

2017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	2017年12月期 第2四半期 連結決算概要
chapter	2	12 - 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 - 32p	市場環境
chapter	5	33 - 40p	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
不動産売買事業における投資用不動産販売が牽引

【 売上高 】 315億 76百万円（前年同期比 19.0%増）

【 経常利益 】 32億 98百万円（前年同期比 14.9%増）

■ 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	<ul style="list-style-type: none"> 投資用不動産の売上高は、前年同期比25.5%増の257億83百万円 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22件と順調に推移 平均販売単価は、前四半期（1-3月）比28.5%増の1億57百万円 区分投資用不動産販売の増加により、前年同期比18.1%減となるも、 一棟のみの平均販売単価は2億48百万円と着実に大型化を推進 粗利益率は、前年同期をやや下回るも、計画値を上回って順調に推移
	居住用不動産販売	<ul style="list-style-type: none"> 居住用不動産販売は、件数・売上高ともに前年同期を下回るも、 概ね計画通り推移
賃貸その他事業		<ul style="list-style-type: none"> 賃貸その他事業における不動産賃貸収入は、前年同期比17.4%増の 12億40百万円となるも、収益源となる投資用不動産の在庫（販売用不動産）は 前期末比7.1%減少
その他		<ul style="list-style-type: none"> 2016年12月期決算で見積り計上した「税務調査に伴う過年度消費税（特別損失）」について、2017年7月31日に東京国税局から更正通知書を受領。その結果、追加納付が必要となる消費税・地方消費税及び過少申告加算税の額が、2016年12月期に見積り計上した額より1億33百万円減少（当局の判断に起因する一時的なもの）。当該差額1億33百万円を特別利益として計上。本更正処分に対しては速やかに不服申立て予定

2017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
- 売上高は、**前年同期比19.0%増**と順調に推移
- 中古不動産価格が調整局面を迎え、粗利益率の確保が難しい環境の中、一部の**大型投資用不動産販売で高粗利率が確保**できたことが寄与。売上総利益率は、前期末・当初計画値を上回って推移

(単位：百万円)	FY16 (前期)	FY16.2Q	FY17.2Q	前年同期比
売上高	57,488	26,533	31,576	+19.0%
売上総利益	10,332	4,998	5,785	+15.7%
営業利益	6,310	3,185	3,638	+14.2%
経常利益	5,696	2,870	3,298	+14.9%
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	2,925	1,774	2,225	+25.4%
売上総利益率	18.0%	18.8%	18.3%	△0.5pt
営業利益率	11.0%	12.0%	11.5%	△0.5pt
経常利益率	9.9%	10.8%	10.4%	△0.4pt
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益率	5.1%	6.7%	7.0%	+0.4pt

報告セグメントごとの 売上高、利益

- 不動産売買事業は、当社グループの中核として成長を牽引
- 賃貸その他事業における不動産賃貸収入も着実に増加

(単位：百万円)	2016年12月期		2016年12月期 2Q		2017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	55,147	95.9	25,467	96.0	30,320	96.0	+4,852	+19.1%
賃貸その他事業	2,341	4.1	1,066	4.0	1,256	4.0	+190	+17.8%
合計	57,488	100.0	26,533	100.0	31,576	100.0	+5,043	+19.0%

(単位：百万円)	2016年12月期		2016年12月期 2Q		2017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	6,989	88.5	3,384	88.5	3,879	88.6	+495	+14.6%
賃貸その他事業	906	11.5	439	11.5	498	11.4	+58	+13.4%
合計	7,896	100.0	3,823	100.0	4,377	100.0	+554	+14.5%

※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、3億円超の一棟投資用不動産販売が**10億円超4件**を含む**22件**と順調に推移。物件の大型化を推進した結果、一棟オフィスビルの取扱比率が上昇。
一棟オフィスビルの売上高は前年同期比**67.2%増**の**118億62百万円**となり、**前期通期実績を上回り、大きく伸長**
- 投資用不動産の平均販売単価は、区分投資用不動産の増加に伴い低下。
一棟投資用不動産のみの平均販売単価は2億48百万円
- 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・販売件数は前年同期を下回って推移するも、**概ね計画通りに進捗**

(単位：百万円、件)		2016年12月期	2016年12月期 2Q	2017年12月期 2Q	前年同期比	
					増減	増減率
売上高	投資用不動産	45,182	20,539	25,783	+5,243	+25.5%
	居住用不動産	9,937	4,911	4,492	△419	△8.5%
	合計	55,120	25,451	30,275	+4,824	+19.0%
販売件数	投資用不動産	249	107	164	+57	+53.3%
	居住用不動産	368	187	182	△5	△2.7%
	合計	617	294	346	+52	+17.7%
平均 販売単価	投資用不動産	181.4	191.9	157.2	△34.7	△18.1%
	居住用不動産	27.0	26.2	24.6	△1.5	△6.0%
	合計	89.3	86.5	87.5	+0.9	+1.1%

不動産買取再販事業の状況

エリア別販売件数割合

- 投資用、居住用ともに前四半期からの動きが継続
- **投資用不動産**:東京都の販売件数の増加は、**区分投資用不動産販売が好調**に推移したことが主因。区分投資用不動産全71件の販売のうち56件が東京都となり、販売件数が大きく増加した結果、平均販売単価は大きく減少
他エリアについても区分投資用不動産の増加に伴い平均販売単価が減少
- **居住用不動産**: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	2016年12月期 2Q				2017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	63	58.9%	13,935	221.2	121	73.8%	20,641	170.5	+58	△50.6
神奈川県	17	15.9%	3,629	213.5	22	13.4%	3,482	158.2	+5	△55.2
埼玉県	15	14.0%	1,615	107.7	5	3.0%	287	57.4	△10	△50.3
千葉県	12	11.2%	1,358	113.1	16	9.8%	1,372	85.7	+4	△27.3
合計	107	100.0%	20,539	191.9	164	100.0%	25,783	157.2	+57	△34.7

■ 居住用不動産

エリア	2016年12月期 2Q				2017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	90	48.1%	2,748	30.5	69	37.9%	1,957	28.3	△21	△2.1
神奈川県	41	21.9%	990	24.1	46	25.3%	1,114	24.2	+5	+0.0
埼玉県	33	17.6%	697	21.1	38	20.9%	813	21.3	+5	+0.2
千葉県	23	12.3%	475	20.6	29	15.9%	606	20.9	+6	+0.2
合計	187	100.0%	4,911	26.2	182	100.0%	4,492	24.6	△5	△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割合は、10億円超の販売2件が寄与し、21.3%
- 平均販売単価は、大型物件の販売により投資用不動産販売全体を大きく上回って推移
- 販売件数は、区分投資用不動産及び一棟オフィスビルの販売増加により前年同期を大きく上回って推移
- 引き続き、海外個人投資家及び国内に登記を有する法人の需要は底堅く推移
- ダイバーシティの一環として、外国人採用を開始。海外投資家への販売に寄与

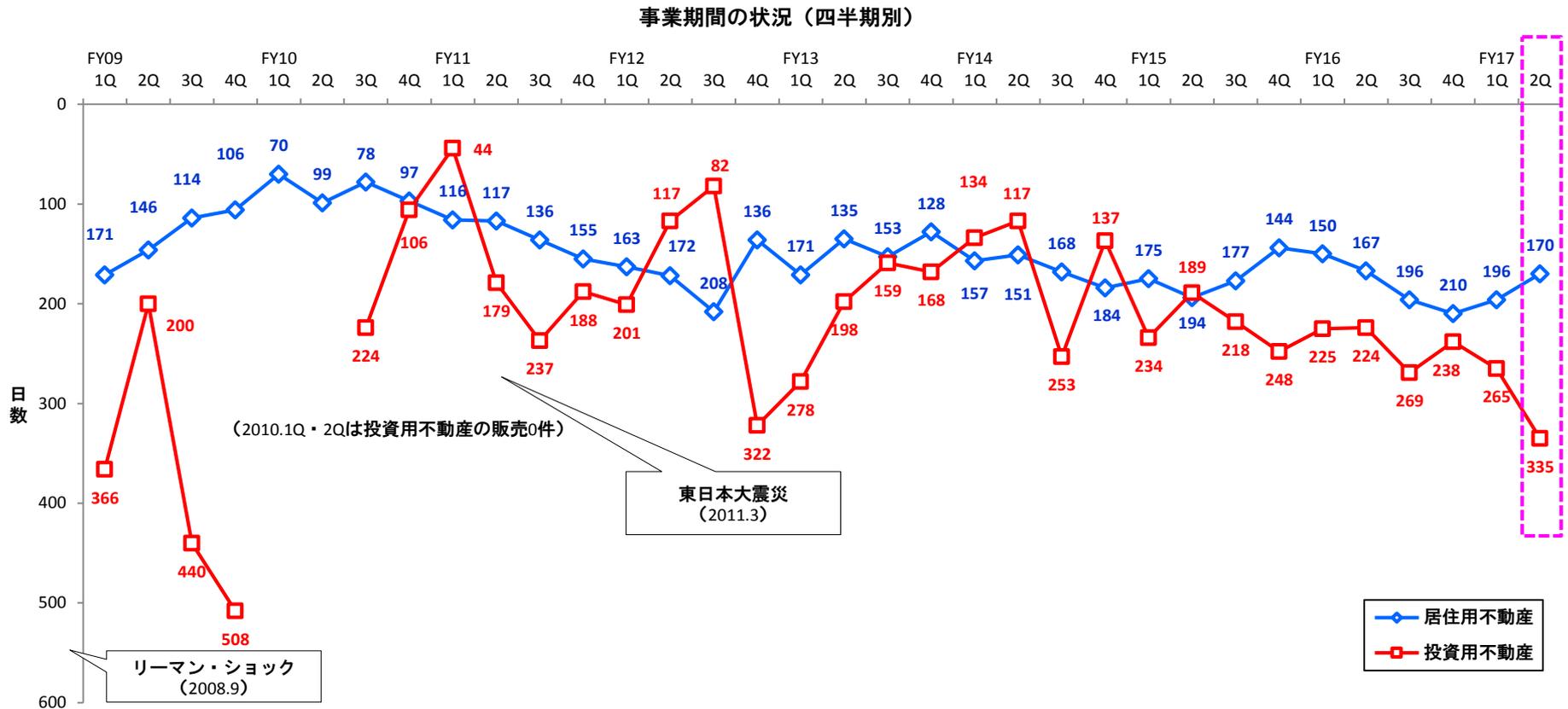
(単位：百万円、件)		2016年12月期		2016年12月期 2Q		2017年12月期 2Q		前年同期比	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	増減	増減率
売上高	投資用不動産	45,182	100.0%	20,539	100.0%	25,783	100.0%	+5,243	+25.5%
	うち海外投資家	8,965	19.8%	2,296	11.2%	5,504	21.3%	+3,207	+139.7%
販売件数	投資用不動産	249	100.0%	107	100.0%	164	100.0%	+57	+53.3%
	うち海外投資家	38	15.3%	15	14.0%	23	14.0%	+8	+53.3%
平均 販売単価	投資用不動産	181.4	—	191.9	—	157.2	—	△34.7	△18.1%
	うち海外投資家	235.9	—	153.1	—	239.3	—	+86.2	+56.3%

※ 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。

不動産買取再販事業の状況

事業期間の状況

- 投資用不動産は物件の大型化やバリューアップ効果の高い、高空室率物件の増加により長期化傾向が継続。また、長期保有スタンスの物件販売に伴い、大きく長期化。今後、長期借入かつバリューアップ後の高利回り物件は、原則として、**中長期で保有していく方針にシフト**。保有期間中の不動産賃料収入も考慮し、より適切な状況での販売を推進していく
- 投資用不動産のように所有期間中の賃貸収益が発生しない居住用不動産は、引き続き、事業期間の短縮を推進していく



※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。

2017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継続的に実施も、借入期間20年超を含む大型物件の売却により、平均借入期間は前四半期末よりやや短縮。長期借入金は減少【平均借入期間は、投資用不動産が3年10カ月、居住用不動産が12カ月（2017年6月30日現在）】
- 販売用不動産は、投資用不動産の販売が順調に推移した結果、前期末比6.6%減少
- 2017年3月に3億円の無担保社債を発行した他、**タームアウトオプション付コミットメントライン契約を締結（契約金額30億円）**。今後も事業展開における大型物件仕入の資金需要に対し、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を推進していく

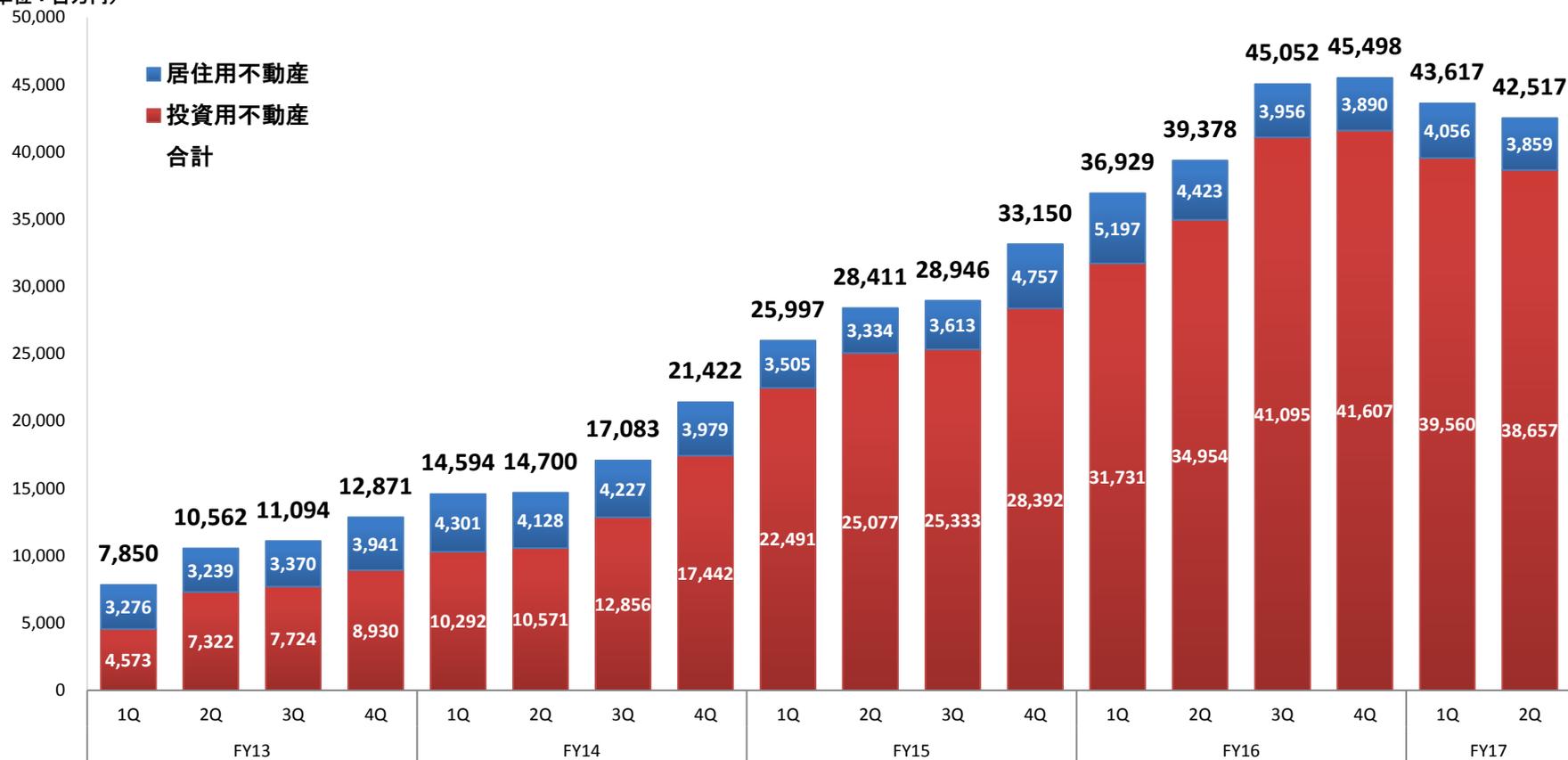
（単位：百万円）	FY16	FY17.2Q	増減	増減率
流動資産	55,167	53,654	△1,512	△2.7%
現金及び預金	8,825	9,961	+1,135	+12.9%
販売用不動産	45,354	42,380	△2,973	△6.6%
その他	987	1,312	+325	+33.0%
固定資産	2,961	2,861	△99	△3.4%
繰延資産	16	22	+5	+32.5%
資産合計	58,145	56,538	△1,607	△2.8%
■ 主な財務指標				
自己資本比率(%)	26.6	30.4	+3.8pt	—
有利子負債依存度(%)	65.9	61.8	△4.1pt	—

（単位：百万円）	FY16	FY17.2Q	増減	増減率
流動負債	10,962	13,037	+2,074	+18.9%
短期借入金	3,927	4,241	+313	+8.0%
1年内償還予定の社債	180	300	+120	+66.7%
1年内返済予定の長期借入金	3,472	4,997	+1,525	+43.9%
固定負債	31,625	26,209	△5,416	△17.1%
社債	720	840	+120	+16.7%
長期借入金	30,021	24,553	△5,467	△18.2%
負債合計	42,588	39,247	△3,341	△7.8%
純資産合計	15,557	17,291	+1,734	+11.1%
株主資本	15,464	17,179	+1,714	+11.1%
負債・純資産合計	58,145	56,538	△1,607	△2.8%
ネットD/Eレシオ	1.91	1.45	△0.45pt	—

在庫(販売用不動産)の推移

- 投資用不動産は販売が順調に推移したこと及び厳選した仕入を実施した結果、前期末比7.1%の減少
- 居住用不動産は安定的に推移

(単位：百万円)



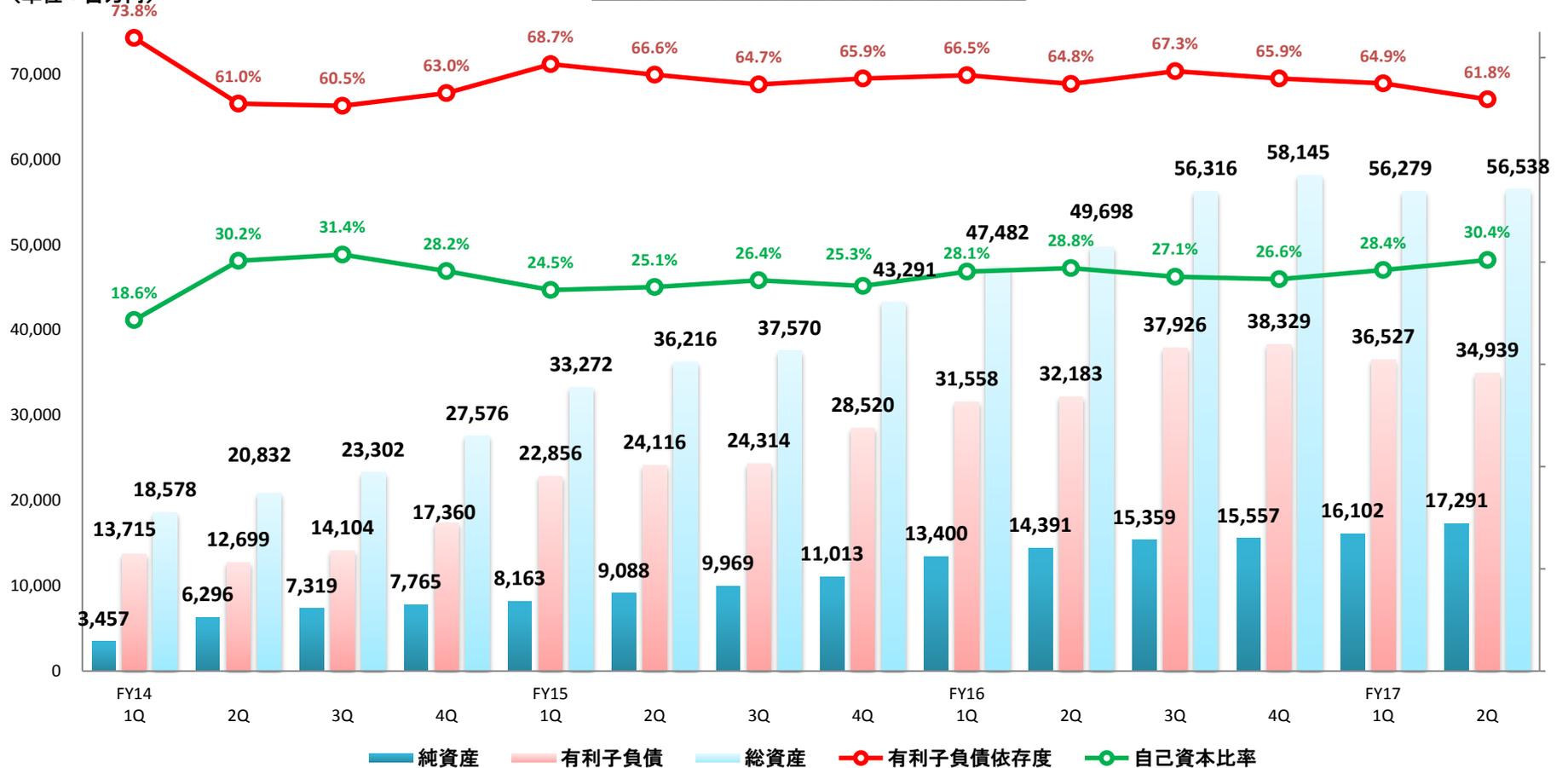
※参考として当社単体の販売用不動産の推移を記載しております。

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 30.4% (前期末比+3.8pt)
【自己資本比率は30%前後を一つの目安にするも、今後、仕入強化に伴う低下を想定】
- 有利子負債依存度 61.8% (前期末比△4.1pt)

(単位：百万円)

自己資本比率及び有利子負債依存度の推移



INDEX

chapter **1** 01 - 11p

2017年12月期 第2四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 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 - 32p

市場環境

chapter **5** 33 - 40p

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

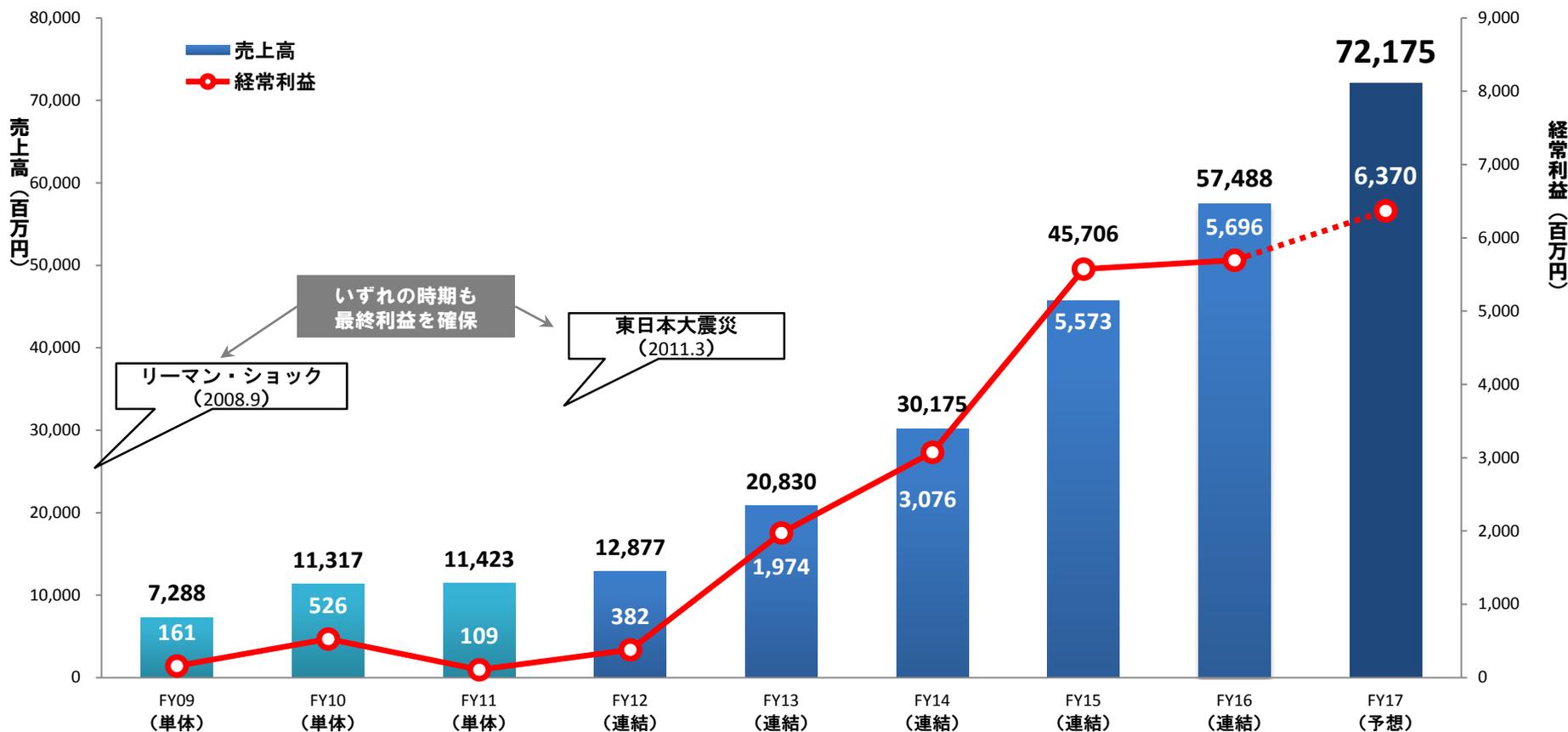
(単位：百万円)	2016年12月期 (実績)	2017年12月期 (予想)	前期比	
			増減	増減率
売上高	57,488	72,175	+14,686	+25.5%
売上総利益	10,332	11,907	+1,574	+15.2%
営業利益	6,310	7,191	+880	+14.0%
経常利益	5,696	6,370	+673	+11.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,925	4,085	+1,159	+39.6%
EPS (円)	121.35	167.75	+46.40	+38.2%
売上総利益率	18.0%	16.5%	△1.5pt	—
営業利益率	11.0%	10.0%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



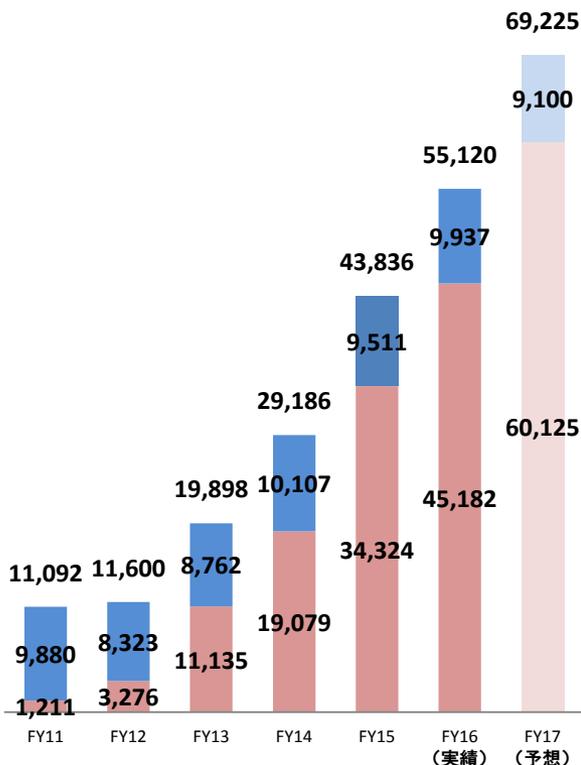
※ 当社は、2012年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

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

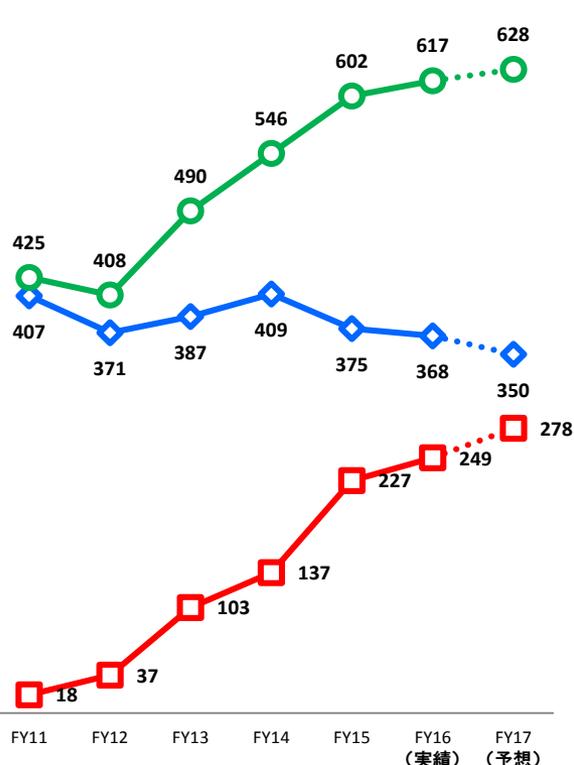
売上高（単位：百万円）

■ 投資用不動産 ■ 居住用不動産



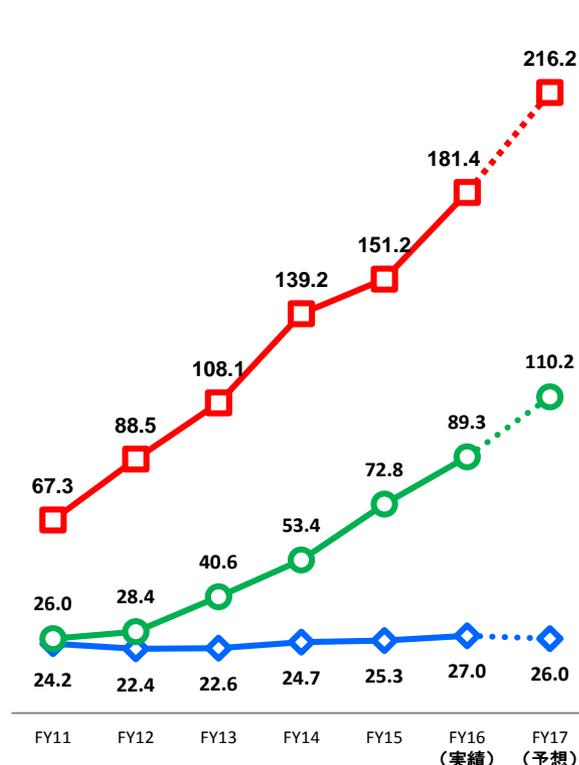
販売件数（単位：件数）

■ 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。

2017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)	FY2017 (予想)	FY2017.2Q	進捗率
不動産売買事業 売上高	69,242	30,320	43.8%
うち投資用不動産 (件数)	60,125 (278)	25,783 (164)	42.9% (59.0%)
うち居住用不動産 (件数)	9,100 (350)	4,492 (182)	49.4% (52.0%)
賃貸その他事業 売上高	2,933	1,256	42.8%

- 売上高は、前年同期比19.0%増と大きく成長するも、上期にウエイトを上げた当初計画に対する売上高進捗は社内想定をやや下回る。従来通り、物件大型化等の効果が期待できる下期でキャッチアップしていく方針。各利益は当初計画を上回って順調に推移。物件ごとの利益管理を徹底した営業一貫責任制が有効に機能。親会社株主に帰属する四半期純利益は、特別利益の計上により増加。

(単位：百万円)	FY2017 (予想)	FY2017.2Q	進捗率／増減pt
売上高	72,175	31,576	43.7%
売上総利益	11,907	5,785	48.6%
営業利益	7,191	3,638	50.6%
経常利益	6,370	3,298	51.8%
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	4,085	2,225	54.5%
売上総利益率	16.5%	18.3%	+1.8pt
営業利益率	10.0%	11.5%	+1.6pt
経常利益率	8.8%	10.4%	+1.6pt
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益率	5.7%	7.0%	+1.4pt

- 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

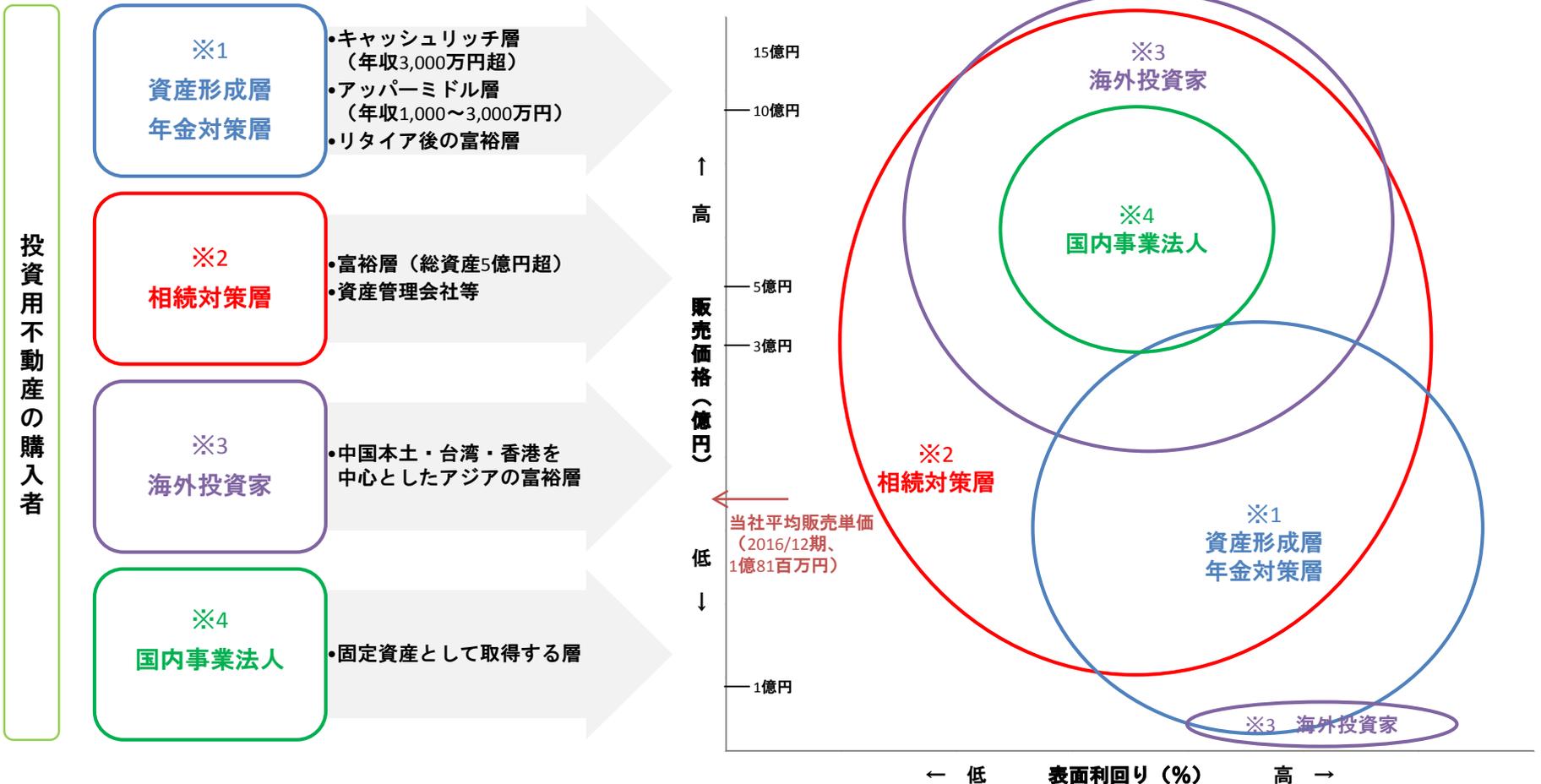
事業機会の拡大

- 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

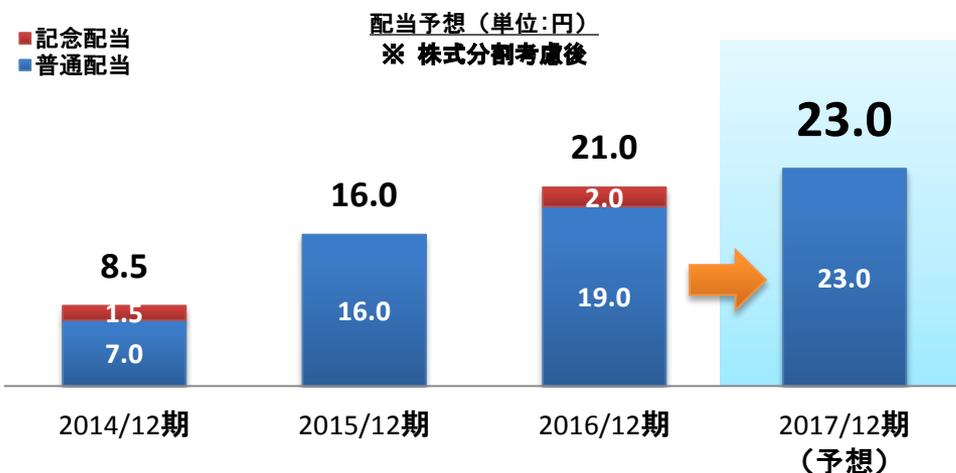
【配当金】

- 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 - 11p

2017年12月期 第2四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 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 - 32p

市場環境

chapter **5** 33 - 40p

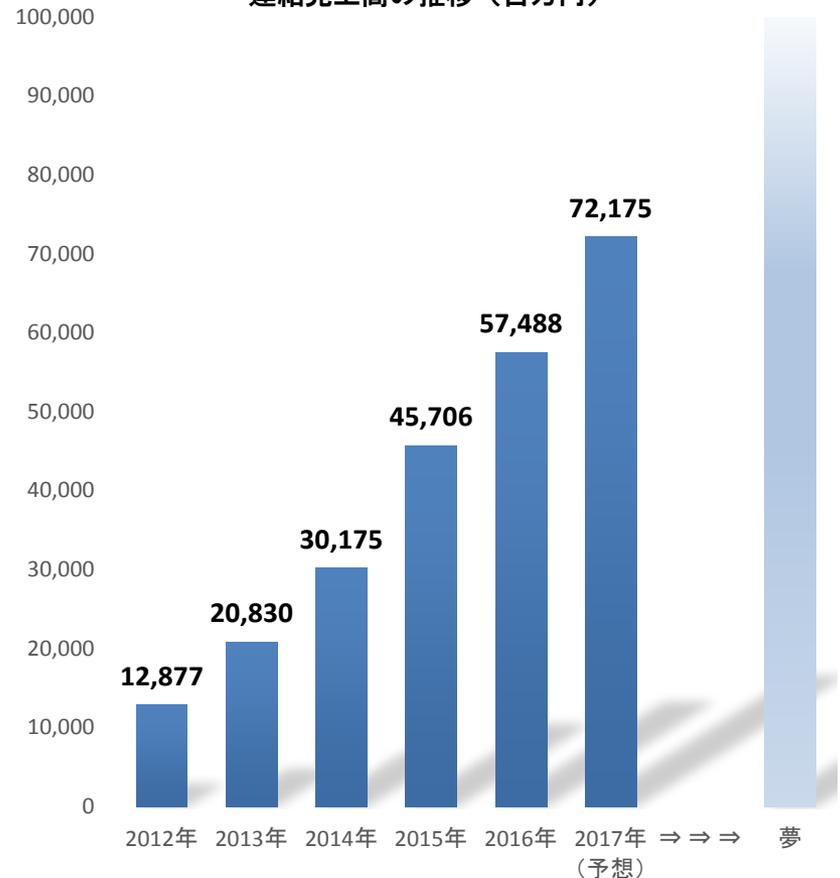
会社概要

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

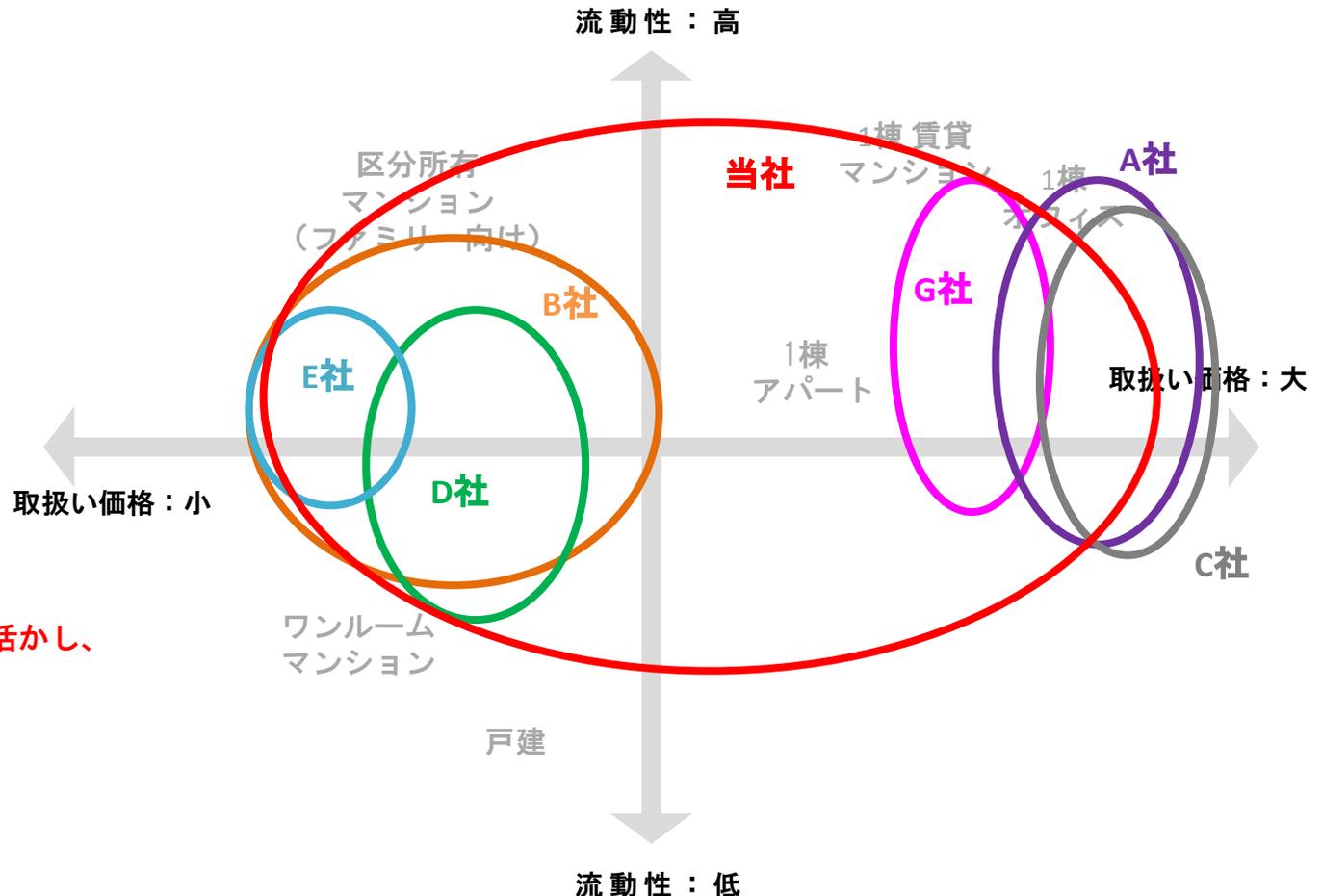
- 約40行の金融機関と取引。金融機関と相互理解を促進

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	A社	504 (692) 億円
4	C社	414 (500) 億円
5	B社	378 (453) 億円
6	E社	200 (200) 億円
7	D社	174 (218) 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

2017年12月期 第2四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 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 - 32p

市場環境

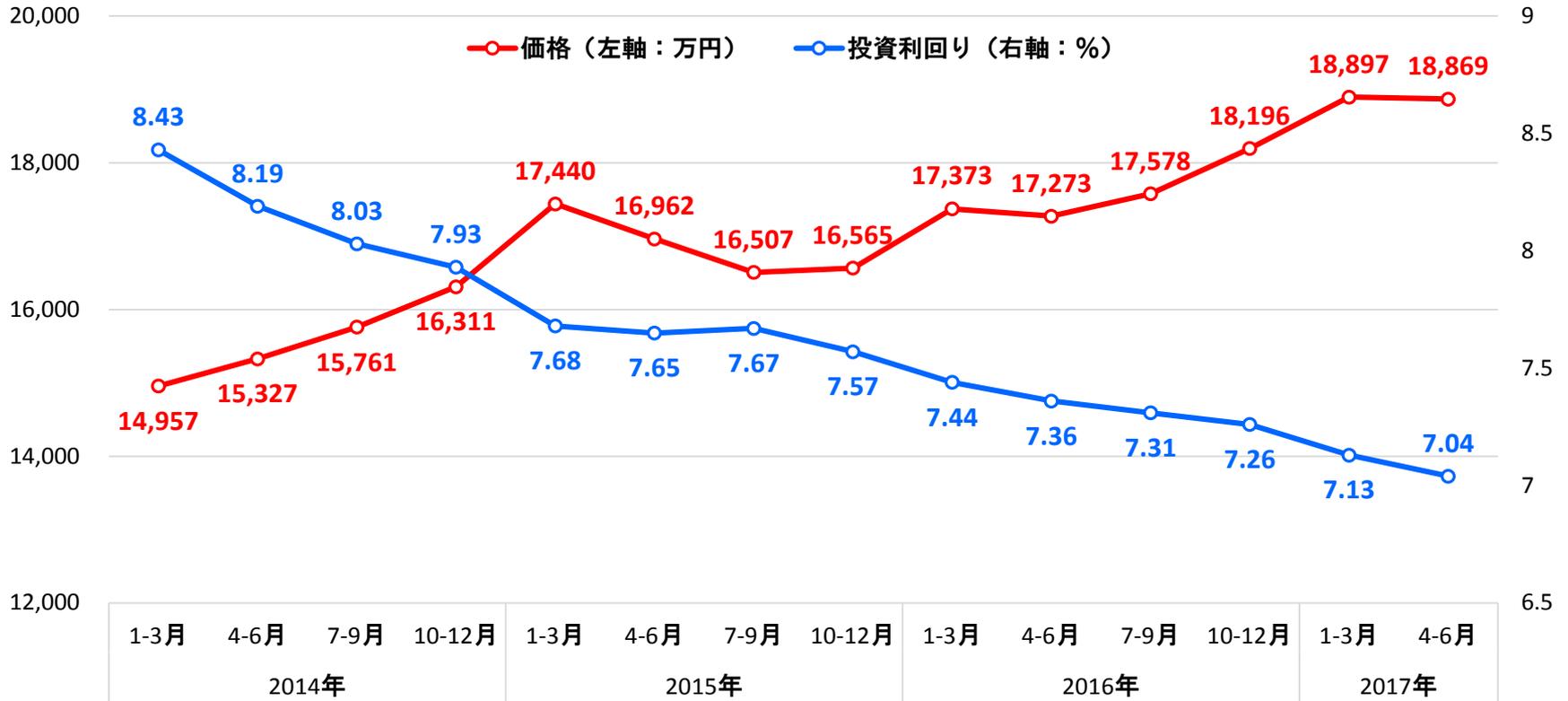
chapter **5** 33 - 40p

会社概要

首都圏 投資用不動産
市場動向：一棟マンション

- 2017年4-6月期の登録物件投資利回りは、低下基調が継続

首都圏 一棟マンション 登録物件投資利回り推移

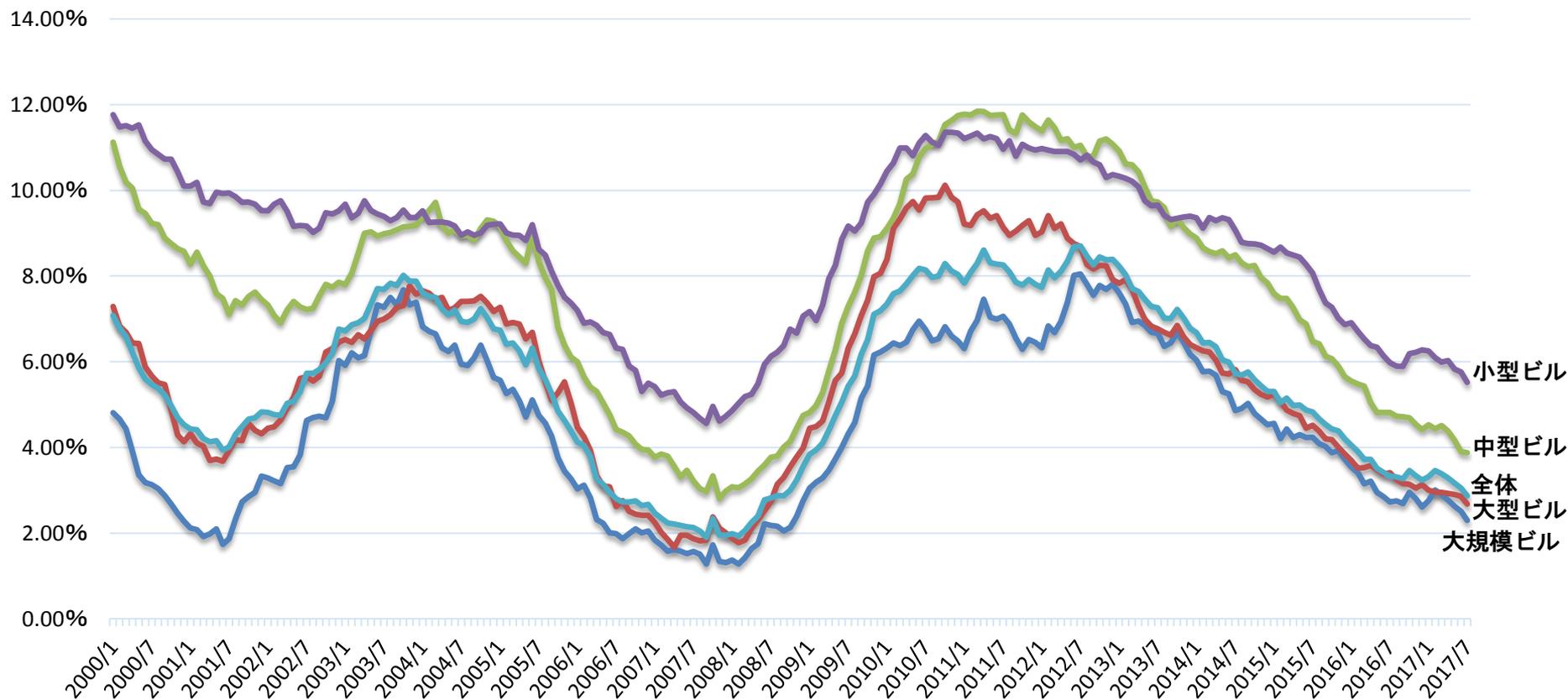


出所：「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」収益物件 市場動向 四半期レポートより当社作成

【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）、物件価格を四半期別に集計

東京23区のオフィス空室率

- 2017年7月1日時点の東京23区全体の空室率は、2.87%と前月の3.05%から低下
- 事務所移転や増床の需要は継続しており、今後も低い空室率が継続すると予測される



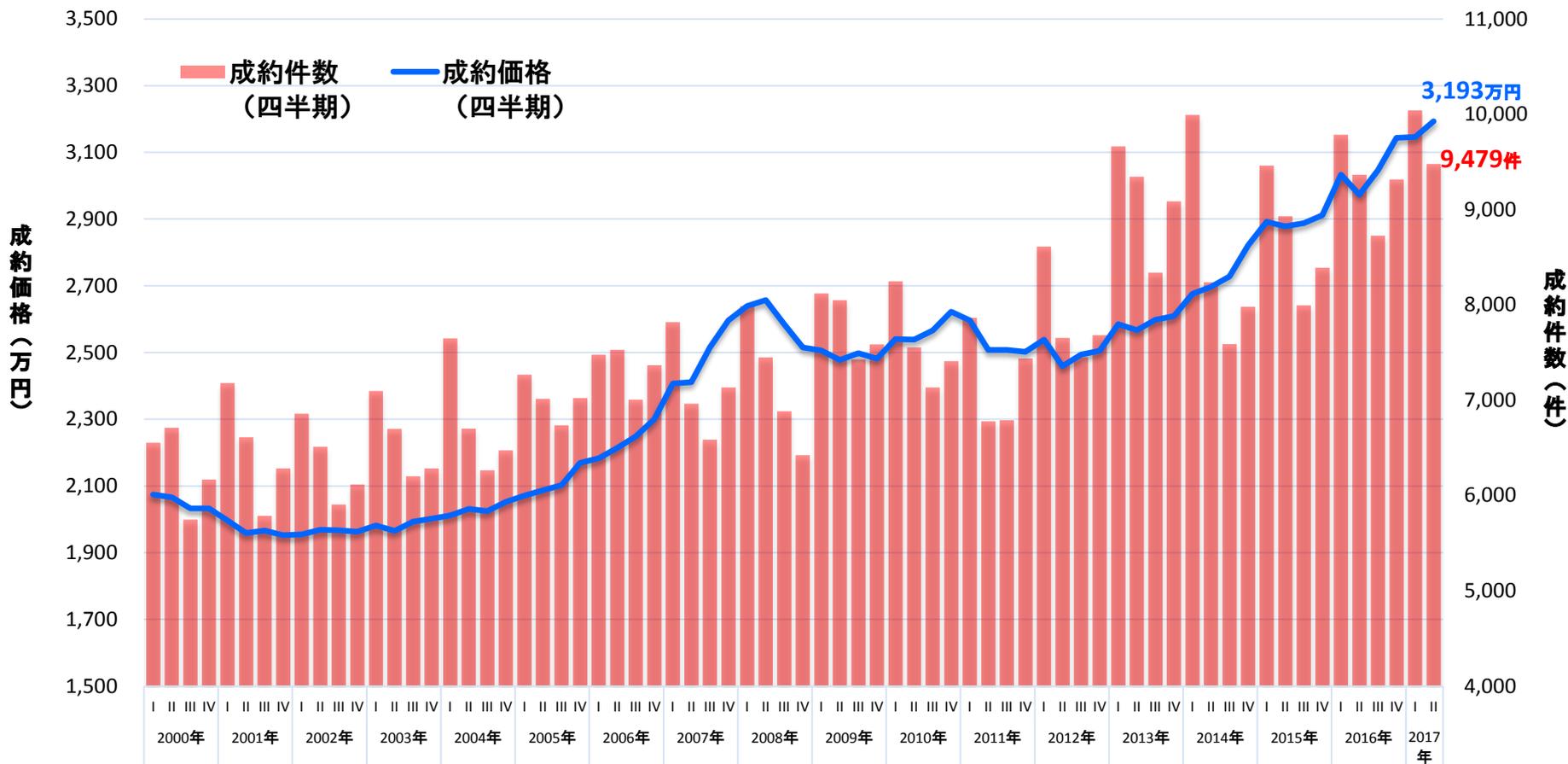
注) 規模分類 (基準階1フロアの面積) 大規模ビル: 200坪以上 大型ビル: 100坪~200坪未満 中型ビル: 50坪~100坪未満 小型ビル: 20坪~50坪未満

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

首都圏 中古マンション市場の動向

成約価格・成約件数 (2017年4-6月期)

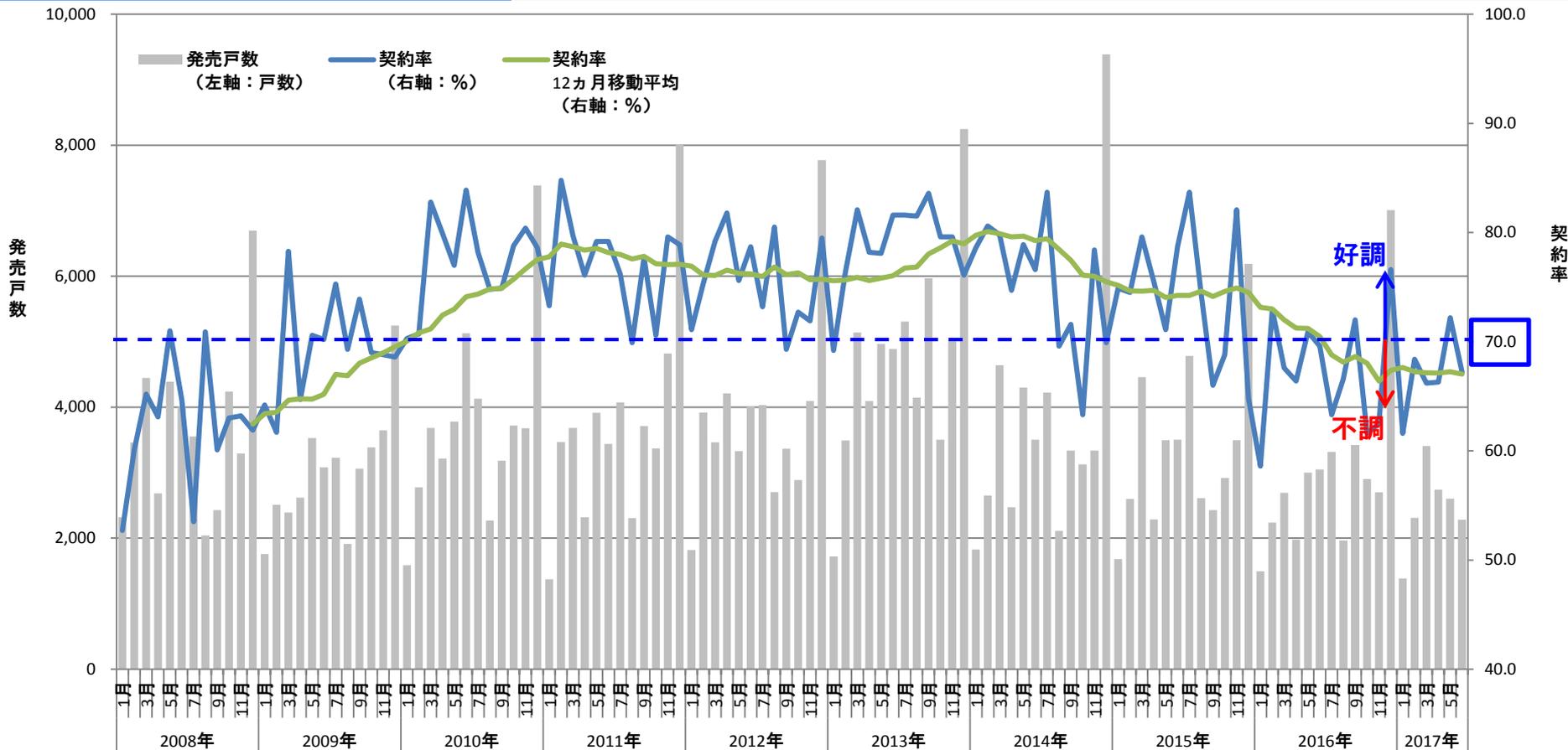
- 2017年4-6月期の**成約件数は前年同期比で1.2%増**と、**9期連続で前年同期を上回った**
- **成約価格も前年同期比で7.4%上昇**し、2012年10-12月期から**19期連続で前年同期を上回った**



首都圏 新築マンション市場の動向

発売戸数と契約率

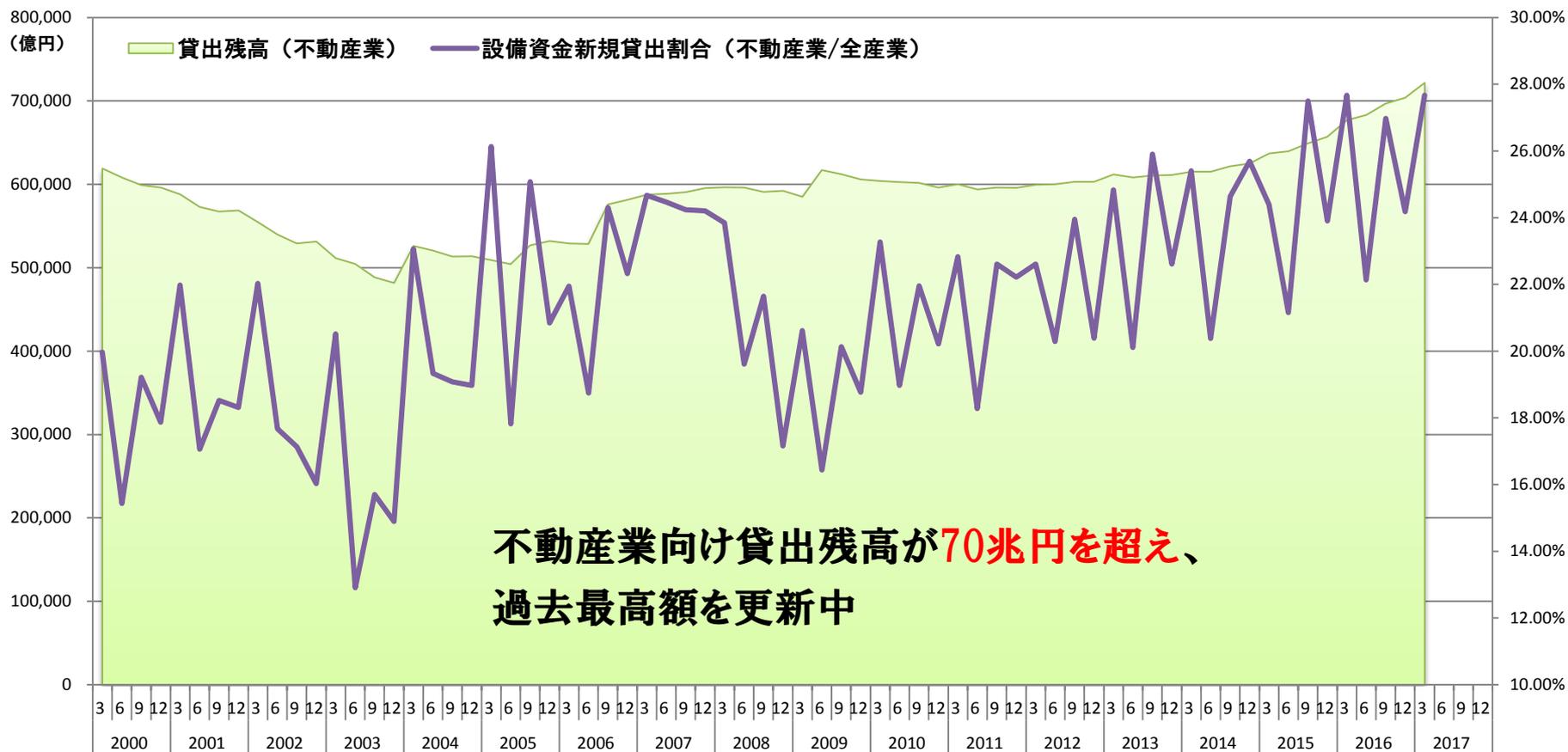
- 2017年6月度の**発売戸数**は3カ月連続の減少となり、**契約率**も**67.2%**に留まる
- 2017年上半期(1-6月)の**発売戸数**は14,730戸と前年同期比1.9%の増加となり、**上期**としては**4年ぶりの増加**だが、年間供給は3.8万戸と2年連続の3万戸台を予想



国内銀行の貸出動向

不動産業向け
新規貸出・貸出残高

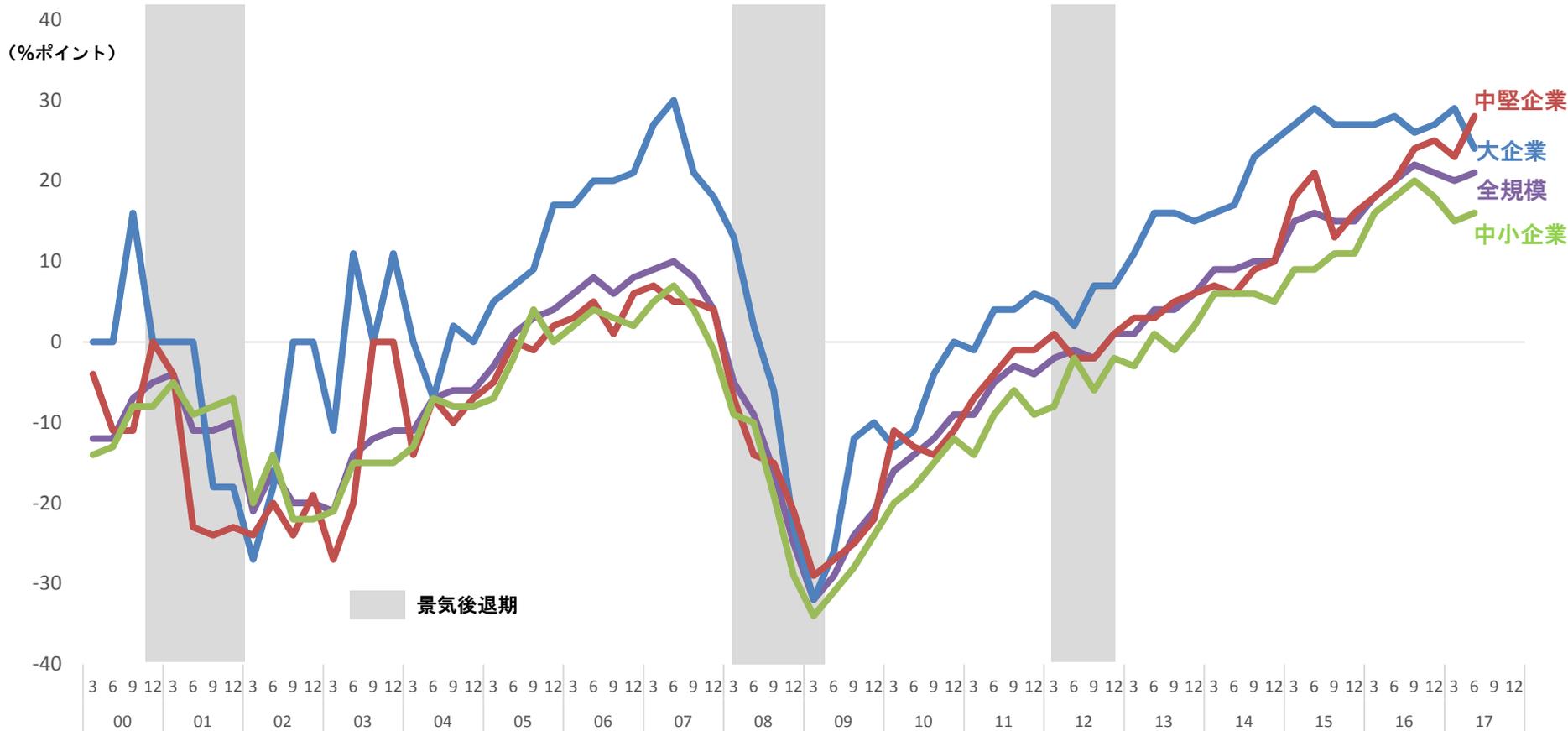
- 2017年3月末の不動産業向け貸出残高は前年同月末比、6.6%増の**72.1兆円**と**6四半期連続で過去最高額を更新中**
- 2017年1月-3月の全産業に対する不動産業向け新規貸出額割合は、**26.7%**と**統計史上4番目の高水準**



国内銀行の貸出動向

日銀・貸出態度判断DI
不動産業／実績

2017年6月における「不動産業」の「金融機関の貸出態度判断DI(「緩い」-「厳しい」)」は、全規模で3カ月前より1.0上昇しプラス21.0%ポイント



INDEX

chapter **1** 01 - 11p

2017年12月期 第2四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 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 - 32p

市場環境

chapter **5** 33 - 40p

会社概要

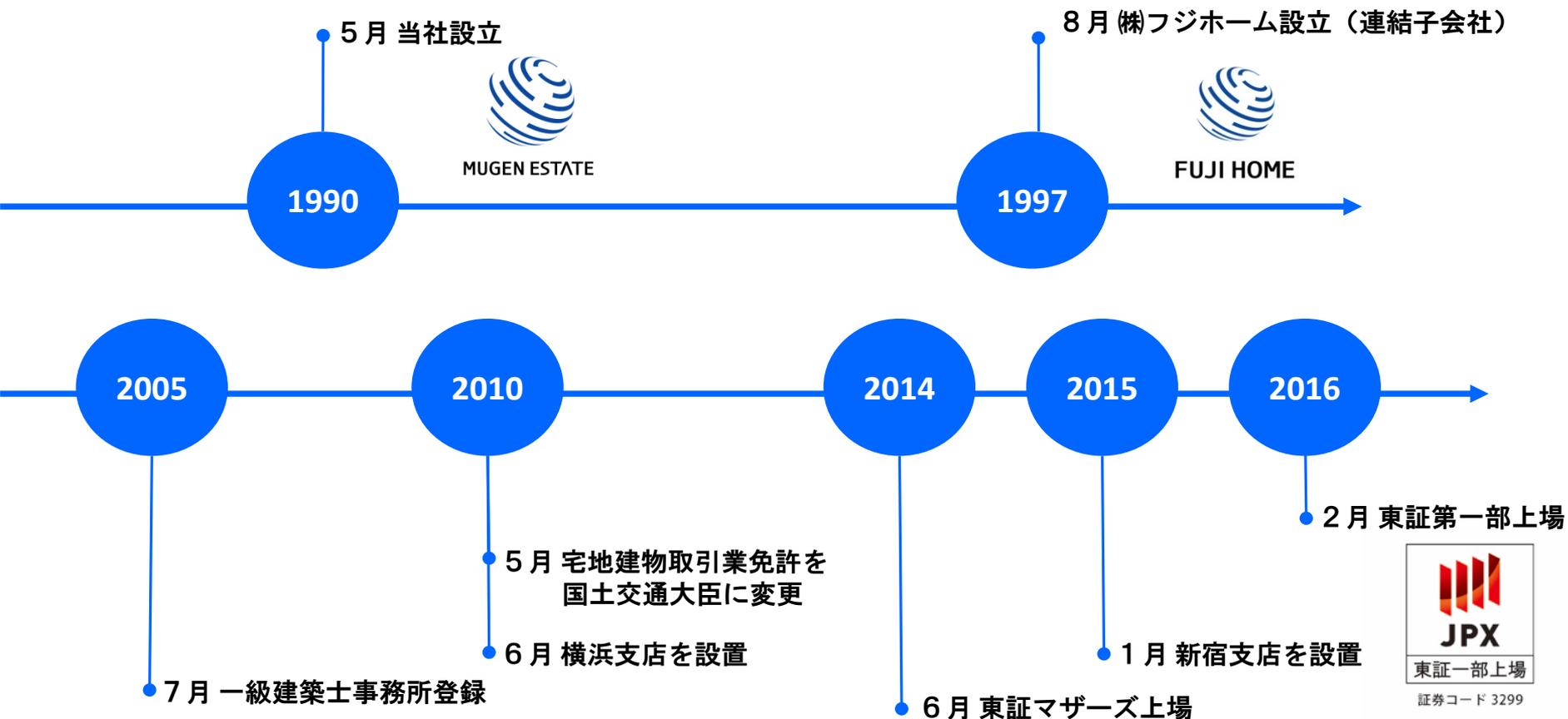
株式会社 ムゲンエステート

(東証第一部 : 3299)

設立	1990年5月	
資本金	2,549百万円	※2017年6月30日現在
社員数	連結191名 (平均年齢39.5才) 単体146名 (平均年齢39.1才)	※2017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	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

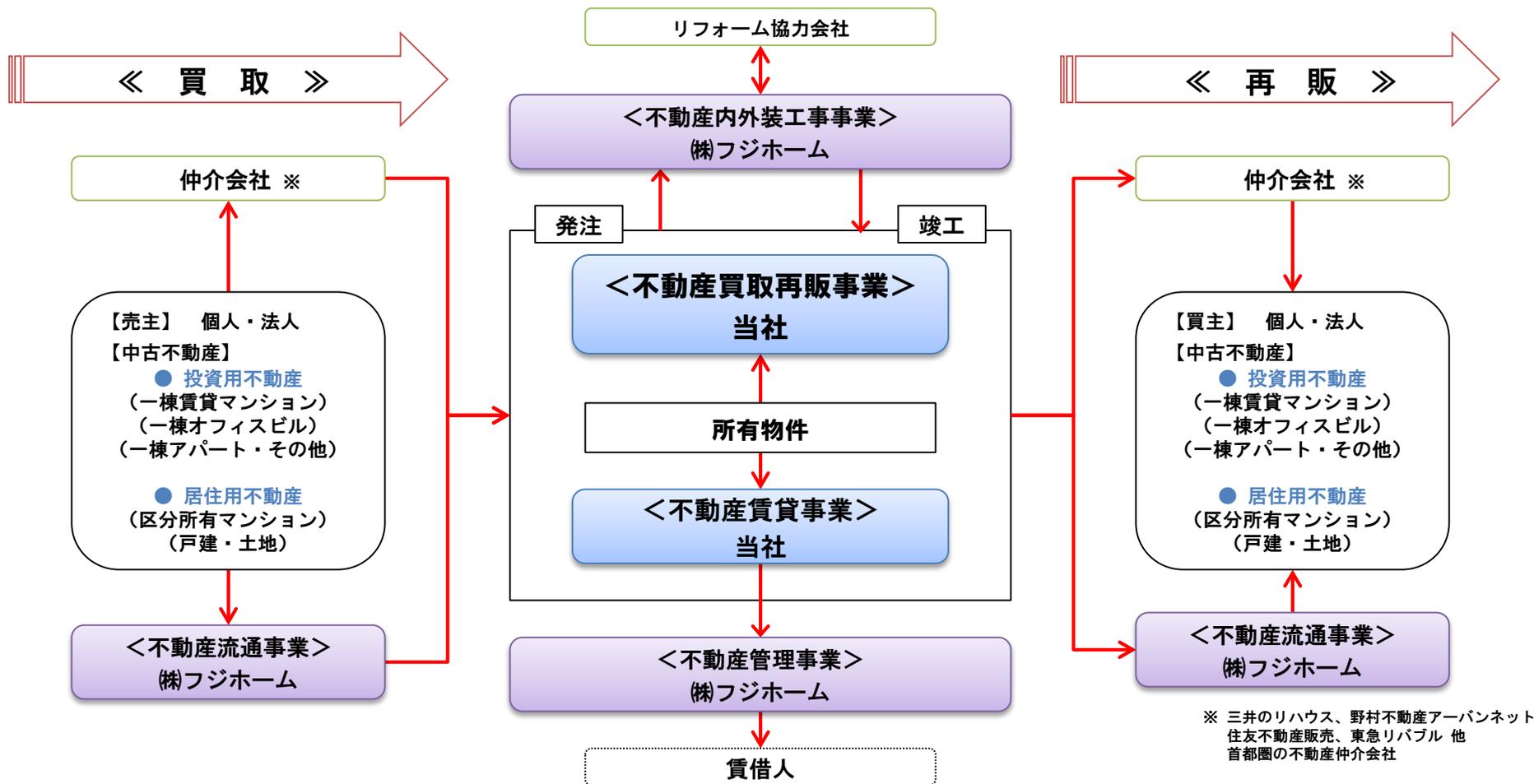
- 社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- コンプライアンス経営に徹します。
- ステークホルダー満足度の充実につとめます。

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）

施工事例

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 (2017年6月30日現在)

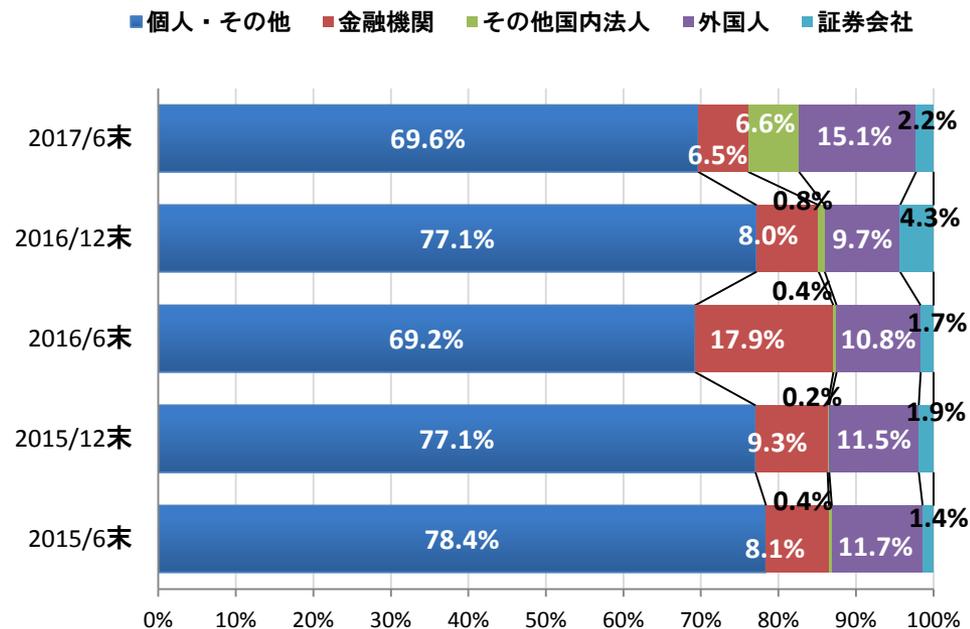
株式の状況

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	13,953 名

大株主上位

	大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1	藤田 進	5,975,200	24.53
2	藤田 進一	2,842,000	11.67
3	株式会社ドリームカムトゥルー	1,500,000	6.16
4	藤田 百合子	700,000	2.87
4	藤田 由香	700,000	2.87
6	庄田 桂二	652,000	2.68
7	庄田 優子	650,000	2.67
8	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	610,800	2.51
9	THE BANK OF NEW YORK 133524	597,000	2.45
10	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	528,600	2.17

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、2017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。