



2025年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年2月13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
 定時株主総会開催予定日 2026年3月26日 配当支払開始予定日 2026年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 2026年3月24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月期の連結業績(2025年1月1日~2025年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期	68,262	9.8	11,049	14.8	9,951	12.3	6,659	9.4
2024年12月期	62,187	20.4	9,623	62.1	8,858	68.9	6,086	66.6
(注) 包括利益	2025年12月期		6,720百万円(11.1%)		2024年12月期		6,051百万円(65.6%)	

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025年12月期	285.15	283.44	19.7	10.2	16.2
2024年12月期	259.51	257.96	20.4	10.6	15.5

(参考) 持分法投資損益 2025年12月期 一百万円 2024年12月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年12月期	106,698	35,802	33.5	1,520.53
2024年12月期	87,503	32,076	36.6	1,374.55

(参考) 自己資本 2025年12月期 35,709百万円 2024年12月期 31,983百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年12月期	△6,756	△4,975	10,403	19,173
2024年12月期	2,600	△312	△825	20,500

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	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	百万円	%	%
2024年12月期	—	0.00	—	104.00	104.00	2,419	40.1	8.1
2025年12月期	—	45.00	—	69.00	114.00	2,672	40.0	7.9
2026年12月期(予想)	—	52.00	—	78.00	130.00		40.2	

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

※ 注記事項

- (1) 期中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) 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

(3) 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	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	875,891株	2024年12月期	1,092,491株
③ 期中平均株式数	2025年12月期	23,355,361株	2024年12月期	23,453,257株

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年12月期の個別業績 (2025年1月1日~2025年12月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期	67,951	9.9	11,118	16.5	9,963	13.8	6,678	11.3
2024年12月期	61,834	20.9	9,542	61.9	8,752	69.0	5,998	65.9
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2025年12月期	285.95		284.23					
2024年12月期	255.78		254.25					

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年12月期	103,380	34,740	33.5	1,475.31
2024年12月期	85,422	31,057	36.2	1,330.78

(参考) 自己資本 2025年12月期 34,647百万円 2024年12月期 30,965百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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4ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」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) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15
4. 個別財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 株主資本等変動計算書	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国の通商政策による影響が一部の産業に見られるものの、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により緩やかに回復しております。一方で、米国の政策動向や物価上昇の継続がわが国の景気を下押しするリスクに加え、金融資本市場の変動による影響など、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日本銀行による政策金利の引き上げが実施され、金利水準としては約30年ぶりの高さに到達しておりますが、不動産市場への影響は限定的にとどまっております。こうした中、不動産投資市場は回復・活発化の動きを見せており、投資用不動産の需要は依然として高い状況が継続しております。居住用不動産についても底堅い需要が維持されており、市場全体として引き続き堅調に推移しております。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2025年における首都圏の中古マンション成約件数は49,114件（前年比31.9%増）で、3年連続で前年を上回りました。成約平米単価は82.98万円（同7.9%増）で、13年連続の上昇となり、この13年で117.3%上昇しております。また、成約価格においても5,200万円（同6.3%増）と成約平米単価と同様に13年連続で上昇しました。成約物件を価格帯別に見ると、1億円超の成約件数、構成比率ともに拡大しており、首都圏全体の1割以上を占めています。12月の在庫件数は、43,381件と前年同月比で3.6%減少しました。

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、円安及び低金利環境を背景に国内外投資家からの需要が堅調に推移し、投資用不動産及び居住用不動産ともに売上高・売上総利益が前年を上回って着地しております。特に、収益性を重視した販売により、粗利率は計画を上回る水準で推移しました。仕入面は、地方エリアも含めて投資用不動産の大型物件を中心に積極的な仕入活動を推進し、投資用不動産の仕入額は292億82百万円（前期比57.9%増）と大きく伸長しております。また、ホテルやヴィラ等の新たなアセットを取り扱うことで、事業領域の拡大を図ってまいりました。

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、当期は1棟竣工となりました。販売においては、リーシング・販売活動の強化を進めた結果、1棟売却しております。

不動産特定共同事業は、「令和8年度税制改正大綱」の公表に伴い、不動産小口化商品の販売動向に一部慎重さが見られ、「荻窪プロジェクト」は当期中の完売には至りませんでした。そのため、12月に第一期募集を終了し、組成を実施しております。第二期募集につきましては、2026年1月より募集を開始しております。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は682億62百万円（前期比9.8%増）、営業利益は110億49百万円（同14.8%増）、経常利益は99億51百万円（同12.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は66億59百万円（同9.4%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（不動産売買事業）

不動産買取再販事業におきましては、投資用不動産の販売が224件（前期比47件増）、平均販売単価は1億37百万円（同9.8%減）となり、売上高は308億66百万円（同14.1%増）となりました。また、居住用不動産の販売は、419件（前期比62件減）、平均販売単価は77百万円（同33.2%増）となり、売上高は324億38百万円（同16.0%増）となりました。

不動産開発事業は、販売が1件（前期比4件減）、売上高は6億32百万円（同74.8%減）となりました。

不動産特定共同事業は、プロジェクト2件の組成と荻窪プロジェクトの第一期募集が終了し、売上高は13億1百万円（前期比39.2%減）となりました。

以上の結果、売上高は653億27百万円（前期比9.3%増）、セグメント利益（営業利益）は133億90百万円（同18.8%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27億35百万円（前期比23.2%増）となりました。

以上の結果、売上高は29億35百万円（前期比20.9%増）、セグメント利益（営業利益）は7億12百万円（同3.2%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) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産は1,066億98百万円（前期比21.9%増）、総負債は708億96百万円（同27.9%増）、純資産は358億2百万円（同11.6%増）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152億56百万円、有形固定資産が31億56百万円、投資有価証券が11億70百万円増加した一方、現金及び預金が12億97百万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、長期借入金（1年内返済予定を含む）が109億17百万円、短期借入金が増加した29億7百万円増加したことによるものであります。

純資産の主な増加要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が66億59百万円増加した一方、利益剰余金の配当により34億72百万円減少したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度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13億27百万円減少し、191億73百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と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)

当連結会計年度の営業活動の結果、使用した資金は、67億56百万円（前連結会計年度は、26億円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益99億47百万円の計上があった一方、棚卸資産の増加額156億5百万円、法人税等の支払額34億6百万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)

当連結会計年度の投資活動の結果、使用した資金は、49億75百万円（前連結会計年度は、3億12百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入18億97百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出38億27百万円、定期預金の預入による支出19億27百万円、投資有価証券の取得による支出11億70百万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)

当連結会計年度の財務活動の結果、獲得した資金は、104億3百万円（前連結会計年度は、8億25百万円の使用）となりました。これは主に、長期借入れによる収入371億28百万円、社債の発行による収入40億57百万円、短期借入金の純増額29億7百万円があった一方、長期借入金の返済による支出262億10百万円、社債の償還による支出39億99百万円、配当金の支払額34億72百万円があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2023年12月期	2024年12月期	2025年12月期
自己資本比率 (%)	34.5	36.6	33.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	32.8	51.6	42.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	8.9	19.0	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	7.4	3.5	-

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株数により算出しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(4) 今後の見通し

当社グループが属する不動産業界では、日本銀行による政策金利の引き上げにより金利水準の高い局面が継続しておりますが、世界的に見れば依然として低位にあり、日本の不動産に対する国内外からの投資需要は今後も堅調に推移していくと見込んでおります。加えて、新築不動産の価格高騰や供給戸数の減少に伴い、中古不動産への需要は当面継続するものと想定しております。

一方で、「令和8年度税制改正大綱」による相続税対策の引き締めや、建築資材価格の上昇、人手不足を背景とした労務費の増加、並びに日本銀行による政策金利の引き上げ等については、当社グループの事業運営に影響を及ぼす可能性があることから、引き続き注視が必要であると認識しております。

このような環境の下、第3次中期経営計画では、「組織力の強化を起点に、事業領域の拡大と新規事業の創出」を最終年度の当社のあるべき姿と位置づけ、「資本コストと株価を意識した経営」並びに「サステナビリティ経営」を経営方針とし、「事業領域の拡大」と「新たな価値創造」を事業戦略と定め、持続可能な経済価値・社会価値を創造する企業に成長してまいります。

主力事業である不動産買取再販事業は、営業基盤の強化と物件の高単価化により、営業生産性の向上を図るとともに、人材の育成による組織力の底上げと管理体制の強化を推進することで、更なる売上高の拡大を図ってまいります。

不動産開発事業は、アセットの拡充と不動産買取再販事業とのシナジー強化により仕入の強化を図りつつ、ブランディングや環境認証の取得を通して開発物件の価値向上を図る等、出口を意識した開発を進め早期売却につなげてまいります。

不動産特定共同事業は、仕入エリア及びアセットの拡充に加え、組成商品の多様化を図ることで顧客ニーズに対応した仕入強化を進めるとともに、販売手法の多様化や適切な運営管理・物件管理を通じて、事業の拡大を目指してまいります。

アセットマネジメント事業は、2025年12月に第二種金融商品取引業と投資助言・代理業の登録を完了しております。今後は、ファンド向けの物件選定と投資家へのマーケティングを推進し、早期に私募ファンドの組成を目指してまいります。

事業戦略を支える重要な柱として、「人材戦略」と「DX戦略」を展開し、より強靱な経営基盤を構築してまいります。「人材戦略」では、サステナビリティ経営の推進に向けた多様な人材の獲得と育成強化、エンゲージメント向上に繋がる働きやすい環境と人材の能力を最大化しうる制度構築を進めてまいります。「DX戦略」では、業務の効率化やデータ活用的高度化、情報システム（IS）と情報技術（IT）の基盤強化に取り組み、売上拡大と競争力の強化に寄与するよう推進してまいります。

以上の施策により、2026年12月期の連結業績見通しにつきましては、売上高792億86百万円（前期比16.1%増）、営業利益は123億98百万円（同12.2%増）、経常利益は110億58百万円（同11.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は75億95百万円（同14.1%増）を予想しております。

また、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆さまに対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けております。長期的な事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続することを基本方針とし、業績の水準やバランスシートをベースとする資本コストや資本収益性等を総合的に勘案し利益配分を決定してまいりたいと考えております。また、中長期的な連結配当性向の目標水準を40%以上としております。

配当の実施については、株主の皆さまへの利益還元の機会を充実させるため、中間配当と期末配当の年2回実施を基本方針としております。これらの剰余金の配当について、中間配当の決定機関は取締役会、期末配当の決定機関は株主総会としております。

2025年12月期の期末配当金につきましては、1株当たり69円（年間配当額114円）とし、連結配当性向は40.0%を予定しております。

また、2026年12月期の配当につきましては、業績見通し並びに上記配当方針を勘案し、1株当たり130円（中間配当52円、期末配当78円）、連結配当性向は40.2%を予定しております。

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

内部留保資金につきましては、引き続き事業拡大に向け主力事業である不動産買取再販事業、成長事業である不動産開発事業及び不動産特定共同事業の物件取得、並びに人材・システム投資等へ積極的に活用していく予定であります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）適用時期等に関しましては、今後の外国法人等の株主比率の推移及び事業展開や国内外の動向等を踏まえた上で検討する方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,016	20,718
売掛金	63	88
販売用不動産	60,525	75,499
仕掛販売用不動産	367	649
その他	758	1,407
貸倒引当金	△5	△8
流動資産合計	83,725	98,354
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,782	3,019
減価償却累計額	△474	△510
建物（純額）	1,307	2,509
土地	1,412	3,355
その他	120	147
減価償却累計額	△68	△83
その他（純額）	52	64
有形固定資産合計	2,773	5,929
無形固定資産		
借地権	63	63
その他	16	50
無形固定資産合計	79	113
投資その他の資産		
投資有価証券	0	1,170
繰延税金資産	481	483
その他	401	594
投資その他の資産合計	883	2,248
固定資産合計	3,735	8,291
繰延資産		
社債発行費	41	52
繰延資産合計	41	52
資産合計	87,503	106,698

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	606	1,048
短期借入金	7,818	10,726
1年内償還予定の社債	3,999	2,740
1年内返済予定の長期借入金	5,170	9,786
未払法人税等	2,009	2,041
賞与引当金	56	134
役員賞与引当金	65	74
執行役員賞与引当金	109	124
工事保証引当金	51	42
匿名組合出資預り金	996	1,922
その他	1,410	1,312
流動負債合計	22,296	29,956
固定負債		
社債	3,004	4,364
長期借入金	28,825	35,126
退職給付に係る負債	388	376
その他	911	1,072
固定負債合計	33,130	40,939
負債合計	55,426	70,896
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,575	2,880
利益剰余金	27,809	30,997
自己株式	△919	△747
株主資本合計	32,018	35,682
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△34	27
その他の包括利益累計額合計	△34	27
新株予約権	92	92
純資産合計	32,076	35,802
負債純資産合計	87,503	106,698

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	62,187	68,262
売上原価	45,622	48,934
売上総利益	16,564	19,328
販売費及び一般管理費	6,941	8,278
営業利益	9,623	11,049
営業外収益		
受取利息及び配当金	3	28
受取手数料	33	27
違約金収入	18	19
不動産取得税還付金	22	31
その他	8	24
営業外収益合計	86	132
営業外費用		
支払利息	751	945
支払手数料	59	233
その他	40	50
営業外費用合計	851	1,229
経常利益	8,858	9,951
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
投資有価証券評価損	7	—
特別損失合計	7	4
税金等調整前当期純利益	8,853	9,947
法人税、住民税及び事業税	2,778	3,316
法人税等調整額	△12	△29
法人税等合計	2,766	3,287
当期純利益	6,086	6,659
親会社株主に帰属する当期純利益	6,086	6,659

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	6,086	6,659
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	△34	60
その他の包括利益合計	△34	60
包括利益	6,051	6,720
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,051	6,720

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,552	2,475	23,207	△483	27,751	—	—	92	27,844
当期変動額									
剰余金の配当			△1,484		△1,484				△1,484
親会社株主に帰属する当期純利益			6,086		6,086				6,086
自己株式の取得				△500	△500				△500
自己株式の処分		100		64	164				164
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△34	△34	—	△34
当期変動額合計	—	100	4,601	△435	4,266	△34	△34	—	4,231
当期末残高	2,552	2,575	27,809	△919	32,018	△34	△34	92	32,076

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,552	2,575	27,809	△919	32,018	△34	△34	92	32,076
当期変動額									
剰余金の配当			△3,472		△3,472				△3,472
親会社株主に帰属する当期純利益			6,659		6,659				6,659
自己株式の取得				△0	△0				△0
自己株式の処分		304		171	476				476
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						62	62	—	62
当期変動額合計	—	304	3,187	171	3,663	62	62	—	3,726
当期末残高	2,552	2,880	30,997	△747	35,682	27	27	92	35,802

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	8,853	9,947
減価償却費	807	1,045
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	3	3
賞与引当金の増減額 (△は減少)	12	77
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	20	9
執行役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	45	15
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	△8	△9
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	30	50
受取利息及び受取配当金	△3	△28
支払利息	751	945
株式報酬費用	137	244
社債発行費償却	25	32
固定資産売却損益 (△は益)	△2	—
固定資産除却損	0	4
投資有価証券評価損益 (△は益)	7	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△28	△24
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△5,923	△15,605
仕入債務の増減額 (△は減少)	139	442
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△237	△49
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△395
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	137	140
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△86	△215
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	858	944
その他	△1	19
小計	5,537	△2,406
利息及び配当金の受取額	3	28
利息の支払額	△750	△972
法人税等の還付額	0	—
法人税等の支払額	△2,189	△3,406
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,600	△6,756
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	△2,086	△1,927
定期預金の払戻による収入	1,957	1,897
有形固定資産の取得による支出	△176	△3,827
有形固定資産の売却による収入	3	4
無形固定資産の取得による支出	△0	△7
投資有価証券の取得による支出	—	△1,170
出資金の払込による支出	—	△0
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	△16	△16
敷金及び保証金の回収による収入	6	18
投資活動によるキャッシュ・フロー	△312	△4,975

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31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)	△1,334	2,907
長期借入れによる収入	26,820	37,128
長期借入金の返済による支出	△24,126	△26,210
社債の発行による収入	936	4,057
社債の償還による支出	△1,137	△3,999
自己株式の取得による支出	△500	△0
配当金の支払額	△1,484	△3,472
その他	1	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー	△825	10,403
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,462	△1,327
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期末残高	20,500	19,173

(5) 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、中古の区分マンション、戸建を購入し、リフォームしたうえで販売する不動産売買を主な事業としております。それ以外に賃貸用不動産を購入し賃貸するほか、販売用の一棟マンション、ビル等を販売するまでの間、賃貸する事業及びマンション等の賃貸管理を行う賃貸事業を展開しております。

従って、当社グループでは、「不動産売買事業」と「賃貸その他事業」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産売買事業」は、区分所有マンション、投資用不動産（賃貸マンション・オフィスビル）、戸建の売買及びそれに関連する内外装工事や販売時の仲介手数料収入を含んでおります。

「賃貸その他事業」は、一棟マンションまたはビル、区分マンション等を賃貸して得られる賃料収入及び賃貸マンション、ビルを管理する賃貸管理収入を含んでおります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	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	59,758	2,429	62,187	—	62,187
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	17	17	△17	—
計	59,758	2,446	62,205	△17	62,187
セグメント利益	11,267	736	12,003	△2,380	9,623
セグメント資産	28,751	35,479	64,231	23,272	87,503
その他の項目					
減価償却費	14	753	767	39	807
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	186	21	208	113	321

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△2,380百万円は、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)セグメント資産の調整額23,272百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	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	65,327	2,935	68,262	—	68,262
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3	3	△3	—
計	65,327	2,939	68,266	△3	68,262
セグメント利益	13,390	712	14,102	△3,053	11,049
セグメント資産	31,423	51,432	82,855	23,842	106,698
その他の項目					
減価償却費	20	986	1,006	38	1,045
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	47	3,787	3,834	6	3,840

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△3,053百万円は、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)セグメント資産の調整額23,842百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり純資産額	1,374.55円	1,520.53円
1株当たり当期純利益	259.51円	285.15円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	257.96円	283.44円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	6,086	6,659
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	6,086	6,659
普通株式の期中平均株式数(株)	23,453,257	23,355,361
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	141,107	141,136
(うち新株予約権(株))	(141,107)	(141,136)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はございません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,757	19,642
売掛金	31	57
販売用不動産	60,726	75,600
仕掛販売用不動産	363	649
貯蔵品	2	1
前渡金	481	628
前払費用	210	304
その他	61	411
貸倒引当金	△5	△8
流動資産合計	82,629	97,287
固定資産		
有形固定資産		
建物	909	1,484
車両運搬具	17	19
工具、器具及び備品	20	17
土地	776	1,969
リース資産	12	16
有形固定資産合計	1,737	3,508
無形固定資産		
借地権	63	63
電話加入権	1	1
ソフトウェア	14	9
ソフトウェア仮勘定	—	38
無形固定資産合計	78	113
投資その他の資産		
投資有価証券	0	1,170
関係会社株式	127	227
出資金	84	59
繰延税金資産	413	448
その他	309	514
投資その他の資産合計	934	2,418
固定資産合計	2,750	6,040
繰延資産		
社債発行費	41	52
繰延資産合計	41	52
資産合計	85,422	103,380

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	684	1,031
短期借入金	8,402	11,618
1年内償還予定の社債	3,999	2,740
1年内返済予定の長期借入金	5,334	10,564
未払金	262	256
未払費用	182	200
未払法人税等	1,998	2,040
未払消費税等	28	—
前受金	608	502
リース債務	5	6
賞与引当金	56	134
役員賞与引当金	65	74
執行役員賞与引当金	109	124
工事保証引当金	54	46
預り金	215	196
流動負債合計	22,009	29,537
固定負債		
社債	3,004	4,364
長期借入金	28,140	33,320
長期預り敷金保証金	526	655
退職給付引当金	316	389
リース債務	8	12
資産除去債務	223	225
その他	133	133
固定負債合計	32,354	39,102
負債合計	54,364	68,640
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金		
資本準備金	2,475	2,475
その他資本剰余金	100	404
資本剰余金合計	2,575	2,880
利益剰余金		
利益準備金	3	3
その他利益剰余金		
別途積立金	15	15
繰越利益剰余金	26,738	29,944
利益剰余金合計	26,756	29,963
自己株式	△919	△747
株主資本合計	30,965	34,647
新株予約権	92	92
純資産合計	31,057	34,740
負債純資産合計	85,422	103,380

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	61,834	67,951
売上原価	45,592	48,921
売上総利益	16,242	19,030
販売費及び一般管理費	6,699	7,911
営業利益	9,542	11,118
営業外収益		
受取利息及び配当金	3	27
違約金収入	18	19
業務受託料	9	11
不動産取得税還付金	22	31
その他	20	24
営業外収益合計	73	114
営業外費用		
支払利息	670	856
社債利息	86	104
支払手数料	66	258
その他	40	50
営業外費用合計	864	1,269
経常利益	8,752	9,963
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
投資有価証券評価損	7	—
抱合せ株式消滅差損	34	—
特別損失合計	41	4
税引前当期純利益	8,712	9,959
法人税、住民税及び事業税	2,747	3,315
法人税等調整額	△33	△34
法人税等合計	2,714	3,280
当期純利益	5,998	6,678

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本										新株予約 権	純資産合 計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本 合計		
		資本準備 金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	利益準備 金	その他利 益剰余金 別途積立 金	繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	2,552	2,475	—	2,475	3	15	22,224	22,242	△483	26,786	92	26,879
当期変動額												
剰余金の配当							△1,484	△1,484		△1,484		△1,484
当期純利益							5,998	5,998		5,998		5,998
自己株式の取得									△500	△500		△500
自己株式の処分			100	100					64	164		164
株主資本以外の項 目の当期変動額 (純額)											—	—
当期変動額合計	—	—	100	100	—	—	4,514	4,514	△435	4,178	—	4,178
当期末残高	2,552	2,475	100	2,575	3	15	26,738	26,756	△919	30,965	92	31,057

当事業年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本										新株予約 権	純資産合 計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本 合計		
		資本準備 金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	利益準備 金	その他利 益剰余金 別途積立 金	繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	2,552	2,475	100	2,575	3	15	26,738	26,756	△919	30,965	92	31,057
当期変動額												
剰余金の配当							△3,472	△3,472		△3,472		△3,472
当期純利益							6,678	6,678		6,678		6,678
自己株式の取得									△0	△0		△0
自己株式の処分			304	304					171	476		476
株主資本以外の項 目の当期変動額 (純額)											—	—
当期変動額合計	—	—	304	304	—	—	3,206	3,206	171	3,682	—	3,682
当期末残高	2,552	2,475	404	2,880	3	15	29,944	29,963	△747	34,647	92	34,740