

2018年12月期



MUGEN ESTATE

決算説明資料

株式会社 **ムゲンエステート**

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



東証一部上場

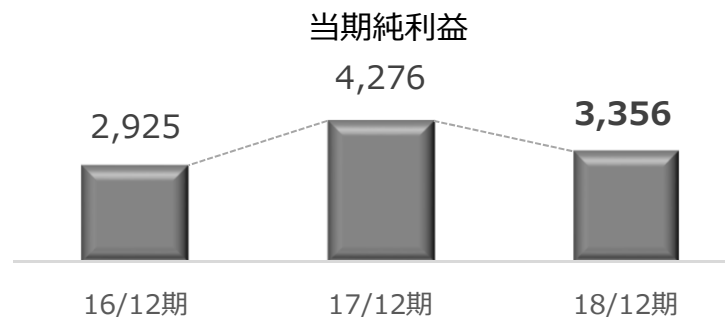
証券コード 3299

INDEX

chapter	1	01 - 10p	2018年12月期 決算概要
chapter	2	11 - 16p	2019年12月期 業績予想
chapter	3	17 - 22p	中期3ヵ年経営計画
chapter	4	23 - 28p	会社概要
chapter	5	29 - 34p	<参考資料> 市場環境

2018年12月期		
売上高	539億31百万円	(前期比 15.2%減)
営業利益	59億85百万円	(前期比 16.0%減)
経常利益	52億37百万円	(前期比 19.2%減)
親会社株主に帰属する 当期純利益	33億56百万円	(前期比 21.5%減)

(単位：百万円)



- 上期は金融機関の融資姿勢の厳格化の影響等による購入者の慎重姿勢が見られ、不動産売買事業の販売件数が伸び悩み、前年同期を下回る。
- 下期では厳選した仕入にシフトし、販売価格の見直しによる需要喚起、販売体制の強化等による積極的な営業活動により、修正計画を上回ったが、前期比では売上高及び各利益は減収減益。
- 不動産賃貸収入は、販売用不動産の増加により、前期比で増加。

(単位：百万円)	2017年12月期		2018年12月期		
	実績	構成比	実績	構成比	前期比
売上高	63,568	100.0%	53,931	100.0%	△15.2%
売上総利益	11,402	17.9%	9,847	18.3%	△13.6%
販管費	4,279	6.7%	3,862	7.2%	△9.8%
営業利益	7,122	11.2%	5,985	11.1%	△16.0%
経常利益	6,478	10.2%	5,237	9.7%	△19.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,276	6.7%	3,356	6.2%	△21.5%

(単位：百万円)	2017年12月期		2018年12月期		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	61,212	96.3	50,697	94.0	△ 10,514	△17.2
賃貸その他事業	2,356	3.7	3,234	6.0	877	37.3
合 計	63,568	100.0	53,931	100.0	△ 9,636	△15.2

(単位：百万円)	2017年12月期		2018年12月期		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	7,792	89.6	6,272	84.3	△ 1,519	△19.5
賃貸その他事業	908	10.4	1,166	15.7	258	28.4
合 計	8,700	100.0	7,439	100.0	△ 1,261	△14.5

※売上高は、外部顧客への売上高（構成比）を記載し、セグメント利益はセグメント調整前の営業利益合計額に対するセグメント利益（構成比）を記載しております。

- 投資用不動産：・投資用区分物件の販売件数が増加し、平均販売単価が減少
 ・一棟物件の平均販売単価は、250.0百万円（前期比0.5%増）
 ・3億円超の販売は38件(前期比9件減、10億円超の販売は3件)
- 居住用不動産：・参入障壁が低く競合増加
 ・販売件数は前期比で減少、売上高、販売平均単価は前期比で増加

(単位：百万円、件)		2017年12月期	2018年12月期	前期比	
				増減	増減率
売上高	投資用不動産	52,203	41,491	△ 10,712	△20.5%
	居住用不動産	8,939	9,141	202	2.3%
	合計	61,143	50,632	△ 10,510	△17.2%
販売件数	投資用不動産	318	302	△ 16	△5.0%
	居住用不動産	358	291	△ 67	△18.7%
	合計	676	593	△ 83	△12.3%
平均 販売単価	投資用不動産	164.1	137.3	△ 26.7	△16.3%
	居住用不動産	24.9	31.4	6.4	25.8%
	合計	90.4	85.3	△ 5.0	△5.6%

- ・売上高、販売件数に占める海外投資家の比率は増加、販売件数は前期比で増加
- ・投資用区分物件の販売件数が増加し、売上高、平均販売単価は前期比で減少

(単位：百万円、件)

		2017年12月期		2018年12月期		前期比	
		金額	構成比	金額	構成比	増減	増減率
売上高	投資用不動産	52,203	100.0%	41,491	100.0%	△ 10,712	△20.5%
	うち海外投資家	8,138	15.6%	8,024	19.3%	△ 113	△1.4%
販売件数	投資用不動産	318	100.0%	302	100.0%	△ 16	△5.0%
	うち海外投資家	49	15.4%	71	23.5%	22	44.9%
平均 販売単価	投資用不動産	164.1	—	137.3	—	△ 26.7	△16.3%
	うち海外投資家	166.0	—	113.0	—	△ 53.0	△32.0%

※ 海外投資家への売上高、販売件数は、購入者が非居住者である場合に加え、外国人・外国法人が設立した国内に登記を有する法人等への販売を含む

東京都の販売比率が投資用・居住用不動産ともに継続して増加

- ・投資用不動産：東京都の販売件数は前期比で増加したが、平均販売単価は減少
東京都237件のうち、138件が区分物件となり、平均販売単価の減少要因
- ・居住用不動産：各エリアで販売件数は減少したが、平均販売単価は前期比で増加

■ 投資用不動産

(単位：百万円、件)

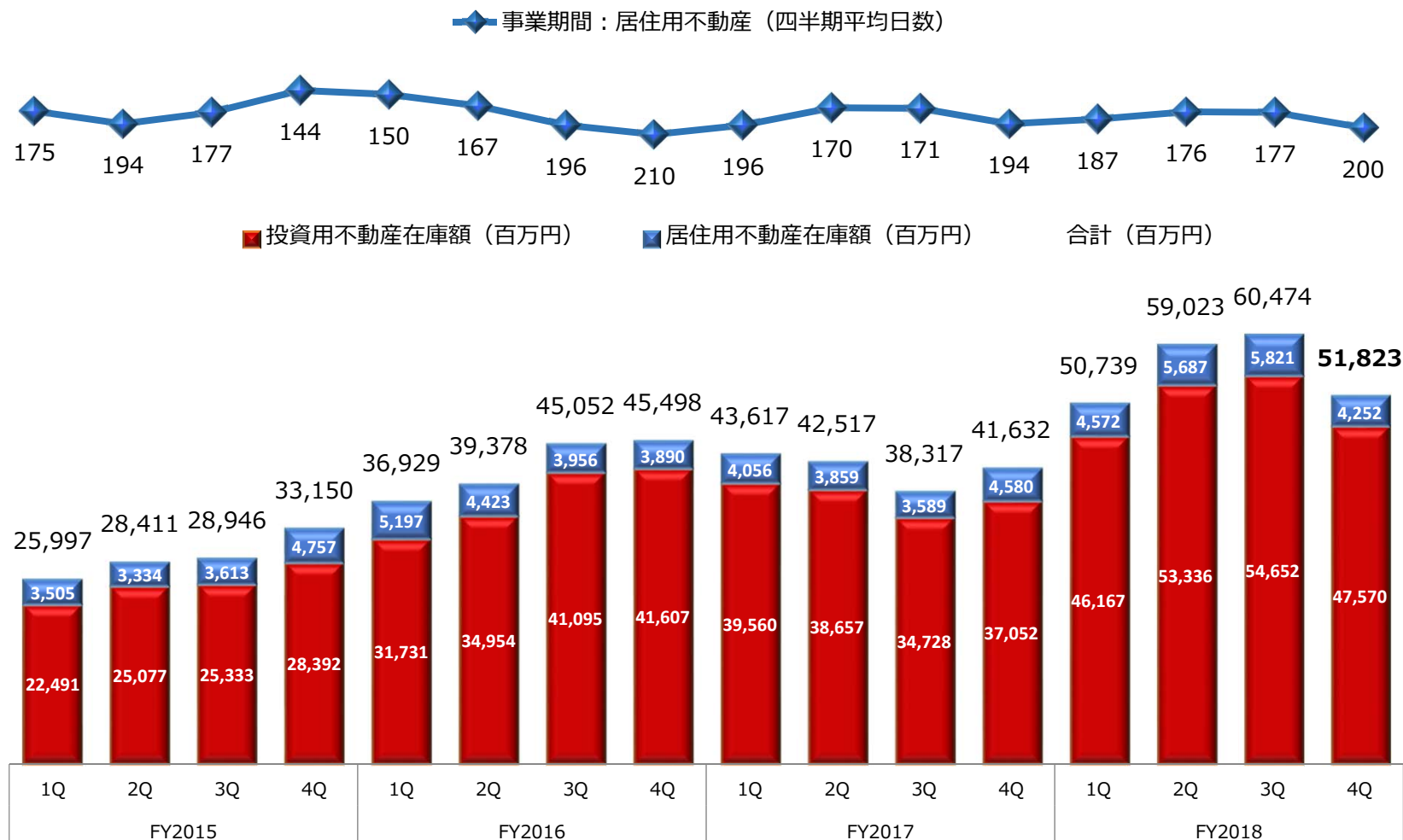
エリア	2017年12月期				2018年12月期				前期比	
	販売件数	構成比	販売金額	平均単価	販売件数	構成比	販売金額	平均単価	販売件数	平均単価
東京都	226	71.1%	41,974	185.7	237	78.5%	32,320	136.3	11	△ 49.3
神奈川県	43	13.5%	5,352	124.4	31	10.3%	4,448	143.5	△ 12	19.0
埼玉県	20	6.3%	1,856	92.8	15	5.0%	2,210	147.3	△ 5	54.5
千葉県	29	9.1%	3,019	104.1	19	6.3%	2,511	132.1	△ 10	28.0
合計	318	100.0%	52,203	164.1	302	100.0%	41,491	137.3	△ 16	△ 26.7

■ 居住用不動産

エリア	2017年12月期				2018年12月期				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	139	38.8%	4,005	28.8	130	44.7%	5,351	41.1	△ 9	12.3
神奈川県	80	22.3%	1,919	23.9	56	19.2%	1,450	25.8	△ 24	1.8
埼玉県	78	21.8%	1,707	21.8	57	19.6%	1,258	22.0	△ 21	0.1
千葉県	61	17.0%	1,307	21.4	48	16.5%	1,081	22.5	△ 13	1.1
合計	358	100.0%	8,939	24.9	291	100.0%	9,141	31.4	△ 67	6.4

投資用不動産：一定期間保有後、売却時のキャピタルゲインを確保

居住用不動産：インカムゲインの発生しない居住用不動産は、回転重視の販売戦略を推進
目標事業期間は概ね150日



(単位：百万円)	2017年12月期		2018年12月期		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	4,279	6.7%	3,862	7.2%	△ 417	△9.8%
人件費	1,644	2.6%	1,579	2.9%	△ 64	△3.9%
販売手数料	1,313	2.1%	1,028	1.9%	△ 285	△21.7%
広告宣伝費	283	0.4%	347	0.6%	63	22.5%
その他	1,038	1.6%	906	1.7%	△ 131	△12.7%
営業外収益	39	0.1%	50	0.1%	11	28.4%
営業外費用	683	1.1%	797	1.5%	114	16.7%
支払利息	619	1.0%	703	1.3%	83	13.5%
その他	63	0.1%	94	0.2%	30	48.3%

販売用不動産は前期末比 24.4%増加、自己資本比率は前期末比0.5pt上昇の32.9%
有利子負債依存度は前期末比0.9pt上昇の61.8%

(単位：百万円)	2017年 12月期	2018年 12月期	増減	増減率
流動資産	56,339	63,934	7,594	13.5%
現金及び預金	13,268	10,517	△ 2,751	△20.7%
販売用不動産	41,500	51,635	10,135	24.4%
その他	1,570	1,781	210	13.4%

固定資産	2,837	2,789	△ 47	△1.7%
------	-------	-------	------	-------

繰延資産	35	36	0	1.2%
------	----	----	---	------

資産合計	59,212	66,760	7,547	12.7%
------	--------	--------	-------	-------

■ 主な財務指標

自己資本比率(%)	32.5	32.9	0.5pt	—
有利子負債依存度(%)	60.9	61.8	0.9pt	—
ネットD/Eレシオ	1.18	1.40	0.2pt	—

(単位：百万円)	2017年 12月期	2018年 12月期	増減	増減率
流動負債	13,325	10,532	△ 2,792	△21.0%
短期借入金	4,928	3,213	△ 1,714	△34.8%
1年内償還予定の社債	530	754	224	42.3%
1年内返済予定の長期借入金	4,853	4,142	△ 711	△14.7%
固定負債	26,547	34,121	7,574	28.5%
社債	1,760	1,694	△ 66	△3.8%
長期借入金	23,969	31,462	7,492	31.3%
負債合計	39,872	44,654	4,782	12.0%

純資産合計	19,340	22,106	2,765	14.3%
-------	--------	--------	-------	-------

株主資本	19,230	21,983	2,753	14.3%
------	--------	--------	-------	-------

負債・純資産合計	59,212	66,760	7,547	12.7%
----------	--------	--------	-------	-------

在庫回転率(回)期末ベース	1.53	1.04	△ 0.48	—
---------------	------	------	--------	---

投資用平均借入期間	3年10ヶ月	4年1ヶ月	3ヶ月	—
-----------	--------	-------	-----	---

居住用平均借入期間	12ヶ月	12ヶ月	—	—
-----------	------	------	---	---

INDEX

chapter **1** 01 - 10p

2018年12月期 決算概要

chapter **2** 11 - 16p

2019年12月期 業績予想

chapter **3** 17 - 22p

中期3ヵ年経営計画

chapter **4** 23 - 28p

会社概要

chapter **5** 29 - 34p

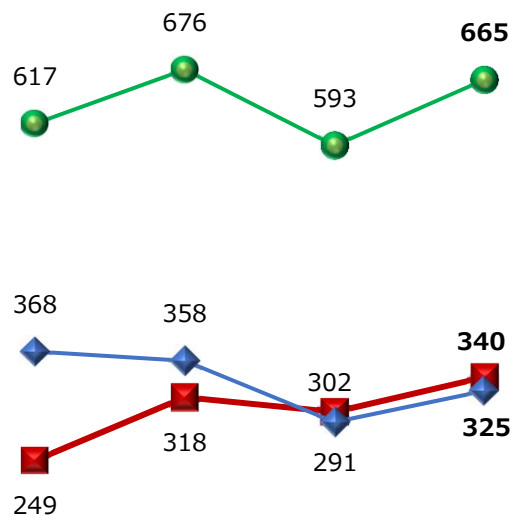
<参考資料> 市場環境

経営・事業基盤の再整備に向けた課題の洗い出しと初期対応

(単位：百万円)	2018年12月期 (実績)	2019年12月期 (予想)	増減	増減率
売上高	53,931	58,143	4,211	7.8%
売上総利益	9,847	9,213	△633	△6.4%
営業利益	5,985	5,043	△941	△15.7%
経常利益	5,237	4,381	△856	△16.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,356	2,826	△530	△15.8%
EPS (円)	137.80	116.03	△21.77	△15.8%
売上総利益率	18.3%	15.8%	△2.4pt	—
営業利益率	11.1%	8.7%	△2.4pt	—
経常利益率	9.7%	7.5%	△2.2pt	—
親会社株主に帰属する 当期純利益率	6.2%	4.9%	△1.4pt	—

販売件数（単位：件数）

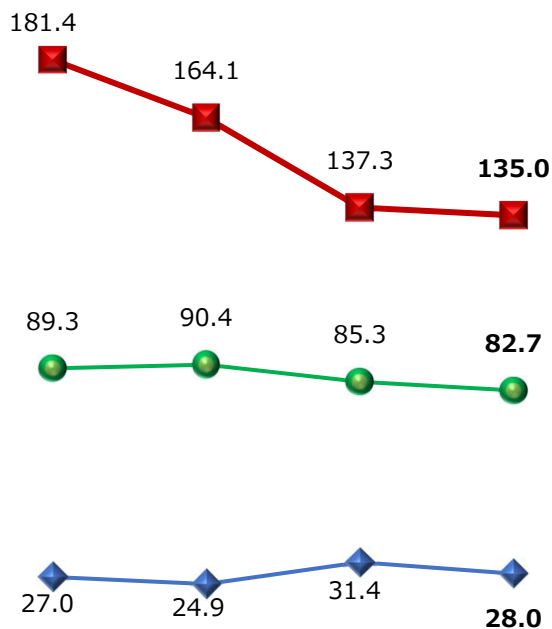
■ 投資用不動産 ◆ 居住用不動産 ● 合計



FY16 (実績) FY17 (実績) FY18 (実績) FY19 (予想)

平均販売単価（単位：百万円）

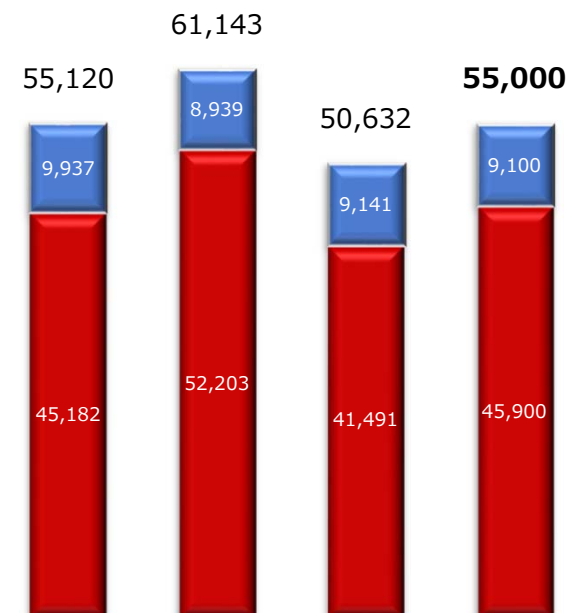
■ 投資用不動産 ◆ 居住用不動産 ● 合計



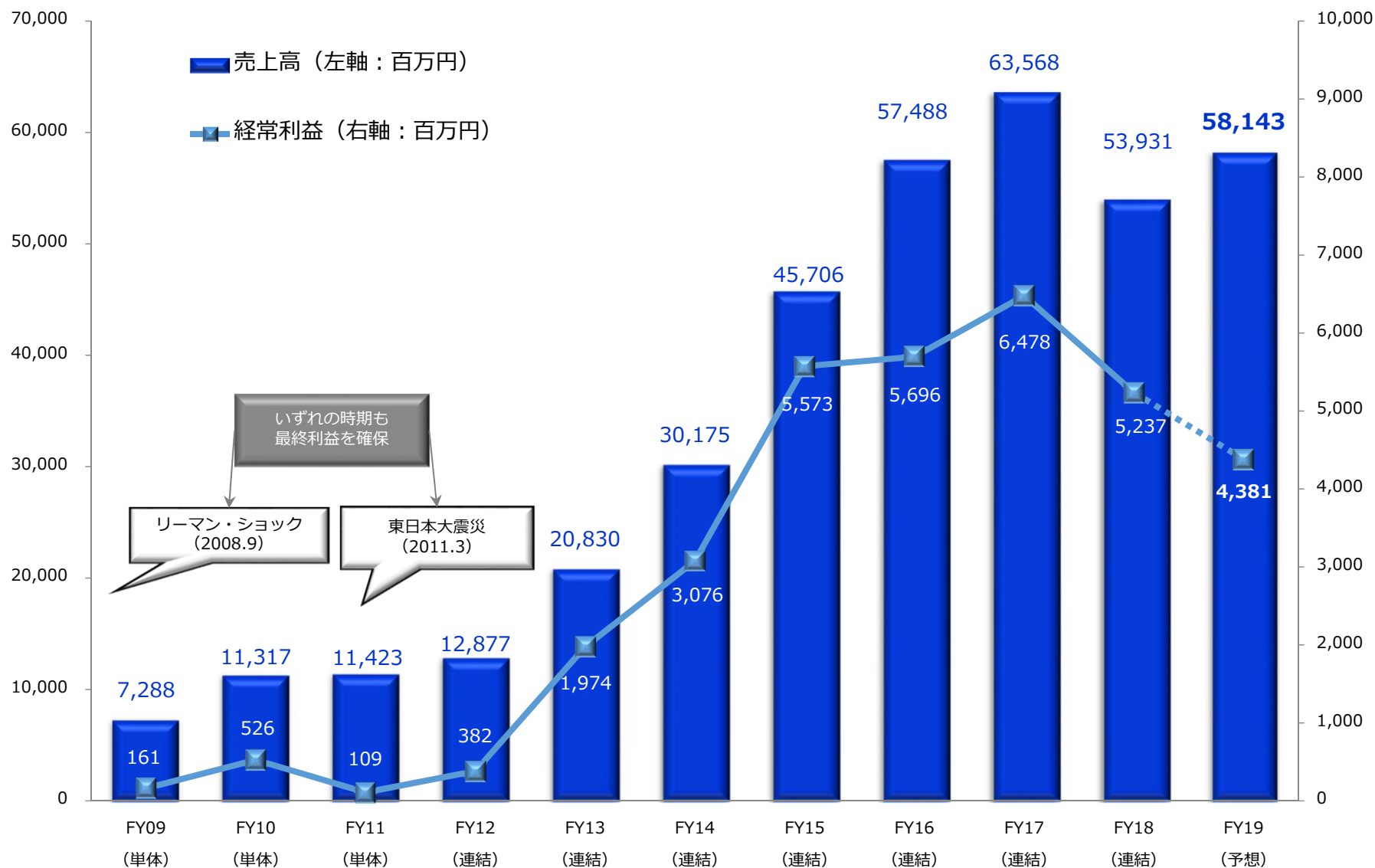
FY16 (実績) FY17 (実績) FY18 (実績) FY19 (予想)

売上高（単位：百万円）

■ 投資用不動産 ◆ 居住用不動産



FY16 (実績) FY17 (実績) FY18 (実績) FY19 (予想)

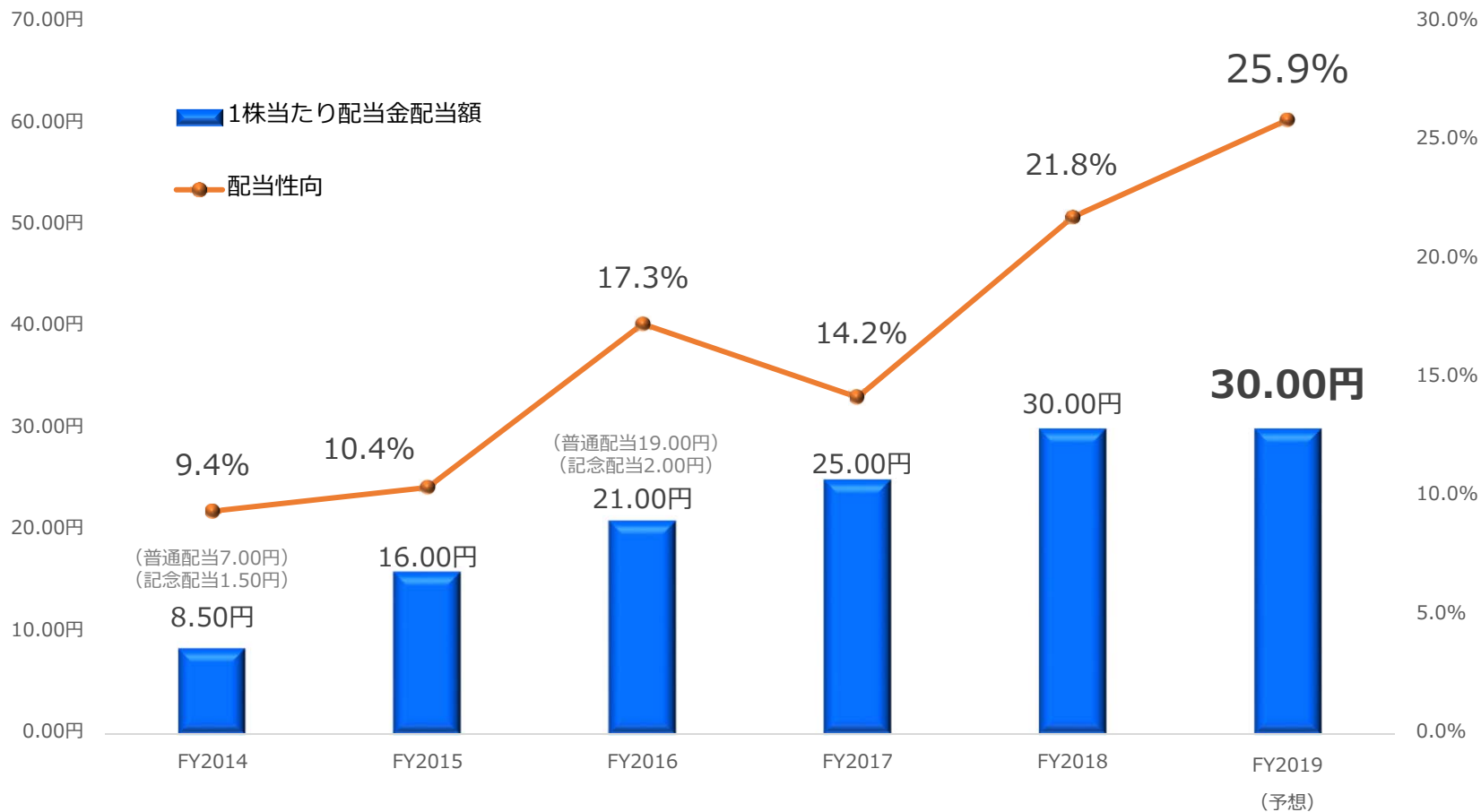


※ 当社は、2012年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

当社グループは、「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こと」を基本方針としております。

1株当たり配当金

2019年12月期の1株当たり配当金は、30.00円を予想しております。



中長期にわたり当社株式を保有していただく株主様の増加を図ることを目的に
2016年12月期から導入

対象となる株主様

毎年第2四半期末（6月末日）現在の株主名簿に記載又は記録された
当社株式1単元（100株）以上を保有する株主様

株主優待制度の内容

基準日	保有株式数	優待内容	発送時期(予定)
6月末日	100株以上	当社オリジナル クオカード 1,000円分	9月中旬 から下旬

2018年度オリジナル・クオカード



INDEX

chapter	1	01 - 10p	2018年12月期 決算概要
chapter	2	11 - 16p	2019年12月期 業績予想
chapter	3	17 - 22p	中期3ヵ年経営計画
chapter	4	23 - 28p	会社概要
chapter	5	29 - 34p	<参考資料> 市場環境

< 経営方針 >

事業基盤を支える商品づくり

収益基盤を支えるネットワークづくり

経営基盤を支える人材・システムづくり

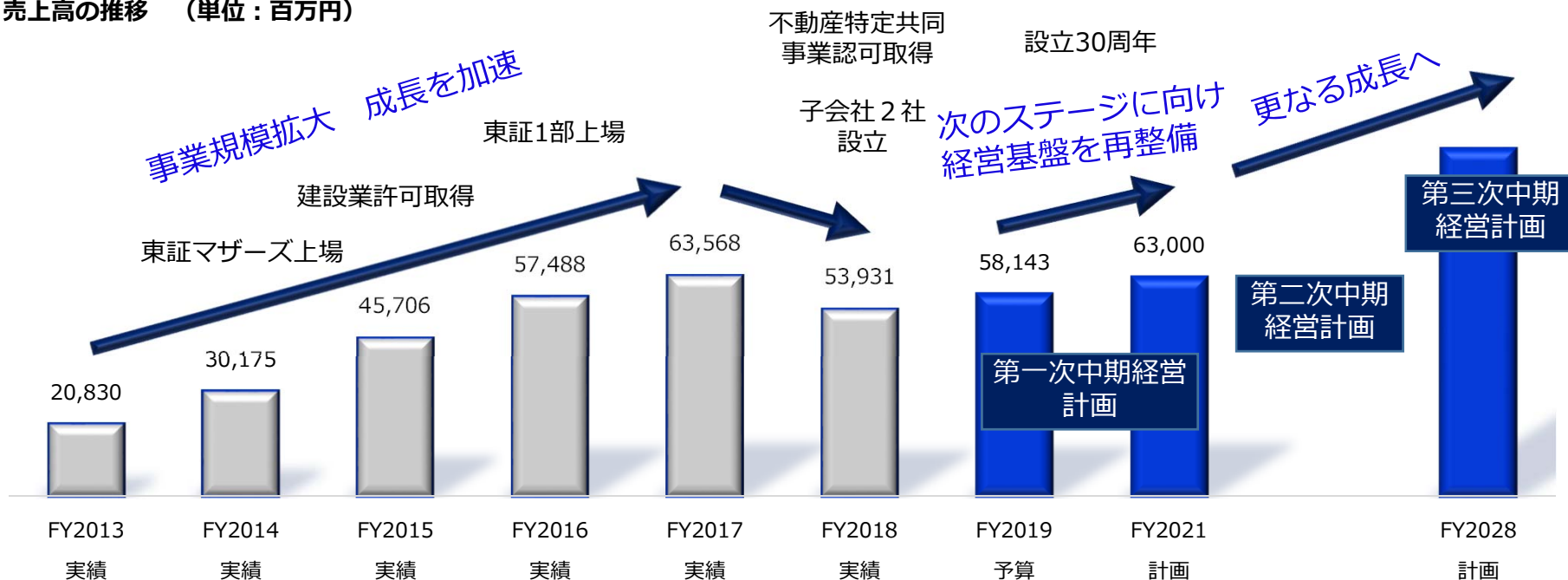


確かな経営基盤を作り上げ、
更なる成長を続ける企業体へ進化

2019年からスタートする第一次中期経営計画は、

- 次の成長ステージに向け、より強固な経営基盤を作り上げる再整備の期間
- 既存事業をゼロベースで見直し、阻害要因を一つ一つ丁寧に見直し、改善することで、確かな経営基盤を作り上げ、更なる成長を続ける企業体へと進化する期間
- 毎年度中期経営計画を策定するローリング方式から期間を固定するフィックス方式を採用

売上高の推移 (単位：百万円)



	2018年12月期 実績
連結売上高	539億円
連結経常利益	52億円
自己資本比率	32.9%



	2019年12月期 予想	2021年12月期 計画
連結売上高	581億円	630億円
連結経常利益	43億円	55億円
自己資本比率	30%以上	

「事業基盤を支える商品づくり」「収益基盤を支えるネットワークづくり」
「経営基盤を支える人材・システムづくり」の3つを経営方針とし、以下の①～⑥を
事業方針とする。また、事業方針を基に事業施策を実施する。

① 環境変化や社会ニーズに対応したお客さまに喜ばれる商品の提供

② 保有不動産の再生

③ 商品・サービスを極める

④ 不動産売買を極める

⑤ 多様なワークスタイルへの対応

⑥ グループ力の更なる強化

① 環境変化や社会ニーズに対応したお客さまに喜ばれる商品の提供

- ・グループ内で蓄積したノウハウを外部顧客向けの商品として提供。時代のニーズに沿った不動産関連商品の開発とともに新たな顧客層を深耕。

② 保有不動産の再生

- ・エリアや建築物に合った用途変更（コンバージョン）や大規模修繕を実施し、付加価値の最大化を図る。

③ 商品・サービスを極める

- ・空ビルや空室率の高い物件に対して、早期に稼働率改善を図ることで商品化を早め、在庫回転率の向上を図る。
- ・施工後の点検項目を細部まで行い、安全・安心・快適な物件提供を行う。
- ・インバウンド向けの物件開発を行う。

④ 不動産売買を極める

- ・物件ごとの利益管理を再度徹底・見直し、収益性の向上を図る。
- ・コンプライアンス強化によるリスク管理の徹底。
- ・海外投資家向けセミナーの開催等で、海外投資家への販路拡大。

⑤ 多様なワークスタイルへの対応

⑥ グループカの更なる強化

- ・ダイバーシティの推進による人材確保と育成、グループ内の人員配置の最適化人事や階層別研修実施による人材マネジメント、働く環境の整備、業務フロー見直しによる業務の見える化実施。

INDEX

chapter **1** 01 - 10p

2018年12月期 決算概要

chapter **2** 11 - 16p

2019年12月期 業績予想

chapter **3** 17 - 22p

中期3ヵ年経営計画

chapter **4** 23 - 28p

会社概要

chapter **5** 29 - 34p

<参考資料> 市場環境



MUGEN ESTATE

社 是

『 夢 現 』

～ 夢を現実にし、理想を追求する～

企業理念

- 社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- コンプライアンス経営に徹します。
- ステークホルダー満足度の充実につとめます。

VISION

不動産ビジネスを通して、夢のある社会の実現をはかる。

MISSION

お客様の夢の実現をお手伝いし、お客様と共に成長する。

会社概要

主な沿革

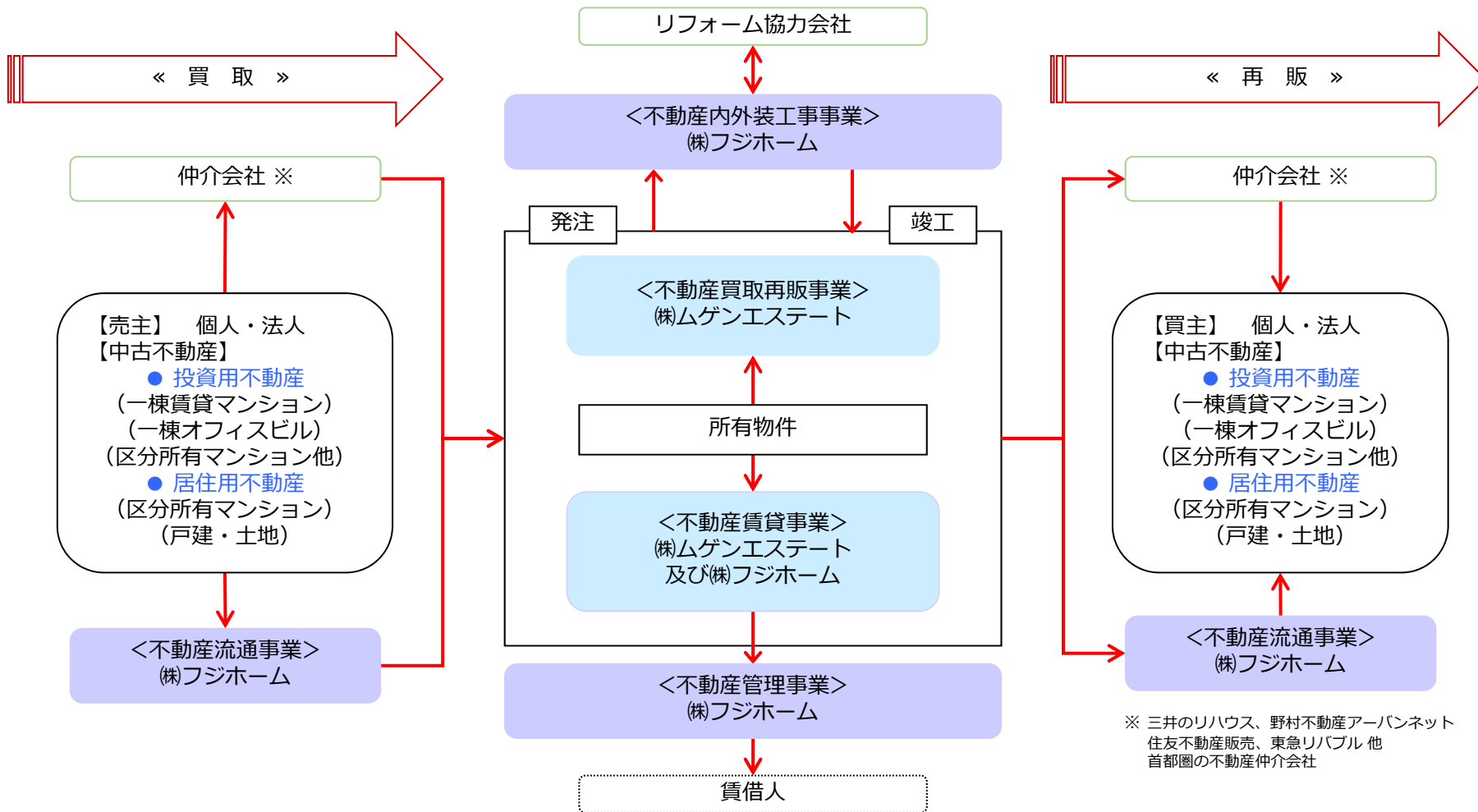
設立	1990年5月
資本金	2,552百万円 ※2018年12月31日現在
社員数	連結201名（平均年齢39.6才） 単体143名（平均年齢39.5才） ※2018年12月31日現在
代表者	代表取締役会長 藤田 進 代表取締役社長 藤田 進一
本社	東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号
支店	<ul style="list-style-type: none"> ・新宿支店 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 新宿センタービル34階 ・横浜支店 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号 横浜STビル2階
(連結) 売上高 経常利益	53,931百万円 5,237百万円 ※ 2018年12月期
事業内容	不動産売買事業、賃貸その他事業

【業界のパイオニア】

1990年、東京都中央区にて「中古の区分所有マンション」を買取して「内装リフォーム」を施すことにより、当初の住宅性能を時代に調和させた形に変えることで、物件に新しい価値を付加して再販する事業を開始

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）

営業担当者が買取活動からバリューアップ企画、販売活動に至るまでを一貫して責任を持つ、独自のビジネスフローを展開



※ 三井のリハウス、野村不動産アーバンネット 住友不動産販売、東急リハブル 他 首都圏の不動産仲介会社

不動産売買事業	不動産買取再販事業	(株)ムゲンエステート
	不動産内外装工事事業	(株)フジホーム
	不動産流通事業	(株)フジホーム

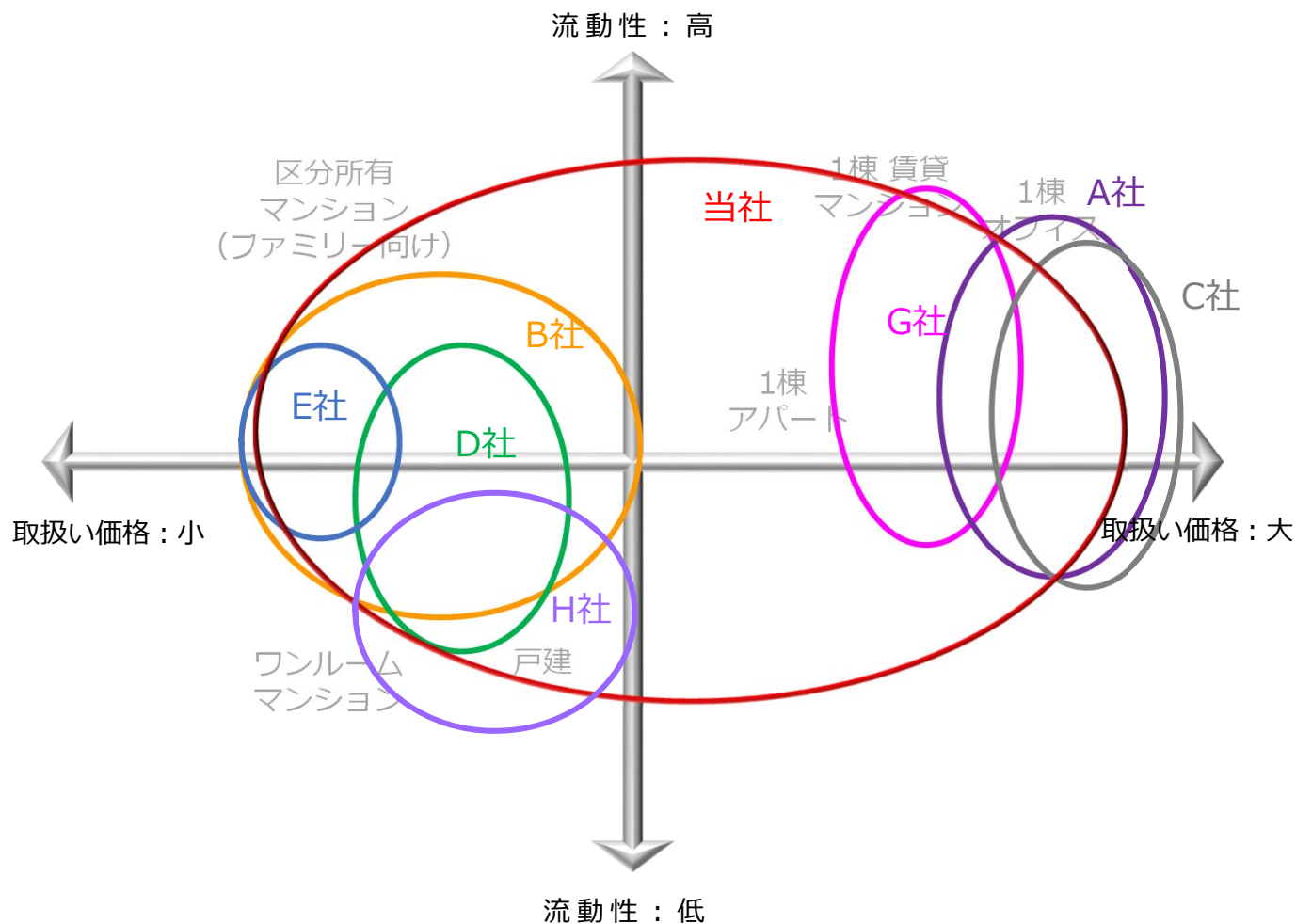
賃貸その他事業	不動産賃貸事業	(株)ムゲンエステート 及び(株)フジホーム
	不動産管理事業	(株)フジホーム

※ 2018年12月期においてムゲン投資顧問株式会社及び株式会社ムゲンファンディングを設立しましたが、事業開始に向けて準備中であるため、系統図には記載しておりません。

当社グループの情報力をもとに、首都圏エリアの全ての中古不動産を網羅
多種多様な中古不動産を取り揃え、お客様のニーズに対応

■ 売上高の比較

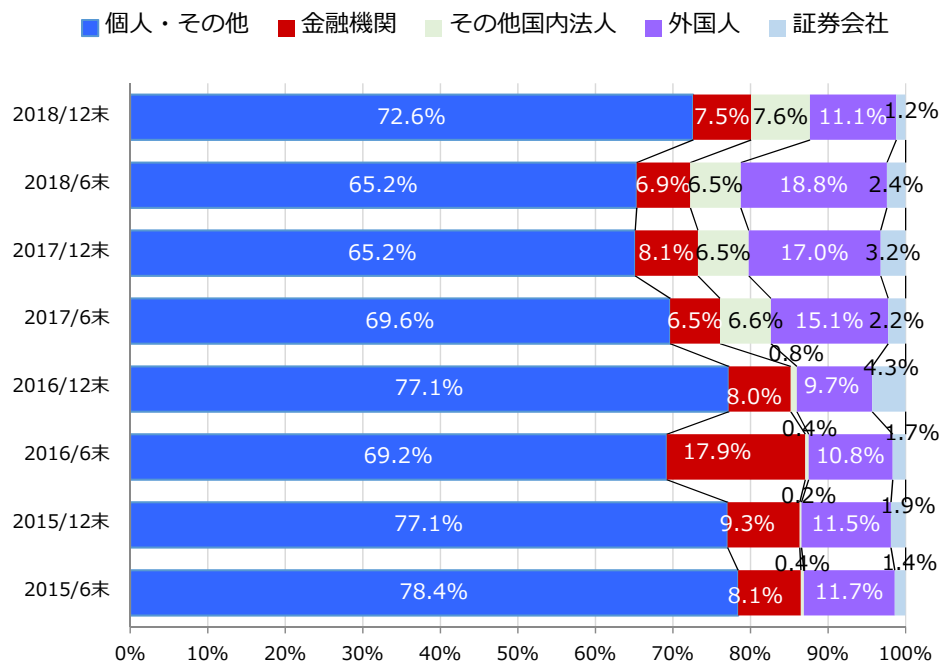
1	G社	870	(5,100)	億円
2	H社	774	(774)	億円
3	当社	550	(581)	億円
4	C社	477	(580)	億円
5	A社	393	(678)	億円
6	B社	342	(446)	億円
7	E社	222	(222)	億円
8	D社	196	(260)	億円



【株式の状況】

- ・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：15,877 名

【株式分布状況（所有株式数比率）】



【大株主上位】

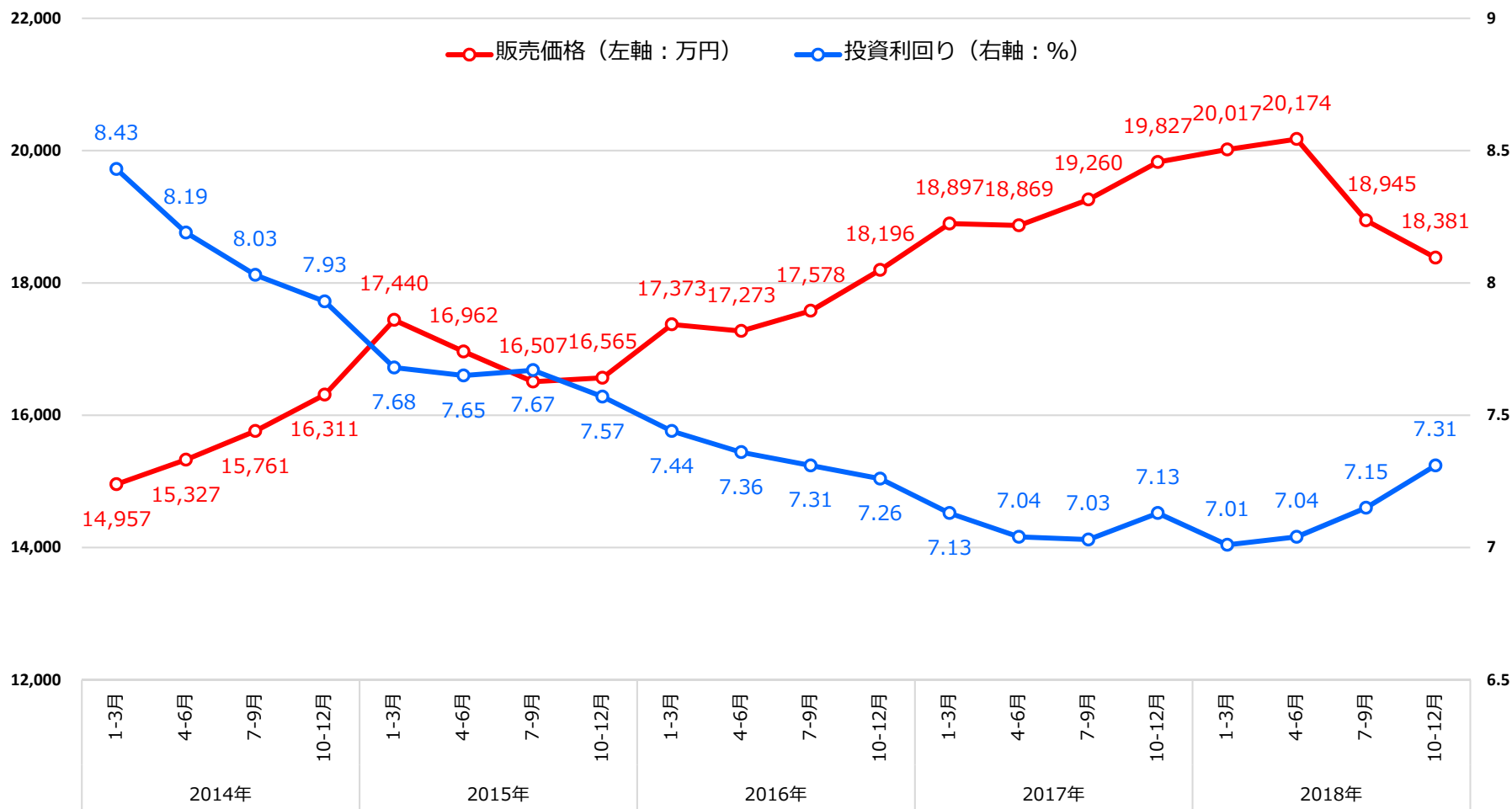
	大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1	藤田 進	5,895,100	24.20
2	藤田 進一	2,842,400	11.67
3	株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	6.98
4	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	715,300	2.94
5	藤田 百合子	700,000	2.87
5	藤田 由香	700,000	2.87
7	庄田 桂二	652,400	2.68
8	庄田 優子	650,000	2.67
9	THE BANK OF NEW YORK 133652	475,300	1.95
10	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	394,900	1.62

INDEX

chapter	1	01 - 10p	2018年12月期 決算概要
chapter	2	11 - 16p	2019年12月期 業績予想
chapter	3	17 - 22p	中期3ヵ年経営計画
chapter	4	23 - 28p	会社概要
chapter	5	29 - 34p	<参考資料> 市場環境

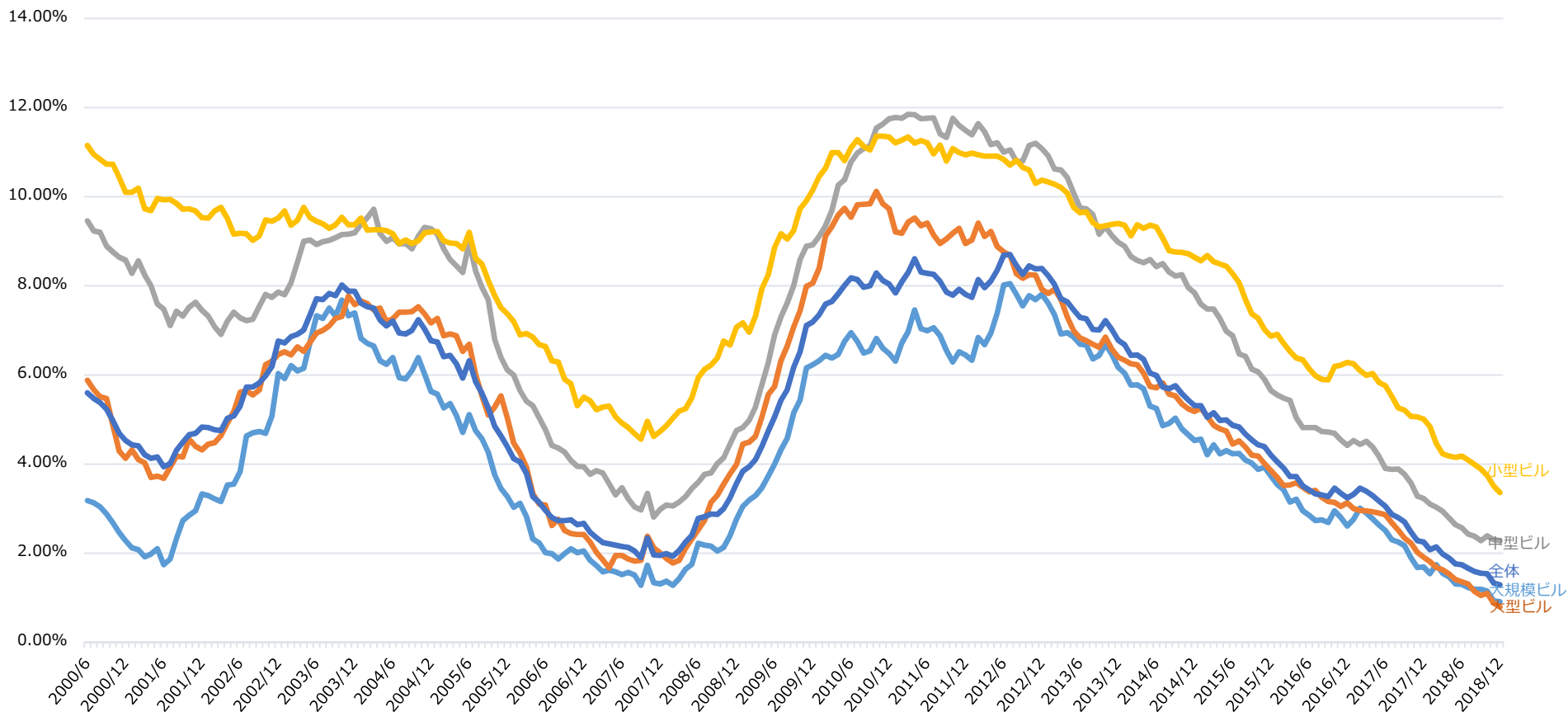
2018年10-12月期の登録物件投資利回りは、前期間（2018年7-9月期）より上昇、販売価格は下落

首都圏 一棟マンション 登録物件投資利回り推移



出所：「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」収益物件 市場動向 四半期レポートより当社作成
 【調査要綱】 調査対象：健美家に登録された収益（投資用）不動産
 調査項目：投資利回り（表面利回り）、物件価格を四半期別に集計

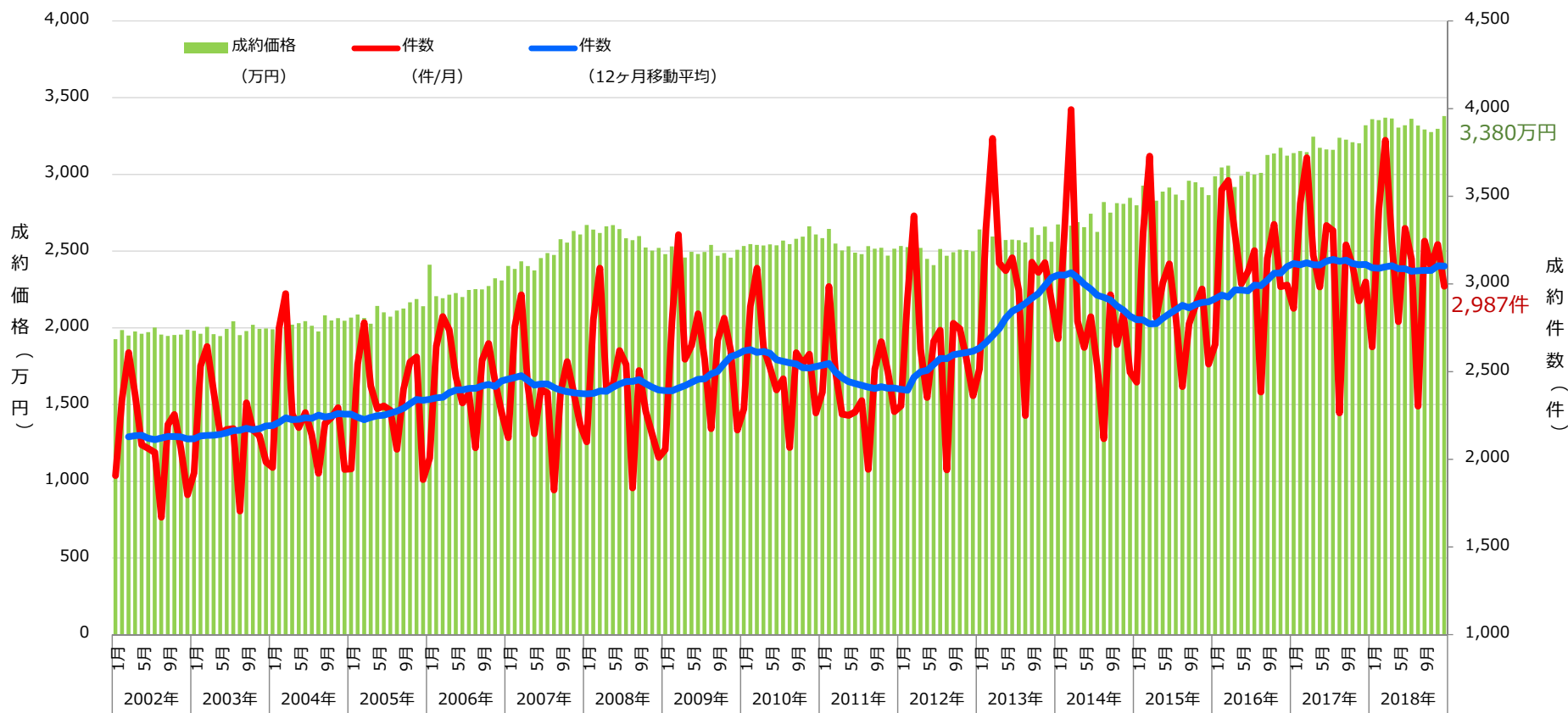
2018年12月1日時点の東京23区全体の空室率は 1.29%と2018年9月1日時点の1.55%から低下



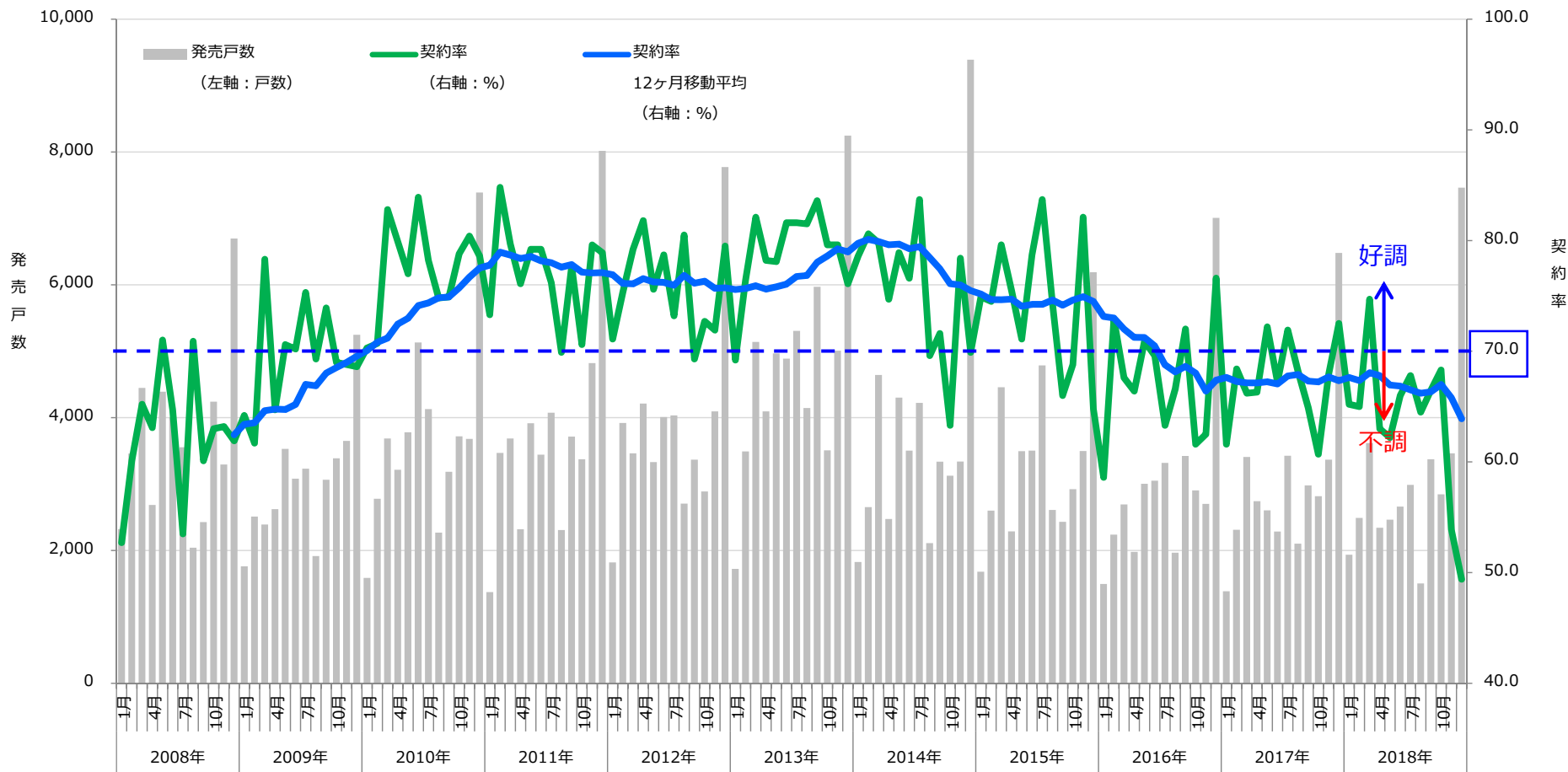
注) 規模分類 (基準階1フロアの面積) 大規模ビル: 200坪以上 大型ビル: 100坪~200坪未満 中型ビル: 50坪~100坪未満 小型ビル: 20坪~50坪未満

出所: 三幸エスレート株式会社「マーケット調査月報」データより当社作成

- 2018年12月度の成約件数は前年同期比で0.8%減少し、ほぼ横ばいながら前年同期を下回った
- 成約価格は前年同期比で1.8%上昇、成約㎡単価も前年同期比で0.9%上昇し、ともに2013年1月から72ヶ月連続で前年同月を上回った

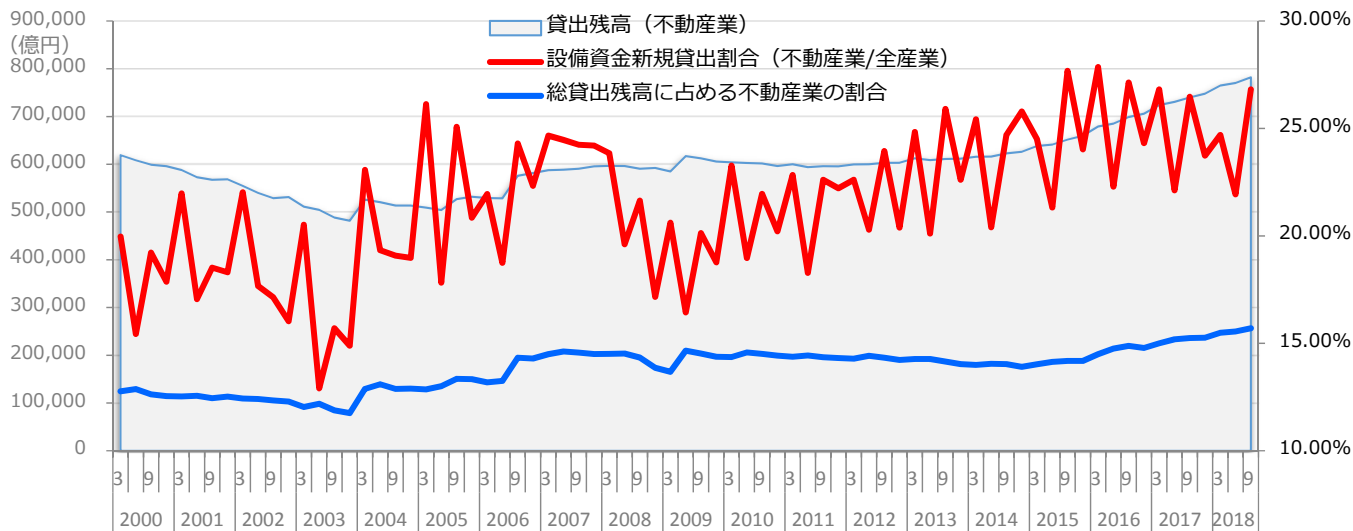


- 2018年12月度の発売戸数は7,462戸で、対前年同月比15.2%増、対前月比115.6%増
- 2018年12月度の契約率は49.4%で、対前年比23.1ptダウン、対前月比4.5ptダウン



不動産業向け 新規貸出・貸出残高

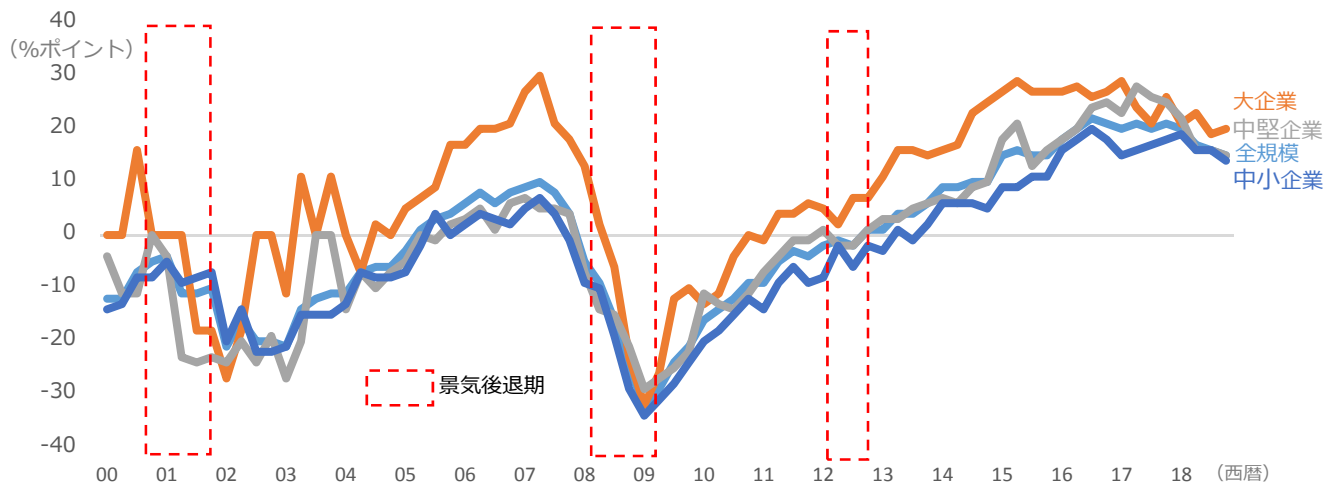
出所：日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成



- 2018年9月末の不動産業向け貸出残高は前年同月末比、5.7%増の78.2兆円となり、過去最高を更新
- 2018年7月-9月の不動産業向け新規貸出は、2.89兆円となり、前年同期比2.4%の減少

日銀・貸出態度判断DI 不動産業／実績

出所：日本銀行データより当社作成



2018年12月調査における「不動産業」の「金融機関の貸出態度判断DI（「緩い」-「厳しい」）」は、全規模で3ヶ月前より1.0低下し、プラス15.0%ポイント。低下したのは4四半期連続。

【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。

本資料に関する お問い合わせ先

株式会社 ムゲンエステート

担当

経営企画室

E-mail

ir@mugen-estate.co.jp