

株式会社 ムゲンエステート

# 2024年12月期 3Q 決算説明資料

証券コード:3299 | 2024年11月14日

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

# Contents

01 2024年12月期3Q 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

- **通期業績予想・配当予想を上方修正**

不動産売買事業が好調。想定以上に利益を確保した。3Q時点で期初通期予想の営業利益・経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益を達成。11/5に通期業績予想の上方修正と配当予想の修正(増配)を公表

- **前年同期比増収増益**

買取再販事業が堅調に推移し、売上高は前年同期比20.9%増の483億円、営業利益は同46.7%増の75億円、経常利益は同52.6%増の69億円、親会社株主に帰属する四半期純利益は同51.4%増の46億円

- **買取再販事業**

投資用・居住用ともに売上高・販売件数は前年同期を上回った。特に利益率の高い大型物件の販売が増益に寄与した

- **商圈エリアの拡大**

東日本エリアの事業拡大と強化を目的に、8月に仙台営業所を開設

01

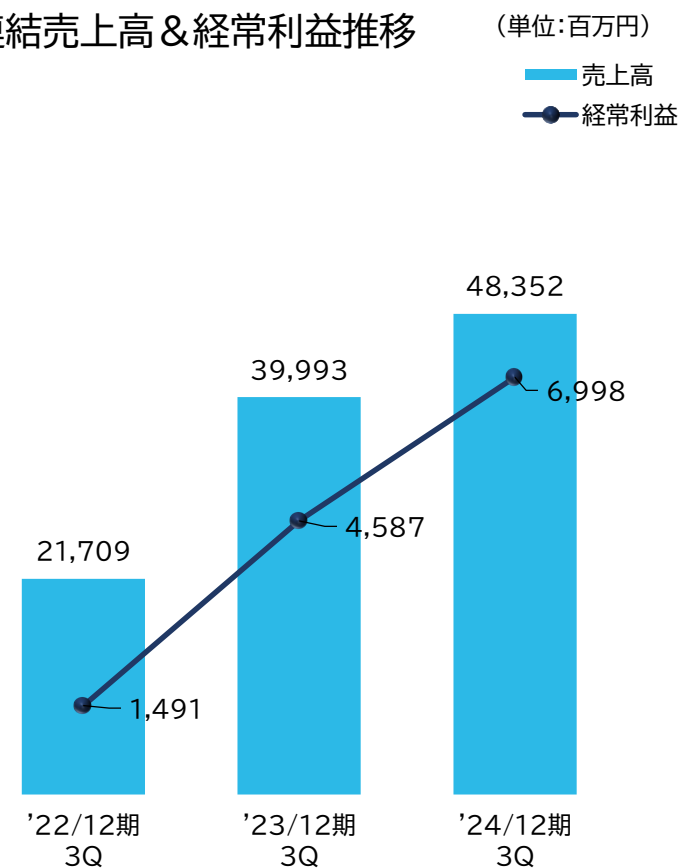
2024年12月期3Q 決算概要

## 連結業績 概要

買取再販事業が引き続き好調。特に利益は3Qで通期予想を達成  
 経常利益は前年同期比52.6%の増加。売上総利益率は3.6ptの改善となった

単位:百万円	'23/12期3Q		'24/12期3Q		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	39,993	100.0	48,352	100.0	8,359	20.9
売上総利益	9,088	22.7	12,722	26.3	3,633	40.0
販管費	3,924	9.8	5,144	10.6	1,220	31.1
営業利益	5,164	12.9	7,577	15.7	2,413	46.7
経常利益	4,587	11.5	6,998	14.5	2,411	52.6
親会社株主に帰属する 四半期純利益	3,047	7.6	4,613	9.5	1,565	51.4

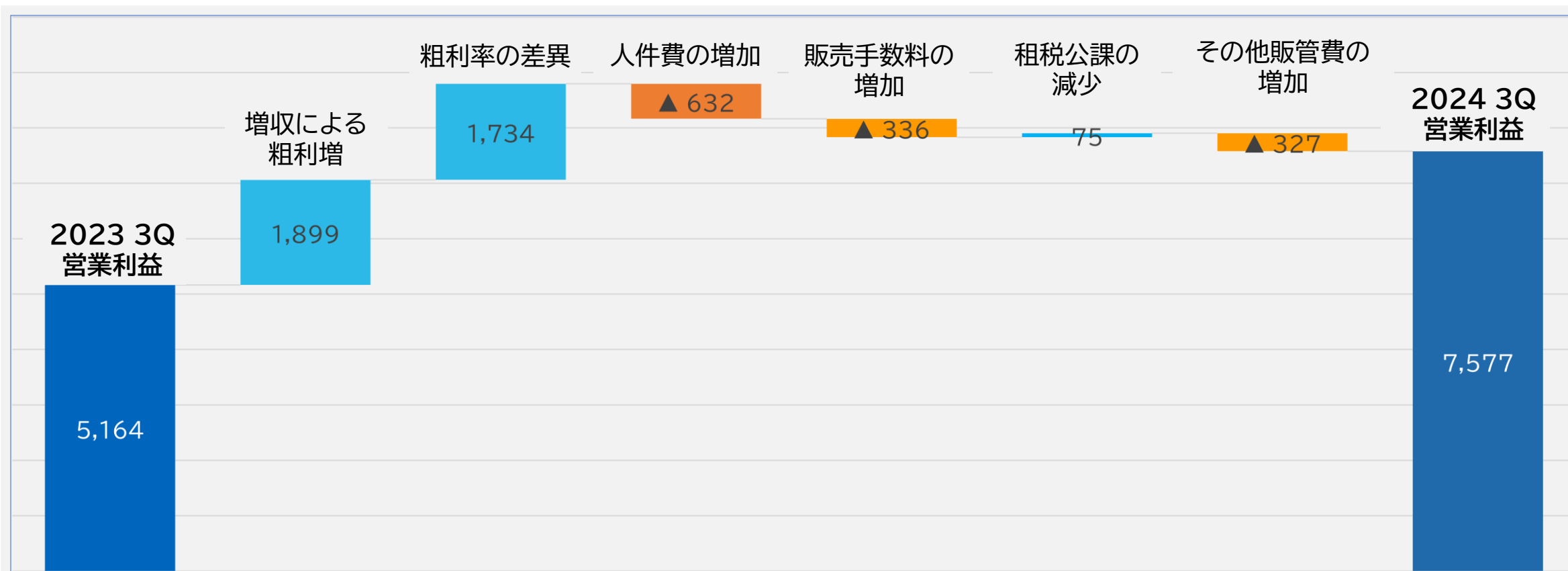
連結売上高&経常利益推移



## 営業利益の増減要因

- 営業利益は前期3Qに対して24億円増加の75億円
- 販売好調による増収と粗利益率の改善により36億円の増加
- 人員増加による人件費と販売手数料等の増加により12億円の減少

(単位:百万円)



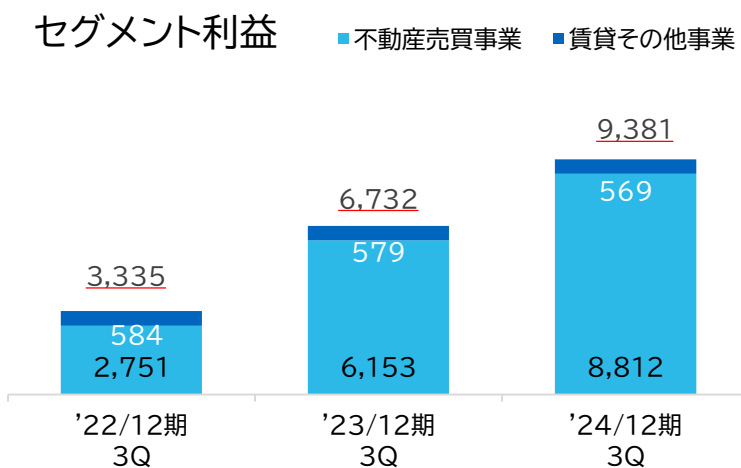
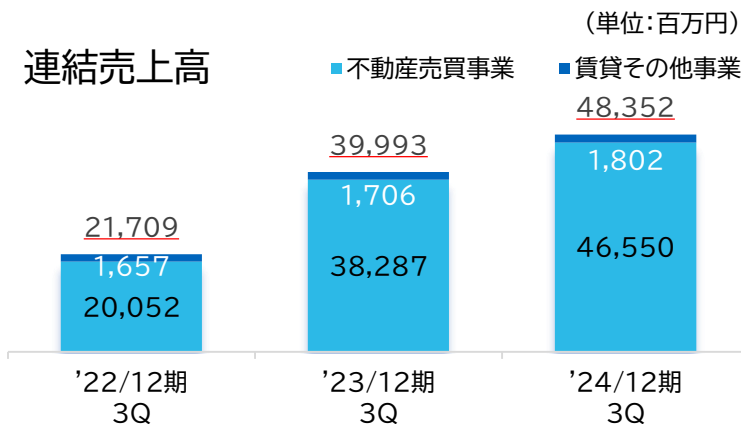
## セグメント別業績

- 不動産売買事業:売上高・利益は対前期比で増収増益
- 賃貸その他事業:売上高・利益は対前期比で横ばい

単位:百万円	'23/12期3Q		'24/12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	38,287	95.7	46,550	96.3	8,262	21.6
賃貸その他事業	1,706	4.3	1,802	3.7	96	5.6
合計	39,993	100.0	48,352	100.0	8,359	20.9

単位:百万円	'23/12期3Q		'24/12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	6,153	91.4	8,812	93.9	2,658	43.2
賃貸その他事業	579	8.6	569	6.1	△10	△1.7
合計	6,732	100.0	9,381	100.0	2,648	39.3

※ 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

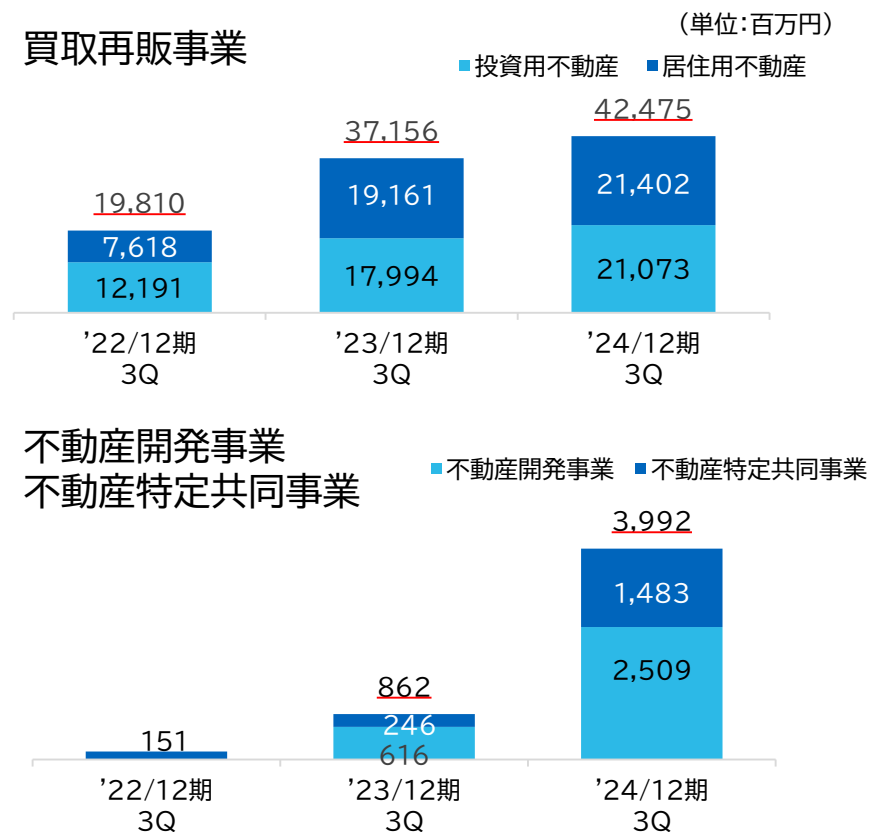


## セグメント別 売上高詳細

- 買取再販事業: 高価格帯の戸建を含む、大型物件の販売が進み売上高を牽引
- 不動産開発事業: 販売活動を強化し、竣工済物件5件を売却。通期計画を達成
- 不動産特定共同事業: 「すみだ両国プロジェクト」が9月に完売、今期2件の組成

単位:百万円	'23/12期 3Q	'24/12期 3Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	38,287	46,550	8,262	21.6
買取再販事業(投資用)	17,994	21,073	3,078	17.1
買取再販事業(居住用)	19,161	21,402	2,240	11.7
不動産開発事業	616	2,509	1,893	307.2
不動産特定共同事業	246	1,483	1,236	501.6
その他	268	82	△185	△69.3
賃貸その他事業	1,706	1,802	96	5.6

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

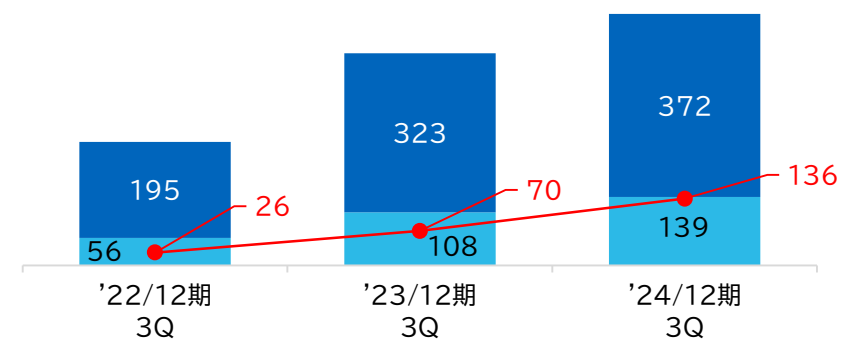
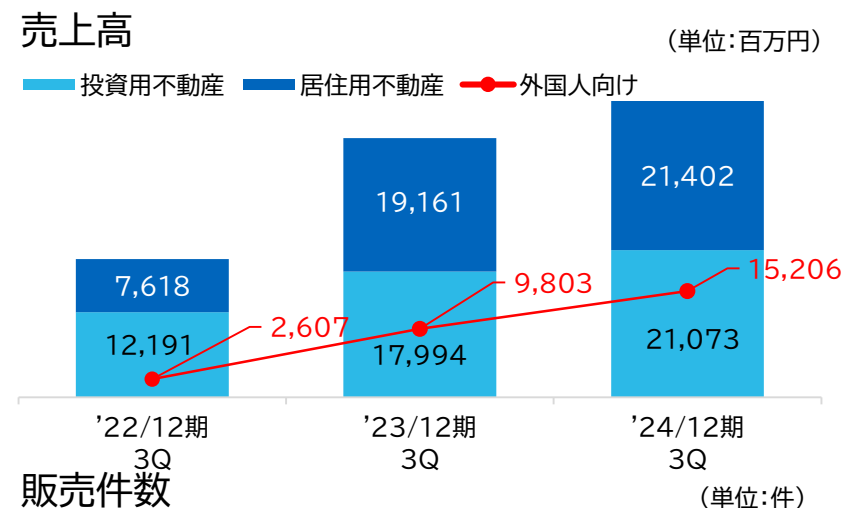




## 不動産買取再販事業

- 投資用不動産: 収益不動産の需要は高く、販売件数・売上高ともに増加
- 居住用不動産: 営業人員の増強と営業所開設効果もあり、販売件数・売上高ともに増加
- 外国人向け : 中国・台湾などアジア諸国の需要が高く、販売件数・売上高ともに増加

単位: 百万円	'23/12期 3Q	'24/12期 3Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
<b>売上高</b>	37,156	42,475	5,319	14.3
投資用不動産	17,994	21,073	3,078	17.1
居住用不動産	19,161	21,402	2,240	11.7
<b>販売件数(件)</b>	431	511	80	18.6
投資用不動産	108	139	31	28.7
居住用不動産	323	372	49	15.2
<b>平均販売単価</b>	86.2	83.1	△3.0	△3.6
投資用不動産	166.6	151.6	△15.0	△9.0
居住用不動産	59.3	57.5	△1.7	△3.0
<b>外国人向け</b>				
売上高	9,803	15,206	5,403	55.1
販売件数(件)	70	136	66	94.3
平均販売単価	140.0	111.8	△28.2	△20.2



※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

※外国人向け売上高は2023年度以降、集計方法を変更しております

## 不動産買取再販事業 <エリア別販売状況>

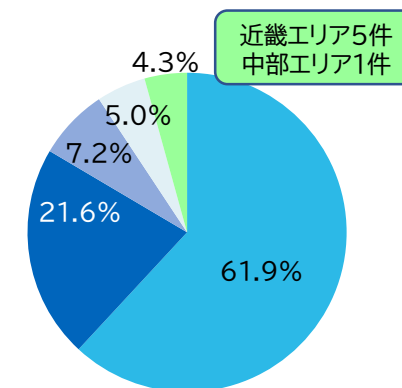
- 投資用不動産: 千葉県を除く首都圏で売上高が増加。地方では近畿・中部エリアで販売が進む
- 居住用不動産: 東京都は販売件数・売上高ともに増加。近畿エリアでも販売が堅調

### <投資用不動産>

単位:百万円

エリア	'23/12期 3Q				'24/12期 3Q				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	71	65.7	12,435	175.1	86	61.9	13,844	160.9	15	1,409
神奈川県	18	16.7	1,690	93.9	30	21.6	3,619	120.6	12	1,929
埼玉県	11	10.2	2,044	185.8	10	7.2	2,866	286.6	△1	821
千葉県	8	7.4	1,823	227.9	7	5.0	317	45.3	△1	△1,506
地方エリア	—	—	—	—	6	4.3	425	70.9	6	425
合計	108	100.0	17,994	166.6	139	100.0	21,073	151.6	31	3,078

### 2024/12期 3Q 販売件数構成比率

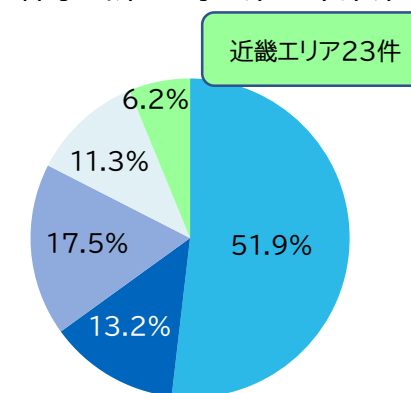


### <居住用不動産>

単位:百万円

エリア	'23/12期 3Q				'24/12期 3Q				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	143	44.3	13,799	96.5	193	51.9	15,695	81.3	50	1,896
神奈川県	56	17.3	2,040	36.4	49	13.2	1,796	36.6	△7	△243
埼玉県	70	21.7	1,882	26.8	65	17.5	1,937	29.8	△5	54
千葉県	54	16.7	1,438	26.6	42	11.3	1,304	31.0	△12	△134
地方エリア	—	—	—	—	23	6.2	667	29.0	23	667
合計	323	100.0	19,161	59.3	372	100.0	21,402	57.5	49	2,240

■ 東京都 ■ 神奈川県 ■ 埼玉県 ■ 千葉県 ■ 地方エリア



※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

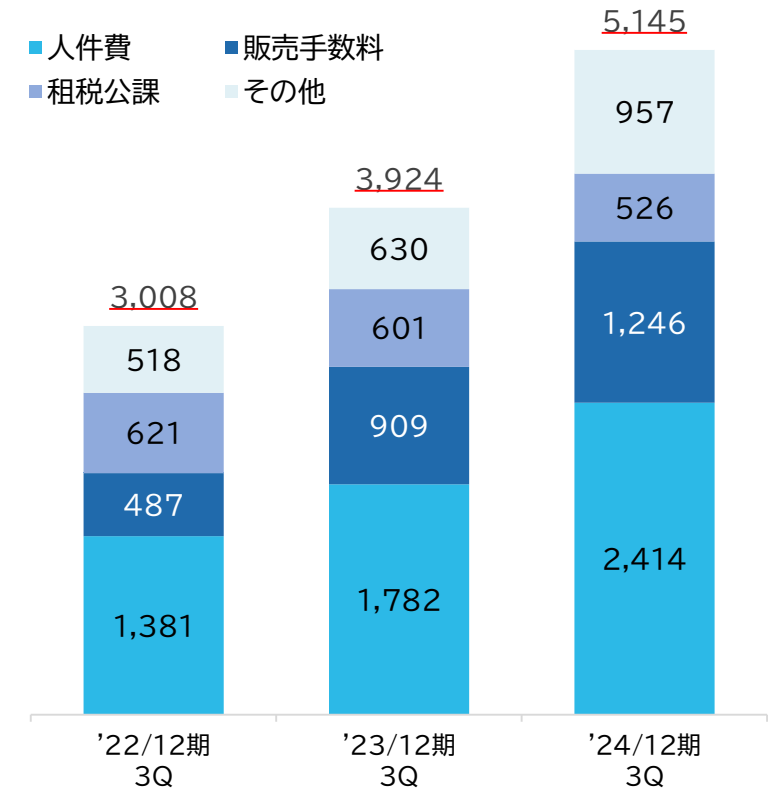
## 販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- 人員増強による人件費及び採用費が増加
- 販売増にともない販売手数料が増加、租税公課が減少

単位:百万円	'23/12期 3Q		'24/12期 3Q		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>	3,924	9.8	5,144	10.6	1,220	31.1
人件費	1,782	4.5	2,414	5.0	632	35.5
販売手数料	909	2.3	1,246	2.6	336	37.0
租税公課	601	1.5	526	1.1	△75	△12.5
その他	630	1.6	957	2.0	327	52.0
<b>営業外収益</b>	50	0.1	57	0.1	6	13.1
<b>営業外費用</b>	628	1.6	636	1.3	8	1.3
支払利息	548	1.4	559	1.2	11	2.1
その他	79	0.2	76	0.2	△3	△4.0

販売費及び一般管理費 内訳

(単位:百万円)



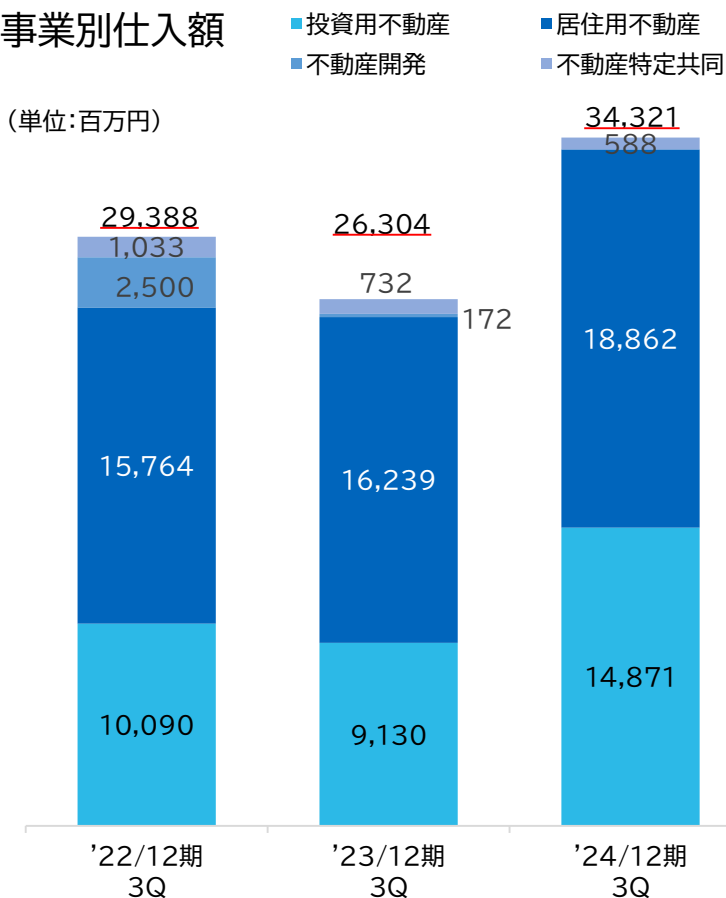
## 事業別仕入の状況

- 買取再販事業:仕入は順調に進捗、居住用は計画を上回った
- 不動産開発事業:採算性を見極めながら慎重に検討中
- 不動産特定共同事業:新規プロジェクト1件の仕入実績

単位:百万円	'23/12期 3Q	'24/12期 3Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
買取再販事業(投資用)	9,130	14,871	5,741	62.9
買取再販事業(居住用)	16,269	18,862	2,592	15.9
不動産開発事業	172	—	△172	—
不動産特定共同事業	732	588	△144	△19.7
合計	26,304	34,321	8,016	30.5

## 事業別仕入額

(単位:百万円)



## 販売用不動産(在庫)の状況

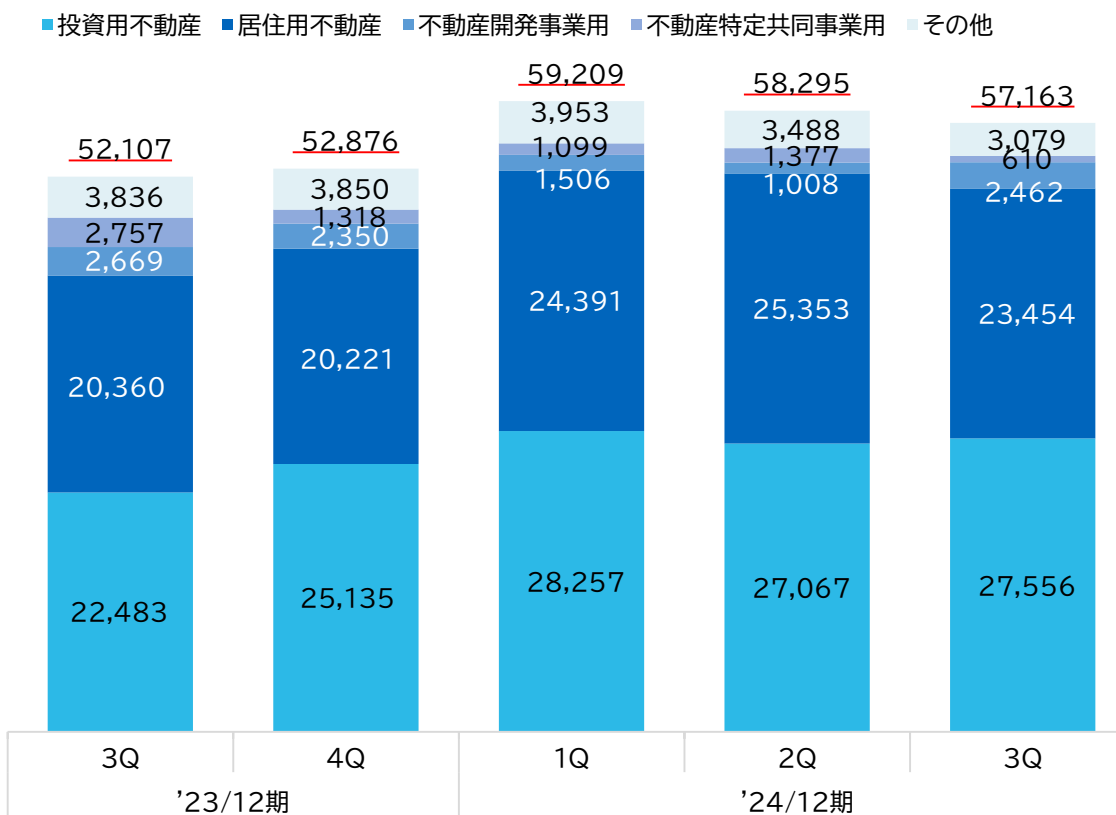
- 仕入が順調に推移し、投資用・居住用は対前期末比で増加
- 不動産開発事業は物件5件の販売と2件の竣工物件の計上によりほぼ横ばい
- 不動産特定共同事業はプロジェクト2件の組成により減少

単位:百万円	'23/12期 期末	'24/12期 3Q	増減
販売用不動産	52,876	57,163	4,286
投資用不動産	25,135	27,556	2,421
居住用不動産	20,221	23,454	3,233
不動産開発事業	2,350	2,462	111
不動産特定 共同事業	1,318	610	△708
その他	3,850	3,079	△771

※ 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)

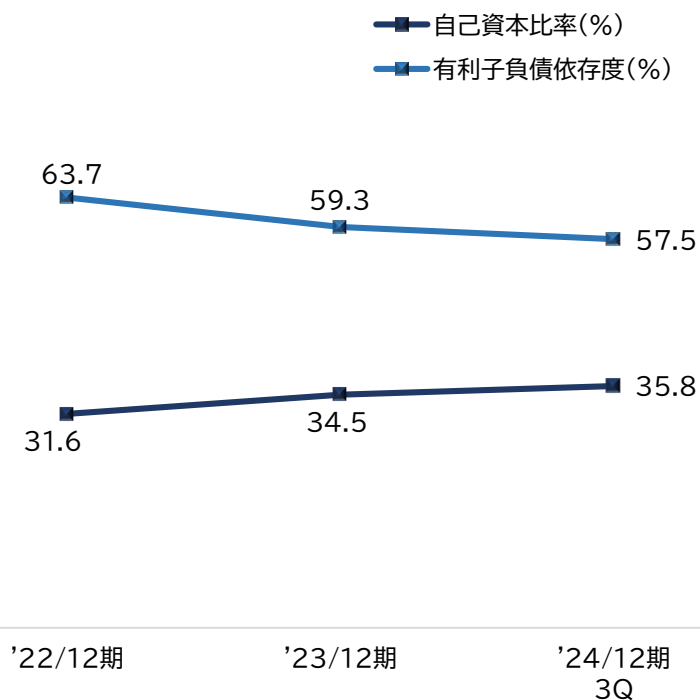


## 連結貸借対照表 概要

自己資本比率は前期末比で1.3Pの上昇。不動産市況や金融情勢に影響されない安定した財務基盤を維持

単位:百万円	'23/12期 期末	'24/12期 3Q	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	74,189	78,857	4,668	6.3
内、現金及び預金	20,420	20,929	509	2.5
内、販売用不動産	52,644	56,964	4,319	8.2
固定資産	6,119	6,326	206	3.4
資産合計	80,362	85,229	4,866	6.1
流動負債	19,484	21,256	1,772	9.1
内、短期有利子負債	15,607	16,893	1,285	8.2
固定負債	33,034	33,334	300	0.9
内、長期有利子負債	32,053	32,128	75	0.2
負債合計	52,518	54,591	2,073	3.9
純資産合計	27,844	30,637	2,793	10.0
負債・純資産合計	80,362	85,229	4,866	6.1
投資用平均借入期間	4年0ヵ月	3年8ヵ月	△4ヵ月	-
居住用平均借入期間	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 通期業績予想の修正<連結>

- 3Qまでの実績と4Qの業績予想を鑑み、通期業績予想を上方修正
- 投資用不動産及び大型物件の販売が寄与、特に各利益は前回予想を上回る見込み

### 通期業績予想の修正

単位:百万円	'24/12期 前回予想	'24/12期 修正予想	増減額	増減率 (%)
売上高	60,896	61,224	328	0.5
売買事業	58,504	58,824	319	0.5
賃貸その他事業	2,392	2,400	8	0.4
売上総利益	13,594	16,046	2,451	18.0
対売上高比率	22.3%	26.2%	—	—
営業利益	6,861	8,945	2,084	30.4
対売上高比率	11.3%	14.6%	—	—
経常利益	6,036	8,154	2,118	35.1
対売上高比率	9.9%	13.3%	—	—
当期純利益	3,985	5,372	1,387	34.8
対売上高比率	6.5%	8.8%	—	—

### セグメント別売上高

単位:百万円	'24/12期 前回予想	'24/12期 修正予想	増減額	増減率(%)
不動産売買事業	58,504	58,824	319	0.5
買取再販事業(投資用)	32,304	27,734	△4,569	△14.1
買取再販事業(居住用)	21,800	25,734	3,934	18.0
不動産開発事業	2,302	2,509	206	9.0
不動産特定共同事業	1,477	2,349	871	59.0
その他	619	496	△123	△19.9
賃貸その他事業	2,392	2,400	8	0.4

### 仕入計画

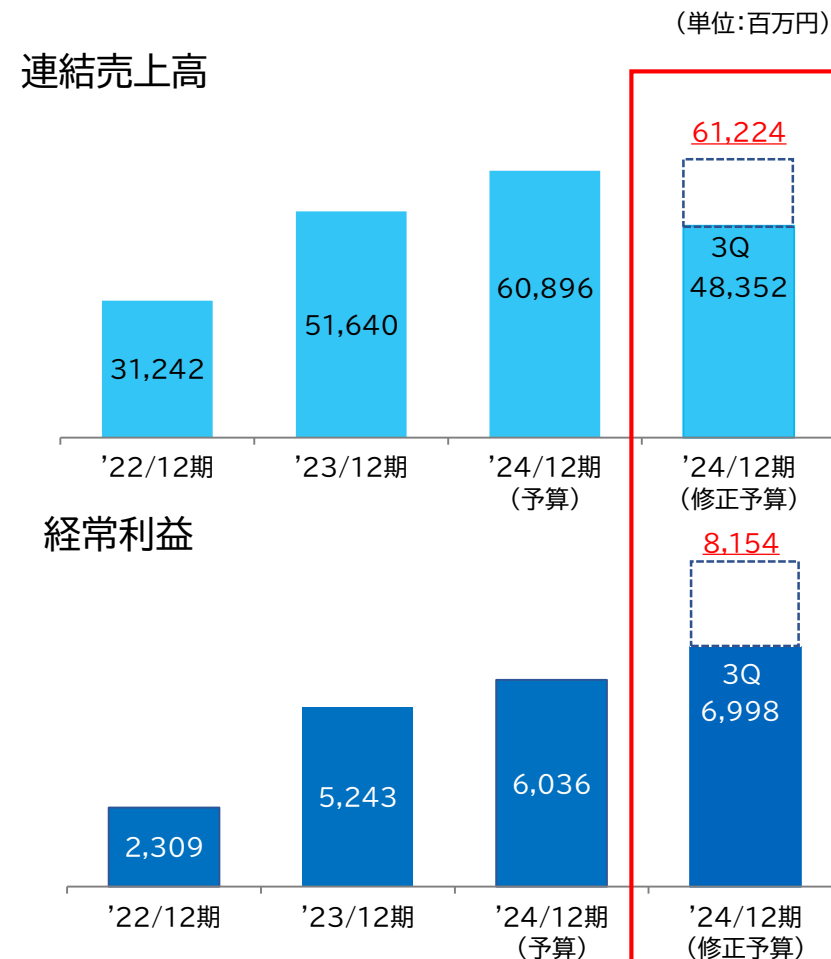
買取再販事業(投資用)	24,947	20,864	△4,083	△16.4
買取再販事業(居住用)	16,700	23,624	6,923	41.5
不動産開発事業	700	700	—	—
不動産特定共同事業	2,100	2,100	—	—
合計	44,448	47,288	2,840	6.4



## 2024年12月期 通期業績予想の進捗状況<連結>

不動産への投資需要は底堅く、特に収益物件を中心に販売は堅調に推移すると見込む

単位:百万円	'23/12期	'24/12期	'24/12期3Q	
	実績	修正予算	実績	進捗率(%)
売上高	51,640	61,224	48,352	79.0
売買事業	49,353	58,824	46,550	79.1
賃貸その他事業	2,286	2,400	1,802	75.1
売上総利益	11,406	16,046	12,722	79.3
対売上高比率	22.1%	26.2%	26.3%	—
営業利益	5,936	8,945	7,577	84.7
対売上高比率	11.5%	14.6%	15.7%	—
経常利益	5,243	8,154	6,998	85.8
対売上高比率	10.2%	13.3%	14.5%	—
当期純利益	3,653	5,372	4,613	85.9
対売上高比率	7.1%	8.8%	9.5%	—



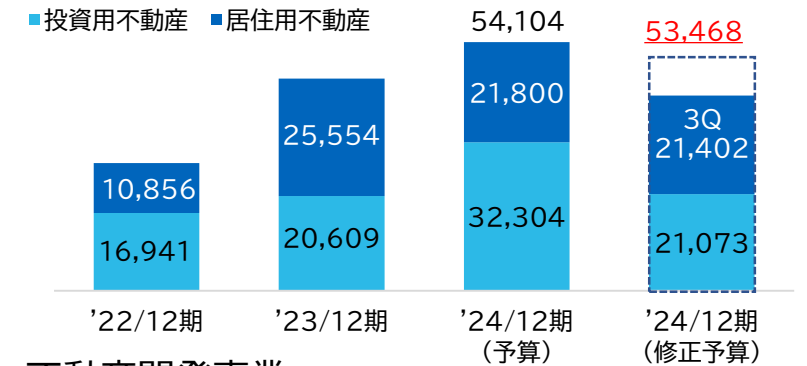
## 2024年12月期 通期業績予想 <セグメント別売上高>

- 買取再販事業:収益性の高い一棟収益ビルや高級戸建、および地方エリアの販売強化を継続
- 不動産開発事業:竣工済物件の販売が好調
- 不動産特定共同事業:第6弾商品「札幌ホステルプロジェクト任意組合」の販売強化

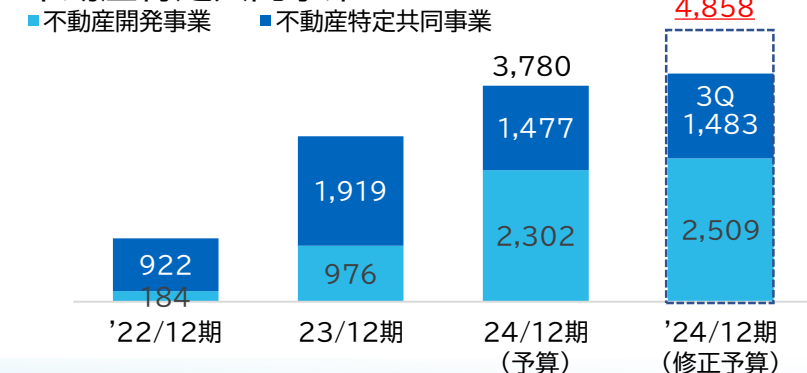
単位:百万円	'23/12期	'24/12期	'24/12期3Q	
	実績	修正予算	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	49,353	58,824	46,550	79.1
買取再販事業(投資用)	20,609	27,734	21,073	76.0
買取再販事業(居住用)	25,554	25,734	21,402	83.2
不動産開発事業	976	2,509	2,509	100.0
不動産特定共同事業	1,919	2,349	1,483	63.1
その他	292	496	82	16.6
賃貸その他事業	2,286	2,400	1,802	75.1

### 買取再販事業

(単位:百万円)



### 不動産開発事業 不動産特定共同事業

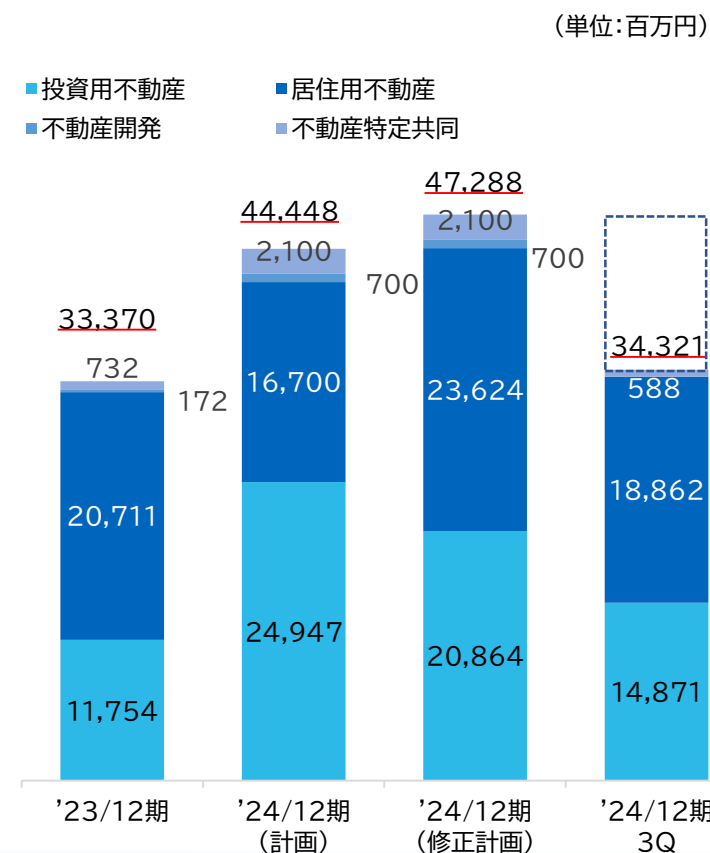


## 仕入計画

- 買取再販事業: 投資用不動産の仕入強化と地方エリアの特性に合った物件の仕入を進める
- 不動産開発事業: 買取再販事業と連携し、開発用地の仕入を積極的に進める
- 不動産特定共同事業: 物件の多様化とエリアの拡大。地方エリアの特性にあった物件の仕入を進める

単位:百万円	'23/12期	'24/12期	'24/12期3Q	
	実績	修正予算	実績	進捗率(%)
買取再販事業(投資用)	11,754	20,864	14,871	71.3
買取再販事業(居住用)	20,711	23,624	18,862	79.8
不動産開発事業	172	700	—	—
不動産特定共同事業	732	2,100	588	28.0
合計	33,370	47,288	34,321	72.6

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

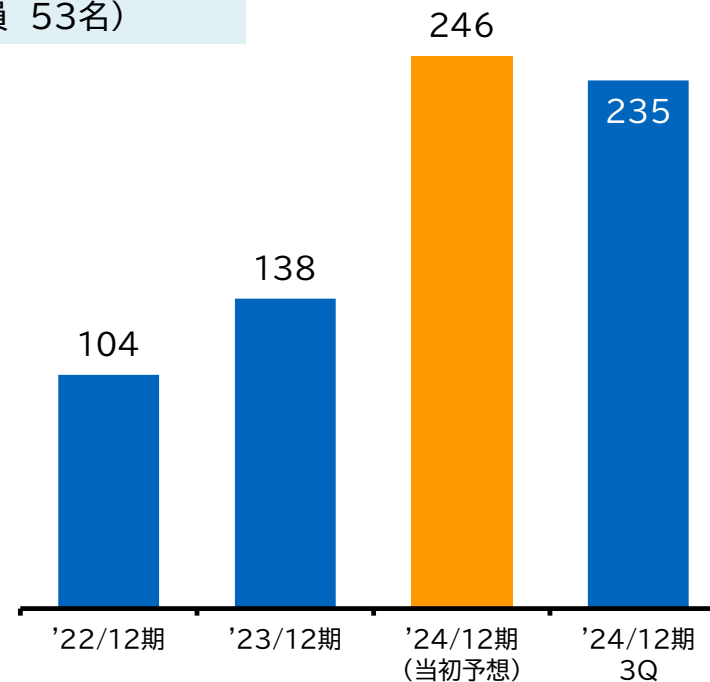
2024年1月に、札幌営業所・名古屋営業所・福岡営業所を開設  
5月に渋谷営業所、7月に大阪支店、そして8月に仙台営業所を開設



## 営業人員の増強

人員計画は順調に進捗、案件獲得の機会を増やし、売上拡大を目指す

- ▶ 2024年人員計画  
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 JUJO 【北区十条仲原】	2024年9月 竣工済	RC造7階建/一部S造3階建 店舗・住戸20戸
SIDEPLACE ASAGAYA 【杉並区阿佐谷南】	2025年7月末	S造7階建 店舗(飲食・物販)7戸
SIDEPLACE KANDASUDACHO 【千代田区神田須田町】	2026年4月末	S造7階建 店舗(飲食・物販)7戸

【SIDEPLACE JUJO】



【SIDEPLACE ASAGAYA】



## 不動産特定共同事業

- 第5弾すみだ両国プロジェクト任意組合 **募集完了9/26組成**  
募集金額 11.35億円(1口100万円、募集口数1,135口)
- 第6弾札幌ホステルプロジェクト任意組合 **募集開始**  
募集金額 9.25億円(1口100万円、募集口数925口)

【すみだ両国プロジェクト】



【札幌ホステルプロジェクト】

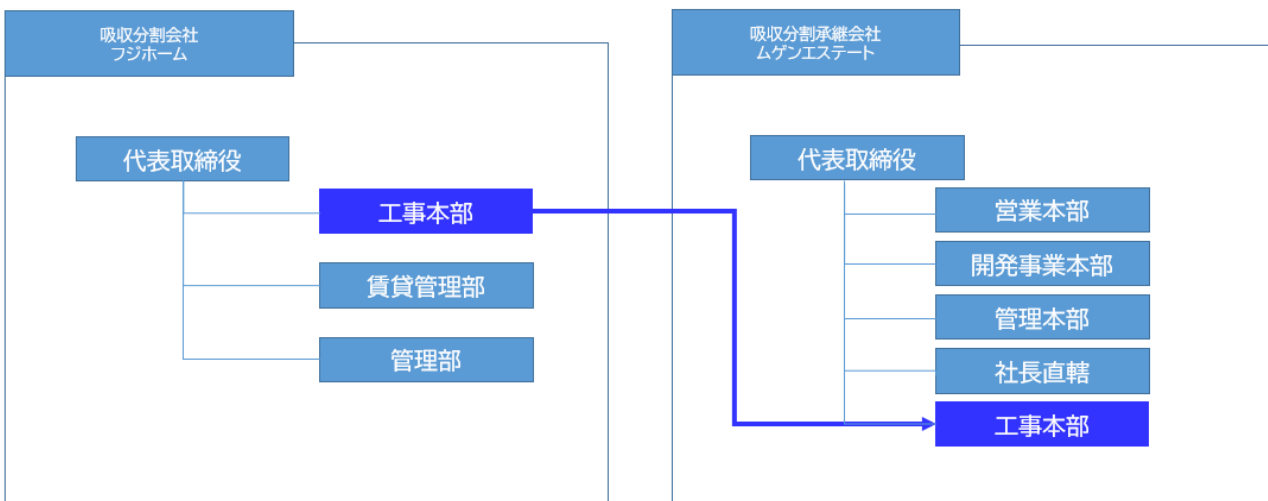


※写真はイメージであり、実際とは異なる場合がございます

# 組織再編

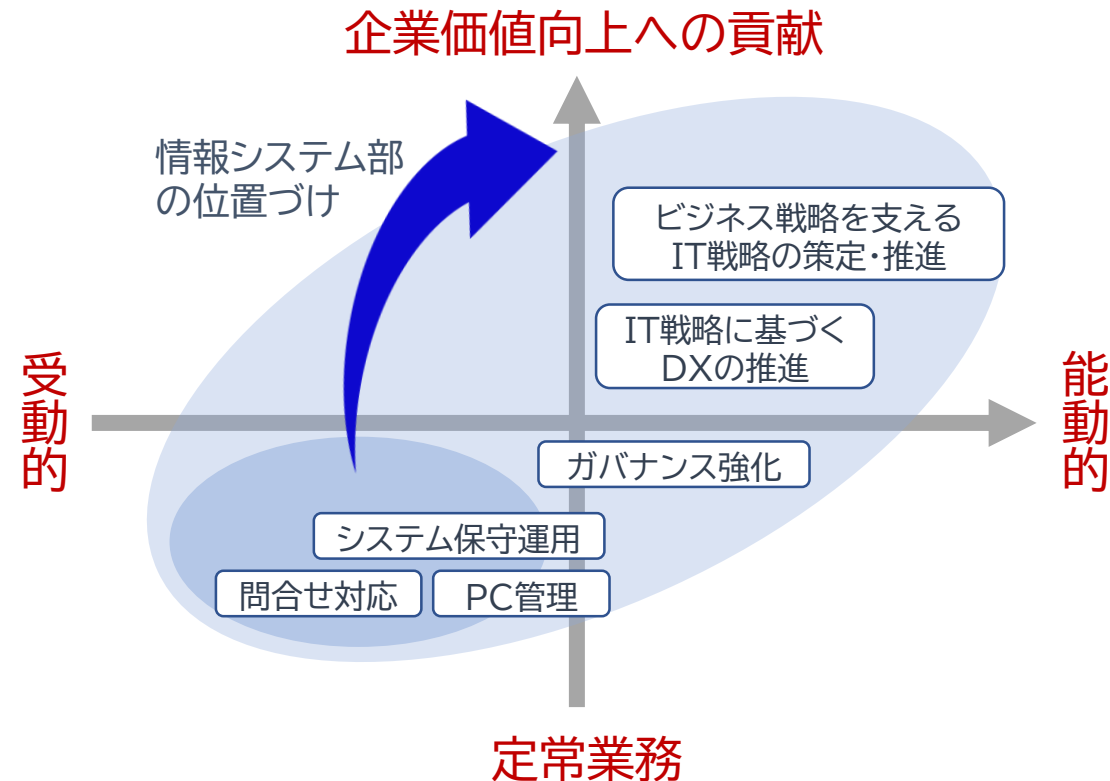
## 完全子会社の工事部門を吸収分割

株式会社フジホームの工事部門を承継し工事を一元化することにより事業の効率化を行い、全国展開に合わせ工事部門の強化(2024/10月)



## 情報システム部を独立組織として設置

今後の事業拡大を支えるべく、従来の情報システム課を情報システム部へ昇格、グループ全体のIT戦略やDXを積極的に推し進める(2024/7月)



# サステナビリティに関する取り組み

## 環境（E）

### 【CDP気候変動への回答実施】

昨年に続き、国際的な環境調査・情報開示を行うNGOであるCDP(本部:英国ロンドン)からの調査に回答し、当社の気候変動に対する取り組みや環境保全の姿勢を外部に対して透明性をもって示した  
今後も環境課題の解決に向けた取り組みを図り、開示していく予定

### 【サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達の実施】

サステナビリティ経営を積極的に実践しようとする事業者に対して、事業規模や経営実態に合わせて有効な目標等を設定する融資制度

#### ■ 2024/3Q資金調達実績

No.	銀行名	契約締結日	融資金額
1	武蔵野銀行	2024年7月25日(木)	150百万円
2	鳥取銀行	2024年7月26日(金)	300百万円
3	七十七銀行	2024年9月30日(月)	200百万円

## 社会（S）

### 【タウンホールミーティングの実施】

経営陣が現場の声を聴き、素早く経営に反映させることを目的に、経営陣と従業員とが直接対話できる場を設けるタウンホールミーティングを実施  
経営陣と現場の円滑なコミュニケーションの場として活用



### 【第2期女性活躍推進プロジェクト完遂】

両立支援にとどまらず、女性のキャリア形成支援やリーダーシップ育成に焦点を当てた活動も実施  
また、外部研修も行い女性がより積極的に組織の中でリーダーシップを発揮できる環境整備を推進  
引き続き、働くすべての女性がキャリアを築ける企業文化を醸成していく



### 【能登半島豪雨の被害に対する支援】

10月に能登半島豪雨の被災について支援金の寄付を実施。今後も様々な支援活動を通じて地域社会の支援・復興に貢献していく

## 株主還元 < 配当政策の基本方針・配当予想 >

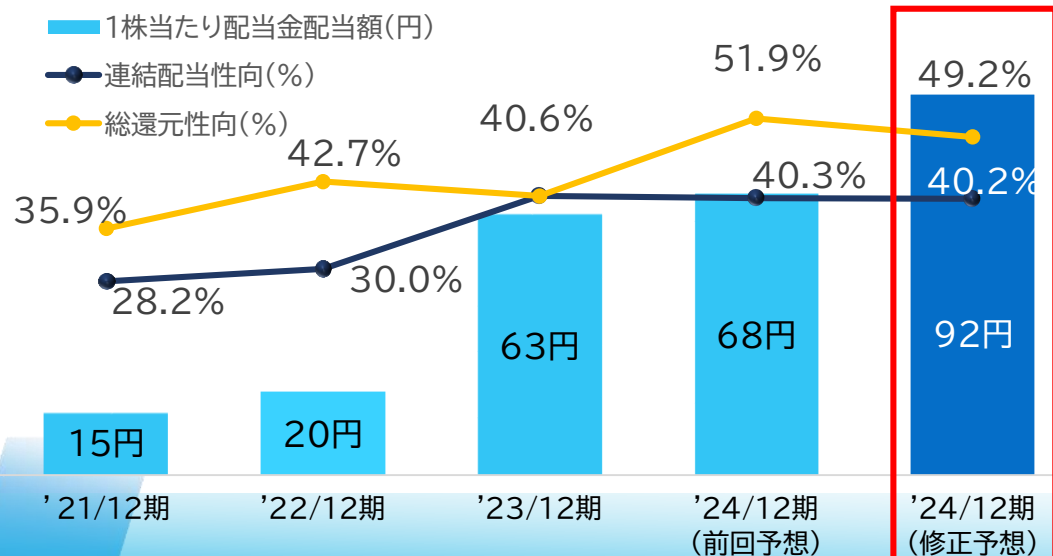
### 配当政策の基本方針

#### ■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

### 配当予想の修正(増配)

■11月5日の業績予想の上方修正に伴い、2024年12月期の通期配当予想については、当初予定の68円から24円増配し、92円(配当性向40.2%)、総還元性向は49.2%を想定



### 自己株式の取得完了

■経営環境の変化に対応して、資本政策の柔軟性・機動性を確保するため自己株式を取得

自己株式の取得の状況(2024年8月8日をもって終了)  
2024年8月9日発表内容

取得株式数(上限)	450,000株
取得株式数の発行済株式割合	1.91%
取得価額総額(上限)	500百万円
取得期間	2024/6/17~2024/8/30

上記取締役会決議に基づき取得した自己株式の累計

- (1)取得した株式の総数 : 400,100 株
- (2)株式の取得価額の総額 : 499,931,200 円

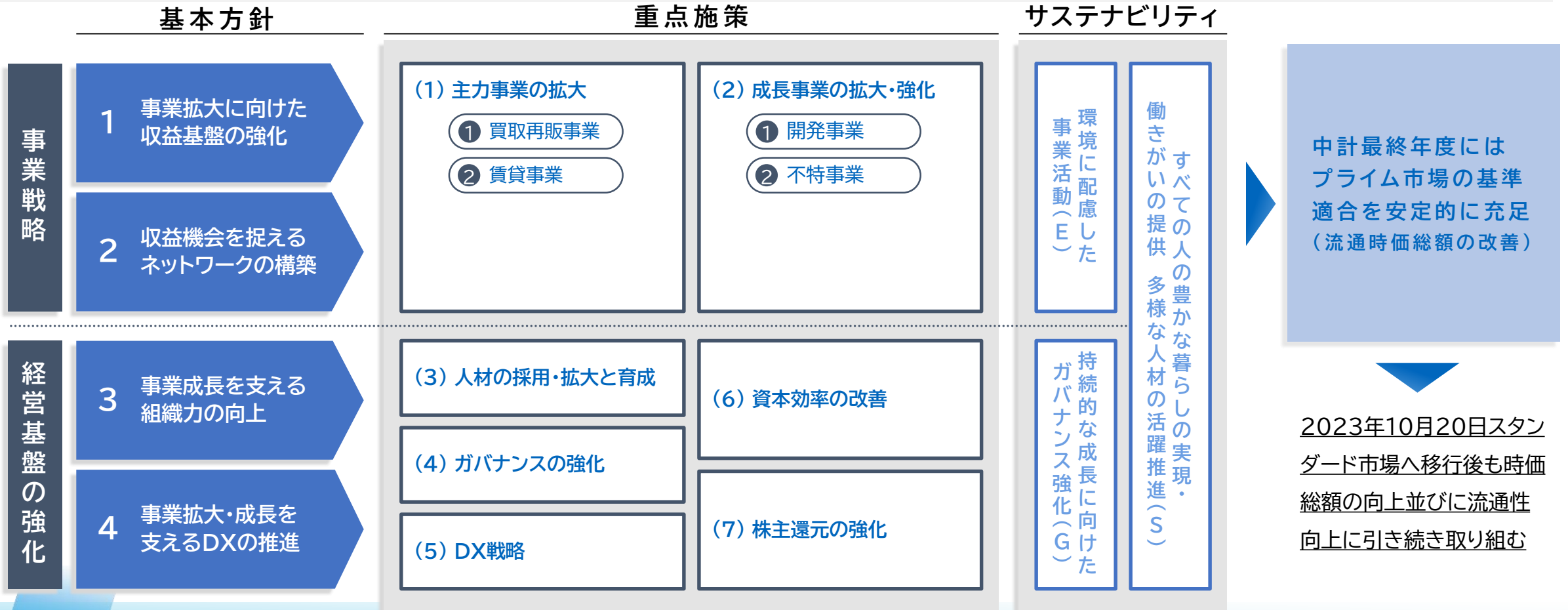


03

第2次中期経営計画  
(2022-2024)

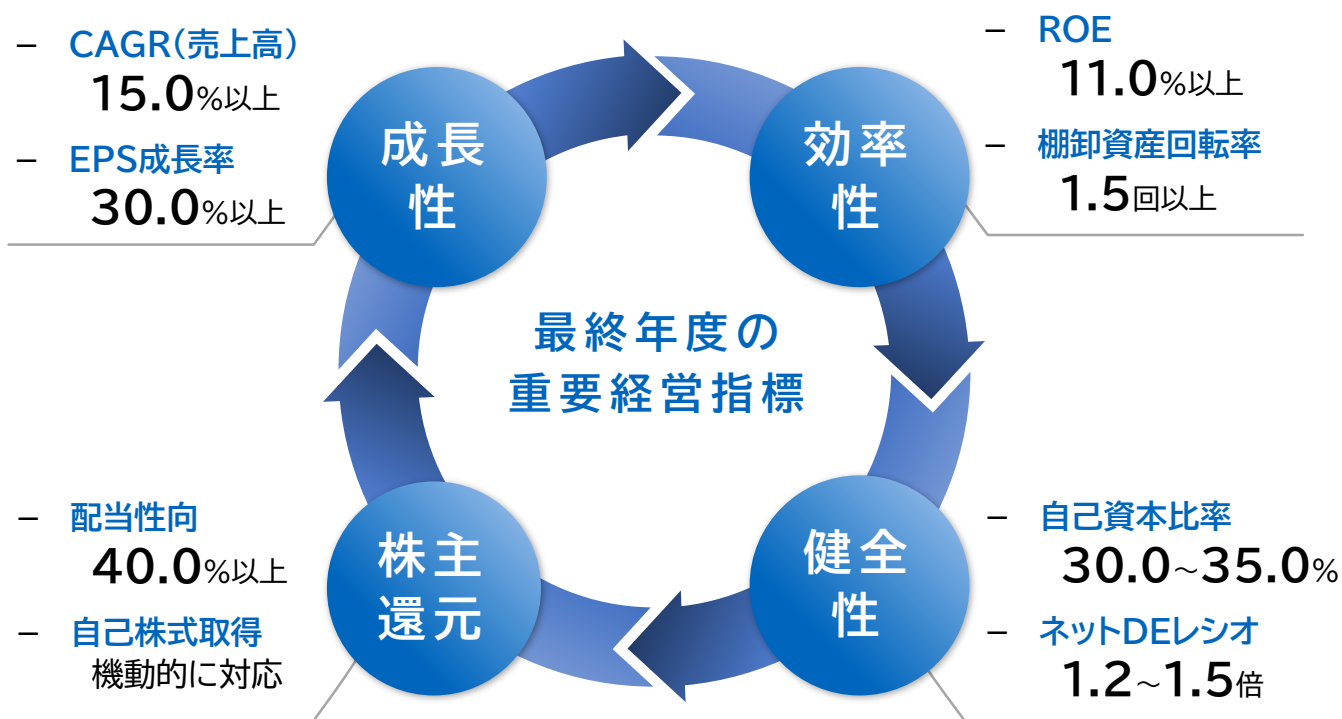
## 【ご参考】第2次中期経営計画 基本方針と重点施策

- 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 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

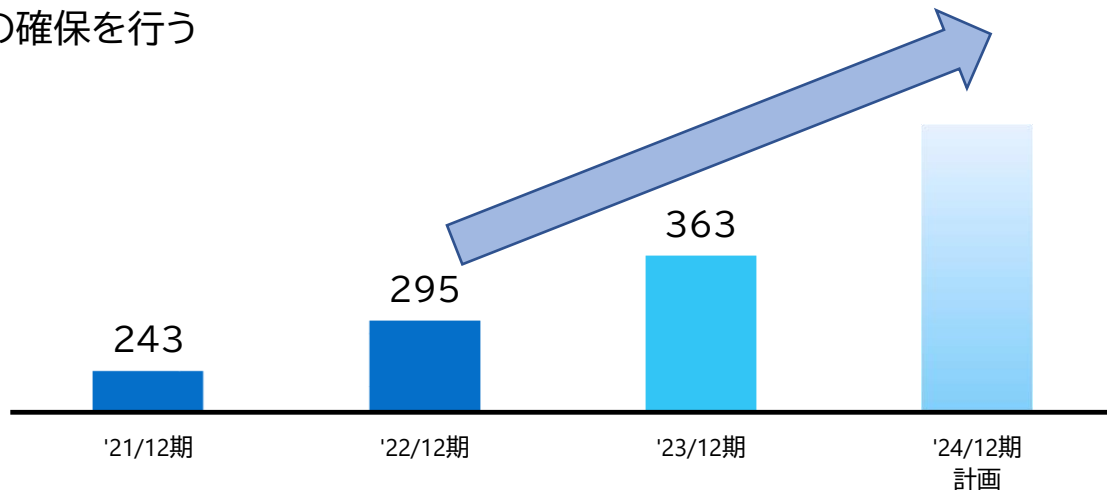
### 人材の採用・育成

#### ■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9月30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452名(平均年齢35.5才) 単体361名(平均年齢34.8才) *2024年9月30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横浜西口ビル5階 大阪支店:大阪府大阪市北区梅田一丁目3番1号 大阪駅前第1ビル7階
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 / 大阪北営業所 / 札幌営業所 / 名古屋営業所 / 福岡営業所 渋谷営業所 / 仙台営業所
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 横浜支店を開設
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 10月 11月 12月	東京都足立区千住に北千住営業所を開設 千葉県船橋市本町に船橋営業所を開設 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 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(現在、大阪北営業所) 東証プライムから東証スタンダード市場へ移行
2024年 1月 5月 7月 8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 東京都渋谷区渋谷に渋谷営業所を開設 大阪市北区梅田に大阪支店を開設 宮城県仙台市青葉区に仙台営業所を開設

# 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  
(当社)

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

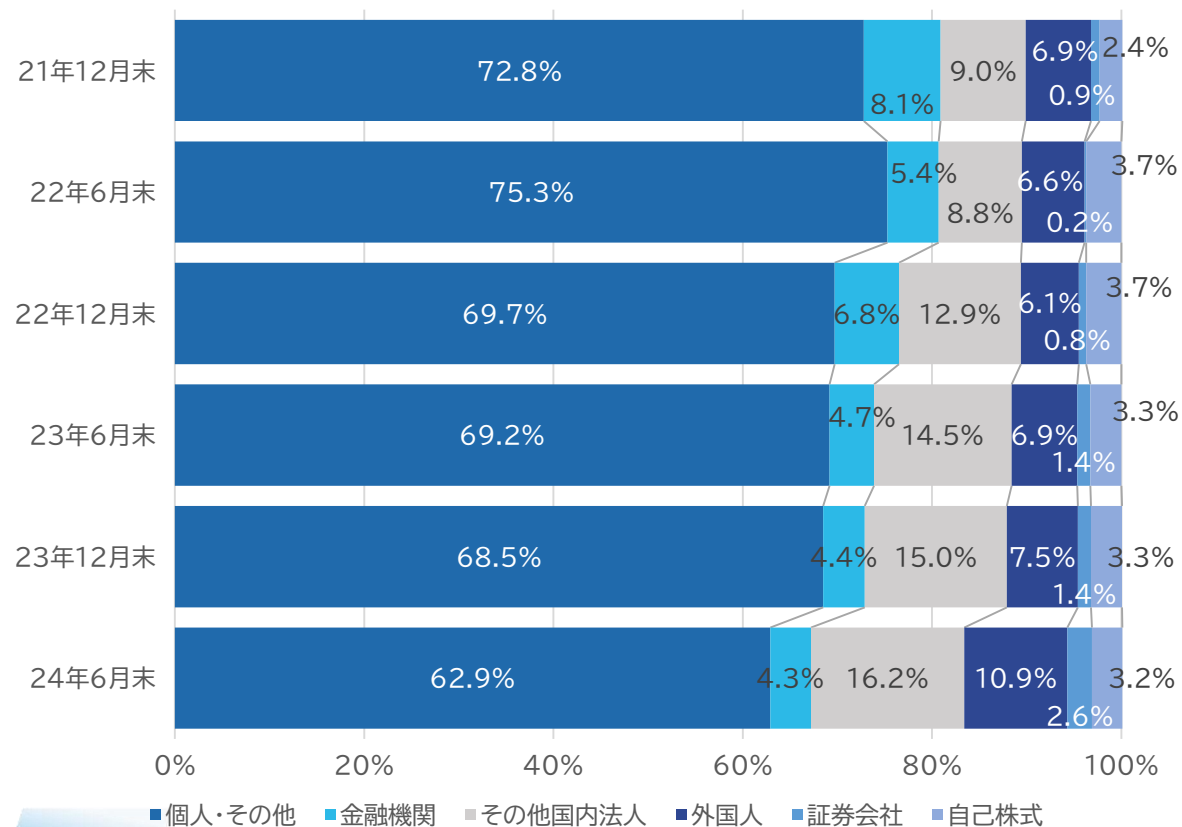
## 株式の状況（2024年6月30日現在）

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：22,505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	4,581,500	19.4
2	藤田 進一	1,702,900	7.2
3	株式会社ドリームカムトゥルー	1,700,000	7.2
4	株式会社夢現企画	1,160,000	4.9
5	株式会社セラネス	1,000,000	4.2
6	藤田 百合子	700,000	3.0
6	藤田 由香	700,000	3.0
8	庄田 桂二	685,000	2.9
9	庄田 優子	655,000	2.8
10	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	572,900	2.4

\*上記大株主の状況には自己株式は除いております  
 なお、2024年6月30日現在の当社が保有する自己株式は772,825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