

2016年12月期 第2四半期



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 **1** 01 - 11p

2016年12月期 第2四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 20p

2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 21 - 25p

経営戦略等

chapter **4** 26 - 35p

市場環境

chapter **5** 36 - 43p

会社概要

第2四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 】 265億 33百万円（前年同期比 30.0%増）
【 経常利益 】 28億 70百万円（前年同期比 14.7%増）

- 売上高は第1四半期連結累計期間に引き続き、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全社業績を牽引
- 投資用不動産の売上高は、前年同期比39.2%増の205億39百万円3億円超の一棟投資用不動産販売19件（前年同期比7件増）が寄与
19件の販売のうち2件は10億円超。大型物件の対応を一層強化
平均販売単価は、前年同期比6.6%増の1億91百万円
投資用不動産の四半期売上高は、初めての100億円突破となる110億34百万円
- 不動産売買事業における居住用不動産販売は売上高、粗利益率ともに前年同期を上回り順調に推移。一方、投資用不動産販売における粗利益率は、前年同期を下回って推移、全社の売上総利益率の低下要因となった。
売上高販管費率は、第1四半期連結累計期間比0.6pt低下
- 投資用不動産の在庫（販売用不動産）は、前年同期比39.4%増の349億54百万円
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2四半期 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全社業績を牽引
- 売上総利益率は前年同期比1.6pt低下
- 売上高販管費率は第1四半期連結累計期間及び前年同期を下回る6.8%で進捗

| (単位：百万円) | FY15 (前期) | FY15.2Q | FY16.2Q | 前年同期比 |
|---------------------------|-----------|---------|---------|--------|
| 売上高 | 45,706 | 20,414 | 26,533 | +30.0% |
| 売上総利益 | 9,285 | 4,170 | 4,998 | +19.8% |
| 営業利益 | 6,123 | 2,743 | 3,185 | +16.1% |
| 経常利益 | 5,573 | 2,502 | 2,870 | +14.7% |
| 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | 3,382 | 1,474 | 1,774 | +20.3% |
| 売上総利益率 | 20.3% | 20.4% | 18.8% | △1.6pt |
| 営業利益率 | 13.4% | 13.4% | 12.0% | △1.4pt |
| 経常利益率 | 12.2% | 12.3% | 10.8% | △1.4pt |
| 親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益率 | 7.4% | 7.2% | 6.7% | △0.5pt |

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 2Q | | 2016年12月期 2Q | | 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 | 19,557 | 95.8 | 25,467 | 96.0 | +5,909 | +30.2% |
| 賃貸その他事業 | 1,839 | 4.0 | 856 | 4.2 | 1,066 | 4.0 | +209 | +24.5% |
| 合計 | 45,706 | 100.0 | 20,414 | 100.0 | 26,533 | 100.0 | +6,119 | +30.0% |

| (単位：百万円) | 2015年12月期 | | 2015年12月期 2Q | | 2016年12月期 2Q | | 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 | 2,804 | 87.4 | 3,384 | 88.5 | +580 | +20.7% |
| 賃貸その他事業 | 833 | 11.8 | 403 | 12.6 | 439 | 11.5 | +35 | +8.9% |
| 合計 | 7,067 | 100.0 | 3,207 | 100.0 | 3,823 | 100.0 | +615 | +19.2% |

※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。

- 投資用不動産販売は、物件の大型化が計画通り進捗
3億円超の一棟投資用不動産販売は、
10億円超2件を含む19件(前年同期比7件増)
- 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する厳しい環境の中、富裕層向けの
都心部の戸建を絡める等、ポートフォリオを拡充

| (単位：百万円、件) | | 2015年12月期 | 2015年12月期 2Q | 2016年12月期 2Q | 前年同期比 | |
|------------|--------|-----------|-----------------|-----------------|--------|--------|
| | | | | | 増減 | 増減率 |
| 売上高 | 投資用不動産 | 34,324 | 14,760 | 20,539 | +5,779 | +39.2% |
| | 居住用不動産 | 9,511 | 4,773 | 4,911 | +138 | +2.9% |
| | 合計 | 43,836 | 19,533 | 25,451 | +5,917 | +30.3% |
| 販売件数 | 投資用不動産 | 227 | 82 | 107 | +25 | +30.5% |
| | 居住用不動産 | 375 | 189 | 187 | △2 | △1.1% |
| | 合計 | 602 | 271 | 294 | +23 | +8.5% |
| 販売 平均単価 | 投資用不動産 | 151.2 | 180.0 | 191.9 | +11.9 | +6.6% |
| | 居住用不動産 | 25.3 | 25.2 | 26.2 | +1.0 | +4.0% |
| | 合計 | 72.8 | 72.0 | 86.5 | +14.4 | +20.1% |

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
- 投資用不動産は大型物件の影響により、エリア毎の平均販売単価が大きく変動。流動性を重視した結果、東京エリアで大型物件の取扱いが増加
- 居住用不動産の販売件数は東京が減少、埼玉が増加も、販売金額は各エリア概ね前年並みで推移

■ 投資用不動産

(単位：百万円、件)

| エリア | 2015年12月期 2Q | | | | 2016年12月期 2Q | | | | 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 | 52 | 63.4% | 9,175 | 176.4 | 63 | 58.9% | 13,935 | 221.2 | +11 | +44.7 |
| 神奈川県 | 13 | 15.9% | 2,721 | 209.3 | 17 | 15.9% | 3,629 | 213.5 | +4 | +4.2 |
| 埼玉県 | 9 | 11.0% | 1,356 | 150.6 | 15 | 14.0% | 1,615 | 107.7 | +6 | △42.9 |
| 千葉県 | 8 | 9.8% | 1,508 | 188.5 | 12 | 11.2% | 1,358 | 113.1 | +4 | △75.3 |
| 合計 | 82 | 100.0% | 14,760 | 180.0 | 107 | 100.0% | 20,539 | 191.9 | +25 | +11.9 |

■ 居住用不動産

| エリア | 2015年12月期 2Q | | | | 2016年12月期 2Q | | | | 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 | 103 | 54.5% | 2,837 | 27.5 | 90 | 48.1% | 2,748 | 30.5 | △13 | +2.9 |
| 神奈川県 | 43 | 22.8% | 991 | 23.0 | 41 | 21.9% | 990 | 24.1 | △2 | +1.0 |
| 埼玉県 | 23 | 12.2% | 520 | 22.6 | 33 | 17.6% | 697 | 21.1 | +10 | △1.5 |
| 千葉県 | 20 | 10.6% | 423 | 21.1 | 23 | 12.3% | 475 | 20.6 | +3 | △0.4 |
| 合計 | 189 | 100.0% | 4,773 | 25.2 | 187 | 100.0% | 4,911 | 26.2 | △2 | +1.0 |

不動産買取再販事業の状況

海外投資家への販売推移

- 前年同期は10億円超物件を含め、海外投資家へ大型物件を複数売却。そのため、売上高は減少も販売件数は増加
- 台湾投資家の日本不動産への投資は一巡も、中国投資家や国内に登記を有する法人の需要は底堅く推移

| (単位：百万円、件) | | 2015年12月期 | | 2015年12月期 2Q | | 2016年12月期 2Q | | 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% | 14,760 | 100.0% | 20,539 | 100.0% | +5,779 | +39.2% |
| | うち海外投資家 | 7,077 | 20.6% | 3,128 | 21.2% | 2,296 | 11.2% | △831 | △26.6% |
| 販売件数 | 投資用不動産 | 227 | 100.0% | 82 | 100.0% | 107 | 100.0% | +25 | +30.5% |
| | うち海外投資家 | 46 | 20.3% | 11 | 13.4% | 15 | 14.0% | +4 | +36.4% |
| 平均 販売単価 | 投資用不動産 | 151.2 | — | 180.0 | — | 191.9 | — | +11.9 | +6.6% |
| | うち海外投資家 | 153.8 | — | 284.3 | — | 153.1 | — | △131.2 | △46.2% |

※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登記を有する法人等への販売を含む。**

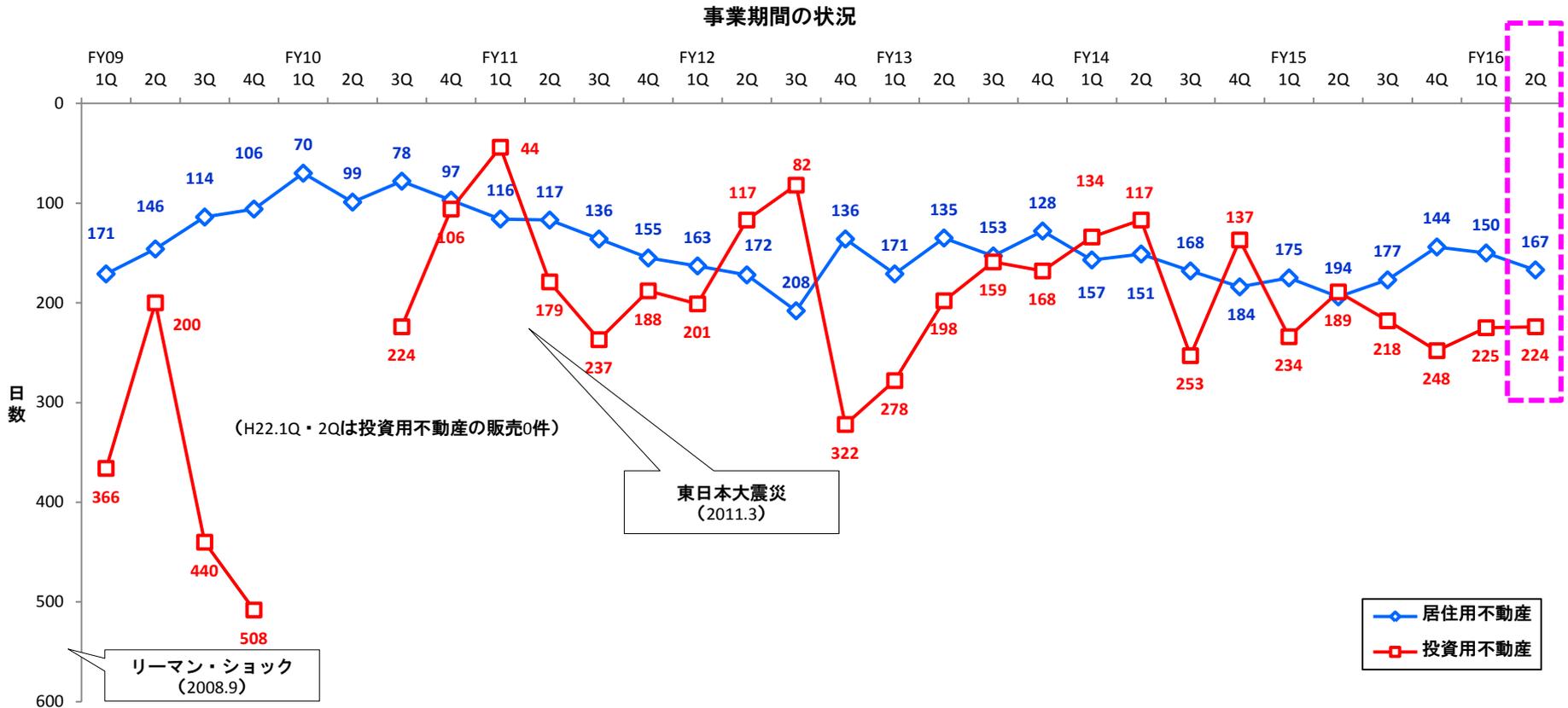
※2. 2013年12月期より、(株)フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の数値を記載しております。

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2四半期 連結貸借対照表概要

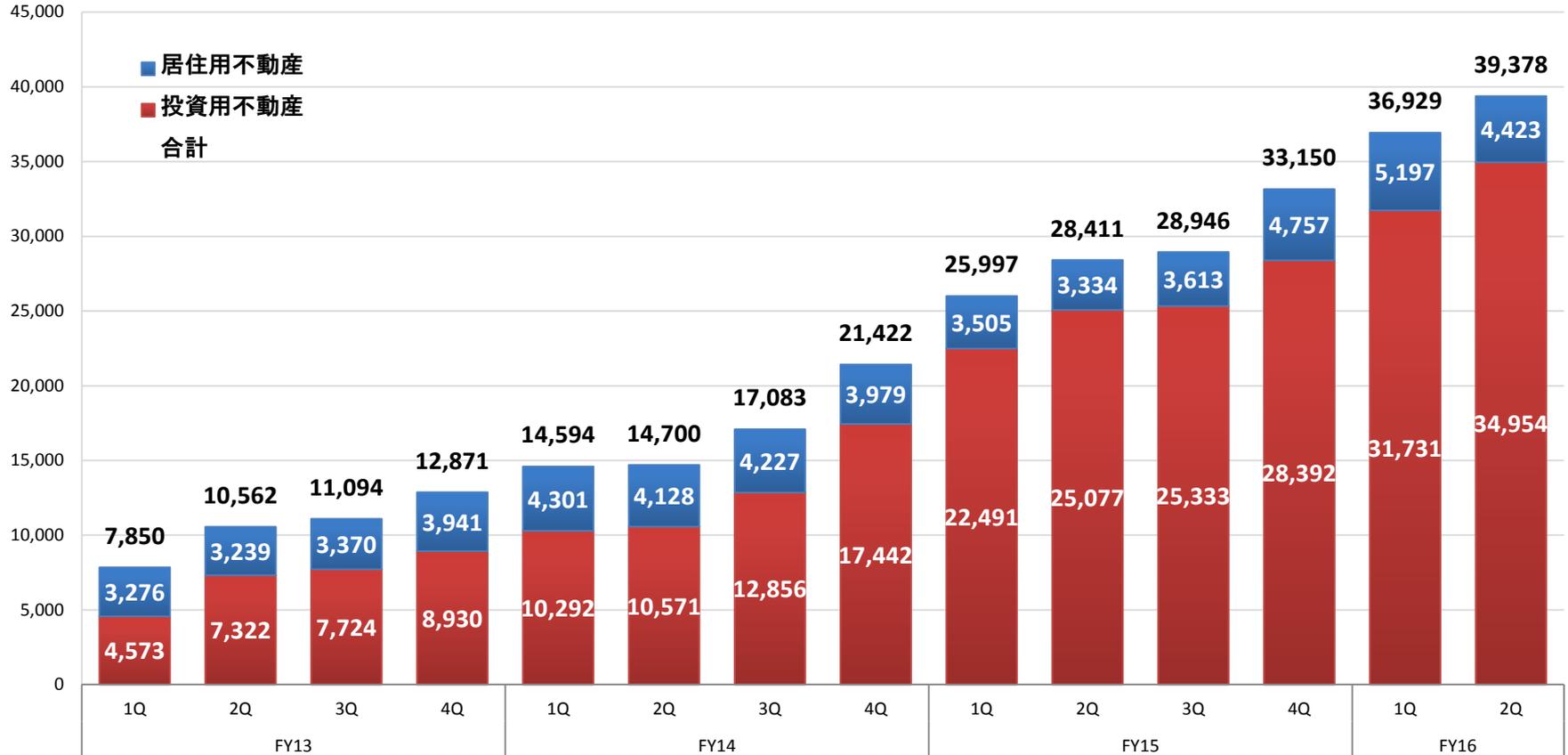
- 財務基盤の安定化を図るため、借入期間の長期化を実現
- 投資用不動産の在庫(販売用不動産)は、**349億54百万円** 賃貸その他事業における不動産賃貸収入の増加に寄与

| (単位：百万円) | FY15 | FY16 2Q | 増減 | 増減率 | 主な要因 |
|---------------|--------|---------|---------|--------|-----------------------------|
| 資産の部 | | | | | |
| 流動資産 | 41,293 | 47,677 | +6,384 | +15.5% | |
| うち販売用不動産 | 33,046 | 39,267 | +6,221 | +18.8% | 投資用不動産在庫が前期末比23.1%増加 |
| 固定資産 | 1,998 | 2,021 | +23 | +1.2% | |
| 資産合計 | 43,291 | 49,698 | +6,407 | +14.8% | |
| 負債の部 | | | | | |
| 流動負債 | 9,750 | 10,420 | +670 | +6.9% | |
| 固定負債 | 22,527 | 24,886 | +2,359 | +10.5% | 長期有利子負債が前期末比10.6%増加 |
| 負債合計 | 32,277 | 35,307 | +3,029 | +9.4% | |
| 純資産の部 | | | | | |
| 純資産合計 | 11,013 | 14,391 | +3,377 | +30.7% | 公募増資及び第三者割当増資(OA)、利益剰余金の増加等 |
| 負債・純資産合計 | 43,291 | 49,698 | +6,407 | +14.8% | |
| 主な財務指標 | | | | | |
| 自己資本比率 | 25.3 | 28.8 | +3.5pt | — | |
| 有利子負債依存度 | 65.9 | 64.8 | △1.1pt | — | |
| ネットD/Eレシオ | 1.95 | 1.79 | △0.16pt | — | |

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
- 投資用不動産保有期間中の賃貸収入は安定収入として事業基盤を下支え
- 居住用不動産は順調な売却活動が奏功し、適正水準を維持

(単位: 百万円)



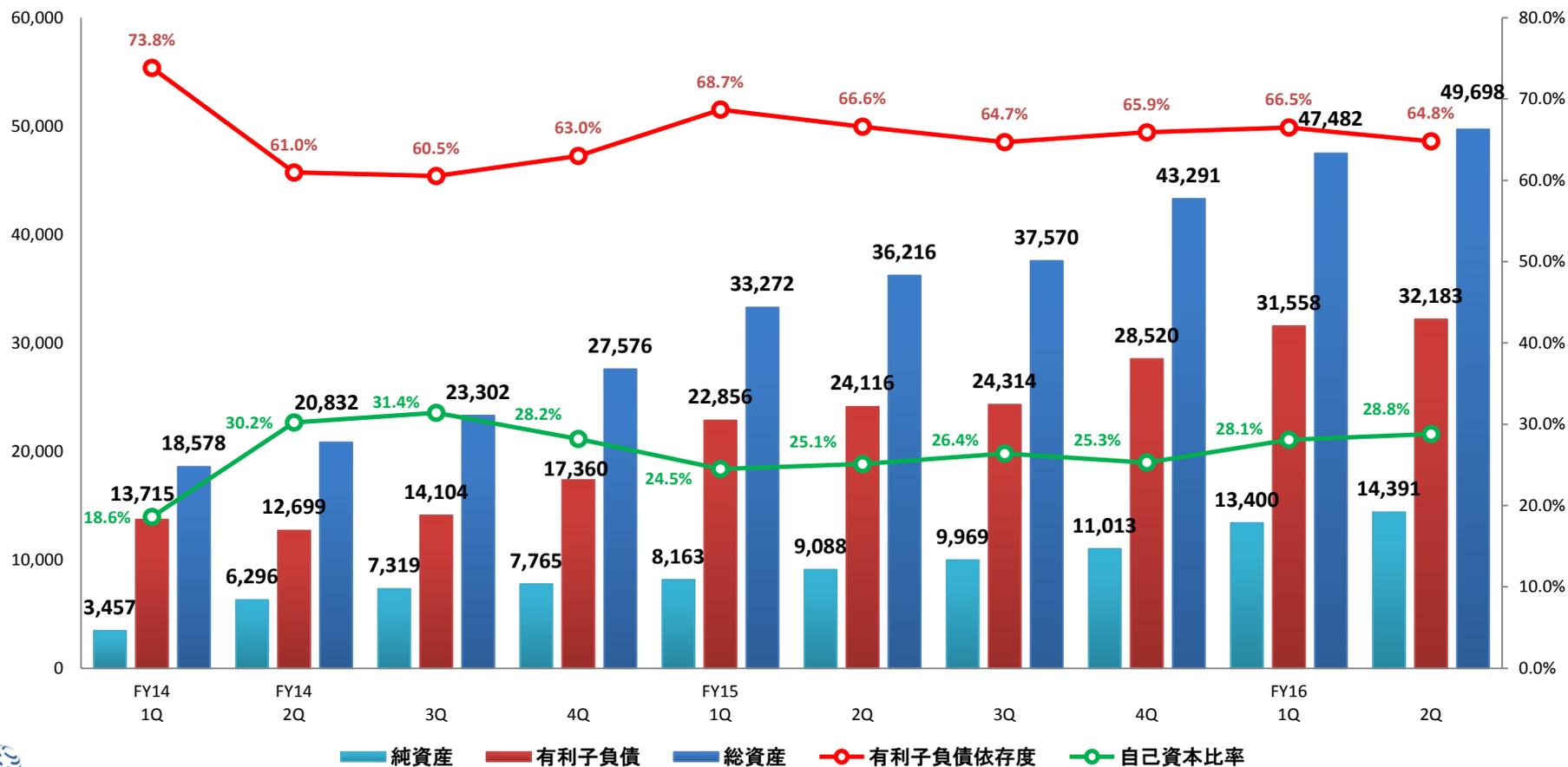
※2013年12月期より、㈱フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の販売用不動産の推移を記載しております。

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 28.8% (前期末比+3.5pt)
- 有利子負債依存度 64.8% (前期末比△1.1pt)

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 - 20p

2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 21 - 25p

経営戦略等

chapter **4** 26 - 35p

市場環境

chapter **5** 36 - 43p

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

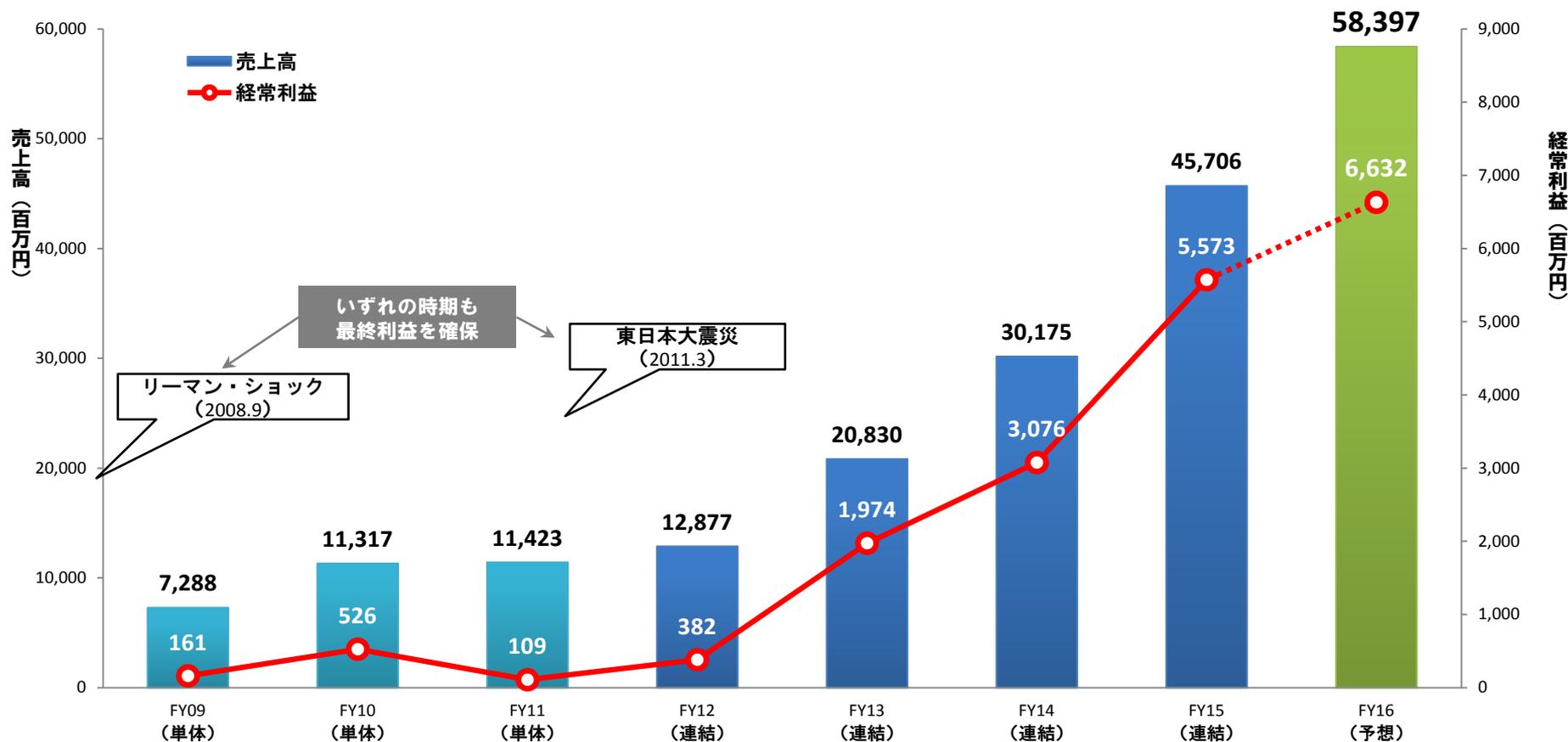
| (単位：百万円) | 2015年12月期 (実績) | 2016年12月期 (会社予想) | 前期比 | |
|----------------------|-------------------|---------------------|---------|--------|
| | | | 増減 | 増減率 |
| 売上高 | 45,706 | 58,397 | +12,690 | +27.8% |
| 売上総利益 | 9,285 | 11,273 | +1,987 | +21.4% |
| 営業利益 | 6,123 | 7,425 | +1,301 | +21.3% |
| 経常利益 | 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% |



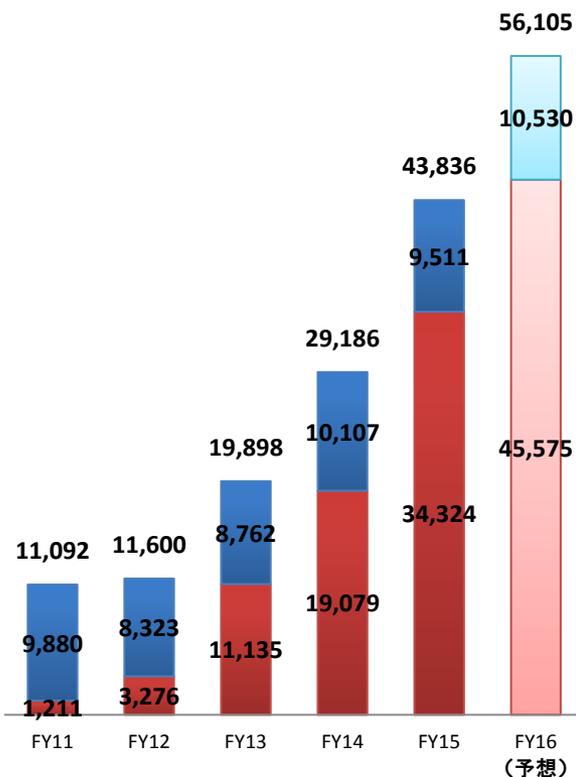
※ 当社は、2012年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

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

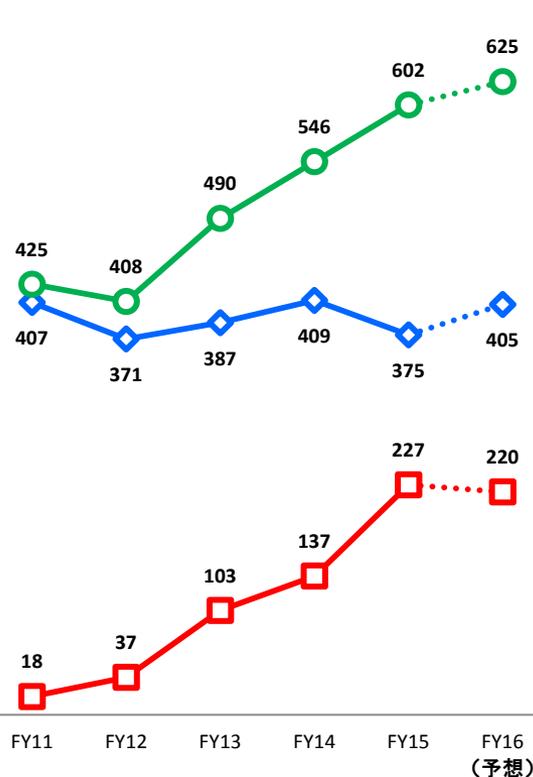
売上高（単位：百万円）

■ 投資用不動産 ■ 居住用不動産



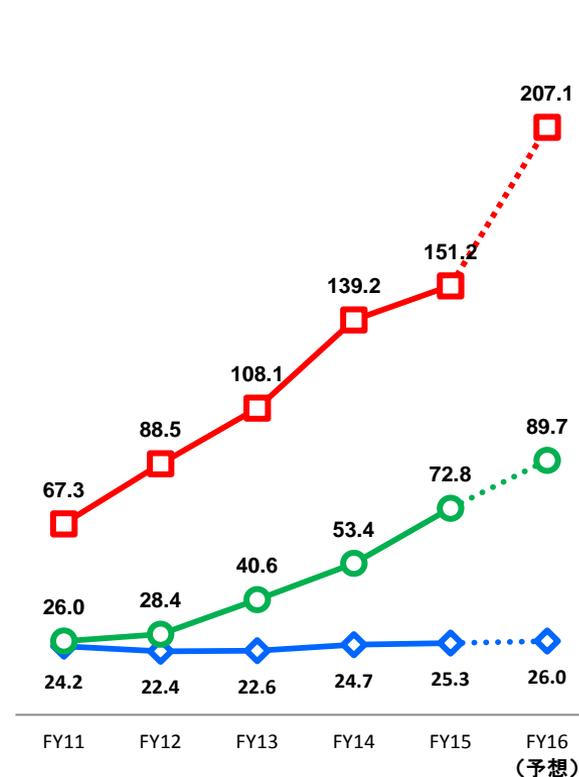
販売件数（単位：件数）

■ 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

| 報告セグメント別 (単位：百万円) | FY2016 (予想) | FY2016 1Q | FY2016 2Q | FY2016 2Q累計 | 進捗率 |
|----------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|
| 不動産売買事業 売上高 | 56,142 | 11,474 | 13,993 | 25,467 | 45.4% |
| うち投資用不動産 (件数) | 45,575 (220) | 9,505 (48) | 11,034 (59) | 20,539 (107) | 45.1% (48.6%) |
| うち居住用不動産 (件数) | 10,530 (405) | 1,966 (80) | 2,945 (107) | 4,911 (187) | 46.6% (46.2%) |
| 賃貸その他事業 売上高 | 2,255 | 528 | 537 | 1,066 | 47.3% |

➤ 売上高は概ね予算通り進捗（下期のボリュームが大）

| (単位：百万円) | FY2016 (予想) | FY2016 1Q | FY2016 2Q | FY2016 2Q累計 | 進捗率／増減pt |
|---------------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------|
| 売上高 | 58,397 | 12,002 | 14,531 | 26,533 | 45.4% |
| 売上総利益 | 11,273 | 2,352 | 2,646 | 4,998 | 44.3% |
| 営業利益 | 7,425 | 1,462 | 1,722 | 3,185 | 42.9% |
| 経常利益 | 6,632 | 1,298 | 1,571 | 2,870 | 43.3% |
| 親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益 | 4,185 | 809 | 964 | 1,774 | 42.4% |
| 売上総利益率 | 19.3% | 19.6% | 18.2% | 18.8% | △0.5pt |
| 営業利益率 | 12.7% | 12.2% | 11.9% | 12.0% | △0.7pt |
| 経常利益率 | 11.4% | 10.8% | 10.8% | 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% | 6.6% | 6.7% | △0.5pt |



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

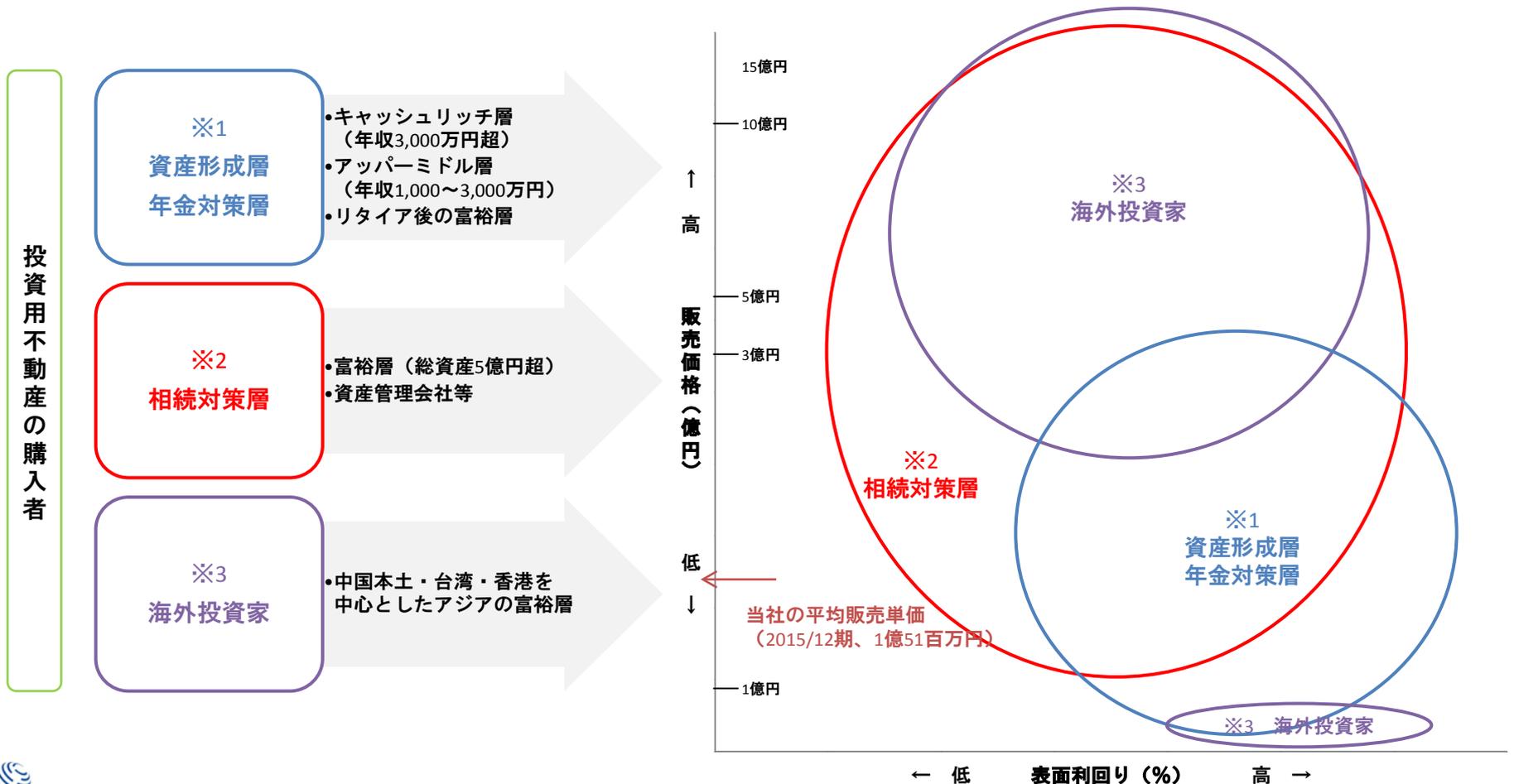
事業機会の拡大

- 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

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。



株主優待制度の新設 (2016.5.10)

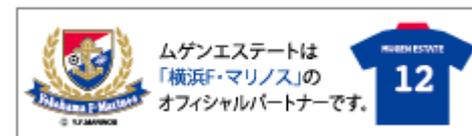
- 第2四半期末に当社株式を保有している株主様を対象に当社オリジナル・クオカードを進呈
- 中長期にわたり当社株式を保有していただく株主様の増加を図ることを目的に新設

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単元（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 |



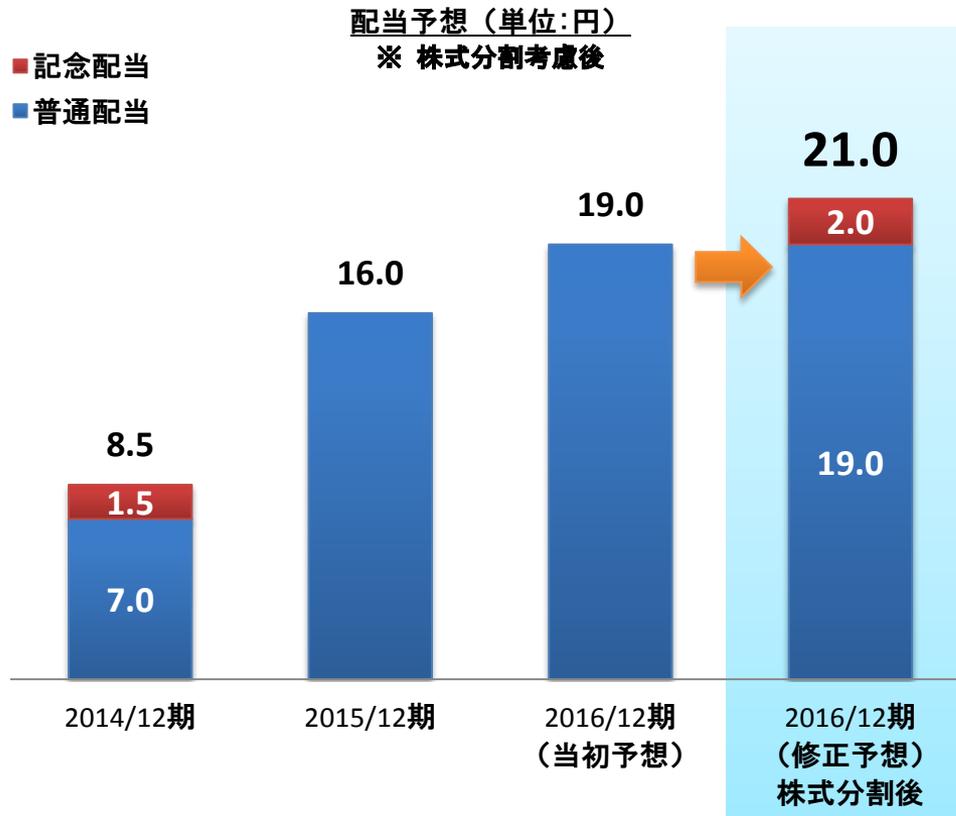
J1リーグ（日本プロサッカーリーグ）「横浜F・マリノス」との
オフィシャルパートナー契約締結 【 契約期間：2016年2月1日～2019年1月31日 】

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



配当予想の修正 (2016.5.10)

- 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。

INDEX

chapter **1** 01 - 11p

2016年12月期 第1四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 20p

2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 21 - 25p

経営戦略等

chapter **4** 26 - 35p

市場環境

chapter **5** 36 - 43p

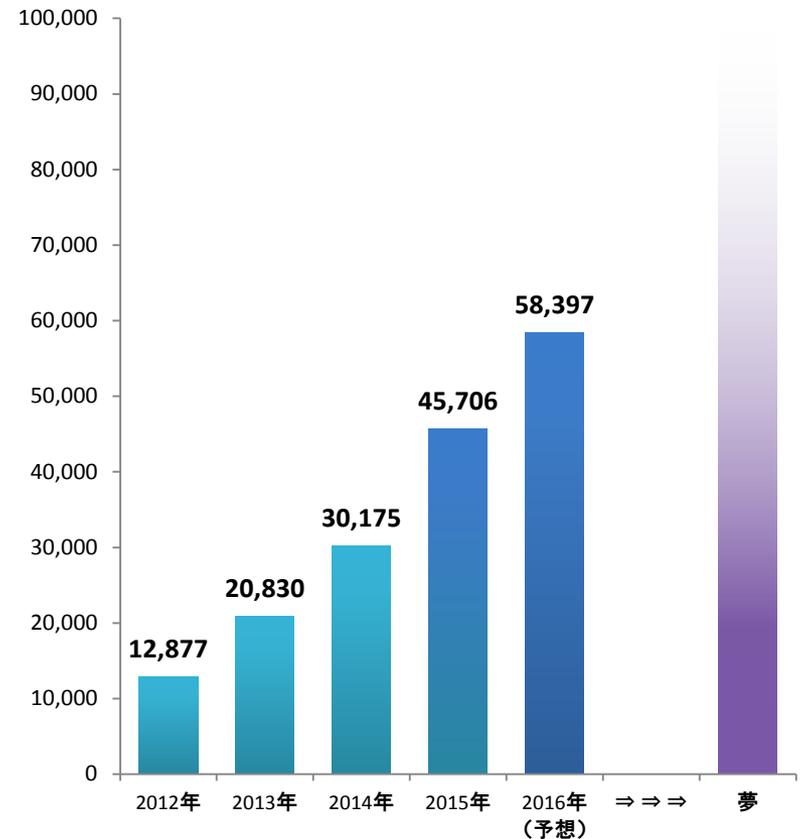
会社概要

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

事業のスピーディーな判断を促すため独自のノウハウが詰まった社内基準をもとに、スピーディーな決断によって買取から再販までの事業期間の短縮化を推進

✓ 顧客の **S**atisfaction（満足）を追求

一人ひとりのお客様の満足のために、首都圏エリア（1都3県）の全ての中古再生不動産を網羅する、多種多様なポートフォリオを展開し、顧客ニーズに的確かつ迅速に対応

✓ 社員の **S**kill向上

買取前の物件視察から再販の決済まで、すべての工程を一人が担当する当社グループ独自のビジネスモデルを展開するために、経営資源として高いスキルを持つ人材の育成にグループをあげて取り組む

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

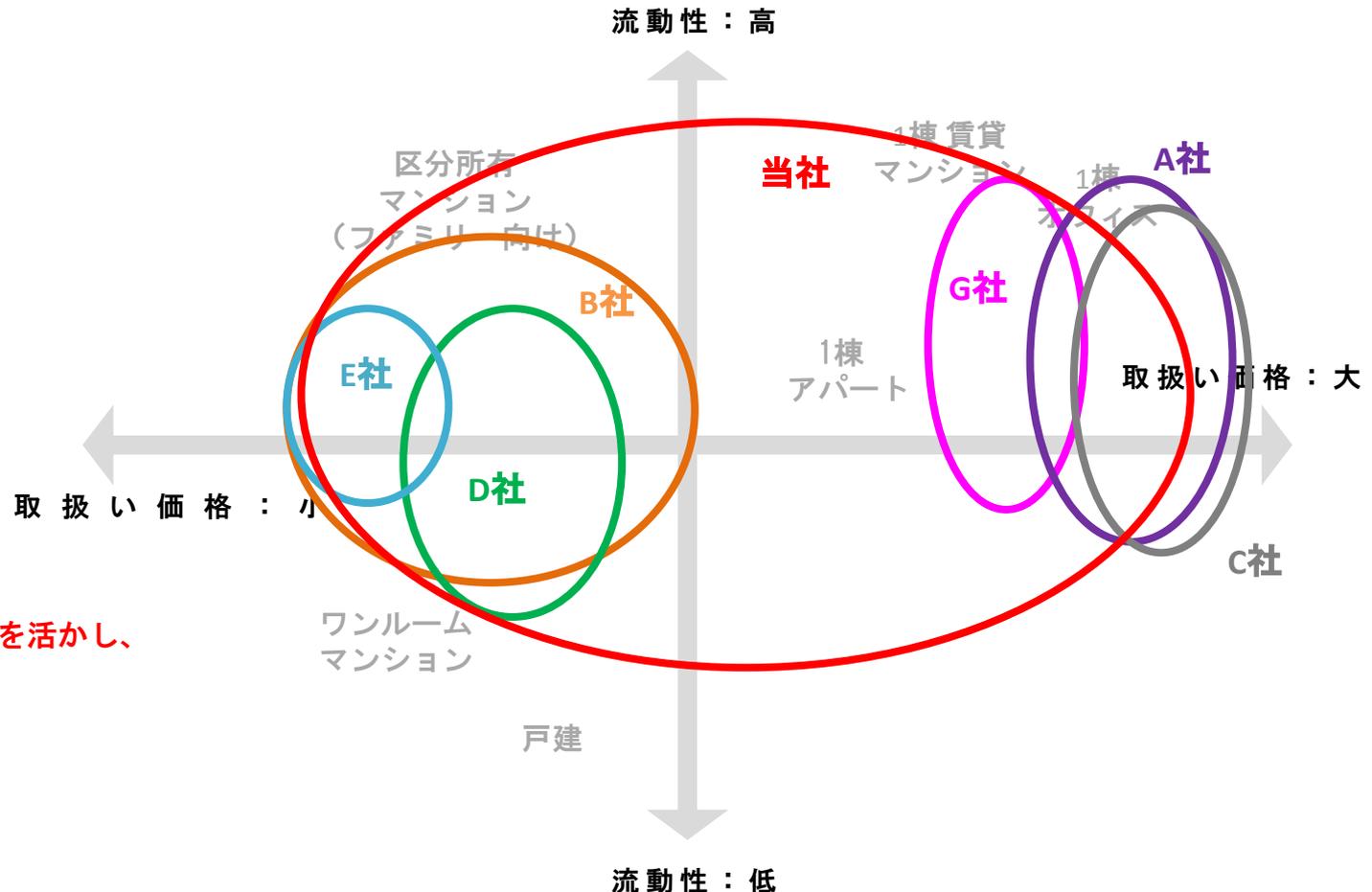
- 約40行の金融機関と取引。金融機関と相互理解を促進

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 (2,450) 億円 |
| 2 | 当社 | 561 (583) 億円 |
| 3 | B社 | 365 (384) 億円 |
| 4 | C社 | 350 (410) 億円 |
| 5 | A社 | 321 (552) 億円 |
| 6 | E社 | 180 (180) 億円 |
| 7 | D社 | 175 (202) 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 **1** 01 - 11p

2016年12月期 第1四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 20p

2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 21 - 25p

経営戦略等

chapter **4** 26 - 35p

市場環境

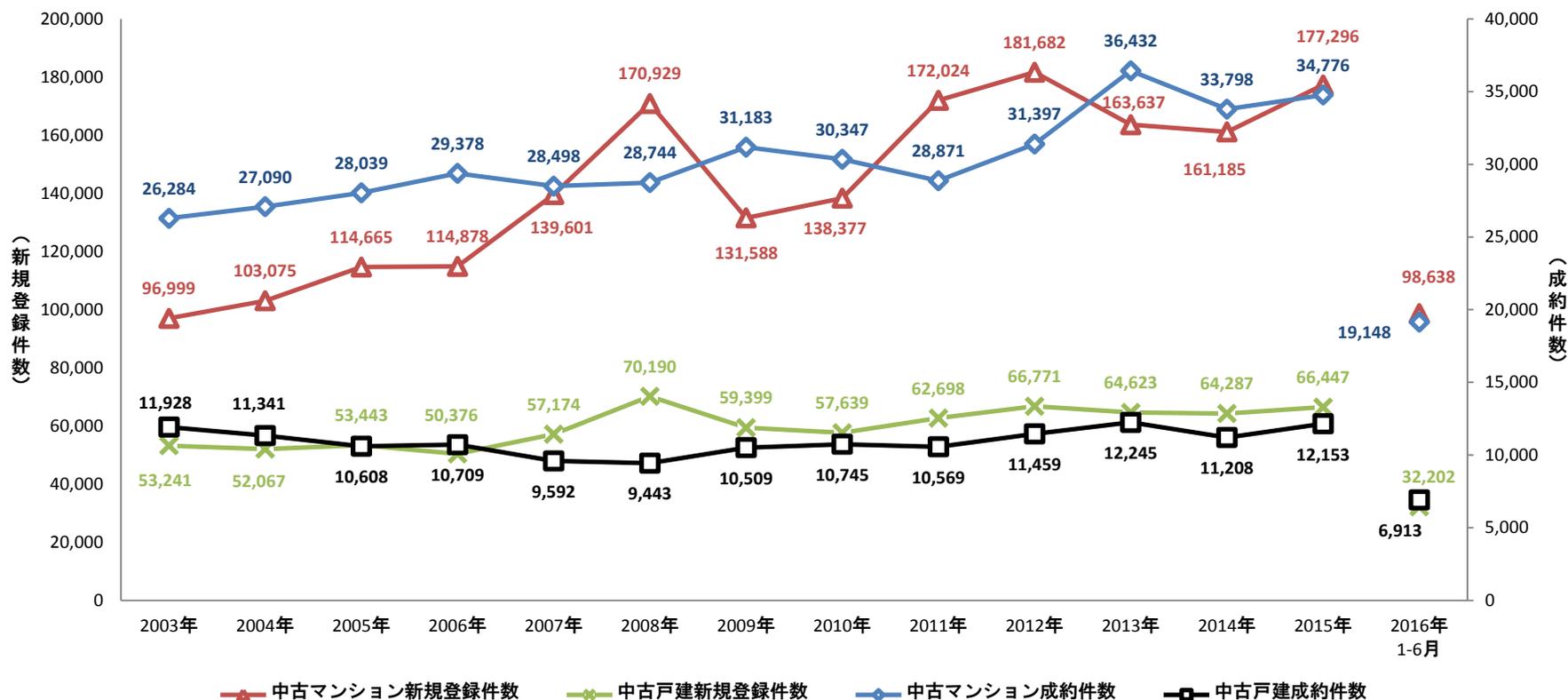
chapter **5** 36 - 43p

会社概要

首都圏中古住宅の 成約件数と新規登録状況

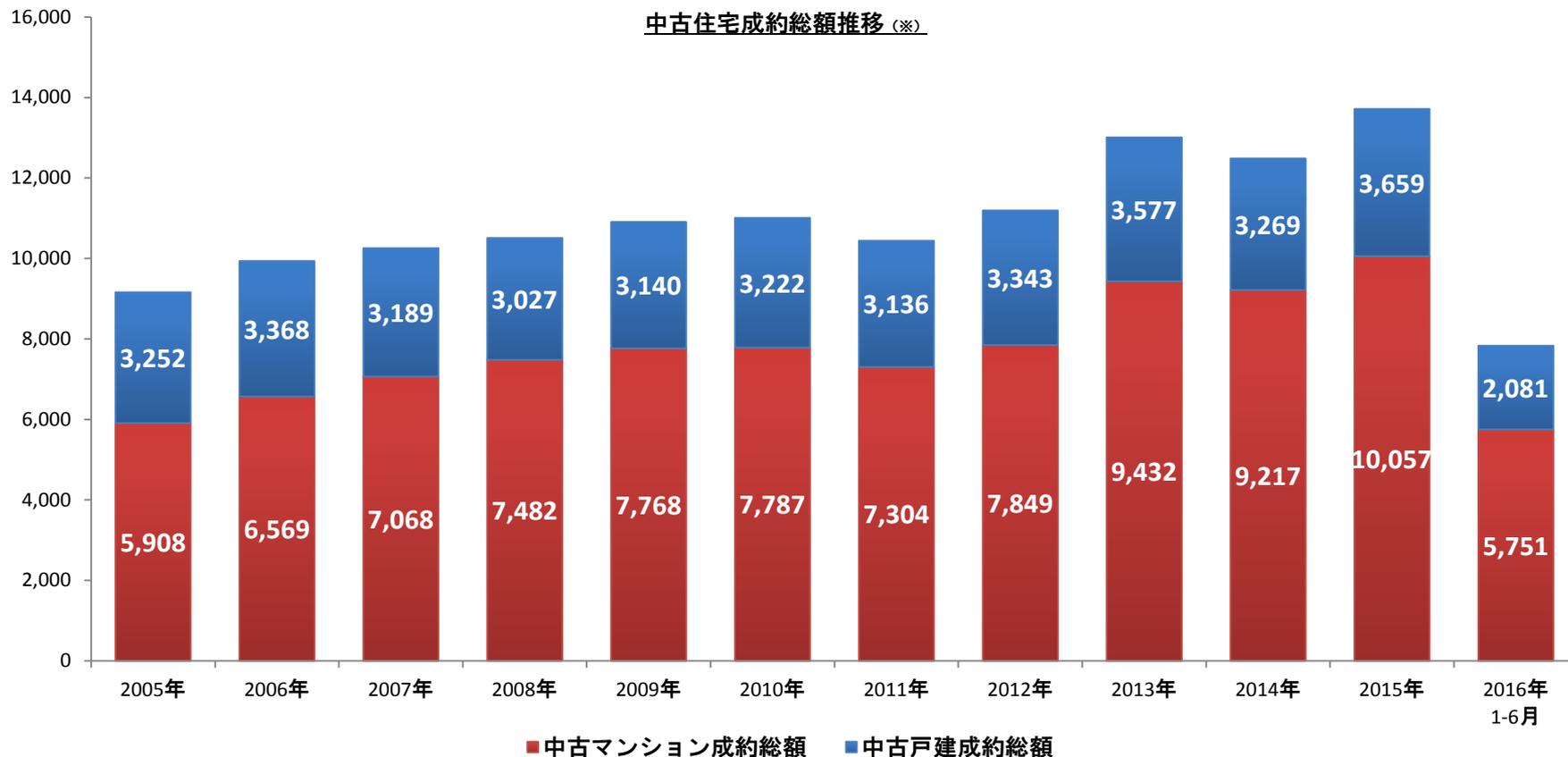
- 中古マンションの2016年1-6月期:新規登録件数は対前年同期比14.6%増加。成約件数は同4.1%増加
- 中古戸建の2016年1-6月期:新規登録件数は対前年同期比6.9%の減少。成約件数は同12.4%増加

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

- 2016年1-6月期中古マンションの成約総額は、対前年同期比8.4%増加。中古戸建の成約総額は、同11.1%増加



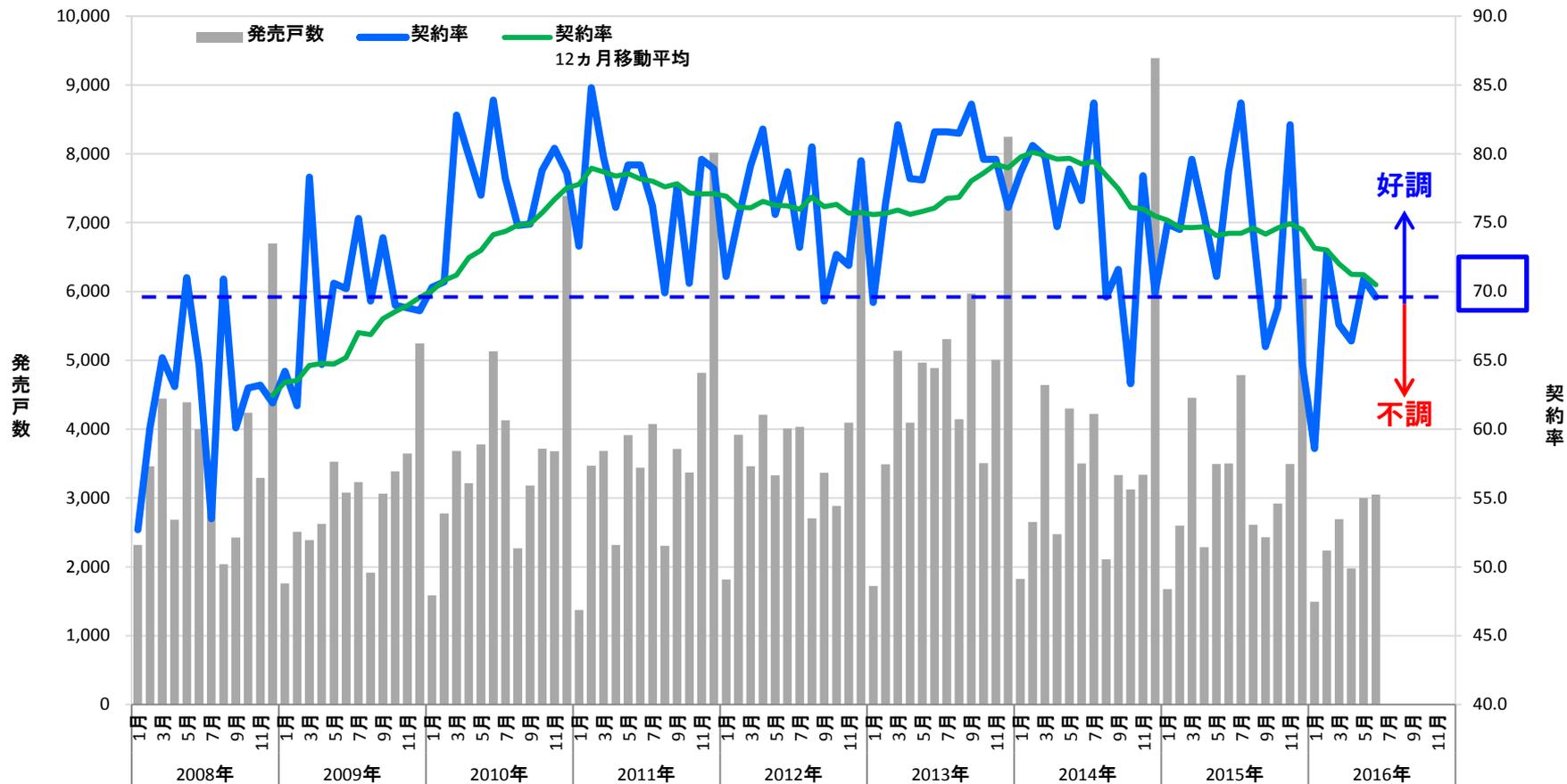
(※) 成約総額は右記のとおり算出しております。成約総額＝成約価格×成約件数

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」より当社作成

首都圏
新築マンション市場の動向

発売戸数と契約率

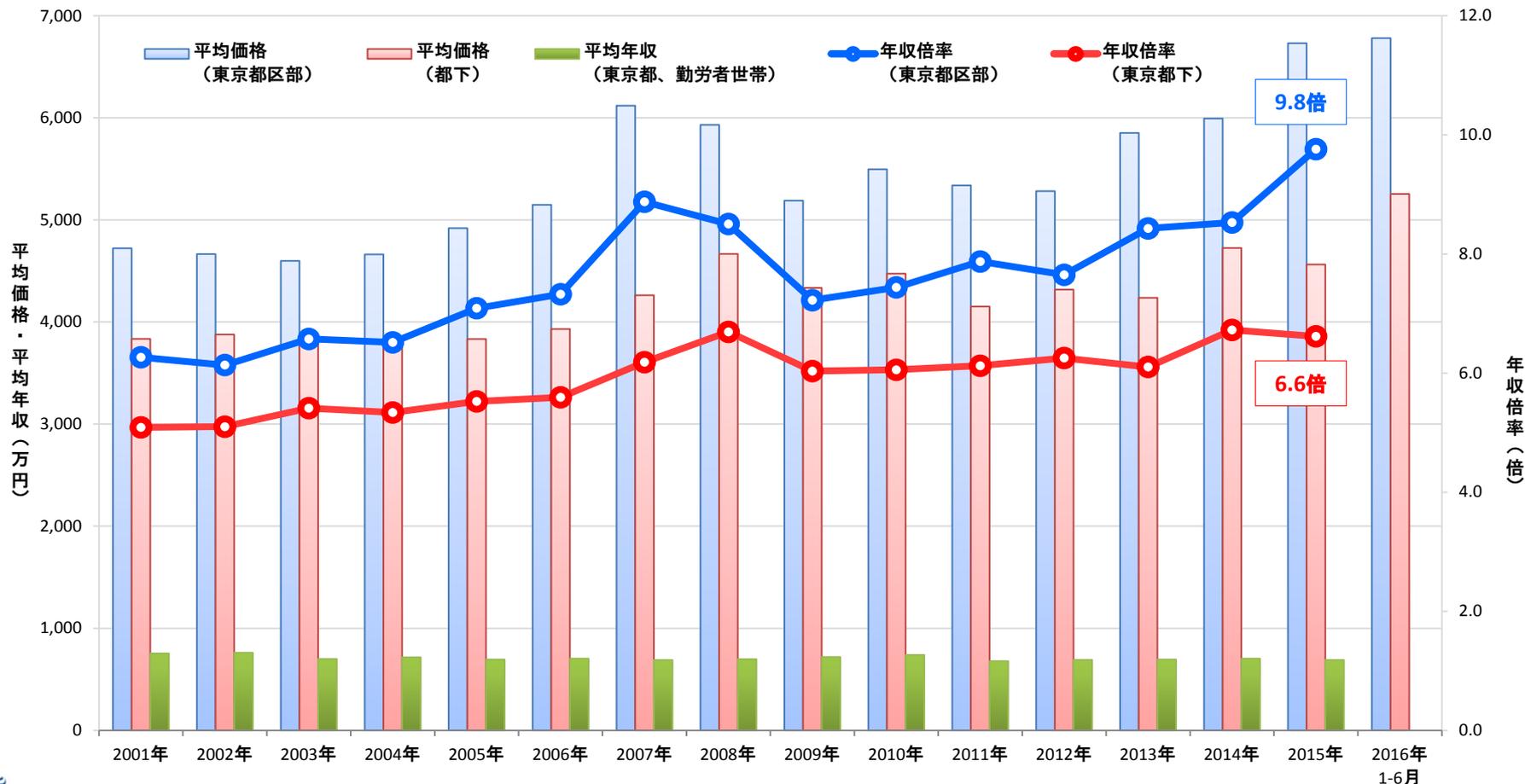
- 2016年6月度の新築マンションの発売戸数は前年同期比12.9%減少。減少は7カ月連続
- 契約率は、69.6%に低下。移動平均線から減少トレンドは継続



新築マンション市場

東京都区部及び都下の マンション価格推移

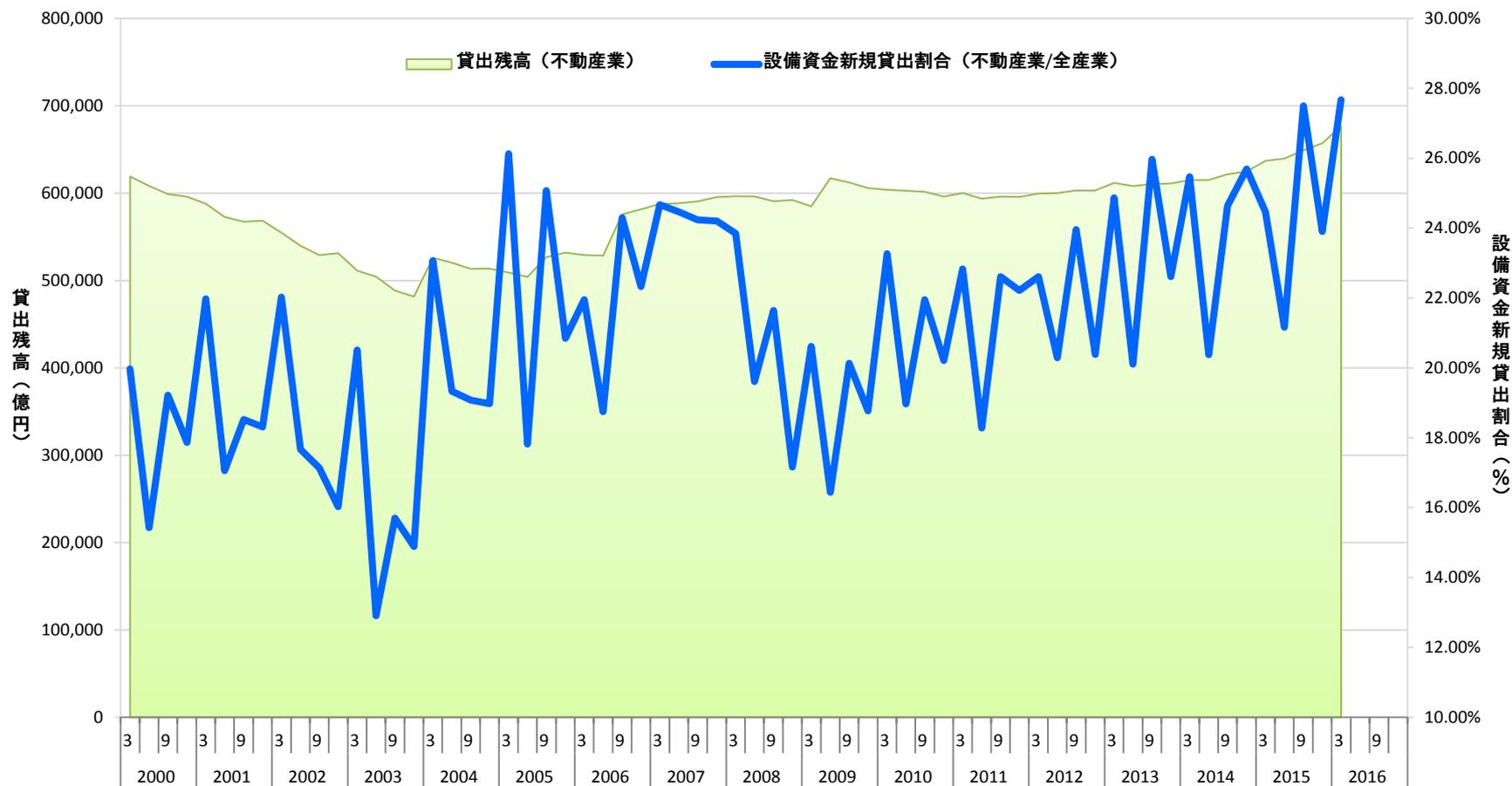
- 東京都区部でのマンション価格上昇に伴い、年収倍率は10倍程度まで拡大
- 一方、東京都下では年収倍率の大きな上昇は見られない。



国内銀行の貸出動向

不動産業向け
新規貸出・貸出残高

- 2016年1-3月の不動産業向け新規貸出額(設備資金)は、前年同期比16.7%増の3兆7,447億円
- 全産業に対する不動産業向け新規貸出額割合は、27.7%
- 不動産業向け貸出残高も約67兆円とリーマン・ショック前水準を超える。



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

都市別不動産投資総額 ランキング

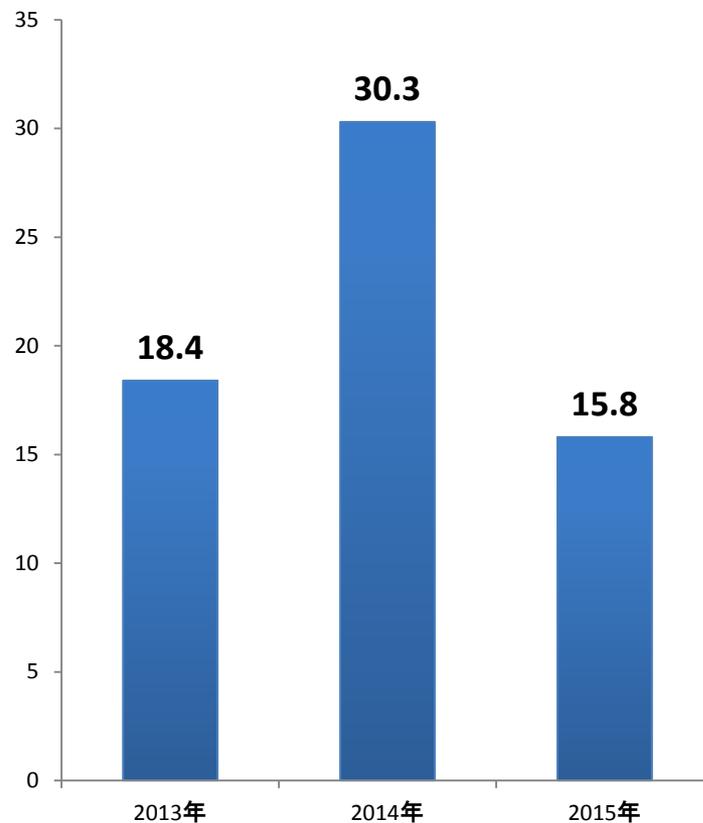
2015年、東京は第4四半期における投資額の減少及び円安により48%の減少

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

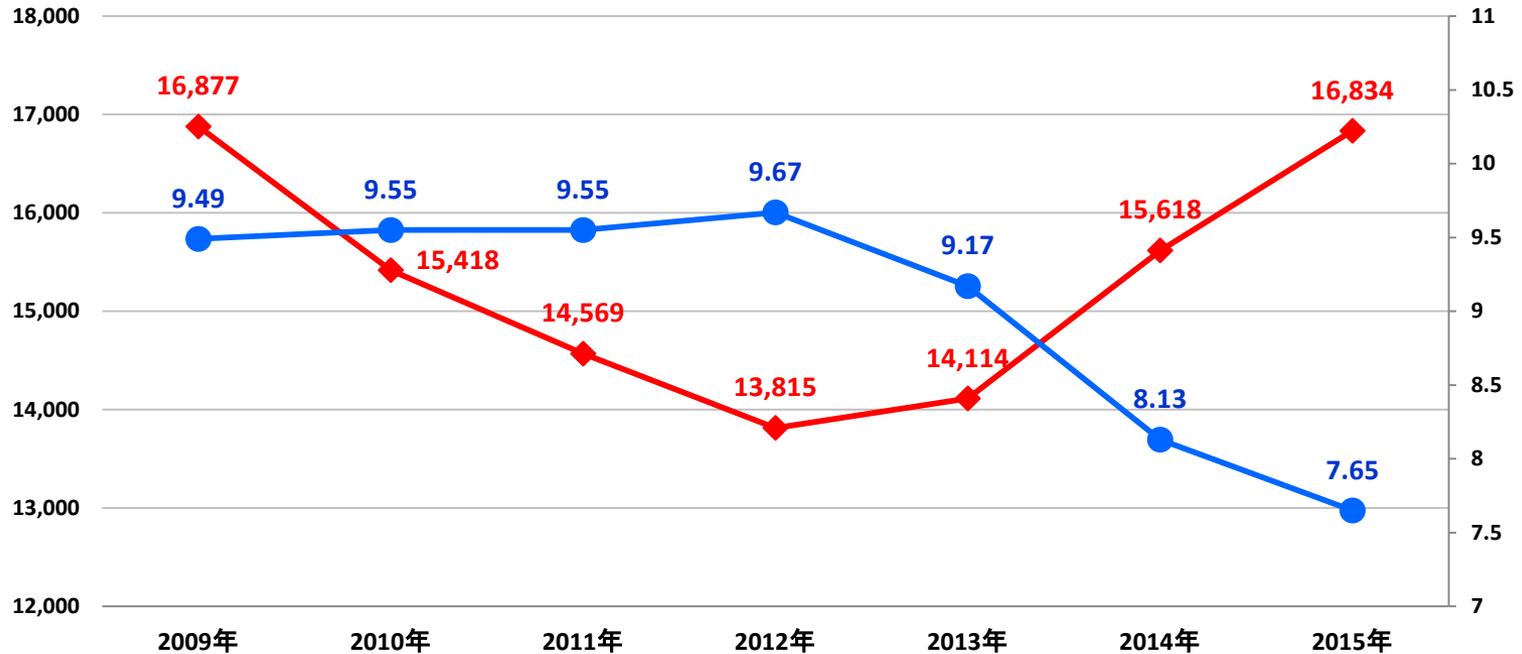


一棟マンション

- 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

◆ 価格（左軸：万円） ● 投資利回り（右軸：%）



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より当社作成

【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 **1** 01 - 11p

2016年12月期 第1四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 20p

2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 21 - 25p

経営戦略等

chapter **4** 26 - 35p

市場環境

chapter **5** 36 - 43p

会社概要

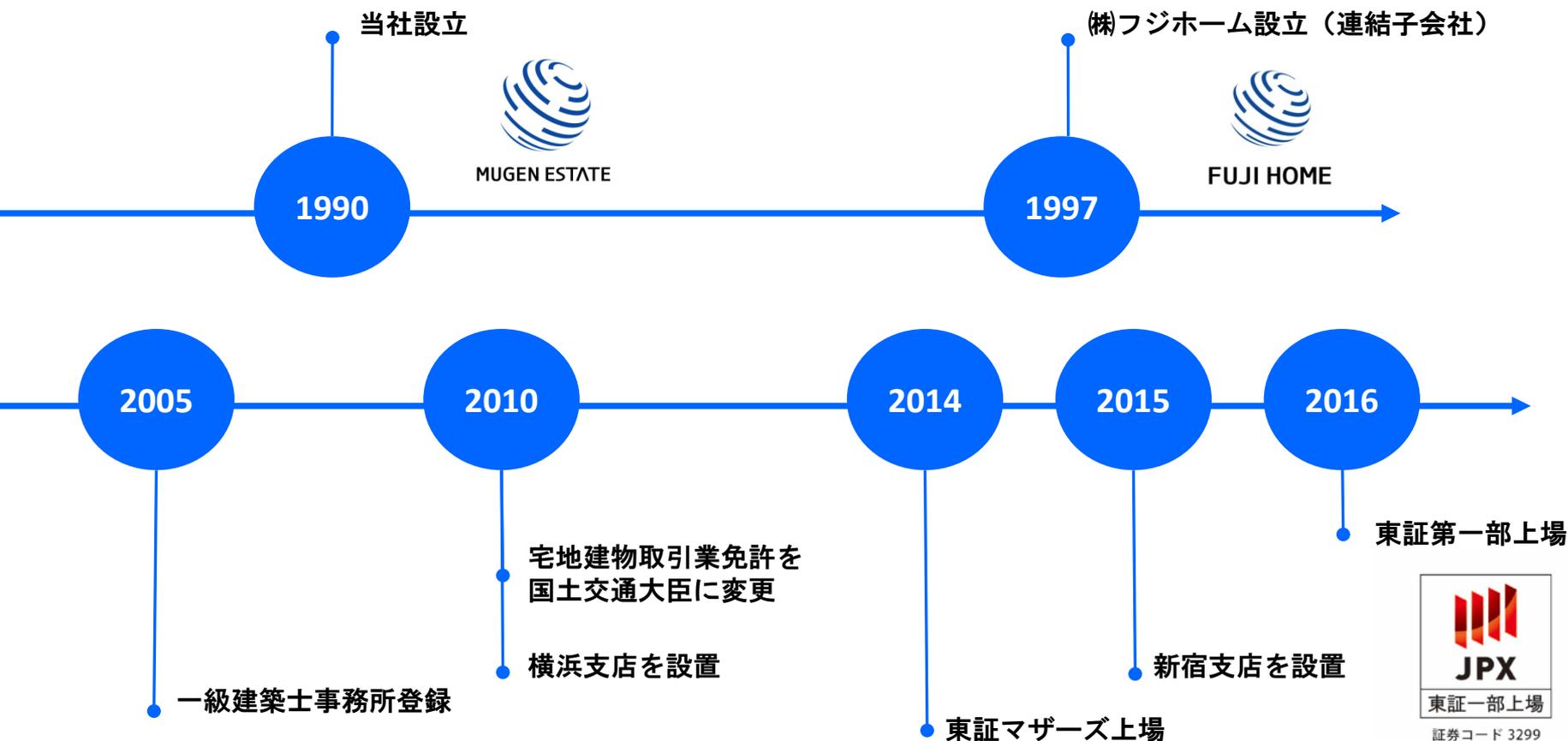
株式会社 ムゲンエステート

(東証第一部 : 3299)

| | | |
|--------|--|---------------|
| 設立 | 1990年5月 | |
| 資本金 | 2,549百万円 | ※2016年6月30日現在 |
| 社員数 | 連結175名 (平均年齢39.0才) 単体132名 (平均年齢38.0才) | ※2016年6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 | |
| 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

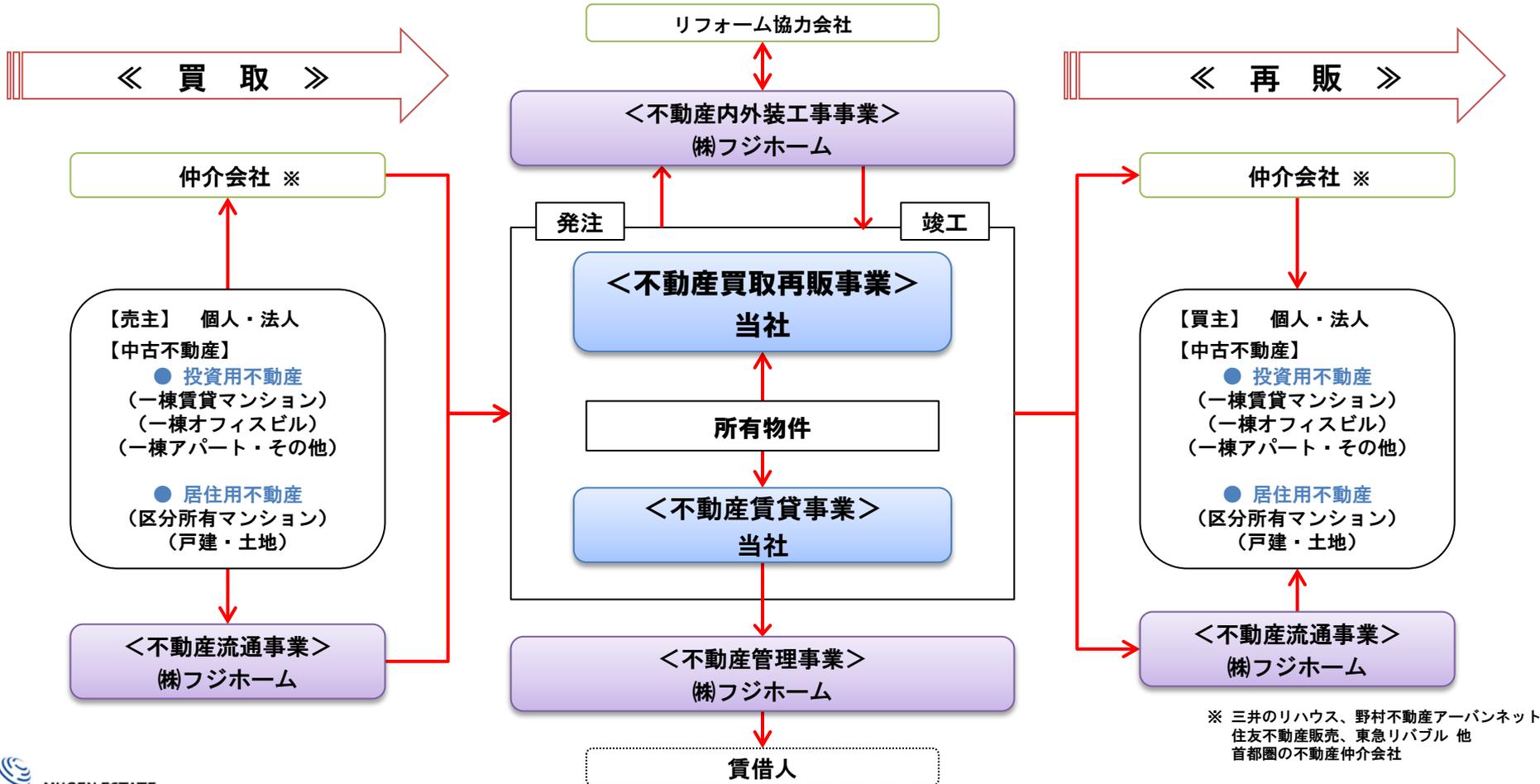
- 社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- コンプライアンス経営に徹します。
- ステークホルダー満足度の充実につとめます。

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 |



※ 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

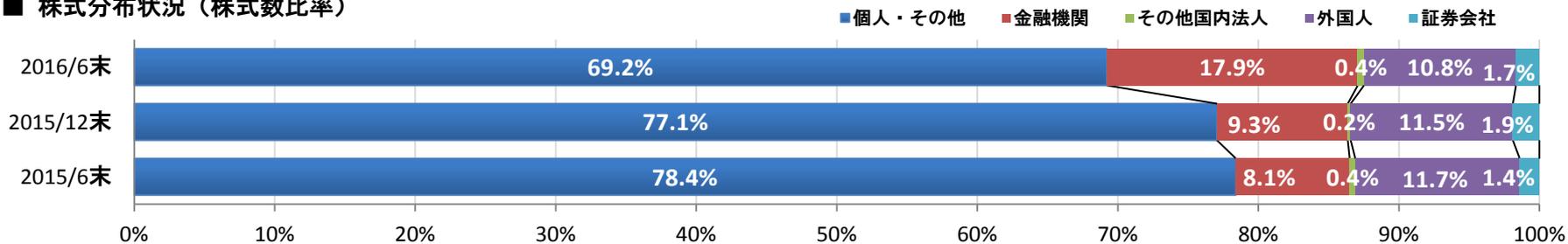
株式の状況 (2016年6月30日現在)

■ 株式の状況

| | |
|---------|--------------|
| 発行可能株式数 | 32,000,000 株 |
| 発行済株式総数 | 12,177,500 株 |
| 株主数 | 4,439 名 |

| | 大株主名 | 所有株数 (株) | 持株比率 (%) |
|----|---|-----------|----------|
| 1 | 藤田 進 | 3,784,800 | 31.08 |
| 2 | 藤田 進一 | 1,420,500 | 11.66 |
| 3 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 1,372,600 | 11.27 |
| 4 | 藤田 百合子 | 350,000 | 2.87 |
| 4 | 藤田 由香 | 350,000 | 2.87 |
| 6 | 庄田 桂二 | 325,500 | 2.67 |
| 7 | 庄田 優子 | 325,000 | 2.67 |
| 8 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 253,000 | 2.08 |
| 9 | CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW | 248,092 | 2.04 |
| 10 | THE BANK OF NEW YORK 133524 | 217,300 | 1.78 |

■ 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2四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。