



## 平成29年7月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年3月16日

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>

上場取引所 東

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29年3月16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2四半期の連結業績(平成28年8月1日～平成29年1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2四半期	3,290	171.3	290		220		189	
28年7月期第2四半期	1,212	39.8	164		179		197	

(注) 包括利益 29年7月期第2四半期 192百万円 ( %) 28年7月期第2四半期 203百万円 ( %)

	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2四半期	7.67	
28年7月期第2四半期	8.02	

#### (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2四半期	7,739	2,482	31.9
28年7月期	5,738	2,292	39.7

(参考) 自己資本 29年7月期第2四半期 2,472百万円 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		0.00			
29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、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	8,550	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  
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

(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)	29年7月期2Q	24,661,000 株	28年7月期	24,661,000 株
期末自己株式数	29年7月期2Q	359 株	28年7月期	359 株
期中平均株式数(四半期累計)	29年7月期2Q	24,660,641 株	28年7月期2Q	24,660,641 株

四半期決算短信は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
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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が継続する中で、個人消費も底堅く推移し、緩やかな回復基調で推移しております。一方、海外ではイギリスのEU離脱問題やアメリカの新政権誕生に加え、中国をはじめとするアジア新興国や資源国の景気の下振れによる日本経済への影響が懸念されるなど、景気動向は依然として不透明感な状況となっております。

当社グループが属しております不動産業界においては、大都市圏における地価上昇や賃貸市場におけるオフィスや商業施設の空室率の改善傾向が見られ、不動産取引は緩やかな上昇傾向にあります。一方で、建築費は依然高止まり状態にあり、加えて円安の進行による建築費のさらなる上昇の可能性があるなど、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に努めるとともに、新規事業等の用地仕入・販売活動を積極的に進め、当第2四半期連結会計期間におきまして、「ミハス世田谷」(東京都世田谷区)、「ミハス本八幡」(千葉県市川市)、「ミハス中野新井薬師」(東京都中野区)、「ミハス千川」(東京都板橋区)など都心近郊におきまして、新規ブランド「MIJAS(ミハス)」シリーズ5棟の引渡しを完了いたしております。

その結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は32億90百万円(前年同四半期比171.3%増)、営業利益2億90百万円(前年同四半期は1億64百万円の営業損失)、経常利益2億20百万円(前年同四半期は1億79百万円の経常損失)、親会社株主に帰属する四半期純利益1億89百万円(前年同四半期は1億97百万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、新規ブランドによるアパート開発事業である「ミハス芦花公園西」(東京都世田谷区)、中古マンション等再販事業「藤和シティホームズ巣鴨」(東京都豊島区)など9物件の引渡しを行いました。その結果、売上高は22億18百万円(前年同四半期比562.3%増)、セグメント利益は2億69百万円(前年同四半期は73百万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㈱ハウスセゾ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により、売上高は9億43百万円(前年同四半期比25.5%増)、セグメント利益は71百万円(前年同四半期比68.2%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、「浜松市中区海老塚」(静岡県浜松市)、「葛飾区高砂」(東京都葛飾区)などの仲介報酬により売上高は35百万円(前年同四半期比323.5%増)、セグメント利益は33百万円(前年同四半期は2百万円のセグメント損失)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1億5百万円(前年同四半期比15.1%減)、セグメント利益は7百万円(前年同四半期比79.5%減)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12百万円(前年同四半期比496.4%増)、セグメント利益は11百万円(前年同四半期比769.4%増)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

### (資産)

当第2四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、20億円増加し、77億39百万円となりました。これは、新規開発事業用地・中古マンション等再販事業物件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17億33百万円増加したこと等によるものです。

### (負債)

負債においては、前連結会計年度末に比べ18億10百万円増加し、52億56百万円となりました。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14億96百万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が合計で33億32百万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1億90百万円増加し、24億82百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より7.8ポイント悪化し、31.9%となりました。

### (キャッシュフローの状況)

当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、前年同四半期連結累計期間末に比べ7億39百万円増加し、13億78百万円となりました。

#### [営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前四半期純利益により2億14百万円増加、たな卸資産の増加により17億33百万円減少したこと等により、15億85百万円の支出(前年同四半期連結累計期間は16億45百万円の支出)となりました。

#### [投資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・フローは、その他預金等の預入れにより5百万円減少いたしましたが、その他預金等の払戻しにより15百万円増加したこと等により、6百万円の収入(前年同四半期連結累計期間は84百万円の収入)となりました。

#### [財務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・フローは、物件売却に伴い短期借入金及び長期借入金14億96百万円の返済を行ったものの、新規事業用地取得のための資金として33億32百万円の短期借入及び長期借入を行ったこと等により、19億33百万円の収入(前年同四半期連結累計期間は12億86百万円の収入)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。

## 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2四半期連結会計期間 (平成29年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,064,935	1,408,071
売掛金	56,593	39,609
販売用不動産	721,034	1,134,411
仕掛販売用不動産	2,288,961	3,608,590
繰延税金資産	100,705	79,072
その他	107,315	70,848
貸倒引当金	△1,169	△1,077
流動資産合計	4,338,376	6,339,524
固定資産		
有形固定資産	523,847	524,944
無形固定資産	4,826	4,098
投資その他の資産		
投資有価証券	51,134	52,861
長期貸付金	438,729	437,854
長期未収入金	420,600	423,100
その他	224,399	227,224
貸倒引当金	△263,255	△270,005
投資その他の資産合計	871,607	871,034
固定資産合計	1,400,281	1,400,077
資産合計	5,738,658	7,739,602

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	74,295	54,920
短期借入金	768,574	2,537,350
1年内返済予定の長期借入金	1,846,600	1,635,250
1年内償還予定の社債	-	20,000
リース債務	657	676
未払法人税等	45,260	1,732
賞与引当金	38,385	9,303
その他	352,514	313,105
流動負債合計	3,126,287	4,572,336
固定負債		
長期借入金	107,000	385,000
社債	-	80,000
リース債務	875	532
その他	211,885	218,945
固定負債合計	319,761	684,478
負債合計	3,446,048	5,256,815
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	1,576,783	1,582,685
利益剰余金	586,198	775,288
自己株式	△485	△485
株主資本合計	2,262,495	2,457,488
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	14,887
その他の包括利益累計額合計	13,160	14,887
非支配株主持分	16,953	10,411
純資産合計	2,292,609	2,482,787
負債純資産合計	5,738,658	7,739,602

## (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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年8月1日 至平成29年1月31日)
売上高	1,212,860	3,290,284
売上原価	964,711	2,571,412
売上総利益	248,149	718,871
販売費及び一般管理費	412,850	428,028
営業利益又は営業損失(△)	△164,701	290,842
営業外収益		
受取利息	354	247
違約金収入	-	458
預り金取崩益	26,144	-
保険金収入	1,094	-
ポイント引当金戻入益	-	552
その他	591	971
営業外収益合計	28,184	2,230
営業外費用		
支払利息	36,532	43,347
支払手数料	4,871	24,655
その他	1,976	4,125
営業外費用合計	43,379	72,128
経常利益又は経常損失(△)	△179,897	220,944
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(△)	△177,887	214,194
法人税、住民税及び事業税	10,055	2,488
法人税等調整額	7,409	21,254
法人税等合計	17,464	23,743
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△195,352	190,450
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,352	1,360
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(△)	△197,705	189,090



## 四半期連結包括利益計算書

## 第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年8月1日 至平成29年1月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△195,352	190,450
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,338	1,727
その他の包括利益合計	△8,338	1,727
四半期包括利益	△203,691	192,177
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△206,044	190,817
非支配株主に係る四半期包括利益	2,352	1,360

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年8月1日 至平成29年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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(△)	△177,887	214,194
減価償却費	2,090	2,365
貸倒引当金の増減額(△は減少)	527	6,658
受取利息及び受取配当金	△373	△267
支払利息及び社債利息	36,532	43,347
ゴルフ会員権評価損	2,900	-
賞与引当金の増減額(△は減少)	△17,694	△29,082
売上債権の増減額(△は増加)	5,402	16,983
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,593,350	△1,733,848
仕入債務の増減額(△は減少)	33,604	△19,375
前受金の増減額(△は減少)	64,141	554
預り金の増減額(△は減少)	139,711	△34,663
負ののれん発生益	△4,909	-
その他	△94,552	42,024
小計	△1,603,856	△1,491,109
利息及び配当金の受取額	373	267
利息の支払額	△32,558	△48,591
法人税等の支払額	△9,381	△46,118
法人税等の還付額	23	102
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,645,399	△1,585,450
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
その他預金等の預入による支出	△2,331	△5,282
その他預金等の払戻による収入	16,200	15,930
ゴルフ会員権の取得による支出	△3,600	△1,888
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	76,144	-
有形及び無形固定資産の取得による支出	△2,317	△3,440
貸付金の回収による収入	814	843
出資による支出	-	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	84,909	6,131
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	34,844	1,768,775
リース債務の返済による支出	△419	△323
長期借入れによる収入	1,573,500	1,194,000
長期借入金の返済による支出	△315,214	△1,127,350
社債の発行による収入	-	100,000
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	-	△2,000
子会社の自己株式の取得による支出	△6,400	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,286,311	1,933,101
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△274,178	353,783
現金及び現金同等物の期首残高	912,779	1,024,653
現金及び現金同等物の四半期末残高	638,600	1,378,437

## (4) 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2四半期連結累計期間(自 平成27年8月1日 至 平成28年1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	334,916	751,539	8,295	116,091	1,210,842	2,017	1,212,860	—	1,212,860
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	7,681	7,681	—	7,681	△7,681	—
計	334,916	751,539	8,295	123,772	1,218,523	2,017	1,220,541	△7,681	1,212,860
セグメント利益又はセグメ ント損失(△)	△73,266	42,534	△2,471	36,244	3,040	1,333	4,374	△169,076	△164,701

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額 △169,076千円は、セグメント間取引消去 △7,647千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 △161,428千円であります。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111,282千円、「請負事業」のセグメント資産が51,969千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2四半期連結累計期間(自 平成28年8月1日 至 平成29年1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	2,218,281	933,115	35,131	91,721	3,278,250	12,034	3,290,284	—	3,290,284
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	10,046	—	13,344	23,391	—	23,391	△23,391	—
計	2,218,281	943,161	35,131	105,066	3,301,641	12,034	3,313,675	△23,391	3,290,284
セグメント利益	269,530	71,538	33,230	7,439	381,738	11,592	393,331	△102,488	290,842

(注) 1. セグメント利益の調整額 △102,488千円は、セグメント間取引消去 △5,124千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 △97,364千円であります。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2四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。

## 3. 報告セグメントごとの資産に関する情報

(新たに設立した子会社を連結の範囲に含めたことによる資産の著しい増加)

当第2四半期連結会計期間において、マクロスデベロップメント(同)を新たに設立し、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、「不動産分譲事業」のセグメント資産が1,045,201千円増加しております。

## 4. 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。