



平成29年7月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年12月15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. 平成29年7月期第1四半期の連結業績(平成28年8月1日～平成28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	%
29年7月期第1四半期	1,472	219.6	92	—	66	—	37	—
28年7月期第1四半期	460	△21.2	△98	—	△114	—	△124	—

(注)包括利益 29年7月期第1四半期 37百万円 (—%) 28年7月期第1四半期 △129百万円 (—%)

	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
29年7月期第1四半期	1.52	—
28年7月期第1四半期	△5.03	—

(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	%
29年7月期第1四半期	6,187	2,330	37.4
28年7月期	5,738	2,292	39.7

(参考)自己資本 29年7月期第1四半期 2,313百万円 28年7月期 2,275百万円

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
28年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00
29年7月期	—	—	—	—	—
29年7月期(予想)	—	0.00	—	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29年7月期の連結業績予想(平成28年8月1日～平成29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)	2,800	130.9	150	—	80	—	80	—	3.20
通期	8,500	47.2	580	26.3	440	8.1	410	30.5	16.60

(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
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - 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)	29年7月期1Q	24,661,000 株	28年7月期	24,661,000 株
② 期末自己株式数	29年7月期1Q	359 株	28年7月期	359 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年7月期1Q	24,660,641 株	28年7月期1Q	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あります。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	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
(4) 追加情報	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

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(ミハス)』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1四半期連結累計期間において、「ミハス経堂」(東京都世田谷区)、「ミハス中馬込」(東京都大田区)、「ミハス上高井戸」(東京都杉並区)など東京都23区内におきまして、3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、前連結会計年度において、関西地区を拠点に賃貸管理事業を営む(株)ハウスゼ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。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は14億72百万円(前年同四半期比219.6%増)、営業利益92百万円(前年同四半期は98百万円の営業損失)、経常利益66百万円(前年同四半期は1億14百万円の経常損失)、親会社株主に帰属する四半期純利益37百万円(前年同四半期は1億24百万円の親会社株主に帰属する四半期純損失)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「MIJAS(ミハス)」シリーズを3棟売却、中古物件リニューアル再販事業として「高井戸レジデンス」(東京都杉並区)などの売却を行いました。その結果、売上高は9億25百万円(前年同四半期は56百万円)、セグメント利益は69百万円(前年同四半期は57百万円のセグメント損失)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、前連結会計年度より連結子会社となりました(株)ハウスゼンエンタープライズのプロパティーマネージメント報酬等も加わり、売上高は4億58百万円(前年同四半期比30.1%増)、セグメント利益は39百万円(前年同四半期比30.2%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、「北葛西2丁目」(東京都江戸川区)、「ピア中野新井」(東京都中野区)などの仲介報酬により売上高は32百万円(前年同四半期比342.2%増)、セグメント利益は30百万円(前年同四半期比737.6%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50百万円(前年同四半期比16.4%増)、セグメント損失は3百万円(前年同四半期は0百万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、売上高は6百万円(前年同四半期比581.0%増)、セグメント利益は6百万円(前年同四半期は0百万円のセグメント利益)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

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、4億49百万円増加し、61億87百万円となりました。これは、新規事業用地の取得及び中古マンション物件の仕入等によりたな卸資産が8億29百万円純増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4億11百万円増加し、38億57百万円となりました。これは、物件仕入に伴う新規借入によって、短期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）が60百万円、長期借入金 が4億56百万円純増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37百万円増加し、23億30百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より2.3ポイント悪化し、37.4%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

平成29年7月期の連結での業績予想につきましては、平成28年9月14日に公表いたしました通期の業績予想から変更ありません。なお、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速やかに公表いたします。

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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(4) 追加情報

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,064,935	769,426
売掛金	56,593	48,026
販売用不動産	721,034	1,659,578
仕掛販売用不動産	2,288,961	2,179,903
繰延税金資産	100,705	78,359
その他	107,315	54,385
貸倒引当金	△1,169	△2,321
流動資産合計	4,338,376	4,787,358
固定資産		
有形固定資産	523,847	524,639
無形固定資産	4,826	4,467
投資その他の資産		
投資有価証券	51,134	51,157
長期貸付金	438,729	440,012
長期未収入金	420,600	423,250
その他	224,399	226,981
貸倒引当金	△263,255	△270,005
投資その他の資産合計	871,607	871,395
固定資産合計	1,400,281	1,400,503
資産合計	5,738,658	6,187,861

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	74,295	75,534
短期借入金	768,574	977,840
1年内返済予定の長期借入金	1,846,600	1,697,600
リース債務	657	666
未払法人税等	45,260	283
賞与引当金	38,385	8,050
その他	352,514	311,007
流動負債合計	3,126,287	3,070,982
固定負債		
長期借入金	107,000	563,000
リース債務	875	705
その他	211,885	222,932
固定負債合計	319,761	786,637
負債合計	3,446,048	3,857,620
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	1,576,783	1,576,783
利益剰余金	586,198	623,794
自己株式	△485	△485
株主資本合計	2,262,495	2,300,092
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,160	13,183
その他の包括利益累計額合計	13,160	13,183
非支配株主持分	16,953	16,964
純資産合計	2,292,609	2,330,241
負債純資産合計	5,738,658	6,187,861

(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 (自平成27年8月1日 至平成27年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年8月1日 至平成28年10月31日)
売上高	460,615	1,472,330
売上原価	371,749	1,160,601
売上総利益	88,866	311,729
販売費及び一般管理費	186,925	219,054
営業利益又は営業損失(△)	△98,059	92,674
営業外収益		
受取利息	184	122
保険金収入	1,094	-
違約金収入	-	458
その他	432	576
営業外収益合計	1,710	1,157
営業外費用		
支払利息	15,289	19,905
支払手数料	2,825	7,138
営業外費用合計	18,114	27,043
経常利益又は経常損失(△)	△114,463	66,788
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	2,900	-
貸倒引当金繰入額	-	6,750
特別損失合計	2,900	6,750
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前 四半期純損失(△)	△112,454	60,038
法人税、住民税及び事業税	2,120	284
法人税等調整額	9,729	22,145
法人税等合計	11,850	22,430
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△124,304	37,607
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支 配株主に帰属する四半期純損失(△)	△144	11
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会 社株主に帰属する四半期純損失(△)	△124,159	37,596

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 (自平成27年8月1日 至平成27年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年8月1日 至平成28年10月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△124,304	37,607
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,637	23
その他の包括利益合計	△5,637	23
四半期包括利益	△129,942	37,631
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△129,797	37,620
非支配株主に係る四半期包括利益	△144	11

(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)

該当事項はありません。

(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(自平成27年8月1日至平成27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

(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									
外部顧客に対する売上高	56,069	352,467	7,322	43,753	459,612	1,002	460,615	—	460,615
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	25	25	—	25	△25	—
計	56,069	352,467	7,322	43,778	459,637	1,002	460,640	△25	460,615
セグメント利益又はセグメ ント損失(△)	△57,299	30,483	3,599	826	△22,390	422	△21,967	△76,092	△98,059

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△76,092千円は、セグメント間取引消去1,160千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△77,253千円であります。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セグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業損失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)

当第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110,950千円、「請負事業」のセグメント資産が46,996千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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 平成28年8月1日 至 平成28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

(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									
外部顧客に対する売上高	925,909	456,254	32,375	50,962	1,465,500	6,830	1,472,330	—	1,472,330
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	2,453	—	—	2,453	—	2,453	△2,453	—
計	925,909	458,707	32,375	50,962	1,467,954	6,830	1,474,784	△2,453	1,472,330
セグメント利益又はセグメ ント損失(△)	69,702	39,684	30,154	△3,475	136,066	6,334	142,400	△49,725	92,674

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△49,725千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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セグメント損失(△)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. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度において、(株)ハウスセゾンエンタープライズを連結子会社化いたしました。これに伴い、当社グループにおける業績管理区分の見直しを行ったことにより、報告セグメントを変更し、従来「その他事業」に区分していた請負事業を「請負事業」に区分し、報告セグメントに属さない事業を「その他」として区分しております。なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の報告セグメントの区分方法により作成しております。