

2018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

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



東証一部上場

証券コード 3299

## INDEX

chapter **1** 01 - 10p

**2018年12月期 第2四半期 連結決算概要**

chapter **2** 11 - 21p

2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み

chapter **3** 22 - 26p

経営戦略等

chapter **4** 27 - 32p

市場環境

chapter **5** 33 - 38p

会社概要

## ■ 2018年12月期 第2四半期実績

売上高	246億31百万円	(前年同期比22.0%減)
営業利益	25億42百万円	(前年同期比30.1%減)
経常利益	21億82百万円	(前年同期比33.8%減)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	14億11百万円	(前年同期比36.6%減)

## ■ 事業進捗

### 事業進捗

- 不動産売買事業は、在庫（販売用不動産）の拡充に注力し、販売面では物件毎の利益管理を徹底。利益率の確保を優先的に推進した結果、利益率は概ね順調に推移。一方、売上高、各利益は計画を下回り推移
- 賃貸その他事業は、仕入を積極的に推進したことにより、在庫（販売用不動産）が増加し、不動産賃貸収入が計画を上回り順調に推移

- 不動産売買事業において、利益率の確保が厳しい環境の中、利益管理の徹底及び大型投資用不動産の販売により、利益率は概ね順調に推移
- 金融機関の融資姿勢の厳格化及び不動産価格の高まり感から購入者の慎重姿勢が見られる状況もあり、販売が伸び悩んだ結果、売上高・各利益は前年同期を下回り推移

(単位：百万円)	2017年12月期 2Q		2018年12月期 2Q		
	実績	構成比	実績	構成比	前年同期比
売上高	31,576	100.0%	24,631	100.0%	△22.0%
売上総利益	5,785	18.3%	4,760	19.3%	△17.7%
販管費	2,147	6.8%	2,217	9.0%	3.3%
営業利益	3,638	11.5%	2,542	10.3%	△30.1%
経常利益	3,298	10.4%	2,182	8.9%	△33.8%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,225	7.0%	1,411	5.7%	△36.6%

(単位：百万円)	2017年12月期 2Q		2018年12月期 2Q		前年同期比	
	売上高	構成比 (%)	売上高	構成比 (%)	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	30,320	96.0	23,189	94.1	△7,131	△23.5
賃貸その他事業	1,256	4.0	1,442	5.9	186	14.9
合計	31,576	100.0	24,631	100.0	△6,944	△22.0

(単位：百万円)	2017年12月期 2Q		2018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 (%)	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	3,879	88.6	3,007	84.9	△872	△22.5
賃貸その他事業	498	11.4	534	15.1	36	7.3
合計	4,377	100.0	3,541	100.0	△836	△19.1

※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。

## 投資用不動産

- 区分投資用不動産の販売件数の増加により平均販売単価は減少
- 一棟物件の平均販売単価は266.9百万円（前年同期比7.4%増）
- 3億円超の販売は18件（前年同期比5件減、10億円超の販売は2件）

## 居住用不動産

- 参入障壁が低く競合増加。売上高・販売件数は前年同期を下回ったが、販売単価は前年同期を上回って推移

(単位：百万円、件)		2017年12月期 2Q	2018年12月期 2Q	前年同期比	
				増減	増減率
売上高	投資用不動産	25,783	19,252	△6,530	△25.3%
	居住用不動産	4,492	3,903	△589	△13.1%
	合計	30,275	23,156	△7,119	△23.5%
販売件数	投資用不動産	164	154	△10	△6.1%
	居住用不動産	182	139	△43	△23.6%
	合計	346	293	△53	△15.3%
平均 販売単価	投資用不動産	157.2	125.0	△32.1	△20.5%
	居住用不動産	24.6	28.0	3.3	13.8%
	合計	87.5	79.0	△8.4	△9.7%

- 中国・台湾・香港等のアジア地域の投資家層への販売件数は、順調に推移
- 平均販売単価の低い区分投資用不動産の販売件数が増加、売上高・平均販売単価は減少
- ダイバーシティの一環として外国人社員を活用し、販売件数に寄与

(単位：百万円、件)		2017年12月期 2Q		2018年12月期 2Q		前年同期比	
		金額	構成比	金額	構成比	増減	増減率
売上高	投資用不動産	25,783	100.0%	19,252	100.0%	△6,530	△25.3%
	うち海外投資家	5,504	21.3%	4,083	21.2%	△1,420	△25.8%
販売件数	投資用不動産	164	100.0%	154	100.0%	△10	△6.1%
	うち海外投資家	23	14.0%	45	29.2%	22	95.7%
平均 販売単価	投資用不動産	157.2	—	125.0	—	△32.1	△20.5%
	うち海外投資家	239.3	—	90.7	—	△148.5	△62.1%

※ 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

投資用不動産・居住用不動産ともに、東京都の販売ウエイトが継続して上昇

- 投資用不動産：東京都の販売件数は上昇したが、平均販売単価は減少  
東京都127件の販売のうち、84件が区分物件。平均販売単価の減少要因
- 居住用不動産：東京都の販売件数は減少しているが、販売金額、平均販売単価は増加

## ■ 投資用不動産

(単位：百万円、件)

エリア	2017年12月期 2Q				2018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	121	73.8%	20,641	170.5	127	82.5%	14,893	117.2	6	△53.3
神奈川県	22	13.4%	3,482	158.2	14	9.1%	2,772	198.0	△8	39.7
埼玉県	5	3.0%	287	57.4	6	3.9%	992	165.4	1	107.9
千葉県	16	9.8%	1,372	85.7	7	4.5%	594	84.9	△9	△0.8
合計	164	100.0%	25,783	157.2	154	100.0%	19,252	125.0	△10	△32.1

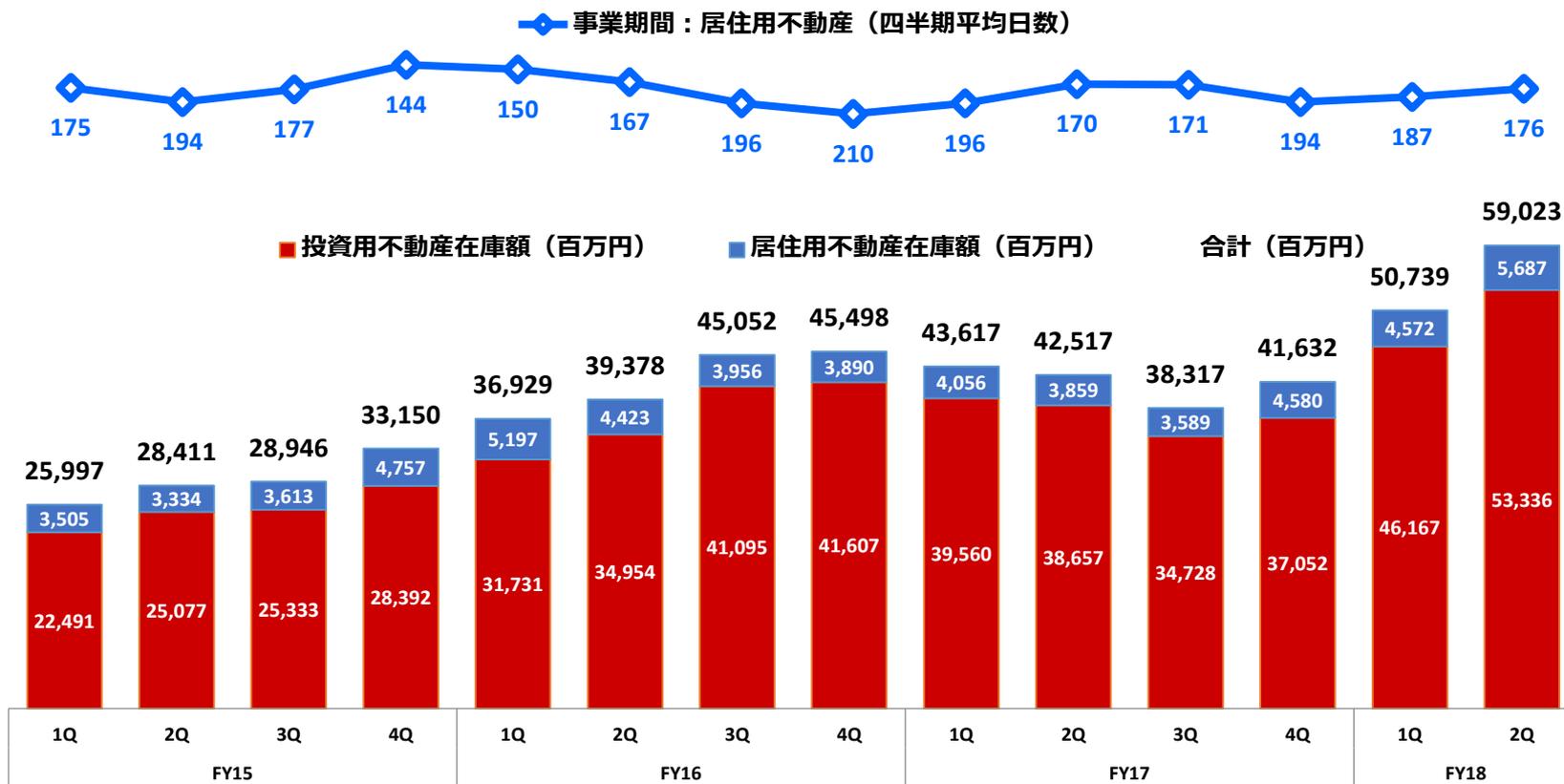
## ■ 居住用不動産

エリア	2017年12月期 2Q				2018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	69	37.9%	1,957	28.3	59	42.4%	2,046	34.6	△10	6.3
神奈川県	46	25.3%	1,114	24.2	29	20.9%	724	24.9	△17	0.7
埼玉県	38	20.9%	813	21.3	26	18.7%	597	22.9	△12	1.5
千葉県	29	15.9%	606	20.9	25	18.0%	534	21.3	△4	0.4
合計	182	100.0%	4,492	24.6	139	100.0%	3,903	28.0	△43	3.3

## 保有方針

- 投資用不動産  
一定期間保有後、売却時のキャピタルゲインを確保
- 居住用不動産  
インカムゲインの発生しない居住用不動産は、回転重視の販売戦略を推進  
目標事業期間は概ね150日

## 販売用不動産（在庫）及び事業期間（居住用不動産）の推移



(単位：百万円)	2017年12月期 2Q		2018年12月期 2Q		前年同期比	
	実績	売上対比	実績	売上対比	増減	増減率
販売費及び一般管理費	2,147	6.8%	2,217	9.0%	70	3.3%
人件費	852	2.7%	813	3.3%	△39	△4.6%
販売手数料	699	2.2%	517	2.1%	△182	△26.0%
広告宣伝費	129	0.4%	140	0.6%	10	8.1%
その他	464	1.5%	746	3.0%	281	60.7%
営業外収益	19	0.1%	20	0.1%	0	4.2%
営業外費用	358	1.1%	379	1.5%	21	5.9%
支払利息	330	1.0%	330	1.3%	0	0.2%
その他	28	0.1%	48	0.2%	20	71.1%

- 積極的な仕入活動を推進した結果、販売用不動産は前期末比41.8%増加、自己資本比率は前期末比4.6pt低下の27.8%、有利子負債依存度は前期末比6.2pt上昇の67.1%

(単位：百万円)	2017年 12月期	2018年 12月期 2Q	増減	増減率
流動資産	56,339	69,039	12,699	22.5%
現金及び預金	13,268	8,079	△5,189	△39.1%
販売用不動産	41,500	58,836	17,336	41.8%
その他	1,570	2,123	552	35.2%
固定資産	2,837	2,881	44	1.6%
繰延資産	35	39	3	9.1%
資産合計	59,212	71,960	12,747	21.5%
■ 主な財務指標				
自己資本比率(%)	32.5	27.8	△4.6pt	—
有利子負債依存度(%)	60.9	67.1	6.2pt	—
ネットD/Eレシオ	1.18	2.01	0.8pt	—

(単位：百万円)	2017年 12月期	2018年 12月期 2Q	増減	増減率
流動負債	13,325	12,006	△1,318	△9.9%
短期借入金	4,928	4,600	△327	△6.6%
1年内償還予定の社債	530	714	184	34.7%
1年内返済予定の長期借入金	4,853	4,318	△535	△11.0%
固定負債	26,547	39,790	13,243	49.9%
社債	1,760	1,841	81	4.6%
長期借入金	23,969	36,794	12,824	53.5%
負債合計	39,872	51,797	11,925	29.9%
純資産合計	19,340	20,162	822	4.3%
株主資本	19,230	20,038	807	4.2%
負債・純資産合計	59,212	71,960	12,747	21.5%
在庫回転率(回)期末 <sup>1)</sup>	1.53	0.96	△0.57	—
投資用平均借入期間	3年10カ月	4年	2カ月	—
居住用平均借入期間	12カ月	12カ月	—	—

## INDEX

chapter **1** 01 - 10p

2018年12月期 第2四半期 連結決算概要

chapter **2** 11 - 21p

**2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み**

chapter **3** 22 - 26p

経営戦略等

chapter **4** 27 - 32p

市場環境

chapter **5** 33 - 38p

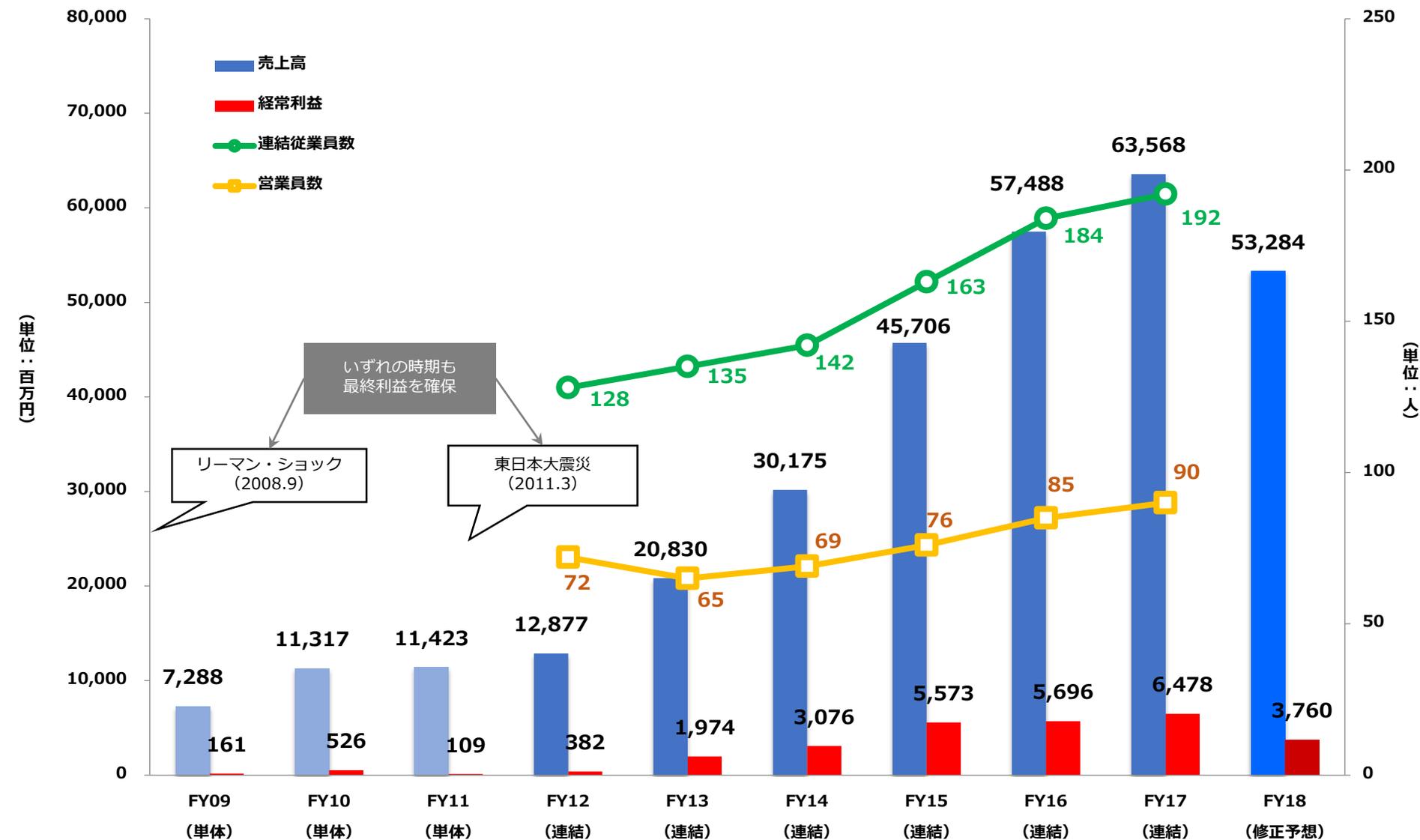
会社概要

- 不動産投資家に対する金融機関の融資姿勢の厳格化は継続するものの、富裕層及び海外投資家等からの需要は継続
- 販売用不動産の価格の見直しを行い、販売を強化

(単位：百万円)	前回予想 (2018/2/13)	今回予想 (2018/8/6)	増減額	増減率
売上高	76,284	53,284	△22,999	△30.1%
営業利益	7,959	4,562	△3,397	△42.7%
経常利益	7,222	3,760	△3,462	△47.9%
当期純利益	4,639	2,381	△2,258	△48.7%

- 不動産売買事業
  - ・ 販売用不動産の見直し（販売価格、稼働率、賃料等）
  - ・ 仕入れに関しては、上期に十分な在庫を確保しており、下期は販売とのバランスを考慮しながら、より厳選して行う
- 賃貸その他事業
  - ・ 販売用不動産の増加により不動産賃貸収入は通期計画を上回る予定

(単位：百万円)	前回予想 (2018/2/13)	今回予想 (2018/8/6)	増減額	増減率
不動産売買事業	73,840	50,089	△23,751	△32.2%
賃貸その他事業	2,444	3,195	751	30.7%
合計	76,284	53,284	△22,999	△30.1%



※ 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。

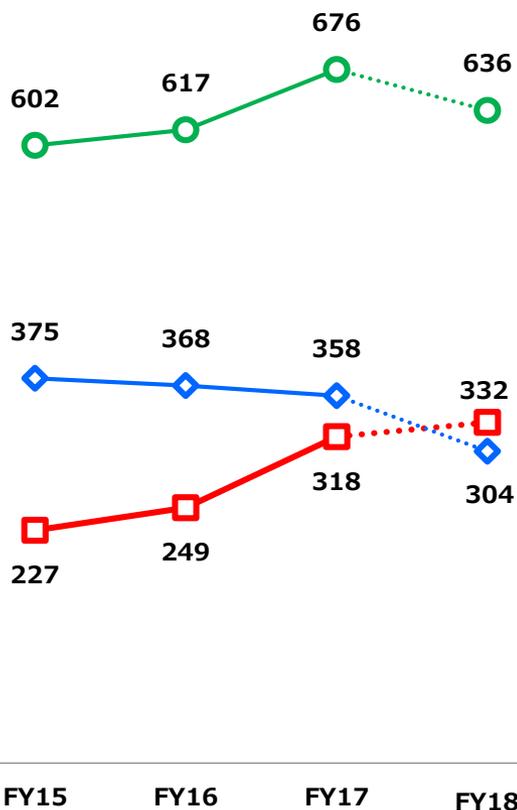
➤ 通期業績予想を修正、業績回復に向けた取り組みを実施

(単位：百万円)	2017年12月期	2018年12月期 (修正予想)		2018年12月期 2Q (修正予想進捗)	
	実績	予想	前期比	実績	進捗率
売上高	63,568	53,284	△16.2%	24,631	46.2%
不動産売買事業	61,212	50,089	△18.2%	23,189	46.3%
投資用不動産	52,203	41,502	△20.5%	19,252	46.4%
件数	318	332	4.4%	154	46.4%
居住用不動産	8,939	8,523	△4.7%	3,903	45.8%
件数	358	304	△15.1%	139	45.7%
賃貸その他事業	2,356	3,195	35.6%	1,442	45.2%
売上総利益	11,402	9,350	△18.0%	4,760	50.9%
販管費	4,279	4,788	11.9%	2,217	46.3%
営業利益	7,122	4,562	△35.9%	2,542	55.7%
経常利益	6,478	3,760	△42.0%	2,182	58.0%
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	4,276	2,381	△44.3%	1,411	59.3%
EPS（円）	175.61	97.75	—	—	—
売上総利益率	17.9%	17.5%	△0.4pt	19.3%	—
営業利益率	11.2%	8.6%	△2.6pt	10.3%	—
経常利益率	10.2%	7.1%	△3.1pt	8.9%	—
当期（四半期）純利益率	6.7%	4.5%	△2.2pt	5.7%	—

➤ 販売価格の見直し等により販売活動を一層強化して業績回復に努める

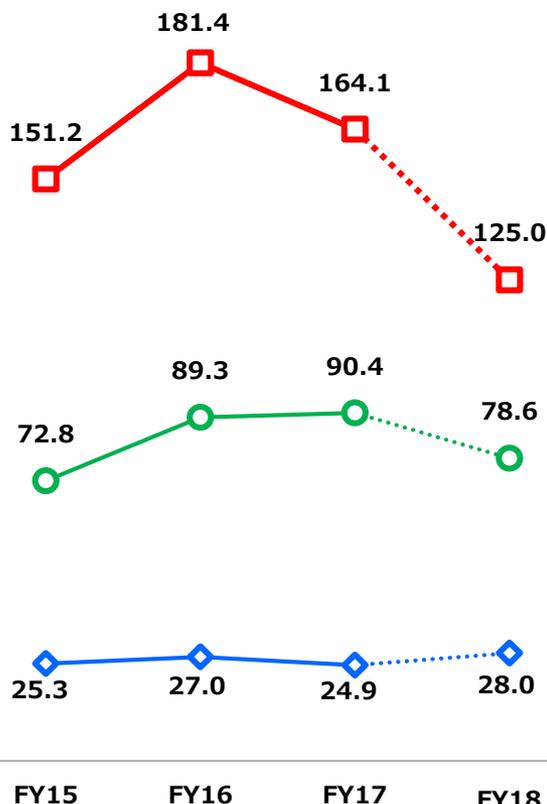
販売件数 (単位：件数)

■ 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



売上高 (単位：百万円)

■ 投資用不動産 ■ 居住用不動産



### 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

#### フロービジネスの強化 (投資用不動産販売の強化)

##### 不動産売買事業

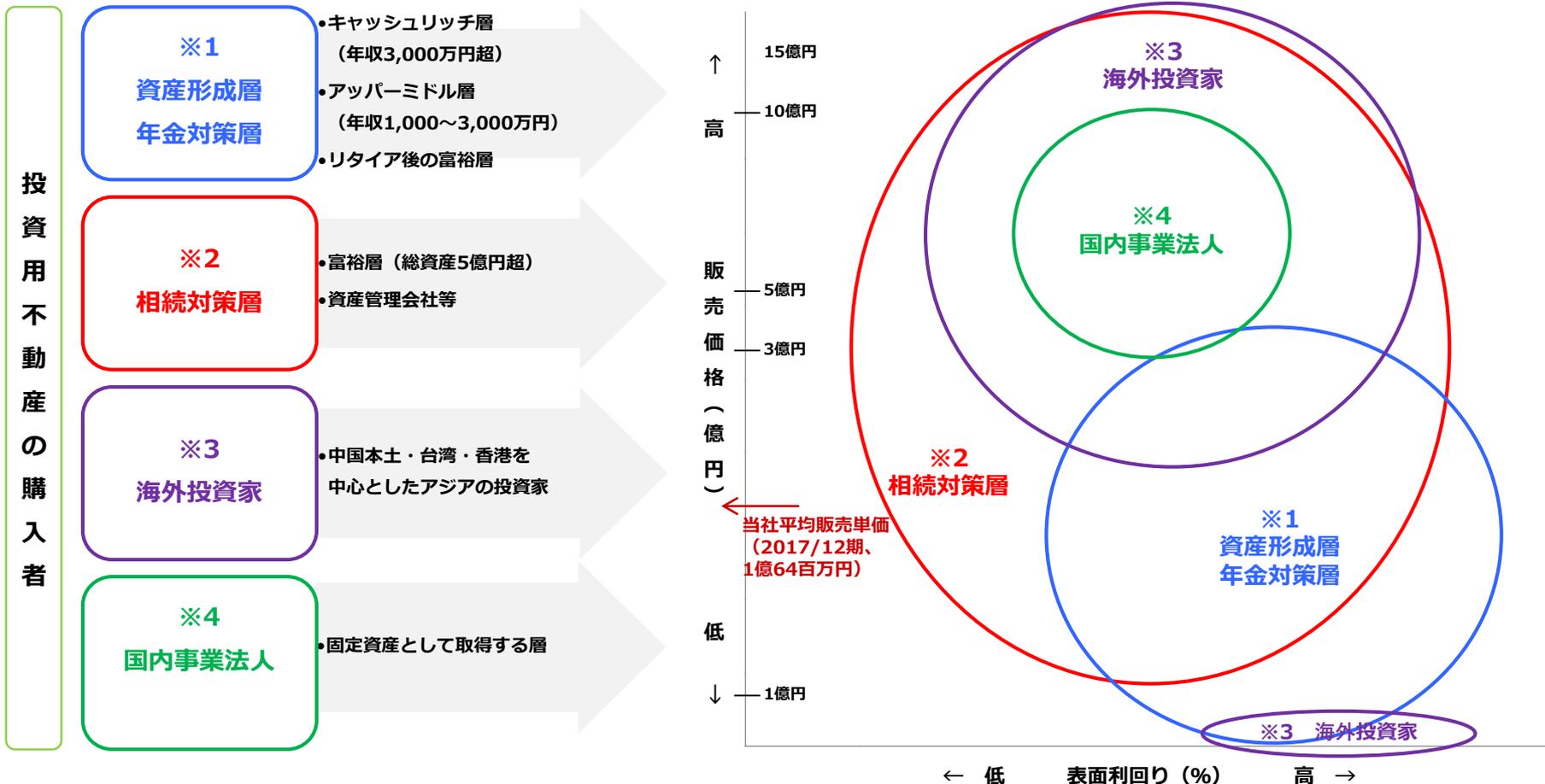
- 投資用不動産の販売価格を見直し、販売を一層強化
- 引き続き、物件大型化を推進し、10億円超物件の対応力を高めるとともに、ボリュームゾーンである1億円から3億円の価格帯における仕入・販売を強化

#### ストックビジネスの拡大 (固定資産物件の取得・拡大準備)

##### 賃貸その他事業

- 事業拡大に向けた基礎固めを実施。
- 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

➤ 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。



## リースバック事業

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

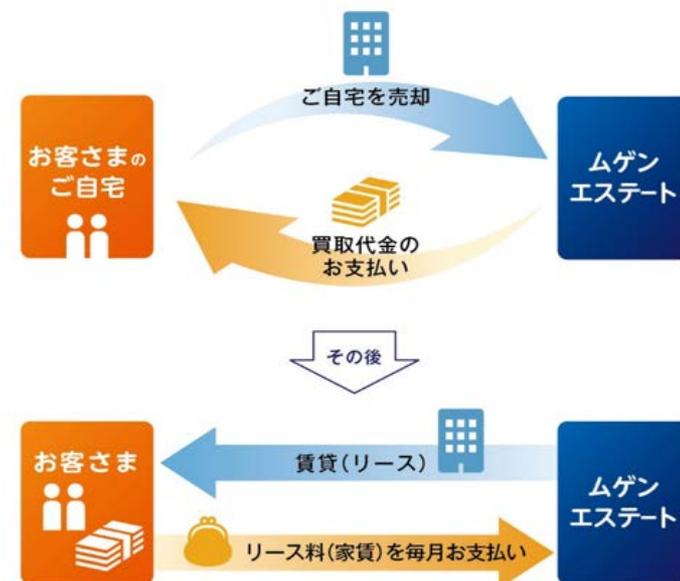


リースバックは、お客さまが所有されているご自宅を当社が買い取り、その後はお客さまと当社でリース契約（賃貸借契約）をすることで、今までの暮らしを継続できるサービスです。

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〕



## 不動産特定共同事業

不動産特定共同事業法における事業許可の取得、事業開始に向けた取り組みを着実に推進

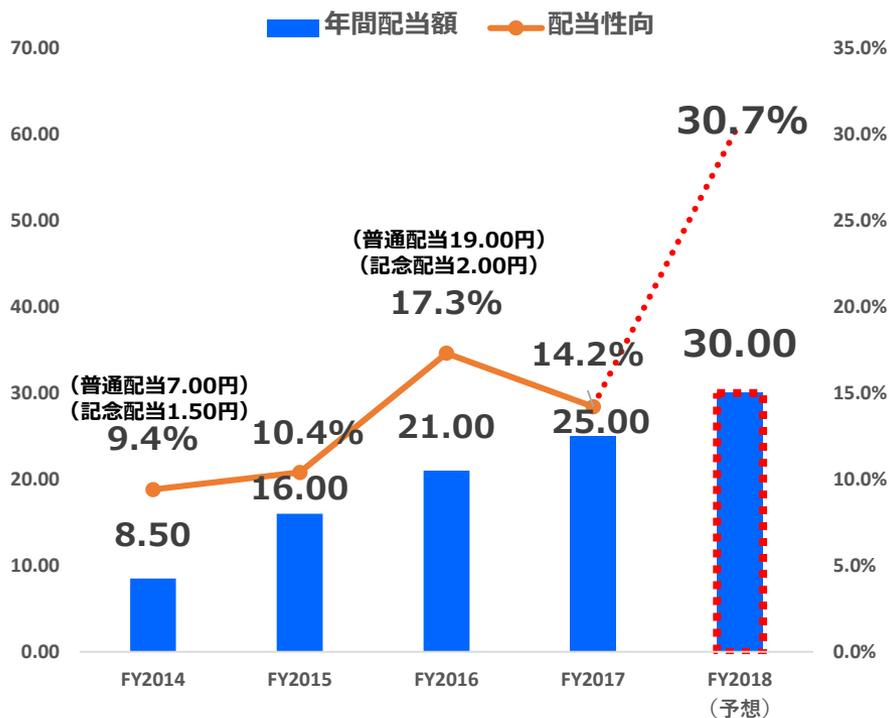
## 投資用不動産販売サイト開設

区分マンションから一棟ビルまで  
不動産投資の様々なニーズに対応投資用不動産の販売サイト (<https://www.mugen-invest.com>) を7月23日より開設

## 一株当たり配当金

- 2018年12月期の年間配当予想は、前期比5円増配の30円【中長期配当方針】
- 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
- 2018年12月期業績予想を下方修正いたしました。継続的かつ安定的な配当を継続していく方針であり、期末配当予想は変更しないため、今期配当性向は30.7%となる予定

配当予想(単位:円) ※株式分割考慮後



## 株主優待制度

- 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単元(100株)以上を保有する株主様

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 - 10p

2018年12月期 第2四半期 連結決算概要

chapter **2** 11 - 21p

2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み

chapter **3** 22 - 26p

経営戦略等

chapter **4** 27 - 32p

市場環境

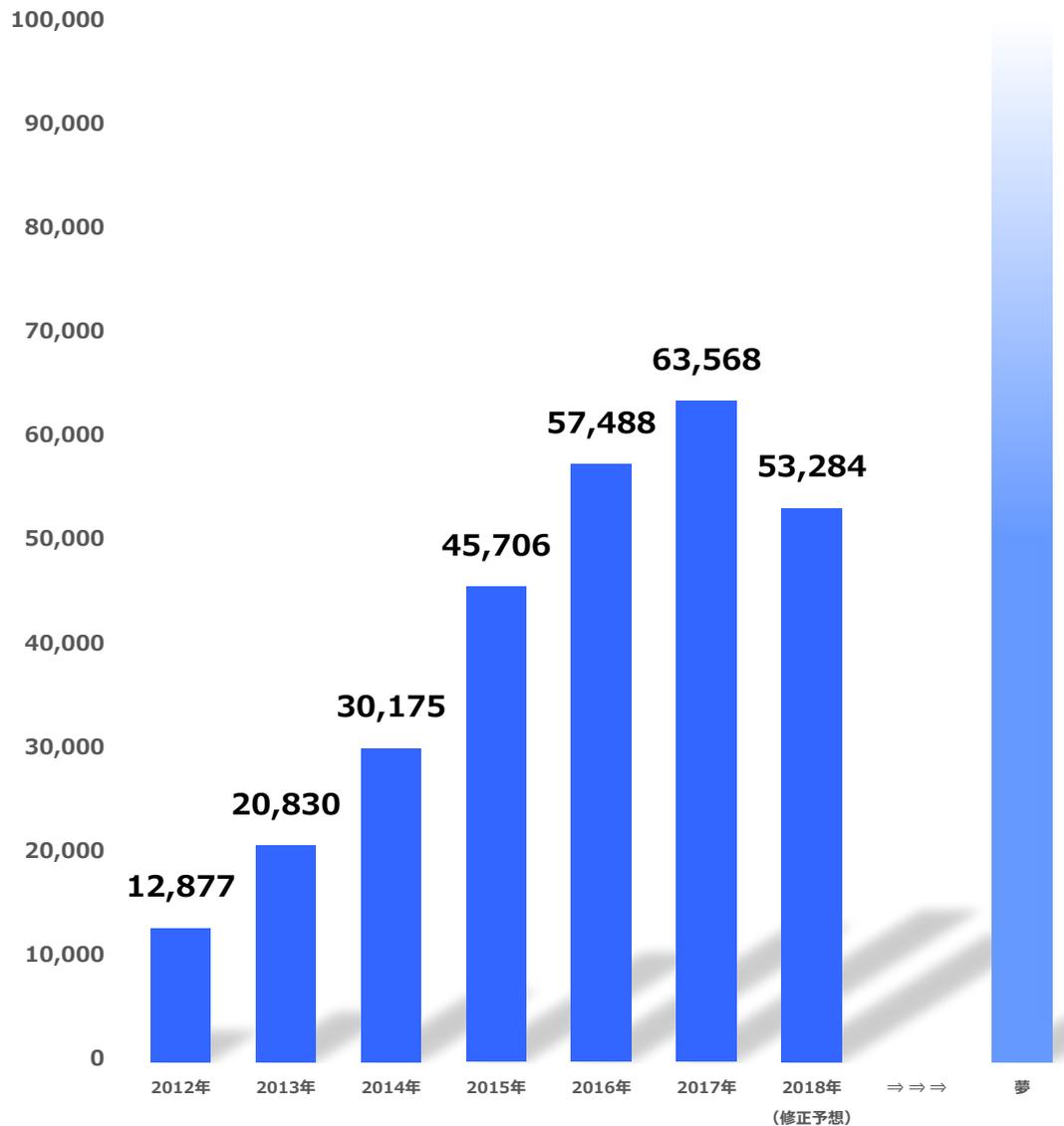
chapter **5** 33 - 38p

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）



### 経営基本戦略

『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。

Speed

【経営のS speed向上】

- 独自のノウハウが蓄積された社内基準をもとに、部署ごとにスピーディーな判断を実現し、一物件当たりの利益の最大化を目指します。

Satisfaction

【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

Skill

【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

### ムゲンエステートの強み

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

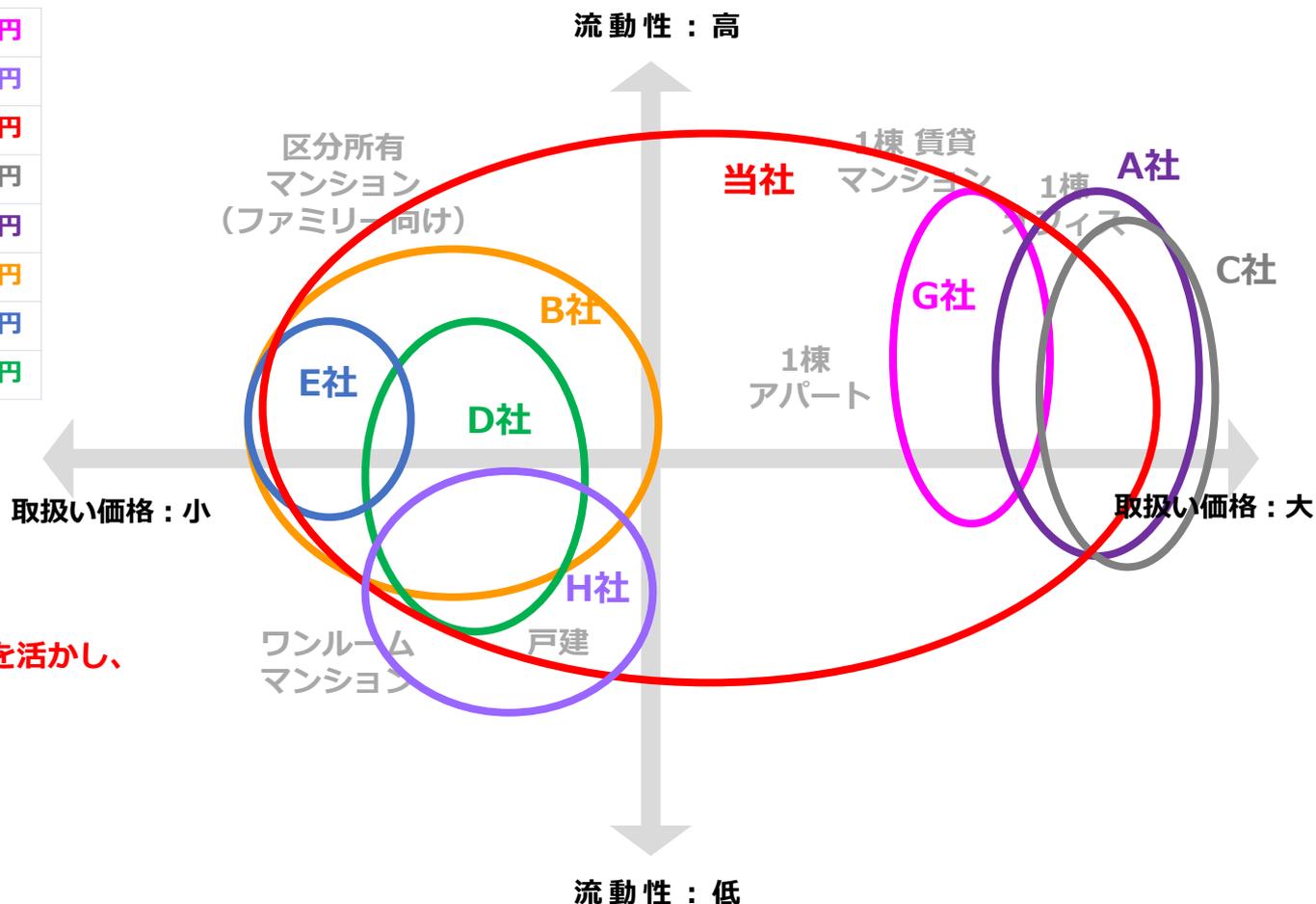
資金調達力

- 約50行の金融機関と取引。金融機関と相互理解を促進

- 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	H社	774 (774) 億円
3	当社	500 (532) 億円
4	C社	477 (580) 億円
5	A社	393 (678) 億円
6	B社	369 (468) 億円
7	E社	222 (222) 億円
8	D社	196 (260) 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 - 10p

2018年12月期 第2四半期 連結決算概要

chapter **2** 11 - 21p

2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み

chapter **3** 22 - 26p

経営戦略等

chapter **4** 27 - 32p

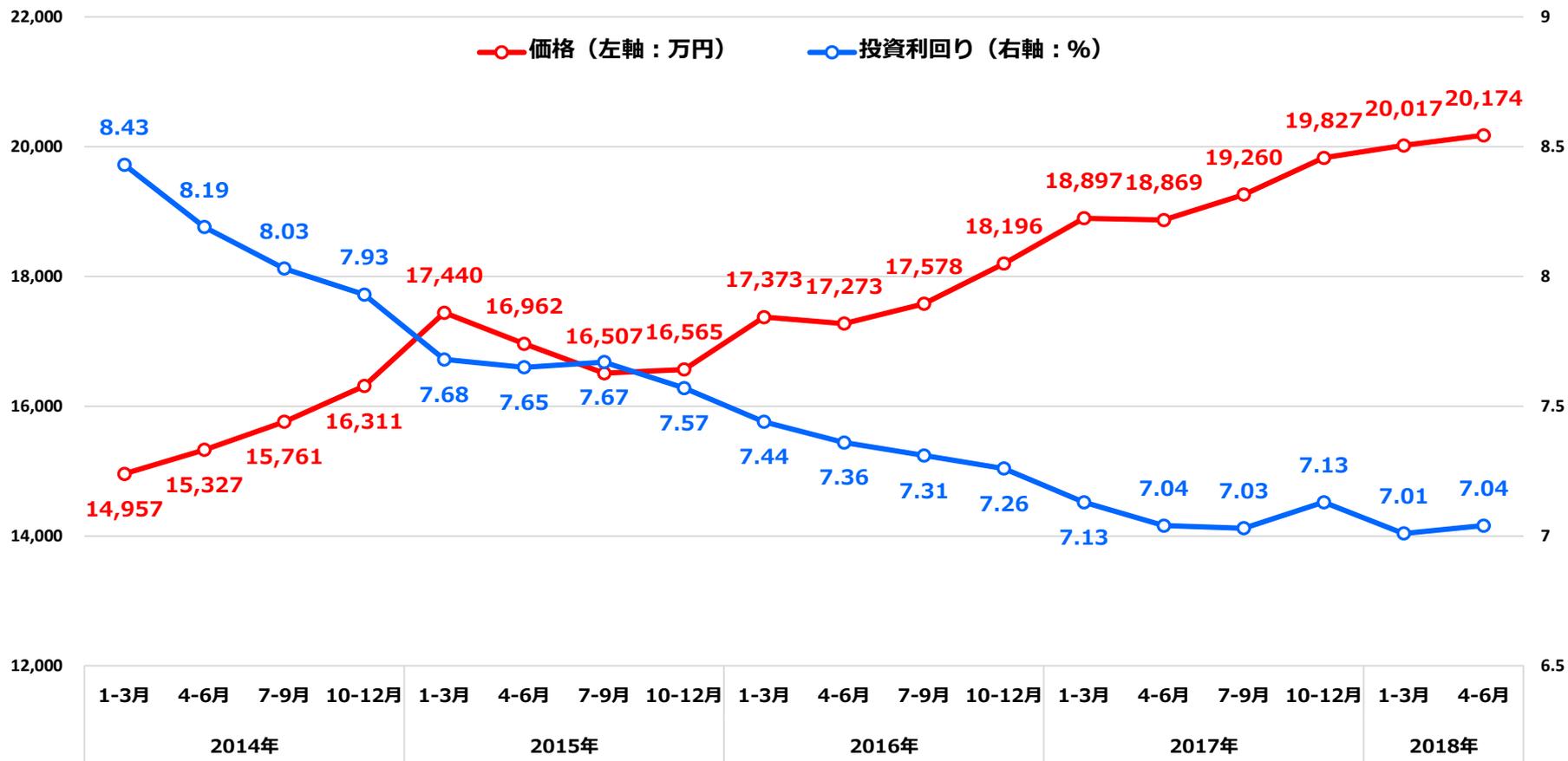
市場環境

chapter **5** 33 - 38p

会社概要

➤ 2018年4-6月期の登録物件投資利回りは、前期間（2018年1-3月期）よりもわずかに上昇。販売価格も上昇。

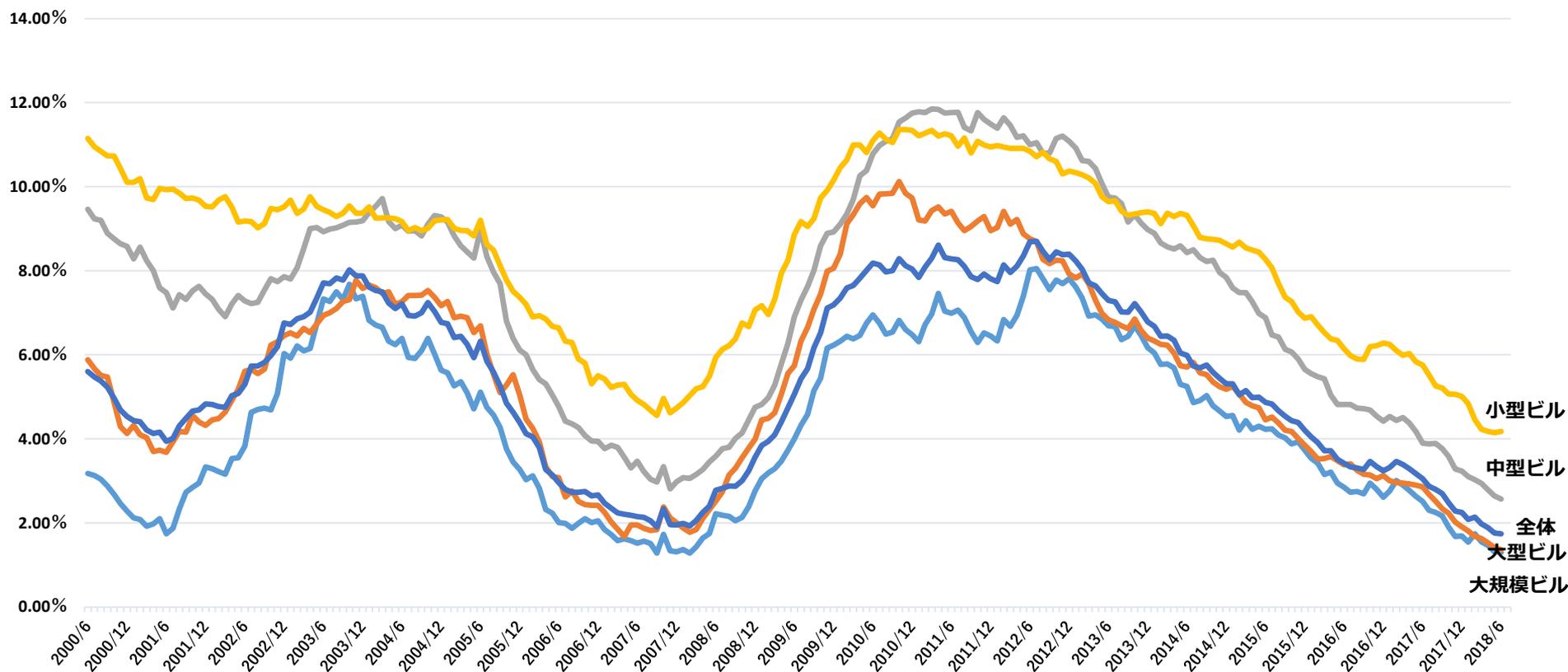
首都圏 一棟マンション 登録物件投資利回り推移



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

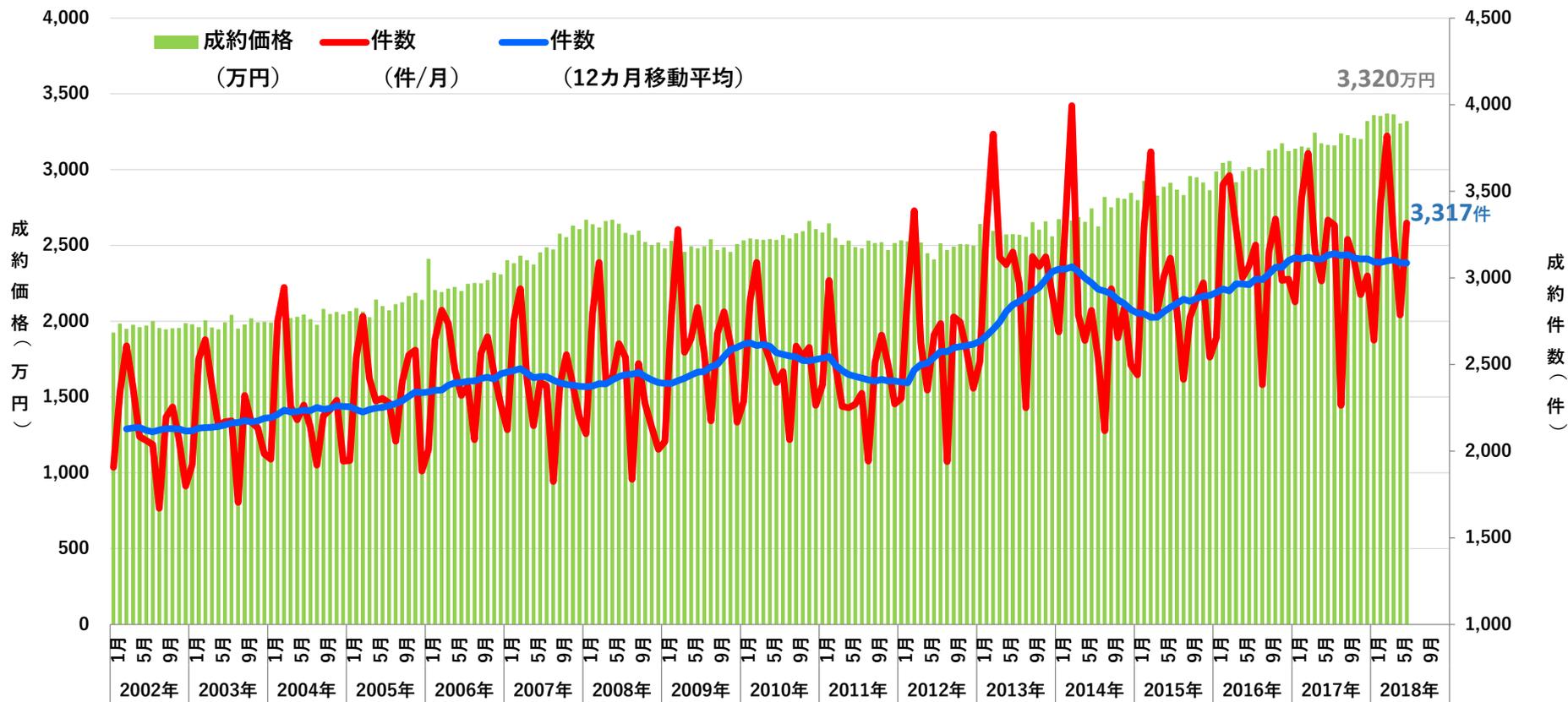
➤ 2018年6月1日時点の東京23区全体の空室率は、1.74%と2018年4月1日時点の1.89%から低下



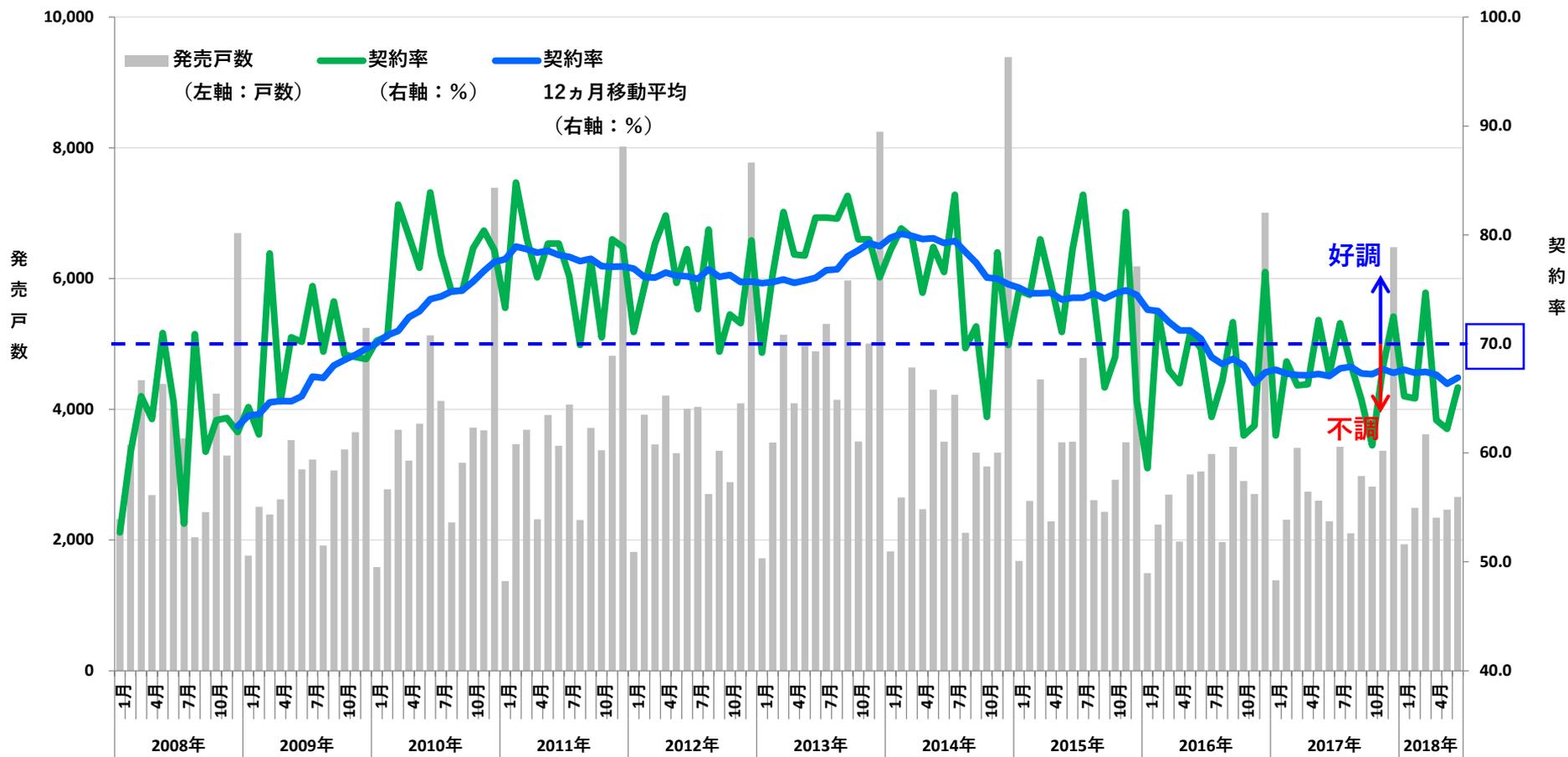
注) 規模分類 (基準階1フロアの面積) 大規模ビル: 200坪以上 大型ビル: 100坪~200坪未満 中型ビル: 50坪~100坪未満 小型ビル: 20坪~50坪未満

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

- 2018年6月度の成約件数は前年同期比で0.5%減少し、ほぼ横ばいながら前年同期を下回った
- 成約価格は前年同期比で5.0%上昇、成約㎡単価も前年同期比で4.6%上昇し、ともに2013年1月から66ヶ月連続で前年同月を上回った

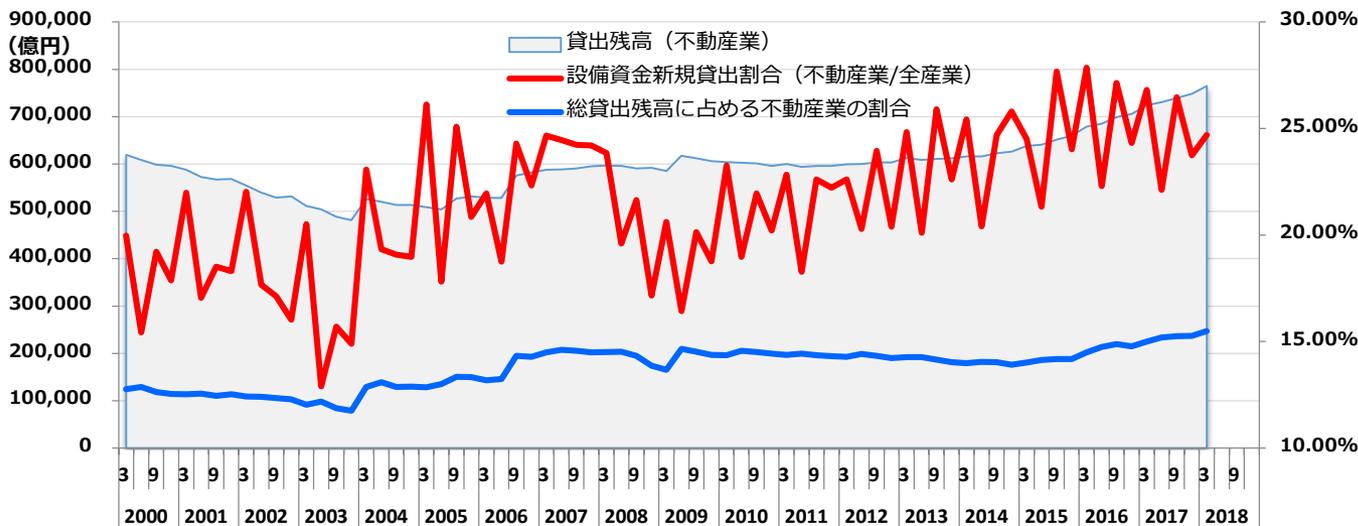


- 2018年（1月～6月）の新規発売戸数は、**15,504戸**となり、**前年同期比5.3%の増加**
- 2018年（1月～6月）の初月契約率の平均は**67.3%**で、前年同期より**0.6ptダウン**となり、**上半期では3年連続の60%台**



不動産業向け 新規貸出・貸出残高

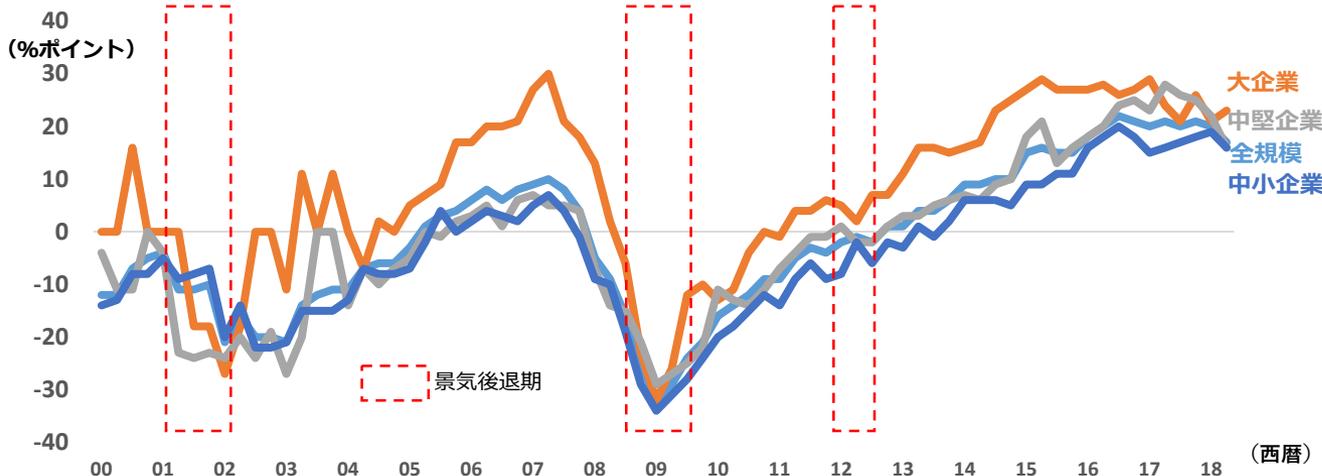
出所：日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成



- 2018年3月末の不動産業向け貸出残高は前年同月末比、5.7%増の76.5兆円となり、過去最高を更新
- 2018年1月-3月の不動産業向け新規貸出は、3.46兆円となり、前年同期比8.5%の減少

日銀・貸出態度判断DI 不動産業／実績

出所：日本銀行データより当社作成



- 2018年6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ヶ月前より3.0低下し、プラス17.0%ポイント。低下したのは2四半期連続。

## INDEX

chapter **1** 01 - 10p

2018年12月期 第2四半期 連結決算概要

chapter **2** 11 - 21p

2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み

chapter **3** 22 - 26p

経営戦略等

chapter **4** 27 - 32p

市場環境

chapter **5** 33 - 38p

会社概要

## 会社概要

設立	1990年5月
資本金	2,552百万円 ※2018年6月30日現在
社員数	連結213名（平均年齢39.5才） 単体157名（平均年齢39.1才） ※2018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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 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</li> </ul>
(連結) 売上高 経常利益	63,568百万円 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

## 主な沿革

## 【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

1990年5月	当社設立
1997年8月	(株)フジホーム設立（連結子会社）
2005年7月	一級建築士事務所登録
2010年5月 6月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 横浜支店を設置
2014年6月	東証マザーズ上場
2015年1月	新宿支店を設置
2016年2月	東証第一部上場
2018年6月	不動産特定共同事業許可を取得

# 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。

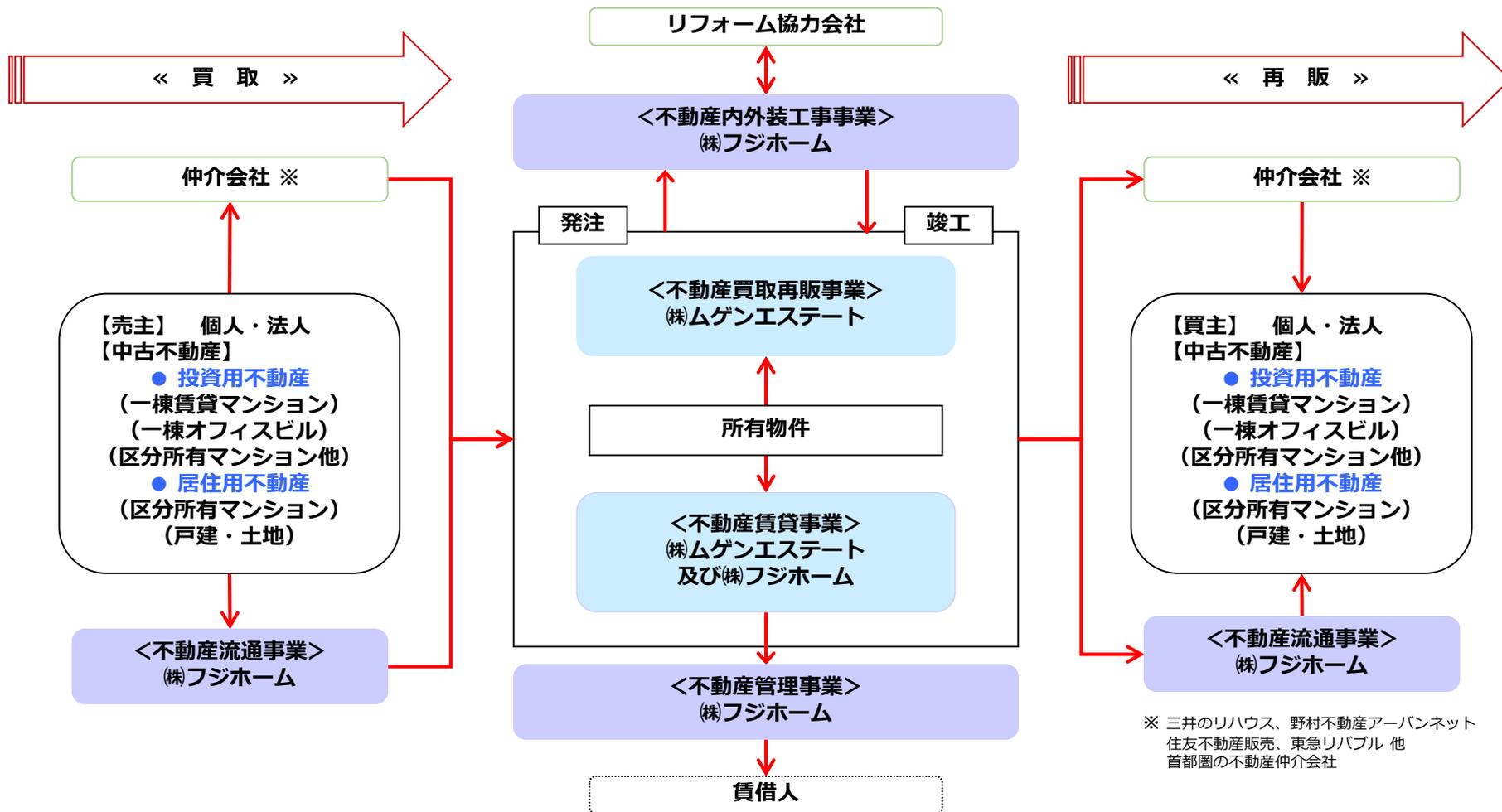
## 企業理念

- 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

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



※ 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

不動産売買事業	不動産買取再販事業	(株)ムゲンエステート
	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	(株)ムゲンエステート 及び(株)フジホーム
	不動産管理事業	(株)フジホーム

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。

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



Before



After

明るく広々としたLDKにより、家族回らんの空間を演出



Before



After

資産価値の維持と向上を図る為の大規模修繕工事



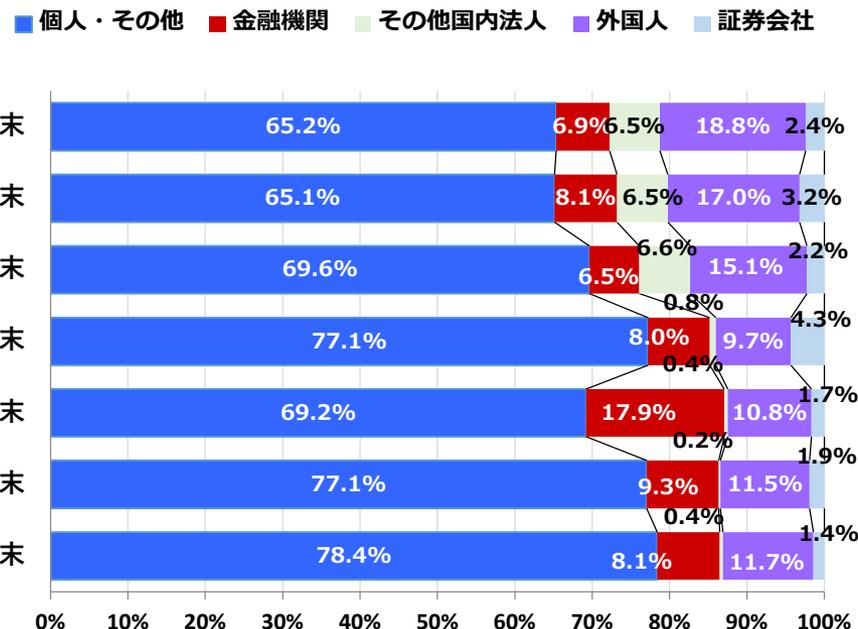
Before



After

【株式の状況】発行可能株式数：64,000,000株、発行済株式総数：24,361,000株、単元株主数：14,678名

## ■ 株式分布状況（所有株式数比率）



## ■ 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	1,014,300	4.16
5	藤田 百合子	700,000	2.87
5	藤田 由香	700,000	2.87
7	THE BANK OF NEW YORK 133652	670,400	2.75
8	庄田 桂二	652,000	2.68
9	庄田 優子	650,000	2.67
10	RE FUND 107-CLIENT AC	504,830	2.07

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

### 【本資料取扱い上の注意】

- 本資料は、2018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します。