



平成29年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年11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29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29年12月期第3四半期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期第3四半期	48,914	15.9	5,675	15.0	5,185	16.7	3,432	25.5
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

(注) 包括利益 29年12月期第3四半期 3,432百万円( 25.5%) 28年12月期第3四半期 2,735百万円( 16.5%)

	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3四半期	140.93	140.60
28年12月期第3四半期	113.83	113.62

(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3四半期	55,089	18,497	33.4
28年12月期	58,145	15,557	26.6

(参考) 自己資本 29年12月期第3四半期 18,385百万円 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3Q	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3Q	—株	28年12月期	—株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年12月期3Q	24,355,000株	28年12月期3Q	24,028,485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3四半期連結累計期間(平成29年1月1日～平成29年9月30日)におけるわが国経済は、政府・日本銀行の各種政策の効果により、企業収益の改善に伴う雇用・所得環境の改善が続いており、景気は緩やかな回復基調が続いております。一方で、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響及び地政学的リスクの高まりに留意する必要がありますが、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省発表の平成29年7月1日時点の基準地価は、全国の商業地が2年連続のプラスで、住宅地も下落率が縮小する等、改善の動きが見られます。東京圏の商業地の上昇率は前年の2.7%から3.3%と拡大し、住宅地につきましても0.6%プラスで4年連続の上昇となり、都心への継続的な人口集中に加え、雇用環境の改善、再開発の進展、外国人観光客増加に伴うホテル、商業施設等の収益性の回復により不動産市況は堅調に推移いたしました。

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、3億円超の投資用不動産を39件(前年同期比10件増、うち10億円超は5件)販売する等、取扱物件の大型化が計画通りに進捗しております。投資用不動産の用途別では、一棟オフィスビルや区分所有マンションの販売件数・金額が増加しており、引き続き、投資家の多様なニーズに応える商品ラインナップの拡充を図っております。

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概ね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、不動産賃貸収入は前年同期を上回って推移しているものの、不動産売買事業における投資用不動産販売が順調に推移したこと及び厳選した仕入を実施したことで、投資用不動産の在庫が減少したため増収率はやや鈍化しております。

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489億14百万円(前年同期比15.9%増)、営業利益は56億75百万円(同15.0%増)、経常利益は51億85百万円(同16.7%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は34億32百万円(同25.5%増)となりました。

(注)「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション及び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240件(前年同期比61件増)、平均販売単価は16,807万円(同8.7%減)となり、売上高は403億38百万円(同22.4%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274件(同7件減)、平均販売単価は2,454万円(同8.4%減)となり、売上高は67億26百万円(同10.7%減)となりました。

以上の結果、売上高は471億15百万円(前年同期比16.3%増)、セグメント利益(営業利益)は61億17百万円(同17.9%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、不動産賃貸収入が17億70百万円(前年同期比5.1%増)となりました。

以上の結果、売上高は17億99百万円(前年同期比5.9%増)、セグメント利益(営業利益)は6億95百万円(同1.8%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550億89百万円（前期比5.3%減）、負債が365億92百万円（同14.1%減）、純資産は184億97百万円（同18.9%増）となりました。

資産の主な減少要因は、現金及び預金が35億34百万円増加した一方、販売用不動産が71億59百万円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69億1百万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、剰余金の配当により5億11百万円減少した一方、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34億32百万円増加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3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,825,885	12,360,329
売掛金	21,468	16,327
販売用不動産	45,354,211	38,194,784
仕掛販売用不動産	77,690	154,134
繰延税金資産	339,850	361,090
その他	556,393	1,140,982
貸倒引当金	△8,055	△8,381
流動資産合計	55,167,445	52,219,267
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,282,299	1,250,282
減価償却累計額	△260,517	△264,989
建物(純額)	1,021,782	985,292
土地	1,413,516	1,326,840
その他	134,162	139,369
減価償却累計額	△68,737	△74,832
その他(純額)	65,424	64,536
有形固定資産合計	2,500,723	2,376,670
無形固定資産	138,695	128,578
投資その他の資産		
繰延税金資産	230,372	187,113
その他	91,432	148,405
投資その他の資産合計	321,805	335,518
固定資産合計	2,961,223	2,840,767
繰延資産	16,687	29,607
資産合計	58,145,356	55,089,642

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	621,824	684,153
短期借入金	3,927,200	4,867,500
1年内償還予定の社債	180,000	390,000
1年内返済予定の長期借入金	3,472,013	5,225,887
未払法人税等	988,068	875,399
賞与引当金	45,590	170,276
工事保証引当金	56,836	64,393
その他	1,671,147	995,647
流動負債合計	10,962,679	13,273,257
固定負債		
社債	720,000	1,200,000
長期借入金	30,021,520	21,366,318
退職給付に係る負債	69,264	77,044
その他	814,858	675,866
固定負債合計	31,625,643	23,319,229
負債合計	42,588,322	36,592,487
<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	13,363,655
株主資本合計	15,464,961	18,385,875
新株予約権	92,072	111,279
純資産合計	15,557,033	18,497,154
負債純資産合計	58,145,356	55,089,642

## (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28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)
売上高	42,208,580	48,914,617
売上原価	34,536,238	40,028,101
売上総利益	7,672,341	8,886,515
販売費及び一般管理費	2,738,191	3,211,081
営業利益	4,934,149	5,675,434
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,334	1,594
受取手数料	5,188	8,633
違約金収入	8,670	12,742
受取保険金	7,590	—
その他	6,106	7,406
営業外収益合計	28,890	30,376
営業外費用		
支払利息	472,211	477,697
株式交付費	15,457	—
支払手数料	33,874	35,775
その他	82	7,064
営業外費用合計	521,625	520,538
経常利益	4,441,414	5,185,272
特別利益		
過年度消費税等戻入額	—	136,336
固定資産売却益	34	29,382
特別利益合計	34	165,718
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	4,441,449	5,350,983
法人税、住民税及び事業税	1,711,750	1,896,594
法人税等調整額	△5,457	22,019
法人税等合計	1,706,293	1,918,614
四半期純利益	2,735,156	3,432,368
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,735,156	3,432,368



## 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28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)
四半期純利益	2,735,156	3,432,368
四半期包括利益	2,735,156	3,432,368
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,735,156	3,432,368

## (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。

当第3四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29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	47,115,172	1,799,444	48,914,617	—	48,914,617
セグメント間の内部売上高 又は振替高	28,901	6,496	35,397	△35,397	—
計	47,144,074	1,805,941	48,950,015	△35,397	48,914,617
セグメント利益	6,117,950	695,376	6,813,326	△1,137,892	5,675,434

(注)1.セグメント利益の調整額△1,137,892千円は、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。