2026年 12月期 3Q
決算説明資料

株式会社 ムゲンエステート ｜ 東証スタンダード：3299

2026年11月13日

https://www.mugen-estate.co.jp/

MUGEN ESTATE

CONTENTS

01 2026年12月期3Q 決算概要

02 2026年12月期 業績予想に対する進捗

Appendix：会社概要

2026年12月期3Q　連結業績ハイライト

居住用の高価格帯物件の販売低調により減収減益	居住用の高価格帯物件の販売が低調に推移する中、市場環境を見極めながら販売活動を推進した結果、 売上高は409億円（前年同期比12.8%減） 営業利益は46億円（同34.2%減）、経常利益は37億円（同41.2%減） 親会社株主に帰属する四半期純利益は23億円（同44.7%減）と、前年同期比で減収減益
海外投資家需要の減退	一部エリアにおける海外投資家の需要は引き続き低調に推移し、大型物件の販売進捗に影響
地方エリアの販売拡大	地方エリアの販売は順調に拡大し、 売上高は66億円（前年同期比120.3%増） 販売件数は100件（前年同期比45件増）
通期業績予想の達成に向けて	3Q時点で、通期計画に対する進捗率は、売上高66.4%、当期純利益は48.6% 4Q偏重の計画となるが、大型物件の販売により挽回を図り、通期計画達成を目指す

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

01 2026年12月期3Q 決算概要

MUGEN ESTATE

連結業績　概要

（単位：百万円）	‘25/12期3Q		‘26/12期3Q		前年同期比	
	実績	売上対比(%)	実績	売上対比(%)	増減	増減率(%)
売上高	46,959	100.0	40,928	100.0	▲6,031	▲12.8
売上総利益	12,709	27.1	10,155	24.8	▲2,554	▲20.1
営業利益	7,117	15.2	4,683	11.4	▲2,434	▲34.2
経常利益	6,310	13.4	3,710	9.1	▲2,600	▲41.2
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,197	8.9	2,320	5.7	▲1,877	▲44.7

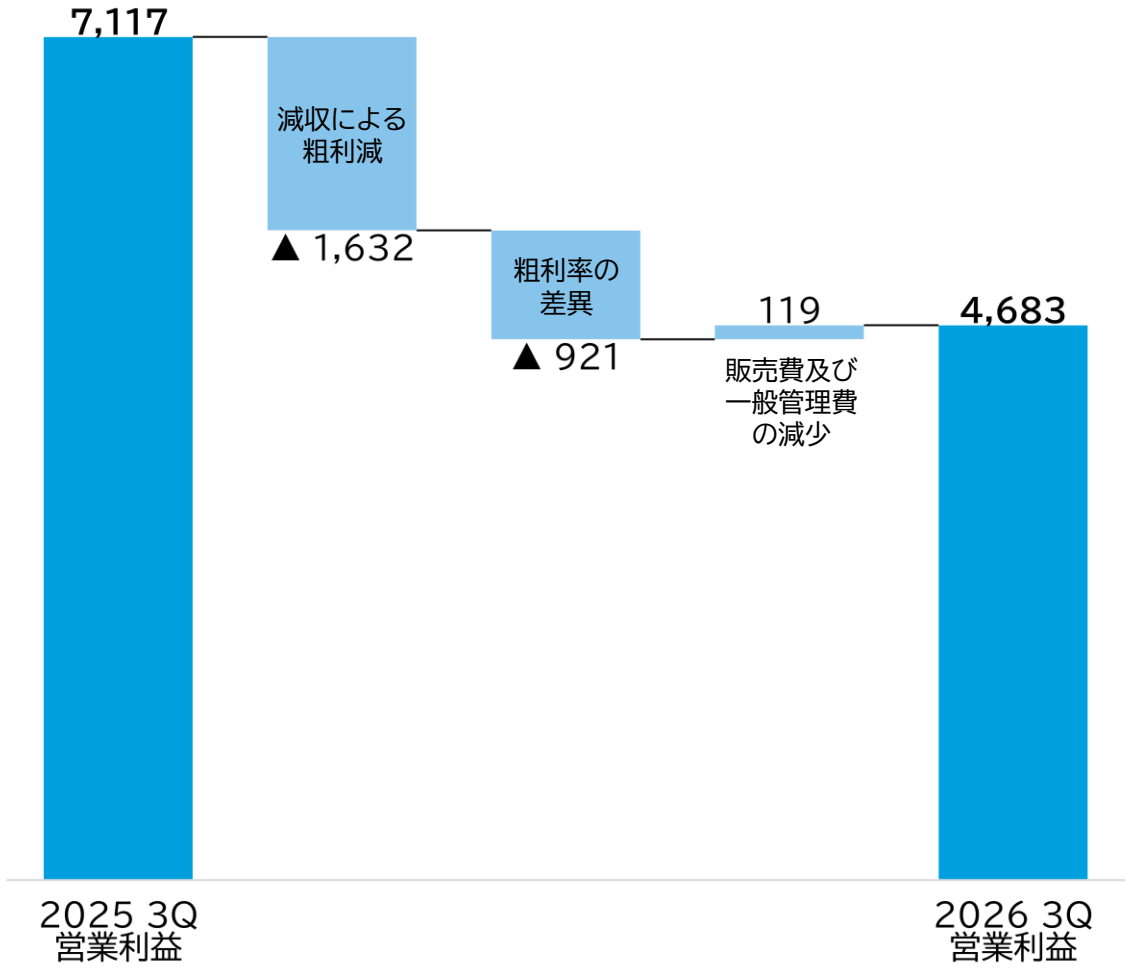
● 主な増減要因

- 売上高：コア事業である不動産買取再販事業が前年同期比15.1%減
- 売上総利益：高価格帯及び大型物件の販売が減少し前年同期比で粗利率は2.3pt低下
- 経常利益：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（前年同期比3.4億円増）

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

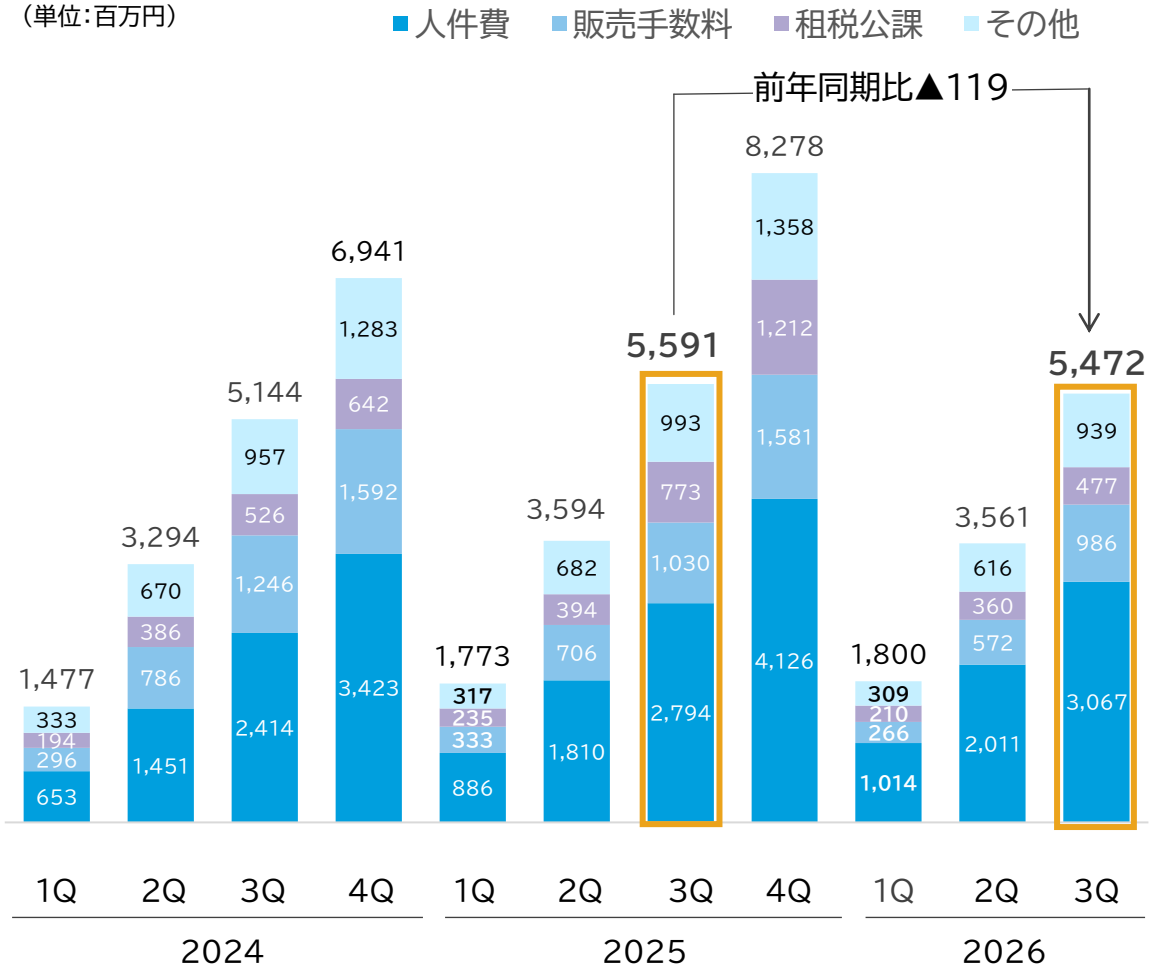
営業利益の増減要因

（単位：百万円）



販管費及び一般管理費の推移

（単位：百万円）



©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

セグメント別業績

（単位：百万円）	‘25/12期3Q	‘26/12期3Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率（%）
売上高	46,959	40,928	▲6,031	▲12.8
不動産売買事業	44,836	38,230	▲6,605	▲14.7
-買取再販事業（投資用）	18,875	20,192	1,316	7.0
-買取再販事業（居住用）	25,122	17,166	▲7,956	▲31.7
-不動産開発事業	-	-	-	-
-不動産特定共同事業	775	713	▲62	▲8.0
-その他	62	159	96	155.6
賃貸その他事業	2,123	2,697	574	27.1
営業利益（セグメント利益）	9,085	6,465	▲2,619	▲28.8
不動産売買事業	8,558	5,778	▲2,780	▲32.5
賃貸その他事業	527	687	160	30.4

● 主な増減要因

- 大型物件の販売により増加
- 高価格帯物件の剥落により、大きく減少
- 荻窪プロジェクト及び草加プロジェクト（第一期）組成
- 販売用不動産及び固定資産の増加により賃料収入が増加

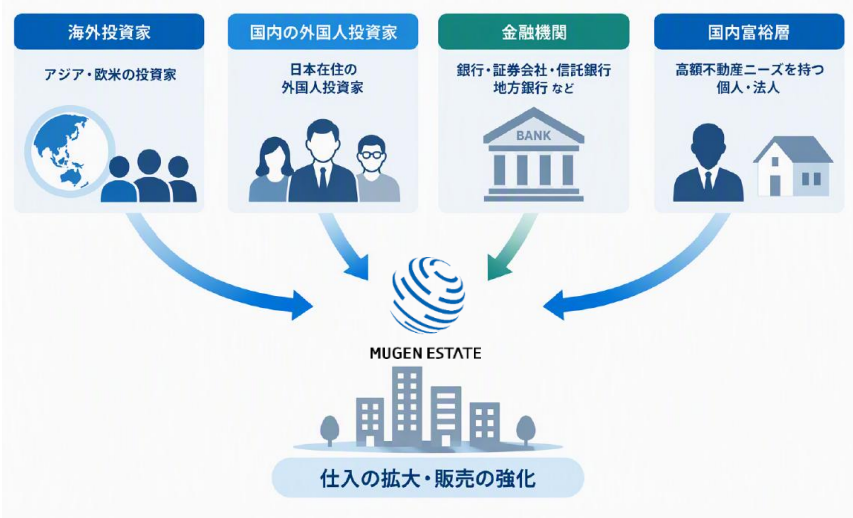
©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

不動産買取再販事業

（単位：百万円）	‘25/12期3Q 実績	‘26/12期3Q 実績	前年同期比 増減	前年同期比 増減率(%)
売上高	43,998	37,358	▲6,640	▲15.1
投資用不動産	18,875	20,192	1,316	7.0
居住用不動産	25,122	17,166	▲7,956	▲31.7
販売件数(件)	471	473	2	0.4
投資用不動産	155	154	▲1	▲0.6
居住用不動産	316	319	3	0.9
平均販売単価	93.4	78.9	▲14.4	▲15.5
投資用不動産	121.7	131.1	9.3	7.7
居住用不動産	79.5	53.8	▲25.6	▲32.3
海外投資家				
売上高	18,174	11,086	▲7,087	▲39.0
販売件数(件)	129	96	▲33	▲25.6
平均販売単価	140.8	115.4	▲25.3	▲18.0

主な増減要因と取り組み

- 投資用は、販売件数は横ばいも、大型物件の販売が寄与し、売上高は前年同期比で増加
- 居住用は、販売件数は微増も、前年同期において堅調だった高価格帯物件の販売が進捗せず減収減益
- 地方エリアにおける販売件数・売上高は大きく伸長
（詳細データは次項参照）
- 国内富裕層をターゲットとした金融機関との連携強化など、販売ルートの拡充を推進



©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

不動産買取再販事業　＜エリア別販売状況＞

（単位：百万円）

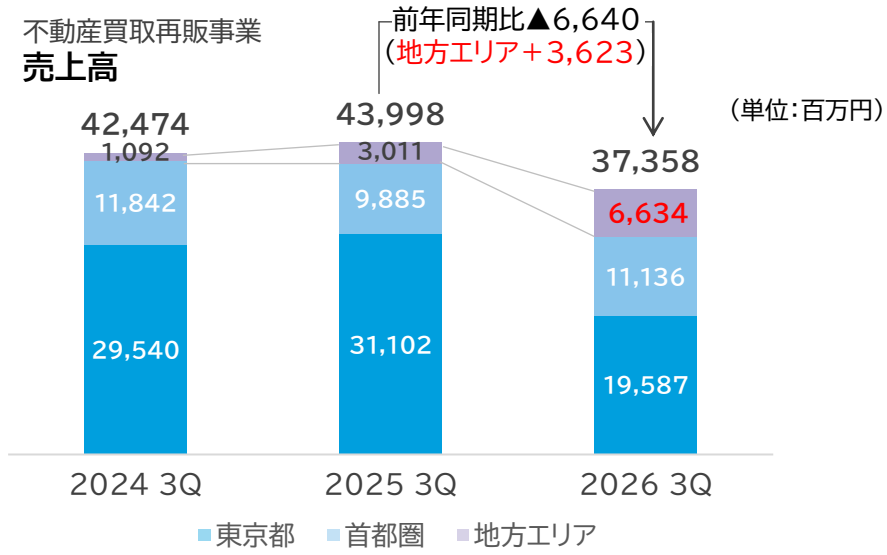
投資用不動産

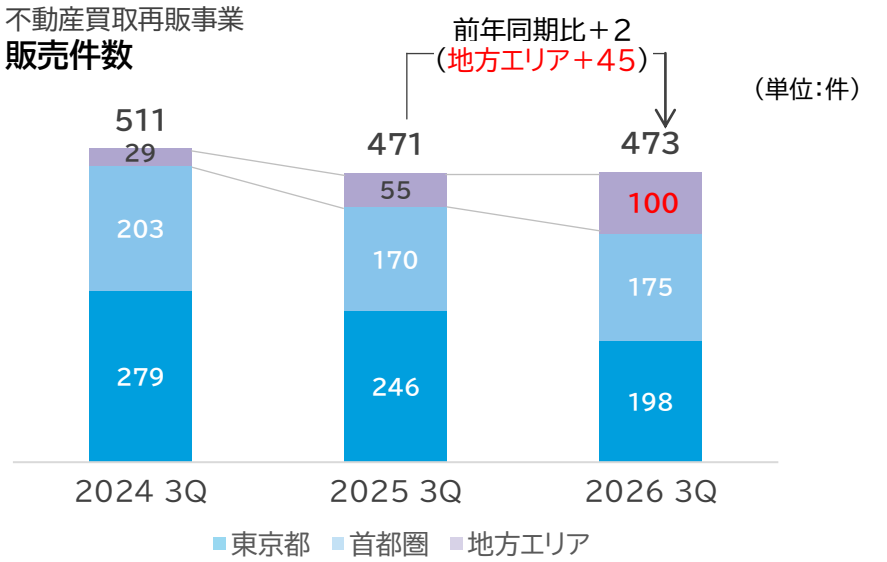
エリア	‘25/12期3Q 販売件数（件）	構成比（%）	販売金額	平均単価	‘26/12期3Q 販売件数（件）	構成比（%）	販売金額	平均単価	前年同期比 販売件数（件）	販売金額
東京都	101	65.2	12,431	123.0	91	59.1	10,348	113.7	▲10	▲2,082
首都圏 ※（東京除く）	40	25.8	5,116	127.9	35	22.7	5,945	169.8	▲5	828
地方エリア	14	9.0	1,327	94.8	28	18.2	3,898	139.2	14	2,570
合 計	155	100.0	18,875	121.7	154	100.0	20,192	131.1	▲1	1,316

居住用不動産

エリア	‘25/12期3Q 販売件数（件）	構成比（%）	販売金額	平均単価	‘26/12期3Q 販売件数（件）	構成比（%）	販売金額	平均単価	前年同期比 販売件数（件）	販売金額
東京都	145	45.9	18,670	128.7	107	33.5	9,238	86.3	▲38	▲9,432
首都圏 ※（東京除く）	130	41.1	4,768	36.6	140	43.9	5,190	37.0	10	422
地方エリア	41	13.0	1,683	41.0	72	22.6	2,736	38.0	31	1,052
合 計	316	100.0	25,122	79.5	319	100.0	17,166	53.8	3	▲7,956

※ 首都圏（東京除く）は、神奈川県・千葉県・埼玉県の3県





©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

不動産開発事業/不動産特定共同事業

不動産開発事業

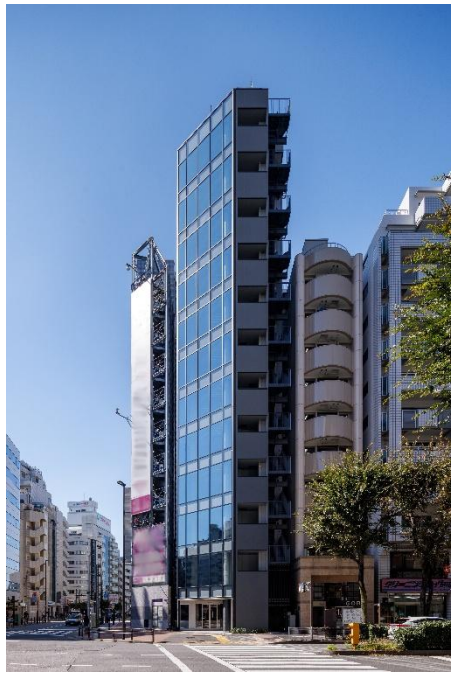
- **開発パイプライン**

【SIDEPLACE IKEBUKURO WEST】
2026年9月竣工済
鉄骨造12階建
店舗（飲食・物販）12戸

【SIDEPLACE KANDASUDACHO】
2027年竣工予定
鉄骨造6階建
総戸数6戸（飲食・物販）

【SIDEPLACE NISHIKAWAGUCHI】
2027年竣工予定
鉄骨造7階建
総戸数7戸（飲食）

【SIDEPLACE AKABANE】
2027年竣工予定
壁式鉄筋コンクリート造4階建
総戸数4戸（飲食）


【 SIDEPLACE IKEBUKURO WEST 】

不動産特定共同事業

- **第9弾 草加プロジェクト任意組合**
物 件 名 称　みどりの館（介護老人保健施設）
構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
第一期　2026年9月組成（組成口数402口）
第二期募集開始　7.18億円（募集口数718口）

【草加プロジェクト】





- **市場環境を見極めた商品組成**
市場環境を注視し、慎重な事業運営を継続
物件本来の投資価値を重視した投資家ニーズに応える優良な商品組成を推進

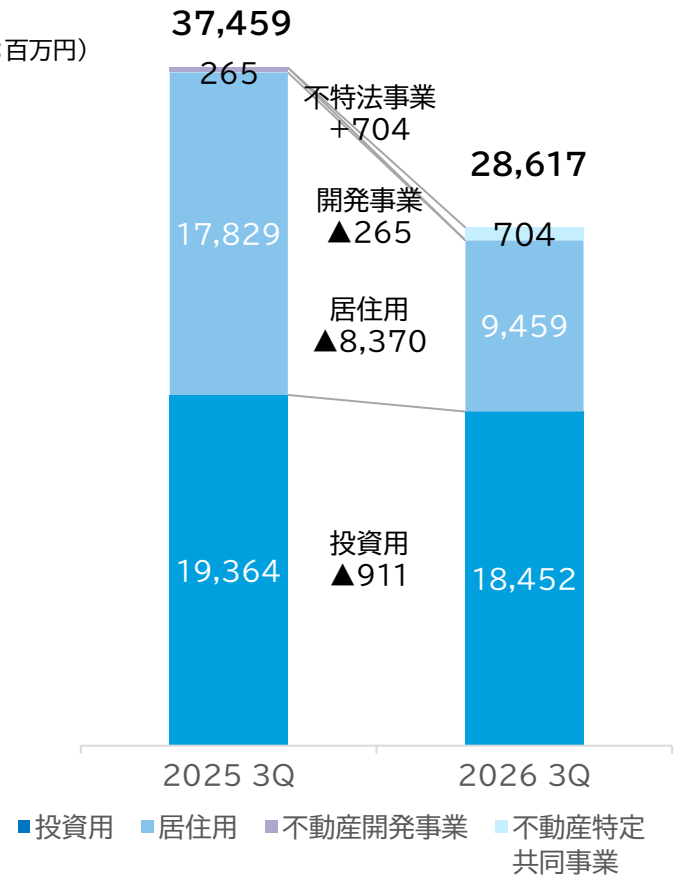
©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

事業別仕入と在庫の状況

■ 物件の収益性と在庫のバランスを勘案しながら仕入を推進

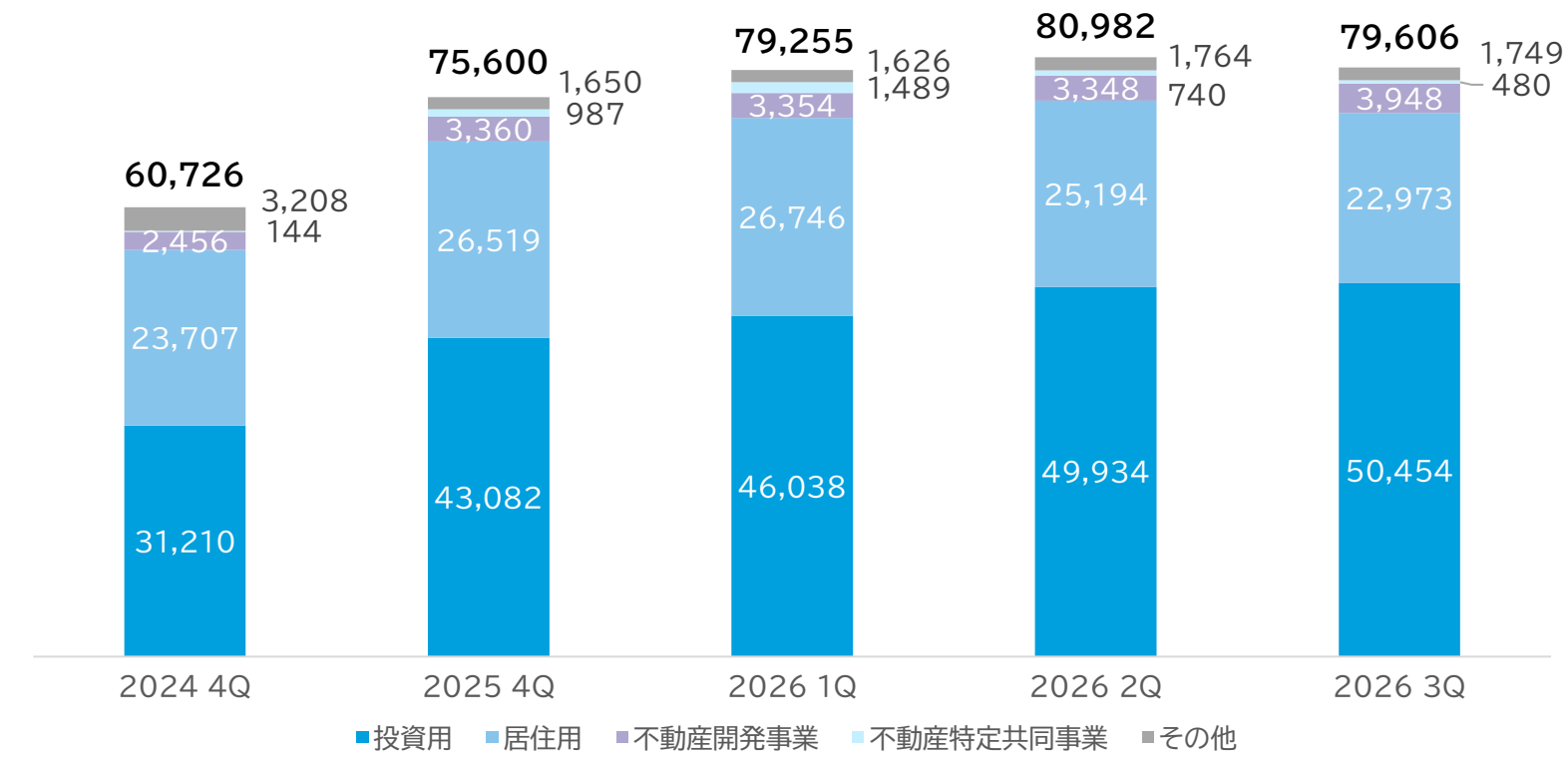
事業別仕入

（単位：百万円）



販売用不動産の在庫推移

（単位：百万円）



※ 販売用不動産（在庫）の数値は、単体数値を記載しております

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

連結貸借対照表 概要

（単位：百万円）	‘25/12期末	‘26/12期3Q末	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率（%）
流動資産	98,354	97,597	▲757	▲0.8
内、現金及び預金	20,718	15,962	▲4,756	▲23.0
内、販売用不動産	75,499	79,530	4,030	5.3
固定資産	8,291	9,030	739	8.9
資産合計	106,698	106,660	▲38	▲0.0
流動負債	29,956	24,689	▲5,267	▲17.6
内、短期有利子負債	23,260	19,566	▲3,693	▲15.9
固定負債	40,939	46,510	5,570	13.6
内、長期有利子負債	39,503	44,778	5,274	13.4
負債合計	70,896	71,199	303	0.4
純資産合計	35,802	35,460	▲341	▲1.0
負債・純資産合計	106,698	106,660	▲38	▲0.0
投資用平均借入期間	3年2ヶ月	3年9ヶ月	7ヶ月	-
居住用平均借入期間	1年0ヶ月	1年0ヶ月	-	-

● 主な増減要因及び財務指標

- 社債の償還・納税・配当金支払い等
- 社債の償還により減少
- 投資用不動産の増加に伴う長期借入金の増加
- 自己資本比率33.2%（KPI:30.0%～35.0%）
  ネットDEレシオ1.37倍（KPI:1.2倍～1.5倍）
- 市況の変化に合わせた借入期間の長期化

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

02　2026年12月期　業績予想に対する進捗

MUGEN ESTATE

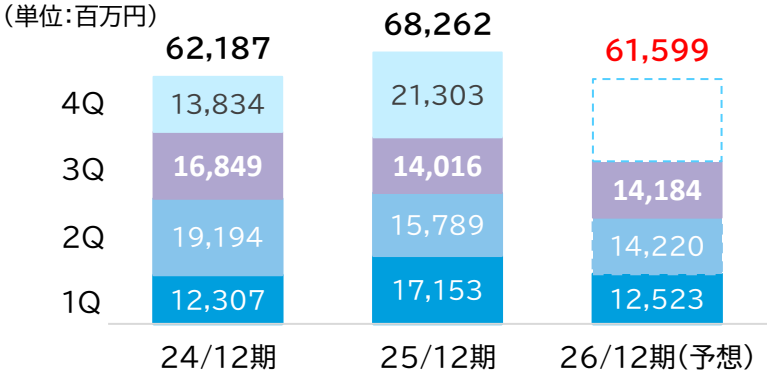
2026年12月期 通期業績予想の進捗 ＜連結＞

■ 4Q偏重の計画となるが、大型物件の販売により挽回を図り、通期計画達成を目指す

（単位:百万円）	‘25/12期	‘26/12期	‘26/12期3Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
売上高	68,262	61,599	40,928	66.4
不動産売買事業	65,327	58,022	38,230	65.9
賃貸その他事業	2,935	3,577	2,697	75.4
売上総利益	19,328	15,628	10,155	65.0
対売上高比率	28.3%	25.4%	24.8%	-
営業利益	11,049	8,588	4,683	54.5
対売上高比率	16.2%	13.9%	11.4%	-
経常利益	9,951	7,237	3,710	51.3
対売上高比率	14.6%	11.7%	9.1%	-
親会社株主に帰属する当期純利益	6,659	4,770	2,320	48.6
対売上高比率	9.8%	7.7%	5.7%	-

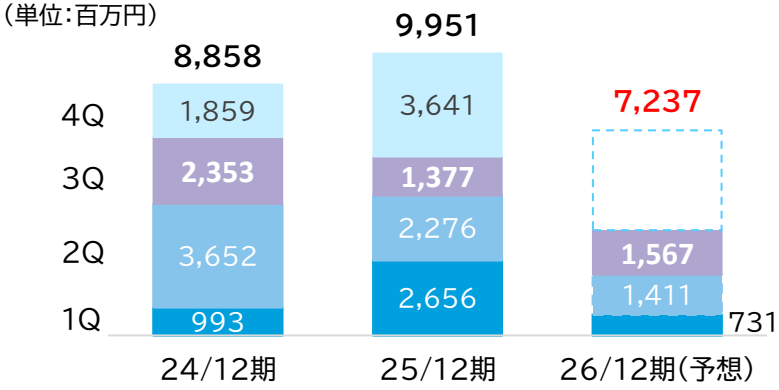
売上高

（単位:百万円）



経常利益

（単位:百万円）



©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

2026年12月期 通期業績予想の進捗 ＜セグメント別売上高＞

（単位：百万円）	‘25/12期	‘26/12期	‘26/12期3Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	65,327	58,022	38,230	65.9
買取再販事業（投資用）	30,866	33,143	20,192	60.9
買取再販事業（居住用）	32,438	22,818	17,166	75.2
不動産開発事業	632	643	-	-
不動産特定共同事業	1,301	1,388	713	51.4
賃貸その他事業	2,935	3,577	2,697	75.4

● 今後の方針

- 海外投資家需要が限定的な状況を踏まえ、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大を推進していく
- 竣工済物件のリーシング活動を強化し、投資商品としての価値向上を図りつつ、販売に注力
- 草加プロジェクトの年内完売に向けた営業活動強化と販売ルートの拡大を継続

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

2026年12月期 通期業績予想の進捗 ＜セグメント別仕入計画＞

（単位:百万円）	‘25/12期	‘26/12期	‘26/12期3Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	54,813	43,556	28,617	65.7
買取再販事業(投資用)	29,282	27,903	18,452	66.1
買取再販事業(居住用)	23,660	14,647	9,459	64.6
不動産開発事業	1,130	300	-	-
不動産特定共同事業	740	704	704	100.0

● 今後の方針

- 不動産市況の変化に対応した慎重な仕入を徹底
- 新規用地の取得は採算性を見極め慎重に判断
  開発用地は十分に確保しており、仕入は抑制
- 税制改正を踏まえ、今後の方針や市場動向を鑑み
  仕入は抑制

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

株主還元 ＜配当政策の基本方針・配当予想＞

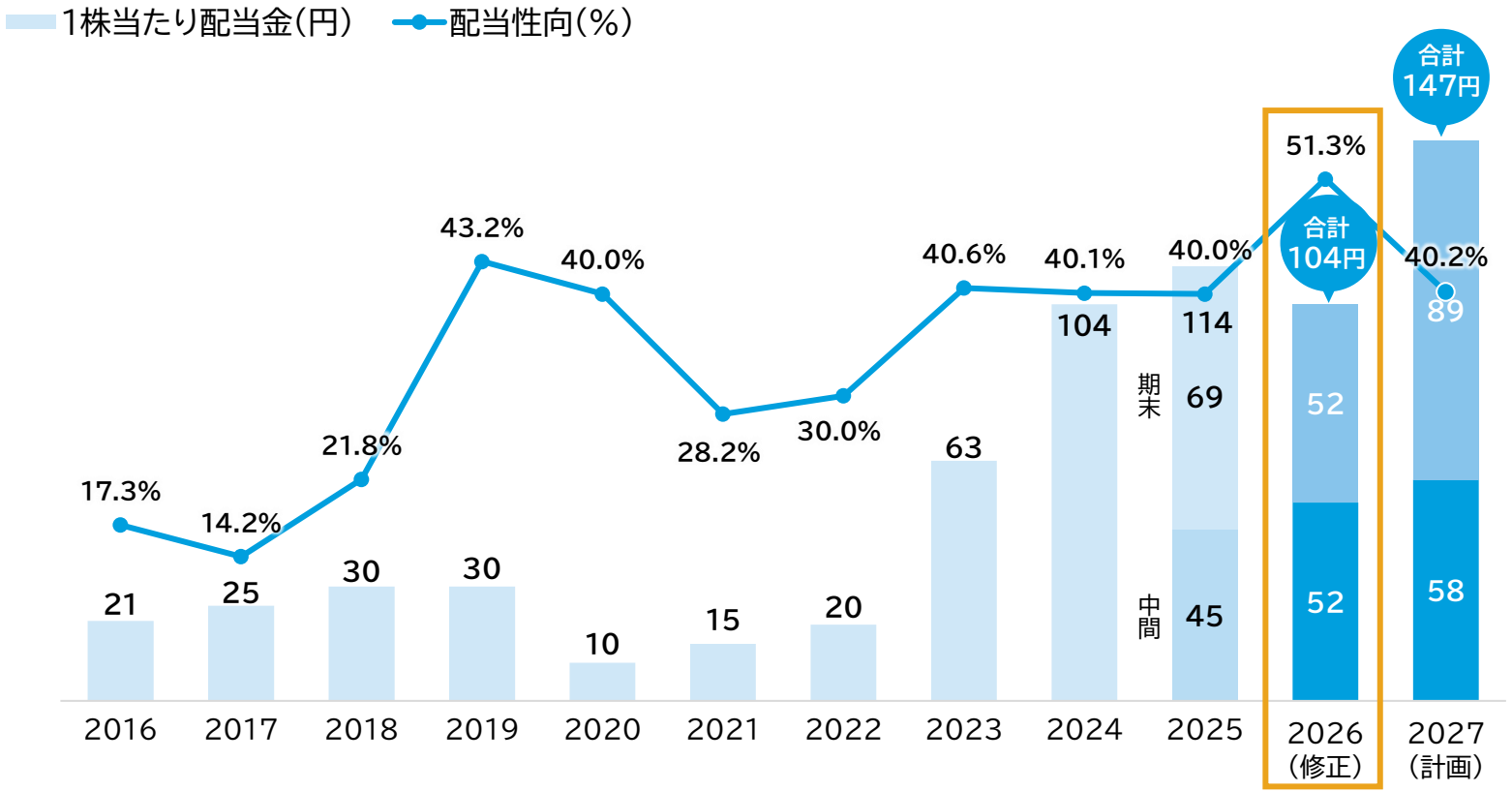
配当政策の基本方針

当社グループの基本方針

- 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
- 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、利益配分を決定
- 中長期的な連結配当性向の目標水準を40%以上とする
- 株主の皆さまへの利益還元の機会を充実させるため、中間配当を実施し、期末配当と併せて年2回とする

配当予想

- 期末配当予想は52円
- 中間配当（52円）を含めた年間配当予想は104円（配当性向51.3%）



©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

Appendix ：会社概要

MUGEN ESTATE

持続的な価値向上に向けた取り組み　株主・投資家との対話

- 当社グループの持続的な企業価値向上に向け、株主・機関投資家とのエンゲージメント強化を目的としたIR・SR活動を推進
- 情報開示の充実と対話の強化を継続し、認知度向上と株式流動性の改善に取り組む

第3次中期経営計画

IR・SR方針

株主・投資家に向けた情報開示の拡充と対話の強化

- WEBサイト内の情報拡充
- 日英同時開示（適時開示・任意開示含む）
- 非財務情報の拡充
- 個別IR・SR取材の強化

株式流動性の改善

- 個人投資家向け説明会の継続実施
- 投資家向けIRイベントの実施
- 海外投資家とのコンタクト創出

2026年 取り組み実績 / 2026年 IR・SR計画

IR・SR活動実績（2026年12月期）

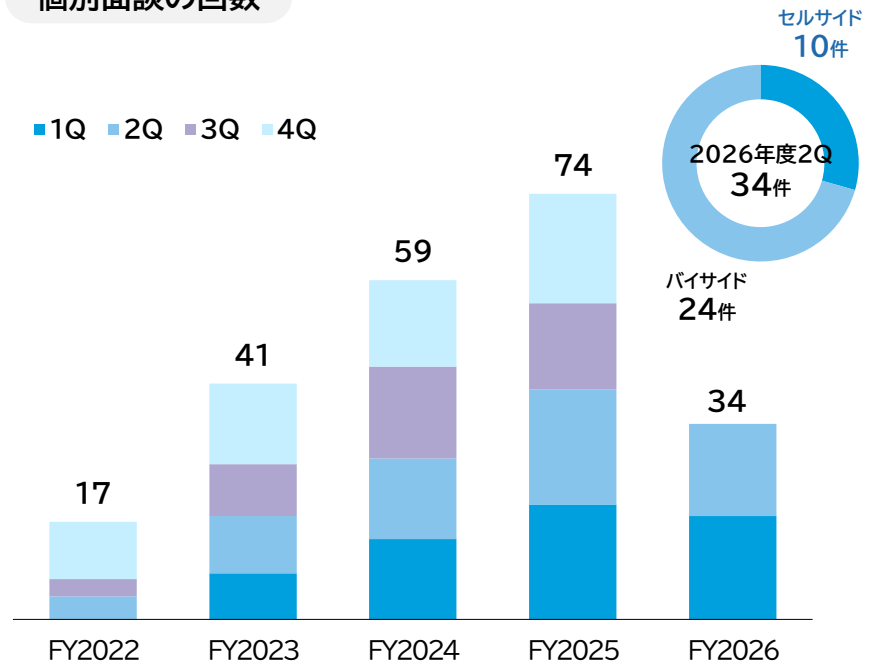
活動内容	実績	対応者
決算説明会	2回	代表取締役 社長執行役員
個人投資家向けIRイベント	1回	代表取締役 社長執行役員
従業員向け決算説明会	3回	代表取締役 社長執行役員
個別IR取材	34回	経営企画部長

IR・SR活動計画（2026年12月期）

活動内容	計画	開催月
決算説明会	2回	2月・8月
個人投資家向けIRイベント	2回	5月・11月
各種動画配信	4回	2月・5月・8月・11月
企業調査レポート	2回	3月・9月
株主通信	1回	3月

株主・機関投資家との面談概要

個別面談の回数



©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

会社概要及び沿革

会社概要

会社名	株式会社ムゲンエステート
設立	1990年5月
代表	代表取締役会長　藤田　進 代表取締役社長　藤田　進一
資本金	2,552百万円 ※
決算期	12月
市場	東証スタンダード市場
社員数	連結520名(平均年齢36.1才) ※ 単体474名(平均年齢35.7才) ※
本社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー16階
支店	横浜：神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号 ONEST横浜西口ビル5階 大阪：大阪府大阪市北区梅田一丁目3番1号 大阪駅前第1ビル7階
営業所	北千住 / 船橋 / 赤羽 / 池袋 / 蒲田 / 渋谷 札幌 / 仙台 / 名古屋 / 京都 / 福岡 / 那覇
子会社	㈱フジホーム / ㈱ムゲンファンディング/ ㈱ムゲンアセットマネジメント

※ 2026年9月30日現在

沿革

1990年 5月	当社設立
1997年 8月	㈱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
2010年 5月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更
6月	横浜支店を開設
2014年 6月	東証マザーズ上場
2016年 2月	東証第一部上場
2018年 6月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年 8月	㈱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	北千住営業所を開設
10月	船橋営業所を開設
11月	荻窪営業所・赤羽営業所を開設
12月	池袋営業所を開設
2022年 12月	蒲田営業所を開設
2023年 5月	大阪営業所を開設(大阪北営業所)
2024年 1月	札幌営業所・名古屋営業所・福岡営業所を開設
5月	渋谷営業所を開設
7月	大阪支店を開設
8月	仙台営業所を開設
2025年 1月	㈱ムゲンアセットマネジメント設立(連結子会社)
2月	京都営業所を開設(大阪北営業所閉鎖)
3月	那覇営業所を開設
7月	荻窪営業所を渋谷営業所に統合
12月	㈱ムゲンアセットマネジメント　第二種金融商品取引業 / 投資助言・代理業登録

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

事業内容

不動産売買事業

当社 **不動産買取再販事業**	
▶ **投資用不動産**	購入者が主に投資用として利用する不動産の買取再販
▶ **居住用不動産**	購入者が主に居住用として利用する不動産の買取再販
当社 **不動産特定共同事業**	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
当社 **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物件の企画・開発・販売
当社 **不動産内外装工事事業**	買取した中古不動産の内外装工事
㈱フジホーム **不動産流通事業**	不動産賃貸事業と連携して行う仲介業務

賃貸その他事業

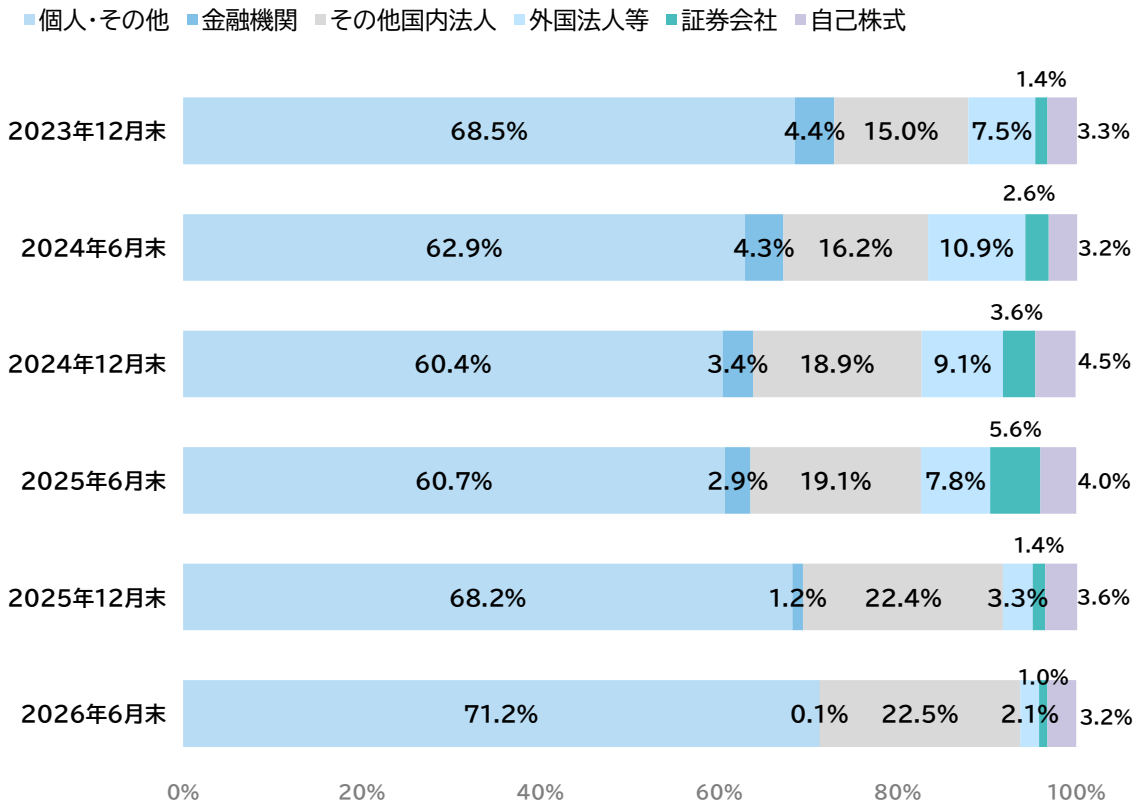
当社 ㈱フジホーム **不動産賃貸事業**	当社が買取した「投資用不動産」「固定資産物件」をエンドユーザーに賃貸
㈱フジホーム **不動産管理事業**	当社が買取した「投資用不動産」「固定資産物件」の賃貸管理業務
㈱ムゲンファンディング **クラウドファンディング事業**	投資家に少額で流動性の高い投資商品の提供業務
㈱ムゲンアセットマネジメント **アセットマネジメント事業**	不動産私募ファンドの組成・運用に対する投資助言業務

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

株式の状況 （2026年6月30日現在）

発行可能株式数	64,000,000 株	発行済株式総数	24,361,000 株	単元株主数	27,970 名

株式分布状況(所有株式数比率)



大株主の状況

	大株主名	所有株数(株)	持株比率(%)
1	藤田　進	4,097,800	17.4
2	株式会社ドリームカムトゥルー	2,100,000	8.9
3	株式会社夢現企画	1,460,000	6.2
4	藤田　進一	1,438,700	6.1
5	株式会社セラネス	1,300,000	5.5
6	庄田　桂二	702,900	3.0
7	藤田　由香	700,000	3.0
8	庄田　優子	655,000	2.8
9	合同会社サライ	500,000	2.1
10	個人	259,600	1.1

＊上記大株主の状況には自己株式は除いております
なお、2026年6月30日現在の当社が保有する自己株式は782,611株となります
また、持株比率は自己株式を控除して計算しております

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.

本資料取扱い上の注意

- 本資料は、業績に関する情報の提供を目的としたものであり、投資の勧誘を目的としたものではありません。実際の投資に際しては、ご自身の判断と責任において行われますようお願いします。
- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を約束する趣旨のものではありません。従って、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性がありますことをご承知おき下さい。なお、新たな情報や将来の事象により、本資料に記載された将来の見通しを修正して公表する義務を負うものではありません。
- 本資料の公表時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続きは終了しておりません。
- 本資料の端数処理につきましては、数値・金額については表示単位未満を切り捨て、銭単位及び%（パーセント）の表示は、表示未満の四捨五入を原則としております。
- 本資料について土地等の販売は、居住用不動産に含めております。
- なお、いかなる目的であれ、本資料を無断で複写複製、または転送等を行わないようお願いします。

MUGEN ESTATE

＜お問い合わせ先＞
経営企画部
E-mail：ir@mugen-estate.co.jp

©MUGEN ESTATE Co.,Ltd.