



2018年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2018年5月8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 <https://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) 取締役 管理本部長 (氏名) 大久保 明 (TEL) 03-5623-7442
 四半期報告書提出予定日 2018年5月11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. 2018年12月期第1四半期の連結業績(2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期第1四半期	12,639	△14.1	1,431	△18.3	1,267	△19.7	837	△20.3
2017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

(注) 包括利益 2018年12月期第1四半期 837百万円(△20.3%) 2017年12月期第1四半期 1,051百万円(29.8%)

	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
2018年12月期第1四半期	34.39	34.30
2017年12月期第1四半期	43.16	43.08

(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	%
2018年12月期第1四半期	66,407	19,566	29.3
2017年12月期	59,212	19,340	32.5

(参考) 自己資本 2018年12月期第1四半期 19,458百万円 2017年12月期 19,230百万円

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
2017年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00
2018年12月期	—	—	—	—	—
2018年12月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2018年12月期の連結業績予想(2018年1月1日～2018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	76,284	20.0	7,959	11.8	7,222	11.5	4,639	8.5	190.45

(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）	2018年12月期1Q	24,355,000株	2017年12月期	24,355,000株
② 期末自己株式数	2018年12月期1Q	59株	2017年12月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2018年12月期1Q	24,354,977株	2017年12月期1Q	24,355,000株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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。

（日付の表示変更について）

当第1四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

○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
(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(2018年1月1日～2018年3月31日)におきましては、当社グループの属する不動産業界は、国土交通省が発表した2018年1月1日時点の公示地価は、全国平均では住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じ、商業地は3年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めております。東京圏の平均変動率は、住宅地及び商業地ともに5年連続の上昇となり、低金利環境の継続による需要の支え効果もあり、市況の好調さが示されております。一方で、不動産価格の上昇、高止まり感から不動産取得に対する慎重姿勢が強まり、また、金融機関の融資基準の厳格化や金利の先行きには敏感にならざるを得ない状況が続いております。

このような市場環境の中、当連結会計年度を初年度とする3カ年の中期経営計画に基づき、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、成長ドライバーである投資用不動産の仕入活動を強化したほか、リースバック事業をスタートさせる等、新たな収益基盤の構築に向けた取り組みを積極的に推進してまいりました。

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126億39百万円(前年同期比14.1%減)、営業利益は14億31百万円(同18.3%減)、経常利益は12億67百万円(同19.7%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は8億37百万円(同20.3%減)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、通期業績予想の達成に向けて、在庫(販売用不動産)の拡充を最優先に事業を推進するとともに、物件毎の利益管理を徹底してまいりました。

その結果、投資用不動産の販売件数は100件(前年同期比2件増)、平均販売単価は103.4百万円(同15.5%減)、売上高は103億41百万円(同13.8%減)となりました。引き続き、前連結会計年度より販売単価の低い投資用の区分物件販売が順調に増加しており、平均販売単価は前期比減少しておりますが、3億円超の販売は8件(同2件減、10億円超は1件)と堅調に推移した結果、区分物件を除く一棟物件の平均販売単価は288.7百万円(同30.4%増)となり、物件の大型化は順調に進んでおります。

また、区分所有マンション等の居住用不動産販売は、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、生活利便性の高いエリアにおける厳選した仕入活動を推進した結果、販売件数は66件(前年同期比17件減)、平均販売単価は24.8百万円(同0.6%増)、売上高は16億41百万円(同20.0%減)となりました。

以上の結果、売上高は120億7百万円(前年同期比14.6%減)、セグメント利益(営業利益)は16億48百万円(同10.7%減)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6億15百万円(前年同期比5.1%減)となりましたが、不動産売買事業における投資用不動産の仕入活動が順調に進捗し、収益源となる投資用不動産の在庫は着実に増加しております。

以上の結果、売上高は6億32百万円(前年同期比3.3%減)、セグメント利益(営業利益)は2億15百万円(同19.4%減)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664億7百万円（前期比12.2%増）、負債が468億41百万円（同17.5%増）、純資産は195億66百万円（同1.2%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が90億89百万円増加した一方、現金及び預金が23億45百万円減少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91億60百万円増加した一方、短期借入金15億60百万円及び未払法人税等が9億59百万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8億37百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が6億8百万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

2018年12月期の通期連結業績予想につきましては、2018年2月13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：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,268	10,923
売掛金	15	14
販売用不動産	41,500	50,589
仕掛販売用不動産	114	139
繰延税金資産	394	365
その他	1,057	1,469
貸倒引当金	△10	△8
流動資産合計	56,339	63,493
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,264	1,267
減価償却累計額	△278	△291
建物(純額)	986	975
土地	1,326	1,326
その他	136	148
減価償却累計額	△70	△73
その他(純額)	66	74
有形固定資産合計	2,379	2,376
無形固定資産	124	121
投資その他の資産		
繰延税金資産	177	168
その他	156	203
投資その他の資産合計	334	372
固定資産合計	2,837	2,871
繰延資産	35	42
資産合計	59,212	66,407

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	523	676
短期借入金	4,928	3,368
1年内償還予定の社債	530	654
1年内返済予定の長期借入金	4,853	4,228
未払法人税等	1,379	420
賞与引当金	72	62
工事保証引当金	58	59
その他	978	656
流動負債合計	13,325	10,125
固定負債		
社債	1,760	1,941
長期借入金	23,969	33,755
退職給付に係る負債	81	83
その他	736	935
固定負債合計	26,547	36,715
負債合計	39,872	46,841
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,549	2,549
資本剰余金	2,472	2,472
利益剰余金	14,208	14,436
自己株式	—	△0
株主資本合計	19,230	19,458
新株予約権	110	107
純資産合計	19,340	19,566
負債純資産合計	59,212	66,407

(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:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2017年1月1日 至2017年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年3月31日)
売上高	14,718	12,639
売上原価	11,927	10,172
売上総利益	2,791	2,467
販売費及び一般管理費	1,038	1,035
営業利益	1,752	1,431
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	2	2
違約金収入	2	2
その他	3	1
営業外収益合計	8	7
営業外費用		
支払利息	171	148
支払手数料	9	17
その他	1	4
営業外費用合計	182	171
経常利益	1,578	1,267
特別利益		
固定資産売却益	21	0
新株予約権戻入益	—	2
特別利益合計	21	2
特別損失		
固定資産売却損	0	—
特別損失合計	0	—
税金等調整前四半期純利益	1,599	1,270
法人税、住民税及び事業税	541	395
法人税等調整額	7	38
法人税等合計	548	433
四半期純利益	1,051	837
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,051	837

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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)
四半期純利益	1,051	837
四半期包括利益	1,051	837
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,051	837

(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。

(セグメント情報等)

前第1四半期連結累計期間(自 2017年1月1日 至 2017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:百万円)

	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	654	14,718	—	14,718
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1	1	△1	—
計	14,064	656	14,720	△1	14,718
セグメント利益	1,846	267	2,114	△361	1,752

(注)1. セグメント利益の調整額△361百万円は、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 2018年1月1日 至 2018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:百万円)

	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	12,007	632	12,639	—	12,639
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	0	0	△0	—
計	12,007	633	12,640	△0	12,639
セグメント利益	1,648	215	1,864	△432	1,431

(注)1. セグメント利益の調整額△432百万円は、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。