

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		61,224	8,945	8,154	5,372	229.07	92.00	-
FY12/2023	前年比	65.3%	99.4%	127.1%	133.5%	-	-	-
FY12/2024会予	前年比	18.6%	50.7%	55.5%	47.0%	-	-	-
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 FY12/2023		39,993	5,164	4,587	3,047	-	-	-
1Q-3Q FY12/2024		48,352	7,577	6,998	4,613	-	-	-
1Q-3Q FY12/2024	前年比	20.9%	46.7%	52.6%	51.4%	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2024年11月22日)

高い収益性

2024年11月14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3四半期(1-9月)の実績を発表している。大幅な増収・増益が引き続いていることが明らかになっている。不動産市況が活況を呈し続けるなか、収益性が高い高価格帯物件の拡販に注力するという同社の施策が奏功しており、売上総利益率が着実な上昇傾向を示している。円安などを背景として大きな盛り上がりを示している、中国・台湾などアジア諸国に所在する投資家からの投資用不動産に対する需要(いわゆるインバウンド需要)を着実に満たしていることも、同社としての業績推移に対して大きな影響を及ぼしている模様である。また、居住用不動産においてもこのような傾向が認められるとのことである。売上高の伸長が引き続く一方で、物件の仕入高においても右肩上がりでの推移が引き続いており、2025年12月期及びそれ以降に向けて売上高を計上していく販売用不動産(在庫)の残高も高水準での推移が引き続いていく。同社が示唆するところによれば、2024年12月期の実績を公表する際には新たな中期経営計画も公表し、2025年12月期及びそれ以降に向けての業績目標を明らかにするとのことである。

同社のビジネスモデル他: [ムゲンエステート \(3299\) アウトパフォーマンス \(2024年10月9日\)](#)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9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：不動産仲介業者を経由	
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 19.4%、藤田 進一 7.2%、(株) ドリームカムトゥルー 7.2%、(株) 夢現企画 4.9%、(株) セラネス 4.2%（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 361名（2024年9月末）	

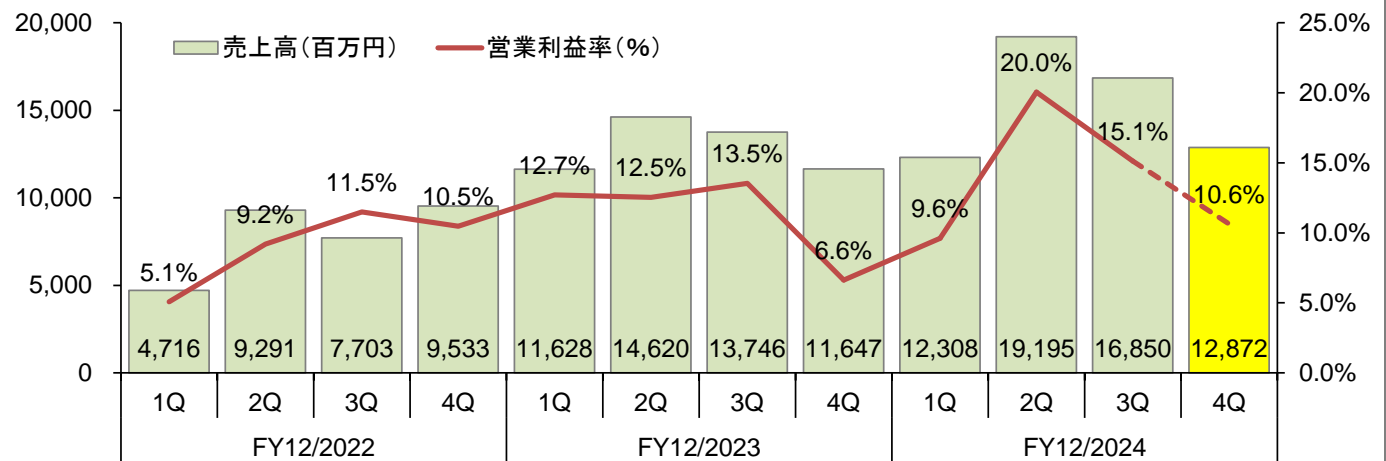
出所：会社データ

3.0 業績動向

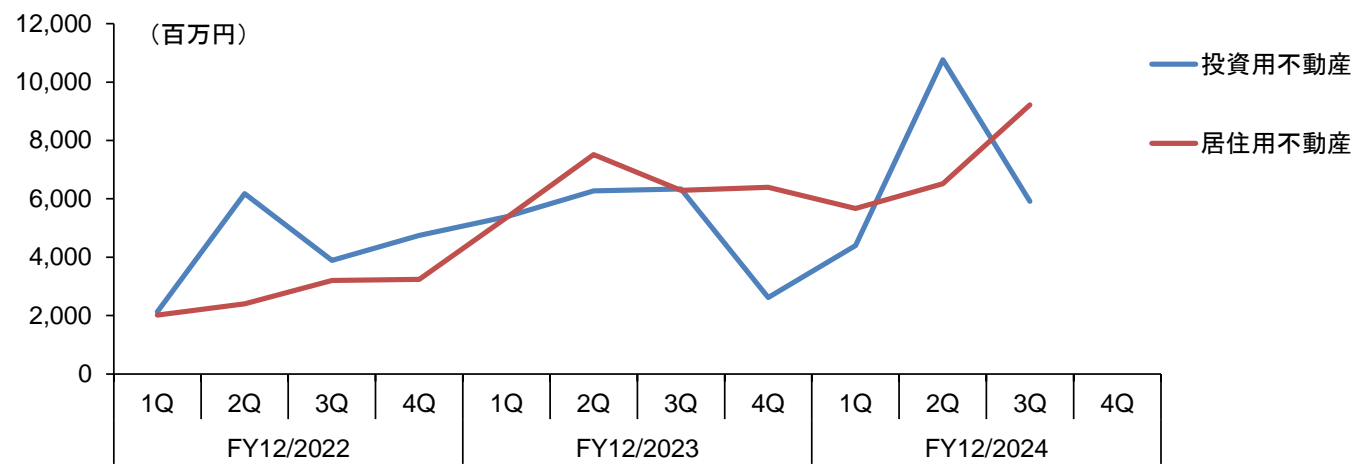
2024年12月期第3四半期（1-9月）

2024年12月期第3四半期（1-9月）は、売上高 48,352 百万円（前年同期比 20.9%増）、営業利益 7,577 百万円（46.7%増）、経常利益 6,998 百万円（52.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 4,613 百万円（51.4%増）での着地である。また、売上総利益 12,722 百万円（40.0%増）、販売管理費 5,144 百万円（31.1%増）であり、売上総利益率 26.3%（3.6%ポイント上昇）、売上高販売管理費率 10.6%（0.8%ポイント上昇）である。結果、営業利益率 15.7%（2.8%ポイント上昇）が達成されている。

売上高と営業利益率



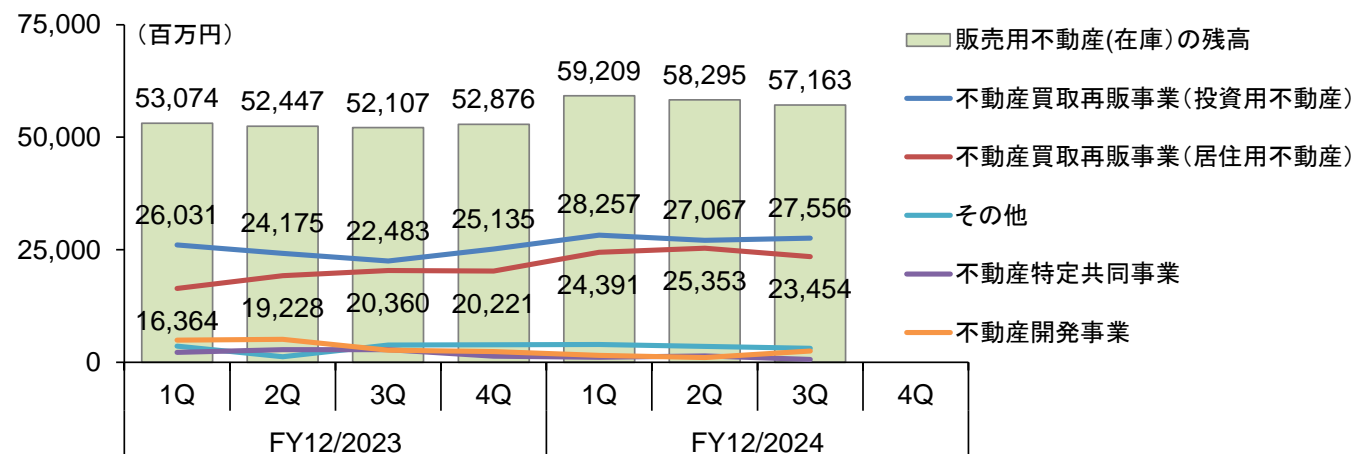
買取再販事業の売上高



出所：会社データ、弊社計算

主力の「不動産売買事業（中古不動産の買取再販／他）」においては、売上高 46,550 百万円（21.6%増）、セグメント利益 8,812 百万円（43.2%増）、セグメント利益率 18.9%（2.9%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（投資用不動産／主に中古マンションの1棟単位での取引）で売上高 21,073 百万円（17.1%増）、買取再販事業（居住用不動産／主に中古マンションの1戸単位での取引）で売上高 21,402 百万円（11.7%増）である。また、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とされている。なお、不動産開発事業で売上高 2,509 百万円（307.2%増）、不動産特定共同事業で売上高 1,483 百万円（501.6%増）、その他で売上高 82 百万円（69.3%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、2023年12月期の期末から第3四半期（1-9月）の期末に向けて4,286百万円（8.1%）増加している。当該期間においては、上述の通りに売上高が拡大しているのだが、仕入高も大きく拡大していることから販売用不動産（在庫）の残高は高水準を維持している。当該期間に発生している物件の仕入高は34,321百万円（30.5%）と、大幅な拡大傾向を示している。同社は居住用不動産及び投資用不動産のそれぞれにおいて、仕入れを強化しているのだが、特に、市況がかなり堅調な推移を示している投資用不動産の仕入れに注力しているとのことである。

2024年12月期会社予想

2024年12月期に対する会社予想は、当初の段階（公表：2024年2月14日）から増額修正（公表：2024年11月5日）されている。現状においては、売上高61,224百万円（前年比18.6%増）、営業利益8,945百万円（50.7%増）、経常利益8,154百万円（55.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,372百万円（47.0%増）が見込まれている。また、営業利益率14.6%（3.1%ポイント上昇）が見込まれている。

増額修正幅は売上高にして328百万円（0.5%）、営業利益にして2,084百万円（30.4%）である。売上高は据え置かれているのに等しいのだが、収益性が高い高価格帯物件の拡販に注力するという同社の施策が奏功していることから、営業利益の段階においては大幅な増額修正が行われている。そして、上振れた業績推移を受けて、年間配当金予定は68.00円から92.00円（配当性向40.2%）へと引き上げられている。

2024年12月期に対する会社予想と実績

連結通期 (百万円)	発表日	イベント	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
FY12/2024会予	2024年2月14日	4Q決算発表	60,896	6,861	6,036	3,985
FY12/2024会予	2024年5月10日	1Q決算発表	60,896	6,861	6,036	3,985
FY12/2024会予	2024年8月9日	2Q決算発表	60,896	6,861	6,036	3,985
FY12/2024会予	2024年11月5日	業績予想修正	61,224	8,945	8,154	5,372
		増減額	328	2,084	2,118	1,387
		増減率	0.5%	30.4%	35.1%	34.8%
FY12/2024会予	2024年11月14日	3Q決算発表	61,224	8,945	8,154	5,372
		増減額	0	0	0	0
		増減率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
FY12/2024会予	2024年2月14日	4Q決算発表	60,896	6,861	6,036	3,985
FY12/2024会予	2024年11月14日	3Q決算発表	61,224	8,945	8,154	5,372
		増減額	328	2,084	2,118	1,387
		増減率	0.5%	30.4%	35.1%	34.8%
連結半期 (百万円)	発表日	イベント	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する中間純利益
1Q-2Q FY12/2024会予	2024年2月14日	4Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY12/2024会予	2024年5月10日	1Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY12/2024実績	2024年8月9日	2Q決算発表	31,502	5,029	4,645	3,064
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
1Q-2Q FY12/2024会予	2024年2月14日	4Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY12/2024実績	2024年8月9日	2Q決算発表	31,502	5,029	4,645	3,064
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
連結半期 (百万円)	発表日	イベント	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する中間純利益
3Q-4Q FY12/2024会予	2024年2月14日	4Q決算発表	-	-	-	-
3Q-4Q FY12/2024会予	2024年5月10日	1Q決算発表	-	-	-	-
3Q-4Q FY12/2024会予	2024年8月9日	2Q決算発表	29,394	1,832	1,391	921
3Q-4Q FY12/2024会予	2024年11月5日	業績予想修正	29,722	3,916	3,509	2,308
		増減額	328	2,084	2,118	1,387
		増減率	1.1%	113.8%	152.3%	150.6%
3Q-4Q FY12/2024会予	2024年11月14日	3Q決算発表	29,722	3,916	3,509	2,308
		増減額	0	0	0	0
		増減率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
3Q-4Q FY12/2024会予	2024年8月9日	2Q決算発表	29,394	1,832	1,391	921
3Q-4Q FY12/2024会予	2024年11月14日	3Q決算発表	29,722	3,916	3,509	2,308
		増減額	328	2,084	2,118	1,387
		増減率	1.1%	113.8%	152.3%	150.6%

出所：会社データ、弊社計算

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	48,352	-	-	+8,359
売上原価	8,922	20,354	30,904	40,233	9,648	23,178	35,629	-	-	+4,725
売上総利益	2,704	5,893	9,088	11,406	2,659	8,323	12,722	-	-	+3,634
販売費及び一般管理費	1,233	2,589	3,924	5,469	1,477	3,294	5,144	-	-	+1,220
営業利益	1,470	3,303	5,164	5,936	1,182	5,029	7,577	-	-	+2,413
営業外損益	(191)	(385)	(577)	(693)	(189)	(384)	(579)	-	-	(2)
経常利益	1,279	2,918	4,587	5,243	993	4,645	6,998	-	-	+2,411
特別損益	-	(1)	(21)	(21)	-	2	3	-	-	+24
税金等調整前純利益	1,279	2,917	4,566	5,222	993	4,647	7,001	-	-	+2,435
法人税等合計	433	988	1,519	1,568	341	1,583	2,387	-	-	+868
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	4,613	-	-	+1,566
売上高伸び率	+146.6%	+87.4%	+84.2%	+65.3%	+5.8%	+20.0%	+20.9%	-	-	-
営業利益伸び率	+513.0%	+202.2%	+161.1%	+99.4%	(19.6%)	+52.2%	+46.7%	-	-	-
経常利益伸び率	-	+267.8%	+207.5%	+127.1%	(22.4%)	+59.2%	+52.6%	-	-	-
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%	+51.4%	-	-	-
売上総利益率	23.3%	22.5%	22.7%	22.1%	21.6%	26.4%	26.3%	-	-	+3.6%
売上高販売管理費率	10.6%	9.9%	9.8%	10.6%	12.0%	10.5%	10.6%	-	-	+0.8%
営業利益率	12.7%	12.6%	12.9%	11.5%	9.6%	16.0%	15.7%	-	-	+2.8%
経常利益率	11.0%	11.1%	11.5%	10.2%	8.1%	14.7%	14.5%	-	-	+3.0%
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%	9.5%	-	-	+1.9%
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%	34.1%	-	-	+0.8%
損益計算書	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
(百万円)	1Q 12/2023	2Q 12/2023	3Q 12/2023	4Q 12/2023	1Q 12/2024	2Q 12/2024	3Q 12/2024	4Q 12/2024	-	純増減
売上高	11,627	14,619	13,745	11,646	12,307	19,195	16,850	-	-	+3,105
売上原価	8,922	11,432	10,550	9,329	9,648	13,530	12,451	-	-	+1,901
売上総利益	2,704	3,189	3,195	2,318	2,659	5,664	4,399	-	-	+1,204
販売費及び一般管理費	1,233	1,356	1,335	1,545	1,477	1,817	1,850	-	-	+515
営業利益	1,470	1,832	1,860	771	1,182	3,847	2,548	-	-	+688
営業外損益	(191)	(194)	(192)	(116)	(189)	(195)	(195)	-	-	(3)
経常利益	1,279	1,638	1,669	655	993	3,652	2,353	-	-	+684
特別損益	-	(1)	(20)	-	-	2	1	-	-	+21
税金等調整前純利益	1,279	1,638	1,649	656	993	3,654	2,354	-	-	+705
法人税等合計	433	555	531	49	341	1,242	804	-	-	+273
親会社株主に帰属する当期純利益	845	1,084	1,117	606	651	2,413	1,549	-	-	+432
売上高伸び率	+146.6%	+57.3%	+78.4%	+22.2%	+5.8%	+31.3%	+22.6%	-	-	-
営業利益伸び率	+513.0%	+114.5%	+110.2%	(22.7%)	(19.6%)	+110.0%	+37.0%	-	-	-
経常利益伸び率	-	+136.4%	+139.1%	(19.9%)	(22.4%)	+123.0%	+41.0%	-	-	-
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%	+38.7%	-	-	-
売上総利益率	23.3%	21.8%	23.2%	19.9%	21.6%	29.5%	26.1%	-	-	+2.9%
売上高販売管理費率	10.6%	9.3%	9.7%	13.3%	12.0%	9.5%	11.0%	-	-	+1.3%
営業利益率	12.7%	12.5%	13.5%	6.6%	9.6%	20.0%	15.1%	-	-	+1.6%
経常利益率	11.0%	11.2%	12.1%	5.6%	8.1%	19.0%	14.0%	-	-	+1.8%
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%	9.2%	-	-	+1.1%
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%	34.2%	-	-	+2.0%

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 12/2023	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	46,550	-	+8,263	
「賃貸その他事業」	560	1,126	1,706	2,286	577	1,193	1,802	-	+96	
売上高	11,627	26,247	39,993	51,640	12,307	31,502	48,352	-	+8,359	
「不動産売買事業」	1,757	4,001	6,153	7,194	1,539	5,799	8,812	-	+2,659	
「賃貸その他事業」	182	374	579	771	177	378	569	-	(10)	
セグメント利益	1,939	4,375	6,732	7,966	1,716	6,177	9,381	-	+2,649	
調整額	(468)	(1,071)	(1,568)	(2,030)	(534)	(1,148)	(1,803)	-	(235)	
営業利益	1,470	3,303	5,164	5,936	1,182	5,029	7,577	-	+2,413	
「不動産売買事業」	15.9%	15.9%	16.1%	14.6%	13.1%	19.1%	18.9%	-	+2.9%	
「賃貸その他事業」	32.5%	33.2%	33.9%	33.8%	30.7%	31.7%	31.6%	-	(2.4%)	
調整額	(4.0%)	(4.1%)	(3.9%)	(3.9%)	(4.3%)	(3.6%)	(3.7%)	-	+0.2%	
営業利益率	12.6%	12.6%	12.9%	11.5%	9.6%	16.0%	15.7%	-	+2.8%	

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 12/2023	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	18,579	16,241	-	+3,075
「賃貸その他事業」	560	566	580	580	577	616	609	-	+29
売上高	11,627	14,619	13,745	11,646	12,307	19,195	16,850	-	+3,105
「不動産売買事業」	1,757	2,244	2,152	1,041	1,539	4,260	3,013	-	+861
「賃貸その他事業」	182	192	205	192	177	201	191	-	(14)
セグメント利益	1,939	2,436	2,357	1,234	1,716	4,461	3,204	-	+847
調整額	(468)	(603)	(497)	(462)	(534)	(614)	(655)	-	(158)
営業利益	1,470	1,832	1,860	771	1,182	3,847	2,548	-	+688
「不動産売買事業」	15.9%	16.0%	16.3%	9.4%	13.1%	22.9%	18.6%	-	+2.2%
「賃貸その他事業」	32.5%	33.9%	35.3%	33.1%	30.7%	32.6%	31.4%	-	(4.0%)
調整額	(4.0%)	(4.1%)	(3.6%)	(4.0%)	(4.3%)	(3.2%)	(3.9%)	-	(0.3%)
営業利益率	12.6%	12.5%	13.5%	6.6%	9.6%	20.0%	15.1%	-	+1.6%

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 12/2023	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	20,929	-	+126
受取手形及び売掛金	44	39	65	35	42	50	55	-	(10)
販売用不動産	52,874	52,234	51,898	52,644	58,968	58,098	56,964	-	+5,066
仕掛販売用不動産	553	644	342	477	335	619	190	-	(152)
その他	760	539	440	613	1,468	1,033	719	-	+279
流動資産	72,264	71,906	73,548	74,189	79,567	79,901	78,857	-	+5,309
有形固定資産	6,397	6,373	6,346	5,156	5,251	5,321	5,302	-	(1,044)
無形固定資産	82	80	79	81	79	78	77	-	(2)
投資その他の資産合計	720	738	810	880	870	871	946	-	+136
固定資産	7,201	7,192	7,236	6,119	6,201	6,271	6,326	-	(910)
繰延資産	54	49	55	53	52	49	45	-	(10)
資産合計	79,520	79,148	80,840	80,362	85,820	86,223	85,229	-	+4,389
支払手形及び買掛金	472	625	499	466	782	694	570	-	+71
短期借入金	9,091	9,745	8,980	9,153	10,524	9,207	7,271	-	(1,709)
1年内償還予定の社債	3,068	3,095	980	1,041	1,078	4,110	3,971	-	+2,991
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	5,643	-	+925
その他	2,291	3,197	3,552	3,417	2,305	3,641	3,801	-	+249
流動負債	20,848	20,251	18,729	19,484	19,416	22,646	21,256	-	+2,527
社債	4,467	4,315	6,101	6,150	6,222	3,149	3,120	-	(2,981)
長期借入金	28,538	27,769	28,088	25,894	32,111	29,804	28,997	-	+909
その他	686	693	684	990	1,060	1,134	1,217	-	+533
固定負債	33,691	32,777	34,873	33,034	39,393	34,087	33,334	-	(1,539)
負債合計	54,540	53,028	53,603	52,518	58,809	56,733	54,591	-	+988
株主資本	24,887	26,027	27,144	27,751	26,918	29,397	30,545	-	+3,401
その他合計	93	93	93	93	92	92	92	-	(1)
純資産	24,980	26,120	27,237	27,844	27,011	29,489	30,637	-	+3,400
負債純資産合計	79,520	79,148	80,840	80,362	85,820	86,223	85,229	-	+4,389
自己資本	24,887	26,027	27,144	27,751	26,918	29,397	30,545	-	+3,401
有利子負債	51,090	48,513	48,867	47,645	54,662	51,264	49,002	-	+135
ネットデット	33,057	30,063	28,064	27,225	35,908	31,163	28,073	-	+9
自己資本比率	31.3%	32.9%	33.6%	34.5%	31.4%	34.1%	35.8%	-	-
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%	91.9%	-	-
ROE(12カ月)	9.6%	11.7%	14.1%	14.0%	13.4%	17.3%	18.1%	-	-
ROA(12カ月)	4.9%	5.9%	6.9%	6.6%	6.0%	8.4%	9.2%	-	-
在庫回転日数	546	422	451	519	560	396	418	-	-
当座比率	87%	91%	111%	105%	97%	89%	99%	-	-
流動比率	347%	355%	393%	381%	410%	353%	371%	-	-

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)	-	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	-	(128)	-	(498)	-	(294)	-	-	-
営業活動によるCF+投資活動によるCF	-	1,878	-	4,876	-	(2,498)	-	-	-
財務活動によるキャッシュフロー	-	(1,266)	-	(2,153)	-	2,023	-	-	-

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
