

株式会社 ムゲンエステート

2022年12月期 2Q 決算説明資料

証券コード:3299 | 2022年8月5日

<https://www.mugen-estate.co.jp/>

Contents

01 2022年12月期2Q 決算概要

02 2022年12月期 業績予想

03 第2次中期経営計画の進捗状況

04 Appendix:会社概要

- **前年同期比減収減益**
連結売上高は前年同期比21.3%減の140億円、親会社株主に帰属する当期純利益は同20.3%減の5.8億円
- **販売活動は収益性を重視**
不動産成約価格の上昇基調を受け、利益重視の販売活動を行ったため、売上総利益率は21.7%と前年同期を5.6pt上回る
- **仕入は好調**
買取再販事業の仕入活動は好調であり、2Q決済ベースは前四半期比85.1%増の143億円
昨年開設した営業所の効果が出てきており、居住用不動産(土地含む)の仕入が74億円と過去最高額
- **人員の増強**
積極的な採用活動により、今期の人員計画267名に対して2Q時点で273名と前倒しで達成
OJTや研修による育成を進め、組織としての能力を底上げする
- **通期の業績目標に向けて**
上期は買取再販事業の仕入活動に注力していたこともあり、販売ペースは低調
一方で、販売活動は利益重視が功を奏し、親会社株主に帰属する四半期純利益は計画通りに推移
仕入先の新規開拓を進めた結果、建築資材・住設機器の納期遅延は一部解消しつつあり、
工期の短縮が見込まれる
在庫も積み上がり、3Q以降は販売活動を更に強化しており、通期業績予想の達成を目指す

01

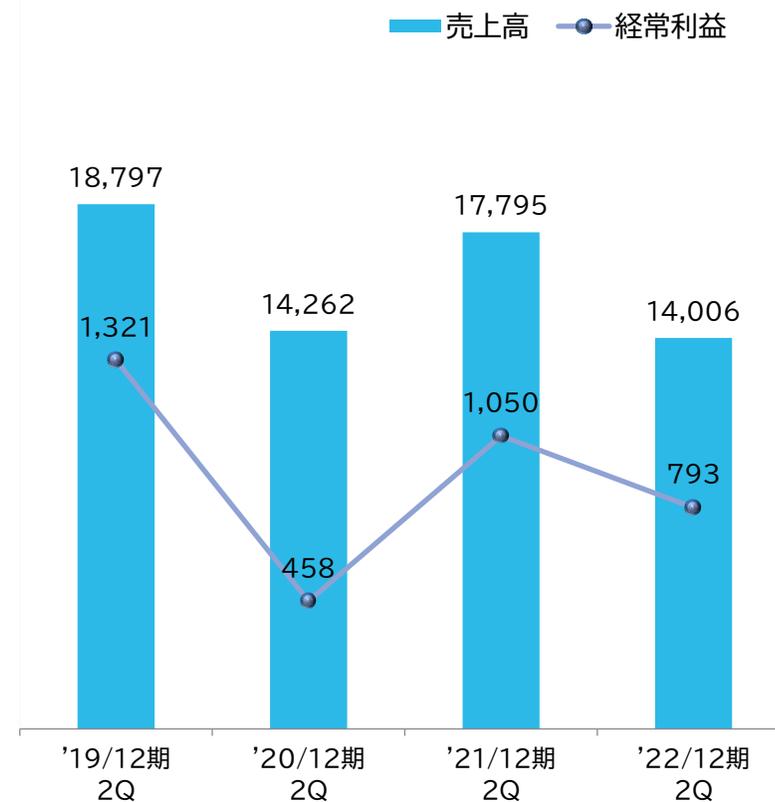
2022年12月期2Q 決算概要

連結業績 概要

- 2022年12月期2Qは買取再販事業の仕入活動に注力した結果、前年同期比で減収減益
- 利益ベースでは、概ね計画通りに進捗

単位:百万円	'21/12期2Q		'22/12期2Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	17,795	100.0	14,006	100.0	△3,789	△21.3
売上総利益	2,882	16.2	3,043	21.7	160	5.6
販管費	1,563	8.8	1,949	13.9	386	24.7
営業利益	1,318	7.4	1,093	7.8	△225	△17.1
経常利益	1,050	5.9	793	5.7	△256	△24.5
親会社株主に帰属する 四半期純利益	737	4.1	588	4.2	△149	△20.3

連結売上高&経常利益推移 (単位:百万円)



セグメント別業績

- 不動産売買事業：利益重視の販売により、前年同期比で売上高は減少したが、セグメント利益は上回った
- 賃貸その他事業：前年同期並みの水準で推移

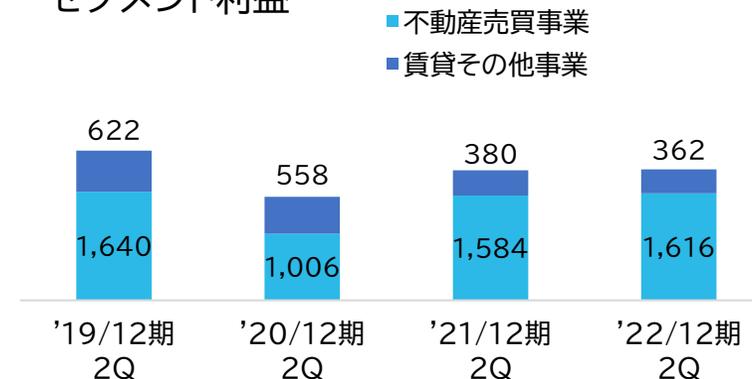
単位:百万円	'21/12期2Q		'22/12期2Q		前年同期比	
	売上高	構成比(%)	売上高	構成比(%)	増減	増減率(%)
不動産売買事業	16,721	94.0	12,925	92.3	△3,795	△22.7
賃貸その他事業	1,074	6.0	1,080	7.7	5	0.6
合計	17,795	100.0	14,006	100.0	△3,789	△21.3

連結売上高 (単位:百万円)



単位:百万円	'21/12期2Q		'22/12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	1,584	80.6	1,616	81.7	31	2.0
賃貸その他事業	380	19.4	362	18.3	△18	△4.7
合計	1,965	100.0	1,978	100.0	13	0.7

セグメント利益

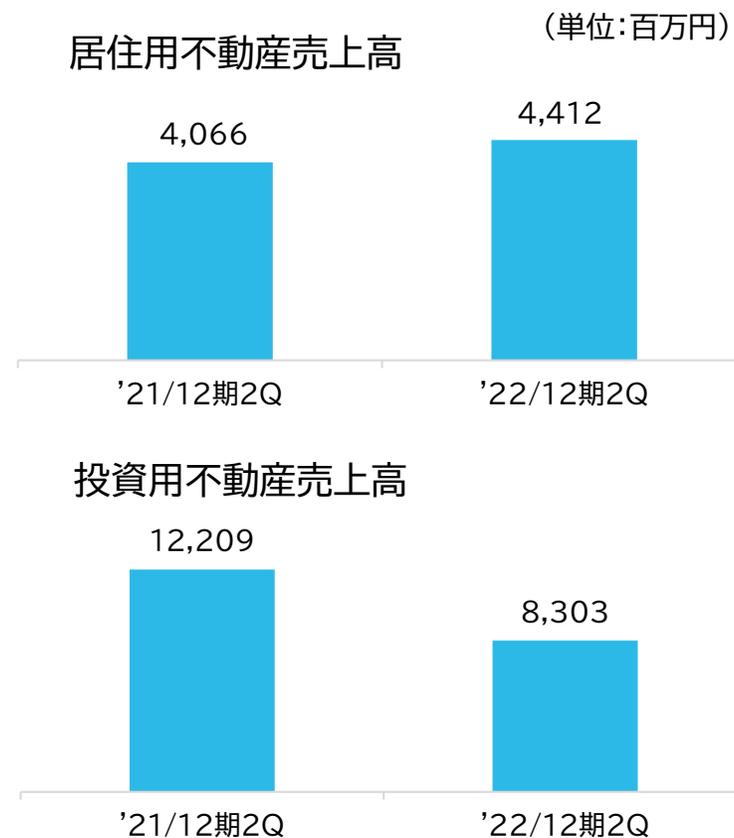


※ 売上高は外部顧客への売上高(構成比)を記載し、セグメント利益はセグメント調整前の営業利益合計額に対するセグメント利益(構成比)を記載しております。

セグメント別 売上高詳細

- 買取再販事業：居住用が前年同期比8.5%増の44億円、一方で投資用は32.0%減の83億円
- 不動産開発事業：新たに3棟が竣工、リーシング及び販売活動を進めるものの、販売にまでは至らなかった
- 不動産特定共同事業：世田谷プロジェクトの第1期組成が完了

単位:百万円	'21/12期 2Q	'22/12期 2Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	16,721	12,925	△3,795	△22.7
買取再販事業(居住用)	4,066	4,412	346	8.5
買取再販事業(投資用)	12,209	8,303	△3,906	△32.0
不動産開発事業	0	0	0	—
不動産特定共同事業	376	151	△225	△59.9
賃貸その他事業	1,074	1,080	5	0.6



※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

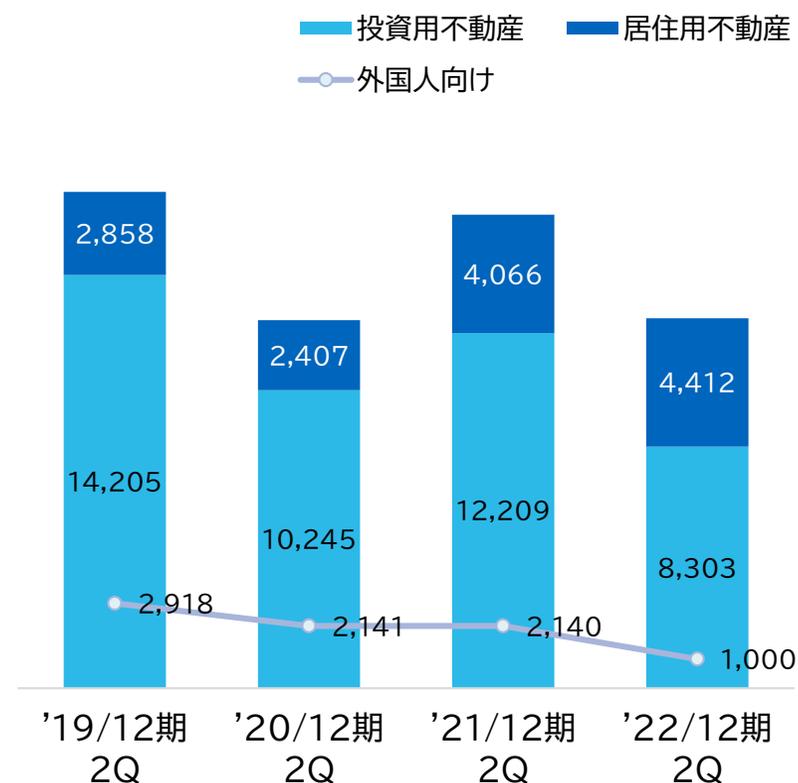
不動産買取再販事業

- 投資用不動産：利益を見極めながら販売を行った結果、件数・販売額は前年同期比で減少
- 居住用不動産：営業所が軌道に乗りつつあり、件数・販売額は前年同期を上回った

単位:百万円	'21/12期2Q	'22/12期2Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
売上高	16,275	12,715	△3,560	△21.9
投資用不動産	12,209	8,303	△3,906	△32.0
居住用不動産	4,066	4,412	346	8.5
販売件数	171	148	△23	△13.5
投資用不動産	82	32	△50	△61.0
居住用不動産	89	116	27	30.3
平均販売単価	95.1	85.9	△9.2	△9.7
投資用不動産	148.8	259.4	110.5	74.3
居住用不動産	45.6	38.0	△7.6	△16.7
外国人向け				
売上高	2,140	1,000	△1,139	△53.2
販売件数	19	14	△5	△26.3
平均販売単価	112.6	71.4	△41.1	△36.5

売上高

(単位:百万円)



※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

※不動産特定共同事業は、投資用不動産から除いております

不動産買取再販事業 <エリア別販売状況>

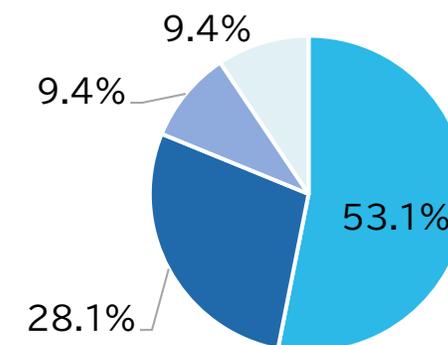
- 投資用不動産：販売件数は振るわなかったものの、平均単価は全てのエリアで前年同期を上回った
- 居住用不動産：営業所開設の効果が表れており、全てのエリアで販売件数が前年同期を上回った

<投資用不動産>

単位:百万円

エリア	'21/12期 2Q				'22/12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	52	63.4	8,978	172.6	17	53.1	4,599	270.5	△35	97.9
神奈川県	8	9.8	1,100	137.5	9	28.1	2,613	290.4	1	152.8
埼玉県	10	12.2	1,377	137.7	3	9.4	616	205.4	△7	67.7
千葉県	12	14.6	752	62.7	3	9.4	473	157.6	△9	94.9
合計	82	100.0	12,209	148.8	32	100.0	8,303	259.4	△50	110.5

'22/12期2Q 販売件数構成比率

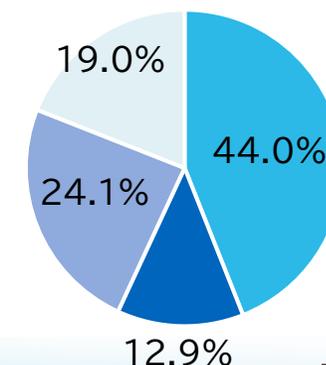


■ 東京都 ■ 神奈川県 ■ 埼玉県 ■ 千葉県

<居住用不動産>

単位:百万円

エリア	'21/12期2Q				'22/12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	44	49.4	2,947	66.9	51	44.0	2,513	49.2	7	△17.7
神奈川県	14	15.7	408	29.2	15	12.9	419	27.9	1	△1.2
埼玉県	16	18.0	344	21.5	28	24.1	842	30.0	12	8.5
千葉県	15	16.9	365	24.3	22	19.0	637	28.9	7	4.6
合計	89	100.0	4,066	45.6	116	100.0	4,412	38.0	27	△7.6



※居住用不動産には購入者が居住用として利用する不動産、および土地等が含まれております。

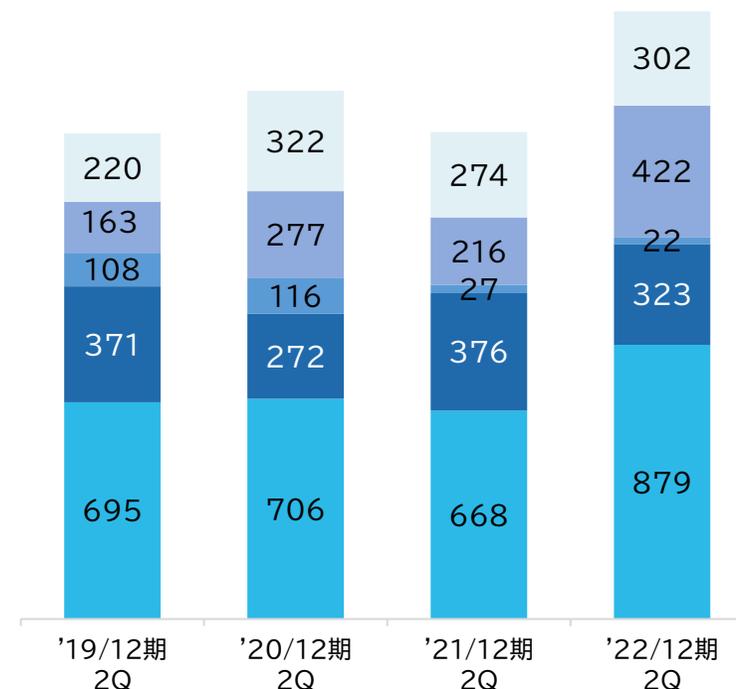
販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- 販管費：人員増に伴う人件費の増加、仕入好調による租税公課の増加により、前年同期比で増加
- 営業外：仕入好調に伴い支払利息は増加

単位:百万円	'21/12期2Q		'22/12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	1,563	8.8	1,949	13.9	386	24.7
人件費	668	3.8	879	6.3	210	31.5
販売手数料	376	2.1	323	2.3	△53	△14.2
広告宣伝費	27	0.2	22	0.2	△5	△18.6
租税公課	216	1.2	422	3.0	206	95.4
その他	274	1.5	302	2.2	27	10.0
営業外収益	18	0.1	29	0.2	10	56.8
営業外費用	287	1.6	329	2.4	42	14.7
支払利息	250	1.4	291	2.1	41	16.4
その他	36	0.2	37	0.3	1	2.8

販売費及び一般管理費 内訳 (単位:百万円)

■人件費 ■販売手数料 ■広告宣伝費
■租税公課 ■その他



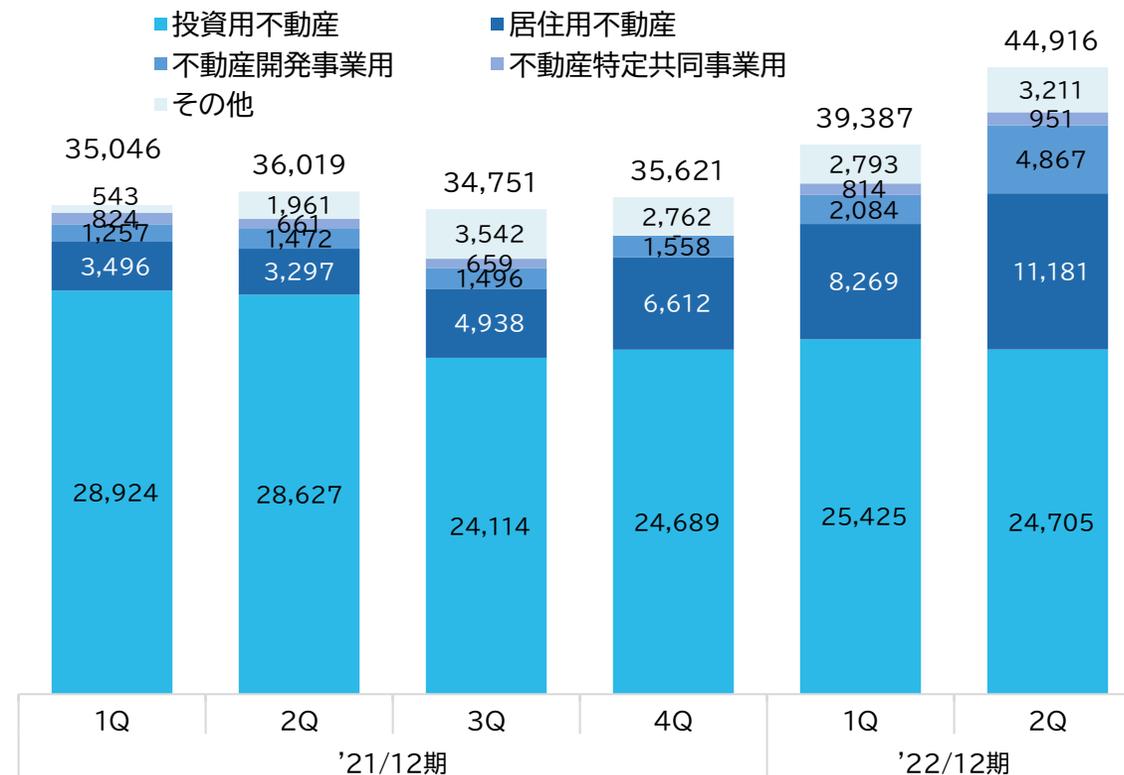
販売用不動産(在庫)の状況

- 仕入活動は好調であり、前期末より92億円の増加
- 注力している居住用不動産、成長事業である開発事業の在庫を大きく積み増している

単位:百万円	'21/12期 期末	'22/12期 2Q	増減
販売用不動産	35,621	44,916	9,294
投資用不動産	24,689	24,705	16
居住用不動産	6,612	11,181	4,568
不動産開発 事業用	1,558	4,867	3,309
不動産特定 共同事業用	0	951	951
その他	2,762	3,211	448

販売用不動産 内訳

(単位:百万円)



※ 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

- 販売用不動産および有利子負債が大幅に増加
- 売上は計画未達であったが、5月末に無担保社債30億円を発行したこともあり、現金及び預金も増加

単位:百万円	'21/12期 期末	'22/12期 2Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	54,404	63,698	9,293	17.1
内、現金及び預金	17,565	17,836	270	1.5
内、販売用不動産	35,463	44,759	9,295	26.2
固定資産	8,331	8,320	△10	△0.1
資産合計	62,778	72,086	9,307	14.8
流動負債	12,168	13,893	1,724	14.2
内、短期有利子負債	10,452	11,922	1,470	14.1
固定負債	27,063	34,564	7,501	27.7
内、長期有利子負債	26,423	33,945	7,522	28.5
負債合計	39,232	48,458	9,226	23.5
純資産合計	23,546	23,627	81	0.3
負債・純資産合計	62,778	72,086	9,307	14.8

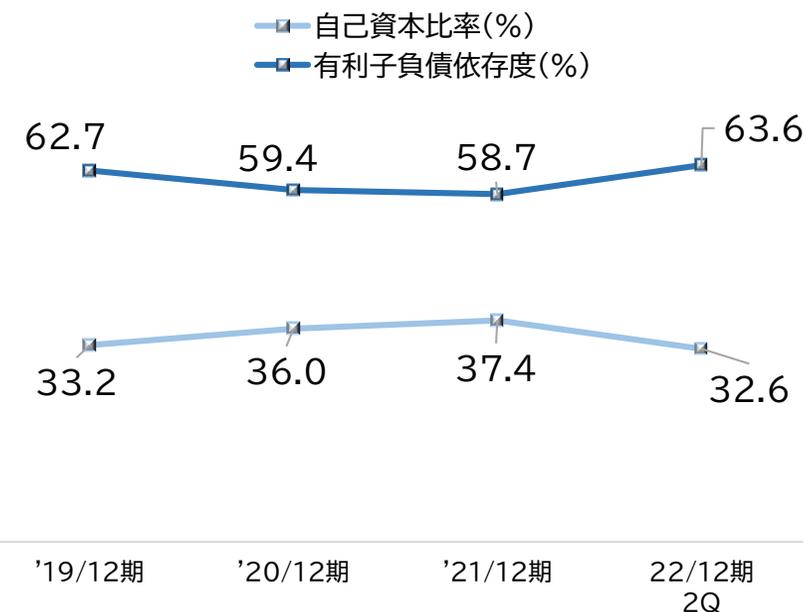
重要経営指標の状況

- 自己資本比率は、目標とする30.0～35.0%、ネットD/Eレシオも目標とする1.2～1.5倍に向けて進捗
- 居住用不動産の販売増加による棚卸資産回転率の向上を目指す

	'21/12期 期末	'22/12期 2Q	増減
自己資本比率(%)	37.4	32.6	△4.7
棚卸資産回転率(回)*	0.83	0.79	△0.04
ネットD/Eレシオ(倍)	0.82	1.19	0.36
投資用平均借入期間	4年3ヶ月	4年1ヶ月	△2ヶ月
居住用平均借入期間	1年	1年	—

*不動産売買事業12ヵ月売上高/(前期販売用不動産+当期販売用不動産)/2

自己資本比率&有利子負債依存度



02

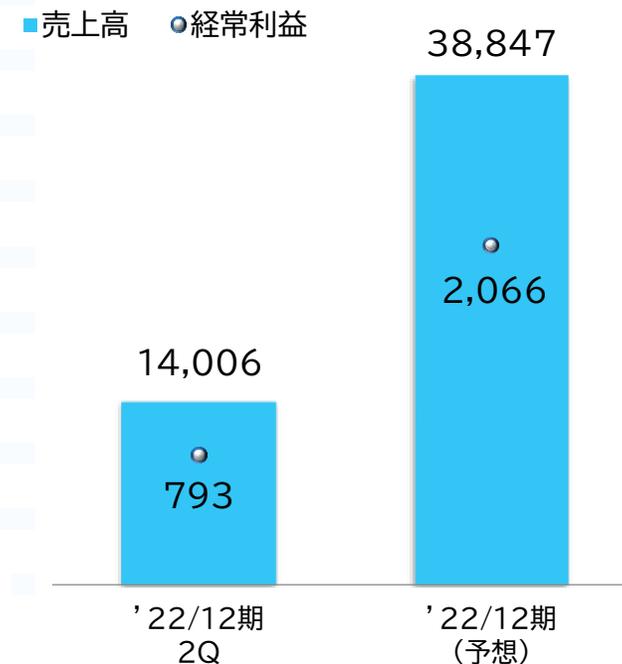
2022年12月期 業績予想

2022年12月期 通期業績予想<連結>

- 売上高の進捗率は低いものの、利益重視の販売活動により各利益の進捗率は売上高ほど遅れていない
- 計画以上に仕入が進捗しており、3Q以降は更に販売活動を強化し通期業績予想の達成を目指す

単位:百万円	'21/12期	'22/12期	'22/12期 2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	33,956	38,847	14,006	36.1
売上総利益	5,788	6,675	3,043	45.6
営業利益	2,342	2,624	1,093	41.6
経常利益	1,770	2,066	793	38.4
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,276	1,314	588	44.8
EPS	53.2	56.3	24.9	—

連結売上高&経常利益 (単位:百万円)

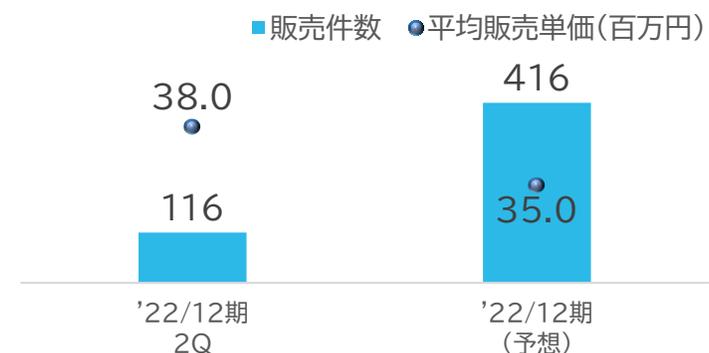


2022年12月期 通期業績予想 <セグメント別売上高>

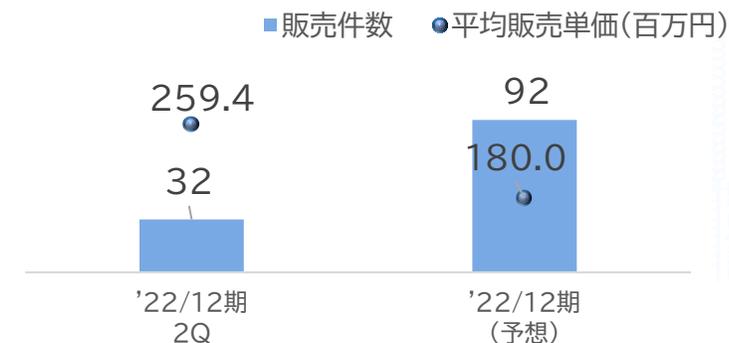
- 買取再販事業は、特に居住用の販売活動に注力。投資用不動産に関しては引き続き利益を重視して販売
- 不動産開発事業は、竣工済み4棟のリーシングを強化し、販売活動に注力
- 不動産特定共同事業は、世田谷プロジェクトの第2期組成に向け販売活動強化。同時に第4弾商品の組成に向けての準備も開始

単位:百万円	'21/12期	'22/12期	'22/12期 2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	31,842	36,648	12,925	35.3
買取再販事業(居住用)	7,051	14,542	4,412	30.3
買取再販事業(投資用)	23,436	16,470	8,303	50.4
不動産開発事業	0	2,968	0	0.0
不動産特定共同事業	1,201	2,409	151	6.3
賃貸その他事業	2,113	2,198	1,080	49.2

居住用不動産



投資用不動産

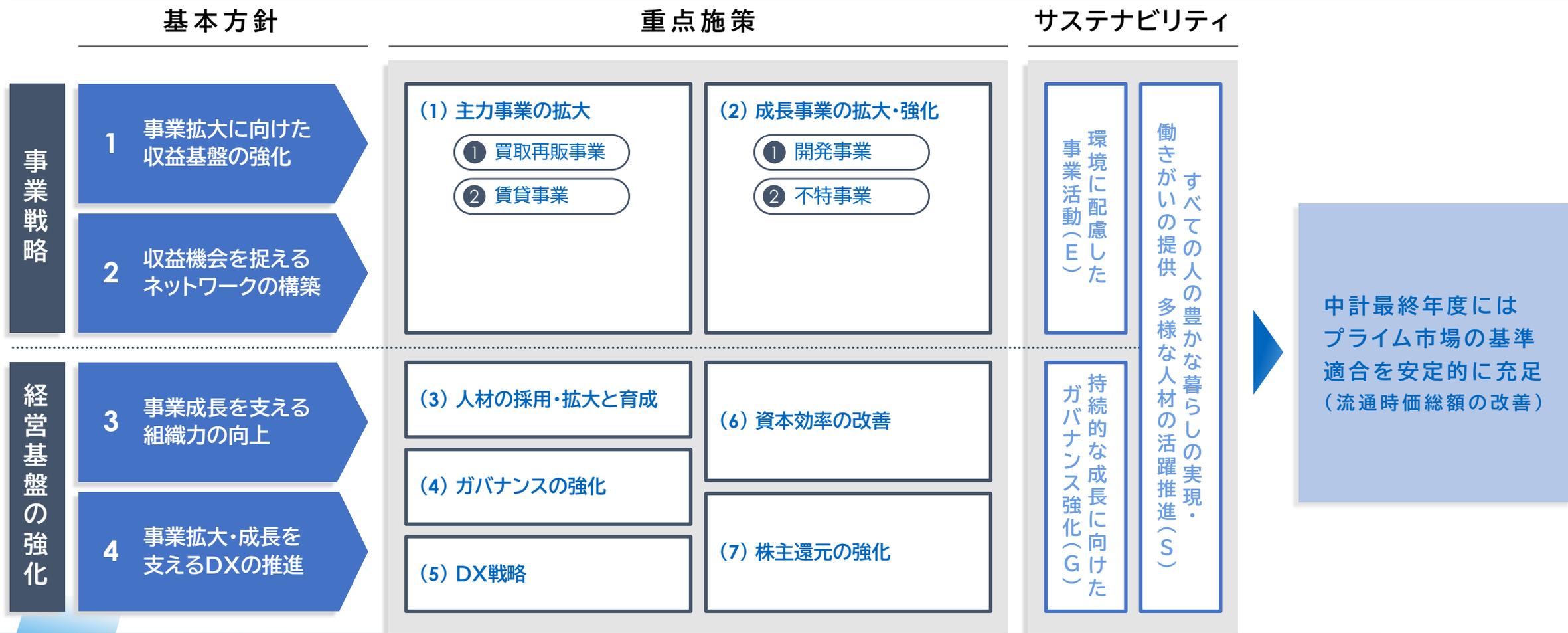


03

第2次中期経営計画の進捗状況

【ご参考】第2次中期経営計画 基本方針と重点施策

事業拡大と経営基盤の強化に加え、サステナビリティや株主還元も意識した経営を実践していく
持続的な企業価値の向上を実現することで、プライム市場上場基準の安定的な充足にもつなげる



【ご参考】第2次中期経営計画 連結数値目標

毎年堅実な成長を計画
最終年度には、営業利益率を9.4%に引き上げる

単位:百万円

	2021年度 実績	2022年度		2023年度		2024年度	
		計画	前年度比	計画	前年度比	計画	前年度比
売上高	33,956	38,847	+14.4%	44,660	+15.0%	53,224	+19.2%
売買事業	31,842	36,648	+15.1%	41,994	+14.6%	49,797	+18.6%
賃貸その他事業	2,113	2,198	+4.0%	2,666	+21.3%	3,427	+28.5%
営業利益	2,342	2,624	+12.1%	3,514	+33.9%	4,991	+42.0%
対売上高比率	6.9%	6.8%	-	7.9%	-	9.4%	-
経常利益	1,770	2,066	+16.7%	2,919	+41.3%	4,411	+51.1%
対売上高比率	5.2%	5.3%	-	6.5%	-	8.3%	-
当期純利益	1,276	1,314	+3.0%	1,856	+41.3%	2,805	+51.1%
対売上高比率	3.8%	3.4%	-	4.2%	-	5.3%	-

【ご参考】第2次中期経営計画 重要経営指標

プライム市場適合も意識しながら成長性・効率性・健全性・株主還元のバランスを図る



【進捗状況】事業戦略 重点施策(1)主力事業の拡大

- 営業所開設の効果が表れてきており、居住用不動産の在庫額は前期末より大きく積み上がった
- 3Q以降は特に居住用不動産の販売に注力していく

販売ポートフォリオを変換

- 居住用不動産の販売比率50%強を目指す

買取再販事業における販売額合計と内訳

2021年度

30,487百万円

2022年度 2Q

12,715百万円



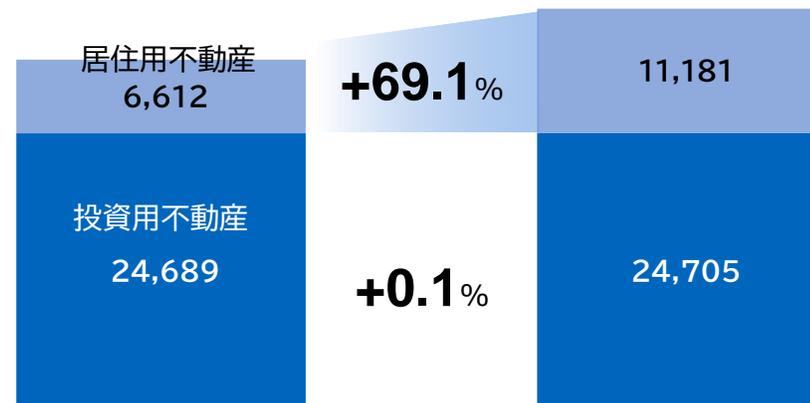
買取再販事業における在庫額の内訳

2021年度 4Q

31,301百万円

2022年度 2Q

35,886百万円



【進捗状況】事業戦略 重点施策(2)成長事業の拡大・強化

- 不動産開発事業：2Qでは2棟の物件が竣工し、合計で4棟の竣工実績
- 不動産特定共同事業：落ち着いたのある住宅街「世田谷」にて第3弾プロジェクトの募集を開始

不動産開発事業

- 2Qでは2棟の物件が竣工
「SIDEPLACE OJIMA」・・・店舗付き共同住宅
「SIDEPLACE ASAKUSA」・・・店舗付き共同住宅

【SIDEPLACE ASAKUSA】



- 環境に配慮した取り組み
「SIDEPLACE」シリーズでは、持続可能な社会に向けての取り組みとして、環境に優しい商品を設置しております

不動産特定共同事業

- 第3弾「世田谷プロジェクト」募集開始
落ち着いたのある世田谷の住宅街に建つデザイナーズマンション「グレース成城」の募集を開始し、6月に第1期組成完了
出資総額12億円(1口100万円、募集口数1,200口)



<https://www.mugen-estate.co.jp/budo-san/setagaya>

【進捗状況】経営基盤の強化

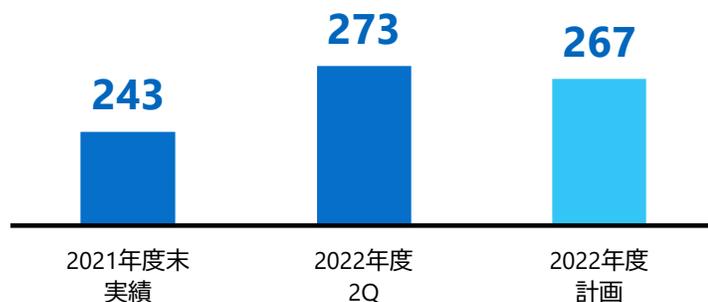
第2次中期経営計画の達成に向けた「経営基盤の強化」としての取り組みを実行

・人材の採用・拡大と育成 ・ガバナンスの強化 ・非財務情報の拡充

人材の採用・拡大と育成

■人員の増強

連結従業員数は、前期末の243名から2022年2Q末時点で、273名に増強
積極的な採用活動により、人員計画に対して2Q時点で達成しております
今後、教育プログラムにより、早期の育成を進めます



ガバナンスの強化

■新執行役員体制スタート

3月25日に開催の株主総会で、新たな役員が可決承認され、執行役員制に基づく新役員体制がスタート

また、指名・報酬委員会からの答申に基づき、業績連動報酬の導入もスタートし、株主目線での、業績向上を進めます

非財務情報の拡充

■サステナビリティ委員会を設置

7月14日に取締役会の任意の機関として、サステナビリティ委員会を設置

当社のサステナビリティ活動に関する全体計画の立案、進捗状況のモニタリング、達成状況の評価を行い、定期的に取り締役に報告・提言を行います

株主還元 < 配当・自己株式取得 >

- 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」

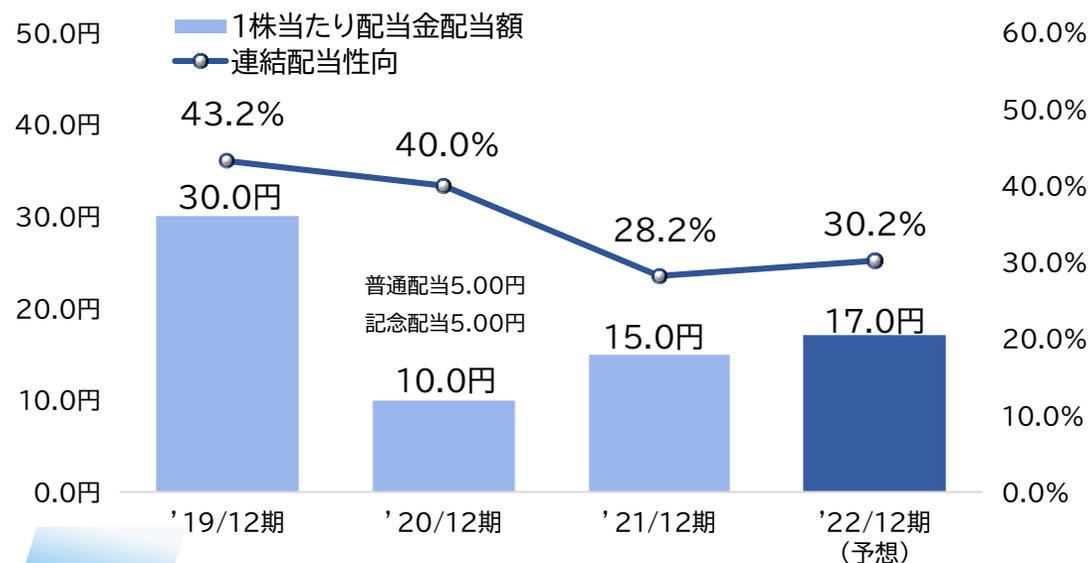
「連結配当性向の目標水準を30%以上とする」

- 2022年12月期の配当予想

業績予想並びに上記基本方針を踏まえ、期末配当17.0円(普通配当)、配当性向30.2%を予想

- 自己株式の取得

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



自己株式の取得状況(2022年5月9日取得終了)

2021年11月12日発表内容

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	2021/11/16~2022/5/13

上記取締役会決議に基づき取得した自己株式の累計

(1)取得した株式の総数 : 608,000株

(2)株式の取得価額の総額 : 299,957,100円

04

Appendix : 会社概要

会社概要及び沿革

<会社概要>

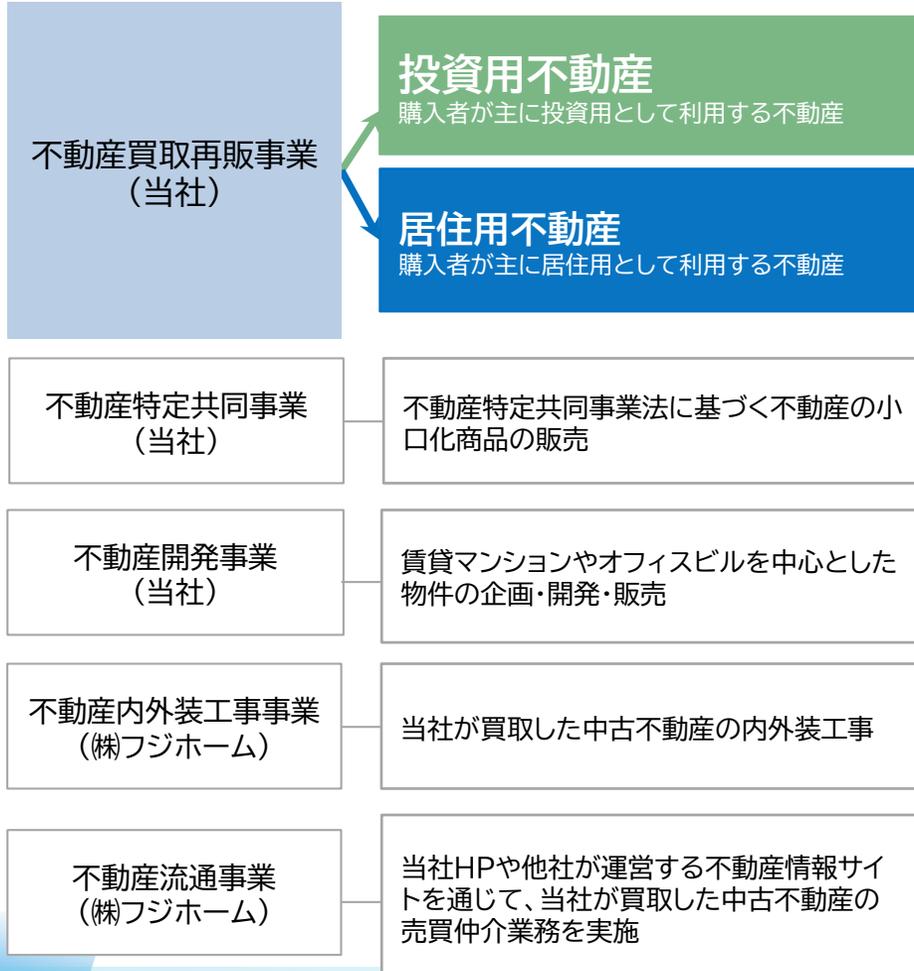
会社名	株式会社ムゲンエステート
設立	1990年5月
代表	代表取締役会長 藤田 進 代表取締役社長 藤田 進一
資本金	2,552百万円 *2022年6月30日現在
決算期	12月
市場	東証プライム市場(証券コード 3299)
社員数	連結273名(平均年齢38.3才) 単体206名(平均年齢37.3才) *2022年6月30日現在
本社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー16階
支店	横浜支店:神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号 横浜STビル2階
営業所	北千住営業所 船橋営業所 荻窪営業所 赤羽営業所 池袋営業所
子会社	(株)フジホーム (株)ムゲンファンディング

<沿革>

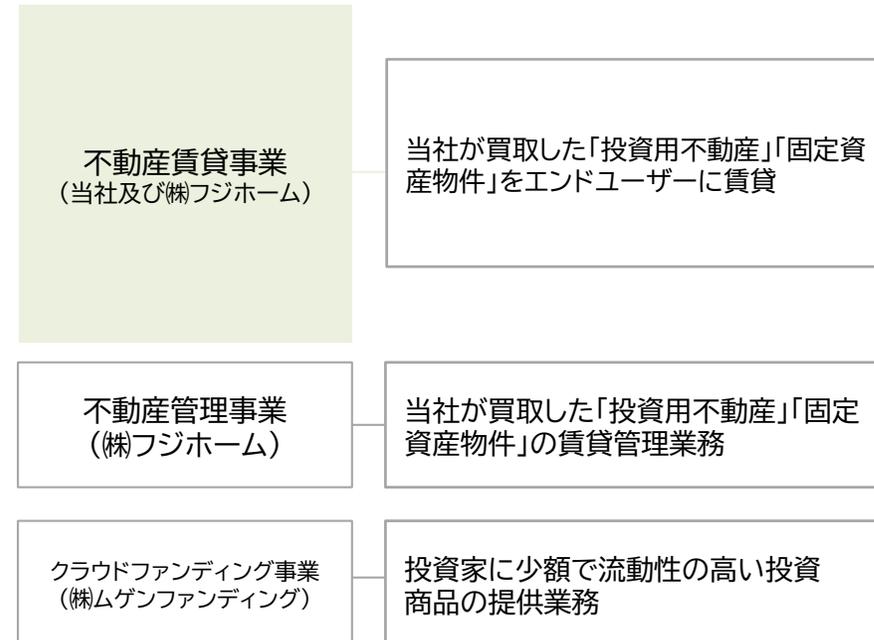
1990年 5月	当社設立
1997年 8月	(株)フジホーム設立(連結子会社)
2005年 7月	一級建築士事務所登録
2010年 5月 6月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 横浜支店を設置
2014年 6月	東証マザーズ上場
2015年 1月	新宿支店を設置
2016年 2月	東証第一部上場
2018年 6月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年 8月	ムゲン投資顧問(株)設立(連結子会社) (株)ムゲンファンディング設立(連結子会社)
2020年 5月	東京都千代田区大手町に本店移転 新宿支店を東京都中央区日本橋浜町に移転 東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店を設置
2020年 7月	日本橋支店を本店に統合
2021年 9月	東京都足立区千住に北千住営業所を開設
10月	千葉県船橋市本町に船橋営業所を開設
11月	東京都杉並区荻窪に荻窪営業所を開設 東京都北区赤羽に赤羽営業所を開設
12月	東京都豊島区西池袋に池袋営業所を開設

事業内容

不動産売買事業



賃貸その他事業



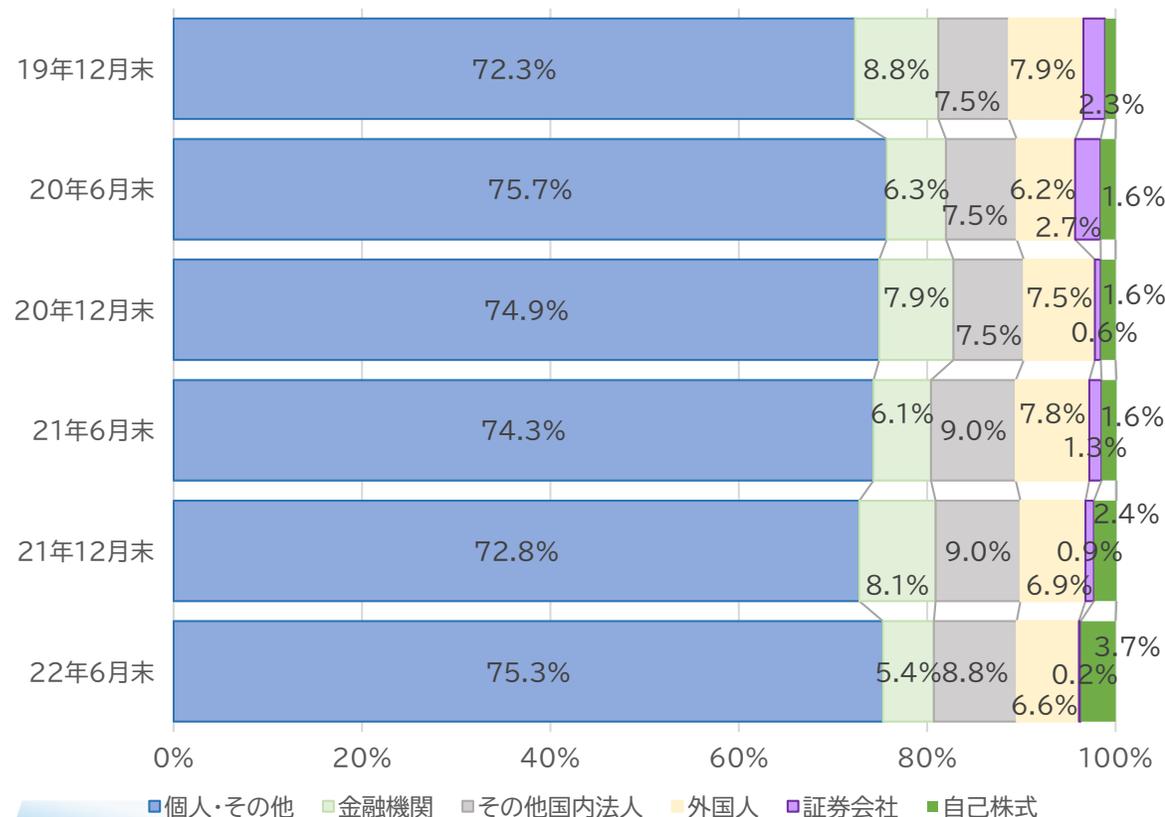
株式の状況（2022年6月30日現在）

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：31,916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	5,708,700	24.33
2 藤田 進一	2,501,000	10.66
3 株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.25
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,107,900	4.72
5 藤田 百合子	700,000	2.98
5 藤田 由香	700,000	2.98
7 庄田 桂二	667,000	2.84
8 庄田 優子	655,000	2.79
9 株式会社夢現企画	360,000	1.53
10 KIA FUND 136	227,500	0.97

* 上記大株主の状況には自己株式は除いております。
 なお、2022年6月30日現在の当社が保有する自己株式は897,325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。

<お問い合わせ先>

経営企画部

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