

2020年12月期 第3四半期 決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート

2020年11月13日

証券コード：3299

(東証一部)

<2020年12月期第3四半期ハイライト>

I. 2020年12月期 第3四半期 決算概要

II. 2020年12月期 業績予想

III. 中期経営計画 (2019-2021)

◆ APPENDIX : 会社概要



2020年12月期第3四半期ハイライト

2020年12月期3Q実績

居住用不動産の販売は回復してきているものの、景気の先行き不透明感から投資用不動産の販売が伸び悩み、減収減益。

売上高	218億57百万円	(前年同期比△27.2%)
経常利益	9億9百万円	(前年同期比△60.1%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	△32百万円	(前年同期比 — %)

2020年12月期連結業績予想

「未定」としていた連結業績予想及び配当予想を公表。

売上高	306億67百万円	(前期比△22.7%)
経常利益	12億11百万円	(前期比△51.4%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1億91百万円	(前期比△88.7%)
年間配当 (円)	10円	(普通配当5円、記念配当5円)

I . 2020年12月期 第3 四半期 決算概要



連結業績 概要

- 不動産買取再販事業の販売件数が伸び悩み、売上高218億57百万円。（前年同期比27.2%減）
経常利益9億9百万円（前年同期比60.1%減）となり、前年同期比で減収減益。
- 繰延税金資産の回収可能性につき慎重に検討した結果、当第3四半期にて一部を取り崩し、法人税等調整額を446百万円計上したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は大きく減少する見込み。

単位：百万円	'19/12期 3Q		'20/12期 3Q		前年同期比	
	実績	構成比 (%)	実績	構成比 (%)	増減	増減率(%)
売上高	30,038	100.0	21,857	100.0	△8,180	△27.2
売上総利益	5,217	17.4	3,892	17.8	△1,325	△25.4
販管費	2,453	8.2	2,472	11.3	19	0.8
営業利益	2,764	9.2	1,419	6.5	△1,344	△48.6
経常利益	2,277	7.6	909	4.2	△1,367	△60.1
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,513	5.0	△32	△0.2	△1,546	—



MUGEN ESTATE

セグメント別 業績

不動産売買事業は195億48百万円（前年同期比29.1%減）。

賃貸その他事業における不動産賃貸収入は22億48百万円（前年同期比7.7%減）。

単位：百万円	'19/12期 3Q		'20/12期 3Q		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	27,559	91.7	19,548	89.4	△8,010	△29.1
賃貸その他事業	2,479	8.3	2,309	10.6	△170	△6.9
合計	30,038	100.0	21,857	100.0	△8,180	△27.2

単位：百万円	'19/12期 3Q		'20/12期 3Q		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	2,808	75.5	1,642	65.4	△1,165	△41.5
賃貸その他事業	910	24.5	867	34.6	△42	△4.7
合計	3,718	100.0	2,510	100.0	△1,208	△32.5

※ 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。



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が前年同期比で減少。
一棟物件の平均販売単価は、216.5百万円（前年同期比14.4%減）。
3億円超の販売は14件（前年同期比9件減、10億円超の販売は0件）。
- ・居住用不動産：売上高及び平均販売単価が前年同期比で増加。

単位：百万円	'19/12期 3Q	'20/12期 3Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
投資用不動産				
売上高	23,392	14,831	△8,560	△36.6
販売件数	190	109	△81	△42.6
平均販売単価	123.1	136.0	12.9	10.5
居住用不動産				
売上高	4,062	4,614	552	13.6
販売件数	115	109	△6	△5.2
平均販売単価	35.3	42.3	7.0	19.8
合計				
売上高	27,454	19,446	△8,008	△29.2
販売件数	305	218	△87	△28.5
平均販売単価	90.0	89.2	△0.8	△0.9



MUGEN ESTATE

業績概要（不動産買取再販事業）

＜海外投資家 販売状況＞

- ・ 海外投資家への販売は、渡航制限などの影響もあり、前年同期比で減少。
- ・ 高価格帯の投資用物件の販売が減少したため、平均販売単価も前年同期比で減少。

単位：百万円	'19/12期 3Q		'20/12期 3Q		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	23,392	100.0	14,831	100.0	△8,560	△36.6
内、海外投資家	6,994	29.9	2,727	18.4	△4,267	△61.0
販売件数						
投資用不動産	190	100.0	109	100.0	△81	△42.6
内、海外投資家	55	28.9	29	26.6	△26	△47.3
平均販売単価						
投資用不動産	123.1	—	136.0	—	12.9	10.5
内、海外投資家	127.1	—	94.0	—	△33.1	△26.0

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



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： 東京都の販売比率は前年同期比で低下。
全エリアで販売件数は前年同期比で減少。
平均販売単価（埼玉を除く）は前年同期比で増加。
- ・ 居住用不動産： 東京都の販売比率は依然高く、前年同期比で上昇。
平均販売単価（埼玉を除く）は前年同期比で増加。

<投資用不動産>

単位：百万円

エリア	'19/12期 3Q				'20/12期 3Q				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	135	71.1	16,483	122.0	75	68.8	10,178	135.7	△60	13.6
神奈川県	19	10.0	2,759	145.2	13	11.9	2,465	189.6	△6	44.4
埼玉県	17	8.9	2,391	140.6	8	7.3	850	106.3	△9	△34.3
千葉県	19	10.0	1,758	92.5	13	11.9	1,337	102.8	△6	10.3
合 計	190	100.0	23,392	123.1	109	100.0	14,831	136.0	△81	12.9

<居住用不動産>

単位：百万円

エリア	'19/12期 3Q				'20/12期 3Q				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	52	45.2	2,527	48.5	51	46.8	3,055	59.9	△1	11.3
神奈川県	23	20.0	571	24.8	23	21.1	703	30.5	0	5.7
埼玉県	21	18.3	493	23.5	20	18.3	461	23.0	△1	△0.4
千葉県	19	16.5	469	24.7	15	13.8	393	26.2	△4	1.5
合 計	115	100.0	4,062	35.3	109	100.0	4,614	42.3	△6	7.0



販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- ・販売費及び一般管理費は、本社移転費用及び租税公課の増加により前年同期比0.8%増。
- ・支払利息は、借入金等の増加に伴い、前年同期比9.7%増。

単位：百万円	'19/12期 3Q		'20/12期 3Q		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	2,453	8.2	2,472	11.3	19	0.8
人件費	1,087	3.6	1,048	4.8	△39	△3.6
販売手数料	590	2.0	414	1.9	△175	△29.7
広告宣伝費	191	0.6	194	0.9	2	1.3
その他	582	1.9	814	3.7	231	39.7

営業外収益	48	0.2	66	0.3	18	38.2
営業外費用	535	1.8	576	2.6	41	7.8
支払利息	467	1.6	512	2.3	45	9.7
その他	67	0.2	64	0.3	△3	△5.3

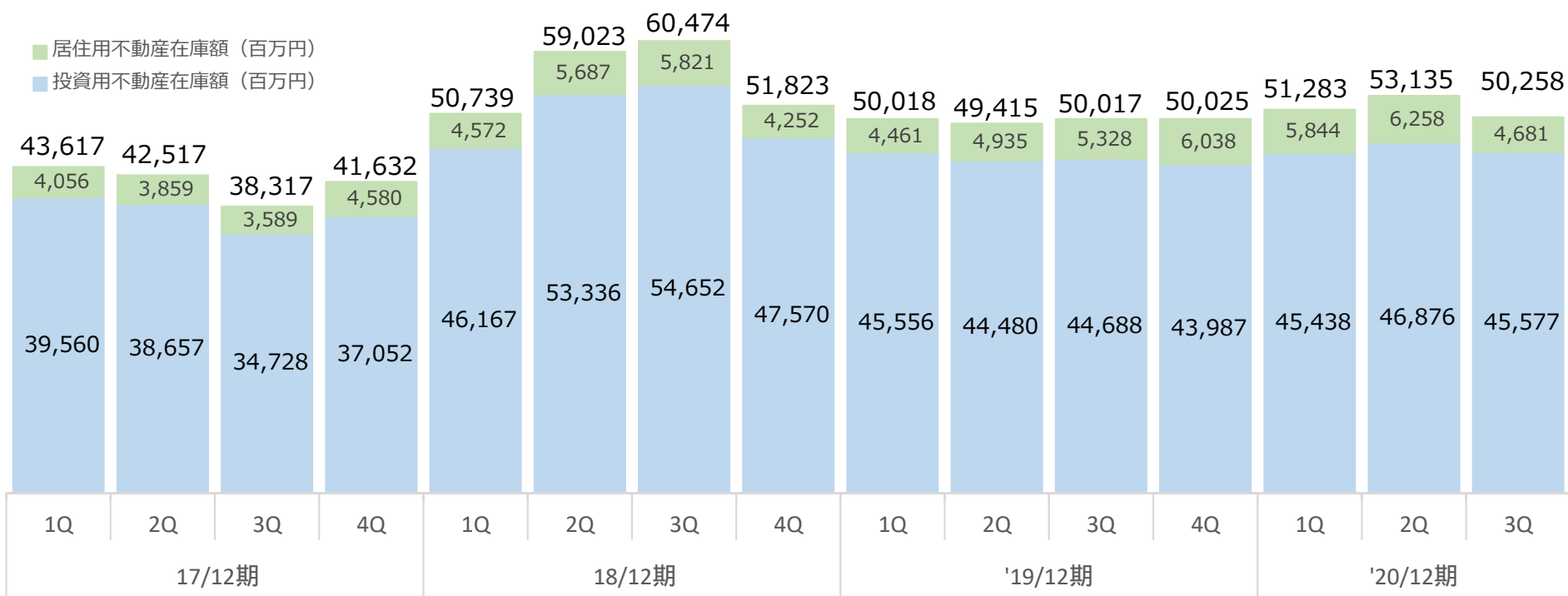


販売用不動産（在庫）の状況

販売用不動産（在庫）は502億円（前期末比0.5%増）。

単位：百万円	'19/12期 期末	'20/12期 3Q	増減
販売用不動産	50,025	50,258	233
投資用不動産	43,987	45,577	1,590
居住用不動産	6,038	4,681	△1,357

※ 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。





連結貸借対照表 概要

- ・ 資産合計は674億円（前期末比1.5%減）。
- ・ 前四半期末から販売用不動産が約30億円減少し、それに伴い借入金も減少。

参考数値

単位：百万円	'19/12期 期末	'20/12期 3Q	前期末比		'20/12期 2Q
	実績	実績	増減	増減率 (%)	実績
流動資産	64,367	63,256	△1,110	△1.7	65,723
内、現金及び預金	13,708	12,771	△936	△6.8	12,180
内、販売用不動産	49,887	50,077	190	0.4	52,953
固定資産	4,096	4,181	84	2.1	4,535
資産合計	68,512	67,482	△1,030	△1.5	70,306

流動負債	12,185	12,511	325	2.7	13,474
内、短期有利子負債	10,343	10,886	543	5.2	12,130
固定負債	33,486	32,997	△488	△1.5	34,491
内、長期有利子負債	32,620	32,143	△477	△1.5	33,616
負債合計	45,671	45,509	△162	△0.4	47,966
純資産合計	22,840	21,973	△867	△3.8	22,340
負債・純資産合計	68,512	67,482	△1,030	△1.5	70,306



連結財務指標の状況

- ・自己資本比率は前期末比0.7pt低下の32.4%となったが、前四半期からは0.8pt上昇。
- ・有利子負債依存度は前期末比1.1pt上昇の63.8%、前四半期からは1.3pt低下。
- ・ネットD/Eレシオは、前期末比0.09上昇の1.38倍。前四半期からは0.13低下。
- ・在庫回転率は、前期末比0.17pt低下の0.63回。

参考数値

	'19/12期 期末	'20/12期 3Q	増減	'20/12期 2Q
自己資本比率 (%)	33.2	32.4	△0.7pt	31.7
有利子負債依存度 (%)	62.7	63.8	1.1pt	65.1
ネットD/Eレシオ (倍)	1.29	1.38	0.09	1.51

投資用平均借入期間	4年1ヶ月	4年6ヶ月	5ヶ月	4年4ヶ月
居住用平均借入期間	1年	1年	—	1年
在庫回転率 (回) * 期末ベース	0.79	0.63	△0.17pt	0.66

Ⅱ. 2020年12月期 業績予想



2020年12月期 通期業績予想及び配当予想の修正

- 不動産買取再販事業：居住用不動産はコロナ前の水準まで需要が回復しているものの、投資用不動産は投資家の様子見姿勢や海外投資家の渡航制限が続くと想定しており、前年と比べて大きく減少する見込み。
- 繰延税金資産の回収可能性につき慎重に検討した結果、一部を取り崩し、法人税等調整額を446百万円計上したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は大きく減少する見込み。

単位：百万円	'19/12期 実績	'20/12期 前回予想 (2020/8/7)	'20/12期 修正予想	前期比	
				増減	増減率 (%)
売上高	39,677	未定	30,667	△9,009	△22.7
営業利益	3,157	未定	1,889	△1,268	△40.2
経常利益	2,493	未定	1,211	△1,282	△51.4
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,688	未定	191	△1,497	△88.7
年間配当金 (円)	30	未定	10	△20	—

2020年12月期 通期業績予想 <不動産買取再販事業>

単位：百万円	'19/12期 実績	'20/12期 予想	前期比	
			増減	増減率 (%)
投資用不動産				
売上高	30,986	22,100	△8,885	△28.7
販売件数	252	155	△97	△38.5
平均販売単価	122.9	142.5	19.6	16.0
居住用不動産				
売上高	5,291	5,457	166	3.1
販売件数	157	135	△22	△14.0
平均販売単価	33.7	40.4	6.7	20.0
合 計				
売上高	36,277	27,558	△8,719	△24.0
販売件数	409	290	△119	△29.1
平均販売単価	88.6	95.0	6.3	7.1

業績予想の進捗状況（連結）

単位：百万円	'19/12期	'20/12期	'20/12期 3Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	39,677	30,667	21,857	71.3
売上総利益	6,475	5,242	3,892	74.2
営業利益	3,157	1,889	1,419	75.1
経常利益	2,493	1,211	909	75.1
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	1,688	191	△32	—
EPS（円）	69.38	7.98	△1.38	—
売上総利益率(%)	16.3	17.1	17.8	—
営業利益率(%)	8.0	6.2	6.5	—
経常利益率(%)	6.3	4.0	4.2	—
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益率(%)	4.3	0.6	△0.2	—



MUGEN ESTATE

業績予想の進捗状況（不動産買取再販事業）

単位：百万円	'19/12期	'20/12期	'20/12期 3Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
投資用不動産				
売上高	30,986	22,100	14,831	67.1
販売件数	252	155	109	70.3
平均販売単価	122.9	142.5	136.0	—
居住用不動産				
売上高	5,291	5,457	4,614	84.6
販売件数	157	135	109	80.7
平均販売単価	33.7	40.4	42.3	—
合計				
売上高	36,277	27,558	19,446	70.6
販売件数	409	290	218	75.2
平均販売単価	88.6	95.0	89.2	—

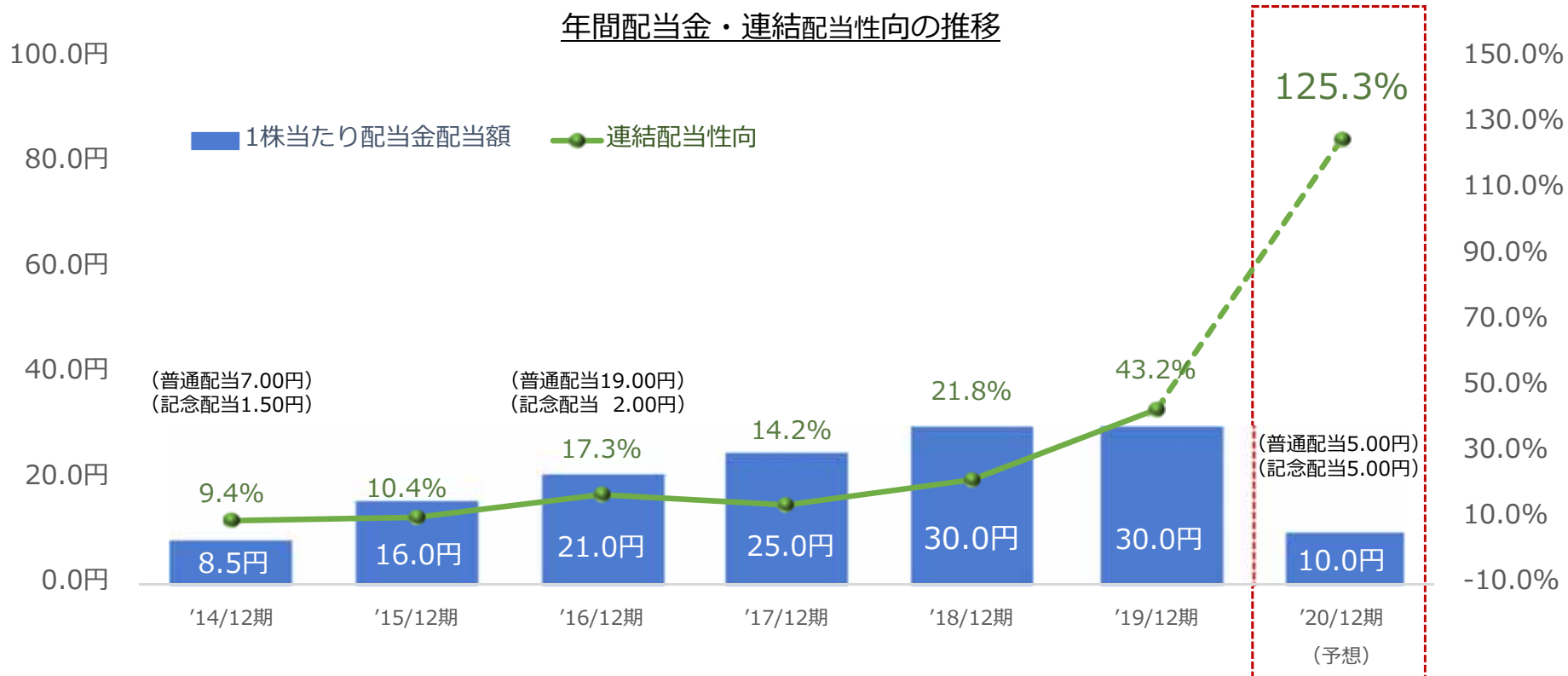
株主還元 < 配当 >

<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」

<2020年12月期の配当予想>

年間配当予想を「未定」としておりましたが、通期業績の見通しを発表したことから、上記基本方針に加え、当社創業30周年の記念として、株主の皆様の日ごろのご支援に感謝の意を表すため、2020年12月期の年間配当予想を10円（普通配当5円、記念配当5円）といたします。





株主還元 < 株主優待 >

当社株式を中長期的に保有していただける株主さまの増加を図ることを目的として、
2020年6月末日現在の株主さまより株主優待制度の変更を実施。

	変更前	2021年6月末日 (基準日)以降
	基準日時点で 保有する株式数	保有期間 問わず
100株以上 500株未満	クカード 1,000円分	クカード 1,000円分
500株以上 1,000株未満		クカード 2,000円分
1,000株以上		クカード 3,000円分

- * 保有期間：株主さまとして当社株主名簿に記載又は記録された日から継続して上記株式を保有している期間
- * 継続保有期間1年以上：毎年6月末日現在及び12月末日現在の株主名簿に同一の株主番号で連続3回以上記載又は記録され、かつ1単元（100株）以上の当社株式を保有

Ⅲ. 中期経営計画 (2019-2021)



中期経営計画 < 経営方針・事業方針 >

経営方針を「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」と定め、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グループカの更なる強化を事業方針として取り組んでいる。

事業基盤を支える 商品づくり

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

収益基盤を支える ネットワークづくり

⑥ グループカの更なる強化

経営基盤を支える 人材・システムづくり

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

中期経営計画 <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

中期経営計画 <2020.3Qの取り組み状況 ①>

不動産買取再販事業

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

○居住用物件の仕入・販売強化

- ・新型コロナウイルスの影響を受けにくい、且つ、事業期間の短い居住用物件の仕入・販売を強化

○工事原価の削減

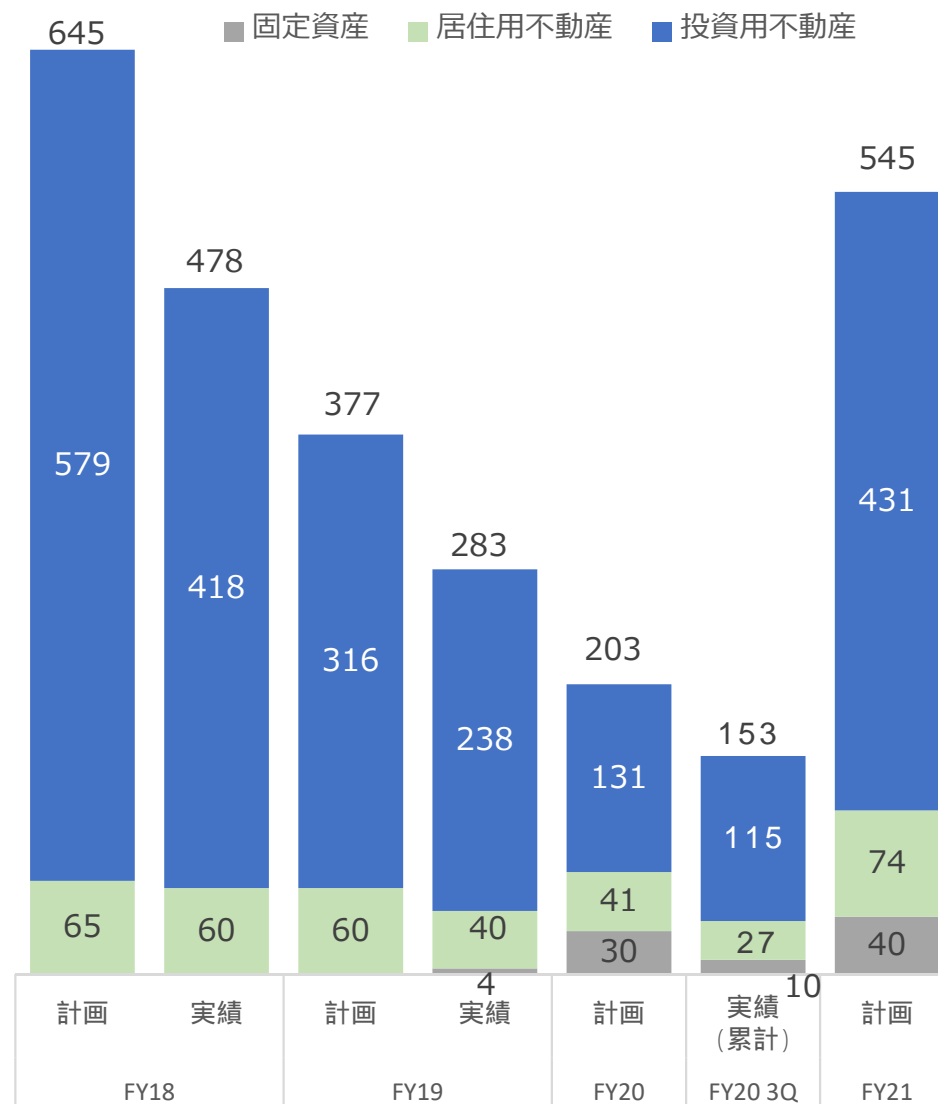
- ・案件ごとにバラつきのあった工事原価を見直し、粗利益率の改善を推進中

○仕入案件の選別

- ・投資用不動産の需要動向を鑑み、引き続き、厳正した仕入れを実施

<仕入計画>

(単位：億円)



クラウドファンディング事業

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

貸付型ファンドのオンラインマーケット「Funds(ファンズ)」を通じて
個人投資家から小口資金の調達を実施（一人当たりの平均投資額20万円程度）



第1弾ファンド：即日、募集金額100%達成
第2弾ファンド：即日、募集金額100%達成

資金調達額 1億25百万円

今後もクラウドファンディングを活用した資金調達チャネルの多様化と当社認知度向上に向けたファンド募集を実施してまいります。



中期経営計画（FY2019-2021）

中長期的な安定成長のための財務安全性として、自己資本比率を30%以上を指標とし、2021年12月期の売上高 630億円・経常利益 55億円を計画

<指 標>

	'19/12期	'20/12期	'21/12期
連結自己資本比率	30%以上		

<数値計画>

	'19/12期	'20/12期	'21/12期
	実績	予想	計画
連結売上高	396億円	306億円	630億円
連結経常利益	24億円	12億円	55億円

APPENDIX : 会社概要

会社概要及び沿革

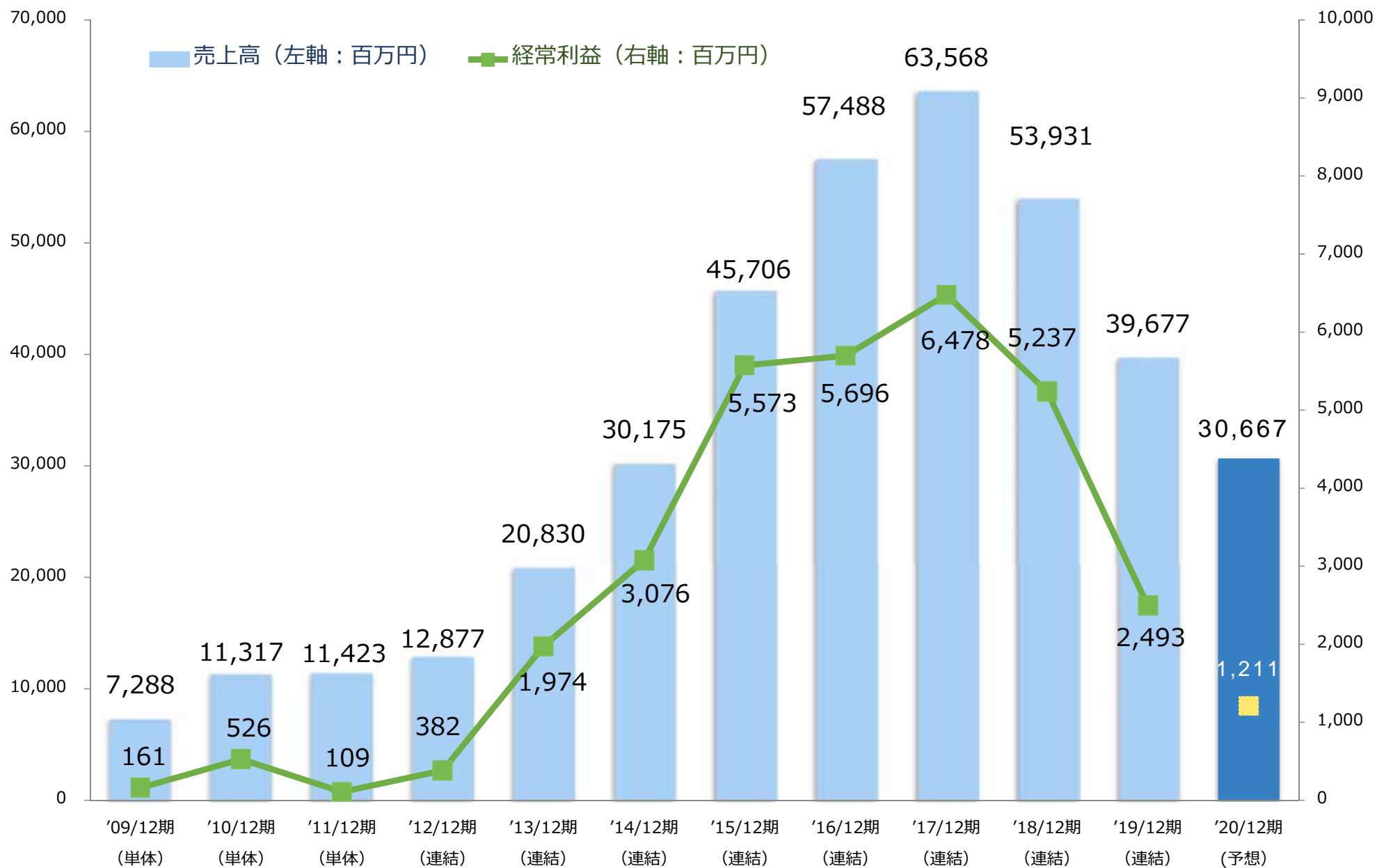
<会社概要>

会社名	株式会社ムゲンエーステート
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 * 2020年9月30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201名（平均年齢40.0才） 単体145名（平均年齢39.8才） * 2020年9月30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 *2020年 5月11日より本社を移転しております。
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
子会社	(株)フジホーム (株)ムゲンファンディング

<沿 革>

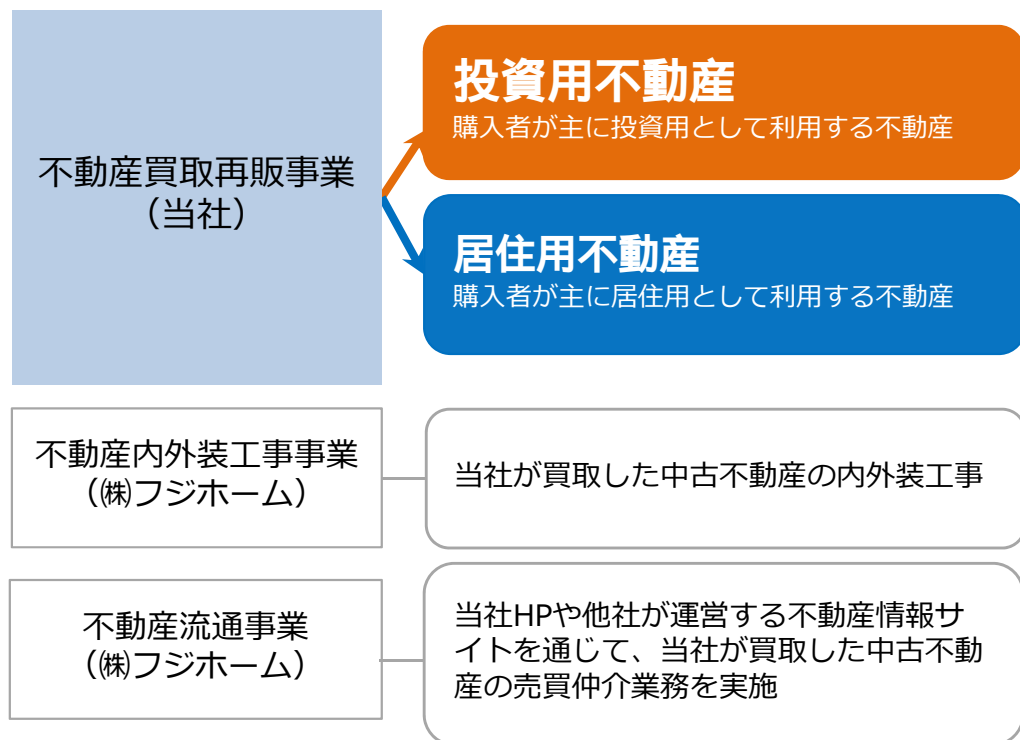
1990年5月	当社設立
1997年8月	(株)フジホーム設立（連結子会社）
2005年7月	一級建築士事務所登録
2010年5月 6月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 横浜支店を設置
2014年6月	東証マザーズ上場
2015年1月	新宿支店を設置
2016年2月	東証第一部上場
2018年6月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年8月	ムゲン投資顧問(株)設立（連結子会社） (株)ムゲンファンディング設立（連結子会社）
2020年5月	東京都千代田区大手町に本店移転 新宿支店を本社に統合 東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店を設置
2020年7月	日本橋支店を本社に統合

業績推移 (売上高・経常利益)

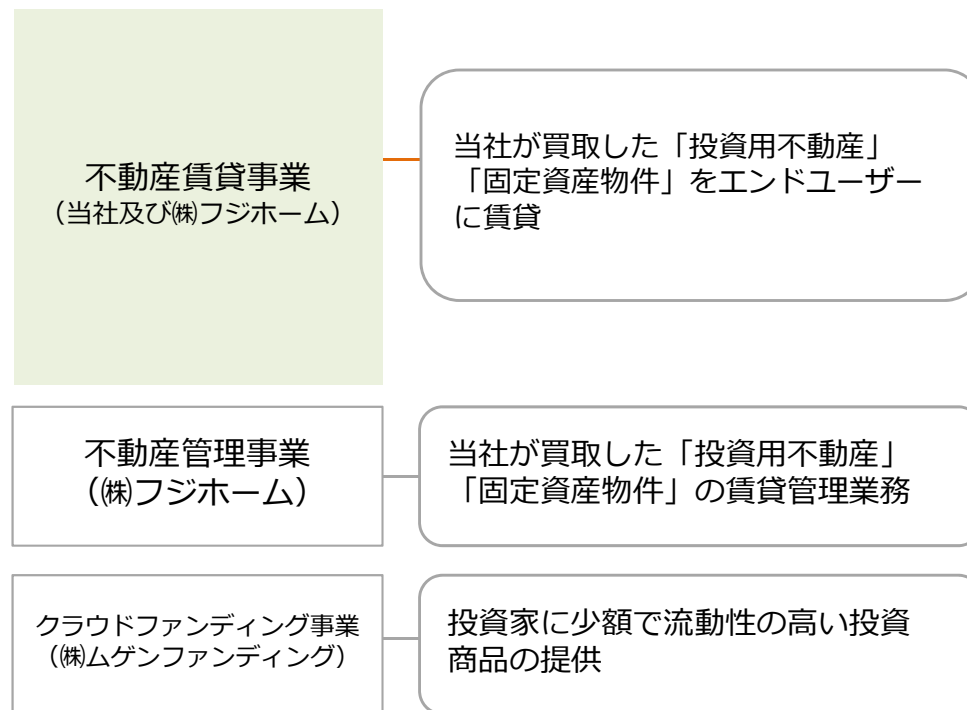


事業内容

不動産売買事業



賃貸その他事業



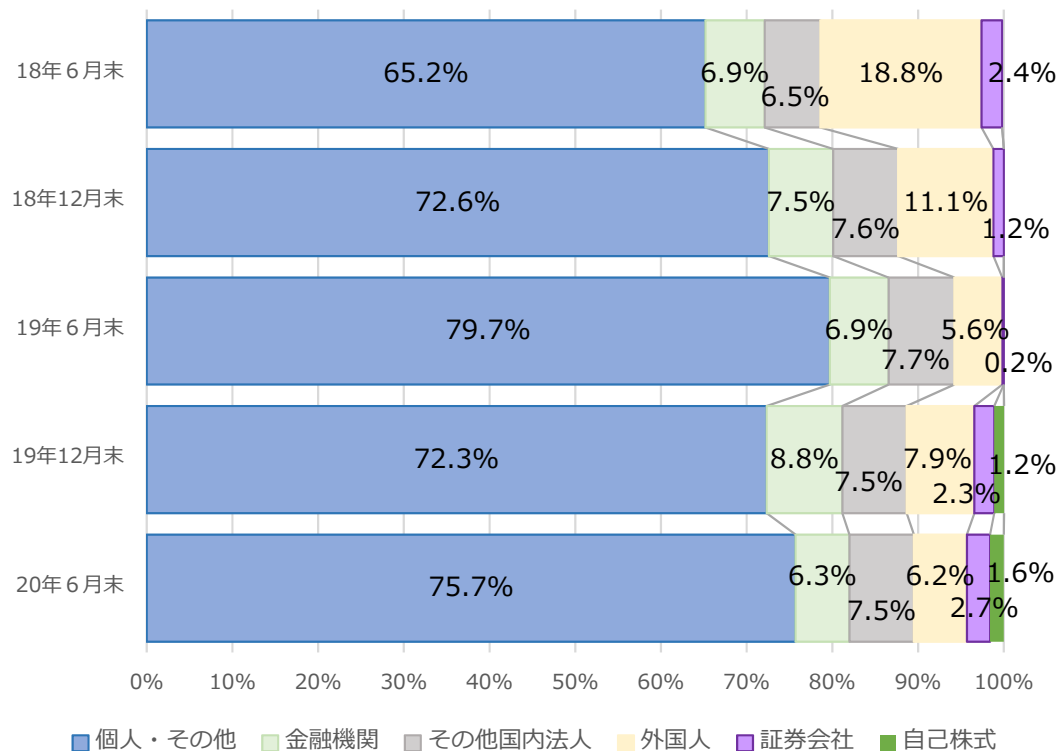
株式の状況 (2020年6月30日現在)

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： 31,431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	5,843,100	24.37
2	藤田 進一	2,842,400	11.85
3	株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.09
4	藤田 百合子	700,000	2.92
4	藤田 由香	700,000	2.92
6	庄田 桂二	652,400	2.72
7	庄田 優子	650,000	2.71
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	428,900	1.79
9	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	306,900	1.28
10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)	277,900	1.16

* 上記大株主の状況には自己株式は除いております。
 なお、2020年6月30日現在の当社が保有する自己株式は382,259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。



MUGEN ESTATE

夢 現

～ 夢を現実にし、理想を追求する～

<お問い合わせ先>

経営企画部

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