

2018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

<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3四半期 連結決算概要

chapter **2** 11 - 19p

2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み

chapter **3** 20 - 24p

経営戦略等

chapter **4** 25 - 30p

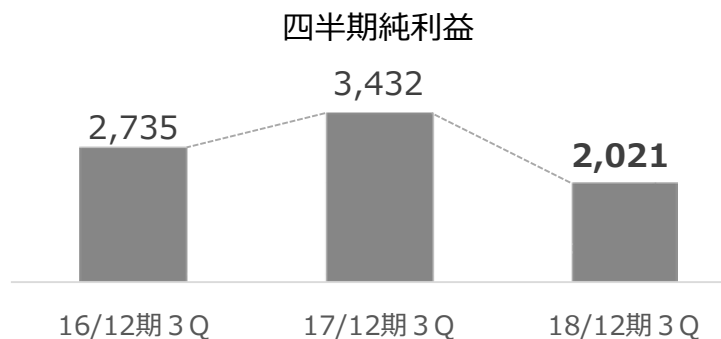
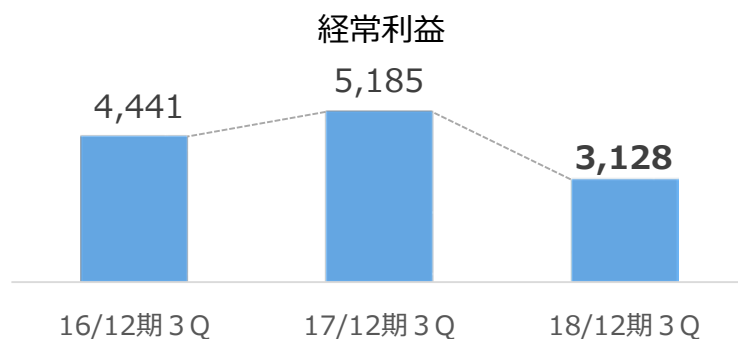
市場環境

chapter **5** 31 - 36p

会社概要

2018年12月期 第3四半期実績		
売上高	367億48百万円	(前年同期比 24.9%減)
営業利益	36億85百万円	(前年同期比 35.1%減)
経常利益	31億28百万円	(前年同期比 39.7%減)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	20億21百万円	(前年同期比 41.1%減)

(単位：百万円)



- 不動産価格の高止まり感や金融機関の融資姿勢の厳格化により、購入者に慎重姿勢が見られる中で、不動産売買事業の販売件数が減少し、売上高及び各利益は減収減益
- 不動産賃貸収入は、販売用不動産の増加により、前年同期比で増加
- 厳選した仕入にシフト、販売促進のため専門部署を設置し販売体制を強化

(単位：百万円)	2017年12月期 3Q		2018年12月期 3Q		
	実績	構成比	実績	構成比	前年同期比
売上高	48,914	100.0%	36,748	100.0%	△24.9%
売上総利益	8,886	18.2%	6,917	18.8%	△22.2%
販管費	3,211	6.6%	3,231	8.8%	0.6%
営業利益	5,675	11.6%	3,685	10.0%	△35.1%
経常利益	5,185	10.6%	3,128	8.5%	△39.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	3,432	7.0%	2,021	5.5%	△41.1%

(単位：百万円)	2017年12月期 3Q		2018年12月期 3Q		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	47,115	96.3	34,390	93.6	△ 12,724	△27.0
賃貸その他事業	1,799	3.7	2,358	6.4	558	31.0
合計	48,914	100.0	36,748	100.0	△ 12,166	△24.9

(単位：百万円)	2017年12月期 3Q		2018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 (%)	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	6,117	89.8	4,245	83.0	△ 1,872	△30.6
賃貸その他事業	695	10.2	870	17.0	174	25.2
合計	6,813	100.0	5,116	100.0	△ 1,697	△24.9

※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。

- 投資用不動産：・投資用区分物件の販売件数が増加し、平均販売単価が減少
 ・一棟物件の平均販売単価は、229.2百万円（前年同期比11.3%減）
 ・3億円超の販売は26件（前年同期比13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比で減少、販売平均単価は前年同期比で増加

(単位：百万円、件)		2017年12月期 3Q	2018年12月期 3Q	前年同期比	
				増減	増減率
売上高	投資用不動産	40,338	27,883	△ 12,454	△30.9%
	居住用不動産	6,726	6,456	△ 269	△4.0%
	合計	47,065	34,340	△ 12,724	△27.0%
販売件数	投資用不動産	240	230	△ 10	△4.2%
	居住用不動産	274	213	△ 61	△22.3%
	合計	514	443	△ 71	△13.8%
平均 販売単価	投資用不動産	168.0	121.2	△ 46.8	△27.9%
	居住用不動産	24.5	30.3	5.7	23.5%
	合計	91.5	77.5	△ 14.0	△15.3%

- ・売上高、販売件数に占める海外投資家の比率は増加、販売件数は前年同期比で増加
- ・投資用区分物件の販売件数が増加し、売上高、平均販売単価は前年同期比で減少

(単位：百万円、件)		2017年12月期 3Q		2018年12月期 3Q		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	40,338	100.0%	27,883	100.0%	△ 12,454	△30.9%
	うち海外投資家	7,186	17.8%	5,913	21.2%	△ 1,273	△17.7%
販売件数	投資用不動産	240	100.0%	230	100.0%	△ 10	△4.2%
	うち海外投資家	34	14.2%	60	26.1%	26	76.5%
平均 販売単価	投資用不動産	168.0	—	121.2	—	△ 46.8	△27.9%
	うち海外投資家	211.3	—	98.5	—	△ 112.8	△53.4%

※ 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

東京都の販売比率が投資用・居住用不動産ともに継続して増加

- ・投資用不動産：東京都の販売件数は前年同期比で増加したが、平均販売単価は減少
東京都187件のうち、117件が区分物件となり、平均販売単価の減少要因
- ・居住用不動産：各エリアで販売件数は減少したが、平均販売単価は千葉県を除き
前年同期比で増加

■ 投資用不動産

(単位：百万円、件)

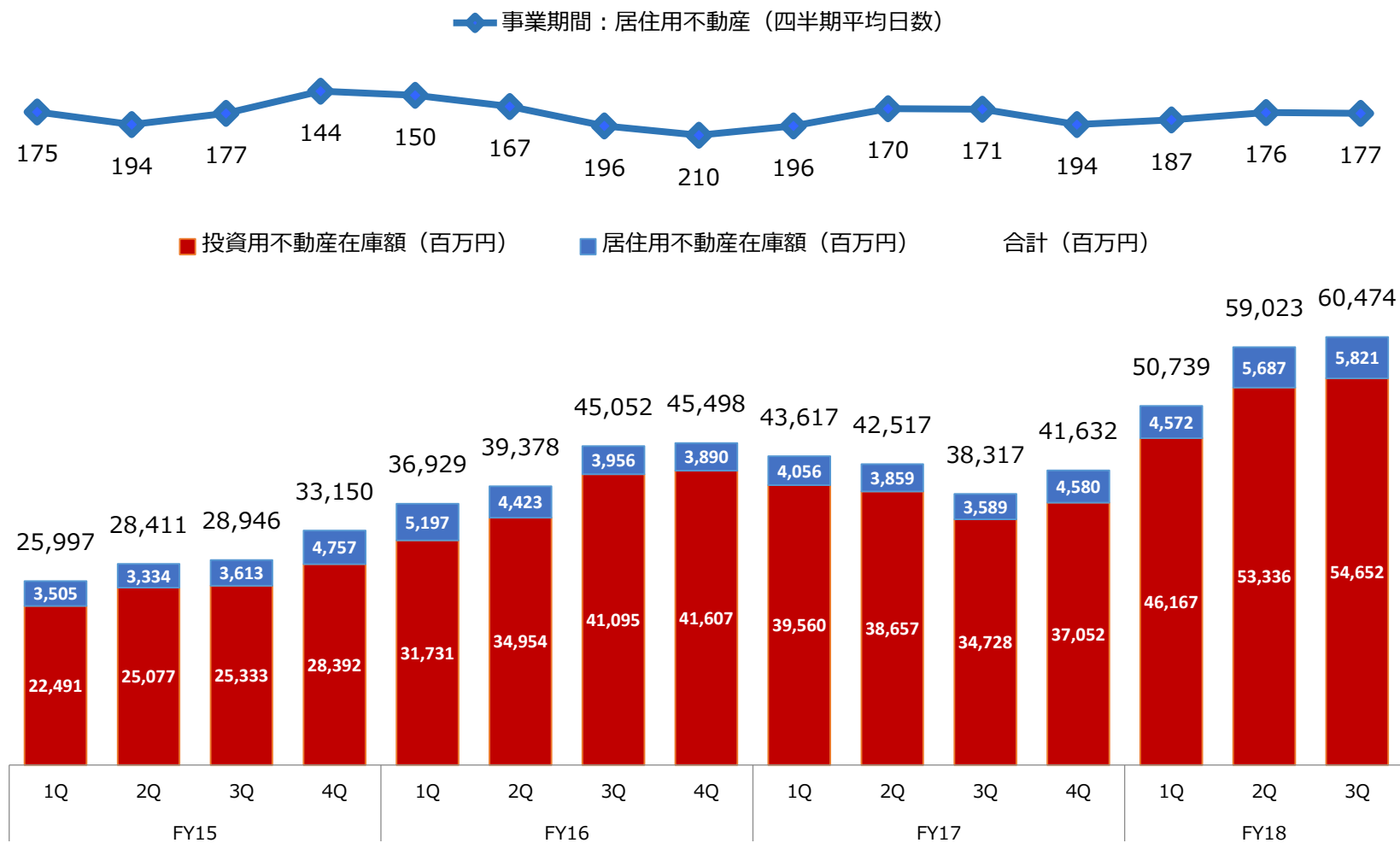
エリア	2017年12月期 3Q				2018年12月期 3Q				前年同期比	
	販売件数	構成比	販売金額	平均単価	販売件数	構成比	販売金額	平均単価	販売件数	平均単価
東京都	173	72.1%	31,998	184.9	187	81.3%	21,650	115.7	14	△ 69.1
神奈川県	35	14.6%	4,874	139.2	22	9.6%	3,582	162.8	△ 13	23.5
埼玉県	12	5.0%	1,304	108.7	9	3.9%	1,251	139.0	△ 3	30.3
千葉県	20	8.3%	2,161	108.0	12	5.2%	1,399	116.5	△ 8	8.5
合計	240	100.0%	40,338	168.0	230	100.0%	27,883	121.2	△ 10	△ 46.8

■ 居住用不動産

エリア	2017年12月期 3Q				2018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	108	39.4%	3,035	28.1	92	43.2%	3,629	39.4	△ 16	11.3
神奈川県	61	22.3%	1,456	23.8	41	19.2%	1,095	26.7	△ 20	2.8
埼玉県	59	21.5%	1,270	21.5	36	16.9%	913	25.3	△ 23	3.8
千葉県	46	16.8%	963	20.9	44	20.7%	817	18.5	△ 2	△ 2.3
合計	274	100.0%	6,726	24.5	213	100.0%	6,456	30.3	△ 61	5.7

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



(単位：百万円)	2017年12月期 3Q		2018年12月期 3Q		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	3,211	6.6%	3,231	8.8%	20	0.6%
人件費	1,238	2.5%	1,196	3.3%	△ 41	△3.4%
販売手数料	1,034	2.1%	748	2.0%	△ 286	△27.7%
広告宣伝費	217	0.4%	277	0.8%	59	27.1%
その他	719	1.5%	1,009	2.7%	289	40.2%
営業外収益	30	0.1%	35	0.1%	5	17.7%
営業外費用	520	1.1%	592	1.6%	72	13.9%
支払利息	477	1.0%	521	1.4%	44	9.2%
その他	42	0.1%	70	0.2%	27	65.3%

販売用不動産は前期末比 45.3%増加、自己資本比率は前期末比3.9pt低下の28.6%
有利子負債依存度は前期末比6.1pt上昇の67.0%

(単位：百万円)	2017年 12月期	2018年 12月期3Q	増減	増減率
流動資産	56,339	69,369	13,030	23.1%
現金及び預金	13,268	7,126	△ 6,141	△46.3%
販売用不動産	41,500	60,286	18,786	45.3%
その他	1,570	1,956	385	24.5%
固定資産	2,837	2,845	8	0.3%
繰延資産	35	35	△0	△0.3%
資産合計	59,212	72,251	13,038	22.0%

■ 主な財務指標

自己資本比率(%)	32.5	28.6	△3.9pt	—
有利子負債依存度(%)	60.9	67.0	6.1pt	—
ネットD/Eレシオ	1.18	2.00	0.8pt	—

(単位：百万円)	2017年 12月期	2018年 12月期3Q	増減	増減率
流動負債	13,325	12,405	△ 919	△6.9%
短期借入金	4,928	5,452	524	10.6%
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	4,270	△ 583	△12.0%
固定負債	26,547	39,074	12,527	47.2%
社債	1,760	1,584	△ 176	△10.0%
長期借入金	23,969	36,357	12,387	51.7%
負債合計	39,872	51,479	11,607	29.1%
純資産合計	19,340	20,771	1,430	7.4%
株主資本	19,230	20,648	1,417	7.4%
負債・純資産合計	59,212	72,251	13,038	22.0%

在庫回転率(回)期末ベース	1.53	0.85	△ 0.68	—
投資用平均借入期間	3年10ヶ月	4年	2ヶ月	—
居住用平均借入期間	12ヶ月	12ヶ月	—	—

INDEX

chapter **1** 01 - 10p

2018年12月期 第3四半期 連結決算概要

chapter **2** 11 - 19p

2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み

chapter **3** 20 - 24p

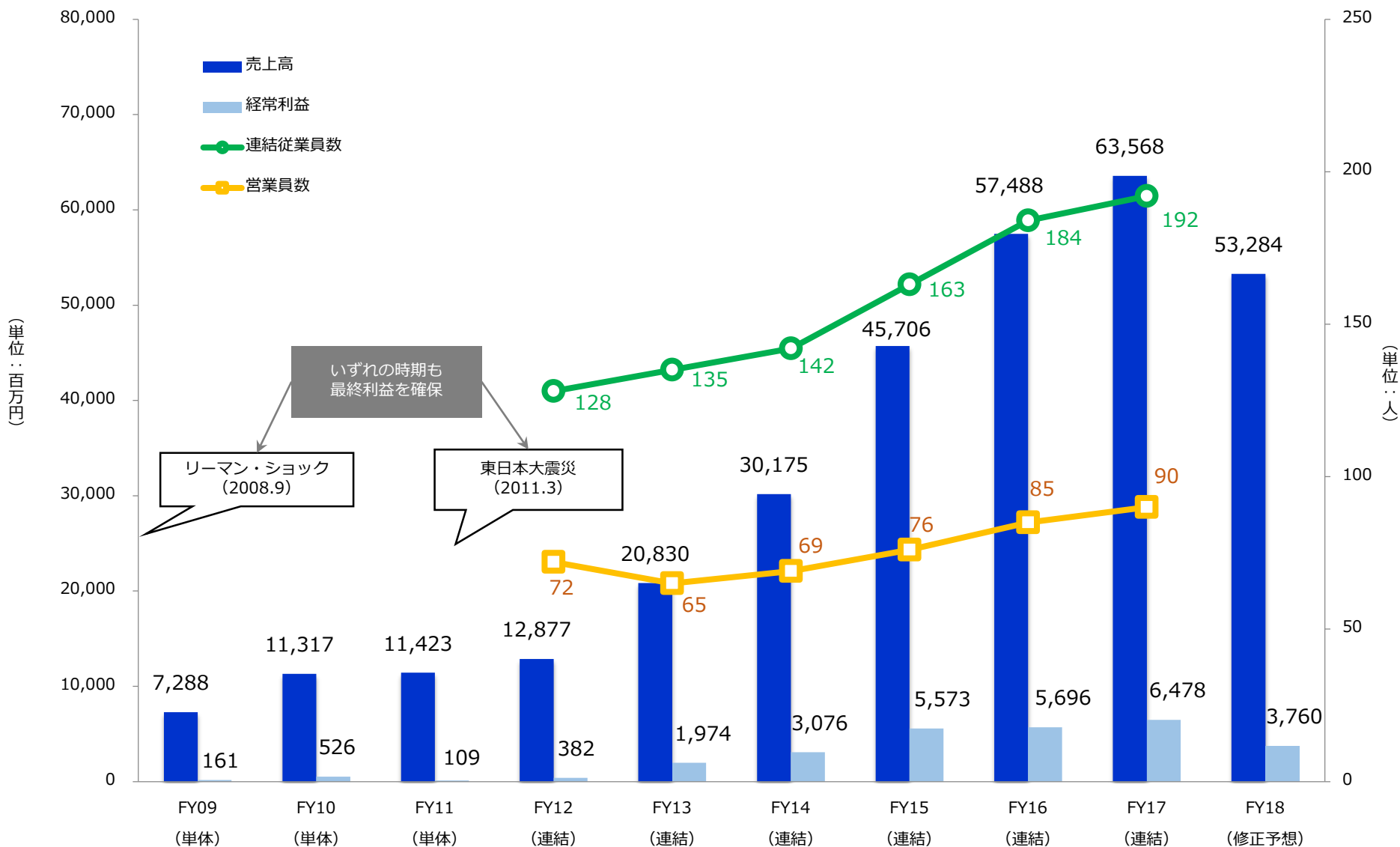
経営戦略等

chapter **4** 25 - 30p

市場環境

chapter **5** 31 - 36p

会社概要



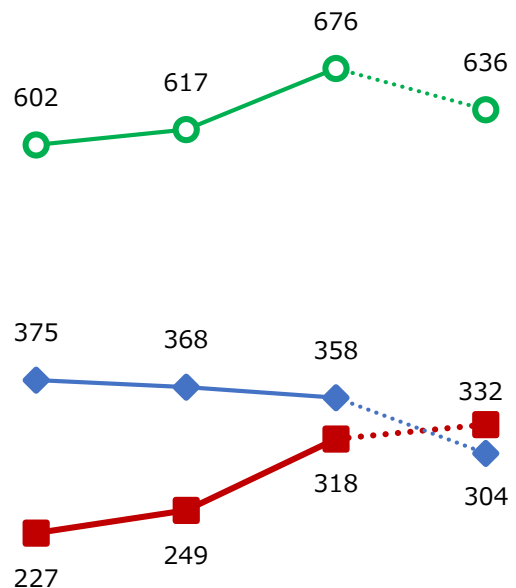
※ 当社は、2012年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る売上高・経常利益は当社単体の数値を記載しております。

販売施策（販売価格の見直し、販売体制の強化等）を実行し、
3 Q後半より施策効果が見られ、4 Qも継続して販売施策を実施

(単位：百万円)	2017年12月期	2018年12月期 (修正予想)		2018年12月期 3 Q (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%	36,748	69.0%
不動産売買事業	61,212	50,089	△18.2%	34,390	68.7%
投資用不動産	52,203	41,502	△20.5%	27,883	67.2%
件数	318	332	4.4%	230	69.3%
居住用不動産	8,939	8,523	△4.7%	6,456	75.8%
件数	358	304	△15.1%	213	70.1%
賃貸その他事業	2,356	3,195	35.6%	2,358	73.8%
売上総利益	11,402	9,350	△18.0%	6,917	74.0%
販管費	4,279	4,788	11.9%	3,231	67.5%
営業利益	7,122	4,562	△35.9%	3,685	80.8%
経常利益	6,478	3,760	△42.0%	3,128	83.2%
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	4,276	2,381	△44.3%	2,021	84.9%
EPS（円）	175.61	97.75	—	—	—
売上総利益率	17.9%	17.5%	△0.4pt	18.8%	—
営業利益率	11.2%	8.6%	△2.6pt	10.0%	—
経常利益率	10.2%	7.1%	△3.1pt	8.5%	—
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益率	6.7%	4.5%	△2.2pt	5.5%	—

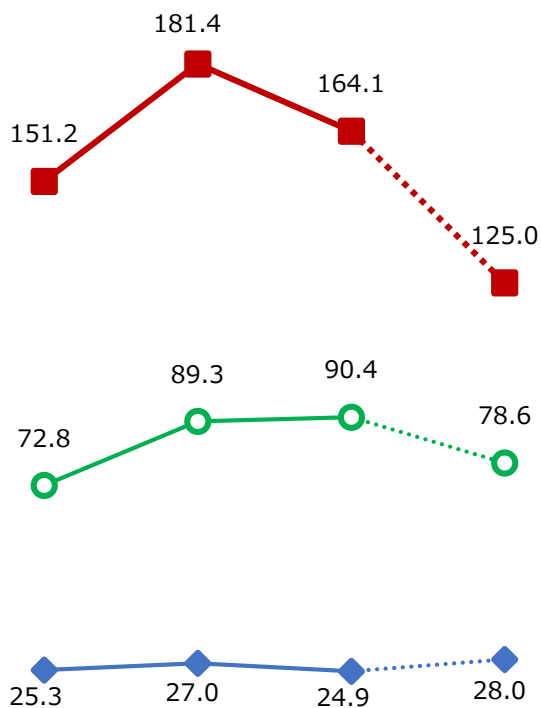
販売件数 (単位: 件数)

■ 投資用不動産 ◆ 居住用不動産 ● 合計



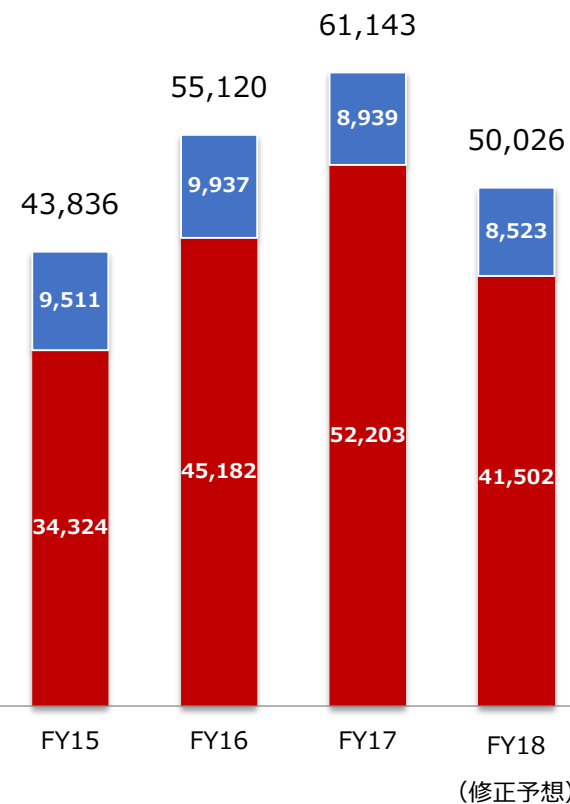
平均販売単価 (単位: 百万円)

■ 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

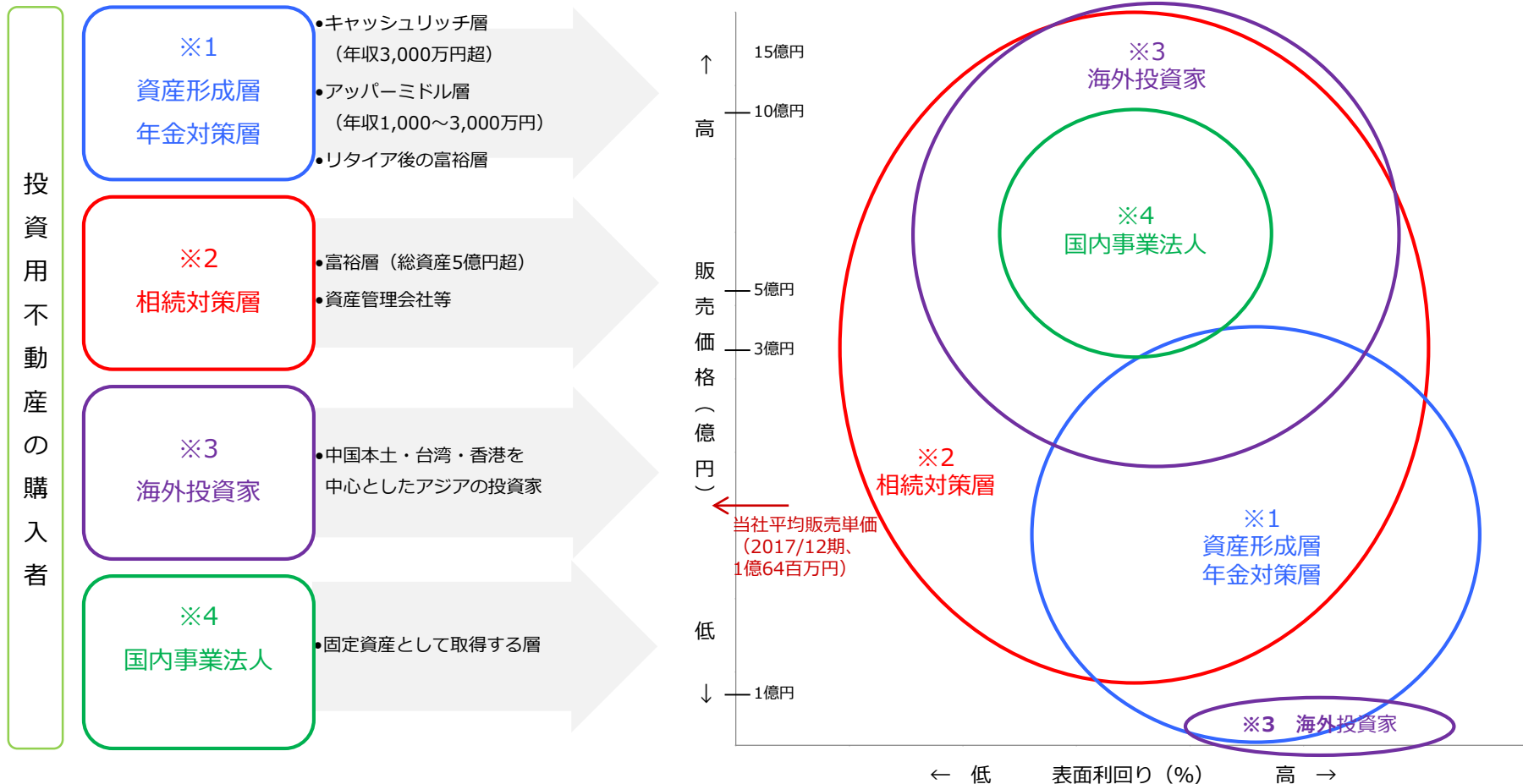
- 投資用不動産の販売価格を見直し、販売を一層強化
- 引き続き、物件大型化を推進し、10億円超物件の対応力を高めるとともに、ボリュームゾーンである1億円から3億円の価格帯における仕入・販売を強化

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

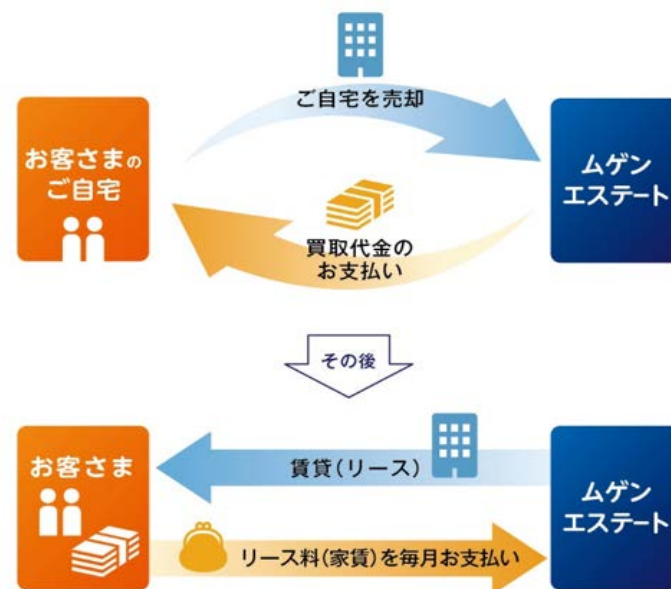
ムゲンエステートの
らくらくリースバック

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 〕



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

投資用不動産の販売サイト (<https://www.mugen-invest.com/>) 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



勝負物件



子会社設立

ムゲン投資顧問株式会社・株式会社ムゲンファンディングの
2社を新たに設立

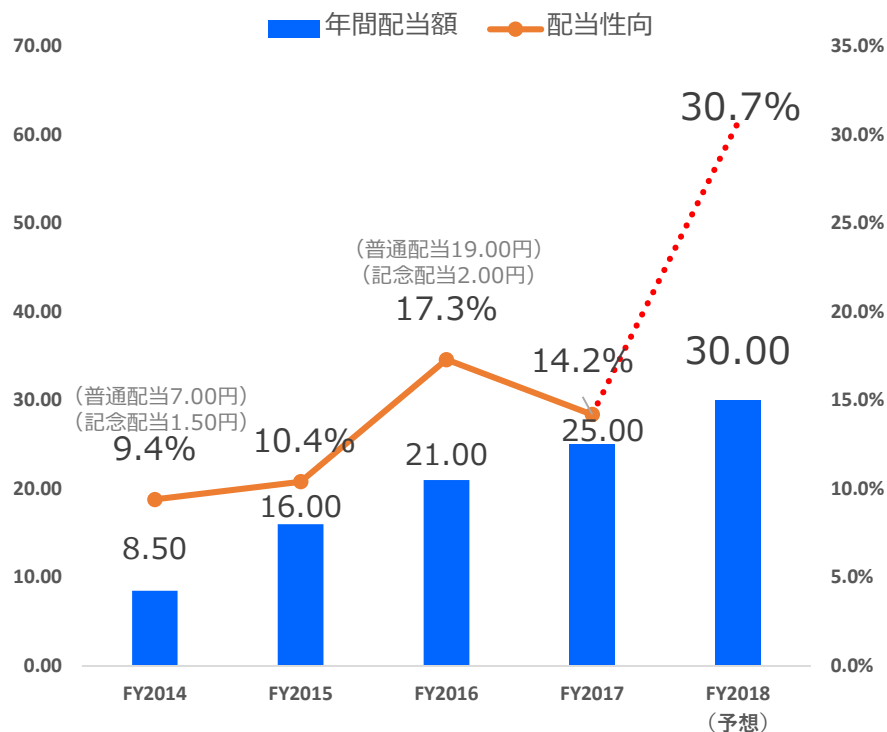
一株当たり配当金

- 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8月6日に2018年12月期業績予想を下方修正しましたが、継続的かつ安定的な配当を実施していく方針で、期末配当予想の修正をしていないため、今期配当性向は30.7%となる予定です。

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

2018年度オリジナル・クオカード



INDEX

chapter **1** 01 - 10p

2018年12月期 第3四半期 連結決算概要

chapter **2** 11 - 19p

2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み

chapter **3** 20 - 24p

経営戦略等

chapter **4** 25 - 30p

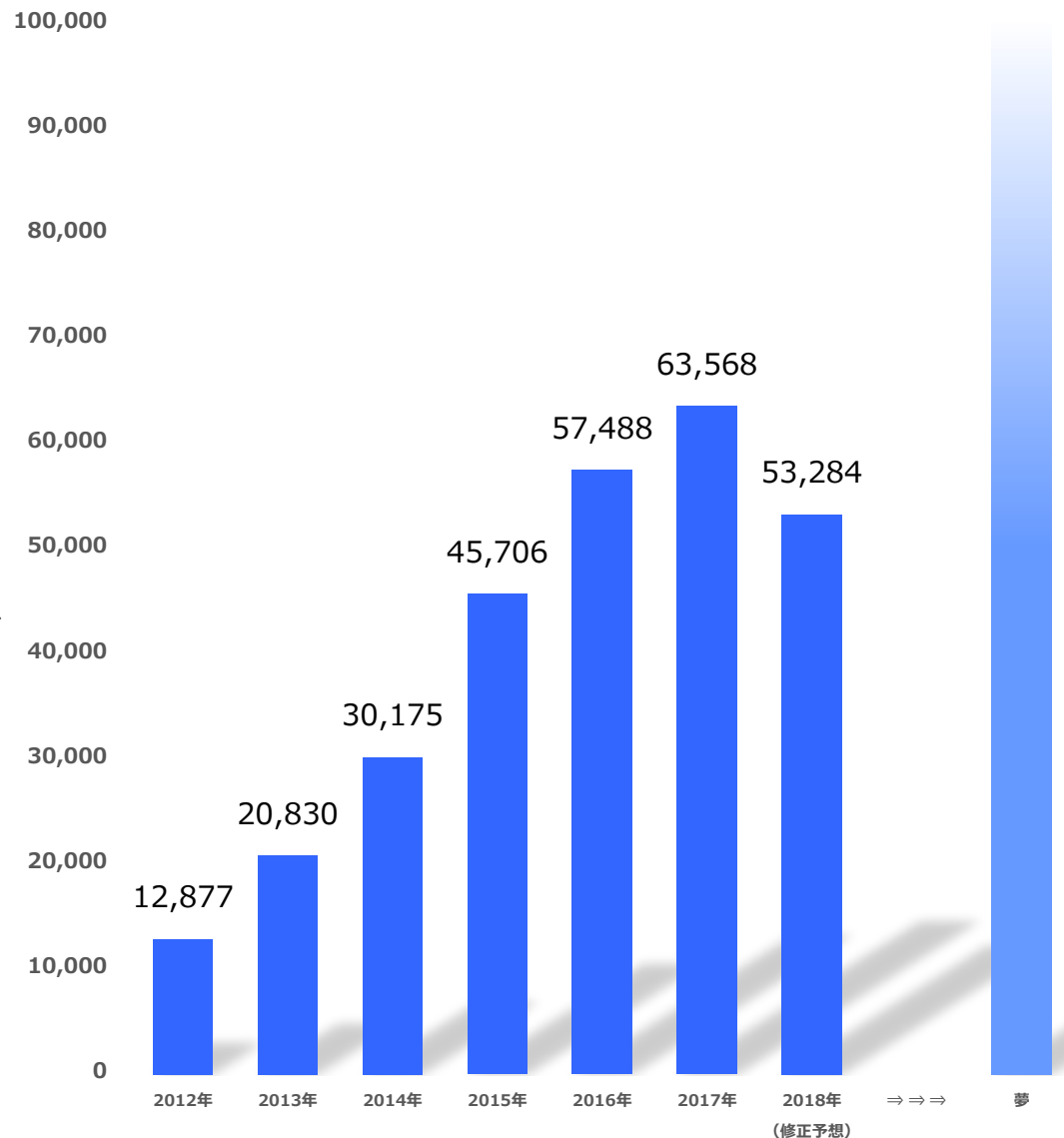
市場環境

chapter **5** 31 - 36p

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 peed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

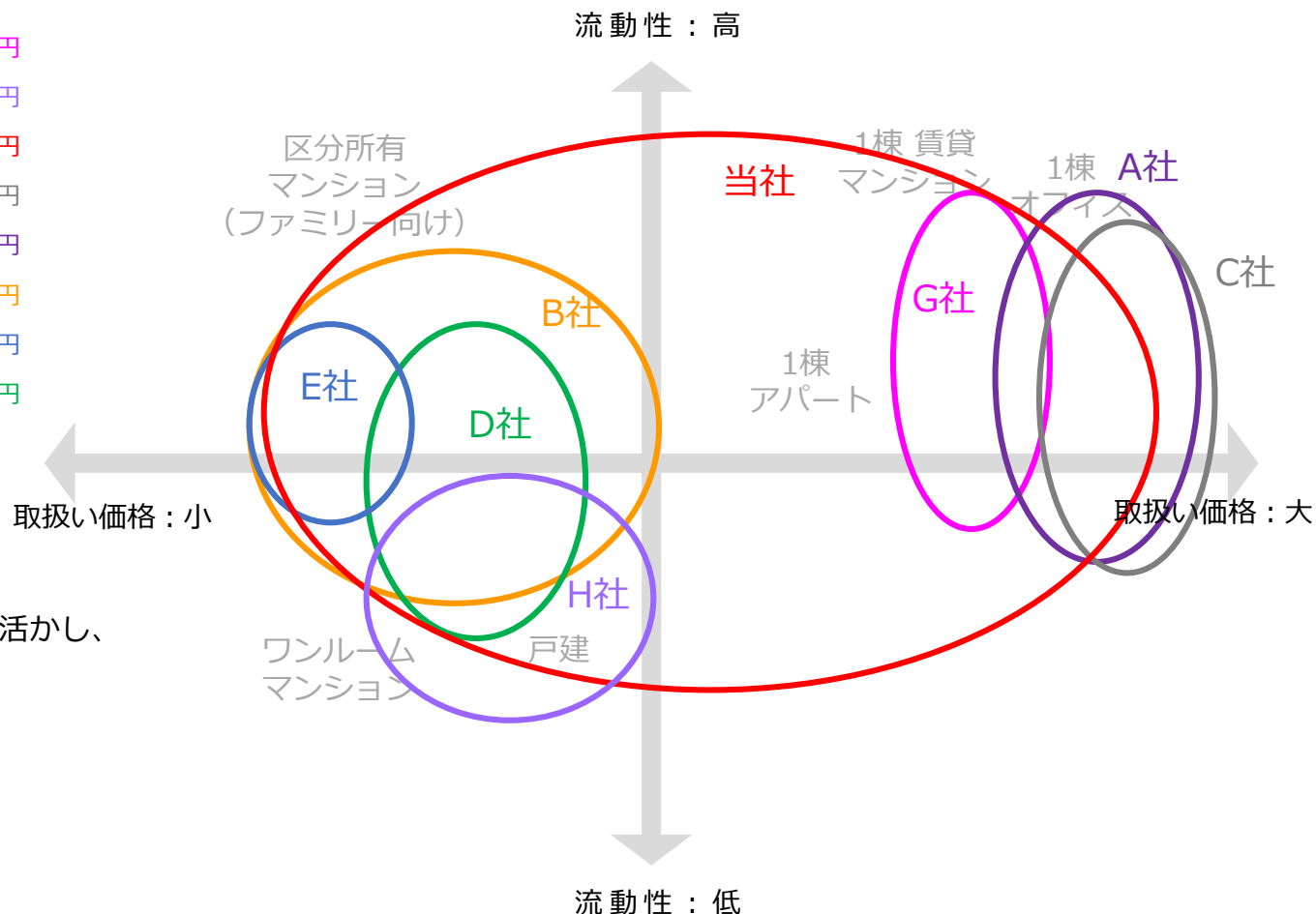
資金調達力

- 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、お客様のニーズに対応

■ 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	342	(446)	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。

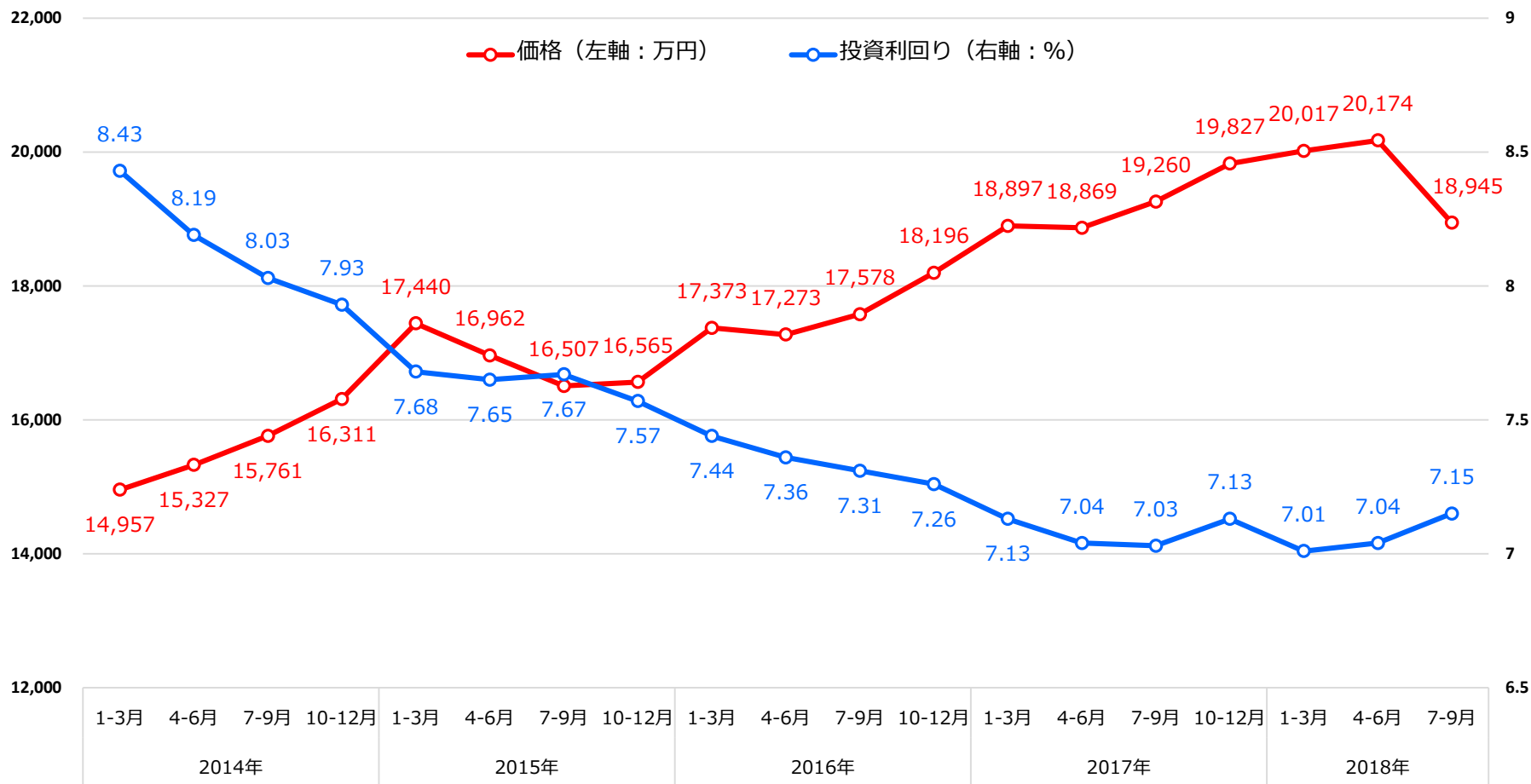
	FY2017 実績	FY2020 計画	FY2017比伸率
売上高	635億円	960億円	51%
経常利益	64億円	80億円	23%
親会社株主に帰属する 当期純利益	42億円	50億円	17%

INDEX

chapter	1	01 - 10p	2018年12月期 第3四半期 連結決算概要
chapter	2	11 - 19p	2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み
chapter	3	20 - 24p	経営戦略等
chapter	4	25 - 30p	市場環境
chapter	5	31 - 36p	会社概要

2018年7-9月期の登録物件投資利回りは、前期間（2018年4-6月期）より上昇、販売価格は下落

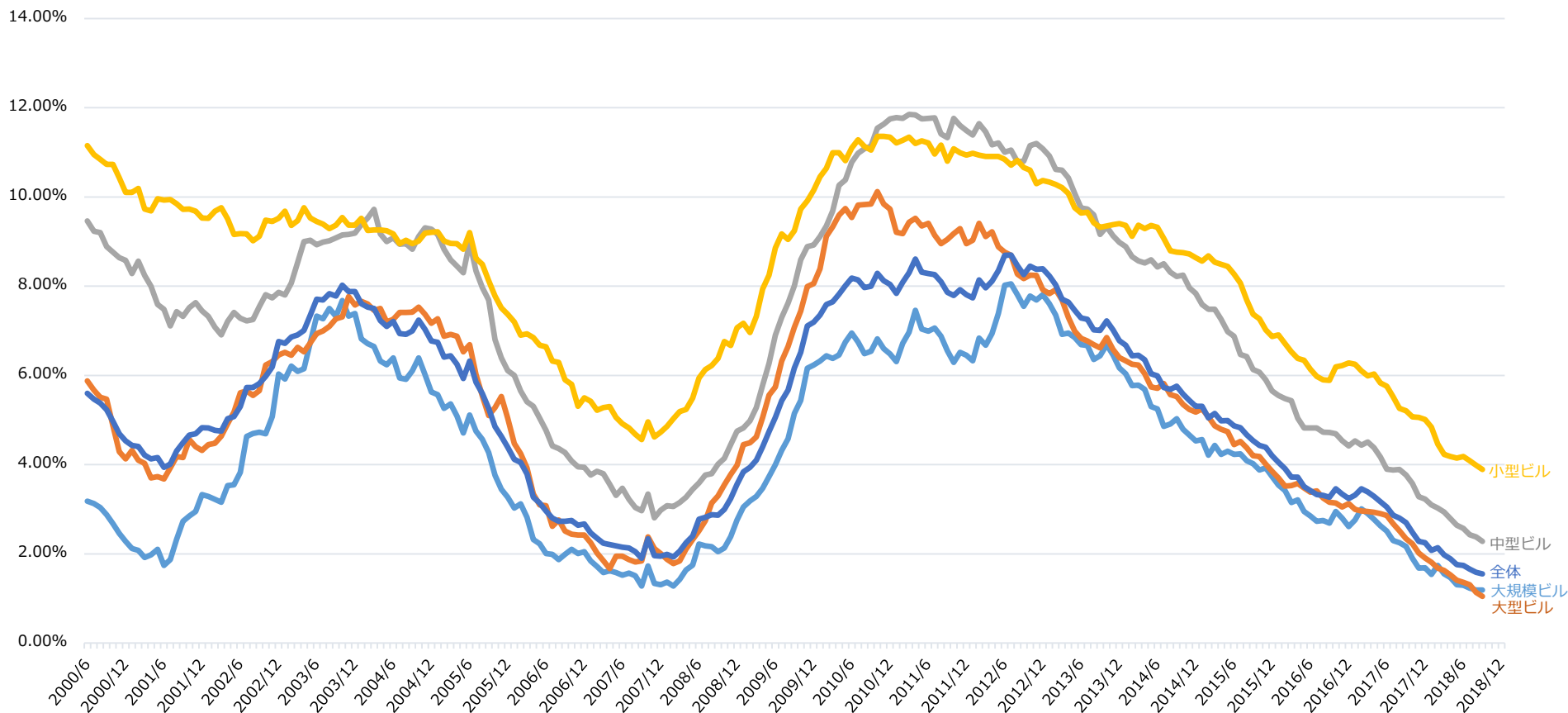
首都圏 一棟マンション 登録物件投資利回り推移



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

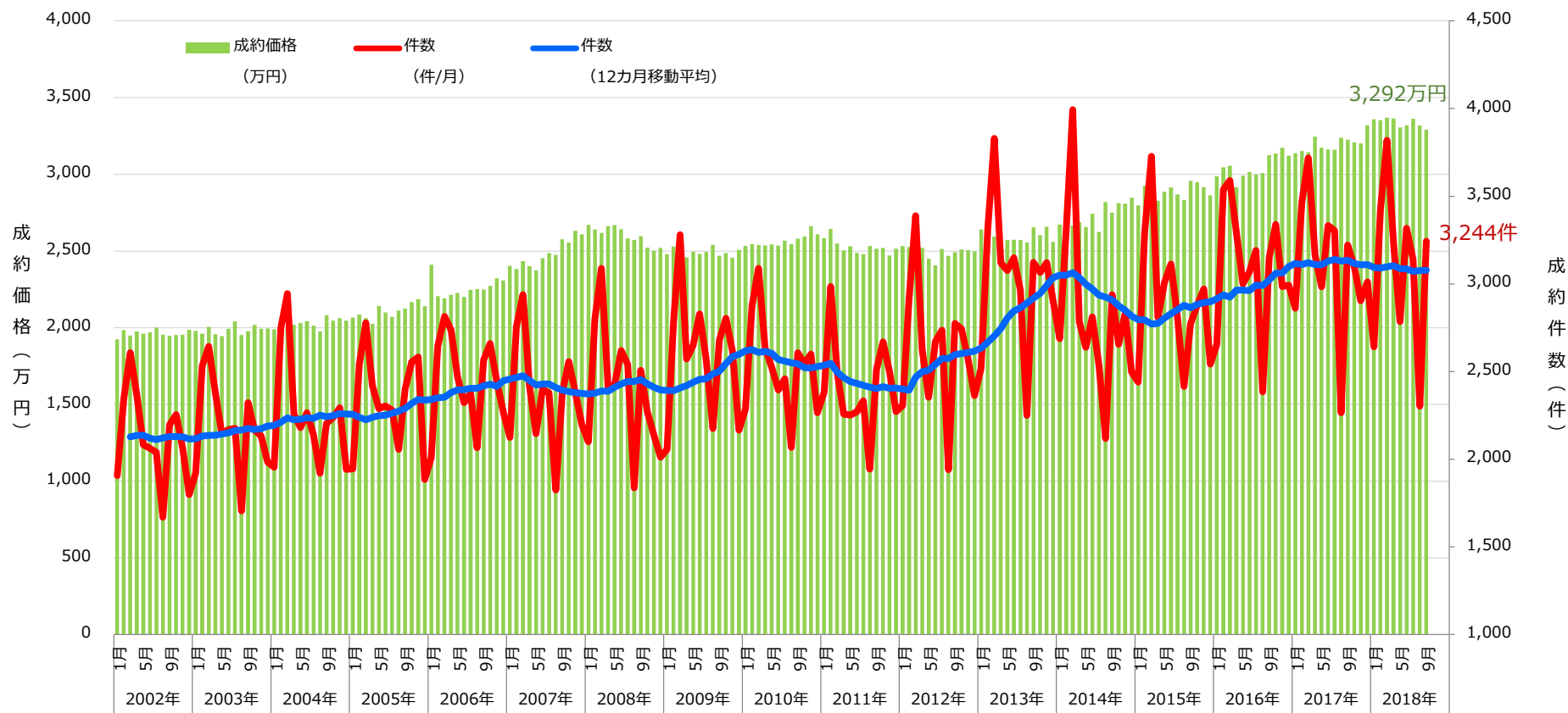
2018年9月1日時点の東京23区全体の空室率は 1.55%と2018年7月1日時点の1.66%から低下



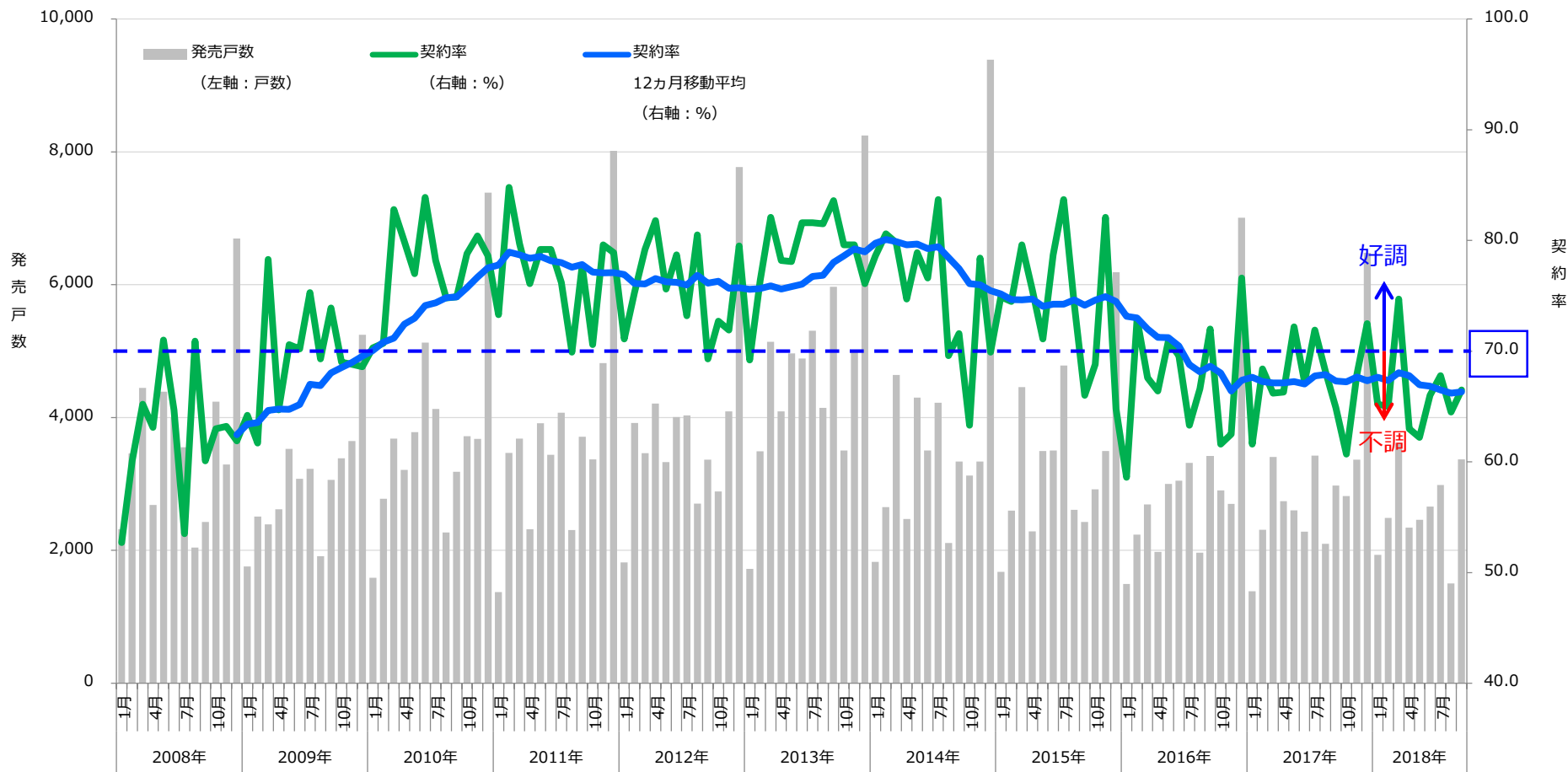
注) 規模分類 (基準階1フロアの面積) 大規模ビル: 200坪以上 大型ビル: 100坪~200坪未満 中型ビル: 50坪~100坪未満 小型ビル: 20坪~50坪未満

出所: 三幸エスレート株式会社「マーケット調査月報」データより当社作成

- 2018年9月度の成約件数は前年同期比で0.7%増加し、ほぼ横ばいながら前年同期を上回った
- 成約価格は前年同期比で2.0%上昇、成約㎡単価も前年同期比で1.4%上昇し、ともに2013年1月から69ヶ月連続で前年同月を上回った

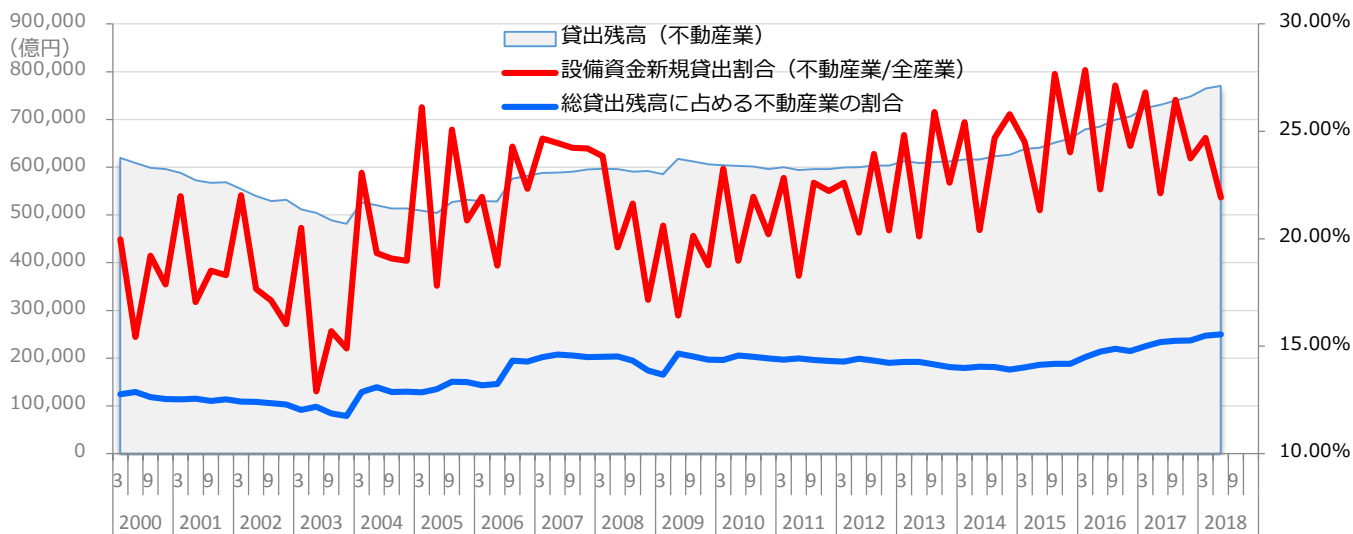


- 2018年9月度の発売戸数は3,372戸で、対前年同月比13.2%増、対前月比124.5%増
- 2018年9月度の契約率は66.5%で、対前年比1.6ptアップ、対前月比2.0ptアップ



不動産業向け 新規貸出・貸出残高

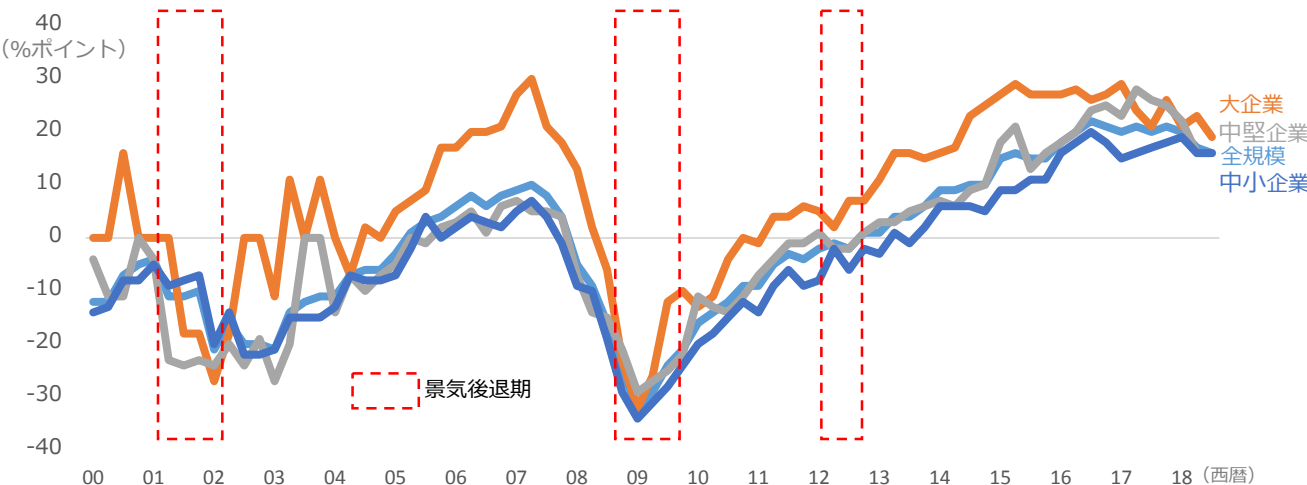
出所：日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成



- 2018年6月末の不動産業向け貸出残高は前年同月末比、5.4%増の77.0兆円となり、過去最高を更新
- 2018年4月-6月の不動産業向け新規貸出は、2.31兆円となり、前年同期比3.6%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9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1.0低下し、プラス16.0%ポイント。低下したのは3四半期連続。

INDEX

chapter	1	01 - 10p	2018年12月期 第3四半期 連結決算概要
chapter	2	11 - 19p	2018年12月期 連結業績見通し・今期の取り組み
chapter	3	20 - 24p	経営戦略等
chapter	4	25 - 30p	市場環境
chapter	5	31 - 36p	会社概要

会社概要

主な沿革

設立	1990年5月
資本金	2,552百万円 ※2018年9月30日現在
社員数	連結210名（平均年齢39.8才） 単体152名（平均年齢39.4才） ※2018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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 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

【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
2018年8月	ムゲン投資顧問(株)設立（連結子会社） (株)ムゲンファンディング設立（連結子会社）

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。

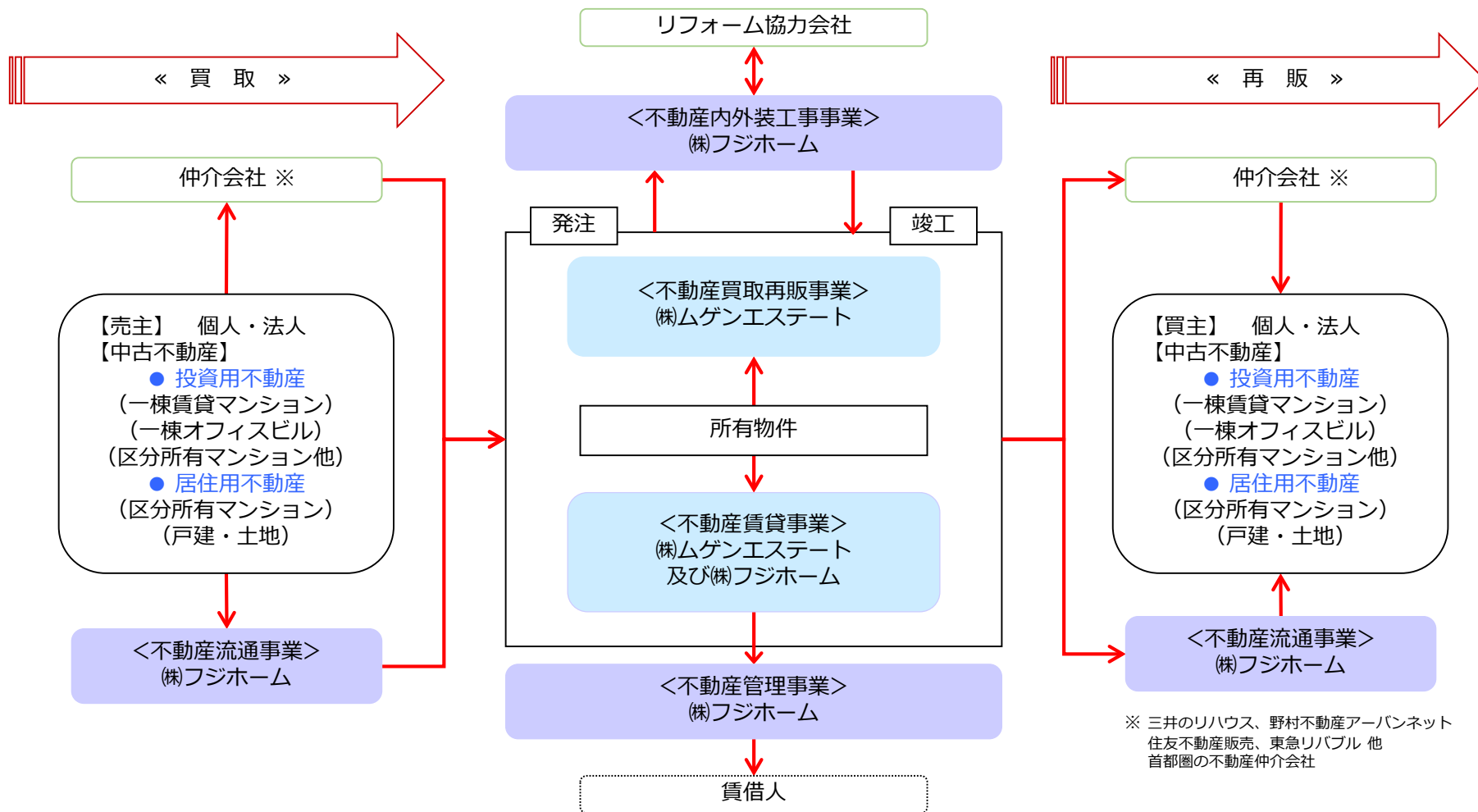
企業理念

- 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、家族団らんの空間を演出



Before



After

資産価値の維持と向上を図る為の大規模修繕工事



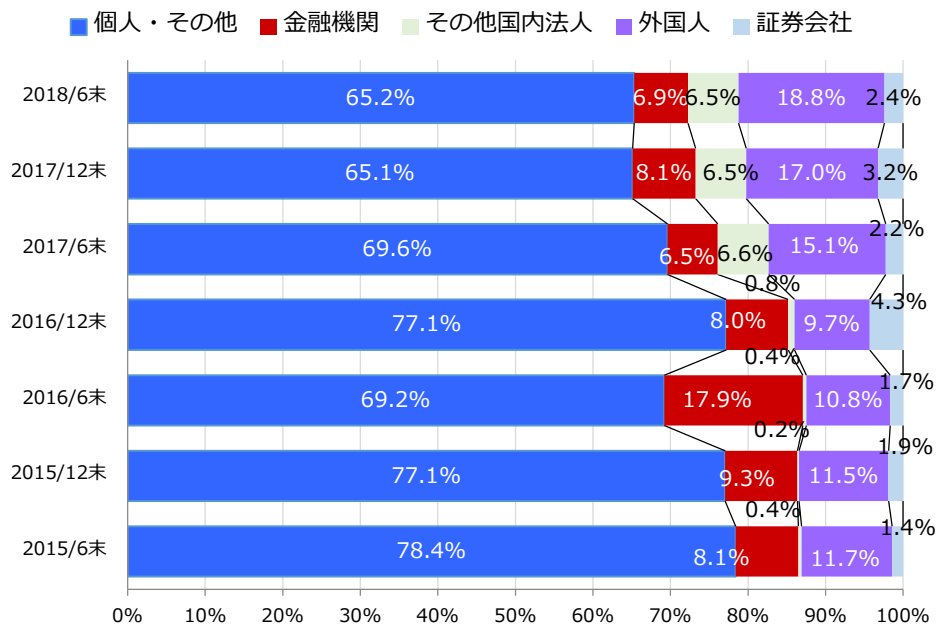
Before



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 **ムゲンエーステート**

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。