



MUGEN ESTATE

# 2021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

2021年11月12日

証券コード：3299

(東証一部)

---

I. 2021年12月期 第3四半期 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3四半期 決算概要

---



# 2021年12月期 第3四半期 連結業績ハイライト

## 2021年12月期3Q実績

- 不動産売買事業は居住用を中心に好調に推移し、前年同期比、増収増益
- 居住用不動産の高い需要に特化した営業強化のため北千住、船橋、荻窪、赤羽に営業所を開設、次の池袋営業所も含めて年内に計5店舗の開設を計画
- 不動産特定共同事業第2弾商品「渋谷神山町プロジェクト」完売

## 2021年10月14日開示

- 東証新市場区分におけるプライム市場への市場選択申請書提出
- 2021年12月期通期業績予想及び配当予想を上方修正

単位：百万円	'21/12期 前回予想 (2021/2/15)	'21/12期 修正予想	増減額 (前回予想比)	増減率 (%)
売上高	35,412	34,315	△1,097	△3.1
売上総利益	5,773	5,852	78	1.4
営業利益	1,916	2,434	517	27.0
経常利益	1,315	1,865	549	41.8
親会社株主に帰属する 当期純利益	651	1,268	616	94.6
配当(円)	10	15	5	—



# 連結業績 概要

- 2021年12月期第3四半期は、**前年同期比、増収増益**
- **不動産売買事業が好調**。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

単位：百万円	'20/12期 3Q		'21/12期 3Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率(%)
売上高	21,857	100.0	26,541	100.0	4,684	21.4
売上総利益	3,892	17.8	4,320	16.3	428	11.0
販管費	2,472	11.3	2,466	9.3	△5	△0.2
営業利益	1,419	6.5	1,853	7.0	433	30.6
経常利益	909	4.2	1,442	5.4	532	58.6
親会社株主に帰属する 四半期純利益	△32	△0.2	1,071	4.0	1,104	—



# セグメント別 業績

- 不動産売買事業は、**投資用・居住用不動産の販売が好調**に推移し、前年同期比、増収増益
- 賃貸その他事業は、**投資用不動産の販売が好調に推移したことで、賃料収入が減少**したため、前年同期比、減収減益

単位：百万円	'20/12期 3Q		'21/12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	19,548	89.4	24,960	94.0	5,412	27.7
賃貸その他事業	2,309	10.6	1,581	6.0	△727	△31.5
合計	21,857	100.0	26,541	100.0	4,684	21.4

単位：百万円	'20/12期 3Q		'21/12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	1,642	65.4	2,404	81.3	761	46.4
賃貸その他事業	867	34.6	552	18.7	△315	△36.3
合計	2,510	100.0	2,956	100.0	446	17.8

※ 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：一棟賃貸マンションの販売が引き続き好調に推移したことと、大型物件の販売が寄与し、**前年同期比で増収**
- 居住用不動産：中古マンションや戸建への高い住み替え需要がつづき、売上高は**前年同期比で14.6%**と好調に推移

単位：百万円	'20/12期 3Q	'21/12期 3Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
売上高	19,446	24,733	5,286	27.2
投資用不動産	14,831	19,444	4,613	31.1
内 海外投資家	2,727	5,203	2,476	90.8
居住用不動産	4,614	5,288	673	14.6
販売件数	218	245	27	12.4
投資用不動産	109	114	5	4.6
内 海外投資家	29	24	△5	△17.2
居住用不動産	109	131	22	20.2
平均販売単価	89.2	100.9	11.7	13.2
投資用不動産	136.0	170.5	34.4	25.4
内 海外投資家	94.0	216.8	122.7	130.5
居住用不動産	42.3	40.3	△1.9	△4.6



# 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：**都心・住居系への高い投資意欲が継続**  
住居系の販売が好調な、神奈川県、千葉は平均販売単価が低下
- 居住用不動産：居住用不動産の高い需要が続き、**全エリアで販売件数が増加**

## <投資用不動産>

単位：百万円

エリア	'20/12期 3Q				'21/12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	75	68.8	10,178	135.7	78	68.4	15,413	197.6	3	61.8
神奈川県	13	11.9	2,465	189.6	14	12.3	1,447	103.4	1	△86.2
埼玉県	8	7.3	850	106.3	9	7.9	1,694	188.3	1	82.0
千葉県	13	11.9	1,337	102.8	13	11.4	889	68.4	0	△34.4
合計	109	100.0	14,831	136.0	114	100.0	19,444	170.5	5	34.4

## <居住用不動産>

単位：百万円

エリア	'20/12期 3Q				'21/12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	51	46.8	3,055	59.9	61	46.6	3,499	57.3	10	△2.5
神奈川県	23	21.1	703	30.5	23	17.6	694	30.2	0	△0.3
埼玉県	20	18.3	461	23.0	27	20.6	609	22.5	7	△0.5
千葉県	15	13.8	393	26.2	20	15.3	483	24.1	5	△2.0
合計	109	100.0	4,614	42.3	131	100.0	5,288	40.3	22	△1.9





# 販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- 販 管 費 : 好調な販売により、販売手数料が増加したものの、  
**経費の削減効果により、前年同期比で減少**
- 営業外費用 : 好調な販売により、**借入金の返済が進み、支払利息は減少**

単位：百万円	'20/12期 3Q		'21/12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	2,472	11.3	2,466	9.3	△5	△0.2
人件費	1,048	4.8	1,007	3.8	△40	△3.9
販売手数料	414	1.9	526	2.0	111	26.8
広告宣伝費	194	0.9	70	0.3	△123	△63.5
その他	814	3.7	862	3.2	47	5.9
営業外収益	66	0.3	29	0.1	△37	△56.2
営業外費用	576	2.6	440	1.7	△136	△23.6
支払利息	512	2.3	381	1.4	△131	△25.6
その他	64	0.3	59	0.2	△5	△7.9

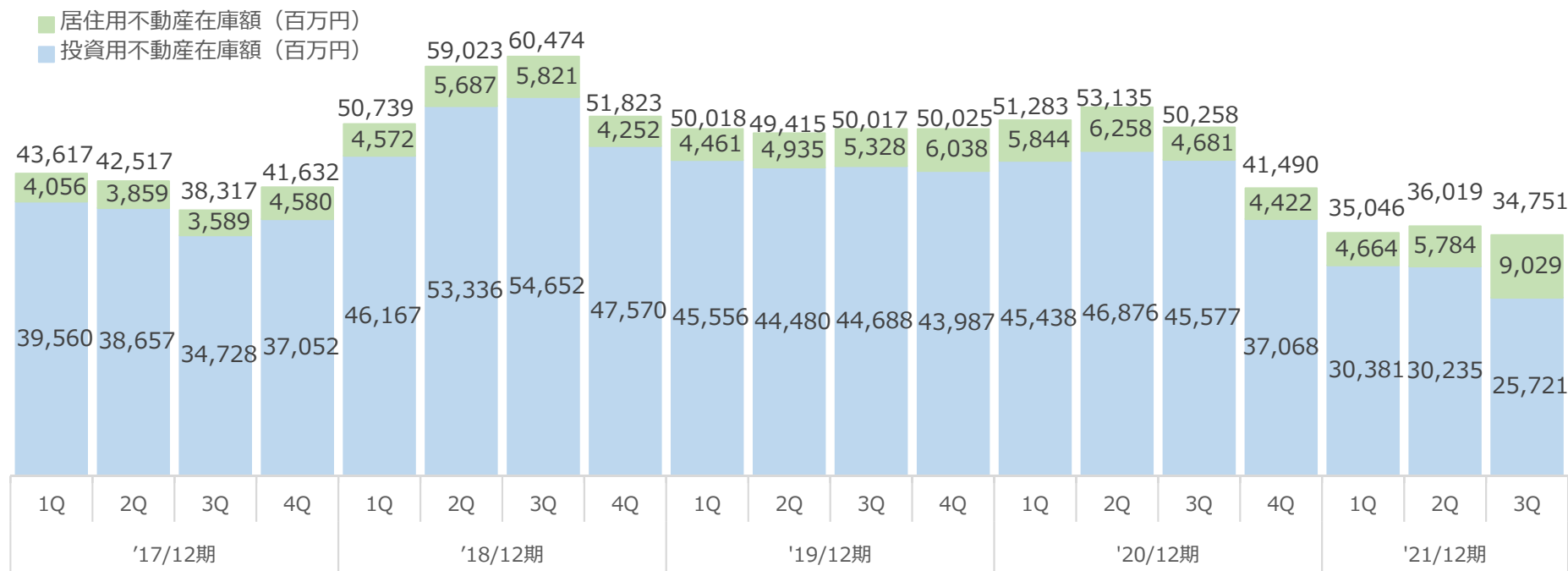


# 販売用不動産（在庫）の状況

- 仕入活動は順調に進んでいるものの、販売用不動産約28億円を固定資産に振替えたことで、在庫は前期末比で減少
- 住居系の商品仕入に注力した結果、**居住用不動産の在庫が前期末に比べ増加**

単位：百万円	'20/12期 期末	'21/12期 3Q	増減
販売用不動産	41,490	34,751	△16.2
投資用不動産	37,068	25,721	△30.6
居住用不動産	4,422	9,029	104.2

※ 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

- **現預金は**、利益を確保した販売を進めた結果、**前期末比で増加**
- **固定資産は**、安定した賃貸収入の確保に向けて取得を進めた結果、**前期末比約31億円増加の76億円**（固定資産振替分を含む）

単位：百万円	'20/12期 期末	'21/12期 3Q	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	57,937	54,007	△3,929	△6.8
内、現金及び預金	16,065	18,392	2,326	14.5
内、販売用不動産	41,337	34,617	△6,720	△16.3
固定資産	4,504	7,676	3,171	70.4
資産合計	62,487	61,728	△758	△1.2
流動負債	11,137	9,735	△1,402	△12.6
内、短期有利子負債	9,104	8,240	△864	△9.5
固定負債	28,744	28,550	△194	△0.7
内、長期有利子負債	28,027	27,867	△160	△0.6
負債合計	39,882	38,285	△1,596	△4.0
純資産合計	22,605	23,442	837	3.7
負債・純資産合計	62,487	61,728	△758	△1.2



# 連結財務指標の状況

- 自己資本比率が、前期末比1.7ポイント上昇し、有利子負債依存度が同0.9ポイント低下するなど、**財務健全性は高い水準を維持。**
- 投資用平均借入期間は、販売用不動産の一部を固定資産に振替えたことで前期末から2ヶ月の減少。

	'20/12期 期末	'21/12期 3Q	増減
自己資本比率 (%)	36.0	37.8	1.7pt
有利子負債依存度 (%)	59.4	58.5	△0.9pt
ネットD/Eレシオ (倍)	0.94	0.76	△0.1pt
投資用平均借入期間	4年8ヶ月	4年6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	1.14	0.30pt

## Ⅱ. 2021年12月期 業績予想

---



# 2021年12月期 通期業績予想及び配当予想の修正

- **居住用不動産と不動産小口化商品の販売が予想を上回って推移**
- 一方で、**不動産開発事業の竣工の遅れ**や、**販売用不動産の在庫減少による賃料収入の減少**により、売上高は当初予想から10億円減の343億円の修正
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、販売用不動産の売却が進んだことにより減価償却費が減少、そのため**法人税負担が軽減**され、期初予想を大きく上回る見込み

単位：百万円	'21/12期 前回予想 (2021/2/15)	'21/12期 修正予想	増減額 (前回予想比)	増減率 (%)
売上高	35,412	34,315	△1,097	△3.1
売上総利益	5,773	5,852	78	1.4
営業利益	1,916	2,434	517	27.0
経常利益	1,315	1,865	549	41.8
親会社株主に帰属する 当期純利益	651	1,268	616	94.6
配当（円）	10	15	5	—



## 2021年12月期 通期業績予想の進捗状況&lt;連結&gt;

単位：百万円	'20/12期	'21/12期	'21/12期 3Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
売上高	34,858	34,315	26,541	77.3
売上総利益	5,864	5,852	4,320	73.8
営業利益	2,465	2,434	1,853	76.2
経常利益	1,785	1,865	1,442	77.4
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	599	1,268	1,071	84.5
EPS (円)	24.98	52.88	44.68	—
売上総利益率(%)	16.8	17.1	16.3	—
営業利益率(%)	7.1	7.1	7.0	—
経常利益率(%)	5.1	5.4	5.4	—
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益率(%)	1.7	3.7	4.0	—



# 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〉

- 投資用不動産：収益性を見極めた仕入・販売活動により前年同期比で減収予想
- 居住用不動産：積極的な仕入・販売活動により前年同期比で増収予想

単位：百万円	'20/12期	'21/12期	'21/12期 3Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
投資用不動産				
売上高	25,901	24,797	19,444	78.4
販売件数	184	143	114	79.7
平均販売単価	140.7	173.4	170.5	—
居住用不動産				
売上高	5,810	6,335	5,288	83.5
販売件数	148	161	131	81.4
平均販売単価	39.2	39.3	40.3	—
合計				
売上高	31,712	31,133	24,733	79.4
販売件数	332	304	245	80.6
平均販売単価	95.5	102.4	100.9	—





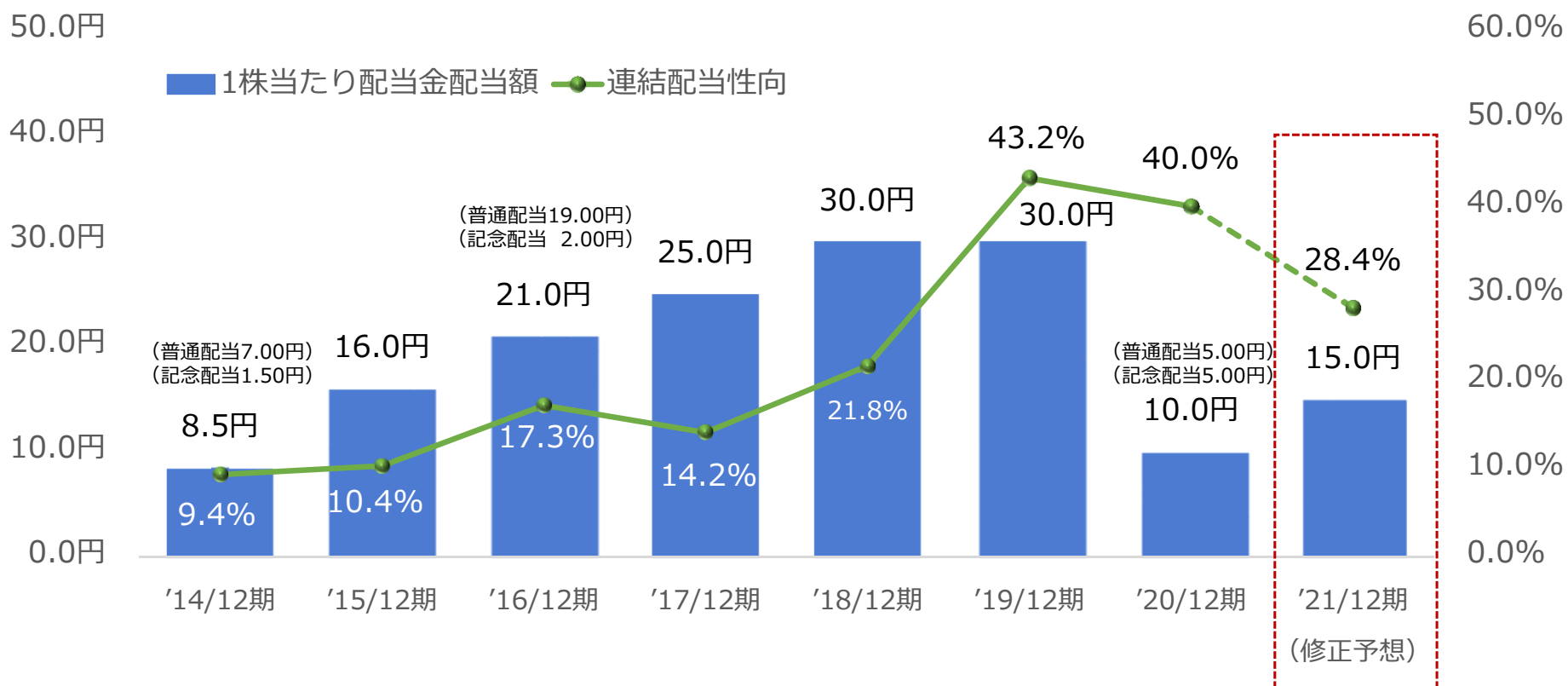
# 株主還元 < 配当 >

## <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>

年間配当予想を10円としておりましたが、2021年12月期の連結業績予想の修正の水準も踏まえ、配当予想を前回より5円増額し、1株当たり15円（配当性向28.4%）に修正。





# 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の取得を開始

取得株式数（上限）	650,000株
取得株式数の 発行済株式割合	2.71%
取得価額総額（上限）	300百万円
取得期間	2021年11月16日～2022年5月13日
発行済株式総数 〈自己株式除く〉	23,978千株



# 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、株主優待制度の変更を実施

	2021年6月末日 (基準日) 以降
基準日時点で 保有する株式数	継続保有期間 1年以上
100株以上 500株未満	クカード <sup>®</sup> 1,000円分
500株以上 1,000株未満	クカード <sup>®</sup> 2,000円分
1,000株以上	クカード <sup>®</sup> 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



MUGEN ESTATE

# 2021年12月期の取り組み 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4四半期以降の取り組み

#### ■ 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。

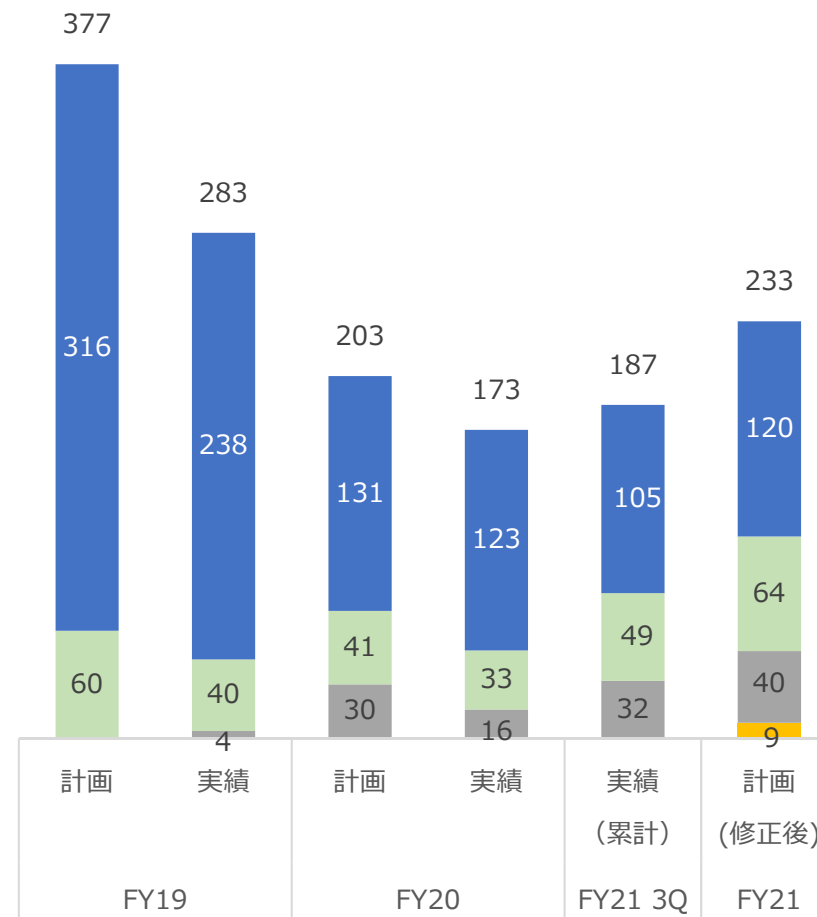
#### ■ 仕入

- 第3四半期までに買取再販事業の仕入が大きく伸長通期計画の8割程度の水準を確保
- 契約ベースでは225億円まで進捗しており、通期計画を達成する見込み

### <仕入計画・実績>

(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





MUGEN ESTATE

# 2021年12月期の取り組み ②

## 不動産買取再販事業

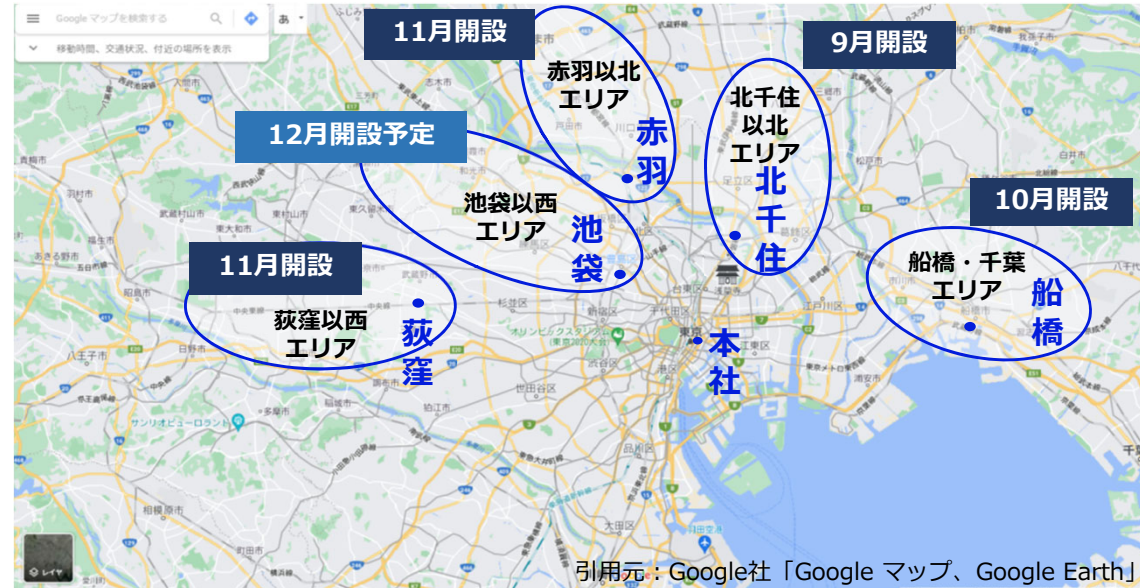
事業基盤を支える  
商品づくり

収益基盤を支える  
ネットワークづくり

### ■ 営業所開設

首都圏 1都3県での買取再販事業の強化を目的として、居住用不動産の仕入・販売に特化した営業所を開設。

1. 北千住営業所 (9月開設)
2. 船橋営業所 (10月開設)
3. 荻窪営業所 (11月開設)
4. 赤羽営業所 (11月開設)
5. 池袋営業所 (12月開設予定)



## 不動産特定共同事業

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

### ■ 渋谷神山町プロジェクト完売

- 対象物件「第四共同ビル」において  
出資総額8.5億円 (1口100万円、募集口数850口) を  
8月の販売開始から2カ月ほどで満額申込を受付。



**ブドーさん**  
備える不動産小口投資







## 2021年12月期の取り組み ③

### 東証新市場区分におけるプライム市場への市場選択申請書を提出

2022年4月4日からスタートする東証の新市場区分において、当社は「プライム市場」を選択し、上場維持基準の充足（流通株式時価総額）を目指すことを決議の上、東京証券取引所へ市場選択申請書を提出いたしました。

### 指名・報酬委員会の設置

取締役及び執行役員の指名・報酬に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任の強化を図り、コーポレートガバナンス体制をより一層充実させることを目的として、取締役会の諮問機関として指名・報酬委員会を設置。

### 執行役員制度の導入

2022年度から導入予定。  
取締役会の意思決定・監督機能等の強化と業務執行機能の強化を目指す。  
経営体制の効率化、取締役会において戦略的かつ機動的な意思決定を行うことを目指す。



# 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 343億円・経常利益 18億円を計画

## <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	343億円
連結経常利益	24億円	17億円	18億円

# 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 *2021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221名（平均年齢39.4才） 単体158名（平均年齢38.7才） *2021年9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
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
営業所	北千住営業所：東京都足立区千住一丁目3番6号 TOCビル5階 船橋営業所：千葉県船橋市本町六丁目1番3号 メルファール船橋3階 荻窪営業所：東京都杉並区荻窪五丁目30番12号 グローリア荻窪4階 赤羽営業所：東京都北区赤羽一丁目64番11号 CDビルディング3階
子会社	(株)フジホーム (株)ムゲンファンディング

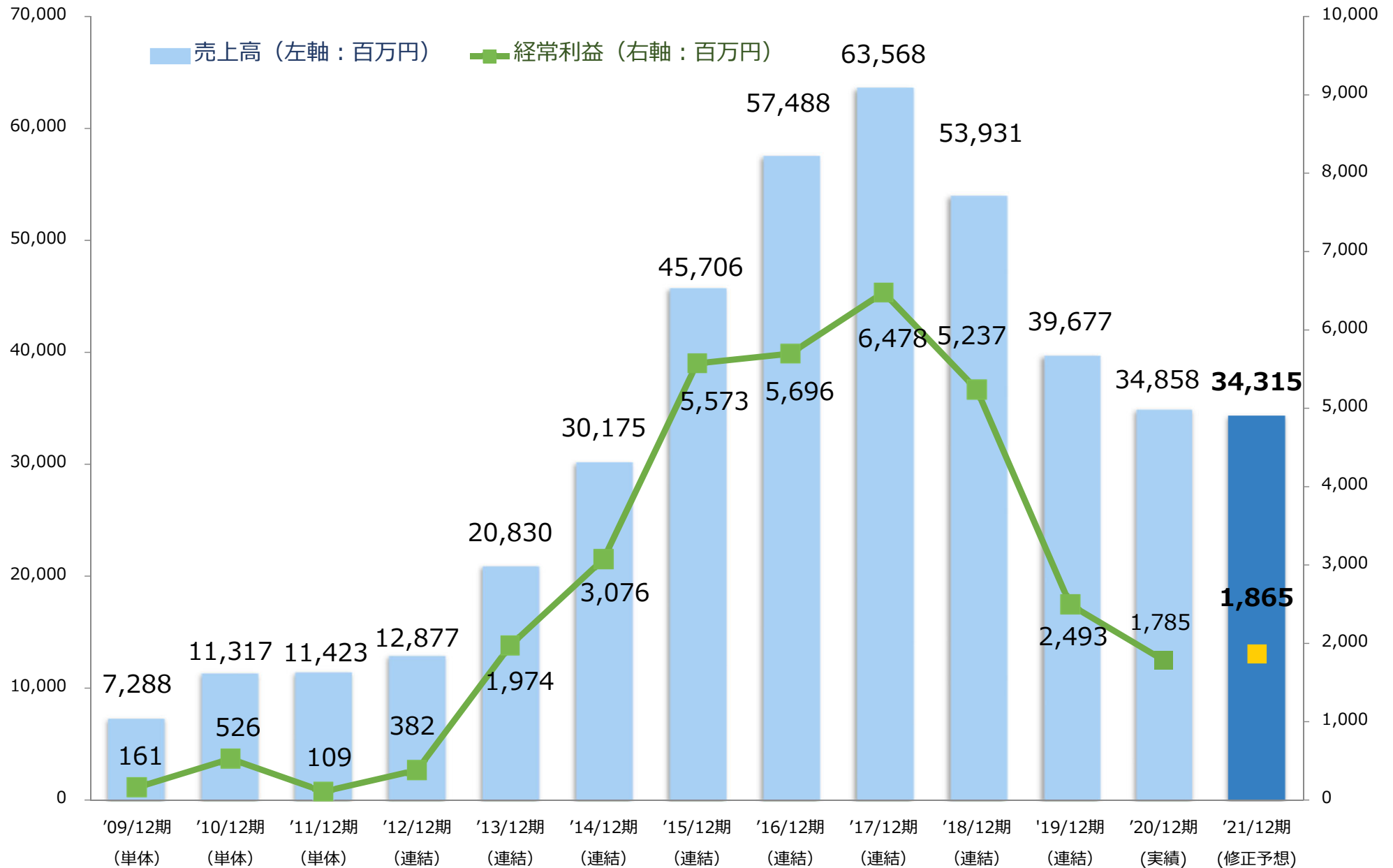
## <沿革>

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



MUGEN ESTATE

# 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

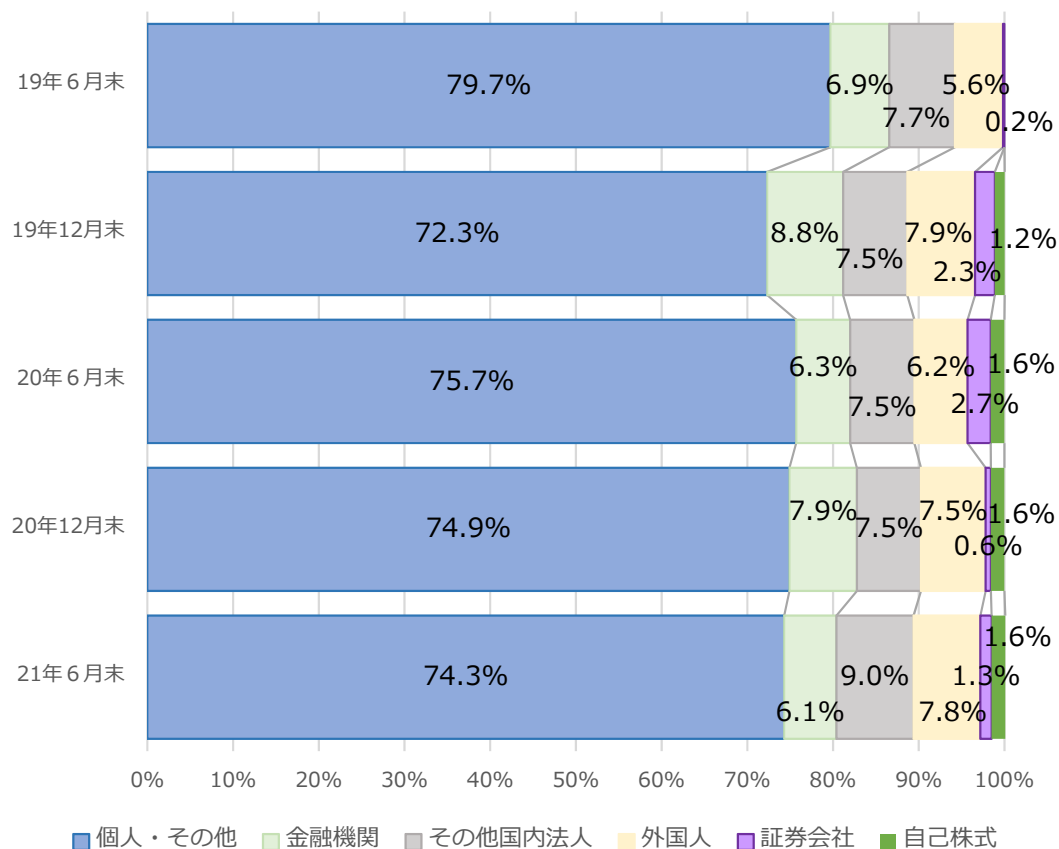
クラウドファンディング事業  
(株)ムゲンファンディング

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 (2021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      :    30,952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	2,483,000	10.36
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
5 藤田 由香	700,000	2.92
5 庄田 桂二	653,000	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)	438,900	1.83
9 株式会社夢現企画	360,000	1.50
10 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	256,200	1.07

\* 上記大株主の状況には自己株式は除いております。  
 なお、2021年6月30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](mailto:ir@mugen-estate.co.jp)