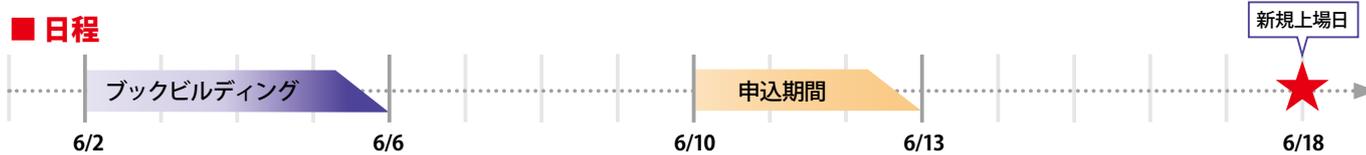


## IPO銘柄 ムゲンエステート (3299・マザーズ)

コード	投資単位	公開株式数	仮条件 (上限 PER)	主幹事証券
3299	100 株	公募: 230.00 万株 売出: 30.0 万株 (OA39.0 万株)	1,100 円 ~ 1,200 円 (9.0 倍)	いちよし証券



### 関東中心に中古不動産の再生販売など手掛ける

#### ■ 事業内容

中古不動産の再生販売が主力。東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県を中心に事業展開を行う。主軸の不動産売買事業では、区分所有マンションや投資用不動産、戸建の買い取りを行い、子会社のフジホーム（非上場）を通じて内装工事や修繕工事などのバリューアップを行って販売している。賃貸その他事業では買い取りした投資用不動産や固定資産物件のエンドユーザーへの賃貸を行う。14年12月期第1四半期（1～3月）の売上高構成比は不動産売買事業が97.2%、賃貸その他事業が2.8%。

#### ■ 特徴

買い取りは不動産仲介業者経由がメインだが、顧客ニーズの変化や市場動向の把握を目的に一部をフジホームでも展開する。また、投資用不動産と固定資産物件の管理をフジホームに委託することで収益力の向上と販売活動の効率化を推進している。

### アナリストコメント

#### ■ 定量分析

14年12月期の連結経常利益は前期比15.1%増の22億7,100万円を計画する。東南アジアを中心とした海外投資家の不動産投資意欲が高まりを見せて一棟賃貸マンションや一棟アパートの販売が増加。消費増税前の駆け込み需要も発生した。

#### ■ 定性分析

中古不動産の再生販売を手掛ける上場企業は複数存在し、ビジネスモデルへの新鮮味は乏しい。既上場企業の多くが低PER銘柄であることも懸念材料。ただ、収益規模は新興市場上場企業としては大きく、堅調な実態を評価する向きは存在しそうだ。

#### ■ 需給状況

仮条件の上限で試算した市場からの吸収金額は約36億円。新興市場上場案件としてはやや荷もたれ感のある規模となっている。新興市場に上場する不動産、特に中古不動産会社には低PER銘柄が多く、初値買い意欲が限られる可能性はある。

(小泉健太)

#### ■ 類似企業

ムゲンエステート(3299・マザーズ)	予想PER9.0倍 (仮条件上限)
イーランド(3294・JASDAQ)	予想PER5.8倍
インテリックス(8940・東証2部)	予想PER7.9倍

#### ■ 引受証券

いちよし証券、野村証券、みずほ証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、大和証券、岡三証券、極東証券、東洋証券、岩井コスモ証券、エース証券、SMBC日興証券、SBI証券、マネックス証券、丸三証券

## 業績・財務指標

	売上高 (百万円)	前年比 (%)	経常利益 (百万円)	前年比 (%)	純利益 (百万円)	前年比 (%)	EPS (円)	1株あたり 年間配当金(円)
12年12月期(実績)	12,877	—	382	—	225	—	27.3	2.0
13年12月期(実績)	20,830	61.8	1,974	5.2倍	1,127	5.0倍	136.6	4.0
14年12月期(会社予想)	25,031	20.2	2,271	15.1	1,270	12.6	133.8	12.0

※ 12年12月期から連結決算。14年3月に株式分割(1株→500株)を実施。12年12月期、13年12月期のEPSは遡及修正

	発行済み 株式総数(株)	総資産 (百万円)	純資産 (百万円)	資本金 (百万円)	BPS (円)	自己資本比率 (%)	自己資本当期 純利益率(%)
12年12月期	16,517	10,022	1,955	98	236.7	19.5	12.1
13年12月期	16,517	16,579	3,066	98	371.3	18.5	44.9

※ 12年12月期および13年12月期のBPSは遡及修正

## 大株主上位(上場前)

	氏名または名称	所有株式数(株)	所有割合(%)
1	藤田 進	4,380,000	52.58
2	藤田 進一	1,570,000	18.85
3	藤田 百合子	600,000	7.20
4	藤田 由香	400,000	4.80
5	庄田 桂二	350,000	4.20
5	庄田 優子	350,000	4.20
7	依田 満	190,000	2.28
8	大久保 明	105,000	1.26
9	園 光昭	100,000	1.20
10	岸 英美	50,000	0.60
10	小澤 昇	50,000	0.60

## 経営陣

役職	氏名
代表取締役会長	藤田 進
代表取締役社長	藤田 進一
専務取締役 営業本部長 兼 横浜支店長	依田 満
常務取締役 管理本部長 兼 財務部長	吉岡 隆夫
取締役 営業統括部長 兼 第一営業部長	渡邊 敏之
取締役 総務部長	大久保 明
取締役(非常勤)	四方 仁史
監査役(常勤)	武田 克実
監査役(非常勤)	岡田 義廣
監査役(非常勤)	富田 純司

# モーニングスターIPOレポートの読み方

## 特 徴

モーニングスター IPO（※1）レポートでは、日本国内の取引所に新たに上場する銘柄を取り上げ、モーニングスターが位置する中立的な第三者としての立場から IPO に関する情報を提供いたします。ブックビルディング（※2）が始まる前にレポートを提供することにより、IPO への参加を検討している投資家にとって有用な情報となるでしょう。モーニングスター IPO レポートには、企業名・コード・公開株式数など基本情報やブックビルディング期間・申込期間など IPO 日程のほか、モーニングスターの担当アナリストによるコメントを掲載いたします。

※1 IPO (Initial Public Offering)：新規株式公開。

※2 ブックビルディング：引受証券会社が機関投資家などの意見をもとに決定した仮条件を投資家に提示し、投資家の需要がどの程度あるかを把握することによって、マーケットの動向に即した公開価格を決定する方法。一般的に需要積み上げ方式と呼ばれる。

## 項目説明

### ■ 事業内容

新規上場する企業の事業概略を解説します。主要製品やサービスのほか、セグメント別の売上高構成比率などを記載。新規上場時の事業の状況や、先行きの見通しなども交えて分かり易くお伝えいたします。

### ■ 特徴

新規上場企業の設立経緯から現在の事業環境、ビジネスモデルや事業の強み、顧客動向、業績内容、海外展開、経営陣など様々な観点から特筆すべきエッセンスのみを抽出し、掲載いたします。

### ■ 定量分析

新規上場時に開示される前期、前々期の業績実績と今期の会社計画を用い、業績の成長性や収益性、財務安定性の面から新規上場銘柄を分析いたします。

### ■ 定性分析

新規上場銘柄が持つ事業の特性や事業環境、セクター動向などを踏まえ、定性的な評価をするほか、足元の株式市場の状況などを考慮して、マーケットから見た新規上場銘柄に対する見方なども掲載します。

### ■ 需給状況

公募・売り出しの株数と仮条件をふまえ、市場からの吸収金額を試算するほか、足元の新興市場の動向、類似企業の株価推移、ベンチャーキャピタルによる保有株放出の可能性なども考慮し、上場初日の需給状況を予想いたします。

### ■ 類似企業

新規上場企業と同じ業種に属する競合他社や類似企業を取り上げて PER を併記いたします。PER の水準は初値の参考指標として有効です。

## 本資料のご留意事項

- ・本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
- ・本資料は、SBI証券が、モーニングスター株式会社が信頼できると判断して作成したレポートを有償で提供を受けておりますが、その正確性、安全性等について保証するものではありません。本資料に掲載された意見は、作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。
- ・本資料の著作権、知的所有権等一切の権利はモーニングスター株式会社並びに Morningstar.inc に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

## 手数料およびリスク等について

### 国内株式取引の手数料

- ・株式取引にあたっては、所定の手数料がかかります（手数料はお客様の取引コース、取引チャネル、取引プランや売買代金等により異なることから記載しておりません）。詳しくは、SBI証券WEBサイトの当該商品等のページ、金融商品取引法に係る表示又は上場有価証券等書面等をご確認ください。

### 国内株式取引のリスク情報について

- ・国内株式の取引は、株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。
- ・信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、時として多額の損失が発生する可能性を有しています。
- ・信用取引の対象となっている株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、その損失の額が、差入れた委託保証金額を上回るおそれがあります。

### 留意点

- ・取引コースや商品ごとに手数料等およびリスクが異なりますので、契約締結前交付書面、上場有価証券等書面、ウェブサイト、等をよくご確認ください。または最寄の取扱店までお問い合わせください。
- ・最終的な投資判断は目論見書の内容をご確認ください。目論見書はSBI証券のホームページで入手いただけます。

商号等：株式会社 SBI証券 金融商品取引業者  
登録番号：関東財務局長（金商）第 44 号  
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会