

2016年12月期



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 - 12p

2016年12月期 連結決算概要

chapter **2** 13 - 20p

2017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 - 36p

市場環境

chapter **5** 37 - 44p

会社概要

税務調査に伴う過年度消費税(特別損失)の  
見積り計上について

- 東京国税局の税務調査を受け、平成25年12月期から平成27年12月期の3カ年における消費税の納付額について、今後更正処分を受ける見込みとなりました。
- これは消費税の仕入税額控除の計算に関して、当社と当局との間に見解の相違があったことによるものであり、これに伴い、平成28年12月期決算において、791百万円（加算税・延滞税を含む）を過年度消費税（特別損失）として見積り計上することといたしました。
- 当社としましては、これまで法令に従い適正な納税を行ってきたものと認識しております。従って、正式に更正処分の通知を受けた段階で、速やかに当該更正処分に対して不服申立てを行う予定であります。
- また、今回の当局の指摘は、平成28年12月期以降の会計・税務処理にも影響することから、見解の相違はあるものの、加算税・延滞税の増大及び更なる更正処分等のリスク等を考慮し、平成28年12月期決算においても、当局の見解に従った会計・税務処理を行うことといたしました。これに伴い、平成28年12月期の控除不能消費税額（租税公課）は、従来から採用していた処理方法による場合と比べて368百万円の増加となりました。

当連結会計年度における、  
売上高、営業利益、経常利益は過去最高を更新

【 売上高 】	574億 88百万円 (前期比 25.8%増)
【 営業利益 】	63億 10百万円 (前期比 3.1%増)
【 経常利益 】	56億 96百万円 (前期比 2.2%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全社業績を牽引も中古不動産価格が調整局面に入る中、大型物件を中心に粗利益率が低下。全社の売上総利益率の低下要因となった。

## セグメント別の業績動向

### ■ 不動産売買事業

#### 投資用不動産販売

- 投資用不動産の売上高は、前期比31.6%増の451億82百万円（当初計画比392百万円減）
- 3億円超の一棟投資用不動産販売は44件（前期比17件増、うち10億円超の販売は4件）と大きく伸長
- 平均販売単価は、前期比20.0%増の1億81百万円（当初計画比25.7百万円減）

#### 居住用不動産販売

- 居住用不動産の販売件数は前期比7件減となったが、平均販売単価が前期比6.5%増の27百万円（当初計画比1.0百万円増）となり、売上高は前期を上回り堅調に推移
- 競合増加に伴う仕入競争の激化により、粗利益率は前期比1.0pt低下

### ■ 賃貸その他事業

- 投資用不動産の在庫（販売用不動産）は、前期末比46.5%増の416億7百万円  
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 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
- 売上高は**前期比25.8%増**と概ね計画通りの成長も、中古不動産価格が調整局面に入中、金融機関の融資姿勢の変化もあり、**粗利益率は低下**
- 税務調査に伴い、販管費における**租税公課が3億68百万円増加**、**特別損失7億91百万円を計上**

(単位：百万円)	2015年12月期	2016年12月期	増減	増減率
売上高	45,706	57,488	+11,781	+25.8%
売上総利益	9,285	10,332	+1,047	+11.3%
営業利益	6,123	6,310	+187	+3.1%
経常利益	5,573	5,696	+123	+2.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,382	2,925	△456	△13.5%
EPS (円)	154.15	121.35	△32.81	△21.3%
売上総利益率	20.3%	18.0%	△2.3pt	—
営業利益率	13.4%	11.0%	△2.4pt	—
経常利益率	12.2%	9.9%	△2.3pt	—
親会社株主に帰属する 当期純利益率	7.4%	5.1%	△2.3pt	—

## 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		2016年12月期		前期比	
	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%	55,147	95.9%	+11,280	+25.7%
賃貸その他事業	1,839	4.0%	2,341	4.1%	+501	+27.3%
合計	45,706	100.0%	57,488	100.0%	+11,781	+25.8%

(単位：百万円)	2015年12月期		2016年12月期		前期比	
	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%	6,989	88.5%	+756	+12.1%
賃貸その他事業	833	11.8%	906	11.5%	+72	+8.8%
合計	7,067	100.0%	7,896	100.0%	+828	+11.7%

※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  
3億円超の一棟投資用不動産販売は、10億円超4件を含む44件  
(前期比17件増)
- 居住用不動産販売は、競合増加に伴い仕入競争が激化する中、  
売上高は前期を上回り堅調に推移

(単位：百万円、件)		2015年12月期	2016年12月期	前期比	
				増減	増減率
売上高	投資用不動産	34,324	45,182	+10,858	+31.6%
	居住用不動産	9,511	9,937	+425	+4.5%
	合計	43,836	55,120	+11,283	+25.7%
販売件数	投資用不動産	227	249	+22	+9.7%
	居住用不動産	375	368	△7	△1.9%
	合計	602	617	+15	+2.5%
販売 平均単価	投資用不動産	151.2	181.4	+30.2	+20.0%
	居住用不動産	25.3	27.0	+1.6	+6.5%
	合計	72.8	89.3	+16.5	+22.7%

## 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、東京都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都が減少も他のエリアでカバー

## ■ 投資用不動産

(単位：百万円、件)

エリア	2015年12月期				2016年12月期				前期比	
	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	137	60.4%	20,679	150.9	148	59.4%	32,035	216.4	+11	+65.5
神奈川県	36	15.9%	7,554	209.8	47	18.9%	6,330	134.6	+11	△75.1
埼玉県	27	11.9%	3,147	116.5	31	12.4%	4,080	131.6	+4	+15.0
千葉県	27	11.9%	2,942	108.9	23	9.2%	2,736	118.9	△4	+9.9
合計	227	100.0%	34,324	151.2	249	100.0%	45,182	181.4	+22	+30.2

## ■ 居住用不動産

エリア	2015年12月期				2016年12月期				前期比	
	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	196	52.3%	5,451	27.8	168	45.7%	5,413	32.2	△28	+4.4
神奈川県	84	22.4%	1,986	23.6	88	23.9%	2,163	24.5	+4	+0.9
埼玉県	49	13.1%	1,084	22.1	69	18.8%	1,483	21.4	+20	△0.6
千葉県	46	12.3%	989	21.5	43	11.7%	876	20.3	△3	△1.1
合計	375	100.0%	9,511	25.3	368	100.0%	9,937	27.0	△7	+1.6



## 不動産買取再販事業の状況

## 海外投資家への販売推移

- 10億円超の2物件の販売が寄与し、平均販売単価は前期比53.4%増、販売割合は概ね前期の水準、販売金額は前期比26.7%増と順調に推移
- 年初から夏場の為替の円高要因等により、販売件数は減少も、秋口から年末にかけての円安の動きが再び海外投資家の需要を喚起
- 海外個人投資家や国内に登記を有する法人の需要は底堅く推移

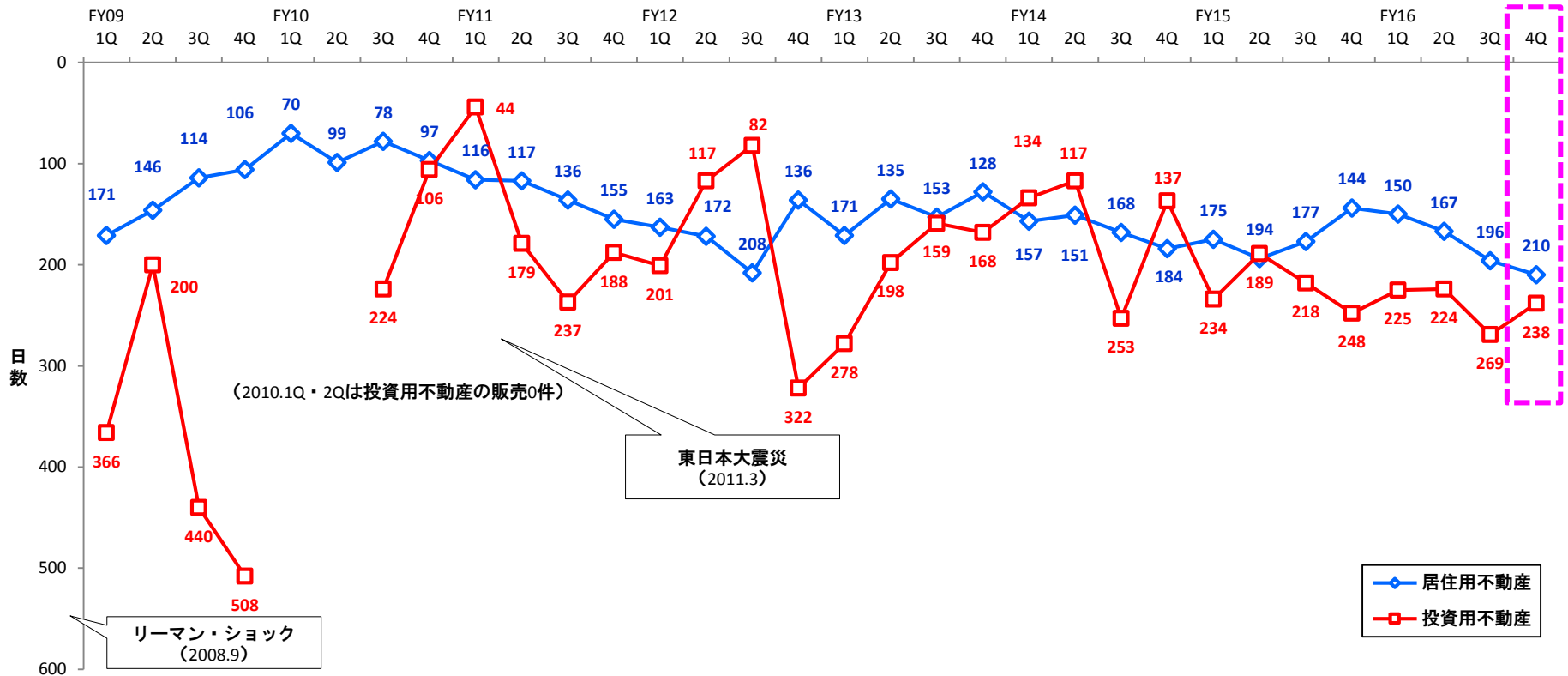
(単位：百万円、件)		2015年12月期		2016年12月期		前期比	
		金額	構成比	金額	構成比	増減	増減率
売上高	投資用不動産	34,324	100.0%	45,182	100.0%	+10,858	+31.6%
	うち海外投資家	7,077	20.6%	8,965	19.8%	+1,888	+26.7%
販売件数	投資用不動産	227	100.0%	249	100.0%	+22	+9.7%
	うち海外投資家	46	20.3%	38	15.3%	△8	△17.4%
平均 販売単価	投資用不動産	151.2	—	181.4	—	+30.2	+20.0%
	うち海外投資家	153.8	—	235.9	—	+82.0	+53.4%

※ 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。

## 環境の変化に対応した在庫コントロールを展開

- 2016年12月期 通期平均事業期間は、投資用不動産239日（前期比+17日）、居住用不動産181日（前期比+8日）と取扱物件や事業環境の変化に伴い**長期化傾向**

事業期間の状況（四半期別）



※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 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継続的に実施  
【平均借入期間は、投資用不動産が4年2カ月、居住用不動産が11カ月（2016年12月31日現在）】
- 投資用不動産の在庫（販売用不動産）は、前期末比**46.5%増**の**416億7百万円**
- 連結子会社であるフジホームにて**固定資産**（一棟賃貸マンション**848百万円**）を取得（2016年11月）。賃貸その他事業における収益力を強化
- 2016年9月に総額9億円の無担保社債を発行。事業資金に使用

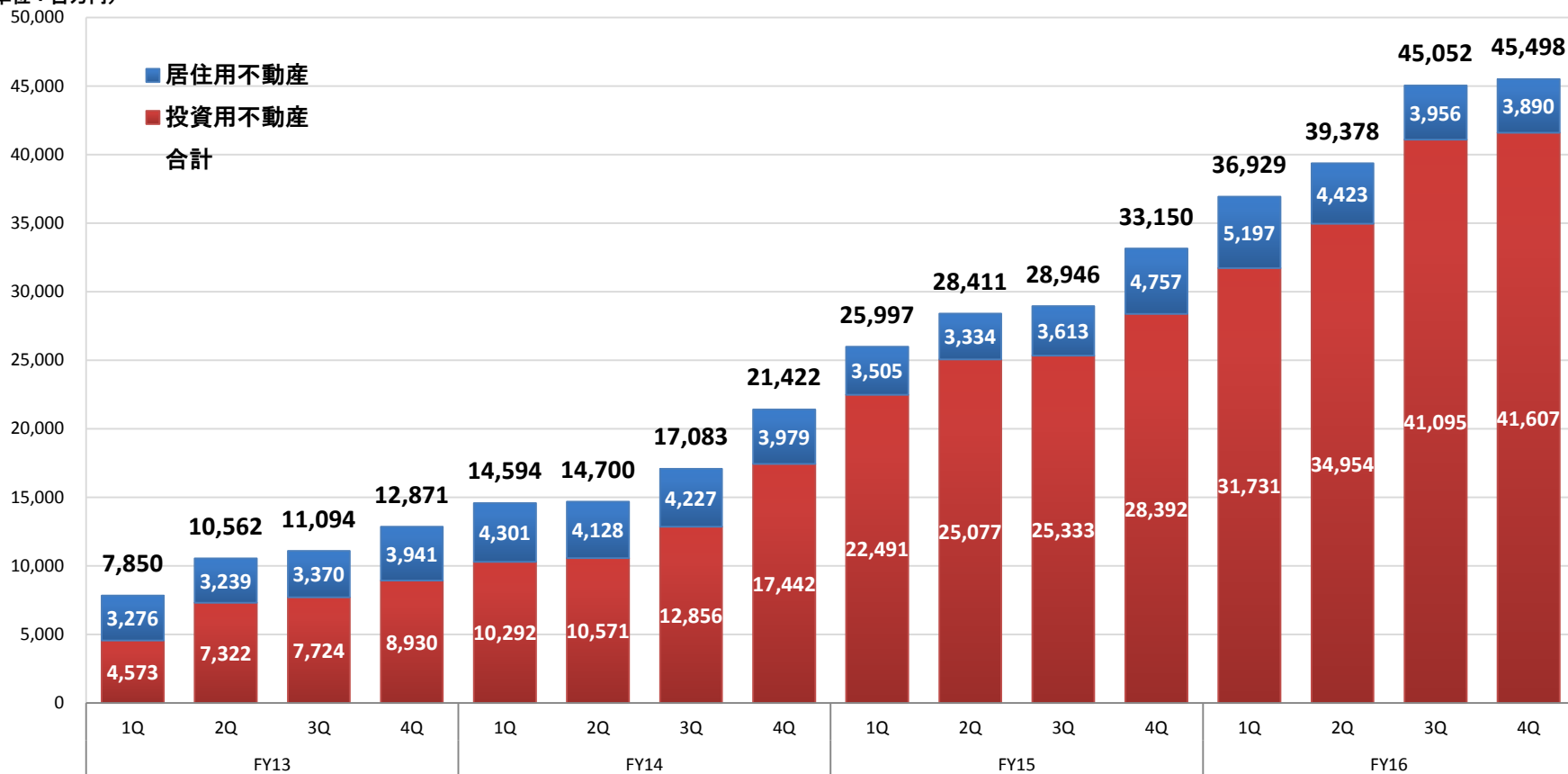
（単位：百万円）	FY15	FY16	増減	増減率
流動資産	41,293	55,167	+13,873	+33.6%
現金及び預金	7,106	8,825	+1,719	+24.2%
販売用不動産	33,046	45,354	+12,307	+37.2%
その他	1,140	987	△153	△13.4%
固定資産	1,998	2,961	+963	+48.2%
繰延資産	—	16	+16	—
資産合計	43,291	58,145	+14,853	+34.3%
■ 主な財務指標				
自己資本比率(%)	25.3	26.6	+1.3pt	—
有利子負債依存度(%)	65.9	65.9	±0.0pt	—

（単位：百万円）	FY15	FY16	増減	増減率
流動負債	9,750	10,962	+1,212	+12.4%
短期借入金	4,042	3,927	△114	△2.8%
1年内償還予定の社債	—	180	+180	—
1年内返済予定の長期借入金	2,574	3,472	+897	+34.9%
固定負債	22,527	31,625	+9,098	+40.4%
社債	—	720	+720	—
長期借入金	21,899	30,021	+8,122	+37.1%
負債合計	32,277	42,588	+10,310	+31.9%
純資産合計	11,013	15,557	+4,543	+41.2%
株主資本	10,966	15,464	+4,498	+41.0%
負債・純資産合計	43,291	58,145	+14,853	+34.3%
ネットD/Eレシオ	1.95	1.91	△0.04pt	—

## 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経営基盤を下支え
- 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

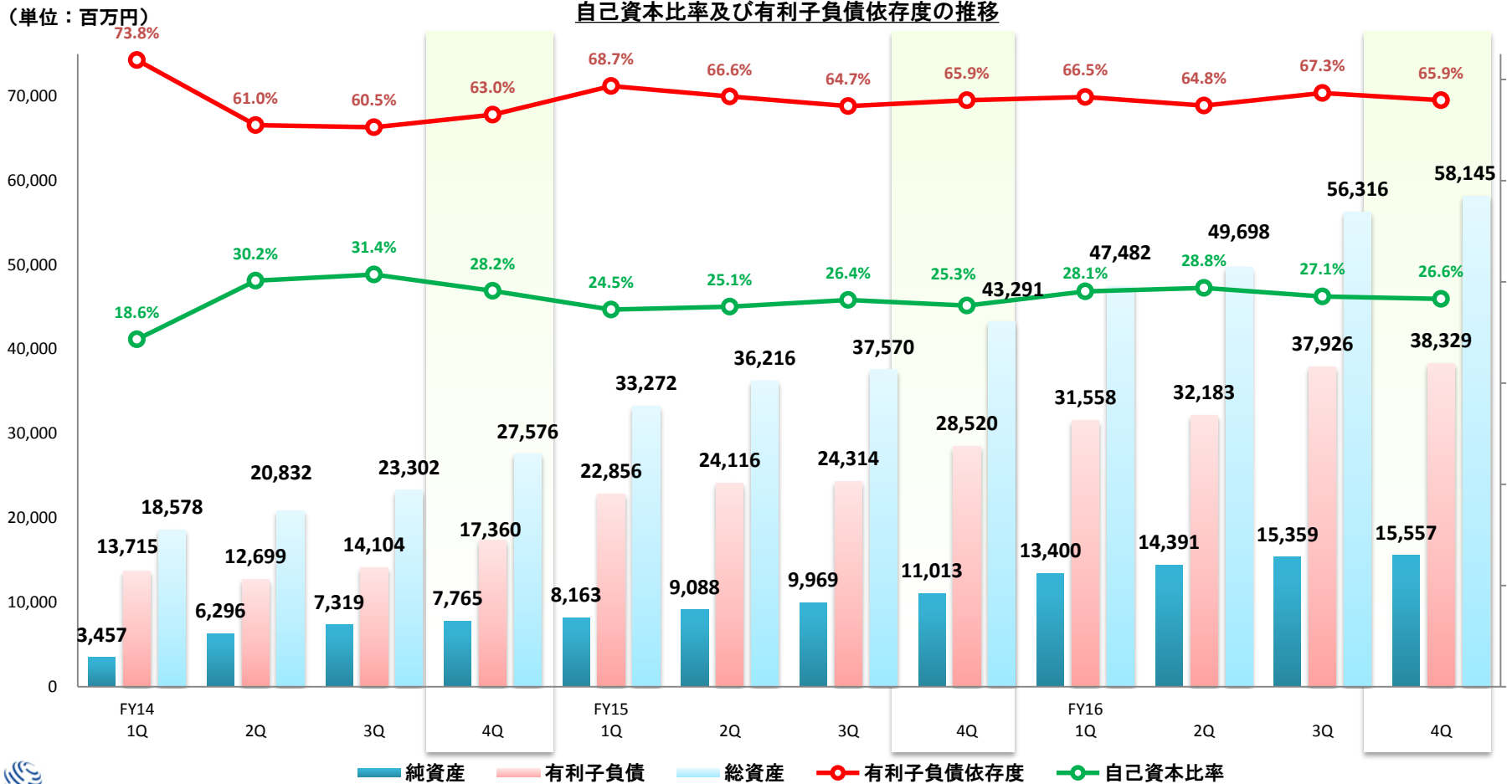
(単位：百万円)



※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 26.6% (前期末比+1.3pt)
- 有利子負債依存度 65.9% (前期末比±0.0pt)



## INDEX

chapter 1 01 - 12p

2016年12月期 連結決算概要

chapter 2 13 - 20p

2017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 - 36p

市場環境

chapter 5 37 - 44p

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

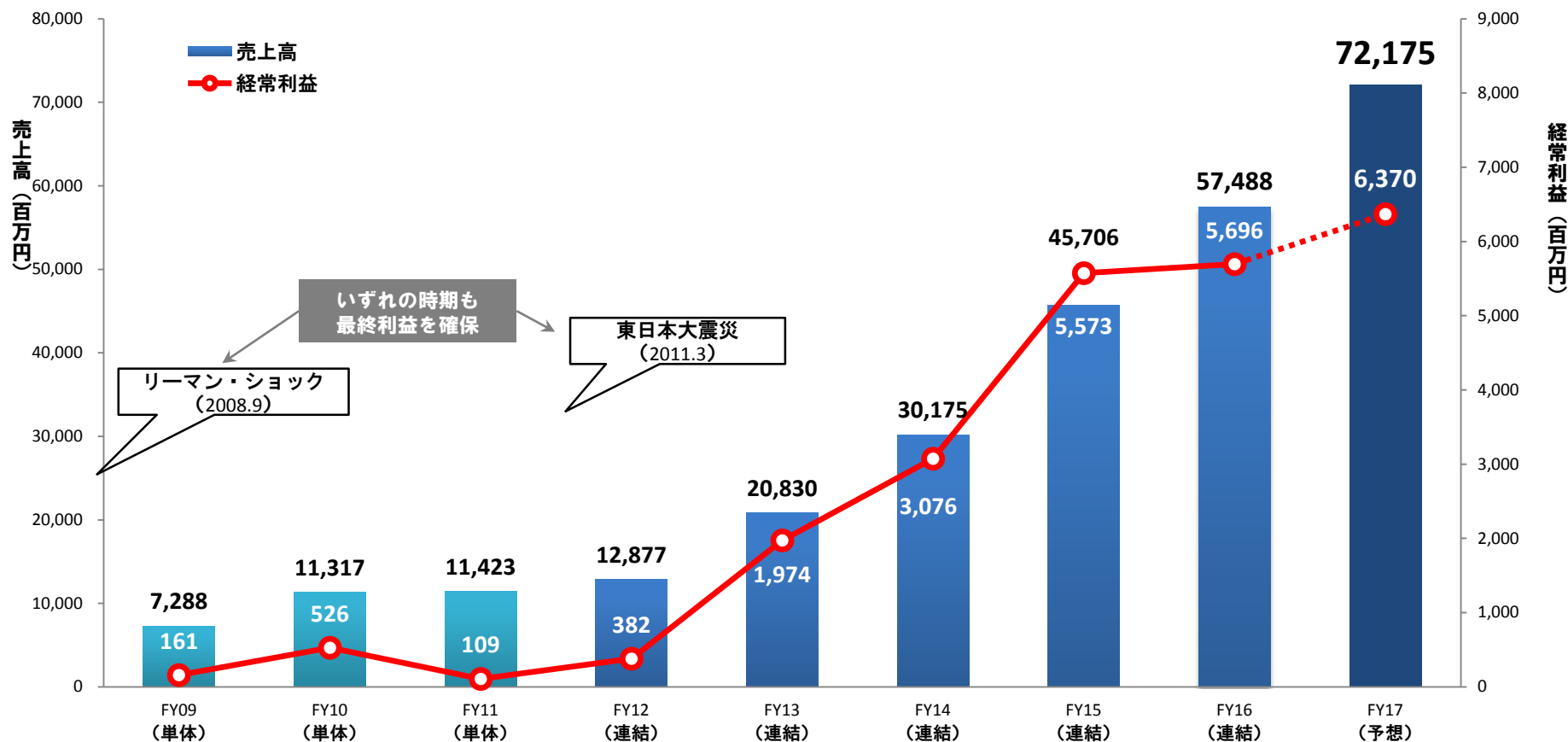
(単位：百万円)	2016年12月期 (実績)	2017年12月期 (予想)	前期比	
			増減	増減率
売上高	57,488	72,175	+14,686	+25.5%
売上総利益	10,332	11,907	+1,574	+15.2%
営業利益	6,310	7,191	+880	+14.0%
経常利益	5,696	6,370	+673	+11.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,925	4,085	+1,159	+39.6%
EPS (円)	121.35	167.75	+46.40	+38.2%
売上総利益率	18.0%	16.5%	△1.5pt	—
営業利益率	11.0%	10.0%	△1.0pt	—
経常利益率	9.9%	8.8%	△1.1pt	—
親会社株主に帰属する 当期純利益率	5.1%	5.7%	+0.6pt	—

## 2017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

(単位：百万円)	2016年12月期 (実績)	2017年12月期 (予想)	増減	増減率
不動産売買事業	55,147	69,242	+14,094	+25.6%
賃貸その他事業	2,341	2,933	+592	+25.3%
合計	57,488	72,175	+14,686	+25.5%



※ 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。

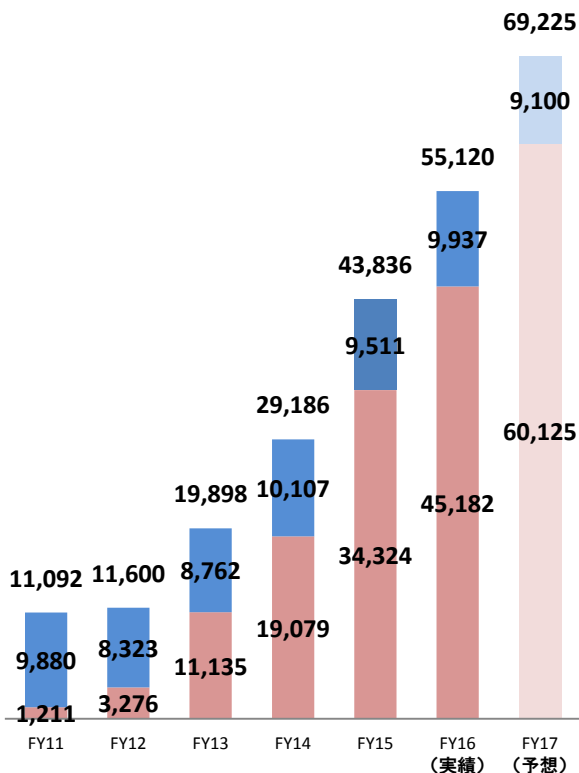


## 投資用不動産の大型化を推進

## 平均販売単価の上昇による売上高の増加を見込む

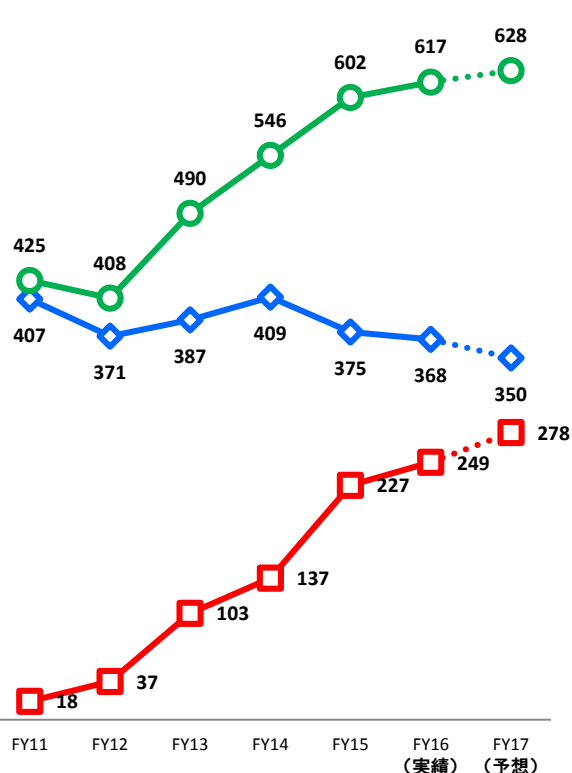
売上高（単位：百万円）

■ 投資用不動産 ■ 居住用不動産



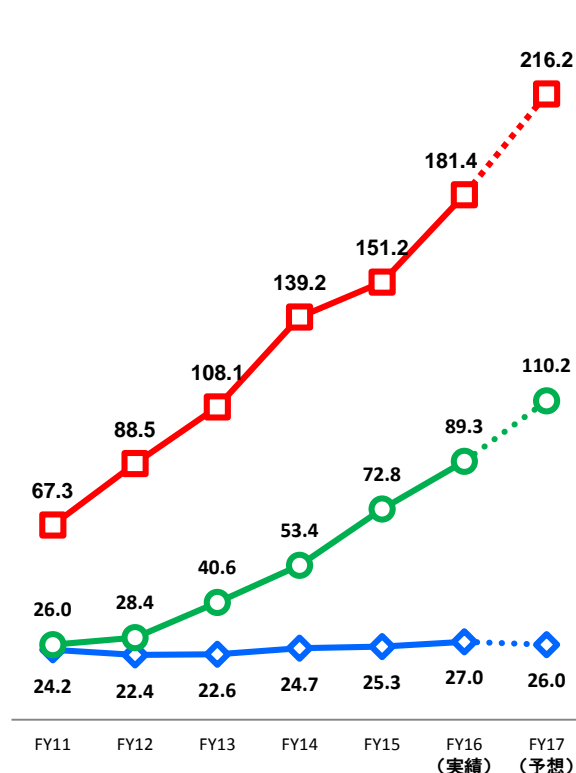
販売件数（単位：件数）

■ 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。

- 主力事業である不動産売買事業における**投資用不動産販売を強化**
- 賃貸その他事業は**固定資産の取得を推進**

### ■ 不動産売買事業

引き続き、10億円超の大型化を推進するとともに、ボリュームゾーンである1億円から3億円の価格帯における仕入・販売を強化

### ■ 賃貸その他事業

不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入の収益源となる販売用不動産の増加を見込んでいるほか、固定資産の取得による賃貸収入の増加を計画

フロービジネスの強化  
(投資用不動産販売の強化)

ストックビジネスの拡大  
(固定資産物件の取得)

## 基盤強化のポイント

- 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

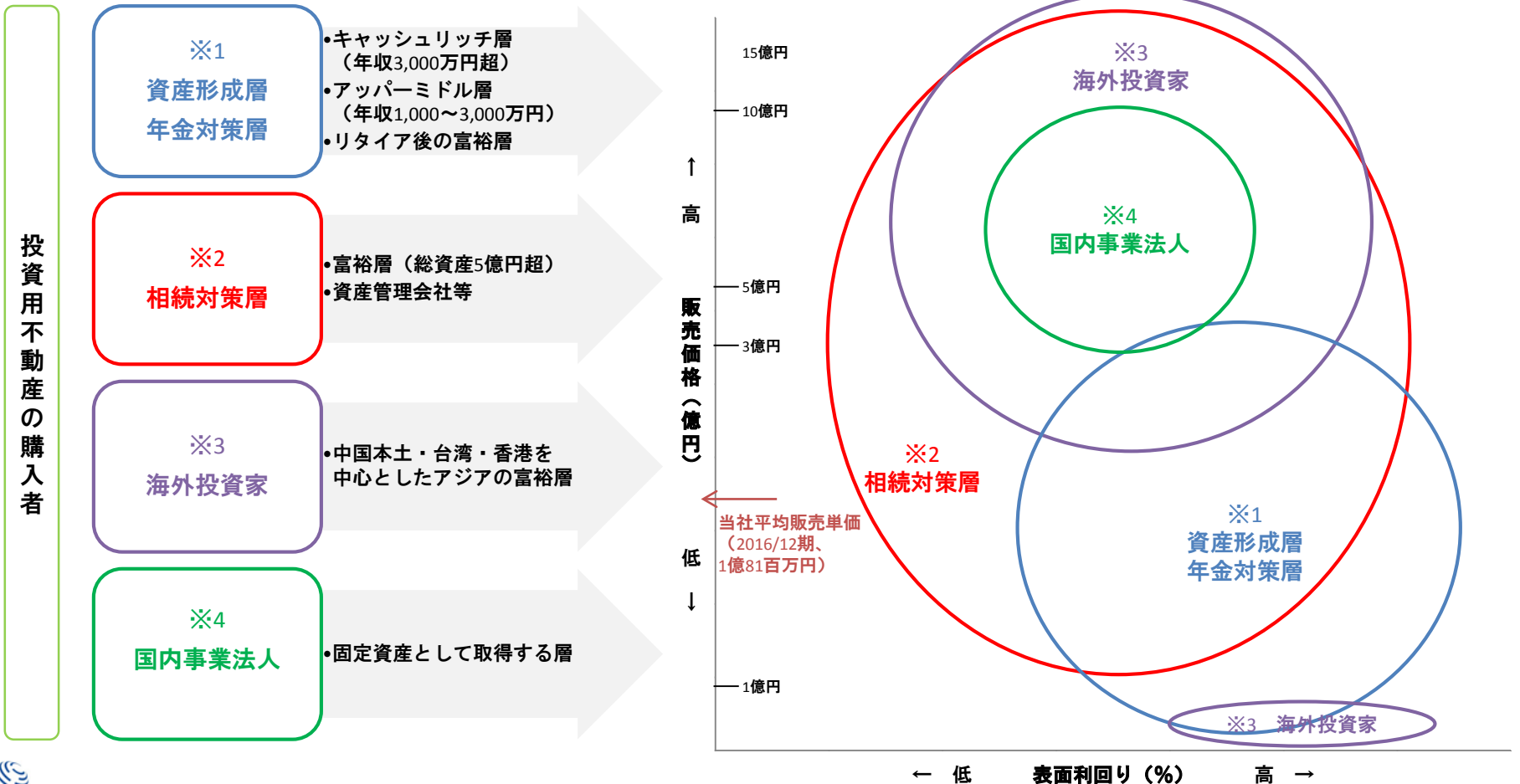
## 事業機会の拡大

- 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。



## 株主還元

- 一株当たり配当金
- 株主優待制度

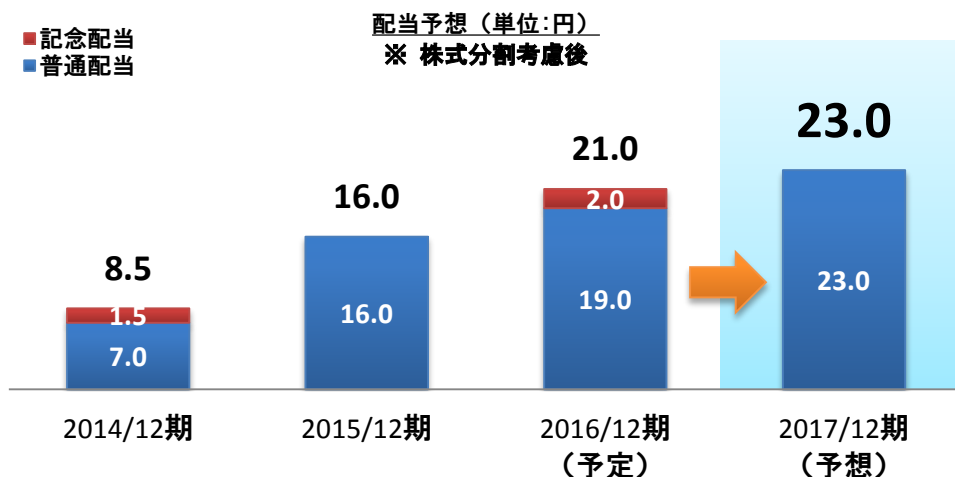
### 【配当金】

- 2017年12月期の配当予想は前期より2円増配となる23円を予想。今後も継続的な増配を目指す。

### 【株主優待制度】

- 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

### 一株当たり配当金



### ■ 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。

### 株主優待制度

#### 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

2016年度オリジナル・クオカード



## INDEX

chapter **1** 01 - 12p

2016年12月期 連結決算概要

chapter **2** 13 - 20p

2017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 - 36p

**市場環境**

chapter **5** 37 - 44p

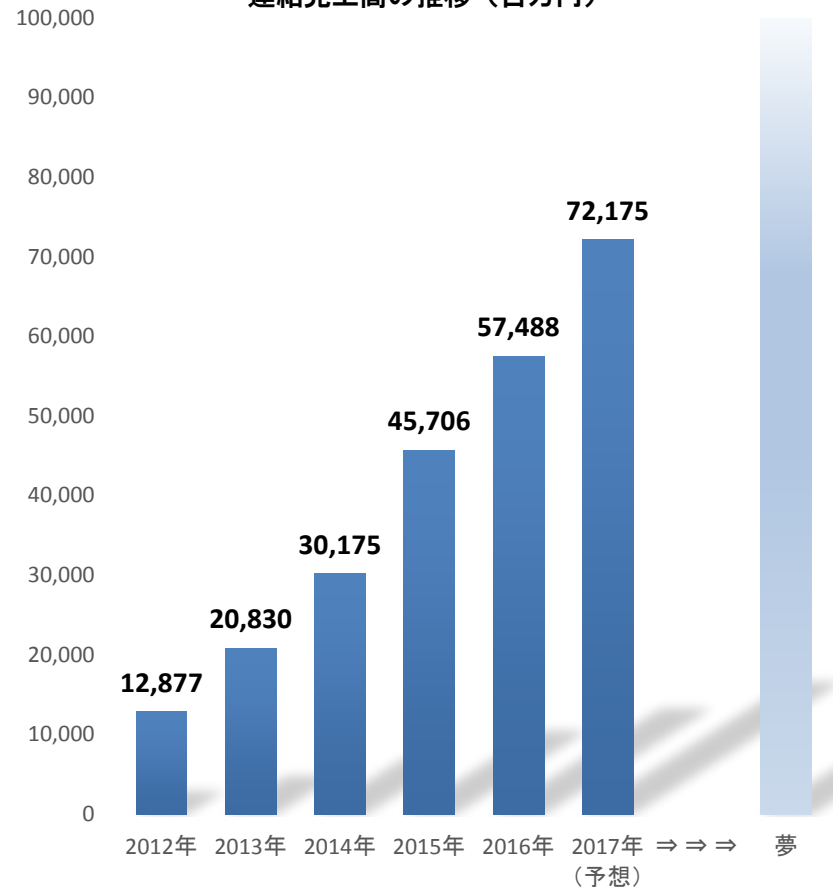
**会社概要**

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（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

## 安心の施工管理体制

- 年間500件を超える内外装工事で培った工事ノウハウ
- 材料、職人の分離発注によるコスト削減
- 一級建築士をはじめとする工事関連資格保持者による的確な監理

## 豊富な商品ラインナップ

- 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
- 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対応

## 資金調達力

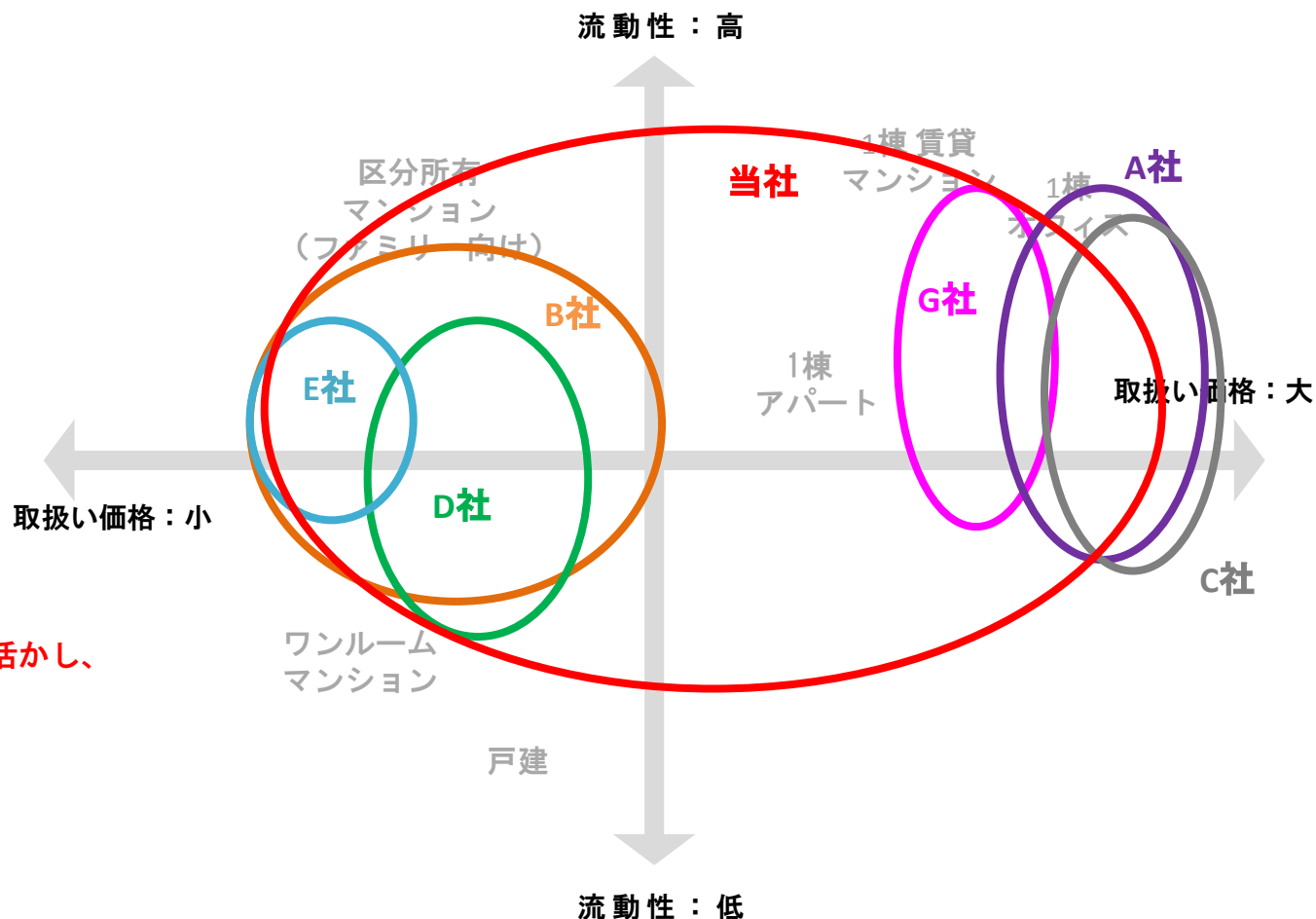
- 約40行の金融機関と取引。金融機関と相互理解を促進

## 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	860 (3,000) 億円
2	当社	692 (721) 億円
3	B社	378 (453) 億円
4	C社	350 (410) 億円
5	A社	288 (535) 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 - 12p

2016年12月期 連結決算概要

chapter **2** 13 - 20p

2017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 - 36p

市場環境

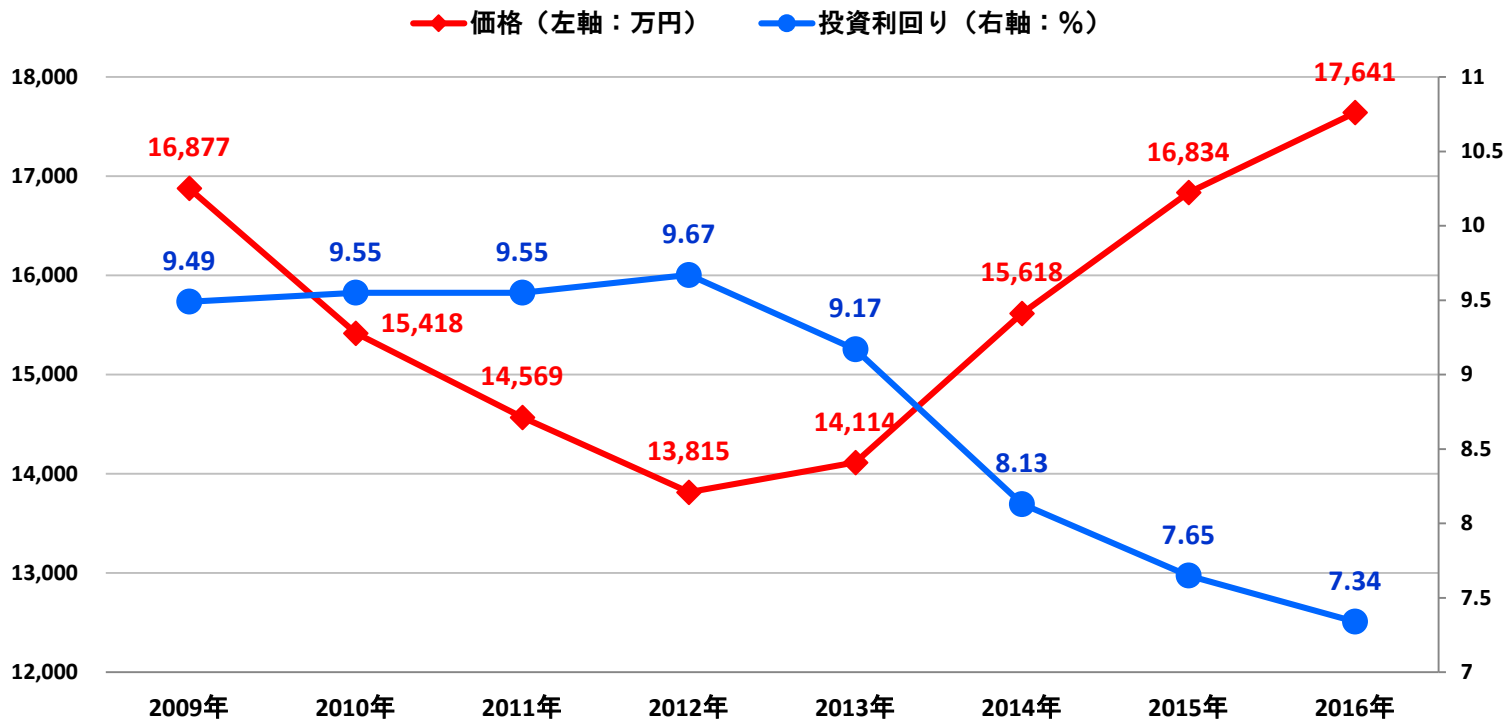
chapter **5** 37 - 44p

会社概要

## 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

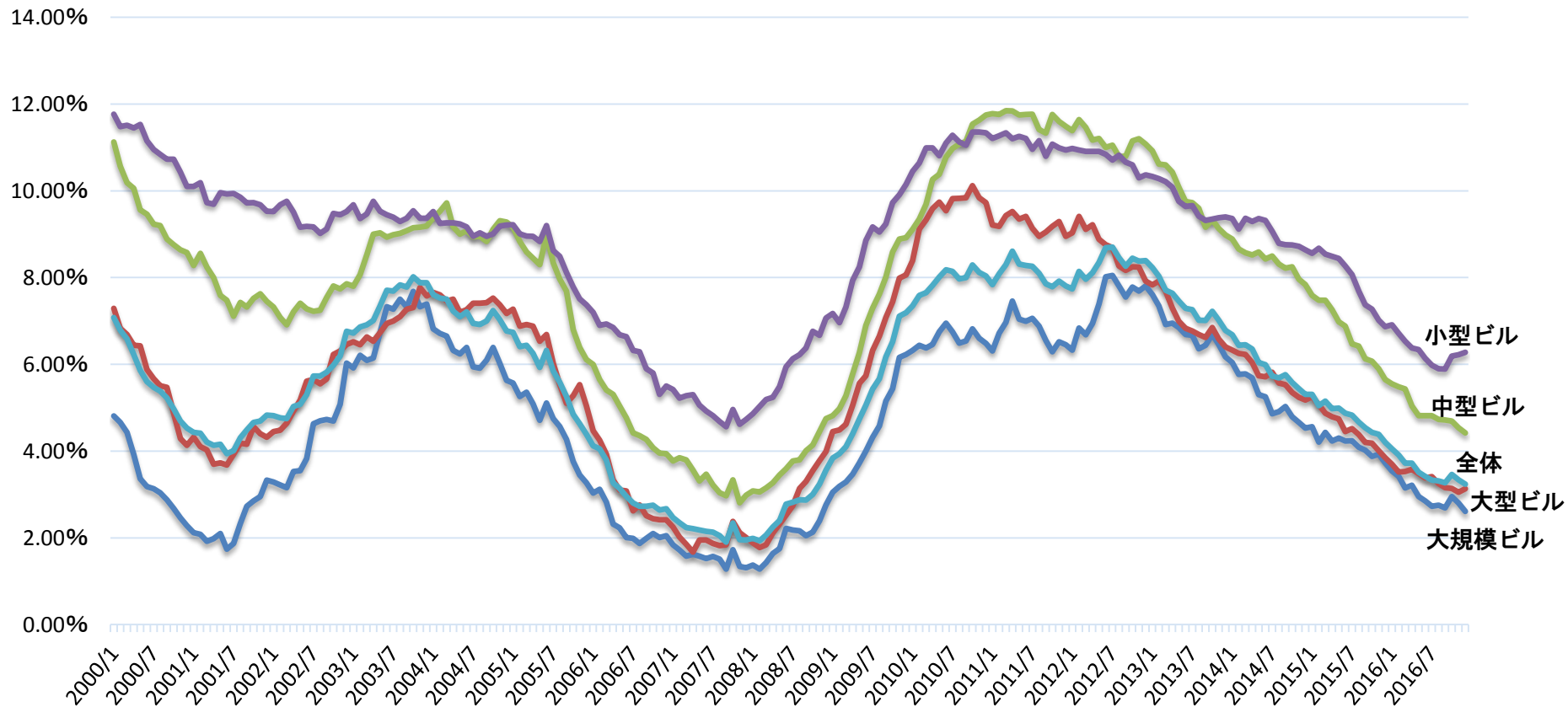


出所：「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」収益物件市場動向年間レポート 2016より当社作成

【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

## 東京23区のオフィス空室率

- 2016年12月時点の大規模ビルの空室率は2.61%。  
11月の2.80%からは0.19%低下。
- 空室率は低下傾向にあり、品薄感が大型・中型・小型ビルの空室率の低下にも波及。

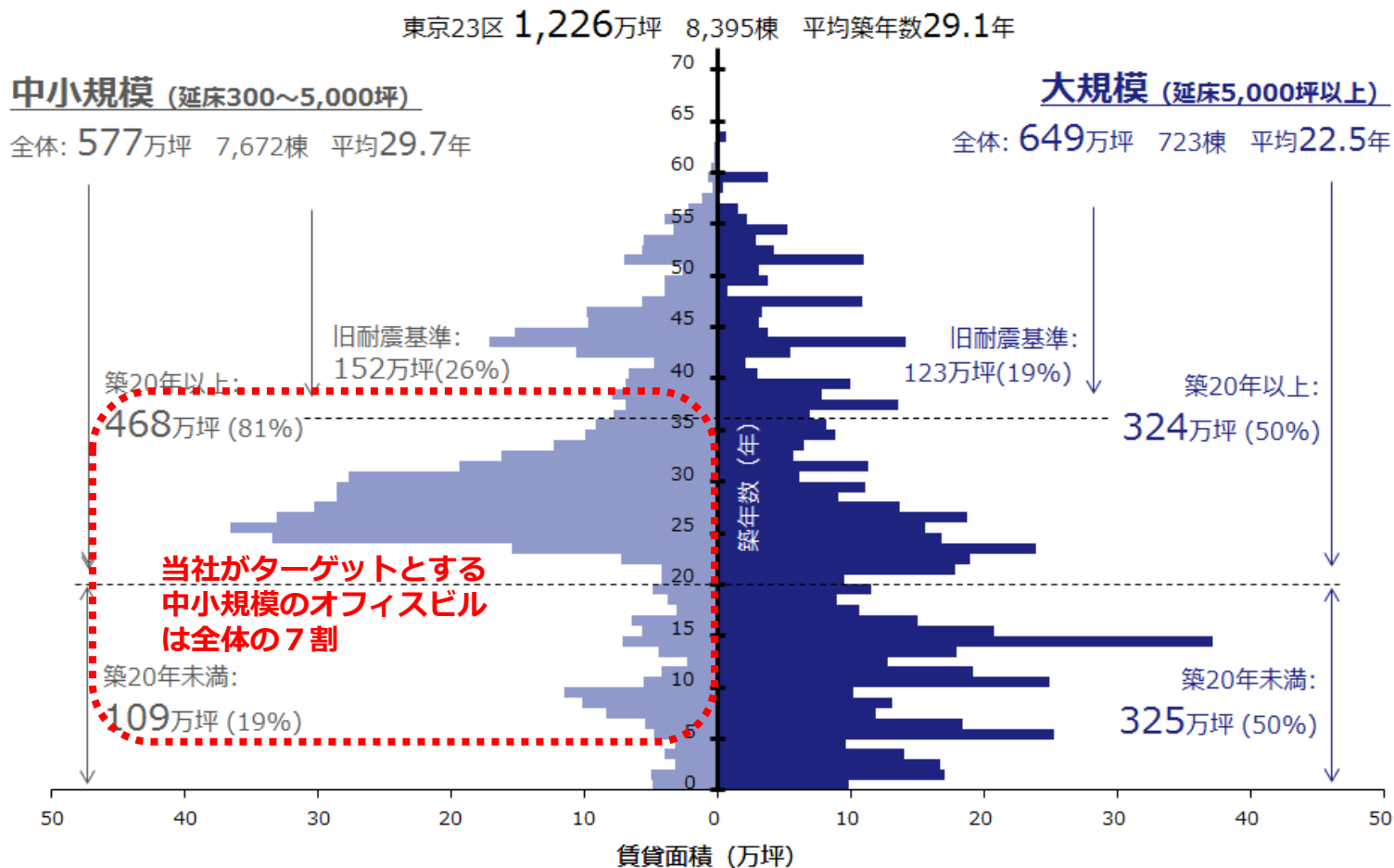


注) 規模分類 (基準階1フロアの面積) 大規模ビル: 200坪以上 大型ビル: 100坪~200坪未満 中型ビル: 50坪~100坪未満 小型ビル: 20坪~50坪未満

出所: 三幸エステート株式会社「マーケット調査月報」データより当社作成

## 市場規模 東京23区のオフィスピラミッド

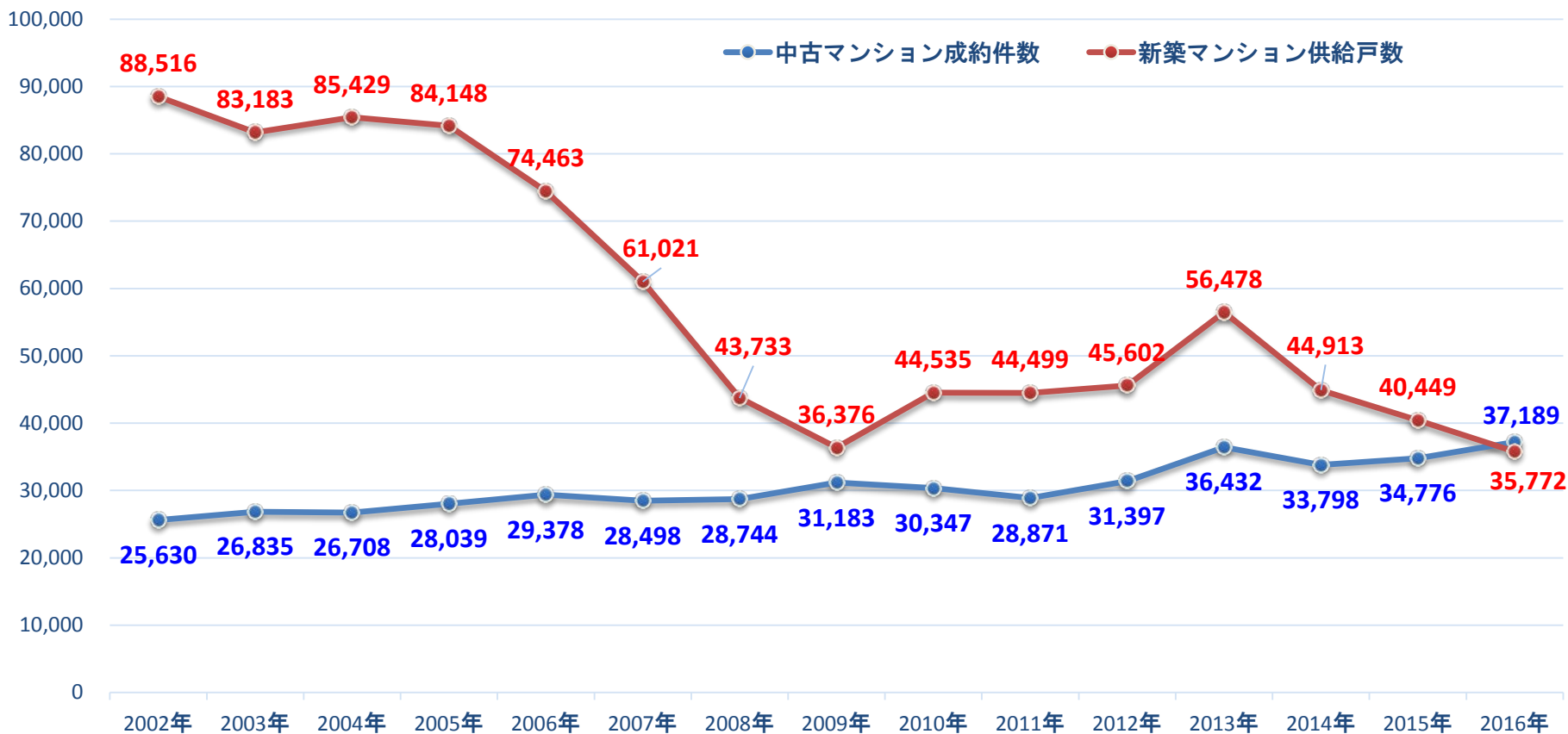
- 2017年末時点の東京23区のオフィスストックは賃貸面積で1,226万坪と推計。うち、中小規模ビルは577万坪。全体の47%を占める。



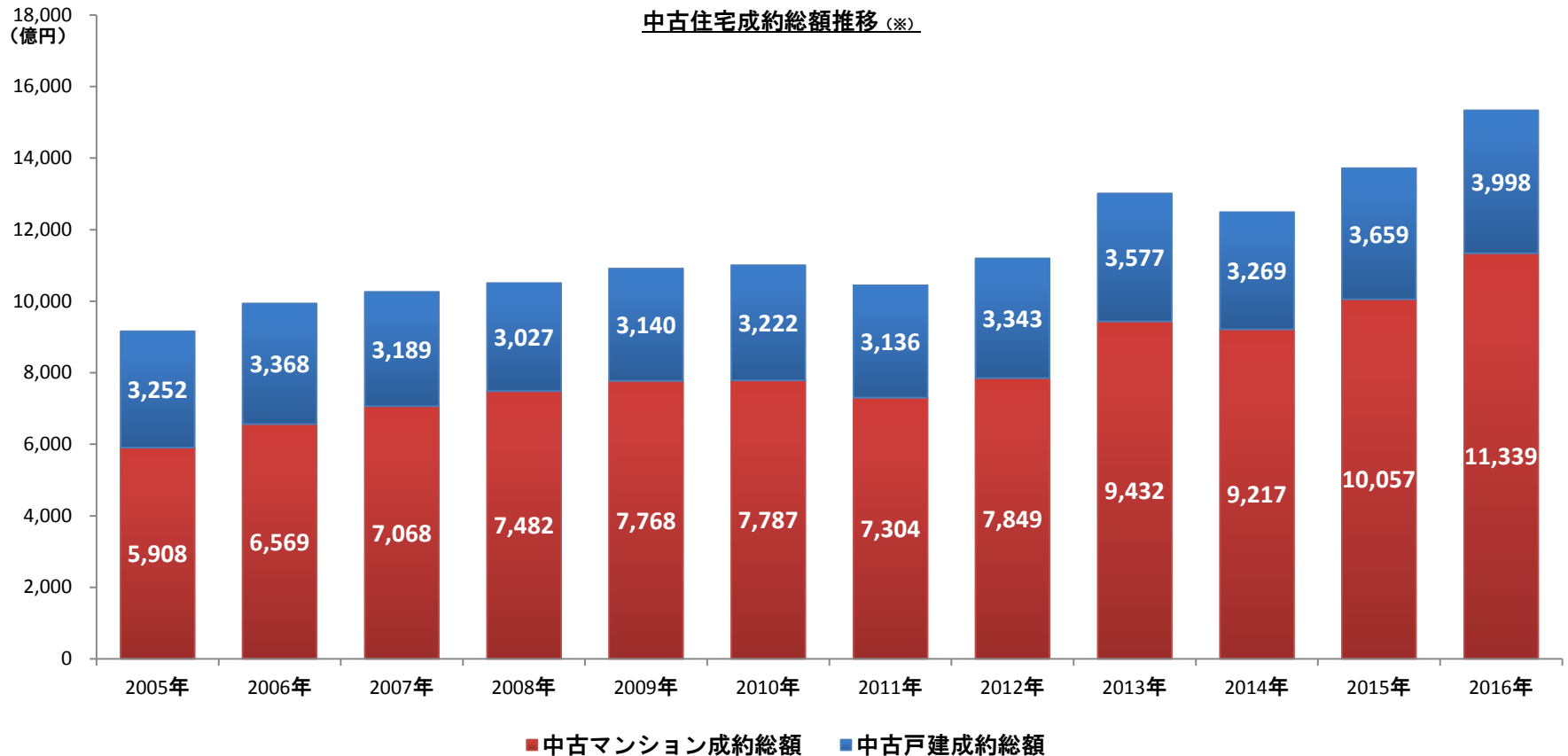
## 首都圏マンション市場動向

中古マンション成約件数  
新築マンション供給戸数

- 2016年首都圏における中古マンションの成約数が新築マンションの販売戸数を上回った。
- 中古マンションの成約件数は、2年連続で前年を上回り**過去最高**
- 新築マンションの年間供給は、前年比11.6%減と**3年連続の減少**



- 2016年1-12月の中古マンションの成約総額は、前年同期比**12.7%増加**。中古戸建の成約総額は、同**9.3%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

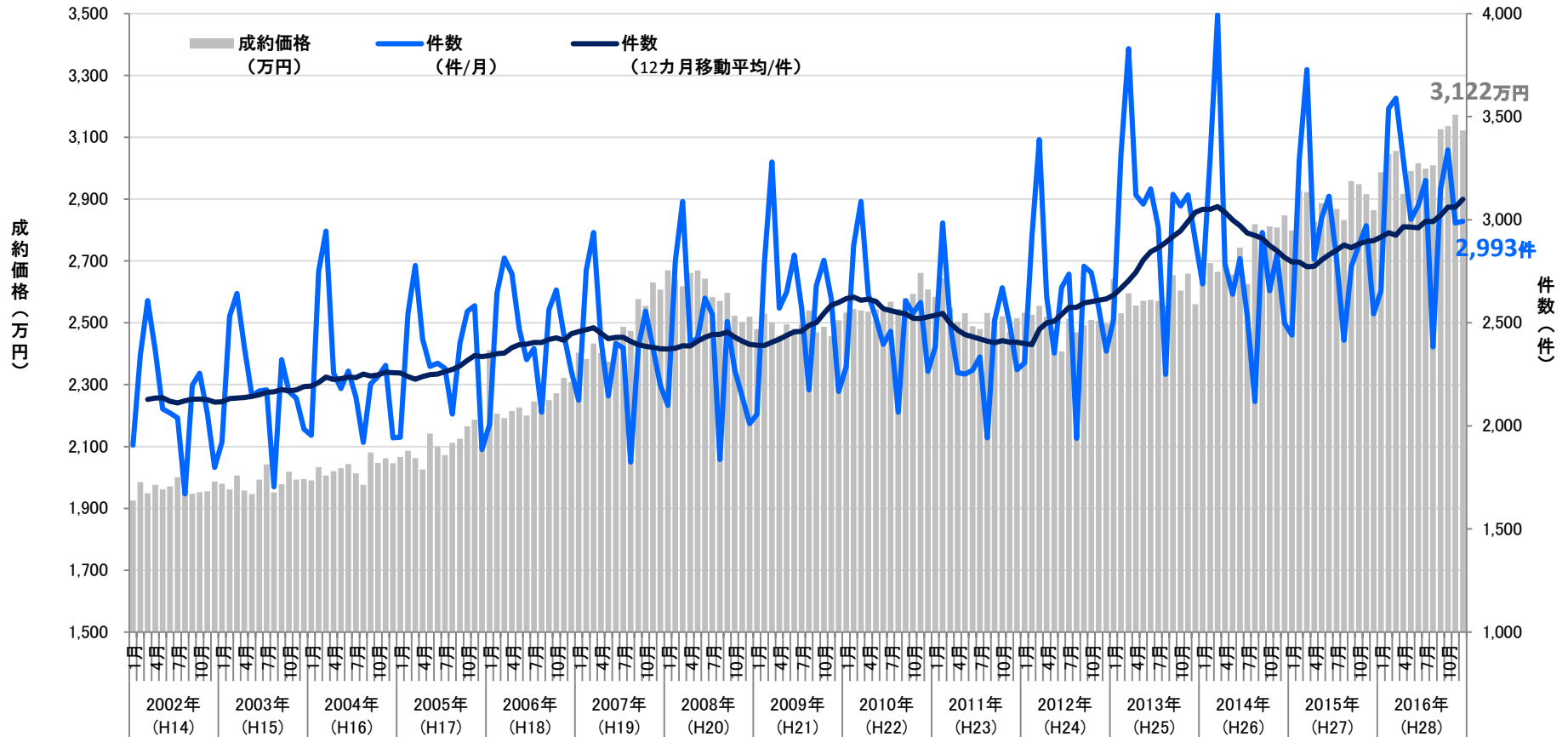
出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」より当社作成



## 首都圏 中古マンション市場の動向

### 成約価格・成約件数

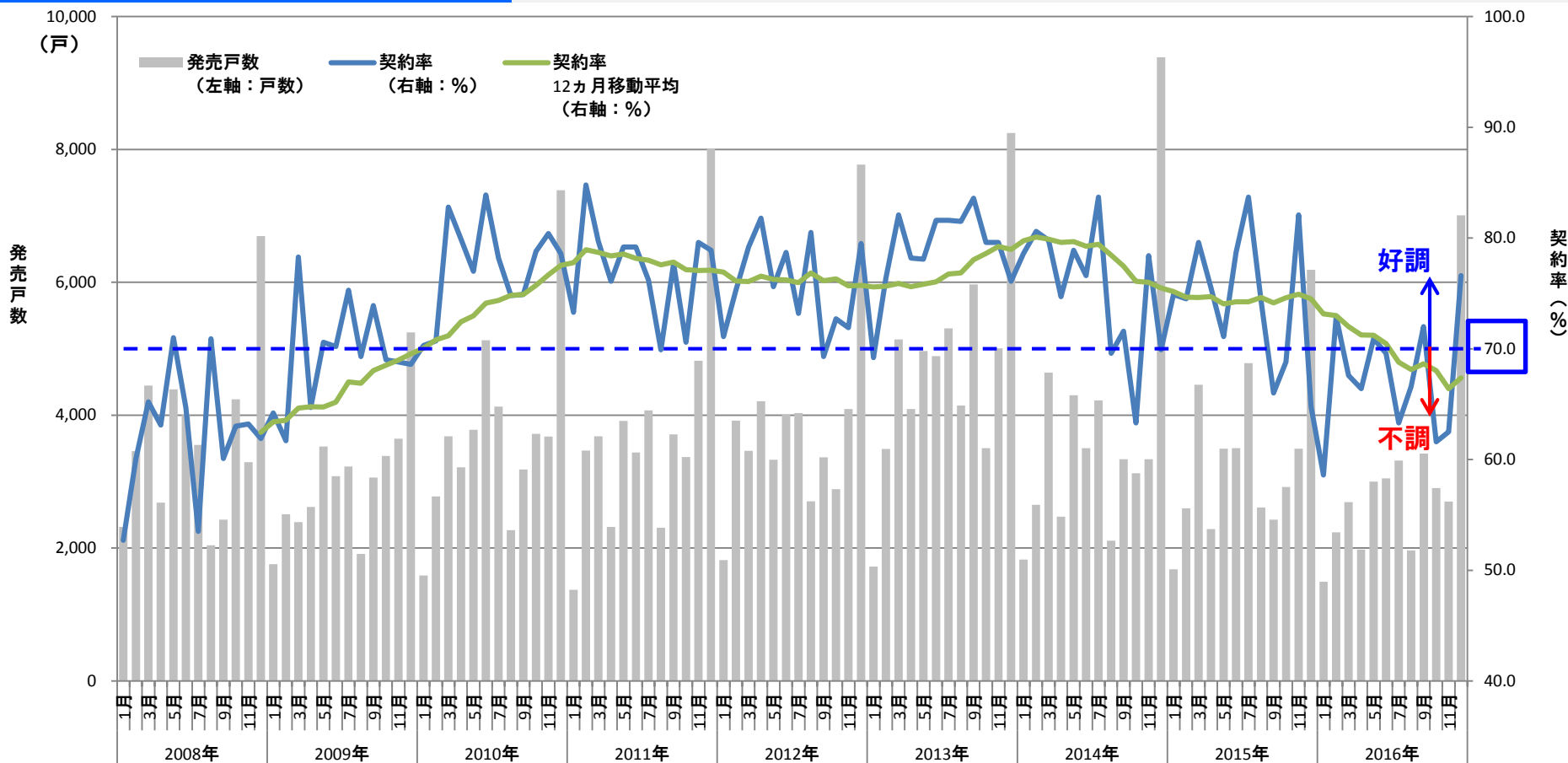
- 2016年12月度の首都圏中古マンションの成約価格は、前年同月比で9.0%上昇し、2013年1月度から**48カ月連続で前年同月を上回り推移**
- 成約件数は、前年同月比で**17.7%増加**



## 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12月度の新築マンションの発売戸数は前年同月比**13.2%増加**
- 2016年の年間供給は**11.6%減**の35,772戸、**契約率は68.8%**で2009年以来の70%割れ



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

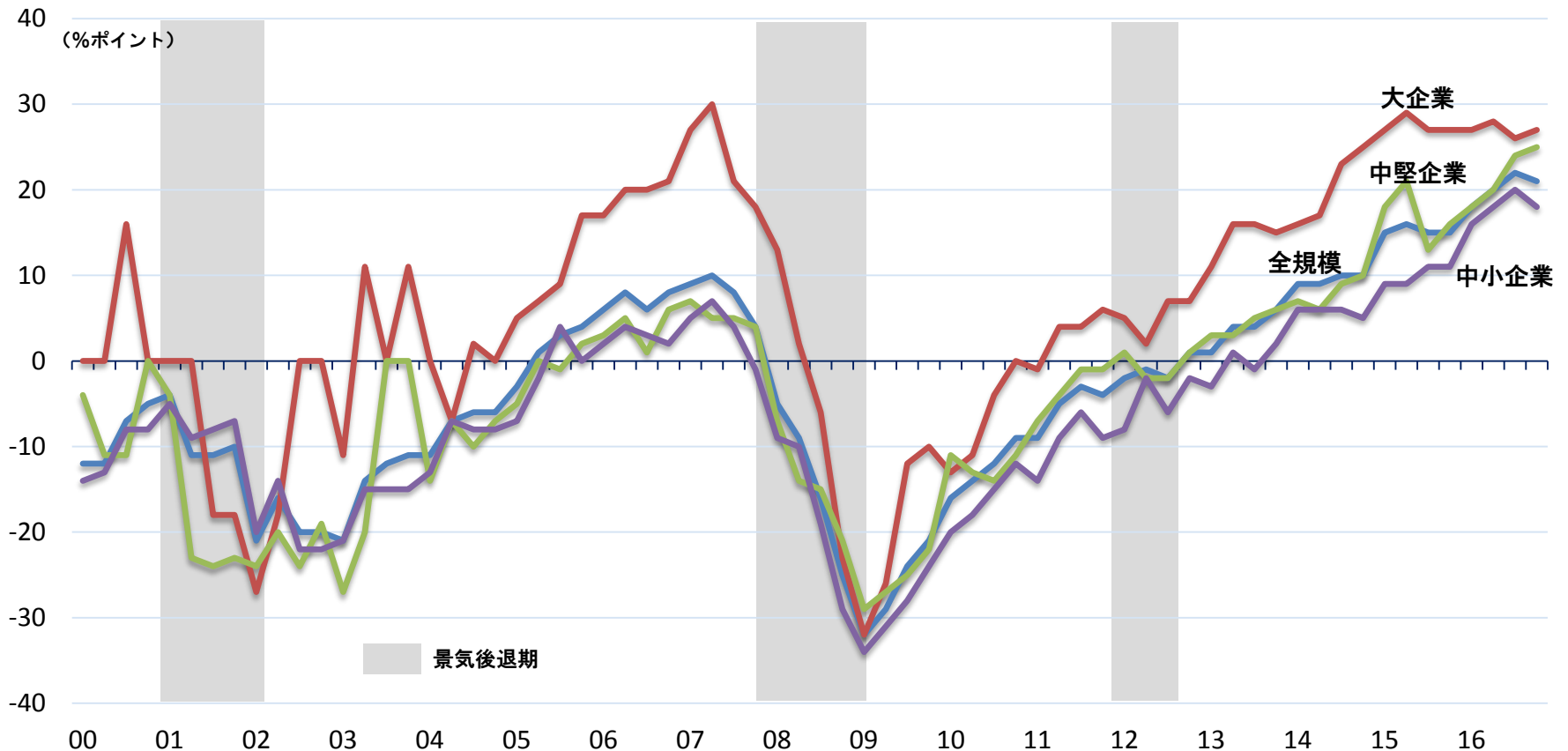
出所：国立社会保障・人口問題研究所「『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014年4月推計）」から抜粋・集計

## 国内銀行の貸出動向

日銀・貸出態度DI  
不動産業／実績

2016年12月における「不動産」の「金融機関の貸出態度判断DI(「緩い」-「厳しい」)」は、全規模で3ヶ月前より1.0低下しプラス21.0%ポイント。  
低下したのは5四半期ぶり。

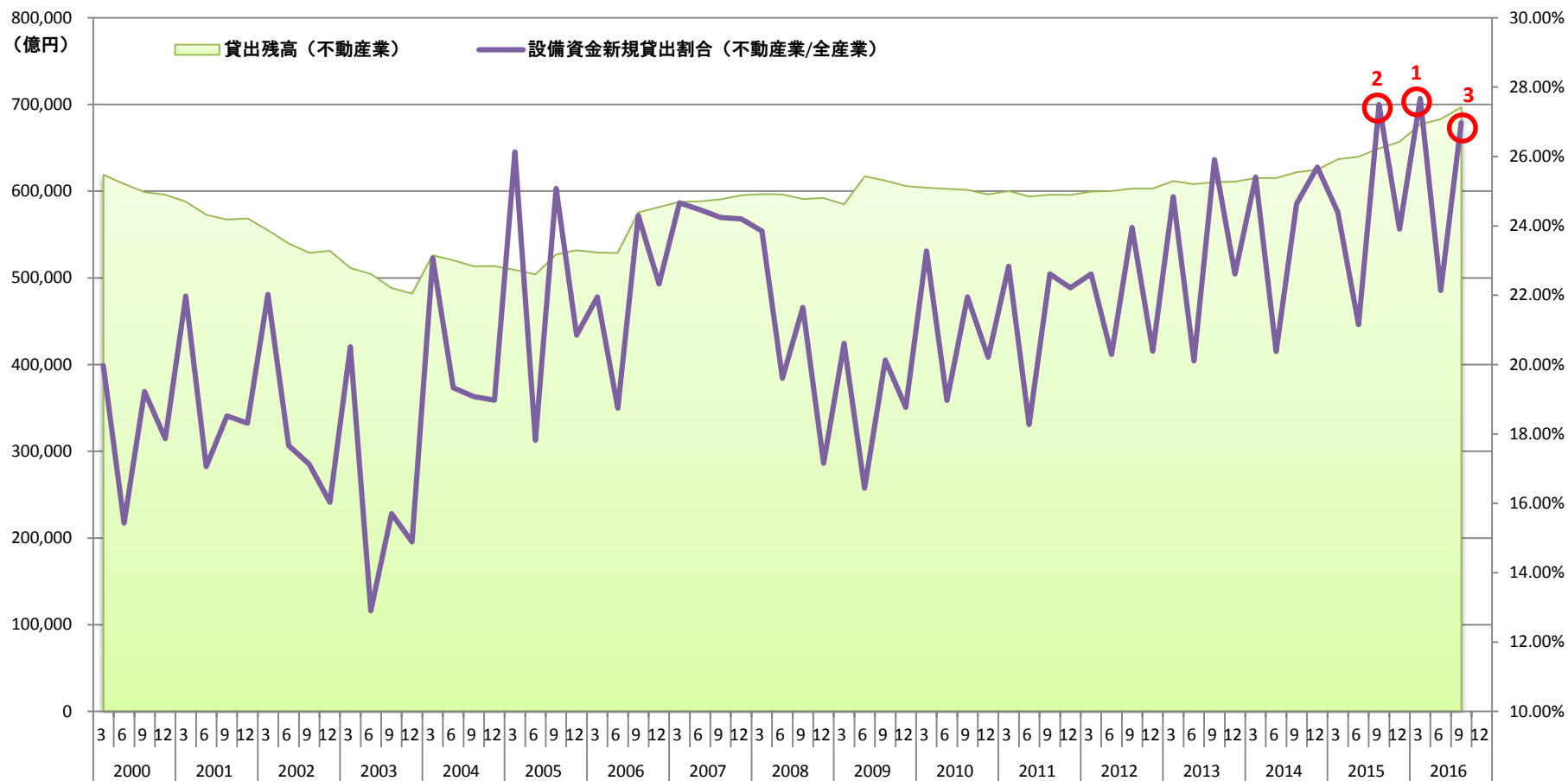
- 12月の大企業はプラス27.0%ポイント。「緩い」が「厳しい」を上回るのは5年以上連続
- 12月の中堅企業はプラス25.0%ポイント。「緩い」が「厳しい」を上回るのは4年以上連続
- 12月の中小企業はプラス18.0%ポイント。「緩い」が「厳しい」を上回るのは3年以上連続



## 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7-9月の不動産業向け新規貸出額(設備資金)は、前年同期比**11.1%増**の3.3兆円
- 全産業に対する不動産業向け新規貸出額割合は、**27.0%**と**統計史上3番目の高水準**
- 不動産業向け貸出残高も約69兆円を超え、過去最高額を更新中



## INDEX

chapter **1** 01 - 12p

2016年12月期 連結決算概要

chapter **2** 13 - 20p

2017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 - 36p

市場環境

chapter **5** 37 - 44p

会社概要

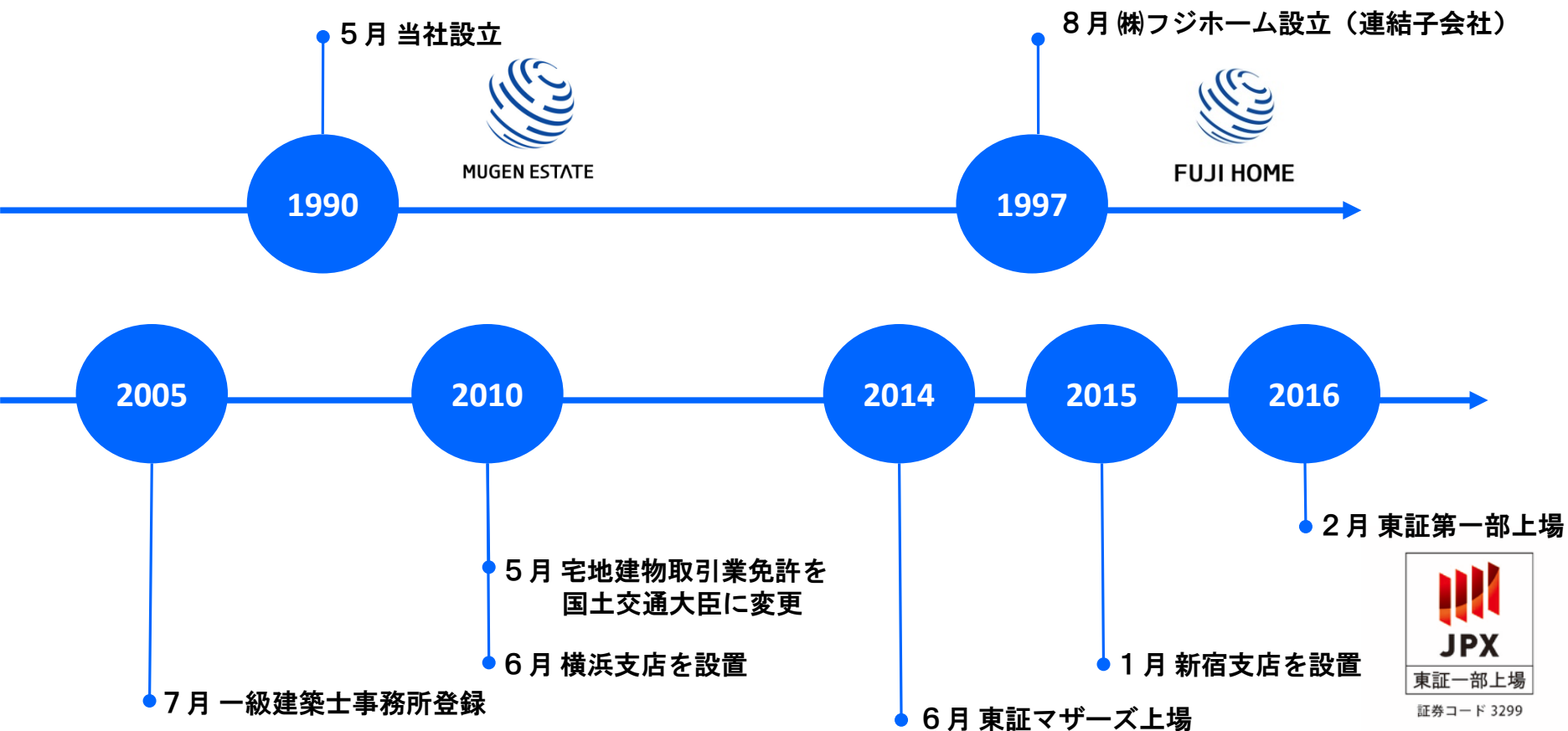
## 株式会社 ムゲンエステート

( 東証第一部 : 3299 )

設立	1990年5月	
資本金	2,549百万円	※2016年12月31日現在
社員数	連結184名 (平均年齢39.1才) 単体140名 (平均年齢38.7才)	※2016年12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	57,488百万円	※2016年12月期
連結経常利益	5,696百万円	※2016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

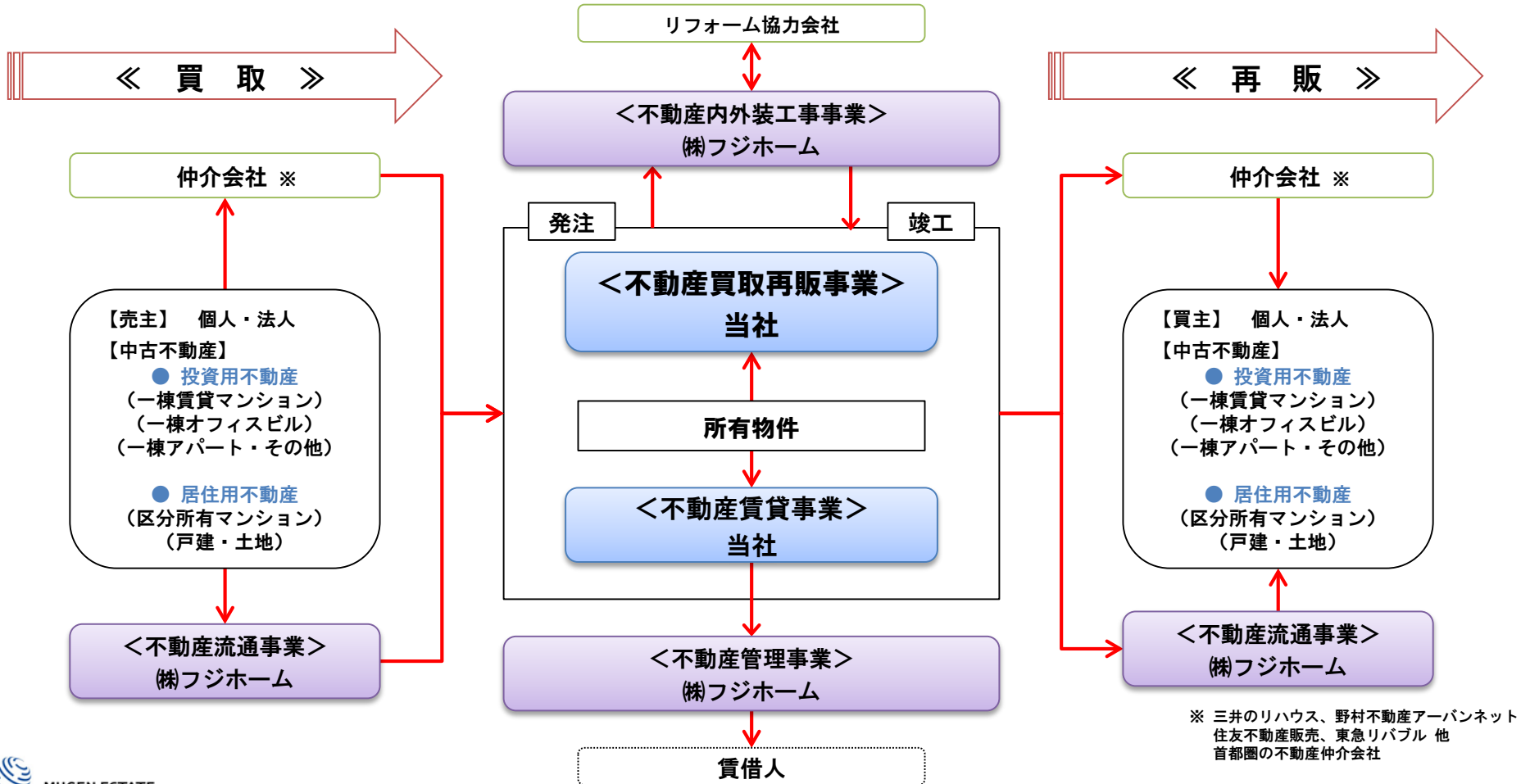
- 社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- コンプライアンス経営に徹します。
- ステークホルダー満足度の充実につとめます。

## 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



家族や友人との  
会話が広がる、  
明るく開放的な  
オープンキッチン  
へとリフォーム

After



Before



明るく広々とし  
たLDKにより、  
家族団らんの空  
間を演出

After



Before



資産価値の維持  
と向上を図るた  
めの大規模修繕  
工事

After



## 株式の状況 (2016年12月31日現在)

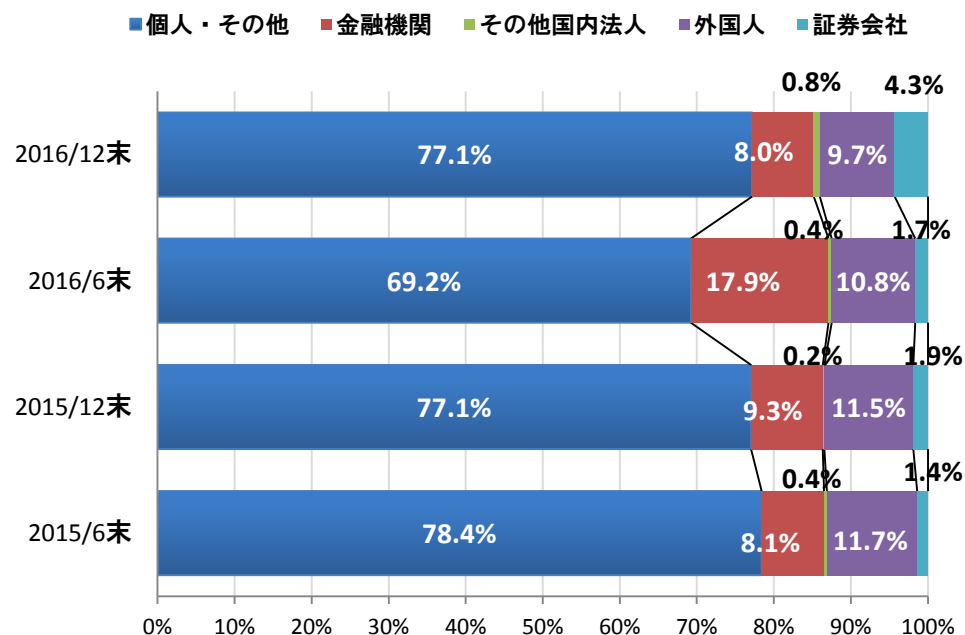
### ■ 株式の状況

発行可能株式数	64,000,000 株
発行済株式総数	24,355,000 株
単元株主数	6,709 名

### ■ 大株主上位

	大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1	藤田 進	7,569,600	31.08
2	藤田 進一	2,841,000	11.66
3	藤田 百合子	700,000	2.87
3	藤田 由香	700,000	2.87
5	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	677,200	2.78
6	庄田 桂二	651,000	2.67
7	庄田 優子	650,000	2.67
8	THE BANK OF NEW YORK 133524	483,200	1.98
9	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	419,000	1.72
10	THE BANK OF NEW YORK 133652	368,600	1.51

### ■ 株式分布状況 (所有株式数比率)



## 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。