

# 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 8 月 12 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>

## 中間期は海外需要減少等により減収減益。 通期業績予想（営業益 85.8 億円へ）を下方修正

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。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が奏功し、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、地方エリアの売上高構成比は同 15.0pt 増の 20.0% と上昇した。海外投資家向けの売上高構成比は同 20.6pt 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粗利率が同 3.9pt 低下したことなどにより減益となった。四半期毎の業績では、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。

### 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 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、売上高および各利益ともに中間期の実績および今後の不動産市況を踏まえて下方修正された。

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・利益を積み上げていく方針である。事業別では、投資用不動産で前期比 7.4% 増の 33,143 百万円予想、居住用不動産で同 29.7% 減の 22,818 百万円予想と修正され、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していく。不動産開発事業は、竣工済物件の早期売却を進める。不動産特定共同事業は、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あって、柔軟な価格設定や国内投資家へのシフトなど対応力が鍵となる。

## 成長戦略・トピック：中古マンション市場は潮目を迎えるも、柔軟に対応するリカバリー策を強化

不動産業界をとりまく環境は、都市部を中心に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る一方、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ている。

中古マンション市場は、インフレの影響を直接受ける新築市場と比較して影響を受けにくいものの、首都圏の中古マンション成約件数（2026 年 6 月）は前年同月比 1.3% 減と 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は微減、在庫件数は 4 ヶ月連続で前年同月を上回っており、都市部の不動産市況における潮目の変化が見られる。居住用マンションに関しては、低価格帯と高価格帯の二極化の傾向が強まる。同社では、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、国内富裕層や台湾など他地域でのリカバリー策を強化する。具体的対策例として、金融機関連携に加え（前述）、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、相乗効果を狙っている。一方で、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、市場が大きく調整する懸念は少ない。

## 株主還元策：2026 年 12 月期は 10 円減配の 通期 104 円（中間期 52 円済、期末 52 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。2025 年 12 月期から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 104 円（前期比 10 円減、中間期 52 円、期末 52 円）、配当性向 51.3% を予想する（修正後）。通期業績予想の修正と今後の市況を踏まえ、期末配当予想が期初予想比 26 円減配の 52 円となった。

#### 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