



2022年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年8月5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) 常務執行役員 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 2022年8月5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. 2022年12月期第2四半期の連結業績(2022年1月1日~2022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	%
2022年12月期第2四半期	14,006	△21.3	1,093	△17.1	793	△24.5	588	△20.3
2021年12月期第2四半期	17,795	24.8	1,318	62.3	1,050	129.2	737	121.0

(注) 包括利益 2022年12月期第2四半期 588百万円(△20.3%) 2021年12月期第2四半期 737百万円(121.0%)

	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
2022年12月期第2四半期	24.97	24.82
2021年12月期第2四半期	30.77	30.60

(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	%
2022年12月期第2四半期	72,086	23,627	32.6
2021年12月期	62,778	23,546	37.4

(参考) 自己資本 2022年12月期第2四半期 23,535百万円 2021年12月期 23,453百万円

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
2021年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00
2022年12月期	—	0.00	—	—	—
2022年12月期(予想)	—	—	—	17.00	17.00

(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. 2022年12月期の連結業績予想(2022年1月1日~2022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	38,847	14.4	2,624	12.1	2,066	16.7	1,314	3.0	56.33

(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 : 有
 - 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）	2022年12月期2Q	24,361,000株	2021年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2022年12月期2Q	897,325株	2021年12月期	585,709株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年12月期2Q	23,554,019株	2021年12月期2Q	23,978,691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

1. 業績見通し等の将来に関する記述

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。

2. 決算説明資料の入手方法

決算説明資料は、TDnet及び当社ホームページにて同日開示しております。

○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
(会計方針の変更)	10
(追加情報)	10
(セグメント情報等)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前年同四半期連結累計期間及び前連結会計年度との比較・分析を行っております。

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間(2022年1月1日～2022年6月30日)における当社グループの属する不動産業界は、2022年7月1日に国税庁の発表した路線価(2022年1月1日時点)が、全国平均で前年比0.5%増と、2年ぶりに上昇となりました。新型コロナウイルス禍の影響が薄まり、全体としては上昇傾向となりましたが、訪日外国人客(インバウンド)の需要はまだまだ回復途上で、下落が続く観光地や商業地もありました。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2022年6月度の首都圏の中古マンション成約件数は、前年比で7.9%減少し、6ヶ月連続で前年同月を下回りました。一方で、成約平米単価は、前年比12.8%上昇となり26ヶ月連続、成約価格は同9.2%上昇し20年6月から25ヶ月連続で前年同月を上回っております。在庫件数は、前年同月比で10.5%上昇となり、5ヶ月連続で前年同月を上回っております。

新型コロナウイルス感染症やウクライナ情勢の長期化等により、原材料価格の上昇や供給面での制約が見られましたが、不動産の需要は底堅く推移し、取引価格の上昇基調は継続しました。また、円安が進行している中、日本の不動産の割安感が増しており、今後、インバウンドの回復による資金流入の拡大が見込まれます。

このような事業環境の下、当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏における中古住宅の需要の高まりを受けて、居住用不動産の事業拡大に注力しております。

居住用不動産は、昨年開設した5店舗の営業所の効果もあり、仕入については好調に推移しました。販売は、収益性を見極めを重視した点や住設機器の需給逼迫による工事遅延の要因があったものの、件数、金額共に前年同期を上回る結果となりました。

投資用不動産については、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、販売強化することにより、在庫回転率の向上に努めてまいりました。一方で、居住用不動産と同様に収益性を見極めを重視したことにより、前年同期比で減収となりました。

不動産開発事業は、収益性を見極めつつ販売活動を行っていることから進捗が遅れておりますが、環境に優しい製品を設置した新築物件として、新たに錦糸町、大島、浅草に「サイドプレイス」シリーズを竣工し、今期の業績に貢献するべく販売を強化しております。

不動産特定共同事業は、本年4月から新たに世田谷プロジェクトの販売を開始し、第1期募集を完了しました。第2期募集を既に開始しており、また、同時に次回プロジェクトに向けた仕入も進めております。

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140億6百万円(前年同期比21.3%減)、営業利益は10億93百万円(同17.1%減)、経常利益は7億93百万円(同24.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は5億88百万円(同20.3%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32件(前年同期比50件減)、平均販売単価は2億59百万円(同74.3%増)となり、売上高は83億3百万円(同32.0%減)となりました。また、居住用不動産の販売が116件(前年同期比27件増)、平均販売単価は38百万円(同16.7%減)となり、売上高は44億12百万円(同8.5%増)となりました。

以上の結果、売上高は129億25百万円(前年同期比22.7%減)、セグメント利益(営業利益)は16億16百万円(同2.0%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、不動産賃貸収入が10億7百万円(前年同期比1.6%減)となりました。

以上の結果、売上高は10億80百万円(前年同期比0.6%増)、セグメント利益(営業利益)は3億62百万円(同4.7%減)となりました。

(注)「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション及び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、および土地等も含まれております。

(2) 財政状態に関する説明

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720億86百万円（前期末比14.8%増）、負債が484億58百万円（同23.5%増）、純資産は236億27百万円（同0.3%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が92億95百万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、長期借入金38億79百万円、社債36億41百万円及び短期借入金13億80百万円増加したことによるものであります。

純資産の主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上及び配当の支払により利益剰余金が2億23百万円増加した一方で、自己株式の取得等により1億41百万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

2022年12月期通期連結業績の業績予想及び配当予想につきましては、2022年2月14日公表の「2021年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）」の通りであります。

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 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,565	17,836
売掛金	19	23
販売用不動産	35,463	44,759
仕掛販売用不動産	630	438
その他	728	645
貸倒引当金	△3	△4
流動資産合計	54,404	63,698
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,949	4,023
減価償却累計額	△522	△606
建物(純額)	3,426	3,416
土地	4,157	4,157
その他	111	116
減価償却累計額	△81	△86
その他(純額)	30	29
有形固定資産合計	7,614	7,604
無形固定資産	85	92
投資その他の資産		
投資有価証券	21	21
繰延税金資産	252	245
その他	357	358
投資その他の資産合計	631	624
固定資産合計	8,331	8,320
繰延資産	41	66
資産合計	62,778	72,086

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	361	472
短期借入金	4,739	6,120
1年内償還予定の社債	727	1,007
1年内返済予定の長期借入金	4,982	4,791
未払法人税等	287	230
賞与引当金	20	7
工事保証引当金	48	44
その他	1,002	1,219
流動負債合計	12,168	13,893
固定負債		
社債	3,219	6,861
長期借入金	23,192	27,072
退職給付に係る負債	109	105
その他	542	526
固定負債合計	27,063	34,564
負債合計	39,232	48,458
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	18,827	19,050
自己株式	△401	△543
株主資本合計	23,453	23,535
新株予約権	92	92
純資産合計	23,546	23,627
負債純資産合計	62,778	72,086

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
売上高	17,795	14,006
売上原価	14,913	10,963
売上総利益	2,882	3,043
販売費及び一般管理費	1,563	1,949
営業利益	1,318	1,093
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	7	6
違約金収入	3	14
不動産取得税還付金	1	1
その他	4	5
営業外収益合計	18	29
営業外費用		
支払利息	250	291
支払手数料	21	21
その他	15	16
営業外費用合計	287	329
経常利益	1,050	793
特別利益		
固定資産売却益	6	—
特別利益合計	6	—
特別損失		
固定資産除却損	—	0
特別損失合計	—	0
税金等調整前四半期純利益	1,056	793
法人税、住民税及び事業税	285	197
法人税等調整額	33	7
法人税等合計	318	205
四半期純利益	737	588
親会社株主に帰属する四半期純利益	737	588

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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	737	588
四半期包括利益	737	588
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	737	588

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,056	793
減価償却費	324	325
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3	1
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△19	△12
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	11	△4
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	2	△4
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	250	291
株式報酬費用	5	12
不動産取得税還付金	1	1
社債発行費償却	9	10
固定資産売却損益 (△は益)	△6	—
固定資産除却損	—	0
売上債権の増減額 (△は増加)	△3	△4
棚卸資産の増減額 (△は増加)	5,093	△9,334
仕入債務の増減額 (△は減少)	67	111
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△168	△14
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1	△74
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△62	△16
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△237	191
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△28	226
その他	10	0
小計	6,301	△7,500
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△254	△287
法人税等の還付額	0	0
法人税等の支払額	△530	△255
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,519	△8,042
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△975	△926
定期預金の払戻による収入	828	827
有形固定資産の取得による支出	△46	△76
有形固定資産の売却による収入	24	—
無形固定資産の取得による支出	△0	△10
敷金及び保証金の差入による支出	△0	△0
敷金及び保証金の回収による収入	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△168	△185

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022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)	△34	1,380
長期借入れによる収入	6,780	10,960
長期借入金の返済による支出	△10,686	△7,271
社債の発行による収入	391	4,265
社債の償還による支出	△425	△378
リース債務の返済による支出	△0	△1
自己株式の取得による支出	—	△198
配当金の支払額	△239	△356
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,215	8,399
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,135	171
現金及び現金同等物の期首残高	14,649	16,116
現金及び現金同等物の四半期末残高	15,785	16,287

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。また、当第2四半期連結累計期間の損益に与える影響もありません。なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(追加情報)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、時価をもって四半期連結貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する会計上の見積り)

前連結会計年度の有価証券報告書における(重要な会計上の見積り)に記載した、新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する仮定について、当第2四半期連結累計期間において、重要な変更はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021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	16,721	1,074	17,795	—	17,795
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4	16	21	△21	—
計	16,725	1,091	17,817	△21	17,795
セグメント利益	1,584	380	1,965	△646	1,318

(注)1. セグメント利益の調整額△646百万円は、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 2022年1月1日 至 2022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	12,925	1,080	14,006	—	14,006
セグメント間の内部売上高 又は振替高	53	9	63	△63	—
計	12,979	1,090	14,069	△63	14,006
セグメント利益	1,616	362	1,978	△885	1,093

(注)1. セグメント利益の調整額△885百万円は、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。