



平成27年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27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 <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11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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期第3四半期の連結業績 (平成27年1月1日～平成27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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期第3四半期	32,996	46.2	4,370	66.9	3,983	71.3	2,348	78.3
26年12月期第3四半期	22,562	—	2,617	—	2,326	—	1,316	—

(注) 包括利益 27年12月期第3四半期 2,348百万円 (78.3%) 26年12月期第3四半期 1,316百万円 (—%)

	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3四半期	214.07	212.89
26年12月期第3四半期	142.32	141.35

- (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3四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。
 2. 当社は、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、平成26年12月期第3四半期潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額は新規上場日から平成26年12月期第3四半期会計期間末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
 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3四半期	37,570	9,969	26.4
26年12月期	27,576	7,765	28.2

(参考) 自己資本 27年12月期第3四半期 9,928百万円 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	—	0.00	—	—	—
27年12月期(予想)	—	—	—	32.00	32.00

- (注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有
 2. 配当予想の修正については、本日(平成27年11月6日)公表いたしました「平成27年12月期業績予想及び配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご覧ください。
 3. 平成26年12月期末配当金の内訳 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	45,173	49.7	5,743	65.7	5,215	69.6	3,057	73.8	278.78

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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3Q	10,969,000株	26年12月期	10,968,000株
② 期末自己株式数	27年12月期3Q	－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3Q	10,968,534株	26年12月期3Q	9,253,115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

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(平成27年1月1日～平成27年9月30日)におけるわが国経済は、個人消費は総じてみれば底堅い動きとなっており、雇用情勢に改善傾向がみられる等、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、中国を始めとするアジア新興国等の景気が下振れし、景気を下押しするリスクが懸念される先行き不透明な状況下にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省によりますと、平成27年7月1日時点の基準地価は、上昇地点数の割合をみると、三大都市圏では、商業地の7割弱の地点が上昇、住宅地の4割以上の地点が上昇しております。東京圏では、商業地の上昇地点の割合は、昨年とほぼ同水準となり、7割以上の地点が上昇しております。金融緩和による資金調達環境が良好であることを反映し、投資意欲は旺盛で、商業地の地価は総じて堅調に推移しております。

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買取再販ウエイトを高め、積極的な営業活動を展開してまいりました。

投資用不動産販売につきましては、国内外の不動産投資ニーズが堅調を維持し、5億円超の一棟投資用不動産販売が9件(前年同期比5件増)となった他、投資用区分所有マンションの販売も増加傾向で推移しております。商品ラインナップの更なる充実を図り、多様な不動産投資ニーズにお応えした結果、投資用不動産の売上高は243億92百万円(同71.2%増)となり、売上高、利益ともに第3四半期連結累計期間として過去最高となる全社業績を大きく牽引しております。

居住用不動産販売につきましては、取扱いの価格帯を広げるとともに、都心部や交通利便性の高いエリアにおける買取再販活動を強化した結果、概ね計画通り、順調に推移しております。

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連動して、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3四半期連結累計期間における売上高は329億96百万円(前年同期比46.2%増)、営業利益は43億70百万円(同66.9%増)、経常利益は39億83百万円(同71.3%増)、四半期純利益は23億48百万円(同78.3%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155件(前年同期比48件増)、平均販売単価は15,737万円(同18.2%増)となり、売上高は243億92百万円(同71.2%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284件(同27件減)、平均販売単価は2,544万円(同3.8%増)となり、売上高は72億26百万円(同5.3%減)となりました。

以上の結果、売上高は316億46百万円(前年同期比44.5%増)、セグメント利益(営業利益)は44億22百万円(同56.3%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13億34百万円(前年同期比104.2%増)となり、安定した収益基盤として着実に成長を続けております。

以上の結果、売上高は13億49百万円(前年同期比105.6%増)、セグメント利益(営業利益)は6億44百万円(同115.0%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総資産につきましては、前連結会計年度末に比べ、99億93百万円増加し、375億70百万円となりました。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76億61百万円増加したこと、並びに現金及び預金が14億76百万円、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、77億89百万円増加し、276億円となりました。これは主に、長期借入金が80億50百万円増加した一方、短期借入金が4億64百万円、1年内返済予定の長期借入金が6億29百万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22億4百万円増加し、99億69百万円となりました。これは主に、四半期純利益の計上により利益剰余金が21億63百万円増加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

当第3四半期連結累計期間における連結業績は、不動産売買事業における投資用不動産販売が牽引し、売上高は前年同期比104億33百万円(46.2%)増加、経常利益は前年同期比16億57百万円(71.3%)増加と好調に推移致しました。

この結果、平成27年2月12日に公表した通期連結業績予想を上回ることが予想されるため、通期連結業績予想を以下の通り、上方修正致します。

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。

平成27年12月期通期連結業績予想数値の修正(平成27年1月1日～平成27年12月31日)

	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
前回発表予想(A)	38,546	4,368	3,864	2,319	211.50
今回修正予想(B)	45,173	5,743	5,215	3,057	278.78
増減額(B-A)	6,627	1,374	1,351	738	—
増減率(%)	17.2	31.5	35.0	31.8	—
(ご参考) 前期実績 (平成26年12月期)	30,175	3,465	3,076	1,759	181.76

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3四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,221,423	5,697,696
売掛金	7,266	17,349
販売用不動産	21,194,067	28,856,008
仕掛販売用不動産	29,957	77,242
繰延税金資産	168,160	276,951
その他	795,689	753,067
貸倒引当金	△3,079	△8,748
流動資産合計	26,413,485	35,669,567
固定資産		
有形固定資産		
建物	618,778	880,784
減価償却累計額	△200,984	△211,412
建物(純額)	417,794	669,372
土地	450,719	960,434
その他	138,879	116,430
減価償却累計額	△59,766	△64,486
その他(純額)	79,113	51,943
有形固定資産合計	947,628	1,681,750
無形固定資産	63,420	84,995
投資その他の資産		
繰延税金資産	46,574	38,809
その他	105,197	95,058
投資その他の資産合計	151,772	133,868
固定資産合計	1,162,820	1,900,614
資産合計	27,576,305	37,570,182

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	503,831	706,616
短期借入金	4,719,432	4,254,538
1年内返済予定の長期借入金	2,864,275	2,235,152
未払法人税等	974,308	1,178,798
賞与引当金	47,648	133,488
工事保証引当金	24,188	32,114
その他	378,833	645,990
流動負債合計	9,512,518	9,186,699
固定負債		
長期借入金	9,769,212	17,820,049
役員退職慰労引当金	179,292	—
退職給付に係る負債	46,002	54,652
その他	304,077	538,918
固定負債合計	10,298,584	18,413,620
負債合計	19,811,102	27,600,319
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,340	1,584,410
資本剰余金	1,507,340	1,507,410
利益剰余金	4,673,523	6,836,948
株主資本合計	7,765,203	9,928,768
新株予約権	—	41,094
純資産合計	7,765,203	9,969,862
負債純資産合計	27,576,305	37,570,182

(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：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年9月30日)
売上高	22,562,403	32,996,284
売上原価	18,294,763	26,401,142
売上総利益	4,267,640	6,595,141
販売費及び一般管理費	1,649,717	2,224,939
営業利益	2,617,922	4,370,202
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,298	1,411
受取手数料	4,503	9,357
違約金収入	7,547	29,826
その他	6,922	5,845
営業外収益合計	20,272	46,441
営業外費用		
支払利息	257,718	372,738
株式交付費	20,975	—
支払手数料	32,367	41,160
その他	1,043	18,942
営業外費用合計	312,104	432,841
経常利益	2,326,091	3,983,802
特別利益		
固定資産売却益	23,698	28,520
特別利益合計	23,698	28,520
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	2,347,027	4,012,322
法人税、住民税及び事業税	1,013,997	1,765,312
法人税等調整額	16,091	△101,025
法人税等合計	1,030,089	1,664,286
少数株主損益調整前四半期純利益	1,316,938	2,348,036
四半期純利益	1,316,938	2,348,036

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：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,316,938	2,348,036
四半期包括利益	1,316,938	2,348,036
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,316,938	2,348,036

(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 平成26年1月1日 至 平成26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：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	21,905,956	656,446	22,562,403	—	22,562,403
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4,484	7,833	12,317	△12,317	—
計	21,910,440	664,279	22,574,720	△12,317	22,562,403
セグメント利益	2,829,812	300,066	3,129,879	△511,956	2,617,922

(注)1. セグメント利益の調整額△511,956千円は、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3四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27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：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	31,646,578	1,349,706	32,996,284	—	32,996,284
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	6,221	6,221	△6,221	—
計	31,646,578	1,355,927	33,002,505	△6,221	32,996,284
セグメント利益	4,422,409	644,997	5,067,407	△697,204	4,370,202

(注)1. セグメント利益の調整額△697,204千円は、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。