



2019年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年11月7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11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. 2019年12月期第3四半期の連結業績 (2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期第3四半期	30,038	△18.3	2,764	△25.0	2,277	△27.2	1,513	△25.1
2018年12月期第3四半期	36,748	△24.9	3,685	△35.1	3,128	△39.7	2,021	△41.1

(注) 包括利益 2019年12月期第3四半期 1,513百万円(△25.1%) 2018年12月期第3四半期 2,021百万円(△41.1%)

	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
2019年12月期第3四半期	円 銭 62.12	円 銭 61.88
2018年12月期第3四半期	82.99	82.73

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2019年12月期第3四半期	百万円 68,259	百万円 22,888	% 33.4
2018年12月期	66,760	22,106	32.9

(参考) 自己資本 2019年12月期第3四半期 22,766百万円 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
2018年12月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 30.00	円 銭 30.00
2019年12月期	—	0.00	—		
2019年12月期(予想)				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. 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	40,175	△25.5	3,710	△38.0	3,048	△41.8	1,959	△41.6	80.43

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正につきましては、本日(2019年11月7日)公表しました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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3Q	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3Q	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3Q	24,360,941株	2018年12月期3Q	24,358,931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)	9
(追加情報)	10
(重要な後発事象)	11

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（2019年1月1日～2019年9月30日）における当社グループの属する不動産業界では、国土交通省が発表した基準地価（2019年7月1日時点）が、全国平均（全用途）で0.4%の上昇となり、2年連続で上昇しました。首都圏におきましても、訪日客の増加等により、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、依然として超低金利による資金調達コストの低下を背景に、2019年6月末の不動産向け貸出残高が80.3兆円となり、不動産の投資需要は引き続き堅調な状況であります。一方で、個人向けの貸出残高は、不正融資問題による金融機関の慎重な姿勢が強まり、減少傾向となっております。

このような事業環境の中、当社グループでは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。

当社グループの主力事業である不動産売買事業において、引き続き長期保有物件を中心に販売価格の見直しや稼働率の改善を図り、物件販売の促進に注力してまいりました。その結果、販売件数の改善が見られており、その成果は出てきております。しかしながら、金融機関の個人投資家への融資姿勢の厳格化やエリアによる不動産価格の二極化等の影響が長期化し、都心部における仕入が期初計画に対して遅れている状況であるため、販売件数が想定よりも伸びず、前年同期の443件に対し、31.2%減の305件となりました。仕入においては、仕入価格高騰の影響もあり厳しい仕入環境にありますが、販売時の採算性を重視した仕入を引続き行っております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間は、売上高は300億38百万円（前年同期比18.3%減）、営業利益は27億64百万円（同25.0%減）、経常利益は22億77百万円（同27.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は15億13百万円（同25.1%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190件（前年同期比40件減）、平均販売単価は123百万円（同1.6%増）となり、売上高は233億92百万円（同16.1%減）となりました。また、居住用不動産の販売は115件（同98件減）、平均販売単価は35百万円（同16.5%増）となり、売上高は40億62百万円（同37.1%減）となりました。

以上の結果、売上高は275億59百万円（前年同期比19.9%減）、セグメント利益（営業利益）は28億8百万円（同33.9%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24億36百万円（前年同期比5.2%増）となりました。

以上の結果、売上高は24億79百万円（前年同期比5.1%増）、セグメント利益（営業利益）は9億10百万円（同4.6%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

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682億59百万円（前期比2.2%増）、負債が453億70百万円（同1.6%増）、純資産は228億88百万円（同3.5%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が17億63百万円減少した一方、現金及び預金が36億98百万円増加したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、未払法人税等が9億22百万円及び短期借入金が6億28百万円それぞれ減少した一方、社債（1年内償還予定の社債を含む）が20億71百万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、配当の支払により利益剰余金が7億30百万円減少した一方、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15億13百万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

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の修正を行っております。詳細につきましては、本日（2019年11月7日）公表しました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,517	14,216
売掛金	22	39
販売用不動産	51,635	49,871
仕掛販売用不動産	87	156
その他	1,067	480
貸倒引当金	△11	△13
流動資産合計	63,319	64,750
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,295	1,339
減価償却累計額	△334	△378
建物（純額）	960	960
土地	1,343	1,343
その他	148	148
減価償却累計額	△86	△100
その他（純額）	61	47
有形固定資産合計	2,366	2,352
無形固定資産	83	86
投資その他の資産		
繰延税金資産	772	844
その他	181	172
投資その他の資産合計	954	1,017
固定資産合計	3,404	3,455
繰延資産	36	53
資産合計	66,760	68,259

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	400	364
短期借入金	3,213	2,584
1年内償還予定の社債	754	1,154
1年内返済予定の長期借入金	4,142	6,474
未払法人税等	1,359	436
賞与引当金	47	129
工事保証引当金	49	42
その他	567	698
流動負債合計	10,532	11,883
固定負債		
社債	1,694	3,365
長期借入金	31,462	29,261
退職給付に係る負債	88	87
その他	876	773
固定負債合計	34,121	33,487
負債合計	44,654	45,370
純資産の部		
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	17,738
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,983	22,766
新株予約権	122	122
純資産合計	22,106	22,888
負債純資産合計	66,760	68,259

(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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年9月30日)
売上高	36,748	30,038
売上原価	29,831	24,821
売上総利益	6,917	5,217
販売費及び一般管理費	3,231	2,453
営業利益	3,685	2,764
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	11	13
違約金収入	8	21
不動産取得税還付金	10	1
その他	3	9
営業外収益合計	35	48
営業外費用		
支払利息	521	467
支払手数料	55	43
その他	14	23
営業外費用合計	592	535
経常利益	3,128	2,277
特別利益		
固定資産売却益	0	—
新株予約権戻入益	5	5
特別利益合計	5	5
特別損失		
固定資産除却損	0	—
特別損失合計	0	—
税金等調整前四半期純利益	3,134	2,283
法人税、住民税及び事業税	1,287	841
法人税等調整額	△174	△71
法人税等合計	1,113	770
四半期純利益	2,021	1,513
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,021	1,513

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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	2,021	1,513
四半期包括利益	2,021	1,513
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,021	1,513

(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)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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：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	34,390	2,358	36,748	—	36,748
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	0	2	△2	—
計	34,392	2,358	36,751	△2	36,748
セグメント利益	4,245	870	5,116	△1,430	3,685

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,430百万円は、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3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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：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	27,559	2,479	30,038	—	30,038
セグメント間の内部売上高 又は振替高	41	—	41	△41	—
計	27,600	2,479	30,080	△41	30,038
セグメント利益	2,808	910	3,718	△953	2,764

(注) 1. セグメント利益の調整額△953百万円は、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。

(重要な後発事象)

自己株式の取得

当社は、2019年11月7日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。

自己株式の取得に関する事項は、次のとおりです。

1. 理由

株主への利益還元の上を図るとともに、経営環境の変化に対応した資本政策の柔軟性・機動性を確保するため

2. 取得対象株式の種類 当社普通株式

3. 取得し得る株式の総数 500,000株

4. 取得価額の総額 300,000,000円

5. 取得期間 2019年11月8日から2020年3月31日まで

6. 取得方法 東京証券取引所における市場買付け