



平成31年7月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成31年3月15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>

上場取引所 東

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

TEL 03-5434-7653

四半期報告書提出予定日 平成31年3月15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

(百万円未満切捨て)

1. 平成31年7月期第2四半期の連結業績(平成30年8月1日～平成31年1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2四半期	2,923	53.8	3		78		90	
30年7月期第2四半期	6,333	92.5	1,325	355.9	1,254	467.7	1,117	490.8

(注) 包括利益 31年7月期第2四半期 100百万円 (%) 30年7月期第2四半期 1,120百万円 (483.3%)

	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2四半期	3.84	
30年7月期第2四半期	45.74	

(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2四半期	11,931	3,965	33.1
30年7月期	10,310	4,257	41.2

(参考) 自己資本 31年7月期第2四半期 3,954百万円 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		0.00			
31年7月期(予想)				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、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	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2Q	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2Q	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2Q	23,613,840 株	30年7月期2Q	24,421,697 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2ページ「1. 経営成績等の概況(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	1
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(追加情報)	7
(セグメント情報等)	8

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2四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に努めるとともに、収益不動産及び新規事業等の用地仕入・開発・販売活動を積極的に進め、当第2四半期連結会計期間におきまして、「ミハス明大前」（東京都世田谷区）他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棟の引渡しをいたしております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は29億23百万円（前年同四半期比53.8%減）、営業損失3百万円（前年同四半期は営業利益13億25百万円）、経常損失78百万円（前年同四半期は経常利益12億54百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失90百万円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益11億17百万円）となりました。

セグメントの経営成績は、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2棟売却、中古物件リニューアル再販事業において3件の引渡しを行いました。その結果、売上高は16億98百万円（前年同四半期比67.4%減）、セグメント損失は27百万円（前年同四半期はセグメント利益12億87百万円）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、プロパティーマネジメント報酬等により、売上高は10億92百万円（前年同四半期比13.6%増）、セグメント利益は94百万円（前年同四半期比6.9%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、東京都内所在物件の仲介報酬等により、売上高は3百万円、セグメント利益は3百万円となりました。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1億11百万円（前年同四半期比30.9%減）、セグメント利益は5百万円（前年同四半期比64.2%減）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、売上高は26百万円（前年同四半期比59.8%増）、セグメント利益は21百万円（前年同四半期比35.5%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四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、16億21百万円増加し、119億31百万円となりました。

(負債)

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ19億13百万円増加し、79億66百万円となりました。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（1年内返済予定の長期借入金を含む。以下同様。）が5億20百万円及び短期借入金が18億12百万円それぞれ増加したこと等によるものです。

(純資産)

純資産においては、前連結会計年度末に比べ2億91百万円減少し、39億65百万円となり、自己資本比率におい

ては、前連結会計年度末より8.1ポイント減少し、33.1%となりました。

(キャッシュフローの状況)

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前年同四半期連結会計期間末に比べ5億78百万円減少し、10億21百万円となりました。

[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、たな卸資産の増加により24億93百万円減少、預り金の減少により1億27百万円減少したこと等により、30億27百万円の支出(前年同四半期連結累計期間は6億48百万円の収入)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、事業用資金の貸付金の回収により3億75百万円増加したこと等により、3億40百万円の収入(前年同四半期連結累計期間は4億74百万円の支出)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、物件売却等に伴い長期借入金が9億91百万円返済によって減少、また、配当金の支払により1億88百万円減少したものの、開発事業用地等取得のための資金として、短期借入金が18億12百万円及び長期借入金が15億12百万円それぞれ増加し、21億32百万円の収入(前年同四半期連結累計期間は1億2百万円の支出)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。

また、本日公表いたしました「平成31年7月期第2四半期連結業績予想値と実績値との差異に関するお知らせ」にありますとおり、当第2四半期連結業績予想値と実績値の差異は生じておりますが、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2四半期連結会計期間 (平成31年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,640,084	1,119,876
売掛金	47,026	45,804
販売用不動産	3,219,651	4,125,223
仕掛販売用不動産	2,746,548	4,333,951
関係会社短期貸付金	1,925,000	1,550,001
その他	196,781	230,654
貸倒引当金	△2,908	△3,058
流動資産合計	9,772,184	11,402,453
固定資産		
有形固定資産	14,735	18,340
無形固定資産	2,379	1,832
投資その他の資産		
投資有価証券	57,621	45,279
長期貸付金	430,184	429,958
長期未収入金	422,200	421,700
繰延税金資産	223,599	218,857
その他	234,651	240,043
貸倒引当金	△847,200	△846,700
投資その他の資産合計	521,056	509,139
固定資産合計	538,172	529,312
資産合計	10,310,356	11,931,766

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成31年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	157,415	144,780
短期借入金	1,079,913	2,892,847
1年内返済予定の長期借入金	2,038,516	2,701,416
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
リース債務	180	1,107
未払法人税等	247,819	5,189
賞与引当金	55,030	20,601
その他	490,335	334,218
流動負債合計	4,089,210	6,120,160
固定負債		
長期借入金	1,680,196	1,538,188
社債	50,000	40,000
リース債務	-	4,235
その他	233,659	263,763
固定負債合計	1,963,855	1,846,187
負債合計	6,053,065	7,966,347
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	2,730,911
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	4,225,651	3,946,047
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	8,605
その他の包括利益累計額合計	19,005	8,605
非支配株主持分	12,634	10,764
純資産合計	4,257,291	3,965,418
負債純資産合計	10,310,356	11,931,766

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年8月1日 至平成30年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年8月1日 至平成31年1月31日)
売上高	6,333,489	2,923,774
売上原価	4,525,694	2,445,939
売上総利益	1,807,795	477,835
販売費及び一般管理費	481,934	481,523
営業利益又は営業損失(△)	1,325,860	△3,687
営業外収益		
受取利息	5,400	27,326
違約金収入	-	672
その他	986	2,016
営業外収益合計	6,386	30,014
営業外費用		
支払利息	49,805	73,645
支払手数料	26,988	30,641
その他	1,158	581
営業外費用合計	77,952	104,868
経常利益又は経常損失(△)	1,254,293	△78,541
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(△)	1,254,293	△78,541
法人税、住民税及び事業税	139,518	5,070
法人税等調整額	△3,106	6,950
法人税等合計	136,411	12,020
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,117,881	△90,562
非支配株主に帰属する四半期純利益	786	130
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(△)	1,117,095	△90,693

四半期連結包括利益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年8月1日 至平成30年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年8月1日 至平成31年1月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,117,881	△90,562
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,025	△10,399
その他の包括利益合計	3,025	△10,399
四半期包括利益	1,120,907	△100,962
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,120,121	△101,092
非支配株主に係る四半期包括利益	786	130

(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2四半期連結累計期間(自平成29年8月1日至平成30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

(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	5,205,490	962,224	—	149,124	6,316,839	16,650	6,333,489	—	6,333,489
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	12,615	12,615	—	12,615	△12,615	—
計	5,205,490	962,224	—	161,740	6,329,454	16,650	6,346,105	△12,615	6,333,489
セグメント利益	1,287,244	101,628	—	15,417	1,404,289	16,157	1,420,447	△94,586	1,325,860

(注) 1. セグメント利益の調整額 △94,586千円は、セグメント間取引消去 3,846千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 △98,433千円であります。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等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成30年8月1日至平成31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

(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	1,698,525	1,092,998	3,249	102,388	2,897,162	26,612	2,923,774	—	2,923,774
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	9,350	9,350	—	9,350	△9,350	—
計	1,698,525	1,092,998	3,249	111,738	2,906,512	26,612	2,933,125	△9,350	2,923,774
セグメント利益又はセグ メント損失(△)	△27,979	94,604	3,138	5,520	75,284	21,898	97,183	△100,871	△3,687

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△100,871千円は、セグメント間取引消去5,445千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△106,317千円であります。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損失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等に関する情報

該当事項はありません。