

MUGEN REPORT 2016

2016.1.1 - 2016.12.31

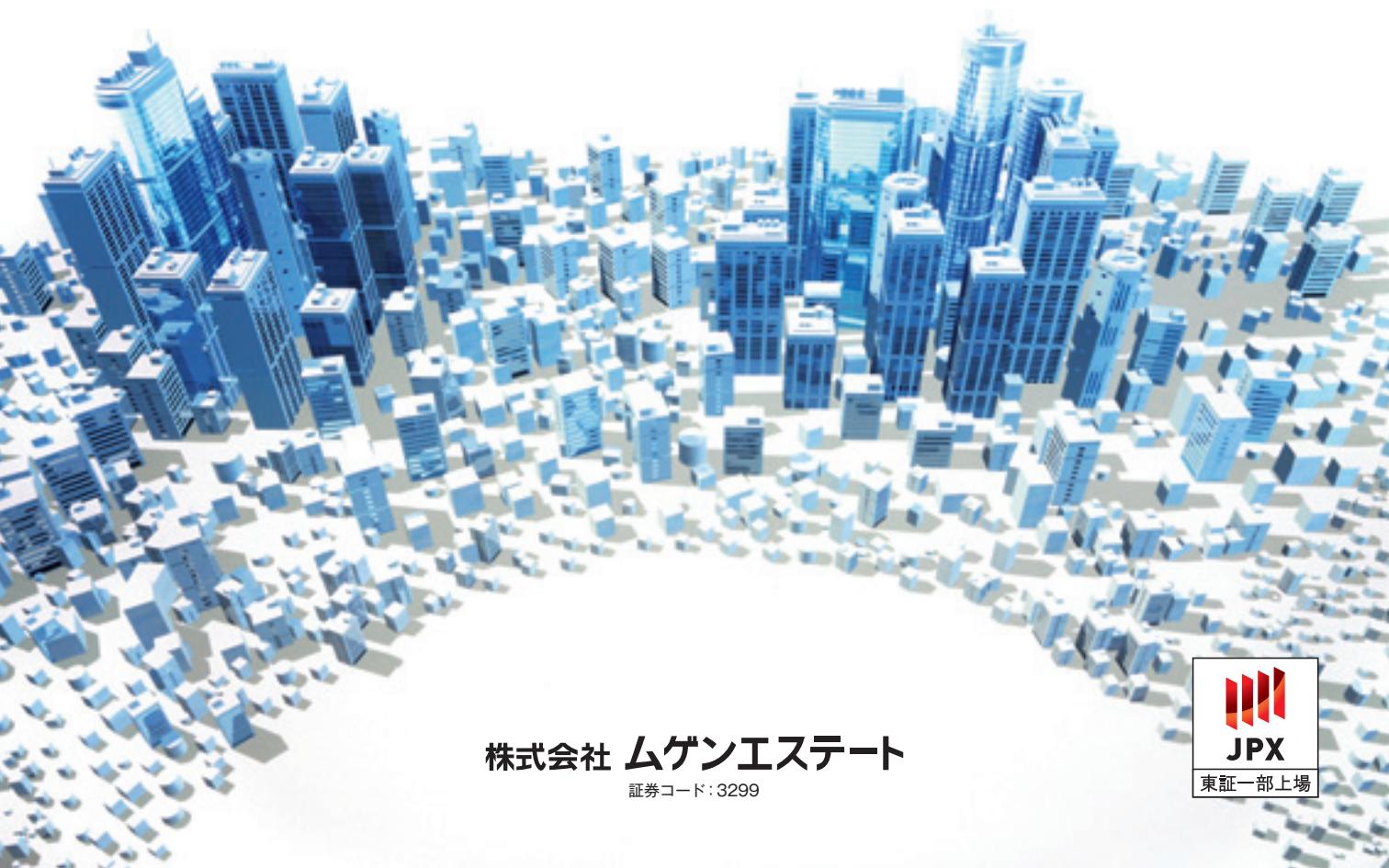
P.01 | トップインタビュー
夢現 夢を現実にし、理想を追求する

P.05 | 特集
わかるMUGEN VOL.1「資金調達力×営業力」

P.07 | **IRコミュニケーション**



MUGEN ESTATE



株式会社 **ムゲンエステート**

証券コード：3299



東証一部上場

社は 夢現

夢を現実にし、
理想を追求する



➡ トップインタビュー

住まいの価値を再生し
社会に貢献する企業として
成長を続けてまいります。

代表取締役社長 藤田 進一

株主の皆さまには、日頃より格別なるご支援、ご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当社は、首都圏1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)において、居住用区分所有マンション、投資用マンションやオフィスビルなど、さまざまな中古不動産の買取・リフォームなどによるバリューアップ・再販・賃貸を通じて、「衣食住」の「住」に関するニーズにお応えしています。

当社の社は「夢現」は、家を持ちたいお客さまや、不動産投資によって生活を豊かにしたいお客さまの夢を実現することを意味しています。私たちは、安心して住んでいただき、安心して不動産投資をしていただけるよう、創業以来、四半世紀にわたって中古不動産に関するノウハウを蓄積してきました。また、買取再販事業のパートナーとなる不動産仲介会

社との間に、「ムゲンエステートなら、どのような不動産の相談もでき、スピーディに判断をしてくれる」という信頼関係を築いたことで、多くの不動産をご紹介いただいております。その結果、現在では当社の取り扱う不動産は、1千万円から10億円規模まで拡大しております。

当期の業績について 東証第一部上場による資本力の強化で、 物件ポートフォリオを拡充しました。

チャイナショックに端を発する世界的な株価の乱高下、英国のEU脱退、日本のマイナス金利導入など、先行き不透明な状況が続くなか、当社は、企業価値のさらなる向上を目指し、2016年2月に東証マザーズから東証第一部に市場変更

豊富な商品ラインナップ

お客さまのニーズに
お応えします

● 多種多様な中古不動産

投資用不動産

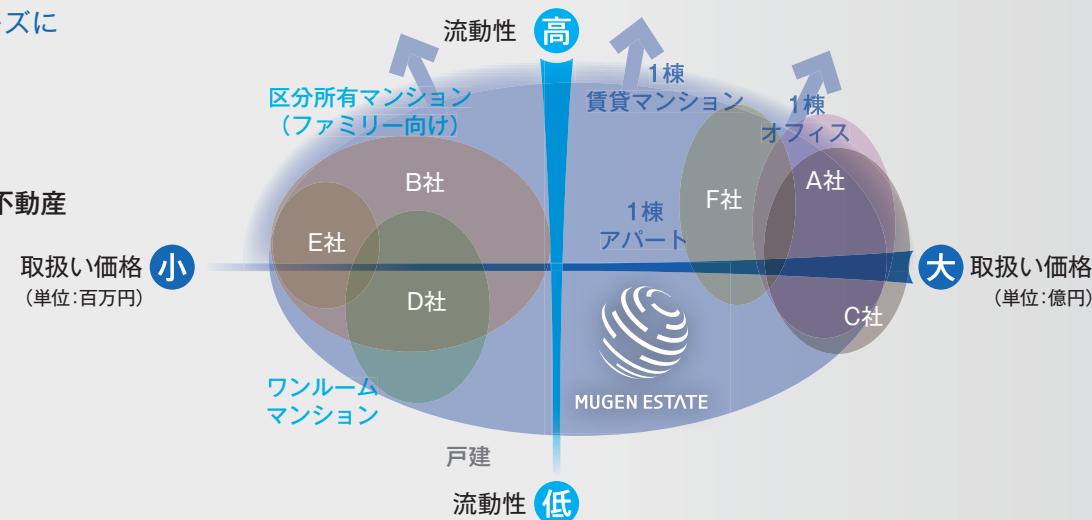
- ・1棟賃貸マンション
- ・1棟オフィスビル
- ・1棟アパート、その他

居住用不動産

- ・区分所有マンション
- ・戸建、土地

● 首都圏に特化

中古不動産再生市場におけるポジショニング



をいたしました。また、市場変更と同時に増資を行い、自己資本を高め、資金調達力を強化しました。これにより、富裕層や法人向けの投資用不動産の品揃えを豊富にすることができ、より幅広いお客さまに向けて販売を行えるようになりました。さらに、都市銀行や信託銀行とのネットワークを強化し、不動産融資に関する情報を得やすくなったことから、不動産価格が上昇した4月以降は、商品在庫を評価の高いものに入れ替えていくなど、環境の変化にもスピーディに対応することができました。

一方で当社は、東京国税局の税務調査を受け、2013年12月期から2015年12月期の3カ年における消費税の納付額について、更正処分を受ける見込みです。これは消費税の仕入税額控除の計算に関して、当社と当局の間に見解の相

違があったことによるものですが、2016年12月期において、7億91百万円を特別損失として見積り計上しております。以上の結果、当社グループの2016年12月期の業績は、売上高574億88百万円(前期比25.8%増)、営業利益63億10百万円(同3.1%増)、経常利益56億96百万円(同2.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益29億25百万円(同13.5%減)となりました。

2017年からの取り組みについて ストックビジネスの拡大により、 収益基盤のさらなる充実を図ります。

首都圏では、2025年に向けて世帯数の増加が予想されています。中古不動産市場においては、居住用だけでなく、資



2017年12月期の見通しとして、売上高721億75百万円、営業利益71億91百万円、経常利益63億70百万円、親会社株主に帰属する当期純利益40億85百万円を目指します。

**株主の皆さまへ
企業価値を高め、
株主・投資家の皆さまの
期待に応えていきます。**

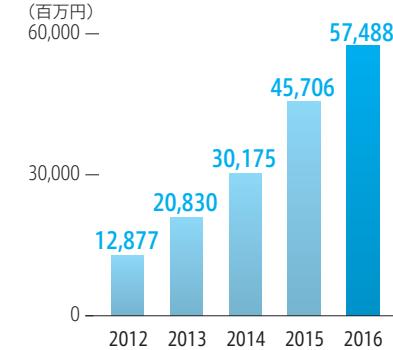
当社は、お客さまに安心して不動産投資をしていただくのと同様、株主の皆さまに安心して当社株式を保有し続けていただける企業経営を目指しています。私自身、説明会やセミナーなどで投資家や株主の皆さまとお話しさせていただくなかで、中古不動産再生市場でビジネスを展開する当社への期待を強く感じています。中古不動産を再生し、新たな価値を付加しながら世の中に提供していくことは、持続可能な社会の実現に貢献できる事業であり、社会的意義がある仕事です。私たちは、継続的に企業利益を獲得することはもちろんですが、コーポレートガバナンスやコンプライアンスの強化にも取り組み、皆さまが安心して株式を保有していただける企業として、経営基盤の一層の強化と企業価値の向上に努めてまいります。

ムゲンエステートは持続的成長の過程にあり、株主の皆さまとの信頼関係をコツコツと築いていきたいと考えています。2016年12月期の期末配当につきましては、1株当たり21円(前期比5円の増配)とさせていただきます。株主の皆さまにおかれましては、今後とも一層の支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

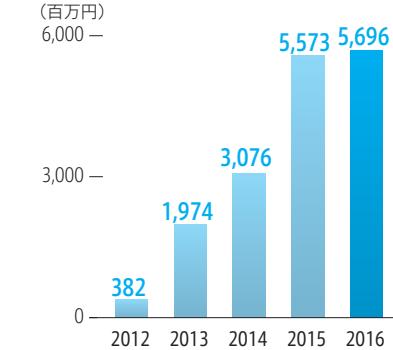
産運用や相続対策、海外投資家の投資需要など、幅広い市場ニーズを見込んでいます。当社は、引き続き大型物件の取り扱いが進む投資用不動産を成長ドライバーに、不動産買取再販事業における平均販売単価の上昇による売上増を目指していきます。また、フロービジネスの強化に取り組むと同時に、安定的な収益が見込めるストックビジネスの拡大も図っていきます。具体的には、投資用不動産の在庫期間中の賃貸収入の増加や、一棟賃貸マンション等の固定資産の計画的取得により、賃貸その他事業における収益力を強化します。

また、安定的な成長を継続するために重要となるのは、やはり人材力です。当社は、チーム制やOJTによる社員教育と適切な権限移譲によって、不動産の目利き力、付加価値の創出力や金融機関との交渉力を高める人材育成を行うことで、仲介会社や金融機関との信頼関係を強化していきます。

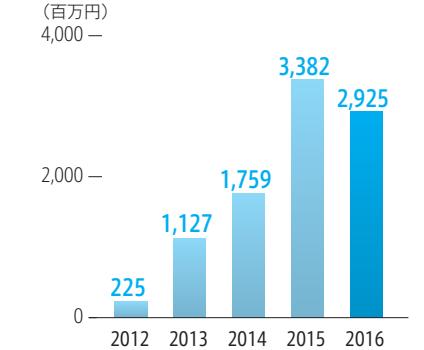
■売上高



■経常利益



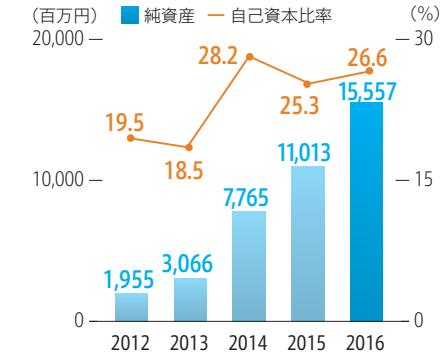
■親会社株主に帰属する当期純利益



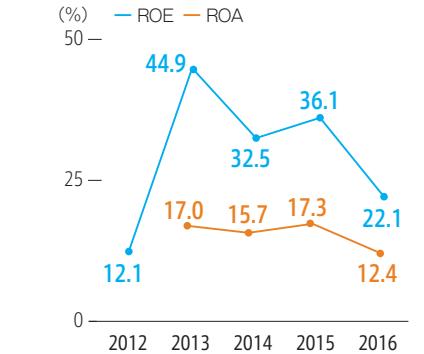
■総資産



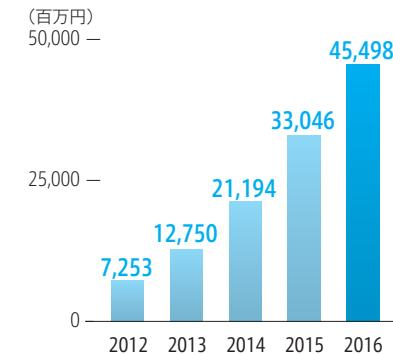
■純資産/自己資本比率



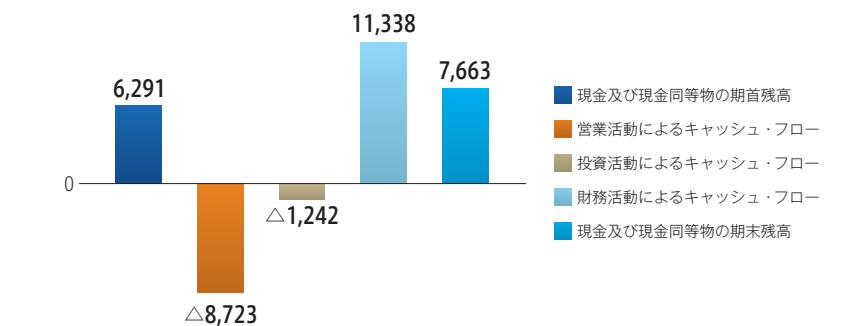
■ROE/ROA



■販売用不動産



■キャッシュ・フロー計算書 (百万円)



強みと特徴

「資金調達力×営業力」

営業部門と資金調達部門の連携強化により、
事業の安定成長と拡大を図っていきます。

当社は、首都圏の中古不動産市場において、資金調達力と営業力を強みとして、数百万円規模の居住用不動産から10億円を超える投資用不動産まで、多種多様な中古不動産の再生事業を行っています。

営業一貫責任制の 独自フローで、 顧客ニーズに迅速に対応

首都圏の中古不動産市場は流動性が高く、当社の営業部門はお客様のニーズに迅速に対応するため、買取、バリューアップ、再販までを担当者が一貫して責任を持つ独自のビジネスフローを構築しています。また、投資用不動産、居住用不動産、どちらの需要にも的確にお応えできる営業力を強みに、首都圏の中古不動産情報をいち早く入手する体制を整えています。

また、グループ会社(株)フジホームとの連携により、年間500件を超える中古不動産のバリューアップを行い、安定した品質の商品を効率良く市場へ提供する再販の仕組みも当社の強みです。営業部門と資金調達部門が連携することで、買取から再販まで市場動向を見通した的確な判断が可能となり、商品の在庫期間を短縮するなど、ストックビジネスとフロービジネスの事業スキームを最適化させることで、市場環境に左右されにくい安定した収益構造を構築しています。

引き続き仲介会社の頼れるパート

ナーとして、首都圏における中古不動産再生市場の担い手として、売上No.1を目指します。

優良中古不動産の 買取機会を拡大

優良な中古不動産を他社に先駆けて獲得するには、営業部門が入手した中古不動産の買取情報に対して、資金調達部門が迅速にファイナンスの裏付けをすることが重要となります。当社は、約40行の金融機関との幅広いネットワークを構築し、最適でスピーディな資金調達を実現しています。各金融機関により得意とするエリアは異なるため、当社の営業部門が取り扱う多種多様な中古不動産に応じて最適な金融機関を選定することで、機動的な資金調達が可能になります。また、資金調達部門の担当者が、各金融機関それぞれの融資スタンスの変化を把握し、営業部門と情報を共有することで、優良

中古不動産の買取機会の拡大につなげています。

営業力と資金調達力の さらなる強化に向けて

居住用不動産や投資用不動産の多種多様な中古不動産ポートフォリオを持つ当社は、買取から再販までワンストップで担当するための高いスキルを持つ営業担当者の育成に取り組んでいます。チーム制による社員教育とシステム化された権限移譲を推進するとともに、幅広い知見が必要な大型投資用不動産の仕入れ・販売を拡充するため、営業一貫責任制の強みを最大化していきます。

一方、中古不動産再生市場で当社が継続的な成長を図っていくためには、資金調達力のさらなる強化も重要課題となります。現状のビジネスにおいては、金融機関からの間接調達で充足していますが、今後は、さらなるストックビジネスの拡充やフ

ロービジネスの拡大も視野に入れ、資本市場からの直接金融も強化していきます。東証第一部上場による資金調達力向上とともに、より大型の中古再生不動産や、新たなプロジェクト展開を見据えて、今後も資金調達力の強化に向けた施策に取り組んでいきます。

営業部門は仲介会社との信頼関係を築きます



常務取締役
管理本部長
吉岡 隆夫

資金調達部門は金融機関との信頼関係を強化します

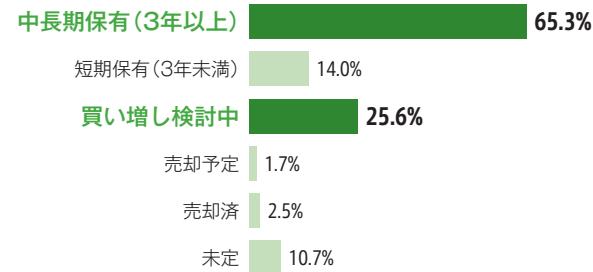


取締役
営業本部長
渡邊 敏之

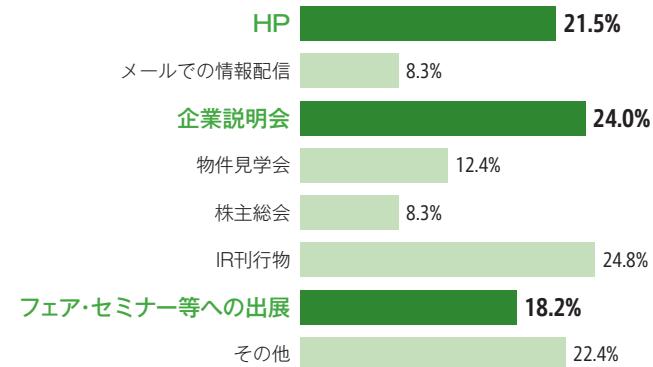
「ムゲンレポート2015」のアンケートでも株主の皆さまから多くの貴重なご意見・ご要望をお寄せいただき、誠にありがとうございました。皆さまから頂戴いたしました声を参考に、2016年12月期においては株主優待制度の新設等を実施いたしました。

Voice 株主の皆さまの声

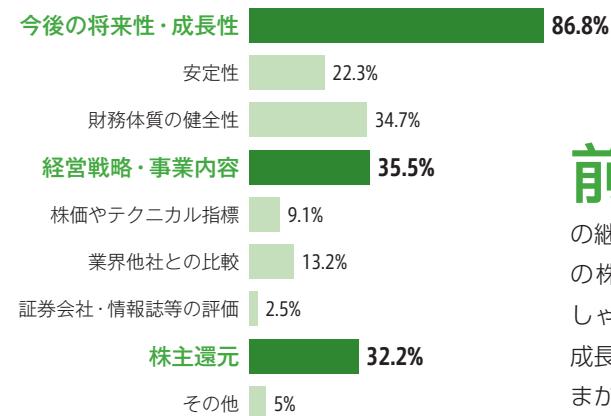
■ 当社株式の今後の保有方針について



■ 今後のIR活動に求めることは？



■ 株式購入の際に重視する判断基準は？



前 回に引き続き、今回のアンケートでも当社の株式の継続保有や買い増しをお考えの株主の皆さまが多数いらっしゃいました。また、将来性や成長性についても、株主の皆さまからのご期待の高さを真摯に受け止め、今後とも、当社への理解を深めていただけるよう、IR活動に注力してまいります。

今後も株主の皆さまとのコミュニケーションツールのひとつとして、株主アンケートを継続してまいります。



IR担当者より

皆さまのご期待に応えるIR活動を推進してまいります

情報発信の場の拡充

英語版ホームページを開設

海外の投資家やステークホルダーに向けての情報発信について、日本語ホームページ同様に充実した情報を発信してまいります。



株主の皆さまとの対話

「日経IR・投資フェア」に出展

2016年8月26日(金)、27日(土)に東京ビッグサイトにて開催された「日経IR・投資フェア」に昨年に続き出展しました。ミニ会社説明会を行った当社ブースにも多くの個人投資家の皆さまにお立ち寄りいただき、事業内容について直接ご質問をいただく等、大変貴重な場となりました。



株主還元の取り組み

株主優待制度を新設

株主の皆さまの日頃のご支援にお応えするとともに、当社株式の魅力を高め、中長期にわたり株式を保有していただける安定株主さまの増加と、より一層開かれたガバナンス体制の構築を図ることを目的として株主優待制度を新設いたしました。

■ 株主優待の内容

当社オリジナルQUOカード(1,000円分)をお届けしています。2016年度は、当社がトップパートナーとして応援しているJ1リーグ「横浜F・マリノス」のデザインを採用いたしました。



※株主名簿にご登録の住所宛てに、9月中旬から下旬の発送を予定しています。

■ 株主優待の対象

毎年6月30日(第2四半期末)現在の株主名簿に記載または記録された1単元(100株)以上の株式を保有の株主さまを対象としております。詳しくは、当社ホームページ「配当及び株主優待制度」をご覧ください。

<http://www.mugen-estate.co.jp/ir/stock/dividend.html>

※株主優待が届かない場合、宛先不明などの理由で返送されている場合もありますので、当社の株主名簿管理人「三井住友信託銀行株式会社 証券代行部」(TEL:0120-782-031 フリーダイヤル)までご連絡ください。

会社概要 (2016年12月31日現在)

商号	株式会社 ムゲンエステート
本社所在地	〒103-0007 東京都中央区 日本橋浜町三丁目19番3号
代表者名	代表取締役社長 藤田 進一
設立	1990年5月2日
資本金	25億49百万円
事業内容	不動産買取再販事業 不動産賃貸事業
免許・許可	宅地建物取引業 国土交通大臣免許(2)第7987号 一級建築士事務所 東京都知事登録第51257号
従業員数	連結 184名 単体 140名
連結子会社	株式会社フジホーム

役員 (2017年3月28日現在)

代表取締役会長	藤田 進
代表取締役社長	藤田 進一
常務取締役	吉岡 隆夫
取締役	渡邊 敏之
取締役	大久保 明
社外取締役	四方 仁史
社外取締役	仁田 雅志
常勤監査役	武田 克実
社外監査役	岡田 義廣
社外監査役	富田 純司

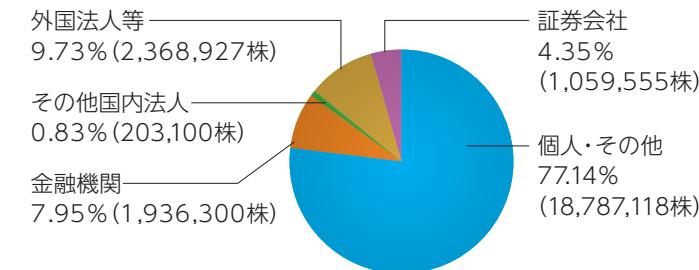
株式の状況 (2016年12月31日現在)

●株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	24,355,000株
株主数	6,783名
単元株式数	100株

※当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

●所有者別株式分布状況



●大株主 (上位10位)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
藤田 進	7,569,600	31.08
藤田 進一	2,841,000	11.66
藤田 百合子	700,000	2.87
藤田 由香	700,000	2.87
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	677,200	2.78
庄田 桂二	651,000	2.67
庄田 優子	650,000	2.67
THE BANK OF NEW YORK 133524	483,200	1.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	419,000	1.72
THE BANK OF NEW YORK 133652	368,600	1.51

1 IR活動状況について

当社の事業への理解を深めていただくことを目的に、アナリスト・機関投資家向け決算説明会の開催。また、個人投資家の皆さまに向けた会社説明会を全国の証券会社支店などで実施するなど、IR活動に積極的に取り組んでおります。

■2016年12月期 年間活動実績

●個人投資家向け

証券会社での会社説明会	5回
IRフェア・セミナー出展	3回

●アナリスト・機関投資家向け

決算説明会	2回
-------	----

※投資家の皆さまのご依頼にお応えするスモールミーティングも適時開催しております。

説明会の模様は、当社ホームページにて動画配信(半年程度)しております。

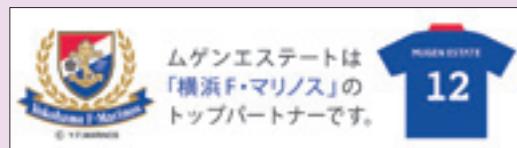
2 配当金について

当社は、株主の皆さまに対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けております。2016年12月期は、東京証券取引所市場第一部指定の記念配当(1株当たり2円)を加えた1株当たり21円を実施いたしました。



3 トップパートナーとして、J1リーグ「横浜F・マリノス」を応援しています。

2016年2月よりスタートしたJ1リーグ「横浜F・マリノス」とのパートナー契約。「夢を現実に」を合言葉に、引き続き地域スポーツを通じて、それぞれの価値向上を目指してまいります。



株主メモ

事業年度

1月1日から12月31日まで

定時株主総会

毎年3月

基準日

定時株主総会：12月31日

期末配当金：12月31日

中間配当金：6月30日

単元株式数

100株

株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社

株主名簿管理人事務取扱場所

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

(郵便物送付)

〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

(電話照会先)

0120-782-031(フリーダイヤル)

公告方法

電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とする。

上場証券取引所

東京証券取引所 市場第一部

株主さまアンケートご協力をお願い

株主の皆さまからの声をお伺いし、今後のIR活動の参考とさせていただきますため、アンケートハガキを同封しております。ぜひご協力くださいますようお願い申し上げます。

ホームページのご案内

ムゲンエステート

IR情報を含む各種企業情報など豊富なコンテンツを掲載しています。

■トップページ



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

■IRページ



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

