



平成29年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年5月9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29年5月12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29年12月期第1四半期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期第1四半期	14,718	22.6	1,752	19.8	1,578	21.5	1,051	29.8
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

(注) 包括利益 29年12月期第1四半期 1,051百万円(29.8%) 28年12月期第1四半期 809百万円(38.8%)

	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
29年12月期第1四半期	43.16	43.08
28年12月期第1四半期	34.64	34.58

(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	%
29年12月期第1四半期	56,279	16,102	28.4
28年12月期	58,145	15,557	26.6

(参考) 自己資本 29年12月期第1四半期 16,004百万円 28年12月期 15,464百万円

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
28年12月期	—	0.00	—	21.00	21.00
29年12月期	—	—	—	—	—
29年12月期(予想)	—	0.00	—	23.00	23.00

(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28年12月期期末配当金の内訳 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29年12月期の連結業績予想(平成29年1月1日～平成29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	72,175	25.5	7,191	14.0	6,370	11.8	4,085	39.6	167.75

(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）	29年12月期1Q	24,355,000株	28年12月期	24,355,000株
② 期末自己株式数	29年12月期1Q	一株	28年12月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年12月期1Q	24,355,000株	28年12月期1Q	23,372,626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、期中平均株式数を算定しております。

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 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	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	8

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29年1月1日～平成29年3月31日)におけるわが国経済は、輸出や生産活動に持ち直しの動きが見られ、企業収益や設備投資計画にも底堅さが見られるなど、国内経済は引き続き緩やかな回復基調で推移しましたが、米大統領の保護主義的な政策や英国の欧州連合離脱等、海外経済の不透明感から景気の先行きには慎重な姿勢が見られました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省が発表した平成29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0.4%プラスと2年連続上昇し、住宅地は昨年の上落から横ばいに転じ、商業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めております。東京圏の平均変動率は、住宅地・商業地とも4年連続の上昇となり、外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、店舗・ホテル等の進出意欲が旺盛であり、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(内10億円超は2件)となり、取扱物件の大型化が計画通りに進捗している他、投資用区分所有マンション等の販売も増加傾向で推移しております。また、金融緩和による法人投資家の資金調達環境が良好なこともあり、相続対策層や海外投資家等を含め、販売も堅調に推移しております。投資用不動産の売上高は前年同期比26.2%増の119億94百万円となり、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、都心部や生活利便性の高いエリアにおける厳選した仕入を行い、物件毎の利益管理を徹底した結果、居住用不動産の売上高は前年同期比4.4%増の20億52百万円となりました。

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147億18百万円(前年同期比22.6%増)、営業利益は17億52百万円(同19.8%増)、経常利益は15億78百万円(同21.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は10億51百万円(同29.8%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、一棟オフィスビル及び投資用区分所有マンション等の投資用不動産の販売が98件(前年同期比50件増)、平均販売単価は12,239万円(同38.2%減)となり、売上高は119億94百万円(同26.2%増)となりました。販売件数が大幅に増加し、平均販売単価が低下しておりますが、これは1億円未満の投資用区分所有マンション等の販売件数が大きく増加したことによるものであります。

区分所有マンション等の居住用不動産の販売は83件(前年同期比3件増)、平均販売単価は2,473万円(同0.6%増)となり、売上高は20億52百万円(同4.4%増)となりました。

以上の結果、売上高は140億64百万円(前年同期比22.6%増)、セグメント利益(営業利益)は18億46百万円(同19.2%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6億48百万円(前年同期比23.9%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6億54百万円(前年同期比23.8%増)、セグメント利益(営業利益)は2億67百万円(同15.1%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562億79百万円（前期比3.2%減）、負債が401億77百万円（同5.7%減）、純資産は161億2百万円（同3.5%増）となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が18億77百万円、現金及び預金が2億34百万円、それぞれ減少したことによるものであります。

負債の主な減少要因は、長期借入金（1年内返済予定を含む）が29億62百万円、未払法人税等が4億16百万円、それぞれ減少した一方、短期借入金が9億21百万円増加したことによるものであります。

純資産の主な増加要因は、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10億51百万円増加した一方、剰余金の配当により5億11百万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29年12月期の通期連結業績予想につきましては、平成29年2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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,825,885	8,590,904
売掛金	21,468	18,204
販売用不動産	45,354,211	43,476,524
仕掛販売用不動産	77,690	103,145
繰延税金資産	339,850	334,479
その他	556,393	906,863
貸倒引当金	△8,055	△6,578
流動資産合計	55,167,445	53,423,544
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,282,299	1,184,371
減価償却累計額	△260,517	△244,554
建物(純額)	1,021,782	939,817
土地	1,413,516	1,329,687
その他	134,162	138,246
減価償却累計額	△68,737	△69,652
その他(純額)	65,424	68,594
有形固定資産合計	2,500,723	2,338,098
無形固定資産	138,695	134,042
投資その他の資産		
繰延税金資産	230,372	228,328
その他	91,432	132,150
投資その他の資産合計	321,805	360,479
固定資産合計	2,961,223	2,832,620
繰延資産	16,687	23,553
資産合計	58,145,356	56,279,717

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	621,824	500,283
短期借入金	3,927,200	4,849,000
1年内償還予定の社債	180,000	300,000
1年内返済予定の長期借入金	3,472,013	3,371,453
未払法人税等	988,068	571,387
賞与引当金	45,590	83,701
工事保証引当金	56,836	59,348
その他	1,671,147	1,546,202
流動負債合計	10,962,679	11,281,375
固定負債		
社債	720,000	840,000
長期借入金	30,021,520	27,159,184
退職給付に係る負債	69,264	71,962
その他	814,858	824,598
固定負債合計	31,625,643	28,895,745
負債合計	42,588,322	40,177,121
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,549,609	2,549,609
資本剰余金	2,472,609	2,472,609
利益剰余金	10,442,741	10,982,344
株主資本合計	15,464,961	16,004,564
新株予約権	92,072	98,031
純資産合計	15,557,033	16,102,596
負債純資産合計	58,145,356	56,279,717

(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28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
売上高	12,002,339	14,718,260
売上原価	9,650,218	11,927,079
売上総利益	2,352,120	2,791,181
販売費及び一般管理費	889,296	1,038,601
営業利益	1,462,824	1,752,580
営業外収益		
受取利息及び配当金	565	144
受取手数料	1,448	2,347
違約金収入	1,722	2,409
受取保険金	7,590	—
その他	1,649	3,516
営業外収益合計	12,976	8,417
営業外費用		
支払利息	149,852	171,134
株式交付費	15,457	—
支払手数料	11,652	9,534
その他	—	1,941
営業外費用合計	176,962	182,610
経常利益	1,298,838	1,578,387
特別利益		
固定資産売却益	—	21,169
特別利益合計	—	21,169
特別損失		
固定資産売却損	—	8
特別損失合計	—	8
税金等調整前四半期純利益	1,298,838	1,599,548
法人税、住民税及び事業税	430,329	541,075
法人税等調整額	58,859	7,414
法人税等合計	489,188	548,490
四半期純利益	809,649	1,051,058
親会社株主に帰属する四半期純利益	809,649	1,051,058

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28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
四半期純利益	809,649	1,051,058
四半期包括利益	809,649	1,051,058
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	809,649	1,051,058

(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)

該当事項はありません。

(追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

(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。

当第1四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29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	14,064,025	654,235	14,718,260	—	14,718,260
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1,888	1,888	△1,888	—
計	14,064,025	656,123	14,720,149	△1,888	14,718,260
セグメント利益	1,846,928	267,595	2,114,523	△361,943	1,752,580

(注)1. セグメント利益の調整額△361,943千円は、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。