



2023年7月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023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://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) 管理部長
定時株主総会開催予定日 2023年10月26日
有価証券報告書提出予定日 2023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

上場取引所 東

(氏名) 矢吹 満
(氏名) 岩崎 綾子
TEL 03-5434-7653
配当支払開始予定日 2023年10月27日

(百万円未満切捨て)

1. 2023年7月期の連結業績(2022年8月1日～2023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	%
2023年7月期	15,247	36.6	1,304	16.9	968	3.9	637	0.4
2022年7月期	11,160	9.6	1,116	13.6	932	3.0	640	22.4

(注) 包括利益 2023年7月期 627百万円 (2.8%) 2022年7月期 645百万円 (22.5%)

	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	%	%	%
2023年7月期	23.73		10.2	5.3	8.6
2022年7月期	27.11		12.1	7.3	10.0

(参考) 持分法投資損益 2023年7月期 百万円 2022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
2023年7月期	22,480	7,006	31.2	237.55
2022年7月期	13,987	5,530	39.5	234.19

(参考) 自己資本 2023年7月期 7,006百万円 2022年7月期 5,530百万円

(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
2023年7月期	5,670	244	5,363	3,437
2022年7月期	1,888	667	1,337	3,500

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	%	%
2022年7月期		0.00		8.00	8.00	188	29.5	3.6
2023年7月期		0.00		9.00	9.00	265	37.9	3.8
2024年7月期(予想)		4.50		4.50	9.00		38.6	

3. 2024年7月期の連結業績予想(2023年8月1日～2024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)	9,244	173.1	931	937.9	712		373		12.65
通期	19,355	26.9	1,661	27.3	1,187	22.5	687	7.7	23.29

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) : 有
 新規 1 社 (社名) 株式会社協栄組、 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 : 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

(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)	2023年7月期	30,539,900 株	2022年7月期	24,661,000 株
期末自己株式数	2023年7月期	1,047,160 株	2022年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数	2023年7月期	26,883,474 株	2022年7月期	23,613,840 株

(参考)個別業績の概要

2023年7月期の個別業績(2022年8月1日～2023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	%
2023年7月期	11,363	32.4	1,186	33.4	1,169	27.6	935	33.4
2022年7月期	8,585	11.0	889	32.5	1,614	125.0	1,405	113.8

	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
2023年7月期	34.79	
2022年7月期	59.50	

(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
2023年7月期	17,635	5,647	32.0	191.48
2022年7月期	10,322	3,874	37.5	164.06

(参考) 自己資本 2023年7月期 5,647百万円 2022年7月期 3,874百万円

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	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(追加情報)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15
4. 個別財務諸表	
(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

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(2022年8月1日～2023年7月31日)における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による各種規制の緩和・解除に伴い、イベント等の開催や国内旅行需要の回復、訪日観光客の増加によるインバウンド需要などにより、社会全体の経済活動は回復基調で推移しております。一方、ウクライナ情勢の長期化に伴う原材料・原油価格の高騰や、過度な円安による物価上昇、各業態での人手不足が恒常化が懸念されるなど、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、コロナ禍による影響は見受けられず、アフターコロナの段階を迎え、国内経済の回復と継続する円安や低金利環境を背景として、国内投資家に加えて海外投資家の国内不動産への旺盛な購入意欲は高い水準で推移しております。

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、東京23区内でも特に立地の良い城南・城西地区を中心に、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、1棟投資用不動産の開発事業を推進しております。また主要ブランド『MIJAS(ミハス)』『EL FARO(エルファエロ)』シリーズの販売活動においては、「エルファエロ大岡山」(東京都目黒区)を含め17棟の引渡し、その他開発事業用地7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(エルファエロ)』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、高稼働率を維持し、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、1棟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(エルファエロ)』シリーズ9棟の竣工・引渡し、13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うなど収益獲得に努めました。

また、当社グループは当連結会計年度において、株式会社協栄組、株式会社明豊エンジニアリング2社の建設会社を新たなグループメンバーとして迎えております。これはグループ全体の企業価値向上のため、各事業の連携をより強めていくと同時に、グループ各社の事業に特化することで、用地仕入、企画から建設、販売、物件売却後の管理に加え仲介や賃貸募集、リノベーション提案など、グループで一貫したサービスを提供する体制を構築することを企図しております。

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、1棟投資用不動産シリーズの販売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、152億47百万円(前連結会計年度比36.6%増)となり、各段階利益はそれぞれ、営業利益は13億4百万円(前連結会計年度比16.9%増)、経常利益は9億68百万円(前連結会計年度比3.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は6億37百万円(前連結会計年度比0.4%減)となりました。

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、賃貸アパート開発事業『MIJAS(ミハス)』シリーズを2棟、賃貸マンション『EL FARO(エルファーロ)』シリーズを15棟売却、その他開発事業用地を7物件の売却を行いました。その結果、売上高は116億47百万円(前連結会計年度比36.2%増)、セグメント利益は16億13百万円(前連結会計年度比53.7%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20億81百万円(前連結会計年度比2.2%増)、セグメント利益は1億79百万円(前連結会計年度比18.5%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、不動産媒介報酬等により、売上高は16百万円(前連結会計年度比40.7%減)、セグメント利益は16百万円(前連結会計年度比33.7%減)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14億65百万円(前連結会計年度比189.5%増)、セグメント損失は2億48百万円(前連結会計年度のセグメント利益は21百万円)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0.5%増)、セグメント利益は37百万円(前連結会計年度比14.1%減)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84億92百万円増加し、224億80百万円となりました。主たる変動要因としては、新規開発事業用地の取得により棚卸資産が71億69百万円増加したこと、株式会社協栄組の株式取得に伴い資産額が19億87百万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70億16百万円増加し、154億74百万円となりました。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48億62百万円、短期借入金が9億32百万円増加したこと、株式会社協栄組の株式取得に伴い負債額が7億55百万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14億75百万円増加し、70億6百万円となり、自己資本比率においては8.3ポイント減少し、31.2%となりました。主たる要因としては、新株の発行により10億28百万円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により6億37百万円増加したこと、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62百万円減少し、34億37百万円となりました。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56億70百万円(前連結会計年度は18億88百万円の支出)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9億86百万円、物件売却に係る売買契約手付金の受け取りにより3億39百万円増加した一方で、棚卸資産の取得により69億60百万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、2億44百万円（前連結会計年度は6億67百万円の収入）となりました。これは主に、株式会社協栄組の株式取得により1億91百万円増加したこと、貸付金の回収により81百万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53億63百万円（前連結会計年度は13億37百万円の収入）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45億48百万円増加したこと、新株発行による収入のため10億21百万円増加したこと、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

	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2023年7月期
自己資本比率(%)	38.1	43.7	39.5	31.2
時価ベースの自己資本比率(%)	42.1	46.2	29.7	29.8
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、「物創りにこだわった、総合デベロッパー」として、賃貸アパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』シリーズ、賃貸マンション『EL FARO(エルファアーロ)』シリーズ(2023年7月期17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おります。また、これら主力事業の開発地域を、東京23区内でも特に立地の良い城南・城西地区を中心として、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、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。今後の事業展開として、グループ各社が独自に成長戦略を描き、各社の体制構築、権限と責任の明確化、意思決定の迅速化により、経営のスピードをさらに引き上げることで、グループ全体の成長を促進し、事業基盤を強化・拡大していき、更なる収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。

次期(2024年7月期)の業績予想につきましては、売上高193億55百万円(当連結会計年度比26.9%増)、営業利益16億61百万円(当連結会計年度比27.3%増)、経常利益11億87百万円(当連結会計年度比22.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益6億87百万円(当連結会計年度比7.7%増)を見込んでおります。

(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 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,528,925	3,662,815
売掛金及び契約資産	93,625	274,663
販売用不動産	2,222,879	2,209,126
仕掛販売用不動産	6,075,515	13,259,154
短期貸付金	725,500	498,123
その他	334,414	315,833
貸倒引当金	△668	△643
流動資産合計	12,980,191	20,219,074
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	220,443	1,344,314
減価償却累計額	△29,494	△491,948
建物及び構築物（純額）	190,949	852,365
土地	428,215	968,944
リース資産	8,061	8,061
減価償却累計額	△5,294	△6,906
リース資産（純額）	2,766	1,154
建設仮勘定	5,060	—
その他	34,476	76,336
減価償却累計額	△15,344	△39,237
その他（純額）	19,132	37,099
有形固定資産合計	646,123	1,859,563
無形固定資産	4,993	19,072
投資その他の資産		
投資有価証券	19,800	16,550
長期貸付金	428,349	425,940
長期未収入金	395,440	385,440
繰延税金資産	66,770	55,110
その他	266,355	310,063
貸倒引当金	△820,440	△810,440
投資その他の資産合計	356,276	382,663
固定資産合計	1,007,393	2,261,300
資産合計	13,987,584	22,480,374

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	278,927	749,304
短期借入金	884,500	1,816,630
1年内返済予定の長期借入金	1,994,094	4,877,309
1年内償還予定の社債	16,000	16,000
リース債務	1,807	854
未払法人税等	258,723	229,745
賞与引当金	72,973	100,432
完成工事補償引当金	—	964
その他	513,161	1,124,551
流動負債合計	4,020,187	8,915,792
固定負債		
長期借入金	4,212,341	6,191,871
社債	16,000	—
退職給付に係る負債	—	70,735
リース債務	1,365	511
繰延税金負債	—	108,028
その他	207,486	187,345
固定負債合計	4,437,193	6,558,491
負債合計	8,457,381	15,474,284
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	614,403
資本剰余金	1,500,411	2,014,814
利益剰余金	4,306,266	4,755,296
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	5,526,203	7,004,040
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,000	2,050
その他の包括利益累計額合計	4,000	2,050
純資産合計	5,530,203	7,006,090
負債純資産合計	13,987,584	22,480,374

(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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
売上高	11,160,825	15,247,891
売上原価	8,890,851	12,166,983
売上総利益	2,269,974	3,080,908
販売費及び一般管理費	1,153,556	1,776,034
営業利益	1,116,417	1,304,873
営業外収益		
受取利息	26,934	37,431
違約金収入	3,275	2,591
保険解約返戻金	1,775	11,133
貸倒引当金戻入額	10,000	10,000
損害賠償収入	3,000	49,162
その他	4,637	3,183
営業外収益合計	49,623	113,502
営業外費用		
支払利息	158,022	271,429
支払手数料	74,620	168,802
その他	734	9,525
営業外費用合計	233,377	449,756
経常利益	932,664	968,619
特別利益		
固定資産売却益	—	1,249
投資有価証券売却益	—	245
負ののれん発生益	—	16,183
特別利益合計	—	17,679
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	928,973	986,299
法人税、住民税及び事業税	312,928	346,925
法人税等調整額	△26,332	10,150
法人税等合計	286,595	357,076
当期純利益	642,377	629,222
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	2,128	△8,717
親会社株主に帰属する当期純利益	640,248	637,940

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
当期純利益	642,377	629,222
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,900	△1,950
その他の包括利益合計	2,900	△1,950
包括利益	645,277	627,272
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	643,148	635,990
非支配株主に係る包括利益	2,128	△8,717

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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					
新株の発行					—
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				
新株の発行				—
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

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023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	1,500,411	4,306,266	△380,474	5,526,203
当期変動額					
新株の発行	514,403	514,403			1,028,807
親会社株主に帰属する当期純利益			637,940		637,940
剰余金の配当			△188,910		△188,910
子会社株式の追加取得					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	514,403	514,403	449,029	—	1,477,837
当期末残高	614,403	2,014,814	4,755,296	△380,474	7,004,040

	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	4,000	4,000	—	5,530,203
当期変動額				
新株の発行				1,028,807
親会社株主に帰属する当期純利益				637,940
剰余金の配当				△188,910
子会社株式の追加取得				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,950	△1,950	—	△1,950
当期変動額合計	△1,950	△1,950	—	1,475,887
当期末残高	2,050	2,050	—	7,006,090

(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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	928,973	986,299
減価償却費	15,161	42,630
負ののれん発生益	—	△16,183
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△245
固定資産売却損益 (△は益)	—	△1,249
株式交付費	—	7,195
受取利息及び受取配当金	△27,567	△37,905
支払利息及び社債利息	158,183	271,429
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△9,520	△10,024
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,420	19,799
その他の引当金の増減額 (△は減少)	—	△28,226
売上債権の増減額 (△は増加)	△61,955	△19,511
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,597,638	△6,960,096
前渡金の増減額 (△は増加)	△127,529	39,377
仕入債務の増減額 (△は減少)	173,383	241,154
前受金の増減額 (△は減少)	△15,042	339,661
預り金の増減額 (△は減少)	63,005	30,931
その他	△203,709	26,326
小計	△1,701,838	△5,068,639
利息及び配当金の受取額	27,386	38,086
利息の支払額	△169,070	△273,300
法人税等の支払額	△68,596	△415,820
法人税等の還付額	20,983	52
賠償金の受取額	3,000	49,162
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,888,134	△5,670,459
投資活動によるキャッシュ・フロー		
その他預金の預入による支出	△34,230	△95,022
その他預金の払戻による収入	27,320	86,722
有形及び無形固定資産の取得による支出	△68,134	△23,360
有形固定資産の売却による収入	—	1,250
投資有価証券の売却による収入	20,000	1,545
貸付けによる支出	△150,000	—
貸付金の回収による収入	874,960	81,341
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	191,344
保険積立金の積立による支出	—	△2,001
保険積立金の解約による収入	—	3,690
出資による支出	△2,000	△1,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	667,916	244,510

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	397,000	448,123
リース債務の返済による支出	△1,759	△1,807
長期借入れによる収入	5,026,500	8,868,900
長期借入金の返済による支出	△3,857,742	△4,768,531
社債の償還による支出	△26,000	△16,000
株式の発行による収入	—	1,021,612
配当金の支払額	△188,910	△188,910
非支配株主への配当金の支払額	△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	1,337,919	5,363,386
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	117,701	△62,563
現金及び現金同等物の期首残高	3,382,474	3,500,175
現金及び現金同等物の期末残高	3,500,175	3,437,612

(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。

(追加情報)

(連結納税制度から単体納税制度への移行に係る税効果会計の適用)

当社及び当社の連結子会社は、当連結会計年度から単体納税制度へ移行しております。そのため、「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)第33項及び第69項の取扱いにより、当連結会計年度から単体納税制度を適用するものとして、前連結会計年度末以降の繰延税金資産及び繰延税金負債の額を計上しております。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間において、株式会社協栄組の株式を取得したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。なお、2022年9月30日をみなし取得日としており、第1四半期連結累計期間においては、貸借対照表のみを連結し、当第2四半期連結会計期間より、損益計算書も含めて連結しております。

また第1四半期連結会計期間より、株式会社明豊エンジニアリングを新たに設立したことにより、同社を連結の範囲に含めております。

(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 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。

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023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	8,965,513	—	—	—	8,965,513	—	8,965,513	—	8,965,513
その他	2,682,422	596,068	16,927	1,456,841	4,752,260	45,380	4,797,640	—	4,797,640
顧客との契約から生じる 収益	11,647,936	596,068	16,927	1,456,841	13,717,774	45,380	13,763,154	—	13,763,154
その他の収益	—	1,484,736	—	—	1,484,736	—	1,484,736	—	1,484,736
外部顧客に対する売上高	11,647,936	2,080,805	16,927	1,456,841	15,202,510	45,380	15,247,891	—	15,247,891
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	977	—	8,242	9,220	—	9,220	△9,220	—
計	11,647,936	2,081,782	16,927	1,465,084	15,211,731	45,380	15,257,111	△9,220	15,247,891
セグメント利益	1,613,665	179,036	16,630	△248,804	1,560,528	37,163	1,597,692	△292,818	1,304,873
セグメント資産	17,476,164	1,610,089	2,932	2,673,236	21,762,422	29,634	21,792,057	688,317	22,480,374
その他の項目									
減価償却費	16	10,915	—	21,995	32,926	—	32,926	9,703	42,630
支払利息	250,066	4,460	—	8,504	263,031	—	263,031	8,397	271,429
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	11,260	—	1,249,094	1,260,354	—	1,260,354	16,430	1,276,784

(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△292,818千円は、セグメント間取引消去11,069千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△303,888千円であります。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688,317千円は、セグメント間取引消去0千円、各報告セグメントに配分していない全社資産688,317千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9,703千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16,430千円は、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8,397千円は、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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり純資産額	234.19円	237.55円
1株当たり当期純利益	27.11円	23.73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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023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)	640,248	637,940
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)	640,248	637,940
普通株式の期中平均株式数(株)	23,613,840	26,883,474

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 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	5,530,203	7,006,090
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
(うち非支配株主持分(千円))	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,530,203	7,006,090
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	29,492,740

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,421,065	1,760,705
売掛金	2,163	—
販売用不動産	1,157,267	1,477,647
仕掛販売用不動産	5,938,962	12,989,466
貯蔵品	1,940	1,346
前渡金	178,421	139,044
前払費用	13,970	20,353
未収入金	51,581	11
その他	295,803	726,911
流動資産合計	10,061,175	17,115,485
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,096	25,462
減価償却累計額	△2,525	△3,526
建物(純額)	22,571	21,936
工具、器具及び備品	12,526	16,901
減価償却累計額	△3,353	△6,616
工具、器具及び備品(純額)	9,173	10,285
リース資産	5,264	5,264
減価償却累計額	△4,036	△5,089
リース資産(純額)	1,228	175
有形固定資産合計	32,972	32,397
無形固定資産	16	1,450
投資その他の資産		
投資有価証券	18,500	16,550
関係会社株式	82,769	320,169
長期貸付金	425,000	425,000
従業員に対する長期貸付金	3,349	—
長期未収入金	395,440	385,440
繰延税金資産	52,207	38,613
その他	71,728	110,808
貸倒引当金	△820,440	△810,440
投資その他の資産合計	228,555	486,141
固定資産合計	261,544	519,988
資産合計	10,322,720	17,635,473

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	85,825	99,854
短期借入金	884,500	1,717,450
1年内返済予定の長期借入金	1,942,688	4,725,471
1年内償還予定の社債	16,000	16,000
リース債務	1,179	198
未払金	22,269	86,449
未払費用	8,454	10,336
前受金	10,117	410,726
預り金	28,608	39,273
賞与引当金	53,325	64,327
未払法人税等	246,179	141,442
その他	3,691	10,455
流動負債合計	3,302,838	7,321,985
固定負債		
長期借入金	3,108,876	4,645,488
社債	16,000	—
リース債務	198	—
預り保証金	20,649	20,649
固定負債合計	3,145,724	4,666,137
負債合計	6,448,562	11,988,122
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	614,403
資本剰余金		
資本準備金	—	514,403
その他資本剰余金	1,488,913	1,488,913
資本剰余金合計	1,488,913	2,003,316
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	2,636,718	3,383,055
利益剰余金合計	2,661,718	3,408,055
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	3,870,157	5,645,301
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,000	2,050
評価・換算差額等合計	4,000	2,050
純資産合計	3,874,157	5,647,351
負債純資産合計	10,322,720	17,635,473

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
売上高		
不動産売上高	8,535,503	11,272,791
不動産賃貸収益	36,876	40,468
不動産仲介収益	149	15,085
その他	12,685	34,900
売上高合計	8,585,215	11,363,244
売上原価		
不動産売上原価	7,009,403	9,078,405
不動産賃貸原価	24,185	46,476
不動産仲介原価	—	18
その他	—	1
売上原価合計	7,033,588	9,124,901
売上総利益	1,551,626	2,238,343
販売費及び一般管理費	662,484	1,052,255
営業利益	889,141	1,186,088
営業外収益		
受取利息	686	12,029
損害賠償収入	—	30,326
受取配当金	930,818	362,144
保険解約返戻金	1,770	1,222
貸倒引当金戻入額	10,000	10,000
その他	3,157	480
営業外収益合計	946,431	416,203
営業外費用		
支払利息	147,135	257,015
支払手数料	73,083	167,859
その他	734	7,668
営業外費用合計	220,953	432,542
経常利益	1,614,619	1,169,749
特別損失		
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	1,612,713	1,169,749
法人税、住民税及び事業税	237,571	220,907
法人税等調整額	△29,944	13,594
法人税等合計	207,626	234,502
当期純利益	1,405,087	935,246

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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		
		資本準備金	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							
新株の発行							
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					
新株の発行		—			—
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

当事業年度(自 2022年8月1日 至 2023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		
		資本準備金	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	2,636,718	2,661,718
当期変動額							
新株の発行	514,403	514,403		514,403			
当期純利益						935,246	935,246
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	514,403	514,403	—	514,403	—	746,336	746,336
当期末残高	614,403	514,403	1,488,913	2,003,316	25,000	3,383,055	3,408,055

	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	3,870,157	4,000	4,000	3,874,157
当期変動額					
新株の発行		1,028,807			1,028,807
当期純利益		935,246			935,246
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)			△1,950	△1,950	△1,950
当期変動額合計	—	1,775,143	△1,950	△1,950	1,773,193
当期末残高	△380,474	5,645,301	2,050	2,050	5,647,351