



2023年7月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年6月14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) 管理部長 (氏名) 岩崎 綾子

TEL 03-5434-7653

四半期報告書提出予定日 2023年6月14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. 2023年7月期第3四半期の連結業績(2022年8月1日～2023年4月30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	%
2023年7月期第3四半期	9,727	63.3	860	135.8	656	168.9	433	163.0
2022年7月期第3四半期	5,958	15.9	365	46.1	244	64.5	164	74.4

(注) 包括利益 2023年7月期第3四半期 424百万円 (155.3%) 2022年7月期第3四半期 166百万円 (74.4%)

	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
2023年7月期第3四半期	16.68	
2022年7月期第3四半期	6.98	

(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	%
2023年7月期第3四半期	20,855	6,803	32.6
2022年7月期	13,987	5,530	39.5

(参考) 自己資本 2023年7月期第3四半期 6,802百万円 2022年7月期 5,530百万円

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
2022年7月期		0.00		8.00	8.00
2023年7月期		0.00			
2023年7月期(予想)				8.00	8.00

(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. 2023年7月期の連結業績予想(2022年8月1日～2023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	18,000	61.3	1,070	4.2	770	17.4	490	23.5	20.75

(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) : 有
新規 1 社 (社名) 株式会社協栄組、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)	2023年7月期3Q	30,539,900 株	2022年7月期	24,661,000 株
期末自己株式数	2023年7月期3Q	1,047,160 株	2022年7月期	1,047,160 株
期中平均株式数(四半期累計)	2023年7月期3Q	26,004,161 株	2022年7月期3Q	23,613,840 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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、添付書類2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	1
(1) 経営成績に関する説明	1
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	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3四半期連結累計期間(2022年8月1日～2023年4月30日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が収束に向かい、水際対策の緩和によりインバウンド需要も緩やかではありますが、社会経済活動は正常化に進んでおり、回復基調で推移しております。一方で、海外経済やウクライナ情勢の緊迫化等によるエネルギーや原材料価格の高騰など先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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『MIJAS(ミハス)』『EL FARO(エルファーロ)』事業の販売活動においては、東京都23区内において『EL FARO(エルファーロ)』シリーズ8棟の引渡し、その他開発事業用地の売却等を行いました。

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『MIJAS(ミハス)』『EL FARO(エルファーロ)』シリーズにつきましては、商品創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『MIJAS(ミハス)』『EL FARO(エルファーロ)』シリーズ3棟の竣工・引渡し、7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、当第3四半期連結累計期間における売上高は97億27百万円(前年同四半期比63.3%増)、営業利益8億60百万円(前年同四半期比135.8%増)、経常利益6億56百万円(前年同四半期比168.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益4億33百万円(前年同四半期比163.0%増)となりました。

セグメントの経営成績は、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、賃貸マンション「EL FARO (エルファーロ)」シリーズ8棟の引渡し、その他開発事業用地の売却等を行いました。その結果、売上高は70億68百万円(前年同四半期比76.7%増)、セグメント利益は10億36百万円(前年同四半期比250.3%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、プロパティーマネージメント報酬等により、売上高は15億83百万円(前年同四半期比3.3%増)、セグメント利益は1億87百万円(前年同四半期比0.6%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、不動産媒介報酬により、売上高は2百万円(前年同四半期比89.0%減)、セグメント利益は2百万円(前年同四半期比87.7%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10億42百万円(前年同四半期比172.6%増)、セグメント損失は1億19百万円(前年同四半期のセグメント利益は19百万円)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36百万円(前年同四半期比59.2%増)、セグメント利益は35百万円(前年同四半期比61.2%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四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68億67百万円増加し、208億55百万円となりました。

(負債)

負債においては、前連結会計年度末に比べ55億94百万円増加し、140億51百万円となりました。これは、新規開発事業用地等の取得資金として長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)が29億5百万円、短期借入金16億52百万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12億73百万円増加し、68億3百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より6.9ポイント減少し、32.6%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

連結業績予想につきましては、2022年9月14日付の「2022年7月期決算短信」で公表いたしました2023年7月期の連結業績予想に変更はありません。

当社グループの主力事業の市場を含む事業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。

なお、当社グループは新型コロナウイルス感染症の拡大防止への取り組みとして、時差出勤、在宅勤務、リモートワークなども活用し、役職員、お取引先関係者の皆様の健康に配慮した上で、営業活動を推進しております。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,528,925	2,934,760
売掛金及び契約資産	93,625	554,367
販売用不動産	2,222,879	1,748,158
仕掛販売用不動産	6,075,515	12,495,627
短期貸付金	725,500	558,154
その他	334,414	379,587
貸倒引当金	△668	△20,177
流動資産合計	12,980,191	18,650,479
固定資産		
有形固定資産	646,123	1,860,231
無形固定資産	4,993	20,934
投資その他の資産		
投資有価証券	19,800	16,700
長期貸付金	428,349	429,012
長期未収入金	395,440	387,930
繰延税金資産	66,770	30,662
その他	266,355	272,337
貸倒引当金	△820,440	△812,930
投資その他の資産合計	356,276	323,713
固定資産合計	1,007,393	2,204,879
資産合計	13,987,584	20,855,358

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年4月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	278,927	619,606
短期借入金	884,500	2,536,691
1年内返済予定の長期借入金	1,994,094	3,856,727
1年内償還予定の社債	16,000	16,000
リース債務	1,807	1,144
未払法人税等	258,723	91,706
賞与引当金	72,973	24,180
完成工事補償引当金	—	964
受注損失引当金	—	2,223
その他	513,161	1,269,527
流動負債合計	4,020,187	8,418,772
固定負債		
長期借入金	4,212,341	5,254,724
社債	16,000	—
退職給付に係る負債	—	77,957
リース債務	1,365	677
繰延税金負債	—	108,531
その他	207,486	191,335
固定負債合計	4,437,193	5,633,226
負債合計	8,457,381	14,051,999
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	614,403
資本剰余金	1,500,411	2,014,814
利益剰余金	4,306,266	4,551,173
自己株式	△380,474	△380,474
株主資本合計	5,526,203	6,799,917
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,000	2,200
その他の包括利益累計額合計	4,000	2,200
非支配株主持分	—	1,241
純資産合計	5,530,203	6,803,359
負債純資産合計	13,987,584	20,855,358

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2021年8月1日 至2022年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2022年8月1日 至2023年4月30日)
売上高	5,958,316	9,727,433
売上原価	4,794,007	7,631,955
売上総利益	1,164,308	2,095,477
販売費及び一般管理費	799,146	1,234,570
営業利益	365,161	860,907
営業外収益		
受取利息	21,573	29,342
違約金収入	3,275	2,491
保険解約返戻金	1,287	10,991
貸倒引当金戻入額	7,510	7,510
損害賠償収入	—	48,744
その他	3,576	2,394
営業外収益合計	37,222	101,473
営業外費用		
支払利息	110,494	193,711
支払手数料	47,157	102,858
その他	614	9,426
営業外費用合計	158,265	305,996
経常利益	244,118	656,384
特別利益		
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	—	16,429
特別損失		
固定資産除却損	3,419	—
特別損失合計	3,419	—
税金等調整前四半期純利益	240,699	672,814
法人税、住民税及び事業税	47,647	211,370
法人税等調整額	26,818	35,101
法人税等合計	74,465	246,472
四半期純利益	166,234	426,341
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(△)	1,305	△7,475
親会社株主に帰属する四半期純利益	164,928	433,817

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年8月1日 至 2022年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年4月30日)
四半期純利益	166,234	426,341
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	50	△1,800
その他の包括利益合計	50	△1,800
四半期包括利益	166,284	424,541
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	164,978	432,017
非支配株主に係る四半期包括利益	1,305	△7,475

(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)

前第3四半期連結累計期間(自 2021年8月1日 至 2022年4月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2021年10月27日 定時株主総会	普通株式	188,910	8.00	2021年7月31日	2021年10月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2023年4月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年10月27日 定時株主総会	普通株式	188,910	8.00	2022年7月31日	2022年10月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

当社は、2023年1月10日付で、当社代表取締役会長である矢吹満及びその他1名から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が514,403千円、資本準備金が514,403千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が614,403千円、資本剰余金が2,014,814千円となっております。

(追加情報)

(連結納税制度から単体納税制度への移行に係る税効果会計の適用)

当社及び当社の連結子会社は、当連結会計年度から単体納税制度へ移行しております。そのため、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)第33項及び第69項の取り扱いにより、当連結会計年度から単体納税制度を適用するものとして、前連結会計年度末以降の繰延税金資産及び繰延税金負債の額を計上しております。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間において、株式会社協栄組の株式を取得したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。なお、2022年9月30日をみなし取得日としており、第1四半期連結累計期間においては、貸借対照表のみを連結し、当第2四半期連結会計期間より、損益計算書も含めて連結しております。

また第1四半期連結会計期間より、株式会社明豊エンジニアリングを新たに設立したことにより、同社を連結の範囲に含めております。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2021年8月1日 至 2022年4月30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並びに収益の分解情報

(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									
MIJAS・EL FARO	3,633,865	—	—	—	3,633,865	—	3,633,865	—	3,633,865
その他	366,005	396,611	25,249	376,735	1,164,601	23,080	1,187,681	—	1,187,681
顧客の契約から生じる 収益	3,999,870	396,611	25,249	376,735	4,798,466	23,080	4,821,547	—	4,821,547
その他の収益	—	1,136,768	—	—	1,136,768	—	1,136,768	—	1,136,768
外部顧客に対する売上高	3,999,870	1,533,379	25,249	376,735	5,935,235	23,080	5,958,316	—	5,958,316
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	5,664	5,664	—	5,664	△5,664	—
計	3,999,870	1,533,379	25,249	382,400	5,940,900	23,080	5,963,981	△5,664	5,958,316
セグメント利益	295,917	186,661	22,018	19,895	524,493	21,759	546,253	△181,091	365,161

(注) 1. セグメント利益の調整額 △181,091千円は、セグメント間取引消去 6,981千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△188,072千円であります。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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2023年4月30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並びに収益の分解情報

(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									
MIJAS・EL FARO	5,588,749	—	—	—	5,588,749	—	5,588,749	—	5,588,749
その他	1,479,788	461,422	2,787	1,036,989	2,980,988	36,749	3,017,738	—	3,017,738
顧客の契約から生じる 収益	7,068,537	461,422	2,787	1,036,989	8,569,737	36,749	8,606,487	—	8,606,487
その他の収益	—	1,120,945	—	—	1,120,945	—	1,120,945	—	1,120,945
外部顧客に対する売上高	7,068,537	1,582,367	2,787	1,036,989	9,690,683	36,749	9,727,433	—	9,727,433
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	977	—	5,386	6,363	—	6,363	△6,363	—
計	7,068,537	1,583,345	2,787	1,042,376	9,697,046	36,749	9,733,796	△6,363	9,727,433
セグメント利益又はセグメ ント損失(△)	1,036,576	187,754	2,712	△119,786	1,107,256	35,075	1,142,331	△281,424	860,907

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△281,424千円は、セグメント間取引消去5,122千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△286,547千円であります。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. 報告セグメントの資産に関する情報

2022年9月30日付け(みなし取得日)で、株式会社協栄組の株式を取得し、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、「請負事業」のセグメント資産が2,095,545千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

(重要な負ののれんの発生益)

「請負事業」セグメントにおいて、株式会社協栄組を子会社化したことに伴い、負ののれん発生益16,183千円を特別利益に計上しております。なお、負ののれん発生益は報告セグメントには配分していません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。