MUGEN REPORT 2023

2023.1.1 ▶▶2023.12.31

MUGEN ESTATE

株式会社 ムゲンエステート

数字で見るムゲンエステート

2023年12月期は買取再販事業の更なる強化に注力しました。2023年5月の大阪営業所の開設により、商圏エリアを拡大させ、営業人員も前期の104名から138名と大幅に増加し、第2次中期経営計画最終年度に向け、売上規模拡大の基盤を築いた1年となりました。

売上高

51,640百万円　前期比 65.3% ↗

経常利益

5,243百万円　前期比 127.1% ↗

親会社株主に帰属する当期純利益

3,653百万円　前期比 133.5% ↗

1株当たり配当金

63円　前期比 43円 ↗

自己資本比率

34.5%　前期比 2.8pt ↗

CAGR（売上高年平均成長率）

23.3%

ROE（自己資本利益率）

14.0%　前期比 7.4pt ↗

全国拠点数（2024年1月31日現在）

14拠点　前期比 4拠点 ↗

従業員数

363名　前期比 68名 ↗

配当利回り（2023年12月29日現在）

5.8%

Top Interview　中期経営計画で掲げた事業拡大と経営基盤の強化を着実に実行

代表取締役 社長執行役員
藤田 進一

2023年12月期の業績評価

好調な市場環境下で営業拠点の増強が奏功し、大幅な増収増益を達成しました。

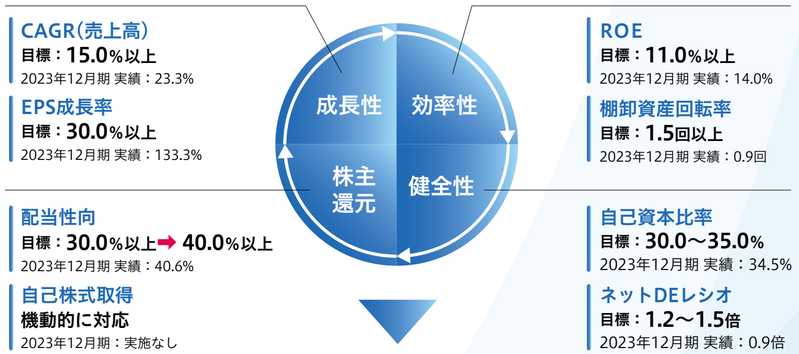
2023年12月期は、好調な市場環境と積極的な販売活動により、営業利益・経常利益・当期純利益が、当初の通期業績予想を第3四半期時点で達成し、大幅な増収増益となりました。

不動産買取再販事業は、住居系不動産（一棟賃貸マンション・区分オーナーチェンジ・区分所有マンション・戸建等）を中心に、堅調に推移しました。居住用不動産は営業拠点の拡大に伴う営業人員の増強により、収集できる不動産情報の質と量が格段に上がり、大きく伸長しました。都心部の高価格帯物件を獲得できたことも業績好調の背景です。投資用不動産は低金利環境等により需要が好調に推移する中で、販売件数・売上ともに増加しました。

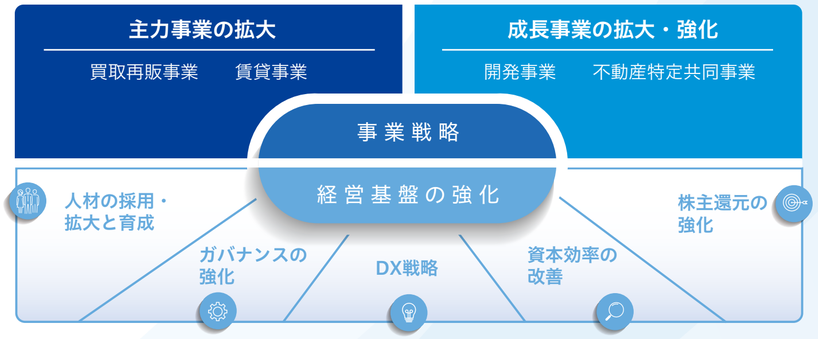
仕入に関しては、前期並みの水準で推移しましたが、拠点と人員増強によって、地域性に合った物件をより厳選することが可能になったと評価しています。

不動産開発事業と不動産特定共同事業は、長期的な事業として捉える必要がありますが、当期は安定的なパイプラインの確保と出口戦略の強化をいたしました。その結果、販売に関しては前期を上回る実績を上げることができました。

第２次中期経営計画最終年度の重要経営指標



第２次中期経営計画　重点施策



第2次中期経営計画の進捗と2024年12月期の見通し

事業戦略並びに経営基盤の強化は順調に進展し、2024年12月期の事業環境も良好だと考えます。

第2次中期経営計画では、事業拡大と経営基盤の強化に加えて、サステナビリティ経営の推進による持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指しています。

主力事業では、需要が見込める地域での深耕と新たな拠点展開を推進してきましたが、第2次中期経営計画の最終年度である2024年12月期に向けて、販売・仕入ともに果実を摘み取るステージを迎えたと実感しています。居住用・投資用ともに、利益を出せる優良物件に絞った事業展開をさらにスピード感をもって行う考えです。

経営基盤の強化では、事業成長を支える組織力の向上が重要テーマであり、拠点増加に伴う優秀な人材の確保と育成に注力しています。特に地方都市での拠点展開では、ムゲンマインドを体現するマネージャー層の育成が重要であると考え、研修を積極的に行っています。当社では、アルムナイ制度（退職者の再雇用）やリファラル制度（社員紹介制度）も活用しながら、新規採用と中途採用の両面から人材の拡充を図っています。

2024年12月期の見通しとして、金利も低く推移すると考えられ、事業環境は引き続き良好だと捉えています。増強した拠点機能をフルに発揮し、第2次中期経営計画の数値目標の達成に邁進していきます。

ESG経営による持続的成長と企業価値の向上

ESGを最大限に考慮し、持続的な企業価値の向上を目指します。

長期的な企業価値の向上には、ESG経営が重要だと認識しています。環境面では、中古不動産活用そのものが循環型ビジネスであり、TCFD提言にも賛同し、その対応について開示しております。GHG排出量についてもScope1,2の削減目標を掲げて取り組むとともに、2024年12月期にはScope3も目標設定する計画です。

社会面では人的資本の強化を重要施策と位置づけています。多様な人材がイノベーションの源泉であることから、女性活躍と両立支援に注力しています。くるみん認定の取得など、ワークライフバランスを推進し、女性管理職比率も着実に上がってきています。また、定期的にタウンホールミーティングを実施し、経営陣が現場の声を直接聞き、経営に反映させています。

当社はこれからも持続的な成長を続けていくため、2023年12月期に再特定したマテリアリティの課題解決に向けた実効性のある経営、事業活動に取り組んでまいります。

第2次中期経営計画における重要経営指標の進捗は、成長性と効率性、健全性、株主還元とも、バランス良く推移しています。今後はESG経営をさらに加速させ、プライム市場の上場基準への適合を目指す所存です。なお、配当性向は方針変更後の40.0%以上を維持し、自己株式取得は機動的に対応する考えです。

わかるMUGEN Vol.8

首都圏から全国へ

– 関東拠点を中心に新たなエリアへの進出–

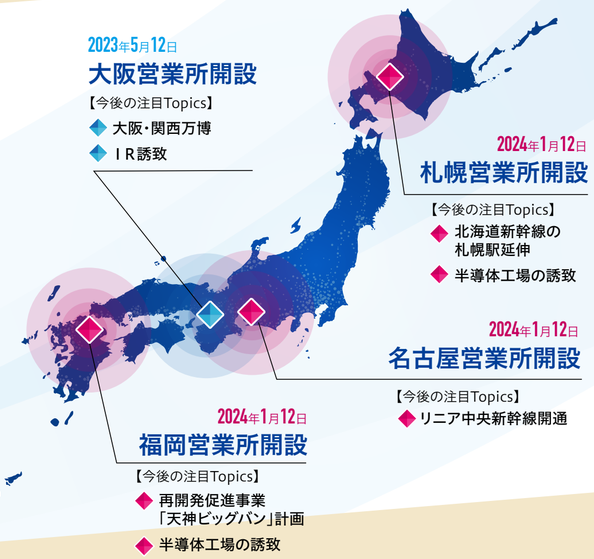
当社は創業以来、首都圏1都3県で事業を展開しておりましたが、今後の事業拡大に向けて商圏エリアの拡大を推進しております。

その取り組みの一環として、2023年5月に西日本エリア初進出となる大阪営業所を開設し、2024年1月には西日本エリアでの営業体制強化を目的に、名古屋営業所及び福岡営業所を開設、東日本エリアにおいても商圏エリアの拡大を進めるため、札幌営業所を開設いたしました。

これまで培ってきた経験と実績を基に、地域ごとのニーズや特性を理解し、更なるサービス向上と価値提供に取り組んでまいります。

私たち大阪営業所が位置する大阪府の人口は、東京・神奈川に次いで全国3位、中古住宅流通量においても全国3位と、当社の持続的な成長において重要なエリアだと考えております。
大阪エリアでの事業をいち早く軌道に乗せるべく、引き続き周辺府県の物件の仕入・販売活動を積極的に進めてまいります。

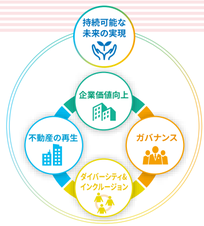
常務執行役員　西日本エリア事業部長
庄田 桂二



Close Up

マテリアリティの特定

当社グループは、サステナビリティ方針に基づきESG経営の推進を通じて環境・社会の課題解決を図り、企業価値の向上と持続可能な社会の実現を目指してまいります。今般、ステークホルダーの皆さまにとって重要であると同時に、当社にとって経営インパクトの大きい課題を整理し、事業活動を通じて優先的に取り組むべき課題として5つのマテリアリティ（重要課題）を特定いたしました。



ダイバーシティ＆ワークライフバランス

「くるみん認定」とは、女性の仕事と育児の両立をサポートの一定基準を満たした企業に対し、厚生労働大臣が「子育てサポート企業」として認める制度であり、当社は2023年4月に取得しております。

今後も社員のワークライフバランスの更なる向上と、仕事と子育ての両立をサポートできるように取り組んでまいります。

女性推進プロジェクト

当社グループでは、2023年2月より社長をリーダーとする社内横断の女性活躍推進プロジェクト「MUGEN☆Action+」を開始し、多様性を尊重し活かす組織の醸成を図っております。第一期のプロジェクトでは、「良質なコミュニケーション」をテーマに、様々なアクションを展開しました。今後も、多様性と包括性を重視し、全ての従業員が能力を発揮できる場を提供してまいります。

新卒女性社員と先輩女性社員とのパネルディスカッションの様子

女性活躍推進PJ社内向け冊子

ムゲンの窓

拡がる#ムゲンエステート

認知度の向上を目的として、2023年6月よりラッピングバス広告をスタートいたしました。

「中古不動産は、なんだか不安？その常識、ムゲンが変えます。」のキャッチコピーを背負い、本社及び首都圏の営業所付近を走行しております。

今後も当社の認知度向上に向けた広告施策に取り組んでまいります。

ムゲンエステート【公式X】
https://twitter.com/mugenestate

Voice

株主の皆さまの声

皆さまの声にお答えします！

「MUGEN REPORT 2022」のアンケートでは多くの貴重なご意見・ご要望をお寄せいただき、誠にありがとうございました。
今回も、皆さまから頂戴いたしましたお声の一部を掲載いたします。

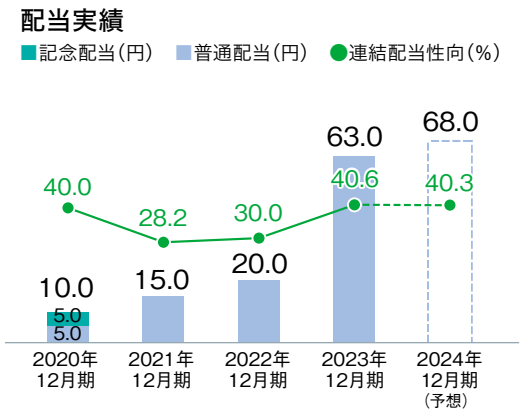
Q1 株主還元についてはどのように考えていますか

A

株主の皆さまへ利益還元重視の姿勢を明確にするとともに、資本効率の向上による企業価値向上を図るため、中長期的な連結配当性向の目標水準を40%以上といたしました。

その結果、2023年12月期の配当金額につきましては当初計画の24円から39円増額し、1株当たり63円、連結配当性向は40.6%となりました。

2024年12月期につきましては、現時点の業績予想を踏まえ、1株当たり68円、連結配当性向は40.3%を予定しております。



Q2 日本銀行の金融緩和政策の修正についてどう捉えていますか

A

2022年12月より続く、イールドカーブ・コントロール（YCC）の変動幅変更により、固定金利型の住宅ローンは緩やかに上昇しておりますが、住宅ローン利用者の約8割が変動金利型を利用していることから、現段階では不動産市場が大きく変化する等の動きは見られておりません。しかしながら、今後の金利動向は不動産市場にとってリスクとなる可能性もございますので、引き続き注視してまいります。

株主の皆さまの声をお聞かせください

株主さま向けアンケート

当社では、株主の皆さまの声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。
（所要時間は5分程度です）

①下記URLにアクセス
②アクセスコード入力後にアンケートサイトが表示
https://www.e-kabunushi.com
アクセスコード **3299**

……以下の方法でもアンケートにアクセスできます……

検索窓から　いいかぶ　検索

kabu@wjm.jp ←こちらへ空メールを送信
「件名」「本文」は無記入。アンケートのURLが直ちに自動返信されます。

スマートフォンから
カメラ機能でQRコード読み取り→
QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝（QUOカードPay500円）を進呈させていただきます
●アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です

本アンケートは、株式会社リンクコーポレイトコミュニケーションズの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。https://www.link-cc.co.jp

アンケートのお問い合わせ　「e-株主リサーチ事務局」
MAIL：info@e-kabunushi.com

次回「MUGEN REPORT 2024」について

MUGEN REPORT 2024（株主通信）につきまして、環境負荷低減の観点から、従来の冊子でのご提供を、リーフレットでのご提供へと変更させていただきます。インターネット上の掲載内容についても充実を図ってまいりますので、引き続きよろしくお願い申し上げます。

DATA

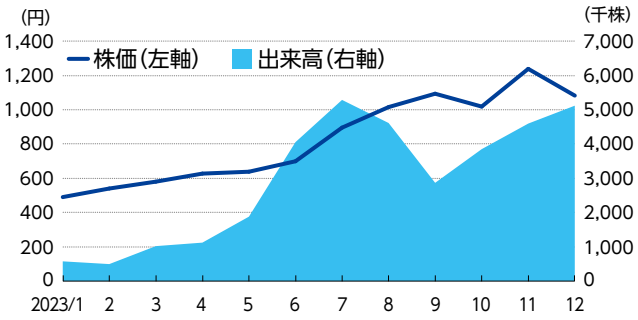
役員（2024年3月27日）

代表取締役 会長執行役員	代表取締役 社長執行役員	社外取締役	社外取締役	常勤監査役	社外監査役	社外監査役	社外監査役
藤田 進	藤田 進一	仁田 雅志	前川 研吾	武田 克実	岡田 義廣	富田 純司	吉田 夢子

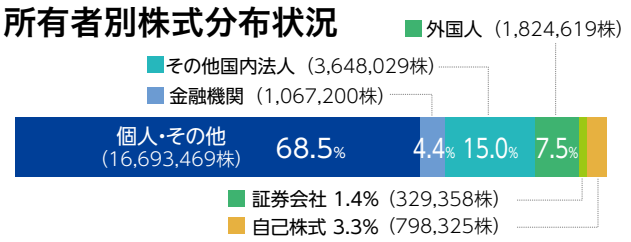
会社概要（2023年12月31日）

商号	株式会社 ムゲンエステート
本社	所在地 〒100-0004 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
代表者名	代表取締役 社長執行役員　藤田 進一
設立	1990年5月2日
資本金	25億52百万円
事業内容	不動産買取再販事業、不動産開発事業、 不動産特定共同事業、不動産賃貸事業
免許・許可	宅地建物取引業：国土交通大臣免許（3）第7987号 一級建築士事務所：東京都知事登録 第51257号 不動産特定共同事業：東京都知事許可 第105号
従業員数	連結　363名　　単体　283名
連結子会社	株式会社フジホーム 株式会社ムゲンファンディング

株価・出来高の推移



所有者別株式分布状況



株主メモ

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	定時株主総会：12月31日 期末配当金：12月31日 中間配当金：6月30日
単元株式数	100株
株主名簿管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
株主名簿管理人事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　証券代行部
（郵便物送付）	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　証券代行部
（電話照会先）	0120-232-711（フリーダイヤル）
公告方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とする。

株式会社 ムゲンエステート

〒100-0004　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
https://www.mugen-estate.co.jp

VEGETABLE OIL INK
FSC ミックス 紙 | 責任ある森林管理を支えています FSC® C007718
UD FONT by MORISAWA 見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。