



2022年7月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2022年6月14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>

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 2022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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年7月期第3四半期の連結業績(2021年8月1日～2022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	%
2022年7月期第3四半期	5,958	15.9	365	46.1	244	64.5	164	74.4
2021年7月期第3四半期	7,082	16.7	678	40.1	687	64.9	644	188.0

(注) 包括利益 2022年7月期第3四半期 166百万円 (74.4%) 2021年7月期第3四半期 649百万円 (196.0%)

	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3四半期	6.98	
2021年7月期第3四半期	27.29	

(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3四半期	13,751	5,060	36.7
2021年7月期	11,607	5,085	43.7

(参考) 自己資本 2022年7月期第3四半期 5,047百万円 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		0.00			
2022年7月期(予想)				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、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	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3Q	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3Q	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3Q	23,613,840 株	2021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)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9

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る景気回復の足踏み状態から緩やかに回復の兆しも見られておりましたが、年明けより新たな変異株による感染の再拡大が生じ、まん延防止等重点措置が発出されたことに加え、ウクライナ情勢の緊迫化、また円安や資源価格の高騰等、依然として先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界においては、政府による各種支援制度や低金利環境を背景に、コロナ禍による影響は比較的に見受けられず、消費者の根強い購買意欲にも支えられ堅調に推移しておりますが、一方で世界情勢の緊迫化により建築資材や住宅設備の供給に制約が生じており、建設工事費のさらなる高騰による不動産価格への影響等が懸念される状況となっております。

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、3月より本社事務所内にて新規オープンした接客・セミナールームを活かし、個人投資家の皆様に対する不動産投資セミナー等を開催することにより、潜在顧客の掘り起こしと販売活動の強化推進を図っており、「ミハス新宿富久町」（東京都新宿区）他2棟の引渡し、「エルファーロ阿佐ヶ谷」（東京都杉並区）他2棟の引渡し、その他、不動産再生事業『ME BLD.（エムイービルド）』シリーズ1棟の引渡しをしております。

不動産賃貸事業においては、既存オーナー様の利益を最大化していくため、エリアマーケティングに加え、AI査定システム及び成約事例に基づいたベストな賃料設定、首都圏仲介会社とのネットワークを活かしたリーシング戦略の提案によって空室解消を目指し、当社グループの管理物件における高稼働率を実現しております。またオーナー様との情報交換アプリを導入し、CSアンケートを実施するなど継続的な情報共有・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ポート購入に繋がるなど、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3棟の竣工・引渡し、1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59億58百万円（前年同四半期比15.9%減）、営業利益3億65百万円（前年同四半期比46.1%減）、経常利益2億44百万円（前年同四半期比64.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1億64百万円（前年同四半期比74.4%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、賃貸マンション「EL FARO（エルファーロ）」シリーズ3棟の引渡し、その他、不動産再生事業「ME BLD.（エムイービルド）」シリーズ1棟の引渡しを行いました。その結果、売上高は39億99百万円（前年同四半期比24.1%減）、セグメント利益は2億95百万円（前年同四半期比40.1%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、プロパティーマネジメント報酬等により、売上高は15億33百万円（前年同四半期比4.9%減）、セグメント利益は1億86百万円（前年同四半期比36.2%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25百万円（前年同四半期比401.7%増）、セグメント利益は22百万円（前年同四半期比351.4%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3億82百万円（前年同四半期比102.9%増）、セグメント利益は19百万円（前年同四半期比447.3%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23百万円（前年同四半期比4.7%増）、セグメント利益は21百万円（前年同四半期比2.2%増）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21億44百万円増加し、137億51百万円となりました。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ21億68百万円増加し、86億90百万円となりました。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18億98百万円、短期借入金が1億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24百万円減少し、50億60百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より7.0ポイント減少し、36.7%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。

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3四半期連結会計期間 (2022年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,404,314	2,771,777
売掛金	31,669	—
売掛金及び契約資産	—	198,325
販売用不動産	1,730,826	2,344,062
仕掛販売用不動産	3,969,645	6,451,439
短期貸付金	1,450,000	705,500
その他	100,147	326,288
貸倒引当金	△188	△2,303
流動資産合計	10,686,414	12,795,088
固定資産		
有形固定資産	597,976	645,949
無形固定資産	160	69
投資その他の資産		
投資有価証券	36,900	26,950
長期貸付金	428,815	428,466
長期未収入金	405,440	397,930
繰延税金資産	40,438	13,619
その他	241,309	265,921
貸倒引当金	△830,440	△822,930
投資その他の資産合計	322,463	309,957
固定資産合計	920,600	955,976
資産合計	11,607,015	13,751,065

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	105,544	236,027
短期借入金	487,500	587,800
1年内返済予定の長期借入金	1,012,839	3,533,894
1年内償還予定の社債	26,000	16,000
リース債務	1,759	1,795
未払法人税等	14,848	37,054
賞与引当金	70,552	11,395
その他	527,818	639,134
流動負債合計	2,246,863	5,063,101
固定負債		
長期借入金	4,024,839	3,401,887
社債	32,000	16,000
リース債務	3,173	1,822
その他	215,133	207,874
固定負債合計	4,275,146	3,627,584
負債合計	6,522,009	8,690,686
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	3,830,946
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	5,070,065	5,046,082
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	1,150
その他の包括利益累計額合計	1,100	1,150
非支配株主持分	13,840	13,146
純資産合計	5,085,005	5,060,378
負債純資産合計	11,607,015	13,751,065

(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2020年8月1日 至2021年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2021年8月1日 至2022年4月30日)
売上高	7,082,403	5,958,316
売上原価	5,678,775	4,794,007
売上総利益	1,403,627	1,164,308
販売費及び一般管理費	725,623	799,146
営業利益	678,003	365,161
営業外収益		
受取利息	34,956	21,573
違約金収入	8,033	3,275
保険金収入	84	—
求償金受入	78,167	—
貸倒引当金戻入額	13,470	7,510
その他	8,503	4,863
営業外収益合計	143,214	37,222
営業外費用		
支払利息	93,253	110,494
支払手数料	34,971	47,157
その他	5,032	614
営業外費用合計	133,257	158,265
経常利益	687,960	244,118
特別損失		
固定資産除却損	—	3,419
特別損失合計	—	3,419
税金等調整前四半期純利益	687,960	240,699
法人税、住民税及び事業税	27,722	47,647
法人税等調整額	13,776	26,818
法人税等合計	41,498	74,465
四半期純利益	646,462	166,234
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,995	1,305
親会社株主に帰属する四半期純利益	644,467	164,928

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 2020年8月1日 至 2021年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年8月1日 至 2022年4月30日)
四半期純利益	646,462	166,234
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,800	50
その他の包括利益合計	2,800	50
四半期包括利益	649,263	166,284
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	647,268	164,978
非支配株主に係る四半期包括利益	1,995	1,305

(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. 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3四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3四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. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2021年8月1日 至 2022年4月30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3四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3四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、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、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、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、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、その累積的影響額を第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3四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、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3四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3四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はありません。

(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項の取り扱いにより、「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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2021年8月1日 至 2022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	3,633,865	—	—	—	3,633,865	—	3,633,865	—	3,633,865
その他	366,005	396,611	25,249	376,735	1,164,601	23,080	1,187,681	—	1,187,681
顧客の契約から生じる 収益	3,999,870	396,611	25,249	376,735	4,798,466	23,080	4,821,547	—	4,821,547
その他の収益	—	1,136,768	—	—	1,136,768	—	1,136,768	—	1,136,768
外部顧客に対する売上高	3,999,870	1,533,379	25,249	376,735	5,935,235	23,080	5,958,316	—	5,958,316
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	5,664	5,664	—	5,664	△5,664	—
計	3,999,870	1,533,379	25,249	382,400	5,940,900	23,080	5,963,981	△5,664	5,958,316
セグメント利益	295,917	186,661	22,018	19,895	524,493	21,759	546,253	△181,091	365,161

(注) 1. セグメント利益の調整額△181,091千円は、セグメント間取引消去6,981千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△188,072千円であります。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. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、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等に関する情報

該当事項はありません。