



2020年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年11月13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11月13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3四半期の連結業績(2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期第3四半期	21,857	△27.2	1,419	△48.6	909	△60.1	△32	—
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

(注) 包括利益 2020年12月期第3四半期 △32百万円(—%) 2019年12月期第3四半期 1,513百万円(△25.1%)

	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
2020年12月期第3四半期	円 銭 △1.38	円 銭 —
2019年12月期第3四半期	62.12	61.88

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2020年12月期第3四半期	百万円 67,482	百万円 21,973	% 32.4
2019年12月期	68,512	22,840	33.2

(参考) 自己資本 2020年12月期第3四半期 21,886百万円 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
2019年12月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 30.00	円 銭 30.00
2020年12月期	—	0.00	—	—	—
2020年12月期(予想)	—	—	—	10.00	10.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有
 2020年12月期(予想)期末配当金の内訳 普通配当5円00銭 記念配当5円00銭(創業30周年記念配当)
 配当予想の修正につきましては、本日(2020年11月13日)公表しました「業績予想、配当予想の修正及び繰延税金資産の取崩しに関するお知らせ」をご参照ください。

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	30,667	△22.7	1,889	△40.2	1,211	△51.4	191	△88.7	7.98

(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(2020年11月13日)公表しました「業績予想、配当予想の修正及び繰延税金資産の取崩しに関するお知らせ」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3Q	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3Q	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3Q	23,984,192株	2019年12月期3Q	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

1. 業績見通し等の将来に関する記述

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。

2. 決算説明資料の入手方法

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. 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
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9

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(2020年1月1日～2020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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による景況感の悪化に伴って、オフィスの移転や新規成約を一時的に見合わせる状況が続いており、需要の先行きに懸念があります。また、首都圏の中古マンションの需要は、緊急事態宣言解除後、徐々に回復してきているものの、アセットタイプによりその回復動向にバラつきが見られるなど、今後の不動産市況の先行き不透明感が高まっております。

日本銀行が発表した銀行の不動産業向け貸出残高の動向によれば、2020年6月末時点における不動産業向け貸出残高は83.7兆円(前年同月比4.3%増)となり、19四半期末連続で過去最高を更新するなど、不動産業に対する融資額は拡大しているものの、個人向けの新規貸出額は前年同期比18.9%減少するなど、個人に対する融資環境は引き続き厳しい状況が続いております。

首都圏の中古マンション市場では、2020年8月の成約件数が前年同期比18.2%増加し、1都3県における地域別の成約件数も全ての地域で前年同月比増加するなど、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から徐々に回復しております。今後の需要は、雇用・所得環境の改善や住宅ローン減税が2021年度以降も延長されるかなどの動向に注視する必要があります。

このような事業環境の中、当社グループでは主力である不動産売買事業を中心に一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル、及び区分所有マンションの販売を進めて参りました。緊急事態宣言期間中は、投資家やエンドユーザー並びに不動産仲介会社の外出自粛や移動制限により販売件数が大きく減少するなどの影響を受けましたが、緊急事態宣言解除後は、投資家の様子見姿勢も緩和され徐々に需要の回復がみられました。

投資用不動産の販売状況は、引き続き、海外投資家の渡航制限などで販売件数は前年同期比並びに感染症拡大前の水準まで回復しておりませんが、居住用不動産の売上高は前年同期間を上回るなど感染症拡大前の水準に回復しております。仕入においては、新型コロナウイルスの感染症拡大の影響が長期化することを見据え、手元資金の充実や在庫水準の低減を図り、財務健全性を高める方針としたことにより、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218億57百万円(前年同期比27.2%減)、営業利益は14億19百万円(同48.6%減)、経常利益は9億9百万円(同60.1%減)、親会社株主に帰属する四半期純損失は繰延税金資産の取崩しによる法人税等調整額の計上により32百万円(前年同四半期は15億13百万円の親会社株主に帰属する四半期純利益)となりました。

セグメントごとの経営成績は、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109件(前年同期比81件減)、平均販売単価は136百万円(同10.5%増)となり、売上高は148億31百万円(同36.6%減)となりました。また、居住用不動産の販売は109件(同6件減)、平均販売単価は42百万円(同19.8%増)となり、売上高は46億14百万円(同13.6%増)となりました。

以上の結果、売上高は195億48百万円(前年同期比29.1%減)、セグメント利益(営業利益)は16億42百万円(同41.5%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22億48百万円(前年同期比7.7%減)となりました。

以上の結果、売上高は23億9百万円(前年同期比6.9%減)、セグメント利益(営業利益)は8億67百万円(同4.7%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

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674億82百万円(前期比1.5%減)、負債が455億9百万円(同0.4%減)、純資産は219億73百万円(同3.8%減)となりました。

資産の主な減少要因は、現金及び預金が9億36百万円減少した他、繰延税金資産の取崩しによるものであります。

負債の主な減少要因は、社債が3億71百万円減少したことによるものであります。

純資産の主な減少要因は、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上により利益剰余金が32百万円減少し、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。

(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、新型コロナウイルス感染症拡大による影響を合理的に算定することが困難であったため、未定としておりましたが、現時点で入手可能な情報及び予測等に基づき業績予想を算定いたしましたので公表いたします。

また、2020年12月期の配当予想につきましても未定としておりましたが、業績予想の合理的な算定が可能となったため、配当予想も公表いたします。詳細につきましては、本日別途公表いたしました「業績予想、配当予想の修正及び繰延税金資産の取崩しに関するお知らせ」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 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,708	12,771
売掛金	23	30
販売用不動産	49,887	50,077
仕掛販売用不動産	147	110
その他	611	273
貸倒引当金	△10	△7
流動資産合計	64,367	63,256
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,592	1,878
減価償却累計額	△394	△385
建物(純額)	1,197	1,492
土地	1,790	1,712
その他	180	300
減価償却累計額	△100	△79
その他(純額)	80	220
有形固定資産合計	3,068	3,425
無形固定資産	83	82
投資その他の資産		
繰延税金資産	777	330
その他	167	342
投資その他の資産合計	944	673
固定資産合計	4,096	4,181
繰延資産	48	45
資産合計	68,512	67,482

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	467	337
短期借入金	2,236	2,564
1年内償還予定の社債	1,154	810
1年内返済予定の長期借入金	6,950	7,508
未払法人税等	414	406
賞与引当金	34	77
工事保証引当金	41	35
その他	887	770
流動負債合計	12,185	12,511
固定負債		
社債	3,225	3,197
長期借入金	29,393	28,938
退職給付に係る負債	89	98
その他	777	762
固定負債合計	33,486	32,997
負債合計	45,671	45,509
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	17,158
自己株式	△223	△300
株主資本合計	22,718	21,886
新株予約権	122	86
純資産合計	22,840	21,973
負債純資産合計	68,512	67,482

(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2019年1月1日 至2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年9月30日)
売上高	30,038	21,857
売上原価	24,821	17,965
売上総利益	5,217	3,892
販売費及び一般管理費	2,453	2,472
営業利益	2,764	1,419
営業外収益		
雇用調整助成金	—	23
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	13	12
違約金収入	21	14
不動産取得税還付金	1	4
その他	9	9
営業外収益合計	48	66
営業外費用		
支払利息	467	512
支払手数料	43	36
その他	23	28
営業外費用合計	535	576
経常利益	2,277	909
特別利益		
固定資産売却益	—	2
新株予約権戻入益	5	38
特別利益合計	5	40
特別損失		
固定資産売却損	—	1
固定資産除却損	—	10
特別損失合計	—	11
税金等調整前四半期純利益	2,283	939
法人税、住民税及び事業税	841	525
法人税等調整額	△71	446
法人税等合計	770	972
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,513	△32
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	1,513	△32

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 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,513	△32
四半期包括利益	1,513	△32
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,513	△32

(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。

(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。第2四半期連結累計期間末においては、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おりましたが、実際の不動産投資家の需要の回復は想定よりも遅れており、第4四半期以降緩やかに需要が回復すると仮定を変更し、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。

上述の仮定のもと、当第3四半期連結累計期間末における繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、繰延税金資産の一部を取崩しました。

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)

【セグメント情報】

前第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。

当第3四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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	19,548	2,309	21,857	—	21,857
セグメント間の内部売上高 又は振替高	18	19	37	△37	—
計	19,566	2,328	21,895	△37	21,857
セグメント利益	1,642	867	2,510	△1,090	1,419

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,090百万円は、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。