

2025年12月期 3Q 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11月14日

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



MUGEN ESTATE

CONTENTS

01 2025年12月期3Q 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

- **2025年12月期の業績予想を下方修正**

売上高は469億円(前年同期比2.9%減)、経常利益は63億円(同9.8%減)と前年同期比で減収減益。拙速な売却を避け、目標価格での販売活動を推進したことが売上高が伸び悩んだ要因。期初計画進捗率と足元の販売状況を踏まえ業績修正を発表

- **地方エリアの仕入・販売が伸長**

地方エリアでの営業活動が軌道に乗り始め、地方営業所の売上高が前年同期比175.5%増と大きく増加

- **固定資産の取得を強化**

安定的な収益基盤の構築と資産ポートフォリオの質的向上を目的に固定資産4棟(計20億円)を取得

- **営業拠点の集約**

経営リソースの集中と営業拠点の集約による業務効率化を目的に荻窪営業所を渋谷営業所に統合(2025年7月)

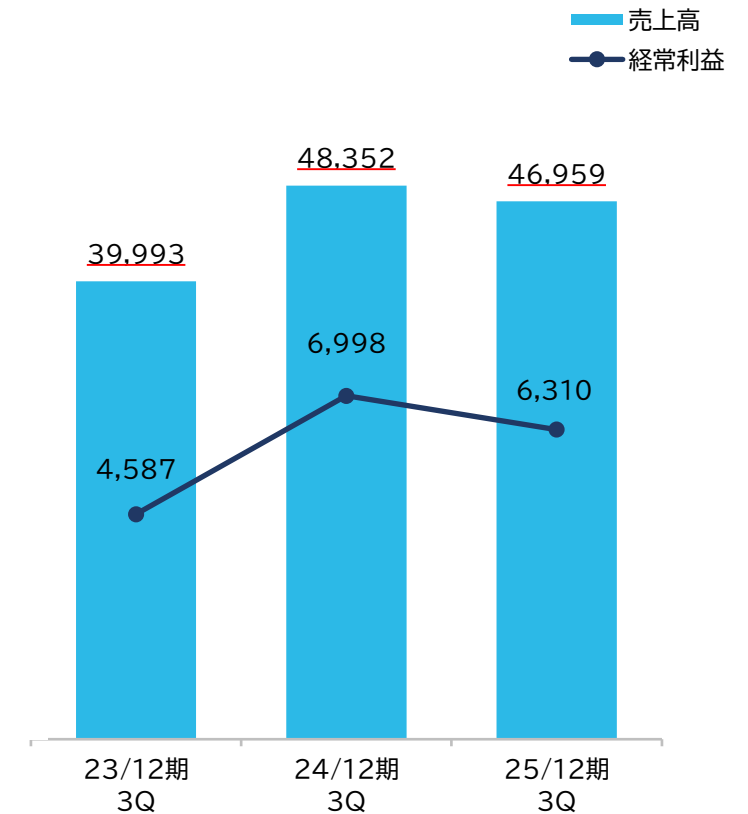
01 2025年12月期3Q 決算概要



MUGEN ESTATE

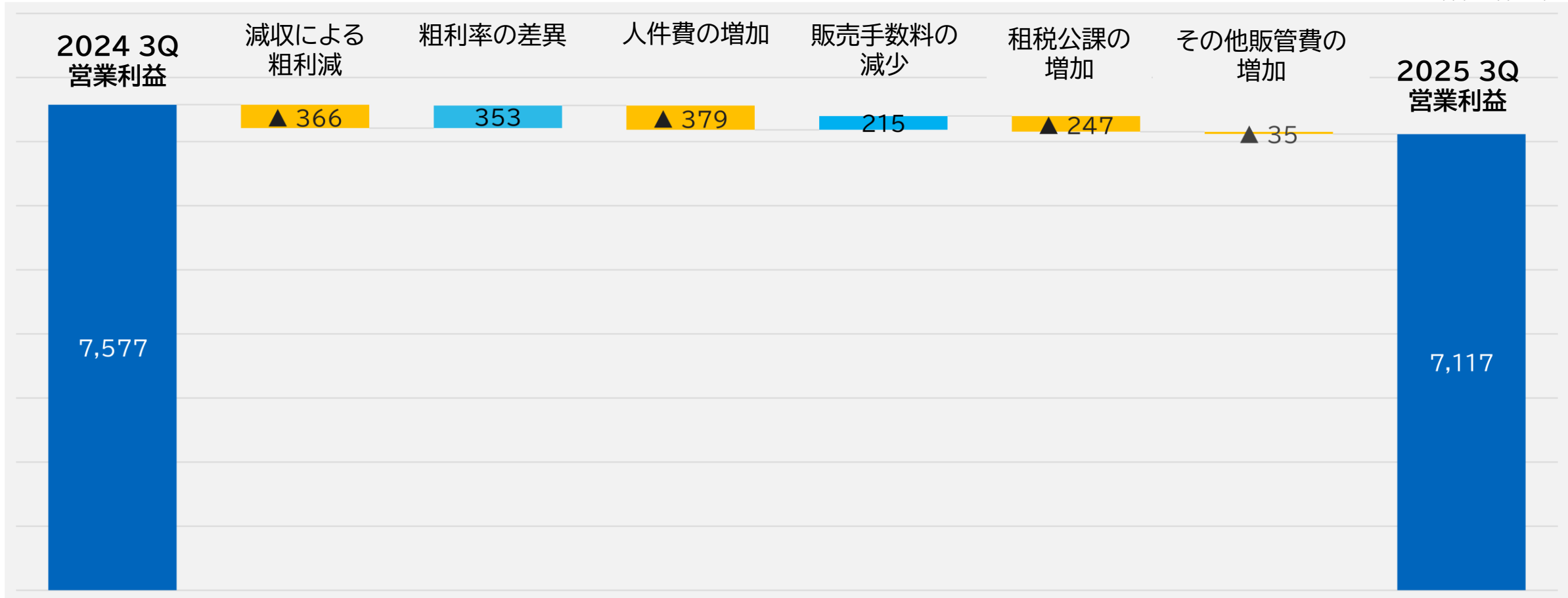
単位：百万円	24/12期3Q		25/12期3Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	48,352	100.0	46,959	100.0	△1,393	△2.9
売上総利益	12,722	26.3	12,709	27.1	△13	△0.1
販管費	5,144	10.6	5,591	11.9	446	8.7
営業利益	7,577	15.7	7,117	15.2	△460	△6.1
経常利益	6,998	14.5	6,310	13.4	△688	△9.8
親会社株主に帰属する 四半期純利益	4,613	9.5	4,197	8.9	△415	△9.0

連結売上高 & 経常利益推移 (単位：百万円)

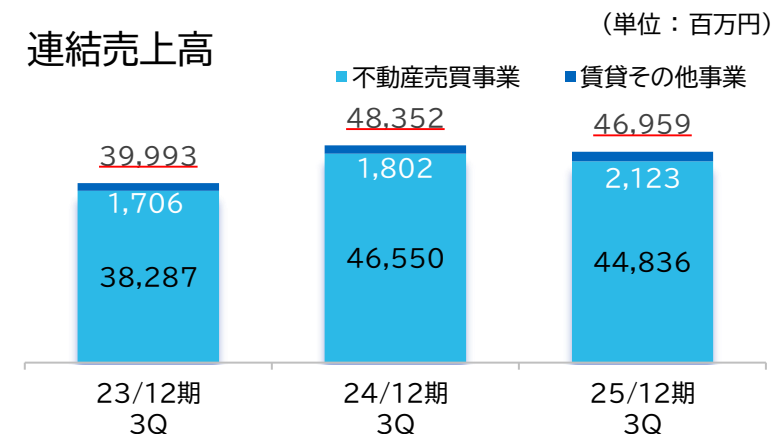


- 減収による粗利益の減少、人件費と租税公課の増加で6.2億円の減少
- 販売手数料の減少で2.1億円の増加

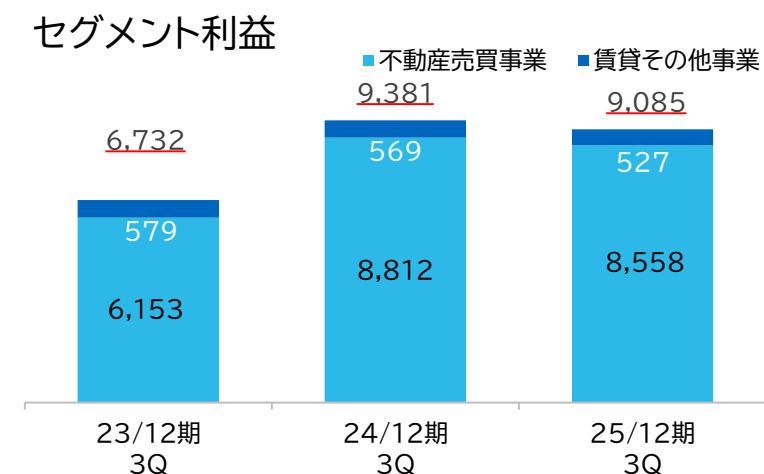
(単位：百万円)



単位：百万円	24/12期3Q		25/12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	46,550	96.3	44,836	95.5	△1,713	△3.7
賃貸その他事業	1,802	3.7	2,123	4.5	320	17.8
合 計	48,352	100.0	46,959	100.0	△1,393	△2.9



単位：百万円	24/12期3Q		25/12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	8,812	93.9	8,558	94.2	△254	△2.9
賃貸その他事業	569	6.1	527	5.8	△41	△7.4
合 計	9,381	100.0	9,085	100.0	△296	△3.2



※ 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

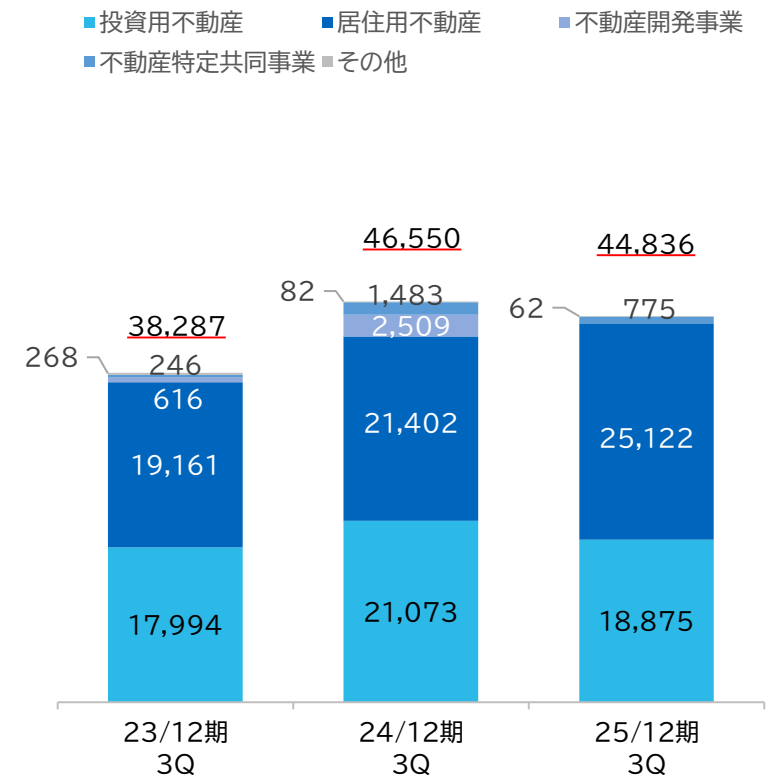
- ・ 買取再販事業 : 投資用不動産の販売は伸び悩むも、居住用不動産の販売は好調に推移
- ・ 不動産特定共同事業 : 「新小岩プロジェクト」が9月に完売

単位：百万円	24/12期3Q	25/12期3Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	46,550	44,836	△1,713	△3.7
買取再販事業(投資用)	21,073	18,875	△2,197	△10.4
買取再販事業(居住用)	21,402	25,122	3,720	17.4
不動産開発事業	2,509	—	△2,509	△100.0
不動産特定共同事業	1,483	775	△707	△47.7
その他	82	62	△19	△24.3
賃貸その他事業	1,802	2,123	320	17.8

※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)

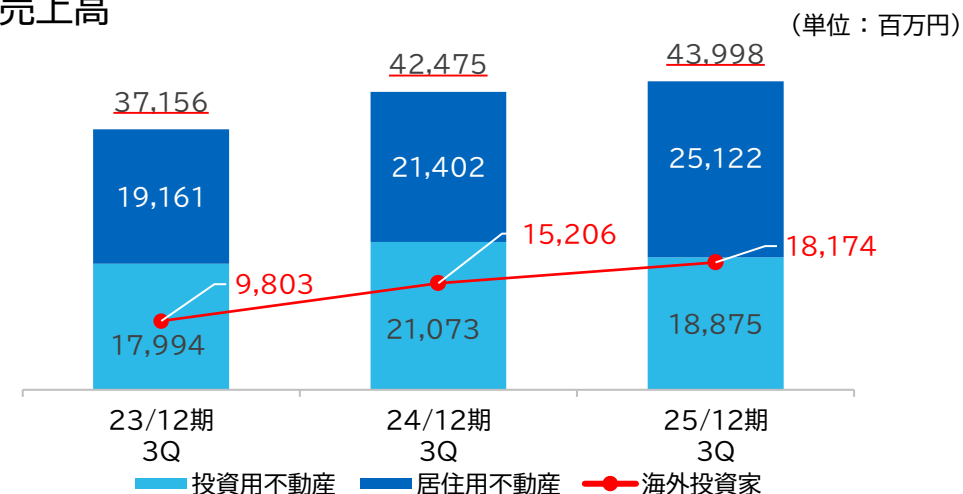


- 投資用不動産：収益性を重視した販売により大型物件の販売が前年同期比で伸び悩み減収
- 居住用不動産：販売件数は減少も高価格帯物件の販売が堅調に推移し、前年同期比で増収
- 海外投資家：投資需要は引き続き堅調だったことから売上高は前年同期比で増収

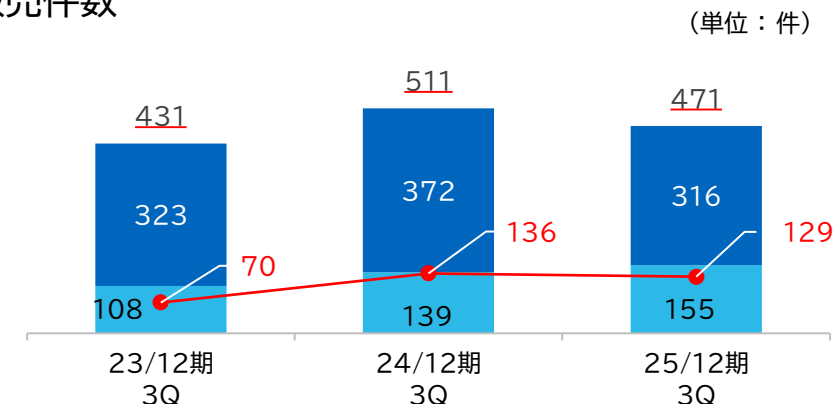
単位：百万円	24/12期3Q	25/12期3Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
売上高	42,475	43,998	1,523	3.6
投資用不動産	21,073	18,875	△2,197	△10.4
居住用不動産	21,402	25,122	3,720	17.4
販売件数(件)	511	471	△40	△7.8
投資用不動産	139	155	16	11.5
居住用不動産	372	316	△56	△15.1
平均販売単価	83.1	93.4	10.2	12.4
投資用不動産	151.6	121.7	△29.8	△19.7
居住用不動産	57.5	79.5	21.9	38.2
海外投資家				
売上高	15,206	18,174	2,967	19.5
販売件数(件)	136	129	△7	△5.1
平均販売単価	111.8	140.8	29.0	26.0

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

売上高



販売件数



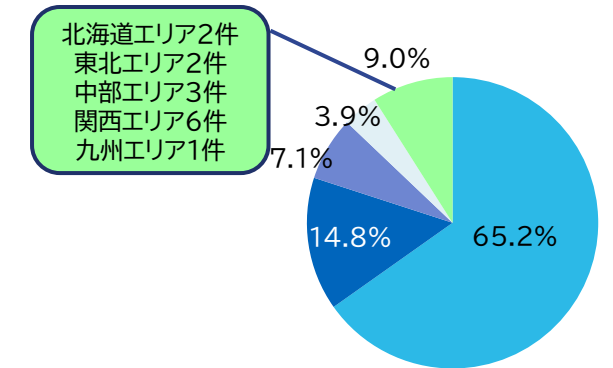
- ・ 投資用不動産：前期に比べ東京・神奈川エリアにおける大型物件の販売割合が低下したため、販売金額が減少
- ・ 居住用不動産：高価格帯物件の販売が好調。東京都が販売金額を牽引し前年同期比で大きく増加
- ・ 地方エリア：地方営業所の成果がでており、販売件数・売上高ともに大きく増加

<投資用不動産>

エリア	24/12期 3Q				25/12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	86	61.9	13,844	160.9	101	65.2	12,431	123.0	15	△1,412
神奈川県	30	21.6	3,619	120.6	23	14.8	2,079	90.3	△7	△1,540
埼玉県	10	7.2	2,866	286.6	11	7.1	2,306	209.6	1	△559
千葉県	7	5.0	317	45.3	6	3.9	731	121.8	△1	413
地方エリア	6	4.3	425	70.9	14	9.0	1,327	94.8	8	901
合 計	139	100.0	21,073	151.6	155	100.0	18,875	121.7	16	△2,197

単位：百万円

2025/12期3Q 販売件数構成比率

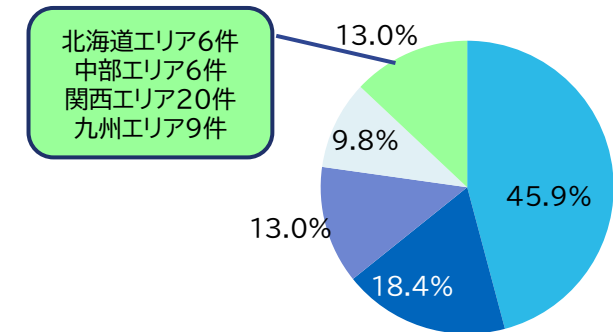


<居住用不動産>

エリア	24/12期 3Q				25/12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	193	51.9	15,695	81.3	145	45.9	18,670	128.7	△48	2,974
神奈川県	49	13.2	1,796	36.6	58	18.4	2,288	39.4	9	491
埼玉県	65	17.5	1,937	29.8	41	13.0	1,535	37.4	△24	△401
千葉県	42	11.3	1,304	31.0	31	9.8	944	30.4	△11	△359
地方エリア	23	6.2	667	29.0	41	13.0	1,683	41.0	18	1,016
合 計	372	100.0	21,402	57.5	316	100.0	25,122	79.5	△56	3,720

単位：百万円

■東京都 ■神奈川県 ■埼玉県 ■千葉県 ■地方エリア



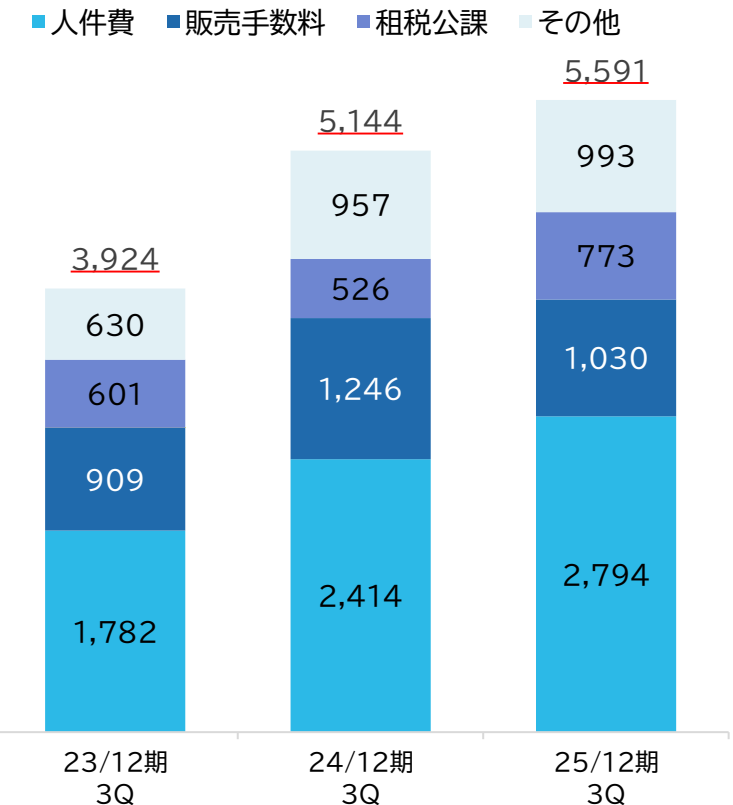
※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

- 前年同期比減収による販売手数料の減少
- 人員増強による人件費の増加

単位：百万円	24/12期 3Q		25/12期 3Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
販売費および一般管理費	5,144	10.6	5,591	11.9	446	8.7
人件費	2,414	5.0	2,794	6.0	379	15.7
販売手数料	1,246	2.6	1,030	2.2	△215	△17.3
租税公課	526	1.1	773	1.6	247	47.0
その他	957	2.0	993	2.1	35	3.7
営業外収益	57	0.1	117	0.3	60	105.8
営業外費用	636	1.3	925	2.0	288	45.4
支払利息	559	1.2	659	1.4	99	17.7
その他	76	0.2	266	0.6	189	246.8

販売費および一般管理費 内訳

(単位：百万円)

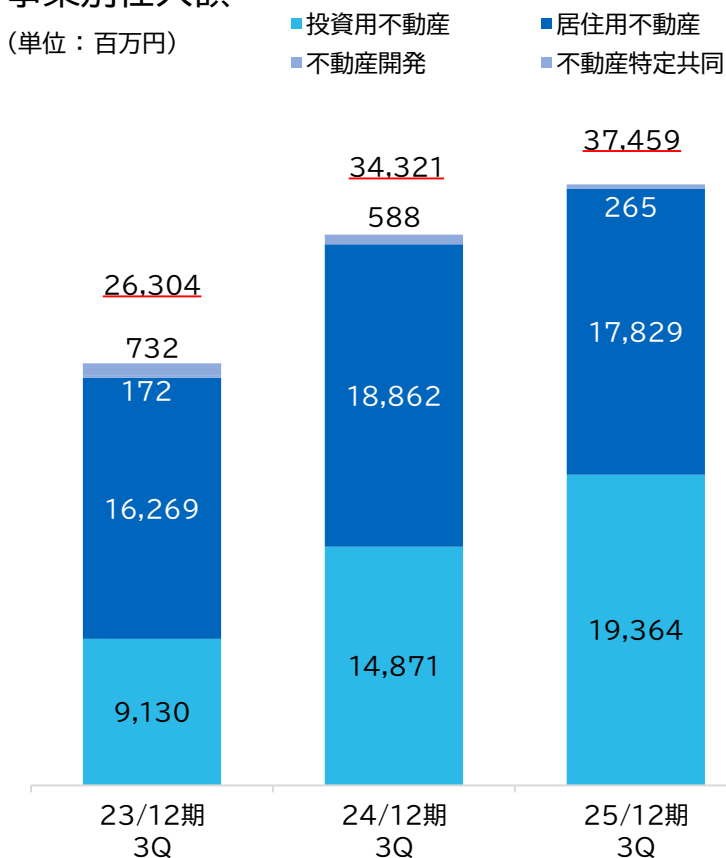


- ・ 買取再販事業：仕入強化により、投資用が前年同期比で大きく増加。地方エリアの仕入も増加傾向
- ・ 不動産開発事業：買取再販事業と連携を強化し、1件の実績

単位：百万円	24/12期 3Q	25/12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)	14,871	19,364	4,492	30.2
買取再販事業(居住用)	18,862	17,829	△1,032	△5.5
不動産開発事業	—	265	265	—
不動産特定共同事業	588	—	△588	△100.0
合計	34,321	37,459	3,138	9.1

事業別仕入額

(単位：百万円)



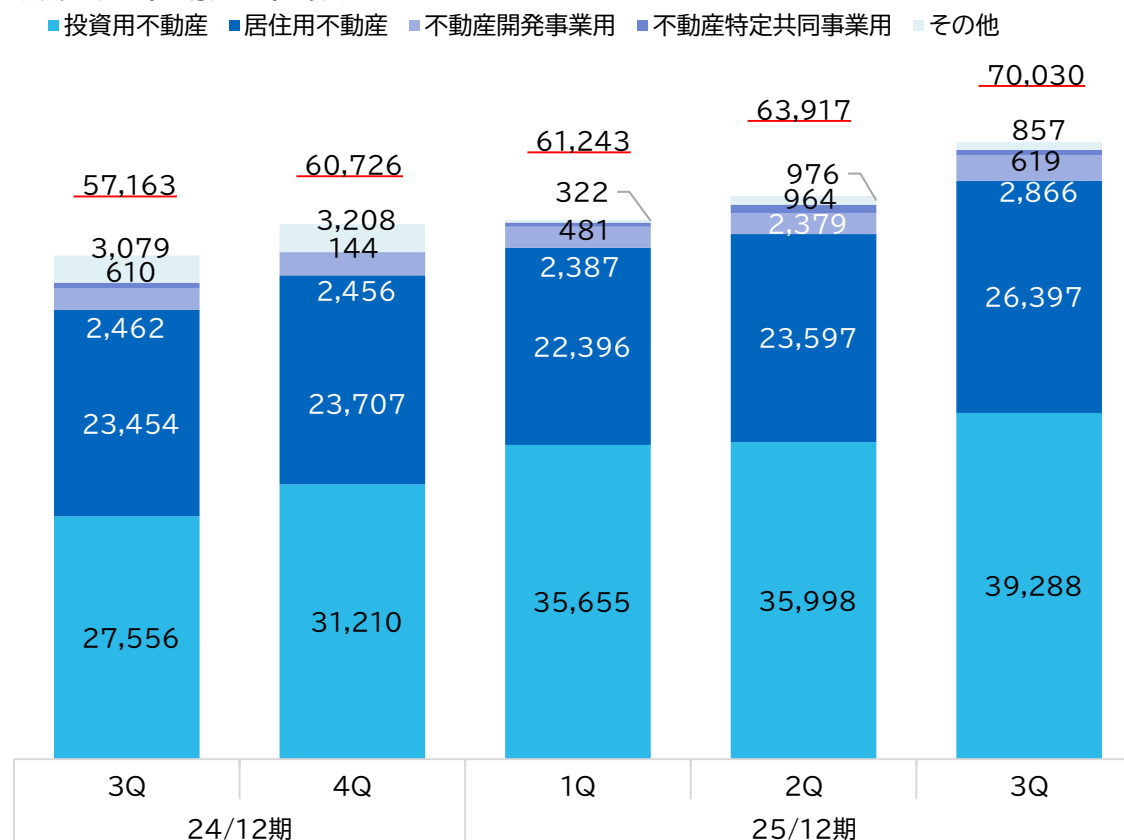
- ・ 投資用不動産が前期比で大きく増加。適正在庫と出口を意識した仕入を実施
- ・ 開発物件の竣工と不動産特定共同事業の新規プロジェクト販売開始により在庫が増加

単位：百万円	24/12期 期末	25/12期 3Q	増減
販売用不動産	60,726	70,030	9,303
投資用不動産	31,210	39,288	8,077
居住用不動産	23,707	26,397	2,690
不動産開発事業	2,456	2,866	410
不動産特定共同事業	144	619	475
その他	3,208	857	△2,350

※ 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

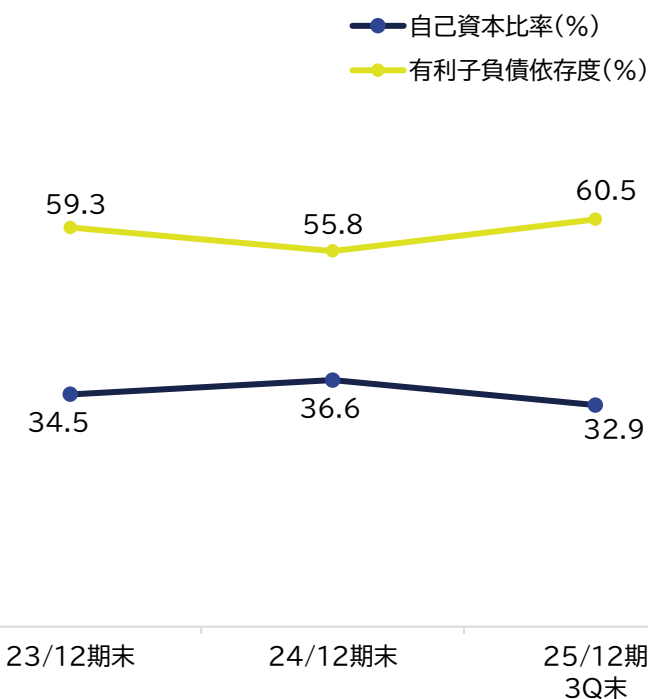
(単位：百万円)



- 財務健全性を確保(自己資本比率30.0～35.0%を維持)
- 固定資産4棟の取得等により前期比で約23億円の増加

単位：百万円	24/12期末	25/12期3Q末	前期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
流動資産	83,725	94,174	10,448	12.5
内、現金および預金	22,016	22,039	23	0.1
内、販売用不動産	60,525	69,917	9,391	15.5
固定資産	3,735	6,123	2,387	63.9
資産合計	87,503	100,349	12,846	14.7
流動負債	22,296	28,720	6,423	28.8
内、短期有利子負債	16,994	23,723	6,728	39.6
固定負債	33,130	38,557	5,426	16.4
内、長期有利子負債	31,839	37,025	5,186	16.3
負債合計	55,426	67,277	11,850	21.4
純資産合計	32,076	33,072	995	3.1
負債・純資産合計	87,503	100,349	12,846	14.7
投資用平均借入期間	3年5ヵ月	3年4ヵ月	△1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

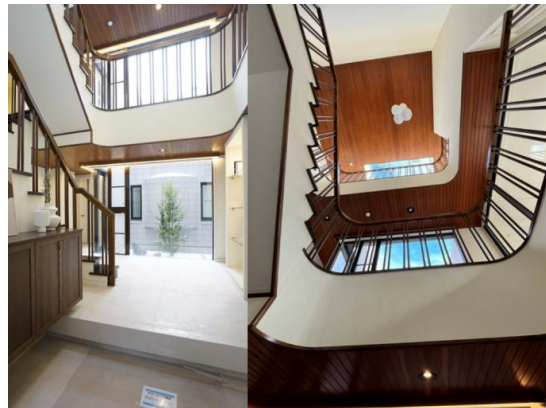
■ 業務効率化と仕入の取り組み

- 営業拠点の集約による業務効率化(人員・リソースの最適配置)
統合後の営業拠点 首都圏8拠点(本店含む)
地方7拠点(札幌・仙台・名古屋・大阪・京都・福岡・那覇)
- 営業社員の行動を可視化・定量化。KPI管理の徹底を今後も継続
- 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
- 需要の高いアセットに焦点を絞った厳選した仕入を徹底

■ 内装事例(リノベーション・オブ・ザ・イヤー入賞作品)



Vertical flow ～歴史を架ける階段～



※壁式RC造戸建て/4LDK/築37 全面リノベーション・工事費6200万円

不動産開発事業

■ 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 IKEBUKURO WEST	2026年8月竣工予定	S造12階建 店舗(飲食・物販)12戸
SIDEPLACE KANDASUDACHO	2026年9月竣工予定	S造6階建 店舗(飲食・物販)6戸

※構造/用途・総戸数は変更する場合がございます

■ 「SIDEPLACE ASAGAYA」竣工
(竣工日:2025年7月30日)

【物件概要】

「SIDEPLACE ASAGAYA」

- ・所在地 : 東京都杉並区阿佐谷南1-35-4
- ・構造 : 鉄骨造地上7階建 陸屋根
- ・延床面積 : 280.59㎡ (約84.87坪)
- ・総戸数 : 7戸(飲食店舗×2戸/物販店舗×5戸)

【建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価の取得】



BELS評価最高ランクとなる
星6つを取得

建物のエネルギー消費を省エ
ネ基準より50%以上削減

BELS認証制度に関する運営サイト:

<https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/bels.html>



不動産特定共同事業

■ 第7弾 新小岩プロジェクト任意組合

募集金額6億円(1口100万円・募集口数600口)
2025年9月完売

■ 第8弾 荻窪プロジェクト任意組合

- ・物件名称 OnCo荻窪・D-R HOME荻窪
- ・構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

募集金額8.78億円(1口100万円・募集口数878口)
2025年6月から販売中、年内の完売を目指す

【荻窪プロジェクト】



サステナビリティ

■ 子育て支援の最高水準 プラチナくるみん認定取得

子育て支援に積極的に取り組む企業として
2025年8月にプラチナくるみん認定を取得

引き続き社員一人ひとりがライフステージに
応じて安心して働ける職場環境づくりを推進する



■ ムゲンの森プロジェクト 植林活動を実施

設立35周年を記念し、千葉県が推進する「法人の森」事業に参画
2025年9月3日に千葉県富津市にて植林活動を実施

今後も、環境負荷の低減と地域との共生を目指し、持続可能な社会
の実現に貢献するサステナビリティ活動を継続的に推進する



- 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

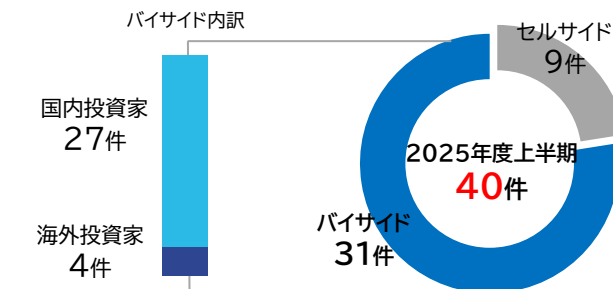
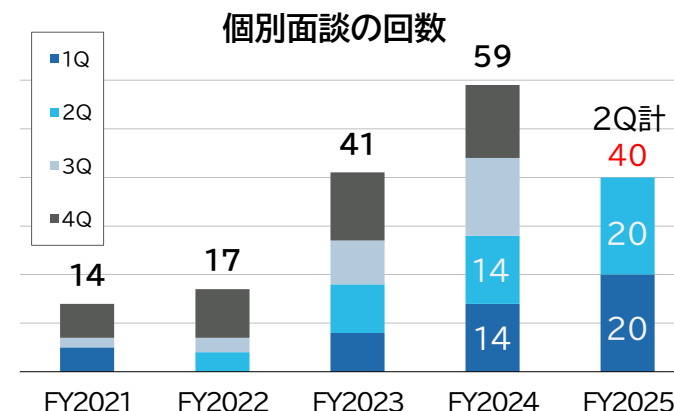
2025年8月7日、株式会社JPX総研及び、株式会社日本経済新聞社が共同で算出を行っている『JPX日経中小型株指数』の定期入替において、当株式が構成銘柄として選定されました

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
- 11月 ・個人投資家向け決算説明動画を配信予定

株主・機関投資家との面談概要 ・個別面談40件実施(前年同期比42.9%増)



02 2025年12月期 業績予想に対する進捗



MUGEN ESTATE

- ・ 3Qまでの実績と4Qの業績予想を鑑み、通期業績予想を下方修正
- ・ 販売用不動産の需要状況を精査し、投資用不動産を中心に販売活動を進める

通期業績予想の修正

単位:百万円	25/12期 前回予想	25/12期 修正予想	増減額	増減率 (%)
売上高	80,694	64,135	△16,558	△20.5
売買事業	77,727	61,167	△16,559	△21.3
賃貸その他事業	2,967	2,968	0	0.0
売上総利益	20,080	18,163	△1,916	△9.6
対売上高比率	24.9%	28.3%	+3.4pt	—
営業利益	10,961	10,216	△744	△6.8
対売上高比率	13.6%	15.9%	+2.3pt	—
経常利益	9,955	9,147	△807	△8.1
対売上高比率	12.3%	14.3%	+1.9pt	—
当期純利益	6,504	6,178	△325	△5.0
対売上高比率	8.1%	9.6%	+1.6pt	—

セグメント別売上高

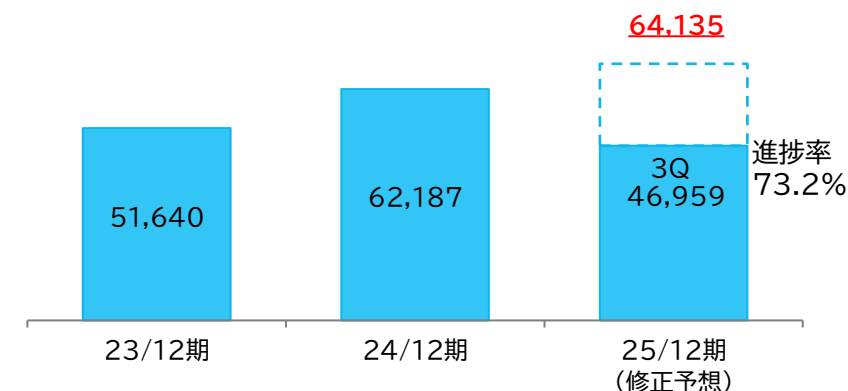
単位:百万円	25/12期 前回予想	25/12期 修正予想	増減額	増減率(%)
不動産売買事業	77,727	61,167	△16,559	△21.3
買取再販事業(投資用)	39,034	28,162	△10,871	△27.9
買取再販事業(居住用)	32,721	30,977	△1,744	△5.3
不動産開発事業	2,915	639	△2,275	△78.1
不動産特定共同事業	3,056	1,325	△1,730	△56.6
賃貸その他事業	2,967	2,968	0	0.0

- 修正予算対比で売上高・経常利益で約7割の進捗

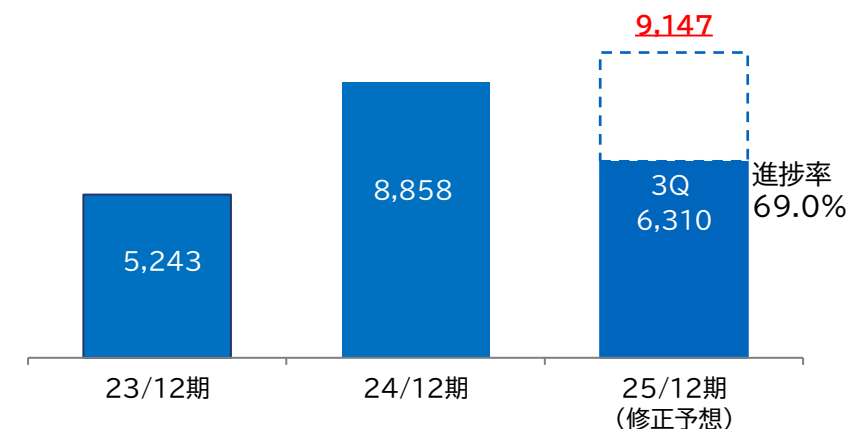
単位：百万円	24/12期	25/12期	25/12期3Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
売上高	62,187	64,135	46,959	73.2
売買事業	59,758	61,167	44,836	73.3
賃貸その他事業	2,429	2,968	2,123	71.5
売上総利益	16,564	18,163	12,709	70.0
対売上高比率	26.6%	28.3%	27.1%	—
営業利益	9,623	10,216	7,117	69.7
対売上高比率	15.5%	15.9%	15.2%	—
経常利益	8,858	9,147	6,310	69.0
対売上高比率	14.2%	14.3%	13.4%	—
親会社株主に帰属する当期純利益	6,086	6,178	4,197	67.9
対売上高比率	9.8%	9.9%	8.9%	—

連結売上高

(単位：百万円)



連結経常利益



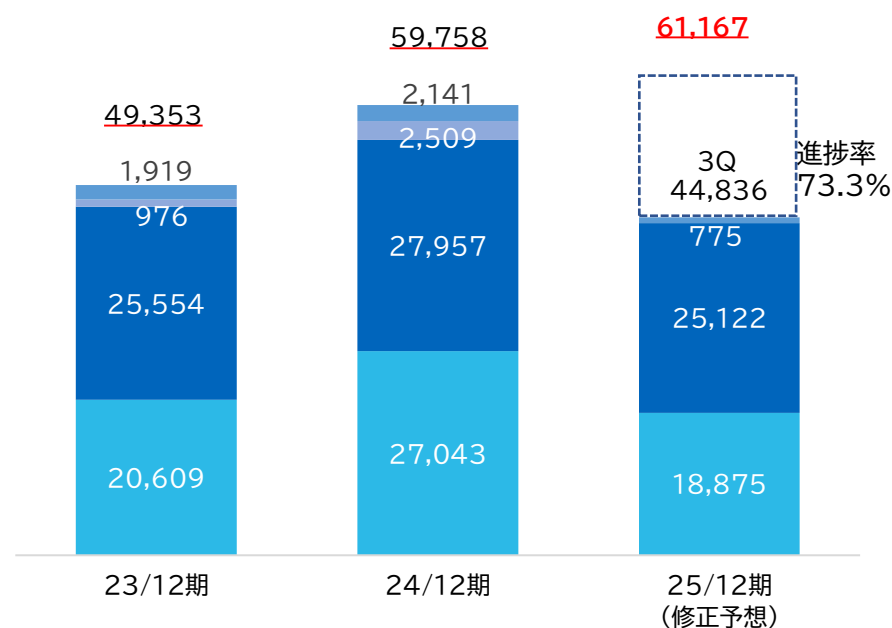
- ・ 買取再販事業 : 投資用不動産は大型物件の販売を推進
- ・ 不動産開発事業 : 竣工済み物件の販売強化
- ・ 不動産特定共同事業 : 第8弾商品「荻窪プロジェクト」の販売強化

単位：百万円	24/12期	25/12期	25/12期3Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	59,758	61,167	44,836	73.3
買取再販事業(投資用)	27,043	28,162	18,875	67.0
買取再販事業(居住用)	27,957	30,977	25,122	81.1
不動産開発事業	2,509	639	—	—
不動産特定共同事業	2,141	1,325	775	58.5
賃貸その他事業	2,429	2,968	2,123	71.5

不動産売買事業売上高

(単位：百万円)

■ 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



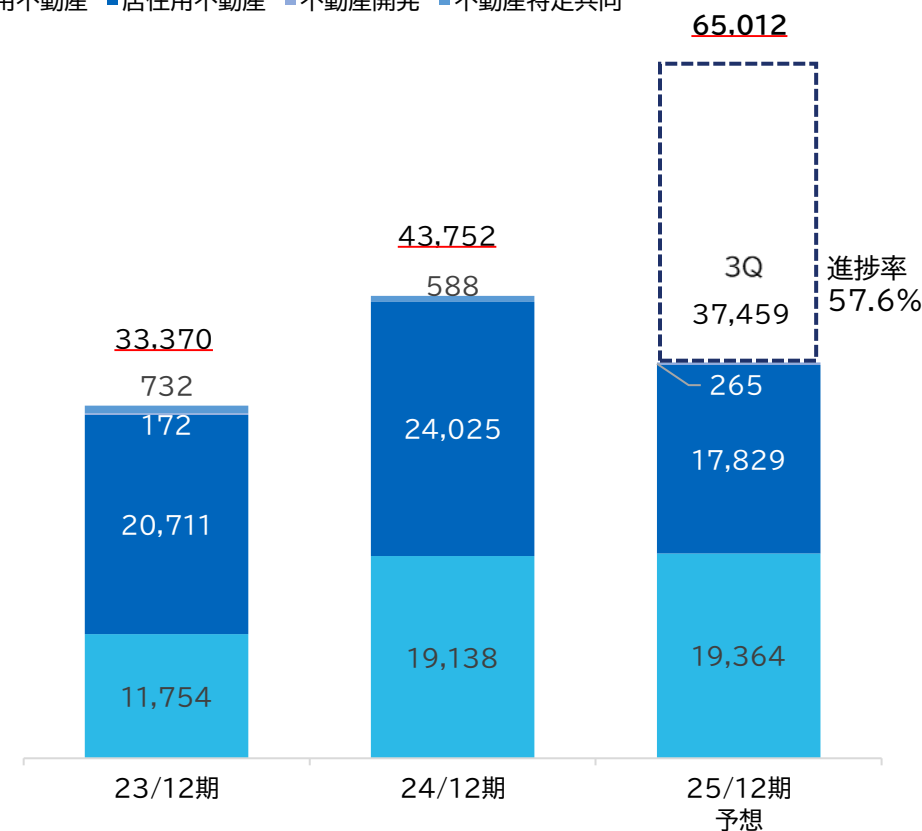
- 在庫のバランスを勘案した仕入活動を推進。特に投資用不動産の仕入に注力
- 不動産開発事業と不動産特定共同事業は新規プロジェクトの着手をすすめる

単位：百万円	24/12期	25/12期	25/12期3Q	
	実績	予想 ※変更なし	実績	進捗率(%)
買取再販事業(投資用)	19,138	36,973	19,364	52.4
買取再販事業(居住用)	24,025	25,039	17,829	71.2
不動産開発事業	—	1,200	265	22.1
不動産特定共同事業	588	1,800	—	—
合計	43,752	65,012	37,459	57.6

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

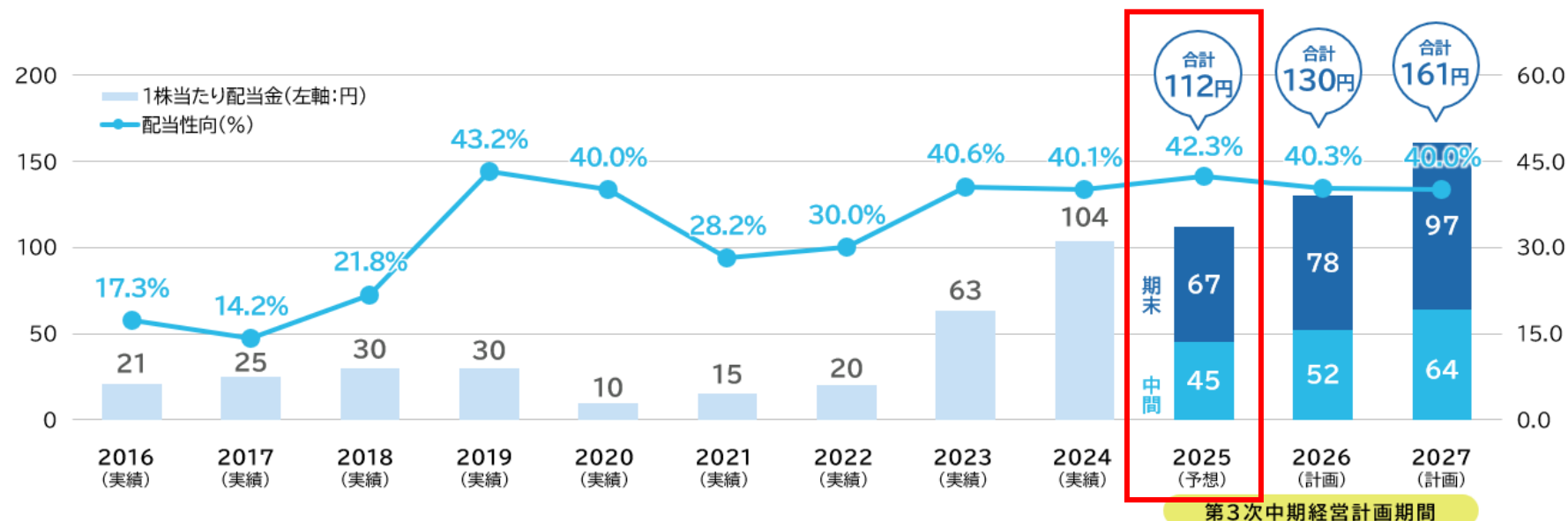
- ・ 長期的な事業拡大のため、財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続
- ・ 業績の水準やバランスシートをベースとする資本コストや資本収益性等を総合的に勘案し、利益配分を決定
- ・ 中長期的な連結配当性向の目標水準を40%以上とする
- ・ 株主の皆さまへの利益還元の機会を充実させるため、中間配当を実施し、期末配当と併せて年2回とする

※業績予想を下方修正しましたが、利益還元の基本方針に変わりなく期末配当に変更はございません

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
(支払日:9月16日)
- ・ 2025年12月期は業績修正をしたものの、期末配当は変わらず67円を予定



Appendix : 会社概要



MUGEN ESTATE

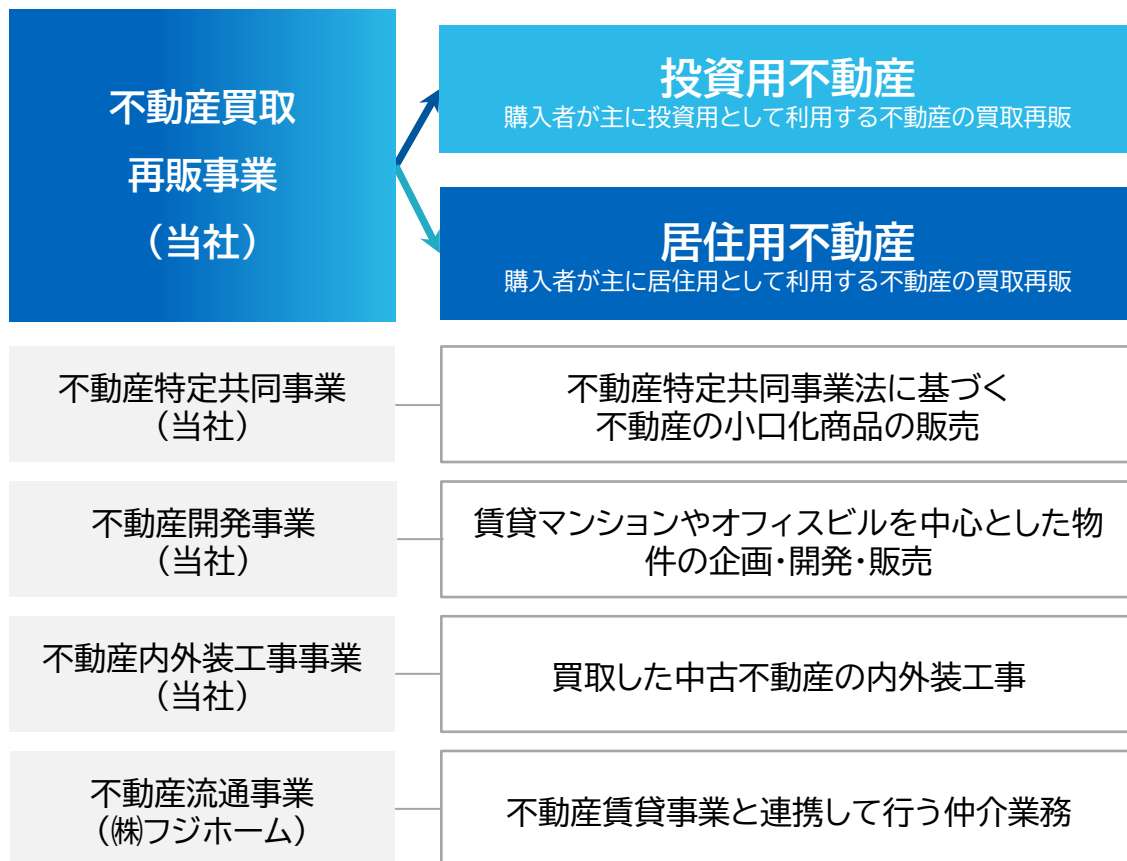
会社概要

会社名	株式会社ムゲンエース
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500名(平均年齢36.3才) 単体461名(平均年齢35.7才) *2025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 / 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

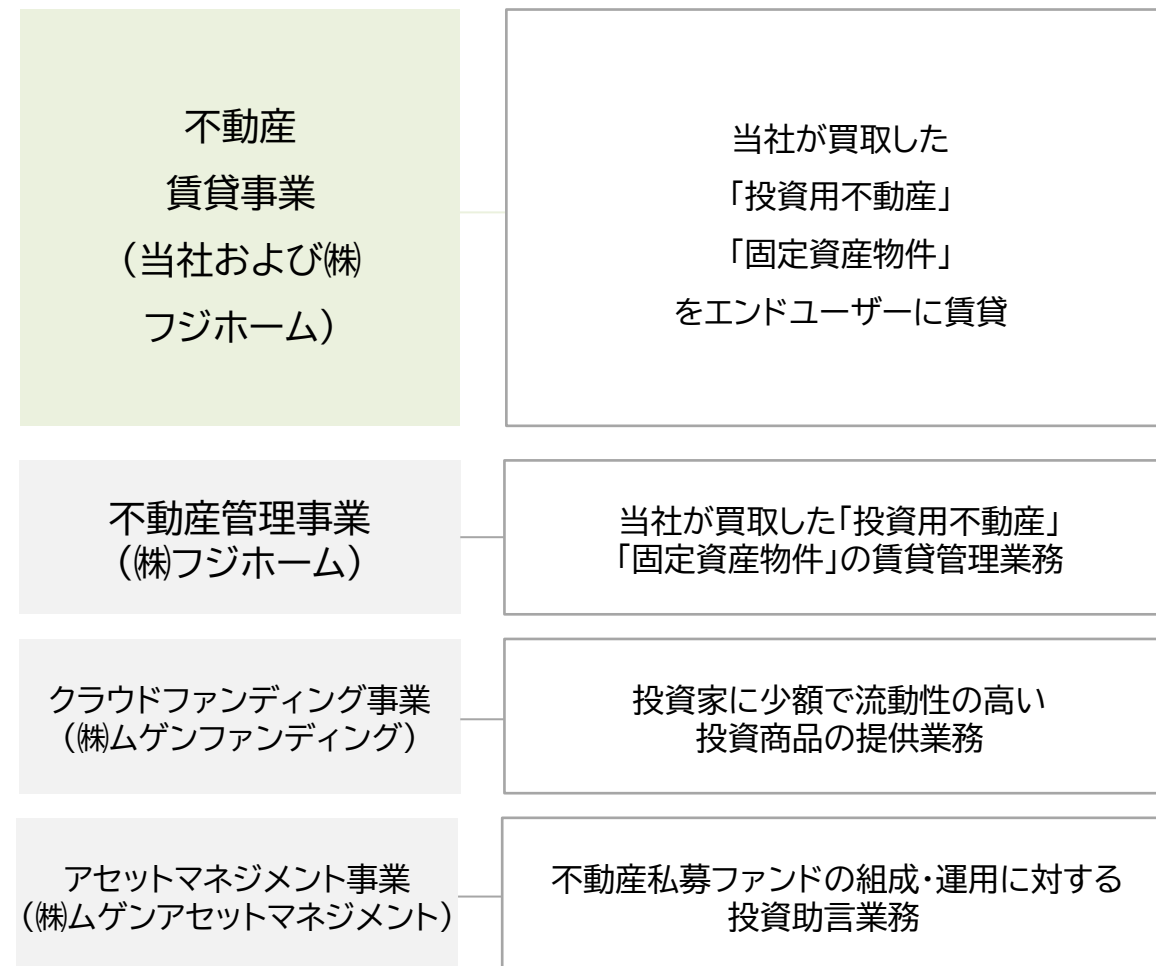
沿革

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

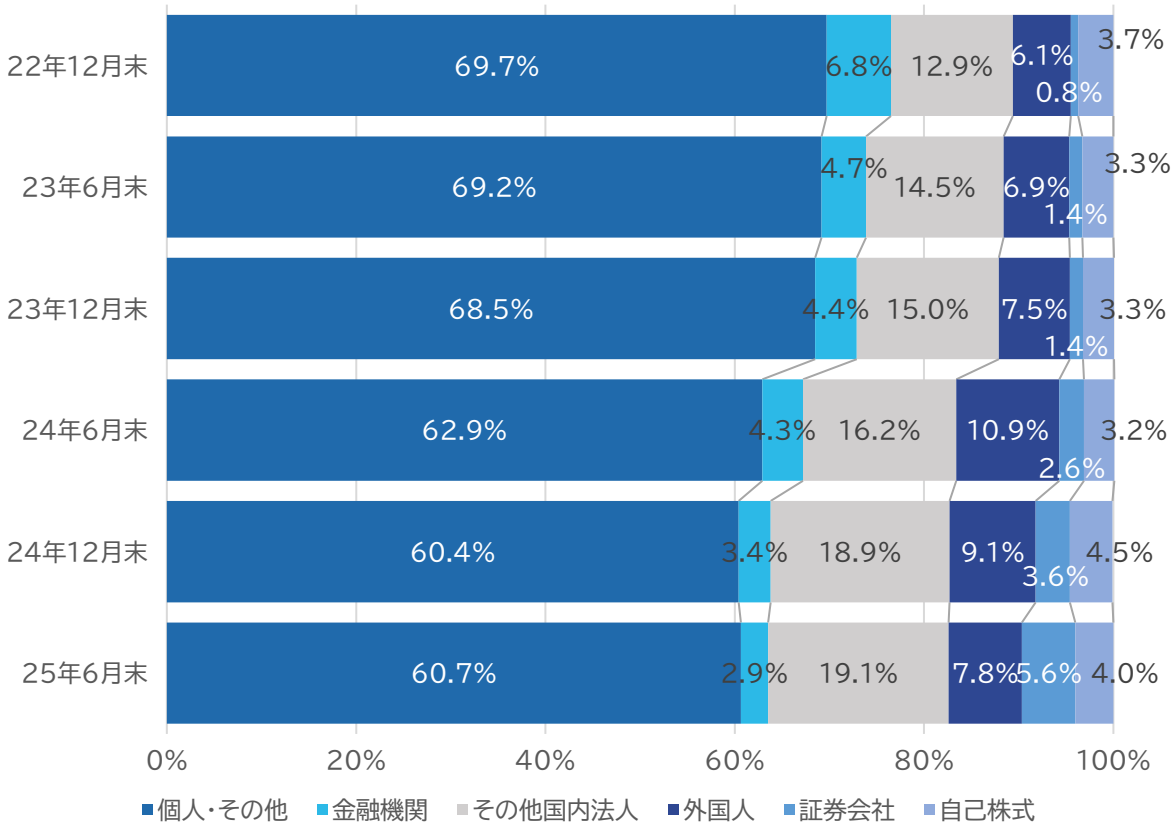


賃貸その他事業



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