

ムゲンエステート (3299)

連結通期 (百万円)		売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する当期純利益	EPS (円)	DPS (円)	BPS (円)
FY12/2020		34,858	2,465	1,785	599	24.98	10.00	939.11
FY12/2021		33,956	2,342	1,770	1,276	53.25	15.00	986.47
FY12/2022会予		38,847	2,624	2,066	1,314	56.33	17.00	-
FY12/2021	前年比	(2.6%)	(5.0%)	(0.8%)	113.0%	-	-	-
FY12/2022会予	前年比	14.4%	12.1%	16.7%	3.0%	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 エグゼクティブサマリー (2022年3月29日)

反転攻勢

首都圏1都3県で中古不動産の買取・再販を展開するムゲンエステートでは、反転攻勢に向けての経営施策が実施され始めており、2021年12月期の実績を起点とした場合、2024年12月期に向けての年平均で増収率16.2%、増益率28.7%を達成することが業績目標として掲げられるに至っている。2018年12月期から2021年12月期に向けては、外部環境の変化による影響などから継続的な減収及び減益を余儀なくされているものの、現状に至る経緯においては居住用不動産への注力が始まっている一方、新たな収益源となる事業が立ち上がり始めている。将来の売上高の先行指標となる仕入高(物件の買取高)の動向においては、2020年12月期で17,300百万円(前年比37.8%減)であるのに対して2021年12月期で22,300百万円(28.9%増)と、既に実績として反転が認められる。また、2022年12月期に向けては34,341百万円(54.0%増)と、文字通りの反転攻勢が計画されている。即ち、上述にある同社としての増収を実現していくための在庫の積み増しが順調に進捗していく見通しである。いわゆる実需が持続的に堅調な推移を示すことを見込んで仕入高(物件の買取高)を大きく引き上げている居住用不動産に関しては、拡販に向けても積極的な施策が実施されている。即ち、それぞれの営業エリアに所在する、地場の不動産仲介業者を経由した居住用不動産の買取・再販を強化していくことに特化した営業所の新設が引き続いている。同社によれば、首都圏を網羅的にカバーできる営業体制の構築を進めていくことを通して、首都圏における買取件数No.1を目指しているとのことである。

IR窓口: 経営企画部 細川 紀仁 (03-6665-0583 / ir@mugen-estate.co.jp)

2.0 会社概要

不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する

商号	株式会社ムゲンエステート Web サイト IR 情報 最新株価	 MUGEN ESTATE
設立年月日	1990年5月2日	
上場年月日	(予定) 2022年4月4日：東京証券取引所「プライム市場」 2016年2月5日：東京証券取引所第一部（証券コード：3299） 2014年6月18日：東京証券取引所マザーズ	
資本金	2,552百万円（2021年12月末）	
発行済株式数	24,361,000株、自己株式内数585,709株（2021年12月末）	
特色	<ul style="list-style-type: none">● 首都圏1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で事業展開● 中古不動産に係る確かな「目利き力」、ノウハウの蓄積● 仕入（買取）・販売は、不動産仲介業者を經由	
セグメント	I. 不動産売買事業 II. 賃貸その他事業	
代表者	代表取締役社長：藤田 進一／代表取締役会長：藤田 進	
主要株主	藤田 進 23.9%、藤田 進一 10.4%、株式会社ドリームカムトゥルー7.2%、日本マスタートラスト信託銀行（信託口）6.3%（2021年12月末、自己株式を除く）	
本社	東京都千代田区	
従業員数	連結 243名、単体 176名（2021年12月末）	

出所：会社データ

3.0 企業理念

不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する

同社は、既存の中古不動産物件を買い取って、いわゆるリフォームやリノベーションによるバリューアップを施したうえで（資産価値を高めたうえで）再販することを通して付加価値を創造している。また、同社によれば、「永続的な事業の成長、継続を目指し、次なる飛躍への挑戦に向けて、私たちの力を結集するために新たな企業理念を策定」したとのことである。

新企業理念

『私たちの新たな「夢」、50年、100年先へと事業を成長、継続させる考えのもと
次なる飛躍への挑戦に向けて、ムゲンエステートグループの力を結集するために、企業理念を刷新』



出所：会社データ

また、同社は、「社是として、経営の考え方の根幹であり社名の由来でもある『夢現』（夢を現実に）を掲げ、お客さまの夢を実現することで会社としても成長し、ステークホルダーを含めたすべての人の夢の実現を目指していく」とのことである。そして、「そのために、ミッションを、『不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する』とし、事業活動を通して地球温暖化、少子高齢化、空き家問題や住宅ストックの老朽化等、不動産業界が抱える数々の社会課題の解決に取組み、持続的な企業価値の向上を目指す」とのことである。また、「ミッションの実現に向けた、行動の基軸として『速さを追求』『あくなき挑戦』『多様な連携』『先を見通す』『貫く責任』の5つのバリューを定めている」とのことである。なお、この企業理念に基づいて、同社は、2022年2月14日、第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）を公表している。

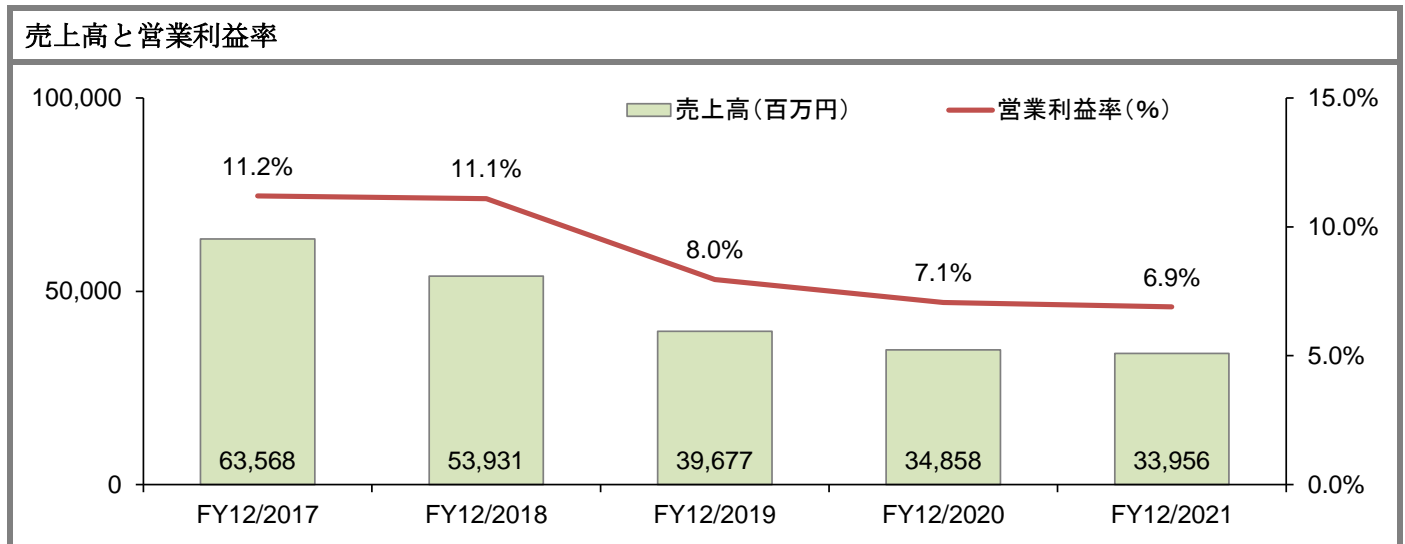
沿革

年月	概要
1990年5月	設立
1997年8月	株式会社フジホーム設立（連結子会社）
2005年7月	一級建築士事務所登録
2010年5月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更
2010年6月	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㈱設立（連結子会社）（2020年6月に解散）
2018年8月	株式会社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
2020年5月	新宿支店を東京都中央区日本橋浜町に移転
2020年5月	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
2021年10月	千葉県船橋市本町に船橋営業所を開設
2021年11月	東京都杉並区荻窪に荻窪営業所を開設
2021年11月	東京都北区赤羽に赤羽営業所を開設
2021年12月	東京都豊島区西池袋に池袋営業所を開設

4.0 業績推移

2021年12月期

2021年12月期は、売上高 33,956 百万円（前年比 2.6%減）、営業利益 2,342 百万円（5.0%減）、経常利益 1,770 百万円（0.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,276 百万円（113.0%増）での着地である。また、営業利益率 6.9%（0.2%ポイント低下）である。親会社株主に帰属する当期純利益における大幅な増加は、2020年12月期に発生した繰延税金資産の取崩しによる法人税等調整額への影響が解消したためとされている。

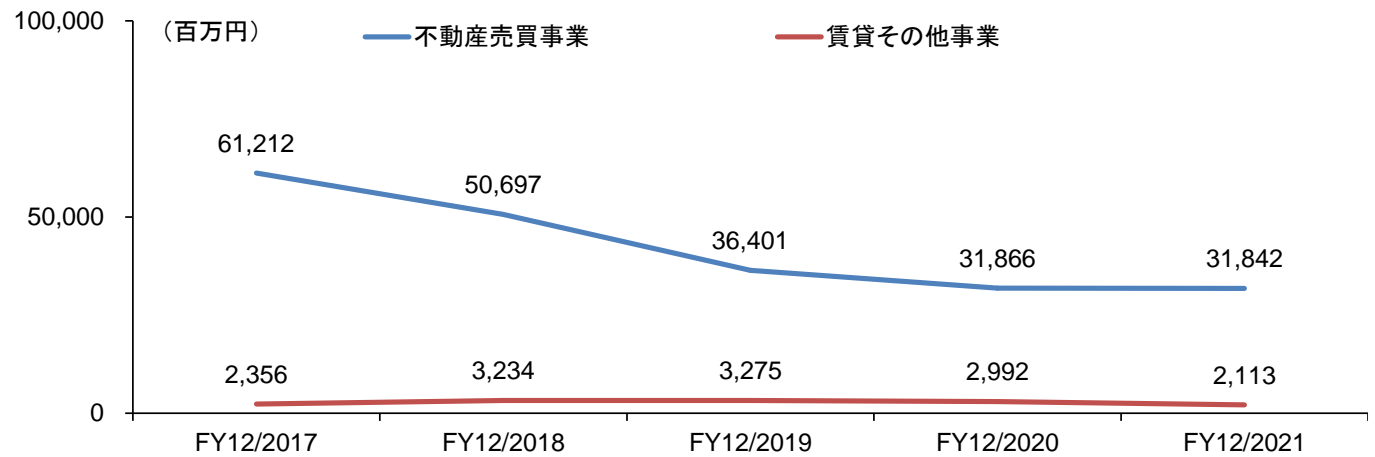


出所：会社データ、弊社計算

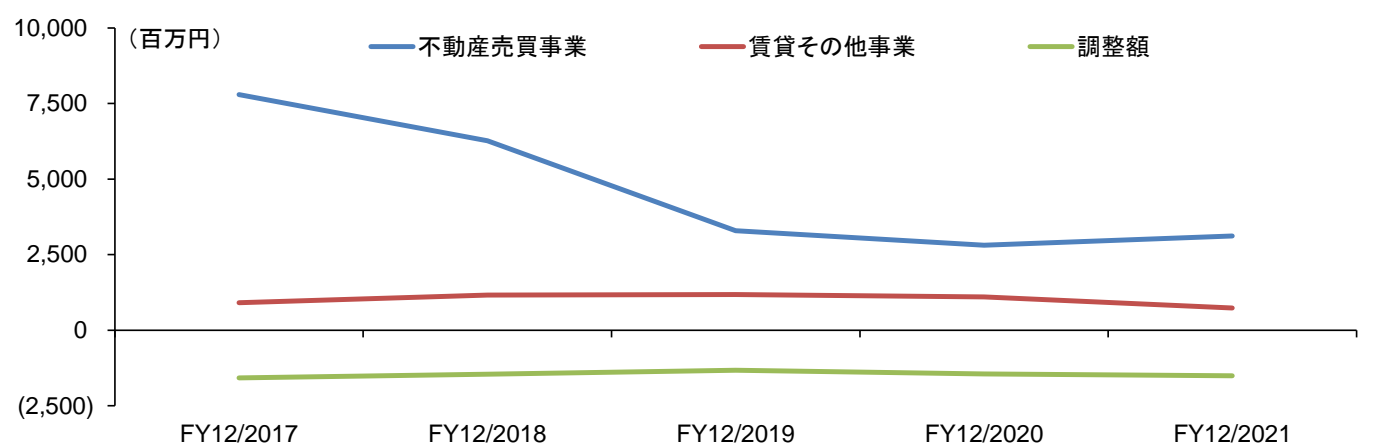
また、売上総利益 5,788 百万円（1.3%減）、販売管理費 3,445 百万円（1.4%増）であり、売上総利益率 17.0%（0.2%ポイント上昇）、売上高販売管理費率 10.1%（0.3%ポイント上昇）である。売上高は伸び悩んでいるものの、売上総利益率はやや上昇している。主力の不動産売買事業セグメント（中古不動産の買取・販売）において、収益性を重視した仕入（買取）・販売への注力が進捗していることが背景として示唆されている。一方、販売管理費においては、人件費で 1,426 百万円（1.5%増）、物件の販売に際して不動産仲介業者に対して支払う販売手数料で 702 百万円（6.5%増）、広告宣伝費で 79 百万円（67.4%減）、租税公課で 638 百万円（31.2%増）、その他で 598 百万円（1.0%減）である。なお、物件の仕入（買取）に際して不動産仲介業者に対して支払う手数料は、売上原価に含まれているとのことである。2021年12月期の販売管理費の動向においては、広告宣伝費が大きく削減されているのだが、仕入（買取）に係る租税公課が大幅に増加していることが、ほぼこれを相殺している。

同社は、2017年12月期においては、売上高 63,568 百万円（10.6%増）、営業利益 7,122 百万円（12.9%増）、経常利益 6,478 百万円（13.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 4,276 百万円（46.2%増）を達成している。また、営業利益率 11.2%（0.2%ポイント上昇）を達成している。往時においては、投資用不動産の買取・再販がかなり堅調な推移を示していたのだが、翌年である 2018年12月期から 2021年12月期においては、投資用不動産市場の低迷などから、同社は、継続的な減収及び減益を余儀なくされている。同社によれば、この外部環境の変化の発端となっているのは、2018年1月に発覚している、スルガ銀行株式会社の投資用不動産に係る不正融資問題とのことである。

セグメント売上高



セグメント利益



出所：会社データ、弊社計算

2019年2月12日、同社は、第1次中期経営計画（2019年12月期～2021年12月期）を公表し、最終年度である2021年12月期に対して売上高63,000百万円、経常利益5,500百万円を達成することを業績目標として掲げている。ただし、上述の外部環境の変化などによる影響の度合いは往時の想定を大きく上回っている模様であり、2021年12月期の実績においては大幅な下振れが発生している。下振れ幅は売上高で29,044百万円（46.1%）、経常利益で3,730百万円（67.8%）である。

ただし、2021年12月期においては、反転攻勢に向けての経営施策が実施され始めている。将来における成長に向けて、居住用不動産への注力が始まっていることに加え、新たな収益源となる事業が立ち上げられている。換言すれば、投資用不動産に対する経営リソース配分は減少していく方向性にあると考えられよう。一方、居住用不動産の買取・販売は、そもそも同社における事業展開の原点である。以上に鑑みれば、同社は原点回帰を1つの成長戦略としていると同時に、新たな収益源に対するリソース配分を引き上げることを通して、将来に向けての成長力を加速させていくことを計画している模様である。

不動産売買事業セグメント（中古不動産の買取・販売）

2021年12月期においては、セグメント売上高31,842百万円（0.1%減）、セグメント利益3,119百万円（10.9%増）、セグメント利益率9.8%（1.0%ポイント上昇）での着地であり、売上高構成比93.8%、セグメント利益構成比80.9%である。また、販売件数331（0.3%減）、平均販売単価95.7百万円（0.2%上昇）である。

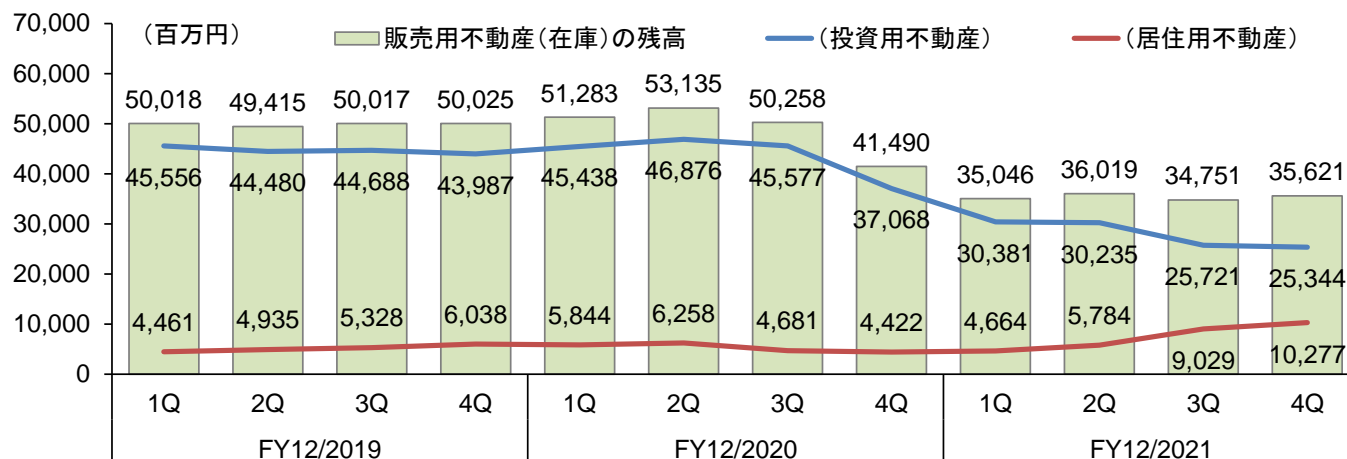
投資用不動産で売上高24,638百万円（4.9%減）、セグメント売上高構成比73.6%、販売件数142（22.8%減）、平均販売単価173.5百万円（23.3%上昇）である。また、販売件数に関しては、東京都で93（構成比65.5%）、神奈川県で17（12.0%）、埼玉県で15（10.6%）、千葉県で17（12.0%）と、東京都が全体の過半を占めている。一方、海外投資家に限っては、売上高5,295百万円（20.7%増）、販売件数28（42.9%減）、平均販売単価189.1百万円（111.3%上昇）である。即ち、海外投資家に対する大型物件の販売に伴い、投資用不動産としての平均単価も大幅に上昇している。

一方、居住用不動産で売上高7,051百万円（21.4%増）、セグメント売上高構成比22.1%、販売件数189（27.7%増）、平均販売単価37.3百万円（5.0%低下）である。また、販売件数に関しては、東京都で84（構成比44.4%）、神奈川県で37（19.6%）、埼玉県で40（21.2%）、千葉県で28（14.8%）と、東京都が占める割合が半分に以下に留まっている。同社によれば、いずれのエリアにおいても中古のマンションや戸建住宅への住み替え需要が堅調に推移しており、居住用不動産においては販売件数が大幅に増加しているとのことである。

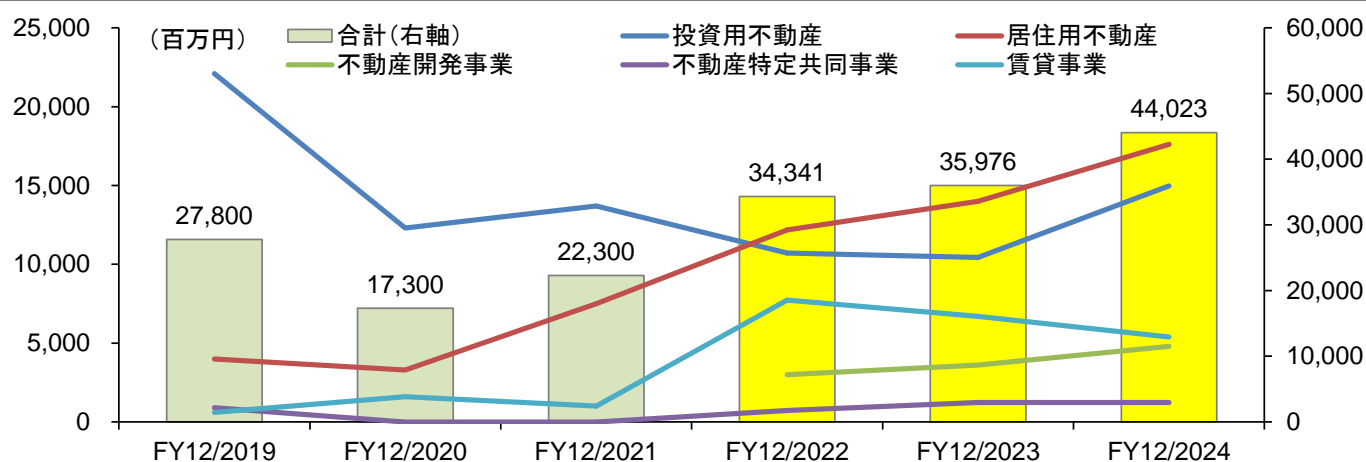
2021年12月期においては、仕入高（物件の買取高）は回復しているのだが、販売用不動産（在庫）の残高が回復するまでには至っていない。ただし、同社が注力を進めている居住用不動産に限っては、仕入高（物件の買取高）が大幅に増加しており、販売用不動産（在庫）の残高も大幅に増加している。同社としては、仕入高（物件の買取高）で22,300百万円（28.9%増）の着地であり、期末の販売用不動産（在庫）の残高で35,621百万円（14.1%減）である。また、居住用不動産に関しては、それぞれ、7,500百万円（127.3%増）、10,277百万円（132.4%増）であるのに対して、投資用不動産に関しては、それぞれ、13,700百万円（11.4%増）、25,344百万円（31.6%減）である。

同社としての仕入高（物件の買取高）である22,300百万円（28.9%増）の、残る1,000百万円（37.5%減）は、賃貸その他事業セグメントに属する、賃貸事業に係るものであり、その残高は、収益物件として同社の有形固定資産に反映されている。2021年12月期の期末の有形固定資産7,614百万円（98.4%増）においては、かなりの部分が賃貸事業に係る収益物件で占められているとされている。2021年12月期第3四半期においては、投資用不動産に係る販売用不動産（在庫）の残高として計上されていた物件（概ね2,800百万円ほどに相当）が、有形固定資産に振替えられており、同社においてはこの分だけ有形固定資産が増加している一方、この分だけ投資用不動産に係る販売用不動産（在庫）の残高における減少幅が大きくなっている。

販売用不動産（在庫）の残高



仕入高（物件の買取高）



出所：会社データ、弊社計算

賃貸その他事業セグメント

2021年12月期においては、売上高 2,113 百万円（29.4%減）、セグメント利益 736 百万円（33.3%減）、セグメント利益率 34.8%（2.0%ポイント低下）での着地であり、売上高構成比 6.2%、セグメント利益構成比 19.1%である。売上高のほとんどを占める賃料収入が減少しており、セグメント利益率も低下を余儀なくされている。また、ここでの賃料収入は、不動産売買事業セグメントにおける投資用不動産の残高（在庫）として保有されている、稼働中の物件に起因して発生している部分と、有形固定資産に計上されている収益物件に起因して発生している部分から構成されている。2021年12月期の期末における残高は、それぞれ 25,344 百万円（31.6%減）、7,614 百万円（98.4%増）と、全般的には減少しており、これに呼応する分だけ賃貸その他事業セグメントにおける賃料収入が減少することを余儀なくされているとのことである。

2022年12月期に対する会社予想と実績

連結通期 (百万円)	発表日	イベント	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する当期純利益
FY12/2021会予	2021年2月15日	4Q決算発表	35,412	1,916	1,315	651
FY12/2021会予	2021年5月14日	1Q決算発表	35,412	1,916	1,315	651
FY12/2021会予	2021年8月6日	2Q決算発表	35,412	1,916	1,315	651
FY12/2021会予	2021年10月14日	業績予想修正	34,315	2,434	1,865	1,268
		増減額	(1,097)	517	549	616
		増減率	(3.1%)	27.0%	41.8%	94.6%
FY12/2021会予	2021年11月12日	3Q決算発表	34,315	2,434	1,865	1,268
FY12/2021実績	2022年2月14日	4Q決算発表	33,956	2,342	1,770	1,276
		増減額	(359)	(92)	(95)	8
		増減率	(1.0%)	(3.8%)	(5.1%)	0.6%
FY12/2021会予	2021年2月15日	4Q決算発表	35,412	1,916	1,315	651
FY12/2021実績	2022年2月14日	4Q決算発表	33,956	2,342	1,770	1,276
		増減額	(1,456)	426	455	625
		増減率	(4.1%)	22.2%	34.6%	96.0%
連結半期 (百万円)	発表日	イベント	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する四半期純利益
1Q-2Q FY12/2021会予	2021年2月15日	4Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY12/2021会予	2021年5月14日	1Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY12/2021実績	2021年11月12日	2Q決算発表	17,795	1,318	1,050	737
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
1Q-2Q FY12/2021会予	2021年2月15日	4Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY12/2021実績	2021年11月12日	2Q決算発表	17,795	1,318	1,050	737
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
連結半期 (百万円)	発表日	イベント	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する四半期純利益
3Q-4Q FY12/2021会予	2021年2月15日	4Q決算発表	-	-	-	-
3Q-4Q FY12/2021会予	2021年5月14日	1Q決算発表	-	-	-	-
3Q-4Q FY12/2021会予	2021年8月6日	2Q決算発表	17,617	598	265	(86)
3Q-4Q FY12/2021会予	2021年10月14日	業績予想修正	16,520	1,116	815	531
		増減額	(1,097)	518	550	617
		増減率	(6.2%)	86.6%	207.5%	-
3Q-4Q FY12/2021会予	2021年11月12日	3Q決算発表	16,520	1,116	815	531
3Q-4Q FY12/2021実績	2022年2月14日	4Q決算発表	16,161	1,024	720	539
		増減額	(359)	(92)	(95)	8
		増減率	(2.2%)	(8.2%)	(11.7%)	1.5%
3Q-4Q FY12/2021会予	2021年8月6日	2Q決算発表	17,617	598	265	(86)
3Q-4Q FY12/2021実績	2022年2月14日	4Q決算発表	16,161	1,024	720	539
		増減額	(1,456)	426	455	625
		増減率	(8.3%)	71.2%	171.7%	-

出所：会社データ、弊社計算

損益計算書（四半期累計／四半期）

損益計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 12/2020	2Q累計 12/2020	3Q累計 12/2020	4Q累計 12/2020	1Q 12/2021	2Q累計 12/2021	3Q累計 12/2021	4Q累計 12/2021		
売上高	9,298	14,262	21,857	34,858	10,241	17,795	26,541	33,956		(902)
売上原価	7,886	11,754	17,965	28,994	8,774	14,913	22,221	28,168		(826)
売上総利益	1,412	2,507	3,892	5,864	1,466	2,882	4,320	5,788		(76)
販売費及び一般管理費	859	1,695	2,472	3,398	809	1,563	2,466	3,445		+47
営業利益	553	812	1,419	2,465	657	1,318	1,853	2,342		(123)
営業外損益	(176)	(354)	(510)	(680)	(141)	(268)	(411)	(572)		+108
経常利益	377	458	909	1,785	516	1,050	1,442	1,770		(15)
特別損益	-	28	30	23	-	6	6	6		(17)
税金等調整前純利益	377	486	939	1,808	516	1,056	1,448	1,776		(32)
法人税等合計	126	153	972	1,209	167	318	377	500		(709)
親会社株主に属する当期純利益	251	333	(32)	599	348	737	1,071	1,276		+677
売上高伸び率	+5.4%	(24.1%)	(27.2%)	(12.1%)	+10.1%	+24.8%	+21.4%	(2.6%)		-
営業利益伸び率	(23.9%)	(50.8%)	(48.6%)	(21.9%)	+18.8%	+62.3%	+30.6%	(5.0%)		-
経常利益伸び率	(32.9%)	(65.3%)	(60.1%)	(28.4%)	+36.8%	+129.2%	+58.6%	(0.8%)		-
親会社株主に属する当期純利益伸び率	(34.8%)	(63.2%)	-	(64.5%)	+38.5%	+121.0%	-	+113.0%		-
売上総利益率	15.2%	17.6%	17.8%	16.8%	14.3%	16.2%	16.3%	17.0%		+0.2%
売上高販売管理費率	9.2%	11.9%	11.3%	9.7%	7.9%	8.8%	9.3%	10.1%		+0.3%
営業利益率	5.9%	5.7%	6.5%	7.1%	6.4%	7.4%	7.0%	6.9%		(0.2%)
経常利益率	4.1%	3.2%	4.2%	5.1%	5.0%	5.9%	5.4%	5.2%		+0.1%
親会社株主に帰属する当期純利益率	2.7%	2.3%	(0.1%)	1.7%	3.4%	4.1%	4.0%	3.8%		+2.0%
法人税等合計／税金等調整前純利益	33.4%	31.5%	103.5%	66.9%	32.4%	30.1%	26.0%	28.2%		(38.7%)
損益計算書 (百万円)	12/2020	12/2020	12/2020	12/2020	12/2021	12/2021	12/2021	12/2021		前年比 純増減
売上高	9,298	4,964	7,595	13,001	10,241	7,554	8,746	7,415		(5,586)
売上原価	7,886	3,868	6,211	11,029	8,774	6,139	7,308	5,947		(5,082)
売上総利益	1,412	1,095	1,385	1,972	1,466	1,416	1,438	1,468		(504)
販売費及び一般管理費	859	836	777	926	809	754	903	979		+53
営業利益	553	259	607	1,046	657	661	535	489		(557)
営業外損益	(176)	(178)	(156)	(170)	(141)	(127)	(143)	(161)		+9
経常利益	377	81	451	876	516	534	392	328		(548)
特別損益	-	28	2	(7)	-	6	-	-		+7
税金等調整前純利益	377	109	453	869	516	540	392	328		(541)
法人税等合計	126	27	819	237	167	151	59	123		(114)
親会社株主に属する当期純利益	251	82	(365)	631	348	389	334	205		(426)
売上高伸び率	+5.4%	(50.2%)	(32.4%)	+34.9%	+10.1%	+52.2%	+15.2%	(43.0%)		-
営業利益伸び率	(23.9%)	(72.0%)	(45.5%)	+166.2%	+18.8%	+155.2%	(11.9%)	(53.3%)		-
経常利益伸び率	(32.9%)	(89.3%)	(52.8%)	+305.6%	+36.8%	+559.3%	(13.1%)	(62.6%)		-
親会社株主に属する当期純利益伸び率	(34.8%)	(84.3%)	-	+260.6%	+38.5%	+374.4%	-	(67.5%)		-
売上総利益率	15.2%	22.1%	18.2%	15.2%	14.3%	18.7%	16.4%	19.8%		+4.6%
売上高販売管理費率	9.2%	16.8%	10.2%	7.1%	7.9%	10.0%	10.3%	13.2%		+6.1%
営業利益率	5.9%	5.2%	8.0%	8.0%	6.4%	8.8%	6.1%	6.6%		(1.5%)
経常利益率	4.1%	1.6%	5.9%	6.7%	5.0%	7.1%	4.5%	4.4%		(2.3%)
親会社株主に帰属する当期純利益率	2.7%	1.7%	(4.8%)	4.9%	3.4%	5.1%	3.8%	2.8%		(2.1%)
法人税等合計／税金等調整前純利益	33.4%	24.8%	180.8%	27.3%	32.4%	28.0%	15.1%	37.5%		+10.2%

出所：会社データ、弊社計算

報告セグメント（四半期累計／四半期）

報告セグメント (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 12/2020	2Q累計 12/2020	3Q累計 12/2020	4Q累計 12/2020	1Q 12/2021	2Q累計 12/2021	3Q累計 12/2021	4Q累計 12/2021		
不動産売買事業	8,525	12,717	19,548	31,866	9,668	16,721	24,960	31,842	(24)	
賃貸その他事業	773	1,544	2,309	2,992	573	1,074	1,581	2,113	(879)	
売上高	9,298	14,262	21,857	34,858	10,241	17,795	26,541	33,956	(902)	
不動産売買事業	681	1,006	1,642	2,812	771	1,584	2,404	3,119	+307	
賃貸その他事業	244	558	867	1,103	207	380	552	736	(367)	
セグメント利益	925	1,564	2,510	3,916	978	1,964	2,956	3,855	(61)	
調整額	(372)	(752)	(1,090)	(1,450)	(321)	(646)	(1,102)	(1,513)	(63)	
営業利益	553	812	1,419	2,465	657	1,318	1,853	2,342	(123)	
不動産売買事業	8.0%	7.9%	8.4%	8.8%	8.0%	9.5%	9.6%	9.8%	+1.0%	
賃貸その他事業	31.6%	36.1%	37.5%	36.9%	36.1%	35.4%	34.9%	34.8%	(2.0%)	
調整額	(4.0%)	(5.3%)	(5.0%)	(4.2%)	(3.1%)	(3.6%)	(4.2%)	(4.5%)	(0.3%)	
営業利益率	5.9%	5.7%	6.5%	7.1%	6.4%	7.4%	7.0%	6.9%	(0.2%)	

報告セグメント (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 12/2020	2Q 12/2020	3Q 12/2020	4Q 12/2020	1Q 12/2021	2Q 12/2021	3Q 12/2021	4Q 12/2021	
不動産売買事業	8,525	4,192	6,831	12,318	9,668	7,053	8,239	6,882	(5,436)
賃貸その他事業	773	771	765	683	573	501	507	532	(151)
売上高	9,298	4,964	7,595	13,001	10,241	7,554	8,746	7,415	(5,586)
不動産売買事業	681	325	636	1,170	771	813	820	715	(455)
賃貸その他事業	244	314	309	236	207	173	172	184	(52)
セグメント利益	925	639	946	1,406	978	986	992	899	(507)
調整額	(372)	(380)	(338)	(360)	(321)	(325)	(456)	(411)	(51)
営業利益	553	259	607	1,046	657	661	535	489	(557)
不動産売買事業	8.0%	7.8%	9.3%	9.5%	8.0%	11.5%	10.0%	10.4%	+0.9%
賃貸その他事業	31.6%	40.7%	40.4%	34.6%	36.1%	34.5%	33.9%	34.6%	+0.0%
調整額	(4.0%)	(7.7%)	(4.5%)	(2.8%)	(3.1%)	(4.3%)	(5.2%)	(5.5%)	(2.8%)
営業利益率	5.9%	5.2%	8.0%	8.0%	6.4%	8.8%	6.1%	6.6%	(1.5%)

出所：会社データ、弊社計算

貸借対照表（四半期）

貸借対照表 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 12/2020	2Q 12/2020	3Q 12/2020	4Q 12/2020	1Q 12/2021	2Q 12/2021	3Q 12/2021	4Q 12/2021	
現金及び預金	13,783	12,180	12,771	16,065	17,371	17,348	18,392	17,565	+1,500
受取手形及び売掛金	24	22	30	16	12	19	21	19	+3
販売用不動産	51,143	52,953	50,077	41,337	34,912	35,885	34,617	35,463	(5,874)
仕掛販売用不動産	157	94	110	283	405	375	498	630	+347
その他	497	474	268	236	547	471	479	727	+491
流動資産	65,604	65,723	63,256	57,937	53,247	54,098	54,007	54,404	(3,533)
有形固定資産	2,875	3,292	3,425	3,838	3,856	3,817	6,992	7,614	+3,776
無形固定資産	85	83	82	83	81	79	77	85	+2
投資その他の資産合計	1,170	1,159	673	583	544	544	605	631	+48
固定資産	4,131	4,535	4,181	4,504	4,482	4,441	7,676	8,331	+3,827
繰延資産	52	47	45	45	43	44	44	41	(4)
資産合計	69,788	70,306	67,482	62,487	57,774	58,585	61,728	62,778	+291
支払手形及び買掛金	443	373	337	216	223	284	342	361	+145
短期借入金	3,252	3,037	2,564	2,050	2,236	2,015	3,609	4,739	+2,689
1年内償還予定の社債	1,232	1,172	810	860	780	842	792	727	(133)
1年内返済予定の長期借入金	8,336	7,918	7,508	6,192	5,484	4,030	3,836	4,982	(1,210)
その他	944	974	1,292	1,819	1,412	1,369	1,156	1,359	(460)
流動負債	14,207	13,474	12,511	11,137	10,135	8,540	9,735	12,168	+1,031
社債	3,425	3,345	3,197	3,307	3,172	3,300	3,265	3,219	(88)
長期借入金	28,989	30,263	28,938	24,713	21,092	22,968	24,591	23,192	(1,521)
その他	874	883	862	724	660	667	694	652	(72)
固定負債	33,288	34,491	32,997	28,744	24,924	26,935	28,550	27,063	(1,681)
負債合計	47,495	47,966	45,509	39,882	35,059	35,476	38,285	39,232	(650)
株主資本	22,171	22,253	21,886	22,518	22,627	23,016	23,350	23,453	+935
その他合計	121	87	87	87	87	93	92	93	+6
純資産	22,292	22,340	21,973	22,605	22,714	23,109	23,442	23,546	+941
負債純資産合計	69,788	70,306	67,482	62,487	57,774	58,585	61,728	62,778	+291
自己資本	22,171	22,253	21,886	22,518	22,627	23,016	23,350	23,453	+935
有利子負債	45,234	45,735	43,017	37,122	32,764	33,155	36,093	36,859	(263)
ネットデット	31,451	33,555	30,246	21,057	15,393	15,807	17,701	19,294	(1,763)
自己資本比率	31.8%	31.7%	32.4%	36.0%	39.2%	39.3%	37.8%	37.4%	-
ネットデットエクイティ比率	141.9%	150.8%	138.2%	93.5%	68.0%	68.7%	75.8%	82.3%	-
ROE(12カ月)	7.1%	5.0%	0.6%	2.6%	3.1%	4.4%	7.5%	5.6%	-
ROA(12カ月)	3.4%	2.4%	1.7%	2.7%	3.0%	3.7%	3.6%	2.8%	-
在庫回転日数	593	1,251	737	344	367	538	438	553	-
当座比率	97%	91%	102%	144%	172%	203%	189%	145%	-
流動比率	462%	488%	506%	520%	525%	633%	555%	447%	-

出所：会社データ、弊社計算

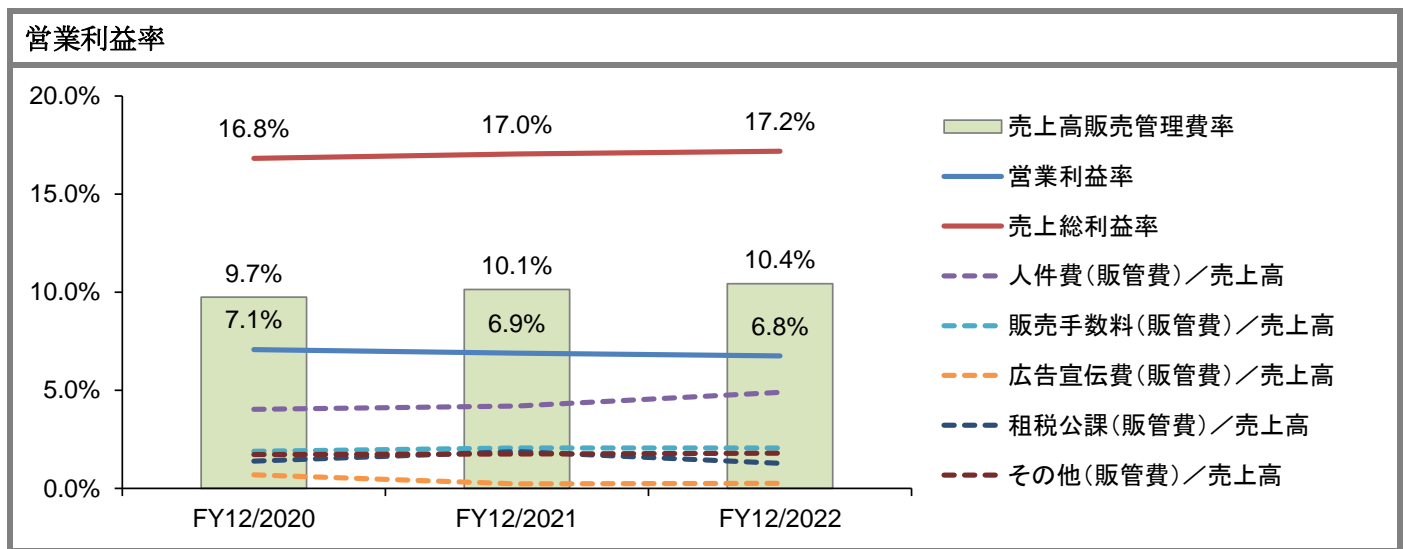
キャッシュフロー計算書（四半期累計）

キャッシュフロー計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 12/2020	2Q累計 12/2020	3Q累計 12/2020	4Q累計 12/2020	1Q 12/2021	2Q累計 12/2021	3Q累計 12/2021	4Q累計 12/2021	
営業活動によるキャッシュフロー	-	(2,217)	-	10,981	-	5,519	-	3,307	(7,674)
投資活動によるキャッシュフロー	-	(1,392)	-	(1,944)	-	(168)	-	(1,218)	+726
営業活動によるCF+投資活動によるCF	-	(3,609)	-	9,037	-	5,351	-	2,089	(6,948)
財務活動によるキャッシュフロー	-	1,967	-	(6,656)	-	(4,215)	-	(621)	+6,035

出所：会社データ、弊社計算

2022年12月期会社予想

2022年12月期に対する会社予想では、売上高 38,847 百万円（前年比 14.4%増）、営業利益 2,624 百万円（12.1%増）、経常利益 2,066 百万円（16.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,314 百万円（3.0%増）が見込まれている。親会社株主に帰属する当期純利益に関しては、法人等調整額を見込んでいないため、増加率が限定的に留まっているとのことである。また、売上総利益 6,675 百万円（15.3%増）、販売管理費 4,051 百万円（17.6%増）が前提とされており、売上総利益率 17.2%（0.1%ポイント上昇）、売上高販売管理費率 10.4%（0.3%ポイント上昇）、営業利益率 6.8%（0.1%ポイント低下）が見込まれている。一方、年間配当金予定 17.00 円（配当性向 30.2%）である。



出所：会社データ、弊社計算

不動産売買事業セグメントにおける増収

会社予想の前提においては、不動産売買事業セグメントで売上高 36,648 百万円（15.1%増）が織り込まれている一方、賃貸その他事業セグメントで売上高 2,198 百万円（4.0%増）が織り込まれている。不動産売買事業セグメントにおいては、居住用不動産で売上高 14,542 百万円（106.2%増）、販売件数 416（120.1%増）、平均販売単価 35.0 百万円（6.2%低下）である。また、投資用不動産で売上高 16,470 百万円（29.7%減）、販売件数 92（33.8%減）、平均販売単価 180.0 百万円（6.8%上昇）である。居住用不動産の買取・再販に関しては、堅調な需要動向が引き続くことを見込んで販売用不動産（在庫）を積み増していることに加えて、居住用不動産の買取・再販に特化した営業所の新設の効果により、売上高は前年に対して倍増することが織り込まれている。

居住用不動産の買取・再販に特化した営業所の新設

将来の持続的な成長を見据えた営業所の新設に際しては、人件費の拠出を増やしていくことが不可避となるのだが、2022年12月期においては、これを主因として同社としての売上高販売管理費率が漸増していく模様である。2021年12月期においては、居住用不動産の買取・再販に特化した営業所が5ヶ所に及んで（北千住、船橋、荻窪、赤羽、池袋）新設されているのに引き続いて、2022年12月期に向けては、神奈川県及び城南地域（港区、品川区、目黒区、大田区）で同様の営業所の新設を実施していくとのことである。また、これを通して、首都圏の網羅的なカバーに向けた営業エリアの拡充を進めていくことが計画されている。

一方、収益性の確保を最重要視して販売用不動産（在庫）の積み増しに対して保守的な姿勢をとっている投資用不動産に関しては、売上高が大幅に減少することが織り込まれている。ただし、居住用不動産の増収によるインパクトがより大きくなることに加えて、新たな収益源として育成している事業の貢献が本格化していくこともあり、不動産売買事業セグメントとしての売上高は着実な増加を達成することが織り込まれている。

新たな収益源

新たな収益源として同社が育成しているのは、不動産開発事業（仕入・企画・設計・工事監理・リーシング・販売／施工はアウトソーシング）及び不動産特定共同事業（不動産小口商品の組成及び販売）である。相対的に売上総利益率が高いとされており、こういった事業の拡大は同社にセールスマックスの向上をもたらすとされている。また、2022年12月期においては、これをもって同社としての売上総利益率が向上することが織り込まれている。

不動産開発事業

不動産開発事業（仕入・企画・設計・工事監理・リーシング・販売／施工はアウトソーシング）に関しては、2021年12月期において竣工している「SIDEPLACE OSHIAGE」の売上高が計上される。これは、押上駅より徒歩4分という都心の好立地に所在する、同社が開発した資産価値の高い単身者向けの1棟賃貸マンションである。ペット用足洗い場や屋上ドッグランなどが整備されており、ペットとの上質な暮らしを提供するペット共生マンションとしての側面も強いとのことである。更には、環境に優しい商品を多く搭載しており、持続可能な社会に向けて積極的な取組みが認められる側面もあるとのことである。また、2022年12月期においては、当該物件と同様の1棟賃貸マンションを中心として、更に8棟の物件が竣工する予定とのことである。また、当該物件と併せて総計で9棟の物件を販売することを通して、売上高2,968百万円（2021年12月期の実績：なし）を計上することが織り込まれている。

不動産特定共同事業

不動産特定共同事業（不動産小口商品の組成及び販売）に関しては、2021年12月期に対して売上高1,201百万円が計上されているのに引き続いて、2022年12月期に対して売上高2,409百万円（100.5%増）が織り込まれている。2021年12月期においては、第1弾の「代々木プロジェクト」が完売し、第2弾の「渋谷神山町プロジェクト」に関しては、募集出資総額850百万円（1口：1百万円×募集口数：850）が、2021年8月の発売開始から2ヶ月ほどで満額申込となり、2021年12月より運用が開始されているとのことである。また、2022年春頃には、第3弾のプロジェクト（募集出資総額1,000百万円超）に係る募集を開始できる予定とのことである。

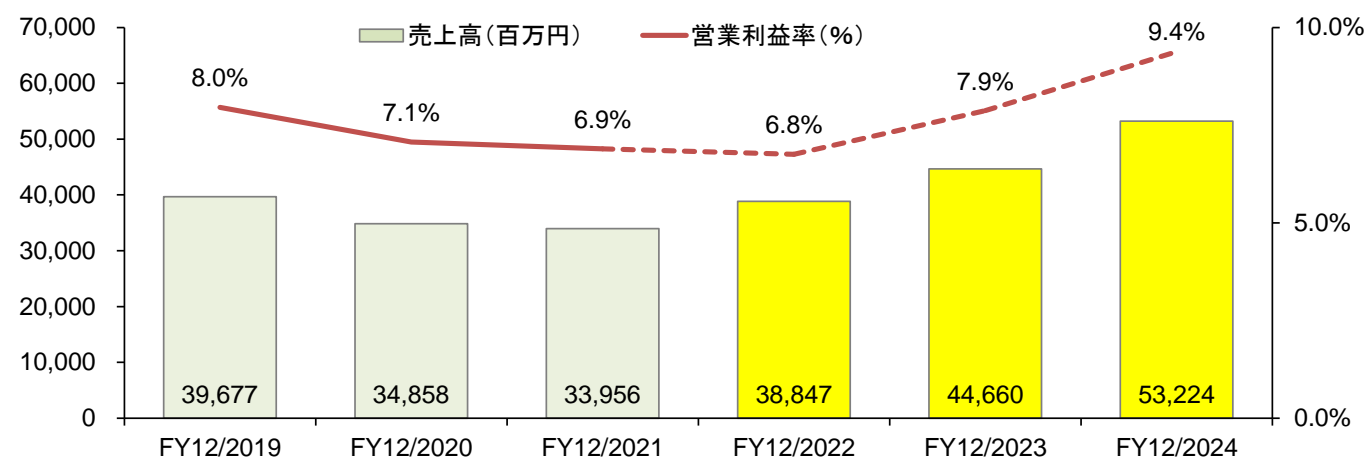
新たな営業チャネルの開拓

同社の主力事業である中古不動産の買取・再販における仕入（買取）・販売においては、不動産仲介業者を経由する側面が強いのだが、不動産特定共同事業（不動産小口商品の組成及び販売）においては、金融機関や会計士・税理士事務所を経由した拡販が進められている。現状における引き合い状況はかなり堅調とのことである。改めて、相続税対策としての役目も果たす、資産運用商品／投資商品に対する需要が強含んでいることを実感しているとのことである。このような背景のもと同社は、新たな営業チャネルの開拓を目的として、リアル及びバーチャルでのセミナー開催を通じた営業活動を計画している。即ち、同社のブランドである「ブドーさん（備える不動産小口投資）」の下で、対面及び非対面の両方で投資家に対して直接的なアピールを展開していくことが計画されるに至っている。

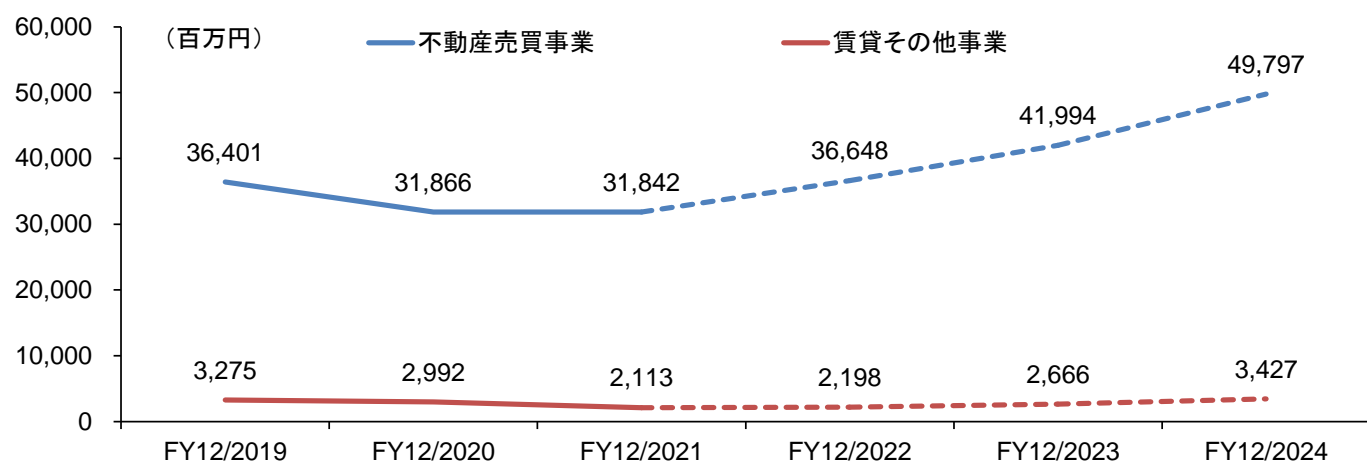
中長期業績見通し

2022年2月14日、同社は、第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）を公表し、最終年度である2024年12月期に対して、売上高53,224百万円、営業利益4,991百万円、営業利益率9.4%を達成することを業績目標として掲げるに至っている。2021年12月期の実績を起点とした場合の年平均成長率は、売上高で16.2%であり、営業利益で28.7%である。また、当該期間における営業利益率は2.5%ポイント上昇することになる。

第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）／売上高と営業利益率



第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）／セグメント売上高



出所：会社データ、弊社計算

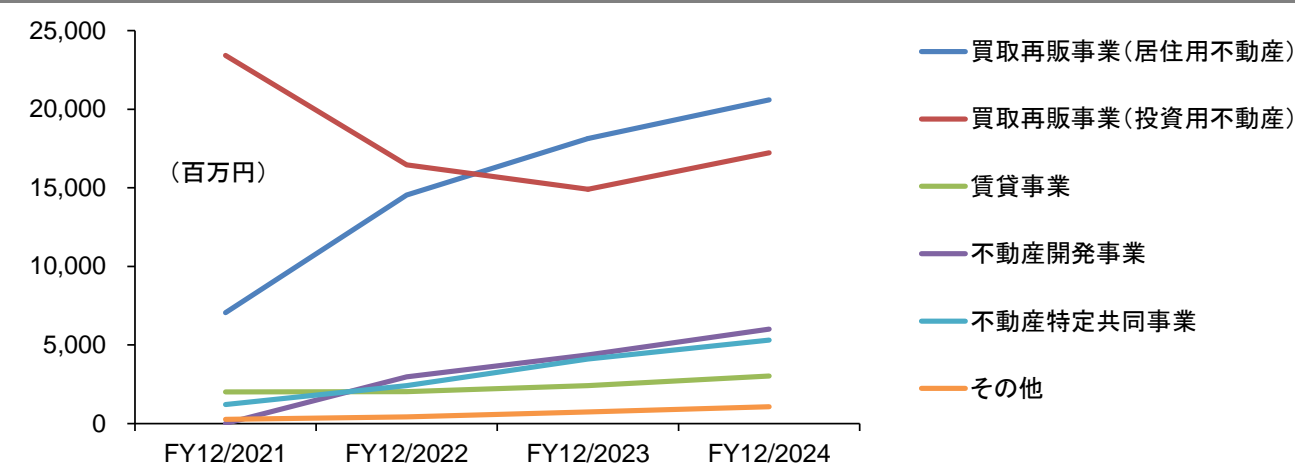
事業戦略の基本方針

不動産売買事業セグメントの売上高に関しては、年平均で成長率16.1%を達成することが計画されている一方、賃貸その他事業セグメントにおいては、年平均で成長率17.5%を達成することが計画されている。また、これを達成していくための事業戦略の基本方針としては、「事業拡大に向けた収益基盤の強化」及び「収益機会を捉えるネットワークの構築」を進めていくことが掲げられている。重点施策としては、買取再販事業及び賃貸事業の規模の拡大を促す一方、新たな収益源として育成している、不動産開発事業（仕入・企画・設計・工事監理・リーシング・販売／施工はアウトソーシング）及び不動産特定共同事業（不動産小口商品の組成及び販売）においても規模の拡大を促していくことが掲げられている。一方、経営基盤の強化に向けての基本方針としては、「事業成長を支える組織力の向上」を促す一方、「事業拡大・成長を支えるDXの推進」に注力することが掲げられている。また、ここでの重点施策としては、「人材の採用・拡大と育成」、「ガバナンスの強化」、「DX戦略」、「資本効率の改善」、「株主還元の強化」、以上を実施していくことが掲げられている。

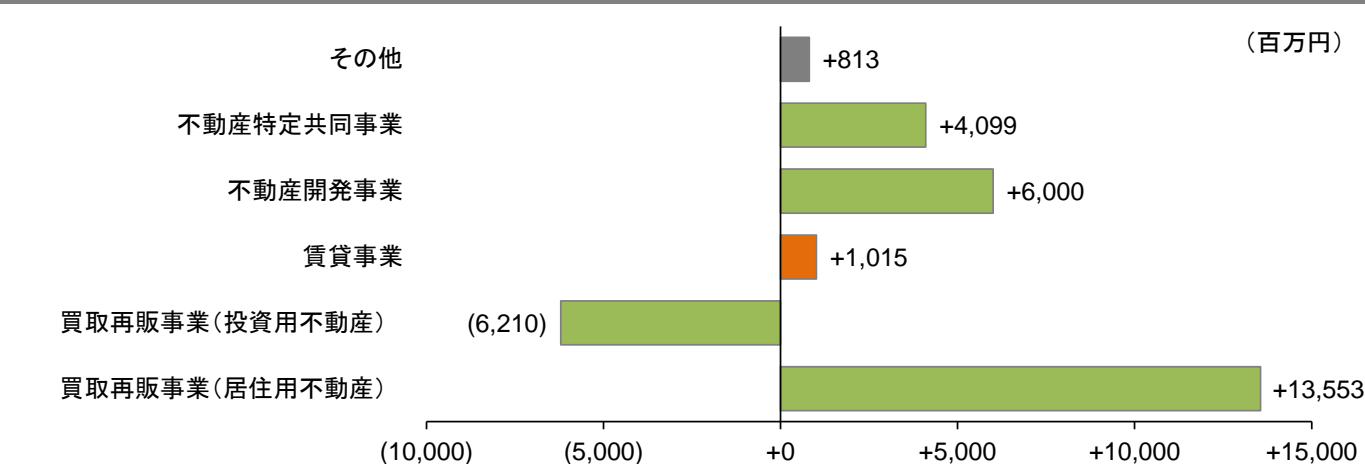
長期的な成長（サステナビリティ）を支える経営基盤の強化

同社は、上述にある通りの基本方針に基づいた重点施策を実施していくことに加えて、長期的な成長（サステナビリティ）を支える経営基盤の強化につながるとされる、ESG（Environment, Social, Governance／環境、社会、ガバナンス）に配慮した取り組みにも注力していく方針であることを明らかにしている。環境の側面においては、「環境に配慮した事業活動」を展開していくとのことである。社会の側面においては、「すべての人の豊かな暮らしの実現・働きがいの提供 多様な人材の活躍推進」が標榜されている。ガバナンスの側面においては、「持続的な成長に向けたガバナンスの強化」を進めていくとのことである。なお、同社は、以上を達成していくことを通して、第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）の最終年度である2024年12月期に向けて、プライム市場における上場維持基準を安定的に充足（流通株式時価総額の引き上げ）していきたいとしている。

第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）／「事業別売上高」



第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）／「事業別売上高」の純増減



出所：会社データ、弊社計算

不動産売買事業セグメント

同社としての売上高は、第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）の期間において純増19,268百万円（100%）を達成することが計画されており、不動産売買事業セグメントで純増17,955百万円（93%）、賃貸その他事業セグメントで純増1,314百万円（7%）と、不動産売買事業セグメントが圧倒的に大きな寄与をもたらすことになる。また、同社が開示している「事業別売上高」から、その他（両セグメントの一部を形成）による純増813百万円（4%）による影響を除いた場合、買取再販事業（居住用不動産）で純増13,553百万円（70%）、買取再販事業（投資用不動産）で純減6,210百万円（▲32%）、不動産開発事業（仕入・企画・設計・工事監理・リーシング・販売／施工はアウトソーシング）で純増6,000百万円（31%）、不動産特定共同事業（不動産小口商品の組成及び販売）で純増4,099百万円（21%）である。

即ち、同社としての増収に対して圧倒的に大きな寄与をもたらす、不動産売買事業セグメントにおける売上高の純増17,955百万円（93%）のかなりの部分は、同社が注力を進めている買取再販事業（居住用不動産）における売上高の純増13,553百万円（70%）によって占められることになる。一方、同社が経営リソースの配分を引き下げている、買取再販事業（投資用不動産）における売上高の純減6,210百万円（▲32%）を、新たな収益源として立ち上げている事業による売上高の純増が十二分に補うことが想定されていることになる。具体的には、不動産開発事業及び不動産特定共同事業による寄与が拡大を続けていくことになる。両者を併せた売上高構成比は、2022年12月期で14%、2023年12月期で19%、2024年12月期で21%と、着実な向上が引き続くと考えられている。また、売上総利益率が相対的に高いとされていることにも鑑みれば、これをもって同社においてはセールスマックスの向上が引き続くことが想定されていると考えられよう。

賃貸その他事業セグメント

一方、同社としての売上高における純増1,314百万円（7%）を担う、賃貸その他事業セグメントにおいては、その他（両セグメントの一部を形成）による純増813百万円（4%）による影響を除いた場合、賃貸事業で純増1,015百万円（5%）と、賃貸事業による占有率がかなり大きいことが示唆されている。また、賃貸その他事業セグメントとしては、2021年12月期において売上高2,113百万円（前年比29.4%減）に留まっているのだが、2022年12月期に向けて売上高2,198百万円（4.0%増）、2023年12月期に向けて売上高2,666百万円（21.3%増）、2024年12月期に向けて売上高3,427百万円（28.5%増）と、減収から増収への反転に引き続いて増収率が加速していくことが織り込まれている。賃貸事業の収益基盤（賃料収入を得る対象である物件）である、不動産売買事業セグメントに属する、投資用不動産に係る販売用不動産（在庫）の残高は低迷しているのだが、同社は、賃貸事業を拡大していくことを目的とする物件の仕入（買取）を大きく増やす過程にあり、これに起因する寄与が時間の経過と共に加速していく方向性にある模様である。2021年12月期に対して1,000百万円であるここでの仕入高（買取高）を、2022年12月期に向けては、7,733百万円にまで引き上げることが計画されている。

事業ポートフォリオの多様化

「事業別売上高」の概念に基づいた場合、2021年12月期の実績における当社においては、買取再販事業（居住用不動産及び投資用不動産）で売上高構成比90%、売上総利益構成比71%とのことである。即ち、単一の事業に対するエクスポージャーが相当に大きいことが示唆されるのだが、同社は、これにも鑑みて事業ポートフォリオの多様化を図り、中長期的な安定成長を達成していきたいとしている。また、多様化の対象となっているのが、不動産開発事業（仕入・企画・設計・工事監理・リーシング・販売／施工はアウトソーシング）、不動産特定共同事業（不動産小口化商品の組成及び販売）、賃貸事業、その他（内外装工事業、管理事業、流通事業）である。いずれにおいても従来からの買取再販事業（居住用不動産及び投資用不動産）とのシナジーを追求することができる不動産関連の領域に属していることから、一定水準以上の競争力をもってこういった事業の展開を進めていくことができるとされている。結果、第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）の最終年度である2024年12月期においては、買取再販事業（居住用不動産及び投資用不動産）で売上高構成比71%（2021年12月期の実績との比較で19%ポイント低下）、売上総利益構成比62%（21%ポイント低下）となることが想定されている。また、売上高構成比の低下幅との比較で売上総利益構成比の低下幅がやや大きくなっていることに鑑みた場合、同社が展開している事業ポートフォリオの多様化には、同社にセールスマックスの向上をもたらす側面もあることが指摘されよう。

株主還元強化

一方、第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）の期間に向けては、第1次中期経営計画（2019年12月期～2021年12月期）の期間との比較で、株主還元を強化していくことが明らかにされている。即ち、前者においては、配当性向30%以上を達成することが標榜されているのに対して、後者においては配当性向20%程度である。2022年12月期に対する会社予想では、年間配当金予定17.00円（配当性向30.2%）である一方、同社が示唆するところによれば、2023年12月期に対して年間配当金予定24.00円（配当性向30.2%）、2024年12月期に対して年間配当金予定37.00円（配当性向30.8%）と、業績連動型での増配が引き続き見通しであることが明らかにされている。また、配当に加えて、総還元性向や資本効率を意識した機動的な資本政策の実施を目的として、自己株式の取得を実施していくことも示唆されている。

中長期的なROEの目標：15.0%以上

また、同社は、第1次中期経営計画（2019年12月期～2021年12月期）の最終年度である2021年12月期に対してROE5.6%を達成している一方、第2次中期経営計画（2022年12月期～2024年12月期）の最終年度である2024年12月期に対してROE11.0%以上の達成を目指しているとのことである。そして、より中長期的な観点における目標としては、ROE15.0%以上が掲げられている。また、ここでの前提として挙げられているのは、売上高純利益率で6.0%以上、総資産回転率で1.0回転以上、財務レバレッジで2.5倍以上とのことである。売上高純利益率の向上に向けては、上述の施策が寄与していく見通しである。総資産回転率の引き上げに向けては、買取再販事業（居住用不動産及び投資用不動産）における販売用不動産（在庫）の保有期間の短縮を進めていくとのことである。財務レバレッジに関しては、これを大きく引き上げていくことは想定されていない模様である。そもそも同社が試算するところによれば、2021年12月期において株主資本コスト10.5%とのこと、当該期間のROE5.6%はこれを下回っている。これに鑑みた当社においては、遅くとも2024年12月期までに株主資本コストを上回るROEを達成することが計画されるに至っている模様である。

5.0 財務諸表

損益計算書

損益計算書 (百万円)	連結実績 通期 12/2017	連結実績 通期 12/2018	連結実績 通期 12/2019	連結実績 通期 12/2020	連結実績 通期 12/2021	連結予想 通期 12/2022	前年比 純増減
売上高	63,568	53,931	39,677	34,858	33,956	38,847	+4,891
売上原価	52,166	44,084	33,202	28,994	28,168	32,172	+4,004
売上総利益	11,402	9,847	6,475	5,864	5,788	6,675	+887
販売費及び一般管理費	4,279	3,862	3,317	3,398	3,445	4,051	+606
営業利益	7,122	5,985	3,157	2,465	2,342	2,624	+282
営業外損益	(644)	(748)	(664)	(680)	(572)	(558)	+14
経常利益	6,478	5,237	2,493	1,785	1,770	2,066	+296
特別損益	166	6	7	23	6	-	-
税金等調整前純利益	6,644	5,243	2,500	1,808	1,776	-	-
法人税等合計	2,367	1,887	811	1,209	500	-	-
親会社株主に属する当期純利益	4,276	3,356	1,688	599	1,276	1,314	+38
売上高伸び率	+10.6%	(15.2%)	(26.4%)	(12.1%)	(2.6%)	+14.4%	-
営業利益伸び率	+12.9%	(16.0%)	(47.2%)	(21.9%)	(5.0%)	+12.1%	-
経常利益伸び率	+13.7%	(19.2%)	(52.4%)	(28.4%)	(0.8%)	+16.7%	-
親会社株主に属する当期純利益伸び率	+46.2%	(21.5%)	(49.7%)	(64.5%)	+113.0%	+3.0%	-
売上総利益率	17.9%	18.3%	16.3%	16.8%	17.0%	17.2%	+0.1%
売上高販売管理費率	6.7%	7.2%	8.4%	9.7%	10.1%	10.4%	+0.3%
営業利益率	11.2%	11.1%	8.0%	7.1%	6.9%	6.8%	(0.1%)
経常利益率	10.2%	9.7%	6.3%	5.1%	5.2%	5.3%	+0.1%
親会社株主に帰属する当期純利益率	6.7%	6.2%	4.3%	1.7%	3.8%	3.4%	(0.4%)
法人税等合計／税金等調整前純利益	35.6%	36.0%	32.4%	66.9%	28.2%	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

報告セグメント

報告セグメント (百万円)	連結実績 通期 12/2017	連結実績 通期 12/2018	連結実績 通期 12/2019	連結実績 通期 12/2020	連結実績 通期 12/2021	連結予想 通期 12/2022	前年比 純増減
不動産売買事業	61,212	50,697	36,401	31,866	31,842	36,648	+4,806
賃貸その他事業	2,356	3,234	3,275	2,992	2,113	2,198	+85
売上高	63,568	53,931	39,677	34,858	33,956	38,847	+4,891
不動産売買事業	7,792	6,272	3,296	2,812	3,119	-	-
賃貸その他事業	908	1,166	1,183	1,103	736	-	-
セグメント利益	8,700	7,439	4,480	3,916	3,855	-	-
調整額	(1,577)	(1,454)	(1,322)	(1,450)	(1,513)	-	-
営業利益	7,122	5,985	3,157	2,465	2,342	2,624	+282
不動産売買事業	12.7%	12.4%	9.1%	8.8%	9.8%	-	-
賃貸その他事業	38.5%	36.1%	36.1%	36.9%	34.8%	-	-
調整額	(2.5%)	(2.7%)	(3.3%)	(4.2%)	(4.5%)	-	-
営業利益率	11.2%	11.1%	8.0%	7.1%	6.9%	6.8%	(0.1%)

出所: 会社データ、弊社計算

貸借対照表

貸借対照表 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結予想	前年比 純増減
	通期 12/2017	通期 12/2018	通期 12/2019	通期 12/2020	通期 12/2021	通期 12/2022	
現金及び預金	13,268	10,517	13,708	16,065	17,565	-	-
受取手形及び売掛金	15	22	23	16	19	-	-
販売用不動産	41,500	51,635	49,887	41,337	35,463	-	-
仕掛販売用不動産	114	87	147	283	630	-	-
その他	1,442	1,058	602	236	727	-	-
流動資産	56,339	63,319	64,367	57,937	54,404	-	-
有形固定資産	2,379	2,366	3,068	3,838	7,614	-	-
無形固定資産	124	83	83	83	85	-	-
投資その他の資産合計	334	954	944	583	631	-	-
固定資産	2,837	3,404	4,096	4,504	8,331	-	-
繰延資産	35	36	48	45	41	-	-
資産合計	59,212	66,760	68,512	62,487	62,778	-	-
支払手形及び買掛金	523	400	467	216	361	-	-
短期借入金	4,928	3,213	2,236	2,050	4,739	-	-
1年内償還予定の社債	530	754	1,154	860	727	-	-
1年内返済予定の長期借入金	4,853	4,142	6,950	6,192	4,982	-	-
その他	2,491	2,023	1,378	1,819	1,359	-	-
流動負債	13,325	10,532	12,185	11,137	12,168	-	-
社債	1,760	1,694	3,225	3,307	3,219	-	-
長期借入金	23,969	31,462	29,393	24,713	23,192	-	-
その他	818	965	868	724	652	-	-
固定負債	26,547	34,121	33,486	28,744	27,063	-	-
負債合計	39,872	44,654	45,671	39,882	39,232	-	-
株主資本	19,230	21,983	22,718	22,518	23,453	-	-
その他合計	110	123	122	87	93	-	-
純資産	19,340	22,106	22,840	22,605	23,546	-	-
負債純資産合計	59,212	66,760	68,512	62,487	62,778	-	-
自己資本	19,230	21,983	22,718	22,518	23,453	-	-
有利子負債	36,040	41,265	42,958	37,122	36,859	-	-
ネットデット	22,772	30,748	29,250	21,057	19,294	-	-
自己資本比率	32.5%	32.9%	33.2%	36.0%	37.4%	-	-
ネットデットエクイティ比率	118.4%	139.9%	128.8%	93.5%	82.3%	-	-
ROE(12か月)	24.7%	16.3%	7.6%	2.6%	5.6%	-	-
ROA(12か月)	11.0%	8.3%	3.7%	2.7%	2.8%	-	-
在庫回転日数	291	428	550	523	467	-	-
当座比率	100%	100%	113%	144%	145%	-	-
流動比率	423%	601%	528%	520%	447%	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

キャッシュフロー計算書

キャッシュフロー計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結予想	前年比 純増減
	通期 12/2017	通期 12/2018	通期 12/2019	通期 12/2020	通期 12/2021	通期 12/2022	
営業活動によるキャッシュフロー	7,266	(7,220)	3,276	10,981	3,307	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	(124)	(104)	(872)	(1,944)	(1,218)	-	-
営業活動によるCF+投資活動によるCF	7,142	(7,324)	2,404	9,037	2,089	-	-
財務活動によるキャッシュフロー	(2,862)	4,534	712	(6,656)	(621)	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1株当たりデータ

1株当たりデータ (株式分割調整前) (円)	連結実績 通期 12/2017	連結実績 通期 12/2018	連結実績 通期 12/2019	連結実績 通期 12/2020	連結実績 通期 12/2021	連結予想 通期 12/2022	前年比 純増減
期末発行済株式数(千株)	24,355	24,361	24,361	24,361	24,361	-	-
当期純利益/EPS(千株)	24,349	24,354	24,330	23,979	23,962	-	-
期末自己株式数(千株)	0	0	282	382	586	-	-
1株当たり当期純利益 (潜在株式調整後)	175.61	137.80	69.38	24.98	53.25	56.33	-
1株当たり純資産	789.59	902.41	943.48	939.11	986.47	-	-
1株当たり配当金	25.00	30.00	30.00	10.00	15.00	17.00	-
1株当たりデータ (株式分割調整後) (円)	連結実績 通期 12/2017	連結実績 通期 12/2018	連結実績 通期 12/2019	連結実績 通期 12/2020	連結実績 通期 12/2021	連結予想 通期 12/2022	前年比 純増減
株式分割ファクター	1	1	1	1	1	1	-
1株当たり当期純利益	175.61	137.80	69.38	24.98	53.25	56.33	-
1株当たり純資産	789.59	902.41	943.48	939.11	986.47	-	-
1株当たり配当金	25.00	30.00	30.00	10.00	15.00	17.00	-
配当性向	14.2%	21.8%	43.2%	40.0%	28.2%	30.2%	-

出所: 会社データ、弊社計算

Disclaimer

ここでの情報は、ウォールデンリサーチジャパンが当該事業会社の発信する「IR情報」を中立的かつ専門的な立場から要約して、レポート形式にまとめたものである。「IR情報」とは、即ち、当該事業会社に係る①弊社との個別取材の内容、②機関投資家向け説明会の内容、③適時開示情報、④ホームページの内容などである。

商号: 株式会社ウォールデンリサーチジャパン

本店所在地: 〒104-0061 東京都中央区銀座6丁目14番8号 銀座石井ビル4階

URL: <https://walden.co.jp/>

E-mail: info@walden.co.jp

Tel: 03-3553-3769