



2024年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月9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
半期報告書提出予定日 2024年8月9日 配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
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. 2024年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年1月1日～2024年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期中間期	31,502	20.0	5,029	52.2	4,645	59.2	3,064	58.8
2023年12月期中間期	26,247	87.4	3,303	202.2	2,918	267.8	1,929	228.1

（注）包括利益 2024年12月期中間期 3,064百万円（58.8%） 2023年12月期中間期 1,929百万円（228.1%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2024年12月期中間期	129.86	129.09
2023年12月期中間期	82.12	81.63

（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月期中間期	86,223	29,489	34.1
2023年12月期	80,362	27,844	34.5

（参考）自己資本 2024年12月期中間期 29,397百万円 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	—	0.00	—	—	—
2024年12月期（予想）	—	—	—	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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
- (2) 中間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月期中間期	24,361,000株	2023年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2024年12月期中間期	772,825株	2023年12月期	798,325株
③ 期中平均株式数（中間期）	2024年12月期中間期	23,596,678株	2023年12月期中間期	23,498,680株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 経営成績等の概況（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. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間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
(セグメント情報等)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間(2024年1月1日~2024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、2024年7月1日に国税庁の発表した路線価(2024年1月1日時点)が、インバウンド需要の回復や全国で進む再開発効果により、全国平均は前年比2.3%上昇し、3年連続で前年を上回りました。特に半導体拠点である熊本や札幌では、関連企業の進出に伴い、住宅やオフィス、物流施設などの需要が急伸し、価格上昇が際立ちました。

民間調査機関から発表された2024年6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、前年同期の水準を維持もしくは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、資材価格及び人件費の高騰等を要因とした、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。

東京23区及び主要都市圏(札幌・名古屋・大阪・福岡)の2024年6月度のオフィス全体の平均空室率は、エリアによって新規供給に伴う一時的な上昇はあるものの、全体では緩やかに低下しております。募集賃料は、オフィス需要増加に伴い、すべてのエリアで小幅な上昇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月の札幌・名古屋・福岡営業所に続き、今期4店舗目となる渋谷営業所を5月に開設し、首都圏及び主要な地方都市エリアの開拓と深耕を進めております。また、第1四半期は仕入を中心に、第2四半期は販売活動に注力し、特に大型物件の販売に積極的に取り組んでまいりました。その結果、売上総利益率は期初計画を上回る水準で推移し、売上高及び販売件数においても前年同期を上回る結果となりました。仕入面は、今期開設した営業所を中心に積極的な仕入れ活動を進めたことで、仕入計画達成に向け順調に進捗しております。

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」シリーズのリーシング・販売活動の強化を積極的に進め、今期の売上目標を達成しております。下期竣工予定の物件が1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期募集が完了し、6月に組成いたしました。3月より販売を開始している第5弾商品「すみだ両国プロジェクト」の契約は順調に進捗しており、年内には新たなプロジェクトの販売開始も予定しております。

以上の結果、当中間連結会計期間における売上高は315億2百万円(前年同期比20.0%増)、営業利益は50億29百万円(同52.2%増)、経常利益は46億45百万円(同59.2%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は30億64百万円(同58.8%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92件(前年同期比29件増)、平均販売単価は1億64百万円(同10.9%減)となり、売上高は151億62百万円(同30.1%増)となりました。また、居住用不動産の販売は238件(前年同期比34件増)、平均販売単価は51百万円(同18.9%減)となり、売上高は121億82百万円(同5.3%減)となりました。

不動産開発事業では、販売が5件(前年同期比4件増)、平均販売単価は5億1百万円(同75.9%増)となり、売上高は25億9百万円(同779.3%増)となりました。

不動産特定共同事業は、プロジェクトが1件組成し、売上高は3億90百万円(前年同期比58.5%増)となりました。

以上の結果、売上高は303億9百万円(前年同期比20.7%増)、セグメント利益(営業利益)は57億99百万円(同44.9%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10億93百万円(前年同期比4.3%増)となりました。

以上の結果、売上高は11億93百万円(前年同期比5.9%増)、セグメント利益(営業利益)は3億78百万円(同1.1%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) 当中間期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況

当中間連結会計期間末における財政状態は、総資産が862億23百万円(前期末比7.3%増)、負債が567億33百万円(同8.0%増)、純資産は294億89百万円(同5.9%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55億96百万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、長期借入金(1年内返済予定を含む)が34億97百万円増加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中間純利益の計上により利益剰余金が30億64百万円増加した一方、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。

②キャッシュ・フローの状況

当中間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4億75百万円減少し、185億62百万円となりました。当中間連結会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)

当中間連結会計期間における営業活動による資金の使用は、22億4百万円(前中間連結会計期間は、20億6百万円の獲得)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益46億47百万円の計上があった一方、棚卸資産の増加額59億1百万円、法人税等の支払額13億31百万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)

当中間連結会計期間における投資活動による資金の使用は、2億94百万円(前中間連結会計期間は、1億28百万円の使用)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入7億95百万円があった一方、定期預金の預入による支出9億47百万円及び有形固定資産取得による支出1億47百万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)

当中間連結会計期間における財務活動による資金の獲得は、20億23百万円(前中間連結会計期間は、12億66百万円の使用)となりました。これは主に、長期借入れによる収入155億85百万円があった一方、長期借入金の返済による支出120億88百万円及び配当金の支払による支出14億84百万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

2024年12月期通期連結業績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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,420	20,101
売掛金	35	50
販売用不動産	52,644	58,098
仕掛販売用不動産	477	619
その他	616	1,036
貸倒引当金	△4	△5
流動資産合計	74,189	79,901
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,684	2,833
減価償却累計額	△508	△576
建物(純額)	2,176	2,256
土地	2,902	2,988
その他	159	147
減価償却累計額	△81	△70
その他(純額)	77	77
有形固定資産合計	5,156	5,321
無形固定資産	81	78
投資その他の資産		
投資有価証券	7	7
繰延税金資産	454	454
その他	419	409
投資その他の資産合計	880	871
固定資産合計	6,119	6,271
繰延資産	53	49
資産合計	80,362	86,223

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	466	694
短期借入金	9,153	9,207
1年内償還予定の社債	1,041	4,110
1年内返済予定の長期借入金	5,407	4,994
未払法人税等	1,413	1,670
賞与引当金	44	57
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	1,856
流動負債合計	19,484	22,646
固定負債		
社債	6,150	3,149
長期借入金	25,894	29,804
退職給付に係る負債	308	315
その他	681	818
固定負債合計	33,034	34,087
負債合計	52,518	56,733
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,475	2,575
利益剰余金	23,207	24,787
自己株式	△483	△518
株主資本合計	27,751	29,397
新株予約権	92	92
純資産合計	27,844	29,489
負債純資産合計	80,362	86,223

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
売上高	26,247	31,502
売上原価	20,354	23,178
売上総利益	5,893	8,323
販売費及び一般管理費	2,589	3,294
営業利益	3,303	5,029
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	11	23
違約金収入	11	7
不動産取得税還付金	4	5
その他	8	4
営業外収益合計	37	42
営業外費用		
支払利息	370	376
支払手数料	24	28
その他	27	21
営業外費用合計	423	425
経常利益	2,918	4,645
特別利益		
固定資産売却益	—	2
特別利益合計	—	2
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前中間純利益	2,917	4,647
法人税、住民税及び事業税	996	1,583
法人税等調整額	△8	0
法人税等合計	988	1,583
中間純利益	1,929	3,064
親会社株主に帰属する中間純利益	1,929	3,064

中間連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
中間純利益	1,929	3,064
中間包括利益	1,929	3,064
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,929	3,064

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	2,917	4,647
減価償却費	348	384
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3	1
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	△45
執行役員賞与引当金の増減額(△は減少)	7	△64
工事保証引当金の増減額(△は減少)	15	△5
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1	6
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	370	376
株式報酬費用	25	54
不動産取得税還付金	4	5
社債発行費償却	12	12
固定資産売却損益(△は益)	—	△2
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額(△は増加)	△16	△14
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,510	△5,901
仕入債務の増減額(△は減少)	129	228
未払消費税等の増減額(△は減少)	114	△242
未収消費税等の増減額(△は増加)	245	△0
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	22	44
その他の流動資産の増減額(△は増加)	15	△309
その他の流動負債の増減額(△は減少)	280	317
その他	△10	△0
小計	2,966	△495
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△382	△378
法人税等の還付額	0	0
法人税等の支払額	△579	△1,331
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,006	△2,204
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△953	△947
定期預金の払戻による収入	868	795
有形固定資産の取得による支出	△19	△147
有形固定資産の売却による収入	—	2
敷金及び保証金の差入による支出	△19	△5
敷金及び保証金の回収による収入	0	7
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	△128	△294

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024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)	3,721	53
長期借入れによる収入	8,389	15,585
長期借入金の返済による支出	△12,600	△12,088
社債の発行による収入	247	641
社債の償還による支出	△553	△582
リース債務の返済による支出	△2	△2
自己株式の取得による支出	—	△98
配当金の支払額	△469	△1,484
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,266	2,023
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	611	△475
現金及び現金同等物の期首残高	16,315	19,037
現金及び現金同等物の中間期末残高	16,926	18,562

(4) 中間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】

前中間連結会計期間(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	中間連結損益 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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024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	中間連結損益 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	30,309	1,193	31,502	—	31,502
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	10	14	△14	—
計	30,313	1,203	31,517	△14	31,502
セグメント利益	5,799	378	6,177	△1,148	5,029

(注)1.セグメント利益の調整額△1,148百万円は、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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。