



平成28年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月10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28年5月13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28年12月期第1四半期の連結業績 (平成28年1月1日～平成28年3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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期第1四半期	12,002	41.5	1,462	33.5	1,298	30.7	809	38.8
27年12月期第1四半期	8,485	18.4	1,095	35.9	993	38.6	583	38.0

(注) 包括利益 28年12月期第1四半期 809百万円(38.8%) 27年12月期第1四半期 583百万円(38.0%)

	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
28年12月期第1四半期	69.28	69.15
27年12月期第1四半期	53.19	52.95

(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	%
28年12月期第1四半期	47,482	13,400	28.1
27年12月期	43,291	11,013	25.3

(参考) 自己資本 28年12月期第1四半期 13,345百万円 27年12月期 10,966百万円

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
27年12月期	—	0.00	—	32.00	32.00
28年12月期	—	—	—	—	—
28年12月期(予想)	—	0.00	—	21.00	21.00

(注) 1. 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

2. 平成28年12月期(予想)期末配当金の内訳 普通配当 19円00銭 記念配当 2円00銭(東証第一部指定記念配当)

3. 平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行う予定であるため、平成28年12月期(予想)期末配当金は当該株式分割の影響を考慮しております。なお、株式分割を考慮しない場合の平成28年12月期(予想)期末配当金は42円00銭となります。

3. 平成28年12月期の連結業績予想 (平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益		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	58,397	27.8	7,425	21.3	6,632	19.0	4,185	23.7	173.59

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行う予定であるため、平成28年12月期の連結業績予想の1株当たり当期純利益は、株式分割の影響を考慮して記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の平成28年12月期の1株当たり当期純利益は347円18銭となります。

※ 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 : 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4ページ「会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」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）	28年12月期1Q	12,175,500株	27年12月期	11,005,000株
② 期末自己株式数	28年12月期1Q	一株	27年12月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年12月期1Q	11,686,313株	27年12月期1Q	10,968,000株

※ 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
(重要な後発事象)	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1四半期連結累計期間(平成28年1月1日～平成28年3月31日)におけるわが国経済は、昨年までの政府の経済政策や日銀による金融緩和策の下支えによる企業収益や雇用情勢の改善等、緩やかな回復基調局面から、年明け以降は中国及びアジア新興国や資源国の景気減速、為替の円高推移、株価の不安定な動き等によって、先行きの不透明感が強い局面に変化しております。

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28年1月1日時点の公示地価は、全国の全用途平均は前年比0.1%上昇し、平成20年以来8年ぶりにプラスに転じております。東京圏の平均変動率は、住宅地、商業地及び工業地ともに3年連続の上昇となり、特に商業地は国内外からの来街者の増加等を背景に、都心部等では店舗・ホテル等の需要が旺盛であり、上昇幅も昨年より拡大しております。

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、引き続き成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動を強化してまいりました。

不動産売買事業における投資用不動産販売につきましては、3億円超の一棟投資用不動産販売が9件(前年同期比5件増)となり、取扱物件の大型化が計画通りに進捗しております。また、相続対策層の需要が旺盛であった他、年金対策層(資産形成層)及び海外投資家への販売も堅調に推移する等、業績拡大モメンタムが継続しております。投資用不動産の売上高は前年同期比67.7%増の95億5百万円となり、引き続き全社業績を大きく牽引しております。

不動産売買事業における居住用不動産販売につきましては、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続する中、取扱物件の厳選を図り、投資用不動産の取扱いとバランスを保った事業運営に注力致しました。

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、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1四半期連結累計期間における売上高は120億2百万円(前年同期比41.5%増)、営業利益は14億62百万円(同33.5%増)、経常利益は12億98百万円(同30.7%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は8億9百万円(同38.8%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48件(前年同期比8件増)、平均販売単価は19,802万円(同39.7%増)となり、売上高は95億5百万円(同67.7%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80件(同13件減)、平均販売単価は2,457万円(同5.8%減)となり、売上高は19億66百万円(同19.0%減)となりました。

以上の結果、売上高は114億74百万円(前年同期比41.5%増)、セグメント利益(営業利益)は15億48百万円(同34.8%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5億23百万円(前年同期比40.8%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5億28百万円(前年同期比39.9%増)、セグメント利益(営業利益)は2億32百万円(同37.4%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が474億82百万円(前期比9.7%増)、負債が340億82百万円(同5.6%増)、純資産は134億円(同21.7%増)となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が37億79百万円、現金及び預金が4億8百万円、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(1年内返済予定を含む)が18億73百万円、短期借入金が増加した一方、未払法人税等が13億90百万円減少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、公募による新株の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資により資本金が9億59百万円、資本剰余金が9億59百万円増加し、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が8億9百万円増加した一方、剰余金の配当により3億52百万円減少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28年12月期の通期連結業績予想につきましては、平成28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

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を、当第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

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27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,106,471	7,515,116
売掛金	22,863	10,263
販売用不動産	33,046,378	36,825,870
仕掛販売用不動産	57,864	70,288
繰延税金資産	294,629	247,164
その他	774,633	791,688
貸倒引当金	△9,352	△7,556
流動資産合計	41,293,488	45,452,834
固定資産		
有形固定資産		
建物	884,238	885,164
減価償却累計額	△220,617	△229,945
建物(純額)	663,621	655,218
土地	960,434	960,434
その他	116,148	127,964
減価償却累計額	△66,024	△64,018
その他(純額)	50,123	63,945
有形固定資産合計	1,674,179	1,679,599
無形固定資産	117,833	145,779
投資その他の資産		
繰延税金資産	106,302	94,909
その他	99,752	108,974
投資その他の資産合計	206,054	203,883
固定資産合計	1,998,068	2,029,262
資産合計	43,291,556	47,482,097

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	721,108	726,582
短期借入金	4,042,142	5,200,602
1年内返済予定の長期借入金	2,574,573	2,890,839
未払法人税等	1,832,086	441,409
賞与引当金	63,827	92,668
工事保証引当金	34,845	44,927
その他	481,650	568,003
流動負債合計	9,750,234	9,965,033
固定負債		
長期借入金	21,899,246	23,456,051
退職給付に係る負債	56,844	58,868
その他	571,268	602,129
固定負債合計	22,527,358	24,117,049
負債合計	32,277,593	34,082,083
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,586,930	2,547,761
資本剰余金	1,509,930	2,470,761
利益剰余金	7,869,151	8,326,631
株主資本合計	10,966,011	13,345,154
新株予約権	47,952	54,859
純資産合計	11,013,963	13,400,013
負債純資産合計	43,291,556	47,482,097

(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27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)
売上高	8,485,076	12,002,339
売上原価	6,709,392	9,650,218
売上総利益	1,775,684	2,352,120
販売費及び一般管理費	680,041	889,296
営業利益	1,095,642	1,462,824
営業外収益		
受取利息及び配当金	403	565
受取手数料	2,790	1,448
違約金収入	28,324	1,722
受取保険金	—	7,590
その他	1,325	1,649
営業外収益合計	32,842	12,976
営業外費用		
支払利息	112,037	149,852
株式交付費	—	15,457
支払手数料	17,888	11,652
その他	5,132	—
営業外費用合計	135,057	176,962
経常利益	993,428	1,298,838
税金等調整前四半期純利益	993,428	1,298,838
法人税、住民税及び事業税	401,356	430,329
法人税等調整額	8,720	58,859
法人税等合計	410,076	489,188
四半期純利益	583,351	809,649
親会社株主に帰属する四半期純利益	583,351	809,649

四半期連結包括利益計算書
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27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)
四半期純利益	583,351	809,649
四半期包括利益	583,351	809,649
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	583,351	809,649

(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28年2月4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900,000株の新株式発行及び平成28年2月22日を払込期日とする第三者割当増資（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）による255,500株の新株式発行による払込を受け、資本金及び資本準備金がそれぞれ959,781千円増加しております。また、新株予約権の権利行使に伴う新株式発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,050千円増加しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間末において、資本金が2,547,761千円、資本剰余金が2,470,761千円となっております。

(セグメント情報等)

前第1四半期連結累計期間(自平成27年1月1日至平成27年3月31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	8,107,381	377,695	8,485,076	—	8,485,076
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,077	2,077	△2,077	—
計	8,107,381	379,772	8,487,153	△2,077	8,485,076
セグメント利益	1,149,072	169,193	1,318,266	△222,623	1,095,642

(注) 1. セグメント利益の調整額△222,623千円は、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1四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28年3月31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	11,474,032	528,307	12,002,339	—	12,002,339
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,098	2,098	△2,098	—
計	11,474,032	530,406	12,004,438	△2,098	12,002,339
セグメント利益	1,548,873	232,484	1,781,357	△318,532	1,462,824

(注) 1. セグメント利益の調整額△318,532千円は、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。

(重要な後発事象)

株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更

当社は、平成28年5月10日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議いたしました。

1. 株式分割の目的

株式分割を行い投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様が投資しやすい環境を整え、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 株式分割の方法

平成28年6月30日(木曜日)を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主が所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の当社発行済株式総数	12,177,000株
今回の分割により増加する株式数	12,177,000株
株式分割後の当社発行済株式総数	24,354,000株
株式分割後の発行可能株式総数	64,000,000株

(注) 上記発行済株式総数は新株予約権の行使により株式分割の基準日までの間に増加する可能性があります。

(3) 分割の日程

基準日公告日	平成28年6月15日(水曜日)
基準日	平成28年6月30日(木曜日)
効力発生日	平成28年7月1日(金曜日)

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

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た場合における(1株当たり情報)は、以下のとおりであります。

項目	前第1四半期累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第1四半期累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)
1株当たり四半期純利益金額	26円59銭	34円64銭
潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益金額	26円48銭	34円58銭

3. 株式分割に伴う定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成28年7月1日（金曜日）をもって、当社定款第6条で定める発行可能株式総数を変更いたします。

(2) 定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更箇所を示しております。)

現行定款		変更後定款	
(発行可能株式総数)		(発行可能株式総数)	
第6条	当社の発行可能株式総数は、 <u>32,000,000</u> 株とする。	第6条	当社の発行可能株式総数は、 <u>64,000,000</u> 株とする。

(3) 定款変更の日程

効力発生日 平成28年7月1日（金曜日）

4. その他

(1) 資本金の額の変更

上記の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

(2) 新株予約権権利行使価格の調整

株式の分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たりの行使価額を平成28年7月1日以降、以下のとおり調整いたします。

	取締役会決議日	調整前行使価額	調整後行使価額
第1回新株予約権	平成19年8月21日	140円	70円
第2回新株予約権	平成27年4月10日	2,549円	1,275円