

株式会社 ムゲンエステート

2022年12月期 3Q 決算説明資料

証券コード:3299 | 2022年11月14日

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

Contents

01 2022年12月期3Q 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**

収益性重視の販売活動により、売上高は前年同期比18.2%減の217億円と減収だが、営業利益は同6.7%増の19億円、経常利益は同3.4%増の14億円と増益

- **仕入は順調**

仕入活動は順調に推移し、販売用不動産は前期末より143億円の増加
営業所を開設し注力している居住用不動産及び不動産開発事業の在庫を大きく積み増し

- **人員の増強**

積極的な採用活動を継続、今期の人員計画267名に対して283名と前倒しで達成
OJTや研修による育成を進め、組織能力の底上げを推進

- **通期の業績目標に向けて**

マーケットは引き続き好調。売上高の進捗率は低いものの、収益性重視の販売活動により、利益の進捗は順調

販売活動の強化により、大型物件を含めて申込みが増加、通期業績予想の達成を目指す

01

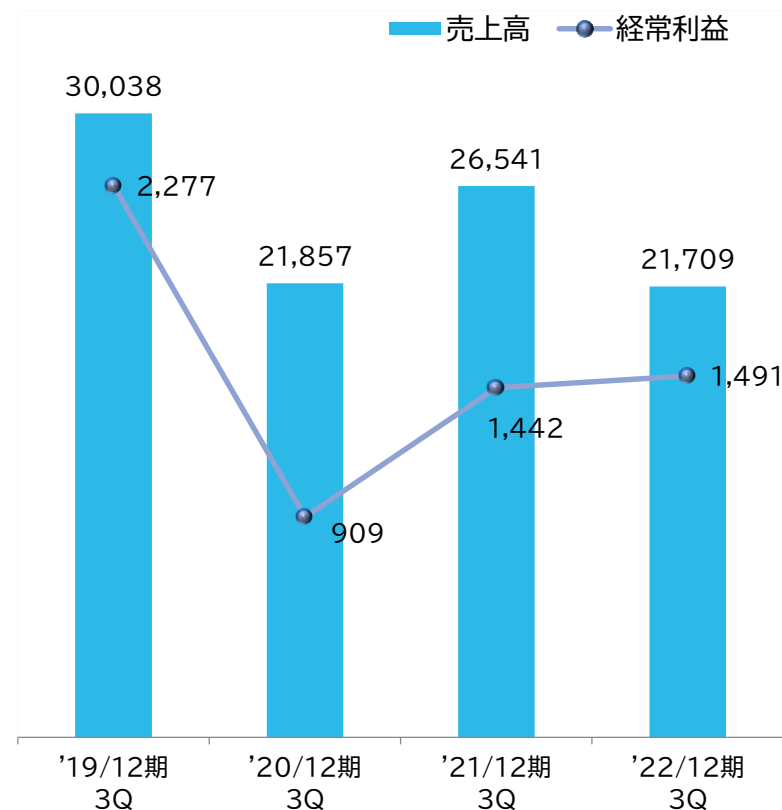
2022年12月期3Q 決算概要

連結業績 概要

- 2022年12月期3Qは、収益性を重視した販売活動により、減収であったものの、営業利益、経常利益は増益
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、前期に対して法人税が増加したことで減益

単位:百万円	'21/12期3Q		'22/12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	26,541	100.0	21,709	100.0	△4,831	△18.2
売上総利益	4,320	16.3	4,986	23.0	666	15.4
販管費	2,466	9.3	3,008	13.9	541	22.0
営業利益	1,853	7.0	1,978	9.1	124	6.7
経常利益	1,442	5.4	1,491	6.9	49	3.4
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,071	4.0	1,017	4.7	△53	△5.0

連結売上高&経常利益推移 (単位:百万円)

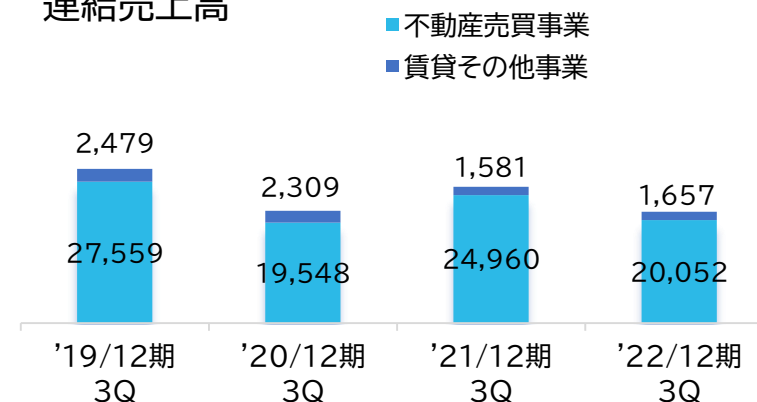


セグメント別業績

- 不動産売買事業：収益性を重視した販売活動により、減収であったものの、増益
- 賃貸その他事業：販売用不動産の仕入が順調に進んだことから、賃貸収入が増加し、増収増益

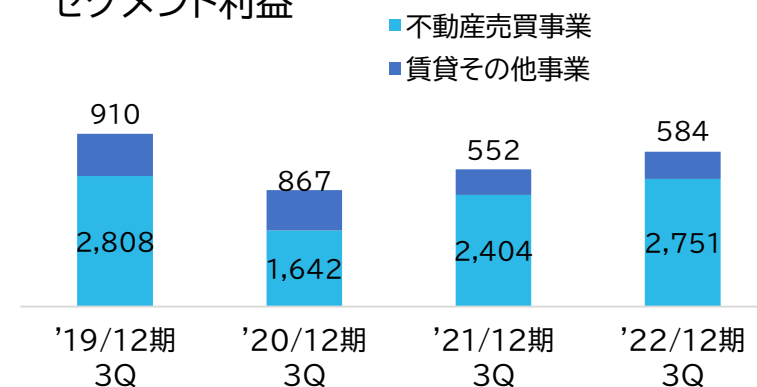
単位:百万円	'21/12期3Q		'22/12期3Q		前年同期比	
	売上高	構成比(%)	売上高	構成比(%)	増減	増減率(%)
不動産売買事業	24,960	94.0	20,052	92.4	△4,907	△19.7
賃貸その他事業	1,581	6.0	1,657	7.6	75	4.8
合計	26,541	100.0	21,709	100.0	△4,831	△18.2

連結売上高 (単位:百万円)



単位:百万円	'21/12期3Q		'22/12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	2,404	81.3	2,751	82.5	347	14.4
賃貸その他事業	552	18.7	584	17.5	31	5.8
合計	2,956	100.0	3,335	100.0	379	12.8

セグメント利益

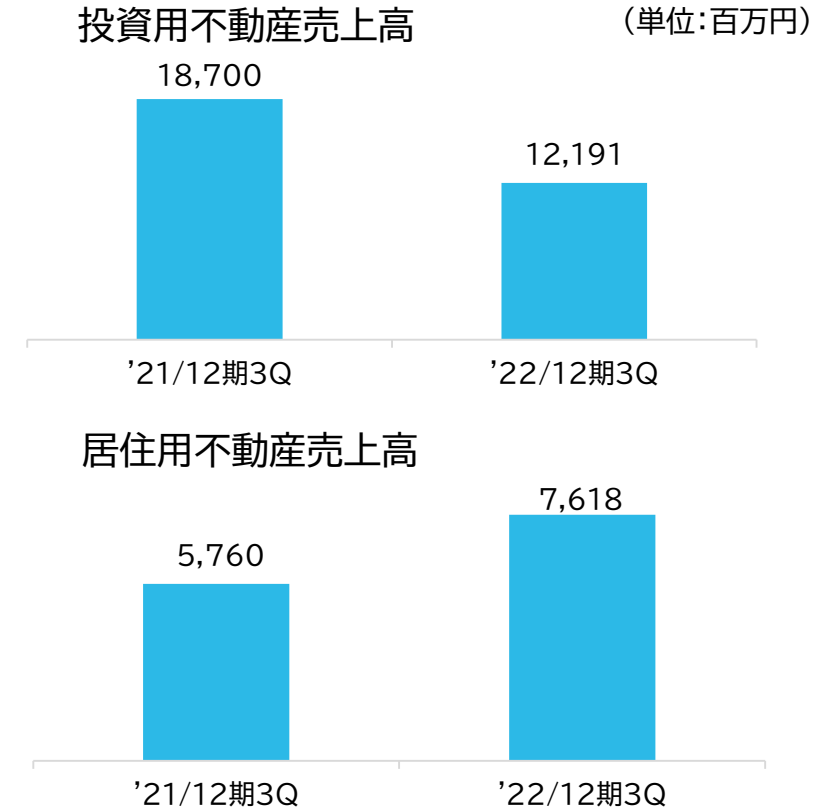


※ 売上高は外部顧客への売上高(構成比)を記載し、セグメント利益はセグメント調整前の営業利益合計額に対するセグメント利益(構成比)を記載しております

セグメント別 売上高詳細

- 買取再販事業：居住用は18億円(32.3%増)の増収、投資用は65億円(34.8%減)の減収
- 不動産開発事業：販売には至らなかったものの、新たに1棟を竣工
- 不動産特定共同事業：世田谷プロジェクトの第2期募集を実施。4Qでの組成を計画

単位:百万円	'21/12期 3Q	'22/12期 3Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	24,960	20,052	△4,907	△19.7
買取再販事業(投資用)	18,700	12,191	△6,509	△34.8
買取再販事業(居住用)	5,760	7,618	1,858	32.3
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	1,581	1,657	75	4.8



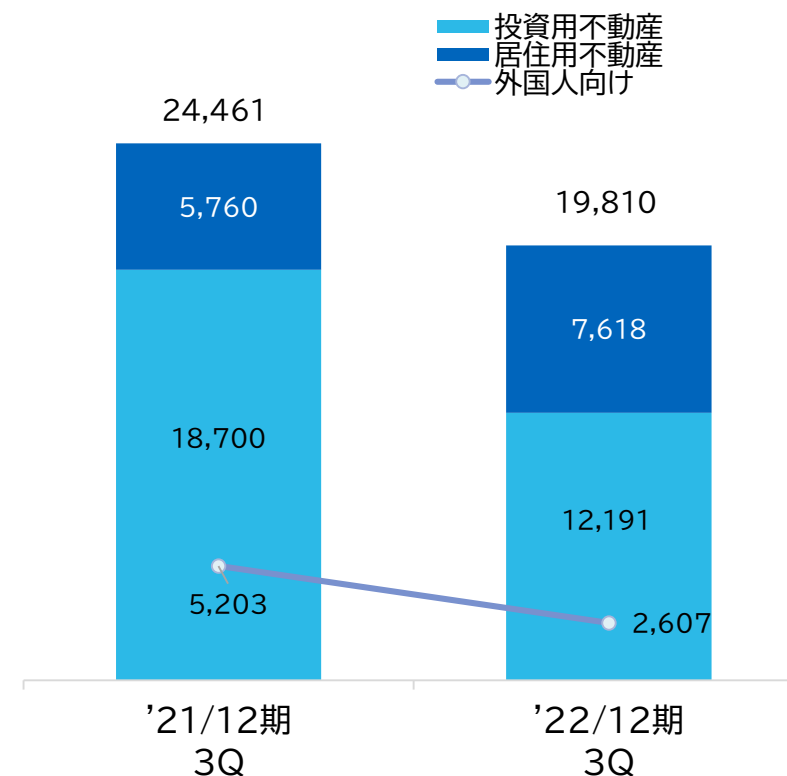
※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

不動産買取再販事業

- 投資用不動産：収益性を重視した販売により、売上、件数共に減少だが、平均販売単価は上昇
- 居住用不動産：営業所開設の効果により、前期に対し売上、件数共に増加

単位:百万円	'21/12期3Q	'22/12期3Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
売上高	24,461	19,810	△4,651	△19.0
投資用不動産	18,700	12,191	△6,509	△34.8
居住用不動産	5,760	7,618	1,858	32.3
販売件数(件)	244	251	7	2.9
投資用不動産	106	56	△50	△47.2
居住用不動産	138	195	57	41.3
平均販売単価	100.2	78.9	△21.3	△21.3
投資用不動産	176.4	217.6	41.2	23.4
居住用不動産	41.7	39.0	△2.6	△6.4
外国人向け				
売上高	5,203	2,607	△2,596	△49.9
販売件数(件)	24	26	2	8.3
平均販売単価	216.8	100.3	△116.5	△53.7

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>

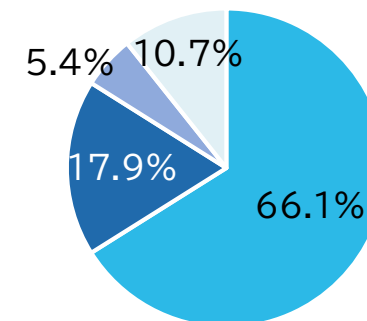
- 投資用不動産：全エリアで販売件数が減少、平均単価は全エリアで上昇
- 居住用不動産：営業所の効果により全エリアで販売件数が増加、東京都の構成比が減少

<投資用不動産>

単位:百万円

エリア	'21/12期 3Q				'22/12期3Q				前年同期比	
	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)	平均単価
東京都	69	65.1	14,654	212.3	37	66.1	8,289	224.0	△32	11.6
神奈川県	11	10.4	1,376	125.1	10	17.9	2,747	274.7	△1	149.6
埼玉県	12	11.3	1,752	146.0	3	5.4	616	205.4	△9	59.4
千葉県	14	13.2	916	65.4	6	10.7	537	89.5	△8	24.0
合計	106	100.0	18,700	176.4	56	100.0	12,191	217.6	△50	41.2

'22/12期3Q 販売件数構成比率

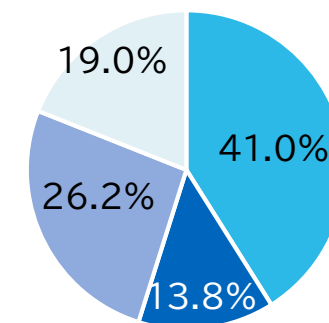


■ 東京都 ■ 神奈川県 ■ 埼玉県 ■ 千葉県

<居住用不動産>

単位:百万円

エリア	'21/12期3Q				'22/12期3Q				前年同期比	
	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)	平均単価
東京都	69	50.0	3,986	57.7	80	41.0	4,238	52.9	11	△4.7
神奈川県	26	18.8	766	29.4	27	13.8	817	30.2	1	0.8
埼玉県	24	17.4	551	22.9	51	26.2	1,480	29.0	27	6.0
千葉県	19	13.8	456	24.0	37	19.0	1,082	29.2	18	5.2
合計	138	100.0	5,760	41.7	195	100.0	7,618	39.0	57	△2.6



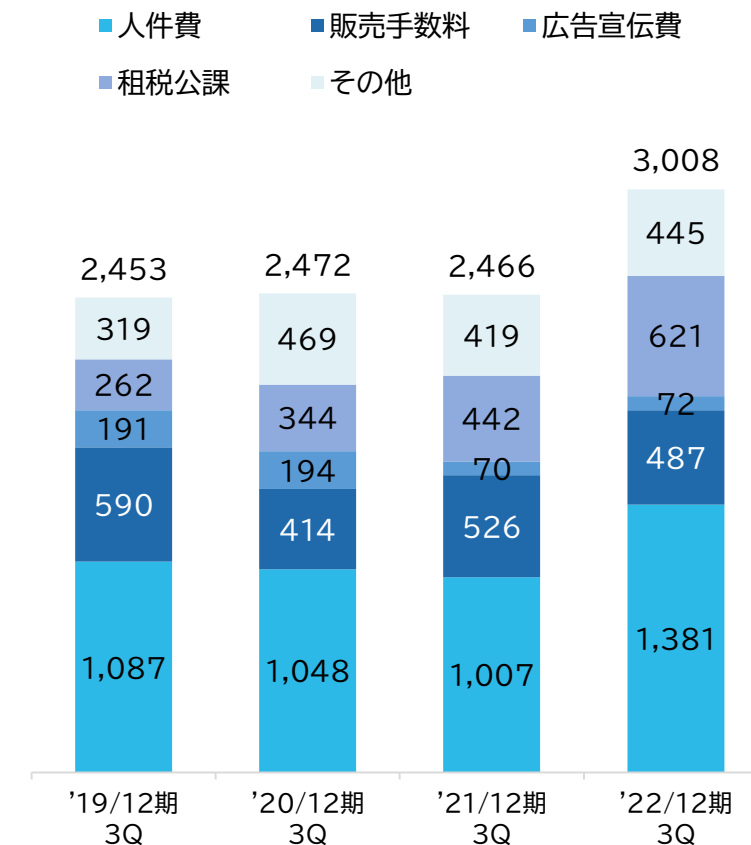
※居住用不動産には購入者が居住用として利用する不動産、および土地等が含まれております

販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- 販管費：今後の成長に向けた人員増加に伴い、人件費が増加。仕入の増加に伴い、租税公課が増加
- 営業外：仕入の増加に伴い、支払利息が増加

単位:百万円	'21/12期3Q		'22/12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	2,466	9.3	3,008	13.9	541	22.0
人件費	1,007	3.8	1,381	6.4	373	37.1
販売手数料	526	2.0	487	2.2	△38	△7.4
広告宣伝費	70	0.3	72	0.3	2	2.8
租税公課	442	1.7	621	2.9	179	40.6
その他	419	1.6	445	2.1	25	6.1
営業外収益	29	0.1	40	0.2	11	39.0
営業外費用	440	1.7	527	2.4	86	19.6
支払利息	381	1.4	467	2.2	86	22.7
その他	59	0.2	59	0.3	0	△0.2

販売費及び一般管理費 内訳 (単位:百万円)



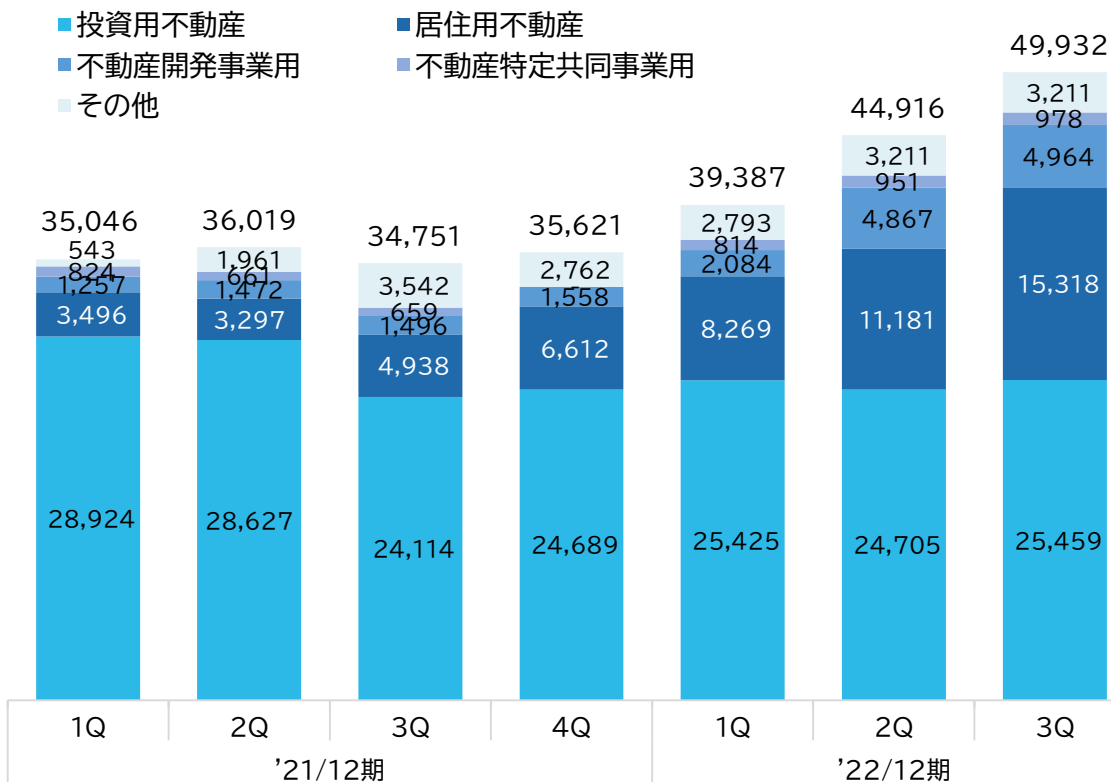
販売用不動産(在庫)の状況

- 順調な仕入活動により、前期末より143億円の増加
- 注力している居住用不動産、及び不動産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 3Q	増減
販売用不動産	35,621	49,932	14,310
投資用不動産	24,689	25,459	769
居住用不動産	6,612	15,318	8,706
不動産開発 事業用	1,558	4,964	3,406
不動産特定 共同事業用	0	978	978
その他	2,762	3,211	449

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

- 順調な仕入活動により、現金及び預金が減少
- 販売用不動産、有利子負債が大幅に増加

単位:百万円	'21/12期 期末	'22/12期 3Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	54,404	67,549	13,144	24.2
内、現金及び預金	17,565	16,651	△913	△5.2
内、販売用不動産	35,463	49,739	14,276	40.3
固定資産	8,331	8,338	6	0.1
資産合計	62,778	75,950	13,172	21.0
流動負債	12,168	18,238	6,069	49.9
内、短期有利子負債	10,452	15,868	5,415	51.8
固定負債	27,063	33,654	6,591	24.4
内、長期有利子負債	26,423	33,033	6,610	25.0
負債合計	39,232	51,893	12,661	32.3
純資産合計	23,546	24,057	511	2.2
負債・純資産合計	62,778	75,950	13,172	21.0

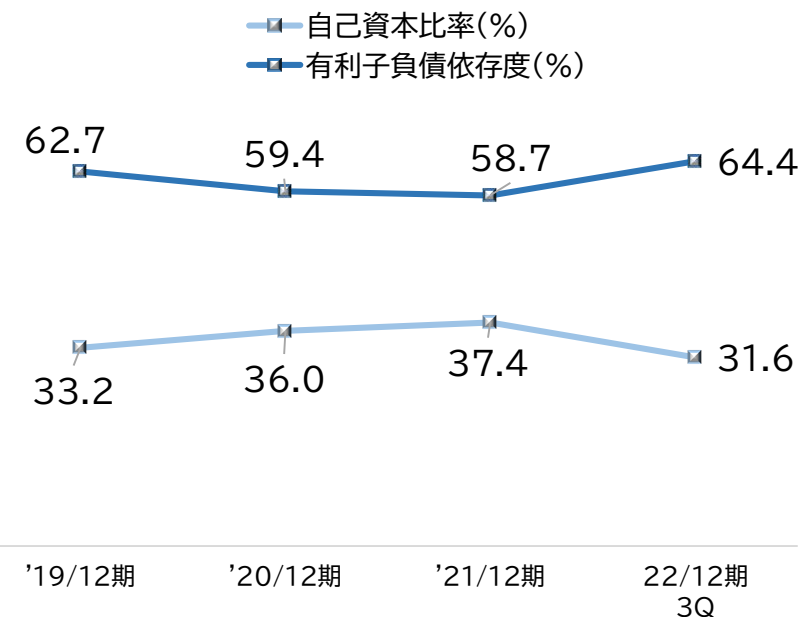
重要経営指標の状況

- 自己資本比率は、目標とする30～35%、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 3Q	増減
自己資本比率(%)	37.4	31.6	△5.8
有利子負債依存度(%)	58.7	64.4	5.6
棚卸資産回転率(回)*	0.83	0.74	△0.09
ネットD/Eレシオ(倍)	0.82	1.34	0.52
投資用平均借入期間	4年3ヶ月	3年11ヶ月	△4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



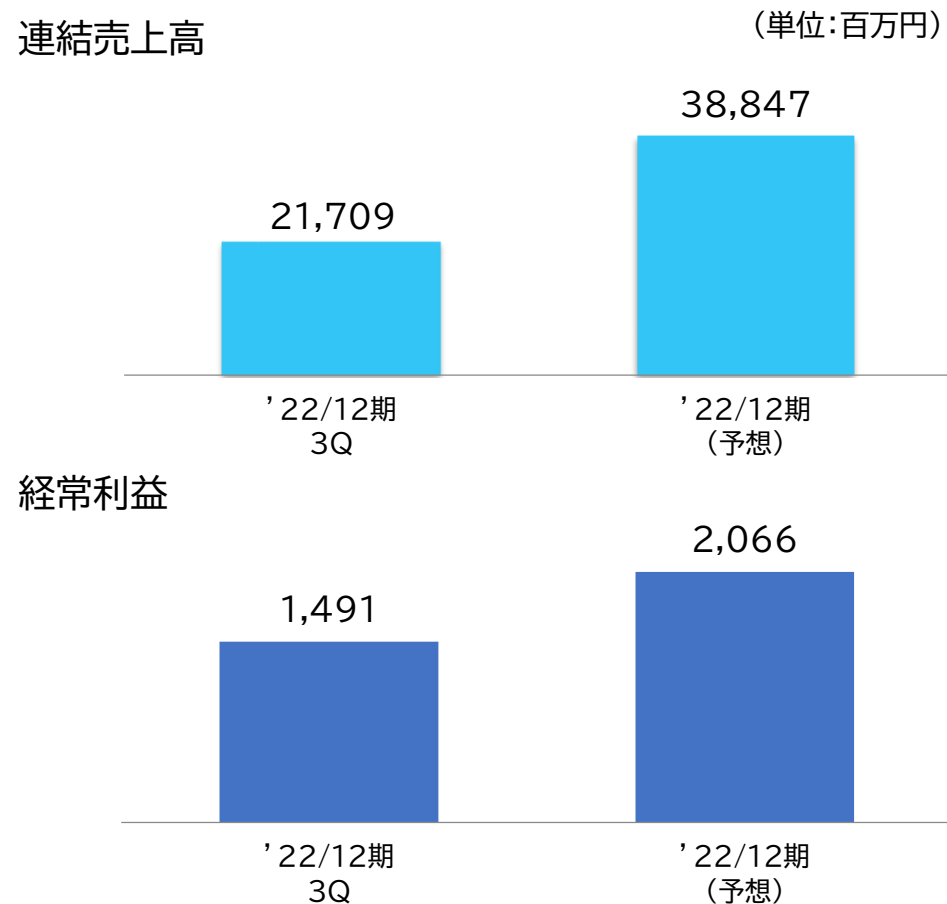
02

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、収益性重視の販売活動により、利益の進捗は順調
- 販売活動の強化により、大型物件を含めて申込みが増加。通期業績予想の達成を目指す

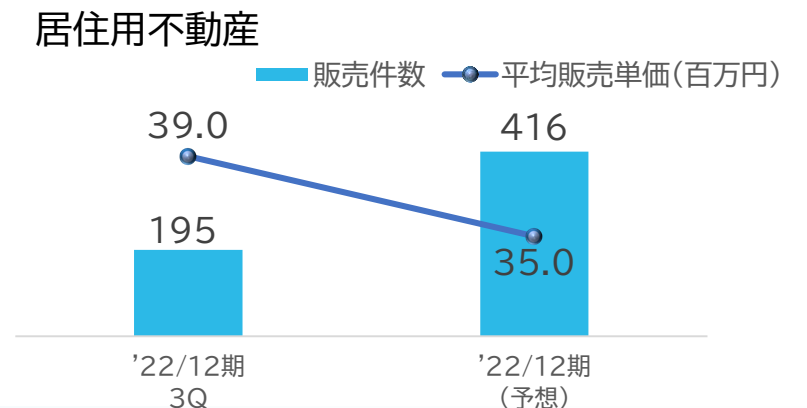
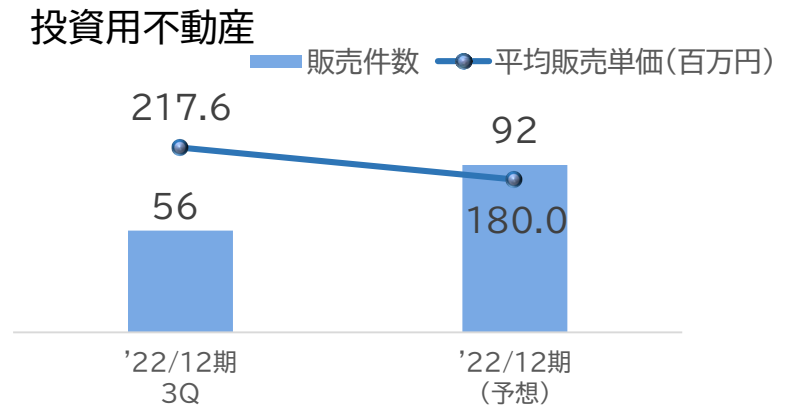
単位:百万円	'21/12期	'22/12期	'22/12期 3Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	33,956	38,847	21,709	55.9
売上総利益	5,788	6,675	4,986	74.7
営業利益	2,342	2,624	1,978	75.4
経常利益	1,770	2,066	1,491	72.2
親会社株主に帰属する 当期純利益 (四半期純利益)	1,276	1,314	1,017	77.5
EPS	53.2	56.3	43.2	—



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、今期の着地を見極めると共に、来期に向けた仕入の強化を実施
- 不動産開発事業は、竣工済み5棟のリーシングを強化、販売に向けて推進
- 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弾商品の組成準備

単位:百万円	'21/12期	'22/12期	'22/12期 3Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	31,842	36,648	20,052	54.7
買取再販事業(投資用)	23,436	16,470	12,191	74.0
買取再販事業(居住用)	7,051	14,542	7,618	52.4
不動産開発事業	0	2,968	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	1,657	75.4

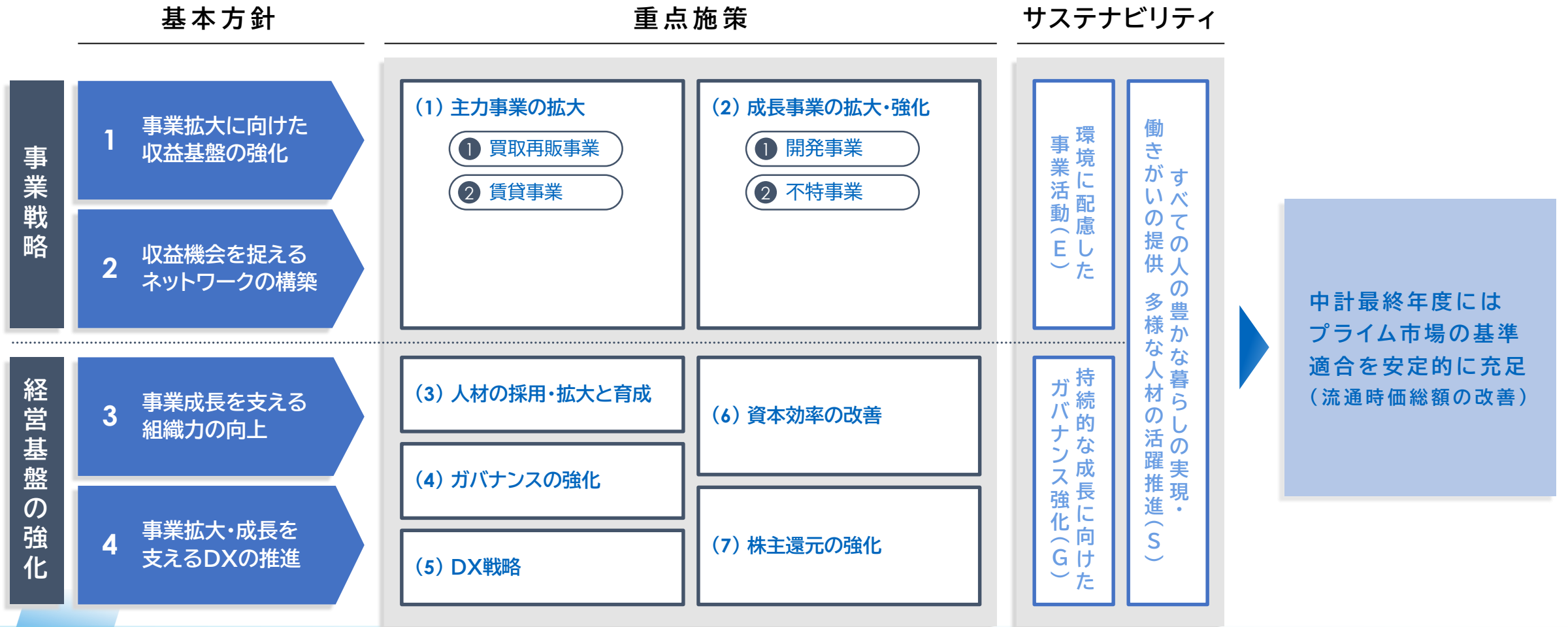


03

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



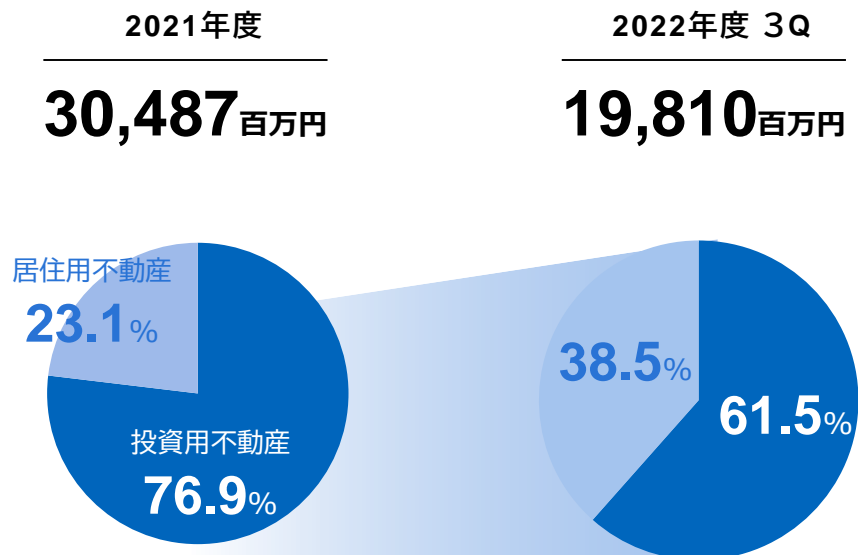
【進捗状況】事業戦略 重点施策(1)主力事業の拡大

- 営業所開設の効果により、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
- 特に居住用不動産の販売に注力していく

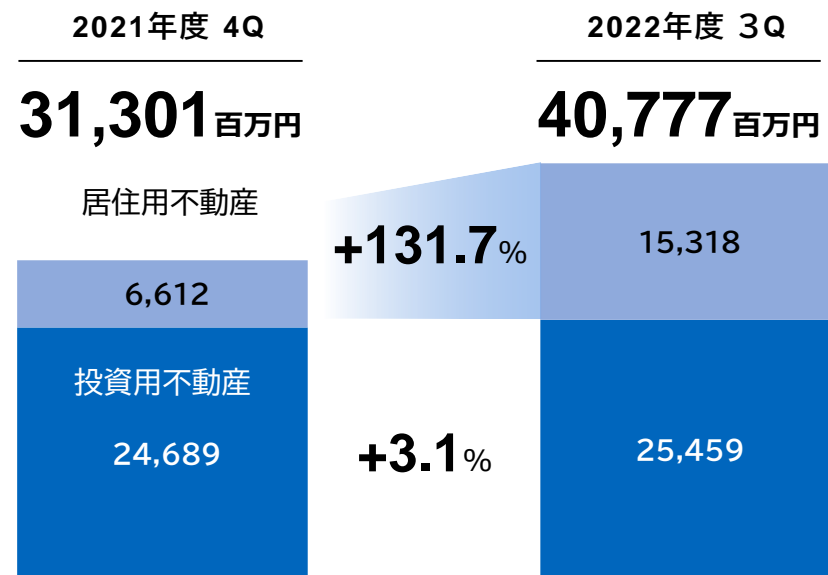
販売ポートフォリオを変換

- 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



買取再販事業における在庫額の内訳



【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：3Qでは1棟の物件が竣工し、合計で5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実施

不動産開発事業

■3Qでは「SIDEPLACE KANDABAKUROCHO」を竣工
「馬喰町」駅より徒歩3分のエリアに、鉄骨造地上5階建の
オフィスと商業店舗の複合ビルを竣工いたしました

■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」

第1期の組成を完了、第2期の募集を完了し第3期を募集中



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

【進捗状況】経営基盤の強化

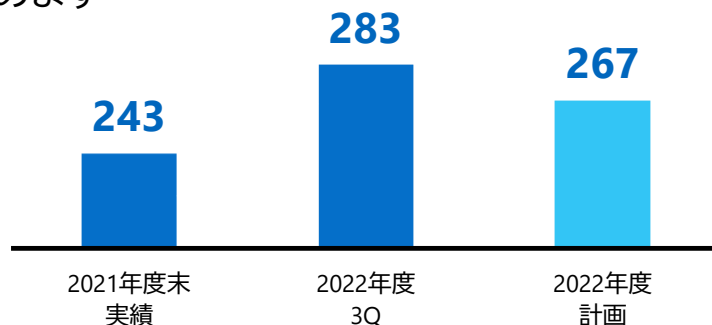
第2次中期経営計画の達成に向けた「経営基盤の強化」としての取り組みを実行

・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3Q末時点で、283名に増強
積極的な採用活動により、人員計画に対して3Q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」

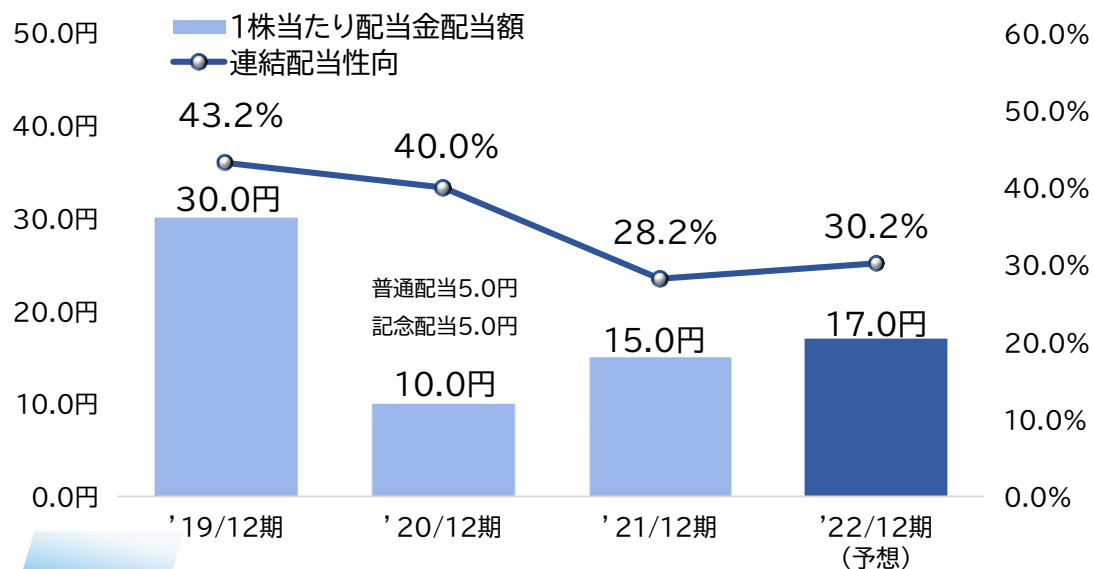
「連結配当性向の目標水準を30%以上とする」

- 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>

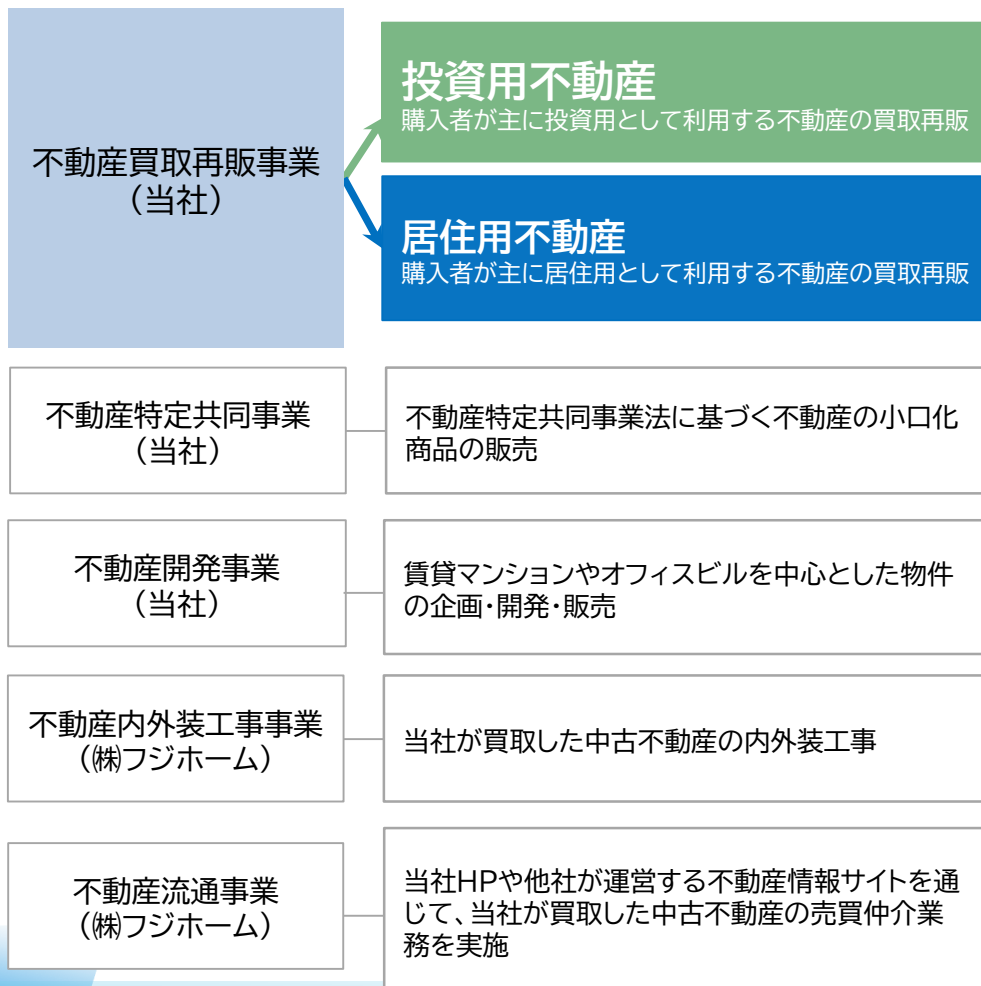
会社名	株式会社ムゲンエステート
設立	1990年5月
代表	代表取締役会長 藤田 進 代表取締役社長 藤田 進一
資本金	2,552百万円 *2022年9月30日現在
決算期	12月
市場	東証プライム市場(証券コード 3299)
社員数	連結283名(平均年齢38.3才) 単体210名(平均年齢37.5才) *2022年9月30日現在
本社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー16階
支店	横浜支店:神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号 横浜STビル2階
営業所	北千住営業所 船橋営業所 荻窪営業所 赤羽営業所 池袋営業所
子会社	(株)フジホーム (株)ムゲンファンディング

<沿革>

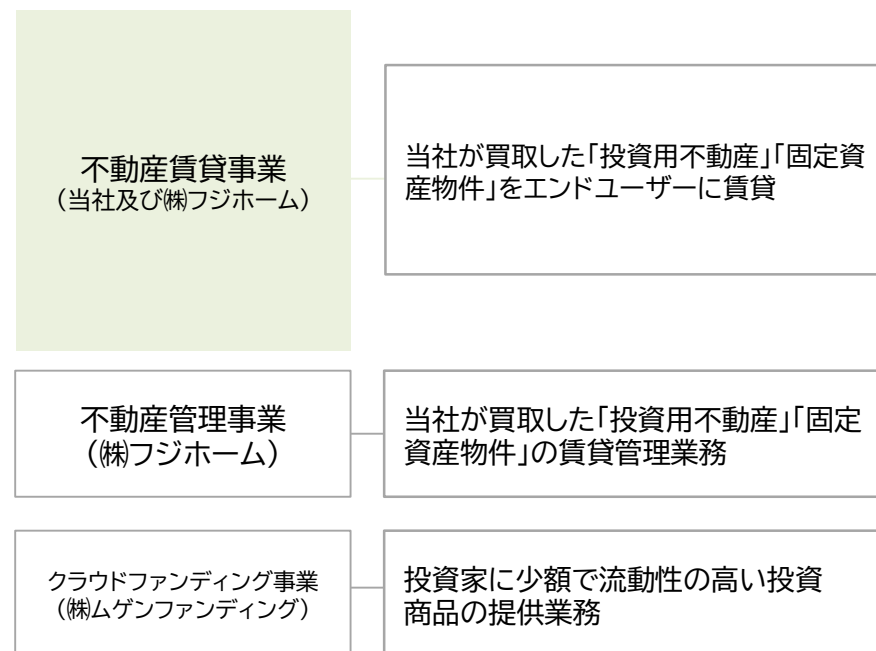
1990年 5月	当社設立
1997年 8月	(株)フジホーム設立(連結子会社)
2005年 7月	一級建築士事務所登録
2010年 5月 6月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 横浜支店を設置
2014年 6月	東証マザーズ上場
2015年 1月	新宿支店を設置
2016年 2月	東証第一部上場
2018年 6月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年 8月	(株)ムゲンファンディング設立(連結子会社)
2020年 5月	東京都千代田区大手町に本店移転 新宿支店を東京都中央区日本橋浜町に移転 東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店を設置
2020年 7月	日本橋支店を本店に統合
2021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

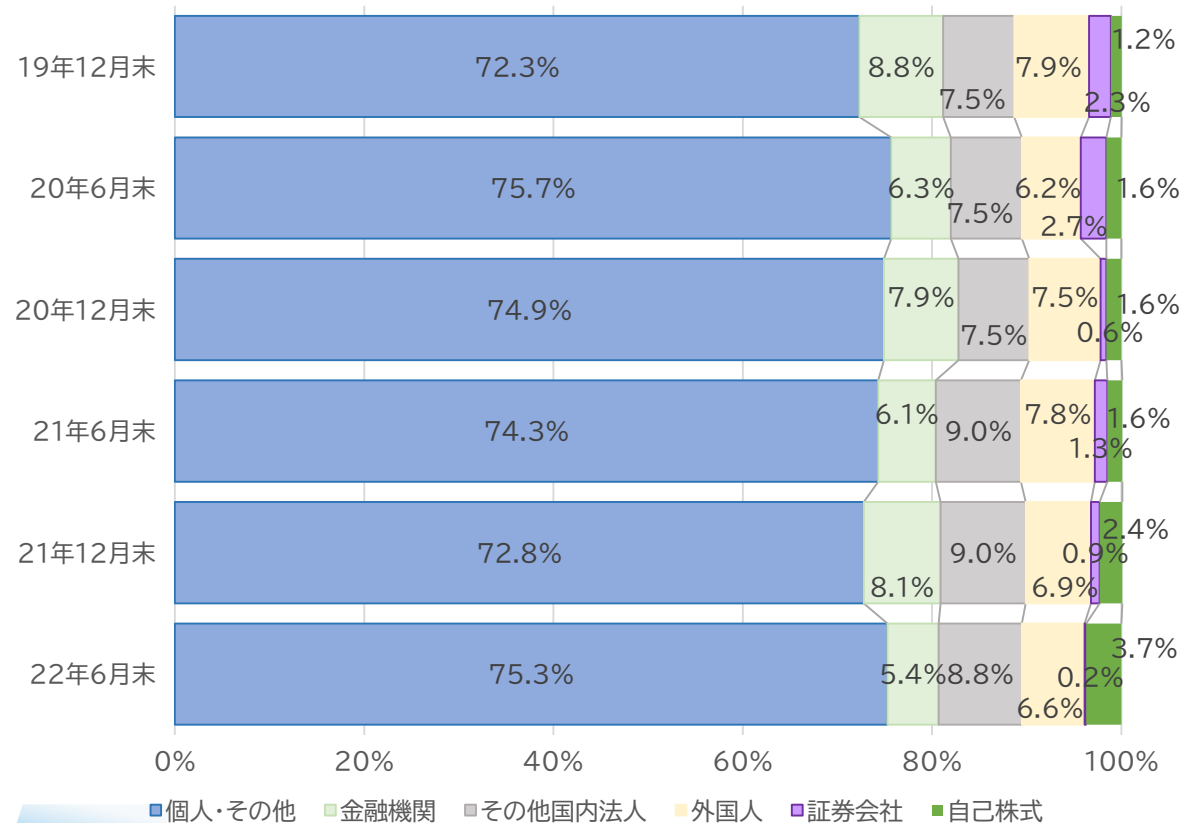


株式の状況（2022年6月30日現在）

発行可能株式数：64,000,000株
 単元株主数：31,916名

発行済株式総数：24,361,000株

【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