

# MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

## 2015年12月期 決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート



東証一部上場

証券コード 3299



MUGEN ESTATE

# Index

- 
- 1 2015年12月期 連結決算概要

---

  - 2 2016年12月期 連結業績予想、今期の取り組み

---

  - 3 経営戦略等

---

  - 4 市場環境

---

  - 5 会社概要

---

  - 6 Appendix（参考資料）
-

2015年12月期

# 連結決算概要

## ◆ 売上高、各利益は過去最高を更新

- 売上高 45,706百万円（前期比51.5%増）
- 営業利益 6,123百万円（前期比76.7%増）
- 経常利益 5,573百万円（前期比81.2%増）

## ◆ 投資用不動産販売の拡大継続

- 5億円超の一棟投資用不動産販売は13件(前期比8件増)
- 投資用の区分所有物件(店舗、区分所有マンション等)の販売件数の増加
- 投資用の平均販売単価は、15,121万円(前期比10.8%増)
- 投資用不動産の買取再販ノウハウが浸透

## ◆ 営業一貫責任制が奏功

- 営業担当者が買取、バリューアップ企画、再販までを一貫して責任を持つ  
ビジネスフローにより利益管理を徹底。当初の粗利益率計画を上回り、確実に利益確保

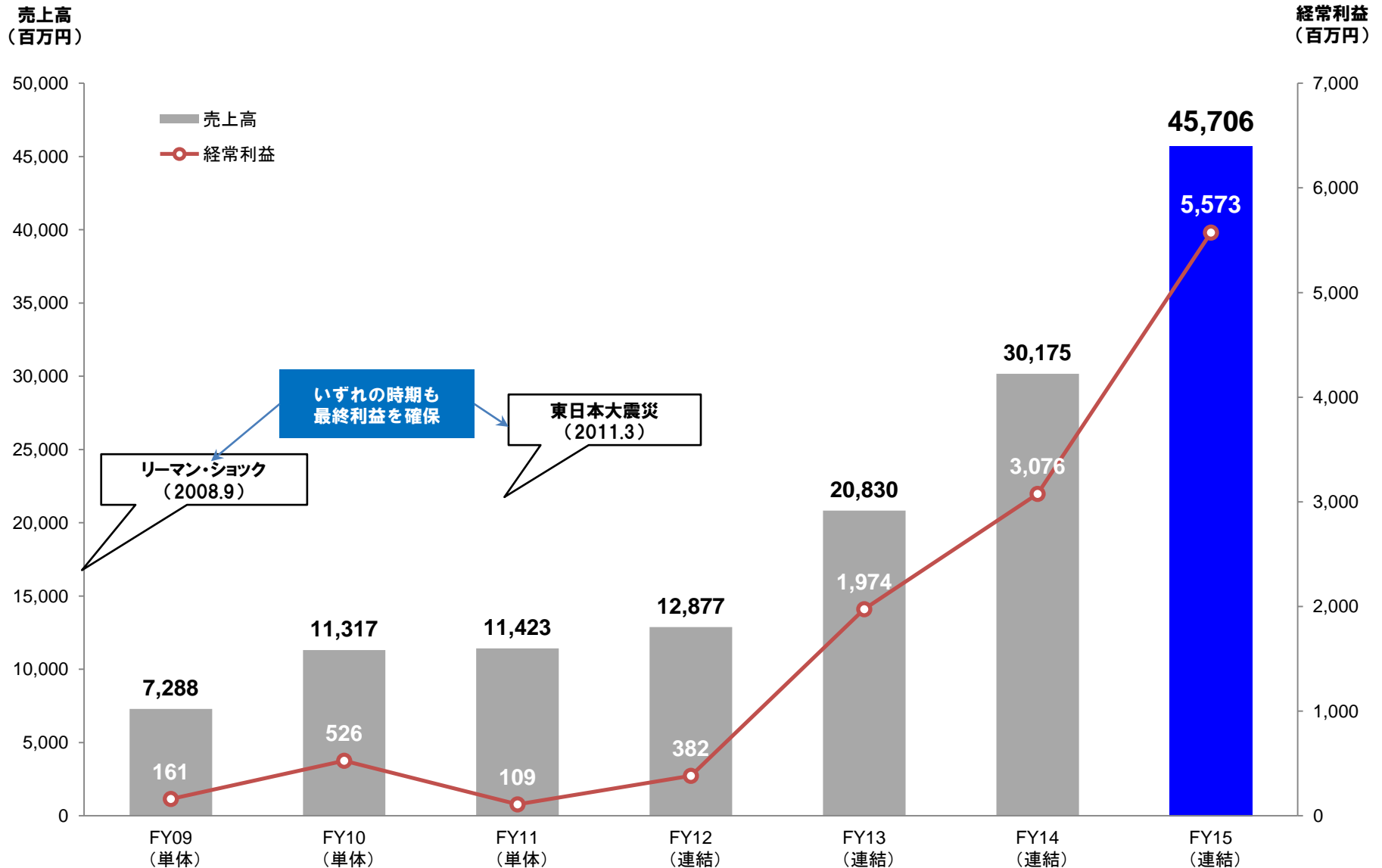
## ◆ 不動産賃貸収入は概ね倍増

- 不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に連動
- 投資用不動産の在庫(販売用不動産)は28,392百万円(前期比62.8%増)
- 安定的な収益基盤として着実に成長

## 成長ドライバーである投資用不動産販売が業績を大きく牽引 売上高、各利益ともに過去最高を更新

(単位:百万円)	2015年 12月期	2014年 12月期	前期比	計画値 (11/6修正)	計画比
売上高	45,706	30,175	+51.5%	45,173	101.2%
売上総利益	9,285	5,729	+62.1%	8,840	105.0%
営業利益	6,123	3,465	+76.7%	5,743	106.6%
経常利益	5,573	3,076	+81.2%	5,215	106.9%
当期純利益	3,382	1,759	+92.2%	3,057	110.6%
EPS(円)	308.31	181.76	+69.6%	278.78	—

売上総利益率	20.3%	19.0%	+1.3pt	19.6%	+0.7pt
営業利益率	13.4%	11.5%	+1.9pt	12.7%	+0.7pt
経常利益率	12.2%	10.2%	+2.0pt	11.5%	+0.6pt
当期純利益率	7.4%	5.8%	+1.6pt	6.8%	+0.6pt
ROE	36.1%	32.5%	+3.6pt	—	—



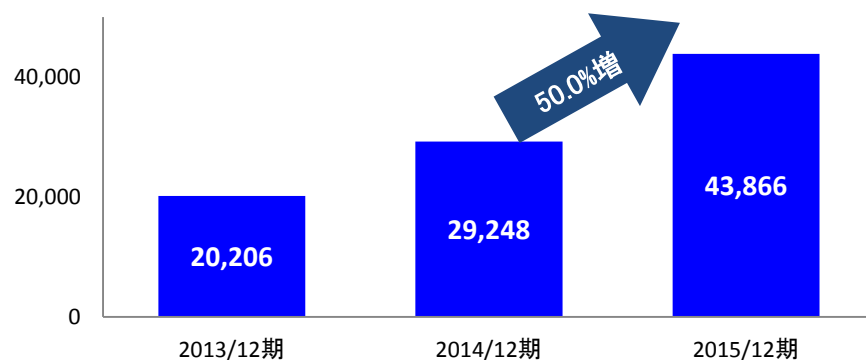
※当社は、2012年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

## 不動産売買事業における不動産買取再販が好調

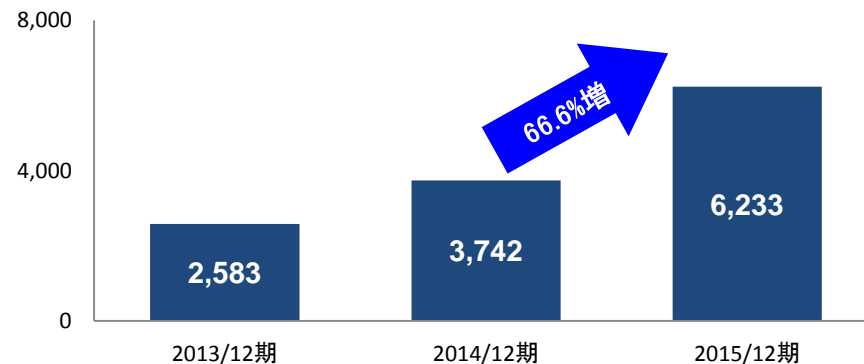
在庫の伸びに連動して賃貸その他事業における賃貸収入は概ね倍増

### 不動産売買事業

売上高(百万円)

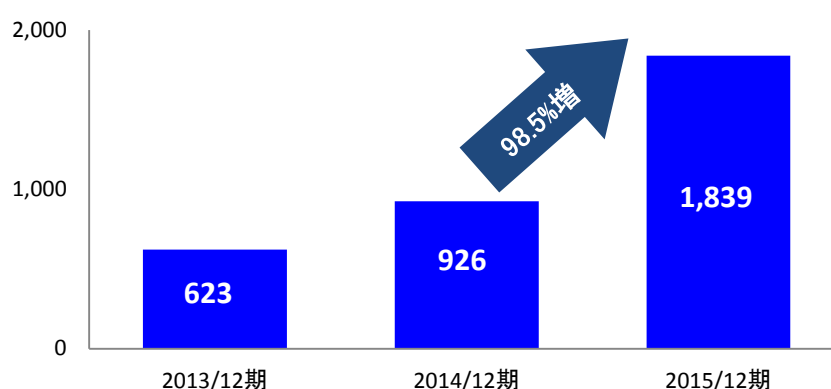


セグメント利益(百万円)

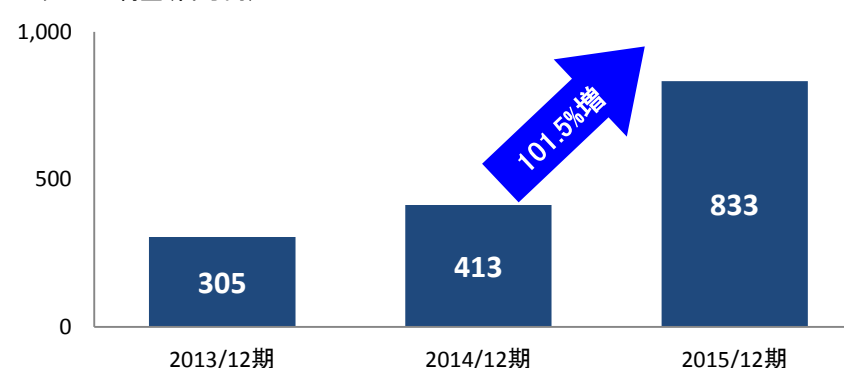


### 賃貸その他事業

売上高(百万円)

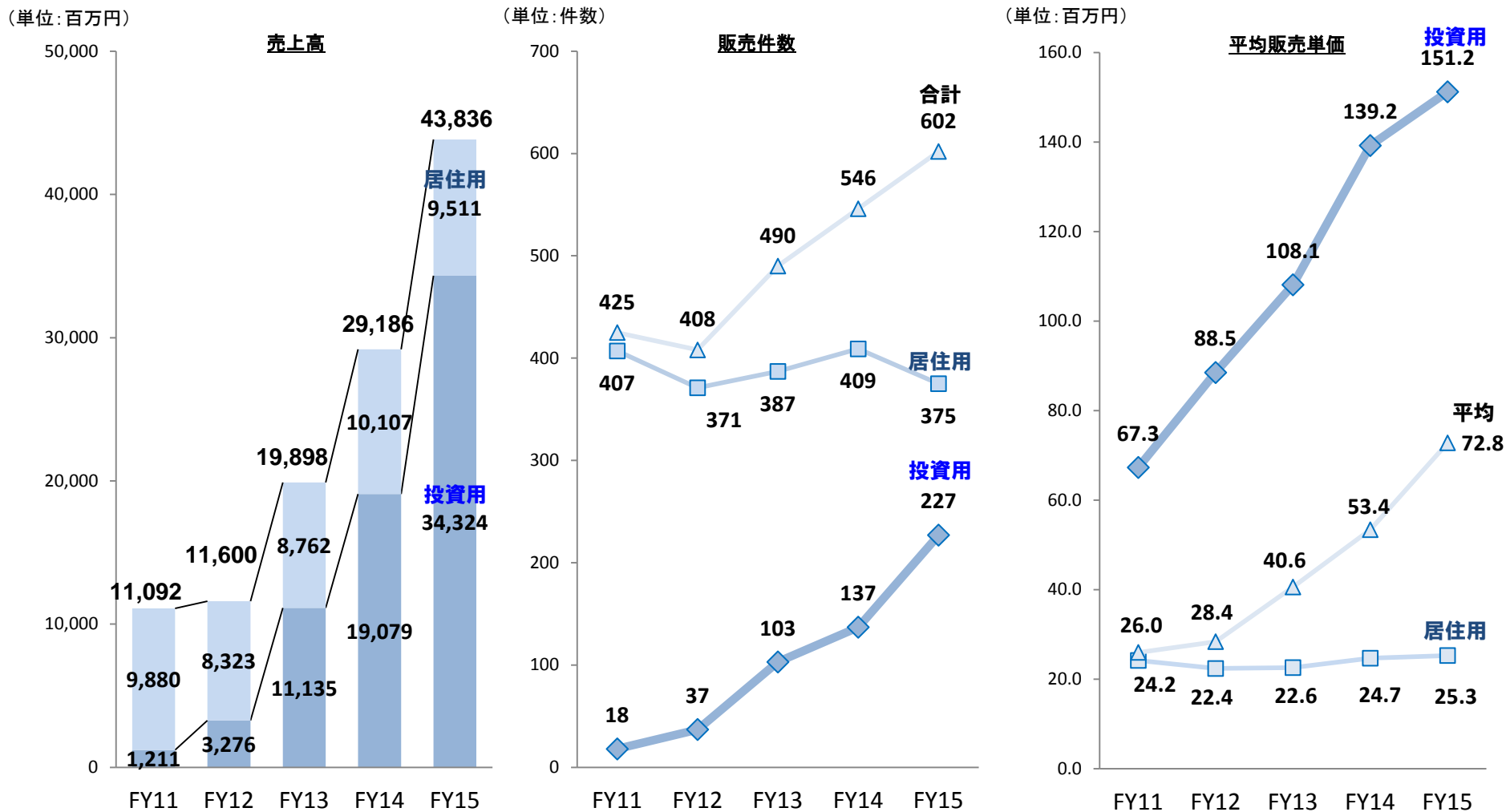


セグメント利益(百万円)



※売上高は、外部顧客への売上高を記載し、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を記載しております。

## 投資用不動産は取扱物件の大型化を推進し、計画通りの単価上昇 居住用不動産も計画通り、概ね横ばいで推移

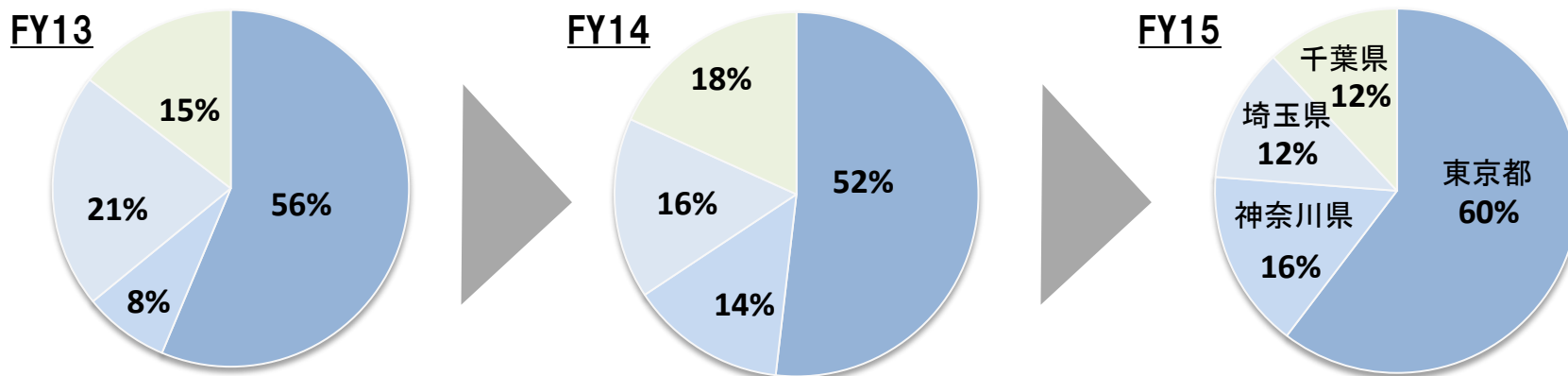


※2013年12月期より、(株)フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の数値を記載しております。

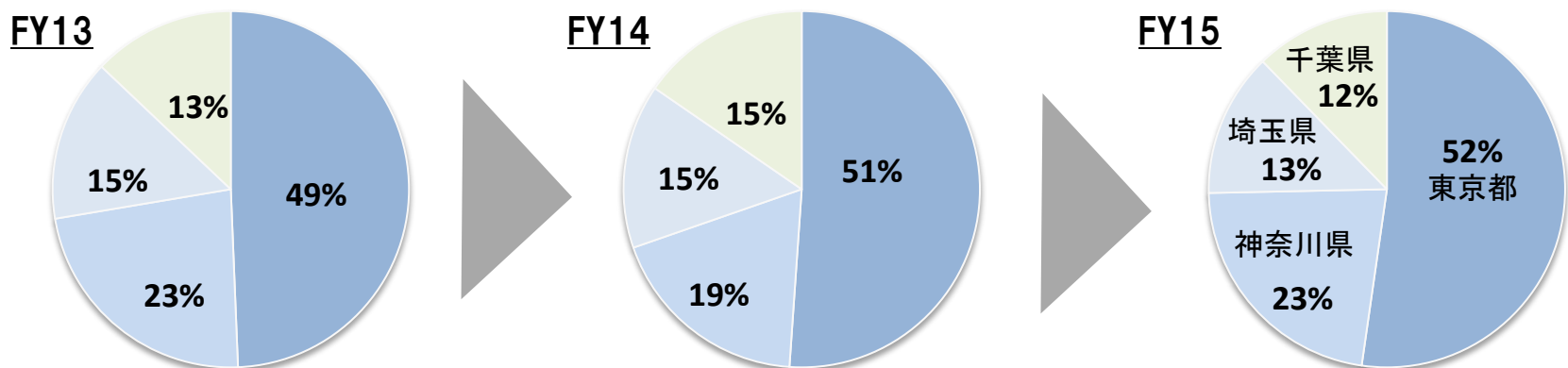


## 首都圏1都3県内でエリアを分散したポートフォリオを形成 生活利便性の高いエリアにおける買取再販活動を強化

### 投資用不動産 販売件数割合



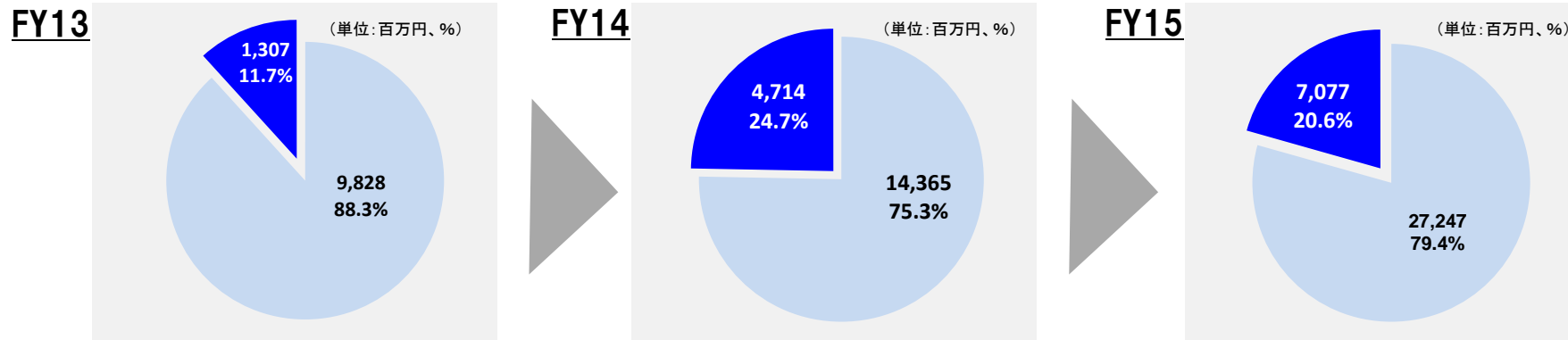
### 居住用不動産 販売件数割合



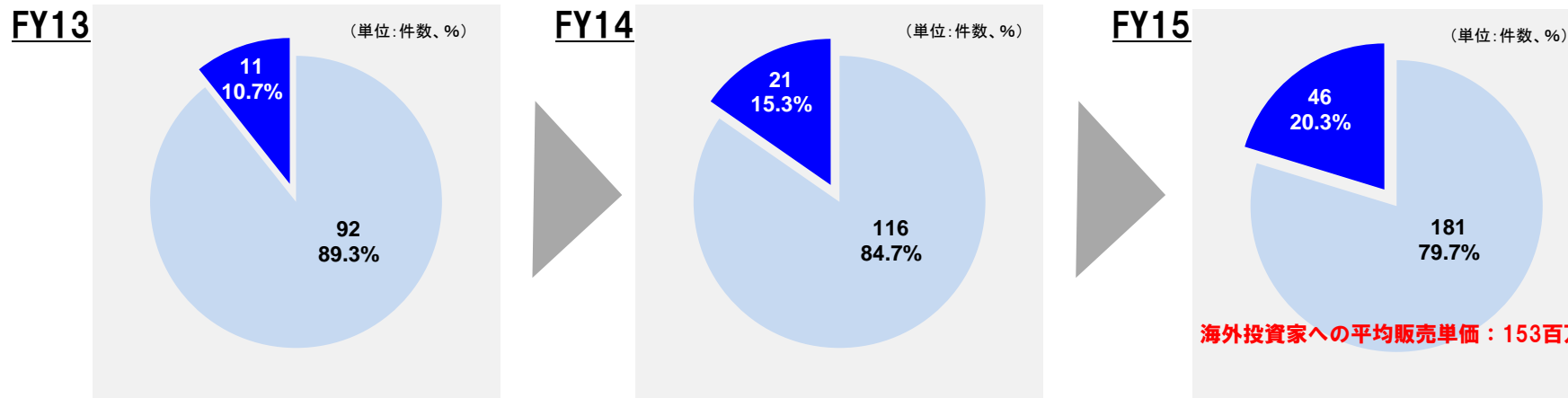
※2013年12月期より、(株)フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の数値を記載しております。

## 海外投資家の不動産投資ニーズは堅調に推移

### 投資用不動産 売上高の内訳と推移



### 投資用不動産 販売件数の内訳と推移

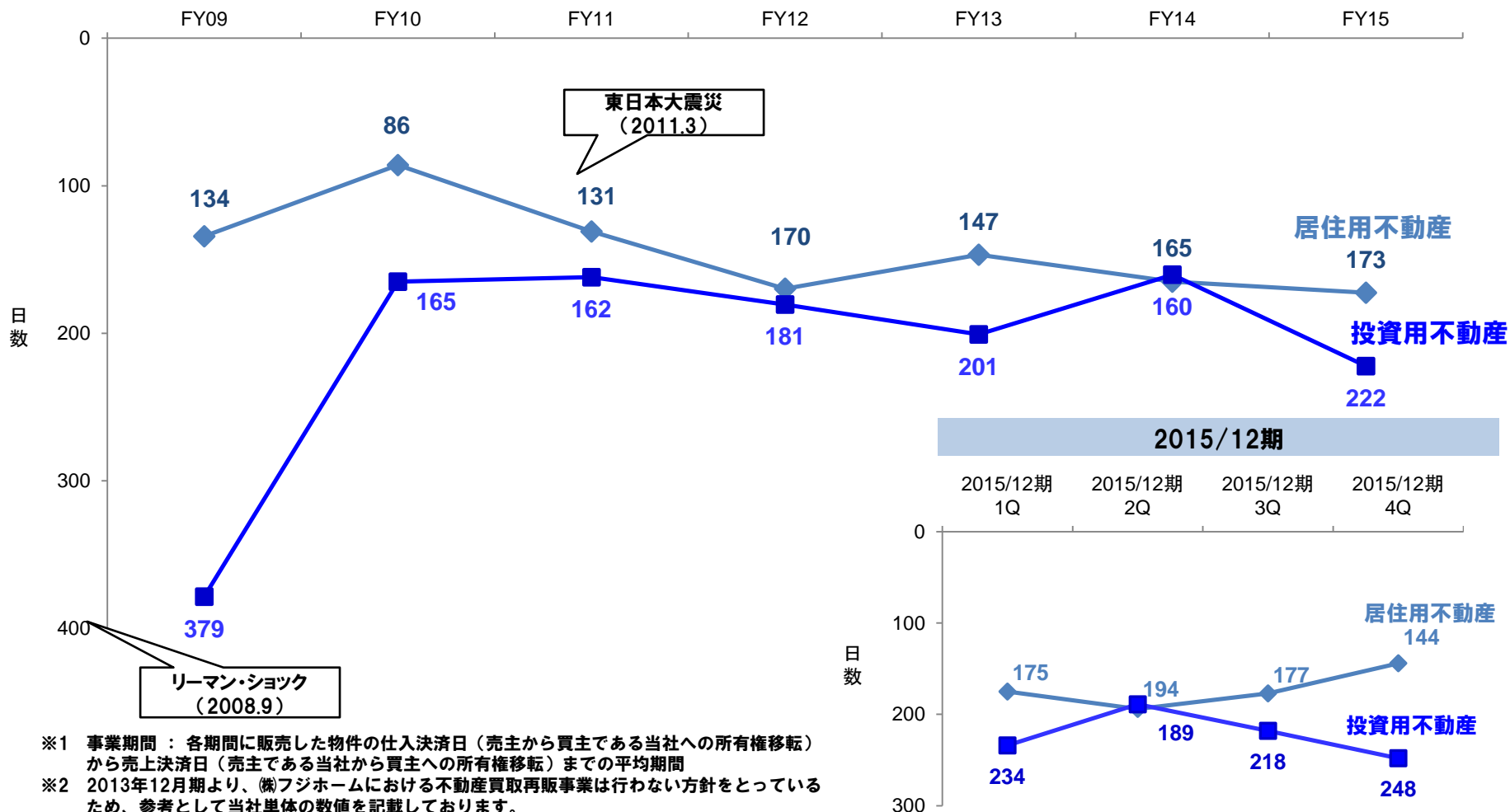


※1 海外投資家への売上高、販売件数は、購入者が非居住者である場合に加え、外国人・外国法人が設立した国内に住所を有する法人等への販売を含みます。

※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。

## 環境の変化に対応した在庫コントロールを展開

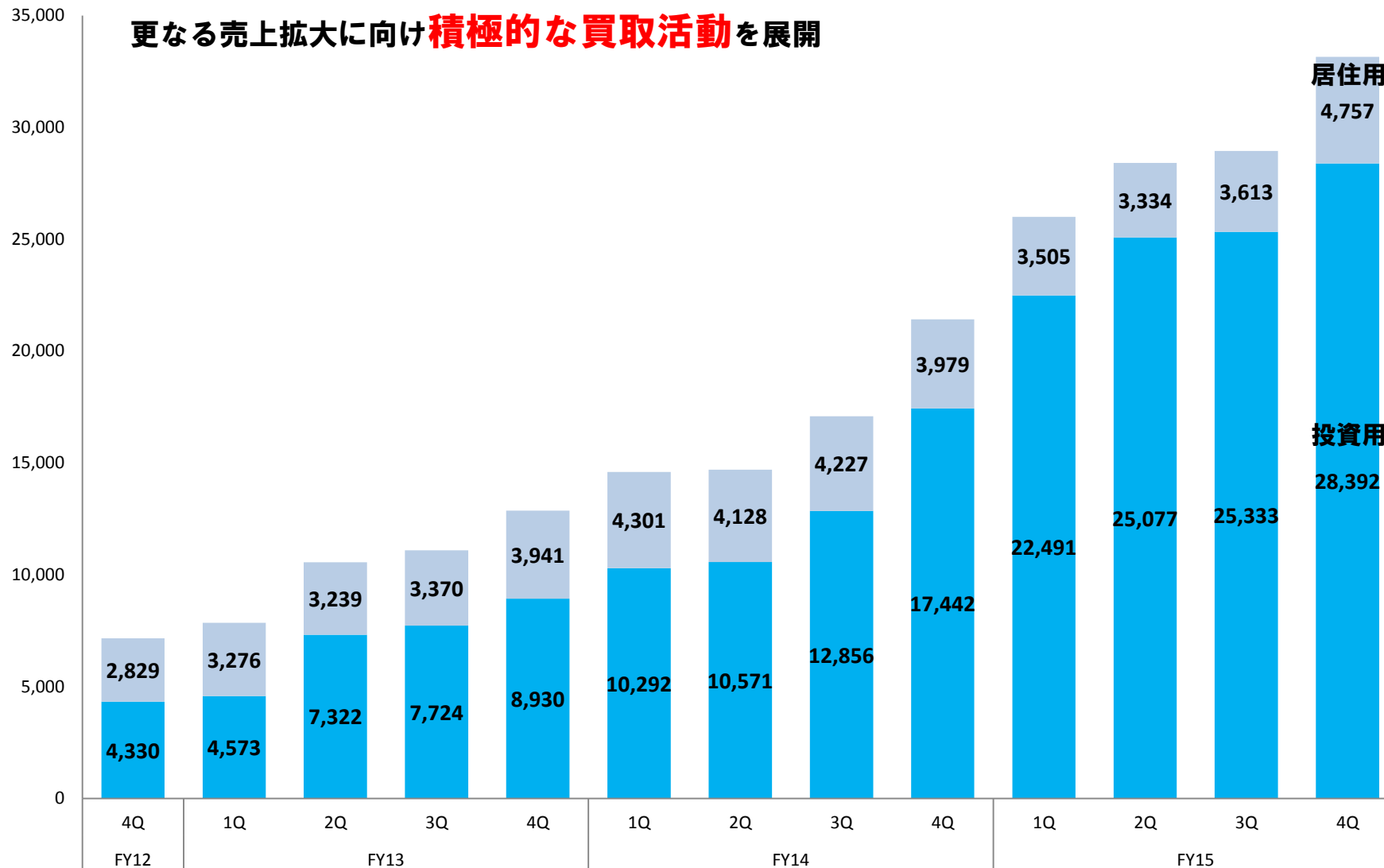
- 2015年12月期 通期の平均事業期間は、投資用不動産**222**日、居住用不動産**173**日
- 物件の大型化に伴い、投資用不動産は長期化傾向



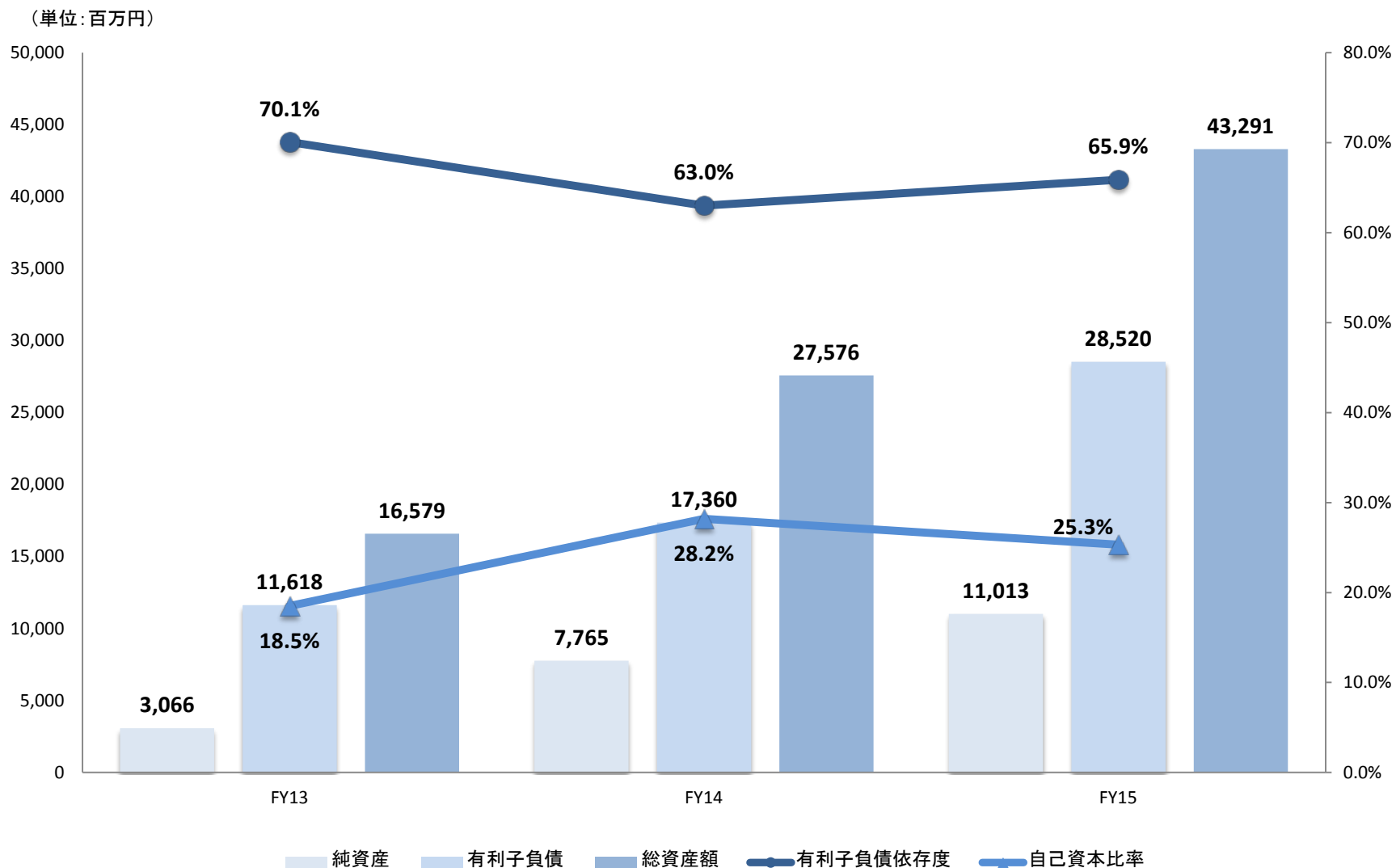
## 財務基盤の安定化を図るため、借入金の長期化を実現

(単位：百万円)	2015年 12月期	2014年 12月期	増減	増減率	主な要因
<b>資産の部</b>					
流動資産	41,293	26,413	+14,880	+56.3%	
うち販売用不動産	33,046	21,194	+11,852	+55.9%	投資用不動産在庫が前期比62.8%増
固定資産	1,998	1,162	+835	+71.8%	賃貸用不動産の取得
資産合計	43,291	27,576	+15,715	+57.0%	
<b>負債の部</b>					
流動負債	9,750	9,512	+237	+2.5%	
固定負債	22,527	10,298	+12,228	+118.7%	投資用不動産の仕入に伴い長期借入金増加
負債合計	32,277	19,811	+12,466	+62.9%	
<b>純資産の部</b>					
純資産合計	11,013	7,765	+3,248	+41.8%	当期純利益の増加
負債・純資産合計	43,291	27,576	+15,715	+57.0%	
<b>主な財務指標</b>					
自己資本比率	25.3%	28.2%	△2.8pt	—	長期借入金による負債増加
有利子負債依存度	65.9%	63.0%	+2.9pt	—	
ネットD/Eレシオ	1.95倍	1.69倍	—	—	

(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販売用不動産の推移を記載しております。



2016年12月期

# 連結業績予想 今期の取り組み

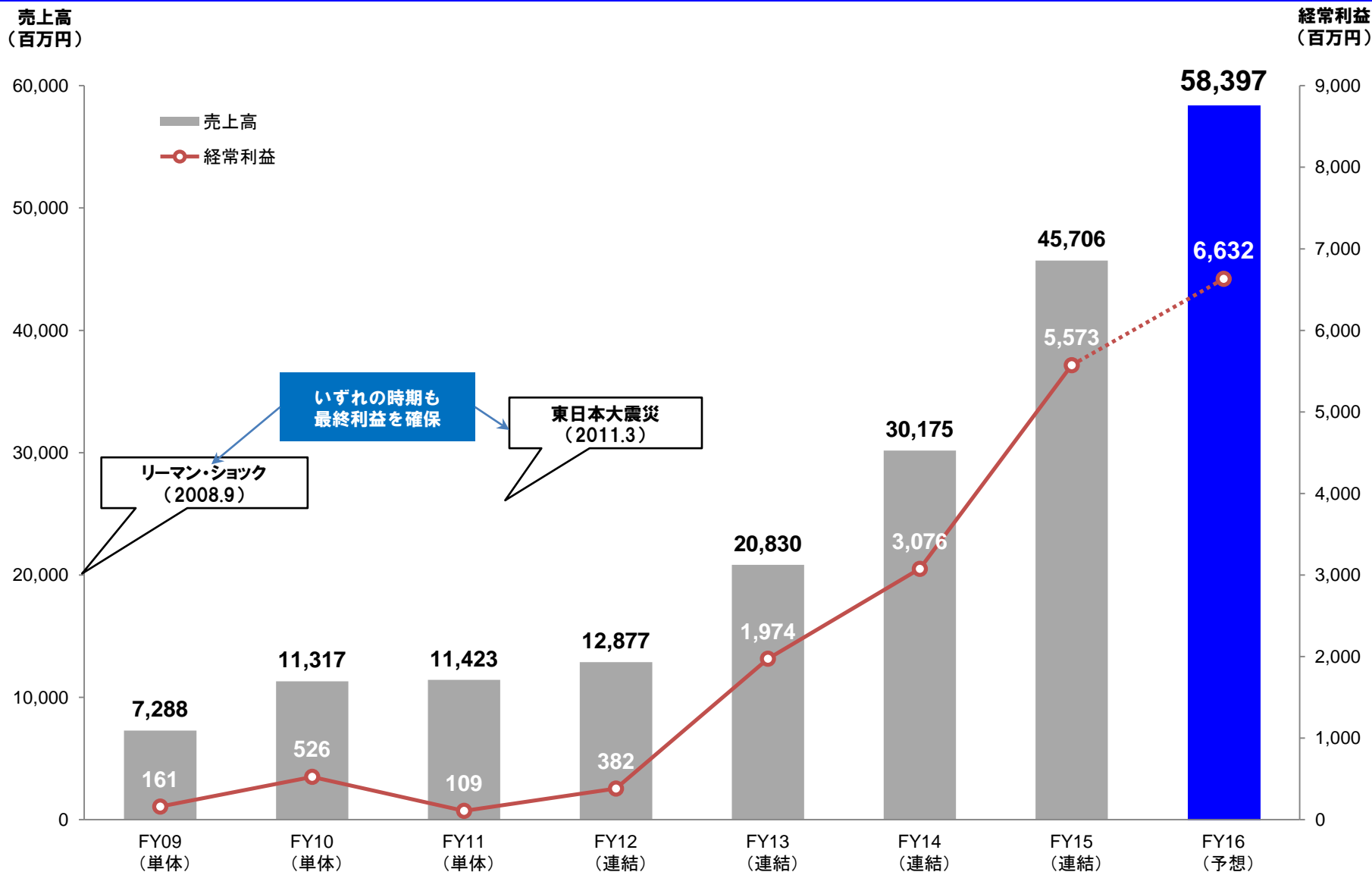
## 引き続き、投資用不動産販売が成長ドライバー

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 (会社予想)	2015年12月期 (実績)	前期比	
			増減	増減率
売上高	58,397	45,706	+12,690	+27.8%
売上総利益	11,273	9,285	+1,987	+21.4%
営業利益	7,425	6,123	+1,301	+21.3%
経常利益	6,632	5,573	+1,059	+19.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,185	3,382	+803	+23.7%
EPS (円)	354.04	308.31	+45.73	+14.8%

売上総利益率	19.3%	20.3%	△1.0pt	—
営業利益率	12.7%	13.4%	△0.7pt	—
経常利益率	11.4%	12.2%	△0.8pt	—
当期純利益率	7.2%	7.4%	△0.2pt	—

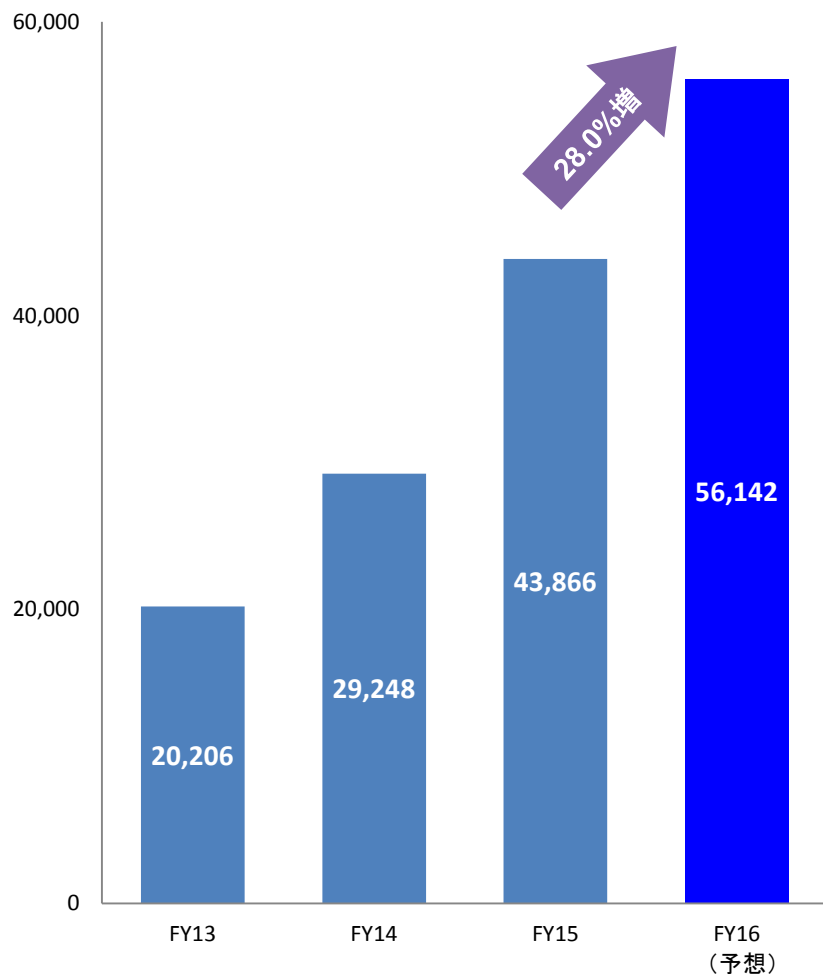




※当社は、2012年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

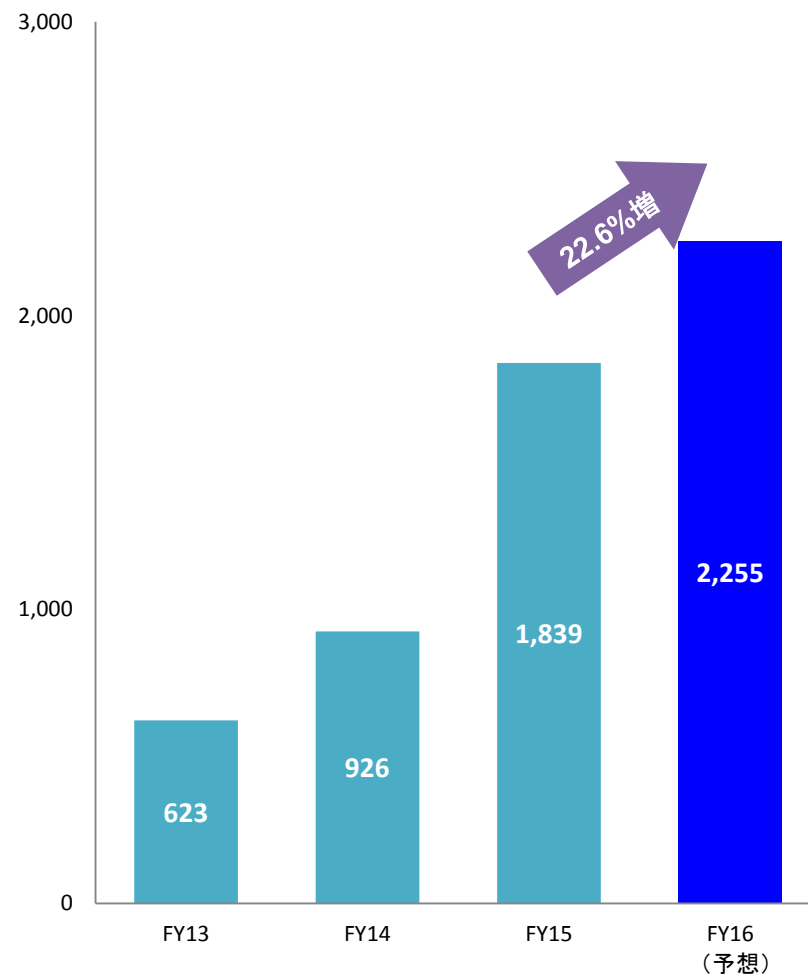
## 不動産売買事業

(単位:百万円)

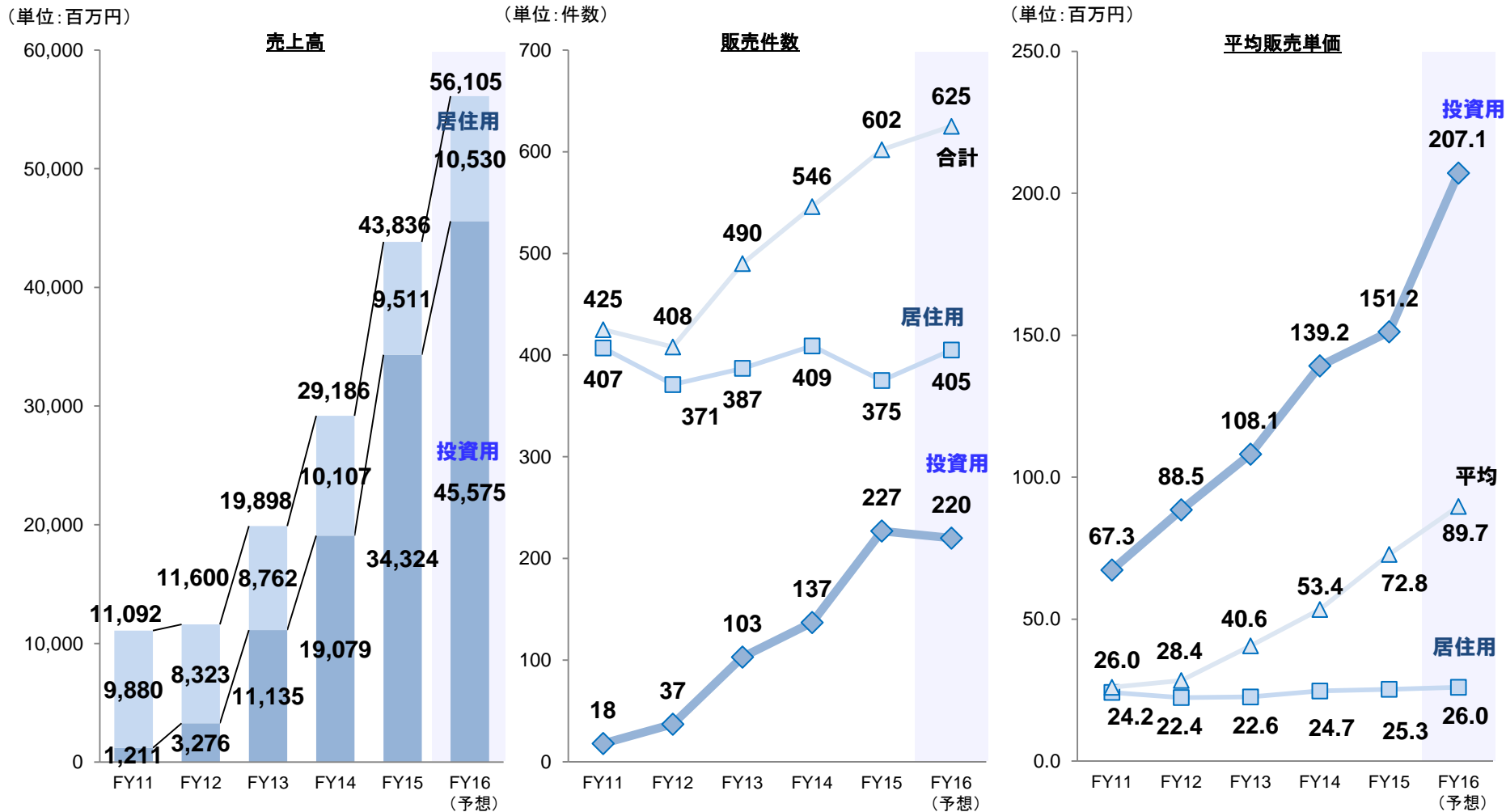


## 賃貸その他事業

(単位:百万円)



## 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



※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。

- **首都圏の中古不動産市場は、東京都心・湾岸エリア等の人気エリアを中心とした再開発需要が全体を牽引し、引き続き堅調に推移するものと想定**

---

- **良好な資金調達環境であることを反映し、相続対策層、年金対策層(資産形成層)、海外投資家の投資用不動産購入ニーズは引き続き堅調に推移するものと想定**

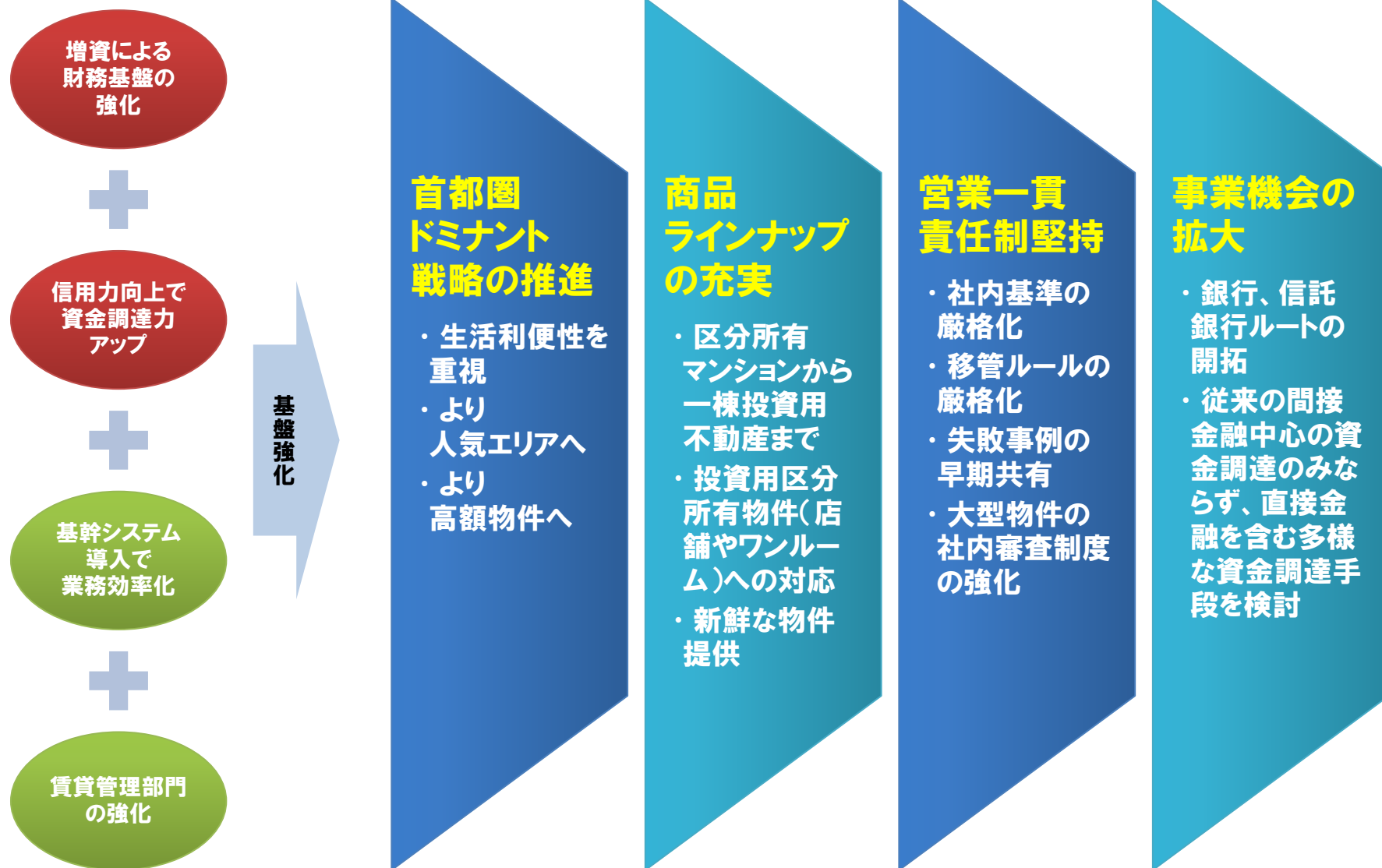
---

- **居住用不動産は数年来の需要拡大で一服感もあるが、年後半からは消費税の再引上げに伴う駆け込み需要が始まることを想定**

---

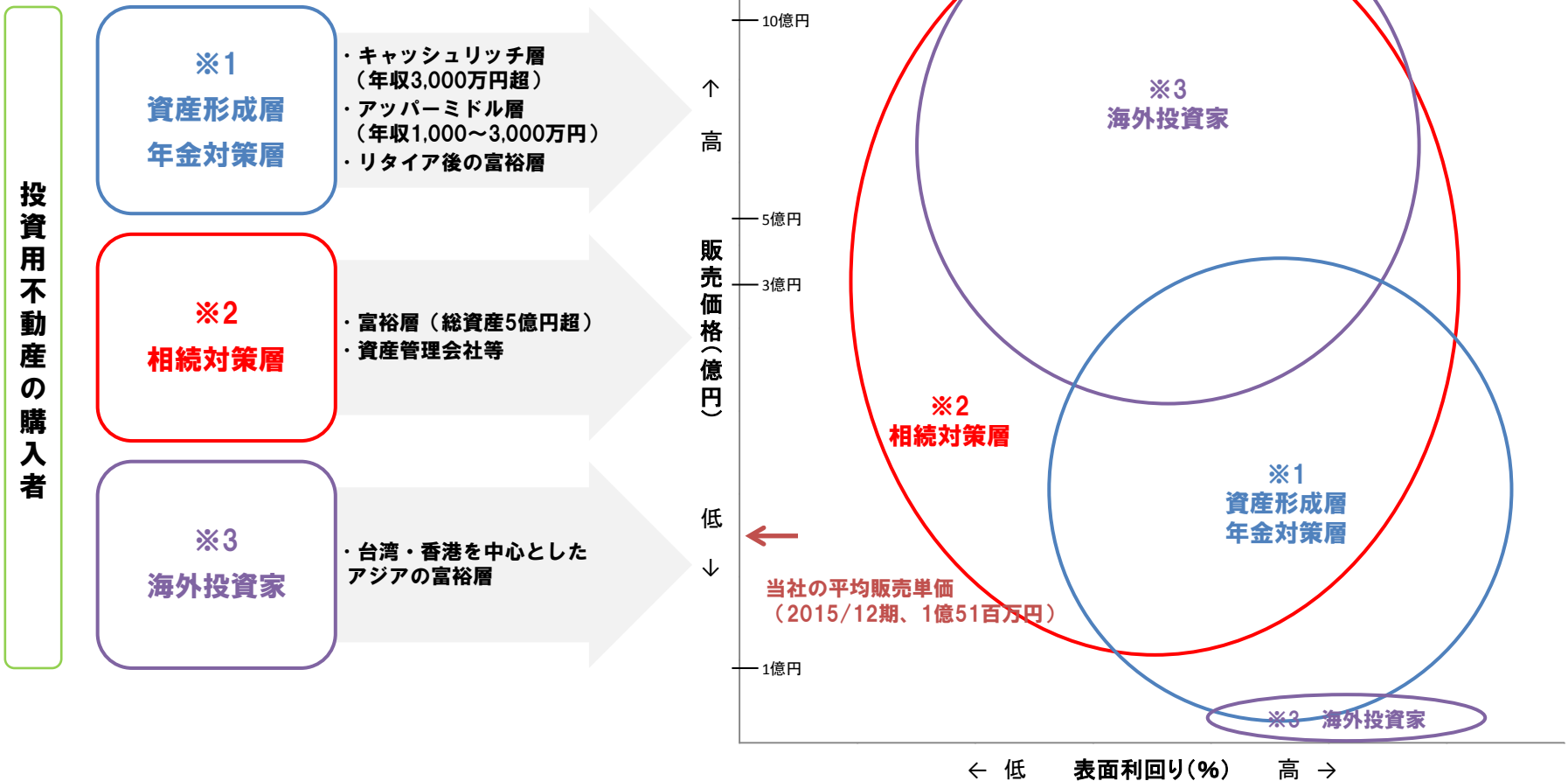
- **居住用不動産の買取再販は、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続するものと想定**

---



## 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。

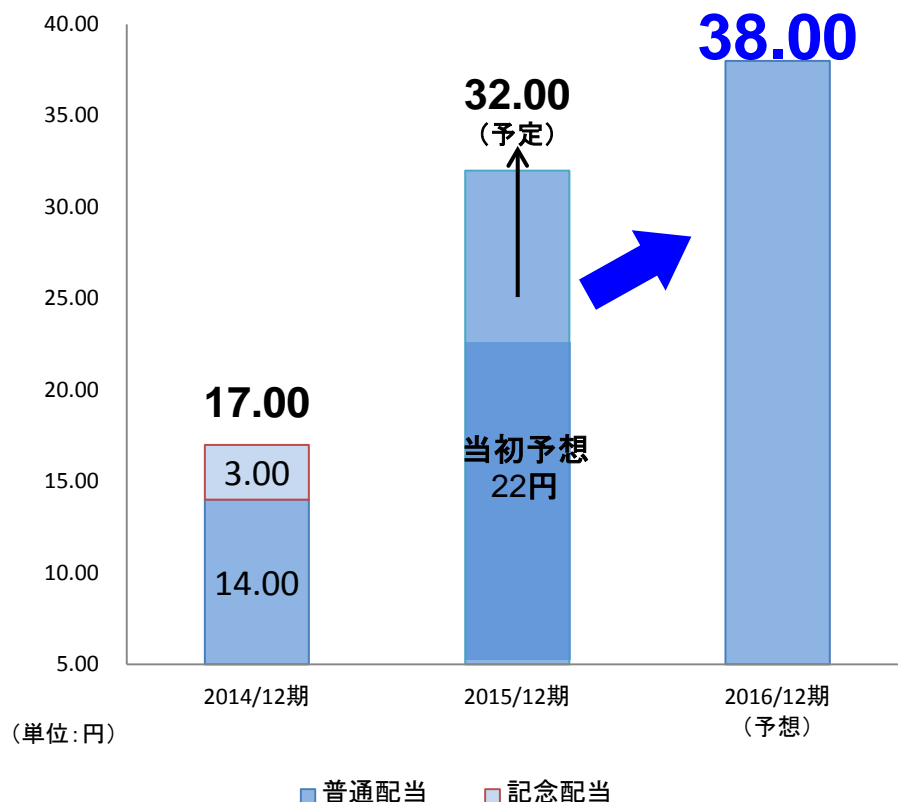


## 財務基盤及び 資金調達力の強化

公募増資及び第三者割当増資(予定)実施により自己資本比率の向上等が実現し、財務基盤を一層強化。今期も借入金の長期化を推進しつつ、資金調達余力の向上を図る。

## 配当方針

2016年12月期配当予想は前期より**6円増配**し、38円を予想



### ■ 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。

## 東京証券取引所市場第一部への市場変更(2016年2月5日)

東京証券取引所マザーズ市場から  
東京証券取引所市場第一部へ市場変更

更なる業用拡大と一層の企業価値向上を図ってまいります



証券コード 3299



## J1リーグ「横浜F・マリノス」との オフィシャルパートナー契約締結

契約期間：2016年2月1日～2019年1月31日



J1リーグ(日本プロサッカーリーグ)、横浜F・マリノスとのオフィシャルパートナー契約を締結

横浜エリアの営業強化に止まらず、幅広い地域、幅広い層への知名度向上を図り、  
中長期的な企業価値の向上に繋げていく



# MUGEN ESTATE は、横浜F・マリノスを応援しています。

# 經營戰略等

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

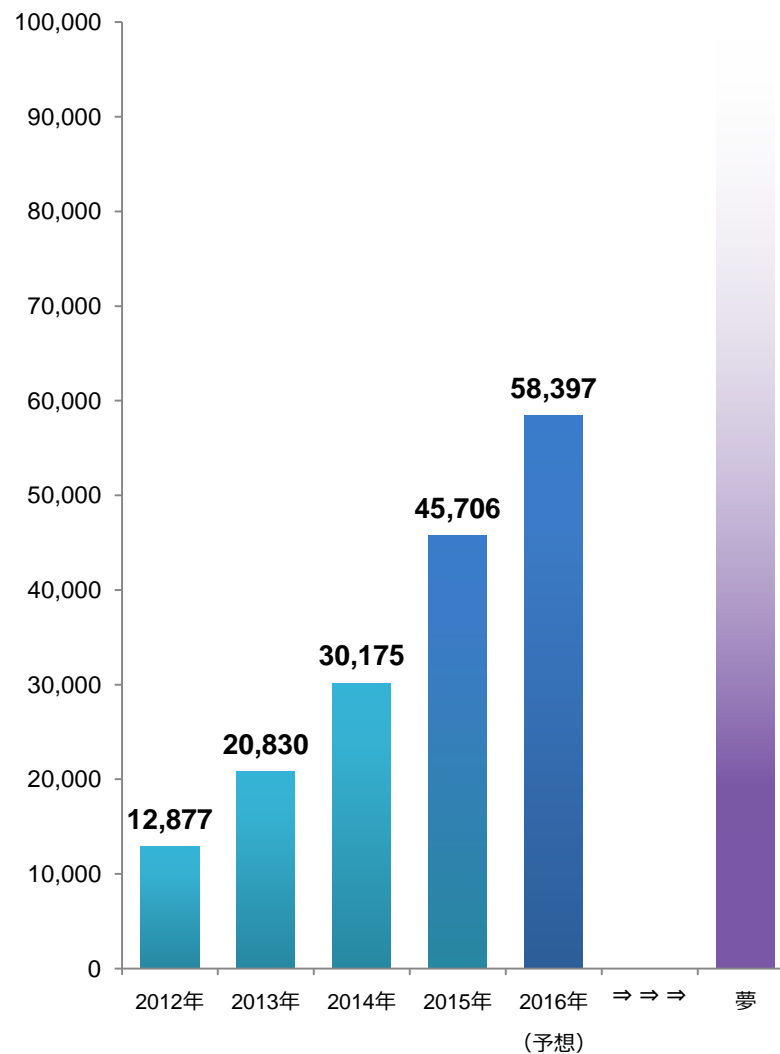
**売上No.1**を目指す



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

連結売上高の推移

(単位: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
- 顧客の**S**atisfaction(満足)を追求
- 社員の**S**kill向上

### 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

### 幅広い事業領域

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

### 豊富な商品ラインナップ

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お応えしてまいります。

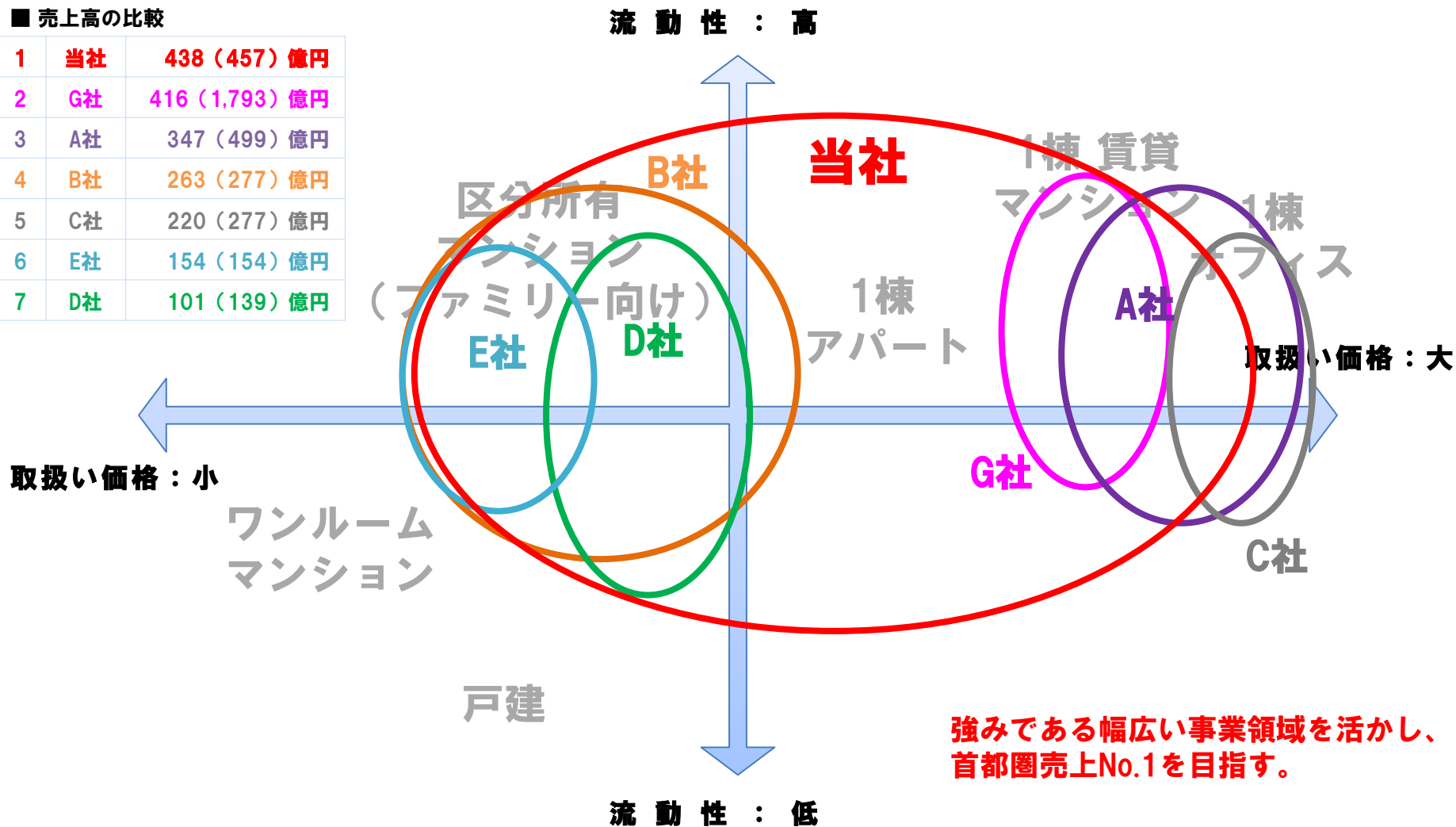
### 資金調達力

約40行の金融機関と取引。金融機関と相互理解を促進

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

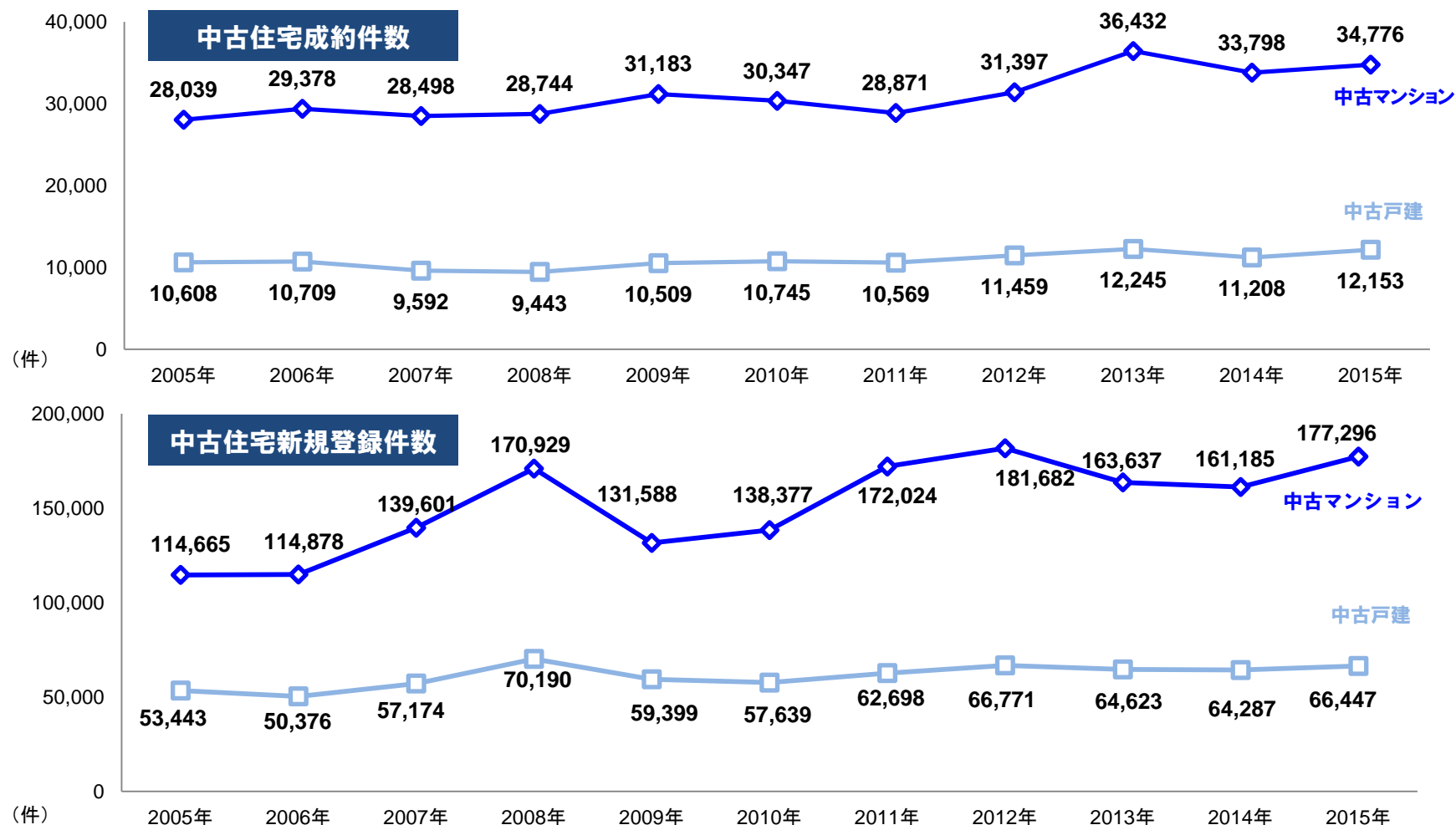
1	当社	438 (457) 億円
2	G社	416 (1,793) 億円
3	A社	347 (499) 億円
4	B社	263 (277) 億円
5	C社	220 (277) 億円
6	E社	154 (154) 億円
7	D社	101 (139) 億円



出所：2015年12月31日現在の各社の開示資料をもとに作成（注意：括弧内の売上高のうち、各社の中古不動産販売事業の売上高順に記載）

# 市場環境

## 2015年は成約件数・新規登録件数とも**対前年比増加** 首都圏における中古マンションニーズは**拡大傾向**



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（2015年）2016年1月21日現在」より弊社グラフ作成

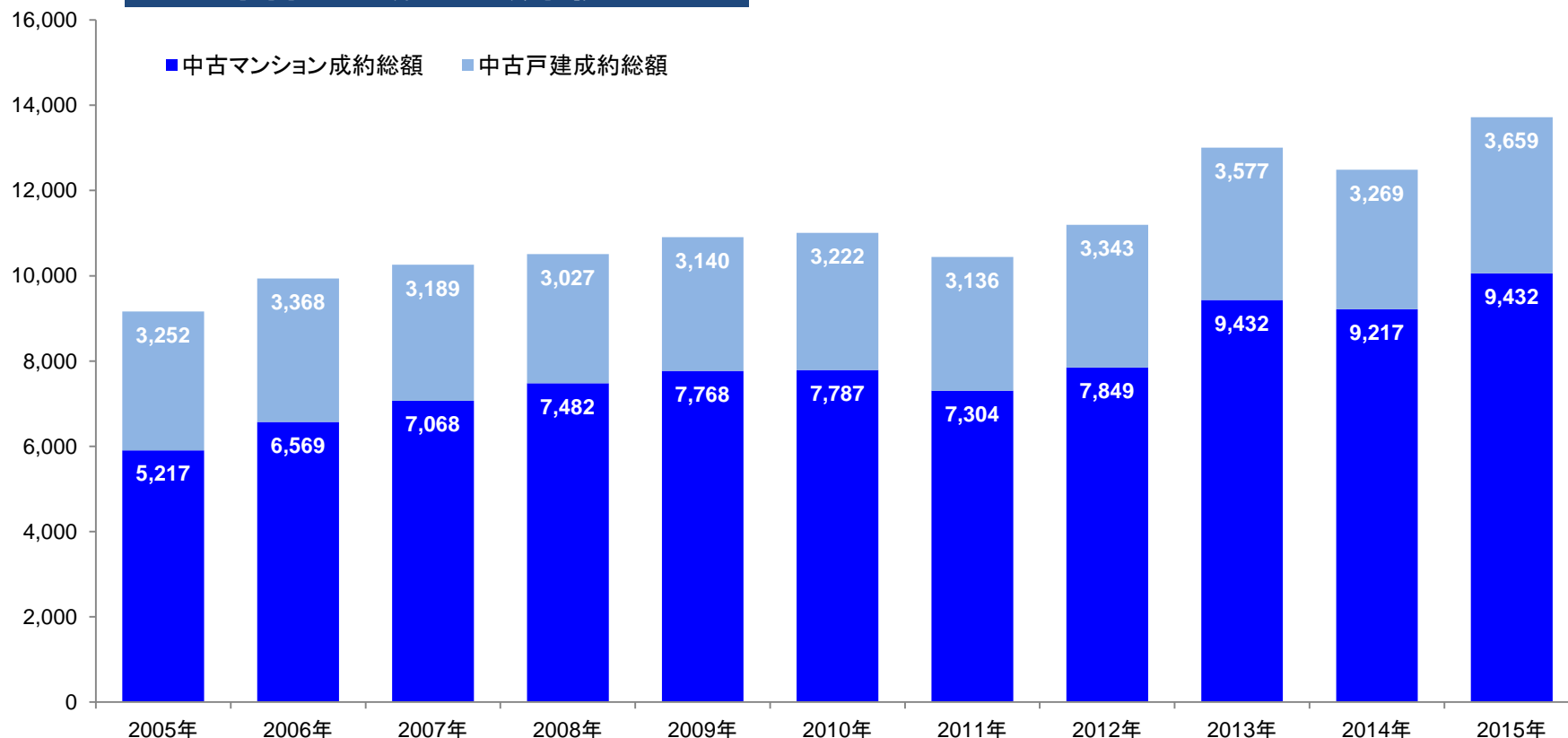


2015年の成約総額は、**前年を上回って推移**

2015年は前年の消費税増税による一時的な落ち込みから回復

(単位: 億円)

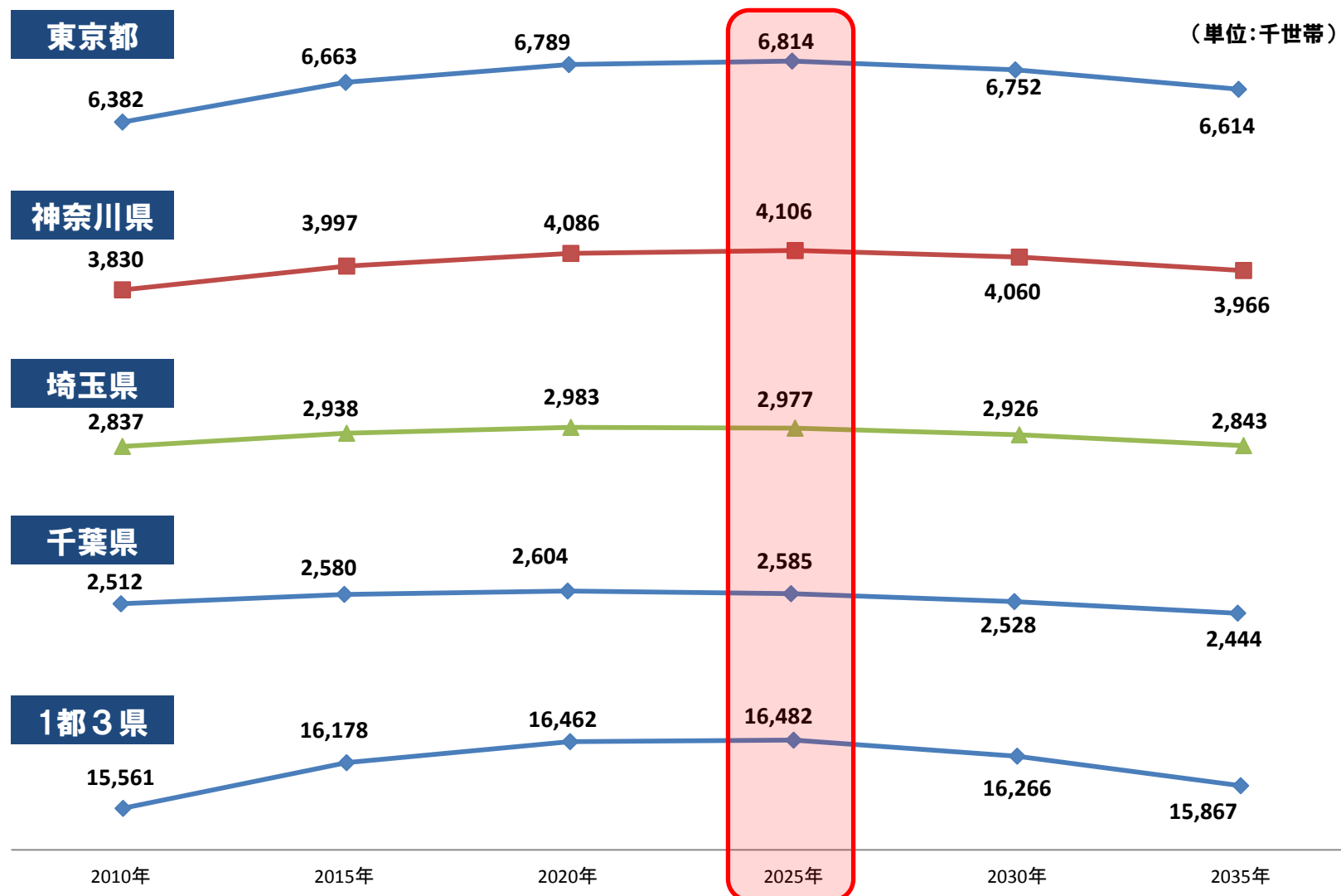
### 中古住宅成約総額推移<sup>(※)</sup>



(※) 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(2015年)2016年1月21日現在」より弊社試算

## 首都圏 1 都 3 県の世帯数は、2025年のピークに向け増加傾向



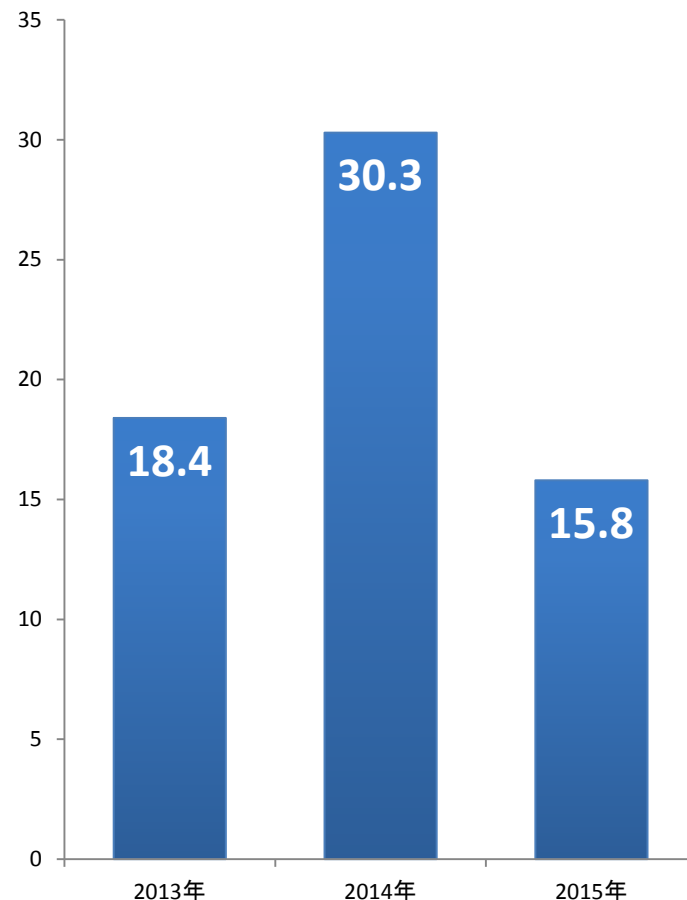
出所: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2014年4月推計)から抜粋・集計

2015年、東京は第4四半期における投資額の減少及び円安により48%の減少  
アジア太平洋地域に限定すると依然として東京がトップ

## 都市別不動産投資総額ランキング

2013年	2014年	2015年	都市	2015年 (US\$bn)	2014年 (US\$bn)	2013年 (US\$bn)
2	2	1	ニューヨーク	48.3	38.4	31.4
1	1	2	ロンドン	39.4	45.0	44.2
4	4	3	パリ	20.1	22.4	16.6
5	5	4	ロサンゼルス	18.9	17.5	13.4
3	3	5	東京	15.8	30.3	18.4
6	8	6	シカゴ	14.2	13.5	12.9
9	7	7	ワシントンDC	12.7	13.6	8.7
13	6	8	ボストン	12.3	14.1	7.1
-	13	9	上海	12.1	7.8	-
-	16	10	香港	12.0	7.2	-

(US\$bn) 東京の不動産投資総額



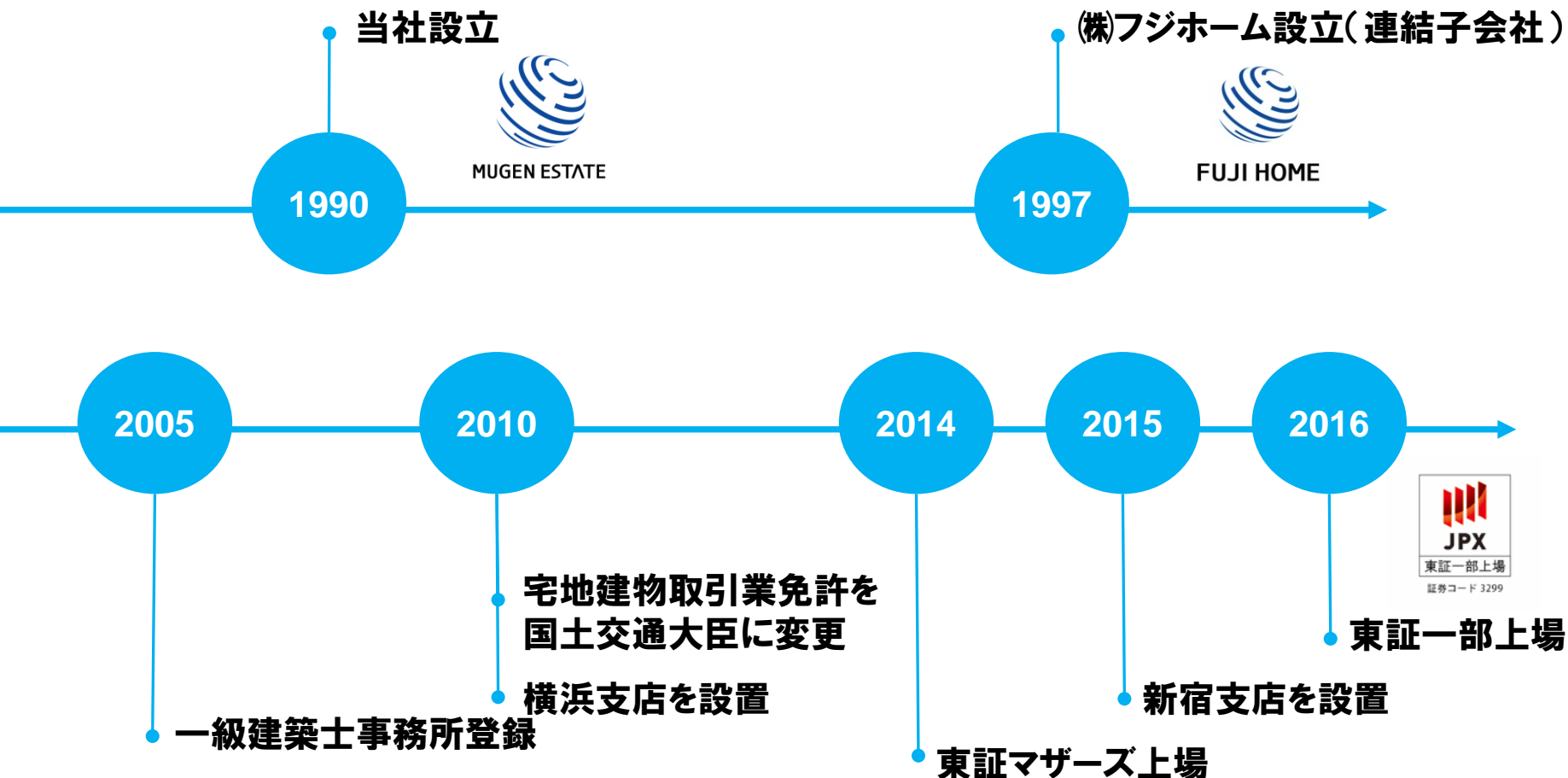
出所:JLL(ジョーンズ ラング ラサール株式会社)「ジャパン・キャピタル・フロー 2015年第4四半期」および「Global Capital Market Research Q4 2015」より弊社作成

# 会社概要

会社名	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	1,586百万円	※2015年12月31日現在
社員数	連結163名(平均年齢39.1才) 単体123名(平均年齢38.8才)	※2015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	45,706百万円	※2015年12月期
連結経常利益	5,573百万円	※2015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

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



**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

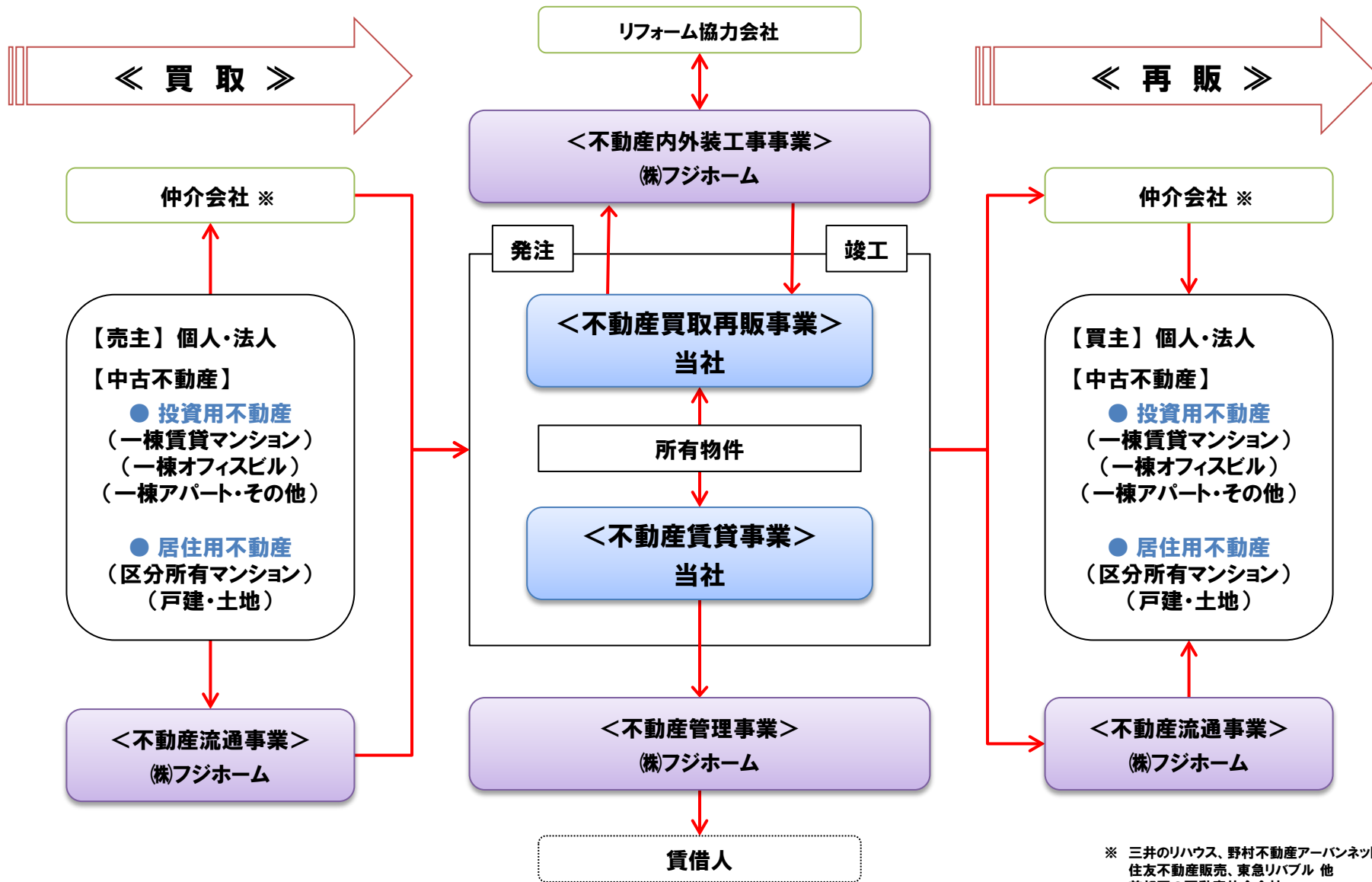
# 『夢現』～ 夢を現実にし、理想を追求する ～

**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



※ 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



## 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

### 不動産売買事業

#### 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

### 賃貸その他事業

#### 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(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・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)

	大株主名	所有株数(株)	持株比率(%)
1	藤田 進	4,184,800	38.03
2	藤田 進一	1,520,500	13.82
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	736,800	6.70
4	藤田 百合子	500,000	4.54
5	藤田 由香	400,000	3.63
6	庄田 桂二	350,500	3.18
7	庄田 優子	350,000	3.18
8	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	310,000	2.82
9	THE BANK OF NEW YORK 133524	194,500	1.77
10	依田 満	175,500	1.59

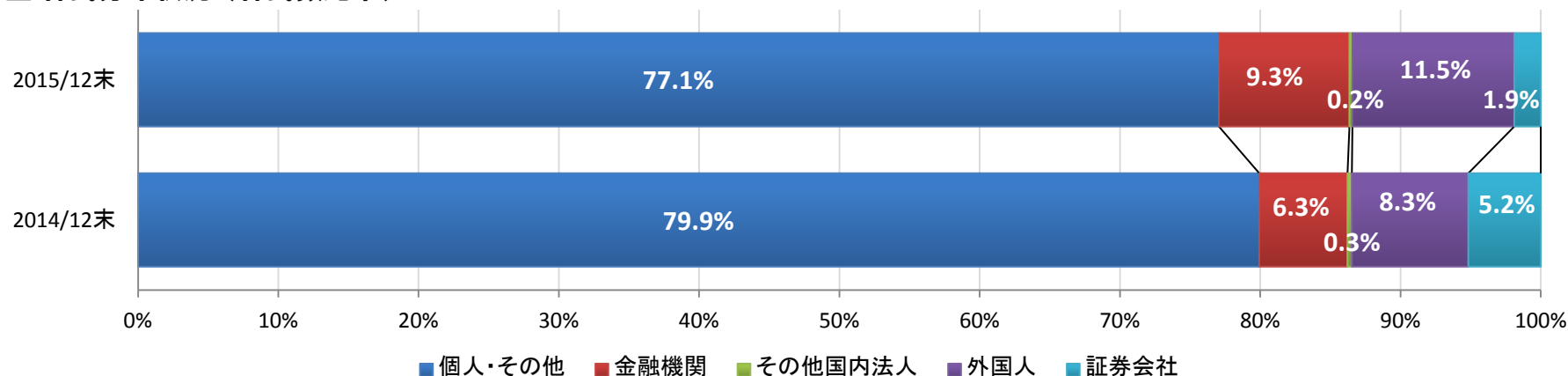
### ■ 株式の状況

発行可能株式数 32,000,000 株

発行済株式総数 11,005,000 株

株主数 1,685 名

### ■ 株式分布状況（株式数比率）



# Appendix

## (参考資料)

(単位:百万円)

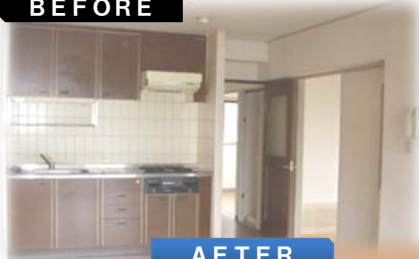
セグメント別	2013年12月期		2014年12月期		2015年12月期	
<b>売上高</b>						
不動産売買事業	20,206	97.0%	29,248	96.9%	43,866	96.0%
賃貸その他事業	623	3.0%	926	3.1%	1,839	4.0%
合計	20,830	100.0%	30,175	100.0%	45,706	100.0%
<b>セグメント利益</b>						
不動産売買事業	2,583	89.4%	3,742	90.0%	6,233	88.2%
賃貸その他事業	305	10.6%	413	10.0%	833	11.8%
合計	2,888	100.0%	4,156	100.0%	7,067	100.0%

地域別	2013年12月期				2014年12月期				2015年12月期				
	投資用不動産	販売件数	割合	販売金額	平均単価	販売件数	割合	販売金額	平均単価	販売件数	割合	販売金額	平均単価
東京都		58	56.3%	6,981	120.3	71	51.8%	11,534	162.4	137	60.4%	20,679	150.9
神奈川県		8	7.8%	892	111.5	19	13.9%	1,506	79.3	36	15.9%	7,554	209.8
埼玉県		22	21.4%	2,175	98.9	22	16.1%	3,294	149.7	27	11.9%	3,147	116.5
千葉県 <sup>(※)</sup>		15	14.6%	1,085	72.3	25	18.2%	2,744	109.7	27	11.9%	2,942	108.9
合計		103	100.0%	11,135	108.1	137	100.0%	19,079	139.2	227	100.0%	34,324	151.2
<b>居住用不動産</b>	<b>販売件数</b>	<b>割合</b>	<b>販売金額</b>	<b>平均単価</b>	<b>販売件数</b>	<b>割合</b>	<b>販売金額</b>	<b>平均単価</b>	<b>販売件数</b>	<b>割合</b>	<b>販売金額</b>	<b>平均単価</b>	
東京都	191	49.4%	4,747	24.8	209	51.1%	5,718	27.3	196	52.3%	5,451	27.8	
神奈川県	89	23.0%	1,927	21.6	76	18.6%	1,743	22.9	84	22.4%	1,986	23.6	
埼玉県	57	14.7%	1,064	18.6	61	14.9%	1,343	22.0	49	13.1%	1,084	22.1	
千葉県	50	12.9%	1,023	20.4	63	15.4%	1,301	20.6	46	12.3%	989	21.5	
合計	387	100.0%	8,762	22.6	409	100.0%	10,107	24.7	375	100.0%	9,511	25.3	

(※) 2015年12月期は、その他地域の物件も1件含まれております。

(単位：百万円)	2013/12末	2014/12末	2015/12末
流動資産合計	15,393	26,413	41,293
販売用不動産	12,750	21,194	33,046
固定資産合計	1,185	1,162	1,998
資産合計	16,579	27,576	43,291
流動負債合計	7,373	9,512	9,750
固定負債合計	6,139	10,298	22,527
負債合計	13,512	19,811	32,277
純資産合計	3,066	7,765	11,013
負債・純資産合計	16,579	27,576	43,291
自己資本比率	18.5%	28.2%	25.3%
1株当たり純資産(円)	371.27	707.99	996.46
1株当たり当期純利益(円)	136.55	181.76	308.31
ROE(株主資本利益率)	44.9%	32.5%	36.1%
発行済株式総数(株)	8,258,500	10,968,000	11,005,000
期中平均発行済株式数(株)	8,258,500	9,681,081	10,969,830
有利子負債	11,618	17,360	28,520
有利子負債依存度	70.1%	63.0%	65.9%
ネットD/Eレシオ(倍)	3.15	1.69	1.95
<b>※有利子負債内訳</b>			
短期借入金	4,516	4,719	4,042
1年内返済長期借入金	1,364	2,864	2,574
長期借入金	5,729	9,769	21,899
その他	7	7	4
合計	11,618	17,360	28,520

BEFORE

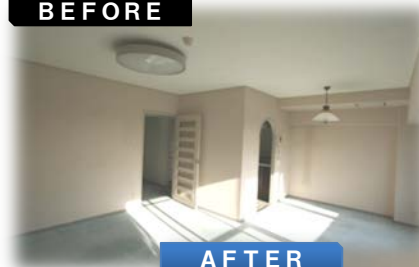


AFTER



快適な空間を創造するリフォーム

BEFORE



AFTER



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

BEFORE



資産価値の維持・向上を図るための大規模修繕工事

# 本資料取扱い上の注意

- 本資料は、2015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。

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 管理本部 経営企画室

E-mail [ir@mugen-estate.co.jp](mailto:ir@mugen-estate.co.jp)