

COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

|| 企業調査レポート ||

ムゲンエスレート

3299 東証スタンダード市場

企業情報はこちら >>>

2026 年 2 月 17 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 月期通期は、収益性重視の方針のもと、 売上高・各利益ともに過去最高を更新

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 月期通期の業績概要

2025 年 12 月期通期は、売上高が前期比 9.8% 増の 68,262 百万円、営業利益が同 14.8% 増の 11,049 百万円、経常利益が同 12.3% 増の 9,951 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同 9.4% 増の 6,659 百万円と、売上高・各利益ともに、過去最高を更新した。

日本銀行による政策金利の引き上げが実施され金利水準が上昇しているものの、世界的に見れば日本の水準は依然として低位にあり、不動産市場への影響は限定的にとどまっている。2025 年（1 月～12 月）の首都圏の中古マンション成約件数は 3 年連続の上昇、成約価格は 13 年連続の上昇となった。首都圏の不動産に関しては、物件への投資金額が上昇するものの、賃料上昇により収益性が確保できている状況といえるだろう。

主力の買取再販事業では、堅調な市場環境を背景に国内外投資家からの需要が堅調に推移し、投資用不動産及び居住用不動産ともに売上高を伸ばした。特に第 4 四半期には、想定を上回る複数の大型物件の販売が進捗し、通期計画の上振れの要因となった。内訳としては、投資用不動産の売上高は、前期比 14.1% 増の 30,866 百万円、居住用不動産は同 16.0% 増の 32,438 百万円といずれも好調である。販売エリアに関しては、投資用不動産の販売における東京都の構成比が 63.4%（前期比 3.5pt 増）と高いが、地方エリアの構成比も販売件数・販売金額ともに前期比で増加している。海外投資家向けの売上高構成比が高いのも同社の特徴である。不動産開発事業および不動産特定共同事業は、前期比で減収となった。利益に関しては、増収効果に加え、収益性を重視した販売により売上総利益率が 28.3%（前期比 1.6pt 増）と上昇したことで売上総利益額が伸びた。人件費の増加などにより販管費も増加したものの、営業利益で前期比 14.8% 増、営業利益率でも 16.2%（同 0.7pt 増）となった。

2. 2026 年 12 月期の業績見通し

2026 年 12 月期は、売上高は前期比 16.1% 増の 79,286 百万円、営業利益が同 12.2% 増の 12,398 百万円、経常利益が同 11.1% 増 11,058 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同 14.1% 増の 7,595 百万円と、売上高および各利益ともに二桁成長を予想する。

主力の買取再販事業では、営業基盤の強化と物件の高単価化により、営業生産性の向上を図る。前期に引き続き、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設などの取り扱いアセットの多様化も推進する計画である。事業別では、買取再販事業の投資用不動産が前期比 27.6% 増の 39,379 百万円、居住用不動産が同 4.2% 減の 31,086 百万円とメリハリをつけ、投資用不動産を買取再販事業の成長ドライバーとした。不動産開発事業は、ブランディングや環境認証の取得を通して開発物件の価値向上を図る等により早期売却につなげる（同 229.5% 増）。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、慎重に事業の拡大を目指す（同 84.9% 増）。新規事業のアセットマネジメント事業は、2025 年 12 月に第二種金融商品取引業と投資助言・代理業の登録を完了しており、早期

の私募ファンドの組成を目指す。期末の販売用不動産は 75,600 百万円（前期末比 14,874 百万円増、うち投資用不動産は 11,872 百万円増）と十分である。足元の収益実績では 2025 年 12 月期下半期の営業利益ベースで前年同期比 21.2% 増であり、進行期予想（同 12.2% 増）は実現性が高い。人員増強や DX 化にも取り組んでおり計画達成に向け条件が整っていると言えるだろう。

成長戦略・トピック：進行中の第 3 次中計の数値計画を収益重視に修正

同社では、2027 年 12 月期を最終年度とする 3 か年の第 3 次中期経営計画が進行している。2027 年の同社のあるべき姿として「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」と定め、「事業領域の拡大」と「新たな価値創造」に向けた取り組み等を推進している。この中計の位置づけ・戦略に変更は行わないものの、2025 年 12 月期の実績も踏まえ、より実現可能性の高い計画へ見直しを行った、2026 年 12 月期は、収益性を重視し、売上高は当初計画から減額、各利益は若干上回る計画とした（前述）。最終年度の 2027 年 12 月期は、金利環境等の先行き不透明感を考慮し、売上高、各利益ともに減額修正し、より実現可能性の高い計画とした。ただし、2027 年 12 月期の売上高予想 94,770 百万円（2025 年 12 月期実績の 1.39 倍）、営業利益予想で 13,843 百万円（同 1.25 倍）とやや厳しくなる環境の中でも事業の成長性は維持する計画である。

株主還元策：2025 年 12 月期は 10 円増配の通期 114 円 （中間期 45 円済、期末は計画から 2 円増配の 69 円実施予想）。進行期は年間 130 円配当予想

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、中間配当が導入され、年間配当 114 円（前期比 10 円増配、中間期 45 円済、期末は計画から 2 円増配の 69 円実施予想）、配当性向 40.0% の実施となった。2026 年 12 月期は、年間配当 130 円（前期比 16 円増配、中間期 52 円、期末 78 円）、配当性向 40.2% を予想する。

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