



2024年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024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
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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年12月期第3四半期の連結業績(2024年1月1日~2024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	%
2024年12月期第3四半期	48,352	20.9	7,577	46.7	6,998	52.6	4,613	51.4
2023年12月期第3四半期	39,993	84.2	5,164	161.1	4,587	207.5	3,047	199.4

(注) 包括利益 2024年12月期第3四半期 4,613百万円(51.4%) 2023年12月期第3四半期 3,047百万円(199.4%)

	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3四半期	196.18	195.01
2023年12月期第3四半期	129.56	128.78

(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3四半期	85,229	30,637	35.8
2023年12月期	80,362	27,844	34.5

(参考) 自己資本 2024年12月期第3四半期 30,545百万円 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)	—	—	—	92.00	92.00

(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	61,224	18.6	8,945	50.7	8,154	55.5	5,372	47.0	229.07

(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連結範囲の重要な変更 : 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3Q	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3Q	1,092,491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3Q	23,515,289株	2023年12月期3Q	23,520,246株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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. 決算補足説明資料の入手方法

決算補足説明資料は、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) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況	2
(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況	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. 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
四半期連結損益計算書	6
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第3四半期連結累計期間	7
(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
(セグメント情報等の注記)	8
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況

当第3四半期連結累計期間(2024年1月1日～2024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、東京の不動産投資額が2024年上半期において世界首位を記録するなど、引き続き堅調な成長を見せております。一方で、日本銀行による政策金利の引き上げに伴い、大手銀行が17年ぶりに住宅ローンの変動金利を引き上げる動きが見られ、今後の需要動向については慎重に見守る必要があると認識しております。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によると、2024年9月度の首都圏の中古マンション成約件数は前年同月比で4.5%減少し、3ヶ月連続で前年同月を下回りました。しかしながら、成約価格は前年同月比で4.7%増加し、2020年5月から53ヶ月連続で前年同月を上回っております。これは、資材価格及び人件費の高騰等を要因とした、新築分譲マンションの価格上昇が、中古マンションへの需要シフトを促進しているものと考えられます。

2024年9月度の東京23区のオフィス平均空室率は、全体平均で4.4%と需給均衡の目安とされる5.0%を2024年1月以降下回っており、安定した需給状況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、高い利益率が見込める収益不動産及び大型物件の販売に注力してまいりました。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活動を進めたことで、居住用不動産は年間の仕入計画を達成しております。投資用不動産は仕入計画から若干の遅れは見られるものの、達成可能と認識しております。2024年1月に札幌市、名古屋市、福岡市に買取再販事業の営業所を開設し、8月には宮城県仙台市に営業所を開設することで、首都圏及び主要な地方都市での拠点拡大と事業の深化を着実に進めております。

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及び販売活動を積極的に推進し、期初の売上目標を達成いたしました。9月には東京都北区十条にて地上7階建の複合用途型マンションが竣工し、販売活動を推進しております。引き続き開発用地の仕入と新規物件の開発を積極的に進めてまいります。

不動産特定共同事業は、第5弾商品「すみだ両国プロジェクト」が9月に完売し、第6弾商品「札幌ホテルプロジェクト」は8月より販売を開始しております。同プロジェクトは当社初の首都圏外の物件且つ宿泊施設の小口化商品であり、販売は順調に進捗しております。

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483億52百万円(前年同期比20.9%増)、営業利益は75億77百万円(同46.7%増)、経常利益は69億98百万円(同52.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は46億13百万円(同51.4%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139件(前年同期比31件増)、平均販売単価は1億51百万円(同9.0%減)となり、売上高は210億73百万円(同17.1%増)となりました。また、居住用不動産の販売は372件(前年同期比49件増)、平均販売単価は57百万円(同3.0%減)となり、売上高は214億2百万円(同11.7%増)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3件増)、平均販売単価は5億1百万円(同62.9%増)となり、売上高は25億9百万円(同307.2%増)となりました。

不動産特定共同事業は、プロジェクトが2件組成し、売上高は14億83百万円(前年同期比501.6%増)となりました。

以上の結果、売上高は465億50百万円(前年同期比21.6%増)、セグメント利益(営業利益)は88億12百万円(同43.2%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16億48百万円(前年同期比4.2%増)となりました。

以上の結果、売上高は18億2百万円(前年同期比5.6%増)、セグメント利益(営業利益)は5億69百万円(同1.7%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) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況

当第3四半期連結会計期間末における財政状態は、総資産が852億29百万円(前期末比6.1%増)、負債が545億91百万円(同3.9%増)、純資産は306億37百万円(同10.0%増)となりました。

(資産)

総資産の主な増加要因は、現金及び預金が5億9百万円、販売用不動産(仕掛販売用不動産も含む)が40億32百万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33億39百万円増加した一方、短期借入金が18億81百万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46億13百万円増加した一方、自己株式の取得4億99百万円及び配当の支払14億84百万円により利益剰余金が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月期通期連結業績及び配当予想につきましては、2024年11月5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 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,420	20,929
売掛金	35	55
販売用不動産	52,644	56,964
仕掛販売用不動産	477	190
その他	616	721
貸倒引当金	△4	△3
流動資産合計	74,189	78,857
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,684	2,869
減価償却累計額	△508	△611
建物(純額)	2,176	2,257
土地	2,902	2,988
その他	159	130
減価償却累計額	△81	△74
その他(純額)	77	56
有形固定資産合計	5,156	5,302
無形固定資産	81	77
投資その他の資産		
投資有価証券	7	7
繰延税金資産	454	526
その他	419	412
投資その他の資産合計	880	946
固定資産合計	6,119	6,326
繰延資産	53	45
資産合計	80,362	85,229

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	466	570
短期借入金	9,153	7,271
1年内償還予定の社債	1,041	3,971
1年内返済予定の長期借入金	5,407	5,643
未払法人税等	1,413	1,675
賞与引当金	44	245
役員賞与引当金	45	50
執行役員賞与引当金	64	83
工事保証引当金	60	58
その他	1,785	1,686
流動負債合計	19,484	21,256
固定負債		
社債	6,150	3,120
長期借入金	25,894	28,997
退職給付に係る負債	308	321
その他	681	895
固定負債合計	33,034	33,334
負債合計	52,518	54,591
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	26,336
自己株式	△483	△919
株主資本合計	27,751	30,545
新株予約権	92	92
純資産合計	27,844	30,637
負債純資産合計	80,362	85,229

(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 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
売上高	39,993	48,352
売上原価	30,904	35,629
売上総利益	9,088	12,722
販売費及び一般管理費	3,924	5,144
営業利益	5,164	7,577
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	3
受取手数料	14	27
違約金収入	14	14
不動産取得税還付金	5	5
その他	13	6
営業外収益合計	50	57
営業外費用		
支払利息	548	559
支払手数料	36	46
その他	43	29
営業外費用合計	628	636
経常利益	4,587	6,998
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
事務所移転費用	6	—
投資有価証券評価損	13	—
特別損失合計	20	0
税金等調整前四半期純利益	4,566	7,001
法人税、住民税及び事業税	1,598	2,459
法人税等調整額	△79	△71
法人税等合計	1,519	2,387
四半期純利益	3,047	4,613
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,047	4,613

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 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
四半期純利益	3,047	4,613
四半期包括利益	3,047	4,613
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,047	4,613

(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。

(セグメント情報等の注記)

前第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	38,287	1,706	39,993	—	39,993
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	17	20	△20	—
計	38,290	1,723	40,013	△20	39,993
セグメント利益	6,153	579	6,732	△1,568	5,164

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,568百万円は、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 2024年1月1日 至 2024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	46,550	1,802	48,352	—	48,352
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	16	19	△19	—
計	46,553	1,818	48,372	△19	48,352
セグメント利益	8,812	569	9,381	△1,803	7,577

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,803百万円は、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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
減価償却費	524百万円	598百万円