



平成29年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年8月4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29年12月期第2四半期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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		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2四半期	31,576	19.0	3,638	14.2	3,298	14.9	2,225	25.4
28年12月期第2四半期	26,533	30.0	3,185	16.1	2,870	14.7	1,774	20.3

(注) 包括利益 29年12月期第2四半期 2,225百万円(25.4%) 28年12月期第2四半期 1,774百万円(20.3%)

	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
29年12月期第2四半期	91.38	91.18
28年12月期第2四半期	74.36	74.22

(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2四半期	56,538	17,291	30.4
28年12月期	58,145	15,557	26.6

(参考) 自己資本 29年12月期第2四半期 17,179百万円 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	—	0.00	—	—	—
29年12月期(予想)	—	—	—	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2Q	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2Q	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2Q	24,355,000株	28年12月期2Q	23,863,434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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(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
(追加情報)	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29年1月1日～平成29年6月30日)におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続き、個人消費や設備投資に持ち直しの動きが見られ、景気は緩やかな回復基調が続いておりますが、一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。先行きは依然不透明な状況が続きました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、平成29年7月3日に国税庁が発表した路線価(平成29年1月1日時点)は、全国平均で0.4%上昇し、前年の0.2%上昇から上昇幅を拡大しました。当社グループの主力エリアである首都圏の路線価は、都心での再開発案件、訪日客増加によるホテル需要や消費の高まり、並びに物流施設の増加等が影響し、昨年に続き上昇しました。

中古住宅市場では、首都圏における新築マンションの供給は低水準が続いており、良質な中古マンションへの高い需要が継続しております。公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、平成29年6月度の首都圏中古マンションの成約件数は、前年同月比で増加し、成約価格及び成約㎡単価は平成25年1月から54カ月連続で前年同月を上回り、好調に推移しております。

不動産売買市場では、都心の市況回復が周辺エリア・地方都市へと波及しており、低金利による良好な資金調達環境を追い風に、引き続き、国内外の投資家の高い需要が継続しております。

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22件(内10億円超は4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、1億円から3億円までの主力価格帯の物件や投資用区分所有マンションの販売も増加傾向で推移しております。引き続き、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25.5%増の257億83百万円となり、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しました。このような環境の中、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ことにより、居住用不動産の売上高は前年同期比8.5%減の44億92百万円となりましたが、概ね当初計画通り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2四半期連結累計期間における売上高は315億76百万円(前年同期比19.0%増)、営業利益は36億38百万円(同14.2%増)、経常利益は32億98百万円(同14.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は22億25百万円(同25.4%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164件(前年同期比57件増)、平均販売単価は15,721万円(同18.1%減)となり、売上高は257億83百万円(同25.5%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182件(前年同期比5件減)、平均販売単価は2,468万円(同6.0%減)となり、売上高は44億92百万円(同8.5%減)となりました。

以上の結果、売上高は303億20百万円(前年同期比19.1%増)、セグメント利益(営業利益)は38億79百万円(同14.6%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12億40百万円(前年同期比17.4%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12億56百万円(前年同期比17.8%増)、セグメント利益(営業利益)は4億98百万円(同13.4%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財政状態は、資産が565億38百万円(前期比2.8%減)、負債が392億47百万円(同7.8%減)、純資産は172億91百万円(同11.1%増)となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が29億73百万円減少した一方、現金及び預金が11億35百万円増加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39億42百万円減少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22億25百万円増加した一方、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。

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9億20百万円増加し、85億84百万円となりました。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、営業活動の結果獲得した資金は、49億70百万円(前年同四半期連結累計期間は、56億82百万円の使用)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益34億60百万円を計上したこと、たな卸資産の減少25億82百万円及び法人税等の支払9億88百万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、1億39百万円(前年同四半期連結累計期間は、4億42百万円の使用)となりました。これは主に、定期預金の預入による支出9億12百万円及び定期預金の払戻による収入6億98百万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、財務活動の結果使用した資金は、39億9百万円(前年同四半期連結累計期間は、52億10百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出165億45百万円及び長期借入れによる収入126億3百万円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2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,825,885	9,961,109
売掛金	21,468	15,175
販売用不動産	45,354,211	42,380,896
仕掛販売用不動産	77,690	123,282
繰延税金資産	339,850	357,870
その他	556,393	823,882
貸倒引当金	△8,055	△7,463
流動資産合計	55,167,445	53,654,754
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,282,299	1,249,733
減価償却累計額	△260,517	△251,601
建物(純額)	1,021,782	998,131
土地	1,413,516	1,326,840
その他	134,162	138,528
減価償却累計額	△68,737	△74,116
その他(純額)	65,424	64,412
有形固定資産合計	2,500,723	2,389,384
無形固定資産		
投資その他の資産	138,695	130,067
繰延税金資産	230,372	194,437
その他	91,432	147,406
投資その他の資産合計	321,805	341,843
固定資産合計	2,961,223	2,861,295
繰延資産	16,687	22,115
資産合計	58,145,356	56,538,164

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	621,824	608,902
短期借入金	3,927,200	4,241,000
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	4,997,230
未払法人税等	988,068	1,281,351
賞与引当金	45,590	54,368
工事保証引当金	56,836	63,085
その他	1,671,147	1,491,598
流動負債合計	10,962,679	13,037,536
固定負債		
社債	720,000	840,000
長期借入金	30,021,520	24,553,630
退職給付に係る負債	69,264	75,971
その他	814,858	739,971
固定負債合計	31,625,643	26,209,574
負債合計	42,588,322	39,247,110
<b>純資産の部</b>		
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	12,156,965
株主資本合計	15,464,961	17,179,185
新株予約権	92,072	111,868
純資産合計	15,557,033	17,291,054
負債純資産合計	58,145,356	56,538,164

## (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28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
売上高	26,533,571	31,576,605
売上原価	21,535,235	25,791,329
売上総利益	4,998,335	5,785,276
販売費及び一般管理費	1,813,111	2,147,215
営業利益	3,185,224	3,638,061
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,133	1,459
受取手数料	3,293	4,815
違約金収入	6,223	7,082
受取保険金	7,590	—
その他	3,416	5,833
営業外収益合計	21,657	19,190
営業外費用		
支払利息	299,265	330,127
株式交付費	15,457	—
支払手数料	22,077	24,284
その他	—	4,325
営業外費用合計	336,800	358,736
経常利益	2,870,080	3,298,515
特別利益		
過年度消費税等戻入額	—	133,218
固定資産売却益	12	28,902
特別利益合計	12	162,120
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	2,870,092	3,460,627
法人税、住民税及び事業税	1,072,622	1,217,032
法人税等調整額	23,092	17,915
法人税等合計	1,095,715	1,234,947
四半期純利益	1,774,377	2,225,679
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,774,377	2,225,679

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28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益	1,774,377	2,225,679
四半期包括利益	1,774,377	2,225,679
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,774,377	2,225,679

## (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28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	2,870,092	3,460,627
減価償却費	297,224	389,820
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,563	△247
賞与引当金の増減額(△は減少)	△20,585	8,778
工事保証引当金の増減額(△は減少)	9,483	6,248
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	5,609	6,707
受取利息及び受取配当金	△1,133	△1,459
支払利息	299,265	330,127
株式交付費	15,457	—
株式報酬費用	33,900	19,795
社債発行費償却	—	2,522
固定資産売却損益(△は益)	△12	△28,893
過年度消費税等戻入額	—	△133,218
売上債権の増減額(△は増加)	11,046	6,237
たな卸資産の増減額(△は増加)	△6,489,411	2,582,392
仕入債務の増減額(△は減少)	5,714	△12,922
未払消費税等の増減額(△は減少)	△2,276	△79,888
未収消費税等の増減額(△は増加)	62,778	17,273
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	61,732	△73,883
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△770,194	△287,032
その他の流動負債の増減額(△は減少)	98,766	99,061
その他	△29,276	△28,409
小計	△3,543,379	6,283,637
利息及び配当金の受取額	1,133	1,459
利息の支払額	△304,729	△326,510
法人税等の支払額	△1,835,852	△988,346
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,682,827	4,970,240
<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	△737,065	△912,588
定期預金の払戻による収入	342,795	698,357
有形固定資産の取得による支出	△16,869	△81,179
有形固定資産の売却による収入	12	186,623
無形固定資産の取得による支出	△30,961	△678
出資金の払込による支出	—	△29,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△442,088	△139,416

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30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)	319,561	313,800
長期借入れによる収入	14,306,000	12,603,000
長期借入金の返済による支出	△10,968,110	△16,545,671
社債の発行による収入	—	292,050
社債の償還による支出	—	△60,000
株式の発行による収入	1,904,105	—
リース債務の返済による支出	△996	△1,554
配当金の支払額	△352,160	△511,455
ストックオプションの行使による収入	2,171	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,210,570	△3,909,831
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△914,345	920,992
現金及び現金同等物の期首残高	6,291,018	7,663,098
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,376,672	8,584,091

## (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。

(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2四半期連結累計期間(自 平成28年1月1日 至 平成28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	25,467,477	1,066,094	26,533,571	—	26,533,571
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	4,021	4,021	△4,021	—
計	25,467,477	1,070,116	26,537,593	△4,021	26,533,571
セグメント利益	3,384,214	439,176	3,823,391	△638,167	3,185,224

(注)1. セグメント利益の調整額△638,167千円は、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29年1月1日 至 平成29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	30,320,401	1,256,204	31,576,605	—	31,576,605
セグメント間の内部売上高 又は振替高	28,901	3,776	32,678	△32,678	—
計	30,349,302	1,259,981	31,609,283	△32,678	31,576,605
セグメント利益	3,879,862	498,100	4,377,962	△739,901	3,638,061

(注)1. セグメント利益の調整額△739,901千円は、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。