

# 2025年 12月期 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

2026年2月13日

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



MUGEN ESTATE

## CONTENTS

- 01 2025年12月期 決算概要
- 02 第3次中期経営計画の進捗と見直し
- 03 2026年12月期の取り組み
- 04 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

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

## 売上高、利益ともに過去最高を更新し、着実な成長を実現

- **収益性を重視し、利益は期初計画を上回り着地**
  - ・ 売上高、各段階利益とも、過去最高を更新
  - ・ 収益性を重視した営業活動により、売上総利益率は28.3%と前期比で1.6pt上昇。利益は期初計画を上回り着地
- **業績予想の修正**
  - ・ 2025年11月14日に大型物件の販売が遅れ下方修正を公表したものの、その後の販売進捗を受け、2026年1月28日に上方修正を公表
- **配当予想の修正(2026年1月28日 増配公表)**
  - ・ 業績予想の上方修正と同時に、期末配当金の増配を公表。2円増配となる1株あたり69円(年間配当金114円/配当性向40.0%)
- **第3次中期経営計画の見直し**
  - ・ 2025年の実績を踏まえ、2026年度及び2027年度の計画を修正。より実現可能性の高い計画へ修正
- **営業エリア拡大の成果、アセットタイプの拡充**
  - ・ 地方エリアの実績が着実に積み上がり、営業エリア拡大の成果が顕在化
  - ・ 買取再販事業において宿泊施設や商業施設などを取り扱いアセットタイプを拡充

# 01 2025年12月期 決算概要

---



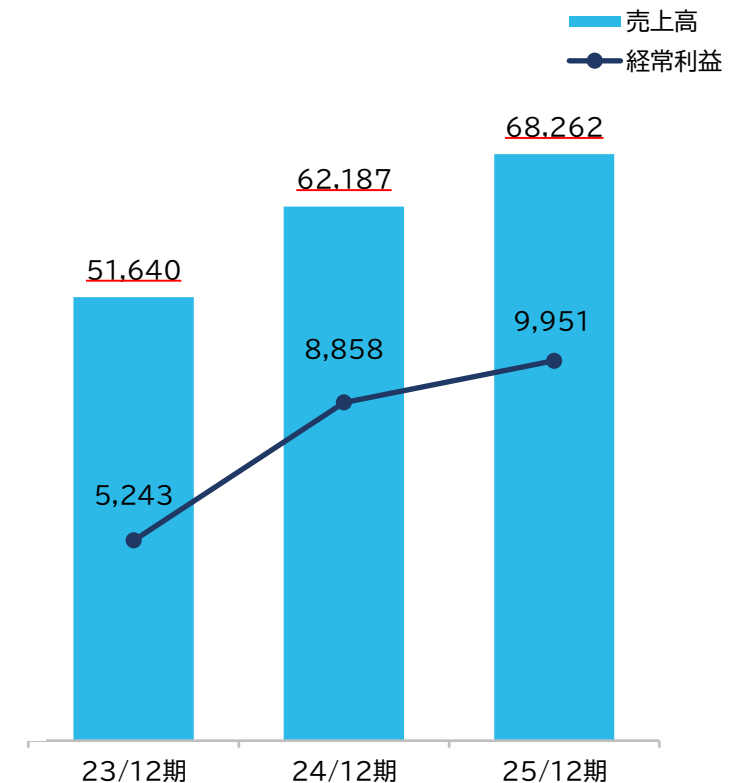
MUGEN ESTATE



単位：百万円	24/12期		25/12期		前期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	62,187	100.0	68,262	100.0	6,075	9.8
売上総利益	16,564	26.6	19,328	28.3	2,763	16.7
販管費	6,941	11.2	8,278	12.1	1,337	19.3
営業利益	9,623	15.5	11,049	16.2	1,426	14.8
経常利益	8,858	14.2	9,951	14.6	1,093	12.3
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,086	9.8	6,659	9.8	573	9.4

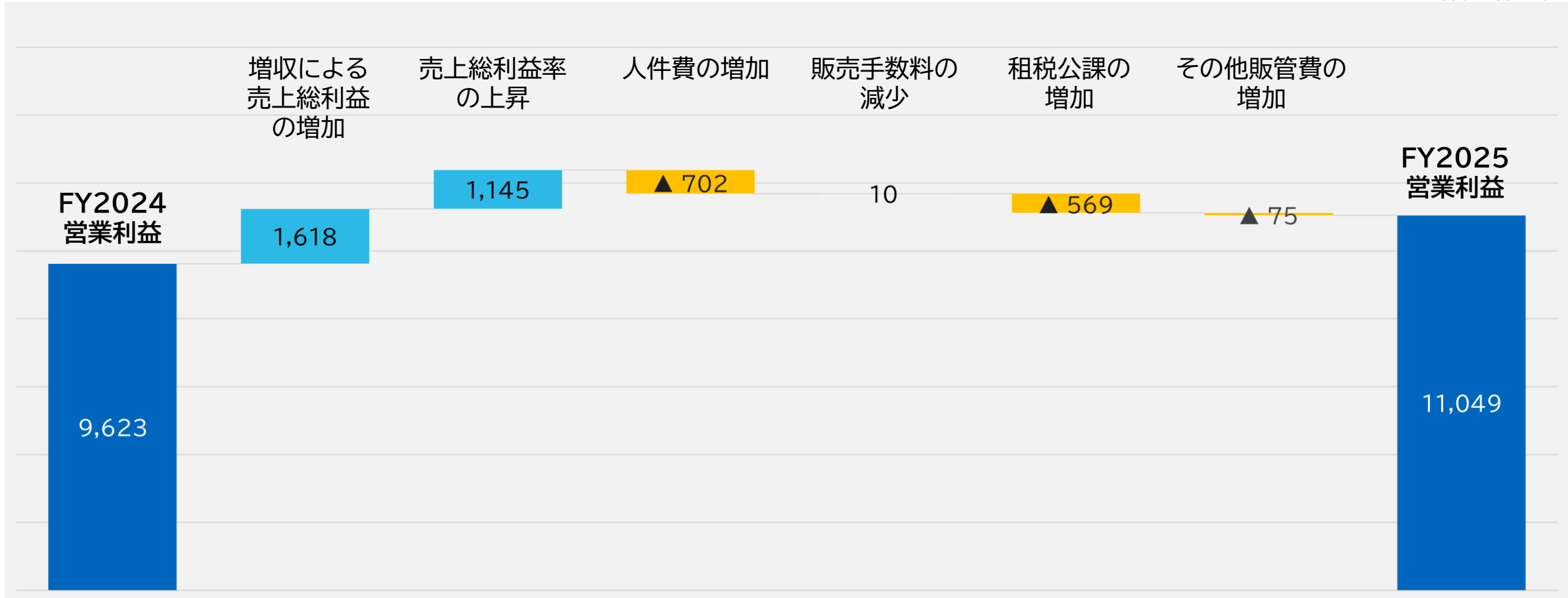
## 連結売上高 & 経常利益推移

(単位：百万円)



- 増収、売上総利益率の上昇により27億円の増加
- 人件費、租税公課等の増加により13億円の減少

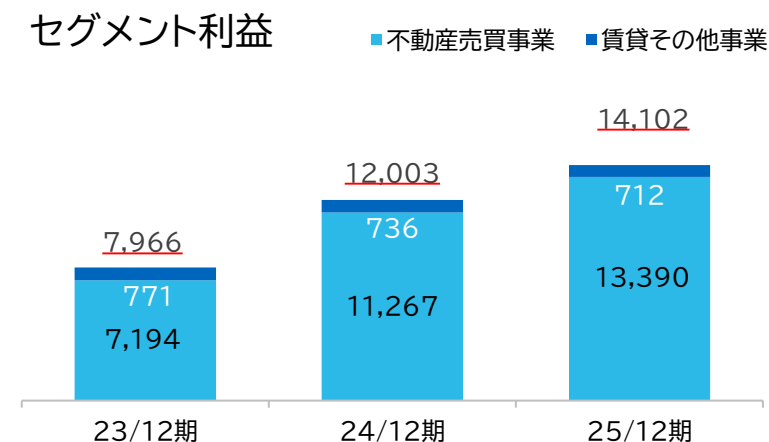
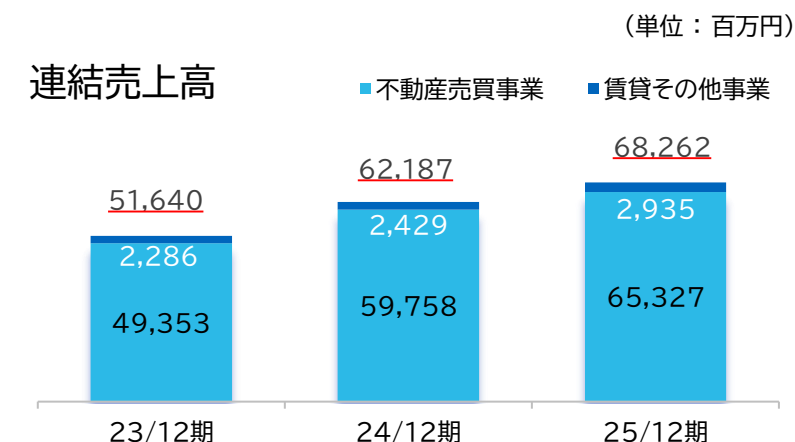
(単位：百万円)



単位：百万円	24/12期		25/12期		前期比	
	売上高	構成比(%)	売上高	構成比(%)	増減	増減率(%)
不動産売買事業	59,758	96.1	65,327	95.7	5,568	9.3
賃貸その他事業	2,429	3.9	2,935	4.3	506	20.9
合 計	62,187	100.0	68,262	100.0	6,075	9.8

単位：百万円	24/12期		25/12期		前期比	
	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	11,267	93.9	13,390	94.9	2,122	18.8
賃貸その他事業	736	6.1	712	5.1	△23	△3.2
合 計	12,003	100.0	14,102	100.0	2,098	17.5

※ 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



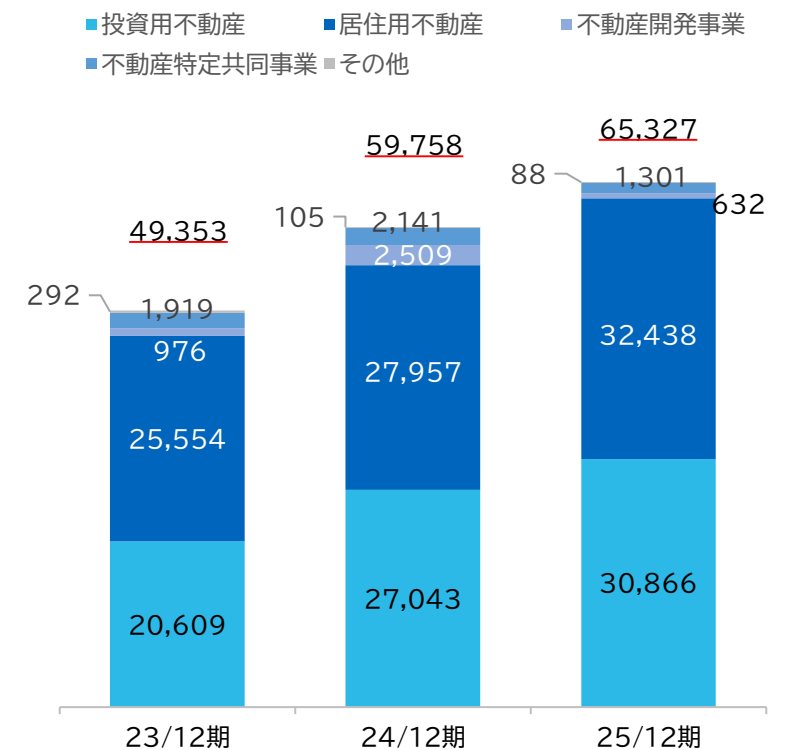
- ・ 買取再販事業 : 国内外の投資家需要が堅調に推移し、投資用・居住用とも前年を上回り着地
- ・ 不動産開発事業 : 1件(サイドプレイス阿佐ヶ谷)の販売に留まる
- ・ 不動産特定共同事業 : 3商品(札幌ホステルPJ・新小岩PJ・荻窪PJ第一期)を販売

単位：百万円	24/12期	25/12期	前期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
不動産売買事業	59,758	65,327	5,568	9.3
買取再販事業(投資用)	27,043	30,866	3,822	14.1
買取再販事業(居住用)	27,957	32,438	4,480	16.0
不動産開発事業	2,509	632	△1,877	△74.8
不動産特定共同事業	2,141	1,301	△839	△39.2
その他	105	88	△17	△16.3
賃貸その他事業	2,429	2,935	506	20.9

※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)



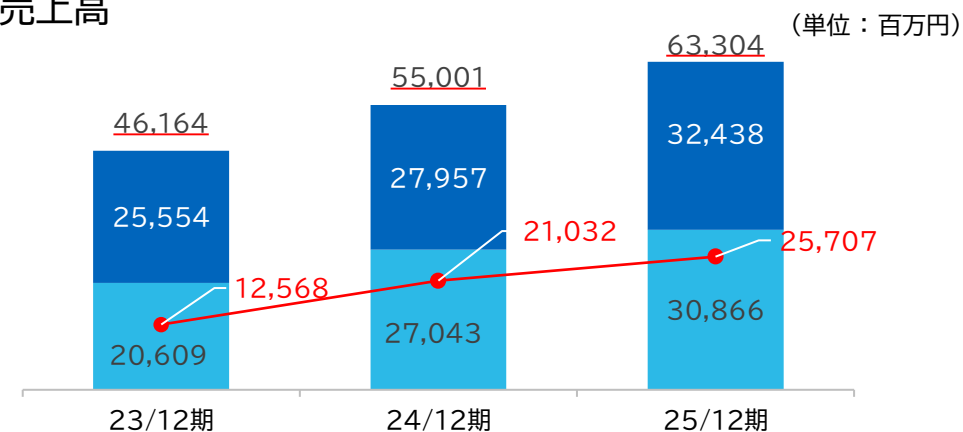


- 投資用不動産：収益性を重視した販売方針を堅持。4Qで大型物件の販売が進捗し、前期比で増収
- 居住用不動産：販売件数は減少も高価格帯物件の販売が堅調に推移し、前期比で増収
- 海外投資家：投資需要は堅調に推移し、前期比で増収

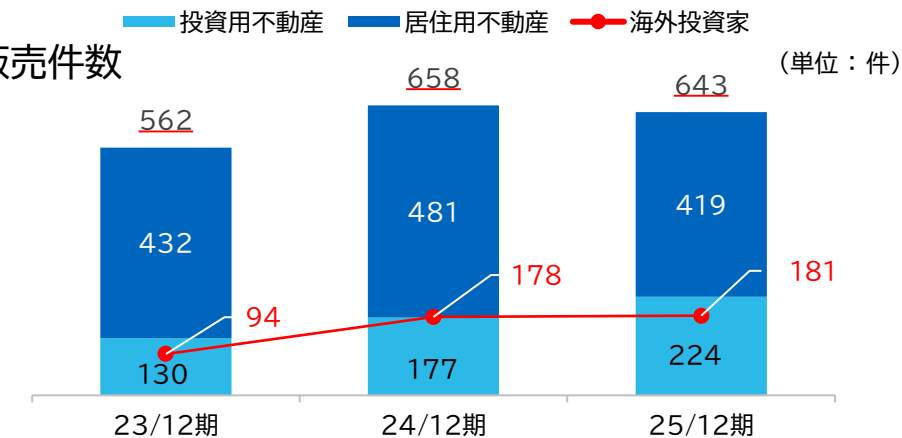
単位：百万円	24/12期	25/12期	前期比	
			増減	増減率(%)
売上高	55,001	63,304	8,302	15.1
投資用不動産	27,043	30,866	3,822	14.1
居住用不動産	27,957	32,438	4,480	16.0
販売件数(件)	658	643	△15	△2.3
投資用不動産	177	224	47	26.6
居住用不動産	481	419	△62	△12.9
平均販売単価	83.5	98.4	14.8	17.8
投資用不動産	152.7	137.7	△14.9	△9.8
居住用不動産	58.1	77.4	19.2	33.2
海外投資家				
売上高	21,032	25,707	4,674	22.2
販売件数(件)	178	181	3	1.7
平均販売単価	118.1	142.0	23.8	20.2

※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



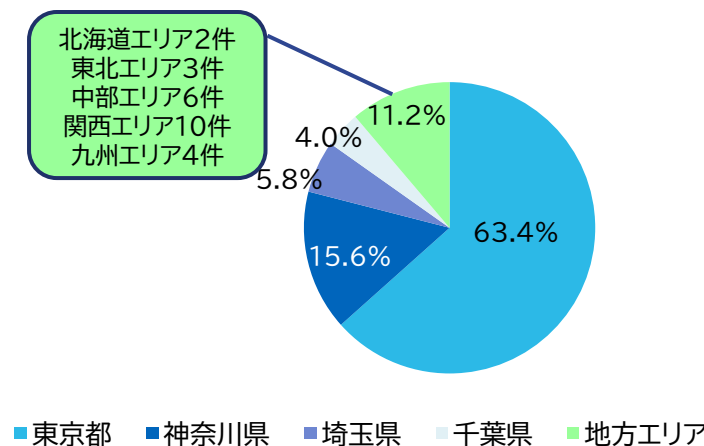
- 投資用不動産：神奈川エリアを除き、販売金額は前期比で増加。特に東京都と地方エリアが牽引
- 居住用不動産：販売件数減少も高価格帯物件の販売が進捗し、販売金額は前期比で増加
- 地方エリア：営業エリア拡大の成果が着実に積み上がる。投資用・居住用ともに販売件数・金額は前期比で増加

## <投資用不動産>

単位：百万円

エリア	24/12期				25/12期				前期比	
	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	106	59.9	16,423	154.9	142	63.4	20,328	143.1	36	3,905
神奈川県	39	22.0	4,903	125.7	35	15.6	2,697	77.0	△4	△2,205
埼玉県	13	7.3	3,215	247.3	13	5.8	3,541	272.4	—	326
千葉県	8	4.5	629	78.6	9	4.0	1,094	121.5	1	464
地方エリア	11	6.2	1,871	170.1	25	11.2	3,203	128.1	14	1,332
合 計	177	100.0	27,043	152.7	224	100.0	30,866	137.7	47	3,822

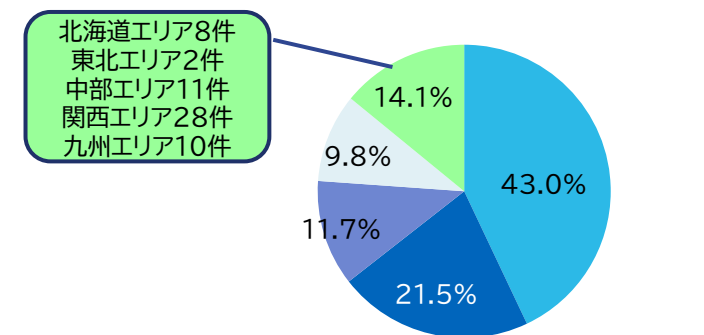
## 2025/12期 販売件数構成比率



## <居住用不動産>

単位：百万円

エリア	24/12期				25/12期				前期比	
	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	249	51.8	20,188	81.0	180	43.0	23,104	128.3	△69	2,916
神奈川県	60	12.5	2,590	43.1	90	21.5	3,656	40.6	30	1,066
埼玉県	86	17.9	2,550	29.6	49	11.7	1,814	37.0	△37	△736
千葉県	52	10.8	1,587	30.5	41	9.8	1,387	33.8	△11	△199
地方エリア	34	7.1	1,040	30.6	59	14.1	2,475	41.9	25	1,435
合 計	481	100.0	27,957	58.1	419	100.0	32,438	77.4	△62	4,480

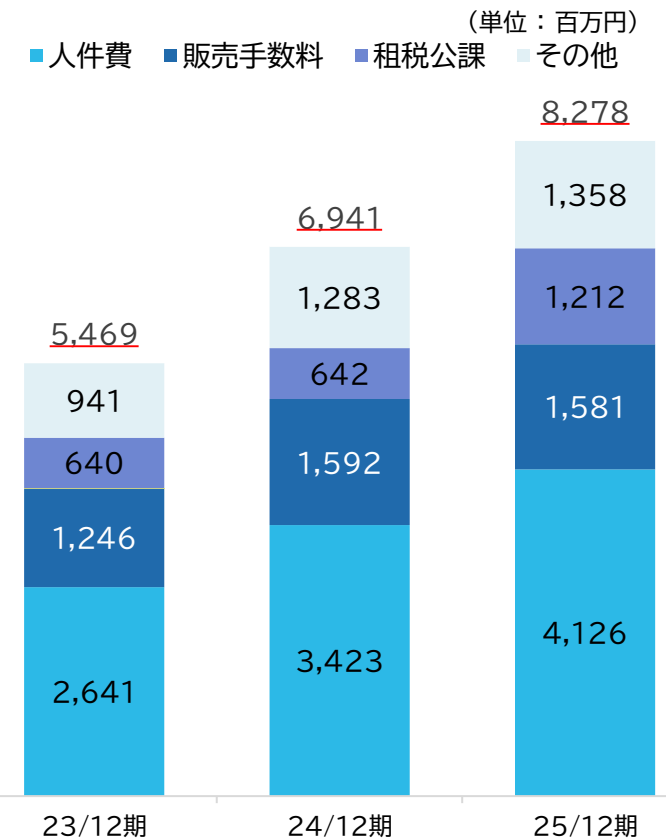


※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

- ・ 人員増強による人件費の増加
- ・ 仕入の増加にともなう租税公課の増加

単位：百万円	24/12期		25/12期		前期比	
	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	6,941	11.2	8,278	12.1	1,337	19.3
人件費	3,423	5.5	4,126	6.0	702	20.5
販売手数料	1,592	2.6	1,581	2.3	△10	△0.7
租税公課	642	1.0	1,212	1.8	569	88.6
その他	1,283	2.1	1,358	2.0	75	5.9
営業外収益	86	0.1	132	0.2	45	53.1
営業外費用	851	1.4	1,229	1.8	378	44.5
支払利息	751	1.2	945	1.4	194	25.8
その他	99	0.2	284	0.4	184	185.0

販売費および一般管理費 内訳



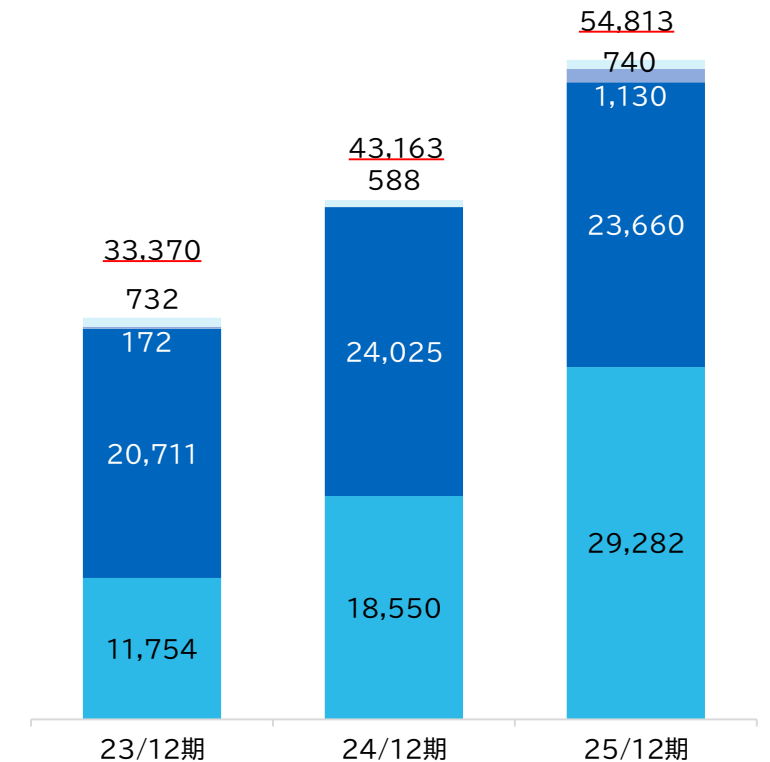
- 買取再販事業 : 投資用物件の仕入に注力し、前期比で約100億円増加。地方エリアの仕入も増加傾向
- 不動産開発事業 : 買取再販事業との連携を強化し、開発用地5件(内、ホテル用地1件)の仕入を実施
- 不動産特定共同事業 : 新プロジェクト案件として、1件の仕入を実施

単位：百万円	24/12期	25/12期	前期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
買取再販事業(投資用)	18,550	29,282	10,732	57.9
買取再販事業(居住用)	24,025	23,660	△365	△1.5
不動産開発事業	—	1,130	1,130	—
不動産特定共同事業	588	740	151	25.8
合計	43,163	54,813	11,649	27.0

事業別仕入額

(単位：百万円)

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



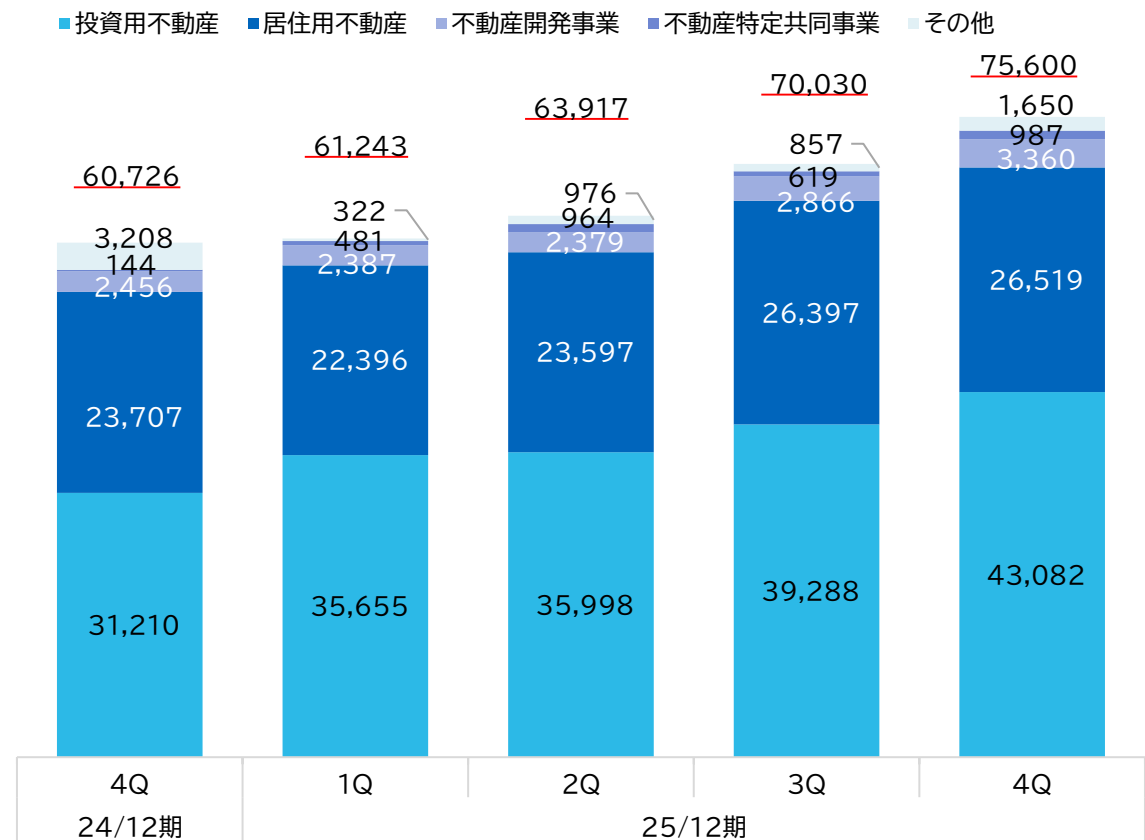
- 特に投資用不動産の仕入を積極的に行い、前期比で約150億円増加

単位：百万円	24/12期 期末	25/12期 期末	増減
販売用不動産	60,726	75,600	14,874
投資用不動産	31,210	43,082	11,872
居住用不動産	23,707	26,519	2,811
不動産開発事業	2,456	3,360	903
不動産特定共同事業	144	987	843
その他	3,208	1,650	△1,557

※ 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)

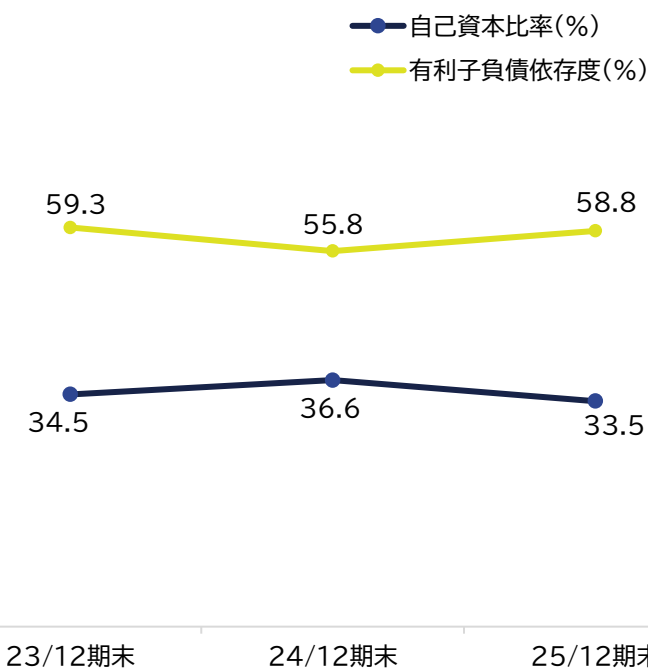




- 自己資本比率は33.5%（目標水準30.0～35.0%を維持）
- 固定資産物件7棟の取得等により固定資産は前期比で約45億円増加

単位：百万円	24/12期末	25/12期末	前期比	
	実績	実績	増減	増減率（%）
流動資産	83,725	98,354	14,628	17.5
内、現金および預金	22,016	20,718	△1,297	△5.9
内、販売用不動産	60,525	75,499	14,973	24.7
固定資産	3,735	8,291	4,555	122.0
資産合計	87,503	106,698	19,195	21.9
流動負債	22,296	29,956	7,660	34.4
内、短期有利子負債	16,994	23,260	6,265	36.9
固定負債	33,130	40,939	7,809	23.6
内、長期有利子負債	31,839	39,503	7,663	24.1
負債合計	55,426	70,896	15,469	27.9
純資産合計	32,076	35,802	3,726	11.6
負債・純資産合計	87,503	106,698	19,195	21.9
投資用平均借入期間	3年5ヵ月	3年2ヵ月	△3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

- 営業エリア拡大により、地域特性に応じた宿泊施設や物流施設などの物件を取り扱い、アセットタイプを拡充

The diagram shows a map of Japan with four callout lines pointing to specific locations, each with a corresponding photo and description:

- 京都市/商業施設** (Kyoto City / Commercial Facility)
- 那覇市/ヴィラ(宿泊施設)** (Naha City / Villa (Accommodation Facility))
- 札幌市/ホテル** (Sapporo City / Hotel)
- 首都圏/物流施設** (Capital Area / Logistics Facility)
- 倶知安町(ニセコエリア)/宅地開発** (Kuchikawa Town (Niseko Area) / Residential Development)
  - ・戸建て・アパート用地24区画を供給予定

Photos include a modern white villa in Naha, a multi-story hotel in Sapporo, a large industrial building in the Capital Area, and a residential development site in Kuchikawa with a volcano in the background.

- その他、海外仲介との連携強化や営業生産性の向上にも注力

## 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年竣工予定	S造12階建 店舗(飲食・物販)12戸
SIDEPLACE KANDASUDACHO	2026年竣工予定	S造6階建 店舗(飲食・物販)6戸

■ 「SIDEPLACE ASAGAYA」 ※2025年12月売却  
(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



## 不動産特定共同事業

■ 第6弾 札幌ホステルプロジェクト任意組合 ※2025年3月完売  
募集金額9.25億円(1口100万円・募集口数925口)■ 第7弾 新小岩プロジェクト任意組合 ※2025年9月完売  
募集金額6億円(1口100万円・募集口数600口)■ 第8弾 荻窪プロジェクト任意組合 ※2025年12月第一期完売  
・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

## 【荻窪プロジェクト】





## 社会(S)

## 【第3期女性活躍推進プロジェクト完遂】

女性活躍推進をテーマに、部門横断プロジェクトとして3期にわたり継続実施

第1・2期では、両立支援やキャリア意識の醸成を中心とした施策を展開し、女性人材育成の基盤を整備

第3期では、女性管理職の輩出に焦点を当て、管理職登用に向けた認識やプロセス上の課題を整理。これらの取り組みを通じ、次世代の女性管理職候補の把握と計画的な育成・登用を可能とする体制を構築

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の醸成を推進していく



女性活躍推進PJ 社内向け冊子

## ガバナンス(G)

## 【サステナビリティ委員会年間活動報告】

年間を通じて、サステナビリティ委員会では人材および環境を中心とした課題について報告・協議を重ね、サステナビリティ課題について継続的に議論を実施。今後も、これらの議論を踏まえながら、サステナビリティ課題について継続的に検討していく

第1回	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年度 CDP結果報告</li> <li>2024年度 外部アンケート結果報告</li> <li>2024年度 GHG排出量実績報告(Scope1.2.3)</li> <li>女性活躍推進 活動計画の報告</li> <li>人材戦略に関するKPIについて</li> <li>従業員エンゲージメント調査結果報告</li> </ul>
第2回	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境方針策定の検討</li> <li>プラチナくるみん認定取得報告</li> <li>女性活躍推進 活動報告</li> <li>社会貢献活動 植林活動報告</li> </ul>
第3回	<ul style="list-style-type: none"> <li>女性活躍推進法 第2期一般事業主行動計画策定について</li> <li>環境方針策定について</li> <li>環境認証導入プロジェクト発足について</li> <li>2025年度 女性活躍推進活動の報告</li> <li>2025年度 外部アンケート結果報告</li> </ul>

## 02 第3次中期経営計画の進捗と見直し

---



MUGEN ESTATE



第3次中期経営計画

第4次中期経営計画

2030年 ムゲンエステートのあるべき姿

不動産事業を通じて、持続可能な経済価値・社会価値を創造

長期ビジョン  
2030

2030年度の  
目標達成に向けて  
長期ビジョンからバックキャスト

2027

2027年 ムゲンエステートのあるべき姿

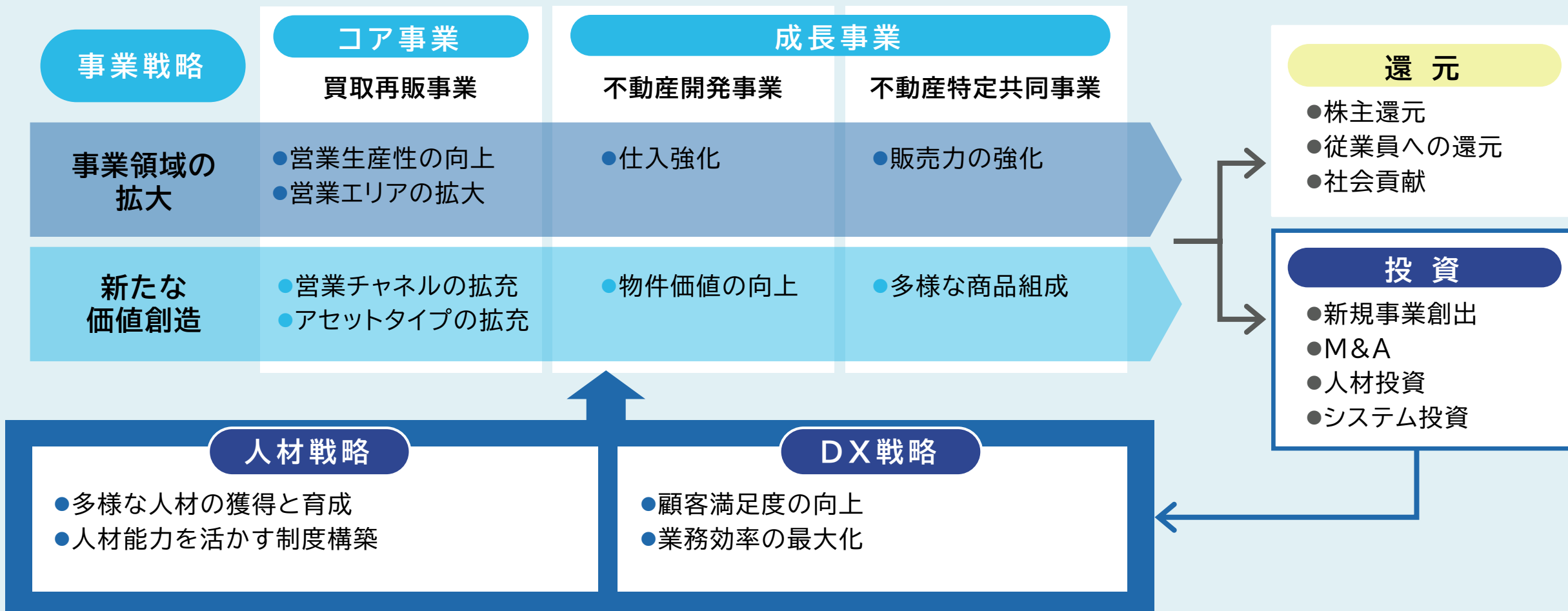
2025

組織力の強化を起点に、事業領域の拡大と新規事業の創出

## 第3次中期経営計画

### 経営方針

## 資本コストと株価を意識した経営 / サステナビリティ経営



第3次中期経営計画の位置づけ・戦略に変更はなし。2025年度の実績も踏まえ、より実現可能性の高い計画へ見直し  
【2026年度】収益性を重視し、売上高は減額とするが、営業利益以下の各利益は期初計画を若干上回る計画  
【2027年度】売上高・利益ともに減額。金利環境等、先行き不透明感を考慮し、より実現可能性の高い計画へ見直し

(単位:百万円)

	2025	2026	2027
	実績	計画	計画
売上高	68,262	92,574	105,712
不動産売買事業	65,327	88,731	100,925
賃貸その他事業	2,935	3,843	4,786
売上総利益	19,328	22,626	26,310
対売上高比率	28.3%	24.4%	24.9%
営業利益	11,049	12,143	14,428
対売上高比率	16.2%	13.1%	13.6%
経常利益	9,951	11,026	13,248
対売上高比率	14.6%	11.9%	12.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,659	7,514	9,361
対売上高比率	9.8%	8.1%	8.9%
EPS(円)	285.15	322.92	402.30

2026	2027
修正計画	修正計画
前年比	前年比
79,286	94,770
16.1%	19.5%
75,278	89,795
15.2%	19.3%
4,008	4,974
36.5%	24.1%
21,446	25,605
11.0%	19.4%
27.0%	27.0%
△1.2pt	△0.0pt
12,398	13,843
12.2%	11.7%
15.6%	14.6%
△0.5pt	△1.0pt
11,058	12,168
11.1%	10.0%
13.9%	12.8%
△0.6pt	△1.1pt
7,595	8,595
14.1%	13.2%
9.6%	9.1%
△0.1pt	△0.5pt
323.42	366.01
13.4%	13.2%

- ・買取再販事業(投資用)を成長ドライバーに、収益性重視の計画へ見直し
- ・不動産特定共同事業は、税制改正大綱公表の影響を踏まえ減額

(単位:百万円)

## 【売上高】

	2025	2026	2027
	実績	計画	計画
不動産売買事業	65,327	88,731	100,925
買取再販事業(投資用)	30,866	43,874	48,166
買取再販事業(居住用)	32,438	36,232	38,965
不動産開発事業	632	4,344	6,643
不動産特定共同事業	1,301	4,280	7,150

## 【売上総利益】

	実績	計画	計画
不動産売買事業	18,927	21,297	24,425
買取再販事業(投資用)	10,014	11,407	12,523
買取再販事業(居住用)	8,242	7,246	7,793
不動産開発事業	235	1,359	1,963
不動産特定共同事業	434	1,284	2,145

2026		2027	
修正計画	前年比	修正計画	前年比
75,278	15.2%	89,795	19.3%
39,379	27.6%	48,085	22.1%
31,086	△4.2%	34,033	9.5%
2,083	229.5%	4,341	108.4%
2,406	84.9%	2,945	22.4%
修正計画	前年比	修正計画	前年比
19,680	4.0%	23,271	18.2%
11,026	10.1%	13,463	22.1%
7,149	△13.3%	7,487	4.7%
737	212.5%	1,436	95.0%
767	76.7%	883	15.1%

- ・ 2025年度実績及び収益性の観点から仕入計画を見直し
- ・ 高い収益性が見込みづらい買取再販事業(居住用)と不動産特定共同事業は慎重な計画に変更

	2025	2026	2027				
(単位:百万円)	実績	計画	計画				
不動産売買事業合計	54,813	73,032	77,719				
買取再販事業(投資用)	29,282	40,137	42,109				
買取再販事業(居住用)	23,660	26,895	28,109				
不動産開発事業	1,130	1,800	3,000				
不動産特定共同事業	740	4,200	4,500				

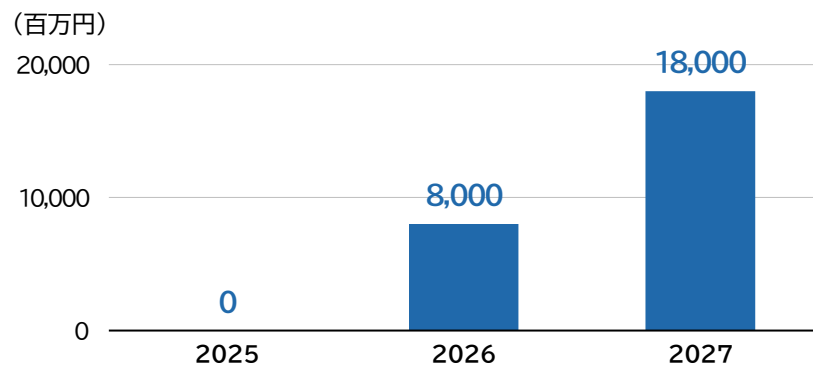
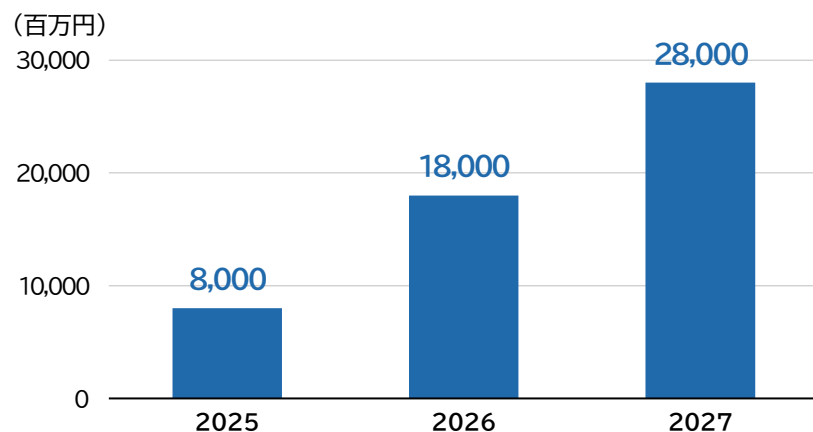
	2026		2027	
	修正計画	前期比	修正計画	前期比
不動産売買事業合計	63,800	16.4%	70,700	10.8%
買取再販事業(投資用)	36,000	22.9%	42,000	16.7%
買取再販事業(居住用)	24,000	1.4%	24,000	0.0%
不動産開発事業	1,800	59.3%	2,100	16.7%
不動産特定共同事業	1,900	156.8%	2,580	35.8%



## アセットマネジメント事業

- AUM計画を1年後ろ倒し。早期の私募ファンド組成を目指す

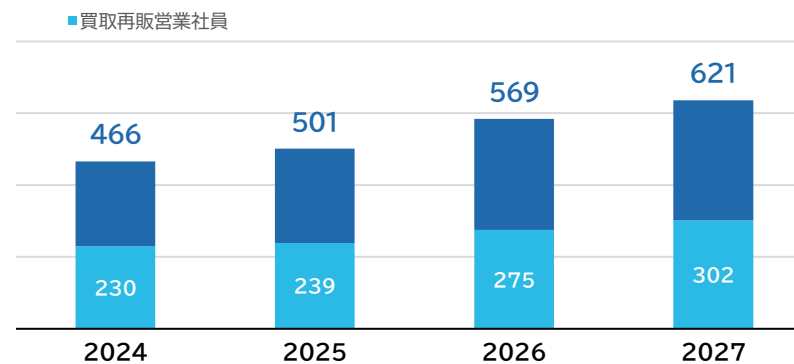
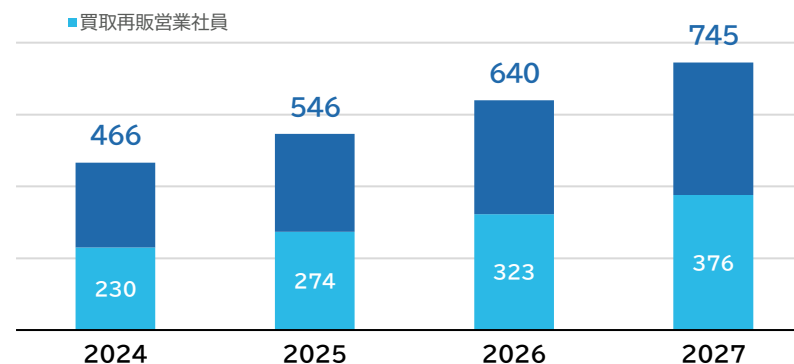
運用資産期末残高(AUM) 計画



## 人員計画

- 営業生産性の向上、人材教育を優先し人員計画を見直し

グループ人員計画 (人)



## 第3次中期経営計画

## KPI方針

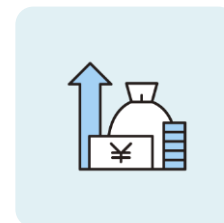
成長性・資本効率性・財務健全性・株主還元の最適なバランスを追求することで、  
資本コストや株価を意識した経営を実現する

## 最終年度(2027年度)の重要経営指標



成長性

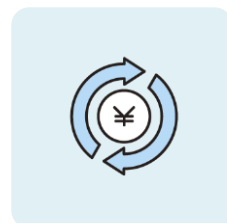
- CAGR(売上高)  
**20.0%** 以上
- CAGR(EPS)  
**15.0%** 以上



効率性

- ROE  
**20.0%** 以上

2025年実績  
**19.7%**



株主還元

- 配当性向  
**40.0%** 以上
- 中間配当の実施

2025年予定  
**40.0%**  
年間配当額114円  
(中間配当45円 期末配当69円)



健全性

- 自己資本比率  
**30.0%~35.0%**
- ネットDEレシオ  
**1.2倍~1.5倍**

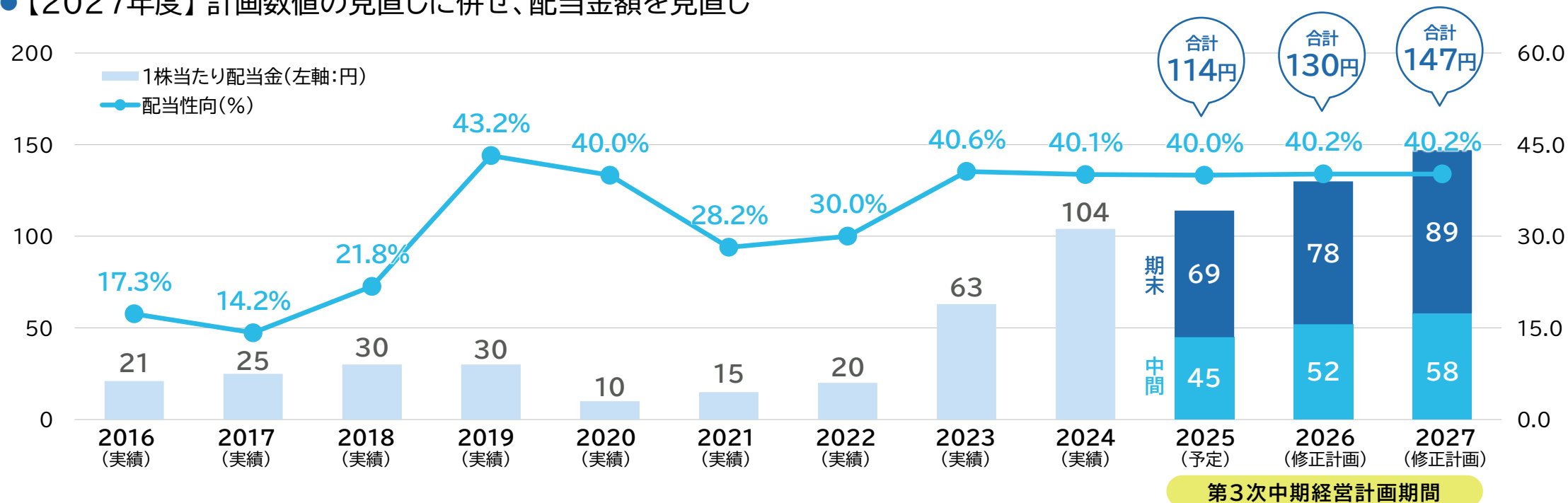
2025年実績  
自己資本比率  
**33.5%**  
ネットDEレシオ  
**1.2倍**

## 第3次中期経営計画

### 配当方針

## 配当性向40%以上を継続 / 中間配当の実施

- 【2025年度】2026年1月28日、増配を公表。期末配当金を2円増配し、1株あたり69円(年間配当金114円)を予定
- 【2026年度】変更なし
- 【2027年度】計画数値の見直しに併せ、配当金額を見直し



### 中間配当を 実施する背景

- 第2次中期経営計画で配当性向を40%以上に引き上げ、事業の拡大とともに株主還元の強化も一定の成果を挙げることができた
- 内部留保の充実も図られており、第3次中期経営計画では株主の皆さまへの利益還元の機会を拡充すべく、中間配当の実施を決定

## 03 2026年12月期の取り組み

---



MUGEN ESTATE

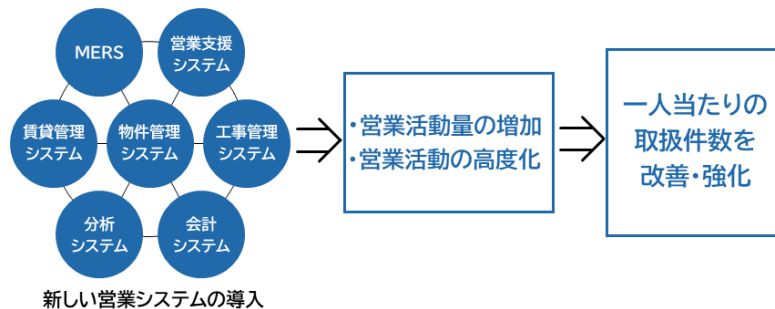
## 買取再販事業

## ・ 第3次中期経営計画の重点施策を着実に実行

## 施策1

## 営業生産性の向上

- 営業システムの導入(下図)に加え、収益性を重視した営業活動、人材教育に注力し営業生産性の向上を図る



## 施策2

## 営業チャネルの拡充

- 国内外での不動産セミナーを定期的の実施。不動産業者とのネットワークを構築し、新たな販売ルートを開拓

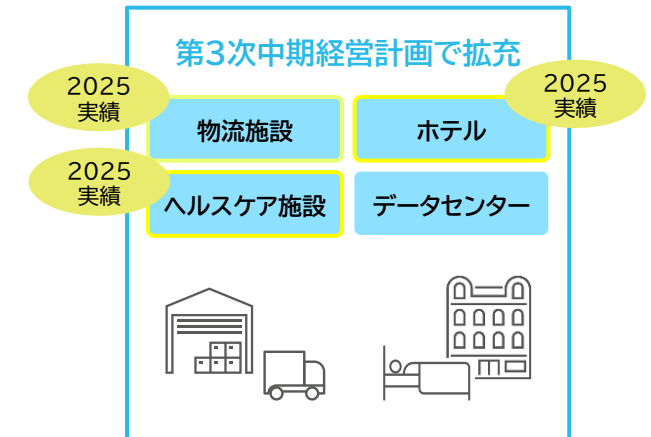


台湾での不動産セミナー開催の様様(2025年4月)

## 施策3

## アセットタイプの拡充

- 引き続き、取り扱い不動産種別の拡大を積極的に推進。物件の大型化にも取り組む





## 不動産開発事業

## ■竣工済物件2件の販売強化

物件名/所在地	竣工日	構造/用途・総戸数
SIDEPLACE HIRAI	2024年3月竣工済	S造9階建 店舗・事務所・住戸13戸
SIDEPLACE JUJO	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 HIRAI】



【SIDEPLACE JUJO】



## ■開発パイプラインの拡大強化

- ・開発用地5件の早期の開発着手を進め、短期の収益化を図る
- ・上記の内1件は当社初のホテル案件。アセット多様化と収益源の確立

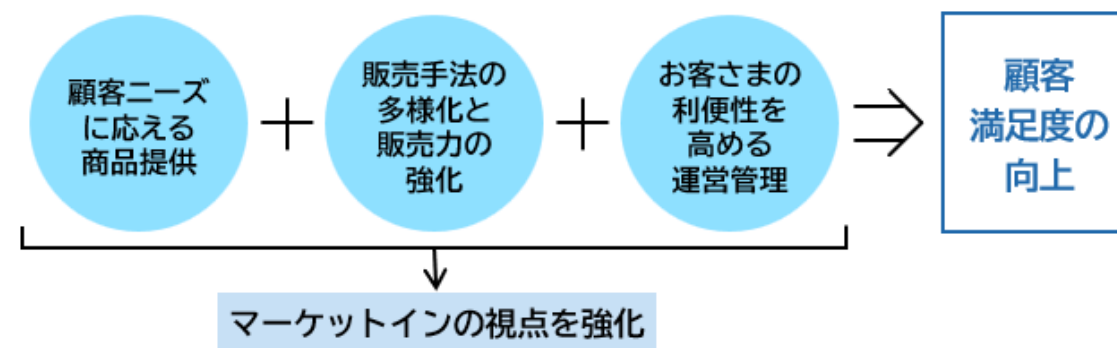
## 不動産特定共同事業

## ■第8弾 荻窪プロジェクト任意組合

- ・2026年1月より第二期販売開始、早期完売に注力
- ・募集金額3.4億円(1口100万円・募集口数342口)

## ■投資商品として魅力ある商品を組成

- ・令和8年度税制改正大綱公表を受け、本来的価値(安定収益・分散投資)に重点を置き、投資商品として魅力ある商品を組成・提供していく



## 04 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

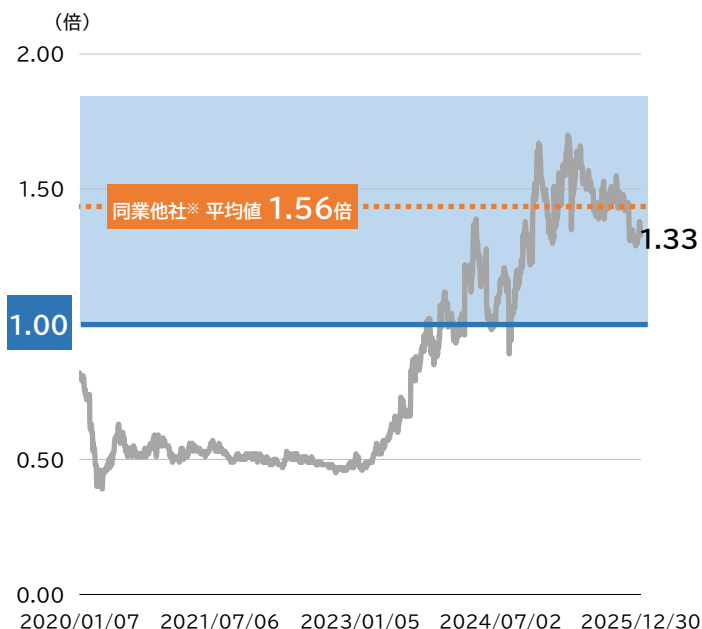
---



MUGEN ESTATE

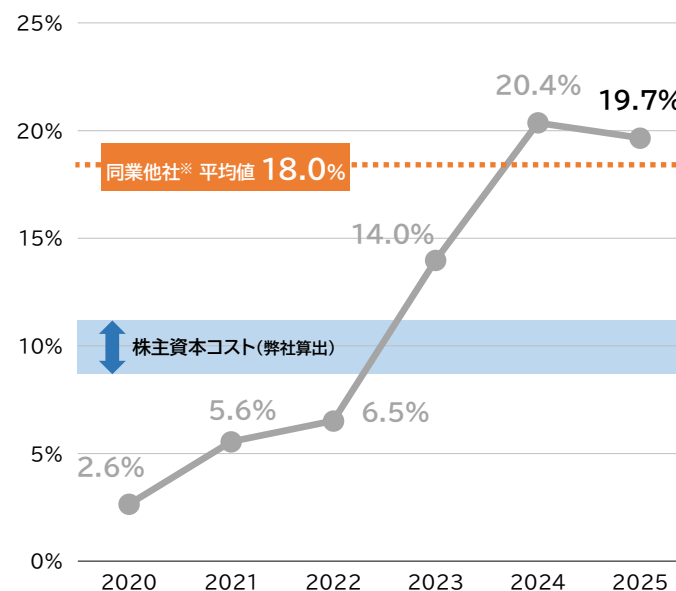
- 資本コストや株価を意識した経営の指標としてPBR(=ROE×PER)を重要指標とし、改善に向けた取り組みを実施
- 資本効率性の改善を図り、株主・機関投資家との積極的な対話を通じて一層の株価評価向上を目指す

## PBR



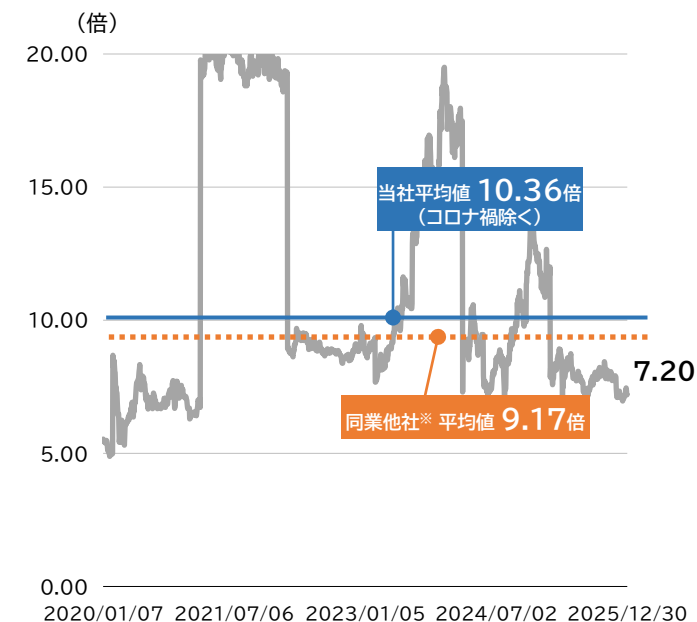
直近ではPBR 1.0倍を超える水準で推移するも  
株価のボラティリティが高い

## ROE



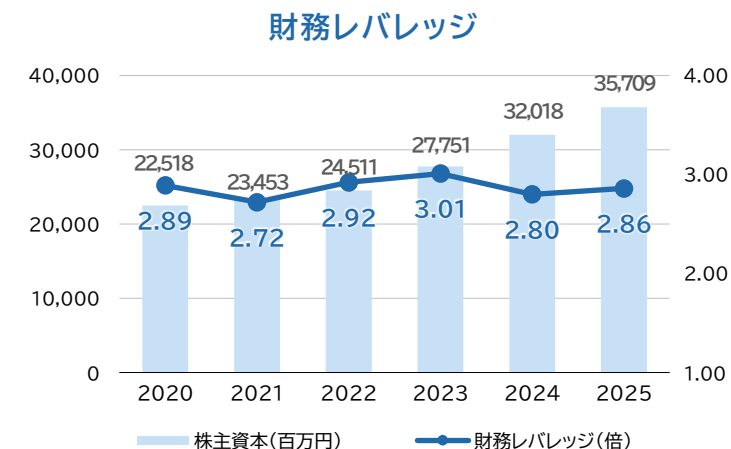
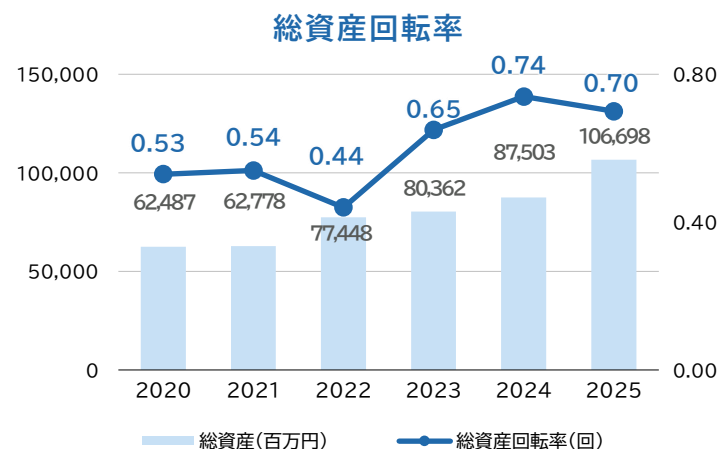
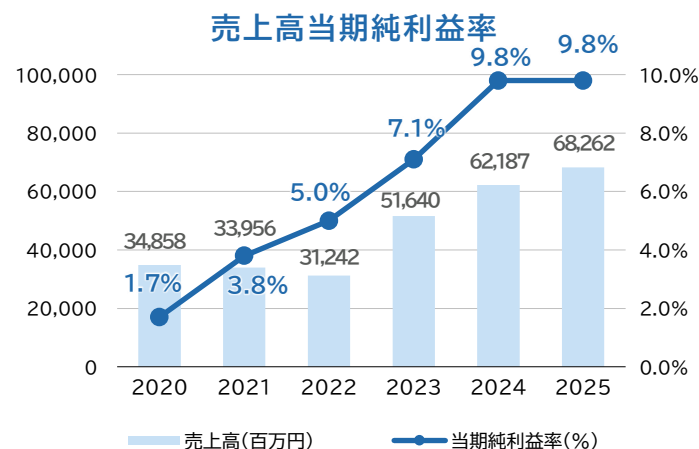
株主資本コストを超える利益を追求することで  
安定的に水準を高めることが課題

## 予想PER



予想PER平均値及び直近値は同業他社の平均水準並み  
当事業の成長性への理解が不足

- 収益性を重視した販売活動により、総資産回転率が低下した結果、ROEは目標水準を若干下回り、19.7%となった
- 在庫回転率の向上により総資産回転率を改善し、ROE目標達成に向けた取り組みを継続



第3次中期経営計画

ROEの目標

20%以上

## 売上高

### 主力事業の深化と成長事業の拡大

- 投資用不動産の積極的仕入とアセットタイプの拡充
- 開発、不動産特定共同事業の拡大と新規事業の創出



## 当期純利益

### 不動産売買事業の拡大

- 事業期間の短縮(内外装工事及び業務フローのDX化)
- ノンアセット事業(工事、PM、AM)の強化



## 株主資本

### 財務レバレッジの適正化

- 自己資本比率とネットD/Eレシオの適正化
- 成長投資を優先しつつ、配当方針に則った安定的かつ収益向上を通じた増配を実現



## 総資産

### 不動産売買事業の拡大

- 成長投資や積極的な仕入を実施する中で、各事業の在庫水準を意識しつつ、資本効率性を追求





- 株主・機関投資家との個別面談の回数は55回(3Q累計)と通期でも昨年度を上回るペース
- 引き続き、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

## 2025年 取り組み実績 / 2026年 IR計画

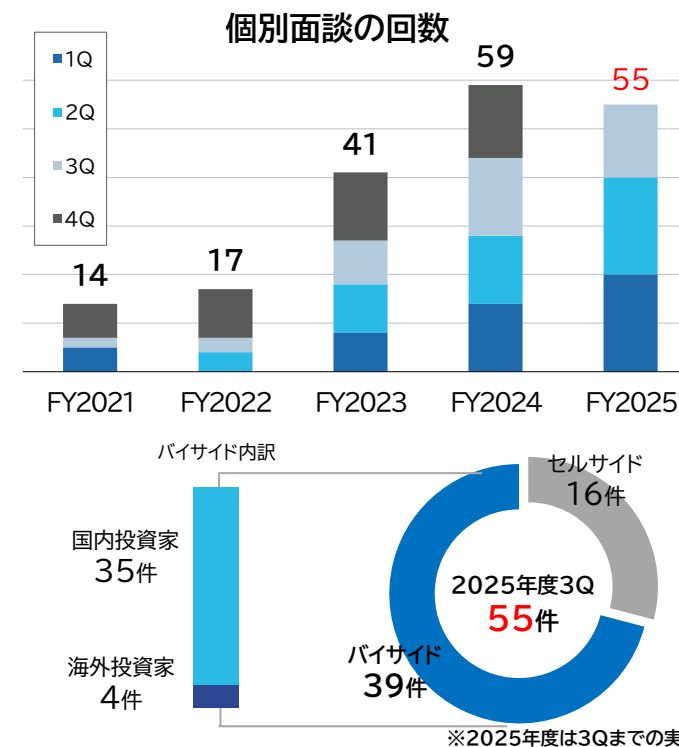
### 株主・投資家との対話状況 (2025年12月期)

IR・SR活動内容	実績	対応者
決算説明会	2回	代表取締役 社長執行役員
個人投資家向けIRイベント	3回	代表取締役 社長執行役員
従業員向け決算説明会	4回	代表取締役 社長執行役員
個別IR取材	55回※	上席執行役員 経営企画部長

### 2026年12月期 IR・SR計画

IR・SR活動内容	計画	開催月
決算説明会	2回	2月・8月
個人投資家向けIRイベント	2回	5月・11月
各種動画配信	4回	2月・5月・8月・11月
企業調査レポート	2回	3月・9月
株主通信	1回	3月

### 株主・機関投資家との面談概要 (2025年12月期)





## Appendix : 会社概要

---



MUGEN ESTATE

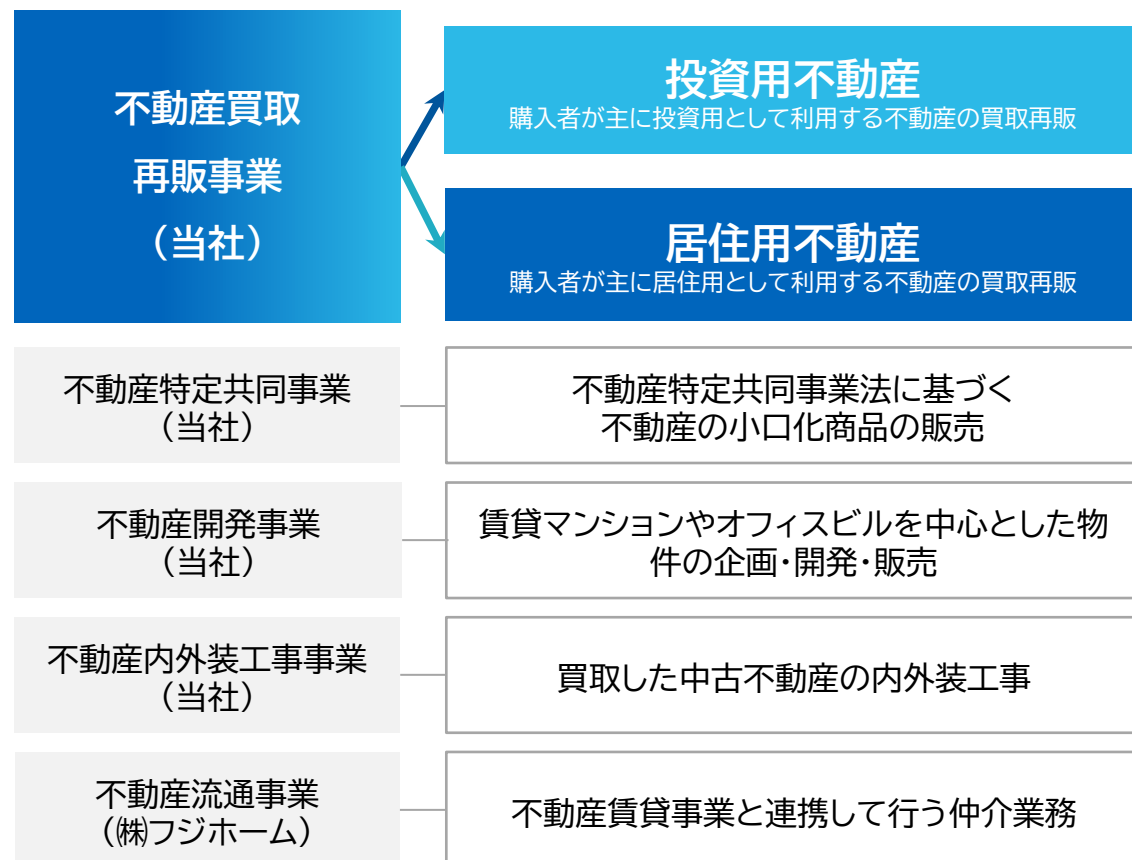
## 会社概要

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12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501名(平均年齢36.1才) 単体463名(平均年齢35.4才) *2025年12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 / 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

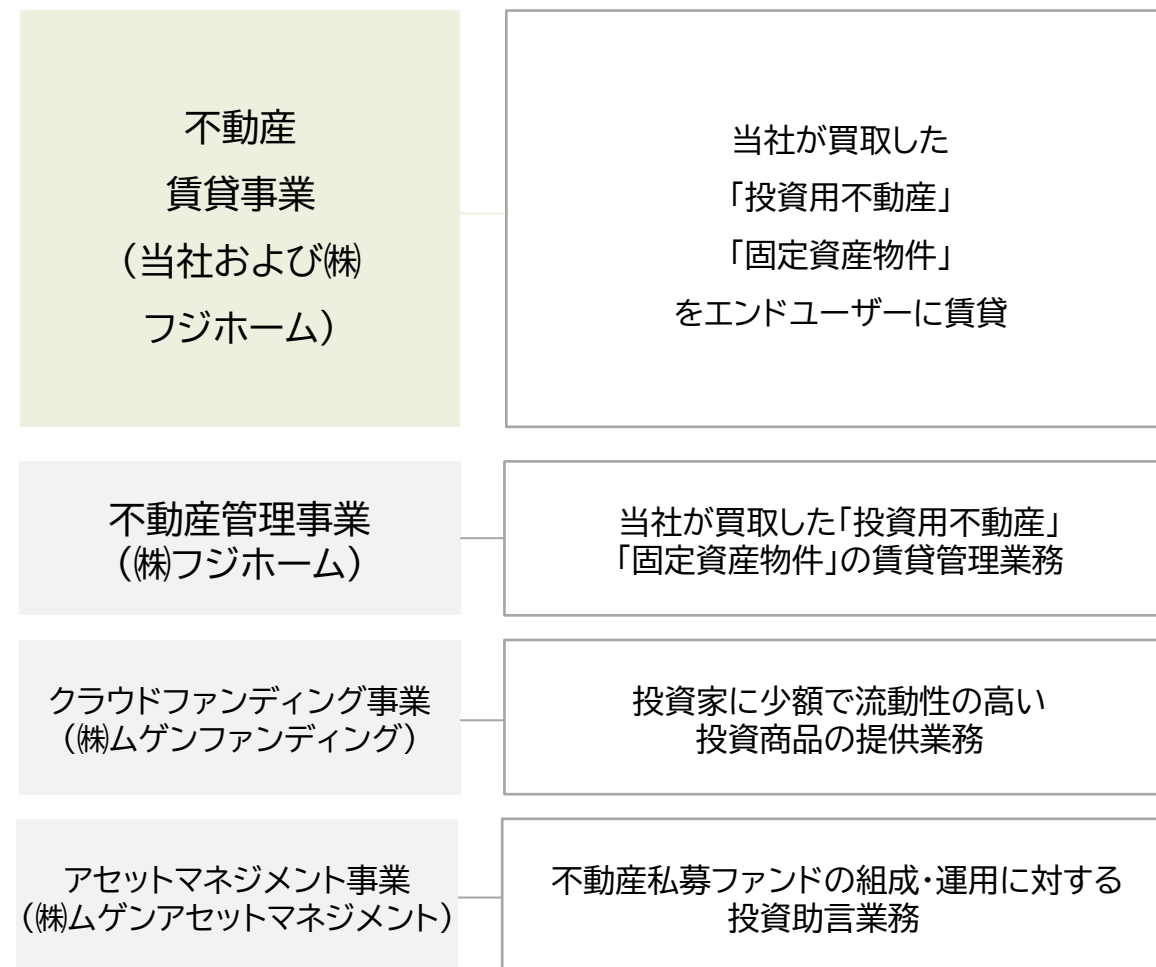
## 沿革

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

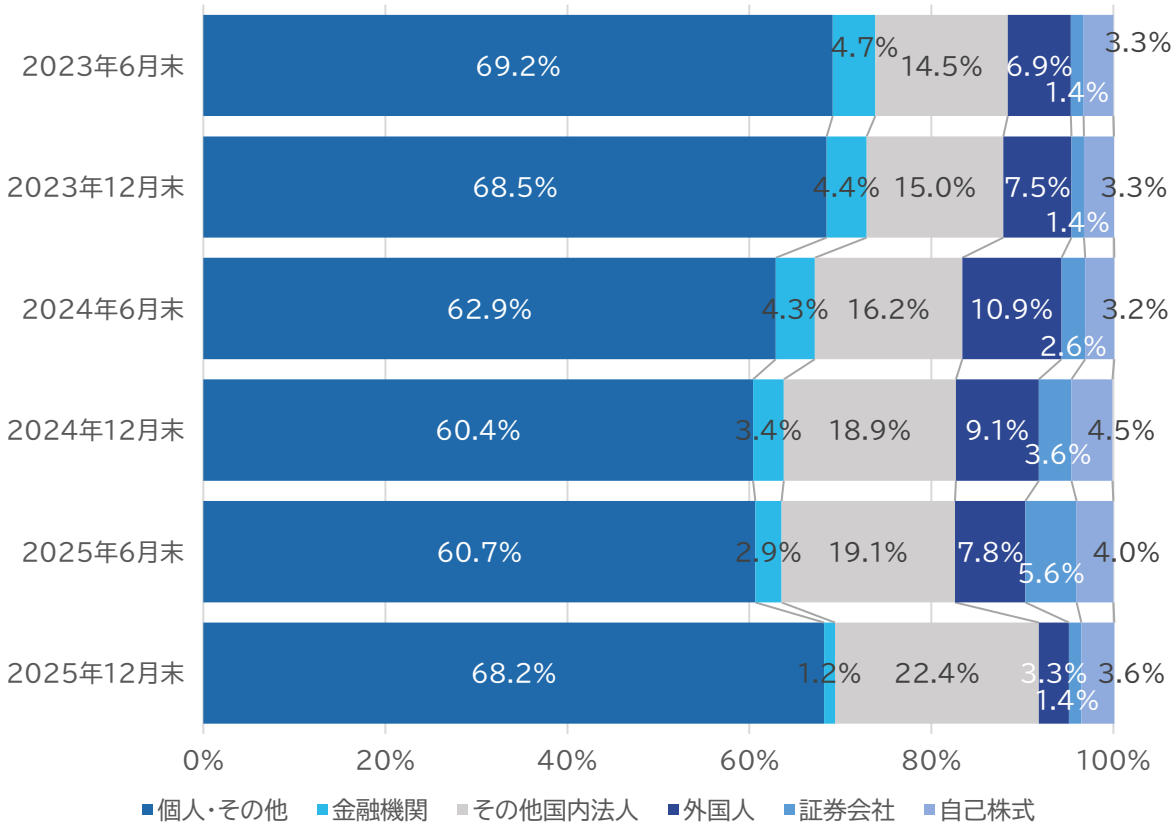


## 賃貸その他事業



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：25,790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	4,083,000	17.4
2	株式会社ドリームカムトゥルー	2,100,000	8.9
3	株式会社夢現企画	1,460,000	6.2
4	藤田 進一	1,420,900	6.1
5	株式会社セラネス	1,300,000	5.5
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	合同会社サライ	500,000	2.1
10	大久保 明	249,000	1.1

\*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12月31日現在の当社が保有する自己株式は875,891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](mailto:ir@mugen-estate.co.jp)