

2016年12月期 第1四半期



MUGEN ESTATE

# 決算説明資料

株式会社 **ムゲンエステート**

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



東証一部上場

証券コード 3299

## INDEX

chapter	<b>1</b>	01 - 11p	<b>2016年12月期 第1四半期 連結決算概要</b>
chapter	<b>2</b>	12 - 23p	2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み
chapter	<b>3</b>	24 - 28p	経営戦略等
chapter	<b>4</b>	29 - 34p	市場環境
chapter	<b>5</b>	35 - 42p	会社概要

第1四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 】	120億2百万円（前年同期比41.5%増）
【 経常利益 】	12億98百万円（前年同期比30.7%増）

- 年明けは株安・円高による景況感や不動産購入マインドの下振れが見られたものの、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
- 投資用不動産の売上高は、前年同期比67.7%増の95億5百万円  
平均販売単価は、前年同期比39.7%増の1億98百万円となり、概ね計画通り進捗  
大型物件への対応力が着実に強化され、業績拡大モメンタムが継続
- 3億円超の一棟投資用不動産販売は10億円超1件を含む9件（前年同期比5件増）
- 引き続き、営業一貫責任制が機能。当初の粗利益率計画を上回り順調に推移
- 投資用不動産の在庫（販売用不動産）は、前年同期比41.1%増の317億31百万円  
賃貸その他事業における不動産賃貸収入の増加に寄与

## 2016年12月期 第1四半期 連結損益計算書概要

- 成長ドライバーである投資用不動産販売が業績を大きく牽引
- 売上総利益率は前年同期を下回るも、不動産価格が上昇局面から踊り場に差し掛かることを想定した通期計画19.3%を0.3pt上回って推移

(単位：百万円)	FY15 (前期)	FY15.1Q	FY16.1Q	前年同期比
売上高	45,706	8,485	12,002	+41.5%
売上総利益	9,285	1,775	2,352	+32.5%
営業利益	6,123	1,095	1,462	+33.5%
経常利益	5,573	993	1,298	+30.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	3,382	583	809	+38.8%
EPS (円)	308.31	—	—	—
売上総利益率	20.3%	20.9%	19.6%	△1.3pt
営業利益率	13.4%	12.9%	12.2%	△0.7pt
経常利益率	12.2%	11.7%	10.8%	△0.9pt
親会社株主に帰属する 当期 (四半期) 純利益率	7.4%	6.9%	6.7%	△0.1pt
ROE	36.1%	—	—	—

## 報告セグメントごとの 売上高、利益

- 当社グループの中核は不動産売買事業
- 在庫の伸びに連動して、賃貸その他事業における不動産賃貸収入は着実に増加

(単位：百万円)	2015年12月期		2015年12月期 1Q		2016年12月期 1Q		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	43,866	96.0	8,107	95.5	11,474	95.6	+3,366	+41.5%
賃貸その他事業	1,839	4.0	377	4.5	528	4.4	+150	+39.9%
合計	45,706	100.0	8,485	100.0	12,002	100.0	+3,517	+41.5%

(単位：百万円)	2015年12月期		2015年12月期 1Q		2016年12月期 1Q		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	6,233	88.2	1,149	87.2	1,548	86.9	+399	+34.8%
賃貸その他事業	833	11.8	169	12.8	232	13.1	+63	+37.4%
合計	7,067	100.0	1,318	100.0	1,781	100.0	+463	+35.1%

※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。

## 不動産買取再販事業の状況

## 売上高

- 投資用不動産販売は、物件の大型化が計画通り進捗し、売上高は**67.7%増加**
- 居住用不動産販売は、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続。厳しい環境の中、深追いはせずに投資用不動産の買取再販活動に注力

(単位：百万円、件)		2015年12月期	2015年12月期 1Q	2016年12月期 1Q	前年同期比	
					増減	増減率
売上高	投資用不動産	34,324	5,668	9,505	+3,837	+67.7%
	居住用不動産	9,511	2,427	1,966	△460	△19.0%
	合計	43,836	8,095	11,471	+3,376	+41.7%
販売件数	投資用不動産	227	40	48	+8	+20.0%
	居住用不動産	375	93	80	△13	△14.0%
	合計	602	133	128	△5	△3.8%
販売 平均単価	投資用不動産	151.2	141.7	198.0	+56.3	+39.7%
	居住用不動産	25.3	26.0	24.5	△1.5	△5.8%
	合計	72.8	60.8	89.6	+28.7	+47.2%

## 不動産買取再販事業の状況

## エリア別販売件数割合

- 首都圏1都3県内でエリアを分散したポートフォリオを形成
- 投資用不動産は、3億円超の販売9件のうち7件が東京都10億円超1件を含み、平均販売単価は倍増
- 居住用不動産は、東京都エリアの競合が増加

## ■ 投資用不動産

(単位：百万円、件)

エリア	2015年12月期 1Q				2016年12月期 1Q				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	25	62.5%	3,283	131.3	27	56.3%	7,147	264.7	+2	+133.3
神奈川県	8	20.0%	1,276	159.6	7	14.6%	873	124.8	△1	△34.7
埼玉県	3	7.5%	463	154.4	6	12.5%	461	76.9	+3	△77.4
千葉県	4	10.0%	644	161.0	8	16.7%	1,022	127.8	+4	△33.2
合計	40	100.0%	5,668	141.7	48	100.0%	9,505	198.0	+8	+56.3

## ■ 居住用不動産

エリア	2015年12月期 1Q				2016年12月期 1Q				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	62	66.7%	1,711	27.6	35	43.8%	931	26.6	△27	△0.9
神奈川県	13	14.0%	318	24.4	15	18.8%	397	26.4	+2	+1.9
埼玉県	13	14.0%	291	22.4	15	18.8%	334	22.2	+2	△0.1
千葉県	5	5.4%	105	21.1	15	18.8%	303	20.2	+10	△0.9
合計	93	100.0%	2,427	26.0	80	100.0%	1,966	24.5	△13	△1.5

## 不動産買取再販事業の状況

## 海外投資家への販売推移

- 海外投資家への販売件数・売上高は前年同期と概ね同様の水準も、引き続き国内への販売が順調に推移しているため、販売割合は7.8pt低下
- 今後も国内向けの販売を重視した物件ポートフォリオの構築に努めていく。

(単位：百万円、件)		2015年12月期		2015年12月期 1Q		2016年12月期 1Q		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	34,324	100.0%	5,668	100.0%	9,505	100.0%	+3,837	+67.7%
	うち海外投資家	7,077	20.6%	1,150	20.3%	1,183	12.5%	+33	+2.9%
販売件数	投資用不動産	227	100.0%	40	100.0%	48	100.0%	+8	+20.0%
	うち海外投資家	46	20.3%	7	17.5%	6	12.5%	△1	△14.3%
平均 販売単価	投資用不動産	151.2	—	141.7	—	198.0	—	+56.3	+39.7%
	うち海外投資家	153.8	—	164.2	—	197.2	—	+33.0	+20.1%

※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。**

※2. 2013年12月期より、(株)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。

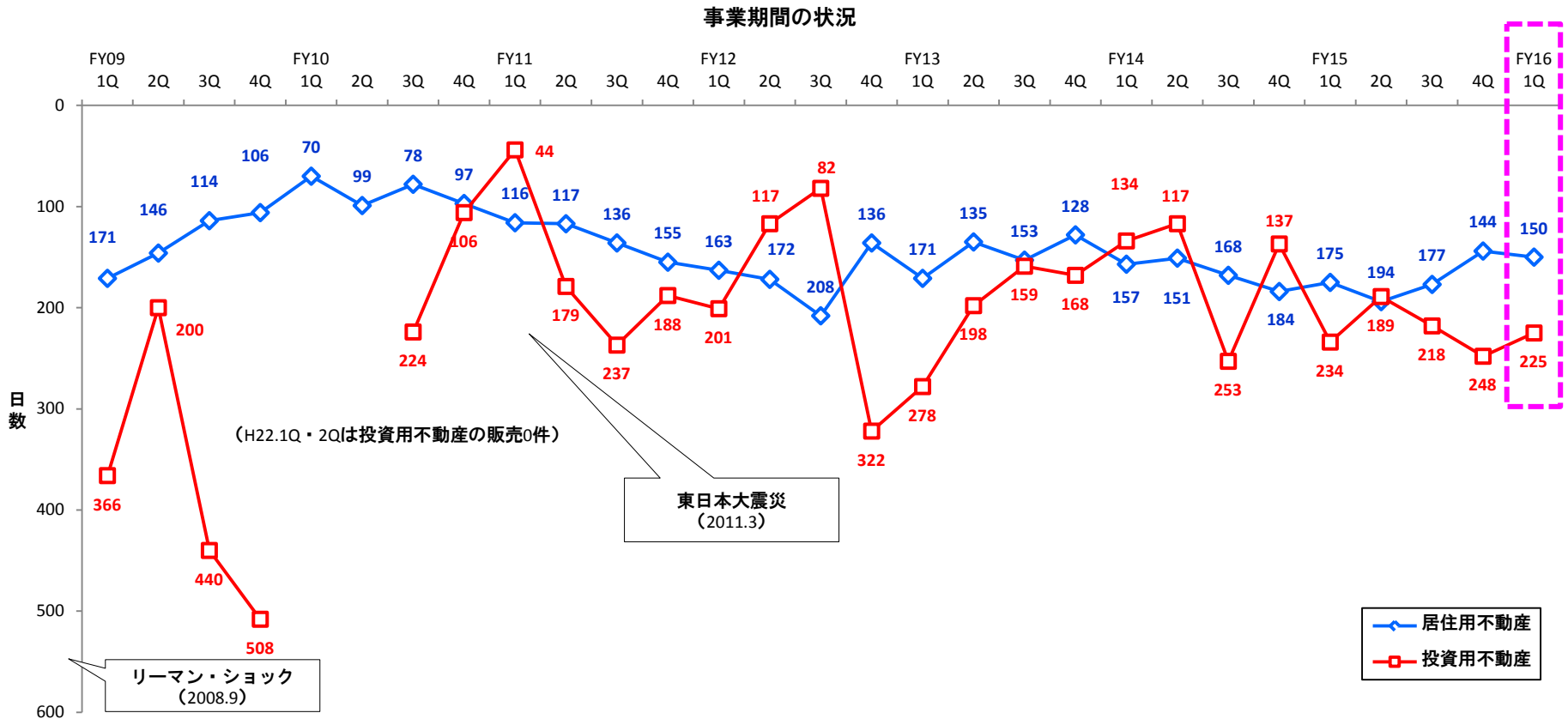


不動産買取再販事業の状況

事業期間の状況

環境の変化に対応した在庫コントロールを展開

- 物件の大型化に伴い、投資用不動産は長期化傾向
- 2016年12月期の通期目標は、投資用200日、居住用150日



※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. 2013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。

## 2016年12月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

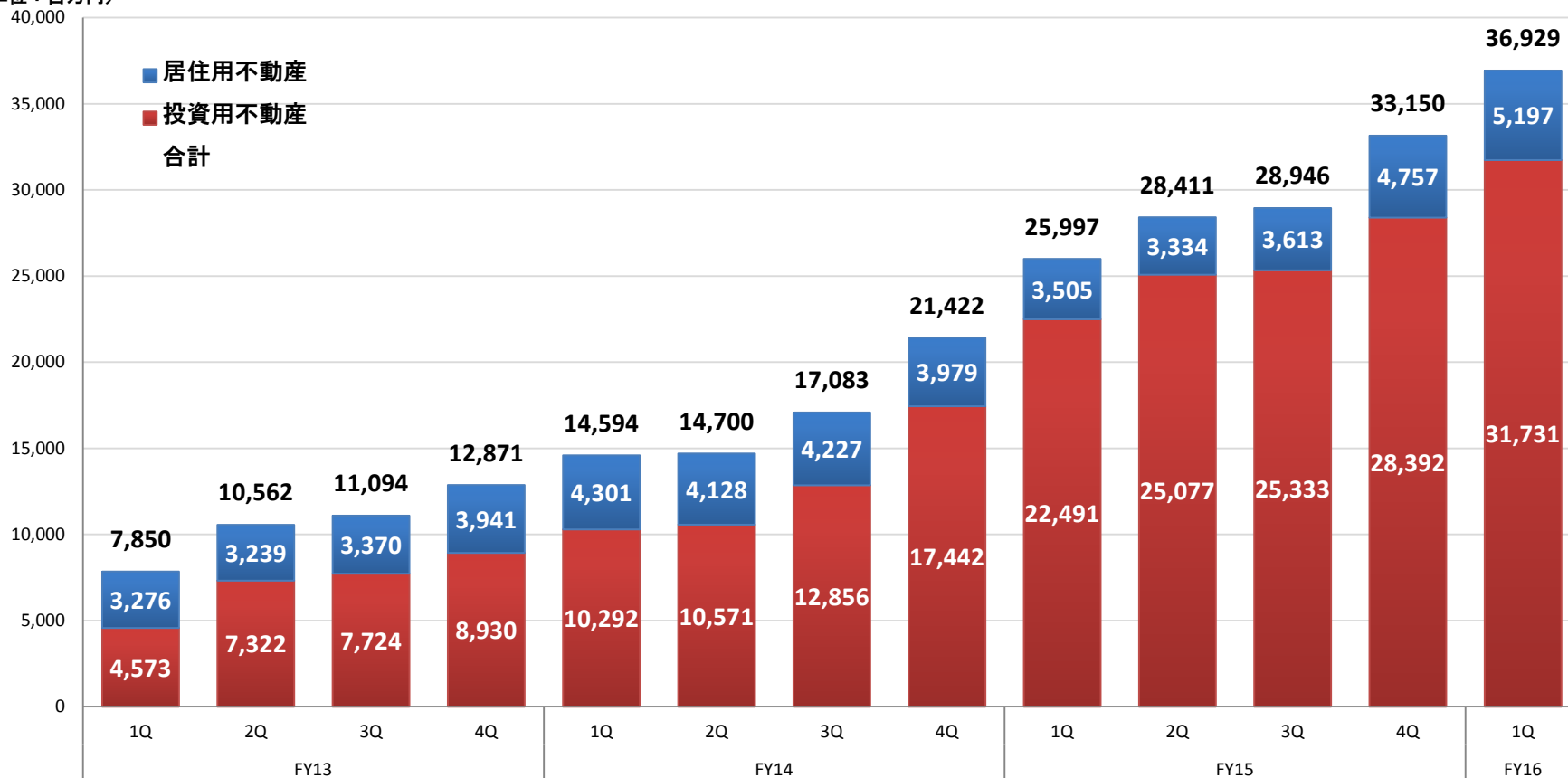
- 財務基盤の安定化を図るため、借入期間の長期化を実現
- 流動比率(流動資産／流動負債)は、前期末比36.2pt増の456.1%

(単位：百万円)	FY15	FY16 1Q	増減	増減率	主な要因
<b>資産の部</b>					
流動資産	41,293	45,452	+4,159	+10.1%	
うち販売用不動産	33,046	36,825	+3,779	+11.4%	投資用不動産在庫が前期末比11.8%増加
固定資産	1,998	2,029	+31	+1.6%	
資産合計	43,291	47,482	+4,190	+9.7%	
<b>負債の部</b>					
流動負債	9,750	9,965	+214	+2.2%	
固定負債	22,527	24,117	+1,589	+7.1%	長期有利子負債が前期末比7.1%増加
負債合計	32,277	34,082	+1,804	+5.6%	
<b>純資産の部</b>					
純資産合計	11,013	13,400	+2,386	+21.7%	公募増資及び第三者割当増資(OA)等による増加
負債・純資産合計	43,291	47,482	+4,190	+9.7%	
<b>主な財務指標</b>					
自己資本比率	25.3	28.1	+2.8pt	—	
有利子負債依存度	65.9	66.5	+0.6pt	—	
ネットD/Eレシオ	1.95	1.80	△0.15pt	—	

## 在庫(販売用不動産)の推移

- 将来の収益源となる在庫(販売用不動産)は順調に増加
- 更なる売上高拡大に向け積極的な買取活動を展開

(単位:百万円)



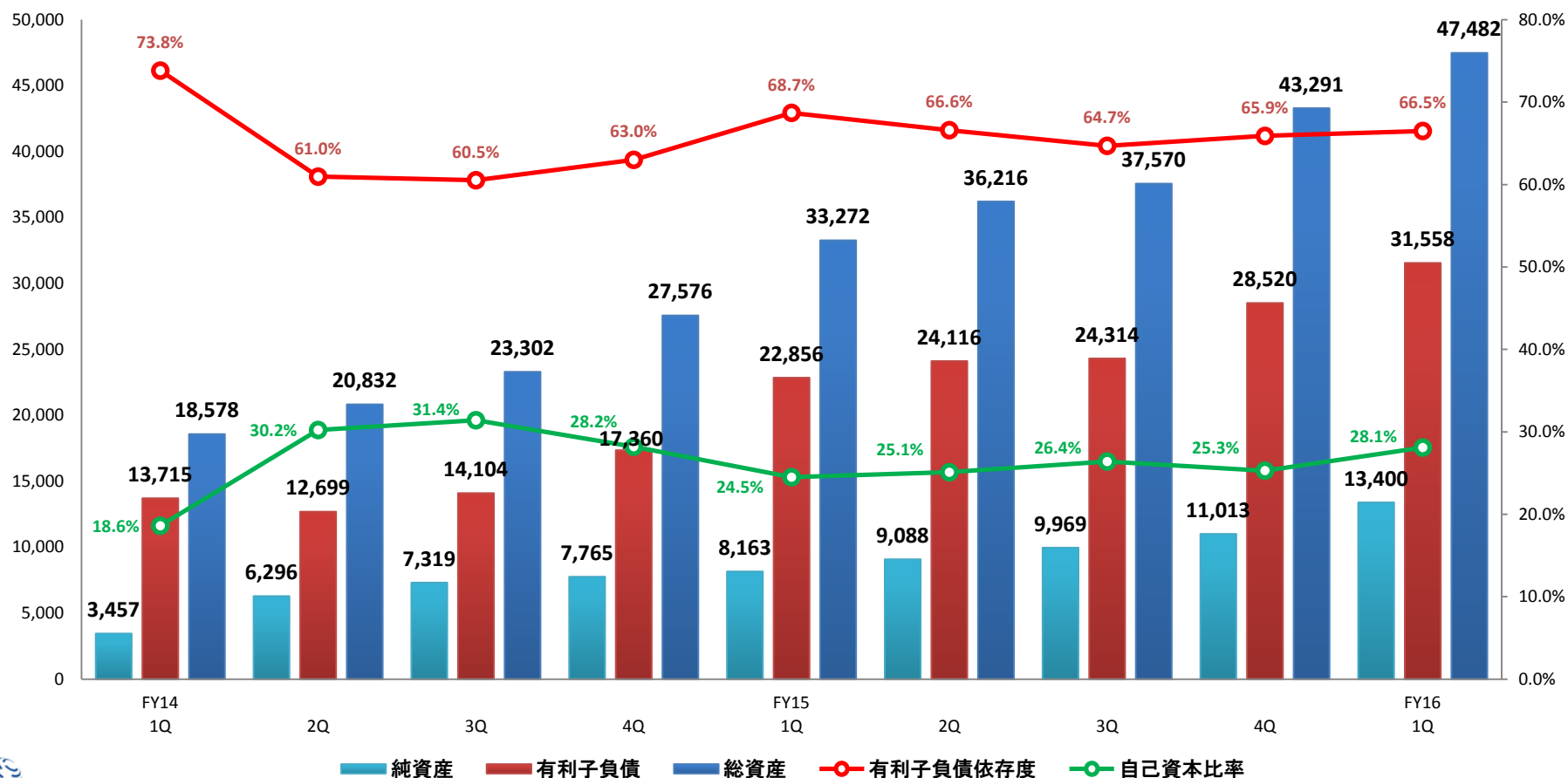
※2013年12月期より、㈱フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の販売用不動産の推移を記載しております。

## 自己資本比率及び 有利子負債依存度の推移

- 自己資本比率 28.1% (前期末比+2.8pt)
- 有利子負債依存度 66.5% (前期末比+0.6pt)

自己資本比率及び有利子負債依存度の推移

(単位：百万円)



## INDEX

chapter 1 01 - 11p

2016年12月期 第1四半期 連結決算概要

chapter 2 12 - 23p

2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter 3 24 - 28p

経営戦略等

chapter 4 29 - 34p

市場環境

chapter 5 35 - 42p

会社概要

## 引き続き、投資用不動産販売が成長ドライバー

- 首都圏1都3県において、資産運用や相続対策等、購入者が居住する用途以外にも幅広い中古不動産売買ニーズが継続することを想定

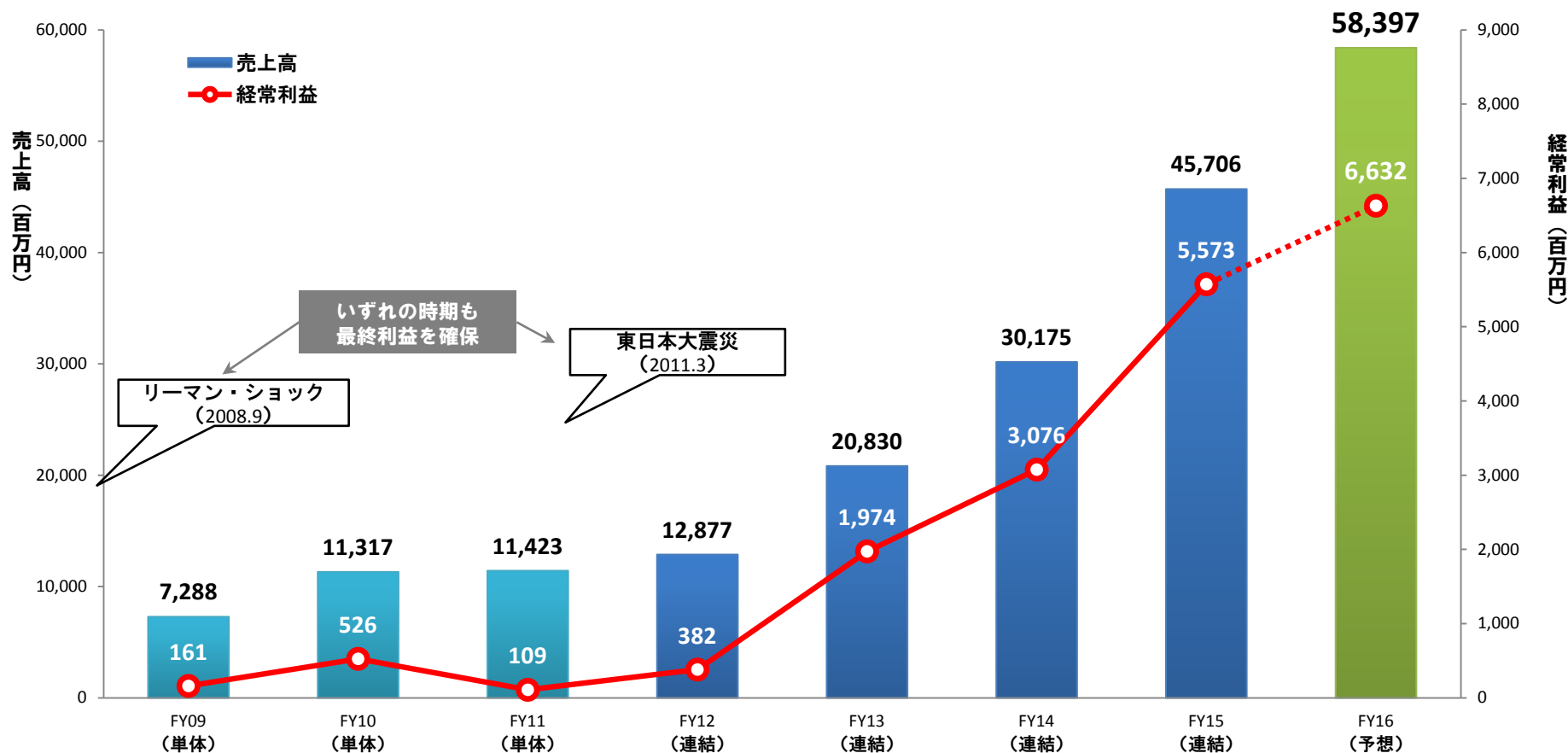
(単位：百万円)	2015年12月期 (実績)	2016年12月期 (会社予想)	前期比	
			増減	増減率
売上高	45,706	58,397	+12,690	+27.8%
売上総利益	9,285	11,273	+1,987	+21.4%
営業利益	6,123	7,425	+1,301	+21.3%
経常利益	5,573	6,632	+1,059	+19.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,382	4,185	+803	+23.7%
売上総利益率	20.3%	19.3%	△1.0pt	—
営業利益率	13.4%	12.7%	△0.7pt	—
経常利益率	12.2%	11.4%	△0.8pt	—
親会社株主に帰属する 当期純利益率	7.4%	7.2%	△0.2pt	—

## 2016年12月期 連結業績予想

### 売上高・経常利益推移 報告セグメント別売上高

#### ■ 報告セグメント別 売上高

	2015年12月期 (実績)	2016年12月期 (予想)	増減	増減率
不動産売買事業	43,866	56,142	+12,275	+28.0%
賃貸その他事業	1,839	2,255	+415	+22.6%
合計	45,706	58,397	+12,690	+27.8%



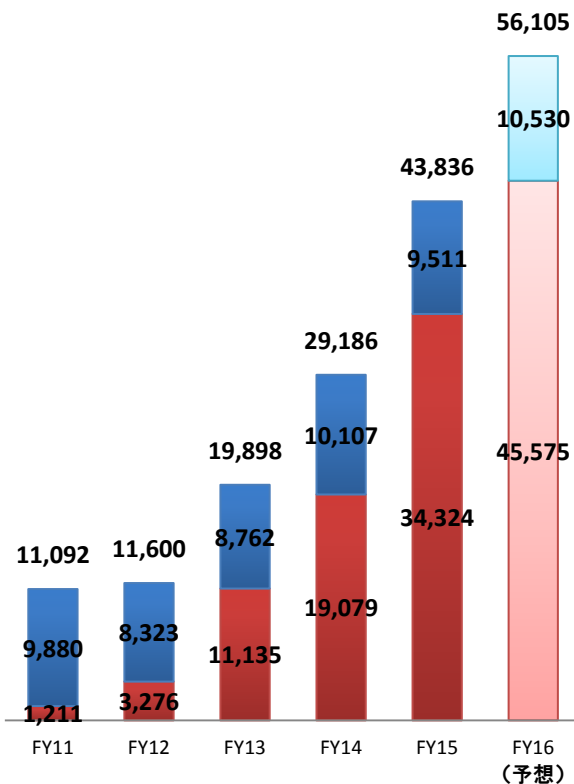
※ 当社は、2012年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

## 投資用不動産の大型化を推進

## 平均販売単価の上昇による売上高の増加を見込む

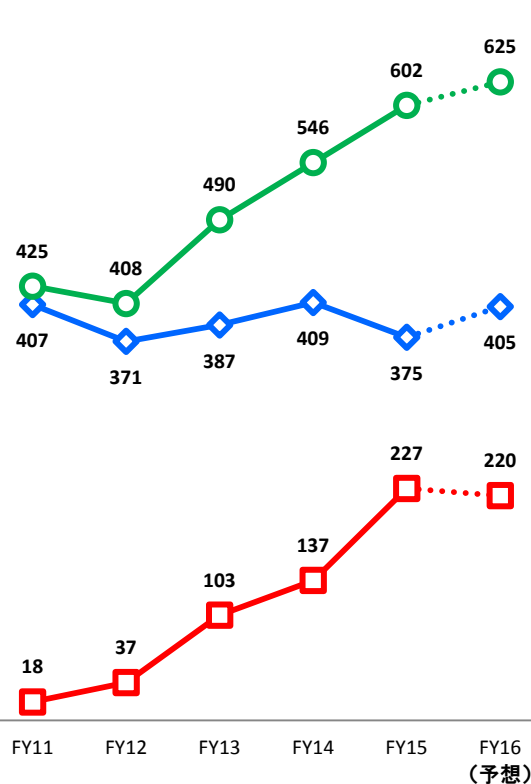
売上高（単位：百万円）

■ 投資用不動産 ■ 居住用不動産



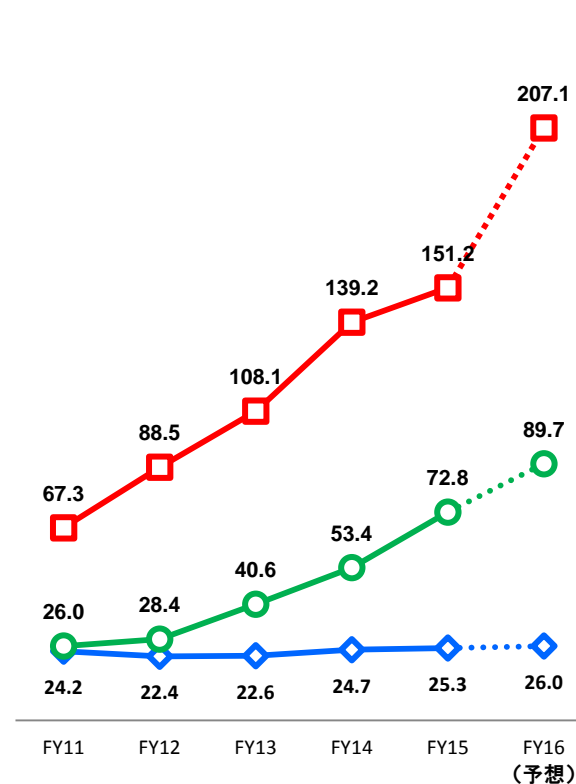
販売件数（単位：件数）

■ 投資用不動産 ■ 居住用不動産 ■ 合計



平均販売単価（単位：百万円）

■ 投資用不動産 ■ 居住用不動産 ■ 合計



※ 2013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。



2-4

## 2016年12月期 連結業績予想

### 進捗状況

(単位：百万円)		FY2016 (予想)	FY2016 (1Q)	進捗率
報告 セグメント別	不動産売買事業 売上高	56,142	11,474	20.4%
	うち投資用不動産 (件数)	45,575 (220)	9,505 (48)	20.9% (21.8%)
	うち居住用不動産 (件数)	10,530 (405)	1,966 (80)	18.7% (19.8%)
	賃貸その他事業 売上高	2,255	528	23.4%

(単位：百万円)		FY2016 (予想)	FY2016 (1Q)	進捗率／増減pt
連結	売上高	58,397	12,002	20.6%
	売上総利益	11,273	2,352	20.9%
	営業利益	7,425	1,462	19.7%
	経常利益	6,632	1,298	19.6%
	親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	4,185	809	19.3%
	売上総利益率	19.3%	19.6%	+0.3pt
	営業利益率	12.7%	12.2%	△0.5pt
	経常利益率	11.4%	10.8%	△0.5pt
	親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益率	7.2%	6.7%	△0.4pt

当第1四半期連結累計期間(2016.1.1～2016.3.31)は、年明けの株安・円高による景況感や消費マインドの下振れが見られたものの、2016年12月期通期では年初に想定した以下の環境が継続することを想定

- 首都圏の中古不動産市場は、東京都心・湾岸エリア等の人気エリアを中心とした再開発需要が全体を牽引し、引き続き堅調に推移するものと想定
- 良好な資金調達環境であることを反映し、相続対策層、年金対策層（資産形成層）、海外投資家の投資用不動産購入ニーズは引き続き堅調に推移するものと想定
- 居住用不動産は数年来の需要拡大で一服感もあるが、年後半からは消費税の再引上げに伴う駆け込み需要が始まることを想定
- 居住用不動産の買取再販は、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続するものと想定

## 基盤強化のポイント

- 増資による財務基盤の強化
- 信用力向上で資金調達力アップ
- 基幹システム導入で業務効率化
- 賃貸管理部門の強化

首都圏  
ドミナント戦略  
の推進

- 生活利便性を重視
- より人気エリアへ
- より高額物件へ

商品  
ラインナップ  
の充実

- 区分所有マンションから一棟投資用不動産まで
- 投資用区分所有物件（店舗やワンルーム）への対応
- 新鮮な物件提供

営業一貫  
責任制堅持

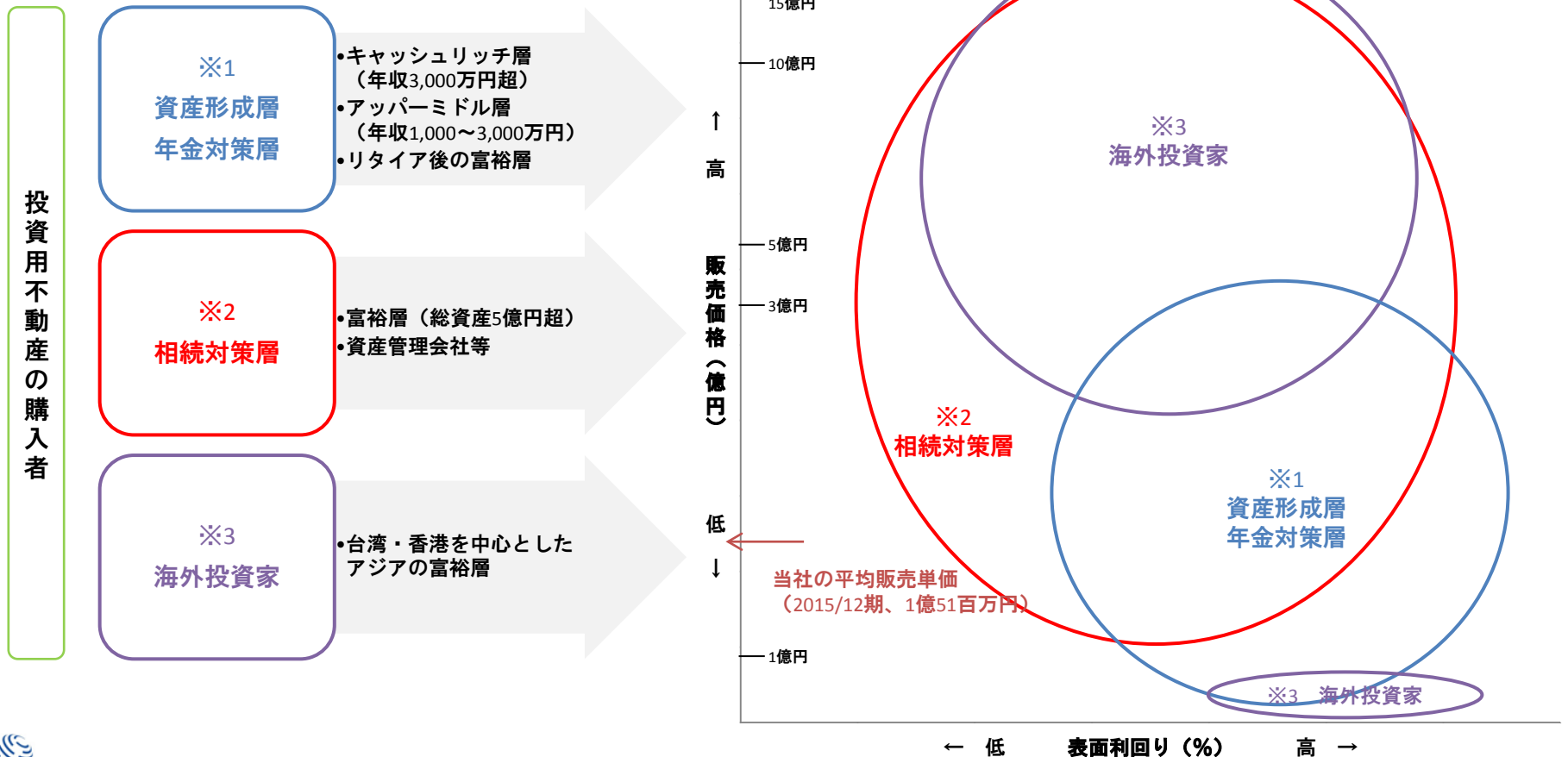
- 社内基準の厳格化
- 移管ルール of 厳格化
- 失敗事例の早期共有
- 大型物件の社内審査制度の強化

事業機会の拡大

- 銀行、信託銀行ルートの開拓
- 従来の間接金融中心の資金調達のみならず、直接金融を含む多様な資金調達手段を検討

## 販売戦略の強化

- 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。



## 2016年12月期 今期の取り組み

### 株主優待制度の新設 (2016.5.10)

- 第2四半期末に当社株式を保有している株主様を対象に当社オリジナル・クオカードを進呈
- 中長期にわたり当社株式を保有していただく株主様の増加を図ることを目的に新設

#### 対象となる株主様

毎年第2四半期末（6月末日）現在の株主名簿に記載又は記録された当社株式1单元（100株）以上を保有する株主様

#### 株主優待制度の内容

基準日	保有株式数	優待内容	発送時期（予定）
6月末日	100株以上	当社オリジナル クオカード 1,000円分	9月中旬から下旬

- 投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様が投資しやすい環境を整備
- 株式の流動性向上と投資家層拡大を図ることを目的に実施

## 株式分割の方法

平成28年6月30日（木曜日）を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主が所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割いたします。

分割により  
増加する株式数

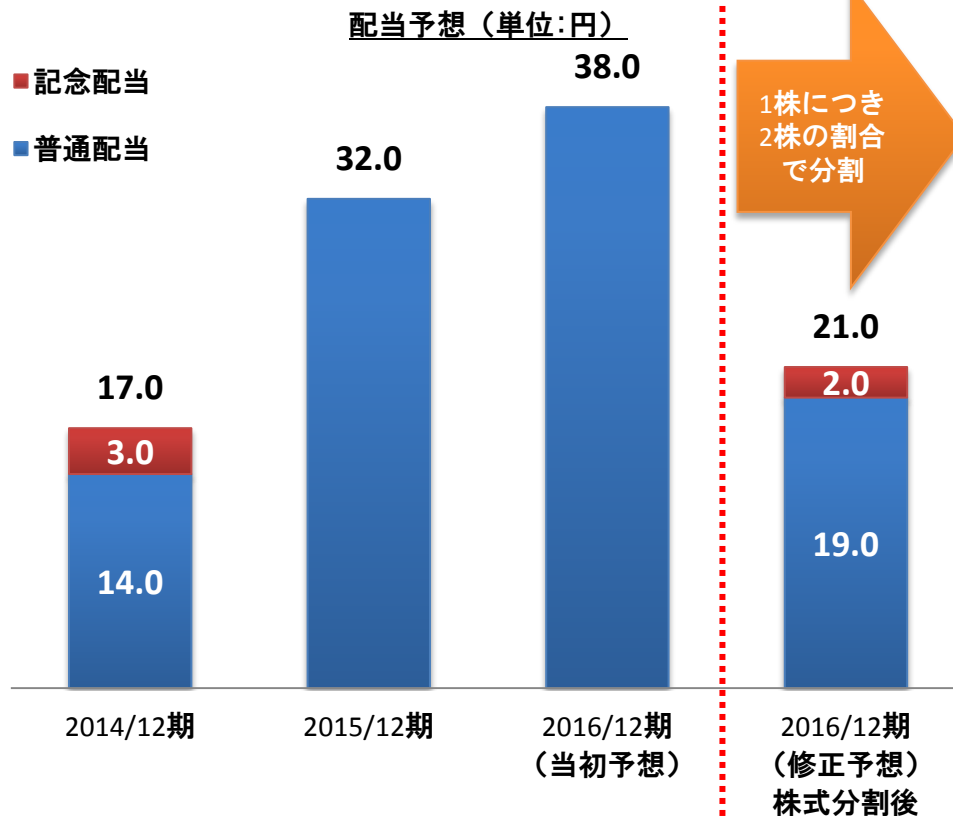
株式分割前の当社発行済株式総数	12,177,000 株
今回の分割により増加する株式数	12,177,000 株
株式分割後の当社発行済株式総数	24,354,000 株
株式分割後の発行可能株式総数	64,000,000 株

（注）上記発行済株式総数は新株予約権の行使により株式分割の基準日までの間に増加する可能性があります。

## 分割の日程

基準日公告日	平成28年6月15日（水曜日）
基準日	平成28年6月30日（木曜日）
効力発生日	平成28年7月1日（金曜日）

- 株式分割に伴い、配当予想を修正
- 東京証券取引所市場第一部への上場市場変更に伴い、1株当たり2円の記念配当も実施



#### ■ 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を捉える。

#### ■ 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。

2-11

2016年12月期  
今期の取り組み

横浜F・マリノス

J1リーグ「横浜F・マリノス」とのオフィシャルパートナー契約締結  
契約期間:2016年2月1日～2019年1月31日



J1リーグ（日本プロサッカーリーグ）、横浜F・マリノスとの  
オフィシャルパートナー契約を締結

横浜エリアの営業強化に止まらず、幅広い地域、幅広い層への知名度向上を図り、  
中長期的な企業価値の向上に繋げていく

**MUGEN ESTATE** は、横浜F・マリノスを応援しています。



## INDEX

chapter **1** 01 - 11p

2016年12月期 第1四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 23p

2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 24 - 28p

**経営戦略等**

chapter **4** 29 - 34p

**市場環境**

chapter **5** 35 - 42p

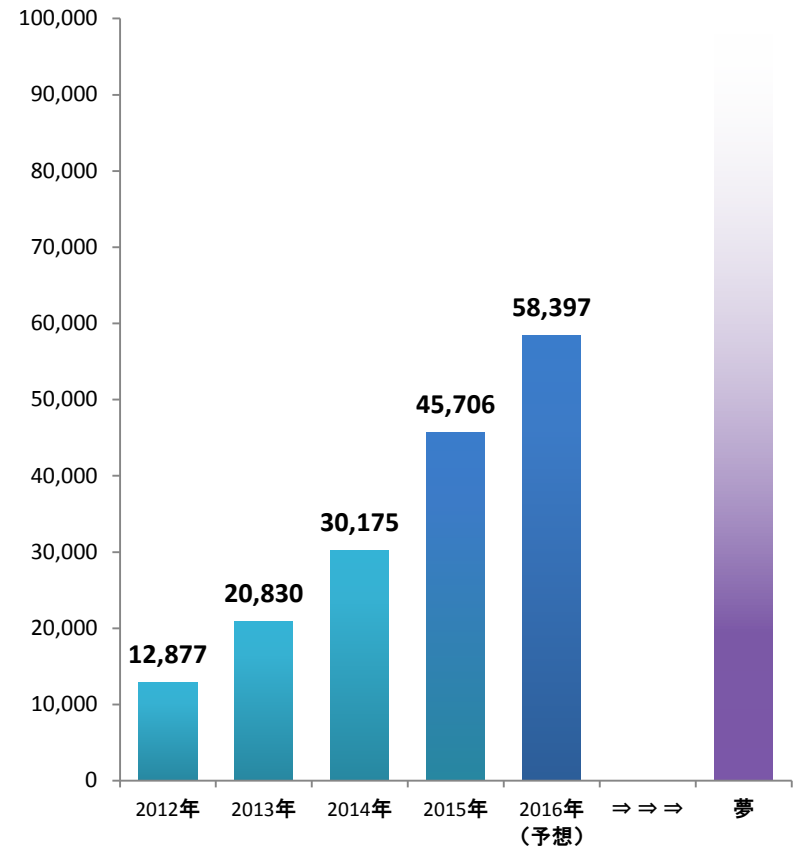
**会社概要**

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

次なる夢の実現に向けて、  
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。

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

## 5つの中核能力(コア・コンピタンス)

徹底した利益管理  
(営業一貫責任制)

- 営業担当者が買取、バリューアップ企画、販売活動までを一貫して責任を持つビジネスフロー

## 長年培った営業ノウハウ

- 区分所有マンション等の居住用不動産から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の買取、バリューアップ、再販に係る豊富なノウハウ
- リーマンショックや東日本大震災も黒字で乗り越えたノウハウ

## 幅広い事業領域

- 数百万円規模の居住用不動産から10億円超の投資用不動産の取扱い

## 豊富な商品ラインナップ

- 多種多様な商品ラインナップの充実を図り、お客様の幅広い不動産購入ニーズにお応えしてまいります。

## 資金調達力

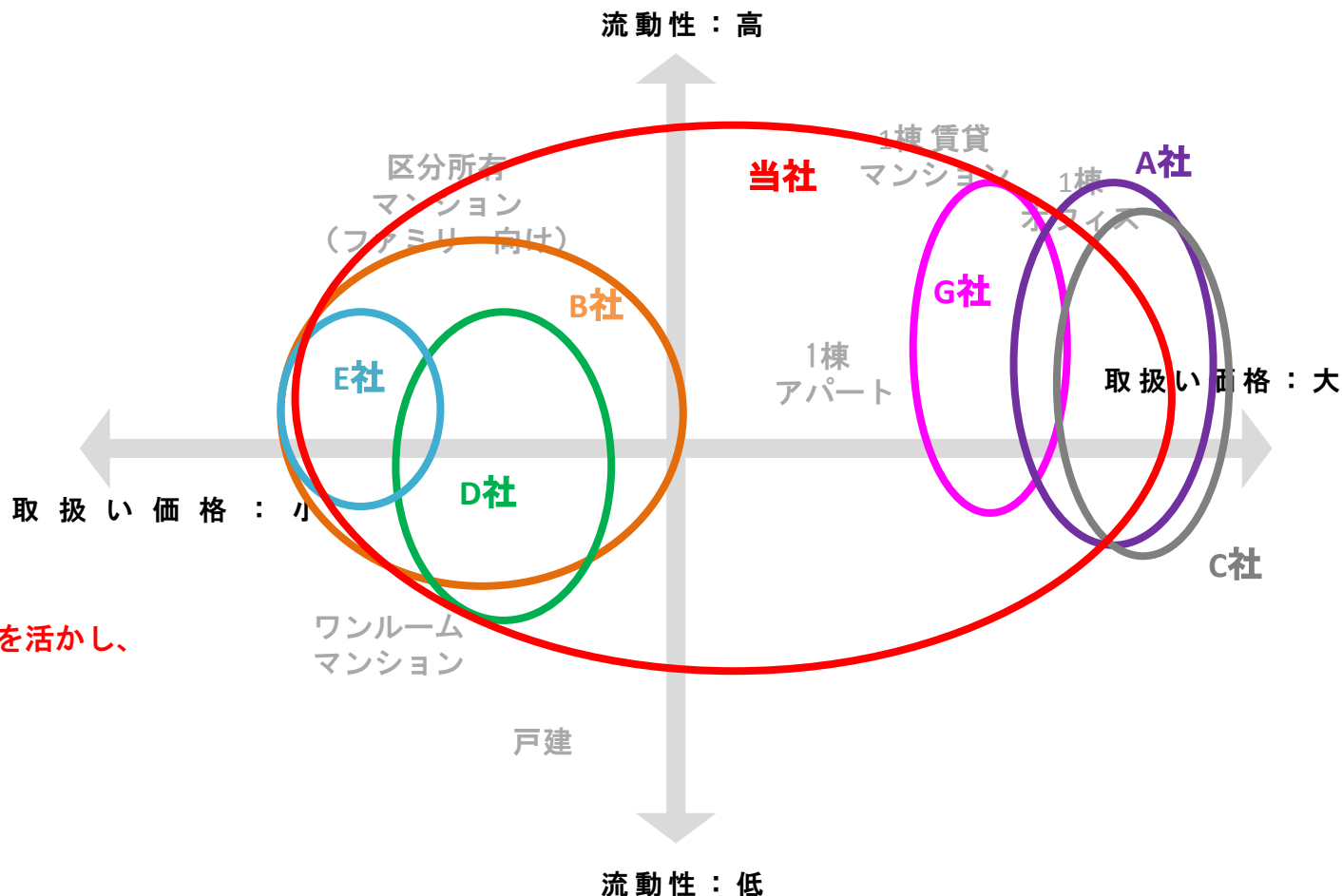
- 約40行の金融機関と取引。金融機関と相互理解を促進

**ビジネスモデルの特色**  
**(中古不動産再生市場におけるポジショニング)**

- 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	G社	710 (2,400) 億円
2	当社	561 (583) 億円
3	B社	365 (384) 億円
4	A社	321 (552) 億円
5	C社	273 (330) 億円
6	E社	177 (177) 億円
7	D社	163 (193) 億円



強みである幅広い事業領域を活かし、  
 首都圏売上No.1を目指す。

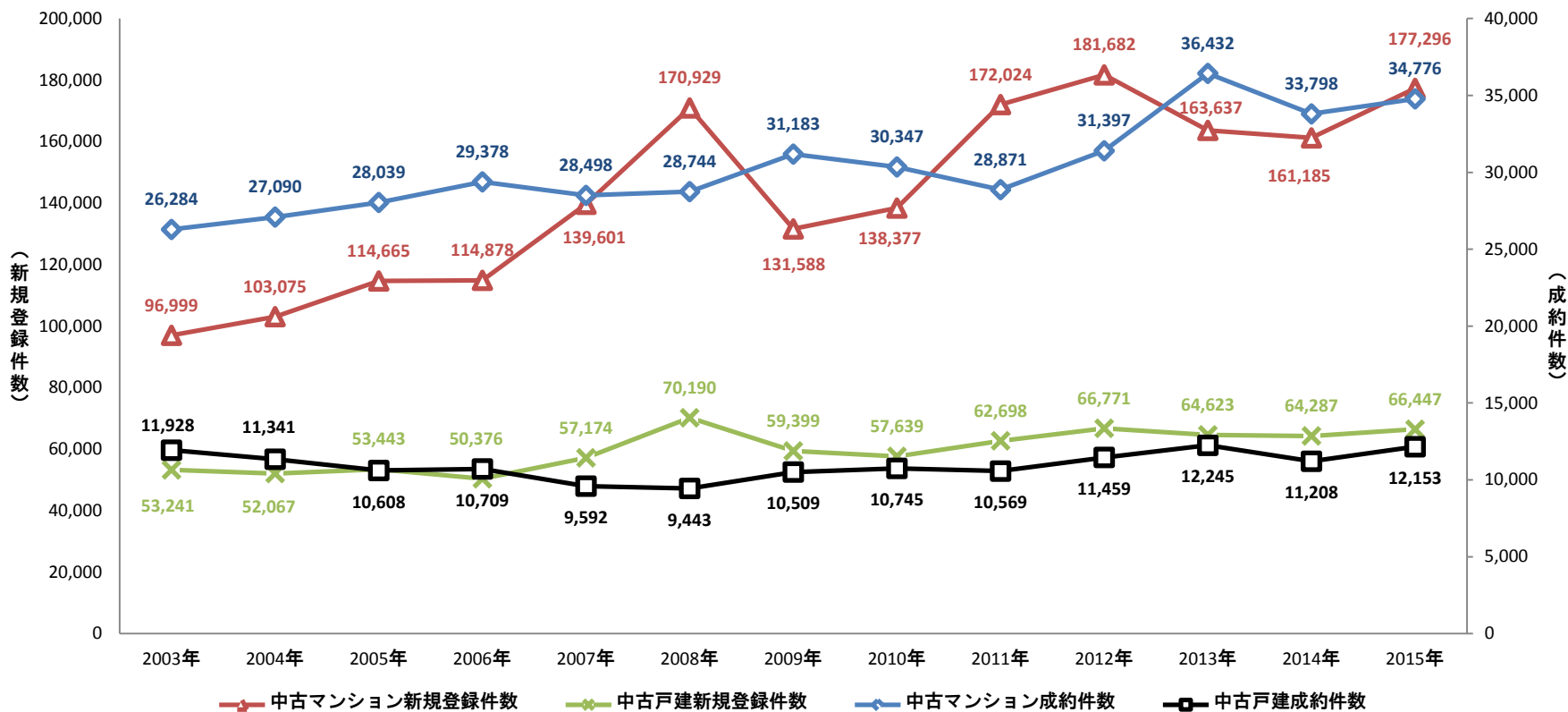
## INDEX

chapter	<b>1</b>	01 - 11p	2016年12月期 第1四半期 連結決算概要
chapter	<b>2</b>	12 - 23p	2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み
chapter	<b>3</b>	24 - 28p	経営戦略等
chapter	<b>4</b>	29 - 34p	市場環境
chapter	<b>5</b>	35 - 42p	会社概要

## 首都圏中古住宅の 成約件数と新規登録状況

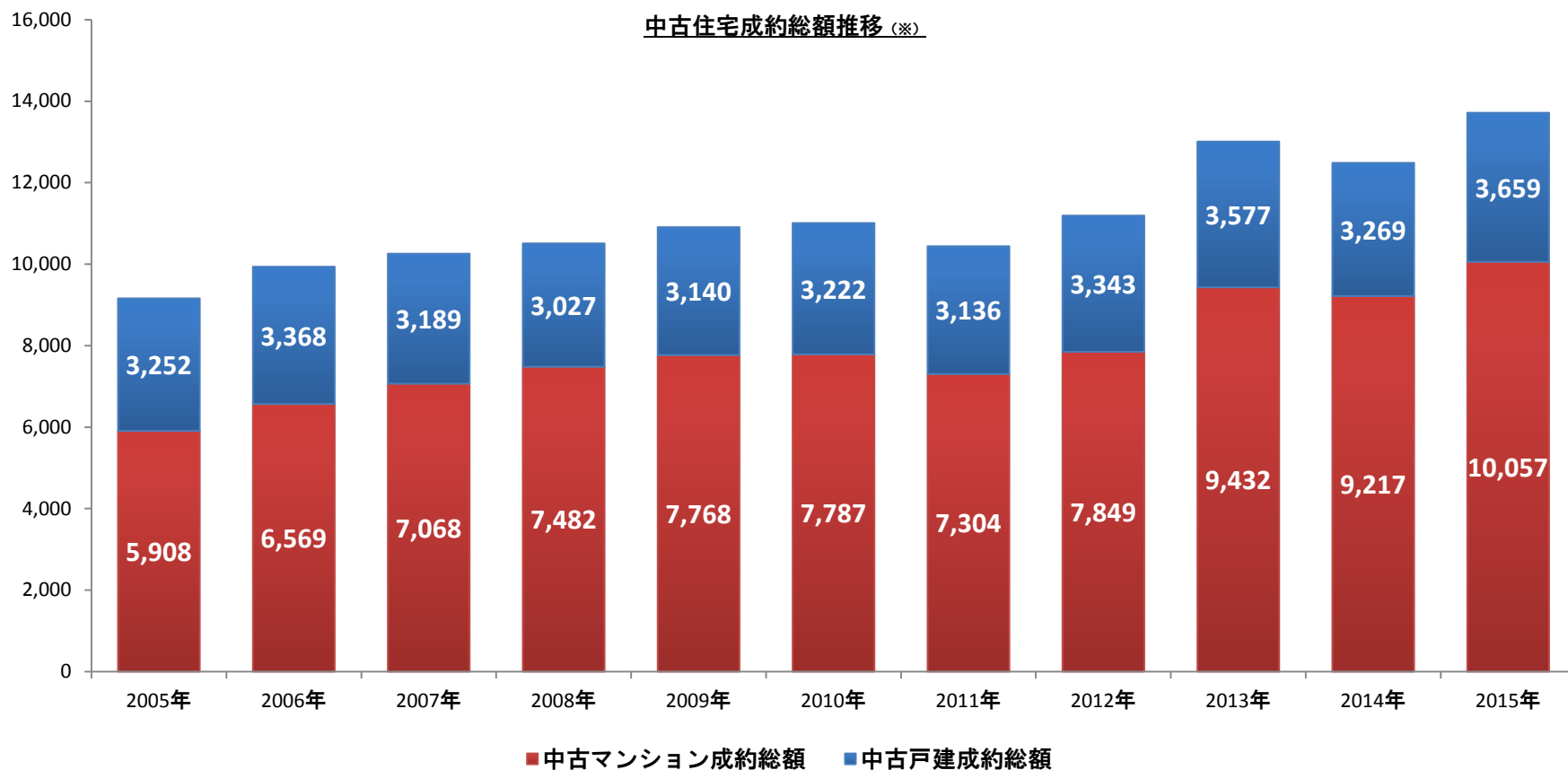
- 2015年は成約件数・新規登録件数とも対前年比増加
- 首都圏における中古マンションニーズは拡大傾向

首都圏中古住宅の成約件数と新規登録状況



## 首都圏中古住宅市場規模

- 2015年の成約総額は、前年を上回って推移
- 2015年は前年の消費税増税による一時的な落ち込みから回復



(※) 成約総額は右記のとおり算出しております。成約総額＝成約価格×成約件数

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（2015年）2016年1月21日現在」より弊社試算



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	<b>16,482</b>	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

## 都市別不動産投資総額 ランキング

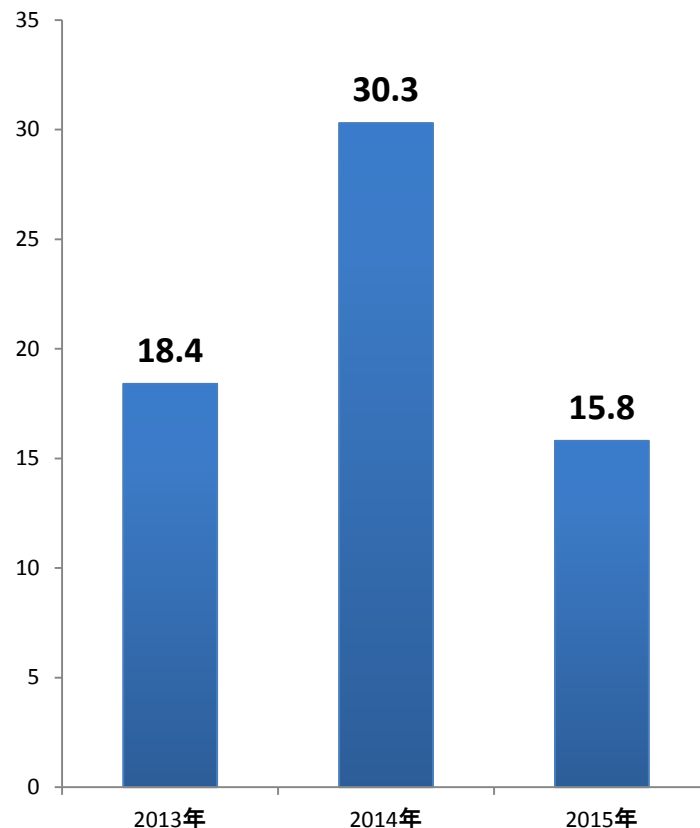
2015年、東京は第4四半期における投資額の減少及び円安により48%の減少

アジア太平洋地域に限定すると依然として東京がトップ

都市別不動産投資総額ランキング

2013年	2014年	2015年	都市	2015年 (US\$bn)	2014年 (US\$bn)	2013年 (US\$bn)
2	2	1	ニューヨーク	48.3	38.4	31.4
1	1	2	ロンドン	39.4	45.0	44.2
4	4	3	パリ	20.1	22.4	16.6
5	5	4	ロサンゼルス	18.9	17.5	13.4
3	3	5	東京	15.8	30.3	18.4
6	8	6	シカゴ	14.2	13.5	12.9
9	7	7	ワシントンDC	12.7	13.6	8.7
13	6	8	ボストン	12.3	14.1	7.1
—	13	9	上海	12.1	7.8	—
—	16	10	香港	12.0	7.2	—

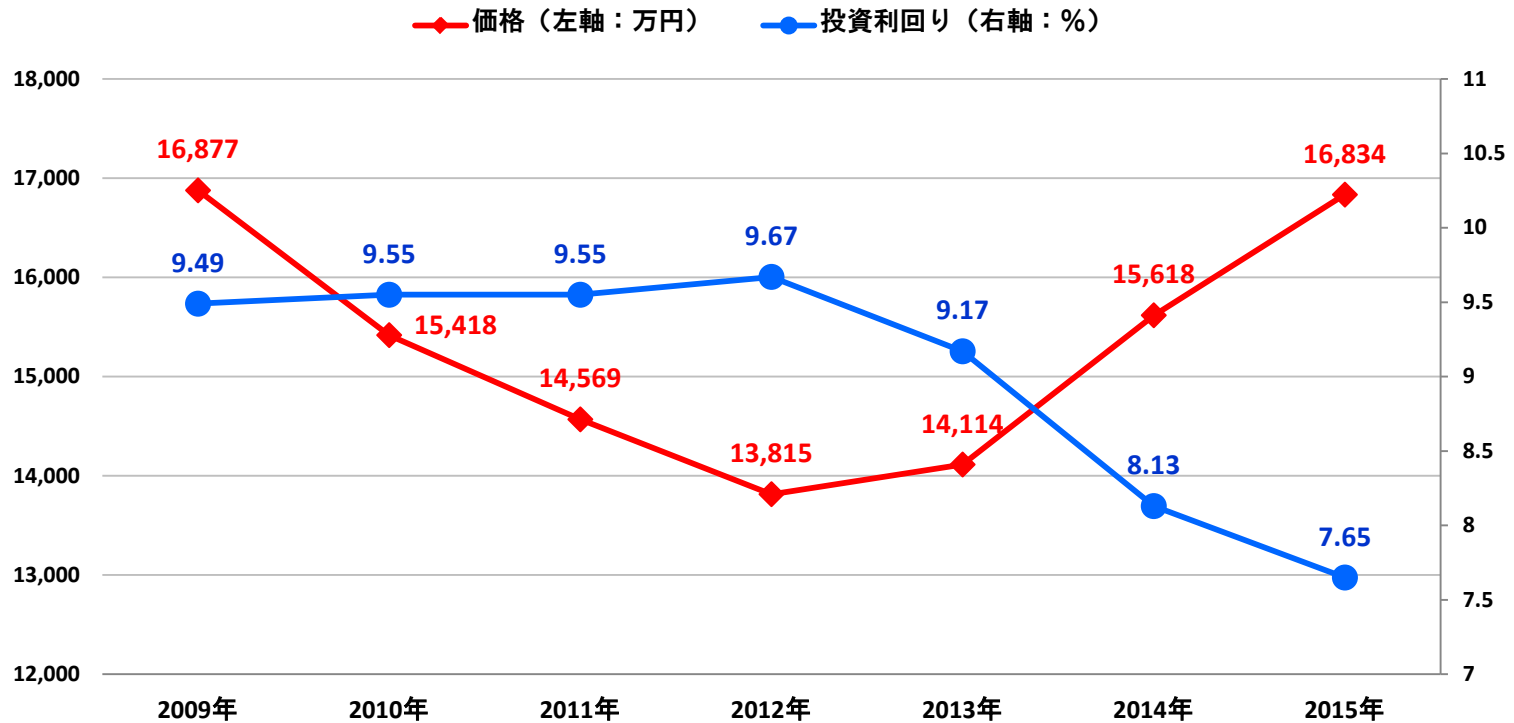
(US\$bn) 東京の不動産投資総額



## 一棟マンション

- 不動産投資利回りは下降基調が継続
- 不動産価格は2012年を底に依然として上昇基調が継続

首都圏 一棟マンション 登録物件投資利回り推移



出所：「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家」全国 収益（投資用）不動産 市場動向レポート2015より弊社作成

【調査要綱】 調査対象：健美家に登録された収益（投資用）不動産  
調査項目：投資利回り（表面利回り）、物件価格を年別、四半期別に集計

## INDEX

chapter	<b>1</b>	01 - 11p	2016年12月期 第1四半期 連結決算概要
chapter	<b>2</b>	12 - 23p	2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み
chapter	<b>3</b>	24 - 28p	経営戦略等
chapter	<b>4</b>	29 - 34p	市場環境
chapter	<b>5</b>	35 - 42p	会社概要

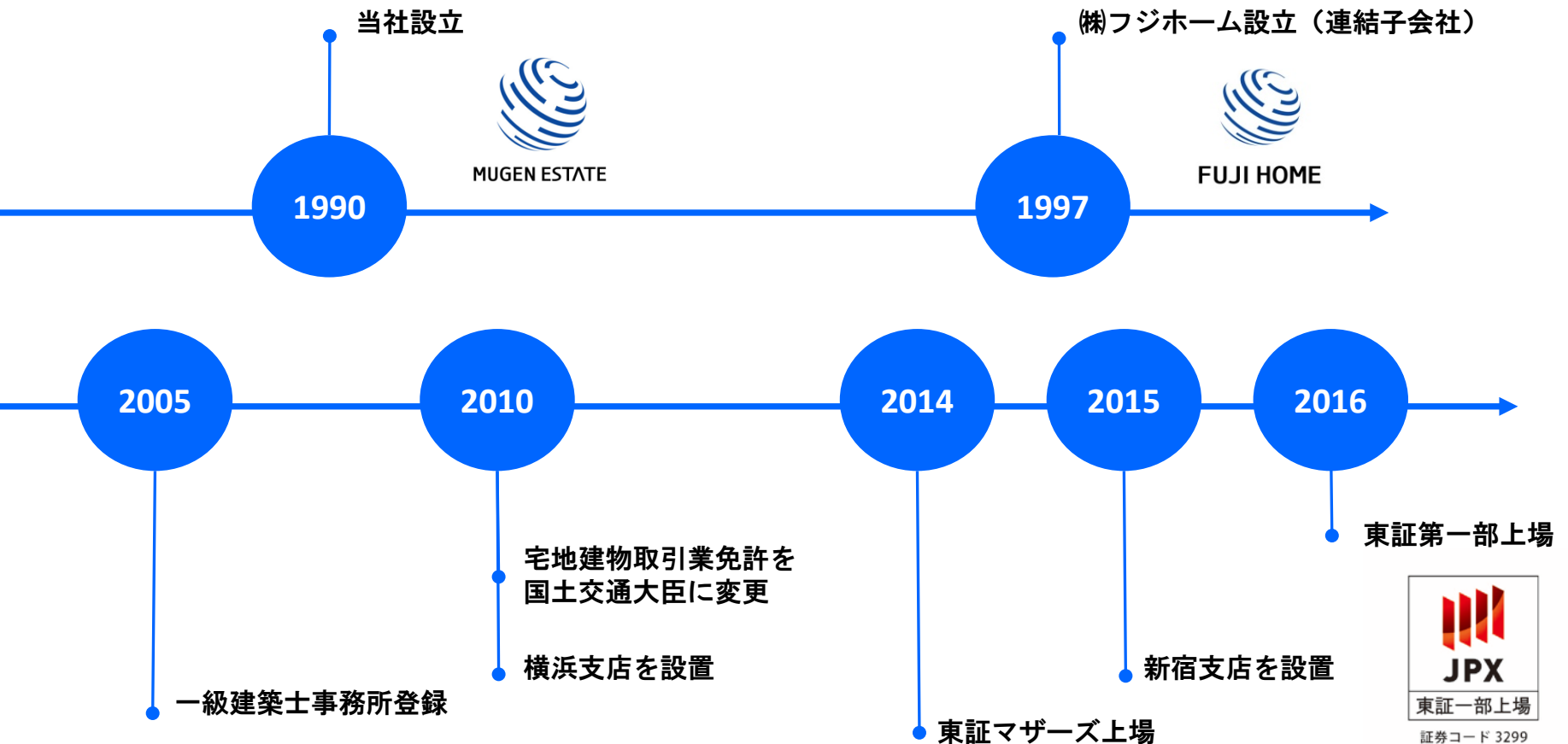
## 株式会社 ムゲンエステート

( 東証第一部 : 3299 )

設立	1990年5月	
資本金	2,547百万円	※2016年3月31日現在
社員数	連結165名 (平均年齢39.4才) 単体123名 (平均年齢39.2才)	※2016年3月31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	
支店	新宿支店：東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 新宿センタービル34階 横浜支店：神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号 横浜STビル2階	
連結売上高	45,706百万円	※2015年12月期
連結経常利益	5,573百万円	※2015年12月期
事業内容	不動産売買事業、賃貸その他事業	

## 業界のパイオニア

1990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



## 社是

ムゲン エステート

## 『夢現』～ 夢を現実にし、理想を追求する ～

## 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。

## 企業理念

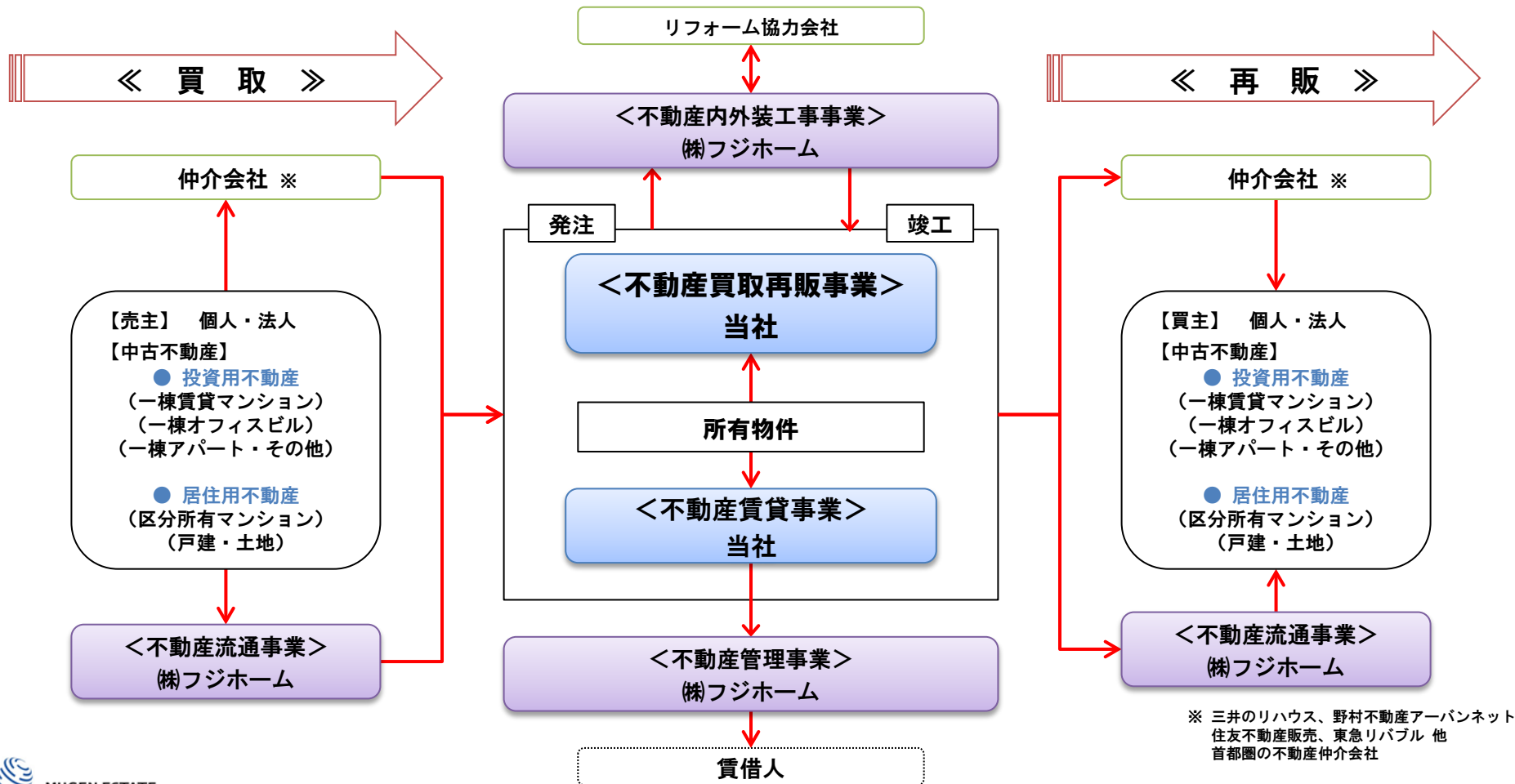
- 社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- コンプライアンス経営に徹します。
- ステークホルダー満足度の充実につとめます。

## 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

事業系統図

不動産売買事業	不動産買取再販事業	当社
	不動産内外装工事事業	(株)フジホーム
	不動産流通事業	(株)フジホーム
賃貸その他事業	不動産賃貸事業	当社
	不動産管理事業	(株)フジホーム





## 営業担当者が買取活動からバリューアップ企画、 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
- ㈱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㈱フジホームの仲介により展開

### 不動産内外装工事事業（㈱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（㈱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

### 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（㈱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）

当社グループでは、買取した中古不動産をそれぞれの特性や地域性・お客様のニーズ等を把握し、バリューアップのひとつである内外装工事を的確に実施することで、新たな価値を付加させた多種多様な「再生不動産」を提供しております。

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を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

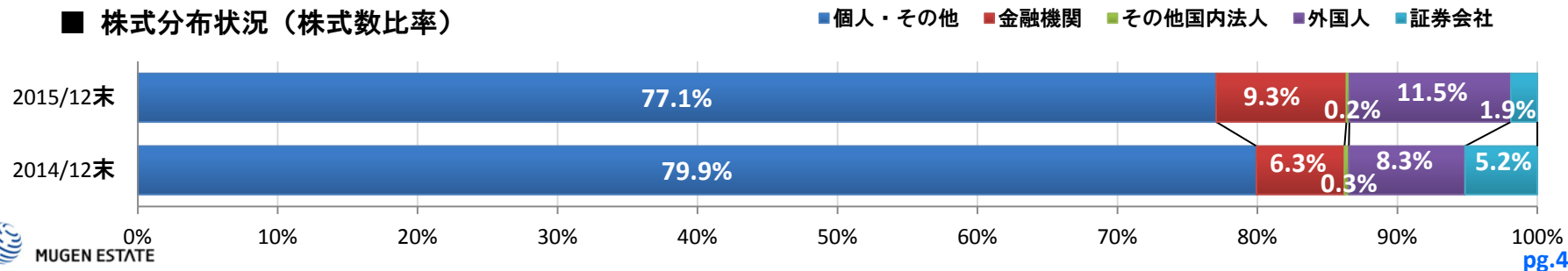
## 株式の状況 (2015年12月31日現在)

### ■ 株式の状況

発行可能株式数	32,000,000 株
発行済株式総数	11,005,000 株
株主数	1,685 名

	大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1	藤田 進	4,184,800	38.03
2	藤田 進一	1,520,500	13.82
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	736,800	6.70
4	藤田 百合子	500,000	4.54
5	藤田 由香	400,000	3.63
6	庄田 桂二	350,500	3.18
7	庄田 優子	350,000	3.18
8	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	310,000	2.82
9	THE BANK OF NEW YORK 133524	194,500	1.77
10	依田 満	175,500	1.59

### ■ 株式分布状況 (株式数比率)



## 本資料取扱い上の注意

本資料に関する お問い合わせ先

### 株式会社 ムゲンエステート

担当

経営企画室

E-mail

ir@mugen-estate.co.jp

- 本資料は、2016年12月期第1四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行われますようお願いいたします。
- 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、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、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。
- なお、いかなる目的であれ、本資料を無断で複写複製、または転送等を行わないようお願いいたします。