

2021年12月期 第1四半期 決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート

2021年5月14日
証券コード：3299
(東証一部)

I. 2021年12月期 第1四半期 決算概要

II. 2021年12月期 業績予想

III. 中期経営計画（2019-2021）

◆ APPENDIX：会社概要

I . 2021年12月期 第 1 四半期 決算概要

連結業績 概要

- 2021年12月期第1四半期は、**前年同期比、増収増益で着地。**
- **不動産売買事業が業績を牽引。**投資用不動産・居住用不動産の販売金額・件数ともに**前年同期を上回る水準にまで回復。**
- 不動産特定共同事業の第1弾が申込ベースで完売。

単位：百万円	'20/12期 1Q		'21/12期 1Q		前年同期比	
	実績	構成比 (%)	実績	構成比 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	9,298	100.0	10,241	100.0	942	10.1
売上総利益	1,412	15.2	1,466	14.3	54	3.8
販管費	859	9.2	809	7.9	△49	△5.8
営業利益	553	6.0	657	6.4	104	18.8
経常利益	377	4.1	516	5.0	139	36.8
親会社株主に帰属する 四半期純利益	251	2.7	348	3.4	97	38.5



セグメント別 業績

賃貸その他事業は、投資用・居住用不動産の販売が好調であったことや、収益性を厳格に見極めた仕入を行ったことから、在庫金額が減少したため、**不動産賃貸収入が計画より減少。**

単位：百万円	'20/12期 1Q		'21/12期 1Q		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	8,525	91.7	9,668	94.4	1,142	13.4
賃貸その他事業	773	8.3	573	5.6	△ 200	△25.9
合 計	9,298	100.0	10,241	100.0	942	10.1

単位：百万円	'20/12期 1Q		'21/12期 1Q		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	681	73.6	771	78.8	90	13.3
賃貸その他事業	244	26.4	207	21.2	△ 36	△15.0
合 計	925	100.0	979	100.0	53	5.8

※ 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：海外投資家への販売金額は前年同期比で29.2%減少したものの、**国内投資家の需要がコロナ前の水準へ回復したため、販売金額・件数とも増加。**
 居住用不動産：新しい働き方の定着により、引き続き、高い住み替えニーズもあり、**需要は底堅く推移。**

単位：百万円	'20/12期 1Q	'21/12期 1Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
売上高	8,489	9,641	1,152	13.6
投資用不動産	6,578	7,701	1,123	17.1
内 海外投資家	999	707	△291	△29.2
居住用不動産	1,910	1,939	29	1.5
販売件数	88	94	6	6.8
投資用不動産	39	45	6	15.4
内 海外投資家	10	8	△2	△20.0
居住用不動産	49	49	0	0.0
平均販売単価	96.4	102.5	6.1	6.3
投資用不動産	168.6	171.1	2.4	1.5
内 海外投資家	99.9	88.4	△11.4	△11.5
居住用不動産	38.9	39.5	0.5	1.5

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：2020年**第4四半期からの高い需要が継続**。特に、都心・住居系への投資意欲が高い。
 居住用不動産：都心エリアでの高い需要のみならず、郊外エリアでの需要もあり、**各都県とも平均単価が上昇**。

<投資用不動産>

単位：百万円

エリア	'20/12期 1Q				'21/12期 1Q				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	24	61.5	4,026	167.7	36	80.0	5,874	163.1	12	△ 4.6
神奈川県	5	12.8	1,354	270.9	6	13.3	1,064	177.4	1	△ 93.4
埼玉県	4	10.3	320	80.2	2	4.4	562	281.0	△ 2	200.8
千葉県	6	15.4	876	146.0	1	2.2	200	200.6	△ 5	54.6
合計	39	100.0	6,578	168.6	45	100.0	7,701	171.1	6	2.4

<居住用不動産>

単位：百万円

エリア	'20/12期 1Q				'21/12期 1Q				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	24	49.0	1,258	52.4	23	46.9	1,272	55.3	△ 1	2.8
神奈川県	14	28.6	429	30.6	8	16.3	260	32.5	△ 6	1.9
埼玉県	6	12.2	108	18.0	10	20.4	214	21.4	4	3.4
千葉県	5	10.2	114	22.8	8	16.3	191	23.9	3	1.1
合計	49	100.0	1,910	38.9	49	100.0	1,939	39.5	0	0.5

販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

販 管 費：販売増加に伴い、販売手数料が増加したものの、
一般経費の削減効果により、前年同期比で減少。

営業外費用：販売増加に伴い、借入金の返済が進んだことにより支払利息が減少。

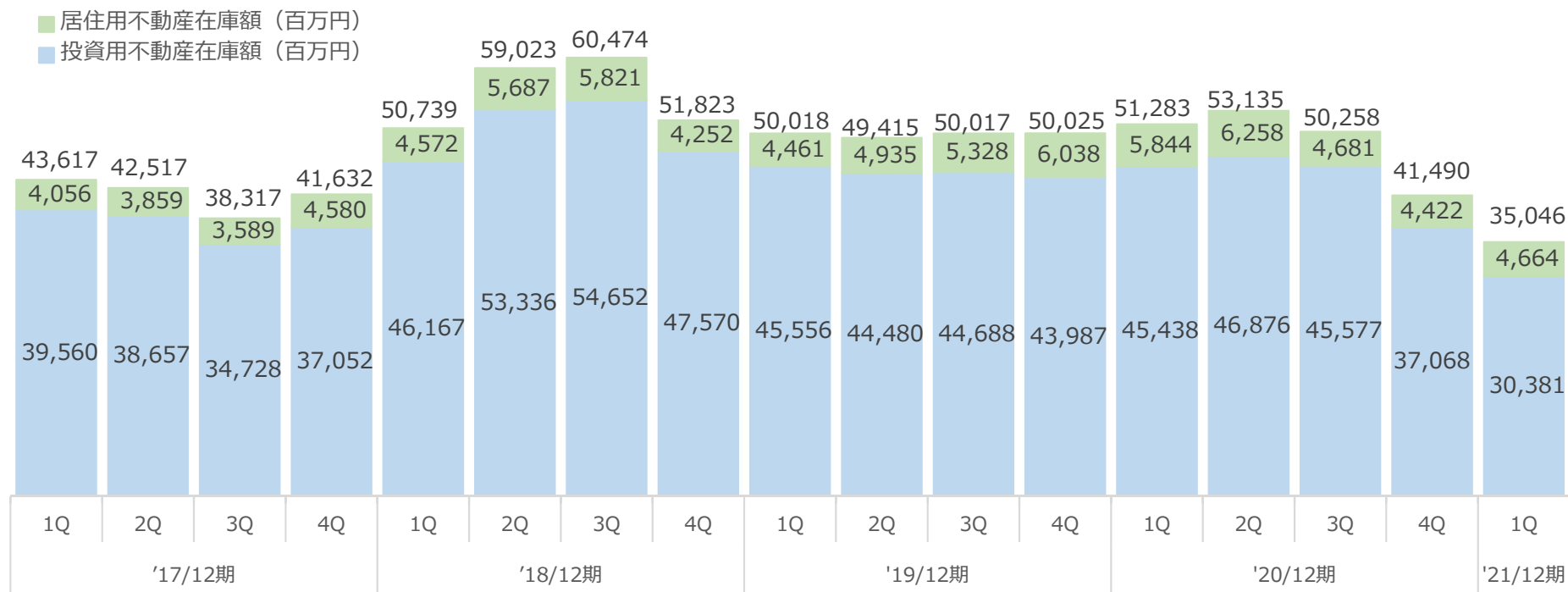
単位：百万円	'20/12期 1Q		'21/12期 1Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
販売費及び一般管理費	859	9.2	809	7.9	△ 49	△5.8
人件費	366	3.9	332	3.2	△ 34	△9.4
販売手数料	155	1.7	213	2.1	57	37.0
広告宣伝費	55	0.6	19	0.2	△ 35	△64.4
その他	280	3.0	243	2.4	△ 37	△13.2
営業外収益	14	0.2	7	0.1	△ 7	△51.5
営業外費用	190	2.0	148	1.4	△ 42	△22.3
支払利息	167	1.8	130	1.3	△ 36	△21.8
その他	23	0.3	17	0.2	△ 6	△26.3

販売用不動産（在庫）の状況

販売増加と仕入減少に伴い、**販売用不動産の在庫は減少。**

単位：百万円	'20/12期 期末	'21/12期 1Q	増減
販売用不動産	41,490	35,046	△6,443
投資用不動産	37,068	30,381	△6,686
居住用不動産	4,422	4,664	242

※ 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

物件売却により借入金の返済が進み、物件仕入金額を上回ったため、**現預金は前期末比で増加。**

単位：百万円	'20/12期 期末	'21/12期 1Q	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	57,937	53,247	△4,689	△8.1
内、現金及び預金	16,065	17,371	1,305	8.1
内、販売用不動産	41,337	34,912	△6,425	△15.5
固定資産	4,504	4,482	△22	△0.5
資産合計	62,487	57,774	△4,713	△7.5
流動負債	11,137	10,135	△1,001	△9.0
内、短期有利子負債	9,104	8,503	△601	△6.6
固定負債	28,744	24,924	△3,820	△13.3
内、長期有利子負債	28,027	24,275	△3,751	△13.4
負債合計	39,882	35,059	△4,822	△12.1
純資産合計	22,605	22,714	109	0.5
負債・純資産合計	62,487	57,774	△4,713	△7.5

連結財務指標の状況

自己資本比率が、前期末比、3.1ポイント上昇し、有利子負債依存度が同2.7ポイント低下するなど、**財務健全性を維持。**

	'20/12期 期末	'21/12期 1Q	増減
自己資本比率 (%)	36.0	39.2	3.1pt
有利子負債依存度 (%)	59.4	56.7	△2.7pt
ネットD/Eレシオ (倍)	0.94	0.68	△0.25
投資用平均借入期間	4年8ヶ月	4年10ヶ月	2ヶ月
居住用平均借入期間	1年	1年	—
在庫回転率 (回) * 期末ベース	0.84	1.02	0.18pt

Ⅱ. 2021年12月期 業績予想



2021年12月期 通期業績予想の進捗状況<連結>

主力の買取再販事業が業績を牽引し、計画を上回る進捗であるものの、新型コロナウイルス感染症の再拡大による緊急事態宣言再発令など、不動産市況への影響に注視する必要があるため、2021年2月15日発表の業績予想より変更なし。

単位：百万円	'20/12期	'21/12期	'21/12期 1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	34,858	35,412	10,241	28.9
売上総利益	5,864	5,773	1,466	25.4
営業利益	2,465	1,916	657	34.3
経常利益	1,785	1,315	516	39.3
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	599	651	348	53.5
EPS (円)	24.98	27.17	14.55	—
売上総利益率(%)	16.8	16.3	14.3	—
営業利益率(%)	7.1	5.4	6.4	—
経常利益率(%)	5.1	3.7	5.0	—
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益率(%)	1.7	1.8	3.4	—

2021年12月期 通期業績予想の進捗状況 〈不動産買取再販事業〉

単位：百万円	'20/12期	'21/12期	'21/12期 1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
投資用不動産				
売上高	25,901	25,200	7,701	30.6
販売件数	184	140	45	32.1
平均販売単価	140.7	180.0	171.1	—
居住用不動産				
売上高	5,810	4,900	1,939	39.6
販売件数	148	140	49	35.0
平均販売単価	39.2	35.0	39.5	—
合計				
売上高	31,712	30,100	9,641	32.0
販売件数	332	280	94	33.6
平均販売単価	95.5	107.5	102.5	—

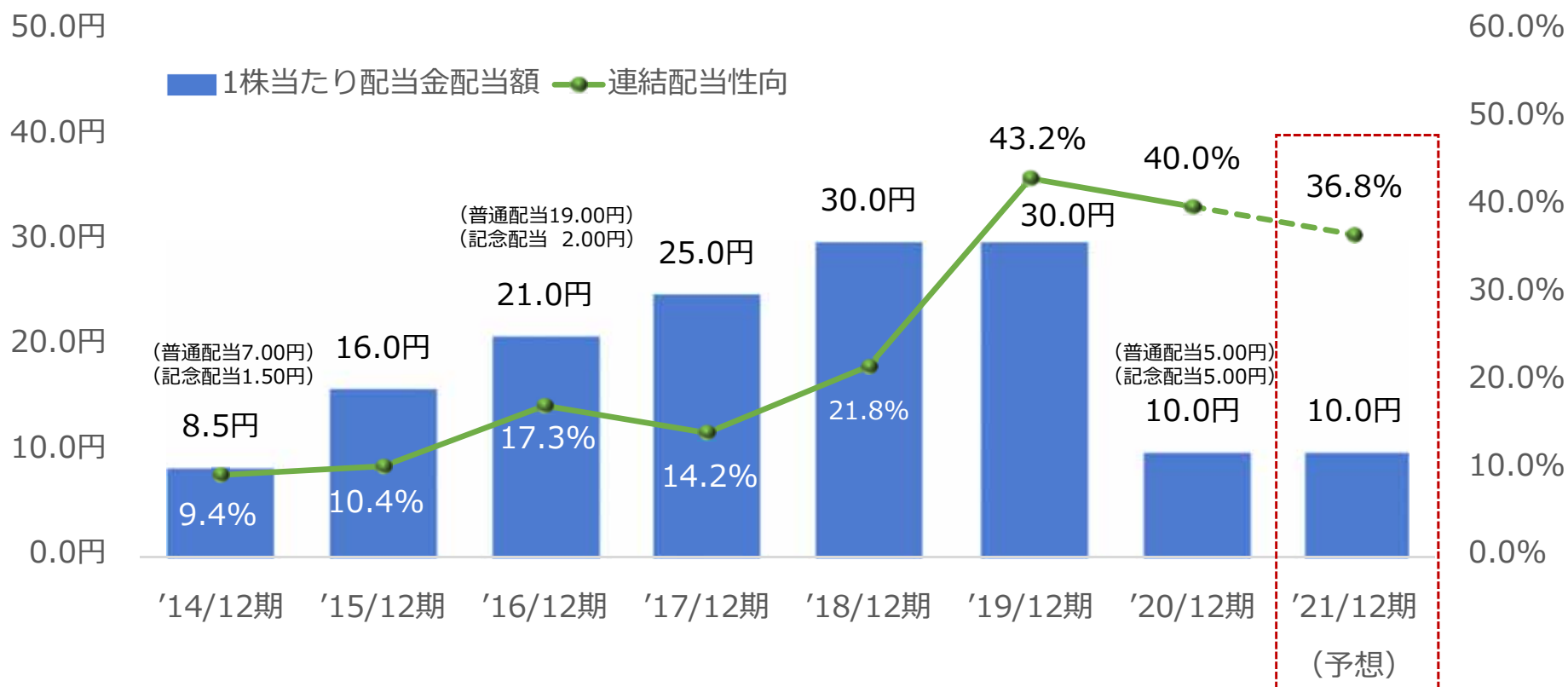
株主還元 < 配当 >

< 当社グループの基本方針 >

「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」

< 2021年12月期の配当予想 >

2021年12月期の業績予想並びに上記基本方針を踏まえ、期末配当10円（普通配当）、配当性向36.8%を予想しております。



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	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 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
500株以上 1,000株未満		クカード [®] 2,000円分
1,000株以上		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グループカ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 グループカの更なる強化

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

2021年12月期の取組み 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

2021年12月期第2四半期以降の取組み

■ 販売

- 引き続き、不動産市場の動向を注視しつつ収益性を重視した販売を実施。

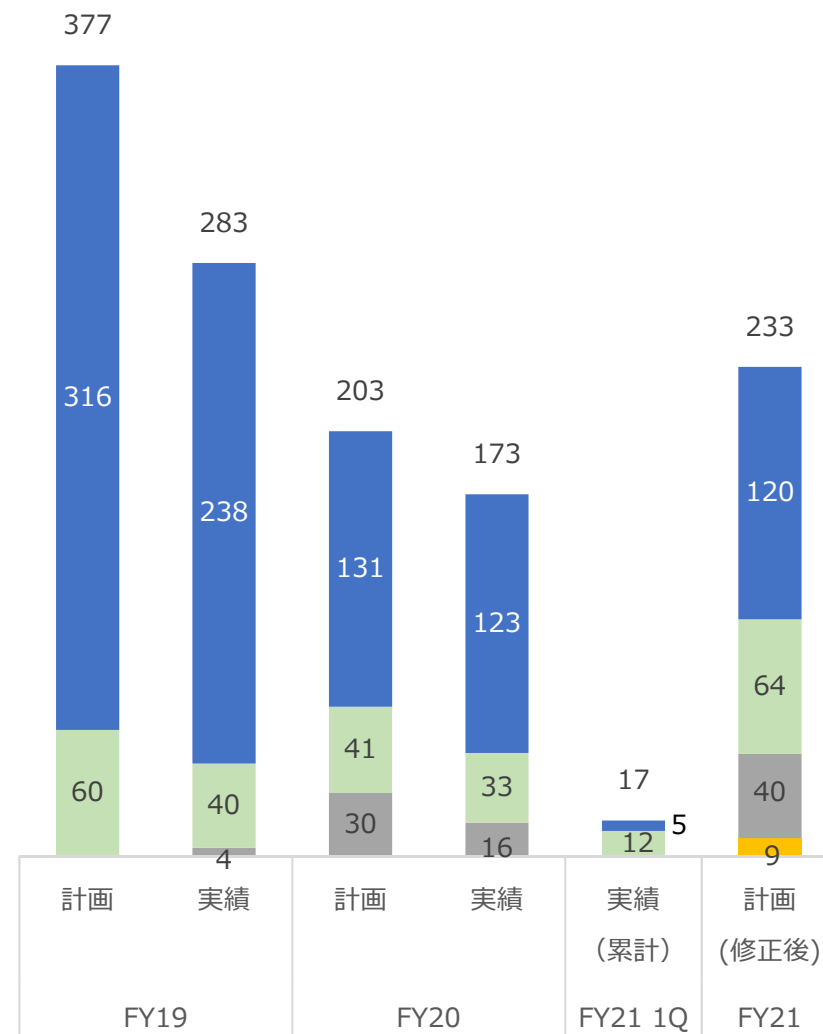
■ 仕入

- 居住用不動産は、REINS発表のとおり首都圏全体の在庫が減少しているものの、引き続き需要が高いため積極的に仕入れを行っていく。
- 投資用不動産に関しては、住居系の商品仕入れに引き続き注力。
- 1Qの仕入は決済ベースで計画未達であるものの、契約ベースでは約84億円まで進捗。
- 不動産賃貸事業は、不動産動向を見極め、キャッシュポジションの水準を勘案し、固定資産としての物件取得を進める。

<仕入計画>

(単位：億円)

■ 開発事業用不動産 ■ 固定資産 ■ 居住用不動産 ■ 投資用不動産



2021年12月期の取組み ②

不動産特定共同事業法に基づく事業

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

■ 第1弾商品「代々木プロジェクト」完売

- 対象物件「フォーチュンコート代々木」において
出資総額4.9億円（1口100万円、募集口数490口）を達成。

■ 第2弾商品検討中

- 安定した利回りと高い資産価値を両立。
- 渋谷駅 徒歩10分 & 代々木公園駅 徒歩8分の好立地物件。
- 2021年7月頃 募集開始予定。

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

■ 新築物件計画進行中

- 現在、東京23区内で9件の開発プロジェクトが進行中。
- 1棟RC造マンション「SIDEPLACE OSHIAGE」夏頃、竣工予定。



不動産特定共同事業 第2弾 検討中
仮) 渋谷(神山町)プロジェクト任意組合



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 354億円・経常利益 13億円を計画。

<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	実績	修正計画
連結売上高	396億円	348億円	354億円
連結経常利益	24億円	17億円	13億円

APPENDIX : 会社概要

会社概要及び沿革

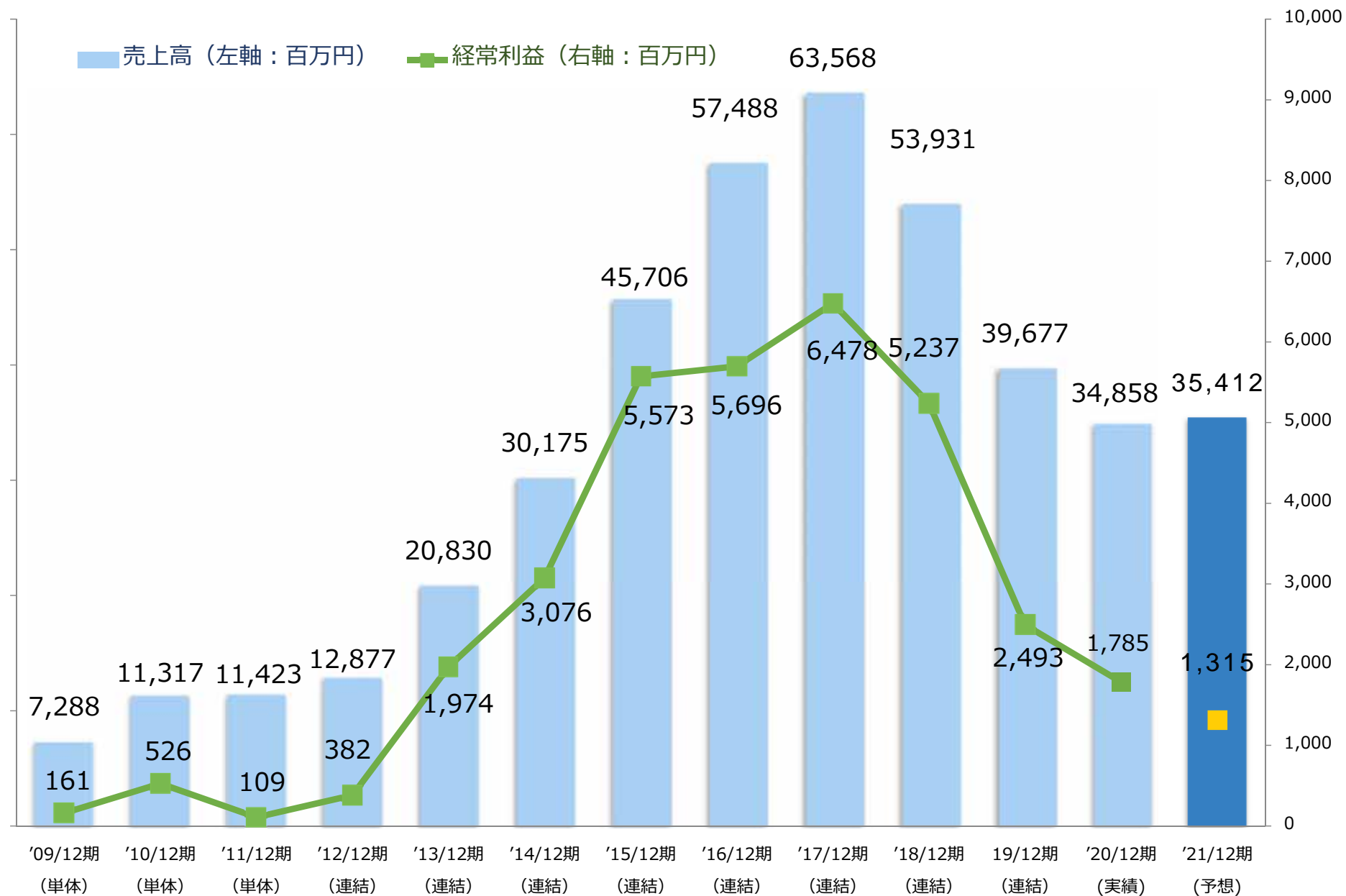
<会社概要>

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 * 2021年3月31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198名（平均年齢40.1才） 単体140名（平均年齢39.7才） * 2021年3月31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
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 (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 新宿支店を東京都中央区日本橋浜町に移転 東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店を設置
2020年7月	日本橋支店を本店に統合

業績推移 (売上高・経常利益)



事業内容

不動産売買事業

不動産買取再販事業
(当社)

投資用不動産

購入者が主に投資用として利用する不動産

居住用不動産

購入者が主に居住用として利用する不動産

不動産特定共同事業
(当社)

不動産特定共同事業法に基づく不動産の
小口化商品の販売

不動産開発事業
(当社)

賃貸マンションやオフィスビルを中心と
した物件の企画・開発・販売

不動産内外装工事事業
(株)フジホーム

当社が買取した中古不動産の内外装工事

不動産流通事業
(株)フジホーム

当社HPや他社が運営する不動産情報サ
イトを通じて、当社が買取した中古不動
産の売買仲介業務を実施

賃貸その他事業

不動産賃貸事業
(当社及び(株)フジホーム)

当社が買取した「投資用不動産」
「固定資産物件」をエンドユーザー
に賃貸

不動産管理事業
(株)フジホーム

当社が買取した「投資用不動産」
「固定資産物件」の賃貸管理業務

クラウドファンディング事業
(株)ムゲンファンディング

投資家に少額で流動性の高い投資
商品の提供業務

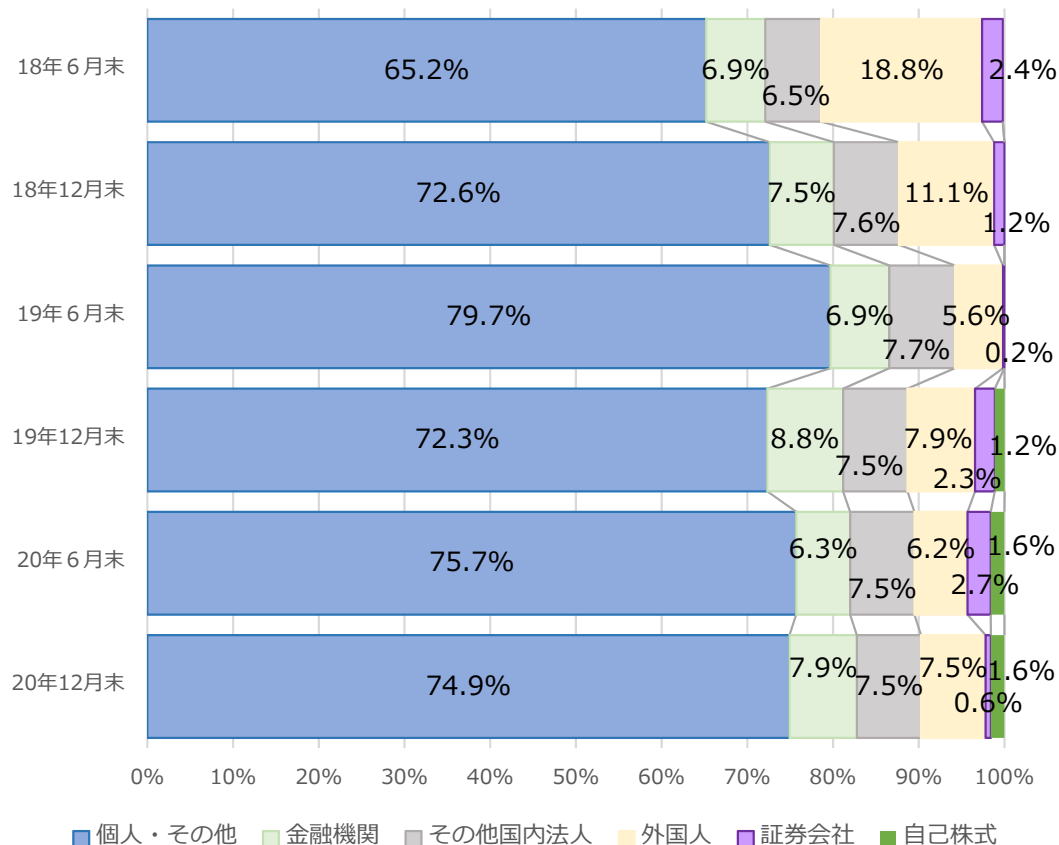
株式の状況 (2020年12月31日現在)

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： 29,228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	5,753,700	24.00
2 藤田 進一	2,843,000	11.86
3 株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.09
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	767,200	3.20
5 藤田 百合子	700,000	2.92
5 藤田 由香	700,000	2.92
7 庄田 桂二	653,000	2.72
8 庄田 優子	650,000	2.71
9 RE FUND 107-CLIENT AC	307,600	1.28
10 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	280,000	1.17

* 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12月31日現在の当社が保有する自己株式は382,309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