

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)
FY12/2022		31,242	2,976	2,309	1,564	66.56	20.00	1,044.67
FY12/2023		51,640	5,936	5,243	3,653	155.27	63.00	1,177.77
FY12/2024会予		60,896	6,861	6,036	3,985	168.64	68.00	-
FY12/2023	前年比	65.3%	99.4%	127.1%	133.5%	-	-	-
FY12/2024会予	前年比	17.9%	15.6%	15.1%	9.1%	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2024年2月21日)

奏功と増配

2024年2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月期の実績を発表している。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）への注力が奏功していることを主因として営業利益が倍増していることが明らかになっている。また、業績に連動する積極的な株主還元への取組みを強化している同社は、決算発表と同時に2023年12月期に対する配当金予定を53.00円から63.00円（配当性向40.6%）に引き上げている。2022年12月期の実績である20.00円（配当性向30.0%）との比較では3倍増を超える顕著に大幅な増配である。一方、2024年12月期に向けては直近の不動産市況の動向に鑑みて、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）へも注力していくとのことである。同社が計画しているところによれば、2024年12月期に向けて44,448百万円（前年比33.2%増）に相当する同社としての物件の仕入を行うとのことである一方、投資用不動産で24,947百万円（112.2%増）を計画しているとのことである。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おり、その内容に鑑みて同社の「企業レポート」を更新し改めてリリースすることを計画している。

「企業レポート」: [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12月末）	
発行済株式数	24,361,000株、自己株式内数798,325株（2023年12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 19.3%、藤田 進一 8.8%、株式会社ドリームカムトゥルー7.2%、株式会社セラネス 4.2%、日本マスター信託口 3.5%（2023年12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 363名、単体 283名（2023年12月末）	

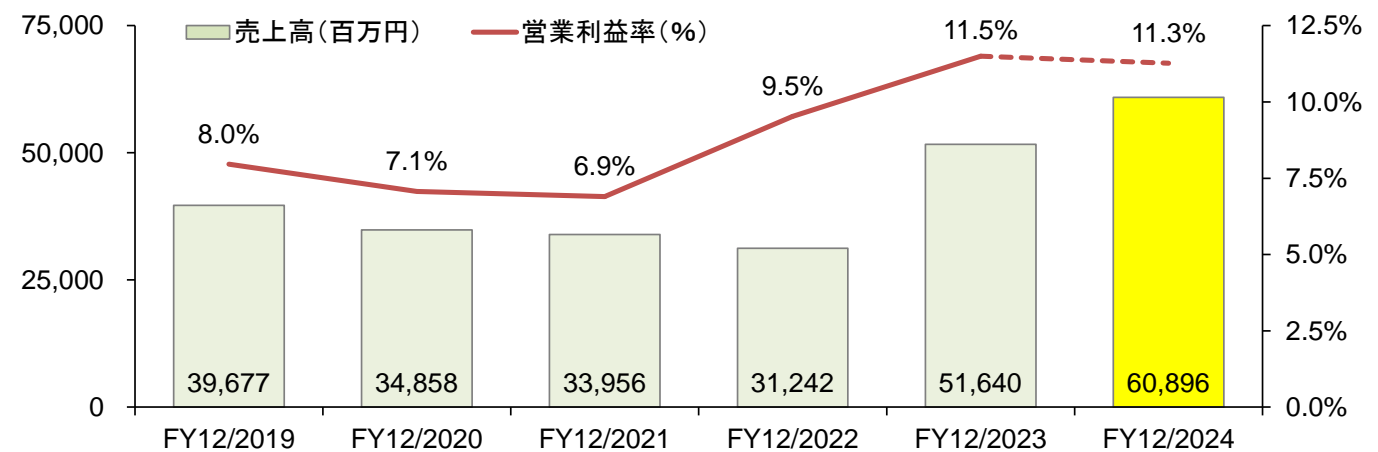
出所：会社データ

3.0 業績動向

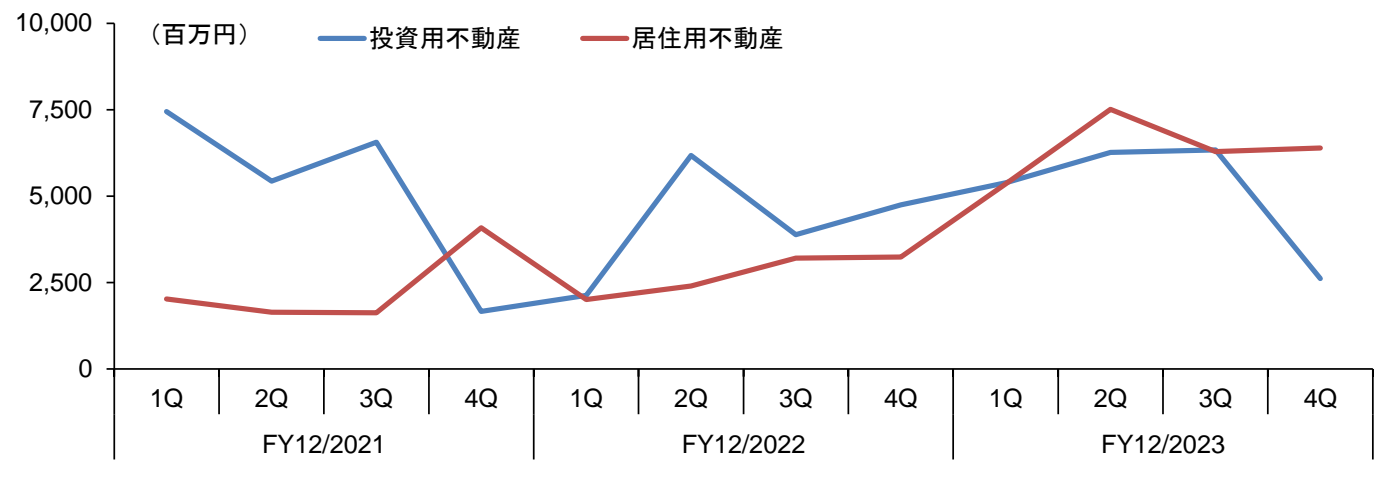
2023年12月期

2023年12月期は、売上高 51,640 百万円（前年比 65.3%増）、営業利益 5,936 百万円（99.4%増）、経常利益 5,243 百万円（127.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 3,653 百万円（133.5%増）での着地である。また、売上総利益 11,406 百万円（59.5%増）、販売管理費 5,469 百万円（31.1%増）であり、売上総利益率 22.1%（0.8%ポイント低下）、売上高販管費率 10.6%（2.8%ポイント低下）である。結果、営業利益率 11.5%（2.0%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

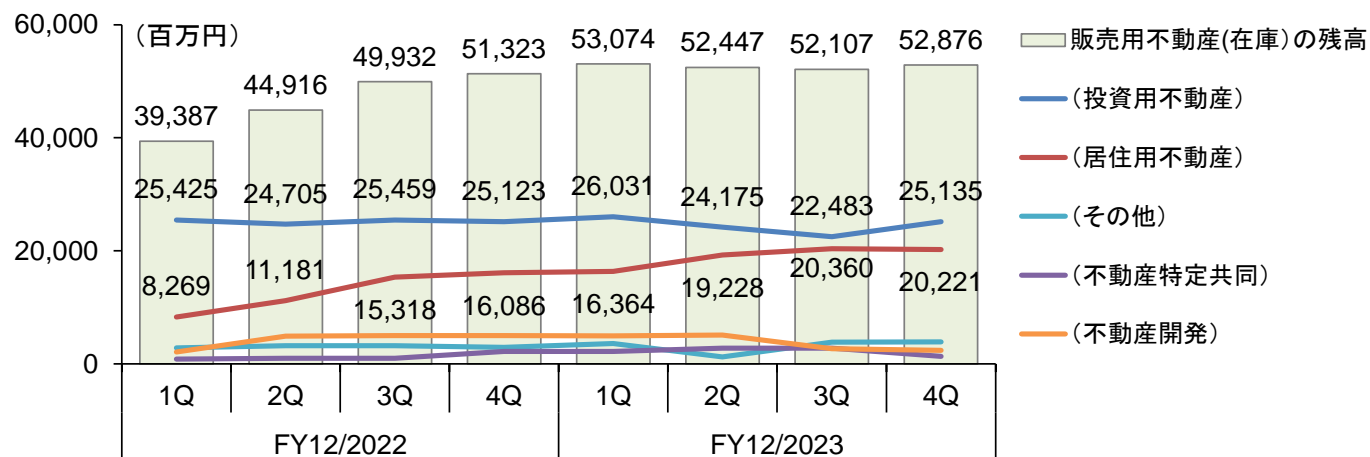


出所：会社データ、弊社計算

不動産売買事業（売上高構成比 95.6%、セグメント利益構成比 90.3%）

主力の不動産売買事業（中古不動産の買取再販／他）において、売上高 49,353 百万円（70.1%増）、セグメント利益 7,194 百万円（77.6%増）、セグメント利益率 14.6%（0.6%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 20,609 百万円（21.7%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 25,554 百万円（135.4%増）であり、不動産開発で売上高 976 百万円（428.7%増）、不動産特定共同で売上高 1,919 百万円（108.0%増）、その他で売上高 292 百万円（162.1%増）である。即ち、セグメントとしての増収幅が 20,336 百万円であるのに対して居住用不動産での増収幅が 14,698 百万円（構成比 72.2%）に及んでいる。

販売用不動産（在庫）の残高



出所：会社データ、弊社計算

不動産売買事業においては、積極的な営業担当者の新規採用（新卒及び中途）を通じた販売活動の強化が着実に進捗している一方、不動産市況の追い風もあり高価格帯の物件販売が順調に拡大しているとのことである。特に、営業所の新設などを通じた各エリアでの深耕が奏功している居住用不動産の大幅な増収が、同社としての大幅な増収及び増益に対して寄与しているところがかなり大きい模様である。一方、2023年12月期の期末に至る経緯において、同社としての販売用要不動産（在庫）の残高は高水準を維持している。

2024年12月期会社予想

2024年12月期に対する会社予想（公表：2024年2月14日）では、売上高 60,896 百万円（前年比 17.9%増）、営業利益 6,861 百万円（15.6%増）、経常利益 6,036 百万円（15.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 3,985 百万円（9.1%増）が見込まれている。また、営業利益率 11.3%（0.2%ポイント低下）が見込まれている。一方、2024年12月期に対して予定年間配当金 68.00 円（配当性向：40.3%）である。

会社予想の前提においては、不動産売買事業で売上高 58,504 百万円（18.5%増）、賃貸その他事業（賃貸収入の獲得/他）で売上高 2,392 百万円（4.6%増）が織り込まれている。また、主力の不動産売買事業の内訳としては、投資用不動産で売上高 32,304 百万円（56.7%増）、居住用不動産で売上高 21,800 百万円（14.7%減）であり、不動産開発で売上高 2,302 百万円（135.8%増）、不動産特定共同で売上高 1,477 百万円（23.0%減）、その他で売上高 619 百万円（111.7%増）である。

同社が示唆するところによれば、国内外の投資家における首都圏エリアに所在する投資用不動産に対する需要がかなり堅調に推移し始めていることから、これに対応する施策を実施する方針とのことである。また、中華圏を中心とする海外投資家において需要が特に大きく拡大する傾向が認められるとされている。

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	39,993	51,640	+20,398	
売上原価	3,618	10,963	16,723	24,092	8,922	20,354	30,904	40,233	+16,141	
売上総利益	1,096	3,043	4,986	7,150	2,704	5,893	9,088	11,406	+4,256	
販売費及び一般管理費	856	1,949	3,008	4,173	1,233	2,589	3,924	5,469	+1,296	
営業利益	239	1,093	1,978	2,976	1,470	3,303	5,164	5,936	+2,960	
営業外損益	(139)	(300)	(487)	(667)	(191)	(385)	(577)	(693)	(26)	
経常利益	100	793	1,491	2,309	1,279	2,918	4,587	5,243	+2,934	
特別損益	-	-	-	(31)	-	(1)	(21)	(21)	+10	
税金等調整前純利益	100	793	1,491	2,278	1,279	2,917	4,566	5,222	+2,944	
法人税等合計	(8)	205	473	713	433	988	1,519	1,568	+855	
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	3,653	+2,089	
売上高伸び率	(54.0%)	(21.3%)	(18.2%)	(8.0%)	+146.6%	+87.4%	+84.2%	+65.3%	-	
営業利益伸び率	(63.5%)	(17.1%)	+6.7%	+27.1%	+513.0%	+202.2%	+161.1%	+99.4%	-	
経常利益伸び率	(80.6%)	(24.5%)	+3.4%	+30.4%	-	+267.8%	+207.5%	+127.1%	-	
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%	+133.5%	-	
売上総利益率	23.3%	21.7%	23.0%	22.9%	23.3%	22.5%	22.7%	22.1%	(0.8%)	
売上高販売管理費率	18.2%	13.9%	13.9%	13.4%	10.6%	9.9%	9.8%	10.6%	(2.8%)	
営業利益率	5.1%	7.8%	9.1%	9.5%	12.7%	12.6%	12.9%	11.5%	+2.0%	
経常利益率	2.1%	5.7%	6.9%	7.4%	11.0%	11.1%	11.5%	10.2%	+2.8%	
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%	7.1%	+2.1%	
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%	30.0%	(1.3%)	

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	11,647	+2,114	
売上原価	3,618	7,345	5,760	7,369	8,922	11,432	10,550	9,329	+1,960	
売上総利益	1,096	1,947	1,943	2,164	2,704	3,189	3,195	2,318	+154	
販売費及び一般管理費	856	1,093	1,059	1,165	1,233	1,356	1,335	1,545	+380	
営業利益	239	854	885	998	1,470	1,833	1,861	772	(226)	
営業外損益	(139)	(161)	(187)	(180)	(191)	(194)	(192)	(116)	+64	
経常利益	100	693	698	818	1,279	1,639	1,669	656	(162)	
特別損益	-	-	-	(31)	-	(1)	(20)	-	+31	
税金等調整前純利益	100	693	698	787	1,279	1,638	1,649	656	(131)	
法人税等合計	(8)	213	268	240	433	555	531	49	(191)	
親会社株主に属する当期純利益	108	480	429	547	845	1,084	1,118	606	+59	
売上高伸び率	(54.0%)	+23.0%	(11.9%)	+28.6%	+146.6%	+57.4%	+78.4%	+22.2%	-	
営業利益伸び率	(63.5%)	+29.2%	+65.4%	+104.1%	+513.0%	+114.6%	+110.3%	(22.6%)	-	
経常利益伸び率	(80.6%)	+29.8%	+78.1%	+149.4%	-	+136.5%	+139.1%	(19.8%)	-	
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%	+10.8%	-	
売上総利益率	23.3%	21.0%	25.2%	22.7%	23.3%	21.8%	23.2%	19.9%	(2.8%)	
売上高販売管理費率	18.2%	11.8%	13.7%	12.2%	10.6%	9.3%	9.7%	13.3%	+1.0%	
営業利益率	5.1%	9.2%	11.5%	10.5%	12.7%	12.5%	13.5%	6.6%	(3.8%)	
経常利益率	2.1%	7.5%	9.1%	8.6%	11.0%	11.2%	12.1%	5.6%	(2.9%)	
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%	7.4%	8.1%	5.2%	(0.5%)	
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%	7.5%	(23.0%)	

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	49,353	+20,337	
賃貸その他事業	540	1,080	1,657	2,226	560	1,126	1,706	2,286	+60	
売上高	4,715	14,006	21,709	31,242	11,627	26,247	39,993	51,640	+20,398	
不動産売買事業	438	1,616	2,751	4,051	1,757	4,001	6,153	7,194	+3,143	
賃貸その他事業	186	362	584	780	182	374	579	771	(9)	
セグメント利益	624	1,978	3,335	4,831	1,939	4,375	6,732	7,965	+3,134	
調整額	(384)	(885)	(1,357)	(1,854)	(468)	(1,071)	(1,568)	(2,030)	(176)	
営業利益	239	1,093	1,978	2,976	1,470	3,303	5,164	5,936	+2,960	
不動産売買事業	10.5%	12.5%	13.7%	14.0%	15.9%	15.9%	16.1%	14.6%	+0.6%	
賃貸その他事業	34.4%	33.5%	35.2%	35.1%	32.5%	33.2%	33.9%	33.7%	(1.4%)	
調整額	(8.1%)	(6.3%)	(6.3%)	(5.9%)	(4.0%)	(4.1%)	(3.9%)	(3.9%)	+2.0%	
営業利益率	5.1%	7.8%	9.1%	9.5%	12.6%	12.6%	12.9%	11.5%	+2.0%	
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	11,066	+2,102	
賃貸その他事業	540	540	577	569	560	566	580	580	+11	
売上高	4,715	9,291	7,703	9,533	11,627	14,620	13,746	11,647	+2,114	
不動産売買事業	438	1,178	1,135	1,300	1,757	2,244	2,152	1,041	(259)	
賃貸その他事業	186	176	222	196	182	192	205	192	(4)	
セグメント利益	624	1,354	1,357	1,496	1,939	2,436	2,357	1,233	(263)	
調整額	(384)	(501)	(472)	(497)	(468)	(603)	(497)	(462)	+35	
営業利益	239	854	885	998	1,470	1,833	1,861	772	(226)	
不動産売買事業	10.5%	13.5%	15.9%	14.5%	15.9%	16.0%	16.3%	9.4%	(5.1%)	
賃貸その他事業	34.4%	32.6%	38.5%	34.4%	32.5%	33.9%	35.3%	33.1%	(1.3%)	
調整額	(8.1%)	(5.4%)	(6.1%)	(5.2%)	(4.0%)	(4.1%)	(3.6%)	(4.0%)	+1.2%	
営業利益率	5.1%	9.2%	11.5%	10.5%	12.6%	12.5%	13.5%	6.6%	(3.8%)	

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	20,420	+2,666
受取手形及び売掛金	27	23	32	23	44	39	65	35	+12
販売用不動産	39,206	44,759	49,739	51,116	52,874	52,234	51,898	52,644	+1,528
仕掛販売用不動産	479	438	498	517	553	644	342	477	(40)
その他	731	642	629	764	760	539	440	613	(151)
流動資産	54,982	63,698	67,549	70,174	72,264	71,906	73,548	74,189	+4,015
有形固定資産	7,596	7,604	7,569	6,430	6,397	6,373	6,346	5,156	(1,274)
無形固定資産	91	92	89	84	82	80	79	81	(3)
投資その他の資産合計	715	624	679	698	720	738	810	880	+182
固定資産	8,403	8,320	8,338	7,213	7,201	7,192	7,236	6,119	(1,094)
繰延資産	43	66	62	60	54	49	55	53	(7)
資産合計	63,429	72,086	75,950	77,448	79,520	79,148	80,840	80,362	+2,914
支払手形及び買掛金	436	472	583	495	472	625	499	466	(29)
短期借入金	5,793	6,120	6,005	6,023	9,091	9,745	8,980	9,153	+3,130
1年内償還予定の社債	865	1,007	3,052	3,091	3,068	3,095	980	1,041	(2,050)
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	5,407	(1,113)
その他	1,342	1,503	1,792	2,372	2,291	3,197	3,552	3,417	+1,045
流動負債	12,318	13,893	18,238	18,501	20,848	20,251	18,729	19,484	+983
社債	3,436	6,861	4,637	4,623	4,467	4,315	6,101	6,150	+1,527
長期借入金	23,870	27,072	28,384	29,049	28,538	27,769	28,088	25,894	(3,155)
その他	649	631	633	670	686	693	684	990	+320
固定負債	27,955	34,564	33,654	34,342	33,691	32,777	34,873	33,034	(1,308)
負債合計	40,273	48,458	51,893	52,843	54,540	53,028	53,603	52,518	(325)
株主資本	23,063	23,535	23,964	24,511	24,887	26,027	27,144	27,751	+3,240
その他合計	93	92	93	93	93	93	93	93	0
純資産	23,156	23,627	24,057	24,604	24,980	26,120	27,237	27,844	+3,240
負債純資産合計	63,429	72,086	75,950	77,448	79,520	79,148	80,840	80,362	+2,914
自己資本	23,063	23,535	23,964	24,511	24,887	26,027	27,144	27,751	+3,240
有利子負債	37,846	45,851	48,884	49,306	51,090	48,513	48,867	47,645	(1,661)
ネットデット	23,307	28,015	32,233	31,552	33,057	30,063	28,064	27,225	(4,327)
自己資本比率	36.4%	32.6%	31.6%	31.6%	31.3%	32.9%	33.6%	34.5%	-
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%	98.1%	-
ROE(12カ月)	4.5%	4.8%	5.2%	6.5%	9.6%	11.7%	14.1%	14.0%	-
ROA(12カ月)	2.2%	2.3%	2.6%	3.3%	4.9%	5.9%	6.9%	6.6%	-
在庫回転日数	1,000	561	795	639	546	422	451	519	-
当座比率	118%	129%	91%	96%	87%	91%	111%	105%	-
流動比率	446%	458%	370%	379%	347%	355%	393%	381%	-

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	-	5,374	+16,865
投資活動によるキャッシュフロー	-	(185)	-	(157)	-	(128)	-	(498)	(341)
営業活動によるCF+投資活動によるCF	-	(8,227)	-	(11,648)	-	1,878	-	4,876	+16,524
財務活動によるキャッシュフロー	-	8,399	-	11,847	-	(1,266)	-	(2,153)	(14,000)

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
