



2021年12月14日

各 位

会 社 名 株式会社ムゲンエステート  
代 表 者 名 代表取締役社長 藤田 進一  
(コード番号：3299 東証第一部)  
問 合 せ 先 取締役管理本部長 大久保 明  
(TEL. 03-6665-0581)

## 新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書

当社は、2022年4月に予定される株式会社東京証券取引所の市場区分の見直しに関して、プライム市場の上場維持基準の適合に向けた計画書を作成いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本年10月14日に公表の通り、同日開催の取締役会において、プライム市場を選択し上場維持基準の充足を目指すことを決議の上、東京証券取引所に市場選択申請書を提出しております。

### 記

#### 1. 当社の上場維持基準の適合状況及び計画期間

当社の移行基準日時点におけるプライム市場の上場維持基準への適合状況は、「流通株式数」「流通株式比率」「売買代金」の各項目については基準を充たしておりますが、「流通株式時価総額」については、63.6億円と基準を充たしておりません。当社は、2024年12月末までに流通株式時価総額100億円の充足に向けて、各種取組を進めてまいります。

#### 2. 取組の基本方針、課題 及び取組内容

プライム市場上場維持基準の充足に向けた当社の具体的な取組内容については、添付の「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」をご参照ください。

以 上

# 新市場区分の上場維持基準の 適合に向けた計画書

---

株式会社ムゲンエステート

(東証一部 3299)

2021年12月14日

1. 上場維持基準の適合状況及び計画期間	・ ・ ・ P3
2. 上場維持基準適合に向けた基本方針	・ ・ ・ P4
3. 上場維持基準適合に向けた取組内容の概要	・ ・ ・ P5
4. 時価総額の向上に向けた取り組み	・ ・ ・ P6
・ 居住用不動産の販売強化	
・ 新規事業の販売強化	
・ IR活動の強化	
・ 株主への利益還元強化	
・ コーポレート・ガバナンスの強化	
5. 流通株式比率の向上に向けた取り組み	・ ・ ・ P11

# 1. 上場維持基準の適合状況及び計画期間

## 上場維持基準の適合状況

移行基準日時点におけるプライム市場の上場維持基準への適合状況は、「流通株式時価総額」については基準を充たしておりません。

上場維持基準への適合状況 (2021年6月30日) 時点	基準	プライム市場基準	当社の数値	適合状況
	株主数	800人以上	29,228人	○
	流通株式数	20,000単位以上	126,431単位	○
	流通株式時価総額	100億円以上	63.6億円	×
	流通株式時価総額 (当社算出) *	100億円以上	53.1億円	×
	流通株式比率	35%以上	51.8%	○
	流通株式比率 (当社算出) *	35%以上	43.7%	○
	売買代金	0.2億円以上	0.3億円	○

\* 注記：2021年6月30日時点の特別利害関係者の株数を考慮し当社算出

## 計画期間

現在、2022年12月期から2024年12月期までの第二次中期経営計画を策定しており、この最終年度となる2024年12月期を計画期間といたします。以下本計画書に記載する各種取組みを進めることで、基準の安定的な充足を目指してまいります。

## 2. 上場維持基準適合に向けた基本方針

---

時価総額と流通株式比率の維持向上に向けた取組みにより、2024年12月末までに流通株式時価総額（100億円以上）と流通株式比率（50%以上）の向上を目指します。

当社は、現在、「第一次中期経営計画」の最終年度を迎えており、これまで既存の買取再販事業の収益改善及び新規事業である不動産開発事業及び不動産特定共同事業の収益化に取り組んでまいりました。次年度以降の「第二次中期経営計画」においても既存事業の強化と新規2事業の収益化に引き続き、取り組んでいくとともに、IR活動、利益還元、及びコーポレートガバナンス・コードの強化を図ることで、時価総額の向上に努めてまいります。

移行基準日時点では、流通株式比率は充足しておりますが、上記施策による当社株式の魅力度を高めるとともに、株式の流動性に関しても一層高め、投資家の皆さまにより投資しやすい環境づくりを行うことに努め、安定的な流通株式時価総額の維持に努めてまいります。

### 3. 上場維持基準適合に向けた取組内容の概要


---

#### 時価総額の向上

- 中期経営計画推進による業績の向上
- IR活動の強化
- 株主への利益還元強化
- コーポレート・ガバナンスの強化

#### 流通株式比率の向上

- 資本政策として大株主が保有する株式の流動化



**安定的な上場維持基準適合に向けた  
流通株式時価総額の向上**

## 4. 時価総額の向上に向けた取り組み 居住用不動産の販売強化

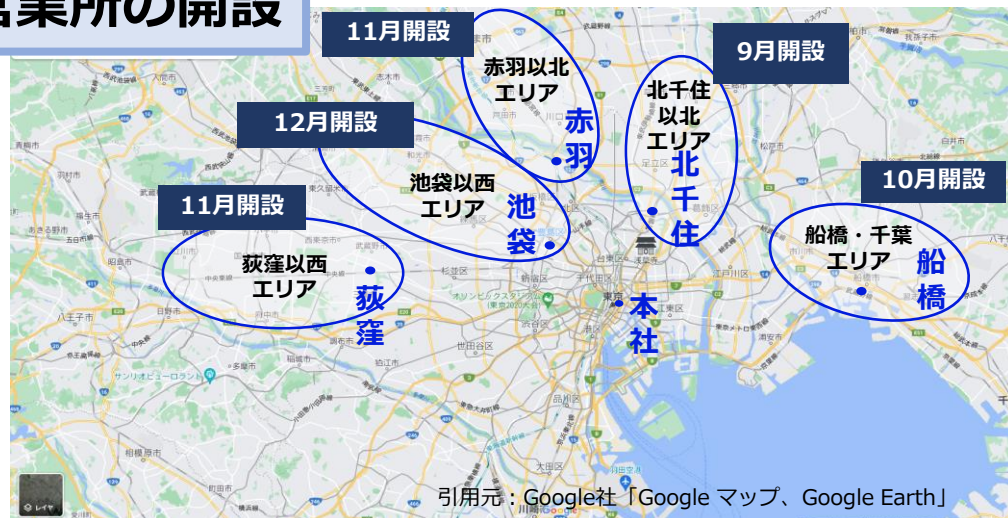
### 業績の向上 — 居住用不動産の販売を強化

中古不動産の買取再販事業は、循環型社会の実現に向け、大きな役割を担っていると共に、政策の後押しもあり、今後も成長が見込まれます。

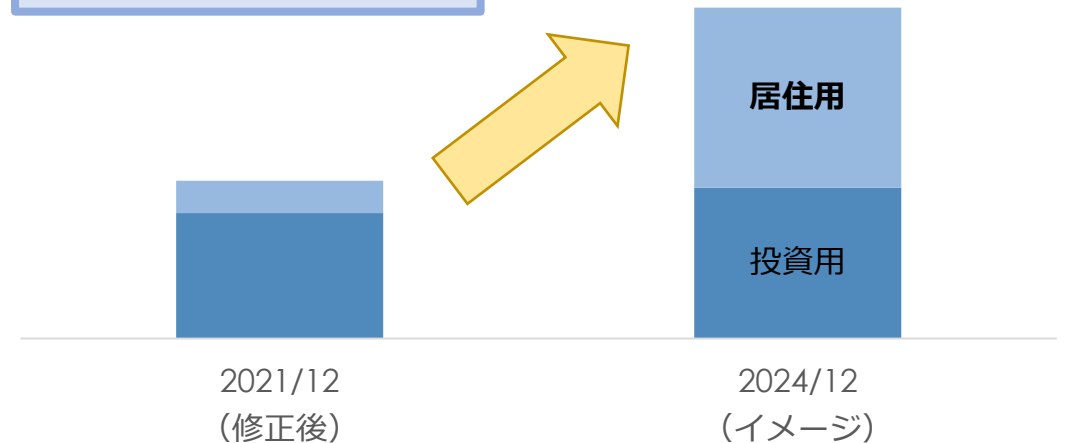
足元では、中古住宅の需要の高まりの下、特に居住用を中心に好調に推移しております。居住用不動産の高い需要にスピード感を持って対応するため、首都圏の対象エリアに営業所の開設を進め、現在、5店舗の開設を行いました。

引き続き需要を見極めつつ、開設を進め、業績に貢献します。

#### 営業所の開設



#### 居住用の売上増加



## 4. 時価総額の向上に向けた取り組み 新規事業の販売強化

### 業績の向上—不動産開発事業および不動産特定共同事業の販売強化

現在の第一次中期経営計画で新たに立ち上げた不動産開発事業、不動産特定共同事業を、2022年度からの第二次中期経営計画の期間において大きく成長させます。

#### 新規事業の成長

「SIDEPLACE」シリーズ  
の竣工・販売を加速



「ブドーさん」プロジェクト  
の大型化を推進

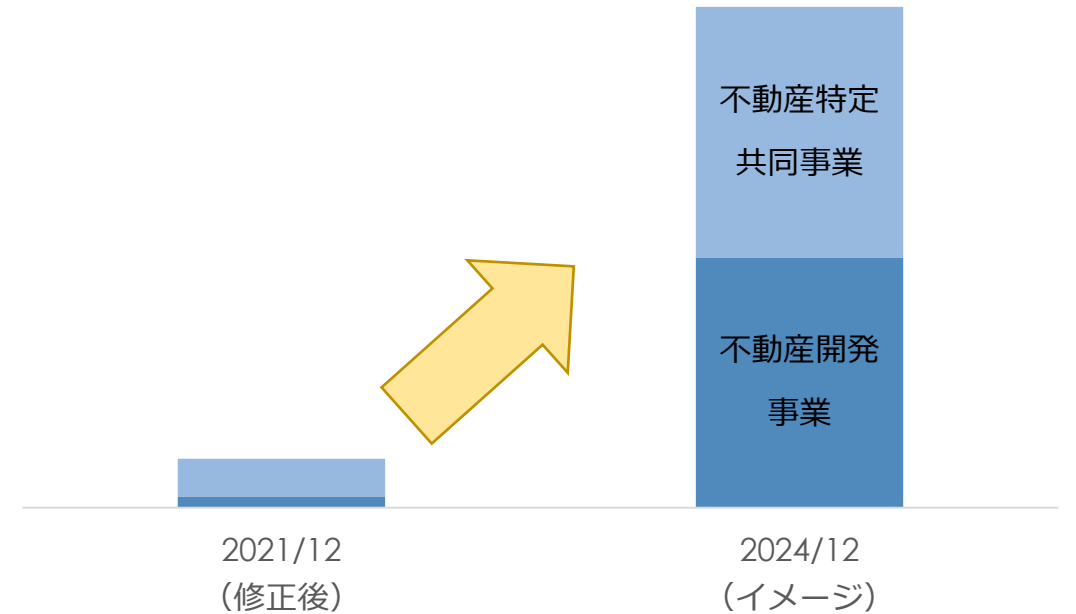


代々木プロジェクト  
アセットタイプ：  
賃貸マンション  
組成額：490百万円



渋谷・神山町プロジェクト  
アセットタイプ：オフィス  
組成額：850百万円

#### 売上高の成長イメージ





## 4. 時価総額の向上に向けた取り組み IR活動の強化

### IR活動の強化

当社の成長戦略や利益還元方針などをあらゆるツールを利用して配信・強化し、株主や投資家との対話機会をこれまで以上に設けることで、PERやPBRなどの株式バリュエーションを適正な水準とするよう努めてまいります。

#### 投資家へのアプローチ強化

- ウェブサイトのリニューアルを実施
  - サステナビリティ、ESGの取り組みについての内容の拡充
  - 携帯端末での閲覧に対応
- 海外投資家への情報配信の整備
  - 英文レポートの作成、海外サイトへの配信を推進

#### IT活用による情報発信の強化

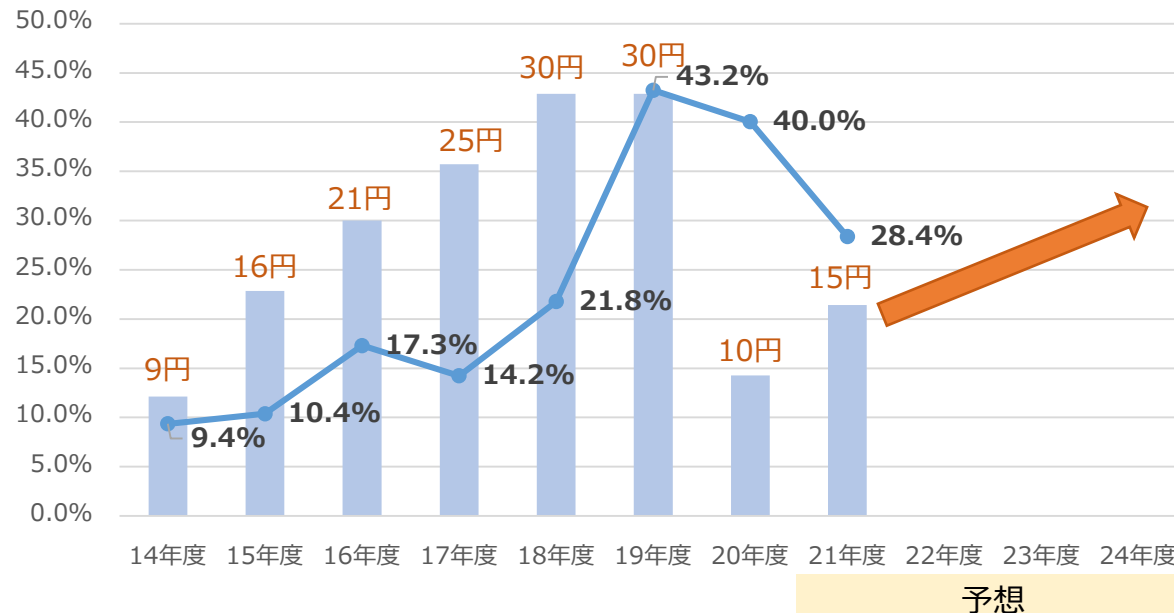
- 決算説明会のハイブリッド開催の推進
  - リアル会場とライブ配信により参加者を拡充
  - 引き続き録画動画により後日での確認も可能
- Web会議によるIR取材対応の実施
  - 国内外問わず、Web会議を活用することで、幅広くIR取材対応を受ける

## 4. 時価総額の向上に向けた取り組み 株主への利益還元強化

### 利益還元の強化

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と共に、業績の向上に応じた利益還元が実現できるよう配当性向や自己株取得による総株主還元性向も踏まえた利益還元の強化を図り、時価総額の向上に努めてまいります。

#### 安定した配当を継続



#### 自己株式の取得

- 株主への利益還元の向上を図るとともに、経営環境の変化に対応した資本政策の柔軟性・機動性を確保する目的で自己株式の取得を継続して実施
  - 2021/11/16~ 300百万円（上限）で自己株式の取得を実施
  - 取得した自己株式は、従業員へのストックオプションや、企業価値向上に資するM&Aの活用を検討

## 4. 時価総額の向上に向けた取り組み コーポレート・ガバナンス強化

### ガバナンスの強化

CGコードへの充足を進め、ガバナンスのより一層の強化を行い、ESG、SDGsの視点を経営戦略に取り入れ、持続的な成長を目指します。

#### ガバナンスの強化

- 取締役会の諮問機関として指名・報酬委員会を設置
  - 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
- 執行役員制度を導入
  - 取締役会の監督機能の強化
  - 経営の意思決定の迅速化及び機動的な業務執行の実現を推進

#### ESG、SDGsの視点

- ESG、SDGsと言ったサステナビリティを巡る課題に対し、中長期的な企業価値の向上の観点から、積極的に推進します。
  - 中期経営計画に含めて推進
  - ウェブサイトのリニューアルに合わせて、開示内容の充実
  - 価値創造に繋がる取り組みの継続
  - 社内勉強会による知識向上、定着化

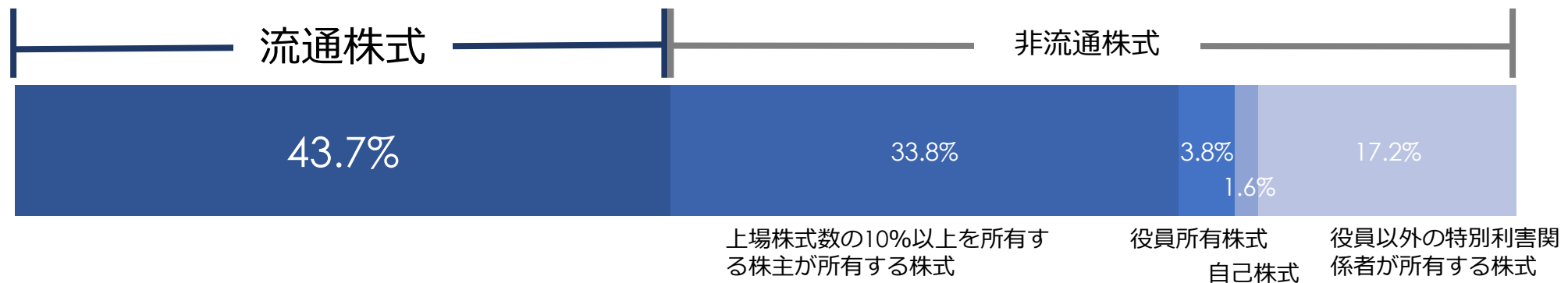
## 5. 流通株式比率の向上に向けた取り組み 資本政策の実施

### 資本政策の実施

当社は政策保有株式を保有しておりませんので、流通株式比率の向上を図るため、大株主からの株式売却により、流通株式比率を向上に努めてまいります。

### 大株主からの株式売却

- 大株主、役員、役員以外の特別利害関係者等が所有する非流通株式を流動化
  - 売却方法や時期は株価や流通株式比率の状況を見極めつつ実施



【本資料取扱い上の注意】

- 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。



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)