



2023年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年11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) 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11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. 2023年12月期第3四半期の連結業績(2023年1月1日~2023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		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3四半期	39,993	84.2	5,164	161.1	4,587	207.5	3,047	199.4
2022年12月期第3四半期	21,709	△18.2	1,978	6.7	1,491	3.4	1,017	△5.0

(注) 包括利益 2023年12月期第3四半期 3,047百万円(199.4%) 2022年12月期第3四半期 1,017百万円(△5.0%)

	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
2023年12月期第3四半期	129.56	128.78
2022年12月期第3四半期	43.27	43.01

(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3四半期	80,840	27,237	33.6
2022年12月期	77,448	24,604	31.6

(参考) 自己資本 2023年12月期第3四半期 27,144百万円 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	—	0.00	—		
2023年12月期(予想)				53.00	53.00

(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. 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	50,836	62.7	5,804	95.0	5,035	118.0	3,090	97.5	131.34

(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3Q	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3Q	798,325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3Q	23,520,246株	2022年12月期3Q	23,523,573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)	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3四半期連結累計期間(2023年1月1日～2023年9月30日)における当社グループが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、新型コロナウイルス感染症対策が緩和・撤廃されたことにより、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は堅調に推移しております。一方で、日本銀行の金融政策見直しによる金利動向など注視が必要な状況です。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2023年9月度の首都圏の中古マンション成約件数は、前年同月比で6.7%増加し、4ヶ月連続で前年同月を上回りました。成約平米単価は前年同月比で4.8%上昇し、2020年5月から41ヶ月連続で前年同月を上回っていますが、地域別では埼玉県が40ヶ月、神奈川県では34ヶ月ぶりに前年同月を下回りました。成約価格は前年同月比で4.5%上昇し、2020年6月から40ヶ月連続で前年同月を上回りました。在庫件数は、前年同月比プラス17.9%の2ケタ増となり、20ヶ月連続で前年同月を上回っております。

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、住居系不動産(一棟賃貸マンション・区分オーナーチェンジ・区分所有マンション・戸建等)を中心に堅調な需要を維持しました。主な要因として、一棟賃貸マンション・区分オーナーチェンジ等の稼働率や賃料水準は、景気の影響を受けにくく収益が安定していることに加え、歴史的な円安やインバウンドの回復による海外投資家需要の増加が挙げられます。また、区分所有マンション・戸建等は、新築住宅の価格上昇等により引き続き代替需要が高まっていると考えられます。

居住用不動産は、第2次中期経営計画の方針に基づき、仕入・販売を強化し、拡大してきたことや、営業所開設に伴う人員の増強効果もあり、売上高及び販売件数が前年同期を大幅に上回る結果となりました。5月に開設した大阪営業所につきましては、来期の販売に向け、周辺府県の物件の仕入活動を積極的に進めております。

投資用不動産は、緩和的な金融政策の継続を背景に国内外投資家からの需要の増加及び営業人員の増強効果等により、売上高及び販売件数が前年同期を上回る結果となりました。仕入につきましては、前年同期並みの水準で進捗しております。

不動産開発事業は、新築物件「サイドプレイス」シリーズの竣工を進め、9月には東京都渋谷区神宮前に鉄筋コンクリート造地上4階建地下1階の賃貸マンションを竣工しました。リーシング・販売活動の強化を進めた結果、第3四半期までに2棟を売却しました。

不動産特定共同事業は、第4弾商品「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の販売を5月より開始し、12月の組成に向け契約は順調に推移しております。

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399億93百万円(前年同期比84.2%増)、営業利益は51億64百万円(同161.1%増)、経常利益は45億87百万円(同207.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は30億47百万円(同199.4%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108件（前年同期比52件増）、平均販売単価は1億66百万円（同23.5%減）となり、売上高は179億94百万円（同47.6%増）となりました。また、居住用不動産の販売が323件（前年同期比128件増）、平均販売単価は59百万円（同51.8%増）となり、売上高は191億61百万円（同151.5%増）となりました。

不動産開発事業では、販売が2件、平均販売単価は3億8百万円となり、売上高は6億16百万円となりました。

以上の結果、売上高は382億87百万円（前年同期比90.9%増）、セグメント利益（営業利益）は61億53百万円（同123.7%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15億82百万円（前年同期比2.4%増）となりました。

以上の結果、売上高は17億6百万円（前年同期比2.9%増）、セグメント利益（営業利益）は5億79百万円（同0.9%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3四半期連結会計期間末における財政状態は、総資産が808億40百万円（前期末比4.4%増）、負債が536億3百万円（同1.4%増）、純資産は272億37百万円（同10.7%増）となりました。

(資産)

総資産の主な増加要因は、現金及び預金が30億49百万円、販売用不動産（仕掛販売不動産も含む）が6億6百万円増加したことによるものであります。

(負債)

負債の主な増加要因は、短期借入金が29億56百万円、未払法人税等が6億50百万円増加した一方、長期借入金（1年内返済予定を含む）が27億62百万円、社債（1年内償還予定を含む）が6億32百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

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30億47百万円増加した一方、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月期通期連結業績及び配当予想につきましては、2023年11月7日公表の「業績予想及び配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」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 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,754	20,803
売掛金	23	65
販売用不動産	51,116	51,898
仕掛販売用不動産	517	342
その他	767	442
貸倒引当金	△5	△3
流動資産合計	70,174	73,548
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,413	3,440
減価償却累計額	△461	△570
建物(純額)	2,952	2,870
土地	3,441	3,442
その他	110	112
減価償却累計額	△73	△79
その他(純額)	37	33
有形固定資産合計	6,430	6,346
無形固定資産	84	79
投資その他の資産		
投資有価証券	21	7
繰延税金資産	306	386
その他	370	417
投資その他の資産合計	698	810
固定資産合計	7,213	7,236
繰延資産	60	55
資産合計	77,448	80,840

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	495	499
短期借入金	6,023	8,980
1年内償還予定の社債	3,091	980
1年内返済予定の長期借入金	6,520	4,718
未払法人税等	622	1,272
賞与引当金	24	156
役員賞与引当金	20	37
執行役員賞与引当金	26	53
工事保証引当金	36	62
その他	1,640	1,966
流動負債合計	18,501	18,729
固定負債		
社債	4,623	6,101
長期借入金	29,049	28,088
退職給付に係る負債	115	113
その他	553	569
固定負債合計	34,342	34,873
負債合計	52,843	53,603
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	22,600
自己株式	△543	△483
株主資本合計	24,511	27,144
新株予約権	92	92
純資産合計	24,604	27,237
負債純資産合計	77,448	80,840

(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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
売上高	21,709	39,993
売上原価	16,723	30,904
売上総利益	4,986	9,088
販売費及び一般管理費	3,008	3,924
営業利益	1,978	5,164
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	10	14
違約金収入	18	14
不動産取得税還付金	1	5
その他	7	13
営業外収益合計	40	50
営業外費用		
支払利息	467	548
支払手数料	34	36
その他	24	43
営業外費用合計	527	628
経常利益	1,491	4,587
特別損失		
固定資産除却損	0	0
事務所移転費用	—	6
投資有価証券評価損	—	13
特別損失合計	0	20
税金等調整前四半期純利益	1,491	4,566
法人税、住民税及び事業税	522	1,598
法人税等調整額	△48	△79
法人税等合計	473	1,519
四半期純利益	1,017	3,047
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,017	3,047

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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	1,017	3,047
四半期包括利益	1,017	3,047
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,017	3,047

(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3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022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: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	20,052	1,657	21,709	—	21,709
セグメント間の内部売上高 又は振替高	53	15	68	△68	—
計	20,106	1,672	21,778	△68	21,709
セグメント利益	2,751	584	3,335	△1,357	1,978

(注)1.セグメント利益の調整額△1,357百万円は、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3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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: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	38,287	1,706	39,993	—	39,993
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	17	20	△20	—
計	38,290	1,723	40,013	△20	39,993
セグメント利益	6,153	579	6,732	△1,568	5,164

(注)1.セグメント利益の調整額△1,568百万円は、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。