

株式会社 ムゲンエステート

# 2024年12月期 1Q 決算説明資料

証券コード:3299 | 2024年5月10日

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

# Contents

01 2024年12月期1Q 決算概要

---

02 2024年12月期 業績予想

---

03 第2次中期経営計画(2022-2024)

---

Appendix:会社概要

### • 前年同期比増収減益

不動産需要は前期に引き続き堅調に推移。売上高は前年同期比5.8%増の123億円と微増で着地。一方、事業拡大に伴う人件費の増加と資材と外注費の高騰による粗利率の低下により、営業利益は19.6%減の11億円、経常利益は同22.4%減の9億円、親会社株主に帰属する四半期純利益は同23.0%減の6億円と増収減益となった

### • 買取再販事業

居住用不動産の販売は概ね計画通りに進捗。地方エリア出店効果により仕入も好調。投資用不動産の販売については、収益性を重視し販売を慎重に進めた結果、計画を下回り着地した。**2Q以降は販売活動ヘシフトチェンジし売上高と利益を積み上げていく**

### • その他事業

**不動産開発事業は竣工済み物件の販売に注力し計画を大きく上回った。**不動産特定共同事業については第4弾商品「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の募集が完了し、第5弾商品「すみだ両国プロジェクト」の販売を開始

### • 渋谷営業所開設

主力の買取再販事業の拡大と城西エリアの開拓を目的に**2024年5月に渋谷営業所を開設予定**

01

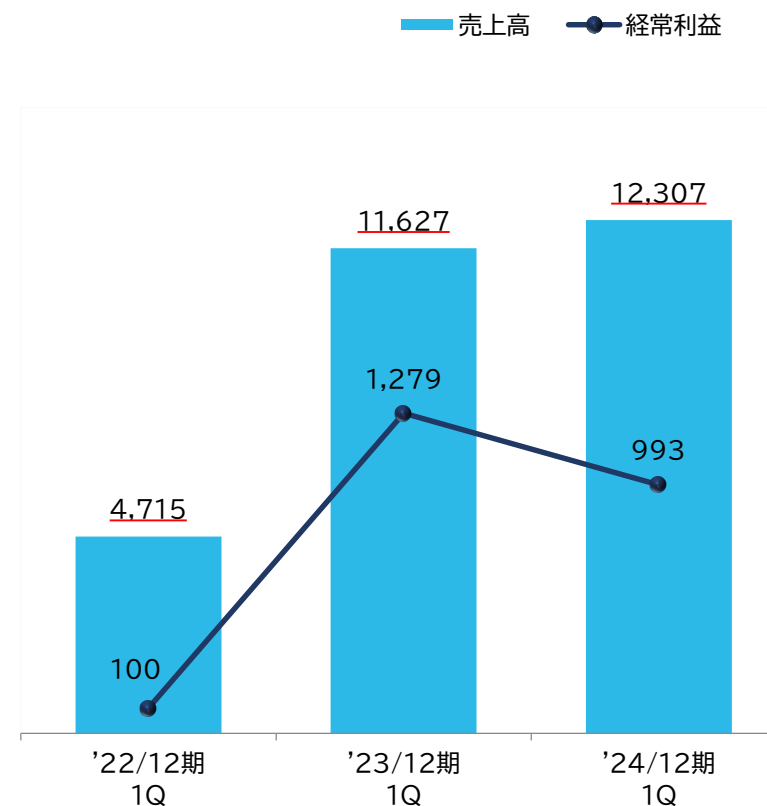
2024年12月期1Q 決算概要

## 連結業績 概要

売上高は前年同期比で微増。建築コスト上昇による粗利率の低下と人員増強による販管費(人件費)の増加をカバーできず、営業利益は前年同期比で約20%の減少

単位:百万円	'23/12期1Q		'24/12期1Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	11,627	100.0	12,307	100.0	680	5.8
売上総利益	2,704	23.3	2,659	21.6	△45	△1.7
販管費	1,233	10.6	1,477	12.0	243	19.8
営業利益	1,470	12.7	1,182	9.6	△288	△19.6
経常利益	1,279	11.0	993	8.1	△286	△22.4
親会社株主に帰属する 四半期純利益	845	7.3	651	5.3	△194	△23.0

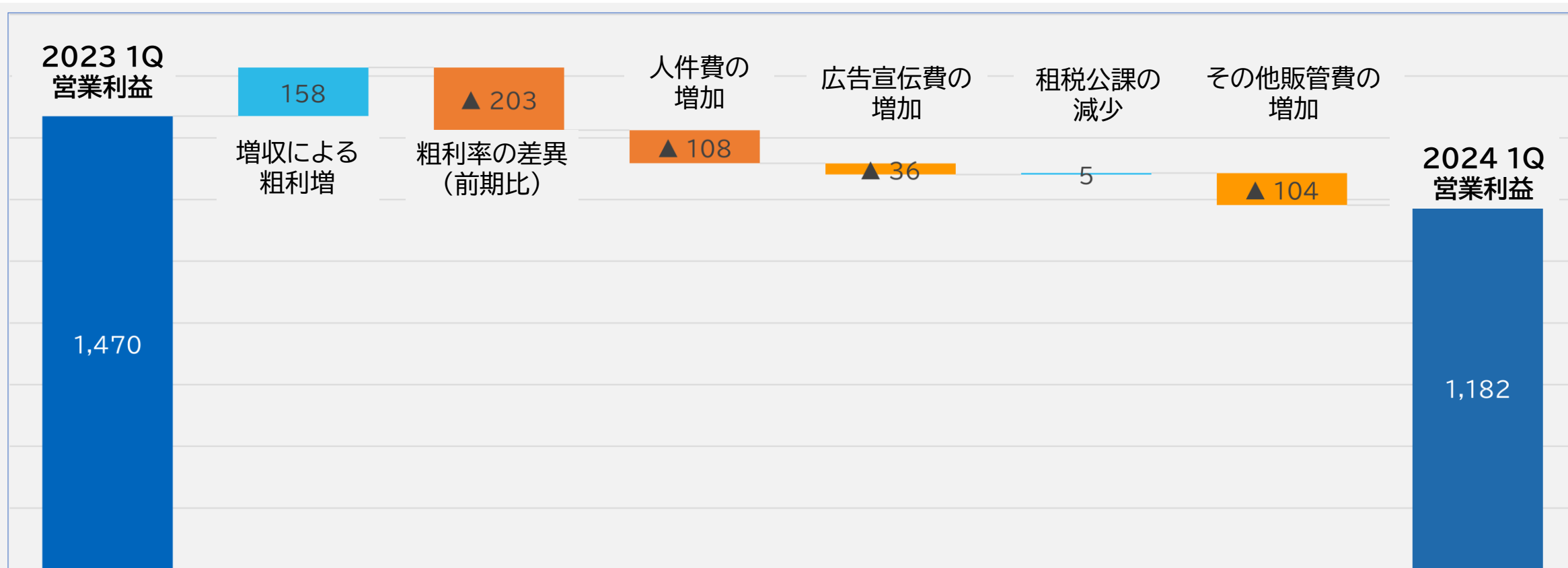
連結売上高&経常利益推移 (単位:百万円)



## 営業利益の増減要因

- 営業利益は前期1Qに対して2.8億円減少の11.8億円
- 減少要因として粗利率の低下により▲2.0億円、販管費の増加により▲2.4億円
- 販管費の増額は人員増による人件費と地方エリア出店費用が主な要因

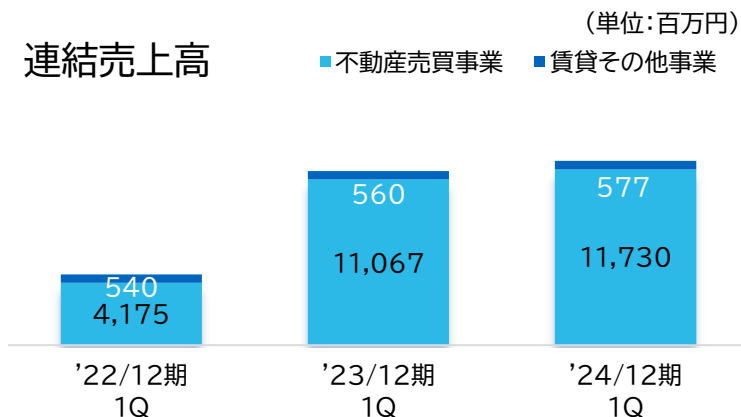
(単位:百万円)



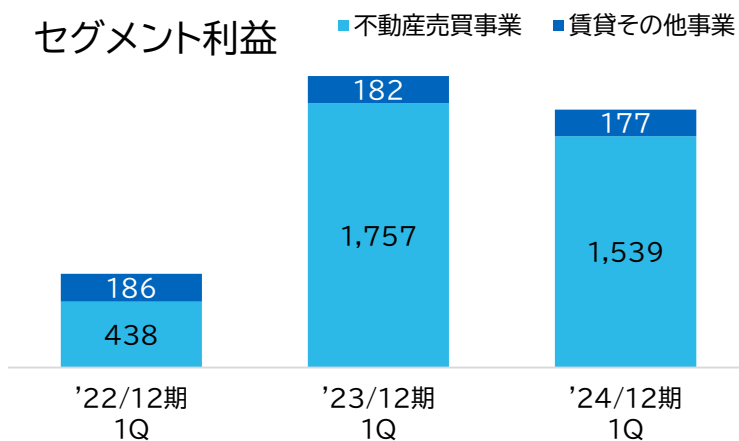
## セグメント別業績

不動産売買事業の売上高は増加、利益は粗利率の低下により減少。賃貸その他事業は横ばい

単位:百万円	'23/12期1Q		'24/12期1Q		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	11,067	95.2	11,730	95.3	663	6.0
賃貸その他事業	560	4.8	577	4.7	16	3.0
合計	11,627	100.0	12,307	100.0	680	5.8



単位:百万円	'23/12期1Q		'24/12期1Q		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	1,757	90.6	1,539	89.7	△217	△12.4
賃貸その他事業	182	9.4	177	10.3	△4	△2.6
合計	1,939	100.0	1,716	100.0	△222	△11.5



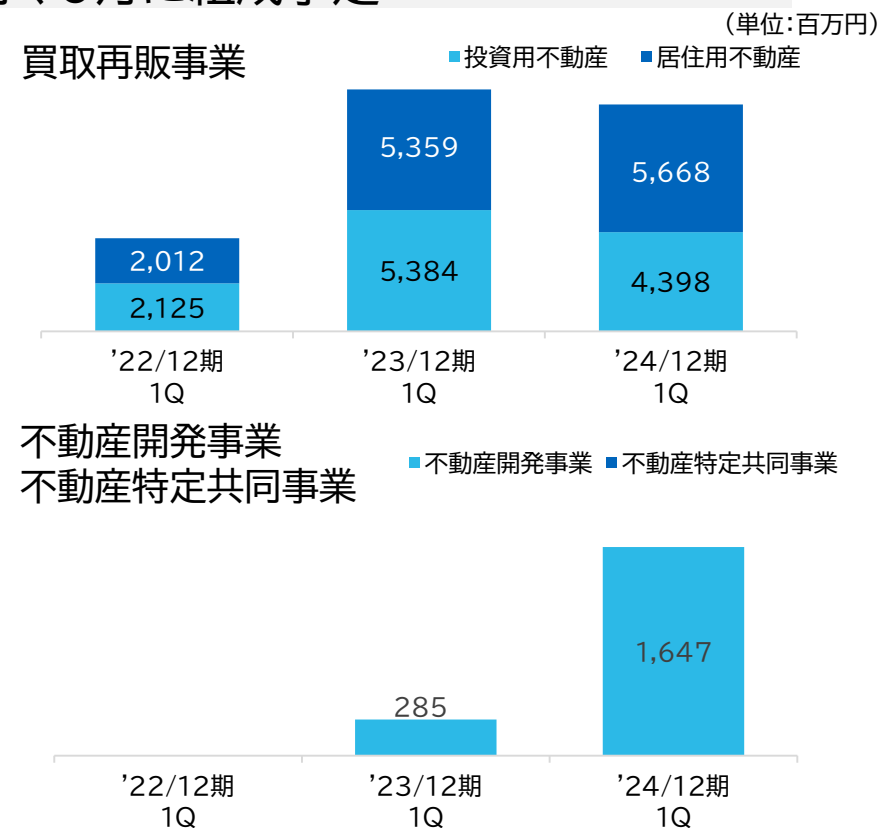
※ 売上高は外部顧客への売上高(構成比)を記載し、セグメント利益はセグメント調整前の営業利益合計額に対するセグメント利益(構成比)を記載しております

## セグメント別 売上高詳細

- 買取再販事業：居住用は概ね計画通りに進捗。投資用は小規模物件の販売が増えた結果、売上高は前年同期を下回った
- 不動産開発事業：販売活動を強化、竣工済物件4件の売却により前年同期比で大きく上回った
- 不動産特定事業：「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の第2期募集完了、6月に組成予定

単位:百万円	'23/12期 1Q	'24/12期 1Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	11,067	11,730	663	6.0
買取再販事業(投資用)	5,384	4,398	△985	△18.3
買取再販事業(居住用)	5,359	5,668	308	5.8
不動産開発事業	285	1,647	1,361	477.1
不動産特定共同事業	—	—	—	—
その他	38	16	△21	△56.8
賃貸その他事業	560	577	16	3.0

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております





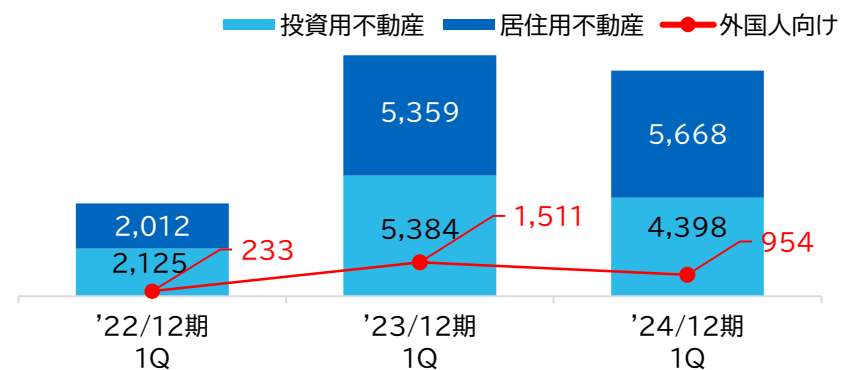
## 不動産買取再販事業

- 投資用不動産：販売件数は好調に推移するも、大型物件の販売が進まず、前年同期比で平均販売単価が減少
- 居住用不動産：売上高・販売件数とも概ね計画通りの進捗。2Q以降で地方エリアの売上を見込む
- 外国人向け：販売件数は増加するも、小規模物件が多く、売上高は前年同期比で減少

単位:百万円	'23/12期 1Q	'24/12期 1Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
<b>売上高</b>	10,743	10,067	△676	△6.3
投資用不動産	5,384	4,398	△985	△18.3
居住用不動産	5,359	5,668	308	5.8
<b>販売件数(件)</b>	132	165	33	25.0
投資用不動産	31	39	8	25.8
居住用不動産	101	126	25	24.8
<b>平均販売単価</b>	81.3	61.0	△20.3	△25.0
投資用不動産	173.6	112.7	△60.9	△35.1
居住用不動産	53.0	44.9	△8.0	△15.2
<b>外国人向け</b>				
売上高	1,511	954	△556	△36.8
販売件数(件)	11	16	5	45.5
平均販売単価	137.4	59.6	△77.7	△56.6

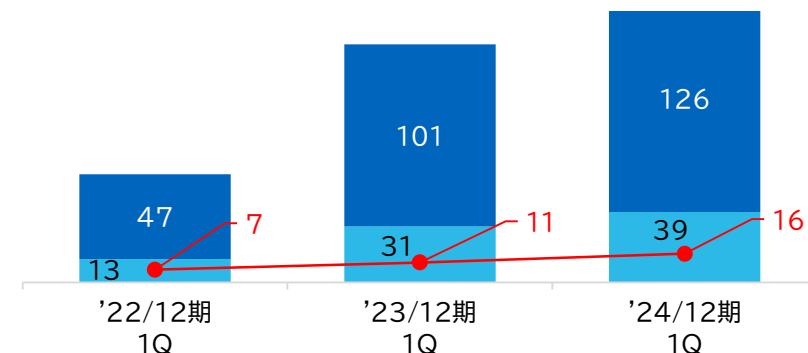
売上高

(単位:百万円)



販売件数

(単位:件)



※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

## 不動産買取再販事業 <エリア別販売状況>

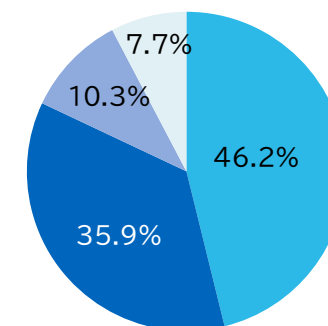
- 投資用不動産：販売件数は前年同期を上回るも、東京と埼玉エリアで平均単価の減少、販売金額に影響
- 居住用不動産：販売は好調。東京都の平均単価の減少要因は、前年同期に高額戸建物件を販売したため

### <投資用不動産>

単位:百万円

エリア	'23/12期 1Q				'24/12期 1Q				前年同期比	
	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	販売金額
東京都	19	61.3	3,777	198.8	18	46.2	2,745	152.5	△1	△1,031
神奈川県	7	22.6	545	77.8	14	35.9	1,149	82.0	7	603
埼玉県	5	16.1	1,061	212.3	4	10.3	225	56.4	△1	△835
千葉県	—	—	—	—	3	7.7	277	92.5	3	277
合計	31	100.0	5,384	173.6	39	100.0	4,398	112.7	8	△985

### '24/12期 1Q 販売件数構成比率

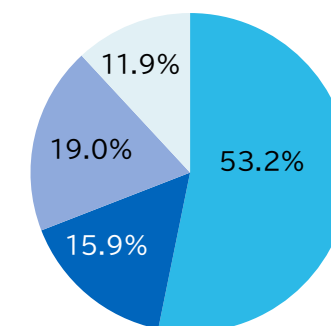


■ 東京都 ■ 神奈川県 ■ 埼玉県 ■ 千葉県

### <居住用不動産>

単位:百万円

エリア	'23/12期 1Q				'24/12期 1Q				前年同期比	
	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数	販売金額
東京都	39	38.6	3,592	92.1	67	53.2	3,817	56.9	28	224
神奈川県	18	17.8	603	33.5	20	15.9	708	35.4	2	105
埼玉県	24	23.8	643	26.8	24	19.0	693	28.8	—	49
千葉県	20	19.8	520	26.0	15	11.9	449	29.9	△5	△70
合計	101	100.0	5,359	53.0	126	100.0	5,668	44.9	25	308



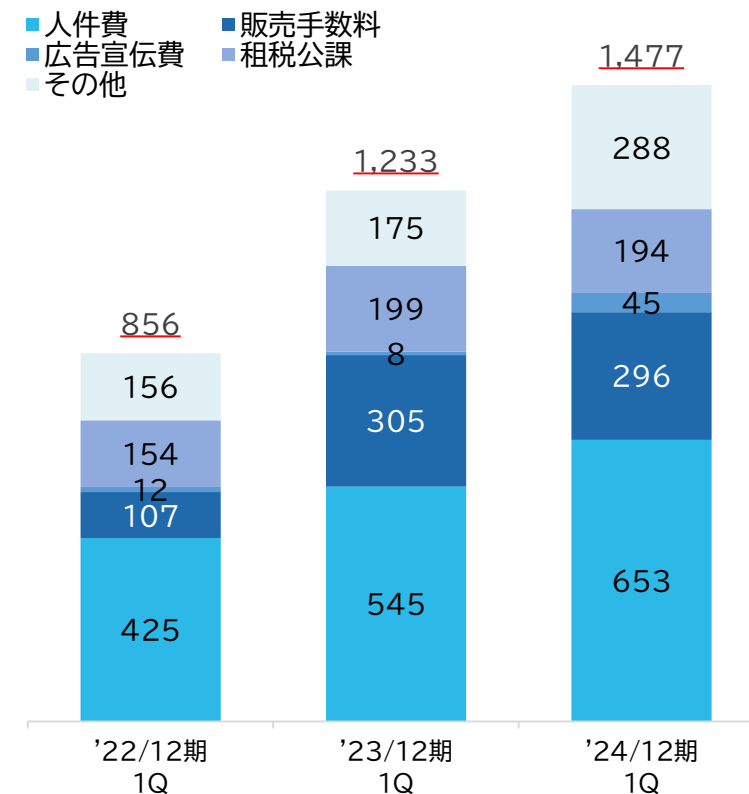
※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

## 販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- 人員増強による人件費及び採用費が増加
- 地方エリア進出による広告宣伝費、出店経費及び地代家賃が増加

単位:百万円	'23/12期 1Q		'24/12期 1Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
<b>販売費及び一般管理費</b>	1,233	10.6	1,477	12.0	243	19.8
人件費	545	4.7	653	5.3	108	19.9
販売手数料	305	2.6	296	2.4	△9	△3.1
広告宣伝費	8	0.1	45	0.4	36	437.0
租税公課	199	1.7	194	1.6	△5	△2.9
その他	175	1.5	288	2.3	113	64.9
<b>営業外収益</b>	16	0.1	14	0.1	△2	△16.1
<b>営業外費用</b>	208	1.8	203	1.7	△5	△2.5
支払利息	183	1.6	174	1.4	△9	△5.0
その他	25	0.2	28	0.2	3	15.2

販売費及び一般管理費 内訳 (単位:百万円)

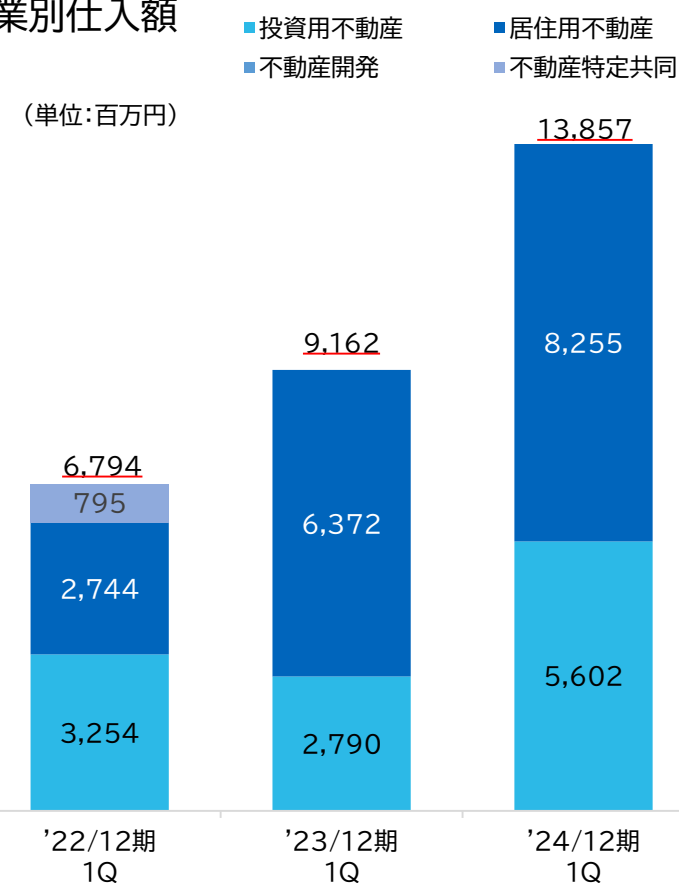


## 事業別仕入の状況

- 買取再販事業：仕入は好調。特に居住用は計画を大幅に上回った
- 不動産開発事業：1Qは販売活動に注力したため、仕入実績なし
- 不動産特定共同事業：1Qはプロジェクト2件の募集に注力したため、仕入実績なし

単位:百万円	'23/12期 1Q	'24/12期 1Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
買取再販事業(投資用)	2,790	5,602	2,811	100.8
買取再販事業(居住用)	6,372	8,255	1,883	29.6
不動産開発事業	—	—	—	—
不動産特定共同事業	—	—	—	—
合計	9,162	13,857	4,694	51.2

## 事業別仕入額



## 販売用不動産(在庫)の状況

- 仕入が好調に進み、居住用・投資用ともに在庫は増加。2Qから販売に注力
- 不動産開発事業は竣工済み物件4件の販売により在庫は減少

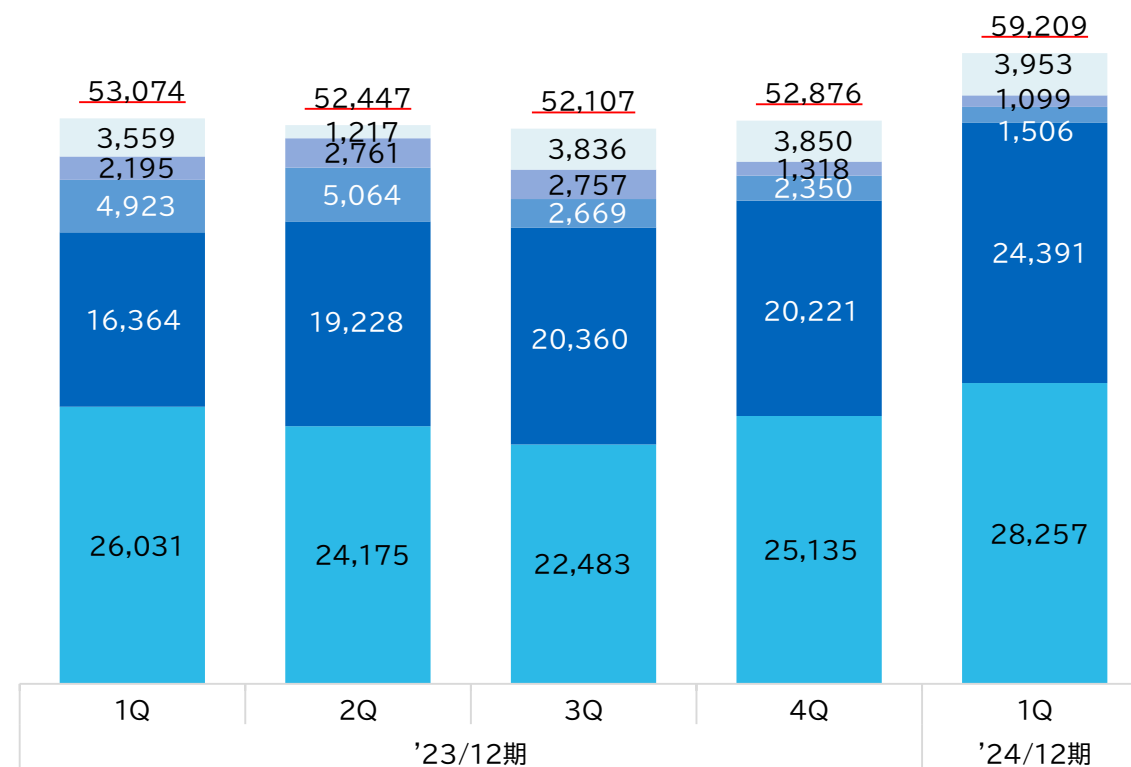
単位:百万円	'23/12期 期末	'24/12期 1Q	増減
<b>販売用不動産</b>	52,876	59,209	6,332
投資用不動産	25,135	28,257	3,121
居住用不動産	20,221	24,391	4,170
不動産開発事業	2,350	1,506	△844
不動産特定 共同事業	1,318	1,099	△218
その他	3,850	3,953	103

※ 販売用不動産(在庫)の数値は、単体数値を記載しております

## 販売用不動産 内訳

(単位:百万円)

■投資用不動産 ■居住用不動産 ■不動産開発事業用 ■不動産特定共同事業用 ■その他

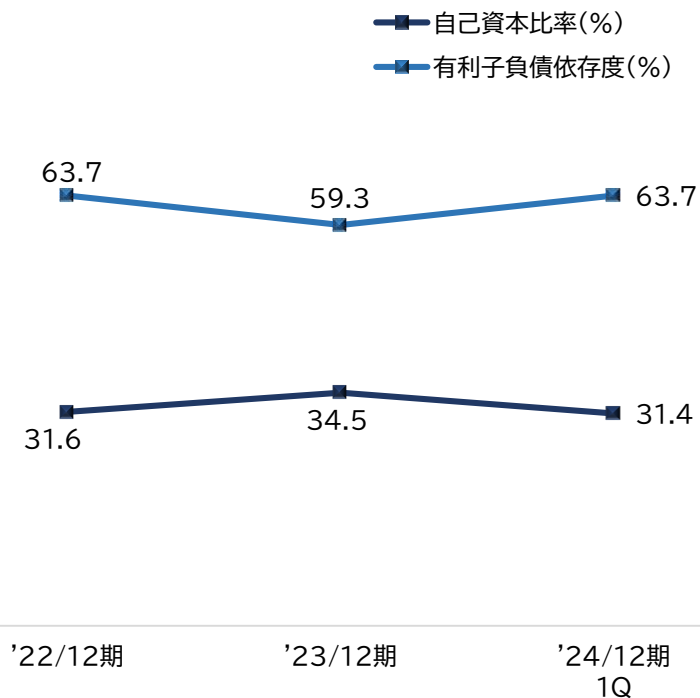


## 連結貸借対照表 概要

- 仕入が好調、特に大型物件の仕入が順調に進み、販売用不動産が増加
- 物件取得にともなう長期有利子負債の増加

単位:百万円	'23/12期 期末	'24/12期 1Q	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
<b>流動資産</b>	74,189	79,567	5,377	7.2
内、現金及び預金	20,420	18,754	△1,665	△8.2
内、販売用不動産	52,644	58,968	6,323	12.0
<b>固定資産</b>	6,119	6,201	81	1.3
<b>資産合計</b>	80,362	85,820	5,457	6.8
<b>流動負債</b>	19,484	19,416	△68	△0.3
内、短期有利子負債	15,607	16,335	728	4.7
<b>固定負債</b>	33,034	39,393	6,358	19.2
内、長期有利子負債	32,053	38,342	6,289	19.6
<b>負債合計</b>	52,518	58,809	6,290	12.0
<b>純資産合計</b>	27,844	27,011	△832	△3.0
<b>負債・純資産合計</b>	80,362	85,820	5,457	6.8
<b>投資用平均借入期間</b>	4年0ヵ月	4年0ヵ月	-	-
<b>居住用平均借入期間</b>	1年0ヵ月	1年0ヵ月	-	-

自己資本比率&有利子負債依存度



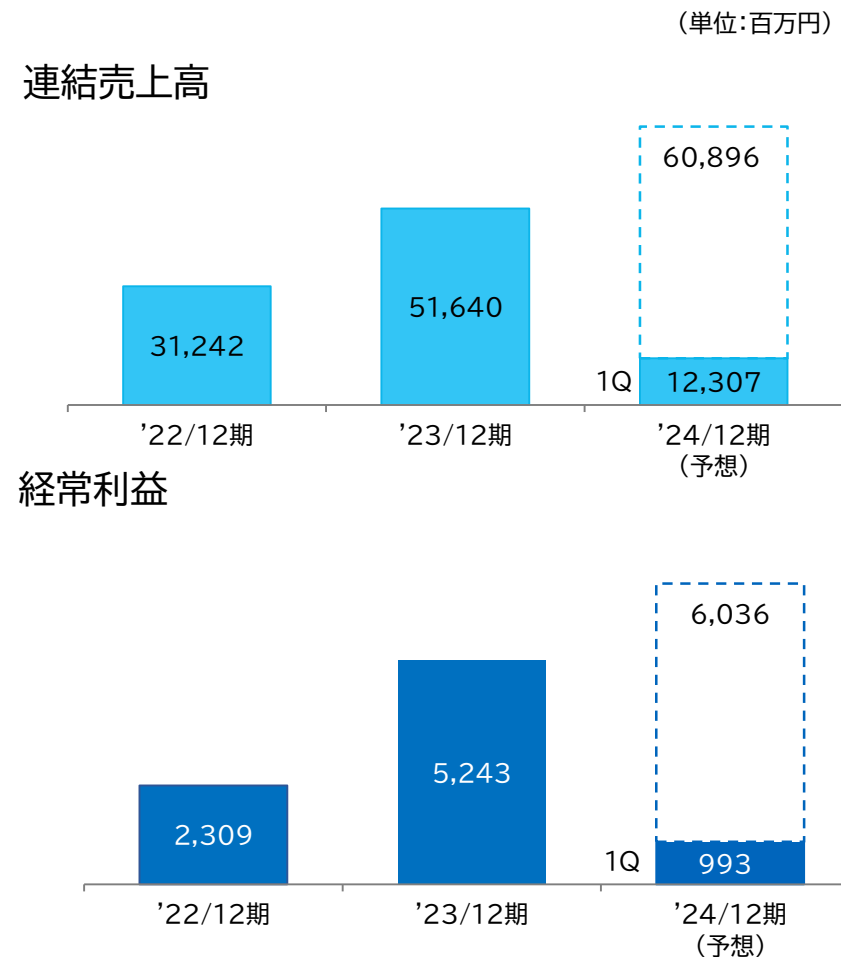
02

2024年12月期 業績予想

## 2024年12月期 通期業績予想<連結>

不動産需要は引き続き堅調に推移。建築コストの上昇や金利の動向を注視しながら販売に注力して売上高と利益を積み上げていく

単位:百万円	'23/12期	'24/12期	'24/12期1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	51,640	60,896	12,307	20.2
売買事業	49,353	58,504	11,730	20.1
賃貸その他事業	2,286	2,392	577	24.1
売上総利益	11,406	13,594	2,659	19.6
対売上高比率	22.1%	22.3%	21.6%	—
営業利益	5,936	6,861	1,182	17.2
対売上高比率	11.5%	11.3%	9.6%	—
経常利益	5,243	6,036	993	16.5
対売上高比率	10.2%	9.9%	8.1%	—
当期純利益	3,653	3,985	651	16.3
対売上高比率	7.1%	6.5%	5.3%	—

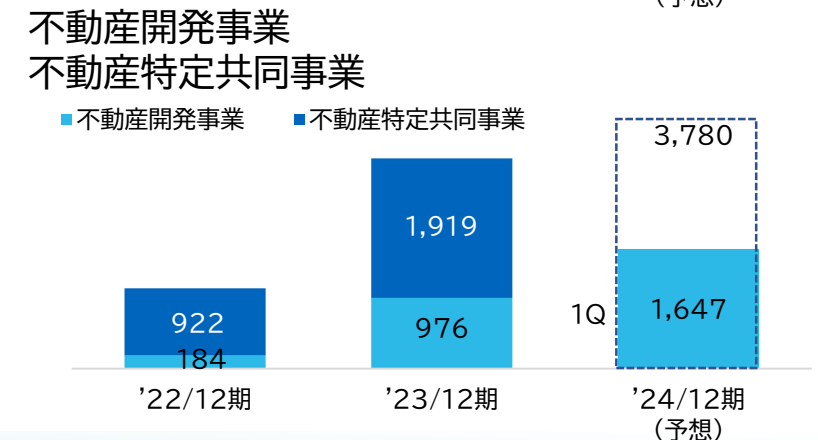
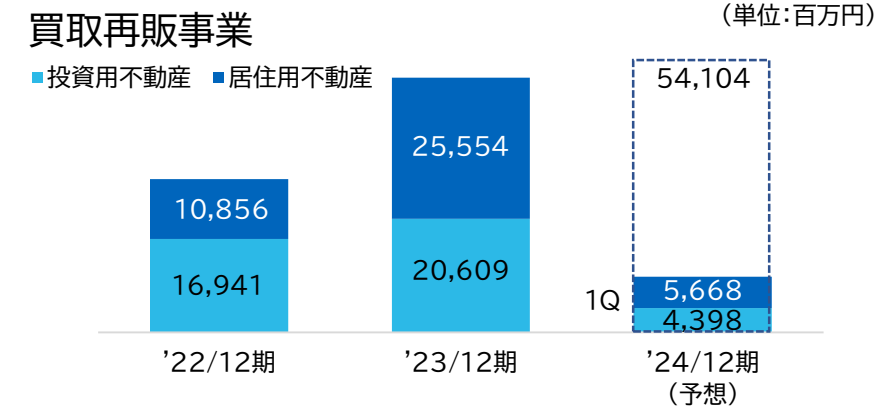




## 2024年12月期 通期業績予想 <セグメント別売上高>

- 買取再販事業：2Q以降は販売活動にシフト、一棟収益ビルや高額戸建等の大型案件の販売を進める
- 不動産開発事業：竣工済物件2件の販売に注力するとともに開発用地の仕入活動を積極的に進める
- 不動産特定共同事業：6月に「ナーシングケア江戸川プロジェクト」が組成、「すみだ両国プロジェクト」の販売を強化

単位:百万円	'23/12期	'24/12期	'24/12期1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	49,353	58,504	11,730	20.1
買取再販事業(投資用)	20,609	32,304	4,398	13.6
買取再販事業(居住用)	25,554	21,800	5,668	26.0
不動産開発事業	976	2,302	1,647	71.5
不動産特定共同事業	1,919	1,477	—	—
その他	292	619	16	2.7
賃貸その他事業	2,286	2,392	577	24.1

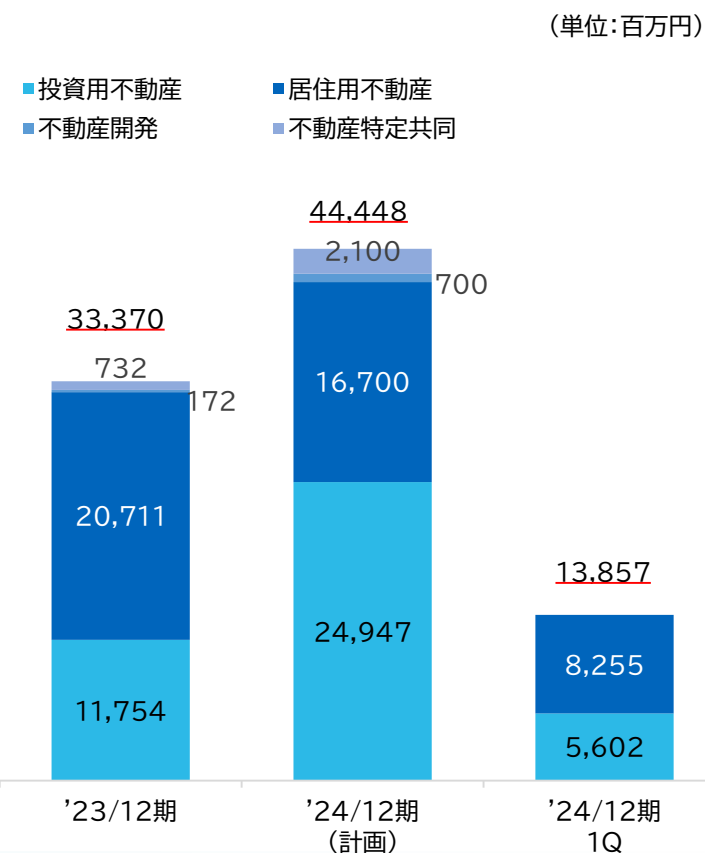


## 仕入計画

- 買取再販事業：仕入は好調に推移し、特に居住用は計画を大幅に上回る進捗
- 不動産開発事業：新規プロジェクトに向け、開発用地の仕入活動と新たな物件の開発を進める
- 不動産特定共同事業：第6弾商品の販売に向け、新たな物件の購入を予定

単位:百万円	'23/12期	'24/12期	'24/12期1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
買取再販事業(投資用)	11,754	24,947	5,602	22.5
買取再販事業(居住用)	20,711	16,700	8,255	49.4
不動産開発事業	172	700	—	—
不動産特定共同事業	732	2,100	—	—
合計	33,370	44,448	13,857	31.2

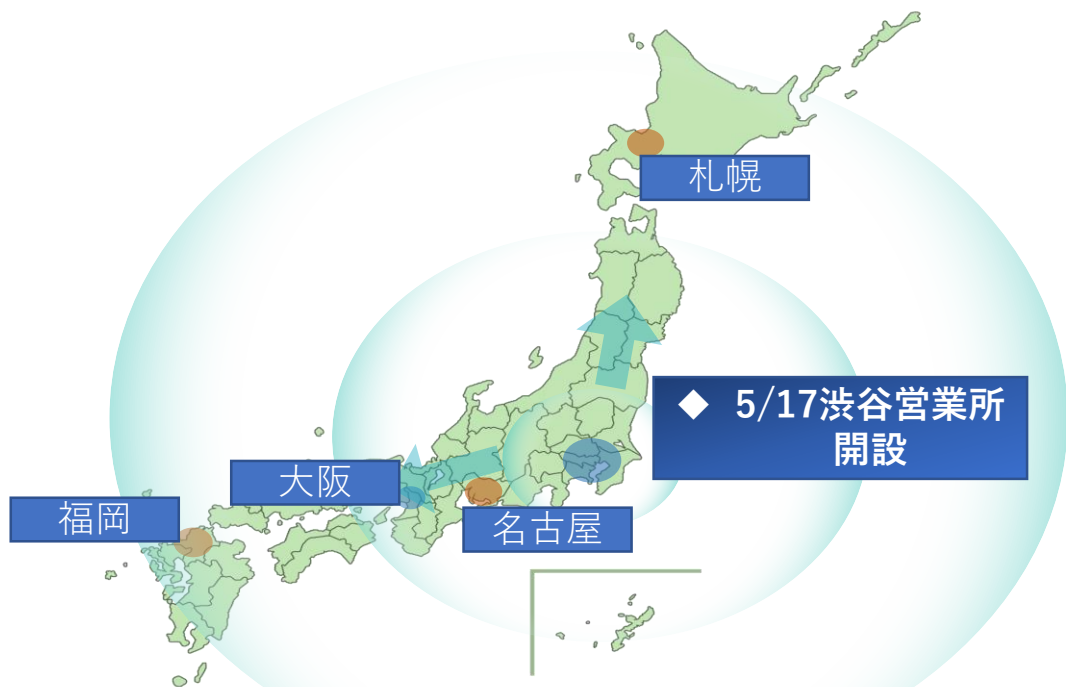
事業別仕入額



# 不動産買取再販事業の取り組み

## 全国エリアへ営業所展開

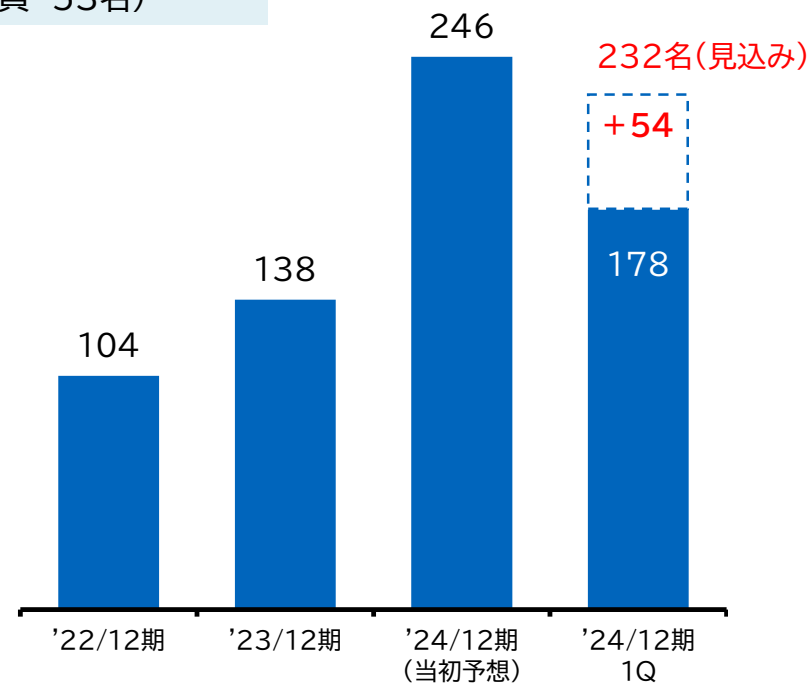
2024年1月に、札幌営業所・名古屋営業所・福岡営業所を開設、  
5月17日に渋谷営業所を開設予定



## 営業人員の増強

引き続き営業人員を増員し、案件獲得の機会を増加⇒売上拡大を目指す

新卒入社 55名  
(内営業人員 54名)  
中途採用者 96名  
(内営業人員 53名)



# 不動産開発事業・不動産特定共同事業の取り組み

## 不動産開発事業

物件名/所在地	竣工予定	構造/用途・総戸数
SIDEPLACE HIRAI 【江戸川区平井】	<b>2024年3月 竣工済</b>	S造9階建 店舗・事務所・住戸13戸
SIDEPLACE JUJO 【北区十条仲原】	2024年9月末	RC造7階建/一部S造3階建 店舗・住戸20戸

【SIDEPLACE HIRAI】



【SIDEPLACE JUJO】



※写真はイメージであり、実際とは異なる場合がございます

## 不動産特定共同事業

- 第4弾ナーシングケア江戸川プロジェクト任意組合 第2期募集完了
- 第5弾すみだ両国プロジェクト任意組合 **3/15募集開始**  
募集金額 11.3億円(1口100万円、募集口数1,135口)

【すみだ両国プロジェクト】



【ナーシングケア江戸川プロジェクト】



# サステナビリティに関する取り組み

## 環境 (E)

### 【Scope1.2に加えてscope3の実績をwebサイト上にて開示】

当社にかかわる全ての温室効果ガス排出量を算定し対応することで、脱炭素社会の実現を目指す。今後も環境性能の評価が高い不動産の取引や不動産開発を行うなど、排出量増加を抑制する取り組みを進めていく

### 【Scope3】

2023年度のScope3は69,659.6t-CO2の排出量となり、昨年度対比で51.7%増。主な要因は販売増に起因する排出量の増加。特にカテゴリ11(販売した製品の使用)が全体の約6割強を占める結果となった

## 社会 (S)

### 【女性活躍推進プロジェクト二期目発足】

女性活躍推進の社内横断プロジェクト第二期を始動。今期はプロジェクトメンバーに男性社員も加わり、両立支援にスポットを当て引き続き性別に関わらず全社員が活躍できるよう、社員への啓蒙と意識醸成に向け様々な働きかけとプロジェクト活動を行う

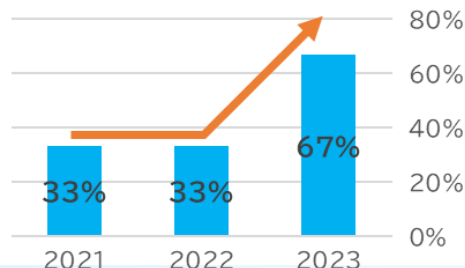


女性活躍推進PJ 社内向け冊子

### 【男性社員育児休業取得における取組み】

くるみん認定をはじめとする両立支援を積極的に推進

この取組みの推進により2023年期の男性社員の育児休業取得率は前年比34pt向上



## ガバナンス (G)

### 【コーポレートガバナンス強化】

コーポレートガバナンスの更なる強化を目的に、新しい社外取締役および社外監査役を招聘

今回の選任者は、財務会計および企業法務に知見・専門性を有しており、更なるコーポレートガバナンス強化に向けた継続的な取り組みを行う

今後も取締役会において、ジェンダーを含む多様性と社外有識者の適正な人員数の確保を継続的に維持する

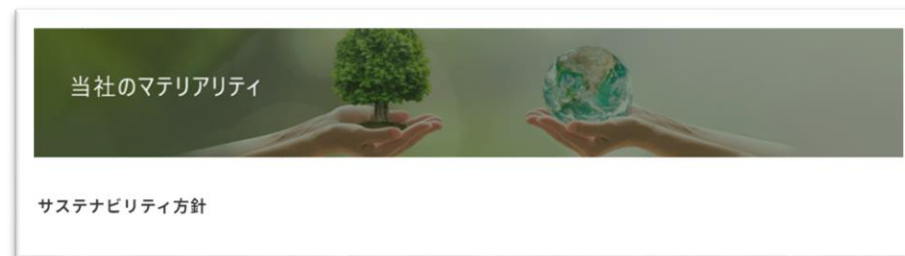
参照: <https://www.mugen-estate.co.jp/corporate/governance/>

## Webサイト サステナビリティページ リニューアル

### 【当社webサイトのサステナビリティページを更新】

マテリアリティページの新設など、より新しいデザインにてわかりやすく訴求力のあるコンテンツを提供

参照 <https://www.mugen-estate.co.jp/sustainability/index.html>



## 配当政策の基本方針

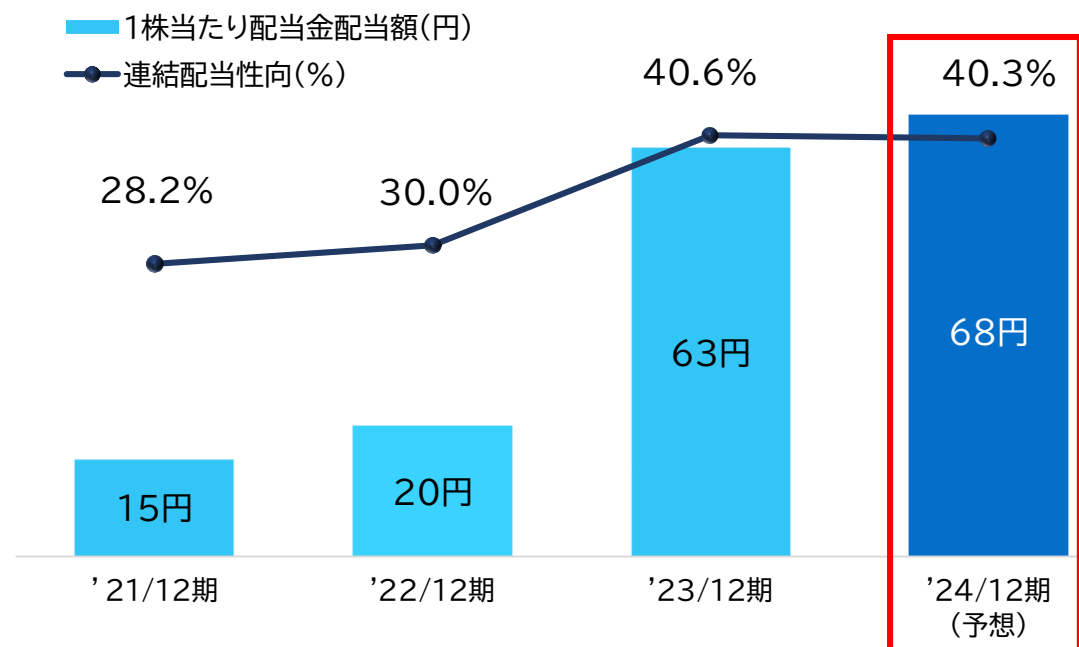
### ■当社グループの基本方針

- 長期的な事業拡大のため、財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続
- 業績の水準やバランスシートをベースとする資本コストや資本収益性等を総合的に勘案し、利益配分を決定
- 中長期的な連結配当性向の目標水準を40%以上とする

## 配当予想(増配)

### ■配当予想(増配)

- 2024年12月期の配当については68円(配当性40.3%)を予想

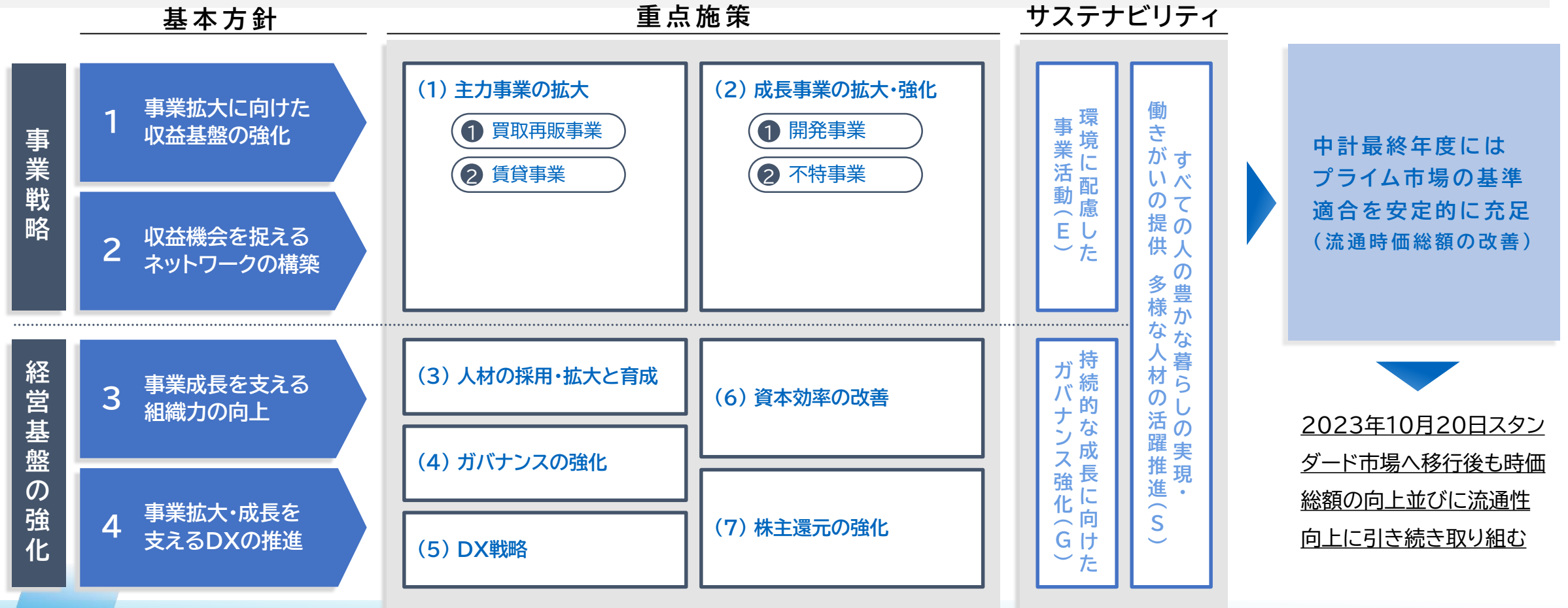


03

第2次中期経営計画  
(2022-2024)

## 【ご参考】第2次中期経営計画 基本方針と重点施策

- 第2次中期経営計画最終年度も基本方針と重点施策を継続し、事業拡大と経営基盤の強化に加え、サステナビリティや株主還元も意識した経営を実践していく
- 2023年10月20日スタンダード市場へ移行。移行後もプライム市場の上場維持基準の適合に向けた取組の基本方針、課題及び取組内容に定めた計画を推進していく





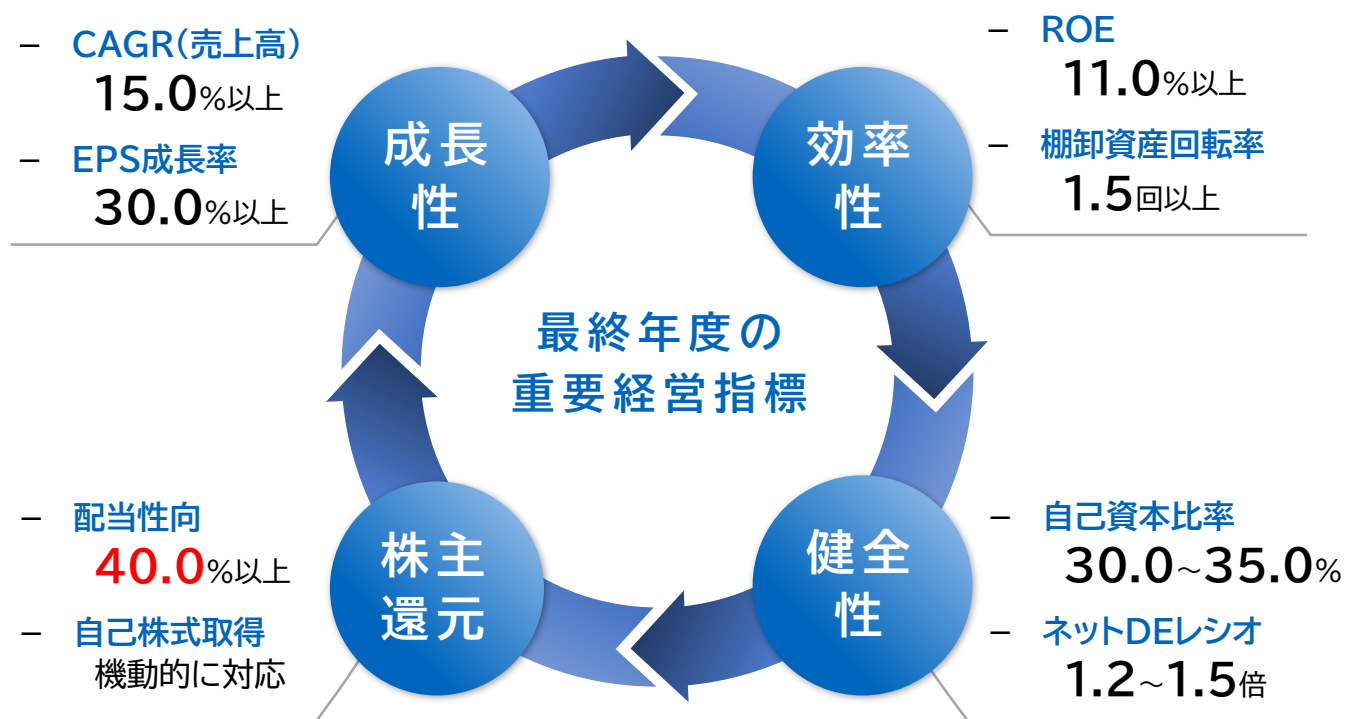
## 【ご参考】 第2次中期経営計画 連結数値目標の修正

現況の不動産売買事業の業績と不動産市況を鑑み、2024年の当初計画を修正

単位:百万円	2022年度 実績	2023年度 実績	2024年度	2024年度
			当初計画	修正計画
売上高	31,242	51,640	53,224	60,896
不動産売買事業	29,016	49,353	49,797	58,504
賃貸その他事業	2,226	2,286	3,427	2,392
営業利益	2,976	5,936	4,991	6,861
対売上高比率	9.5%	11.5%	9.4%	11.3%
経常利益	2,309	5,243	4,411	6,036
対売上高比率	7.4%	10.2%	8.3%	9.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,564	3,653	2,805	3,985
対売上高比率	5.0%	7.1%	5.3%	6.5%

## 【ご参考】 第2次中期経営計画 重要経営指標

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けて、資本収益性・資本コスト・市場評価の改善を図る



	2023年度 (実績)	2024年度 (予想)
CAGR(売上高)	23.3%	21.5%
EPS成長率	133.3%	8.6%
ROE	14.0%	13.7%
棚卸資産回転率	0.95回	1.08回
自己資本比率	34.5%	36.8%
ネットDEレシオ	0.98倍	0.86倍
配当性向	40.6%	40.3%

## 【ご参考】 経営基盤の強化

第2次中期経営計画に基づき、人材採用の強化・エンゲージメントの向上・DXの推進を図る

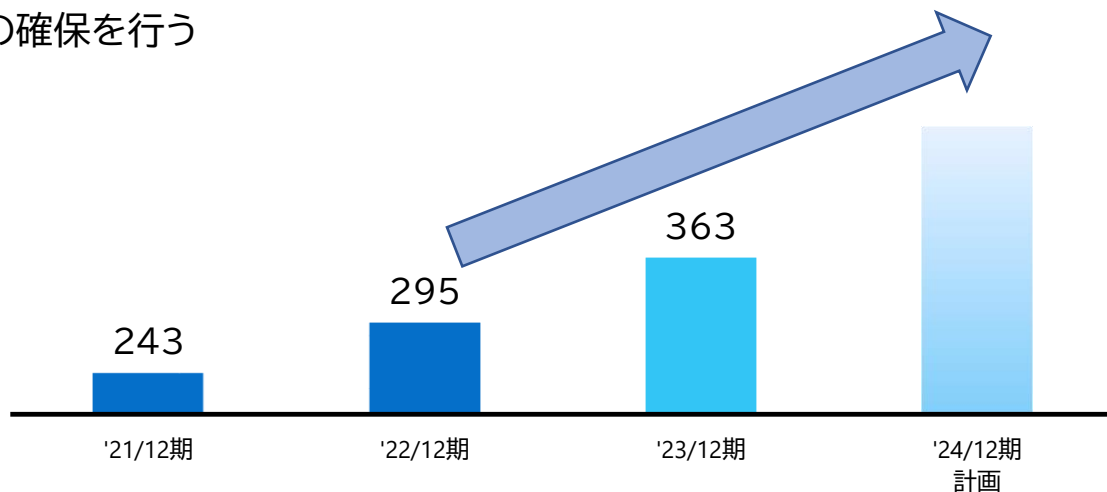
### 人材の採用・育成

#### ■人員の増強

連結従業員数は、2023年末時点で363名に増強、2024年度は営業職を中心に新卒社員を55名採用

#### ■リファラル制度の活用

リファラル制度(社員紹介制度)の活用により、採用費の削減と優秀な人材の確保を行う



### エンゲージメント向上への取組み

#### ■従業員エンゲージメントの向上

- 全社員を対象とした従業員エンゲージメント調査を実施
- 四半期ごとに調査を実施し、当社グループと個人の結びつきを強化
- 組織文化、社員の働き方や意見、意識の変化をタイムリーに把握し、結果を経営に反映させる取組みを継続的に実施

### ガバナンスの強化・DXの推進

#### ■情報セキュリティシステムの強化

近年増加するランサムウェア等のサイバー攻撃に備え、セキュリティシステムの強化を実施

#### ■人事・採用システムを一新

データの一元管理・利用者満足度の向上・業務効率化を目的に、人事システムの刷新及び採用システム導入を実施する計画

The background features several large, overlapping blue geometric shapes, including triangles and parallelograms, in various shades of blue. A central white rectangular box contains the text.

## Appendix : 会社概要

# 会社概要及び沿革

## 会社概要

会社名	株式会社ムゲンエステート
設立	1990年5月
代表	代表取締役会長 藤田 進 代表取締役社長 藤田 進一
資本金	2,552百万円 *2024年3月31日現在
決算期	12月
市場	東証スタンダード市場
社員数	連結385名(平均年齢36.1才) 単体302名(平均年齢36.2才) *2024年3月31日現在
本社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー16階
支店	横浜支店:神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号 ONEST横浜
営業所	北千住営業所 / 船橋営業所 / 荻窪営業所 / 赤羽営業所 / 池袋営業所 蒲田営業所 / 大阪営業所 / 札幌営業所 / 名古屋営業所 / 福岡営業所
子会社	(株)フジホーム / (株)ムゲンファンディング

## 沿革

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
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	(株)ムゲンファンディング設立(連結子会社)
2020年 5月	東京都千代田区大手町に本店移転
2021年 9月	東京都足立区千住に北千住営業所を開設
10月	千葉県船橋市本町に船橋営業所を開設
11月	東京都杉並区荻窪に荻窪営業所を開設 東京都北区赤羽に赤羽営業所を開設
12月	東京都豊島区西池袋に池袋営業所を開設
2022年 4月 12月	東証第一部からプライム市場へ移行 東京都大田区蒲田に蒲田営業所を開設
2023年 5月 10月	大阪市北区豊崎に大阪営業所を開設 東証プライムからスタンダード市場へ移行
2024年 1月	北海道札幌市北区北七条西に札幌営業所を開設 愛知県名古屋市中区栄に名古屋営業所を開設 福岡県福岡市中央区天神に福岡営業所を開設
5月	東京都渋谷区渋谷に渋谷営業所を開設予定

# 事業内容

## 不動産売買事業

### 不動産買取 再販事業 (当社)

#### 投資用不動産

購入者が主に投資用として利用する不動産の買取再販

#### 居住用不動産

購入者が主に居住用として利用する不動産の買取再販

不動産特定共同事業  
(当社)

不動産特定共同事業法に基づく  
不動産の小口化商品の販売

不動産開発事業  
(当社)

賃貸マンションやオフィスビルを中心とした物  
件の企画・開発・販売

不動産内外装工事事業  
(株)フジホーム)

当社が買取した中古不動産の内外装工事

不動産流通事業  
(株)フジホーム)

不動産賃貸事業と連携して行う仲介業務

## 賃貸その他事業

不動産  
賃貸事業  
(当社及び株  
フジホーム)

当社が買取した  
「投資用不動産」  
「固定資産物件」  
をエンドユーザーに賃貸

不動産管理事業  
(株)フジホーム)

当社が買取した「投資用不動産」  
「固定資産物件」の賃貸管理業務

クラウドファンディング事業  
(株)ムゲンファンディング)

投資家に少額で流動性の高い  
投資商品の提供業務

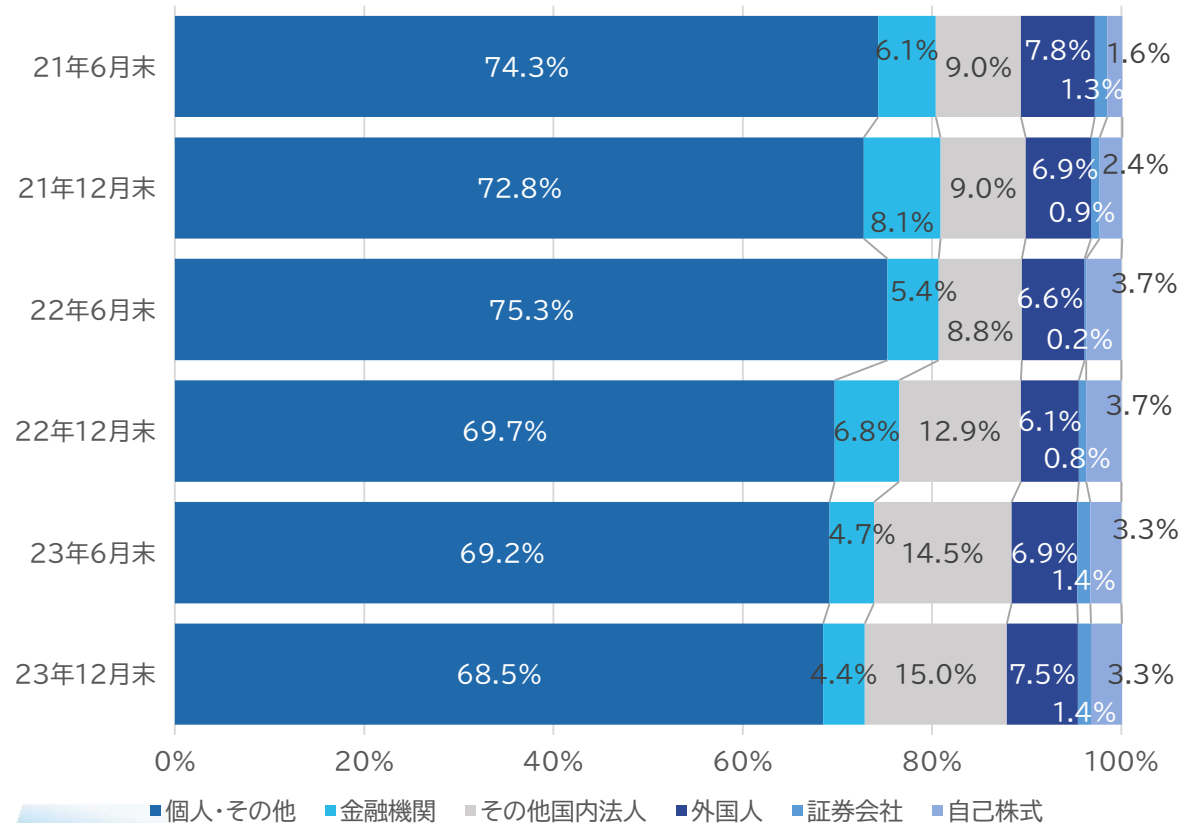
## 株式の状況（2023年12月31日現在）

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：25,206名

### 【株式分布状況(所有株式数比率)】



### 【大株主の状況】

順位	大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1	藤田 進	4,558,500	19.3
2	藤田 進一	2,084,900	8.8
3	株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.2
4	株式会社セラネス	1,000,000	4.2
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	814,000	3.5
6	株式会社夢現企画	760,000	3.2
7	藤田 百合子	700,000	3.0
7	藤田 由香	700,000	3.0
9	庄田 桂二	676,000	2.9
10	庄田 優子	655,000	2.8

\*上記大株主の状況には自己株式は除いております  
 なお、2023年12月31日現在の当社が保有する自己株式は798,325株となります  
 また、持株比率は自己株式を控除して計算しております

## 【本資料取扱い上の注意】

- 本資料は、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、率も表示未満を切り捨て、銭単位及び％(パーセント)の表示は、表示未満の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。

<お問い合わせ先>

経営企画部

E-mail:ir@mugen-estate.co.jp