



## 2023年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年8月4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 (氏名) 大久保 明 (TEL) 03-6665-0581  
 管理本部長  
 四半期報告書提出予定日 2023年8月4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. 2023年12月期第2四半期の連結業績(2023年1月1日~2023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	%
2023年12月期第2四半期	26,247	87.4	3,303	202.2	2,918	267.8	1,929	228.1
2022年12月期第2四半期	14,006	△21.3	1,093	△17.1	793	△24.5	588	△20.3

(注) 包括利益 2023年12月期第2四半期 1,929百万円(228.1%) 2022年12月期第2四半期 588百万円(△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
2023年12月期第2四半期	82.12	81.63
2022年12月期第2四半期	24.97	24.82

## (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2四半期	79,148	26,120	32.9
2022年12月期	77,448	24,604	31.6

(参考) 自己資本 2023年12月期第2四半期 26,027百万円 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)	—	—	—	43.00	43.00

(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	46,139	47.7	4,632	55.6	3,860	67.2	2,522	61.2	107.22

(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 2 Q	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 2 Q	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 2 Q	23,498,680株	2022年12月期 2 Q	23,554,019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
(セグメント情報等)	10

## 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2四半期連結累計期間(2023年1月1日～2023年6月30日)における当社グループの属する不動産業界では、2023年7月3日に国税庁の発表した路線価(2023年1月1日時点)が、全国平均で前年比1.5%増と、2年連続で上昇しました。特に商業地では、新型コロナウイルス感染症の規制緩和やインバウンド需要の回復により、経済活動が活性化し、大きく上昇しております。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2023年6月度の首都圏の中古マンション成約件数は、前年比で3.6%上昇し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回りました。成約平米単価は、前年比で7.9%上昇し38ヶ月連続、成約価格は同9.0%上昇し37ヶ月連続で前年同月を上回っております。在庫件数は、前年比で23.4%の大幅増となり、17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、昨年から続く堅調な需要を維持しました。要因としては、住居系(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)の中古不動産が、新築住宅の価格上昇に伴い高い需要が継続していることやインバウンド需要の回復により、海外投資家への販売がコロナ禍前の水準まで戻っていることが挙げられます。

居住用不動産は、昨年までに首都圏に開設した営業所による効果、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も、周辺府県の物件の取扱いを進め、更なる事業成長を図ってまいります。

投資用不動産は、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、収益性を重視した販売を強化したことで、売上総利益率が期初計画を上回る水準となり、売上高及び売上総利益は前年同期を大幅に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着地いたしました。

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「サイドプレイス」シリーズの竣工を進め、6月には東京都豊島区池袋に鉄骨造地上5階建の賃貸マンションを竣工しました。販売強化に向け、リーシング・販売活動の強化、人員の増強を進めてまいります。

不動産特定共同事業は、4月に世田谷プロジェクトが予定総額での組成を完了し、5月から新たに「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の販売を開始しております。このヘルスケア施設は、少子高齢化や核家族化が急速に進んでいく状況において、景気や不動産市場の影響を受けにくい特徴を持った商品となります。

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262億47百万円(前年同期比87.4%増)、営業利益は33億3百万円(同202.2%増)、経常利益は29億18百万円(同267.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は19億29百万円(同228.1%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63件(前年同期比31件増)、平均販売単価は1億84百万円(同28.7%減)となり、売上高は116億54百万円(同40.4%増)となりました。また、居住用不動産の販売は204件(前年同期比88件増)、平均販売単価は63百万円(同65.9%増)となり、売上高は128億71百万円(同191.7%増)となりました。

以上の結果、売上高は251億21百万円(前年同期比94.4%増)、セグメント利益(営業利益)は40億1百万円(同147.6%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10億48百万円(前年同期比4.1%増)となりました。

以上の結果、売上高は11億26百万円(前年同期比4.2%増)、セグメント利益(営業利益)は3億74百万円(同3.2%増)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

### ①資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末における財政状態は、総資産が791億48百万円（前期末比2.2%増）、負債が530億28百万円（同0.3%増）、純資産は261億20百万円（同6.2%増）となりました。

#### （資産）

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12億44百万円、現金及び預金が6億96百万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37億21百万円増加した一方、長期借入金（1年内返済予定を含む）が42億11百万円、社債（1年内償還予定を含む）が3億3百万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19億29百万円増加した一方、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。

### ②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ6億11百万円増加し、169億26百万円となりました。当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における営業活動による資金の獲得は、20億6百万円（前年同四半期連結累計期間は、80億42百万円の資金の使用）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益29億17百万円を計上及び棚卸資産の増加額15億10百万円があったことによるものであります。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における投資活動による資金の使用は、1億28百万円（前年同四半期連結累計期間は、1億85百万円の資金の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入8億68百万円があった一方、定期預金の預入による支出9億53百万円があったことによるものであります。

#### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における財務活動による資金の使用は、12億66百万円（前年同四半期連結累計期間は、83億99百万円の資金の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入83億89百万円及び短期借入金の純増減額37億21百万円があった一方、長期借入金の返済による支出126億円及び社債の償還による支出5億53百万円があっ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7月18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2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,754	18,450
売掛金	23	39
販売用不動産	51,116	52,234
仕掛販売用不動産	517	644
その他	767	545
貸倒引当金	△5	△7
流動資産合計	70,174	71,906
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,413	3,430
減価償却累計額	△461	△534
建物(純額)	2,952	2,895
土地	3,441	3,442
その他	110	114
減価償却累計額	△73	△78
その他(純額)	37	35
有形固定資産合計	6,430	6,373
無形固定資産	84	80
投資その他の資産		
投資有価証券	21	21
繰延税金資産	306	315
その他	370	401
投資その他の資産合計	698	738
固定資産合計	7,213	7,192
繰延資産	60	49
資産合計	77,448	79,148

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	495	625
短期借入金	6,023	9,745
1年内償還予定の社債	3,091	3,095
1年内返済予定の長期借入金	6,520	3,589
未払法人税等	622	1,059
賞与引当金	24	11
役員賞与引当金	20	23
執行役員賞与引当金	26	33
工事保証引当金	36	51
その他	1,640	2,015
流動負債合計	18,501	20,251
固定負債		
社債	4,623	4,315
長期借入金	29,049	27,769
退職給付に係る負債	115	116
その他	553	575
固定負債合計	34,342	32,777
負債合計	52,843	53,028
<b>純資産の部</b>		
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	21,483
自己株式	△543	△483
株主資本合計	24,511	26,027
新株予約権	92	92
純資産合計	24,604	26,120
負債純資産合計	77,448	79,148

## (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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
売上高	14,006	26,247
売上原価	10,963	20,354
売上総利益	3,043	5,893
販売費及び一般管理費	1,949	2,589
営業利益	1,093	3,303
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	6	11
違約金収入	14	11
不動産取得税還付金	1	4
その他	5	8
営業外収益合計	29	37
営業外費用		
支払利息	291	370
支払手数料	21	24
その他	16	27
営業外費用合計	329	423
経常利益	793	2,918
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	793	2,917
法人税、住民税及び事業税	197	996
法人税等調整額	7	△8
法人税等合計	205	988
四半期純利益	588	1,929
親会社株主に帰属する四半期純利益	588	1,929



## 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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	588	1,929
四半期包括利益	588	1,929
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	588	1,929

## (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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	793	2,917
減価償却費	325	348
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1	3
賞与引当金の増減額(△は減少)	△12	△12
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	—	2
執行役員賞与引当金の増減額(△は減少)	—	7
工事保証引当金の増減額(△は減少)	△4	15
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△4	1
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	291	370
株式報酬費用	12	25
不動産取得税還付金	1	4
社債発行費償却	10	12
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額(△は増加)	△4	△16
棚卸資産の増減額(△は増加)	△9,334	△1,510
仕入債務の増減額(△は減少)	111	129
未払消費税等の増減額(△は減少)	△14	114
未収消費税等の増減額(△は増加)	△74	245
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△16	22
その他の流動資産の増減額(△は増加)	191	15
その他の流動負債の増減額(△は減少)	226	280
その他	0	△10
小計	△7,500	2,966
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△287	△382
法人税等の還付額	0	0
法人税等の支払額	△255	△579
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,042	2,006
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△926	△953
定期預金の払戻による収入	827	868
有形固定資産の取得による支出	△76	△19
無形固定資産の取得による支出	△10	—
敷金及び保証金の差入による支出	△0	△19
敷金及び保証金の回収による収入	0	0
出資金の払込による支出	—	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△185	△128

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023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)	1,380	3,721
長期借入れによる収入	10,960	8,389
長期借入金の返済による支出	△7,271	△12,600
社債の発行による収入	4,265	247
社債の償還による支出	△378	△553
リース債務の返済による支出	△1	△2
自己株式の取得による支出	△198	—
配当金の支払額	△356	△469
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,399	△1,266
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	171	611
現金及び現金同等物の期首残高	16,116	16,315
現金及び現金同等物の四半期末残高	16,287	16,926

## (4) 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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	25,121	1,126	26,247	—	26,247
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	11	11	△11	—
計	25,121	1,137	26,259	△11	26,247
セグメント利益	4,001	374	4,375	△1,071	3,303

(注)1. セグメント利益の調整額△1,071百万円は、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。