



# 2024年7月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年12月15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>

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) 執行役員管理部長 (氏名) 岩崎 綾子

TEL 03-5434-7653

四半期報告書提出予定日 2023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. 2024年7月期第1四半期の連結業績(2023年8月1日～2023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	%
2024年7月期第1四半期	4,918	191.7	498	506.9	374		271	865.3
2023年7月期第1四半期	1,686	0.2	82	29.6	14	83.2	28	48.5

(注) 包括利益 2024年7月期第1四半期 270百万円 (956.5%) 2023年7月期第1四半期 25百万円 ( 53.5%)

	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
2024年7月期第1四半期	9.19	
2023年7月期第1四半期	1.19	

### (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	%
2024年7月期第1四半期	23,355	7,010	30.0
2023年7月期	22,480	7,006	31.2

(参考) 自己資本 2024年7月期第1四半期 7,010百万円 2023年7月期 7,006百万円

## 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
2023年7月期		0.00		9.00	9.00
2024年7月期					
2024年7月期(予想)		4.50		4.50	9.00

(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. 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) 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 : 有  
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)	2024年7月期1Q	30,539,900 株	2023年7月期	30,539,900 株
期末自己株式数	2024年7月期1Q	1,047,160 株	2023年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年7月期1Q	29,492,740 株	2023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、添付資料2ページ「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
(会計上の見積もりの変更)	7
(セグメント情報等)	8
(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(2023年8月1日~2023年10月31日)におけるわが国経済は、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、イスラエル情勢の不安定化などによる世界情勢の急変動により、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の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。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住居系不動産を中心とした投資用不動産につきましては、継続する低金利環境や円安等を背景に、海外投資家の国内不動産に対する注目度は高く、供給・需要とも継続して堅調に推移しているものの、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、「ミハス三鷹」(東京都三鷹市)を含む5棟(前年同四半期では1棟)の引渡し、その他、中古収益用不動産1棟、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)』シリーズ2棟(施工中1棟、完成1棟)、『EL FARO(エルファーロ)』シリーズ14棟(施工中11棟、完成3棟)の設計監理・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、当社グループの当第1四半期連結累計期間における、売上高は49億18百万円(前年同四半期比191.7%増)、営業利益4億98百万円(前年同四半期比506.9%増)、経常利益3億74百万円(前年同四半期比2,407.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益2億71百万円(前年同四半期比865.3%増)となりました。

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、賃貸マンション事業『EL FARO（エルファーロ）』シリーズ5棟の引渡し、その他開発事業用地等の売却を行いました。その結果、売上高は39億4百万円（前年同四半期比285.4%増）、セグメント利益は5億76百万円（前年同四半期比536.3%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5億13百万円（前年同四半期比0.9%増）、セグメント利益は20百万円（前年同四半期比47.7%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、不動産媒介報酬の発生はありません。なお前年同四半期の不動産仲介事業における媒介報酬等は、売上高2百万円、セグメント利益は2百万円であります。

[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4億80百万円（前年同四半期比239.3%増）、セグメント損失は62百万円（前年同四半期は11百万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20百万円（前年同四半期比1.6%増）、セグメント利益は20百万円（前年同四半期比6.1%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、8億75百万円増加し、233億55百万円となりました。これは、新規開発事業用地の取得、建築中の投資用不動産等により棚卸資産が14億81百万円増加したことによるものです。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ8億70百万円増加し、163億44百万円となりました。これは、新規開発事業用地等の取得資金の調達により長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）が8億88百万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4百万円増加し、70億10百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より1.2ポイント減少し、30.0%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

連結業績予想につきましては、2023年9月14日の「2023年7月期 決算短信」で公表いたしました2024年7月期の連結業績予想に変更はありません。

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。

## 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 (2023年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,662,815	2,987,202
売掛金及び契約資産	274,663	364,744
販売用不動産	2,209,126	3,343,202
仕掛販売用不動産	13,259,154	13,607,021
短期貸付金	498,123	427,697
その他	315,833	403,858
貸倒引当金	△643	△632
流動資産合計	20,219,074	21,133,093
固定資産		
有形固定資産	1,859,563	1,849,783
無形固定資産	19,072	18,307
投資その他の資産		
投資有価証券	16,550	15,750
長期貸付金	425,940	425,870
長期未収入金	385,440	382,950
繰延税金資産	55,110	45,650
その他	310,063	292,218
貸倒引当金	△810,440	△807,950
投資その他の資産合計	382,663	354,488
固定資産合計	2,261,300	2,222,579
資産合計	22,480,374	23,355,673

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	749,304	999,667
短期借入金	1,816,630	1,621,450
1年内返済予定の長期借入金	4,877,309	6,162,429
1年内償還予定の社債	16,000	8,000
リース債務	854	663
未払法人税等	229,745	102,486
賞与引当金	100,432	27,571
完成工事補償引当金	964	964
その他	1,124,551	1,271,625
流動負債合計	8,915,792	10,194,858
固定負債		
長期借入金	6,191,871	5,795,360
退職給付に係る負債	70,735	70,913
リース債務	511	342
繰延税金負債	108,028	107,525
その他	187,345	175,787
固定負債合計	6,558,491	6,149,928
負債合計	15,474,284	16,344,787
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	614,403	614,403
資本剰余金	2,014,814	2,014,814
利益剰余金	4,755,296	4,760,891
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	7,004,040	7,009,635
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,050	1,250
その他の包括利益累計額合計	2,050	1,250
純資産合計	7,006,090	7,010,885
負債純資産合計	22,480,374	23,355,673

## (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2022年8月1日 至2022年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2023年8月1日 至2023年10月31日)
売上高	1,686,296	4,918,738
売上原価	1,265,973	3,859,174
売上総利益	420,322	1,059,563
販売費及び一般管理費	338,175	560,991
営業利益	82,147	498,571
営業外収益		
受取利息	9,854	6,043
違約金収入	—	612
保険解約返戻金	10,192	663
貸倒引当金戻入額	2,490	2,490
その他	246	280
営業外収益合計	22,782	10,089
営業外費用		
支払利息	52,506	85,247
支払手数料	37,357	48,748
その他	130	104
営業外費用合計	89,994	134,100
経常利益	14,935	374,561
特別利益		
負ののれん発生益	16,183	—
特別利益合計	16,183	—
税金等調整前四半期純利益	31,119	374,561
法人税、住民税及び事業税	21,871	94,575
法人税等調整額	△18,828	8,956
法人税等合計	3,042	103,531
四半期純利益	28,077	271,029
親会社株主に帰属する四半期純利益	28,077	271,029



## 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 2022年8月1日 至 2022年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2023年10月31日)
四半期純利益	28,077	271,029
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,500	△800
その他の包括利益合計	△2,500	△800
四半期包括利益	25,577	270,229
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	25,577	270,229
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

## (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 2022年8月1日 至 2022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
2022年10月27日 定時株主総会	普通株式	188,910	8.00	2022年7月31日	2022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。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2023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
2023年10月26日 定時株主総会	普通株式	265,434	9.00	2023年7月31日	2023年10月27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。

(会計上の見積りの変更)

(資産除去債務関係)

当社グループは、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができず、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりませんでした。

当第1四半期連結会計期間において、当社のオフィスの増床に伴う新たな情報の入手により、退去時に必要とされる原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

なお、資産除去債務については、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する簡便的な方法によっております。

当該見積りの変更による当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

(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 2022年8月1日 至 2022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	813,387	—	—	—	813,387	—	813,387	—	813,387
その他	199,882	136,054	2,787	141,601	480,326	19,865	500,191	—	500,191
顧客との契約から生じる収益	1,013,269	136,054	2,787	141,601	1,293,713	19,865	1,313,579	—	1,313,579
その他の収益	—	372,717	—	—	372,717	—	372,717	—	372,717
外部顧客に対する売上高	1,013,269	508,771	2,787	141,601	1,666,430	19,865	1,686,296	—	1,686,296
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	281	—	81	362	—	362	△362	—
計	1,013,269	509,052	2,787	141,682	1,666,792	19,865	1,686,658	△362	1,686,296
セグメント利益	90,655	39,167	2,682	11,627	144,133	18,944	163,077	△80,930	82,147

(注) 1. セグメント利益の調整額△80,930千円は、セグメント間取引消去5,607千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△86,538千円であります。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. 報告セグメントの資産に関する情報

当第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、連結の範囲に含めたことにより、前連結会計年度の末日に比べ、「請負事業」のセグメント資産が2,125,989千円増加しております。

## 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

(重要な負ののれんの発生益)

「請負事業」セグメントにおいて、株式会社協栄組を子会社化したことに伴い、負ののれん発生益16,183千円を特別利益に計上しております。なお、負ののれん発生益は報告セグメントには配分しておりません。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2023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	3,226,782	—	—	—	3,226,782	—	3,226,782	—	3,226,782
その他	678,133	136,221	—	480,784	1,295,138	20,179	1,315,318	—	1,315,318
顧客との契約から生じる収益	3,904,916	136,221	—	480,784	4,521,921	20,179	4,542,101	—	4,542,101
その他の収益	—	376,637	—	—	376,637	—	376,637	—	376,637
外部顧客に対する売上高	3,904,916	512,858	—	480,784	4,898,558	20,179	4,918,738	—	4,918,738
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	951	—	—	951	—	951	△951	—
計	3,904,916	513,809	—	480,784	4,899,509	20,179	4,919,689	△951	4,918,738
セグメント利益又は損失(△)	576,853	20,489	—	△62,534	534,808	20,103	554,911	△56,339	498,571

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△56,339千円は、セグメント間取引消去1,826千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△58,166千円であります。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せん。

## 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。

(重要な後発事象)

(連結子会社間の合併)

2023年11月24日の取締役会において、当社100%出資の連結子会社である株式会社ムーンアセットと同100%出資の連結子会社である株式会社ハウスセゾンエンタープライズについて、株式会社ハウスセゾンエンタープライズを存続会社、株式会社ムーンアセットを消滅会社として吸収合併（以下、「本合併」）することを決議しました。なお本合併の効力発生については、2024年2月下旬に開催予定の存続会社及び消滅会社双方の臨時株主総会において関連議案が承認可決されることが前提条件となります。

また、本合併は、当社の連結子会社間の合併であるため、本合併による新株式の発行、資本金の増加及び合併交付金、その他一切の対価の交付はありません。

## 1. 取引の概要

### (1) 結合企業の名称及び事業の内容

#### ①結合企業の名称

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ

#### ②事業の内容

不動産分譲事業、収益用不動産の管理、運営

#### ③被結合企業の名称

株式会社ムーンアセット

#### ④事業の内容

不動産分譲事業

### (2) 企業結合の日程

取締役会決議(合併当事会社)	2023年11月24日
取締役会決議(当社)	2023年11月24日
合併契約締結日	2023年12月28日(予定)
株主総会決議(合併当事会社)	2024年2月20日(予定)
合併実施予定日(効力発生日)	2024年3月1日(予定)

### (3) 企業結合の法的形式

株式会社ハウスセゾンエンタープライズを存続会社、株式会社ムーンアセットを消滅会社とする吸収合併方式となります。

### (4) 結合後企業の名称

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ

### (5) その他取引の概要に関する事項

本合併は、事業活動の一本化による経営体制の強化、業務の効率化による生産性の向上、経営資源の共有と有効活用など、成長の加速と収益性の向上を目的としております。

## 2. 会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理する予定であります。