

2025年12月期 1Q 決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート | 東証スタンダード：3299

2025年5月14日

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



MUGEN ESTATE

CONTENTS

01 2025年12月期1Q 決算概要

02 2025年12月期 業績予想に対する進捗

Appendix：会社概要



当社は2025年5月2日で設立35周年を迎えました

- **前年同期比増収増益**

不動産需要が堅調に推移し、売上高は171億円(前年同期比39.4%増)、営業利益は29億円(同152.3%増)、経常利益は26億円(同167.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は18億円(同176.5%増)と、前年同期比で大幅な増収増益

- **買取再販事業が利益を牽引**

居住用不動産で高価格帯物件の販売が好調に進み、利益の積み上げに大きく貢献

- **海外投資家からの堅調な需要**

海外投資家の国内不動産への需要が堅調に推移し、売上高は前年同期比で大きく増加

- **営業エリアの拡大**

西日本エリアの開拓と深耕を目的に、京都営業所(2025年2月)と那覇営業所(2025年3月)を開設

- **シンジケートローン契約締結による借入枠の設定**

今後の仕入強化に向けた資金需要の増加に対して、借入枠100億円の組成を実施(2025年3月)

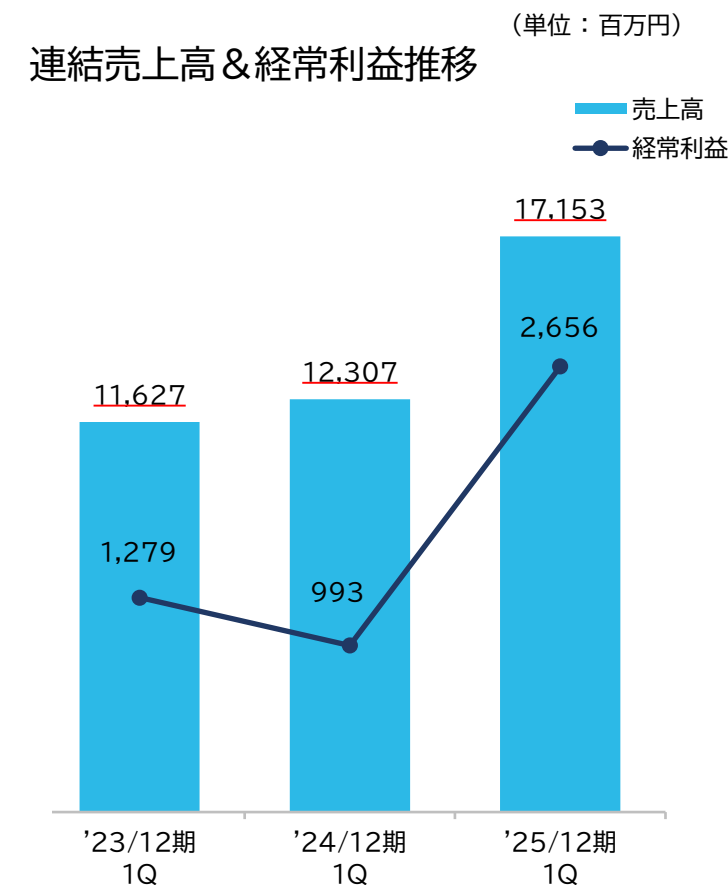
01 2025年12月期1Q 決算概要



MUGEN ESTATE

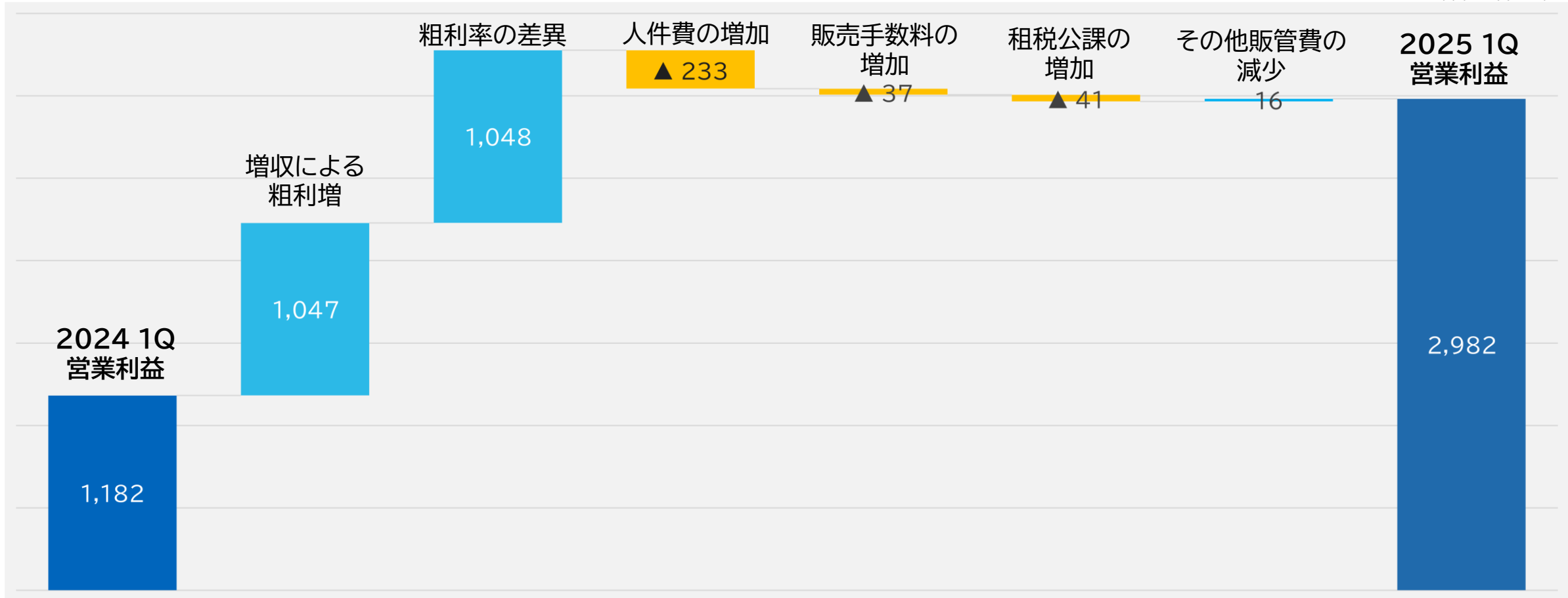
- 買取再販事業が好調。高価格帯物件の販売が利益を牽引し、前年同期比で増収増益

単位：百万円	‘24/12期1Q		‘25/12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	12,307	100.0	17,153	100.0	4,845	39.4
売上総利益	2,659	21.6	4,756	27.7	2,096	78.8
販管費	1,477	12.0	1,773	10.3	295	20.0
営業利益	1,182	9.6	2,982	17.4	1,800	152.3
経常利益	993	8.1	2,656	15.5	1,663	167.5
親会社株主に帰属する 四半期純利益	651	5.3	1,800	10.5	1,149	176.5



- 販売増加と粗利益率の改善により20億円の増加
- 人件費の増加等で2億円の減少

(単位：百万円)

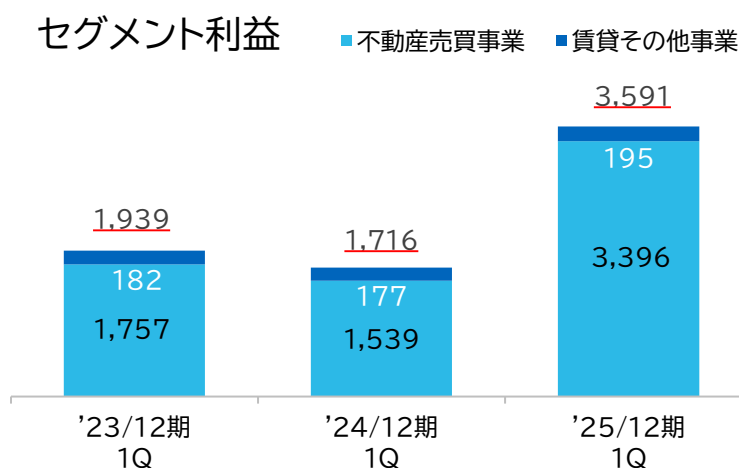


- 不動産売買事業：売上高・利益は前年同期比で増収増益
- 賃貸その他事業：投資用不動産の在庫増加により賃貸収入が増加

単位：百万円	'24/12期1Q		'25/12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	11,730	95.3	16,505	96.2	4,774	40.7
賃貸その他事業	577	4.7	648	3.8	71	12.4
合 計	12,307	100.0	17,153	100.0	4,845	39.4

単位：百万円	'24/12期1Q		'25/12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	1,539	89.7	3,396	94.6	1,856	120.6
賃貸その他事業	177	10.3	195	5.4	17	10.0
合 計	1,716	100.0	3,591	100.0	1,874	109.2

※ 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



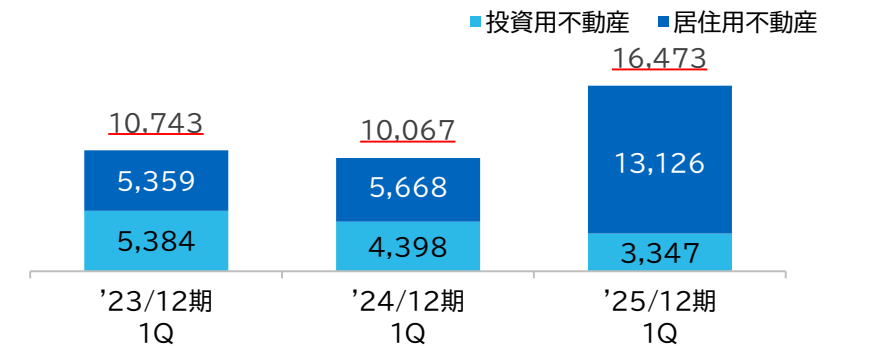
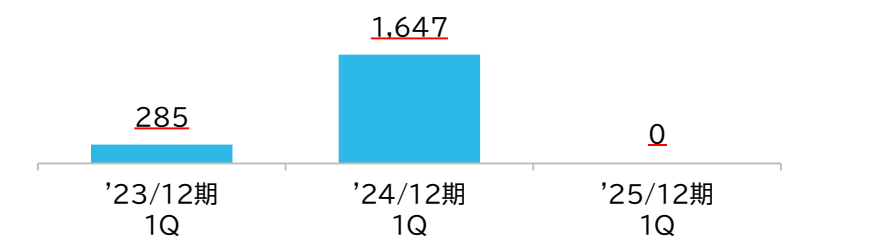
- ・ 買取再販事業 : 居住用は高価格帯物件の販売が好調。投資用は利益重視の販売により前年同期比で減少
- ・ 不動産特定共同事業 : 「札幌ホステルプロジェクト」の第二期完売(4月組成)と「新小岩プロジェクト」の販売開始

単位：百万円	‘24/12期1Q	‘25/12期1Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
不動産売買事業	11,730	16,505	4,774	40.7
買取再販事業(投資用)	4,398	3,347	△1,051	△23.9
買取再販事業(居住用)	5,668	13,126	7,457	131.6
不動産開発事業	1,647	—	△1,647	—
不動産特定共同事業	—	—	—	—
その他	16	31	15	91.5
賃貸その他事業	577	648	71	12.4

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

買取再販事業

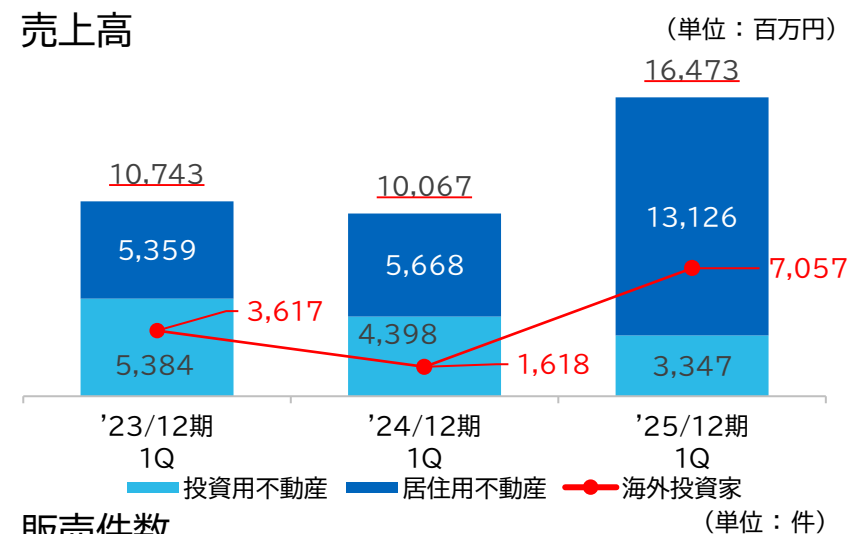
(単位：百万円)

不動産開発事業
不動産特定共同事業

- 投資用不動産：大型物件の販売が2Q以降にずれ込んだ事もあり、売上高は前年同期比で減少
- 居住用不動産：高価格帯物件の販売が好調に推移
- 海外投資家：国内不動産への需要は高く、販売件数・売上高ともに大きく増加

単位：百万円	'24/12期1Q	'25/12期1Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
売上高	10,067	16,473	6,406	63.6
投資用不動産	4,398	3,347	△1,051	△23.9
居住用不動産	5,668	13,126	7,457	131.6
販売件数(件)	165	139	△26	△15.8
投資用不動産	39	44	5	12.8
居住用不動産	126	95	△31	△24.6
平均販売単価	61.0	118.5	57.5	94.2
投資用不動産	112.7	76.0	△36.7	△32.6
居住用不動産	44.9	138.1	93.1	207.1
海外投資家				
売上高	1,618	7,057	5,439	336.1
販売件数(件)	32	36	4	12.5
平均販売単価	50.5	196.0	145.4	287.6

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております



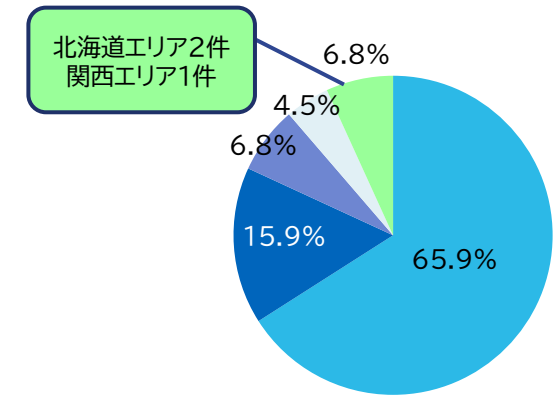
- 投資用不動産：東京都は販売件数が増加したものの、大型物件の月ずれもあり、販売金額は前年同期比で減少
- 居住用不動産：東京都は件数減少も高価格帯物件の販売により売上高は大きく増加

<投資用不動産>

単位：百万円

エリア	'24/12期 1Q				'25/12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	18	46.2	2,745	152.5	29	65.9	2,002	69.0	11	△743
神奈川県	14	35.9	1,149	82.0	7	15.9	768	109.7	△7	△380
埼玉県	4	10.3	225	56.4	3	6.8	104	34.9	△1	△121
千葉県	3	7.7	277	92.5	2	4.5	198	99.3	△1	△78
地方エリア	—	—	—	—	3	6.8	272	90.9	3	272
合 計	39	100.0	4,398	112.7	44	100.0	3,347	76.0	5	△1,051

2025/12期1Q 販売件数構成比率

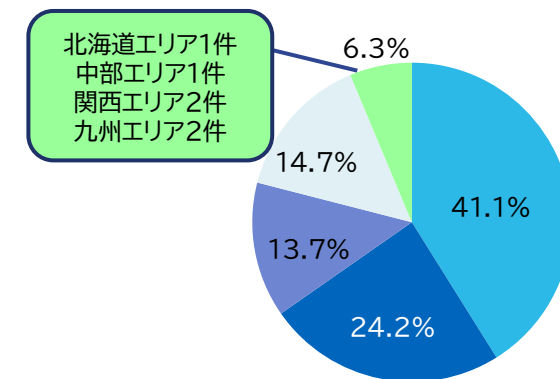


<居住用不動産>

単位：百万円

エリア	'24/12期 1Q				'25/12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	67	53.2	3,817	56.9	39	41.1	11,128	285.3	△28	7,311
神奈川県	20	15.9	708	35.4	23	24.2	986	42.8	3	277
埼玉県	24	19.0	693	28.8	13	13.7	416	32.0	△11	△276
千葉県	15	11.9	449	29.9	14	14.7	419	29.9	△1	△30
地方エリア	—	—	—	—	6	6.3	175	29.2	6	175
合 計	126	100.0	5,668	44.9	95	100.0	13,126	138.1	△31	7,457

■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

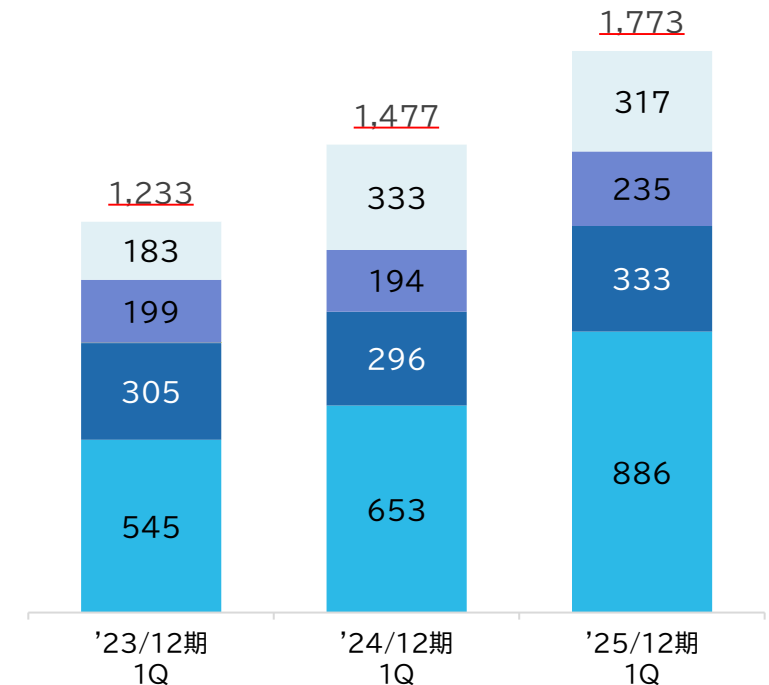
- ・ 人員増強による人件費が増加
- ・ 販売増にともない販売手数料が増加

単位：百万円	‘24/12期 1Q		‘25/12期 1Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
販売費および一般管理費	1,477	12.0	1,773	10.3	295	20.0
人件費	653	5.3	886	5.2	233	35.7
販売手数料	296	2.4	333	1.9	37	12.7
租税公課	194	1.6	235	1.4	41	21.2
その他	333	2.7	317	1.9	△16	△4.9
営業外収益	14	0.1	38	0.2	24	173.5
営業外費用	203	1.7	365	2.1	161	79.6
支払利息	174	1.4	188	1.1	14	8.1
その他	28	0.2	176	1.0	147	509.3

販売費および一般管理費 内訳

(単位：百万円)

■ 人件費
 ■ 販売手数料
 ■ 租税公課
 ■ その他



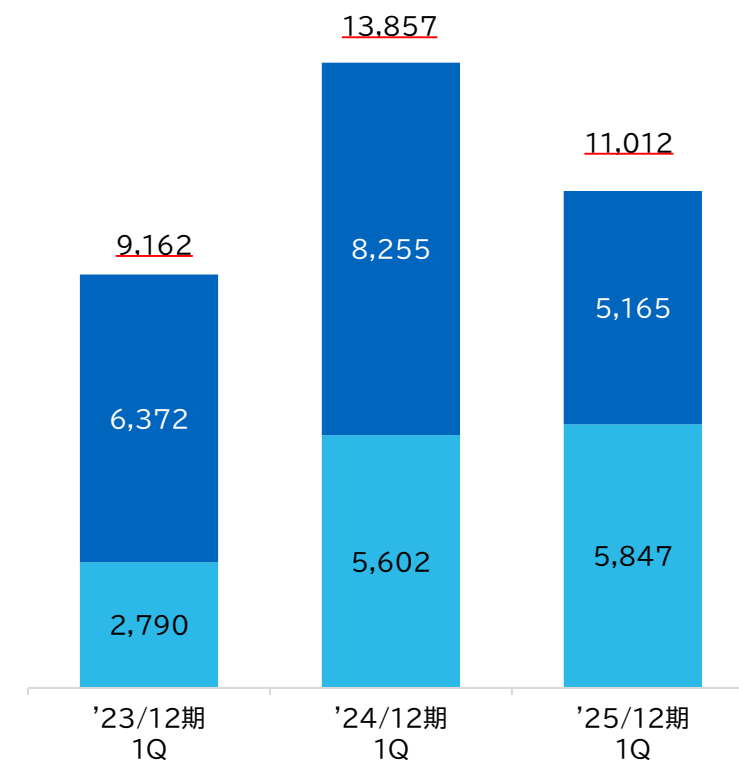
- ・ 買取再販事業: 物件の収益性と在庫のバランスを勘案しながら仕入を進めた結果、居住用は前年同期比で減少
- ・ 不動産開発事業/不動産特定共同事業: プロジェクト案件の獲得に向けて買取再販事業と引き続き連携強化

単位：百万円	'24/12期 1Q	'25/12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)	5,602	5,847	245	4.4
買取再販事業(居住用)	8,255	5,165	△3,089	△37.4
不動産開発事業	—	—	—	—
不動産特定共同事業	—	—	—	—
合計	13,857	11,012	△2,844	△20.5

事業別仕入額

(単位：百万円)

■ 投資用不動産
■ 不動産開発
■ 居住用不動産
■ 不動産特定共同



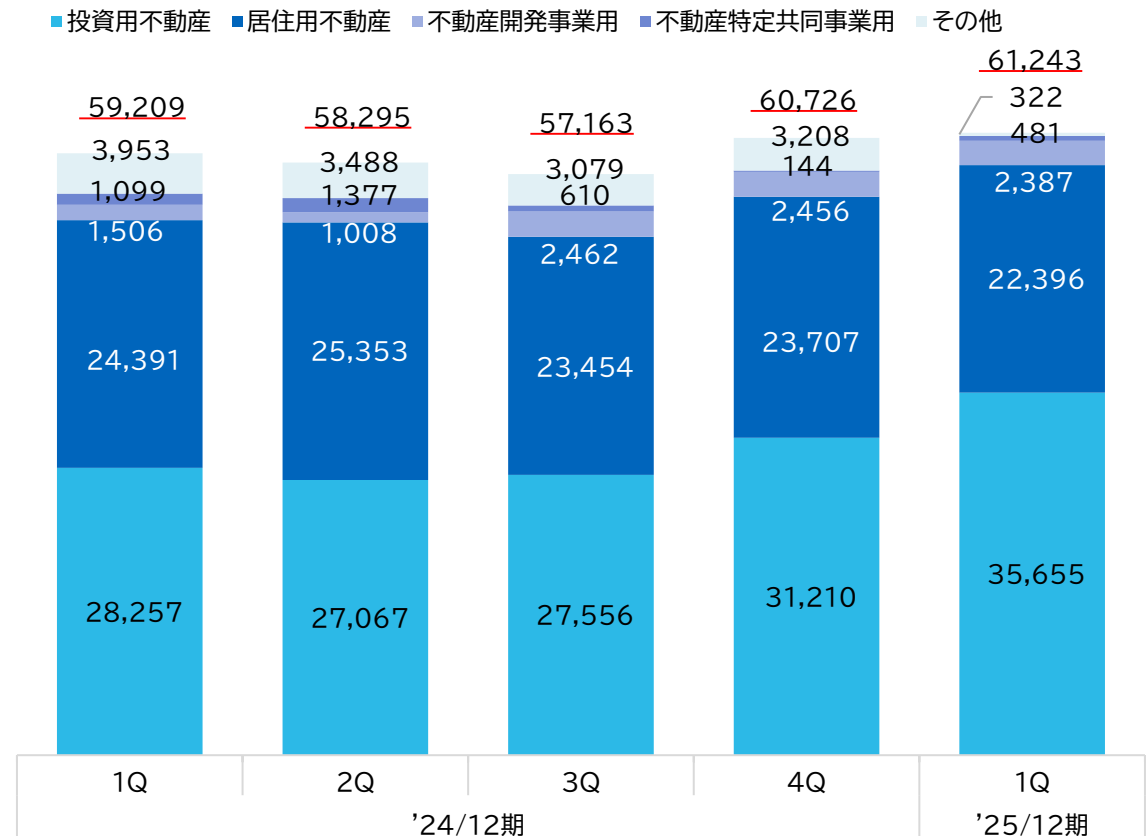
- 投資用不動産が前期比で増加
- 不動産開発事業/不動産特定共同事業はほぼ横ばい

単位：百万円	‘24/12期 期末	‘25/12期 1Q	増減
販売用不動産	60,726	61,243	516
投資用不動産	31,210	35,655	4,445
居住用不動産	23,707	22,396	△1,311
不動産開発事業	2,456	2,387	△69
不動産特定共同事業	144	481	337
その他	3,208	322	△2,885

※ 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

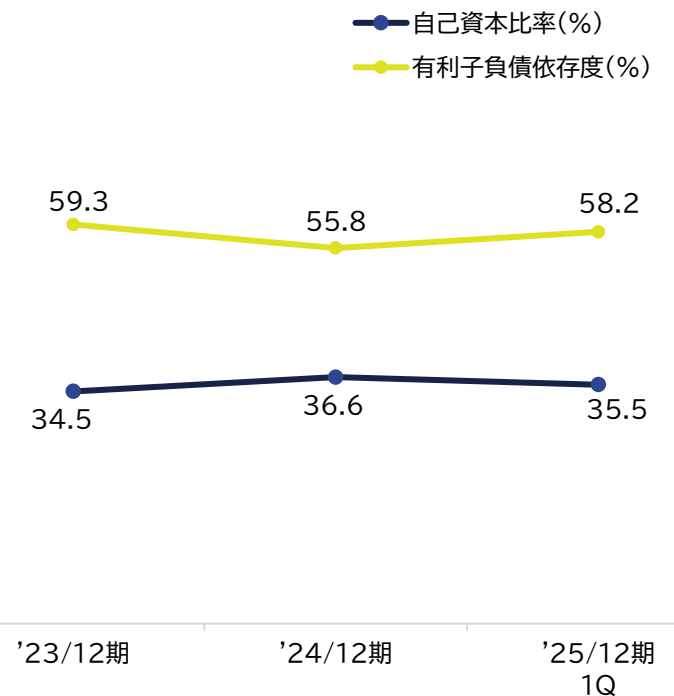
（単位：百万円）



- 財務健全性を確保(自己資本比率30.0～35.0%を維持)
- 1年以内長期借入金への振替による短期有利子負債の増加

単位：百万円	‘24/12期末	‘25/12期1Q	前期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
流動資産	83,725	84,569	843	1.0
内、現金および預金	22,016	22,084	67	0.3
内、販売用不動産	60,525	61,067	541	0.9
固定資産	3,735	3,721	△14	△0.4
資産合計	87,503	88,326	822	0.9
流動負債	22,296	25,104	2,808	12.6
内、短期有利子負債	16,994	21,057	4,062	23.9
固定負債	33,130	31,762	△1,367	△4.1
内、長期有利子負債	31,839	30,358	△1,481	△4.7
負債合計	55,426	56,867	1,440	2.6
純資産合計	32,076	31,458	△617	△1.9
負債・純資産合計	87,503	88,326	822	0.9
投資用平均借入期間	3年5ヵ月	3年9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



買取再販事業

■ 西日本エリアの事業基盤強化とシェア拡大

- ⇒ 京都営業所開設(2025年2月)
- ⇒ 那覇営業所開設(2025年3月)

■ 組織体制の強化

- ⇒ 海外営業部を設立(2025年1月)
 - ・海外仲介へのアプローチの強化
 - ・海外でのネットワークを構築

仕入強化に向けた借入枠の拡大

■ シンジケートローン契約締結・借入枠100億円の組成

- ⇒ メガバンク2行を含む計8行によるシンジケートローンを締結。コア事業である買取再販事業の仕入強化に向けた、機動的・安定的な資金調達手段を確保

不動産開発事業・不動産特定共同事業

■ 開発パイプライン

物件名/所在地	竣工予定	※構造/用途・総戸数
SIDEPLACE ASAGAYA	2025年7月末	S造7階建 店舗(飲食・物販)7戸
SIDEPLACE KANDASUDACHO	2026年予定(設計中)	S造7階建 店舗(飲食・物販)7戸
SIDEPLACE IKEBUKURO WEST	2026年予定(設計中)	S造12階建 店舗(飲食・物販)12戸

※構造/用途・総戸数は変更する場合がございます

■ 不動産特定共同事業

【札幌ホステルプロジェクト】
2025年4月組成の第二期完売
(1口100万円・募集口数220口)

【札幌ホステルプロジェクト】



【新小岩プロジェクト】
2025年3月販売開始
募集金額6億円(1口100万円・募集口数600口)

【新小岩プロジェクト】



環境（E）

【Scope1,2,3の実績をwebサイト上にて開示】

<排出量推移>

(t-CO ₂)	‘21/12期	‘22/12期	‘23/12期	‘24/12期
Scope1	25.9	27.1	24.7	20.9
Scope2	166.8	215.5	145.9	153.1
Scope3	-	45,915.7	69,659.6	66,505.9

<排出原単位推移> 排出原単位 = 排出量 ÷ 売上高

(t-CO ₂ /億円)	‘21/12期	‘22/12期	‘23/12期	‘24/12期
Scope1 (2021年度比)	0.076	0.087 +13.8%	0.048 △37.3%	0.034 △55.9%
Scope2 (2021年度比)	0.491	0.690 +40.5%	0.282 △42.5%	0.246 △49.9%

社会（S）

【サステナブルファイナンスによる資金調達の実施】

環境・社会に配慮した当社の取り組みを活用した、「サステナブルファイナンス」による資金調達を実施。今後もESGの観点を取り入れた資金調達を進め、持続可能な企業成長を図る

<2025年1Q資金調達実績>

No.	銀行名	契約締結日	融資金額
1	千葉銀行	2025 年 3 月 31 日	500 百万円
2	千葉興業銀行	2025 年 3 月 31 日	200 百万円

ガバナンス（G）

【コーポレートガバナンスの強化】

コーポレートガバナンス強化に向け、社外取締役を新たに招聘
今回選任した社外取締役は、人材力の強化を通じた組織力向上、広告・宣伝やブランディング、女性リーダー育成プログラムの開発において、卓越した専門性を見識を有しており、更なるコーポレートガバナンスの強化に取り組む

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に努めていく

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】

ページのレイアウトや情報構成を一部見直し、視覚的にも分かりやすいデザインを取入れるなど、重要な情報をより見やすく掲載

- トップメッセージの更新
- 環境[E]・社会[S]データの更新
- 2024年12月期の取組み事例を反映

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

- 当社グループの持続的な成長と企業価値向上に向けて、株主・機関投資家との建設的な対話を促進するため、IR・SR活動を積極的に実施
- 本中期経営計画期間においても情報開示の拡充・対話の強化を進め、流動性の改善を進める

第3次中期経営計画 IR・SR方針

株主・投資家に向けた 情報開示の拡充と対話の強化

- WEBサイト内の情報拡充
- 日英同時開示(適時開示・任意開示含む)
- 非財務情報の拡充
- 個別IR・SR取材の強化

株式流動性の改善

- 個人投資家説明会の継続実施
- 投資家向けIRイベントの実施
- 海外投資家とのコンタクト創出

第3次中期経営計画の詳細はこちら

2025年1Qの取り組み

個人投資家説明会実施

(岡三証券)



(リンクソーシャル)



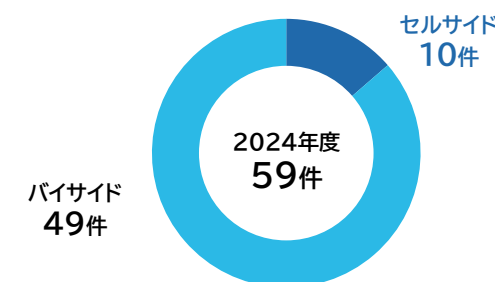
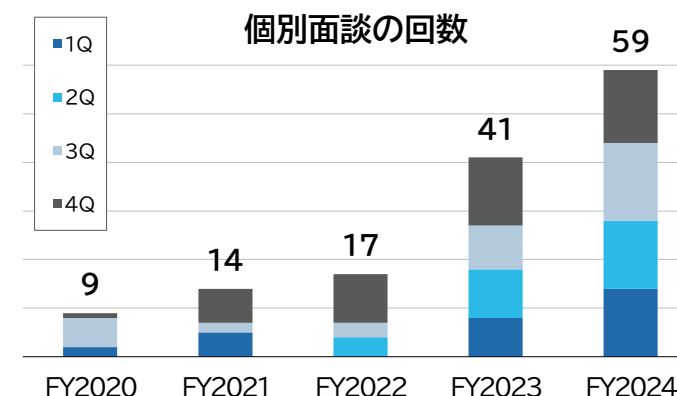
※画像クリックで動画が視聴できます

その他IR・SRの取り組み

2025年

- 2月・中期経営計画発表・動画配信
・アナリスト・機関投資家向け説明会
- 3月・企業レポート配信(FISCO)
・株主通信Web配信開始
・サステナビリティWebページ更新

株主・機関投資家との面談概要 2024/4Q 個別面談15件実施



02 2025年12月期 業績予想に対する進捗



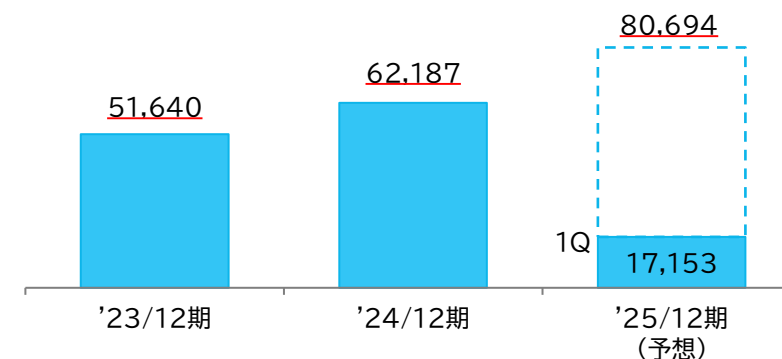
MUGEN ESTATE

- ・1Qの進捗状況 : 売上高の進捗率は21.3%となったものの、営業利益以下では25%を超えて進捗
- ・2Q以降の取り組み: 投資用不動産及び地方エリアでの販売に注力し、トップラインの底上げを図る

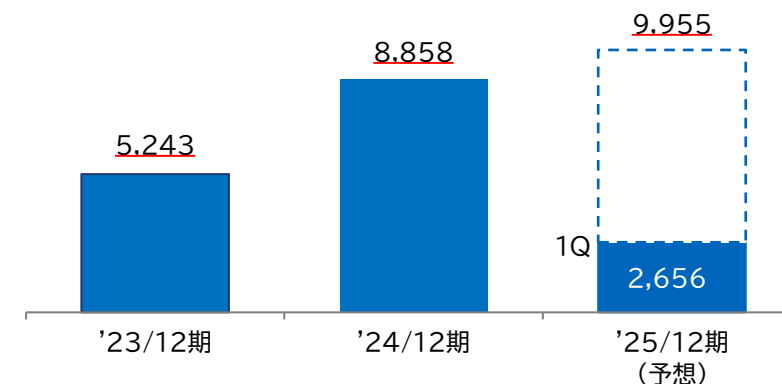
単位：百万円	‘24/12期	‘25/12期	‘25/12期1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	62,187	80,694	17,153	21.3
売買事業	59,758	77,727	16,505	21.2
賃貸その他事業	2,429	2,967	648	21.9
売上総利益	16,564	20,080	4,756	23.7
対売上高比率	26.6%	24.9%	27.7%	—
営業利益	9,623	10,961	2,982	27.2
対売上高比率	15.5%	13.6%	17.4%	—
経常利益	8,858	9,955	2,656	26.7
対売上高比率	14.2%	12.3%	15.5%	—
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	6,086	6,504	1,800	27.7
対売上高比率	9.8%	8.1%	10.5%	—

連結売上高

(単位：百万円)



連結経常利益

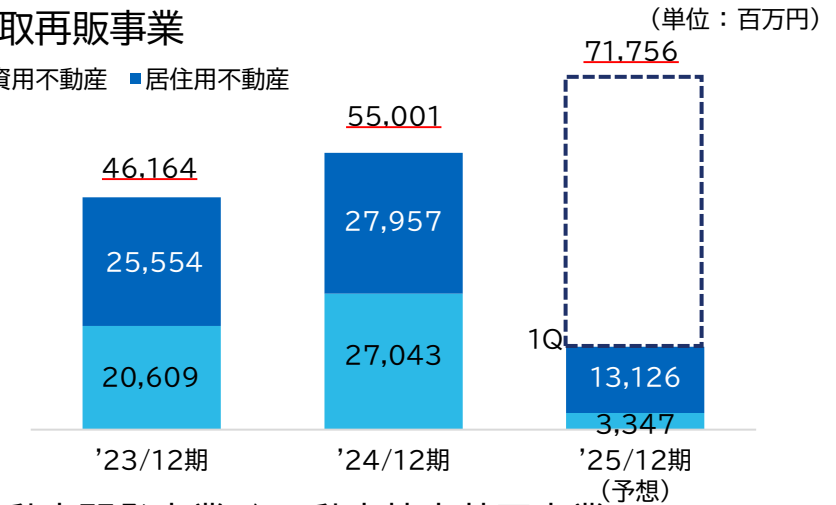


- 不動産開発事業：竣工済み物件のリーシングと販売活動の強化
- 不動産特定共同事業：第7弾商品「新小岩プロジェクト任意組合」の販売強化

単位：百万円	‘24/12期	‘25/12期	‘25/12期1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	59,758	77,727	16,505	21.2
買取再販事業(投資用)	27,043	39,034	3,347	8.6
買取再販事業(居住用)	27,957	32,721	13,126	40.1
不動産開発事業	2,509	2,915	—	—
不動産特定共同事業	2,141	3,056	—	—
賃貸その他事業	2,429	2,967	648	21.9

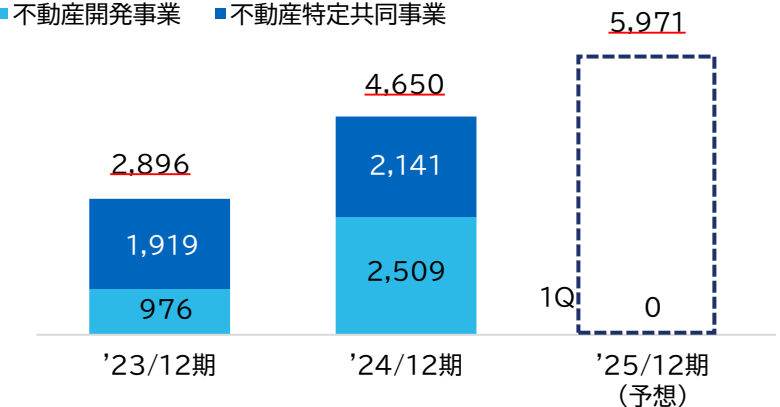
買取再販事業

■投資用不動産 ■居住用不動産



不動産開発事業 / 不動産特定共同事業

■不動産開発事業 ■不動産特定共同事業

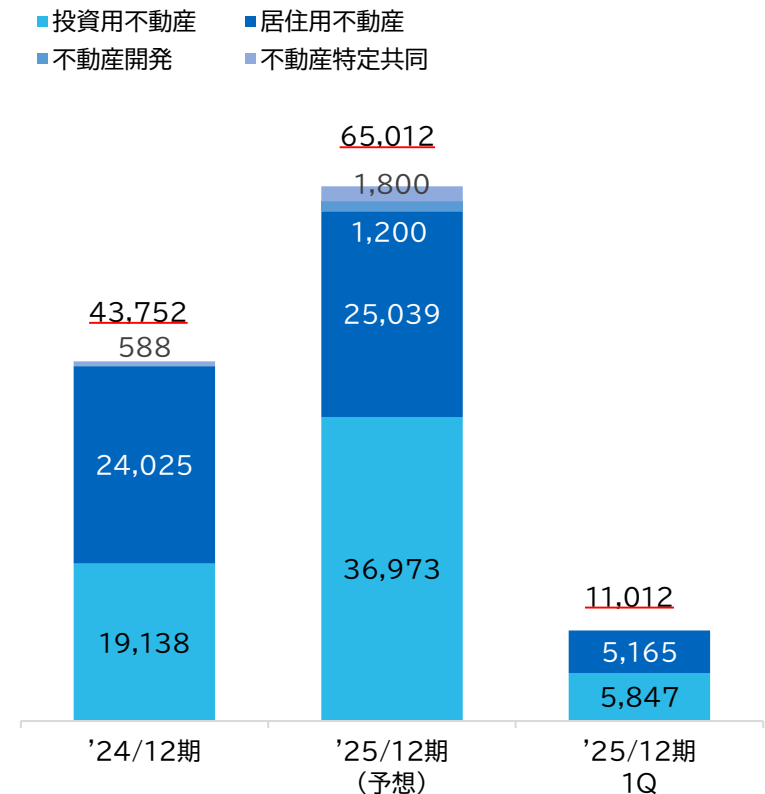


- ・ 買取再販事業（投資用）：営業チャネルやアセットタイプ拡充により仕入を強化
- ・ 買取再販事業（居住用）：在庫のバランスをみながら高価格帯物件の仕入を積極的に行う
- ・ 不動産開発事業/不動産特定共同事業：買取再販事業と連携し仕入を進める

単位：百万円	‘24/12期	‘25/12期	‘25/12期1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
買取再販事業(投資用)	19,138	36,973	5,847	15.8
買取再販事業(居住用)	24,025	25,039	5,165	20.6
不動産開発事業	—	1,200	—	—
不動産特定共同事業	588	1,800	—	—
合計	43,752	65,012	11,012	16.9

事業別仕入額

(単位:百万円)



配当政策の基本方針

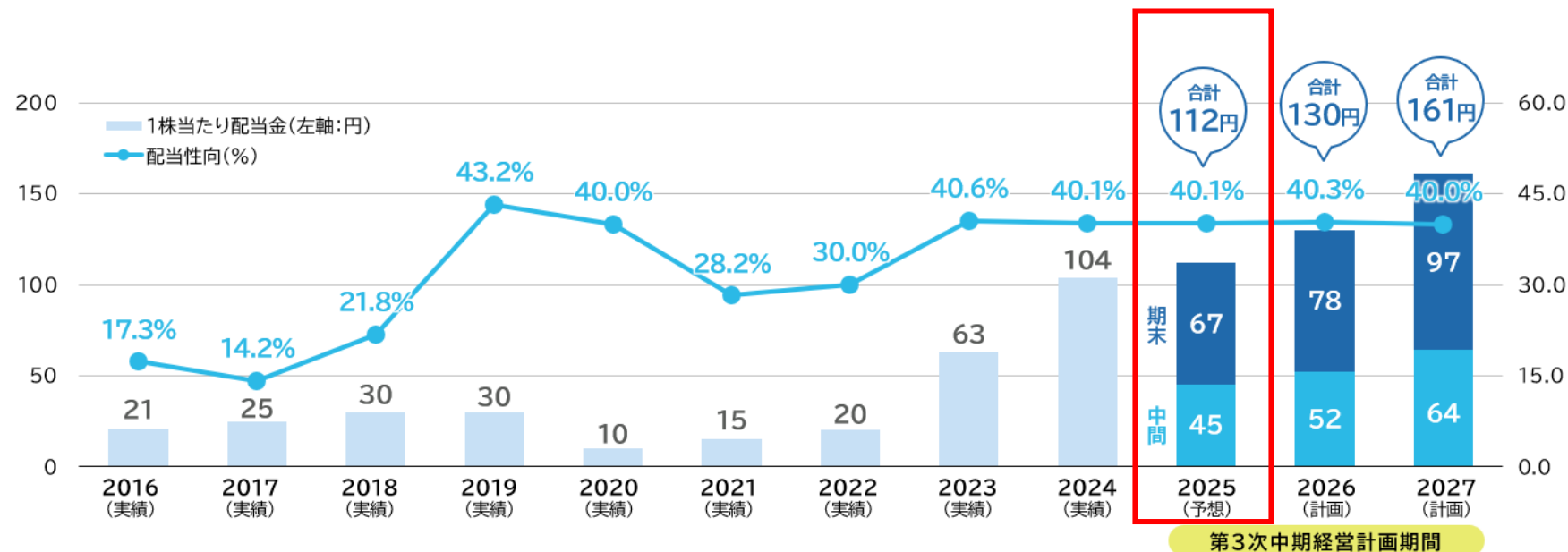
■当社グループの基本方針

- ・ 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
- ・ 株主の皆さまへの利益還元の機会を充実させるため、中間配当を実施し、期末配当と併せて年2回とする

配当予想(増配)

■配当予想(増配)

- ・ 2025年12月期の配当予想は112円(中間45円/期末67円)を予想



Appendix : 会社概要



MUGEN ESTATE

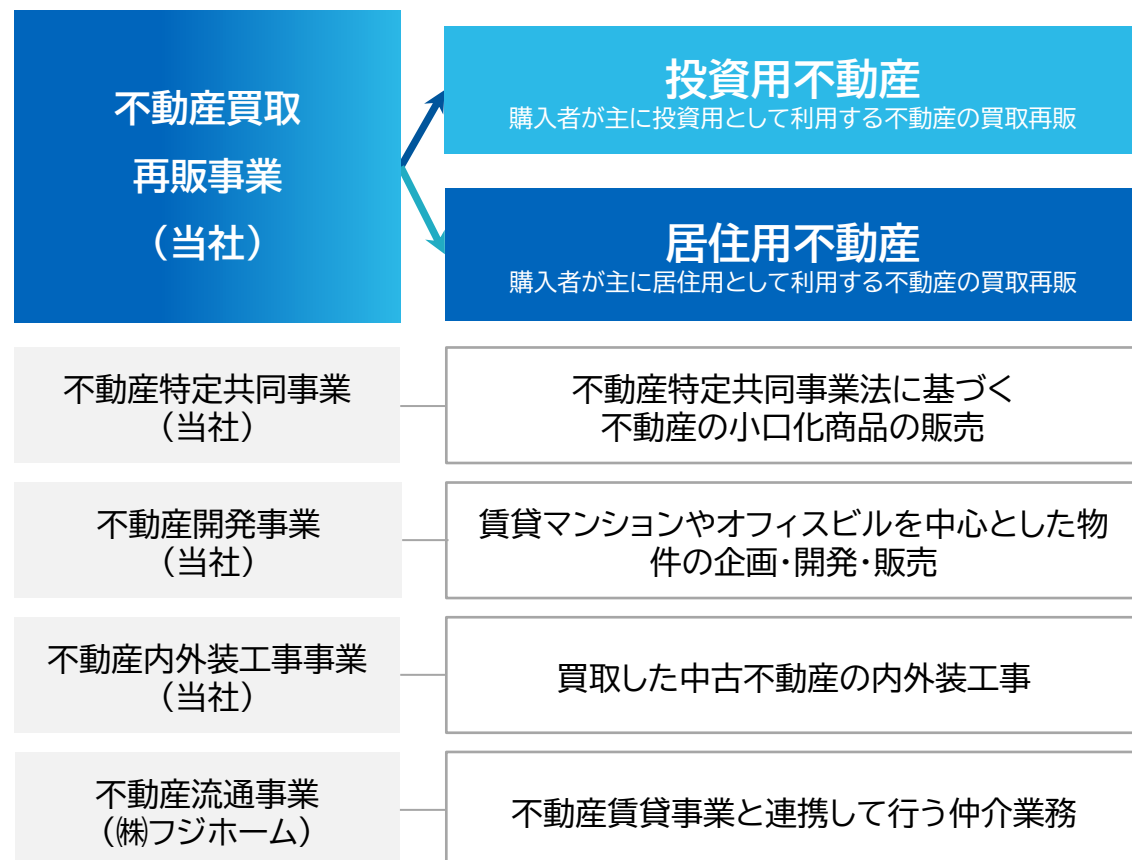
会社概要

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 *2025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468名(平均年齢36.2才) 単体432名(平均年齢35.7才) *2025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 / 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 / 京都営業所 / 那覇営業所
子会社	(株)フジホーム / (株)ムゲンファンディング / (株)ムゲンアセットマネジメント

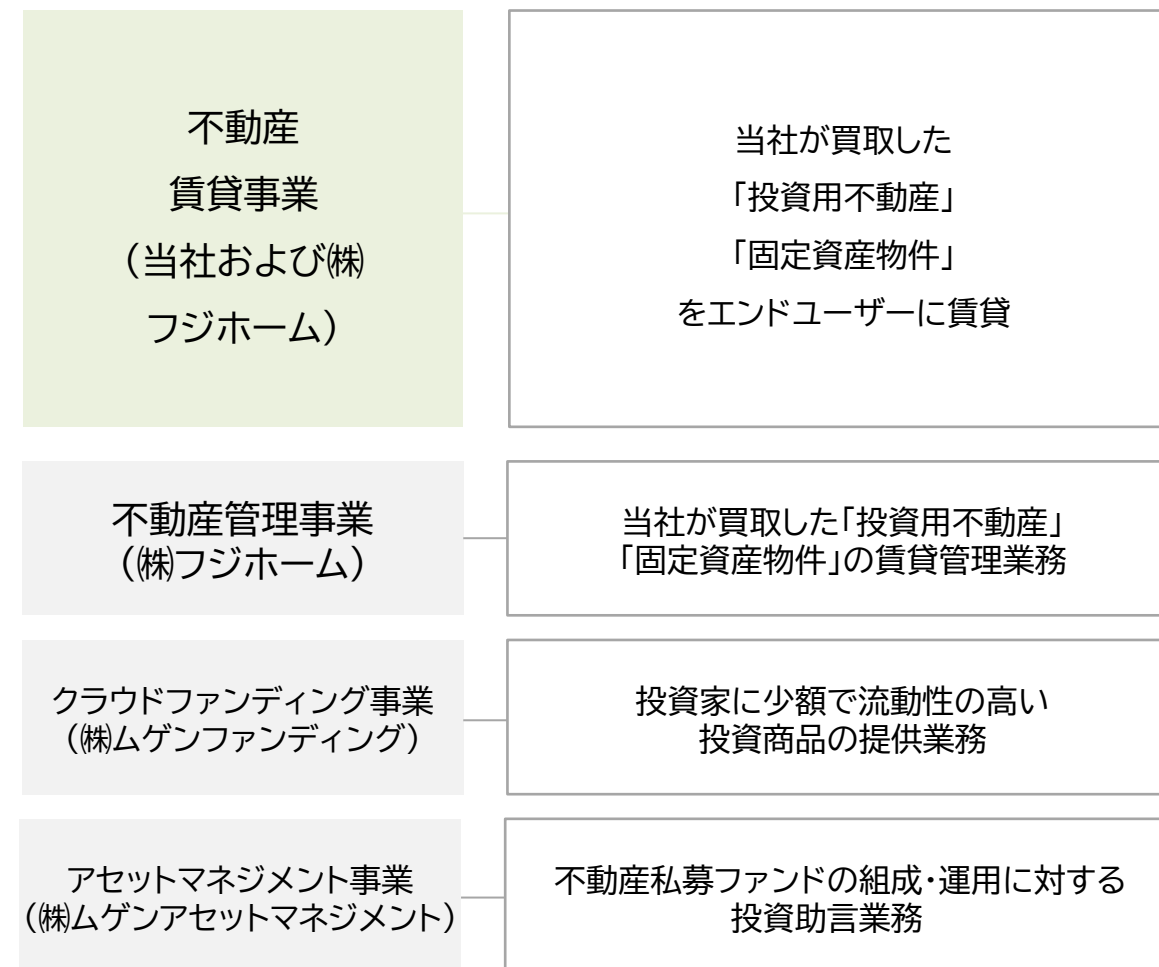
沿革

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 神奈川県横浜市西区北幸に横浜支店を開設
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	大阪府大阪市北区豊崎に大阪営業所を開設(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 大阪府大阪市北区梅田に大阪支店を開設 宮城県仙台市青葉区中央に仙台営業所を開設
2025年 1月 2月 3月	(株)ムゲンアセットマネジメント設立(連結子会社) 京都府京都市下京区四条通に京都営業所を開設(大阪北営業所閉鎖) 沖縄県那覇市久茂地に那覇営業所を開設

不動産売買事業

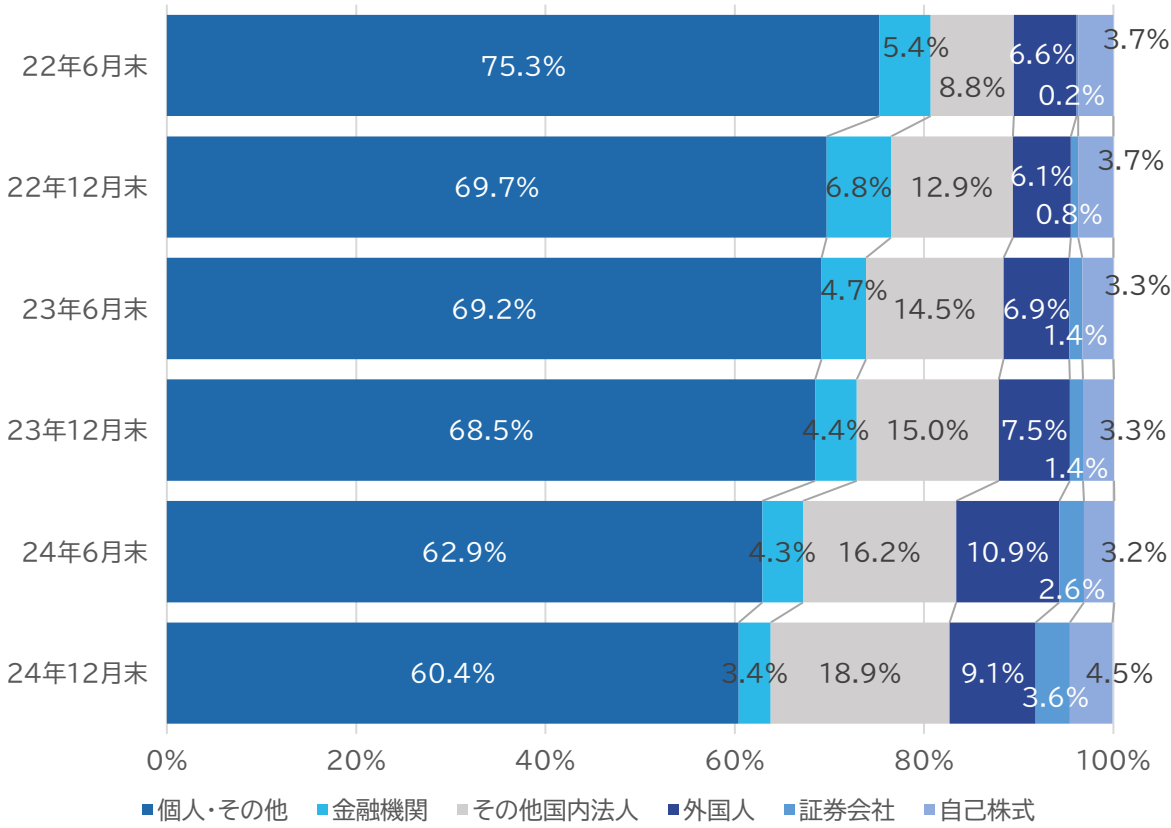


賃貸その他事業



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：22,139名

【株式分布状況(所有株式数比率)】



【大株主の状況】

	大株主名	所有株数 (株)	持株比率 (%)
1	藤田 進	4,566,500	19.6
2	株式会社ドリームカムトゥルー	2,100,000	9.0
3	藤田 進一	1,702,900	7.3
4	株式会社セラネス	1,300,000	5.6
5	株式会社夢現企画	1,160,000	5.0
6	藤田 由香	700,000	3.0
7	庄田 桂二	685,000	2.9
8	株式会社カストディ銀行(信託口)	662,000	2.8
9	庄田 優子	655,000	2.8
10	ゴールドマン・サックス証券株式会社BNYM	290,500	1.2

*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12月31日現在の当社が保有する自己株式は1,092,491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およ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、数値・金額については表示単位未満を切り捨て、銭単位および%(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