



2020年7月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年12月13日

上場会社名 J - 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12月13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. 2020年7月期第1四半期の連結業績(2019年8月1日～2019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	%
2020年7月期第1四半期	2,243	61.9	47	169.0	29		149	
2019年7月期第1四半期	1,385	63.7	17	98.1	18		43	

(注) 包括利益 2020年7月期第1四半期 150百万円 (%) 2019年7月期第1四半期 49百万円 (%)

	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
2020年7月期第1四半期	6.33	
2019年7月期第1四半期	1.84	

(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	%
2020年7月期第1四半期	10,849	3,920	36.0
2019年7月期	11,521	4,190	36.3

(参考) 自己資本 2020年7月期第1四半期 3,910百万円 2019年7月期 4,179百万円

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
2019年7月期		0.00		5.00	5.00
2020年7月期					
2020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. 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) 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)	2020年7月期1Q	24,661,000 株	2019年7月期	24,661,000 株
期末自己株式数	2020年7月期1Q	1,047,160 株	2019年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年7月期1Q	23,613,840 株	2019年7月期1Q	23,613,840 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. 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	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
(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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出を中心に弱さが見られるものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、米中通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国景気の下振れリスク、英国のEU離脱問題を含む海外経済の動向、消費税の増税、原油価格の上昇や金融市場の変動の影響に留意する必要がある等、先行きが不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、金融緩和政策による低金利等により堅調に推移しているものの、地価の上昇や土地取得競争の激化、建築費の高止まり等、楽観視できない状況にあります。

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、「ミハス三鷹台」（東京都武蔵野市）、「ミハス西小山」（東京都目黒区）2棟の引渡し、プレミアム賃貸マンション「エルファーロ本所吾妻橋」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1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22億43百万円（前年同四半期比61.9%増）、営業利益47百万円（前年同四半期比169.0%増）、経常利益29百万円（前年同四半期は経常損失18百万円）となりましたが、過年度の貸付金等債権に係る不適正な会計処理に係る特別調査費用として、1億35百万円を特別損失に計上したこと等により、親会社株主に帰属する四半期純損失は1億49百万円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失43百万円）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2棟、プレミアム賃貸マンション「EL FARO（エルファーロ）」シリーズを1棟売却、中古物件リニューアル再販事業1棟の引渡しを行いました。その結果、売上高は16億43百万円（前年同四半期比113.9%増）、セグメント利益は15百万円（前年同四半期比362.8%増）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5億42百万円（前年同四半期比1.0%減）、セグメント利益は81百万円（前年同四半期比102.7%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、仲介報酬等の発生はありません。なお、前年同四半期の不動産仲介事業における仲介報酬等は、売上高は3百万円、セグメント利益は2百万円であります。

[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53百万円（前年同四半期比2.6%増）、セグメント損失は2百万円（前年同四半期は0百万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7百万円（前年同四半期比55.7%減）、セグメント利益は6百万円（前年同四半期比55.5%減）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、6億71百万円減少し、108億49百万円となりました。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ4億0百万円減少し、69億29百万円となりました。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2百万円増加いたしました。物件売却等に伴う弁済によって短期借入金が4億49百万円減少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2億70百万円減少し、39億20百万円となり、自己資本比率におい

ては、前連結会計年度末より0.3ポイント減少し、36.0%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(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 (エルファアロ)』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。

当期(2020年7月期)の業績予想につきましては、売上高132億円(前連結会計年度比24.1%増)、営業利益5億90百万円(前連結会計年度比31.7%増)、経常利益4億10百万円(前連結会計年度比40.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益2億円(前連結会計年度比45.0%増)を見込んでおります。

また、特別調査委員会設置に係る調査費用及び過年度有価証券報告書等訂正に係る課徴金につきましては、当第1四半期連結累計期間において、特別損失として計上しておりますが、当該費用は2019年9月13日に公表いたしました2020年7月期の連結での通期業績予想に織り込み済であるため、業績予想の変更はございません。

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てまいります。

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。

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 (2019年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,684,961	1,516,168
売掛金	34,400	38,790
販売用不動産	3,254,500	3,855,892
仕掛販売用不動産	3,760,977	2,666,684
関係会社短期貸付金	1,550,000	1,550,000
その他	229,585	240,230
貸倒引当金	△1,276	△1,352
流動資産合計	10,513,149	9,866,412
固定資産		
有形固定資産	616,704	613,866
無形固定資産	1,434	1,235
投資その他の資産		
投資有価証券	40,962	39,784
長期貸付金	429,732	429,618
長期未収入金	422,000	421,850
繰延税金資産	94,297	82,455
その他	249,941	241,594
貸倒引当金	△847,000	△846,850
投資その他の資産合計	389,934	368,454
固定資産合計	1,008,073	983,556
資産合計	11,521,222	10,849,968

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	286,135	244,288
短期借入金	2,660,020	2,210,630
1年内返済予定の長期借入金	1,228,576	1,418,186
1年内償還予定の社債	36,000	36,000
リース債務	1,117	1,122
未払法人税等	10,028	7,008
賞与引当金	37,191	15,954
課徴金引当金	—	24,000
その他	461,339	566,238
流動負債合計	4,720,406	4,523,428
固定負債		
長期借入金	2,254,090	2,067,236
社債	94,000	86,000
リース債務	3,674	3,392
その他	258,686	249,827
固定負債合計	2,610,450	2,406,455
負債合計	7,330,857	6,929,884
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	2,959,739	2,692,076
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	4,174,875	3,907,212
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,288	3,110
その他の包括利益累計額合計	4,288	3,110
非支配株主持分	11,200	9,760
純資産合計	4,190,365	3,920,084
負債純資産合計	11,521,222	10,849,968

(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2018年8月1日 至2018年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年8月1日 至2019年10月31日)
売上高	1,385,279	2,243,269
売上原価	1,133,321	1,944,169
売上総利益	251,958	299,100
販売費及び一般管理費	234,119	251,112
営業利益	17,839	47,987
営業外収益		
受取利息	14,302	11,741
違約金収入	164	8,701
その他	1,118	1,302
営業外収益合計	15,584	21,745
営業外費用		
支払利息	34,826	32,965
支払手数料	17,042	7,103
その他	198	287
営業外費用合計	52,066	40,356
経常利益又は経常損失(△)	△18,643	29,376
特別損失		
課徴金引当金繰入額	-	24,000
特別調査費用	-	135,467
特別損失合計	-	159,467
税金等調整前四半期純損失(△)	△18,643	△130,091
法人税、住民税及び事業税	375	7,099
法人税等調整額	24,171	11,842
法人税等合計	24,547	18,941
四半期純損失(△)	△43,190	△149,033
非支配株主に帰属する四半期純利益	218	559
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△43,409	△149,593

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 2018年8月1日 至 2018年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年8月1日 至 2019年10月31日)
四半期純損失(△)	△43,190	△149,033
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,240	△1,177
その他の包括利益合計	△6,240	△1,177
四半期包括利益	△49,431	△150,211
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△49,649	△150,771
非支配株主に係る四半期包括利益	218	559

(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。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年8月1日 至 2018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せん。

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 2019年8月1日 至 2019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	1,643,388	542,119	—	50,676	2,236,184	7,084	2,243,269	—	2,243,269
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	3,005	3,005	—	3,005	△3,005	—
計	1,643,388	542,119	—	53,682	2,239,190	7,084	2,246,274	△3,005	2,243,269
セグメント利益又はセグメ ント損失(△)	15,683	81,463	—	△2,352	94,794	6,553	101,348	△53,360	47,987

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△53,360千円は、セグメント間取引消去△1,308千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△52,052千円であります。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せん。

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。