



MUGEN ESTATE

2019年12月期 第1四半期

決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート

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





chapter **1** 01 - 09p

2019年12月期 第1四半期 決算概要

chapter **2** 10 - 14p

2019年12月期 業績予想

chapter **3** 15 - 20p

中期 3 力年経営計画

chapter **4** 21 - 26p

会社概要

chapter **5** 27 - 32p

<参考資料> 市場環境

1-1 2019年12月期 第1四半期 連結決算概要

(単位：百万円)	18/12期 1Q		19/12期 1Q		
	実績	構成比 (%)	実績	構成比 (%)	前年同期比 (%)
売上高	12,639	100.0	8,826	100.0	△30.2
売上総利益	2,467	19.5	1,491	16.9	△39.5
販管費	1,035	8.2	764	8.7	△26.2
営業利益	1,431	11.3	727	8.2	△49.2
経常利益	1,267	10.0	563	6.4	△55.6
親会社株主に帰属する 四半期純利益	837	6.6	385	4.4	△53.9

- 不動産売買事業において、金融機関の融資姿勢の厳格化や不動産価格の高止まりにより購入者の慎重姿勢が引続き見られ、販売件数が前年同期比で大幅に減少
- 粗利率は前年同期比では低下したが、計画を上回って推移
- 不動産賃貸収入は、投資用不動産の残高水準が前年同期とほぼ同水準で推移したことにより増加

1-2 2019年12月期 第1四半期 連結決算概要（セグメント情報）

(単位：百万円)	18/12期 1Q		19/12期 1Q		前年同期比	
	売上高	構成比 (%)	売上高	構成比 (%)	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	12,007	95.0	8,007	90.7	△ 3,999	△33.3
賃貸その他事業	632	5.0	818	9.3	186	29.4
合 計	12,639	100.0	8,826	100.0	△ 3,813	△30.2

(単位：百万円)	18/12期 1Q		19/12期 1Q		前年同期比	
	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	1,648	88.4	728	71.1	△ 920	△55.8
賃貸その他事業	215	11.6	295	28.9	79	37.1
合 計	1,864	100.0	1,023	100.0	△ 840	△45.1

※ 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。

1-3 不動産売買事業：不動産買取再販事業の状況

(単位：百万円、件)	18/12期 1Q	19/12期 1Q	前年同期比	
			増減	増減率 (%)
投資用不動産				
売上高	10,341	6,223	△4,117	△39.8
販売件数	100	41	△59	△59.0
平均販売単価	103.4	151.8	48.3	46.8
居住用不動産				
売上高	1,641	1,754	113	6.9
販売件数	66	51	△15	△22.7
平均販売単価	24.8	34.4	9.5	38.3
合 計				
売上高	11,982	7,978	△4,003	△33.4
販売件数	166	92	△74	△44.6
平均販売単価	72.1	86.7	14.5	20.1

投資用不動産：・投資用区分物件の販売件数が減少し、平均販売単価は前年同期比で上昇
 ・一棟物件の平均販売単価は、256.6百万円（前年同期比11.1%減）
 ・3億円超の販売は7件(前年同期比1件減、10億円超の販売は0件)
 居住用不動産：・販売件数は前年同期比で減少、売上高、平均販売単価は上昇

1-4 不動産買取再販事業：海外投資家への投資用不動産販売状況

(単位：百万円、件)		18/12期 1Q		19/12期 1Q		前年同期比	
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	投資用不動産	10,341	100.0	6,223	100.0	△4,117	△39.8
	うち海外投資家	2,764	26.7	1,100	17.7	△1,663	△60.2
販売件数	投資用不動産	100	100.0	41	100.0	△59	△59.0
	うち海外投資家	27	27.0	8	19.5	△19	△70.4
平均 販売単価	投資用不動産	103.4	—	151.8	—	48.3	46.8
	うち海外投資家	102.3	—	137.5	—	35.2	34.4

- ・ 海外投資家への販売は、売上高・販売件数ともに前年同期比で大幅に減少
- ・ 単価の低い投資用区分物件の販売件数が減少したため、平均販売単価は前年同期比で上昇

※ 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

1-5 不動産買取再販事業：エリア別販売状況

◆ 投資用不動産

(単位：百万円、件)

エリア	18/12期 1Q				19/12期 1Q				前年同期比	
	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	85	85.0	7,330	86.2	29	70.7	4,352	150.0	△56	63.8
神奈川県	7	7.0	1,987	283.9	4	9.8	763	190.9	△3	△93.0
埼玉県	3	3.0	554	184.9	4	9.8	654	163.6	1	△21.2
千葉県	5	5.0	468	93.6	4	9.8	452	113.2	△1	19.5
合計	100	100.0	10,341	103.4	41	100.0	6,223	151.8	△59	48.3

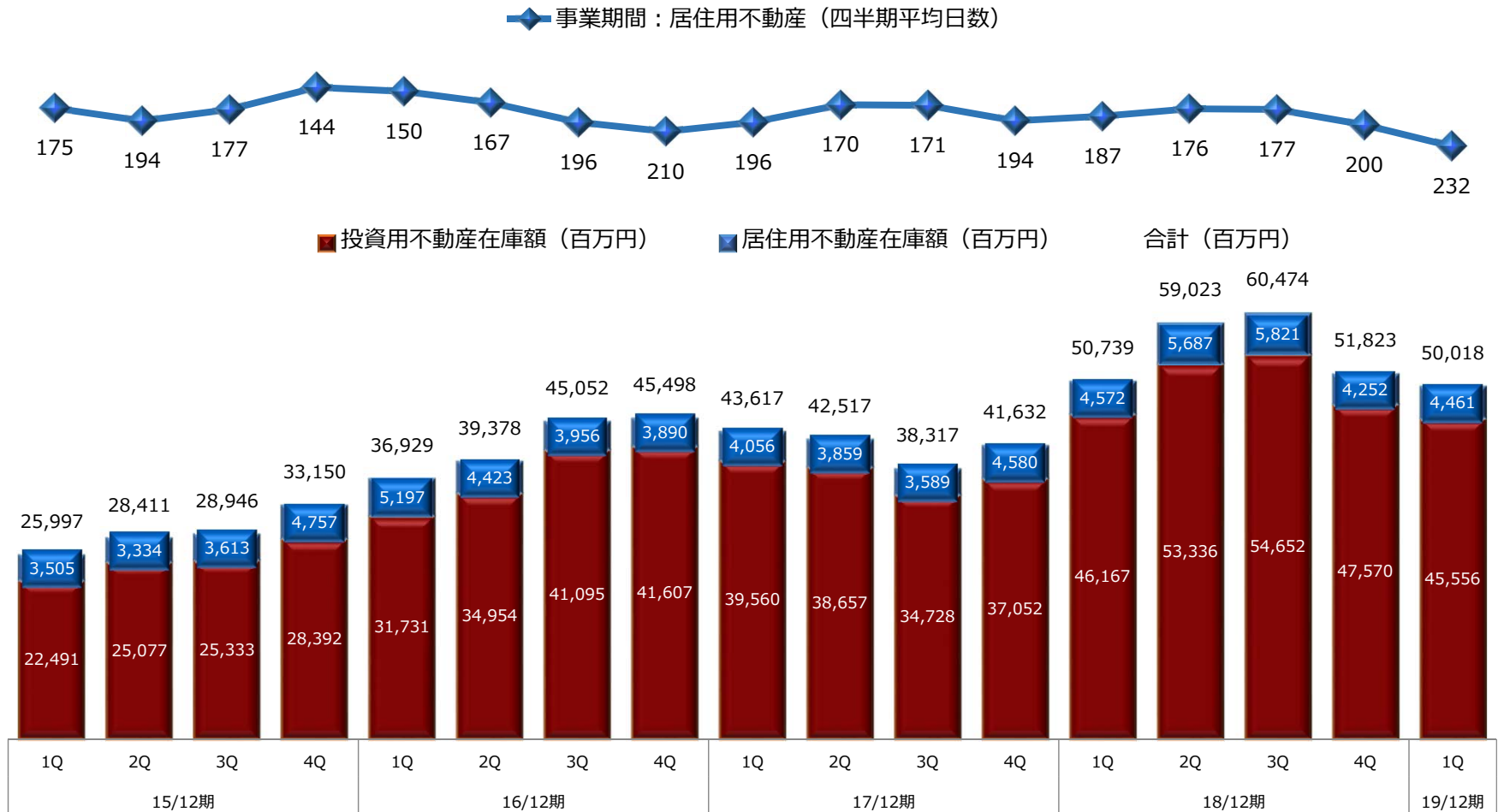
◆ 居住用不動産

エリア	18/12期 1Q				19/12期 1Q				前年同期比	
	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	29	43.9	800	27.6	21	41.2	1,034	49.2	△8	21.6
神奈川県	12	18.2	292	24.3	11	21.6	235	21.3	△1	△3.0
埼玉県	11	16.7	239	21.7	10	19.6	239	23.9	△1	2.2
千葉県	14	21.2	308	22.0	9	17.6	245	27.2	△5	5.2
合計	66	100.0	1,641	24.8	51	100.0	1,754	34.4	△15	9.5

- ・ 投資用不動産：東京都の平均販売単価は一棟物件の比率が増加したことにより、前年同期比で上昇したが、販売件数は減少
- ・ 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（神奈川県を除き）は前年同期比で上昇

1-6 不動産買取再販事業：販売用不動産の状況

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



1-7 販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

(単位：百万円)	18/12期 1Q		19/12期 1Q		前年同期比	
	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	1,035	8.2	764	8.7	△270	△26.2
人件費	371	2.9	346	3.9	△24	△6.6
販売手数料	265	2.1	174	2.0	△90	△34.1
広告宣伝費	80	0.6	62	0.7	△18	△22.6
その他	318	2.5	180	2.0	△137	△43.3
営業外収益	7	0.1	15	0.2	8	115.0
営業外費用	171	1.4	179	2.0	8	4.9
支払利息	148	1.2	157	1.8	9	6.1
その他	22	0.2	21	0.2	△0	△3.1

1-8 2019年12月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

(単位：百万円)	18/12期	19/12期 1Q	増減	増減率 (%)
流動資産	63,319	61,703	△1,616	△2.6
現金及び預金	10,517	11,131	613	5.8
販売用不動産	51,635	49,852	△1,782	△3.5
その他	1,166	719	△447	△38.3
固定資産	3,404	3,377	△27	△0.8
繰延資産	36	45	9	25.7
資産合計	66,760	65,126	△1,634	△2.4

(単位：百万円)	18/12期	19/12期 1Q	増減	増減率 (%)
流動負債	10,532	9,394	△1,138	△10.8
短期借入金	3,213	2,712	△501	△15.6
1年内償還予定の社債	754	824	70	9.3
1年内返済予定の長期借入金	4,142	4,525	383	9.3
固定負債	34,121	33,974	△147	△0.4
社債	1,694	2,017	323	19.1
長期借入金	31,462	30,994	△467	△1.5
負債合計	44,654	43,368	△1,285	△2.9
純資産合計	22,106	21,757	△348	△1.6
株主資本	21,983	21,638	△344	△1.6
負債・純資産合計	66,760	65,126	△1,634	△2.4

■ 主な財務指標

自己資本比率(%)	32.9	33.2	0.3pt	—
有利子負債依存度(%)	61.8	63.1	1.3pt	—
ネットD/Eレシオ	1.40	1.38	△0.0pt	—

在庫回転率(回)期末ベース	1.04	1.00	△0.04	—
投資用平均借入期間	4年1ヶ月	4年1ヶ月	—	—
居住用平均借入期間	12ヶ月	12ヶ月	—	—

販売用不動産は前期末比 3.5%減少、自己資本比率は前期末比0.3pt上昇の33.2%
有利子負債依存度は前期末比1.3pt上昇の63.1%



chapter	1	01 - 09p	2019年12月期 第1四半期 決算概要
chapter	2	10 - 14p	2019年12月期 業績予想
chapter	3	15 - 20p	中期 3 力年経営計画
chapter	4	21 - 26p	会社概要
chapter	5	27 - 32p	<参考資料> 市場環境

2-1 2019年12月期 業績予想 及び 第1四半期進捗

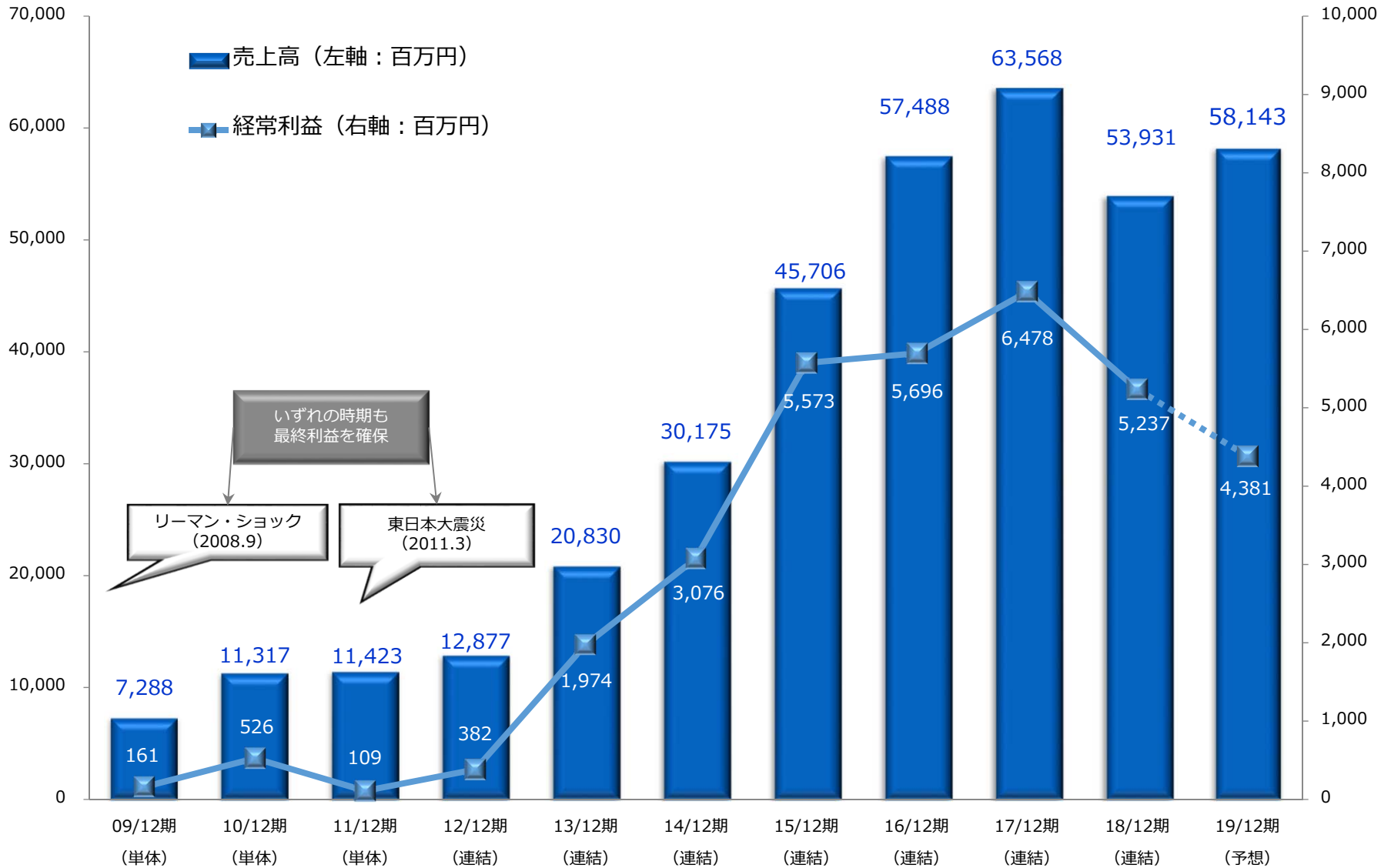
(単位：百万円)	18/12期	19/12期	19/12期 1Q	
	実績	予想	実績	進捗率 (%)
売上高	53,931	58,143	8,826	15.2
売上総利益	9,847	9,213	1,491	16.2
営業利益	5,985	5,043	727	14.4
経常利益	5,237	4,381	563	12.9
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	3,356	2,826	385	13.7
EPS（円）	137.80	116.03	15.84	13.7
売上総利益率(%)	18.3	15.8	16.9	—
営業利益率(%)	11.1	8.7	8.2	—
経常利益率(%)	9.7	7.5	6.4	—
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益率(%)	6.2	4.9	4.4	—

- 金融機関の融資姿勢の厳格化や不動産価格の高止まりにより、購入者の慎重姿勢が引続き見られるため、2Q以降も販売と仕入のバランスを維持しつつ、販売用不動産の入替えを進めていく。
- 2Q以降は利益確保を考慮しながら、販売に注力していく。

2-2 2019年12月期 業績予想（不動産買取再販事業）

(単位：百万円)	18/12期	19/12期	19/12期 1 Q	
	実績	予想	実績	進捗率 (%)
投資用不動産				
売上高	41,491	45,900	6,223	13.6
販売件数	302	340	41	12.1
平均販売単価	137.3	135.0	151.8	—
居住用不動産				
売上高	9,141	9,100	1,754	19.3
販売件数	291	325	51	15.7
平均販売単価	31.4	28.0	34.4	—
合計				
売上高	50,632	55,000	7,978	14.5
販売件数	593	665	92	13.8
平均販売単価	85.3	82.7	86.7	—

2-3 業績推移 (売上高・経常利益)

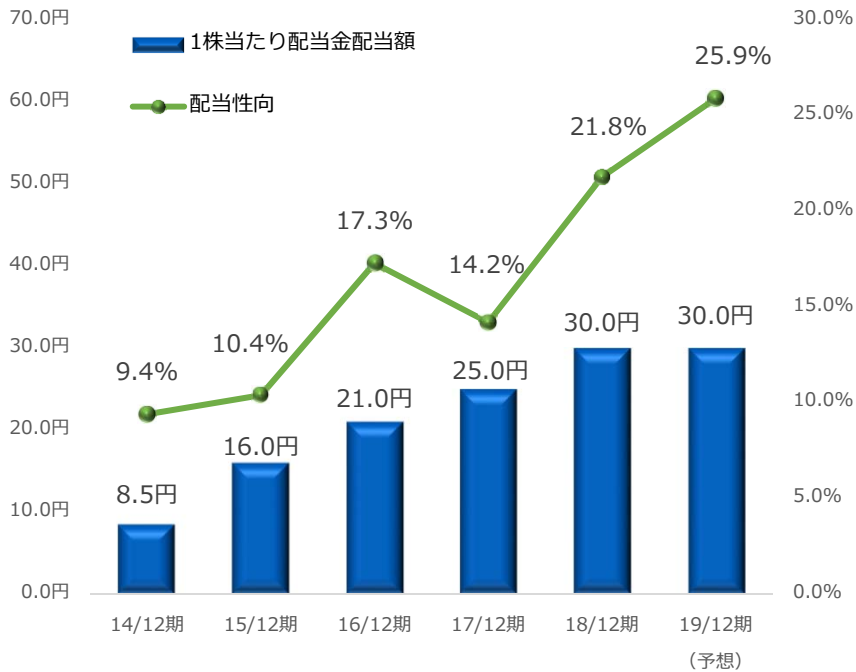


2-4 株主還元

1 株当たり配当金

【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こと」

2019年12月期の1株当たり配当金は、30.0円



株主優待制度

【株主優待制度】
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

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

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





chapter	1	01 - 09p	2019年12月期 第1四半期 決算概要
chapter	2	10 - 14p	2019年12月期 業績予想
chapter	3	15 - 20p	中期3力年経営計画
chapter	4	21 - 26p	会社概要
chapter	5	27 - 32p	<参考資料> 市場環境

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



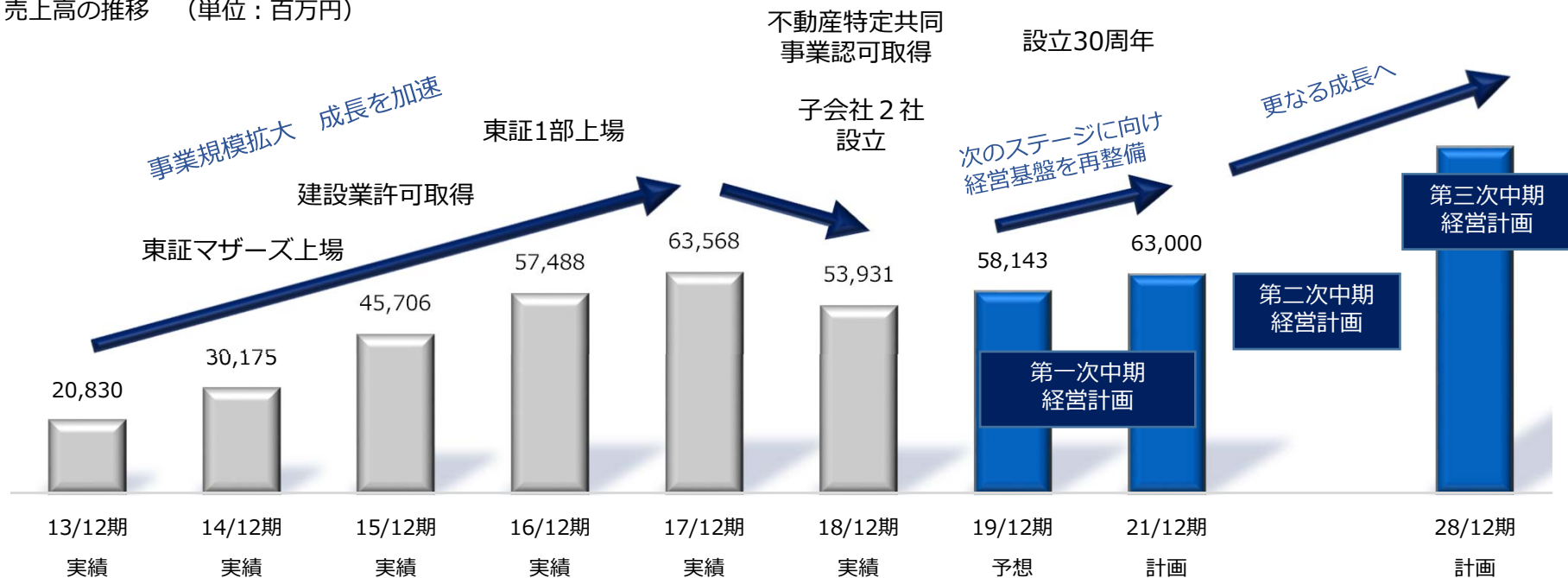
確かな経営基盤を作り上げ、
更なる成長を続ける企業体へ進化

3-2 中期経営計画の位置づけ

2019年からスタートした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)



3-3 定量目標

	18/12期 実績
連結売上高	539億円
連結経常利益	52億円
連結自己資本比率	32.9%



19/12期 予想	21/12期 計画
581億円	630億円
43億円	55億円
30%以上	

3-4 事業方針

「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」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、この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

3-5 事業施策

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 グループ力の更なる強化

- ・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。



chapter	1	01 - 09p	2019年12月期 第1四半期 決算概要
chapter	2	10 - 14p	2019年12月期 業績予想
chapter	3	15 - 20p	中期 3 力年経営計画
chapter	4	21 - 26p	会社概要
chapter	5	27 - 32p	<参考資料> 市場環境

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。

4-2 会社概要・沿革

会社概要

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190名（平均年齢40.0歳） 単体130名（平均年齢40.0歳） ※2019年3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

主な沿革

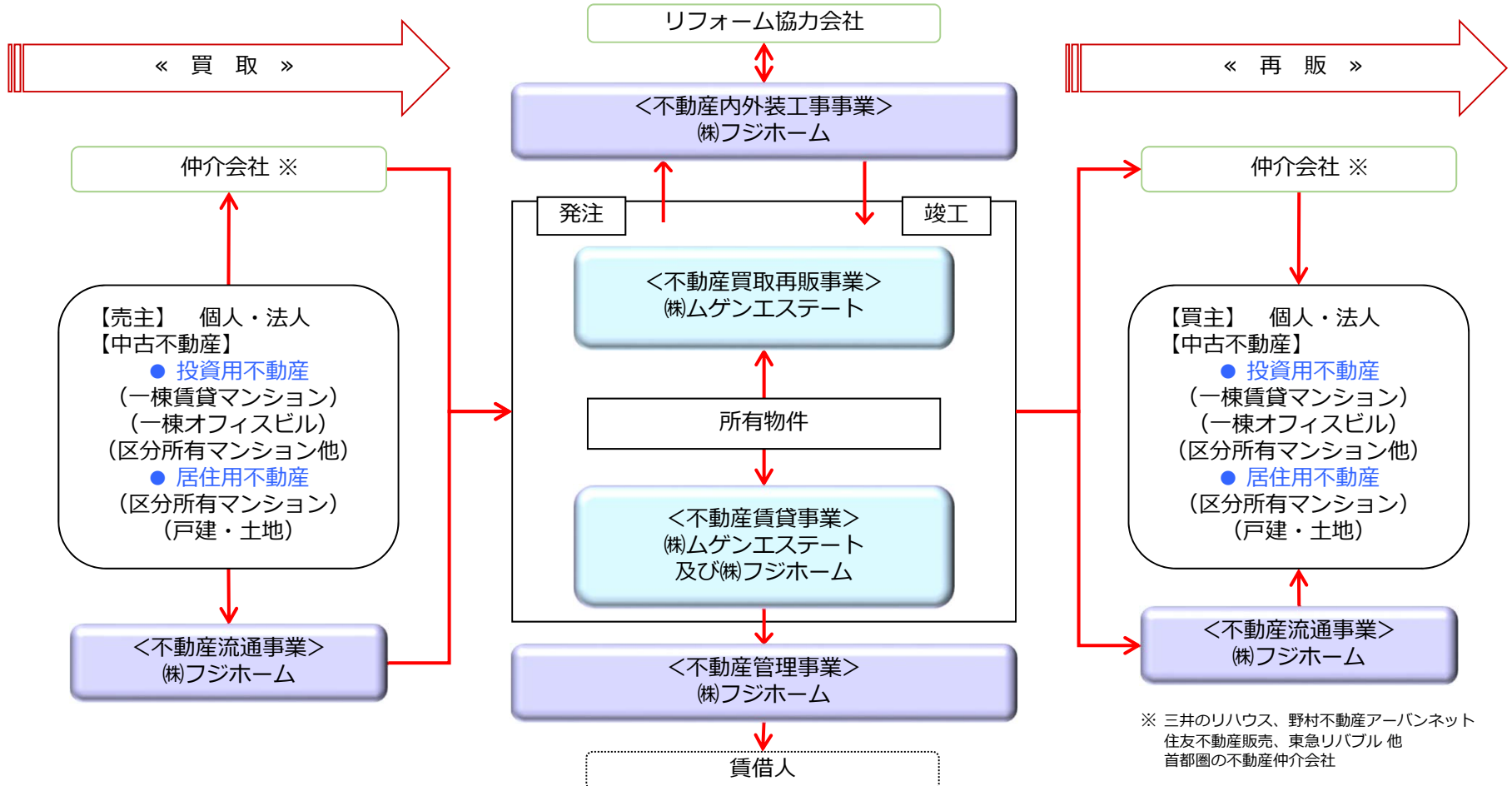
【業界のパイオニア】

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）

4-3 事業系統図

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



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

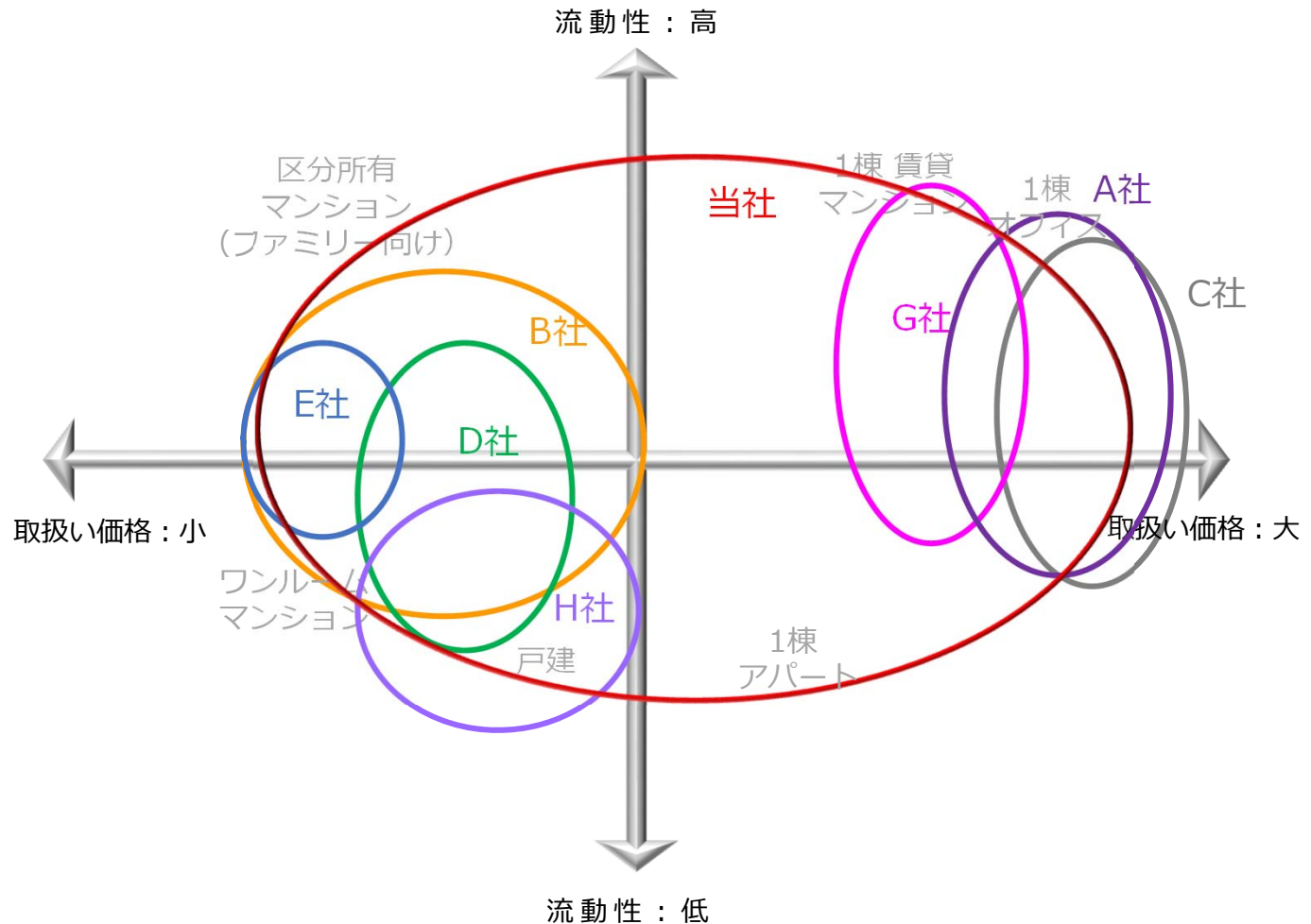
※ 2018年12月期においてムゲン投資顧問株式会社及び株式会社ムゲンファンディングを設立しましたが、事業開始に向けて準備中であるため、系統図には記載しておりません。

4-4 事業の特色（中古不動産再生市場におけるポジショニング）

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	417	(715) 億円
6	B社	342	(446) 億円
7	D社	300	(334) 億円
8	E社	222	(222) 億円

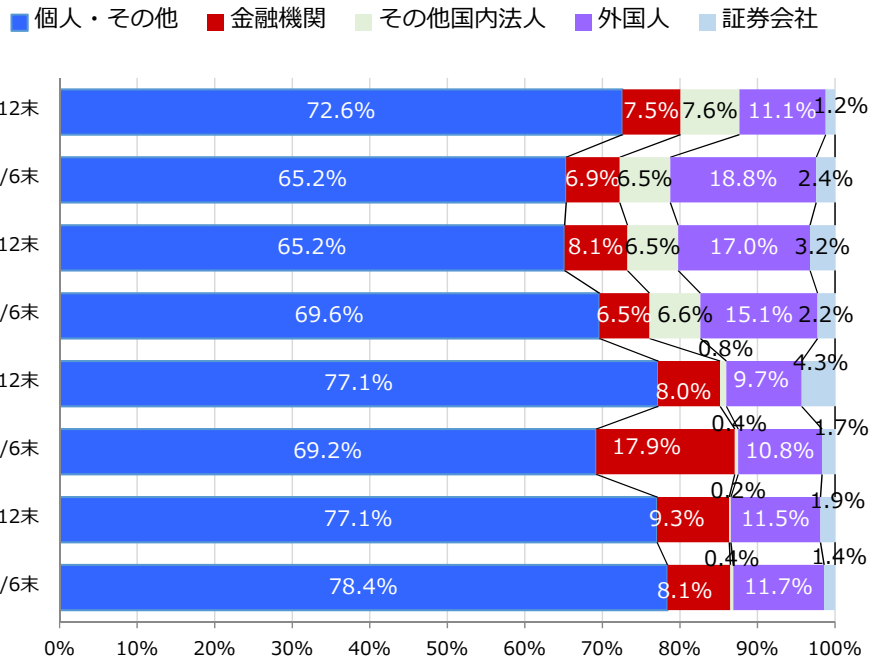


4-5 株式の状況 (2018年12月31日現在)

【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】

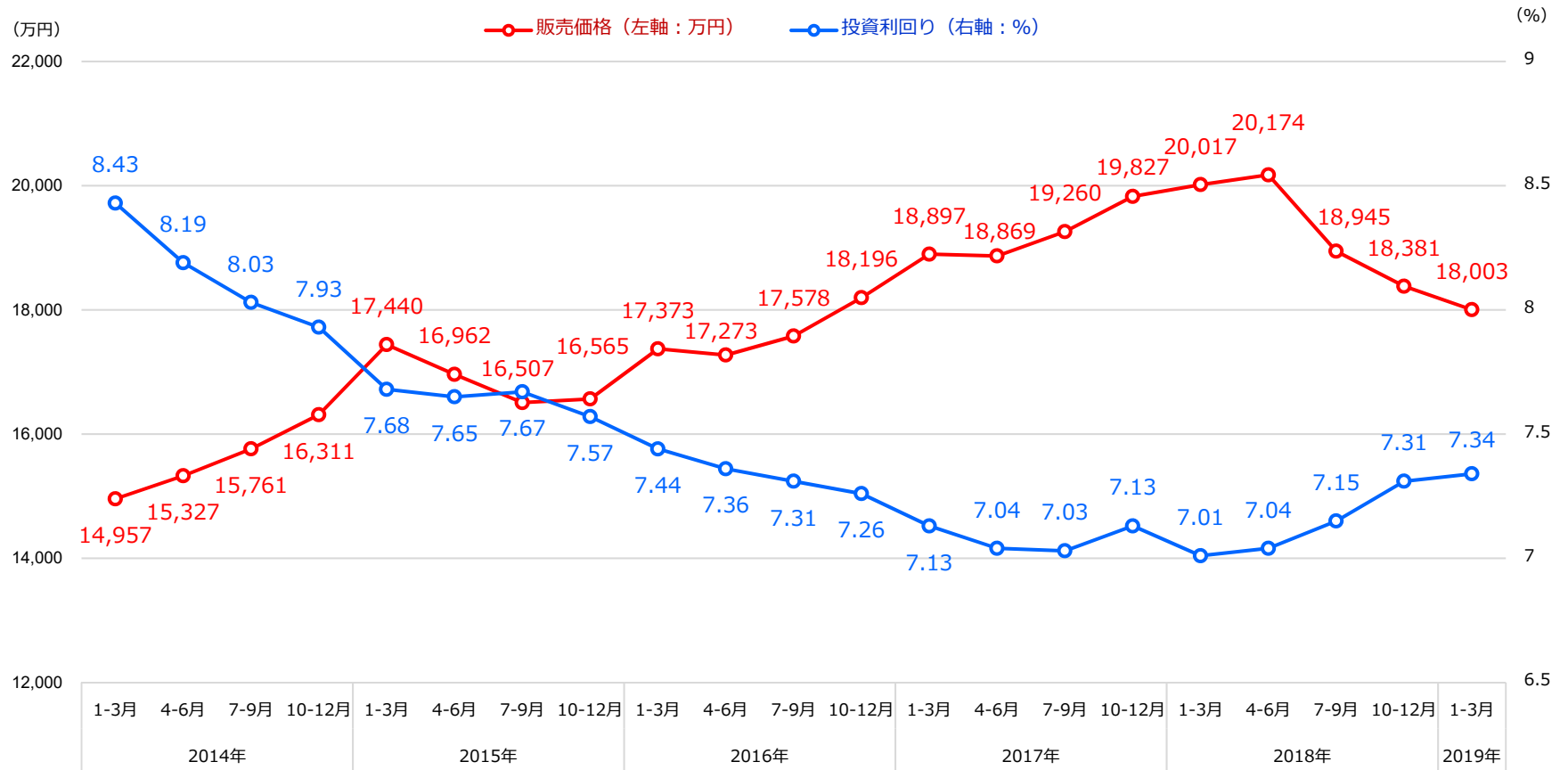
	大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1	藤田 進	5,895,100	24.20
2	藤田 進一	2,842,400	11.67
3	株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	6.98
4	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	715,300	2.94
5	藤田 百合子	700,000	2.87
5	藤田 由香	700,000	2.87
7	庄田 桂二	652,400	2.68
8	庄田 優子	650,000	2.67
9	THE BANK OF NEW YORK 133652	475,300	1.95
10	日本マスタートラスト信託銀行株式会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



chapter	1	01 - 09p	2019年12月期 第1四半期 決算概要
chapter	2	10 - 14p	2019年12月期 業績予想
chapter	3	15 - 20p	中期 3 力年経営計画
chapter	4	21 - 26p	会社概要
chapter	5	27 - 32p	<参考資料> 市場環境

5-1 投資用不動産市場動向：一棟マンション

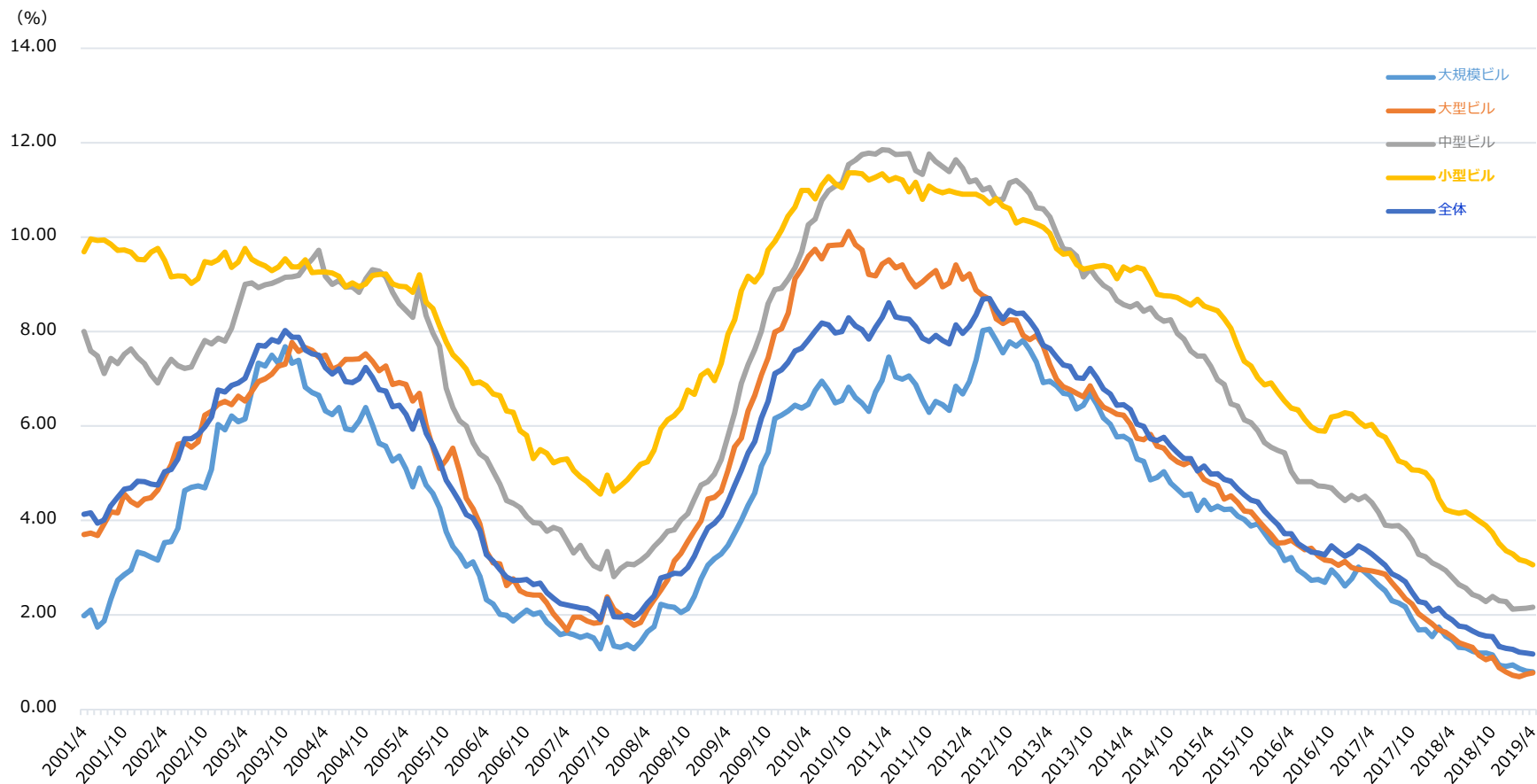
2019年1-3月期の首都圏一棟マンション 登録物件投資利回りは、前期間（2018年10-12月期）より上昇、販売価格は下落



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

5-2 東京23区のオフィス空室率

2019年4月1日時点の東京23区の全体平均空室率は 1.17%と
2018年12月1日時点の1.29%から低下

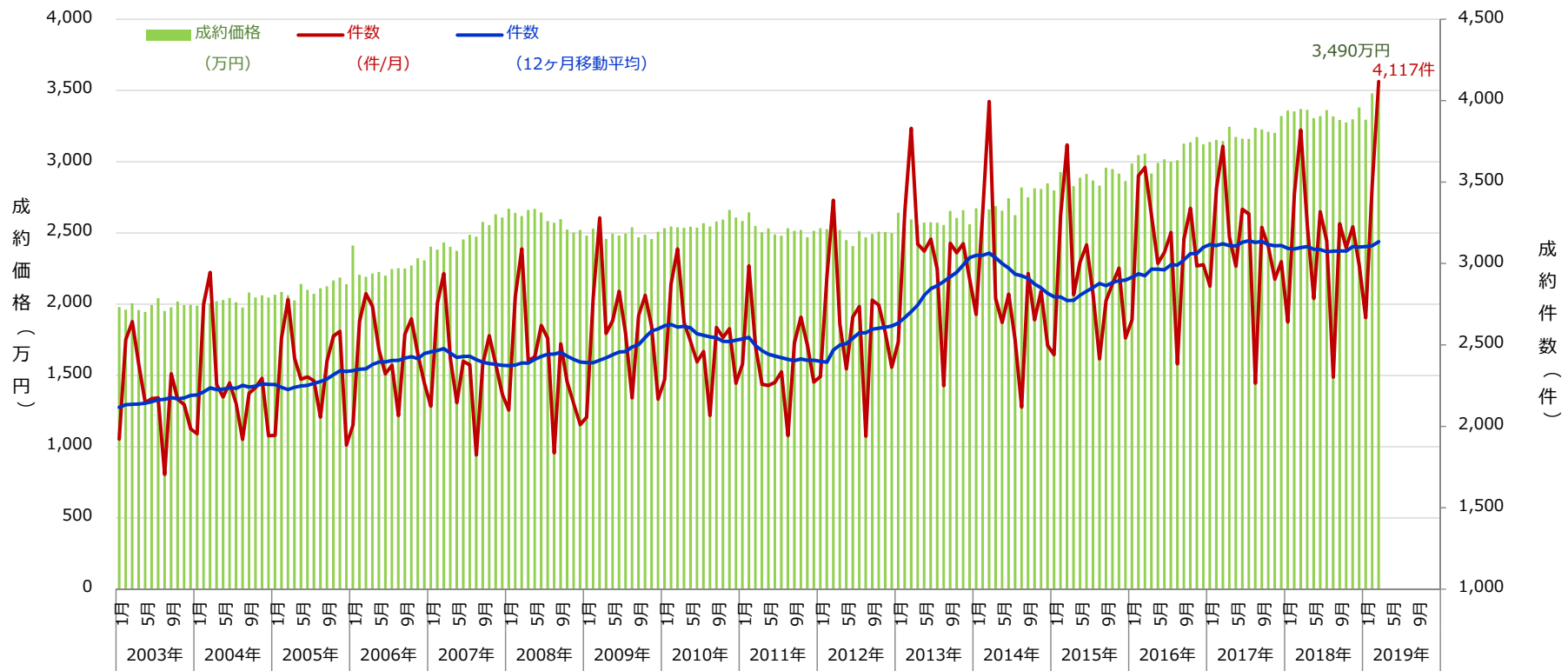


注) 規模分類 (基準階1フロアの面積) 大規模ビル: 200坪以上 大型ビル: 100坪~200坪未満 中型ビル: 50坪~100坪未満 小型ビル: 20坪~50坪未満

出所: 三幸エステート株式会社「マーケット調査月報」データより当社作成

5-3 首都圏中古マンション市場の動向：成約件数・成約価格

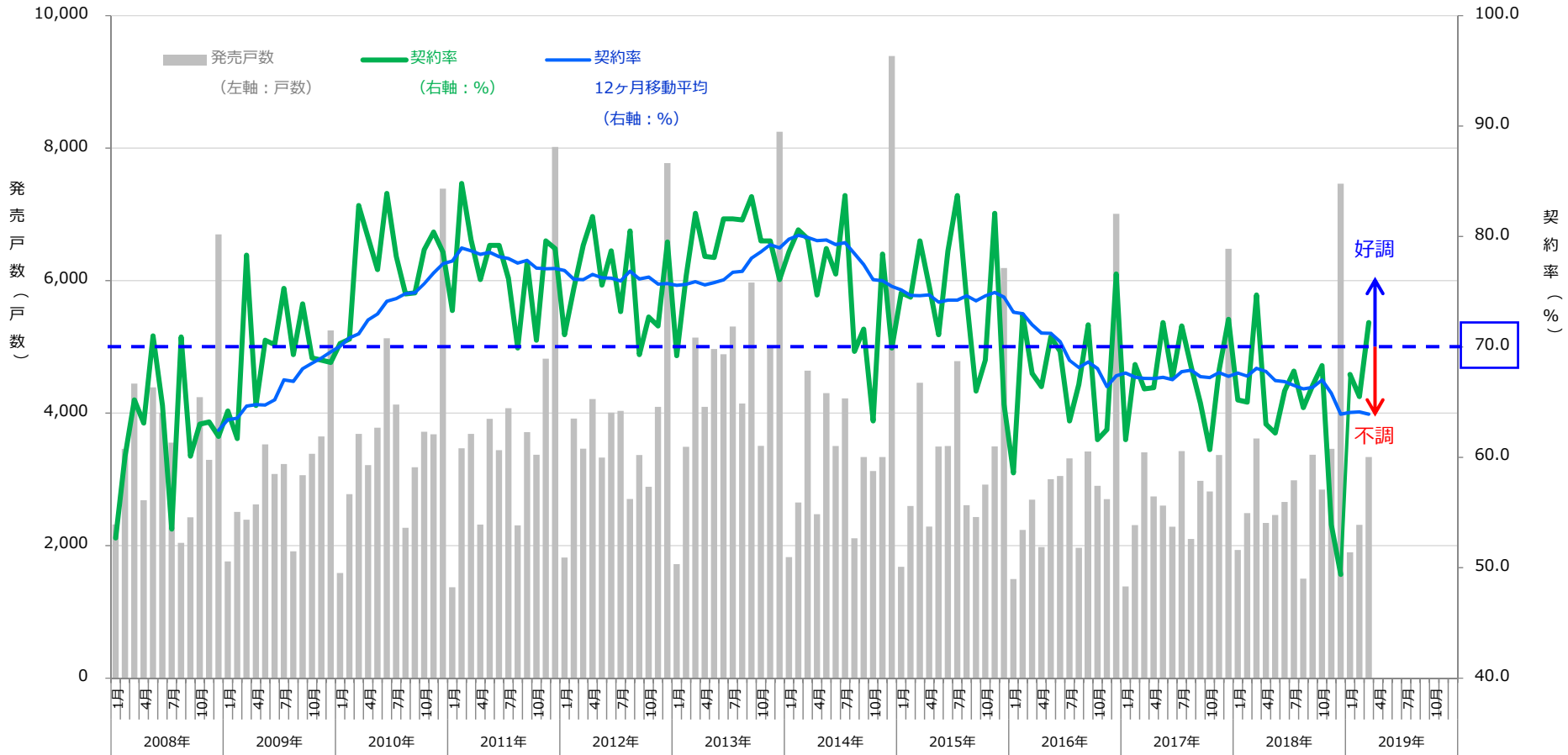
- 2019年3月度の成約件数は前年同期比で7.8%増加し、前年同月を上回った
- 成約価格は前年同期比で3.6%上昇、成約㎡単価も前年同期比で3.6%上昇し、前年同月を上回った



出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」より当社作成

5-4 首都圏新築マンション市場の動向：発売戸数・契約率

- 2019年3月度の発売戸数は3,337戸で、対前年同月比7.7%減、対前月比44.3%増
- 2019年3月度の契約率は72.2%で、対前年比2.5ptダウン、対前月比6.7ptアップ

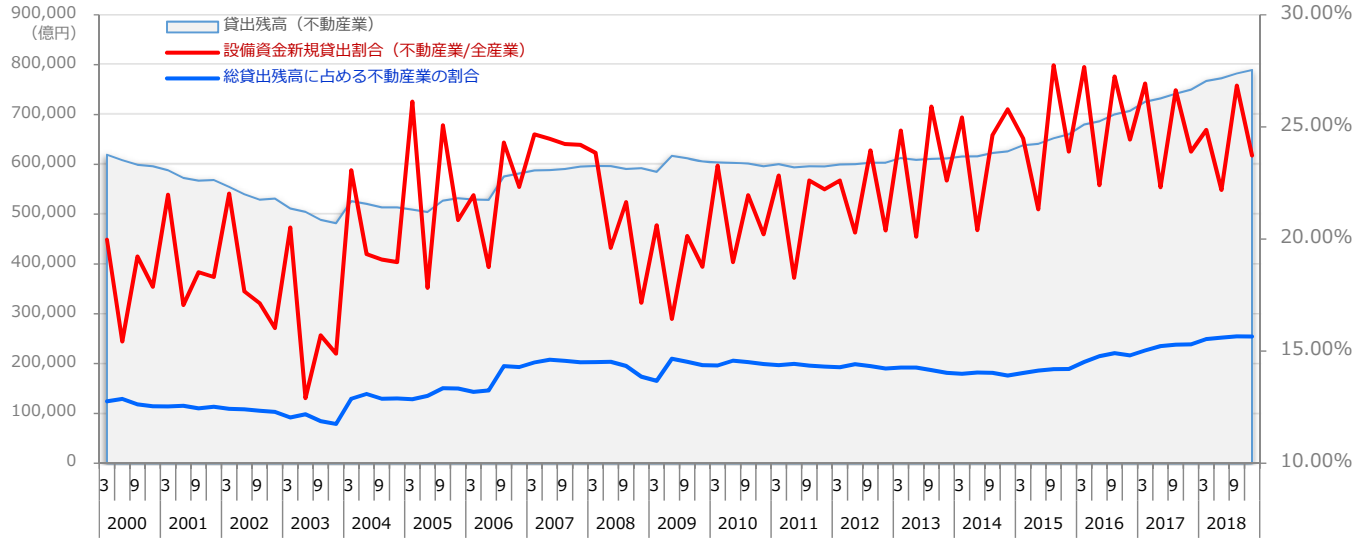


出所：(株)不動産経済研究所「首都圏マンション・建売市場動向」より当社作成

5-5 国内銀行の貸出動向

不動産業向け 新規貸出・貸出残高

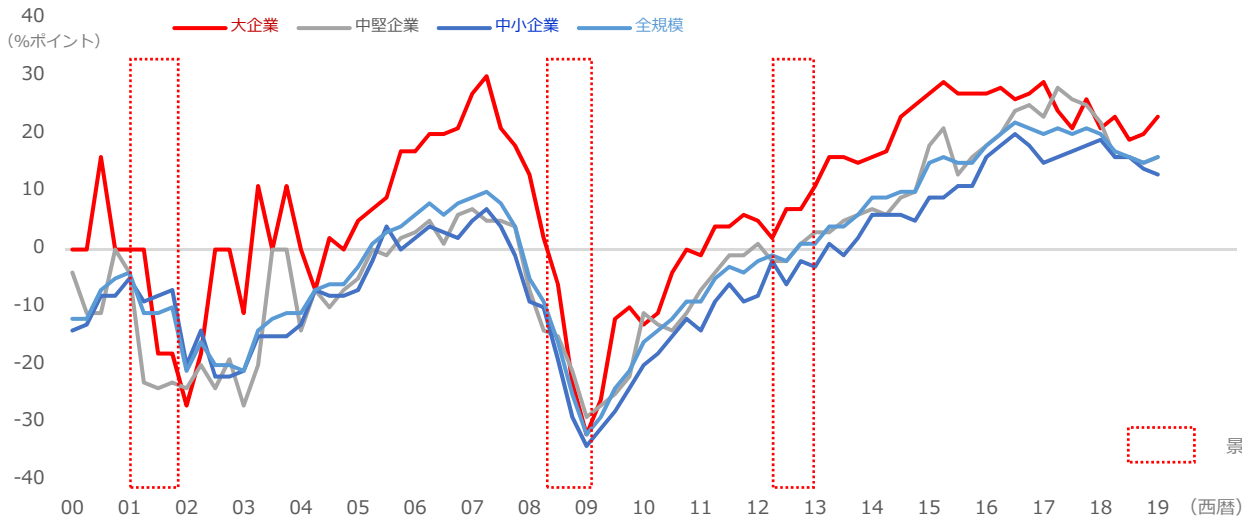
出所：日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成



- 2018年12月末の不動産業向け貸出残高は前年同月末比、5.3%増の78.9兆円となり、過去最高を更新
- 2018年10月-12月の不動産業向け新規貸出は、2.38兆円となり、前年同期比7.6%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



2019年3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上昇し、プラス16.0%ポイント

【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