

# 2020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

2020年8月7日  
証券コード：3299  
(東証一部)

# <新型コロナウイルス感染症の影響について>

---

I. 2020年12月期 第2四半期 決算概要

---

II. 2020年12月期 業績予想

---

III. 中期経営計画（2019-2021）

---

◆ APPENDIX : 会社概要

# 新型コロナウイルス感染拡大の影響について

新型コロナウイルス感染症の収束時期が見えないため、今後の不動産市況は不透明な状況であり、極めて厳しい状況が続くと見込んでいる

## ○各事業における影響

### ●不動産売買事業

#### <不動産買取再販事業>

- ・緊急事態宣言による活動自粛や移動制限で物件の実査や売買交渉、意思決定が滞る
- ・市況の先行き不透明感からエンドユーザーの購入意欲低下
- ・入国制限により海外投資家への販売が減少

### ●賃貸その他事業

#### <不動産賃貸事業>

- ・緊急事態宣言により新規契約数の減少

#### <不動産内外装工事事業 >

- ・リフォーム資材の供給遅延が解消

#### <開発事業・不動産特定共同事業>

- ・通常の営業活動が困難のため、非対面での営業活動に注力
- ・6月より相対での営業活動再開

新型コロナウイルス感染症の影響により、合理的な業績予想の算定が困難なため、2020年12月期の業績予想及び 配当予想については「未定」といたします。

# I . 2020年12月期 第2四半期 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142億62百万円（前年同期比24.1%減）  
 経常利益4億58百万円（前年同期比65.3%減）となり、前年同期比で減収減益

単位：百万円	'19/12期 2Q		'20/12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	18,797	100.0	14,262	100.0	△4,534	△24.1
売上総利益	3,212	17.1	2,507	17.6	△704	△21.9
販管費	1,560	8.3	1,695	11.9	134	8.6
営業利益	1,651	8.8	812	5.7	△839	△50.8
経常利益	1,321	7.0	458	3.2	△863	△65.3
親会社株主に帰属する 四半期純利益	906	4.8	333	2.3	△573	△63.2

# セグメント別 業績

不動産売買事業は127億17百万円（前年同期比25.7%減）

賃貸その他事業における不動産賃貸収入は15億4百万円（前年同期比8.4%減）

単位：百万円	'19/12期 2Q		'20/12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	17,125	91.1	12,717	89.2	△4,407	△25.7
賃貸その他事業	1,672	8.9	1,544	10.8	△127	△7.6
合計	18,797	100.0	14,262	100.0	△4,534	△24.1

単位：百万円	'19/12期 2Q		'20/12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	1,640	72.5	1,006	64.3	△634	△38.6
賃貸その他事業	622	27.5	558	35.7	△64	△10.3
合計	2,263	100.0	1,565	100.0	△698	△30.8

※ 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：売上高・平均販売単価・販売件数すべてが前年同期比で減少  
 一棟物件の平均販売単価は、213.6百万円（前年同期比23.4%減）  
 3億円超の販売は9件（前年同期比4件減、10億円超の販売は0件）
- ・居住用不動産：平均販売単価は前年同期比で増加したが、売上高・販売件数は減少

単位：百万円	'19/12期 2Q	'20/12期 2Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
投資用不動産				
売上高	14,205	10,245	△3,960	△27.9
販売件数	88	68	△20	△22.7
平均販売単価	161.4	150.6	△10.7	△6.7
居住用不動産				
売上高	2,858	2,407	△450	△15.8
販売件数	85	68	△17	△20.0
平均販売単価	33.6	35.4	1.7	5.3
合計				
売上高	17,063	12,652	△4,410	△25.8
販売件数	173	136	△37	△21.4
平均販売単価	98.6	93.0	△5.5	△5.7

# 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、売上高が前年同期比で減少
- ・ 高価格帯の投資用物件の販売件数が減少したため、平均販売単価も前年同期比で減少

単位：百万円	'19/12期 2Q		'20/12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	14,205	100.0	10,245	100.0	△3,960	△27.9
内、海外投資家	2,918	20.5	2,141	20.9	△776	△26.6
販売件数						
投資用不動産	88	100.0	68	100.0	△20	△22.7
内、海外投資家	19	21.6	19	27.9	±0	±0
平均販売単価						
投資用不動産	161.4	—	150.6	—	△10.7	△6.7
内、海外投資家	153.6	—	112.7	—	△40.8	△26.6

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前年同期比で上昇  
販売件数は前年同期比で減少  
平均販売単価は神奈川県が前年同期比で大きく増加
- ・居住用不動産：東京都の販売比率は依然高いが、前年同期比では低下  
神奈川県で販売件数と平均販売単価が前年同期比で増加

## <投資用不動産>

単位：百万円

エリア	'19/12期 2Q				'20/12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	57	64.8	10,296	180.6	46	67.6	6,789	147.5	△11	△33.0
神奈川県	9	10.2	1,131	125.7	7	10.3	1,671	238.7	△2	113.0
埼玉県	10	11.4	1,438	143.8	6	8.8	759	126.6	△4	△17.2
千葉県	12	13.6	1,339	111.6	9	13.2	1,025	113.9	△3	2.2
合計	88	100.0	14,205	161.4	68	100.0	10,245	150.6	△20	△10.7

## <居住用不動産>

単位：百万円

エリア	'19/12期 2Q				'20/12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	40	47.1	1,792	44.8	31	45.6	1,462	47.1	△9	2.3
神奈川県	16	18.8	374	23.4	18	26.5	543	30.2	2	6.8
埼玉県	14	16.5	327	23.3	9	13.2	174	19.3	△5	△4.0
千葉県	15	17.6	363	24.2	10	14.7	226	22.6	△5	△1.5
合計	85	100.0	2,858	33.6	68	100.0	2,407	35.4	△17	1.7

# 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、本社移転費用及び租税公課の増加により前年同期比8.6%増
- 支払利息は、借入金等の増加に伴い、前年同期比8.0%増

単位：百万円

	'19/12期 2Q		'20/12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	1,560	8.3	1,695	11.9	134	8.6
人件費	695	3.7	706	5.0	10	1.6
販売手数料	371	2.0	272	1.9	△98	△26.6
広告宣伝費	108	0.6	116	0.8	7	6.9
その他	384	2.0	599	4.2	215	55.9

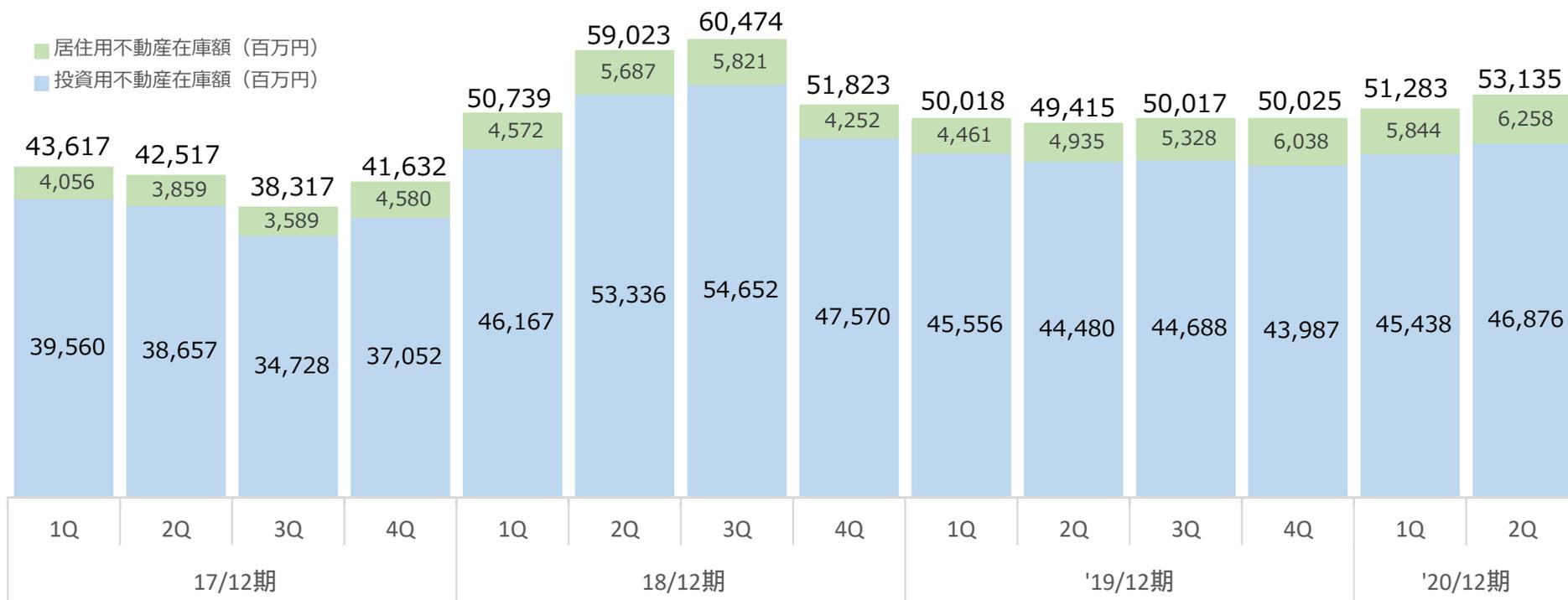
営業外収益	26	0.1	29	0.2	3	12.6
営業外費用	356	1.9	383	2.7	27	7.8
支払利息	314	1.7	339	2.4	25	8.0
その他	41	0.2	44	0.3	2	6.5

# 販売用不動産（在庫）の状況

販売用不動産（在庫）は531億円（前期末比6.2%増）

単位：百万円	'19/12期 期末	'20/12期 2Q	増減
販売用不動産	50,025	53,135	3,109
投資用不動産	43,987	46,876	2,889
居住用不動産	6,038	6,258	219

※ 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703億円（前期末比2.6%増）

単位：百万円	'19/12期 期末	'20/12期 2Q	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	64,367	65,723	1,355	2.1
内、現金及び預金	13,708	12,180	△1,528	△11.1
内、販売用不動産	49,887	52,953	3,066	6.1
固定資産	4,096	4,535	438	10.7
資産合計	68,512	70,306	1,793	2.6

流動負債	12,185	13,474	1,288	10.6
内、短期有利子負債	10,343	12,130	1,787	17.3
固定負債	33,486	34,491	1,005	3.0
内、長期有利子負債	32,620	33,616	995	3.1
負債合計	45,671	47,966	2,294	5.0
純資産合計	22,840	22,340	△500	△2.2
負債・純資産合計	68,512	70,306	1,793	2.6

# 連結財務指標の状況

- 自己資本比率は前期末比1.5pt低下の31.7%となったが、30%以上を維持
- 有利子負債依存度は前期末比2.4pt上昇の65.1%
- ネットD/Eレシオは、前期末比0.22上昇の1.51倍
- 在庫回転率は、前期末比0.13pt低下の0.66回

	'19/12期 期末	'20/12期 2Q	増減
自己資本比率 (%)	33.2	31.7	△1.5pt
有利子負債依存度 (%)	62.7	65.1	2.4pt
ネットD/Eレシオ (倍)	1.29	1.51	0.22

投資用平均借入期間	4年1ヶ月	4年4ヶ月	3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	0.79	0.66	△0.13pt

## Ⅱ. 2020年12月期 業績予想

---



# 2020年12月期 通期業績予想及び配当予想の修正

## 2020年12月期の業績予想及び配当予想

新型コロナウイルス感染症の拡大により、景気の先行きが見通しにくい状況が続いており、業績予想を合理的に見積もることが困難であることから、2020年12月期連結業績予想を一旦取り下げ、**未定といたします。**

上記のとおり、2020年12月期連結業績予想を未定とすることから、当連結会計年度の年間配当金につきましても前回発表予想を一旦取り下げ、**未定といたします。**

単位：百万円	'19/12期 実績	'20/12期 前回予想 (2020/2/14)	'20/12期 修正予想
売上高	39,677	45,157	<b>未定</b>
営業利益	3,157	3,219	<b>未定</b>
経常利益	2,493	2,443	<b>未定</b>
<small>親会社株主に帰属する</small> 当期純利益	1,688	1,595	<b>未定</b>
年間配当金（円）	30	25	<b>未定</b>

今後、合理的な連結業績予想の開示が可能となった時点で速やかに公表します。

# 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さまの増加を図ることを目的として、  
2020年6月末日現在の株主さま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	クカード" 1,000円分	クカード" 1,000円分	クカード" 1,000円分
500株以上 1,000株未満		クカード" 2,000円分	クカード" 2,000円分
1,000株以上		クカード" 3,000円分	クカード" 3,000円分

- \* 保有期間：株主さま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

# Ⅲ. 中期経営計画

## (2019-2021)

---

# 中期経営計画 < 経営方針・事業方針 >

経営方針を「事業基盤を支える商品づくり」「収益基盤を支えるネットワークづくり」「経営基盤を支える人材・システムづくり」と定め、①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、②保有不動産の再生、③商品・サービスを極める、④不動産売買を極める、⑤多様なワークスタイルへの対応、⑥グループ力の更なる強化を事業方針として取り組んでいる。

## 事業基盤を支える 商品づくり

① 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

② 保有不動産の再生

③ 商品・サービスを極める

④ 不動産売買を極める

## 収益基盤を支える ネットワークづくり

⑥ グループ力の更なる強化

## 経営基盤を支える 人材・システムづくり

④ 不動産売買を極める

⑤ 多様なワークスタイルへの対応

# 中期経営計画 <事業施策>

## ① 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

- ・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

## ② 保有不動産の再生

- ・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

## ③ 商品・サービスを極める

- ・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

## ④ 不動産売買を極める

- ・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

## ⑤ 多様なワークスタイルへの対応

## ⑥ グループ力の更なる強化

- ・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

# 中期経営計画 <2020.2Qの取り組み状況 ①>

## 不動産買取再販事業

事業基盤を支える  
商品づくり

収益基盤を支える  
ネットワークづくり

### ○居住用物件の仕入・販売強化

- ・新型コロナウイルスの影響を受けにくい、且つ、事業期間の短い居住用物件の仕入・販売を強化

### ○工事原価の削減

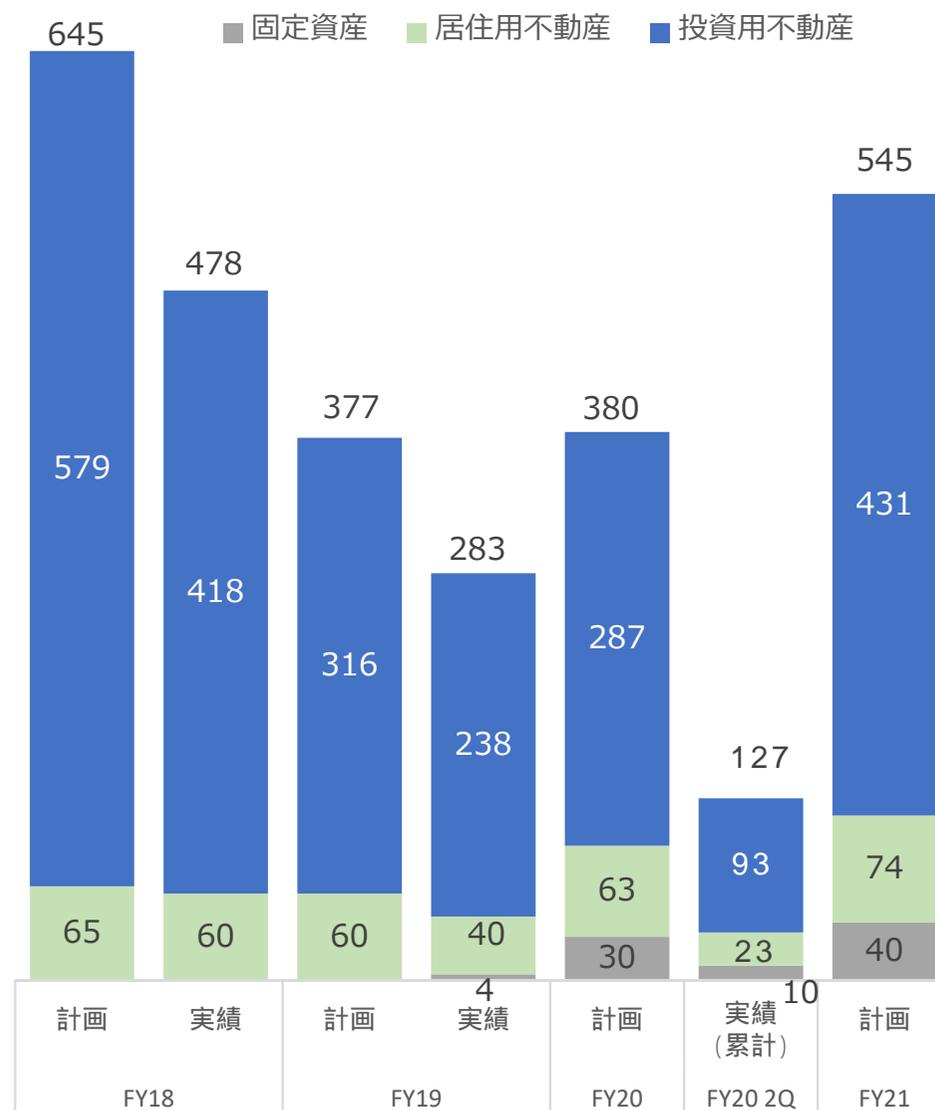
- ・案件ごとにバラつきのあった工事原価を改善し、粗利益率を改善

### ○仕入案件の選別

- ・販売と仕入のバランスを考慮しつつ、販売用不動産の在庫金額は500億円程度を維持

### <仕入計画>

(単位：億円)



# 中期経営計画 <2020.2Qの取り組み状況 ②>

## 不動産開発事業

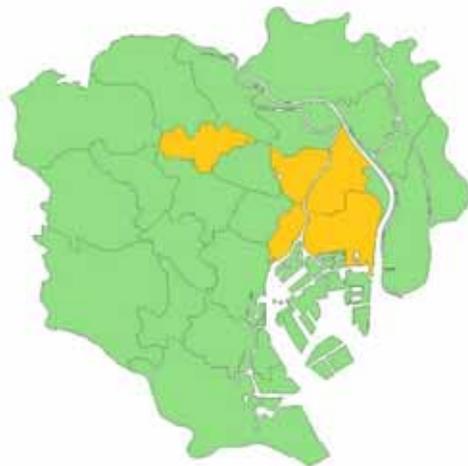
事業基盤を支える  
商品づくり

収益基盤を支える  
ネットワークづくり

2020年1月に中期経営計画の推進に向けて、  
新たな事業領域の探索・企画機能の充実を図るため、  
「開発事業本部」を新設

### ○開発事業始動

- ・東京23区内で6件の開発プロジェクトが進行中
- ・高い収益性が見込める好立地な物件



錦糸町プロジェクト



2021年内竣工予定

# 中期経営計画 (FY2019-2021)

中長期的な安定成長のための財務安全性として、自己資本比率を30%以上を指標とし、2021年12月期の売上高 630億円・経常利益 55億円を計画

## <指 標>

	'19/12期	'20/12期	'21/12期
連結自己資本比率	30%以上		

## <数値計画>

	'19/12期	'20/12期	'21/12期
	実績	予想	計画
連結売上高	396億円	未定	630億円
連結経常利益	24億円	未定	55億円

# APPENDIX : 会社概要

---

# 会社概要及び沿革

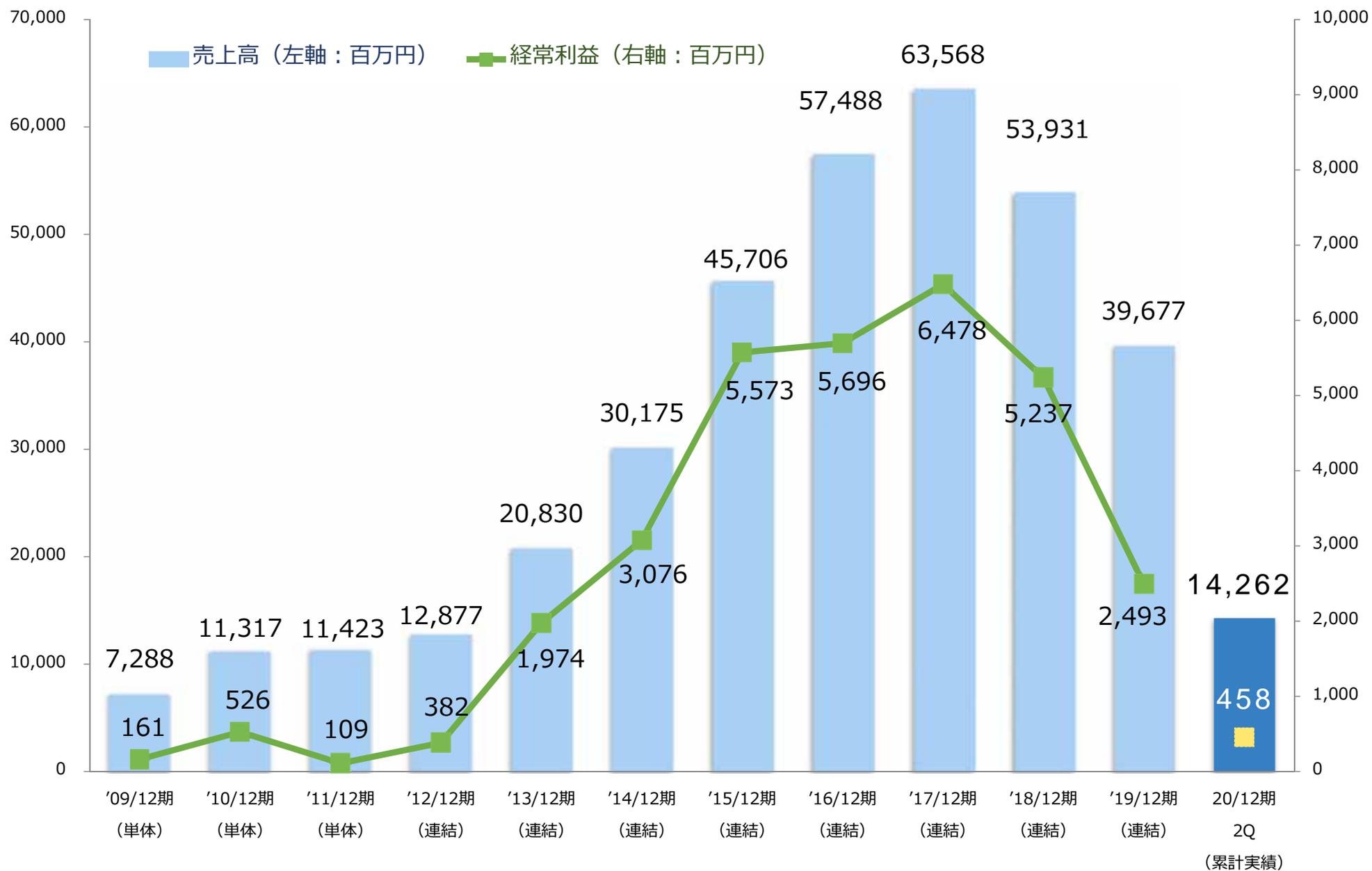
## <会社概要>

会社名	株式会社ムゲンエーステート
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 * 2020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197名（平均年齢40.5才） 単体141名（平均年齢39.9才） * 2020年6月30日現在
本 社	東京都千代田区大手町一丁目 9 番 7 号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー16階 *2020年 5月11日より本社を移転しております。
支 店	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)※清算中 (株)ムゲンファンディング

## <沿 革>

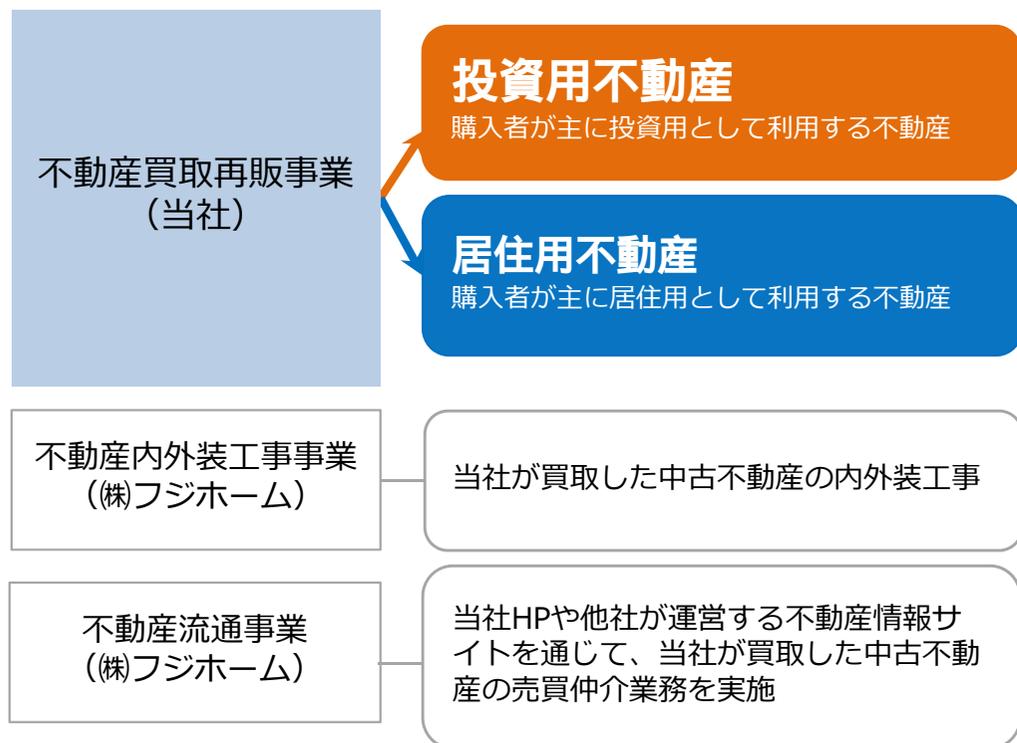
1990年5月	当社設立
1997年8月	(株)フジホーム設立（連結子会社）
2005年7月	一級建築士事務所登録
2010年5月 6月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 横浜支店を設置
2014年6月	東証マザーズ上場
2015年1月	新宿支店を設置
2016年2月	東証第一部上場
2018年6月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年8月	ムゲン投資顧問(株)設立（連結子会社） (株)ムゲンファンディング設立（連結子会社）
2020年5月	東京都千代田区大手町に本店移転 新宿支店を本社に統合 東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店を設置
2020年7月	日本橋支店を本社に統合

# 業績推移（売上高・経常利益）

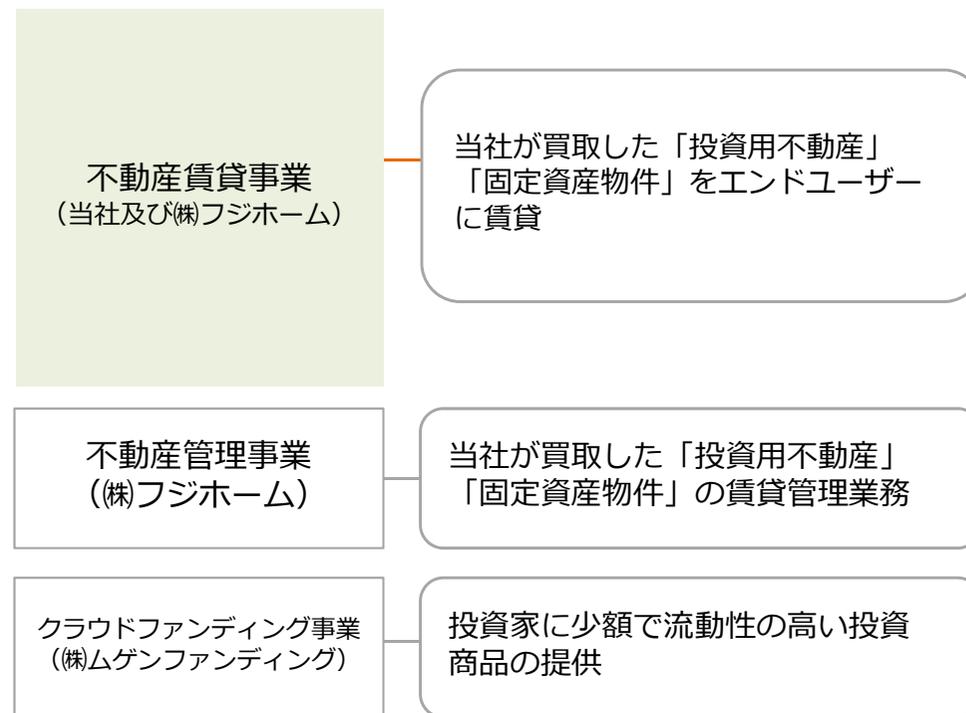


# 事業内容

## 不動産売買事業



## 賃貸その他事業



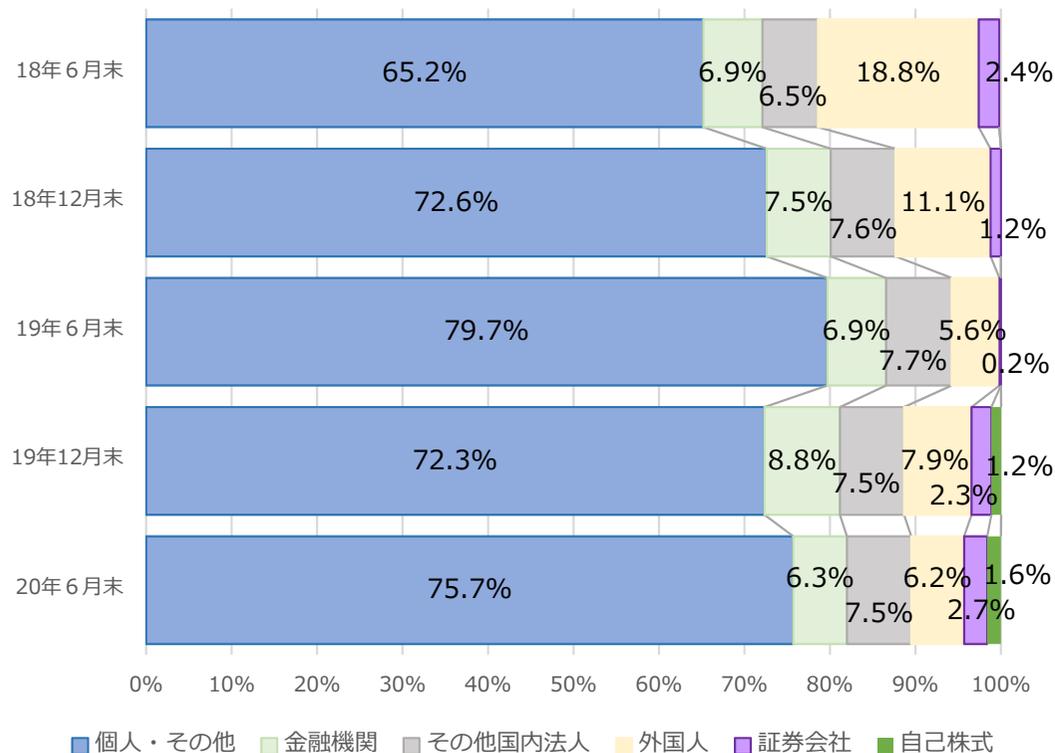
# 株式の状況 (2020年6月30日現在)

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： 31,431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	5,843,100	24.37
2 藤田 進一	2,842,400	11.85
3 株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.09
4 藤田 百合子	700,000	2.92
4 藤田 由香	700,000	2.92
6 庄田 桂二	652,400	2.72
7 庄田 優子	650,000	2.71
8 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	428,900	1.79
9 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	306,900	1.28
10 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)	277,900	1.16

\* 上記大株主の状況には自己株式は除いております。  
 なお、2020年6月30日現在の当社が保有する自己株式は382,259株となります。  
 また、持株比率は自己株式を控除して計算しております。

【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いたします。



MUGEN ESTATE

夢 現  
～ 夢を現実にし、理想を追求する～

<お問い合わせ先>

経営企画部

E-mail : ir@mugen-estate.co.jp