



## 平成30年7月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成30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>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 梅木 隆宏  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員管理部長 (氏名) 安田 俊治  
 定時株主総会開催予定日 平成30年10月25日 配当支払開始予定日 平成30年10月26日  
 有価証券報告書提出予定日 平成30年10月30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

上場取引所 東

TEL 03-5434-7653

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成30年7月期の連結業績(平成29年8月1日～平成30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	%
30年7月期	14,479	93.1	2,746	306.3	2,623	389.2	1,677	124.4
29年7月期	7,496	29.8	675	47.2	536	31.8	747	137.9

(注) 包括利益 30年7月期 1,680百万円 (123.2%) 29年7月期 752百万円 (139.9%)

	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	%	%	%
30年7月期	69.81		46.1	27.9	19.0
29年7月期	30.30		28.2	7.5	9.0

(参考) 持分法投資損益 30年7月期 百万円 29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
30年7月期	10,312	4,257	41.2	179.75
29年7月期	8,495	3,043	35.7	119.43

(参考) 自己資本 30年7月期 4,244百万円 29年7月期 3,032百万円

#### (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
30年7月期	2,296	1,953	294	1,575
29年7月期	1,472	4	1,970	1,528

### 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	%	%
29年7月期		0.00		0.00	0.00			
30年7月期		0.00		8.00	8.00	188	11.5	5.3
31年7月期(予想)		0.00		5.00	5.00		19.7	

(注) 30年7月期期末配当金の内訳 普通配当5円00銭 記念配当3円00銭

### 3. 平成31年7月期の連結業績予想(平成30年8月1日～平成31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)	3,200	49.5	110		190		220		9.31
通期	14,000	3.3	920	66.5	710	72.9	600	64.2	25.40

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)	30年7月期	24,661,000 株	29年7月期	24,661,000 株
期末自己株式数	30年7月期	1,047,160 株	29年7月期	359 株
期中平均株式数	30年7月期	24,021,089 株	29年7月期	24,660,641 株

(参考)個別業績の概要

平成30年7月期の個別業績(平成29年8月1日～平成30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	%
30年7月期	6,689	30.2	629	17.7	484	14.8	114	82.9
29年7月期	5,138	54.0	534	110.2	421	140.5	671	303.3

	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
30年7月期	4.78	
29年7月期	27.25	

(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
30年7月期	6,707	2,180	32.5	92.35
29年7月期	5,140	2,530	49.2	99.09

(参考) 自己資本 30年7月期 2,180百万円 29年7月期 2,530百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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 .....	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	2
(4) 今後の見通し .....	3
(5) 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
(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、インバウンドの増加や、地価の上昇も相まって企業収益や雇用・所得の環境が改善し、個人消費や設備投資への持ち直しが継続するなど、緩やかな回復基調で推移しました。アジアを取り巻く地政学リスクの顕在化、欧米での金融政策変更の動き・米国による保護主義色の強い通商政策などの影響により、株価が乱高下するなど、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、貸家の新設着工戸数は相続税対策需要の一巡やアパートローンの融資環境変化に伴い、3年ぶりの減少(前年度比4.0%減)となりました。わが国の賃貸住宅市場においては、空家数の増加が続いており、全国的な需要回復が難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込めるエリアへの重点的な物件供給、付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

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、主要ブランド『MIJAS(ミハス)』事業の仕入・販売活動を積極的に行い、都心近郊におきまして20棟の引渡しを完了いたしました。また、ミハス田園調布を不動産小口化事業『M-Lots』シリーズ第1弾として販売を開始するなど、多様な商品展開により潜在的な賃貸不動産検討顧客の掘り起こしを行うなど更なる収益拡大に努めました。

不動産賃貸事業においては、既存オーナー様向けに賃貸トラブルや相続税対策などの各種セミナーを開催するなど、積極的にコミュニケーションを図り、また賃貸管理サービスの品質向上に努め、高稼働率の維持・管理戸数の増加につなげることができました。

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い、収益獲得に努めました。

請負事業においては、当社グループによる『MIJAS(ミハス)』シリーズの設計・施工4棟の竣工、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拡大に努めました。

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144億79百万円(前連結会計年度比93.1%増)、営業利益27億46百万円(前連結会計年度比306.3%増)、経常利益26億23百万円(前連結会計年度比389.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益16億77百万円(前連結会計年度比124.4%増)となりました。

セグメント別の業績は、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、アパート開発事業である「MIJAS(ミハス)」シリーズ20棟の売却、京都市内において共同住宅を宿泊施設にコンバージョンするなど中古物件リニューアル再販事業として都内各所含め4棟を売却、その他宿泊施設向け開発事業用地などの売却を行いました。その結果、売上高は120億46百万円(前連結会計年度比129.4%増)、セグメント利益は26億12百万円(前連結会計年度比307.7%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、グループ会社である不動産管理会社の管理事業において順調に管理戸数が増加し、プロパティーマネージメント報酬等により、売上高は20億47百万円(前連結会計年度比4.3%増)、セグメント利益は2億22百万円(前連結会計年度比45.8%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、東京都内、京都市内の仲介報酬により売上高は22百万円(前連結会計年度比38.34%減)、セグメント利益は21百万円(前連結会計年度比43.6%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3億60百万円(前連結会計年度比43.6%増)、セグメント利益は43百万円(前連結会計年度比78.7%増)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37百万円(前連結会計年度比22.2%増)、セグメント利益は33百万円(前連結会計年度比21.2%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)

当連結会計年度末の総資産残高は前連結会計年度末に比べ18億17百万円増加し、103億12百万円となりました。主たる要因としては、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、たな卸資産等が合計で4億21百万円増加したこと、新規事業用資金の貸付けが19億25百万円増加したこと等によるものです。

負債の残高は前連結会計年度末に比べ6億3百万円増加し、60億55百万円となりました。主たる要因としては、物件売却等に伴う返済によって短期借入金が16億99百万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、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18億92百万円増加したこと、未払法人税等の納税準備金が2億44百万円増加したこと等によるものです。

純資産は、前連結会計年度末に比べ12億13百万円増加し42億57百万円となり、自己資本比率においては5.5ポイント好転し、41.2%となりました。主たる要因としては、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により16億77百万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

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)の残高は、前連結会計年度末に比べ47百万円増加し、15億75百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動により得られた資金は22億96百万円(前連結会計年度は14億72百万円の支出)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益により20億45百万円増加、中国における不動産開発事業に出資をしている取引先に対する債権等の引当金が5億79百万円増加したこと等によるものであります。

[投資活動によるキャッシュ・フロー]

投資活動により支出した資金は、19億53百万円(前連結会計年度は4百万円の収入)となりました。これは主に、関係会社に対する新規事業用資金の貸付けにより21億30百万円減少したこと等によるものであります。

[財務活動によるキャッシュ・フロー]

財務活動により支出した資金は2億94百万円(前連結会計年度は19億70百万円の収入)となりました。これは主に、開発事業用地等取得のための資金として、短期借入金及び長期借入金合計で1億93百万円増加したものの、自己株式を取得したことにより4億67百万円減少したこと等によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成27年7月期	平成28年7月期	平成29年7月期	平成30年7月期
自己資本比率(%)	46.7	39.7	35.7	41.2
時価ベースの 自己資本比率(%)	75.4	48.6	52.5	131.7
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(年)	—	—	—	2.1
インタレスト・カバレッジ・ レシオ(倍)	—	—	—	19.8

(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) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、当社の企業理念である、一生涯のお付き合いをいただける様、「モノ創りにこだわった、総合デベロッパー」として、不動産分譲事業におきまして、好調な賃貸アパートメントブランド『MIJAS (ミハス)』事業(平成30年7月期20棟供給済)を主力事業とし、年間約25棟前後の供給を計画目標として、事業の用地仕入れ活動および販売活動を積極的に展開してまいります。更に、主力の『MIJAS (ミハス)』事業に加え、多様な顧客ニーズに対応した商品開発に取り組み、賃貸マンション開発事業、不動産小口化事業・不動産開発再生事業など、安定した収益の更なる確保を目指し事業活動を展開してまいります。

次期(平成31年7月期)の業績予想につきましては、売上高140億円(当連結会計年度比3.3%減)、営業利益9億200万円(当連結会計年度比66.5%減)、経常利益7億100万円(当連結会計年度比72.9%減)、親会社株主に帰属する当期純利益6億円(当連結会計年度比64.2%減)を見込んでおります。

なお、当期(平成30年7月期)と比較して、次期の業績予想数値が大幅な減収・減益となっておりますが、これらは当期におきまして利益率の高い京都の大型案件の売買があったため、当期実績は前期(平成29年7月期)以前と比較して大幅な増収・増益となりました。次期の予想にはこのような大型案件による特殊要因が含まれていないため、減収・減益の予想としておりますが、主力事業の基盤は変わらず堅調であり、その仕入れ・販売の状況も良好に推移しており、更なる利益拡大に向け当社グループ一丸となって事業活動を推進してまいります。

#### (5) 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

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 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29年7月31日)	当連結会計年度 (平成30年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,558,814	1,640,084
売掛金	40,502	47,026
販売用不動産	1,008,169	3,219,651
仕掛販売用不動産	4,536,114	2,746,548
繰延税金資産	337,709	226,229
関係会社短期貸付金	-	1,925,000
その他	125,448	196,781
貸倒引当金	△644	△2,908
流動資産合計	7,606,115	9,998,413
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	9,985	11,485
減価償却累計額	△2,325	△2,816
建物及び構築物(純額)	7,659	8,669
その他	18,585	17,437
減価償却累計額	△12,667	△11,370
その他(純額)	5,917	6,066
有形固定資産合計	13,577	14,735
無形固定資産		
投資その他の資産	3,434	2,379
投資有価証券	55,308	57,621
長期貸付金	436,964	430,184
長期未収入金	422,800	422,200
その他	227,669	234,651
貸倒引当金	△270,005	△847,200
投資その他の資産合計	872,736	297,457
固定資産合計	889,748	314,573
資産合計	8,495,863	10,312,987

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年7月31日)	当連結会計年度 (平成30年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	179,762	157,415
短期借入金	2,779,200	1,079,913
1年内返済予定の長期借入金	1,273,266	2,038,516
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
リース債務	695	180
未払法人税等	2,825	247,819
賞与引当金	34,270	55,030
その他	311,608	490,335
流動負債合計	4,601,627	4,089,210
固定負債		
長期借入金	552,912	1,680,196
社債	70,000	50,000
リース債務	180	-
その他	227,542	236,289
固定負債合計	850,634	1,966,485
負債合計	5,452,262	6,055,695
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	1,582,685	1,495,610
利益剰余金	1,333,492	3,010,515
自己株式	△485	△380,474
株主資本合計	3,015,691	4,225,651
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	16,637	19,005
その他の包括利益累計額合計	16,637	19,005
非支配株主持分	11,271	12,634
純資産合計	3,043,600	4,257,291
負債純資産合計	8,495,863	10,312,987



## (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28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
売上高	7,496,866	14,479,096
売上原価	5,915,167	10,727,801
売上総利益	1,581,698	3,751,295
販売費及び一般管理費	905,747	1,005,240
営業利益	675,951	2,746,055
営業外収益		
受取利息	909	26,926
違約金収入	458	18,064
求償金受入	1,460	2,714
保険解約返戻金	1,233	2,067
その他	2,794	1,142
営業外収益合計	6,854	50,915
営業外費用		
支払利息	96,465	113,286
支払手数料	45,491	58,747
その他	4,644	1,882
営業外費用合計	146,602	173,916
経常利益	536,203	2,623,054
特別損失		
貸倒引当金繰入額	6,750	577,700
ゴルフ会員権評価損	1,848	-
特別損失合計	8,598	577,700
税金等調整前当期純利益	527,604	2,045,354
法人税、住民税及び事業税	15,791	256,294
法人税等調整額	△237,701	110,673
法人税等合計	△221,909	366,968
当期純利益	749,514	1,678,385
非支配株主に帰属する当期純利益	2,220	1,362
親会社株主に帰属する当期純利益	747,294	1,677,023

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
当期純利益	749,514	1,678,385
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,477	2,368
その他の包括利益合計	3,477	2,368
包括利益	752,991	1,680,754
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	750,771	1,679,391
非支配株主に係る包括利益	2,220	1,362

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 平成29年8月1日 至 平成30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	1,582,685	1,333,492	△485	3,015,691
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			1,677,023		1,677,023
自己株式の取得				△467,063	△467,063
自己株式の消却		△87,074		87,074	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△87,074	1,677,023	△379,988	1,209,960
当期末残高	100,000	1,495,610	3,010,515	△380,474	4,225,651

	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	16,637	16,637	11,271	3,043,600
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益			1,362	1,678,385
自己株式の取得				△467,063
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,368	2,368		2,368
当期変動額合計	2,368	2,368	1,362	1,213,690
当期末残高	19,005	19,005	12,634	4,257,291

## (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28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	527,604	2,045,354
減価償却費	4,449	4,977
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6,224	579,459
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△4,115	20,760
受取利息及び受取配当金	△1,285	△27,301
支払利息及び社債利息	96,701	113,627
ゴルフ会員権評価損	1,848	-
売上債権の増減額 (△は増加)	16,090	△6,523
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,024,113	△422,439
仕入債務の増減額 (△は減少)	105,467	△22,347
前受金の増減額 (△は減少)	13,165	△5,189
預り金の増減額 (△は減少)	△67,000	173,066
その他	16,312	△32,062
小計	△1,308,650	2,421,381
利息及び配当金の受取額	1,285	493
利息の支払額	△102,867	△115,960
法人税等の支払額	△61,898	△13,492
法人税等の還付額	102	3,795
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,472,029	2,296,216
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
その他預金の預入による支出	△17,682	△34,720
その他預金の払戻による収入	27,250	1,320
有形及び無形固定資産の取得による支出	△4,421	△5,023
有形及び無形固定資産の売却による収入	-	253
ゴルフ会員権の取得による支出	△1,888	-
ゴルフ会員権の売却による収入	-	1,296
貸付けによる支出	-	△2,130,000
貸付金の回収による収入	1,702	213,097
出資による支出	△30	△100
その他	-	40
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,929	△1,953,835
<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)	2,010,625	△1,699,286
リース債務の返済による支出	△657	△695
長期借入れによる収入	2,233,400	4,399,700
長期借入金の返済による支出	△2,360,822	△2,507,166
社債の発行による収入	100,000	-
社債の償還による支出	△10,000	△20,000
自己株式の取得による支出	-	△467,063
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	1,970,546	△294,511
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	503,446	47,869
現金及び現金同等物の期首残高	1,024,653	1,528,100
現金及び現金同等物の期末残高	1,528,100	1,575,969

## (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。

(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 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成29年8月1日 至 平成30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	12,046,754	2,047,681	21,177	326,372	14,441,985	37,110	14,479,096	—	14,479,096
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,535	33,739	35,274	—	35,274	△35,274	—
計	12,046,754	2,047,681	22,712	360,112	14,477,260	37,110	14,514,371	△35,274	14,479,096
セグメント利益	2,612,776	222,455	21,179	43,134	2,899,546	33,962	2,933,508	△187,453	2,746,055
セグメント資産	7,958,947	629,448	2,393	202,628	8,793,419	8,359	8,801,778	1,511,208	10,312,987
その他の項目									
減価償却費	48	1,979	—	—	2,027	—	2,027	2,949	4,977
支払利息	109,638	—	—	—	109,638	—	109,638	3,647	113,286
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	323	455	—	—	778	—	778	4,700	5,478

(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△187,453千円は、セグメント間取引消去18,353千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△205,807千円であります。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1,511,208千円は、セグメント間取引消去△16,507千円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,527,716千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2,949千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4,700千円は、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3,647千円は、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。

当連結会計年度(自 平成29年8月1日 至 平成30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
株式会社タカラレーベン	4,562,832	不動産分譲事業
CASABLANCA合同会社	2,715,487	不動産分譲事業

## 【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

当連結会計年度(自 平成29年8月1日 至 平成30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28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
1株当たり純資産額	119.43円	179.75円
1株当たり当期純利益金額	30.30円	69.81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28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30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)	747,294	1,677,023
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)	747,294	1,677,023
普通株式の期中平均株式数(株)	24,660,641	24,021,089

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29年7月31日)	当連結会計年度 (平成30年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	3,043,600	4,257,291
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	98,341	12,634
(うち非支配株主持分(千円))	(11,271)	(12,634)
(うち第1種優先株式(千円))	(87,070)	(-)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	2,945,258	4,244,657
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	23,613,840

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 4. 個別財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,008,351	839,006
売掛金	97	1,670
販売用不動産	483,250	2,257,756
仕掛販売用不動産	2,443,188	2,748,324
貯蔵品	1,565	1,933
前渡金	79,580	74,964
前払費用	4,746	4,920
繰延税金資産	324,054	207,128
未収入金	19,701	368,709
その他	10,571	19,842
貸倒引当金	△94	△600
流動資産合計	4,375,012	6,523,656
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,549	8,464
減価償却累計額	△1,863	△2,266
建物(純額)	5,685	6,197
工具、器具及び備品	2,042	3,642
減価償却累計額	△1,690	△2,269
工具、器具及び備品(純額)	352	1,373
有形固定資産合計	6,037	7,570
無形固定資産		
リース資産	747	149
その他	193	424
無形固定資産合計	940	574
投資その他の資産		
投資有価証券	54,008	56,321
関係会社株式	73,551	73,601
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	11,964	5,184
長期未収入金	422,800	422,200
その他	41,482	40,922
貸倒引当金	△270,005	△847,200
投資その他の資産合計	758,800	176,029
固定資産合計	765,779	184,174
資産合計	5,140,791	6,707,831

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	48,856	55,188
短期借入金	743,200	852,540
1年内返済予定の長期借入金	1,073,608	2,023,108
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
リース債務	695	180
未払金	41,681	20,722
未払費用	2,914	5,281
未払法人税等	279	-
前受金	26,000	10,303
預り金	5,638	182,624
賞与引当金	18,954	34,968
流動負債合計	1,981,828	3,204,916
固定負債		
長期借入金	549,256	1,261,948
社債	70,000	50,000
リース債務	180	-
繰延税金負債	628	1,874
預り保証金	8,242	8,242
固定負債合計	628,306	1,322,064
負債合計	2,610,134	4,526,981
<b>純資産の部</b>		
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	1,488,913
資本剰余金合計	1,575,987	1,488,913
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	838,518	953,406
利益剰余金合計	838,518	953,406
自己株式	△485	△380,474
株主資本合計	2,514,020	2,161,845
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	16,637	19,005
評価・換算差額等合計	16,637	19,005
純資産合計	2,530,657	2,180,850
負債純資産合計	5,140,791	6,707,831

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	5,032,557	6,587,368
不動産賃貸収益	81,262	93,466
不動産仲介収益	22,571	4,445
その他	2,180	4,091
売上高合計	5,138,571	6,689,372
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	4,095,123	5,470,750
不動産賃貸原価	39,795	46,788
不動産仲介原価	1,000	950
その他	95	215
売上原価合計	4,136,013	5,518,704
<b>売上総利益</b>	1,002,557	1,170,667
販売費及び一般管理費	467,950	541,583
<b>営業利益</b>	534,606	629,084
<b>営業外収益</b>		
受取利息	471	381
受取配当金	374	374
違約金収入	-	6,000
求償金受入	1,460	2,600
保険解約返戻金	1,208	1,548
その他	899	442
営業外収益合計	4,414	11,347
<b>営業外費用</b>		
支払利息	75,448	102,681
支払手数料	37,030	51,837
その他	4,644	1,447
営業外費用合計	117,123	155,965
<b>経常利益</b>	421,898	484,465
<b>特別損失</b>		
貸倒引当金繰入額	6,750	577,700
ゴルフ会員権評価損	1,386	-
特別損失合計	8,136	577,700
税引前当期純利益	413,761	△93,234
法人税、住民税及び事業税	△14,001	△325,049
法人税等調整額	△244,145	116,926
法人税等合計	△258,146	△208,122
<b>当期純利益</b>	671,908	114,888

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度(自 平成29年8月1日 至 平成30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	838,518	838,518
当期変動額						
当期純利益					114,888	114,888
自己株式の取得						
自己株式の消却			△87,074	△87,074		
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	△87,074	△87,074	114,888	114,888
当期末残高	100,000	—	1,488,913	1,488,913	953,406	953,406

	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	2,514,020	16,637	16,637	2,530,657
当期変動額					
当期純利益		114,888			114,888
自己株式の取得	△467,063	△467,063			△467,063
自己株式の消却	87,074	—			
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			2,368	2,368	2,368
当期変動額合計	△379,988	△352,175	2,368	2,368	△349,806
当期末残高	△380,474	2,161,845	19,005	19,005	2,180,850