



2021年7月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年6月14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 2021年6月14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3四半期の連結業績(2020年8月1日～2021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	%
2021年7月期第3四半期	7,082	16.7	678	40.1	687	64.9	644	188.0
2020年7月期第3四半期	8,506	34.4	483	158.9	417	565.4	223	715.6

(注) 包括利益 2021年7月期第3四半期 649百万円 (196.0%) 2020年7月期第3四半期 219百万円 (%)

	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3四半期	27.29	
2020年7月期第3四半期	9.48	

(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3四半期	11,701	4,902	41.8
2020年7月期	11,448	4,372	38.1

(参考) 自己資本 2021年7月期第3四半期 4,890百万円 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3Q	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3Q	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3Q	23,613,840 株	2020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、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、当初計画において第2四半期会計期間に予定していた販売案件が、当第3四半期に繰り下げて販売となったことなどにより、当第3四半期連結会計期間におきまして、「ミハス初台」（東京都渋谷区）、「ミハス池袋」（東京都豊島区）他6棟の引渡し、プレミアム賃貸マンション「エルファール氷川台」（東京都練馬区）1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引渡しをいたしております。

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（エルファール）』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（エルファール）』シリーズ5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3四半期連結累計期間における売上高は70億82百万円（前年同四半期比16.7%減）、営業利益6億78百万円（前年同四半期比40.1%増）、経常利益6億87百万円（前年同四半期比64.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益6億44百万円（前年同四半期比188.0%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8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1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52億67百万円（前年同四半期比21.0%減）、セグメント利益は4億93百万円（前年同四半期比44.6%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16億12百万円（前年同四半期比0.0%増）、セグメント利益は2億92百万円（前年同四半期比13.7%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、不動産媒介報酬により、売上高は5百万円、セグメント利益は4百万円となりました。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1億88百万円（前年同四半期比14.2%減）、セグメント利益は3百万円（前年同四半期比79.1%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3.2%減）、セグメント利益は21百万円（前年同四半期比3.1%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2億53百万円増加し、117億1百万円となりました。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ2億75百万円減少し、67億99百万円となりました。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8億53百万円増加しましたが、物件売却等に伴う返済によって短期借入金が10億4百万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5億29百万円増加し、49億2百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より3.7ポイント増加し、41.8%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。

当第3四半期連結累計期間の経営成績は、利益面で通期連結業績予想値を超えて進捗していますが、これは、主に当社の主力事業の賃貸アパートメントブランド『MIJAS（ミハス）』事業、プレミアム賃貸マンション『EL FARO（エルファーロ）』事業が順調に進捗していることに加えて、その他に中古リニューアル再販事業、開発事業用地の売却が利益増に貢献したことによるものです。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響、政府補助金の採択動向等、先行きが不透明な状況であり、販売予測も同様であることから、予想を据え置きとさせていただきます。今後の情勢を鑑み修正が必要な場合には速やかに開示します。

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。

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3四半期連結会計期間 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,344,133	2,885,703
売掛金	30,776	42,094
販売用不動産	3,476,655	2,276,520
仕掛販売用不動産	2,932,945	3,830,311
短期貸付金	1,550,000	1,550,000
その他	78,642	100,557
貸倒引当金	△833	△1,166
流動資産合計	10,412,321	10,684,020
固定資産		
有形固定資産	608,911	600,721
無形固定資産	639	218
投資その他の資産		
投資有価証券	35,007	37,808
長期貸付金	429,276	428,931
長期未収入金	421,400	407,930
繰延税金資産	146,357	132,580
その他	240,844	242,684
貸倒引当金	△846,400	△832,930
投資その他の資産合計	426,485	417,004
固定資産合計	1,036,035	1,017,944
資産合計	11,448,357	11,701,965

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	127,076	126,844
短期借入金	1,596,507	592,000
1年内返済予定の長期借入金	1,569,968	1,636,098
1年内償還予定の社債	36,000	36,000
リース債務	1,713	1,747
未払法人税等	18,021	14,479
賞与引当金	45,805	9,618
その他	685,790	639,658
流動負債合計	4,080,883	3,056,447
固定負債		
長期借入金	2,694,981	3,481,928
社債	58,000	32,000
リース債務	4,932	3,617
その他	236,574	225,793
固定負債合計	2,994,488	3,743,338
負債合計	7,075,372	6,799,786
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	3,147,668	3,674,066
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	4,362,804	4,889,202
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	1,134
その他の包括利益累計額合計	△1,666	1,134
非支配株主持分	11,847	11,842
純資産合計	4,372,984	4,902,179
負債純資産合計	11,448,357	11,701,965

(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2019年8月1日 至2020年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2020年8月1日 至2021年4月30日)
売上高	8,506,049	7,082,403
売上原価	7,279,200	5,678,775
売上総利益	1,226,848	1,403,627
販売費及び一般管理費	743,008	725,623
営業利益	483,839	678,003
営業外収益		
受取利息	34,979	34,956
違約金収入	8,701	8,033
保険金収入	10,229	84
求償金受入	2,454	78,167
その他	2,345	21,973
営業外収益合計	58,710	143,214
営業外費用		
支払利息	90,558	93,253
支払手数料	33,850	34,971
その他	1,039	5,032
営業外費用合計	125,448	133,257
経常利益	417,101	687,960
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	257,635	687,960
法人税、住民税及び事業税	21,833	27,722
法人税等調整額	10,117	13,776
法人税等合計	31,951	41,498
四半期純利益	225,683	646,462
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,879	1,995
親会社株主に帰属する四半期純利益	223,804	644,467

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 2019年8月1日 至 2020年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年8月1日 至 2021年4月30日)
四半期純利益	225,683	646,462
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,320	2,800
その他の包括利益合計	△6,320	2,800
四半期包括利益	219,362	649,263
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	217,483	647,268
非支配株主に係る四半期包括利益	1,879	1,995

(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 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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2020年8月1日 至 2021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	5,267,359	1,612,336	5,032	175,622	7,060,351	22,052	7,082,403	—	7,082,403
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	12,872	12,872	—	12,872	△12,872	—
計	5,267,359	1,612,336	5,032	188,495	7,073,224	22,052	7,095,276	△12,872	7,082,403
セグメント利益	493,647	292,634	4,877	3,635	794,795	21,290	816,085	△138,081	678,003

(注) 1. セグメント利益の調整額 △138,081千円は、セグメント間取引消去 △632千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△137,449千円であります。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。