



MUGEN ESTATE



平成26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**

証券コード: 3299

平成26年11月6日

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

1

平成26年12月期 第3四半期 決算概要

2

平成26年12月期 業績見通し

3

経営戦略等

4

市場環境

5

コーポレートデータ

平成26年12月期 第3四半期連結累計期間（平成26年1月1日～9月30日）

（単位：百万円）

	平成25年12月期 3Q累計	平成26年12月期 3Q累計	増減額	増減率
売上高	16,263	22,562	+ 6,298	+ 38.7 %
売上総利益	2,992	4,267	+ 1,274	+ 42.6 %
売上総利益率	18.4 %	18.9 %	+ 0.5 pt	—
販売費及び一般管理費	1,237	1,649	+ 412	+ 33.3 %
営業利益	1,755	2,617	+ 862	+ 49.1 %
営業利益率	10.8 %	11.6 %	+ 0.8 pt	—
経常利益	1,551	2,326	+ 774	+ 49.9 %
経常利益率	9.5 %	10.3 %	+ 0.8 pt	—
四半期純利益	940	1,316	+ 376	+ 40.1 %
四半期純利益率	5.8 %	5.8 %	+ 0.1 pt	—
販売件数(件)	372	416	+ 44	+ 11.8 %

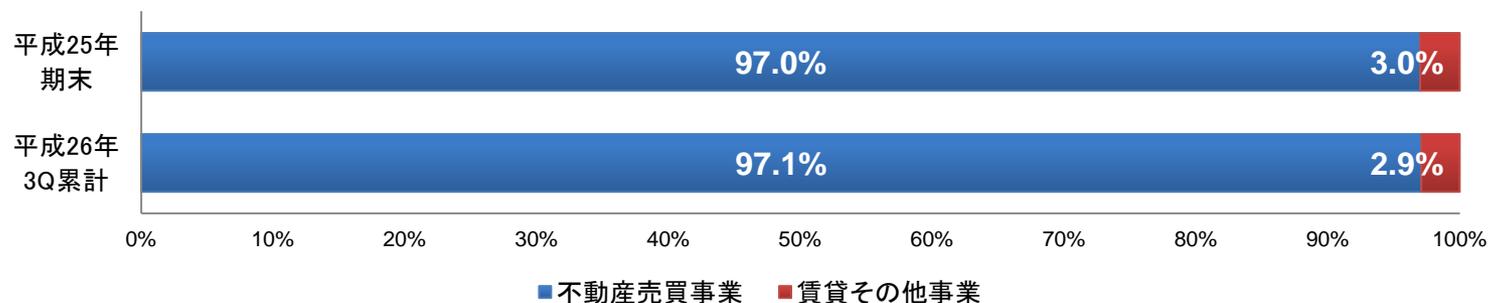
- 不動産売買事業における投資用不動産(収益物件)の販売が引き続き好調に推移
- 売上、利益ともに計画を上回って推移(10月10日、通期予想を上方修正)

※1.当社は、平成25年12月期第3四半期の連結決算数値を記載した四半期決算短信及び四半期報告書を作成しておりません。そのため、本資料における平成25年12月期第3四半期の連結決算数値は参考として記載しております。

※2.平成25年12月期より、㈱フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の販売件数を記載しております。

	平成25年12月期 期末		平成26年12月期 3Q累計	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
不動産売買事業	20,206	2,583	21,905	2,829
賃貸その他事業	623	305	656	300
計	20,830	2,888	22,562	3,129

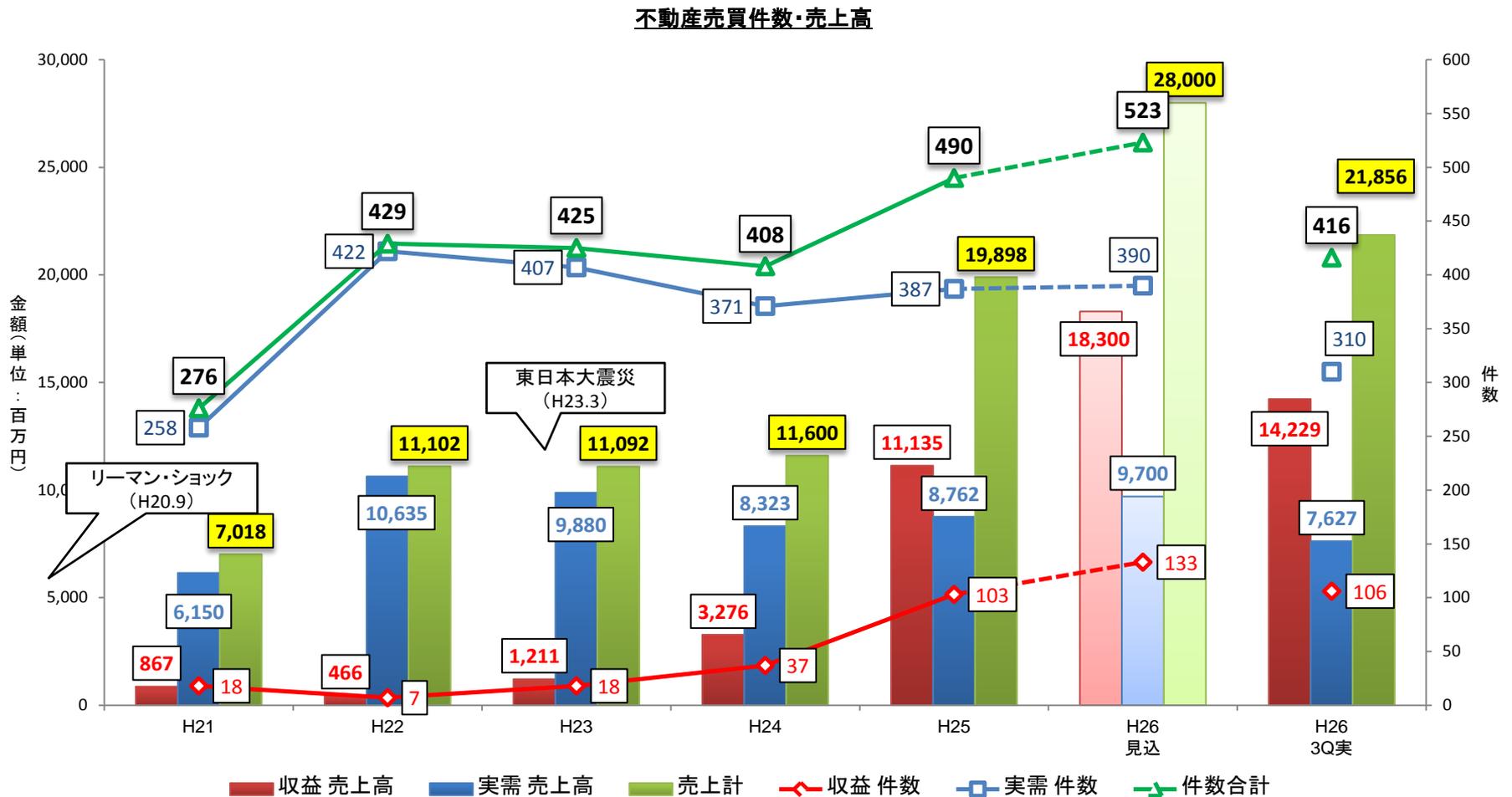
売上高 構成比率



➤ 主力は不動産売買事業

今後の成長を実現するために、賃貸その他事業における不動産賃貸収入等の安定的な収益基盤の拡大と強化を図っていく。

➤ 通期業績予想を上方修正 売上高は3Q期末時点で過去最高を更新



※平成25年12月期より、㈱フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の数値を記載しております。

- エリアを分散した買取活動により、販売リスクを軽減
- 販売単価は、計画どおり上昇して推移

■ 実需物件(居住用不動産)

(単位:百万円)

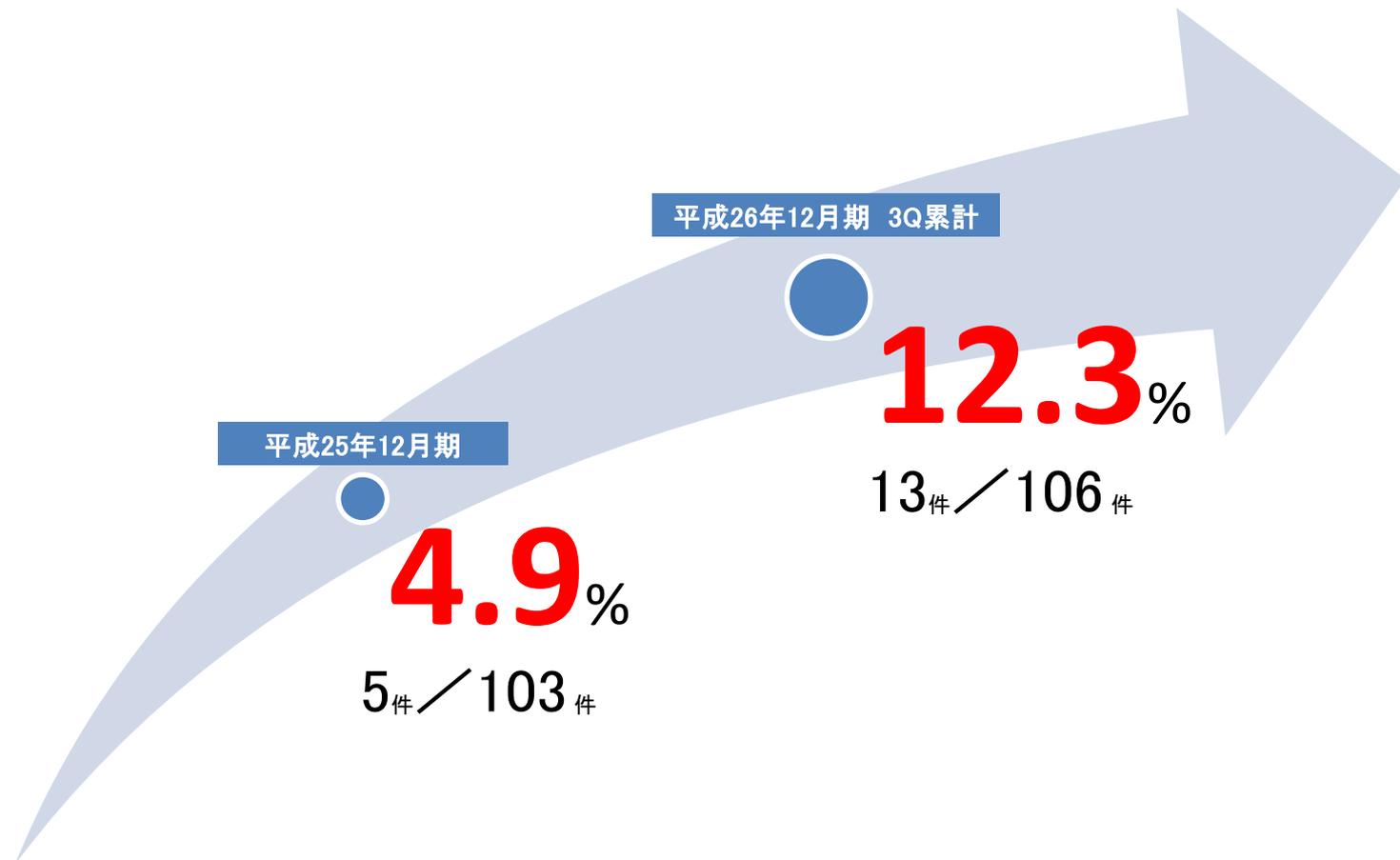
エリア	平成25年12月期 3Q累計				平成26年12月期 3Q累計				前年同期比	
	販売件数	ウエイト	販売金額	平均単価	販売件数	ウエイト	販売金額	平均単価	販売件数	平均単価
東京都	144	49.3 %	3,562	24.7	163	52.6 %	4,428	27.1	+ 19	+ 2.4
神奈川県	64	21.9 %	1,417	22.1	53	17.1 %	1,216	22.9	△ 11	+ 0.8
埼玉県	46	15.8 %	848	18.4	47	15.2 %	1,041	22.1	+ 1	+ 3.6
千葉県	38	13.0 %	806	21.2	47	15.2 %	940	20.0	+ 9	△ 1.2
合計	292	100.0 %	6,636	22.7	310	100.0 %	7,627	24.6	+ 18	+ 1.8

■ 収益物件(投資用不動産)

エリア	平成25年12月期 3Q累計				平成26年12月期 3Q累計				前年同期比	
	販売件数	ウエイト	販売金額	平均単価	販売件数	ウエイト	販売金額	平均単価	販売件数	平均単価
東京都	42	52.5 %	5,301	126.2	54	50.9 %	8,172	151.3	+ 12	+ 25.1
神奈川県	8	10.0 %	892	111.5	16	15.1 %	1,318	82.3	+ 8	△ 29.1
埼玉県	15	18.8 %	1,613	107.5	19	17.9 %	3,165	166.5	+ 4	+ 59.0
千葉県	15	18.8 %	1,085	72.3	17	16.0 %	1,573	92.5	+ 2	+ 20.1
合計	80	100.0 %	8,893	111.1	106	100.0 %	14,229	134.2	+ 26	+ 23.0

※平成25年12月期より、㈱フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の数値を記載しております。

- 投資用不動産の海外投資家への販売は、前期末から7.4pt上昇
- 台湾を中心とした東南アジアの投資家による日本不動産への投資ニーズが拡大

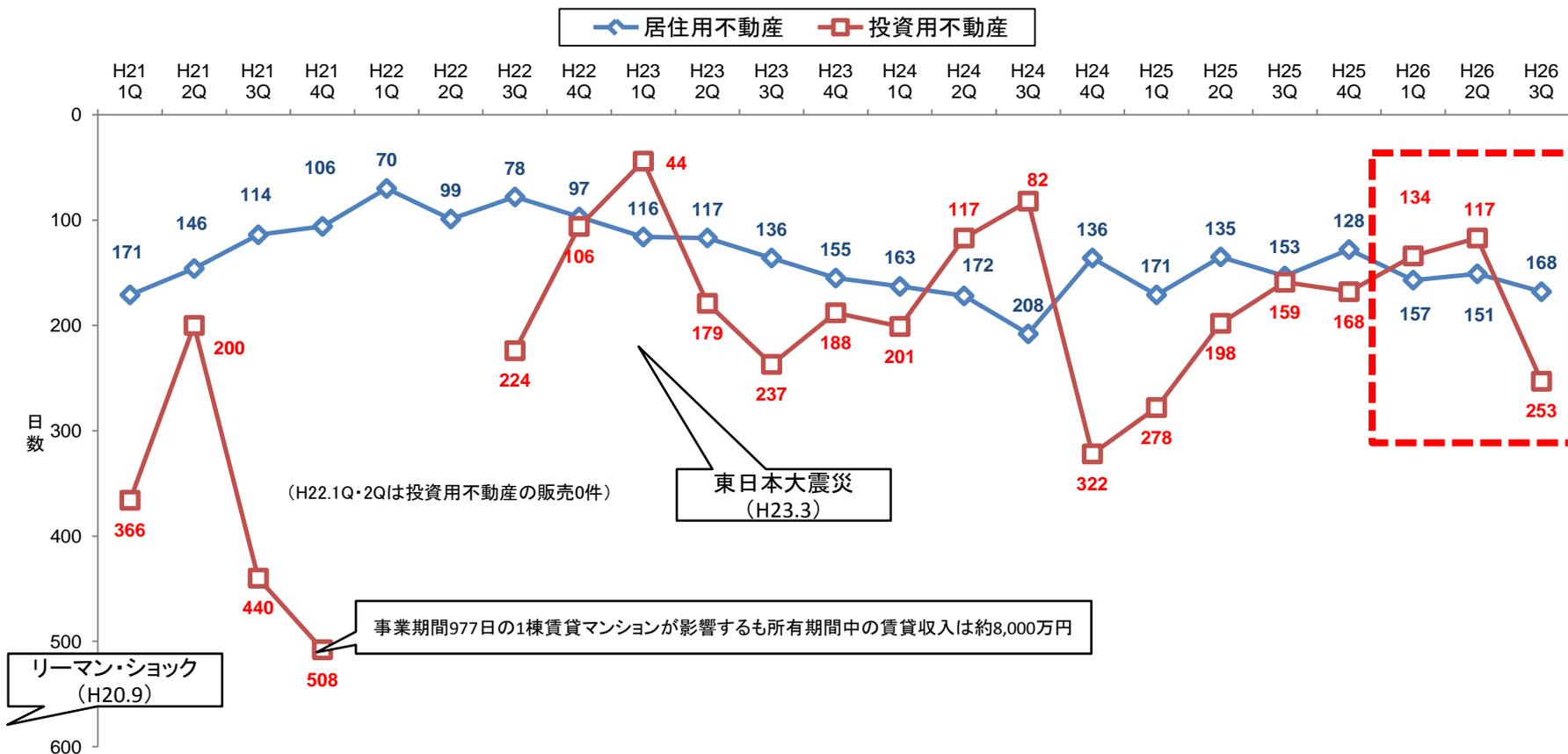


※平成25年12月期より、㈱フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の数値を記載しております。

➤ 中古不動産業界は、景気動向・経済情勢等の影響を受けやすい特性がある。

⇒ **環境の変化に対応した在庫コントロールを展開**

3Q投資用不動産：長期保有スタンス物件の売却が平均事業期間の長期化要因



※1. 事業期間：各期間に販売した物件の仕入決済日から売上決済日までの平均期間

※2. 平成25年12月期より、㈱フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の数値を記載しております。

(単位:百万円)

	平成25年12月期 期末	平成26年12月期 3Q期末	増減額	増減率
資産の部				
流動資産	15,393	22,220	+ 6,827	+ 44.4 %
うち販売用不動産	12,750	16,977	+ 4,227	+ 33.2 %
固定資産	1,185	1,082	△ 103	△ 8.7 %
資産合計	16,579	23,302	+ 6,723	+ 40.6 %
負債の部				
流動負債	7,373	8,240	+ 866	+ 11.8 %
固定負債	6,139	7,743	+ 1,603	+ 26.1 %
負債合計	13,512	15,983	+ 2,470	+ 18.3 %
純資産の部				
純資産合計	3,066	7,319	+ 4,253	+ 138.7 %
負債・純資産合計	16,579	23,302	+ 6,723	+ 40.6 %

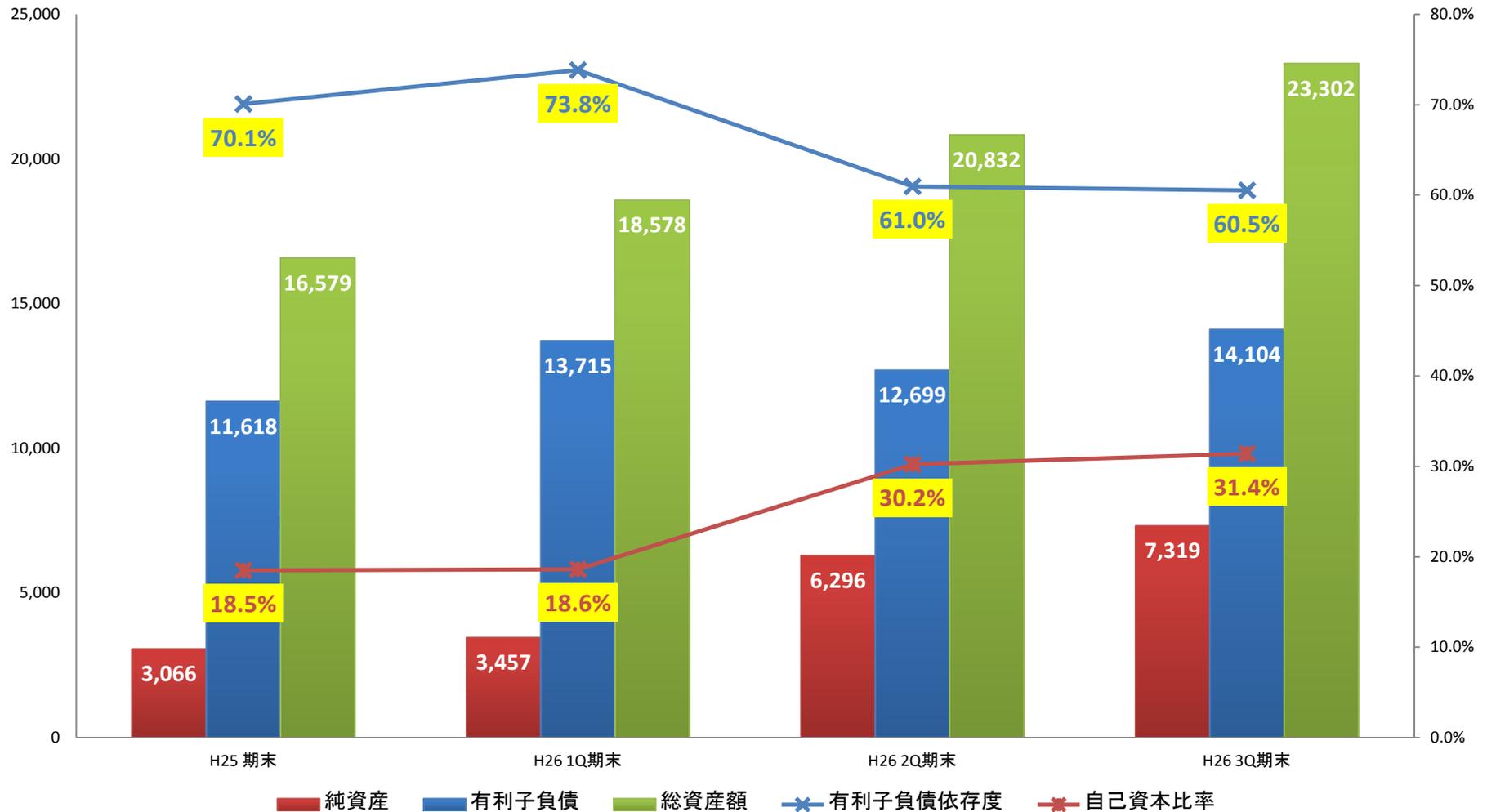
- 販売用不動産の在庫は、収益物件(投資用不動産)を中心に積み増し

(単位:百万円)

	平成25年12月期 期末	平成26年12月期 3Q期末	増減額
純資産	3,066	7,319	+ 4,253
総資産	16,579	23,302	+ 6,723
自己資本比率	18.5 %	31.4 %	+ 12.9 pt
1株当たり純資産(円)	371.27	668.56	+ 297.29
1株当たり当期(四半期) 純利益(円)	136.55	142.32	—
自己資本当期(四半期) 純利益率(ROE)	36.8 %	18.0 %	—
有利子負債	11,618	14,104	+ 2,485
有利子負債依存度	70.1 %	60.5 %	△ 9.6 pt
発行済株式総数(株)	8,258,500	10,948,500	+ 2,690,000
資本金	98	1,582	+ 1,484

(単位:百万円)

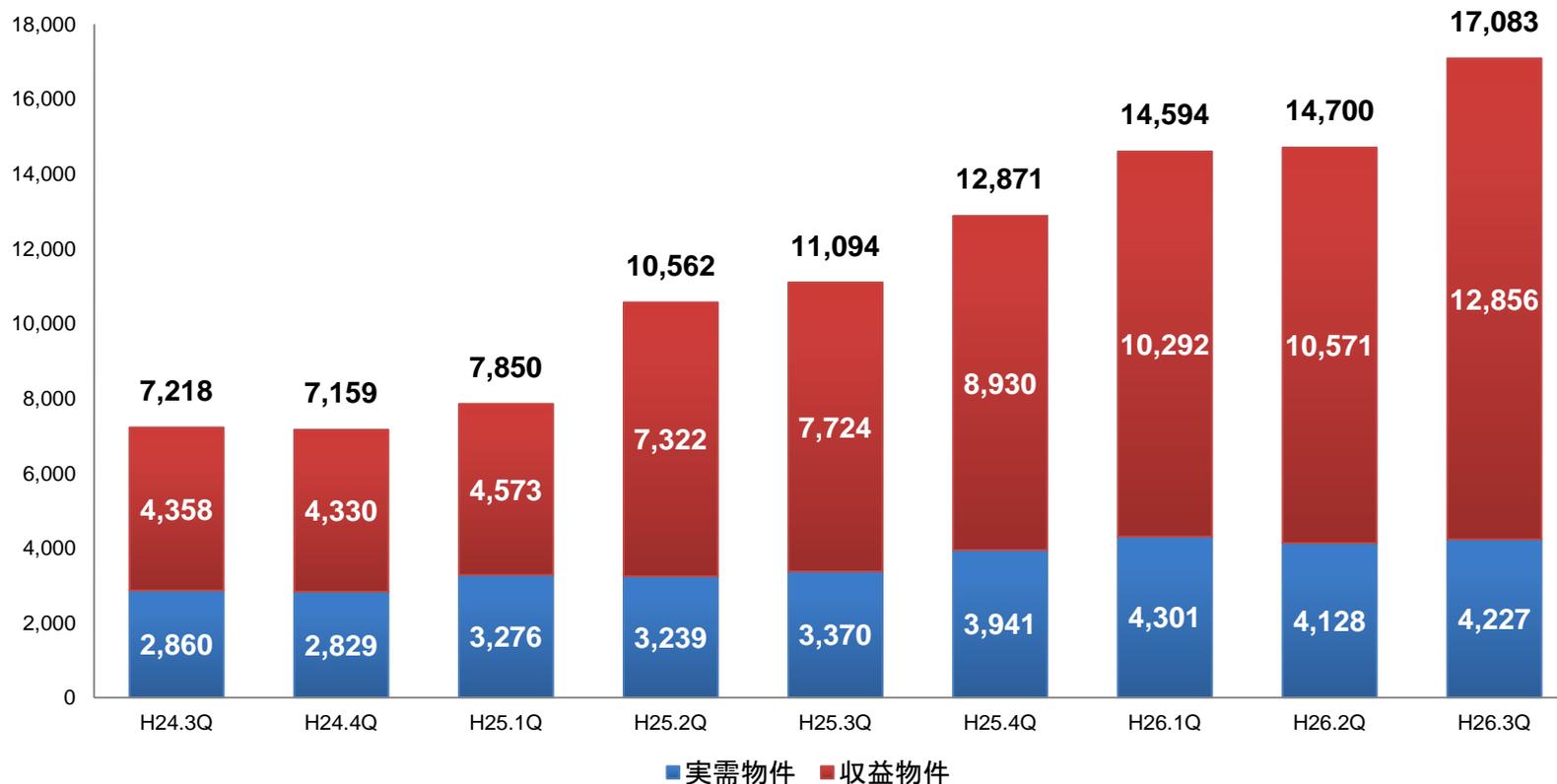
自己資本比率及び有利子負債依存度の推移



- 積極的な収益物件(投資用不動産)の取得により、不動産売買事業の収益の拡大を見込む。
- 実需物件(居住用不動産)は安定して推移
- 収益物件(投資用不動産)所有期間中の賃貸収益の増大を図り、安定収入としての基盤を確立する。

(単位:百万円)

四半期別在庫(販売用不動産)推移



※平成25年12月期より、㈱フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の販売用不動産の推移を記載しております。

1

平成26年12月期 第3四半期 決算概要

2

平成26年12月期 業績見通し

3

経営戦略等

4

市場環境

5

コーポレートデータ

(単位:百万円)

	平成24年12月期 (実績)		平成25年12月期 (実績)		平成26年12月期 (予想)			前回予想比	
	金額	金額	前期比		金額	前期比			
			増減率、pt	増減率、pt		増減率、pt	増減額	増減率、pt	増減額
売上高	12,877	20,830	+ 61.8 %		29,000	+ 39.2 %	+ 8,170	+ 15.9 %	+ 3,969
売上総利益	1,905	3,963	+ 108.0 %		5,300	+ 33.7 %	+ 1,337	+ 13.4 %	+ 626
売上総利益率	14.8 %	19.0 %	+ 4.2 pt		18.3 %	△ 0.7 pt	—	△ 0.4 pt	—
営業利益	605	2,254	+ 272.2 %		3,000	+ 33.1 %	+ 746	+ 14.8 %	+ 387
営業利益率	4.7 %	10.8 %	+ 6.1 pt		10.3 %	△ 0.5 pt	—	△ 0.1 pt	—
経常利益	382	1,974	+ 415.6 %		2,700	+ 36.8 %	+ 726	+ 18.9 %	+ 429
経常利益率	3.0 %	9.5 %	+ 6.5 pt		9.3 %	△ 0.2 pt	—	+ 0.2 pt	—
当期純利益	225	1,127	+ 401.1 %		1,550	+ 37.5 %	+ 423	+ 22.0 %	+ 280
当期純利益率	1.7 %	5.4 %	+ 3.7 pt		5.3 %	△ 0.1 pt	—	+ 0.3 pt	—

➤ 不動産売買事業

■ 投資用不動産 【売上高】 133億円 ⇒ 183億円 (+ 49億円)

一棟賃貸マンション等のレジデンス系の販売が好調に推移
オフィスビル系の販売も拡大傾向

■ 居住用不動産 【売上高】 109億円 ⇒ 97億円 (△ 12億円)

前年同四半期累計期間を上回り、堅調に推移するも、競合増加に伴う
仕入価格の上昇や消費税増税後の足踏み感から投資用不動産へシフト

➤ 賃貸その他事業

投資用不動産の買取活動に連動して賃貸収入が増加

(単位:百万円)

報告セグメント別	前回予想	修正予想	増減
	売上高	売上高	売上高
不動産売買事業	24,329	28,104	+ 3,775
賃貸その他事業	701	896	+ 195
計	25,031	29,000	+3,969

不動産買取再販事業	売上高	件数	売上高	件数	売上高	件数
投資用不動産	13,370	100	18,300	133	+ 4,930	+ 33
居住用不動産	10,927	468	9,700	390	△ 1,227	△ 78
計	24,297	568	28,000	523	+ 3,703	+ 45

■ 連結

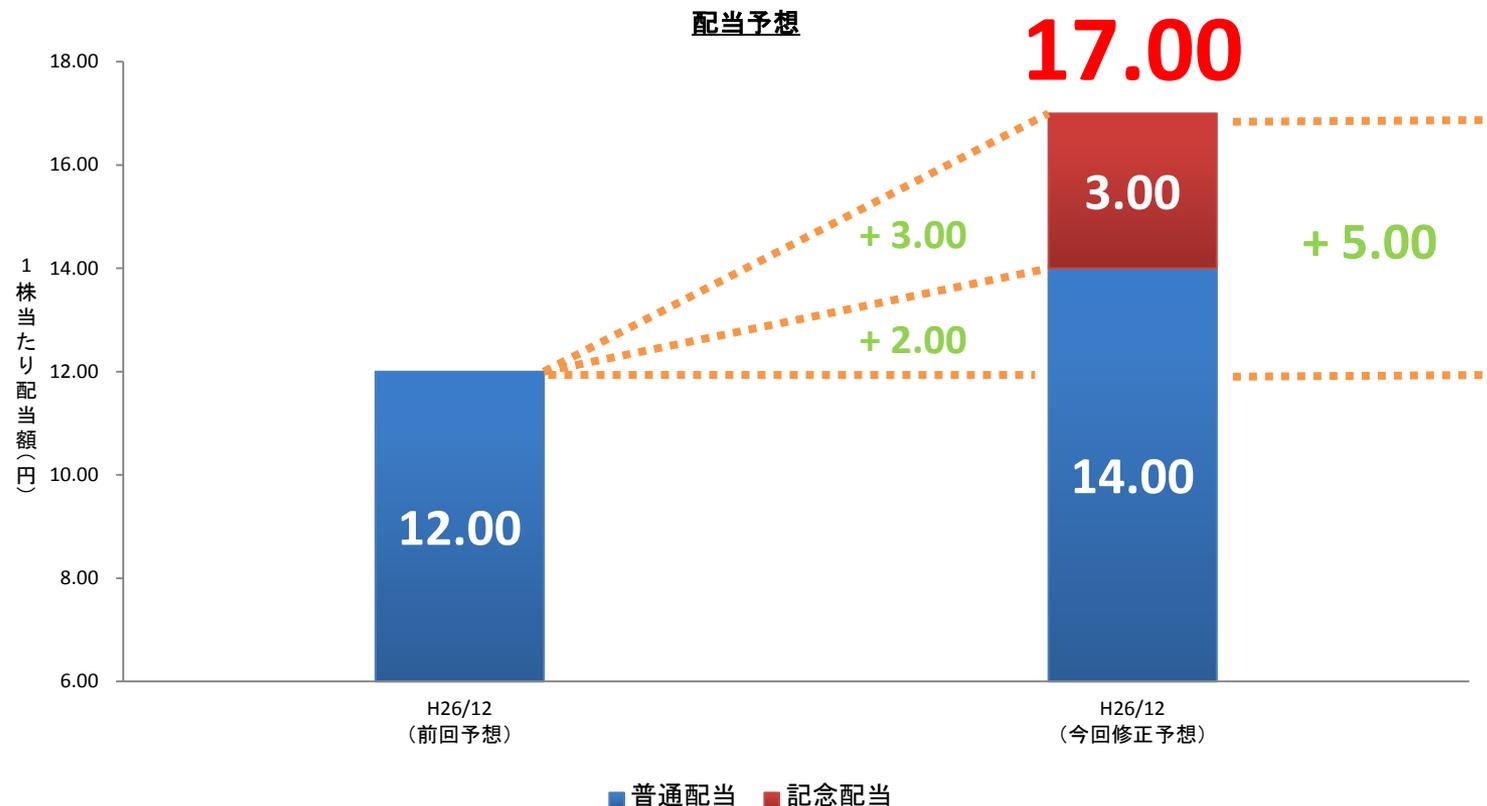
(単位:百万円)

	平成26年12月期 (予想)	平成26年12月期 3Q累計(実績)	進捗率
売上高	29,000	22,562	77.8 %
売上総利益	5,300	4,267	80.5 %
売上総利益率	18.3 %	18.9 %	—
営業利益	3,000	2,617	87.3 %
営業利益率	10.3 %	11.6 %	—
経常利益	2,700	2,326	86.2 %
経常利益率	9.3 %	10.3 %	—
当期純利益	1,550	1,316	85.0 %
当期純利益率	5.3 %	5.8 %	—

■ 報告セグメント別

	平成25年12月期 (実績)	平成26年12月期 (予想)	前期比	平成26年12月期 3Q累計(実績)	進捗率
不動産売買事業	20,206	28,104	+ 39.1 %	21,905	77.9 %
賃貸その他事業	623	896	+ 43.8 %	656	73.2 %
合計	20,830	29,000	+ 39.2 %	22,562	77.8 %

- 期末配当予想を12.00円から17.00円へ増額修正
- 1株当たり2円の普通配当増配、3円の東証マザーズ市場上場の記念配当を実施予定



1

平成26年12月期 第3四半期 決算概要

2

平成26年12月期 業績見通し

3

経営戦略等

4

市場環境

5

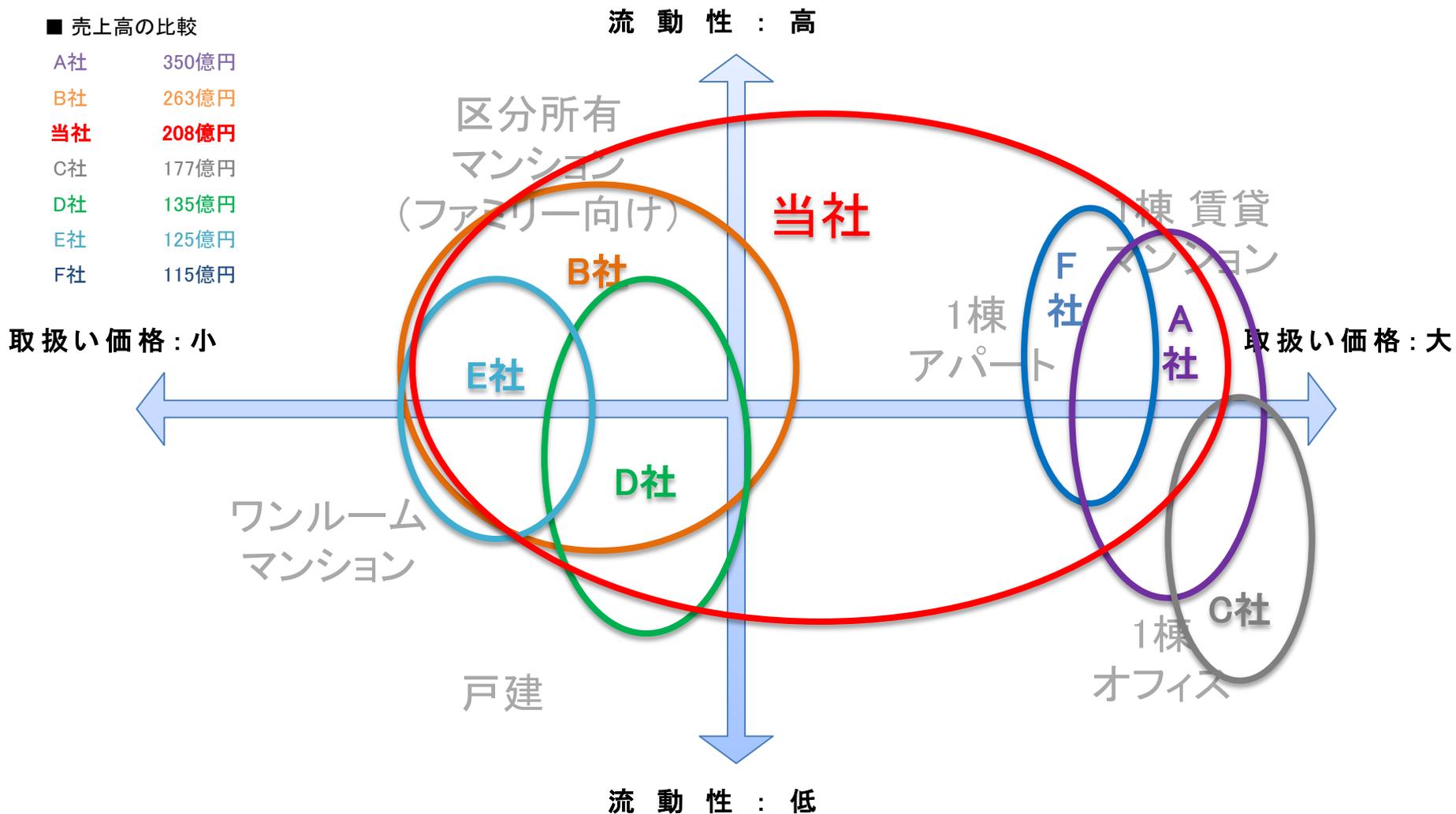
コーポレートデータ



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、お客様のニーズにお応えしてまいります。

■ 売上高の比較

A社	350億円
B社	263億円
当社	208億円
C社	177億円
D社	135億円
E社	125億円
F社	115億円



出所：平成26年9月30日現在の各社の開示資料をもとに作成(注意：各社の売上高には、中古不動産の販売以外の数値も含まれます。)

- ▶ 景気回復への期待や金利の先高感等を背景に、住宅需要が拡大する中で首都圏における中古住宅市場が大きく成長
- ▶ 首都圏の世帯数が平成37年(2025年)のピークに向けて増加傾向
- ▶ 平成32年(2020年)のオリンピック・パラリンピックの東京開催決定の追い風
- ▶ 海外の投資マネーの流入(東京の不動産の魅力)
- ▶ 不動産投資に対する国内富裕層や個人投資家の関心の高まり

首都圏ドミナント戦略を強化し、更なる事業拡大を目指すため、東京都新宿区に営業拠点の新規開設(平成27年1月上旬予定)を決定

他社との差別化

地方都市への支店展開は行わない。

地方都市の中古不動産は、原則として取り扱わない。

首都圏の中古不動産に集中し

首都圏の中古再生事業で**売上No.1**を目指す。

1

平成26年12月期 第3四半期 決算概要

2

平成26年12月期 業績見通し

3

経営戦略等

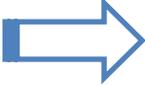
4

市場環境

5

コーポレートデータ

平成24年3月、国土交通省は、新成長戦略(平成22年6月閣議決定)に示された
「中古住宅・リフォーム市場の倍増」に向け**「中古住宅・リフォームトータルプラン」**を発表

<p>目指すべき 住宅市場の姿</p>	<p>新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、 中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換する</p> <p> 2020年(平成32年)までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増(20兆円)</p>
<p>意義</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中古住宅の流通とリフォームの促進により、国民の住宅に関する選択肢を増やし、無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保を可能に ➢ 高齢者等の比較的広い持ち家を子育て世帯の賃貸住宅として活用する等の住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保を実現 ➢ 適切な維持管理とリフォームによる住宅の質の向上と、質に応じた適正な評価・中古住宅流通の促進を通じて資産価値の維持・増大を実現 ➢ 断熱改修等の促進による住宅ストックの省エネルギーと中古住宅流通の促進による循環利用により、低炭素・循環型の持続可能な社会を実現 ➢ 5千万戸超の住宅ストックについて、消費者の多様なニーズに対応した魅力的なリフォームを促し、住宅投資の活性化による内需拡大を実現
<p>取組</p>	<p>消費者、生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通の促進、多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化等の取組を総合的に推進する</p>

出所:国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプランの概要」から抜粋

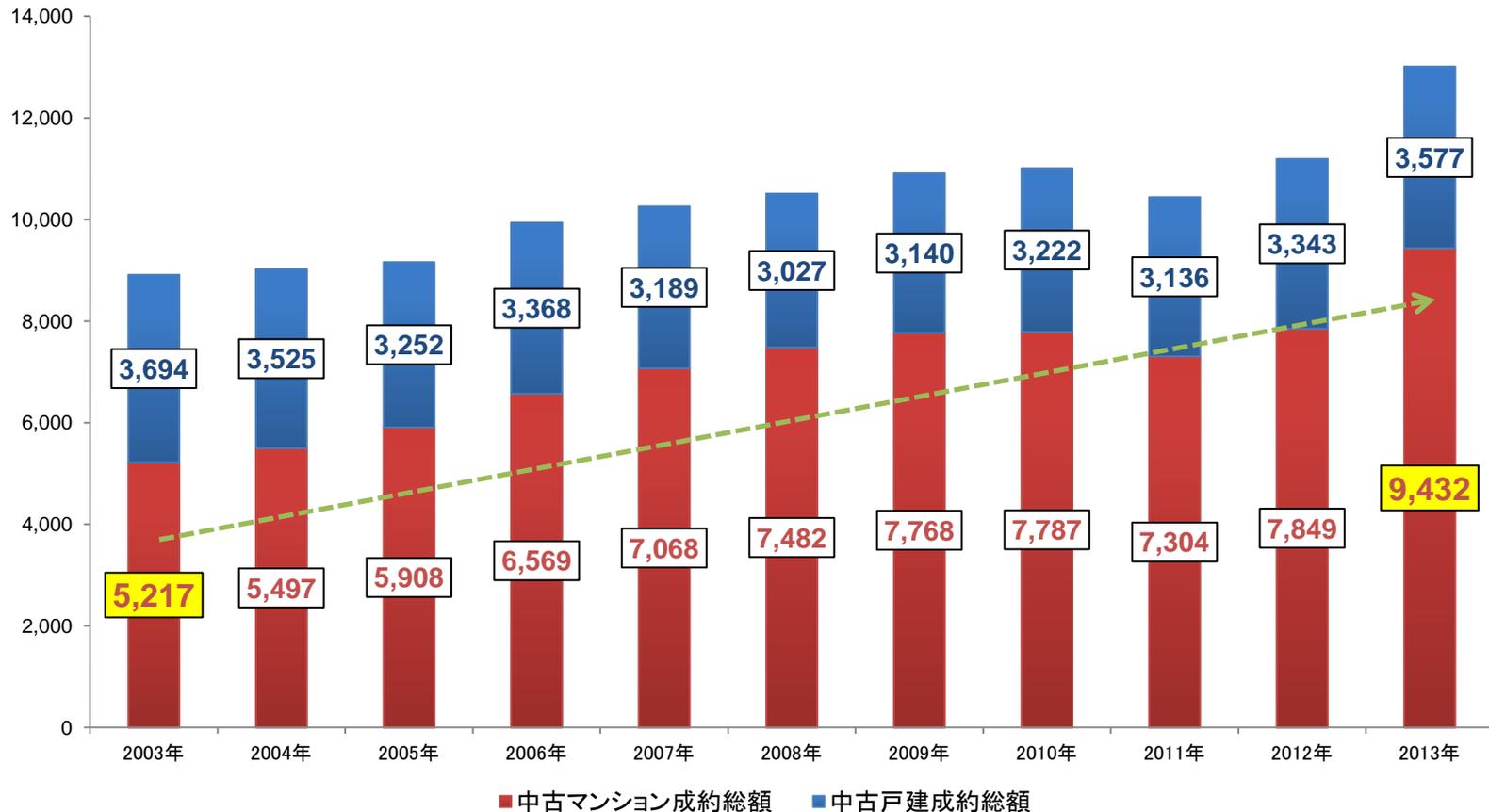
首都圏の世帯数は、平成37年(2025年)のピークに向けて増加傾向

都道府県	世帯数(単位:千世帯)					
	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	平成32年 (2020年)	平成37年 (2025年)	平成42年 (2030年)	平成47年 (2035年)
東京都	6,382	6,663	6,789	6,814	6,752	6,614
神奈川県	3,830	3,997	4,086	4,106	4,060	3,966
埼玉県	2,837	2,938	2,983	2,977	2,926	2,843
千葉県	2,512	2,580	2,604	2,585	2,528	2,444
計	15,561	16,178	16,462	16,482	16,266	15,867

出所: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2014年4月推計)から抜粋・集計

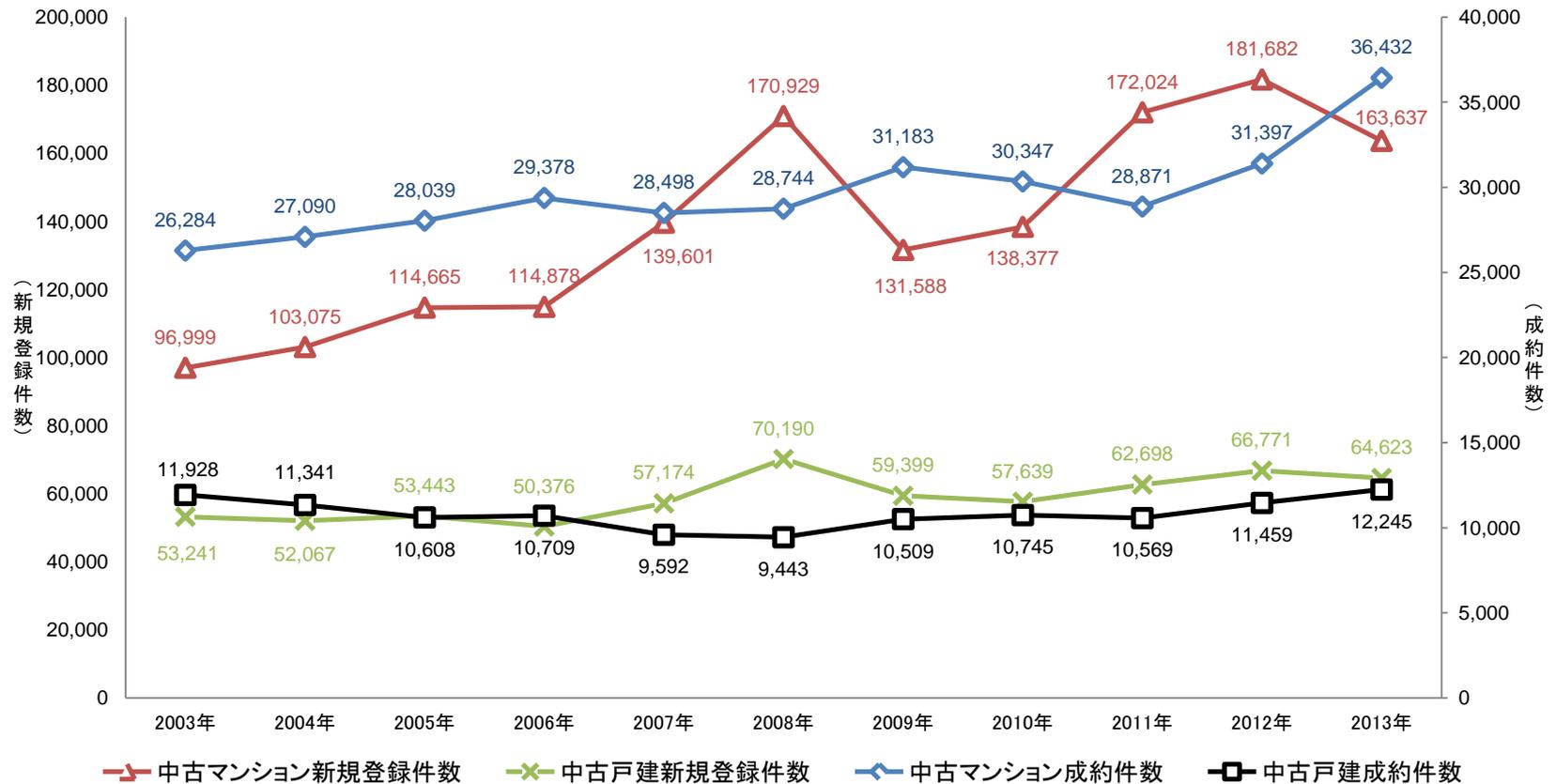
市場規模は10年で**46%増**、
中古マンションが**81%増**と市場を牽引

(単位: 億円)



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(2013年)平成26年1月21日現在」

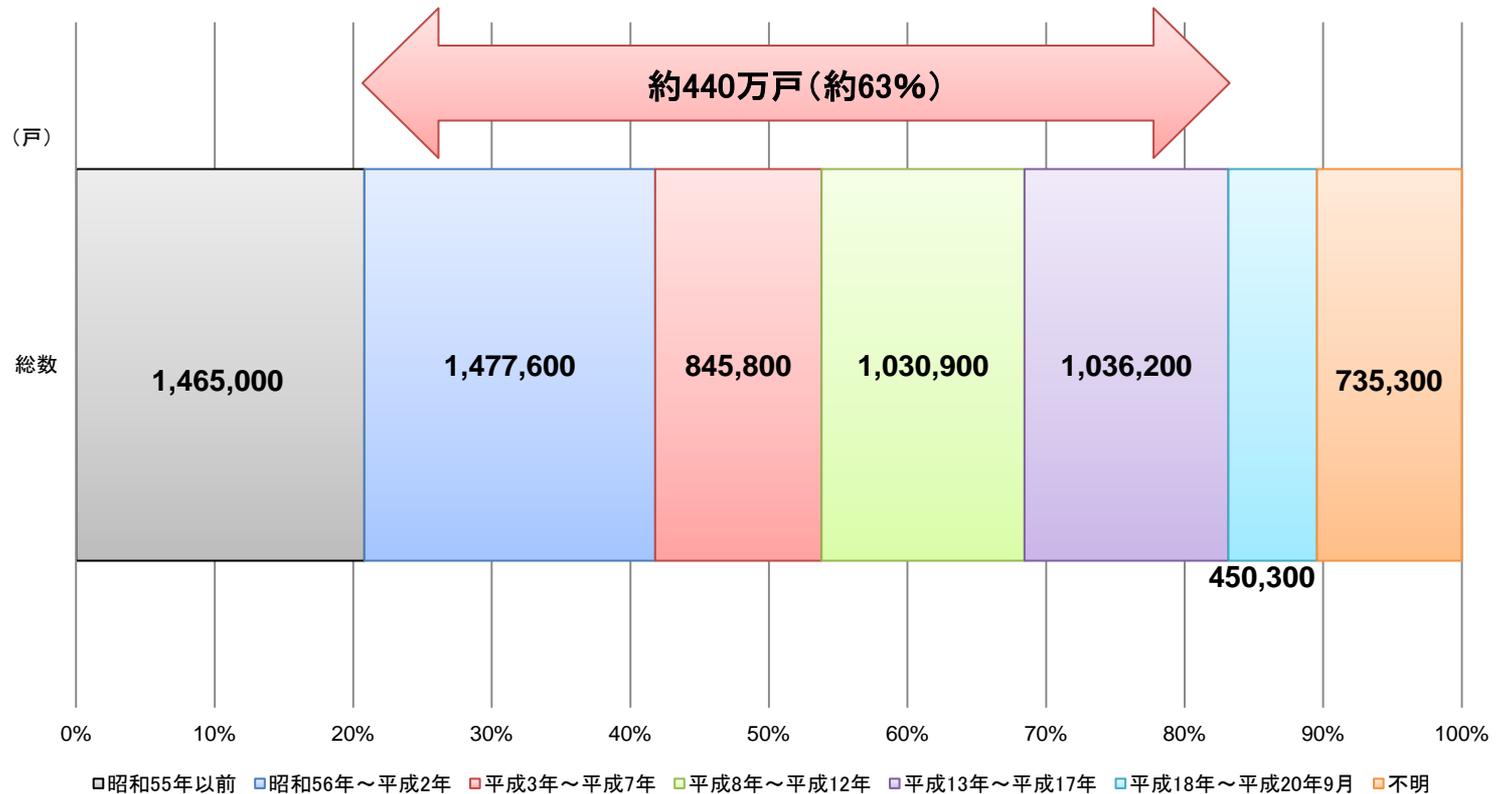
首都圏における中古マンションニーズが拡大 成約件数は増加、新規登録件数は減少



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(2013年)平成26年1月21日現在」

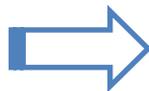
首都圏における「非木造の共同住宅」の総数は、**約700万戸**
 当社グループが取扱いの対象としているマンションを建築の時期から絞り込むと
約440万戸が**潜在的な市場の規模**として想定される。

首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の「非木造の共同住宅」の総数



出所:総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」

海外投資家の注目



- 住宅価格は、東京に対してシンガポールは6.8倍、香港は4.8倍
- 世界の主要都市と比較しても東京の不動産利回りは魅力的
- 低金利の日本においては、イールドギャップが大きい点も魅力的

アジア主要都市の集合住宅地の住宅価格と賃料の比較

都市名	集合住宅地の住宅価格	集合住宅地の賃料 (月額1㎡当たり)
	(指数)	(指数)
シンガポール	684.4	168.8
香港	483.9	113.9
台北	173.3	31.1
北京	169.0	37.2
上海	140.8	36.9
東京	100.0	100.0
ソウル	78.3	66.1

世界主要都市の平均的なキャップレート

都市名	集合住宅地	
	(アップークラス)	(ミドルクラス)
東京	4.6%	5.3%
ベルリン	4.6%	4.9%
ニューヨーク	3.5%	3.5%
ロンドン	3.3%	4.3%
香港	3.0%	3.2%
パリ	2.8%	3.0%
シンガポール	2.1%	2.2%

出所：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会「平成25年世界地価等調査結果」

1

平成26年12月期 第3四半期 決算概要

2

平成26年12月期 業績見通し

3

経営戦略等

4

市場環境

5

コーポレートデータ

社名	株式会社 ムゲンエステート	
設立	平成2年(1990年)5月	
資本金	1,582百万円	※平成26年9月30日現在
社員数	連結141名(平均年齢38.6歳) 単体108名(平均年齢38.1歳)	※平成26年9月30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	
連結売上高	20,830百万円	※平成25年12月期
連結経常利益	1,974百万円	※平成25年12月期
事業内容	不動産買取再販事業、不動産賃貸事業	

● 業界のパイオニア

平成2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

平成2年5月 当社設立

平成9年8月 株フジホーム設立

平成17年7月 一級建築士事務所登録

平成22年5月 宅地建物取引業免許を国土交通大臣に変更

平成22年6月 横浜支店を設置

平成25年12月期 **連結売上高 208億円**

平成26年6月 東証マザーズ上場

連結子会社

株式会社 フジホーム

代表者

庄田 桂二

所在地

東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号

資本金

10百万円(100%出資)

事業内容

不動産内外装工事業
不動産流通事業
不動産管理事業



FUJI HOME

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。

ムゲン エステート

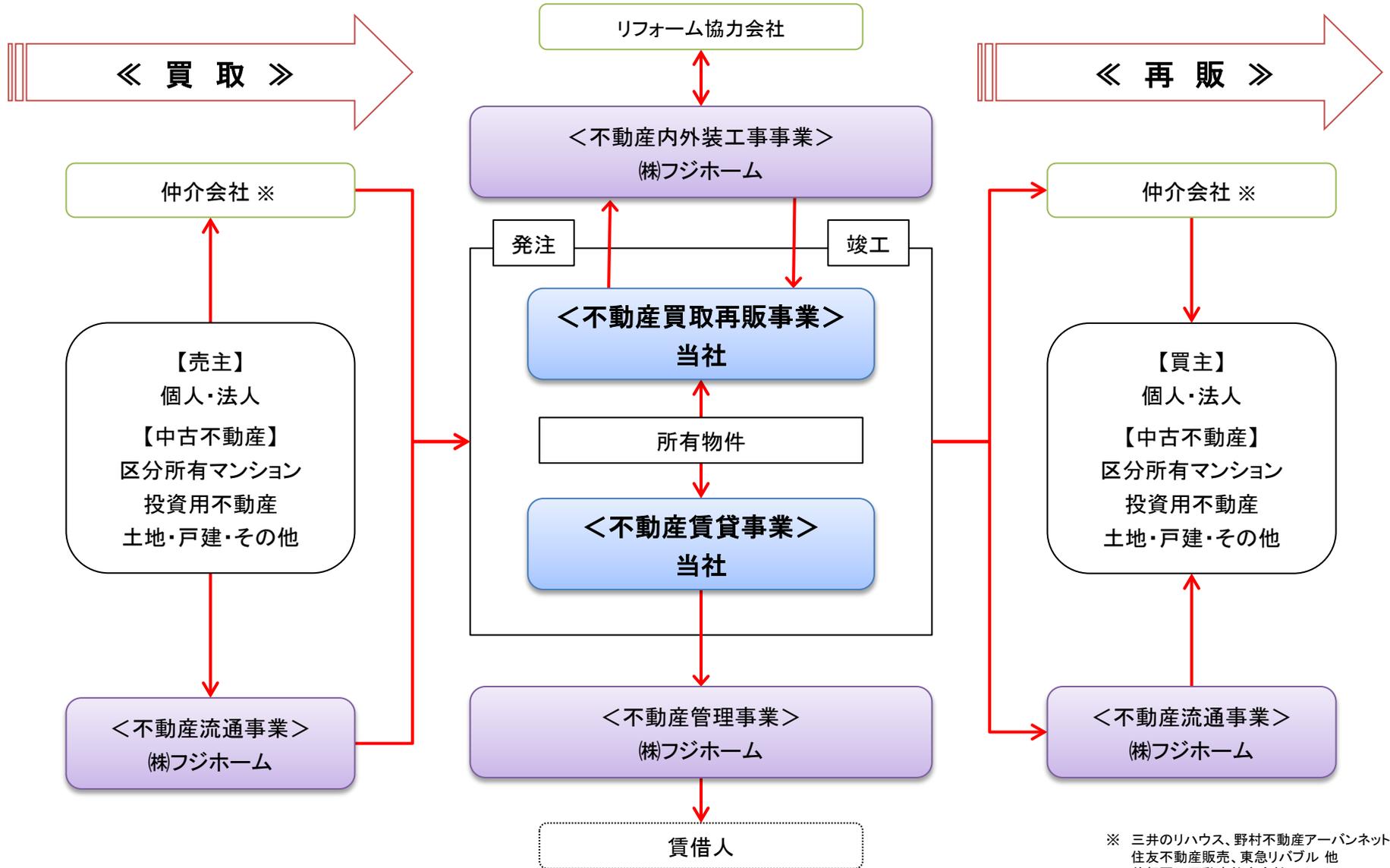
『夢現』～ 夢を現実にし、理想を追求する ～

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。

行動規範

1. 『三方よし』の精神を大切にする。
2. 『もったいない精神』を大切にする。
3. 『ありがとう』という感謝の気持ちを大切にする。
4. 常に『改革』の視点と『チャレンジ精神』を持ち続ける。
5. 『信用』を継続させる。
6. すぐやる。必ずやる。出来るまでやる。
7. コンプライアンス重視の経営



※ 三井のリハウス、野村不動産アーバンネット
住友不動産販売、東急リバブル 他
首都圏の不動産仲介会社

営業担当者が買取活動からリフォーム企画、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

『収益物件』※1と『実需物件』※2の売買

不動産売買事業(当社)

- 本店及び横浜支店を営業拠点として、首都圏1都3県を中心に中古不動産(区分所有マンション・投資用不動産・戸建等)の買取
- (株)フジホームによるバリューアップ
- 「再生不動産」として主に一次取得者層(初めて住宅を取得する層)・個人投資家・中小企業等に販売
- 買取及び販売に際しては、主として不動産仲介会社に仲介(媒介または代理)を依頼する形態により展開
お客様のニーズの変化や市場動向を把握するため、一部は、子会社である(株)フジホームの仲介により展開

※1 収益物件

投資用不動産(一棟賃貸マンション・一棟アパートが主力。その他、一棟オフィスビル・投資用区分所有マンション等)

※2 実需物件

自己居住用不動産(自己居住用区分所有マンションが主力。その他、戸建等)

不動産内外装工事業(株)フジホーム

- 当社が買取した中古不動産の内外装工事を実施

年間500件を超える内外装工事で培ったノウハウ

不動産流通事業(株)フジホーム

- 主として当社が買取した中古不動産の販売に当たり、不動産売買の仲介業務を実施

ニーズの把握

賃貸その他事業

不動産賃貸事業(当社)

- 買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」をエンドユーザー等に賃貸

不動産買取再販事業における販売効率化の推進

不動産管理事業(株)フジホーム

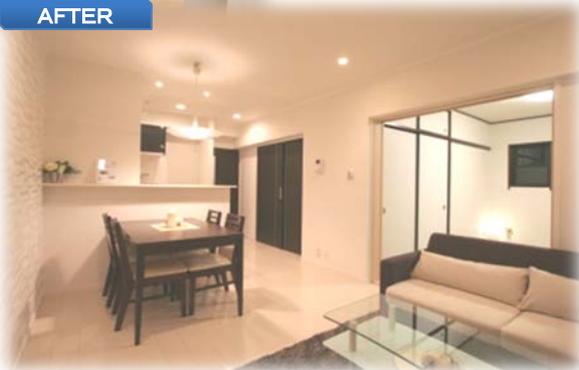
- 当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」の賃貸管理業務を実施

建物の管理状況の改善・経年劣化に伴う修繕工事・空室の賃貸・滞納賃料の解消等の実施による不動産投資利回りの向上

BEFORE

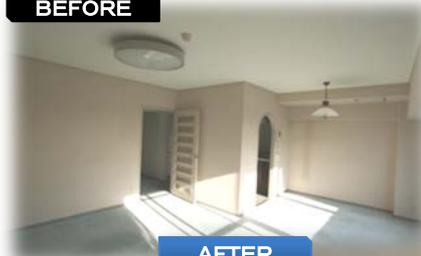


AFTER



快適な空間を創造するリフォーム

BEFORE



AFTER



アイランドキッチンアクセントに開放感のあるLDKへ

BEFORE



AFTER



資産価値の維持・向上を図るための大規模修繕工事

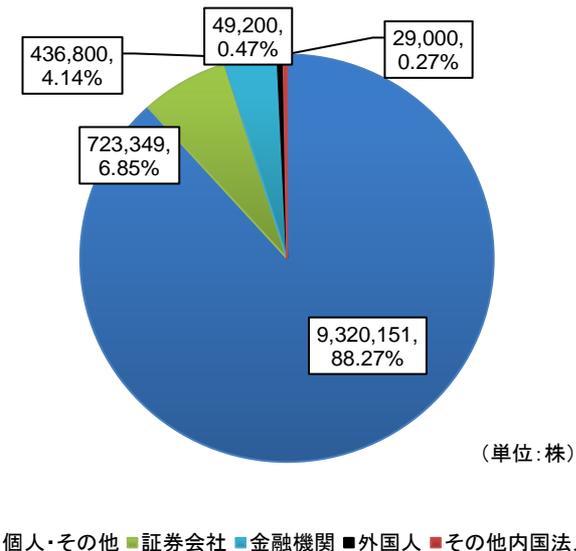
AFTER



■ 大株主の状況

	大株主名	所有株数(株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
1	藤田 進	3,840,000	36.37
2	藤田 進一	1,520,000	14.40
3	藤田 百合子	500,000	4.74
4	藤田 由香	400,000	3.79
5	庄田 桂二	350,000	3.31
6	庄田 優子	350,000	3.31
7	日本証券金融株式会社	317,500	3.01
8	株式会社SBI証券	200,900	1.90
9	依田 満	175,000	1.66
10	楽天証券株式会社	146,500	1.39

■ 株式分布状況(株式数比率)



■ 株式の状況

発行可能株式数	32,000,000	株
発行済株式の総数	10,558,500	株
株主数	4,189	名



株式会社 ムゲンエステート

- 本資料は、平成26年12月期第3四半期決算の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投資判断を行って頂きますようお願い致します。
- 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、当社が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、その達成を当社として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、当社は、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、平成26年12月期第3四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続は終了していません。
- 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しております。

IRに関する お問い合わせ先

担当

総合企画室 経営企画課

TEL

03-5623-7455

E-mail

ir@mugen-estate.co.jp

FAX

03-5623-9797