

株式会社 ムゲンエステート

# 2024年12月期 2Q 決算説明資料

証券コード:3299 | 2024年8月9日

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

# Contents

01 2024年12月期2Q 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

- **前年同期比増収増益**

買取再販事業と不動産開発事業が好調に推移し、売上高は前年同期比20.0%増の315億円、営業利益は同52.2%増の50億円、経常利益は同59.2%増の46億円、親会社株主に帰属する中間純利益は同58.8%増の30億円と増収増益となった

- **買取再販事業**

販売活動に注力した結果、高価格帯の物件の販売が進み、売上高・件数ともに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営業利益を押し上げた

- **商圈エリアの深耕**

首都圏および関西圏エリアの事業拡大と強化を目的に、5月に渋谷営業所、7月に大阪支店を開設

- **自己株式の取得**

株主への利益還元の実現と資本効率の向上を図るべく、5億円を上限として自己株式の取得を開始

01

2024年12月期2Q 決算概要

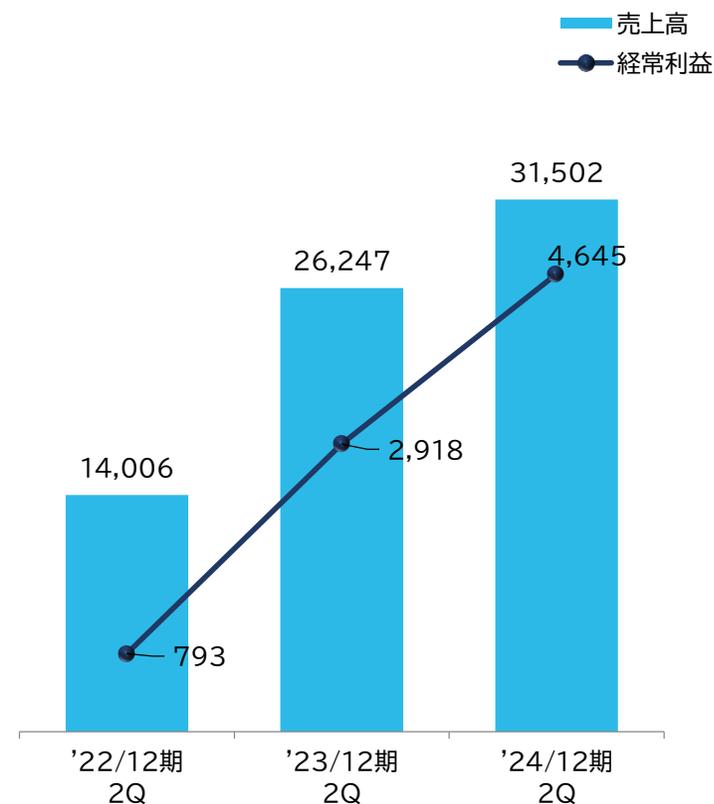
## 連結業績 概要

買取再販事業が好調に推移し、売上高・利益とも1Qの遅れを取り戻し、計画を超えて進捗。収益性を重視した販売をすすめ、経常利益は前年同期比59.2%の増加。粗利益率は4.0ptの改善となった

単位:百万円	'23/12期2Q		'24/12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	26,247	100.0	31,502	100.0	5,254	20.0
売上総利益	5,893	22.5	8,323	26.4	2,430	41.2
販管費	2,589	9.9	3,294	10.5	705	27.2
営業利益	3,303	12.6	5,029	16.0	1,725	52.2
経常利益	2,918	11.1	4,645	14.7	1,727	59.2
親会社株主に帰属する 中間純利益	1,929	7.4	3,064	9.7	1,134	58.8

連結売上高&経常利益推移

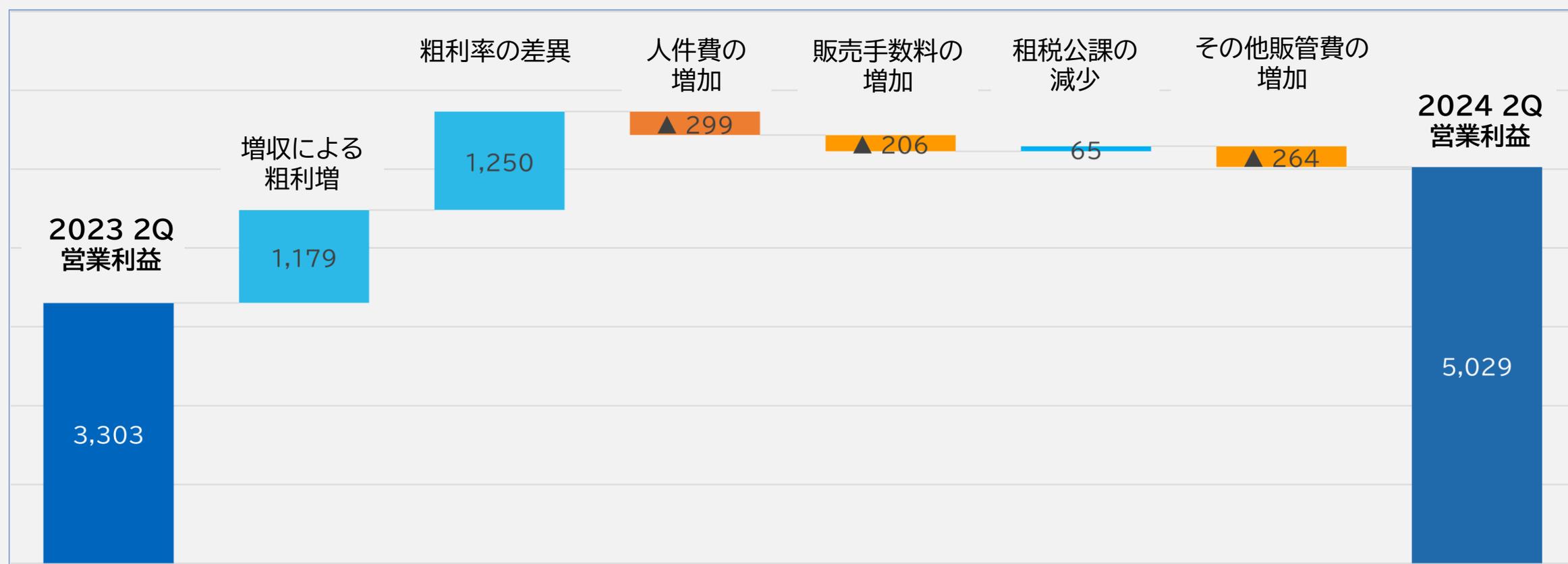
(単位:百万円)



## 営業利益の増減要因

- 営業利益は前期2Qに対して17億円増加の50億円
- 販売好調による増収と粗利益率の改善により24億円の増加
- 人員増加による人件費と販売手数料等の増加により7億円の減

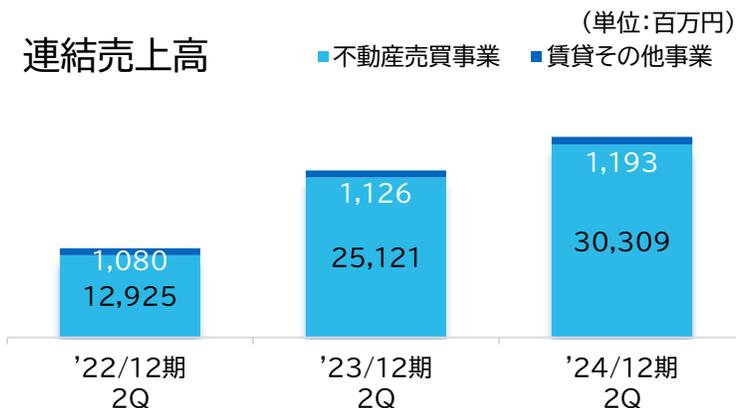
(単位:百万円)



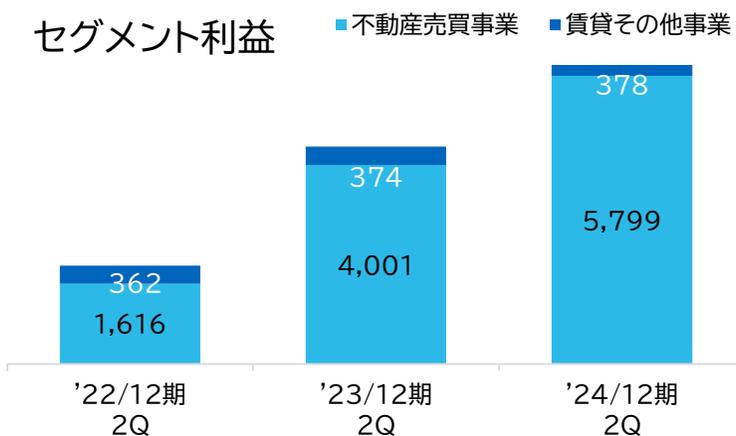
## セグメント別業績

- 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2Q		'24/12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	25,121	95.7	30,309	96.2	5,188	20.7
賃貸その他事業	1,126	4.3	1,193	3.8	66	5.9
合計	26,247	100.0	31,502	100.0	5,254	20.0



単位:百万円	'23/12期2Q		'24/12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	4,001	91.4	5,799	93.9	1,797	44.9
賃貸その他事業	374	8.6	378	6.1	4	1.1
合計	4,375	100.0	6,177	100.0	1,802	41.2



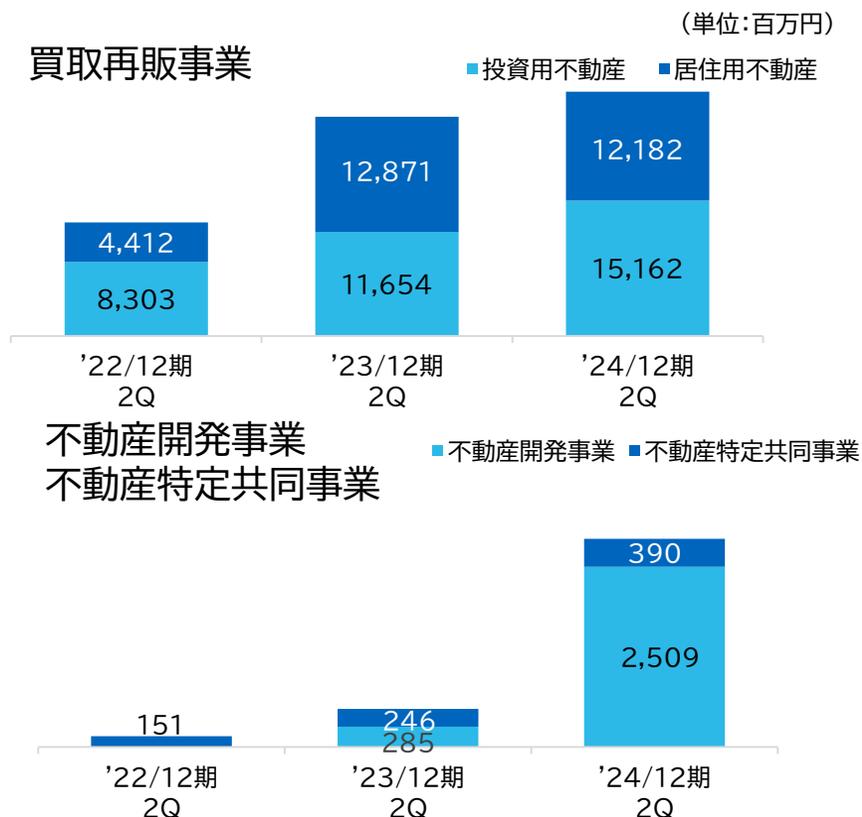
※ 売上高は外部顧客への売上高(構成比)を記載し、セグメント利益はセグメント調整前の営業利益合計額に対するセグメント利益(構成比)を記載しております

## セグメント別 売上高詳細

- 買取再販事業:投資用で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。売上計画を超える高い進捗
- 不動産特定共同事業:「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の第2期募集完了、6月に組成

単位:百万円	'23/12期 2Q	'24/12期 2Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
不動産売買事業	25,121	30,309	5,188	20.7
買取再販事業(投資用)	11,654	15,162	3,508	30.1
買取再販事業(居住用)	12,871	12,182	△688	△5.3
不動産開発事業	285	2,509	2,224	779.3
不動産特定共同事業	246	390	144	58.5
その他	64	63	△0	△1.1
賃貸その他事業	1,126	1,193	66	5.9

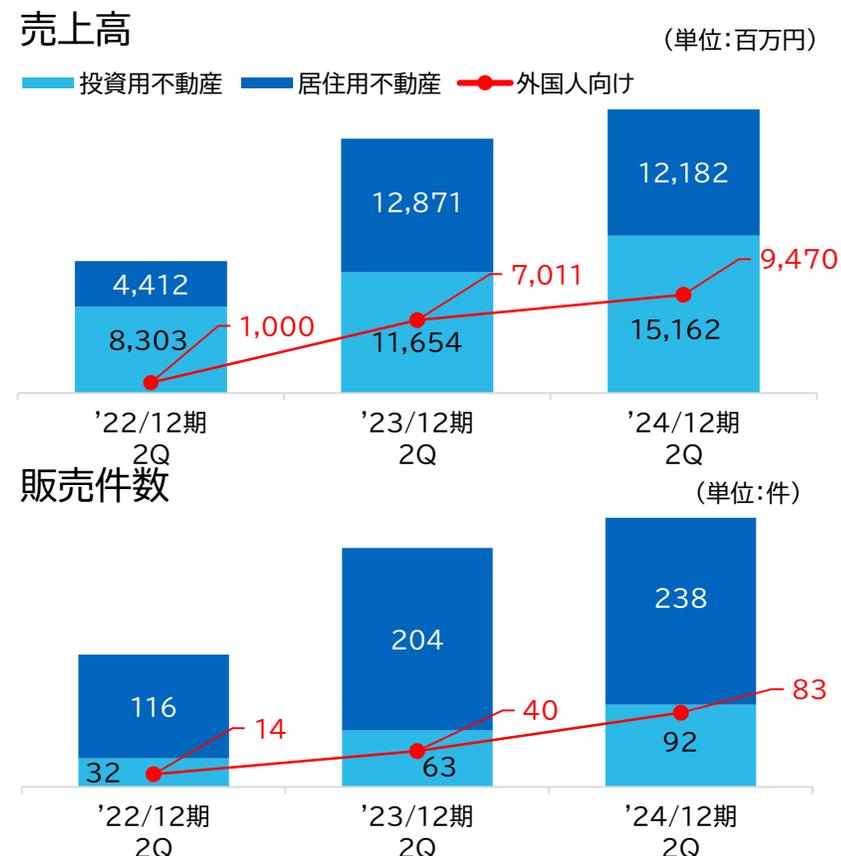
※土地等の販売は、居住用不動産に含めております



## 不動産買取再販事業

- 投資用不動産:投資家の不動産需要が高く、販売件数、売上高ともに大きく増加
- 居住用不動産:地方エリアを含む営業所開設効果もあり、販売件数は増加。売上高はほぼ横ばい
- 外国人向け :円安効果や金利差も影響し、販売件数・売上高ともに増加

単位:百万円	'23/12期 2Q	'24/12期 2Q	前年同期比	
			増減	増減率(%)
<b>売上高</b>	24,525	27,345	2,820	11.5
投資用不動産	11,654	15,162	3,508	30.1
居住用不動産	12,871	12,182	△688	△5.3
<b>販売件数(件)</b>	267	330	63	23.6
投資用不動産	63	92	29	46.0
居住用不動産	204	238	34	16.7
<b>平均販売単価</b>	91.8	82.8	△8.9	△9.8
投資用不動産	184.9	164.8	△20.1	△10.9
居住用不動産	63.0	51.1	△11.9	△18.9
<b>外国人向け</b>				
売上高	7,011	9,470	2,458	35.1
販売件数(件)	40	83	43	107.5
平均販売単価	175.2	114.1	△61.1	△34.9



※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>

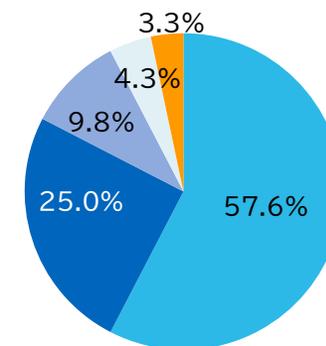
- 投資用不動産: 千葉県を除く関東エリアで販売件数、売上高ともに増加
- 居住用不動産: 大阪エリアの販売が軌道にのり、販売件数は増えた一方、平均単価の減少により売上高は微減

### <投資用不動産>

単位: 百万円

エリア	'23/12期 2Q				'24/12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	37	58.7	7,373	199.2	53	57.6	9,926	187.2	16	2,553
神奈川県	11	17.5	789	71.8	23	25.0	2,859	124.3	12	2,069
埼玉県	8	12.7	1,755	219.4	9	9.8	2,048	227.6	1	293
千葉県	7	11.1	1,735	247.9	4	4.3	287	71.7	△3	△1,448
地方エリア	—	—	—	—	3	3.3	40	13.5	3	40
合計	63	100.0	11,654	184.9	92	100.0	15,162	164.8	29	3,508

2024/12期 2Q 販売件数構成比率

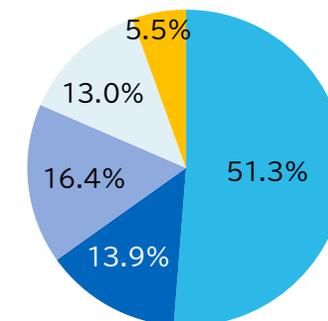


### <居住用不動産>

単位: 百万円

エリア	'23/12期 2Q				'24/12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	86	42.2	9,383	109.1	122	51.3	8,517	69.8	36	△865
神奈川県	35	17.2	1,310	37.4	33	13.9	1,185	35.9	△2	△124
埼玉県	45	22.1	1,211	26.9	39	16.4	1,107	28.4	△6	△103
千葉県	38	18.6	966	25.4	31	13.0	940	30.3	△7	△25
地方エリア	—	—	—	—	13	5.5	431	33.1	13	431
合計	204	100.0	12,871	63.0	238	100.0	12,182	51.1	34	△688

■ 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

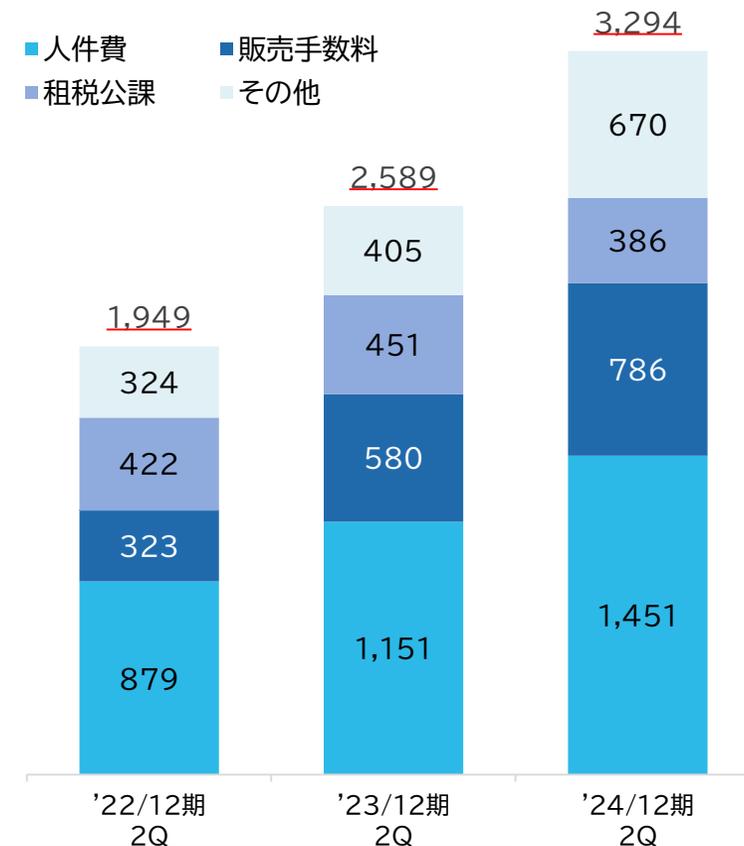
## 販売費及び一般管理費・営業外収益・営業外費用

- 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 2Q		'24/12期 2Q		前年同期比	
	実績	売上対比 (%)	実績	売上対比 (%)	増減	増減率 (%)
<b>販売費及び一般管理費</b>	2,589	9.9	3,294	10.5	705	27.2
人件費	1,151	4.4	1,451	4.6	299	26.0
販売手数料	580	2.2	786	2.5	206	35.5
租税公課	451	1.7	386	1.2	△65	△14.4
その他	405	1.5	670	2.1	264	65.1
<b>営業外収益</b>	37	0.1	42	0.1	4	13.2
<b>営業外費用</b>	423	1.6	425	1.4	2	0.7
支払利息	370	1.4	376	1.2	5	1.4
その他	52	0.2	49	0.2	△2	△4.5

販売費及び一般管理費 内訳

(単位:百万円)



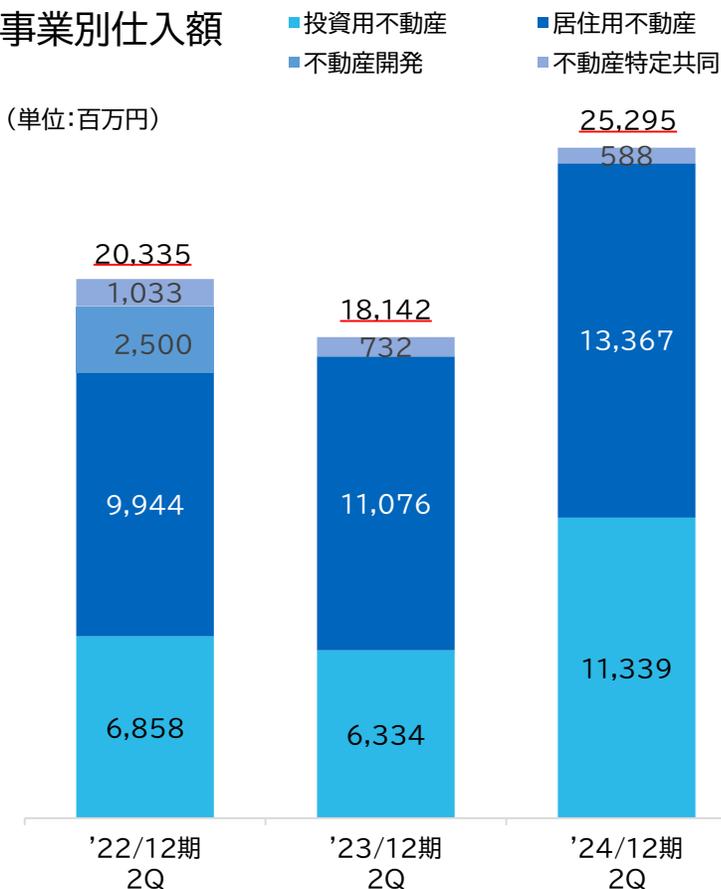
## 事業別仕入の状況

- 買取再販事業:仕入は順調に進捗、特に居住用は計画を大きく上回る
- 不動産開発事業:採算性を見極めた結果、仕入に苦戦
- 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 2Q	'24/12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)	6,334	11,339	5,005	79.0
買取再販事業(居住用)	11,076	13,367	2,291	20.7
不動産開発事業	—	—	—	—
不動産特定共同事業	732	588	△144	△19.7
合計	18,142	25,295	7,152	39.4

## 事業別仕入額

(単位:百万円)



## 販売用不動産(在庫)の状況

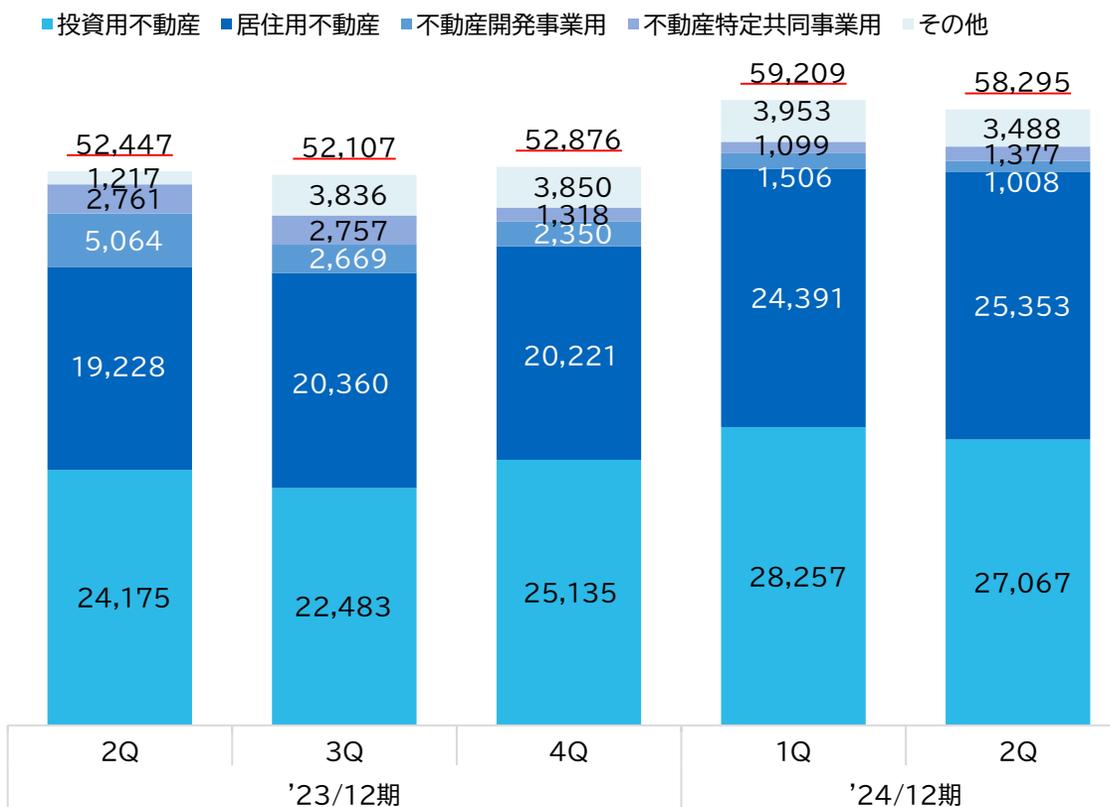
- 仕入が順調に推移し、投資用・居住用の増加
- 不動産開発事業は竣工済み物件5件の販売により販売用不動産は減少

単位:百万円	'23/12期 期末	'24/12期 2Q	増減
販売用不動産	52,876	58,295	5,418
投資用不動産	25,135	27,067	1,931
居住用不動産	20,221	25,353	5,132
不動産開発事業	2,350	1,008	△1,342
不動産特定 共同事業	1,318	1,377	58
その他	3,850	3,488	△362

※ 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)

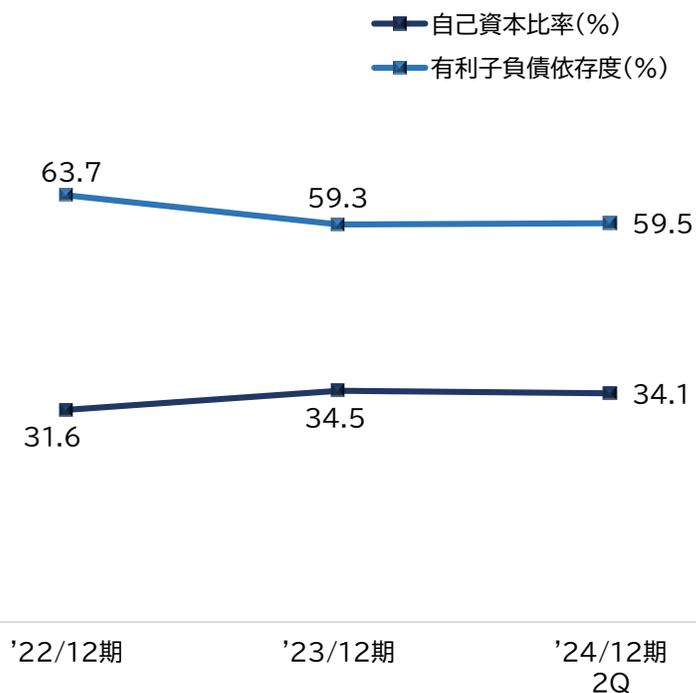


## 連結貸借対照表 概要

- 仕入が順調に進み、販売用不動産が増加
- 投資用物件の販売が進み、投資用平均借入期間が短縮

単位:百万円	'23/12期 期末	'24/12期 2Q	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率 (%)
流動資産	74,189	79,901	5,712	7.7
内、現金及び預金	20,420	20,101	△319	△1.6
内、販売用不動産	52,644	58,098	5,453	10.4
固定資産	6,119	6,271	152	2.5
資産合計	80,362	86,223	5,860	7.3
流動負債	19,484	22,646	3,162	16.2
内、短期有利子負債	15,607	18,317	2,709	17.4
固定負債	33,034	34,087	1,052	3.2
内、長期有利子負債	32,053	32,963	909	2.8
負債合計	52,518	56,733	4,214	8.0
純資産合計	27,844	29,489	1,645	5.9
負債・純資産合計	80,362	86,223	5,860	7.3
投資用平均借入期間	4年0ヵ月	3年7ヵ月	△5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

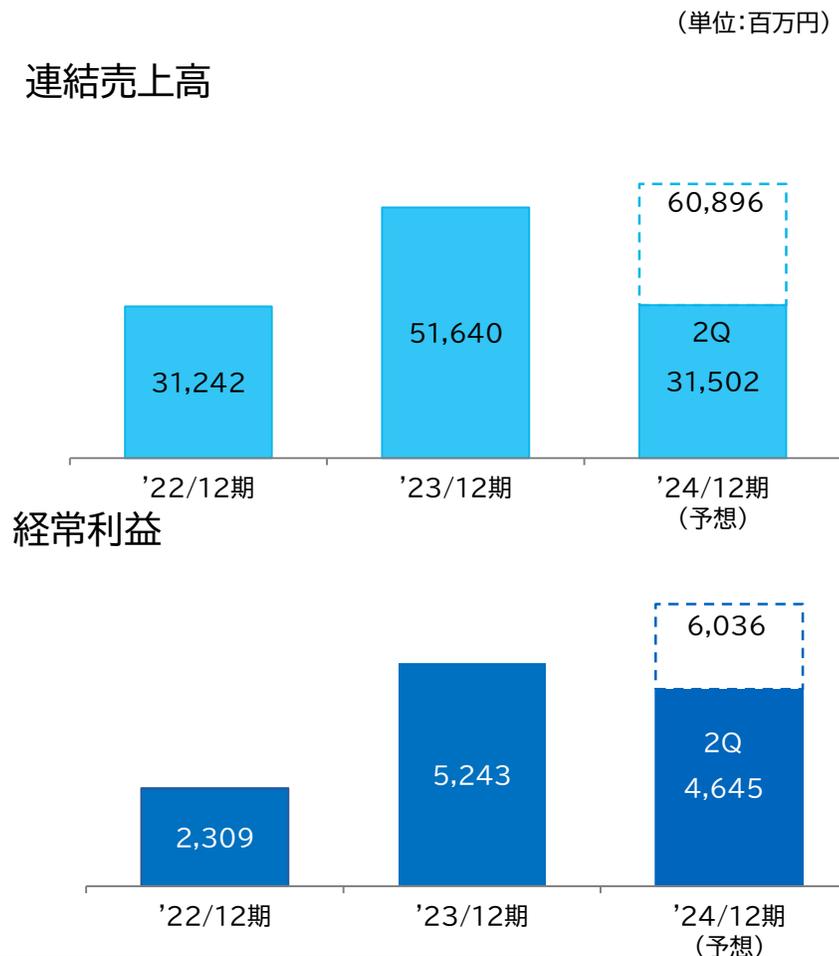
2024年12月期 業績予想

## 2024年12月期 通期業績予想<連結>

売上高は年間計画の50%、営業利益・経常利益は70%超の進捗

今後も新築マンションの価格高騰が予想され中古マンション需要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2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	51,640	60,896	31,502	51.7
売買事業	49,353	58,504	30,309	51.8
賃貸その他事業	2,286	2,392	1,193	49.9
売上総利益	11,406	13,594	8,323	61.2
対売上高比率	22.1%	22.3%	26.4%	—
営業利益	5,936	6,861	5,029	73.3
対売上高比率	11.5%	11.3%	16.0%	—
経常利益	5,243	6,036	4,645	77.0
対売上高比率	10.2%	9.9%	14.7%	—
当期純利益	3,653	3,985	3,064	76.9
対売上高比率	7.1%	6.5%	9.7%	—



## 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の販売強化と地方エリアの販売強化をおこなう
- 不動産開発事業:竣工予定物件の販売活動に注力
- 不動産特定共同事業:「すみだ両国プロジェクト」の販売強化と、第6弾商品「(仮称)札幌ホステルプロジェクト 任意組合」を並行して募集開始

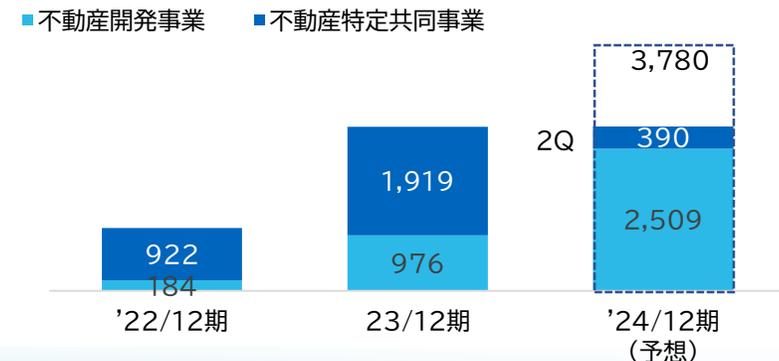
単位:百万円	'23/12期	'24/12期	'24/12期2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	49,353	58,504	30,309	51.8
買取再販事業(投資用)	20,609	32,304	15,162	46.9
買取再販事業(居住用)	25,554	21,800	12,182	55.9
不動産開発事業	976	2,302	2,509	109.0
不動産特定共同事業	1,919	1,477	390	26.4
その他	292	619	63	10.2
賃貸その他事業	2,286	2,392	1,193	49.9

### 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

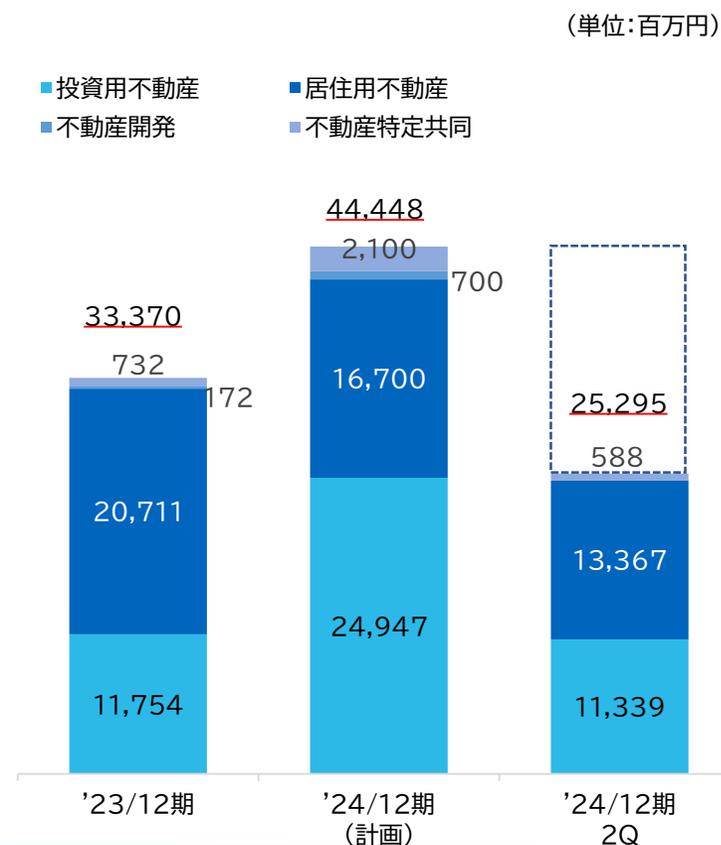


## 仕入計画

- 買取再販事業: 投資用不動産の仕入の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: 仕掛現場の工程管理とともに、新たな開発用地の仕入活動を積極的に行う
- 不動産特定共同事業: 物件の多様化とエリアの拡大を行い、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2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
買取再販事業(投資用)	11,754	24,947	11,339	45.5
買取再販事業(居住用)	20,711	16,700	13,367	80.0
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	44,448	25,295	56.9

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

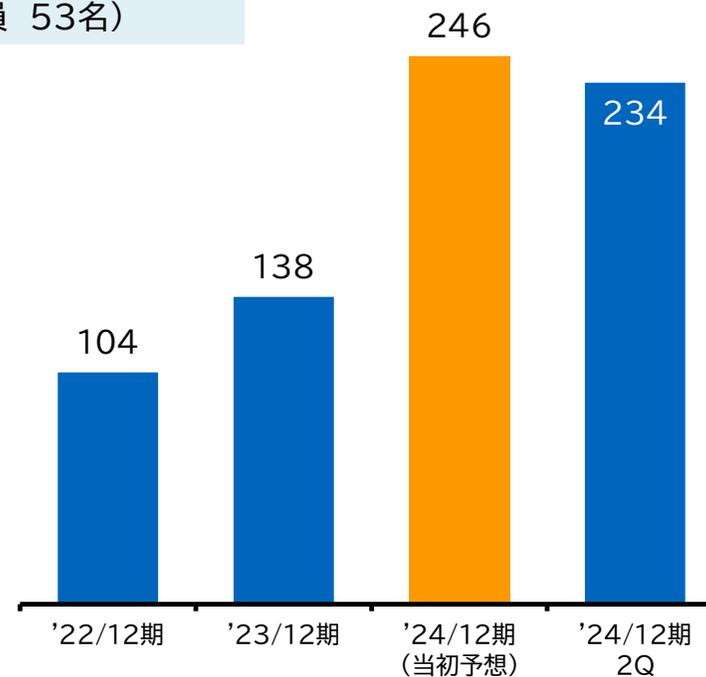
2024年1月に、札幌営業所・名古屋営業所・福岡営業所を開設  
5月に渋谷営業所、7/5に大阪支店を開設



## 営業人員の増強

引き続き営業人員を増員し、案件獲得の機会を増加⇒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 HIRAI 【江戸川区平井】	2024年3月 竣工済	S造9階建 店舗・事務所・住戸13戸
SIDEPLACE JUJO 【北区十条仲原】	2024年9月末	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 HIRAI】



【SIDEPLACE JUJO】



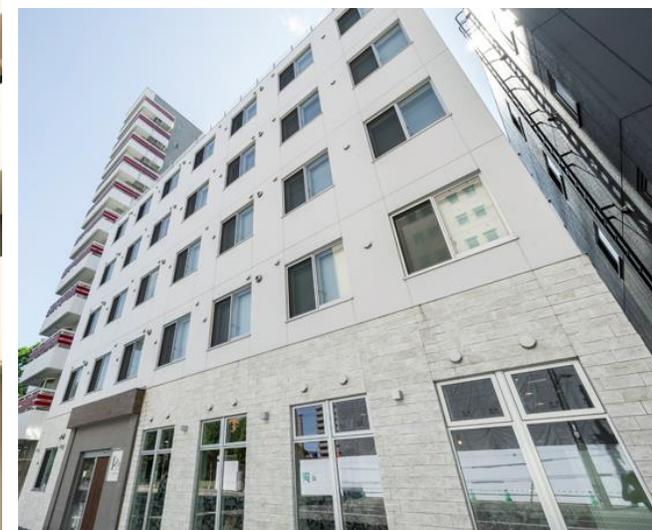
※写真はイメージであり、実際とは異なる場合がございます

## 不動産特定共同事業

- 第4弾ナーシングケア江戸川プロジェクト任意組合 第2期募集完了
- 第5弾すみだ両国プロジェクト任意組合  
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※8/1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】



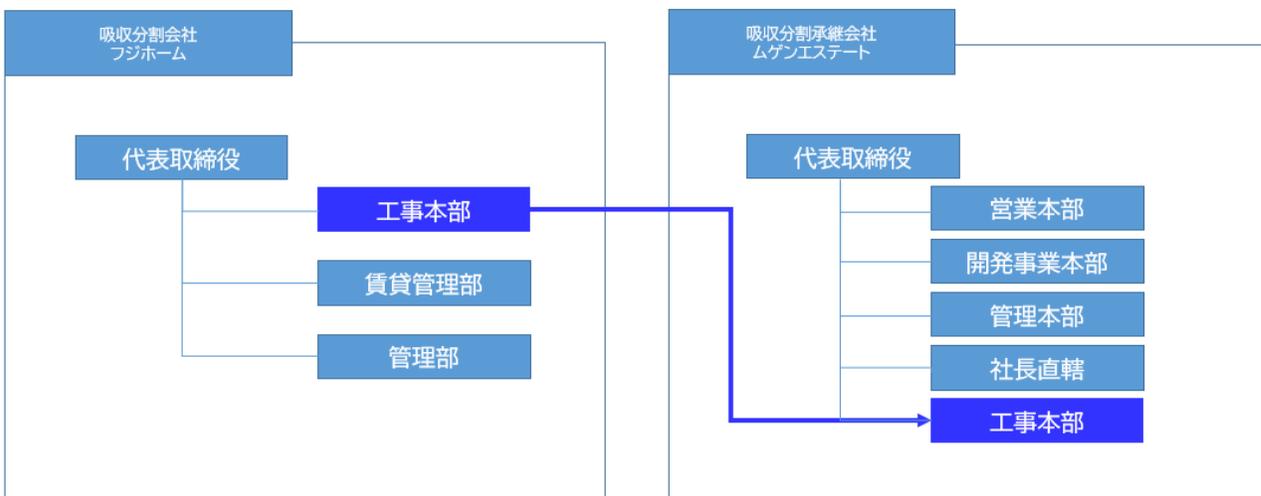
【札幌ホステルプロジェクト】



# 組織再編

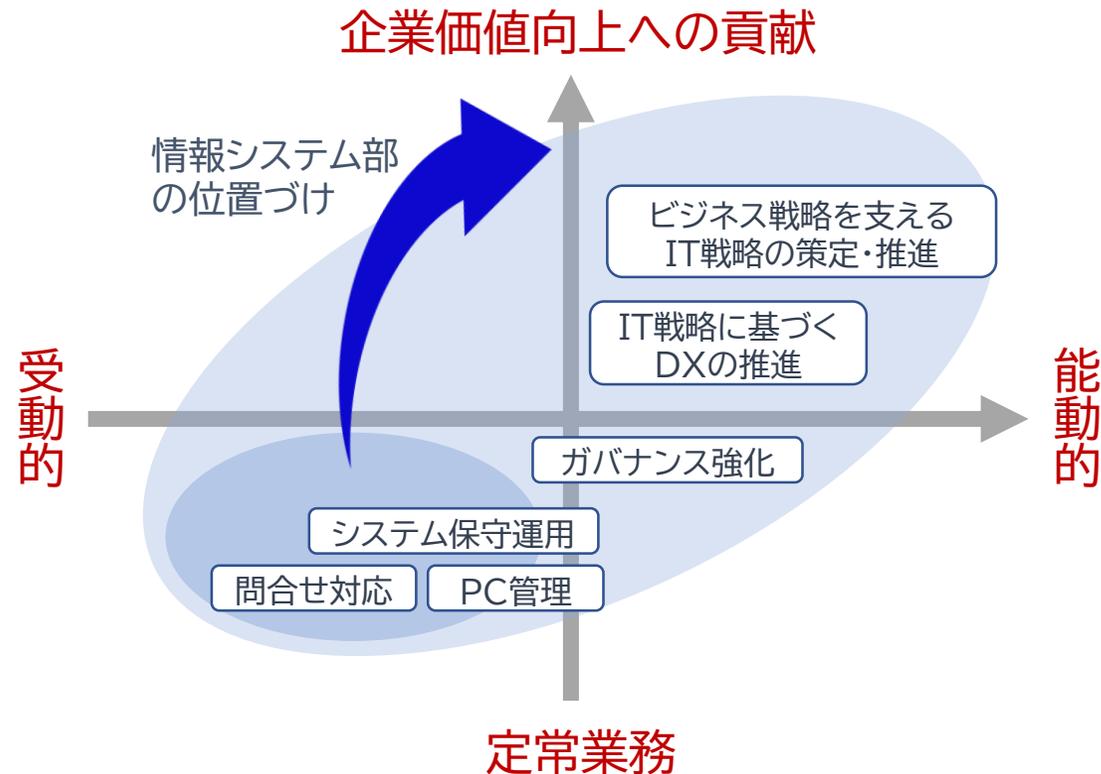
## 完全子会社の工事部門を吸収分割

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)

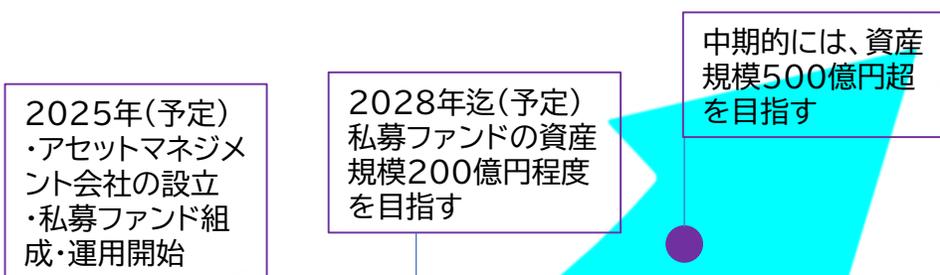


## アセットマネジメント事業への参入並びに私募ファンドの組成

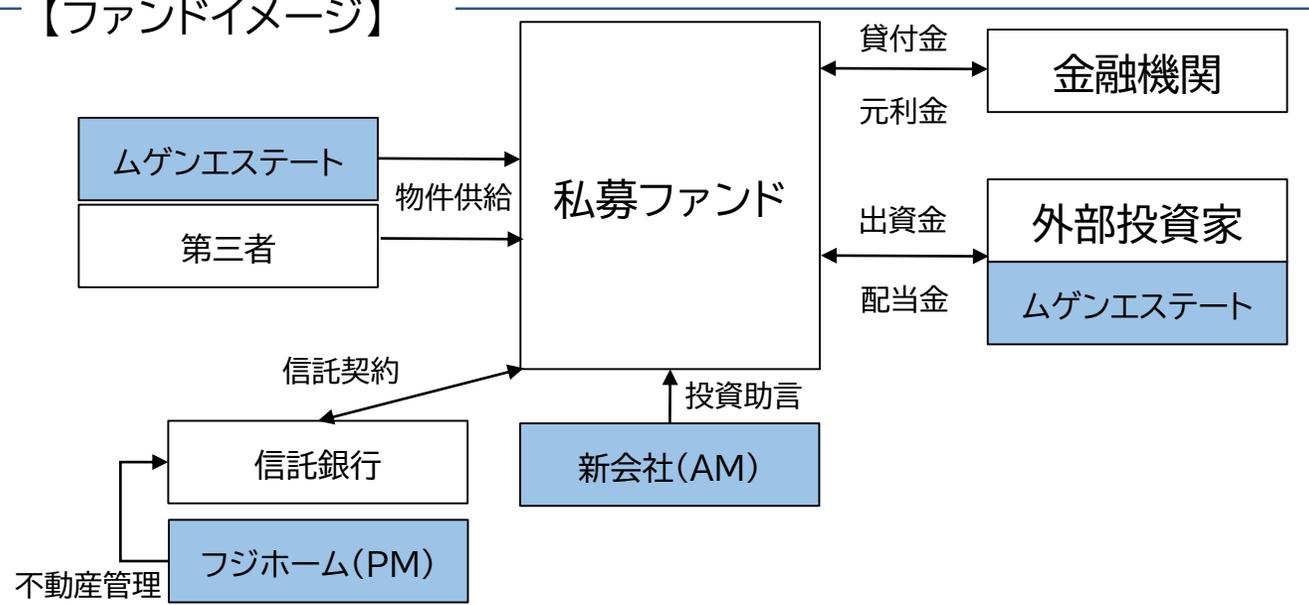
### アセットマネジメント(AM)事業を起点としたグループ収益の拡大と資本効率の向上を図る

1. ムゲンエステートグループが持つ買取再販事業を中心としたバリューアップのノウハウと不動産金融ビジネスの知見を融合することで、当社グループの不動産事業全体の拡大を推進
2. 当社グループ全体のストック収益拡大による経済変動への抵抗力強化
3. アセットマネジメント事業への本格参入にあたり、当社グループ内でアセットマネジメント会社を新設予定(2025年1月予定)→必要な許認可の取得等を具体的に準備
4. 比較的規模の大きな物件を不動産流動化を通じて、投資家のニーズにマッチした商品を提供し、今後数年間で段階的に私募ファンドの組成を目指す

#### 【私募ファンド組成・拡大に向けたロードマップ】



#### 【ファンドイメージ】



# サステナビリティに関する取り組み

## 環境(E)

### 【建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価の取得】

2024年5月に取得した札幌市のホテル「plat hostel keikyu sapporo sky」について、建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System、以下「BELS」という。)の認証を取得



当該ホテルは、不動産特定共同事業を活用した任意組合の商品として8/1より募集を開始

BELSの内容等については以下をご参照ください。

BELS認証制度に関する運営サイト：  
<https://www.hyoukakyoukai.or.jp/bels/bels.html>



## 社会(S)

### 【女性活躍推進講演会の開催】

他社から講師を招き、女性活躍推進の講演会を実施  
他社事例を通して、ダイバーシティ(多様性)の重要性とマネジメントの実践方法について聴講  
今後も社員への啓蒙や意識醸成に向け、様々な取り組みを行う



### 【社会貢献活動への参加】

障がい者と健常者をつなぐイベントとして、お台場で開催されたチャリティーウォーキングイベント「第3回スマイルチャレンジウォーク2024inTokyo」に参加



# 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

## 自己株式の取得

■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実施中

### 自己株式の取得状況

2024年6月14日発表内容

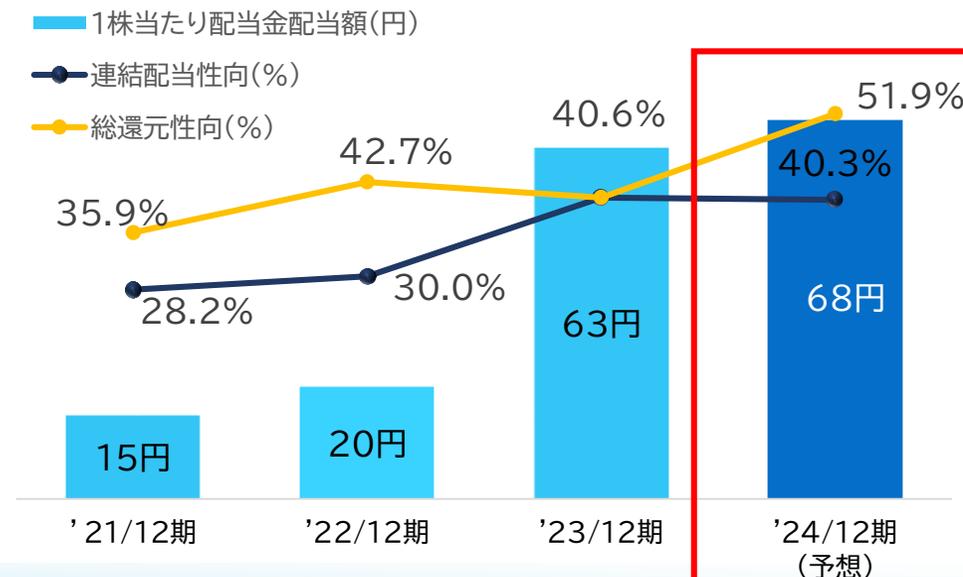
取得株式数(上限)	450,000株
取得株式数の発行済株式割合	1.91%
取得価額総額(上限)	500百万円
取得期間	2024/6/17~2024/8/30

上記取締役会決議に基づき取得した自己株式の累計  
(2024年7月31日時点)

- (1)取得した株式の総数 : 270,300 株
- (2)株式の取得価額の総額 : 350,560,200 円

## 配当予想

■2024年12月期の配当については68円(配当性向40.3%)を予想、自己株式取得により総還元性向は51.9%を想定

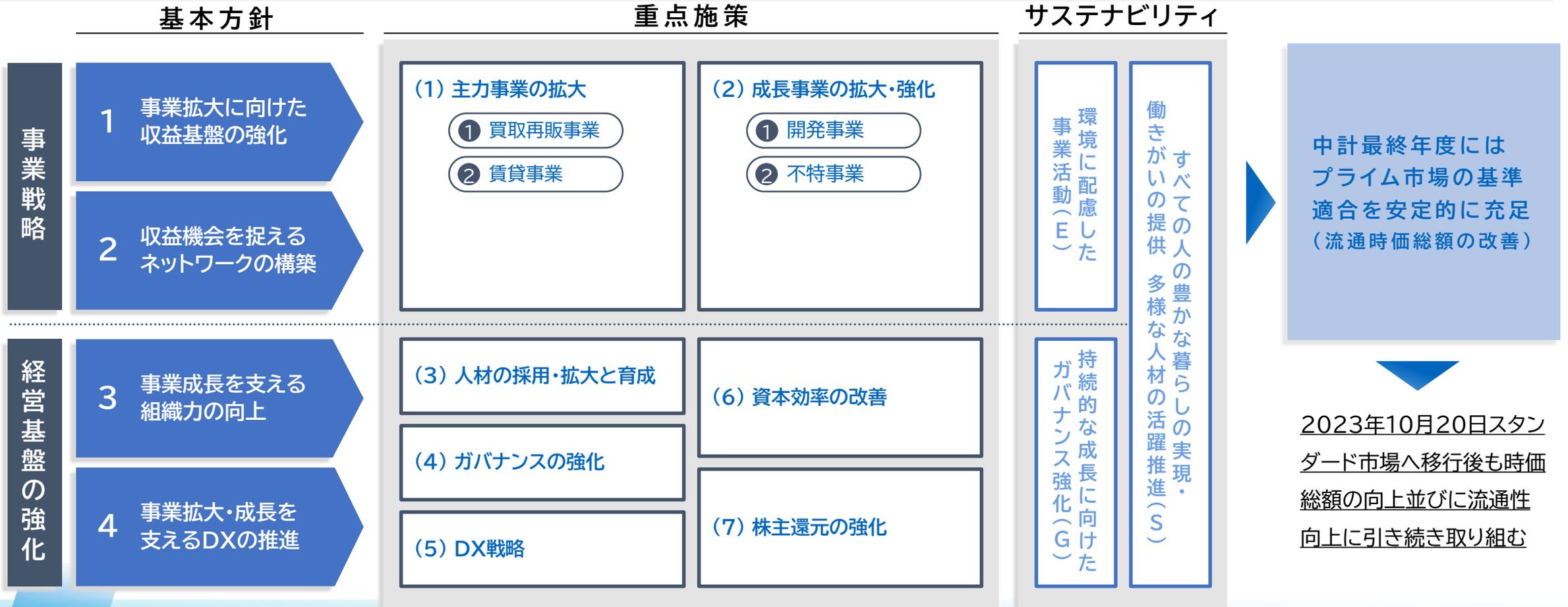


03

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



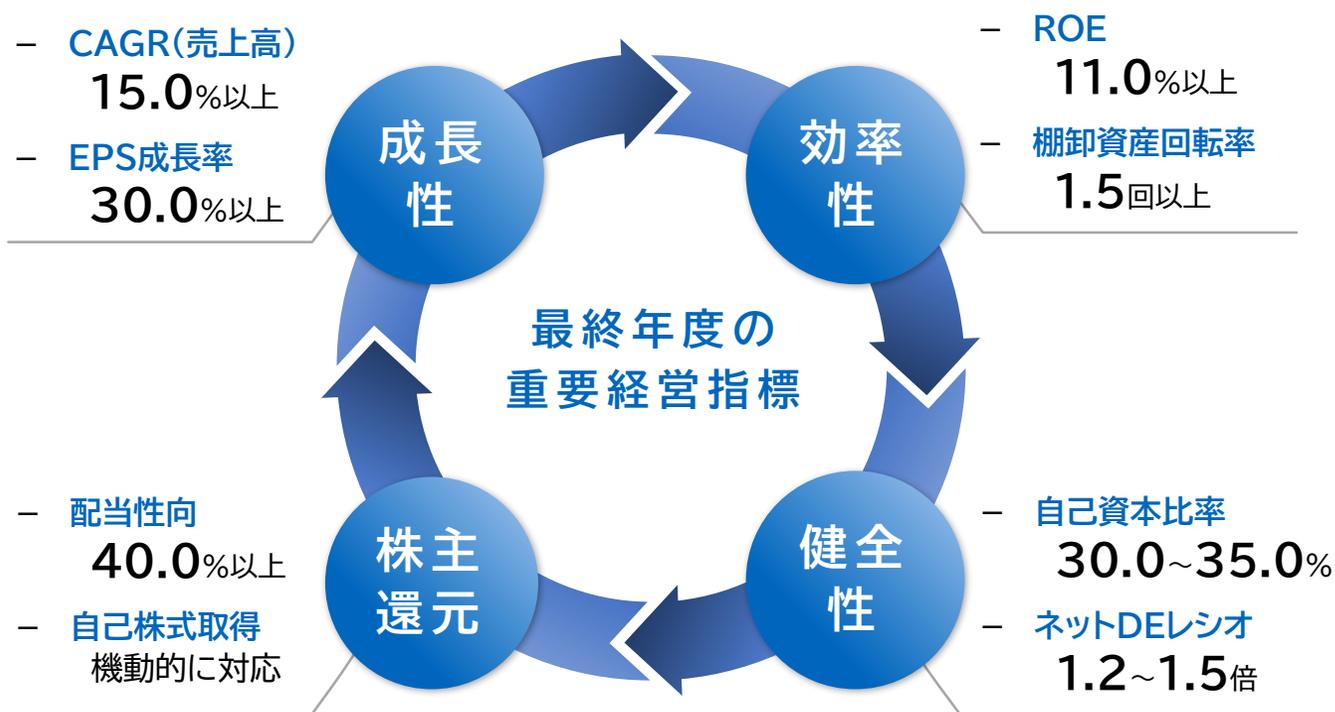
## 【ご参考】 第2次中期経営計画 連結数値目標の修正

現況の不動産売買事業の業績と不動産市況を鑑み、2024年の当初計画を修正

単位:百万円	2022年度 実績	2023年度 実績	2024年度	2024年度
			当初計画	修正計画
売上高	31,242	51,640	53,224	60,896
不動産売買事業	29,016	49,353	49,797	58,504
賃貸その他事業	2,226	2,286	3,427	2,392
営業利益	2,976	5,936	4,991	6,861
対売上高比率	9.5%	11.5%	9.4%	11.3%
経常利益	2,309	5,243	4,411	6,036
対売上高比率	7.4%	10.2%	8.3%	9.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,564	3,653	2,805	3,985
対売上高比率	5.0%	7.1%	5.3%	6.5%

## 【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

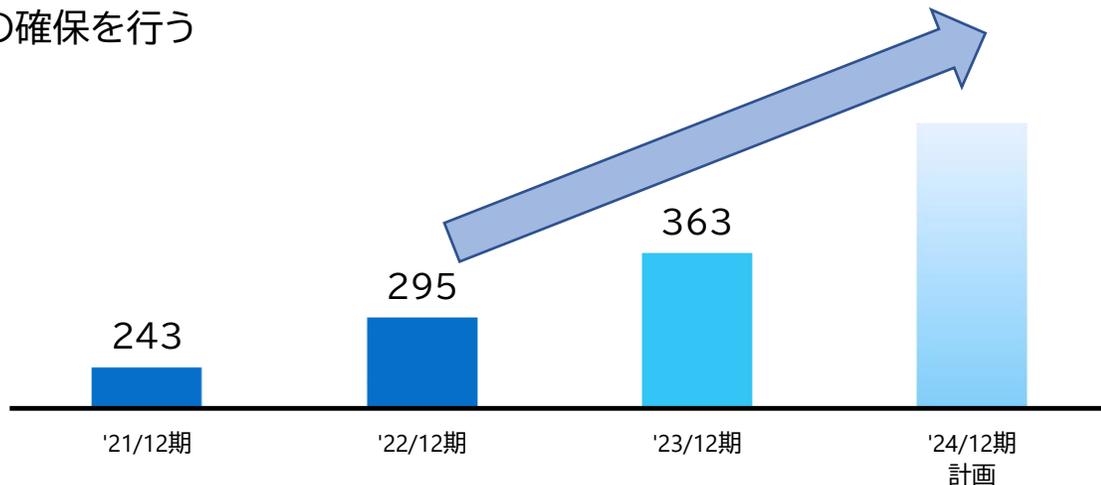
### 人材の採用・育成

#### ■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452名(平均年齢35.1才) 単体356名(平均年齢34.1才) *2024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 / 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
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	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

# 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  
(株)フジホーム)

当社が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

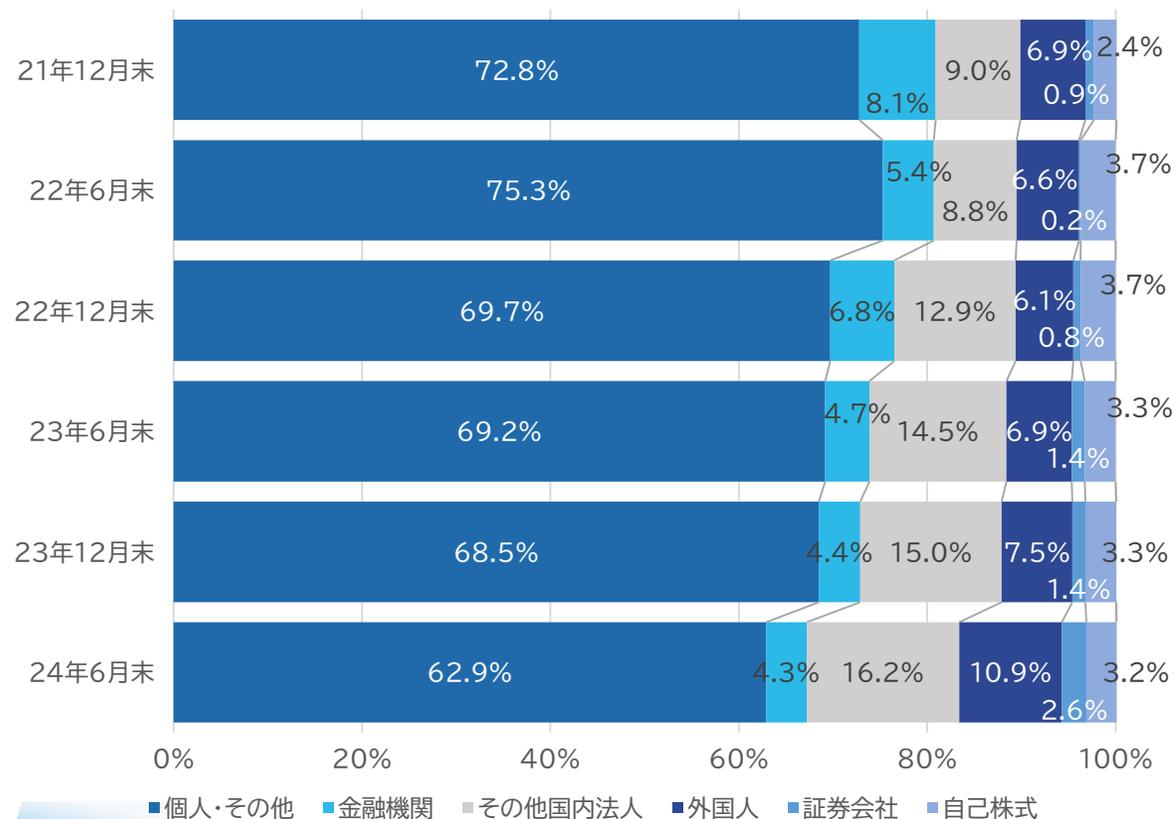
## 株式の状況（2024年6月30日現在）

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