



## 2019年7月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年9月13日

上場会社名 J - 明豊エンター  
 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  
 定時株主総会開催予定日 2019年10月29日 配当支払開始予定日 2019年10月30日  
 有価証券報告書提出予定日 2019年10月30日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 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月期の連結業績(2018年8月1日～2019年7月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年7月期	10,638	26.5	448	83.7	291	88.9	138	93.9
2018年7月期	14,479	93.1	2,746	306.3	2,624	387.9	2,256	198.5

(注) 包括利益 2019年7月期 123百万円 (94.5%) 2018年7月期 2,260百万円 (196.8%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年7月期	5.85		3.3	2.7	4.2
2018年7月期	93.93		67.4	28.8	19.0

(参考) 持分法投資損益 2019年7月期 百万円 2018年7月期 百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年7月期	11,521	4,190	36.3	176.98
2018年7月期	10,312	4,257	41.2	179.75

(参考) 自己資本 2019年7月期 4,179百万円 2018年7月期 4,244百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年7月期	1,538	371	1,208	1,617
2018年7月期	2,296	1,953	294	1,575

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	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	百万円	%	%
2018年7月期		0.00		8.00	8.00	188	8.5	5.8
2019年7月期		0.00		5.00	5.00	118	85.5	2.8
2020年7月期(予想)		0.00		5.00	5.00		59.0	

### 3. 2020年7月期の連結業績予想(2019年8月1日～2020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)	6,600	125.8	160		100		70		2.96
通期	13,200	24.1	590	31.7	410	40.9	200	45.0	8.47

注記事項

- (1) 期中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) 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

(3) 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	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	1,047,160 株	2018年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数	2019年7月期	23,613,840 株	2018年7月期	24,021,089 株

(参考)個別業績の概要

2019年7月期の個別業績(2018年8月1日～2019年7月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年7月期	7,967	19.1	288	54.2	189	61.1	47	93.1
2018年7月期	6,689	30.2	629	17.7	486	14.7	694	2.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2019年7月期	2.03	
2018年7月期	28.90	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年7月期	7,260	2,025	27.9	85.76
2018年7月期	6,707	2,180	32.5	92.35

(参考) 自己資本 2019年7月期 2,025百万円 2018年7月期 2,180百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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1ページ「経営成績等の概況」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	1
(1) 当期の経営成績の概況 .....	1
(2) 当期の財政状態の概況 .....	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	2
(4) 今後の見通し .....	3
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等 .....	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	3
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 連結貸借対照表 .....	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	6
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	11
(継続企業の前提に関する注記) .....	11
(セグメント情報等) .....	11
(1株当たり情報) .....	13
(重要な後発事象) .....	13
4. 個別財務諸表 .....	14
(1) 貸借対照表 .....	14
(2) 損益計算書 .....	16
(3) 株主資本等変動計算書 .....	17

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、インバウンドの増加や、地価の上昇も相まって企業収益や雇用・所得の環境が改善し、個人消費や設備投資への持ち直しが継続するなど、緩やかな回復基調で推移しました。一方、アジアを取り巻く地政学リスクの顕在化、欧米での金融政策変更の動き・米国による保護主義色の強い通商政策などの影響により、株価が乱高下するなど、先行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、日銀の金融緩和政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、主要ブランド『MIJAS(ミハス)』事業の仕入・販売活動を積極的に行い、都心近郊におきまして22棟の引渡しを完了いたしました。また、プレミアム賃貸マンションシリーズ『EL FARO (エルファーロ)』の第1弾として「エルファーロ小竹向原」の引渡しを完了しております。更に不動産再生事業として『ME BLD. (エムイービルド)』シリーズの開発・提供など、多種多様な商品展開により潜在的な賃貸不動産検討顧客の掘り起こしを行うなど更なる収益拡大に努めました。

不動産賃貸事業においては、既存オーナー様向けに賃貸トラブルや相続税対策などの各種セミナーを開催するなど、積極的にコミュニケーションを図り、また賃貸管理サービスの品質向上に努め、高稼働率の維持・管理戸数の増加につなげることができました。

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い、収益獲得に努めました。

請負事業においては、当社グループによる『MIJAS(ミハス)』シリーズの設計・施工6棟の竣工、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拡大に努めました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は106億38百万円（前連結会計年度比26.5%減）、営業利益4億48百万円（前連結会計年度比83.7%減）、経常利益2億91百万円（前連結会計年度比88.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1億38百万円（前連結会計年度比93.9%減）となりました。

セグメント別の業績は、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22棟の売却、プレミアム賃貸マンションシリーズ「EL FARO (エルファーロ)」の第1弾を提供、また不動産再生事業「ME BLD. (エムイービルド)」など都内各所含め6棟を売却、その他開発事業用地などの売却を行いました。その結果、売上高は81億33百万円（前連結会計年度比32.6%減）、セグメント利益は3億43百万円（前連結会計年度比86.9%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、グループ会社である不動産管理会社の管理事業において順調に管理戸数が増加し、プロパティーマネージメント報酬等により、売上高は22億34百万円（前連結会計年度比9.1%増）、セグメント利益は2億31百万円（前連結会計年度比4.1%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、山形県内の仲介報酬により売上高は26百万円（前連結会計年度比18.1%増）、セグメント利益は18百万円（前連結会計年度比13.6%減）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2億54百万円（前連結会計年度比29.4%減）、セグメント利益は30百万円（前連結会計年度比28.9%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40百万円（前連結会計年度比10.2%増）、セグメント利益は39百万円（前連結会計年度比16.0%増）となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

(資産、負債及び純資産の状況)

当連結会計年度末の総資産残高は前連結会計年度末に比べ12億10百万円増加し、115億21百万円となりました。主たる要因としては、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10億49百万円増加したこと等によるものです。

負債の残高は前連結会計年度末に比べ12億77百万円増加し、73億30百万円となりました。主たる要因としては、新規開発事業用地等の取得資金として短期借入金が15億80百万円増加したこと、物件売却等に伴う返済によって取得資金として、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2億36百万円減少したこと、未払法人税等の納税準備金が2億37百万円減少したこと等によるものです。

純資産は、前連結会計年度末に比べ66百万円減少し41億90百万円となり、自己資本比率においては4.9ポイント減少し、36.3%となりました。主たる要因としては、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により1億38百万円増加したこと、配当金として1億88百万円支出したためであります。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)の残高は、前連結会計年度末に比べ41百万円増加し、16億17百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動により支出した資金は15億38百万円(前連結会計年度は22億96百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益により2億91百万円増加したものの、開発事業用地等の取得により16億49百万円減少したこと等によるものであります。

[投資活動によるキャッシュ・フロー]

投資活動により得られた資金は、3億71百万円(前連結会計年度は19億53百万円の支出)となりました。これは主に、関係会社に対する新規事業用資金の回収により3億75百万円増加したこと等によるものであります。

[財務活動によるキャッシュ・フロー]

財務活動により得られた資金は12億8百万円(前連結会計年度は2億94百万円の支出)となりました。これは主に、開発事業用地等取得のための資金として、短期借入金及び長期借入金が合計で13億44百万円増加したこと等によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2016年7月期	2017年7月期	2018年7月期	2019年7月期
自己資本比率(%)	32.8	31.0	41.2	36.3
時価ベースの自己資本比率(%)	54.1	56.4	131.7	53.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	2.1	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	19.8	—

(注) 自己資本比率=自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率=株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率=有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ=営業キャッシュ・フロー/利払い

※ いずれも連結ベースの財務数値より計算しております。

※ 株式時価総額は自己株式を除く普通株式の発行済株式数をベースに計算しております。

※ 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

#### (4) 今後の見通し

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 (2019年7月期22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事業『EL FARO (エルファーロ)』シリーズをはじめとし、不動産再生事業『ME BLD. (エムイービルド)』、不動産小口化事業など、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。

次期 (2020年7月期) の業績予想につきましては、売上高132億円 (当連結会計年度比24.1%増)、営業利益5億90百万円 (当連結会計年度比31.4%増)、経常利益4億10百万円 (当連結会計年度比40.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益2億円 (当連結会計年度比44.9%増) を見込んでおります。

当社のグループの主力事業の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。

#### (5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、I F R S の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

### 3. 連結財務諸表及び主な注記

#### (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,640,084	1,684,961
売掛金	47,026	34,400
販売用不動産	3,219,651	3,254,500
仕掛販売用不動産	2,746,548	3,760,977
関係会社短期貸付金	1,925,000	1,550,000
その他	196,181	229,585
貸倒引当金	△2,308	△1,276
流動資産合計	9,772,184	10,513,149
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	11,485	184,209
減価償却累計額	△2,816	△4,037
建物及び構築物（純額）	8,669	180,172
その他	17,437	17,437
減価償却累計額	△11,370	△13,508
その他（純額）	6,066	3,929
土地	-	428,215
リース資産	-	5,264
減価償却累計額	-	△877
リース資産（純額）	-	4,387
有形固定資産合計	14,735	616,704
無形固定資産	2,379	1,434
投資その他の資産		
投資有価証券	57,621	40,962
繰延税金資産	223,599	94,297
長期貸付金	430,184	429,732
長期未収入金	422,800	422,000
その他	234,651	249,941
貸倒引当金	△847,800	△847,000
投資その他の資産合計	521,056	389,934
固定資産合計	538,172	1,008,073
資産合計	10,310,356	11,521,222

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	157,415	286,135
短期借入金	1,079,913	2,660,020
1年内返済予定の長期借入金	2,038,516	1,228,576
1年内償還予定の社債	20,000	36,000
リース債務	180	1,117
未払法人税等	247,819	10,028
賞与引当金	55,030	37,191
その他	490,335	461,339
流動負債合計	4,089,210	4,720,406
固定負債		
長期借入金	1,680,196	2,254,090
社債	50,000	94,000
リース債務	-	3,674
その他	233,659	258,686
固定負債合計	1,963,855	2,610,450
負債合計	6,053,065	7,330,857
<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	2,959,739
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	4,225,651	4,174,875
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	4,288
その他の包括利益累計額合計	19,005	4,288
非支配株主持分	12,634	11,200
純資産合計	4,257,291	4,190,365
負債純資産合計	10,310,356	11,521,222



## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 7 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 7 月 31 日)
売上高	14,479,096	10,638,169
売上原価	10,727,801	9,109,874
売上総利益	3,751,295	1,528,294
販売費及び一般管理費	1,005,240	1,079,872
営業利益	2,746,055	448,422
営業外収益		
受取利息	26,926	50,430
違約金収入	18,064	11,838
求償金受入	2,714	3,528
保険解約返戻金	2,067	1,764
貸倒引当金戻入額	1,600	1,808
その他	1,142	1,409
営業外収益合計	52,515	70,779
営業外費用		
支払利息	113,286	157,602
支払手数料	58,747	65,055
その他	1,882	5,450
営業外費用合計	173,916	228,109
経常利益	2,624,654	291,092
税金等調整前当期純利益	2,624,654	291,092
法人税、住民税及び事業税	256,294	21,147
法人税等調整額	110,673	131,244
法人税等合計	366,968	152,391
当期純利益	2,257,685	138,700
非支配株主に帰属する当期純利益	1,362	566
親会社株主に帰属する当期純利益	2,256,323	138,134

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 7 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 7 月 31 日)
当期純利益	2,257,685	138,700
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,368	△14,716
その他の包括利益合計	2,368	△14,716
包括利益	2,260,054	123,984
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,258,691	123,417
非支配株主に係る包括利益	1,362	566

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	1,582,685	754,192	△485	2,436,391
当期変動額					
親会社株主に帰属 する当期純利益			2,256,323		2,256,323
自己株式の取得				△467,063	△467,063
自己株式の消却		△87,074		87,074	—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					
当期変動額合計	—	△87,074	2,256,323	△379,988	1,789,260
当期末残高	100,000	1,495,610	3,010,515	△380,474	4,225,651

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	16,637	16,637	11,271	2,464,300
当期変動額				
親会社株主に帰属 する当期純利益				2,256,323
自己株式の取得				△467,063
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)	2,368	2,368	1,362	3,730
当期変動額合計	2,368	2,368	1,362	1,792,990
当期末残高	19,005	19,005	12,634	4,257,291

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	1,495,610	3,010,515	△380,474	4,225,651
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			138,134		138,134
剰余金の配当			△188,910		△188,910
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	△50,776	—	△50,776
当期末残高	100,000	1,495,610	2,959,739	△380,474	4,174,875

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	19,005	19,005	12,634	4,257,291
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				138,134
剰余金の配当				△188,910
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△14,716	△14,716	△1,433	△16,149
当期変動額合計	△14,716	△14,716	△1,433	△66,926
当期末残高	4,288	4,288	11,200	4,190,365

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,624,654	291,092
減価償却費	4,977	5,181
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	159	△1,832
賞与引当金の増減額 (△は減少)	20,760	△17,838
受取利息及び受取配当金	△27,301	△50,808
支払利息及び社債利息	113,627	157,862
売上債権の増減額 (△は増加)	△6,523	12,625
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△422,439	△1,649,662
仕入債務の増減額 (△は減少)	△22,347	128,719
前受金の増減額 (△は減少)	△5,189	48,609
預り金の増減額 (△は減少)	173,066	△83,611
その他	△32,062	52,831
小計	2,421,381	△1,106,832
利息及び配当金の受取額	493	641
利息の支払額	△115,960	△154,999
法人税等の支払額	△13,492	△279,739
法人税等の還付額	3,795	2,326
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,296,216	△1,538,603
<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	△34,720	△13,430
その他預金の払戻による収入	1,320	10,120
有形及び無形固定資産の取得による支出	△5,023	△492
有形及び無形固定資産の売却による収入	253	-
ゴルフ会員権の売却による収入	1,296	350
貸付けによる支出	△2,130,000	-
貸付金の回収による収入	213,097	375,447
出資による支出	△100	△470
その他	40	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,953,835	371,524
<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)	△1,699,286	1,580,106
リース債務の返済による支出	△695	△1,096
長期借入れによる収入	4,399,700	3,061,010
長期借入金の返済による支出	△2,507,166	△3,297,056
社債の発行による収入	-	76,591
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
自己株式の取得による支出	△467,063	-
配当金の支払額	-	△188,910
非支配株主への配当金の支払額	-	△2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△294,511	1,208,645
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	47,869	41,565
現金及び現金同等物の期首残高	1,528,100	1,575,969
現金及び現金同等物の期末残高	1,575,969	1,617,535

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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)

1 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

前連結会計年度(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	連結財務諸表 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	12,046,754	2,047,681	21,177	326,372	14,441,985	37,110	14,479,096	—	14,479,096
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,535	33,739	35,274	—	35,274	△35,274	—
計	12,046,754	2,047,681	22,712	360,112	14,477,260	37,110	14,514,371	△35,274	14,479,096
セグメント利益	2,612,776	222,455	21,179	43,134	2,899,546	33,962	2,933,508	△187,453	2,746,055
セグメント資産	7,148,503	629,448	2,393	202,628	7,982,974	8,359	7,991,333	2,321,653	10,312,987
その他の項目									
減価償却費	48	1,979	—	—	2,027	—	2,027	2,949	4,977
支払利息	109,638	—	—	—	109,638	—	109,638	3,647	113,286
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	323	455	—	—	778	—	778	4,700	5,478

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△187,453千円は、セグメント間取引消去18,353千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△205,807千円であります。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)セグメント資産の調整額2,321,653千円は、セグメント間取引消去△16,507千円、各報告セグメントに配分していない全社資産2,338,161千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、関係会社短期貸付金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
- (3)減価償却費の調整額2,949千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,700千円は、全て全社資産に係るものであります。
- (4)支払利息の調整額3,647千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	連結財務諸表 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	8,133,100	2,234,213	26,822	203,146	10,597,283	40,886	10,638,169	—	10,638,169
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	51,165	51,165	—	51,165	△51,165	—
計	8,133,100	2,234,213	26,822	254,311	10,648,448	40,886	10,689,334	△51,165	10,638,169
セグメント利益	343,162	231,561	18,291	30,677	623,693	39,406	663,100	△214,677	448,422
セグメント資産	7,946,995	1,437,337	2,608	266,627	9,653,568	9,882	9,663,451	1,857,771	11,521,222
その他の項目									
減価償却費	64	2,689	—	—	2,754	—	2,754	2,426	5,181
支払利息	152,364	4,223	—	—	156,588	—	156,588	1,014	157,602
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	600,939	—	—	600,939	—	600,939	5,264	606,204

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△214,677千円は、セグメント間取引消去21,781千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△236,459千円であります。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) セグメント資産の調整額1,857,771千円は、セグメント間取引消去△30,044千円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,887,815千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、関係会社短期貸付金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額2,426千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5,264千円は、全て全社資産に係るものであります。
- (4) 支払利息の調整額1,014千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
1株当たり純資産額	179.75円	176.98円
1株当たり当期純利益金額	93.93円	5.85円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	2,256,323	138,134
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額(千円)	2,256,323	138,134
普通株式の期中平均株式数(株)	24,021,089	23,613,840

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります

項目	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,257,291	4,190,365
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	12,634	11,200
(うち非支配株主持分(千円))	(12,634)	(11,200)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,244,657	4,179,164
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式 の数(株)	23,613,840	23,613,840

(重要な後発事象)

該当事項はありません。



#### 4. 個別財務諸表及び主な注記

##### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	839,006	761,375
売掛金	1,670	929
販売用不動産	2,257,756	2,139,352
仕掛販売用不動産	2,748,324	3,748,875
貯蔵品	1,933	1,411
前渡金	74,964	32,251
前払費用	4,920	6,124
未収入金	368,109	285,423
その他	19,842	50,418
流動資産合計	6,316,528	7,026,163
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,464	8,464
減価償却累計額	△2,266	△2,656
建物（純額）	6,197	5,807
工具、器具及び備品	3,642	3,642
減価償却累計額	△2,269	△2,712
工具、器具及び備品（純額）	1,373	930
リース資産	-	5,264
減価償却累計額	-	△877
リース資産（純額）	-	4,387
有形固定資産合計	7,570	11,126
無形固定資産		
リース資産	149	-
その他	424	317
無形固定資産合計	574	317
投資その他の資産		
投資有価証券	56,321	39,662
繰延税金資産	207,128	60,225
関係会社株式	73,601	73,601
長期貸付金	425,000	425,000
従業員に対する長期貸付金	5,184	4,732
長期未収入金	422,800	422,000
その他	40,922	44,171
貸倒引当金	△847,800	△847,000
投資その他の資産合計	383,158	222,393
固定資産合計	391,303	233,836
資産合計	6,707,831	7,260,000

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	55,188	137,676
短期借入金	852,540	2,380,720
1年内返済予定の長期借入金	2,023,108	1,148,368
1年内償還予定の社債	20,000	36,000
リース債務	180	1,117
未払金	20,722	62,900
未払費用	5,281	2,511
前受金	10,303	51,500
預り金	182,624	28,380
賞与引当金	34,968	14,425
その他	-	80
流動負債合計	3,204,916	3,863,678
固定負債		
長期借入金	1,261,948	1,265,250
社債	50,000	94,000
リース債務	-	3,674
繰延税金負債	1,874	-
預り保証金	8,242	8,242
固定負債合計	1,322,064	1,371,166
負債合計	4,526,981	5,234,844
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
その他資本剰余金	1,488,913	1,488,913
資本剰余金合計	1,488,913	1,488,913
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	953,406	812,428
利益剰余金合計	953,406	812,428
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	2,161,845	2,020,866
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	19,005	4,288
評価・換算差額等合計	19,005	4,288
純資産合計	2,180,850	2,025,155
負債純資産合計	6,707,831	7,260,000

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	6,587,368	7,819,179
不動産賃貸収益	93,466	115,635
不動産仲介収益	4,445	26,573
その他	4,091	6,523
売上高合計	6,689,372	7,967,911
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	5,470,750	6,991,558
不動産賃貸原価	46,788	60,286
不動産仲介原価	950	7,857
その他	215	2,100
売上原価合計	5,518,704	7,061,802
<b>売上総利益</b>	1,170,667	906,109
販売費及び一般管理費	541,583	617,744
<b>営業利益</b>	629,084	288,364
<b>営業外収益</b>		
受取利息	381	794
受取配当金	374	100,377
違約金収入	6,000	723
求償金受入	2,600	3,526
保険解約返戻金	1,548	1,706
貸倒引当金戻入額	1,600	800
その他	442	237
営業外収益合計	12,947	108,166
<b>営業外費用</b>		
支払利息	102,681	141,708
支払手数料	51,837	61,225
その他	1,447	4,473
営業外費用合計	155,965	207,407
<b>経常利益</b>	486,065	189,123
<b>税引前当期純利益</b>	486,065	189,123
法人税、住民税及び事業税	△325,049	△5,779
法人税等調整額	116,926	146,971
法人税等合計	△208,122	141,191
<b>当期純利益</b>	694,188	47,932

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	100,000	—	1,575,987	1,575,987	259,218	259,218
当期変動額						
当期純利益					694,188	694,188
自己株式の取得						
自己株式の消却			△87,074	△87,074		
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	△87,074	△87,074	694,188	694,188
当期末残高	100,000	—	1,488,913	1,488,913	953,406	953,406

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△485	1,934,720	16,637	16,637	1,951,357
当期変動額					
当期純利益		694,188			694,188
自己株式の取得	△467,063	△467,063			△467,063
自己株式の消却	87,074	—			—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			2,368	2,368	2,368
当期変動額合計	△379,988	227,124	2,368	2,368	229,493
当期末残高	△380,474	2,161,845	19,005	19,005	2,180,850

当事業年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	100,000	—	1,488,913	1,488,913	953,406	953,406
当期変動額						
当期純利益					47,932	47,932
剰余金の配当					△188,910	△188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	—	△140,978	△140,978
当期末残高	100,000	—	1,488,913	1,488,913	812,428	812,428

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△380,474	2,161,845	19,005	19,005	2,180,850
当期変動額					
当期純利益		47,932			47,932
剰余金の配当		△188,910			△188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）			△14,716	△14,716	△14,716
当期変動額合計	—	△140,978	△14,716	△14,716	△155,695
当期末残高	△380,474	2,020,866	4,288	4,288	2,025,155