

平成22年7月期 第1四半期決算短信

平成21年12月11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://meiho-est.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員
 四半期報告書提出予定日 平成21年12月14日
 配当支払開始予定日 —

上場取引所 JQ

(氏名) 梅木 篤郎
 (氏名) 中澤 正人

TEL 03-5768-6573

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年7月期第1四半期の連結業績(平成21年8月1日～平成21年10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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年7月期第1四半期	4,735	△77.4	162	△73.9	8	△97.8	16	—
21年7月期第1四半期	20,956	—	624	—	408	—	△674	—

	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
22年7月期第1四半期	1.72	—
21年7月期第1四半期	△69.79	—

(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
22年7月期第1四半期	26,240	2,654	10.0	270.79
21年7月期	29,550	2,674	8.9	272.72

(参考) 自己資本 22年7月期第1四半期 2,616百万円 21年7月期 2,634百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
21年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00
22年7月期	—				
22年7月期(予想)		0.00	—	0.00	0.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年7月期の連結業績予想(平成21年8月1日～平成22年7月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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	8,690	△73.3	400	—	100	—	80	—	8.28
連結累計期間									
通期	15,150	△72.0	745	—	165	—	120	—	12.42

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(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

(2) 簡便な会計処理及び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) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの）

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 無

〔注〕詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。〕

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	22年7月期第1四半期	9,661,000株	21年7月期	9,661,000株
---------------------	-------------	------------	--------	------------

② 期末自己株式数	22年7月期第1四半期	278株	21年7月期	278株
-----------	-------------	------	--------	------

③ 期中平均株式数（四半期連結累計期間）	22年7月期第1四半期	9,660,722株	21年7月期第1四半期	9,660,722株
----------------------	-------------	------------	-------------	------------

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業績の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

・ 定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

業績の状況

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、金融危機に端を発した不況から、政府による経済対策の効果やアジア向け輸出の回復などを背景に生産に改善の兆しが見られ、徐々に持ち直しつつあるものの、雇用環境は引き続き厳しい状況が続くなど、依然として先行きに不透明感が残っています。

当社グループが属しております不動産業界においては、政府の打ち出した住宅優遇税制等による追い風はあるものの、分譲マンションの在庫調整や雇用・所得環境の悪化を背景に、依然として厳しい状態が続いております。

このような状況の中、当社グループは、事業再構築計画、財務体質改善計画、経営合理化計画からなる『経営改善計画』を实践すべくグループ再編、有利子負債の圧縮、子会社を含めた組織・人員のスリム化、経営の効率化及び経費削減等を図る中、不動産分譲事業におきましては、より一層の販売強化に全社を挙げて取り組み、事業化を予定しない物件の早期売却に努めてまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間における当社グループの売上高は47億35百万円（前年同四半期比77.4%減）、営業利益は1億62百万円（前年同四半期比73.9%減）、経常利益は8百万円（前年同四半期比97.9%減）、四半期純利益16百万円（前年同四半期は674百万円の四半期純損失）となりました。

【 不動産分譲事業 】

不動産分譲事業につきましては、自社単独分譲物件として「シェルゼ砦」（1戸引渡し、平成20年7月竣工、東京都世田谷区）、「シェルゼ三鷹禅林寺通り」（9戸引渡し、平成21年7月竣工、東京都三鷹市）、「シェルゼ鎌倉御成町」（1戸引渡し、平成21年7月竣工、神奈川県鎌倉市）、「シェルゼ雷門」（39戸引渡し、平成21年9月竣工、東京都台東区）「シェルゼ中野新井薬師」（39戸引渡し、平成21年10月竣工、東京都中野区）の5物件、共同分譲事業におきましては「イニシア千住曙町」（4戸引渡し、平成21年3月竣工、東京都足立区）等の2物件の引渡を行った他、松涛オフィスビル計画の事業主たる地位の売却等を行いました。その結果、売上高は41億30百万円（前年同四半期比79.5%減）、営業利益は1億41百万円（前年同四半期比80.6%減）となりました。

【 不動産賃貸事業 】

不動産賃貸事業につきましては、エコロジー木場公園プロセンチュリー他の賃料収入等により、売上高5億53百万円（前年同四半期比29.3%減）、営業利益は1億28百万円（前年同四半期比35.7%減）となりました。

【 不動産仲介事業 】

不動産仲介事業につきましては、「三浦海岸」の仲介により、売上高は13百万円（前年同四半期比5.9%減）、営業利益は6百万円（前年同四半期比13.2%減）となりました。

【 そ の 他 事 業 】

その他の事業につきましては、コンサルティング報酬及び工事監理料により、売上高は37百万円（前年同四半期比853.5%増）、営業利益は31百万円（前年同四半期は0百万円の営業利益）となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

【資産、負債及び純資産の状況】

当第1四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、33億9百万円減少し、262億40百万円となりました。主に物件の売却により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合計で20億6百万円減少したことによるものです。

また、負債につきましては、前連結会計年度末に比べ32億89百万円減少し、235億86百万円となりました。これは主に、物件売却による返済等により長期及び短期借入金が合計で21億93百万円減少したことによるものです。

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ19百万円減少し26億54百万円となりました。なお、自己資本比率につきましては、前連結会計年度末より1.1ポイント増加し10.0%となりました。

【キャッシュ・フローの状況】

当第1四半期連結会計期間における現金及び現金同等物は(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ2億92百万円減少し、1億47百万円となりました。

[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、主に、たな卸資産が20億7百万円減少したことから、14億35百万円の収入（前年同四半期は180億2百万円の収入）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、1百万円の資金の支出（前年同四半期は3億99百万円の収入）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、主に、物件売却による返済等により長期及び短期借入金が21億93百万円減少したことから、17億26百万円の資金の支出（前年同四半期は184億31百万円の支出）となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成22年7月期の通期連結業績予想につきましては、平成21年9月18日に発表いたしました平成21年7月期決算短信に記載の業績予想に変更はありません。

連結業績予想は、当社が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、実際の業績等は、業況の変化等により、予想数値と異なる場合があります。今後修正の必要が生じた場合は、適時かつ適切に開示してまいります。

4. その他

- (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）
該当事項はありません。
- (2) 簡便な会計処理及び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) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
該当事項はありません。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループが属しております不動産業界において、政府の打ち出した住宅優遇税制等による追い風はあるものの、分譲マンションの在庫調整や雇用・所得環境の悪化を背景に、依然として厳しい状態が続いております。

このような環境の下、前連結会計年度に当社グループは市況の悪化を見越した上で、不動産の早期売却及び有利子負債の大幅な削減を行うとともに厳正なたな卸資産の評価を行い、たな卸資産の評価損を売上原価に6,697,739千円計上したことなどから、経常損失8,885,407千円及び当期純損失9,980,428千円計上し、純資産が2,674,026千円となりました。

その結果、一部の金融機関との物件開発に係る借入契約（平成21年10月31日現在借入残高4,519,696千円）について財務制限条項に抵触することとなったため、当該金融機関からの請求があった場合には期限の利益を喪失するおそれがあります。

また、金融機関の融資姿勢の厳格化により、現段階で物件開発資金の調達は困難な状況であり、当社グループの事業資金に影響を及ぼしている状況にあります。以上のような状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループといたしましては以下の対応策の実行により業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。

当第1四半期連結会計期間末においても、引続き当社グループは取引金融機関の財務制限条項に抵触する借入契約については、取引金融機関への事業計画についての説明を行い、財務制限条項に抵触したことを事由として期限の利益を請求喪失する権利を原契約期間中において行使しないことの承認をいただいております。

また、前連結会計年度から進めております事業規模の縮小や収益性の低下した物件を中心に事業内容を見直し、事業化を予定しない物件については早期売却などにより資産圧縮、有利子負債の削減及び支払利息の削減を行うとともに厳正なたな卸資産の評価を行った結果、当連結会計年度においては物件の販売を適時・適正な価額にて売却を行うことで、事業資金の確保及び利益改善を図る予定であります。

一方、グループ再編、人員のスリム化、人件費の削減等の経費削減が順調に進んでおり、当連結会計年度では通期で寄与するとともに、さらに費用削減のため本社を賃借物件から自社保有ビル（平成21年11月移転済、東京都目黒区）へ移転したことに伴う地代家賃等の固定費の削減、役員報酬のカットや広告宣伝費等の削減でより一層の資金を捻出し、利益改善を図る予定であります。上述の施策を実行することにより、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況を解消できるものと判断しております。

しかし、財務制限条項に抵触する借入契約については、原契約期間経過後も期限の利益を請求喪失する権利を行使しないことの承認をいただく必要があり、また、当社グループ事業計画にて想定した時期・価額での物件売却については、需給バランスの悪化や価格競争の激化により予定どおりに進まない可能性があることから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、四半期連結財務諸表は、継続企業を前提として作成しており、このような重要な不確実性の影響を四半期連結財務諸表には反映しておりません。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年10月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	186,151	945,692
売掛金	12,637	16,599
販売用不動産	10,597,250	10,704,031
仕掛販売用不動産	12,437,454	14,337,583
その他	1,423,535	1,895,865
貸倒引当金	△92,259	△92,845
流動資産合計	24,564,769	27,806,928
固定資産		
有形固定資産	860,225	873,979
無形固定資産	38,590	40,699
投資その他の資産	776,582	828,471
固定資産合計	1,675,398	1,743,150
資産合計	26,240,167	29,550,078
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,167,075	2,854,163
短期借入金	5,445,419	6,166,108
1年内返済予定の長期借入金	12,343,377	13,636,739
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
未払法人税等	6,037	7,532
その他	1,079,682	1,469,090
流動負債合計	21,141,592	24,233,635
固定負債		
長期借入金	2,201,985	2,381,546
その他	242,501	260,870
固定負債合計	2,444,487	2,642,416
負債合計	23,586,080	26,876,052
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,286,636	2,286,636
資本剰余金	2,476,626	2,476,626
利益剰余金	△2,073,594	△2,090,199
自己株式	△472	△472
株主資本合計	2,689,195	2,672,590
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	100	15,162
為替換算調整勘定	△73,228	△53,090
評価・換算差額等合計	△73,128	△37,928
新株予約権	38,019	39,364
純資産合計	2,654,087	2,674,026
負債純資産合計	26,240,167	29,550,078

(2) 四半期連結損益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年8月1日 至 平成20年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年8月1日 至 平成21年10月31日)
売上高	20,956,771	4,735,582
売上原価	19,644,941	4,002,225
売上総利益	1,311,829	733,357
販売費及び一般管理費	687,730	570,499
営業利益	624,098	162,857
営業外収益		
受取利息	—	11,686
保険返戻金	59,470	—
匿名組合出資償還益	120,010	—
その他	27,961	2,869
営業外収益合計	207,441	14,555
営業外費用		
支払利息	395,524	159,020
その他	27,425	9,704
営業外費用合計	422,949	168,724
経常利益	408,590	8,688
特別利益		
新株予約権戻入益	3,363	—
損害賠償収入	—	28,030
その他	649	1,930
特別利益合計	4,012	29,961
特別損失		
投資有価証券評価損	143,246	—
固定資産除却損	—	7,830
早期退職関連費用	—	13,265
その他	31,991	246
特別損失合計	175,238	21,342
税金等調整前四半期純利益	237,364	17,307
法人税、住民税及び事業税	2,364,734	1,602
法人税等調整額	△1,453,156	△899
法人税等合計	911,578	702
四半期純利益又は四半期純損失（△）	△674,213	16,605

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年8月1日 至 平成20年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年8月1日 至 平成21年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	237,364	17,307
減価償却費	11,940	9,431
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△622	△585
受取利息及び受取配当金	△23,940	△11,686
支払利息	395,524	159,020
匿名組合投資損益 (△は益)	△120,010	—
売上債権の増減額 (△は増加)	143,356	3,961
たな卸資産の増減額 (△は増加)	17,595,509	2,007,117
仕入債務の増減額 (△は減少)	△800,894	△687,087
その他	1,122,499	68,054
小計	18,560,727	1,565,534
利息及び配当金の受取額	11,431	712
利息の支払額	△406,370	△155,335
法人税等の支払額	△162,852	△3,524
賠償金の受取額	—	28,030
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,002,935	1,435,417
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△151	—
投資有価証券の売却による収入	173,411	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△29,716	△1,398
関係会社株式の売却による収入	230,132	—
貸付けによる支出	△90,000	—
匿名組合出資金の払戻による収入	120,010	—
その他	△4,529	101
投資活動によるキャッシュ・フロー	399,157	△1,296
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)	△12,059,005	△720,689
長期借入れによる収入	215,378	—
長期借入金の返済による支出	△3,849,235	△1,472,922
配当金の支払額	△87,061	△50
預金の担保による純増減額	△2,651,774	466,910
財務活動によるキャッシュ・フロー	△18,431,699	△1,726,752
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△29,606	△292,630
現金及び現金同等物の期首残高	470,286	439,692
現金及び現金同等物の四半期末残高	440,680	147,061

(4) 継続企業の前提に関する注記

当第1四半期連結会計期間（自 平成21年8月1日至 平成21年10月31日）当社グループが属しております不動産業界において、政府の打ち出した住宅優遇税制等による追い風はあるものの、分譲マンションの在庫調整や雇用・所得環境の悪化を背景に、依然として厳しい状態が続いております。

このような環境の下、前連結会計年度に当社グループは市況の悪化を見越した上で、不動産の早期売却及び有利子負債の大幅な削減を行うとともに厳正なたな卸資産の評価を行い、たな卸資産の評価損を売上原価に6,697,739千円計上したことなどから、経常損失8,885,407千円及び当期純損失9,980,428千円計上し、純資産が2,674,026千円となりました。

その結果、一部の金融機関との物件開発に係る借入契約（平成21年10月31日現在借入残高4,519,696千円）について財務制限条項に抵触することとなったため、当該金融機関からの請求があった場合には期限の利益を喪失するおそれがあります。

また、金融機関の融資姿勢の厳格化により、現段階で物件開発資金の調達は困難な状況であり、当社グループの事業資金に影響を及ぼしている状況にあります。以上のような状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループといたしましては以下の対応策の実行により業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。

当第1四半期連結会計期間末においても、引続き当社グループは取引金融機関の財務制限条項に抵触する借入契約については、取引金融機関への事業計画についての説明を行い、財務制限条項に抵触したことを事由として期限の利益を請求喪失する権利を原契約期間中において行使しないことの承認をいただいております。

また、前連結会計年度から進めております事業規模の縮小や収益性の低下した物件を中心に事業内容を見直し、事業化を予定しない物件については早期売却などにより資産圧縮、有利子負債の削減及び支払利息の削減を行うとともに厳正なたな卸資産の評価を行った結果、当連結会計年度においては物件の販売を適時・適正な価額にて売却を行うことで、事業資金の確保及び利益改善を図る予定であります。

一方、グループ再編、人員のスリム化、人件費の削減等の経費削減が順調に進んでおり、当連結会計年度では通期で寄与するとともに、さらに費用削減のため本社を賃借物件から自社保有ビル（平成21年11月移転済、東京都目黒区）へ移転したことに伴う地代家賃等の固定費の削減、役員報酬のカットや広告宣伝費等の削減でより一層の資金を捻出し、利益改善を図る予定であります。上述の施策を実行することにより、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況を解消できるものと判断しております。

しかし、財務制限条項に抵触する借入契約については、原契約期間経過後も期限の利益を請求喪失する権利を行使しないことの承認をいただく必要があり、また、当社グループ事業計画にて想定した時期・価額での物件売却については、需給バランスの悪化や価格競争の激化により予定どおりに進まない可能性があることから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、四半期連結財務諸表は、継続企業を前提として作成しており、このような重要な不確実性の影響を四半期連結財務諸表には反映しておりません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成20年8月1日 至 平成20年10月31日)

	不動産 分譲事業 (千円)	不動産 賃貸事業 (千円)	不動産 仲介事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	20,160,624	782,446	9,823	3,876	20,956,771	—	20,956,771
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	5,000	86	5,086	(5,086)	—
計	20,160,624	782,446	14,823	3,963	20,961,857	(5,086)	20,956,771
営業利益	728,677	200,644	7,763	856	937,942	(313,843)	624,098

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各事業区分に属する主要内容

不動産分譲事業：共同事業及び自社単独によるマンション分譲等。

不動産賃貸事業：住宅、事務所及び店舗等の賃貸。

不動産仲介事業：不動産分譲事業に付随して発生するマンション用地等の仲介事業。

その他事業：上記事業に付随して発生する業務。

3. 会計処理の変更

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」2に記載のとおり「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を前第1四半期連結会計期間から適用しております。

この結果、従来の方法に比べて、前第1四半期連結累計期間の不動産分譲事業の営業利益は4,722,841千円減少しております。

当第1四半期連結累計期間(自 平成21年8月1日 至 平成21年10月31日)

	不動産 分譲事業 (千円)	不動産 賃貸事業 (千円)	不動産 仲介事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	4,130,660	553,185	13,949	37,786	4,735,582	—	4,735,582
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	4,130,660	553,185	13,949	37,786	4,735,582	—	4,735,582
営業利益	141,611	128,933	6,736	31,286	308,567	(145,710)	162,857

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各事業区分に属する主要内容

不動産分譲事業：共同事業及び自社単独によるマンション分譲等。

不動産賃貸事業：住宅、事務所及び店舗等の賃貸。

不動産仲介事業：不動産分譲事業に付随して発生するマンション用地等の仲介事業。

その他事業：上記事業に付随して発生する業務。

【所在地別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年8月1日 至 平成20年10月31日）及び当第1四半期連結累計期間（自 平成21年8月1日 至 平成21年10月31日）

本邦以外の国または地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年8月1日 至 平成20年10月31日）及び当第1四半期連結累計期間（自 平成21年8月1日 至 平成21年10月31日）

当社及び連結子会社において海外売上高がないため、該当事項はありません。

- (6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記
該当事項なし

6. その他の情報

事業規模の縮小や収益性の低下した物件を中心に事業内容を見直し、事業化を予定しない物件については早期売却などにより資産圧縮、有利子負債の削減および支払利息の削減を行い、安定した成長戦略へと方向転換し、着実に財務体質の改善が進んでおります。尚、連結有利子負債の残高については、下表の通り、当社グループのピーク時の平成20年2月末残高（904億79百万円）に比較して703億89百万円減少し、平成21年10月末現在で200億90百万円となっております。（平成20年2月末比約77.8%減）

[連結有利子負債の推移]

(単位：百万円)

	平成20年2月末	平成20年7月末	平成21年7月末	平成21年10月末
有利子負債	90,479	64,928	22,284	20,090

引き続き、物件の適時・適正な価額にて売却を行い、資金の早期回収による有利子負債の削減に努めてまいります。