

2026年 12月期 2Q 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8月7日

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



MUGEN ESTATE

CONTENTS

01 2026年12月期2Q 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

国内外の慎重な購買姿勢が継続し、高価格帯及び大型物件の販売が低調に推移した結果、
売上高は267億円(前年同期比18.8%減)
営業利益は27億円(同49.4%減)、経常利益は21億円(同56.6%減)
親会社株主に帰属する中間純利益は13億円(同60.2%減)と、前年同期比で減収減益

海外需要の減退

海外投資家需要は引き続き限定的となり、海外投資家向け売上割合は約25%まで低下

地方エリアの販売拡大

売上高は49億円(前年同期比215.1%増)
販売件数は64件(前年同期比30件増)

通期業績予想及び 期末配当予想の修正

上記業績及び今後の不動産市況を踏まえ、通期業績予想及び期末配当予想を下方修正
修正予想値は売上高615億円(増減率▲22.3%)、営業利益は85億円(同▲30.7%)、
経常利益は72億円(同▲34.6%)、親会社株主に帰属する当期純利益は47億円(同▲37.2%)
期末配当は52円(前回予想78円)へ修正

01 2026年12月期2Q 決算概要



MUGEN ESTATE

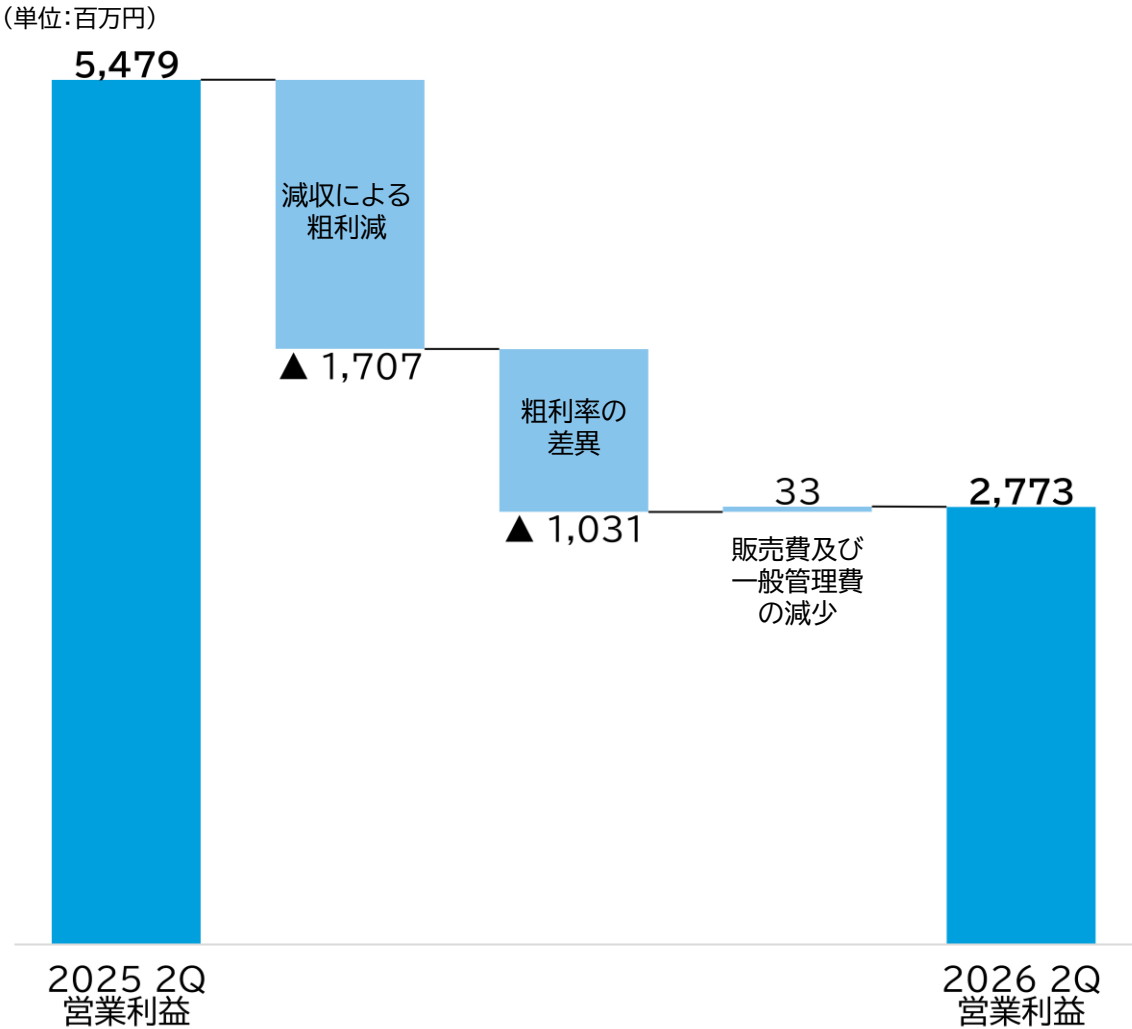
(単位:百万円)	'25/12期2Q		'26/12期2Q		前年同期比	
	実績	売上対比(%)	実績	売上対比(%)	増減	増減率(%)
売上高	32,943	100.0	26,743	100.0	▲6,199	▲18.8
売上総利益	9,074	27.5	6,334	23.7	▲2,739	▲30.2
営業利益	5,479	16.6	2,773	10.4	▲2,706	▲49.4
経常利益	4,932	15.0	2,142	8.0	▲2,790	▲56.6
親会社株主に帰属する 中間純利益	3,320	10.1	1,320	4.9	▲1,999	▲60.2

● 主な増減要因

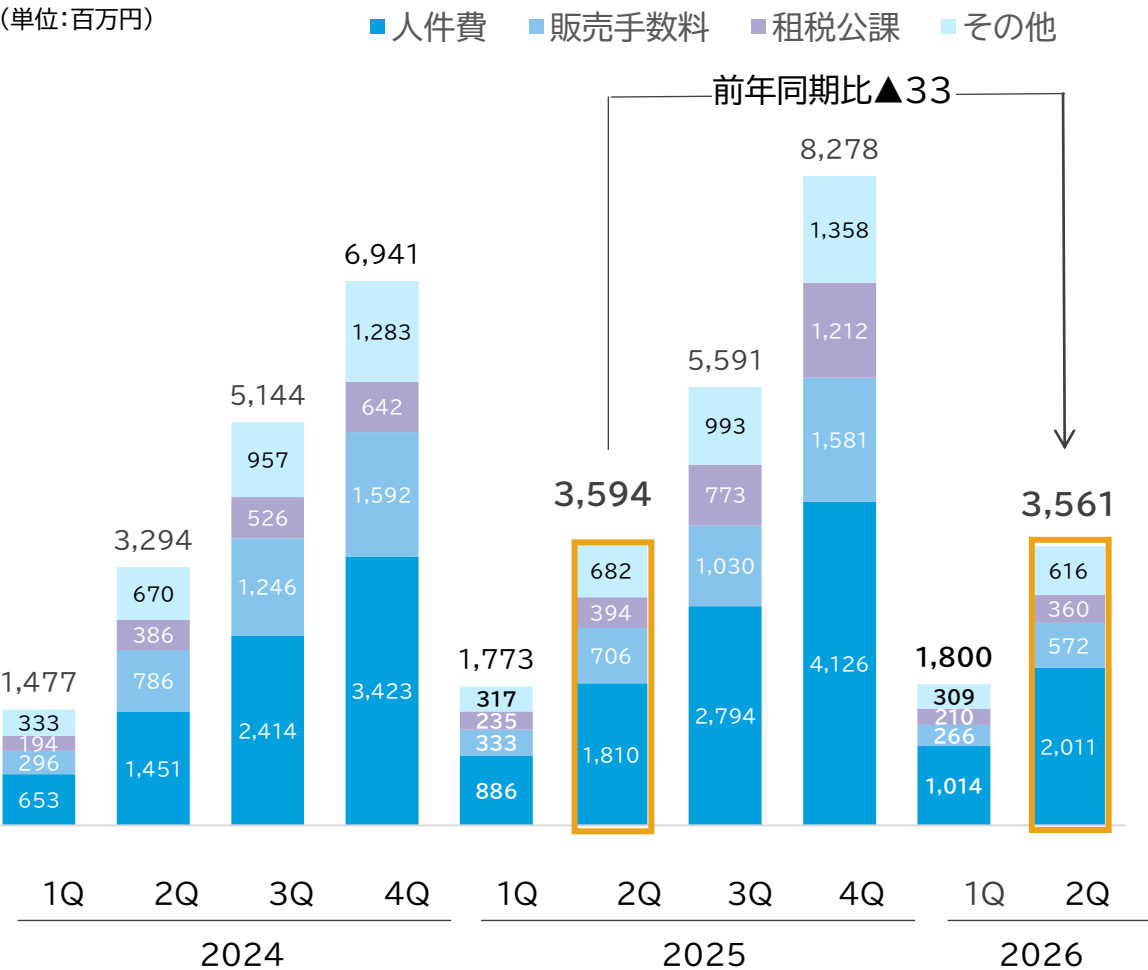
● コア事業である不動産買取再販事業が前年同期比21.5%減

● 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は3.9pt低下

● 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2.3億円増)



販管費の推移



(単位:百万円)	'25/12期2Q	'26/12期2Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
売上高	32,943	26,743	▲6,199	▲18.8
不動産売買事業	31,576	24,965	▲6,610	▲20.9
-買取再販事業(投資用)	12,314	12,531	217	1.8
-買取再販事業(居住用)	19,005	12,068	▲6,936	▲36.5
-不動産開発事業	-	-	-	-
-不動産特定共同事業	205	335	130	63.4
-その他	50	29	▲20	▲41.5
賃貸その他事業	1,366	1,777	411	30.1
営業利益(セグメント利益)	6,702	3,978	▲2,724	▲40.6
不動産売買事業	6,328	3,522	▲2,806	▲44.3
賃貸その他事業	374	456	81	21.9

● 主な増減要因

●—— 投資用は販売件数・販売金額とも前年同期比で横ばい

●—— 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2Q	'26/12期2Q	前年同期比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
売上高	31,320	24,600	▲6,719	▲21.5
投資用不動産	12,314	12,531	217	1.8
居住用不動産	19,005	12,068	▲6,936	▲36.5
販売件数(件)	306	314	8	2.6
投資用不動産	96	99	3	3.1
居住用不動産	210	215	5	2.4
平均販売単価	102.3	78.3	▲24.0	▲23.5
投資用不動産	128.2	126.5	▲1.6	▲1.3
居住用不動産	90.5	56.1	▲34.3	▲38.0
海外投資家				
売上高	14,188	6,080	▲8,108	▲57.1
販売件数(件)	83	64	▲19	▲22.9
平均販売単価	170.9	95.0	▲75.9	▲44.4

主な増減要因と取り組み

- 投資用は、2Qでの業績貢献は限定的となったものの、国内投資家向けの販売施策が奏功し、徐々に上向き。一棟収益物件の中心価格帯の販売が前年同期比で増加
- 居住用は、販売件数は横ばいも、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
- 海外投資家の需要は引き続き限定的となり、売上高・販売件数ともに大きく減少。売上割合は約25%まで低下
- アセット多様化への取り組みとして、大阪市内のホテルを取得



【大阪市/堺筋本町ホテル】

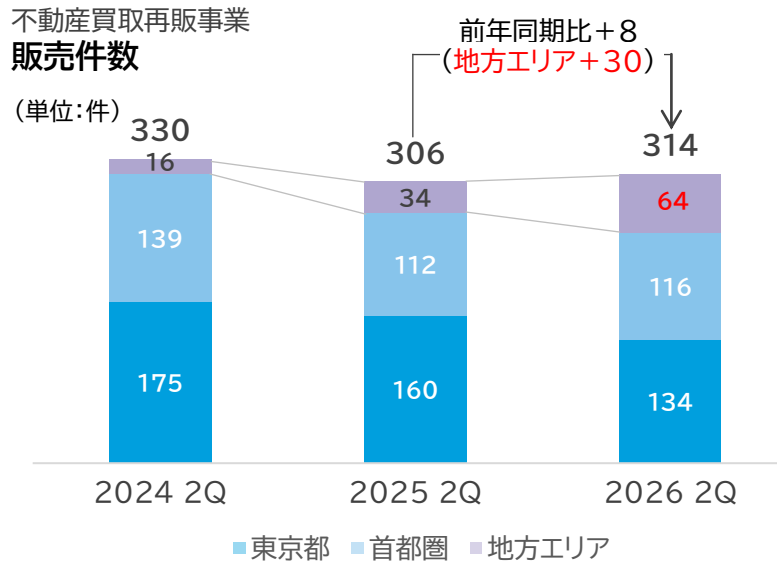
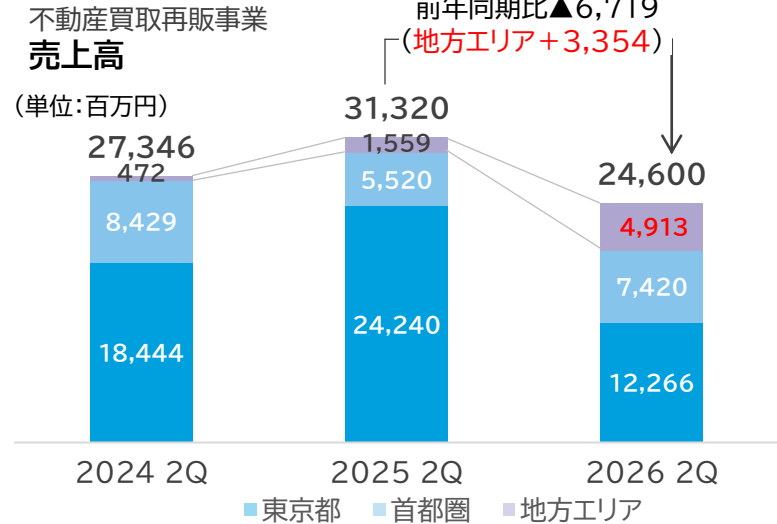
(単位:百万円)

投資用不動産	'25/12期2Q					'26/12期2Q				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)	販売金額
	東京都	65	67.7	9,314	143.2	54	54.5	4,869	90.1	▲11	▲4,444
居住用不動産	首都圏 ※ (東京除く)	22	22.9	2,308	104.9	25	25.3	4,159	166.3	3	1,851
	地方 エリア	9	9.4	692	76.9	20	20.2	3,503	175.1	11	2,810
	合 計	96	100.0	12,314	128.2	99	100.0	12,531	126.5	3	217

居住用不動産	'25/12期2Q					'26/12期2Q				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)	販売金額
	東京都	95	45.2	14,926	157.1	80	37.2	7,397	92.4	▲15	▲7,529
投資用不動産	首都圏 ※ (東京除く)	90	42.9	3,212	35.6	91	42.3	3,261	35.8	1	48
	地方 エリア	25	11.9	866	34.6	44	20.5	1,410	32.0	19	543
	合 計	210	100.0	19,005	90.5	215	100.0	12,068	56.1	5	▲6,936

※ 首都圏(東京除く)は、神奈川県・千葉県・埼玉県の3県

■ 地方エリアの販売が拡大



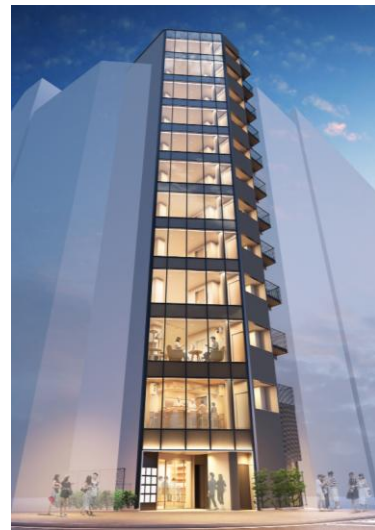
不動産開発事業

- 開発パイプライン

- 【SIDEPLACE IKEBUKURO WEST】**

2026年8月竣工予定
鉄骨造12階建
店舗（飲食・物販）12戸

【外観イメージ】



【SIDEPLACE IKEBUKURO WEST】

- 【SIDEPLACE KANDASUDACHO】**

2027年竣工予定
鉄骨造6階建
店舗（飲食・物販）6戸

- 竣工物件の販売に注力

SIDEPLACEシリーズ2棟の早期販売に向けた営業強化
開発用地のストックは充実しているため、仕入活動は抑制

不動産特定共同事業

- 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】



- 令和8年度税制改正大綱に対する取り組み

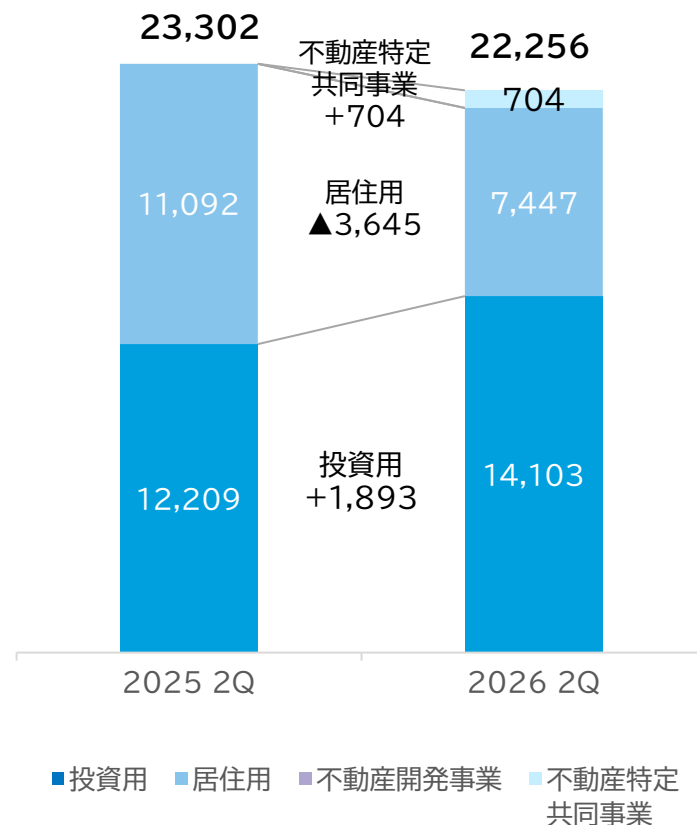
顧客に対し本改正内容について丁寧な説明を実施

投資家ニーズを捉え、投資商品として魅力ある商品組成を検討

■ 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

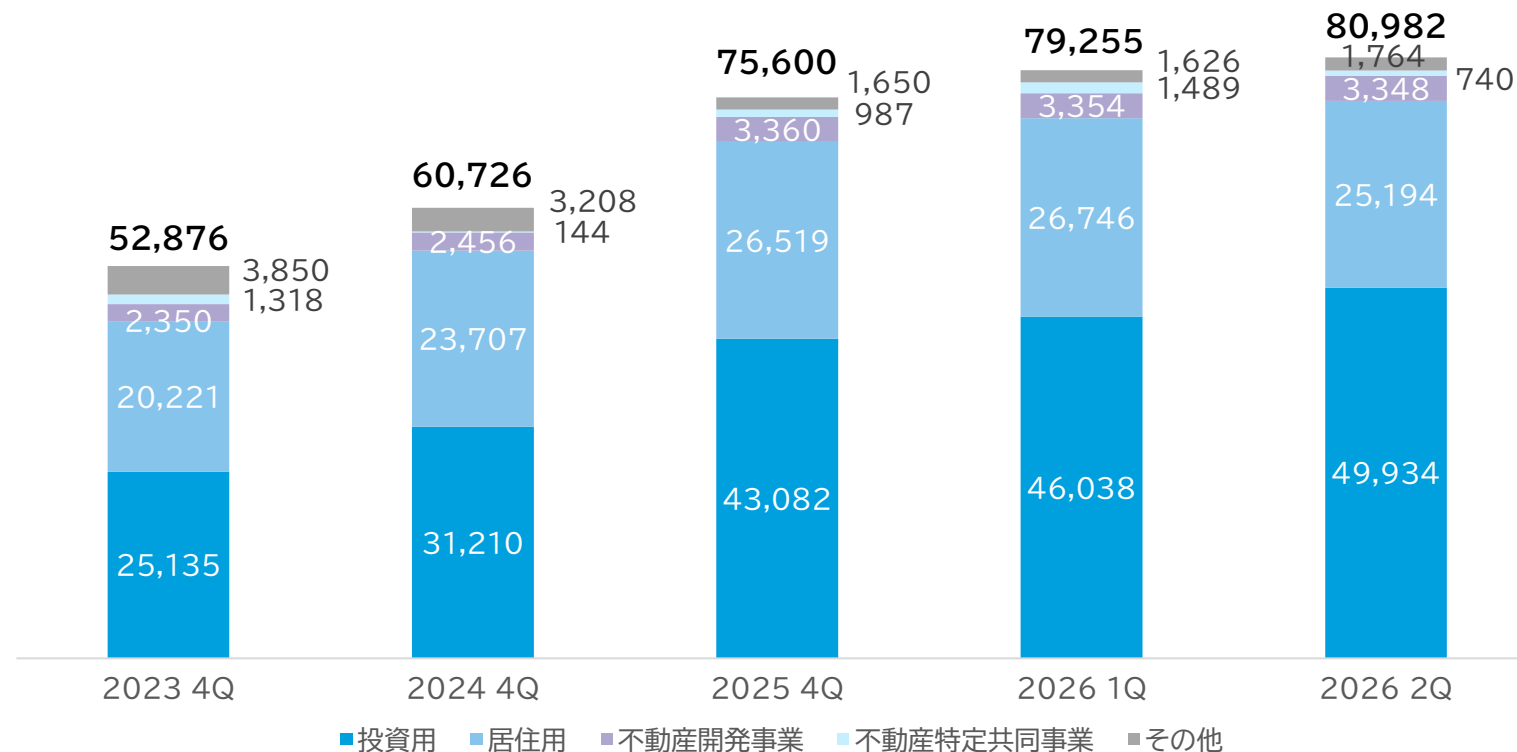
事業別仕入

(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

(単位:百万円)	'25/12期末	'26/12期2Q末	前期末比	
	実績	実績	増減	増減率(%)
流動資産	98,354	101,618	3,263	3.3
内、現金及び預金	20,718	18,318	▲2,400	▲11.6
内、販売用不動産	75,499	80,901	5,401	7.2
固定資産	8,291	8,619	328	4.0
資産合計	106,698	110,277	3,579	3.4

● 主な増減要因及び財務指標

流動負債	29,956	28,385	▲1,570	▲5.2
内、短期有利子負債	23,260	22,267	▲992	▲4.3
固定負債	40,939	46,201	5,262	12.9
内、長期有利子負債	39,503	44,518	5,015	12.7
負債合計	70,896	74,587	3,691	5.2
純資産合計	35,802	35,690	▲112	▲0.3
負債・純資産合計	106,698	110,277	3,579	3.4

● 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32.3% (KPI:30.0%~35.0%)
ネットDEレシオ1.36倍 (KPI:1.2倍~1.5倍)

投資用平均借入期間	3年2ヶ月	3年8ヶ月	6ヶ月	-
居住用平均借入期間	1年0ヶ月	1年0ヶ月	-	-

● 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

- 上期業績及び今後の不動産市況を踏まえ、通期業績予想を下方修正
- 下期は、国内投資家及び実需層への販売を強化するとともに、販売ルート拡大と柔軟な価格戦略で売上・利益を積み上げていく

通期業績予想の修正

(単位:百万円)	'26/12期 前回予想	'26/12期 修正予想	増減額	増減率(%)
売上高	79,286	61,599	▲17,687	▲22.3
不動産売買事業	75,278	58,022	▲17,255	▲22.9
賃貸その他事業	4,008	3,577	▲431	▲10.8
売上総利益	21,446	15,628	▲5,817	▲27.1
対売上高比率	27.0%	25.4%	－	－
営業利益	12,398	8,588	▲3,810	▲30.7
対売上高比率	15.6%	13.9%	－	－
経常利益	11,058	7,237	▲3,821	▲34.6
対売上高比率	13.9%	11.7%	－	－
当期純利益	7,595	4,770	▲2,824	▲37.2
対売上高比率	9.6%	7.7%	－	－

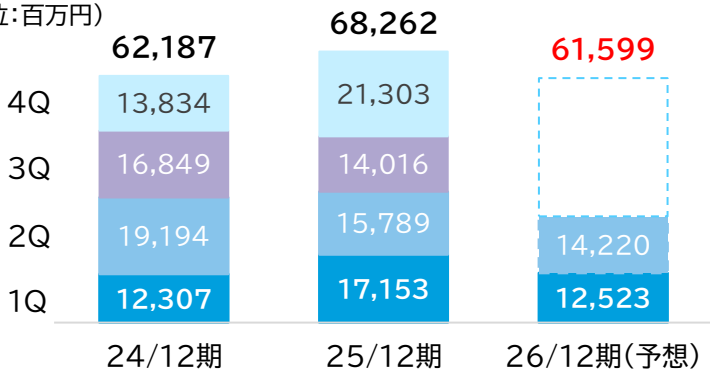
セグメント別売上高

(単位:百万円)	'26/12期 前回予想	'26/12期 修正予想	増減額	増減率(%)
不動産売買事業	75,278	58,022	▲17,255	▲22.9
買取再販事業(投資用)	39,379	33,143	▲6,236	▲15.8
買取再販事業(居住用)	31,086	22,818	▲8,267	▲26.6
不動産開発事業	2,083	643	▲1,440	▲69.1
不動産特定共同事業	2,406	1,388	▲1,018	▲42.3
賃貸その他事業	4,008	3,577	▲431	▲10.8

(単位:百万円)	'25/12期	'26/12期	'26/12期2Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
売上高	68,262	61,599	26,743	43.4
不動産売買事業	65,327	58,022	24,965	43.0
賃貸その他事業	2,935	3,577	1,777	49.7
売上総利益	19,328	15,628	6,334	40.5
対売上高比率	28.3%	25.4%	23.7%	-
営業利益	11,049	8,588	2,773	32.3
対売上高比率	16.2%	13.9%	10.4%	-
経常利益	9,951	7,237	2,142	29.6
対売上高比率	14.6%	11.7%	8.0%	-
親会社株主に帰属する 当期(中間)純利益	6,659	4,770	1,320	27.7
対売上高比率	9.8%	7.7%	4.9%	-

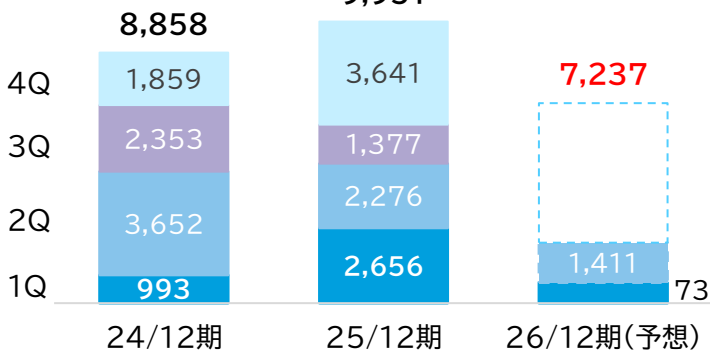
売上高

(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2Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	65,327	58,022	24,965	43.0
買取再販事業(投資用)	30,866	33,143	12,531	37.8
買取再販事業(居住用)	32,438	22,818	12,068	52.9
不動産開発事業	632	643	-	-
不動産特定共同事業	1,301	1,388	335	24.2
賃貸その他事業	2,935	3,577	1,777	49.7

● 今後の方針

- 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
- 竣工済物件のリーシング活動を強化し、投資商品として更なるバリューアップを図りつつ、販売に注力していく
- 草加プロジェクトの年内販売に向けた営業活動強化と販売ルートの拡大を継続

(単位:百万円)	'25/12期	'26/12期	'26/12期2Q	
	実績	修正予想	実績	進捗率(%)
不動産売買事業	54,813	43,556	22,256	51.1
買取再販事業(投資用)	29,282	27,903	14,103	50.5
買取再販事業(居住用)	23,660	14,647	7,447	50.8
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

- 市況変化や資材コストの高止まりを受け、採算性を重視した仕入を徹底。国内投資家及び実需層のニーズを捉えた物件選定を強化
- 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
- 不動産買取再販事業の在庫から、小口化商品に適したものを選定するため当事業での仕入は抑制

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

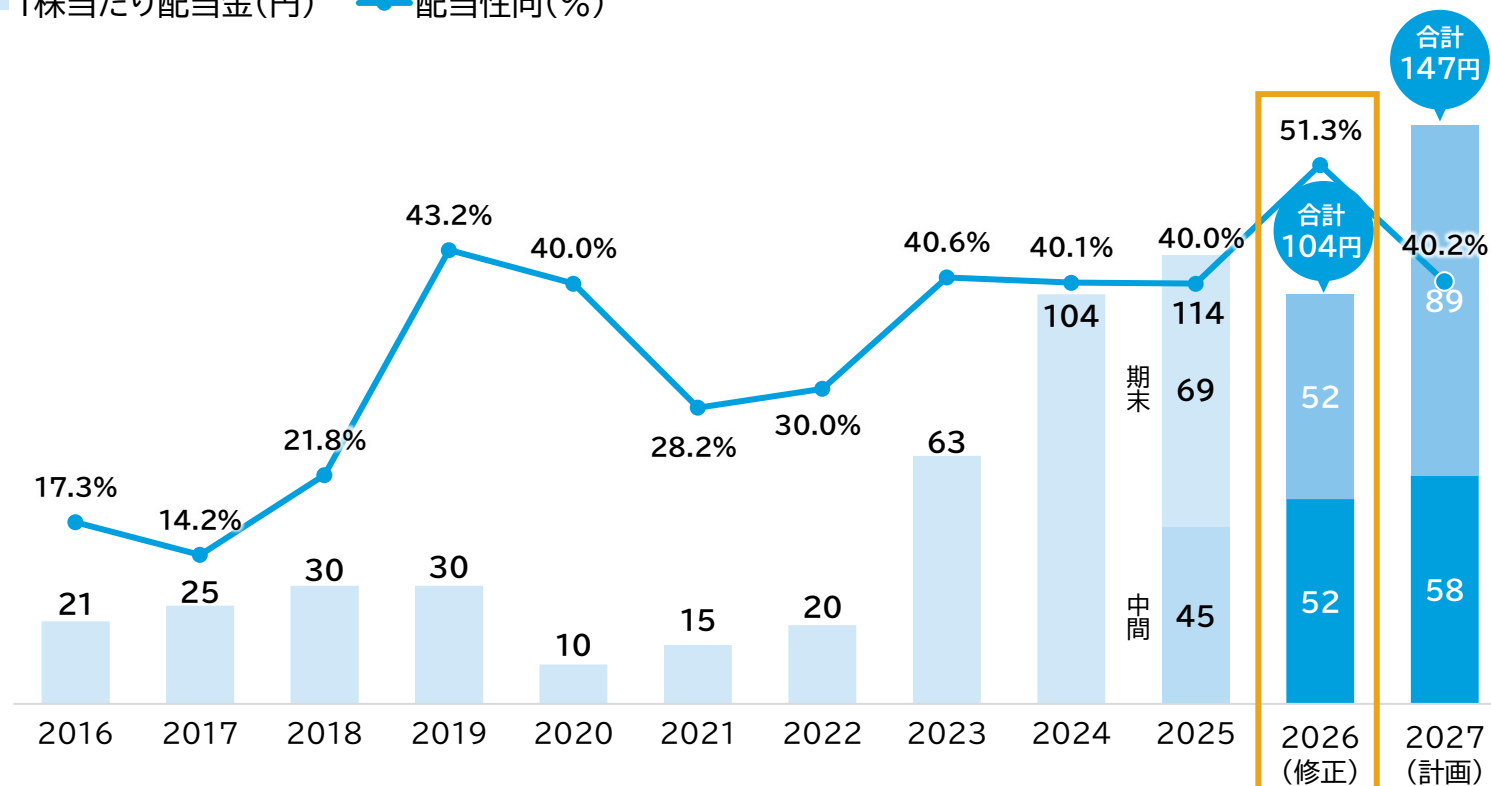
期末配当予想の修正

- 通期業績予想の修正と今後の市況を踏まえ、期末配当予想を52円(前回予想から26円減配)へ修正

配当予想

- 中間配当は当初予想通り1株当たり52円で決定。期末配当予想は期初計画78円から52円へ修正
- 年間配当予想は104円(配当性向51.3%)

■ 1株当たり配当金(円) ■ 配当性向(%)



Appendix : 会社概要



MUGEN ESTATE

- 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)

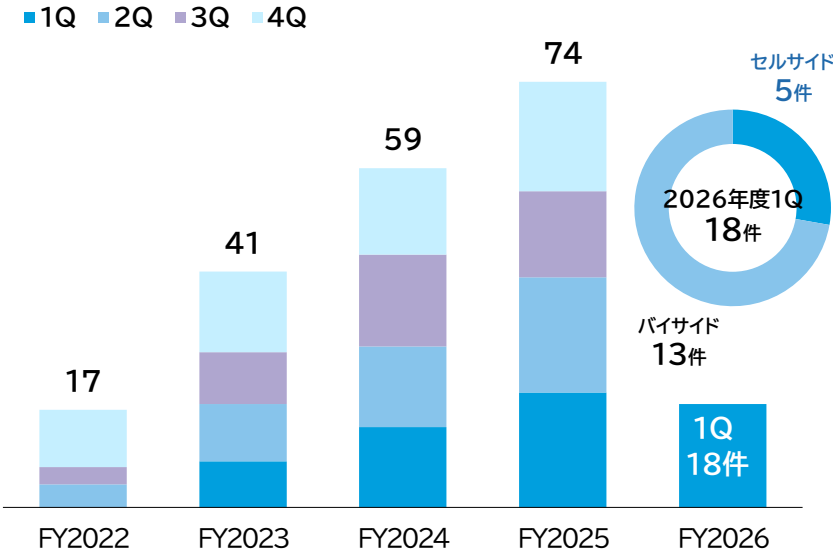
活動内容	実績	対応者
決算説明会	1回	代表取締役 社長執行役員
個人投資家向けIRイベント	1回	代表取締役 社長執行役員
従業員向け決算説明会	2回	代表取締役 社長執行役員
個別IR取材	18回	経営企画部長

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



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523名(平均年齢36.1才) ※ 単体473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	(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6月30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

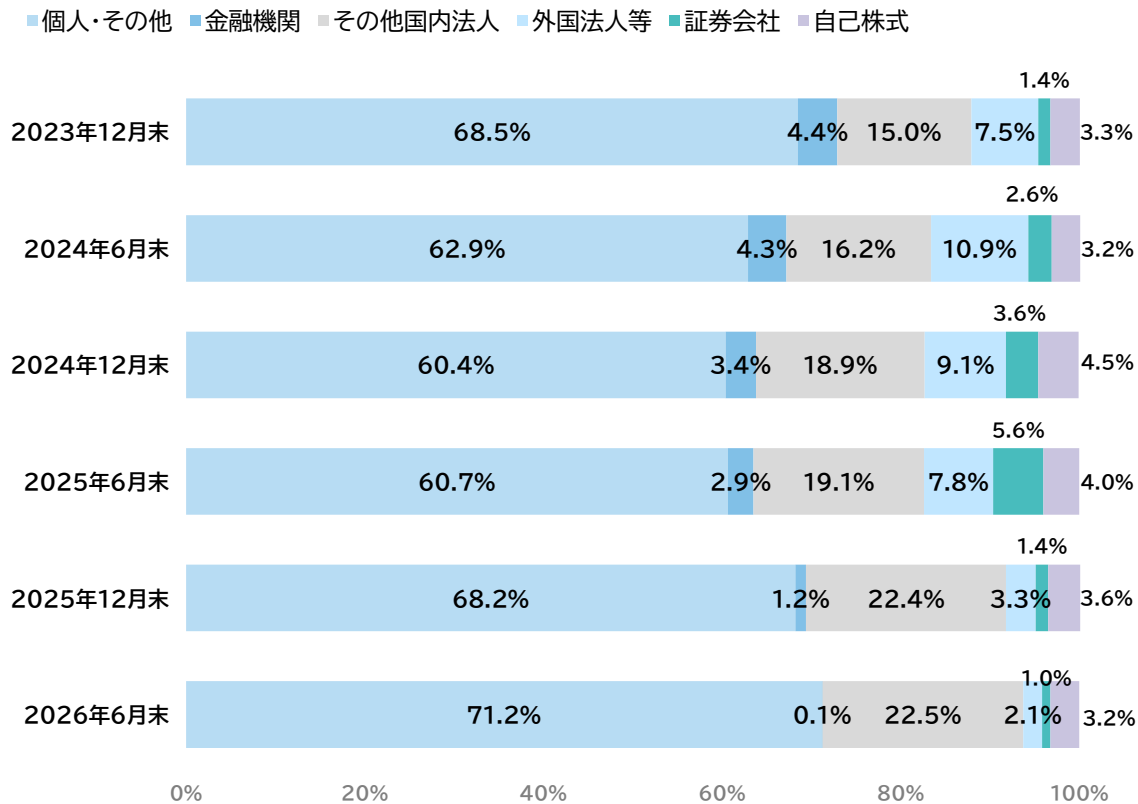
不動産私募ファンドの組成・運用に
対する投資助言業務

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

- 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