

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 >>>

2026年9月11日(金)

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>

目次

■ 要約	01
1. 事業概要	01
2. 2026年12月期中間期の業績概要	01
3. 2026年12月期の業績見通し	02
4. 成長戦略	02
5. 株主還元策	02
■ 会社概要	03
1. 会社概要と沿革	03
2. 事業内容	04
■ 事業概要	05
1. 都市部の不動産の流通市場の動向	05
2. 不動産売買事業	06
3. 賃貸その他事業	11
■ 業績動向	12
1. 2026年12月期中間期の業績概要	12
2. 財務状況	13
■ 今後の見通し	15
■ 成長戦略・トピックス	16
1. 海外需要減退へのリカバリー策を推進中	16
2. 物件の収益性と在庫のバランスを勘案しながら慎重な仕入を推進	16
3. 重点施策の進捗状況：「アセットタイプの拡充」の方針の下、大阪市内のホテルを取得	16
■ 株主還元策	17

要約

2026年12月期中間期は減収減益も、 通期営業利益予想85.8億円に向けリカバリー策を推進中

ムゲンエステート<3299>は、投資用・居住用不動産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。中古不動産を幅広く扱い、数千万円の区分マンションから数十億円の一棟マンション・オフィス及び、ホテル・介護施設まで幅広く扱う。首都圏から全国の大都市圏を営業エリアとしており、首都圏を中心に北海道から沖縄まで本社を含め15拠点を展開し、従業員は523名（連結、2026年6月末）を数える。2014年に東京証券取引所（以下、東証）マザーズ市場に上場し、2016年には東証第1部に市場変更、2022年のプライム市場への移行を経て、2023年にはスタンダード市場に移行した。

1. 事業概要

同社の事業は不動産売買事業と賃貸その他事業の2つのセグメントに分かれる。主となる不動産売買事業は、1) 不動産買取再販事業、2) 不動産開発事業、3) 不動産特定共同事業の3つの事業モデルからなる。不動産買取再販事業は投資用不動産及び居住用不動産を取り扱う。中古不動産を買い取り、バリューアップ（内外装工事等による不動産価値・収益性の向上）を図り、「再生不動産」として販売する事業である。また、不動産開発事業は開発用地の仕入業務から企画立案、設計、工事、リーシング、販売まで行う事業で、不動産特定共同事業は不動産特定共同事業法に基づき不動産の小口化商品を販売する事業である。賃貸その他事業は、不動産賃貸、不動産管理、その他事業を行っている。

2. 2026年12月期中間期の業績概要

2026年12月期中間期は、売上高が前年同期比18.8%減の26,743百万円、営業利益が同49.4%減の2,773百万円、経常利益が同56.6%減の2,142百万円、親会社株主に帰属する中間純利益が同60.2%減の1,320百万円と、減収減益となった。売上高では、主力の買取再販事業で、海外投資家需要の減退に伴う国内投資家向けの販売活動強化策の効果が中間期では限定的であったこと、高価格帯及び大型物件の販売が低調に推移したことが減収の主要因となった。販売エリアに関しては、首都圏中心ではあるものの、地方エリアの売上構成比は同15.0ポイント増の20.0%と上昇した。賃貸その他事業では、販売用不動産及び固定資産の増加により同30.1%増の1,777百万円と増加した。利益に関しては、減収の影響に加え、収益性の高い大型物件の販売件数減少により売上総利益率が同3.9ポイント低下したことなどにより減益となった。四半期ごとの業績では、売上高、各利益ともに、第2四半期単独が第1四半期単独を上回って進捗した。

要約

3. 2026年12月期の業績見通し

2026年12月期は、売上高が前期比9.8%減の61,599百万円、営業利益が同22.3%減の8,588百万円、経常利益が同27.3%減の7,237百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同28.4%減の4,770百万円と、売上高、各利益ともに中間期の実績と今後の不動産市況を踏まえて下方修正した。売上面では、投資用不動産で同7.4%増の33,143百万円、居住用不動産で同29.7%減の22,818百万円と予想を修正し、投資用不動産へのシフトを強める。海外投資家需要が限定的な状況を踏まえ、販売ルートの拡大施策として、地方銀行を含む金融機関との連携強化を推進する。なお、販売用不動産残高(第2四半期末)は80,982百万円と十分である。また、中間期を終えて修正後の通期業績予想に対する進捗率は、売上高で43.4%、営業利益で32.3%と下期偏重となる予想である。海外投資家の需要が限定的となる環境変化時において、柔軟な価格設定や国内投資家へのシフトなどの対応力がカギとなる。

4. 成長戦略

居住用マンションに関しては、得意の高価格帯で、中国を中心とした海外顧客の減少の影響を受けたが、国内富裕層や海外他地域の投資家でのリカバリー策を強化する。また、居住用不動産の売上減少を補うべく、投資用不動産の販売をさらに強化する。なお、都心の賃貸物件の空室率は低水準で推移しており、賃料上昇も追い風となり、収益不動産の価値は堅調であり、この市場が大きく調整する懸念は少ない。具体的対策として、1) 国内販売ルートの拡大施策として、地方銀行を含む金融機関との連携強化を推進する、2) 中国本土以外の海外投資家(台湾など)のチャネルを開拓する、3) 全国に配置されている約250名の営業社員が、複数地域で連携して成約を目指す体制を整えるの3つの取り組みを推進している。

5. 株主還元策

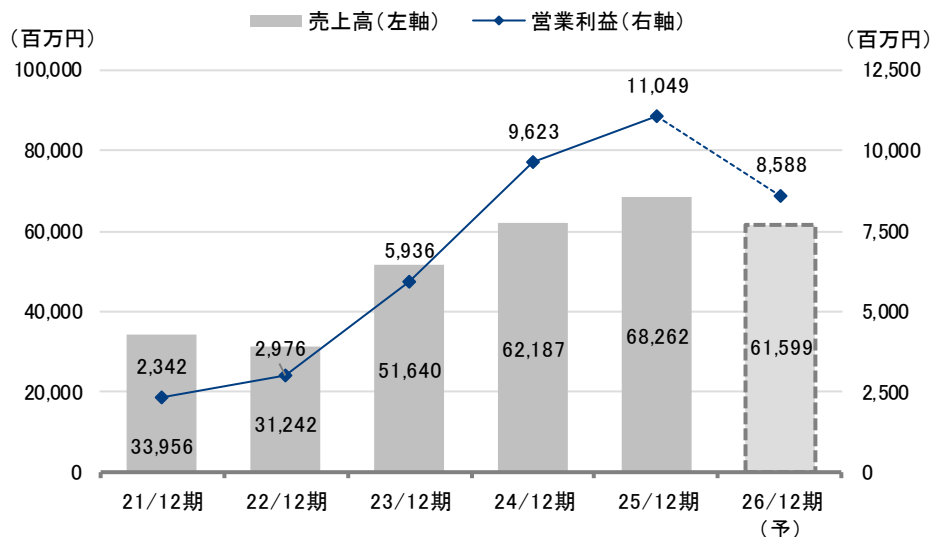
同社は、株主への利益還元を経営の重要課題の1つと位置付けており、長期的な事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続することを基本方針としている。利益配分は、業績の水準やバランスシートをベースとする。前期からは、株主の利益還元の機会を充実させるため、中間配当を導入した。2026年12月期中間期は、52.0円(前期から7.0円増配)の配当を実施した。2026年12月期の年間配当は104.0円(前期比10.0円減配、中間期52.0円、期末52.0円)、配当性向51.3%を予定している。通期業績予想の修正と今後の市況を踏まえ、期末配当予想を52.0円(前回予想から26.0円減配)へ修正した。

Key Points

- ・大都市圏の中古不動産を、大小問わず一棟物から区分マンションまでスピーディに買い取る目利き力と資金力が強み
- ・2026年12月期中間期は海外需要減少等により減収減益
- ・2026年12月期の売上高と各利益を、中間期実績と今後の不動産市況を踏まえて下方修正
- ・地方の金融機関との連携強化、中国以外の海外投資家の開拓など、海外需要減退へのリカバリー策を推進中
- ・2026年12月期中間期の配当は52.0円(前期から7.0円増配)。期末配当は52.0円(前回予想から26.0円減配) 予定に修正

要約

業績推移



出所：決算短信よりフィスコ作成

会社概要

投資用・居住用不動産を中心に 中古不動産の買取再販事業を行う業界のパイオニア

1. 会社概要と沿革

同社は、投資用・居住用不動産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、高収益企業である。設立35周年を迎えた2025年12月期には、営業利益で110億円を超えた。社は「夢現-夢を現実に-」であり、「住宅取得というお客様の夢を実現することをお手伝いしたい」という想いが込められている。会社の行動指針である「バリュー」の1番目には「速さを追求」があり、スピード感のある社風が同社の特長である。中古不動産を幅広く扱い、数千万円の区分マンションから数十億円の一棟マンション・オフィス等まで幅広く扱う。首都圏から全国の大都市圏を営業エリアとしており、首都圏を中心に北海道から沖縄まで15拠点(本社、支店、営業所)を展開し、従業員は523名(連結、2026年6月末)を数える。創業は1990年であり、買取再販業界の中では草分け的存在である。2010年代に入ってから、投資用不動産を本格的に扱うとともに物件の大規模化を推進した。2018年以降は投資不動産への不正融資問題を起因として投資不動産需要が冷え込み、その後のコロナ禍でもオフィスビルをはじめとした不動産市場が縮小した時期もあったが、同社では、居住用不動産と投資用不動産をバランスよく取り扱うことで臨機応変に環境に対応し、近年では都市部のレジデンス分野の活況を追い風にして、成長軌道に回帰している。

ムゲンエステート | 2026年9月11日 (金)

3299 東証スタンダード市場 | https://www.mugen-estate.co.jp/ir/

会社概要

2014年に東証マザーズ市場に上場し、2016年には東証第1部に市場変更、2022年には東証の区分見直しに伴いプライム市場に移行、2023年にはスタンダード市場に移行した。

沿革

年月	沿革
1990年 5月	(株) ムゲンエステートを設立 (資本金10百万円、東京都中央区)
1990年 7月	宅地建物取引業免許 (東京都知事) を取得
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 (東京都知事)
2010年 5月	宅地建物取引業免許 (国土交通大臣) を取得
2010年 6月	横浜支店を開設
2014年 6月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2016年 2月	東京証券取引所市場第1部に市場変更
2018年 6月	不動産特定共同事業許可 (東京都知事) 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～12月	北千住、船橋、荻窪、赤羽、池袋に営業所開設
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、市場第1部からプライム市場へ移行
2022年12月	蒲田に営業所開設
2023年 5月	大阪に営業所開設 (大阪北営業所)
2023年10月	東京証券取引所スタンダード市場へ移行
2024年1月～8月	札幌、名古屋、福岡、渋谷、仙台に営業所開設、大阪支店を開設
2025年 1月	(株) ムゲンアセットマネジメント設立 (連結子会社)
2025年 2月	京都に営業所を開設 (大阪北営業所を閉鎖)
2025年 3月	那覇に営業所を開設
2025年 7月	荻窪営業所を渋谷営業所に統合
2025年12月	(株) ムゲンアセットマネジメントが第二種金融商品取引業/投資助言・代理業登録

出所：有価証券報告書、決算説明資料よりフィスコ作成

2. 事業内容

同社の事業は不動産売買事業と賃貸その他事業の2つのセグメントに分かれる。主となる不動産売買事業は2026年12月期中間期の全社売上高の93.4%、セグメント利益の88.5%を占め、1) 不動産買取再販事業 (投資用、居住用)、2) 不動産開発事業、3) 不動産特定共同事業の3つの事業モデルからなる。不動産買取再販事業 (投資用、居住用) は、中古不動産を買い取り、バリューアップ (内外装工事等による不動産価値・収益性の向上) を図り、「再生不動産」として販売する事業で、全社売上高の92.0%を占める。また、不動産開発事業は開発用地の仕入業務から企画立案、設計、工事、リーシング、販売まで行う事業で、不動産特定共同事業は不動産特定共同事業法に基づき不動産の小口化商品を販売する事業である。賃貸その他事業は、不動産賃貸、不動産管理、その他事業を行っており、2026年12月期中間期の全社売上高の6.6%、セグメント利益の11.5%を占めている。

ムゲンエステート | 2026年9月11日 (金)

3299 東証スタンダード市場 | <https://www.mugen-estate.co.jp/ir/>

会社概要

セグメントと主要事業の概要

セグメント	事業	事業内容	構成比 (26/12期中間期)	
			売上高	セグメント利益
不動産 売買事業	不動産 買取再販事業	投資用不動産 中古不動産を買い取り、バリューアップ (内外装工事等の実施による不動産価値・収益性の向上) を図り、「再生不動産」として販売する。投資用不動産 (賃貸収益が発生する物件) と居住用不動産を扱う	46.9%	
		居住用不動産	45.1%	
	不動産 開発事業	賃貸マンションやオフィスビルを中心とした収益物件等の開発を、開発用地の仕入業務から、企画立案、設計、工事、リーシング、販売まで行う	93.4%	0.0%
	不動産 特定共同事業	優良な一棟賃貸マンションやオフィスビルを厳選し、不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品として販売を行う	1.3%	88.5%
	その他	不動産内外装工事、不動産流通などにかかる事業を行う	0.1%	
賃貸その他事業		不動産賃貸事業、不動産管理事業、その他事業を行う	6.6%	11.5%

出所：決算短信、決算説明資料よりフィスコ作成

事業概要

大都市圏の中古不動産をスピーディに買い取る 目利き力と資金力が強み

1. 都市部の不動産の流通市場の動向

同社のメインのフィールドである都市部の不動産市場では、「押し上げ要因」と「下押し要因」が交錯する局面にあり、先行きは不透明な状況である。「押し上げ要因」としては、投資用不動産への旺盛な需要、再開発・オフィス需要、円安 (日本の不動産の割安感)、都市部での路線価の上昇、賃料の上昇、建築コスト上昇に伴う中古物件の優位性などがある。「下押し要因」としては、資材価格及び人件費の高騰に伴う建築コストの上昇、日銀による政策金利の引き上げ、一部の海外投資家の需要減退 (例：中国本土) などがある。

都市部の不動産市場を取り巻く環境

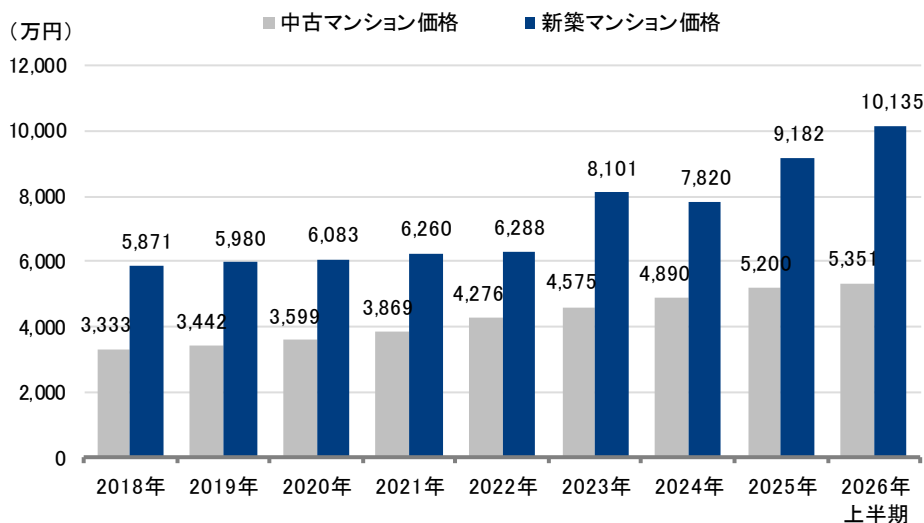
押し上げ要因	下押し要因
・都市部を中心とした投資用不動産への旺盛な需要 ・都市部の再開発、オフィス需要 ・円安 ・都市部での路線価の上昇 ・賃料の上昇 ・建築コスト上昇に伴う中古物件の優位性 など	・資材価格及び人件費の高騰に伴う建築コストの上昇 ・日銀による政策金利の引き上げ ・一部の海外投資家の需要減退 (例：中国本土) など

出所：決算短信、決算説明資料、ヒアリングよりフィスコ作成

事業概要

(公財) 東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によると、2026年6月における首都圏の中古マンション成約件数は4,241件(前年同月比1.3%減)で、3ヶ月連続で前年同月を下回った。成約平米単価と成約価格においても、ほぼ横ばいながら2ヶ月連続で前年同月を下回った。2026年6月の在庫件数は45,995件と前年同月比で3.5%増となった。2026年上半期(1~6月)における首都圏の平均成約金額は、中古マンションの5,351万円に対して、新築マンションは10,135万円と、価格差が拡大する傾向にある。新築マンションの価格高騰や供給縮小傾向があり、相対的に中古マンションの魅力が高まっていると言える。

首都圏マンション価格(中古・新築)の推移



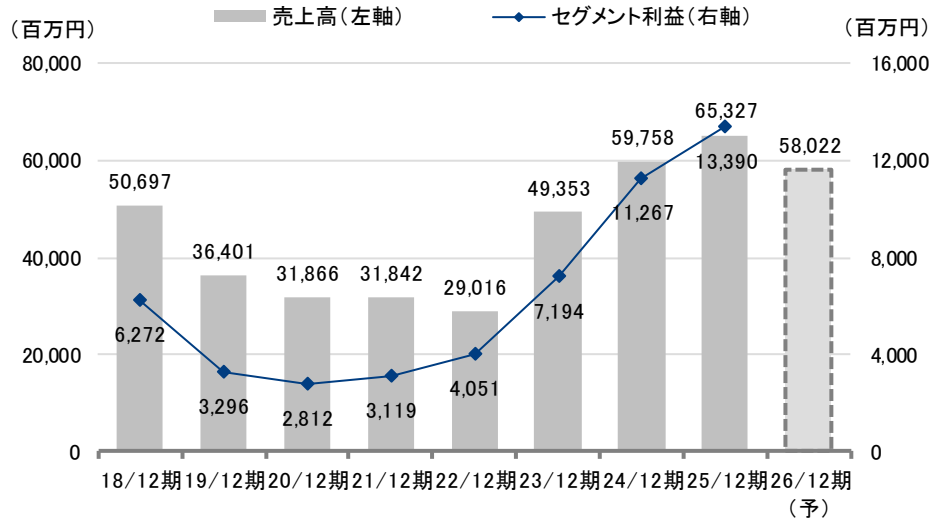
出所：(公財) 東日本不動産流通機構及び(株) 不動産経済研究所の公表資料よりフィスコ作成

2. 不動産売買事業

不動産売買事業は、コア事業である不動産買取再販事業(投資用、居住用)、近年新規に参入した不動産開発事業、不動産特定共同事業で構成され、近年の業績はコロナ禍の影響を脱した後は、売上高で3期連続の増収、セグメント利益で5期連続の増益と業績は好調だった。2026年12月期の売上高は前期比11.2%減と減速する予想である(修正予想)。

事業概要

不動産売買事業 業績推移



出所：決算短信、決算説明資料よりフィスコ作成

(1) 不動産買取再販事業

中古不動産を買い取り、バリューアップしたうえで再販売する事業で、同社が創業期から手掛けるコア事業である。物件は、投資用及び居住用に区分して管理する。同社グループで抱える工事部門及び賃貸管理部門が主にバリューアップを担当する。再販に際しては、外部の不動産仲介会社に仲介（媒介または代理）を依頼する形態を主とする。投資用不動産は、一棟賃貸マンション・オフィスビル・区分所有マンション等の賃貸収益が発生する物件で、購入者は国内外の不動産投資家である。バリューアップの内容として、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸及び滞納賃料の解消等の実施による不動産投資利回りの向上が挙げられる。投資用不動産は、仮に売却できない期間が続いたとしても賃料収入が入り続けるため、リスクが相対的に低く、収益性を高めることができる。仕入から売却までの平均期間は1年半程度である。居住用不動産は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産である。購入者は、初めて住宅を購入する1次取得者層や買い替え目的の層など幅広い。バリューアップの内容として、内装工事及びユニットバス・システムキッチン等の設備の更新がある。仕入から売却までの平均期間は1年弱である。

また、同社の強みとして以下が挙げられる。

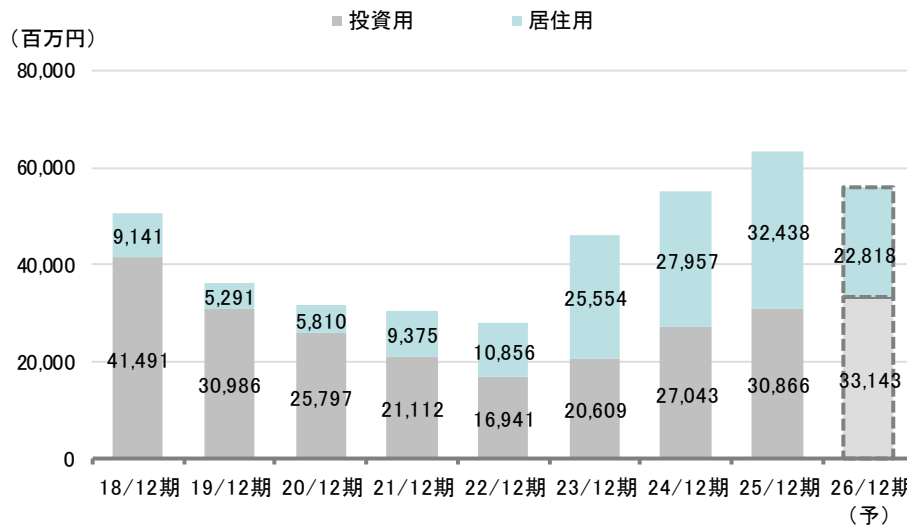
- 1) 首都圏1都3県（東京、神奈川、千葉、埼玉）及び北海道エリア（札幌）、東北エリア（仙台）、西日本エリア（名古屋、京都、大阪、福岡、那覇）において拠点・人員（連結523名）を配置しており、国内外の仲介ネットワークから仕入・販売の情報が入手できること
- 2) 居住用も投資用も、数百万円の小規模物件から数十億円の大規模物件まで買取・販売が可能なこと
- 3) 仕入から工事、販売に関する営業までを一人で担当するため出口を意識した利益管理の徹底（目利き力）
- 4) 金融機関約80行以上との取引関係があること
- 5) 資金力、財務基盤が強固なこと

ムゲンエステート | 2026年9月11日 (金)
3299 東証スタンダード市場 | <https://www.mugen-estate.co.jp/ir/>

事業概要

近年の業績は、コロナ禍での落ち込みからも脱却して成長軌道に乗っている。投資用不動産と居住用不動産が年によって主役が異なるが、バランス良く補完しながら成長してきた。2025年12月期は、投資用不動産、居住用不動産ともに好調に推移した。2026年12月期中間期は、海外投資家の需要が減速するなどの影響で、特に居住用が減収となった。2026年12月期通期は、投資用不動産で売上高33,143百万円、居住用不動産で22,818百万円を見込んでいる（修正予想）。投資用不動産へのシフトを加速させる計画だ。

不動産買取再販事業（投資用・居住用）売上高推移

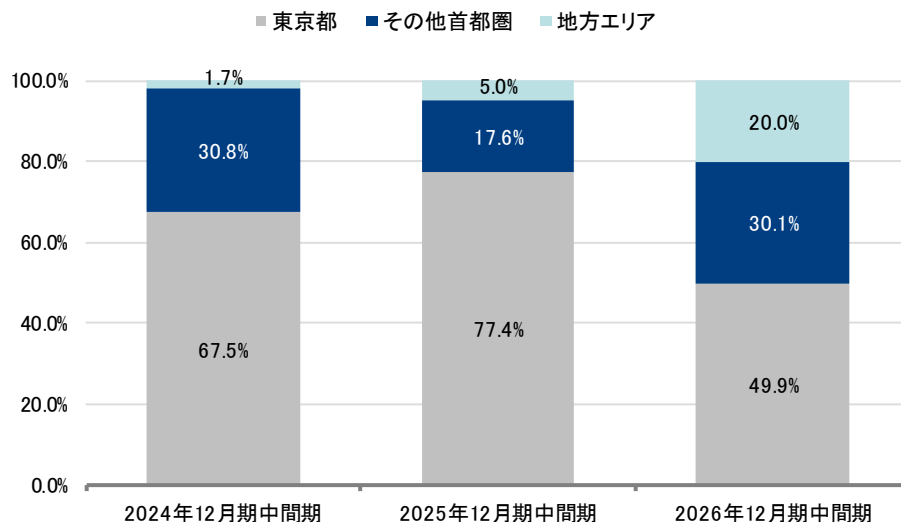


出所：決算説明資料よりフィスコ作成

エリア別の販売動向では、同社は首都圏に集中してきた経緯から首都圏での販売の構成比が高いが、近年は地方都市の拠点整備を進めており、その成果が顕著になっている。地方エリアの販売（不動産買取再販事業のみ）の構成比は2024年12月期中間期に1.7%から前期に5.0%、直近期で20.0%に大きく伸びた。地方エリアの中では、大阪支店などの大都市圏の販売が特に多いようだ。

事業概要

不動産買取再販事業のエリア別販売額構成比



出所：決算説明資料よりフィスコ作成

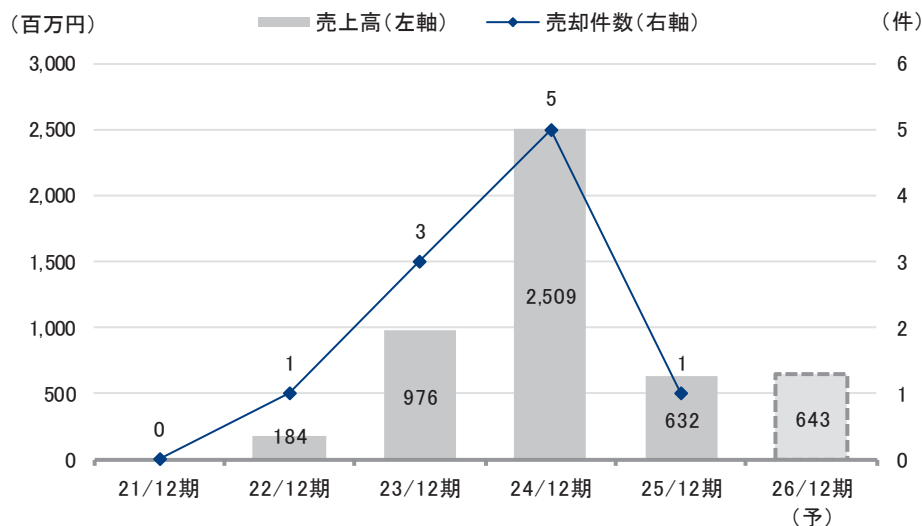
(2) 不動産開発事業

不動産開発事業は2020年に開始され、2022年12月期から開発物件の売却をスタートした。主に不動産投資家向けに、一棟賃貸マンションやオフィスビルを中心とした収益物件等の開発を行っている。同社グループで、開発用地の仕入業務から、企画立案、設計、工事、リーシング、販売までを一貫して担当する。土地の入手がカギとなる事業であるが、同社の不動産買取再販事業のネットワークで入手した土地情報を有効活用できる利点がある。ブランド名は「SIDEPLACE」であり、店舗付きのマンション・オフィスで実績がある。これまで培った不動産再生のノウハウを生かし、より環境に配慮し、物件ごとに最適なコンセプトを設定した開発を行う方針だ。

近年の業績は、売上高の成長性は高いものの事業規模はまだ小さく、売却のタイミングなどにより業績が上下する。2026年12月期中間期は、販売実績がなかった。2026年12月期通期は、売上高で前期並みの643百万円を見込んでいる（修正予想）。

事業概要

不動産開発事業 業績推移



出所：決算説明資料よりフィスコ作成

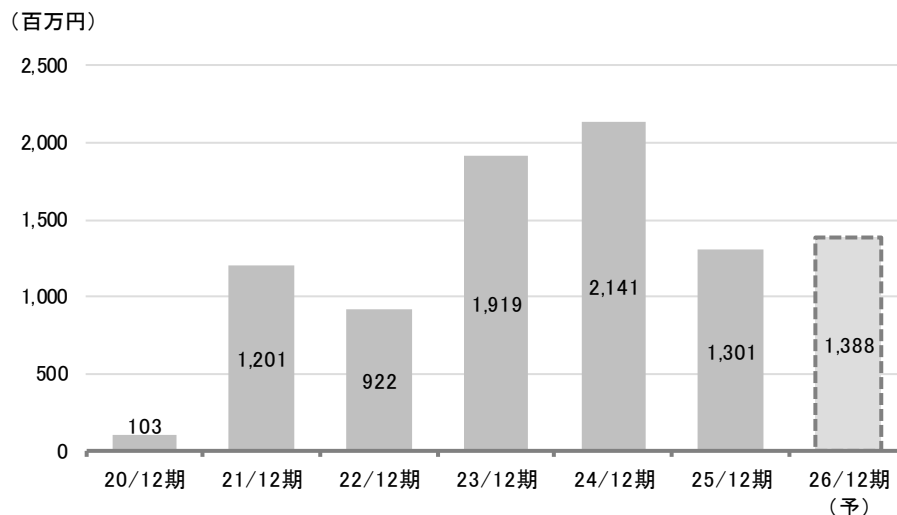
(3) 不動産特定共同事業

不動産投資家の裾野の拡大を目的として、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を行っている。2018年6月に、不動産特定共同事業許可（東京都知事）を取得して参入した新しい事業であり、今後も市場の拡大が見込まれる。小口化する物件としては、安定収入が期待できる優良な一棟賃貸マンションやオフィスビルが好まれるため、中古不動産に対する目利き力が必要であり、購入後も高い品質を維持するために同社グループで企画、設計、運営、管理までの総合的なサポート体制を整えている。

対象物件が限られることもあり参入後の伸びは高いものの、まだ事業規模は小さい。2026年12月期中間期は、「草加プロジェクト」の販売が開始され、売上高で前年同期比63.4%増の335百万円となった。2026年12月期は、売上高で前期並みの1,388百万円を見込んでいる（修正予想）。

事業概要

不動産特定共同事業 売上高推移



出所：決算説明資料よりフィスコ作成

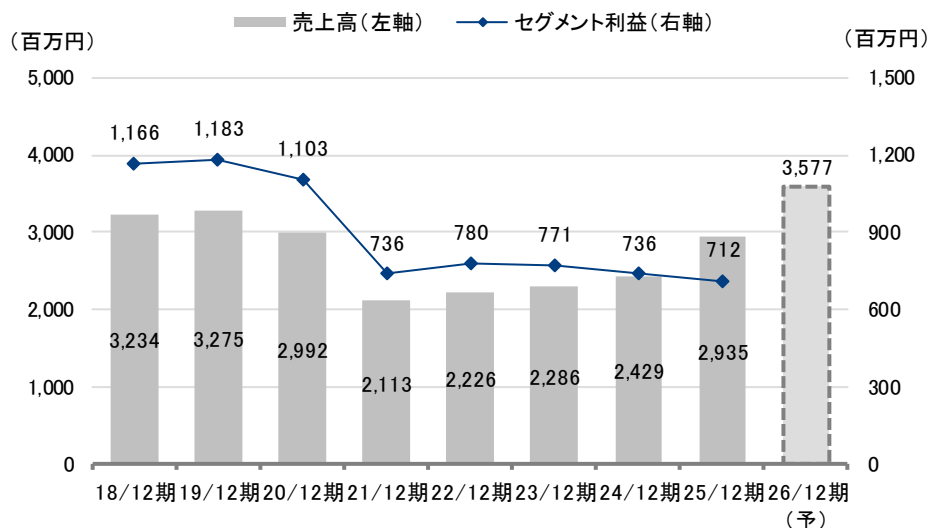
3. 賃貸その他事業

不動産賃貸事業では、買い取った「投資用不動産」や同社グループが保有する「固定資産物件」をエンドユーザーなどに賃貸する。不動産管理事業はフジホームへ委託することで、不動産賃貸事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を行っている。不動産管理事業は、フジホームが行う賃貸管理業務であり、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸、滞納賃料の解消等により、不動産投資利回りを向上させる。また、ムゲンファンディングは、クラウドファンディング事業者との連携を通じて、不動産投資経験の少ない個人投資家向けに、小口の不動産投資サービスを提供する事業を行っている。また2025年1月に設立したムゲンアセットマネジメントは、これまで培ってきた中古不動産に対する目利き力を駆使し、厳選した優良アセットを活用した私募ファンドの組成、及びアセットマネジメント事業を行っている。

賃貸その他事業の売上高は、近年横ばいから上昇基調に転じている。2026年12月期中間期は、投資用不動産の在庫が増加したことにより売上高で前年同期比30.1%増の1,777百万円、営業利益で同21.9%増の456百万円となった。2026年12月期は、売上高で前期比21.8%増の3,577百万円を見込んでいる(修正予想)。

事業概要

賃貸その他事業 業績推移



出所：決算短信、決算説明資料よりフィスコ作成

業績動向

2026年12月期中間期は、海外需要減少等により減収減益

1. 2026年12月期中間期の業績概要

2026年12月期中間期は、売上高が前年同期比18.8%減の26,743百万円、営業利益が同49.4%減の2,773百万円、経常利益が同56.6%減の2,142百万円、親会社株主に帰属する中間純利益が同60.2%減の1,320百万円と、減収減益となった。

都市部を中心とした投資用不動産への旺盛な需要が市場の押し上げ要因となった一方、資材価格及び人件費の高騰に伴う建築コストの上昇や、日銀による政策金利の引き上げ等の下押し要因が交錯する局面にあり、先行きは不透明な状況が続いた。2026年6月の首都圏の中古マンション成約件数は前年同月比で3ヶ月連続の減少、成約平米単価や成約価格も横ばいながら減少に転じており、高い水準でのみ合いとなった。

業績動向

売上高では、主力の買取再販事業で、海外投資家需要の減退に伴う国内投資家向けの販売活動強化策の効果が中間期では限定的であったこと、高価格帯及び大型物件の販売が低調に推移したことが減収の主要因となった。内訳では、投資用不動産で前年同期比1.8%増の12,531百万円となり、国内投資家向けの販売施策の効果が一部顕在化し、一棟収益物件の販売が増加した。一方で、居住用不動産は、同36.5%減の12,068百万円となり、販売件数は横ばいも、高価格帯物件の販売が進捗せず、減収となった。販売エリアに関しては、首都圏中心ではあるものの、地方エリアの売上構成比は同15.0ポイント増の20.0%と上昇した。海外投資家向けの売上構成比は同20.6ポイント減の24.7%に低下した。不動産特定共同事業は、荻窪プロジェクトの完売により増収となった。賃貸その他事業では、販売用不動産及び固定資産の増加により同30.1%増の1,777百万円と増加した。利益に関しては、減収の影響に加え、収益性の高い大型物件の販売件数減少により売上総利益率が同3.9ポイント低下したことなどにより減益となった。四半期ごとの業績では、売上高、各利益ともに、第2四半期単独が第1四半期単独を上回って進捗している。

不動産の在庫に関しては、2026年12月期中間期末は80,982百万円（前期末は75,600百万円）と規模が拡大した。投資用物件の仕入に注力したため、投資用不動産で前期末比6,851百万円増、居住用不動産で同1,325百万円減となった。

2026年12月期中間期連結業績

(単位：百万円)

	25/12月中間期		26/12月中間期		前年同期比
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	32,943	-	26,743	-	-18.8%
売上原価	23,868	72.5%	20,408	76.3%	-14.5%
売上総利益	9,074	27.5%	6,334	23.7%	-30.2%
販管費	3,594	10.9%	3,561	13.3%	-0.9%
営業利益	5,479	16.6%	2,773	10.4%	-49.4%
経常利益	4,932	15.0%	2,142	8.0%	-56.6%
親会社株主に帰属する 中間純利益	3,320	10.1%	1,320	4.9%	-60.2%

出所：決算短信よりフィスコ作成

健全な財務基盤による資金調達力が強み

2. 財務状況

2026年12月期中間期末の資産合計は前期末比3,579百万円増の110,277百万円と資産規模が拡大した。そのうち流動資産は3,263百万円増であり、販売用不動産の5,401百万円増加が主な要因である。また、固定資産は328百万円増加している。同社では、購入した資産の一部を、安定した収益を生み出す固定資産として位置付け、その構成比を増やしている。

ムゲンエステート | 2026年9月11日 (金)
3299 東証スタンダード市場 | <https://www.mugen-estate.co.jp/ir/>

業績動向

負債合計は前期末比3,691百万円増の74,587百万円となった。そのうち流動負債は1,570百万円減であり、短期借入金の1,232百万円減少が主な要因である。固定負債は5,262百万円増であり、長期借入金の5,288百万円増加が主な要因である。有利子負債の残高は同4,022百万円増の66,786百万円となった。純資産合計は同112百万円減の35,690百万円であり、親会社株主に帰属する中間純利益の計上等により利益剰余金が増加した一方で、配当の支払いをしたことが主な要因である。

また、経営指標では、自己資本比率が32.3%と、財務健全性のKPI目標値(30.0%~35.0%)の範囲を維持している。

連結貸借対照表、経営指標

(単位：百万円)

	25/12期末	26/12期中間期末	増減
流動資産	98,354	101,618	3,263
(現金及び預金)	20,718	18,318	-2,400
(販売用不動産)	75,499	80,901	5,401
固定資産	8,291	8,619	328
(有形固定資産)	5,929	6,564	635
(投資有価証券)	1,170	955	-215
総資産	106,698	110,277	3,579
流動負債	29,956	28,385	-1,570
(短期借入金)	10,726	9,493	-1,232
(1年内償還予定の社債)	2,740	2,635	-105
(1年内返済予定の長期借入金)	9,786	10,133	346
固定負債	40,939	46,201	5,262
(社債)	4,364	4,093	-270
(長期借入金)	35,126	40,414	5,288
負債合計	70,896	74,587	3,691
純資産合計	35,802	35,690	-112
(利益剰余金)	30,997	30,697	-300
負債純資産合計	106,698	110,277	3,579
<安全性>			
流動比率	328.3%	358.0%	29.7pp
自己資本比率	33.5%	32.3%	-1.2pp

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 今後の見通し

2026年12月期の売上高と各利益を、 中間期実績と今後の不動産市況を踏まえて下方修正

2026年12月期は、売上高が前期比9.8%減の61,599百万円、営業利益が同22.3%減の8,588百万円、経常利益が同27.3%減の7,237百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同28.4%減の4,770百万円と、売上高、各利益ともに中間期の実績と今後の不動産市況を踏まえて下方修正した。

主力の買取再販事業では、国内投資家及び実需層への販売を強化するとともに、販売ルートの拡大や地方エリアの強化、柔軟な価格戦略などにより売上と利益を積み上げていく方針だ。事業別では、投資用不動産で前期比7.4%増の33,143百万円、居住用不動産で同29.7%減の22,818百万円と予想を修正し、投資用不動産へのシフトを強める。海外投資家需要が限定的な状況を踏まえ、販売ルートの拡大施策として、地方銀行を含む金融機関との連携強化を推進する。不動産開発事業では竣工済物件の早期売却を進め、不動産特定共同事業では、草加プロジェクトの年内販売に向けた営業強化と販売ルートの拡大を進める。第2四半期の仕入れ額は、前年同期比1,046百万円減の22,256百万円となり、採算性を重視した仕入を徹底した。販売用不動産残高（第2四半期末）は80,982百万円と十分である。中間期を終えて修正後の通期業績予想に対する進捗率は、売上高で43.4%、営業利益で32.3%と下期偏重となる予想である。海外投資家の需要が限定的となる環境変化時において、柔軟な価格設定や国内投資家へのシフトなどの対応力がカギとなる。

2026年12月期連結業績見通し

(単位：百万円)

	25/12期		26/12期		
	実績	売上比	予想	売上比	前期比
売上高	68,262	-	61,599	-	-9.8%
営業利益	11,049	16.2%	8,588	13.9%	-22.3%
経常利益	9,951	14.6%	7,237	11.7%	-27.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,659	9.8%	4,770	7.7%	-28.4%

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 成長戦略・トピックス

地方の金融機関との連携強化、中国以外の海外投資家の開拓など、海外需要減退へのリカバリー策を推進中

1. 海外需要減退へのリカバリー策を推進中

居住用マンションに関しては、得意の高価格帯で、中国を中心とした海外顧客の減少の影響を受けたが、国内富裕層や海外他地域の投資家でのリカバリー策を強化する。また、居住用不動産の売上減少を補うべく、投資用不動産の販売をさらに強化する。なお、都心の賃貸物件の空室率は低水準で推移しており、賃料上昇も追い風となり、収益不動産の価値は堅調であり、この市場が大きく調整する懸念は少ない。

具体的な対策として、以下の取り組みを行っている。

- 1) 国内販売ルートの拡大施策として、地方銀行を含む金融機関との連携強化を推進する
- 2) 中国本土以外の海外投資家(台湾など)のチャネルを開拓する
- 3) 全国に配置されている約250名の営業社員が、複数地域で連携して成約を目指せる体制を整える

2. 物件の収益性と在庫のバランスを勘案しながら慎重な仕入を推進

業績の下方修正に併せて仕入計画も見直しており、2026年12月期は435億円としている。2026年12月期中間期の仕入実績は222億円と、控えめな投資となった。この要因としては、物件の収益性と在庫のバランスを勘案しながら、慎重に仕入を推進しているためである。事業別仕入れの内訳では、投資用不動産が前年同期比18億円増の141億円、居住用不動産が同36億円減の74億円と、投資不動産へのシフトを明確にしている。投資用不動産は、在庫期間が長くなったとしても賃貸収入が得られる面でリスク管理の面でも有利である。なお、在庫残高は2026年12月期中間期末で809億円(前期末比53億円増)であり、下期の販売強化に向けて十分な量を確保している。

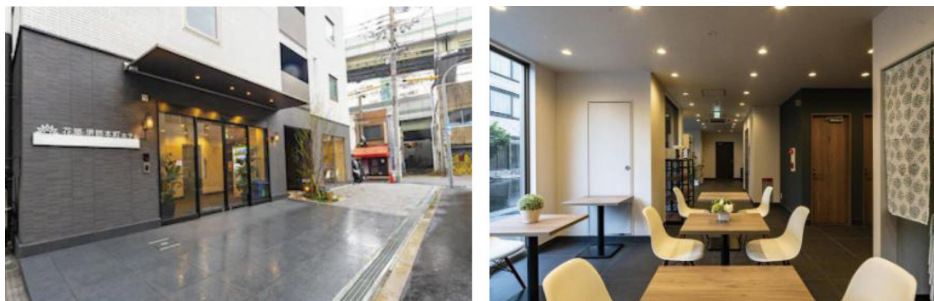
3. 重点施策の進捗状況：「アセットタイプの拡充」の方針の下、大阪市内のホテルを取得

中期経営計画では、コア事業である不動産買取再販事業において、「アセットタイプの拡充」の重点施策を掲げている。レジデンスを主体としている同社ではあるが、豊富な物件取得チャネルを活用して、過去には物流施設(首都圏)、ホテル(那覇市、札幌市)、商業施設(京都市)、ヘルスケア施設(首都圏)などの投資を行ってきた。2026年12月期には、大阪市堺筋本町のホテル物件を投資用不動産として取得しており、当面のストック収入とともに、パリュアアップ後のフロー収入が期待できる。

ムゲンエステート | 2026年9月11日 (金)
3299 東証スタンダード市場 | <https://www.mugen-estate.co.jp/ir/>

成長戦略・トピックス

アセット多様化への取り組みとして取得した大阪市内の「堺筋本町ホテル」



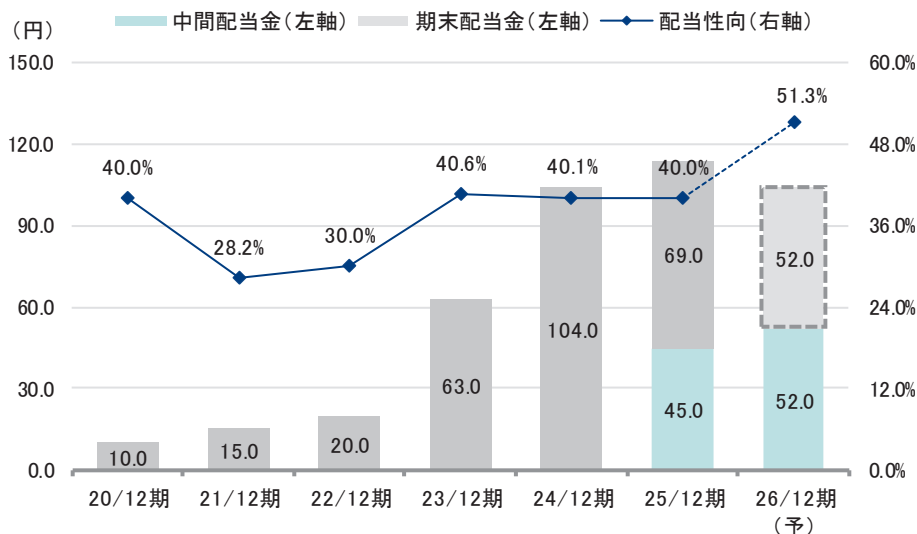
出所：決算説明資料より掲載

株主還元策

2026年12月期中間期の配当は52.0円。期末配当は52.0円を予定

同社は、株主への利益還元を経営の重要課題の1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。前期からは、株主の利益還元の機会を充実させるため、中間配当を導入した。2026年12月期中間期は、52.0円（前期から7.0円増配）の配当を実施した。2026年12月期通期の年間配当は104.0円（前期比10.0円減配、中間期52.0円、期末52.0円）、配当性向51.3%を予定している。通期業績予想の修正と今後の市況を踏まえ、期末配当予想を52.0円（前回予想から26.0円減配）へ修正した。

1株当たり配当金と配当性向の推移



出所：決算短信よりフィスコ作成

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