



2026年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年8月7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
半期報告書提出予定日 2026年8月7日 配当支払開始予定日 2026年9月14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. 2026年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2026年1月1日～2026年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2026年12月期中間期	26,743	△18.8	2,773	△49.4	2,142	△56.6	1,320	△60.2
2025年12月期中間期	32,943	4.6	5,479	9.0	4,932	6.2	3,320	8.4

（注）包括利益 2026年12月期中間期 1,316百万円（△60.4％） 2025年12月期中間期 3,323百万円（8.5％）

	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
2026年12月期中間期	56.14	55.83
2025年12月期中間期	142.44	141.58

（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月期中間期	110,277	35,690	32.3
2025年12月期	106,698	35,802	33.5

（参考）自己資本 2026年12月期中間期 35,603百万円 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	—	52.00	—	—	—
2026年12月期（予想）	—	—	—	52.00	104.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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	61,599	△9.8	8,588	△22.3	7,237	△27.3	4,770	△28.4

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
- (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）	2026年12月期中間期	24,361,000株	2025年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2026年12月期中間期	782,611株	2025年12月期	875,891株
③ 期中平均株式数（中間期）	2026年12月期中間期	23,521,806株	2025年12月期中間期	23,309,949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(2026年1月1日～2026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、都市部を中心とした投資用不動産への旺盛な需要が市場の押し上げ要因となる一方、資材価格及び人件費の高騰に伴う建築コストの上昇や、日銀による政策金利の引き上げ等の下押し要因が交錯する局面にあり、先行きは不透明な状況が続いております。

2026年7月1日に国税庁より発表された路線価(2026年1月1日時点)によりますと、都市部の再開発や円安を背景とした国内外からの堅調な不動産投資需要により、全国平均変動率は5年連続で上昇し、上昇率も2.9%と過去最大を記録しております。特に東京都では、都心部のオフィス需要の拡大などを要因として、上昇率は9.4%と全国で最も高い伸び率となりました。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2026年6月における首都圏の中古マンション成約件数は4,241件(前年同月比1.3%減)で、3ヶ月連続で前年同月を下回りました。成約平米単価は82.64万円(同0.8%減)、成約価格は5,208万円(同0.02%減)とほぼ横ばいながら2ヶ月連続で前年同月を下回って推移しております。在庫件数は45,995件(同3.5%増)と4ヶ月連続で前年同月を上回っております。

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、海外投資家需要の減退に伴い、国内投資家向けの販売活動を強化しており、足許ではその効果が徐々に現れつつあるものの、当中間連結会計期間における業績貢献は限定的となりました。また、国内外の富裕層が主要な購入層であった居住用不動産における高価格帯物件の販売が低調に推移したことから、売上高及び利益は前年同期を下回る結果となりました。

投資用不動産は、販売件数、売上高ともに前年同期を上回る水準で着地しております。一方で、居住用不動産につきましては、前年同期比で販売件数が増加したものの、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。

不動産特定共同事業は、3月より「草加プロジェクト」の販売を開始しており、販売は順調に進捗しております。

以上の結果、当中間連結会計期間における売上高は267億43百万円(前年同期比18.8%減)、営業利益は27億73百万円(同49.4%減)、経常利益は21億42百万円(同56.6%減)、親会社株主に帰属する中間純利益は13億20百万円(同60.2%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99件(前年同期比3件増)、平均販売単価は126百万円(同1.3%減)となり、売上高は125億31百万円(同1.8%増)となりました。また、居住用不動産の販売が215件(前年同期比5件増)、平均販売単価は56百万円(同38.0%減)となり、売上高は120億68百万円(同36.5%減)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、プロジェクトを1件組成し、売上高は3億35百万円(前年同期比63.4%増)となりました。

以上の結果、売上高は249億65百万円(前年同期比20.9%減)、セグメント利益(営業利益)は35億22百万円(同44.3%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16億55百万円(前年同期比30.2%増)となりました。

以上の結果、売上高は17億77百万円(前年同期比30.1%増)、セグメント利益(営業利益)は4億56百万円(同21.9%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1,102億77百万円(前期末比3.4%増)、負債が745億87百万円(同5.2%増)、純資産は356億90百万円(同0.3%減)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59億90百万円増加した一方、現金及び預金が24億円減少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、長期借入金(1年内返済予定を含む)が56億34百万円増加した一方、未払法人税等が12億52百万円、短期借入金が12億32百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

純資産の主な減少要因は、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13億20百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が16億20百万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25億50百万円減少し、166億22百万円となりました。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、42億37百万円(前中間連結会計期間は、8億80百万円の使用)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益21億38百万円の計上があった一方、棚卸資産の増加額65億40百万円、法人税等の支払額19億44百万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、7億15百万円(前中間連結会計期間は、2億48百万円の使用)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入8億85百万円があった一方、定期預金の預入による支出10億36百万円、有形固定資産の取得による支出7億23百万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、24億1百万円(前中間連結会計期間は、10億94百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入186億45百万円があった一方、長期借入金の返済による支出130億11百万円、配当金の支出16億20百万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

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8月7日公表の「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」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 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,718	18,318
売掛金	88	116
販売用不動産	75,499	80,901
仕掛販売用不動産	649	1,238
その他	1,407	1,051
貸倒引当金	△8	△8
流動資産合計	98,354	101,618
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,019	3,406
減価償却累計額	△510	△585
建物(純額)	2,509	2,820
土地	3,355	3,697
その他	147	137
減価償却累計額	△83	△91
その他(純額)	64	46
有形固定資産合計	5,929	6,564
無形固定資産	113	142
投資その他の資産		
投資有価証券	1,170	955
繰延税金資産	483	402
その他	594	554
投資その他の資産合計	2,248	1,912
固定資産合計	8,291	8,619
繰延資産	52	39
資産合計	106,698	110,277

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,048	1,461
短期借入金	10,726	9,493
1年内償還予定の社債	2,740	2,635
1年内返済予定の長期借入金	9,786	10,133
未払法人税等	2,041	788
賞与引当金	134	36
役員賞与引当金	74	19
執行役員賞与引当金	124	19
工事保証引当金	42	31
その他	3,235	3,765
流動負債合計	29,956	28,385
固定負債		
社債	4,364	4,093
長期借入金	35,126	40,414
退職給付に係る負債	376	412
その他	1,072	1,281
固定負債合計	40,939	46,201
負債合計	70,896	74,587
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,880	2,985
利益剰余金	30,997	30,697
自己株式	△747	△654
株主資本合計	35,682	35,580
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	27	23
その他の包括利益累計額合計	27	23
新株予約権	92	86
純資産合計	35,802	35,690
負債純資産合計	106,698	110,277

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
売上高	32,943	26,743
売上原価	23,868	20,408
売上総利益	9,074	6,334
販売費及び一般管理費	3,594	3,561
営業利益	5,479	2,773
営業外収益		
受取利息及び配当金	9	36
受取手数料	15	13
違約金収入	6	15
不動産取得税還付金	26	17
その他	7	13
営業外収益合計	66	96
営業外費用		
支払利息	406	645
支払手数料	183	50
その他	22	30
営業外費用合計	612	726
経常利益	4,932	2,142
特別損失		
固定資産除却損	0	4
特別損失合計	0	4
税金等調整前中間純利益	4,932	2,138
法人税、住民税及び事業税	1,624	735
法人税等調整額	△12	82
法人税等合計	1,612	818
中間純利益	3,320	1,320
親会社株主に帰属する中間純利益	3,320	1,320

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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
中間純利益	3,320	1,320
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	3	△4
その他の包括利益合計	3	△4
中間包括利益	3,323	1,316
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	3,323	1,316

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026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	4,932	2,138
減価償却費	478	639
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1	△0
賞与引当金の増減額(△は減少)	△21	△98
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△65	△55
執行役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△109	△105
工事保証引当金の増減額(△は減少)	△3	△10
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	43	31
受取利息及び受取配当金	△9	△36
支払利息	406	645
株式報酬費用	106	137
社債発行費償却	17	13
固定資産除却損	0	4
売上債権の増減額(△は増加)	2	△28
棚卸資産の増減額(△は増加)	△3,880	△6,540
仕入債務の増減額(△は減少)	262	412
未払消費税等の増減額(△は減少)	△50	8
未収消費税等の増減額(△は増加)	△230	361
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	128	214
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△391	75
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△143	512
その他	0	△4
小計	1,472	△1,683
利息及び配当金の受取額	9	36
利息の支払額	△415	△659
法人税等の還付額	—	14
法人税等の支払額	△1,946	△1,944
営業活動によるキャッシュ・フロー	△880	△4,237
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	△898	△1,036
定期預金の払戻による収入	797	885
有形固定資産の取得による支出	△190	△723
無形固定資産の取得による支出	△5	△63
投資有価証券の払戻による収入	—	213
出資金の回収による収入	53	10
敷金及び保証金の差入による支出	△16	△1
敷金及び保証金の回収による収入	11	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△248	△715

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026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)	1,877	△1,232
長期借入れによる収入	15,365	18,645
長期借入金の返済による支出	△13,691	△13,011
社債の発行による収入	3,574	—
社債の償還による支出	△3,608	△376
配当金の支払額	△2,419	△1,620
その他	△2	△3
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,094	2,401
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△33	△2,550
現金及び現金同等物の期首残高	20,500	19,173
現金及び現金同等物の中間期末残高	20,466	16,622

(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 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。

当中間連結会計期間(自 2026年1月1日 至 2026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	24,965	1,777	26,743	—	26,743
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4	—	4	△4	—
計	24,970	1,777	26,748	△4	26,743
セグメント利益	3,522	456	3,978	△1,204	2,773

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,204百万円は、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。