



平成27年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月8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27年5月12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. 平成27年12月期第1四半期の連結業績 (平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期第1四半期	8,485	18.4	1,095	35.9	993	38.6	583	38.0
26年12月期第1四半期	7,166	—	805	—	716	—	422	—

(注) 包括利益 27年12月期第1四半期 583百万円( 38.0%) 26年12月期第1四半期 422百万円( —%)

	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
27年12月期第1四半期	53.19	52.95
26年12月期第1四半期	51.17	—

(注) 1. 当社は平成26年12月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、平成26年12月期第1四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。

2. 平成26年12月期第1四半期の潜在株式調整後1株当たり四半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、当社株式は非上場であり、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500株の割合で株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(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	%
27年12月期第1四半期	33,272	8,163	24.5
26年12月期	27,576	7,765	28.2

(参考) 自己資本 27年12月期第1四半期 8,163百万円 26年12月期 7,765百万円

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
26年12月期	—	0.00	—	17.00	17.00
27年12月期	—	—	—	—	—
27年12月期(予想)	—	0.00	—	22.00	22.00

(注) 1. 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2. 平成26年12月期期末配当金の内訳 普通配当 14円00銭 記念配当 3円00銭(上場記念配当)

3. 平成27年12月期の連結業績予想 (平成27年1月1日～平成27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	38,546	27.7	4,368	26.1	3,864	25.6	2,319	31.8	211.51

(注) 直前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）	27年12月期1Q	10,968,000株	26年12月期	10,968,000株
② 期末自己株式数	27年12月期1Q	－株	26年12月期	－株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年12月期1Q	10,968,000株	26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
(4) 追加情報 .....	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	9
(セグメント情報等) .....	9
(重要な後発事象) .....	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(平成27年1月1日～平成27年3月31日)におけるわが国経済は、個人消費等に弱さがみられたものの、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、景気は緩やかな回復基調が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、アベノミクスやオリンピック・パラリンピックの東京開催決定を背景に国内外の投資マネーの流入は継続し、東京圏を中心に不動産投資市場の活況が続いております。国土交通省によりますと、平成27年1月1日時点の全国の公示地価は、地方圏で7割弱の地点が下落している中、東京圏は2年連続の上昇となり、住宅地で半数以上の地点が上昇、商業地で8割弱の地点が上昇しております。

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首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、積極的な買取活動を展開してまいりました。将来の収益源となる販売用不動産の在庫は259億35百万円(前期末比22.4%増)と順調に増加し、年度計画達成に向けて着実に進行しております。一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産販売は、国内投資家の不動産投資意欲が引き続き旺盛であり、インバウンド需要の拡大も相俟って、売上高は前年同期を上回り、概ね順調に推移しております。また、不動産価格の上昇局面を捉えた強気の販売戦略も奏功し、売上総利益率は想定を大きく上回り、増益へ大きく寄与しております。区分所有マンション等の居住用不動産販売は、競合増加に伴う仕入価格の上昇のほか、販売ターゲット層の実質所得の伸び悩みも継続し、依然として厳しい事業環境が続いております。売上高は、消費税増税前の駆け込み需要が見られた前年同期と比較して低調な推移となりました。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に加え、固定資産(賃貸用不動産)の取得も寄与し、不動産賃貸収入が増加傾向で推移しております。

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84億85百万円(前年同期比18.4%増)、営業利益は10億95百万円(同35.9%増)、経常利益は9億93百万円(同38.6%増)、四半期純利益は5億83百万円(同38.0%増)となりました。

(注)「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション・一棟オフィスビル・一棟アパート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。

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、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売が40件(前年同期比11件増)、平均販売単価は14,170万円(同1.0%増)となり、売上高は56億68百万円(同39.4%増)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は93件(同25件減)、平均販売単価は2,609万円(同6.3%増)、売上高は24億27百万円(同16.2%減)となりました。

以上の結果、売上高は81億7百万円(前年同期比16.3%増)、セグメント利益(営業利益)は11億49百万円(同34.1%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、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入が3億71百万円(前年同期比88.6%増)となり、当第1四半期連結累計期間における単月の売上高は、過去最高を更新し続けております。

以上の結果、売上高は3億77百万円(前年同期比90.5%増)、セグメント利益(営業利益)は1億69百万円(同78.8%増)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、56億96百万円増加し、332億72百万円となりました。これは主に、不動産売買事業の物件取得に伴い販売用不動産が47億41百万円増加したこと、並びに長期保有目的で購入した土地が5億94百万円、建物が3億12百万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、52億98百万円増加し、251億9百万円となりました。これは主に、長

期借入金が49億58百万円、1年内返済予定の長期借入金が3億32百万円、短期借入金が2億5百万円それぞれ増加した一方、未払法人税等が5億65百万円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3億98百万円増加し、81億63百万円となりました。これは主に、四半期純利益の計上による利益剰余金の増加と配当金の支払い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

平成27年12月期の通期連結業績予想につきましては、平成27年2月12日に公表しました連結業績予想から変更はございません。

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。

(4) 追加情報

当社グループは、平成27年3月27日開催の定時株主総会において取締役及び監査役に対する退職慰労金を打切り支給することを決議いたしました。

これに伴い、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払分を固定負債の「その他」に含めて計上しております。

## 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26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,221,423	4,196,996
売掛金	7,266	11,520
販売用不動産	21,194,067	25,935,548
仕掛販売用不動産	29,957	62,766
繰延税金資産	168,160	162,368
その他	795,689	886,798
貸倒引当金	△3,079	△5,800
流動資産合計	26,413,485	31,250,198
固定資産		
有形固定資産		
建物	618,778	931,573
減価償却累計額	△200,984	△210,567
建物(純額)	417,794	721,006
土地	450,719	1,044,765
その他	138,879	99,614
減価償却累計額	△59,766	△62,122
その他(純額)	79,113	37,491
有形固定資産合計	947,628	1,803,264
無形固定資産	63,420	65,404
投資その他の資産		
繰延税金資産	46,574	43,646
その他	105,197	110,265
投資その他の資産合計	151,772	153,911
固定資産合計	1,162,820	2,022,580
資産合計	27,576,305	33,272,778

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	503,831	557,655
短期借入金	4,719,432	4,925,127
1年内返済予定の長期借入金	2,864,275	3,197,038
未払法人税等	974,308	408,912
賞与引当金	47,648	62,284
工事保証引当金	24,188	25,021
その他	378,833	555,353
流動負債合計	9,512,518	9,731,392
固定負債		
長期借入金	9,769,212	14,727,523
役員退職慰労引当金	179,292	—
退職給付に係る負債	46,002	49,343
その他	304,077	601,242
固定負債合計	10,298,584	15,378,110
負債合計	19,811,102	25,109,502
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,340	1,584,340
資本剰余金	1,507,340	1,507,340
利益剰余金	4,673,523	5,071,596
株主資本合計	7,765,203	8,163,276
純資産合計	7,765,203	8,163,276
負債純資産合計	27,576,305	33,272,778



## (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)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)
売上高	7,166,649	8,485,076
売上原価	5,837,683	6,709,392
売上総利益	1,328,965	1,775,684
販売費及び一般管理費	523,023	680,041
営業利益	805,942	1,095,642
営業外収益		
受取利息	190	403
受取手数料	1,733	2,790
違約金収入	1,434	28,324
その他	1,235	1,325
営業外収益合計	4,593	32,842
営業外費用		
支払利息	79,976	112,037
支払手数料	12,714	17,888
その他	1,043	5,132
営業外費用合計	93,734	135,057
経常利益	716,801	993,428
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	993,428
法人税、住民税及び事業税	275,543	401,356
法人税等調整額	39,591	8,720
法人税等合計	315,135	410,076
少数株主損益調整前四半期純利益	422,602	583,351
四半期純利益	422,602	583,351

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)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	422,602	583,351
四半期包括利益	422,602	583,351
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	422,602	583,351

## (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)

前第1四半期連結結果計期間(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
セグメント利益又は損失(△)	856,916	94,614	951,530	△145,588	805,942

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△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、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1四半期連結結果計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27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) 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	8,107,381	377,695	8,485,076	—	8,485,076
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,077	2,077	△2,077	—
計	8,107,381	379,772	8,487,153	△2,077	8,485,076
セグメント利益	1,149,072	169,193	1,318,266	△222,623	1,095,642

(注) 1. セグメント利益の調整額△222,623千円は、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)

新株予約権の発行について

当社は、平成27年4月10日に開催した取締役会において、2015年新株予約権及び第2回新株予約権を発行することを決議いたしました。それらの概要は次のとおりであります。

## 1. 2015年新株予約権

(1) 新株予約権の割当日

平成27年4月30日

## (2) 新株予約権の数

121個

## (3) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

当社普通株式 12,100株

## (4) 新株予約権の払込金額

新株予約権1個当たり 241,700円

## (5) 新株予約権行使時の払込金額

1株当たり1円

## (6) 新株予約権の割当対象者

当社取締役(社外取締役を除く) 6名 101個

当社子会社取締役 1名 20個

計 7名 121個

## (7) 新株予約権を行使することができる期間

平成27年5月1日から平成57年4月30日

## (8) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における、増加する資本金及び資本準備金に関する事項

① 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、これを切り上げる。

② 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

## (9) 新株予約権の行使の条件

① 新株予約権者は、当社または当社子会社の取締役または監査役の地位を喪失した日のいずれか遅い日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができる。

② 新株予約権者が死亡した場合は、権利承継者がこれを行使することができる。権利承継者につき相続が開始された場合、その相続人は新株予約権を承継しない。権利承継者による新株予約権の行使の条件は、新株予約権割当契約に定めるところによる。

## (10) 新株予約権の譲渡に関する事項

新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要する。

## 2. 第2回新株予約権

## (1) 新株予約権の割当日

平成27年4月30日

## (2) 新株予約権の数

565個

## (3) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

当社普通株式 56,500株

## (4) 新株予約権の払込金額

新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しない。

## (5) 新株予約権行使時の払込金額

新株予約権1個当たり 254,900円(1株当たり 2,549円)

## (6) 新株予約権の割当対象者

当社取締役(社外取締役を除く) 5名 135個

当社従業員 96名 301個

当社子会社取締役 1名 25個

当社子会社従業員 37名 104個

計 139名 565個

## (7) 新株予約権を行使することができる期間

平成29年4月11日から平成32年4月10日

- (8) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における、増加する資本金及び資本準備金に関する事項
- ① 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、これを切り上げる。
  - ② 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (9) 新株予約権の行使の条件
- ① 新株予約権者は、権利行使時においても、当社の取締役、監査役及び従業員ならびに当社子会社の取締役、監査役及び従業員の地位にあることを要する。
  - ② 新株予約権者が死亡した場合、相続人はこれを行行使することができない。
- (10) 新株予約権の譲渡に関する事項
- 新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要する。