



平成29年7月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年9月14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
定時株主総会開催予定日 平成29年10月26日 有価証券報告書提出予定日 平成29年10月30日

配当支払開始予定日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
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月期の連結業績(平成28年8月1日～平成29年7月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年7月期	7,496	29.8	675	47.2	536	31.8	747	137.9
28年7月期	5,774	11.5	459	38.2	406	60.3	314	31.2

(注) 包括利益 29年7月期 752百万円 (139.9%) 28年7月期 313百万円 (27.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年7月期	30.30		28.2	7.5	9.0
28年7月期	12.74		14.8	8.2	8.0

(参考) 持分法投資損益 29年7月期 百万円 28年7月期 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
29年7月期	8,495	3,043	35.7	119.43
28年7月期	5,738	2,292	39.7	88.75

(参考) 自己資本 29年7月期 3,032百万円 28年7月期 2,275百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年7月期	1,472	4	1,970	1,528
28年7月期	408	432	953	1,024

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
28年7月期		0.00		0.00	0.00			
29年7月期		0.00		0.00	0.00			
30年7月期(予想)		0.00		5.00	5.00		6.9	

3. 平成30年7月期の連結業績予想(平成29年8月1日～平成30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)	6,000	82.4	1,000	244.8	900	309.1	800	323.3	32.40
通期	15,000	100.1	2,170	221.5	2,000	273.1	1,800	141.0	73.00

注記事項

- (1) 期中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) 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

(3) 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	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	359 株	28年7月期	359 株
期中平均株式数	29年7月期	24,660,641 株	28年7月期	24,660,641 株

(参考)個別業績の概要

平成29年7月期の個別業績(平成28年8月1日～平成29年7月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年7月期	5,138	54.0	534	110.2	421	140.5	671	303.3
28年7月期	3,335	7.0	254	1.0	175	0.8	166	15.2

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
29年7月期	27.25	
28年7月期	6.76	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
29年7月期	5,140	2,530	49.2	99.09
28年7月期	4,099	1,855	45.3	71.70

(参考) 自己資本 29年7月期 2,530百万円 28年7月期 1,855百万円

決算短信は監査の対象外です

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、添付資料1ページ「経営成績等の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	1
(1) 当期の経営成績の概況	1
(2) 当期の財政状態の概況	1
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(5) 今後の見通し	3
(6) 継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(追加情報)	11
(セグメント情報等)	11
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14
4. 個別財務諸表	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 株主資本等変動計算書	18

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度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による新たな政策運営が国際金融市場に及ぼす影響や、中国をはじめとするアジア新興国や資源国経済の動向など、日本経済への影響が懸念されており、景気動向は依然として不透明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、原材料価格や都市部の地価上昇による販売価格の高騰が懸念されたものの、中古住宅市場やリフォーム・リノベーション市場の活性化と日銀のマイナス金利政策継続を背景に実需は堅調な動きを示しており、事業環境は概ね良好であります。

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、収益不動産及び新規事業等の用地の仕入・販売活動を積極的に進め、当連結会計年度におきまして、「ミハス芦花公園西」（東京都世田谷区）、「ミハス阿佐ヶ谷」（東京都杉並区）、「ミハス練馬」（東京都練馬区）など都心近郊におきまして、「MIJAS（ミハス）」シリーズ15棟の引渡しを完了いたしております。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は74億96百万円（前連結会計年度比29.8%増）、営業利益6億75百万円（前連結会計年度比47.2%増）、経常利益5億36百万円（前連結会計年度比31.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7億47百万円（前連結会計年度比137.9%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、賃貸アパート開発事業である「ミハス調布菊野台」（東京都調布市）ほか「MIJAS（ミハス）」シリーズの売却、また中古マンション等再販事業として「K520ビル」（東京都大田区）などの引渡しを行いました。その結果、売上高は52億52百万円（前連結会計年度比39.8%増）、セグメント利益は6億40百万円（前連結会計年度比33.0%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、プロパティーマネジメント報酬等により、売上高は19億62百万円（前連結会計年度比18.6%増）、セグメント利益は1億52百万円（前連結会計年度比129.6%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、「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36百万円（前連結会計年度比64.8%減）、セグメント利益は34百万円（前連結会計年度比52.9%減）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2億50百万円（前連結会計年度比9.0%減）、セグメント利益は24百万円（前連結会計年度比47.2%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30百万円（前連結会計年度比200.8%増）、セグメント利益は28百万円（前連結会計年度比246.6%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

・資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ、27億57百万円増加し、84億95百万円となりました。これは、新規事業用地の取得及び中古リニューアル再販物件の購入により、たな卸資産等が合計で25億34百万円、現金及び預金が4億93百万円それぞれ増加したことによるものです。

(負債)

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ20億6百万円増加し、54億52百万円となりました。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32億95百万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で合計で51億78百万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7億50百万円増加し30億43百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より4.0ポイント悪化し、35.7%となりました。これは、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益の計上により7億47百万円増加したものの、総資産が27億57百万円増加したためであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

[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、税金等調整前当期純利益により5億27百万円増加、たな卸資産の増加により20億24百万円減少したことなどにより、14億72百万円の支出となりました。（前連結会計年度は4億8百万円の支出）

[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、その他預金等が9百万円純増したことなどにより、4百万円の収入（前連結会計年度は4億32百万円の支出）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、物件売却等に伴い短期借入金が9億34百万円及び長期借入金が23億60百万円返済によって減少したものの、開発事業用地等取得のための資金として、短期借入金が29億45百万円及び長期借入金が22億33百万円それぞれ増加したこと等により、19億70百万円の収入（前連結会計年度は9億53百万円の収入）となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年7月期	平成27年7月期	平成28年7月期	平成29年7月期
自己資本比率	50.6	46.7	39.7	35.7
時価ベースの自己資本比率	80.4	75.4	48.6	52.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	2.7	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.7	—	—	—

(注) 自己資本比率＝自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率＝株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率＝有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ＝営業キャッシュ・フロー／利払い

※ いずれも連結ベースの財務数値より計算しております。

※ 株式時価総額は自己株式を除く普通株式の発行済株式数をベースに計算しております。

※ 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆さまに対する利益還元を重要な経営課題と認識しており、安定かつ継続的な配当を実施していくことを基本方針としております。

しかしながら、当社が過去に発行した当社第1種優先株式を償還することが従前からの経営課題であったため、当期（平成29年7月期）まで株主の皆様への配当を見送りさせていただいておりましたが、平成29年8月1日をもちまして、すべての優先株式について償還・消却が完了したことを受け、当期の業績や次期見通し等も踏まえ、次期（平成30年7月期）に10期ぶりに株式の配当を再開することとし、1株当たり5円の普通配当とすることを計画しております。

(5) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、当社グループは安定した売上高を確保すべく、平成26年7月期に立ち上げいたしました賃貸アパートメントブランド『MIJAS（ミハス）』事業（平成29年7月期15棟供給済）を主力事業として、用地仕入活動および販売活動を積極的に展開してまいります。『MIJAS（ミハス）』事業につきましては、年間約25棟前後の供給を計画目標として事業開発を推進してまいります。更に、資金繰りの安定、健全な財務体質づくりに向け、短期間での資金回収が見込めるタウンハウス・シェアハウス・戸建事業、中古マンション再販リニューアル事業などに取り組み事業活動を展開してまいります。

次期（平成30年7月期）の業績予想については、売上高150億円（当連結会計年度比100.1%増）、営業利益21億70百万円（当連結会計年度比221.5%増）、経常利益20億円（当連結会計年度比273.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益18億円（当連結会計年度比141.0%増）を見込んでおります。

(6) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、海外からの資金調達の実現性が乏しいため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,064,935	1,558,814
売掛金	56,593	40,502
販売用不動産	721,034	1,008,169
仕掛販売用不動産	2,288,961	4,536,114
繰延税金資産	100,705	337,709
その他	107,315	125,448
貸倒引当金	△1,169	△644
流動資産合計	4,338,376	7,606,115
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	9,985	9,985
減価償却累計額	△1,856	△2,325
建物及び構築物（純額）	8,129	7,659
土地	510,498	-
その他	17,216	18,585
減価償却累計額	△11,996	△12,667
その他（純額）	5,219	5,917
有形固定資産合計	523,847	13,577
無形固定資産		
投資その他の資産	4,826	3,434
投資有価証券	51,134	55,308
長期貸付金	438,729	436,964
長期未収入金	420,600	422,800
その他	224,399	227,669
貸倒引当金	△263,255	△270,005
投資その他の資産合計	871,607	872,736
固定資産合計	1,400,281	889,748
資産合計	5,738,658	8,495,863

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	74,295	179,762
短期借入金	768,574	2,779,200
1年内返済予定の長期借入金	1,846,600	1,273,266
1年内償還予定の社債	-	20,000
リース債務	657	695
未払法人税等	45,260	2,825
賞与引当金	38,385	34,270
その他	352,514	311,608
流動負債合計	3,126,287	4,601,627
固定負債		
長期借入金	107,000	552,912
社債	-	70,000
リース債務	875	180
その他	211,885	227,542
固定負債合計	319,761	850,634
負債合計	3,446,048	5,452,262
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	1,576,783	1,582,685
利益剰余金	586,198	1,333,492
自己株式	△485	△485
株主資本合計	2,262,495	3,015,691
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	16,637
その他の包括利益累計額合計	13,160	16,637
非支配株主持分	16,953	11,271
純資産合計	2,292,609	3,043,600
負債純資産合計	5,738,658	8,495,863

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
売上高	5,774,056	7,496,866
売上原価	4,392,257	5,915,167
売上総利益	1,381,799	1,581,698
販売費及び一般管理費	922,695	905,747
営業利益	459,104	675,951
営業外収益		
受取利息	665	909
求償金受入	1,420	1,460
保険金収入	1,094	-
保険解約返戻金	1,100	1,233
預り金取崩益	32,541	1,068
ポイント引当金戻入益	-	552
その他	3,090	1,630
営業外収益合計	39,912	6,854
営業外費用		
支払利息	80,402	96,465
支払手数料	9,795	45,491
その他	1,976	4,644
営業外費用合計	92,174	146,602
経常利益	406,842	536,203
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		
貸倒引当金繰入額	83,884	6,750
ゴルフ会員権評価損	2,900	1,848
特別損失合計	86,784	8,598
税金等調整前当期純利益	324,967	527,604
法人税、住民税及び事業税	51,416	15,791
法人税等調整額	△48,237	△237,701
法人税等合計	3,178	△221,909
当期純利益	321,788	749,514
非支配株主に帰属する当期純利益	7,621	2,220
親会社株主に帰属する当期純利益	314,167	747,294

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
当期純利益	321,788	749,514
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△7,936	3,477
その他の包括利益合計	△7,936	3,477
包括利益	313,852	752,991
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	306,230	750,771
非支配株主に係る包括利益	7,621	2,220

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	△3,502,313	△485	1,947,532
当期変動額					
減資	△2,530,171	2,530,171			—
欠損填補		△3,774,344	3,774,344		—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		795			795
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減					—
親会社株主に帰属する当期純利益			314,167		314,167
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	△2,530,171	△1,243,377	4,088,511	—	314,962
当期末残高	100,000	1,576,783	586,198	△485	2,262,495

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	21,096	21,096	13,769	1,982,398
当期変動額				
減資				—
欠損填補				—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				795
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減			2,755	2,755
親会社株主に帰属する当期純利益				314,167
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△7,936	△7,936	429	△7,507
当期変動額合計	△7,936	△7,936	3,184	310,210
当期末残高	13,160	13,160	16,953	2,292,609

当連結会計年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	1,576,783	586,198	△485	2,262,495
当期変動額					
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		5,901			5,901
親会社株主に帰属する当期純利益			747,294		747,294
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	-	5,901	747,294	-	753,196
当期末残高	100,000	1,582,685	1,333,492	△485	3,015,691

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	13,160	13,160	16,953	2,292,609
当期変動額				
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動			△7,901	△2,000
親会社株主に帰属する当期純利益				747,294
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,477	3,477	2,220	5,697
当期変動額合計	3,477	3,477	△5,681	750,991
当期末残高	16,637	16,637	11,271	3,043,600

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	324,967	527,604
減価償却費	4,871	4,449
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	84,070	6,224
賞与引当金の増減額 (△は減少)	12,323	△4,115
受取利息及び受取配当金	△1,044	△1,285
支払利息及び社債利息	80,402	96,701
負ののれん発生益	△4,909	-
ゴルフ会員権評価損	2,900	1,848
売上債権の増減額 (△は増加)	1,327	16,090
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△812,106	△2,024,113
仕入債務の増減額 (△は減少)	△45,134	105,467
前受金の増減額 (△は減少)	31,367	13,165
預り金の増減額 (△は減少)	53,487	△67,000
その他	△47,718	16,312
小計	△315,194	△1,308,650
利息及び配当金の受取額	1,044	1,285
利息の支払額	△78,902	△102,867
法人税等の支払額	△15,516	△61,898
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	△408,546	△1,472,029
投資活動によるキャッシュ・フロー		
その他預金の預入による支出	△23,671	△17,682
その他預金の払戻による収入	37,520	27,250
有形及び無形固定資産の取得による支出	△520,693	△4,421
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	-
ゴルフ会員権の取得による支出	△3,600	△1,888
貸付金の回収による収入	1,642	1,702
出資による支出	△110	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△432,767	4,929
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	459,970	2,010,625
リース債務の返済による支出	△734	△657
長期借入れによる収入	2,438,500	2,233,400
長期借入金の返済による支出	△1,938,147	△2,360,822
社債の発行による収入	-	100,000
社債の償還による支出	-	△10,000
子会社の自己株式の取得による支出	△6,400	-
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
財務活動によるキャッシュ・フロー	953,188	1,970,546
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	111,874	503,446
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期末残高	1,024,653	1,528,100

(5) 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。

(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)を当連結会計年度から適用しております。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、共同事業及び自社単独によるマンション分譲を行っている「不動産分譲事業」、住宅・事務所及び店舗等の賃貸を行っている「不動産賃貸事業」、不動産分譲事業に関連し発生するマンション用地等の仲介を行っている「不動産仲介事業」、工事請負、リフォーム工事の施工を行っている「請負事業」の4つを報告セグメントとしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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)

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1,283,173千円増加しております。

4 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	連結財務諸表 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	3,755,816	1,654,223	104,713	249,203	5,763,957	10,099	5,774,056	—	5,774,056
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	193	—	26,310	26,503	—	26,503	△26,503	—
計	3,755,816	1,654,416	104,713	275,514	5,790,461	10,099	5,800,560	△26,503	5,774,056
セグメント利益	481,829	66,447	74,273	45,679	668,230	8,086	676,316	△217,211	459,104
セグメント資産	3,728,915	1,037,342	16,734	126,197	4,909,189	2,948	4,912,138	826,519	5,738,658
その他の項目									
減価償却費	—	2,391	—	—	2,391	—	2,391	2,480	4,871
支払利息	74,499	2,107	—	—	76,607	—	76,607	3,795	80,402
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	515,785	—	—	515,785	—	515,785	4,908	520,693

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△217,211千円は、セグメント間取引消去△13,656千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△203,555千円であります。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) セグメント資産の調整額826,519千円は、セグメント間取引消去△19,459千円、各報告セグメントに配分していない全社資産845,979千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
 - (3) 減価償却費の調整額2,480千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,908千円は、全て全社資産に係るものであります。
 - (4) 支払利息の調整額3,795千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。
2. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計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。

当連結会計年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	連結財務諸表 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	5,252,060	1,950,948	36,836	226,639	7,466,486	30,380	7,496,866	—	7,496,866
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	11,576	—	24,067	35,644	—	35,644	△35,644	—
計	5,252,060	1,962,525	36,836	250,707	7,502,130	30,380	7,532,510	△35,644	7,496,866
セグメント利益	640,869	152,569	34,960	24,140	852,540	28,030	880,570	△204,619	675,951
セグメント資産	6,703,557	622,677	7,327	142,206	7,475,768	8,443	7,484,212	1,011,650	8,495,863
その他の項目									
減価償却費	—	2,462	—	—	2,462	—	2,462	1,987	4,449
支払利息	95,806	—	—	—	95,806	—	95,806	659	96,465
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	3,992	—	—	3,992	—	3,992	429	4,421

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△204,619千円は、セグメント間取引消去△6,001千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△198,617千円であります。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) セグメント資産の調整額1,011,650千円は、セグメント間取引消去△27,525千円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,039,176千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
 - (3) 減価償却費の調整額1,987千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額429千円は、全て全社資産に係るものであります。
 - (4) 支払利息の調整額659千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。
2. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計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。

(関連情報)

前連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社プロスペクト	501,549	不動産分譲事業
株式会社アーバネット・コーポレーション	451,433	不動産分譲事業

当連結会計年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

「不動産賃貸事業」セグメントにおいて、(株)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。

当連結会計年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
1株当たり純資産額	88.75円	119.43円
1株当たり当期純利益金額	12.74円	30.30円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	314,167	747,294
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額(千円)	314,167	747,294
普通株式の期中平均株式数(株)	24,660,641	24,660,641

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	2,292,609	3,043,600
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	104,029	98,341
(うち非支配株主持分(千円))	(16,953)	(11,271)
(うち第1種優先株式(千円))	(87,070)	(87,070)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	2,188,585	2,945,258
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式 の数(株)	24,660,641	24,660,641

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	573,492	1,008,351
売掛金	27	97
販売用不動産	258,545	483,250
仕掛販売用不動産	2,307,221	2,443,188
貯蔵品	724	1,565
前渡金	21,255	79,580
前払費用	8,677	4,746
繰延税金資産	79,909	324,054
未収入金	82,918	19,701
その他	3,796	10,571
貸倒引当金	△94	△94
流動資産合計	3,336,472	4,375,012
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,549	7,549
減価償却累計額	△1,462	△1,863
建物(純額)	6,086	5,685
工具、器具及び備品	3,331	2,042
減価償却累計額	△2,845	△1,690
工具、器具及び備品(純額)	485	352
有形固定資産合計	6,572	6,037
無形固定資産		
リース資産	1,345	747
その他	0	193
無形固定資産合計	1,345	940
投資その他の資産		
投資有価証券	49,834	54,008
関係会社株式	71,551	73,551
長期貸付金	425,000	425,000
株主、役員又は従業員に対する長期貸付金	13,729	11,964
長期未収入金	420,600	422,800
その他	38,083	41,482
貸倒引当金	△263,255	△270,005
投資その他の資産合計	755,542	758,800
固定資産合計	763,460	765,779
資産合計	4,099,932	5,140,791

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	32,043	48,856
短期借入金	260,574	743,200
1年内返済予定の長期借入金	1,627,500	1,073,608
1年内償還予定の社債	-	20,000
リース債務	657	695
未払金	18,698	22,015
未払費用	3,868	2,841
未払法人税等	257	279
前受金	11,423	26,000
預り金	155,440	5,638
賞与引当金	18,079	18,954
その他	-	19,739
流動負債合計	2,128,543	1,981,828
固定負債		
長期借入金	107,000	549,256
社債	-	70,000
リース債務	875	180
繰延税金負債	-	628
預り保証金	8,242	8,242
固定負債合計	116,117	628,306
負債合計	2,244,660	2,610,134
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
その他資本剰余金	1,575,987	1,575,987
資本剰余金合計	1,575,987	1,575,987
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	166,610	838,518
利益剰余金合計	166,610	838,518
自己株式	△485	△485
株主資本合計	1,842,112	2,514,020
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13,160	16,637
評価・換算差額等合計	13,160	16,637
純資産合計	1,855,272	2,530,657
負債純資産合計	4,099,932	5,140,791

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
売上高		
不動産売上高	3,207,702	5,032,557
不動産賃貸収益	54,815	81,262
不動産仲介収益	72,718	22,571
請負事業収益	186	-
その他	509	2,180
売上高合計	3,335,932	5,138,571
売上原価		
不動産売上原価	2,548,165	4,095,123
不動産賃貸原価	28,107	39,795
不動産仲介原価	27,234	1,000
請負事業原価	27	-
その他	-	95
売上原価合計	2,603,534	4,136,013
売上総利益	732,397	1,002,557
販売費及び一般管理費	478,099	467,950
営業利益	254,297	534,606
営業外収益		
受取利息	612	471
受取配当金	377	374
求償金受入	1,420	1,460
保険解約返戻金	1,035	1,208
預り金取崩益	-	672
その他	458	227
営業外収益合計	3,904	4,414
営業外費用		
支払利息	72,373	75,448
支払手数料	8,411	37,030
その他	1,976	4,644
営業外費用合計	82,761	117,123
経常利益	175,440	421,898
特別損失		
貸倒引当金繰入額	83,884	6,750
ゴルフ会員権評価損	1,450	1,386
特別損失合計	85,334	8,136
税引前当期純利益	90,105	413,761
法人税、住民税及び事業税	△37,310	△14,001
法人税等調整額	△39,194	△244,145
法人税等合計	△76,504	△258,146
当期純利益	166,610	671,908

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	—	2,820,161	△3,774,344	△3,774,344
当期変動額						
減資	△2,530,171		2,530,171	2,530,171		
資本準備金からその 他資本剰余金への振 替		△2,820,161	2,820,161	—		
欠損填補			△3,774,344	△3,774,344	3,774,344	3,774,344
当期純利益					166,610	166,610
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)						
当期変動額合計	△2,530,171	△2,820,161	1,575,987	△1,244,173	3,940,954	3,940,954
当期末残高	100,000	—	1,575,987	1,575,987	166,610	166,610

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△485	1,675,501	21,096	21,096	1,696,598
当期変動額					
減資		—			—
資本準備金からその 他資本剰余金への振 替		—			—
欠損填補		—			—
当期純利益		166,610			166,610
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)			△7,936	△7,936	△7,936
当期変動額合計	—	166,610	△7,936	△7,936	158,673
当期末残高	△485	1,842,112	13,160	13,160	1,855,272

当事業年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	100,000	-	1,575,987	1,575,987	166,610	166,610
当期変動額						
当期純利益					671,908	671,908
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	-	-	-	-	671,908	671,908
当期末残高	100,000	-	1,575,987	1,575,987	838,518	838,518

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△485	1,842,112	13,160	13,160	1,855,272
当期変動額					
当期純利益		671,908			671,908
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			3,477	3,477	3,477
当期変動額合計	-	671,908	3,477	3,477	675,385
当期末残高	△485	2,514,020	16,637	16,637	2,530,657