

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%	-	-	-
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 FY12/2023		11,627	1,470	1,279	845	-	-	-
2Q FY12/2023		14,619	1,832	1,638	1,084	-	-	-
3Q FY12/2023		13,745	1,860	1,669	1,117	-	-	-
4Q FY12/2023		11,646	771	655	606	-	-	-
1Q FY12/2024		12,307	1,182	993	651	-	-	-
1Q FY12/2024	前年比	5.8%	(19.6%)	(22.4%)	(23.0%)	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2024年5月20日)

投資用不動産

2024年5月10日、首都圏を中心として中古不動産の買取再販を展開するムゲンエステートは、2024年12月期第1四半期の実績を発表している。短期的にはやや弱含んだ業績推移を余儀なくされているものの、通期の会社予想は達成される方向性にあることが明らかになっている。同社が注力している投資用不動産の市況は引き続き堅調な推移を続けているとされているのだが、第1四半期においては収益性を重視した販売を慎重に進めた側面があることなどから売上高が伸び悩んでいるとのことである。ただし、同社は、第2四半期及びそれ以降に向けて販売活動への注力を強化していく方針を打ち出している。また、第1四半期の投資用不動産に関しては、大規模物件に係る売上高の計上が一時的に滞ったことも影響を及ぼしているとのことである。一方、同社としての物件の仕入に関しては、通期の会社予想の計画に対して進捗率31.2%と、順調な推移が認められる。以上の結果、同社としての販売用不動産（在庫）が拡大傾向を示している。第2四半期及びそれ以降に向けては、棚卸資産回転率の引き上げなども想定されている模様であり、売上高及び利益の本格的な積み上げが引き続き見込みである。

同社のビジネスモデル他: [ムゲンエステート \(3299\) 棚卸資産回転率 \(2024年4月15日\)](#)IR担当: 上席執行役員 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（2024年3月末）	
発行済株式数	24,361,000株、自己株式内数798,325株（2024年3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 19.35%、藤田 進一 8.85%、(株) ドリームカムトゥルー7.21%、(株) セラネス 4.24%、日本マスター信託口 3.45%（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	連結 385名、単体 302名（2024年3月末）	

出所：会社データ

3.0 業績動向

2024年12月期第1四半期

2024年12月期第1四半期は、売上高12,307百万円（前年同期比5.8%増）、営業利益1,182百万円（19.6%減）、経常利益993百万円（22.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益651百万円（23.0%減）での着地である。また、売上総利益2,659百万円（1.7%減）、販売管理費1,477百万円（19.8%増）であり、売上総利益率21.6%（1.7%ポイント低下）、売上高販管費率12.0%（1.4%ポイント上昇）である。結果、営業利益率9.6%（3.0%ポイント低下）である。



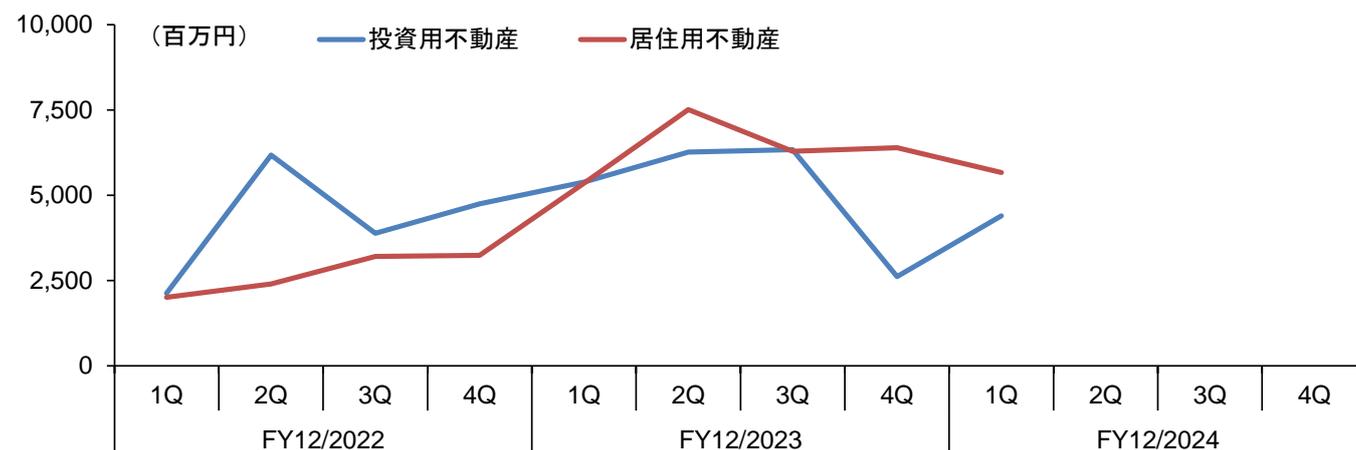
出所：会社データ、弊社計算（2024年12月期2Q/3Q/4Q：通期会社予想から1Q実績を差し引いて均等に按分）

「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11,730百万円（6.0%増）、セグメント利益1,539百万円（12.4%減）、セグメント利益率13.1%（2.8%ポイント低下）での着地である。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4,398百万円（18.3%減）、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5,668百万円（5.8%増）である。不動産開発事業で売上高1,647百万円（477.1%増）であり、その他で売上高16百万円（56.8%減）である。なお、「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の第2期募集が完了しているが、6月に組成予定の為、第1四半期において不動産特定共同事業の売上高は計上されていない。

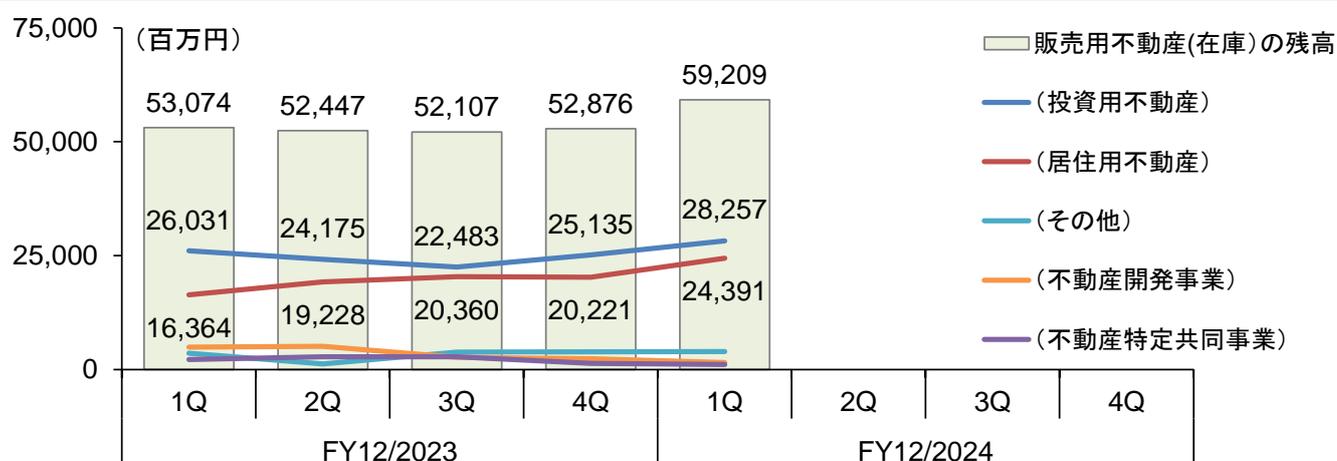
一方、「賃貸その他事業（賃貸収入の獲得/他）」においては、売上高577百万円（3.0%増）、セグメント利益177百万円（2.6%減）、セグメント利益率30.7%（1.8%ポイント低下）での着地である。売上高のほとんどを占めているのは、投資用不動産を在庫として保有している期間において発生する賃貸収入である。

同社としての業績動向は、「不動産売買事業」に帰属する、投資用不動産及び居住用不動産の業績動向によって決定される度合いが大きい。損益面においては、下記の通りである。売上総利益率が低下している背景として挙げられているのは資材や外注費の高騰である。一方、販売管理費の増加の背景として挙げられているのは、営業人員の増加を主因とする人件費の増加に加えて、新たな営業所の開設費用が発生していることである。2024年1月の札幌、名古屋、福岡に引き続いて、5月17日には首都圏において営業体制が手薄にとどまっていた城西地区の渋谷にも営業所を開設しているとのことである。

投資用不動産と居住用不動産の売上高



販売用不動産（在庫）の残高



出所：会社データ、弊社計算

以上を鑑みれば、販売管理費の増加の背景となっているのは、投資用不動産及び居住用不動産の拡販に向けての先行投資負担に相当する費用の抛出であると考えられよう。例えば、営業人員に関しては、2023年12月期の期末で138名であったのに対して第1四半期の期末で178名にまで増加しているとのことである。更には、4月の新卒入社55名の内の54名を営業人員として採用しているとのこと、これも含めると現時点で営業人員232名と、2024年12月期に向けての計画である営業人員246名の既に94%が達成されているのが現状である。

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）は据え置かれている。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）の見通しである。また、営業利益率11.3%（0.2%ポイント低下）の見通しである。一方、年間配当金予定も据え置かれている。2024年12月期に対して68.00円（配当性向：40.3%）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 12/2023	2Q累計 12/2023	3Q累計 12/2023	4Q累計 12/2023	1Q 12/2024	2Q累計 12/2024	3Q累計 12/2024	4Q累計 12/2024		
売上高	11,627	26,247	39,993	51,640	12,307	-	-	-	-	+680
売上原価	8,922	20,354	30,904	40,233	9,648	-	-	-	-	+726
売上総利益	2,704	5,893	9,088	11,406	2,659	-	-	-	-	(45)
販売費及び一般管理費	1,233	2,589	3,924	5,469	1,477	-	-	-	-	+244
営業利益	1,470	3,303	5,164	5,936	1,182	-	-	-	-	(288)
営業外損益	(191)	(385)	(577)	(693)	(189)	-	-	-	-	+2
経常利益	1,279	2,918	4,587	5,243	993	-	-	-	-	(286)
特別損益	-	(1)	(21)	(21)	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	1,279	2,917	4,566	5,222	993	-	-	-	-	(286)
法人税等合計	433	988	1,519	1,568	341	-	-	-	-	(92)
親会社株主に帰属する当期純利益	845	1,929	3,047	3,653	651	-	-	-	-	(194)
売上高伸び率	+146.6%	+87.4%	+84.2%	+65.3%	+5.8%	-	-	-	-	-
営業利益伸び率	+513.0%	+202.2%	+161.1%	+99.4%	(19.6%)	-	-	-	-	-
経常利益伸び率	-	+267.8%	+207.5%	+127.1%	(22.4%)	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益伸び率	+676.7%	+228.1%	+199.4%	+133.5%	(23.0%)	-	-	-	-	-
売上総利益率	23.3%	22.5%	22.7%	22.1%	21.6%	-	-	-	-	(1.7%)
売上高販売管理費率	10.6%	9.9%	9.8%	10.6%	12.0%	-	-	-	-	+1.4%
営業利益率	12.7%	12.6%	12.9%	11.5%	9.6%	-	-	-	-	(3.0%)
経常利益率	11.0%	11.1%	11.5%	10.2%	8.1%	-	-	-	-	(2.9%)
親会社株主に帰属する当期純利益率	7.3%	7.3%	7.6%	7.1%	5.3%	-	-	-	-	(2.0%)
法人税等合計／税金等調整前純利益	33.9%	33.9%	33.3%	30.0%	34.3%	-	-	-	-	+0.5%

損益計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	前年比 純増減							
	1Q 12/2023	2Q 12/2023	3Q 12/2023	4Q 12/2023	1Q 12/2024	2Q 12/2024	3Q 12/2024	4Q 12/2024		
売上高	11,627	14,619	13,745	11,646	12,307	-	-	-	-	+680
売上原価	8,922	11,432	10,550	9,329	9,648	-	-	-	-	+726
売上総利益	2,704	3,189	3,195	2,318	2,659	-	-	-	-	(45)
販売費及び一般管理費	1,233	1,356	1,335	1,545	1,477	-	-	-	-	+244
営業利益	1,470	1,832	1,860	771	1,182	-	-	-	-	(288)
営業外損益	(191)	(194)	(192)	(116)	(189)	-	-	-	-	+2
経常利益	1,279	1,638	1,669	655	993	-	-	-	-	(286)
特別損益	-	(1)	(20)	-	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	1,279	1,638	1,649	656	993	-	-	-	-	(286)
法人税等合計	433	555	531	49	341	-	-	-	-	(92)
親会社株主に帰属する当期純利益	845	1,084	1,117	606	651	-	-	-	-	(194)
売上高伸び率	+146.6%	+57.3%	+78.4%	+22.2%	+5.8%	-	-	-	-	-
営業利益伸び率	+513.0%	+114.5%	+110.2%	(22.7%)	(19.6%)	-	-	-	-	-
経常利益伸び率	-	+136.4%	+139.1%	(19.9%)	(22.4%)	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益伸び率	+676.7%	+125.8%	+160.4%	+10.8%	(23.0%)	-	-	-	-	-
売上総利益率	23.3%	21.8%	23.2%	19.9%	21.6%	-	-	-	-	(1.7%)
売上高販売管理費率	10.6%	9.3%	9.7%	13.3%	12.0%	-	-	-	-	+1.4%
営業利益率	12.7%	12.5%	13.5%	6.6%	9.6%	-	-	-	-	(3.0%)
経常利益率	11.0%	11.2%	12.1%	5.6%	8.1%	-	-	-	-	(2.9%)
親会社株主に帰属する当期純利益率	7.3%	7.4%	8.1%	5.2%	5.3%	-	-	-	-	(2.0%)
法人税等合計／税金等調整前純利益	33.9%	33.9%	32.2%	7.5%	34.3%	-	-	-	-	+0.5%

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 12/2023	2Q累計 12/2023	3Q累計 12/2023	4Q累計 12/2023	1Q 12/2024	2Q累計 12/2024	3Q累計 12/2024	4Q累計 12/2024		
「不動産売買事業」	11,067	25,121	38,287	49,353	11,730	-	-	-	+663	
「賃貸その他事業」	560	1,126	1,706	2,286	577	-	-	-	+17	
売上高	11,627	26,247	39,993	51,640	12,307	-	-	-	+680	
「不動産売買事業」	1,757	4,001	6,153	7,194	1,539	-	-	-	(218)	
「賃貸その他事業」	182	374	579	771	177	-	-	-	(5)	
セグメント利益	1,939	4,375	6,732	7,966	1,716	-	-	-	(223)	
調整額	(468)	(1,071)	(1,568)	(2,030)	(534)	-	-	-	(66)	
営業利益	1,470	3,303	5,164	5,936	1,182	-	-	-	(288)	
「不動産売買事業」	15.9%	15.9%	16.1%	14.6%	13.1%	-	-	-	(2.8%)	
「賃貸その他事業」	32.5%	33.2%	33.9%	33.8%	30.7%	-	-	-	(1.8%)	
調整額	(4.0%)	(4.1%)	(3.9%)	(3.9%)	(4.3%)	-	-	-	(0.3%)	
営業利益率	12.6%	12.6%	12.9%	11.5%	9.6%	-	-	-	(3.0%)	

報告セグメント (百万円)	連結実績	前年比 純増減							
	1Q 12/2023	2Q 12/2023	3Q 12/2023	4Q 12/2023	1Q 12/2024	2Q 12/2024	3Q 12/2024	4Q 12/2024	
「不動産売買事業」	11,067	14,054	13,166	11,066	11,730	-	-	-	+663
「賃貸その他事業」	560	566	580	580	577	-	-	-	+17
売上高	11,627	14,619	13,745	11,646	12,307	-	-	-	+680
「不動産売買事業」	1,757	2,244	2,152	1,041	1,539	-	-	-	(218)
「賃貸その他事業」	182	192	205	192	177	-	-	-	(5)
セグメント利益	1,939	2,436	2,357	1,234	1,716	-	-	-	(223)
調整額	(468)	(603)	(497)	(462)	(534)	-	-	-	(66)
営業利益	1,470	1,832	1,860	771	1,182	-	-	-	(288)
「不動産売買事業」	15.9%	16.0%	16.3%	9.4%	13.1%	-	-	-	(2.8%)
「賃貸その他事業」	32.5%	33.9%	35.3%	33.1%	30.7%	-	-	-	(1.8%)
調整額	(4.0%)	(4.1%)	(3.6%)	(4.0%)	(4.3%)	-	-	-	(0.3%)
営業利益率	12.6%	12.5%	13.5%	6.6%	9.6%	-	-	-	(3.0%)

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	前年比 純増減							
	1Q 12/2023	2Q 12/2023	3Q 12/2023	4Q 12/2023	1Q 12/2024	2Q 12/2024	3Q 12/2024	4Q 12/2024		
現金及び預金	18,033	18,450	20,803	20,420	18,754	-	-	-	-	+721
受取手形及び売掛金	44	39	65	35	42	-	-	-	-	(2)
販売用不動産	52,874	52,234	51,898	52,644	58,968	-	-	-	-	+6,094
仕掛販売用不動産	553	644	342	477	335	-	-	-	-	(218)
その他	760	539	440	613	1,468	-	-	-	-	+708
流動資産	72,264	71,906	73,548	74,189	79,567	-	-	-	-	+7,303
有形固定資産	6,397	6,373	6,346	5,156	5,251	-	-	-	-	(1,146)
無形固定資産	82	80	79	81	79	-	-	-	-	(3)
投資その他の資産合計	720	738	810	880	870	-	-	-	-	+150
固定資産	7,201	7,192	7,236	6,119	6,201	-	-	-	-	(1,000)
繰延資産	54	49	55	53	52	-	-	-	-	(2)
資産合計	79,520	79,148	80,840	80,362	85,820	-	-	-	-	+6,300
支払手形及び買掛金	472	625	499	466	782	-	-	-	-	+310
短期借入金	9,091	9,745	8,980	9,153	10,524	-	-	-	-	+1,433
1年内償還予定の社債	3,068	3,095	980	1,041	1,078	-	-	-	-	(1,990)
1年内返済予定の長期借入金	5,926	3,589	4,718	5,407	4,727	-	-	-	-	(1,199)
その他	2,291	3,197	3,552	3,417	2,305	-	-	-	-	+14
流動負債	20,848	20,251	18,729	19,484	19,416	-	-	-	-	(1,432)
社債	4,467	4,315	6,101	6,150	6,222	-	-	-	-	+1,755
長期借入金	28,538	27,769	28,088	25,894	32,111	-	-	-	-	+3,573
その他	686	693	684	990	1,060	-	-	-	-	+374
固定負債	33,691	32,777	34,873	33,034	39,393	-	-	-	-	+5,702
負債合計	54,540	53,028	53,603	52,518	58,809	-	-	-	-	+4,269
株主資本	24,887	26,027	27,144	27,751	26,918	-	-	-	-	+2,031
その他合計	93	93	93	93	92	-	-	-	-	(1)
純資産	24,980	26,120	27,237	27,844	27,011	-	-	-	-	+2,031
負債純資産合計	79,520	79,148	80,840	80,362	85,820	-	-	-	-	+6,300
自己資本	24,887	26,027	27,144	27,751	26,918	-	-	-	-	+2,031
有利子負債	51,090	48,513	48,867	47,645	54,662	-	-	-	-	+3,572
ネットデット	33,057	30,063	28,064	27,225	35,908	-	-	-	-	+2,851
自己資本比率	31.3%	32.9%	33.6%	34.5%	31.4%	-	-	-	-	-
ネットデットエクイティ比率	132.8%	115.5%	103.4%	98.1%	133.4%	-	-	-	-	-
ROE(12カ月)	9.6%	11.7%	14.1%	14.0%	13.4%	-	-	-	-	-
ROA(12カ月)	4.9%	5.9%	6.9%	6.6%	6.0%	-	-	-	-	-
在庫回転日数	546	422	451	519	560	-	-	-	-	-
当座比率	87%	91%	111%	105%	97%	-	-	-	-	-
流動比率	347%	355%	393%	381%	410%	-	-	-	-	-

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 12/2023	2Q累計 12/2023	3Q累計 12/2023	4Q累計 12/2023	1Q 12/2024	2Q累計 12/2024	3Q累計 12/2024	4Q累計 12/2024		
営業活動によるキャッシュフロー	-	2,006	-	5,374	-	-	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	-	(128)	-	(498)	-	-	-	-	-	-
営業活動によるCF+投資活動によるCF	-	1,878	-	4,876	-	-	-	-	-	-
財務活動によるキャッシュフロー	-	(1,266)	-	(2,153)	-	-	-	-	-	-

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
