



2024年7月期 決算短信(日本基準)(連結)

2024年9月12日

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

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役会長 (氏名) 矢吹 満

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理部長 (氏名) 岩崎 綾子

TEL 03-5434-7653

定時株主総会開催予定日 2024年10月24日

配当支払開始予定日

2024年10月25日

有価証券報告書提出予定日 2024年10月31日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年7月期の連結業績(2023年8月1日～2024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	%
2024年7月期	20,562	34.9	2,341	79.5	1,895	95.7	1,375	115.6
2023年7月期	15,247	36.6	1,304	16.9	968	3.9	637	0.4

(注) 包括利益 2024年7月期 1,376百万円 (119.5%) 2023年7月期 627百万円 (2.8%)

	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	%	%	%
2024年7月期	46.64		18.4	7.5	11.4
2023年7月期	23.73		10.2	5.3	8.6

(参考) 持分法投資損益 2024年7月期 百万円 2023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
2024年7月期	28,104	7,990	28.4	270.74
2023年7月期	22,480	7,006	31.2	237.55

(参考) 自己資本 2024年7月期 7,984百万円 2023年7月期 7,006百万円

(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
2024年7月期	4,555	474	3,595	2,952
2023年7月期	5,670	244	5,363	3,437

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	%	%
2023年7月期		0.00		9.00	9.00	265	37.9	3.8
2024年7月期		4.50		6.50	11.00	324	23.6	4.3
2025年7月期(予想)		5.50		5.50	11.00		23.2	

3. 2025年7月期の連結業績予想(2024年8月1日～2025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)	12,200	12.2	920	33.1	610	48.8	430	48.6	14.58
通期	29,000	41.0	2,600	11.0	2,000	5.5	1,400	1.8	47.47

注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 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 : 有

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)	2024年7月期	30,539,900 株	2023年7月期	30,539,900 株
期末自己株式数	2024年7月期	1,047,160 株	2023年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数	2024年7月期	29,492,740 株	2023年7月期	26,883,474 株

(参考)個別業績の概要

2024年7月期の個別業績(2023年8月1日～2024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	%
2024年7月期	16,036	41.1	2,042	72.2	2,236	91.2	1,835	96.2
2023年7月期	11,363	32.4	1,186	33.4	1,169	27.6	935	33.4

	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
2024年7月期	62.22	
2023年7月期	34.79	

(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
2024年7月期	24,573	7,091	28.8	240.25
2023年7月期	17,635	5,647	32.0	191.48

(参考) 自己資本 2024年7月期 7,085百万円 2023年7月期 5,647百万円

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など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	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(会計上の見積りの変更)	12
(追加情報)	12
(セグメント情報等)	14
(企業結合等関係)	16
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. 個別財務諸表	
(1) 貸借対照表	18
(2) 損益計算書	20
(3) 株主資本等変動計算書	21

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(2023年8月1日～2024年7月31日)における我が国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復等を背景に緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、ウクライナ情勢の長期化、中東情勢に伴う原材料・エネルギー価格の高止まりなど、経済環境に与える影響が引き続き懸念される状況です。

当社グループが属する不動産業界においては、住居系不動産を中心とした投資用不動産につきましては、継続する低金利環境や円安等を背景に、海外投資家の国内不動産に対する注目度は高く、供給・需要とも継続して堅調に推移しているものの、土地価格及び建設工事費等の原価高騰による不動産価格の高額化等、引き続き注意を要する状況であります。

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、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、立地を厳選し、仕入れコストを低減することによる市況変動リスクへの耐性強化を図りながら物件調達力の強化を推進しております。また国内での販売活動に加え、海外セミナーを実施しインバウンド販売の強化に努めております。その結果、主要ブランド『EL FARO (エルファーロ)』『MIJAS (ミハス)』事業の販売活動においては、24棟(前年では17棟)の引渡し、その他、中古収益用不動産1棟、開発事業用地2物件(前年では7物件)の引渡しを行いました。

不動産賃貸事業においては、既存オーナー様の利益を最大化していくため、エリアマーケティングに加え、AI査定システム及び成約事例に基づいたベストな賃料設定、首都圏仲介会社とのネットワークを活かしたリーシング戦略の提案によって空室解消を目指し、当社グループの管理物件における高稼働率を実現しております。またオーナー様との情報交換アプリを導入し、CSアンケートを実施するなど継続的な情報共有・情報交換を図っております。また、主要ブランドである『EL FARO (エルファーロ)』『MIJAS (ミハス)』シリーズにつきましては、商品造りから管理まで当社グループにて一貫した「ワンストップサービス」をご提供することにより、高品質、高稼働率の維持に努め、収益性の高い投資用不動産商品として高評価を得ており、投資用不動産シリーズのリピーター購入に繋がるなど、グループ内の相乗効果を発揮しております。

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うことで、収益拡大に努めております。

請負事業においては、当社グループによる『EL FARO (エルファーロ)』『MIJAS (ミハス)』シリーズ15棟の竣工・引渡し、15棟の設計・施工、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獲得に努めました。

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、新築1棟投資用賃貸住宅シリーズの販売が当初予想を上回る高い利益率・利益額を確保することができ、売上高は、205億62百万円(前連結会計年度比34.9%増)となり、各段階利益はそれぞれ、営業利益は23億41百万円(前連結会計年度比79.5%増)、経常利益は18億95百万円(前連結会計年度比95.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は13億75百万円(前連結会計年度比115.6%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、新築1棟投資用賃貸マンション『EL FARO (エルファーロ)』シリーズを21棟、新築1棟投資用賃貸アパート『MIJAS(ミハス)』シリーズを3棟売却、その他、中古収益用不動産1棟、開発事業用地を2物件の売却を行いました。その結果、売上高は159億23百万円(前連結会計年度比36.7%増)、セグメント利益は29億41百万円(前連結会計年度比82.3%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けるプロパティーマネジメント報酬等により、売上高は19億86百万円(前連結会計年度比4.6%減)、セグメント利益は49百万円(前連結会計年度比72.3%減)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、不動産媒介報酬等により、売上高は1百万円(前連結会計年度比88.4%減)、セグメント利益は1百万円(前連結会計年度比88.2%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26億28百万円(前連結会計年度比79.4%増)、セグメント損失は4億40百万円(前連結会計年度は2億48百万円のセグメント損失)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51百万円(前連結会計年度比13.7%増)、セグメント利益は51百万円(前連結会計年度比37.8%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末の総資産残高は、前連結会計年度末と比較して56億24百万円増加し、281億4百万円となりました。これは、新規開発事業用地の取得、建築中の投資用不動産等により仕掛販売用不動産が51億68百万円増加、販売用不動産が2億27百万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46億39百万円増加し、201億14百万円となりました。これは、新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因して、長期借入金が29億56百万円増加、1年内返済予定の長期借入金が8億59百万円増加、短期借入金が1億96百万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9億84百万円増加し、79億90百万円となり、自己資本比率においては2.8ポイント減少し、28.4%となりました。

(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4億84百万円減少し、29億52百万円となりました。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]

営業活動により使用した資金は45億55百万円(前連結会計年度は56億70百万円の支出)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18億95百万円増加した一方で、棚卸資産の取得により58億12百万円減少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]

投資活動により得られた資金は4億74百万円（前連結会計年度は2億44百万円の収入）となりました。これは主に、貸付金の回収により4億98百万円を回収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]

財務活動により得られた資金は35億95百万円（前連結会計年度は53億63百万円の収入）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、長期借入金の収入により94億84百万円増加したこと、物件売却による返済等で57億67百万円減少したこと、配当金支払いにより4億2百万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

	2021年7月期	2022年7月期	2023年7月期	2024年7月期
自己資本比率(%)	43.7	39.5	31.2	28.4
時価ベースの自己資本比率(%)	46.2	29.7	29.8	38.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	3.8	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	12.3	—	—	—

(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、「物造りにこだわった、デベロッパー」として、新築1棟投資用賃貸マンション『EL FARO (エルファーロ)』シリーズ、新築1棟投資用賃貸アパート『MIJAS (ミハス)』シリーズ(2024年7月期24棟供給済)を主力事業とし、年間約33棟前後の供給を計画目標としております。また、これら主力事業の開発地域を、東京23区内でも特に立地の良い城南・城西地区を中心として、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、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。今後の事業展開として、グループ各社が独自に成長戦略を描き、各社の体制構築、権限と責任の明確化、意思決定の迅速化により、経営のスピードをさらに引き上げることで、グループ全体の成長を促進し、事業基盤を強化・拡大していき、更なる収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。

次期(2025年7月期)の業績予想につきましては、売上高290億円(当連結会計年度比41.0%増)、営業利益26億円(当連結会計年度比11.0%増)、経常利益20億円(当連結会計年度比5.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益14億円(当連結会計年度比1.8%増)を見込んでおります。

(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 (2023年7月31日)	当連結会計年度 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,662,815	3,109,904
売掛金及び契約資産	274,663	881,706
販売用不動産	2,209,126	2,436,136
仕掛販売用不動産	13,259,154	18,427,433
短期貸付金	498,123	—
1年内回収予定の長期貸付金	—	287
その他	315,833	446,422
貸倒引当金	△643	△710
流動資産合計	20,219,074	25,301,180
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,344,314	1,701,459
減価償却累計額	△491,948	△539,606
建物及び構築物（純額）	852,365	1,161,852
土地	968,944	1,081,153
リース資産	8,061	16,179
減価償却累計額	△6,906	△8,614
リース資産（純額）	1,154	7,564
その他	76,336	88,252
減価償却累計額	△39,237	△50,731
その他（純額）	37,099	37,520
有形固定資産合計	1,859,563	2,288,090
無形固定資産	19,072	20,856
投資その他の資産		
投資有価証券	16,550	17,850
長期貸付金	425,940	425,370
長期未収入金	385,440	375,440
繰延税金資産	55,110	164,118
その他	310,063	312,034
貸倒引当金	△810,440	△800,440
投資その他の資産合計	382,663	494,373
固定資産合計	2,261,300	2,803,321
資産合計	22,480,374	28,104,501

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当連結会計年度 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	749,304	1,071,826
短期借入金	1,816,630	2,013,000
1年内返済予定の長期借入金	4,877,309	5,736,857
1年内償還予定の社債	16,000	—
リース債務	854	2,192
未払法人税等	229,745	508,708
賞与引当金	100,432	173,130
完成工事補償引当金	964	964
その他	1,124,551	1,126,502
流動負債合計	8,915,792	10,633,182
固定負債		
長期借入金	6,191,871	9,148,852
退職給付に係る負債	70,735	70,072
リース債務	511	6,273
繰延税金負債	108,028	106,014
その他	187,345	149,730
固定負債合計	6,558,491	9,480,942
負債合計	15,474,284	20,114,125
純資産の部		
株主資本		
資本金	614,403	614,403
資本剰余金	2,014,814	2,014,814
利益剰余金	4,755,296	5,732,726
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	7,004,040	7,981,471
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,050	3,350
その他の包括利益累計額合計	2,050	3,350
新株予約権	—	5,555
純資産合計	7,006,090	7,990,376
負債純資産合計	22,480,374	28,104,501

(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 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
売上高	15,247,891	20,562,348
売上原価	12,166,983	16,010,542
売上総利益	3,080,908	4,551,805
販売費及び一般管理費	1,776,034	2,210,185
営業利益	1,304,873	2,341,620
営業外収益		
受取利息	37,431	18,932
貸倒引当金戻入額	10,000	10,000
損害賠償収入	49,162	18,787
営業補償金収入	—	40,000
その他	16,909	12,050
営業外収益合計	113,502	99,769
営業外費用		
支払利息	271,429	376,685
支払手数料	168,802	164,837
その他	9,525	4,294
営業外費用合計	449,756	545,817
経常利益	968,619	1,895,572
特別利益		
固定資産売却益	1,249	—
投資有価証券売却益	245	—
負ののれん発生益	16,183	—
特別利益合計	17,679	—
税金等調整前当期純利益	986,299	1,895,572
法人税、住民税及び事業税	346,925	648,784
法人税等還付税額	—	△17,772
法人税等調整額	10,150	△111,022
法人税等合計	357,076	519,990
当期純利益	629,222	1,375,582
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△8,717	—
親会社株主に帰属する当期純利益	637,940	1,375,582

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
当期純利益	629,222	1,375,582
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,950	1,300
その他の包括利益合計	△1,950	1,300
包括利益	627,272	1,376,882
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	635,990	1,376,882
非支配株主に係る包括利益	△8,717	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023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	1,500,411	4,306,266	△380,474	5,526,203
当期変動額					
新株の発行	514,403	514,403			1,028,807
親会社株主に帰属する当期純利益			637,940		637,940
剰余金の配当			△188,910		△188,910
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	514,403	514,403	449,029	—	1,477,837
当期末残高	614,403	2,014,814	4,755,296	△380,474	7,004,040

	その他の包括利益累計額		新株予約権	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	4,000	4,000	—	—	5,530,203
当期変動額					
新株の発行					1,028,807
親会社株主に帰属する当期純利益					637,940
剰余金の配当					△188,910
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,950	△1,950	—	—	△1,950
当期変動額合計	△1,950	△1,950	—	—	1,475,887
当期末残高	2,050	2,050	—	—	7,006,090

当連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024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	614,403	2,014,814	4,755,296	△380,474	7,004,040
当期変動額					
新株の発行					—
親会社株主に帰属する当期純利益			1,375,582		1,375,582
剰余金の配当			△398,152		△398,152
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	977,430	—	977,430
当期末残高	614,403	2,014,814	5,732,726	△380,474	7,981,471

	その他の包括利益累計額		新株予約権	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	2,050	2,050	—	—	7,006,090
当期変動額					
新株の発行					—
親会社株主に帰属する当期純利益					1,375,582
剰余金の配当					△398,152
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,300	1,300	5,555	—	6,855
当期変動額合計	1,300	1,300	5,555	—	984,285
当期末残高	3,350	3,350	5,555	—	7,990,376

(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 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024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	986,299	1,895,572
減価償却費	42,630	63,907
負ののれん発生益	△16,183	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△245	—
固定資産売却損益 (△は益)	△1,249	△30
株式交付費	7,195	—
新株予約権発行費	—	2,424
受取利息及び受取配当金	△37,905	△19,353
支払利息及び社債利息	271,429	376,685
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△10,024	△9,932
賞与引当金の増減額 (△は減少)	19,799	72,697
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△28,226	△662
売上債権の増減額 (△は増加)	△19,511	△607,042
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△6,960,096	△5,812,287
前渡金の増減額 (△は増加)	39,377	△80,376
仕入債務の増減額 (△は減少)	241,154	322,522
前受金の増減額 (△は減少)	339,661	△86,821
預り金の増減額 (△は減少)	30,931	33,477
その他	26,326	△77,426
小計	△5,068,639	△3,926,646
利息及び配当金の受取額	38,086	19,353
利息の支払額	△273,300	△369,989
法人税等の支払額	△415,820	△371,799
法人税等の還付額	52	34,792
賠償金の受取額	49,162	58,787
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,670,459	△4,555,502
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	△95,022	△49,170
その他預金の払戻による収入	86,722	117,172
有形及び無形固定資産の取得による支出	△23,360	△65,916
有形固定資産の売却による収入	1,250	—
投資有価証券の売却による収入	1,545	—
貸付金の回収による収入	81,341	498,405
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	191,344	—
保険積立金の積立による支出	△2,001	—
保険積立金の解約による収入	3,690	—
出資による支出	△1,000	△25,700
投資活動によるキャッシュ・フロー	244,510	474,791

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
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)	448,123	296,370
リース債務の返済による支出	△1,807	△1,830
長期借入れによる収入	8,868,900	9,484,300
長期借入金の返済による支出	△4,768,531	△5,767,771
社債の償還による支出	△16,000	△16,000
株式の発行による収入	1,021,612	—
新株予約権の発行による収入	—	3,131
配当金の支払額	△188,910	△402,397
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,363,386	3,595,802
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△62,563	△484,908
現金及び現金同等物の期首残高	3,500,175	3,437,612
現金及び現金同等物の期末残高	3,437,612	2,952,703

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業的前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

(資産除去債務関係)

当社グループは、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができず、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりませんでした。

当連結会計年度において、当社のオフィスの増床に伴う新たな情報の入手により、退去時に必要とされる原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

なお、資産除去債務については、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する簡便的な方法によっております。

なお、当該見積りの変更による影響額は軽微であります。

(追加情報)

(貸付金の回収)

当社の連結子会社である株式会社ハウスセゾンエンタープライズは、当連結会計年度において株式会社ハウスセゾンに対する短期貸付金494,773千円を回収いたしました。これにより株式会社ハウスセゾンに対する貸付金は全額回収されました。

(第三者割当による第3回～第5回新株予約権の発行)

2024年6月28日開催の取締役会において第三者割当の方法による第3回～第5回新株予約権（以下「本新株予約権」）の発行を決議しております。

(1) 割当日	2024年7月16日
(2) 発行新株予約権数	30,598個 第3回新株予約権 13,333個 第4回新株予約権 6,154個 第5回新株予約権 11,111個
(3) 発行価額	総額5,555,297円 (本第3回新株予約権1個につき310円、本第4回新株予約権1個につき139円、本第5回新株予約権1個につき51円)
(4) 当該発行による潜在株式数	3,059,800株(新株予約権1個につき100株) 第3回新株予約権 1,333,300株 第4回新株予約権 615,400株 第5回新株予約権 1,111,100株

<p>(5) 調達資金の額（新株予約権の行使に際して出資される財産の価額）</p>	<p>2,005,540,297円（差引手取概算額：1,991,540,297円）</p> <p>（内訳）</p> <p>本第3回新株予約権</p> <p>新株予約権発行による調達額：4,133,230円</p> <p>新株予約権行使による調達額：599,985,000円</p> <p>本第4回新株予約権</p> <p>新株予約権発行による調達額：855,406円</p> <p>新株予約権行使による調達額：400,010,000円</p> <p>本第5回新株予約権</p> <p>新株予約権発行による調達額：566,661円</p> <p>新株予約権行使による調達額：999,990,000円</p> <p>差引手取金概算額は、本新株予約権の払込金額の総額に本新株予約権の行使に際して出資された財産の価額を合算した額から、発行諸費用の概算額を差し引いた金額です。そのため、行使価額が調整された場合には、増加又は減少する可能性があります。また、本新株予約権の行使期間中に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、減少する可能性があります。</p>
<p>(6) 行使価額</p>	<p>当初行使価額</p> <p>本第3回新株予約権 450円</p> <p>本第4回新株予約権 650円</p> <p>本第5回新株予約権 900円</p> <p>本新株予約権については、いずれも行使価額の修正は行われません。なお、株式分割等の一定の事由が生じた場合には、本新株予約権の行使価額は、本新株予約権の発行要項に従って調整されることがあります。</p>
<p>(7) 募集又は割当方法（割当先）</p>	<p>Cantor Fitzgerald Europeに対して第三者割当の方法によって行います。</p>
<p>(8) 新株予約権の行使期間</p>	<p>2024年7月17日から2027年7月16日までとする。</p>
<p>(9) その他</p>	<p>上記各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件とします。</p>

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

- 1 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額(注)	連結財務諸表 計上額
	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									
EL FARO・MIJAS	8,965,513	—	—	—	8,965,513	—	8,965,513	—	8,965,513
その他	2,682,422	596,068	16,927	1,456,841	4,752,260	45,380	4,797,640	—	4,797,640
顧客との契約から生じる 収益	11,647,936	596,068	16,927	1,456,841	13,717,774	45,380	13,763,154	—	13,763,154
その他の収益	—	1,484,736	—	—	1,484,736	—	1,484,736	—	1,484,736
外部顧客に対する売上高	11,647,936	2,080,805	16,927	1,456,841	15,202,510	45,380	15,247,891	—	15,247,891
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	977	—	8,242	9,220	—	9,220	△9,220	—
計	11,647,936	2,081,782	16,927	1,465,084	15,211,731	45,380	15,257,111	△9,220	15,247,891
セグメント利益	1,613,665	179,036	16,630	△248,804	1,560,528	37,163	1,597,692	△292,818	1,304,873
セグメント資産	17,476,164	1,610,089	2,932	2,673,236	21,762,422	29,634	21,792,057	688,317	22,480,374
その他の項目									
減価償却費	16	10,915	—	21,995	32,926	—	32,926	9,703	42,630
支払利息	250,066	4,460	—	8,504	263,031	—	263,031	8,397	271,429
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	11,260	—	1,249,094	1,260,354	—	1,260,354	16,430	1,276,784

(注) 調整額は以下のとおりであります。

- セグメント利益の調整額△292,818千円は、セグメント間取引消去11,069千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△303,888千円であります。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。
- セグメント資産の調整額688,317千円は、セグメント間取引消去0千円、各報告セグメントに配分していない全社資産688,317千円が含まれております。全社資産は、短期貸付金、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。
- 減価償却費の調整額9,703千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16,430千円は、全て全社資産に係るものであります。
- 支払利息の調整額8,397千円は、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。

当連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額(注)	連結財務諸表 計上額
	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									
EL FARO・MIJAS	14,924,978	—	—	—	14,924,978	—	14,924,978	—	14,924,978
その他	998,147	569,454	1,970	2,627,945	4,197,517	51,575	4,249,092	—	4,249,092
顧客との契約から生じる 収益	15,923,125	569,454	1,970	2,627,945	19,122,495	51,575	19,174,070	—	19,174,070
その他の収益	—	1,388,277	—	—	1,388,277	—	1,388,277	—	1,388,277
外部顧客に対する売上高	15,923,125	1,957,732	1,970	2,627,945	20,510,773	51,575	20,562,348	—	20,562,348
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	28,366	—	274	28,641	—	28,641	△28,641	—
計	15,923,125	1,986,099	1,970	2,628,219	20,539,414	51,575	20,590,989	△28,641	20,562,348
セグメント利益	2,941,395	49,519	1,958	△440,747	2,552,126	51,199	2,603,326	△261,705	2,341,620
セグメント資産	23,130,325	1,704,219	251	3,136,130	27,970,927	20,012	27,990,939	113,561	28,104,501
その他の項目									
減価償却費	4,871	26,815	—	30,828	62,515	—	62,515	1,391	63,907
支払利息	326,063	9,054	—	7,402	342,520	—	342,520	34,164	376,685
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	1,915	36,251	—	20,626	58,792	—	58,792	12,634	71,427

(注) 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△261,705千円は、セグメント間取引消去△913千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△260,791千円であります。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113,561千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産113,561千円が含まれております。全社資産は、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1,391千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12,634千円は、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34,164千円は、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。

(企業結合等関係)

(連結子会社間の合併)

当社は2023年11月24日開催の取締役会において、100%出資の連結子会社である株式会社ハウスセゾンエンタープライズを存続会社とし、同じく当社100%出資の連結子会社である株式会社ムーンアセットを消滅会社とする吸収合併を行うことを決議し、2024年3月1日を効力発生日として両社は合併いたしました。

本合併は、当社の連結子会社間の合併であるため、本合併による新株式の発行、資本金の増加及び合併交付金、その他一切の対価の交付はありません。

1. 企業結合の概要

(1) 結合企業の名称及び事業の内容

①結合企業の名称

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ

②事業の内容

不動産分譲事業、収益用不動産の管理、運営

③被結合企業の名称

株式会社ムーンアセット

④事業の内容

不動産分譲事業

(2) 企業結合日

2024年3月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社ハウスセゾンエンタープライズを存続会社、株式会社ムーンアセットを消滅会社とする吸収合併方式となります。

(4) 結合後企業の名称

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ

(5) その他取引の概要に関する事項

本合併は、事業活動の一本化による経営体制の強化、業務の効率化による生産性の向上、経営資源の共有と有効活用など、成長の加速と収益性の向上を目的としております。

2. 会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
1株当たり純資産額	237.55円	270.74円
1株当たり当期純利益	23.73円	46.64円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在するものの、希薄化が生じていないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	637,940	1,375,582
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(千円)	637,940	1,375,582
普通株式の期中平均株式数(株)	26,883,474	29,492,740
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	第3回新株予約権 新株予約権の数 13,333個 普通株式数 1,333,300株 第4回新株予約権 新株予約権の数 6,154個 普通株式数 615,400株 第5回新株予約権 新株予約権の数 11,111個 普通株式数 1,111,100株

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 (2023年7月31日)	当連結会計年度 (2024年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	7,006,090	7,990,376
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	5,555
(うち新株予約権(千円))	(—)	(5,555)
(うち非支配株主持分(千円))	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	7,006,090	7,984,821
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)	29,492,740	29,492,740

(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 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,760,705	2,050,476
販売用不動産	1,477,647	2,116,807
仕掛販売用不動産	12,989,466	17,930,962
貯蔵品	1,346	3,096
前渡金	139,044	208,632
前払費用	20,353	15,034
未収入金	11	31
その他	726,911	607,710
流動資産合計	17,115,485	22,932,753
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,462	356,701
減価償却累計額	△3,526	△15,212
建物(純額)	21,936	341,488
工具、器具及び備品	16,901	22,448
減価償却累計額	△6,616	△10,557
工具、器具及び備品(純額)	10,285	11,890
土地	—	437,750
リース資産	5,264	13,382
減価償却累計額	△5,089	△6,237
リース資産(純額)	175	7,144
有形固定資産合計	32,397	798,273
無形固定資産		
無形固定資産	1,450	3,365
投資その他の資産		
投資有価証券	16,550	17,850
関係会社株式	320,169	320,169
長期貸付金	425,000	705,000
長期未収入金	385,440	375,440
繰延税金資産	38,613	89,076
その他	110,808	131,678
貸倒引当金	△810,440	△800,440
投資その他の資産合計	486,141	838,773
固定資産合計	519,988	1,640,412
資産合計	17,635,473	24,573,165

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	99,854	132,283
短期借入金	1,717,450	2,322,000
1年内返済予定の長期借入金	4,725,471	5,601,730
1年内償還予定の社債	16,000	—
リース債務	198	1,681
未払金	86,449	230,550
未払費用	10,336	17,520
前受金	410,726	427,525
預り金	39,273	83,786
賞与引当金	64,327	112,458
未払法人税等	141,442	393,798
その他	10,455	16,593
流動負債合計	7,321,985	9,339,927
固定負債		
長期借入金	4,645,488	8,073,980
リース債務	—	6,273
預り保証金	20,649	61,912
固定負債合計	4,666,137	8,142,165
負債合計	11,988,122	17,482,093
純資産の部		
株主資本		
資本金	614,403	614,403
資本剰余金		
資本準備金	514,403	514,403
その他資本剰余金	1,488,913	1,488,913
資本剰余金合計	2,003,316	2,003,316
利益剰余金		
利益準備金	25,000	25,000
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,383,055	4,819,921
利益剰余金合計	3,408,055	4,844,921
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	5,645,301	7,082,166
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,050	3,350
評価・換算差額等合計	2,050	3,350
新株予約権	—	5,555
純資産合計	5,647,351	7,091,072
負債純資産合計	17,635,473	24,573,165

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当事業年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
売上高		
不動産売上高	11,272,791	15,923,125
不動産賃貸収益	40,468	79,190
不動産仲介収益	15,085	1,970
その他	34,900	31,900
売上高合計	11,363,244	16,036,185
売上原価		
不動産売上原価	9,078,405	12,548,253
不動産賃貸原価	46,476	65,337
不動産仲介原価	18	—
その他	1	—
売上原価合計	9,124,901	12,613,591
売上総利益	2,238,343	3,422,594
販売費及び一般管理費	1,052,255	1,380,441
営業利益	1,186,088	2,042,152
営業外収益		
受取利息	12,029	17,183
損害賠償収入	30,326	18,253
受取配当金	362,144	682,384
貸倒引当金戻入額	10,000	10,000
その他	1,702	4,660
営業外収益合計	416,203	732,480
営業外費用		
支払利息	257,015	373,780
支払手数料	167,859	161,523
その他	7,668	3,284
営業外費用合計	432,542	538,588
経常利益	1,169,749	2,236,045
税引前当期純利益	1,169,749	2,236,045
法人税、住民税及び事業税	220,907	469,261
法人税等還付税額	—	△17,772
法人税等調整額	13,594	△50,462
法人税等合計	234,502	401,026
当期純利益	935,246	1,835,018

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2022年8月1日 至 2023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	利益準備金	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	—	1,488,913	1,488,913	25,000	2,636,718	2,661,718
当期変動額							
新株の発行	514,403	514,403		514,403			
当期純利益						935,246	935,246
剰余金の配当						△188,910	△188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	514,403	514,403	—	514,403	—	746,336	746,336
当期末残高	614,403	514,403	1,488,913	2,003,316	25,000	3,383,055	3,408,055

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	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	△380,474	3,870,157	4,000	4,000	—	3,874,157
当期変動額						
新株の発行		1,028,807				1,028,807
当期純利益		935,246				935,246
剰余金の配当		△188,910				△188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			△1,950	△1,950	—	△1,950
当期変動額合計	—	1,775,143	△1,950	△1,950	—	1,773,193
当期末残高	△380,474	5,645,301	2,050	2,050	—	5,647,351

当事業年度(自 2023年8月1日 至 2024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	利益準備金	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	614,403	514,403	1,488,913	2,003,316	25,000	3,383,055	3,408,055
当期変動額							
新株の発行							
当期純利益						1,835,018	1,835,018
剰余金の配当						△398,152	△398,152
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,436,865	1,436,865
当期末残高	614,403	514,403	1,488,913	2,003,316	25,000	4,819,921	4,844,921

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	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	△380,474	5,645,301	2,050	2,050	—	5,647,351
当期変動額						
新株の発行		—				—
当期純利益		1,835,018				1,835,018
剰余金の配当		△398,152				△398,152
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			1,300	1,300	5,555	6,855
当期変動額合計	—	1,436,865	1,300	1,300	5,555	1,443,721
当期末残高	△380,474	7,082,166	3,350	3,350	5,555	7,091,072