



2021年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年5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) 03-6665-0581
 四半期報告書提出予定日 2021年5月14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. 2021年12月期第1四半期の連結業績(2021年1月1日~2021年3月31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	%
2021年12月期第1四半期	10,241	10.1	657	18.8	516	36.8	348	38.5
2020年12月期第1四半期	9,298	5.4	553	△23.9	377	△32.9	251	△34.8

(注) 包括利益 2021年12月期第1四半期 348百万円(38.5%) 2020年12月期第1四半期 251百万円(△34.8%)

	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
2021年12月期第1四半期	14.55	14.47
2020年12月期第1四半期	10.49	10.45

(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	%
2021年12月期第1四半期	57,774	22,714	39.2
2020年12月期	62,487	22,605	36.0

(参考) 自己資本 2021年12月期第1四半期 22,627百万円 2020年12月期 22,518百万円

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
2020年12月期	—	0.00	—	10.00	10.00
2021年12月期	—	—	—	—	—
2021年12月期(予想)	—	0.00	—	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 : 無

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) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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）	2021年12月期1Q	24,361,000株	2020年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2021年12月期1Q	382,309株	2020年12月期	382,309株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期1Q	23,978,691株	2020年12月期1Q	23,995,155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1四半期連結累計期間(2021年1月1日～2021年3月31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公示地価(2021年1月1日時点)の全国全用途平均がマイナス0.5%と、6年ぶりに下落に転じるなど、新型コロナウイルス感染症の影響により、東京圏では特に商業地の公示地価が大きく下落しました。一方、住宅地は、商業地に比べ変動は緩やかであり、不動産売買市場においてもレジデンス系を中心に堅調な取引がみられました。

新型コロナウイルス感染症の再拡大により、緊急事態宣言が再発令されるなど、先行き不透明な状況が続いておりますが、世界的な財政・金融緩和により不動産市場への資金流入が今後も続く見込まれ、国内外の不動産投資家からの堅調な需要が続くと予測されています。首都圏の中古マンション市場では、コロナ禍における新しい生活様式とともに、日々の暮らしや働き方が大きく変化する中、都心以外のエリアや、より専有面積の広い物件を求める傾向が高まり、東日本不動産流通機構(東日本レイズ)によれば、2021年3月度の首都圏の中古マンション成約件数は、機構発足以降、過去最高の前年同月比プラス16.1%と、高い需要が続いております。しかしながら、堅調な販売を受け、在庫件数は、前年同月比マイナス24.9%と減少が続いております。

このような事業環境の中、当社グループでは、主力事業である不動産売買事業において、投資用不動産の稼働率向上やバリューアップによる商品の付加価値を高め、販売強化することにより、在庫回転率の向上に努めてまいりました。また、居住用不動産に関しましては、堅調な需要が続く一方で、仕入環境の競争も厳しくなっているため、収益性を厳格に見極めながら、仕入・販売の強化に努めました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は102億41百万円(前年同期比10.1%増)、営業利益は6億57百万円(同18.8%増)、経常利益は5億16百万円(同36.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は3億48百万円(同38.5%増)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45件(前年同期比6件増)、平均販売単価は1億71百万円(同1.5%増)となり、売上高は77億1百万円(同17.1%増)となりました。また、居住用不動産の販売は、前年同期と同数の49件、平均販売単価は39百万円(同1.5%増)となり、売上高は19億39百万円(同1.5%増)となりました。

以上の結果、売上高は96億68百万円(前年同期比13.4%増)、セグメント利益(営業利益)は7億71百万円(同13.3%増)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5億46百万円(前年同期比27.4%減)となりました。

以上の結果、売上高は5億73百万円(前年同期比25.9%減)、セグメント利益(営業利益)は2億7百万円(同15.0%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1四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が577億74百万円(前期比7.5%減)、負債が350億59百万円(同12.1%減)、純資産は227億14百万円(同0.5%増)となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が64億25百万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43億28百万円減少したことによるものであります。

純資産の主な増加要因は、配当の支払により利益剰余金が2億39百万円減少した一方、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3億48百万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

2021年12月期の通期連結業績予想につきましては、2021年2月15日に公表しました連結業績予想から変更はありません。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大により、不動産売買市場等に影響が生じた場合には、当社グループの業績も影響を受ける可能性があります。

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 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,065	17,371
売掛金	16	12
販売用不動産	41,337	34,912
仕掛販売用不動産	283	405
その他	242	551
貸倒引当金	△8	△5
流動資産合計	57,937	53,247
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,292	2,302
減価償却累計額	△397	△420
建物(純額)	1,895	1,881
土地	1,908	1,908
その他	114	140
減価償却累計額	△79	△74
その他(純額)	34	65
有形固定資産合計	3,838	3,856
無形固定資産	83	81
投資その他の資産		
繰延税金資産	241	208
その他	342	336
投資その他の資産合計	583	544
固定資産合計	4,504	4,482
繰延資産	45	43
資産合計	62,487	57,774

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	216	223
短期借入金	2,050	2,236
1年内償還予定の社債	860	780
1年内返済予定の長期借入金	6,192	5,484
未払法人税等	573	152
賞与引当金	23	52
工事保証引当金	42	46
その他	1,178	1,160
流動負債合計	11,137	10,135
固定負債		
社債	3,307	3,172
長期借入金	24,713	21,092
退職給付に係る負債	101	100
その他	622	558
固定負債合計	28,744	24,924
負債合計	39,882	35,059
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	17,790	17,899
自己株式	△300	△300
株主資本合計	22,518	22,627
新株予約権	86	86
純資産合計	22,605	22,714
負債純資産合計	62,487	57,774

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021年3月31日)
売上高	9,298	10,241
売上原価	7,886	8,774
売上総利益	1,412	1,466
販売費及び一般管理費	859	809
営業利益	553	657
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	5	3
違約金収入	4	1
その他	3	1
営業外収益合計	14	7
営業外費用		
支払利息	167	130
支払手数料	14	9
その他	8	7
営業外費用合計	190	148
経常利益	377	516
特別利益		
新株予約権戻入益	0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
固定資産売却損	0	—
特別損失合計	0	—
税金等調整前四半期純利益	377	516
法人税、住民税及び事業税	145	134
法人税等調整額	△19	33
法人税等合計	126	167
四半期純利益	251	348
親会社株主に帰属する四半期純利益	251	348

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021年3月31日)
四半期純利益	251	348
四半期包括利益	251	348
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	251	348

(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)

前連結会計年度の有価証券報告書の(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)に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020年3月31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	8,525	773	9,298	—	9,298
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,525	773	9,298	—	9,298
セグメント利益	681	244	925	△372	553

(注)1. セグメント利益の調整額△372百万円は、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1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年3月31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	9,668	573	10,241	—	10,241
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	8	12	△12	—
計	9,672	581	10,253	△12	10,241
セグメント利益	771	207	979	△321	657

(注)1. セグメント利益の調整額△321百万円は、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。