

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年8月9日

【四半期会計期間】 第30期第2四半期(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

【会社名】 株式会社ムゲンエーステート

【英訳名】 MUGEN ESTATE Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 藤田 進一

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号

【電話番号】 03-5623-7442 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 大久保 明

【最寄りの連絡場所】 東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号

【電話番号】 03-5623-7442 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 大久保 明

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)
株式会社ムゲンエーステート 横浜支店
(神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第29期 第2四半期 連結累計期間	第30期 第2四半期 連結累計期間	第29期
会計期間		自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日
売上高	(百万円)	24,631	18,797	53,931
経常利益	(百万円)	2,182	1,321	5,237
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	1,411	906	3,356
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	1,411	906	3,356
純資産額	(百万円)	20,162	22,282	22,106
総資産額	(百万円)	71,960	64,253	66,760
1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	57.94	37.23	137.80
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	57.77	37.09	137.36
自己資本比率	(%)	27.8	34.5	32.9
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	16,673	3,132	7,220
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	236	132	104
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	11,542	2,576	4,534
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(百万円)	6,574	9,576	9,151

回次		第29期 第2四半期 連結会計期間	第30期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2018年4月1日 至 2018年6月30日	自 2019年4月1日 至 2019年6月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	23.56	21.38

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2 【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1)業績の状況

当第2四半期連結累計期間（2019年1月1日～2019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、2019年7月1日に国税庁の発表した路線価（2019年1月1日時点）が、全国平均で1.3%上昇し、4年連続で上昇しました。首都圏におきましても、訪日外国人客の増加等により、宿泊施設や商業施設の需要が拡大し、引き続き上昇しております。また、地価高騰による物件価格の上昇や金融機関の融資姿勢の厳格化等の懸念材料はあるものの、不動産の投資需要は引き続き堅調な状況であります。

このような事業環境の中、当社グループは2019年2月に公表した中期経営計画において、今後の更なる成長を続けられる企業体へと進化するため、「事業基盤を支える商品づくり」、「収益基盤を支えるネットワークづくり」、及び「経営基盤を支える人材・システムづくり」を経営方針と定め、経営基盤の構築を進めております。

不動産売買事業において、在庫入替のため販売価格の見直しを実施したことにより、売上総利益率は前年同期の19.3%から17.1%となりました。また、エリア等による不動産価格の二極化の動きが進んでおり、販売価格の見直しを含めて販売活動に注力しましたが、販売件数は173件と前年同期の293件から大幅に減少しました。仕入においては、仕入価格の高騰等の影響により、厳しい環境ではありますが、引き続き利益確保の厳選した仕入を行っております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間は、買取再販事業の販売件数減少の影響により、売上高は187億97百万円（前年同期比23.7%減）、営業利益は16億51百万円（同35.0%減）、経常利益は13億21百万円（同39.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は9億6百万円（同35.7%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88件（前年同期比66件減）、平均販売単価は161百万円（同29.1%増）となり、売上高は142億5百万円（同26.2%減）となりました。また、居住用不動産の販売は85件（同54件減）、平均販売単価は33百万円（同19.7%増）となり、売上高は28億58百万円（同26.8%減）となりました。

以上の結果、売上高は171億25百万円（前年同期比26.1%減）、セグメント利益（営業利益）は16億40百万円（同45.4%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16億42百万円（前年同期比16.3%増）となりました。

以上の結果、売上高は16億72百万円（前年同期比15.9%増）、セグメント利益（営業利益）は6億22百万円（同16.5%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として区分しております。

(2)財政状態の分析

当第2四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が642億53百万円（前期比3.8%減）、負債が419億70百万円（同6.0%減）、純資産は222億82百万円（同0.8%増）となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が23億84百万円減少したことによるものであります。

負債の主な減少要因は、短期借入金金が12億64百万円及び未払法人税等が9億21百万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9億6百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が7億30百万円減少したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期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4億24百万円増加し、95億76百万円となりました。当第2四半期連結累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

当第2四半期連結累計期間において、営業活動の結果獲得した資金は、31億32百万円（前年同四半期連結累計期間は、166億73百万円の使用）となりました。これは主に、たな卸資産の減少19億28百万円及び税金等調整前四半期純利益13億26百万円を計上し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

当第2四半期連結累計期間において、投資活動の結果使用した資金は、1億32百万円（前年同四半期連結累計期間は、2億36百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入9億円があった一方、定期預金の預入による支出9億78百万円及び有形固定資産の取得による支出41百万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

当第2四半期連結累計期間において、財務活動の結果使用した資金は、25億76百万円（前年同四半期連結累計期間は、115億42百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入89億69百万円があった一方、長期借入金の返済による支出98億28百万円及び短期借入金の減少12億64百万円があったことによるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	64,000,000
計	64,000,000

【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間 末現在発行数(株) (2019年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2019年8月9日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	24,361,000	24,361,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	24,361,000	24,361,000		

(注) 提出日現在発行数には、2019年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

当第2四半期会計期間において発行した新株予約権は、次のとおりであります。

2019年新株予約権

決議年月日	2019年4月11日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く。)5
新株予約権の数(個)	200
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 20,000 (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	2019年4月27日から2049年4月26日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価額 298 資本組入額 149 (注)2
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社の取締役又は監査役の地位を喪失した日のいずれか遅い日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができる。 その他条件は、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結した「新株予約権割当て契約」定めるところによる
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

新株予約権の発行時(2019年4月26日)における内容を記載しております。

(注)1. 各新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。
なお、割当日後、当社が当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等を行う場合で、付与株式数の調整を行うことが適切なきときは、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、係る調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合又は株式無償割当ての場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割又は株式無償割当てが行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割又は株式無償割当てのための基準日とする場合

は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、当社が吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合には、当社は、取締役会の決議により、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者に通知する。ただし、当該適用の日の前日までに通知を行うことができないことにつきやむを得ない事情がある場合には、当該やむを得ない事情が止んだ日以降、速やかに通知する。

2. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額

(1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

(2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

3. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編存続会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編存続会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

(1) 交付する再編存続会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の種類 再編存続会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1.に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編存続会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記(注)2.に準じて決定する。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編存続会社の取締役会の決議による承認を要する。

(8) 新株予約権の取得条項

以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)のいずれかの議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

(ア) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

(イ) 当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案

(ウ) 当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案

(エ) 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(オ) 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権者が、上記「新株予約権の行使の条件」に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさず、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償にて取得することができるものとする。

新株予約権者が、本新株予約権の全部又は一部を放棄した場合は、当社は当該新株予約権を無償にて取得することができるものとする。

その他の取得事由及び取得条件については、取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者と

- の間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによるものとする。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件
上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2019年6月30日		24,361,000		2,552		2,475

(5) 【大株主の状況】

2019年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
藤田 進	東京都港区	5,863,100	24.07
藤田 進一	東京都港区	2,842,400	11.67
株式会社ドリームカムトゥルー	東京都港区南麻布3丁目9-14	1,700,000	6.98
藤田 百合子	東京都港区	700,000	2.87
藤田 由香	東京都港区	700,000	2.87
庄田 桂二	東京都文京区	652,400	2.68
庄田 優子	東京都文京区	650,000	2.67
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町3丁目11-3	337,700	1.39
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	265,400	1.09
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	220,600	0.91
計	-	13,931,600	57.19

- (注) 1. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。
2. 信託銀行等の信託業務に係る株式数については、当社として網羅的に把握することができないため、株主名簿上の名義で所有株式数を記載しております。
3. 2019年1月18日付で、公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、2019年1月15日現在でベイリー・ギフォード・アンド・カンパニーが790,600株(保有割合3.25%)保有している旨記載されていますが、当社として第2四半期累計期間末における同社の実質保有株式数の確認ができていないため、上記大株主には含めておりません。
- なお、当該大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ベイリー・ギフォード・アンド・カンパニー	カルトン・スクエア、1グリーンサイド・ロウ、エジンバラ EH1 3AN スコットランド	790,600	3.25

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,356,700	243,567	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 4,300		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		243,567	

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間(2019年4月1日から2019年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2019年1月1日から2019年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,517	11,019
売掛金	22	36
販売用不動産	51,635	49,250
仕掛販売用不動産	87	83
その他	1,067	455
貸倒引当金	11	13
流動資産合計	63,319	60,832
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,295	1,336
減価償却累計額	334	363
建物(純額)	960	972
土地	1,343	1,343
その他	148	148
減価償却累計額	86	96
その他(純額)	61	52
有形固定資産合計	2,366	2,368
無形固定資産	83	84
投資その他の資産		
繰延税金資産	772	752
その他	181	174
投資その他の資産合計	954	926
固定資産合計	3,404	3,379
繰延資産	36	41
資産合計	66,760	64,253

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	400	342
短期借入金	3,213	1,949
1年内償還予定の社債	754	864
1年内返済予定の長期借入金	4,142	5,621
未払法人税等	1,359	437
賞与引当金	47	14
工事保証引当金	49	40
その他	567	738
流動負債合計	10,532	10,007
固定負債		
社債	1,694	1,877
長期借入金	31,462	29,123
退職給付に係る負債	88	85
その他	876	877
固定負債合計	34,121	31,962
負債合計	44,654	41,970
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,475	2,475
利益剰余金	16,956	17,132
自己株式	0	0
株主資本合計	21,983	22,159
新株予約権	122	123
純資産合計	22,106	22,282
負債純資産合計	66,760	64,253

(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2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)
売上高	24,631	18,797
売上原価	19,871	15,584
売上総利益	4,760	3,212
販売費及び一般管理費	2,217	1,560
営業利益	2,542	1,651
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	7	9
違約金収入	5	4
不動産取得税還付金	4	1
その他	2	9
営業外収益合計	20	26
営業外費用		
支払利息	330	314
支払手数料	39	27
その他	9	14
営業外費用合計	379	356
経常利益	2,182	1,321
特別利益		
固定資産売却益	0	-
新株予約権戻入益	4	5
特別利益合計	4	5
税金等調整前四半期純利益	2,187	1,326
法人税、住民税及び事業税	893	399
法人税等調整額	117	20
法人税等合計	775	419
四半期純利益	1,411	906
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,411	906

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)
四半期純利益	1,411	906
四半期包括利益	1,411	906
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,411	906

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	2,187	1,326
減価償却費	442	504
貸倒引当金の増減額(は減少)	4	4
賞与引当金の増減額(は減少)	37	32
工事保証引当金の増減額(は減少)	8	8
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	4	3
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	330	314
株式報酬費用	24	5
不動産取得税還付金	4	1
社債発行費償却	6	8
固定資産売却損益(は益)	0	-
新株予約権戻入益	4	5
売上債権の増減額(は増加)	7	13
たな卸資産の増減額(は増加)	17,777	1,928
仕入債務の増減額(は減少)	210	57
未払消費税等の増減額(は減少)	422	156
未収消費税等の増減額(は増加)	360	627
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	332	1
その他の流動資産の増減額(は増加)	1	17
その他の流動負債の増減額(は減少)	29	6
その他	4	14
小計	15,097	4,747
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	324	321
法人税等の支払額	1,252	1,295
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,673	3,132
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	931	978
定期預金の払戻による収入	753	900
有形固定資産の取得による支出	58	41
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	1	5
出資金の払込による支出	-	7
投資活動によるキャッシュ・フロー	236	132

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019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）	392	1,264
長期借入れによる収入	24,471	8,969
長期借入金の返済による支出	12,182	9,828
社債の発行による収入	490	636
社債の償還による支出	235	357
リース債務の返済による支出	1	1
自己株式の取得による支出	0	-
配当金の支払額	608	730
ストックオプションの行使による収入	0	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,542	2,576
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	5,367	424
現金及び現金同等物の期首残高	11,942	9,151
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,574	9,576

【注記事項】

(追加情報)

当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(四半期連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
販売手数料	517 百万円	371 百万円
給与及び手当	393 "	377 "
賞与手当	169 "	115 "
賞与引当金繰入額	35 "	14 "
退職給付費用	8 "	8 "
租税公課	530 "	163 "
貸倒引当金繰入額	4 "	4 "

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
現金及び預金	8,079 百万円	11,019 百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,504 "	1,443 "
現金及び現金同等物	6,574 百万円	9,576 百万円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年3月27日 定時株主総会	普通株式	608	25.00	2017年12月31日	2018年3月28日	利益剰余金

2 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日
後となるもの
該当事項はありません。

3 株主資本の著しい変動
該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	730	30.00	2018年12月31日	2019年3月27日	利益剰余金

2 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日
後となるもの
該当事項はありません。

3 株主資本の著しい変動
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2四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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	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	23,189	1,442	24,631	-	24,631
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	0	2	2	-
計	23,190	1,443	24,634	2	24,631
セグメント利益	3,007	534	3,541	999	2,542

(注)1.セグメント利益の調整額 999百万円は、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2四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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	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	17,125	1,672	18,797	-	18,797
セグメント間の内部売上高 又は振替高	38	-	38	38	-
計	17,163	1,672	18,835	38	18,797
セグメント利益	1,640	622	2,263	611	1,651

(注)1.セグメント利益の調整額 611百万円は、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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	57円94銭	37円23銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	1,411	906
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 四半期純利益(百万円)	1,411	906
普通株式の期中平均株式数(株)	24,357,909	24,360,941
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	57円77銭	37円09銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	74,140	91,045
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結 会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年 8月 9日

株式会社ムゲンエステート
取締役会 御中

E Y 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 飴 谷 健 洋 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ムゲンエステートの2019年1月1日から2019年12月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間(2019年4月1日から2019年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2019年1月1日から2019年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ムゲンエステート及び連結子会社の2019年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。