

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)
FY12/2021		33,956	2,342	1,770	1,276	53.25	15.00	986.47
FY12/2022		31,242	2,976	2,309	1,564	66.56	20.00	1,044.67
FY12/2023会予		45,865	3,625	2,840	1,863	79.21	32.00	-
FY12/2022	前年比	(8.0%)	27.1%	30.4%	22.6%	-	-	-
FY12/2023会予	前年比	46.8%	21.8%	23.0%	19.1%	-	-	-
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 FY12/2022		4,715	239	100	108	-	-	-
1Q FY12/2023		11,627	1,470	1,279	845	-	-	-
1Q FY12/2023	前年比	146.6%	513.0%	-	676.7%	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2023年5月18日)


大きなモメンタム

2023年5月12日、首都圏1都3県で中古不動産の買取及び再販を展開するムゲンエステートは、2023年12月期第1四半期の実績を発表している。前年同期との比較で売上高が急拡大しており、損益面では顕著に大幅な向上が達成されていることが明らかになっている。前年同期においては、物件の仕入れに注力していた側面が強かったとのことだが、ここにきて積極的な販売活動の進捗が加速している模様である。また、更なる物件の仕入れも順調に進んでおり、販売用不動産(在庫)の残高は右肩上がりでの推移を示し続けている。損益面においては、高水準の売上総利益率が維持されていることがかなり寄与している模様である。不動産市況の先行き不透明感などにも鑑みてか、通期会社予想の前提においては売上総利益率19.0%(前年比3.9%ポイント低下)が織り込まれているのだが、第1四半期の実績における売上総利益率は23.3%と、前年同期と同水準が達成されている。そして、更なる拡販を目指す同社は、2023年5月12日、西日本エリアにおける事業展開に向けての足がかりとなる、大阪営業所を開設している。なお、2023年12月期に対する会社予想は据え置かれているのだが、年間配当金予定(期末のみ)は、24.00円から32.00円(配当性向40.4%)へと引き上げられている。同社は、全ての株主を公平に扱う方針を打ち出していると同時に株主還元を強化していくとしており、株主優待制度を廃止する一方で、配当性向の目標水準を「30%以上」から「40%以上」へと引き上げている。

同社のビジネスモデル他: [ムゲンエステート \(3299\) 成長率30% \(2023年4月13日\)](#)IR担当: 執行役員 経営企画部長 細川 紀仁 (03-6665-0581 / ir@mugen-estate.co.jp)

2.0 会社概要

不動産に新たな価値を創造

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1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（2023年3月末）	
発行済株式数	24,361,000株、自己株式内数897,325株（2023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● 買取及び再販：不動産仲介業者を經由	
セグメント	I. 不動産売買事業（中古不動産の買取及び再販） II. 賃貸その他事業（賃貸収入の獲得）	
代表者	代表取締役会長：藤田 進 / 代表取締役社長：藤田 進一	
主要株主	藤田 進 19.90%、藤田 進一 10.66%、株式会社ドリームカムトゥルー7.25%、日本マスター信託口 5.51%（2022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 300名、単体 228名（2023年3月末）	

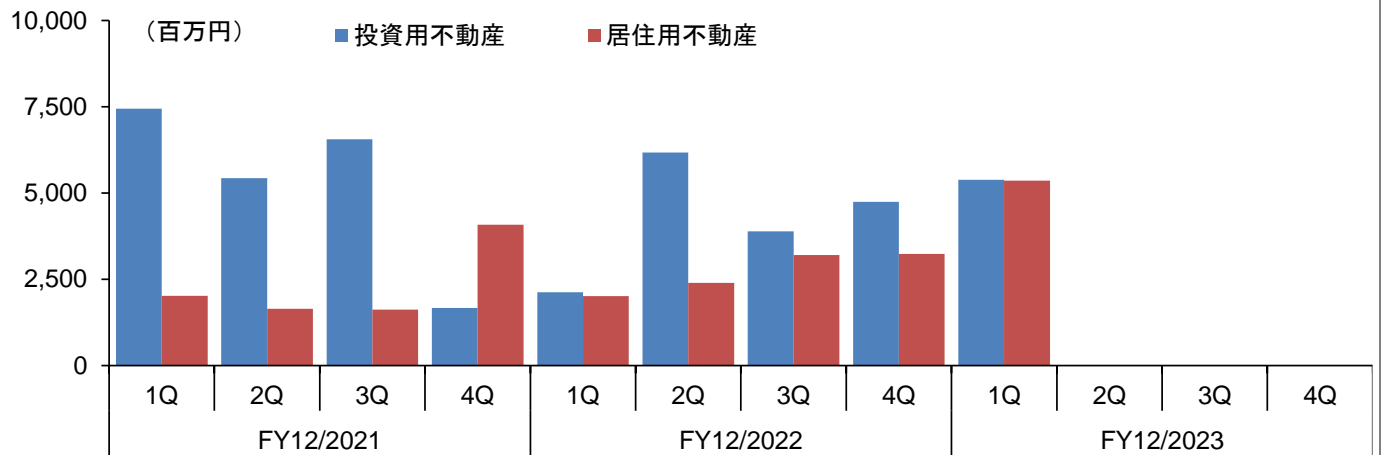
出所：会社データ

3.0 業績動向

2023年12月期第1四半期

2023年12月期第1四半期は、売上高 11,627 百万円（前年同期比 146.6%増）、営業利益 1,470 百万円（513.0%増）、経常利益 1,279 百万円（前年同期：100 百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益 845 百万円（676.7%増）での着地である。また、売上総利益 2,704 百万円（146.7%増）、販売管理費 1,233 百万円（44.1%増）であり、売上総利益率 23.3%（前年同期：23.3%）、売上高販管費率 10.6%（7.6%ポイント低下）である。結果、営業利益率 12.7%（7.6%ポイント上昇）である。

投資用不動産と居住用不動産の売上高



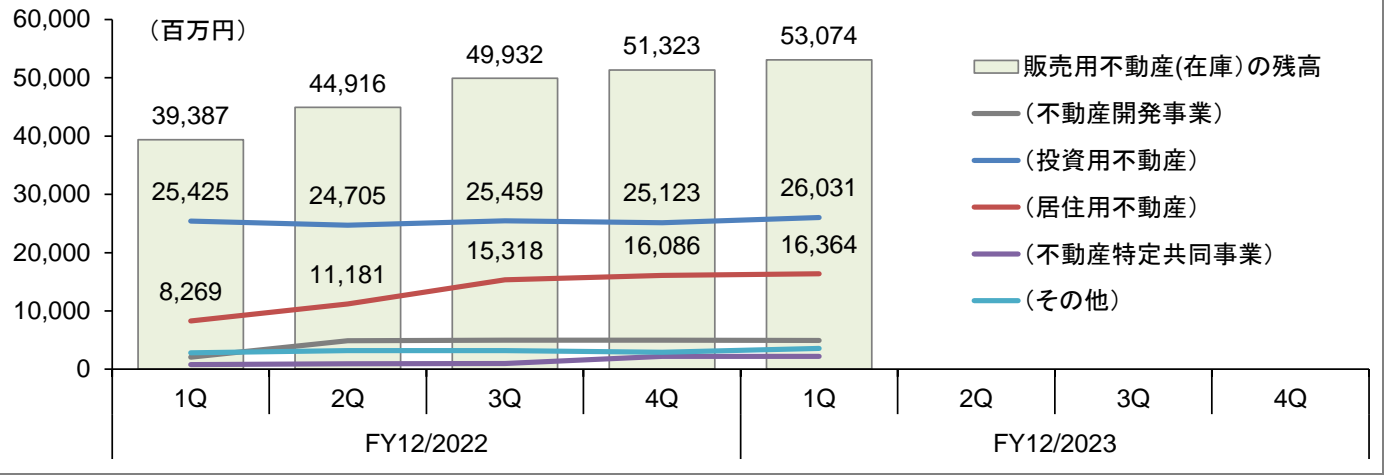
出所：会社データ、弊社計算

不動産売買事業（売上高構成比 95.2%、セグメント利益構成比 90.6%）

不動産売買事業（中古不動産の買取及び再販）においては、売上高 11,067 百万円（165.1%増）、セグメント利益 1,757 百万円（300.7%増）、セグメント利益率 15.9%（5.4%ポイント上昇）での着地である。なお、投資用不動産（主に中古マンションの1棟単位での買取及び再販）で売上高 5,384 百万円（153.4%増）、居住用不動産（主に中古マンションの一戸単位での買取及び再販）で売上高 5,359 百万円（166.3%増）であり、不動産開発事業で売上高 285 百万円（前年同期：売上高なし）、その他で売上高 38 百万円（1.1%増）である。なお、不動産特定共同事業においては、前年同期と同様に売上高は計上されていない。

即ち、同社としての大幅な増益においては、主力の投資用不動産及び居住用不動産においてかなりの増収効果が発生しているところによるところが大きいと考えられよう。一方、新規事業である不動産開発事業及び不動産特定共同事業に関しては、資材や労務費の高騰、人員の強化の遅れなどを背景として、売上高の立ち上がりがかかなり遅れているとのことである。ただし、同社としての業績推移に対するマイナス影響は限定的に留まっている模様である。

販売用不動産（在庫）の残高



出所：会社データ、弊社計算

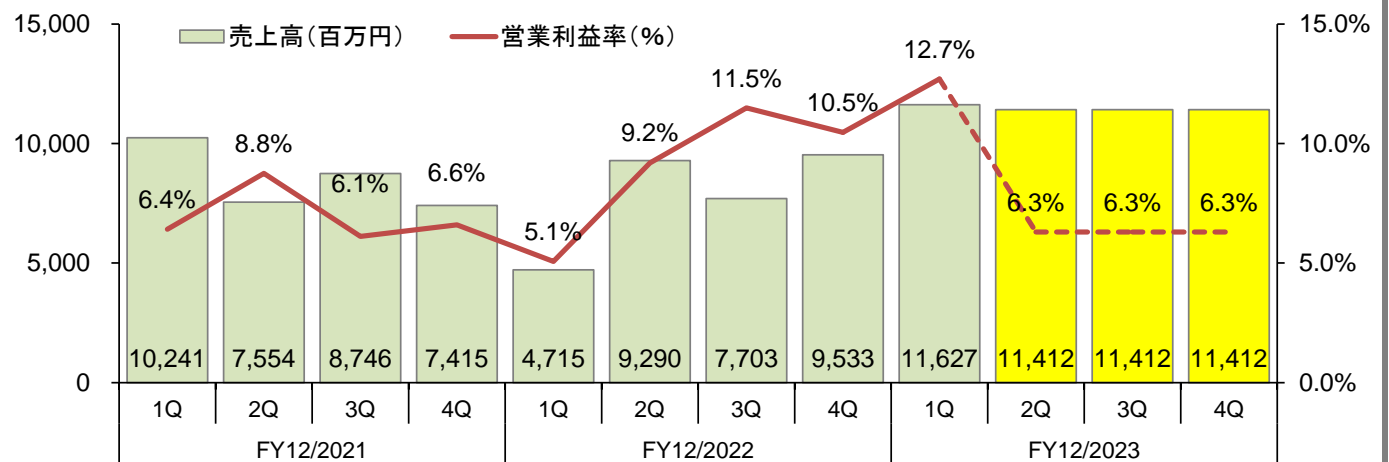
賃貸その他事業（売上高構成比 4.8%、セグメント利益構成比 9.4%）

賃貸その他事業（賃貸収入の獲得）においては、売上高 560 百万円（3.7%増）、セグメント利益 182 百万円（2.3%減）、セグメント利益率 32.5%（1.9%ポイント低下）での着地である。賃貸収入が発生する、投資用不動産の在庫が増加していることに伴う増収が発生しているのだが、経費の増加によるインパクトがより大きくなっているとのことである。

2023 年 12 月期会社予想

2023 年 12 月期に対する会社予想（公表：2023 年 2 月 14 日）は据え置かれている。売上高 45,865 百万円（前年比 46.8%増）、営業利益 3,625 百万円（21.8%増）、経常利益 2,840 百万円（23.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,863 百万円（19.1%増）の見通しである。また、営業利益率 7.9%（1.6%ポイント低下）の見通しである。一方、年間配当金予定は、第 1 四半期の実績を公表すると同時に、24.00 円から 32.00 円（配当性向 40.4%）へと増額修正されている。

売上高と営業利益率



出所：会社データ、弊社計算（2023 年 12 月期 2Q、3Q、4Q：通期会社予想から 1Q 実績を差し引いて均等に按分）

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 12/2022	2Q累計 12/2022	3Q累計 12/2022	4Q累計 12/2022	1Q 12/2023	2Q累計 12/2023	3Q累計 12/2023	4Q累計 12/2023		
売上高	4,715	14,006	21,709	31,242	11,627	-	-	-	-	+6,912
売上原価	3,618	10,963	16,723	24,092	8,922	-	-	-	-	+5,304
売上総利益	1,096	3,043	4,986	7,150	2,704	-	-	-	-	+1,608
販売費及び一般管理費	856	1,949	3,008	4,173	1,233	-	-	-	-	+377
営業利益	239	1,093	1,978	2,976	1,470	-	-	-	-	+1,231
営業外損益	(139)	(300)	(487)	(667)	(191)	-	-	-	-	(52)
経常利益	100	793	1,491	2,309	1,279	-	-	-	-	+1,179
特別損益	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	100	793	1,491	2,278	1,279	-	-	-	-	+1,179
法人税等合計	(8)	205	473	713	433	-	-	-	-	+441
親会社株主に属する当期純利益	108	588	1,017	1,564	845	-	-	-	-	+737
売上高伸び率	(54.0%)	(21.3%)	(18.2%)	(8.0%)	+146.6%	-	-	-	-	-
営業利益伸び率	(63.5%)	(17.1%)	+6.7%	+27.1%	+513.0%	-	-	-	-	-
経常利益伸び率	(80.6%)	(24.5%)	+3.4%	+30.4%	-	-	-	-	-	-
親会社株主に属する当期純利益伸び率	(68.8%)	(20.3%)	(5.0%)	+22.6%	+676.7%	-	-	-	-	-
売上総利益率	23.3%	21.7%	23.0%	22.9%	23.3%	-	-	-	-	0.0%
売上高販売管理費率	18.2%	13.9%	13.9%	13.4%	10.6%	-	-	-	-	(7.6%)
営業利益率	5.1%	7.8%	9.1%	9.5%	12.7%	-	-	-	-	+7.6%
経常利益率	2.1%	5.7%	6.9%	7.4%	11.0%	-	-	-	-	+8.9%
親会社株主に帰属する当期純利益率	2.3%	4.2%	4.7%	5.0%	7.3%	-	-	-	-	+5.0%
法人税等合計／税金等調整前純利益	(8.0%)	25.9%	31.7%	31.3%	33.9%	-	-	-	-	+41.9%

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 12/2022	2Q 12/2022	3Q 12/2022	4Q 12/2022	1Q 12/2023	2Q 12/2023	3Q 12/2023	4Q 12/2023		
売上高	4,715	9,291	7,703	9,533	11,627	-	-	-	-	+6,912
売上原価	3,618	7,345	5,760	7,369	8,922	-	-	-	-	+5,304
売上総利益	1,096	1,947	1,943	2,164	2,704	-	-	-	-	+1,608
販売費及び一般管理費	856	1,093	1,059	1,165	1,233	-	-	-	-	+377
営業利益	239	854	885	998	1,470	-	-	-	-	+1,231
営業外損益	(139)	(161)	(187)	(180)	(191)	-	-	-	-	(52)
経常利益	100	693	698	818	1,279	-	-	-	-	+1,179
特別損益	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	100	693	698	787	1,279	-	-	-	-	+1,179
法人税等合計	(8)	213	268	240	433	-	-	-	-	+441
親会社株主に属する当期純利益	108	480	429	547	845	-	-	-	-	+737
売上高伸び率	(54.0%)	+23.0%	(11.9%)	+28.6%	+146.6%	-	-	-	-	-
営業利益伸び率	(63.5%)	+29.2%	+65.4%	+104.1%	+513.0%	-	-	-	-	-
経常利益伸び率	(80.6%)	+29.8%	+78.1%	+149.4%	-	-	-	-	-	-
親会社株主に属する当期純利益伸び率	(68.8%)	+23.4%	+28.4%	+166.8%	+676.7%	-	-	-	-	-
売上総利益率	23.3%	21.0%	25.2%	22.7%	23.3%	-	-	-	-	0.0%
売上高販売管理費率	18.2%	11.8%	13.7%	12.2%	10.6%	-	-	-	-	(7.6%)
営業利益率	5.1%	9.2%	11.5%	10.5%	12.7%	-	-	-	-	+7.6%
経常利益率	2.1%	7.5%	9.1%	8.6%	11.0%	-	-	-	-	+8.9%
親会社株主に帰属する当期純利益率	2.3%	5.2%	5.6%	5.7%	7.3%	-	-	-	-	+5.0%
法人税等合計／税金等調整前純利益	(8.0%)	30.7%	38.4%	30.5%	33.9%	-	-	-	-	+41.9%

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 12/2022	2Q累計 12/2022	3Q累計 12/2022	4Q累計 12/2022	1Q 12/2023	2Q累計 12/2023	3Q累計 12/2023	4Q累計 12/2023		
不動産売買事業	4,175	12,925	20,052	29,016	11,067	-	-	-	-	+6,892
賃貸その他事業	540	1,080	1,657	2,226	560	-	-	-	-	+20
売上高	4,715	14,006	21,709	31,242	11,627	-	-	-	-	+6,912
不動産売買事業	438	1,616	2,751	4,051	1,757	-	-	-	-	+1,319
賃貸その他事業	186	362	584	780	182	-	-	-	-	(4)
セグメント利益	624	1,978	3,335	4,831	1,939	-	-	-	-	+1,315
調整額	(384)	(885)	(1,357)	(1,854)	(468)	-	-	-	-	(84)
営業利益	239	1,093	1,978	2,976	1,470	-	-	-	-	+1,231
不動産売買事業	10.5%	12.5%	13.7%	14.0%	15.9%	-	-	-	-	+5.4%
賃貸その他事業	34.4%	33.5%	35.2%	35.1%	32.5%	-	-	-	-	(1.9%)
調整額	(8.1%)	(6.3%)	(6.3%)	(5.9%)	(4.0%)	-	-	-	-	+4.1%
営業利益率	5.1%	7.8%	9.1%	9.5%	12.6%	-	-	-	-	+7.6%

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 12/2022	2Q 12/2022	3Q 12/2022	4Q 12/2022	1Q 12/2023	2Q 12/2023	3Q 12/2023	4Q 12/2023		
不動産売買事業	4,175	8,750	7,127	8,964	11,067	-	-	-	-	+6,892
賃貸その他事業	540	540	577	569	560	-	-	-	-	+20
売上高	4,715	9,291	7,703	9,533	11,627	-	-	-	-	+6,912
不動産売買事業	438	1,178	1,135	1,300	1,757	-	-	-	-	+1,319
賃貸その他事業	186	176	222	196	182	-	-	-	-	(4)
セグメント利益	624	1,354	1,357	1,496	1,939	-	-	-	-	+1,315
調整額	(384)	(501)	(472)	(497)	(468)	-	-	-	-	(84)
営業利益	239	854	885	998	1,470	-	-	-	-	+1,231
不動産売買事業	10.5%	13.5%	15.9%	14.5%	15.9%	-	-	-	-	+5.4%
賃貸その他事業	34.4%	32.6%	38.5%	34.4%	32.5%	-	-	-	-	(1.9%)
調整額	(8.1%)	(5.4%)	(6.1%)	(5.2%)	(4.0%)	-	-	-	-	+4.1%
営業利益率	5.1%	9.2%	11.5%	10.5%	12.6%	-	-	-	-	+7.6%

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	連結実績	前年比 純増減
	1Q 12/2022	2Q 12/2022	3Q 12/2022	4Q 12/2022	1Q 12/2023	2Q 12/2023	3Q 12/2023	4Q 12/2023		
現金及び預金	14,539	17,836	16,651	17,754	18,033	-	-	-	-	+3,494
受取手形及び売掛金	27	23	32	23	44	-	-	-	-	+17
販売用不動産	39,206	44,759	49,739	51,116	52,874	-	-	-	-	+13,668
仕掛販売用不動産	479	438	498	517	553	-	-	-	-	+74
その他	731	642	629	764	760	-	-	-	-	+29
流動資産	54,982	63,698	67,549	70,174	72,264	-	-	-	-	+17,282
有形固定資産	7,596	7,604	7,569	6,430	6,397	-	-	-	-	(1,199)
無形固定資産	91	92	89	84	82	-	-	-	-	(9)
投資その他の資産合計	715	624	679	698	720	-	-	-	-	+5
固定資産	8,403	8,320	8,338	7,213	7,201	-	-	-	-	(1,202)
繰延資産	43	66	62	60	54	-	-	-	-	+11
資産合計	63,429	72,086	75,950	77,448	79,520	-	-	-	-	+16,091
支払手形及び買掛金	436	472	583	495	472	-	-	-	-	+36
短期借入金	5,793	6,120	6,005	6,023	9,091	-	-	-	-	+3,298
1年内償還予定の社債	865	1,007	3,052	3,091	3,068	-	-	-	-	+2,203
1年内返済予定の長期借入金	3,882	4,791	6,806	6,520	5,926	-	-	-	-	+2,044
その他	1,342	1,503	1,792	2,372	2,291	-	-	-	-	+949
流動負債	12,318	13,893	18,238	18,501	20,848	-	-	-	-	+8,530
社債	3,436	6,861	4,637	4,623	4,467	-	-	-	-	+1,031
長期借入金	23,870	27,072	28,384	29,049	28,538	-	-	-	-	+4,668
その他	649	631	633	670	686	-	-	-	-	+37
固定負債	27,955	34,564	33,654	34,342	33,691	-	-	-	-	+5,736
負債合計	40,273	48,458	51,893	52,843	54,540	-	-	-	-	+14,267
株主資本	23,063	23,535	23,964	24,511	24,887	-	-	-	-	+1,824
その他合計	93	92	93	93	93	-	-	-	-	0
純資産	23,156	23,627	24,057	24,604	24,980	-	-	-	-	+1,824
負債純資産合計	63,429	72,086	75,950	77,448	79,520	-	-	-	-	+16,091
自己資本	23,063	23,535	23,964	24,511	24,887	-	-	-	-	+1,824
有利子負債	37,846	45,851	48,884	49,306	51,090	-	-	-	-	+13,244
ネットデット	23,307	28,015	32,233	31,552	33,057	-	-	-	-	+9,750
自己資本比率	36.4%	32.6%	31.6%	31.6%	31.3%	-	-	-	-	-
ネットデットエクイティ比率	101.1%	119.0%	134.5%	128.7%	132.8%	-	-	-	-	-
ROE(12カ月)	4.5%	4.8%	5.2%	6.5%	9.6%	-	-	-	-	-
ROA(12カ月)	2.2%	2.3%	2.6%	3.3%	4.9%	-	-	-	-	-
在庫回転日数	1,000	561	795	639	546	-	-	-	-	-
当座比率	118%	129%	91%	96%	87%	-	-	-	-	-
流動比率	446%	458%	370%	379%	347%	-	-	-	-	-

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	連結実績	前年比 純増減
	1Q 12/2022	2Q累計 12/2022	3Q累計 12/2022	4Q累計 12/2022	1Q 12/2023	2Q累計 12/2023	3Q累計 12/2023	4Q累計 12/2023		
営業活動によるキャッシュフロー	-	(8,042)	-	(11,491)	-	-	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	-	(185)	-	(157)	-	-	-	-	-	-
営業活動によるCF+投資活動によるCF	-	(8,227)	-	(11,648)	-	-	-	-	-	-
財務活動によるキャッシュフロー	-	8,399	-	11,847	-	-	-	-	-	-

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
