



## 2025年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年5月14日

上場会社名 株式会社ムゲンエステート 上場取引所 東  
 コード番号 3299 URL <https://www.mugen-estate.co.jp/>  
 代表者(役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤田 進一  
 問合せ先責任者(役職名) 上席執行役員 管理本部長 (氏名) 佐藤 博明 (TEL) 03-6665-0581  
 配当支払開始予定日 —  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2025年12月期第1四半期の連結業績(2025年1月1日~2025年3月31日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期第1四半期	17,153	39.4	2,982	152.3	2,656	167.5	1,800	176.5
2024年12月期第1四半期	12,307	5.8	1,182	△19.6	993	△22.4	651	△23.0

(注) 包括利益 2025年12月期第1四半期 1,802百万円(176.8%) 2024年12月期第1四半期 651百万円(△23.0%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年12月期第1四半期	77.39	76.92
2024年12月期第1四半期	27.64	27.47

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年12月期第1四半期	88,326	31,458	35.5
2024年12月期	87,503	32,076	36.6

(参考) 自己資本 2025年12月期第1四半期 31,365百万円 2024年12月期 31,983百万円

## 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年12月期	—	0.00	—	104.00	104.00
2025年12月期	—	—	—	—	—
2025年12月期(予想)	—	45.00	—	67.00	112.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

## 3. 2025年12月期の連結業績予想(2025年1月1日~2025年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	80,694	29.8	10,961	13.9	9,955	12.4	6,504	6.9	279.53

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 有  
新規 1社 株式会社ムゲンアセットマネジメント
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
  - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
  - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
  - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2025年12月期1Q	24,361,000株	2024年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2025年12月期1Q	1,092,491株	2024年12月期	1,092,491株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年12月期1Q	23,268,509株	2024年12月期1Q	23,562,675株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1) 業績予想について

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、当社が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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 経営成績等の概況（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(2) 決算説明資料の入手方法について

決算説明資料は、TDnet及び当社ウェブサイトにて同日開示しております。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況 .....	2
(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況 .....	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	6
四半期連結損益計算書 .....	6
第1四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書 .....	7
第1四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(セグメント情報等) .....	8
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....	8

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間(2025年1月1日~2025年3月31日)における当社グループの属する不動産業界は、前期より続く好調な市場環境と緩やかな景気回復により、需要は堅調に推移しました。

2025年3月18日に国土交通省が発表した公示地価によると、東京圏をはじめとする大都市圏及び観光地では訪日客の増加に伴う投資や再開発等により、全用途の全国平均は前年比2.7%上昇し、伸び率はバブル経済崩壊後最大となりました。一方で、米国の関税政策に伴う世界的な景気悪化への懸念や為替への影響、日本銀行による利上げ動向など、不動産を取り巻く環境は先行き不透明感が増しております。

東日本不動産流通機構(東日本レイズ)によれば、2025年3月における首都圏の中古マンション成約件数は4,991件(前年同月比31.0%増)で、5ヶ月連続で前年同月を上回りました。成約平米単価は79.01万円(同4.1%増)と、59ヶ月連続で前年同月を上回り、成約価格においても4,945万円(同2.6%増)と5ヶ月連続で前年同月を上回って推移しております。在庫件数は、43,941件と前年同月比で5.2%減少し、11ヶ月連続で前年同月を下回っております。

このような事業環境の下、当社グループの主力事業である不動産買取再販事業は、2月に京都営業所、3月に那覇営業所を開設し、営業エリアの拡大を積極的に進めております。居住用不動産は、販売件数が前年同期比で減少しているものの、高価格帯物件の販売が堅調に推移し、売上高は、前年同期を大きく上回る水準で着地しております。投資用不動産は、販売件数が前年同期並みで推移した一方で、小規模な物件の販売が進んだことから平均販売単価が低下し、売上高は前年同期比で減少しております。利益面は、収益性を重視した販売活動を展開した結果、居住用・投資用ともに前年同期を上回る売上総利益率となっております。

不動産特定共同事業は、「札幌ホステルプロジェクト」の第2期募集が完了し、4月に任意組合の組成を実施しております。「新小岩プロジェクト」は3月より販売を開始しており、契約は順調に進捗しております。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は171億53百万円(前年同期比39.4%増)、営業利益は29億82百万円(同152.3%増)、経常利益は26億56百万円(同167.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は18億円(同176.5%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

#### (不動産売買事業)

不動産売買事業におきましては、投資用不動産の販売が44件(前年同期比5件増)、平均販売単価は76百万円(同32.6%減)となり、売上高は33億47百万円(同23.9%減)となりました。また、居住用不動産の販売が95件(前年同期比31件減)、平均販売単価は1億38百万円(同207.1%増)となり、売上高は131億26百万円(同131.6%増)となりました。

不動産開発事業は、第1四半期時点での販売実績はありません。

不動産特定共同事業は、札幌ホステルプロジェクトの第2期募集は完了しているものの、組成は4月の為、売上高は計上されておられません。

以上の結果、売上高は165億5百万円(前年同期比40.7%増)、セグメント利益(営業利益)は33億96百万円(同120.6%増)となりました。

#### (賃貸その他事業)

賃貸その他事業におきましては、不動産賃貸収入が6億5百万円(前年同期比15.0%増)となりました。

以上の結果、売上高は6億48百万円(前年同期比12.4%増)、セグメント利益(営業利益)は1億95百万円(同10.0%増)となりました。

(注)「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション及び一棟オフィスビル等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「居住用不動産」は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産、及び土地等も含まれております。

(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況

当第1四半期連結会計期間末における財政状態は、総資産が883億26百万円（前期末比0.9%増）、総負債が568億67百万円（同2.6%増）、純資産は314億58百万円（同1.9%減）となりました。

総資産の主な増加要因は、販売用不動産（仕掛販売用不動産も含む）が7億7百万円増加したことによるものです。

総負債の主な増加要因は、短期借入金が21億20百万円、長期借入金（1年内返済予定を含む）が7億42百万円増加した一方、未払法人税等が11億円減少したことによるものであります。

純資産の主な減少要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が18億円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が24億19百万円減少したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年12月期通期連結業績の業績予想及び配当予想につきましては、2025年2月14日公表の「2024年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）」のとおりであります。

なお、本資料に記載されている業績予想に関する記述は、本資料の発表日現在における将来に関する前提・見通し・計画に基づく予想であり、リスクや不確定要素を含んでおります。実際の業績は、当社グループの事業を取り巻く経済環境、市場動向等の様々な要因により、記述されている業績予想とは大きく異なる可能性があります。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	22,016	22,084
売掛金	63	60
販売用不動産	60,525	61,067
仕掛販売用不動産	367	532
その他	758	826
貸倒引当金	△5	△1
流動資産合計	83,725	84,569
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,782	1,799
減価償却累計額	△474	△497
建物(純額)	1,307	1,301
土地	1,412	1,412
その他	120	133
減価償却累計額	△68	△72
その他(純額)	52	61
有形固定資産合計	2,773	2,776
無形固定資産	79	82
投資その他の資産		
繰延税金資産	481	474
その他	401	388
投資その他の資産合計	883	862
固定資産合計	3,735	3,721
繰延資産	41	35
資産合計	87,503	88,326

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	606	792
短期借入金	7,818	9,939
1年内償還予定の社債	3,999	3,834
1年内返済予定の長期借入金	5,170	7,276
未払法人税等	2,009	909
賞与引当金	56	132
役員賞与引当金	65	—
執行役員賞与引当金	109	—
工事保証引当金	51	55
その他	2,406	2,163
流動負債合計	22,296	25,104
固定負債		
社債	3,004	2,885
長期借入金	28,825	27,461
退職給付に係る負債	388	408
その他	911	1,007
固定負債合計	33,130	31,762
負債合計	55,426	56,867
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,575	2,575
利益剰余金	27,809	27,190
自己株式	△919	△919
株主資本合計	32,018	31,399
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△34	△33
その他の包括利益累計額合計	△34	△33
新株予約権	92	92
純資産合計	32,076	31,458
負債純資産合計	87,503	88,326

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

## 四半期連結損益計算書

## 第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2024年1月1日 至2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2025年1月1日 至2025年3月31日)
売上高	12,307	17,153
売上原価	9,648	12,397
売上総利益	2,659	4,756
販売費及び一般管理費	1,477	1,773
営業利益	1,182	2,982
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	9
受取手数料	5	6
違約金収入	2	1
不動産取得税還付金	3	18
その他	2	3
営業外収益合計	14	38
営業外費用		
支払利息	174	188
支払手数料	16	167
その他	12	9
営業外費用合計	203	365
経常利益	993	2,656
特別損失		
固定資産除却損	—	0
特別損失合計	—	0
税金等調整前四半期純利益	993	2,656
法人税、住民税及び事業税	325	848
法人税等調整額	16	6
法人税等合計	341	855
四半期純利益	651	1,800
親会社株主に帰属する四半期純利益	651	1,800

## 四半期連結包括利益計算書

## 第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
四半期純利益	651	1,800
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	—	1
その他の包括利益合計	—	1
四半期包括利益	651	1,802
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	651	1,802

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	四半期連結損益 計算書計上額 (注)2
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	11,730	577	12,307	—	12,307
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	5	9	△9	—
計	11,734	582	12,317	△9	12,307
セグメント利益	1,539	177	1,716	△534	1,182

(注)1. セグメント利益の調整額△534百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第1四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	四半期連結損益 計算書計上額 (注)2
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,505	648	17,153	—	17,153
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1	1	△1	—
計	16,505	649	17,155	△1	17,153
セグメント利益	3,396	195	3,591	△608	2,982

(注)1. セグメント利益の調整額△608百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
減価償却費	177百万円	226百万円