

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 FY12/2023		26,247	3,303	2,918	1,929	-	-	-
3Q-4Q FY12/2023		25,393	2,633	2,325	1,724	-	-	-
1Q-2Q FY12/2024		31,502	5,029	4,645	3,064	-	-	-
3Q-4Q FY12/2024会予		29,394	1,832	1,391	921	-	-	-
1Q-2Q FY12/2024	前年比	20.0%	52.2%	59.2%	58.8%	-	-	-
3Q-4Q FY12/2024会予	前年比	15.8%	(30.4%)	(40.2%)	(46.6%)	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2024年8月22日)


大型物件の拡販

2024年8月9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2四半期(中間期)の実績を発表している。売上総利益率が高い投資用の大型物件の拡販が想定されていた以上に及んで進捗していることが明らかになっている。また、結果としては通期の会社予想に織り込まれている営業利益の73.3%が達成されている。一方、同社によれば、物件の買取においては投資用の物件に牽引されるかたちでの右肩上がりでの推移が認められるとのことである。第2四半期(中間期)の実績としては、同社としての仕入高が25,295百万円(前年同期比39.4%増)であるのに対して、投資用不動産で11,339百万円(79.0%増)とされている。また、中長期的な観点における成長を目指している同社は、物件の販売を担う営業人員の増強を進めている一方、地域的な事業展開の拡大を進めている。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、その内容に鑑みて同社の「企業レポート」を更新し改めてリリースすることも予定している。

同社の「企業レポート」: [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6月末）	
発行済株式数	24,361,000株、自己株式内数772,825株（2024年6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 19.42%、藤田 進一 7.22%、(株) ドリームカムトゥルー 7.21%、(株) 夢現企画 4.92%、(株) セラネス 4.24%（2024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 452名、単体 356名（2024年6月末）	

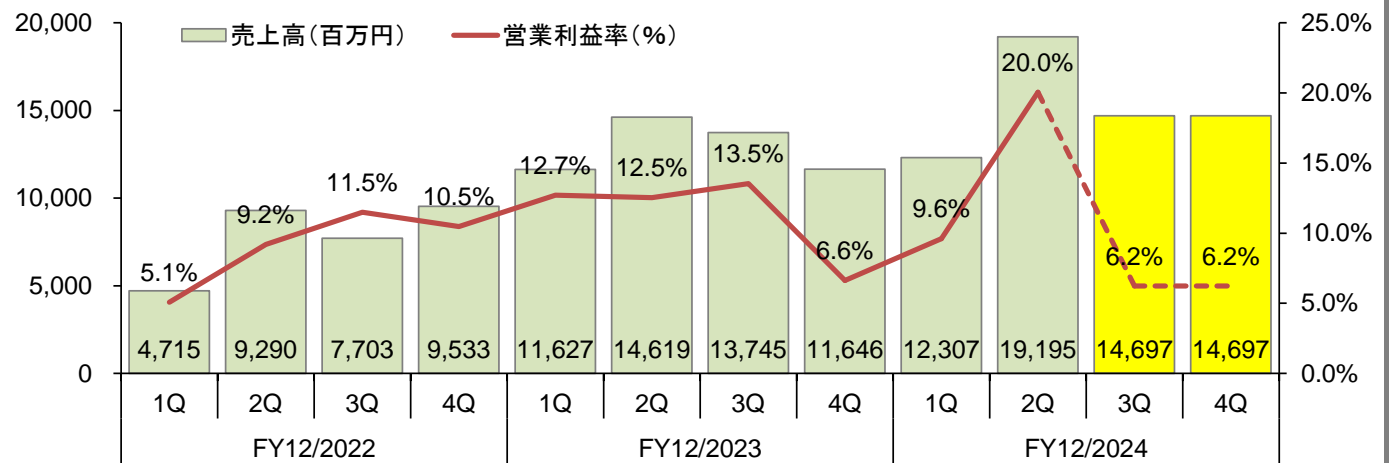
出所：会社データ

3.0 業績動向

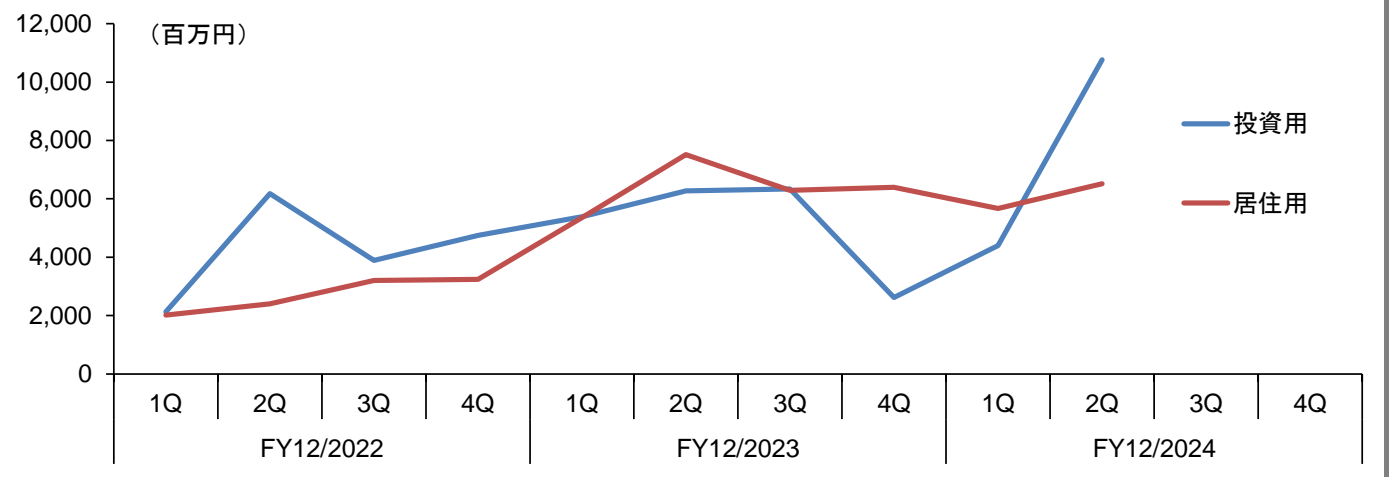
2024年12月期第2四半期（中間期）

2024年12月期第2四半期（中間期）は、売上高31,502百万円（前年同期比20.0%増）、営業利益5,029百万円（52.2%増）、経常利益4,645百万円（59.2%増）、親会社株主に帰属する中間純利益3,064百万円（58.8%増）での着地である。また、売上総利益8,323百万円（41.2%増）、販売管理費3,294百万円（27.2%増）であり、売上総利益率26.4%（4.0%ポイント上昇）、売上高販売管理費率10.5%（0.6%ポイント上昇）である。結果、営業利益率16.0%（3.4%ポイント上昇）である。

売上高と営業利益率



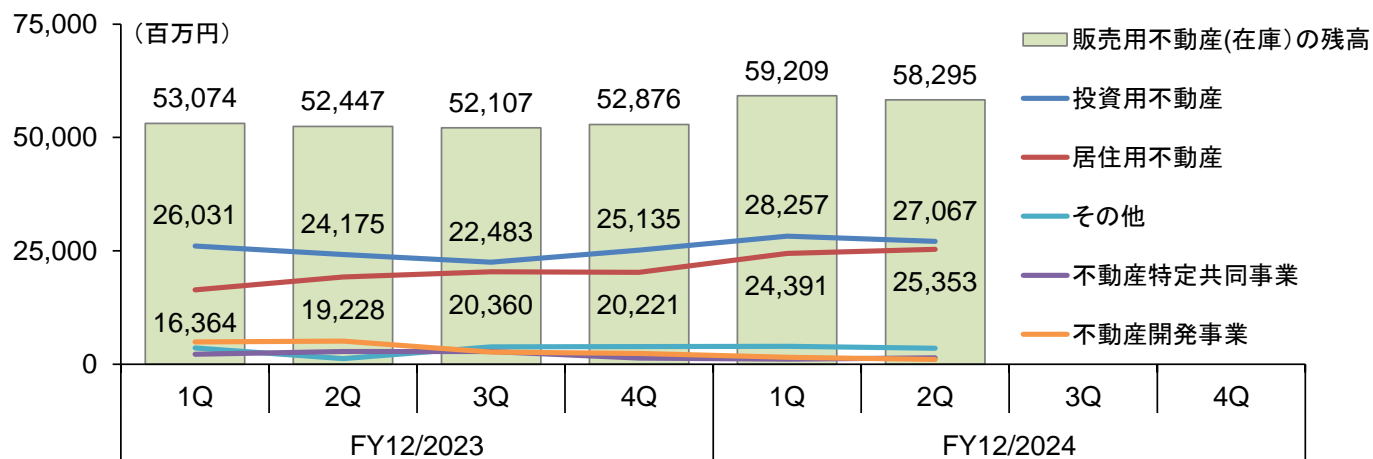
買取再販事業の売上高



出所：会社データ、弊社計算（2024年12月期3Q及び4Q：通期会社予想から2Q（中間期）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30,309百万円（20.7%増）、セグメント利益5,799百万円（44.9%増）、セグメント利益率19.1%（3.2%ポイント上昇）での着地である。売上高の内訳としては、買取再販事業（投資用／主に中古マンションの1棟単位での取引）で売上高15,162百万円（30.1%増）、買取再販事業（居住用／主に中古マンションの1戸単位での取引）で売上高12,182百万円（5.3%減）である一方、両者における動向が同社としての業績推移に対して大きな影響を及ぼす傾向が強い。なお、不動産開発事業で売上高2,509百万円（779.3%増）、不動産特定共同事業で売上高390百万円（58.5%増）、その他で売上高63百万円（1.1%減）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

販売用不動産（在庫）の残高は高水準を維持している。売上高の大幅な増加に伴う減少が発生しているものの、これを補う分だけ物件の買取が進捗しているためである。また、同社は物件の拡販を担う営業人員の増強を進めている。2023年12月期の期末で営業人員数138名であるのに対して第2四半期の期末で234名と、当該期間（6ヶ月）において純増96名（69.6%増）が達成されている。一方、2024年1月の札幌・名古屋・福岡に引き続き、5月には渋谷でも営業所が開設されている。そして、7月5日、同社は大阪支店が開設されている。

換言すれば、同社は、地域的な横展開を本格的に推進していく過程にあると考えられよう。なお、2023年5月に開設されている大阪営業所では、第2四半期（4-6月）に入って買取再販事業における売上高に対する寄与が始まっている。投資用で40百万円、居住用で431百万円とのことである。一方、同社は、2025年1月を目処としてアセットマネジメント事業を立ち上げ、不動産に係る知見の活用を通じた収益源の多様化を進めていく方針を打ち出すに至っている。

2024年12月期会社予想

2024年12月期に対する当初の会社予想（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。なお、現状に至る経緯において終了している自己株式の取得に鑑みた総還元性向としては51.9%とのことである。

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	31,502	-	-	-	+5,255
売上原価	8,922	20,354	30,904	40,233	9,648	23,178	-	-	-	+2,824
売上総利益	2,704	5,893	9,088	11,406	2,659	8,323	-	-	-	+2,430
販売費及び一般管理費	1,233	2,589	3,924	5,469	1,477	3,294	-	-	-	+705
営業利益	1,470	3,303	5,164	5,936	1,182	5,029	-	-	-	+1,726
営業外損益	(191)	(385)	(577)	(693)	(189)	(384)	-	-	-	+1
経常利益	1,279	2,918	4,587	5,243	993	4,645	-	-	-	+1,727
特別損益	-	(1)	(21)	(21)	-	2	-	-	-	+3
税金等調整前純利益	1,279	2,917	4,566	5,222	993	4,647	-	-	-	+1,730
法人税等合計	433	988	1,519	1,568	341	1,583	-	-	-	+595
親会社株主に帰属する当期純利益	845	1,929	3,047	3,653	651	3,064	-	-	-	+1,135
売上高伸び率	+146.6%	+87.4%	+84.2%	+65.3%	+5.8%	+20.0%	-	-	-	-
営業利益伸び率	+513.0%	+202.2%	+161.1%	+99.4%	(19.6%)	+52.2%	-	-	-	-
経常利益伸び率	-	+267.8%	+207.5%	+127.1%	(22.4%)	+59.2%	-	-	-	-
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%)	+58.8%	-	-	-	-
売上総利益率	23.3%	22.5%	22.7%	22.1%	21.6%	26.4%	-	-	-	+4.0%
売上高販売管理費率	10.6%	9.9%	9.8%	10.6%	12.0%	10.5%	-	-	-	+0.6%
営業利益率	12.7%	12.6%	12.9%	11.5%	9.6%	16.0%	-	-	-	+3.4%
経常利益率	11.0%	11.1%	11.5%	10.2%	8.1%	14.7%	-	-	-	+3.6%
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%	9.7%	-	-	-	+2.4%
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%	34.1%	-	-	-	+0.2%

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 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	19,195	-	-	-	+4,576
売上原価	8,922	11,432	10,550	9,329	9,648	13,530	-	-	-	+2,098
売上総利益	2,704	3,189	3,195	2,318	2,659	5,664	-	-	-	+2,475
販売費及び一般管理費	1,233	1,356	1,335	1,545	1,477	1,817	-	-	-	+461
営業利益	1,470	1,832	1,860	771	1,182	3,847	-	-	-	+2,015
営業外損益	(191)	(194)	(192)	(116)	(189)	(195)	-	-	-	(1)
経常利益	1,279	1,638	1,669	655	993	3,652	-	-	-	+2,014
特別損益	-	(1)	(20)	-	-	2	-	-	-	+3
税金等調整前純利益	1,279	1,638	1,649	656	993	3,654	-	-	-	+2,016
法人税等合計	433	555	531	49	341	1,242	-	-	-	+687
親会社株主に帰属する当期純利益	845	1,084	1,117	606	651	2,413	-	-	-	+1,329
売上高伸び率	+146.6%	+57.3%	+78.4%	+22.2%	+5.8%	+31.3%	-	-	-	-
営業利益伸び率	+513.0%	+114.5%	+110.2%	(22.7%)	(19.6%)	+110.0%	-	-	-	-
経常利益伸び率	-	+136.4%	+139.1%	(19.9%)	(22.4%)	+123.0%	-	-	-	-
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%)	+122.6%	-	-	-	-
売上総利益率	23.3%	21.8%	23.2%	19.9%	21.6%	29.5%	-	-	-	+7.7%
売上高販売管理費率	10.6%	9.3%	9.7%	13.3%	12.0%	9.5%	-	-	-	+0.2%
営業利益率	12.7%	12.5%	13.5%	6.6%	9.6%	20.0%	-	-	-	+7.5%
経常利益率	11.0%	11.2%	12.1%	5.6%	8.1%	19.0%	-	-	-	+7.8%
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%	12.6%	-	-	-	+5.2%
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%	34.0%	-	-	-	+0.1%

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 12/2023	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	30,309	-	-	+5,188	
「賃貸その他事業」	560	1,126	1,706	2,286	577	1,193	-	-	+67	
売上高	11,627	26,247	39,993	51,640	12,307	31,502	-	-	+5,255	
「不動産売買事業」	1,757	4,001	6,153	7,194	1,539	5,799	-	-	+1,798	
「賃貸その他事業」	182	374	579	771	177	378	-	-	+4	
セグメント利益	1,939	4,375	6,732	7,966	1,716	6,177	-	-	+1,802	
調整額	(468)	(1,071)	(1,568)	(2,030)	(534)	(1,148)	-	-	(77)	
営業利益	1,470	3,303	5,164	5,936	1,182	5,029	-	-	+1,726	
「不動産売買事業」	15.9%	15.9%	16.1%	14.6%	13.1%	19.1%	-	-	+3.2%	
「賃貸その他事業」	32.5%	33.2%	33.9%	33.8%	30.7%	31.7%	-	-	(1.5%)	
調整額	(4.0%)	(4.1%)	(3.9%)	(3.9%)	(4.3%)	(3.6%)	-	-	+0.4%	
営業利益率	12.6%	12.6%	12.9%	11.5%	9.6%	16.0%	-	-	+3.4%	
報告セグメント (百万円)	連結実績 1Q 12/2023	連結実績 2Q 12/2023	連結実績 3Q 12/2023	連結実績 4Q 12/2023	連結実績 1Q 12/2024	連結実績 2Q 12/2024	連結実績 3Q 12/2024	連結実績 4Q 12/2024	前年比 純増減	
「不動産売買事業」	11,067	14,054	13,166	11,066	11,730	18,579	-	-		+4,525
「賃貸その他事業」	560	566	580	580	577	616	-	-	+50	
売上高	11,627	14,619	13,745	11,646	12,307	19,195	-	-	+4,576	
「不動産売買事業」	1,757	2,244	2,152	1,041	1,539	4,260	-	-	+2,016	
「賃貸その他事業」	182	192	205	192	177	201	-	-	+9	
セグメント利益	1,939	2,436	2,357	1,234	1,716	4,461	-	-	+2,025	
調整額	(468)	(603)	(497)	(462)	(534)	(614)	-	-	(11)	
営業利益	1,470	1,832	1,860	771	1,182	3,847	-	-	+2,015	
「不動産売買事業」	15.9%	16.0%	16.3%	9.4%	13.1%	22.9%	-	-	+7.0%	
「賃貸その他事業」	32.5%	33.9%	35.3%	33.1%	30.7%	32.6%	-	-	(1.3%)	
調整額	(4.0%)	(4.1%)	(3.6%)	(4.0%)	(4.3%)	(3.2%)	-	-	+0.9%	
営業利益率	12.6%	12.5%	13.5%	6.6%	9.6%	20.0%	-	-	+7.5%	

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 12/2023	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	20,101	-	-	-	+1,651
受取手形及び売掛金	44	39	65	35	42	50	-	-	-	+11
販売用不動産	52,874	52,234	51,898	52,644	58,968	58,098	-	-	-	+5,864
仕掛販売用不動産	553	644	342	477	335	619	-	-	-	(25)
その他	760	539	440	613	1,468	1,033	-	-	-	+494
流動資産	72,264	71,906	73,548	74,189	79,567	79,901	-	-	-	+7,995
有形固定資産	6,397	6,373	6,346	5,156	5,251	5,321	-	-	-	(1,052)
無形固定資産	82	80	79	81	79	78	-	-	-	(2)
投資その他の資産合計	720	738	810	880	870	871	-	-	-	+133
固定資産	7,201	7,192	7,236	6,119	6,201	6,271	-	-	-	(921)
繰延資産	54	49	55	53	52	49	-	-	-	0
資産合計	79,520	79,148	80,840	80,362	85,820	86,223	-	-	-	+7,075
支払手形及び買掛金	472	625	499	466	782	694	-	-	-	+69
短期借入金	9,091	9,745	8,980	9,153	10,524	9,207	-	-	-	(538)
1年内償還予定の社債	3,068	3,095	980	1,041	1,078	4,110	-	-	-	+1,015
1年内返済予定の長期借入金	5,926	3,589	4,718	5,407	4,727	4,994	-	-	-	+1,405
その他	2,291	3,197	3,552	3,417	2,305	3,641	-	-	-	+444
流動負債	20,848	20,251	18,729	19,484	19,416	22,646	-	-	-	+2,395
社債	4,467	4,315	6,101	6,150	6,222	3,149	-	-	-	(1,166)
長期借入金	28,538	27,769	28,088	25,894	32,111	29,804	-	-	-	+2,035
その他	686	693	684	990	1,060	1,134	-	-	-	+441
固定負債	33,691	32,777	34,873	33,034	39,393	34,087	-	-	-	+1,310
負債合計	54,540	53,028	53,603	52,518	58,809	56,733	-	-	-	+3,705
株主資本	24,887	26,027	27,144	27,751	26,918	29,397	-	-	-	+3,370
その他合計	93	93	93	93	92	92	-	-	-	(1)
純資産	24,980	26,120	27,237	27,844	27,011	29,489	-	-	-	+3,369
負債純資産合計	79,520	79,148	80,840	80,362	85,820	86,223	-	-	-	+7,075
自己資本	24,887	26,027	27,144	27,751	26,918	29,397	-	-	-	+3,370
有利子負債	51,090	48,513	48,867	47,645	54,662	51,264	-	-	-	+2,751
ネットデット	33,057	30,063	28,064	27,225	35,908	31,163	-	-	-	+1,100
自己資本比率	31.3%	32.9%	33.6%	34.5%	31.4%	34.1%	-	-	-	-
ネットデットエクイティ比率	132.8%	115.5%	103.4%	98.1%	133.4%	106.0%	-	-	-	-
ROE(12カ月)	9.6%	11.7%	14.1%	14.0%	13.4%	17.3%	-	-	-	-
ROA(12カ月)	4.9%	5.9%	6.9%	6.6%	6.0%	8.4%	-	-	-	-
在庫回転日数	546	422	451	519	560	396	-	-	-	-
当座比率	87%	91%	111%	105%	97%	89%	-	-	-	-
流動比率	347%	355%	393%	381%	410%	353%	-	-	-	-

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 12/2023	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	-	(2,204)	-	-	(4,210)
投資活動によるキャッシュフロー	-	(128)	-	(498)	-	(294)	-	-	(166)
営業活動によるCF+投資活動によるCF	-	1,878	-	4,876	-	(2,498)	-	-	(4,376)
財務活動によるキャッシュフロー	-	(1,266)	-	(2,153)	-	2,023	-	-	+3,289

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
