



## 2018年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2018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) 03-5623-7442  
 四半期報告書提出予定日 2018年8月10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. 2018年12月期第2四半期の連結業績(2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期第2四半期	24,631	△22.0	2,542	△30.1	2,182	△33.8	1,411	△36.6
2017年12月期第2四半期	31,576	19.0	3,638	14.2	3,298	14.9	2,225	25.4

(注) 包括利益 2018年12月期第2四半期 1,411百万円(△36.6%) 2017年12月期第2四半期 2,225百万円(25.4%)

	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
2018年12月期第2四半期	57.94	57.77
2017年12月期第2四半期	91.38	91.18

## (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	%
2018年12月期第2四半期	71,960	20,162	27.8
2017年12月期	59,212	19,340	32.5

(参考) 自己資本 2018年12月期第2四半期 20,038百万円 2017年12月期 19,230百万円

## 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
2017年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00
2018年12月期	—	0.00	—	—	—
2018年12月期(予想)	—	—	—	30.00	30.00

(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. 2018年12月期の連結業績予想(2018年1月1日～2018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	53,284	△16.2	4,562	△35.9	3,760	△42.0	2,381	△44.3	97.75

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正につきましては、本日(2018年8月6日)公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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）	2018年12月期2Q	24,361,000株	2017年12月期	24,355,000株
② 期末自己株式数	2018年12月期2Q	59株	2017年12月期	－株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2018年12月期2Q	24,357,909株	2017年12月期2Q	24,355,000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。

（日付の表示変更について）

第1四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

○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
(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(2018年1月1日～2018年6月30日)におきましては、当社グループの属する不動産業界では、2018年7月2日に国税庁が発表した路線価(2018年1月1日時点)が、全国平均で前年比0.7%上昇し、3年連続で上昇しました。当社グループの主力エリアである首都圏の路線価は、訪日客増加による商業施設及び宿泊施設の需要が増加し、昨年に続き上昇しました。

また、首都圏における中古マンションの成約件数は、公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2018年6月度の首都圏中古マンションの成約件数は、前年同月比で下回ったものの、成約価格及び成約㎡単価は2013年1月から66ヶ月連続で前年同月を上回り推移しております。

一方で、不動産価格の高止まりによる影響及び金融機関の融資姿勢の厳格化等により、先行きの不透明感が増しております。

このような事業環境の中、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、成長ドライバーである投資用不動産の仕入活動を強化したほか、リースバック事業による仕入開始及び不動産特定共同事業法に基づく事業開始に向けた東京都知事許可の取得といった今後の事業内容の多様化に対応するため、新たな収益基盤の構築に向けた取り組みを積極的に推進してまいりました。不動産売買事業では、在庫(販売用不動産)の拡充に注力し、利益管理を徹底した販売活動を推進いたしました。売上高及び各利益は、前年同期に比べて減少となりました。

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246億31百万円(前年同期比22.0%減)、営業利益は25億42百万円(同30.1%減)、経常利益は21億82百万円(同33.8%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は14億11百万円(同36.6%減)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、在庫(販売用不動産)の拡充を最優先に仕入活動を行い、物件毎の利益管理を徹底した販売活動を中心に推進してまいりましたが、売上高及び利益は前年同期に比べて減少となりました。

一棟賃貸マンション・一棟オフィスビル等の投資用不動産は、主に販売件数が伸び悩んだこと及び投資用の区分物件販売が増加したことにより、売上高192億52百万円(前年同期比25.3%減)、販売件数154件(同10件減)、平均販売単価125.0百万円(同20.5%減)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販売は、競合の激しい首都圏では参入障壁が低く、競合に伴う仕入価格の上昇が継続する中、生活利便性の高いエリアにおける厳選した仕入及び販売活動を推進しましたが、売上高39億3百万円(前年同期比13.1%減)、販売件数139件(同43件減)、平均販売単価28.0百万円(同13.8%増)となりました。

以上の結果、売上高は231億89百万円(前年同期比23.5%減)、セグメント利益(営業利益)は30億7百万円(同22.5%減)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、投資用不動産の仕入活動を積極的に推進したことにより、販売用不動産が増加し、不動産賃貸収入が前年同期を上回りました。

以上の結果、売上高は14億42百万円(前年同期比14.9%増)、セグメント利益(営業利益)は5億34百万円(同7.3%増)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財政状態は、資産が719億60百万円（前期比21.5%増）、負債が517億97百万円（同29.9%増）、純資産は201億62百万円（同4.3%増）となりました。

資産の主な増加要因は、現金及び預金が51億89百万円減少した一方、販売用不動産が173億83百万円増加したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、未払法人税等が4億32百万円減少した一方、長期借入金（1年内返済予定を含む）が122億89百万円増加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、配当の支払により利益剰余金が6億8百万円減少した一方、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14億11百万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53億67百万円減少し、65億74百万円となりました。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、166億73百万円（前年同四半期連結累計期間は、49億70百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益21億87百万円を計上した一方、たな卸資産の増加177億77百万円及び法人税等の支払12億52百万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、投資活動の結果使用した資金は、2億36百万円（前年同四半期連結累計期間は、1億39百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入7億53百万円があった一方、定期預金の預入による支出9億31百万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、115億42百万円（前年同四半期連結累計期間は、39億9百万円の使用）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出121億82百万円があった一方、長期借入れによる収入244億71百万円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

最近の業績動向等を踏まえ、2018年2月13日付け「平成29年12月期決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想の修正を行っております。詳細につきましては、本日（2018年8月6日）公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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. 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 (2017年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,268	8,079
売掛金	15	20
販売用不動産	41,500	58,836
仕掛販売用不動産	114	161
繰延税金資産	394	519
その他	1,057	1,433
貸倒引当金	△10	△11
流動資産合計	56,339	69,039
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,264	1,291
減価償却累計額	△278	△305
建物(純額)	986	985
土地	1,326	1,343
その他	136	149
減価償却累計額	△70	△78
その他(純額)	66	70
有形固定資産合計	2,379	2,399
無形固定資産	124	116
投資その他の資産		
繰延税金資産	177	169
その他	156	196
投資その他の資産合計	334	365
固定資産合計	2,837	2,881
繰延資産	35	39
資産合計	59,212	71,960

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	523	734
短期借入金	4,928	4,600
1年内償還予定の社債	530	714
1年内返済予定の長期借入金	4,853	4,318
未払法人税等	1,379	947
賞与引当金	72	35
工事保証引当金	58	50
その他	978	605
流動負債合計	13,325	12,006
固定負債		
社債	1,760	1,841
長期借入金	23,969	36,794
退職給付に係る負債	81	85
その他	736	1,069
固定負債合計	26,547	39,790
負債合計	39,872	51,797
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,549	2,552
資本剰余金	2,472	2,475
利益剰余金	14,208	15,010
自己株式	—	△0
株主資本合計	19,230	20,038
新株予約権	110	124
純資産合計	19,340	20,162
負債純資産合計	59,212	71,960

## (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2017年1月1日 至2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)
売上高	31,576	24,631
売上原価	25,791	19,871
売上総利益	5,785	4,760
販売費及び一般管理費	2,147	2,217
営業利益	3,638	2,542
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	4	7
違約金収入	7	5
不動産取得税還付金	0	4
その他	5	2
営業外収益合計	19	20
営業外費用		
支払利息	330	330
支払手数料	24	39
その他	4	9
営業外費用合計	358	379
経常利益	3,298	2,182
特別利益		
過年度消費税等戻入額	133	—
固定資産売却益	28	0
新株予約権戻入益	—	4
特別利益合計	162	4
特別損失		
固定資産売却損	0	—
特別損失合計	0	—
税金等調整前四半期純利益	3,460	2,187
法人税、住民税及び事業税	1,217	893
法人税等調整額	17	△117
法人税等合計	1,234	775
四半期純利益	2,225	1,411
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,225	1,411



## 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 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
四半期純利益	2,225	1,411
四半期包括利益	2,225	1,411
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,225	1,411

## (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2017年1月1日 至2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	3,460	2,187
減価償却費	389	442
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	4
賞与引当金の増減額(△は減少)	8	△37
工事保証引当金の増減額(△は減少)	6	△8
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	6	4
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	330	330
株式報酬費用	19	24
社債発行費償却	2	6
固定資産売却損益(△は益)	△28	△0
過年度消費税等戻入額	△133	—
新株予約権戻入益	—	△4
売上債権の増減額(△は増加)	6	△7
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,582	△17,777
仕入債務の増減額(△は減少)	△12	210
未払消費税等の増減額(△は減少)	△79	△422
未収消費税等の増減額(△は増加)	17	△360
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△73	332
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△287	△1
その他の流動負債の増減額(△は減少)	99	△29
その他	△28	8
小計	6,283	△15,097
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△326	△324
法人税等の支払額	△988	△1,252
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,970	△16,673
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△912	△931
定期預金の払戻による収入	698	753
有形固定資産の取得による支出	△81	△58
有形固定資産の売却による収入	186	2
無形固定資産の取得による支出	△0	△1
出資金の払込による支出	△29	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△139	△236

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018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)	313	△392
長期借入れによる収入	12,603	24,471
長期借入金の返済による支出	△16,545	△12,182
社債の発行による収入	292	490
社債の償還による支出	△60	△235
リース債務の返済による支出	△1	△1
自己株式の取得による支出	—	△0
配当金の支払額	△511	△608
ストックオプションの行使による収入	—	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,909	11,542
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	920	△5,367
現金及び現金同等物の期首残高	7,663	11,942
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,584	6,574

## (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。

(セグメント情報等)

前第2四半期連結累計期間(自 2017年1月1日 至 2017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	30,320	1,256	31,576	—	31,576
セグメント間の内部売上高 又は振替高	28	3	32	△32	—
計	30,349	1,259	31,609	△32	31,576
セグメント利益	3,879	498	4,377	△739	3,638

(注)1. セグメント利益の調整額△739百万円は、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 2018年1月1日 至 2018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	23,189	1,442	24,631	—	24,631
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	0	2	△2	—
計	23,190	1,443	24,634	△2	24,631
セグメント利益	3,007	534	3,541	△999	2,542

(注)1. セグメント利益の調整額△999百万円は、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。