



2019年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年5月9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 2019年5月13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. 2019年12月期第1四半期の連結業績(2019年1月1日~2019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	%
2019年12月期第1四半期	8,826	△30.2	727	△49.2	563	△55.6	385	△53.9
2018年12月期第1四半期	12,639	△14.1	1,431	△18.3	1,267	△19.7	837	△20.3

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 385百万円(△53.9%) 2018年12月期第1四半期 837百万円(△20.3%)

	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
2019年12月期第1四半期	15.84	15.79
2018年12月期第1四半期	34.39	34.30

(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	%
2019年12月期第1四半期	65,126	21,757	33.2
2018年12月期	66,760	22,106	32.9

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 21,638百万円 2018年12月期 21,983百万円

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
2018年12月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2019年12月期	—	—	—	—	—
2019年12月期(予想)	—	0.00	—	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. 2019年12月期の連結業績予想(2019年1月1日~2019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	58,143	7.8	5,043	△15.7	4,381	△16.3	2,826	△15.8	116.03

(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）	2019年12月期1Q	24,361,000株	2018年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2019年12月期1Q	59株	2018年12月期	59株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期1Q	24,360,941株	2018年12月期1Q	24,354,977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	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	8
(追加情報)	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1四半期連結累計期間（2019年1月1日～2019年3月31日）におけるわが国経済は、堅調な企業収益を背景に雇用・所得環境の改善が続き、緩やかな回復基調で推移しました。ただし、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動等の影響に留意する必要があるとあり、景気の先行きは不透明な状況となっております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省が発表した2019年1月1日時点の公示地価の全国全用途平均が4年連続の上昇となりましたが、高値で過熱気味の都心の一部では伸び率が鈍化しております。また、不動産価格の高止まりによる慎重な姿勢の強まりや不適切な融資問題等の影響による金融機関の不動産向け融資に対する厳格化が続いている状況となっております。

当社グループでは、主力事業である不動産売買事業において、上記状況の影響等により、投資用不動産の平均販売単価は改善しておりますが、販売件数は前年同期比で59.0%減の41件となり、大幅に減少しました。

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88億26百万円（前年同期比30.2%減）、営業利益は7億27百万円（同49.2%減）、経常利益は5億63百万円（同55.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は3億85百万円（同53.9%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41件（前年同期比59件減）、平均販売単価は151百万円（同46.8%増）となり、売上高62億23百万円（同39.8%減）となりました。また、居住用不動産の販売は、51件（同15件減）、平均販売単価は34百万円（同38.3%増）となり、売上高17億54百万円（同6.9%増）となりました。

以上の結果、売上高は80億7百万円（前年同期比33.3%減）、セグメント利益（営業利益）は7億28百万円（同55.8%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8億1百万円（前年同期比30.3%増）となりました。

以上の結果、売上高は8億18百万円（前年同期比29.4%増）、セグメント利益（営業利益）は2億95百万円（同37.1%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651億26百万円（前期比2.4%減）、負債が433億68百万円（同2.9%減）、純資産は217億57百万円（同1.6%減）となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が17億82百万円減少したことによるものであります。

負債の主な減少要因は、未払法人税等が11億69百万円減少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3億85百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が7億30百万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

2019年12月期の通期連結業績予想につきましては、2019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 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,517	11,131
売掛金	22	22
販売用不動産	51,635	49,852
仕掛販売用不動産	87	107
その他	1,067	599
貸倒引当金	△11	△10
流動資産合計	63,319	61,703
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,295	1,296
減価償却累計額	△334	△349
建物（純額）	960	947
土地	1,343	1,343
その他	148	148
減価償却累計額	△86	△91
その他（純額）	61	57
有形固定資産合計	2,366	2,348
無形固定資産	83	86
投資その他の資産		
繰延税金資産	772	763
その他	181	178
投資その他の資産合計	954	942
固定資産合計	3,404	3,377
繰延資産	36	45
資産合計	66,760	65,126

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	400	295
短期借入金	3,213	2,712
1年内償還予定の社債	754	824
1年内返済予定の長期借入金	4,142	4,525
未払法人税等	1,359	189
賞与引当金	47	55
工事保証引当金	49	41
その他	567	750
流動負債合計	10,532	9,394
固定負債		
社債	1,694	2,017
長期借入金	31,462	30,994
退職給付に係る負債	88	84
その他	876	878
固定負債合計	34,121	33,974
負債合計	44,654	43,368
純資産の部		
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	16,956	16,611
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,983	21,638
新株予約権	122	118
純資産合計	22,106	21,757
負債純資産合計	66,760	65,126

(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2018年1月1日 至2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年3月31日)
売上高	12,639	8,826
売上原価	10,172	7,334
売上総利益	2,467	1,491
販売費及び一般管理費	1,035	764
営業利益	1,431	727
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	2	4
違約金収入	2	2
その他	1	7
営業外収益合計	7	15
営業外費用		
支払利息	148	157
支払手数料	17	13
その他	4	7
営業外費用合計	171	179
経常利益	1,267	563
特別利益		
固定資産売却益	0	—
新株予約権戻入益	2	3
特別利益合計	2	3
税金等調整前四半期純利益	1,270	566
法人税、住民税及び事業税	395	172
法人税等調整額	38	8
法人税等合計	433	180
四半期純利益	837	385
親会社株主に帰属する四半期純利益	837	385

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2018年1月1日 至2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年3月31日)
四半期純利益	837	385
四半期包括利益	837	385
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	837	385

(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 2018年1月1日 至 2018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	12,007	632	12,639	—	12,639
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	0	0	△0	—
計	12,007	633	12,640	△0	12,639
セグメント利益	1,648	215	1,864	△432	1,431

(注)1. セグメント利益の調整額△432百万円は、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 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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。