

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 決算速報 (2022年2月18日)


転換点

2022年2月14日、首都圏1都3県で中古不動産の買取・再販を展開しているムゲンエステートは、2021年12月期の実績を発表している。企業理念を刷新し、ミッションとして『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』を新たに掲げるとともに、第2次中期経営計画(2022年12月期~2024年12月期)を策定し、中長期的な観点における成長を計画していることが明らかになっている。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%を達成することが業績目標として掲げられている。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。2021年12月期に至る経緯においては仕入に対して保守的な姿勢を示してきた当社ではあるが、ここに来て、居住用不動産を中心とした仕入に積極的に取り組み始めており、2022年12月期に向けては、総計で34,300百万円(前年比53.8%増)に相当する仕入を実施することが計画されるに至っている。当社としての業績推移としても大きな転換点に差し掛かっている模様である。なお、弊社では、同社の経営陣との取材を予定している一方、その内容に鑑みて、同社の「企業レポート」を新規に立ち上げることを計画している。

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

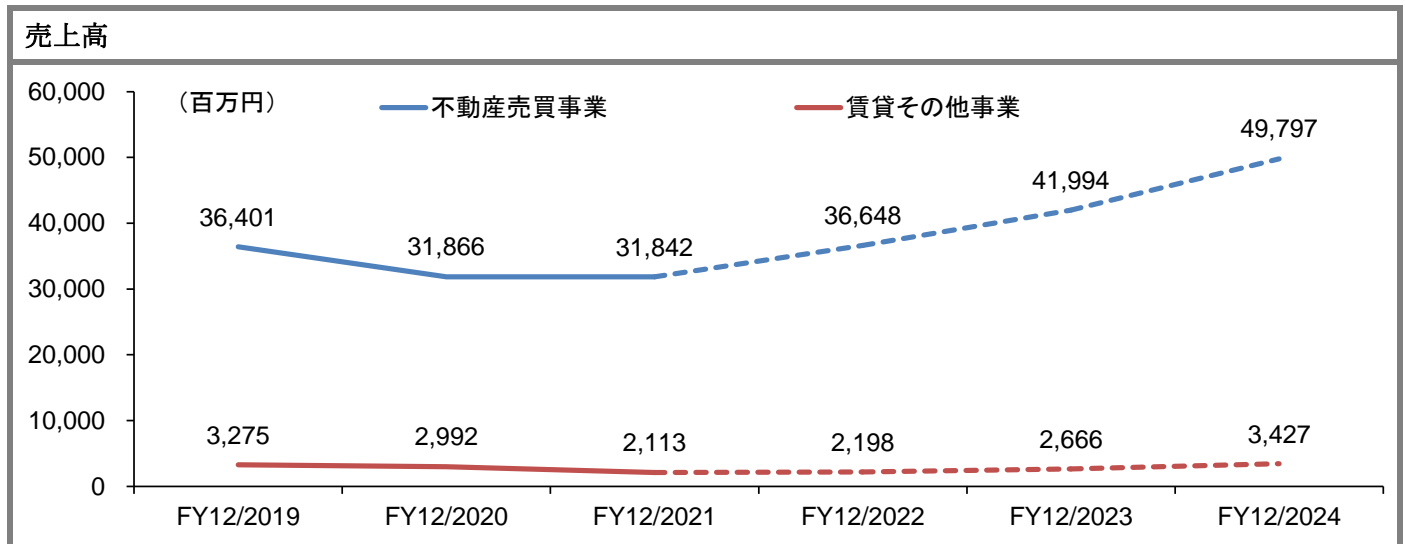
商号	株式会社ムゲンエステート Web サイト IR 情報 最新株価	 MUGEN ESTATE
設立年月日	1990年5月2日	
上場年月日	(予定) 2022年4月4日：東京証券取引所「プライム市場」 2016年2月5日：東京証券取引所第一部（証券コード：3299） 2014年6月18日：東京証券取引所マザーズ	
資本金	2,552百万円（2021年12月末）	
発行済株式数	24,361,000株、自己株式内数585,709株（2021年12月末）	
特色	<ul style="list-style-type: none">● 首都圏1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）での事業展開● 中古不動産に係る確かな「目利き力」、ノウハウの蓄積● 仕入・販売は、不動産仲介会社を經由	
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 業績動向

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。一方、親会社株主に帰属する当期純利益の大幅な増加は、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

不動産売買事業（中古不動産の買取・販売）

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）、セグメント利益構成比 80.9%での着地である。売上高は伸び悩んでいるものの、収益性を重視した販売政策の実施が奏功しているため、セグメント利益率は上昇しているとのことである。

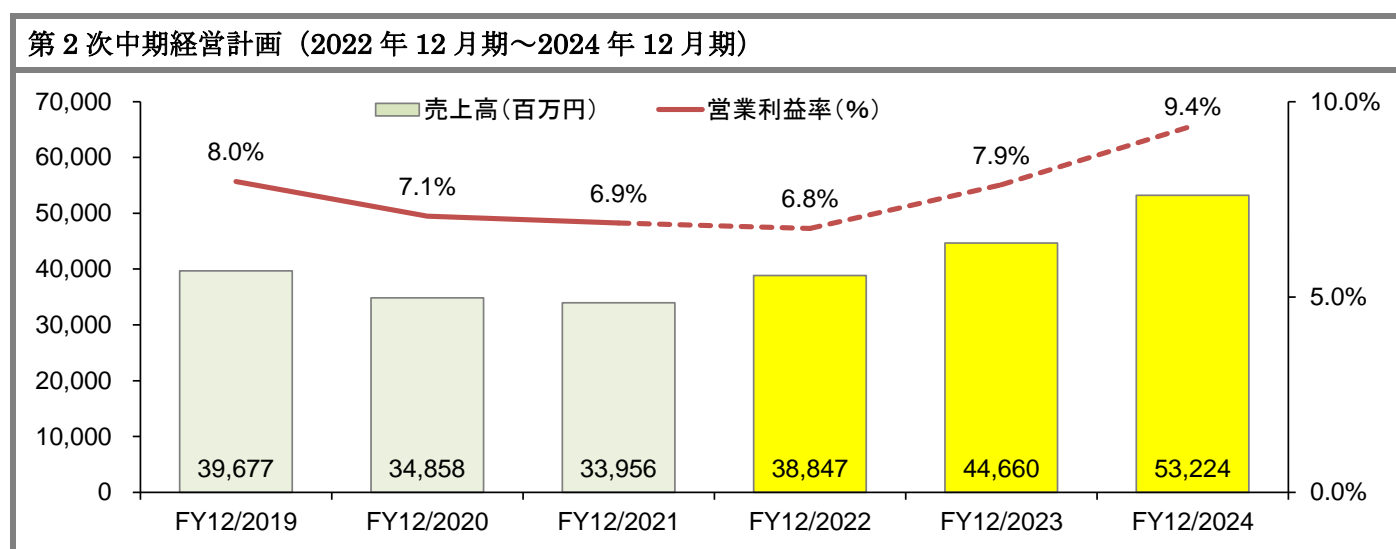
売上高の内訳としては、投資用不動産で売上高 24,638 百万円（4.9%減）、居住用不動産で売上高 7,051 百万円（21.4%増）である。投資用不動産に関しては、大型物件の販売があったものの、上述の販売政策などもあり、伸び悩まざるを得なかった模様である。ただし、コロナ禍の拡大を起因として高まっている、広い住居（中古マンションや戸建）への住み替えという実需の増加を着実に取り込んでいる居住用不動産においては大幅な増収が達成されている。また、同社は、中長期的な観点においてもここに大きな成長ポテンシャルがあると見込んでおり、2021年12月期において居住用不動産の仕入販売に特化した営業所を、荻窪、池袋、赤羽、北千住、船橋と、総計5ヶ所で開設しており、2022年12月期に向けては、ここからの寄与が通期を通して発生するとのことである。

賃貸その他事業

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)、セグメント利益構成比 19.1%での着地である。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。ここでの賃料収入は、基本的に不動産売買事業における投資用不動産の在庫(販売用不動産)として保有している物件に起因するものなのだが、2021年12月期においてはその水準が低下しているとのことである。ただし、2022年12月期及びそれ以降に向けては、賃料収入を得ることを目的とした中長期保有を前提とする、いわゆる優良資産の取得を積極化していくとのこと、これに伴う着実な増収が引き続くとされている。

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。また、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

また、中長期的な観点においても同社としての売上高は増加を続けていくとされている。特に、不動産売買事業における増収による寄与が大きくなることが見込まれている。その背景として挙げられているのは、新しく取り組んでいる、物件の開発や不動産小口化商品の組成(不動産の証券化)に関連した売上高が拡大していくことが、追加的に大きな寄与をもたらす方向性にあることである。

4.0 財務諸表

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%	+0.4%	
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)	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 12/2020	3Q 12/2020	4Q 12/2020	1Q 12/2021	2Q 12/2021	3Q 12/2021	4Q 12/2021		
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

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