



2020年7月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年6月12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
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員管理部長
 四半期報告書提出予定日 2020年6月12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
 (氏名) 梅木 隆宏
 (氏名) 安田 俊治
 TEL 03-5434-7653

(百万円未満切捨て)

1. 2020年7月期第3四半期の連結業績(2019年8月1日～2020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	%
2020年7月期第3四半期	8,506	34.4	483	158.9	417	565.4	223	715.6
2019年7月期第3四半期	6,326	45.1	186	92.6	62	97.4	27	98.6

(注) 包括利益 2020年7月期第3四半期 219百万円 (%) 2019年7月期第3四半期 14百万円 (99.3%)

	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
2020年7月期第3四半期	9.48	
2019年7月期第3四半期	1.16	

(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3四半期	9,806	4,289	43.6
2019年7月期	11,521	4,190	36.3

(参考) 自己資本 2020年7月期第3四半期 4,278百万円 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3Q	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3Q	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3Q	23,613,840 株	2019年7月期3Q	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業の設備投資や雇用環境等の改善が堅調に推移し、景気は総じて緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大等により、景気の先行きに対する不透明な度合いが急速に強まり、国内外の経済に与える影響が計り知れないものとなってまいりました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日本銀行や各国中央銀行による緊急金融緩和策により、十分な資金供給がされているものの、金融機関および投資家の慎重な姿勢が強まっており、その投資動向は注視すべき状況にあります。

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、「ミハス新大塚」（東京都文京区）、「ミハス新高円寺」（東京都杉並区）他1棟の引渡し、プレミアム賃貸マンション「エルファーロ赤塚」（東京都練馬区）他1棟の引渡しを完了いたしております。また、その他開発事業用地の売却など、都心近郊におきまして4件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85億6百万円（前年同四半期比34.4%増）、営業利益4億83百万円（前年同四半期比158.9%増）、経常利益4億17百万円（前年同四半期比565.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2億23百万円（前年同四半期比715.6%増）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3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2棟の引渡し、その他、中古物件リニューアル再販事業、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66億71百万円（前年同四半期比51.0%増）、セグメント利益は3億41百万円（前年同四半期比247.1%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16億11百万円（前年同四半期比4.1%減）、セグメント利益は2億57百万円（前年同四半期比48.1%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、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は、売上高は26百万円、セグメント利益は18百万円であります。

[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2億19百万円（前年同四半期比15.7%増）、セグメント利益は17百万円（前年同四半期比28.7%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22百万円（前年同四半期比45.8%減）、セグメント利益は21百万円（前年同四半期比37.3%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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17億14百万円減少し、98億6百万円となりました。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ18億13百万円減少し、55億16百万円となりました。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3億2百万円及び短期借入金15億37百万円それぞれ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99百万円増加し、42億89百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より7.4ポイント増加し、43.6%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。

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。

なお、当社グループは新型コロナウイルス感染症の拡大防止への取り組みとして、時差出勤、在宅勤務、リモートワークなどを積極的に活用し、役職員、お取引先関係者の皆様の健康に配慮した上で、営業活動を推進しております。

新型コロナウイルス感染症が当社グループの連結業績に与える影響は、今後の不動産市況含め、現時点では、見通しが困難でございますが、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3四半期連結会計期間 (2020年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,684,961	1,732,159
売掛金	34,400	84,375
販売用不動産	3,254,500	2,980,031
仕掛販売用不動産	3,760,977	2,262,182
関係会社短期貸付金	1,550,000	1,550,000
その他	229,585	227,292
貸倒引当金	△1,276	△3,662
流動資産合計	10,513,149	8,832,379
固定資産		
有形固定資産	616,704	609,267
無形固定資産	1,434	838
投資その他の資産		
投資有価証券	40,962	34,641
長期貸付金	429,732	429,390
長期未収入金	422,000	421,550
繰延税金資産	94,297	84,180
その他	249,941	240,876
貸倒引当金	△847,000	△846,550
投資その他の資産合計	389,934	364,089
固定資産合計	1,008,073	974,194
資産合計	11,521,222	9,806,574

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	286,135	184,755
短期借入金	2,660,020	1,122,853
1年内返済予定の長期借入金	1,228,576	1,350,199
1年内償還予定の社債	36,000	36,000
リース債務	1,117	1,132
未払法人税等	10,028	11,369
賞与引当金	37,191	14,696
その他	461,339	652,682
流動負債合計	4,720,406	3,373,689
固定負債		
長期借入金	2,254,090	1,830,073
社債	94,000	68,000
リース債務	3,674	2,822
その他	258,686	242,316
固定負債合計	2,610,450	2,143,213
負債合計	7,330,857	5,516,903
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	3,065,486
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	4,174,875	4,280,622
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	△2,032
その他の包括利益累計額合計	4,288	△2,032
非支配株主持分	11,200	11,080
純資産合計	4,190,365	4,289,671
負債純資産合計	11,521,222	9,806,574

(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2018年8月1日 至2019年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年8月1日 至2020年4月30日)
売上高	6,326,736	8,506,049
売上原価	5,383,609	7,279,200
売上総利益	943,126	1,226,848
販売費及び一般管理費	756,275	743,008
営業利益	186,850	483,839
営業外収益		
受取利息	38,743	34,979
違約金収入	11,653	8,701
保険金収入	-	10,229
その他	2,930	4,799
営業外収益合計	53,326	58,710
営業外費用		
支払利息	115,927	90,558
支払手数料	57,140	33,850
その他	4,425	1,039
営業外費用合計	177,493	125,448
経常利益	62,684	417,101
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	62,684	257,635
法人税、住民税及び事業税	12,314	21,833
法人税等調整額	22,271	10,117
法人税等合計	34,586	31,951
四半期純利益	28,097	225,683
非支配株主に帰属する四半期純利益	657	1,879
親会社株主に帰属する四半期純利益	27,440	223,804

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2018年8月1日 至2019年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年8月1日 至2020年4月30日)
四半期純利益	28,097	225,683
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△13,327	△6,320
その他の包括利益合計	△13,327	△6,320
四半期包括利益	14,769	219,362
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	14,112	217,483
非支配株主に係る四半期包括利益	657	1,879

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2019年8月1日 至 2020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	6,671,610	1,611,661	—	199,984	8,483,256	22,792	8,506,049	—	8,506,049
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	19,704	19,704	—	19,704	△19,704	—
計	6,671,610	1,611,661	—	219,688	8,502,960	22,792	8,525,753	△19,704	8,506,049
セグメント利益	341,433	257,376	—	17,404	616,214	21,963	638,178	△154,338	483,839

(注) 1. セグメント利益の調整額△154,338千円は、セグメント間取引消去△7,667千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△146,670千円であります。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。