



平成28年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月7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28年12月期第3四半期の連結業績(平成28年1月1日～平成28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		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3四半期	42,208	27.9	4,934	12.9	4,441	11.5	2,735	16.5
27年12月期第3四半期	32,996	46.2	4,370	66.9	3,983	71.3	2,348	78.3

(注) 包括利益 28年12月期第3四半期 2,735百万円(16.5%) 27年12月期第3四半期 2,348百万円(78.3%)

	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3四半期	113.83	113.62
27年12月期第3四半期	107.04	106.45

(注) 当社は、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っております。前連結会計年度の期首に当該分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半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
	百万円	百万円	%
28年12月期第3四半期	56,316	15,359	27.1
27年12月期	43,291	11,013	25.3

(参考) 自己資本 28年12月期第3四半期 15,274百万円 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	—	0.00	—	—	—
28年12月期(予想)	—	—	—	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 : 無  
 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(東証一部指定記念配当)  
 3. 当社は、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っており、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た金額を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の平成28年12月期(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	173.58

(注) 1. 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無  
 2. 当社は、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っておりますので、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、当該株式分割後の発行済株式数により算定しております。なお、株式分割を考慮しない場合の平成28年12月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益は、347円17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「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（3）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3Q	24,355,000株	27年12月期	22,010,000株
② 期末自己株式数	28年12月期3Q	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3Q	24,028,485株	27年12月期3Q	21,937,069株

(注)当社は、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っております。前連結会計年度の期首に当該分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※ 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)	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3四半期連結累計期間(平成28年1月1日～平成28年9月30日)におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が継続し、政府の経済政策や日銀による金融緩和策により、緩やかな回復が期待されておりますが、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気減速、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が継続しております。

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7月1日時点の基準地価は、東京圏の平均変動率は住宅地が3年連続して小幅な上昇、商業地が4年連続の上昇となりました。商業地の上昇幅は昨年より拡大しており、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこともあり、不動産投資意欲は旺盛で、商業地の地価は堅調に推移しております。

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、良好な資金調達環境を背景に、固定資産として取得する法人への販売が奏功するとともに、相続対策層への販売も順調に進捗致しました。当社グループにおきましても、資金調達体制の充実を図り、大型物件の買取活動を強化してまいりました。その結果、3億円超の一棟投資用を29件(前年同期比8件増、うち10億円超の販売は3件)販売する等、引き続き増収増益の原動力となっておりますが、期初の想定通り、中古不動産価格が調整局面に入中、これまでの利益率水準を維持していくことが難しい局面を迎えております。

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しておりますが、取扱物件の厳選を図り、物件毎の利益管理を徹底することで、売上高及び粗利益額は前年同期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、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3四半期連結累計期間における売上高は422億8百万円(前年同期比27.9%増)、営業利益は49億34百万円(同12.9%増)、経常利益は44億41百万円(同11.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は27億35百万円(同16.5%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179件(前年同期比24件増)、平均販売単価は18,411万円(同17.0%増)となり、売上高は329億56百万円(同35.1%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281件(同3件減)、平均販売単価は2,680万円(同5.3%増)となり、売上高は75億31百万円(同4.2%増)となりました。

以上の結果、売上高は405億9百万円(前年同期比28.0%増)、セグメント利益(営業利益)は51億89百万円(同17.3%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16億84百万円(前年同期比26.2%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16億99百万円(前年同期比25.9%増)、セグメント利益(営業利益)は6億83百万円(同5.9%増)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財政状態は、資産が563億16百万円(前期比30.1%増)、負債が409億56百万円(同26.9%増)、純資産は153億59百万円(同39.5%増)となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が118億86百万円、現金及び預金が7億19百万円、それぞれ増加したこと

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80億93百万円、社債（1年内償還予定を含む）が9億円、それぞれ増加した一方、未払法人税等が12億97百万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27億35百万円増加した一方、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、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3四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3四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,106,471	7,826,048
売掛金	22,863	12,531
販売用不動産	33,046,378	44,932,993
仕掛販売用不動産	57,864	114,850
繰延税金資産	294,629	301,586
その他	774,633	1,092,048
貸倒引当金	△9,352	△8,614
流動資産合計	41,293,488	54,271,445
固定資産		
有形固定資産		
建物	884,238	886,477
減価償却累計額	△220,617	△248,604
建物(純額)	663,621	637,873
土地	960,434	960,434
その他	116,148	133,020
減価償却累計額	△66,024	△65,576
その他(純額)	50,123	67,443
有形固定資産合計	1,674,179	1,665,751
無形固定資産	117,833	140,950
投資その他の資産		
繰延税金資産	106,302	104,803
その他	99,752	115,404
投資その他の資産合計	206,054	220,208
固定資産合計	1,998,068	2,026,909
繰延資産	—	17,701
資産合計	43,291,556	56,316,056

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	721,108	847,739
短期借入金	4,042,142	4,450,200
1年内償還予定の社債	—	180,000
1年内返済予定の長期借入金	2,574,573	3,314,025
未払法人税等	1,832,086	534,777
賞与引当金	63,827	167,890
工事保証引当金	34,845	48,072
その他	481,650	553,011
流動負債合計	9,750,234	10,095,716
固定負債		
社債	—	720,000
長期借入金	21,899,246	29,252,914
退職給付に係る負債	56,844	65,678
その他	571,268	822,297
固定負債合計	22,527,358	30,860,890
負債合計	32,277,593	40,956,607
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,586,930	2,549,609
資本剰余金	1,509,930	2,472,609
利益剰余金	7,869,151	10,252,138
株主資本合計	10,966,011	15,274,357
新株予約権	47,952	85,091
純資産合計	11,013,963	15,359,449
負債純資産合計	43,291,556	56,316,056



## (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)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)
売上高	32,996,284	42,208,580
売上原価	26,401,142	34,536,238
売上総利益	6,595,141	7,672,341
販売費及び一般管理費	2,224,939	2,738,191
営業利益	4,370,202	4,934,149
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,411	1,334
受取手数料	9,357	5,188
違約金収入	29,826	8,670
受取保険金	—	7,590
その他	5,845	6,106
営業外収益合計	46,441	28,890
営業外費用		
支払利息	372,738	472,211
株式交付費	—	15,457
支払手数料	41,160	33,874
その他	18,942	82
営業外費用合計	432,841	521,625
経常利益	3,983,802	4,441,414
特別利益		
固定資産売却益	28,520	34
特別利益合計	28,520	34
税金等調整前四半期純利益	4,012,322	4,441,449
法人税、住民税及び事業税	1,765,312	1,711,750
法人税等調整額	△101,025	△5,457
法人税等合計	1,664,286	1,706,293
四半期純利益	2,348,036	2,735,156
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,348,036	2,735,156

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)	
	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	2,348,036	2,735,156
四半期包括利益	2,348,036	2,735,156
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,348,036	2,735,156

(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2,898千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2,549,609千円、資本剰余金が2,472,609千円となっております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27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	31,646,578	1,349,706	32,996,284	—	32,996,284
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	6,221	6,221	△6,221	—
計	31,646,578	1,355,927	33,002,505	△6,221	32,996,284
セグメント利益	4,422,409	644,997	5,067,407	△697,204	4,370,202

(注)1. セグメント利益の調整額△697,204千円は、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3四半期連結累計期間(自 平成28年1月1日 至 平成28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	40,509,165	1,699,415	42,208,580	—	42,208,580
セグメント間の内部売上高 又は振替高	596	5,944	6,541	△6,541	—
計	40,509,761	1,705,359	42,215,121	△6,541	42,208,580
セグメント利益	5,189,389	683,312	5,872,702	△938,552	4,934,149

(注)1. セグメント利益の調整額△938,552千円は、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。