

株式会社 ムゲンエステート

2023年12月期 2Q 決算説明資料

証券コード:3299 | 2023年8月4日

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

Contents

01 2023年12月期2Q 決算概要

02 2023年12月期 業績予想

03 第2次中期経営計画(2022-2024)
の進捗状況

Appendix:会社概要

- **通期業績予想を上方修正**

前期からの好調な市況が継続し、高い収益性が確保できたことで、2Q時点で、通期業績予想の経常利益、及び親会社株主に帰属する当期純利益を達成。7月18日に、通期業績予想を上方修正

- **前年同期比増収増益**

積極的な販売活動により、売上高は前年同期比87.4%増の262億円、営業利益は同202%増の33億円、経常利益は同268%増の29億円、親会社株主に帰属する四半期純利益は同228%増の19億円と大幅な増収増益を達成

- **販売は順調**

居住用不動産の販売が順調に推移し、販売件数は前年同期比88件増の204件。投資用不動産においても住居系不動産の需要が高く、販売件数は前年同期比31件増の63件

- **仕入も順調**

買取再販事業の仕入は前年同期より6億円増加の174億円、特に居住用の仕入額が11億円増加

- **配当予想を増配**

業績予想の上方修正に伴い、期末配当予想32円から11円増配し、43円(配当性向40.1%)を予想

01

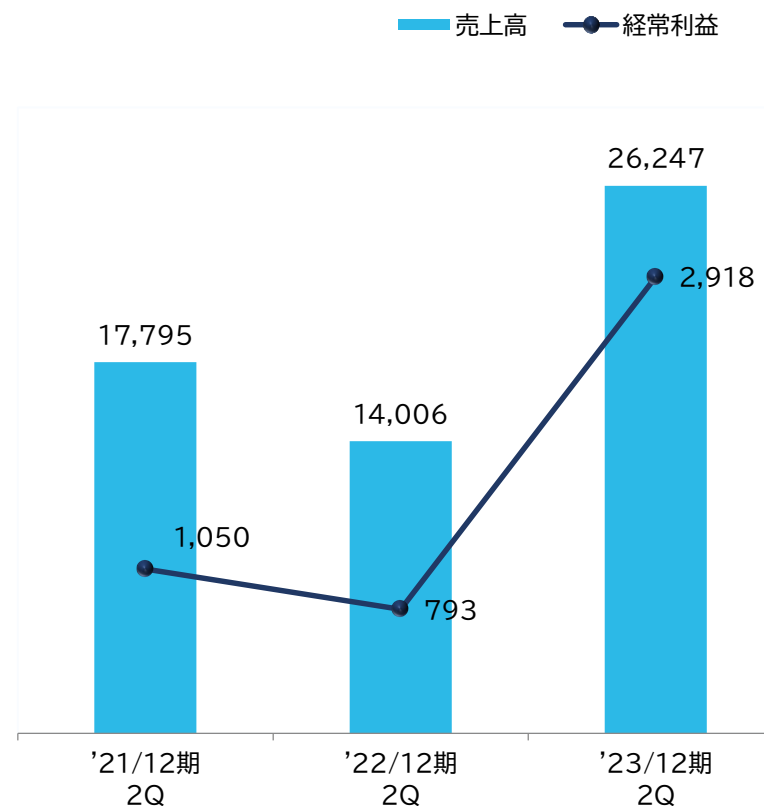
2023年12月期2Q 決算概要

連結業績 概要

前期2Qは、仕入に注力したため低調であったが、今期2Qは前期より続く好調な市場環境と積極的な販売活動及び高価格帯物件の販売により、大幅な増収増益

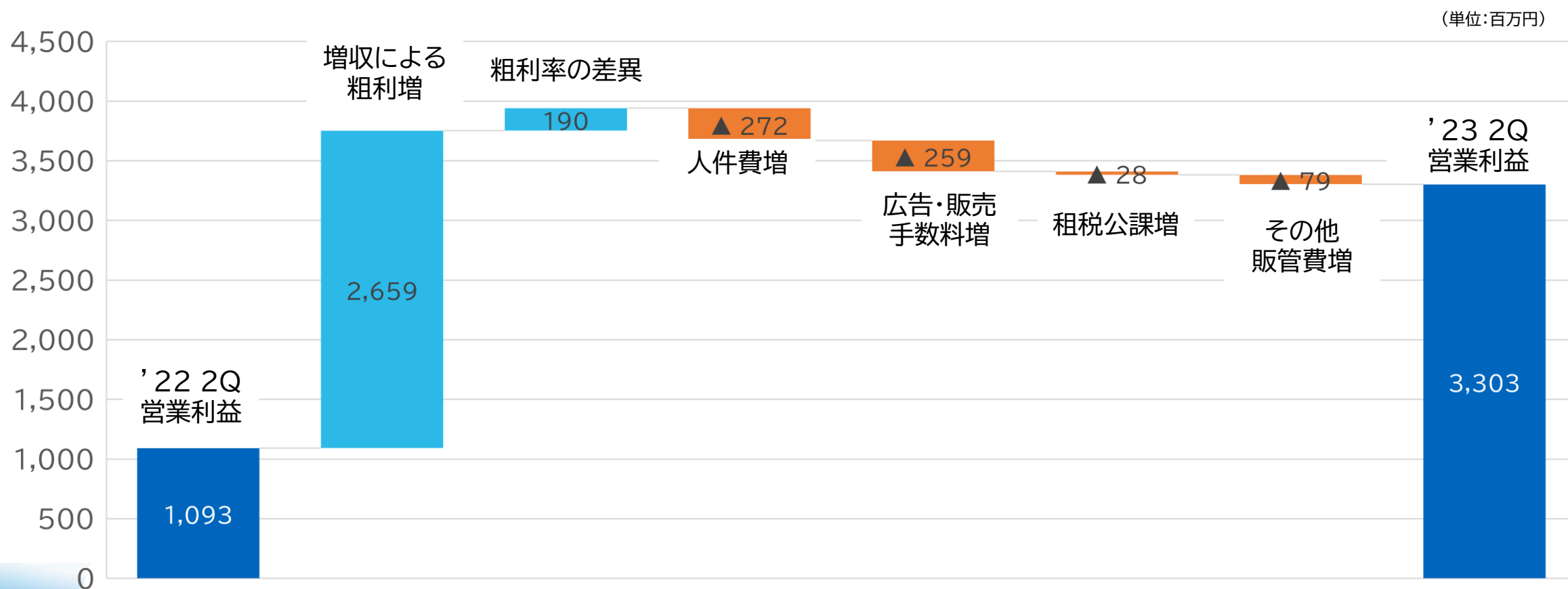
| 単位:百万円 | '22/12期2Q | | '23/12期2Q | | 前年同期比 | |
|----------------------|-----------|----------|-----------|----------|--------|---------|
| | 実績 | 売上対比 (%) | 実績 | 売上対比 (%) | 増減 | 増減率 (%) |
| 売上高 | 14,006 | 100.0 | 26,247 | 100.0 | 12,241 | 87.4 |
| 売上総利益 | 3,043 | 21.7 | 5,893 | 22.5 | 2,850 | 93.7 |
| 販管費 | 1,949 | 13.9 | 2,589 | 9.9 | 639 | 32.8 |
| 営業利益 | 1,093 | 7.8 | 3,303 | 12.6 | 2,210 | 202.2 |
| 経常利益 | 793 | 5.7 | 2,918 | 11.1 | 2,124 | 267.8 |
| 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | 588 | 4.2 | 1,929 | 7.4 | 1,341 | 228.1 |

連結売上高&経常利益推移 (単位:百万円)



営業利益の増減要因

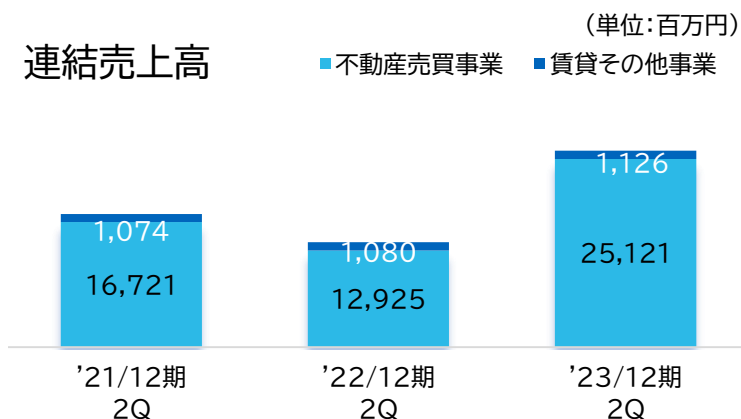
- 営業利益は前期2Qに対して22億円増加の33億円
- 増加要因は、積極的な販売活動による増収により約26億円、粗利率の向上により約2億円
- 減少要因は、人員増による人件費の増加で約3億円、販売増加による手数料増で約3億円



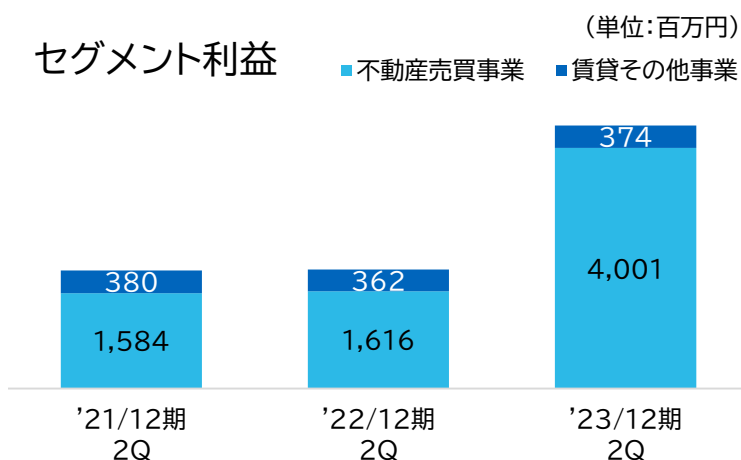
セグメント別業績

- 不動産売買事業：人員増による販売活動の強化が効果を上げ、大幅な増収増益
- 賃貸その他事業：売上高は前年同期比で4.2%増、セグメント利益は同3.2%増の増収増益

| 単位:百万円 | '22/12期2Q | | '23/12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 | 12,925 | 92.3 | 25,121 | 95.7 | 12,195 | 94.4 |
| 賃貸その他事業 | 1,080 | 7.7 | 1,126 | 4.3 | 45 | 4.2 |
| 合計 | 14,006 | 100.0 | 26,247 | 100.0 | 12,241 | 87.4 |



| 単位:百万円 | '22/12期2Q | | '23/12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 | 1,616 | 81.7 | 4,001 | 91.4 | 2,385 | 147.6 |
| 賃貸その他事業 | 362 | 18.3 | 374 | 8.6 | 11 | 3.2 |
| 合計 | 1,978 | 100.0 | 4,375 | 100.0 | 2,396 | 121.1 |



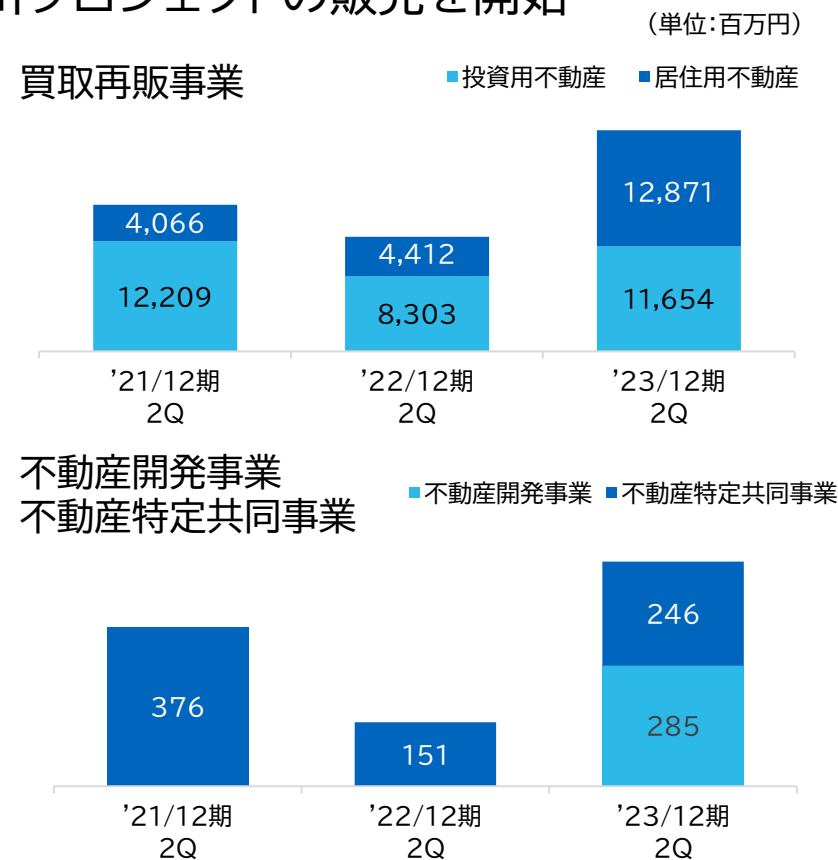
※ 売上高は外部顧客への売上高(構成比)を記載し、セグメント利益はセグメント調整前の営業利益合計額に対するセグメント利益(構成比)を記載しております

セグメント別 売上高詳細

- 買取再販事業：居住用は営業所開設に伴う営業社員の増強効果(新卒を含めて前年同期比51名増)により、売上高は前年同期比191.7%増。投資用の売上高は3億円超の物件の販売が好調に進み40.4%増
- 不動産開発事業：昨年竣工した物件の内、1棟を販売、上期に新たに2棟竣工
- 不動産特定共同事業：世田谷プロジェクトが完売。5月から新たな江戸川プロジェクトの販売を開始

| 単位:百万円 | '22/12期 2Q | '23/12期 2Q | 前年同期比 | |
|-------------|---------------|---------------|--------|------------|
| | 実績 | 実績 | 増減 | 増減率 (%) |
| 不動産売買事業 | 12,925 | 25,121 | 12,195 | 94.4 |
| 買取再販事業(投資用) | 8,303 | 11,654 | 3,351 | 40.4 |
| 買取再販事業(居住用) | 4,412 | 12,871 | 8,459 | 191.7 |
| 不動産開発事業 | 0 | 285 | 285 | - |
| 不動産特定共同事業 | 151 | 246 | 95 | 63.2 |
| その他 | 59 | 64 | 4 | 8.0 |
| 賃貸その他事業 | 1,080 | 1,126 | 45 | 4.2 |

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

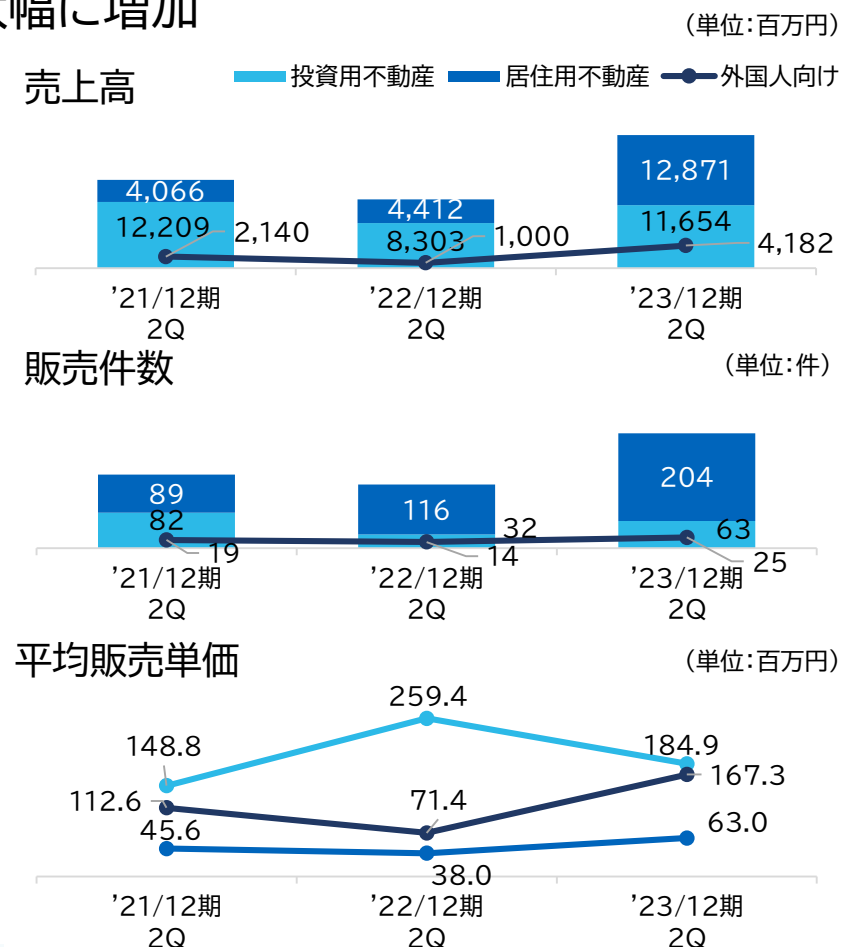


不動産買取再販事業

- 投資用不動産：一棟賃貸マンション、一棟オフィスビルの需要が好調に推移し、売上、件数共に増加
- 居住用不動産：販売活動の強化に加え、都心の戸建て物件の販売により売上、平均販売単価が大幅に増加
- 外国人向け：1億円超の物件の販売が進み、売上、平均販売単価が大幅に増加

| 単位:百万円 | '22/12期2Q | '23/12期2Q | 前年同期比 | |
|---------|-----------|-----------|--------|--------|
| | | | 増減 | 増減率(%) |
| 売上高 | 12,715 | 24,525 | 11,810 | 92.9 |
| 投資用不動産 | 8,303 | 11,654 | 3,351 | 40.4 |
| 居住用不動産 | 4,412 | 12,871 | 8,459 | 191.7 |
| 販売件数(件) | 148 | 267 | 119 | 80.4 |
| 投資用不動産 | 32 | 63 | 31 | 96.9 |
| 居住用不動産 | 116 | 204 | 88 | 75.9 |
| 平均販売単価 | 85.9 | 91.8 | 5.9 | 6.9 |
| 投資用不動産 | 259.4 | 184.9 | △74.4 | △28.7 |
| 居住用不動産 | 38.0 | 63.0 | 25.0 | 65.9 |
| 外国人向け | | | | |
| 売上高 | 1,000 | 4,182 | 3,181 | 317.9 |
| 販売件数(件) | 14 | 25 | 11 | 78.6 |
| 平均販売単価 | 71.4 | 167.3 | 95.8 | 134.0 |

※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 <エリア別販売状況>

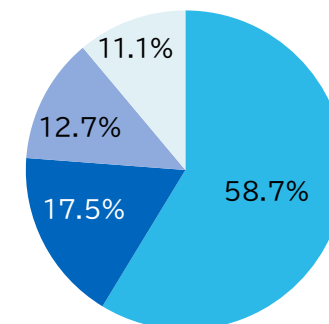
- 投資用不動産：全エリアで販売件数が大きく増加。販売金額は神奈川を除く、東京、埼玉、千葉で大きく増加
- 居住用不動産：営業所を中心に販売に注力した結果、販売金額及び件数が大幅に増加

<投資用不動産>

単位:百万円

| エリア | '22/12期2Q | | | | '23/12期2Q | | | | 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 | 17 | 53.1 | 4,599 | 270.5 | 37 | 58.7 | 7,373 | 199.2 | 20 | △71.3 |
| 神奈川県 | 9 | 28.1 | 2,613 | 290.4 | 11 | 17.5 | 789 | 71.8 | 2 | △218.6 |
| 埼玉県 | 3 | 9.4 | 616 | 205.4 | 8 | 12.7 | 1,755 | 219.4 | 5 | 13.9 |
| 千葉県 | 3 | 9.4 | 473 | 157.6 | 7 | 11.1 | 1,735 | 247.9 | 4 | 90.2 |
| 合計 | 32 | 100.0 | 8,303 | 259.4 | 63 | 100.0 | 11,654 | 184.9 | 31 | △74.4 |

'23/12期 2Q 販売件数構成比率

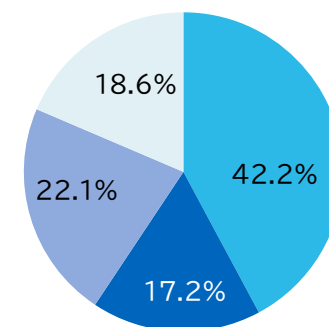


■ 東京都 ■ 神奈川県 ■ 埼玉県 ■ 千葉県

<居住用不動産>

単位:百万円

| エリア | '22/12期2Q | | | | '23/12期2Q | | | | 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 | 51 | 44.0 | 2,513 | 49.2 | 86 | 42.2 | 9,383 | 109.1 | 35 | 59.8 |
| 神奈川県 | 15 | 12.9 | 419 | 27.9 | 35 | 17.2 | 1,310 | 37.4 | 20 | 9.4 |
| 埼玉県 | 28 | 24.1 | 842 | 30.0 | 45 | 22.1 | 1,211 | 26.9 | 17 | △3.1 |
| 千葉県 | 22 | 19.0 | 637 | 28.9 | 38 | 18.6 | 966 | 25.4 | 16 | △3.5 |
| 合計 | 116 | 100.0 | 4,412 | 38.0 | 204 | 100.0 | 12,871 | 63.0 | 88 | 25.0 |



※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

※居住用不動産の東京都に、1都3県外の不動産の販売を含めております

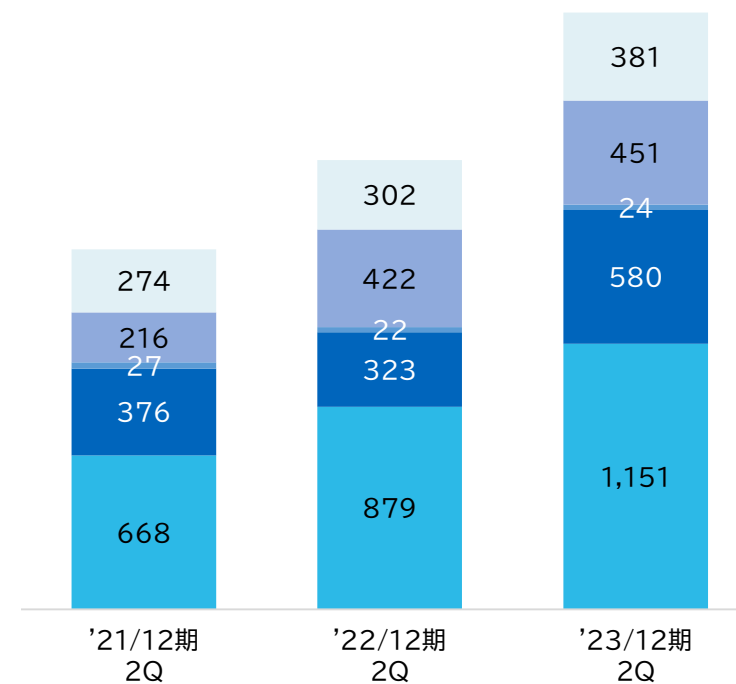
販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- 販管費：今後の成長に向けた人員採用に伴い、人件費が増加。販売増加に伴い、販売手数料が増加
- 営業外：仕入の増加に伴い、支払利息が増加

| 単位:百万円 | '22/12期2Q | | '23/12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 | 1,949 | 13.9 | 2,589 | 9.9 | 639 | 32.8 |
| 人件費 | 879 | 6.3 | 1,151 | 4.4 | 272 | 31.0 |
| 販売手数料 | 323 | 2.3 | 580 | 2.2 | 257 | 79.7 |
| 広告宣伝費 | 22 | 0.2 | 24 | 0.1 | 1 | 6.9 |
| 租税公課 | 422 | 3.0 | 451 | 1.7 | 28 | 6.8 |
| その他 | 302 | 2.2 | 381 | 1.5 | 79 | 26.3 |
| 営業外収益 | 29 | 0.2 | 37 | 0.1 | 7 | 26.2 |
| 営業外費用 | 329 | 2.4 | 423 | 1.6 | 93 | 28.4 |
| 支払利息 | 291 | 2.1 | 370 | 1.4 | 79 | 27.1 |
| その他 | 37 | 0.3 | 52 | 0.2 | 14 | 38.6 |

(単位:百万円)
販売費及び一般管理費 内訳

■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

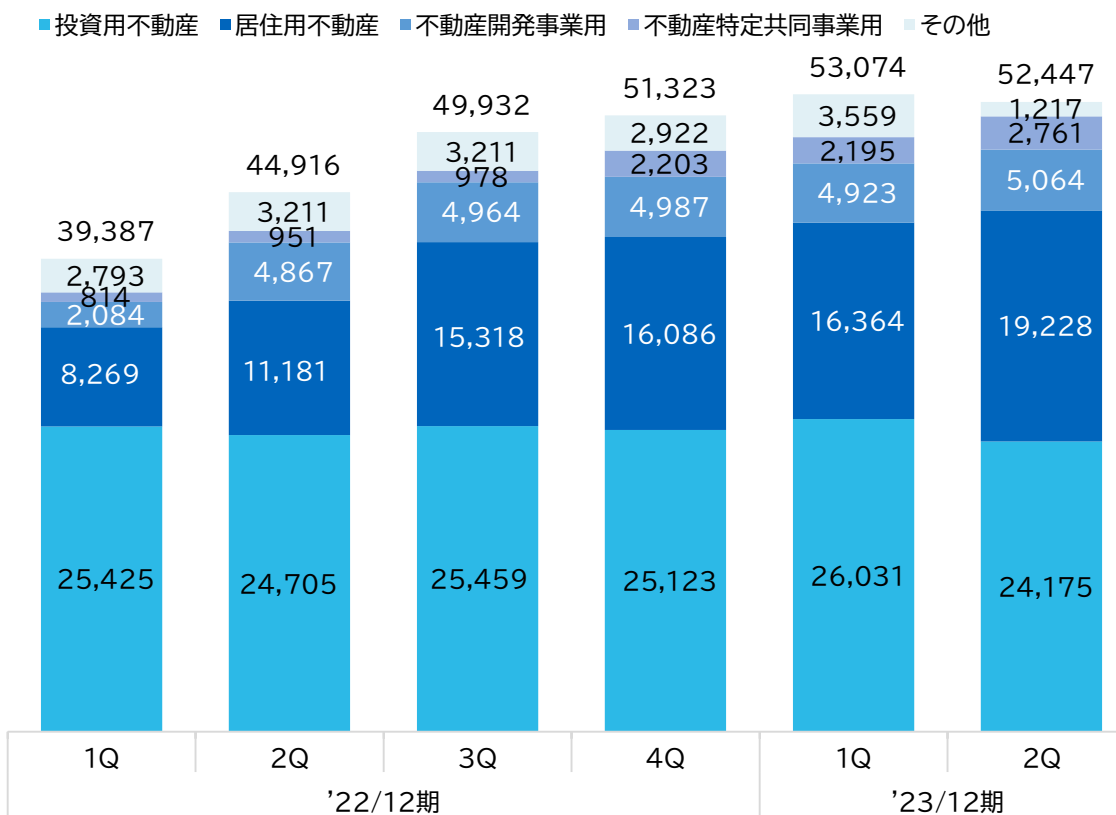
順調な仕入活動により、前期末より11億円の増加、投資用不動産は販売が進み9億円の減少

| 単位:百万円 | '22/12期 期末 | '23/12期 2Q | 増減 |
|----------------|---------------|---------------|--------|
| 販売用不動産 | 51,323 | 52,447 | 1,124 |
| 投資用不動産 | 25,123 | 24,175 | △948 |
| 居住用不動産 | 16,086 | 19,228 | 3,142 |
| 不動産開発 事業用 | 4,987 | 5,064 | 76 |
| 不動産特定 共同事業用 | 2,203 | 2,761 | 558 |
| その他 | 2,922 | 1,217 | △1,705 |

※ 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

販売用不動産 内訳

(単位:百万円)



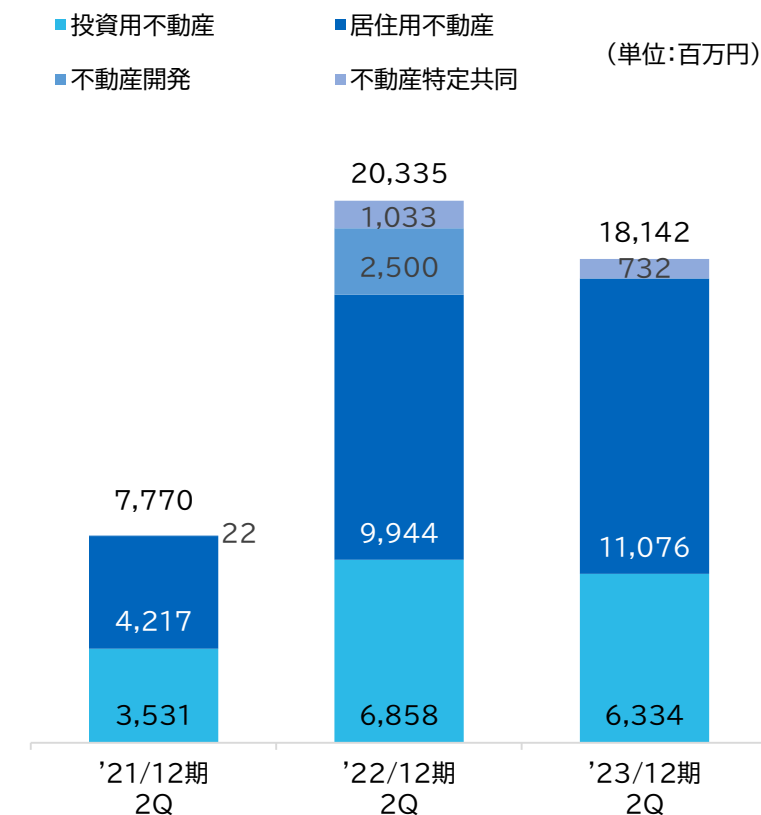
事業別仕入の状況

- 営業所開設及び営業人員増強により居住用の仕入額が11億円増加
- 不動産開発事業は資材、労務費の高騰により経済性を考慮しつつ仕入活動を推進
- 不動産特定共同事業は収益性を見極め、1件の仕入を実施

| 単位:百万円 | '22/12期 2Q | '23/12期 2Q | 前年同期比 | |
|-------------|---------------|---------------|--------|------------|
| | 実績 | 実績 | 増減 | 増減率 (%) |
| 買取再販事業(投資用) | 6,858 | 6,334 | △523 | △7.6 |
| 買取再販事業(居住用) | 9,944 | 11,076 | 1,131 | 11.4 |
| 不動産開発事業 | 2,500 | 0 | △2,500 | — |
| 不動産特定共同事業 | 1,033 | 732 | △300 | △29.1 |
| 合計 | 20,335 | 18,142 | △2,192 | △10.8 |

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

事業別仕入額



連結貸借対照表 概要

- 居住用不動産の順調な仕入活動により、販売用不動産、短期有利子負債が増加
- 投資用不動産の販売が進み、長期有利子負債が減少

| 単位:百万円 | ‘22/12期 期末 | ‘23/12期2Q | 前期末比 | |
|-----------|------------|-----------|--------|---------|
| | 実績 | 実績 | 増減 | 増減率 (%) |
| 流動資産 | 70,174 | 71,906 | 1,732 | 2.5 |
| 内、現金及び預金 | 17,754 | 18,450 | 696 | 3.9 |
| 内、販売用不動産 | 51,116 | 52,234 | 1,117 | 2.2 |
| 固定資産 | 7,213 | 7,192 | △21 | △0.3 |
| 資産合計 | 77,448 | 79,148 | 1,700 | 2.2 |
| 流動負債 | 18,501 | 20,251 | 1,749 | 9.5 |
| 内、短期有利子負債 | 15,639 | 16,434 | 795 | 5.1 |
| 固定負債 | 34,342 | 32,777 | △1,564 | △4.6 |
| 内、長期有利子負債 | 33,684 | 32,095 | △1,588 | △4.7 |
| 負債合計 | 52,843 | 53,028 | 184 | 0.3 |
| 純資産合計 | 24,604 | 26,120 | 1,515 | 6.2 |
| 負債・純資産合計 | 77,448 | 79,148 | 1,700 | 2.2 |

主要な財務指標の状況

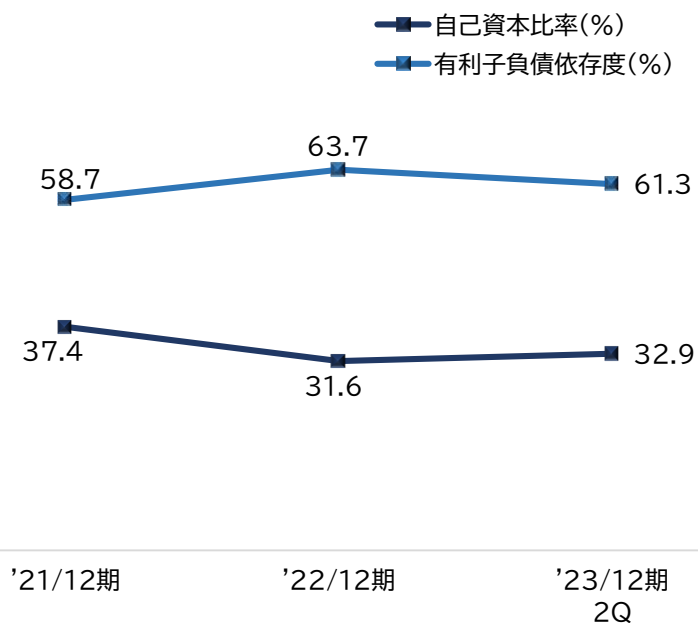
- 自己資本比率は、目標とする30～35%の範囲内で推移
- ネットD/Eレシオは販売が進んだことで負債が減少した一方、株主資本の増加により1.15倍と概ね計画の範囲内
- 販売活動の強化により棚卸資産回転率は前期末より改善

| | '22/12期 期末 | '23/12期 2Q | 増減 |
|--------------|---------------|---------------|-------|
| 自己資本比率(%) | 31.6 | 32.9 | 1.2 |
| 有利子負債依存度(%) | 63.7 | 61.3 | △2.3 |
| 棚卸資産回転率(回)* | 0.66 | 0.84 | 0.17 |
| ネットD/Eレシオ(倍) | 1.28 | 1.15 | △0.13 |

| | | | |
|-----------|--------|-------|------|
| 投資用平均借入期間 | 3年10ヶ月 | 3年9ヶ月 | △1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

2023年12月期 業績予想

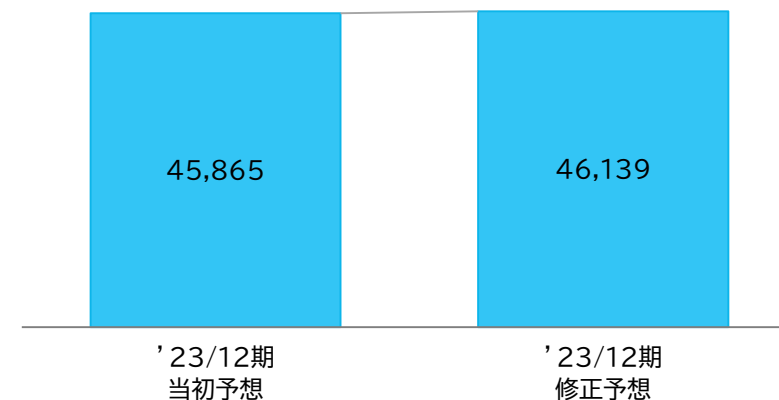
2023年12月期 通期業績予想<連結>の修正

- 好調な市場環境と積極的な販売活動により当初の計画を上回って推移
- 7/18に通期業績予想を上方修正

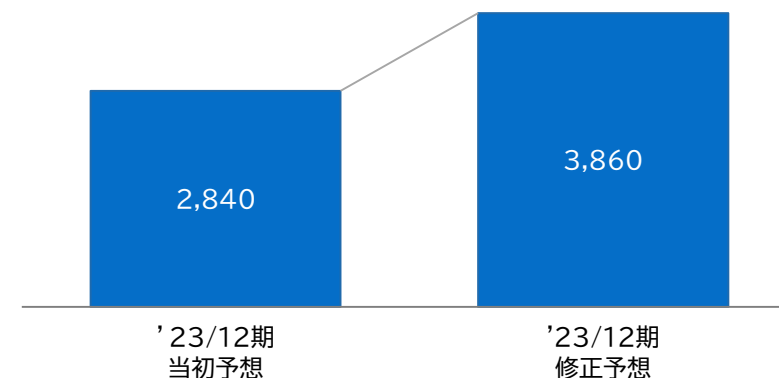
| 単位:百万円 | '22/12期 | | '23/12期 | | |
|---------|---------|--------|---------|-------|--------|
| | 実績 | 当初予想 | 修正予想 | 増減 | 増減率(%) |
| 売上高 | 31,242 | 45,865 | 46,139 | 274 | 0.6 |
| 不動産売買事業 | 29,016 | 43,372 | 43,790 | 418 | 1.0 |
| 賃貸その他事業 | 2,226 | 2,492 | 2,348 | △144 | △5.8 |
| 営業利益 | 2,976 | 3,625 | 4,632 | 1,007 | 27.8 |
| 対売上高比率 | 9.5% | 7.9% | 10.0% | — | — |
| 経常利益 | 2,309 | 2,840 | 3,860 | 1,020 | 35.9 |
| 対売上高比率 | 7.4% | 6.2% | 8.4% | — | — |
| 当期純利益 | 1,564 | 1,863 | 2,522 | 659 | 35.4 |
| 対売上高比率 | 5.0% | 4.1% | 5.5% | — | — |

連結売上高

(単位:百万円)



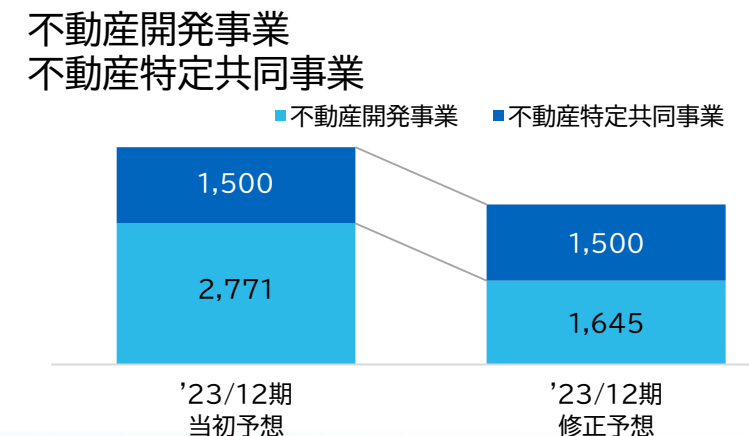
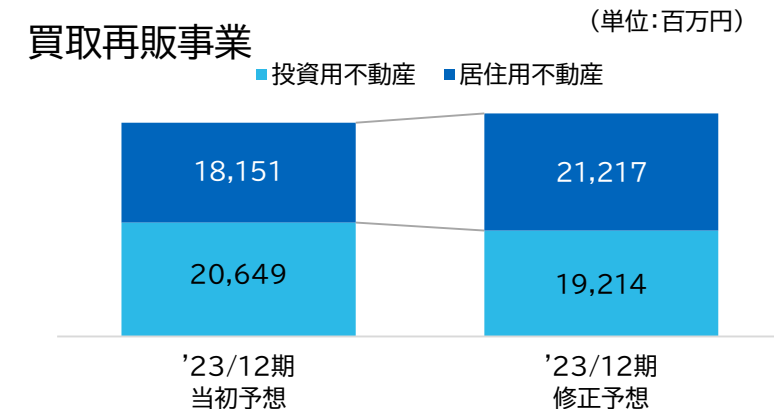
経常利益



2023年12月期 通期業績予想 <セグメント別売上高>の修正

- 買取再販事業：引き続き居住用不動産の販売に注力。投資用不動産は収益性を重視した販売を進める
下期予想は、当初の保守的な売上予想を元に試算
- 不動産開発事業：収益性重視の販売により計画を見直し。今期残り1棟の竣工予定。竣工済み6棟と合わせ、販売活動に注力
- 不動産特定共同事業：5月に江戸川プロジェクトの募集を開始

| 単位:百万円 | '22/12期 | | '23/12期 | | |
|-------------|---------|--------|---------|--------|--------|
| | 実績 | 当初予想 | 修正予想 | 増減 | 増減率(%) |
| 不動産売買事業 | 29,016 | 43,372 | 43,790 | 418 | 1.0 |
| 買取再販事業(投資用) | 16,941 | 20,649 | 19,214 | △1,435 | △7.0 |
| 買取再販事業(居住用) | 10,856 | 18,151 | 21,217 | 3,066 | 16.9 |
| 不動産開発事業 | 184 | 2,771 | 1,645 | △1,126 | △40.6 |
| 不動産特定共同事業 | 922 | 1,500 | 1,500 | 0 | 0 |
| 賃貸その他事業 | 2,226 | 2,492 | 2,348 | △144 | △5.8 |

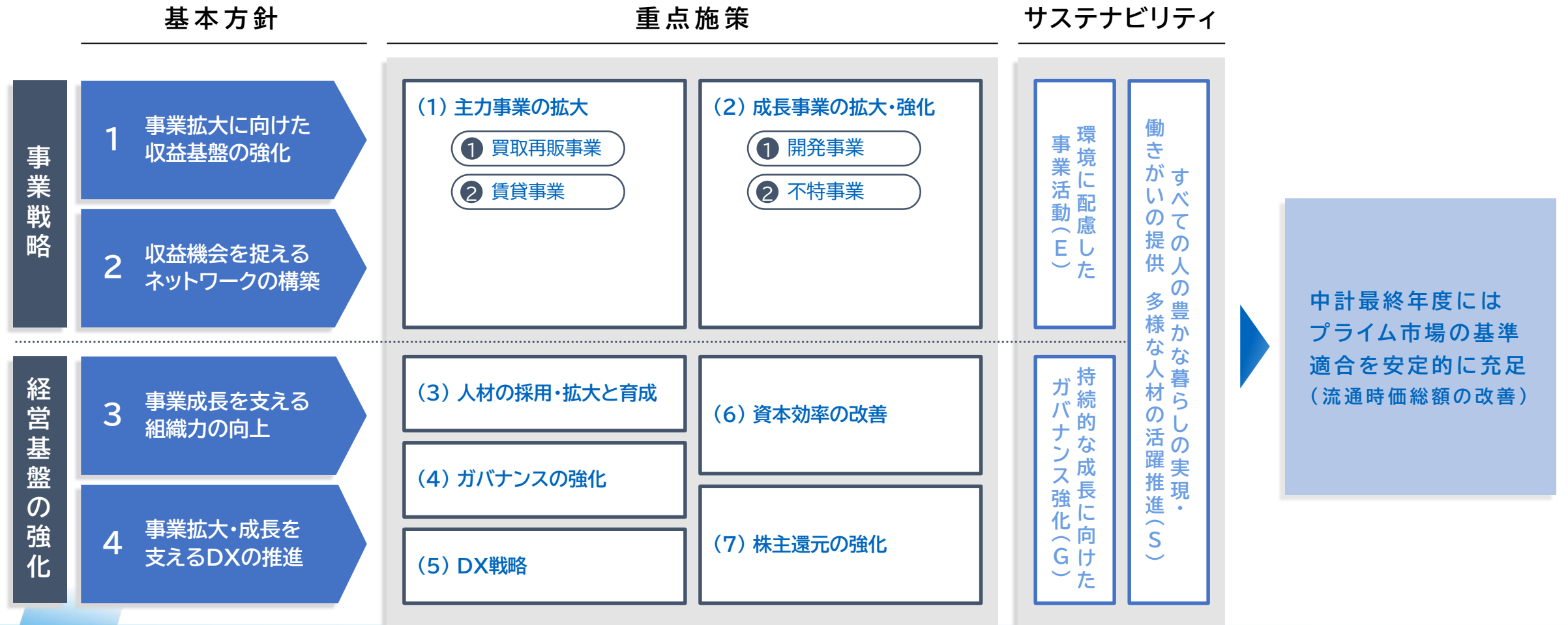


03

第2次中期経営計画
(2022-2024)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

第2次中期経営計画2年目も基本方針と重点施策に変化なく、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。2023年度は堅調な市場を背景に当初の計画を7月18日に上方修正
- 不動産売買事業を軸に、売上高の更なる拡大を目指す

| 単位:百万円 | 2021年度 実績 | 2022年度 実績 | 2023年度 | 2024年度 |
|---------|--------------|--------------|--------|---------|
| | | | 7/18修正 | 計画(変更無) |
| 売上高 | 33,956 | 31,242 | 46,139 | 53,224 |
| 不動産売買事業 | 31,842 | 29,016 | 43,790 | 49,797 |
| 賃貸その他事業 | 2,113 | 2,226 | 2,348 | 3,427 |
| 営業利益 | 2,342 | 2,976 | 4,632 | 4,991 |
| 対売上高比率 | 6.9% | 9.5% | 10.0% | 9.4% |
| 経常利益 | 1,770 | 2,309 | 3,860 | 4,411 |
| 対売上高比率 | 5.2% | 7.4% | 8.4% | 8.3% |
| 当期純利益 | 1,276 | 1,564 | 2,522 | 2,805 |
| 対売上高比率 | 3.8% | 5.0% | 5.5% | 5.3% |

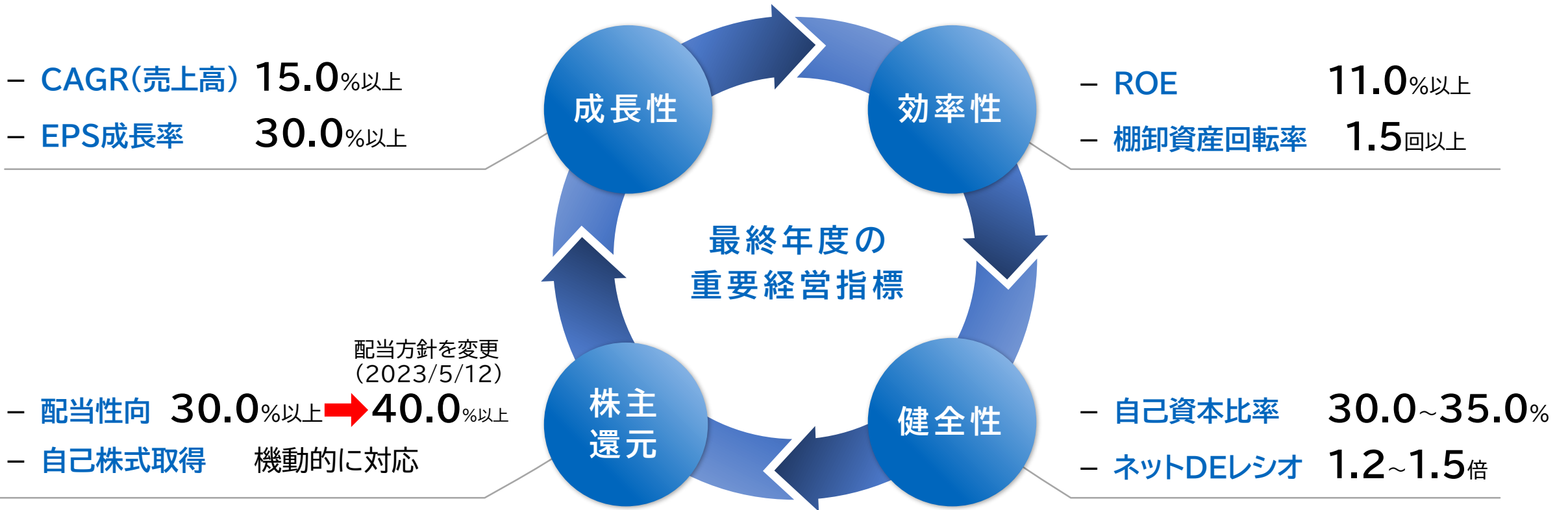
【ご参考】第2次中期経営計画 連結数値目標(事業別)

- 成長事業は、資材や労務費が高騰、人員の増強の遅れから保守的に計画
- 2024年度計画は、2023年度の業績動向及び市場性を見極めた上で、見直しを予定

| 単位:百万円 | | | 2021年度 実績 | 2022年度 実績 | 2023年度 7/18修正 | 2024年度 計画(変更無) |
|----------|------------|--------|--------------|--------------|------------------|-------------------|
| 主力 事業 | 買取再販 事業 | 売上高 | 30,487 | 27,797 | 40,431 | 37,830 |
| | | 投資用不動産 | 21,112 | 16,941 | 19,214 | 17,226 |
| | | 居住用不動産 | 9,375 | 10,856 | 21,217 | 20,604 |
| | 賃貸事業 | 売上高 | 2,008 | 2,077 | 2,203 | 3,023 |
| 成長 事業 | 開発事業 | 売上高 | — | 184 | 1,645 | 6,000 |
| | 不特事業 | 売上高 | 1,201 | 922 | 1,500 | 5,300 |
| その他 | | 売上高 | 258 | 260 | 359 | 1,071 |
| 合計 | 売上高 | | 33,956 | 31,242 | 46,139 | 53,224 |
| | 売上総利益 | | 5,788 | 7,150 | 10,040 | 9,447 |
| | 利益率 | | 17.0% | 22.9% | 21.8% | 17.8% |

【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

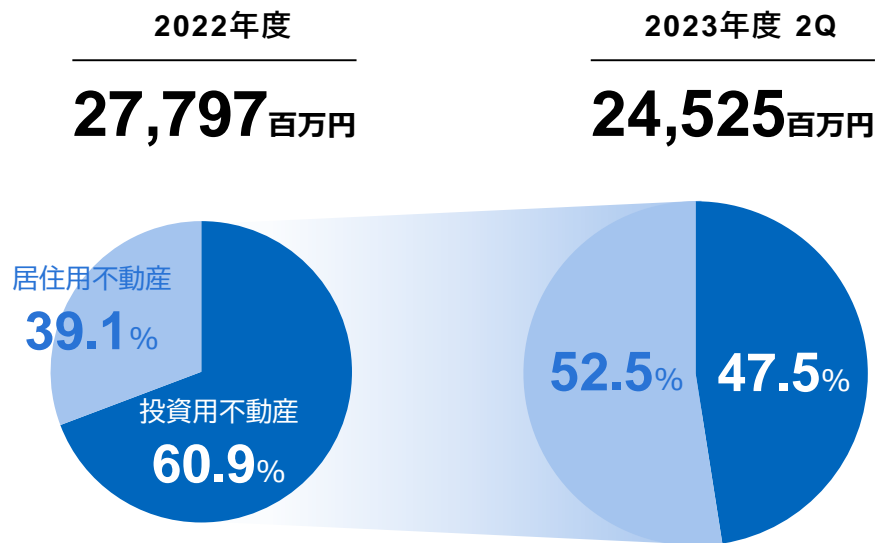


【進捗状況】事業戦略 重点施策 主力事業の拡大

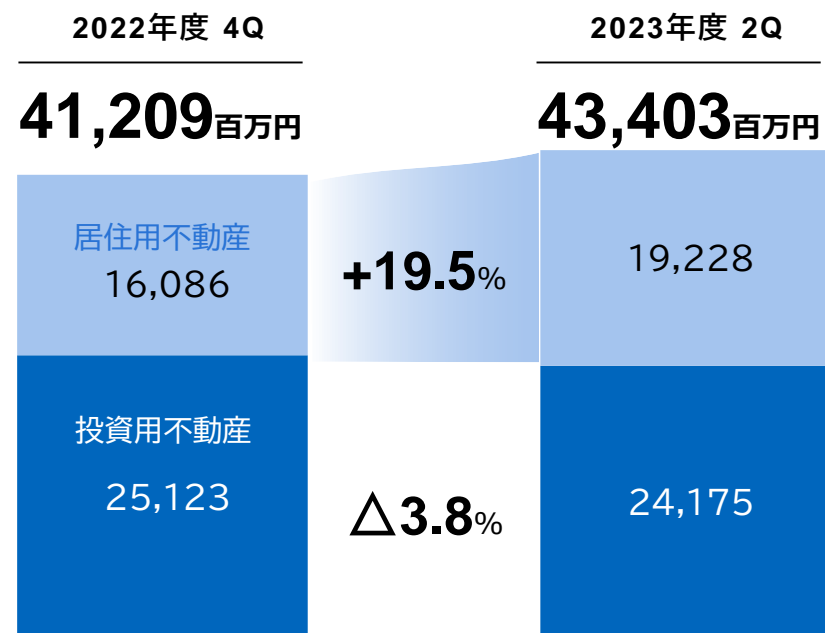
- 前期より進めている居住用注力の施策により居住用不動産の販売が進み、2Qでは販売比率が50%超まで増加し、計画通りに推移
- 今後も開設した営業所を中心に仕入を増加

販売ポートフォリオを変換

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

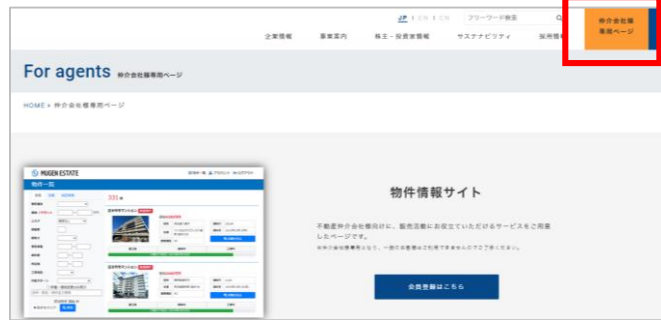


不動産買取再販事業の取り組み

販売強化の取り組み

■ 仲介会社専用ページ開設

物件情報サイトやアフターサービスなど当社サービスに関する案内を充実させ、仲介会社にとって有用性及び安心感のあるサイトへリニューアルを実施



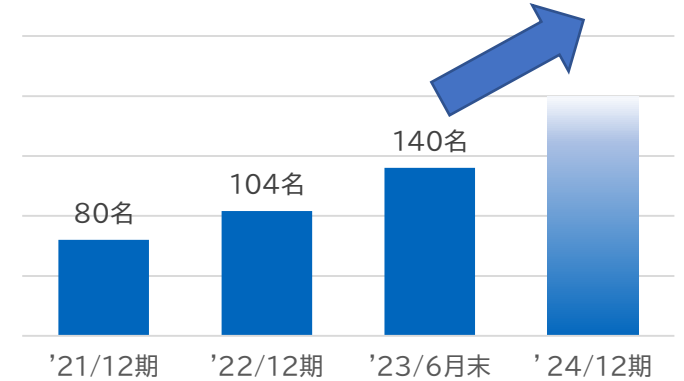
■ パース・仕様書の利用率の向上

物件のリフォームイメージを工事完了前に見ていただき早期の販売を推進



■ 営業人員の増強

営業所展開に合わせて営業人員を拡大、更なる増強を推進



エリア特化型の営業所展開

■ 大阪営業所開設

大阪市北区に大阪営業所を開設し、居住用不動産及び投資用不動産の取り扱いを開始、現地採用を進め早期の立ち上げを推進



MUGEN ESTATE

不動産開発事業・不動産特定共同事業の取り組み

不動産開発事業

■「SIDEPLACE IKEBUKURO」を竣工
池袋駅まで徒歩11分、閑静な住宅街が広がり、谷端川南緑道など緑豊かな住環境が魅力の賃貸マンション

| | |
|------|-----------------------------|
| 所在地 | 東京都豊島区池袋 |
| 構造 | 鉄骨造 地上5階建 |
| 延床面積 | 274.70㎡ (約83.09坪) |
| 総戸数 | 9戸 (住居:1K×8戸、住居:1LDK×1戸) |



顔認証をエントランスに導入

不動産特定共同事業

■第4弾ナーシングケア江戸川プロジェクトの募集を5月から開始

第1期募集金額 15.0億円(1口100万円、募集口数1,500口)

第2期募集金額 6.6億円(1口100万円、募集口数660口)

※第2期募集は2024年予定



株主還元 < 配当・株主優待 >

配当政策の基本方針を変更

■基本方針の変更

5月12日に、株主還元の充実を図るため、中長期的な連結配当性向の目標水準を30%以上から、40%以上に変更

株主優待制度の廃止

■株主優待の廃止

株主の皆さまへ、より公平な利益還元策を実現するという観点から、配当による直接的な利益還元を優先することとし、株主優待制度を廃止

■廃止の時期

2023年6月末日現在の当社株主名簿に記録された1単元(100株)以上所有の株主の皆さま(※)への株主優待実施を最後とし、以降の株主優待を廃止

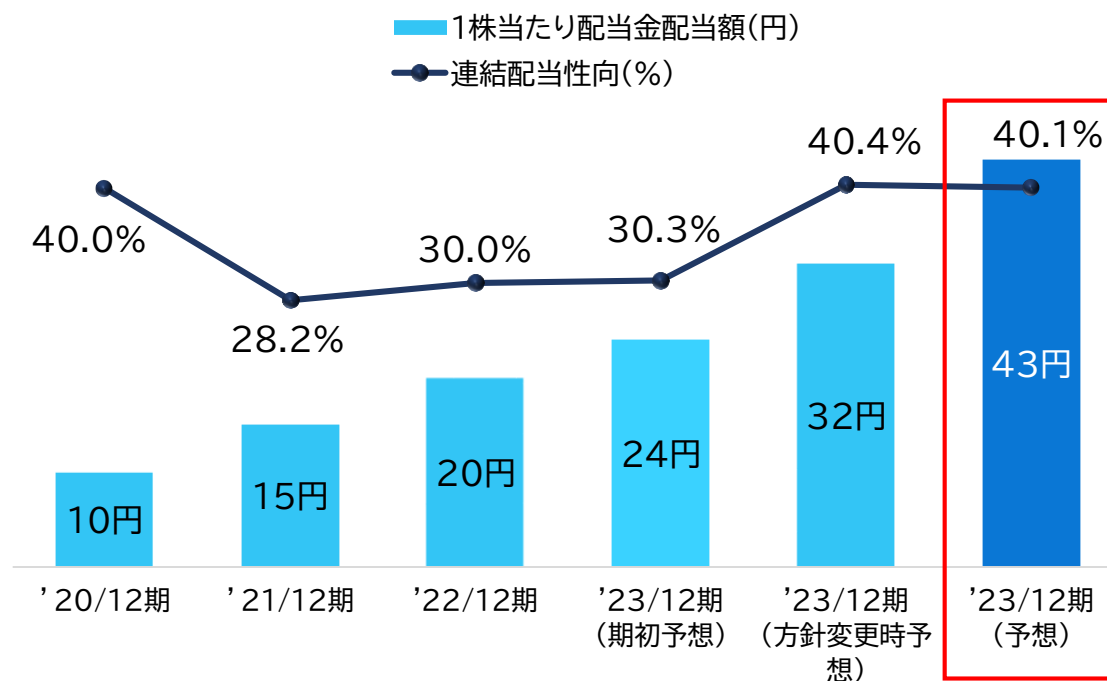
(※)対象となる株主さま:継続保有期間1年以上

継続保有期間1年以上とは、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回以上記載または記録され、且つ1単元(100株)以上の当社株式を保有していることを示す

配当予想の修正(増配)

■配当予想の修正(増配)

7月18日の業績予想の上方修正に伴い、2023年12月期の配当については、5月12日の配当方針の変更時の期末配当予想32円から11円増配し、43円(配当性向40.1%)を予想

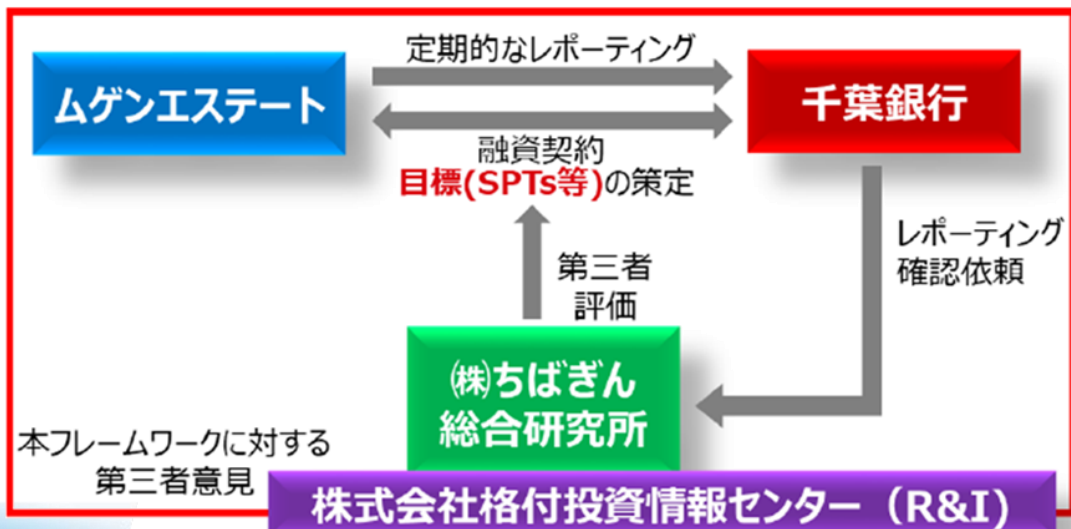


サステナビリティに関する取り組み

ちばぎんSDGsリーダーズローンによる資金調達

「ちばぎんSDGsリーダーズローン(サステナビリティ・リンク・ローン型)」は、サステナビリティ経営を積極的に実践しようとする事業者に対して、事業規模や経営実態に合わせて有効な目標等を設定する融資制度
当社のSDGs・ESG戦略における有意義な事業挑戦目標(SPTs)の設定が評価

【本制度のスキーム図】



「くるみんマーク」認定

次世代育成支援対策推進法に基づく基準を満たした「子育てサポート企業」として、4月に厚生労働大臣の認定(くるみん認定)を受け、「くるみんマーク」を取得



管理職向け「女性活躍推進」講演会

他社から講師を招き、女性活躍推進の講演会を実施

- 女性活躍推進を取り巻く環境や社会的背景
- 他社の取り組み事例
- 管理職として注意を払うべき点



The background features several large, overlapping blue geometric shapes, including triangles and parallelograms, in various shades of blue. A central white rectangular box contains the text.

Appendix : 会社概要

会社概要及び沿革

<会社概要>

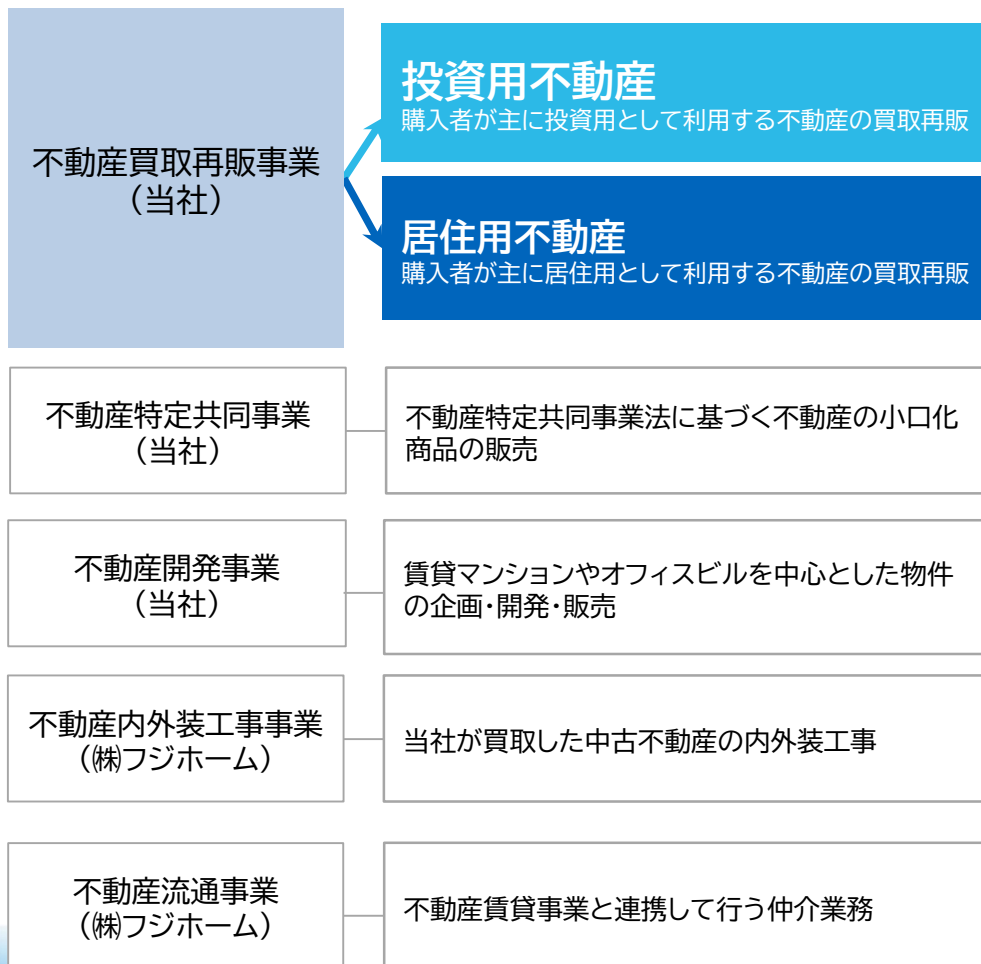
| | |
|-----|--|
| 会社名 | 株式会社ムゲンエステート |
| 設立 | 1990年5月 |
| 代表 | 代表取締役会長 藤田 進 代表取締役社長 藤田 進一 |
| 資本金 | 2,552百万円 *2023年6月30日現在 |
| 決算期 | 12月 |
| 市場 | 東証プライム市場(証券コード 3299) |
| 社員数 | 連結 344名(平均年齢 36.9才) 単体 265名(平均年齢 36.2才) *2023年6月30日現在 |
| 本社 | 東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー16階 |
| 支店 | 横浜支店:神奈川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 蒲田営業所 大阪営業所 |
| 子会社 | (株)フジホーム (株)ムゲンファンディング |

<沿革>

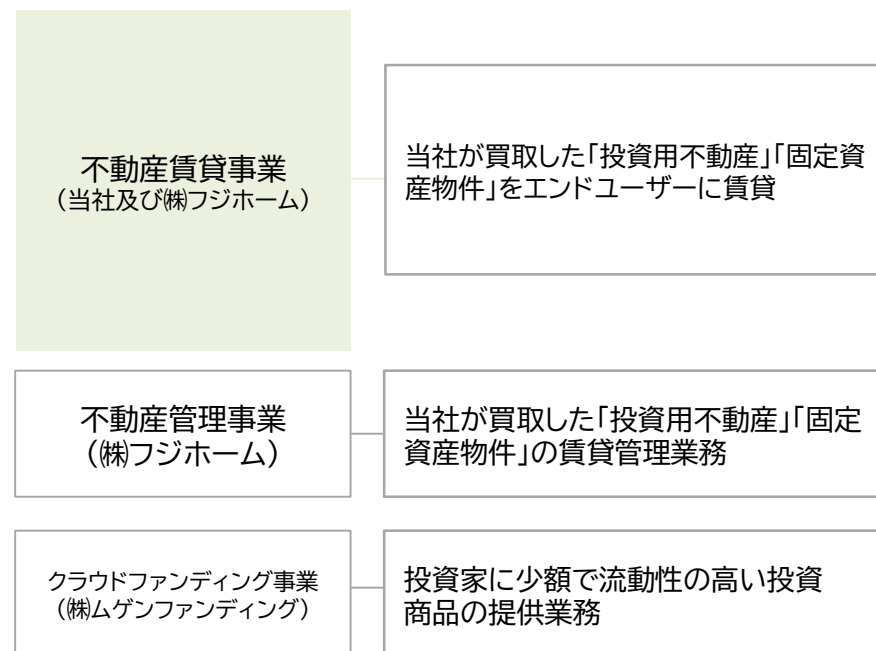
| | |
|-----------------|--|
| 1990年 5月 | 当社設立 |
| 1997年 8月 | (株)フジホーム設立(連結子会社) |
| 2005年 7月 | 一級建築士事務所登録 |
| 2010年 5月 6月 | 宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 横浜支店を設置 |
| 2014年 6月 | 東証マザーズ上場 |
| 2015年 1月 | 新宿支店を設置 |
| 2016年 2月 | 東証第一部上場 |
| 2018年 6月 | 不動産特定共同事業許可を取得 |
| 2018年 8月 | (株)ムゲンファンディング設立(連結子会社) |
| 2020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 |
| 2022年 4月 12月 | 東証第一部からプライム市場へ移行 東京都大田区蒲田に蒲田営業所を開設 |
| 2023年 5月 | 大阪市北区豊崎に大阪営業所を開設 |

事業内容

不動産売買事業



賃貸その他事業



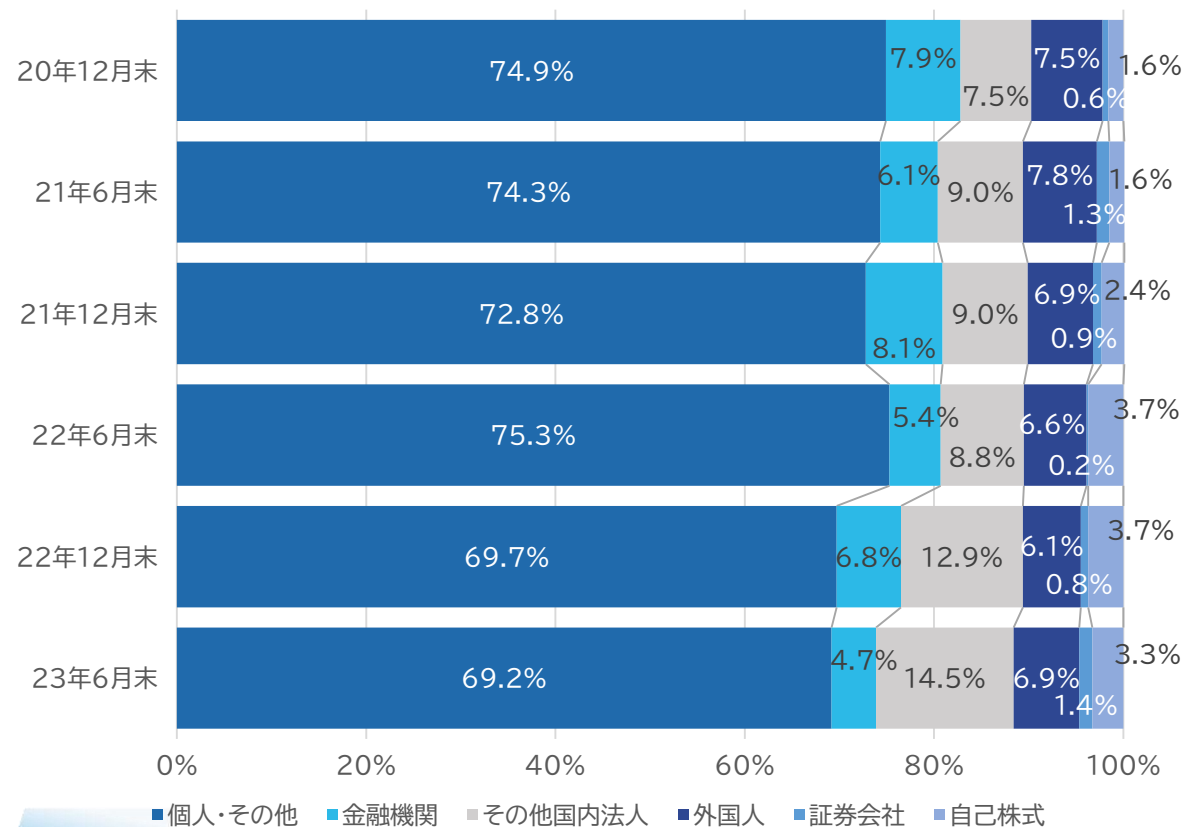
株式の状況（2023年6月30日現在）

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：31,139名

【株式分布状況(所有株式数比率)】



【大株主の状況】

| 順位 | 大株主名 | 所有株数 (株) | 持株比率 (%) |
|----|-------------------------|-------------|-------------|
| 1 | 藤田 進 | 4,626,700 | 19.6 |
| 2 | 藤田 進一 | 2,119,000 | 9.0 |
| 3 | 株式会社ドリームカムトゥルー | 1,700,000 | 7.2 |
| 4 | 株式会社セラネス | 1,000,000 | 4.2 |
| 5 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 823,100 | 3.5 |
| 6 | 株式会社夢現企画 | 760,000 | 3.2 |
| 7 | 藤田 百合子 | 700,000 | 3.0 |
| 7 | 藤田 由香 | 700,000 | 3.0 |
| 9 | 庄田 桂二 | 676,000 | 2.9 |
| 10 | 庄田 優子 | 655,000 | 2.8 |

*上記大株主の状況には自己株式は除いております
 なお、2023年6月30日現在の当社が保有する自己株式は798,325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、率も表示未満を切り捨て、銭単位及び％(パーセント)の表示は、表示未満の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