



2022年7月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021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>

上場取引所 東

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) 管理部長 (氏名) 岩崎 綾子

TEL 03-5434-7653

四半期報告書提出予定日 2021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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年7月期第1四半期の連結業績(2021年8月1日～2021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	%
2022年7月期第1四半期	1,682	5.3	116	14.2	89	1.3	54	18.6
2021年7月期第1四半期	1,776	20.8	102	112.9	87	199.1	66	

(注) 包括利益 2022年7月期第1四半期 55百万円 (19.1%) 2021年7月期第1四半期 68百万円 (%)

	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
2022年7月期第1四半期	2.31	
2021年7月期第1四半期	2.84	

(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	%
2022年7月期第1四半期	11,642	4,949	42.4
2021年7月期	11,607	5,085	43.7

(参考) 自己資本 2022年7月期第1四半期 4,937百万円 2021年7月期 5,071百万円

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
2021年7月期		0.00		8.00	8.00
2022年7月期					
2022年7月期(予想)		0.00		8.00	8.00

(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. 2022年7月期の連結業績予想(2021年8月1日～2022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)	2,900	7.4	20		110		180		7.62
通期	12,300	20.8	820	16.6	620	35.5	380	54.0	16.09

(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 : 有
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)	2022年7月期1Q	24,661,000 株	2021年7月期	24,661,000 株
期末自己株式数	2022年7月期1Q	1,047,160 株	2021年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数(四半期累計)	2022年7月期1Q	23,613,840 株	2021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など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
(会計方針の変更)	7
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	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影響から引き続き厳しい状態が続くものの、緩やかながら回復基調にあります。しかしながら、ワクチン接種が進む一方で変異株の出現等による感染の再拡大など、経済活動の本格的再開に向けては足踏みの状況が続いており、外部環境の変化には引き続き十分留意する必要があります。

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、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、立地を厳選し、仕入れコストを低減することによる市況変動リスクへの耐性強化を図りながら物件調達力の強化を推進しております。また主要ブランド『MIJAS（ミハス）』『EL FARO（エルファーロ）』事業の販売活動においては、「ミハス田園調布南」（東京都大田区）、「ミハス上野毛」（東京都世田谷区）、「エルファーロ多摩川」（東京都大田区）3棟（前年同四半期では5棟）の引渡し、その他、開発事業用地1物件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するなど、対面での接点を持ちづらい環境にありますが、非対面によるコミュニケーション活動、CS活動に積極的に取り組み、多様化するお客様のニーズを先取りしたサービスの提供・提案を行うことで、お客様満足度の向上、お客様との信頼関係の維持・向上に努めております。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）』シリーズ2棟、『EL FARO（エルファーロ）』シリーズ2棟の設計・施工（施工中を含む）、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16億82百万円（前年同四半期比5.3%減）、営業利益1億16百万円（前年同四半期比14.2%増）、経常利益89百万円（前年同四半期比1.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益54百万円（前年同四半期比18.6%減）となりました。

なお、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。詳細については、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご参照ください。

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2棟、賃貸マンション事業『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10億87百万円（前年同四半期比9.7%減）、セグメント利益は91百万円（前年同四半期比68.4%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5億1百万円（前年同四半期比4.9%減）、セグメント利益は60百万円（前年同四半期比34.5%減）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11百万円、（前年同四半期比1,133.6%増）、セグメント利益は10百万円（前年同四半期比1,036.3%増）となりました。

[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74百万円（前年同四半期比70.7%増）、セグメント損失は2百万円（前年同四半期は1百万円のセグメント利益）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7百万円（前年同四半期比31.1%増）、セグメント利益は7百万円（前年同四半期比27.3%増）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、35百万円増加し、116億42百万円となりました。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ1億71百万円増加し、66億93百万円となりました。これは、物件売却等に伴う弁済によって短期借入金が2億55百万円減少したものの、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3億30百万円増加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1億35百万円減少し、49億49百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より1.3ポイント減少し、42.4%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（2021年7月期18棟供給済）、賃貸マンション『EL FARO（エルファーロ）』事業（2021年7月期3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、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（2022年7月期）の業績予想につきましては、売上高123億円（前連結会計年度比20.8%増）、営業利益8億20百万円（前連結会計年度比16.6%減）、経常利益6億20百万円（前連結会計年度比35.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益3億80百万円（前連結会計年度比54.0%減）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 (2021年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,404,314	2,692,494
売掛金	31,669	—
売掛金及び契約資産	—	30,314
販売用不動産	1,730,826	2,178,748
仕掛販売用不動産	3,969,645	4,195,601
短期貸付金	1,450,000	1,450,000
その他	100,147	197,353
貸倒引当金	△188	△230
流動資産合計	10,686,414	10,744,281
固定資産		
有形固定資産	597,976	595,020
無形固定資産	160	123
投資その他の資産		
投資有価証券	36,900	37,150
長期貸付金	428,815	428,699
長期未収入金	405,440	402,950
繰延税金資産	40,438	15,513
その他	241,309	246,792
貸倒引当金	△830,440	△827,950
投資その他の資産合計	322,463	303,156
固定資産合計	920,600	898,300
資産合計	11,607,015	11,642,581

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	105,544	157,802
短期借入金	487,500	231,900
1年内返済予定の長期借入金	1,012,839	2,119,977
1年内償還予定の社債	26,000	26,000
リース債務	1,759	1,771
未払法人税等	14,848	9,223
賞与引当金	70,552	12,299
その他	527,818	641,966
流動負債合計	2,246,863	3,200,940
固定負債		
長期借入金	4,024,839	3,248,203
社債	32,000	24,000
リース債務	3,173	2,726
その他	215,133	217,587
固定負債合計	4,275,146	3,492,516
負債合計	6,522,009	6,693,457
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	3,854,929	3,720,563
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	5,070,065	4,935,699
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,100	1,350
その他の包括利益累計額合計	1,100	1,350
非支配株主持分	13,840	12,074
純資産合計	5,085,005	4,949,124
負債純資産合計	11,607,015	11,642,581

(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 (自2020年8月1日 至2020年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年8月1日 至2021年10月31日)
売上高	1,776,160	1,682,818
売上原価	1,412,240	1,324,955
売上総利益	363,919	357,863
販売費及び一般管理費	261,770	241,176
営業利益	102,149	116,686
営業外収益		
受取利息	11,744	10,992
違約金収入	215	80
求償金受入	5,150	—
受取給付金	5,349	—
その他	726	3,210
営業外収益合計	23,185	14,282
営業外費用		
支払利息	32,372	31,434
支払手数料	3,090	10,254
その他	2,012	261
営業外費用合計	37,475	41,949
経常利益	87,859	89,018
税金等調整前四半期純利益	87,859	89,018
法人税、住民税及び事業税	6,365	9,314
法人税等調整額	13,961	24,924
法人税等合計	20,327	34,238
四半期純利益	67,531	54,780
非支配株主に帰属する四半期純利益	542	234
親会社株主に帰属する四半期純利益	66,989	54,545

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 (自 2020年8月1日 至 2020年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年8月1日 至 2021年10月31日)
四半期純利益	67,531	54,780
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	521	250
その他の包括利益合計	521	250
四半期包括利益	68,053	55,030
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	67,510	54,795
非支配株主に係る四半期包括利益	542	234

(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)

前第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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2020年10月28日 定時株主総会	普通株式	118,069	5.00	2020年7月31日	2020年10月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日
後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2021年8月1日 至 2021年10月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2021年10月27日 定時株主総会	普通株式	188,910	8.00	2021年7月31日	2021年10月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日
後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累計的影響額を当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の損益及び利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において「流動資産」に表示していた「売掛金」は、当第1四半期連結会計期間より「売掛金及び契約資産」として表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えは行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号

2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。当会計基準の適用による当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響額はあります。

(追加情報)

(連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用)

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第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 (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	1,203,222	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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2021年8月1日 至 2021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並びに収益の分解情報

(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									
MIJAS・EL FARO	727,519	—	—	—	727,519	—	727,519	—	727,519
その他	359,579	118,169	11,746	74,546	564,042	7,712	571,754	—	571,754
顧客との契約から生じる収益	1,087,099	118,169	11,746	74,546	1,291,562	7,712	1,299,274	—	1,299,274
その他の収益	—	383,544	—	—	383,544	—	383,544	—	383,544
外部顧客に対する売上高	1,087,099	501,713	11,746	74,546	1,675,106	7,712	1,682,818	—	1,682,818
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	442	442	—	442	△442	—
計	1,087,099	501,713	11,746	74,989	1,675,549	7,712	1,683,261	△442	1,682,818
セグメント利益又は損失(△)	91,645	60,707	10,141	△2,088	160,405	7,220	167,626	△50,940	116,686

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△50,940千円は、セグメント間取引消去2,138千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△53,078千円であります。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. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更に伴う影響は、会計方針の変更に記載のとおりであります。

3. 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。

(重要な後発事象)

当社の連結子会社は、主要株主である株式会社ハウスセゾンに対する短期貸付金の一部回収を実施し、2021年11月26日に730,000千円を回収いたしました。

この回収が翌四半期連結会計期間以降の損益計算書に与える重要な影響はありません。なお、本2022年7月期第1四半期決算短信公表日現在の短期貸付金の残高は720,000千円であります。