



2025年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年11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3四半期の連結業績(2025年1月1日～2025年9月30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3四半期	46,959	△2.9	7,117	△6.1	6,310	△9.8	4,197	△9.0
2024年12月期第3四半期	48,352	20.9	7,577	46.7	6,998	52.6	4,613	51.4

(注) 包括利益 2025年12月期第3四半期 4,203百万円(△8.9%) 2024年12月期第3四半期 4,613百万円(51.4%)

	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3四半期	179.91	178.83
2024年12月期第3四半期	196.18	195.01

(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3四半期	100,349	33,072	32.9
2024年12月期	87,503	32,076	36.6

(参考) 自己資本 2025年12月期第3四半期 32,979百万円 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	—	45.00	—		
2025年12月期(予想)				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	64,135	3.1	10,216	6.2	9,147	3.3	6,178	1.5	264.56

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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 (社名) 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 3 Q	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 3 Q	980,531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 3 Q	23,333,713株	2024年12月期 3 Q	23,515,289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 : 無
監査法人によるレビュー

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 業績見通し等の将来に関する記述
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. 決算補足説明資料の入手方法
決算補足説明資料は、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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第3四半期連結累計期間	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
(セグメント情報等の注記)	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3四半期連結累計期間（2025年1月1日～2025年9月30日）における当社グループが属する不動産業界は、2025年9月16日に国土交通省が発表した2025年の基準地価（2025年7月1日時点）が、景気回復や再開発、インバウンド需要などにより全国の住宅地・商業地を含む全用途平均で前期より1.5%上昇しました。

また、日本市場における不動産投資額は2025年上半期で3兆円超を記録し、世界の都市別では東京が首位となっております。特に海外投資家からの需要が強く、海外投資家による不動産購入額は全体の34%となりました。一方で、日本銀行による政策金利の引き上げに伴う投資判断に与える影響や住宅ローン金利の引き上げ等、今後の需要動向については注視が必要と認識しております。

東日本不動産流通機構（東日本レイنز）によれば、2025年9月における首都圏の中古マンション成約件数は4,475件（前年同月比46.9%増）で、11ヵ月連続で前年同月を上回りました。成約平米単価は85.18万円（同12.3%増）と65ヵ月連続で前年同月を上回り、成約価格においても5,352万円（同10.1%増）と11ヵ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43,850件（同3.4%減）と2ヵ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、販売面において居住用不動産の高価格帯物件の販売が堅調に推移した一方で、投資用不動産は収益性を重視した販売活動により、大型物件の販売が伸び悩みました。地方エリアは売上高が30億11百万円（前年同期比175.5%増）と大きく増加しており、地方営業所の成果が見え始めております。仕入面は、第3四半期での営業強化が奏功し、前年同期比で仕入額及び仕入件数が増加しております。特に地方エリアにおける居住用不動産の仕入が22億32百万円（前年同期比95.0%増）と順調に推移しているとともに、地域特性を踏まえたアセットタイプの多様化も着実に進展しております。

不動産開発事業は、当社オリジナルブランドである「サイドプレイス」シリーズの竣工を進め、7月には杉並区阿佐ヶ谷に鉄骨造地上7階建のビルを竣工しました。積極的な販売活動と仕掛現場の工程管理に注力するとともに、開発用地の仕入活動を進めてまいります。

不動産特定共同事業は、第7弾商品「新小岩プロジェクト」が完売し、9月に組成を完了しております。現在販売しております「荻窪プロジェクト」の契約は順調に進捗しております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は469億59百万円（前年同期比2.9%減）、営業利益は71億17百万円（同6.1%減）、経常利益は63億10百万円（同9.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は41億97百万円（同9.0%減）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155件（前年同期比16件増）、平均販売単価は1億21百万円（同19.7%減）となり、売上高は188億75百万円（同10.4%減）となりました。また、居住用不動産の販売は316件（前年同期比56件減）、平均販売単価は79百万円（同38.2%増）となり、売上高は251億22百万円（同17.4%増）となりました。

不動産開発事業は、第3四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及び新小岩プロジェクトが組成し、売上高は7億75百万円（前年同期比47.7%減）となりました。

以上の結果、売上高は448億36百万円（前年同期比3.7%減）、セグメント利益（営業利益）は85億58百万円（同2.9%減）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19億74百万円（前年同期比19.8%増）となりました。

以上の結果、売上高は21億23百万円（前年同期比17.8%増）、セグメント利益（営業利益）は5億27百万円（同7.4%減）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3四半期連結会計期間末における財政状態は、総資産が1,003億49百万円（前期末比14.7%増）、負債が672億77百万円（同21.4%増）、純資産は330億72百万円（同3.1%増）となりました。

（資産）

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96億17百万円、建物が7億71百万円、土地が13億96百万円増加したことによるものであります。

（負債）

負債の主な増加要因は、短期借入金が46億57百万円、長期借入金（1年内返済予定を含む）が73億71百万円増加したことによるものであります。

（純資産）

純資産の主な増加要因は、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41億97百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が34億72百万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月期通期連結業績及び配当予想につきましては、2025年11月14日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」の通りであります。

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3四半期連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,016	22,039
売掛金	63	73
販売用不動産	60,525	69,917
仕掛販売用不動産	367	594
その他	758	1,553
貸倒引当金	△5	△4
流動資産合計	83,725	94,174
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,782	2,629
減価償却累計額	△474	△550
建物（純額）	1,307	2,079
土地	1,412	2,809
その他	120	168
減価償却累計額	△68	△78
その他（純額）	52	89
有形固定資産合計	2,773	4,978
無形固定資産	79	82
投資その他の資産		
繰延税金資産	481	473
その他	401	587
投資その他の資産合計	883	1,061
固定資産合計	3,735	6,123
繰延資産	41	52
資産合計	87,503	100,349

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	606	1,074
短期借入金	7,818	12,475
1年内償還予定の社債	3,999	2,697
1年内返済予定の長期借入金	5,170	8,542
未払法人税等	2,009	764
賞与引当金	56	246
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	29
その他	2,406	2,889
流動負債合計	22,296	28,720
固定負債		
社債	3,004	4,189
長期借入金	28,825	32,824
退職給付に係る負債	388	450
その他	911	1,093
固定負債合計	33,130	38,557
負債合計	55,426	67,277
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,575	2,748
利益剰余金	27,809	28,539
自己株式	△919	△830
株主資本合計	32,018	33,009
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△34	△29
その他の包括利益累計額合計	△34	△29
新株予約権	92	92
純資産合計	32,076	33,072
負債純資産合計	87,503	100,349

(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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)
売上高	48,352	46,959
売上原価	35,629	34,249
売上総利益	12,722	12,709
販売費及び一般管理費	5,144	5,591
営業利益	7,577	7,117
営業外収益		
受取利息及び配当金	3	27
受取手数料	27	21
違約金収入	14	17
不動産取得税還付金	5	29
その他	6	20
営業外収益合計	57	117
営業外費用		
支払利息	559	659
支払手数料	46	224
その他	29	42
営業外費用合計	636	925
経常利益	6,998	6,310
特別利益		
固定資産売却益	2	—
特別利益合計	2	—
特別損失		
固定資産除却損	0	4
特別損失合計	0	4
税金等調整前四半期純利益	7,001	6,306
法人税、住民税及び事業税	2,459	2,102
法人税等調整額	△71	5
法人税等合計	2,387	2,108
四半期純利益	4,613	4,197
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,613	4,197

四半期連結包括利益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)
四半期純利益	4,613	4,197
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	—	5
その他の包括利益合計	—	5
四半期包括利益	4,613	4,203
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,613	4,203

(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。

(セグメント情報等の注記)

前第3四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年9月30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	46,550	1,802	48,352	—	48,352
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	16	19	△19	—
計	46,553	1,818	48,372	△19	48,352
セグメント利益	8,812	569	9,381	△1,803	7,577

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,803百万円は、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3四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025年9月30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	44,836	2,123	46,959	—	46,959
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	3	3	△3	—
計	44,836	2,126	46,963	△3	46,959
セグメント利益	8,558	527	9,085	△1,967	7,117

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,967百万円は、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3四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3四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を含む。）は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)
減価償却費	598百万円	757百万円