



2020年7月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年3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 2020年3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2四半期の連結業績(2019年8月1日～2020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	%
2020年7月期第2四半期	5,796	98.2	324		281		101	
2019年7月期第2四半期	2,923	53.8	3		78		90	

(注) 包括利益 2020年7月期第2四半期 100百万円 (%) 2019年7月期第2四半期 100百万円 (%)

	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2四半期	4.30	
2019年7月期第2四半期	3.84	

(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2四半期	10,036	4,170	41.5
2019年7月期	11,521	4,190	36.3

(参考) 自己資本 2020年7月期第2四半期 4,160百万円 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		0.00			
2020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. 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、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	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2Q	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2Q	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2Q	23,613,840 株	2019年7月期2Q	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。

○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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 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
(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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業業績や雇用・所得環境は緩やかに改善しながらも、消費税率の引き上げによる消費者マインド動向など楽観視できない状況が続いております。また、海外経済においても、米国の通商政策による貿易摩擦の動向や金融政策に対する懸念、ブレイグジットをはじめとした混迷のEU情勢、また新型コロナウイルスの感染拡大による世界経済全体への影響など、依然として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、日銀の金融緩和による低金利等により不動産投資家の投資姿勢は引き続き旺盛であり、その市場動向は堅調に推移しております。

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、「ミハス荻窪」（東京都杉並区）、「ミハス三軒茶屋Ⅱ」（東京都世田谷区）他1棟の引渡し、プレミアム賃貸マンション「エルファール練馬」（東京都練馬区）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57億96百万円（前年同四半期比98.2%増）、営業利益3億24百万円（前年同四半期は営業損失3百万円）、経常利益2億81百万円（前年同四半期は経常損失78百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益1億1百万円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失90百万円）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3棟、プレミアム賃貸マンション「EL FARO（エルファール）」シリーズを1棟売却、中古物件リニューアル再販事業において2件の引渡し、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46億27百万円（前年同四半期比172.4%増）、セグメント利益は2億59百万円（前年同四半期はセグメント損失27百万円）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、プロパティーマネージメント報酬等により、売上高は10億53百万円（前年同四半期比3.6%減）、セグメント利益は1億52百万円（前年同四半期比61.5%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、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3百万円であります。

[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1億12百万円（前年同四半期比0.6%増）、セグメント利益は0百万円（前年同四半期比93.0%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14百万円（前年同四半期比47.0%減）、セグメント利益は13百万円（前年同四半期比38.0%減）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、14億84百万円減少し、100億36百万円となりました。

(負債)

負債においては、前連結会計年度末に比べ14億65百万円減少し、58億65百万円となりました。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2億77百万円及び短期借入金が10億8百万円それぞれ減少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19百万円減少し、41億70百万円となり、また、自己資本比率においては、前連結会計年度末より5.2ポイント増加し、41.5%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、前連結会計年度末に比べ、3億8百万円減少し、13億8百万円となりました。

[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、仕入債務の減少により1億54百万円減少したものの、たな卸資産の減少により10億93百万円増加となり、11億17百万円の収入(前年同四半期連結累計期間は30億27百万円の支出)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、その他預金の預入による支出により3百万円減少したこと等により、2百万円の支出(前年同四半期連結累計期間は3億70百万円の収入)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、開発事業用地取得のための資金として長期借入金が17億25百万円増加したものの、物件売却等に伴い短期借入金が10億8百万円及び長期借入金が20億2百万円返済によって減少し、加えて配当金の支払により1億18百万円それぞれ減少したことにより、14億23百万円の支出(前年同四半期連結累計期間は21億32百万円の収入)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 (エルファエーロ)』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。

2020年7月期の連結で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、本日公表いたしました「2020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、2019年9月13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、新型コロナウイルスの感染拡大による当社グループの連結業績に与える影響は現時点では不明であります。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適時公表いたします。

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 (2019年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,684,961	1,378,628
売掛金	34,400	30,476
販売用不動産	3,254,500	1,780,740
仕掛販売用不動産	3,760,977	4,140,060
関係会社短期貸付金	1,550,000	1,550,000
その他	229,585	173,017
貸倒引当金	△1,276	△1,204
流動資産合計	10,513,149	9,051,718
固定資産		
有形固定資産	616,704	612,042
無形固定資産	1,434	1,036
投資その他の資産		
投資有価証券	40,962	39,266
長期貸付金	429,732	429,504
長期未収入金	422,000	421,700
繰延税金資産	94,297	86,201
その他	249,941	241,671
貸倒引当金	△847,000	△846,700
投資その他の資産合計	389,934	371,644
固定資産合計	1,008,073	984,723
資産合計	11,521,222	10,036,442

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	286,135	131,324
短期借入金	2,660,020	1,651,853
1年内返済予定の長期借入金	1,228,576	1,722,016
1年内償還予定の社債	36,000	36,000
リース債務	1,117	1,127
未払法人税等	10,028	11,271
賞与引当金	37,191	22,892
その他	461,339	477,617
流動負債合計	4,720,406	4,054,101
固定負債		
長期借入金	2,254,090	1,483,472
社債	94,000	76,000
リース債務	3,674	3,108
その他	258,686	248,810
固定負債合計	2,610,450	1,811,390
負債合計	7,330,857	5,865,492
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	2,943,122
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	4,174,875	4,158,258
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	2,592
その他の包括利益累計額合計	4,288	2,592
非支配株主持分	11,200	10,098
純資産合計	4,190,365	4,170,949
負債純資産合計	11,521,222	10,036,442

(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2018年8月1日 至2019年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年8月1日 至2020年1月31日)
売上高	2,923,774	5,796,302
売上原価	2,445,939	4,973,105
売上総利益	477,835	823,197
販売費及び一般管理費	481,523	498,922
営業利益又は営業損失(△)	△3,687	324,275
営業外収益		
受取利息	27,326	23,484
違約金収入	672	8,701
保険金収入	—	10,229
その他	2,016	2,077
営業外収益合計	30,014	44,492
営業外費用		
支払利息	73,645	63,685
支払手数料	30,641	23,012
その他	581	705
営業外費用合計	104,868	87,403
経常利益又は経常損失(△)	△78,541	281,364
特別損失		
課徴金	—	24,000
特別調査費用	—	135,466
特別損失合計	—	159,466
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(△)	△78,541	121,898
法人税、住民税及び事業税	5,070	11,451
法人税等調整額	6,950	8,096
法人税等合計	12,020	19,548
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△90,562	102,349
非支配株主に帰属する四半期純利益	130	897
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(△)	△90,693	101,452

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2018年8月1日 至2019年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年8月1日 至2020年1月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△90,562	102,349
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△10,399	△1,695
その他の包括利益合計	△10,399	△1,695
四半期包括利益	△100,962	100,653
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△101,092	99,756
非支配株主に係る四半期包括利益	130	897

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年8月1日 至2019年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年8月1日 至2020年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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(△)	△78,541	121,898
減価償却費	2,207	6,237
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△350	△372
受取利息及び受取配当金	△27,345	△23,506
支払利息及び社債利息	73,786	63,921
賞与引当金の増減額(△は減少)	△34,428	△14,299
売上債権の増減額(△は増加)	1,222	3,924
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,493,549	1,093,826
仕入債務の増減額(△は減少)	△12,634	△154,810
前受金の増減額(△は減少)	14,041	△15,620
預り金の増減額(△は減少)	△127,123	41,603
その他	△5,601	67,031
小計	△2,688,317	1,189,833
利息及び配当金の受取額	236	65
利息の支払額	△73,299	△62,064
法人税等の支払額	△268,604	△30,814
法人税等の還付額	2,326	20,500
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,027,659	1,117,521
投資活動によるキャッシュ・フロー		
その他預金等の預入による支出	△4,440	△3,860
その他預金等の払戻による収入	-	1,200
ゴルフ会員権の売却による収入	350	-
有形及び無形固定資産の取得による支出	△492	-
貸付金の回収による収入	375,223	225
出資による支出	-	△110
投資活動によるキャッシュ・フロー	370,639	△2,545
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,812,934	△1,008,166
リース債務の返済による支出	△544	△555
長期借入れによる収入	1,512,400	1,725,500
長期借入金の返済による支出	△991,508	△2,002,678
社債の償還による支出	△10,000	△18,000
配当金の支払額	△188,910	△118,069
非支配株主への配当金の支払額	△2,000	△2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,132,370	△1,423,969
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△524,648	△308,993
現金及び現金同等物の期首残高	1,575,969	1,617,535
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,051,321	1,308,541

(4) 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)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2018年8月1日 至 2019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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2019年8月1日 至 2020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	4,627,071	1,053,602	—	101,523	5,782,198	14,104	5,796,302	—	5,796,302
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	10,852	10,852	—	10,852	△10,852	—
計	4,627,071	1,053,602	—	112,375	5,793,050	14,104	5,807,155	△10,852	5,796,302
セグメント利益	259,530	152,751	—	385	412,667	13,580	426,247	△101,972	324,275

(注) 1. セグメント利益の調整額△101,972千円は、セグメント間取引消去△6,201千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△95,771千円であります。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。