



平成26年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月7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 平成26年8月11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 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期第2四半期の連結業績 (平成26年1月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期第2四半期	14,108	—	1,475	—	1,277	—	723	—
25年12月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 26年12月期第2四半期 723百万円(—%) 25年12月期第2四半期 一百万円(—%)

	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2四半期	85.93	85.28
25年12月期第2四半期	—	—

- (注) 1. 当社は平成25年12月期第2四半期においては、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2四半期の数値及び平成26年12月期第2四半期の対前年同四半期増減率の記載をしておりません。
 2. 平成25年12月期第2四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は平成25年12月期第2四半期においては、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. 当社株式は平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益は新規上場日から当第2四半期連結会計期間末日までの平均株価を期中平均株価とみなし算定しております。
 4. 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2四半期	20,832	6,296	30.2
25年12月期	16,579	3,066	18.5

(参考) 自己資本 26年12月期第2四半期 6,296百万円 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	—	0.00	—	—	—
26年12月期(予想)	—	—	—	12.00	12.00

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2. 当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の割合で株式分割を行っております。平成26年12月期(予想)期末配当金については、当該株式分割を考慮しております。

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	20.2	2,613	15.9	2,271	15.1	1,270	12.6	131.22

(注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

2. 平成26年12月期(予想)の1株当たり当期純利益は、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(390,000株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出しております。

※ 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
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

(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)

26年12月期2Q	10,558,500株	25年12月期	8,258,500株
26年12月期2Q	—株	25年12月期	—株
26年12月期2Q	8,423,693株	25年12月期2Q	—株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

(注) 当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の割合で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、この四半期決算短信の開示時点において、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続は終了していません。

※ 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	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(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
(セグメント情報等)	10
(重要な後発事象)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

当社は、前第2四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較分析は行っていません。

(1) 経営成績に関する説明

当第2四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、景気は緩やかな回復基調が続いておりましたが、平成26年4月の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動により、個人消費は一部に弱さが残る状況となりました。

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、当該期間6カ月における首都圏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、前年同期が例年になく好調だったため、その反動が現れ18,228件（前年同期比4.1%減）となり、平成26年第2四半期（4月～6月）の成約件数は前年同期比マイナス11.9%と、11四半期ぶりに減少となりました。成約物件の1㎡当たり単価は、取引が停滞気味に推移する中でも上昇傾向が見られ、首都圏平均で41.86万円（同5.7%上昇）となり、6四半期連続で前年同期を上回って推移しております。

このような市場環境の中、当社グループは、不動産投資ニーズの拡大に対応するために、不動産売買事業における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買取活動を強化し、物件規模や地域を分散した在庫形成を図り、他社との差別化を推進してまいりました。この結果、投資用不動産の販売活動が好調に進捗し、売上全体を牽引致しました。また、区分所有マンション等の居住用不動産は、消費税増税の駆け込み需要の反動減が懸念されたものの、すまい給付金や住宅ローン減税等の政策を活用する等、反動減に備えた販売活動の強化が奏功し、販売への影響は想定内で推移致しました。

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、賃貸収入が増加傾向で推移しており、安定的な収益源として寄与しております。

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141億8百万円、営業利益は14億75百万円、経常利益は12億77百万円、四半期純利益は7億23百万円となりました。

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、資金調達力の向上に伴い、取扱い単価の上昇を推進した結果、平均販売価格は計画どおり、上昇傾向で推移しております。

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62件、売上高は83億41百万円となりました。

また、区分所有マンション等の居住用不動産の販売件数は216件、売上高は53億28百万円となりました。

以上の結果、売上高は136億85百万円、セグメント利益（営業利益）は15億94百万円となりました。

（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4億21百万円となり、第1四半期連結累計期間に引き続き、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4億23百万円、セグメント利益（営業利益）は1億97百万円となりました。

(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総資産につきましては、前連結会計年度末に比べ、42億53百万円増加し、208億32百万円となりました。これは主として、不動産売買事業の物件取得に伴い販売用不動産が18億6百万円増加したこと、並びに現金及び預金が24億63百万円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、10億23百万円増加し、145億36百万円となりました。これは主として、長期借入金が5億31百万円減少した一方で、短期借入金が5億33百万円及び1年内返済予定の長期借入金が10億79百万円増加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32億30百万円増加し、62億96百万円となりました。これは、東京証券取引所マザーズ市場への株式上場に伴う増資により資本金及び資本剰余金がそれぞれ12億69百万円増加するとともに、利益剰余金が6億90百万円増加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24億66百万円増加し、39億10百万円となりました。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いて、営業活動の結果使用した資金は12億35百万円となりました。これは主として、税金等調整前四半期純利益12億98百万円を計上したものの、たな卸資産の増加19億円及び法人税等の支払7億63百万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)

当第2四半期連結累計期間において、投資活動の結果獲得した資金は、1億34百万円となりました。これは主として、有形固定資産の売却による収入1億24百万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いて、財務活動の結果獲得した資金は、35億67百万円となりました。これは主として、長期借入金の返済による支出36億83百万円があったものの、長期借入による収入42億31百万円、短期借入金の純増額5億33百万円及び株式の発行による収入25億19百万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

当第2四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250億31百万円、営業利益26億13百万円、経常利益22億71百万円、当期純利益12億70百万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2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,945,793	4,408,932
売掛金	5,162	6,249
販売用不動産	12,750,126	14,557,097
仕掛販売用不動産	38,301	42,311
繰延税金資産	164,301	188,578
その他	491,685	574,259
貸倒引当金	△2,024	△4,796
流動資産合計	15,393,347	19,772,631
固定資産		
有形固定資産		
建物	625,519	596,966
減価償却累計額	△182,617	△188,150
建物(純額)	442,902	408,816
土地	521,751	442,058
その他	80,619	83,090
減価償却累計額	△55,956	△56,030
その他(純額)	24,663	27,060
有形固定資産合計	989,317	877,934
無形固定資産	62,885	64,465
投資その他の資産		
繰延税金資産	31,220	34,092
その他	102,386	83,808
投資その他の資産合計	133,606	117,901
固定資産合計	1,185,809	1,060,301
資産合計	16,579,156	20,832,932

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	381,815	371,391
短期借入金	4,516,745	5,050,566
1年内返済予定の長期借入金	1,364,802	2,444,488
未払法人税等	763,707	614,556
賞与引当金	30,061	143,703
工事保証引当金	8,439	11,105
その他	307,922	261,370
流動負債合計	7,373,493	8,897,182
固定負債		
長期借入金	5,729,490	5,197,878
退職給付引当金	35,616	41,241
役員退職慰労引当金	154,865	166,767
その他	219,530	233,671
固定負債合計	6,139,501	5,639,559
負債合計	13,512,995	14,536,741
純資産の部		
株主資本		
資本金	98,095	1,367,695
資本剰余金	21,095	1,290,695
利益剰余金	2,946,971	3,637,801
株主資本合計	3,066,161	6,296,191
純資産合計	3,066,161	6,296,191
負債純資産合計	16,579,156	20,832,932

(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：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
売上高	14,108,949
売上原価	11,550,955
売上総利益	2,557,994
販売費及び一般管理費	1,082,463
営業利益	1,475,530
営業外収益	
受取利息及び配当金	925
受取手数料	3,190
違約金収入	5,639
その他	4,763
営業外収益合計	14,518
営業外費用	
支払利息	170,544
株式交付費	19,468
支払手数料	21,833
その他	1,043
営業外費用合計	212,888
経常利益	1,277,160
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
固定資産除却損	0
特別損失合計	2,761
税金等調整前四半期純利益	1,298,097
法人税、住民税及び事業税	602,358
法人税等調整額	△28,125
法人税等合計	574,233
少数株主損益調整前四半期純利益	723,863
四半期純利益	723,863

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：千円)
	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	723,863
四半期包括利益	723,863
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	723,863

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	1,298,097
減価償却費	107,186
貸倒引当金の増減額(△は減少)	2,772
賞与引当金の増減額(△は減少)	113,642
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	11,902
工事保証引当金の増減額(△は減少)	2,665
退職給付引当金の増減額(△は減少)	5,625
受取利息及び受取配当金	△925
支払利息	170,544
株式交付費	19,468
固定資産売却損益(△は益)	△20,936
固定資産除却損	0
売上債権の増減額(△は増加)	△1,086
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,900,241
仕入債務の増減額(△は減少)	△10,424
未払消費税等の増減額(△は減少)	401
未収消費税等の増減額(△は増加)	75,679
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△148,413
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△33,752
その他	17,651
小計	△290,142
利息及び配当金の受取額	925
利息の支払額	△182,331
法人税等の支払額	△763,672
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,235,221
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	△423,114
定期預金の払戻による収入	443,655
有形固定資産の取得による支出	△8,032
有形固定資産の売却による収入	124,596
無形固定資産の取得による支出	△2,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	134,604
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)	533,821
長期借入れによる収入	4,231,251
長期借入金の返済による支出	△3,683,177
リース債務の返済による支出	△1,546
株式の発行による収入	2,519,731
配当金の支払額	△33,034
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,567,045
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,466,428
現金及び現金同等物の期首残高	1,444,129
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,910,557

(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)

当社は、平成26年6月17日を払込期日とする有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）による増資による払込を受けました。この結果、当第2四半期連結累計期間において資本金及び資本剰余金がそれぞれ1,269,600千円増加し、当第2四半期連結会計期間末において資本金が1,367,695千円、資本剰余金が1,290,695千円となっております。

(セグメント情報等)

第2四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26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：千円)

	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	13,685,900	423,049	14,108,949	—	14,108,949
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	5,222	5,222	△5,222	—
計	13,685,900	428,271	14,114,171	△5,222	14,108,949
セグメント利益	1,594,894	197,915	1,792,809	△317,278	1,475,530

(注) 1. セグメント利益の調整額△317,278千円は、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、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。

(重要な後発事象)

第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

当社は、平成26年5月15日及び平成26年5月29日開催の取締役会において、第三者割当による新株式の発行を決議し、平成26年7月16日に払込が完了いたしました。

(1) 発行株式の種類及び数	当社普通株式 390,000株
(2) 割当価格	1株につき1,104円
(3) 資本組入額	1株につき552円
(4) 払込金額の総額	430,560千円
(5) 資本金組入額の総額	215,280千円
(6) 払込期日	平成26年7月16日
(7) 資金使途	賃貸用不動産の取得資金の一部及び不動産売買事業における販売用不動産の仕入資金の一部として