

2019年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年8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 <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 2019年8月9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. 2019年12月期第2四半期の連結業績(2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期第2四半期	18,797	△23.7	1,651	△35.0	1,321	△39.4	906	△35.7
2018年12月期第2四半期	24,631	△22.0	2,542	△30.1	2,182	△33.8	1,411	△36.6

(注) 包括利益 2019年12月期第2四半期 906百万円(△35.7%) 2018年12月期第2四半期 1,411百万円(△36.6%)

	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
2019年12月期第2四半期	37	23	37	09
2018年12月期第2四半期	57	94	57	77

(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	%	百万円	%
2019年12月期第2四半期	64,253	34.5	22,282	34.5		
2018年12月期	66,760	32.9	22,106	32.9		

(参考) 自己資本 2019年12月期第2四半期 22,159百万円 2018年12月期 21,983百万円

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
2018年12月期	—	0.00	—	30.00	30.00	00
2019年12月期	—	0.00	—	—	—	—
2019年12月期(予想)	—	—	—	30.00	30.00	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. 2019年12月期の連結業績予想(2019年1月1日～2019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	58,143	7.8	5,043	△15.7	4,381	△16.3	2,826	△15.8	116	03

(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）	2019年12月期 2 Q	24,361,000株	2018年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2019年12月期 2 Q	59株	2018年12月期	59株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期 2 Q	24,360,941株	2018年12月期 2 Q	24,357,909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。

## ○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. 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
(セグメント情報等)	11
(追加情報)	12

## 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（2019年1月1日～2019年6月30日）における当社グループの属する不動産業界では、2019年7月1日に国税庁の発表した路線価（2019年1月1日時点）が、全国平均で1.3%上昇し、4年連続で上昇しました。首都圏におきましても、訪日外国人客の増加等により、宿泊施設や商業施設の需要が拡大し、引き続き上昇しております。また、地価高騰による物件価格の上昇や金融機関の融資姿勢の厳格化等の懸念材料はあるものの、不動産の投資需要は引き続き堅調な状況であります。

このような事業環境の中、当社グループは2019年2月に公表した中期経営計画において、今後の更なる成長を続けられる企業体へと進化するため、「事業基盤を支える商品づくり」、「収益基盤を支えるネットワークづくり」、及び「経営基盤を支える人材・システムづくり」を経営方針と定め、経営基盤の構築を進めております。

不動産売買事業において、在庫入替のため販売価格の見直しを実施したことにより、売上総利益率は前年同期の19.3%から17.1%となりました。また、エリア等による不動産価格の二極化の動きが進んでおり、販売価格の見直しを含めて販売活動に注力しましたが、販売件数は173件と前年同期の293件から大幅に減少しました。仕入においては、仕入価格の高騰等の影響により、厳しい環境ではありますが、引き続き利益確保の厳選した仕入を行っております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間は、買取再販事業の販売件数減少の影響により、売上高は187億97百万円（前年同期比23.7%減）、営業利益は16億51百万円（同35.0%減）、経常利益は13億21百万円（同39.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は9億6百万円（同35.7%減）となりました。

セグメントの経営成績は、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、投資用不動産の販売が88件（前年同期比66件減）、平均販売単価は161百万円（同29.1%増）となり、売上高は142億5百万円（同26.2%減）となりました。また、居住用不動産の販売は85件（同54件減）、平均販売単価は33百万円（同19.7%増）となり、売上高は28億58百万円（同26.8%減）となりました。

以上の結果、売上高は171億25百万円（前年同期比26.1%減）、セグメント利益（営業利益）は16億40百万円（同45.4%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16億42百万円（前年同期比16.3%増）となりました。

以上の結果、売上高は16億72百万円（前年同期比15.9%増）、セグメント利益（営業利益）は6億22百万円（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。

### (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642億53百万円（前期比3.8%減）、負債が419億70百万円（同6.0%減）、純資産は222億82百万円（同0.8%増）となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が23億84百万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、短期借入金が12億64百万円及び未払法人税等が9億21百万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9億6百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が7億30百万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4億24百万円増加し、95億76百万円となりました。当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フロ

一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、31億32百万円（前年同四半期連結累計期間は、166億73百万円の使用）となりました。これは主に、たな卸資産の減少19億28百万円及び税金等調整前四半期純利益13億26百万円を計上し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、1億32百万円（前年同四半期連結累計期間は、2億36百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入9億円があった一方、定期預金の預入による支出9億78百万円及び有形固定資産の取得による支出41百万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、25億76百万円（前年同四半期連結累計期間は、115億42百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入89億69百万円があった一方、長期借入金の返済による支出98億28百万円及び短期借入金の減少12億64百万円があっ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

2019年12月期の通期連結業績予想につきましては、2019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、市場動向等の様々な要因により、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 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,517	11,019
売掛金	22	36
販売用不動産	51,635	49,250
仕掛販売用不動産	87	83
その他	1,067	455
貸倒引当金	△11	△13
流動資産合計	63,319	60,832
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,295	1,336
減価償却累計額	△334	△363
建物（純額）	960	972
土地	1,343	1,343
その他	148	148
減価償却累計額	△86	△96
その他（純額）	61	52
有形固定資産合計	2,366	2,368
無形固定資産	83	84
投資その他の資産		
繰延税金資産	772	752
その他	181	174
投資その他の資産合計	954	926
固定資産合計	3,404	3,379
繰延資産	36	41
資産合計	66,760	64,253

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	400	342
短期借入金	3,213	1,949
1年内償還予定の社債	754	864
1年内返済予定の長期借入金	4,142	5,621
未払法人税等	1,359	437
賞与引当金	47	14
工事保証引当金	49	40
その他	567	738
流動負債合計	10,532	10,007
固定負債		
社債	1,694	1,877
長期借入金	31,462	29,123
退職給付に係る負債	88	85
その他	876	877
固定負債合計	34,121	31,962
負債合計	44,654	41,970
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,475	2,475
利益剰余金	16,956	17,132
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,983	22,159
新株予約権	122	123
純資産合計	22,106	22,282
負債純資産合計	66,760	64,253

## (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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)
売上高	24,631	18,797
売上原価	19,871	15,584
売上総利益	4,760	3,212
販売費及び一般管理費	2,217	1,560
営業利益	2,542	1,651
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	7	9
違約金収入	5	4
不動産取得税還付金	4	1
その他	2	9
営業外収益合計	20	26
営業外費用		
支払利息	330	314
支払手数料	39	27
その他	9	14
営業外費用合計	379	356
経常利益	2,182	1,321
特別利益		
固定資産売却益	0	—
新株予約権戻入益	4	5
特別利益合計	4	5
税金等調整前四半期純利益	2,187	1,326
法人税、住民税及び事業税	893	399
法人税等調整額	△117	20
法人税等合計	775	419
四半期純利益	1,411	906
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,411	906

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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)
四半期純利益	1,411	906
四半期包括利益	1,411	906
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,411	906

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019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	2,187	1,326
減価償却費	442	504
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	4	4
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△37	△32
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	△8	△8
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	4	△3
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	330	314
株式報酬費用	24	5
不動産取得税還付金	4	1
社債発行費償却	6	8
固定資産売却損益 (△は益)	△0	—
新株予約権戻入益	△4	△5
売上債権の増減額 (△は増加)	△7	△13
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△17,777	1,928
仕入債務の増減額 (△は減少)	210	△57
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△422	156
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△360	627
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	332	1
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△1	△17
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△29	△6
その他	4	14
小計	△15,097	4,747
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△324	△321
法人税等の支払額	△1,252	△1,295
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,673	3,132
<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	△931	△978
定期預金の払戻による収入	753	900
有形固定資産の取得による支出	△58	△41
有形固定資産の売却による収入	2	—
無形固定資産の取得による支出	△1	△5
出資金の払込による支出	—	△7
投資活動によるキャッシュ・フロー	△236	△132

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019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)	△392	△1,264
長期借入れによる収入	24,471	8,969
長期借入金の返済による支出	△12,182	△9,828
社債の発行による収入	490	636
社債の償還による支出	△235	△357
リース債務の返済による支出	△1	△1
自己株式の取得による支出	△0	—
配当金の支払額	△608	△730
ストックオプションの行使による収入	0	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,542	△2,576
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,367	424
現金及び現金同等物の期首残高	11,942	9,151
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,574	9,576

(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。

(セグメント情報等)

前第2四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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: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	23,189	1,442	24,631	—	24,631
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	0	2	△2	—
計	23,190	1,443	24,634	△2	24,631
セグメント利益	3,007	534	3,541	△999	2,542

(注)1.セグメント利益の調整額△999百万円は、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2四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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: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	17,125	1,672	18,797	—	18,797
セグメント間の内部売上高 又は振替高	38	—	38	△38	—
計	17,163	1,672	18,835	△38	18,797
セグメント利益	1,640	622	2,263	△611	1,651

(注)1.セグメント利益の調整額△611百万円は、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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。