



平成31年7月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年12月14日

上場会社名 株式会社 明豊エンタープライズ
 コード番号 8927 URL <http://www.meiho-est.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 梅木 隆宏
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員管理部長 (氏名) 安田 俊治
 四半期報告書提出予定日 平成30年12月14日
 配当支払開始予定日
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東
 TEL 03-5434-7653

(百万円未満切捨て)

1. 平成31年7月期第1四半期の連結業績(平成30年8月1日～平成30年10月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
31年7月期第1四半期	1,385	63.7	17	98.1	18		43	
30年7月期第1四半期	3,813	159.0	939	913.3	908		788	

(注) 包括利益 31年7月期第1四半期 49百万円 (%) 30年7月期第1四半期 789百万円 (%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
31年7月期第1四半期	1.84	
30年7月期第1四半期	31.98	

(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	%
31年7月期第1四半期	10,964	4,016	36.5
30年7月期	10,310	4,257	41.2

(参考) 自己資本 31年7月期第1四半期 4,006百万円 30年7月期 4,244百万円

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
30年7月期		0.00		8.00	8.00
31年7月期					
31年7月期(予想)		0.00		5.00	5.00

(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. 平成31年7月期の連結業績予想(平成30年8月1日～平成31年7月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	3,200	49.5	110		190		220		9.31
通期	14,000	3.3	920	66.5	710	72.9	600	64.2	25.40

(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) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 四半期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
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	31年7月期1Q	24,661,000 株	30年7月期	24,661,000 株
期末自己株式数	31年7月期1Q	1,047,160 株	30年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数(四半期累計)	31年7月期1Q	23,613,840 株	30年7月期1Q	24,660,641 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期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等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、添付書類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	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9

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

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用や所得環境の改善が続く中で、個人消費の持ち直しや好調な企業収益を背景に景気の回復基調は継続しております。一方、海外経済においては経済・金融政策に関する不確実性による影響などに留意する必要があるとあり、引き続き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、地価の上昇基調が継続する中で、販売価格の高騰が懸念されたものの、日銀の金融緩和策を背景に実需は底堅い動きを示しており、事業環境は概ね良好であります。

このような事業環境下、当社グループは、既存の保有資産について最善と思われる出口戦略・販売計画を実行し、収益性の維持と早期回収を睨みながら財務基盤の安定化に努めるとともに、収益不動産及び新規事業等の用地の仕入・開発・販売活動を積極的に進め、当第1四半期連結累計期間において、「ミハス南烏山」(東京都世田谷区)1棟の引渡しを完了いたしております。また、中古物件リニューアル再販事業として、都心近郊におきまして2棟の引渡しを完了いたしております。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は13億85百万円(前年同四半期比63.7%減)、営業利益17百万円(前年同四半期比98.1%減)、経常損失18百万円(前年同四半期は経常利益9億8百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失43百万円(前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益7億88百万円)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、アパート開発事業である「MIJAS(ミハス)」シリーズを1棟売却、中古物件リニューアル再販事業2棟の引渡しを行いました。その結果、売上高は7億68百万円(前年同四半期比76.7%減)、セグメント利益は3百万円(前年同四半期比99.6%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5億47百万円(前年同四半期比13.8%増)、セグメント利益は40百万円(前年同四半期比6.5%増)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、東京都内所在物件の仲介報酬により、売上高は3百万円、セグメント利益は2百万円となりました。なお、前年同四半期において、不動産仲介事業における仲介報酬等の発生はありません。

[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52百万円(前年同四半期比32.3%増)、セグメント損失は0百万円(前年同四半期は0百万円のセグメント利益)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15百万円(前年同四半期比95.3%増)、セグメント利益は14百万円(前年同四半期比155.6%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べ、6億53百万円増加し、109億64百万円となりました。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ8億94百万円増加し、69億47百万円となりました。これは、新規開発事業用地等の取得資金として長期借入金が1億23百万円、短期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）が10億32百万円増加したこと等によるものです。

純資産においては、前連結会計年度末に比べ2億40百万円減少し、40億16百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より4.7ポイント減少し、36.5%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

今後の見通しにつきましては、当社の企業理念である、一生涯のお付き合いをいただける様、「モノ創りにこだわった、総合デベロッパー」として、不動産分譲事業におきまして、好調な賃貸アパートメントブランド『MIJAS（ミハス）』事業（平成30年7月期20棟供給済）を主力事業とし、年間約25棟前後の供給を計画目標として、事業の用地仕入れ活動および販売活動を積極的に展開してまいります。更に、主力の『MIJAS（ミハス）』事業に加え、多様な顧客ニーズに対応した商品開発に取り組み、賃貸マンション開発事業、不動産小口化事業・不動産開発再生事業など、安定した収益の更なる確保を目指し事業活動を展開してまいります。

平成31年7月期の連結での業績予想につきましては、売上高140億円（前連結会計年度比3.3%減）、営業利益9億20百万円（前連結会計年度比66.5%減）、経常利益7億10百万円（前連結会計年度比72.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益6億円（前連結会計年度比64.2%減）を見込んでおります。

平成31年7月期の連結での業績予想につきましては、平成30年9月14日に公表いたしました通期の業績予想から変更ありません。なお、今後の状況変化等により、通期の連結業績予想に修正が必要と判断した場合には速やかに公表いたします。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,640,084	1,207,120
売掛金	47,026	29,038
販売用不動産	3,219,651	3,554,621
仕掛販売用不動産	2,746,548	3,712,391
関係会社短期貸付金	1,925,000	1,700,000
その他	196,781	246,545
貸倒引当金	△2,908	△3,073
流動資産合計	9,772,184	10,446,643
固定資産		
有形固定資産	14,735	19,258
無形固定資産	2,379	2,031
投資その他の資産		
投資有価証券	57,621	49,439
長期貸付金	430,184	430,071
長期未収入金	422,200	420,850
繰延税金資産	223,599	201,370
その他	234,651	240,495
貸倒引当金	△847,200	△845,850
投資その他の資産合計	521,056	496,376
固定資産合計	538,172	517,666
資産合計	10,310,356	10,964,309

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年10月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	157,415	95,482
短期借入金	1,079,913	1,630,353
1年内返済予定の長期借入金	2,038,516	2,520,316
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
リース債務	180	1,193
未払法人税等	247,819	285
賞与引当金	55,030	15,056
その他	490,335	545,680
流動負債合計	4,089,210	4,828,366
固定負債		
長期借入金	1,680,196	1,804,192
社債	50,000	50,000
リース債務	-	4,514
その他	233,659	260,286
固定負債合計	1,963,855	2,118,993
負債合計	6,053,065	6,947,359
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	1,495,610	1,495,610
利益剰余金	3,010,515	2,778,195
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	4,225,651	3,993,331
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,005	12,765
その他の包括利益累計額合計	19,005	12,765
非支配株主持分	12,634	10,853
純資産合計	4,257,291	4,016,949
負債純資産合計	10,310,356	10,964,309

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成29年8月1日 至平成29年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年8月1日 至平成30年10月31日)
売上高	3,813,401	1,385,279
売上原価	2,648,080	1,133,321
売上総利益	1,165,320	251,958
販売費及び一般管理費	226,261	234,119
営業利益	939,058	17,839
営業外収益		
受取利息	1,935	14,302
その他	612	1,282
営業外収益合計	2,547	15,584
営業外費用		
支払利息	21,735	34,826
支払手数料	11,350	17,042
その他	370	198
営業外費用合計	33,455	52,066
経常利益又は経常損失(△)	908,149	△18,643
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	908,149	△18,643
法人税、住民税及び事業税	111,873	375
法人税等調整額	7,274	24,171
法人税等合計	119,148	24,547
四半期純利益又は四半期純損失(△)	789,001	△43,190
非支配株主に帰属する四半期純利益	306	218
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	788,695	△43,409

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成29年8月1日 至平成29年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年8月1日 至平成30年10月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	789,001	△43,190
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	75	△6,240
その他の包括利益合計	75	△6,240
四半期包括利益	789,077	△49,431
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	788,771	△49,649
非支配株主に係る四半期包括利益	306	218

(3) 四半期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)

該当事項はありません。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成29年8月1日至平成29年10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

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	四半期連結 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									
外部顧客に対する売上高	3,295,743	474,636	—	34,843	3,805,222	8,178	3,813,401	—	3,813,401
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	6,388	—	4,711	11,100	—	11,100	△11,100	—
計	3,295,743	481,024	—	39,555	3,816,322	8,178	3,824,501	△11,100	3,813,401
セグメント利益	958,509	37,744	—	549	996,803	5,760	1,002,564	△63,506	939,058

(注) 1. セグメント利益の調整額△63,506千円は、セグメント間取引消去△10,185千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△53,321千円であります。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. セグメント利益は、四半期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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれんに関する情報

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成30年8月1日至平成30年10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

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	四半期連結 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									
外部顧客に対する売上高	768,192	547,342	3,000	50,770	1,369,305	15,974	1,385,279	—	1,385,279
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	1,563	1,563	—	1,563	△1,563	—
計	768,192	547,342	3,000	52,333	1,370,868	15,974	1,386,843	△1,563	1,385,279
セグメント利益又はセグメント 損失(△)	3,388	40,196	2,917	△936	45,566	14,726	60,293	△42,454	17,839

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△42,454千円は、セグメント間取引消去11,627千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△54,081千円であります。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、四半期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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれんに関する情報

該当事項はありません。