

2020年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年8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) 03-6665-0581
 四半期報告書提出予定日 2020年8月7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. 2020年12月期第2四半期の連結業績(2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期第2四半期	14,262	△24.1	812	△50.8	458	△65.3	333	△63.2
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

(注) 包括利益 2020年12月期第2四半期 333百万円(△63.2%) 2019年12月期第2四半期 906百万円(△35.7%)

	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
2020年12月期第2四半期	13.92	13.85
2019年12月期第2四半期	37.23	37.09

(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	%
2020年12月期第2四半期	70,306	22,340	31.7
2019年12月期	68,512	22,840	33.2

(参考) 自己資本 2020年12月期第2四半期 22,253百万円 2019年12月期 22,718百万円

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
2019年12月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2020年12月期	—	0.00	—	—	—
2020年12月期(予想)	—	—	—	—	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

新型コロナウイルス感染症の拡大により、2020年2月14日に公表した2020年12月期の連結業績予想の前提となった事業環境とは大きく異なった状況となっており、且つ、現時点で通期業績予想を一定の合理性をもって算定できる状況にないと判断し、通期業績予想は一旦取り下げ、「未定」といたします。今後、合理的な予想が可能となった時点で速やかに公表いたします。

なお、詳細につきましては、本日(2020年8月7日)公表いたしました「業績予想及び配当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）	2020年12月期 2 Q	24,361,000株	2019年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2020年12月期 2 Q	382,259株	2019年12月期	281,559株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年12月期 2 Q	23,986,948株	2019年12月期 2 Q	24,360,941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。
- 例年開催しております機関投資家及びアナリスト向け決算説明会につきましては、新型コロナウイルス感染症の拡大状況を踏まえて、参加者の皆さま並びに関係者の健康と安全を考慮し、中止とさせていただきます。なお、2020年12月期第2四半期の決算概要につきましては、当社ウェブサイトに掲載（動画配信）する予定となっております。また、当四半期決算補足説明資料につきましては、本日TDnet並びに当社ウェブサイトに掲示しております。

○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
(追加情報)	10
(セグメント情報等)	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2四半期連結累計期間（2020年1月1日～2020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、2020年7月1日に国税庁の発表した路線価（2020年1月1日時点）が、全国平均で1.6%上昇し、首都圏におきましても、訪日外国人客や就業者の増加、長引く低金利を背景とした地価の上昇がみられました。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響など、今後の不動産市況は不透明な状況であり、極めて厳しい状況が続くと見込まれています。

不動産売買市場におきましては、2020年4月7日の緊急事態宣言発出以降、営業活動自粛や移動制限により物件の実査や売買交渉、意思決定が滞ったこと、市況の先行き不透明感から様子見姿勢が強まったことにより当社販売実績も前年を大きく下回りました。本年5月25日に緊急事態解除宣言が発出されて以降は、一部投資家の動きに戻りは見られるものの、引き続き、テナント企業の業況や財務状態、「新しい生活様式」による不動産需要の変化、資金調達環境の変化等によって、売買市場が大きく変動する可能性があります。

このような事業環境の不透明感が増す中、当社グループは、2020年4月10日「新型コロナウイルス感染症拡大防止に伴う当社グループの対応策及び影響に関するお知らせ」のとおり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、お客さま及び従業員の安全確保を最優先に、在宅勤務や時差出勤など様々な感染防止対策を実施いたしました。その結果、通常の営業活動が困難になりましたが、当社グループの主力事業である不動産売買事業を中心に販売活動に注力しました。

不動産売買事業において、リフォーム資材の一部供給不足から販売活動に遅れが生じるケースがありましたが、4月以降は回復したため、引き続き、一棟賃貸マンションやオフィスビル等の販売に注力しました。仕入に関しては、販売用不動産の在庫バランスを考慮し厳選した仕入れを実施しました。

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142億62百万円（前年同期比24.1%減）、営業利益は8億12百万円（同50.8%減）、経常利益は4億58百万円（同65.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は3億33百万円（同63.2%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68件（前年同期比20件減）、平均販売単価は150百万円（同6.7%減）となり、売上高は102億45百万円（同27.9%減）となりました。また、居住用不動産の販売は68件（同17件減）、平均販売単価は35百万円（同5.3%増）となり、売上高は24億7百万円（同15.8%減）となりました。

以上の結果、売上高は127億17百万円（前年同期比25.7%減）、セグメント利益（営業利益）は10億6百万円（同38.6%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15億4百万円（前年同期比8.4%減）となりました。

以上の結果、売上高は15億44百万円（前年同期比7.6%減）、セグメント利益（営業利益）は5億58百万円（同10.3%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

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703億6百万円（前期比2.6%増）、負債が479億66百万円（同5.0%増）、純資産は223億40百万円（同2.2%減）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が30億66百万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、短期借入金が8億円及び長期借入金が18億37百万円増加したことによるものであります。

純資産の主な減少要因は、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3億33百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が7億22百万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16億42百万円減少し、106億26百万円となりました。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）

当第2四半期連結累計期間における営業活動による資金の減少は、22億17百万円（前年同四半期連結累計期間は、31億32百万円の増加）となりました。これは主に、たな卸資産の増加25億15百万円及び税金等調整前四半期純利益4億86百万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ける投資活動による資金の減少は、13億92百万円（前年同四半期連結累計期間は、1億32百万円の減少）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入8億14百万円があった一方、定期預金の預入による支出9億28百万円及び有形固定資産の取得による支出10億69百万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ける財務活動による資金の増加は、19億67百万円（前年同四半期連結累計期間は、25億76百万円の減少）となりました。これは主に、長期借入れによる収入100億97百万円及び短期借入金の増加8億円があった一方、長期借入金の返済による支出82億59百万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

2020年12月期の通期連結業績予想につきましては、本日公表しました「業績予想及び配当予想の修正のお知らせ」のとおり、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により現時点で合理的な業績予想の算定が困難であることから2020年2月14日に公表しました業績予想を一旦取り下げ、「未定」としております。

今後も引き続き情報収集と分析に努め、2020年12月期の通期業績予想が一定の合理性をもって算定できる状況になりましたら、速やかに公表いたします。

また、上記のとおり2020年12月期の通期業績予想を未定とすることから、配当予想につきましても未定とし、業績予想の算定が出来次第、速やかに公表いたします。

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 (2019年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,708	12,180
売掛金	23	22
販売用不動産	49,887	52,953
仕掛販売用不動産	147	94
その他	611	479
貸倒引当金	△10	△7
流動資産合計	64,367	65,723
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,592	1,858
減価償却累計額	△394	△364
建物（純額）	1,197	1,493
土地	1,790	1,712
その他	180	187
減価償却累計額	△100	△101
その他（純額）	80	86
有形固定資産合計	3,068	3,292
無形固定資産	83	83
投資その他の資産		
繰延税金資産	777	793
その他	167	366
投資その他の資産合計	944	1,159
固定資産合計	4,096	4,535
繰延資産	48	47
資産合計	68,512	70,306

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	467	373
短期借入金	2,236	3,037
1年内償還予定の社債	1,154	1,172
1年内返済予定の長期借入金	6,950	7,918
未払法人税等	414	197
賞与引当金	34	6
工事保証引当金	41	37
その他	887	730
流動負債合計	12,185	13,474
固定負債		
社債	3,225	3,345
長期借入金	29,393	30,263
退職給付に係る負債	89	94
その他	777	788
固定負債合計	33,486	34,491
負債合計	45,671	47,966
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	17,914	17,525
自己株式	△223	△300
株主資本合計	22,718	22,253
新株予約権	122	86
純資産合計	22,840	22,340
負債純資産合計	68,512	70,306

(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2019年1月1日 至2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年6月30日)
売上高	18,797	14,262
売上原価	15,584	11,754
売上総利益	3,212	2,507
販売費及び一般管理費	1,560	1,695
営業利益	1,651	812
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	9	9
違約金収入	4	8
不動産取得税還付金	1	2
その他	9	7
営業外収益合計	26	29
営業外費用		
支払利息	314	339
支払手数料	27	26
その他	14	17
営業外費用合計	356	383
経常利益	1,321	458
特別利益		
固定資産売却益	—	0
新株予約権戻入益	5	38
特別利益合計	5	38
特別損失		
固定資産売却損	—	0
固定資産除却損	—	9
特別損失合計	—	9
税金等調整前四半期純利益	1,326	486
法人税、住民税及び事業税	399	169
法人税等調整額	20	△16
法人税等合計	419	153
四半期純利益	906	333
親会社株主に帰属する四半期純利益	906	333

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2019年1月1日 至2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年6月30日)
四半期純利益	906	333
四半期包括利益	906	333
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	906	333

(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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,326	486
減価償却費	504	449
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	4	0
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△32	△27
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	△8	△4
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△3	5
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	314	339
株式報酬費用	5	3
不動産取得税還付金	1	2
社債発行費償却	8	10
固定資産売却損益 (△は益)	—	0
新株予約権戻入益	△5	△38
固定資産除却損	—	9
売上債権の増減額 (△は増加)	△13	△0
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,928	△2,515
仕入債務の増減額 (△は減少)	△57	△93
未払消費税等の増減額 (△は減少)	156	△296
未収消費税等の増減額 (△は増加)	627	△53
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	1	4
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△17	185
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△6	27
その他	14	5
小計	4,747	△1,501
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△321	△341
法人税等の支払額	△1,295	△376
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,132	△2,217
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	△978	△928
定期預金の払戻による収入	900	814
有形固定資産の取得による支出	△41	△1,069
有形固定資産の売却による収入	—	1
無形固定資産の取得による支出	△5	△5
敷金及び保証金の差入による支出	—	△199
敷金及び保証金の回収による収入	—	6
出資金の払込による支出	△7	△11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△132	△1,392

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020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)	△1,264	800
長期借入れによる収入	8,969	10,097
長期借入金の返済による支出	△9,828	△8,259
社債の発行による収入	636	540
社債の償還による支出	△357	△412
リース債務の返済による支出	△1	△0
自己株式の取得による支出	—	△76
配当金の支払額	△730	△722
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,576	1,967
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	424	△1,642
現金及び現金同等物の期首残高	9,151	12,268
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,576	10,626

(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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、社会経済活動に大きく影響を与える事象であり、当社グループの事業活動にも影響を及ぼしております。緊急事態宣言の解除後は、それまで停滞していた不動産投資家の需要が回復し、第3四半期以降の当社の営業活動も徐々に回復すると仮定して、販売用不動産の評価や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による不動産売買市場への影響は不確実性が高いため、上記状況に変化が生じた場合には、将来における当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(セグメント情報等)

前第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。

当第2四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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	12,717	1,544	14,262	—	14,262
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	11	13	△13	—
計	12,719	1,556	14,276	△13	14,262
セグメント利益	1,006	558	1,565	△752	812

(注)1. セグメント利益の調整額△752百万円は、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。