

2021年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年8月6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8月6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2四半期の連結業績(2021年1月1日~2021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	%
2021年12月期第2四半期	17,795	24.8	1,318	62.3	1,050	129.2	737	121.0
2020年12月期第2四半期	14,262	△24.1	812	△50.8	458	△65.3	333	△63.2

(注) 包括利益 2021年12月期第2四半期 737百万円(121.0%) 2020年12月期第2四半期 333百万円(△63.2%)

	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2四半期	30.77	30.60
2020年12月期第2四半期	13.92	13.85

(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2四半期	58,585	23,109	39.3
2020年12月期	62,487	22,605	36.0

(参考) 自己資本 2021年12月期第2四半期 23,016百万円 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	—	0.00	—	—	—
2021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 : 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 2 Q	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 2 Q	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 2 Q	23,978,691株	2020年12月期 2 Q	23,986,948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、2021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て開示しております。

○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	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)	10

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(2021年1月1日～2021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、2021年7月1日に国税庁の発表した路線価(2021年1月1日時点)が、全国平均で前年比0.5%の下落となりました。新型コロナウイルス感染拡大の影響で、特に商業地を中心に多くの地域で地価の下落が見られました。

一方で、ワクチン接種などの新型コロナウイルス感染拡大防止策に加えて、各種政策の効果や海外経済の改善もあり、不動産市場への資金流入が今後も続くと思われ、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。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2021年5月度の首都圏の中古マンション成約件数は、前年比プラス94.9%の大幅増となり3ヶ月連続で前年同月を上回り、成約平米単価は、前年比プラス12.6%となり、13ヶ月連続で前年同月を上回るなど、高い需要が続いております。堅調な販売を受け、在庫件数は、前年同月比マイナス27.3%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2四半期連結累計期間における売上高は177億95百万円(前年同期比24.8%増)、営業利益は13億18百万円(同62.3%増)、経常利益は10億50百万円(同129.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は7億37百万円(同121.0%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87件(前年同期比19件増)、平均販売単価は1億48百万円(同1.7%減)となり、売上高は128億82百万円(同25.7%増)となりました。また、居住用不動産の販売が85件(前年同期比17件増)、平均販売単価は43百万円(同21.8%増)となり、売上高は36億64百万円(同52.2%増)となりました。

以上の結果、売上高は167億21百万円(前年同期比31.5%増)、セグメント利益(営業利益)は15億84百万円(同57.4%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10億23百万円(前年同期比32.0%減)となりました。

以上の結果、売上高は10億74百万円(前年同期比30.4%減)、セグメント利益(営業利益)は3億80百万円(同31.8%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) 財政状態に関する説明

①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585億85百万円（前期比6.2%減）、負債が354億76百万円（同11.0%減）、純資産は231億9百万円（同2.2%増）となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が54億52百万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、1年内返済長期借入金が21億61百万円及び長期借入金が17億44百万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、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7億37百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が2億39百万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11億35百万円増加し、157億85百万円となりました。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増加は、55億19百万円（前年同四半期連結累計期間は、22億17百万円の減少）となりました。これは主に、たな卸資産の減少50億93百万円及び税金等調整前四半期純利益10億56百万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、1億68百万円（前年同四半期連結累計期間は、13億92百万円の減少）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入8億28百万円があった一方、定期預金の預入による支出9億75百万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減少は、42億15百万円（前年同四半期連結累計期間は、19億67百万円の増加）となりました。これは主に、長期借入れによる収入67億80百万円及があった一方、長期借入金の返済による支出106億86百万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

2021年12月期の通期連結業績予想につきましては、現時点において、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益が高い進捗を示しておりますが、下期において、仕入を積極的に行うことで租税公課の増加が見込まれること、また、新型コロナウイルス感染症の再拡大が続いていることによる不動産市場に及ぼす影響が不透明なため、現時点で通期業績予想を適正かつ合理的に算定することが困難なことから、2021年2月15日に公表しました連結業績予想を据え置いております。今後、通期業績予想が合理的に算定できるようになり、修正が必要となりましたら、速やかに開示いたします。

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2四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,065	17,348
売掛金	16	19
販売用不動産	41,337	35,885
仕掛販売用不動産	283	375
その他	242	473
貸倒引当金	△8	△4
流動資産合計	57,937	54,098
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,292	2,298
減価償却累計額	△397	△444
建物(純額)	1,895	1,854
土地	1,908	1,900
その他	114	140
減価償却累計額	△79	△77
その他(純額)	34	62
有形固定資産合計	3,838	3,817
無形固定資産	83	79
投資その他の資産		
繰延税金資産	241	208
その他	342	335
投資その他の資産合計	583	544
固定資産合計	4,504	4,441
繰延資産	45	44
資産合計	62,487	58,585

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	216	284
短期借入金	2,050	2,015
1年内償還予定の社債	860	842
1年内返済予定の長期借入金	6,192	4,030
未払法人税等	573	321
賞与引当金	23	3
工事保証引当金	42	54
その他	1,178	989
流動負債合計	11,137	8,540
固定負債		
社債	3,307	3,300
長期借入金	24,713	22,968
退職給付に係る負債	101	103
その他	622	562
固定負債合計	28,744	26,935
負債合計	39,882	35,476
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	18,288
自己株式	△300	△300
株主資本合計	22,518	23,016
新株予約権	86	92
純資産合計	22,605	23,109
負債純資産合計	62,487	58,585

(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2020年1月1日 至2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021年6月30日)
売上高	14,262	17,795
売上原価	11,754	14,913
売上総利益	2,507	2,882
販売費及び一般管理費	1,695	1,563
営業利益	812	1,318
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	9	7
違約金収入	8	3
不動産取得税還付金	2	1
その他	7	4
営業外収益合計	29	18
営業外費用		
支払利息	339	250
支払手数料	26	21
その他	17	15
営業外費用合計	383	287
経常利益	458	1,050
特別利益		
固定資産売却益	0	6
新株予約権戻入益	38	—
特別利益合計	38	6
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	486	1,056
法人税、住民税及び事業税	169	285
法人税等調整額	△16	33
法人税等合計	153	318
四半期純利益	333	737
親会社株主に帰属する四半期純利益	333	737

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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益	333	737
四半期包括利益	333	737
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	333	737

(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2020年1月1日 至2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021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	486	1,056
減価償却費	449	324
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	△3
賞与引当金の増減額(△は減少)	△27	△19
工事保証引当金の増減額(△は減少)	△4	11
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	5	2
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	339	250
株式報酬費用	3	5
不動産取得税還付金	2	1
社債発行費償却	10	9
固定資産売却損益(△は益)	0	△6
新株予約権戻入益	△38	—
固定資産除却損	9	—
売上債権の増減額(△は増加)	△0	△3
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,515	5,093
仕入債務の増減額(△は減少)	△93	67
未払消費税等の増減額(△は減少)	△296	△168
未収消費税等の増減額(△は増加)	△53	1
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	4	△62
その他の流動資産の増減額(△は増加)	185	△237
その他の流動負債の増減額(△は減少)	27	△28
その他	5	10
小計	△1,501	6,301
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△341	△254
法人税等の還付額	—	0
法人税等の支払額	△376	△530
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,217	5,519
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	△928	△975
定期預金の払戻による収入	814	828
有形固定資産の取得による支出	△1,069	△46
有形固定資産の売却による収入	1	24
無形固定資産の取得による支出	△5	△0
敷金及び保証金の差入による支出	△199	△0
敷金及び保証金の回収による収入	6	0
出資金の払込による支出	△11	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,392	△168

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021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)	800	△34
長期借入れによる収入	10,097	6,780
長期借入金の返済による支出	△8,259	△10,686
社債の発行による収入	540	391
社債の償還による支出	△412	△425
リース債務の返済による支出	△0	△0
自己株式の取得による支出	△76	—
配当金の支払額	△722	△239
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,967	△4,215
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,642	1,135
現金及び現金同等物の期首残高	12,268	14,649
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,626	15,785

(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)

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。

当第2四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021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	16,721	1,074	17,795	—	17,795
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4	16	21	△21	—
計	16,725	1,091	17,817	△21	17,795
セグメント利益	1,584	380	1,965	△646	1,318

(注)1.セグメント利益の調整額△646百万円は、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。