



2025年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年8月8日

上場会社名 株式会社ムゲンエースト 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
半期報告書提出予定日 2025年8月8日 配当支払開始予定日 2025年9月16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 : 有（証券アナリスト、機関投資家向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年1月1日～2025年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年12月期中間期	32,943	4.6	5,479	9.0	4,932	6.2	3,320	8.4
2024年12月期中間期	31,502	20.0	5,029	52.2	4,645	59.2	3,064	58.8

（注）包括利益 2025年12月期中間期 3,323百万円（8.5%） 2024年12月期中間期 3,064百万円（58.8%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年12月期中間期	142.44	141.58
2024年12月期中間期	129.86	129.09

（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月期中間期	91,961	33,244	36.1
2024年12月期	87,503	32,076	36.6

（参考）自己資本 2025年12月期中間期 33,152百万円 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	80,694	29.8	10,961	13.9	9,955	12.4	6,504	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) 当中間期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) 中間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月期中間期	24,361,000株	2024年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2025年12月期中間期	980,531株	2024年12月期	1,092,491株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2025年12月期中間期	23,309,949株	2024年12月期中間期	23,596,678株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間(2025年1月1日～2025年6月30日)における当社グループの属する不動産業界では、2025年7月1日に国税庁より発表された路線価(2025年1月1日時点)によると、円安を背景とした海外からの不動産投資や、好調なインバウンド需要により、全国平均変動率が4年連続で上昇しております。特に別荘地や訪日客に人気のエリアでは価格上昇が際立ちました。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(東日本レインズ)によれば、2025年6月における首都圏の中古マンション成約件数は4,299件(前年同月比31.9%増)で、8ヶ月連続で前年同月を上回りました。成約平米単価は83.34万円(同6.9%増)と、62ヶ月連続で前年同月を上回り、成約価格においても5,209万円(同5.1%増)と8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、44,428件と前年同月比で0.7%減とほぼ横ばいながら、14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、事業拡大を目的として、仕入活動の強化及び採算性を確保した販売活動に注力してまいりました。居住用不動産は、高価格帯物件の販売が堅調に推移し、売上高及び売上総利益が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、件数自体は前年同期並みで推移しておりますが、前年同期に大型物件の販売があった影響で、売上高及び売上総利益は減少しております。

不動産特定共同事業は、「札幌ホステルプロジェクト」が完売し、4月に組成を完了しております。現在販売しております「新小岩プロジェクト」「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、当中間連結結果計期間における売上高は329億43百万円(前年同期比4.6%増)、営業利益は54億79百万円(同9.0%増)、経常利益は49億32百万円(同6.2%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は33億20百万円(同8.4%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96件(前年同期比4件増)、平均販売単価は128百万円(同22.2%減)となり、売上高は123億14百万円(同18.8%減)となりました。また、居住用不動産の販売が210件(前年同期比28件減)、平均販売単価は90百万円(同76.8%増)となり、売上高は190億5百万円(同56.0%増)となりました。

不動産開発事業は、第2四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、プロジェクトが1件組成し、売上高は2億5百万円(前年同期比47.5%減)となりました。

以上の結果、売上高は315億76百万円(前年同期比4.2%増)、セグメント利益(営業利益)は63億28百万円(同9.1%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12億70百万円(前年同期比16.2%増)となりました。

以上の結果、売上高は13億66百万円(前年同期比14.6%増)、セグメント利益(営業利益)は3億74百万円(同1.1%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) 当中間期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況

当中間連結会計期間末における財政状態は、総資産が919億61百万円(前期末比5.1%増)、負債が587億16百万円(同5.9%増)、純資産は332億44百万円(同3.6%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34億60百万円増加したことによるものです。

(負債)

負債の主な増加要因は、短期借入金が18億77百万円、長期借入金(1年内返済予定を含む)が16億74百万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中間純利益の計上により利益剰余金が33億20百万円増加した一方、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。

②キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という)は、前連結会計年度末に比べ33百万円減少し、204億66百万円となりました。当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における営業活動による資金の使用は、8億80百万円(前中間連結会計期間は、22億4百万円の使用)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益49億32百万円の計上があった一方、棚卸資産の増加額38億80百万円、法人税等の支払額19億46百万円があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動による資金の使用は、2億48百万円(前中間連結会計期間は、2億94百万円の使用)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入7億97百万円があった一方、定期預金の預入による支出8億98百万円、有形固定資産の取得による支出1億90百万円があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動による資金の獲得は、10億94百万円(前中間連結会計期間は、20億23百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入153億65百万円があった一方、長期借入金の返済による支出136億91百万円、配当金の支出24億19百万円があっ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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,016	22,083
売掛金	63	60
販売用不動産	60,525	63,775
仕掛販売用不動産	367	578
その他	758	1,514
貸倒引当金	△5	△4
流動資産合計	83,725	88,008
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,782	1,910
減価償却累計額	△474	△521
建物(純額)	1,307	1,389
土地	1,412	1,412
その他	120	205
減価償却累計額	△68	△76
その他(純額)	52	128
有形固定資産合計	2,773	2,931
無形固定資産	79	81
投資その他の資産		
繰延税金資産	481	492
その他	401	387
投資その他の資産合計	883	879
固定資産合計	3,735	3,892
繰延資産	41	59
資産合計	87,503	91,961

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	606	869
短期借入金	7,818	9,695
1年内償還予定の社債	3,999	707
1年内返済予定の長期借入金	5,170	7,386
未払法人税等	2,009	1,714
賞与引当金	56	35
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	48
その他	2,406	2,202
流動負債合計	22,296	22,659
固定負債		
社債	3,004	6,298
長期借入金	28,825	28,283
その他	1,300	1,474
固定負債合計	33,130	36,056
負債合計	55,426	58,716
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	28,713
自己株式	△919	△830
株主資本合計	32,018	33,183
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△34	△31
その他の包括利益累計額合計	△34	△31
新株予約権	92	92
純資産合計	32,076	33,244
負債純資産合計	87,503	91,961

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
売上高	31,502	32,943
売上原価	23,178	23,868
売上総利益	8,323	9,074
販売費及び一般管理費	3,294	3,594
営業利益	5,029	5,479
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	9
受取手数料	23	15
違約金収入	7	6
不動産取得税還付金	5	26
その他	4	7
営業外収益合計	42	66
営業外費用		
支払利息	376	406
支払手数料	28	183
その他	21	22
営業外費用合計	425	612
経常利益	4,645	4,932
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	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前中間純利益	4,647	4,932
法人税、住民税及び事業税	1,583	1,624
法人税等調整額	0	△12
法人税等合計	1,583	1,612
中間純利益	3,064	3,320
親会社株主に帰属する中間純利益	3,064	3,320

中間連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
中間純利益	3,064	3,320
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	—	3
その他の包括利益合計	—	3
中間包括利益	3,064	3,323
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	3,064	3,323

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	4,647	4,932
減価償却費	384	478
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1	△1
賞与引当金の増減額(△は減少)	12	△21
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△45	△65
執行役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△64	△109
工事保証引当金の増減額(△は減少)	△5	△3
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	6	43
受取利息及び受取配当金	△1	△9
支払利息	376	406
株式報酬費用	54	106
社債発行費償却	12	17
固定資産売却損益(△は益)	△2	—
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額(△は増加)	△14	2
棚卸資産の増減額(△は増加)	△5,901	△3,880
仕入債務の増減額(△は減少)	228	262
未払消費税等の増減額(△は減少)	△242	△50
未収消費税等の増減額(△は増加)	△0	△230
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	44	128
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△309	△391
その他の流動負債の増減額(△は減少)	317	△143
その他	5	0
小計	△495	1,472
利息及び配当金の受取額	1	9
利息の支払額	△378	△415
法人税等の還付額	0	—
法人税等の支払額	△1,331	△1,946
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,204	△880
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△947	△898
定期預金の払戻による収入	795	797
有形固定資産の取得による支出	△147	△190
有形固定資産の売却による収入	2	—
無形固定資産の取得による支出	—	△5
出資金の回収による収入	—	53
敷金及び保証金の差入による支出	△5	△16
敷金及び保証金の回収による収入	7	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△294	△248

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	53	1,877
長期借入れによる収入	15,585	15,365
長期借入金の返済による支出	△12,088	△13,691
社債の発行による収入	641	3,574
社債の償還による支出	△582	△3,608
リース債務の返済による支出	△2	△2
自己株式の取得による支出	△98	△0
配当金の支払額	△1,484	△2,419
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,023	1,094
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△475	△33
現金及び現金同等物の期首残高	19,037	20,500
現金及び現金同等物の中間期末残高	18,562	20,466

(4) 中間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】

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6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	中間連結損益 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	30,309	1,193	31,502	—	31,502
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	10	14	△14	—
計	30,313	1,203	31,517	△14	31,502
セグメント利益	5,799	378	6,177	△1,148	5,029

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,148百万円は、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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6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	中間連結損益 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	31,576	1,366	32,943	—	32,943
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	3	3	△3	—
計	31,576	1,370	32,946	△3	32,943
セグメント利益	6,328	374	6,702	△1,223	5,479

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,223百万円は、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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。