



MUGEN ESTATE



## 平成26年12月期 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27年2月12日



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

1

平成26年12月期 決算概要

2

平成27年12月期 業績予想及び事業展開方針

3

経営戦略等

4

市場環境

5

コーポレートデータ

- アベノミクスやオリンピック・パラリンピックの東京開催決定を背景に、国内外の不動産投資家の投資意欲が拡大。不動産投資市場の活況が続く中、不動産売買事業における投資用不動産の**更なる買取・販売拡大**により、成長を加速
- 不動産売買事業における投資用不動産の販売は、主力である一棟マンション等のレジデンス系の他、オフィスビル系の販売が増加。また、当初の計画通り、取り扱い物件の大型化を促進し、平均販売単価の上昇に成功
- 不動産売買事業における居住用不動産の販売は、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が見られた。このような市場環境の中、買取活動からリフォーム企画、販売活動に至るまでの一貫したビジネスフローにおける利益管理を引き続き徹底した結果、前期を上回り堅調に推移



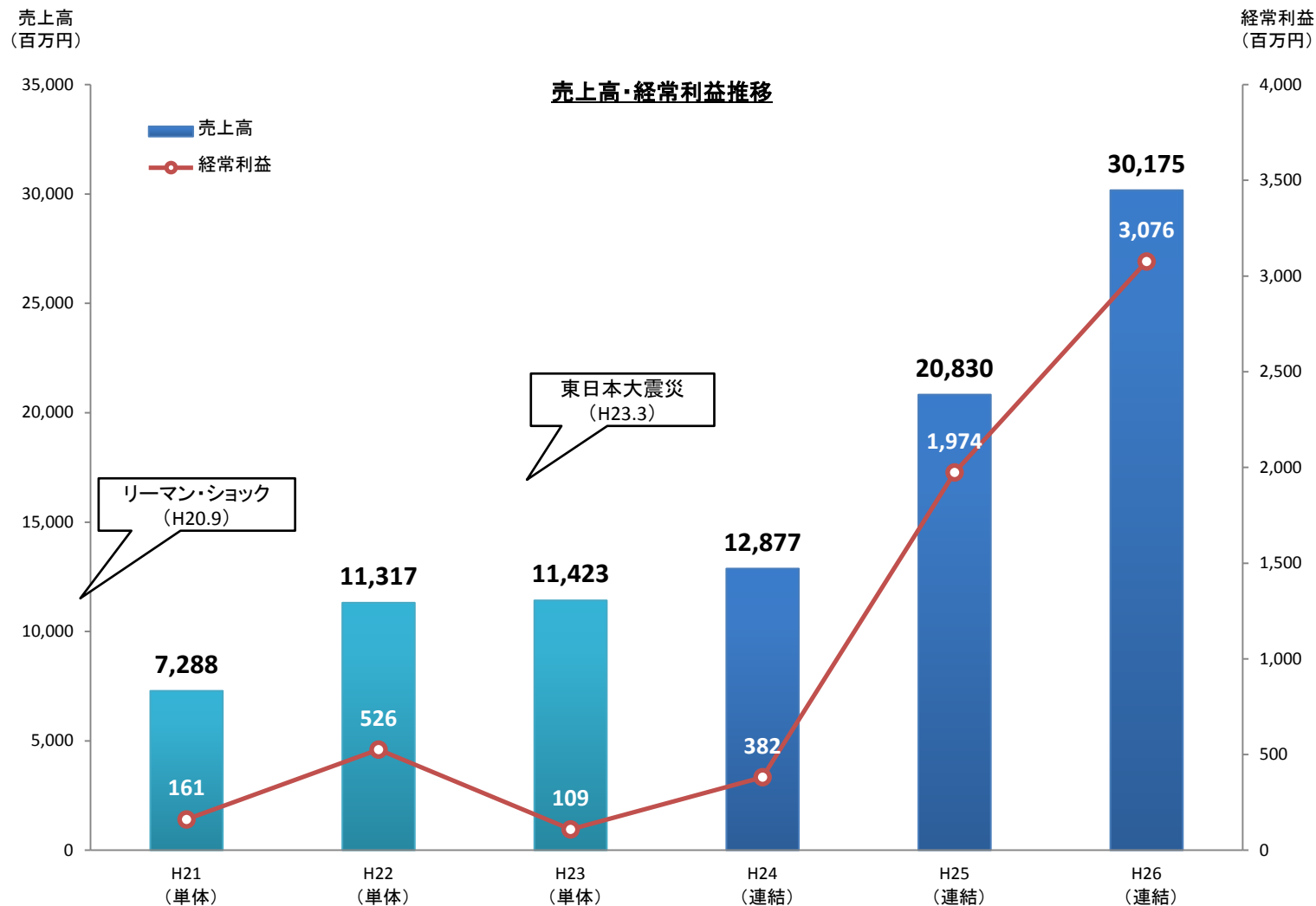
- 東京証券取引所マザーズ市場への**上場メリットの享受**
  - ・ 調達資金の活用による販売用不動産の積み増し
  - ・ 豊富な資金力を背景とした、競争優位性の確保
  - ・ 信用力の向上による不動産情報量の増大
  - ・ 取り扱い範囲の拡大による営業スキルの向上
  - ・ 財務体質の向上

- 不動産買取再販事業における投資用不動産（一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル等）販売の**大幅増**で、**増収増益**。売上高、各利益ともに**過去最高**を更新

（単位：百万円）

|          | 平成25年12月期<br>（前期） | 平成26年12月期<br>（当期） | 増減     | 増減率    |
|----------|-------------------|-------------------|--------|--------|
| 売上高      | 20,830            | 30,175            | +9,344 | +44.9% |
| 売上総利益    | 3,963             | 5,729             | +1,766 | +44.6% |
| 営業利益     | 2,254             | 3,465             | +1,210 | +53.7% |
| 経常利益     | 1,974             | 3,076             | +1,101 | +55.8% |
| 当期純利益    | 1,127             | 1,759             | +631   | +56.0% |
| 売上総利益率   | 19.0%             | 19.0%             | ±0     | —      |
| 営業利益率    | 10.8%             | 11.5%             | +0.7pt | —      |
| 経常利益率    | 9.5%              | 10.2%             | +0.7pt | —      |
| 当期純利益率   | 5.4%              | 5.8%              | +0.4pt | —      |
| 販売件数（件）※ | 490               | 546               | +56    | +11.4% |

※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。



※当社は、平成24年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

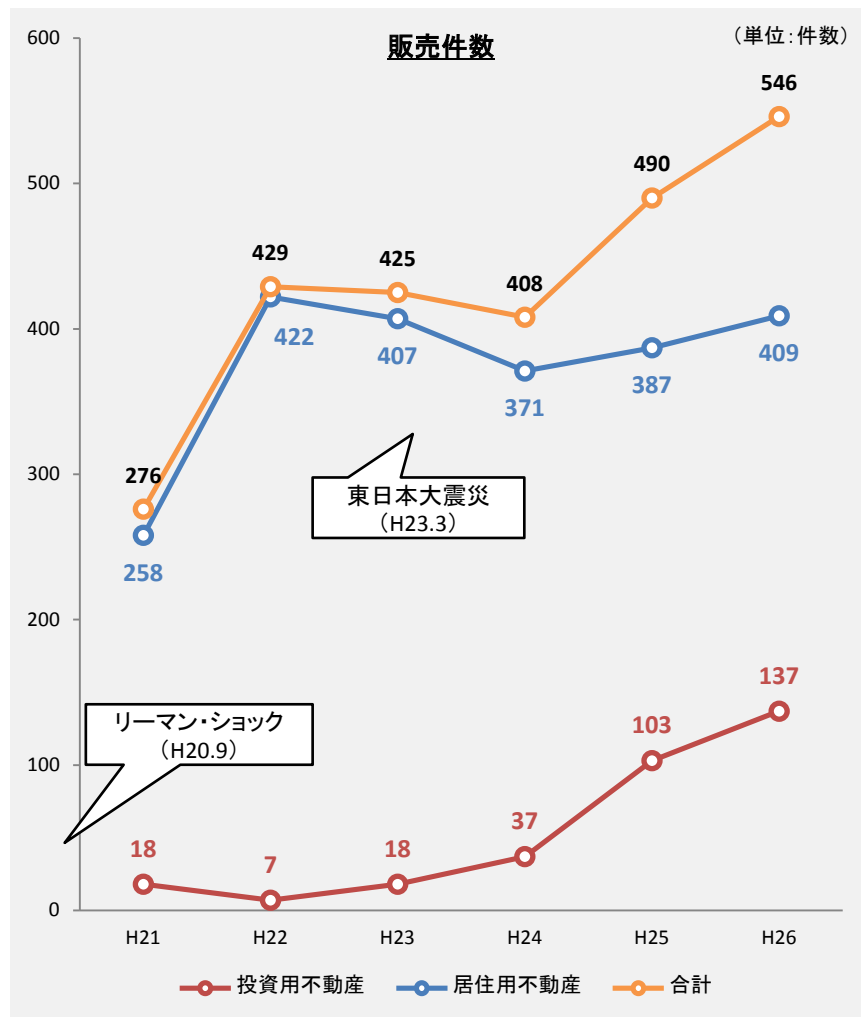
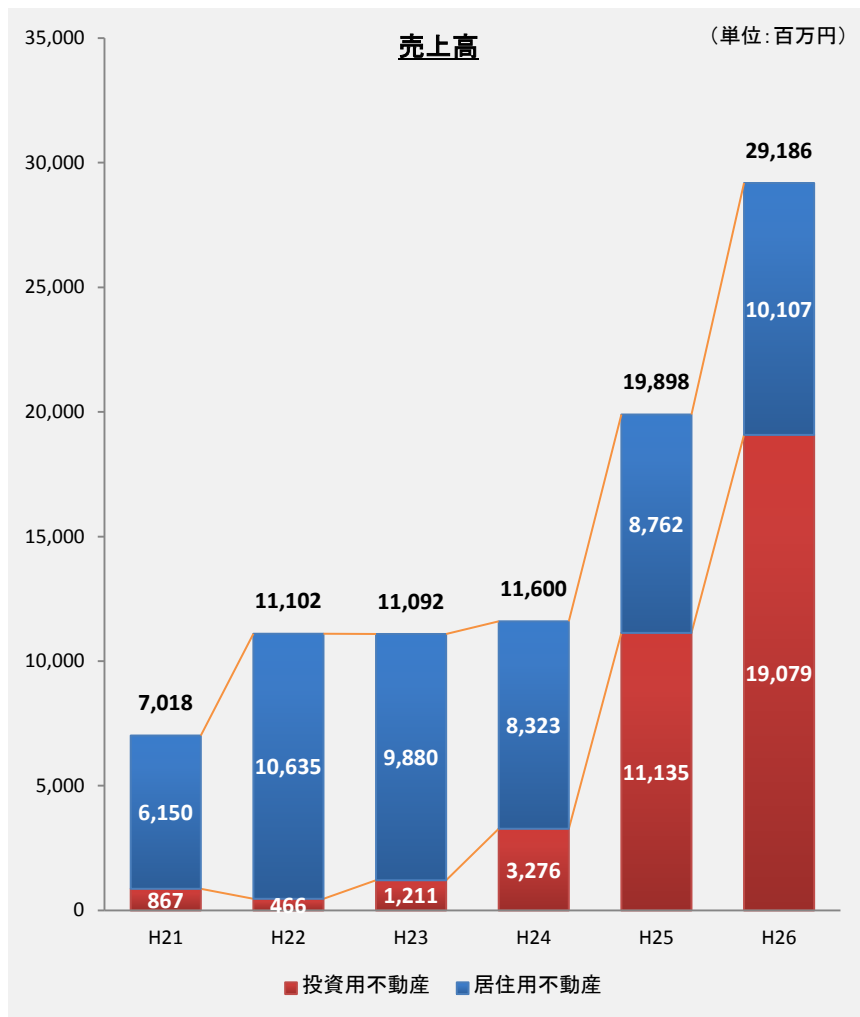
- 当社グループの中核は不動産売買事業（不動産買取再販事業、不動産内外装工事事業、不動産流通事業）
- 賃貸その他事業（不動産賃貸事業、不動産管理事業）における不動産賃貸収入等は、安定的な収益基盤として業績の下支えに寄与。平成26年12月単月の売上高は**1億円**を突破

(単位:百万円)

|         | 平成25年12月期 |       | 平成26年12月期 |       | 増減     | 増減率    |
|---------|-----------|-------|-----------|-------|--------|--------|
|         | 売上高       | 構成比   | 売上高       | 構成比   |        |        |
| 不動産売買事業 | 20,206    | 97.0  | 29,248    | 96.9  | +9,041 | +44.7% |
| 賃貸その他事業 | 623       | 3.0   | 926       | 3.1   | +303   | +48.6% |
| 合計      | 20,830    | 100.0 | 30,175    | 100.0 | +9,344 | +44.9% |
|         | 平成25年12月  |       | 平成26年12月期 |       | 増減     | 増減率    |
|         | セグメント利益   | 構成比   | セグメント利益   | 構成比   |        |        |
| 不動産売買事業 | 2,583     | 89.4  | 3,742     | 90.0  | +1,159 | +44.9% |
| 賃貸その他事業 | 305       | 10.6  | 413       | 10.0  | +108   | +35.3% |
| 合計      | 2,888     | 100.0 | 4,156     | 100.0 | +1,267 | +43.9% |

※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。

- 投資用不動産(一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル等)の販売件数は、前期比34件増。売上高は、前期比71.3%増と好調に推移
- 居住用不動産(自己居住用区分所有マンション等)の販売は、首都圏における中古マンションの成約件数が4月以降9カ月連続で減少(東日本レインズのデータ参照)という厳しい事業環境の中、前期を上回り堅調に推移



※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
- 投資用不動産は取り扱い物件の大型化を促進。平均販売単価は計画どおり上昇し、前期比**28.8%増**の**139.2百万円**

### ■ 投資用不動産

(単位:百万円)

| エリア  | 平成25年12月期 |        |        |       | 平成26年12月期 |        |        |       | 前期比  |       |
|------|-----------|--------|--------|-------|-----------|--------|--------|-------|------|-------|
|      | 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  | 58        | 56.3%  | 6,981  | 120.3 | 71        | 51.8%  | 11,534 | 162.4 | +13  | +42.0 |
| 神奈川県 | 8         | 7.8%   | 892    | 111.5 | 19        | 13.9%  | 1,506  | 79.3  | +11  | △32.2 |
| 埼玉県  | 22        | 21.4%  | 2,175  | 98.9  | 22        | 16.1%  | 3,294  | 149.7 | ±0   | +50.8 |
| 千葉県  | 15        | 14.6%  | 1,085  | 72.3  | 25        | 18.2%  | 2,744  | 109.7 | +10  | +37.3 |
| 合計   | 103       | 100.0% | 11,135 | 108.1 | 137       | 100.0% | 19,079 | 139.2 | +34  | +31.1 |

### ■ 居住用不動産

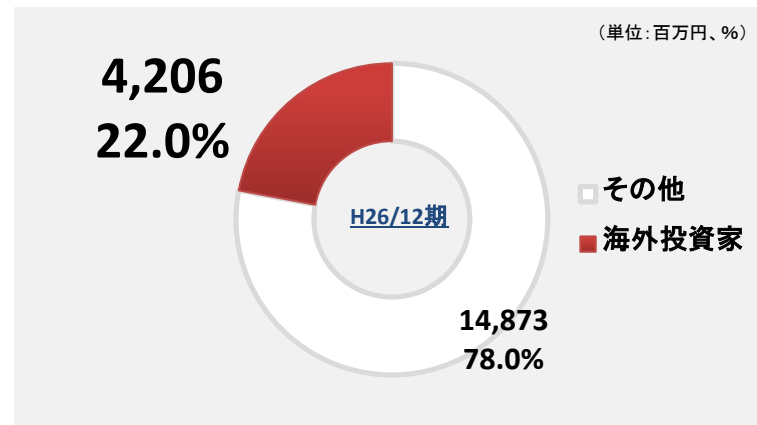
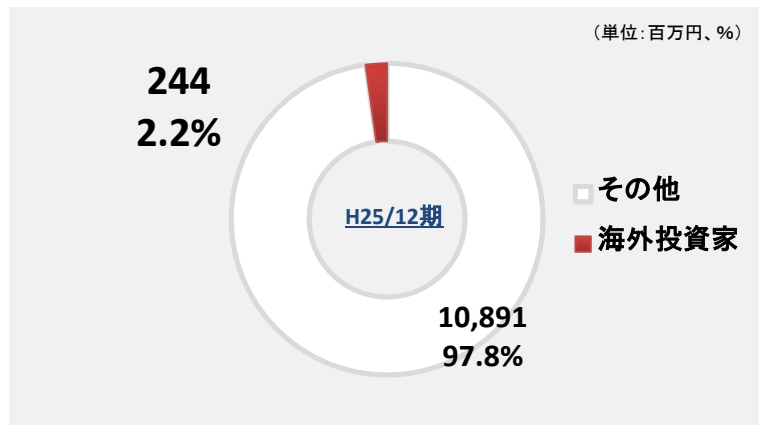
| エリア  | 平成25年12月期 |        |       |      | 平成26年12月期 |        |        |      | 前期比  |      |
|------|-----------|--------|-------|------|-----------|--------|--------|------|------|------|
|      | 販売件数      | ウエイト   | 販売金額  | 平均単価 | 販売件数      | ウエイト   | 販売金額   | 平均単価 | 販売件数 | 平均単価 |
| 東京都  | 191       | 49.4%  | 4,747 | 24.8 | 209       | 51.1%  | 5,718  | 27.3 | +18  | +2.5 |
| 神奈川県 | 89        | 23.0%  | 1,927 | 21.6 | 76        | 18.6%  | 1,743  | 22.9 | △13  | +1.2 |
| 埼玉県  | 57        | 14.7%  | 1,064 | 18.6 | 61        | 14.9%  | 1,343  | 22.0 | +4   | +3.3 |
| 千葉県  | 50        | 12.9%  | 1,023 | 20.4 | 63        | 15.4%  | 1,301  | 20.6 | +13  | +0.1 |
| 合計   | 387       | 100.0% | 8,762 | 22.6 | 409       | 100.0% | 10,107 | 24.7 | +22  | +2.0 |

※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。

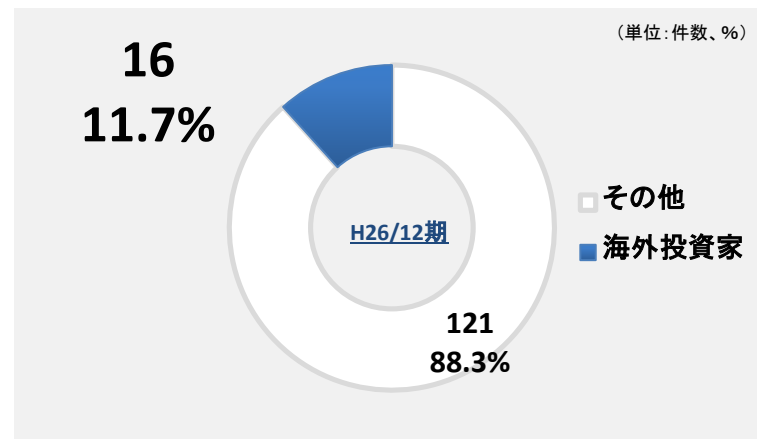
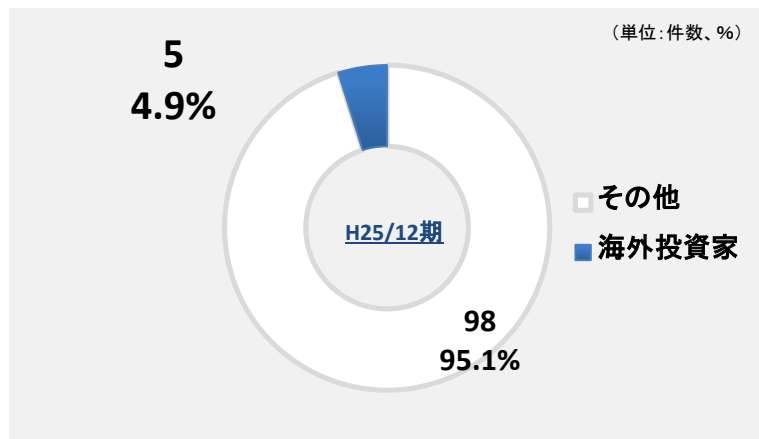


- 台湾を中心とした海外投資家による日本不動産への投資ニーズが拡大
- 平成26年12月期は、投資用不動産における売上高の22%が海外投資家への販売

#### ■ 投資用不動産 売上高の内訳と推移



#### ■ 投資用不動産 販売件数の内訳と推移

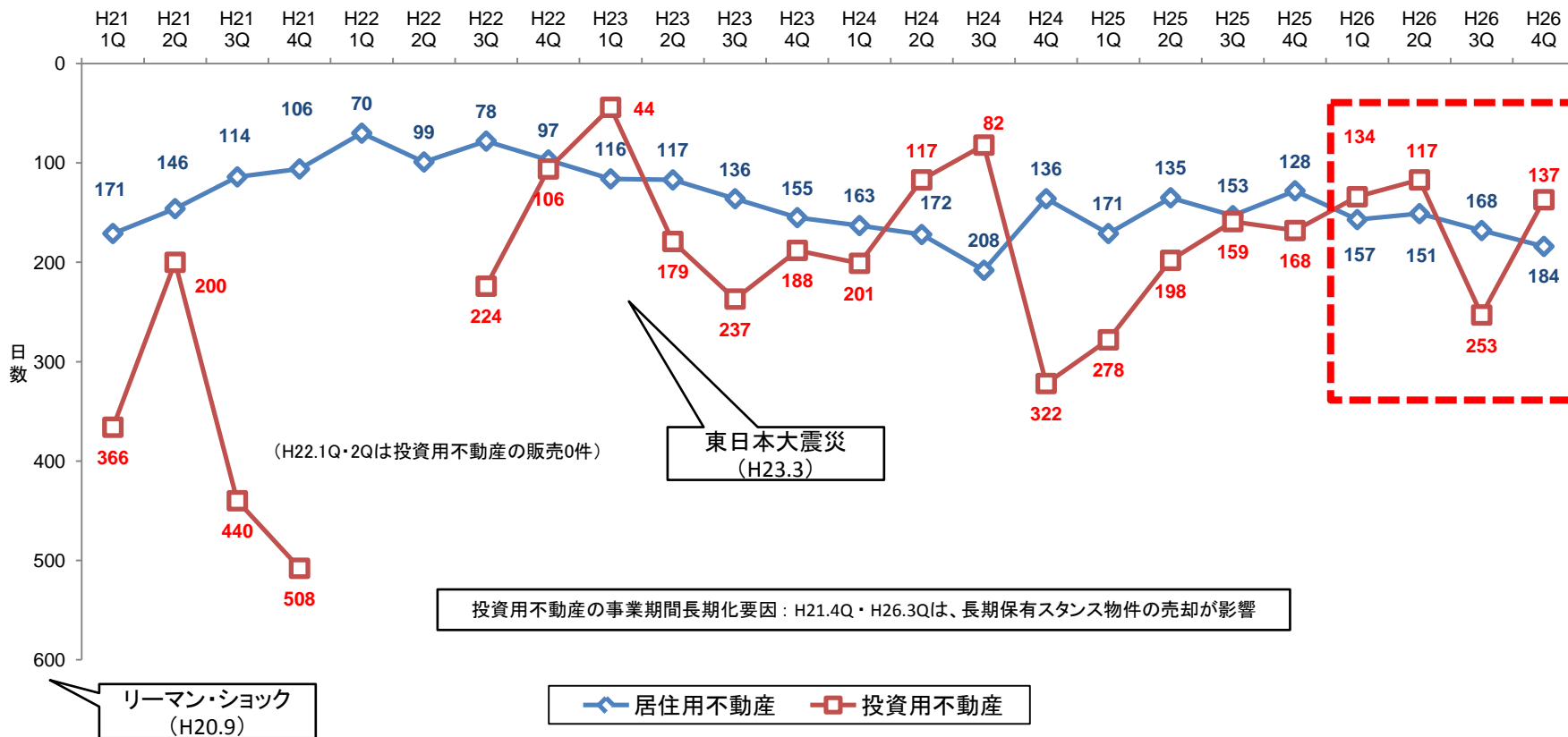


海外投資家への平均販売単価は、262百万円

※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**
- 平成26年12月期 通期の平均事業期間は、投資用不動産**160日**、居住用不動産**165日**

事業期間の状況



※1.事業期間：各期間に販売した物件の仕入決済日(売主から買主である当社への所有権移転)から売上決済日(売主である当社から買主への所有権移転)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。

## ➤ 将来の収益源となる販売用不動産は順調に増加

(単位:百万円)

|          | 平成25年12月期 | 平成26年12月期 | 増減      | 増減率     |
|----------|-----------|-----------|---------|---------|
| 資産の部     |           |           |         |         |
| 流動資産     | 15,393    | 26,413    | +11,020 | +71.6%  |
| うち販売用不動産 | 12,750    | 21,194    | +8,443  | +66.2%  |
| 固定資産     | 1,185     | 1,162     | △22     | △1.9%   |
| 資産合計     | 16,579    | 27,576    | +10,997 | +66.3%  |
| 負債の部     |           |           |         |         |
| 流動負債     | 7,373     | 9,512     | +2,139  | +29.0%  |
| 固定負債     | 6,139     | 10,298    | +4,159  | +67.7%  |
| 負債合計     | 13,512    | 19,811    | +6,298  | +46.6%  |
| 純資産の部    |           |           |         |         |
| 純資産合計    | 3,066     | 7,765     | +4,699  | +153.3% |
| 負債・純資産合計 | 16,579    | 27,576    | +10,997 | +66.3%  |

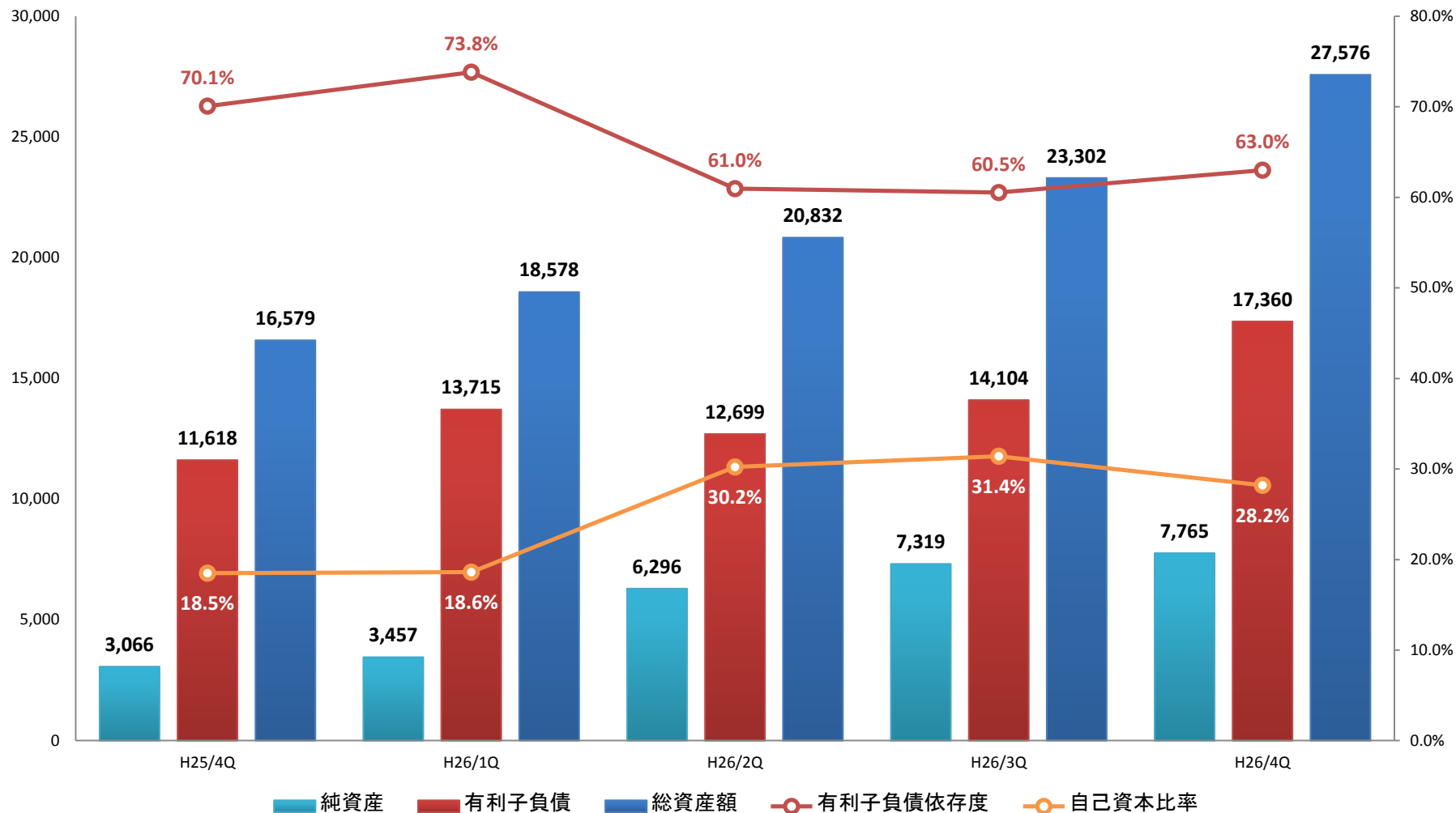
(単位:百万円)

|                 | 平成25年12月期 | 平成26年12月期  | 増減         |
|-----------------|-----------|------------|------------|
| 純資産             | 3,066     | 7,765      | +4,699     |
| 総資産             | 16,579    | 27,576     | +10,997    |
| 自己資本比率          | 18.5%     | 28.2%      | +9.7pt     |
| 1株当たり純資産(円)     | 371.27    | 707.99     | +336.71    |
| 1株当たり当期純利益(円)   | 136.55    | 181.76     | —          |
| 自己資本当期純利益率(ROE) | 36.8%     | 22.7%      | —          |
| 有利子負債           | 11,618    | 17,360     | +5,741     |
| 有利子負債依存度        | 70.1%     | 63.0%      | △7.1pt     |
| 発行済株式総数(株)      | 8,258,500 | 10,968,000 | +2,709,500 |
| 資本金             | 98        | 1,584      | +1,486     |

※自己資本当期純利益率(ROE)の算出に当たっては、各期末時点における自己資本を用いております。

(単位:百万円)

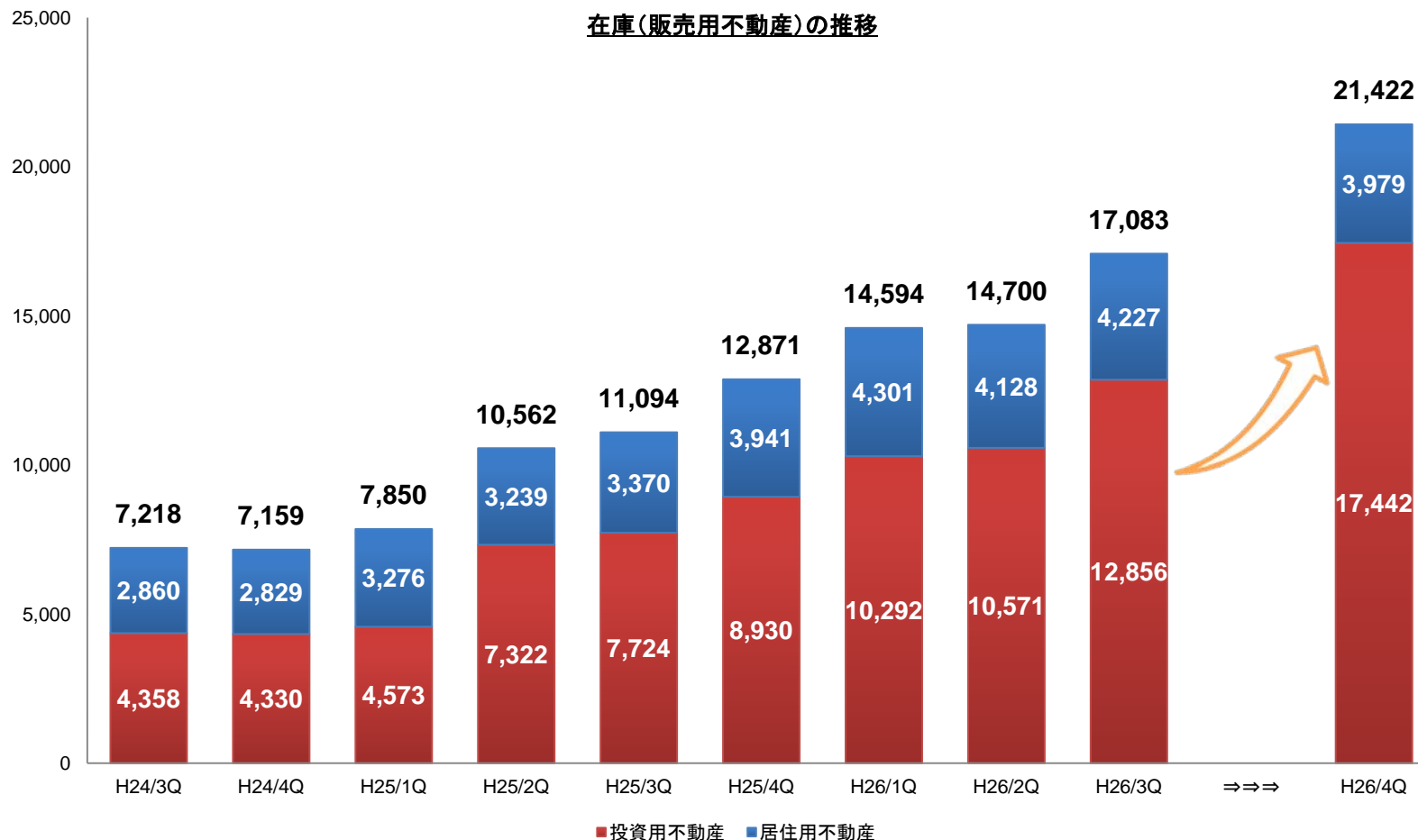
自己資本比率及び有利子負債依存度の推移



【 投資用不動産 】 不動産売買事業及び賃貸その他事業の中核として、更なる売上拡大に向け積極的な買取活動を展開

【 居住用不動産 】 投資用不動産の買取再販ウエイトを高めているため微減

(単位:百万円)



※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 決算概要

2

平成27年12月期 業績予想及び事業展開方針

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25年12月期 | 平成26年12月期 | 平成27年12月期(予想) | 前期比    |        |
|--------|-----------|-----------|---------------|--------|--------|
|        |           |           |               | 増減     | 増減率    |
| 売上高    | 20,830    | 30,175    | 38,546        | +8,370 | +27.7% |
| 売上総利益  | 3,963     | 5,729     | 7,336         | +1,606 | +28.0% |
| 営業利益   | 2,254     | 3,465     | 4,368         | +903   | +26.1% |
| 経常利益   | 1,974     | 3,076     | 3,864         | +788   | +25.6% |
| 当期純利益  | 1,127     | 1,759     | 2,319         | +560   | +31.8% |
| 売上総利益率 | 19.0%     | 19.0%     | 19.0%         | ±0     | —      |
| 営業利益率  | 10.8%     | 11.5%     | 11.3%         | △0.1pt | —      |
| 経常利益率  | 9.5%      | 10.2%     | 10.0%         | △0.2pt | —      |
| 当期純利益率 | 5.4%      | 5.8%      | 6.0%          | +0.2pt | —      |



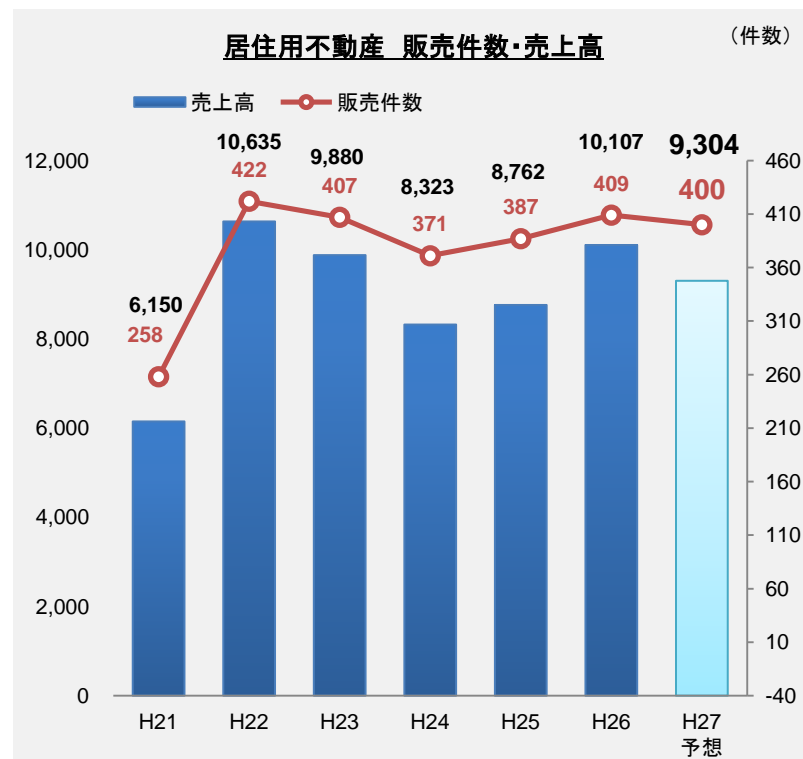
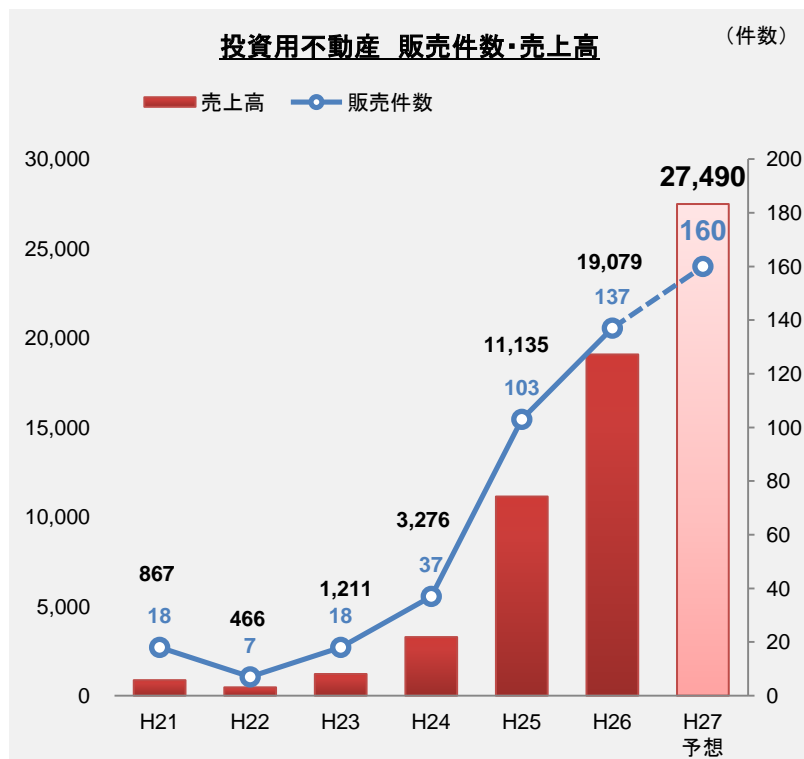
## ■ 報告セグメント別 売上高

(単位:百万円)

|         | 平成26年12月期 | 平成27年12月期<br>(予想) | 増減     | 増減率    |
|---------|-----------|-------------------|--------|--------|
| 不動産売買事業 | 29,248    | 36,829            | +7,580 | +25.9% |
| 賃貸その他事業 | 926       | 1,717             | +790   | +85.3% |
| 合計      | 30,175    | 38,546            | +8,370 | +27.7% |

投資用不動産の買取再販を成長ドライバーとして更なる売上高の拡大を図る。

## ■ 不動産買取再販事業 販売計画



※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、不動産買取再販事業の販売計画は参考として当社単体の数値を記載しております。

## 環境認識

- ◆ 活況な不動産投資市場。投資用不動産の買取再販は好調。国内外の不動産投資プレイヤーの増加
- ◆ 投資用不動産価格は上昇基調
- ◆ 居住用不動産の動きは鈍化  
メインターゲット層の所得の伸び悩み
- ◆ 居住用不動産の買取再販は参入障壁が低く、競合激化
- ◆ 投資用不動産の買取再販における新たなライバルの出現
- ◆ 日本の人口減少は深刻な状況。  
地方都市の人口減少が加速、東京一極集中が顕著
- ◆ 人口の急減や超高齢化社会を背景とした慢性的な人手不足

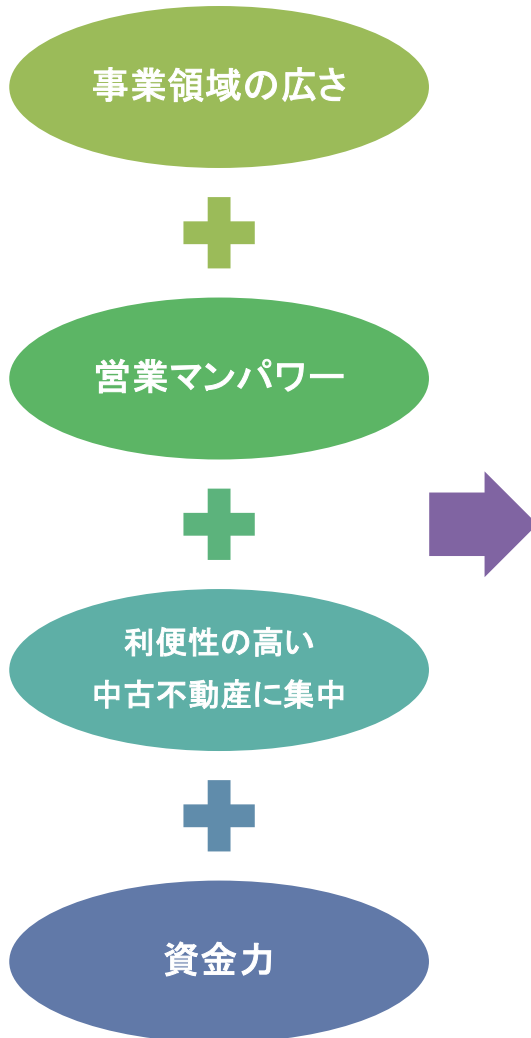


## 取り組むべき課題

- 成長ドライバーとしての投資用不動産の量的拡大と価格上昇ピークの見極め
- 流動性を重視した買取再販活動継続
- 買取基準の強化・徹底
- 上場による信用力・認知度の上昇を梃子にした仕入ルートの間口拡大
- 創業以来の情報網活用
- 首都圏ドミナント戦略の継続推進
- 中長期的な人材の確保・育成

⇒ 引き続き、利益率・回転率の維持向上を図り、首都圏1都3県に注力。  
首都圏中古不動産再生市場におけるプレゼンスの極大化を目指す。

## ムゲンエステートの強み



## 不動産売買事業

## 首都圏ドミナント戦略の継続推進

- 東京都心への通勤利便性、生活利便性を重視した買取活動
- 新宿支店の開設による首都圏西部エリアの深耕・拡大
- エリア集中による営業～工事、賃貸～間接部門の効率化追求

## 投資用不動産買取再販の強化・拡大

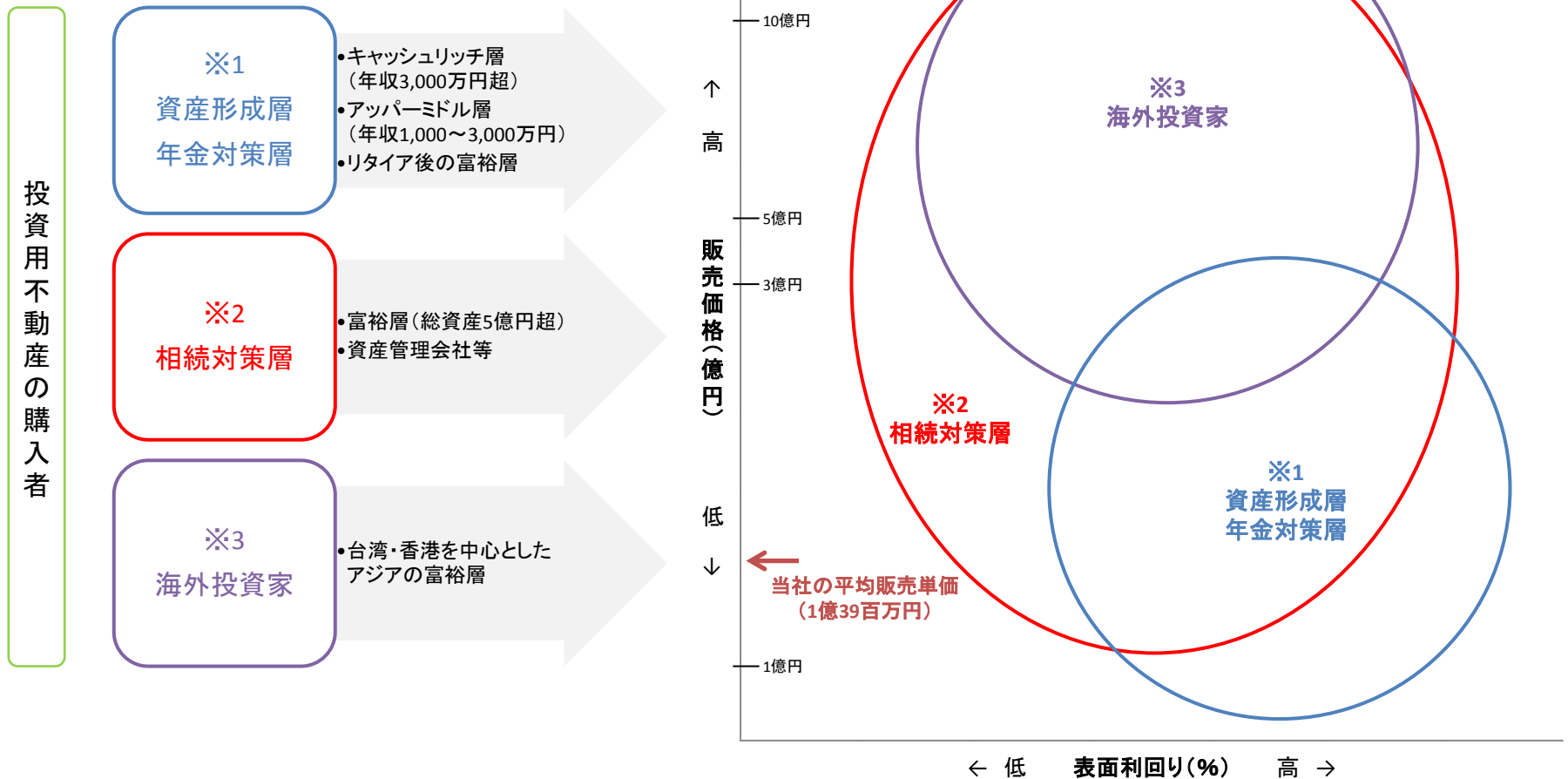
- 投資用不動産を取り扱える営業社員絶対数の増大
- アッパーミドル層を対象とした販売価格1～2億円物件の取扱い件数の増大
- 販売価格10億円を超える物件への挑戦
- 在庫ラインナップの更なる充実を図り、様々な顧客ニーズへの対応
- バランスの取れた事業ポートフォリオの構築(レジデンス系、オフィスビル系の両立。1,000万円～10億円超の販売価格帯に分散)

## 賃貸その他事業

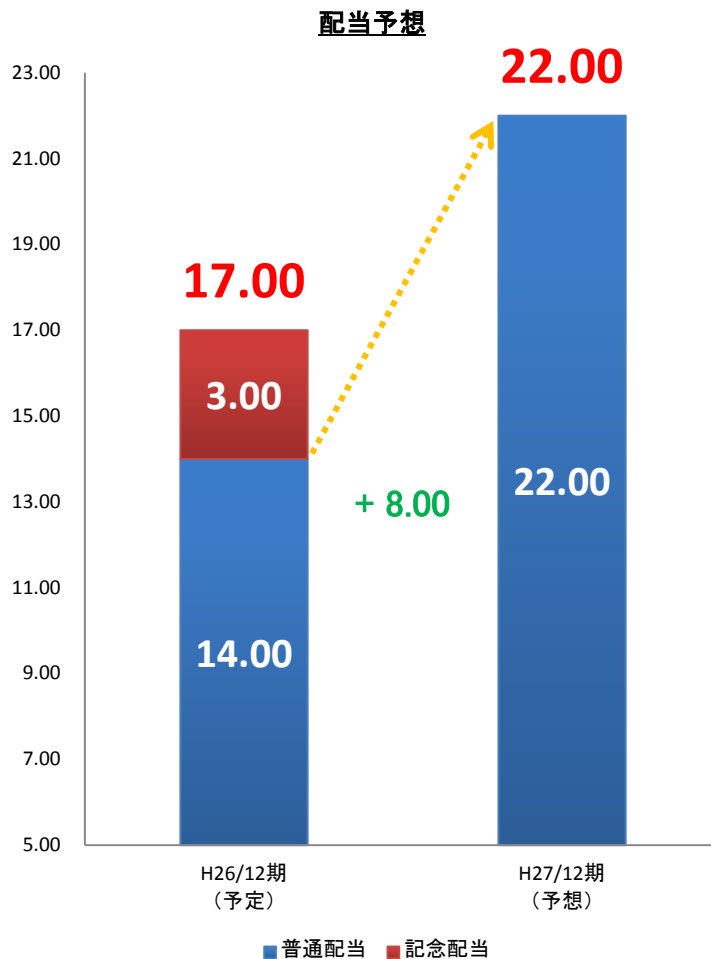
## 投資用不動産の買取拡大に伴う賃貸物件数の増加への対応

- 生活利便性の高いエリアでの賃貸物件の保有
- 低価格帯賃料物件の取扱いを重視し、賃貸収益減少リスクの低減と賃貸収益の安定化を図る。

➤ 不動産買取再販事業における投資用不動産購入者の幅広いニーズに対応するため、**販売ターゲットを明確化**し、商品ラインナップの更なる充実を図る。



- 平成27年12月期の期末1株当たり配当金は、普通配当を前期から**8円増配**し、22円を計画



#### ■ 株主還元にかかる基本方針

- 企業価値の最大化、株主価値の最大化のため、中・長期的観点から株主利益を高め、株主還元を最大限充実させていく。
- 資本構成の最適化を図り、積極的なIR活動を継続することにより、株主からの多様なニーズに応える。

#### ■ 中期配当方針

- 成長・拡大期にある現状を鑑み、配当性向のみならず、株主資本配当率、ROE、利益成長率等の水準を総合的に勘案して最適な配当を実施する。
- 証券市場を取り巻く環境の変化や、当社の株主構成、株主の状況、株式の流動性を見極めながら、安定的かつ継続的に配当の増加を目指す。

1

平成26年12月期 決算概要

2

平成27年12月期 業績予想及び事業展開方針

3

**経営戦略等**

4

市場環境

5

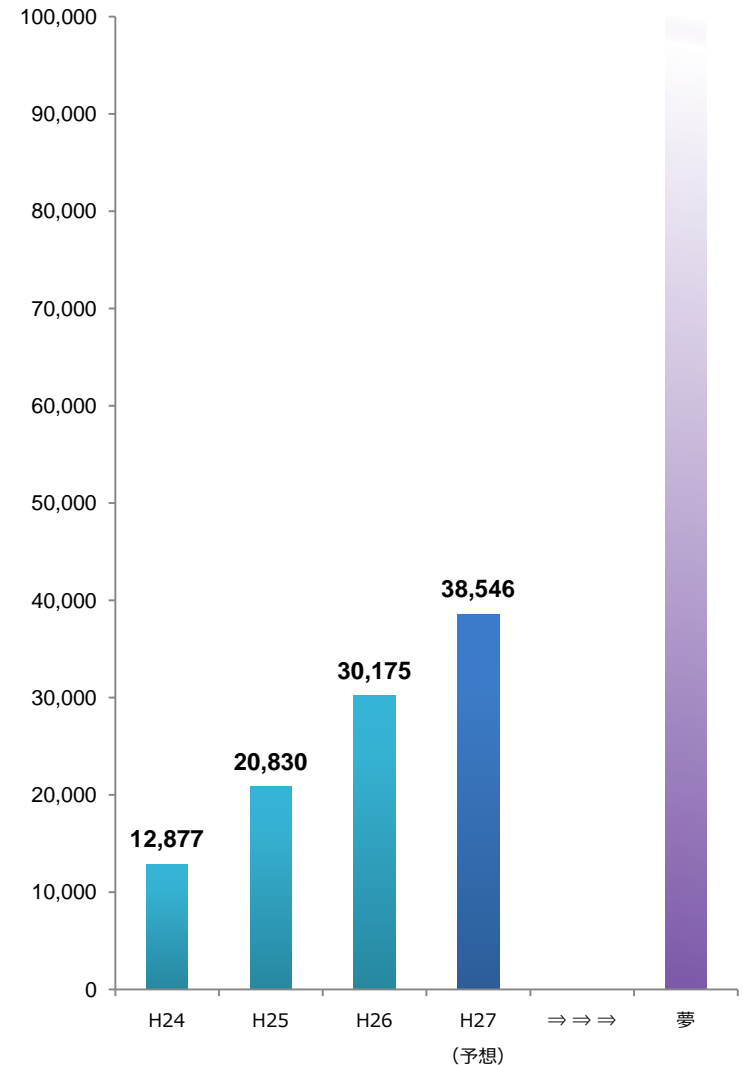
コーポレートデータ

次なる夢の実現(**Next challenge**)に向けて、  
 今後も首都圏の中古不動産に事業を集中し、  
 首都圏の中古再生事業で**売上No.1**を目指す。



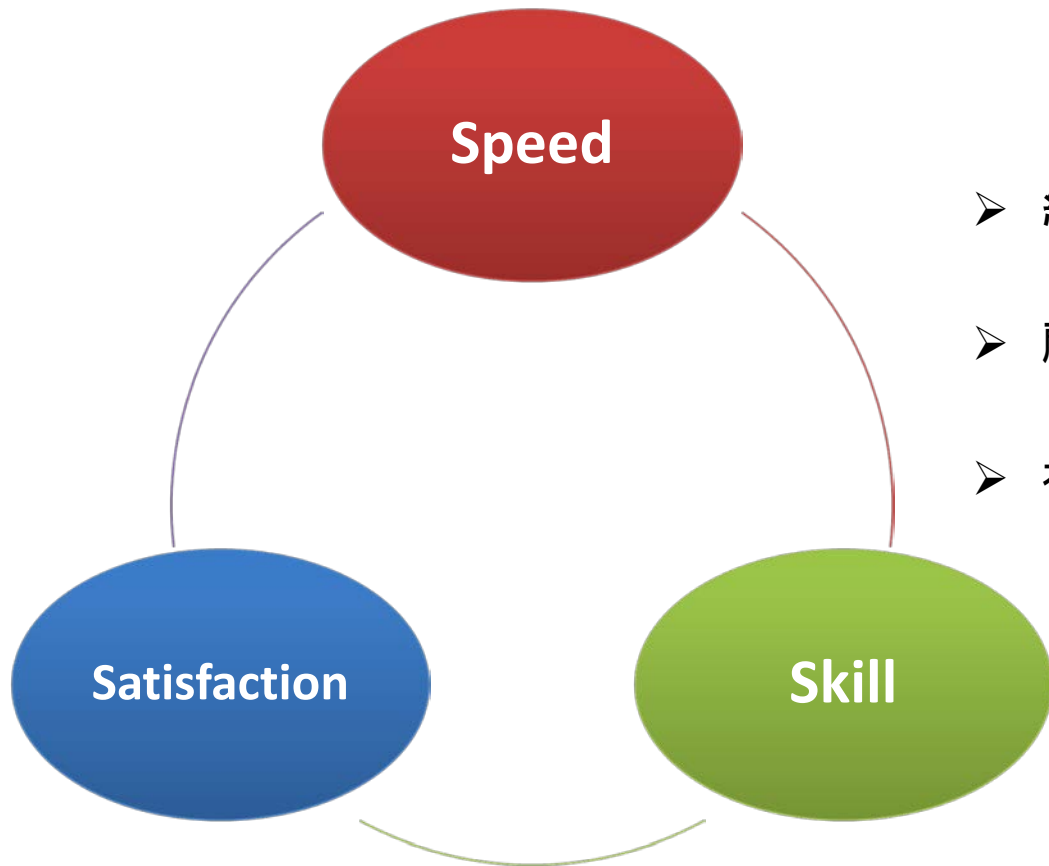
中古不動産流通の活性化における重要な担い手としての誇りと  
 責任を持ち、地域社会の発展に貢献する。

連結売上高の推移



(単位: 百万円)

『 **3つのS** 』をキーワードに持続的成長を担保する収益基盤の確立を目指す。



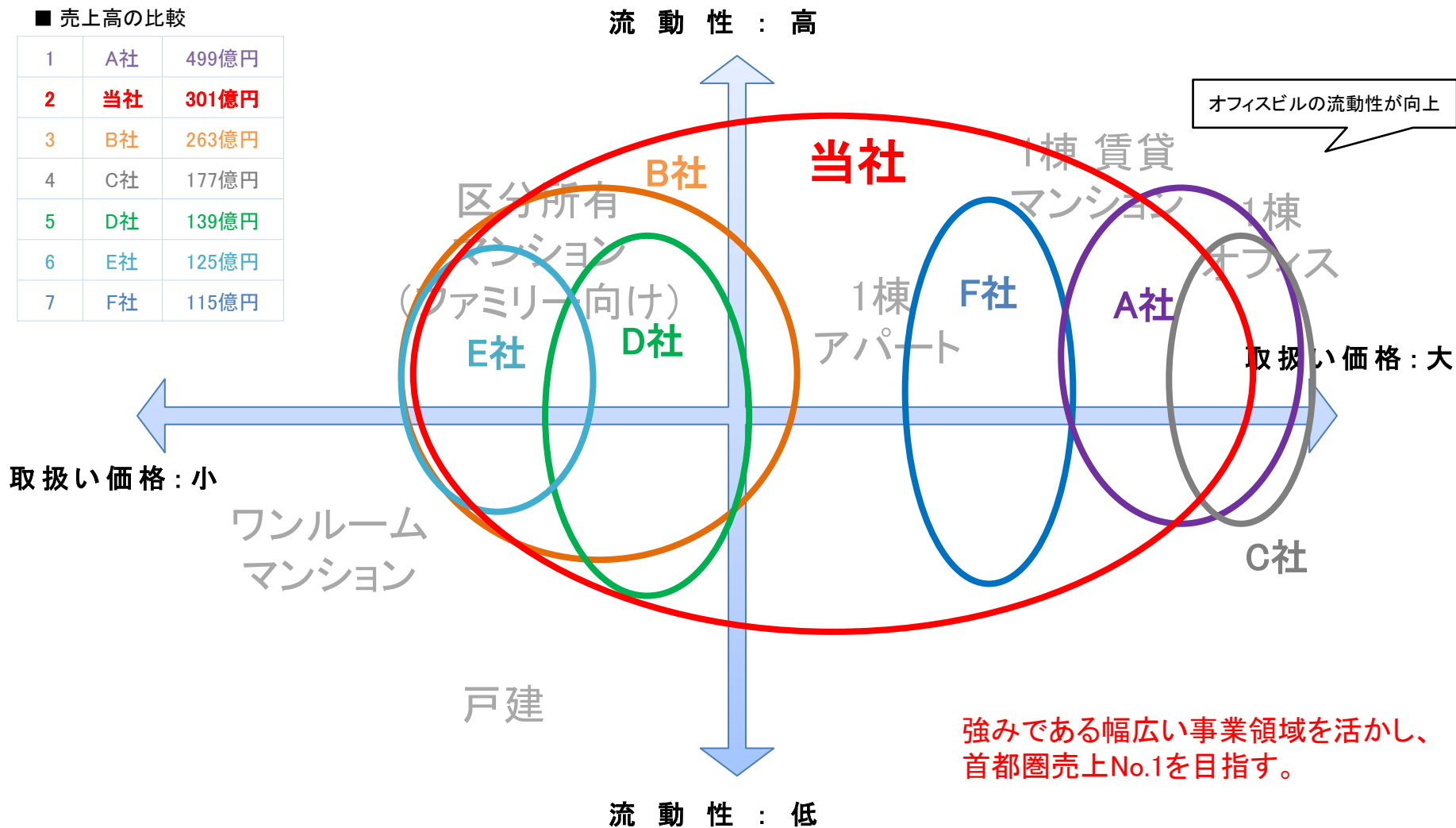
- 経営の**S**peed向上
- 顧客の**S**atisfaction(満足)を追求
- 社員の**S**kill向上



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

|   |           |              |
|---|-----------|--------------|
| 1 | A社        | 499億円        |
| 2 | <b>当社</b> | <b>301億円</b> |
| 3 | B社        | 263億円        |
| 4 | C社        | 177億円        |
| 5 | D社        | 139億円        |
| 6 | E社        | 125億円        |
| 7 | F社        | 115億円        |



出所：平成27年1月31日現在の各社の開示資料をもとに作成(注意：各社の売上高は、直前の通期実績を記載しており、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

## 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。

平成27年1月に新宿支店を新規開設。首都圏西部エリアの深耕・拡大を図る。

1

平成26年12月期 決算概要

2

平成27年12月期 業績予想及び事業展開方針

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<br/>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( <b>20兆円</b> )</p>   |
| <p>意義</p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> </ul> |
| <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>  |

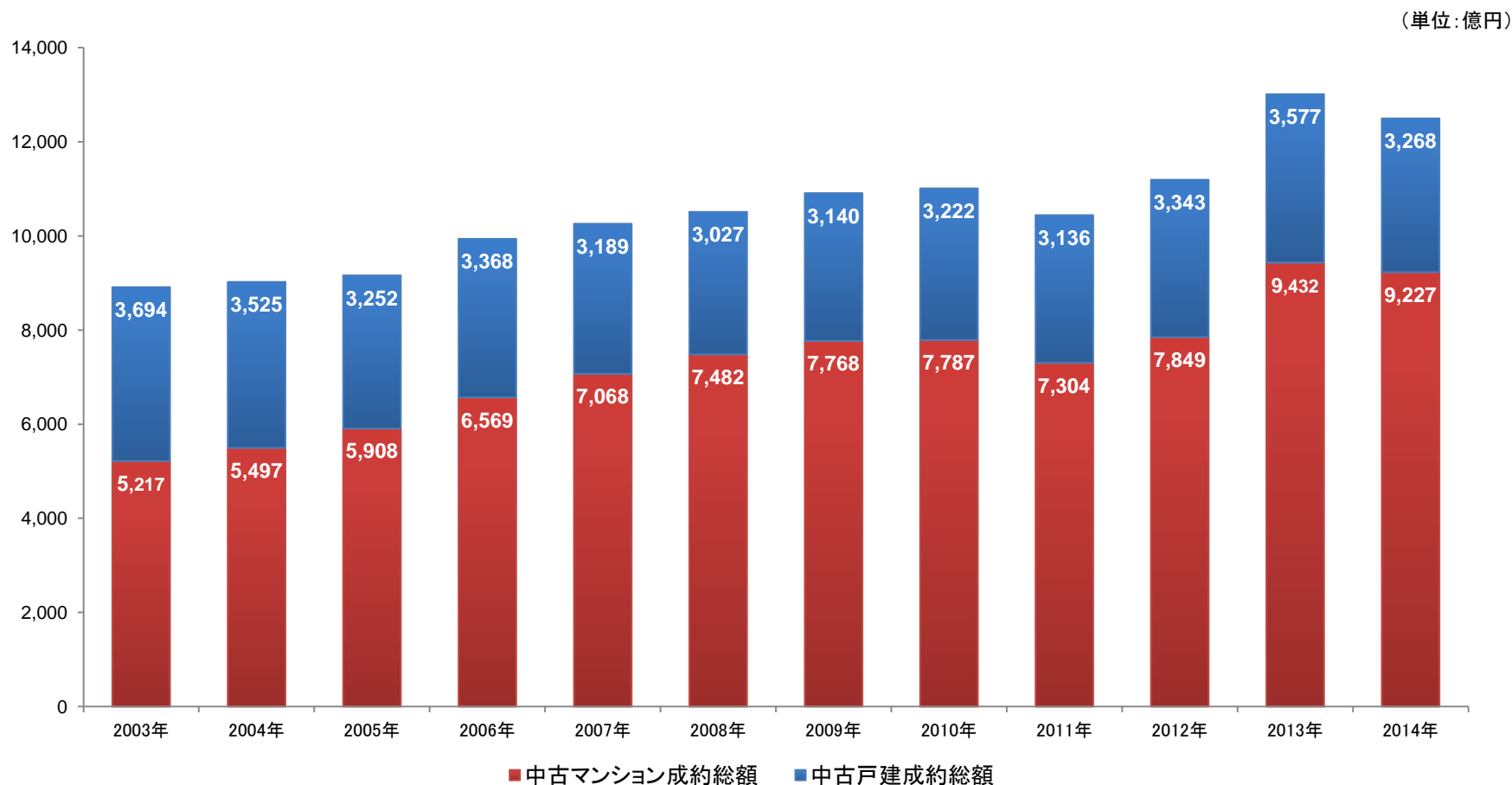
出所:国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプランの概要」から抜粋

## 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<br>(2010年) | 平成27年<br>(2015年) | 平成32年<br>(2020年) | 平成37年<br>(2025年) | 平成42年<br>(2030年) | 平成47年<br>(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            |
| 合計   | 15,561           | 16,178           | 16,462           | 16,482           | 16,266           | 15,867           |

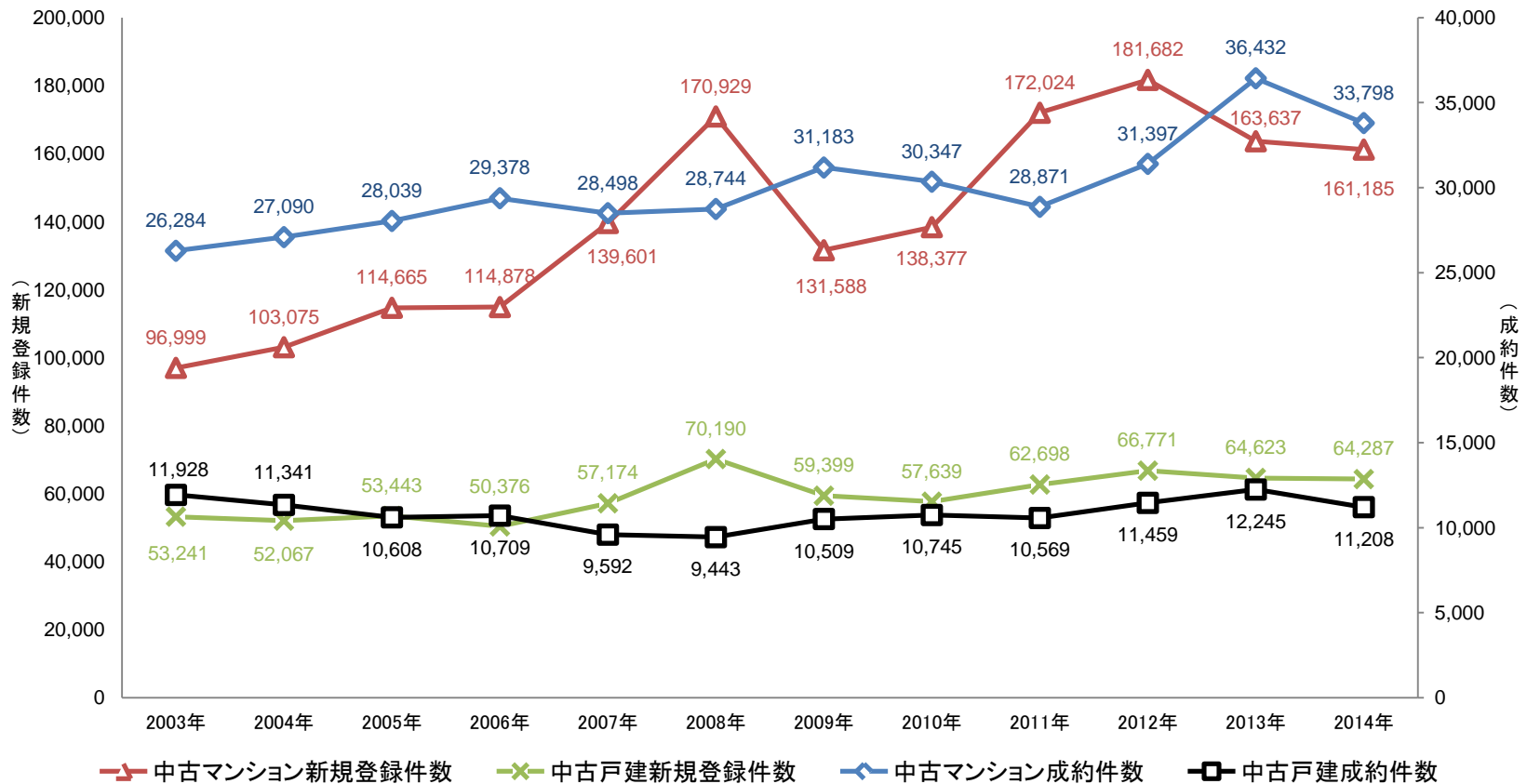
出所: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2014年4月推計)から抜粋・集計

## 2014年度の成約総額は、前年を下回って推移 2014年4月の消費税率引き上げ前の駆け込み需要の発生とその後の低迷



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(2014年)平成27年1月21日現在」

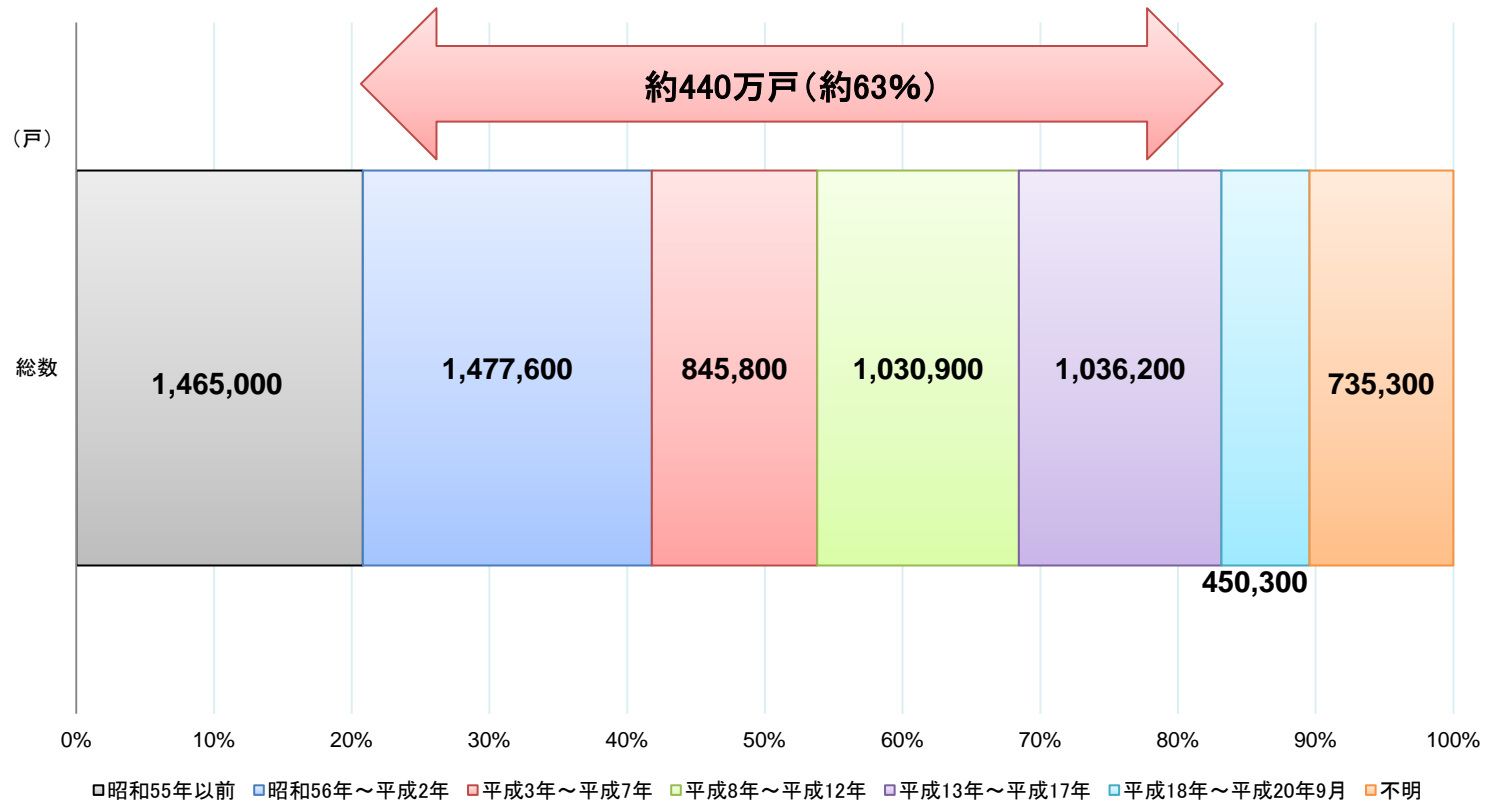
## 首都圏における中古マンションニーズは拡大傾向も、 2014年度の成約件数・新規登録件数は対前年比減少



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(2014年)平成27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<br>(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                  |
| <b>東京</b> | <b>100.0</b> | <b>100.0</b>          |
| 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)    |
| <b>東京</b> | <b>4.6%</b> | <b>5.3%</b> |
| 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 決算概要

2

平成27年12月期 業績予想及び事業展開方針

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    | 1,584百万円                               | ※平成26年12月31日現在 |
| 社員数    | 連結142名(平均年齢38.8歳)<br>単体106名(平均年齢38.3歳) | ※平成26年12月31日現在 |
| 代表者    | 代表取締役会長 藤田 進<br>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  | 30,175百万円                              | ※平成26年12月期     |
| 連結経常利益 | 3,076百万円                               | ※平成26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26年6月 東証マザーズ上場

平成27年1月 新宿支店を設置

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

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



**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

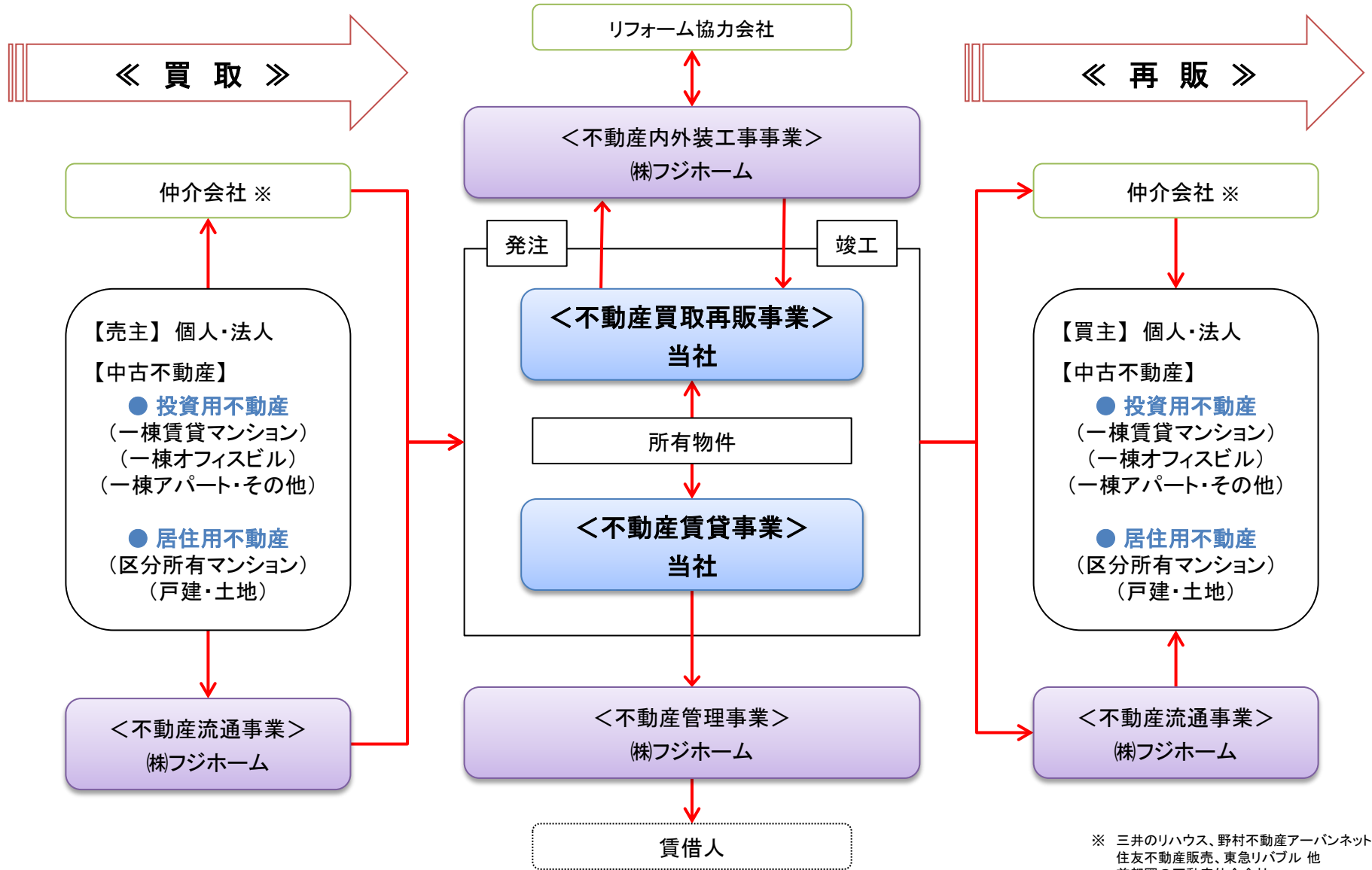
# 『夢現』～ 夢を現実にし、理想を追求する ～

**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

不動産買取再販事業(当社)

『投資用不動産』※1と『居住用不動産』※2の売買

- 本店、新宿支店(平成27年1月開設)及び横浜支店を営業拠点として、首都圏1都3県で中古不動産(投資用不動産及び居住用不動産)を買取
- (株)フジホームによるバリューアップ(内外装工事等の実施による不動産価値・収益性の向上)
- 「再生不動産」として、国内外の不動産投資家、一次取得者層(初めて住宅を取得する層)、二次取得者層(物件の買い替え層)等へ販売
- 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

不動産内外装工事業(株)フジホーム

年間500件を超える内外装工事で培ったノウハウ

- 当社が買取した中古不動産の内外装工事を実施

不動産流通事業(株)フジホーム

ニーズの把握

- 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

### 賃貸その他事業

不動産賃貸事業(当社)

不動産買取再販事業における販売効率化の推進

- 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

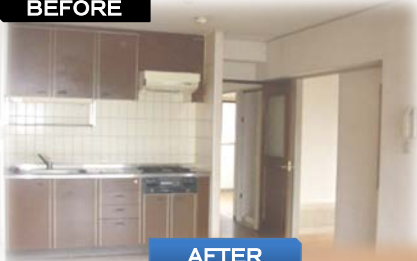
- 当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」の賃貸管理業務を実施

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

※1.投資用不動産(一棟賃貸マンション・一棟オフィスビル・一棟アパート・投資用区分所有マンション等)

※2.居住用不動産(自己居住用 区分所有マンション・戸建・土地)

BEFORE

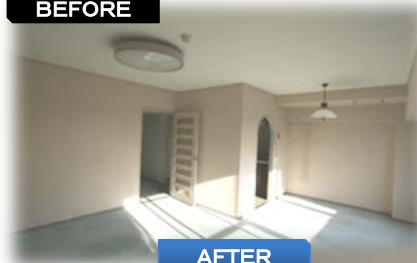


AFTER



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



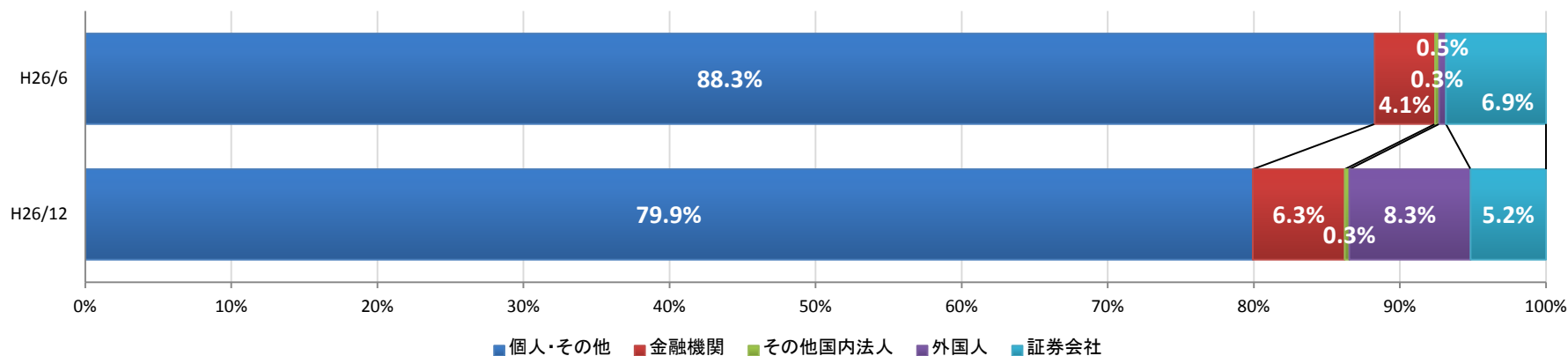
### ■ 大株主の状況

|    | 大株主名  | 所有株数(株)   | 持株比率(%) |
|----|---|-----------|---------|
| 1  | 藤田 進  | 4,230,000 | 38.57   |
| 2  | 藤田 進一   | 1,520,000 | 13.86   |
| 3  | 藤田 百合子  | 500,000   | 4.56    |
| 4  | 藤田 由香   | 400,000   | 3.65    |
| 5  | 庄田 桂二   | 350,000   | 3.19    |
| 6  | 庄田 優子   | 350,000   | 3.19    |
| 7  | 松井証券株式会社  | 294,200   | 2.68    |
| 8  | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                         | 277,800   | 2.53    |
| 9  | NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN(CASHPB) | 242,800   | 2.21    |
| 10 | 依田 満  | 175,000   | 1.60    |

### ■ 株式の状況

|         |            |   |
|---------|------------|---|
| 発行可能株式数 | 32,000,000 | 株 |
| 発行済株式総数 | 10,968,000 | 株 |
| 株主数     | 2,079      | 名 |

### ■ 株式分布状況(株式数比率)





## 株式会社 ムゲンエステート

- 本資料は、平成26年12月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、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。

### IRに関する お問い合わせ先

担当

総合企画部 経営企画課

TEL

03-5623-7455

E-mail

[ir@mugen-estate.co.jp](mailto:ir@mugen-estate.co.jp)

FAX

03-5623-9797