



平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月12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  
 定時株主総会開催予定日 平成27年3月27日 配当支払開始予定日 平成27年3月30日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月27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 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年12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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	30,175	44.9	3,465	53.7	3,076	55.8	1,759	56.0
25年12月期	20,830	61.8	2,254	272.2	1,974	415.6	1,127	401.1
(注) 包括利益	26年12月期		1,759百万円(56.0%)		25年12月期		1,127百万円(401.1%)	

	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	%	%	%
26年12月期	181.76	180.88	32.5	13.9	11.5
25年12月期	136.55	—	44.9	14.8	10.8

(参考) 持分法投資損益 26年12月期 ー百万円 25年12月期 ー百万円

- (注) 1. 平成25年12月期の潜在株式調整後1株当たり当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。  
 2. 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しているため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は新規上場日から当連結会計年度末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。  
 3. 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が、平成25年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
26年12月期	27,576	7,765	28.2	707.99
25年12月期	16,579	3,066	18.5	371.27

(参考) 自己資本 26年12月期 7,765百万円 25年12月期 3,066百万円

- (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が、平成25年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

(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
26年12月期	△6,444	△55	8,656	3,601
25年12月期	△3,612	△200	4,424	1,444

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	%	%
25年12月期	—	0.00	—	2,000.00	2,000.00	33	2.9	1.1
26年12月期	—	0.00	—	17.00	17.00	186	9.4	2.4
27年12月期(予想)	—	0.00	—	22.00	22.00		10.4	

- (注) 1. 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月期末及び平成27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。  
 2. 平成26年12月期期末配当金の内訳 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27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27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	38,546	27.7	4,368	26.1	3,864	25.6	2,319	31.8	211.51

※ 注記事項

(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) 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： 有  
 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

(注) 詳細は、添付資料20ページ「4. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご参照ください。

(3) 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	10,968,000株	25年12月期	8,258,500株
② 期末自己株式数	26年12月期	一株	25年12月期	一株
③ 期中平均株式数	26年12月期	9,681,080株	25年12月期	8,258,500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。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年12月期の個別業績（平成26年1月1日～平成26年12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	%
26年12月期	30,118	46.8	3,342	55.2	2,959	57.3	1,695	58.2
25年12月期	20,522	—	2,152	—	1,882	—	1,071	—
	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					
26年12月期	175.12		174.28					
25年12月期	129.80		—					

- (注) 1. 平成25年12月期の潜在株式調整後1株当たり当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。  
 2. 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しているため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は新規上場日から当会計年度末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。  
 3. 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が、平成25年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
26年12月期	27,278	7,517	27.6	685.38
25年12月期	16,248	2,882	17.7	349.02

(参考) 自己資本 26年12月期 7,517百万円 25年12月期 2,882百万円

(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が、平成25年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査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

(1) 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2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

(2) 当社は、平成27年2月16日に証券アナリスト及び機関投資家向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で配付する決算説明会資料については、決算開示後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
(4) 事業等のリスク .....	4
2. 企業集団の状況 .....	8
3. 経営方針 .....	9
(1) 会社の経営の基本方針 .....	9
(2) 目標とする経営指標 .....	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題 .....	10
4. 連結財務諸表 .....	12
(1) 連結貸借対照表 .....	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	14
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	19
(継続企業の前提に関する注記) .....	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	19
(会計方針の変更) .....	20
(セグメント情報等) .....	21
(1株当たり情報) .....	24
(重要な後発事象) .....	24
5. 個別財務諸表 .....	25
(1) 貸借対照表 .....	25
(2) 損益計算書 .....	27
(3) 株主資本等変動計算書 .....	28
6. その他 .....	29
(1) 役員の変動 .....	29
(2) 新規上場時の公募増資等に係る資金使途計画及び充当実績 .....	29

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当連結会計年度の経営成績

当連結会計年度(平成26年1月1日～平成26年12月31日)におけるわが国経済は、個人消費等に弱さが見られたものの、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。

当社グループの属する不動産業界におきましては、アベノミクスやオリンピック・パラリンピックの東京開催決定を背景に、東京圏を中心に不動産投資市場の活況が続きました。自己居住用不動産につきましては、平成26年4月の消費増税後も東京都心の高級マンションや湾岸エリアのタワーマンション等の一部の不動産需要は依然として根強いものがありましたが、郊外や地方都市における足踏み状態は継続し、顧客層の二極化が鮮明となりました。公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によりますと、平成26年12月度の首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)における中古マンションの成約㎡単価は、44.87万円/㎡(前年同月比10.9%上昇)で、前年同月比24カ月連続で上昇しております。一方で成約件数は、2,497件(前年同月比13.9%減)と4月以降9カ月連続で減少しております。

このような市場環境の中、当社グループは主力事業である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、お客様の多様な中古不動産購入ニーズにお応えするために商品ラインナップの充実に努めてまいりました。一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売につきましては、国内のアップーミドル層や富裕層の不動産投資意欲の高まりを背景に好調に進捗したほか、海外投資家への販売も堅調に推移しております。また、平成26年6月の東京証券取引所マザーズ市場への上場を機に、信用力と財務体質が向上し、金融機関の融資枠の拡大も相俟って、将来の収益源となる販売用不動産も順調に増加しております。投資用不動産の販売は当社グループの成長ドライバーとして増収増益へ大きく寄与しております。区分所有マンション等の居住用不動産につきましては、競合増加に伴う仕入価格の上昇や販売ターゲット層の購入意欲が低下して厳しい環境が続いておりますが、生活利便性を重視した買取活動が奏功し、前期を上回り堅調に推移致しました。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に連動して、賃貸収入が増加傾向で推移しており、平成26年12月単月の売上高は1億円を突破しております。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は301億75百万円(前期比44.9%増)、営業利益は34億65百万円(同53.7%増)、経常利益は30億76百万円(同55.8%増)、当期純利益は17億59百万円(同56.0%増)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、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売が140件(前期比35件増)、平均販売単価は当初計画どおり上昇傾向で推移して13,646万円(同28.5%増)となり、売上高は191億5百万円(同71.3%増)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の販売は409件(同8件増)、平均販売単価は2,471万円(同9.7%増)、売上高は101億7百万円(同11.9%増)となりました。

以上の結果、売上高は292億48百万円(前期比44.7%増)、セグメント利益(営業利益)は37億42百万円(同44.9%増)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、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、賃貸収入が9億23百万円(同49.2%増)となり、第3四半期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9億26百万円(前期比48.6%増)、セグメント利益(営業利益)は4億13百万円(同35.3%増)となりました。

#### ② 次期(平成27年1月1日～平成27年12月31日)の見通し

次期の見通しにつきましては、消費税率10%への引き上げ時期が平成29年4月まで先送りとなり、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くものと予想されます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、アベノミクスやオリンピック・パラリンピックの東京開催決定を背景に、東京圏を中心に不動産投資市場の活況は継続し、海外投資マネーの更なる流入が不動産投資市場の拡大を加速させるものと考えております。一方、中古不動産市場における居住用の中古区分所有マンションや中古戸建は、一次取得者層(初めて住宅を取得する層)の多くが購入を検討する2,000万円台以下の物件において、他社と

の競合は、より激しさを増すものと考えております。また、購入者層の実質所得の伸び悩みも継続し、前期同様に厳しい環境が想定されます。

このような市場環境の中、当社グループは主力事業である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、お客様の多様な中古不動産購入ニーズにお応えするために商品ラインナップの更なる充実に努めてまいります。また、平成27年1月に新規開設した新宿支店による首都圏西部エリアの深耕・拡大を図り、より強固な営業組織体制を構築してまいります。

一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産につきましては、販売件数は160件（前期比20件増）、平均販売単価は17,181万円（同25.9%増）、売上高は274億90百万円（同43.9%増）を見込んでおります。10億円を超える物件を含め、取り扱い物件の大型化を促進し、引き続き平均販売単価の上昇による増収増益を目指してまいります。

区分所有マンション等の居住用不動産につきましては、販売件数は400件（前期比9件減）、平均販売単価は2,326万円（同5.9%減）、売上高は93億4百万円（同7.9%減）を見込んでおります。厳しい事業環境が想定される中、居住用不動産の買取再販を拡大していく環境ではないとの考えから、投資用不動産の買取再販活動のウエイトを高めております。

賃貸その他事業につきましては、投資用不動産の買取活動に連動して、賃貸収入の増加を見込んでおり、売上高は17億17百万円（同85.3%増）を計画しております。

以上の諸施策の実行により、次期の連結業績見通しは、売上高は385億46百万円（前期比27.7%増）、営業利益は43億68百万円（同26.1%増）、経常利益は38億64百万円（同25.6%増）、当期純利益は23億19百万円（同31.8%増）の増収増益を見込んでおります。

## （2）財政状態に関する分析

### ①財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、資産が275億76百万円（前連結会計年度比109億97百万円増）、負債が198億11百万円（同62億98百万円増）、純資産は77億65百万円（同46億99百万円増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が84億43百万円、現金及び預金が22億75百万円、それぞれ増加したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、長期借入金が40億39百万円、1年内返済予定の長期借入金が14億99百万円、未払法人税等が2億10百万円、短期借入金が2億2百万円、それぞれ増加したことによるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、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14億86百万円増加するとともに、利益剰余金が17億26百万円増加したことによるものであります。

### ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ21億57百万円増加し、36億1百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と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）

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、64億44百万円の支出超過（前連結会計年度は、36億12百万円の支出超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益を30億97百万円計上した一方で、棚卸資産が86億63百万円増加、法人税等の支払が11億72百万円あったこと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）

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、55百万円の支出超過（前連結会計年度は、2億円の支出超過）となりました。これは、主に、定期預金の払戻による収入が5億50百万円、有形固定資産の売却による収入が1億24百万円あった一方で、定期預金の預入による支出が6億53百万円あったこと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）

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、86億56百万円の収入超過（前連結会計年度は44億24百万円の収入超過）となりました。これは、主に、長期借入による収入が144億7百万円、株式の発行による収入が29億51百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が88億67百万円あったこと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

	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
自己資本比率 (%)	19.5	18.5	28.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	73.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—

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／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株数により算出しております。

(注2) 平成24年12月期及び平成25年12月期の時価ベースの自己資本比率は、東京証券取引所マザーズ市場上場以前のため、記載しておりません。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

平成24年12月期、平成25年12月期及び平成26年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けており、将来の事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、株主利益を高め、株主還元を充実させることを基本方針としております。

また、中長期的な観点から、成長・拡大期にある当社の現状を鑑み、配当性向のみならず、株主資本配当率、ROE、利益成長率の水準、証券市場を取り巻く環境の変化等を総合的に勘案して、最適な配当を実施する方針であります。

当期につきましては、業績見通しの達成状況も勘案し、また東京証券取引所マザーズ市場上場に対して、株主の皆様へ感謝の意を表すため、期末配当金は、1株につき17円（普通配当14円、記念配当3円）となる予想であります。なお、本件につきましては、平成27年3月に開催予定の定時株主総会に付議する予定であります。

また、次期（平成27年12月期）の配当につきましては、業績見通しを勘案し、期末配当22円を予想しております。

### (4) 事業等のリスク

当社グループの事業その他に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性のある全てのリスクを網羅するものではありません。

#### ① 経済情勢、金利動向等の変動について

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、経済情勢、金利動向、地価の動向等の影響を受けやすい特性があり、これらの影響から購入者の需要動向が悪化した場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

#### ② 消費税率の引き上げについて

当社グループの属する不動産業界は、消費税率の動向によって需要が大きく左右される性格を有しており、消費税率が引き上げられた場合、家計の実質所得の目減りから個人消費を抑制する要因となります。駆け込み需要の反動が個人消費の振幅を大きくした場合、消費税率引き上げ直後は個人消費が大幅に落ち込む懸念があり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産売買事業における中古不動産の買取資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、当連結会計年度末における有利子負債依存度は63.0%となっております。当社グループは特定の金融機関に依存することなく、個別案件ごとに販売計画の妥当性を分析したうえで借入金の調達を行っておりますが、金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④ 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

当社グループは、安定的な資金調達を図るため、複数の金融機関との間でコミットメントライン等の契約を締結しておりますが、本契約には一定の財務制限条項が付されており、これらの条件に抵触した場合には期限の利益を喪失し、一括返済を求められる等により、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 販売用不動産の評価損について

当社グループが保有する販売用不動産については、第20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日公表分)を適用しております。期末に保有している販売用不動産のうち、投資用不動産については、減価償却を考慮した簿価と正味売却価額を比較し、正味売却価額が簿価を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。また、販売用不動産のうち、区分所有マンション、戸建等については、取得価額と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得価額を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、当初計画どおりに販売が進まない場合、販売用不動産が在庫として滞留する可能性があり、滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が簿価または取得価額を下回り、商品評価損を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 固定資産の減損について

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、決算期ごとに固定資産の将来キャッシュ・フロー等を算定し減損損失の認識・測定を行っております。今後の地価動向や景気動向等によっては、固定資産の減損損失を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 競合リスクについて

当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に展開しており、参入障壁も低いいため、競合各社との競争は大変厳しいものがあります。また、規制緩和や異業種参入等のビジネス環境の変化によっては、当社グループの競争力を維持できなくなる可能性があり、業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 代表取締役会長藤田進への依存について

当社グループでは、役員及び幹部社員の情報の共有化や権限の移譲を進め、創業者である代表取締役会長藤田進に過度に依存しないような経営体制の整備を行っておりますが、同氏は、当社設立以来、当社グループの経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。特に当社グループの主力事業である不動産売買事業における売買方針の決定については、同氏の資質に依存している部分があります。同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑨ 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」等により法的規制を受けております。今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において法令違反の事象は発生していませんが、将来何らかの理由により、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消し等の処分を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。なお、法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由
㈱ムゲンエステート	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許(1)第7987号	平成22年5月14日から平成27年5月13日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
㈱ムゲンエステート	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第51257号	平成22年7月20日から平成27年7月19日まで	建築士法	同法第26条
㈱フジホーム	宅地建物取引業者免許	東京都知事免許(4)第75654号	平成24年10月4日から平成29年10月3日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
㈱フジホーム	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第56843号	平成23年2月5日から平成28年2月4日まで	建築士法	同法第26条

## ⑩ 瑕疵担保責任について

売買対象不動産に隠れた瑕疵(通常の注意をしても発見できない欠陥)がある場合、民法と宅地建物取引業法の規定により売主が買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当社グループは、売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、瑕疵修復のための費用が生じることにより、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑪ 自然的・人為的災害について

当社グループが取り扱う中古不動産は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に所在しております。首都圏において、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社グループの所有する中古不動産が滅失、毀損または劣化し販売価値や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。

また、首都圏以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合にも、消費マインドの冷え込みから当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑫ 人材の確保について

当社グループは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を継続的に確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。従って、今後も優秀な人材の中途採用、優秀な学生の新卒採用及び教育・研修制度の充実を図り、当社グループの経営理念を理解した責任ある社員の育成を行っていく方針であります。しかしながら、当社グループの求める人材の確保・育成が想定どおりに進まない場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの人事制度におきましては、当社グループの更なる成長に向けて、求める人材を明確にし、一人ひとりの成長をサポートできる仕組み(仕事に基づく人事体系、成長を促す評価体系及びやりがいのある賃金体系)を構築しております。しかし、評価者の能力不足や部下とのコミュニケーション不足等で当社グループの人事制度が上手く機能しない場合、社員のモチベーションダウンや人材の流出につながる可能性があります。

⑬ 情報漏洩のリスクについて

当社グループが行っている不動産売買事業、賃貸その他事業において、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。当社グループでは、これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、データベースへのアクセス環境、セキュリティシステムの継続的な改善等により、情報管理体制を強化するとともに情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する機密情報や個人情報等が外部へ流出、漏洩した場合等には、賠償責任を課せられるリスクや当社グループの信用を毀損するリスク等があり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

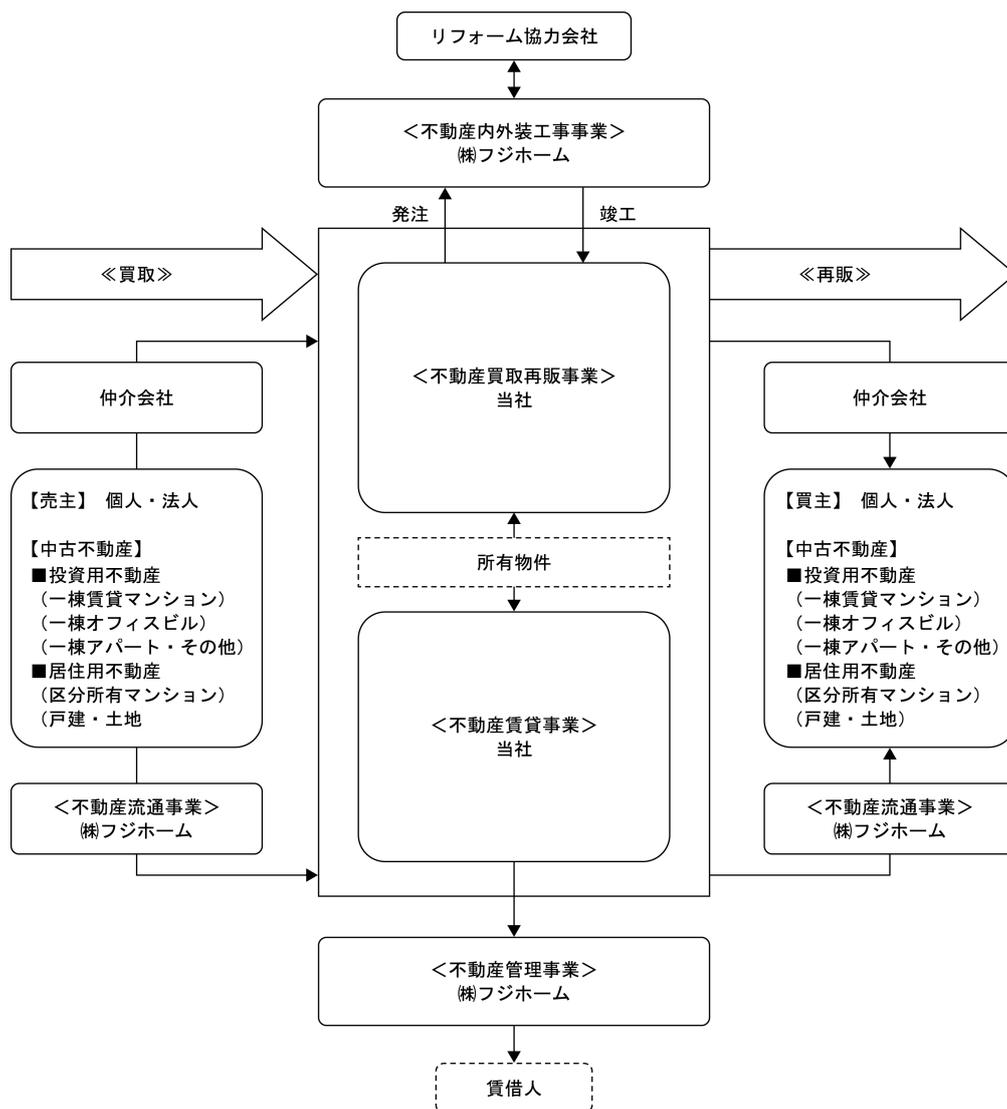
## 2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社ムゲンエステート）及び連結子会社（株式会社フジホーム）の計2社で構成されており、「不動産売買事業」、「賃貸その他事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当事業に係る位置付けは次のとおりであります。

セグメント 区分	事業区分 (主要な会社)	事業内容
不動産 売買事業	不動産 買取再販事業  (当社)	<p>本店及び横浜支店に営業拠点を設け、首都圏1都3県（東京、神奈川県、埼玉、千葉）において、中古不動産の買取再販事業を展開しております。買取した中古不動産は、「投資用不動産」及び「居住用不動産」に区分して管理しており、子会社である㈱フジホームでバリューアップ（内外装工事等の実施による不動産価値・収益性の向上）を図り、「再生不動産」として販売しております。買取再販に際しては、外部の不動産仲介会社に仲介（媒介または代理）を依頼する形態を主としており、㈱フジホームへも一部の仲介を依頼しております。</p> <p>投資用不動産は、一棟賃貸マンション・オフィスビル・アパート等の賃貸収益が発生する不動産として区分しております。バリューアップの内容として、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸及び滞納賃料の解消等の実施による不動産投資利回りの向上が挙げられ、国内外の不動産投資家を中心に販売しております。</p> <p>居住用不動産は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。バリューアップの内容として、内装工事及びユニットバス・システムキッチン等の設備の更新が挙げられ、初めて住宅を購入する一次取得者層から買い替え目的の高齢者層等、幅広いお客様層に販売しております。</p>
	不動産 内外装工事事業  (㈱フジホーム)	<p>当社が買取した中古不動産の内外装工事を行っております。</p> <p>一級建築士をはじめとする工事関連資格保持者による的確な物件の調査・診断と年間500件を超える内外装工事で培ったノウハウにより、当初の住宅性能を時代に調和させた形に変えることで、中古不動産に新しい価値を付加しております。</p>
	不動産 流通事業  (㈱フジホーム)	<p>当社が中古不動産を買取再販する際に、一部の仲介業務を行っております。自社のホームページや他社が運営する不動産情報サイトを活用し、不動産購入検討者の集客を図る等、販売時の仲介業務に注力しております。また、定期的にオープンルームを実施し、多様化するお客様のニーズを的確に把握することで不動産買取再販事業への連携を図っております。</p>
賃貸 その他事業	不動産 賃貸事業  (当社)	<p>当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」をエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>「投資用不動産」及び「固定資産物件」の管理を㈱フジホームへ委託することで、当事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を推進しております。</p>
	不動産 管理事業  (㈱フジホーム)	<p>当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」の賃貸管理業務を行っており、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸、滞納賃料の解消等の実施をとおして、不動産投資利回りの向上というバリューアップに結び付けております。</p> <p>また、不動産買取再販事業における「投資用不動産」の購入者の意向に応じて、販売後も引き続き賃貸管理業務を行っております。</p>

事業の系統図は、次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

ムゲンエステートの社名は、当社グループの社是である“夢現(ムゲン)”「夢を現実にし、理想を追求する」に由来しており、住宅取得というお客様の夢を実現することをお手伝いしたいという想いが込められております。新築マンションと比較して割安感の強い「再生した中古マンション」の販売から発展してきた当社グループは、より多くのお客様の夢を現実にするために、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の中古の投資用不動産を中心に取扱商品の拡大を図っております。今後におきましても、社は及び企業理念を経営の基本方針として事業に取り組み、中古不動産の再生・流通を通して地域社会の発展に貢献し、企業価値の更なる向上を目指してまいります。

(社是)

“夢現” 夢を現実にし、理想を追求する。

(企業理念)

- ・社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- ・コンプライアンス経営に徹します。
- ・ステークホルダー満足度の充実につとめます。

(VISION)

不動産ビジネスを通して、夢のある社会の実現をはかる。

(MISSION)

お客様の夢の実現をお手伝いし、お客様とともに成長する。



⑥ 人材の育成と確保

当社グループでは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。人員計画に基づく定期採用や中途採用の実施に当たっては、当社グループの企業理念に賛同し、共に成長しようという意欲があり、行動力のある人材の確保に努めてまいります。また、社内教育・研修制度の充実を図り、社員一人ひとりの成長をサポートできる仕組みを強化してまいります。

⑦ コンプライアンス経営体制の強化

当社グループは、コンプライアンス経営に徹することの重要性を認識し、企業理念の1つに掲げております。コンプライアンス最優先の企業経営を行うために、企業倫理を確立するとともに、法令及び社内諸規程を遵守するコンプライアンス経営の推進を強化していくことが必要であると考えております。そのため、役員及び社員等は、倫理・コンプライアンスに関する行動規範を共有するとともに、常に倫理観と社会的良識をもって行動し、社会から信頼される会社として評価され、持続的に発展するように努めてまいります。また、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、監査機能の充実を図るために、内部監査部門、監査役会及び会計監査人との連携を強化してまいります。

⑧ リスク管理体制の強化

当社グループは、主要なリスクとして、戦略リスク、災害リスク、オペレーショナルリスク及び財務リスクの4つを認識し、これらのリスクを事前に回避すること及び万一リスクが顕在化した場合の当社グループの被害の最小化を図ることが必要であると考えております。そのため、リスク管理規程を定め、リスクマネジメント活動を推進するとともに、リスク管理体制を強化するために、リスク毎に想定される動機、原因及び背景を踏まえて、毎年リスクの洗い直しを実施してまいります。また、今後におきましても、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、内部監査計画に基づく定期監査を実施してまいります。

⑨ 財務体質及び資金調達力の強化

借入金により物件買取資金を調達している当社グループは、市況の変化に左右されずに安定的な資金調達を行うために、財務基盤の充実を日頃から意識して形成する必要があります。そのためには、常に様々な角度より当社グループのおかれている状況をデータ分析したうえで、定期的に金融機関への業況説明を行い、相互理解を深めることにより取り組みの強化を図り、資金調達を円滑に行うとともに、資本政策の強化により財務体質を改善してまいります。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 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)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,945,793	4,221,423
売掛金	5,162	7,266
販売用不動産	12,750,126	21,194,067
仕掛販売用不動産	38,301	29,957
繰延税金資産	164,301	168,160
その他	491,685	795,689
貸倒引当金	△2,024	△3,079
流動資産合計	15,393,347	26,413,485
固定資産		
有形固定資産		
建物	625,519	618,778
減価償却累計額	△182,617	△200,984
建物(純額)	442,902	417,794
土地	521,751	450,719
その他	80,619	138,879
減価償却累計額	△55,956	△59,766
その他(純額)	24,663	79,113
有形固定資産合計	989,317	947,628
無形固定資産		
借地権	55,637	55,637
その他	7,248	7,783
無形固定資産合計	62,885	63,420
投資その他の資産		
繰延税金資産	31,220	46,574
その他	102,386	105,197
投資その他の資産合計	133,606	151,772
固定資産合計	1,185,809	1,162,820
資産合計	16,579,156	27,576,305

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	381,815	503,831
短期借入金	4,516,745	4,719,432
1年内返済予定の長期借入金	1,364,802	2,864,275
未払法人税等	763,707	974,308
賞与引当金	30,061	47,648
工事保証引当金	8,439	24,188
その他	307,922	378,833
流動負債合計	7,373,493	9,512,518
固定負債		
長期借入金	5,729,490	9,769,212
退職給付引当金	35,616	—
役員退職慰労引当金	154,865	179,292
退職給付に係る負債	—	46,002
その他	219,530	304,077
固定負債合計	6,139,501	10,298,584
負債合計	13,512,995	19,811,102
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	98,095	1,584,340
資本剰余金	21,095	1,507,340
利益剰余金	2,946,971	4,673,523
株主資本合計	3,066,161	7,765,203
純資産合計	3,066,161	7,765,203
負債純資産合計	16,579,156	27,576,305

## (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 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	20,830,575	30,175,343
売上原価	16,867,333	24,445,902
売上総利益	3,963,242	5,729,440
販売費及び一般管理費	1,708,548	2,264,033
営業利益	2,254,693	3,465,406
営業外収益		
受取利息及び配当金	916	1,336
受取手数料	4,629	6,256
違約金収入	7,855	8,865
その他	1,870	6,987
営業外収益合計	15,271	23,445
営業外費用		
支払利息	249,700	346,840
株式交付費	—	20,975
支払手数料	42,945	43,848
その他	3,086	1,043
営業外費用合計	295,733	412,706
経常利益	1,974,232	3,076,145
特別利益		
固定資産売却益	5,802	23,698
特別利益合計	5,802	23,698
特別損失		
固定資産売却損	—	2,761
減損損失	73,511	—
その他	56	0
特別損失合計	73,568	2,761
税金等調整前当期純利益	1,906,466	3,097,082
法人税、住民税及び事業税	870,334	1,356,709
法人税等調整額	△91,526	△19,213
法人税等合計	778,808	1,337,496
少数株主損益調整前当期純利益	1,127,658	1,759,585
当期純利益	1,127,658	1,759,585

## 連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,127,658	1,759,585
包括利益	1,127,658	1,759,585
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,127,658	1,759,585

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	98,095	21,095	1,835,830	1,955,020	1,955,020
当期変動額					
剰余金の配当			△16,517	△16,517	△16,517
当期純利益			1,127,658	1,127,658	1,127,658
当期変動額合計	—	—	1,111,141	1,111,141	1,111,141
当期末残高	98,095	21,095	2,946,971	3,066,161	3,066,161

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	98,095	21,095	2,946,971	3,066,161	3,066,161
当期変動額					
新株の発行	1,484,880	1,484,880		2,969,760	2,969,760
新株の発行 (新株予約権の行使)	1,365	1,365		2,730	2,730
剰余金の配当			△33,034	△33,034	△33,034
当期純利益			1,759,585	1,759,585	1,759,585
当期変動額合計	1,486,245	1,486,245	1,726,551	4,699,041	4,699,041
当期末残高	1,584,340	1,507,340	4,673,523	7,765,203	7,765,203

## (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 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,906,466	3,097,082
減価償却費	147,000	245,824
減損損失	73,511	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,005	1,055
賞与引当金の増減額 (△は減少)	16,889	17,586
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	20,022	24,427
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	2,961	15,748
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	9,410	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	10,386
受取利息及び受取配当金	△916	△1,336
支払利息	249,700	346,840
株式交付費	—	20,975
固定資産売却損益 (△は益)	△5,802	△20,936
固定資産除却損	—	0
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,236	△2,103
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,608,861	△8,663,400
仕入債務の増減額 (△は減少)	177,964	122,015
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△23,417	823
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△75,679	△40,022
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△165,602	△252,095
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	139,234	96,377
その他	66,057	67,190
小計	△3,073,300	△4,913,561
利息及び配当金の受取額	916	1,336
利息の支払額	△268,674	△359,233
法人税等の還付額	1,287	—
法人税等の支払額	△272,856	△1,172,857
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,612,627	△6,444,316
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△571,045	△653,451
定期預金の払戻による収入	322,601	550,463
有形固定資産の取得による支出	△21,866	△75,087
有形固定資産の売却による収入	82,500	124,596
無形固定資産の取得による支出	△2,309	△2,500
出資金の払込による支出	△10,010	—
出資金の回収による収入	—	510
投資活動によるキャッシュ・フロー	△200,129	△55,469

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12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)	2,118,520	202,687
長期借入れによる収入	9,603,800	14,407,000
長期借入金の返済による支出	△7,064,753	△8,867,804
社債の償還による支出	△214,000	—
株式の発行による収入	—	2,951,514
リース債務の返済による支出	△2,930	△3,386
配当金の支払額	△16,517	△33,034
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,424,118	8,656,977
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	611,362	2,157,190
現金及び現金同等物の期首残高	832,766	1,444,129
現金及び現金同等物の期末残高	1,444,129	3,601,319

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

1社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

2 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他の有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産

a 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によって  
おります。

b 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によって  
おります。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 2年～15年

②無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

③工事保証引当金

販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

④役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜き方式によっております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務を従来の「退職給付引当金」から「退職給付に係る負債」として計上する方法に変更しております。

なお、当社及び連結子会社は簡便法を適用しているため、この変更による純資産に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

## 1 報告セグメントの概要

## (1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、中古の区分マンション、戸建を購入し、リフォームしたうえで販売する不動産売買を主な事業としております。それ以外に賃貸用不動産を購入し賃貸するほか、販売用の一棟マンション、ビル等を販売するまでの間、賃貸する事業及びマンション等の賃貸管理を行う賃貸事業を展開しております。

従って、当社グループでは、「不動産売買事業」と「賃貸その他事業」を報告セグメントとしております。

## (2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産売買事業」は、区分所有マンション、投資用不動産（賃貸マンション・アパート・オフィスビル）、戸建の売買及びそれに関連する内外装工事や販売時の仲介手数料収入を含んでおります。

「賃貸その他事業」は、一棟マンションまたはビル、区分マンション等を賃貸して得られる賃料収入及び賃貸マンション、ビルを管理する賃貸管理収入を含んでおります。

## 2 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3 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 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額(注)	合計
	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	20,206,762	623,813	20,830,575	—	20,830,575
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,833	10,444	13,278	△13,278	—
計	20,209,596	634,258	20,843,854	△13,278	20,830,575
セグメント利益	2,583,236	305,609	2,888,846	△634,152	2,254,693
セグメント資産	4,130,624	9,978,530	14,109,154	2,471,978	16,581,132
その他の項目					
減価償却費	3,452	130,484	133,936	13,064	147,000
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,174	6,438	8,613	17,438	26,052

(注) 1. 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△634,152千円は、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) セグメント資産の調整額2,471,978千円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額(注)	合計
	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	29,248,517	926,825	30,175,343	—	30,175,343
セグメント間の内部 売上高又は振替高	568	10,444	11,013	△11,013	—
計	29,249,086	937,270	30,186,356	△11,013	30,175,343
セグメント利益	3,742,720	413,617	4,156,337	△690,930	3,465,406
セグメント資産	4,121,364	18,676,712	22,798,076	4,778,229	27,576,305
その他の項目					
減価償却費	3,234	228,005	231,239	14,650	245,890
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	16,732	59,527	76,260	5,792	82,053

(注) 1. 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△690,930千円は、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) セグメント資産の調整額4,778,229千円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## (関連情報)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

## 1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

## 2 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

## 3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

## 1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

## 2 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

## 3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
減損損失	—	73,511	73,511	—	73,511

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	371.27円	707.99円
1株当たり当期純利益金額	136.55円	181.76円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	—	180.88円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
2. 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しているため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は新規上場日から当連結会計年度末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。
3. 当社は、平成26年3月26日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。平成25年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
4. 1株当たり当期純利益金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 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,127,658	1,759,585
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,127,658	1,759,585
普通株式の期中平均株式数(株)	8,258,500	9,681,080
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	46,731
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金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数144個) なお、新株予約権の概要は「第4提出会社の状況、1株式の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	—

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,658,923	3,921,621
売掛金	4,737	7,116
販売用不動産	12,769,127	21,268,060
貯蔵品	1,593	1,287
前渡金	363,317	607,171
前払費用	46,520	58,708
繰延税金資産	134,012	137,951
その他	83,947	132,015
貸倒引当金	△2,024	△3,079
流動資産合計	15,060,155	26,130,853
固定資産		
有形固定資産		
建物	625,658	612,237
減価償却累計額	△182,229	△200,665
建物(純額)	443,429	411,572
車両運搬具	44,991	44,378
減価償却累計額	△32,848	△32,769
車両運搬具(純額)	12,143	11,609
工具、器具及び備品	19,598	28,614
減価償却累計額	△14,810	△15,714
工具、器具及び備品(純額)	4,787	12,900
土地	521,751	442,058
リース資産	9,190	11,304
減価償却累計額	△5,092	△7,096
リース資産(純額)	4,098	4,208
建設仮勘定	—	45,600
有形固定資産合計	986,210	927,948
無形固定資産		
借地権	55,637	55,637
ソフトウェア	1,950	3,373
電話加入権	1,857	1,857
無形固定資産合計	59,445	60,868
投資その他の資産		
関係会社株式	16,616	16,616
出資金	44,310	43,800
長期前払費用	1,551	232
繰延税金資産	26,831	39,579
その他	53,645	58,574
投資その他の資産合計	142,955	158,802
固定資産合計	1,188,611	1,147,619
資産合計	16,248,766	27,278,473

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	477,460	595,368
短期借入金	4,489,945	4,719,432
1年内返済予定の長期借入金	1,312,097	2,844,121
未払金	49,112	62,384
未払費用	30,229	33,578
未払法人税等	719,900	944,896
前受金	149,558	189,232
リース債務	1,988	2,522
工事保証引当金	6,520	23,601
賞与引当金	29,392	47,217
預り金	34,116	45,357
流動負債合計	7,300,322	9,507,712
固定負債		
長期借入金	5,680,843	9,753,732
長期預り敷金保証金	199,132	284,532
退職給付引当金	24,319	32,933
役員退職慰労引当金	144,165	164,892
リース債務	2,559	2,147
資産除去債務	15,050	15,323
固定負債合計	6,066,069	10,253,561
負債合計	13,366,391	19,761,274
純資産の部		
株主資本		
資本金	98,095	1,584,340
資本剰余金		
資本準備金	21,095	1,507,340
資本剰余金合計	21,095	1,507,340
利益剰余金		
利益準備金	3,428	3,428
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	2,744,756	4,407,090
利益剰余金合計	2,763,185	4,425,519
株主資本合計	2,882,375	7,517,199
純資産合計	2,882,375	7,517,199
負債純資産合計	16,248,766	27,278,473

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	20,522,547	30,118,208
売上原価	16,732,977	24,587,240
売上総利益	3,789,569	5,530,968
販売費及び一般管理費	1,636,741	2,188,801
営業利益	2,152,828	3,342,167
営業外収益		
受取利息	247	492
受取配当金	608	760
違約金収入	7,855	8,865
業務受託料	7,800	7,800
その他	4,020	10,423
営業外収益合計	20,532	28,342
営業外費用		
支払利息	240,420	344,961
社債利息	5,188	—
支払手数料	42,726	43,807
株式交付費	—	20,975
その他	2,979	920
営業外費用合計	291,315	410,665
経常利益	1,882,045	2,959,845
特別利益		
固定資産売却益	5,802	23,698
特別利益合計	5,802	23,698
特別損失		
固定資産売却損	—	2,761
減損損失	73,511	—
その他	56	0
特別損失合計	73,568	2,761
税引前当期純利益	1,814,279	2,980,781
法人税、住民税及び事業税	816,845	1,302,100
法人税等調整額	△74,479	△16,686
法人税等合計	742,365	1,285,413
当期純利益	1,071,913	1,695,367

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
					別途積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	98,095	21,095	21,095	3,428	15,000	1,689,360	1,707,789	1,826,979	1,826,979
当期変動額									
剰余金の配当						△16,517	△16,517	△16,517	△16,517
当期純利益						1,071,913	1,071,913	1,071,913	1,071,913
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,055,396	1,055,396	1,055,396	1,055,396
当期末残高	98,095	21,095	21,095	3,428	15,000	2,744,756	2,763,185	2,882,375	2,882,375

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
					別途積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	98,095	21,095	21,095	3,428	15,000	2,744,756	2,763,185	2,882,375	2,882,375
当期変動額									
新株の発行	1,484,880	1,484,880	1,484,880					2,969,760	2,969,760
新株の発行 (新株予約権の行使)	1,365	1,365	1,365					2,730	2,730
剰余金の配当						△33,034	△33,034	△33,034	△33,034
当期純利益						1,695,367	1,695,367	1,695,367	1,695,367
当期変動額合計	1,486,245	1,486,245	1,486,245	—	—	1,662,333	1,662,333	4,634,823	4,634,823
当期末残高	1,584,340	1,507,340	1,507,340	3,428	15,000	4,407,090	4,425,519	7,517,199	7,517,199

## 6. その他

### (1) 役員の変動

該当事項はありません。

### (2) 新規上場時の公募増資等に係る資金使途計画及び充当実績

#### ①資金使途計画

新規上場時（平成26年6月17日払込期日）に実施した公募増資（調達金額2,539,200千円）及び平成26年7月16日を払込期日として実施したオーバーアロットメントによる売出に関する第三者割当増資（調達資金430,560千円）については、賃貸用不動産の取得資金（設備資金）の一部として200,000千円（平成26年12月期の第3四半期目処）、運転資金として（販売用不動産の仕入資金）2,769,760千円（平成26年12月末までに）充当する予定でありました。

#### ②資金充当実績

調達した資金の使途計画については、概ね計画通りに充当しており、本決算短信提出日現在において全額充当が完了しております。