

2017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 - 11p

2017年12月期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 21p

2018年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 22 - 27p

経営戦略等

chapter **4** 28 - 34p

市場環境

chapter **5** 35 - 42p

会社概要

当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 】	635億 68百万円 ( 前期比 10.6%増 )
【 営業利益 】	71億 22百万円 ( 前期比 12.9%増 )
【 経常利益 】	64億 78百万円 ( 前期比 13.7%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"> <li>投資用不動産の売上高は、前期比<b>15.5%増</b>の<b>522億3百万円</b></li> <li><b>3億円超</b>の投資用不動産販売は、<b>10億円超7件</b>を含む47件（前期比3件増）と<b>順調</b>に推移</li> <li>平均販売単価は前期比9.5%減。<b>区分投資用不動産</b>の販売件数が前期比<b>81件増加</b>したことが主因。<b>一棟投資用不動産</b>の平均販売単価は、前期比12.8%増の<b>2億48百万円</b>と着実に<b>大型化</b>を推進</li> <li><b>粗利益率</b>は、<b>計画値及び前期を上回り順調</b>に推移</li> </ul>
	居住用不動産販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>概ね計画通り</b>推移</li> </ul>
賃貸その他事業		<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸その他事業の売上高は前期比<b>0.6%増加</b>。前期と概ね横ばいの水準</li> <li>不動産賃貸収入は前期比<b>0.1%減少</b>の23億17百万円。不動産売買事業における投資用不動産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ことで、収益源となる投資用不動産の在庫（販売用不動産）が前期末比10.9%減少したことが主因</li> </ul>

## 2017年12月期 連結損益計算書概要

- 中古不動産価格の高止まり感、投資利回りが低下する中、市況変動を的確に捉えた仕入販売活動が奏功し、**増収増益を継続**各利益率も前期の水準を維持
- 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し、売上高、各利益の2桁成長に寄与

(単位：百万円)	2016年12月期	2017年12月期	増減	増減率
売上高	57,488	63,568	+6,080	+10.6%
売上総利益	10,332	11,402	+1,069	+10.4%
営業利益	6,310	7,122	+812	+12.9%
経常利益	5,696	6,478	+781	+13.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,925	4,276	+1,351	+46.2%
EPS (円)	121.35	175.61	+54.26	+44.7%
売上総利益率	18.0%	17.9%	△0.0pt	—
営業利益率	11.0%	11.2%	+0.2pt	—
経常利益率	9.9%	10.2%	+0.3pt	—
親会社株主に帰属する 当期純利益率	5.1%	6.7%	+1.6pt	—

## 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は在庫に連動して横ばいの推移

(単位：百万円)	2016年12月期		2017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	55,147	95.9	61,212	96.3	+6,065	+11.0%
賃貸その他事業	2,341	4.1	2,356	3.7	+15	+0.6%
合計	57,488	100.0	63,568	100.0	+6,080	+10.6%

(単位：百万円)	2016年12月期		2017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	6,989	88.5	7,792	89.6	+802	+11.5%
賃貸その他事業	906	11.5	908	10.4	+1	+0.2%
合計	7,896	100.0	8,700	100.0	+804	+10.2%

※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。

## 不動産買取再販事業の状況

- 投資用不動産販売は、3億円超の販売が**10億円超7件**を含む**47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売上高割合は、43.8%まで上昇。**一棟オフィスビルの売上高は前期比92.9%増の228億80百万円と、大幅増加**
- 投資用不動産の平均販売単価は、区分投資用不動産の販売件数が前期比81件増加したことに伴い低下。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	2017年12月期	前期比	
				増減	増減率
売上高	投資用不動産	45,182	52,203	+7,020	+15.5%
	居住用不動産	9,937	8,939	△997	△10.0%
	合計	55,120	61,143	+6,022	+10.9%
販売件数	投資用不動産	249	318	+69	+27.7%
	居住用不動産	368	358	△10	△2.7%
	合計	617	676	+59	+9.6%
平均販売単価	投資用不動産	181.4	164.1	△17.2	△9.5%
	居住用不動産	27.0	24.9	△2.0	△7.5%
	合計	89.3	90.4	+1.1	+1.2%

## 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138件の販売のうち104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は減少
- **居住用不動産**: 販売件数は東京都と神奈川県が減少、埼玉県と千葉県が増加

## ■ 投資用不動産

(単位: 百万円、件)

エリア	2016年12月期				2017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	148	59.4%	32,035	216.4	226	71.4%	41,974	185.7	+78	△30.7
神奈川県	47	18.9%	6,330	134.6	43	13.5%	5,352	124.4	△4	△10.2
埼玉県	31	12.4%	4,080	131.6	20	6.3%	1,856	92.8	△11	△38.8
千葉県	23	9.2%	2,736	118.9	29	9.1%	3,019	104.1	+6	△14.8
合計	249	100.0%	45,182	181.4	318	100.0%	52,203	164.1	+69	△17.2

## ■ 居住用不動産

エリア	2016年12月期				2017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	168	45.7%	5,413	32.2	139	38.8%	4,005	28.8	△29	△3.4
神奈川県	88	23.9%	2,163	24.5	80	22.3%	1,919	23.9	△8	△0.5
埼玉県	69	18.8%	1,483	21.4	78	21.8%	1,707	21.8	+9	+0.3
千葉県	43	11.7%	876	20.3	61	17.0%	1,307	21.4	+18	+1.0
合計	368	100.0%	9,937	27.0	358	100.0%	8,939	24.9	△10	△2.0

## 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

- 区分投資用不動産販売の増加により、**件数は前期比11件増加、平均販売単価は前期比29.6%減少**
- 10億円超の販売は前期同様の2件。3億円台から5億円台の販売が減少し、**販売割合は15.6%と前期比4.2pt減少**しているものの、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、外国人社員を活用**。海外投資家への販売件数に寄与

(単位：百万円、件)		2016年12月期		2017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	45,182	100.0%	52,203	100.0%	+7,020	+15.5%
	うち海外投資家	8,965	19.8%	8,138	15.6%	△827	△9.2%
販売件数	投資用不動産	249	100.0%	318	100.0%	+69	+27.7%
	うち海外投資家	38	15.3%	49	15.4%	+11	+28.9%
平均販売単価	投資用不動産	181.4	—	164.1	—	△17.2	△9.5%
	うち海外投資家	235.9	—	166.0	—	△69.8	△29.6%

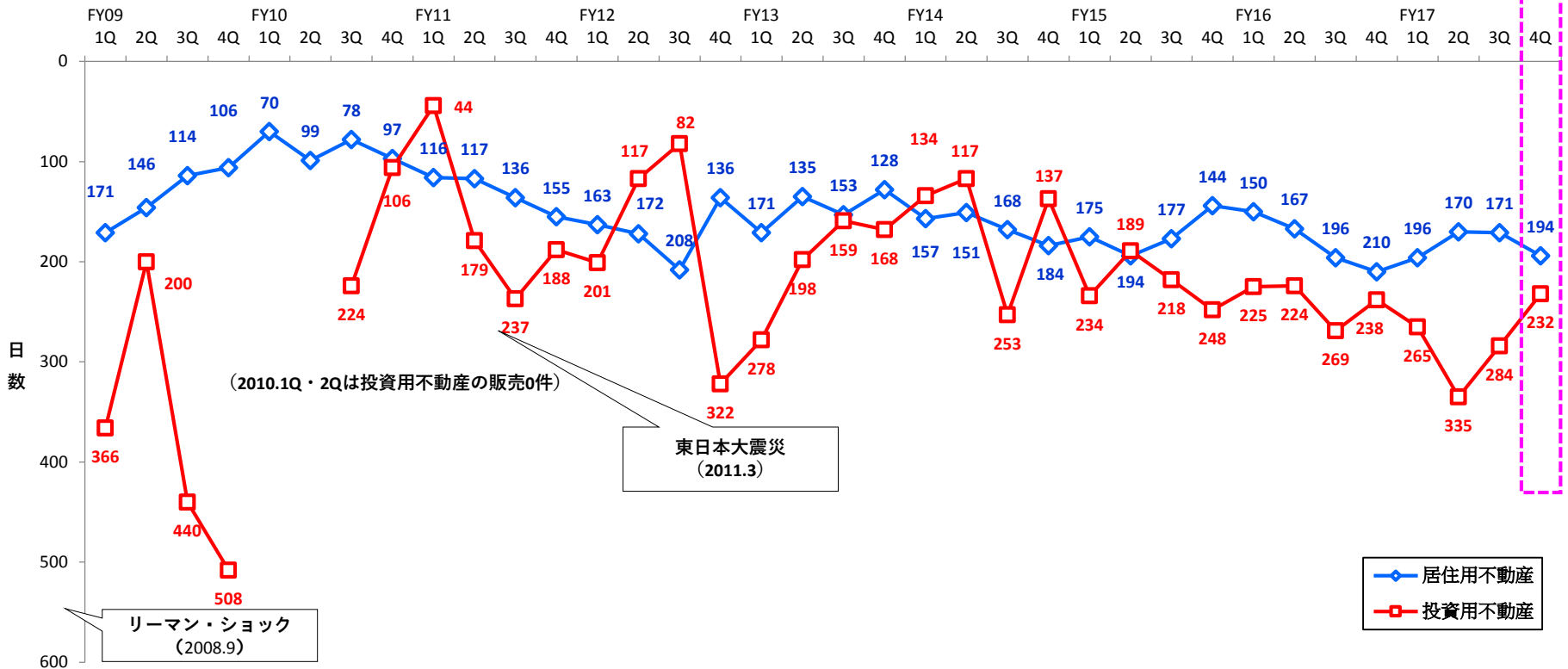
※ 海外投資家への売上高、販売件数は、購入者が非居住者である場合に加え、**外国人・外国法人が設立した国内に登記を有する法人等への販売を含む**。



## 取扱物件や事業環境の変化に対応した在庫コントロールを展開

- 2017年12月期の通期平均事業期間は、投資用不動産が279日（前期比40日増）、居住用不動産が183日（前期比2日増）
- 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。また、長期借入かつ高利回り物件については**中長期での保有を推進**していることも長期化の要因
- 居住用不動産は、概ね前期と同水準で推移。引き続き、事業期間の短期化を推進していく方針

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、(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。

## 2017年12月期 連結貸借対照表概要

- 不動産売買事業における投資用不動産販売が順調に推移したこと及び厳選した仕入活動を実施したことで、**販売用不動産は前期末比8.5%減少、長期借入金は前期末比20.2%減少。**
- 従来の仕入先行型とは異なる展開となり、**現金及び預金は前期末比50.3%増加。**また、**無担保社債を6回、合計16億円発行。**3月に契約した**タームアウトオプション付コミットメントライン契約(契約金額30億円)**を含め、大型物件の仕入に活用していく方針。
- 財務基盤の安定化を図るため、借入期間の長期化は継続的に実施していく方針。  
【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12月31日現在)】

(単位：百万円)	FY16	FY17	増減	増減率
流動資産	55,167	56,339	+1,172	+2.1%
現金及び預金	8,825	13,268	+4,442	+50.3%
販売用不動産	45,354	41,500	△3,854	△8.5%
その他	987	1,570	+583	+59.1%
固定資産	2,961	2,837	△123	△4.2%
繰延資産	16	35	+19	+114.9%
資産合計	58,145	59,212	+1,067	+1.8%
■ 主な財務指標				
自己資本比率(%)	26.6	32.5	+5.9pt	—
有利子負債依存度(%)	65.9	60.9	△5.0Pt	—

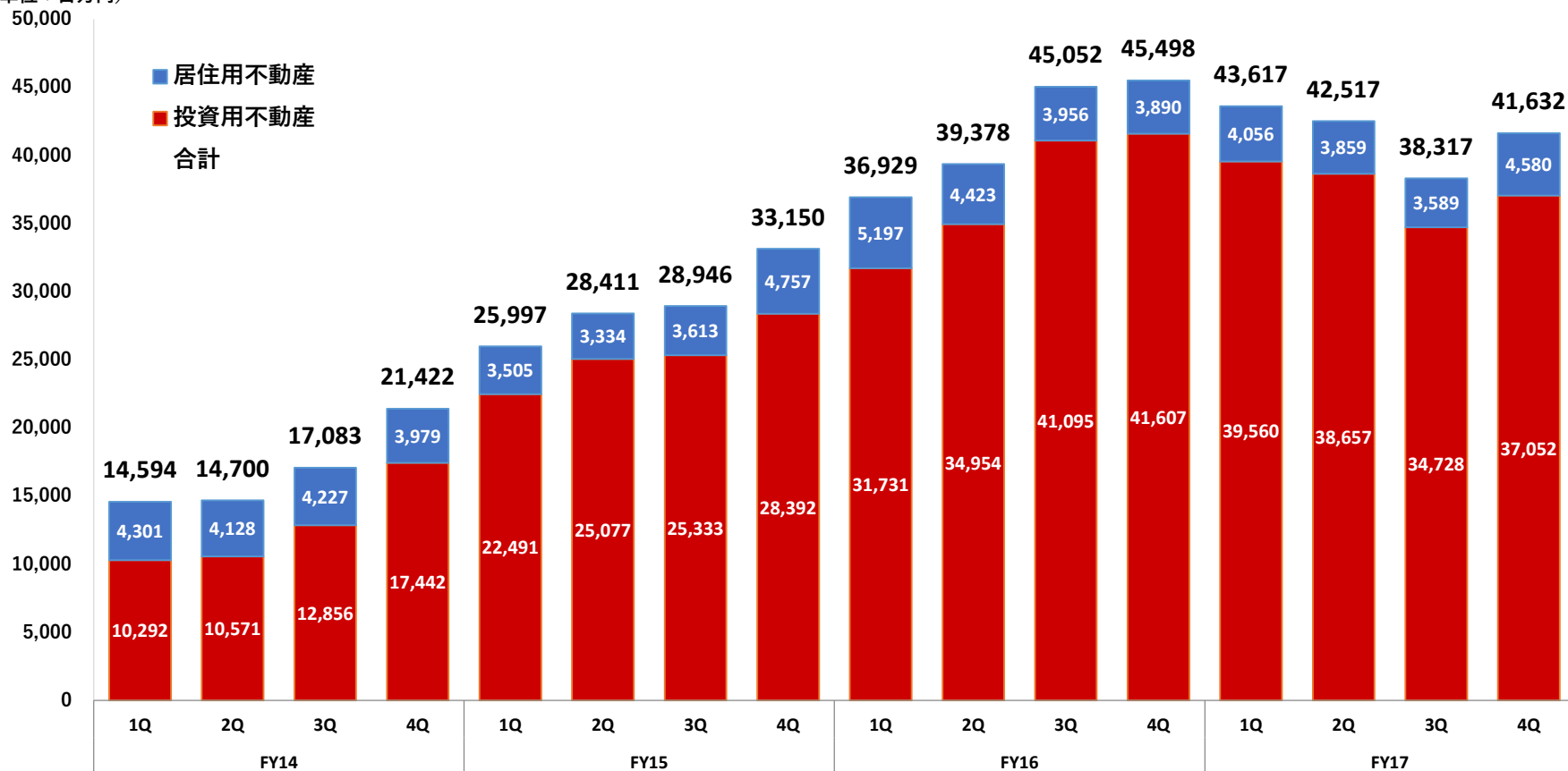
(単位：百万円)	FY16	FY17	増減	増減率
流動負債	10,962	13,325	+2,362	+21.5%
短期借入金	3,927	4,928	+1,000	+25.5%
1年内償還予定の社債	180	530	+350	+194.4%
1年内返済予定の長期借入金	3,472	4,853	+1,381	+39.8%
固定負債	31,625	26,547	△5,078	△16.1%
社債	720	1,760	+1,040	+144.4%
長期借入金	30,021	23,969	△6,051	△20.2%
負債合計	42,588	39,872	△2,716	△6.4%
純資産合計	15,557	19,340	+3,783	+24.3%
株主資本	15,464	19,230	+3,765	+24.3%
負債・純資産合計	58,145	59,212	+1,067	+1.8%
ネットD/Eレシオ	1.91	1.18	△0.72pt	—

# 1-9

## 在庫（販売用不動産）の推移

- 2017年12月期は、期初から慎重な仕入活動を推進し、第3四半期まで減少傾向で推移していたものの、8月から**仕入活動を強化・積極化した**結果、第4四半期で増加に転じた。当面は仕入強化を継続する方針。

(単位：百万円)



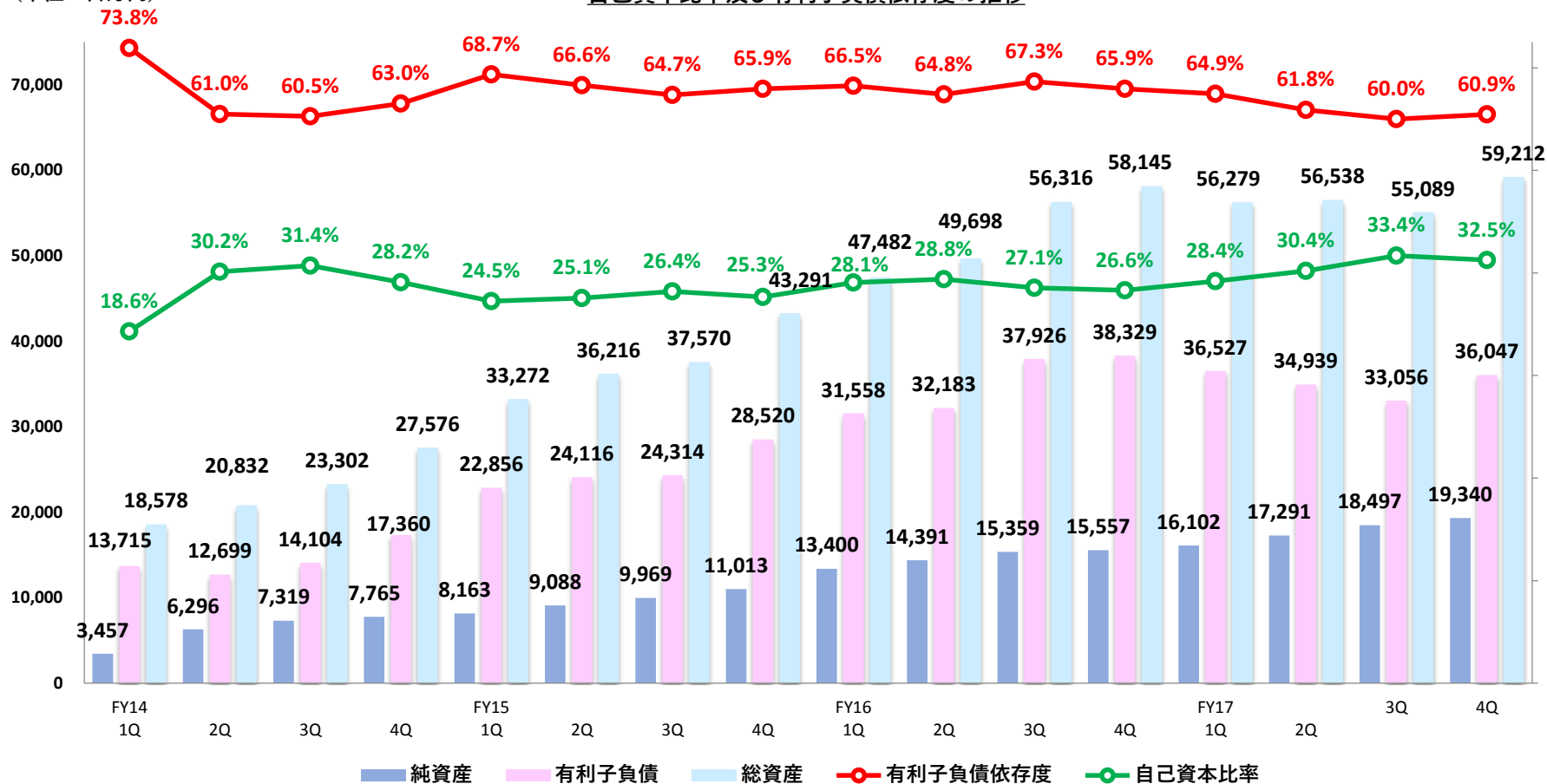
※参考として当社単体の販売用不動産の推移を記載しております。

## 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 32.5% (前期末比+5.9pt)  
【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 60.9% (前期末比△5.0pt)

(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 連結決算概要

chapter **2** 12 - 21p

2018年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 22 - 27p

経営戦略等

chapter **4** 28 - 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)	2017年12月期 (実績)	2018年12月期 (予想)	前期比	
			増減	増減率
売上高	63,568	76,284	+12,715	+20.0%
売上総利益	11,402	13,064	+1,661	+14.6%
営業利益	7,122	7,959	+836	+11.8%
経常利益	6,478	7,222	+744	+11.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,276	4,639	+362	+8.5%
EPS (円)	175.61	190.48	+14.88	+8.5%
売上総利益率	17.9%	17.1%	△0.8pt	—
営業利益率	11.2%	10.4%	△0.8pt	—
経常利益率	10.2%	9.5%	△0.7pt	—
親会社株主に帰属する 当期純利益率	6.7%	6.1%	△0.6pt	—

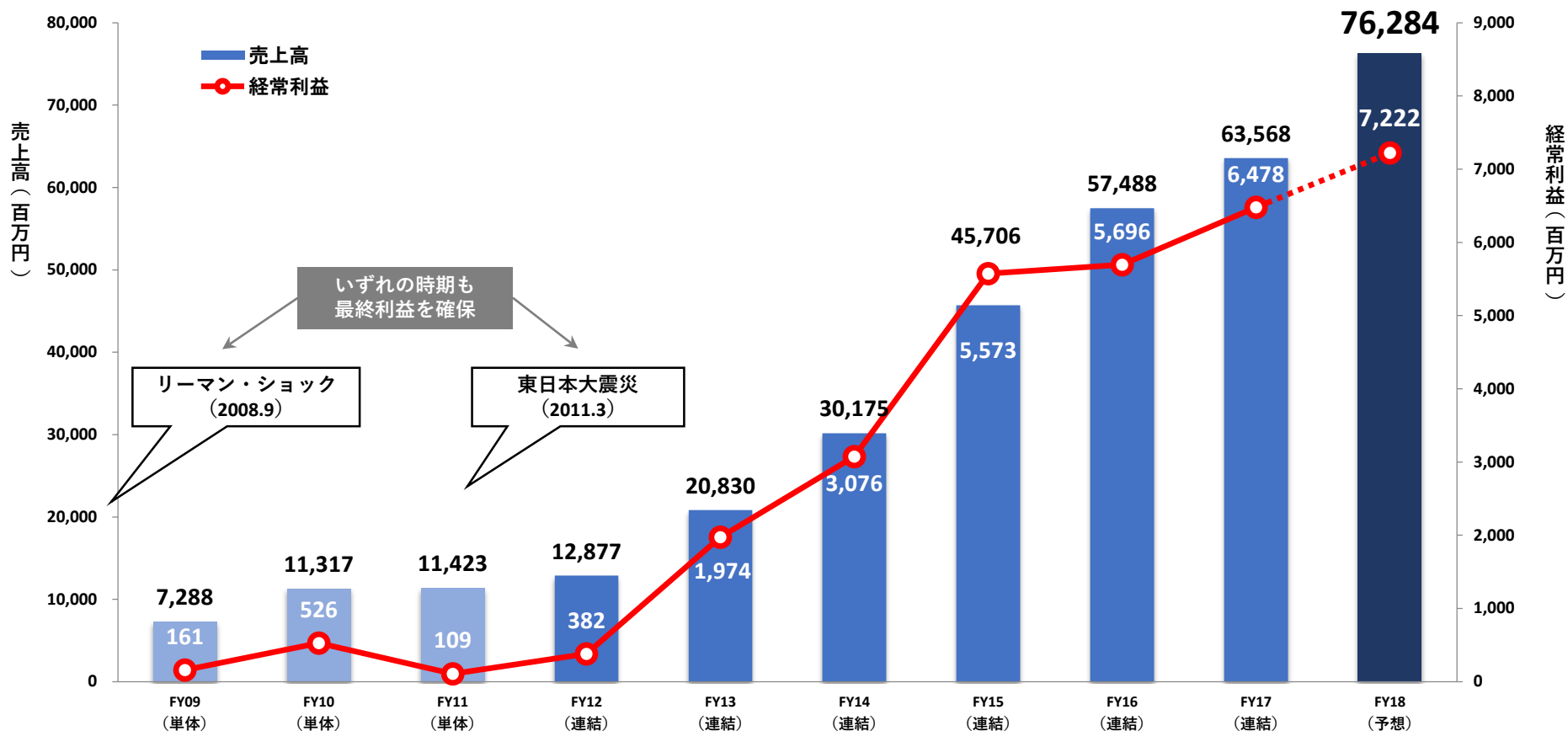
## 2-2

### 2018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

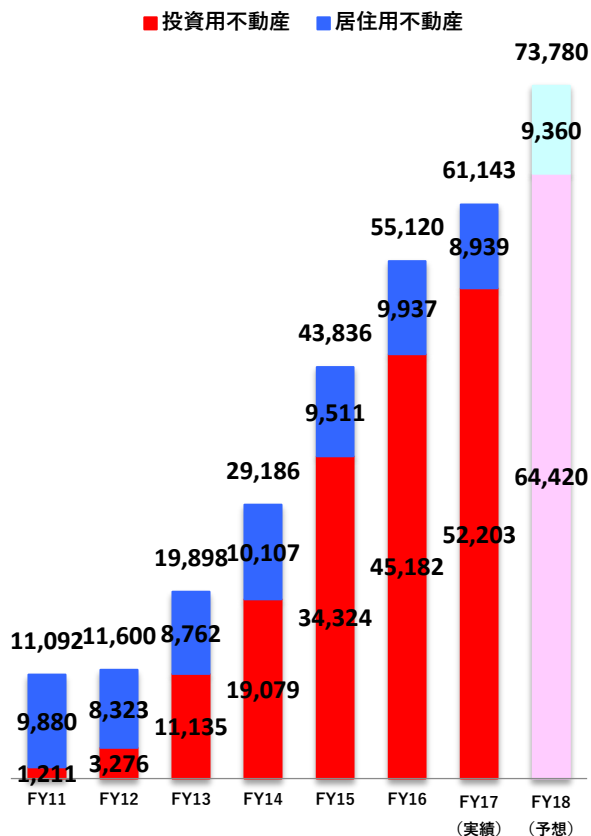
(単位：百万円)	2017年12月期 (実績)	2018年12月期 (予想)	増減	増減率
不動産売買事業	61,212	73,840	+12,627	+20.6%
賃貸その他事業	2,356	2,444	+87	+3.7%
合計	63,568	76,284	+12,715	+20.0%



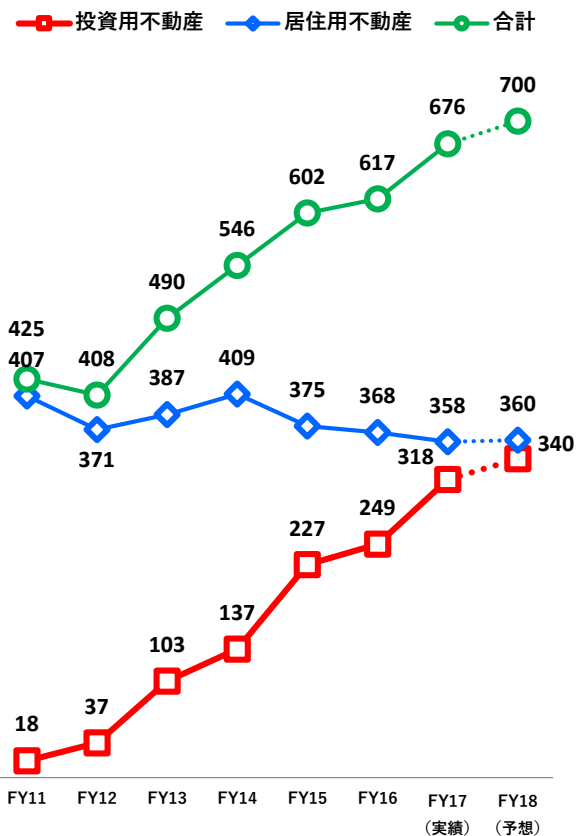
※ 当社は、2012年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

投資用不動産の大型化を推進し、  
平均販売単価の上昇による売上高の増加を見込む

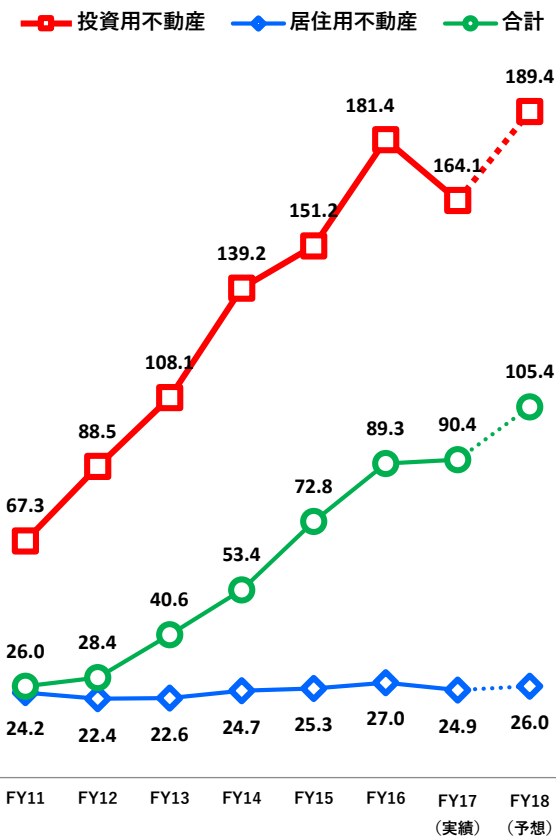
売上高（単位：百万円）



販売件数（単位：件数）



平均販売単価（単位：百万円）



※ 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。



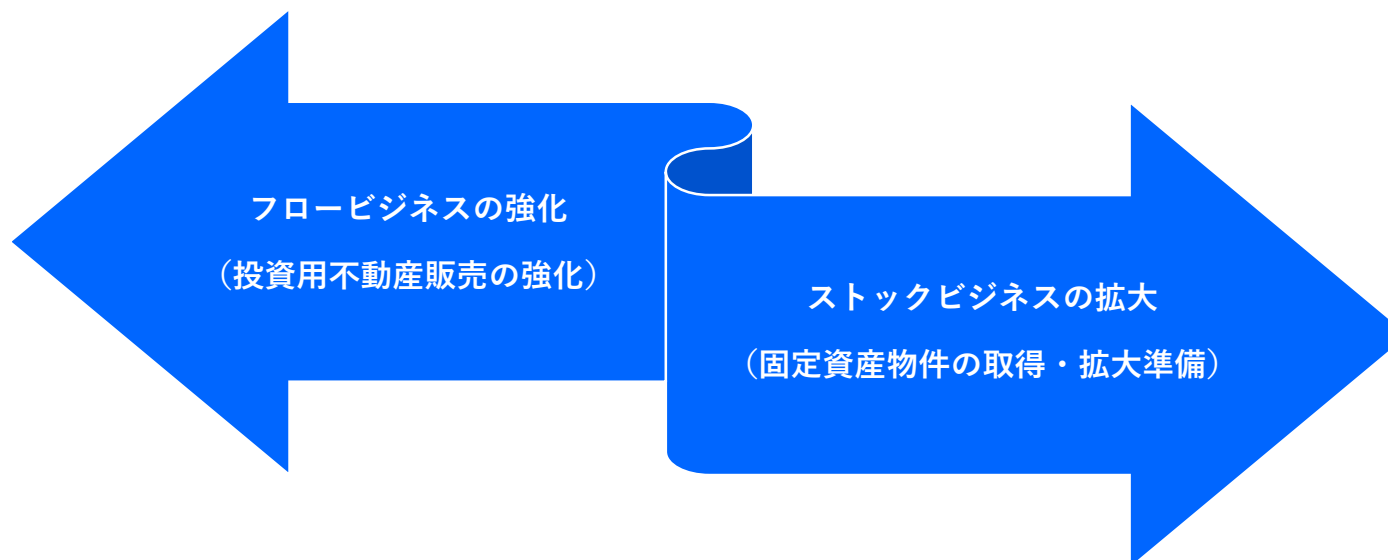
- 主力事業である不動産売買事業における**投資用不動産販売を強化**
- 賃貸その他事業は、事業拡大に向けた**基礎固めを実施**

#### ■ 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・拡大に向けた準備を推進



## 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

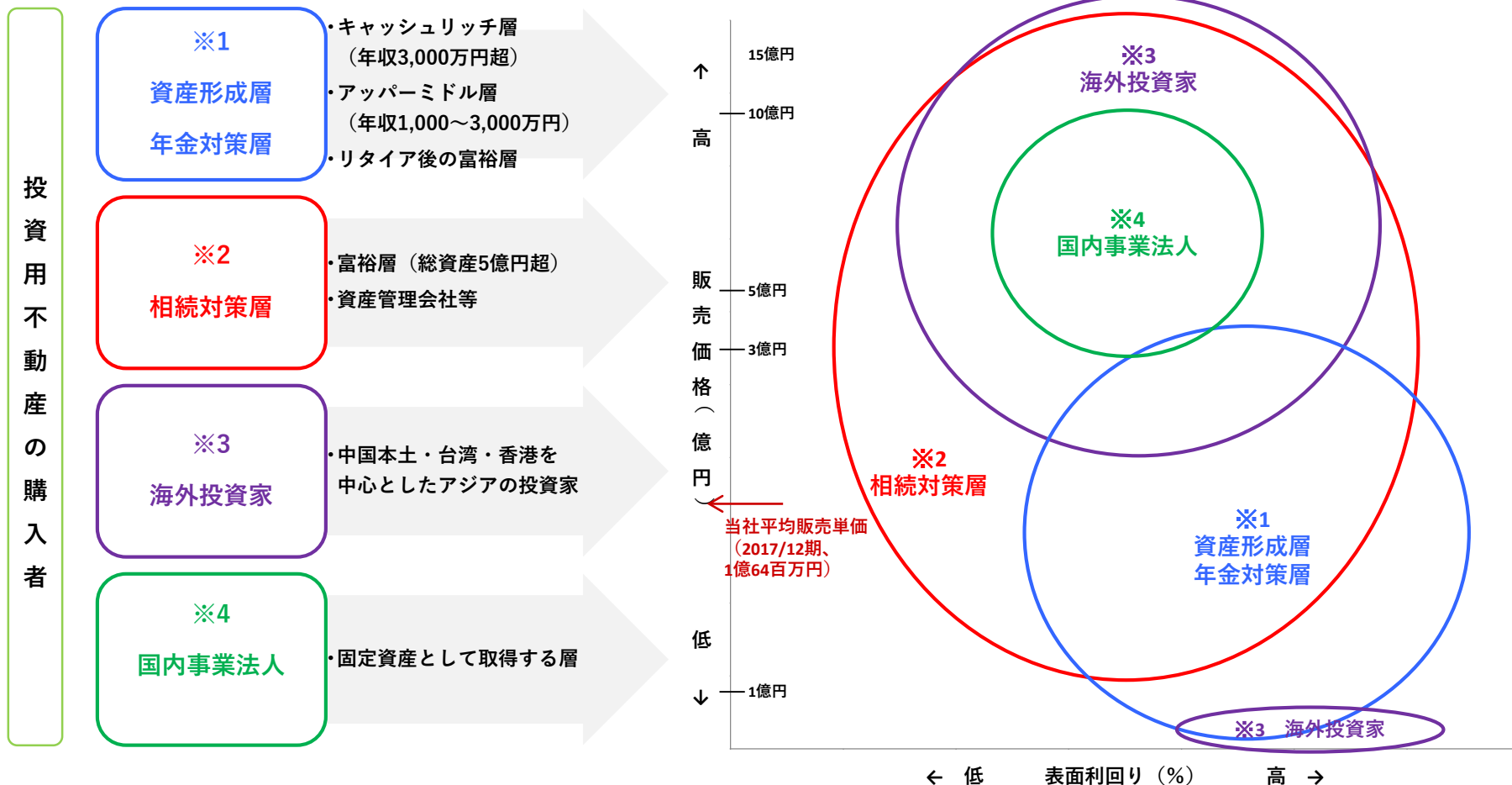
## 事業機会の拡大

- 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。



## 新規事業の積極推進による 新たな収益基盤の構築

### 新たに『リースバック事業』をスタート

- 相続・老後・ローン対策の資金を得ながら、売却後も自宅に住み続ける新しい選択をご提供

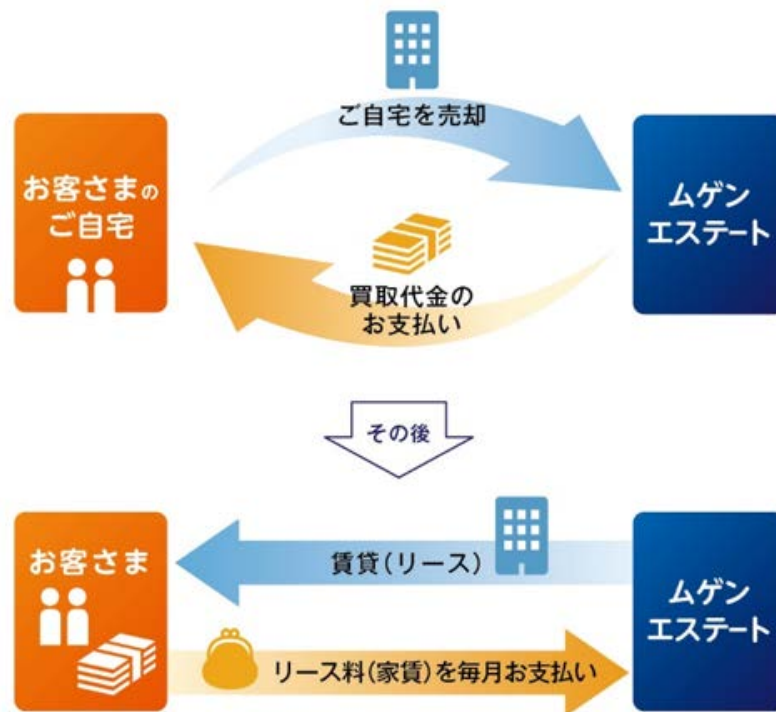
ムゲンエステートの

# らくらくリースバック

リースバックは、お客さまが所有されているご自宅を当社が買い取り、その後はお客さまと当社でリース契約（賃貸借契約）をすることで、今までの暮らしを継続できるサービスです。

突然の相続税や生前の資産整理、見通しの立たない老後資金、住宅ローンの返済難、介護費用、子どもの教育費など、私たちの長い人生にはまとまったお金が必要になる場面に遭遇します。これらの解決策・資金調達の方法として、今、リースバックが注目されています。

〔 リースバックのしくみ 〕



## 2-8

### 株主還元

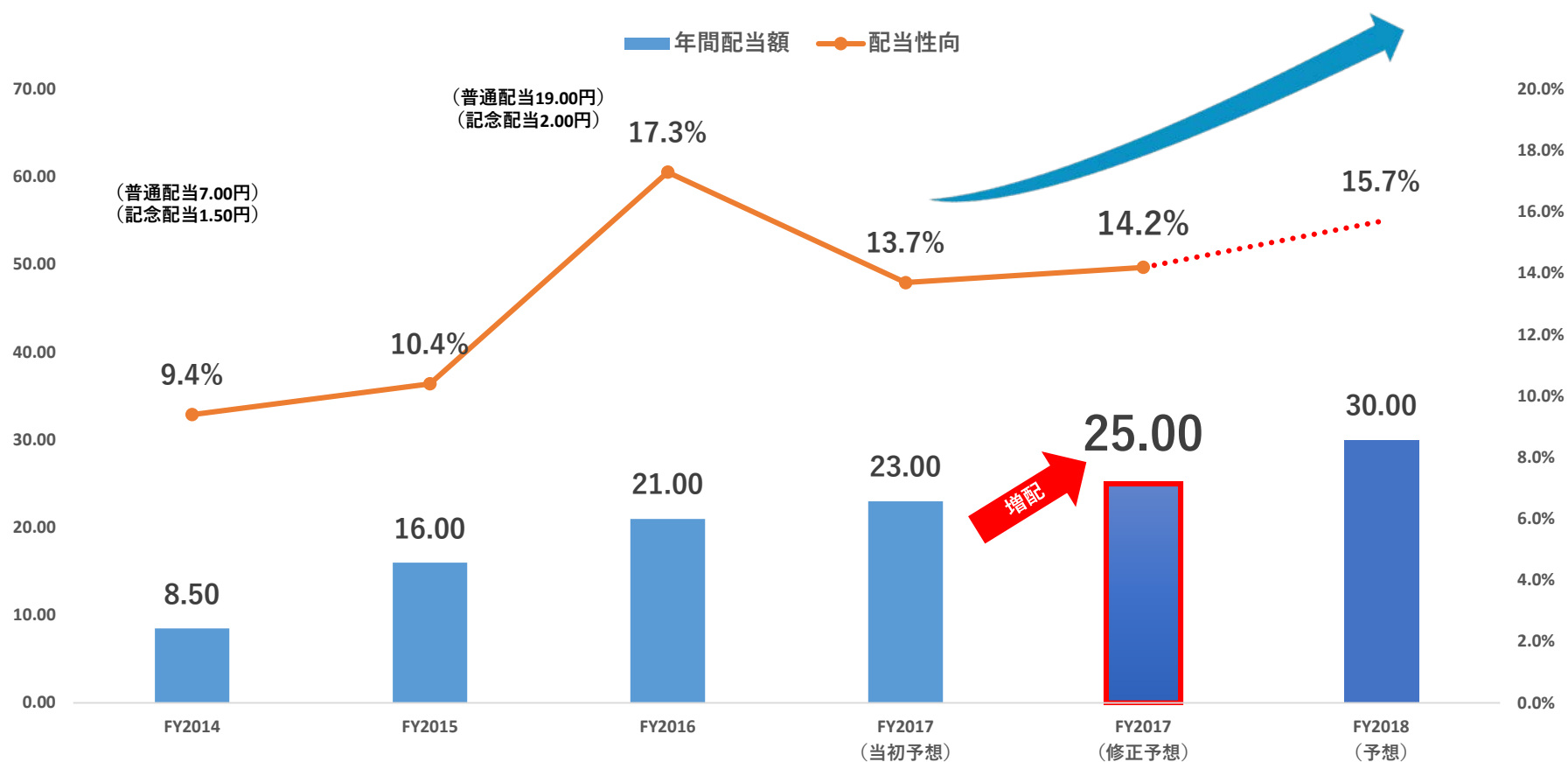
### 一株当たり配当金

- 2017年12月期の**期末配当予想**を23円から25円へ**2円増配**

#### 【中期配当方針】

- 年間配当は、2020年までに**配当性向20%程度**を目標に段階的に引き上げていく方針。

配当予想（単位：円）※株式分割考慮後



- 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2016年12月期から導入

### 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単位（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

2017年度オリジナル・クオカード



## INDEX

chapter **1** 01 - 11p

2017年12月期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 21p

2018年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 22 - 27p

経営戦略等

chapter **4** 28 - 34p

市場環境

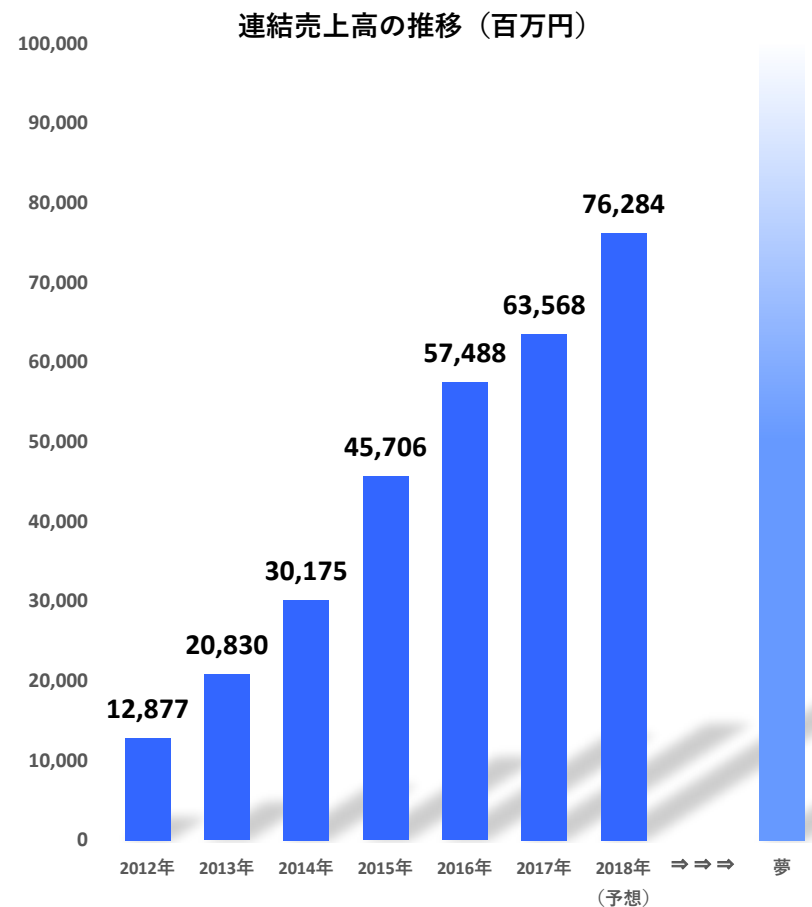
chapter **5** 35 - 42p

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。

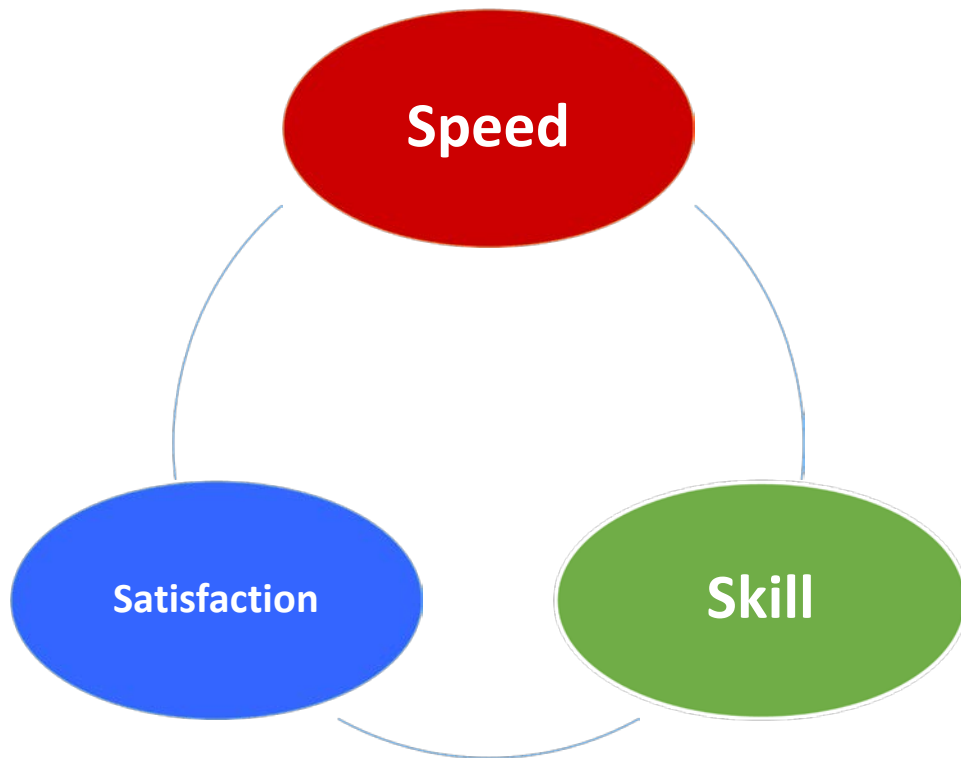
次なる夢の実現に向けて、  
今後も首都圏の中古不動産に事業を集中し、  
首都圏の中古不動産再生市場で

**売上No. 1**を目指す。





『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

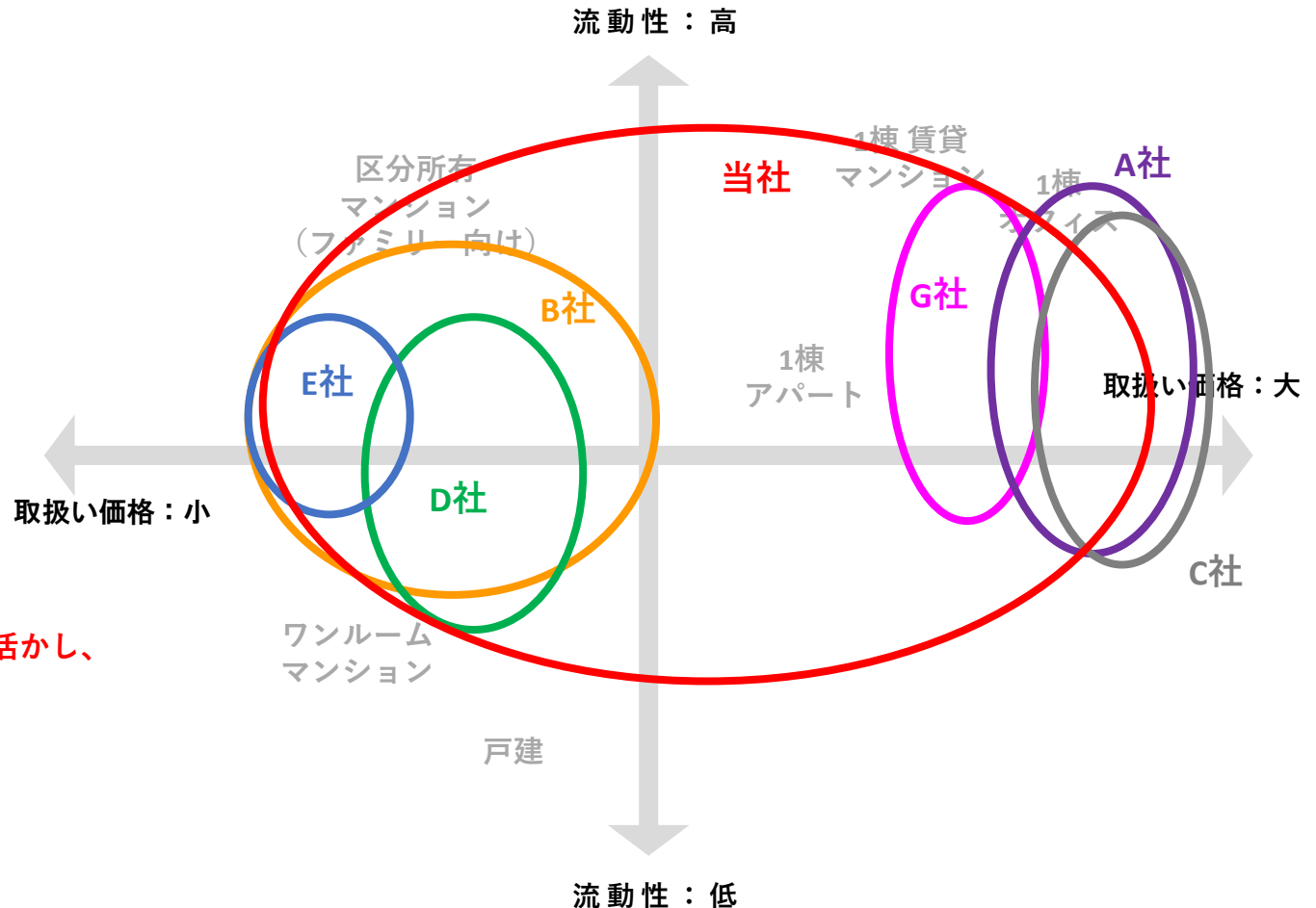
### 3-4

## 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	1,000 (3,800) 億円
2	当社	738 (762) 億円
3	A社	504 (692) 億円
4	C社	414 (500) 億円
5	B社	369 (468) 億円
6	E社	200 (200) 億円
7	D社	178 (230) 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。

当社グループのビジネスモデルを“**シンカ(進化・深化・新化)**”させることで、持続的成長と中長期的な企業価値の向上に努める。

■ FY2017の“シンカ”

- ✓ **進化**：一棟オフィスビルの売上高は**前期比92.9%増**の228億円と大きく伸長
- ✓ **深化**：営業一貫責任制がより**浸透**し、概ね前期と横ばいの利益率水準を確保
- ✓ **新化**：ダイバーシティの一環としてスタートした**外国人採用**が**物件販売に寄与**

更なる“シンカ”に向けて、2018年2月スタートのリースバック事業に留まらず、既存事業で培った“個の力”を大切にしつつ、“組織の力”を強化することで、新規事業を含めた新たな取り組みに積極的に挑戦していく。

	FY2017 実績	FY2020 計画	FY2017比伸率
売上高	635億円	960億円	51%
経常利益	64億円	80億円	23%
親会社株主に帰属する 当期純利益	42億円	50億円	17%

## INDEX

chapter **1** 01 - 11p

2017年12月期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 21p

2018年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 22 - 27p

経営戦略等

chapter **4** 28 - 34p

市場環境

chapter **5** 35 - 42p

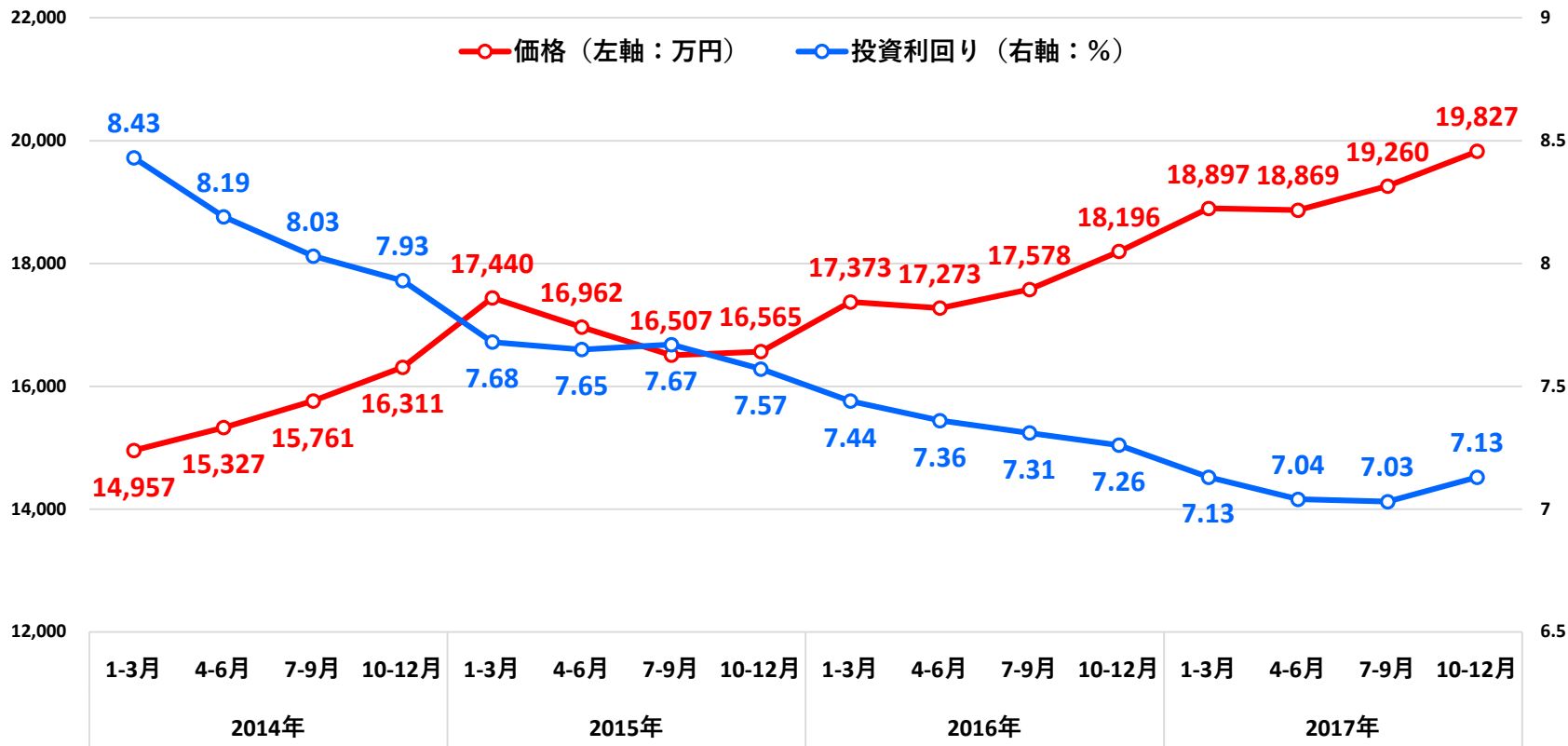
会社概要

4-1

首都圏 投資用不動産  
市場動向：一棟マンション

- 2017年10-12月期の登録物件投資利回りは、低下基調が一服したものの、販売価格は上昇基調が継続

首都圏 一棟マンション 登録物件投資利回り推移



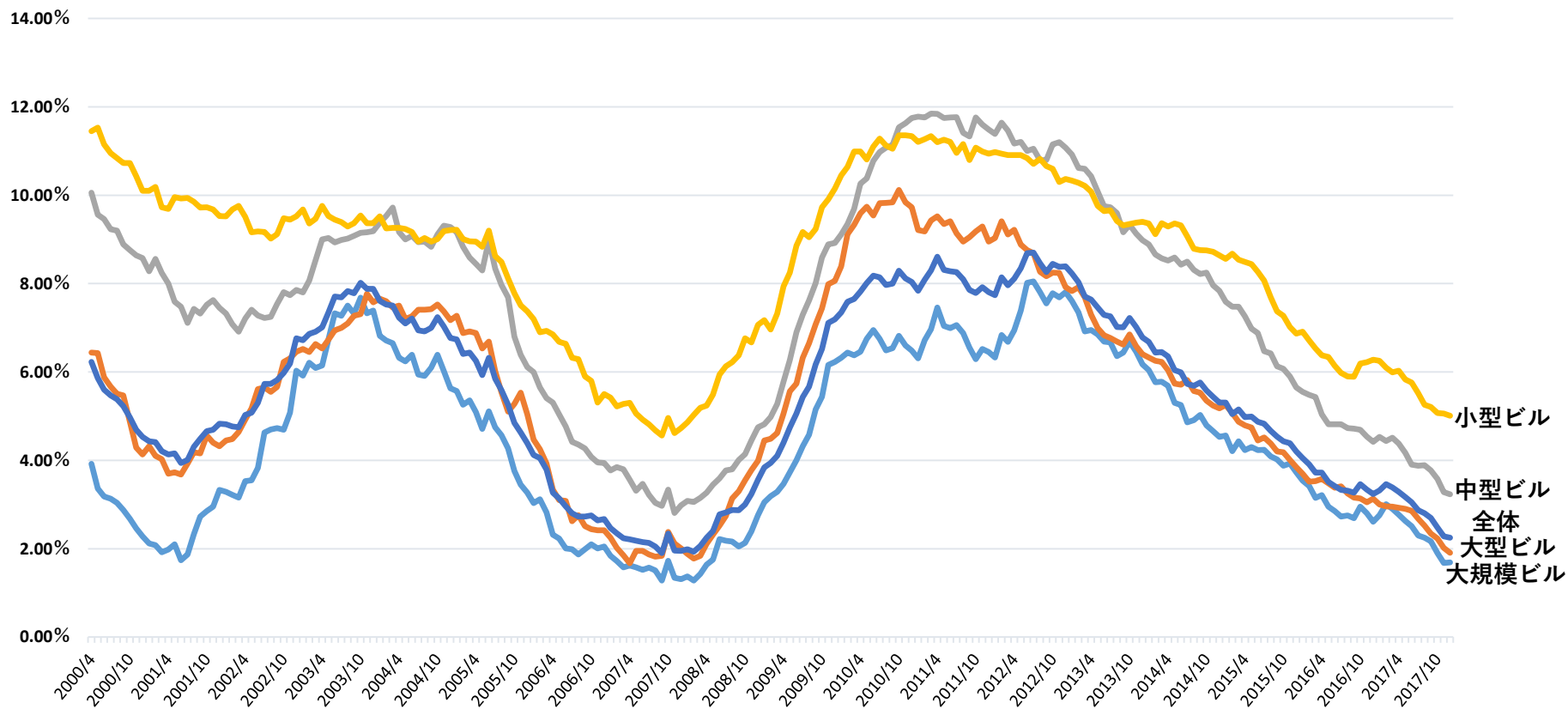
出所：「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」収益物件市場動向 四半期レポートより当社作成

【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

## 4-2

### 東京23区のオフィス空室率

- 2017年12月1日時点の東京23区全体の空室率は、**2.25%**と2017年1月1日時点の3.32%から大きく低下
- 2018年は、大規模な新規オフィスの供給が都心で計画されており、二次空室に伴う一時的な空室率の上昇の可能性はあるものの、引き続き、旺盛な企業の移転需要や増床ニーズにより空室率は低水準で推移すると見込む



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

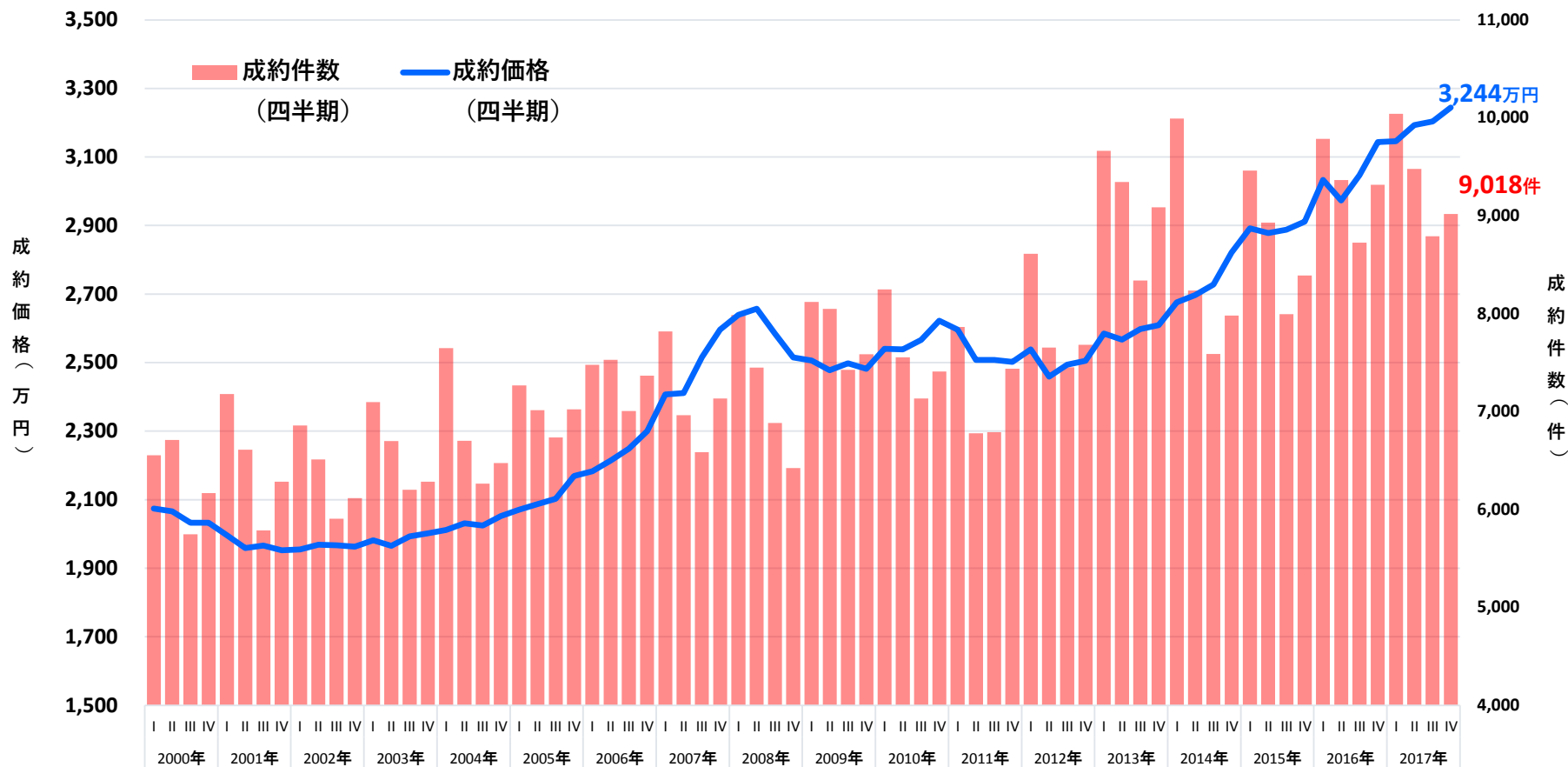
出所: 三幸エステート株式会社「マーケット調査月報」データより当社作成

### 4-3

## 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10-12月期)

- 2017年10-12月期の**成約件数**は前年同期比で**3.2%減少**し、**11期ぶりに**前年同期を下回った
- 成約価格**は前年同期比で**3.2%上昇**し、2012年10-12月期から**21期連続**で前年同期を上回った
- 2017年における**年間成約件数**は**37,329件**(前期比**0.4%増**)で、**3年連続**で前年を上回った



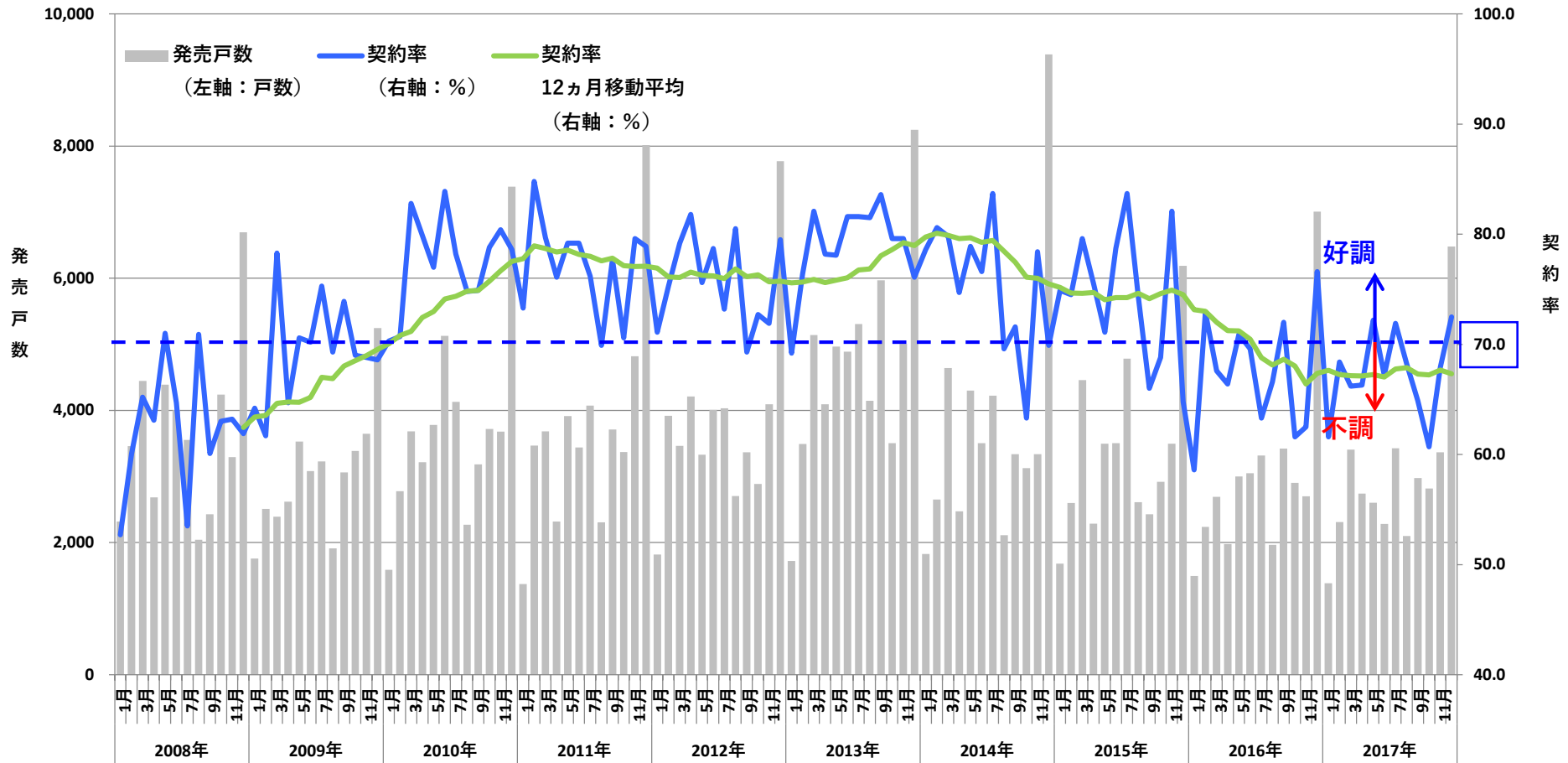


## 4-4

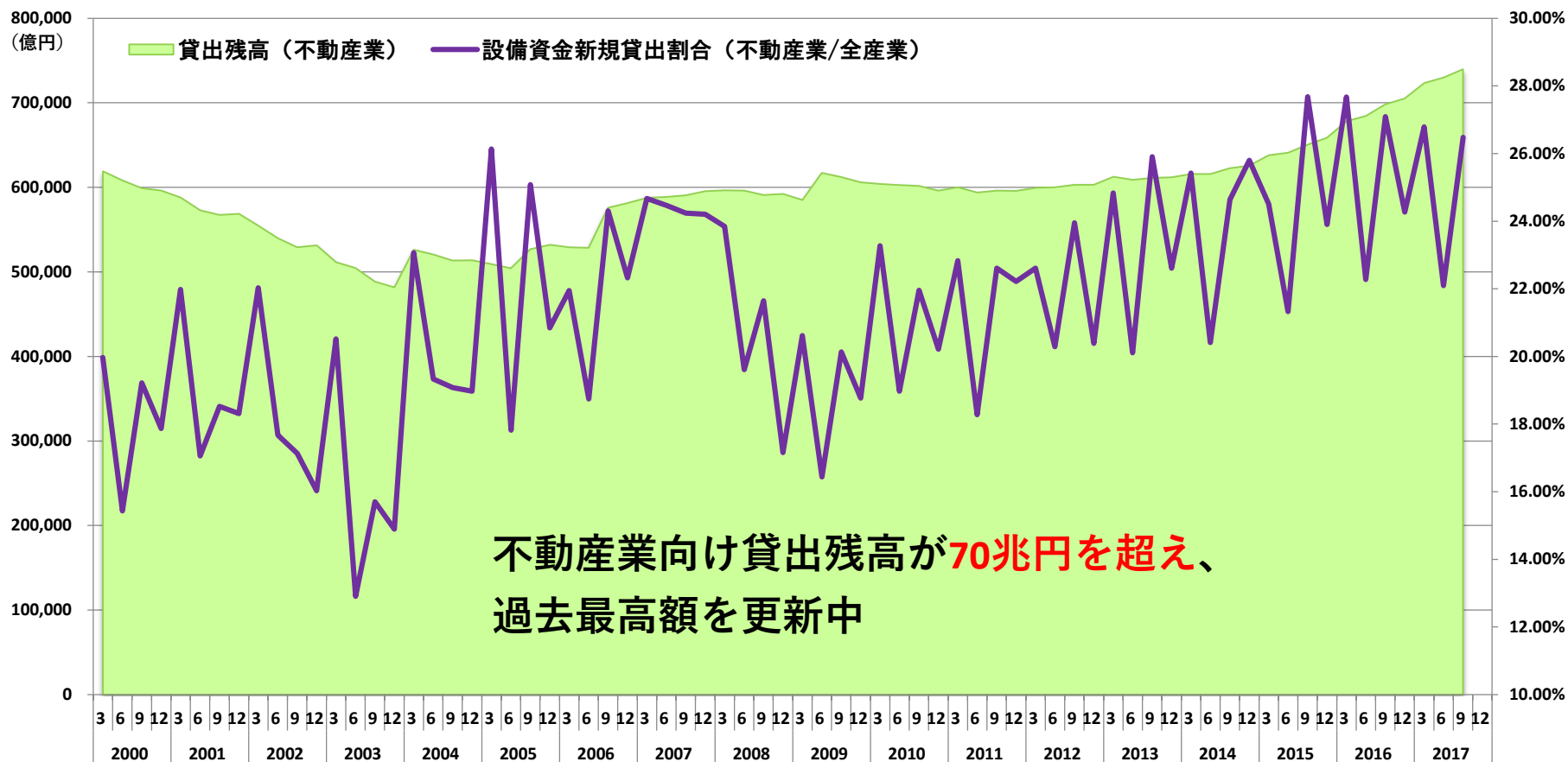
### 首都圏 新築マンション市場の動向

#### 発売戸数と契約率

- 2017年の**新規発売戸数**は、**35,898戸**（前期比**0.4%増**）と4年ぶりの増加となったものの、2年連続の4万戸割れ
- 2017年の分譲価格は**首都圏平均**で**5,908万円**と前期比**7.6%増**となり、1都3県の**全てのエリア**で**価格が上昇**
- 2017年の初月**契約率**の**平均**は、**68.1%**となり、2016年の68.8%を0.7ポイント下回っている



- 2017年9月末の不動産業向け貸出残高は前年同月末比、5.9%増の**74.0兆円**と**8四半期連続で過去最高額を更新中**
- 2017年7月-9月の全産業に対する不動産業向け新規貸出額割合は、**26.5%**と統計史上5番目の高水準

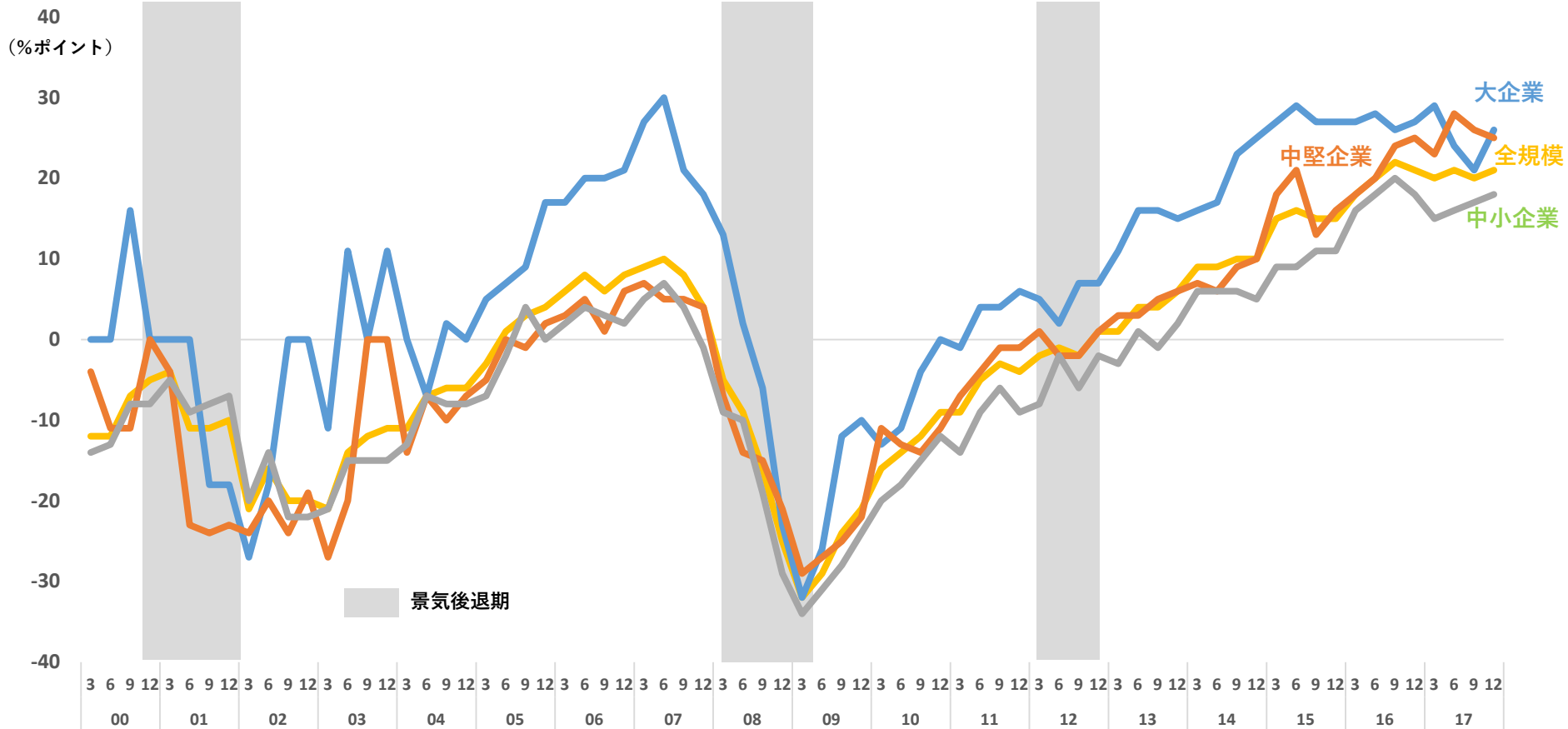


## 4-6

### 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12月調査における「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 連結決算概要

chapter **2** 12 - 21p

2018年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み

chapter **3** 22 - 27p

経営戦略等

chapter **4** 28 - 34p

市場環境

chapter **5** 35 - 42p

会社概要

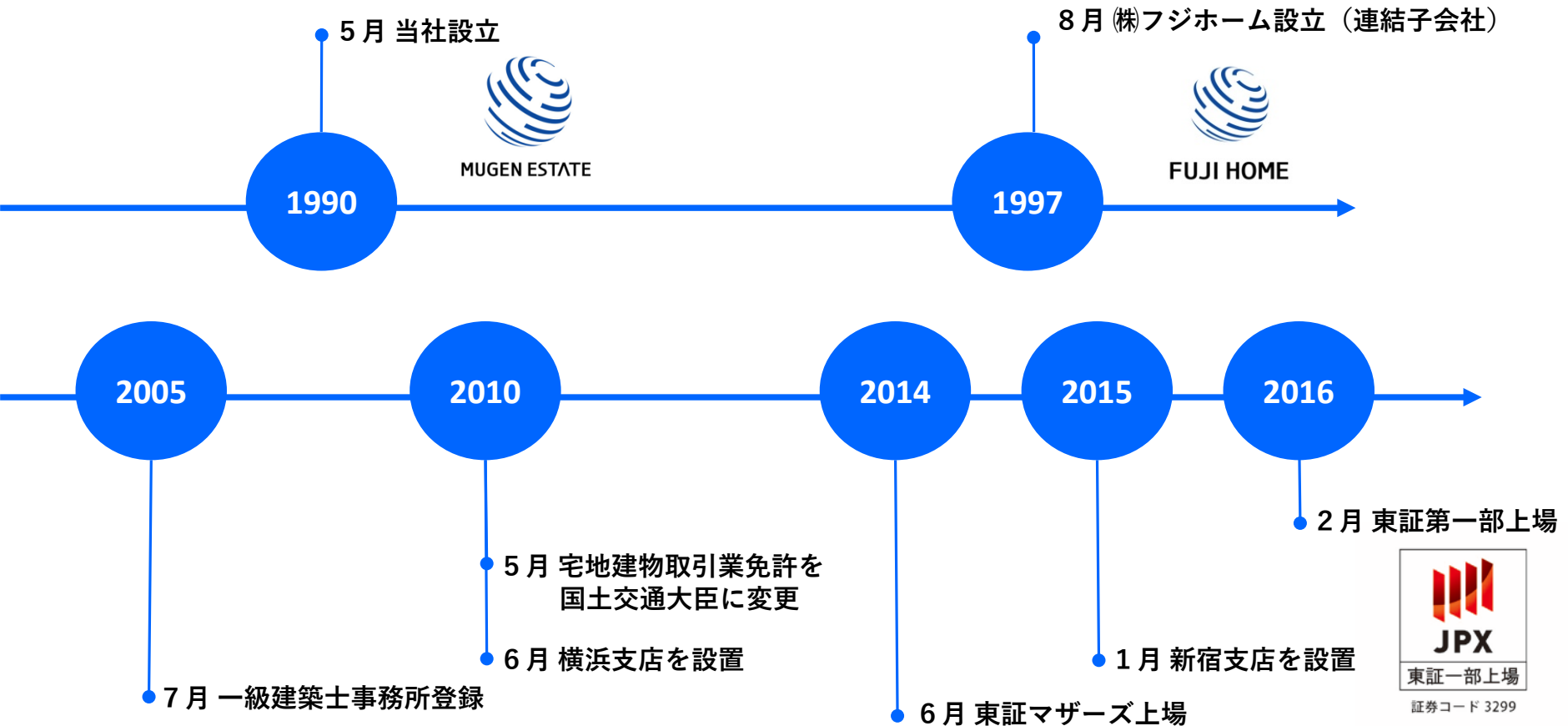
## 株式会社 ムゲンエステート

( 東証第一部 : 3299 )

設立	1990年5月	
資本金	2,549百万円	※2017年12月31日現在
社員数	連結192名 (平均年齢39.7才) 単体141名 (平均年齢39.3才)	※2017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	63,568百万円	※2017年12月期
連結経常利益	6,478百万円	※2017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

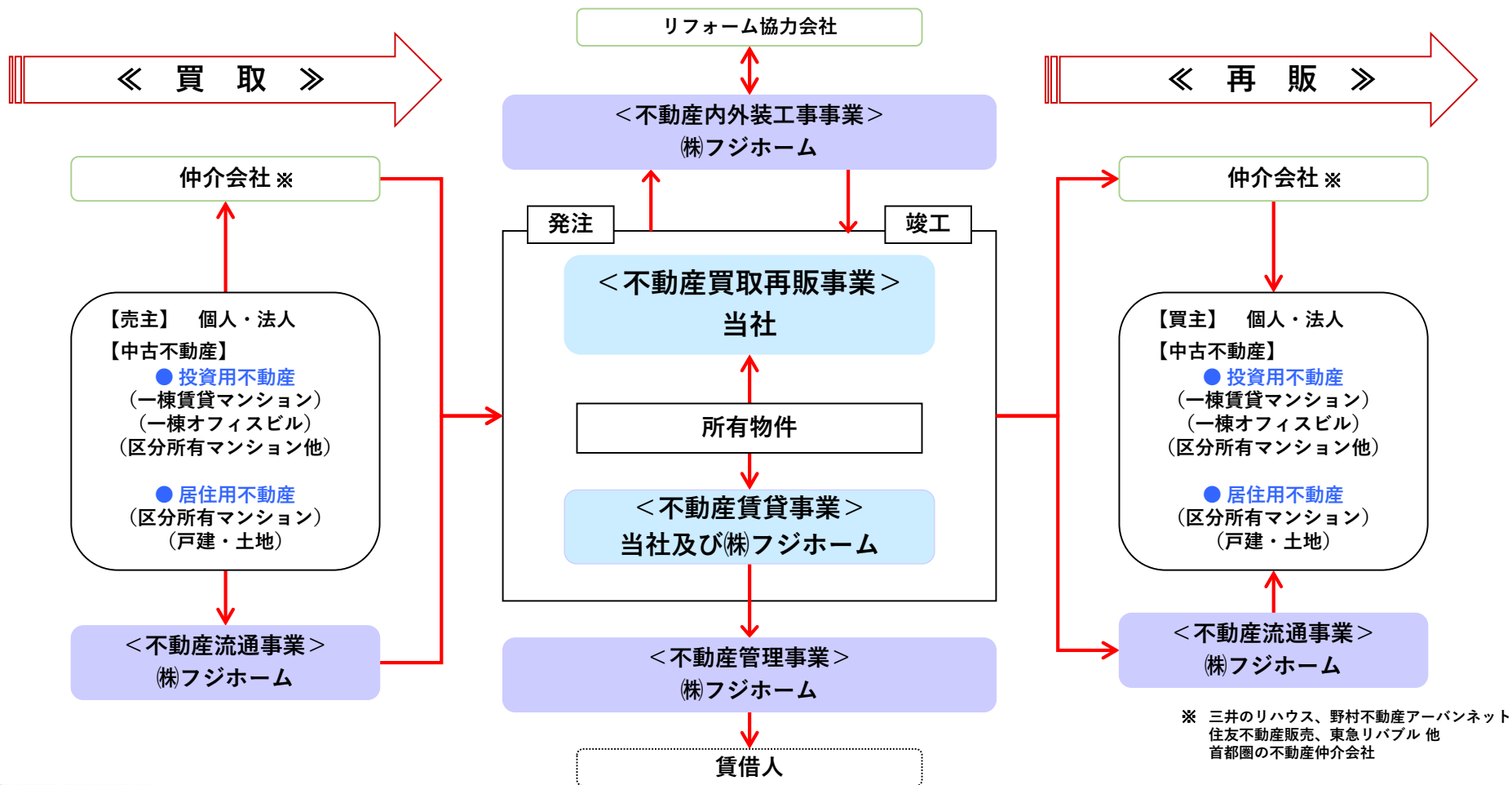
- 社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- コンプライアンス経営に徹します。
- ステークホルダー満足度の充実につとめます。

## 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	当社及び(株)フジホーム
	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
- (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

### 不動産賃貸事業（当社及び(株)フジホーム）

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・投資用区分所有マンション他）

※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 (2017年12月31日現在)

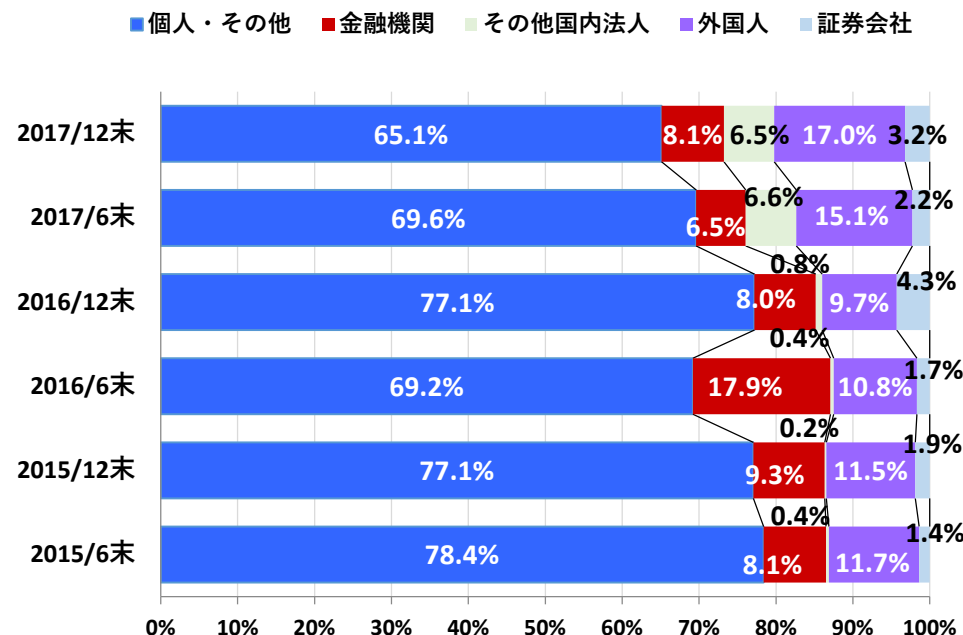
### ■ 株式の状況

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	8,615 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	THE BANK OF NEW YORK 133524	949,500	3.90
5	藤田 百合子	700,000	2.87
5	藤田 由香	700,000	2.87
7	庄田 桂二	652,000	2.68
8	庄田 優子	650,000	2.67
9	THE BANK OF NEW YORK 133652	604,900	2.48
10	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	604,200	2.48

### ■ 株式分布状況 (所有株式数比率)



### 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。