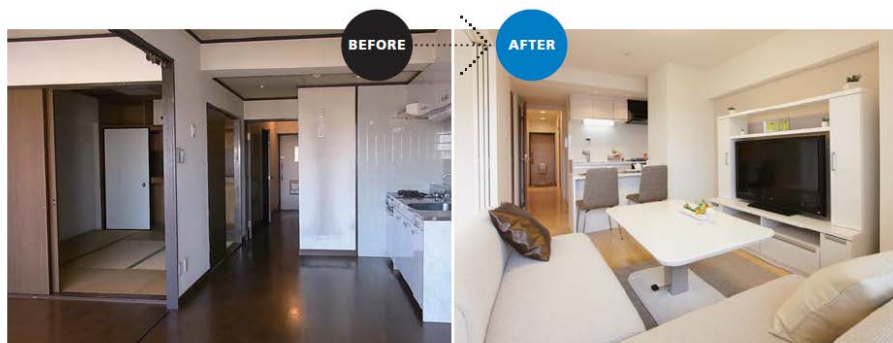




MUGEN ESTATE



## 成長可能性に関する説明資料

株式会社 **ムゲンエステート**

証券コード：3299

平成26年6月18日

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

1

企業ハイライト

2

市場環境

3

成長戦略

1

企業ハイライト

2

市場環境

3

成長戦略

社名	株式会社 ムゲンエステート	
設立	平成2年（1990年）5月	
資本金	98,095千円	※平成26年3月31日現在
社員数	連結137名（平均年齢 38.3 歳） 単体102名（平均年齢 37.3 歳）	※平成26年3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	
連結売上高	20,830百万円	※平成25年12月期
連結経常利益	1,974百万円	※平成25年12月期
事業内容	不動産買取再販事業、不動産賃貸事業	

# 業界のパイオニア

平成2年5月 当社設立

平成9年8月 (株)フジホーム設立

平成17年7月 一級建築士事務所登録

平成22年5月 宅地建物取引業免許を国土交通大臣に変更

平成22年6月 横浜支店を設置

平成25年12月期 連結売上高 208億円

平成2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



(連結子会社)

FUJI HOME 株式会社 フジホーム

代表者	代表取締役社長 庄田 桂二
所在地	東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号
資本金	10百万円 (100%出資)
事業内容	不動産内外装工事事業 不動産流通事業 不動産管理事業

## 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。

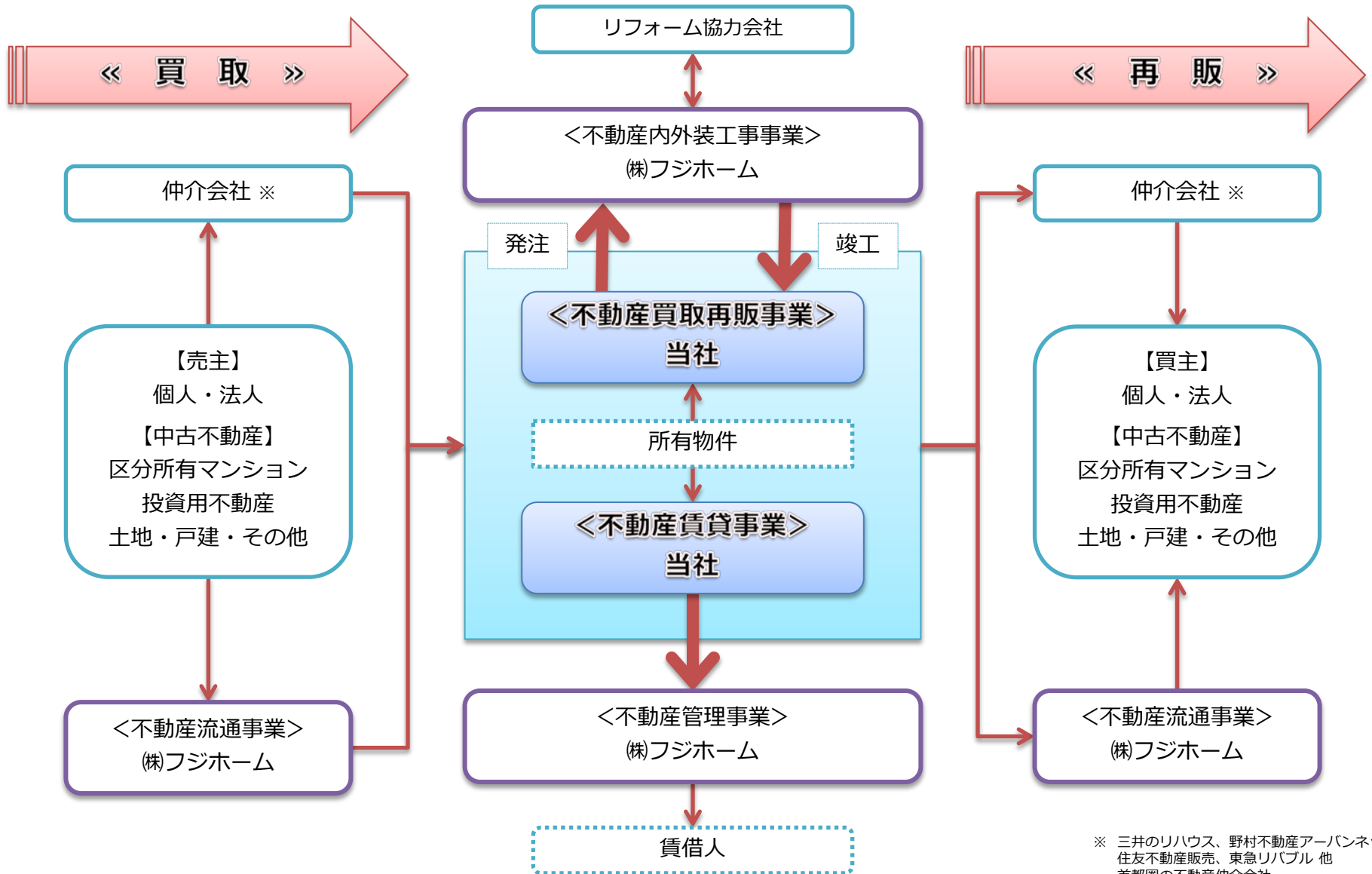
# ムゲンエステート 『夢現』～夢を現実にし、理想を追求する～

## 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リフォーム企画、 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

### 不動産売買事業

#### 不動産買取再販事業（当社）

- 本店及び横浜支店を営業拠点として、首都圏1都3県を中心に中古不動産（区分所有マンション・投資用不動産・戸建等）の買取
- ㈱フジホームによるバリューアップ
- 「再生不動産」として主に一次取得者層（初めて住宅を取得する層）・個人投資家・中小企業等に販売
- 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）

当社が買取した中古不動産の内外装工事を実施

年間500件を超える内外装工事で培ったノウハウ

#### 不動産流通事業（㈱フジホーム）

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

ニーズの把握

### 賃貸その他事業

#### 不動産賃貸事業（当社）

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

不動産買取再販事業における  
販売効率化の推進

#### 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



BEFORE



AFTER



快適な空間を創造するリフォーム



AFTER



BEFORE



アイランドキッチンをアクセントに開放感のあるLDKへ

AFTER



資産価値の維持・向上を図るための大規模修繕工事

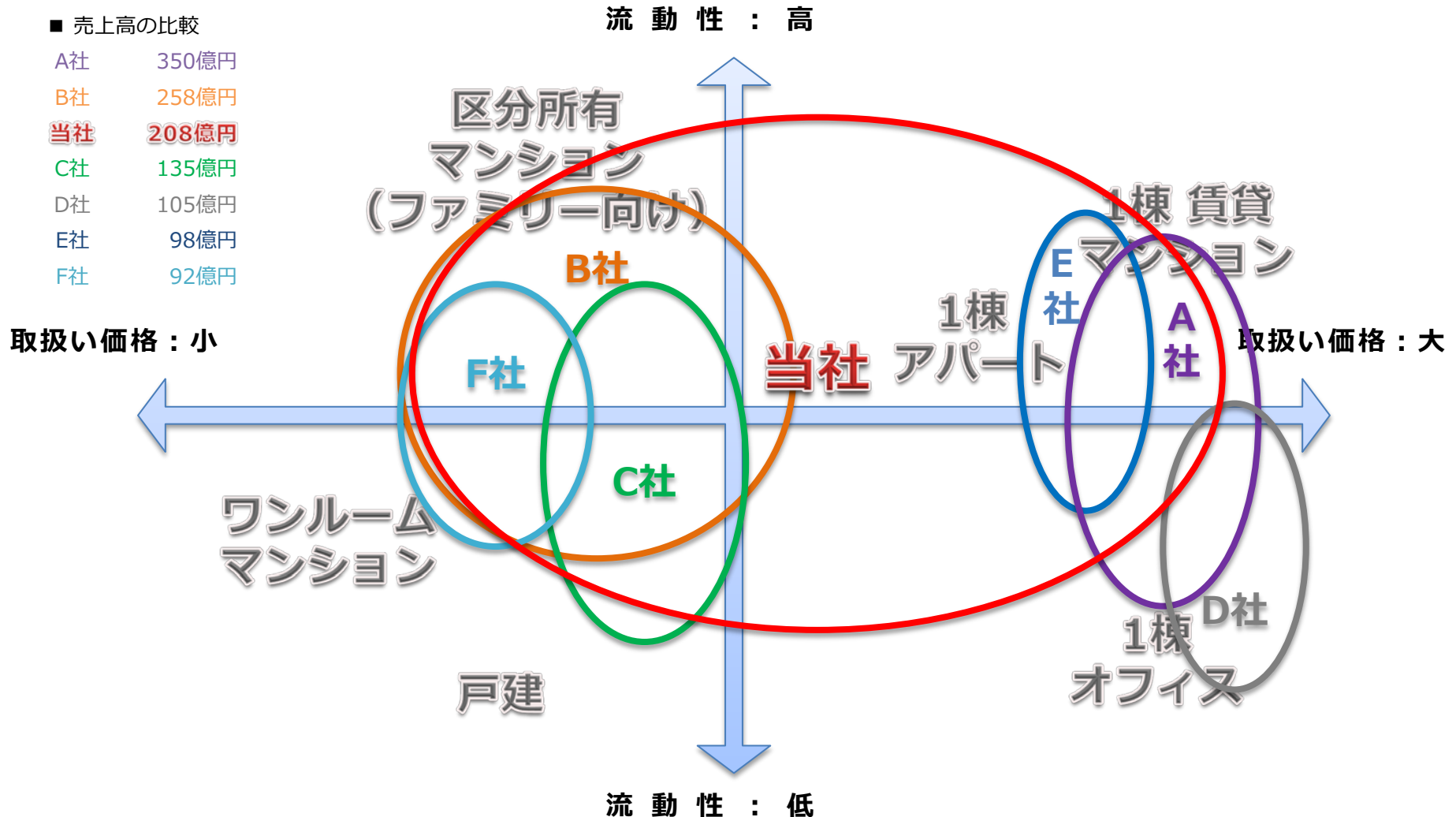
BEFORE



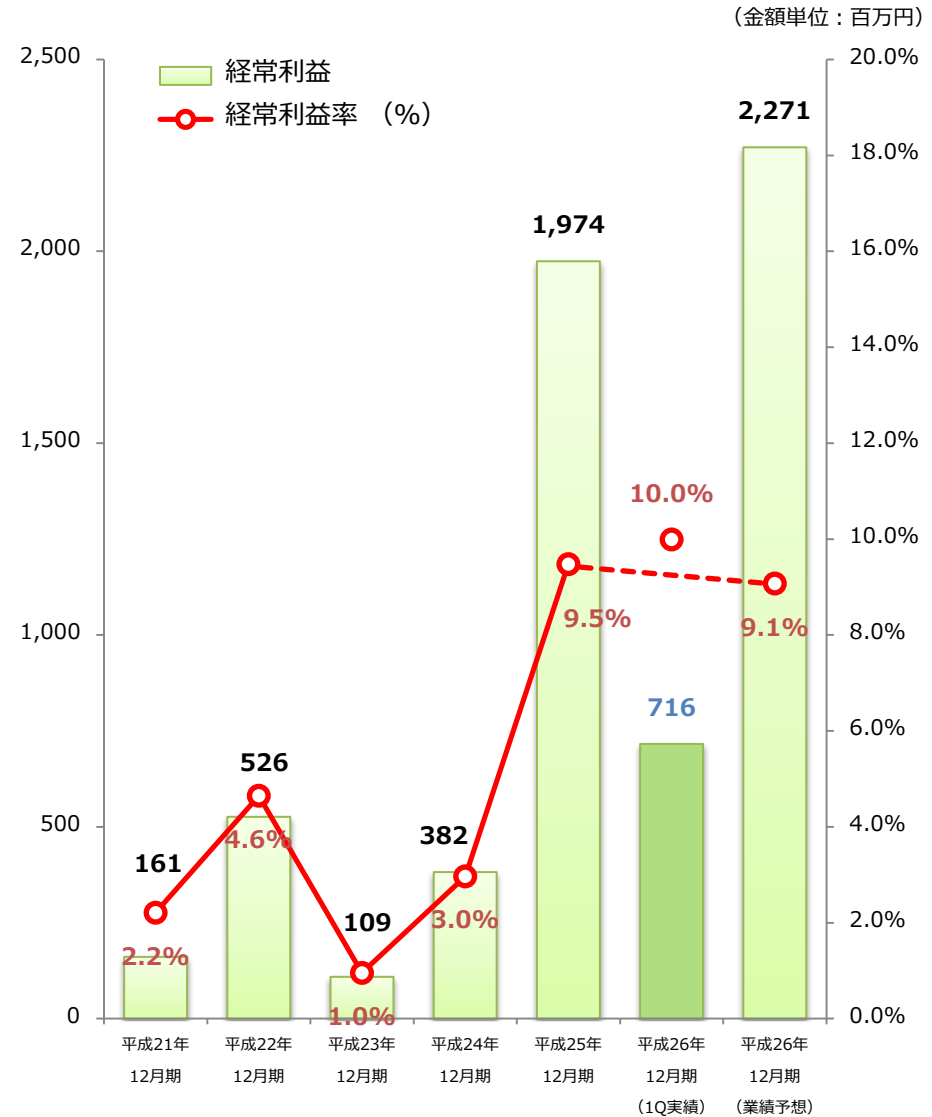
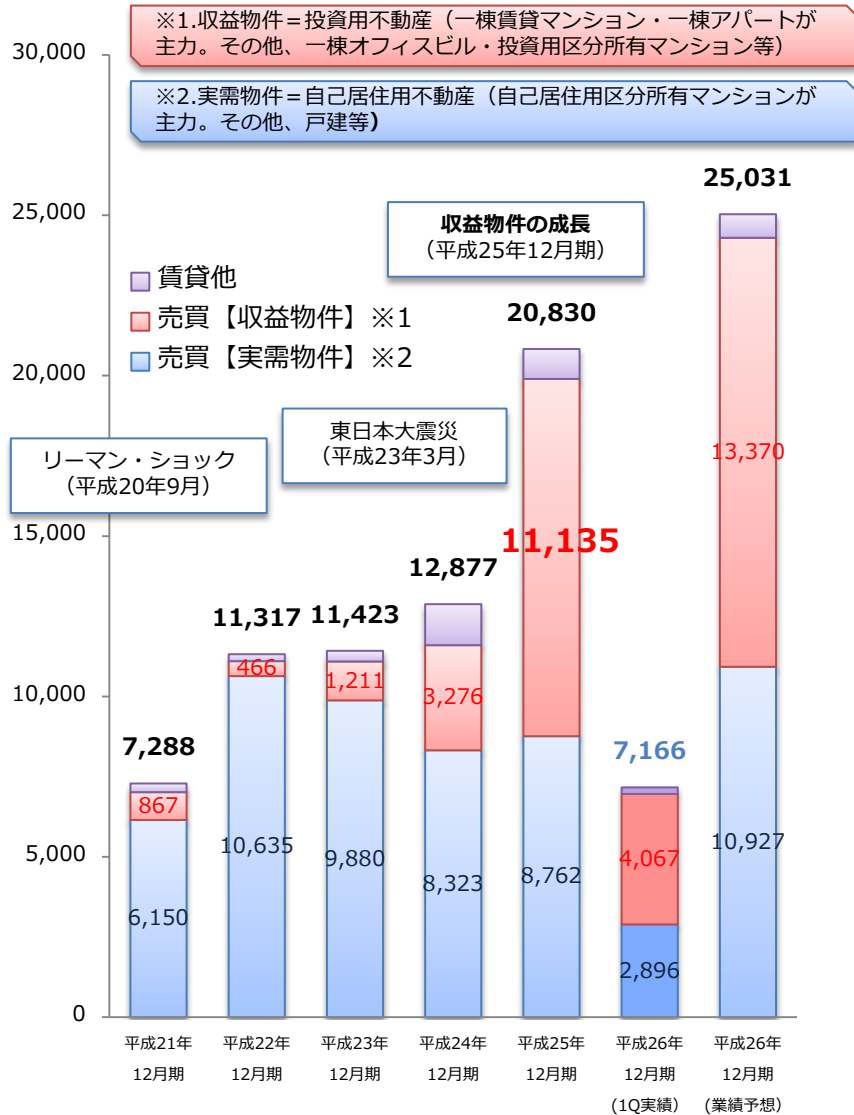
当社グループの情報力をもとに、首都圏エリアの全ての中古不動産を網羅  
多種多様な中古不動産を取り揃え、お客様のニーズにお応えしてまいります。

■ 売上高の比較

A社	350億円
B社	258億円
当社	208億円
C社	135億円
D社	105億円
E社	98億円
F社	92億円



出所：平成26年3月31日現在の各社の開示資料をもとに作成（注意：各社の売上高には、中古不動産の販売以外の数値も含まれます。）



(注) 当社は、平成24年12月期より連結財務諸表を作成しておりますので、最近2年間の状況につきましては、連結損益計算書の数値を記載し、平成21年12月期から平成23年12月期におきましては、損益計算書の数値を記載しております。  
また、実需・収益の売上高は、平成25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、当社単体の数値を記載しております。

1

企業ハイライト


2

市場環境

3

成長戦略

## 平成24年3月、国土交通省は、新成長戦略 （平成22年6月閣議決定）に示された 「中古住宅・リフォーム市場の倍増」に向け 「中古住宅・リフォームトータルプラン」を発表

<p>目指すべき 住宅市場の姿</p>	<p>新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換する</p> <p style="text-align: center;">        2020年（平成32年）までに        中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増（<b>20兆円</b>）     </p>
<p>意義</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 中古住宅の流通とリフォームの促進により、国民の住宅に関する選択肢を増やし、無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保を可能に</li> <li>➢ 高齢者等の比較的広い持ち家を子育て世帯の賃貸住宅として活用する等の住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保を実現</li> <li>➢ 適切な維持管理とリフォームによる住宅の質の向上と、質に応じた適正な評価・中古住宅流通の促進を通じて資産価値の維持・増大を実現</li> <li>➢ 断熱改修等の促進による住宅ストックの省エネルギーと中古住宅流通の促進による循環利用により、低炭素・循環型の持続可能な社会を実現</li> <li>➢ 5千万戸超の住宅ストックについて、消費者の多様なニーズに対応した魅力的なリフォームを促し、住宅投資の活性化による内需拡大を実現</li> </ul>
<p>取組</p>	<p>消費者、生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通の促進、多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化等の取組を総合的に推進する。</p>

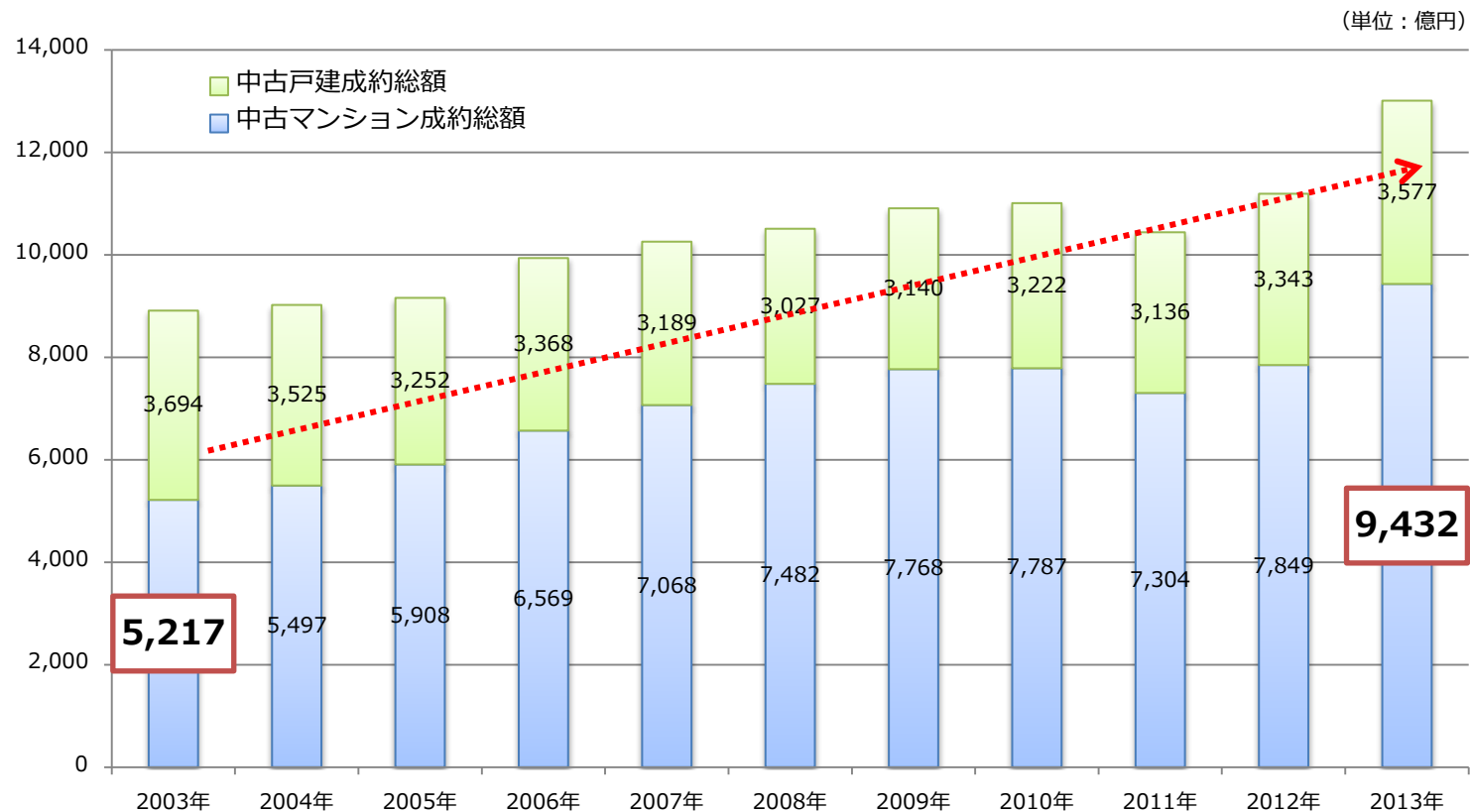
出所：国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプランの概要」から抜粋

## 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	<b>6,814</b>	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
計	15,561	16,178	16,462	<b>16,482</b>	16,266	15,867

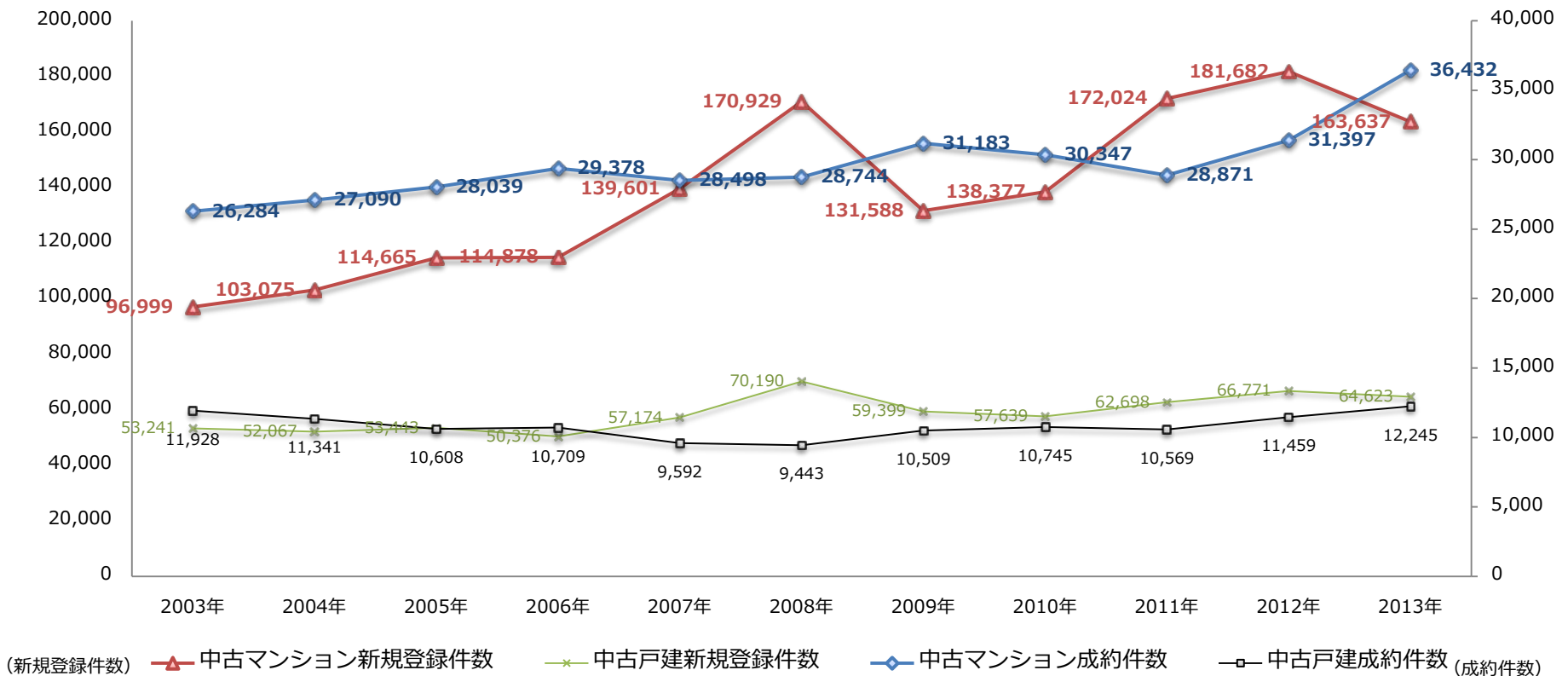
出所：国立社会保障・人口問題研究所「『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014年4月推計）」から抜粋・集計

## 市場規模は10年で46%増、 中古マンションが81%増と市場を牽引



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（2013年）平成26年1月21日現在」をもとに作成

## 首都圏における中古マンションニーズが拡大 成約件数は増加、新規登録件数は減少

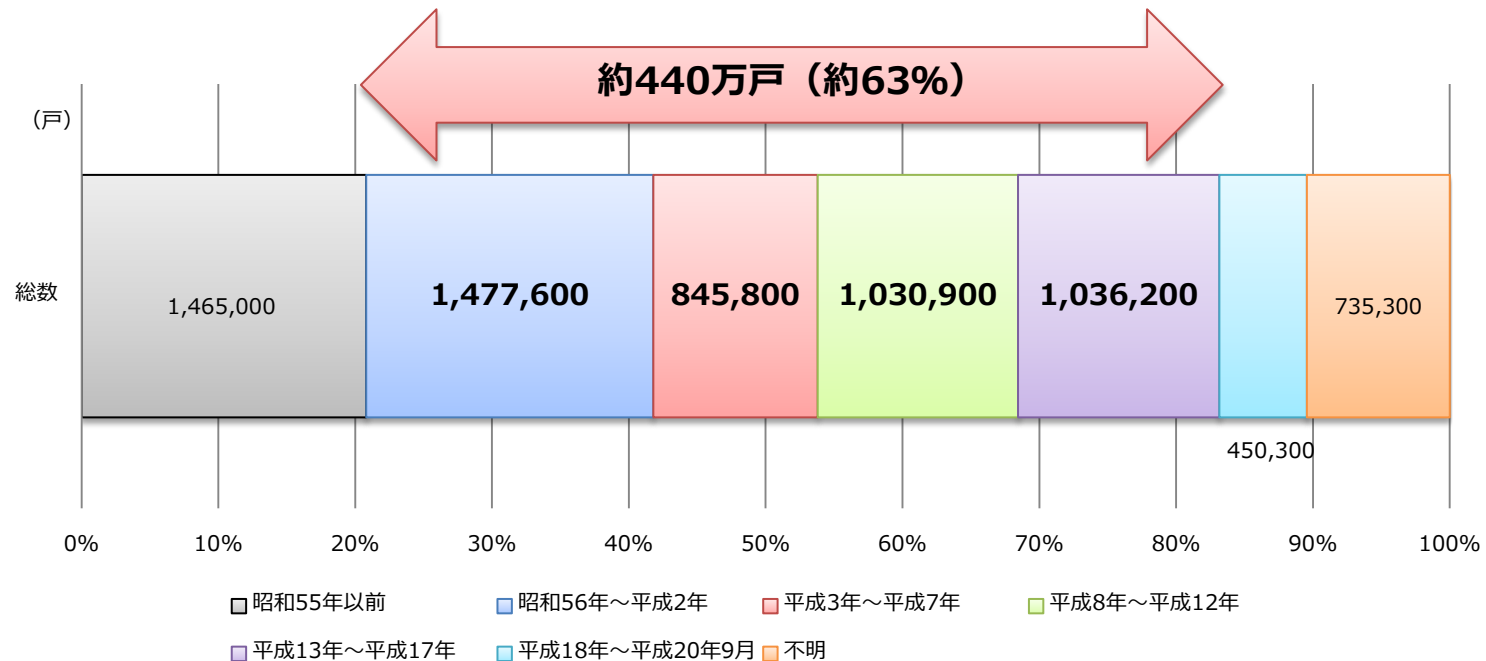


出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向（2013年）平成26年1月21日現在」



首都圏における「非木造の共同住宅」の総数は、**約700万戸**。当社グループが取扱いの対象としているマンションを建築の時期から絞り込むと**約440万戸**が**潜在的な市場の規模**として想定される。

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の「非木造の共同住宅」の総数



出所：総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」

## 海外投資家の注目



- 住宅価格は、東京に対してシンガポールは6.8倍、香港は4.8倍
- 世界の主要都市と比較しても東京の不動産利回りは魅力的
- 低金利の日本においては、イールドギャップが大きい点も魅力的

アジア主要都市の集合住宅地の住宅価格と賃料の比較

都市名	集合住宅地の 住宅価格	集合住宅地の賃料 (月額1㎡当たり)
	(指数)	(指数)
シンガポール	684.4	168.8
香港	483.9	113.9
台北	173.3	31.1
北京	169.0	37.2
上海	140.8	36.9
<b>東京</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
ソウル	78.3	66.1

世界主要都市の平均的なキャップレート

都市名	集合住宅地	
	(アップークラス)	(ミドルクラス)
<b>東京</b>	<b>4.6%</b>	<b>5.3%</b>
ベルリン	4.6%	4.9%
ニューヨーク	3.5%	3.5%
ロンドン	3.3%	4.3%
香港	3.0%	3.2%
パリ	2.8%	3.0%
シンガポール	2.1%	2.2%

出所：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会「平成25年世界地価等調査結果」

1

企業ハイライト

2

市場環境

3

成長戦略



- 景気回復への期待や金利の先高感等を背景に、住宅需要が拡大する中で首都圏における中古住宅市場が大きく成長
- 首都圏の世帯数が平成37年（2025年）のピークに向けて増加傾向
- 平成32年（2020年）のオリンピック・パラリンピックの東京開催決定の追い風
- 海外の投資マネーの流入（東京の不動産の魅力）
- 不動産投資に対する国内富裕層や個人投資家の関心の高まり

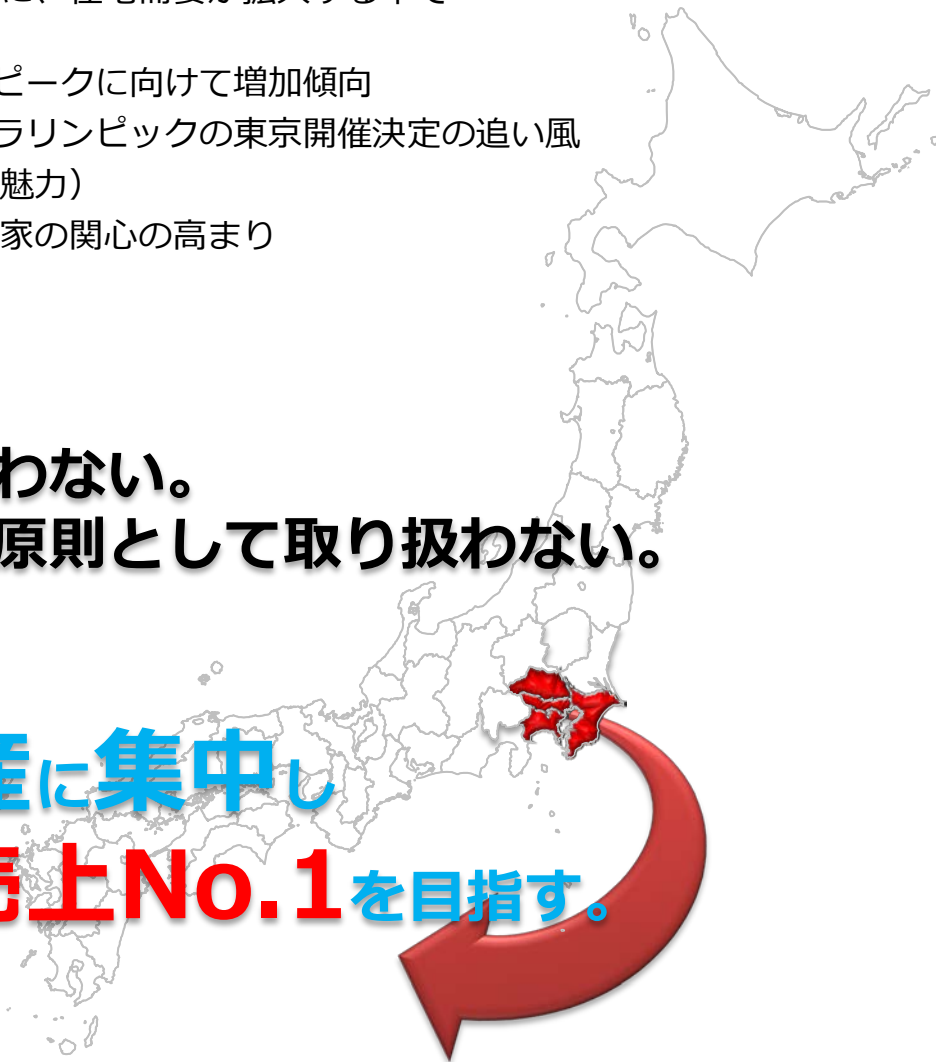
## 他社との差別化

地方都市への支店展開は行わない。

地方都市の中古不動産は、原則として取り扱わない。

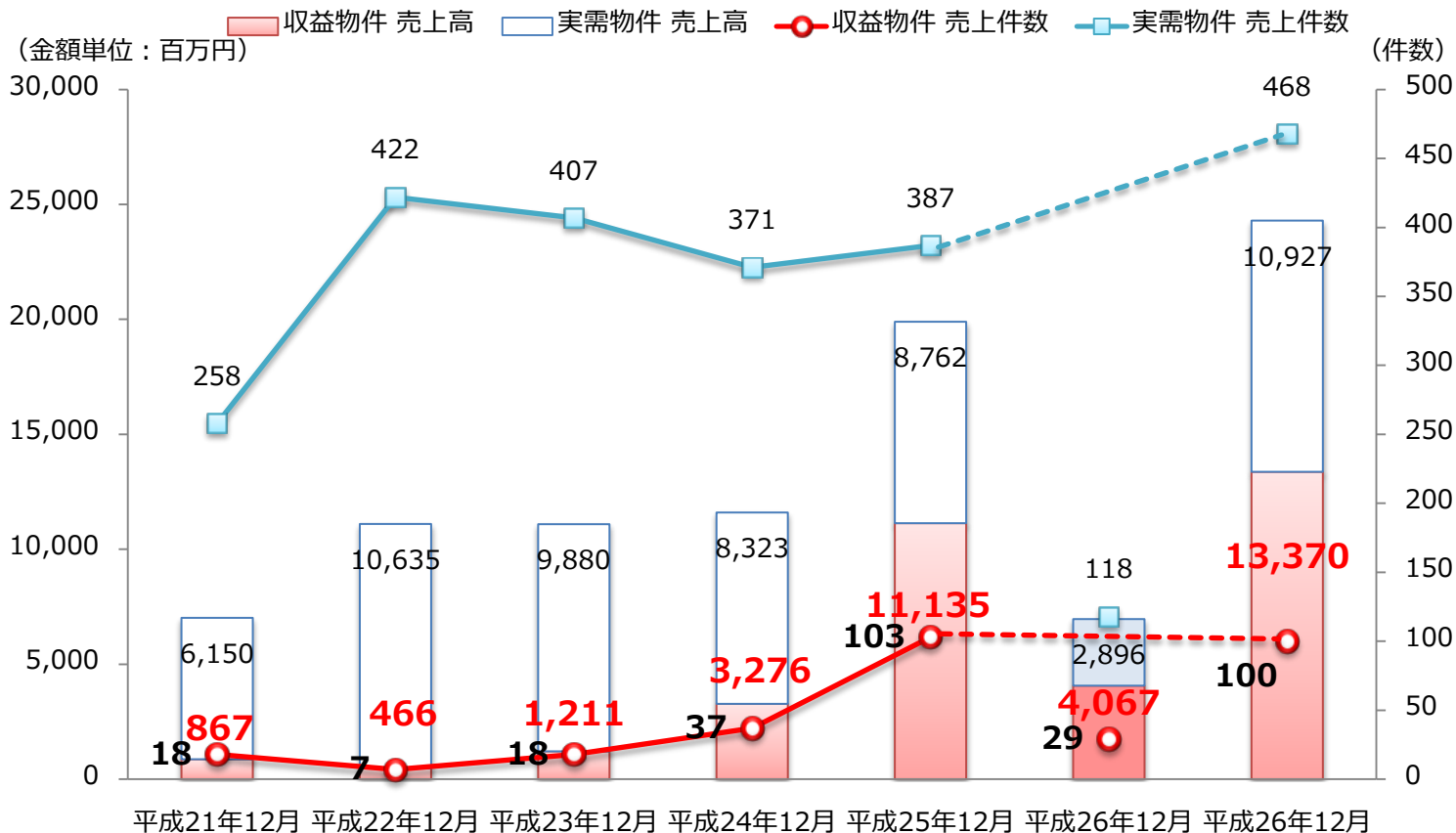
首都圏の中古不動産に集中し

首都圏の中古再生事業で**売上No.1**を目指す。



当社グループの新たな柱へと成長した「投資用不動産」の買取再販において、台湾を中心とした東南アジアの投資家による日本不動産への投資ニーズにも対応した販売活動を推進してまいります。

「収益物件（投資用不動産）」と「実需物件（居住用不動産）」の売上件数と金額の推移



（注）平成25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、当社単体の数値を記載しております。

（1Q実績）

（業績予想）

- 本発表において提供される資料ならびに情報は、いわゆる「見通し情報」(forward-looking statements)を含みます。これらは、現在における見込み、予測及びリスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる結果を招き得る不確実性を含んでおります。
- それらリスクや不確実性には、一般的な業界ならびに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内及び国際的な経済状況が含まれます。
- 今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合であっても、当社グループは、本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正を行う義務を負うものではありません。