



2023年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年5月12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 2023年5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. 2023年12月期第1四半期の連結業績(2023年1月1日~2023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	%
2023年12月期第1四半期	11,627	146.6	1,470	513.0	1,279	—	845	676.7
2022年12月期第1四半期	4,715	△54.0	239	△63.5	100	△80.6	108	△68.8

(注) 包括利益 2023年12月期第1四半期 845百万円(676.7%) 2022年12月期第1四半期 108百万円(△68.8%)

	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
2023年12月期第1四半期	36.03	35.81
2022年12月期第1四半期	4.60	4.58

(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	%
2023年12月期第1四半期	79,520	24,980	31.3
2022年12月期	77,448	24,604	31.6

(参考) 自己資本 2023年12月期第1四半期 24,887百万円 2022年12月期 24,511百万円

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
2022年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00
2023年12月期	—	—	—	—	—
2023年12月期(予想)	—	0.00	—	32.00	32.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

3. 2023年12月期の連結業績予想(2023年1月1日~2023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	45,865	46.8	3,625	21.8	2,840	23.0	1,863	19.1	79.21

(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）	2023年12月期1Q	24,361,000株	2022年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2023年12月期1Q	897,325株	2022年12月期	897,325株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年12月期1Q	23,463,675株	2022年12月期1Q	23,644,034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及び当社ウェブサイト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
(会計方針の変更)	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(2023年1月1日～2023年3月31日)における当社グループの属する不動産業界は、緩やかな景気回復が続く中で、需要は底堅く推移しました。また、ウィズコロナの下で規制が緩和されて、訪日外国人が増加する中、海外投資家の日本の不動産に対する需要が高まりつつあります。一方で、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動の影響等、先行きの不透明感が増しております。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2023年3月度の首都圏の中古マンション成約件数は3,442件と前年比で1.1%増加し、2月に続いて前年同月を上回りました。成約平米単価は前年比で6.8%上昇し2020年5月から35ヶ月連続、成約価格は同6.8%上昇し2020年6月から34ヶ月連続で前年同月を上回りました。在庫件数は45,125件で前年比プラス19.8%の2ケタ増となり、2022年2月から14ヶ月連続で前年同月を上回りました。

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。昨年までに開設した6店舗の営業所による効果、及び人員の増強効果もあり、仕入・販売ともに前期を上回る結果となりました。また、当社として初めての西日本エリアへの進出となる大阪営業所を開設し、更なる事業拡大を図ってまいります。

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。その結果、件数・金額ともに前年同期を上回る結果となりました。

不動産開発事業は、環境に優しい製品を設置した新築物件として「サイドブレイス」シリーズの竣工を進め、3月には渋谷区笹塚に鉄骨造地上10階建の住居と店舗の複合ビルを竣工しました。また、リーシング・販売活動の強化を進め、昨年竣工の物件1棟を売却しております。

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116億27百万円(前年同期比146.6%増)、営業利益は14億70百万円(同513.0%増)、経常利益は12億79百万円(同1,176.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は8億45百万円(同676.7%増)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31件(前年同期比18件増)、平均販売単価は1億73百万円(同6.2%増)となり、売上高は53億84百万円(同153.4%増)となりました。また、居住用不動産の販売が101件(前年同期比54件増)、平均販売単価は53百万円(同23.9%増)となり、売上高は53億59百万円(同166.3%増)となりました。

以上の結果、売上高は110億67百万円(前年同期比165.1%増)、セグメント利益(営業利益)は17億57百万円(同300.7%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5億23百万円(前年同期比3.4%増)となりました。

以上の結果、売上高は5億60百万円(前年同期比3.7%増)、セグメント利益(営業利益)は1億82百万円(同2.3%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1四半期連結会計期間末における財政状態は、総資産が795億20百万円（前期末比2.7%増）、総負債が545億40百万円（同3.2%増）、純資産は249億80百万円（同1.5%増）となりました。

総資産の主な増加要因は、販売用不動産（仕掛販売用不動産も含む）が17億93百万円、現金及び預金が2億79百万円増加したことによるものであります。

総負債の主な増加要因は、短期借入金が30億67百万円増加した一方、長期借入金（1年内返済予定を含む）が11億4百万円、社債（1年内償還予定を含む）が1億79百万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8億45百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が4億69百万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

2023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、2023年2月14日公表の「2022年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）」の通りであり業績予想の修正はありませんが、年間配当予想の変更をしております。詳細につきましては、本日公表の「配当方針の変更及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,754	18,033
売掛金	23	44
販売用不動産	51,116	52,874
仕掛販売用不動産	517	553
その他	767	764
貸倒引当金	△5	△6
流動資産合計	70,174	72,264
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,413	3,419
減価償却累計額	△461	△497
建物(純額)	2,952	2,921
土地	3,441	3,442
その他	110	110
減価償却累計額	△73	△75
その他(純額)	37	34
有形固定資産合計	6,430	6,397
無形固定資産	84	82
投資その他の資産		
投資有価証券	21	21
繰延税金資産	306	319
その他	370	380
投資その他の資産合計	698	720
固定資産合計	7,213	7,201
繰延資産	60	54
資産合計	77,448	79,520

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	495	472
短期借入金	6,023	9,091
1年内償還予定の社債	3,091	3,068
1年内返済予定の長期借入金	6,520	5,926
未払法人税等	622	474
賞与引当金	24	104
役員賞与引当金	20	—
執行役員賞与引当金	26	—
工事保証引当金	36	46
その他	1,640	1,664
流動負債合計	18,501	20,848
固定負債		
社債	4,623	4,467
長期借入金	29,049	28,538
退職給付に係る負債	115	111
その他	553	573
固定負債合計	34,342	33,691
負債合計	52,843	54,540
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	20,027	20,403
自己株式	△543	△543
株主資本合計	24,511	24,887
新株予約権	92	92
純資産合計	24,604	24,980
負債純資産合計	77,448	79,520

(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 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
売上高	4,715	11,627
売上原価	3,618	8,922
売上総利益	1,096	2,704
販売費及び一般管理費	856	1,233
営業利益	239	1,470
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	2	5
違約金収入	11	4
その他	3	7
営業外収益合計	17	16
営業外費用		
支払利息	137	183
支払手数料	12	12
その他	7	12
営業外費用合計	157	208
経常利益	100	1,279
税金等調整前四半期純利益	100	1,279
法人税、住民税及び事業税	75	446
法人税等調整額	△83	△12
法人税等合計	△8	433
四半期純利益	108	845
親会社株主に帰属する四半期純利益	108	845

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 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
四半期純利益	108	845
四半期包括利益	108	845
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	108	845

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022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	4,175	540	4,715	—	4,715
セグメント間の内部売上高 又は振替高	13	4	18	△18	—
計	4,189	544	4,734	△18	4,715
セグメント利益	438	186	624	△384	239

(注) 1. セグメント利益の調整額△384百万円は、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 2023年1月1日 至 2023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	11,067	560	11,627	—	11,627
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	5	5	△5	—
計	11,067	565	11,633	△5	11,627
セグメント利益	1,757	182	1,939	△468	1,470

(注) 1. セグメント利益の調整額△468百万円は、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。