

【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】 2023年8月4日

【四半期会計期間】 第34期第2四半期(自 2023年4月1日 至 2023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33期 第2四半期 連結累計期間	第34期 第2四半期 連結累計期間	第33期
会計期間		自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
売上高	(百万円)	14,006	26,247	31,242
経常利益	(百万円)	793	2,918	2,309
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	588	1,929	1,564
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	588	1,929	1,564
純資産額	(百万円)	23,627	26,120	24,604
総資産額	(百万円)	72,086	79,148	77,448
1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	24.97	82.12	66.56
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	24.82	81.63	66.16
自己資本比率	(%)	32.6	32.9	31.6
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	8,042	2,006	11,491
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	185	128	157
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	8,399	1,266	11,847
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(百万円)	16,287	16,926	16,315

回次		第33期 第2四半期 連結会計期間	第34期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2022年4月1日 至 2022年6月30日	自 2023年4月1日 至 2023年6月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	20.43	46.08

(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。

(1) 経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間（2023年1月1日～2023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、2023年7月3日に国税庁の発表した路線価（2023年1月1日時点）が、全国平均で前年比1.5%増と、2年連続で上昇しました。特に商業地では、新型コロナウイルス感染症の規制緩和やインバウンド需要の回復により、経済活動が活性化し、大きく上昇しております。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2023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3.6%上昇し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回りました。成約平米単価は、前年比で7.9%上昇し38ヶ月連続、成約価格は同9.0%上昇し37ヶ月連続で前年同月を上回っております。在庫件数は、前年比で23.4%の大幅増となり、17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売買事業は、昨年から続く堅調な需要を維持しました。要因としては、住居系（一棟賃貸マンション・区分オーナーチェンジ・区分所有マンション・戸建等）の中古不動産が、新築住宅の価格上昇に伴い高い需要が継続していることやインバウンド需要の回復により、海外投資家への販売がコロナ禍前の水準まで戻っていることが挙げられます。

居住用不動産は、昨年までに首都圏に開設した営業所による効果、及び人員の増強効果もあり、仕入・販売ともに前年同期を大幅に上回る結果となりました。5月に開設した大阪営業所につきましても、周辺府県の物件の取扱いを進め、更なる事業成長を図ってまいります。

投資用不動産は、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、収益性を重視した販売を強化したことで、売上総利益率が期初計画を上回る水準となり、売上高及び売上総利益は前年同期を大幅に上回る結果となりました。仕入につきましては、前年同期並みの水準で着地いたしました。

不動産開発事業は、環境に優しい製品を設置した新築物件として「サイドプレイス」シリーズの竣工を進め、6月には東京都豊島区池袋に鉄骨造地上5階建の賃貸マンションを竣工しました。販売強化に向け、リーシング・販売活動の強化、人員の増強を進めてまいります。

不動産特定共同事業は、4月に世田谷プロジェクトが予定総額での組成を完了し、5月から新たに「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の販売を開始しております。このヘルスケア施設は、少子高齢化や核家族化が急速に進んでいく状況において、景気や不動産市場の影響を受けにくい特徴を持った商品となります。

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262億47百万円（前年同期比87.4%増）、営業利益は33億3百万円（同202.2%増）、経常利益は29億18百万円（同267.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は19億29百万円（同228.1%増）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63件（前年同期比31件増）、平均販売単価は1億84百万円（同28.7%減）となり、売上高は116億54百万円（同40.4%増）となりました。また、居住用不動産の販売は204件（前年同期比88件増）、平均販売単価は63百万円（同65.9%増）となり、売上高は128億71百万円（同191.7%増）となりました。

以上の結果、売上高は251億21百万円（前年同期比94.4%増）、セグメント利益（営業利益）は40億1百万円（同147.6%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10億48百万円（前年同期比4.1%増）となりました。

以上の結果、売上高は11億26百万円（前年同期比4.2%増）、セグメント利益（営業利益）は3億74百万円（同3.2%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、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、総資産が791億48百万円（前期末比2.2%増）、負債が530億28百万円（同0.3%増）、純資産は261億20百万円（同6.2%増）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12億44百万円、現金及び預金が6億96百万円増加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、短期借入金が37億21百万円増加した一方、長期借入金（1年内返済予定を含む）が42億11百万円、社債（1年内償還予定を含む）が3億3百万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19億29百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が4億69百万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6億11百万円増加し、169億26百万円となりました。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獲得は、20億6百万円（前年同四半期連結累計期間は、80億42百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益29億17百万円を計上及び棚卸資産の増加額15億10百万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使用は、1億28百万円（前年同四半期連結累計期間は、1億85百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入8億68百万円があった一方、定期預金の預入による支出9億53百万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使用は、12億66百万円（前年同四半期連結累計期間は、83億99百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入83億89百万円及び短期借入金の純増減額37億21百万円があった一方、長期借入金の返済による支出126億円及び社債の償還による支出5億53百万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) (2023年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年8月4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、2023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)
2023年6月30日		24,361,000		2,552		2,475

(5) 【大株主の状況】

2023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	4,626,700	19.64
藤田 進一	東京都港区	2,119,000	8.99
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	7.21
株式会社セラネス	東京都文京区湯島3丁目18-10	1,000,000	4.24
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	823,100	3.49
株式会社夢現企画	東京都港区南麻布3丁目9-14	760,000	3.23
藤田 百合子	東京都港区	700,000	2.97
藤田 由香	東京都港区	700,000	2.97
庄田 桂二	東京都文京区	676,000	2.87
庄田 優子	東京都文京区	655,000	2.78
計	-	13,759,800	58.40

(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】

2023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 798,300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,550,500	235,505	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 12,200		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		235,505	

(注) 「単元未満株式」の普通株式には、当社保有の自己株式25株が含まれております。

【自己株式等】

2023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	798,300		798,300	3.28
計		798,300		798,300	3.28

(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(2023年4月1日から2023年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年1月1日から2023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 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,754	18,450
売掛金	23	39
販売用不動産	51,116	52,234
仕掛販売用不動産	517	644
その他	767	545
貸倒引当金	5	7
流動資産合計	70,174	71,906
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,413	3,430
減価償却累計額	461	534
建物(純額)	2,952	2,895
土地	3,441	3,442
その他	110	114
減価償却累計額	73	78
その他(純額)	37	35
有形固定資産合計	6,430	6,373
無形固定資産	84	80
投資その他の資産		
投資有価証券	21	21
繰延税金資産	306	315
その他	370	401
投資その他の資産合計	698	738
固定資産合計	7,213	7,192
繰延資産	60	49
資産合計	77,448	79,148

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	495	625
短期借入金	6,023	9,745
1年内償還予定の社債	3,091	3,095
1年内返済予定の長期借入金	6,520	3,589
未払法人税等	622	1,059
賞与引当金	24	11
役員賞与引当金	20	23
執行役員賞与引当金	26	33
工事保証引当金	36	51
その他	1,640	2,015
流動負債合計	18,501	20,251
固定負債		
社債	4,623	4,315
長期借入金	29,049	27,769
退職給付に係る負債	115	116
その他	553	575
固定負債合計	34,342	32,777
負債合計	52,843	53,028
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	20,027	21,483
自己株式	543	483
株主資本合計	24,511	26,027
新株予約権	92	92
純資産合計	24,604	26,120
負債純資産合計	77,448	79,148

(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2022年1月1日 至2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年1月1日 至2023年6月30日)
売上高	14,006	26,247
売上原価	10,963	20,354
売上総利益	3,043	5,893
販売費及び一般管理費	1,949	2,589
営業利益	1,093	3,303
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	6	11
違約金収入	14	11
不動産取得税還付金	1	4
その他	5	8
営業外収益合計	29	37
営業外費用		
支払利息	291	370
支払手数料	21	24
その他	16	27
営業外費用合計	329	423
経常利益	793	2,918
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	793	2,917
法人税、住民税及び事業税	197	996
法人税等調整額	7	8
法人税等合計	205	988
四半期純利益	588	1,929
親会社株主に帰属する四半期純利益	588	1,929

【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2022年1月1日 至2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年1月1日 至2023年6月30日)
四半期純利益	588	1,929
四半期包括利益	588	1,929
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	588	1,929

(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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023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	793	2,917
減価償却費	325	348
貸倒引当金の増減額(は減少)	1	3
賞与引当金の増減額(は減少)	12	12
役員賞与引当金の増減額(は減少)	-	2
執行役員賞与引当金の増減額(は減少)	-	7
工事保証引当金の増減額(は減少)	4	15
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	4	1
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	291	370
株式報酬費用	12	25
不動産取得税還付金	1	4
社債発行費償却	10	12
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額(は増加)	4	16
棚卸資産の増減額(は増加)	9,334	1,510
仕入債務の増減額(は減少)	111	129
未払消費税等の増減額(は減少)	14	114
未収消費税等の増減額(は増加)	74	245
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	16	22
その他の流動資産の増減額(は増加)	191	15
その他の流動負債の増減額(は減少)	226	280
その他	0	10
小計	7,500	2,966
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	287	382
法人税等の還付額	0	0
法人税等の支払額	255	579
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,042	2,006
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	926	953
定期預金の払戻による収入	827	868
有形固定資産の取得による支出	76	19
無形固定資産の取得による支出	10	-
敷金及び保証金の差入による支出	0	19
敷金及び保証金の回収による収入	0	0
出資金の払込による支出	-	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	185	128

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023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）	1,380	3,721
長期借入れによる収入	10,960	8,389
長期借入金の返済による支出	7,271	12,600
社債の発行による収入	4,265	247
社債の償還による支出	378	553
リース債務の返済による支出	1	2
自己株式の取得による支出	198	-
配当金の支払額	356	469
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,399	1,266
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	171	611
現金及び現金同等物の期首残高	16,116	16,315
現金及び現金同等物の四半期末残高	16,287	16,926

【注記事項】

(会計方針の変更等)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
販売手数料	323 百万円	580 百万円
給与及び手当	538 "	664 "
賞与手当	132 "	182 "
賞与引当金繰入額	7 "	11 "
退職給付費用	5 "	7 "
租税公課	422 "	451 "
貸倒引当金繰入額	1 "	3 "

(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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
現金及び預金	17,836 百万円	18,450 百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,548 "	1,524 "
現金及び現金同等物	16,287 百万円	16,926 百万円

(株主資本等関係)

前第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

(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 2023年1月1日 至 2023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
2023年3月30日 定時株主総会	普通株式	469	20.00	2022年12月31日	2023年3月31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 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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	25,121	1,126	26,247	-	26,247
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	11	11	11	-
計	25,121	1,137	26,259	11	26,247
セグメント利益	4,001	374	4,375	1,071	3,303

(注)1. セグメント利益の調整額 1,071百万円は、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

前第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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	11,654	-	11,654
居住用不動産の販売	12,871	-	12,871
その他	349	77	426
顧客との契約から生じる収益	24,874	77	24,952
その他の収益(注)	246	1,048	1,295
外部顧客への売上高	25,121	1,126	26,247

(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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	24円97銭	82円12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)	588	1,929
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)	588	1,929
普通株式の期中平均株式数(株)	23,554,019	23,498,680
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	24円82銭	81円63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)	140,917	140,966
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

2023年8月4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2023年1月1日から2023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（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年1月1日から2023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2023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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。