



## 2022年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022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 2022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. 2022年12月期第3四半期の連結業績(2022年1月1日~2022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	%
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
2021年12月期第3四半期	26,541	21.4	1,853	30.6	1,442	58.6	1,071	—

(注) 包括利益 2022年12月期第3四半期 1,017百万円(△5.0%) 2021年12月期第3四半期 1,071百万円(—%)

	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
	円 銭	円 銭
2022年12月期第3四半期	43.27	43.01
2021年12月期第3四半期	44.68	44.44

## (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3四半期	75,950	24,057	31.6
2021年12月期	62,778	23,546	37.4

(参考) 自己資本 2022年12月期第3四半期 23,964百万円 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3Q	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3Q	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3Q	23,523,573株	2021年12月期3Q	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
(追加情報)	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

「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3四半期連結累計期間(2022年1月1日～2022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、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、需要は底堅く推移しており、取引価格は上昇基調となっております。また、記録的な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。

国土交通省がまとめた2022年の基準地価(7月1日現在)は全国の全用途平均が3年ぶりに上昇し、住宅地は31年ぶりの上昇となりました。首都圏を見ますと、東京都の住宅地の基準地価は1.5%上昇し10年連続の値上がり、神奈川県・千葉県・埼玉県の住宅地の基準地価は、いずれも3年ぶりに上昇に転じております。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2022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5.9%減少し、8月に続いて前年同月を下回りました。一方で、成約平米単価は前年比プラス11.2%の2ケタ上昇となり2020年5月から29ヶ月連続、成約価格も同11.0%の2ケタ上昇となり2020年6月から28ヶ月連続で前年同月を上回りました。在庫件数は、前年比プラス13.0%の2ケタ増となり、8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、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、昨年開設した営業所のエリア深耕等、営業活動が軌道に乗り始めたことで、好調に推移しております。販売は、住設機器の需給逼迫が一段落したことに加え、当第3四半期より販売活動を更に強化したことが功を奏し、件数・金額ともに前年同期を上回る結果となりました。仕入についても、件数・金額ともに前年同期を大きく上回る結果となりました。

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た上で、販売することにより、在庫回転率の向上に努めております。当連結累計期間の販売は、収益性を重視したことにより、件数・金額ともに前年同期を下回る結果となりました。一方で、仕入については物件の収益力・建物価値を見極め、高い需要が見込める物件の仕入活動を積極的に行った結果、居住用不動産同様に件数・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、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・神田馬喰町に「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リーシング・販売活動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期募集が完了しました。また、当第3四半期の業績には寄与しておりませんが、第2期募集も完了しております。第3期募集の準備を進めるとともに、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3四半期連結累計期間における売上高は217億9百万円(前年同期比18.2%減)、営業利益は19億78百万円(同6.7%増)、経常利益は14億91百万円(同3.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は10億17百万円(同5.0%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56件(前年同期比50件減)、平均販売単価は2億17百万円(同23.4%増)となり、売上高は121億91百万円(同34.8%減)となりました。また、居住用不動産の販売が195件(前年同期比57件増)、平均販売単価は39百万円(同6.4%減)となり、売上高は76億18百万円(同32.3%増)となりました。

以上の結果、売上高は200億52百万円(前年同期比19.7%減)、セグメント利益(営業利益)は27億51百万円(同14.4%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15億44百万円(前年同期比2.6%増)となりました。

以上の結果、売上高は16億57百万円（前年同期比4.8%増）、セグメント利益（営業利益）は5億84百万円（同5.8%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

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759億50百万円（前期末比21.0%増）、負債が518億93百万円（同32.2%増）、純資産は240億57百万円（同2.2%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が142億76百万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、1年内返済予定の長期借入金が18億23百万円、長期借入金が51億92百万円、1年内償還予定の社債が23億25百万円、社債が14億17百万円及び短期借入金が12億65百万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10億17百万円増加した一方、配当の支払等により利益剰余金が3億56百万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3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,565	16,651
売掛金	19	32
販売用不動産	35,463	49,739
仕掛販売用不動産	630	498
その他	728	630
貸倒引当金	△3	△3
流動資産合計	54,404	67,549
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,949	4,034
減価償却累計額	△522	△649
建物(純額)	3,426	3,384
土地	4,157	4,157
その他	111	116
減価償却累計額	△81	△89
その他(純額)	30	27
有形固定資産合計	7,614	7,569
無形固定資産	85	89
投資その他の資産		
投資有価証券	21	21
繰延税金資産	252	301
その他	357	356
投資その他の資産合計	631	679
固定資産合計	8,331	8,338
繰延資産	41	62
資産合計	62,778	75,950

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	361	583
短期借入金	4,739	6,005
1年内償還予定の社債	727	3,052
1年内返済予定の長期借入金	4,982	6,806
未払法人税等	287	355
賞与引当金	20	121
工事保証引当金	48	43
その他	1,002	1,271
流動負債合計	12,168	18,238
固定負債		
社債	3,219	4,637
長期借入金	23,192	28,384
退職給付に係る負債	109	112
その他	542	520
固定負債合計	27,063	33,654
負債合計	39,232	51,893
<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	18,827	19,480
自己株式	△401	△543
株主資本合計	23,453	23,964
新株予約権	92	92
純資産合計	23,546	24,057
負債純資産合計	62,778	75,950

## (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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
売上高	26,541	21,709
売上原価	22,221	16,723
売上総利益	4,320	4,986
販売費及び一般管理費	2,466	3,008
営業利益	1,853	1,978
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	11	10
違約金収入	6	18
不動産取得税還付金	2	1
その他	7	7
営業外収益合計	29	40
営業外費用		
支払利息	381	467
支払手数料	35	34
その他	23	24
営業外費用合計	440	527
経常利益	1,442	1,491
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	1,448	1,491
法人税、住民税及び事業税	364	522
法人税等調整額	12	△48
法人税等合計	377	473
四半期純利益	1,071	1,017
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,071	1,017

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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	1,071	1,017
四半期包括利益	1,071	1,017
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,071	1,017

(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3四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3四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3四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3四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。

当第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。