

【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】 2022年8月5日

【四半期会計期間】 第33期第2四半期(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

【会社名】 株式会社ムゲンエスレート

【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】 東京都千代田区大手町一丁目9番7号

【電話番号】 03-6665-0581(代表)

【事務連絡者氏名】 常務執行役員 管理本部長 大久保 明

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区大手町一丁目9番7号

【電話番号】 03-6665-0581(代表)

【事務連絡者氏名】 常務執行役員 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)
株式会社ムゲンエスレート 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32期 第2四半期 連結累計期間	第33期 第2四半期 連結累計期間	第32期
会計期間		自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日
売上高	(百万円)	17,795	14,006	33,956
経常利益	(百万円)	1,050	793	1,770
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	737	588	1,276
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	737	588	1,276
純資産額	(百万円)	23,109	23,627	23,546
総資産額	(百万円)	58,585	72,086	62,778
1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	30.77	24.97	53.25
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	30.60	24.82	52.95
自己資本比率	(%)	39.3	32.6	37.4
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	5,519	8,042	3,307
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	168	185	1,218
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	4,215	8,399	621
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(百万円)	15,785	16,287	16,116

回次		第32期 第2四半期 連結会計期間	第33期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2021年4月1日 至 2021年6月30日	自 2022年4月1日 至 2022年6月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	16.22	20.43

(注) 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 【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。

なお、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31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、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前年同四半期連結累計期間及び前連結会計年度との比較・分析を行っております。

(1) 経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間（2022年1月1日～2022年6月30日）における当社グループの属する不動産業界は、2022年7月1日に国税庁の発表した路線価（2022年1月1日時点）が、全国平均で前年比0.5%増と、2年ぶりに上昇となりました。新型コロナウイルス禍の影響が薄まり、全体としては上昇傾向となりましたが、訪日外国人客（インバウンド）の需要はまだまだ回復途上で、下落が続く観光地や商業地もありました。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2022年6月度の首都圏の中古マンション成約件数は、前年比で7.9%減少し、6ヶ月連続で前年同月を下回りました。一方で、成約平米単価は、前年比12.8%上昇となり26ヶ月連続、成約価格は同9.2%上昇し20年6月から25ヶ月連続で前年同月を上回っております。在庫件数は、前年同月比で10.5%上昇となり、5ヶ月連続で前年同月を上回っております。

新型コロナウイルス感染症やウクライナ情勢の長期化等により、原材料価格の上昇や供給面での制約が見られましたが、不動産の需要は底堅く推移し、取引価格の上昇基調は継続しました。また、円安が進行している中、日本の不動産の割安感が増しており、今後、インバウンドの回復による資金流入の拡大が見込まれます。

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売買事業は、首都圏における中古住宅の需要の高まりを受けて、居住用不動産の事業拡大に注力しております。

居住用不動産は、昨年開設した5店舗の営業所の効果もあり、仕入については好調に推移しました。販売は、収益性を見極めを重視した点や住設機器の需給逼迫による工事遅延の要因があったものの、件数、金額共に前年同期を上回る結果となりました。

投資用不動産については、稼働率向上やバリューアップによる商品の付加価値を高め、販売強化することにより、在庫回転率の向上に努めてまいりました。一方で、居住用不動産と同様に収益性を見極めを重視したことにより、前年同期比で減収となりました。

不動産開発事業は、収益性を見極めつつ販売活動を行っていることから進捗が遅れておりますが、環境に優しい製品を設置した新築物件として、新たに錦糸町、大島、浅草に「サイドプレイス」シリーズを竣工し、今期の業績に貢献するべく販売を強化しております。

不動産特定共同事業は、本年4月から新たに世田谷プロジェクトの販売を開始し、第1期募集を完了しました。第2期募集を既に開始しており、また、同時に次回プロジェクトに向けた仕入も進めております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は140億6百万円（前年同期比21.3%減）、営業利益は10億93百万円（同17.1%減）、経常利益は7億93百万円（同24.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は5億88百万円（同20.3%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32件(前年同期比50件減)、平均販売単価は2億59百万円(同74.3%増)となり、売上高は83億3百万円(同32.0%減)となりました。また、居住用不動産の販売が116件(前年同期比27件増)、平均販売単価は38百万円(同16.7%減)となり、売上高は44億12百万円(同8.5%増)となりました。

以上の結果、売上高は129億25百万円(前年同期比22.7%減)、セグメント利益(営業利益)は16億16百万円(同2.0%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10億7百万円(前年同期比1.6%減)となりました。

以上の結果、売上高は10億80百万円(前年同期比0.6%増)、セグメント利益(営業利益)は3億62百万円(同4.7%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、および土地等も含まれております。

(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720億86百万円（前期末比14.8%増）、負債が484億58百万円（同23.5%増）、純資産は236億27百万円（同0.3%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が92億95百万円増加したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、長期借入金が38億79百万円、社債が36億41百万円及び短期借入金が13億80百万円増加したことによるものであります。

純資産の主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上及び配当の支払により利益剰余金が2億23百万円増加した一方で、自己株式の取得等により1億41百万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1億71百万円増加し、162億87百万円となりました。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ける営業活動による資金の減少は、80億42百万円（前年同四半期連結累計期間は、55億19百万円の増加）となりました。これは主に、棚卸資産の増加93億34百万円及び税金等調整前四半期純利益7億93百万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ける投資活動による資金の減少は、1億85百万円（前年同四半期連結累計期間は、1億68百万円の減少）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入8億27百万円があった一方、定期預金の預入による支出9億26百万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ける財務活動による資金の増加は、83億99百万円（前年同四半期連結累計期間は、42億15百万円の減少）となりました。これは主に、長期借入れによる収入109億60百万円及び社債発行による収入42億65百万円があった一方、長期借入金の返済による支出72億71百万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) (2022年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2022年8月5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 (プライム市場)	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、2022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】

該当事項はありません。

【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)
2022年6月30日		24,361,000		2,552		2,475

(5) 【大株主の状況】

2022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	5,708,700	24.33
藤田 進一	東京都港区	2,501,000	10.66
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	7.25
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2丁目11-3	1,107,900	4.72
藤田 百合子	東京都港区	700,000	2.98
藤田 由香	東京都港区	700,000	2.98
庄田 桂二	東京都文京区	667,000	2.84
庄田 優子	東京都文京区	655,000	2.79
株式会社夢現企画	東京都港区南麻布3丁目9-14	360,000	1.53
KIA FUND 136 (常任代理人シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	MINITRIES COMPLEX PO BOX 64 SATAT 13001 K UWAIT (東京都新宿区新宿6丁目27-30)	227,500	0.97
計	-	14,327,100	61.06

- (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。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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)	(自己保有株式) 普通株式 897,300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,452,800	234,528	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 10,900		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		234,528	

【自己株式等】

2022年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社ムゲンエステート	東京都千代田区大手町一丁目9番7号	897,300		897,300	3.68
計		897,300		897,300	3.68

(注) 上記には、単元未満株式25株は含まれておりません。

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(2022年4月1日から2022年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2022年1月1日から2022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 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,565	17,836
売掛金	19	23
販売用不動産	35,463	44,759
仕掛販売用不動産	630	438
その他	728	645
貸倒引当金	3	4
流動資産合計	54,404	63,698
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,949	4,023
減価償却累計額	522	606
建物(純額)	3,426	3,416
土地	4,157	4,157
その他	111	116
減価償却累計額	81	86
その他(純額)	30	29
有形固定資産合計	7,614	7,604
無形固定資産	85	92
投資その他の資産		
投資有価証券	21	21
繰延税金資産	252	245
その他	357	358
投資その他の資産合計	631	624
固定資産合計	8,331	8,320
繰延資産	41	66
資産合計	62,778	72,086

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	361	472
短期借入金	4,739	6,120
1年内償還予定の社債	727	1,007
1年内返済予定の長期借入金	4,982	4,791
未払法人税等	287	230
賞与引当金	20	7
工事保証引当金	48	44
その他	1,002	1,219
流動負債合計	12,168	13,893
固定負債		
社債	3,219	6,861
長期借入金	23,192	27,072
退職給付に係る負債	109	105
その他	542	526
固定負債合計	27,063	34,564
負債合計	39,232	48,458
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	18,827	19,050
自己株式	401	543
株主資本合計	23,453	23,535
新株予約権	92	92
純資産合計	23,546	23,627
負債純資産合計	62,778	72,086

(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2021年1月1日 至2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2022年1月1日 至2022年6月30日)
売上高	17,795	14,006
売上原価	14,913	10,963
売上総利益	2,882	3,043
販売費及び一般管理費	1,563	1,949
営業利益	1,318	1,093
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	7	6
違約金収入	3	14
不動産取得税還付金	1	1
その他	4	5
営業外収益合計	18	29
営業外費用		
支払利息	250	291
支払手数料	21	21
その他	15	16
営業外費用合計	287	329
経常利益	1,050	793
特別利益		
固定資産売却益	6	-
特別利益合計	6	-
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	1,056	793
法人税、住民税及び事業税	285	197
法人税等調整額	33	7
法人税等合計	318	205
四半期純利益	737	588
親会社株主に帰属する四半期純利益	737	588

【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2021年1月1日 至2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2022年1月1日 至2022年6月30日)
四半期純利益	737	588
四半期包括利益	737	588
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	737	588

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022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	1,056	793
減価償却費	324	325
貸倒引当金の増減額(は減少)	3	1
賞与引当金の増減額(は減少)	19	12
工事保証引当金の増減額(は減少)	11	4
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	2	4
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	250	291
株式報酬費用	5	12
不動産取得税還付金	1	1
社債発行費償却	9	10
固定資産売却損益(は益)	6	-
固定資産除却損	-	0
売上債権の増減額(は増加)	3	4
棚卸資産の増減額(は増加)	5,093	9,334
仕入債務の増減額(は減少)	67	111
未払消費税等の増減額(は減少)	168	14
未収消費税等の増減額(は増加)	1	74
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	62	16
その他の流動資産の増減額(は増加)	237	191
その他の流動負債の増減額(は減少)	28	226
その他	10	0
小計	6,301	7,500
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	254	287
法人税等の還付額	0	0
法人税等の支払額	530	255
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,519	8,042
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	975	926
定期預金の払戻による収入	828	827
有形固定資産の取得による支出	46	76
有形固定資産の売却による収入	24	-
無形固定資産の取得による支出	0	10
敷金及び保証金の差入による支出	0	0
敷金及び保証金の回収による収入	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	168	185

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022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）	34	1,380
長期借入れによる収入	6,780	10,960
長期借入金の返済による支出	10,686	7,271
社債の発行による収入	391	4,265
社債の償還による支出	425	378
リース債務の返済による支出	0	1
自己株式の取得による支出	-	198
配当金の支払額	239	356
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,215	8,399
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,135	171
現金及び現金同等物の期首残高	14,649	16,116
現金及び現金同等物の四半期末残高	15,785	16,287

【注記事項】

(会計方針の変更等)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。また、当第2四半期連結累計期間の損益に与える影響もありません。なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(追加情報)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、時価をもって四半期連結貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する会計上の見積り)

前連結会計年度の有価証券報告書における(重要な会計上の見積り)に記載した、新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する仮定について、当第2四半期連結累計期間において、重要な変更はありません。

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
販売手数料	376 百万円	323 百万円
給与及び手当	383 "	538 "
賞与手当	101 "	132 "
賞与引当金繰入額	3 "	7 "
退職給付費用	8 "	5 "
租税公課	216 "	422 "
貸倒引当金繰入額	3 "	1 "

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
現金及び預金	17,348 百万円	17,836 百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,563 "	1,548 "
現金及び現金同等物	15,785 百万円	16,287 百万円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021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
2021年3月25日 定時株主総会	普通株式	239	10.00	2020年12月31日	2021年3月26日	利益剰余金

(注) 1株当たり配当額には創立30周年記念配当5円が含まれております。

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 2022年1月1日 至 2022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
2022年3月25日 定時株主総会	普通株式	356	15.00	2021年12月31日	2022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。

(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 2021年1月1日 至 2021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	16,721	1,074	17,795	-	17,795
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4	16	21	21	-
計	16,725	1,091	17,817	21	17,795
セグメント利益	1,584	380	1,965	646	1,318

(注)1.セグメント利益の調整額 646百万円は、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 2022年1月1日 至 2022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	12,925	1,080	14,006	-	14,006
セグメント間の内部売上高 又は振替高	53	9	63	63	-
計	12,979	1,090	14,069	63	14,006
セグメント利益	1,616	362	1,978	885	1,093

(注)1.セグメント利益の調整額 885百万円は、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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当第2四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント		
	不動産売買事業	賃貸その他事業	合計
投資用不動産の販売	8,303	-	8,303
居住用不動産の販売	4,412	-	4,412
その他	59	72	132
顧客との契約から生じる収益	12,774	72	12,847
その他の収益(注)	151	1,007	1,159
外部顧客への売上高	12,925	1,080	14,006

(注)「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	30円77銭	24円97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)	737	588
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)	737	588
普通株式の期中平均株式数(株)	23,978,691	23,554,019
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	30円60銭	24円82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)	130,938	140,917
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

2022年 8 月 5 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

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻 井 均

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 飴 谷 健 洋

監査人の結論

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2022年1月1日から2022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（2022年4月1日から2022年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2022年1月1日から2022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。

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2022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全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(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。