

2026年12月期 1Q 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5月15日

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



MUGEN ESTATE

CONTENTS

01 2026年12月期1Q 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

高価格帯及び大型物件の 販売進捗の鈍化

高価格帯及び大型物件の販売が伸び悩み、売上高は125億円(前年同期比27.0%減)、営業利益は10億円(同66.0%減)、経常利益は7億円(同72.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4億円(同75.5%減)と、前年同期比で減収減益

海外需要の減退

地政学的な緊張の高まり等を背景に、海外投資家の需要が一部弱含みで推移

地方エリアの伸長

地方エリアで販売が順調に進捗(前年同期比 売上高317.9%増/件数18件増)
不動産買取再販事業の売上構成割合16.5%(前年構成割合2.7%)に伸長

不動産特定共同事業の進捗

「荻窪プロジェクト」の完売、新たに「草加プロジェクト」を販売開始

01 2026年12月期1Q 決算概要



MUGEN ESTATE

(単位:百万円)	'25/12期1Q		'26/12期1Q		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	17,153	100.0	12,523	100.0	▲4,630	▲27.0
売上総利益	4,756	27.7	2,815	22.5	▲1,940	▲40.8
営業利益	2,982	17.4	1,014	8.1	▲1,968	▲66.0
経常利益	2,656	15.5	731	5.8	▲1,924	▲72.5
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,800	10.5	440	3.5	▲1,360	▲75.5

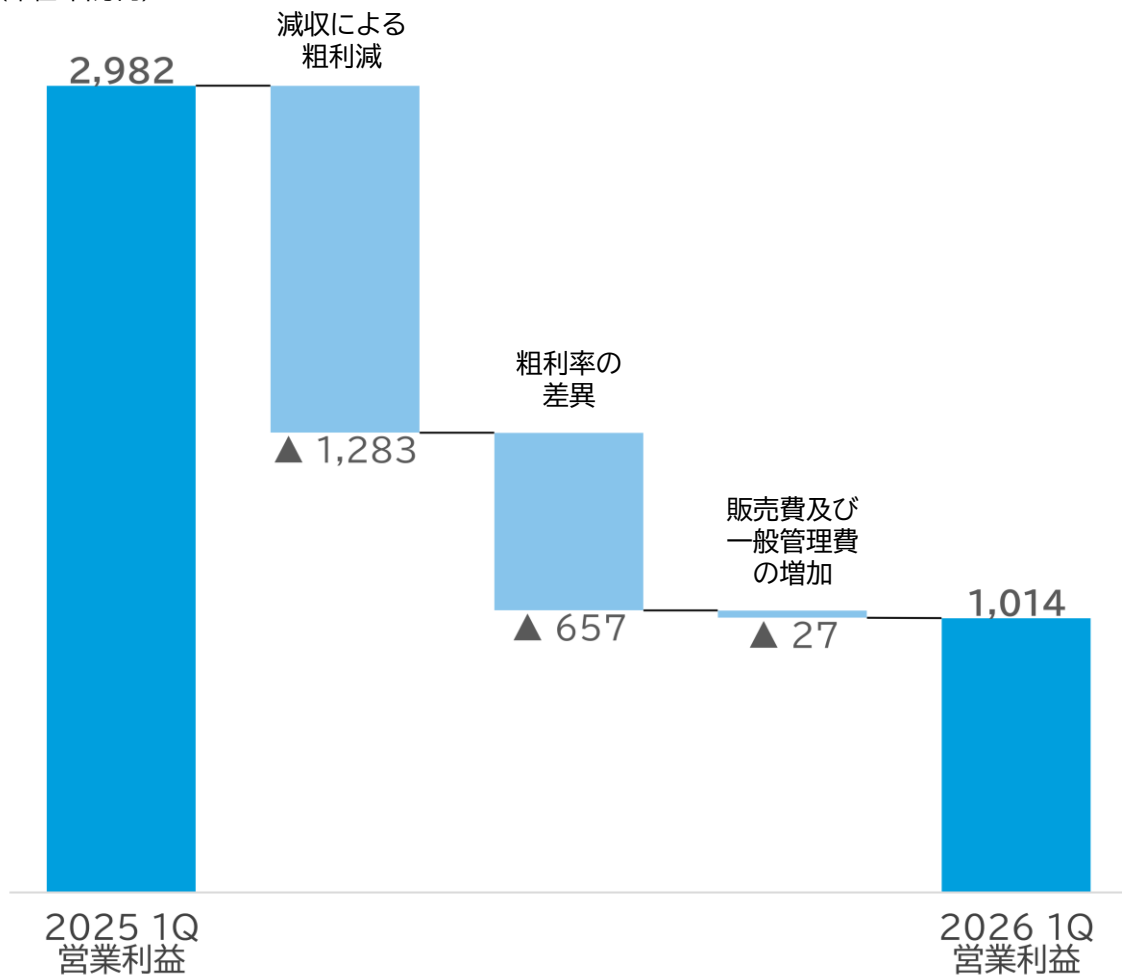
● 主な増減要因

● コア事業である不動産買取再販事業が前年同期比31.4%減

● 収益性の高い大型物件の販売件数減少により前年同期比で粗利率5.2ptの低下

● 有利子負債の増加と借入金利率の上昇により支払利息が3.0億円に増加(前年同期比1.2億円増)

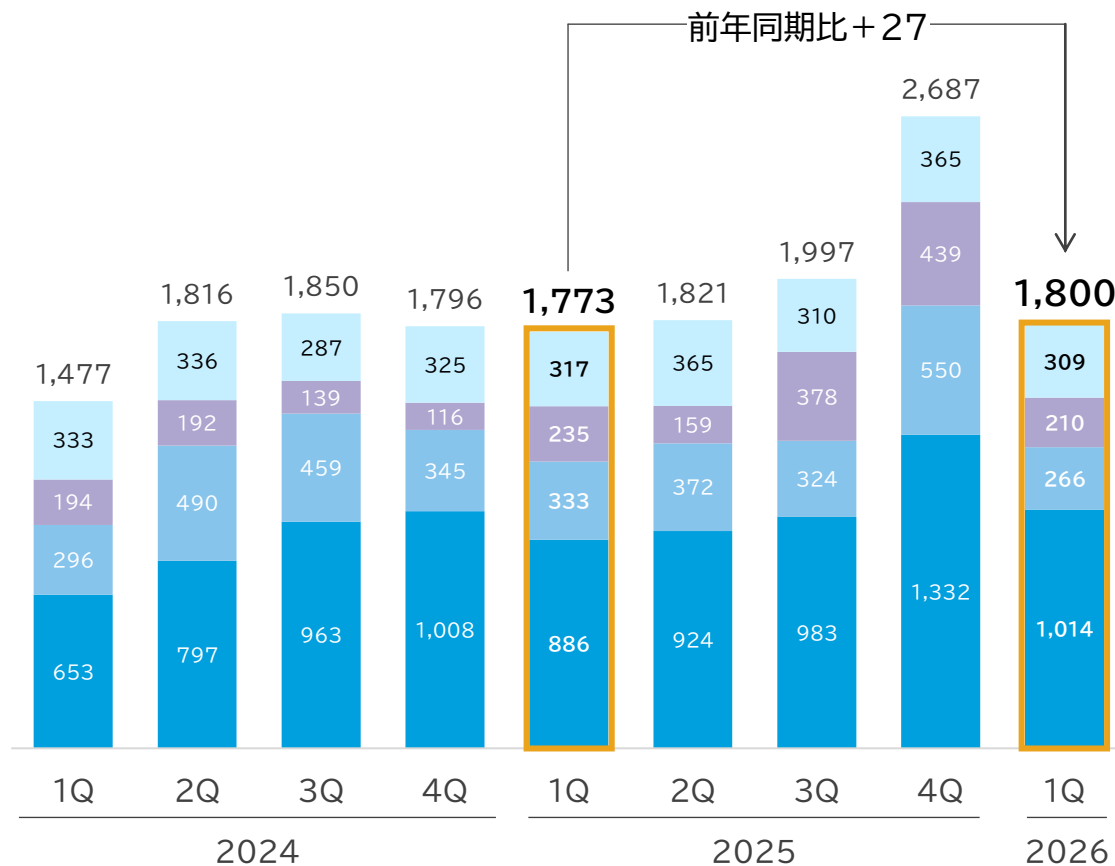
(単位:百万円)



販管費の推移

(単位:百万円)

■ 人件費 ■ 販売手数料 ■ 租税公課 ■ その他



(単位:百万円)	'25/12期1Q	'26/12期1Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
売上高	17,153	12,523	▲4,630	▲27.0
不動産売買事業	16,505	11,661	▲4,843	▲29.3
-買取再販事業(投資用)	3,347	5,527	2,180	65.1
-買取再販事業(居住用)	13,126	5,780	▲7,345	▲56.0
-不動産開発事業	-	-	-	-
-不動産特定共同事業	-	335	335	-
-その他	31	17	▲14	▲45.9
賃貸その他事業	648	862	213	32.9
営業利益(セグメント利益)	3,591	1,659	▲1,932	▲53.8
不動産売買事業	3,396	1,436	▲1,959	▲57.7
賃貸その他事業	195	222	26	13.8

● 主な増減要因

● 投資用は一棟収益物件(3億円超)の販売が前年同期比で増加

● 居住用は高価格帯物件の販売が前年同期比で大きく減少

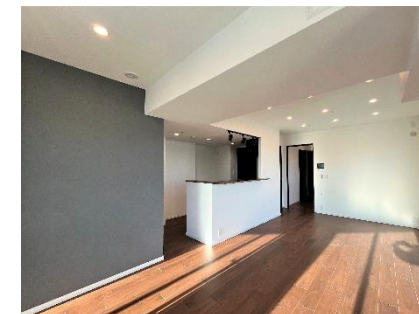
● 荻窪プロジェクトの完売

● 販売用不動産及び固定資産の増加による賃料収入の増加

(単位:百万円)	'25/12期1Q	'26/12期1Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
売上高	16,473	11,308	▲5,165	▲31.4
投資用不動産	3,347	5,527	2,180	65.1
居住用不動産	13,126	5,780	▲7,345	▲56.0
販売件数(件)	139	145	6	4.3
投資用不動産	44	35	▲9	▲20.5
居住用不動産	95	110	15	15.8
平均販売単価	118.5	77.9	▲40.5	▲34.2
投資用不動産	76.0	157.9	81.8	107.6
居住用不動産	138.1	52.5	▲85.6	▲62.0
海外投資家				
売上高	7,057	2,280	▲4,777	▲67.7
販売件数(件)	36	21	▲15	▲41.7
平均販売単価	196.0	108.6	▲87.4	▲44.6

主な増減要因と取り組み

- 投資用は販売件数減少も、一棟収益物件(3億円超)の販売が進捗。販売単価を押し上げ前年同期比で増加
- 居住用は販売件数増加も、高価格帯物件の販売が伸び悩み、販売単価が前年同期比で大きく減少
- 海外投資家の需要が一部弱含みで推移した結果、件数・売上ともに大きく減少
- 環境に配慮した不動産の供給拡大に向け、不動産買取再販事業でも取り組みを開始
東京都中野区の区分所有物件において、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)認証を取得し販売



(単位:百万円)

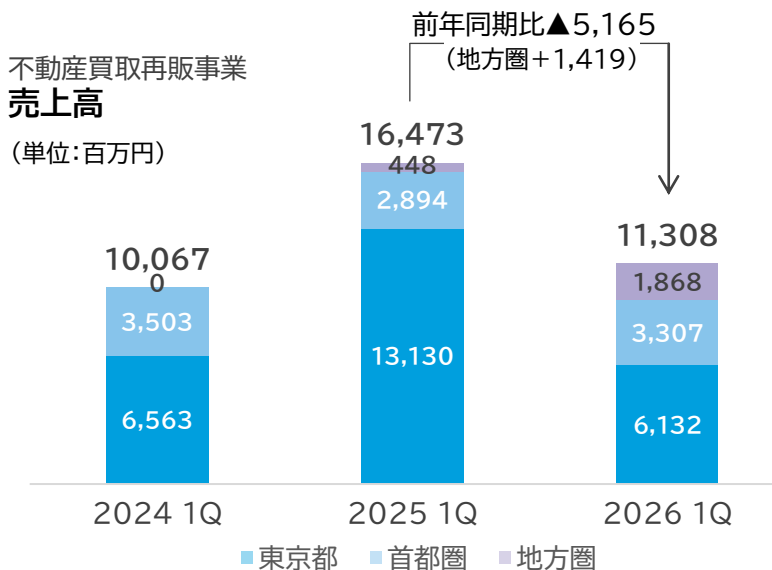
投資用不動産	'25/12期 1Q				'26/12期 1Q				前年同期比	
	エリア	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)
東京都	29	65.9	2,002	69.0	19	54.3	2,467	129.8	▲10	465
首都圏 ※ (東京除く)	12	27.3	1,072	89.3	9	25.7	1,762	195.8	▲3	690
地方圏	3	6.8	272	90.9	7	20.0	1,297	185.3	4	1,024
合計	44	100.0	3,347	76.0	35	100.0	5,527	157.9	▲9	2,180

居住用不動産	'25/12期 1Q				'26/12期 1Q				前年同期比	
	エリア	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)	構成比 (%)	販売金額	平均単価	販売件数 (件)
東京都	39	41.1	11,128	285.3	45	40.9	3,664	81.4	6	▲7,464
首都圏 ※ (東京除く)	50	52.6	1,822	36.4	45	40.9	1,545	34.3	▲5	▲276
地方圏	6	6.3	175	29.2	20	18.2	571	28.5	14	395
合計	95	100.0	13,126	138.1	110	100.0	5,780	52.5	15	▲7,345

※ 首都圏(東京除く)は、神奈川県・千葉県・埼玉県の3県

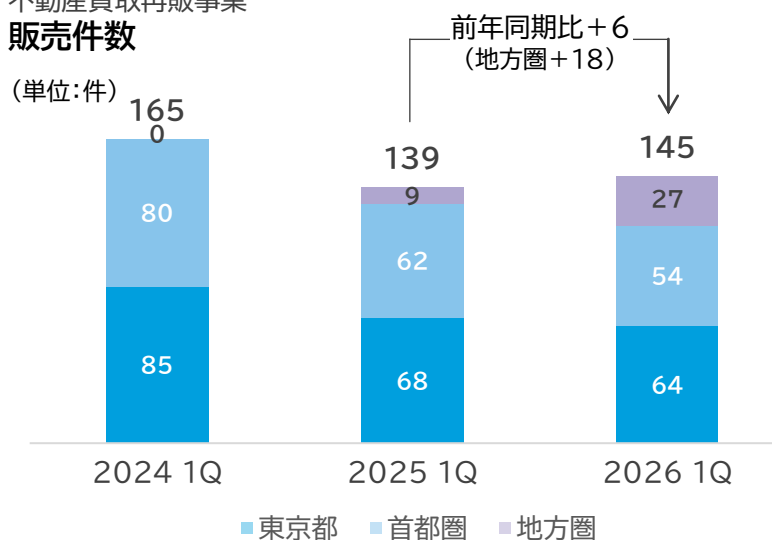
不動産買取再販事業 売上高

(単位:百万円)



不動産買取再販事業 販売件数

(単位:件)



不動産開発事業

- 開発パイプライン

- 【SIDEPLACE IKEBUKURO WEST】

- 2026年竣工予定

- 鉄骨造12階建

- 店舗（飲食・物販）12戸

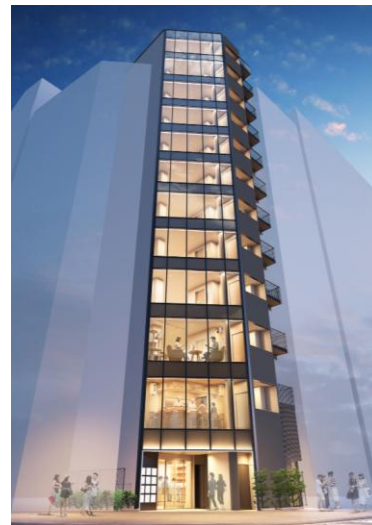
- 【SIDEPLACE KANDASUDACHO】

- 2026年竣工予定

- 鉄骨造6階建

- 店舗（飲食・物販）6戸

【外観イメージ】



【SIDEPLACE IKEBUKURO WEST】

- 新規プロジェクトの着手

- 開発用地5件において、既存建物の解体及び新規開発に向けた設計業務に着手

不動産特定共同事業

- 第8弾 荻窪プロジェクト任意組合(第二期)

- 物件名称 OnCo荻窪・D-R HOMES荻窪

- 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

- 第二期募集 3.42億円（1口100万円・募集口数342口）

- ※2026年3月完売

- 第9弾 草加プロジェクト任意組合(第一期)

- 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

- 第一期募集 4.4億円（1口100万円・募集口数440口）

- ※2026年3月販売開始

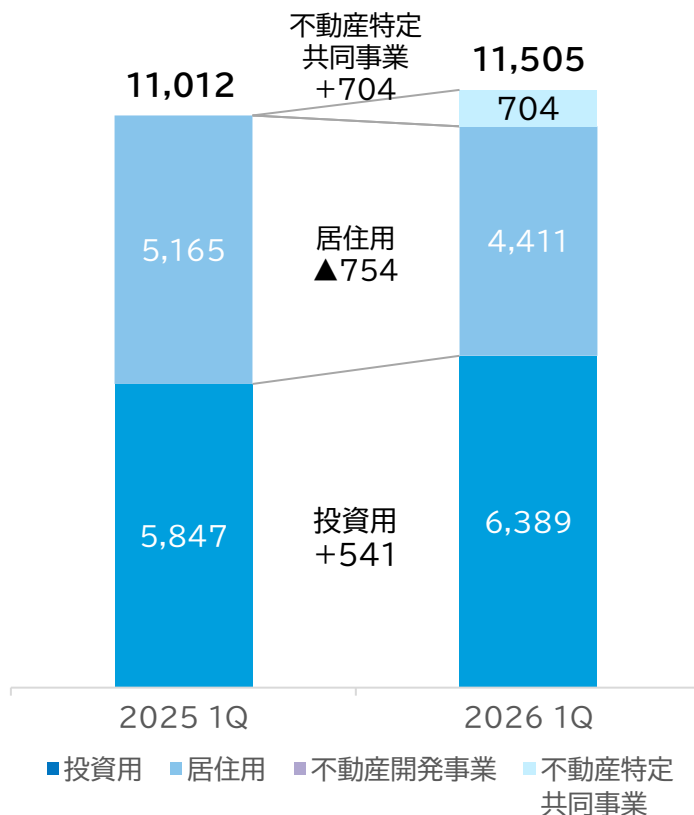
【草加プロジェクト】



- 不動産買取再販事業：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
- 不動産特定共同事業：草加プロジェクト対象物件(現在販売中)の仕入

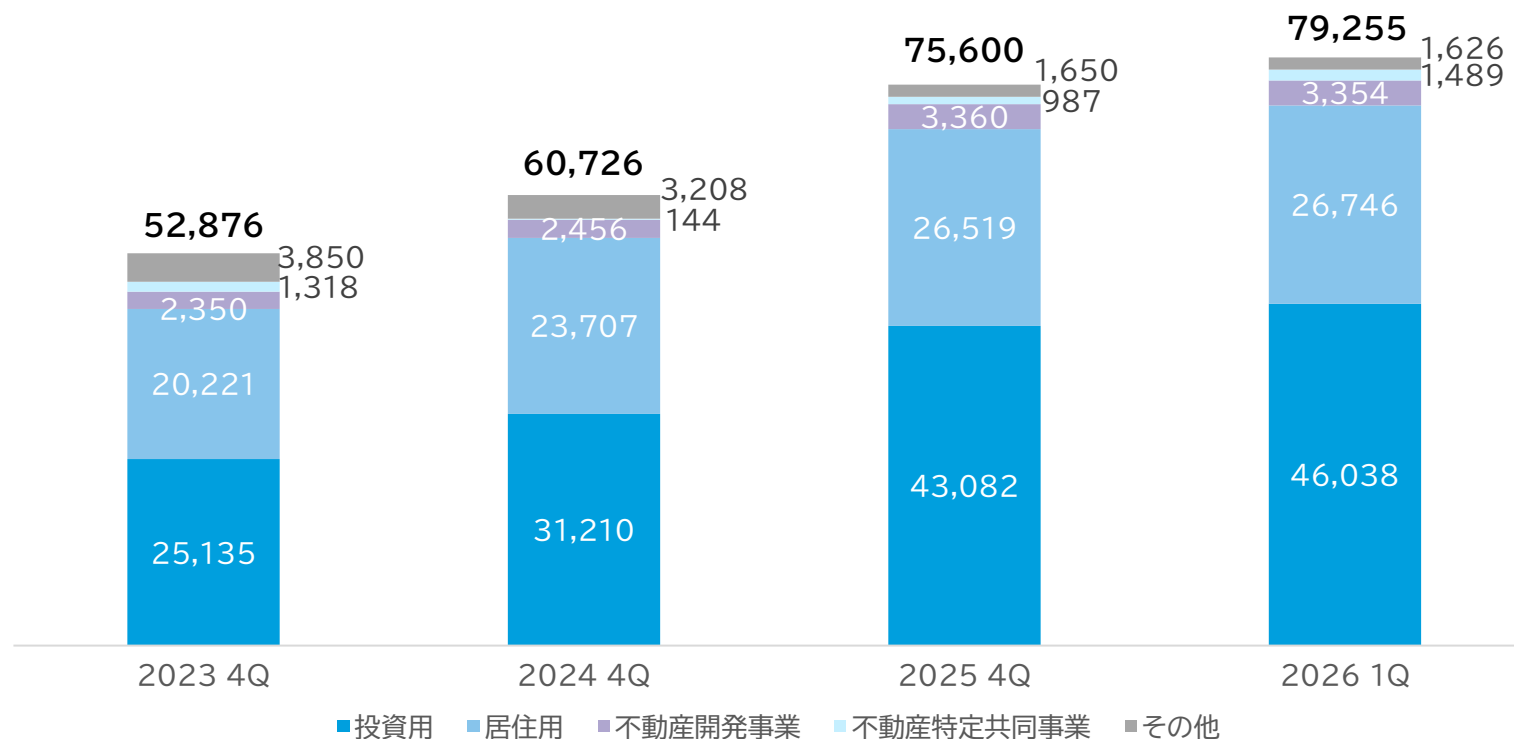
事業別仕入

(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

(単位:百万円)	'25/12期末	'26/12期1Q末	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
流動資産	98,354	100,072	1,717	1.7
内、現金及び預金	20,718	18,158	▲2,559	▲12.4
内、販売用不動産	75,499	79,162	3,662	4.9
固定資産	8,291	8,325	34	0.4
資産合計	106,698	108,443	1,745	1.6
流動負債	29,956	29,309	▲647	▲2.2
内、短期有利子負債	23,260	23,507	247	1.1
固定負債	40,939	44,517	3,577	8.7
内、長期有利子負債	39,503	42,949	3,445	8.7
負債合計	70,896	73,826	2,930	4.1
純資産合計	35,802	34,617	▲1,185	▲3.3
負債・純資産合計	106,698	108,443	1,745	1.6
投資用平均借入期間	3年2ヶ月	3年6ヶ月	4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

● 納税・配当金支払い等

● 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31.8% (KPI:30.0%~35.0%)
 ● ネットDEレシオ1.4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

02 2026年12月期 業績予想に対する進捗

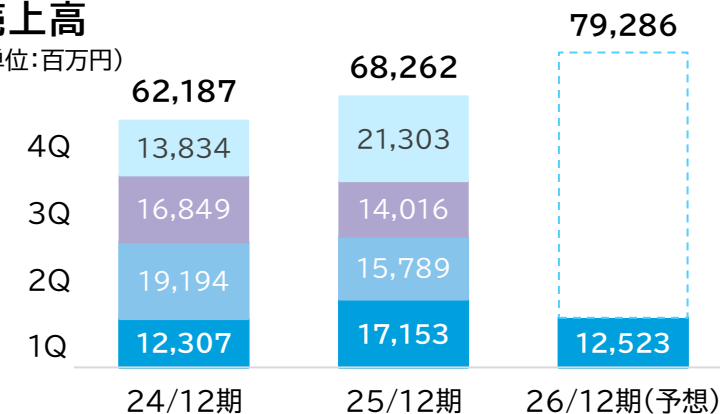


MUGEN ESTATE

(単位:百万円)	'25/12期	'26/12期	'26/12期1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
売上高	68,262	79,286	12,523	15.8
不動産売買事業	65,327	75,278	11,661	15.5
賃貸その他事業	2,935	4,008	862	21.5
売上総利益	19,328	21,446	2,815	13.1
対売上高比率	28.3%	27.0%	22.5%	-
営業利益	11,049	12,398	1,014	8.2
対売上高比率	16.2%	15.6%	8.1%	-
経常利益	9,951	11,058	731	6.6
対売上高比率	14.6%	13.9%	5.8%	-
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	6,659	7,595	440	5.8
対売上高比率	9.8%	9.6%	3.5%	-

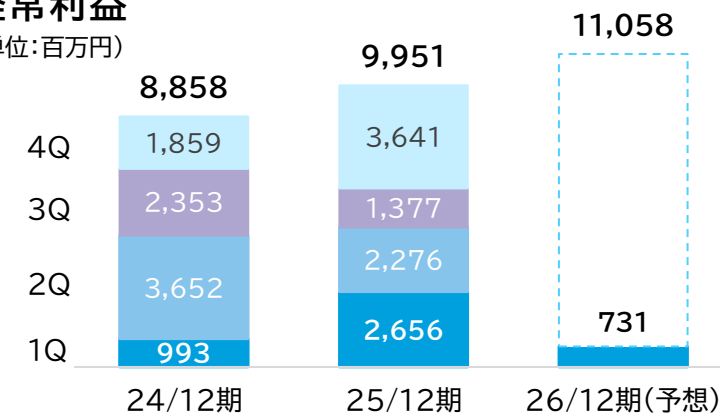
売上高

(単位:百万円)



経常利益

(単位:百万円)



(単位:百万円)	'25/12期	'26/12期	'26/12期1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	65,327	75,278	11,661	15.5
買取再販事業(投資用)	30,866	39,379	5,527	14.0
買取再販事業(居住用)	32,438	31,086	5,780	18.6
不動産開発事業	632	2,083	-	-
不動産特定共同事業	1,301	2,406	335	13.9
賃貸その他事業	2,935	4,008	862	21.5

● 今後の方針

- 海外投資家からの需要は限定的と見込んでおり、加えて中東情勢の影響に伴う資材納期の遅延等の不確実性も勘案しつつ、国内投資家及び実需層を主なターゲットとして、柔軟な価格設定の元、販売の強化を進める方針
- 竣工済2物件の早期売却を進める
- 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つつ、新規プロジェクトの企画も並行して推進

(単位:百万円)	'25/12期	'26/12期	'26/12期1Q	
	実績	予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	54,813	63,700	11,505	18.1
買取再販事業(投資用)	29,282	36,000	6,389	17.7
買取再販事業(居住用)	23,660	24,000	4,411	18.4
不動産開発事業	1,130	1,800	-	-
不動産特定共同事業	740	1,900	704	37.1

● 今後の方針

- 中東情勢の影響に伴うコスト上昇や供給制約等の外部環境を踏まえ、市場動向を的確に見極めながら、採算性を重視した仕入を徹底
- 新規用地の仕入については採算性を見極め、慎重に選定
- 税制改正による影響を注視しつつ、投資商品として魅力ある案件の仕入を推進

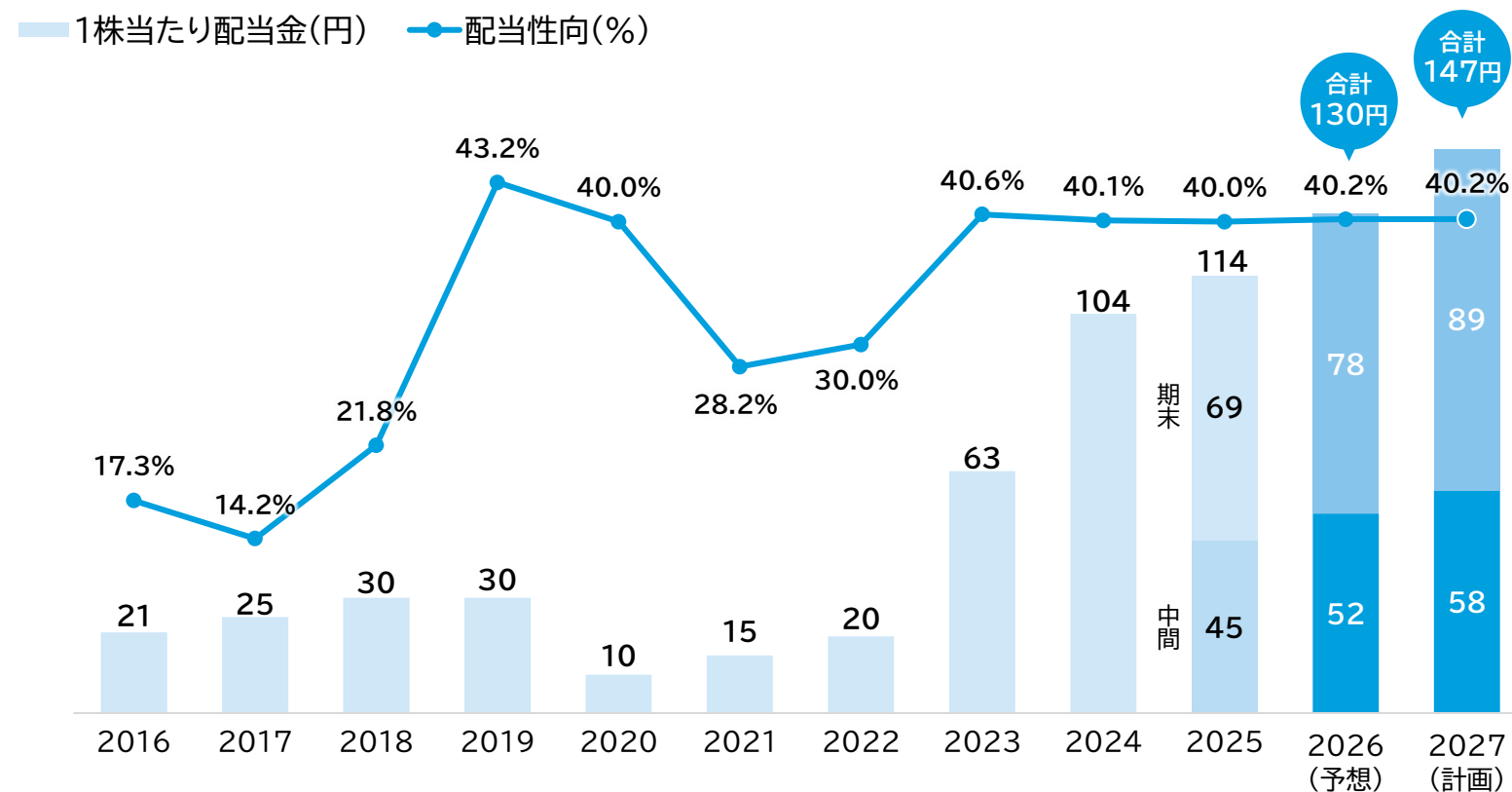
配当政策の基本方針

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

2026年12月期の配当予想は130円(中間52円/期末78円)を予想



Appendix : 会社概要



MUGEN ESTATE

- 株主・機関投資家との個別面談の回数は74回(2025年12月期累計)と過去最多
- 引き続き、情報開示の拡充・対話の強化を進め、流動性の改善を進める

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

2025年 取り組み実績 / 2026年 IR・SR計画

IR・SR活動実績 (2025年12月期)

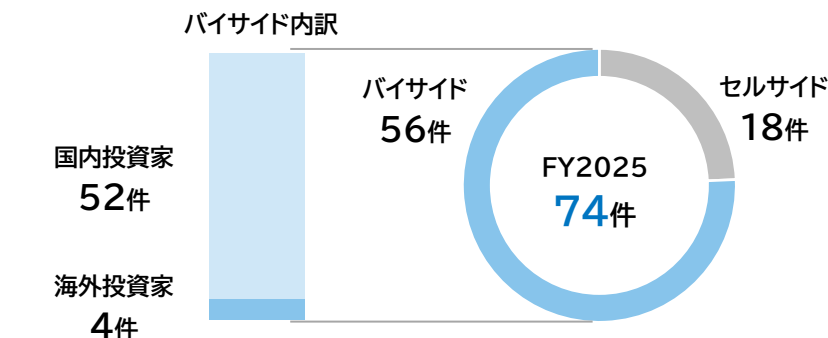
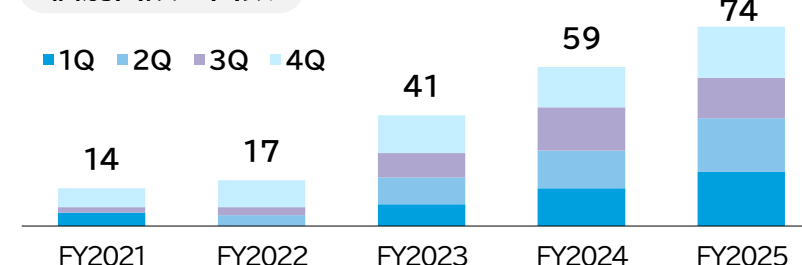
活動内容	実績	対応者
決算説明会	2回	代表取締役 社長執行役員
個人投資家向けIRイベント	3回	代表取締役 社長執行役員
従業員向け決算説明会	4回	代表取締役 社長執行役員
個別IR取材	74回	上席執行役員 経営企画部長

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 (2025年12月期)

個別面談の回数



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497名(平均年齢36.3才) ※ 単体452名(平均年齢36.0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	(株)フジホーム / (株)ムゲンファンディング / (株)ムゲンアセットマネジメント

※ 2026年3月31日現在

沿革

1990年 5月	当社設立
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
2010年 5月 6月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更 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	(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 10月 11月 12月	北千住営業所を開設 船橋営業所を開設 荻窪営業所・赤羽営業所を開設 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 5月 7月 8月	札幌営業所・名古屋営業所・福岡営業所を開設 渋谷営業所を開設 大阪支店を開設 仙台営業所を開設
2025年 1月 2月 3月 7月 12月	(株)ムゲンアセットマネジメント設立(連結子会社) 京都営業所を開設(大阪北営業所閉鎖) 那覇営業所を開設 荻窪営業所を渋谷営業所に統合 (株)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

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

(株)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 (株)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

(株)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

(株)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

(株)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

発行可能株式数

64,000,000 株

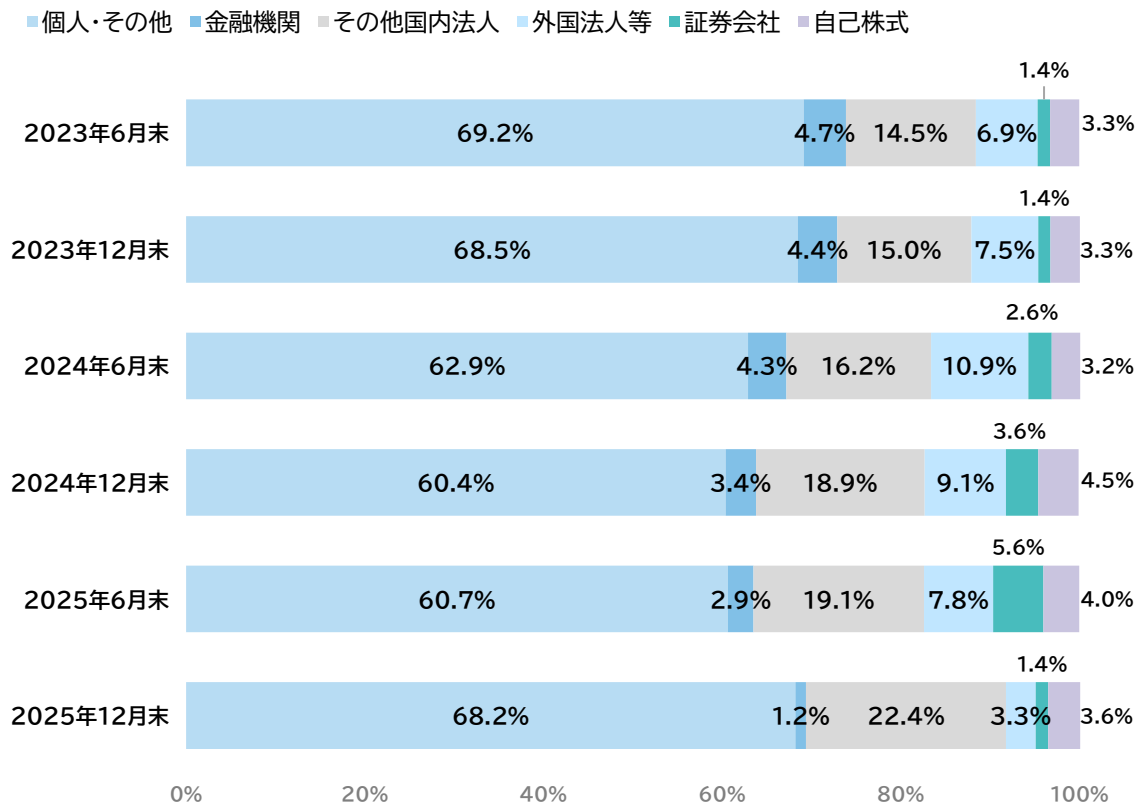
発行済株式総数

24,361,000 株

単元株主数

25,790 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	4,083,000	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	1,420,900	6.1
5	株式会社セラネス	1,300,000	5.5
6	藤田 由香	700,000	3.0
7	庄田 桂二	694,000	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	249,000	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、2025年12月31日現在の当社が保有する自己株式は875,891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

- 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いたします。
- 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いません。
- 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