



平成28年7月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年6月14日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 明豊エンタープライズ
コード番号 8927 URL <http://www.meiho-est.com>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 梅木 篤郎
問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員管理部長 (氏名) 安田 俊治

TEL 03-5434-7653

四半期報告書提出予定日 平成28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. 平成28年7月期第3四半期の連結業績(平成27年8月1日～平成28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	%
28年7月期第3四半期	4,154	36.5	360	216.9	324	481.9	217	295.3
27年7月期第3四半期	3,043	△24.3	113	△48.1	55	△68.0	54	△75.2

(注)包括利益 28年7月期第3四半期 217百万円 (238.9%) 27年7月期第3四半期 64百万円 (△72.0%)

	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
28年7月期第3四半期	8.81	—
27年7月期第3四半期	2.23	—

(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	%
28年7月期第3四半期	5,608	2,196	38.8
27年7月期	4,219	1,982	46.7

(参考)自己資本 28年7月期第3四半期 2,178百万円 27年7月期 1,968百万円

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
27年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年7月期	—	0.00	—		
28年7月期(予想)				0.00	0.00

(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. 平成28年7月期の連結業績予想(平成27年8月1日～平成28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	7,000	35.2	390	17.4	280	10.3	260	8.6	10.54

(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) : 有

新規 1社 (社名) 株式会社ハウスセゾンエンタープライズ、除外 1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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年7月期3Q	24,661,000 株	27年7月期	24,661,000 株
28年7月期3Q	359 株	27年7月期	359 株
28年7月期3Q	24,660,641 株	27年7月期3Q	24,660,641 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外ですが、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表に対するレビュー手続は終了しております。

※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等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3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	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
(4) 追加情報	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	11
(重要な後発事象)	12

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、中国経済の減速等により、海外経済の先行きに不透明感が広がっているものの、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策の効果を背景として、企業収益や雇用情勢は改善傾向を示しており、緩やかな回復基調で推移いたしました。

当社グループが属しております不動産業界においては、三大都市圏の公示価格が上昇に転じ、住宅ローン減税政策等の住宅取得支援制度が継続して実施されていることから、首都圏におけるマンション・戸建市場は堅調に推移しているものの、事業用地の取得競争の激化に加え、東京オリンピック開催決定や震災復興を要因とした旺盛な建設需要が建築価格を押し上げていることなど、懸念材料が多く、依然厳しい経営環境が続いております。

このような事業環境下、当社グループは、既存の保有資産について最善と思われる出口戦略・販売計画を実行し、収益性の維持と早期回収を睨みながら財務基盤の安定化に努めるとともに、新規ブランド『MIJAS』シリーズによるアパート開発事業用地の仕入・開発・販売活動を積極的に進め、当第3四半期連結累計期間において、「ミハス三鷹の森」(東京都三鷹市)、「ミハス柏」(千葉県柏市)、「ミハス三ツ沢下町」(神奈川県横浜市)など東京都内及び近郊エリアを含め、8棟の引渡しを完了いたしました。

また、安定した収益確保のため、平成27年10月、関西地区を拠点に賃貸管理事業を営む(株)ハウスシーズンエンタープライズの株式を取得し、新たに連結子会社といたしました。これは、当社グループ全体での管理戸数の大幅な増加、管理報酬の大幅な増加などを見込んでおり、安定した事業である賃貸管理事業の事業拡大といったシナジー効果を企図しております。

なお、当第3四半期連結会計期間において当社グループは、国内外の観光客が多く集まる京都市内の中心地に賃貸用不動産の開発事業用地を取得いたしました。本事業用地は今後東京オリンピックに向け国内の観光事業が更に活況となり、需要の拡大が予想される宿泊施設を建設し、民泊型マンション開発事業を推進する予定であります。

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41億54百万円(前年同四半期比36.5%増)、営業利益3億60百万円(前年同四半期比216.9%増)、経常利益3億24百万円(前年同四半期比481.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益2億17百万円(前年同四半期比295.3%増)となりました。

セグメントの業績を示すと、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、新規ブランドアパート開発事業である「ミハス三鷹の森」(東京都三鷹市)、「ミハス亀有エステ・ノルテ」(東京都葛飾区)、「ミハス板橋本町」(東京都板橋区)などの売却及び中古マンション等再販事業として「ライジングプラザ」(東京都新宿区)などの引渡しを行いました。その結果、売上高は26億83百万円(前年同四半期比50.0%増)、セグメント利益は4億16百万円(前年同四半期は37百万円のセグメント利益)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12億12百万円(前年同四半期比22.4%増)、セグメント利益は95百万円(前年同四半期比2.6%増)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、「会津若松市商業施設用地」(福島県会津若松市)などの仲介報酬により売上高は71百万円(前年同四半期比45.0%減)、セグメント利益は24百万円(前年同四半期比78.8%減)となりました。

[その他事業]

その他事業につきましては、リフォーム工事等により、売上高は2億12百万円(前年同四半期比34.6%増)、セグメント利益は62百万円(前年同四半期比37.6%減)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、13億88百万円増加し、56億8百万円となりました。これは、新規開発事業用地等の取得により販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合計で7億50百万円増加したこと等によるものです。

(負債)

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ11億75百万円増加し、34億12百万円となりました。これは、物件売却等に伴う返済によって短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。以下同様。）が合計で16億2百万円減少いたしましたが、新規開発事業用地等の取得資金として、短期借入金及び長期借入金合計で25億16百万円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2億13百万円増加し、21億96百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より7.9ポイント悪化し、38.8%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

当第3四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

第1四半期連結会計期間において、㈱ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し子会社化したため、同社を連結の範囲に含めております。また、当社が平成27年12月8日付で減資を行ったことにより、上記㈱ハウスセゾンエンタープライズの資本金が当社の資本金の額の10%以上に相当することとなったため、同社は当社の特定子会社に該当することとなりました。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計方針の変更等

(企業結合に関する会計基準)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び
「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)
等を、第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額
を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更
いたしました。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定
による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方
法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更
を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、
四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び
事業分離等会計基準第57-4項(4)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時点
から将来にわたって適用しております。

なお、当第3四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(有形固定資産の減価償却の方法)

当第3四半期連結会計期間より、法人税法の改正に伴い、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構
築物については、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法によっております。

なお、この変更による損益に与える影響はありません。

会計上の見積りの変更

(貸倒引当金の見積り方法の変更)

中国において不動産開発事業に出資をしている取引先に対する債権である長期貸付金(当第3四半期連結会計期
間末残高 425,000千円)及び長期未収入金(当第3四半期連結会計期間末残高 420,750千円)については、従来、
当該不動産開発事業の収益を回収原資とする方針であるため、キャッシュ・フロー見積法に基づき算定した現在価
値から回収が長期にわたる額を控除した金額と債権額との差額を貸倒引当金として計上しておりました。

当第3四半期連結会計期間におきまして、中国経済の減速、カントリーリスク及び当該不動産開発事業の進捗状
況等を考慮し、貸付先の当該不動産開発事業からの資金の回収等を勘案し、貸付先からの回収見込額と債権額との
差額を貸倒引当金とする見積り方法の変更を行いました。

これにより、従来の方法に比べて、税金等調整前四半期純利益は39,259千円減少しております。

(4) 追加情報

(法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年8月1日以降解消されるものに限る。)に使用する法定実効税率は、従来の32.26%から、平成28年8月1日及び平成29年8月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については34.81%に、平成30年8月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については34.60%となります。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	966,909	1,171,154
売掛金	30,184	61,078
販売用不動産	818,557	1,280,342
仕掛販売用不動産	1,379,996	1,668,351
繰延税金資産	49,356	41,490
その他	77,415	125,766
貸倒引当金	△803	△978
流動資産合計	3,321,614	4,347,205
固定資産		
有形固定資産	8,454	377,891
無形固定資産	2,164	5,189
投資その他の資産		
投資有価証券	61,815	50,626
長期貸付金	442,074	440,848
長期未収入金	426,350	420,750
その他	136,230	184,441
貸倒引当金	△179,370	△218,630
投資その他の資産合計	887,100	878,036
固定資産合計	897,719	1,261,117
資産合計	4,219,334	5,608,322

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	110,127	168,306
短期借入金	308,603	500,388
1年内返済予定の長期借入金	817,247	1,622,080
リース債務	734	648
未払法人税等	12,177	46,504
賞与引当金	22,009	8,274
その他	189,246	304,560
流動負債合計	1,460,146	2,650,763
固定負債		
長期借入金	636,000	554,000
リース債務	1,532	1,043
その他	139,256	206,256
固定負債合計	776,789	761,299
負債合計	2,236,935	3,412,062
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	100,000
資本剰余金	2,820,161	1,576,783
利益剰余金	△3,502,313	489,483
自己株式	△485	△485
株主資本合計	1,947,532	2,165,780
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	21,096	12,652
その他の包括利益累計額合計	21,096	12,652
非支配株主持分	13,769	17,826
純資産合計	1,982,398	2,196,259
負債純資産合計	4,219,334	5,608,322

(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 (自平成26年8月1日 至平成27年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年8月1日 至平成28年4月30日)
売上高	3,043,805	4,154,651
売上原価	2,445,317	3,143,345
売上総利益	598,488	1,011,305
販売費及び一般管理費	484,873	651,260
営業利益	113,614	360,045
営業外収益		
受取利息	384	546
預り金取崩益	-	26,144
保険金収入	10,773	1,094
その他	1,016	4,879
営業外収益合計	12,174	32,664
営業外費用		
支払利息	51,997	59,514
支払手数料	17,788	7,037
その他	295	1,976
営業外費用合計	70,081	68,528
経常利益	55,707	324,181
特別利益		
負ののれん発生益	-	4,909
特別利益合計	-	4,909
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	3,214	2,900
貸倒引当金繰入額	-	39,259
特別損失合計	3,214	42,159
税金等調整前四半期純利益	52,493	286,930
法人税、住民税及び事業税	8,191	52,588
法人税等調整額	△12,552	8,696
法人税等合計	△4,361	61,284
四半期純利益	56,854	225,646
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,918	8,493
親会社株主に帰属する四半期純利益	54,936	217,152

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 (自平成26年8月1日 至平成27年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年8月1日 至平成28年4月30日)
四半期純利益	56,854	225,646
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	7,229	△8,443
その他の包括利益合計	7,229	△8,443
四半期包括利益	64,084	217,202
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	62,165	208,708
非支配株主に係る四半期包括利益	1,918	8,493

(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 平成26年8月1日 至 平成27年4月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

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 平成27年8月1日 至 平成28年4月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

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

平成27年10月29日開催の定時株主総会決議により、平成27年12月8日付で、会社法第447条第1項及び第448条第1項の規定に基づき、資本金2,530,171千円及び資本準備金2,820,161千円を減少させ、その他資本剰余金に振り替えた後、同日付で会社法第452条の規定に基づき、その他資本剰余金を3,774,344千円減少し、繰越利益剰余金に振り替え、欠損填補を行っております。この結果、第3四半期連結会計期間末において資本金が100,000千円、資本剰余金が1,576,783千円、利益剰余金が489,483千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成26年8月1日 至 平成27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					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	その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	1,789,653	985,025	128,991	140,135	3,043,805	—	3,043,805
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	5,512	564	17,998	24,074	△24,074	—
計	1,789,653	990,537	129,555	158,133	3,067,880	△24,074	3,043,805
セグメント利益	37,250	92,606	114,469	100,748	345,074	△231,459	113,614

(注) 1. セグメント利益の調整額△231,459千円は、セグメント間取引消去△4,228千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△227,230千円であります。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。

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 平成27年8月1日 至 平成28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					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	その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	2,683,801	1,212,548	71,228	187,073	4,154,651	—	4,154,651
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	193	—	25,810	26,003	△26,003	—
計	2,683,801	1,212,741	71,228	212,884	4,180,655	△26,003	4,154,651
セグメント利益	416,308	95,015	24,225	62,908	598,457	△238,412	360,045

(注) 1. セグメント利益の調整額 △238,412千円は、セグメント間取引消去 △7,310千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 231,101千円であります。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。

2. 報告セグメントごとの資産に関する情報

(子会社の取得による資産の著しい増加)

第1四半期連結会計期間において、㈱ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し、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、「不動産賃貸事業」のセグメント資産が489,246千円、「その他事業」のセグメント資産が45,084千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

(重要な負ののれん発生益)

「不動産賃貸事業」セグメントにおいて、㈱ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し連結子会社としたことにより、負ののれん発生益4,909千円を計上しております。

(重要な後発事象)

重要な資産の担保提供

提出会社の連結子会社である㈱ハウスセゾンエンタープライズにおきましては、下記資産について平成28年5月13日に金融機関との取引により発生した債務に対する担保提供のため、土地に関する根抵当権を設定しております。

(1) 重要な資産の担保提供理由

取引金融機関からの要請により、担保提供をするものであります。

(2) 担保提供物件

土地 365,789千円

(3) 担保提供期間

担保提供期間の定めはありません。