



平成26年6月18日

各 位

会 社 名 株式会社ムゲンエスレート  
 代表者名 代表取締役社長 藤田 進一  
 (コード番号: 3299 東証マザーズ)  
 問 合 せ 先 常務取締役 管理本部長 吉岡 隆夫  
 (TEL. 03-5623-7442)

東京証券取引所マザーズへの上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズに上場いたしました。今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、当社の当期の業績予想は以下のとおりであり、また、最近の決算情報等につきまして別添のとおりであります。

【連結】

(単位: 百万円、%)

項目	決算期		平成26年12月期 (予想)		平成26年12月期 第1四半期累計期間 (実績)		平成25年12月期 (実績)	
			構成比	前年比		構成比		構成比
売上高	25,031		100.0	120.2	7,166	100.0	20,830	100.0
営業利益	2,613		10.4	115.9	805	11.2	2,254	10.8
経常利益	2,271		9.1	115.1	716	10.0	1,974	9.5
当期(四半期)純利益	1,270		5.1	112.6	422	5.9	1,127	5.4
1株当たり当期(四半期)純利益	133円83銭				51円17銭		136円55銭	
1株当たり配当金	12円00銭				—		4円00銭	

- (注) 1. 当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。上記では平成25年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期(四半期)純利益を算出しております。
2. 平成25年12月期(実績)及び平成26年12月期第1四半期累計期間(実績)の1株当たり当期(四半期)純利益は期中平均発行済株式数により算出しております。平成26年12月期(予想)の1株当たり当期純利益は公募株式数(2,300,000株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出し、オーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資分(最大390,000株)は考慮しておりません。

以上



平成26年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年6月18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 <http://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) 常務取締役管理本部長 (氏名) 吉岡隆夫 (TEL) (03) 5623-7442  
 四半期報告書提出予定日 — 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 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期第1四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期第1四半期	7,166	—	805	—	716	—	422	—
25年12月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 26年12月期第1四半期 422百万円(—%) 25年12月期第1四半期 —(—%)

	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
26年12月期第1四半期	51.17	—
25年12月期第1四半期	—	—

- (注) 1. 当社は、平成25年12月期第1四半期においては、四半期連結財務諸表を作成していないため、平成25年12月期第1四半期の記載及び平成26年12月期第1四半期増減率の記載をしておりません。  
 2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。  
 3. 当社は平成26年3月26日付で普通株式1株につき普通株式500株の割合で株式分割を実施いたしました。

(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	%
26年12月期第1四半期	18,578	3,457	18.6
25年12月期	16,579	3,066	18.5

(参考) 自己資本 26年12月期第1四半期 3,457百万円 25年12月期 3,066百万円

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
25年12月期	—	0.00	—	2,000.00	2,000.00
26年12月期	—	—	—	—	—
26年12月期(予想)	—	0.00	—	12.00	12.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無  
 平成26年12月期(予想)期末の配当金については、平成26年3月26日を効力発生日として普通株式1株を500株に分割する株式分割を考慮した額を記載しております。

3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26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		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	25,031	120.2	2,613	115.9	2,271	115.1	1,270	112.6	133.83

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

26年12月期1Q	8,258,500株	25年12月期	8,258,500株
26年12月期1Q	一株	25年12月期	一株
26年12月期1Q	8,258,500株	25年12月期1Q	8,258,500株

(注) 当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。そのため、発行済株式数（普通株式）は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であります。この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続が終了しております。

※ 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。

○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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	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	5
四半期連結損益計算書	5
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	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7

## 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におけるわが国経済は、政府や日銀による経済・金融政策の効果が下支えする中で、企業収益の改善が家計所得や投資の増加に繋がり、景気は緩やかに回復してまいりました。しかしながら、平成26年4月の消費税増税による景気減速の懸念等、依然として不透明感が払拭されない状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レイズ）によりますと、平成26年第1四半期（1月～3月）の首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）における中古マンションの成約件数は9,993件（前年同期比3.4%増）となり、10四半期連続で前年同期を上回っております。また、成約物件の1㎡当たり単価は、首都圏平均で41.63万円（同5.7%上昇、前期比2.5%上昇）となり、前期比では6四半期連続で上昇しており、成約平均価格は、2,676万円（同3.5%上昇、同2.6%上昇）で前年同期比・前期比ともに上昇しております。

このような市場環境の中、当社グループは、主力事業である不動産売買事業における販売在庫の充実を図るために、一棟賃貸マンションや一棟アパート等の投資用不動産及び区分所有マンション等の居住用不動産の買取活動に重点を置いてまいりました。エリア毎の流動性を加味した買取活動と市場動向に沿った販売を推進した結果、買取件数は183件、仕入金額（不動産取得税や仲介手数料等の費用を含む）は69億94百万円、販売件数は147件、売上金額は69億64百万円となりました。

賃貸その他事業におきましては、投資用不動産の買取活動に連動して、賃貸収入が増加したため、安定的な収益源として、売上高の増加へ寄与しております。

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71億66百万円、営業利益は8億5百万円、経常利益は7億16百万円となりました。

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、国内投資家とともに、東南アジアを中心とした海外投資家の不動産投資意欲が高まりを見せ、一棟賃貸マンションや一棟アパート等の投資用不動産の販売件数は29件、売上高は40億67百万円となりました。

また、区分所有マンション等の居住用不動産は、消費税増税前の駆け込み需要の発生が収益を押し上げ、販売件数は118件、売上高は28億96百万円となりました。

以上の結果、売上高は69億68百万円、セグメント利益（営業利益）は8億56百万円となりました。

#### （賃貸その他事業）

賃貸その他事業におきましては、投資用不動産の買取活動に連動して、賃貸収入が1億97百万円となり、前連結会計年度に引き続き、賃貸収入が当事業を牽引しております。

以上の結果、売上高は1億98百万円、セグメント利益（営業利益）は94百万円となりました。

### (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総資産につきましては、前連結会計年度末に比べ、19億99百万円増加し、185億78百万円となりました。これは主として、販売用不動産の仕入増に伴いたな卸資産が17億20百万円、現金及び預金が3億円それぞれ増加したことによるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度末に比べ、16億7百万円増加し、151億20百万円となりました。これは主として、短期借入金が16億37百万円、長期借入金が7億21百万円それぞれ増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が2億61百万円、未払法人税等が4億82百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ3億91百万円増加し、34億57百万円となりました。これは、利益剰余金が3億91百万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

当第1四半期連結累計期間における業績は、概ね計画どおりに推移しており、通期の連結業績予想は、売上高25,031百万円、営業利益2,613百万円、経常利益2,271百万円、当期純利益1,270百万円を見込んでおります。

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. サマリー情報(注記事項)に関する事項

### (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

### (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

### (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,945,793	2,246,750
売掛金	5,162	5,019
販売用不動産	12,750,126	14,452,756
仕掛販売用不動産	38,301	55,846
繰延税金資産	164,301	124,194
その他	491,685	633,356
貸倒引当金	△2,024	△1,970
流動資産合計	15,393,347	17,515,953
固定資産		
有形固定資産		
建物	625,519	595,910
減価償却累計額	△182,617	△181,824
建物(純額)	442,902	414,085
土地	521,751	442,058
その他	80,619	81,361
減価償却累計額	△55,956	△54,386
その他(純額)	24,663	26,974
有形固定資産合計	989,317	883,118
無形固定資産		
投資その他の資産	62,885	64,988
繰延税金資産	31,220	31,735
その他	102,386	82,973
投資その他の資産合計	133,606	114,709
固定資産合計	1,185,809	1,062,816
資産合計	16,579,156	18,578,769
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	381,815	418,113
短期借入金	4,516,745	6,153,913
1年内返済予定の長期借入金	1,364,802	1,103,072
未払法人税等	763,707	281,157
賞与引当金	30,061	47,376
工事保証引当金	8,439	8,512
その他	307,922	233,298
流動負債合計	7,373,493	8,245,444
固定負債		
長期借入金	5,729,490	6,450,840
退職給付引当金	35,616	38,210
役員退職慰労引当金	154,865	160,505
その他	219,530	225,795
固定負債合計	6,139,501	6,875,351
負債合計	13,512,995	15,120,795
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	98,095	98,095
資本剰余金	21,095	21,095
利益剰余金	2,946,971	3,338,783
株主資本合計	3,066,161	3,457,973
純資産合計	3,066,161	3,457,973
負債純資産合計	16,579,156	18,578,769

(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：千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
売上高	7,166,649
売上原価	5,837,683
売上総利益	1,328,965
販売費及び一般管理費	523,023
営業利益	805,942
営業外収益	
受取利息	190
受取手数料	1,733
違約金収入	1,434
その他	1,235
営業外収益合計	4,593
営業外費用	
支払利息	79,976
支払手数料	12,714
その他	1,043
営業外費用合計	93,734
経常利益	716,801
特別利益	
固定資産売却益	23,698
特別利益合計	23,698
特別損失	
固定資産売却損	2,761
特別損失合計	2,761
税金等調整前四半期純利益	737,737
法人税、住民税及び事業税	275,543
法人税等調整額	39,591
法人税等合計	315,135
少数株主損益調整前四半期純利益	422,602
四半期純利益	422,602



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：千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	422,602
四半期包括利益	422,602
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	422,602

## (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。

(セグメント情報等)

当第1四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26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:千円)

	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	6,968,404	198,244	7,166,649	—	7,166,649
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,611	2,611	△2,611	—
計	6,968,404	200,856	7,169,260	△2,611	7,166,649
セグメント利益	856,916	94,614	951,530	△145,588	805,942

(注) 1. セグメント利益の調整額△145,588千円は、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、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。