



2020年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年2月15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
 定時株主総会開催予定日 2021年3月25日 配当支払開始予定日 2021年3月26日
 有価証券報告書提出予定日 2021年3月25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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期の連結業績 (2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	34,858	△12.1	2,465	△21.9	1,785	△28.4	599	△64.5
2019年12月期	39,677	△26.4	3,157	△47.2	2,493	△52.4	1,688	△49.7

(注) 包括利益 2020年12月期 599百万円(△64.5%) 2019年12月期 1,688百万円(△49.7%)

	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	%	%	%
2020年12月期	24.98	24.86	2.6	2.7	7.1
2019年12月期	69.38	69.10	7.6	3.7	8.0

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 一百万円 2019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
2020年12月期	62,487	22,605	36.0	939.11
2019年12月期	68,512	22,840	33.2	943.48

(参考) 自己資本 2020年12月期 22,518百万円 2019年12月期 22,718百万円

(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
2020年12月期	10,981	△1,944	△6,656	14,649
2019年12月期	3,276	△872	712	12,268

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	%	%
2019年12月期	—	0.00	—	30.00	30.00	722	43.2	3.3
2020年12月期	—	0.00	—	10.00	10.00	239	40.0	1.1
2021年12月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00		36.8	

3. 2021年12月期の連結業績予想 (2021年1月1日～2021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	35,412	1.6	1,916	△22.3	1,315	△26.3	651	8.8	27.17

※ 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

2020年12月期	24,361,000株	2019年12月期	24,361,000株
2020年12月期	382,309株	2019年12月期	281,559株
2020年12月期	23,982,816株	2019年12月期	24,344,805株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年12月期の個別業績（2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	34,596	△12.2	2,310	△21.9	1,629	△29.2	475	△70.0
2019年12月期	39,419	△26.6	2,957	△48.6	2,300	△54.2	1,583	△51.2
	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					
2020年12月期	19.81		19.71					
2019年12月期	65.03		64.78					

(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		
2020年12月期	60,683		21,709		35.6	901.75		
2019年12月期	66,961		22,068		32.8	911.43		

(参考) 自己資本 2020年12月期 21,622百万円 2019年12月期 21,946百万円

※ 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。例年開催しております機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会は、新型コロナウイルス感染症拡大の状況を踏まえて、参加者の皆さま並びに関係者の健康と安全を考慮し、中止といたします。なお、決算説明動画（録画方式）はこれまでどおり当社ホームページにて2月下旬ごろ公開予定です。

○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
(追加情報)	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(2020年1月1日～2020年12月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により4月に緊急事態宣言が発出されて以降、企業収益の大幅な減少や個人消費の大幅な落ち込みがみられるなど、急速に悪化しました。各種政策の効果等により持ち直しの動きが後半に見られたものの、10月以降感染者数が急速に拡大しており、社会経済活動への影響や金融資本市場の変動等への影響を注視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、新型コロナウイルス感染症の影響により、不動産売買に係る活動が制約され、工事部材の一部に供給遅延・停止が発生し、不動産投資家の様子見姿勢が高まるなどの動きが前半見られましたが、後半は社会経済活動が徐々に正常化し、不動産価格も大きく値崩れしなかったため、一棟賃貸マンションについては需要の回復がみられました。首都圏の中古マンション市場では、新たな生活様式に対応する働き方が定着し始めていることから、都心以外の中古マンションの需要も増加しております。しかし、新型コロナウイルス感染症が再拡大しており、社会経済活動が再び停滞した場合、雇用・所得環境に対する先行き懸念が高まる等、不動産業界に与える影響に注視する必要があります。

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。これらの活動により、第4四半期連結会計期間における投資用不動産の売上高は前年同期間以上に回復したものの、第2四半期における販売減少分を補うには至らず、売上高及び利益とも前年を下回る結果となりました。居住用不動産に関しては、5月の緊急事態宣言解除以降、順調に販売が推移しており売上高及び利益は前年を上回る水準となりました。

不動産賃貸事業に関しては、保有する販売用不動産の売却が進んだこと及び新型コロナウイルス感染症の影響が不透明だったことから仕入れを厳格化し、手元資金の拡充や自己資本比率を高め、財務健全性を改善する取り組みを行ったことから販売用不動産の残高が減少したため、不動産賃貸収入は前年を下回る結果となりました。

また、第3四半期連結会計期間において「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」に基づき、新型コロナウイルス感染症の拡大による業績への影響などを総合的に勘案し、繰延税金資産の回収可能性を慎重に検討した結果、繰延税金資産の一部を取崩したため、法人税等調整額535百万円を計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は348億58百万円(前期比12.1%減)、営業利益は24億65百万円(同21.9%減)、経常利益は17億85百万円(同28.4%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は5億99百万円(同64.5%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184件(前期比68件減)、平均販売単価は140百万円(同14.5%増)となり、売上高は259億1百万円(同16.4%減)となりました。また、居住用不動産の販売は、148件(前期比9件減)、平均販売単価は39百万円(同16.5%増)となり、売上高は58億10百万円(同9.8%増)となりました。

以上の結果、売上高は318億66百万円(前期比12.5%減)、セグメント利益(営業利益)は28億12百万円(同14.7%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29億10百万円(前期比9.5%減)となりました。

以上の結果、売上高は29億92百万円(前期比8.6%減)、セグメント利益(営業利益)は11億3百万円(同6.8%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) 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624億87百万円（前期比8.8%減）、負債は398億82百万円（同12.7%減）、純資産は226億5百万円（同1.0%減）となりました。

総資産の主な減少要因は、現金及び預金が23億57百万円及び有形固定資産が7億69百万円増加した一方、販売用不動産が83億79百万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、長期借入金（1年内返済予定を含む）が54億38百万円、社債（1年内償還予定を含む）が2億11百万円減少したことによるものであります。

また、純資産の主な減少要因は、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5億99百万円増加した一方、剰余金の配当により7億22百万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23億80百万円増加し、146億49百万円となりました。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)

当連結会計年度の営業活動の結果、獲得した資金は、109億81百万円（前連結会計年度は、32億76百万円の獲得）となりました。これは主に、たな卸資産の減少85億24百万円、税金等調整前当期純利益18億8百万円及び減価償却費8億90百万円の収入があった一方、利息支払額6億62百万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)

当連結会計年度の投資活動の結果、使用した資金は、19億44百万円（前連結会計年度は、8億72百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入19億76百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出17億78百万円、定期預金の預入による支出19億53百万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)

当連結会計年度の財務活動の結果、使用した資金は、66億56百万円（前連結会計年度は、7億12百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入139億23百万円、社債の発行による収入9億81百万円があった一方、長期借入金の返済による支出193億61百万円、社債の償還による支出12億11百万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

	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
自己資本比率 (%)	32.9	33.2	36.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	19.1	28.2	18.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	13.1	3.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	5.2	16.6

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

新型コロナウイルス感染症拡大により、企業収益の減少及び所得・雇用環境の悪化が消費動向にも影響するものと想定しておりますが、政府の各種政策、ワクチン接種の開始、及び緩やかな金融環境が継続することにより社会経済活動は徐々に正常化に向かうものと考えております。

当社グループが属する不動産業界では、感染症拡大による先行き不透明感から国内不動産投資家の様子見姿勢が強まる可能性も高まり、海外投資家も引き続き、渡航制限により需要の回復が厳しい状況が続くと見込んでおりますが、昨年後半から続く中古マンションの好調な市況は底堅く推移し、不動産売買動向に関しても一定程度の需要回復が継続すると想定しております。

このような見通しのもと、当社グループは2019年2月に策定した中期経営計画において、最終年度である2021年12月期の数値目標を売上高354億円、経常利益13億円へ見直すことといたします。詳細に関しては、本日公表しました「中期経営計画の修正に関するお知らせ」をご覧ください。基本方針である「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」「経営基盤を支える人材・システムづくり」は継続して取り組み、販売システム変更による在庫回転率の改善、開発事業における新たな収益獲得、不動産仲介会社向けサイトの拡充などを実施することで業績回復に努めてまいります。

その他、不動産特定共同事業による小口販売の拡大、クラウドファンディング事業による多様な顧客層の獲得、外部向けの内外装工事の受注及び賃貸管理戸数の拡大を実行していくことで、収益の多様化を図ってまいります。

2021年12月期における販売費及び一般管理費に関しては、2020年10月1日以後に適用された消費税法の一部改正により、居住用賃貸建物の取得等に係る課税仕入れ等の税額について、仕入税額控除の対象としないこととされたため、租税公課の見積り額が対前年比で60%ほど増額しております。

以上の施策により、2021年12月期の連結業績見通しにつきましては、売上高は354億12百万円（前期比1.6%増）、営業利益は19億16百万円（同22.3%減）、経常利益は13億15百万円（同26.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は6億51百万円（同8.8%増）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。

2020年12月期の期末配当につきましては、1株につき10円（普通配当5円、記念配当5円）を予定しております。また、2021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、株主の皆さまに対する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10円、連結配当性向36.8%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、外国法人等の株主比率を勘案し、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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,708	16,065
売掛金	23	16
販売用不動産	49,887	41,337
仕掛販売用不動産	147	283
その他	611	242
貸倒引当金	△10	△8
流動資産合計	64,367	57,937
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,592	2,292
減価償却累計額	△394	△397
建物（純額）	1,197	1,895
土地	1,790	1,908
その他	180	114
減価償却累計額	△100	△79
その他（純額）	80	34
有形固定資産合計	3,068	3,838
無形固定資産		
借地権	55	55
その他	28	27
無形固定資産合計	83	83
投資その他の資産		
繰延税金資産	777	241
その他	167	342
投資その他の資産合計	944	583
固定資産合計	4,096	4,504
繰延資産		
社債発行費	48	45
繰延資産合計	48	45
資産合計	68,512	62,487

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	467	216
短期借入金	2,236	2,050
1年内償還予定の社債	1,154	860
1年内返済予定の長期借入金	6,950	6,192
未払法人税等	414	573
賞与引当金	34	23
工事保証引当金	41	42
その他	887	1,178
流動負債合計	12,185	11,137
固定負債		
社債	3,225	3,307
長期借入金	29,393	24,713
退職給付に係る負債	89	101
その他	777	622
固定負債合計	33,486	28,744
負債合計	45,671	39,882
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	17,790
自己株式	△223	△300
株主資本合計	22,718	22,518
新株予約権	122	86
純資産合計	22,840	22,605
負債純資産合計	68,512	62,487

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	39,677	34,858
売上原価	33,202	28,994
売上総利益	6,475	5,864
販売費及び一般管理費	3,317	3,398
営業利益	3,157	2,465
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	17	18
雇用調整助成金	—	23
違約金収入	27	17
不動産取得税還付金	3	4
その他	13	10
営業外収益合計	64	76
営業外費用		
支払利息	635	669
支払手数料	61	46
その他	31	41
営業外費用合計	728	757
経常利益	2,493	1,785
特別利益		
固定資産売却益	0	2
新株予約権戻入益	6	38
特別利益合計	6	40
特別損失		
固定資産売却損	—	3
固定資産除却損	—	14
特別損失合計	—	17
税金等調整前当期純利益	2,500	1,808
法人税、住民税及び事業税	815	673
法人税等調整額	△4	535
法人税等合計	811	1,209
当期純利益	1,688	599
親会社株主に帰属する当期純利益	1,688	599

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	1,688	599
包括利益	1,688	599
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,688	599

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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							
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

当連結会計年度(自2020年1月1日至2020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	17,914	△223	22,718	122	22,840
当期変動額							
剰余金の配当			△722		△722		△722
親会社株主に帰属する当期純利益			599		599		599
自己株式の取得				△76	△76		△76
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△35	△35
当期変動額合計	—	—	△123	△76	△199	△35	△234
当期末残高	2,552	2,475	17,790	△300	22,518	86	22,605

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	2,500	1,808
減価償却費	978	890
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2	6
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△12	△10
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	△7	1
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	0	12
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	635	669
株式報酬費用	5	3
不動産取得税還付金	3	2
社債発行費償却	18	20
固定資産売却損益 (△は益)	△0	1
固定資産除却損	—	14
新株予約権戻入益	△6	△38
売上債権の増減額 (△は増加)	△1	2
たな卸資産の増減額 (△は増加)	798	8,524
仕入債務の増減額 (△は減少)	67	△250
未払消費税等の増減額 (△は減少)	290	17
未収消費税等の増減額 (△は増加)	624	3
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△97	△160
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△172	349
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△1	274
その他	18	18
小計	5,642	12,159
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△632	△662
法人税等の支払額	△1,735	△516
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,276	10,981
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	△1,966	△1,953
定期預金の払戻による収入	1,892	1,976
有形固定資産の取得による支出	△780	△1,778
有形固定資産の売却による収入	0	9
無形固定資産の取得による支出	△9	△9
出資金の払込による支出	△8	△14
敷金及び保証金の差入による支出	—	△204
敷金及び保証金の回収による収入	—	29
投資活動によるキャッシュ・フロー	△872	△1,944

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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)	△971	△186
長期借入れによる収入	21,330	13,923
長期借入金の返済による支出	△20,590	△19,361
社債の発行による収入	2,720	981
社債の償還による支出	△819	△1,211
自己株式の取得による支出	△223	△76
リース債務の返済による支出	△2	△2
配当金の支払額	△730	△722
財務活動によるキャッシュ・フロー	712	△6,656
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,116	2,380
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期末残高	12,268	14,649

(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

2社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

株式会社ムゲンファンディング

前連結会計年度において連結子会社であったムゲン投資顧問株式会社は、2020年12月16日に清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称

該当事項はありません。

前連結会計年度において非連結子会社であった合同会社ブルミエ及び一般社団法人ブルミエは、期中に清算終了しております。

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～35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。

(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。収束時期や再拡大の可能性等を正確に予測することは困難であります。当社グループでは、2020年5月の緊急事態宣言解除以降の販売の推移を踏まえ、翌連結会計年度末に向けて緩やかに需要が回復していくものと仮定を置き、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)

【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・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 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。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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	31,866	2,992	34,858	—	34,858
セグメント間の内部 売上高又は振替高	26	26	53	△53	—
計	31,892	3,019	34,912	△53	34,858
セグメント利益	2,812	1,103	3,916	△1,450	2,465
セグメント資産	4,810	40,804	45,615	16,871	62,487
その他の項目					
減価償却費	9	849	858	31	890
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5	1,659	1,664	163	1,828

(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△1,450百万円は、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16,871百万円は、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 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。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	943.48円	939.11円
1株当たり当期純利益	69.38円	24.98円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	69.10円	24.86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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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)	1,688	599
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)	1,688	599
普通株式の期中平均株式数(株)	24,344,805	23,982,816
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)	96,046	115,978
(うち新株予約権(株))	(96,046)	(115,978)
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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,877	15,004
売掛金	17	6
販売用不動産	50,025	41,490
仕掛販売用不動産	—	170
貯蔵品	1	1
前渡金	369	93
前払費用	134	126
その他	94	16
貸倒引当金	△10	△8
流動資産合計	63,510	56,901
固定資産		
有形固定資産		
建物	846	1,564
車両運搬具	12	4
工具、器具及び備品	14	14
土地	1,329	1,446
リース資産	3	8
建設仮勘定	36	—
有形固定資産合計	2,242	3,038
無形固定資産		
借地権	55	55
ソフトウェア	25	24
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	82	81
投資その他の資産		
関係会社株式	216	116
出資金	92	108
繰延税金資産	707	163
その他	60	227
投資その他の資産合計	1,077	615
固定資産合計	3,402	3,735
繰延資産		
社債発行費	48	45
繰延資産合計	48	45
資産合計	66,961	60,683

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	523	193
短期借入金	2,236	2,250
1年内償還予定の社債	1,154	860
1年内返済予定の長期借入金	6,913	6,156
未払金	77	74
未払費用	62	99
未払法人税等	412	527
未払消費税等	318	312
前受金	286	315
リース債務	1	2
工事保証引当金	37	37
賞与引当金	29	18
預り金	50	45
流動負債合計	12,104	10,890
固定負債		
社債	3,225	3,307
長期借入金	28,742	24,097
長期預り敷金保証金	603	443
退職給付引当金	64	76
リース債務	1	6
資産除去債務	16	17
その他	133	133
固定負債合計	32,787	28,082
負債合計	44,892	38,973
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	17,124	16,876
利益剰余金合計	17,142	16,895
自己株式	△223	△300
株主資本合計	21,946	21,622
新株予約権	122	86
純資産合計	22,068	21,709
負債純資産合計	66,961	60,683

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	39,419	34,596
売上原価	33,408	29,094
売上総利益	6,011	5,502
販売費及び一般管理費	3,053	3,191
営業利益	2,957	2,310
営業外収益		
雇用調整助成金	—	19
受取利息及び配当金	1	1
違約金収入	27	17
業務受託料	15	14
不動産取得税還付金	3	4
その他	13	11
営業外収益合計	61	69
営業外費用		
支払利息	608	623
社債利息	18	38
支払手数料	61	48
その他	30	40
営業外費用合計	718	750
経常利益	2,300	1,629
特別利益		
固定資産売却益	0	1
新株予約権戻入益	6	38
特別利益合計	6	39
特別損失		
固定資産売却損	—	2
固定資産除却損	—	8
関係会社株式評価損	—	40
特別損失合計	—	51
税引前当期純利益	2,306	1,617
法人税、住民税及び事業税	753	598
法人税等調整額	△29	543
法人税等合計	723	1,142
当期純利益	1,583	475

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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				利益剰余金合計		
					別途積立金	繰越利益剰余金					
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											
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

当事業年度(自2020年1月1日至2020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				利益剰余金合計		
					別途積立金	繰越利益剰余金					
当期首残高	2,552	2,475	2,475	3	15	17,124	17,142	△223	21,946	122	22,068
当期変動額											
剰余金の配当						△722	△722		△722		△722
当期純利益						475	475		475		475
自己株式の取得								△76	△76		△76
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										△35	△35
当期変動額合計	—	—	—	—	—	△247	△247	△76	△323	△35	△359
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	16,876	16,895	△300	21,622	86	21,709

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

該当事項はありません。