

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		50,836	5,804	5,035	3,090	131.34	53.00	-
FY12/2022	前年比	(8.0%)	27.1%	30.4%	22.6%	-	-	-
FY12/2023会予	前年比	62.7%	95.0%	118.0%	97.5%	-	-	-
連結第3四半期累計 (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-3Q FY12/2022		21,709	1,978	1,491	1,017	-	-	-
1Q-3Q FY12/2023		39,993	5,164	4,587	3,047	-	-	-
1Q-3Q FY12/2023	前年比	84.2%	161.1%	207.5%	199.4%	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2023年11月17日)


横展開

2023年11月14日、首都圏を中心に中古不動産の買取再販を展開するムゲンエステートは、2023年12月期第3四半期累計期間の実績を発表している。顕著に大きなモーメントのある業績推移が引き続いていることが明らかになっていることに加えて、同社は、買取再販を地域的に横展開していく方針を加速させている。2023年5月12日、同社は、西日本エリアに進出することを目的として大阪営業所(大阪市北区)を新設しているのに引き続いて、2024年1月以降に向けては、名古屋市、福岡市、札幌市でも営業所を新設するとのことである。同社によれば、こういった政令指定都市における活発な中古不動産の取引への関与を持続的に深めていくことを通じて、同社としての中長期的な成長ポテンシャルを引き上げていきたいとのことである。一方、2023年12月期に対する会社予想は、底堅い推移を示す不動産需要を着実に取り込めていることなどから増額修正(開示: 2023年11月7日)されており、積極的な株主還元を目的として業績連動型の配当方針(配当性向の目標水準: 40%以上)を採用している同社は、予定年間配当金を43.00円から53.00円(配当性向: 40.4%)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 \(3299\) 中期経営計画の達成 \(2023年9月29日\)](#)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	2023年10月20日：東京証券取引所スタンダード市場（証券コード：3299） 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9月末）	
発行済株式数	24,361,000株、自己株式内数798,325株（2023年9月末）	
特色	<ul style="list-style-type: none">● 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を中心に事業展開● 中古不動産に係る確かな「目利き力」、ノウハウの蓄積● 物件の仕入及び販売：不動産仲介業者を經由	
セグメント	I. 不動産売買事業（中古不動産の買取再販／他） II. 賃貸その他事業（賃貸収入の獲得／他）	
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%、日本マスター信託口 3.49%（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	2 連結 355名、単体 275名（2023年9月末）	

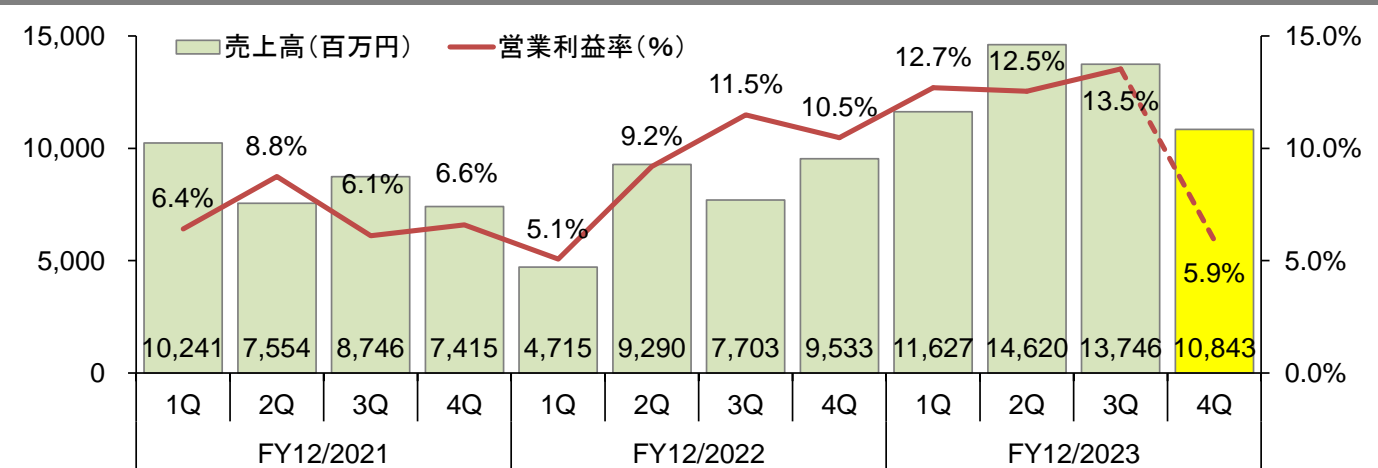
出所：会社データ

3.0 業績動向

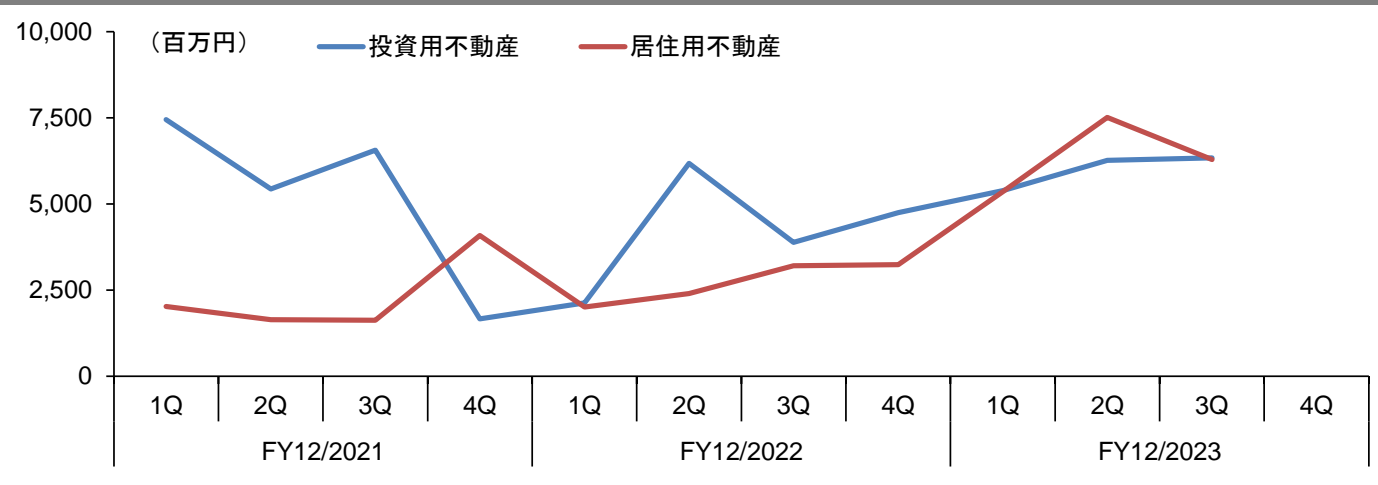
2023年12月期第3四半期累計期間

2023年12月期第3四半期累計期間は、売上高 39,993 百万円（前年同期比 84.2%増）、営業利益 5,164 百万円（161.1%増）、経常利益 4,587 百万円（207.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 3,047 百万円（199.4%増）での着地である。また、売上総利益 9,088 百万円（82.3%増）、販売管理費 3,924 百万円（30.5%増）であり、売上総利益率 22.7%（0.2%ポイント低下）、売上高販管費率 9.8%（4.0%ポイント低下）である。結果、営業利益率 12.9%（3.8%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

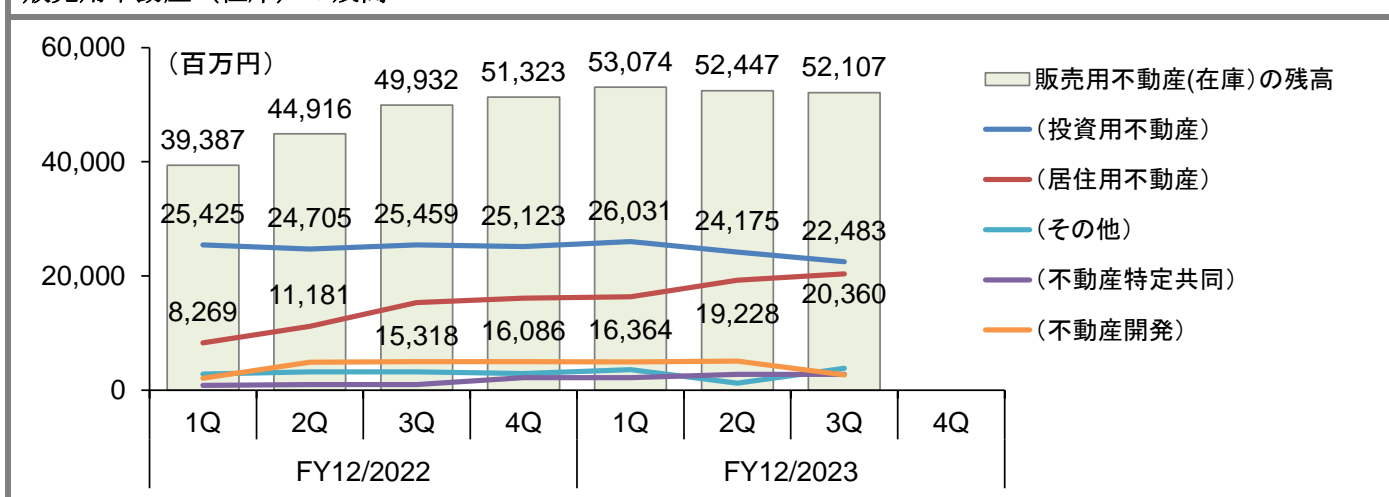


出所：会社データ、弊社計算（2023年12月期第4四半期：通期会社予想から第3四半期累計期間の実績を控除）

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%）

不動産売買事業（中古不動産の買取再販/他）においては、売上高 38,287 百万円（90.9%増）、セグメント利益 6,153 百万円（123.7%増）、セグメント利益率 16.1%（2.4%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棟単位での買取再販）で売上高 17,994 百万円（47.6%増）、居住用不動産（主に中古マンションの1戸単位での買取再販）で売上高 19,161 百万円（151.5%増）であり、不動産開発で売上高 616 百万円（前年同期：売上高なし）、不動産特定共同で売上高 246 百万円（63.2%増）、その他で売上高 268 百万円（193.0%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

同社としての売上高は大幅な拡大傾向を示しているのだが、販売用不動産（在庫）の残高は高水準を維持している。同社が特に注力している居住用不動産（主に中古マンションの1戸単位での買取再販）の残高が右肩上がりでの推移を続けていることが大きな影響を及ぼしている。

一方、仕入れの状況に関しては、緩やかな調整局面にあるとも考えられる。第3四半期累計期間の仕入額の実績としては26,304百万円（前年同期：29,388百万円）とのことである。ただし、棚卸資産回転率が向上を続けていく方向性にあることから、同社としての売上高は短期的な将来に向けても拡大を続けていける模様である。同社が試算するところによれば、第3四半期累計期間の実績として0.92回（前年同期：0.63回）とのことである。そもそも相対的に棚卸資産回転率が高い居住用不動産の占有率が上昇を続けていることに加えて、同社は、戦略的な側面においても棚卸資産回転率を引き上げていく方針を打ち出している。

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11月7日）では、売上高50,836百万円（前年比62.7%増）、営業利益5,804百万円（95.0%増）、経常利益5,035百万円（118.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,090百万円（97.5%増）が見込まれている。また、営業利益率11.4%（1.9%ポイント上昇）が見込まれている。一方、2023年12月期に対する予定年間配当金は53.00円（配当性向：40.4%）である。

なお、直近の会社予想（公表：2023年7月18日）との比較における増額修正幅は、売上高で4,697百万円（10.2%）、営業利益で1,171百万円（25.3%）、経常利益で1,174百万円（30.4%）、親会社株主に帰属する当期純利益で567百万円（22.5%）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 12/2022	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	39,993	-	-	+18,284
売上原価	3,618	10,963	16,723	24,092	8,922	20,354	30,904	-	-	+14,181
売上総利益	1,096	3,043	4,986	7,150	2,704	5,893	9,088	-	-	+4,102
販売費及び一般管理費	856	1,949	3,008	4,173	1,233	2,589	3,924	-	-	+916
営業利益	239	1,093	1,978	2,976	1,470	3,303	5,164	-	-	+3,186
営業外損益	(139)	(300)	(487)	(667)	(191)	(385)	(577)	-	-	(90)
経常利益	100	793	1,491	2,309	1,279	2,918	4,587	-	-	+3,096
特別損益	-	-	-	(31)	-	(1)	(21)	-	-	(21)
税金等調整前純利益	100	793	1,491	2,278	1,279	2,917	4,566	-	-	+3,075
法人税等合計	(8)	205	473	713	433	988	1,519	-	-	+1,046
親会社株主に属する当期純利益	108	588	1,017	1,564	845	1,929	3,047	-	-	+2,030
売上高伸び率	(54.0%)	(21.3%)	(18.2%)	(8.0%)	+146.6%	+87.4%	+84.2%	-	-	-
営業利益伸び率	(63.5%)	(17.1%)	+6.7%	+27.1%	+513.0%	+202.2%	+161.1%	-	-	-
経常利益伸び率	(80.6%)	(24.5%)	+3.4%	+30.4%	-	+267.8%	+207.5%	-	-	-
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%	+199.4%	-	-	-
売上総利益率	23.3%	21.7%	23.0%	22.9%	23.3%	22.5%	22.7%	-	-	(0.2%)
売上高販売管理費率	18.2%	13.9%	13.9%	13.4%	10.6%	9.9%	9.8%	-	-	(4.0%)
営業利益率	5.1%	7.8%	9.1%	9.5%	12.7%	12.6%	12.9%	-	-	+3.8%
経常利益率	2.1%	5.7%	6.9%	7.4%	11.0%	11.1%	11.5%	-	-	+4.6%
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%	7.6%	-	-	+2.9%
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%	33.3%	-	-	+1.5%

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	14,620	13,746	-	-	+6,043
売上原価	3,618	7,345	5,760	7,369	8,922	11,432	10,550	-	-	+4,790
売上総利益	1,096	1,947	1,943	2,164	2,704	3,189	3,195	-	-	+1,252
販売費及び一般管理費	856	1,093	1,059	1,165	1,233	1,356	1,335	-	-	+276
営業利益	239	854	885	998	1,470	1,833	1,861	-	-	+976
営業外損益	(139)	(161)	(187)	(180)	(191)	(194)	(192)	-	-	(5)
経常利益	100	693	698	818	1,279	1,639	1,669	-	-	+971
特別損益	-	-	-	(31)	-	(1)	(20)	-	-	(20)
税金等調整前純利益	100	693	698	787	1,279	1,638	1,649	-	-	+951
法人税等合計	(8)	213	268	240	433	555	531	-	-	+263
親会社株主に属する当期純利益	108	480	429	547	845	1,084	1,118	-	-	+689
売上高伸び率	(54.0%)	+23.0%	(11.9%)	+28.6%	+146.6%	+57.4%	+78.4%	-	-	-
営業利益伸び率	(63.5%)	+29.2%	+65.4%	+104.1%	+513.0%	+114.6%	+110.3%	-	-	-
経常利益伸び率	(80.6%)	+29.8%	+78.1%	+149.4%	-	+136.5%	+139.1%	-	-	-
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%	+160.6%	-	-	-
売上総利益率	23.3%	21.0%	25.2%	22.7%	23.3%	21.8%	23.2%	-	-	(2.0%)
売上高販売管理費率	18.2%	11.8%	13.7%	12.2%	10.6%	9.3%	9.7%	-	-	(4.0%)
営業利益率	5.1%	9.2%	11.5%	10.5%	12.7%	12.5%	13.5%	-	-	+2.0%
経常利益率	2.1%	7.5%	9.1%	8.6%	11.0%	11.2%	12.1%	-	-	+3.1%
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%	8.1%	-	-	+2.6%
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%	32.2%	-	-	(6.2%)

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 12/2022	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	38,287	-	+18,235	
賃貸その他事業	540	1,080	1,657	2,226	560	1,126	1,706	-	+49	
売上高	4,715	14,006	21,709	31,242	11,627	26,247	39,993	-	+18,284	
不動産売買事業	438	1,616	2,751	4,051	1,757	4,001	6,153	-	+3,402	
賃貸その他事業	186	362	584	780	182	374	579	-	(5)	
セグメント利益	624	1,978	3,335	4,831	1,939	4,375	6,732	-	+3,397	
調整額	(384)	(885)	(1,357)	(1,854)	(468)	(1,071)	(1,568)	-	(211)	
営業利益	239	1,093	1,978	2,976	1,470	3,303	5,164	-	+3,186	
不動産売買事業	10.5%	12.5%	13.7%	14.0%	15.9%	15.9%	16.1%	-	+2.4%	
賃貸その他事業	34.4%	33.5%	35.2%	35.1%	32.5%	33.2%	33.9%	-	(1.3%)	
調整額	(8.1%)	(6.3%)	(6.3%)	(5.9%)	(4.0%)	(4.1%)	(3.9%)	-	+2.3%	
営業利益率	5.1%	7.8%	9.1%	9.5%	12.6%	12.6%	12.9%	-	+3.8%	

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	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	13,166	-	+6,039
賃貸その他事業	540	540	577	569	560	566	580	-	+3
売上高	4,715	9,291	7,703	9,533	11,627	14,620	13,746	-	+6,043
不動産売買事業	438	1,178	1,135	1,300	1,757	2,244	2,152	-	+1,017
賃貸その他事業	186	176	222	196	182	192	205	-	(17)
セグメント利益	624	1,354	1,357	1,496	1,939	2,436	2,357	-	+1,000
調整額	(384)	(501)	(472)	(497)	(468)	(603)	(497)	-	(25)
営業利益	239	854	885	998	1,470	1,833	1,861	-	+976
不動産売買事業	10.5%	13.5%	15.9%	14.5%	15.9%	16.0%	16.3%	-	+0.4%
賃貸その他事業	34.4%	32.6%	38.5%	34.4%	32.5%	33.9%	35.3%	-	(3.1%)
調整額	(8.1%)	(5.4%)	(6.1%)	(5.2%)	(4.0%)	(4.1%)	(3.6%)	-	+2.5%
営業利益率	5.1%	9.2%	11.5%	10.5%	12.6%	12.5%	13.5%	-	+2.0%

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 12/2022	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	20,803	-	+4,152
受取手形及び売掛金	27	23	32	23	44	39	65	-	+33
販売用不動産	39,206	44,759	49,739	51,116	52,874	52,234	51,898	-	+2,159
仕掛販売用不動産	479	438	498	517	553	644	342	-	(156)
その他	731	642	629	764	760	539	440	-	(189)
流動資産	54,982	63,698	67,549	70,174	72,264	71,906	73,548	-	+5,999
有形固定資産	7,596	7,604	7,569	6,430	6,397	6,373	6,346	-	(1,223)
無形固定資産	91	92	89	84	82	80	79	-	(10)
投資その他の資産合計	715	624	679	698	720	738	810	-	+131
固定資産	8,403	8,320	8,338	7,213	7,201	7,192	7,236	-	(1,102)
繰延資産	43	66	62	60	54	49	55	-	(7)
資産合計	63,429	72,086	75,950	77,448	79,520	79,148	80,840	-	+4,890
支払手形及び買掛金	436	472	583	495	472	625	499	-	(84)
短期借入金	5,793	6,120	6,005	6,023	9,091	9,745	8,980	-	+2,975
1年内償還予定の社債	865	1,007	3,052	3,091	3,068	3,095	980	-	(2,072)
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	4,718	-	(2,088)
その他	1,342	1,503	1,792	2,372	2,291	3,197	3,552	-	+1,760
流動負債	12,318	13,893	18,238	18,501	20,848	20,251	18,729	-	+491
社債	3,436	6,861	4,637	4,623	4,467	4,315	6,101	-	+1,464
長期借入金	23,870	27,072	28,384	29,049	28,538	27,769	28,088	-	(296)
その他	649	631	633	670	686	693	684	-	+51
固定負債	27,955	34,564	33,654	34,342	33,691	32,777	34,873	-	+1,219
負債合計	40,273	48,458	51,893	52,843	54,540	53,028	53,603	-	+1,710
株主資本	23,063	23,535	23,964	24,511	24,887	26,027	27,144	-	+3,180
その他合計	93	92	93	93	93	93	93	-	0
純資産	23,156	23,627	24,057	24,604	24,980	26,120	27,237	-	+3,180
負債純資産合計	63,429	72,086	75,950	77,448	79,520	79,148	80,840	-	+4,890
自己資本	23,063	23,535	23,964	24,511	24,887	26,027	27,144	-	+3,180
有利子負債	37,846	45,851	48,884	49,306	51,090	48,513	48,867	-	(17)
ネットデット	23,307	28,015	32,233	31,552	33,057	30,063	28,064	-	(4,169)
自己資本比率	36.4%	32.6%	31.6%	31.6%	31.3%	32.9%	33.6%	-	-
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%	103.4%	-	-
ROE(12カ月)	4.5%	4.8%	5.2%	6.5%	9.6%	11.7%	14.1%	-	-
ROA(12カ月)	2.2%	2.3%	2.6%	3.3%	4.9%	5.9%	6.9%	-	-
在庫回転日数	1,000	561	795	639	546	422	451	-	-
当座比率	118%	129%	91%	96%	87%	91%	111%	-	-
流動比率	446%	458%	370%	379%	347%	355%	393%	-	-

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	-	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	-	(185)	-	(157)	-	(128)	-	-	-
営業活動によるCF+投資活動によるCF	-	(8,227)	-	(11,648)	-	1,878	-	-	-
財務活動によるキャッシュフロー	-	8,399	-	11,847	-	(1,266)	-	-	-

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
