



2024年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年5月10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 2024年5月10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. 2024年12月期第1四半期の連結業績(2024年1月1日~2024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	%
2024年12月期第1四半期	12,307	5.8	1,182	△19.6	993	△22.4	651	△23.0
2023年12月期第1四半期	11,627	146.6	1,470	513.0	1,279	—	845	676.7

(注) 包括利益 2024年12月期第1四半期 651百万円(△23.0%) 2023年12月期第1四半期 845百万円(676.7%)

	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
2024年12月期第1四半期	27.64	27.47
2023年12月期第1四半期	36.03	35.81

(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	%
2024年12月期第1四半期	85,820	27,011	31.4
2023年12月期	80,362	27,844	34.5

(参考) 自己資本 2024年12月期第1四半期 26,918百万円 2023年12月期 27,751百万円

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
2023年12月期	—	0.00	—	63.00	63.00
2024年12月期	—	—	—	—	—
2024年12月期(予想)	—	0.00	—	68.00	68.00

(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. 2024年12月期の連結業績予想(2024年1月1日~2024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	60,896	17.9	6,861	15.6	6,036	15.1	3,985	9.1	168.64

(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）	2024年12月期 1 Q	24,361,000株	2023年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2024年12月期 1 Q	798,325株	2023年12月期	798,325株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年12月期 1 Q	23,562,675株	2023年12月期 1 Q	23,463,675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
(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1四半期連結累計期間(2024年1月1日～2024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、前期より続く好調な市場環境と緩やかな景気回復により、需要は堅調に推移しました。

2024年3月26日に国土交通省が発表した公示地価によると、全用途の全国平均は前年比2.3%増、住宅地では全国平均で2.0%増となり、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準を回復しております。一方で、中国の経済失速に加えて2024年3月19日には日本銀行の金融政策決定会合にてマイナス金利政策の解除が決定し、不動産を取り巻く環境は先行き不透明感が増しております。

民間調査機関から発表された2024年3月度の首都圏及び主要都市圏(札幌・名古屋・大阪・福岡)の中古マンション成約件数及び成約価格は、前年同期の水準を上回って推移するなど堅調な取引が続いております。これは、新築マンションの価格高騰による中古マンションへの需要シフトが影響していると考えられますが、エリアや築年数など相対的に競争力の高い中古マンションが販売される傾向が強くなっております。

東京23区及び主要都市圏(札幌・名古屋・大阪・福岡)の2024年1月～3月のオフィス全体の平均空室率は、ほぼ横ばいで推移しております。募集賃料はエリアによって差はありますが、上昇傾向が継続しております。

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買取再販事業は、1月に札幌・名古屋・福岡営業所を開設し、商圏エリアの拡大と仕入活動を積極的に進めてまいりました。居住用不動産は、売上高・販売件数ともに前年同期を上回る水準で着地しておりますが、売上総利益については建築コストの上昇を背景に仕入価格の上昇が続き、売上総利益率が低下したことから、前年同期比で減少しております。投資用不動産は、販売件数が好調に推移した一方で、前年同期と比較して小規模な物件の販売が進んだことから平均販売単価が低下し、売上高は前年同期比で減少しております。売上総利益についても、売上高の減少に伴い前年同期比で減少しております。

不動産開発事業は、当社オリジナルブランドである「サイドプレイス」シリーズの竣工を進め、3月には江戸川区平井に鉄骨造地上9階建の住居・店舗・事務所の複合ビルを竣工しました。また、リーシング・販売活動の強化を積極的に進め、物件4棟を売却したことから、売上高は前年同期比で大幅に増加しております。竣工済物件が2棟となりますので、仕掛現場の工程管理に注力するとともに、開発用地の仕入活動と新たな物件の開発を進めてまいります。

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」の第2期募集が完了、6月に任意組合の組成を予定しております。第5弾商品「すみだ両国プロジェクト」は3月より販売を開始しており、契約は順調に進捗しております。

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123億7百万円(前年同期比5.8%増)、営業利益は11億82百万円(同19.6%減)、経常利益は9億93百万円(同22.4%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は6億51百万円(同23.0%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39件(前年同期比8件増)、平均販売単価は1億12百万円(同35.1%減)となり、売上高は43億98百万円(同18.3%減)となりました。また、居住用不動産の販売が126件(前年同期比25件増)、平均販売単価は44百万円(同15.2%減)となり、売上高は56億68百万円(同5.8%増)となりました。

不動産開発事業では、販売が4件(前年同期比3件増)、平均販売単価は4億11百万円(同44.3%増)となり、売上高は16億47百万円(同477.1%増)となりました。

不動産特定共同事業は、ナーシングケア江戸川プロジェクトの第2期募集の組成が6月を予定しており、売上高は計上されておられません。

以上の結果、売上高は117億30百万円(前年同期比6.0%増)、セグメント利益(営業利益)は15億39百万円(同12.4%減)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5億26百万円(前年同期比0.6%増)となりました。

以上の結果、売上高は5億77百万円(前年同期比3.0%増)、セグメント利益(営業利益)は1億77百万円(同2.6%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、及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858億20百万円（前期末比6.8%増）、総負債が588億9百万円（同12.0%増）、純資産は270億11百万円（同3.0%減）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61億82百万円増加した一方、現金及び預金が16億65百万円減少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13億70百万円及び、長期借入金（1年内返済予定を含む）が55億37百万円増加した一方、未払法人税等が10億62百万円減少したことによるものであります。

純資産の主な減少要因は、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6億51百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が14億84百万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

2024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、2024年2月14日公表の「2023年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）」のとおりであります。

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 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,420	18,754
売掛金	35	42
販売用不動産	52,644	58,968
仕掛販売用不動産	477	335
その他	616	1,470
貸倒引当金	△4	△4
流動資産合計	74,189	79,567
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,684	2,773
減価償却累計額	△508	△548
建物(純額)	2,176	2,225
土地	2,902	2,988
その他	159	122
減価償却累計額	△81	△85
その他(純額)	77	37
有形固定資産合計	5,156	5,251
無形固定資産	81	79
投資その他の資産		
投資有価証券	7	7
繰延税金資産	454	437
その他	419	424
投資その他の資産合計	880	870
固定資産合計	6,119	6,201
繰延資産	53	52
資産合計	80,362	85,820

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	466	782
短期借入金	9,153	10,524
1年内償還予定の社債	1,041	1,078
1年内返済予定の長期借入金	5,407	4,727
未払法人税等	1,413	351
賞与引当金	44	108
役員賞与引当金	45	—
執行役員賞与引当金	64	—
工事保証引当金	60	54
その他	1,785	1,788
流動負債合計	19,484	19,416
固定負債		
社債	6,150	6,222
長期借入金	25,894	32,111
退職給付に係る負債	308	300
その他	681	759
固定負債合計	33,034	39,393
負債合計	52,518	58,809
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	23,207	22,374
自己株式	△483	△483
株主資本合計	27,751	26,918
新株予約権	92	92
純資産合計	27,844	27,011
負債純資産合計	80,362	85,820

(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 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
売上高	11,627	12,307
売上原価	8,922	9,648
売上総利益	2,704	2,659
販売費及び一般管理費	1,233	1,477
営業利益	1,470	1,182
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	5	5
違約金収入	4	2
その他	7	6
営業外収益合計	16	14
営業外費用		
支払利息	183	174
支払手数料	12	16
その他	12	12
営業外費用合計	208	203
経常利益	1,279	993
税金等調整前四半期純利益	1,279	993
法人税、住民税及び事業税	446	325
法人税等調整額	△12	16
法人税等合計	433	341
四半期純利益	845	651
親会社株主に帰属する四半期純利益	845	651

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 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	845	651
四半期包括利益	845	651
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	845	651

(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。

(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 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024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	11,730	577	12,307	—	12,307
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	5	9	△9	—
計	11,734	582	12,317	△9	12,307
セグメント利益	1,539	177	1,716	△534	1,182

(注) 1. セグメント利益の調整額△534百万円は、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。