



## 2020年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年5月14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) 03-6665-0581  
 四半期報告書提出予定日 2020年5月14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. 2020年12月期第1四半期の連結業績(2020年1月1日~2020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		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	%
2020年12月期第1四半期	9,298	5.4	553	△23.9	377	△32.9	251	△34.8
2019年12月期第1四半期	8,826	△30.2	727	△49.2	563	△55.6	385	△53.9

(注) 包括利益 2020年12月期第1四半期 251百万円(△34.8%) 2019年12月期第1四半期 385百万円(△53.9%)

	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
2020年12月期第1四半期	10.49	10.45
2019年12月期第1四半期	15.84	15.79

## (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	%
2020年12月期第1四半期	69,788	22,292	31.8
2019年12月期	68,512	22,840	33.2

(参考) 自己資本 2020年12月期第1四半期 22,171百万円 2019年12月期 22,718百万円

## 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
2019年12月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2020年12月期	—	—	—	—	—
2020年12月期(予想)	—	0.00	—	25.00	25.00

(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. 2020年12月期の連結業績予想(2020年1月1日~2020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	45,157	13.8	3,219	1.9	2,443	△2.0	1,595	△5.5	66.53

(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）	2020年12月期1Q	24,361,000株	2019年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2020年12月期1Q	382,259株	2019年12月期	281,559株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年12月期1Q	23,995,155株	2019年12月期1Q	24,360,941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2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	2
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)	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（2020年1月1日～2020年3月31日）における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公示地価（2020年1月1日時点）の全国全用途平均が1.4%上昇し、5年連続の上昇となりました。しかし、訪日客の増加や都市の再開発がけん引していた構図に新型コロナウイルス感染症の影響が広がり、景気は急速に悪化し極めて厳しい状況にあり、先行きが不透明且つ予断を許さない状況となっております。

また、国内の不動産取引は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による極めて厳しい状況が続くと見込まれ、経済停滞の長期化、不動産投資需要の減少、金融資本市場の変動等に注視する必要があります。

このような事業環境下におきまして、当社グループでは中期経営計画2期目となり、主力事業である不動産売買事業において、投資用不動産の稼働率向上やバリューアップによる商品の付加価値を高め在庫回転率向上に努めてまいりました。

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92億98百万円（前年同期比5.4%増）、営業利益は5億53百万円（同23.9%減）、経常利益は3億77百万円（同32.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2億51百万円（同34.8%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、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39件（前年同期比2件減）、平均販売単価は1億68百万円（同11.1%増）となり、売上高は65億78百万円（同5.7%増）となりました。また、居住用不動産の販売は、49件（同2件減）、平均販売単価は38百万円（同13.3%増）となり、売上高は19億10百万円（同8.9%増）となりました。

以上の結果、売上高は85億25百万円（前年同期比6.5%増）、セグメント利益（営業利益）は6億81百万円（同6.4%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7億51百万円（前年同期比6.2%減）となりました。

以上の結果、売上高は7億73百万円（前年同期比5.5%減）、セグメント利益（営業利益）は2億44百万円（同17.3%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。

### (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財政状態は、資産が697億88百万円（前期末比1.9%増）、負債が474億95百万円（同4.0%増）、純資産は222億92百万円（同2.4%減）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が12億56百万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、短期借入金が増加したことによるものであります。

純資産の主な減少要因は、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2億51百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が7億22百万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

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、当社が属する不動産業界においても、訪日外国人の帰国、テナントの業況悪化、決済の延期等が散見されており、極めて不透明な状況が続くことが想定されますが、当第1四半期連結累計期間におきましては、新型コロナウイルスの業績への影響は軽微であり、概ね当初の計画通りに進捗しております。

今後、国内において感染拡大が長期化若しくは一層深刻化した場合には、事業並びに業績に与える影響を考慮しなければなりません。現時点では業績に与える未確定要素が多く、適正かつ合理的な算出が困難であります。よって、2020年12月期の通期連結業績予想につきましては、2020年2月14日に公表した連結業績予想を据え置くことといたします。今後、状況が大きく変化し、合理的な算定が可能となり、開示が必要と判断された場合には、速や

かに開示いたします。

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、市場動向等の様々な要因により、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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,708	13,783
売掛金	23	24
販売用不動産	49,887	51,143
仕掛販売用不動産	147	157
その他	611	505
貸倒引当金	△10	△10
流動資産合計	64,367	65,604
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,592	1,566
減価償却累計額	△394	△347
建物（純額）	1,197	1,219
土地	1,790	1,575
その他	180	184
減価償却累計額	△100	△103
その他（純額）	80	81
有形固定資産合計	3,068	2,875
無形固定資産	83	85
投資その他の資産		
繰延税金資産	777	796
その他	167	373
投資その他の資産合計	944	1,170
固定資産合計	4,096	4,131
繰延資産	48	52
資産合計	68,512	69,788

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	467	443
短期借入金	2,236	3,252
1年内償還予定の社債	1,154	1,232
1年内返済予定の長期借入金	6,950	8,336
未払法人税等	414	161
賞与引当金	34	63
工事保証引当金	41	44
その他	887	672
流動負債合計	12,185	14,207
固定負債		
社債	3,225	3,425
長期借入金	29,393	28,989
退職給付に係る負債	89	92
その他	777	781
固定負債合計	33,486	33,288
負債合計	45,671	47,495
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,475	2,475
利益剰余金	17,914	17,443
自己株式	△223	△300
株主資本合計	22,718	22,171
新株予約権	122	121
純資産合計	22,840	22,292
負債純資産合計	68,512	69,788

## (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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年3月31日)
売上高	8,826	9,298
売上原価	7,334	7,886
売上総利益	1,491	1,412
販売費及び一般管理費	764	859
営業利益	727	553
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	4	5
違約金収入	2	4
その他	7	3
営業外収益合計	15	14
営業外費用		
支払利息	157	167
支払手数料	13	14
その他	7	8
営業外費用合計	179	190
経常利益	563	377
特別利益		
新株予約権戻入益	3	0
特別利益合計	3	0
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	566	377
法人税、住民税及び事業税	172	145
法人税等調整額	8	△19
法人税等合計	180	126
四半期純利益	385	251
親会社株主に帰属する四半期純利益	385	251



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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年3月31日)
四半期純利益	385	251
四半期包括利益	385	251
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	385	251

(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1四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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: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	8,007	818	8,826	—	8,826
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,007	818	8,826	—	8,826
セグメント利益	728	295	1,023	△296	727

(注)1. セグメント利益の調整額△296百万円は、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1四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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: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	8,525	773	9,298	—	9,298
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,525	773	9,298	—	9,298
セグメント利益	681	244	925	△372	553

(注)1. セグメント利益の調整額△372百万円は、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。