



2019年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年2月14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
 定時株主総会開催予定日 2020年3月24日 配当支払開始予定日 2020年3月25日
 有価証券報告書提出予定日 2020年3月24日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 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月期の連結業績(2019年1月1日～2019年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	39,677	△26.4	3,157	△47.2	2,493	△52.4	1,688	△49.7
2018年12月期	53,931	△15.2	5,985	△16.0	5,237	△19.2	3,356	△21.5

(注) 包括利益 2019年12月期 1,688百万円(△49.7%) 2018年12月期 3,356百万円(△21.5%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年12月期	69.38	69.10	7.6	3.7	8.0
2018年12月期	137.80	137.36	16.3	8.3	11.1

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 一百万円 2018年12月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期	68,512	22,840	33.2	943.48
2018年12月期	66,760	22,106	32.9	902.41

(参考) 自己資本 2019年12月期 22,718百万円 2018年12月期 21,983百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年12月期	3,276	△872	712	12,268
2018年12月期	△7,220	△104	4,534	9,151

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2018年12月期	—	0.00	—	30.00	30.00	730	21.8	3.5
2019年12月期	—	0.00	—	30.00	30.00	722	43.2	3.3
2020年12月期(予想)	—	0.00	—	25.00	25.00		37.6	

3. 2020年12月期の連結業績予想(2020年1月1日～2020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	45,157	13.8	3,219	1.9	2,443	△2.0	1,595	△5.5	66.53

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社（社名）、除外 ー社（社名）

(2) 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

(3) 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）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

2019年12月期	24,361,000株	2018年12月期	24,361,000株
2019年12月期	281,559株	2018年12月期	59株
2019年12月期	24,344,805株	2018年12月期	24,359,437株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年12月期の個別業績（2019年1月1日～2019年12月31日）

(1) 個別経営成績 (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	39,419	△26.6	2,957	△48.6	2,300	△54.2	1,583	△51.2
2018年12月期	53,741	△15.2	5,755	△15.9	5,028	△19.2	3,241	△21.2
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2019年12月期	65.03		64.78					
2018年12月期	133.05		132.63					

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
2019年12月期	66,961		22,068		32.8	911.43		
2018年12月期	65,179		21,440		32.7	875.08		

(参考) 自己資本 2019年12月期 21,946百万円 2018年12月期 21,317百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1) 業績予想について

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4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(2) 決算説明資料の入手方法について

決算説明資料は、TDnet及び当社ホームページにて同日開示しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(表示方法の変更)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	18
4. 個別財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21
(3) 株主資本等変動計算書	22
5. その他	23
(1) 役員の変動	23

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度(2019年1月1日～2019年12月31日)におけるわが国経済は、堅調な企業業績を背景に雇用環境の改善傾向が続くなど、緩やかな回復基調で推移しました。但し、今後は消費税引き上げ後の消費マインドの動向に加えて、米中通商摩擦の動向や中国経済の先行き、英国EU離脱等の海外経済や金融資本市場の変動の影響等から、先行きの不透明感に留意する必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、金融緩和政策による低金利等を背景に不動産需要は、堅調に推移しております。一方で、仕入価格の高止まりや同業他社との仕入における競争激化等により、事業環境については楽観視できない状況にあります。中古住宅市場では、首都圏中古マンションの成約件数は緩やかな増加傾向で推移しており、新築マンションの価格上昇や供給戸数の減少を受け、相対的に単価の低い中古マンションへの需要が続いております。東京都心部を中心としたオフィス賃貸市場は、大量供給の影響による市況の悪化が懸念されていましたが、引き続きオフィス需要が堅調なことから、依然として空室率は低い水準で推移し、賃料水準も上昇傾向が継続しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは主力事業である不動産売買事業において、期初から継続している長期在庫物件を中心に販売価格の見直しや稼働率向上による投資利回りの改善、物件販売を促進するための販売体制強化及び在庫の入れ替えを実施するなど、販売改善に努めてまいりました。しかしながら、郊外物件の需要減少や不動産価格の高止まり等による投資家の物件の選別が厳しくなったこと、金融機関による個人投資家への融資厳格化が継続して影響していること及び仕入・販売における同業他社との競争が激化していること等の影響から、投資用不動産の販売は、大型物件や個人投資家を中心に販売していた投資用区分物件の販売が低迷しました。また、居住用不動産の販売に関しても、仕入・販売ともに同業他社との競合状況が激化した影響により販売が低迷しました。一方、不動産賃貸事業に関しては、保有する投資用不動産や固定資産及び新規に取得した物件の稼働率向上や賃料の見直しに注力した結果、不動産賃貸収入は順調に推移しました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は396億77百万円(前期比26.4%減)、営業利益は31億57百万円(同47.2%減)、経常利益は24億93百万円(同52.4%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は16億88百万円(同49.7%減)となりました。

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、投資用不動産の販売が252件(前期比50件減)、平均販売単価は122百万円(同10.5%減)となり、売上高は309億86百万円(同25.3%減)となりました。また、居住用不動産の販売は、157件(前期比134件減)、平均販売単価は33百万円(同7.3%増)となり、売上高は52億91百万円(同42.1%減)となりました。

以上の結果、売上高は364億1百万円(前期比28.2%減)、セグメント利益(営業利益)は32億96百万円(同47.4%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32億15百万円(前期比1.4%増)となりました。

以上の結果、売上高は32億75百万円(前期比1.3%増)、セグメント利益(営業利益)は11億83百万円(同1.4%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) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産は685億12百万円（前期比2.6%増）、負債は456億71百万円（同2.3%増）、純資産は228億40百万円（同3.3%増）となりました。

総資産の主な増加要因は、現金及び預金が31億90百万円及び有形固定資産が7億2百万円増加した一方、販売用不動産が17億47百万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7億39百万円、社債（1年内償還予定を含む）が19億31百万円増加した一方、短期借入金が9億76百万円、未払法人税等が9億44百万円減少したことによるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が16億88百万円増加した一方、剰余金の配当により7億30百万円減少したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度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31億16百万円増加し、122億68百万円となりました。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）

当連結会計年度において営業活動の結果、獲得した資金は、32億76百万円（前連結会計年度は、72億20百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益25億円、減価償却費9億78百万円およびたな卸資産の減少7億98百万円の収入があった一方、法人税等の支払額17億35百万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）

当連結会計年度において投資活動の結果、使用した資金は、8億72百万円（前連結会計年度は、1億4百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入18億92百万円があったものの、定期預金の預入による支出19億66百万円、有形固定資産の取得による支出7億80百万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）

当連結会計年度において財務活動の結果、獲得した資金は、7億12百万円（前連結会計年度は、45億34百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入213億30百万円、社債の発行による収入27億20百万円があったものの、長期借入金の返済による支出205億90百万円、短期借入金の返済による支出9億71百万円があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期
自己資本比率 (%)	32.5	32.9	33.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	47.5	19.1	28.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	5.0	—	13.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	11.7	—	5.2

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株数により算出しております。

(注2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

2018年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、継続する低金利環境を背景に国内外の投資家の投資意欲は依然旺盛であります。中古住宅市場の動向につきましては、2020年の新築マンションの供給戸数が前年に対して微増に留まると予想されるなど、中古マンションの需要ニーズは、引き続き増加すると予想されます。オフィス市場は、企業マインドの回復を受け、オフィス環境の改善を積極的に進める企業が引き続き多くみられていることから首都圏を中心にオフィス市場の需給は当面タイトな状況が続くと予想されます。一方で、海外経済の不確実性や東京オリンピック終了後における国内需要の動向など不透明な経営環境が続くとも予想されます。

このような事業環境の中、当社の2020年12月期につきましては、中期経営計画（2019年12月期～2021年12月期）の2年目として、不動産買取再販事業の業績回復と新規事業の基盤確保を図ってまいります。

不動産買取再販事業においては、投資用不動産の稼働率向上や居住用不動産のバリューアップ工事のスピードを高め、早期の商品化を進めることにより在庫回転率の向上を図ります。また、競合他社との差別化を図るため及び売上総利益率の改善を図る目的で、従来の物件よりも大規模な修繕を行い、付加価値を高めることが可能な首都圏エリアの物件の仕入れを行ってまいります。

2020年12月期より開発事業本部を新たに設置し、これまで当社グループが長年培ってきたノウハウを活かした賃貸マンションやオフィスビルなどを中心に開発してまいります。その他、不動産特定共同事業、クラウドファンディング事業並びに外部向けの内外装工事の受注を拡大していくことで、収益の多様化を図ってまいります。

以上の施策により、2020年12月期の連結業績見通しにつきましては、売上高は451億57百万円（前期比13.8%増）、営業利益は32億19百万円（同1.9%増）、経常利益は24億43百万円（同2.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は15億95百万円（同5.5%減）を予想しております。

また、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆さまに対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けております。長期的な事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続することを基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案し利益配分を決定して参りたいと考えております。また、中長期的な連結配当性向の目標水準を20%程度としております。

2019年12月期の期末配当につきましては、1株につき30円を予定しております。また、2020年12月期の期末配当につきましては、連結配当性向の中長期的な目標水準である20%程度を超過いたしますが、株主の皆さまの利益還元の充実及び安定した配当を継続するという基本方針から、1株当たり25円、連結配当性向37.6%を予想しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において事業展開を行っていること、外国人等株主比率を勘案し、当面は日本基準に基づいて連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）適用時期等に関しましては、今後の事業展開や国内外の動向等を踏まえた上で検討する方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,517	13,708
売掛金	22	23
販売用不動産	51,635	49,887
仕掛販売用不動産	87	147
その他	1,067	611
貸倒引当金	△11	△10
流動資産合計	63,319	64,367
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,295	1,592
減価償却累計額	△334	△394
建物（純額）	960	1,197
土地	1,343	1,790
その他	148	180
減価償却累計額	△86	△100
その他（純額）	61	80
有形固定資産合計	2,366	3,068
無形固定資産		
借地権	55	55
その他	28	28
無形固定資産合計	83	83
投資その他の資産		
繰延税金資産	772	777
その他	181	167
投資その他の資産合計	954	944
固定資産合計	3,404	4,096
繰延資産		
社債発行費	36	48
繰延資産合計	36	48
資産合計	66,760	68,512

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	400	467
短期借入金	3,213	2,236
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	6,950
未払法人税等	1,359	414
賞与引当金	47	34
工事保証引当金	49	41
その他	567	887
流動負債合計	10,532	12,185
固定負債		
社債	1,694	3,225
長期借入金	31,462	29,393
退職給付に係る負債	88	89
その他	876	777
固定負債合計	34,121	33,486
負債合計	44,654	45,671
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	17,914
自己株式	△0	△223
株主資本合計	21,983	22,718
新株予約権	122	122
純資産合計	22,106	22,840
負債純資産合計	66,760	68,512

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	53,931	39,677
売上原価	44,084	33,202
売上総利益	9,847	6,475
販売費及び一般管理費	3,862	3,317
営業利益	5,985	3,157
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	15	17
違約金収入	16	27
不動産取得税還付金	12	3
その他	4	13
営業外収益合計	50	64
営業外費用		
支払利息	703	635
支払手数料	68	61
その他	25	31
営業外費用合計	797	728
経常利益	5,237	2,493
特別利益		
固定資産売却益	0	0
新株予約権戻入益	6	6
特別利益合計	6	6
特別損失		
固定資産除却損	0	—
特別損失合計	0	—
税金等調整前当期純利益	5,243	2,500
法人税、住民税及び事業税	2,087	815
法人税等調整額	△200	△4
法人税等合計	1,887	811
当期純利益	3,356	1,688
親会社株主に帰属する当期純利益	3,356	1,688

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	3,356	1,688
包括利益	3,356	1,688
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,356	1,688

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	2,549	2,472	14,208	—	19,230	110	19,340
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	2	2			5		5
剰余金の配当			△608		△608		△608
親会社株主に帰属する当期純利益			3,356		3,356		3,356
自己株式の取得				△0	△0		△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						12	12
当期変動額合計	2	2	2,747	△0	2,753	12	2,765
当期末残高	2,552	2,475	16,956	△0	21,983	122	22,106

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	2,552	2,475	16,956	△0	21,983	122	22,106
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)					—		—
剰余金の配当			△730		△730		△730
親会社株主に帰属する当期純利益			1,688		1,688		1,688
自己株式の取得				△223	△223		△223
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△0	△0
当期変動額合計	—	—	958	△223	734	△0	734
当期末残高	2,552	2,475	17,914	△223	22,718	122	22,840

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	5,243	2,500
減価償却費	1,014	978
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6	2
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△25	△12
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	△9	△7
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7	0
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	703	635
株式報酬費用	24	5
不動産取得税還付金	12	3
社債発行費償却	13	18
固定資産売却損益 (△は益)	△0	△0
固定資産除却損	0	—
新株予約権戻入益	△6	△6
売上債権の増減額 (△は増加)	△10	△1
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△11,001	798
仕入債務の増減額 (△は減少)	△122	67
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△410	290
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△626	624
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	140	△97
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	624	△172
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△70	△1
その他	9	18
小計	△4,488	5,642
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△688	△632
法人税等の支払額	△2,045	△1,735
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,220	3,276
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,936	△1,966
定期預金の払戻による収入	1,897	1,892
有形固定資産の取得による支出	△64	△780
有形固定資産の売却による収入	2	0
無形固定資産の取得による支出	△3	△9
出資金の払込による支出	—	△8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△104	△872

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31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)	△1,779	△971
長期借入れによる収入	32,996	21,330
長期借入金の返済による支出	△26,215	△20,590
社債の発行による収入	736	2,720
社債の償還による支出	△592	△819
自己株式の取得による支出	△0	△223
ストックオプションの行使による収入	0	—
リース債務の返済による支出	△2	△2
配当金の支払額	△608	△730
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,534	712
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,790	3,116
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期末残高	9,151	12,268

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

3社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

ムゲン投資顧問株式会社

株式会社ムゲンファンディング

(2) 主要な非連結子会社の名称

合同会社プルミエ

一般社団法人プルミエ

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の純資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産

a 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

b 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 6年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～20年

②無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

③工事保証引当金

販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『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)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」614百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」772百万円に含めて表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、中古の区分マンション、戸建を購入し、リフォームしたうえで販売する不動産売買を主な事業としております。それ以外に賃貸用不動産を購入し賃貸するほか、販売用の一棟マンション、ビル等を販売するまでの間、賃貸する事業及びマンション等の賃貸管理を行う賃貸事業を展開しております。

従って、当社グループでは、「不動産売買事業」と「賃貸その他事業」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産売買事業」は、区分所有マンション、投資用不動産（賃貸マンション・アパート・オフィスビル）、戸建の売買及びそれに関連する内外装工事や販売時の仲介手数料収入を含んでおります。

「賃貸その他事業」は、一棟マンションまたはビル、区分マンション等を賃貸して得られる賃料収入及び賃貸マンション、ビルを管理する賃貸管理収入を含んでおります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	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	50,697	3,234	53,931	—	53,931
セグメント間の内部 売上高又は振替高	4	0	5	△5	—
計	50,702	3,234	53,937	△5	53,931
セグメント利益	6,272	1,166	7,439	△1,454	5,985
セグメント資産	5,663	48,751	54,414	12,346	66,760
その他の項目					
減価償却費	30	964	994	19	1,014
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	12	40	53	16	69

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△1,454百万円は、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)セグメント資産の調整額12,346百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間にわたる賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	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	36,401	3,275	39,677	—	39,677
セグメント間の内部 売上高又は振替高	41	—	41	△41	—
計	36,443	3,275	39,718	△41	39,677
セグメント利益	3,296	1,183	4,480	△1,322	3,157
セグメント資産	6,308	47,243	53,551	14,961	68,512
その他の項目					
減価償却費	8	939	948	29	978
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5	778	783	18	802

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△1,322百万円は、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)セグメント資産の調整額14,961百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間にわたる賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	902.41円	943.48円
1株当たり当期純利益	137.80円	69.38円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	137.36円	69.10円

1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,356	1,688
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	3,356	1,688
普通株式の期中平均株式数(株)	24,359,437	24,344,805
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	77,621	96,046
(うち新株予約権(株))	(77,621)	(96,046)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,738	12,877
売掛金	16	17
販売用不動産	51,823	50,025
貯蔵品	1	1
前渡金	287	369
前払費用	131	134
その他	670	94
貸倒引当金	△11	△10
流動資産合計	62,658	63,510
固定資産		
有形固定資産		
建物	592	846
車両運搬具	18	12
工具、器具及び備品	20	14
土地	882	1,329
リース資産	4	3
建設仮勘定	—	36
有形固定資産合計	1,518	2,242
無形固定資産		
借地権	55	55
ソフトウェア	24	25
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	81	82
投資その他の資産		
関係会社株式	36	216
出資金	85	92
繰延税金資産	677	707
その他	84	60
投資その他の資産合計	883	1,077
固定資産合計	2,484	3,402
繰延資産		
社債発行費	36	48
繰延資産合計	36	48
資産合計	65,179	66,961

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	435	523
短期借入金	3,213	2,236
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	4,105	6,913
未払金	87	77
未払費用	58	62
未払法人税等	1,286	412
未払消費税等	—	318
前受金	256	286
リース債務	1	1
工事保証引当金	41	37
賞与引当金	45	29
預り金	63	50
流動負債合計	10,349	12,104
固定負債		
社債	1,694	3,225
長期借入金	30,774	28,742
長期預り敷金保証金	702	603
退職給付引当金	65	64
リース債務	3	1
資産除去債務	16	16
その他	133	133
固定負債合計	33,389	32,787
負債合計	43,739	44,892
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金		
資本準備金	2,475	2,475
資本剰余金合計	2,475	2,475
利益剰余金		
利益準備金	3	3
その他利益剰余金		
別途積立金	15	15
繰越利益剰余金	16,271	17,124
利益剰余金合計	16,290	17,142
自己株式	△0	△223
株主資本合計	21,317	21,946
新株予約権	122	122
純資産合計	21,440	22,068
負債純資産合計	65,179	66,961

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	53,741	39,419
売上原価	44,321	33,408
売上総利益	9,419	6,011
販売費及び一般管理費	3,663	3,053
営業利益	5,755	2,957
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
違約金収入	16	27
業務受託料	12	15
不動産取得税還付金	12	3
その他	15	13
営業外収益合計	58	61
営業外費用		
支払利息	686	608
社債利息	7	18
支払手数料	68	61
その他	23	30
営業外費用合計	785	718
経常利益	5,028	2,300
特別利益		
固定資産売却益	0	0
新株予約権戻入益	6	6
特別利益合計	6	6
特別損失		
固定資産除却損	0	—
特別損失合計	0	—
税引前当期純利益	5,034	2,306
法人税、住民税及び事業税	1,966	753
法人税等調整額	△172	△29
法人税等合計	1,793	723
当期純利益	3,241	1,583

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本									新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金			利益剰余金合計		
当期首残高	2,549	2,472	2,472	3	15	13,639	13,658	—	18,680	110	18,790
当期変動額											
新株の発行(新株予約権の行使)	2	2	2						5		5
剰余金の配当						△608	△608		△608		△608
当期純利益						3,241	3,241		3,241		3,241
自己株式の取得								△0	△0		△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										12	12
当期変動額合計	2	2	2	—	—	2,632	2,632	△0	2,637	12	2,649
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	16,271	16,290	△0	21,317	122	21,440

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本									新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金			利益剰余金合計		
当期首残高	2,552	2,475	2,475	3	15	16,271	16,290	△0	21,317	122	21,440
当期変動額											
新株の発行(新株予約権の行使)									—		—
剰余金の配当						△730	△730		△730		△730
当期純利益						1,583	1,583		1,583		1,583
自己株式の取得								△223	△223		△223
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										△0	△0
当期変動額合計	—	—	—	—	—	852	852	△223	628	△0	628
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	17,124	17,142	△223	21,946	122	22,068

5. その他

(1) 役員の変動

① 代表者の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

役員の変動につきましては、本日発表の「取締役候補者の選任に関するお知らせ」をご覧ください。