



## 2022年7月期 決算短信(日本基準)(連結)

2022年9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 <https://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

定時株主総会開催予定日 2022年10月27日 配当支払開始予定日 2022年10月28日

有価証券報告書提出予定日 2022年10月31日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年7月期の連結業績(2021年8月1日～2022年7月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年7月期	11,160	9.6	1,116	13.6	932	3.0	640	22.4
2021年7月期	10,181	2.8	982	78.1	961	116.3	825	169.7

(注) 包括利益 2022年7月期 645百万円 (22.5%) 2021年7月期 832百万円 (174.9%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年7月期	27.11		12.1	7.3	10.0
2021年7月期	34.95		17.5	8.3	9.7

(参考) 持分法投資損益 2022年7月期 百万円 2021年7月期 百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年7月期	13,987	5,530	39.5	234.19
2021年7月期	11,607	5,085	43.7	214.75

(参考) 自己資本 2022年7月期 5,530百万円 2021年7月期 5,071百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年7月期	1,888	667	1,337	3,500
2021年7月期	1,454	144	494	3,382

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2021年7月期		0.00		8.00	8.00	188	22.9	4.0
2022年7月期		0.00		8.00	8.00	188	29.5	3.6
2023年7月期(予想)		0.00		8.00	8.00		38.5	

### 3. 2023年7月期の連結業績予想(2022年8月1日～2023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)	2,700	6.8	260		380		410		17.36
通期	18,000	61.3	1,070	4.2	770	17.4	490	23.5	20.75

注記事項

- (1) 期中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) 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

(3) 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	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	1,047,160 株	2021年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数	2022年7月期	23,613,840 株	2021年7月期	23,613,840 株

(参考)個別業績の概要

2022年7月期の個別業績(2021年8月1日～2022年7月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年7月期	8,585	11.0	889	32.5	1,614	125.0	1,405	113.8
2021年7月期	7,737	4.1	671	133.5	717	181.7	657	209.6

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2022年7月期	59.50	
2021年7月期	27.82	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年7月期	10,322	3,874	37.5	164.06
2021年7月期	7,405	2,655	35.9	112.44

(参考) 自己資本 2022年7月期 3,874百万円 2021年7月期 2,655百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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、添付資料1ページ「経営成績等の概況」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	1
(1) 当期の経営成績の概況	1
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(追加情報)	11
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	15
4. 個別財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 株主資本等変動計算書	19
5. その他	21
(1) 役員の異動	21

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度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が長期化する中、感染対策の定着やワクチン接種などの各種感染対策を背景に、経済活動の制限緩和が徐々に進み景気回復の兆しも見られておりましたが、新たな変異ウイルスによる新規感染者数が再び増加に転じるなどの未だ予断を許さない状況にあります。また、ウクライナ情勢の長期化に伴う原材料・原油価格の高騰、急速な円安による為替動向の懸念など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社が属する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の継続を背景に、コロナ禍による影響は比較の見受けられず、購入意欲は高い水準で推移しておりますが、一方で用地価格や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、「ミハス中野新井薬師Ⅱ」(東京都中野区)等9棟の引渡し、8月より当社グループ会社となりました株式会社協栄組施工の「エルファーロ代々木上原Ⅱ」(東京都渋谷区)を含め10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、その他開発事業用地2物件の引渡しを行いました。

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棟の竣工・引渡し、3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、当社グループの当連結会計年度における売上高は、主要ブランド『MIJAS (ミハス)』『EL FARO (エルファーロ)』投資用不動産の販売案件が、当初予想を上回る高い利益率・利益額を確保することができ、売上高は、111億60百万円(前連結会計年度比9.6%増)となり、各段階利益はそれぞれ、営業利益は11億16百万円(前連結会計年度比13.6%増)、経常利益は9億32百万円(前連結会計年度比3.0%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は6億40百万円(前連結会計年度比22.4%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)等を当連結会計年度の期首から適用しております。詳細については、「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 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。

セグメント別の業績は、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9棟、賃貸マンションシリーズ『EL FARO(エルファーロ)』を10棟売却いたしました。また不動産再生事業『ME BLD.(エムイービルド)』シリーズ1棟を売却、その他開発事業用地2物件の売却を行いました。その結果、売上高は85億53百万円(前連結会計年度比10.4%増)、セグメント利益は10億50百万円(前連結会計年度比33.4%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、グループ会社である不動産管理会社の管理事業におけるプロパティーマネージメント報酬等により、売上高は20億36百万円(前連結会計年度比3.8%減)、セグメント利益は2億19百万円(前連結会計年度比34.9%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、不動産媒介報酬等により、売上高は28百万円(前連結会計年度比50.7%減)、セグメント利益は25百万円(前連結会計年度比37.7%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5億6百万円(前連結会計年度比107.5%増)、セグメント利益は21百万円(前連結会計年度比621.1%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45百万円(前連結会計年度比32.3%増)、セグメント利益は43百万円(前連結会計年度比31.3%増)となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

## (資産、負債及び純資産の状況)

当連結会計年度末の総資産残高は、前連結会計年度末と比較して23億80百万円増加し、139億87百万円となりました。主たる変動要因としては、短期貸付金の回収によって7億24百万円減少したものの、新規開発事業用地の取得により棚卸資産が25億97百万円増加したこと等によるものです。

負債の残高は前連結会計年度末と比較して19億35百万円増加し、84億57百万円となりました。主たる変動要因としては、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11億68百万円、短期借入金が3億97百万円増加したこと等によるものです。

純資産は、前連結会計年度末に比べ4億45百万円増加し、55億30百万円となり、自己資本比率においては4.2ポイント減少し、39.5%となりました。主たる要因としては、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により6億40百万円増加したこと、配当金として1億88百万円支出したこと等によるものです。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)の残高は、前連結会計年度末に比べ1億17百万円増加し、35億円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## [営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動により使用した資金は18億88百万円(前連結会計年度は14億54百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益により9億28百万円増加した一方で、開発事業用地等取得に係る前渡金支出により1億27百万円、棚卸資産の取得により25億97百万円減少したこと等によるものであります。

## [投資活動によるキャッシュ・フロー]

投資活動により得られた資金は、6億67百万円(前連結会計年度は1億44百万円の収入)となりました。これは主に、新規貸付により1億50百万円、本社内の接客・セミナールームの設備整備に68百万円を支出したものの、既存貸付金の回収により8億74百万円を回収したこと等によるものであります。

## 〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動により得られた資金は13億37百万円（前連結会計年度は4億94百万円の支出）となりました。これは主に、開発事業用地等取得のための資金として、短期借入金及び長期借入金の収入、物件売却による返済等により合計で15億65百万円増加し、配当金支払いにより1億88百万円減少したこと等によるものであります。

## （参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年7月期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期
自己資本比率(%)	36.3	38.1	43.7	39.5
時価ベースの 自己資本比率(%)	53.9	42.1	46.2	31.4
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(年)	—	5.4	3.8	—
インタレスト・カバレッジ・ レシオ(倍)	—	8.9	12.3	—

（注） 自己資本比率＝自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率＝株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率＝有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ＝営業キャッシュ・フロー／利払い

※ いずれも連結ベースの財務数値より計算しております。

※ 株式時価総額は自己株式を除く普通株式の発行済株式数をベースに計算しております。

※ 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュフロー」及び「利息の支払額」を用いております。

## （４）今後の見通し

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（2022年7月期9棟供給済）、賃貸マンション『EL FARO（エルファーロ）』事業（2022年7月期10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。次期は主力の『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。

次期（2023年7月期）の業績予想につきましては、売上高180億円（当連結会計年度比61.3%増）、営業利益10億70百万円（当連結会計年度比4.2%減）、経常利益7億70百万円（当連結会計年度比17.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4億90百万円（当連結会計年度比23.5%減）を見込んでおります。

当社グループの主力事業の市場を含む事業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も活用し、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。

## （５）継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当連結会計年度 (2022年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,404,314	3,528,925
売掛金	31,669	—
売掛金及び契約資産	—	93,625
販売用不動産	1,730,826	2,222,879
仕掛販売用不動産	3,969,645	6,075,515
短期貸付金	1,450,000	725,500
その他	100,147	334,414
貸倒引当金	△188	△668
流動資産合計	10,686,414	12,980,191
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	185,595	220,443
減価償却累計額	△22,332	△29,494
建物及び構築物(純額)	163,263	190,949
土地	428,215	428,215
リース資産	8,061	8,061
減価償却累計額	△3,682	△5,294
リース資産(純額)	4,378	2,766
建設仮勘定	—	5,060
その他	17,811	34,476
減価償却累計額	△15,691	△15,344
その他(純額)	2,119	19,132
有形固定資産合計	597,976	646,123
無形固定資産	160	4,993
投資その他の資産		
投資有価証券	36,900	19,800
長期貸付金	428,815	428,349
長期未収入金	405,440	395,440
繰延税金資産	40,438	66,770
その他	241,309	266,355
貸倒引当金	△830,440	△820,440
投資その他の資産合計	322,463	356,276
固定資産合計	920,600	1,007,393
資産合計	11,607,015	13,987,584

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当連結会計年度 (2022年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	105,544	278,927
短期借入金	487,500	884,500
1年内返済予定の長期借入金	1,012,839	1,994,094
1年内償還予定の社債	26,000	16,000
リース債務	1,759	1,807
未払法人税等	14,848	258,723
賞与引当金	70,552	72,973
その他	527,818	513,161
流動負債合計	2,246,863	4,020,187
固定負債		
長期借入金	4,024,839	4,212,341
社債	32,000	16,000
リース債務	3,173	1,365
その他	215,133	207,486
固定負債合計	4,275,146	4,437,193
負債合計	6,522,009	8,457,381
<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	1,500,411
利益剰余金	3,854,929	4,306,266
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	5,070,065	5,526,203
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	4,000
その他の包括利益累計額合計	1,100	4,000
非支配株主持分	13,840	—
純資産合計	5,085,005	5,530,203
負債純資産合計	11,607,015	13,987,584



## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
売上高	10,181,094	11,160,825
売上原価	8,147,257	8,890,851
売上総利益	2,033,837	2,269,974
販売費及び一般管理費	1,051,077	1,153,556
営業利益	982,759	1,116,417
営業外収益		
受取利息	46,404	26,934
違約金収入	8,033	3,275
求償金受入	78,167	—
損害賠償収入	—	3,000
保険金収入	84	—
保険解約返戻金	1,207	1,775
貸倒引当金戻入額	16,580	10,000
その他	8,700	4,637
営業外収益合計	159,177	49,623
営業外費用		
支払利息	125,049	158,022
支払手数料	49,382	74,620
その他	5,588	734
営業外費用合計	180,021	233,377
経常利益	961,915	932,664
特別利益		
投資有価証券売却益	195	—
特別利益合計	195	—
特別損失		
固定資産除却損	—	3,691
特別損失合計	—	3,691
税金等調整前当期純利益	962,110	928,973
法人税、住民税及び事業税	26,868	312,928
法人税等調整額	105,919	△26,332
法人税等合計	132,787	286,595
当期純利益	829,323	642,377
非支配株主に帰属する当期純利益	3,993	2,128
親会社株主に帰属する当期純利益	825,330	640,248

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
当期純利益	829,323	642,377
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,766	2,900
その他の包括利益合計	2,766	2,900
包括利益	832,089	645,277
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	828,096	643,148
非支配株主に係る包括利益	3,993	2,128

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	1,495,610	3,147,668	△380,474	4,362,804
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			825,330		825,330
剰余金の配当			△118,069		△118,069
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	707,260	—	707,260
当期末残高	100,000	1,495,610	3,854,929	△380,474	5,070,065

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△1,666	△1,666	11,847	4,372,984
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				825,330
剰余金の配当				△118,069
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,766	2,766	1,993	4,759
当期変動額合計	2,766	2,766	1,993	712,020
当期末残高	1,100	1,100	13,840	5,085,005

当連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	1,495,610	3,854,929	△380,474	5,070,065
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			640,248		640,248
剰余金の配当			△188,910		△188,910
子会社株式の追加取得		4,800			4,800
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	4,800	451,337	—	456,138
当期末残高	100,000	1,500,411	4,306,266	△380,474	5,526,203

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,100	1,100	13,840	5,085,005
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				640,248
剰余金の配当				△188,910
子会社株式の追加取得				4,800
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,900	2,900	△13,840	△10,940
当期変動額合計	2,900	2,900	△13,840	445,198
当期末残高	4,000	4,000	—	5,530,203

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	962,110	928,973
減価償却費	12,799	15,161
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△16,604	△9,520
賞与引当金の増減額 (△は減少)	24,747	2,420
受取利息及び受取配当金	△46,905	△27,567
支払利息及び社債利息	125,347	158,183
売上債権の増減額 (△は増加)	△892	△61,955
前渡金の増減額 (△は増加)	△21,296	△127,529
棚卸資産の増減額 (△は増加)	709,869	△2,597,638
仕入債務の増減額 (△は減少)	△21,532	173,383
投資有価証券売却損益 (△は益)	△195	—
前受金の増減額 (△は減少)	1,819	△15,042
預り金の増減額 (△は減少)	△212,681	63,005
その他	40,644	△200,709
小計	1,557,231	△1,698,838
利息及び配当金の受取額	46,905	27,386
利息の支払額	△118,653	△169,070
法人税等の支払額	△51,769	△68,596
法人税等の還付額	20,502	20,983
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,454,217	△1,888,134
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
その他預金の預入による支出	△4,140	△34,230
その他預金の払戻による収入	49,096	27,320
有形及び無形固定資産の取得による支出	△1,386	△68,134
投資有価証券の売却による収入	1,054	20,000
貸付けによる支出	—	△150,000
貸付金の回収による収入	100,456	874,960
出資による支出	△100	△2,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	144,981	667,916
<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)	△1,109,007	397,000
リース債務の返済による支出	△1,713	△1,759
長期借入れによる収入	4,387,565	5,026,500
長期借入金の返済による支出	△3,614,836	△3,857,742
社債の償還による支出	△36,000	△26,000
配当金の支払額	△118,069	△188,910
非支配株主への配当金の支払額	△2,000	△2,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△9,168
財務活動によるキャッシュ・フロー	△494,061	1,337,919
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,105,137	117,701
現金及び現金同等物の期首残高	2,277,337	3,382,474
現金及び現金同等物の期末残高	3,382,474	3,500,175

## (5) 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。

## (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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度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いません。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、当連結会計年度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連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度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、当連結会計年度より「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を行っておりません。さらに、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度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いません。

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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。なお当会計基準の適用による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)

## ① 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。なお、翌連結会計年度から単体納税制度へ移行します。

## ② 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び連結子会社は従来連結納税制度を適用していましたが、当連結会計年度中にグループ通算制度を適用しない旨の届出書を提出したことにより翌連結会計年度から単体納税制度に移行することとなりました。これに伴い、法人税及び地方法人税に係る税効果会計については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に基づき、翌連結会計年度より単体納税制度を適用することを前提として会計処理及び開示を行っております。

なお、法人税及び地方法人税に関する会計処理及び開示については、当連結会計年度においては連結納税制度が適用されていることから、「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その1)」(実務対応報告第5号 2018年2月16日)及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その2)」(実務対応報告第7号 2018年2月16日)に従っております。

## (貸付金の増減)

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、当連結会計年度において、874,500千円を回収しております。この結果、当連結会計年度末において当該相手先に対する貸付金の残高は575,500千円となっております。

他方、当社は、2022年8月31日の株式取得により連結子会社となりました株式会社協栄組に対して、運転資金として150,000千円貸付けを行っております。この結果、当連結会計年度末において当該相手先に対する貸付金の残高は150,000千円となっております。

この結果、当連結会計年度末における当社グループの短期貸付金残高は725,500千円となっております。

## (セグメント情報等)

## (セグメント情報)

- 1 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報  
前連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額 (注)	連結財務諸表 計上額
	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	7,746,865	2,117,123	57,919	225,052	10,146,961	34,133	10,181,094	—	10,181,094
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	18,833	18,833	—	18,833	△18,833	—
計	7,746,865	2,117,123	57,919	243,886	10,165,795	34,133	10,199,928	△18,833	10,181,094
セグメント利益	787,396	337,578	18,229	2,922	1,146,127	32,942	1,179,069	△196,310	982,759
セグメント資産	8,040,029	1,611,376	20,905	308,645	9,980,956	12,590	9,993,546	1,613,468	11,607,015
その他の項目									
減価償却費	64	9,668	—	—	9,733	—	9,733	3,065	12,799
支払利息	112,643	4,931	—	—	117,575	—	117,575	7,474	125,049
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	386	—	—	386	—	386	1,000	1,386

(注) 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△196,310千円は、セグメント間取引消去5,296千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△201,606千円であります。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) セグメント資産の調整額1,613,468千円は、セグメント間取引消去△3,661千円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,617,130千円が含まれております。全社資産は、短期貸付金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額3,065千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,000千円は、全て全社資産に係るものであります。
- (4) 支払利息の調整額7,474千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。

当連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額 (注)	連結財務諸表 計上額
	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	7,275,929	—	—	—	7,275,929	—	7,275,929	—	7,275,929
その他	1,277,327	529,785	28,555	497,517	2,333,185	45,154	2,378,340	—	2,378,340
顧客との契約から生じる 収益	8,553,257	529,785	28,555	497,517	9,609,115	45,154	9,654,270	—	9,654,270
その他の収益	—	1,506,555	—	—	1,506,555	—	1,506,555	—	1,506,555
外部顧客に対する売上高	8,553,257	2,036,340	28,555	497,517	11,115,670	45,154	11,160,825	—	11,160,825
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	8,585	8,585	—	8,585	△8,585	—
計	8,553,257	2,036,340	28,555	506,103	11,124,256	45,154	11,169,411	△8,585	11,160,825
セグメント利益	1,050,118	219,691	25,101	21,075	1,315,987	43,255	1,359,242	△242,825	1,116,417
セグメント資産	10,941,889	1,524,375	17,334	472,064	12,955,663	14,573	12,970,237	1,017,347	13,987,584
その他の項目									
減価償却費	64	9,110	—	—	9,174	—	9,174	5,986	15,161
支払利息	145,854	4,675	—	—	150,530	—	150,530	7,491	158,022
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	—	68,134	68,134

(注) 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△242,825千円は、セグメント間取引消去11,493千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△254,319千円であります。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)セグメント資産の調整額1,017,347千円は、セグメント間取引消去△2,657千円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,020,004千円が含まれております。全社資産は、短期貸付金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
- (3)減価償却費の調整額5,986千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額68,134千円は、全て全社資産に係るものであります。
- (4)支払利息の調整額7,491千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。



## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり純資産額	214.75円	234.19円
1株当たり当期純利益	34.95円	27.11円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	825,330	640,248
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	825,330	640,248
普通株式の期中平均株式数(株)	23,613,840	23,613,840

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当連結会計年度 (2022年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	5,085,005	5,530,203
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	13,840	—
(うち非支配株主持分(千円))	(13,840)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,071,165	5,530,203
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式 の数(株)	23,613,840	23,613,840

## (重要な後発事象)

## (取得による企業結合)

当社は、2022年8月25日開催の取締役会において、株式会社協栄組（以下「協栄組」という。）の株式を取得することを決議し、2022年8月31日に株式を取得しております。

## (1) 企業結合の概要

## ① 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社協栄組  
事業の内容 建築工事の請負他

## ② 企業結合を行った主な理由

協栄組は東京都世田谷区に本店を置く総合建設会社で、1952年の創業以来70年の社歴を有しております。

協栄組には多数の建築関連の有資格者や技術者が在籍しており、公共建築物、分譲マンション、商業建築物、大規模改修工事などの建設を中心に数多くの施工実績を有しております。

現在、当社グループは、当社及び連結子会社3社で構成されており、1棟投資用不動産の企画・販売事業、不動産管理事業、工事請負事業等を展開しております。

特に当社子会社である株式会社明豊プロパティーズは、当社の主力商品である新築1棟投資用賃貸住宅『MIJAS（ミハス）』『EL FARO（エルファーロ）』シリーズを、年間5～6棟を建築しておりますが、これからの建設技術者の人手不足や高齢化問題、建設費の高騰等に対応していくと共に、今後、当社が更に供給棟数を増加させ、売上規模の拡大を図る為には、継続的、かつ、安定的な請負が可能な建設会社の確保が必要となります。協栄組の当社グループへの参画がこの点において大きく寄与するものと考えております。

また、当社グループと商業建築事業や不動産開発事業で協働し、設計施工技術の共有を図ると共に、当社グループにおける技術者を中心とした人材交流等により、グループ全体での建設技術の向上や売上規模の拡大が可能となります。

以上の理由から、協栄組の子会社化が今後の当社グループの事業基盤の充実及び中長期的な事業拡大に寄与するものと判断し、株式取得を行うことといたしました。

## ③ 企業結合日

2022年8月31日（株式取得日）  
2022年9月30日（みなし取得日）

## ④ 企業結合の法的形式

株式取得

## ⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

## ⑥ 取得した議決権比率

92%

## ⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

## (2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

相手先との守秘義務契約により、非開示とさせていただきます。

## (3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

## (4) 発生するのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

## 4. 個別財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,241,412	2,421,065
売掛金	3,740	2,163
販売用不動産	822,920	1,157,267
仕掛販売用不動産	3,994,032	5,938,962
貯蔵品	1,887	1,940
前渡金	50,431	178,421
前払費用	7,364	13,970
未収入金	49,161	51,581
その他	44,876	295,803
流動資産合計	7,215,828	10,061,175
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,964	25,096
減価償却累計額	△3,399	△2,525
建物(純額)	5,564	22,571
工具、器具及び備品	3,266	12,526
減価償却累計額	△2,764	△3,353
工具、器具及び備品(純額)	501	9,173
リース資産	5,264	5,264
減価償却累計額	△2,983	△4,036
リース資産(純額)	2,281	1,228
有形固定資産合計	8,347	32,972
無形固定資産	102	16
投資その他の資産		
投資有価証券	35,600	18,500
関係会社株式	73,601	82,769
長期貸付金	425,000	425,000
従業員に対する長期貸付金	3,815	3,349
長期未収入金	405,440	395,440
繰延税金資産	22,263	52,207
その他	46,333	71,728
貸倒引当金	△830,440	△820,440
投資その他の資産合計	181,612	228,555
固定資産合計	190,062	261,544
資産合計	7,405,890	10,322,720

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	76,279	85,825
短期借入金	487,500	884,500
1年内返済予定の長期借入金	966,607	1,942,688
1年内償還予定の社債	26,000	16,000
リース債務	1,158	1,179
未払金	24,862	22,269
未払費用	6,976	8,454
前受金	25,171	10,117
預り金	21,487	28,608
賞与引当金	45,709	53,325
未払法人税等	—	246,179
その他	59,197	3,691
流動負債合計	1,740,949	3,302,838
固定負債		
長期借入金	2,968,239	3,108,876
社債	32,000	16,000
リース債務	1,378	198
預り保証金	8,242	20,649
固定負債合計	3,009,859	3,145,724
負債合計	4,750,809	6,448,562
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
その他資本剰余金	1,488,913	1,488,913
資本剰余金合計	1,488,913	1,488,913
利益剰余金		
利益準備金	25,000	25,000
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,420,542	2,636,718
利益剰余金合計	1,445,542	2,661,718
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	2,653,980	3,870,157
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,100	4,000
評価・換算差額等合計	1,100	4,000
純資産合計	2,655,080	3,874,157
負債純資産合計	7,405,890	10,322,720

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	7,607,680	8,535,503
不動産賃貸収益	123,064	36,876
不動産仲介収益	2,581	149
その他	3,684	12,685
売上高合計	7,737,011	8,585,215
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	6,395,018	7,009,403
不動産賃貸原価	46,007	24,185
不動産仲介原価	18	—
売上原価合計	6,441,043	7,033,588
売上総利益	1,295,967	1,551,626
販売費及び一般管理費	624,736	662,484
営業利益	671,230	889,141
<b>営業外収益</b>		
受取利息	749	686
受取配当金	100,500	930,818
違約金収入	7,884	—
求償金受入	78,167	—
保険解約返戻金	1,189	1,770
貸倒引当金戻入額	15,960	10,000
その他	6,661	3,157
営業外収益合計	211,112	946,431
<b>営業外費用</b>		
支払利息	116,328	147,135
支払手数料	47,190	73,083
その他	1,302	734
営業外費用合計	164,822	220,953
経常利益	717,520	1,614,619
<b>特別利益</b>		
投資有価証券売却益	195	—
特別利益合計	195	—
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	—	1,906
特別損失合計	—	1,906
税引前当期純利益	717,716	1,612,713
法人税、住民税及び事業税	△49,240	237,571
法人税等調整額	109,903	△29,944
法人税等合計	60,662	207,626
当期純利益	657,053	1,405,087

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金	
		その他資本剰余金	資本剰余金合計		繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	100,000	1,488,913	1,488,913	25,000	881,558	906,558
当期変動額						
当期純利益					657,053	657,053
剰余金の配当					△118,069	△118,069
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	—	538,984	538,984
当期末残高	100,000	1,488,913	1,488,913	25,000	1,420,542	1,445,542

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△380,474	2,114,996	△1,666	△1,666	2,113,330
当期変動額					
当期純利益		657,053			657,053
剰余金の配当		△118,069			△118,069
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			2,766	2,766	2,766
当期変動額合計	—	538,984	2,766	2,766	541,750
当期末残高	△380,474	2,653,980	1,100	1,100	2,655,080

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	100,000	1,488,913	1,488,913	25,000	1,420,542	1,445,542
当期変動額						
当期純利益					1,405,087	1,405,087
剰余金の配当					△188,910	△188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	—	1,216,176	1,216,176
当期末残高	100,000	1,488,913	1,488,913	25,000	2,636,718	2,661,718

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△380,474	2,653,980	1,100	1,100	2,655,080
当期変動額					
当期純利益		1,405,087			1,405,087
剰余金の配当		△188,910			△188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			2,900	2,900	2,900
当期変動額合計	—	1,216,176	2,900	2,900	1,219,076
当期末残高	△380,474	3,870,157	4,000	4,000	3,874,157

5. その他

(1) 役員の変動

(2022年10月27日予定)

矢 吹	満	社長兼任(現 代表取締役 会長)
梅 木	隆 宏	取締役社長退任