



2024年7月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2024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 <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) 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 2024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 : 有

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3四半期の連結業績(2023年8月1日～2024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	%
2024年7月期第3四半期	16,876	73.5	2,319	169.5	2,031	209.5	1,430	229.9
2023年7月期第3四半期	9,727	63.3	860	135.8	656	168.9	433	163.0

(注) 包括利益 2024年7月期第3四半期 1,431百万円 (237.1%) 2023年7月期第3四半期 424百万円 (155.3%)

	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3四半期	48.52	
2023年7月期第3四半期	16.68	

(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3四半期	25,055	8,039	32.1
2023年7月期	22,480	7,006	31.2

(参考) 自己資本 2024年7月期第3四半期 8,039百万円 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
2023年7月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年7月期		0.00		9.00	9.00
2024年7月期(予想)		4.50		5.50	10.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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、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	20,400	33.8	2,250	72.4	1,800	85.8	1,130	77.1	38.31

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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3Q	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3Q	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3Q	29,492,740 株	2023年7月期3Q	26,004,161 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
(会計上の見積りの変更)	7
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	8
(企業結合等関係)	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（2023年8月1日～2024年4月30日）におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復等を背景に緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、ウクライナ情勢の長期化、中東情勢に伴う原材料・エネルギー価格の高止まりなど、経済環境に与える影響が引き続き懸念される状況です。

当社グループが属する不動産業界においては、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。また国内での販売活動に加え、海外セミナーを実施しインバウンド販売の強化に努めております。その結果、主要ブランド『MIJAS（ミハス）』『EL FARO（エルファール）』事業の販売活動においては、東京都23区内において『EL FARO（エルファール）』シリーズ21棟（前年同四半期では8棟）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（エルファール）』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（エルファール）』シリーズ13棟の竣工・引渡し、12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、当社グループの当第3四半期連結累計期間における、売上高は168億76百万円（前年同四半期比73.5%増）、営業利益23億19百万円（前年同四半期比169.5%増）、経常利益20億31百万円（前年同四半期比209.5%増）親会社株主に帰属する四半期純利益14億30百万円（前年同四半期比229.9%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、当第3四半期連結会計期間におきまして、賃貸マンション事業『EL FARO（エルファール）』シリーズ8棟を引渡し、その結果、売上高は137億31百万円（前年同四半期比94.3%増）、セグメント利益は27億27百万円（前年同四半期比163.2%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15億15百万円（前年同四半期比4.3%減）、セグメント利益は50百万円（前年同四半期比73.4%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16億7百万円（前年同四半期比54.2%増）、セグメント損失は2億92百万円（前年同四半期は1億19百万円のセグメント損失）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42百万円（前年同四半期比16.5%増）、セグメント利益は42百万円（前年同四半期比21.3%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（資産）

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、25億75百万円増加し、250億55百万円となりました。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12億84百万円増加したことによるものです。

（負債）

負債においては、前連結会計年度末に比べ15億42百万円増加し、170億16百万円となりました。これは、新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因して、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）が8億33百万円、短期借入金が増加したこと等によるものです。

（純資産）

純資産においては、前連結会計年度末に比べ10億32百万円増加し、80億39百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より0.9ポイント増加し、32.1%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日付の「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の水準を上回るものと判断し、上方修正を行います。

詳細につきましては、本日発表の「連結業績予想・配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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3四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,662,815	4,420,372
売掛金及び契約資産	274,663	629,610
販売用不動産	2,209,126	1,468,143
仕掛販売用不動産	13,259,154	15,284,584
短期貸付金	498,123	—
1年内回収予定の長期貸付金	—	286
その他	315,833	552,113
貸倒引当金	△643	△618
流動資産合計	20,219,074	22,354,492
固定資産		
有形固定資産	1,859,563	2,285,098
無形固定資産	19,072	21,671
投資その他の資産		
投資有価証券	16,550	16,650
長期貸付金	425,940	425,442
長期未収入金	385,440	377,930
繰延税金資産	55,110	59,287
その他	310,063	318,264
貸倒引当金	△810,440	△802,930
投資その他の資産合計	382,663	394,643
固定資産合計	2,261,300	2,701,413
資産合計	22,480,374	25,055,906

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	749,304	882,232
短期借入金	1,816,630	2,210,000
1年内返済予定の長期借入金	4,877,309	5,518,670
1年内償還予定の社債	16,000	—
リース債務	854	2,341
未払法人税等	229,745	464,028
賞与引当金	100,432	25,590
完成工事補償引当金	964	964
その他	1,124,551	1,190,806
流動負債合計	8,915,792	10,294,634
固定負債		
長期借入金	6,191,871	6,383,652
退職給付に係る負債	70,735	68,673
リース債務	511	6,699
繰延税金負債	108,028	106,518
その他	187,345	156,725
固定負債合計	6,558,491	6,722,268
負債合計	15,474,284	17,016,902
純資産の部		
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	5,788,109
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	7,004,040	8,036,853
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	2,150
その他の包括利益累計額合計	2,050	2,150
純資産合計	7,006,090	8,039,003
負債純資産合計	22,480,374	25,055,906

(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 2022年8月1日 至 2023年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年4月30日)
売上高	9,727,433	16,876,551
売上原価	7,631,955	13,001,772
売上総利益	2,095,477	3,874,779
販売費及び一般管理費	1,234,570	1,554,912
営業利益	860,907	2,319,867
営業外収益		
受取利息	29,342	18,310
違約金収入	2,491	414
保険金収入	—	500
保険解約返戻金	10,991	1,729
貸倒引当金戻入額	7,510	7,510
損害賠償収入	48,744	18,253
営業補償金収入	—	40,000
その他	2,394	5,268
営業外収益合計	101,473	91,985
営業外費用		
支払利息	193,711	272,632
支払手数料	102,858	105,979
株式交付費	7,195	—
その他	2,231	1,860
営業外費用合計	305,996	380,472
経常利益	656,384	2,031,380
特別利益		
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	16,429	—
税金等調整前四半期純利益	672,814	2,031,380
法人税、住民税及び事業税	211,370	606,102
法人税等調整額	35,101	△5,687
法人税等合計	246,472	600,414
四半期純利益	426,341	1,430,965
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△7,475	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	433,817	1,430,965

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 2022年8月1日 至 2023年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年4月30日)
四半期純利益	426,341	1,430,965
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,800	100
その他の包括利益合計	△1,800	100
四半期包括利益	424,541	1,431,065
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	432,017	1,431,065
非支配株主に係る四半期包括利益	△7,475	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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 2022年8月1日 至 2023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
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. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2023年1月10日付で、当社代表取締役会長である矢吹満及びその他1名から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が514百万円、資本準備金が514百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が614百万円、資本剰余金が2,014百万円となっております。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2024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
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
2024年1月25日 取締役会	普通株式	132,717	4.50	2024年1月31日	2024年3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。

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3四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。

(追加情報)

当社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は、当第3四半期連結会計期間において株式会社

ハウスセゾンに対する短期貸付金392,697千円を回収いたしました。これにより株式会社ハウスセゾンに対する貸付金は全額回収されました。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2023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	5,588,749	—	—	—	5,588,749	—	5,588,749	—	5,588,749
その他	1,479,788	461,422	2,787	1,036,989	2,980,988	36,749	3,017,738	—	3,017,738
顧客の契約から生じる収益	7,068,537	461,422	2,787	1,036,989	8,569,737	36,749	8,606,487	—	8,606,487
その他の収益	—	1,120,945	—	—	1,120,945	—	1,120,945	—	1,120,945
外部顧客に対する売上高	7,068,537	1,582,367	2,787	1,036,989	9,690,683	36,749	9,727,433	—	9,727,433
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	977	—	5,386	6,363	—	6,363	△6,363	—
計	7,068,537	1,583,345	2,787	1,042,376	9,697,046	36,749	9,733,796	△6,363	9,727,433
セグメント利益又はセグメント 損失(△)	1,036,576	187,754	2,712	△119,786	1,107,256	35,075	1,142,331	△281,424	860,907

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△281,424千円は、セグメント間取引消去5,122千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△286,547千円であります。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せん。

2. 報告セグメントの資産に関する情報

2022年9月30日付け(みなし取得日)で、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2,095,545千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等に関する情報

(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3四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2024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	12,732,990	—	—	—	12,732,990	—	12,732,990	—	12,732,990
その他	998,147	412,084	—	1,606,910	3,017,141	42,808	3,059,950	—	3,059,950
顧客との契約から生じる 収益	13,731,137	412,084	—	1,606,910	15,750,131	42,808	15,792,940	—	15,792,940
その他の収益	—	1,083,610	—	—	1,083,610	—	1,083,610	—	1,083,610
外部顧客に対する売上高	13,731,137	1,495,694	—	1,606,910	16,833,742	42,808	16,876,551	—	16,876,551
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	19,972	—	274	20,246	—	20,246	△20,246	—
計	13,731,137	1,515,666	—	1,607,184	16,853,988	42,808	16,896,797	△20,246	16,876,551
セグメント利益又はセグメ ント損失(△)	2,727,888	50,029	—	△292,134	2,485,782	42,555	2,528,338	△208,470	2,319,867

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△208,470千円は、セグメント間取引消去△913千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△207,557千円であります。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

該当事項はありません。

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。

(企業結合等関係)

(連結子会社間の合併)

当社は2023年11月24日開催の取締役会において、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を存続会社とし、同じく当社100%出資の連結子会社である株式会社ムーンアセットを消滅会社とする吸収合併を行うことを決議し、2024年3月1日を効力発生日として両社は合併いたしました。

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. 企業結合の概要

(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) 企業結合日

2024年3月1日

(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しております。