

平成21年7月期 第1四半期決算短信

平成20年12月11日

上場取引所 JQ

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 (氏名) 梅木 篤郎
問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員 経営企画室 長 (氏名) 中澤 正人

TEL 03-3486-6461

四半期報告書提出予定日 平成20年12月12日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年7月期第1四半期の連結業績(平成20年8月1日～平成20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	%
21年7月期第1四半期	20,956	—	624	—	408	—	△674	—
20年7月期第1四半期	9,200	78.6	584	97.3	163	—	66	—

	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
21年7月期第1四半期	△69.79	—
20年7月期第1四半期	7.75	7.75

(注)21年7月期第1四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益は、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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
21年7月期第1四半期	67,439	11,916	17.6	1,227.80
20年7月期	81,780	12,759	15.5	1,314.69

(参考) 自己資本 21年7月期第1四半期 11,861百万円 20年7月期 12,700百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
(基準日)	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年7月期	—	0.00	—	10.00	10.00
21年7月期	—	—	—	—	—
21年7月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年7月期の連結業績予想(平成20年8月1日～平成21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2四半期連結累計期間	45,491	169.8	1,386	△51.4	478	△77.4	79	△92.6	8.18
通期	66,006	10.8	2,534	△28.3	1,031	△40.7	502	19.2	51.96

(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 有
- ② ①以外の変更 無

(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)	21年7月期第1四半期	9,661,000株	20年7月期	9,661,000株
② 期末自己株式数	21年7月期第1四半期	278株	20年7月期	278株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年7月期第1四半期	9,660,722株	20年7月期第1四半期	8,560,800株

*業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

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

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、原油価格高騰による原材料価格の上昇や世界的な金融収縮などの影響を受け企業収益の悪化や個人消費の停滞等、景気の後退が確実に進行しております。米国及び欧州経済においてはサブプライムローンに端を発した金融市場の危機的状況がますます拡大し経済成長の減速は避けられないとみられております。このようなグローバルな経済状況の悪化は日本経済へも深刻な影響を与えるとみられ、原油高は高騰局面に一服感がでてきておりますが、今後の経済動向は減速傾向が明らかになってきました。

当社グループが属する不動産市場におきましては、分譲マンション市場では前述の資源価格上昇を背景とした建築費の高騰等の理由により、マンション分譲価格が大きく上昇したことから深刻な販売不振と厳しい金融情勢による資金難等の理由から、分譲マンションの完成在庫が割安な価格で不動産市場に放出されており、また不動産投資市場につきましても、昨年までの活況の原動力のひとつであった不動産ファンドに対する金融機関の融資姿勢厳格化等により、一転して流動性の低下が顕著となり、厳しい状況が続いております。

このような市場環境の中で、当社グループは、販売体制を強化し、積極的に販売活動を実施するとともに、急速な拡大路線を見直し、不動産業界の環境変化に柔軟に対応すべく、財務体質の改善を進めてまいりました。

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209億56百万円、営業利益は6億24百万円、経常利益は4億8百万円と、ほぼ当初の見込みどおりの推移となりました。

税金等調整前四半期純利益は、保有株式の時価下落による投資有価証券評価損143百万円の計上等により2億37百万円となりました。また「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用による評価損の影響により税金費用が増加し、6億74百万円の四半期純損失の計上となりました。

[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」、「シェルゼ杉並高井戸」の2物件の供給を行った他、エコロジー・リート投資法人から取得した6物件の売却、豊洲オフィスビル計画の事業主たる地位の売却等により、売上高は201億60百万円、営業利益は7億28百万円となりました。

[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7億82百万円、営業利益は2億円となりました。

[不動産仲介事業]

不動産仲介事業につきましては、コンカード横浜他の仲介等により、売上高は14百万円、営業利益は7百万円となりました。

[その他事業]

その他の事業につきましては、工事監理料等により、売上高は3百万円、営業利益は0百万円となりました。

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における総資産は、前連結会計年度末に比べ、143億41百万円減少し、674億39百万円となりました。これは主に大型物件の売却及び「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用に伴う評価損計上により、たな卸資産が175億37百万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、前連結会計年度末比134億98百万円減少し、555億22百万円となりました。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156億92百万円減少したことによるものです。

純資産につきましては、前連結会計年度末比8億42百万円減少し119億16百万円となりました。これは主に第1四半期純損失674百万円を計上したことによります。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2.1ポイント増加し17.6%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29百万円減少し、4億40百万円となりました。

(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175億95百万円減少したことから、180億2百万円の資金の増加となりました。

(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、主に、関係会社株式及び投資有価証券の売却があったことから、3億99百万円の資金の増加となりました。

(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159億8百万円減少したことから、184億31百万円の資金の減少となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成20年9月12日に発表しました、平成20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

①当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②通常の販売目的で保有する棚卸資産については個別法による原価法によっておりましたが、当第1四半期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、評価基準については個別法による原価法（貸借対照表額については収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）に変更しております。

これにより売上総利益、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益はそれぞれ47億22百万円減少しております。

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20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20年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,092,454	470,286
売掛金	35,085	178,441
販売用不動産	22,670,043	28,329,027
仕掛販売用不動産	34,540,845	46,390,099
その他	3,410,740	2,089,351
貸倒引当金	△2,246	△2,868
流動資産合計	63,746,922	77,454,337
固定資産		
有形固定資産	975,595	1,015,783
無形固定資産	46,597	50,652
投資その他の資産	2,669,907	3,259,337
固定資産合計	3,692,100	4,325,773
資産合計	67,439,023	81,780,110
負債の部		
流動負債		
買掛金	314,723	1,115,617
短期借入金	38,591,464	41,657,890
未払法人税等	2,401,002	167,107
その他	2,785,898	2,009,435
流動負債合計	44,093,088	44,950,052
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	10,544,555	23,170,992
その他	784,999	799,950
固定負債合計	11,429,555	24,070,943
負債合計	55,522,644	69,020,996
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	7,216,015	7,986,836
自己株式	△472	△472
株主資本合計	11,978,805	12,749,626
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△91,792	△53,535
繰延ヘッジ損益	△3,601	△3,910
為替換算調整勘定	△21,937	8,666
評価・換算差額等合計	△117,331	△48,780

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20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20年7月31日)
新株予約権	54,905	58,268
純資産合計	11,916,379	12,759,114
負債純資産合計	67,439,023	81,780,110

(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)

	当第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)
売上高	20,956,771
売上原価	19,644,941
売上総利益	1,311,829
販売費及び一般管理費	687,730
営業利益	624,098
営業外収益	
保険返戻金	59,470
匿名組合出資償還益	120,010
その他	27,961
営業外収益合計	207,441
営業外費用	
支払利息	395,524
その他	27,425
営業外費用合計	422,949
経常利益	408,590
特別利益	
新株予約権戻入益	3,363
その他	649
特別利益合計	4,012
特別損失	
投資有価証券評価損	143,246
その他	31,991
特別損失合計	175,238
税金等調整前四半期純利益	237,364
法人税、住民税及び事業税	2,364,734
法人税等調整額	△1,453,156
法人税等合計	911,578
四半期純損失(△)	△674,213

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

当第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：上記事業に付帯して発生する業務。

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、当第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。

[所在地別セグメント情報]

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]

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

該当事項はありません。

6. その他の情報

当社グループの有利子負債の状況

当社は有利子負債の圧縮を最優先課題として、財務体質強化のため、マンション分譲の販売促進と収益用不動産の売却を促進してまいりました。その結果、有利子負債の残高はピーク時の平成20年2月末残高に比して47,084百万円減少し、平成20年11月末現在で43,295百万円となっております（当社グループの有利子負債残高のピークは平成20年2月末の90,379百万円）。

連結有利子負債の推移

（単位：百万）

	平成20年2月末	平成20年7月末	平成20年10月末	平成20年11月末
有利子負債	90,379	64,828	49,136	43,295