



MUGEN ESTATE

2019年12月期 第2四半期  
**決算説明資料**

---

株式会社 ムゲンエステート

2019年8月6日

証券コード：3299

# Index

I. 2019年12月期 第2四半期 決算概要

---

II. 2019年12月期 業績予想

---

III. 中期経営計画（2019-2021）

---

- ◆ APPENDIX ① : 会社概要
- ◆ APPENDIX ② : 市場環境

# I . 2019年12月期 第2四半期 決算概要

---



## 連結業績 概要

- 買取再販事業の販売件数が減少した影響により、前年同期比で減収減益
- 売上総利益率は在庫入替による価格見直しを実施した結果、前年同期比で低下

単位：百万円	'18/12期 2Q		'19/12期 2Q		前年同期比	
	実績	構成比(%)	実績	構成比(%)	増減	増減率(%)
売上高	24,631	100.0	18,797	100.0	△5,834	△23.7
売上総利益	4,760	19.3	3,212	17.1	△1,547	△32.5
販管費	2,217	9.0	1,560	8.3	△657	△29.6
営業利益	2,542	10.3	1,651	8.8	△890	△35.0
経常利益	2,182	8.9	1,321	7.0	△860	△39.4
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,411	5.7	906	4.8	△504	△35.7



## セグメント別 業績

- ・ 当社グループの中核事業である不動産売買事業は171億25百万円と前年同期比26.1%減
- ・ 賃貸その他事業における不動産賃貸収入は16億42百万円と前年同期比16.3%増

単位：百万円	'18/12期 2Q		'19/12期 2Q		前年同期比	
	売上高	構成比(%)	売上高	構成比(%)	増減	増減率(%)
不動産売買事業	23,189	94.1	17,125	91.1	△6,063	△26.1
賃貸その他事業	1,442	5.9	1,672	8.9	229	15.9
合 計	24,631	100.0	18,797	100.0	△5,834	△23.7

単位：百万円	'18/12期 2Q		'19/12期 2Q		前年同期比	
	セグメント利益	構成比(%)	セグメント利益	構成比(%)	増減	増減率(%)
不動産売買事業	3,007	84.9	1,640	72.5	△1,366	△45.4
賃貸その他事業	534	15.1	622	27.5	88	16.5
合 計	3,541	100.0	2,263	100.0	△1,278	△36.1

※ 売上高は、外部顧客への売上高（構成比）を記載し、セグメント利益はセグメント調整前の営業利益合計額に対するセグメント利益（構成比）を記載しております。



## 業績概要（不動産買取再販事業）

投資用不動産：投資用区分物件の販売件数が減少し、平均販売単価は前年同期比で上昇  
 一棟物件の平均販売単価は、278.9百万円（前年同期比4.6%増）  
 3億円超の販売は13件(前年同期比5件減、10億円超の販売は2件)

居住用不動産：売上高、販売件数は前年同期比で減少、平均販売単価は上昇

単位：百万円	'18/12期 2Q	'19/12期 2Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
投資用不動産				
売上高	19,252	14,205	△5,047	△26.2
販売件数	154	88	△66	△42.9
平均販売単価	125.0	161.4	36.4	29.1
居住用不動産				
売上高	3,903	2,858	△1,045	△26.8
販売件数	139	85	△54	△38.8
平均販売単価	28.0	33.6	5.5	19.7
合計				
売上高	23,156	17,063	△6,092	△26.3
販売件数	293	173	△120	△41.0
平均販売単価	79.0	98.6	19.6	24.8



## 業績概要（不動産買取再販事業） <海外投資家 販売状況>

- 海外投資家への販売は、売上高・販売件数ともに前年同期比で大幅に減少
- 前年同期と比べ単価の低い投資用区分物件の販売件数が減少したため、平均販売単価は上昇

単位：百万円	'18/12期 2Q		'19/12期 2Q		前年同期比	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	増減	増減率(%)
売上高						
投資用不動産	19,252	100.0	14,205	100.0	△5,047	△26.2
内、海外投資家	4,083	21.2	2,918	20.5	△1,165	△28.5
販売件数						
投資用不動産	154	100.0	88	100.0	△66	△42.9
内、海外投資家	45	29.2	19	21.6	△26	△57.8
平均販売単価						
投資用不動産	125.0	—	161.4	—	36.4	29.1
内、海外投資家	90.7	—	153.6	—	62.8	69.3

※ 海外投資家への売上高、販売件数は、購入者が非居住者である場合に加え、外国人・外国法人が設立した国内に登記を有する法人等への販売を含む



## 業績概要（不動産買取再販事業） <エリア別 販売状況>

投資用不動産：東京都の平均販売単価は一棟物件の比率が増加したことにより、前年同期比で上昇したが、販売件数は大幅に減少

居住用不動産：各エリアで販売件数は減少したが、平均販売単価（神奈川県を除く）は前年同期比で上昇

### <投資用不動産>

単位：百万円

エリア	'18/12期 2Q				'19/12期 2Q				前年同期比	
	販売件数	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	平均単価
東京都	127	82.5	14,893	117.2	57	64.8	10,296	180.6	△70	63.3
神奈川県	14	9.1	2,772	198.0	9	10.2	1,131	125.7	△5	△72.3
埼玉県	6	3.9	992	165.4	10	11.4	1,438	143.8	4	△21.5
千葉県	7	4.5	594	84.9	12	13.6	1,339	111.6	5	26.6
合計	154	100.0	19,252	125.0	88	100.0	14,205	161.4	△66	36.4

### <居住用不動産>

単位：百万円

エリア	'18/12期 2Q				'19/12期 2Q				前年同期比	
	販売件数	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	平均単価
東京都	59	42.4	2,046	34.6	40	47.1	1,792	44.8	△19	10.1
神奈川県	29	20.9	724	24.9	16	18.8	374	23.4	△13	△1.5
埼玉県	26	18.7	597	22.9	14	16.5	327	23.3	△12	0.3
千葉県	25	18.0	534	21.3	15	17.6	363	24.2	△10	2.8
合計	139	100.0	3,903	28.0	85	100.0	2,858	33.6	△54	5.5





## 販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- 販売費及び一般管理費は、経費全体が減少し、前年同期比29.6%減
- 販売手数料は、売上金額の減少に伴い、前年同期比28.3%減

単位：百万円	'18/12期 2Q		'19/12期 2Q		前年同期比	
	実績	売上対比(%)	実績	売上対比(%)	増減	増減率(%)
販売費及び一般管理費	2,217	9.0	1,560	8.3	△657	△29.6
人件費	813	3.3	695	3.7	△117	△14.4
販売手数料	517	2.1	371	2.0	△146	△28.3
広告宣伝費	140	0.6	108	0.6	△31	△22.6
その他	746	3.0	384	2.0	△361	△48.5

営業外収益	20	0.1	26	0.1	6	31.3
営業外費用	379	1.5	356	1.9	△23	△6.2
支払利息	330	1.3	314	1.7	△16	△4.9
その他	48	0.2	41	0.2	△7	△15.3

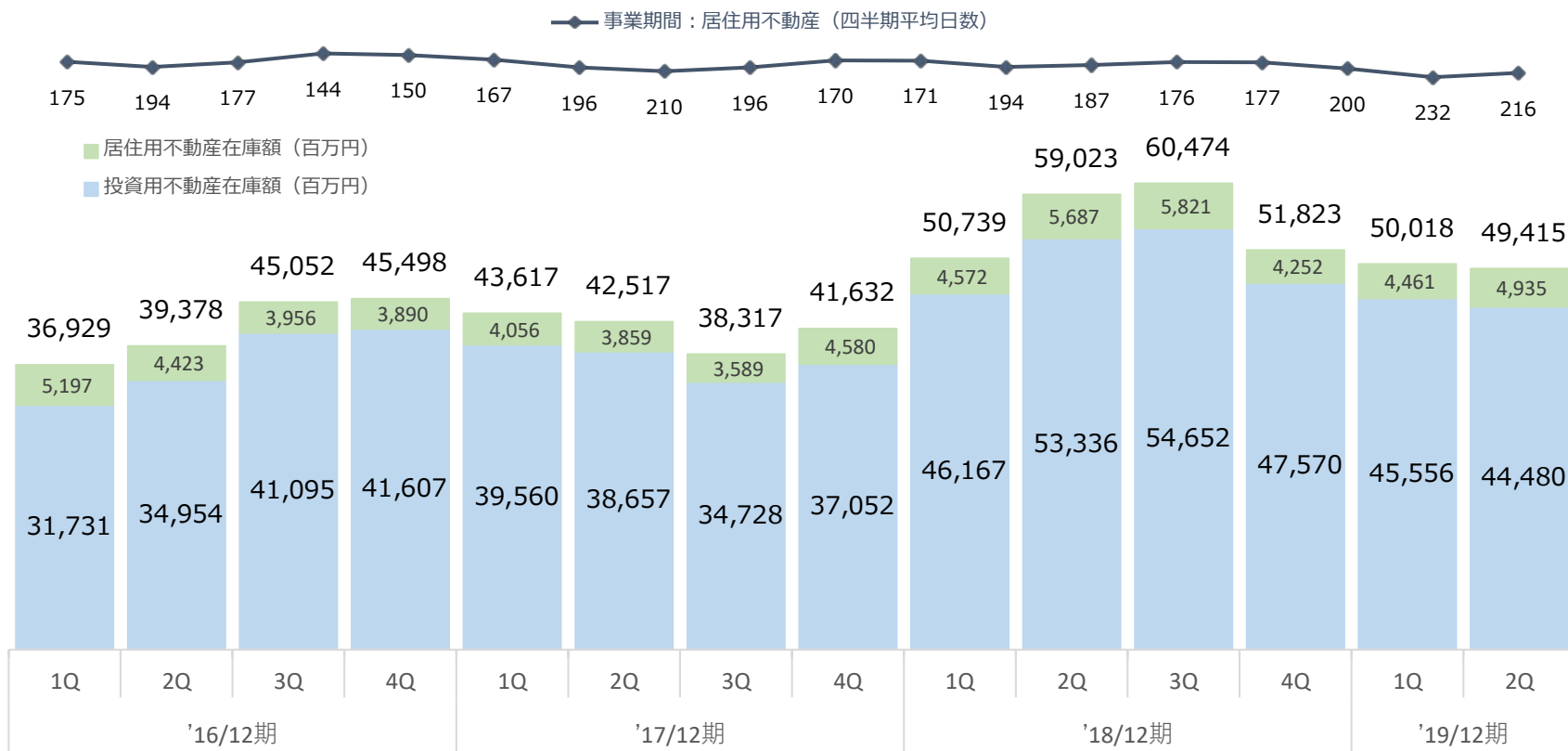


# 販売用不動産（在庫）の状況

販売用不動産（在庫）は厳選した仕入及び在庫入替え等により減少（前期末比4.6%減）

単位：百万円	'18/12期 期末	'19/12期 2Q	増減
販売用不動産	51,823	49,415	△2,407
投資用不動産	47,570	44,480	△3,090
居住用不動産	4,252	4,935	682

※ 販売用不動産（在庫）の数値は、単体数値を記載しております。





## 連結貸借対照表 概要

資産合計は642億円（前期末比3.8%減）、固定負債は借入金返済により前期末比6.3%減

単位：百万円	'18/12期 期末	'19/12期 2Q	前年期末比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	63,319	60,832	△2,486	△3.9
内、現金及び預金	10,517	11,019	502	4.8
内、販売用不動産	51,635	49,250	△2,384	△4.6
固定資産	3,404	3,379	△24	△0.7
資産合計	66,760	64,253	△2,506	△3.8
流動負債	10,532	10,007	△524	△5.0
内、短期有利子負債	8,112	8,436	324	4.0
固定負債	34,121	31,962	△2,158	△6.3
内、長期有利子負債	33,159	31,003	△2,156	△6.5
負債合計	44,654	41,970	△2,684	△6.0
純資産合計	22,106	22,282	176	0.8
負債・純資産合計	66,760	64,253	△2,506	△3.8



## 連結財務指標の状況

- 自己資本比率は前期末比1.6pt上昇の34.5%となり、30%以上を維持
- 有利子負債依存度は前期末比0.4pt低下の61.4%
- ネットD/Eレシオは、前期末比0.12低下の1.28倍

	'18/12期 期末	'19/12期 2Q	増減
自己資本比率 (%)	32.9	34.5	1.6pt
有利子負債依存度 (%)	61.8	61.4	△0.4pt
ネットD/Eレシオ (倍)	1.40	1.28	△0.12

投資用平均借入期間	4年1ヶ月	4年1ヶ月	—
居住用平均借入期間	12ヶ月	12ヶ月	—
在庫回転率 (回) * 期末ベース	1.04	0.97	△0.07

## Ⅱ．2019年12月期 業績予想

---



## 業績予想（連結）

- 上期は、在庫入替えのため販売価格の見直しを実施した結果、価格調整局面に入りつつも、販売は上期後半に伸長。
- 通期業績予想に対する上期進捗率が低くなっているが、下期は、厳選した仕入を堅実に進めながら、業績予想達成に向けて引続き販売を強化していく方針であり、通期業績予想は現時点において変更なし。

単位：百万円	'18/12期	'19/12期	'19/12期 2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	53,931	58,143	18,797	32.3
売上総利益	9,847	9,213	3,212	34.9
営業利益	5,985	5,043	1,651	32.7
経常利益	5,237	4,381	1,321	30.2
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	3,356	2,826	906	32.1
EPS（円）	137.80	116.03	37.23	32.1
売上総利益率(%)	18.3	15.8	17.1	—
営業利益率(%)	11.1	8.7	8.8	—
経常利益率(%)	9.7	7.5	7.0	—
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益率（%）	6.2	4.9	4.8	—



## 業績予想（不動産買取再販事業）

- 販売件数の進捗率は、単価の低い投資用区分物件の販売件数が減少し、一棟物件の比率が上昇した結果。
- 販売単価、稼働率、及び賃料の見直し（=利回りの改善）等を引き続き実施し、市況に合わせた物件をマーケットへ供給。

単位：百万円	'18/12期	'19/12期	'19/12期 2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
投資用不動産				
売上高	41,491	45,900	14,205	30.9
販売件数	302	340	88	25.9
平均販売単価	137.3	135.0	161.4	—
居住用不動産				
売上高	9,141	9,100	2,858	31.4
販売件数	291	325	85	26.2
平均販売単価	31.4	28.0	33.6	—
合計				
売上高	50,632	55,000	17,063	31.0
販売件数	593	665	173	26.0
平均販売単価	85.3	82.7	98.6	—



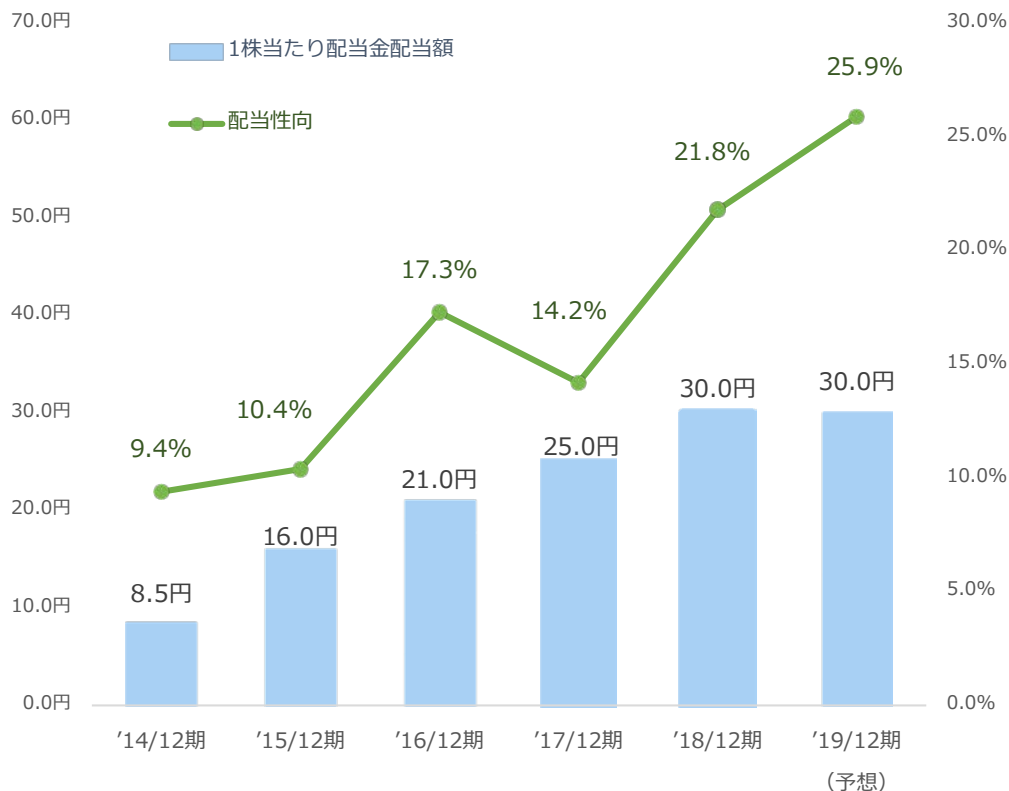
MUGEN ESTATE

# 株主還元

配 当： '19/12期の年間予想配当金は、1株当たり 30.0円

株主優待：毎年第2四半期末（6月末日）現在の当社株式1単元（100株）以上を保有する株主に1,000円分の当社オリジナル・クオカード

年間配当金・配当性向の推移



2018年度オリジナル・クオカード





# Ⅲ. 中期経営計画 (2019-2021)

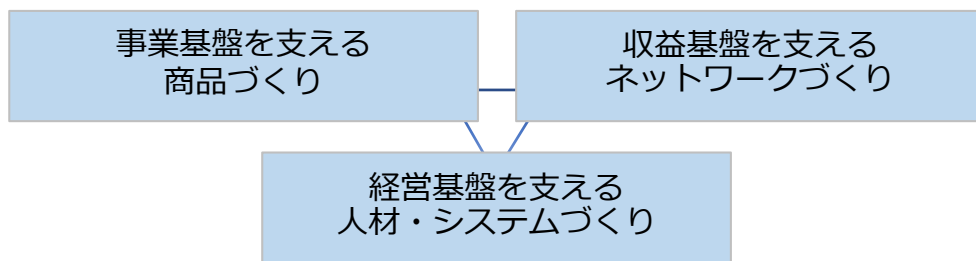
---



# 中期経営計画

- ・ '19/12期より、新たな中期経営計画をスタートし、方針、施策、目標を設定
- ・ 確かな経営基盤を作り上げ、更なる成長を続ける企業体へ進化

## 中期経営計画の経営方針



## 定量目標

	'19/12期	'21/12期
	予想	計画
連結売上高	581億円	630億円
連結経常利益	43億円	55億円
連結自己資本比率	30.0%以上	

## 事業方針及び事業施策

環境変化や社会ニーズに対応したお客さまに喜ばれる商品の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ グループ内で蓄積したノウハウを外部顧客向けの商品として提供。時代のニーズに沿った不動産関連商品の開発とともに新たな顧客層を深耕</li> </ul>
保有不動産の再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリアや建築物に合った用途変更（コンバージョン）や大規模修繕を実施し、付加価値の最大化を図る</li> </ul>
商品・サービスを極める	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空ビルや空室率の高い物件に対して、早期に稼働率改善を図ることで商品化を早め、在庫回転率の向上を図る</li> <li>・ 施工後の点検項目を細部まで行い、安全・安心・快適な物件提供を行う</li> <li>・ インバウンド向けの物件開発を行う</li> </ul>
不動産売買を極める	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件ごとの利益管理を再度徹底・見直し、収益性の向上を図る</li> <li>・ コンプライアンス強化によるリスク管理の徹底</li> <li>・ 海外投資家向けセミナーの開催等で、海外投資家への販路拡大</li> </ul>
多様なワークスタイルへの対応 グループ力の更なる強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ダイバーシティの推進による人材確保と育成、グループ内の人員配置の最適化人事や階層別研修実施による人材マネジメント、働く環境の整備、業務フロー見直しによる業務の見える化実施</li> </ul>

# APPENDIX ① : 会社概要

---



MUGEN ESTATE

# 会社概要及び沿革

## <会社概要>

会社名	株式会社ムゲンエステート
設立	1990年5月
代表	代表取締役会長 藤田 進 代表取締役社長 藤田 進一
資本金	2,552百万円 *2019年6月30日現在
決算期	12月
市場	東証一部市場（証券コード 3299）
社員数	連結196名（平均年齢39.7才） 単体136名（平均年齢39.6才） *2019年6月30日現在
本社	東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号
支店	新宿支店：東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 新宿センタービル34階 横浜支店：神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号 横浜STビル2階
子会社	(株)フジホーム ムゲン投資顧問(株) (株)ムゲンファンディング

## <沿革>

### 【業界のパイオニア】

1990年、東京都中央区にて「中古の区分所有マンション」を買取して「内装リフォーム」を施すことにより、当初の住宅性能を時代に調和させた形に変えることで、物件に新しい価値を付加して再販する事業を開始

1990年5月	当社設立
1997年8月	(株)フジホーム設立（連結子会社）
2005年7月	一級建築士事務所登録
2010年5月 6月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 横浜支店を設置
2014年6月	東証マザーズ上場
2015年1月	新宿支店を設置
2016年2月	東証第一部上場
2018年6月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年8月	ムゲン投資顧問(株)設立（連結子会社） (株)ムゲンファンディング設立（連結子会社）

## 企業理念

社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます  
コンプライアンス経営に徹します  
ステークホルダー満足度の充実につとめます

## VISION

不動産ビジネスを通して、夢のある社会の実現をはかる

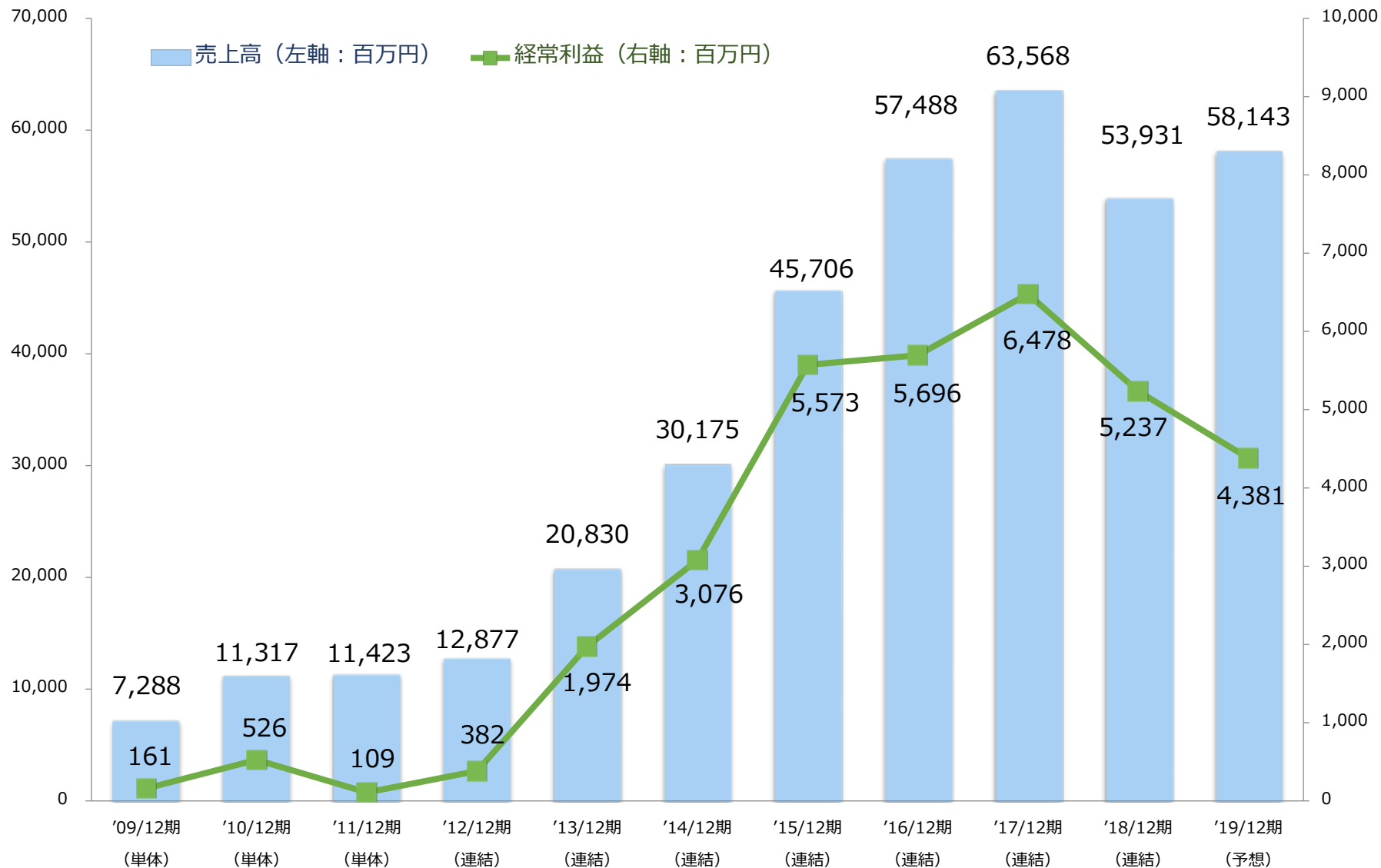
## MISSION

お客様の夢の実現をお手伝いし、お客様と共に成長する



MUGEN ESTATE

# 業績推移（売上高・経常利益）

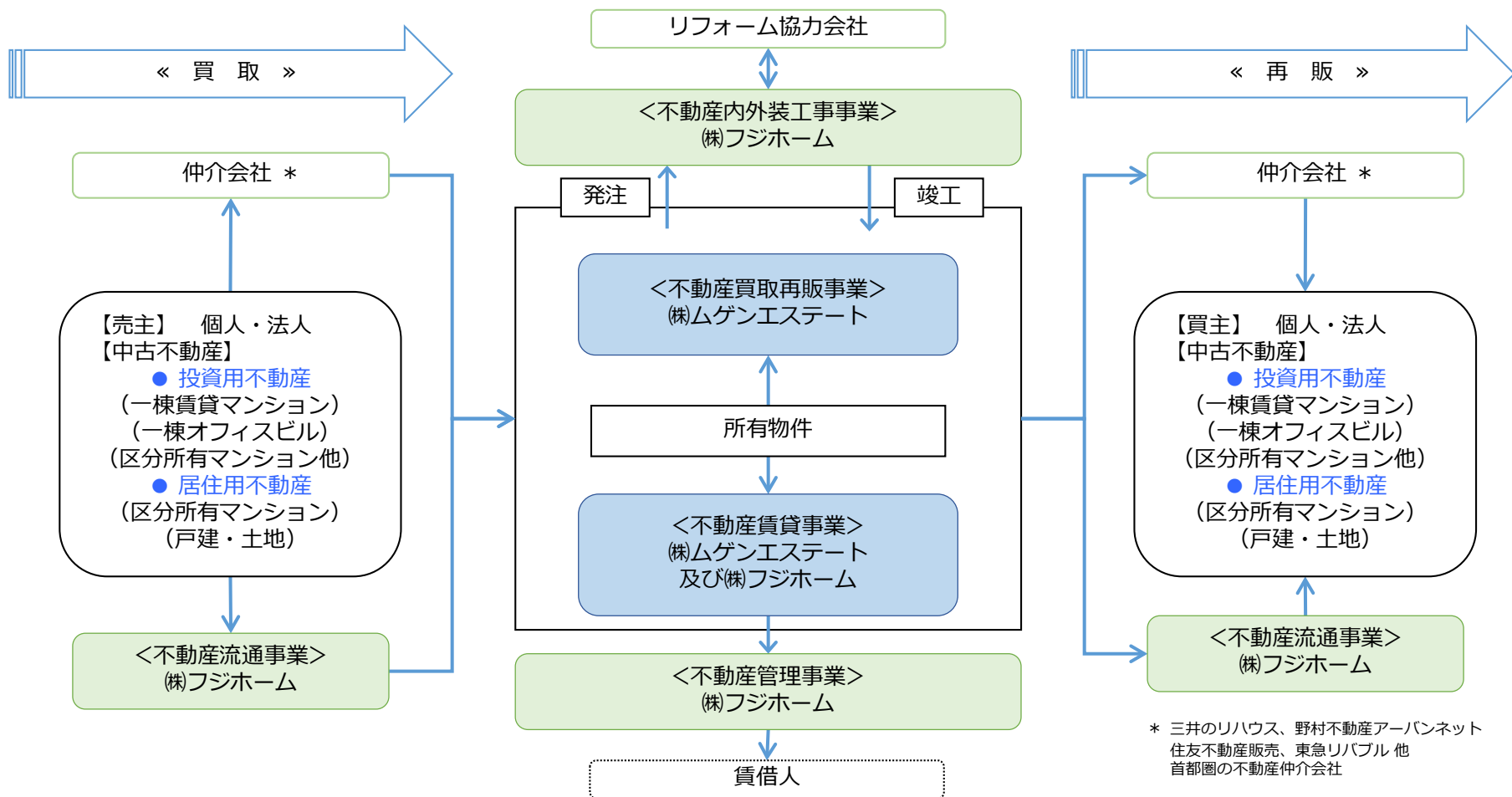




MUGEN ESTATE

# 事業系統図

営業担当者が買取活動からバリューアップ企画、販売活動に至るまでを一貫して責任を持つ、独自のビジネスフローを展開



\* 三井のリハウス、野村不動産アーバンネット  
住友不動産販売、東急リバブル 他  
首都圏の不動産仲介会社

不動産売買事業	不動産買取再販事業	(株)ムゲンエステート
	不動産内外装工事事業	(株)フジホーム
	不動産流通事業	(株)フジホーム

賃貸その他事業	不動産賃貸事業	(株)ムゲンエステート 及び(株)フジホーム
	不動産管理事業	(株)フジホーム



MUGEN ESTATE

# 株式の状況

(2019年6月30日現在)

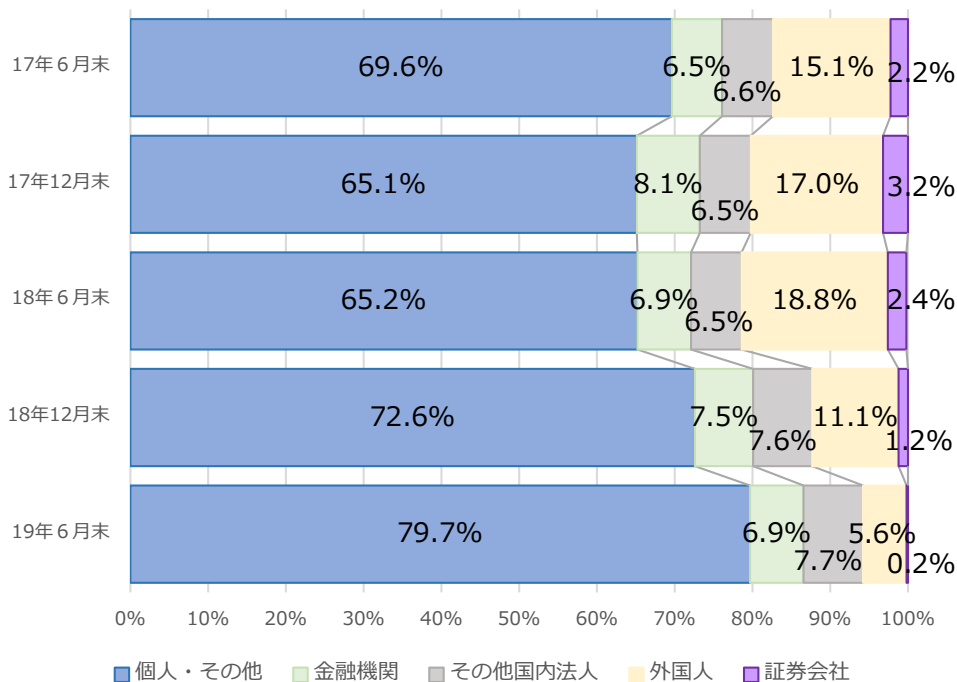
発行可能株式数： 64,000,000 株

発行済株式総数： 24,361,000 株

単元株主数： 34,509 名

## 【 株式分布状況（所有株式数比率）】

## 【 大株主の状況】



	大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1	藤田 進	5,863,100	24.1
2	藤田 進一	2,842,400	11.7
3	株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.0
4	藤田 百合子	700,000	2.9
4	藤田 由香	700,000	2.9
6	庄田 桂二	652,400	2.7
7	庄田 優子	650,000	2.7
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	337,700	1.4
9	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)	265,400	1.1
10	野村信託銀行株式会社 (投信口)	220,600	0.9



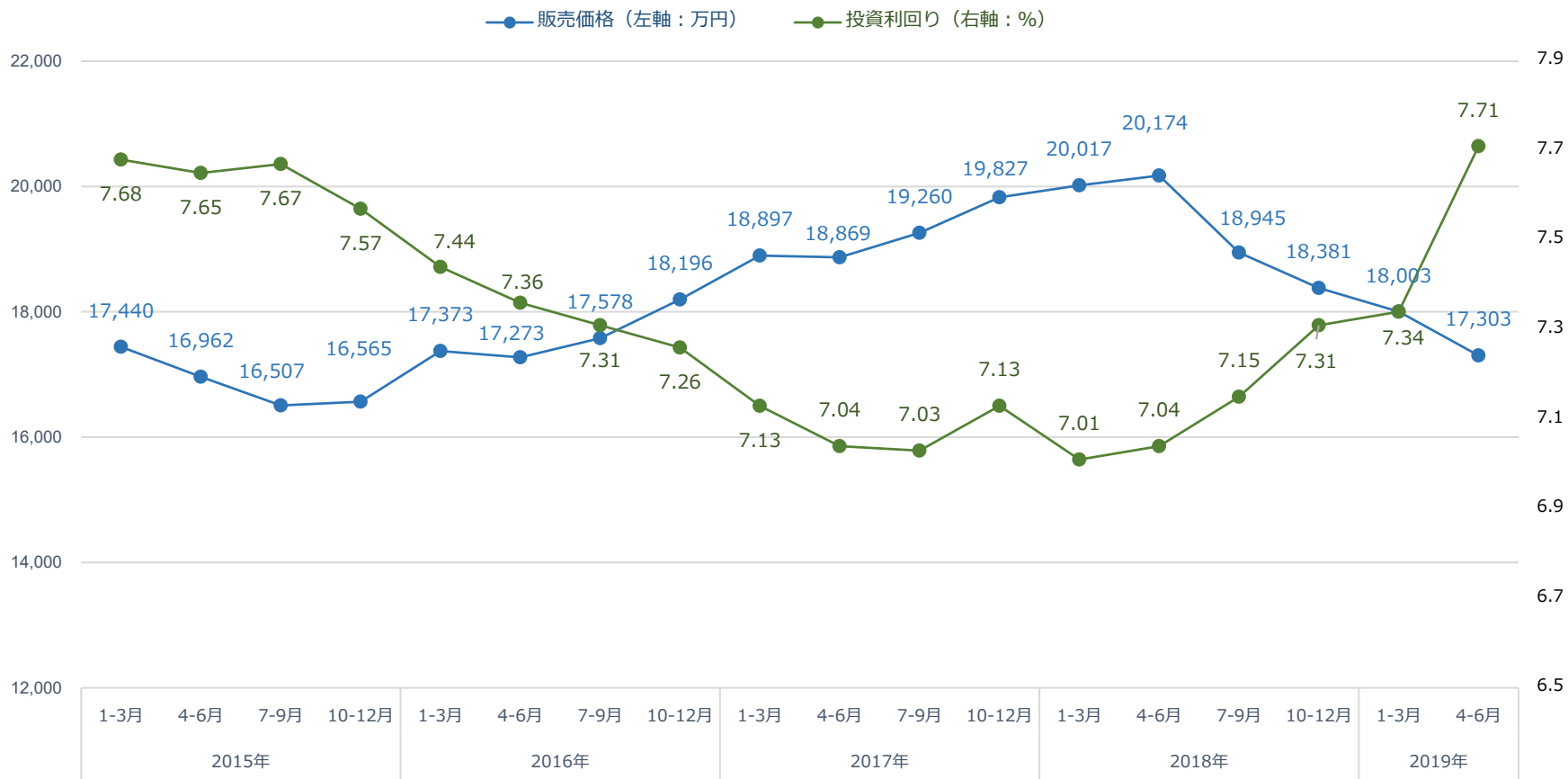
# APPENDIX ②：市場環境

---



# 投資用不動産市場動向：一棟マンション

2019年4-6月期の首都圏一棟マンション 登録物件投資利回りは、前期間（2019年1-3月期）より上昇、販売価格は下落

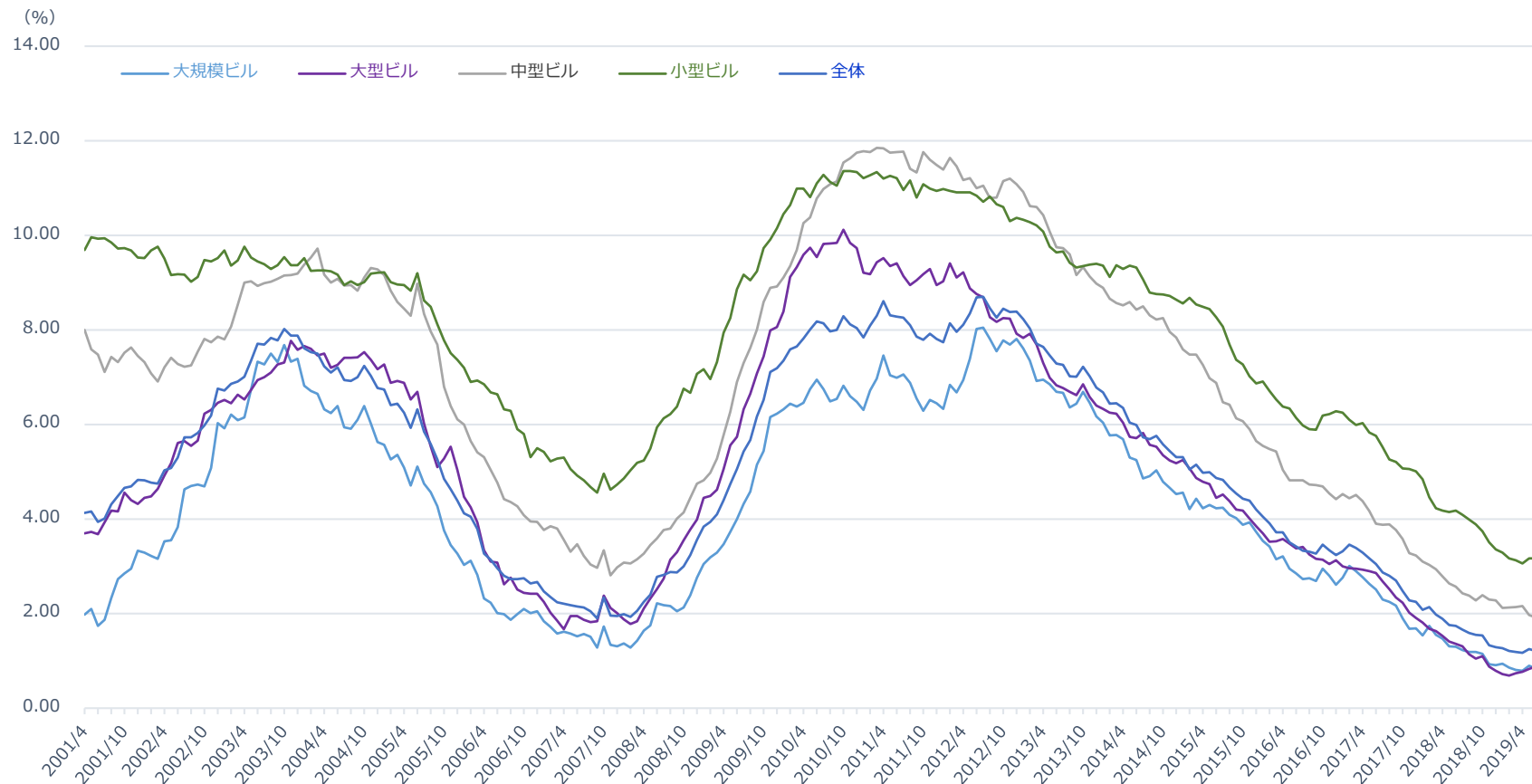


出所：「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」収益物件 市場動向 四半期レポートより当社作成  
 【調査要綱】 調査対象：健美家に登録された収益（投資用）不動産  
 調査項目：投資利回り（表面利回り）、物件価格を四半期別に集計



# 東京23区のオフィス空室率

2019年7月1日時点の東京23区の全体平均空室率は 1.32%と、2019年4月1日時点の1.17%から上昇



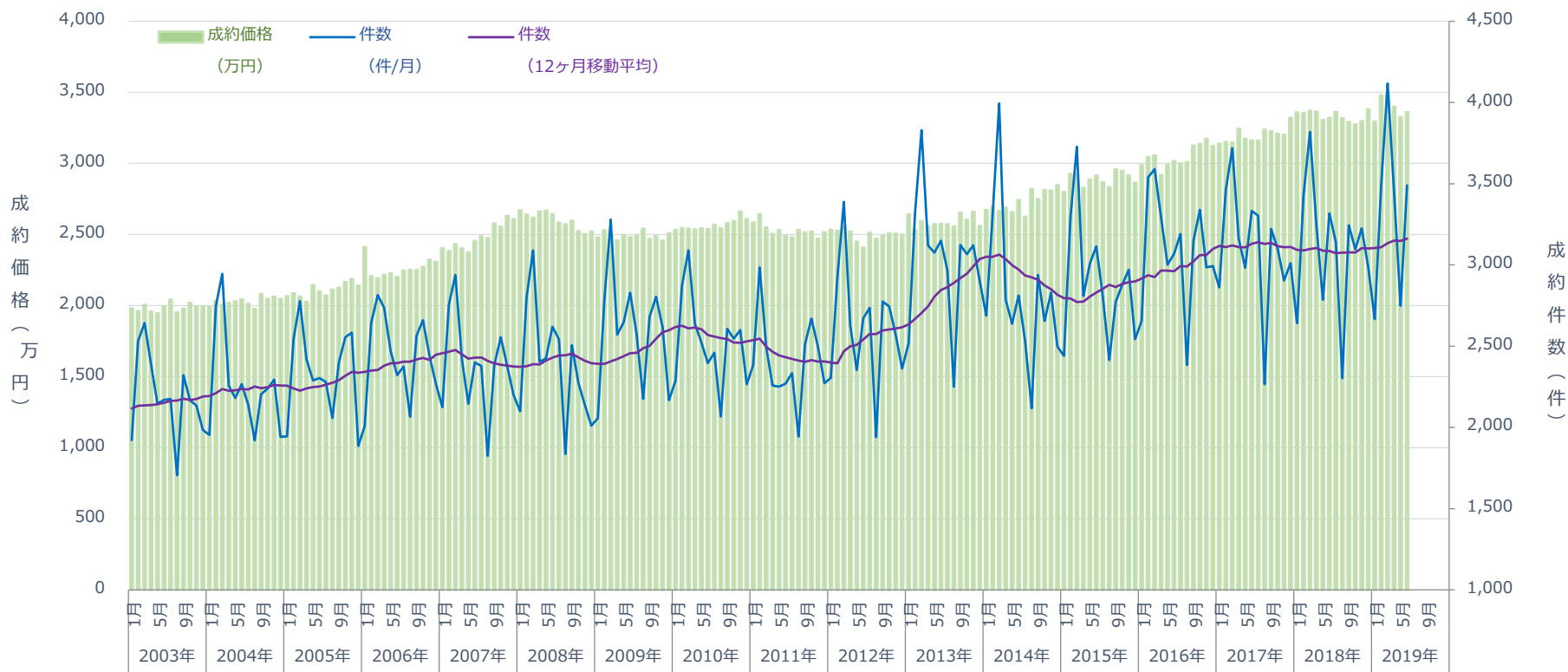
注) 規模分類 (基準階1フロアの面積) 大規模ビル: 200坪以上 大型ビル: 100坪~200坪未満 中型ビル: 50坪~100坪未満 小型ビル: 20坪~50坪未満

出所: 三幸エステート株式会社「マーケット調査月報」データより当社作成



# 首都圏中古マンション市場の動向：成約件数・成約価格

- 2019年6月度の成約件数は前年同期比で5.2%増加し、前年同月を上回った
- 成約価格は前年同期比で1.3%上昇、成約m<sup>2</sup>単価も前年同期比で1.6%上昇し、前年同月を上回った

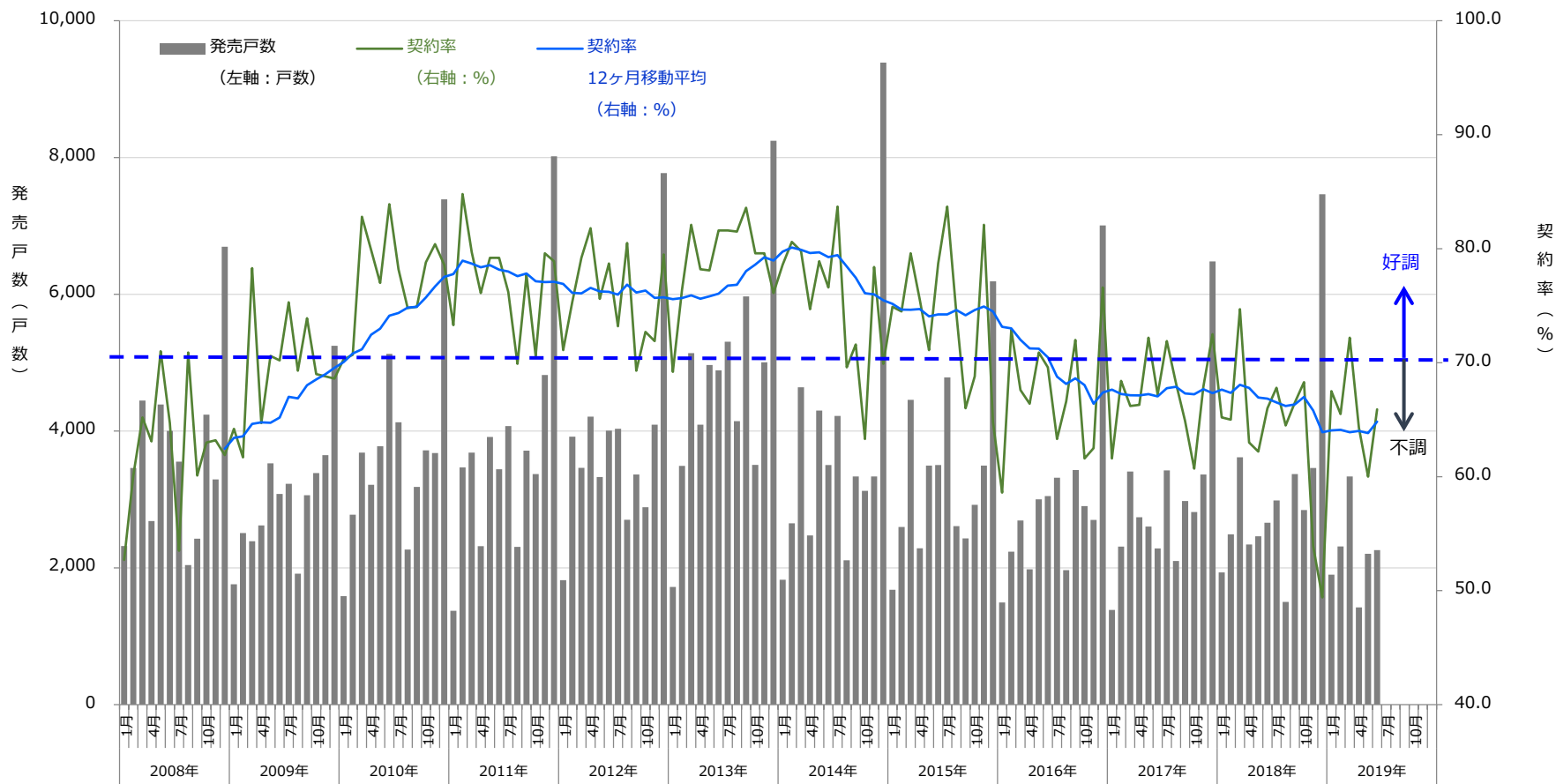


出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」より当社作成



# 首都圏新築マンション市場の動向：発売戸数・契約率

- 2019年6月度の発売戸数は2,259戸で、対前年同月比15.0%減、対前月比2.4%増
- 2019年6月度の契約率は65.9%で、対前年同月比0.1ptダウン、対前月比5.9ptアップ



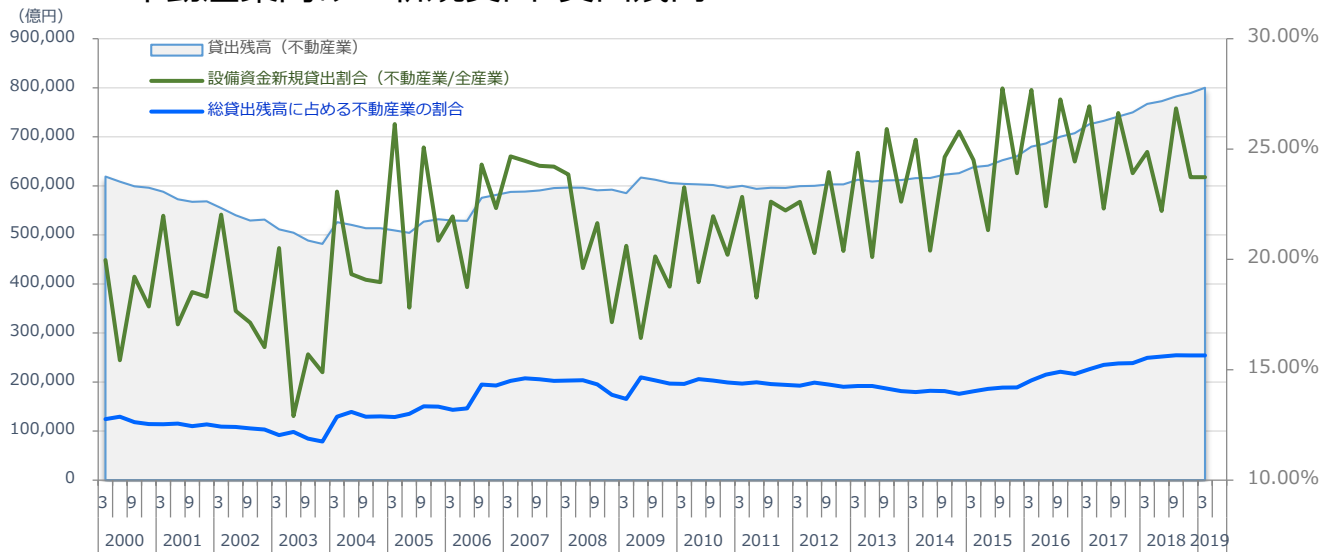
出所：(株)不動産経済研究所「首都圏マンション・建売市場動向」より当社作成



# 国内銀行の貸出動向

MUGEN ESTATE

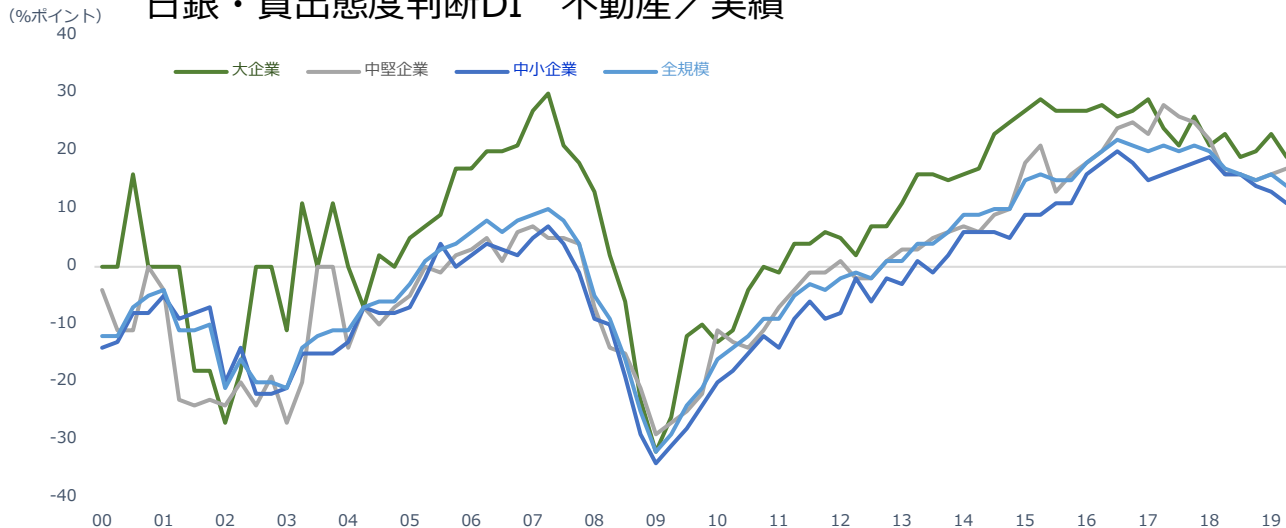
## 不動産業向け 新規貸出・貸出残高



出所：日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

- 2019年3月末の不動産業向け貸出残高は前年同月末比、4.3%増の79.9兆円となる
- 2019年1月-3月の不動産業向け新規貸出は、3.34兆円となり、前年同期比4.1%の減少

## 日銀・貸出態度判断DI 不動産／実績



出所：日本銀行データより当社作成

2019年6月調査における「不動産業」の「金融機関の貸出態度判断DI（「緩い」-「厳しい」）」は、全規模で3ヶ月前より2.0低下し、プラス14.0%ポイント

【本資料取扱い上の注意】

- 本資料は、業績に関する情報の提供を目的としたものであり、投資の勧誘を目的としたものではありません。実際の投資に際しては、ご自身の判断と責任において行われますようお願いいたします。
- 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、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、その達成を約束する趣旨のものではありません。従って、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ことをご承知おき下さい。なお、新たな情報や将来の事象により、本資料に記載された将来の見通しを修正して公表する義務を負うものではありません。
- 本資料の公表時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続きは終了しておりません。
- 本資料の端数処理につきましては、百万円単位の表示は、百万円未満を切り捨て、銭単位及び%（パーセント）の表示は、小数点第一位未満を四捨五入を原則としております。
- なお、いかなる目的であれ、本資料を無断で複写複製、または転送等を行わないようお願いします。



MUGEN ESTATE

夢現

～ 夢を現実にし、理想を追求する～

<お問い合わせ先>

経営企画室

E-mail : [ir@mugen-estate.co.jp](mailto:ir@mugen-estate.co.jp)