



## 2025年7月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年3月17日

上場会社名 明豊エンタープライズ 上場取引所 東  
 コード番号 8927 URL <https://meiho-est.com>  
 代表者（役職名） 代表取締役会長（氏名） 矢吹 満  
 問合せ先責任者（役職名） 執行役員管理部長（氏名） 岩崎 綾子 TEL 03-5434-7653  
 半期報告書提出予定日 2025年3月17日 配当支払開始予定日 2025年3月28日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無

（百万円未満切捨て）

## 1. 2025年7月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年8月1日～2025年1月31日）

## （1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年7月期中間期	11,752	8.1	1,051	△23.5	720	△39.6	460	△44.9
2024年7月期中間期	10,868	221.1	1,374	—	1,192	—	835	—

（注）包括利益 2025年7月期中間期 458百万円（△45.1%） 2024年7月期中間期 835百万円（—%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年7月期中間期	15.61	—
2024年7月期中間期	28.34	—

## （2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年7月期中間期	27,991	8,257	29.5
2024年7月期	28,104	7,990	28.4

（参考）自己資本 2025年7月期中間期 8,248百万円 2024年7月期 7,984百万円

## 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年7月期	—	4.50	—	6.50	11.00
2025年7月期	—	5.50	—	—	—
2025年7月期（予想）	—	—	—	5.50	11.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

## 3. 2025年7月期の連結業績予想（2024年8月1日～2025年7月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	29,000	41.0	2,600	11.0	2,000	5.5	1,400	1.8	47.47

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無  
新規 社(社名) 、除外 社(社名)

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

2025年7月期中間期	30,539,900株	2024年7月期	30,539,900株
2025年7月期中間期	1,047,160株	2024年7月期	1,047,160株
2025年7月期中間期	29,492,740株	2024年7月期中間期	29,492,740株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(中間期)

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通しなどの将来に関する記述は、当社が現在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、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	1
(1) 経営成績に関する説明	1
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	10
(重要な後発事象)	11

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間(2024年8月1日～2025年1月31日)におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復等を背景に緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、ウクライナ情勢の長期化、中東情勢に伴う原材料・エネルギー価格の高止まりなど、経済環境に与える影響が引き続き懸念される状況です。

当社グループが属する不動産業界においては、住居系不動産を中心とした投資用不動産につきましては、継続する低金利環境や円安等を背景に、海外投資家の国内不動産に対する注目度は高く、供給・需要とも継続して堅調に推移しているものの、土地価格及び建設工事費等の原価高騰による不動産価格の高額化等、引き続き注意を要する状況であります。

このような事業環境下、当社グループは、各事業セグメントにおいて、以下のような取り組みを行いました。

不動産分譲事業においては、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、立地を厳選し、仕入れコストを低減することによる市況変動リスクへの耐性強化を図りながら物件調達力の強化を推進しております。また主要ブランド『EL FARO(エルファーロ)』『MIJAS(ミハス)』事業の販売活動においては、「エルファーロ神宮前II」(東京都渋谷区)を含む15棟(前年同期では10棟)の引渡し、その他開発事業用地3物件の引渡しを完了いたしております。

不動産賃貸事業においては、既存オーナー様の利益を最大化していくため、エリアマーケティングに加え、AI査定システム及び成約事例に基づいた最適な賃料設定、首都圏仲介会社とのネットワークを活かしたリーシング戦略の提案によって空室解消を目指し、当社グループの管理物件における高稼働率を実現しております。またオーナー様との情報交換アプリを導入し、CSアンケートを実施するなど継続的な情報共有・情報交換を図っております。また、主要ブランドである『EL FARO(エルファーロ)』『MIJAS(ミハス)』シリーズにつきましては、商品造りから管理まで当社グループにて一貫した「ワンストップサービス」をご提供することにより、高品質、高稼働率の維持に努め、収益性の高い投資用不動産商品として高評価を得ており、投資用不動産シリーズのレポート購入に繋がるなど、グループ内の相乗効果を発揮しております。

不動産仲介事業においては、不動産分譲事業など他事業を含めた独自の情報網を活用し、顧客ニーズに合わせた物件紹介を行うことで、収益拡大に努めております。

請負事業においては、当社グループによる『EL FARO(エルファーロ)』『MIJAS(ミハス)』シリーズ8棟の竣工・引渡し、17棟の施工、その他管理物件の特性に合わせたリフォーム・リノベーションを行い収益獲得に努めました。

また、2024年12月に台湾に現地法人を設立し2025年2月より営業を開始いたしました。台湾市場を足がかりにアジア圏における販売活動を一層強化してまいります。

以上の結果、当社グループの当中間連結会計期間における、売上高は117億52百万円(前年同期比8.1%増)、営業利益10億51百万円(前年同期比23.5%減)、経常利益7億20百万円(前年同期比39.6%減)、親会社株主に帰属する中間純利益4億60百万円(前年同期比44.9%減)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

[不動産分譲事業]

不動産分譲事業においては、新築1棟投資用賃貸マンション『EL FARO(エルファーロ)』シリーズを13棟、新築1棟投資用賃貸アパート『MIJAS(ミハス)』シリーズを2棟売却、その他、開発事業用地を3物件の売却を行いました。その結果、売上高は91億97百万円(前年同期比3.4%増)、セグメント利益は12億11百万円(前年同期比25.3%減)となりました。

[不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業においては、プロパティーマネージメント報酬等により、売上高は8億16百万円(前年同期比18.3%減)、セグメント利益は2百万円(前年同期比85.8%減)となりました。

[不動産仲介事業]

不動産仲介事業においては、不動産媒介報酬等により、売上高は35百万円、セグメント利益は35百万円(前年同期は売上高及びセグメント損益の発生はありません)となりました。

[請負事業]

請負事業につきましては、工事請負の施工及びリフォーム工事等により、売上高は17億14百万円(前年同期比80.2%増)、セグメント損失は78百万円(前年同期は1億80百万円のセグメント損失)となりました。

[その他]

その他につきましては、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業等により、売上高4百万円(前年同期比85.2%減)、セグメント利益は4百万円(前年同期比85.7%減)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

### (資産)

当中間連結会計期間末における総資産は、前事業年度末に比べ、1億13百万円減少し、279億91百万円となりました。これは、現金及び預金11億40百万円の減少及び新規開発事業用地の取得、建築中の投資用不動産等により棚卸資産が13億23百万円増加したこと等によるものです。

### (負債)

負債においては、前事業年度末に比べ3億79百万円減少し、197億34百万円となりました。これは、未払法人税3億16百万円の減少及び新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因して、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)が1億7百万円減少したこと等によるものです。

### (純資産)

純資産においては、前事業年度末に比べ2億66百万円増加し、82億57百万円となり、自己資本比率においては、前事業年度末より1.1ポイント増加し、29.5%となりました。

### (キャッシュ・フローの状況)

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前事業年度末に比べ12億32百万円減少し、17億20百万円となりました。

#### [営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益が7億19百万円となったこと、棚卸資産の増減額が14億92百万円増加したこと、仕入債務の増減額が2億10百万円減少したこと等により、10億78百万円の支出(前中間連結会計期間は7億83百万円の支出)となりました。

#### [投資活動によるキャッシュ・フロー]

投資活動によるキャッシュ・フローは、その他預金の預け入れによる支出により1億5百万円減少したこと等により、1億42百万円の支出(前中間連結会計期間は1億73百万円の収入)となりました。

[財務活動によるキャッシュ・フロー]

財務活動によるキャッシュ・フローは、物件売却等に伴う長期借入金の返済による支出が45億8百万円増加したこと及び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が44億1百万円増加したこと等により、10百万円の支出(前中間連結会計期間は5億19百万円の収入)となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2024年9月12日の「2024年7月期 決算短信」で公表いたしました2025年7月期の連結業績予想に変更はありません。

当社グループの主力事業の市場を含む事業基盤は変わらず堅調であり、その仕入れ・販売の状況も良好に推移しており、更なる利益拡大に向け当社グループ一丸となって事業活動を推進してまいります。

## 2. 中間連結財務諸表及び主な注記

## (1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (2025年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,109,904	1,969,791
売掛金及び契約資産	881,706	652,217
販売用不動産	2,436,136	1,296,261
仕掛販売用不動産	18,427,433	20,890,496
1年内回収予定の長期貸付金	287	291
その他	446,422	265,321
貸倒引当金	△710	△617
流動資産合計	25,301,180	25,073,762
固定資産		
有形固定資産	2,288,090	2,458,268
無形固定資産	20,856	19,926
投資その他の資産		
投資有価証券	17,850	29,712
長期貸付金	425,370	425,222
長期未収入金	375,440	370,420
繰延税金資産	164,118	80,545
その他	312,034	328,975
貸倒引当金	△800,440	△795,420
投資その他の資産合計	494,373	439,456
固定資産合計	2,803,321	2,917,651
資産合計	28,104,501	27,991,414

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (2025年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,071,826	861,211
短期借入金	2,013,000	2,302,000
1年内返済予定の長期借入金	5,736,857	5,409,263
リース債務	2,192	1,889
未払法人税等	508,708	192,631
賞与引当金	173,130	49,220
完成工事補償引当金	964	964
その他	1,126,502	1,253,021
流動負債合計	10,633,182	10,070,200
固定負債		
長期借入金	9,148,852	9,369,356
退職給付に係る負債	70,072	70,046
リース債務	6,273	5,406
繰延税金負債	106,014	104,709
その他	149,730	114,523
固定負債合計	9,480,942	9,664,042
負債合計	20,114,125	19,734,242
純資産の部		
株主資本		
資本金	614,403	614,403
資本剰余金	2,014,814	2,011,823
利益剰余金	5,732,726	6,001,484
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	7,981,471	8,247,237
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,350	1,150
その他の包括利益累計額合計	3,350	1,150
新株予約権	5,555	5,555
非支配株主持分	—	3,228
純資産合計	7,990,376	8,257,171
負債純資産合計	28,104,501	27,991,414



## (2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

## 中間連結損益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
売上高	10,868,811	11,752,119
売上原価	8,500,887	9,607,763
売上総利益	2,367,923	2,144,355
販売費及び一般管理費	993,031	1,092,988
営業利益	1,374,891	1,051,367
営業外収益		
受取利息	12,524	356
違約金収入	612	—
保険金収入	—	11,478
保険解約返戻金	1,130	1,658
貸倒引当金戻入額	5,020	4,992
損害賠償収入	18,253	—
営業補償金収入	40,000	—
その他	1,146	2,299
営業外収益合計	78,687	20,785
営業外費用		
支払利息	179,606	253,397
支払手数料	80,221	94,501
その他	1,218	3,980
営業外費用合計	261,046	351,880
経常利益	1,192,532	720,272
特別損失		
固定資産除却損	—	599
特別損失合計	—	599
税金等調整前中間純利益	1,192,532	719,672
法人税、住民税及び事業税	367,231	176,705
法人税等調整額	△10,500	82,268
法人税等合計	356,730	258,974
中間純利益	835,802	460,698
非支配株主に帰属する中間純利益	—	237
親会社株主に帰属する中間純利益	835,802	460,460

## 中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
中間純利益	835,802	460,698
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	100	△2,200
その他の包括利益合計	100	△2,200
中間包括利益	835,902	458,498
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	835,902	458,260
非支配株主に係る中間包括利益	—	237

## (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	1,192,532	719,672
減価償却費	28,886	37,956
受取利息及び受取配当金	△12,524	△356
支払利息及び社債利息	179,606	253,397
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△5,113	△5,113
賞与引当金の増減額(△は減少)	△60,480	△123,909
その他引当金の増減額(△は減少)	△2,252	△26
売上債権の増減額(△は増加)	△52,897	229,488
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,455,482	△1,492,664
前渡金の増減額(△は増加)	△60,280	87,712
仕入債務の増減額(△は減少)	172,227	△210,615
前受金の増減額(△は減少)	△267,100	75,799
預り金の増減額(△は減少)	△10,896	99,586
その他	△126,620	△4,503
小計	△480,396	△333,575
利息及び配当金の受取額	12,207	356
利息の支払額	△172,276	△252,622
法人税等の支払額	△191,987	△492,783
法人税等の還付額	52	—
賠償金等の受取額	49,162	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△783,238	△1,078,624
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
その他預金の預入による支出	△11,760	△105,400
その他預金の払戻による収入	106,053	13,000
有形固定資産の取得による支出	△14,870	△35,759
無形固定資産の取得による支出	△1,050	△836
投資有価証券の取得による支出	—	△14,062
貸付金の回収による収入	105,566	143
出資による支出	△10,000	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	173,938	△142,924
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	79,820	289,000
リース債務の返済による支出	△682	△1,169
長期借入れによる収入	4,198,000	4,401,840
長期借入金の返済による支出	△3,484,565	△4,508,930
社債の償還による支出	△8,000	—
配当金の支払額	△265,434	△191,703
財務活動によるキャッシュ・フロー	519,136	△10,962
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△90,162	△1,232,512
現金及び現金同等物の期首残高	3,437,612	2,952,703
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,347,449	1,720,190

## (4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

前第2四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

## 1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年10月26日 定時株主総会	普通株式	265,434	9.00	2023年7月31日	2023年10月27日	利益剰余金

## 2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年1月25日 取締役会	普通株式	132,717	4.50	2024年1月31日	2024年3月28日	利益剰余金

## 3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

## 1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年10月24日 定時株主総会	普通株式	191,702	6.50	2024年7月31日	2024年10月25日	利益剰余金

## 2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年3月17日 取締役会	普通株式	162,210	5.50	2025年1月31日	2025年3月28日	利益剰余金

## 3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	中間連結 損益計算書 計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	請負事業	計				
売上高									
MIJAS・EL FARO	7,900,036	—	—	—	7,900,036	—	7,900,036	—	7,900,036
その他	998,147	258,448	—	951,543	2,208,139	30,460	2,238,599	—	2,238,599
顧客との契約から生じる 収益	8,898,184	258,448	—	951,543	10,108,176	30,460	10,138,636	—	10,138,636
その他の収益	—	730,174	—	—	730,174	—	730,174	—	730,174
外部顧客に対する売上高	8,898,184	988,623	—	951,543	10,838,350	30,460	10,868,811	—	10,868,811
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	11,062	—	79	11,141	—	11,141	△11,141	—
計	8,898,184	999,685	—	951,622	10,849,492	30,460	10,879,952	△11,141	10,868,811
セグメント利益又はセグメ ント損失(△)	1,622,347	18,294	—	△180,383	1,460,259	30,323	1,490,582	△115,691	1,374,891

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△115,691千円は、セグメント間取引消去△147千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△115,543千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

2. 報告セグメントの資産に関する情報

該当事項はありません。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## II 当中間連結会計期間(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

## 1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	中間連結 損益計算書 計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	請負事業	計				
売上高									
MIJAS・EL FARO	7,630,899	—	—	—	7,630,899	—	7,630,899	—	7,630,899
その他	1,566,807	267,075	35,227	1,714,647	3,583,758	4,518	3,588,276	—	3,588,276
顧客との契約から生じる 収益	9,197,706	267,075	35,227	1,714,647	11,214,657	4,518	11,219,175	—	11,219,175
その他の収益	—	532,944	—	—	532,944	—	532,944	—	532,944
外部顧客に対する売上高	9,197,706	800,019	35,227	1,714,647	11,747,601	4,518	11,752,119	—	11,752,119
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	16,936	540	—	17,476	—	17,476	△17,476	—
計	9,197,706	816,955	35,767	1,714,647	11,765,077	4,518	11,769,595	△17,476	11,752,119
セグメント利益又はセグメ ント損失(△)	1,211,684	2,604	35,537	△78,810	1,171,016	4,325	1,175,342	△123,975	1,051,367

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△123,975千円は、各報告セグメントに配分していない  
 全社費用△123,975千円であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおり  
 ます。

## 2. 報告セグメントの資産に関する情報

該当事項はありません。

## 3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。