

|| 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5月19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>

Q1は海外需要・高価格帯の鈍化が影響し減収減益。 国内需要・地方圏へのシフトで巻き返しを図る方針

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. 2026年12月期第1四半期の業績概要

2026年12月期第1四半期は、売上高が前年同期比27.0%減の12,523百万円、営業利益が同66.0%減の1,014百万円、経常利益が同72.5%減の731百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益が同75.5%減の440百万円と、減収減益で進捗する。

直近の公示地価（国土交通省発表、2026年3月）によると、全用途の全国平均は前年比2.8%増と5年連続で上昇した。また、2026年3月の首都圏の中古マンションの成約件数および成約価格は、ともに17ヶ月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。一方で、中東情勢の悪化を背景とした原油価格の高騰に伴い、住宅設備の供給制約や建築資材価格の上昇がみられるなど、不動産を取り巻く事業環境への影響が懸念される。

売上高では、主力の買取再販事業で、海外投資家の需要に一部弱含みが見られたことに加え、大型物件の販売が伸び悩んだ影響が減収の要因となった。内訳では、投資用不動産で一棟物件の販売（3億円超）が増加した結果、前年同期比65.1%増の5,527百万円となった。一方で、居住用不動産は高価格帯物件の販売が伸び悩んだ影響が大きく、同56.0%減の5,780百万円となり大幅な減収となった。販売エリアに関しては、東京都の売上高構成比が前年同期比25.5pt減の54.2%と下がり、地方エリアの構成比は同13.8pt増の16.5%と上昇した。海外投資家向けの売上高構成比が同22.6pt減の20.2%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、資産拡大により同32.9%増の862百万円と増加した。利益に関しては、減収の影響に加え、収益性の高い高価格帯・大型物件の販売件数減少により売上総利益率が同5.2pt低下したことなどにより減益となった。

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%増の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（期初予想から変更なし）。

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、投資用買取再販で前期比 27.6% 増の 39,379 百万円予想、住宅用買取再販で同 4.2% 減の 31,086 百万円予想とメリハリをつけ、投資用買取再販を成長ドライバーとした。不動産開発事業は、竣工済みの 2 物件 (SIDEPLACE HIRAI・SIDEPLACE JUJO) 早期売却を進める (前期比 229.5% 増予想)。不動産特定共同事業は、草加プロジェクトの早期販売に向けた営業強化と販売ルートの拡大を進める (同 84.9% 増予想)。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。第 1 四半期の仕入れ額は、前年同期比 492 百万円増の 11,505 百万円となり、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行った。販売用不動産残高 (第 1 四半期末) は 79,255 百万円と十分である。海外投資家からの需要は限定的と見込まれる中、中東情勢の影響に伴う資材納期の遅延等の不確実性も高まっており、国内投資家及び実需層を主なターゲットとして、柔軟な価格設定の下、販売の強化を進める方針である。

成長戦略・トピック：不動産特定共同事業（小口化商品）で「草加プロジェクト（介護施設）」の募集開始

同社では、2027 年 12 月期を最終年度とする 3 か年の中期経営計画推進中であり、その中で不動産特定共同事業（小口化商品）を成長事業の一つとして位置付けている。これまで、住居や宿泊施設を扱ってきており、2026 年 3 月には第 8 弾となる荻窪プロジェクト（住居、第二期募集 3.4 億円）が完売した。2026 年 3 月からは、第 9 弾となる草加プロジェクト（介護老人保健施設「みどりの館」、第一期 4.4 億円）の募集が開始され、契約が順調に進捗しているという。新たなビジネスモデル（小口化商品）であるとともに、市場ニーズが高く安定しているヘルスケア（介護施設等）分野の拡大は、成長事業への取り組みが着実に進展している事例として注目したい。

株主還元策：2026 年 12 月期は 16 円増配の 通期 130 円（中間期 52 円、期末 78 円）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。実績では、2025 年 12 月期まで 5 年連続の増配、3 年連続 40% 台の配当性向となる。2025 年 12 月期には中間配当が導入され買いやすくなった。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、理由のいかなを問わず、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