

『夢現』
夢を現実にし、理想を追求する



決算説明資料

平成27年12月期 第3四半期（平成27年1月～平成27年9月）／平成27年11月6日



株式会社 **ムゲンエステート**

東証マザーズ 証券コード:3299

1. 平成27年12月期 第3四半期 決算概要

2. 平成27年12月期 業績見通し

3. 経営戦略等

4. 市場環境

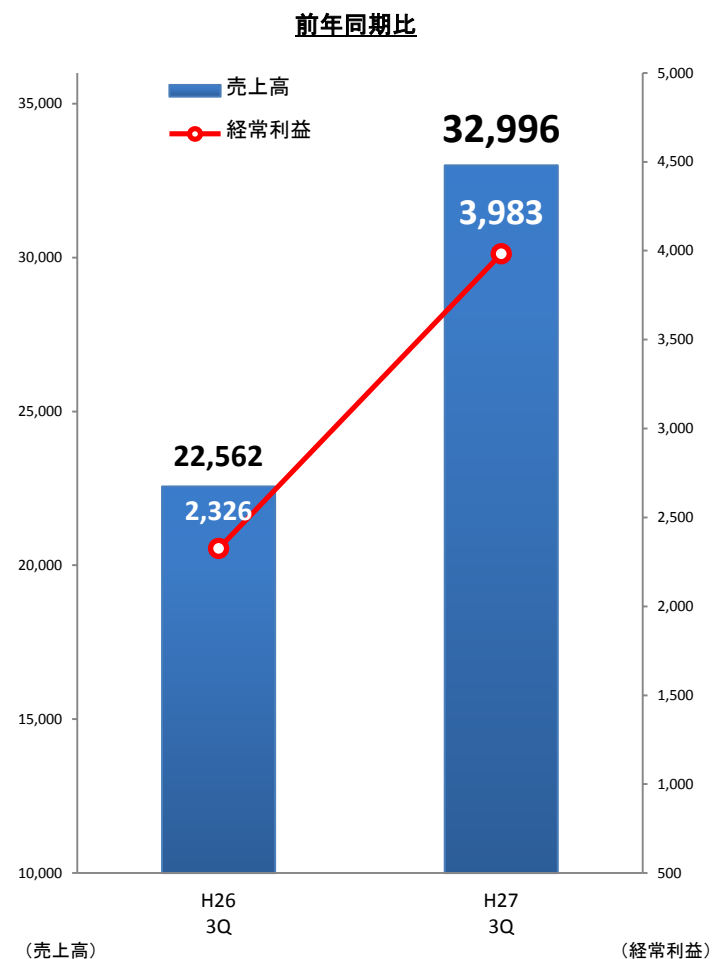
5. コーポレートデータ

- 第3四半期連結累計期間における、売上高、各利益は**過去最高**を更新
【売上高】329億円(前年同期比46.2%増) / 【経常利益】39億円(同71.3%増)
- 売上高は、不動産売買事業における一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル等の**投資用不動産販売が牽引**。物件の**大型化**が進み、取扱価格帯が拡大
多様な不動産投資ニーズに対応し、順調に推移
- 不動産売買事業における区分所有マンション等の居住用不動産販売は、
投資用不動産の買取再販活動のウエイトを高めた結果、販売件数は計画を下
回って推移するも、売上高は取扱価格の上昇により、概ね計画通り、順調に推移
- 各利益は、不動産売買事業における事業環境の変化に対応した販売戦略が
奏功し、**各利益率は想定を大きく上回り好調に推移**
- 賃貸その他事業は、不動産売買事業における投資用不動産の順調な買取活動
に連動して、**不動産賃貸収入が着実に増加**
- **上記を踏まえ通期連結業績予想を上方修正**

- 不動産売買事業における投資用不動産販売が牽引し、第3四半期連結累計期間における売上高・各利益は**過去最高を更新**。引き続き、取扱物件（一棟投資用不動産）の**大型化が寄与**

(単位:百万円)

	平成26年 12月期 (前期)	平成26年 12月期 (3Q)	平成27年 12月期 (3Q)	前年同期比	
				増減	増減率
売上高	30,175	22,562	32,996	+10,433	+46.2%
売上総利益	5,729	4,267	6,595	+2,327	+54.5%
営業利益	3,465	2,617	4,370	+1,752	+66.9%
経常利益	3,076	2,326	3,983	+1,657	+71.3%
当期(四半期)純利益	1,759	1,316	2,348	+1,031	+78.3%
売上総利益率	19.0%	18.9%	20.0%	+1.1pt	—
営業利益率	11.5%	11.6%	13.2%	+1.6pt	—
経常利益率	10.2%	10.3%	12.1%	+1.8pt	—
当期(四半期)純利益率	5.8%	5.8%	7.1%	+1.3pt	—



- 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）
- 安定的な収益基盤である賃貸その他事業（不動産賃貸事業、不動産管理事業）における
不動産賃貸収入は、前年同期比104.2%増と倍増

（単位：百万円）

	平成26年12月期		平成26年12月期 3Q		平成27年12月期 3Q		前年同期比	
	売上高	構成比	売上高	構成比	売上高	構成比	増減	増減率
不動産売買事業	29,248	96.9	21,905	97.1	31,646	95.9	+9,740	+44.5%
賃貸その他事業	926	3.1	656	2.9	1,349	4.1	+693	+105.6%
合計	30,175	100.0	22,562	100.0	32,996	100.0	+10,433	+46.2%

	平成26年12月期		平成26年12月期 3Q		平成27年12月期 3Q		前年同期比	
	セグメント利益	構成比	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	3,742	90.0	2,829	90.4	4,422	87.3	+1,592	+56.3%
賃貸その他事業	413	10.0	300	9.6	644	12.7	+344	+115.0%
合計	4,156	100.0	3,129	100.0	5,067	100.0	+1,937	+61.9%

※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。

- 投資用不動産の販売件数は、前年同期比49件増、売上高は、前年同期比71.4%増と順調に推移
5億円超の一棟物件の販売は9件(前年同期比5件増)と一棟物件の大型化は計画通り進捗
 投資用区分所有物件も増加傾向にあり、平均販売単価は、第2四半期連結累計期間から低下
- 居住用不動産の販売は、投資用不動産の買取再販活動のウエイトを高めた結果、前年同期を下回って推移

(単位:百万円)

		平成26年12月期	平成26年12月期 3Q	平成27年12月期 3Q	前年同期比	
					増減	増減率
売上高	投資用不動産	19,079	14,229	24,392	+10,163	+71.4%
	居住用不動産	10,107	7,627	7,226	△400	△5.3%
	合計	29,186	21,856	31,619	+9,762	+44.7%
販売件数	投資用不動産	137	106	155	+49	+46.2%
	居住用不動産	409	310	284	△26	△8.4%
	合計	546	416	439	+23	+5.5%
販売 平均単価	投資用不動産	139.2	134.2	157.3	+23.1	+17.2%
	居住用不動産	24.7	24.6	25.4	+0.8	+3.4%
	合計	53.4	52.5	72.0	+19.4	+37.1%

※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。

- 引き続き、首都圏1都3県に特化した事業展開方針
- 都心部や交通利便性の高いエリアにおける買取再販活動を強化

■ 投資用不動産

(単位:百万円)

エリア	平成26年12月期 3Q				平成27年12月期 3Q				前年同期比	
	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	54	50.9%	8,172	151.3	98	63.2%	14,871	151.7	+44	+0.4
神奈川県	16	15.1%	1,318	82.3	25	16.1%	5,760	230.4	+9	+148.0
埼玉県	19	17.9%	3,165	166.5	13	8.4%	1,538	118.3	△6	△48.2
千葉県	17	16.0%	1,573	92.5	19	12.3%	2,221	116.9	+2	+24.4
合計	106	100.0%	14,229	134.2	155	100.0%	24,392	157.3	+49	+23.1

■ 居住用不動産

エリア	平成26年12月期 3Q				平成27年12月期 3Q				前年同期比	
	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	163	52.6%	4,428	27.1	155	54.6%	4,331	27.9	△8	+0.7
神奈川県	53	17.1%	1,216	22.9	63	22.2%	1,456	23.1	+10	+0.1
埼玉県	47	15.2%	1,041	22.1	34	12.0%	760	22.3	△13	+0.2
千葉県	47	15.2%	940	20.0	32	11.3%	677	21.1	△15	+1.1
合計	310	100.0%	7,627	24.6	284	100.0%	7,226	25.4	△26	+0.8

※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。

- 台湾投資家への一棟投資用不動産の販売に加え、中国・香港投資家への投資用区分所有物件の販売が増加傾向。外国人が設立した国内に住所を有する法人への販売も増加傾向（海外投資家の不動産取得方法の変化）が続き、インバウンド需要の取り込みは、引き続き順調に推移

(単位:百万円)

		平成26年12月期		平成26年12月期 3Q		平成27年12月期 3Q		前年同期比	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	増減	増減率
売上高	投資用不動産	19,079	100.0%	14,229	100.0%	24,392	100.0%	+10,163	+71.4%
	うち海外投資家	4,714	24.7%	4,059	28.5%	4,812	19.7%	+752	+18.5%
販売件数	投資用不動産	137	100.0%	106	100.0%	155	100.0%	+49	+46.2%
	うち海外投資家	21	15.3%	17	16.0%	31	20.0%	+14	+82.4%
販売平均単価	投資用不動産	139.2	—	134.2	—	157.3	—	+23.1	+17.2%
	うち海外投資家	224.4	—	238.8	—	155.2	—	△83.5	△35.0%

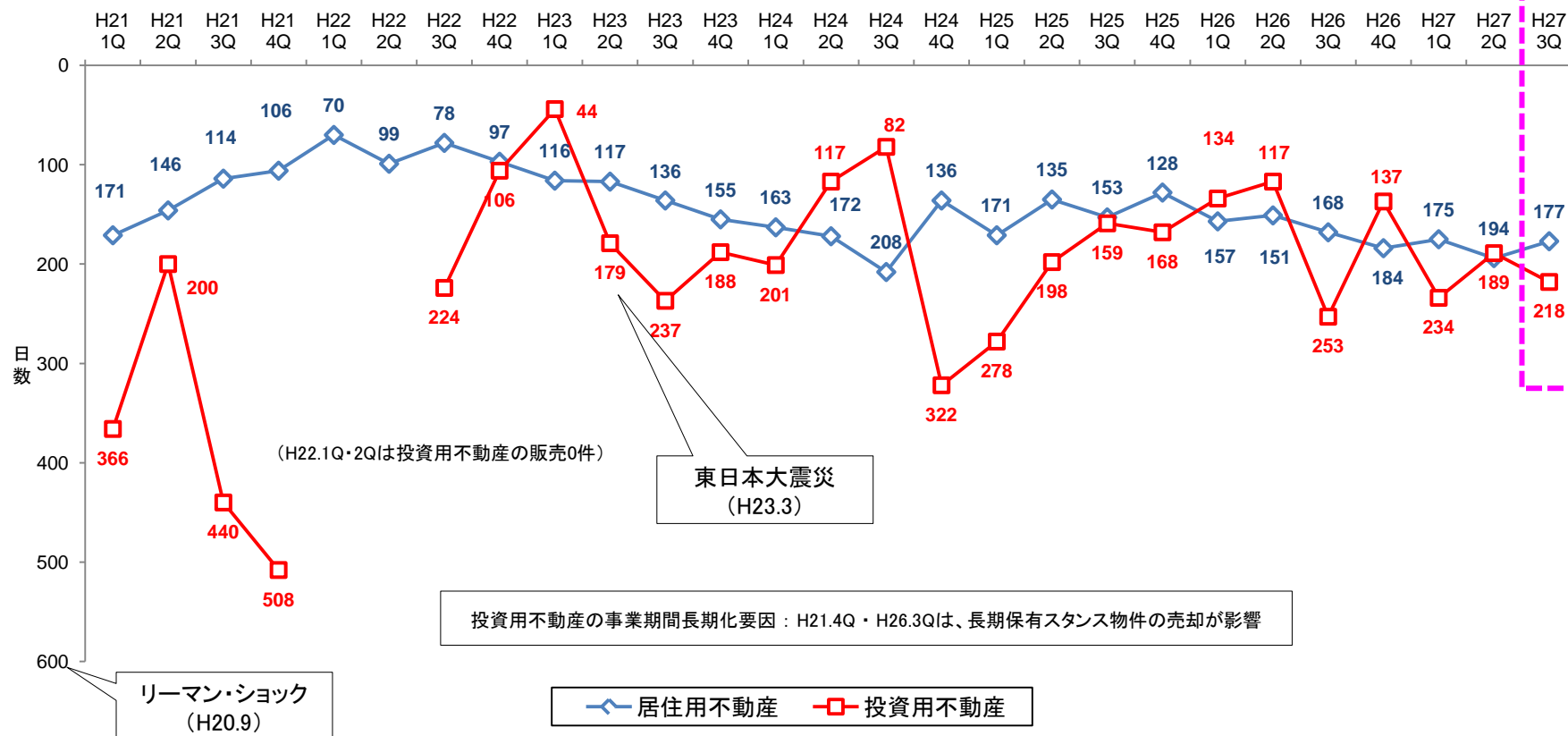
※1.海外投資家への売上高、販売件数は、購入者が非居住者である場合に加え、外国人・外国法人が設立した国内に住所を有する法人等への販売を含む。

平成26年12月期は、投資用不動産の販売のうち、非居住者への売上高は4,206百万円(構成比22.0%)、販売件数は16件(同11.7%)、販売平均単価は262.9百万円

※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。

- 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前期末比**36.2%増の288億56百万円**に積み増し
- 賃貸その他事業における収益力の強化及び安定的な収益確保を目的に投資用不動産が増加

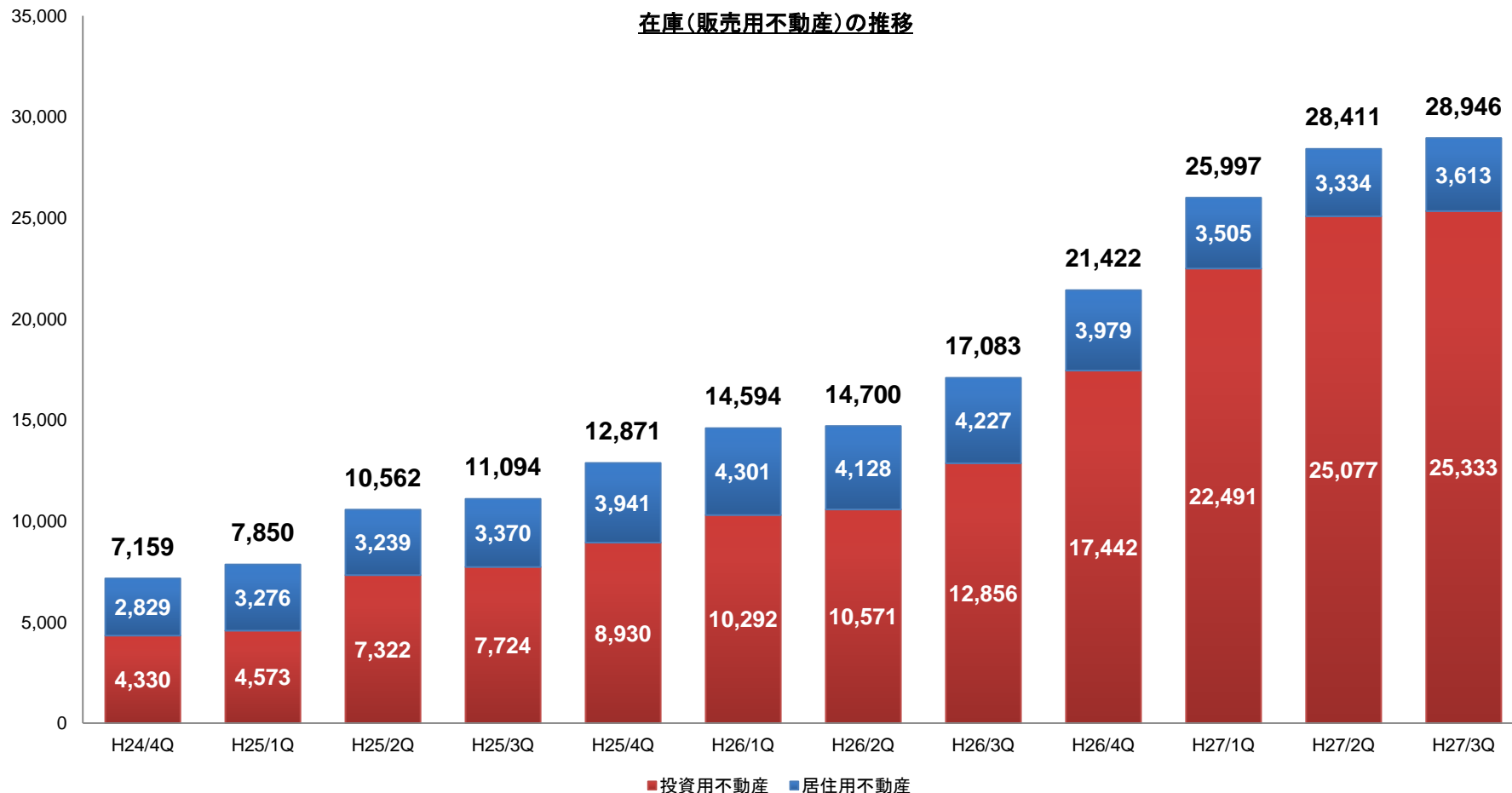
(単位:百万円)

	平成26年12月期	平成27年12月期 3Q	増減	増減率
資産の部				
流動資産	26,413	35,669	+9,256	+35.0%
うち販売用不動産	21,194	28,856	+7,661	+36.2%
固定資産	1,162	1,900	+737	+63.4%
資産合計	27,576	37,570	+9,993	+36.2%
負債の部				
流動負債	9,512	9,186	△325	△3.4%
固定負債	10,298	18,413	+8,115	+78.8%
負債合計	19,811	27,600	+7,789	+39.3%
純資産の部				
純資産合計	7,765	9,969	+2,204	+28.4%
負債・純資産合計	27,576	37,570	+9,993	+36.2%

【 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概ね横ばいで推移

(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。

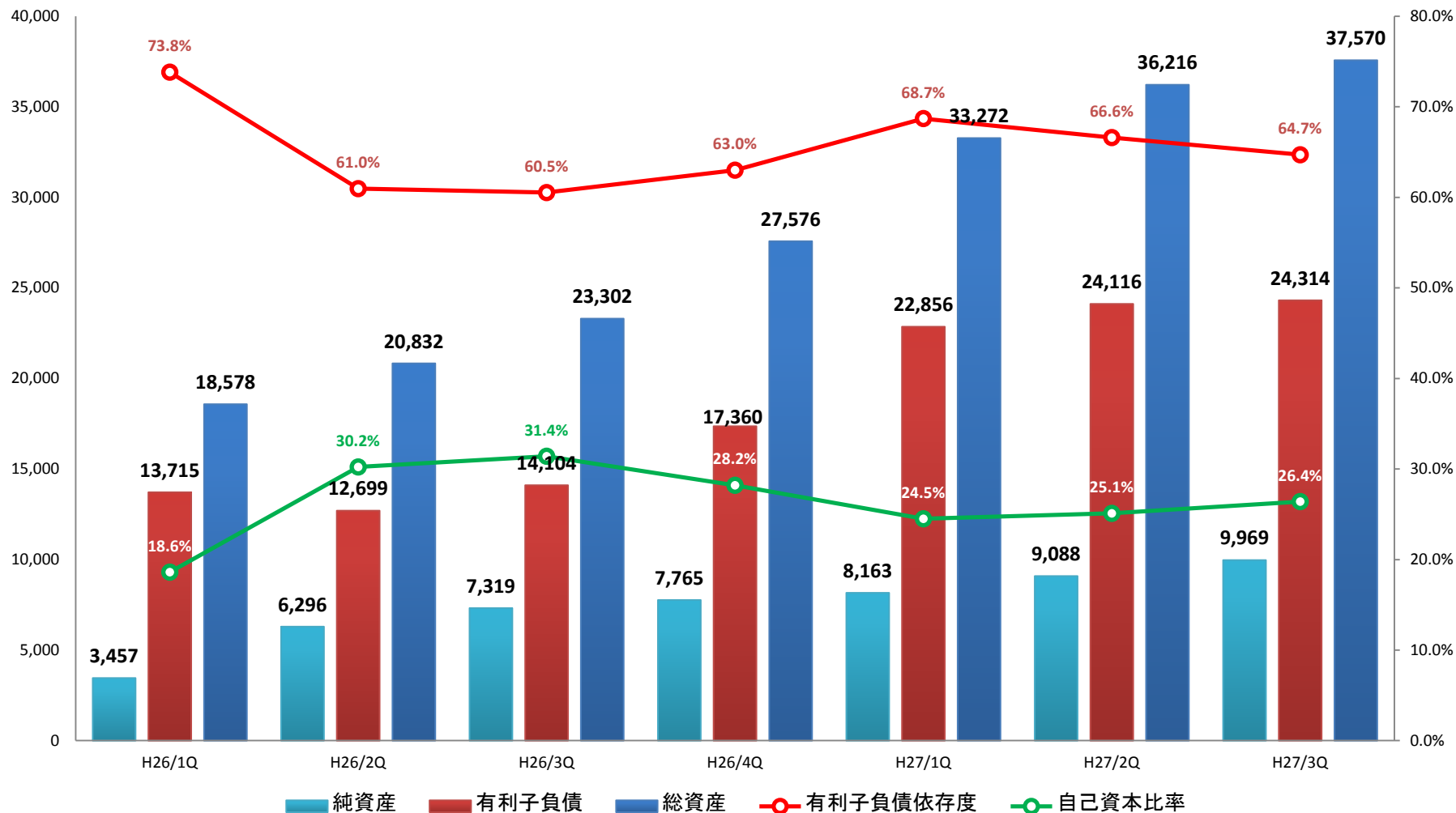
(単位:百万円)

	平成26年12月期	平成27年12月期 3Q	増減
純資産	7,765	9,969	+2,204
総資産	27,576	37,570	+9,993
自己資本比率	28.2%	26.4%	△1.7pt
1株当たり純資産(円)	707.99	908.91	+200.93
1株当たり当期(四半期)純利益(円)	181.76	214.07	—
自己資本当期(四半期)純利益率(ROE)	22.7%	23.6%	—
有利子負債	17,360	24,314	+6,954
有利子負債依存度	63.0%	64.7%	+1.8pt
発行済株式総数(株)	10,968,000	10,969,000	+1,000
資本金	1,584	1,584	+0

※自己資本当期(四半期)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



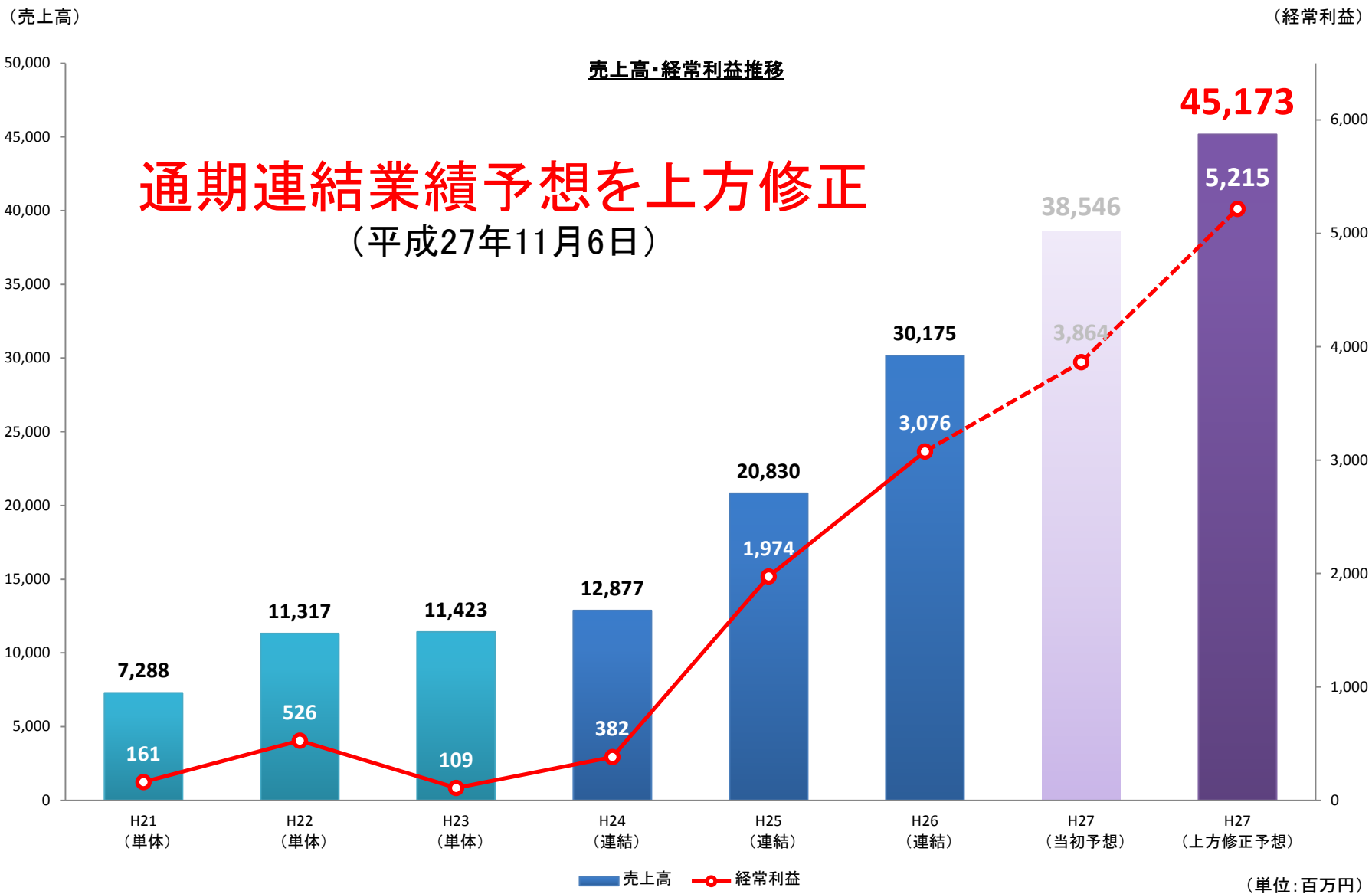
1. 平成27年12月期 第3四半期 決算概要

2. 平成27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)

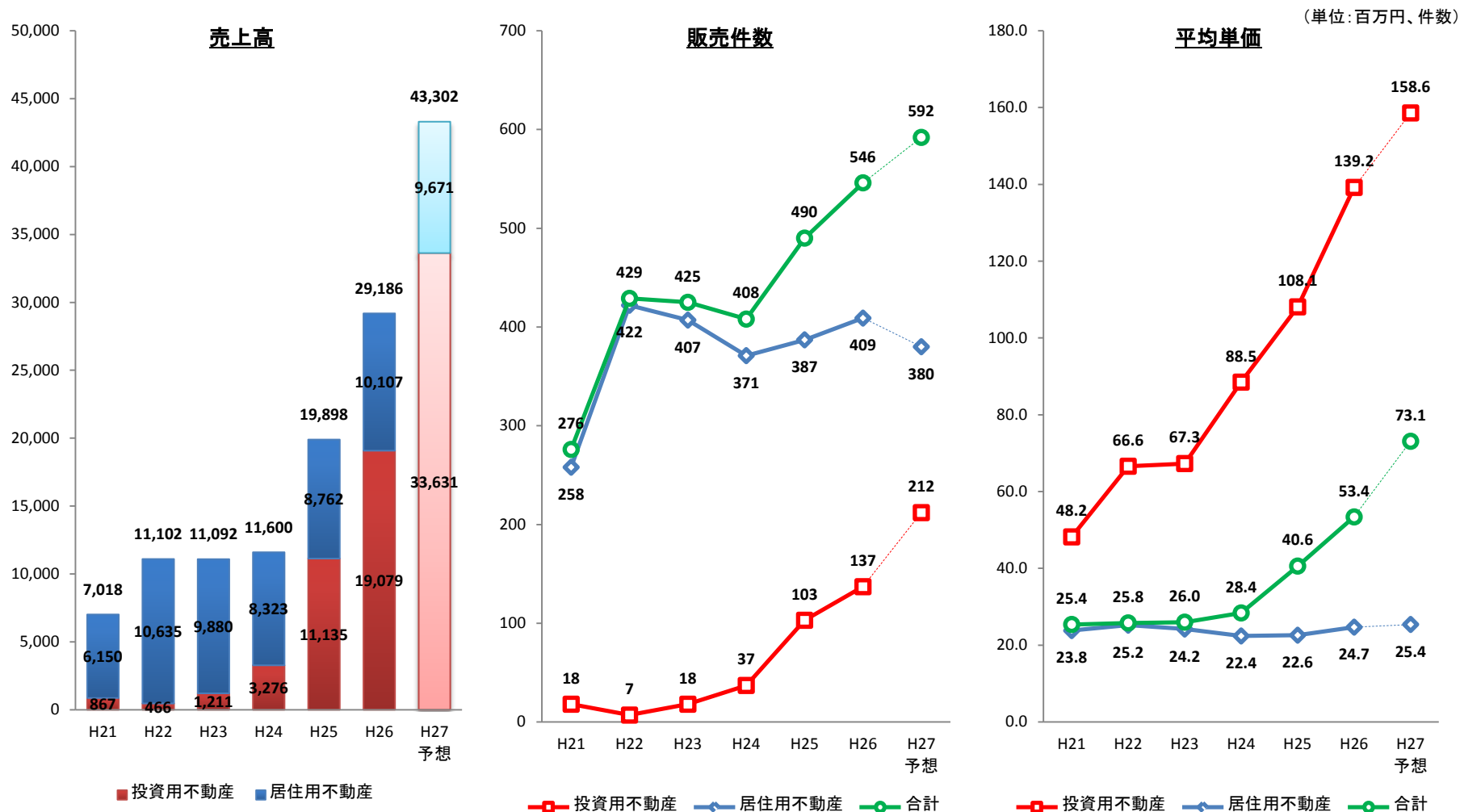
	平成26年12月期 (実績)	平成27年12月期 (当初予想)	平成27年12月期 (上方修正予想)	前期比		当初予想比	
				増減	増減率	増減	増減率
売上高	30,175	38,546	45,173	+14,998	+49.7%	+6,627	+17.2%
売上総利益	5,729	7,336	8,840	+3,111	+54.3%	+1,504	+20.5%
営業利益	3,465	4,368	5,743	+2,277	+65.7%	+1,374	+31.5%
経常利益	3,076	3,864	5,215	+2,139	+69.6%	+1,351	+35.0%
当期純利益	1,759	2,319	3,057	+1,298	+73.8%	+738	+31.8%
売上総利益率	19.0%	19.0%	19.6%	+0.6pt	—	+0.5pt	—
営業利益率	11.5%	11.3%	12.7%	+1.2pt	—	+1.4pt	—
経常利益率	10.2%	10.0%	11.5%	+1.4pt	—	+1.5pt	—
当期純利益率	5.8%	6.0%	6.8%	+0.9pt	—	+0.8pt	—

(単位:百万円)

報告セグメント別売上高	H26/12期 (実績)	H27/12期 (当初予想)	H27/12期 (上方修正予想)	前期比		当初予想比	
				増減	増減率	増減	増減率
不動産売買事業 売上高	29,248	36,829	43,324	+14,075	+48.1%	+6,495	+17.6%
うち不動産買取再販事業	29,186	36,795	43,302	+14,115	+48.4%	+6,507	+17.7%
うち投資用不動産	19,079	27,490	33,631	+14,551	+76.3%	+6,141	+22.3%
件数	137	160	212	+75	+54.7%	+52	+32.5%
うち居住用不動産	10,107	9,304	9,671	△435	△4.3%	+366	+3.9%
件数	409	400	380	△29	△7.1%	△20	△5.0%
賃貸その他事業 売上高	926	1,717	1,849	+922	+99.6%	+132	+7.7%

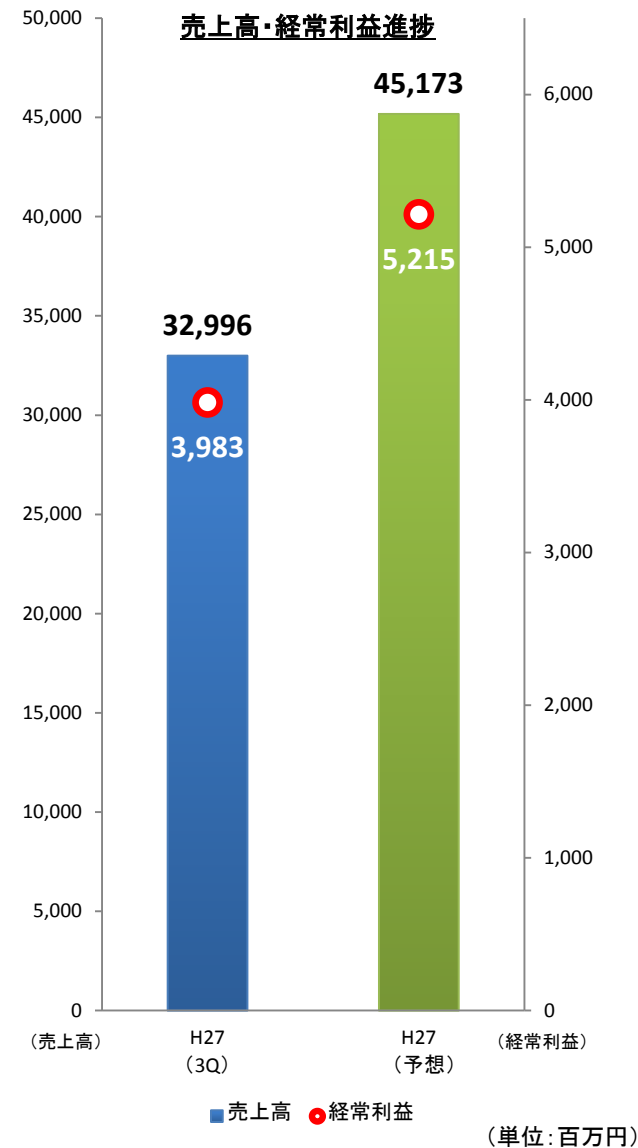
- 当第3四半期連結累計期間における連結業績は、不動産売買事業における投資用不動産販売が牽引し、売上高は前年同期比104億33百万円(46.2%)増加、経常利益は前年同期比16億57百万円(71.3%)増加と好調に推移。この結果、平成27年2月12日に公表した通期連結業績予想を上回ることが想定されるため、通期連結業績予想を上方修正。
- 不動産売買事業は、引き続き、投資用不動産の買取再販活動のウエイトを高めた営業方針であり、居住用不動産の販売件数の減少を見込む。但し、取扱単価の上昇により、売上高予想はキープ。
- 賃貸その他事業は、不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に連動した不動産賃貸収入の増加を見込む。

- 平成25年12月期より投資用不動産販売が急伸。取扱単価も計画通り上昇
- 居住用不動産販売は概ね横ばいで推移



※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、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。

		H27/12期 (予想)	H27/12期 (3Q)	進捗率/ 増加pt
連結	売上高	45,173	32,996	73.0%
	売上総利益	8,840	6,595	74.6%
	営業利益	5,743	4,370	76.1%
	経常利益	5,215	3,983	76.4%
	当期(四半期)純利益	3,057	2,348	76.8%
	売上総利益率	19.6%	20.0%	+0.4pt
	営業利益率	12.7%	13.2%	+0.5pt
	経常利益率	11.5%	12.1%	+0.5pt
	当期(四半期)純利益率	6.8%	7.1%	+0.3pt
報告 セグメント別	不動産売買事業 売上高	43,324	31,646	73.0%
	うち投資用不動産 (件数)	33,631 (212)	24,392 (155)	72.5% (73.1%)
	うち居住用不動産 (件数)	9,671 (380)	7,226 (284)	74.7% (74.7%)
	賃貸その他事業 売上高	1,849	1,349	73.0%



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

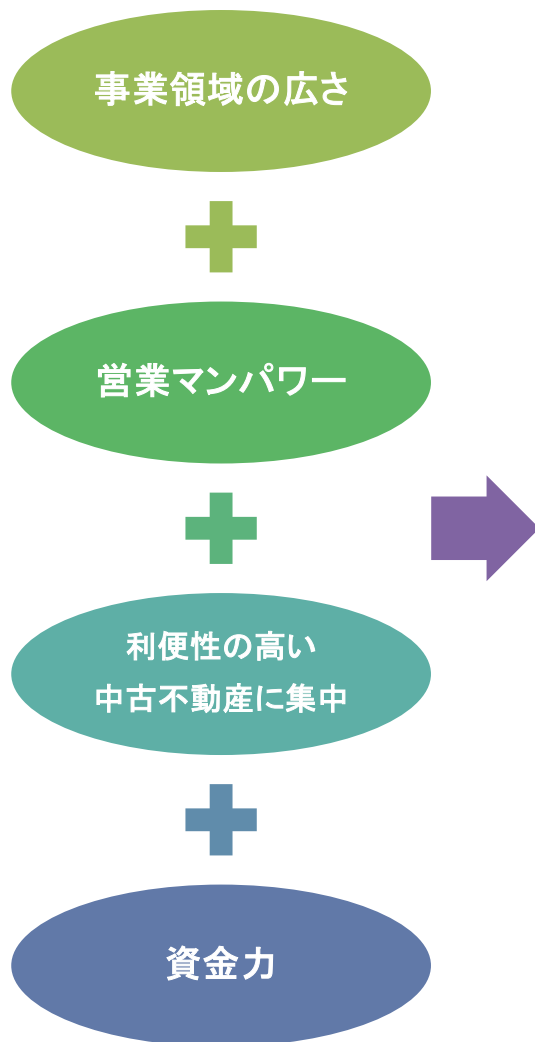
- 上場による信用力・認知度の上昇を梃子にした仕入ルートの間口拡大
- 創業以来の情報網活用

- 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

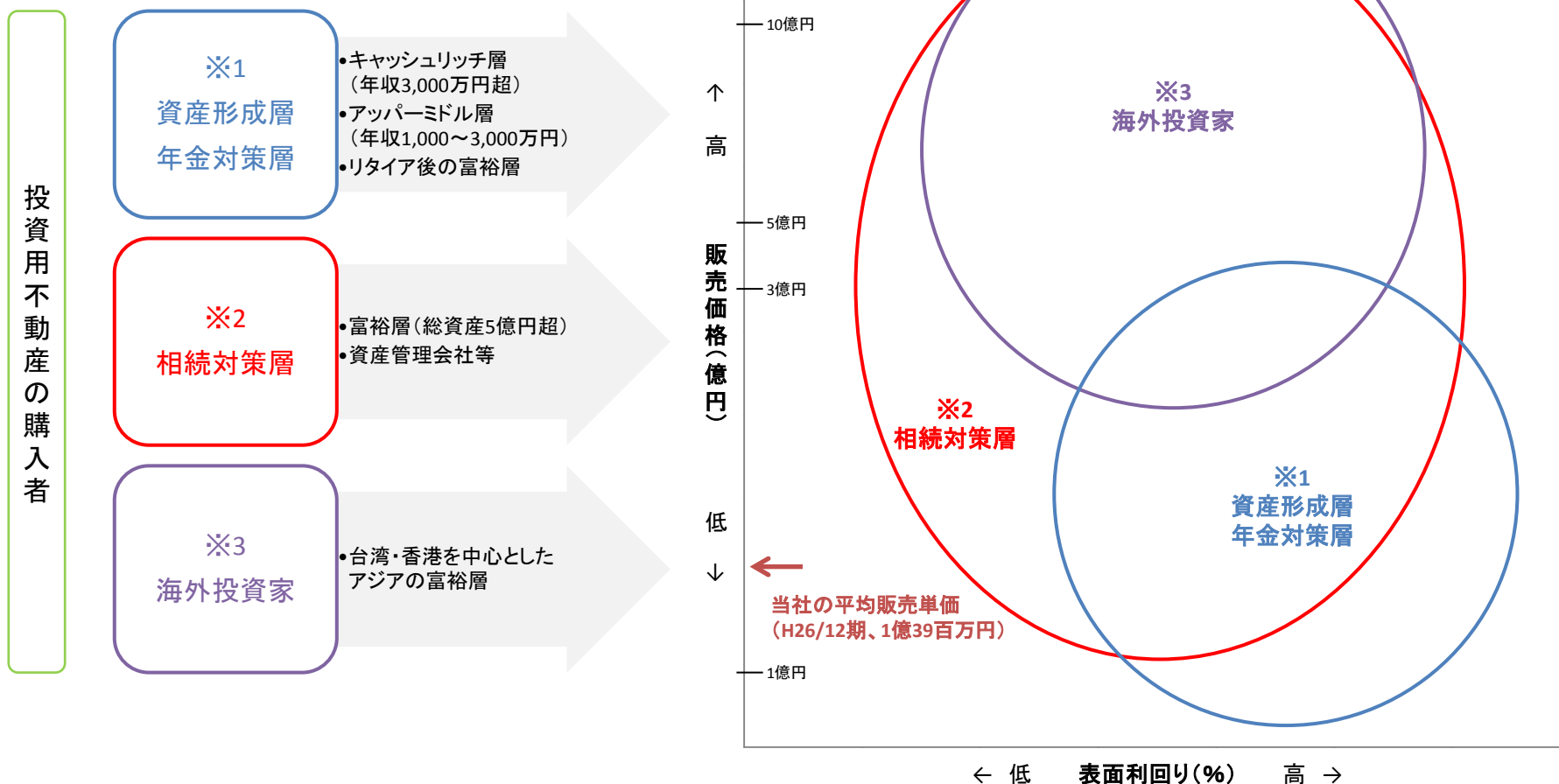
- 投資用不動産を取り扱える営業社員絶対数の増大
- アッパーミドル層を対象とした販売価格1～2億円物件の取扱い件数の増大
- 販売価格10億円を超える物件への挑戦
- 在庫ラインナップの更なる充実を図り、様々な顧客ニーズへの対応
- バランスの取れた事業ポートフォリオの構築(レジデンス系、オフィスビル系の両立。1,000万円～10億円超の販売価格帯に分散)

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。

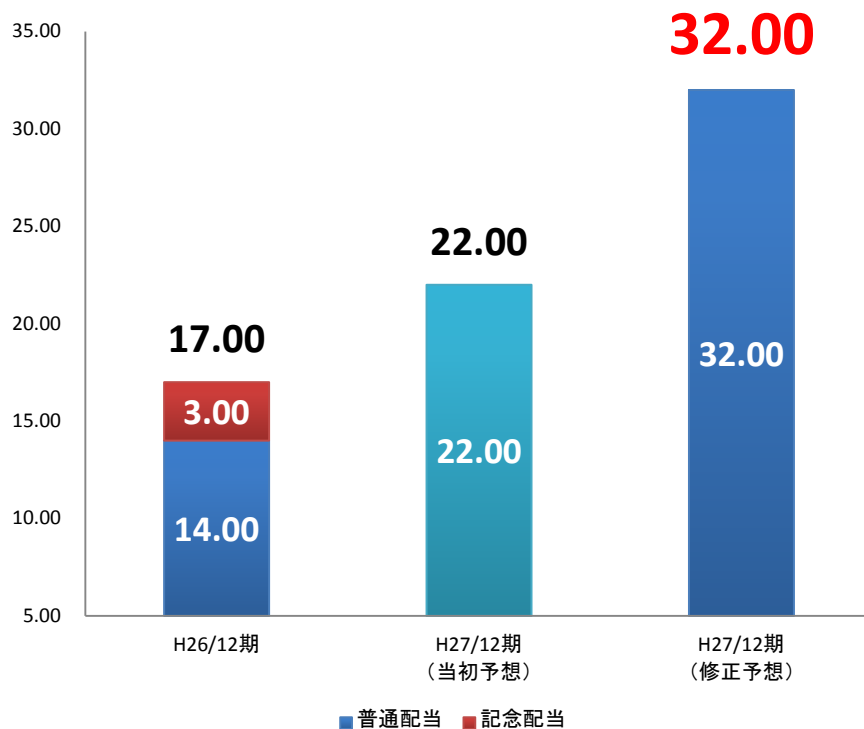


➤ 期末配当予想を前回発表予想より**10円増配**

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

18円増配し、32円を計画

配当予想



■ 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27年12月期 第3四半期 決算概要

2. 平成27年12月期 業績見通し

3. 経営戦略等

4. 市場環境

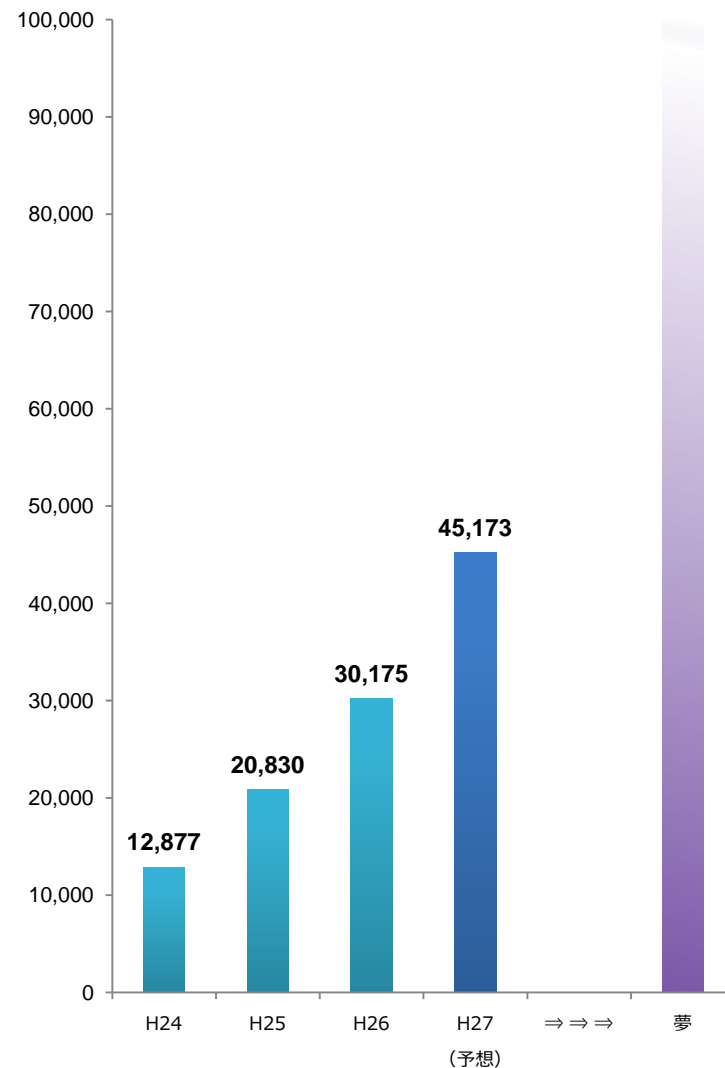
5. コーポレートデータ

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、
首都圏の中古不動産再生市場で**売上No.1**を目指す。



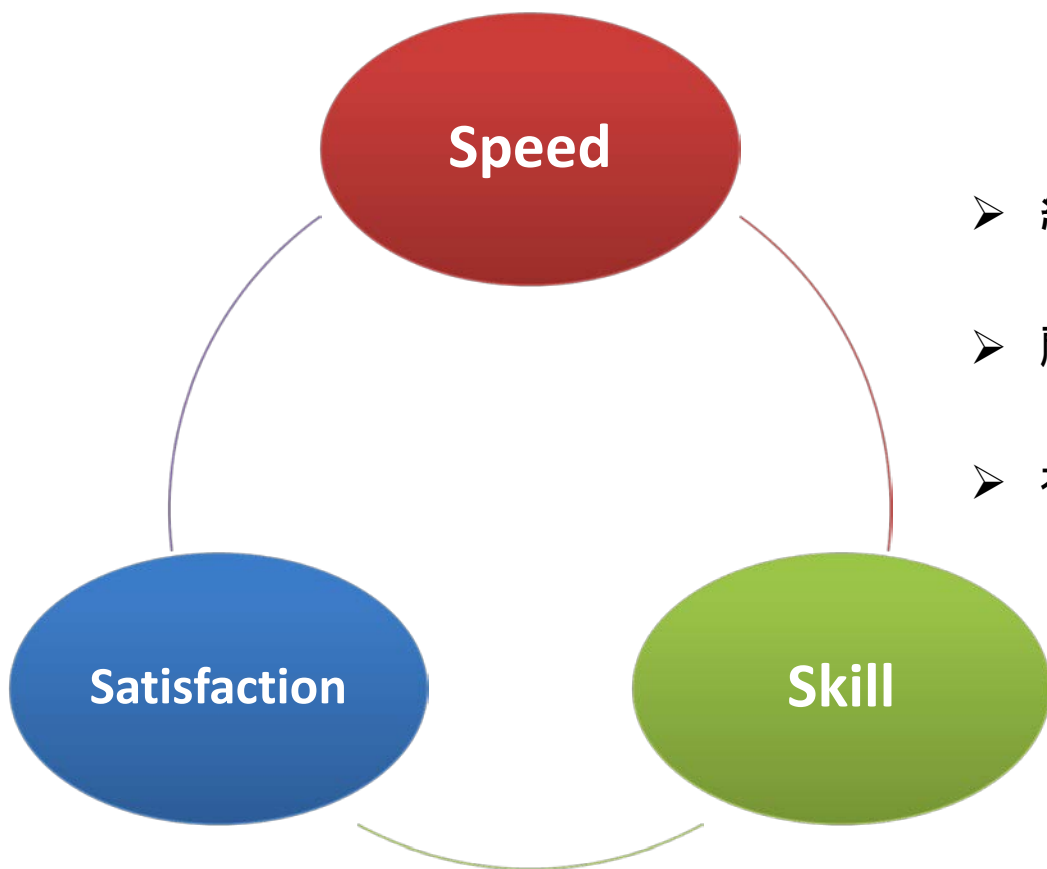
中古不動産流通の活性化における重要な担い手としての誇りと
責任を持ち、地域社会の発展に貢献する。

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。

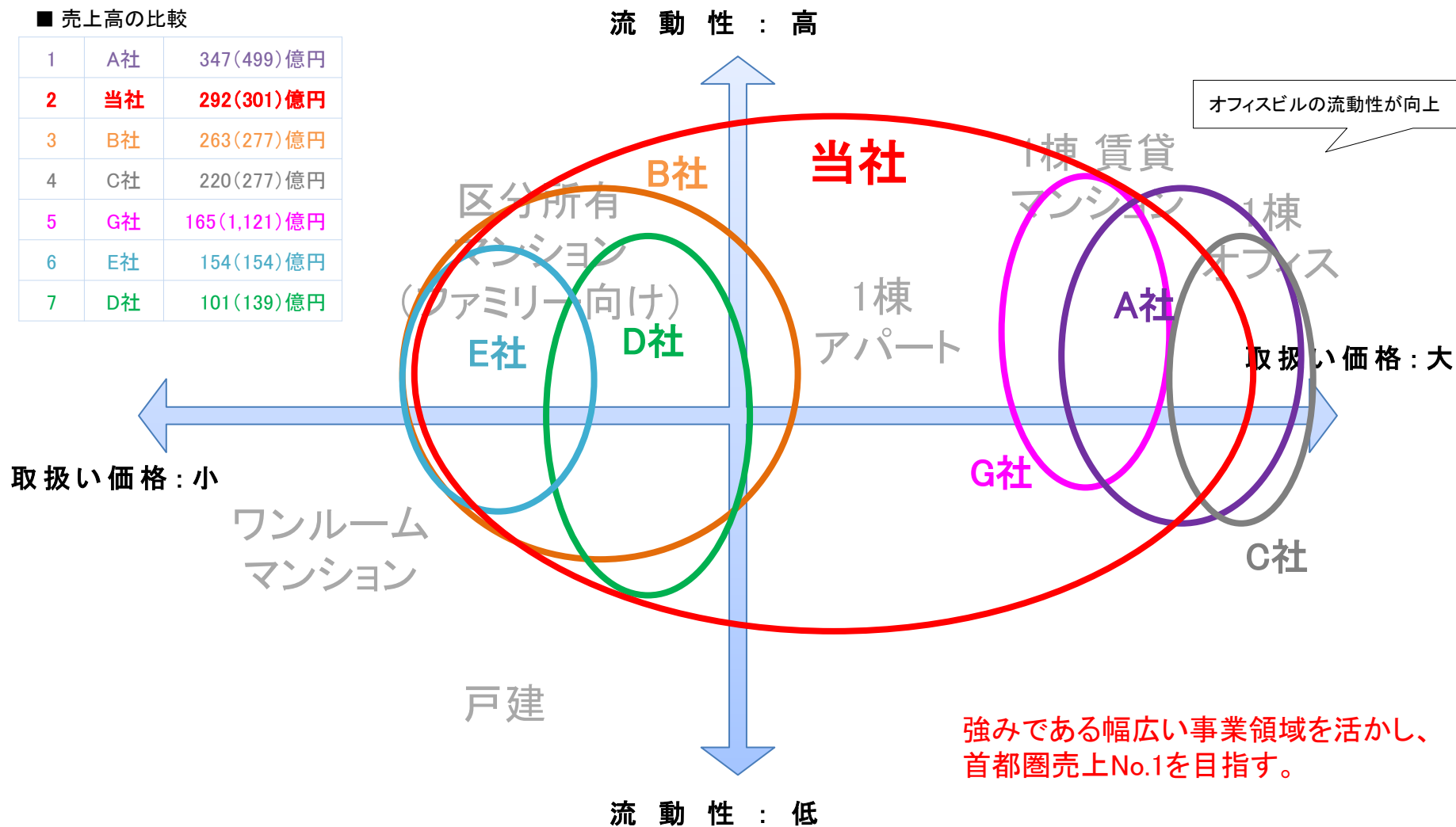


- 経営の**S**peed向上
- 顧客の**S**atisfaction(満足)を追求
- 社員の**S**kill向上

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	347(499)億円
2	当社	292(301)億円
3	B社	263(277)億円
4	C社	220(277)億円
5	G社	165(1,121)億円
6	E社	154(154)億円
7	D社	101(139)億円



出所：平成27年9月30日現在の各社の開示資料をもとに作成(注意：括弧内の売上高のうち、各社の中古不動産販売事業の売上高順に記載)

- 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

首都圏の中古不動産再生市場で**売上No.1**を目指す。

1. 平成27年12月期 第3四半期 決算概要

2. 平成27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

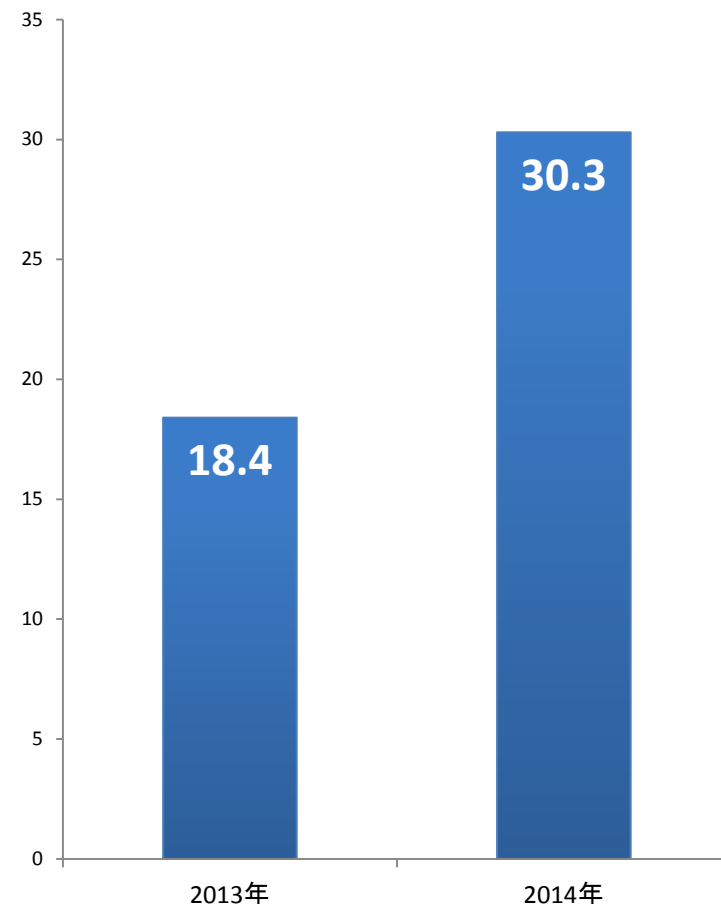
➤ 2014年、**東京は65%増**となる著しい成長を見せた。

(単位:10億米ドル)

都市別不動産投資総額ランキング

2013年	2014年	都市	2014年 (10億ドル)	2013年 (10億ドル)
1	1	ロンドン	44.4	44.2
2	2	ニューヨーク	35.9	31.4
3	3	東京	30.3	18.4
4	4	パリ	22.1	16.6
5	5	ロサンゼルス	17.5	13.4
13	6	ボストン	14.1	7.1
6	7	シカゴ	13.5	12.9
9	8	ワシントンDC	13.1	8.7
21	9	サンフランシスコ	12.5	5.4
10	10	シドニー	10.5	8.6

東京の不動産投資総額



出所:JLL(ジョーンズ ラング ラサール株式会社)「ジャパン プロパティ ダイジェスト」より当社作成

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」

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>

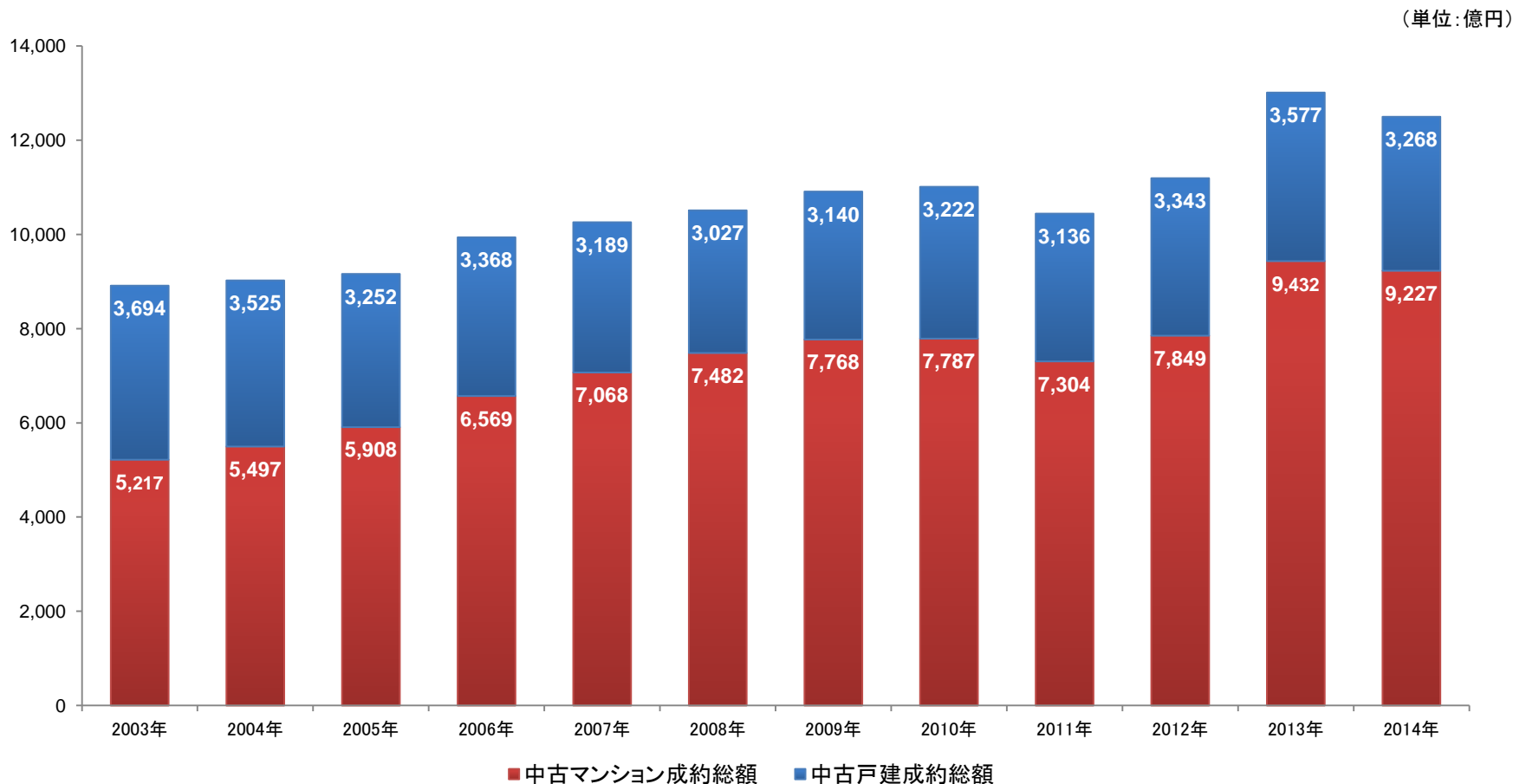
出所:国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプランの概要」から抜粋

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
合計	15,561	16,178	16,462	16,482	16,266	15,867

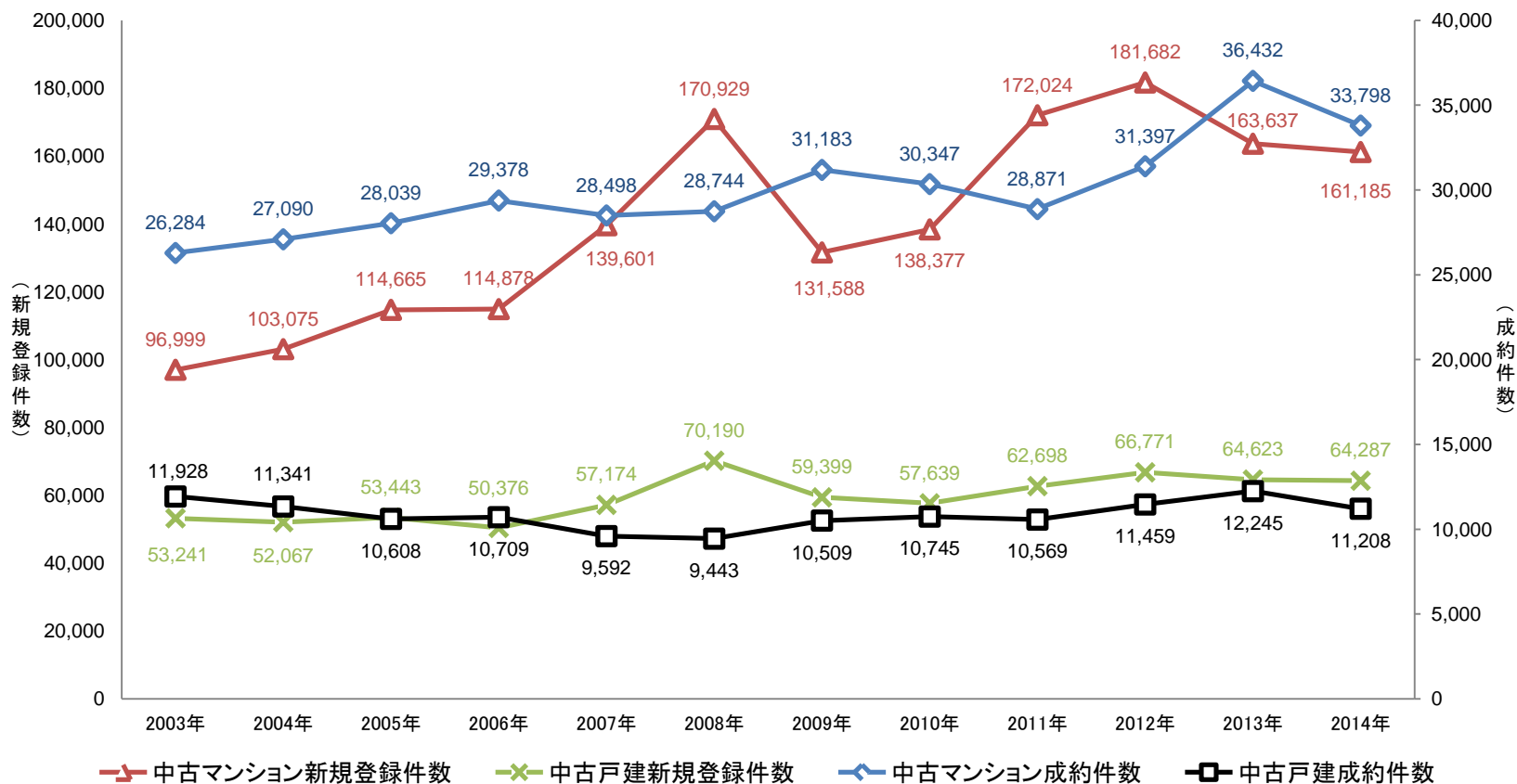
出所: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2014年4月推計)から抜粋・集計

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」

1. 平成27年12月期 第3四半期 決算概要

2. 平成27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	1,584百万円	※平成27年9月30日現在
社員数	連結161名(平均年齢38.7歳) 単体121名(平均年齢38.4歳)	※平成27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	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

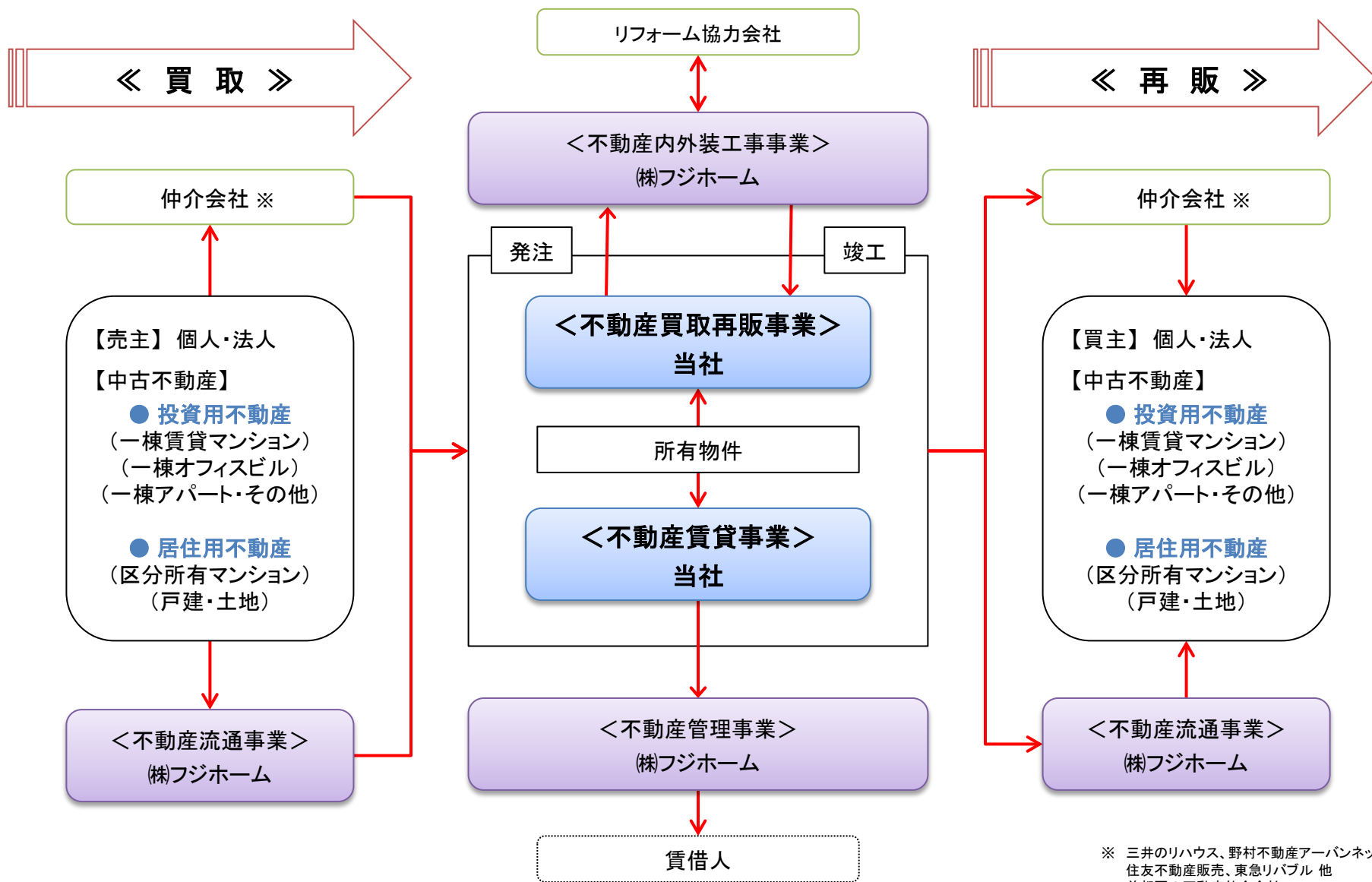
『夢現』～ 夢を現実にし、理想を追求する ～

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

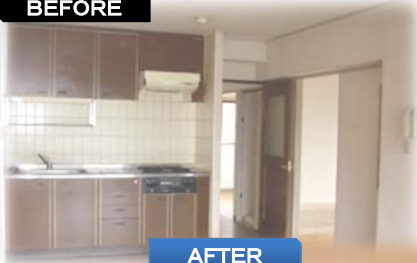
- 当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」の賃貸管理業務を実施

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

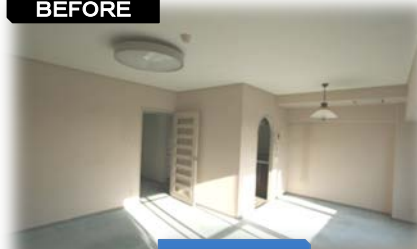


AFTER



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



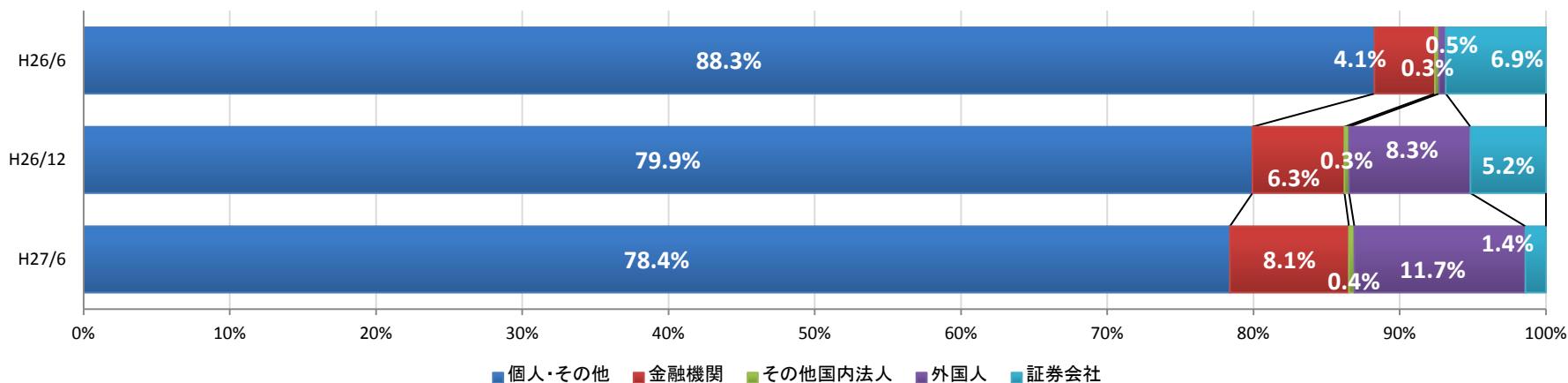
■ 大株主の状況

	大株主名	所有株数(株)	持株比率(%)
1	藤田 進	4,184,800	38.15
2	藤田 進一	1,520,500	13.86
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	573,200	5.23
4	藤田 百合子	500,000	4.56
5	藤田 由香	400,000	3.65
6	庄田 桂二	350,500	3.20
7	庄田 優子	350,000	3.19
8	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	290,000	2.64
9	依田 満	175,500	1.60
10	CBLDN KIA FUND 136	128,700	1.17

■ 株式の状況

発行可能株式数	32,000,000	株
発行済株式総数	10,969,000	株
株主数	1,869	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27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27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

03-5623-7442

E-mail

ir@mugen-estate.co.jp

FAX

03-5614-6418