



2018年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2018年11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11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. 2018年12月期第3四半期の連結業績(2018年1月1日～2018年9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3四半期	36,748	△24.9	3,685	△35.1	3,128	△39.7	2,021	△41.1
2017年12月期第3四半期	48,914	15.9	5,675	15.0	5,185	16.7	3,432	25.5

(注) 包括利益 2018年12月期第3四半期 2,021百万円(△41.1%) 2017年12月期第3四半期 3,432百万円(25.5%)

	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
2018年12月期第3四半期	円 銭 82.99	円 銭 82.73
2017年12月期第3四半期	140.93	140.60

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2018年12月期第3四半期	百万円 72,251	百万円 20,771	% 28.6
2017年12月期	59,212	19,340	32.5

(参考) 自己資本 2018年12月期第3四半期 20,648百万円 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
2017年12月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 25.00	円 銭 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 : 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
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 - 社(社名) 、除外 - 社(社名)

(注) 特定子会社の異動には該当いたしません、当第3四半期連結会計期間よりムゲン投資顧問株式会社及び株式会社ムゲンファンディングを連結の範囲に含めております。

- (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3Q	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3Q	59株	2017年12月期	一株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2018年12月期3Q	24,358,931株	2017年12月期3Q	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

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3四半期連結累計期間(2018年1月1日～2018年9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、国土交通省が発表した基準地価(2018年7月1日時点)によると、全国平均(全用途平均)が27年ぶりに下落から上昇に転じました。首都圏では訪日客増加及び大型再開発等により、住宅地及び商業地ともに上昇基調が継続しました。また、公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によると、2018年9月度の首都圏中古マンションの成約件数は前年同月を上回り、成約価格及び成約㎡単価は2013年1月から2018年9月まで69ヶ月連続で前年同月を上回りました。一方で、個人向け不動産融資環境においては、一部金融機関による不適切融資問題等の影響により、金融機関が融資姿勢を厳格化する動きが見られます。

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いて、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買取再販活動を強化してまいりました。また、中長期的に複数の収益の柱を育てていくことを見据えた新たな収益基盤の構築に取り組んでおり、より安定的かつ継続的な成長を目的として、新たにアセットマネジメントを展開するムゲン投資顧問株式会社及びクラウドファンディングを展開する株式会社ムゲンファンディングの2社を設立し、ビジネスの拡充を図っております。

不動産売買事業につきましては、仕入面では厳選した仕入にシフトし、販売面では販売推進活動の強化を目的として、新たに専門部署を設置し、販売体制の強化を図りました。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在庫が増加したことにより、不動産賃貸収入が前年同期を上回りました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は367億48百万円(前年同期比24.9%減)、営業利益は36億85百万円(同35.1%減)、経常利益は31億28百万円(同39.7%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は20億21百万円(同41.1%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、投資用不動産の販売が230件(前年同期比10件減)、平均販売単価は121百万円(同27.9%減)となり、売上高は278億83百万円(同30.9%減)となりました。また、居住用不動産の販売は213件(同61件減)、平均販売単価は30百万円(同23.5%増)となり、売上高は64億56百万円(同4.0%減)となりました。

以上の結果、売上高は343億90百万円(前年同期比27.0%減)、セグメント利益(営業利益)は42億45百万円(同30.6%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、不動産賃貸収入が23億15百万円(前年同期比30.8%増)となりました。

以上の結果、売上高は23億58百万円(前年同期比31.0%増)、セグメント利益(営業利益)は8億70百万円(同25.2%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が722億51百万円（前期比22.0%増）、負債が514億79百万円（同29.1%増）、純資産は207億71百万円（同7.4%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が187億86百万円増加した一方、現金及び預金が61億41百万円減少したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、長期借入金（1年内返済予定を含む）が118億4百万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、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20億21百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が6億8百万円減少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

2018年12月期の通期連結業績予想につきましては、2018年8月6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. 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3四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,268	7,126
売掛金	15	23
販売用不動産	41,500	60,286
仕掛販売用不動産	114	206
繰延税金資産	394	585
その他	1,057	1,155
貸倒引当金	△10	△14
流動資産合計	56,339	69,369
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,264	1,292
減価償却累計額	△278	△319
建物(純額)	986	972
土地	1,326	1,343
その他	136	148
減価償却累計額	△70	△82
その他(純額)	66	66
有形固定資産合計	2,379	2,382
無形固定資産	124	113
投資その他の資産		
繰延税金資産	177	161
その他	156	188
投資その他の資産合計	334	349
固定資産合計	2,837	2,845
繰延資産	35	35
資産合計	59,212	72,251

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	523	677
短期借入金	4,928	5,452
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	4,270
未払法人税等	1,379	519
賞与引当金	72	126
工事保証引当金	58	46
その他	978	598
流動負債合計	13,325	12,405
固定負債		
社債	1,760	1,584
長期借入金	23,969	36,357
退職給付に係る負債	81	86
その他	736	1,046
固定負債合計	26,547	39,074
負債合計	39,872	51,479
純資産の部		
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	15,620
自己株式	—	△0
株主資本合計	19,230	20,648
新株予約権	110	123
純資産合計	19,340	20,771
負債純資産合計	59,212	72,251

(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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2017年1月1日 至2017年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年9月30日)
売上高	48,914	36,748
売上原価	40,028	29,831
売上総利益	8,886	6,917
販売費及び一般管理費	3,211	3,231
営業利益	5,675	3,685
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	8	11
違約金収入	12	8
不動産取得税還付金	—	10
その他	7	3
営業外収益合計	30	35
営業外費用		
支払利息	477	521
支払手数料	35	55
その他	7	14
営業外費用合計	520	592
経常利益	5,185	3,128
特別利益		
過年度消費税等戻入額	136	—
固定資産売却益	29	0
新株予約権戻入益	—	5
特別利益合計	165	5
特別損失		
固定資産売却損	0	—
固定資産除却損	—	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	5,350	3,134
法人税、住民税及び事業税	1,896	1,287
法人税等調整額	22	△174
法人税等合計	1,918	1,113
四半期純利益	3,432	2,021
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,432	2,021

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)
四半期純利益	3,432	2,021
四半期包括利益	3,432	2,021
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,432	2,021

(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3四半期連結累計期間(自 2017年1月1日 至 2017年9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	47,115	1,799	48,914	—	48,914
セグメント間の内部売上高 又は振替高	28	6	35	△35	—
計	47,144	1,805	48,950	△35	48,914
セグメント利益	6,117	695	6,813	△1,137	5,675

(注)1. セグメント利益の調整額△1,137百万円は、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3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018年9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	34,390	2,358	36,748	—	36,748
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	0	2	△2	—
計	34,392	2,358	36,751	△2	36,748
セグメント利益	4,245	870	5,116	△1,430	3,685

(注)1. セグメント利益の調整額△1,430百万円は、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。