



## 2021年7月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年3月17日

上場会社名 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  
 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 2021年3月17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) 矢吹 満  
 (氏名) 安田 俊治  
 TEL 03-5434-7653

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年7月期第2四半期の連結業績(2020年8月1日～2021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	%
2021年7月期第2四半期	3,131	46.0	172	46.8	177	36.9	150	48.2
2020年7月期第2四半期	5,796	98.2	324		281		101	

(注) 包括利益 2021年7月期第2四半期 154百万円 (53.6%) 2020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
2021年7月期第2四半期	6.37	
2020年7月期第2四半期	4.30	

#### (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2四半期	11,014	4,407	39.9
2020年7月期	11,448	4,372	38.1

(参考) 自己資本 2021年7月期第2四半期 4,396百万円 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		0.00			
2021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. 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、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	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2Q	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2Q	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2Q	23,613,840 株	2020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	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	10

## 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、新型コロナウイルス感染症の影響により急速に悪化し、緊急事態宣言の解除後は持ち直しの動きが見られたものの、再び都市部を中心に緊急事態宣言が発令される事態となったことから、先行き不透明な状況となりました。

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、緊急事態宣言の再発令などにより、当初計画において当第2四半期会計期間に予定していた販売案件が、第3四半期以降に繰り下げての販売となったことなどの影響により、当第2四半期連結会計期間におきまして、「ミハス千川Ⅱ」（東京都板橋区）、「ミハス中野富士見町」（東京都杉並区）2棟の引渡し、プレミアム賃貸マンション「エルファーロ松陰神社前」（東京都世田谷区）1棟の引渡しとなりました。

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（エルファーロ）』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）』『EL FARO（エルファーロ）』シリーズ4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、当第2四半期連結累計期間における売上高は、第2四半期までの販売予定案件が第3四半期以降に繰り下げての販売となった影響によって、31億31百万円（前年同四半期比46.0%減）、営業利益1億72百万円（前年同四半期比46.8%減）、経常利益1億77百万円（前年同四半期比36.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1億50百万円（前年同四半期比48.2%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1棟の引渡しを行いました。その結果、売上高は19億56百万円（前年同四半期比57.7%減）、セグメント利益は83百万円（前年同四半期比68.0%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、プロパティーマネージメント報酬等により、売上高は10億48百万円（前年同四半期比0.5%減）、セグメント利益は1億79百万円（前年同四半期比17.8%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1億17百万円（前年同四半期比4.4%増）、セグメント利益は1百万円（前年同四半期比167.2%増）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13百万円（前年同四半期比1.0%減）、セグメント利益は13百万円（前年同四半期比0.4%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、4億33百万円減少し、110億14百万円となりました。

(負債)

負債においては、前連結会計年度末に比べ4億68百万円減少し、66億7百万円となりました。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2億1百万円増加したものの、物件売却等に伴う弁済によって短期借入金が9億95百万円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34百万円増加し、44億7百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より1.8ポイント増加し、39.9%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8億91百万円減少し、13億85百万円となりました。

[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、たな卸資産の増加により1億17百万円減少したものの税金等調整前四半期純利益により1億77百万円増加となり、1百万円の収入(前年同四半期連結累計期間は11億17百万円の収入)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、その他預金の払戻による収入により41百万円増加したこと等により、39百万円の収入（前年同四半期連結累計期間は2百万円の支出）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11億14百万円増加したものの、物件売却等に伴い短期借入金が9億95百万円及び長期借入金が9億12百万円返済によって減少、また、配当金の支払により1億18百万円それぞれ減少し、9億32百万円の支出（前年同四半期連結累計期間は14億23百万円の支出）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。

また、本日公表いたしました「2021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、2020年9月14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、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 (2020年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,344,133	1,413,899
売掛金	30,776	40,455
販売用不動産	3,476,655	3,647,686
仕掛販売用不動産	2,932,945	2,880,613
短期貸付金	1,550,000	1,550,000
その他	78,642	458,250
貸倒引当金	△833	△1,342
流動資産合計	10,412,321	9,989,562
固定資産		
有形固定資産	608,911	602,822
無形固定資産	639	285
投資その他の資産		
投資有価証券	35,007	38,083
長期貸付金	429,276	429,046
長期未収入金	421,400	410,420
繰延税金資産	146,357	136,842
その他	240,844	243,036
貸倒引当金	△846,400	△835,420
投資その他の資産合計	426,485	422,008
固定資産合計	1,036,035	1,025,116
資産合計	11,448,357	11,014,678

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	127,076	184,386
短期借入金	1,596,507	601,400
1年内返済予定の長期借入金	1,569,968	1,660,821
1年内償還予定の社債	36,000	36,000
リース債務	1,713	1,736
未払法人税等	18,021	15,801
賞与引当金	45,805	20,567
その他	685,790	1,023,582
流動負債合計	4,080,883	3,544,295
固定負債		
長期借入金	2,694,981	2,805,830
社債	58,000	40,000
リース債務	4,932	4,059
その他	236,574	212,988
固定負債合計	2,994,488	3,062,879
負債合計	7,075,372	6,607,174
<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	3,179,988
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	4,362,804	4,395,124
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	1,409
その他の包括利益累計額合計	△1,666	1,409
非支配株主持分	11,847	10,969
純資産合計	4,372,984	4,407,504
負債純資産合計	11,448,357	11,014,678

(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2019年8月1日 至2020年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2020年8月1日 至2021年1月31日)
売上高	5,796,302	3,131,640
売上原価	4,973,105	2,466,624
売上総利益	823,197	665,016
販売費及び一般管理費	498,922	492,358
営業利益	324,275	172,657
営業外収益		
受取利息	23,484	23,485
違約金収入	8,701	328
求償金受入	304	41,800
保険金収入	10,229	-
その他	1,773	19,084
営業外収益合計	44,492	84,697
営業外費用		
支払利息	63,685	63,564
支払手数料	23,012	13,983
その他	705	2,347
営業外費用合計	87,403	79,896
経常利益	281,364	177,458
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	121,898	177,458
法人税、住民税及び事業税	11,451	16,432
法人税等調整額	8,096	9,514
法人税等合計	19,548	25,946
四半期純利益	102,349	151,512
非支配株主に帰属する四半期純利益	897	1,122
親会社株主に帰属する四半期純利益	101,452	150,389

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 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)
四半期純利益	102,349	151,512
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,695	3,075
その他の包括利益合計	△1,695	3,075
四半期包括利益	100,653	154,588
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	99,756	153,465
非支配株主に係る四半期包括利益	897	1,122

(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 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	121,898	177,458
減価償却費	6,237	6,443
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△372	△10,470
受取利息及び受取配当金	△23,506	△23,507
支払利息及び社債利息	63,921	63,730
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△14,299	△25,238
売上債権の増減額 (△は増加)	3,924	△9,678
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,093,826	△117,252
仕入債務の増減額 (△は減少)	△154,810	57,309
前受金の増減額 (△は減少)	△15,620	460,032
預り金の増減額 (△は減少)	41,603	△113,001
その他	67,031	△403,787
小計	1,189,833	62,039
利息及び配当金の受取額	65	15,608
利息の支払額	△62,064	△57,055
法人税等の支払額	△30,814	△39,132
法人税等の還付額	20,500	20,502
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,117,521	1,963
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
その他預金等の預入による支出	△3,860	△2,330
その他預金等の払戻による収入	1,200	41,206
貸付金の回収による収入	225	227
出資による支出	△110	△100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,545	39,004
<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)	△1,008,166	△995,107
リース債務の返済による支出	△555	△850
長期借入れによる収入	1,725,500	1,114,665
長期借入金の返済による支出	△2,002,678	△912,963
社債の償還による支出	△18,000	△18,000
配当金の支払額	△118,069	△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	△1,423,969	△932,325
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△308,993	△891,357
現金及び現金同等物の期首残高	1,617,535	2,277,337
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,308,541	1,385,979

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2020年8月1日 至 2021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	1,956,260	1,048,863	952	111,600	3,117,677	13,963	3,131,640	—	3,131,640
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	5,774	5,774	—	5,774	△5,774	—
計	1,956,260	1,048,863	952	117,374	3,123,451	13,963	3,137,414	△5,774	3,131,640
セグメント利益	83,141	179,901	881	1,029	264,954	13,521	278,475	△105,817	172,657

(注) 1. セグメント利益の調整額△105,817千円は、セグメント間取引消去△3,910千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△101,907千円であります。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。