

2016年12月期 第3四半期



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	2016年12月期 第3四半期 連結決算概要
chapter	2	12 - 20p	2016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 - 35p	市場環境
chapter	5	36 - 43p	会社概要

第3四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

【 売上高 】	422億 8百万円（前年同期比 27.9%増）
【 経常利益 】	44億 41百万円（前年同期比 11.5%増）

- 売上高は不動産売買事業における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販売が全社業績を牽引も大型物件を中心に粗利益率が低下。全社の売上総利益率の低下要因となった。

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

- 投資用不動産の売上高は、前年同期比35.1%増の329億56百万円。四半期売上高は、過去最高となる124億17百万円
- 3億円超の一棟投資用不動産販売29件（前年同期比8件増）が寄与
- 29件の販売のうち3件は10億円超。大型物件の対応を一層強化
- 平均販売単価は、前年同期比17.0%増の1億84百万円
- 期初の想定通り、中古不動産価格が調整局面に入る中、これまでの粗利益率水準の維持は難しい局面

居住用不動産販売

- 居住用不動産販売は、売上高・粗利益額ともに前年同期を上回り堅調に推移
- 取扱物件の厳選を図り、粗利益率も概ね計画通り進捗

■ 賃貸その他事業

- 投資用不動産の在庫（販売用不動産）は、前期末比44.7%増の410億95百万円。賃貸その他事業における不動産賃貸収入の増加に寄与

- 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・各利益額ともに成長を継続も、期初想定通り、中古不動産価格が調整局面に入中、各利益率は低下
- 売上高販管費率は第2四半期連結累計期間及び前年同期を下回る6.5%で進捗

(単位：百万円)	FY15 (前期)	FY15.3Q	FY16.3Q	前年同期比
売上高	45,706	32,996	42,208	+27.9%
売上総利益	9,285	6,595	7,672	+16.3%
営業利益	6,123	4,370	4,934	+12.9%
経常利益	5,573	3,983	4,441	+11.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	3,382	2,348	2,735	+16.5%
売上総利益率	20.3%	20.0%	18.2%	△1.8pt
営業利益率	13.4%	13.2%	11.7%	△1.6pt
経常利益率	12.2%	12.1%	10.5%	△1.6pt
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益率	7.4%	7.1%	6.5%	△0.6pt

報告セグメントごとの 売上高、利益

- 当社グループの中核は不動産売買事業
- 在庫の伸びに連動して、賃貸その他事業における不動産賃貸収入は着実に増加

(単位：百万円)	2015年12月期		2015年12月期 3Q		2016年12月期 3Q		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	43,866	96.0	31,646	95.9	40,509	96.0	+8,862	+28.0%
賃貸その他事業	1,839	4.0	1,349	4.1	1,699	4.0	+349	+25.9%
合計	45,706	100.0	32,996	100.0	42,208	100.0	+9,212	+27.9%

(単位：百万円)	2015年12月期		2015年12月期 3Q		2016年12月期 3Q		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	6,233	88.2	4,422	87.3	5,189	88.4	+766	+17.3%
賃貸その他事業	833	11.8	644	12.7	683	11.6	+38	+5.9%
合計	7,067	100.0	5,067	100.0	5,872	100.0	+805	+15.9%

※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。

売上高

- 投資用不動産販売は、物件の大型化が計画通り進捗
3億円超の一棟投資用不動産販売は、
10億円超3件を含む29件(前年同期比8件増)
- 居住用不動産販売は、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厳しい環境の中、概ね計画通りの利益
率を確保。売上高・粗利益額ともに前年同期を上回って推移

(単位：百万円、件)		2015年12月期	2015年12月期 3Q	2016年12月期 3Q	前年同期比	
					増減	増減率
売上高	投資用不動産	34,324	24,392	32,956	+8,564	+35.1%
	居住用不動産	9,511	7,226	7,531	+304	+4.2%
	合計	43,836	31,619	40,487	+8,868	+28.0%
販売件数	投資用不動産	227	155	179	+24	+15.5%
	居住用不動産	375	284	281	△3	△1.1%
	合計	602	439	460	+21	+4.8%
販売 平均単価	投資用不動産	151.2	157.3	184.1	+26.7	+17.0%
	居住用不動産	25.3	25.4	26.8	+1.3	+5.3%
	合計	72.8	72.0	88.0	+15.9	+22.2%

不動産買取再販事業の状況

エリア別販売件数割合

- 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
- 投資用不動産は大型物件の影響により、エリア毎の平均販売単価が大きく変動。流動性を重視した結果、東京都で大型物件の取扱いが増加。神奈川県は区分所有物件の増加により平均販売単価が大きく低下
- 居住用不動産の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	2015年12月期 3Q				2016年12月期 3Q				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	98	63.2%	14,871	151.7	106	59.2%	23,113	218.0	+8	+66.2
神奈川県	25	16.1%	5,760	230.4	35	19.6%	5,347	152.7	+10	△77.6
埼玉県	13	8.4%	1,538	118.3	21	11.7%	2,582	122.9	+8	+4.6
千葉県	19	12.3%	2,221	116.9	17	9.5%	1,912	112.5	△2	△4.4
合計	155	100.0%	24,392	157.3	179	100.0%	32,956	184.1	+24	+26.7

■ 居住用不動産

エリア	2015年12月期 3Q				2016年12月期 3Q				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	155	54.6%	4,331	27.9	131	46.6%	4,140	31.6	△24	+3.6
神奈川県	63	22.2%	1,456	23.1	66	23.5%	1,626	24.6	+3	+1.5
埼玉県	34	12.0%	760	22.3	50	17.8%	1,058	21.1	+16	△1.1
千葉県	32	11.3%	677	21.1	34	12.1%	704	20.7	+2	△0.4
合計	284	100.0%	7,226	25.4	281	100.0%	7,531	26.8	△3	+1.3

不動産買取再販事業の状況

海外投資家への販売推移

- 10億円超物件の販売により、販売金額は概ね前年同期の水準も、国内への販売が順調に推移しているため、販売割合は前年同期を下回る。
- 台湾投資家の日本不動産への投資は一巡も、中国投資家や国内に登記を有する法人の需要は底堅く推移

(単位：百万円、件)		2015年12月期		2015年12月期 3Q		2016年12月期 3Q		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	34,324	100.0%	24,392	100.0%	32,956	100.0%	+8,564	+35.1%
	うち海外投資家	7,077	20.6%	4,812	19.7%	4,724	14.3%	△87	△1.8%
販売件数	投資用不動産	227	100.0%	155	100.0%	179	100.0%	+24	+15.5%
	うち海外投資家	46	20.3%	31	20.0%	23	12.8%	△8	△25.8%
平均 販売単価	投資用不動産	151.2	—	157.3	—	184.1	—	+26.7	+17.0%
	うち海外投資家	153.8	—	155.2	—	205.4	—	+50.1	+32.3%

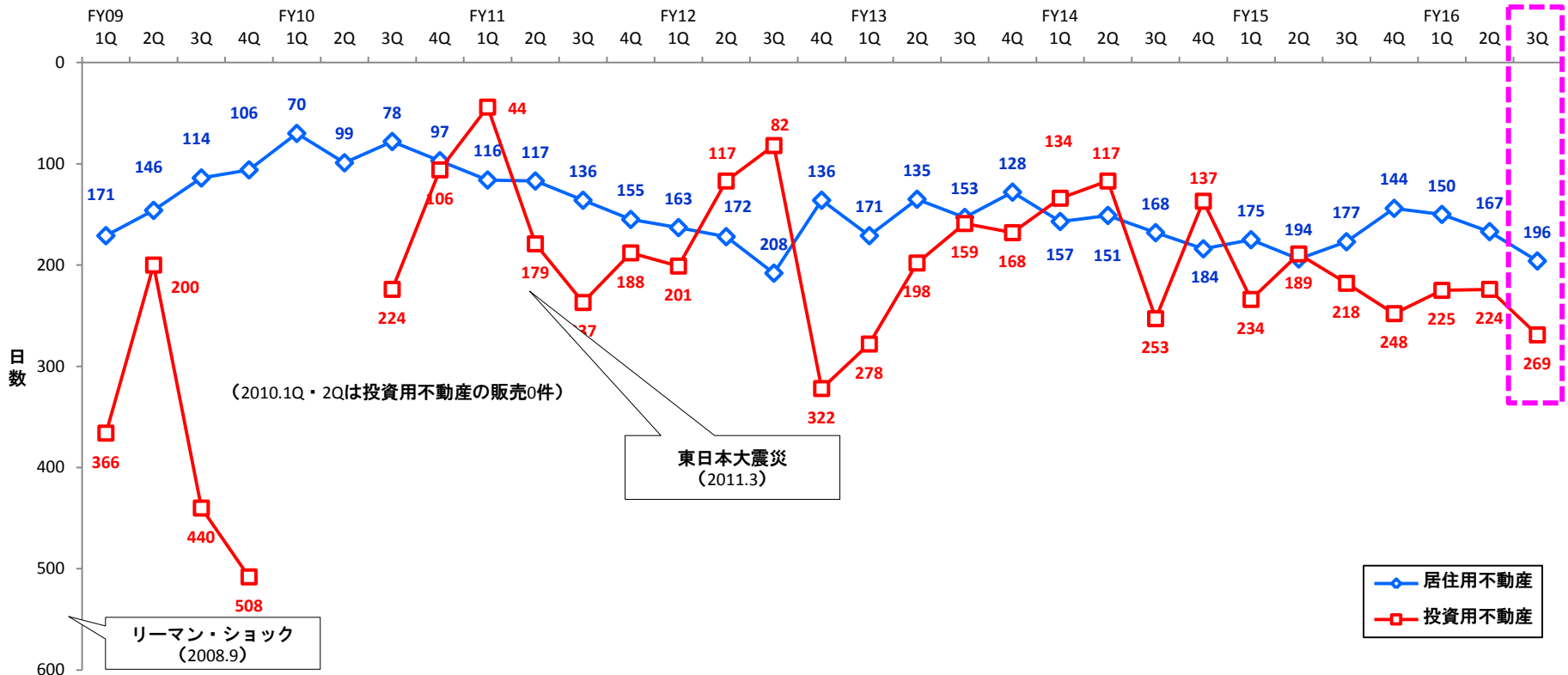
※1. 海外投資家への売上高、販売件数は、購入者が非居住者である場合に加え、**外国人・外国法人が設立した国内に登記を有する法人等への販売を含む。**

※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

- 物件の大型化に伴い、投資用不動産は長期化傾向
- 2016年12月期の通期目標は、投資用200日、居住用150日
- 2016年12月期通期実績(1-9月)は、投資用243日、居住用172日と第3四半期の滞留物件の売却が長期化要因

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、㈱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。

2016年12月期 第3四半期 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実現
- 投資用不動産の在庫(販売用不動産)は、前期末比**44.7%増**の**410億95百万円**。賃貸その他事業における不動産賃貸収入の増加に寄与
- 2016年9月に総額9億円の無担保社債を発行。成長資金に使用
- 平均借入期間は、投資用不動産が4年1ヶ月、居住用不動産が11ヶ月(2016年9月30日現在)

(単位：百万円)

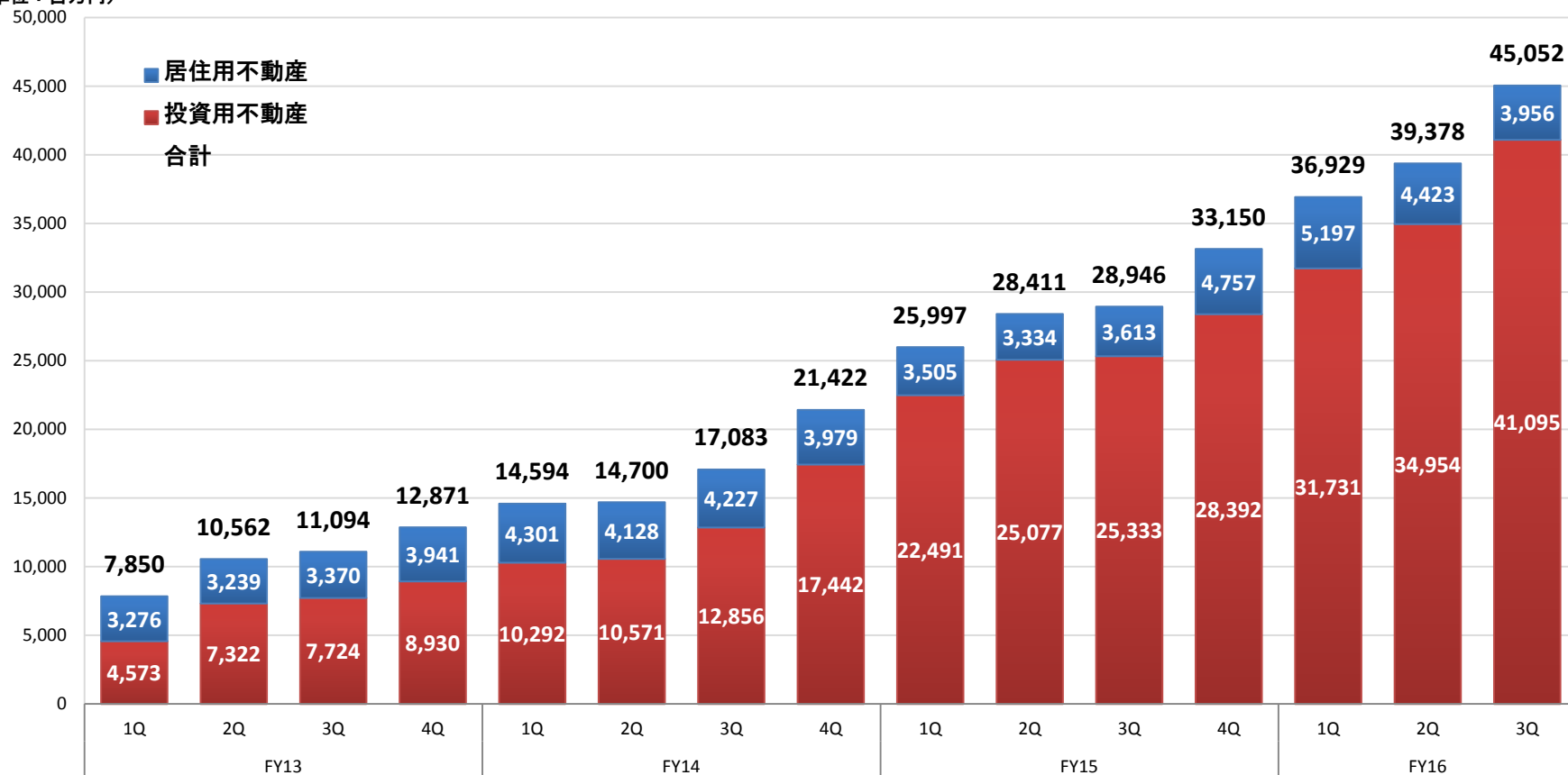
	FY15	FY16 3Q	増減	増減率
流動資産	41,293	54,271	+12,977	+31.4%
現金及び預金	7,106	7,826	+719	+10.1%
販売用不動産	33,046	44,932	+11,886	+36.0%
その他	1,140	1,512	+371	+32.6%
固定資産	1,998	2,026	+28	+1.4%
繰延資産	—	17	+17	—
資産合計	43,291	56,316	+13,024	+30.1%
■ 主な財務指標				
自己資本比率	25.3	27.1	+1.8pt	—
有利子負債依存度	65.9	67.3	+1.5pt	—

	FY15	FY16 3Q	増減	増減率
流動負債	9,750	10,095	+345	+3.5%
短期借入金	4,042	4,450	+408	+10.1%
1年内償還予定の社債	—	180	+180	—
1年内返済予定の長期借入金	2,574	3,314	+739	+28.7%
固定負債	22,527	30,860	+8,333	+37.0%
社債	—	720	+720	—
長期借入金	21,899	29,252	+7,353	+33.6%
負債合計	32,277	40,956	+8,679	+26.9%
純資産合計	11,013	15,359	+4,345	+39.5%
株主資本	10,966	15,274	+4,308	+39.3%
負債・純資産合計	43,291	56,316	+13,024	+30.1%
ネットD/Eレシオ	1.95	1.97	+0.02pt	—

在庫(販売用不動産)の推移

- 将来の収益源となる在庫(販売用不動産)は順調に増加
- 投資用不動産保有期間中の賃貸収入は安定収入として事業基盤を下支え
- 居住用不動産は順調な売却活動が奏功し、適正水準を維持

(単位：百万円)



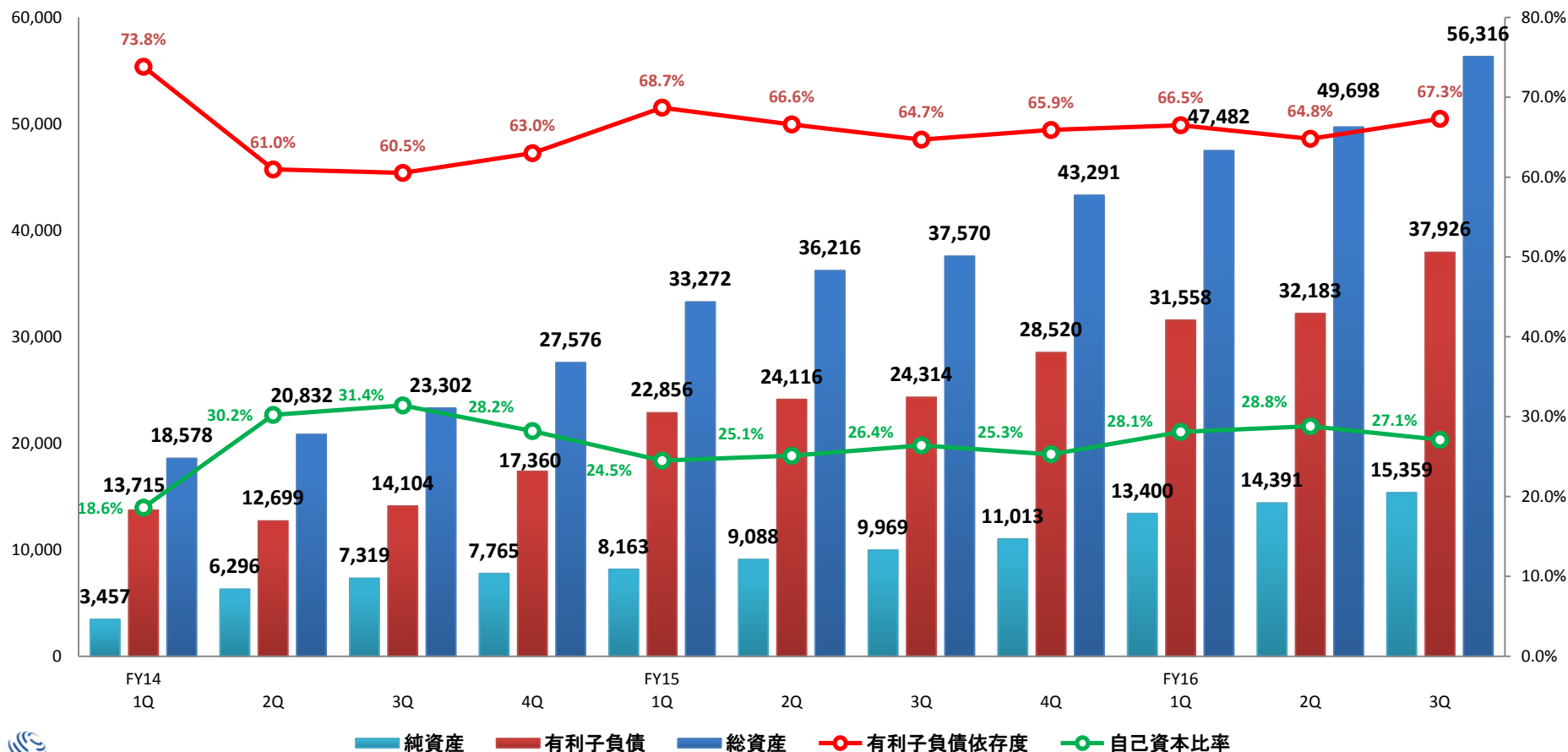
※2013年12月期より、㈱フジホームにおける不動産買取再販事業は行わない方針をとっているため、参考として当社単体の販売用不動産の推移を記載しております。

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 27.1% (前期末比+1.8pt)
- 有利子負債依存度 67.3% (前期末比+1.5pt)

(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

2016年12月期 第3四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 20p

2016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 - 35p

市場環境

chapter **5** 36 - 43p

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

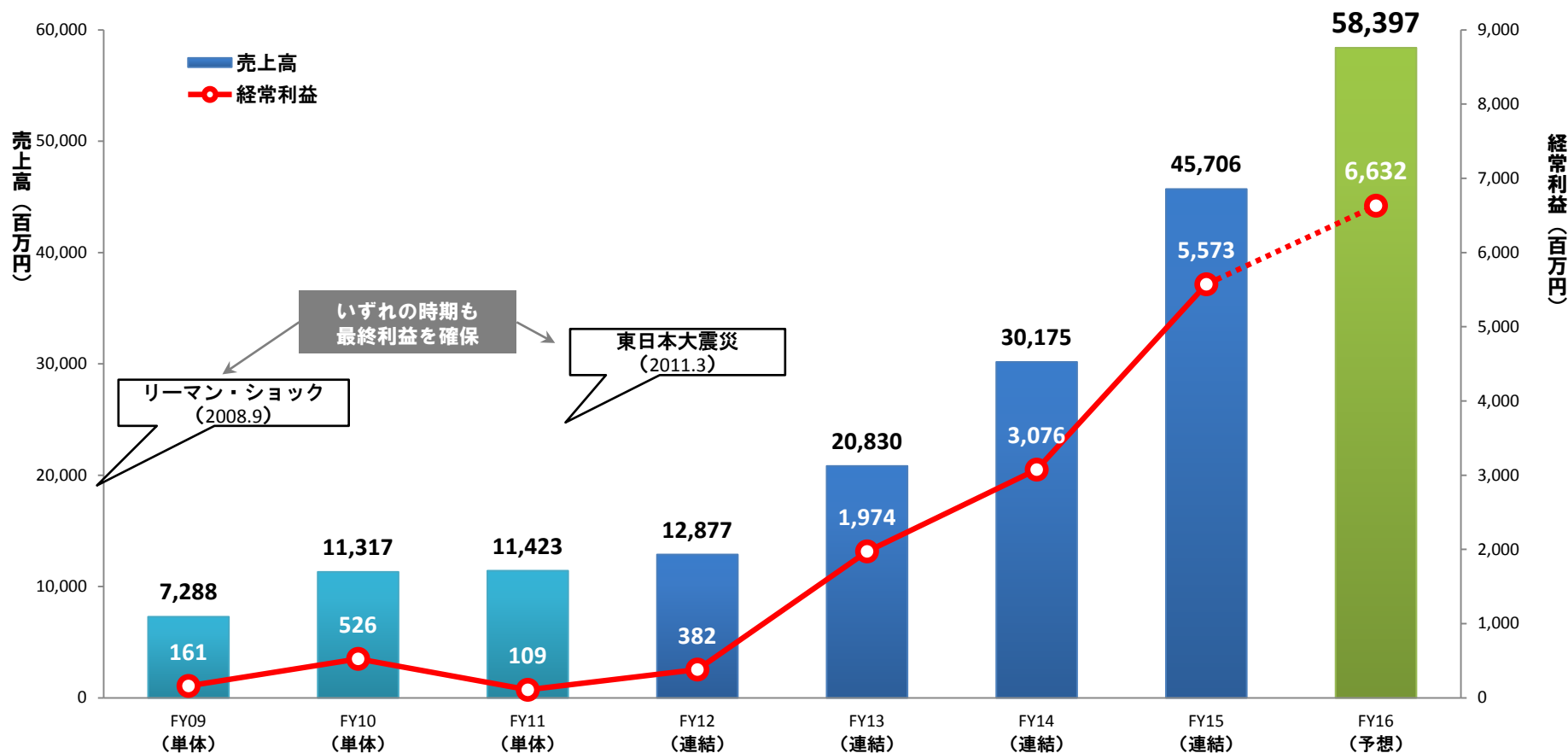
(単位：百万円)	2015年12月期 (実績)	2016年12月期 (会社予想)	前期比	
			増減	増減率
売上高	45,706	58,397	+12,690	+27.8%
売上総利益	9,285	11,273	+1,987	+21.4%
営業利益	6,123	7,425	+1,301	+21.3%
経常利益	5,573	6,632	+1,059	+19.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,382	4,185	+803	+23.7%
売上総利益率	20.3%	19.3%	△1.0pt	—
営業利益率	13.4%	12.7%	△0.7pt	—
経常利益率	12.2%	11.4%	△0.8pt	—
親会社株主に帰属する 当期純利益率	7.4%	7.2%	△0.2pt	—

2016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

	2015年12月期 (実績)	2016年12月期 (予想)	増減	増減率
不動産売買事業	43,866	56,142	+12,275	+28.0%
賃貸その他事業	1,839	2,255	+415	+22.6%
合計	45,706	58,397	+12,690	+27.8%



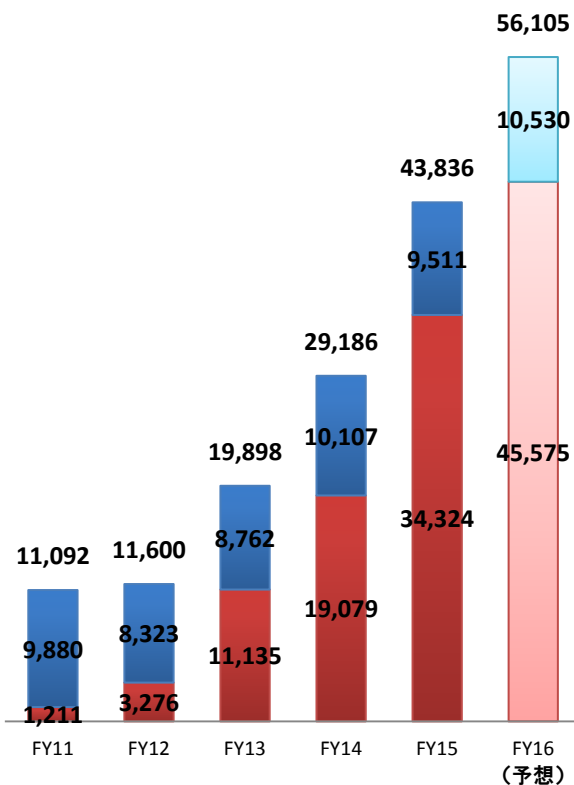
※ 当社は、2012年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

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

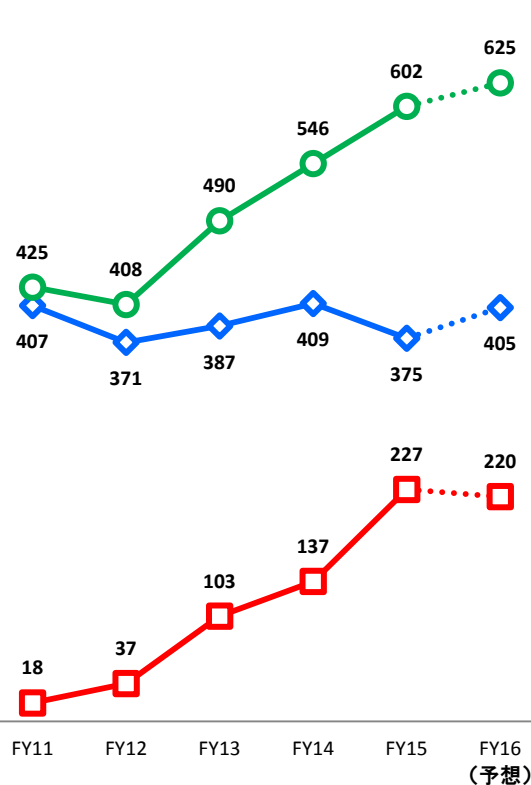
売上高（単位：百万円）

■ 投資用不動産 ■ 居住用不動産



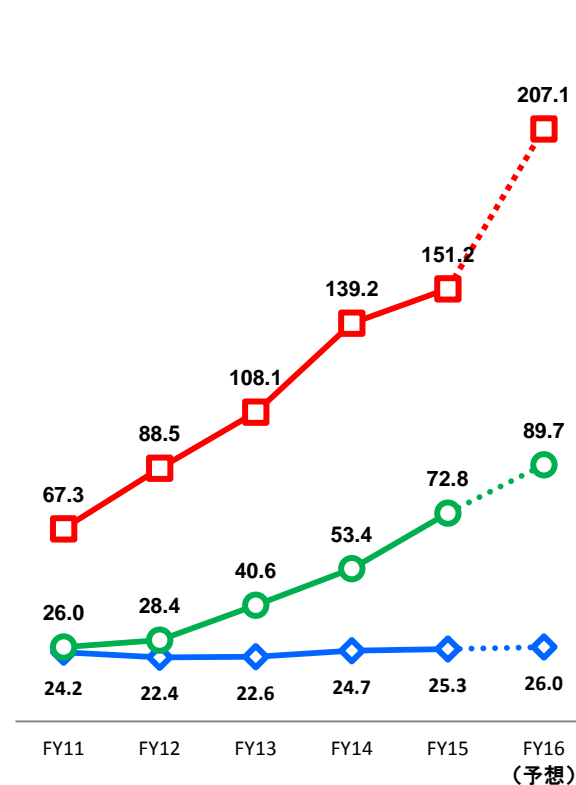
販売件数（単位：件数）

■ 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。

2016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)	FY2016 (予想)	FY2016 1Q	FY2016 2Q	FY2016 3Q	FY2016 3Q累計	進捗率
不動産売買事業 売上高	56,142	11,474	13,993	15,041	40,509	72.2%
うち投資用不動産 (件数)	45,575 (220)	9,505 (48)	11,034 (59)	12,417 (72)	32,956 (179)	72.3% (81.4%)
うち居住用不動産 (件数)	10,530 (405)	1,966 (80)	2,945 (107)	2,619 (94)	7,531 (281)	71.5% (69.4%)
賃貸その他事業 売上高	2,255	528	537	633	1,699	75.3%

➤ 売上高は概ね予算通り進捗も各利益率は低下。各利益額はトップライン（売上高）を伸ばすことでカバーする方針

(単位：百万円)	FY2016 (予想)	FY2016 1Q	FY2016 2Q	FY2016 3Q	FY2016 3Q累計	進捗率／増減pt
売上高	58,397	12,002	14,531	15,675	42,208	72.3%
売上総利益	11,273	2,352	2,646	2,674	7,672	68.1%
営業利益	7,425	1,462	1,722	1,748	4,934	66.5%
経常利益	6,632	1,298	1,571	1,571	4,441	67.0%
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	4,185	809	964	960	2,735	65.4%
売上総利益率	19.3%	19.6%	18.2%	17.1%	18.2%	△1.1pt
営業利益率	12.7%	12.2%	11.9%	11.2%	11.7%	△1.0pt
経常利益率	11.4%	10.8%	10.8%	10.0%	10.5%	△0.8pt
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益率	7.2%	6.7%	6.6%	6.1%	6.5%	△0.7pt

基盤強化のポイント

- 増資による財務基盤の強化
- 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
- 移管ルールの厳格化
- 失敗事例の早期共有
- 大型物件の社内審査制度の強化

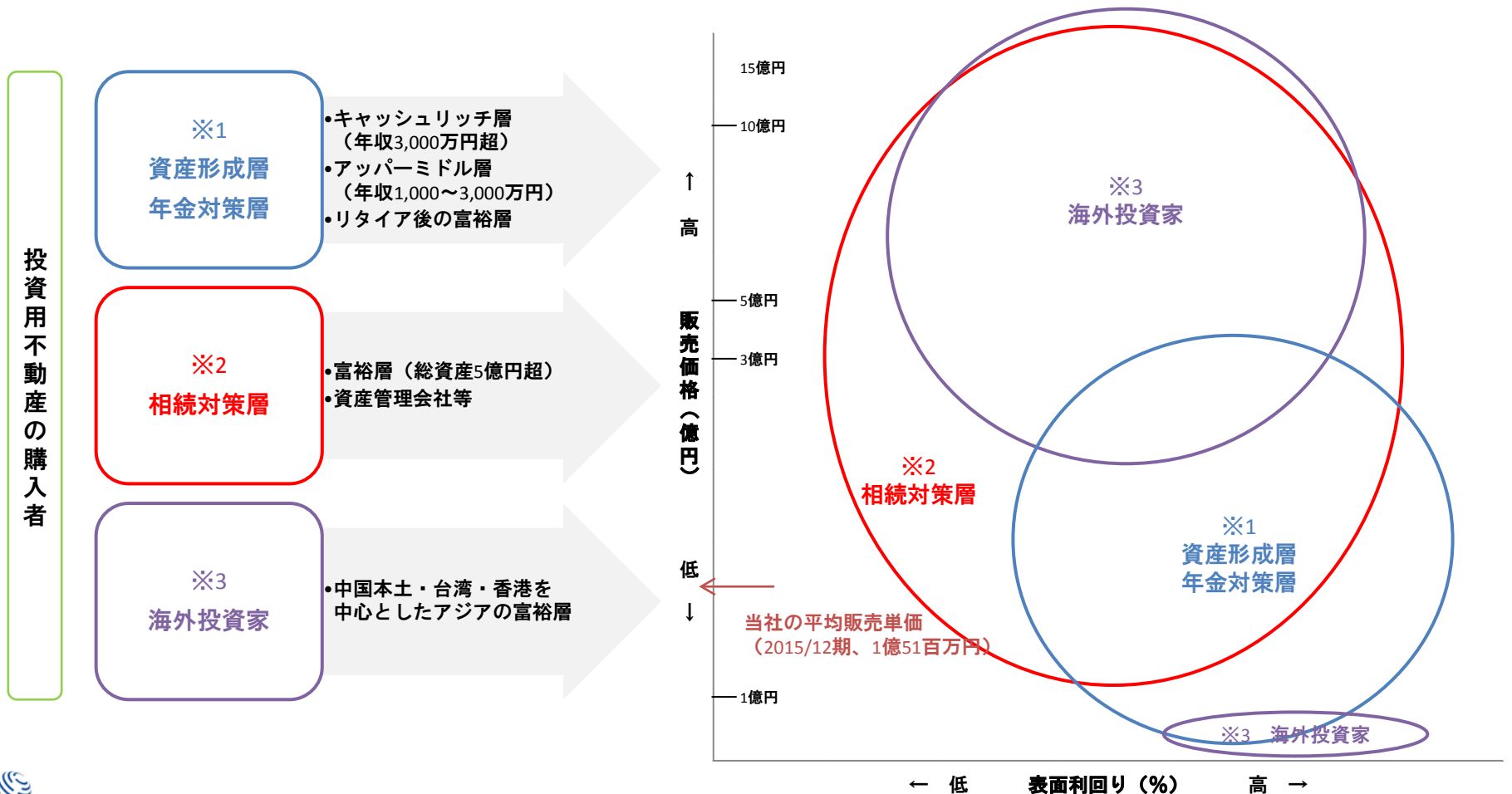
事業機会の拡大

- 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。



株主優待制度の新設 (2016.5.10)

- 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新設

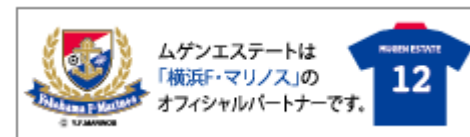
対象となる株主様

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



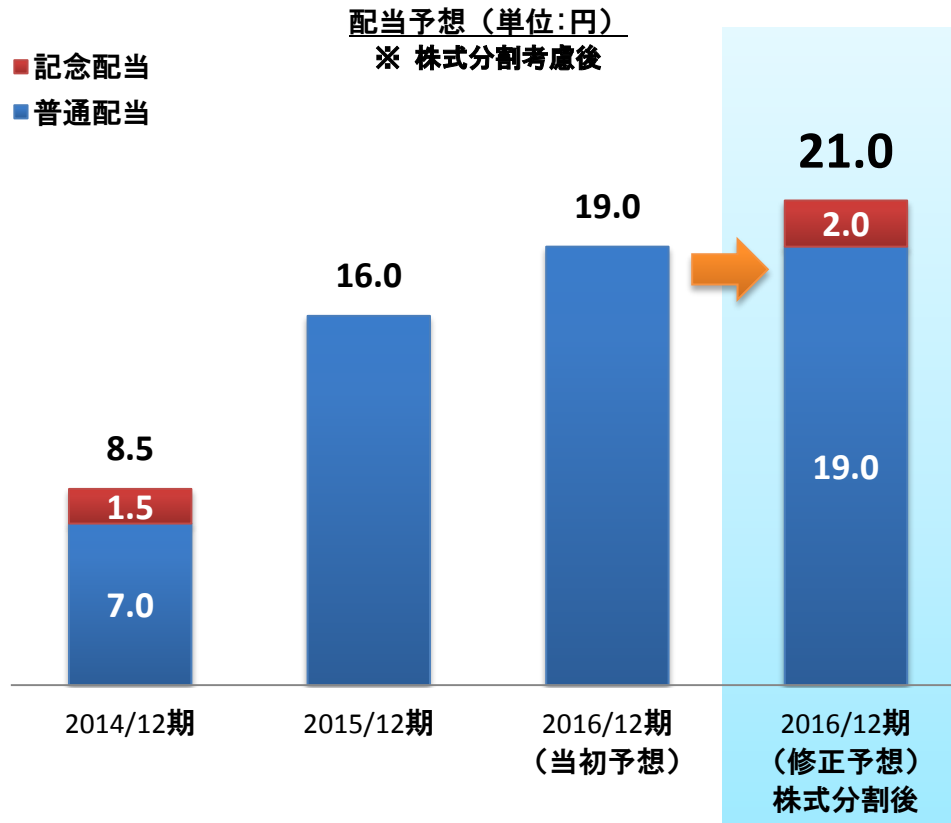
J1リーグ（日本プロサッカーリーグ）「横浜F・マリノス」との
オフィシャルパートナー契約締結 【 契約期間：2016年2月1日～2019年1月31日 】

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



配当予想の修正 (2016.5.10)

- 株式分割に伴い、配当予想を修正
- 東京証券取引所市場第一部への上場市場変更に伴い、1株当たり2円の記念配当も実施



■ 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。

INDEX

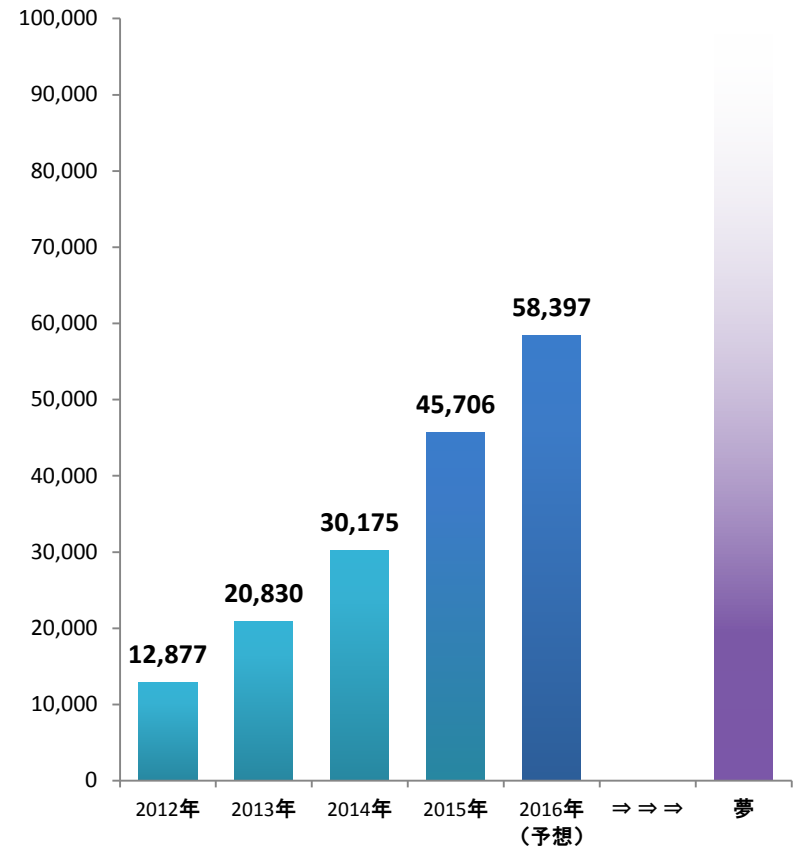
chapter	1	01 - 11p	2016年12月期 第3四半期 連結決算概要
chapter	2	12 - 20p	2016年12月期 連結業績見通し、今期の取り組み
chapter	3	21 - 25p	経営戦略等
chapter	4	26 - 35p	市場環境
chapter	5	36 - 43p	会社概要

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（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

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

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

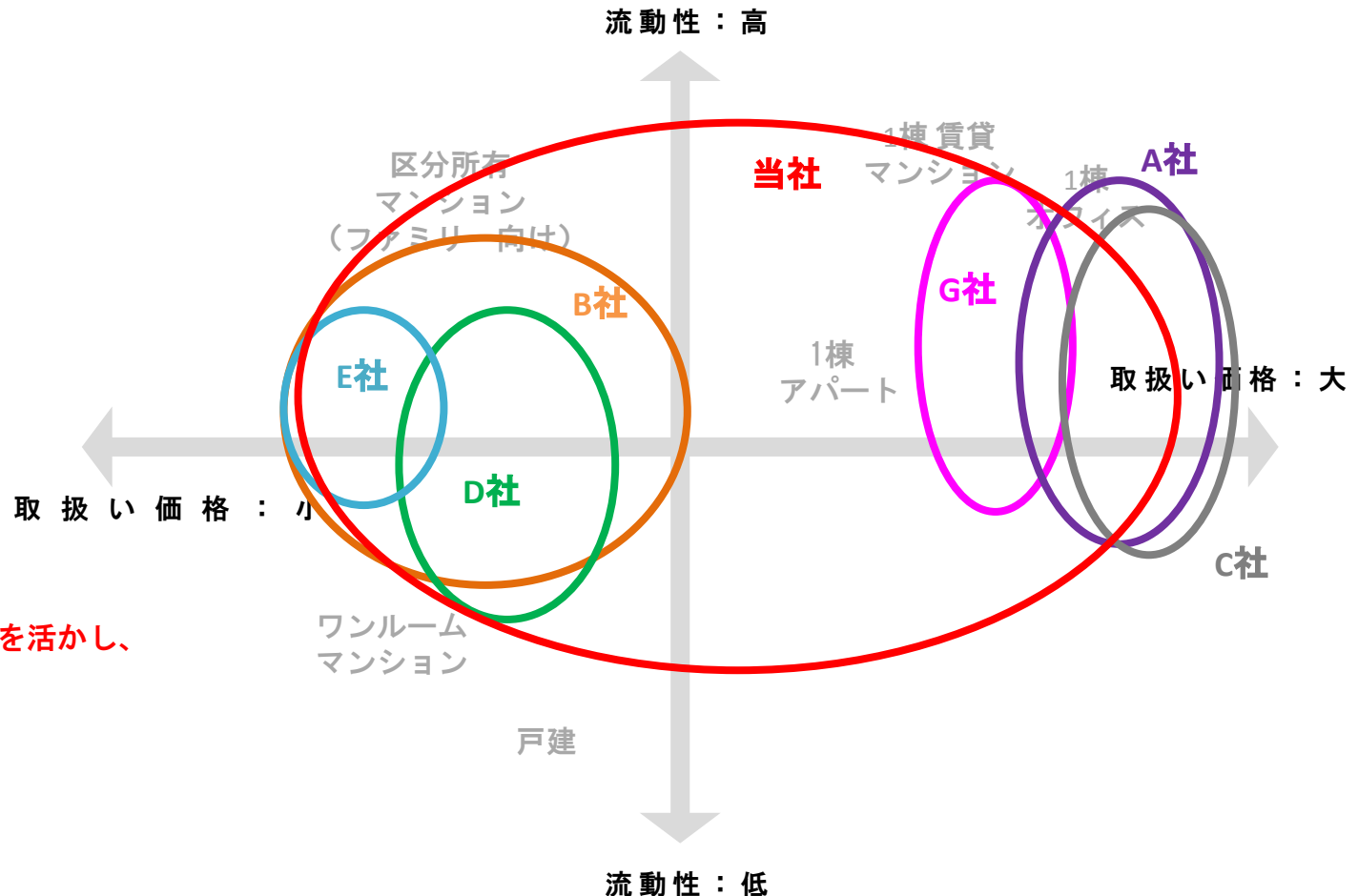
- 約40行の金融機関と取引。金融機関と相互理解を促進

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	710 (2,450) 億円
2	当社	561 (583) 億円
3	B社	378 (453) 億円
4	C社	350 (410) 億円
5	A社	293 (535) 億円
6	E社	180 (180) 億円
7	D社	175 (202) 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

2016年12月期 第3四半期 連結決算概要

chapter **2** 12 - 20p

2016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 - 35p

市場環境

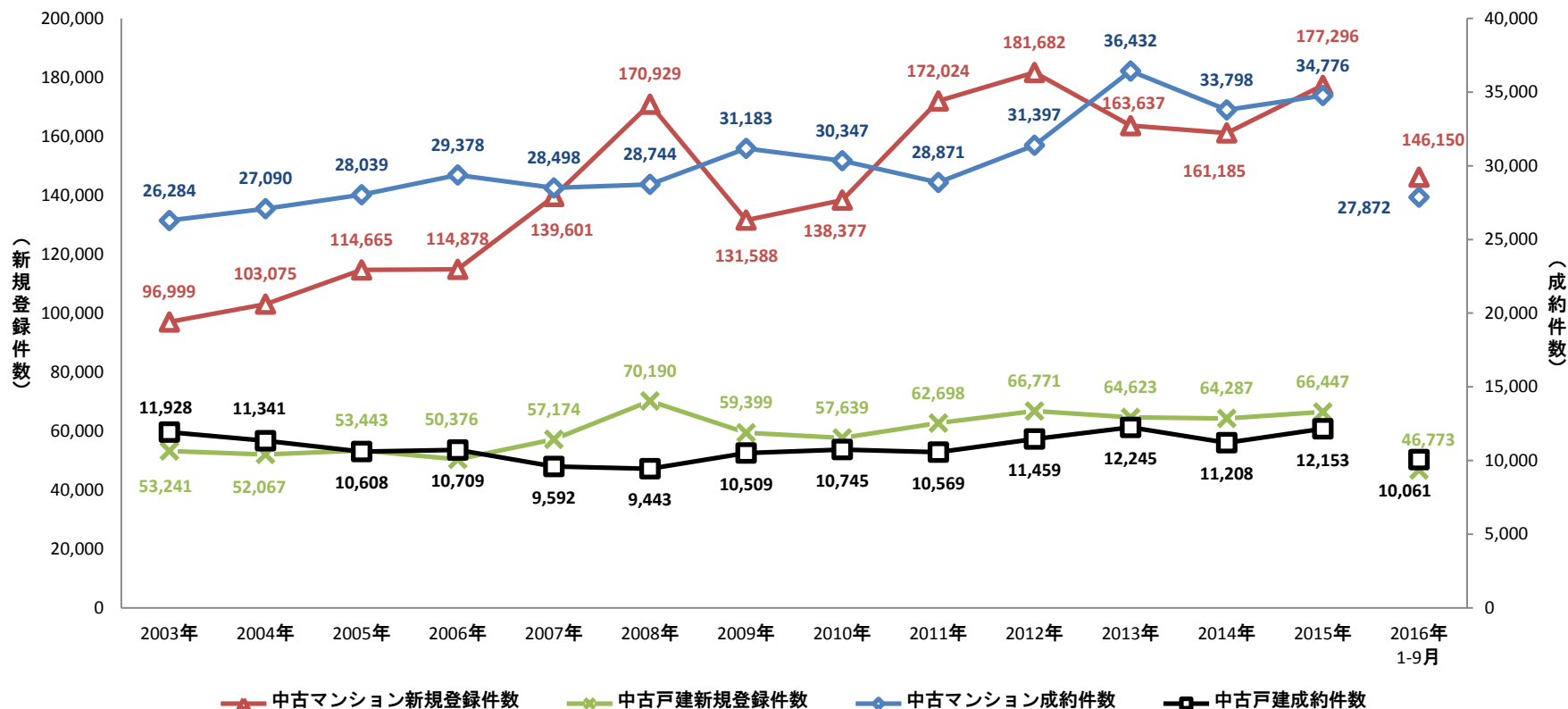
chapter **5** 36 - 43p

会社概要

首都圏中古住宅の 成約件数と新規登録状況

- 中古マンションの2016年1-9月期:新規登録件数は対前年同期比**12.0%増加**。成約件数は同**5.6%増加**
- 中古戸建の2016年1-9月期:新規登録件数は対前年同期比**7.6%減少**。成約件数は同**11.3%増加**

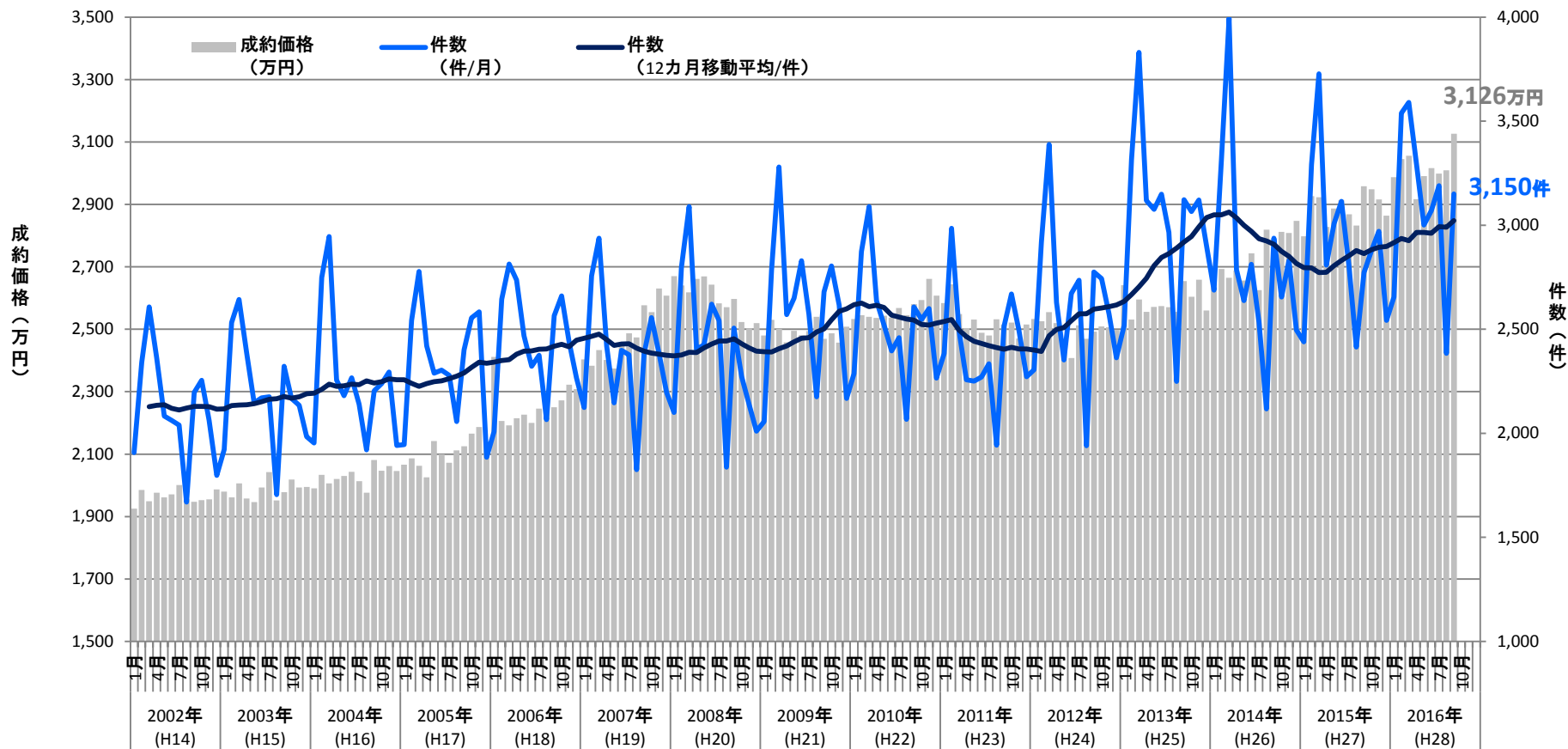
首都圏中古住宅の成約件数と新規登録状況



首都圏 中古マンション市場の動向

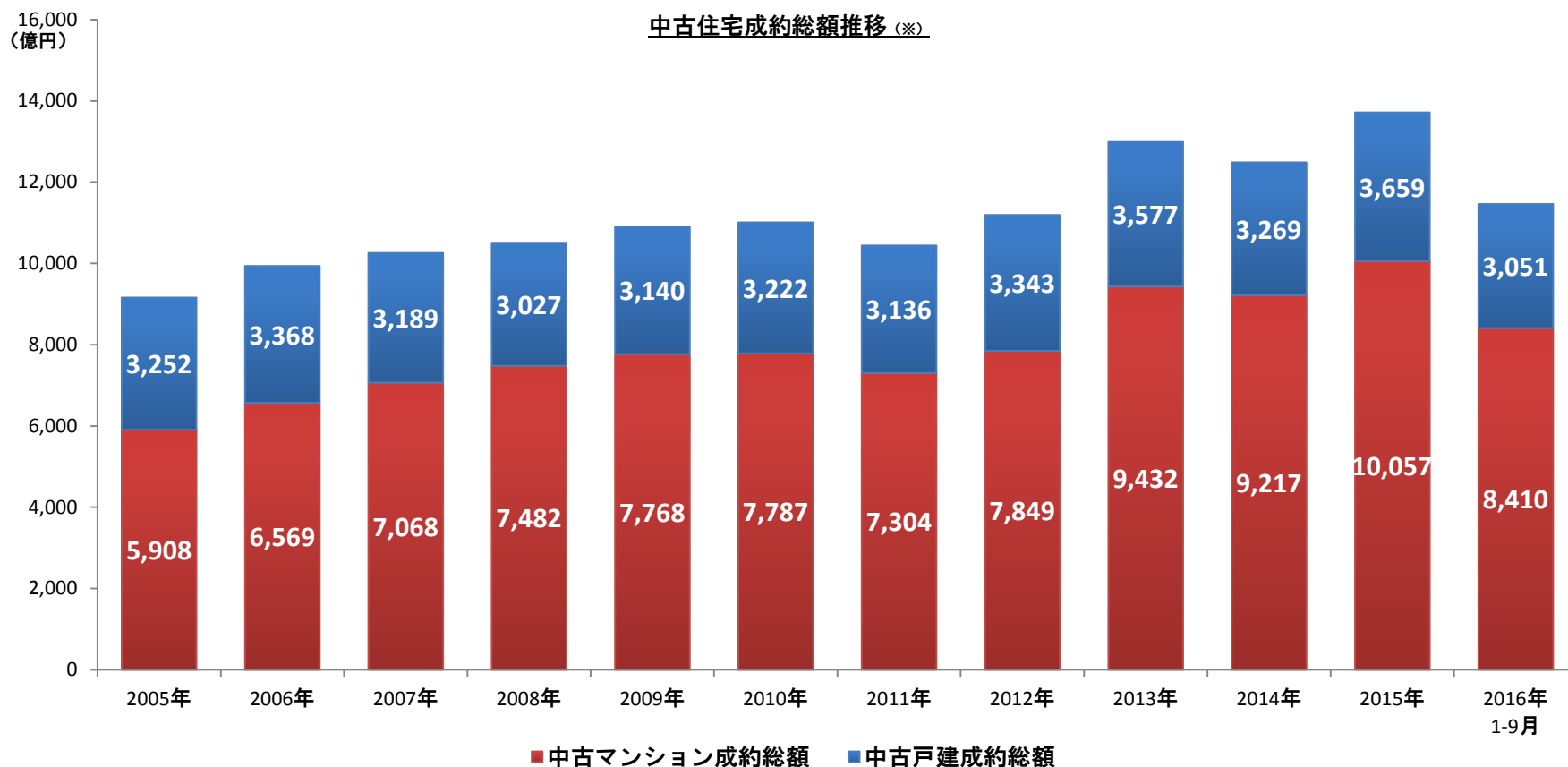
成約価格・成約件数

- 2016年9月度の首都圏中古マンションの成約価格は、前年同月比で5.7%上昇し、2013年1月度から**45カ月連続**で前年同月を上回り推移
- 成約件数は、前年同月比で**13.6%増加**



首都圏中古住宅市場規模

- 2016年1-9月期中古マンションの成約総額は、対前年同期比**10.4%増加**。中古戸建の成約総額は、同**11.3%増加**



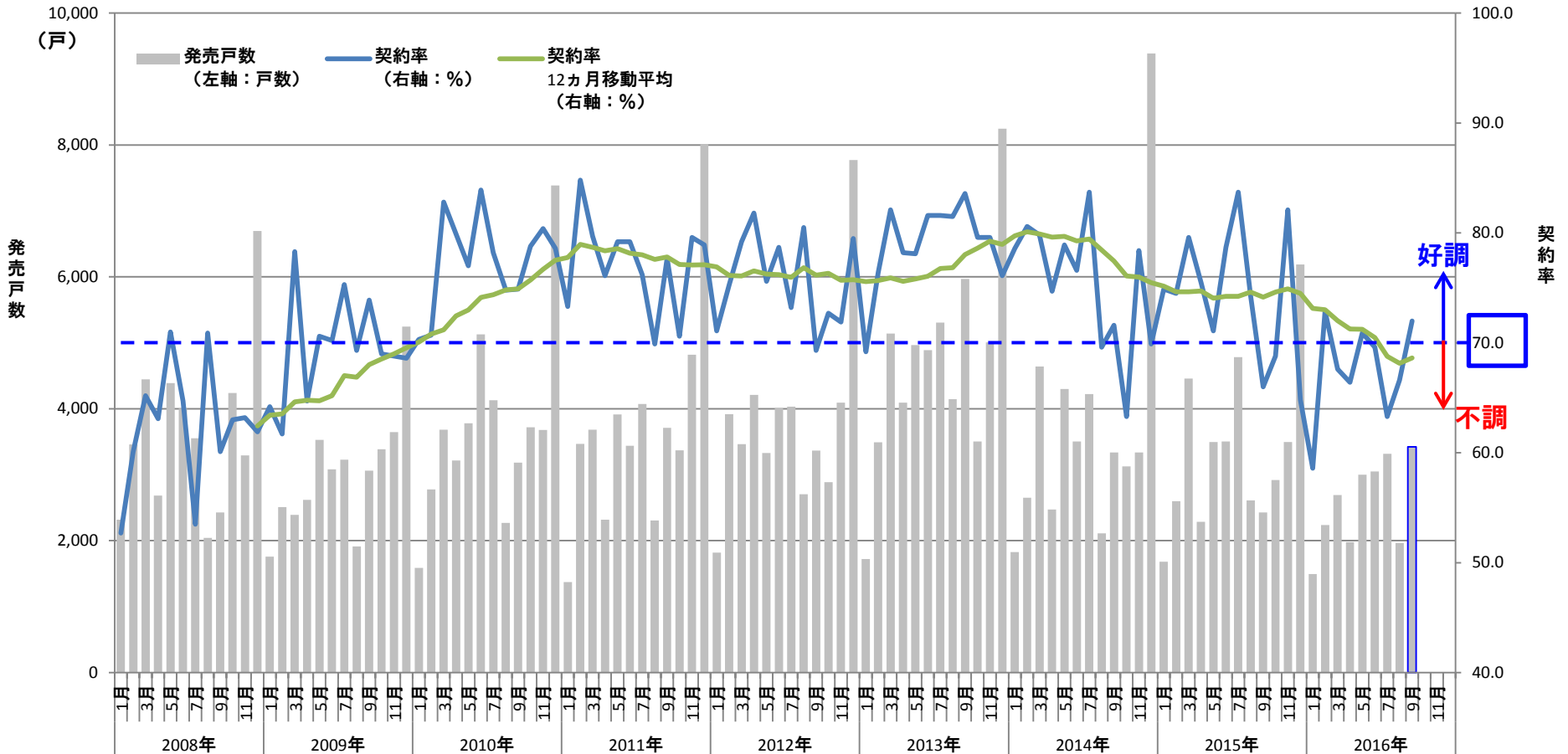
(※) 成約総額は右記のとおり算出しております。成約総額＝成約価格×成約件数

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」より当社作成

首都圏 新築マンション市場の動向

発売戸数と契約率

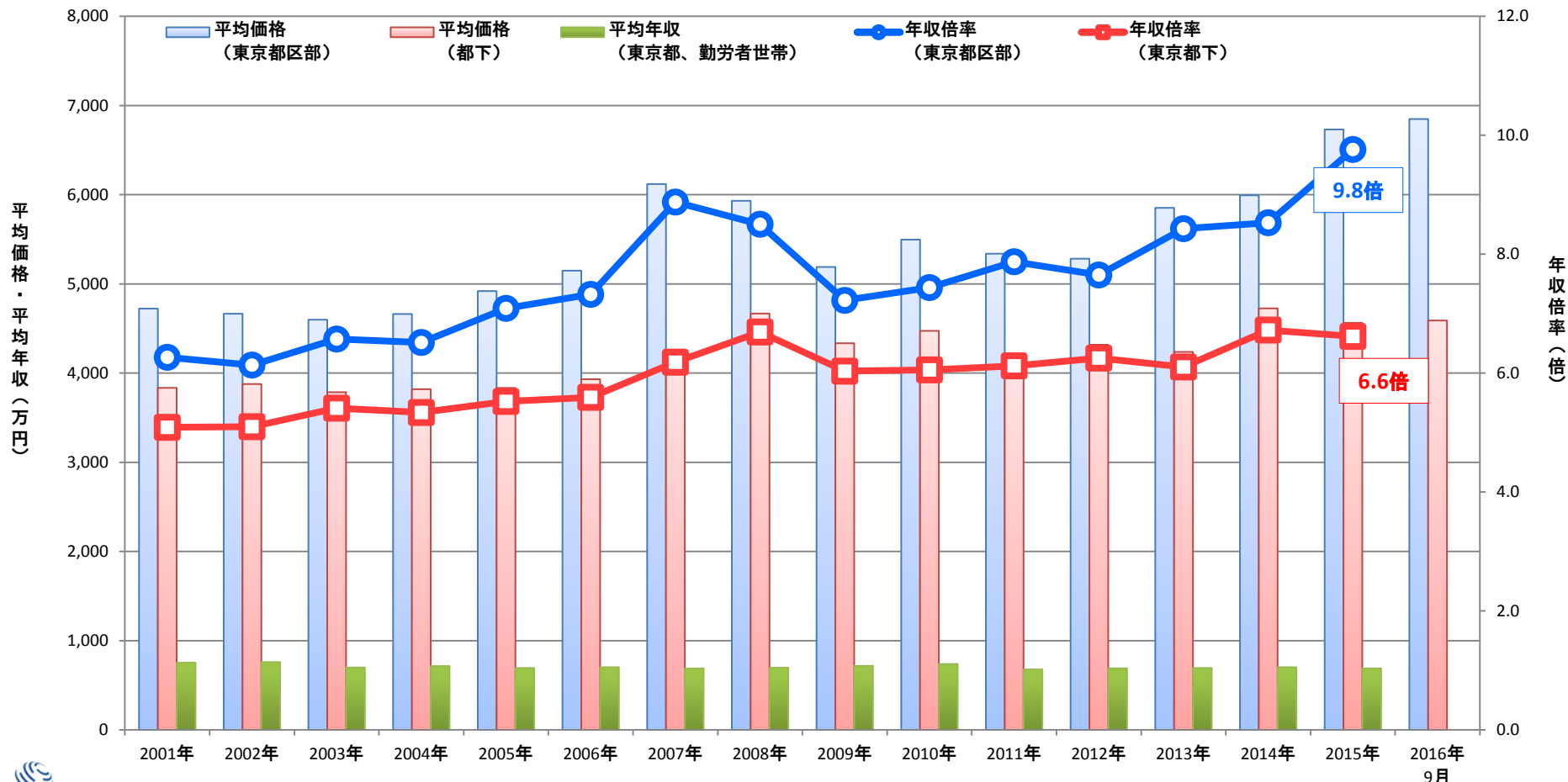
- 2016年9月度の新築マンションの発売戸数は前年同月比**40.9%増加**。
- 契約率は、72.0%と堅調だが、移動平均線から減少トレンドは**継続**



新築マンション市場

東京都区部及び都下の
マンション価格推移

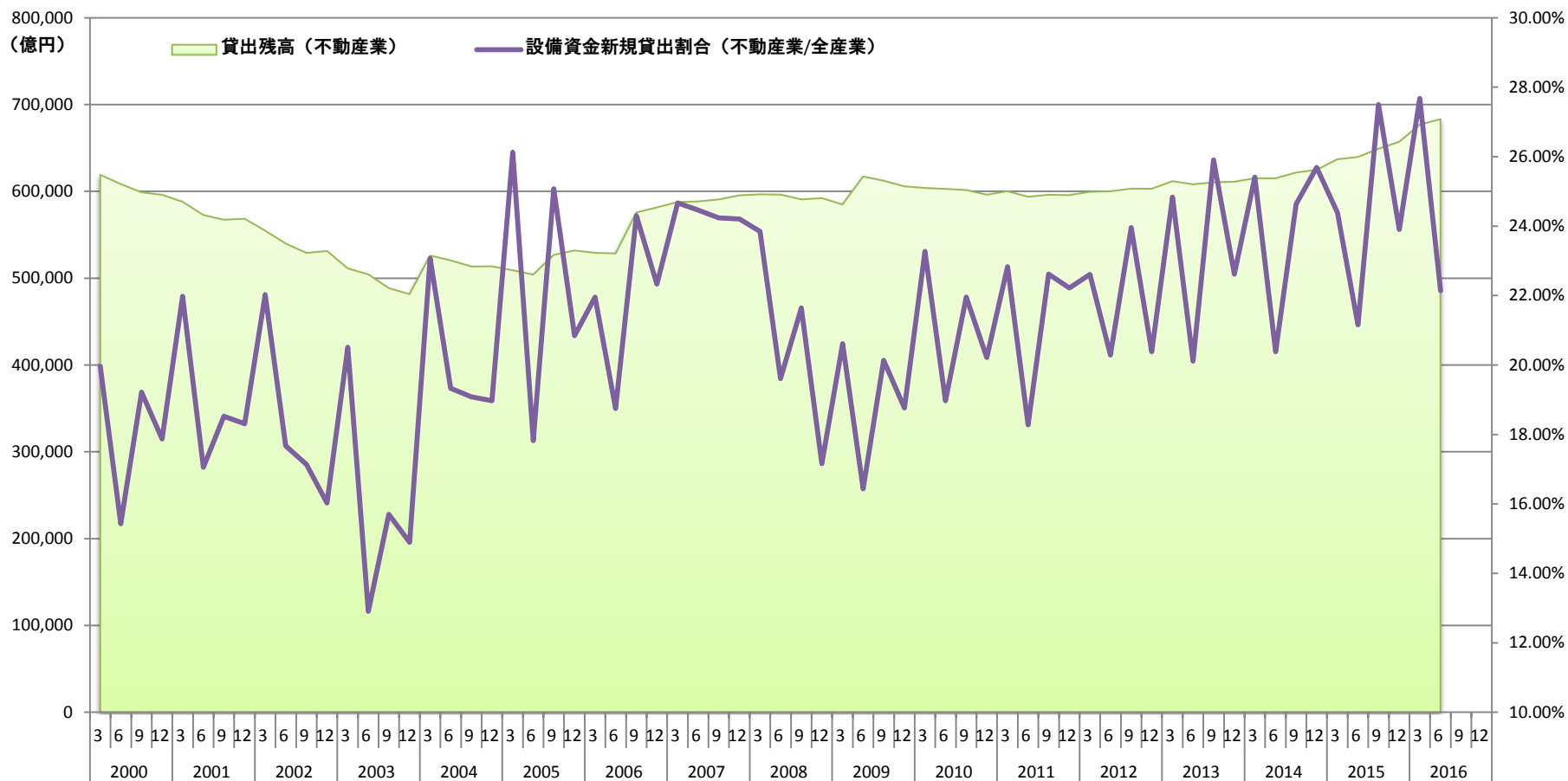
- 東京都区部でのマンション価格上昇に伴い、年収倍率は10倍程度まで拡大
- 一方、東京都下では年収倍率の大きな上昇は見られない。



国内銀行の貸出動向

不動産業向け
新規貸出・貸出残高

- 2016年4-6月の不動産業向け新規貸出額(設備資金)は、前年同期比**25.0%増**の2兆5,801億円
- 全産業に対する不動産業向け新規貸出額割合は、前年同期比**1.0pt**
上昇の22.1%
- 不動産業向け貸出残高も約68兆円を超え、過去最高額を更新中



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	6,814	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
合計	15,561	16,178	16,462	16,482	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

都市別不動産投資総額 ランキング

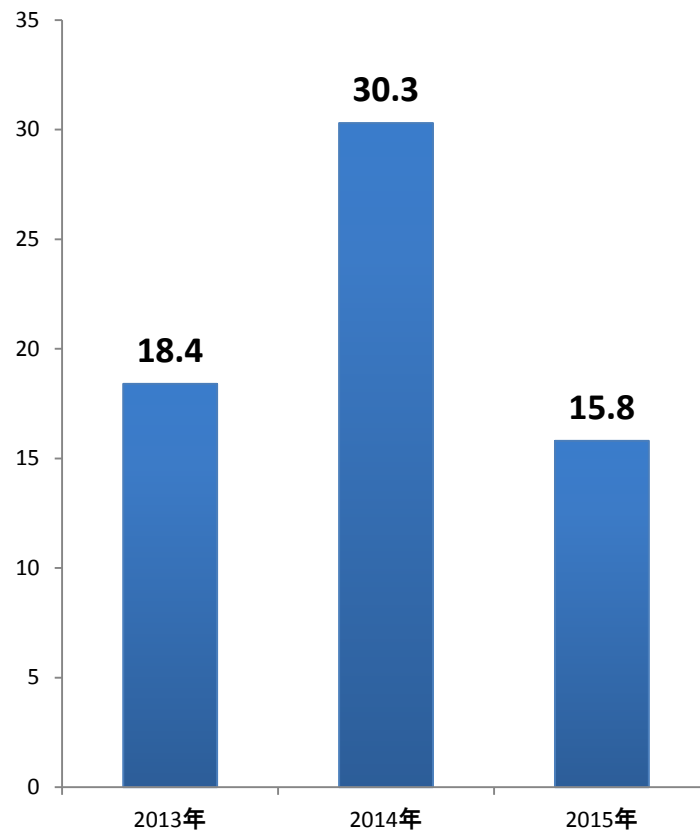
2015年、東京は第4四半期における投資額の減少及び円安により48%減少

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

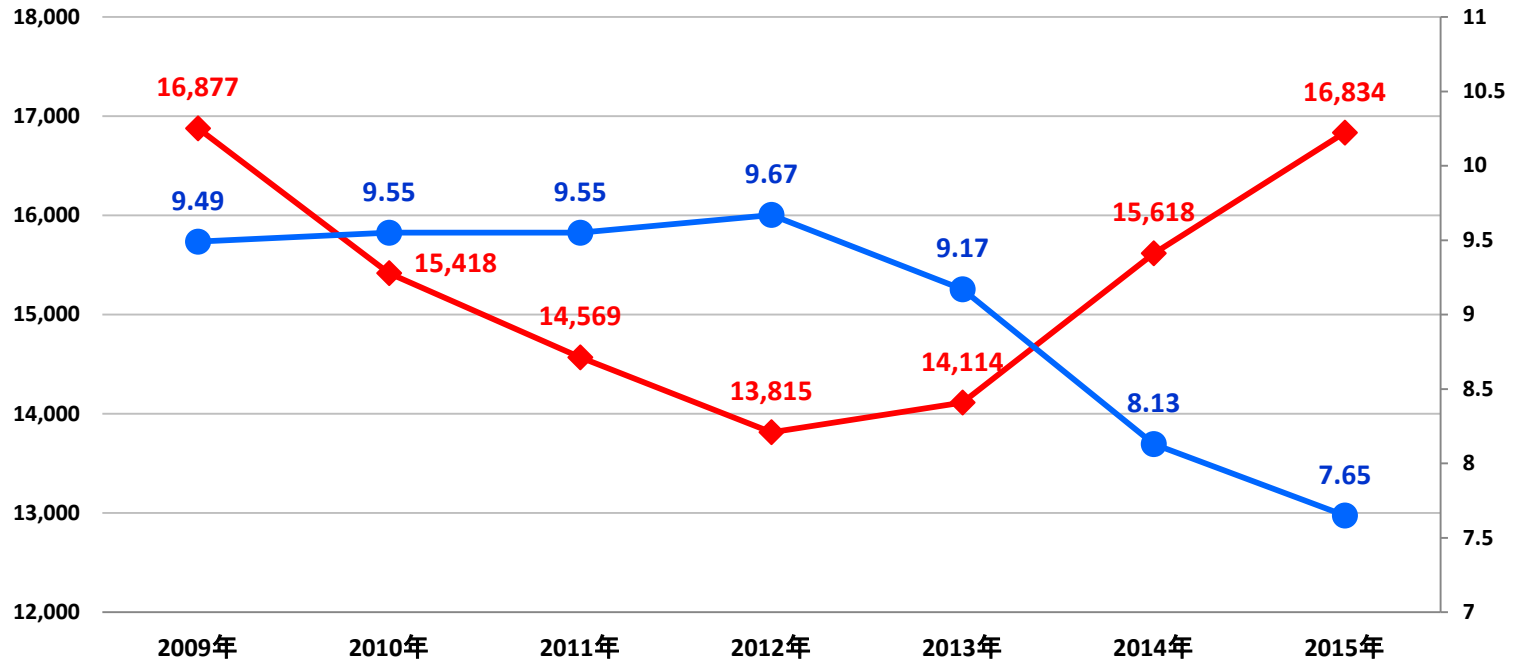


一棟マンション

- 不動産投資利回りは下降基調が継続
- 不動産価格は2012年を底に依然として上昇基調が継続

首都圏 一棟マンション 登録物件投資利回り推移

◆ 価格（左軸：万円） ● 投資利回り（右軸：%）



出所：「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家」全国 収益（投資用）不動産 市場動向レポート2015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）、物件価格を年別、四半期別に集計

INDEX

chapter	1	01 - 11p	2016年12月期 第3四半期 連結決算概要
chapter	2	12 - 20p	2016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 - 35p	市場環境
chapter	5	36 - 43p	会社概要

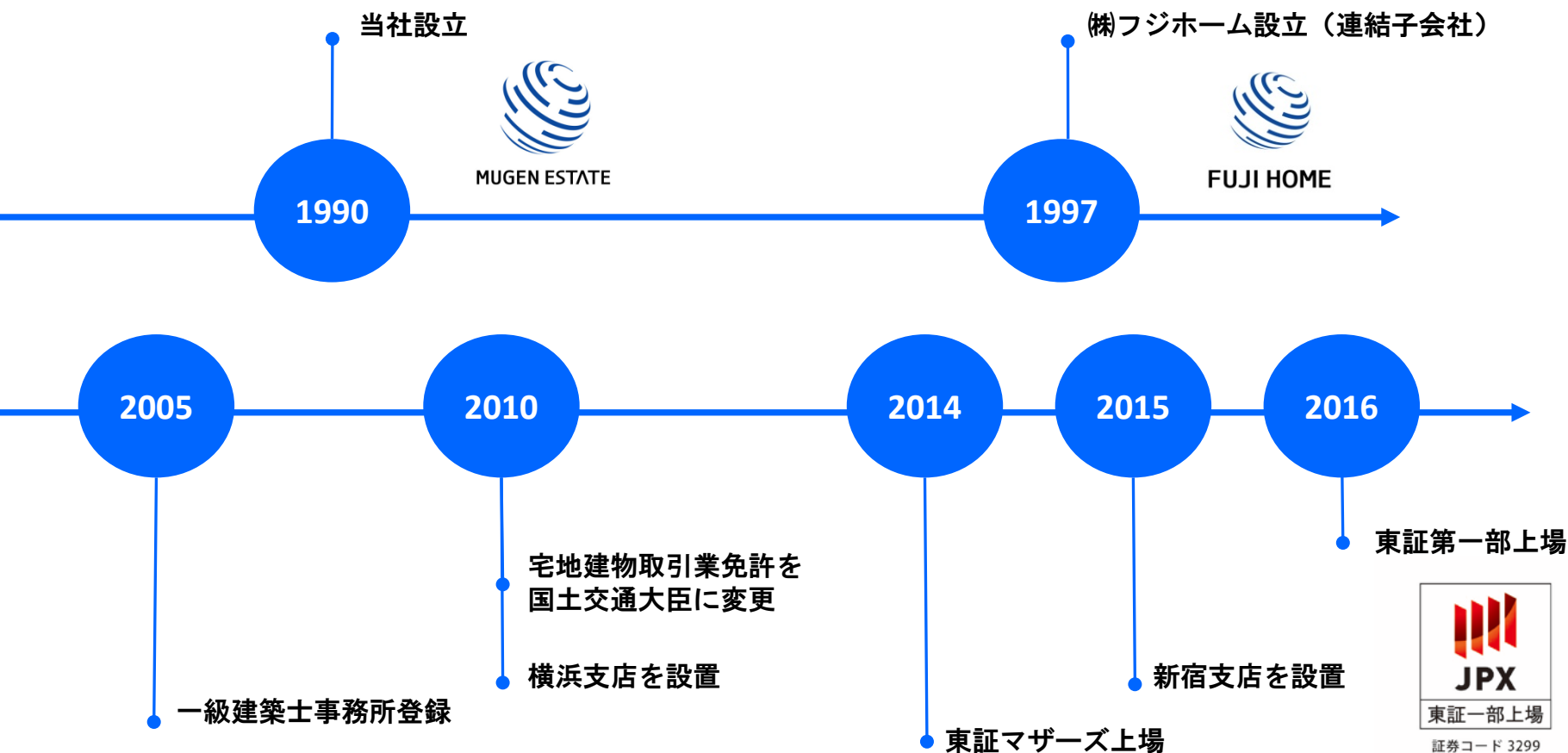
株式会社 ムゲンエステート

(東証第一部 : 3299)

設立	1990年5月	
資本金	2,549百万円	※2016年9月30日現在
社員数	連結184名 (平均年齢39.1才) 単体140名 (平均年齢38.4才)	※2016年9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	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

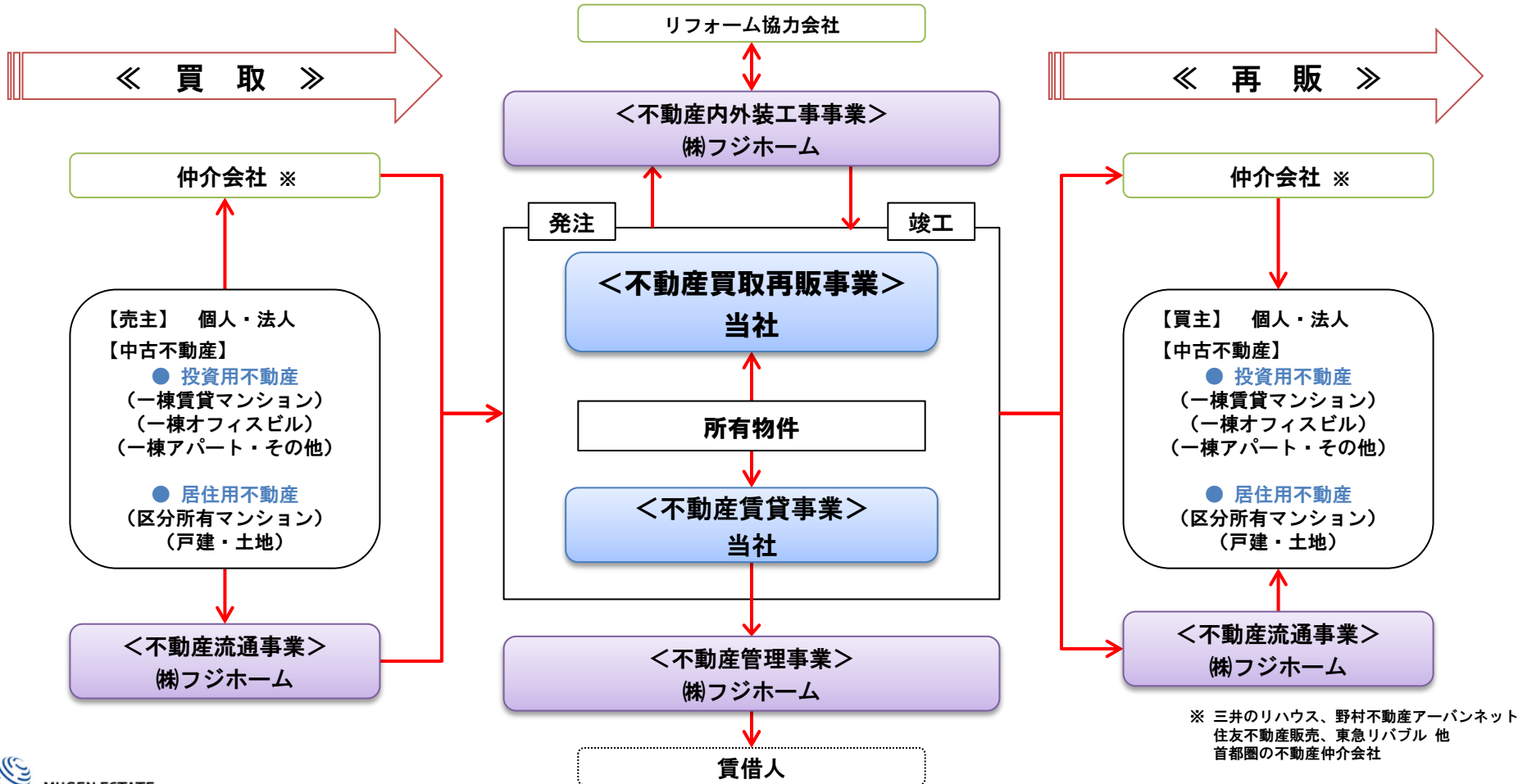
- 社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- コンプライアンス経営に徹します。
- ステークホルダー満足度の充実につとめます。

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）

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

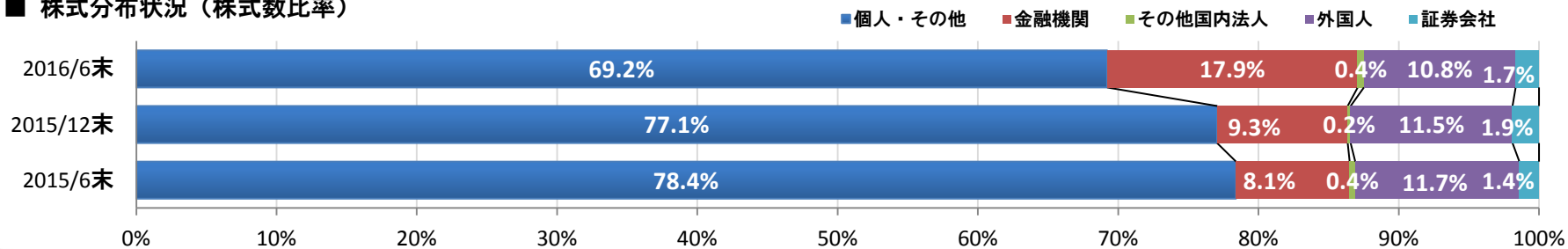
株式の状況 (2016年6月30日現在)

■ 株式の状況

発行可能株式数	32,000,000 株
発行済株式総数	12,177,500 株
株主数	4,439 名

	大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1	藤田 進	3,784,800	31.08
2	藤田 進一	1,420,500	11.66
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,372,600	11.27
4	藤田 百合子	350,000	2.87
4	藤田 由香	350,000	2.87
6	庄田 桂二	325,500	2.67
7	庄田 優子	325,000	2.67
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	253,000	2.08
9	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	248,092	2.04
10	THE BANK OF NEW YORK 133524	217,300	1.78

■ 株式分布状況 (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、2016年12月期第3四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。