



2021年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年2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
 定時株主総会開催予定日 2022年3月25日 配当支払開始予定日 2022年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 2022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 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年12月期の連結業績 (2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	33,956	△2.6	2,342	△5.0	1,770	△0.8	1,276	113.0
2020年12月期	34,858	△12.1	2,465	△21.9	1,785	△28.4	599	△64.5

(注) 包括利益 2021年12月期 1,276百万円(113.0%) 2020年12月期 599百万円(△64.5%)

	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	%	%	%
2021年12月期	53.25	52.95	5.6	2.8	6.9
2020年12月期	24.98	24.86	2.6	2.7	7.1

(参考) 持分法投資損益 2021年12月期 ー百万円 2020年12月期 ー百万円

(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
2021年12月期	62,778	23,546	37.4	986.47
2020年12月期	62,487	22,605	36.0	939.11

(参考) 自己資本 2021年12月期 23,453百万円 2020年12月期 22,518百万円

(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
2021年12月期	3,307	△1,218	△621	16,116
2020年12月期	10,981	△1,944	△6,656	14,649

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	%	%
2020年12月期	—	0.00	—	10.00	10.00	239	40.0	1.1
2021年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00	356	28.2	1.6
2022年12月期(予想)	—	0.00	—	17.00	17.00		30.2	

3. 2022年12月期の連結業績予想 (2022年1月1日～2022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	38,847	14.4	2,624	12.1	2,066	16.7	1,314	3.0	56.33

※ 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

(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）	2021年12月期	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	585,709株	2020年12月期	382,309株
③ 期中平均株式数	2021年12月期	23,964,455株	2020年12月期	23,982,816株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年12月期の個別業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	33,676	△2.7	2,322	0.5	1,744	7.1	1,277	169.0
2020年12月期	34,596	△12.2	2,310	△21.9	1,629	△29.2	475	△70.0
	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					
2021年12月期	53.32		53.02					
2020年12月期	19.81		19.71					

(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		
2021年12月期	61,086		22,652		36.9	948.86		
2020年12月期	60,683		21,709		35.6	901.75		

(参考) 自己資本 2021年12月期 22,559百万円 2020年12月期 21,622百万円

※ 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。

○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)	14
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	17
4. 個別財務諸表	18
(1) 貸借対照表	18
(2) 損益計算書	20
(3) 株主資本等変動計算書	21
5. その他	22
(1) 役員の異動	22

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（2021年1月1日～2021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による厳しい状況が徐々に緩和される中で、持ち直しの動きがみられました。先行きについては、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待される一方で、供給面での制約や原材料価格の動向による下振れリスク、感染症による内外経済への影響、金融資本市場の変動等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、金融緩和政策の継続や、働き方の変化によるニーズの変化もあり、需要は堅調に推移し取引価格は上昇基調となりました。新型コロナウイルス感染症による業界への影響は、資材の高騰や供給不足を引き起こし、需給バランスが逼迫したことも取引価格が上昇する一因となりました。居住用不動産は、生活様式や働き方の変化により都心以外の需要も増加しております。新築価格が高い水準を維持しているため、中古マンションの需要は引き続き高い水準で推移しました。東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2021年度的首都圏の中古マンション成約件数は39,812件（前年比11.1%増）で過去最高となり、成約平米単価は59.81万円（同8.4%増）、成約価格は3,869万円（同7.5%増）と共に9年連続の上昇となりました。投資用不動産は、都心エリアのオフィス空室率上昇や賃料下落が進みましたが、金融緩和政策の継続により投資意欲は高い水準で推移しました。

このような事業環境の下、当社グループの主力事業である不動産売買事業のうち、投資用不動産に関しましては、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たものの、収益性を重視した販売活動により投資用不動産は前期比で減収となりました。居住用不動産に関しましては、エリアの深耕や仕入・販売の決済スピードを高める事を目的として、2021年9月に北千住営業所、10月に船橋営業所、11月に荻窪営業所・赤羽営業所、12月に池袋営業所と計5店舗を開設し、仕入・販売の強化に努めました。その結果、売上・利益共に前期を上回る業績となっております。一方で、投資用不動産の仕入を厳格化したことにより、在庫が減少となり、それに伴い賃料収入は減少しております。また、2020年度より取り組みを始めた不動産特定共同事業においては、2件の組合組成を実施し順調に運用を開始しております。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は339億56百万円（前期比2.6%減）、営業利益は23億42百万円（同5.0%減）、経常利益は17億70百万円（同0.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は12億76百万円（同113.0%増）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142件（前期比42件減）、平均販売単価は173百万円（同23.3%増）となり、売上高は246億38百万円（同4.9%減）となりました。また、居住用不動産の販売は、189件（前期比41件増）、平均販売単価は37百万円（同5.0%減）となり、売上高は70億51百万円（同21.4%増）となりました。

以上の結果、売上高は318億42百万円（前期比0.1%減）、セグメント利益（営業利益）は31億19百万円（同10.9%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20億8百万円（前期比31.0%減）となりました。

以上の結果、売上高は21億13百万円（前期比29.4%減）、セグメント利益（営業利益）は7億36百万円（同33.3%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) 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627億78百万円（前期比0.5%増）、負債は392億32百万円（同1.6%減）、純資産は235億46百万円（同4.2%増）となりました。

総資産の主な増加要因は、現金及び預金が15億円、有形固定資産が37億76百万円及びその他の流動資産が4億86百万円増加した一方、販売用不動産（仕掛販売用不動産も含む）が55億26百万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、短期借入金が26億89百万円増加した一方、長期借入金（1年内返済予定を含む）が27億31百万円、未払法人税等が2億85百万円減少したことによるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、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12億76百万円増加した一方、剰余金の配当により2億39百万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14億66百万円増加し、161億16百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と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、33億7百万円（前連結会計年度は、109億81百万円の獲得）となりました。これは主に、たな卸資産の減少22億70百万円、税金等調整前当期純利益17億76百万円の収入があった一方、法人税等の支払額7億88百万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、12億18百万円（前連結会計年度は、19億44百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入19億34百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出11億62百万円、定期預金の預入による支出19億67百万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、6億21百万円（前連結会計年度は、66億56百万円の使用）となりました。これは主に、借入金による収入202億69百万円、社債の発行による収入6億84百万円があった一方、借入金の返済による支出203億11百万円、社債の償還による支出9億21百万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

	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期
自己資本比率 (%)	33.2	36.0	37.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	28.2	18.4	18.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	13.1	3.4	11.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	5.2	16.6	6.2

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。

(4) 今後の見通し

新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の促進や新規感染者数の減少等により緊急事態宣言が解除され、景気には持ち直しの動きがみられますが、変異株による感染症の再拡大や資源高による物価の上昇など、景気の先行きは不確実性が高まっております。

当社グループが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生活様式や働き方の変化が住み替えニーズを喚起するなど、高い住宅購入意欲が継続しています。新築住宅価格が高い水準を維持しているとともに供給が限定されているため、中古住宅への需要は今後も継続すると考えています。不動産投資につきましては、都心エリアのオフィス空室率上昇と賃料下落が見られますが、緩和的な金融環境が継続する中、一棟賃貸マンションなどの住居系アセットへの投資意欲は高い水準にあり、今後も活発な取引が見込まれています。

好調な需要環境が見込まれる一方で、感染症の影響により住宅資材や住宅設備機器の納品遅延が発生しており、工期の一部遅れなどについて、今後も注視が必要となっております。

このような環境の中、当社は新たに第2次中期経営計画を策定し、基本方針として「事業拡大に向けた収益基盤の強化」「収益機会を捉えるネットワークの構築」「事業成長を支える組織力の向上」「事業拡大を支えるDXの推進」を掲げ、主力事業である買取再販事業の一層の強化と成長事業である開発事業及び不動産特定共同事業の早期収益化を図りつつ、財務・人材育成・ITなどのインフラ面の基盤強化も取り組んでまいります。第2次中期経営計画の詳細に関しては、本日公表しております「中期経営計画策定に関するお知らせ」をご参照ください。

以上の施策により、第2次中期経営計画の初年度である2022年12月期の連結業績見通しにつきましては、売上高は388億47百万円（前期比14.4%増）、営業利益は26億24百万円（同12.1%増）、経常利益は20億66百万円（同16.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は13億14百万円（同3.0%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、株主の皆様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まいりたいと考えております。また、本日公表しております「中期経営計画策定に関するお知らせ」のとおり、第1次中期経営計画において財務基盤の強化が図られたこと、第2次中期経営計画においては株主還元の強化を図ることを重要施策としていることから、配当性向の目標水準を従来の20%程度から30%以上に変更しております。

以上のように、当社は年間の業績等を総合的に見極めた上で1株あたりの配当金を決定していることから、年1回の期末配当を基本的な方針としており、期末配当の決定機関は株主総会としております。また、剰余金の中間配当の決定機関は取締役会としております。

2021年12月期の期末配当金につきましては、上記の基本方針に基づき、1株につき15円とし、連結配当性向は28.2%を予定しております。なお、2022年12月期の期末配当金につきましては、現時点の業績予想を踏まえ、1株につき17円、連結配当性向は30.2%を予定しております。

内部留保資金につきましては、事業拡大に向け主力事業である買取再販事業及び賃貸事業、成長事業である開発事業及び不動産特定共同事業の物件取得、並びに人材・システム投資等へ積極的に活用していく予定であります。

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,065	17,565
売掛金	16	19
販売用不動産	41,337	35,463
仕掛販売用不動産	283	630
その他	242	728
貸倒引当金	△8	△3
流動資産合計	57,937	54,404
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,292	3,949
減価償却累計額	△397	△522
建物（純額）	1,895	3,426
土地	1,908	4,157
その他	114	111
減価償却累計額	△79	△81
その他（純額）	34	30
有形固定資産合計	3,838	7,614
無形固定資産		
借地権	55	63
その他	27	22
無形固定資産合計	83	85
投資その他の資産		
投資有価証券	—	21
繰延税金資産	241	252
その他	342	357
投資その他の資産合計	583	631
固定資産合計	4,504	8,331
繰延資産		
社債発行費	45	41
繰延資産合計	45	41
資産合計	62,487	62,778

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	216	361
短期借入金	2,050	4,739
1年内償還予定の社債	860	727
1年内返済予定の長期借入金	6,192	4,982
未払法人税等	573	287
賞与引当金	23	20
工事保証引当金	42	48
その他	1,178	1,002
流動負債合計	11,137	12,168
固定負債		
社債	3,307	3,219
長期借入金	24,713	23,192
退職給付に係る負債	101	109
その他	622	542
固定負債合計	28,744	27,063
負債合計	39,882	39,232
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	18,827
自己株式	△300	△401
株主資本合計	22,518	23,453
新株予約権	86	92
純資産合計	22,605	23,546
負債純資産合計	62,487	62,778

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	34,858	33,956
売上原価	28,994	28,168
売上総利益	5,864	5,788
販売費及び一般管理費	3,398	3,445
営業利益	2,465	2,342
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	18	13
雇用調整助成金	23	—
違約金収入	17	7
不動産取得税還付金	4	3
その他	10	8
営業外収益合計	76	35
営業外費用		
支払利息	669	519
支払手数料	46	49
その他	41	37
営業外費用合計	757	606
経常利益	1,785	1,770
特別利益		
固定資産売却益	2	6
新株予約権戻入益	38	—
特別利益合計	40	6
特別損失		
固定資産売却損	3	0
固定資産除却損	14	—
特別損失合計	17	0
税金等調整前当期純利益	1,808	1,776
法人税、住民税及び事業税	673	511
法人税等調整額	535	△11
法人税等合計	1,209	500
当期純利益	599	1,276
親会社株主に帰属する当期純利益	599	1,276

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	599	1,276
包括利益	599	1,276
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	599	1,276

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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	17,790	△300	22,518	86	22,605
当期変動額							
剰余金の配当			△239		△239		△239
親会社株主に帰属する当期純利益			1,276		1,276		1,276
自己株式の取得				△101	△101		△101
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						5	5
当期変動額合計	—	—	1,036	△101	935	5	940
当期末残高	2,552	2,475	18,827	△401	23,453	92	23,546

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	1,808	1,776
減価償却費	890	636
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6	△3
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△10	△3
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	1	5
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	12	7
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	669	519
株式報酬費用	3	5
不動産取得税還付金	4	3
社債発行費償却	20	19
固定資産売却損益 (△は益)	1	△6
固定資産除却損	14	—
新株予約権戻入益	△38	—
売上債権の増減額 (△は増加)	2	△3
たな卸資産の増減額 (△は増加)	8,524	2,270
仕入債務の増減額 (△は減少)	△250	144
未払消費税等の増減額 (△は減少)	17	△300
未収消費税等の増減額 (△は増加)	3	△11
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△160	△85
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	349	△476
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	274	117
その他	17	15
小計	12,159	4,629
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△662	△534
法人税等の還付額	—	0
法人税等の支払額	△516	△789
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,981	3,307
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	△1,953	△1,967
定期預金の払戻による収入	1,976	1,934
有価証券の取得による支出	—	△21
有形固定資産の取得による支出	△1,778	△1,162
有形固定資産の売却による収入	9	28
無形固定資産の取得による支出	△9	△10
出資金の払込による支出	△14	—
敷金及び保証金の差入による支出	△204	△23
敷金及び保証金の回収による収入	29	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,944	△1,218

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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)	△186	2,689
長期借入れによる収入	13,923	17,579
長期借入金の返済による支出	△19,361	△20,311
社債の発行による収入	981	684
社債の償還による支出	△1,211	△921
自己株式の取得による支出	△76	△101
リース債務の返済による支出	△2	△2
配当金の支払額	△722	△239
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,656	△621
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,380	1,466
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期末残高	14,649	16,116

(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

(2) 非連結子会社の名称

該当事項はありません。

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

①繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

②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、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

(追加情報)

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
建物	－ 百万円	1,084 百万円
土地	－ 〃	1,699 〃
計	－ 百万円	2,784 百万円

(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 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、販売までの期間に亘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 2021年1月1日 至 2021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	31,842	2,113	33,956	—	33,956
セグメント間の内部 売上高又は振替高	37	34	72	△72	—
計	31,880	2,148	34,028	△72	33,956
セグメント利益	3,119	736	3,855	△1,513	2,342
セグメント資産	11,196	32,991	44,188	18,590	62,778
その他の項目					
減価償却費	5	598	604	32	636
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	14	3,925	3,940	60	4,000

(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△1,513百万円は、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18,590百万円は、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、販売までの期間に亘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 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。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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】

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】

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】

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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	939.11円	986.47円
1株当たり当期純利益	24.98円	53.25円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	24.86円	52.95円

(注) 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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)	599	1,276
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)	599	1,276
普通株式の期中平均株式数(株)	23,982,816	23,964,455
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)	115,978	135,927
(うち新株予約権(株))	(115,978)	(135,927)
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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,004	16,694
売掛金	6	5
販売用不動産	41,490	35,621
仕掛販売用不動産	170	393
貯蔵品	1	0
前渡金	93	402
前払費用	126	102
その他	16	206
貸倒引当金	△8	△3
流動資産合計	56,901	53,423
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,564	3,128
車両運搬具	4	1
工具、器具及び備品	14	11
土地	1,446	3,696
リース資産	8	10
有形固定資産合計	3,038	6,848
無形固定資産		
借地権	55	63
ソフトウェア	24	19
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	81	84
投資その他の資産		
投資有価証券	—	21
関係会社株式	116	126
出資金	108	108
繰延税金資産	163	189
その他	227	242
投資その他の資産合計	615	688
固定資産合計	3,735	7,621
繰延資産		
社債発行費	45	41
繰延資産合計	45	41
資産合計	60,683	61,086

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	193	353
短期借入金	2,250	4,876
1年内償還予定の社債	860	727
1年内返済予定の長期借入金	6,156	4,945
未払金	74	82
未払費用	99	89
未払法人税等	527	281
未払消費税等	312	36
前受金	315	185
リース債務	2	2
工事保証引当金	37	49
賞与引当金	18	19
預り金	45	50
流動負債合計	10,890	11,700
固定負債		
社債	3,307	3,219
長期借入金	24,097	22,911
長期預り敷金保証金	443	362
退職給付引当金	76	79
リース債務	6	8
資産除去債務	17	17
その他	133	133
固定負債合計	28,082	26,733
負債合計	38,973	38,434
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	16,876	17,914
利益剰余金合計	16,895	17,933
自己株式	△300	△401
株主資本合計	21,622	22,559
新株予約権	86	92
純資産合計	21,709	22,652
負債純資産合計	60,683	61,086

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	34,596	33,676
売上原価	29,094	28,171
売上総利益	5,502	5,504
販売費及び一般管理費	3,191	3,182
営業利益	2,310	2,322
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	17	7
業務受託料	14	11
不動産取得税還付金	4	3
その他	11	9
営業外収益合計	69	33
営業外費用		
支払利息	623	480
社債利息	38	37
支払手数料	48	53
その他	40	41
営業外費用合計	750	612
経常利益	1,629	1,744
特別利益		
固定資産売却益	1	6
新株予約権戻入益	38	—
特別利益合計	39	6
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	1,617	1,750
法人税、住民税及び事業税	598	499
法人税等調整額	543	△26
法人税等合計	1,142	473
当期純利益	475	1,277

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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 別途積立金	繰越利益剰余金			利益剰余金合計		
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

当事業年度(自 2021年1月1日 至 2021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 別途積立金	繰越利益剰余金			利益剰余金合計		
当期首残高	2,552	2,475	2,475	3	15	16,876	16,895	△300	21,622	86	21,709
当期変動額											
剰余金の配当						△239	△239		△239		△239
当期純利益						1,277	1,277		1,277		1,277
自己株式の取得								△101	△101		△101
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										5	5
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,037	1,037	△101	936	5	942
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	17,914	17,933	△401	22,559	92	22,652

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

本日公表しております「取締役・監査役候補者の選任並びに新執行体制に関するお知らせ」をご覧ください。