

2025 年 12 月期 第 2 四半期決算説明会



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

株式会社ムゲンエステート 代表取締役社長の藤田です。

皆さま、本日はご参加いただき誠にありがとうございます。

当社は本年5月をもちまして、設立35周年を迎えることができました。

これもひとえに、株主・投資家のみなさまをはじめ、日頃よりご支援いただいているすべての関係者の皆さまのご厚情のたまものであり、心より御礼申し上げます。

今後も持続的な成長と社会への貢献を目指し、誠実な企業活動に取り組んでまいります。

それでは、2025年12月期第2四半期の決算について説明いたします。



ムゲンエステート

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

本日は、2025年12月期第2四半期の決算概要、そして、2025年12月期の業績予想に対する進捗状況の順でお話しします。

- **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之机を充実させるため、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)

CMUGEN ESTATE Co.,Ltd.

まずは、連結業績のハイライトです。

当中間期においては、不動産市場の需要が堅調に推移したことを背景に、前年同期比で増収増益を達成いたしました。

売上高は前年同期比4.6%増の329億円、営業利益は同9.0%増の54億円、経常利益は同6.2%増の49億円となり、いずれも中間期ベースで過去最高を更新する結果となりました。

この好業績の主因として、当社のコア事業である買取再販事業において大型物件の販売が進展し、収益拡大に大きく貢献いたしました。

また、海外投資家による物件取得ニーズも依然として堅調で、前年同期比で売上高の大幅増加に繋がりました。

加えて、不動産特定共同事業につきましては、総額15億円規模の新規プロジェクトの販売を開始するなど、着実に取り組みを進めております。

また、今年度は当社にとって初めてとなる公募債の発行を6月に実施し、36億円の資金調達を行いました。

そして、同じく初の取り組みとして、9月には中間配当の実施を予定しております。

このように、本年度中間期においては、各施策が順調に進捗しており、過去最高の売上高と利益を達成することができました。

続いて、決算の内容について詳細に説明申し上げます。

01 2025年12月期2Q 決算概要



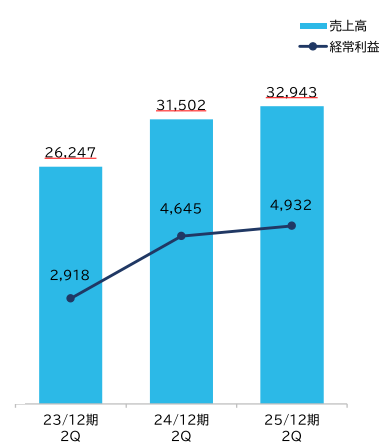
MUGEN ESTATE



ムゲンエステート

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)



CMUGEN ESTATE Co.,Ltd.

決算概要です

第2四半期は、中古マンション市場の堅調な推移を背景に、当社の業績も着実に進展いたしました。

売上高の進捗に一部遅れは見られましたが、売上・利益ともに前年同期をさらに上回る結果となりました。

- 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)

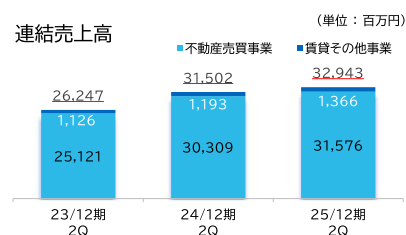


CMUGEN ESTATE Co.,Ltd.

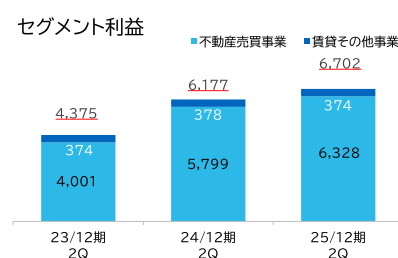
営業利益の増減要因です。

増収および粗利率の改善により、約7.5億円の増益要因が生じました。
一方で、事業拡大に伴う人員体制の強化により人件費が増加し、約3.5億円の減益要因となっております。

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

CMUGEN ESTATE Co.,Ltd.

セグメント別の業績です。

不動産売買事業においては、採算性を重視した販売戦略を徹底した結果、前年同期比で増収増益を達成いたしました。

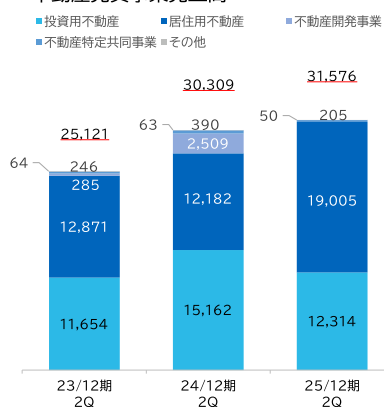
一方、賃貸その他事業につきましては、売上高はわずかながら増加したものの、利益は前年並みの水準で推移しております。

- ・ 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)



CMUGEN ESTATE Co., Ltd.

セグメント別の売上高詳細です。

買取再販事業においては、居住用物件の販売が好調に推移し、増収に大きく貢献いたしました。

一方、投資用不動産につきましては、収益性を重視した販売戦略を展開した結果、販売件数は前年同期並みとなりましたが、売上・利益面では前年同期を下回る水準となりました。

しかしながら、居住用物件の堅調な販売実績が投資用不動産の減少分を補い、結果として買取再販事業全体では前年同期比で増収増益を達成しております。

また、不動産開発事業につきましては、第2四半期までに売上高の計上はありませんでしたが、現在竣工済み物件の販売促進に注力しており、今後の進捗に向け着実に取り組んでまいります。

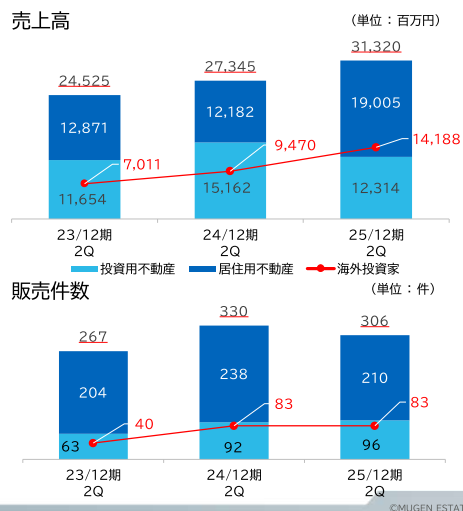
不動産特定共同事業においては、第6弾商品となる「札幌ホステルプロジェクト」第二期分が完売し、2億円の売上を計上いたしました。

新たに「新小岩プロジェクト」および「荻窪プロジェクト」の販売も開始しており、同事業の拡充に向けて順調に推移しております。

- ・ 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



買取再販事業の詳細です。

投資用不動産においては、収益性を確保しつつ、価格の柔軟な調整を図りながら販売を進めました。

前年同期と比較して販売実績は下回りましたが、これは前年同期において10億円超の大型物件を複数販売していたことに起因するものであり、相対的な減少と捉えております。

一方、居住用不動産につきましては、高価格帯の販売が順調に進んだ結果、売上高は前年同期比で大幅な増加となりました。

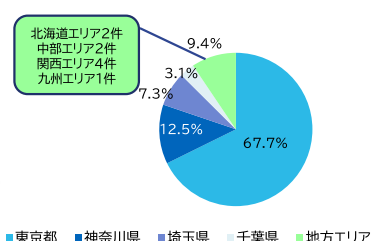
加えて、海外投資家からの需要も引き続き堅調に推移しており、件数は前年並みの水準ながらも、大型物件の販売が寄与し、売上高は大きく伸長いたしました。

- ・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

2025/12期2Q 販売件数構成比率

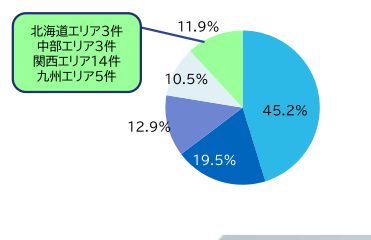


<居住用不動産>

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

※土地等の販売は、居住用不動産に含めております

■東京都 ■神奈川県 ■埼玉県 ■千葉県 ■地方エリア



CMUGEN ESTATE Co.,Ltd.

エリア別の販売状況です。

投資用不動産に関しては、東京都および地方エリアにおいて販売件数が増加しましたが、販売金額は前年同期比で減少いたしました。

居住用不動産につきましては、販売件数こそ減少したものの、販売金額は大幅な増加となりました。エリアごとの差異は見られましたが、特に東京都における大型物件の販売が増収に大きく貢献しております。

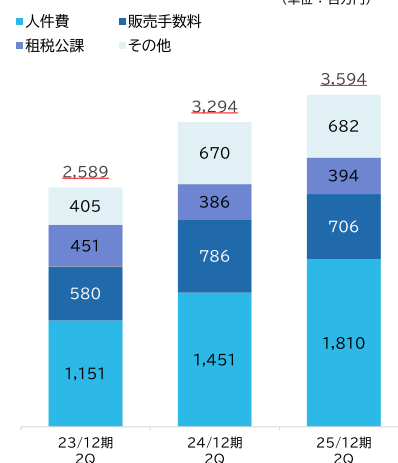
なお、地方エリアでは投資用・居住用いずれも販売が軌道に乗り始めております。今後とも引き続き、地方エリアにおける売上拡大にも注力してまいります。

- ・ 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)



販管費及び一般管理費等の内訳です。

人件費につきましては、継続的な人員体制の強化により、社員数が前年同期比で55名増加し、人件費は3億5千万円増加しております。

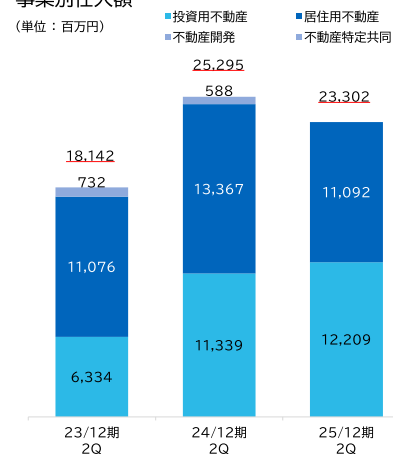
一方、販売手数料は通常、売上の増加に伴い比例して増加する傾向にありますが、今期は大型物件を含むいくつかの物件を直接販売したことが主な要因となり、前年同期比では減少いたしました。

- ・ 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き続き注力
- ・ 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)



CMUGEN ESTATE Co.,Ltd.

事業別の仕入状況です。

買取再販事業において、投資用物件は前年同期比でほぼ横ばいの水準で推移しました。一方、居住用物件につきましては、各物件の収益性および在庫状況を慎重に見極めながら仕入を進めた結果、前年同期比では減少いたしました。

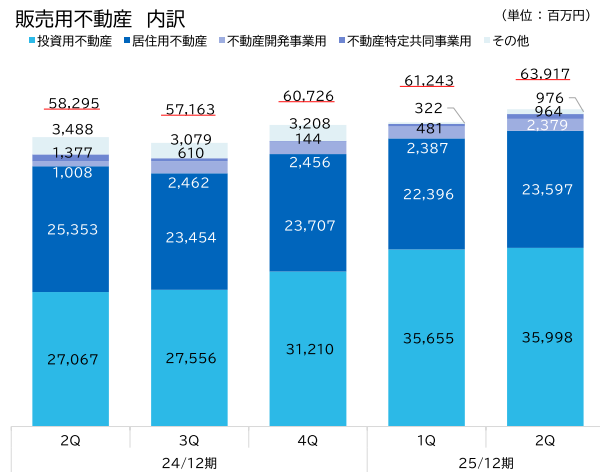
なお、不動産開発事業および不動産特定共同事業に関しては、第2四半期までにおける仕入実績はございませんでしたが、今後も買取再販事業との連携を深めつつ、開発用地および対象物件の仕入に注力してまいります。



- ・ 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



CMUGEN ESTATE Co., Ltd.

販売用不動産の状況です。

投資用不動産につきましては、大型物件の仕入を積極的に推進した結果、前年同期比で大幅な増加となりました。

一方、居住用不動産は前年同期比でほぼ横ばいで推移しております。

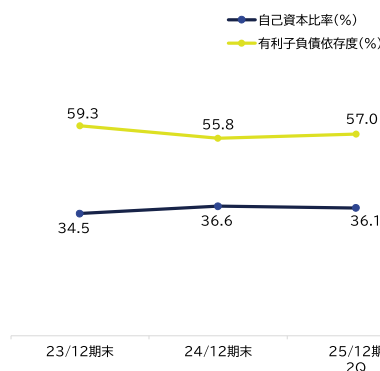
また、不動産開発事業においても概ね前年並みの水準となる一方で、不動産特定共同事業は新規プロジェクトの販売開始が寄与し、前年同期比で増加しております。

総額では、前期末比で32億円の増加となっており、商品在庫も十分に確保されております。これを踏まえ、下期においても、収益性を見極めながら、販売活動に注力してまいります。

- ・ 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



CMUGEN ESTATE Co.,Ltd.

貸借対照表の概要です。

自己資本比率は30%以上を継続して維持しており、健全な財務状況を堅持しております。

6月には公募債の発行を通じて36億円の資金調達を実施いたしました。

償還した社債のリファイナンス後の余剰資金につきましては、販売用不動産の取得資金として活用し、引き続き優良物件の仕入に充当いたします。

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】

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】

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)

【新小岩プロジェクト】



【荻窪プロジェクト】



第2四半期の取り組みについて説明させていただきます。

買取再販事業においては、生産性向上を目的に、営業活動の可視化ならびにKPIの徹底管理を推進しております。加えて、営業展開の迅速化を図るため、意思決定におけるスピード感の向上にも注力しております。

不動産開発事業では、「SIDEPLACE阿佐ヶ谷」が7月末に竣工し、現在は新たに2棟の建設を進めております。

不動産特定共同事業に関しては、「札幌ホステルプロジェクト」が完売となり、現在は「新小岩プロジェクト」および「荻窪プロジェクト」にて販売活動を強化しております。なお、不動産開発事業および不動産特定共同事業においては、販売活動に加え、新規案件の獲得に向けて、引き続き仕入活動の強化を図ってまいります。

また、サステナビリティに連動した資金調達も継続的に実施しており、第2四半期累計においては総額7億円を調達いたしました。今後もさらなる成長に向け、引き続き多様な資金調達手段を活用し、事業拡大を推進してまいります。

- 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

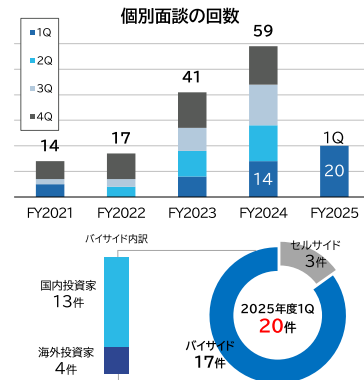
2025年8月7日、株式会社JPX総研及び、株式会社日本経済新聞社が共同で算出を行っている『JPX日経中小型株指数』の定期入替において、当株式が構成銘柄として選定されました

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



持続的な価値向上に向けた「株主・投資家との対話」に関する取り組みです。

当社は持続的な成長と企業価値の向上を目指し、IR・SR活動を通じて株主・機関投資家との建設的な対話を積極的に推進しております

今期はその取り組みの一環として、決算説明会の開催やIR面談の強化を図り、特に機関投資家やアナリストとの個別面談については四半期ベースで過去最高となる面談件数を記録いたしました。

これにより、当社の経営戦略や成長施策への理解促進、投資家との信頼関係の深化が一層進展したものと捉えております。

また、2025年8月7日付で「JPX日経中小型株指数」の構成銘柄に選定されましたこともトピックとして報告させていただきます。

今後も皆様との対話を大切に、透明性の高い情報開示と誠実なコミュニケーションを通じて、企業価値の向上に努めてまいります。

02 2025年12月期 業績予想に対する進捗



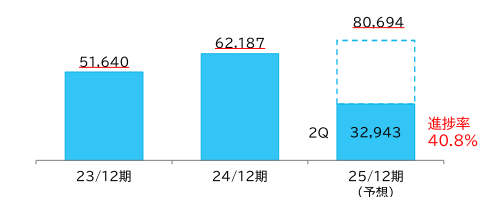
MUGEN ESTATE



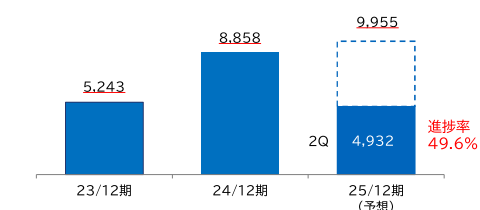
単位：百万円	24/12期	25/12期	25/12期2Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	62,187	80,694	32,943	40.8%
売買事業	59,758	77,727	31,576	40.6%
賃貸その他事業	2,429	2,967	1,366	46.1%
売上総利益	16,564	20,080	9,074	45.2%
対売上高比率	26.6%	24.9%	27.5%	—
営業利益	9,623	10,961	5,479	50.0%
対売上高比率	15.5%	13.6%	16.6%	—
経常利益	8,858	9,955	4,932	49.6%
対売上高比率	14.2%	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



CMUGEN ESTATE Co., Ltd.

今期の業績予想に対する進捗です。

売上は計画806億円に対し実績329億円で40.8%の進捗と、若干スローペースですが、営業利益以下各利益はほぼ50%の進捗となりました。

投資用不動産は、空室率の低下や賃料の上昇を背景に、国内外からの投資意欲は高水準で推移しております。

特に海外投資家からの需要については、日銀の金融政策や為替動向の影響を受けながらも、日米間の金利差や販売規制の影響は注視しつつも、安定した需要が継続すると見込んでいます。

居住用不動産についても、建築コストの上昇や人手不足により新築マンションの供給が減少しており、その結果として中古マンションへの需要シフトが加速。価格の上昇傾向とともに、当社の仲介・販売戦略にも好影響を与えております。

また、米国の通商政策においても主要国との合意形成が進み、不透明な外部環境のなかでも最悪の事態を回避できたことが、投資環境の安定に寄与しています。

今後も柔軟な対応と事業戦略により、収益機会を最大化するとともに、通期業績の達成に努めてまいります。

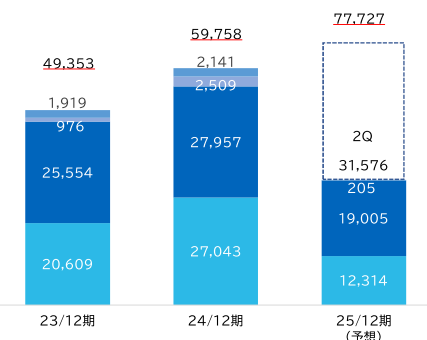
- ・ 買取再販事業 : 投資用物件と地方エリアの販売強化
- ・ 不動産開発事業 : 引続き竣工済み物件のリーシングと販売活動の強化
- ・ 不動産特定共同事業 : 第7弾商品「新小岩プロジェクト」と第8弾商品「荻窪プロジェクト」の販売強化

(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



CMUGEN ESTATE Co., Ltd.

セグメント別の売上高の進捗状況です。

買取再販事業につきましては、投資用物件の進捗率が31%と想定よりも若干遅れておりますが、第3四半期以降も販売活動を一層強化し、進捗の改善に努めてまいります。一方、居住用物件については進捗率58%と順調に売上が推移しており、安定した成果を上げております。なお、投資用・居住用いずれも、地方エリアにおける販売の強化にも継続的に取り組んでまいります。

不動産開発事業では、竣工済物件の稼働率向上と販売体制の強化に注力しており、第3四半期以降における早期販売の実現を目指してまいります。

不動産特定共同事業においては、新商品の「新小岩プロジェクト」および「荻窪プロジェクト」の販売強化に取り組んでまいります。

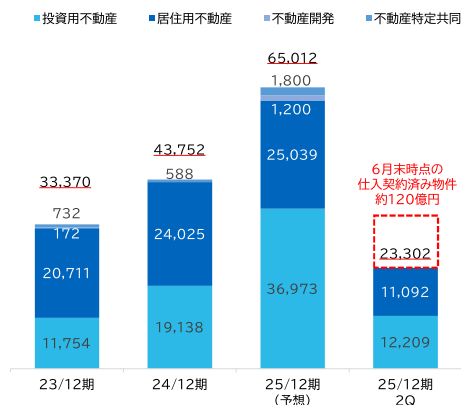


- ・ 営業チャネルやアセットタイプ拡充により仕入を強化
- ・ 第2四半期末時点での仕入契約残120億円を含めると、全体で50%超の進捗状況

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)



仕入計画の進捗状況です。

買取再販事業の進捗状況につきましては、現時点で投資用が33%、居住用が44%となっておりますが、第2四半期末時点で契約済物件が約120億円超であり、これを加味すると全体として進捗率は50%を超える水準となっており、概ね順調に推移しております。

今後も、営業チャネルの多様化およびアセットタイプの拡充を図ることで、仕入体制の強化に努めてまいります。

なお、不動産開発事業および不動産特定共同事業につきましては、すでにご報告の通り、買取再販事業との連携を深めながら、継続して開発用地および物件の仕入活動に注力してまいります。

配当政策の基本方針

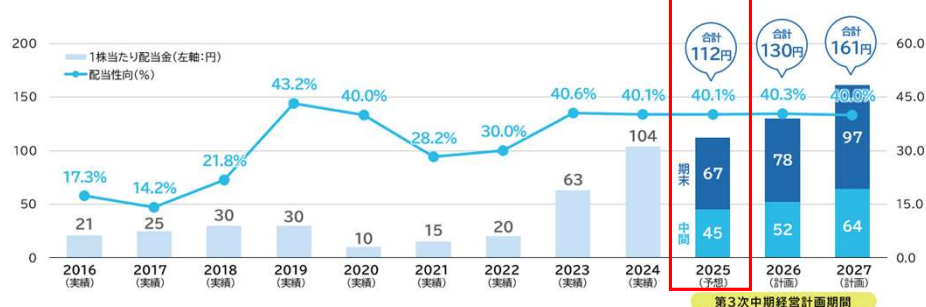
■当社グループの基本方針

- ・ 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)



CMUGEN ESTATE Co., Ltd.

株主還元と配当政策です。

本中間期において、当社として初の中間配当を実施する運びとなりました。

2025年度より配当政策の基本方針を変更し、株主の皆さまへの一層の利益還元を図るべく、配当の支払いを中間・期末の年2回に分けての実施に変更致しました。これに伴い、2025年度の年間配当は、中間配当45円、期末配当67円の合計112円を予定しております。

今後も、経営環境の変化に柔軟かつ的確に対応しながら、株主の皆さまへの利益還元のさらなる充実と、資本効率の向上に継続して取り組んでまいります。

これにて、第2四半期の決算報告を終了いたします。
ご清聴、誠にありがとうございました。

質疑応答

[質問①]

不動産市況についてどのように見ているのか。

[回答]

1月～6月における首都圏の新築マンションの平均価格、皆さんもご存じの通り地価や建設コストの上昇を背景に、8,958万円と前年同期比で大幅に値上がりして、過去最高を記録しております。コロナ禍前の2019年の上半期と比べると46%の上昇と、かなり上がっていて、天井を這っている状況です。

不動産市況において重要な金利は上昇傾向であるものの、先進国の中ではまだ低い水準となっているので、住宅ローンにつきましても住宅ローン減税があるまでは問題ないと考えていますし、投資用に関しましても現在の水準で問題ないと考えています。

[質問②]

内部環境、外部環境含めて懸念している点は。

[回答]

外部環境に関して、金利には注視しています。不動産市況に大きく影響していませんが、来年以降利上げが続けば個人の購入意欲に影響が出てくると考えています。居住用不動産の需要に大きく影響する点でもあるので、当社は富裕層向けの高級戸建てに取り組むことで、対策を取っております。

工事費が東京に限らず地方都市圏でもかなり上昇しており、工事のコストに見合った、利益の取れる物件を見極めながら取り組んでいかなければならないと考えています

為替におきましても、円高傾向となれば海外からの需要に変化が出てきますので、注視が必要と認識しています。

先日の参議院選挙でも話題に上がっておりましたが、外国人による日本の不動産の所有に関しまして、業績に大きな影響はないと見ております。

[質問③]

中間配当を実施する目的は。

[回答]

株主の皆さまへの利益還元の機会を充実させるため。
また、株主の皆様へ早期に利益を還元する事で、当社の株式を中長期的に保有して頂きたいと考えて実施いたしました。

[質問④]

海外投資家の需要動向をどう見ていますか。

[回答]

当社はアジア圏のお客様が多く、投資用・居住用どちらもかなり強い需要が継続しています。海外投資家向けの売上高は買取再販事業売上高の 45.3%まで上昇しています。

しかしながら、海外の方だけでなく日本の方にも購入していただける物件となっておりますので、海外からの需要が変化したとしても心配はしておりません。

[質問⑤]

地方営業所の状況はどうか。

[回答]

開設した営業所は仕入活動に注力し、那覇ではヴィラを購入するなど、地方の特性を活かした仕入れに取り組んでいます。

[質問⑥]

事業債の形式で資金調達されたが、今後もこのような形式での資金調達は検討するのか。

[回答]

公募債という形で実施することで、当社の名前を広く知っていただく広告の意味も持たせており、新しいスキームでの資金調達を検討していくべきと考えております。

[質問⑦]

今後の事業環境についてどのように見通しているのか。

[回答]

首都圏は価格上昇が継続し、その他のエリアは横ばいを維持していくと考えております。

事業用におきましてもオフィス回帰の流れに伴い、今後も高い需要が継続すると想定しております。

金利に関しましては、大幅な上昇は想定しておりません。

工事費は今後も増加が見込まれますが、新築と遜色ない物件を提供することで価格差のメリットを感じていただける商品を提供していければと思います。

[質問⑧]

第3次中計で最も注目して欲しい点は。

[回答]

一人当たりの生産性を改善することが課題となっております。そのために、IT・DXに投資し、業務の効率化やデータ活用による競争力強化を図ってまいります。

また、本日説明した新規事業及び成長事業の拡大が重要と認識しております。

地方エリアでは、アセットタイプの拡充に取り組み、いち早くニーズを捉えることで売上利益を伸ばしていきたいと考えておりますので、進捗を見ていただければと思います。