



## 2019年7月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年6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 2019年6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. 2019年7月期第3四半期の連結業績(2018年8月1日～2019年4月30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	%
2019年7月期第3四半期	6,326	45.1	186	92.6	62	97.4	27	98.6
2018年7月期第3四半期	11,531	129.4	2,537	460.5	2,448	599.8	1,998	539.6

(注) 包括利益 2019年7月期第3四半期 14百万円 (99.3%) 2018年7月期第3四半期 2,003百万円 (529.0%)

	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
2019年7月期第3四半期	1.16	
2018年7月期第3四半期	82.73	

#### (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	%
2019年7月期第3四半期	12,710	4,081	32.0
2018年7月期	10,310	4,257	41.2

(参考) 自己資本 2019年7月期第3四半期 3,954百万円 2018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
2018年7月期		0.00		8.00	8.00
2019年7月期		0.00			
2019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. 2019年7月期の連結業績予想(2018年8月1日～2019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)	2019年7月期3Q	24,661,000 株	2018年7月期	24,661,000 株
期末自己株式数	2019年7月期3Q	1,047,160 株	2018年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年7月期3Q	23,613,840 株	2018年7月期3Q	24,158,330 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、添付資料2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。

(日付の表示変更)

「2019年7月期 第3四半期決算短信」より、日付の表示を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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	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3四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3四半期連結会計期間におきまして、「ミハス祐天寺」「ミハス梅ヶ丘」(東京都目黒区)、「ミハス馬込」(東京都大田区)、「ミハス柏Ⅲ」「ミハス柏Ⅳ」(千葉県柏市)他2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3棟の引渡しをいたしております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は63億26百万円(前年同四半期比45.1%減)、営業利益1億86百万円(前年同四半期比92.6%減)、経常利益62百万円(前年同四半期比97.4%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益27百万円(前年同四半期比98.6%減)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7棟売却、中古物件リニューアル再販事業において「ME新大塚ビル」(東京都文京区)、「西早稲田レジデンス」(東京都新宿区)等3件の引渡しを行いました。その結果、売上高は44億18百万円(前年同四半期比54.5%減)、セグメント利益は98百万円(前年同四半期比96.0%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16億79百万円(前年同四半期比11.9%増)、セグメント利益は1億73百万円(前年同四半期比1.6%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、山形県所在物件の仲介報酬等により、売上高は26百万円(前年同四半期比821.7%増)、セグメント利益は18百万円(前年同四半期比843.0%増)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1億89百万円(前年同四半期比38.4%減)、セグメント利益は24百万円(前年同四半期比36.1%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42百万円(前年同四半期比63.9%増)、セグメント利益は35百万円(前年同四半期比39.5%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

「『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 2018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、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

(資産)

当第3四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、23億99百万円増加し、127億10百万円となりました。これは、新規開発事業用地・中古マンション等再販事業物件等の取得により、たな卸資産等が合計で33億20百万円増加したこと等によるものです。

(負債)

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ25億75百万円増加し、86億29百万円となりました。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。)が2億35百万円及び短期借入金24億55百万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1億76百万円減少し、40億81百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より9.2ポイント減少し、32.0%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(2018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、プレミアム賃貸マンションシリーズ『ELFARO(エルフアール)』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。

2019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。

## 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 (2018年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,640,084	1,125,303
売掛金	47,026	37,917
販売用不動産	3,219,651	3,988,825
仕掛販売用不動産	2,746,548	5,297,636
関係会社短期貸付金	1,925,000	1,550,000
その他	196,781	207,202
貸倒引当金	△2,908	△1,651
流動資産合計	9,772,184	12,205,233
固定資産		
有形固定資産	14,735	17,418
無形固定資産	2,379	1,633
投資その他の資産		
投資有価証券	57,621	42,351
長期貸付金	430,184	429,845
長期未収入金	422,200	421,550
繰延税金資産	223,599	202,284
その他	234,651	236,435
貸倒引当金	△847,200	△846,550
投資その他の資産合計	521,056	485,917
固定資産合計	538,172	504,969
資産合計	10,310,356	12,710,202

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	157,415	211,633
短期借入金	1,079,913	3,535,042
1年内返済予定の長期借入金	2,038,516	1,605,544
1年内償還予定の社債	20,000	36,000
リース債務	180	1,111
未払法人税等	247,819	1,116
賞与引当金	55,030	24,529
その他	490,335	500,382
流動負債合計	4,089,210	5,915,359
固定負債		
長期借入金	1,680,196	2,348,924
社債	50,000	104,000
リース債務	-	3,955
その他	233,659	256,813
固定負債合計	1,963,855	2,713,692
負債合計	6,053,065	8,629,052
<b>純資産の部</b>		
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	2,849,045
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	4,225,651	4,064,181
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	5,677
その他の包括利益累計額合計	19,005	5,677
非支配株主持分	12,634	11,291
純資産合計	4,257,291	4,081,150
負債純資産合計	10,310,356	12,710,202

## (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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2017年8月1日 至2018年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2018年8月1日 至2019年4月30日)
売上高	11,531,053	6,326,736
売上原価	8,267,109	5,383,609
売上総利益	3,263,943	943,126
販売費及び一般管理費	726,385	756,275
営業利益	2,537,557	186,850
営業外収益		
受取利息	12,413	38,743
違約金収入	18,064	11,653
その他	3,979	2,930
営業外収益合計	34,457	53,326
営業外費用		
支払利息	80,311	115,927
支払手数料	42,330	57,140
その他	1,373	4,425
営業外費用合計	124,015	177,493
経常利益	2,448,000	62,684
税金等調整前四半期純利益	2,448,000	62,684
法人税、住民税及び事業税	275,249	12,314
法人税等調整額	172,306	22,271
法人税等合計	447,555	34,586
四半期純利益	2,000,445	28,097
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,787	657
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,998,658	27,440



四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年8月1日 至 2018年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年8月1日 至 2019年4月30日)
四半期純利益	2,000,445	28,097
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,722	△13,327
その他の包括利益合計	2,722	△13,327
四半期包括利益	2,003,167	14,769
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,001,380	14,112
非支配株主に係る四半期包括利益	1,787	657

(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 2018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)

【セグメント情報】

## I 前第3四半期連結累計期間(自 2017年8月1日 至 2018年4月30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	9,718,498	1,500,592	2,910	283,395	11,505,396	25,656	11,531,053	—	11,531,053
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	24,883	24,883	—	24,883	△24,883	—
計	9,718,498	1,500,592	2,910	308,279	11,530,279	25,656	11,555,936	△24,883	11,531,053
セグメント利益	2,433,265	176,644	1,923	38,202	2,650,036	25,103	2,675,140	△137,582	2,537,557

(注) 1. セグメント利益の調整額 △137,582千円は、セグメント間取引消去 15,285千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 △152,867千円であります。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3四半期連結累計期間(自 2018年8月1日 至 2019年4月30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	4,418,304	1,679,754	26,822	159,814	6,284,696	42,039	6,326,736	—	6,326,736
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	30,136	30,136	—	30,136	△30,136	—
計	4,418,304	1,679,754	26,822	189,951	6,314,832	42,039	6,356,872	△30,136	6,326,736
セグメント利益	98,359	173,792	18,142	24,425	314,720	35,013	349,733	△162,882	186,850

(注) 1. セグメント利益の調整額△162,882千円は、セグメント間取引消去7,755千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△170,637千円であります。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。