

2021年12月期 決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート

証券コード：3299 | 2022年2月14日

<https://www.mugen-estate.co.jp/>

1. 2021年12月期 決算概要	3
2. 2022年12月期 取り組み	13
3. 2022年12月期 業績予想	17
Appendix:会社概要	21

- **売上は僅かに減収、最終利益は大幅増益**

連結売上高は前期比2.6%減の339億円、親会社株主に帰属する当期純利益は前期比113%増の13億円

- **居住用不動産の販売が好調に推移**

居住用不動産の売上高は前期比21.4%増の7,051百万円。販売件数は前期比41件増の189件

- **海外投資家の売上高比率が改善**

大型物件の販売が寄与し、海外投資家への売上高は前期比で20.7%増の5,295百万円
投資用不動産における海外投資家への売上高比率は21.5%とコロナ前の水準に戻る

- **営業所5ヶ所開設**

買取再販事業の強化を目的として、居住用不動産の仕入販売に特化した営業所を5ヶ所開設

- **不動産小口化商品2件組成**

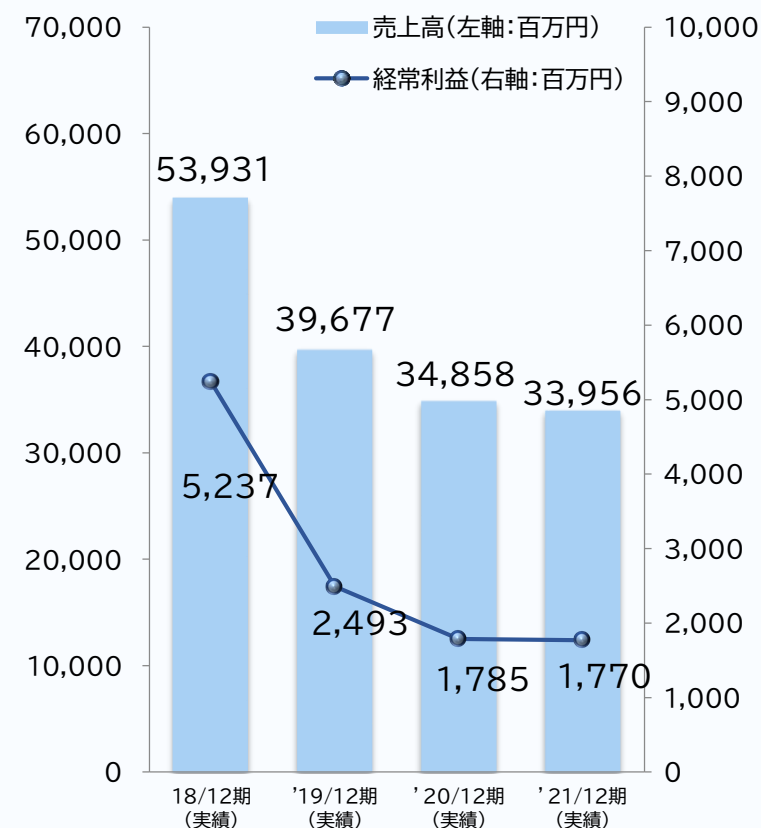
「代々木プロジェクト」及び「渋谷神山町プロジェクト」の2件組成

1

2021年12月期 決算概要

- 2021年12月期は、前年同期比、減収増益
- 前期の繰延税金資産を取り崩した影響が解消したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益が大幅に増加

単位:百万円	'20/12期		'21/12期		前期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	34,858	100.0	33,956	100.0	△902	△2.6
売上総利益	5,864	16.8	5,788	17.0	△76	△1.3
販管費	3,398	9.8	3,445	10.1	46	1.4
営業利益	2,465	7.1	2,342	6.9	△123	△5.0
経常利益	1,785	5.1	1,770	5.2	△14	△0.8
親会社株主に帰属する 当期純利益	599	1.7	1,276	3.8	677	113.0

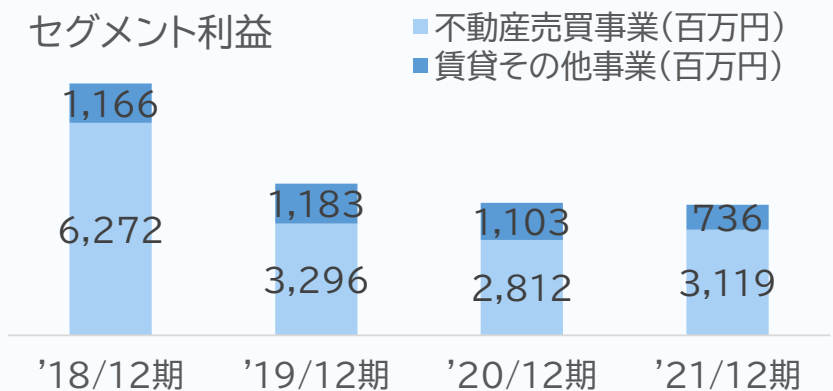
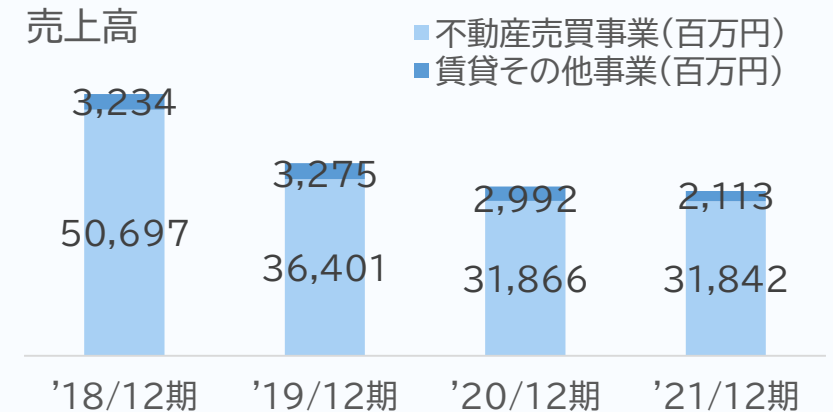


セグメント別 業績

- 不動産売買事業の売上高は、買取再販事業・不動産特定共同事業が順調に推移したものの、開発事業の遅れによる影響で前期比並で着地。一方で、収益性を重視した販売により、セグメント利益は増益
- 賃貸その他事業は、仕入の厳格化により販売用不動産の在庫が減少した影響を受け、賃料収入が減少

単位:百万円	‘20/12期		‘21/12期		前期比	
	売上高	構成比 (%)	売上高	構成比 (%)	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	31,866	91.4	31,842	93.8	△23	△0.1
賃貸その他事業	2,992	8.6	2,113	6.2	△879	△29.4
合計	34,858	100.0	33,956	100.0	△902	△2.6

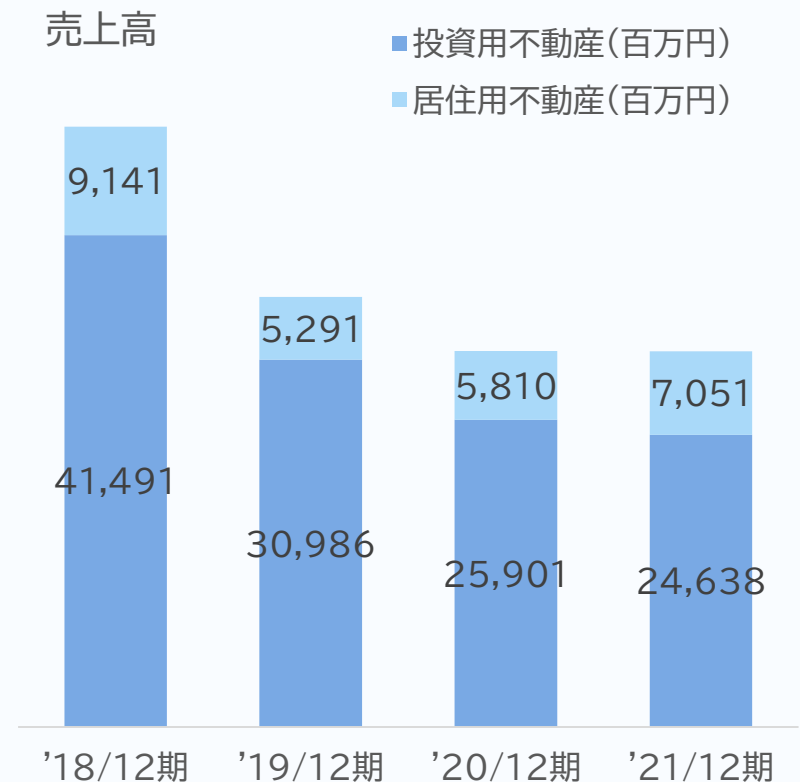
単位:百万円	‘20/12期		‘21/12期		前期比	
	セグメント利益	構成比 (%)	セグメント利益	構成比 (%)	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	2,812	71.8	3,119	80.9	307	10.9
賃貸その他事業	1,103	28.2	736	19.1	△367	△33.3
合計	3,916	100.0	3,855	100.0	△60	△1.5



業績概要(不動産買取再販事業)

- ・ 投資用不動産: 売上高及び販売件数は収益性を重視したことにより前期比で減少したものの、大型物件の販売が寄与し、平均販売単価は大きく上昇
- ・ 居住用不動産: 中古マンションや戸建への高い住み替え需要が前期から継続し、前期末比で売上高・件数ともに増加と好調に推移

単位:百万円	'20/12期	'21/12期	前期比	
			増減	増減率(%)
売上高	31,712	31,689	△22	△0.1
投資用不動産	25,901	24,638	△1,263	△4.9
内 海外投資家	4,386	5,295	908	20.7
居住用不動産	5,810	7,051	1,240	21.4
販売件数	332	331	△1	△0.3
投資用不動産	184	142	△42	△22.8
内 海外投資家	49	28	△21	△42.9
居住用不動産	148	189	41	27.7
平均販売単価	95.5	95.7	0.2	0.2
投資用不動産	140.7	173.5	32.7	23.3
内 海外投資家	89.5	189.1	99.5	111.3
居住用不動産	39.2	37.3	△1.9	△5.0



※不動産特定共同事業の数値も含まれています。

業績概要(不動産買取再販事業) <エリア別 販売状況>

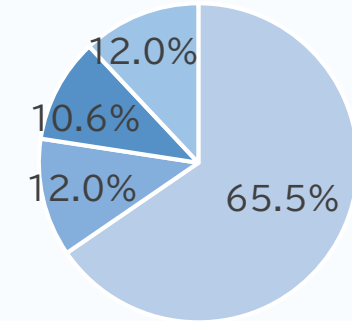
- ・ 投資用不動産: 都心・住居系への高い投資意欲が継続
- ・ 居住用不動産: 区分マンション・戸建への高い需要が続き、全エリアで販売件数が増加

<投資用不動産>

単位:百万円

エリア	'20/12期				'21/12期				前期比	
	販売件数	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	平均単価
東京都	125	67.9	16,792	134.3	93	65.5	19,186	206.3	△32	71.9
神奈川県	26	14.1	5,810	223.4	17	12.0	1,734	102.0	△9	△121.4
埼玉県	15	8.2	1,269	84.6	15	10.6	2,567	171.1	0	86.5
千葉県	18	9.8	2,029	112.7	17	12.0	1,149	67.6	△1	△45.0
合計	184	100.0	25,901	140.7	142	100.0	24,638	173.5	△42	32.7

'21/12期 販売件数構成比率



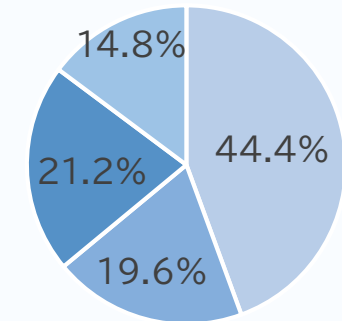
■ 東京都 ■ 神奈川県 ■ 埼玉県 ■ 千葉県

<居住用不動産>

※不動産特定共同事業の数値も含まれています。

単位:百万円

エリア	'20/12期				'21/12期				前期比	
	販売件数	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	平均単価
東京都	64	43.2	3,551	55.4	84	44.4	4,378	52.1	20	△3.3
神奈川県	31	20.9	969	31.2	37	19.6	1,081	29.2	6	△2.0
埼玉県	34	23.0	804	23.6	40	21.2	900	22.5	6	△1.1
千葉県	19	12.8	485	25.5	28	14.8	691	24.7	9	△0.8
合計	148	100.0	5,810	39.2	189	100.0	7,051	37.3	41	△1.9



- ・ 不動産開発事業 : 環境に優しい製品を搭載した、都心好立地の資産価値の高い一棟マンションを竣工
- ・ 不動産特定共同事業 : 東京の中心的エリア「渋谷」にて第2弾プロジェクトを組成し組合事業を開始

不動産開発事業

■「SIDEPLACE OSHIAGE」竣工

押上駅より徒歩4分にある、ペット共生マンション。
ペットとの上質な暮らしを提供する為、
ペット用足洗い場、屋上ドッグランを整備。



■環境に配慮した取り組み

「SIDEPLACE」シリーズでは、
持続可能な社会に向けての取り組みと
して、環境に優しい商品を搭載。

不動産特定共同事業

■第2弾プロジェクト運用開始

「渋谷神山町プロジェクト」において出資総額8.5億円(1口100万円、募集口数850口)を8月の販売開始から2カ月ほどで満額申込、12月運用開始。



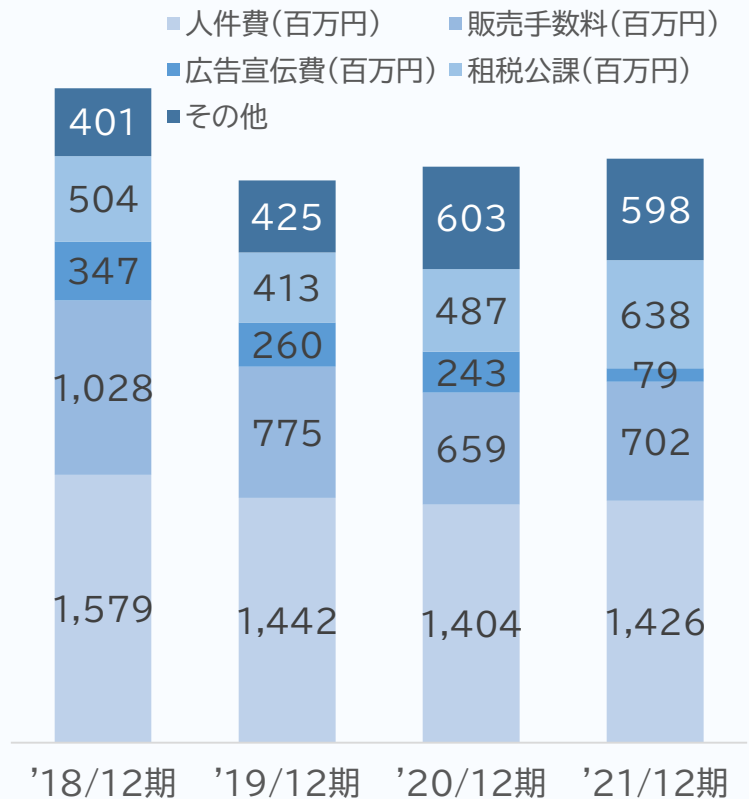
渋谷神山町プロジェクト

販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- ・ 販 管 費 : 広告宣伝費が減少した一方、仕入に係る租税公課の増加により、前期比で微増
- ・ 営業外費用 : 物件の売却により、借入金の返済が進み、支払利息は減少

単位:百万円	'20/12期		'21/12期		前期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
販売費及び一般管理費	3,398	9.8	3,445	10.1	46	1.4
人件費	1,404	4.0	1,426	4.2	21	1.5
販売手数料	659	1.9	702	2.1	43	6.5
広告宣伝費	243	0.7	79	0.2	△163	△67.4
租税公課	487	1.4	638	1.9	151	31.2
その他	603	1.7	598	1.8	△5	△1.0
営業外収益	76	0.2	35	0.1	△41	△54.5
営業外費用	757	2.2	606	1.8	△150	△19.9
支払利息	669	1.9	519	1.5	△150	△22.5
その他	87	0.3	87	0.3	0	△0.3

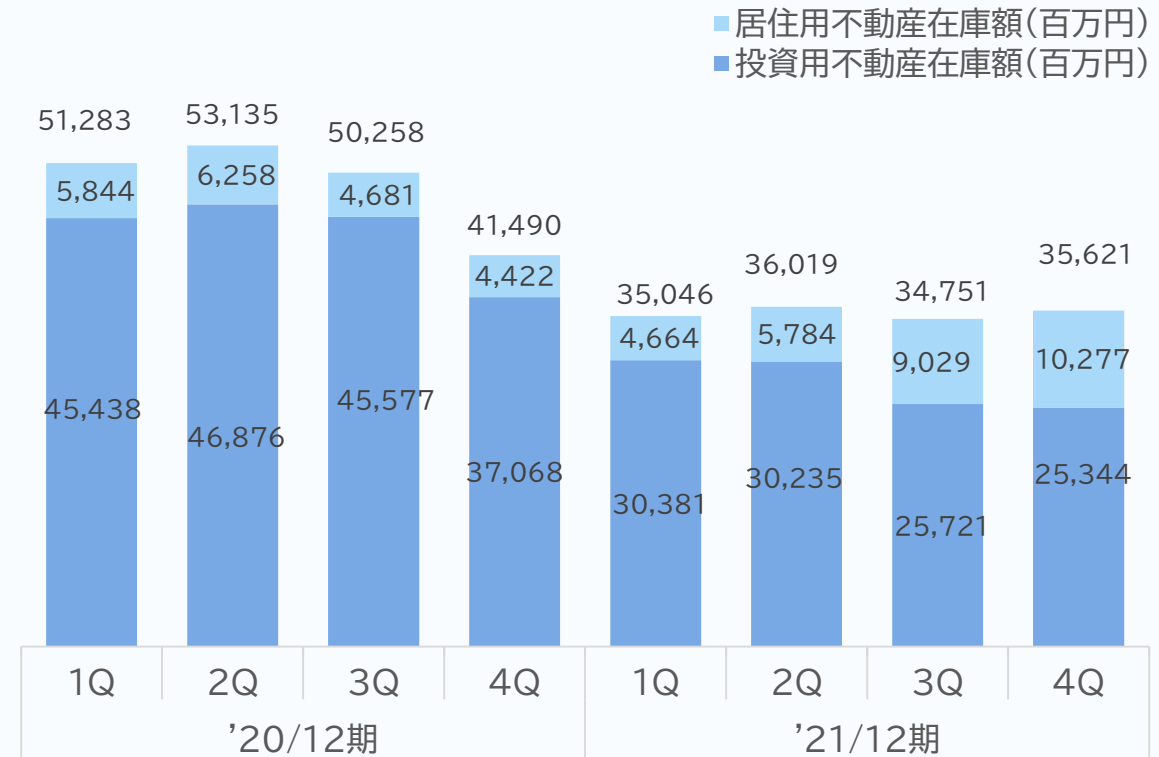
販売費及び一般管理費 内訳



販売用不動産（在庫）の状況

- 仕入活動は順調に進んだものの、第3四半期に販売用不動産約28億円を固定資産に振替えたことで、在庫は前期末比で減少
- 区分マンション及び戸建の商品仕入に注力した結果、居住用不動産の在庫が前期末に比べ増加

単位:百万円	'20/12期 期末	'21/12期 期末	増減
販売用不動産	41,490	35,621	△5,868
投資用不動産	37,068	25,344	△11,723
居住用不動産	4,422	10,277	5,855



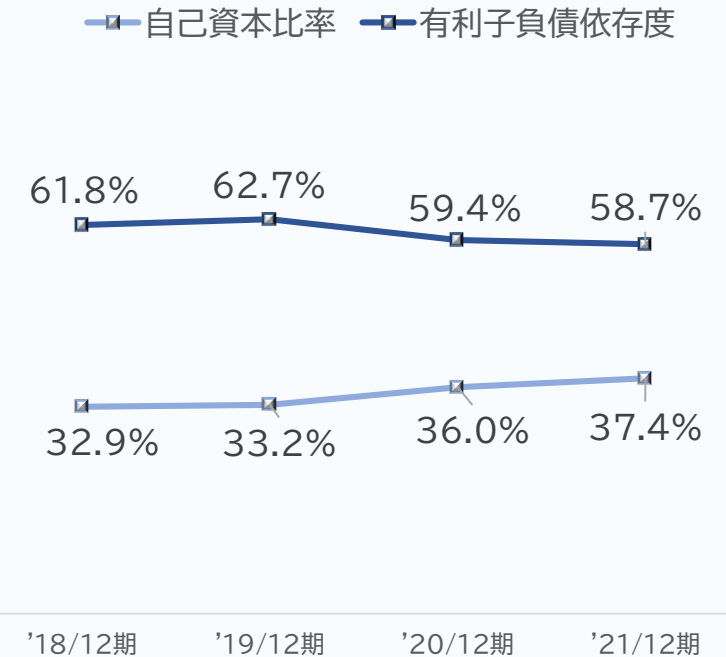
※ 販売用不動産（在庫）の数値は、単体数値を記載しております。

- 現預金は、収益性を重視した販売を進めた結果、前期末比で増加
- 固定資産は、第3四半期に販売用不動産を固定資産に振替えたことに加え、安定した賃貸収入の確保に向けて取得を進めた結果、前期末比約38億円増加の83億円

単位:百万円	'20/12期	'21/12期	前期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	57,937	54,404	△3,532	△6.1
内、現金及び預金	16,065	17,565	1,500	9.3
内、販売用不動産	41,337	35,463	△5,874	△14.2
固定資産	4,504	8,331	3,826	84.9
資産合計	62,487	62,778	290	0.5
流動負債	11,137	12,168	1,031	9.3
内、短期有利子負債	9,104	10,452	1,347	14.8
固定負債	28,744	27,063	△1,681	△5.8
内、長期有利子負債	28,027	26,423	△1,604	△5.7
負債合計	39,882	39,232	△650	△1.6
純資産合計	22,605	23,546	940	4.2
負債・純資産合計	62,487	62,778	290	0.5

- 自己資本比率が、前期末比1.4ポイント上昇し、有利子負債依存度が同0.7ポイント低下するなど、財務健全性は高い水準を維持
- 投資用平均借入期間は、第3四半期に販売用不動産の一部を固定資産に振替えたことで、前期末から5ヶ月の減少

	'20/12期	'21/12期	増減
自己資本比率(%)	36.0	37.4	1.4
有利子負債依存度(%)	59.4	58.7	△0.7
ネットD/Eレシオ(倍)	0.94	0.82	△0.11
投資用平均借入期間	4年8ヶ月	4年3ヶ月	△5ヶ月
居住用平均借入期間	1年	1年	—
在庫回転率(回) * 期末ベース	0.84	0.95	0.11



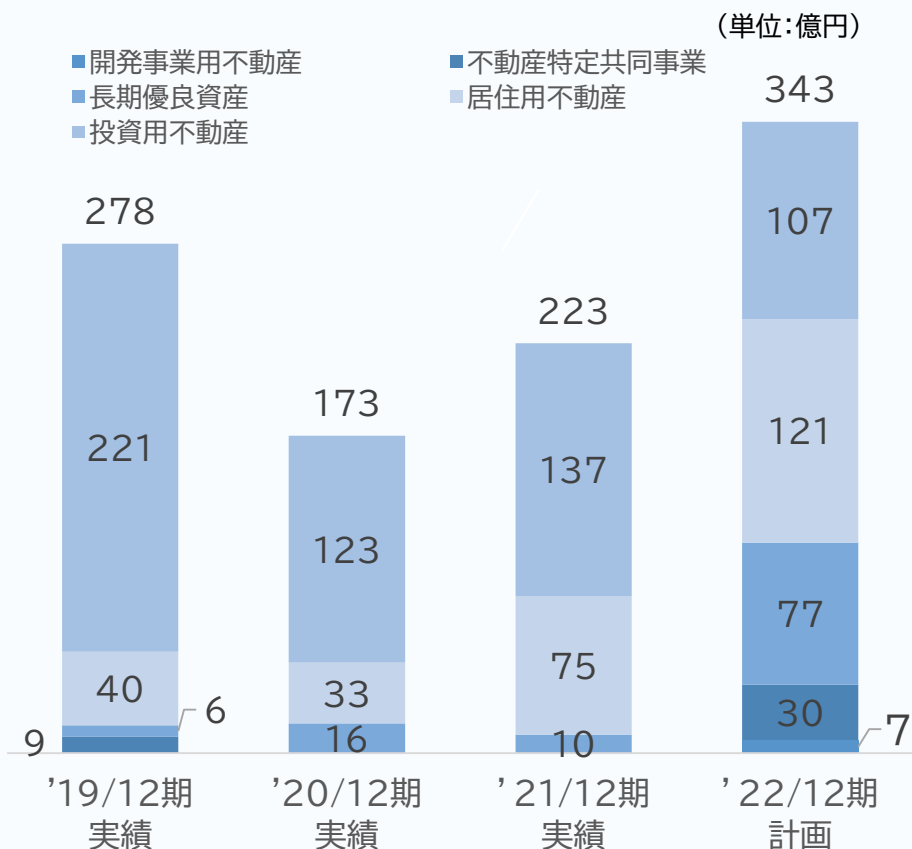
2

2022年12月期 取り組み

仕入計画

■レジデンスを中心とした仕入

区分マンションや賃貸マンション、開発用土地など343億円の仕入を計画



仕入・販売ネットワークの強化

■店舗ネットワーク網の拡充

居住用不動産の販売シェア拡大のため、前期開設の5店舗(北千住、船橋、荻窪、赤羽、池袋)のほか、神奈川・城南エリアへ更なる店舗を展開し、首都圏での営業エリアを面的に拡充

■VRやバーチャルインテリアなどDXを強化

DX企業との連携を深め、VRによる非対面での物件案内やバーチャルインテリア・バーチャルリノベーションによる仲介会社やエンドユーザーへの訴求力を強化

VRコンテンツ作成



バーチャルインテリア



不動産開発事業

■都心部での開発を強化

一棟賃貸マンションを中心に開発。2022年度は8棟の竣工と9棟の販売を予定



引用元 : <https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>

不動産特定共同事業

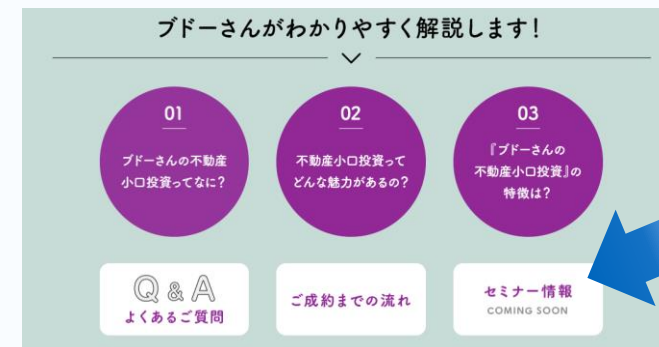
■第3弾商品の募集開始

都内の大型レジデンスに加え、複数の物件を検討
2022年春頃に、10億円超規模の商品を募集開始予定



■新たな営業チャネルの開拓

セミナーを活用した営業活動を計画。WEB会議システムを用いたWEBセミナーの実施により、従来の対面営業だけでなく、非対面での営業活動を開始予定



ブドーさんWEBサイト
<https://www.mugen-estate.co.jp/budo-san/>

新たな企業理念のもと、持続可能な社会の実現とムゲンエステートグループの持続的な成長に挑戦します

- ・ 社是: 「夢現」 夢を現実に
- ・ ミッション: 不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する
- ・ バリュー: 速さを追求/あくなき挑戦/多様な連携/先を見通す/貫く責任

環境(E)

■中古不動産の再生

中古不動産を再生する当社のビジネスモデルは、新築不動産を建築する場合と比べて、環境負荷を低減させることが可能です

2022年度も昨年度から活動を続ける再生可能エネルギーの促進や環境負荷低減に向けたプロジェクトを推進

■環境に配慮した商品づくり

不動産買取再販事業でのリフォーム工事や不動産開発事業での物件工事の際に、「環境に優しい設備の設置」を推進

社会(S)

■女性活躍推進3カ年計画

2022年度は女性社員のキャリアプランについて、様々なプロジェクトを設け、女性管理職比率改善に向けた取り組みを推進

グループ男女別社員数 (2021年12月末時点)

男性	女性	女性管理職比率目標 8% (2025年度(単体))
179人	64人	

■地域や社会への貢献

日本サッカー協会の「JFAこころのプロジェクト」に協賛。2022年度も「夢の教室」を冠開催し、子ども達の心の教育に貢献

ガバナンス(G)

■ガバナンスの強化

プライム市場上場企業に求められるコーポレート・ガバナンスへの充足を進め、ガバナンスのより一層の強化を図ります

- ・ 指名・報酬委員会の設置
- ・ 執行役員制度の導入
- ・ 業績連動役員報酬制度の導入
- ・ 社外取締役割合の増加
- ・ CS(カスタマーサポート)推進室の設置

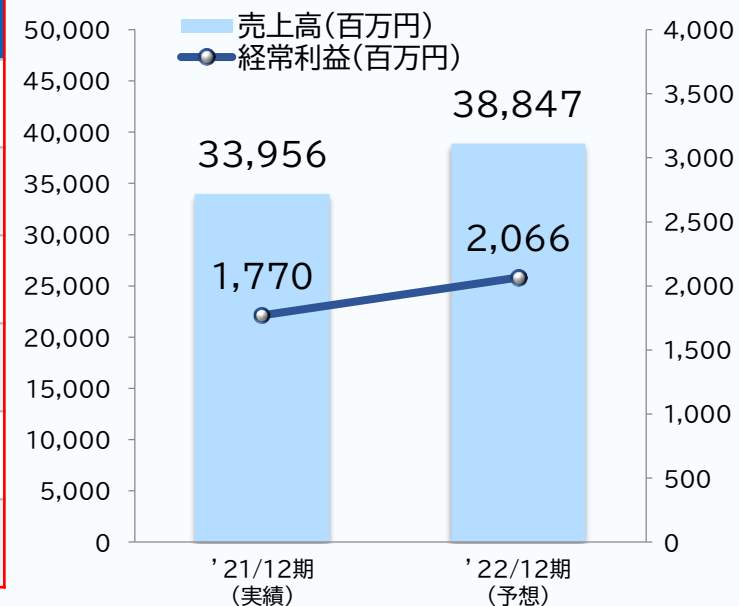
3

2022年12月期 業績予想

2022年12月期 通期業績予想<連結>

売上高	前年下期からの営業所展開を軌道に乗せると共に、成長事業である不動産開発事業および不動産特定共同事業の拡大により増収を目指す
売上総利益	成長事業の拡大(プロダクトミックス)により売上総利益率の向上を目指す
営業利益	業務効率の向上による経費削減は進めるものの、成長に向けて人件費、販売手数料の増加を見込み営業利益率は低下
親会社株主に帰属する 当期純利益	法人税等調整額を見込んでいないため当期純利益率は低下

単位:百万円	'21/12期 実績	'22/12期 予想	構成比	増減額	増減率 (%)
売上高	33,956	38,847	—	4,891	14.4
売上総利益	5,788	6,675	17.2%	886	15.3
営業利益	2,342	2,624	6.8%	282	12.1
経常利益	1,770	2,066	5.3%	295	16.7
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,276	1,314	3.4%	37	3.0
EPS	53.2	56.3	—	3.0	5.8

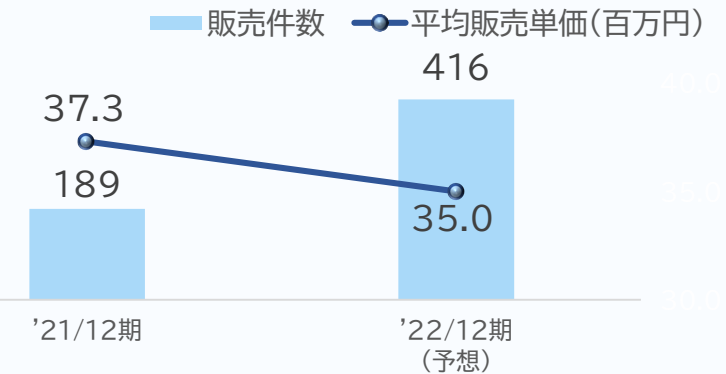


2022年12月期 通期業績予想 <セグメント別売上高>

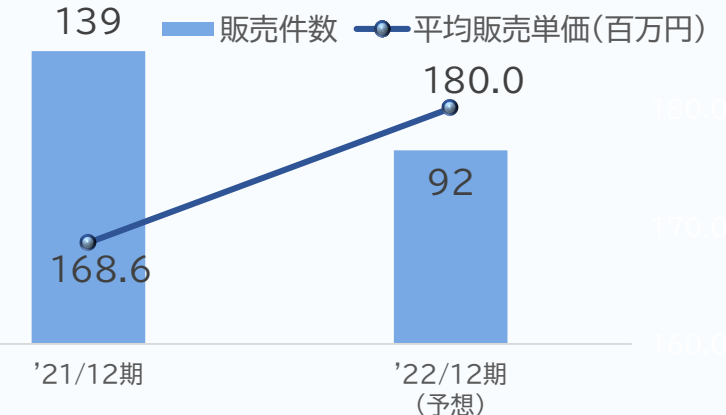
- 居住用不動産:積極的な仕入・販売活動により前期比で増収予想
- 投資用不動産:収益性を見極めた仕入・販売活動により前期比で減収予想

単位:百万円	'21/12期	'22/12期	前期比	
	実績	予想	増減	増減率(%)
不動産売買事業	31,842	36,648	4,805	15.1
買取再販事業(居住用)	7,051	14,542	7,491	106.2
買取再販事業(投資用)	23,436	16,470	△6,966	△29.7
開発事業	—	2,968	2,968	—
不動産特定共同事業	1,201	2,409	1,207	100.5
賃貸その他事業	2,113	2,198	85	4.0

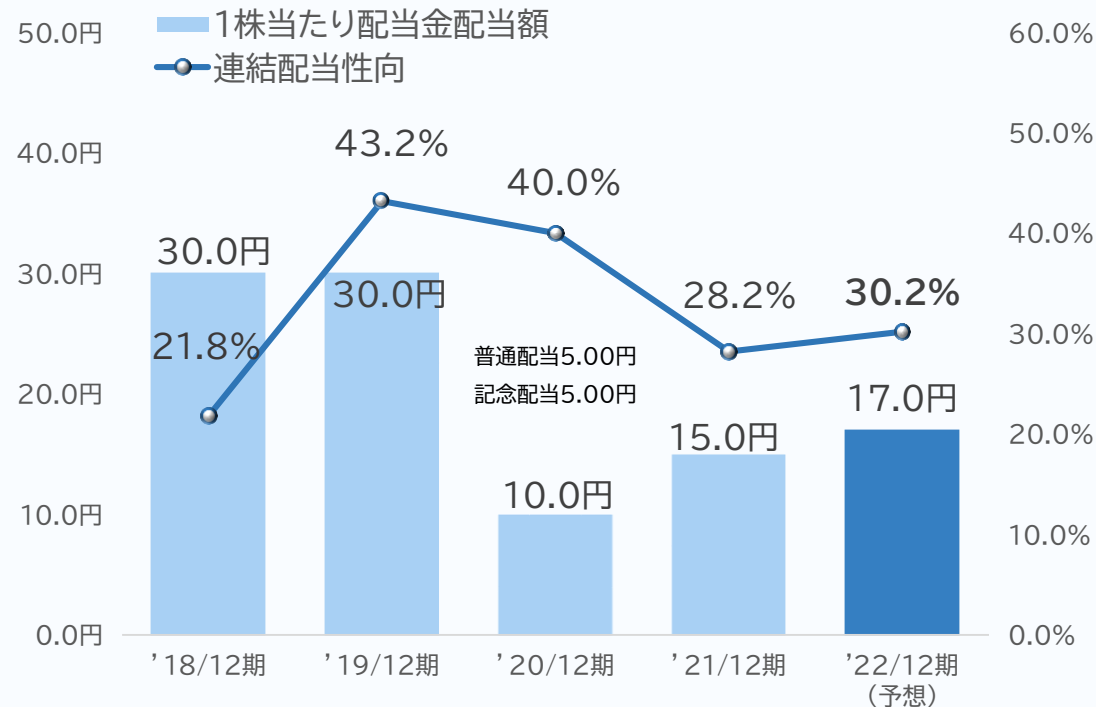
居住用不動産



投資用不動産



- ・当社グループの基本方針
「長期的な事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続する」
「連結配当性向の目標水準を30%以上とする」
- ・2022年12月期の配当予想
業績予想並びに上記基本方針を踏まえ、期末配当17.0円(普通配当)、配当性向30.2%を予想
- ・自己株式の取得
経営環境の変化に対応して、資本政策の柔軟性・機動性を確保するため自己株式を取得実施中



自己株式の取得状況

2021年11月12日発表内容

取得株式数(上限)	650,000株
取得株式数の発行済株式割合	2.71%
取得価額総額(上限)	300百万円
取得期間	2021/11/16~2022/5/13

上記取締役会決議に基づき取得した自己株式の累計
(2022年1月31日現在)

(1)取得した株式の総数 : 296,600株
(2)株式の取得価額の総額 : 146,197,600円

Appendix : 会社概要

会社概要及び沿革

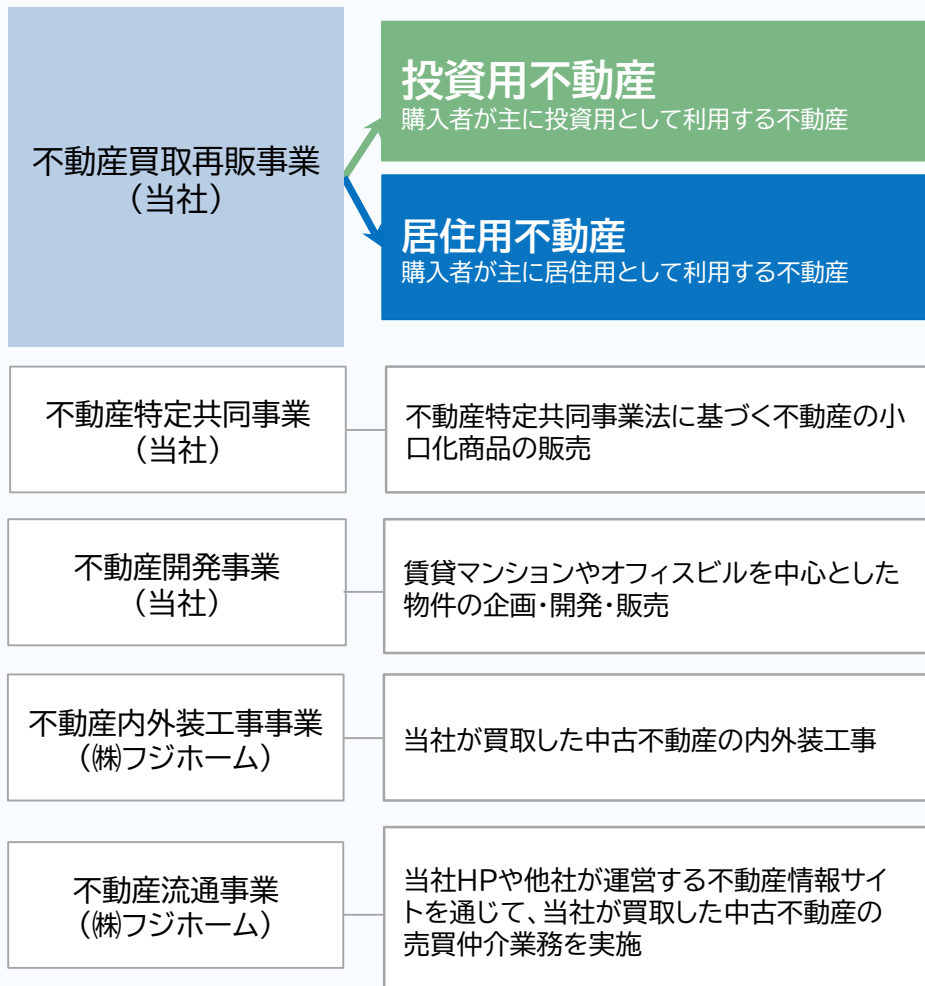
<会社概要>

会社名	株式会社ムゲンエステート
設立	1990年5月
代表	代表取締役会長 藤田 進 代表取締役社長 藤田 進一
資本金	2,552百万円 *2021年12月31日現在
決算期	12月
市場	東証一部市場(証券コード 3299)
社員数	連結243名(平均年齢39.2才) 単体176名(平均年齢38.5才) *2021年12月31日現在
本社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー16階
支店	横浜支店:神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号 横浜STビル2階
営業所	北千住営業所:東京都足立区千住一丁目3番6号 TOCビル5階 船橋営業所 :千葉県船橋市本町六丁目1番3号 メルファーレ船橋3階 荻窪営業所 :東京都杉並区荻窪五丁目30番12号 グローリア荻窪4階 赤羽営業所 :東京都北区赤羽一丁目64番11号 CDビルディング3階 池袋営業所 :東京都豊島区西池袋一丁目18番6号 藤久ビル別館5階
子会社	(株)フジホーム (株)ムゲンファンディング

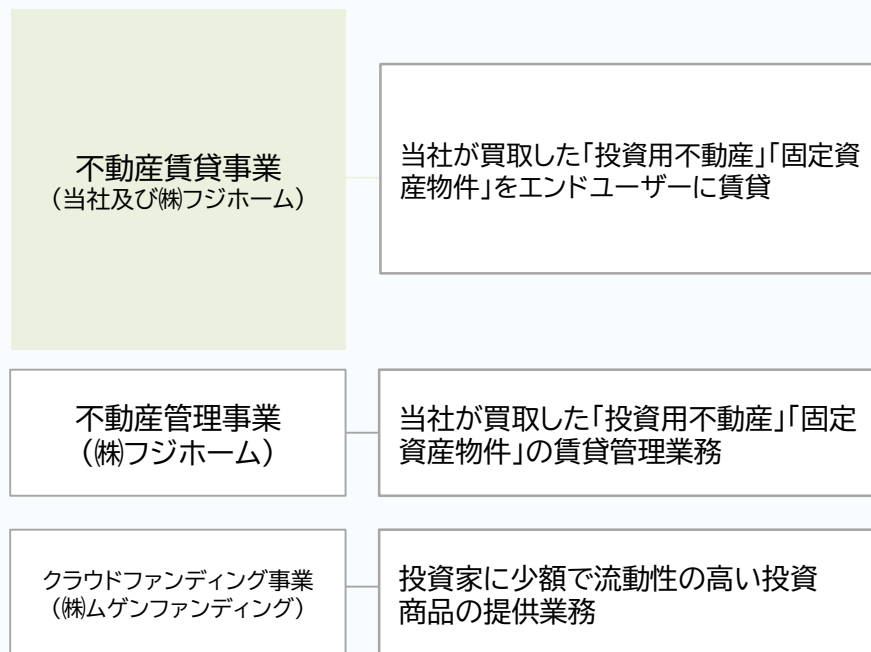
<沿革>

1990年 5月	当社設立
1997年 8月	(株)フジホーム設立(連結子会社)
2005年 7月	一級建築士事務所登録
2010年 5月 6月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 横浜支店を設置
2014年 6月	東証マザーズ上場
2015年 1月	新宿支店を設置
2016年 2月	東証第一部上場
2018年 6月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年 8月	ムゲン投資顧問(株)設立(連結子会社) (株)ムゲンファンディング設立(連結子会社)
2020年 5月	東京都千代田区大手町に本店移転 新宿支店を東京都中央区日本橋浜町に移転 東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店を設置
2020年 7月	日本橋支店を本店に統合
2021年 9月	東京都足立区千住に北千住営業所を開設
10月	千葉県船橋市本町に船橋営業所を開設
11月	東京都杉並区荻窪に荻窪営業所を開設 東京都北区赤羽に赤羽営業所を開設
12月	東京都豊島区西池袋に池袋営業所を開設

不動産売買事業



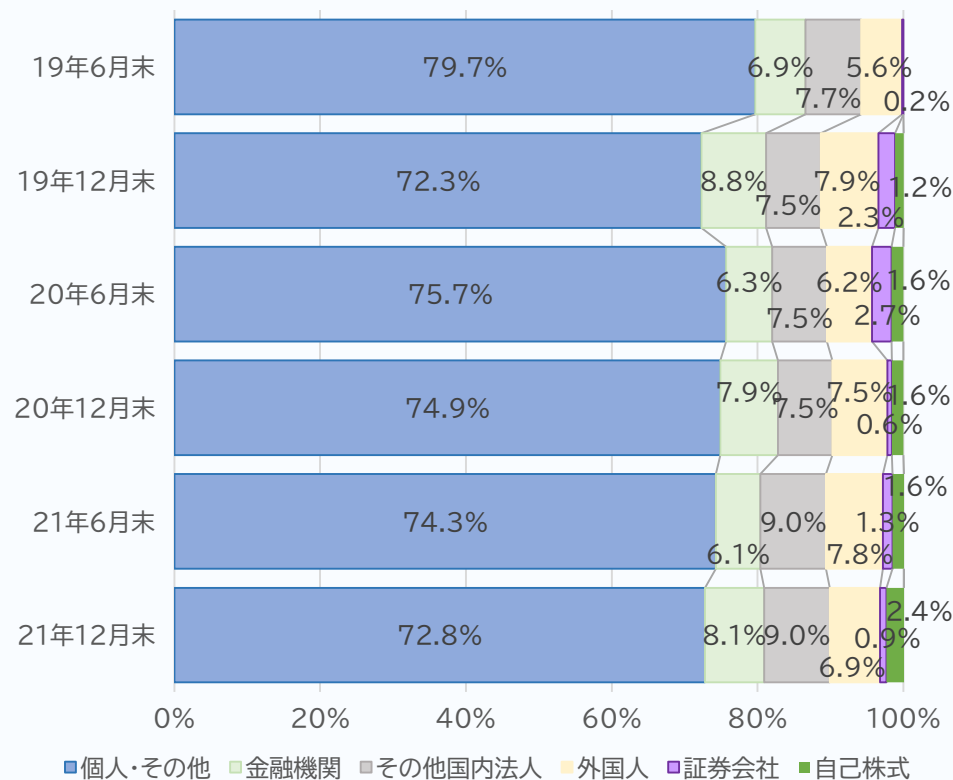
賃貸その他事業



株式の状況（2021年12月31日現在）

発行可能株式数：64,000,000株 発行済株式総数：24,361,000株
 単元株主数：29,284名

【株式分布状況(所有株式数比率)】



【大株主の状況】

大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1 藤田 進	5,685,700	23.9
2 藤田 進一	2,483,000	10.4
3 株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.2
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,506,600	6.3
5 藤田 百合子	700,000	2.9
5 藤田 由香	700,000	2.9
7 庄田 桂二	658,000	2.8
8 庄田 優子	655,000	2.8
9 株式会社夢現企画	360,000	1.5
10 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	307,300	1.3

*上記大株主の状況には自己株式は除いております。
 なお、2021年12月31日現在の当社が保有する自己株式は585,709株となります。
 また、持株比率は自己株式を控除して計算しております。

【本資料取扱い上の注意】

- 本資料は、業績に関する情報の提供を目的としたものであり、投資の勧誘を目的としたものではありません。実際の投資に際しては、ご自身の判断と責任において行われますようお願いいたします。
- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を約束する趣旨のものではありません。従って、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性がありますことをご承知おき下さい。なお、新たな情報や将来の事象により、本資料に記載された将来の見通しを修正して公表する義務を負うものではありません。
- 本資料の公表時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続きは終了しておりません。
- 本資料の端数処理につきましては、百万円単位の表示は、百万円未満を切り捨て、銭単位及び%(パーセント)の表示は、小数点第一位未満を四捨五入を原則としております。
- なお、いかなる目的であれ、本資料を無断で複写複製、または転送等を行わないようお願いいたします。

<お問い合わせ先>

経営企画部

E-mail:ir@mugen-estate.co.jp