

2022年12月期 1Q 決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート

証券コード：3299 | 2022年5月13日

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

1. 2022年12月期1Q 決算概要	3
2. 2022年12月期 業績予想.....	13
3. 第2次中期経営計画	16
Appendix:会社概要	24

- **前年同期比減収減益**

前年同期比では、連結売上高は54.0%減の47億円、親会社株主に帰属する当期純利益は68.8%減の1億円

- **市況は引き続き好調**

不動産市場は、引き続き好調であり、前期を9pt.上回る売上高総利益率23.3%

- **仕入は順調に推移**

昨年開設した営業所の効果も徐々に出てきており、1Q決済ベースで59億円、さらに78億円の仕入は見えており、進捗は順調

- **人員の増強も順調**

3月末日時点で、社員数255名、4月には新卒入社と中途入社を合わせて25名増員

- **通期の業績目標必達に向けて**

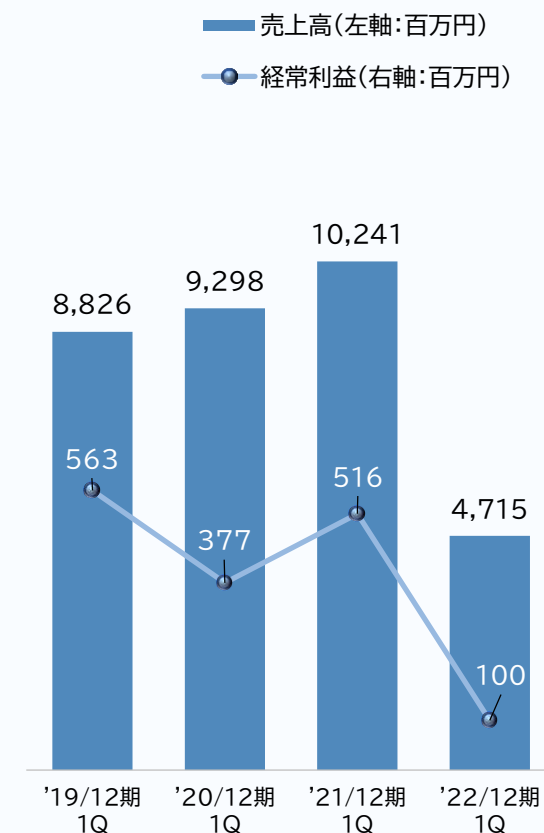
仕入の強化、人員の増強と、2Q以降の業績拡大に向けた足場固めは順調
地政学的リスクや感染症による資材価格の上昇、住設機器の納期遅延が、懸念材料だが
業績目標必達に向けて、着実に実行する

1

2022年12月期1Q 決算概要

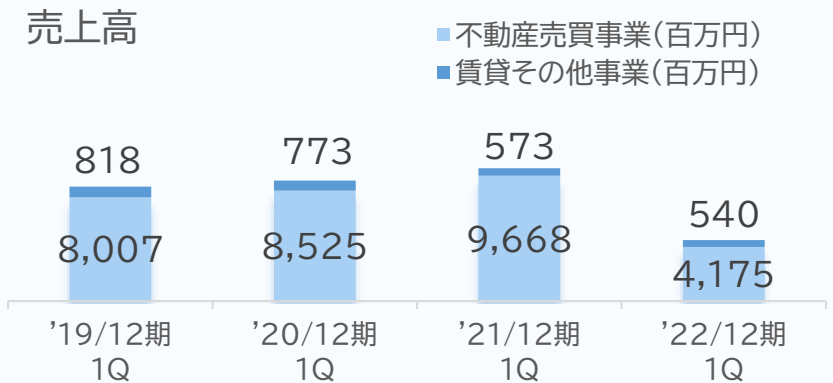
- 2022年12月期1Qは、仕入に注力し、前年同期比、減収減益
- 契約ベースでは、概ね社内の計画通りに進捗

単位:百万円	'21/12期1Q		'22/12期1Q		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	10,241	100.0	4,715	100.0	△5,525	△54.0
売上総利益	1,466	14.3	1,096	23.3	△370	△25.2
販管費	809	7.9	856	18.2	47	5.9
営業利益	657	6.4	239	5.1	△417	△63.5
経常利益	516	5.0	100	2.1	△416	△80.6
親会社株主に帰属する 当期純利益	348	3.4	108	2.3	△239	△68.8

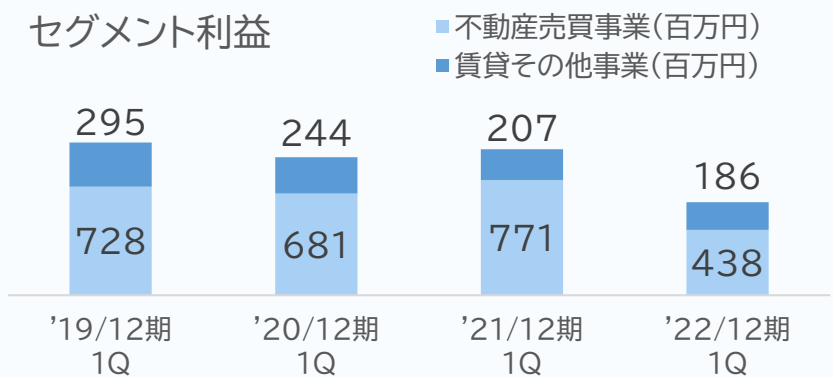


- 不動産売買事業の売上高は、前年同期比で大幅な減少だが、売上契約ベースでは順調に推移
収益性を重視した販売により、セグメント利益率は10.5%であり前期の8.0%を上回った
- 賃貸その他事業の売上高は、前年同期比で減少だが、仕入が進んでいることでQoQで増加（前4Q 532百万円）

単位:百万円	'21/12期1Q		'22/12期1Q		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	9,668	94.4	4,175	88.5	△5,492	△56.8
賃貸その他事業	573	5.6	540	11.5	△32	△5.8
合計	10,241	100.0	4,715	100.0	△5,525	△54.0



単位:百万円	'21/12期1Q		'22/12期1Q		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	771	78.8	438	70.2	△333	△43.2
賃貸その他事業	207	21.2	186	29.8	△21	△10.3
合計	979	100.0	624	100.0	△354	△36.2

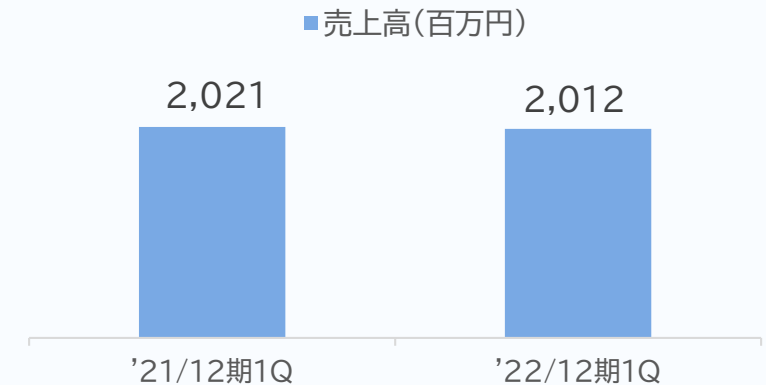


※ 売上高は、外部顧客への売上高(構成比)を記載し、セグメント利益はセグメント調整前の営業利益合計額に対するセグメント利益(構成比)を記載しております。

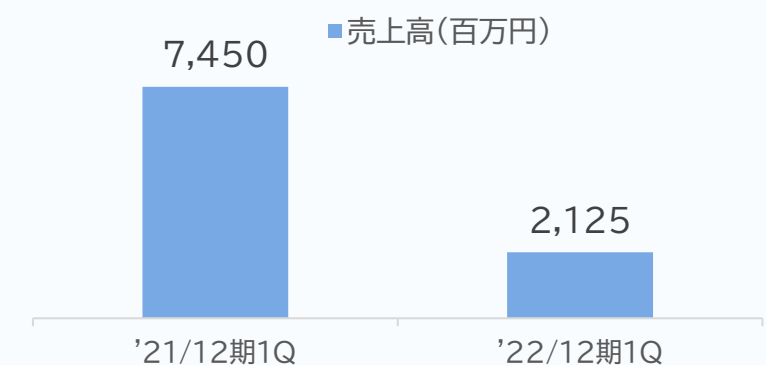
- 買取再販事業の居住用は、前年同期比△0.4%減の20億円
投資用は、前年同期比△71.5%減の21億円
- 不動産開発事業は、前期竣工物件の販売計画に遅れ。新たな物件の竣工は3月に完了
- 不動産特定共同事業は、計画通り2Qからの売上を見込む

単位:百万円	'21/12期 1Q	'22/12期 1Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
不動産売買事業	9,668	4,175	△5,492	△56.8
買取再販事業(居住用)	2,021	2,012	△8	△0.4
買取再販事業(投資用)	7,450	2,125	△5,325	△71.5
不動産開発事業	0	0	0	—
不動産特定共同事業	169	0	△169	—
賃貸その他事業	573	540	△32	△5.8

居住用不動産



投資用不動産

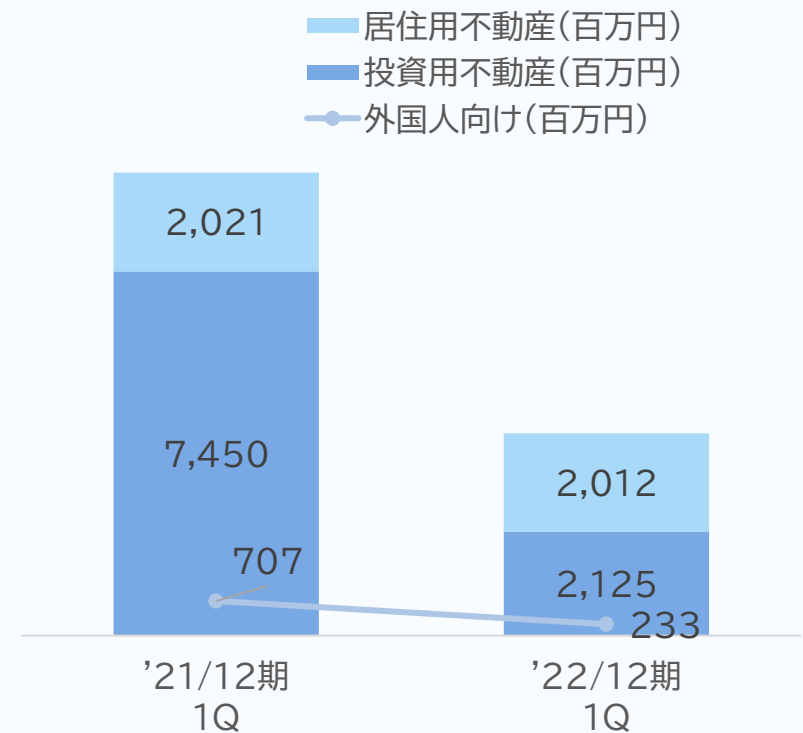


※土地等の、販売は居住用不動産に含めて見直しております

- 投資用不動産:仕入は、計画通りに進捗
販売は、決済の月ずれもあり対前年同期比で大きく減少、契約ベースでは順調に進捗
- 居住用不動産:仕入は、計画通りに進捗
販売は、住設機器の供給遅延の影響があったが前期並みの水準にとどまった

単位:百万円	'21/12期1Q	'22/12期1Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
売上高	9,471	4,137	△5,334	△56.3
投資用不動産	7,450	2,125	△5,325	△71.5
居住用不動産	2,021	2,012	△8	△0.4
販売件数	93	60	△33	△35.5
投資用不動産	44	13	△31	△70.5
居住用不動産	49	47	△2	△4.1
平均販売単価	101.8	68.9	△32.8	△32.3
投資用不動産	169.3	163.4	△5.8	△3.5
居住用不動産	41.2	42.8	1.5	3.8
外国人向け				
売上高	707	233	△474	△67.1
販売件数	8	7	△1	△12.5
平均販売単価	88.4	33.2	△55.1	△62.4

売上高



※土地等の、販売は居住用不動産に含めて見直しております

不動産買取再販事業<エリア別 販売状況>

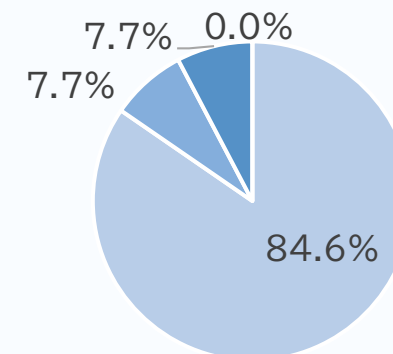
- ・ 投資用不動産:収益性を重視した販売により、全エリアで、販売件数、販売金額共に、前年同期比で減少
- ・ 居住用不動産:埼玉、千葉で販売件数、販売金額が増加。平均単価は全エリアで増加

<投資用不動産>

単位:百万円

エリア	'21/12期 1Q				'22/12期1Q				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	33	75.0	5,589	169.3	11	84.6	2,014	183.1	△22	13.7
神奈川県	5	11.4	1,039	207.9	1	7.7	44	44.7	△4	△163.1
埼玉県	5	11.4	620	124.0	1	7.7	65	65.9	△4	△58.0
千葉県	1	2.3	200	200.6	0	0.0	0	-	△1	-
合計	44	100.0	7,450	169.3	13	100.0	2,125	163.4	△31	△5.8

'22/12期1Q 販売件数構成比率

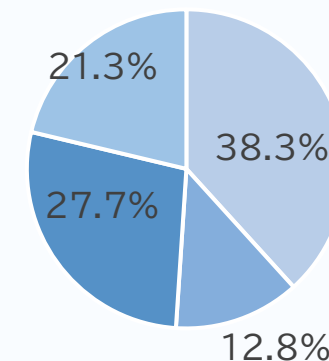


■ 東京都 ■ 神奈川県 ■ 埼玉県 ■ 千葉県

<居住用不動産>

単位:百万円

エリア	'21/12期1Q				'22/12期1Q				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	25	51.0	1,386	55.4	18	38.3	1,205	66.9	△7	11.5
神奈川県	9	18.4	285	31.7	6	12.8	213	35.6	△3	3.8
埼玉県	7	14.3	156	22.3	13	27.7	331	25.5	6	3.1
千葉県	8	16.3	191	23.9	10	21.3	260	26.0	2	2.1
合計	49	100.0	2,021	41.2	47	100.0	2,012	42.8	△2	1.5



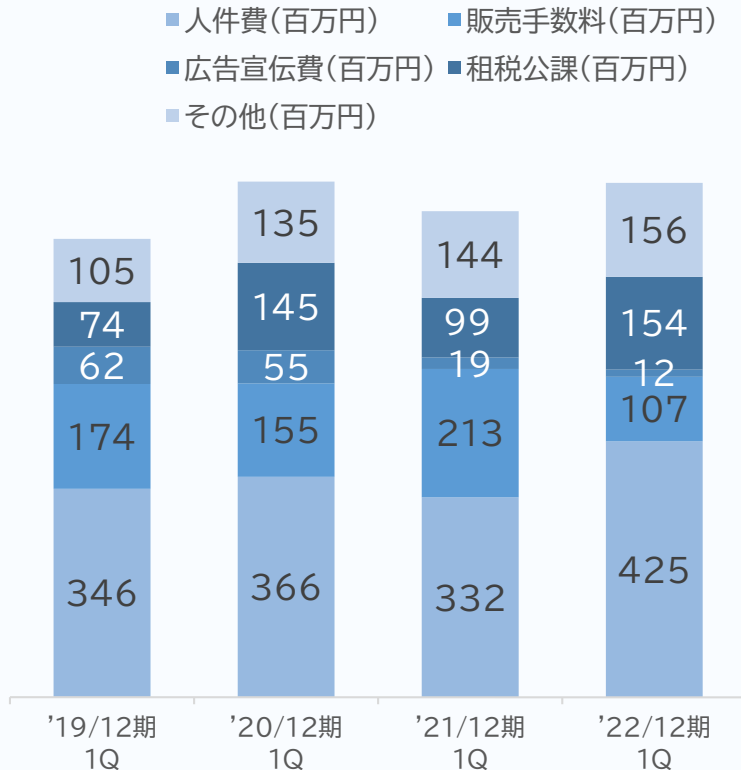
※居住用不動産には購入者が居住用として利用する不動産、および土地等が含まれております。

販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- 販 管 費 :販売減により販売手数料が減少した一方、仕入に係る租税公課の増加、人員増に伴う人件費の増加により、前年同期比で増加
- 営業外収益・費用 :前期に対して大きな変化なし

単位:百万円	'21/12期1Q		'22/12期1Q		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	809	7.9	856	18.2	47	5.9
人件費	332	3.2	425	9.0	92	28.0
販売手数料	213	2.1	107	2.3	△105	△49.5
広告宣伝費	19	0.2	12	0.3	△7	△38.0
租税公課	99	1.0	154	3.3	54	54.9
その他	144	1.4	156	3.3	12	9.0
営業外収益	7	0.1	17	0.4	10	146.6
営業外費用	148	1.4	157	3.3	9	6.3
支払利息	130	1.3	137	2.9	6	4.9
その他	17	0.2	20	0.4	2	17.5

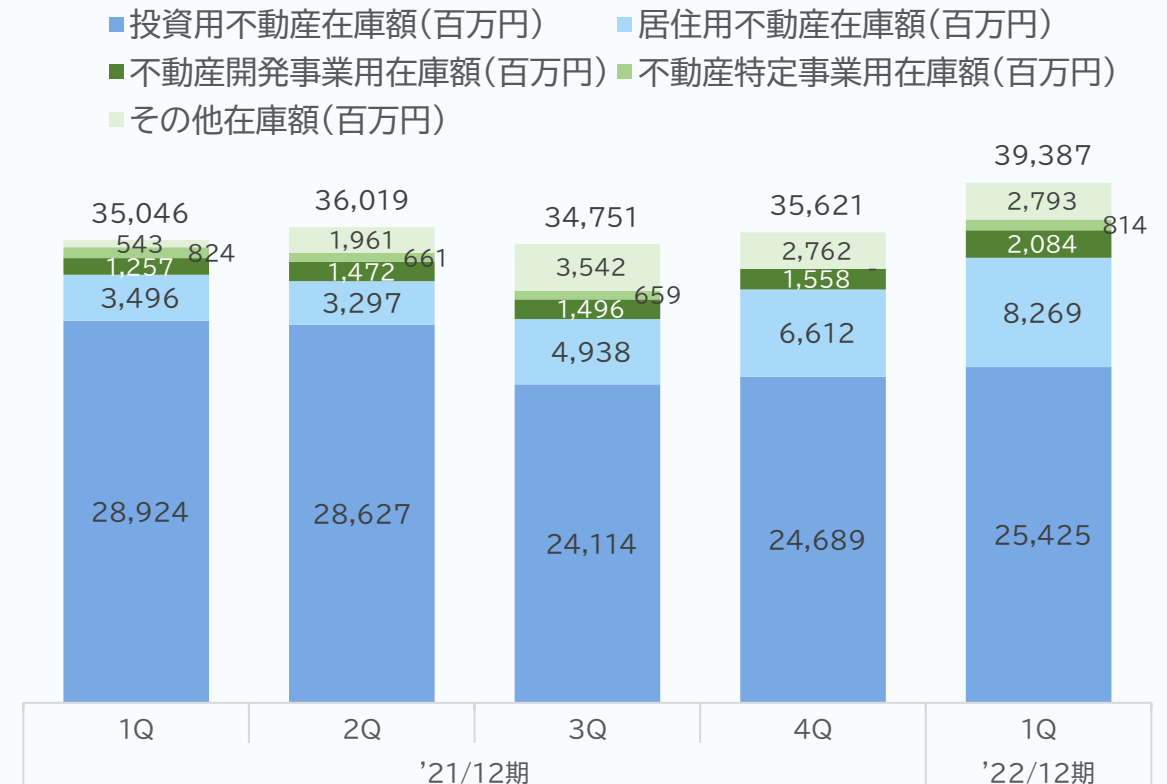
販売費及び一般管理費 内訳



販売用不動産(在庫)の状況

- 仕入活動は順調
- 特に、活況な居住用不動産、成長事業である開発事業、不特事業の仕入に注力したことで、販売用不動産(在庫)は堅調に増加

単位:百万円	'21/12期 期末	'22/12期 1Q	増減
販売用不動産	35,621	39,387	3,766
投資用不動産	24,689	25,425	735
居住用不動産	6,612	8,269	1,657
不動産開発 事業用	1,558	2,084	526
不動産特定 共同事業用	0	814	814
その他	2,762	2,793	31



※ 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。

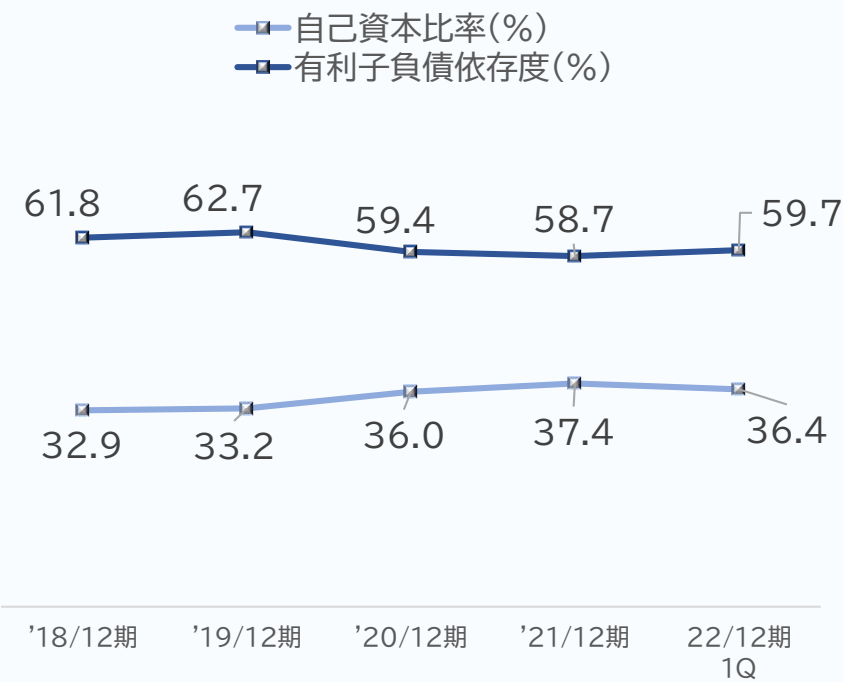
連結貸借対照表 概要

- 仕入の強化により、販売用不動産は増加、一方で、現金及び預金は減少
- また、仕入の増加により有利子負債も増加

単位:百万円	'21/12期 期末	'22/12期1Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	54,404	54,982	577	1.1
内、現金及び預金	17,565	14,539	△3,026	△17.2
内、販売用不動産	35,463	39,206	3,742	10.6
固定資産	8,331	8,403	71	0.9
資産合計	62,778	63,429	650	1.0
流動負債	12,168	12,318	149	1.2
内、短期有利子負債	10,452	10,545	92	0.9
固定負債	27,063	27,955	891	3.3
内、長期有利子負債	26,423	27,319	896	3.4
負債合計	39,232	40,273	1,041	2.7
純資産合計	23,546	23,156	△390	△1.7
負債・純資産合計	62,778	63,429	650	1.0

- 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
- 今後、居住用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 1Q	増減
自己資本比率(%)	37.4	36.4	△1.0
棚卸資産回転率(回)*	0.84	0.76	△0.08
ネットD/Eレシオ(倍)	0.82	1.01	0.19
投資用平均借入期間	4年3ヶ月	4年3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

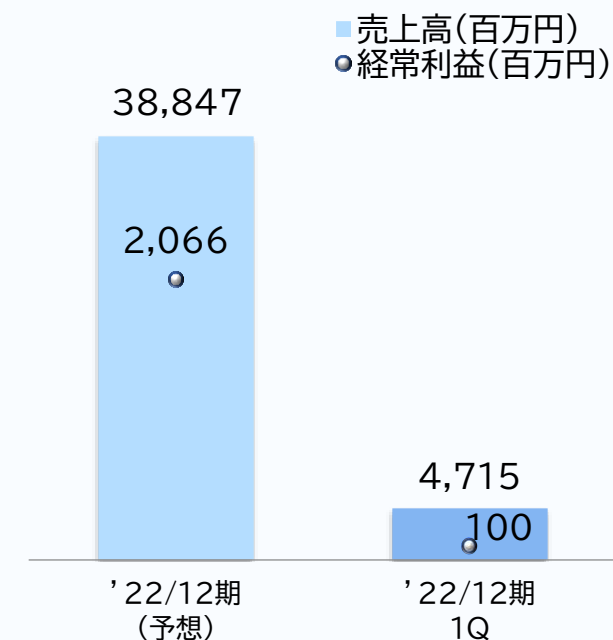
2

2022年12月期 業績予想

2022年12月期 通期業績予想 < 連結 >

- 進捗率は低いものの、仕入は順調であり、販売も契約ベースでは、順調に進捗
- 市場も居住用を中心に、引き続き堅調さを維持
- 人員の増強も図られつつあり、2Q以降の販売拡大を見通しており、業績予想の変更は無し

単位:百万円	'21/12期	'22/12期	'22/12期 1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	33,956	38,847	4,715	12.1
売上総利益	5,788	6,675	1,096	16.4
営業利益	2,342	2,624	239	9.1
経常利益	1,770	2,066	100	4.9
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,276	1,314	108	8.3
EPS	53.2	56.3	4.6	—

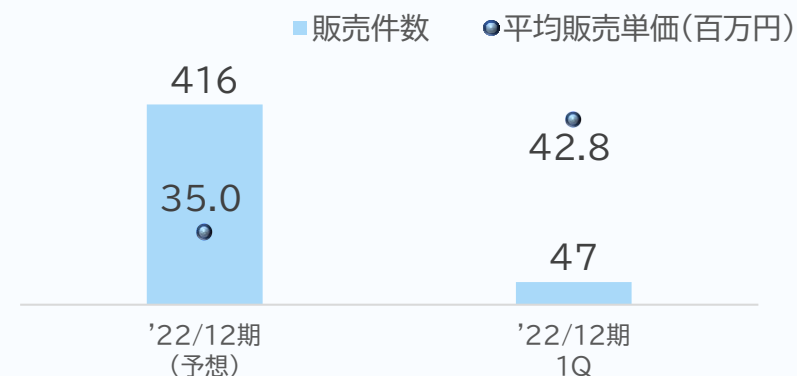


2022年12月期 通期業績予想 <セグメント別売上高>

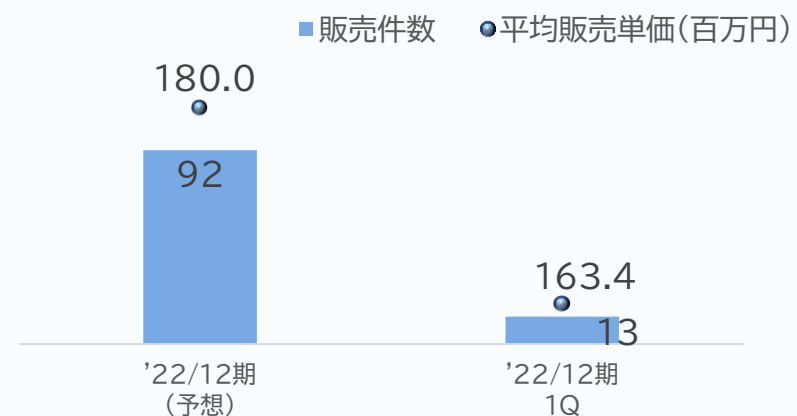
- 買取再販事業においては、積極的な仕入を継続するとともに、販売活動にも注力する
- 不動産開発事業は、SIDEPLACE押上に加え、竣工したSIDEPLACE錦糸町の販売を目指す
- 不動産特定共同事業は、4月に募集を開始した世田谷プロジェクトについて、6月での組合組成を目指す

単位:百万円	'21/12期	'22/12期	'22/12期 1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	31,842	36,648	4,175	11.4
買取再販事業(居住用)	7,051	14,542	2,012	13.8
買取再販事業(投資用)	23,436	16,470	2,125	12.9
不動産開発事業	—	2,968	0	—
不動産特定共同事業	1,201	2,409	0	—
賃貸その他事業	2,113	2,198	540	24.6

居住用不動産



投資用不動産

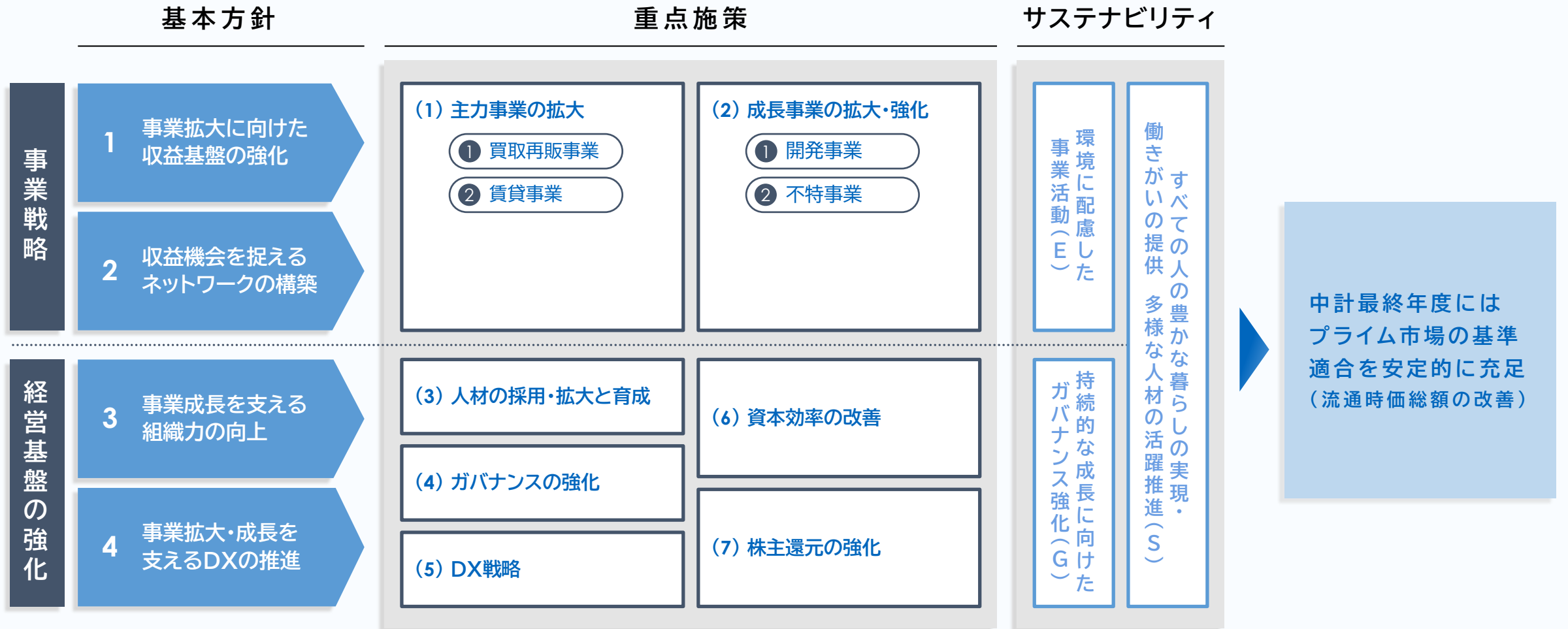


3

第2次中期経営計画

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



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

(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%	-

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



- 営業所の展開の効果も徐々に表れ、居住用不動産の販売額は、50%に近づいている
- 居住用不動産の在庫額も、大きく伸長、今後の販売に繋げる

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

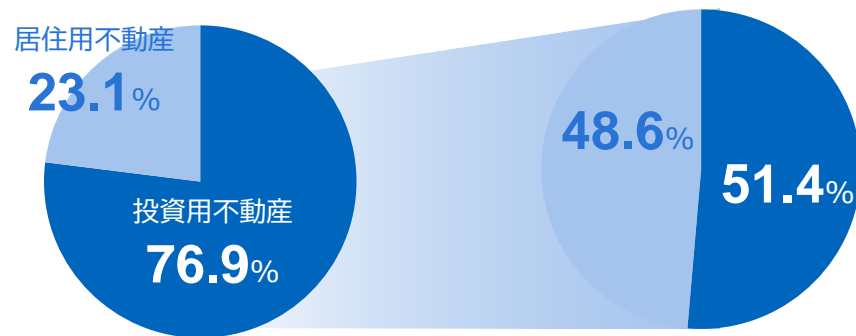
買取再販事業における販売額合計と内訳

2021年度

30,487百万円

2022年度 1Q

4,137百万円



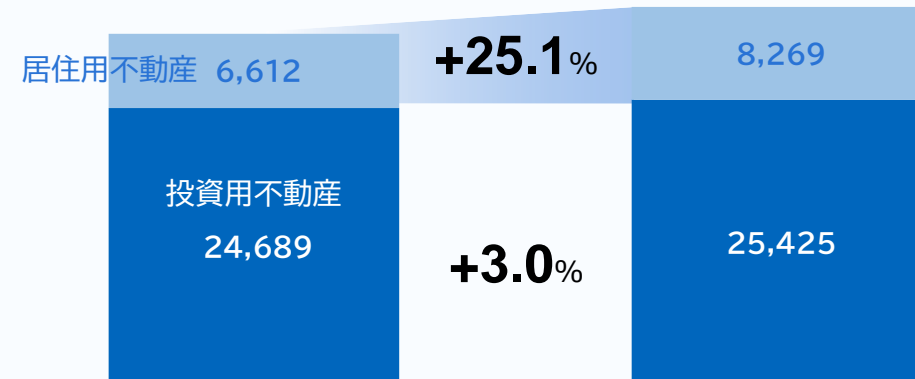
買取再販事業における在庫額の内訳

2021年度 4Q

31,301百万円

2022年度 1Q

33,694百万円



- ・ 不動産開発事業 : 環境に優しい製品を搭載し、地域に合わせた資産価値の高い店舗付共同住宅を竣工
- ・ 不動産特定共同事業 : 落ち着いたある住宅街「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

■「SIDEPLACE KINSHICHO」竣工

錦糸町駅より徒歩4分にある、店舗付共同住宅
オフィス、店舗に最適な駅近であり、
JR・私鉄3路線による利便性の高い生活環境を提供



■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搭載しております

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4月から開始
出資総額12億円(1口100万円、募集口数1,200口)



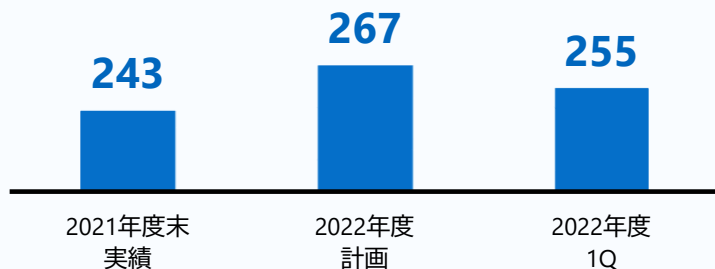
<https://www.mugen-estate.co.jp/budo-san/setagaya>

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1Q末時点で、255名に増強
4月に新卒入社14名、中途入社11名が加わり4月末時点では、計画を達成しております
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

■株主総会で決議

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

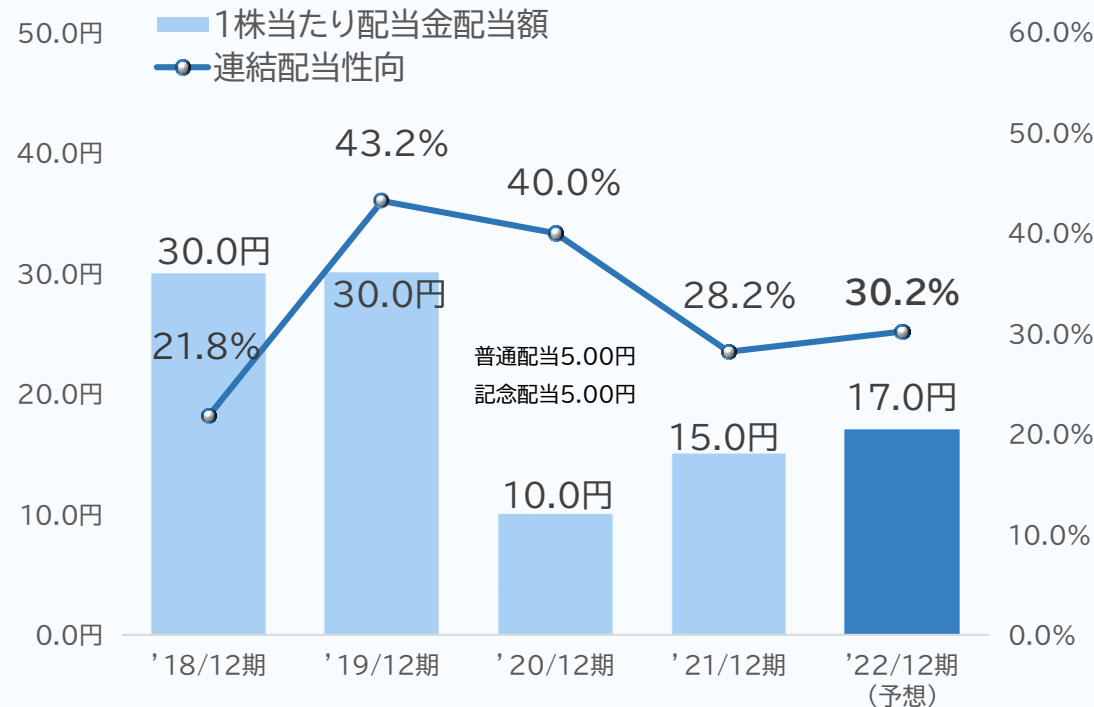
非財務情報の拡充

■Webサイトをリニューアル

3月31日にWebサイトのリニューアルを実施
従来の日英版に加え、当社の顧客を意識した中国語版も用意し、情報の拡充を図るとともに、より見やすく、分かりやすく刷新しています



- ・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

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
(2022年5月9日取得終了)

(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

Appendix : 会社概要

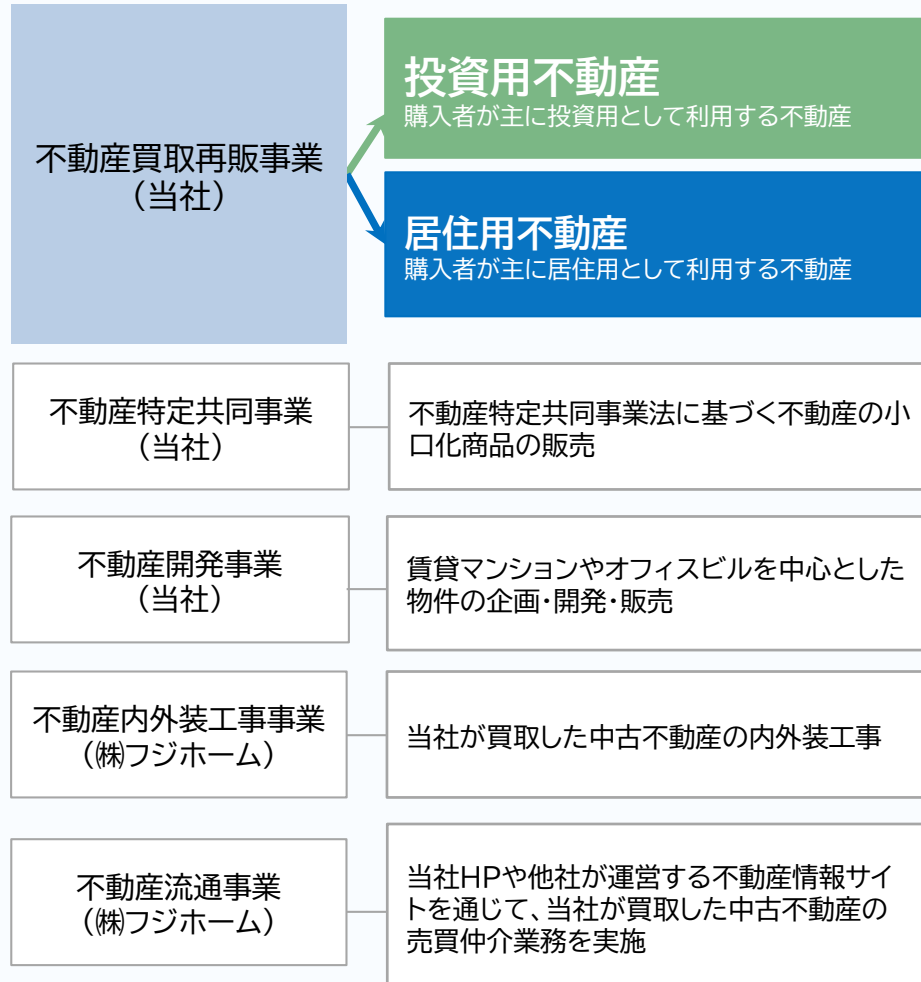
<会社概要>

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3月31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255名(平均年齢39.0才) 単体188名(平均年齢38.4才) *2022年3月31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 メルファーレ船橋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 池袋営業所 :東京都豊島区西池袋一丁目18番6号 藤久ビル別館5階
子会社	(株)フジホーム (株)ムゲンファンディング

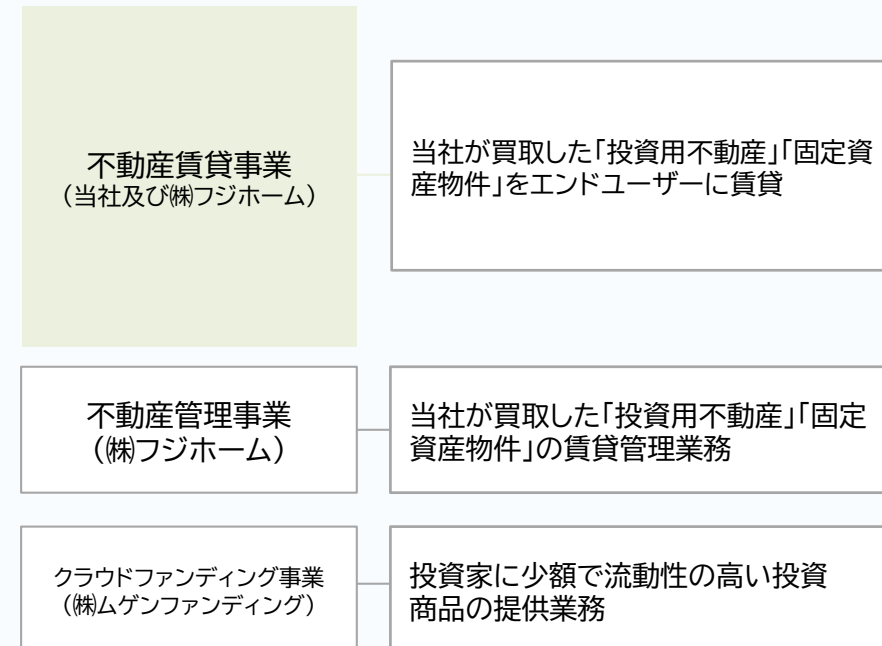
<沿革>

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
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

不動産売買事業



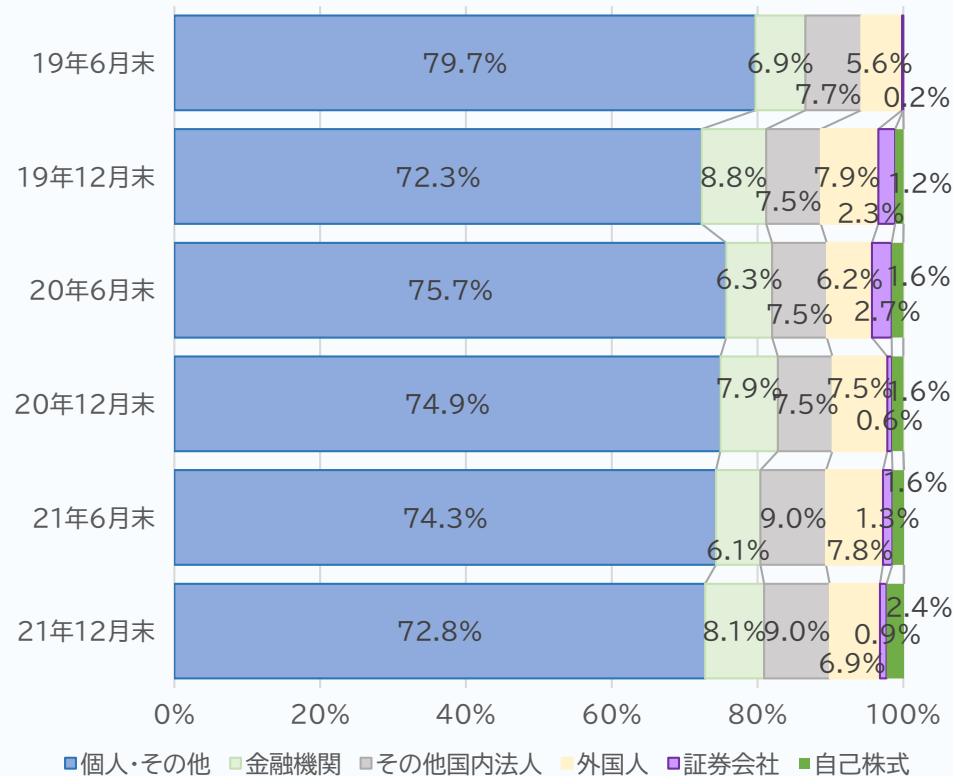
賃貸その他事業



株式の状況（2021年12月31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：29,284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	5,685,700	23.9
2 藤田 進一	2,483,000	10.4
3 株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.2
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,506,600	6.3
5 藤田 百合子	700,000	2.9
5 藤田 由香	700,000	2.9
7 庄田 桂二	658,000	2.8
8 庄田 優子	655,000	2.8
9 株式会社夢現企画	360,000	1.5
10 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	307,300	1.3

*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12月31日現在の当社が保有する自己株式は585,709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