



## 2021年7月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年12月15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) 代表取締役会長 (氏名) 矢吹 満  
 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12月15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. 2021年7月期第1四半期の連結業績(2020年8月1日～2020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              | % |
| 2021年7月期第1四半期 | 1,776 | 20.8 | 102  | 112.9 | 87   | 199.1 | 66               |   |
| 2020年7月期第1四半期 | 2,243 | 61.9 | 47   | 169.0 | 29   |       | 149              |   |

(注) 包括利益 2021年7月期第1四半期 68百万円 ( %) 2020年7月期第1四半期 150百万円 ( %)

|               | 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                |
| 2021年7月期第1四半期 | 2.84        |                    |
| 2020年7月期第1四半期 | 6.33        |                    |

#### (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   | %      |
| 2021年7月期第1四半期 | 10,652 | 4,320 | 40.5   |
| 2020年7月期      | 11,448 | 4,372 | 38.1   |

(参考) 自己資本 2021年7月期第1四半期 4,310百万円 2020年7月期 4,361百万円

### 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  |
| 2020年7月期     |        | 0.00   |        | 5.00 | 5.00 |
| 2021年7月期     |        |        |        |      |      |
| 2021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. 2021年7月期の連結業績予想(2020年8月1日～2021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) | 4,400  | 24.1 | 230  | 29.1 | 230  | 18.3 | 180             | 77.4 | 7.62       |
| 通期        | 10,600 | 7.0  | 590  | 6.9  | 500  | 12.4 | 320             | 45.8 | 13.55      |

(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) | 2021年7月期1Q | 24,661,000 株 | 2020年7月期   | 24,661,000 株 |
| 期末自己株式数           | 2021年7月期1Q | 1,047,160 株  | 2020年7月期   | 1,047,160 株  |
| 期中平均株式数(四半期累計)    | 2021年7月期1Q | 23,613,840 株 | 2020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               | 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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大の影響により、景気が急速に悪化しておりましたが、緊急事態宣言の解除後は各種活動の制限も徐々に解除されており、経済活動が段階的に再開されたことにより、足下では回復の兆しも見られております。

当社グループが属する不動産業界においては、政府による住宅取得支援制度や低金利環境により、引き続き、消費者の購買意欲は堅調に推移しているものの、新型コロナウイルス感染症の感染再拡大への懸念や、依然として、土地価格及び建設工事費等の原価高騰による不動産価格の高額化等、引き続き注意を要する状況であります。

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、緊急事態宣言時の販売活動の停滞、縮小が影響し、前連結会計年度よりずれ込んだ販売予定案件などを含め、主要ブランド『MIJAS（ミハス）』事業の販売活動に注力した結果、「ミハス西新宿」（東京都新宿区）、「ミハス浜田山」（東京都杉並区）、「ミハス目白」（東京都豊島区）等5棟（前年同四半期では3棟）の引渡しを完了いたしております。

不動産賃貸事業においては、既存オーナー様向けに定期開催しておりました各種セミナーはやむなく中止しておりますが、非対面によるコミュニケーション活動、CSアンケートを実施するなど、既存オーナー様との継続的な情報共有・情報交換を図っております。また、主要ブランドである『MIJAS（ミハス）』『EL FARO（エルファアロ）』シリーズにつきましては、商品創りから管理まで当社グループにて一貫した「ワンストップサービス」をご提供することにより、高品質、高稼働率の維持に努め、収益性の高い投資用不動産商品として高評価を得ており、投資用不動産シリーズのリピーター購入に繋がるなど、グループ内の相乗効果を発揮しております。

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うことで、収益拡大に努めております。

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2棟の設計・施工、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獲得に努めました。

以上の結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間における売上高は、前連結会計年度よりずれ込んだ販売案件を含む投資用不動産開発事業は、いずれも安定した利益率・利益額を確保できたことなどにより、売上高は17億76百万円（前年同四半期比20.8%減）、営業利益1億2百万円（前年同四半期比112.9%増）、経常利益87百万円（前年同四半期比199.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益66百万円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失1億49百万円）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5棟の引渡しを行いました。その結果、売上高は12億3百万円（前年同四半期比26.8%減）、セグメント利益は54百万円（前年同四半期比247.0%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、プロパティーマネジメント報酬等により、売上高は5億27百万円（前年同四半期比2.6%減）、セグメント利益は92百万円（前年同四半期比13.8%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、不動産媒介報酬により、売上高は0百万円、セグメント利益は0百万円となりました。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の発生はありません。

#### [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43百万円（前年同四半期比18.1%減）、セグメント利益は1百万円（前年同四半期は2百万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5百万円（前年同四半期比17.0%減）、セグメント利益は5百万円（前年同四半期比13.5%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、7億95百万円減少し、106億52百万円となりました。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ7億43百万円減少し、63億31百万円となりました。これは、物件売却等に伴う弁済によって長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）が3億24百万円、短期借入金4億29百万円いずれも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52百万円減少し、43億20百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より2.4ポイント増加し、40.5%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（2020年7月期9棟供給済）、プレミアム賃貸マンション『EL FARO（エルファーロ）』事業（2020年7月期5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。

当期（2021年7月期）の業績予想につきましては、売上高106億円（前連結会計年度比7.0%増）、営業利益5億90百万円（前連結会計年度比6.9%増）、経常利益5億円（前連結会計年度比12.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3億20百万円（前連結会計年度比45.8%増）を見込んでおります。

当社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。

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<br>(2020年7月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2020年10月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>資産の部</b> |                         |                               |
| 流動資産        |                         |                               |
| 現金及び預金      | 2,344,133               | 1,444,607                     |
| 売掛金         | 30,776                  | 32,152                        |
| 販売用不動産      | 3,476,655               | 3,697,405                     |
| 仕掛販売用不動産    | 2,932,945               | 2,760,268                     |
| 短期貸付金       | 1,550,000               | 1,550,000                     |
| その他         | 78,642                  | 127,269                       |
| 貸倒引当金       | △833                    | △1,073                        |
| 流動資産合計      | 10,412,321              | 9,610,630                     |
| 固定資産        |                         |                               |
| 有形固定資産      | 608,911                 | 605,866                       |
| 無形固定資産      | 639                     | 440                           |
| 投資その他の資産    |                         |                               |
| 投資有価証券      | 35,007                  | 35,529                        |
| 長期貸付金       | 429,276                 | 429,161                       |
| 長期未収入金      | 421,400                 | 421,250                       |
| 繰延税金資産      | 146,357                 | 132,395                       |
| その他         | 240,844                 | 263,372                       |
| 貸倒引当金       | △846,400                | △846,250                      |
| 投資その他の資産合計  | 426,485                 | 435,458                       |
| 固定資産合計      | 1,036,035               | 1,041,765                     |
| 資産合計        | 11,448,357              | 10,652,395                    |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(2020年7月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2020年10月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                         |                               |
| 流動負債          |                         |                               |
| 買掛金           | 127,076                 | 135,531                       |
| 短期借入金         | 1,596,507               | 1,167,466                     |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,569,968               | 1,927,174                     |
| 1年内償還予定の社債    | 36,000                  | 36,000                        |
| リース債務         | 1,713                   | 1,724                         |
| 未払法人税等        | 18,021                  | 6,275                         |
| 賞与引当金         | 45,805                  | 14,450                        |
| その他           | 685,790                 | 740,729                       |
| 流動負債合計        | 4,080,883               | 4,029,352                     |
| 固定負債          |                         |                               |
| 長期借入金         | 2,694,981               | 2,013,043                     |
| 社債            | 58,000                  | 50,000                        |
| リース債務         | 4,932                   | 4,497                         |
| その他           | 236,574                 | 234,532                       |
| 固定負債合計        | 2,994,488               | 2,302,073                     |
| 負債合計          | 7,075,372               | 6,331,426                     |
| <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         | 3,147,668               | 3,096,588                     |
| 自己株式          | △380,474                | △380,474                      |
| 株主資本合計        | 4,362,804               | 4,311,724                     |
| その他の包括利益累計額   |                         |                               |
| その他有価証券評価差額金  | △1,666                  | △1,144                        |
| その他の包括利益累計額合計 | △1,666                  | △1,144                        |
| 非支配株主持分       | 11,847                  | 10,389                        |
| 純資産合計         | 4,372,984               | 4,320,968                     |
| 負債純資産合計       | 11,448,357              | 10,652,395                    |

(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<br>(自2019年8月1日<br>至2019年10月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自2020年8月1日<br>至2020年10月31日) |
|---------------------------------------|--|--|
| 売上高                                   | 2,243,269                                    | 1,776,160                                    |
| 売上原価                                  | 1,944,169                                    | 1,412,240                                    |
| 売上総利益                                 | 299,100                                      | 363,919                                      |
| 販売費及び一般管理費                            | 251,112                                      | 261,770                                      |
| 営業利益                                  | 47,987                                       | 102,149                                      |
| 営業外収益                                 |  |  |
| 受取利息                                  | 11,741                                       | 11,744                                       |
| 違約金収入                                 | 8,701  | 215  |
| 求償金受入                                 | 150  | 5,150  |
| 受取給付金                                 | -  | 5,349  |
| その他                                   | 1,152  | 726  |
| 営業外収益合計                               | 21,745                                       | 23,185                                       |
| 営業外費用                                 |  |  |
| 支払利息                                  | 32,965                                       | 32,372                                       |
| 支払手数料                                 | 7,103  | 3,090  |
| その他                                   | 287  | 2,012  |
| 営業外費用合計                               | 40,356                                       | 37,475                                       |
| 経常利益                                  | 29,376                                       | 87,859                                       |
| 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利益又は税金等調整前四半期純損失(△)         | △130,091                                     | 87,859                                       |
| 法人税、住民税及び事業税                          | 7,099  | 6,365  |
| 法人税等調整額                               | 11,842                                       | 13,961                                       |
| 法人税等合計                                | 18,941                                       | 20,327                                       |
| 四半期純利益又は四半期純損失(△)                     | △149,033                                     | 67,531                                       |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益                      | 559  | 542  |
| 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(△) | △149,593                                     | 66,989                                       |

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<br>(自 2019年8月1日<br>至 2019年10月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2020年8月1日<br>至 2020年10月31日) |
|-------------------|--|--|
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | △149,033                                       | 67,531   |
| その他の包括利益          |  |  |
| その他有価証券評価差額金      | △1,177   | 521  |
| その他の包括利益合計        | △1,177   | 521  |
| 四半期包括利益           | △150,211                                       | 68,053   |
| (内訳)              |  |  |
| 親会社株主に係る四半期包括利益   | △150,771                                       | 67,510   |
| 非支配株主に係る四半期包括利益   | 559  | 542  |

(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 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<br>(注3) | 合計        | 調整額<br>(注1) | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注2) |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|--------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------------------------------|
|                         | 不動産分譲<br>事業 | 不動産賃貸<br>事業 | 不動産仲介<br>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<br>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<br>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 2020年8月1日 至 2020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<br>(注3) | 合計        | 調整額<br>(注1) | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注2) |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|--------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------------------------------|
|                       | 不動産分譲<br>事業 | 不動産賃貸<br>事業 | 不動産仲介<br>事業 | 請負事業   | 計         |             |           |             |                               |
| 売上高                   |             |             |             |        |           |             |           |             |                               |
| 外部顧客に対する売上高           | 1,203,222   | 527,836     | 952         | 38,266 | 1,770,277 | 5,882       | 1,776,160 | —           | 1,776,160                     |
| セグメント間の内部売上<br>高又は振替高 | —           | —           | —           | 5,675  | 5,675     | —           | 5,675     | △5,675      | —                             |
| 計                     | 1,203,222   | 527,836     | 952         | 43,941 | 1,775,953 | 5,882       | 1,781,835 | △5,675      | 1,776,160                     |
| セグメント利益               | 54,421      | 92,682      | 892         | 1,964  | 149,961   | 5,671       | 155,632   | △53,482     | 102,149                       |

- (注) 1. セグメント利益の調整額△53,482千円は、セグメント間取引消去△5,160千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△48,322千円であります。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に関する情報  
該当事項はありません。