

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%	-	-	-
連結四半期 (百万円)		売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する四半期純利益	EPS (円)	DPS (円)	BPS (円)
1Q FY12/2021		10,241	657	516	348	-	-	-
2Q FY12/2021		7,554	661	534	389	-	-	-
3Q FY12/2021		8,746	535	392	334	-	-	-
4Q FY12/2021		7,415	489	328	205	-	-	-
1Q FY12/2022		4,715	239	100	108	-	-	-
1Q FY12/2022	前年比	(54.0%)	(63.5%)	(80.6%)	(68.8%)	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2022年5月19日)

順調な仕入れ


2022年5月13日、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は、2022年12月期第1四半期の実績を発表している。想定に沿った順調な仕入れが進捗していることが明らかになっている一方、投資用不動産における複数のかかり規模が大きい案件の決済が遅れが生じており、第1四半期の売上高は前年同期を大幅に下回っている。ただし、遅くとも第2四半期末までには決済が完了するとされており、第2四半期累計期間の売上高は会社予想の前提に沿った着地になると想定されている。第1四半期における仕入高は概ね5,900百万円ほどに及んでおり、第1四半期末の販売用不動産(在庫)は39,387百万円にまで増加している。2021年12月期第4四半期末との比較(過去3ヵ月間)における増加額は3,766百万円(10.6%増)である。また、直近の契約状況他に鑑みれば、更に概ね7,800百万円に相当する物件の仕入れに係る決済がほぼ確定しているとのことである。また、ここでの仕入れの中心となっているのは、同社が注力を行っている居住用不動産(区分所有マンション他)である。第1四半期の実績においては、上述の販売用不動産(在庫)における増加額の半分近くを占めるに至っている一方、同社は、ここでの注力続けることを1つの大きな施策として中長期的な観点における成長を追求していく方針であることを明らかにしている。なお、最近の資材価格の高騰などは、不動産市況の強含みもあり、販売価格への転嫁が進捗しているとのことである。

ご参考(ビジネスモデル他): [ムゲンエステート\(3299\)反転攻勢\(2022年3月29日\)](#)

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	2022年4月4日：東京証券取引所プライム市場（証券コード：3299） 2016年2月5日：東京証券取引所第一部 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（2022年3月末）	
発行済株式数	24,361,000株、自己株式内数879,925株（2022年3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● 仕入れ・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 255名、単体 188名（2022年3月末）	

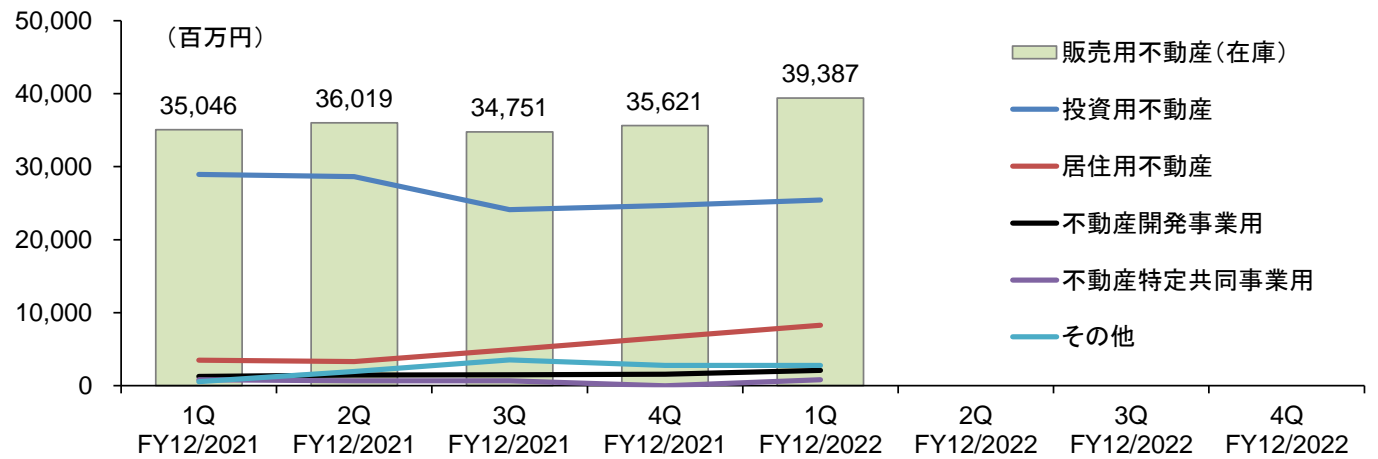
出所：会社データ

3.0 業績動向

2022年12月期第1四半期

2022年12月期第1四半期は、売上高4,715百万円（前年同期比54.0%減）、営業利益239百万円（63.5%減）、経常利益100百万円（80.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益108百万円（68.8%減）での着地である。また、営業利益率5.1%（1.3%ポイント低下）である。

販売用不動産（在庫）の推移



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いては、売上高4,175百万円（56.8%減）、セグメント利益438百万円（43.2%減）、セグメント利益率10.5%（2.5%ポイント上昇）での着地である。大幅な減収を余儀なくされているのだが、セグメント利益率は上昇している。最近の不動産市況は活況を呈しており、物件の成約平米単価や成約単価の上昇が引き続いているとのことである。同社においても物件の需給バランスがタイトな状況が引き続いており、同社による不動産売買においても販売価格が堅調に推移しているとのことである。更には、資材価格高騰などに対しても、収益性を重視する同社の施策が奏功していることが示唆されている。

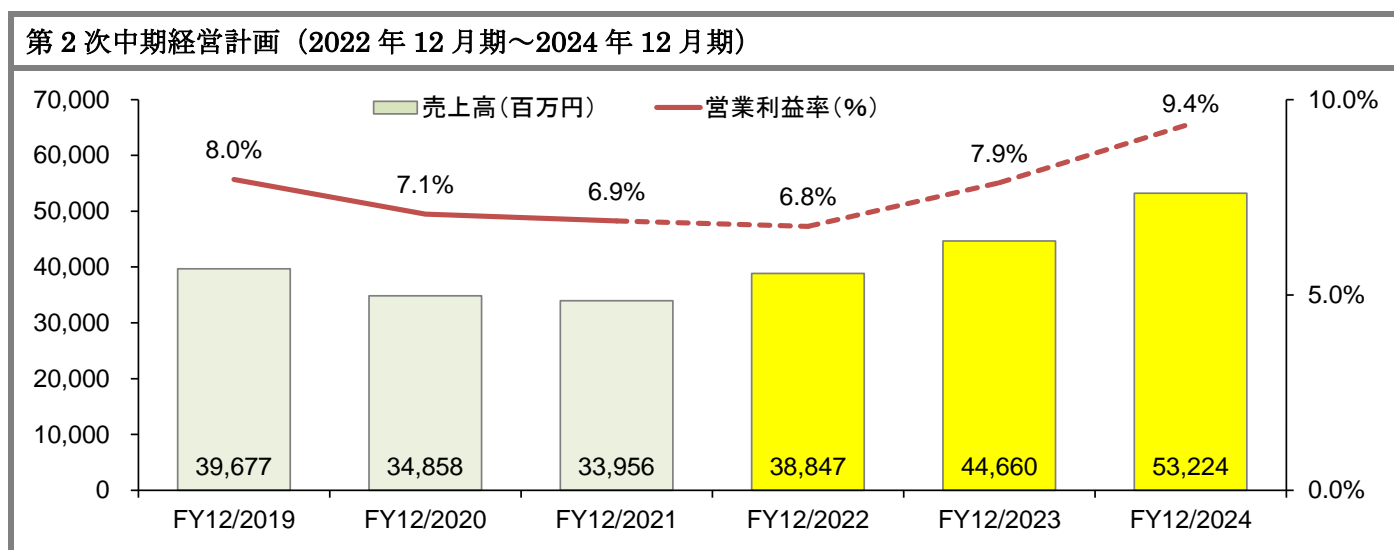
居住用不動産（区分所有マンション他）で売上高2,012百万円（0.4%減）、投資用不動産で売上高2,125百万円（71.5%減）である。また、同社が新たな成長ドライバーとして育成している不動産開発事業においては竣工済み物件の販売計画に遅れが生じているため、第1四半期における売上高の計上はなかったとのことである。ただし、第1四半期においては、新規に1物件が竣工しているとのことである。また、もう1つの新たな成長ドライバーとして育成されている不動産特定共同事業に関しては、当初の予定通り第2四半期より売上高を計上していくとのことである。

同社は、2021年12月期において居住用不動産（区分所有マンション他）の仕入れ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次第に拡大していくことが見込まれている。これに係る仕入れが本格化しているのは2021年12月期第4四半期前後であり、2022年12月期第1四半期においては、居住用不動産（区分所有マンション他）に係る販売用不動産（在庫）が大幅に増加している。また、仕入れから販売に向けては概ね6ヵ月から9ヵ月ほどを要するとされており、ここからの売上高に対する寄与が本格化していくのは、2022年12月期第2四半期及びそれ以降となる方向性が示唆されている。

一方、賃貸その他事業セグメントにおいては、売上高 540 百万円 (5.8%減)、セグメント利益 186 百万円 (10.3%減)、セグメント利益率 34.4% (1.7%ポイント低下) での着地である。ここでは、基本的に不動産売買事業セグメントで保有している投資用不動産に係る販売用不動産 (在庫) の保有に起因する賃料収入が売上高として計上されている。第 1 四半期においては、この「在庫」の保有高が前年同期との比較で減少していることから、当該セグメントの売上高も同様となっている模様である。

2022 年 12 月期会社予想

2022 年 12 月期に対する会社予想 (開示: 2022 年 2 月 14 日) は据え置かれている。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) の見込みである。また、営業利益率 6.8% (0.1%ポイント低下) の見込みである。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

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 12/2021	2Q累計 12/2021	3Q累計 12/2021	4Q累計 12/2021	1Q 12/2022	2Q累計 12/2022	3Q累計 12/2022	4Q累計 12/2022		
売上高	10,241	17,795	26,541	33,956	4,715	-	-	-	-	(5,526)
売上原価	8,774	14,913	22,221	28,168	3,618	-	-	-	-	(5,156)
売上総利益	1,466	2,882	4,320	5,788	1,096	-	-	-	-	(370)
販売費及び一般管理費	809	1,563	2,466	3,445	856	-	-	-	-	+47
営業利益	657	1,318	1,853	2,342	239	-	-	-	-	(418)
営業外損益	(141)	(268)	(411)	(572)	(139)	-	-	-	-	+2
経常利益	516	1,050	1,442	1,770	100	-	-	-	-	(416)
特別損益	-	6	6	6	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	516	1,056	1,448	1,776	100	-	-	-	-	(416)
法人税等合計	167	318	377	500	(8)	-	-	-	-	(175)
親会社株主に属する当期純利益	348	737	1,071	1,276	108	-	-	-	-	(240)
売上高伸び率	+10.1%	+24.8%	+21.4%	(2.6%)	(54.0%)	-	-	-	-	-
営業利益伸び率	+18.8%	+62.3%	+30.6%	(5.0%)	(63.5%)	-	-	-	-	-
経常利益伸び率	+36.8%	+129.2%	+58.6%	(0.8%)	(80.6%)	-	-	-	-	-
親会社株主に属する当期純利益伸び率	+38.5%	+121.0%	-	+113.0%	(68.8%)	-	-	-	-	-
売上総利益率	14.3%	16.2%	16.3%	17.0%	23.2%	-	-	-	-	+8.9%
売上高販売管理費率	7.9%	8.8%	9.3%	10.1%	18.2%	-	-	-	-	+10.3%
営業利益率	6.4%	7.4%	7.0%	6.9%	5.1%	-	-	-	-	(1.3%)
経常利益率	5.0%	5.9%	5.4%	5.2%	2.1%	-	-	-	-	(2.9%)
親会社株主に帰属する当期純利益率	3.4%	4.1%	4.0%	3.8%	2.3%	-	-	-	-	(1.1%)
法人税等合計／税金等調整前純利益	32.4%	30.1%	26.0%	28.2%	(8.0%)	-	-	-	-	(40.4%)
損益計算書 (百万円)	1Q 12/2021	2Q 12/2021	3Q 12/2021	4Q 12/2021	1Q 12/2022	2Q 12/2022	3Q 12/2022	4Q 12/2022	前年比 純増減	
売上高	10,241	7,554	8,746	7,415	4,715	-	-	-	(5,526)	
売上原価	8,774	6,139	7,308	5,947	3,618	-	-	-	(5,156)	
売上総利益	1,466	1,416	1,438	1,468	1,096	-	-	-	(370)	
販売費及び一般管理費	809	754	903	979	856	-	-	-	+47	
営業利益	657	661	535	489	239	-	-	-	(418)	
営業外損益	(141)	(127)	(143)	(161)	(139)	-	-	-	+2	
経常利益	516	534	392	328	100	-	-	-	(416)	
特別損益	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
税金等調整前純利益	516	540	392	328	100	-	-	-	(416)	
法人税等合計	167	151	59	123	(8)	-	-	-	(175)	
親会社株主に属する当期純利益	348	389	334	205	108	-	-	-	(240)	
売上高伸び率	+10.1%	+52.2%	+15.2%	(43.0%)	(54.0%)	-	-	-	-	
営業利益伸び率	+18.8%	+155.2%	(11.9%)	(53.3%)	(63.5%)	-	-	-	-	
経常利益伸び率	+36.8%	+559.3%	(13.1%)	(62.6%)	(80.6%)	-	-	-	-	
親会社株主に属する当期純利益伸び率	+38.5%	+374.4%	-	(67.5%)	(68.8%)	-	-	-	-	
売上総利益率	14.3%	18.7%	16.4%	19.8%	23.2%	-	-	-	+8.9%	
売上高販売管理費率	7.9%	10.0%	10.3%	13.2%	18.2%	-	-	-	+10.3%	
営業利益率	6.4%	8.8%	6.1%	6.6%	5.1%	-	-	-	(1.3%)	
経常利益率	5.0%	7.1%	4.5%	4.4%	2.1%	-	-	-	(2.9%)	
親会社株主に帰属する当期純利益率	3.4%	5.1%	3.8%	2.8%	2.3%	-	-	-	(1.1%)	
法人税等合計／税金等調整前純利益	32.4%	28.0%	15.1%	37.5%	(8.0%)	-	-	-	(40.4%)	

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		前年比 純増減
	1Q 12/2021	2Q累計 12/2021	3Q累計 12/2021	4Q累計 12/2021	1Q 12/2022	2Q累計 12/2022	3Q累計 12/2022	4Q累計 12/2022	
不動産売買事業	9,668	16,721	24,960	31,842	4,175	-	-	-	(5,493)
賃貸その他事業	573	1,074	1,581	2,113	540	-	-	-	(33)
売上高	10,241	17,795	26,541	33,956	4,715	-	-	-	(5,526)
不動産売買事業	771	1,584	2,404	3,119	438	-	-	-	(333)
賃貸その他事業	207	380	552	736	186	-	-	-	(21)
セグメント利益	979	1,964	2,956	3,855	624	-	-	-	(355)
調整額	(321)	(646)	(1,102)	(1,513)	(384)	-	-	-	(63)
営業利益	657	1,318	1,853	2,342	239	-	-	-	(418)
不動産売買事業	8.0%	9.5%	9.6%	9.8%	10.5%	-	-	-	+2.5%
賃貸その他事業	36.1%	35.4%	34.9%	34.8%	34.4%	-	-	-	(1.7%)
調整額	(3.1%)	(3.6%)	(4.2%)	(4.5%)	(8.1%)	-	-	-	(5.0%)
営業利益率	6.4%	7.4%	7.0%	6.9%	5.1%	-	-	-	(1.3%)

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		前年比 純増減
	1Q 12/2021	2Q 12/2021	3Q 12/2021	4Q 12/2021	1Q 12/2022	2Q 12/2022	3Q 12/2022	4Q 12/2022	
不動産売買事業	9,668	7,053	8,239	6,882	4,175	-	-	-	(5,493)
賃貸その他事業	573	501	507	532	540	-	-	-	(33)
売上高	10,241	7,554	8,746	7,415	4,715	-	-	-	(5,526)
不動産売買事業	771	813	820	715	438	-	-	-	(333)
賃貸その他事業	207	173	172	184	186	-	-	-	(21)
セグメント利益	979	985	992	899	624	-	-	-	(355)
調整額	(321)	(325)	(456)	(411)	(384)	-	-	-	(63)
営業利益	657	661	535	489	239	-	-	-	(418)
不動産売買事業	8.0%	11.5%	10.0%	10.4%	10.5%	-	-	-	+2.5%
賃貸その他事業	36.1%	34.5%	33.9%	34.6%	34.4%	-	-	-	(1.7%)
調整額	(3.1%)	(4.3%)	(5.2%)	(5.5%)	(8.1%)	-	-	-	(5.0%)
営業利益率	6.4%	8.8%	6.1%	6.6%	5.1%	-	-	-	(1.3%)

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
	1Q 12/2021	2Q 12/2021	3Q 12/2021	4Q 12/2021	1Q 12/2022	2Q 12/2022	3Q 12/2022	4Q 12/2022	純増減
現金及び預金	17,371	17,348	18,392	17,565	14,539	-	-	-	(2,832)
受取手形及び売掛金	12	19	21	19	27	-	-	-	+15
販売用不動産	34,912	35,885	34,617	35,463	39,206	-	-	-	+4,294
仕掛販売用不動産	405	375	498	630	479	-	-	-	+74
その他	547	471	479	727	731	-	-	-	+184
流動資産	53,247	54,098	54,007	54,404	54,982	-	-	-	+1,735
有形固定資産	3,856	3,817	6,992	7,614	7,596	-	-	-	+3,740
無形固定資産	81	79	77	85	91	-	-	-	+10
投資その他の資産合計	544	544	605	631	715	-	-	-	+171
固定資産	4,482	4,441	7,676	8,331	8,403	-	-	-	+3,921
繰延資産	43	44	44	41	43	-	-	-	0
資産合計	57,774	58,585	61,728	62,778	63,429	-	-	-	+5,655
支払手形及び買掛金	223	284	342	361	436	-	-	-	+213
短期借入金	2,236	2,015	3,609	4,739	5,793	-	-	-	+3,557
1年内償還予定の社債	780	842	792	727	865	-	-	-	+85
1年内返済予定の長期借入金	5,484	4,030	3,836	4,982	3,882	-	-	-	(1,602)
その他	1,412	1,369	1,156	1,359	1,342	-	-	-	(70)
流動負債	10,135	8,540	9,735	12,168	12,318	-	-	-	+2,183
社債	3,172	3,300	3,265	3,219	3,436	-	-	-	+264
長期借入金	21,092	22,968	24,591	23,192	23,870	-	-	-	+2,778
その他	660	667	694	652	649	-	-	-	(11)
固定負債	24,924	26,935	28,550	27,063	27,955	-	-	-	+3,031
負債合計	35,059	35,476	38,285	39,232	40,273	-	-	-	+5,214
株主資本	22,627	23,016	23,350	23,453	23,063	-	-	-	+436
その他合計	87	93	92	93	93	-	-	-	+6
純資産	22,714	23,109	23,442	23,546	23,156	-	-	-	+442
負債純資産合計	57,774	58,585	61,728	62,778	63,429	-	-	-	+5,655
自己資本	22,627	23,016	23,350	23,453	23,063	-	-	-	+436
有利子負債	32,764	33,155	36,093	36,859	37,846	-	-	-	+5,082
ネットデット	15,393	15,807	17,701	19,294	23,307	-	-	-	+7,914
自己資本比率	39.2%	39.3%	37.8%	37.4%	36.4%	-	-	-	-
ネットデットエクイティ比率	68.0%	68.7%	75.8%	82.3%	101.1%	-	-	-	-
ROE(12カ月)	3.1%	4.4%	7.5%	5.6%	4.5%	-	-	-	-
ROA(12カ月)	3.0%	3.7%	3.6%	2.8%	2.2%	-	-	-	-
在庫回転日数	367	538	438	553	1,000	-	-	-	-
当座比率	172%	203%	189%	145%	118%	-	-	-	-
流動比率	525%	633%	555%	447%	446%	-	-	-	-

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
	1Q 12/2021	2Q累計 12/2021	3Q累計 12/2021	4Q累計 12/2021	1Q 12/2022	2Q累計 12/2022	3Q累計 12/2022	4Q累計 12/2022	純増減
営業活動によるキャッシュフロー	-	5,519	-	3,307	-	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	-	(168)	-	(1,218)	-	-	-	-	-
営業活動によるCF+投資活動によるCF	-	5,351	-	2,089	-	-	-	-	-
財務活動によるキャッシュフロー	-	(4,215)	-	(621)	-	-	-	-	-

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
