

MUGEN REPORT 2015

2015.1.1-2015.12.31



MUGEN ESTATE

①01 トップインタビュー
「夢現」
—夢を現実にし、
理想を追求する。—

①06 IRコミュニケーション



東証一部上場
証券コード:3299

株式会社 ムゲンエステート



社は『^ムゲ^ン現』

夢を現実にし、理想を追求する。

おかげさまで当社株式は、2016年2月5日をもちまして、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の市場変更を果たしました。これもひとえに株主の皆さまの厚いご支援の賜物と心より感謝申し上げます。引き続き皆さまのご期待に応えるべく、社は「夢現(ムゲン) 夢を現実にし、理想を追求する。」を胸に、全社を挙げて企業価値の向上に努めてまいります。

代表取締役社長 藤田 進一

Q1 このたびの市場変更と資金調達についてお聞かせください。

A1 ステージアップと資本の増強により、ビジョンを実現していきます。

当社は、2014年6月の東証マザーズ市場を通過点と考え、早期の一部上場を目指していました。結果として、マザーズ上場から1年8ヶ月という短期のうちに一部指定を受け、新たな成長に向けたスタートラインに立つことができました。

これにより当社は、株主の皆さまに一層安心してご支援いただける企業となるとともに、お客さまならびに取引先さまへの信用力を高めることで、従来以上に有利な条件での借入が可能になると思います。同時に、

一部上場という大きな目標を全員で達成したことで、社員も自信を深め、結束をさらに固めています。

一方、当社は2016年2月、公募増資および第三者割当増資による18億94百万円の資金調達を実施しました。この調達資金は、全て投資用不動産の仕入資金の一部に充当し、物件ポートフォリオを拡充していく予定です。また、この調達による自己資本比率の向上など財務改善効果が、金融機関からの評価を高め、さらなる資金調達力の強化につながると考えています。

こうしたステージアップと資本の増強により、当社はより多くのお客さまに不動産物件を供給し、「不動産ビジネスを通して、夢のある社会の実現をはかる」という

ビジョンに向けて前進していきます。そして、株主の皆さまをはじめ、多くのステークホルダーとともに成長・発展できる企業を目指してまいります。

Q2 ムゲンエステートのビジネスモデルと強みをご説明願います。

A2 中古不動産に特化した買取再販事業を首都圏で展開しています。

当社は、マンションを中心とする中古不動産を仲介会社を通して取得し、内装リフォーム等によるバリューアップを施した上で、仲介会社を通して再販する「不動産買取再販事業」を首都圏1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)で展開しています。また、それらの物件を当社の保有期間中にエンドユーザーへ賃貸する「不動産賃貸事業」も行っています。

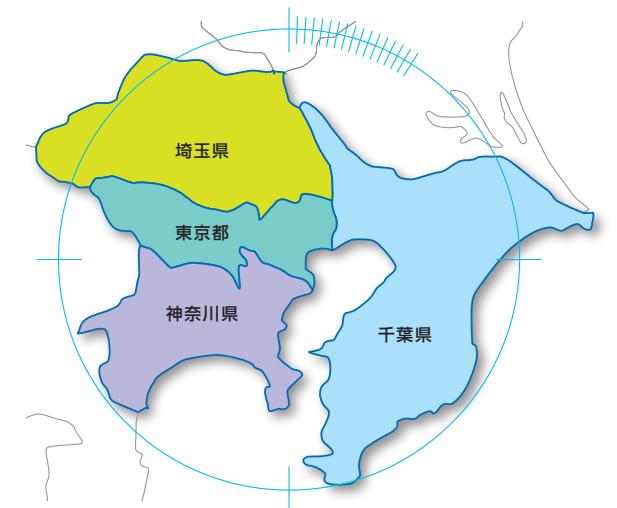
我々の強みは、工事部門や賃貸管理部門をグループ内に有し、営業担当者が各物件の仕入契約からバリューアップ企画、売上決済まで一貫して関わることで、お客さまの物件ニーズを的確に把握しつつ、利益を確実に上げられる販売戦略を取っている点にあります。そこでは当然、個々の営業担当者が持つスキルが重要であり、当社は人材育成にも力を入れています。

また中古不動産は、区分所有マンションを主とする居住用不動産と、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビルなどの投資用不動産を扱っており、流動性の高い首都圏の中古不動産市場に特化していることが、良質な品揃えの確保につながっています。

当社は近年、買取再販における投資用不動産のウエイトを高め、内容もこれまでの1~2億円を中心とする

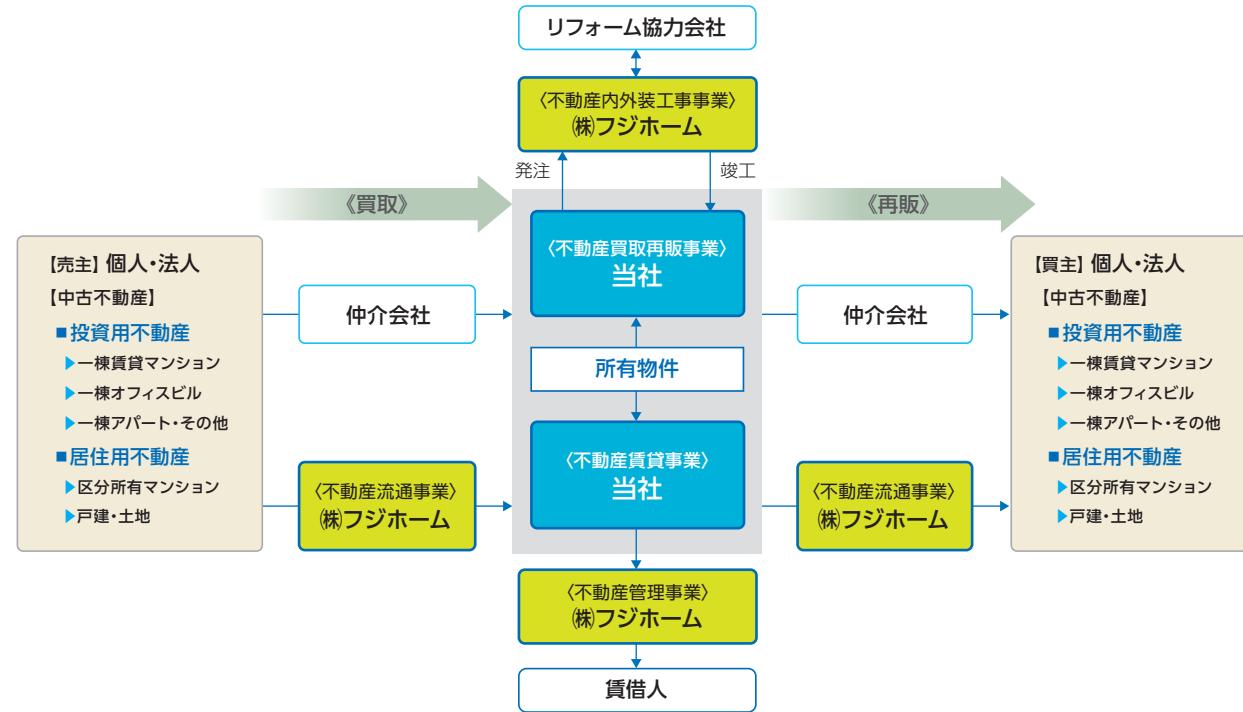
価格帯から広げ、大型化を進めていることから、売上・利益の成長とともに投資用不動産の割合が急拡大しています。一方で、1,000~2,000万円の価格帯を主とする居住用不動産も扱っているため、多くの仲介会社と密に連携をとり取引実績を積み重ねることにより、有益な情報および物件の獲得が可能となる優位性を築いています。

- 首都圏1都3県に経営資源を集中する「首都圏ドミナント戦略」





●グループシナジーを最大限に活用



Q3 2015年度の営業状況と今後の見通しをお聞かせください。

A3 首都圏の中古不動産再生事業における売上No.1を目指します。

2015年度は、国内外の不動産投資ニーズが堅調を維持する中で、成長ドライバーの投資用不動産が牽引し、期初の予想を上回る売却益を確保することができました。連結業績は、売上高457億06百万円(前期比51.5%増)、営業利益61億23百万円(同76.7%増)、経

常利益55億73百万円(同81.2%増)、当期純利益33億82百万円(同92.2%増)と大幅に増加し、売上・利益ともに過去最高を更新しました。

投資用不動産の販売状況は、価格帯の拡がりを示し、10億円超の物件も2件売却に至りました。台湾や中

国・香港など海外投資家への販売も伸びていますが、全体では国内需要の拡大ペースが上回っています。居住用不動産の販売件数は若干減少し、利益率の高い投資用不動産の販売増加により、増益となりました。

2016年度は、物件の仕入も順調に確保できていることから、引き続き増収・増益を見込んでいます。予想される利益率の変動を借入コストの低減でカバーしつつ、物件の大型化に備えて工事部門や賃貸管理部門の強化を進めていく考えです。

今後、首都圏の中古住宅市場は、世帯数の増加に伴

う住宅需要の拡大を受け、当面成長を維持していくものと見られます。また、不動産投資市場も、2020年の東京五輪開催や海外投資マネーの流入、国内富裕層・投資家層の不動産投資に対する関心の高まりなどを背景に活況が続くものと思われます。その中で当社は、持続的な成長を果たし、首都圏の中古不動産再生事業における売上No.1を目指してまいります。

連結財務ハイライト(要旨)は、P7をご覧ください。 >>>>>>

Q4 最後に株主の皆さまへのメッセージをお願いします。

A4 築き上げてきた信用を守り、さらなる社会的貢献を果たします。

当社は、株主の皆さまへの利益還元について、財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、株主利益を高め、充実させることを基本方針としています。これに基づき今回の期末配当は、1株当たり32円(前期比15円の増配)とさせていただきます。

今後は一層の業績向上により、株主の皆さまへの還元を拡充させるとともに、株式市場における評価を高め、ご支援に報いてまいります。また、個人投資家向け説明会の開催など積極的なIR活動を通じて、当社事業への理解浸透に努めていく方針です。なお今年2月には、サッカー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がスタートしました。

これにより、より幅広い層に向けて当社の認知拡大が進めばと考えております。

当社は、創業以来26年間の歩みを通じて築き上げてきた信用を守りながら、より大きな社会的貢献を果たしてまいります。株主の皆さまにおかれましては、これからも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。





month

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

5月 SBI証券×モーニングスターIRカンファレンスに出展

2015年5月30日(土)に東京都文京区の東京ドームシティプリズムホールにて開催された個人投資家向けIRセミナーに参加しました。

上場して1年弱、初めてブースを設営しての出展ということもあり、事業内容・成長戦略・業績・市場動向等に重点を置いた説明をしました。



8月 日経IR・投資フェア2015に出展

2015年8月28日(金)、29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2015」に初出展しました。当社の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、直接コミュニケーションを図ることができました。29日(土)の会社説明会以外にもブース内では定期的に約10分間のミニ説明会を開催し、両日とも代表取締役社長の藤田が登壇し、説明をしました。



11月 個人投資家向けIRセミナーに参加

2015年11月28日(土)に東京都千代田区のKDDI大手町ビルにて開催された個人投資家説明会に参加しました。

30分ほどの説明ではありましたが熱心にお聴きいただき、終了後は個人投資家の皆さまから当日の感想等の貴重なご意見を伺うことができました。



「ムゲンレポート2014」において株主の皆さまにアンケートへのご回答をお願いしましたところ、多くの貴重なご意見・ご要望を頂戴いたしました。今回は、以下のとおり皆さまの声を誌面に反映しております。

ビジネスモデルについて詳しく説明してほしい。

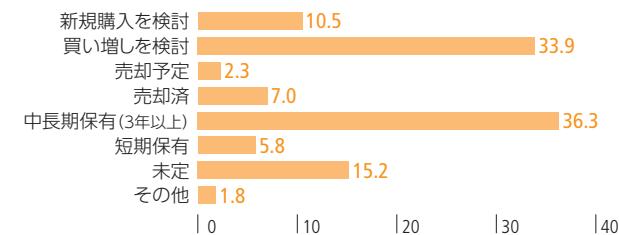
トップインタビューQ2(P2)において、当社のビジネスモデルと強みについて、図表を添え要点を説明しました。

飛躍を期待しているが、中長期の目標は?

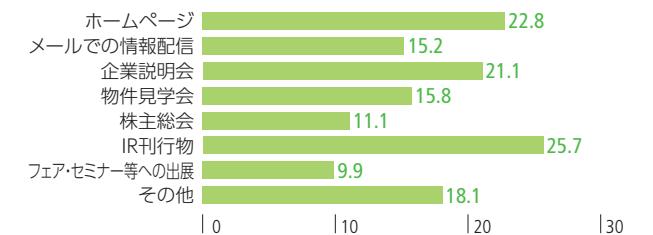
トップインタビューQ3・4(P3~4)に、当社の目指す姿を明確な目標とともに掲載しました。2016年度の見通しとあわせてご確認ください。

また、「今後の保有方針」については、今後も継続保有および買い増しを考えていただいている株主の方が多数いらっしゃいました。ご回答いただいた「今後のIR活動に求めること」を参考に、より積極的なIR活動を展開していきたいと考えております。

● 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 (%)



今後も、株主の皆さまのご意見・ご要望をお伺いし、「ムゲンレポート」の内容充実を図ってまいります。

当社は、投資家の皆さまと直接お会いできる機会を求め、IRイベントや会社説明会に積極的に参加しております。2015年度は、年2回の決算説明会、機関投資家との面談のほか、日経IR・投資フェア等のIRイベント、証券会社等での個人投資家さま向け会社説明会に計7回参加いたしました。2016年度も引き続き、積極的にIR活動を展開してまいります。

IR担当者より

当社への理解を深めていただけるよう、引き続きIR活動に注力してまいります!



MR 連結財務ハイライト(要旨)

連結損益計算書 (千円)

	前連結会計年度 (2014年1月1日～ 2014年12月31日)	当連結会計年度 (2015年1月1日～ 2015年12月31日)
売上高	30,175,343	45,706,748
売上総利益	5,729,440	9,285,459
営業利益	3,465,406	6,123,454
経常利益	3,076,145	5,573,410
税金等調整前当期純利益	3,097,082	5,602,063
当期純利益	1,759,585	3,382,083

連結貸借対照表 (千円)

	前連結会計年度 (2014年12月31日)	当連結会計年度 (2015年12月31日)
資産	27,576,305	43,291,556
流動資産	26,413,485	41,293,488
固定資産	1,162,820	1,998,068
有形固定資産	947,628	1,674,179
無形固定資産	63,420	117,833
投資その他の資産	151,772	206,054
負債純資産	27,576,305	43,291,556
流動負債	9,512,518	9,750,234
固定負債	10,298,584	22,527,358
純資産	7,765,203	11,013,963

連結キャッシュ・フロー計算書 (千円)

	前連結会計年度 (2014年1月1日～ 2014年12月31日)	当連結会計年度 (2015年1月1日～ 2015年12月31日)
営業活動による キャッシュ・フロー	△6,444,316	△7,292,535
投資活動による キャッシュ・フロー	△55,469	△996,101
財務活動による キャッシュ・フロー	8,656,977	10,978,335
現金及び現金同等物の 増減額	2,157,190	2,689,698
現金及び現金同等物の 期首残高	1,444,129	3,601,319
現金及び現金同等物の 期末残高	3,601,319	6,291,018

Point 1 連結損益計算書

売上・各利益ともに過去最高益を更新。

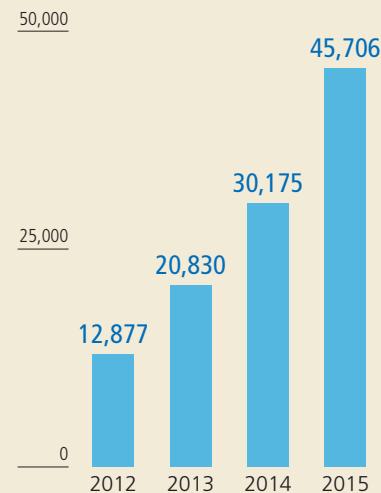
主力事業である不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、投資用不動産の買取再販活動を強化しました。

Point 2 連結貸借対照表

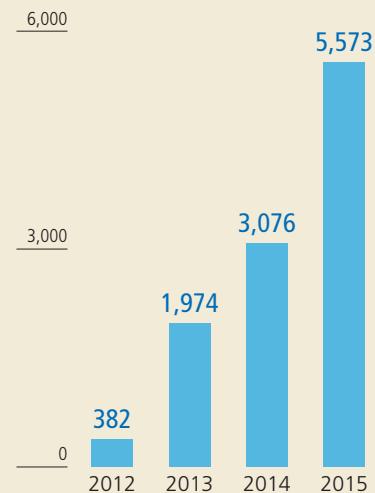
積極的な買取活動の結果、
販売用不動産は前期比55.9%増加。

投資用不動産における取扱物件の大型化、居住用不動産における生活利便性の高いエリアでの買取活動の結果、販売用不動産が大きく増加しました。

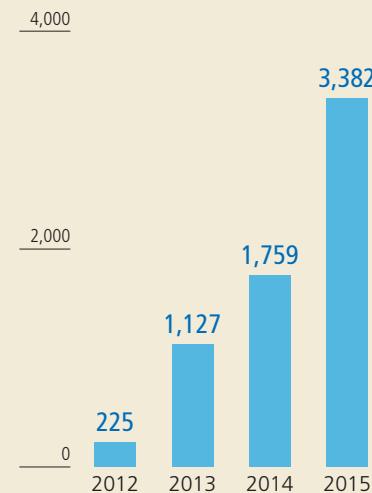
売上高 (百万円)



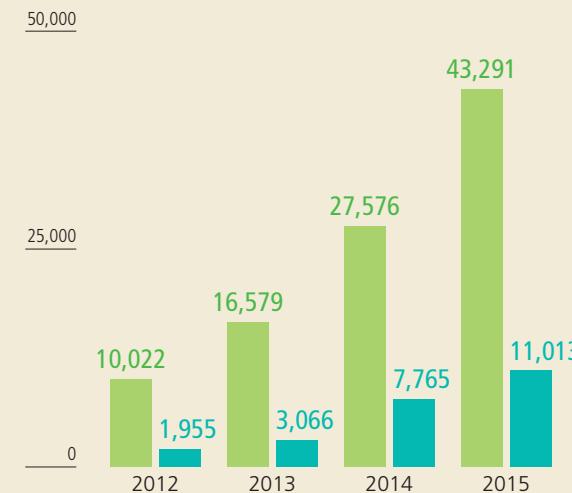
経常利益 (百万円)



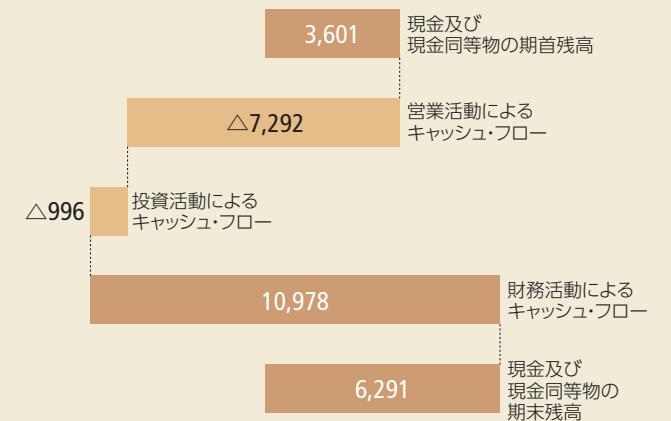
当期純利益 (百万円)



総資産／純資産 (百万円)



連結キャッシュ・フロー計算書 (百万円)



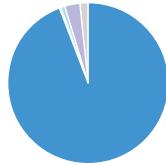


● 株式の状況

発行可能株式総数	-----	32,000,000株
発行済株式総数	-----	11,005,000株
株主数	-----	1,685名
単元株式数	-----	100株

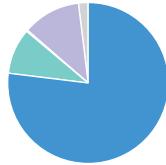
● 所有者別割合

● 個人・その他	1,588名	94.24%
● 金融機関	5名	0.30%
● その他国内法人	16名	0.95%
● 外国人法人等	49名	2.91%
● 証券会社	27名	1.60%



● 株式数比率

● 個人・その他	8,479,704株	77.05%
● 金融機関	1,024,300株	9.31%
● その他国内法人	23,200株	0.21%
● 外国人法人等	1,270,011株	11.54%
● 証券会社	207,785株	1.89%



● 大株主(上位10名)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
藤田 進	4,184,800	38.03
藤田 進一	1,520,500	13.82
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
藤田 百合子	500,000	4.54
藤田 由香	400,000	3.63
庄田 桂二	350,500	3.18
庄田 優子	350,000	3.18
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	310,000	2.82
THE BANK OF NEW YORK 133524	194,500	1.77
依田 満	175,500	1.59

配当について

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1つと考え、将来の事業拡大のための施策を勘案しつつ、利益性を高め、株主還元を充実させることを基本方針としております。

期末配当 :1株につき32円
支払開始日 :2016年3月28日

企業インフォメーション

● 会社概要 (2015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	15億86百万円
事業内容	不動産買取再販事業 不動産賃貸事業 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 163名 単体 123名

● 役員 (2016年3月25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
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

● 連結子会社

株式会社フジホーム

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	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
事務取扱場所(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くため、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。

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

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



MUGEN FOCUS

東京証券取引所市場第一部に市場変更いたしました。

2016年2月5日、東京証券取引所市場第一部に上場いたしました。2014年6月18日、東京証券取引所マザーズ市場への上場から1年8ヶ月、また新たなステージへ歩みを進められましたのも、ひとえに皆さまからのご支援、ご厚情によるものと心より感謝申し上げます。

ステークホルダーの皆さまから永く信頼される企業であり続けるために、社会に貢献する企業として、業容の拡大と企業価値の向上に不断の努力を続けてまいります。

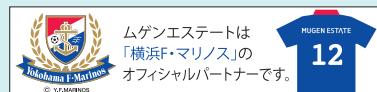


J1リーグ「横浜F・マリノス」のオフィシャルパートナーになりました。

2016年2月より、J1リーグ「横浜F・マリノス」のオフィシャルパートナー契約がスタートとなりました。

同月27日の開幕戦では、冠試合「MUGEN ESTATE DAY」と称していただき、新たなシーズンの幕開けをサポートの皆さまとともに応援いたしました。

これから3年間、それぞれの目指すNo.1に向かってお互いの価値を高めあっていければと思っております。



株式会社 ムゲンエステート

