



平成27年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年8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27年8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 : 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27年12月期第2四半期の連結業績(平成27年1月1日～平成27年6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	%
27年12月期第2四半期	20,414	44.7	2,743	85.9	2,502	95.9	1,474	103.7
26年12月期第2四半期	14,108	—	1,475	—	1,277	—	723	—

(注) 包括利益 27年12月期第2四半期 1,474百万円(103.7%) 26年12月期第2四半期 723百万円(—%)

	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
27年12月期第2四半期	134.43	133.69
26年12月期第2四半期	85.93	85.28

- (注) 1. 当社は平成26年12月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、平成26年12月期第2四半期の対前年同四半期増減率は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、平成26年12月期第2四半期潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額は新規上場日から平成26年12月期第2四半期会計期間末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
 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、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益金額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
	百万円	百万円	%
27年12月期第2四半期	36,216	9,088	25.0
26年12月期	27,576	7,765	28.2

(参考) 自己資本 27年12月期第2四半期 9,054百万円 26年12月期 7,765百万円

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
26年12月期	—	0.00	—	17.00	17.00
27年12月期	—	0.00	—	—	—
27年12月期(予想)	—	—	—	22.00	22.00

- (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. 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	211.50

(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 : 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）	27年12月期2Q	10,969,000株	26年12月期	10,968,000株
② 期末自己株式数	27年12月期2Q	一株	26年12月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年12月期2Q	10,968,298株	26年12月期2Q	8,423,693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
(4) 追加情報	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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10

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2四半期連結累計期間(平成27年1月1日～平成27年6月30日)におけるわが国経済は、個人消費や設備投資に持ち直しの動きもみられ始め、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、海外景気の下振れ等、景気を下押しするリスクが懸念されており、先行き不透明な状況下にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国税庁によりますと、平成27年7月1日に発表した平成27年分の路線価(1月1日時点)は、全国平均で0.4%下落と7年連続のマイナスとなりましたが、大都市圏におきましては、オフィス需要等を背景に回復傾向が鮮明となりました。当社グループの事業展開エリアである首都圏1都3県においては、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県のいずれも上昇しております。引き続き、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を背景に国内外の投資マネーが流入し、東京圏を中心に不動産投資市場の活況が続いております。

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、積極的な買取再販活動を展開してまいりました。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販売は、取扱物件の大型化を推進しており、取扱価格帯は広がりを見せております。豊富な商品ラインナップで多様な不動産投資ニーズにお応えした結果、投資用不動産の売上高は、前年同期比76.6%増の147億60百万円となりました。引き続き、投資用不動産販売は、当社グループの成長ドライバーとして増収増益に大きく貢献しております。首都圏1都3県における区分所有マンション等の居住用不動産販売は、郊外からより都心部の物件や交通・生活利便性の高いエリアにおける中古不動産ニーズが高まりを見せております。このような市場動向を的確に捉えた買取再販活動が奏功し、概ね計画通り、順調に推移しております。

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、賃貸戸数が2,000戸を超え、引き続き、不動産賃貸収入が増加傾向で推移しております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は204億14百万円(前年同期比44.7%増)、営業利益は27億43百万円(同85.9%増)、経常利益は25億2百万円(同95.9%増)、四半期純利益は14億74百万円(同103.7%増)となりました。

(注)「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション・一棟オフィスビル・一棟アパート等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「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。

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82件(前年同期比19件増)、平均販売単価は18,000万円(同35.7%増)となり、売上高は147億60百万円(同76.6%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189件(同26件減)、平均販売単価は2,525万円(同2.2%増)となり、売上高は47億73百万円(同10.2%減)となりました。

以上の結果、売上高は195億57百万円(前年同期比42.9%増)、セグメント利益(営業利益)は28億4百万円(同75.8%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、不動産賃貸収入が8億46百万円(前年同期比101.0%増)となり、安定した収益基盤として着実に成長を続けております。

以上の結果、売上高は8億56百万円(前年同期比102.4%増)、セグメント利益(営業利益)は4億3百万円(同103.7%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

当第2四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、86億39百万円増加し、362億16百万円となりました。これは主に、不動産売買事業の物件取得に伴い販売用不動産が71億40百万円増加したこと、並びに現金及び預金が6億57百万円、長期保有目的で購入した土地が5億94百万円、建物が3億12百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度末に比べ、73億16百万円増加し、271億27百万円となりました。これは主に、長期借入金が81億52百万円増加した一方、短期借入金が7億36百万円、1年内返済予定の長期借入金が6億58百万円減少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13億23百万円増加し、90億88百万円となりました。これは主に、四半期純利益の計上により利益剰余金が12億89百万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

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ5億57百万円増加し、41億59百万円となりました。当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの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)

当第2四半期連結累計期間において、営業活動の結果使用した資金は51億87百万円(前年同四半期連結累計期間は、12億35百万円の使用)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益25億28百万円を計上したものの、たな卸資産の増加73億92百万円及び法人税等の支払9億74百万円が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)

当第2四半期連結累計期間において、投資活動の結果使用した資金は、8億24百万円(前年同四半期連結累計期間は、1億34百万円の獲得)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出8億71百万円が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)

当第2四半期連結累計期間において、財務活動の結果獲得した資金は、65億69百万円(前年同四半期連結累計期間は、35億67百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出89億98百万円及び短期借入金の純減額7億36百万円があったものの、長期借入による収入164億92百万円があっ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27年12月期の通期連結業績予想につきましては、平成27年2月12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。

(4) 追加情報

当社グループは、平成27年3月27日開催の定時株主総会において取締役及び監査役に対する退職慰労金を打切り支給することを決議いたしました。

これに伴い、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払分を固定負債の「その他」に含めて計上しております。

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26年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,221,423	4,879,042
売掛金	7,266	10,318
販売用不動産	21,194,067	28,335,016
仕掛販売用不動産	29,957	75,926
繰延税金資産	168,160	290,647
その他	795,689	751,929
貸倒引当金	△3,079	△7,027
流動資産合計	26,413,485	34,335,852
固定資産		
有形固定資産		
建物	618,778	881,756
減価償却累計額	△200,984	△202,908
建物(純額)	417,794	678,847
土地	450,719	963,351
その他	138,879	100,323
減価償却累計額	△59,766	△64,530
その他(純額)	79,113	35,793
有形固定資産合計	947,628	1,677,993
無形固定資産	63,420	74,962
投資その他の資産		
繰延税金資産	46,574	37,218
その他	105,197	90,102
投資その他の資産合計	151,772	127,321
固定資産合計	1,162,820	1,880,277
資産合計	27,576,305	36,216,129

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	503,831	617,628
短期借入金	4,719,432	3,983,025
1年内返済予定の長期借入金	2,864,275	2,206,102
未払法人税等	974,308	1,185,586
賞与引当金	47,648	192,687
工事保証引当金	24,188	29,191
その他	378,833	379,835
流動負債合計	9,512,518	8,594,057
固定負債		
長期借入金	9,769,212	17,921,786
役員退職慰労引当金	179,292	—
退職給付に係る負債	46,002	52,297
その他	304,077	559,266
固定負債合計	10,298,584	18,533,350
負債合計	19,811,102	27,127,407
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,340	1,584,410
資本剰余金	1,507,340	1,507,410
利益剰余金	4,673,523	5,962,909
株主資本合計	7,765,203	9,054,729
新株予約権	—	33,992
純資産合計	7,765,203	9,088,721
負債純資産合計	27,576,305	36,216,129

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
売上高	14,108,949	20,414,289
売上原価	11,550,955	16,243,784
売上総利益	2,557,994	4,170,505
販売費及び一般管理費	1,082,463	1,426,771
営業利益	1,475,530	2,743,733
営業外収益		
受取利息及び配当金	925	915
受取手数料	3,190	6,422
違約金収入	5,639	29,187
その他	4,763	4,214
営業外収益合計	14,518	40,740
営業外費用		
支払利息	170,544	243,845
株式交付費	19,468	—
支払手数料	21,833	29,854
その他	1,043	8,632
営業外費用合計	212,888	282,332
経常利益	1,277,160	2,502,140
特別利益		
固定資産売却益	23,698	25,883
特別利益合計	23,698	25,883
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	1,298,097	2,528,024
法人税、住民税及び事業税	602,358	1,166,695
法人税等調整額	△28,125	△113,131
法人税等合計	574,233	1,053,563
少数株主損益調整前四半期純利益	723,863	1,474,460
四半期純利益	723,863	1,474,460

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	723,863	1,474,460
四半期包括利益	723,863	1,474,460
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	723,863	1,474,460

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30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	1,298,097	2,528,024
減価償却費	107,186	230,990
貸倒引当金の増減額(△は減少)	2,772	3,947
賞与引当金の増減額(△は減少)	113,642	145,038
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	11,902	6,262
工事保証引当金の増減額(△は減少)	2,665	5,003
退職給付引当金の増減額(△は減少)	5,625	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	6,295
受取利息及び受取配当金	△925	△915
支払利息	170,544	243,845
株式交付費	19,468	—
株式報酬費用	—	33,992
固定資産売却損益(△は益)	△20,936	△25,883
固定資産除却損	0	—
売上債権の増減額(△は増加)	△1,086	△3,051
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,900,241	△7,392,089
仕入債務の増減額(△は減少)	△10,424	113,797
未払消費税等の増減額(△は減少)	401	△5,858
未収消費税等の増減額(△は増加)	75,679	20,042
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△148,413	19,165
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△33,752	26,577
その他	17,651	70,444
小計	△290,142	△3,974,370
利息及び配当金の受取額	925	915
利息の支払額	△182,331	△239,152
法人税等の支払額	△763,672	△974,495
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,235,221	△5,187,102
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△423,114	△287,819
定期預金の払戻による収入	443,655	203,362
有形固定資産の取得による支出	△8,032	△871,271
有形固定資産の売却による収入	124,596	143,468
無形固定資産の取得による支出	△2,500	△12,700
出資金の回収による収入	—	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	134,604	△824,900
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)	533,821	△736,407
長期借入れによる収入	4,231,251	16,492,600
長期借入金の返済による支出	△3,683,177	△8,998,199
株式の発行による収入	2,519,731	—
リース債務の返済による支出	△1,546	△1,712
配当金の支払額	△33,034	△186,456
ストックオプションの行使による収入	—	140
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,567,045	6,569,964
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,466,428	557,962
現金及び現金同等物の期首残高	1,444,129	3,601,319
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,910,557	4,159,281

(4) 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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

前第2四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年6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	13,685,900	423,049	14,108,949	—	14,108,949
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	5,222	5,222	△5,222	—
計	13,685,900	428,271	14,114,171	△5,222	14,108,949
セグメント利益	1,594,894	197,915	1,792,809	△317,278	1,475,530

(注) 1. セグメント利益の調整額△317,278千円は、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。

当第2四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27年6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	19,557,997	856,292	20,414,289	—	20,414,289
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	4,133	4,133	△4,133	—
計	19,557,997	860,425	20,418,423	△4,133	20,414,289
セグメント利益	2,804,211	403,193	3,207,404	△463,670	2,743,733

(注) 1. セグメント利益の調整額△463,670千円は、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。