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 11 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

2026 年 12 月期 3Q: 投資用不動産・地方圏の販売は伸長も、居住用不動産の高価格帯物件の販売鈍化で減収減益

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 3 四半期の業績概要

2026 年 12 月期第 3 四半期は、売上高が前年同期比 12.8% 減の 40,928 百万円、営業利益が同 34.2% 減の 4,683 百万円、経常利益が同 41.2% 減の 3,710 百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益が同 44.7% 減の 2,320 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、前期に好調だった居住用不動産の高価格帯物件の剥落により、大きく減少した。内訳では、投資用不動産で前年同期比 7.0% 増の 20,192 百万円と増加に転じており、販売単価の増加がみられた。一方で、居住用不動産は、同 31.7% 減の 17,166 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、東京都の減少を首都圏（東京都以外）と地方圏の増加が補う構成比となった。海外投資家向けの売上高構成比は同 11.6 ポイント減の 29.7% に低下した。不動産特定共同事業は、荻窪プロジェクトおよび草加プロジェクト（第一期）を組成し売上高 713 百万円（前年同期比 8.0% 減）となった。賃貸その他事業では、保有資産拡大により売上高 2,697 百万円（同 27.1% 増）となった。営業利益に関しては、減収による粗利減（影響△ 1,632 百万円）および粗利率の低下（影響△ 921 百万円）を主因に減益となった。経常利益に関しては、営業利益の減少に加え、有利子負債の増加と借入金利の上昇により支払利息が増加（同 346 百万円増）した。四半期毎の経常利益の推移では、第 1 四半期単独で 731 百万円、第 2 四半期単独で 1,411 百万円、第 3 四半期単独で 1,567 百万円と尻上がりに増加傾向である。

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 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、減収減益を予想する（2026 年 8 月修正通り）。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、買取再販事業の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、投資用不動産へのシフトを強める。一部のエリアの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、竣工済物件のリーシング活動を強化しつつ、販売に注力する。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 3 四半期累計の不動産売買事業全体の仕入額は、前年同期比 8,842 百万円減の 28,617 百万円となり、採算性を重視した仕入を徹底する。販売用不動産残高（第 3 四半期末）は 79,606 百万円と十分である。第 3 四半期を終えて通期業績予想に対する進捗率は、売上高で 66.4%、営業利益で 54.5% となっており、4Q 偏重の計画となるが、大型物件の販売により通期計画達成を目指す。居住用買取再販で海外投資家の需要減退の影響が残る中、堅調に推移する投資用買取再販（特に大型物件）でいかに挽回できるかが焦点となるだろう。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

成長戦略・トピック：地方圏の買取再販売上が前年同期比 2.2 倍、買取再販事業の成長ドライバーとして存在感高まる

同社では、首都圏を中心とした事業展開から地方主要都市への営業エリア拡大を一昨年まで積極的に進めており、その成果が顕在化している。2023 年の大阪進出を皮切りに、2024 年には札幌・名古屋・福岡・仙台、2025 年には京都・那覇にも営業所を開設し、大阪支店と地方 6 営業所を擁する営業ネットワークを構築した。拠点拡充と並行して人員増強も進め、連結従業員数は 363 名（2023 年 12 月末）から 520 名（2026 年 9 月末）へと拡大している。また、札幌のホテル、京都の商業施設、那覇のヴィラ、ニセコエリアの宅地開発など、地域特性に応じたアセットタイプの多様化も進めてきた。こうした取り組みを背景に、地方エリアの買取再販売上高は 2024 年 12 月期の 29 億円から 2025 年 12 月期には 56 億円へ拡大。2026 年 12 月期 3Q 累計では 66 億円（前年同期比 120.3% 増）と、前年同期の 2.2 倍に伸長し、すでに前期通期実績を上回った。買取再販事業に占める地方圏の売上構成比も、前年同期の 6.8% から 17.8% へ上昇している。全社的には減収となる中、地方圏では投資用・居住用不動産の双方で販売を伸ばして全体の減収幅を緩和しており、その存在感を高めている。今後も地方銀行を含む金融機関との連携強化など、販売ルートの拡充が地方圏のさらなる成長につながることが期待される。

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。また、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 円済、期末 52 円）、配当性向 51.3% を予想する。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

FISCO

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・表示したものですが、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