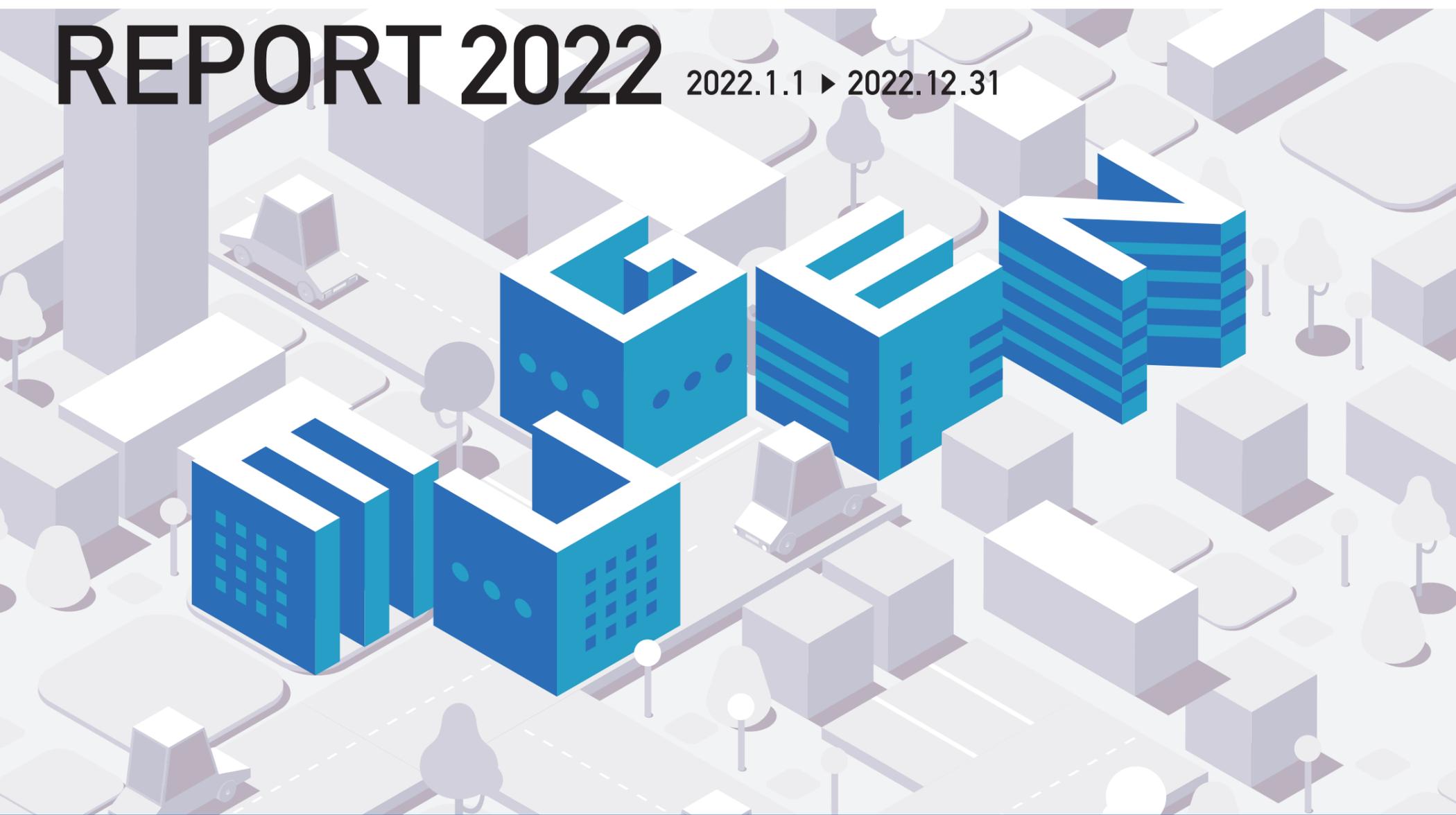


MUGEN REPORT 2022

2022.1.1 ▶ 2022.12.31



数字で見るムゲンエステート

2022年12月期は人材の採用と育成を強化しました。その結果、人員数は当社グループで295名と前年の243名から大きく増加しました。営業拠点も6営業所まで拡充し、第2次中期経営計画の達成に向けた準備を着実に進めた1年でした。

財務指標 2022年12月31日現在

非財務指標 2022年12月31日現在

売上高

312.4億円

前期比 8.0%

自己資本比率

31.6%

前期比 5.7%

拠点数



前期比 2拠点

経常利益

23.0億円

前期比 30.4%

1株当たりの配当金

20円

前期比 5円

従業員数



前期比 52名

親会社株主に帰属する当期純利益

15.6億円

前期比 22.6%

配当利回り

4.1%

前期比 1.0%

有給取得率



前期比 4.5%



証券コード：3299

株式会社 ムゲンエステート

Top Interview

主力事業の拡大と成長事業の強化で次なる飛躍に挑戦し、未来を拓きます。



代表取締役 社長執行役員 藤田 進一

Q > 2022年12月期の営業状況を振り返って

収益性重視の販売活動が成果を上げ、減収ながら期初計画を上回る利益を達成しました。

2022年12月期の不動産業界は、堅調な需要を維持し、首都圏の中古マンション市場も成約価格の上昇が続きました。その中で当社は、販売用不動産の在庫を着実に積み上げつつ、件数・売上よりも利益の確保を迫る収益性重視の販売活動を進めていきました。結果として当期の連結業績は、売上高が312億42百万円(前期比8.0%減)にとどまりましたが、利益面は大きく伸長し、営業利益29億76百万円(同27.1%増)、経常利益23億9百万円(同30.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益15億64百万円(同22.6%増)と、期初計画を上回る利益を達成しました。

不動産買取再販事業のうち居住用不動産は、前期から首都圏エリアに開設した営業所の活動が軌道に乗り、仕入・販売ともに前期を大きく上回りました。一方で投資用不動産については、収益性重視の販売活動により平均販売単価は上昇したものの売上高及び販売件数は前期比で減少となりました。

「成長事業」に位置付けている不動産開発事業及び不動産特定共同事業は、計画に対して遅れが生じています。不動産開発事業は、建設コストの急騰を受け収支や工期の見直しがあったためプロジェクト全体のスケジュールに遅れが発生しました。不動産特定共同事業は、投資家への商品説明や契約業務の負担が増え、全体の販売スケジュールに遅れが生じましたが、今後の人員増強でしっかり対応していきます。

Q > 中期経営計画の進捗と2023年度の見通し

前期積み上げた販売用不動産の在庫と人員増強を活かし、回転率の向上で売上拡大につなげていきます。

当期から始動した第2次中期経営計画(以下、中計)では、主力事業の拡大と成長事業の強化により、中計最終年度

の2024年度に「売上高532億円」「営業利益50億円」の達成を目指します。

中計初年度にあたる2022年度は、前述の通り収益性重視の販売活動により、利益面において計画以上の進捗となり、売上高は減収となり、成長事業の進捗にも遅れが生じました。残り2年間は、更なる人員の強化を進めつつ、棚卸資産回転率の向上を図り、これらの遅れを着実にキャッチアップしていきます。

中計2年目の2023年度は、営業所展開の更なる拡充を進めると同時に、部署や拠点毎にターゲットを定め、今まで以上に様々な中古不動産を幅広くカバーできる体制を構築し、売上高の拡大を実現します。人材の採用は、営業部門のみならず、工部門や賃貸管理部門においても増強を進めながら、即戦力化の加速に向けた教育体制の強化にも取り組んでいきます。

2022年12月期の順調な仕入活動により、期末現在の販売用不動産の在庫は513億円(前期末比157億円増)まで積み上がっており、営業人員も前期末より増加(24名増)していることから、2023年度の連結業績は、売上高458億65百万円(当期比46.8%増)、営業利益36億25百万円(同21.8%増)、経常利益28億40百万円(同23.0%増)、親会社

株主に帰属する当期純利益18億63百万円(同19.1%増)を予想しています。

Q > 株主の皆さまにお伝えしたいこと

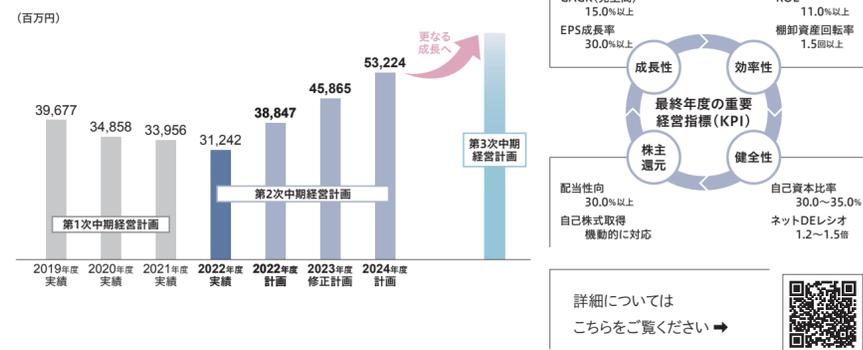
気候変動対応や人的資本経営により企業価値を高め、持続的に成長する企業を実現します。

当社は2022年12月、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、この度同提言に基づく情報開示を行いました。この取り組みを通じて、事業活動における環境配慮を一層強化していきます。

また人的資本経営の観点から、新たに「人材開発部」を設置し、教育研修体制の充実を図るとともに、従業員エンゲージメントを高めるべく、エンゲージメント調査の定期実施をはじめとする多くの人事施策を行ってまいります。従業員の活躍を支え、やりがいや達成感を企業価値の向上につなげることで、持続的に成長する企業を実現します。

株主の皆さまにおかれましては、これからも長きにわたりご支援を賜りますようお願い申し上げます。

中期経営計画における売上高の推移計画とKPI



IRコミュニケーション

Voice

株主の皆さまの声

「ムゲンレポート2021」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。



株主還元についてはどのように考えていますか

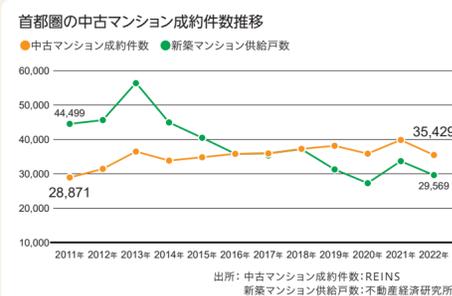
2022年12月期の配当金額につきまして、当初の計画では17円のところ、業績の水準と目標とする連結配当性向を30%としていることから、1株当たり20円、連結配当性向30.0%といたしました。

2023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24円、連結配当性向は30.3%を予定しております。



中古不動産市況の見通しを教えてください

2023年の都心の住宅需要は堅調な状態が続くことが予想されています。特に新築に比べて比較的手の届きやすい価格帯である中古マンションの需要は引き続き高い水準で推移すると考えています。中古不動産は、環境への負担が少なく、リフォーム・リノベーションの技術も新築と遜色ないレベルに日々進化していることから、今後も成長を続けると考えております。



わかるMUGEN Vol.7

首都圏エリアの事業拡大推進

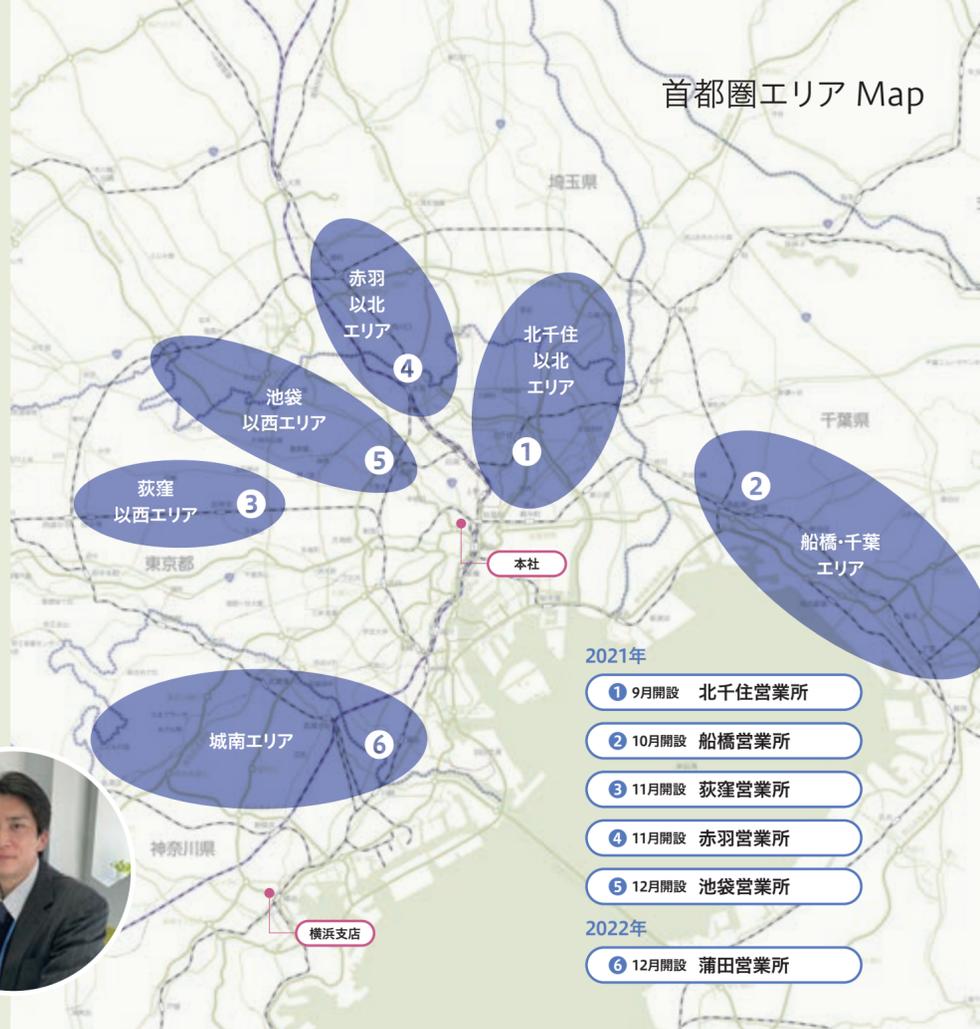
当社は、首都圏における中古住宅需要の増加に対応すべく、2021年度から対象エリアに営業所を開設し、商圏の深耕や仕入・販売の迅速化により居住用不動産の売上拡大を図っています。2022年12月に6店舗目となる蒲田営業所を開設し、本社・横浜支店・6営業所で1都3県の主要なエリアを網羅できる体制を構築しました。2023年度は、各営業所の人員を拡充し、首都圏エリアで当社の存在感を一層高めていくとともに、居住用不動産の一層の事業拡大を企図し、関西エリアにも進出いたします。

2021年12月に開設した池袋営業所は、東武東上線及び西武池袋線の沿線地区を中心としたエリアを営業対象としています。地域特性として2,000万円台中盤から郊外では1,000万円台までと比較的抑えた価格帯の物件を取り扱っております。

最も力を入れているのは、エリア内の仲介業者とのネットワーク構築です。規模の大小を問わず積極的に連携し、あらゆる物件情報が入るよう革新的な営業活動を進めています。

現在、私を含む8名の営業職と2名の事務職が働いておりますが、チームワークの良さを武器に、お客さまに選ばれる物件をスピーディーに獲得・提供し、エリア内で最も評価される買取再販業者を目指しています。

池袋営業所 部長 屋代 孝寿



Close Up

持続可能な社会の実現に向けて

当社グループは、事業を通して持続可能な社会の実現を推進するために、代表取締役社長を委員長とした「サステナビリティ委員会」を、2022年7月に設置いたしました。

2022年度は、「気候変動問題への対応」と「人的資本経営の推進」を喫緊の課題と捉え、審議・検討を行いました。

気候変動問題への対応

2022年12月にTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、2023年2月にはTCFD提言に基づく情報開示をリリースしております。

詳細は、当該リリース・当社ウェブサイト・有価証券報告書をご参照ください。



人的資本経営の推進

人材を「資本」として捉え、その価値を最大限に引き出す人材戦略を構築し、経営戦略と連動させていくことが、当社グループの持続的成長に不可欠と認識しております。

今年度、当社グループが求める人材や必要な能力について、認識の共有化を図るべく、「人材ビジョン」・「人材ポリシー」を策定しております。採用・育成に活用するとともに、現状の課題を解決すべく様々な施策を実行し、進捗をモニタリングしております。

詳細は、当社ウェブサイト・有価証券報告書をご参照ください。

人材ビジョン



人材ポリシー



株主優待のご案内

2022年6月末日(基準日)
以降保有分について
対象となる株主さま



→ 継続保有期間1年以上*

基準日時点で保有する株式数	優待内容
100株以上 500株未満	QUOカード 1,000円分
500株以上 1,000株未満	QUOカード 2,000円分
1,000株以上	QUOカード 3,000円分

※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回以上記載または記録され、かつ1単元(100株)以上の当社株式を保有

詳細情報は
こちらから



株主さまアンケートのお願い

アクセス方法



パソコンから
<https://q.srdb.jp/>



スマートフォン・
携帯電話から



メールから
enq@q.srdb.jp へ空メールをご送信いただき、自動返送されるアンケート回答用のURLからアクセスいただけます。

株主さまとのより良いコミュニケーションの実現のため、ぜひ皆さまのご意見をお寄せください。

下記いずれかの方法でアクセスいただき、アクセスコード「3299」をご入力の上、ご回答ください。所要時間は5分程度です。

アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから 2023年5月31日(水)までになります。

コーポレートデータ

会社概要 (2022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295名
単体221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

役員 (2023年3月30日)



代表取締役 会長執行役員
藤田 進



代表取締役 社長執行役員
藤田 進一



社外取締役
仁田 雅志



社外取締役
井上 守



常勤監査役
武田 克実



社外監査役
岡田 義廣



社外監査役
富田 純司

株式の状況 (2022年12月31日)

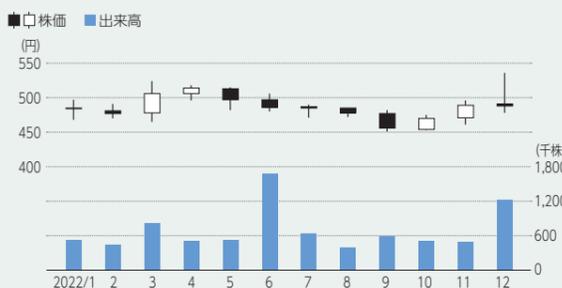
発行可能株式総数 64,000,000株
発行済株式総数 24,361,000株
株主数 33,453名
単元株式数 100株

大株主 (上位10位)

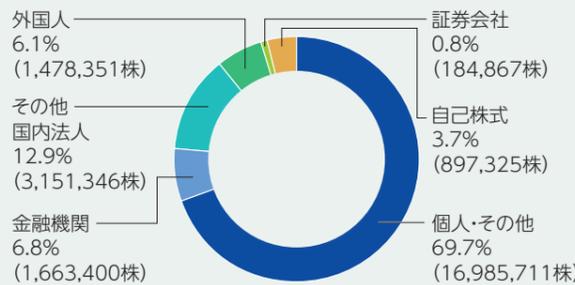
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
藤田 進	4,668,700	19.90
藤田 進一	2,501,000	10.66
株式会社ドリームカムツール	1,700,000	7.25
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,293,600	5.51
株式会社セラネス	1,000,000	4.26
藤田 百合子	700,000	2.98
藤田 由香	700,000	2.98
庄田 桂二	667,000	2.84
庄田 優子	655,000	2.79
株式会社夢現企画	360,000	1.53

※1. 当社は、自己株式を897,325株保有していますが、上記大株主からは除外しています。
※2. 持株比率は自己株式を控除して計算しています。

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 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
口座管理機関

株主名簿管理人 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
事務取扱場所 (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。
上場証券取引所 東京証券取引所 プライム市場

