

COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

|| 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 11 月 18 日 (火)

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 3 四半期は、投資用不動産（大型案件）の 販売ペース伸びず減収減益。通期下方修正も増収増益予想を堅持。

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 月期第 3 四半期の業績概要

2025 年 12 月期第 3 四半期は、売上高が前年同期比 2.9% 減の 46,959 百万円、営業利益が同 6.1% 減の 7,117 百万円、経常利益が同 9.8% 減の 6,310 百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益が同 9.0% 減の 4,197 百万円と、減収減益となった。

不動産業界では、2025 年の基準地価（2025 年 7 月 1 日時点）が景気回復や再開発、インバウンド需要などにより 1.5% 上昇（全用途平均）、また日本における不動産投資額は 2025 年上半年で 3 兆円超を記録し、海外投資家による不動産購入額は全体の 34%、世界の都市別では東京が首位となった。2025 年 9 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 11 ヶ月連続で前年同期を上回った。主力の買取再販事業では、居住用不動産で高価格帯物件の販売が好調に推移し、売上高で前年同期比 17.4% 増の 25,122 百万円となった。一方で、投資用不動産の販売は、前年同期比 10.4% 減の 18,875 百万円で減収となり、収益性を重視した販売により大型物件の販売が伸び悩む。買取再販事業においては、外国人向けの売上高が前年同期比 19.5% 増の 18,174 百万円と堅調であり、本事業全体の 41.3% の構成比となる。不動産特定共同事業では「新小岩プロジェクト」が 9 月に完売した。なお、不動産の仕入に関しては、営業強化が奏功し、前年同期比 9.1% 増の 37,459 百万円と増加した。

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 3.1 % 増の 64,135 百万円、営業利益が同 6.2 % 増の 10,216 百万円、経常利益が同 3.3% 増 9,147 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同 1.5% 増の 6,178 百万円と、売上高および各利益ともに第 3 四半期の決算を反映して下方修正されたものの、前期比で増収増益の予想である。

業績の下方修正の幅では、売上高で 16,558 百万円減、増減率 20.5% 減、営業利益で 744 百万円減、増減率 6.8% 減、経常利益で 807 百万円減、増減率 8.1% 減、当期純利益で 325 百万円減、増減率 5.0% 減、と各利益では相対的に修正幅が小さい。下方修正の主な要因としては、投資用不動産で、収益性を重視した販売活動を徹底した結果、大型物件の販売が期初に想定したペースで達成する事が出来なかったためである。投資用不動産の市況は活況が継続しているため、第 4 四半期も投資用不動産は大型物件の販売を推進する方針である。通期計画（修正後）に対する 3Q 進捗率では、不動産売買事業売上高で 73.3%（投資用 67.0%、居住用 81.1%）である。不動産特定共同事業では、第 8 弾商品「荻窪プロジェクト（募集金額 878 百万円）」の販売を強化する。3Q 期末の販売用不動産は 70,030 百万円（前期末比 9,303 百万円増）と十分である。前期および進捗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。

成長戦略・トピック：地方エリアの仕入・販売が伸長

同社の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は前年同期比 2.8 倍の 3,010 百万円と大きく増加した。地方エリアの販売件数構成では、関西、中部が 6 割以上を占めている。仕入に関しても、地方エリアでの仕入が好調に推移する。同社は首都圏 1 都 3 県（東京、神奈川、千葉、埼玉）の他に地方エリアとして、札幌、仙台、名古屋、京都、大阪、福岡、那覇において拠点・人員を配置しており、国内外の仲介ネットワークから仕入・販売の情報が入手できることを強みとしており、その成果が見え始めた形である。進行情にも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）を開設している。

株主還元策：2025 年 12 月期は 8 円増配の通期 112 円 (中間期 45 円実施済、期末 67 円) 配当性向 42.3% を予想。 業績予想を下方修正も配当金予想に変更なし。

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している。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 円済、期末 67 円予想）、配当性向 42.3% を予想する。業績予想を下方修正したが、利益還元の基本方針に変わりなく配当金予想に変更はない。株主への利益還元の機会を充実させるため、進行情（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。第三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。

重要事項（ディスクレマー）

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。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、配布等することは強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