

2025年12月期 2Q 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8月8日

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



MUGEN ESTATE

CONTENTS

01 2025年12月期2Q 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

- **中間期で売上高・利益とも過去最高を記録**

不動産需要が堅調に推移し、売上高は329億円(前年同期比4.6%増)、営業利益は54億円(同9.0%増)、経常利益は49億円(同6.2%増)と、中間期では売上高・利益とも過去最高を記録

- **買取再販事業が利益を牽引**

中間期は投資用及び居住用の大型物件の販売が進み、高収益案件の積上げにより高い収益性を維持

- **国内外の顧客層の取り込み**

海外投資家への販売が堅調に推移

引続き、国内外の幅広い顧客層への販売戦略を強化(国内顧客の深耕と多様な販売チャネルの拡充)

- **不動産特定共同事業の進捗**

総額15億円、2件の新規プロジェクトを販売開始

- **初の中間配当を実施**

株主の皆さまへの利益還元のための機会を充実させるため、初の中間配当を実施(2025年9月支払予定)

- **第1回公募債の発行**

当社初の公募債発行により36億円の資金調達を実施(2025年6月)

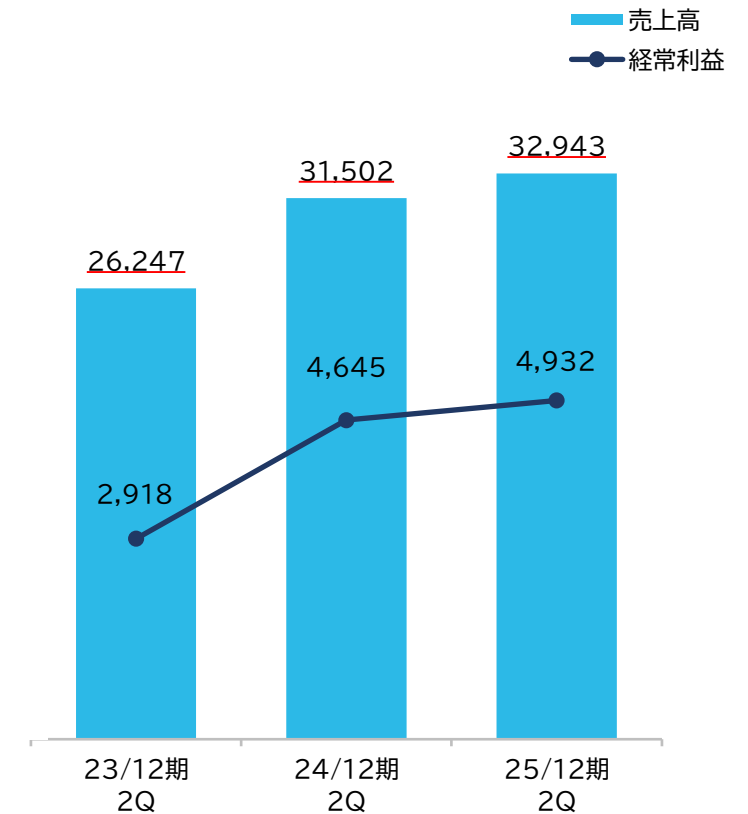
01 2025年12月期2Q 決算概要



MUGEN ESTATE

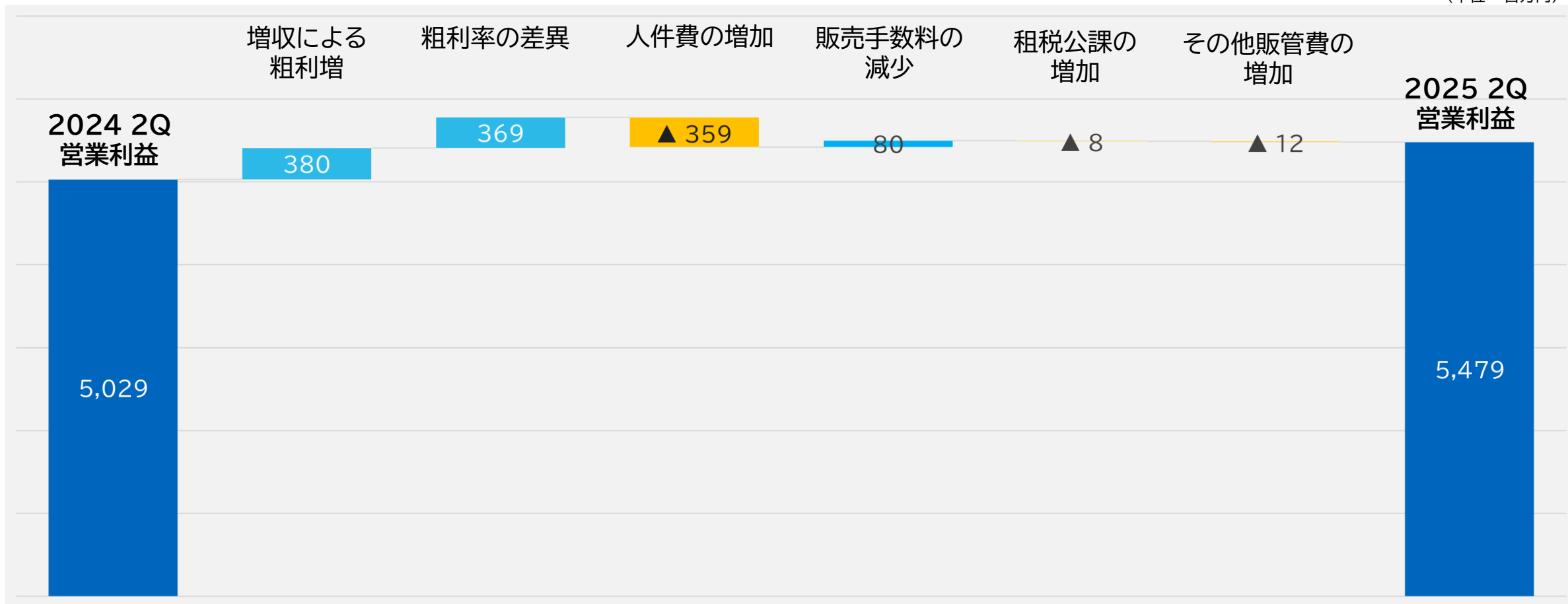
単位：百万円	24/12期2Q		25/12期2Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	31,502	100.0	32,943	100.0	1,440	4.6
売上総利益	8,323	26.4	9,074	27.5	750	9.0
販管費	3,294	10.5	3,594	10.9	300	9.1
営業利益	5,029	16.0	5,479	16.6	450	9.0
経常利益	4,645	14.7	4,932	15.0	287	6.2
親会社株主に帰属する 中間純利益	3,064	9.7	3,320	10.1	255	8.4

連結売上高 & 経常利益推移 (単位：百万円)

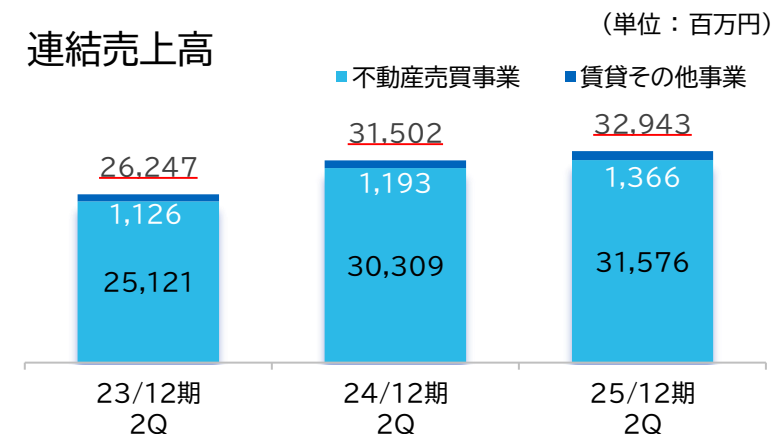


- 販売増加と粗利率の上昇により約7.5億円の増加
- 人件費の増加で約3.5億円の減少

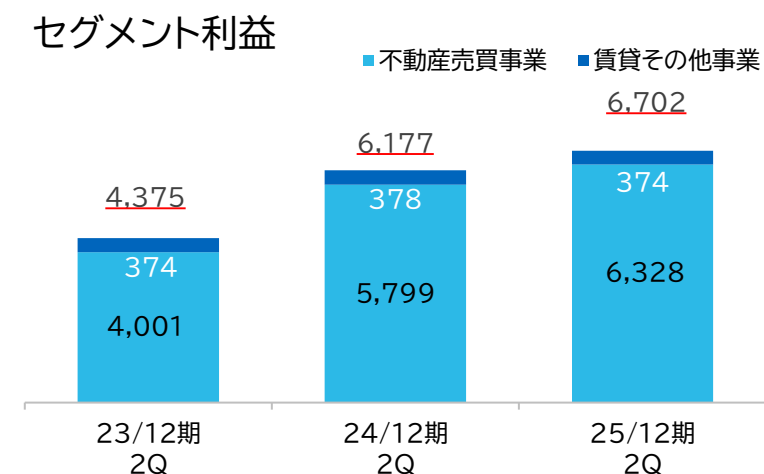
(単位：百万円)



単位：百万円	24/12期2Q		25/12期2Q		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	30,309	96.2	31,576	95.9	1,266	4.2
賃貸その他事業	1,193	3.8	1,366	4.1	173	14.6
合 計	31,502	100.0	32,943	100.0	1,440	4.6



単位：百万円	24/12期2Q		25/12期2Q		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	5,799	93.9	6,328	94.4	529	9.1
賃貸その他事業	378	6.1	374	5.6	△4	△1.1
合 計	6,177	100.0	6,702	100.0	524	8.5



※ 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

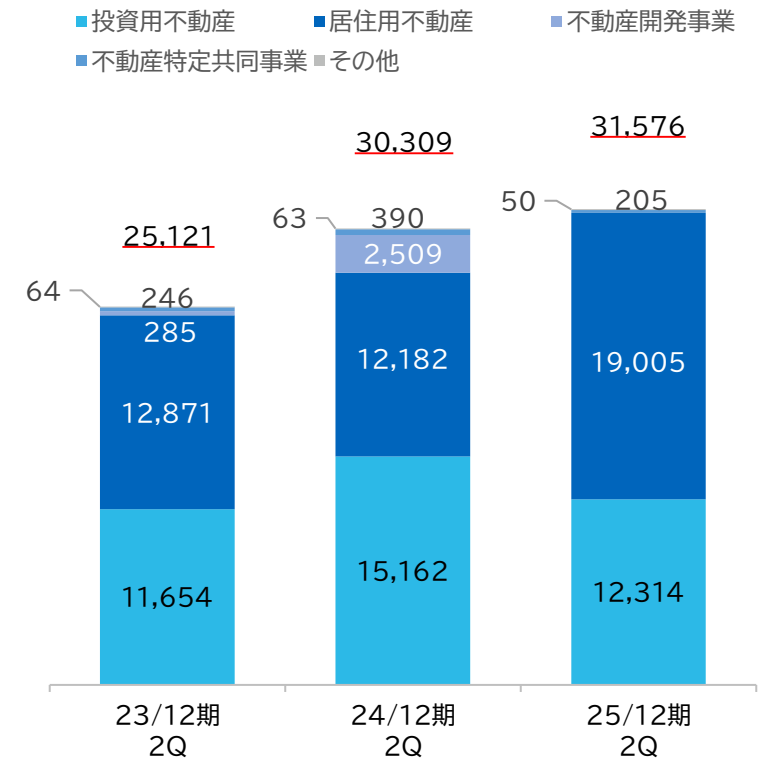
- ・ 買取再販事業 : 前年同期比で増収、居住用物件の販売が好調
- ・ 不動産特定共同事業 : 「札幌ホステルプロジェクト」の第二期が完売(4月組成)

単位：百万円	24/12期2Q	25/12期2Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
不動産売買事業	30,309	31,576	1,266	4.2
買取再販事業(投資用)	15,162	12,314	△2,847	△18.8
買取再販事業(居住用)	12,182	19,005	6,822	56.0
不動産開発事業	2,509	—	△2,509	△100.0
不動産特定共同事業	390	205	△185	△47.5
その他	63	50	△13	△20.6
賃貸その他事業	1,193	1,366	173	14.6

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

不動産売買事業売上高

(単位：百万円)



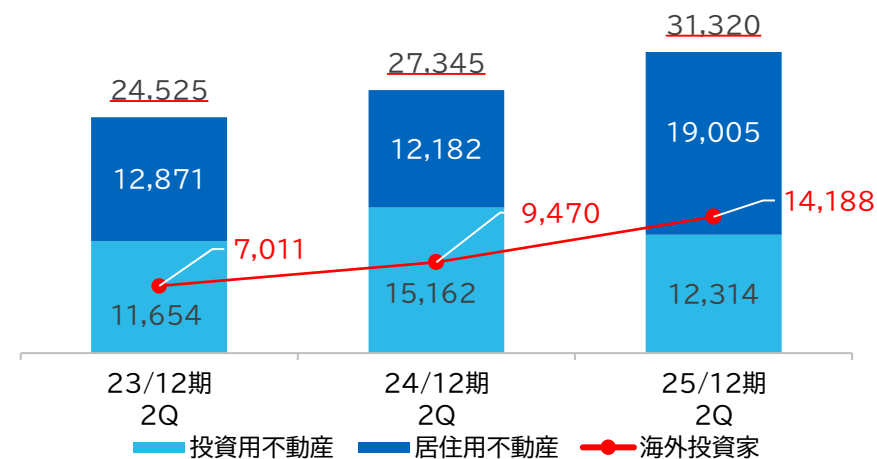
- 投資用不動産：収益性を維持しつつ価格目線を柔軟に調整。前年同期を下回るも、着実な販売を確保
- 居住用不動産：高価格帯物件の販売が好調に推移し、売上高・利益に貢献
- 海外投資家：販売需要は堅調に推移。市場環境の変化を注視しながら、引き続き顧客へのアプローチを強化

単位：百万円	24/12期2Q	25/12期2Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
売上高	27,345	31,320	3,975	14.5
投資用不動産	15,162	12,314	△2,847	△18.8
居住用不動産	12,182	19,005	6,822	56.0
販売件数(件)	330	306	△24	△7.3
投資用不動産	92	96	4	4.3
居住用不動産	238	210	△28	△11.8
平均販売単価	82.8	102.3	19.4	23.5
投資用不動産	164.8	128.2	△36.5	△22.2
居住用不動産	51.1	90.5	39.3	76.8
海外投資家				
売上高	9,470	14,188	4,717	49.8
販売件数(件)	83	83	—	—
平均販売単価	114.1	170.9	56.8	49.8

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

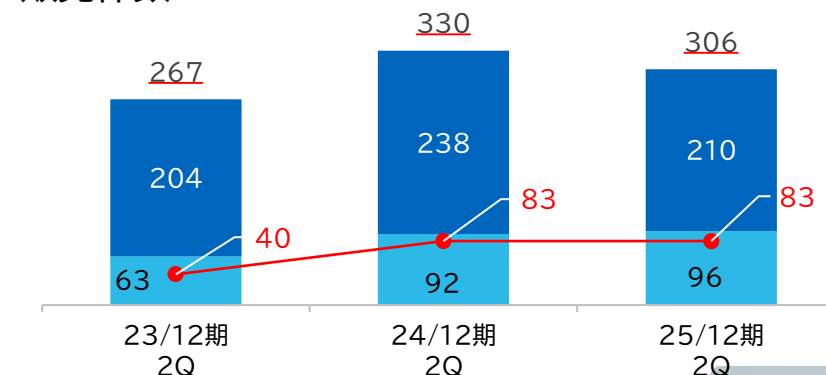
売上高

(単位：百万円)



販売件数

(単位：件)



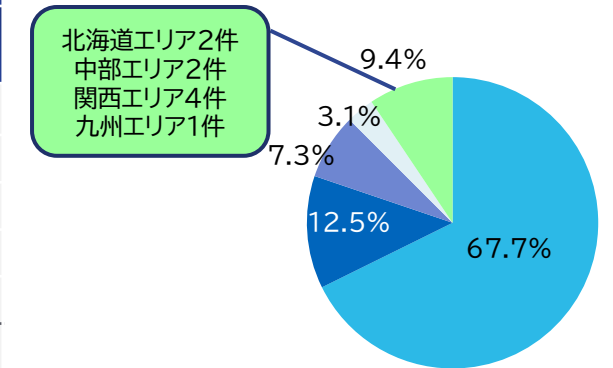
- 投資用不動産：東京都は販売件数増加も販売金額は前年同期比で減少
- 居住用不動産：東京都は販売件数減少も高価格帯物件の販売により販売金額は大きく増加
- 地方エリア：投資用・居住用とも販売が軌道に乗り始め、販売件数の10%程度を占めた

<投資用不動産>

エリア	24/12期 2Q				25/12期 2Q				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	53	57.6	9,926	187.2	65	67.7	9,314	143.2	12	△612
神奈川県	23	25.0	2,859	124.3	12	12.5	1,184	98.7	△11	△1,674
埼玉県	9	9.8	2,048	227.6	7	7.3	901	128.8	△2	△1,147
千葉県	4	4.3	287	71.7	3	3.1	221	73.8	△1	△65
地方エリア	3	3.3	40	13.5	9	9.4	692	76.9	6	652
合 計	92	100.0	15,162	164.8	96	100.0	12,314	128.2	4	△2,847

単位：百万円

2025/12期2Q 販売件数構成比率

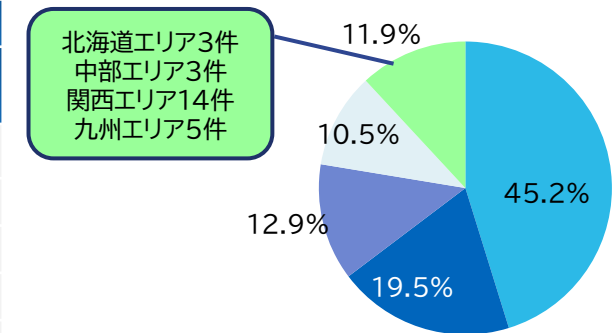


<居住用不動産>

エリア	24/12期 2Q				25/12期 2Q				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	122	51.3	8,517	69.8	95	45.2	14,926	157.1	△27	6,409
神奈川県	33	13.9	1,185	35.9	41	19.5	1,594	38.8	8	409
埼玉県	39	16.4	1,107	28.4	27	12.9	936	34.6	△12	△171
千葉県	31	13.0	940	30.3	22	10.5	681	30.9	△9	△259
地方エリア	13	5.5	431	33.1	25	11.9	866	34.6	12	435
合 計	238	100.0	12,182	51.1	210	100.0	19,005	90.5	△28	6,822

単位：百万円

■東京都 ■神奈川県 ■埼玉県 ■千葉県 ■地方エリア



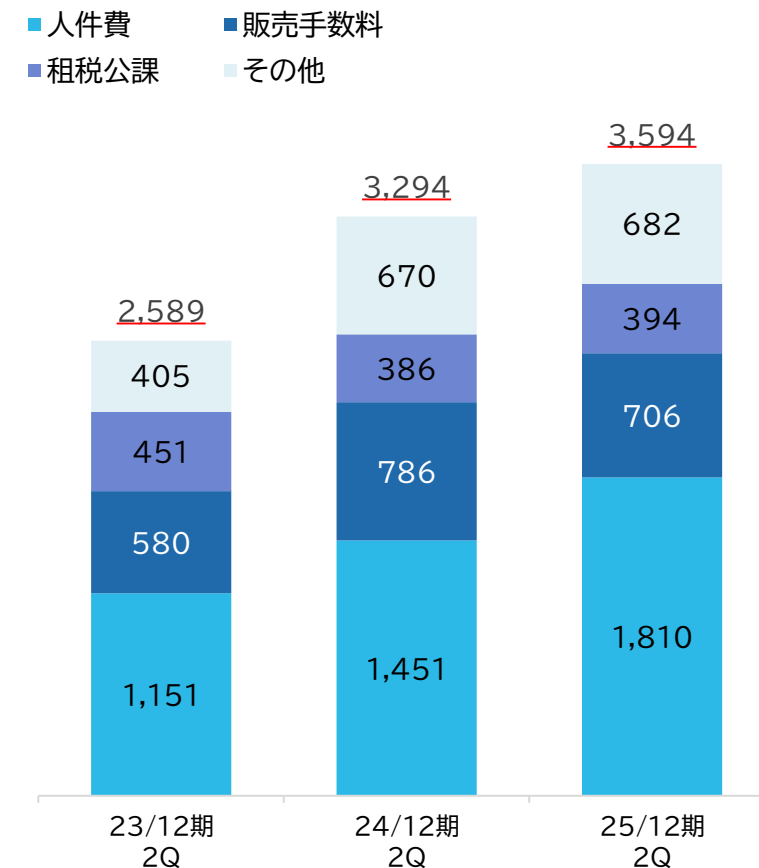
※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

- 人員増強による人件費が増加

単位：百万円	24/12期 2Q		25/12期 2Q		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	3,294	10.5	3,594	10.9	300	9.1
人件費	1,451	4.6	1,810	5.5	359	24.8
販売手数料	786	2.5	706	2.1	△80	△10.2
租税公課	386	1.2	394	1.2	8	2.2
その他	670	2.1	682	2.1	12	1.9
営業外収益	42	0.1	66	0.2	24	57.1
営業外費用	425	1.4	612	1.9	186	43.9
支払利息	376	1.2	406	1.2	30	8.1
その他	49	0.2	206	0.6	156	313.5

販売費および一般管理費 内訳

(単位：百万円)

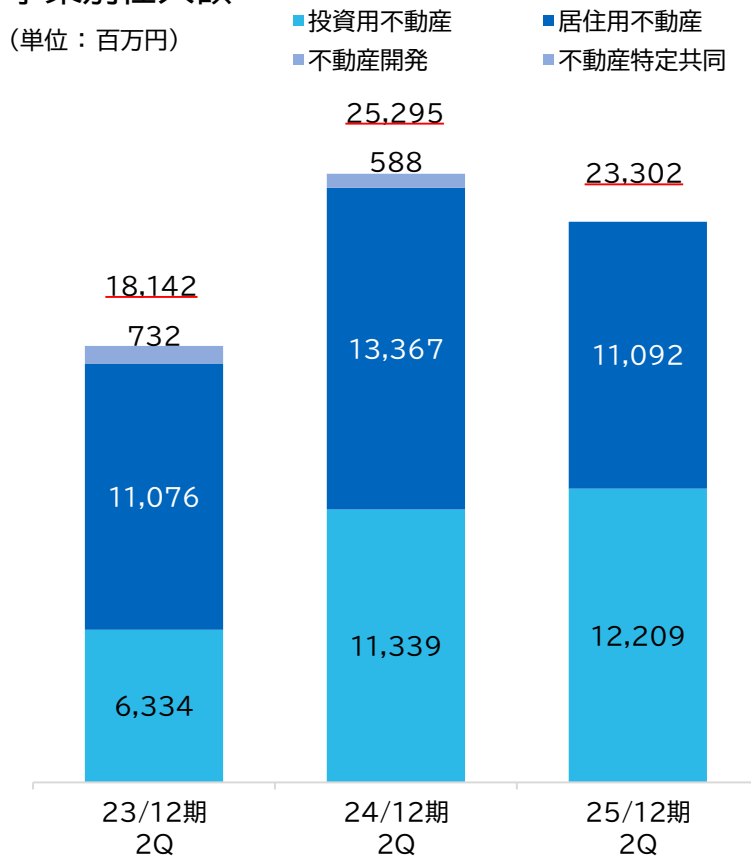


- ・ 買取再販事業：居住用は物件毎の収益性と在庫状況を精査しつつ慎重に仕入を進めた結果、前年同期比で減少
- ・ 不動産開発事業：買取再販事業と連携を強化し、開発用地の仕入に引続き注力
- ・ 不動産特定共同事業：不動産開発事業と同様に、買取再販事業と連携を強化

単位：百万円	24/12期 2Q	25/12期 2Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
買取再販事業(投資用)	11,339	12,209	870	7.7
買取再販事業(居住用)	13,367	11,092	△2,274	△17.0
不動産開発事業	—	—	—	—
不動産特定共同事業	588	—	△588	△100.0
合計	25,295	23,302	△1,992	△7.9

事業別仕入額

(単位：百万円)



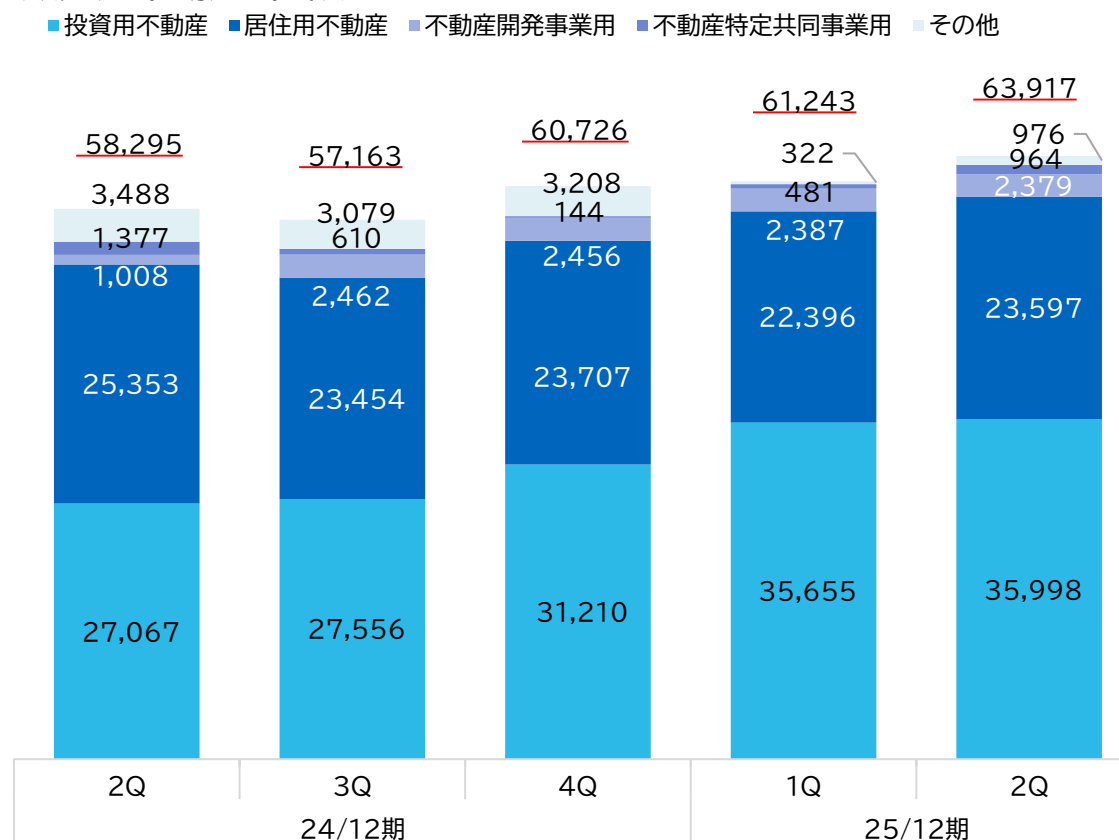
- 投資用不動産が前期比で増加
- 不動産特定共同事業は新規プロジェクトの販売開始により増加

単位：百万円	24/12期 期末	25/12期 2Q	増減
販売用不動産	60,726	63,917	3,190
投資用不動産	31,210	35,998	4,787
居住用不動産	23,707	23,597	△109
不動産開発事業	2,456	2,379	△76
不動産特定共同事業	144	964	820
その他	3,208	976	△2,231

※ 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

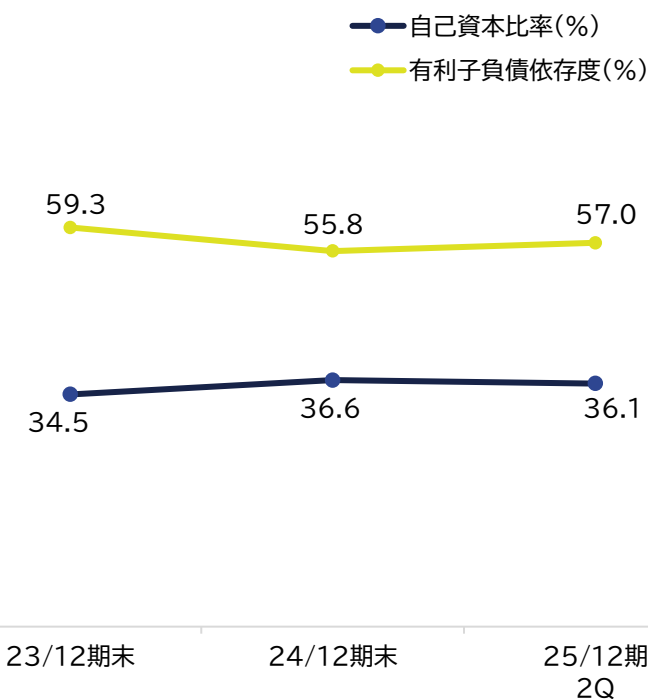
(単位：百万円)



- 財務健全性を確保(自己資本比率30.0～35.0%を維持)
- 公募債発行による36億円の資金調達を実施。償還した社債のリファイナンスと販売用不動産の取得資金に充当

単位：百万円	24/12期末	25/12期2Q	前期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
流動資産	83,725	88,008	4,282	5.1%
内、現金および預金	22,016	22,083	67	0.3%
内、販売用不動産	60,525	63,775	3,249	5.4%
固定資産	3,735	3,892	157	4.2%
資産合計	87,503	91,961	4,457	5.1%
流動負債	22,296	22,659	363	1.6%
内、短期有利子負債	16,994	17,796	801	4.7%
固定負債	33,130	36,056	2,926	8.8%
内、長期有利子負債	31,839	34,595	2,755	8.7%
負債合計	55,426	58,716	3,289	5.9%
純資産合計	32,076	33,244	1,168	3.6%
負債・純資産合計	87,503	91,961	4,457	5.1%
投資用平均借入期間	3年5ヵ月	3年7ヵ月	2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

■ 生産性向上に向けた取り組み

- ・ 営業社員の行動を可視化・定量化、KPI管理の徹底
- ・ 意思決定にスピード感を重視、迅速かつ柔軟な営業活動を展開

■ 内装デザイン事例



※RC造戸建て/延床398.57㎡/内装フルリフォーム・工事費3,800万円

サステナビリティ関連

■ サステナビリティ経営に連動した資金調達

- ・ 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

<2025年度2Q資金調達実績>

No.	銀行名	契約締結日	融資金額
1	山梨中央銀行	2025年5月26日	200百万円
2	三菱UFJ銀行	2025年6月30日	500百万円

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月竣工	S造7階建 店舗(飲食・物販)7戸
SIDEPLACE KANDASUDACHO	2026年予定	S造6階建 店舗(飲食・物販)6戸
SIDEPLACE IKEBUKURO WEST	2026年予定	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

【新小岩プロジェクト】

【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)



【荻窪プロジェクト】

【荻窪プロジェクト】
2025年6月販売開始
募集金額8.78億円
(1口100万円・募集口数878口)



- 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年の取り組み

JPX日経中小型株指数の構成銘柄に選定

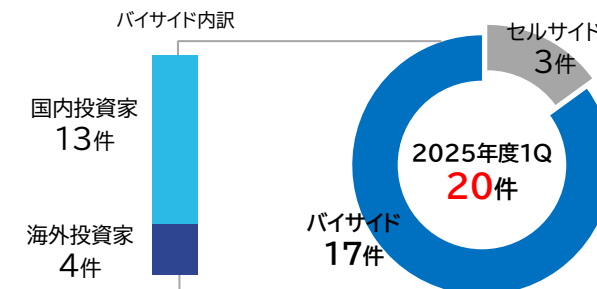
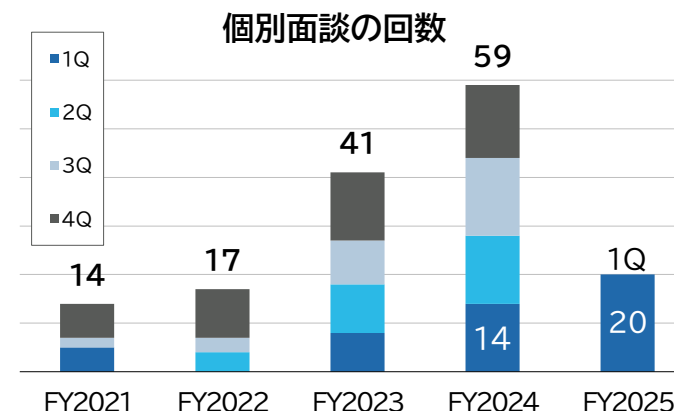
2025年8月7日、株式会社JPX総研及び、株式会社日本経済新聞社が共同で算出を行っている『JPX日経中小型株指数』の定期入替において、当株式が構成銘柄として選定されました

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
- 5月・海外投資家ミーティング開催
- 8月・機関投資家向け決算説明会開催予定

株主・機関投資家との面談概要(2025/1Q) 個別面談20件実施 ※四半期面談件数では過去最高



02 2025年12月期 業績予想に対する進捗

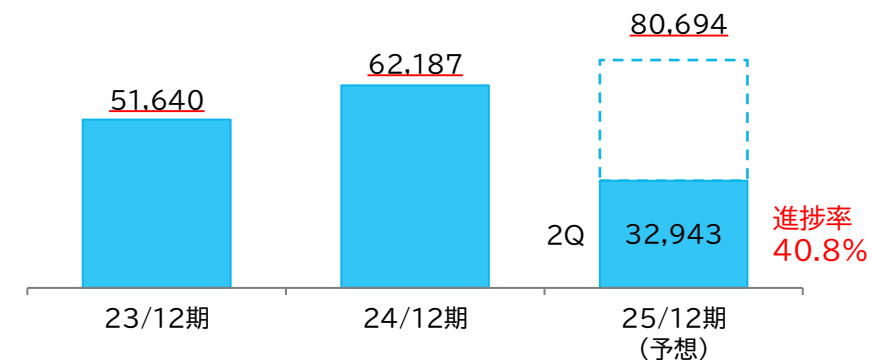


MUGEN ESTATE

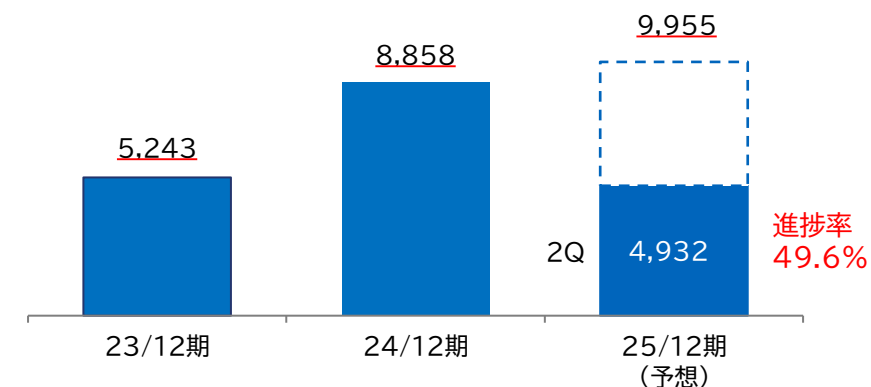
単位：百万円	24/12期	25/12期	25/12期2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	62,187	80,694	32,943	40.8%
売買事業	59,758	77,727	31,576	40.6%
賃貸その他事業	2,429	2,967	1,366	46.1%
売上総利益	16,564	20,080	9,074	45.2%
対売上高比率	26.6%	24.9%	27.5%	—
営業利益	9,623	10,961	5,479	50.0%
対売上高比率	15.5%	13.6%	16.6%	—
経常利益	8,858	9,955	4,932	49.6%
対売上高比率	14.2%	12.3%	15.0%	—
親会社株主に帰属する 当期(中間)純利益	6,086	6,504	3,320	51.0%
対売上高比率	9.8%	8.1%	10.1%	—

連結売上高

(単位：百万円)



連結経常利益



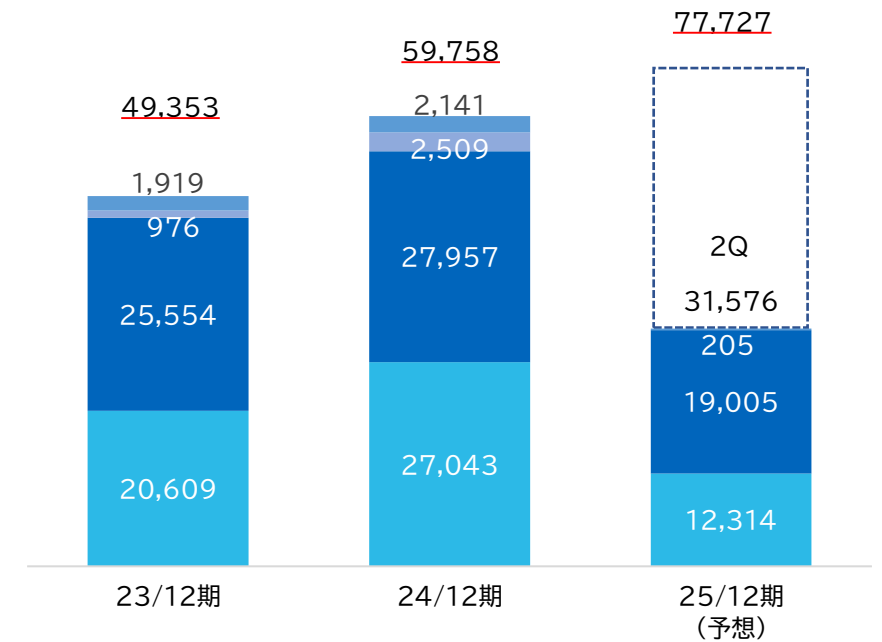
- 買取再販事業：投資用物件と地方エリアの販売強化
- 不動産開発事業：引続き竣工済み物件のリーシングと販売活動の強化
- 不動産特定共同事業：第7弾商品「新小岩プロジェクト」と第8弾商品「荻窪プロジェクト」の販売強化

(単位：百万円)

単位：百万円	24/12期	25/12期	25/12期2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	59,758	77,727	31,576	40.6
買取再販事業(投資用)	27,043	39,034	12,314	31.5
買取再販事業(居住用)	27,957	32,721	19,005	58.1
不動産開発事業	2,509	2,915	—	—
不動産特定共同事業	2,141	3,056	205	6.7
賃貸その他事業	2,429	2,967	1,366	46.1

不動産売買事業売上高

■ 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



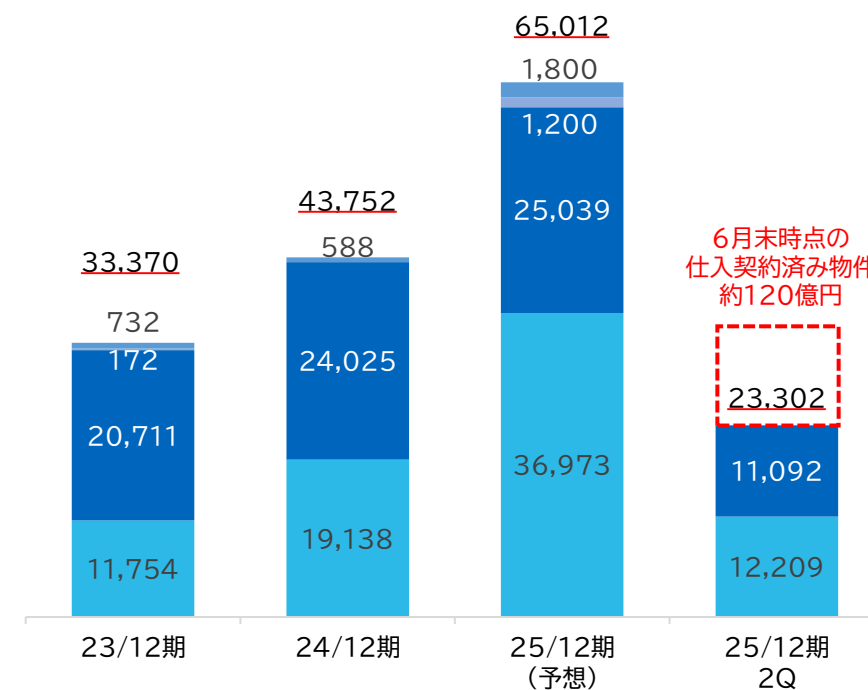
- ・ 営業チャネルやアセットタイプ拡充により仕入を強化
- ・ 第2四半期末時点での仕入契約残120億円を含めると、全体で50%超の進捗状況

単位：百万円	24/12期	25/12期	25/12期2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
買取再販事業(投資用)	19,138	36,973	12,209	33.0
買取再販事業(居住用)	24,025	25,039	11,092	44.3
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	23,302	35.8

事業別仕入額

(単位:百万円)

■投資用不動産 ■居住用不動産 ■不動産開発 ■不動産特定共同



配当政策の基本方針

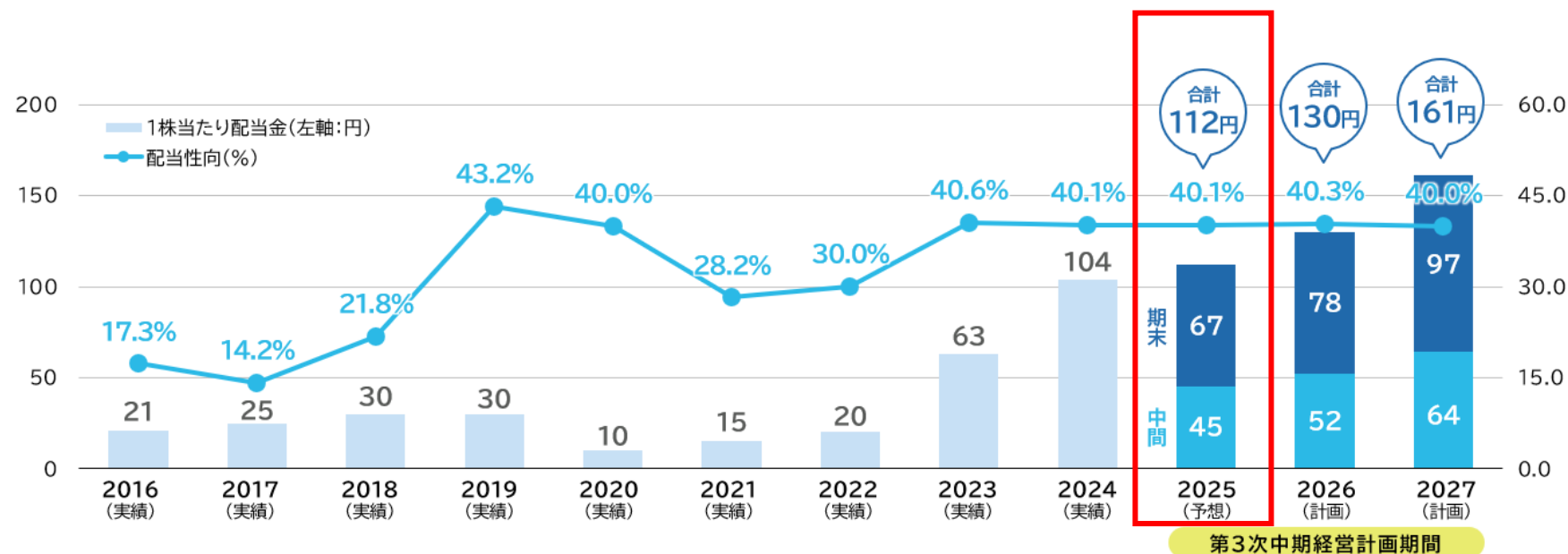
■当社グループの基本方針

- 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

■初の中間配当実施

- 中間配当は当初予想どおり
1株当たり45円で実施予定
(支払予定日:9月16日)
- 2025年12月期の期末配当は
67円を予想(変更なし)



Appendix : 会社概要



MUGEN ESTATE

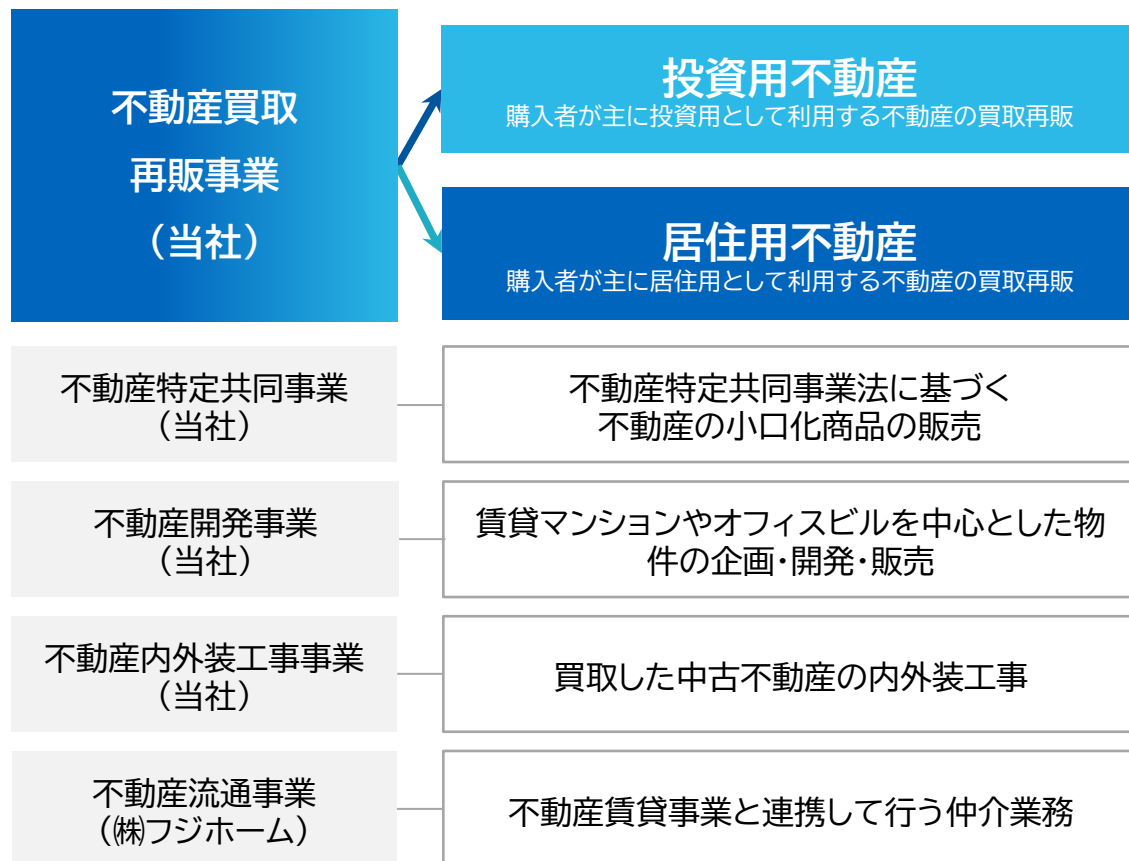
会社概要

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6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507名(平均年齢35.9才) 単体465名(平均年齢35.3才) *2025年6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 / 赤羽営業所 / 池袋営業所 / 蒲田営業所 / 渋谷営業所 札幌営業所 / 仙台営業所 / 名古屋営業所 / 京都営業所 / 福岡営業所 / 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

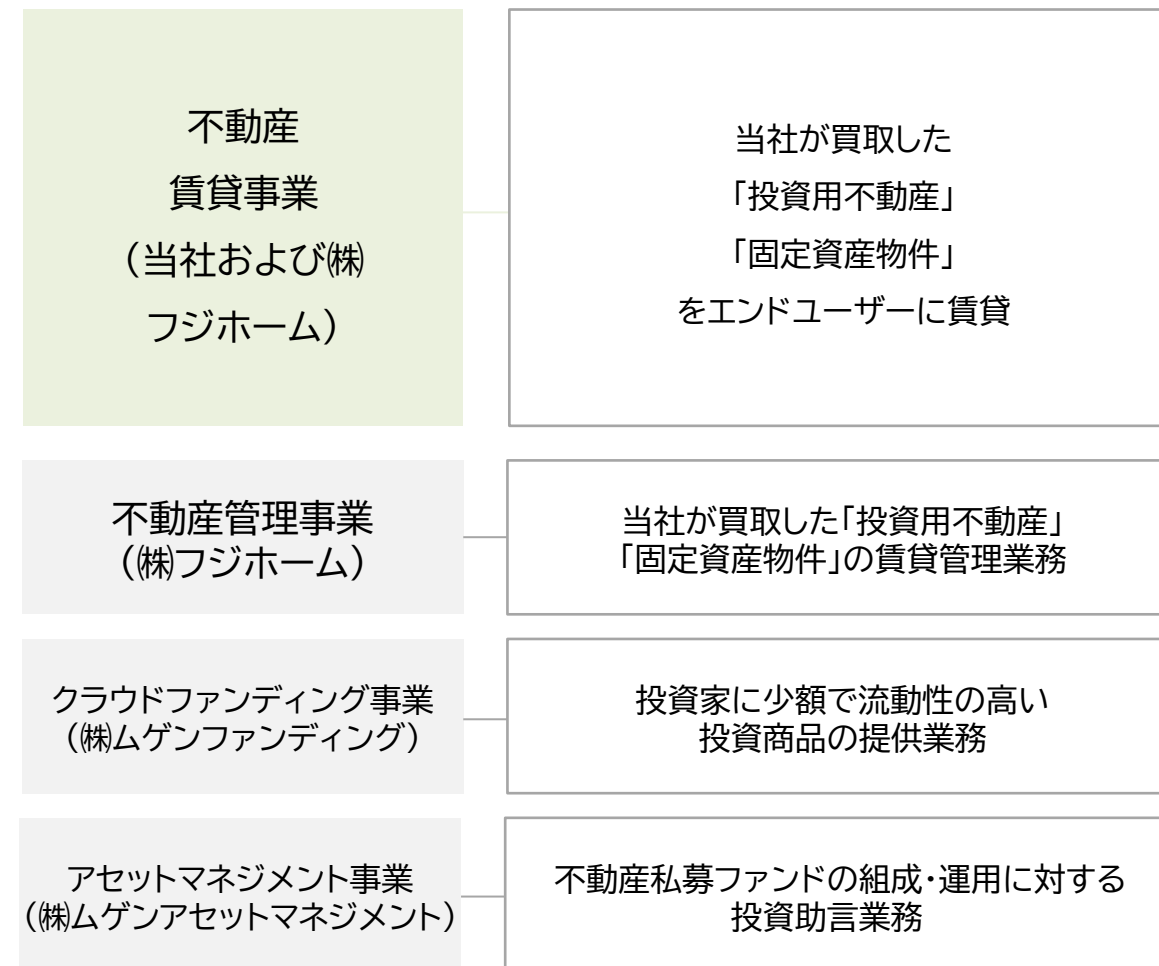
沿革

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 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	北千住営業所を開設 船橋営業所を開設 荻窪営業所・赤羽営業所を開設 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 蒲田営業所を開設
2023年 5月 10月	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	札幌営業所・名古屋営業所・福岡営業所を開設 渋谷営業所を開設 大阪支店を開設 仙台営業所を開設
2025年 1月 2月 3月 7月	(株)ムゲンアセットマネジメント設立(連結子会社) 京都営業所を開設(大阪北営業所閉鎖) 那覇営業所を開設 荻窪営業所を渋谷営業所に統合

不動産売買事業

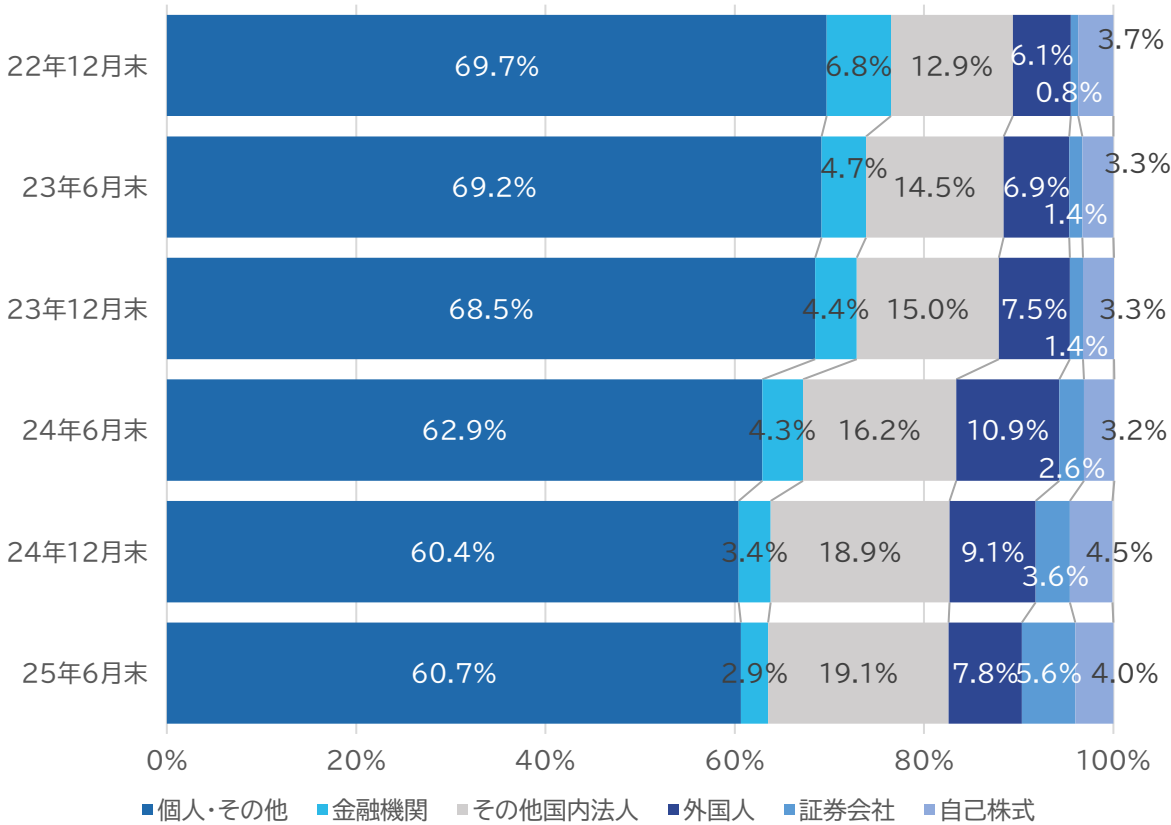


賃貸その他事業



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：22,034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	4,589,500	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	1,720,900	7.4
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	694,000	3.0
8	庄田 優子	655,000	2.8
9	株式会社カストディ銀行(信託口)	634,600	2.7
10	JPモルガン証券株式会社	481,109	2.1

*上記大株主の状況には自己株式は除いております
なお、2025年6月30日現在の当社が保有する自己株式は980,531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