



2026年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年5月15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. 2026年12月期第1四半期の連結業績(2026年1月1日~2026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	%
2026年12月期第1四半期	12,523	△27.0	1,014	△66.0	731	△72.5	440	△75.5
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

(注) 包括利益 2026年12月期第1四半期 437百万円(△75.7%) 2025年12月期第1四半期 1,802百万円(176.8%)

	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
2026年12月期第1四半期	18.76	18.66
2025年12月期第1四半期	77.39	76.92

(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	%
2026年12月期第1四半期	108,443	34,617	31.8
2025年12月期	106,698	35,802	33.5

(参考) 自己資本 2026年12月期第1四半期 34,530百万円 2025年12月期 35,709百万円

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
2025年12月期	—	45.00	—	69.00	114.00
2026年12月期	—				
2026年12月期(予想)		52.00	—	78.00	130.00

(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. 2026年12月期の連結業績予想(2026年1月1日~2026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	79,286	16.1	12,398	12.2	11,058	11.1	7,595	14.1	323.42

(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 : 無
- (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）	2026年12月期1Q	24,361,000株	2025年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2026年12月期1Q	866,251株	2025年12月期	875,891株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年12月期1Q	23,484,885株	2025年12月期1Q	23,268,509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(2026年1月1日～2026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、投資用不動産の物件価格が全種別で過去最高額を記録したものの、物件価格の上昇が賃料の伸びを上回るペースとなり、利回りは引き続き一定の水準を維持しつつも、低下傾向に転じております。居住用不動産は、引き続き需要は安定して推移しておりますが、都心5区において値下げ率が継続的に上昇しており、局所的に価格調整の兆しが見られました。

2026年3月17日に国土交通省が発表した公示地価によると、全用途の全国平均は前年比2.8%増と5年連続で上昇しております。特に首都圏及び大阪市においては、大規模再開発事業の進展や堅調なオフィス需要を背景に、地価上昇を後押しする状況が継続しています。

一方で、中東情勢の悪化を背景とした原油価格の高騰に伴い、住宅設備の供給制約や建築資材価格の上昇がみられるほか、日本銀行による利上げ観測などもあり、不動産を取り巻く事業環境の先行き不透明感は増しております。

東日本不動産流通機構(東日本レイズ)によれば、2026年3月における首都圏の中古マンション成約件数は5,001件(前年同月比0.2%増)で、17ヶ月連続で前年同月を上回りました。成約平米単価は86.34万円(同9.3%増)と、71ヶ月連続で前年同月を上回り、成約価格においても5,521万円(同11.6%増)と17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、44,728件と前年同月比で1.8%増加し、8ヶ月ぶりの増加となりました。

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、海外投資家の需要に一部弱含みが見られたことに加え、大型物件の販売が伸び悩んだ影響により、売上高及び利益は前年同期比で大きく減少する結果となりました。

居住用不動産は、前年同期比で販売件数が増加した一方、高価格帯物件の販売が伸び悩んだ影響により、売上高は前年同期を大きく下回りました。一方、投資用不動産につきましては、一棟物件の販売が前年同期比で増加したことにより平均販売単価が上昇し、売上高は前年同期を上回る水準で着地しております。

不動産特定共同事業は、「荻窪プロジェクト」の第2期募集が完了し、3月に任意組合の組成を実施しております。「草加プロジェクト」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125億23百万円(前年同期比27.0%減)、営業利益は10億14百万円(同66.0%減)、経常利益は7億31百万円(同72.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4億40百万円(同75.5%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35件(前年同期比9件減)、平均販売単価は157百万円(同107.6%増)となり、売上高は55億27百万円(同65.1%増)となりました。また、居住用不動産の販売は110件(前年同期比15件増)、平均販売単価は52百万円(同62.0%減)となり、売上高は57億80百万円(同56.0%減)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、プロジェクトを1件組成し、売上高は335百万円(前年同期は売上実績なし)となりました。

以上の結果、売上高は116億61百万円(前年同期比29.3%減)、セグメント利益(営業利益)は14億36百万円(同57.7%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8億8百万円(前年同期比33.5%増)となりました。

以上の結果、売上高は8億62百万円(前年同期比32.9%増)、セグメント利益(営業利益)は2億22百万円(同13.8%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1,084億43百万円（前期末比1.6%増）、総負債が738億26百万円（同4.1%増）、純資産は346億17百万円（同3.3%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40億41百万円増加した一方、現金及び預金が25億59百万円減少したことによるものであります。

総負債の主な増加要因は、短期借入金が7億56百万円、長期借入金（1年内返済予定を含む）が30億57百万円増加した一方、未払法人税等が18億9百万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4億40百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が16億20百万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

2026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、2026年2月13日公表の「2025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 (2025年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,718	18,158
売掛金	88	102
販売用不動産	75,499	79,162
仕掛販売用不動産	649	1,028
その他	1,407	1,625
貸倒引当金	△8	△5
流動資産合計	98,354	100,072
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,019	3,205
減価償却累計額	△510	△548
建物(純額)	2,509	2,656
土地	3,355	3,513
その他	147	137
減価償却累計額	△83	△87
その他(純額)	64	50
有形固定資産合計	5,929	6,220
無形固定資産	113	138
投資その他の資産		
繰延税金資産	483	412
その他	1,764	1,554
投資その他の資産合計	2,248	1,966
固定資産合計	8,291	8,325
繰延資産	52	45
資産合計	106,698	108,443

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,048	1,372
短期借入金	10,726	11,483
1年内償還予定の社債	2,740	2,706
1年内返済予定の長期借入金	9,786	9,312
未払法人税等	2,041	231
賞与引当金	134	174
役員賞与引当金	74	—
執行役員賞与引当金	124	—
工事保証引当金	42	34
その他	3,235	3,993
流動負債合計	29,956	29,309
固定負債		
社債	4,364	4,279
長期借入金	35,126	38,658
退職給付に係る負債	376	391
その他	1,072	1,188
固定負債合計	40,939	44,517
負債合計	70,896	73,826
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,880	2,876
利益剰余金	30,997	29,817
自己株式	△747	△739
株主資本合計	35,682	34,506
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	27	24
その他の包括利益累計額合計	27	24
新株予約権	92	86
純資産合計	35,802	34,617
負債純資産合計	106,698	108,443

(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 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
売上高	17,153	12,523
売上原価	12,397	9,708
売上総利益	4,756	2,815
販売費及び一般管理費	1,773	1,800
営業利益	2,982	1,014
営業外収益		
受取利息及び配当金	9	19
受取手数料	6	4
違約金収入	1	2
不動産取得税還付金	18	12
その他	3	11
営業外収益合計	38	51
営業外費用		
支払利息	188	309
支払手数料	167	16
その他	9	8
営業外費用合計	365	334
経常利益	2,656	731
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	2,656	731
法人税、住民税及び事業税	848	218
法人税等調整額	6	72
法人税等合計	855	291
四半期純利益	1,800	440
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,800	440

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 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
四半期純利益	1,800	440
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	1	△3
その他の包括利益合計	1	△3
四半期包括利益	1,802	437
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,802	437

(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 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2026年1月1日 至 2026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	11,661	862	12,523	—	12,523
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4	—	4	△4	—
計	11,665	862	12,527	△4	12,523
セグメント利益	1,436	222	1,659	△644	1,014

(注)1. セグメント利益の調整額△644百万円は、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 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
減価償却費	226百万円	314百万円