



平成26年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月6日

上場会社名 株式会社ムゲンエステート 上場取引所 東  
 コード番号 3299 URL <http://www.mugen-estate.co.jp/>  
 代表者(役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤田 進一  
 問合せ先責任者(役職名) 常務取締役 管理本部長 (氏名) 吉岡 隆夫 (TEL) 03-5623-7442  
 四半期報告書提出予定日 平成26年11月10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 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期第3四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年9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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期第3四半期	22,562	—	2,617	—	2,326	—	1,316	—
25年12月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 26年12月期第3四半期 1,316百万円(—%) 25年12月期第3四半期 —百万円(—%)

	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
26年12月期第3四半期	142.32	141.35
25年12月期第3四半期	—	—

- (注) 1. 当社は平成25年12月期第3四半期においては、四半期連結財務諸表を作成していないため、平成25年12月期第3四半期の数値及び平成26年12月期第3四半期の対前年同四半期増減率の記載をしておりません。  
 2. 平成25年12月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は平成25年12月期第3四半期においては、非上場であり期中平均株価が把握できないため記載しておりません。  
 3. 当社株式は平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益は新規上場日から当第3四半期連結会計期間末日までの平均株価を期中平均株価とみなし算定しております。  
 4. 当社は平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の割合で株式分割を実施いたしました。

(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	%
26年12月期第3四半期	23,302	7,319	31.4
25年12月期	16,579	3,066	18.5

(参考) 自己資本 26年12月期第3四半期 7,319百万円 25年12月期 3,066百万円

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
25年12月期	—	0.00	—	2,000.00	2,000.00
26年12月期	—	0.00	—	—	—
26年12月期(予想)	—	—	—	17.00	17.00

- (注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無  
 2. 当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の割合で株式分割を行っております。平成26年12月期(予想)期末配当金については、当該株式分割を考慮しております。  
 3. 平成26年12月期(予想)期末配当金の内訳 普通配当 14円00銭 記念配当 3円00銭(上場記念配当)

3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(%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		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	29,000	39.2	3,000	33.1	2,700	36.8	1,550	37.5	160.12

(注) 1. 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) : 無
- (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
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
  - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
  - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
  - ④ 修正再表示 : 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)	26年12月期3Q	10,948,500株	25年12月期	8,258,500株
② 期末自己株式数	26年12月期3Q	—株	25年12月期	—株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	26年12月期3Q	9,253,115株	25年12月期3Q	—株

(注) 当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の割合で株式分割を行っております。そのため、発行済株式数 (普通株式) は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続は終了していません。

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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3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	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(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	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

当社は、前第3四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

### (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間（平成26年1月1日～平成26年9月30日）におけるわが国経済は、政府や日銀による経済・金融政策の効果が下支えする中で、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、平成26年4月の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動により、個人消費を中心とした国内需要低迷が懸念されております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省によりますと、平成26年7月1日時点の基準地価は、三大都市圏平均では、住宅地が上昇に転換し、商業地は昨年に引き続き上昇し、上昇率が拡大しております。東京圏におきましては、半数以上の地点が上昇となり、特に東京都は全国1位の上昇率となりました。また、住宅ローン減税や低金利等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要の拡大等もあり、東京都以外でも東京都心部への交通利便性や住環境が良好な地域では上昇基調を強めております。

このような市場環境の中、当社グループは不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、東京都を中心とした地域での買取再販活動を強化してまいりました。この結果、第2四半期連結累計期間に引き続き、一棟賃貸マンションや一棟アパート等の投資用不動産の販売活動が好調に進捗するとともに、一棟オフィスビルや投資用区分所有マンションの販売も順調に推移し、様々な中古不動産を総合的に取扱う当社グループの強みが顕著に表れた結果となりました。投資用不動産の販売が不動産売買事業を牽引する中で、区分所有マンション等の居住用不動産の販売も前年同四半期連結累計期間を上回り、堅調に推移しております。

賃貸その他事業につきましては、引き続き、投資用不動産の買取活動に連動して、賃貸収入が増加傾向で推移し、安定的な収益源として寄与しております。

また、首都圏ドミナント戦略を強化し、更なる事業拡大を目指すため、平成27年1月上旬を予定として、東京都新宿区に営業拠点を新規開設することを決定しております。

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225億62百万円、営業利益は26億17百万円、経常利益は23億26百万円、四半期純利益は13億16百万円となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### (不動産売買事業)

不動産売買事業におきましては、多種多様な在庫形成を図り、投資用不動産ニーズの拡大に対応した結果、一棟賃貸マンションや一棟アパート等の投資用不動産の販売件数は107件、売上高は142億48百万円となりました。

また、区分所有マンション等の居住用不動産は、交通利便性や住環境等の買取基準を強化した結果、販売件数は311件、売上高は76億27百万円となりました。

以上の結果、売上高は219億5百万円、セグメント利益（営業利益）は28億29百万円となりました。

#### (賃貸その他事業)

賃貸その他事業におきましては、投資用不動産の買取活動に連動して、賃貸収入が6億53百万円となり、第2四半期連結累計期間に引き続き、賃貸収入が当事業を牽引しております。

以上の結果、売上高は6億56百万円、セグメント利益（営業利益）は3億円となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末における総資産につきましては、前連結会計年度末に比べ、67億23百万円増加し、233億2百万円となりました。これは主として、不動産売買事業の物件取得に伴い販売用不動産が42億27百万円増加したこと、並びに現金及び預金が24億53百万円増加したことによるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度末に比べ、24億70百万円増加し、159億83百万円となりました。これは、主として、長期借入金が15億94百万円、1年内返済予定の長期借入金が6億43百万円、短期借入金が2億48百万円増加したことによるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ42億53百万円増加し、73億19百万円となりました。これは、東京証券取引所マザーズ市場への株式上場に伴う増資により資本金及び資本剰余金がそれぞれ14億84百万円増加するとともに、利益剰余金が12億83百万円増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年12月期の通期連結業績予想につきましては、平成26年10月10日に公表しました連結業績予想から変更はございません。

なお、本資料に記載されている業績予想に関する記述は、本資料の発表日現在における将来に関する前提・見通し・計画に基づく予想であり、リスクや不確定要素を含んでおります。実際の業績は、当社グループの事業を取り巻く経済環境、市場動向等様々な要因により、記述されている業績予想とは大きく異なる可能性があります。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動  
該当事項はありません。
- (2) 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
該当事項はありません。

## 3. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,945,793	4,398,899
売掛金	5,162	6,019
販売用不動産	12,750,126	16,977,344
仕掛販売用不動産	38,301	56,940
繰延税金資産	164,301	143,556
その他	491,685	641,946
貸倒引当金	△2,024	△3,917
流動資産合計	15,393,347	22,220,789
固定資産		
有形固定資産		
建物	625,519	603,098
減価償却累計額	△182,617	△194,525
建物(純額)	442,902	408,572
土地	521,751	442,058
その他	80,619	83,754
減価償却累計額	△55,956	△57,890
その他(純額)	24,663	25,863
有形固定資産合計	989,317	876,494
無形固定資産	62,885	63,942
投資その他の資産		
繰延税金資産	31,220	35,782
その他	102,386	105,891
投資その他の資産合計	133,606	141,673
固定資産合計	1,185,809	1,082,111
資産合計	16,579,156	23,302,900

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	381,815	490,276
短期借入金	4,516,745	4,765,669
1年内返済予定の長期借入金	1,364,802	2,008,017
未払法人税等	763,707	624,153
賞与引当金	30,061	80,835
工事保証引当金	8,439	16,328
その他	307,922	254,796
流動負債合計	7,373,493	8,240,077
固定負債		
長期借入金	5,729,490	7,324,210
退職給付引当金	35,616	43,203
役員退職慰労引当金	154,865	173,030
その他	219,530	202,642
固定負債合計	6,139,501	7,743,087
負債合計	13,512,995	15,983,165
純資産の部		
株主資本		
資本金	98,095	1,582,975
資本剰余金	21,095	1,505,975
利益剰余金	2,946,971	4,230,785
株主資本合計	3,066,161	7,319,735
純資産合計	3,066,161	7,319,735
負債純資産合計	16,579,156	23,302,900



## (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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
売上高	22,562,403
売上原価	18,294,763
売上総利益	4,267,640
販売費及び一般管理費	1,649,717
営業利益	2,617,922
営業外収益	
受取利息及び配当金	1,298
受取手数料	4,503
違約金収入	7,547
その他	6,922
営業外収益合計	20,272
営業外費用	
支払利息	257,718
株式交付費	20,975
支払手数料	32,367
その他	1,043
営業外費用合計	312,104
経常利益	2,326,091
特別利益	
固定資産売却益	23,698
特別利益合計	23,698
特別損失	
固定資産売却損	2,761
固定資産除却損	0
特別損失合計	2,761
税金等調整前四半期純利益	2,347,027
法人税、住民税及び事業税	1,013,997
法人税等調整額	16,091
法人税等合計	1,030,089
少数株主損益調整前四半期純利益	1,316,938
四半期純利益	1,316,938

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)	
当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)	
少数株主損益調整前四半期純利益	1,316,938
四半期包括利益	1,316,938
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,316,938

## (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)

当社は、平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場いたしました。上場にあたり、平成26年6月17日を払込期日とする有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）による新株発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,269,600千円増加しております。

また、平成26年7月16日を払込期日とする有償第三者割当増資（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）により、資本金及び資本準備金がそれぞれ215,280千円増加しております。

この結果、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が1,582,975千円、資本剰余金が1,505,975千円となっております。

(セグメント情報等)

当第3四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日)

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

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (注) 2
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	21,905,956	656,446	22,562,403	—	22,562,403
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4,484	7,833	12,317	△12,317	—
計	21,910,440	664,279	22,574,720	△12,317	22,562,403
セグメント利益	2,829,812	300,066	3,129,879	△511,956	2,617,922

(注) 1. セグメント利益の調整額△511,956千円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。

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。