



MUGEN ESTATE

2019年12月期 第3四半期

決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート

2019年11月7日

証券コード：3299

I. 2019年12月期 第3四半期 決算概要

II. 2019年12月期 業績予想

III. 中期経営計画（2019-2021）

◆ APPENDIX : 会社概要

I . 2019年12月期 第3 四半期 決算概要



連結業績 概要

不動産買取再販事業の販売件数が伸び悩み、売上高300億38百万円（前年同期比18.3%減）、
経常利益22億77百万円（前年同期比27.2%減）となり、前年同期比で減収減益

単位：百万円	'18/12期 3Q		'19/12期 3Q		前年同期比	
	実績	構成比(%)	実績	構成比(%)	増減	増減率(%)
売上高	36,748	100.0	30,038	100.0	△6,709	△18.3
売上総利益	6,917	18.8	5,217	17.4	△1,699	△24.6
販管費	3,231	8.8	2,453	8.2	△778	△24.1
営業利益	3,685	10.0	2,764	9.2	△921	△25.0
経常利益	3,128	8.5	2,277	7.6	△851	△27.2
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,021	5.5	1,513	5.0	△508	△25.1



セグメント別 業績

不動産売買事業は275億59百万円（前年同期比19.9%減）、
賃貸その他事業における不動産賃貸収入は24億36百万円（前年同期比5.2%増）

単位：百万円	'18/12期 3Q		'19/12期 3Q		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	34,390	93.6	27,559	91.7	△6,831	△19.9
賃貸その他事業	2,358	6.4	2,479	8.3	121	5.1
合計	36,748	100.0	30,038	100.0	△6,709	△18.3

単位：百万円	'18/12期 3Q		'19/12期 3Q		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	4,245	83.0	2,808	75.5	△1,437	△33.9
賃貸その他事業	870	17.0	910	24.5	40	4.6
合計	5,116	100.0	3,718	100.0	△1,397	△27.3

※ 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、253.1百万円（前年同期比10.4%増）
3億円超の販売は23件(前年同期比3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 3Q	'19/12期 3Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
投資用不動産				
売上高	27,883	23,392	△4,491	△16.1
販売件数	230	190	△40	△17.4
平均販売単価	121.2	123.1	1.8	1.6
居住用不動産				
売上高	6,456	4,062	△2,394	△37.1
販売件数	213	115	△98	△46.0
平均販売単価	30.3	35.3	5.0	16.5
合計				
売上高	34,340	27,454	△6,885	△20.1
販売件数	443	305	△138	△31.2
平均販売単価	77.5	90.0	12.4	16.1



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、売上高は前年同期と比べて増加したが、販売件数は微減
- ・ 平均販売単価は、投資用区分物件が前年同期と比べて減少し、前年同期比は上昇

単位：百万円	'18/12期 3Q		'19/12期 3Q		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	27,883	100.0	23,392	100.0	△4,491	△16.1
内、海外投資家	5,913	21.2	6,994	29.9	1,081	18.3
販売件数						
投資用不動産	230	100.0	190	100.0	△40	△17.4
内、海外投資家	60	26.1	55	28.9	△5	△8.3
平均販売単価						
投資用不動産	121.2	—	123.1	—	1.8	1.6
内、海外投資家	98.5	—	127.1	—	28.6	29.0

※ 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：東京都の販売比率は依然高いが、前年同期比では低下
販売件数は東京都・神奈川県が前年同期比で減少
平均販売単価は東京都・埼玉県が前年同期比で増加
- ・居住用不動産：東京都の販売比率は高く、継続して上昇
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
前年同期比で増加

＜投資用不動産＞

単位：百万円

エリア	'18/12期 3Q				'19/12期 3Q				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	187	81.3	21,650	115.7	135	71.1	16,483	122.0	△52	6.3
神奈川県	22	9.6	3,582	162.8	19	10.0	2,759	145.2	△3	△17.6
埼玉県	9	3.9	1,251	139.0	17	8.9	2,391	140.6	8	1.6
千葉県	12	5.2	1,399	116.5	19	10.0	1,758	92.5	7	△24.0
合計	230	100.0	27,883	121.2	190	100.0	23,392	123.1	△40	1.8

＜居住用不動産＞

単位：百万円

エリア	'18/12期 3Q				'19/12期 3Q				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	92	43.2	3,629	39.4	52	45.2	2,527	48.5	△40	9.1
神奈川県	43	20.2	1,095	25.4	23	20.0	571	24.8	△20	△0.6
埼玉県	40	18.7	913	22.8	21	18.3	493	23.5	△19	0.6
千葉県	38	17.8	817	21.5	19	16.5	469	24.7	△19	3.2
合計	213	100.0	6,456	30.3	115	100.0	4,062	35.3	△98	5.0



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24.1%減
- ・ 販売手数料は、売上金額の減少に伴い、前年同期比21.1%減

単位：百万円	'18/12期 3Q		'19/12期 3Q		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	3,231	8.8	2,453	8.2	△778	△24.1
人件費	1,196	3.3	1,087	3.6	△108	△9.1
販売手数料	748	2.0	590	2.0	△157	△21.1
広告宣伝費	277	0.8	191	0.6	△85	△30.8
その他	1,009	2.7	582	1.9	△426	△42.2
営業外収益	35	0.1	48	0.2	12	35.0
営業外費用	592	1.6	535	1.8	△57	△9.7
支払利息	521	1.4	467	1.6	△54	△10.4
その他	70	0.2	67	0.2	△2	△4.1

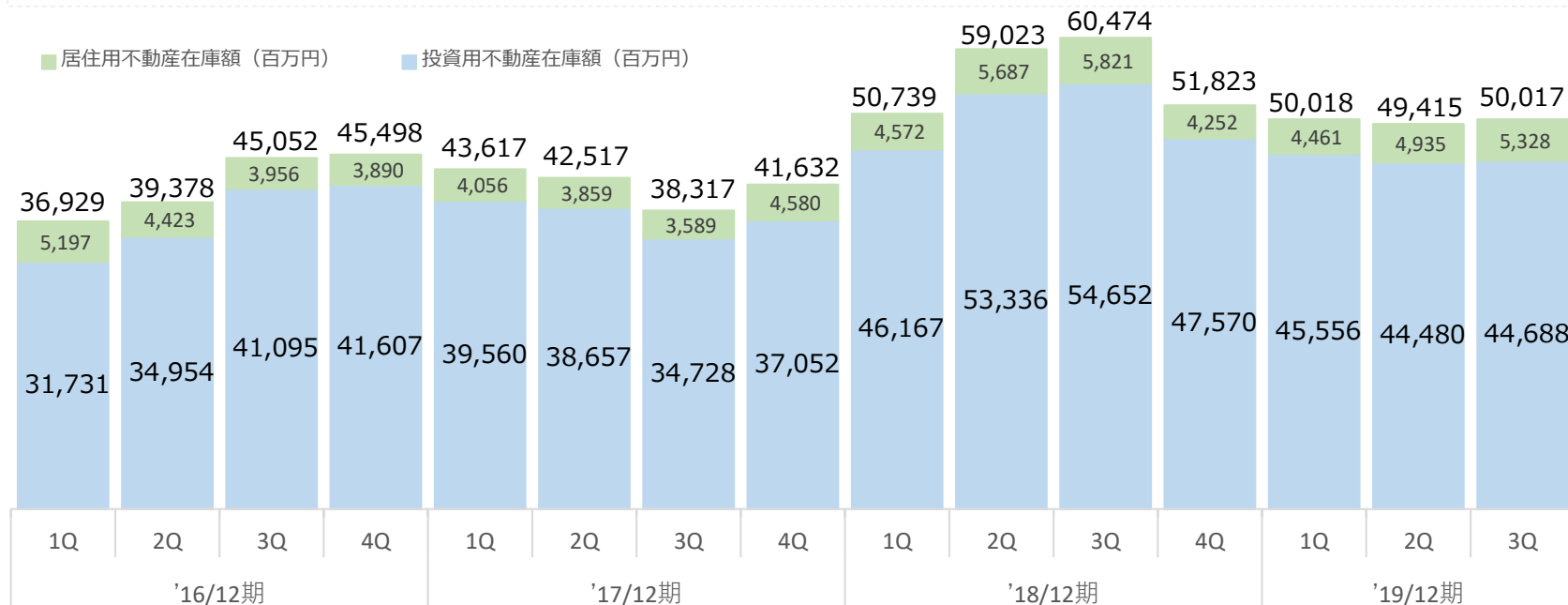
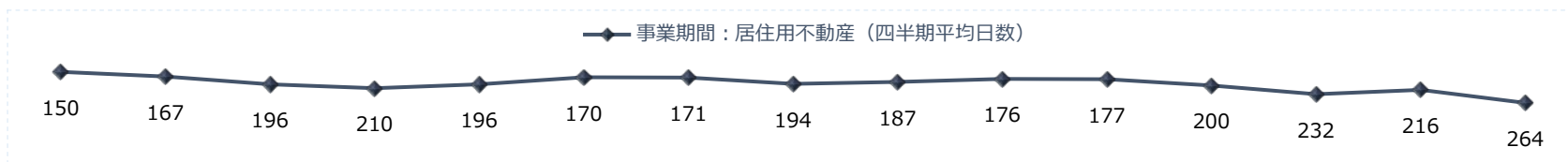


販売用不動産（在庫）の状況

販売用不動産（在庫）は、在庫入替え及び厳選した仕入により前期末比3.5%減

単位：百万円	'18/12期 期末	'19/12期 3Q	増減
販売用不動産	51,823	50,017	△1,806
投資用不動産	47,570	44,688	△2,881
居住用不動産	4,252	5,328	1,075

※ 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682億円(前期末比2.2%増)、現金及び預金は無担保社債発行により前期末比35.2%増

単位：百万円	'18/12期 期末	'19/12期 3Q	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	63,319	64,750	1,431	2.3
内、現金及び預金	10,517	14,216	3,698	35.2
内、販売用不動産	51,635	49,871	△1,763	△3.4
固定資産	3,404	3,455	50	1.5
資産合計	66,760	68,259	1,498	2.2
流動負債	10,532	11,883	1,350	12.8
内、短期有利子負債	8,112	10,215	2,103	25.9
固定負債	34,121	33,487	△633	△1.9
内、長期有利子負債	33,159	32,628	△531	△1.6
負債合計	44,654	45,370	715	1.6
純資産合計	22,106	22,888	782	3.5
負債・純資産合計	66,760	68,259	1,498	2.2



連結財務指標の状況

- 自己資本比率は前期末比0.4pt上昇の33.4%となり、30%以上を維持
- 有利子負債依存度は前期末比0.9pt上昇の62.8%
- ネットD/Eレシオは、前期末比0.14低下の1.26倍

	'18/12期 期末	'19/12期 3Q	増減
自己資本比率 (%)	32.9	33.4	0.4pt
有利子負債依存度 (%)	61.8	62.8	0.9pt
ネットD/Eレシオ (倍)	1.40	1.26	△0.14
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	0.94	△0.10

Ⅱ. 2019年12月期 業績予想



業績予想の修正（連結）

- 金融機関による個人投資家への融資姿勢の厳格化が引き続き影響を受け、販売件数が減少したことにより、想定よりも業績が大幅に下回る見通しです
- 足元の事業環境（融資厳格化、不動産価格の二極化）に大きな改善が見込まれないため、通期業績予想を下方修正いたします

単位：百万円	'18/12期 実績	'19/12期 前回予想 (2019/2/12)	'19/12期 修正予想	増減額	増減率 (%)
売上高	53,931	58,143	40,175	△17,967	△30.9
営業利益	5,985	5,043	3,710	△1,333	△26.4
経常利益	5,237	4,381	3,048	△1,332	△30.4
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,356	2,826	1,959	△867	△30.7



業績予想の修正（不動産買取再販事業）

単位：百万円	'18/12期 実績	'19/12期 前回予想 (2019/2/12)	'19/12期 修正予想	増減額
投資用不動産				
売上高	41,491	45,900	31,325	△14,574
販売件数	302	340	236	△104
平均販売単価	137.3	135.0	132.7	△2.2
居住用不動産				
売上高	9,141	9,100	5,452	△3,647
販売件数	291	325	153	△172
平均販売単価	31.4	28.0	35.6	7.6
合計				
売上高	50,632	55,000	36,777	△18,222
販売件数	593	665	389	△276
平均販売単価	85.3	82.7	94.5	11.8



業績予想の進捗状況（連結）

単位：百万円	'18/12期	'19/12期	'19/12期 3Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
売上高	53,931	40,175	30,038	74.8
売上総利益	9,847	6,968	5,217	74.9
営業利益	5,985	3,710	2,764	74.5
経常利益	5,237	3,048	2,277	74.7
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	3,356	1,959	1,513	77.2
EPS（円）	137.80	80.43	62.12	77.2
売上総利益率(%)	18.3	17.3	17.4	—
営業利益率(%)	11.1	9.2	9.2	—
経常利益率(%)	9.7	7.6	7.6	—
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益率(%)	6.2	4.9	5.0	—



業績予想の進捗状況（不動産買取再販事業）

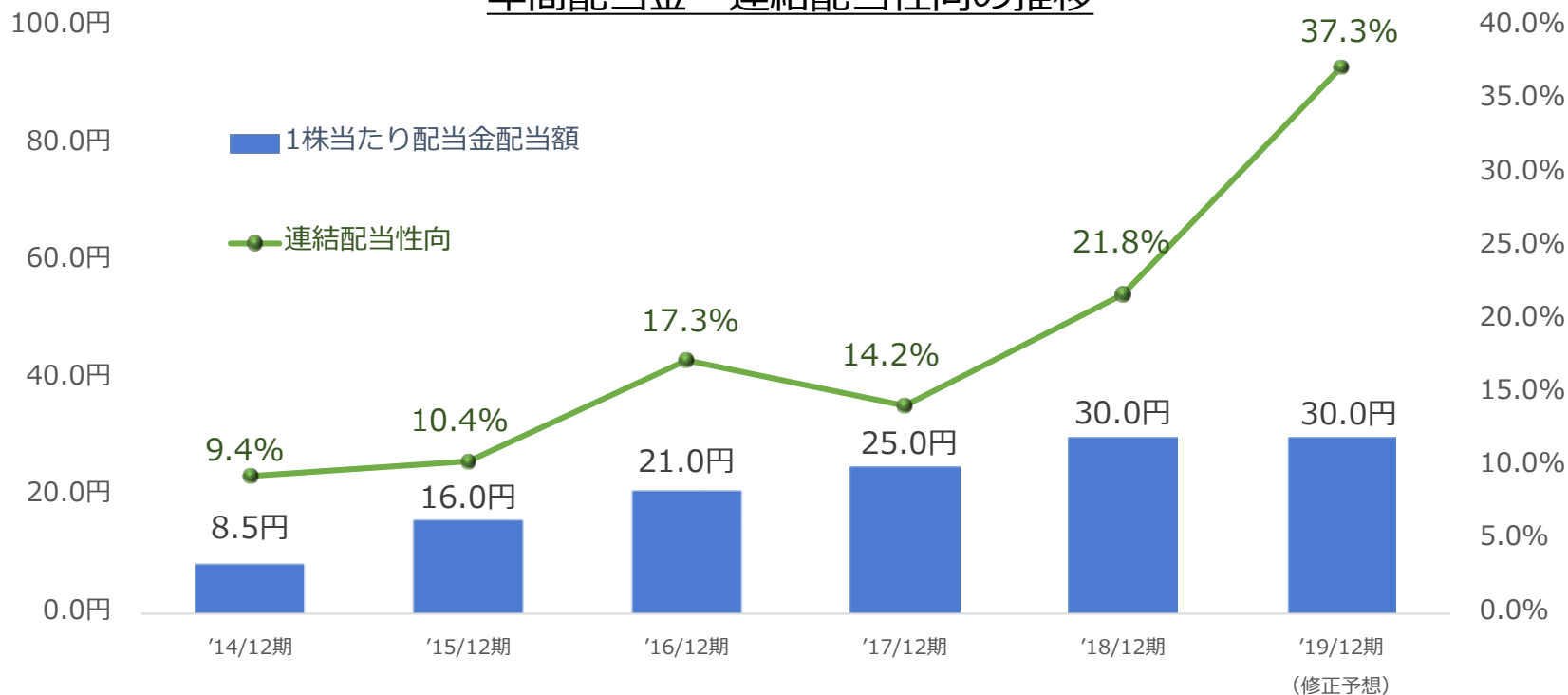
単位：百万円	'18/12期	'19/12期	'19/12期 3Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
投資用不動産				
売上高	41,491	31,325	23,392	74.7
販売件数	302	236	190	80.5
平均販売単価	137.3	132.7	123.1	—
居住用不動産				
売上高	9,141	5,452	4,062	74.5
販売件数	291	153	115	75.2
平均販売単価	31.4	35.6	35.3	—
合計				
売上高	50,632	36,777	27,454	74.7
販売件数	593	389	305	78.4
平均販売単価	85.3	94.5	90.0	—



株主還元（配当）

- ・当社グループの配当基本方針：
「長期的な事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続することを基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案し利益配分を決定していく」
- ・'19/12期の年間予想配当金は、1株当たり30.0円

年間配当金・連結配当性向の推移





株主還元（株主優待）

当社株式を中長期的に保有していただける株主様の増加を図ることを目的として、
2020年6月末日現在の株主様より株主優待制度の変更を実施

	変更前	変更後	
		2020年6月末日 （基準日）	2021年6月末日 （基準日）以降
基準日時点で 保有する株式数	保有期間 問わず	継続保有期間 半年以上	継続保有期間 1年以上
100株以上 500株未満	〇カード 1,000円分	〇カード 1,000円分	〇カード 1,000円分
500株以上 1,000株未満		〇カード 2,000円分	〇カード 2,000円分
1,000株以上		〇カード 3,000円分	〇カード 3,000円分

- * 保有期間：株主様として当社株主名簿に記載又は記録された日から継続して上記株式を保有している期間
- * 継続保有期間半年以上：2019年12月末日現在及び2020年6月末日現在の株主名簿に同一の株主番号で連続して記載又は記録され、かつ1単元（100株）以上の当社株式を保有
- * 継続保有期間1年以上：毎年6月末日現在及び12月末日現在の株主名簿に同一の株主番号で連続3回以上記載又は記録され、かつ1単元（100株）以上の当社株式を保有



株主還元（自己株式取得）

経営環境の変化に対応して、資本政策の柔軟性・機動性を確保するため自己株式を取得開始

取得株式数（上限）	500,000株
取得株式数の 発行済株式割合	2.05%
取得価額総額（上限）	300百万円
取得期間	2019年11月8日～2020年3月31日
発行済株式総数 ＜自己株式除く＞	24,360千株

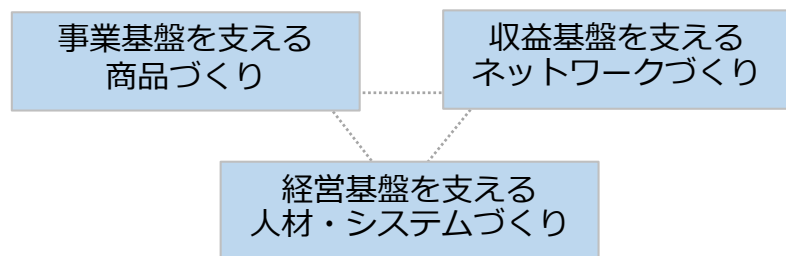
Ⅲ. 中期経営計画 (2019-2021)



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
	修正予想	計画
連結売上高	401億円	630億円
連結経常利益	30億円	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"> ・ 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
保有不動産の再生	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
商品・サービスを極める	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 ・ インバウンド向けの物件開発を行う
不動産売買を極める	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ コンプライアンス強化によるリスク管理の徹底 ・ 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
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"> ・ 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

APPENDIX : 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9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192名 (平均年齢40.1才) 単体131名 (平均年齢39.9才) *2019年9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

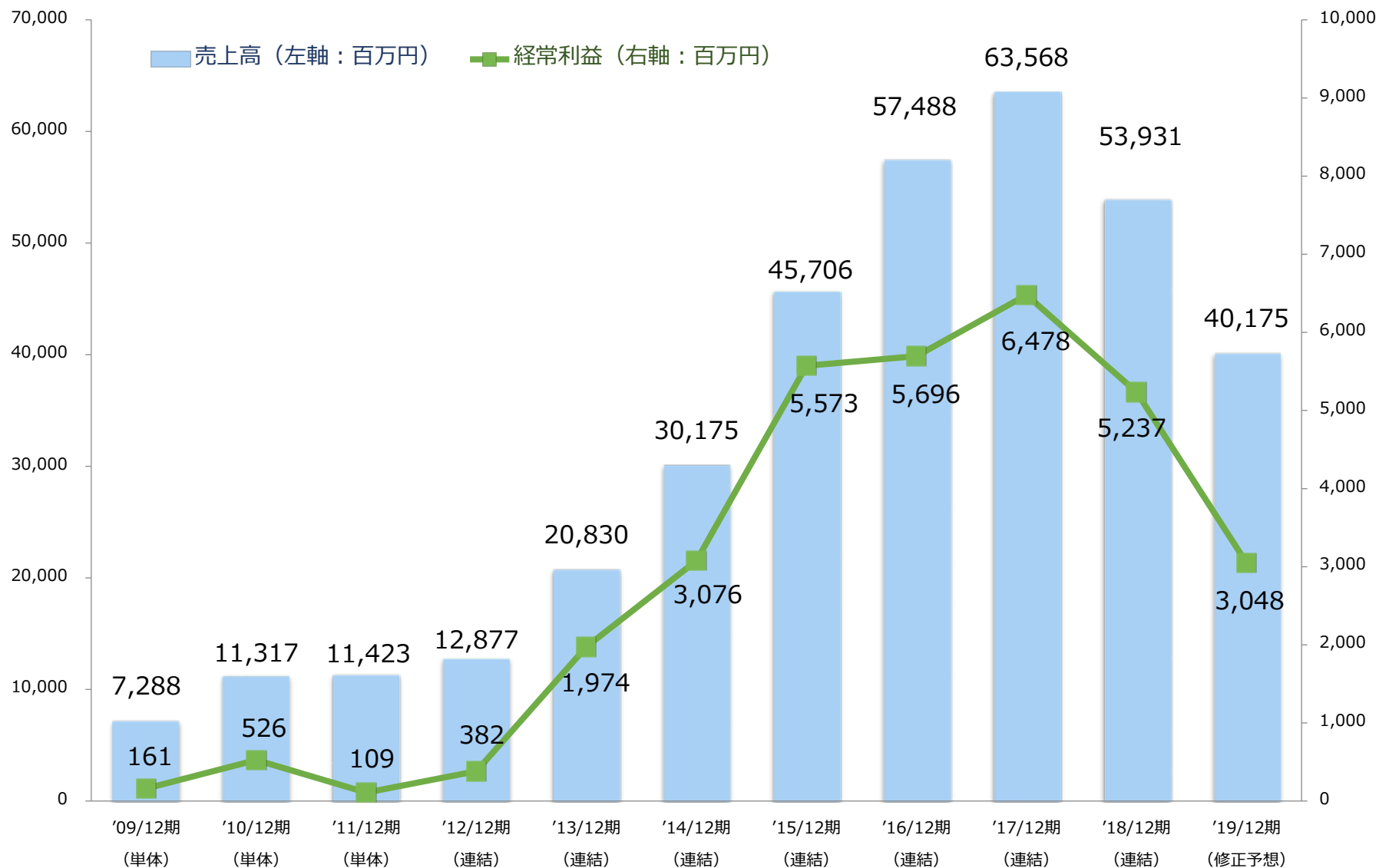
<沿革>

【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)



MUGEN ESTATE

業績推移（売上高・経常利益）

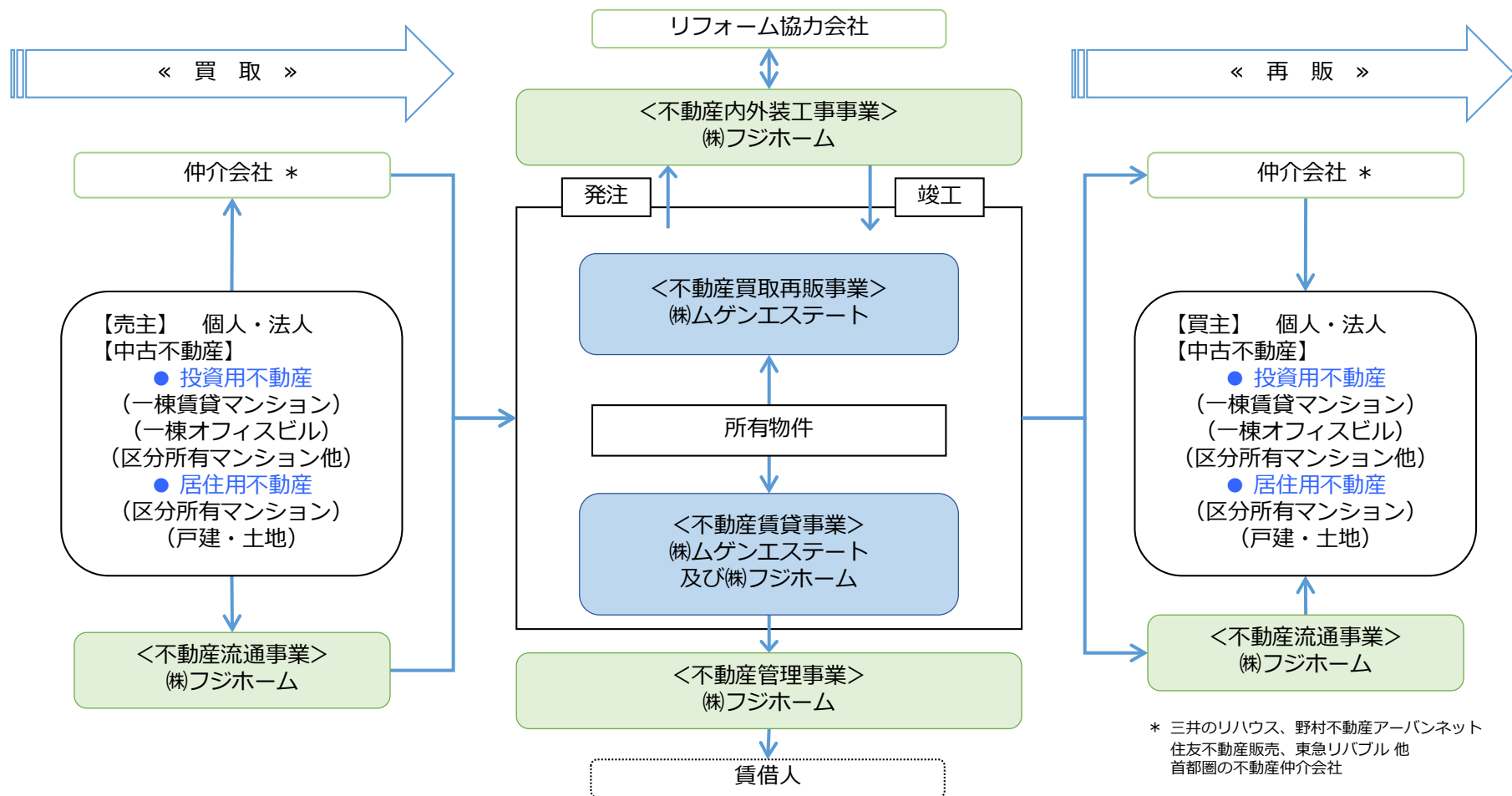




事業系統図

MUGEN ESTATE

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、東急リパブル 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

※ 2018年12月期においてムゲン投資顧問株式会社及び株式会社ムゲンファンディングを設立しましたが、事業開始に向けて準備中であるため、系統図には記載しておりません。



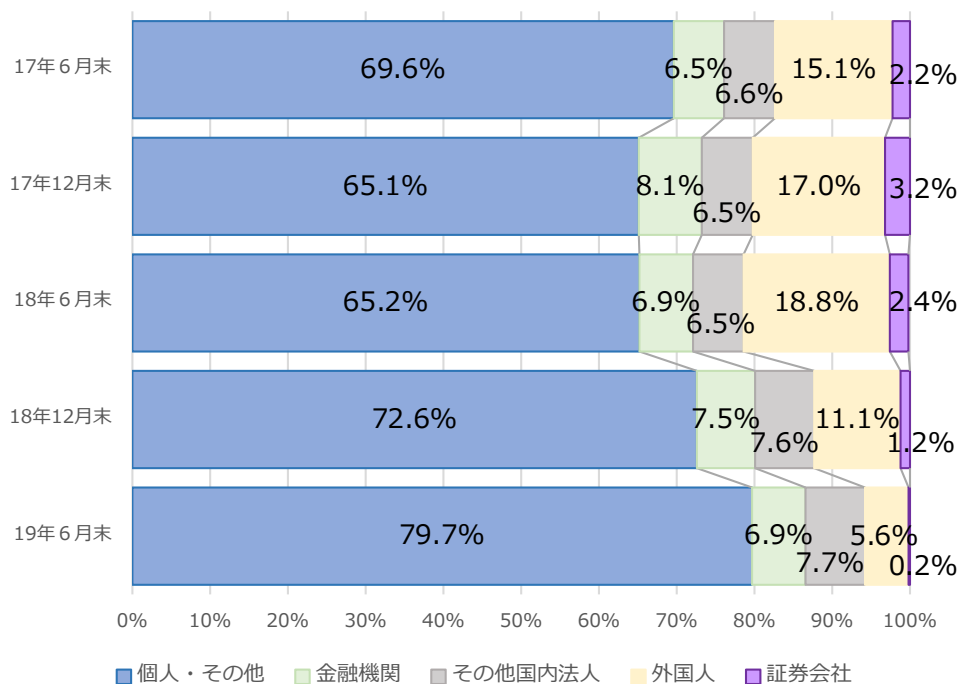
MUGEN ESTATE

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

【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