

2020年12月期 決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート

2021年2月15日
証券コード：3299
(東証一部)

I. 2020年12月期 決算概要

II. 2021年12月期 業績予想

III. 中期経営計画（2019-2021）

◆ APPENDIX : 会社概要

I . 2020年12月期 決算概要

2020年12月期連結業績ハイライト

- 売上高348億58百万円（前期比12.1%減）、経常利益17億85百万円（前期比28.4%減）
- 投資用不動産の売上高は徐々に回復してきているものの、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた第2四半期及び第3四半期の販売減少分を補うには至らず、前期比及び期初計画比、減収減益。
- 繰延税金資産の一部を取り崩したことにより、法人税等調整額5億35百万円を計上。

売上高	348億58百万円	（前年同期比△12.1%）
経常利益	17億85百万円	（前年同期比△28.4%）
親会社株主に帰属する		
当期純利益	5億99百万円	（前年同期比△64.5%）
期末配当	10円	（普通配当5円、記念配当5円）

連結業績 概要

単位：百万円	'19/12期		'20/12期		前期比	
	実績	構成比 (%)	実績	構成比 (%)	増減	増減率(%)
売上高	39,677	100.0	34,858	100.0	△4,818	△12.1
売上総利益	6,475	16.3	5,864	16.8	△610	△9.4
販管費	3,317	8.4	3,398	9.8	81	2.5
営業利益	3,157	8.0	2,465	7.1	△692	△21.9
経常利益	2,493	6.3	1,785	5.1	△708	△28.4
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,688	4.3	599	1.7	△1,089	△64.5



MUGEN ESTATE

セグメント別 業績

不動産売買事業は318億66百万円（前期比12.5%減）。

賃貸その他事業における不動産賃貸収入は、在庫等の減少により前期比9.5%減の29億10百万円。

単位：百万円	'19/12期		'20/12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	36,401	91.7	31,866	91.4	△4,535	△12.5
賃貸その他事業	3,275	8.3	2,992	8.6	△282	△8.6
合 計	39,677	100.0	34,858	100.0	△4,818	△12.1

単位：百万円	'19/12期		'20/12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	3,296	73.6	2,812	71.8	△484	△14.7
賃貸その他事業	1,183	26.4	1,103	28.2	△80	△6.8
合 計	4,480	100.0	3,916	100.0	△564	△12.6

※ 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期比で減少。一棟物件の平均販売単価は、247.5百万円（前期比0.4%減）。3億円超の販売は27件（前期比2件減、10億円超の販売は2件）。
- ・ **居住用不動産**：販売件数は前期比減少したものの、第3四半期以降の販売が順調に進んだこと、都心の物件など高価格帯の販売が進んだことにより平均販売単価が上昇し、売上高は前期比増加。

単位：百万円	'19/12期	'20/12期	前期比	
			増減	増減率(%)
投資用不動産				
売上高	30,986	25,901	△5,084	△16.4
販売件数	252	184	△68	△27.0
平均販売単価	122.9	140.7	17.8	14.5
居住用不動産				
売上高	5,291	5,810	519	9.8
販売件数	157	148	△9	△5.7
平均販売単価	33.7	39.2	5.5	16.5
合計				
売上高	36,277	31,712	△4,565	△12.6
販売件数	409	332	△77	△18.8
平均販売単価	88.6	95.5	6.8	7.7



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、厳しい入国制限などの影響もあり、前期比で半減。
- ・ 高価格帯の投資用物件の販売が減少したため、平均販売単価も前期比で低下。

単位：百万円	'19/12期		'20/12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	30,986	100.0	25,901	100.0	△5,084	△16.4
内、海外投資家	9,029	29.1	4,386	16.9	△4,643	△51.4
販売件数						
投資用不動産	252	100.0	184	100.0	△68	△27.0
内、海外投資家	83	32.9	49	26.6	△34	△41.0
平均販売単価						
投資用不動産	122.9	—	140.7	—	17.8	14.5
内、海外投資家	108.7	—	89.5	—	△19.2	△17.7

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**：第2、第3四半期での販売件数減少により、東京都の販売比率が前期比で低下。販売件数（神奈川を除く）も前期比で減少。平均販売単価（埼玉を除く）は前期比で増加。第4四半期の投資用不動産の販売金額・件数はコロナ前の水準に徐々に回復。
- 居住用不動産**：感染症拡大の影響でテレワークの機会が増えたことにより、第3四半期以降、都心以外のエリアでの需要が高まり、東京都以外での販売件数が増加。

<投資用不動産>

単位：百万円

エリア	'19/12期				'20/12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	181	71.8	21,129	116.7	125	67.9	16,792	134.3	△56	17.6
神奈川県	26	10.3	4,677	179.9	26	14.1	5,810	223.4	0	43.5
埼玉県	18	7.1	2,414	134.1	15	8.2	1,269	84.6	△3	△49.5
千葉県	27	10.7	2,763	102.3	18	9.8	2,029	112.7	△9	10.3
合計	252	100.0	30,986	122.9	184	100.0	25,901	140.7	△68	17.8

<居住用不動産>

単位：百万円

エリア	'19/12期				'20/12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	74	47.1	3,223	43.5	64	43.2	3,551	55.4	△10	11.9
神奈川県	30	19.1	801	26.7	31	20.9	969	31.2	1	4.5
埼玉県	30	19.1	681	22.7	34	23.0	804	23.6	4	0.9
千葉県	23	14.6	584	25.4	19	12.8	485	25.5	△4	0.1
合計	157	100.0	5,291	33.7	148	100.0	5,810	39.2	△9	5.5



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期比2.5%増。
- ・年間を通じての借入金の前残が増加したため、支払利息は前期比5.4%増。

単位：百万円	'19/12期		'20/12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	3,317	8.4	3,398	9.8	81	2.5
人件費	1,442	3.6	1,404	4.0	△37	△2.6
販売手数料	775	2.0	659	1.9	△115	△14.9
広告宣伝費	260	0.7	243	0.7	△17	△6.6
その他	838	2.1	1,090	3.1	252	30.0

営業外収益	64	0.2	76	0.2	12	20.0
営業外費用	728	1.8	757	2.2	29	4.0
支払利息	635	1.6	669	1.9	34	5.4
その他	92	0.2	87	0.3	△5	△5.6

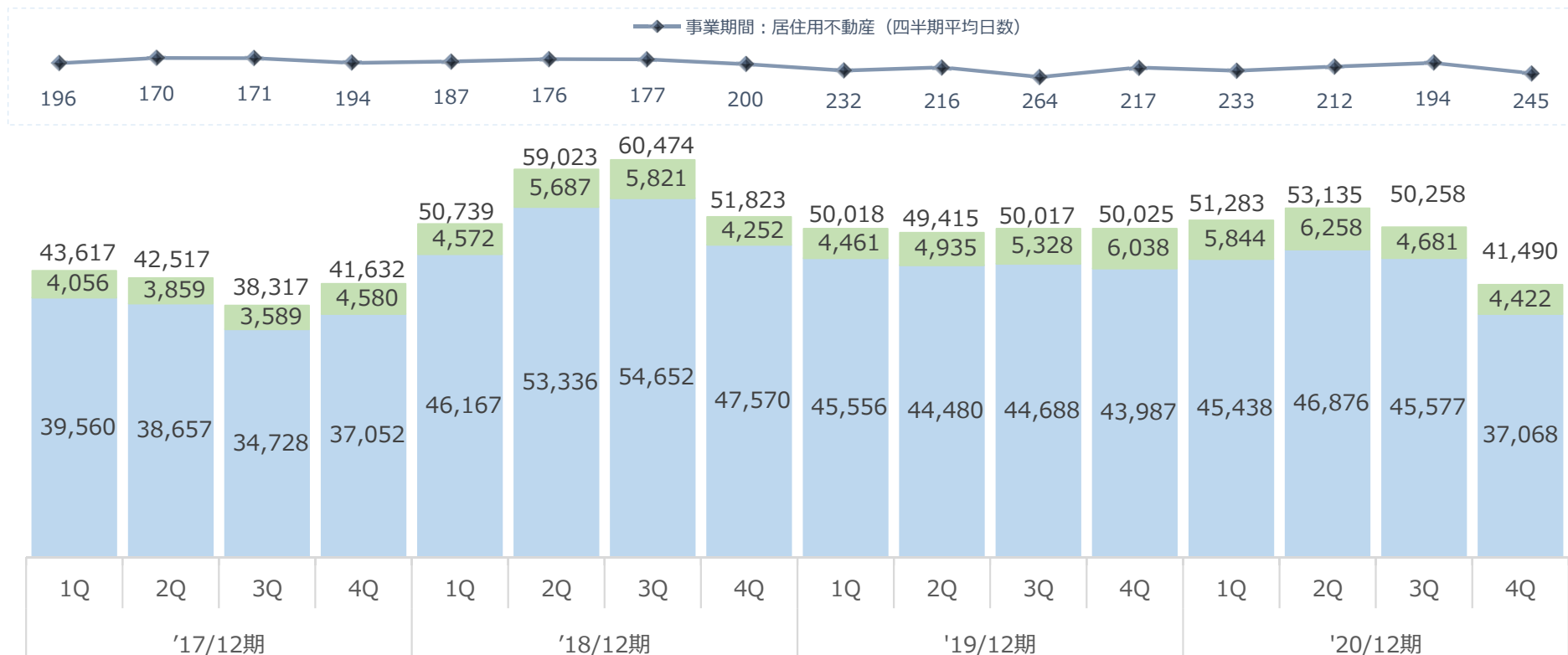


販売用不動産（在庫）の状況

新型コロナウイルス感染症拡大の影響が不透明だったことから、手元資金の拡充など財務強化を図ったため、販売用不動産（在庫）は414億円と前期末比17.1%減少。

単位：百万円	'19/12期 期末	'20/12期 期末	増減
販売用不動産	50,025	41,490	△8,535
投資用不動産	43,987	37,068	△6,919
居住用不動産	6,038	4,422	△1,616

※ 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624億円（前期末比8.8%減）。
- ・前期末から販売用不動産が約85億円減少し、それに伴い借入金も減少。

単位：百万円	'19/12期	'20/12期	前期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	64,367	57,766	△6,600	△10.3
内、現金及び預金	13,708	16,065	2,357	17.2
内、販売用不動産	49,887	41,337	△8,549	△17.1
固定資産	4,096	4,675	578	14.1
資産合計	68,512	62,487	△6,024	△8.8

流動負債	12,185	11,137	△1,048	△8.6
内、短期有利子負債	10,343	9,104	△1,238	△12.0
固定負債	33,486	28,744	△4,741	△14.2
内、長期有利子負債	32,620	28,027	△4,593	△14.1
負債合計	45,671	39,882	△5,789	△12.7
純資産合計	22,840	22,605	△234	△1.0
負債・純資産合計	68,512	62,487	△6,024	△8.8



連結財務指標の状況

- ・財務安全性の強化を行ったことから、自己資本比率は前期末比2.9pt上昇の36.0%。
- ・借入金の返済が進んだことから、有利子負債依存度は前期末比3.3pt低下の59.4%。
- ・ネットD/Eレシオは、前期末比0.35低下の0.94倍。
- ・在庫回転率は、前期末比0.05pt上昇の0.84回。

	'19/12期	'20/12期	増減
自己資本比率 (%)	33.2	36.0	2.9pt
有利子負債依存度 (%)	62.7	59.4	△3.3
ネットD/Eレシオ (倍)	1.29	0.94	△0.35

投資用平均借入期間	4年1ヶ月	4年8ヶ月	7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	0.79	0.84	0.05pt

Ⅱ. 2021年12月期 業績予想

2021年12月期 新型コロナウイルスの影響について

買取再販事業	投資用不動産	<ul style="list-style-type: none"> 緊急事態宣言が再度発令されたものの、投資用不動産に対する国内投資家の投資姿勢は昨年未からの需要回復が継続するものと予測。足許ではやや投資家の動きが鈍くなってきている点は注視 海外投資家は引き続き、厳しい入国制限があるため、投資需要の改善は見られないと予測。但し、大型物件に関しては、海外投資ファンド等からの需要は継続 インバウンド需要の喪失や新しい働き方による生活様式の変化が投資用物件の需要動向に変化をもたらしており、仕入れ環境は難しくなりつつある 商業やオフィスへの投資需要が不透明な中、一棟賃貸マンションや区分OCなどへ需要がシフトしているため、当面は住居系を中心に仕入活動を行う
	居住用不動産	<ul style="list-style-type: none"> テレワークなど生活様式の変化により、都心以外のエリアで居住ニーズが高まっており、当社が得意とする都心周辺部エリアでの需要は高まるものと予測 競合環境は依然厳しい状況が続くため、粗利率を確保できる物件に絞って仕入を行うため、前期売上高よりも保守的に予測
その他事業	賃貸動向	<ul style="list-style-type: none"> 感染症拡大によるテナントからの賃料減額や支払猶予のリクエストは限定的 大学エリアの需要減少や厳しい入国制限による外国人需要の減少など、立地・エリアによる需要動向を厳しく注視する必要あり 空室率の上昇がみられるエリアの仕入れには特に慎重を期す必要あり
	全般	<ul style="list-style-type: none"> ITを活用した非接触での営業活動を推進 仲介向けサイトの拡充（情報量のアップ） 当社ではコロナ禍を契機にテレワークをスタートしたことで、改めて業務フロー等を見直し、RPAなど活用しながら効率化を図っていく



2021年12月期 通期業績予想 <連結>

【不動産売買事業】

- 新型コロナウイルス感染症の影響により不透明感はあるものの、2020年度後半からの需要回復が2021年度も継続すると想定。投資用不動産は前年度と同程度、居住用不動産は厳しい競合環境から若干保守的に計画
- 開発物件及び不動産特定共同事業に係る販売を計画

【賃貸その他事業】

- 当期も在庫回転率を重視した販売活動を行うため、在庫水準は低下すると予測しており、不動産賃貸収入は前期比減少すると予測。エリア・立地によっては当社固定資産としての物件取得を拡大（投資計画：40億円）
- その他事業では、外部顧客向けの工事受注や管理戸数の増加を計画

【利益面】

- 買取再販事業の粗利率を保守的に計画しているため、売上総利益率は前年比低下
- 消費税法一部改正の影響を受け、租税公課が増加するため、営業利益率が低下

単位：百万円	'20/12期 実績	'21/12期 予想	増減額	増減率 (%)
売上高	34,858	35,412	553	1.6
売上総利益	5,864	5,773	△90	△1.5
営業利益	2,465	1,916	△549	△22.3
経常利益	1,785	1,315	△470	△26.3
親会社株主に帰属する 当期純利益	599	651	52	8.8

2021年12月期 通期業績予想 <不動産買取再販事業>

単位：百万円	'20/12期 実績	'21/12期 予想	前期比	
			増減	増減率 (%)
投資用不動産				
売上高	25,901	25,200	△701	△2.7
販売件数	184	140	△44	△23.9
平均販売単価	140.7	180.0	39.2	27.9
居住用不動産				
売上高	5,810	4,900	△910	△15.7
販売件数	148	140	△8	△5.4
平均販売単価	39.2	35.0	△4.2	△10.8
合 計				
売上高	31,712	30,100	△1,612	△5.1
販売件数	332	280	△52	△15.7
平均販売単価	95.5	107.5	11.9	12.5



株主還元 < 配当 >

<当社グループの基本方針>

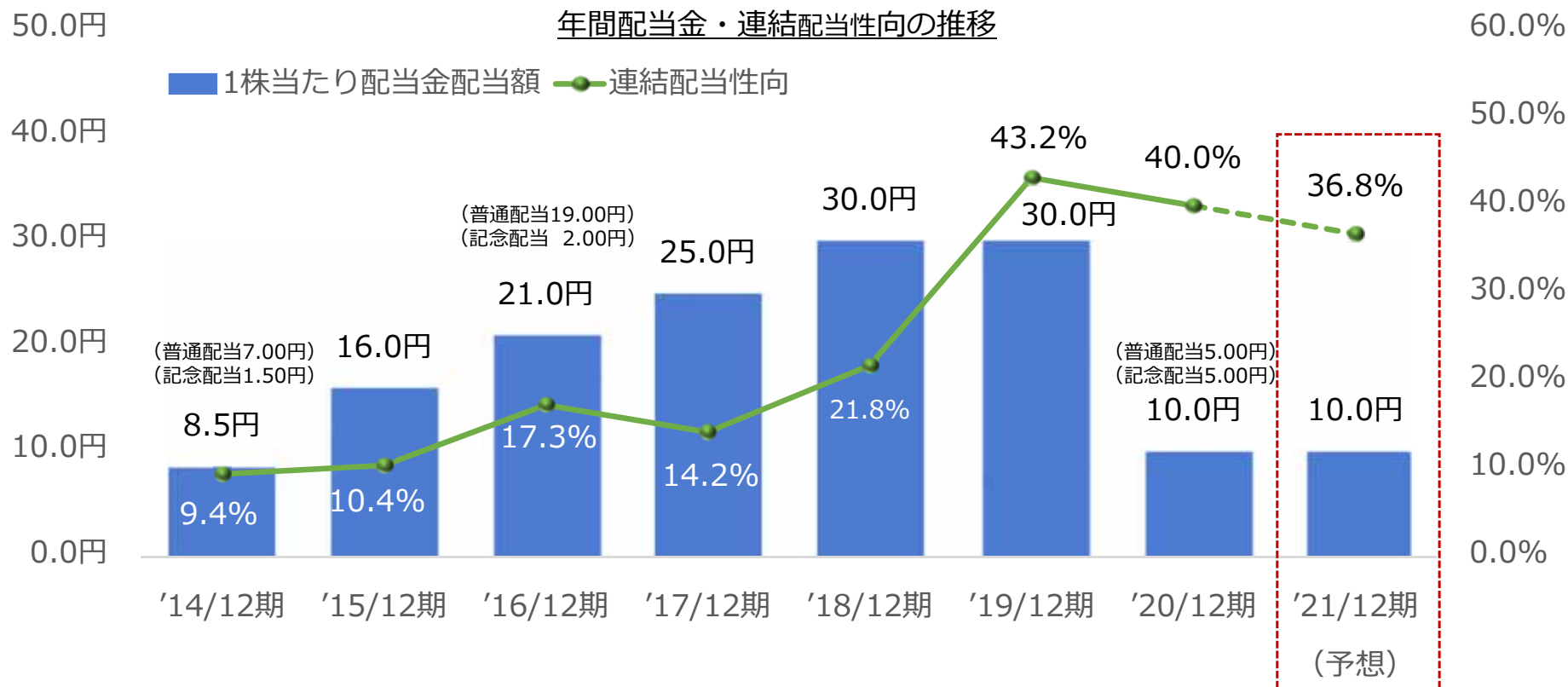
「長期的な事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続する」

<2020年12月期の配当>

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月期の期末配当を10円（普通配当5円、記念配当5円）、配当性向40.0%といたします。

<2021年12月期の配当予想>

2021年12月期の業績予想並びに上記基本方針を踏まえ、期末配当10円（普通配当）、配当性向36.8%を予想しております。



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（FY2019-2021）

金融緩和の継続やイールドギャップの優位性は保たれ、当初想定した環境の一部は継続されたものの、融資環境の一層の厳格化、新型コロナウイルス感染症の拡大、更に消費税法の改正など、事業環境が大きく変化し、今期の需要動向に関する不透明感があることから、大幅な回復は難しいと判断し、中期経営計画の最終年度である2021年12月期の数値計画を修正いたします。

<数値計画>

	'19/12期	'20/12期	'21/12期	'21/12期
	実績	実績	前回計画	修正計画
連結売上高	396億円	348億円	630億円	354億円
連結経常利益	24億円	17億円	55億円	13億円

<財務指標>

自己資本比率 30%以上

	'19/12期 実績	'20/12期 実績	'21/12期 目標
自己資本比率	33.2%	36.0%	30%以上



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グループ力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 グループ力の更なる強化

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

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

◆ ITを活用した非接触での販売活動可能な取り組みを検討・実施

- 仲介向けサイトの拡充（情報量アップ、VRでの物件閲覧、動画配信）
- IT重説への取組みも強化

◆ 一棟賃貸マンションを分譲マンションへ転換

- 居住用マンションの現在の動向や周辺エリアのマーケティング状況を踏まえ、一棟賃貸マンションを分譲マンションへ転換し販売
- 立地・エリアを十分調査し、取組みを強化

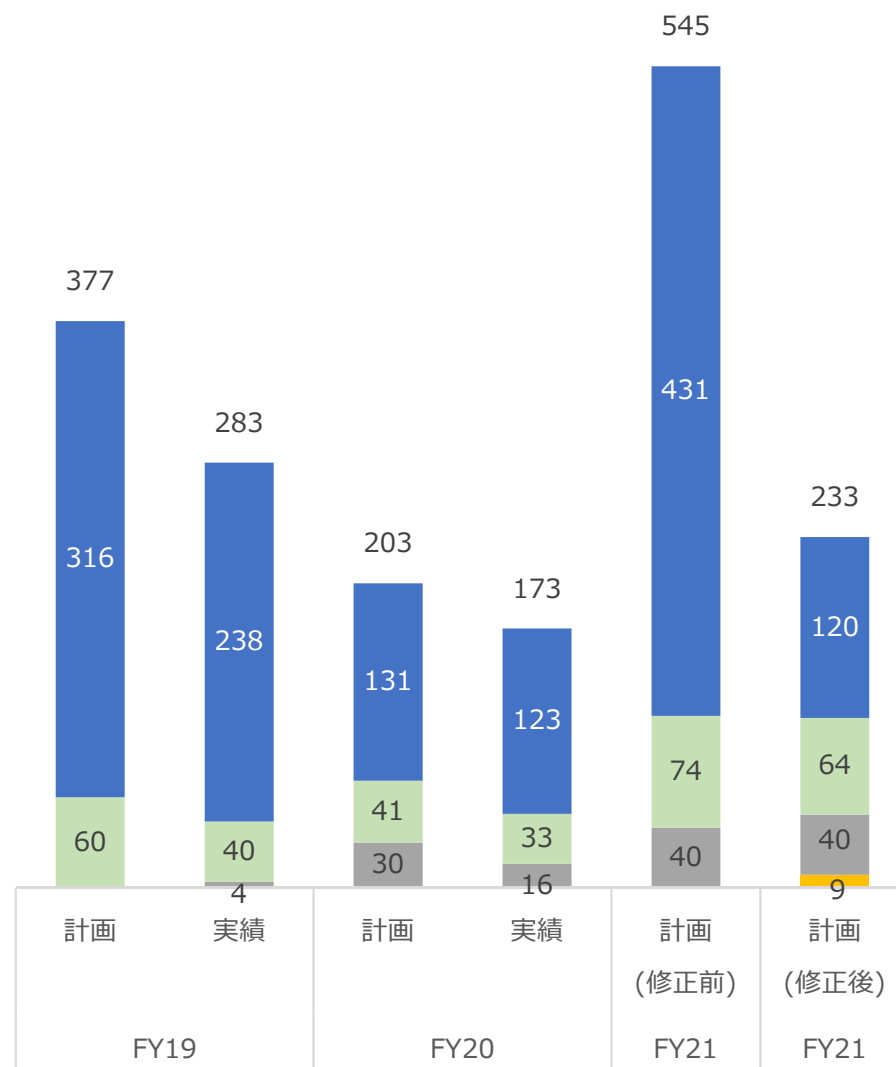
◆ 競合環境が厳しいため、十分な利益を確保できる仕入れを行う

- 居住用不動産の競合環境が厳しいため利益管理を徹底
- 投資用不動産に関して住居系の商品仕入れに注力
- 仕入計画 当初545億円→修正後233億円

<仕入計画>

(単位：億円)

■ 開発事業用不動産 ■ 固定資産 ■ 居住用不動産 ■ 投資用不動産



開発案件の竣工・販売

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

○開発案件を4棟計画

- 一棟収益物件（賃貸マンションやオフィス中心）を開発
- 今下期での販売を計画
- 来年度以降の土地の仕入れにも注力

不特事業 第1弾商品の組合組成

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

○代々木プロジェクトがスタート

- 不動産特定共同事業の第1弾商品である「代々木プロジェクト」が始動
- 2020年12月に組合組成し、運用がスタート

錦糸町プロジェクト



[【ブドーさんの代々木プロジェクト】の紹介](#)



[『ブドーさんの不動産小口投資』について](#)

APPENDIX : 会社概要

会社概要及び沿革

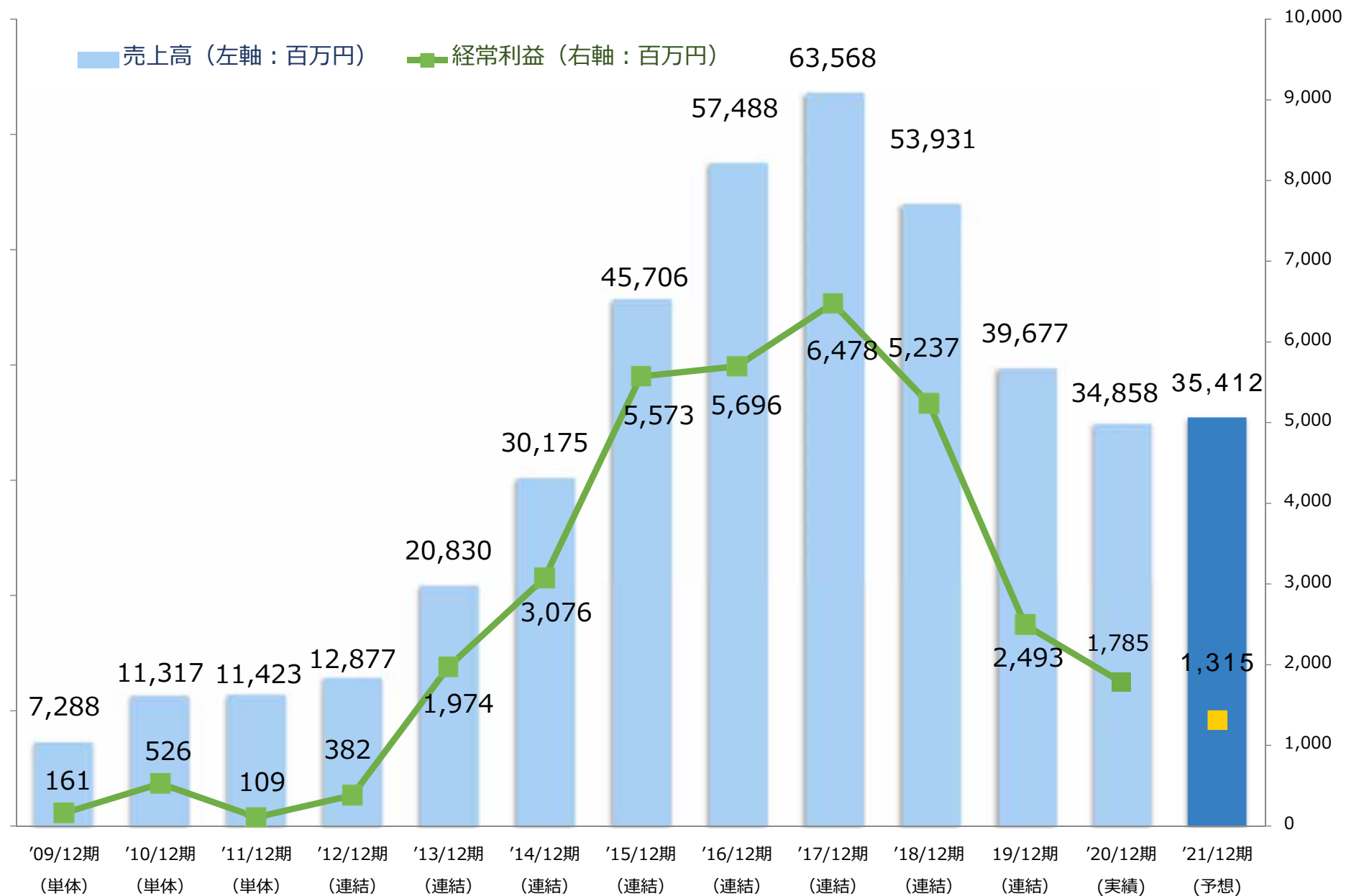
<会社概要>

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 * 2020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202名（平均年齢39.9才） 単体145名（平均年齢39.6才） * 2020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 *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>

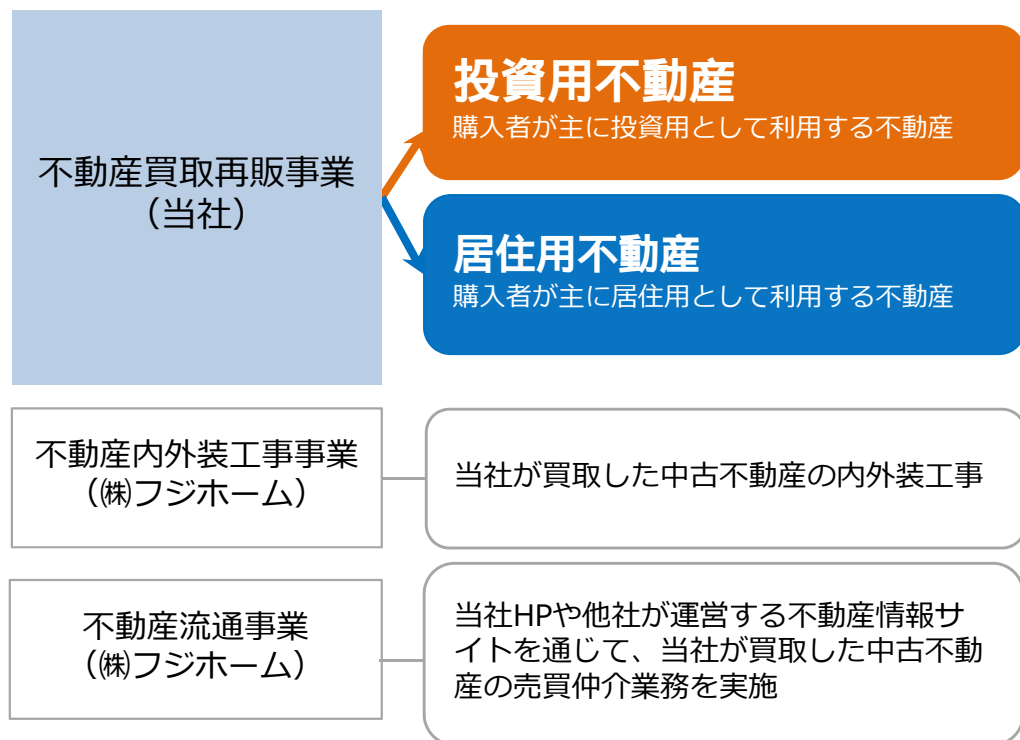
1990年5月	当社設立
1997年8月	(株)フジホーム設立（連結子会社）
2005年7月	一級建築士事務所登録
2010年5月 6月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 横浜支店を設置
2014年6月	東証マザーズ上場
2015年1月	新宿支店を設置
2016年2月	東証第一部上場
2018年6月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年8月	ムゲン投資顧問(株)設立（連結子会社） (株)ムゲンファンディング設立（連結子会社）
2020年5月	東京都千代田区大手町に本店移転 新宿支店を東京都中央区日本橋浜町に移転 東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店を設置
2020年7月	日本橋支店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

業績推移 (売上高・経常利益)

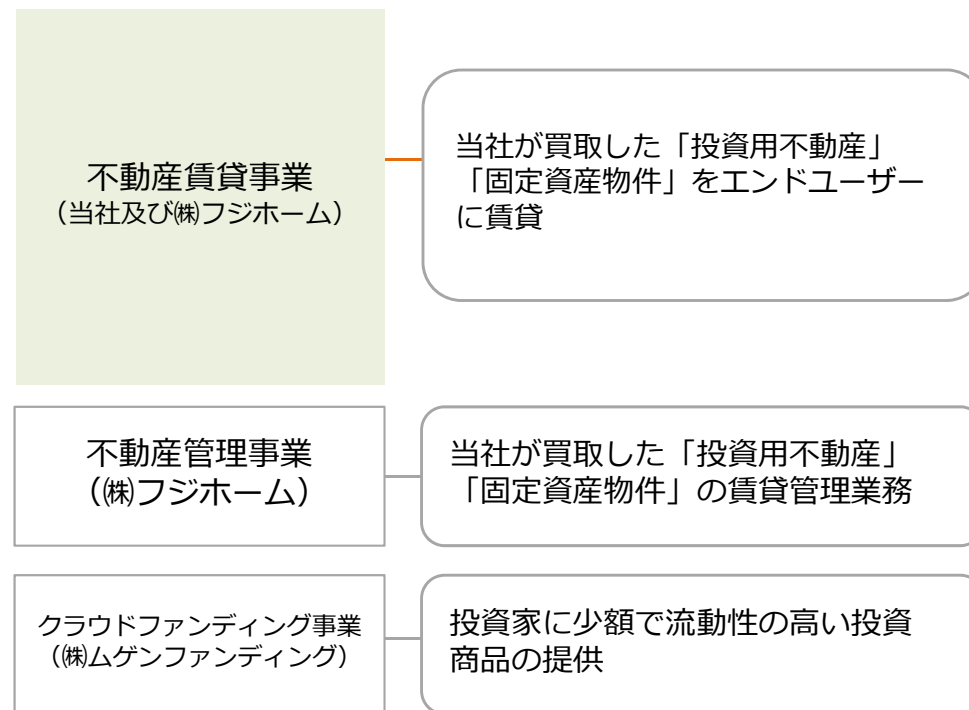


事業内容

不動産売買事業



賃貸その他事業



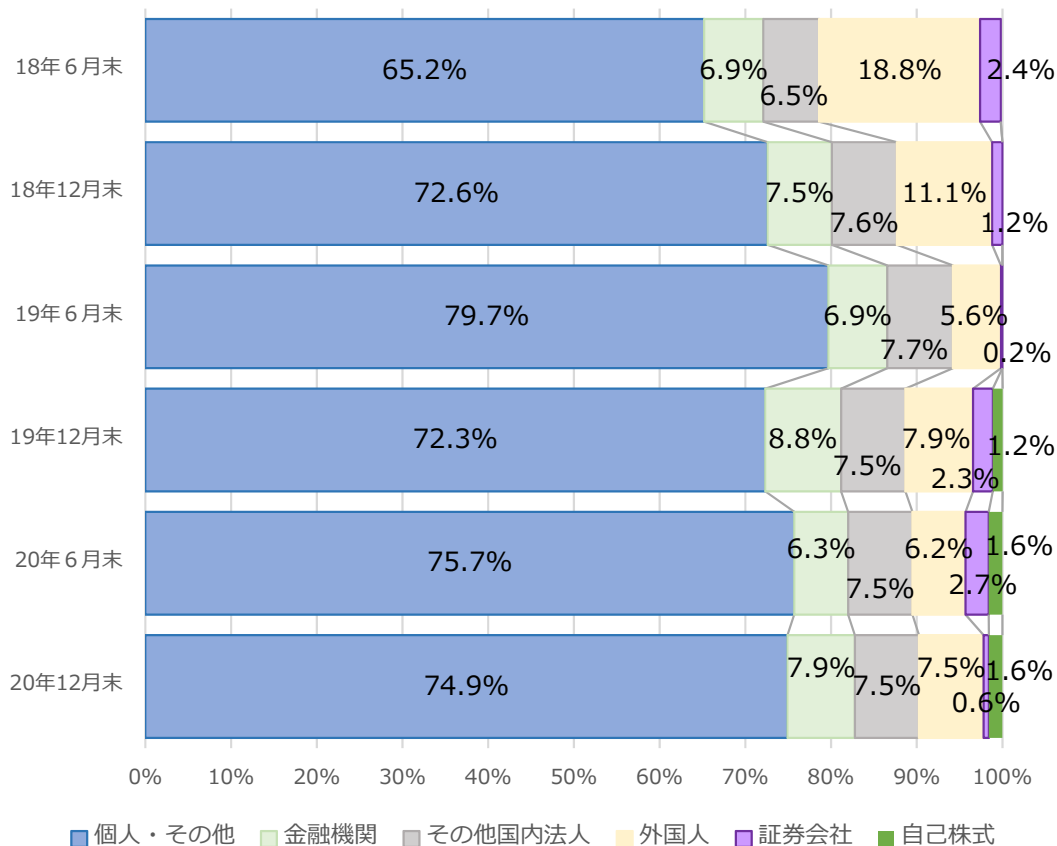
株式の状況 (2020年12月31日現在)

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： 29,228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	5,753,700	24.00
2 藤田 進一	2,843,000	11.86
3 株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.09
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	767,200	3.20
5 藤田 百合子	700,000	2.92
5 藤田 由香	700,000	2.92
7 庄田 桂二	653,000	2.72
8 庄田 優子	650,000	2.71
9 RE FUND 107-CLIENT AC	307,600	1.28
10 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	280,000	1.17

* 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12月31日現在の当社が保有する自己株式は382,309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