企業調査レポート

ムゲンエステート

3299 東証スタンダード市場

企業情報はこちら >>>

2025 年 8 月 13 日 (水)

執筆：客員アナリスト
角田秀夫
FISCO Ltd. Analyst **Hideo Kakuta**

FISCO Ltd.
https://www.fisco.co.jp

2025 年 12 月期第 2 四半期は、買取再販事業が好調に推移し、中間期で過去最高売上・各利益を記録

ムゲンエステート <3299> は、投資用・居住用マンションを中心に中古不動産の買取・再販事業を行う業界のパイオニアであり、高収益企業である。

1. 2025 年 12 月期中間期の業績概要

2025 年 12 月期中間期は、売上高が前年同期比 4.6% 増の 32,943 百万円、営業利益が同 9.0% 増の 5,479 百万円、経常利益が同 6.2% 増の 4,932 百万円、親会社株主に帰属する中間純利益が同 8.4% 増の 3,320 百万円と、売上高、各利益ともに過去最高を記録した。

不動産業界の事業環境は、円安を背景とした海外からの不動産投資や、好調なインバウンド需要もあり、堅調に推移した。2025 年 6 月の首都圏の中古マンション成約件数、成約価格はいずれも 8 ヶ月連続で前年同月を上回った。主力の買取再販事業では、居住用不動産の大型物件の販売が好調に推移し、売上高で前年同期比 56.0％増の 19,005 百万円となり、大幅な増収をけん引した。投資用不動産の販売は、前年同期比で減収ではあるが、収益性を維持しつつ着実に販売を積み上げている。買取再販事業好調の要因として、外国人向けの売上高が前年同期比 49.8% 増の 14,188 百万円と成長が著しいことが挙げられる。不動産特定共同事業では「札幌ホステルプロジェクト」の第 2 期募集が完売した。なお、不動産の仕入れに関しては、物件の収益性や在庫状況を精査し、前年同期比 7.9％減の 23,302 百万円と着実に進捗させている。

2. 2025 年 12 月期の業績見通し

2025 年 12 月期は、売上高は前期比 29.8% 増の 80,694 百万円、営業利益が同 13.9% 増の 10,961 百万円、経常利益が同 12.4% 増 9,955 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同 6.9% 増の 6,504 百万円と、売上高および各利益が順調に増加する予想である（期初予想通り）。同社が属する全国都市部の不動産市況は、日銀による政策金利の引き上げ動向に加え、米国の関税政策に伴う影響など不透明感はあるものの、円安効果と低金利等を追い風に、引き続き堅調な状態が続くことを予想する。
主力事業の買取再販事業では、営業チャネルの拡充と取り扱いアセットの多様化、地方エリアでの販売強化により事業領域を拡げる。西日本エリアの開拓と深耕を目的に、京都営業所（2025 年 2 月）と那覇営業所（2025 年 3 月）を開設、さらに海外営業部を設立し（2025 年 1 月）、エリア拡大による成長が期待できる。同事業の売上高では前期比 30.5％増の 71,756 百万円、特に買取再販事業の投資用不動産は同 44.3% 増の 39,034 百万円と伸ばす予想である。不動産開発事業は、引き続き省エネや環境に配慮された商品の開発を徹底し、竣工済み物件のリーシングと販売活動の強化を継続する。同事業の売上高は、前期比 16.2％増の 2,915 百万円を予想する。不動産特定共同事業は、総額 15 億円の案件を進め、売上高で前期比 42.7％増の 3,056 百万円を予想する。新規事業のアセットマネジメント事業は、今後 AM 事業に関連した許認可を取得し、数年間で段階的に私募ファンドを組成し運用残高の拡大に取り組む計画であり、業績への貢献は次年度以降となる。中間期末の販売用不動産は 63,917 百万円（前期末比 3,190 百万円増）と十分である。第 2 四半期を終えて通期業績予想に対する進捗率は、営業利益で 50.0% と順調である。前期および進行期に行った拠点増設および人員増強の効果が見込まれるため、計画達成に向けて体制が整っていると言えるだろう。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

成長戦略・トピック：不動産開発事業および不動産特定共同事業でのパイプラインが進捗

同社は、中期的に不動産開発事業および不動産特定共同事業の育成に力を注いでいる。下期に動きがありそうな案件としては、不動産特定共同事業では、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」の販売である。「新小岩プロジェクト」は募集金額 6 億円であり、2025 年 3 月販売開始、「荻窪プロジェクト」募集金額 8.78 億円であり、2025 年 6 月販売開始された。また、不動産開発事業では、「SIDEPLACE ASAGAYA（7 階建、飲食・物販店舗 7 戸）」が 2025 年 7 月に竣工し、今後の業績貢献が期待できる。

株主還元策：初の中間配当を実施（2025 年 9 月支払予定）。2025 年 12 月期は増益予想を背景に、8 円増配の通期 112 円（中間期 45 円実施予定、期末 67 円）配当性向 40.1％を予想

同社は、株主への利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けており、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することを基本方針とている。利益配分は、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、中長期的な連結配当性向の目標水準を 40%以上としている。2025 年 12 月期は、年間配当 112 円（前期比 8 円増配、中間期 45 円実施予定、期末 67 円予想）、配当性向 40.1% を予想する。株主への利益還元の機会を充実させるため、進行期（2025 年 12 月期）から中間配当を実施し、期末配当と併せて年 2 回としている。第 3 次中期経営計画では、2026 年 12 月期に配当金 130 円、2027 年 12 月期に配当金 161 円を計画している。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

FISCO

重要事項（ディスクレーマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものですが、フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受け、企業から報酬を受け取って作成されています。本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは堅く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■
〒 107-0062 東京都港区南青山 5-13-3
株式会社フィスコ
電話：03-5774-2443（IR コンサルティング事業本部）
メールアドレス：support@fisco.co.jp