



2021年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年11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) 取締役 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 2021年11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. 2021年12月期第3四半期の連結業績(2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期第3四半期	26,541	21.4	1,853	30.6	1,442	58.6	1,071	—
2020年12月期第3四半期	21,857	△27.2	1,419	△48.6	909	△60.1	△32	—

(注) 包括利益 2021年12月期第3四半期 1,071百万円(—%) 2020年12月期第3四半期 △32百万円(—%)

	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
2021年12月期第3四半期	円 銭 44.68	円 銭 44.44
2020年12月期第3四半期	△1.38	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2021年12月期第3四半期	百万円 61,728	百万円 23,442	% 37.8
2020年12月期	62,487	22,605	36.0

(参考) 自己資本 2021年12月期第3四半期 23,350百万円 2020年12月期 22,518百万円

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
2020年12月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 10.00	円 銭 10.00
2021年12月期	—	0.00	—		
2021年12月期(予想)				15.00	15.00

(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. 2021年12月期の連結業績予想(2021年1月1日～2021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	34,315	△1.6	2,433	△1.3	1,864	4.5	1,268	111.6	52.88

(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）	2021年12月期3Q	24,361,000株	2020年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2021年12月期3Q	382,309株	2020年12月期	382,309株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期3Q	23,978,691株	2020年12月期3Q	23,984,192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
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	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3四半期連結累計期間（2021年1月1日～2021年9月30日）における当社グループの属する不動産業界は、新型コロナウイルスの感染拡大により緊急事態宣言が繰り返されるなど、厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いております。また、ワクチン接種などの新型コロナウイルス感染拡大防止策に加えて、各種政策の効果や海外経済の改善もあり、不動産市場への資金流入が今後も続くと思われています。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2021年9月度の首都圏の中古マンション成約件数は、前年比で4.6%減少し、3ヶ月連続で前年同月を下回ったものの、成約平米単価は前年比プラス11.0%の2ケタ上昇となり2020年5月から17ヶ月連続、成約価格は同7.9%上昇し2020年6月から16ヶ月連続で前年同月を上回りました。在庫件数は、前年比マイナス15.5%の2ケタ減となり、2019年12月から22ヶ月連続で減少が続いております。

このような事業環境の中、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の下、特に居住用を中心に好調に推移しております。一方で、不動産開発事業の竣工の遅れや販売用不動産の在庫減少により賃料収入は減少しております。

当社は、居住用不動産の高い需要にスピード感を持って対応するため、首都圏の対象エリアに営業所の開設を進めております。2021年9月に北千住営業所、10月に船橋営業所を開設し、その他エリアも含めて年内に5店舗の開設を計画しております。エリアの深耕や仕入・販売の決済スピードを高め、居住用不動産の事業拡大を目指してまいります。

また、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、投資用不動産の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。居住用不動産に関しましては、堅調な需要が続く一方で、仕入環境の競争も厳しくなっているため、収益性を厳格に見極めながら、仕入・販売の強化に努めました。

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265億41百万円（前年同期比21.4%増）、営業利益は18億53百万円（同30.6%増）、経常利益は14億42百万円（同58.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は10億71百万円（前年同四半期は32百万円の親会社株主に帰属する四半期純損失）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114件（前年同期比5件増）、平均販売単価は1億70百万円（同25.4%増）となり、売上高は194億44百万円（同31.1%増）となりました。また、居住用不動産の販売が131件（前年同期比22件増）、平均販売単価は40百万円（同4.6%減）となり、売上高は52億88百万円（同14.6%増）となりました。

以上の結果、売上高は249億60百万円（前年同期比27.7%増）、セグメント利益（営業利益）は24億4百万円（同46.4%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15億6百万円（前年同期比33.0%減）となりました。

以上の結果、売上高は15億81百万円（前年同期比31.5%減）、セグメント利益（営業利益）は5億52百万円（同36.3%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として区分しております。

(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、資産が617億28百万円（前期比1.2%減）、負債が382億85百万円（同4.0%減）、純資産は234億42百万円（同3.7%増）となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が67億20百万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、1年内返済長期借入金が23億56百万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10億71百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が2億39百万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

2021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、2021年10月14日公表の「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」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 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,065	18,392
売掛金	16	21
販売用不動産	41,337	34,617
仕掛販売用不動産	283	498
その他	242	483
貸倒引当金	△8	△5
流動資産合計	57,937	54,007
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,292	3,610
減価償却累計額	△397	△482
建物（純額）	1,895	3,127
土地	1,908	3,824
その他	114	121
減価償却累計額	△79	△80
その他（純額）	34	41
有形固定資産合計	3,838	6,992
無形固定資産	83	77
投資その他の資産		
投資有価証券	—	21
繰延税金資産	241	228
その他	342	355
投資その他の資産合計	583	605
固定資産合計	4,504	7,676
繰延資産	45	44
資産合計	62,487	61,728

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	216	342
短期借入金	2,050	3,609
1年内償還予定の社債	860	792
1年内返済予定の長期借入金	6,192	3,836
未払法人税等	573	121
賞与引当金	23	70
工事保証引当金	42	58
その他	1,178	905
流動負債合計	11,137	9,735
固定負債		
社債	3,307	3,265
長期借入金	24,713	24,591
退職給付に係る負債	101	105
その他	622	588
固定負債合計	28,744	28,550
負債合計	39,882	38,285
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	17,790	18,622
自己株式	△300	△300
株主資本合計	22,518	23,350
新株予約権	86	92
純資産合計	22,605	23,442
負債純資産合計	62,487	61,728

(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2020年1月1日 至2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021年9月30日)
売上高	21,857	26,541
売上原価	17,965	22,221
売上総利益	3,892	4,320
販売費及び一般管理費	2,472	2,466
営業利益	1,419	1,853
営業外収益		
雇用調整助成金	23	—
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	12	11
違約金収入	14	6
不動産取得税還付金	4	2
その他	9	7
営業外収益合計	66	29
営業外費用		
支払利息	512	381
支払手数料	36	35
その他	28	23
営業外費用合計	576	440
経常利益	909	1,442
特別利益		
固定資産売却益	2	6
新株予約権戻入益	38	—
特別利益合計	40	6
特別損失		
固定資産売却損	1	—
固定資産除却損	10	—
特別損失合計	11	—
税金等調整前四半期純利益	939	1,448
法人税、住民税及び事業税	525	364
法人税等調整額	446	12
法人税等合計	972	377
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△32	1,071
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△32	1,071

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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△32	1,071
四半期包括利益	△32	1,071
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△32	1,071

(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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)

前連結会計年度の有価証券報告書の(追加情報)(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
建物	一百万円	1,084百万円
土地	—	1,699
計	—	2,784

(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 2020年1月1日 至 2020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	19,548	2,309	21,857	—	21,857
セグメント間の内部売上高 又は振替高	18	19	37	△37	—
計	19,566	2,328	21,895	△37	21,857
セグメント利益	1,642	867	2,510	△1,090	1,419

(注)1. セグメント利益の調整額△1,090百万円は、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 2021年1月1日 至 2021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	24,960	1,581	26,541	—	26,541
セグメント間の内部売上高 又は振替高	37	26	63	△63	—
計	24,997	1,607	26,605	△63	26,541
セグメント利益	2,404	552	2,956	△1,102	1,853

(注)1. セグメント利益の調整額△1,102百万円は、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。

(重要な後発事象)

自己株式の取得

当社は、2021年11月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。

自己株式の取得に関する事項は、次のとおりです。

1. 理由

株主への利益還元の向上を図るとともに、経営環境の変化に対応した資本政策の柔軟性・機動性を確保するため

2. 取得対象株式の種類 当社普通株式

3. 取得し得る株式の総数 650,000株

4. 取得価額の総額 300,000,000円

5. 取得期間 2021年11月16日から2022年5月13日まで

6. 取得方法 東京証券取引所における市場買付け