

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		46,139	4,632	3,860	2,522	107.22	43.00	-
FY12/2022	前年比	(8.0%)	27.1%	30.4%	22.6%	-	-	-
FY12/2023会予	前年比	47.7%	55.6%	67.2%	61.2%	-	-	-
連結半期 (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-2Q FY12/2022		14,006	1,093	793	588	-	-	-
3Q-4Q FY12/2022		17,236	1,883	1,516	976	-	-	-
1Q-2Q FY12/2023		26,247	3,303	2,918	1,929	-	-	-
3Q-4Q FY12/2023会予		19,892	1,329	942	593	-	-	-
1Q-2Q FY12/2023	前年比	87.4%	202.2%	267.8%	228.1%	-	-	-
3Q-4Q FY12/2023会予	前年比	15.4%	(29.4%)	(37.9%)	(39.2%)	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2023年8月7日)

急回復

2023年8月4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2四半期累計期間の実績を発表している。売上高の急回復が引き続いていることが明らかになっている。また、売上総利益率が高水準を維持していることから損益面でのモメンタムは更に大きくなっている。当初の通期会社予想は既に増額修正(公表: 2023年7月18日)されているのだが、下半期に対する前提には未だ保守的な側面がある模様である。売上高が急回復を続けている背景として挙げられているのは、営業所の新設を通して同社が注力している居住用不動産(主に中古マンションの1戸単位での買取及び再販)の拡販施策が本格的に奏功し始めていることである。更には、これと同時に投資用不動産(主に中古マンションの1棟単位での買取及び再販)の売上高が、右肩上がりでの推移を続けていることも大きく寄与している。コロナ禍を経て、外国人向けの高単価物件が特に堅調に推移している模様である。弊社では、同社の経営陣との取材において更なる詳細を把握することを予定している一方、その内容に鑑みて、[ムゲンエステート\(3299\)成長率30%\(2023年4月13日\)](#)を更新し改めてリリースすることを計画している。

ご参考: [2023年12月期第2四半期 決算説明資料\(公表: 2023年8月4日\)](#) / [HPに説明動画掲載予定](#)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6月末）	
発行済株式数	24,361,000株、自己株式内数798,325株（2023年6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、大阪における営業所の新設及び営業開始（2023年5月12日）も● 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 19.64%、藤田 進一 8.99%、株式会社ドリームカムトゥルー7.21%、株式会社セラネス 4.24%（2023年6月末、自己株式を除く）	
本社	東京都千代田区	
従業員数	連結 344名、単体 265名（2023年6月末）	

出所：会社データ

3.0 業績動向

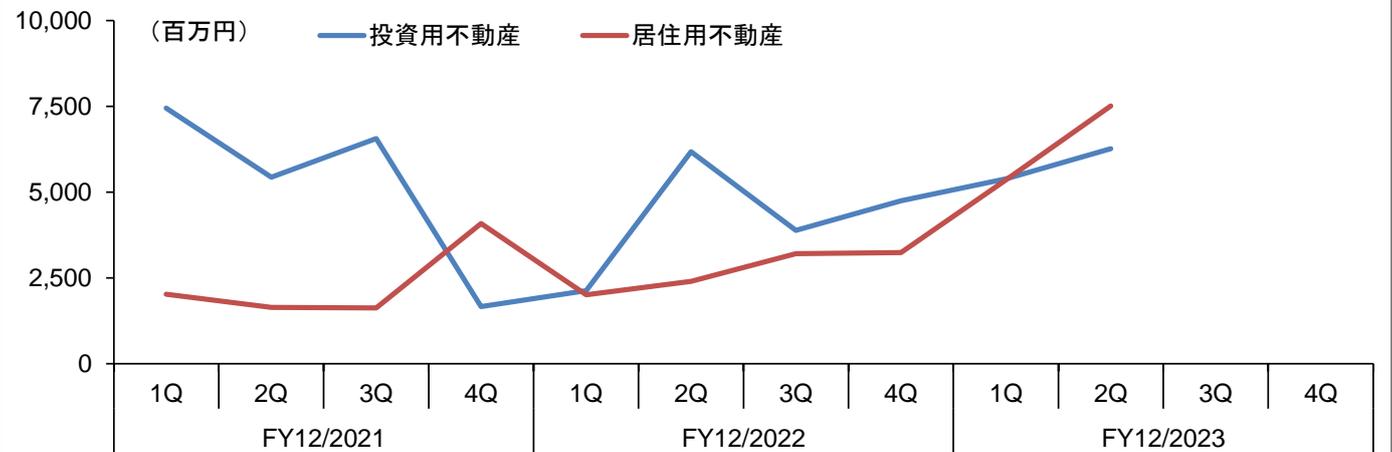
2023年12月期第2四半期累計期間

2023年12月期第2四半期累計期間は、売上高26,247百万円（前年同期比87.4%増）、営業利益3,303百万円（202.2%増）、経常利益2,918百万円（267.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,929百万円（228.1%増）での着地である。また、売上総利益5,893百万円（93.7%増）、販売管理費2,589百万円（32.8%増）であり、売上総利益率22.5%（0.7%ポイント上昇）、売上高販管費率9.9%（4.1%ポイント低下）である。結果、営業利益率12.6%（4.8%ポイント上昇）である。

売上高と営業利益率



投資用不動産と居住用不動産の売上高

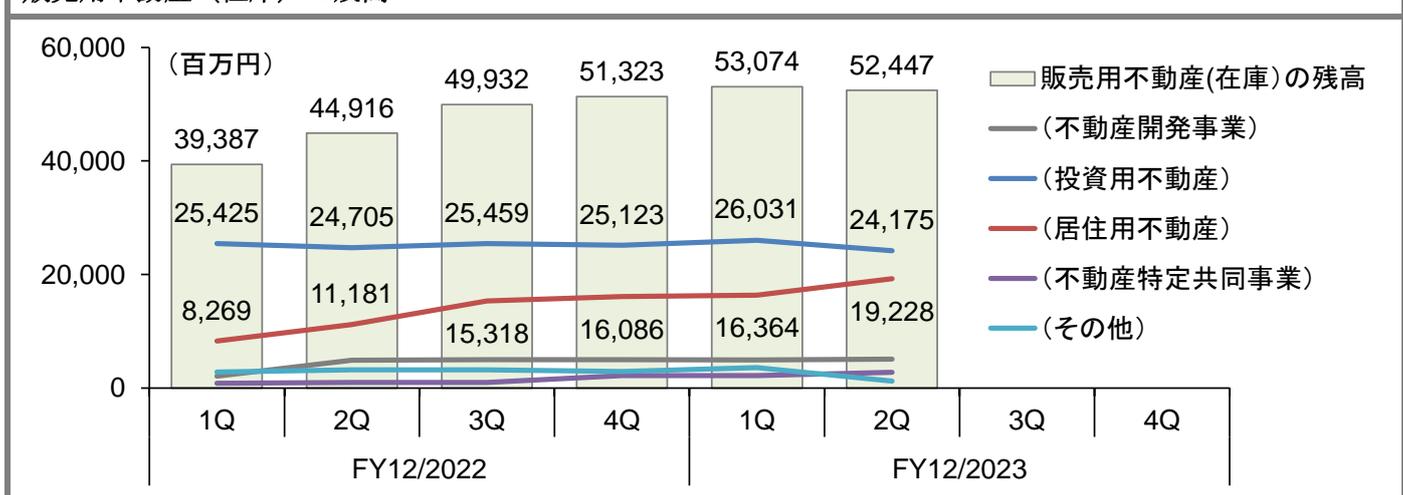


出所：会社データ、弊社計算（2023年12月期3Q及び4Q：下半期に対する会社予想を均等に按分）

不動産売買事業（売上高構成比95.7%、セグメント利益構成比91.4%）

同社としての業績推移に対して圧倒的に大きな影響を及ぼす、主力の不動産売買事業（中古不動産の買取及び再販）においては、売上高25,121百万円（94.4%増）、セグメント利益4,001百万円（147.6%増）、セグメント利益率15.9%（3.4%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11,654百万円（40.4%増）、居住用不動産（主に中古マンションの1戸単位での買取及び再販）で売上高12,871百万円（191.7%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）、不動産特定共同事業で売上高246百万円（63.2%増）、その他で売上高64百万円（8.0%増）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

第2四半期累計期間における仕入（買取）は、総額で18,142百万円（10.8%減）である。資材や労務費の高騰に鑑みて経済性を考慮しつつ仕入活動を推進している不動産開発事業においては、契約の締結はあったものの、実際の仕入（買取）は実施できていない（前年同期：2,500百万円）ことを主因として総額が減少している。ただし、同社が注力している居住用不動産に関しては、11,076百万円（11.4%増）と、積極的な仕入（買取）が引き続きしており、同社としての販売用不動産（在庫）の残高は高水準を維持している。居住用不動産に関しては、将来に向けての拡販体制が着実に構築されてきている。主要拠点に営業所を新設したのに引き続き、積極的な採用活動を通して新たに獲得した営業人員（新卒及び中途採用）の各営業所への配属が進捗しているとのことである。同社の営業人員数は、2021年12月期の期末で80名であったのに対して、2022年12月期の期末で104名、2023年12月期第2四半期の期末で140名とのことである。なお、2023年12月期の期末に向けては、更に営業人員を増加させていくことが計画されている。

賃貸その他事業（売上高構成比4.3%、セグメント利益構成比8.6%）

賃貸その他事業（賃貸収入の獲得）においては、売上高1,126百万円（4.2%増）、セグメント利益374百万円（3.2%増）、セグメント利益率33.2%（0.3%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前年同期と概ね同水準で推移しており、売上高及びセグメント利益も同様の推移を示している。

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7月18日）は据え置かれている。売上高46,139百万円（前年比47.7%増）、営業利益4,632百万円（55.6%増）、経常利益3,860百万円（67.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,522百万円（61.2%増）の見通しである。また、営業利益率10.0%（0.5%ポイント上昇）の見通しである。当初の会社予想（公表：2023年2月14日）との比較では、増額修正が行われている。増額修正幅は、売上高で274百万円（0.6%）、営業利益で1,007百万円（27.8%）、経常利益で1,020百万円（35.9%）、親会社株主に帰属する当期純利益で659百万円（35.4%）である。なお、中長期的な配当性向の目標水準を40%以上としている同社は、上述にある通り、配当原資である親会社株主に帰属する当期純利益を増額修正したと同時に、年間配当金予定を32.00円から43.00円（配当性向40.1%）へと引き上げている。

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 12/2022	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	26,247	-	-	-	+12,241
売上原価	3,618	10,963	16,723	24,092	8,922	20,354	-	-	-	+9,391
売上総利益	1,096	3,043	4,986	7,150	2,704	5,893	-	-	-	+2,850
販売費及び一般管理費	856	1,949	3,008	4,173	1,233	2,589	-	-	-	+640
営業利益	239	1,093	1,978	2,976	1,470	3,303	-	-	-	+2,210
営業外損益	(139)	(300)	(487)	(667)	(191)	(385)	-	-	-	(85)
経常利益	100	793	1,491	2,309	1,279	2,918	-	-	-	+2,125
特別損益	-	-	-	(31)	-	(1)	-	-	-	(1)
税金等調整前純利益	100	793	1,491	2,278	1,279	2,917	-	-	-	+2,124
法人税等合計	(8)	205	473	713	433	988	-	-	-	+783
親会社株主に属する当期純利益	108	588	1,017	1,564	845	1,929	-	-	-	+1,341
売上高伸び率	(54.0%)	(21.3%)	(18.2%)	(8.0%)	+146.6%	+87.4%	-	-	-	-
営業利益伸び率	(63.5%)	(17.1%)	+6.7%	+27.1%	+513.0%	+202.2%	-	-	-	-
経常利益伸び率	(80.6%)	(24.5%)	+3.4%	+30.4%	-	+267.8%	-	-	-	-
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%	+228.1%	-	-	-	-
売上総利益率	23.3%	21.7%	23.0%	22.9%	23.3%	22.5%	-	-	-	+0.7%
売上高販売管理費率	18.2%	13.9%	13.9%	13.4%	10.6%	9.9%	-	-	-	(4.1%)
営業利益率	5.1%	7.8%	9.1%	9.5%	12.7%	12.6%	-	-	-	+4.8%
経常利益率	2.1%	5.7%	6.9%	7.4%	11.0%	11.1%	-	-	-	+5.5%
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%	7.3%	-	-	-	+3.2%
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%	33.9%	-	-	-	+8.0%

損益計算書 (百万円)	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	14,620	-	-	-	+5,329
売上原価	3,618	7,345	5,760	7,369	8,922	11,432	-	-	-	+4,087
売上総利益	1,096	1,947	1,943	2,164	2,704	3,189	-	-	-	+1,242
販売費及び一般管理費	856	1,093	1,059	1,165	1,233	1,356	-	-	-	+263
営業利益	239	854	885	998	1,470	1,833	-	-	-	+979
営業外損益	(139)	(161)	(187)	(180)	(191)	(194)	-	-	-	(33)
経常利益	100	693	698	818	1,279	1,639	-	-	-	+946
特別損益	-	-	-	(31)	-	(1)	-	-	-	(1)
税金等調整前純利益	100	693	698	787	1,279	1,638	-	-	-	+945
法人税等合計	(8)	213	268	240	433	555	-	-	-	+342
親会社株主に属する当期純利益	108	480	429	547	845	1,084	-	-	-	+604
売上高伸び率	(54.0%)	+23.0%	(11.9%)	+28.6%	+146.6%	+57.4%	-	-	-	-
営業利益伸び率	(63.5%)	+29.2%	+65.4%	+104.1%	+513.0%	+114.6%	-	-	-	-
経常利益伸び率	(80.6%)	+29.8%	+78.1%	+149.4%	-	+136.5%	-	-	-	-
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%	+125.8%	-	-	-	-
売上総利益率	23.3%	21.0%	25.2%	22.7%	23.3%	21.8%	-	-	-	+0.9%
売上高販売管理費率	18.2%	11.8%	13.7%	12.2%	10.6%	9.3%	-	-	-	(2.5%)
営業利益率	5.1%	9.2%	11.5%	10.5%	12.7%	12.5%	-	-	-	+3.3%
経常利益率	2.1%	7.5%	9.1%	8.6%	11.0%	11.2%	-	-	-	+3.8%
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%	7.4%	-	-	-	+2.2%
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%	33.9%	-	-	-	+3.1%

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	25,121	-	-	+12,196	
賃貸その他事業	540	1,080	1,657	2,226	560	1,126	-	-	+46	
売上高	4,715	14,006	21,709	31,242	11,627	26,247	-	-	+12,241	
不動産売買事業	438	1,616	2,751	4,051	1,757	4,001	-	-	+2,385	
賃貸その他事業	186	362	584	780	182	374	-	-	+12	
セグメント利益	624	1,978	3,335	4,831	1,939	4,375	-	-	+2,397	
調整額	(384)	(885)	(1,357)	(1,854)	(468)	(1,071)	-	-	(186)	
営業利益	239	1,093	1,978	2,976	1,470	3,303	-	-	+2,210	
不動産売買事業	10.5%	12.5%	13.7%	14.0%	15.9%	15.9%	-	-	+3.4%	
賃貸その他事業	34.4%	33.5%	35.2%	35.1%	32.5%	33.2%	-	-	(0.3%)	
調整額	(8.1%)	(6.3%)	(6.3%)	(5.9%)	(4.0%)	(4.1%)	-	-	+2.2%	
営業利益率	5.1%	7.8%	9.1%	9.5%	12.6%	12.6%	-	-	+4.8%	
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	14,054	-	-	+5,304	
賃貸その他事業	540	540	577	569	560	566	-	-	+26	
売上高	4,715	9,291	7,703	9,533	11,627	14,620	-	-	+5,329	
不動産売買事業	438	1,178	1,135	1,300	1,757	2,244	-	-	+1,066	
賃貸その他事業	186	176	222	196	182	192	-	-	+16	
セグメント利益	624	1,354	1,357	1,496	1,939	2,436	-	-	+1,082	
調整額	(384)	(501)	(472)	(497)	(468)	(603)	-	-	(102)	
営業利益	239	854	885	998	1,470	1,833	-	-	+979	
不動産売買事業	10.5%	13.5%	15.9%	14.5%	15.9%	16.0%	-	-	+2.5%	
賃貸その他事業	34.4%	32.6%	38.5%	34.4%	32.5%	33.9%	-	-	+1.3%	
調整額	(8.1%)	(5.4%)	(6.1%)	(5.2%)	(4.0%)	(4.1%)	-	-	+1.3%	
営業利益率	5.1%	9.2%	11.5%	10.5%	12.6%	12.5%	-	-	+3.3%	

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	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	18,450	-	-	+614
受取手形及び売掛金	27	23	32	23	44	39	-	-	+16
販売用不動産	39,206	44,759	49,739	51,116	52,874	52,234	-	-	+7,475
仕掛販売用不動産	479	438	498	517	553	644	-	-	+206
その他	731	642	629	764	760	539	-	-	(103)
流動資産	54,982	63,698	67,549	70,174	72,264	71,906	-	-	+8,208
有形固定資産	7,596	7,604	7,569	6,430	6,397	6,373	-	-	(1,231)
無形固定資産	91	92	89	84	82	80	-	-	(12)
投資その他の資産合計	715	624	679	698	720	738	-	-	+114
固定資産	8,403	8,320	8,338	7,213	7,201	7,192	-	-	(1,128)
繰延資産	43	66	62	60	54	49	-	-	(17)
資産合計	63,429	72,086	75,950	77,448	79,520	79,148	-	-	+7,062
支払手形及び買掛金	436	472	583	495	472	625	-	-	+153
短期借入金	5,793	6,120	6,005	6,023	9,091	9,745	-	-	+3,625
1年内償還予定の社債	865	1,007	3,052	3,091	3,068	3,095	-	-	+2,088
1年内返済予定の長期借入金	3,882	4,791	6,806	6,520	5,926	3,589	-	-	(1,202)
その他	1,342	1,503	1,792	2,372	2,291	3,197	-	-	+1,694
流動負債	12,318	13,893	18,238	18,501	20,848	20,251	-	-	+6,358
社債	3,436	6,861	4,637	4,623	4,467	4,315	-	-	(2,546)
長期借入金	23,870	27,072	28,384	29,049	28,538	27,769	-	-	+697
その他	649	631	633	670	686	693	-	-	+62
固定負債	27,955	34,564	33,654	34,342	33,691	32,777	-	-	(1,787)
負債合計	40,273	48,458	51,893	52,843	54,540	53,028	-	-	+4,570
株主資本	23,063	23,535	23,964	24,511	24,887	26,027	-	-	+2,492
その他合計	93	92	93	93	93	93	-	-	+1
純資産	23,156	23,627	24,057	24,604	24,980	26,120	-	-	+2,493
負債純資産合計	63,429	72,086	75,950	77,448	79,520	79,148	-	-	+7,062
自己資本	23,063	23,535	23,964	24,511	24,887	26,027	-	-	+2,492
有利子負債	37,846	45,851	48,884	49,306	51,090	48,513	-	-	+2,662
ネットデット	23,307	28,015	32,233	31,552	33,057	30,063	-	-	+2,048
自己資本比率	36.4%	32.6%	31.6%	31.6%	31.3%	32.9%	-	-	-
ネットデットエクイティ比率	101.1%	119.0%	134.5%	128.7%	132.8%	115.5%	-	-	-
ROE(12カ月)	4.5%	4.8%	5.2%	6.5%	9.6%	11.7%	-	-	-
ROA(12カ月)	2.2%	2.3%	2.6%	3.3%	4.9%	5.9%	-	-	-
在庫回転日数	1,000	561	795	639	546	422	-	-	-
当座比率	118%	129%	91%	96%	87%	91%	-	-	-
流動比率	446%	458%	370%	379%	347%	355%	-	-	-

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 12/2022	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)	-	2,006	-	-	+10,048
投資活動によるキャッシュフロー	-	(185)	-	(157)	-	(128)	-	-	+57
営業活動によるCF+投資活動によるCF	-	(8,227)	-	(11,648)	-	1,878	-	-	+10,105
財務活動によるキャッシュフロー	-	8,399	-	11,847	-	(1,266)	-	-	(9,665)

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
