記載されている将来の業績見通し等に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社として将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。将来の業績は環境の変化などにより、実際の結果と異なる可能性があることにご留意ください。

Q5 今後の金利上昇局面について、投資用不動産に対する顧客の投資意欲への影響をどう見えていますか？

A 引き続き金利動向の注視は必要ですが、当社物件は城南・城西エリアの好立地・駅徒歩10分以内に特化しており、需要は極めて堅調です。マンション他住宅価格の高騰により、持家志向から賃貸志向へとニーズが変化し、インフレに伴う賃料上昇も期待できるため投資家からの評価は高く、事業への影響は限定的と認識しています。また、CCC短縮や自己資本の充実により財務健全性を高め、金利上昇への耐性も強化しています。

Q6 株主還元方針について教えてください。

A 当社は株主還元を最重要課題とし、2025年8月に累進配当の導入を発表し、その継続を基本方針としております。2026年7月期は3円増配の年間15円/株（予定）、2027年7月期も2円増配の年間17円/株（予想）と、8期連続の累進配当を予定しております。また、年2回の株主優待制度（デジタルギフト）も継続し、配当・優待を合わせて年間4回の還元機会を設け、株主還元策の充実を図ってまいります。

Q7 中期経営計画（2028年7月期：売上高450億円、営業利益52億円）の進捗状況を教えてください。

A 中期経営計画初年度である2026年7月期は売上高36,894百万円、営業利益4,704百万円を計上いたしました。これにより、最終年度の目標（売上高45,000百万円・営業利益5,200百万円）に対し、初年度時点で売上高82.0%、営業利益90.5%の進捗率となっており、極めて順調に進捗しております。仕入から建設、販売、管理まで一貫して行う「垂直統合戦略」の強化と、他地域・他分野への「水平展開」を両輪で推進し、強固な事業基盤の確立により、2028年7月期の目標達成に向けて着実にステップアップしてまいります。

以上

お知らせ

株主・投資家の皆さまとのコミュニケーション機会を設けることを目的とし、IRサイト内に「Quick Answer」コンテンツを設置しています。多くの株主・投資家の皆さまからいただいたご質問や、当社からお届けしたい情報を公開しています。

クイックアンサー

Quick Answer



URL : <https://meiho-est.com/ir/ir-qa/>

【免責事項】当社が開示する資料に記載されている将来の業績見通し等に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社として将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。将来の業績は環境の変化などにより、実際の結果と異なる可能性があることにご留意ください。