

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年8月7日
【中間会計期間】	第37期中(自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
【会社名】	株式会社ムゲンエステート
【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】	上席執行役員 管理本部長 佐藤 博明
【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】	上席執行役員 管理本部長 佐藤 博明
【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テート 横浜支店 (神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号) 株式会社ムゲンエステート 大阪支店 (大阪府大阪市北区梅田一丁目3番1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36期 中間連結会計期間	第37期 中間連結会計期間	第36期
会計期間	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2026年1月1日 至 2026年6月30日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
売上高 (百万円)	32,943	26,743	68,262
経常利益 (百万円)	4,932	2,142	9,951
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	3,320	1,320	6,659
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	3,323	1,316	6,720
純資産額 (百万円)	33,244	35,690	35,802
総資産額 (百万円)	91,961	110,277	106,698
1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	142.44	56.14	285.15
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	141.58	55.83	283.44
自己資本比率 (%)	36.1	32.3	33.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△880	△4,237	△6,756
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△248	△715	△4,975
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,094	2,401	10,403
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	20,466	16,622	19,173

(注) 当社は中間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】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、当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、当中間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、当中間連結会計期間における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)財政状態の状況

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。

(3)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25億500百万円減少し、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。

(4)事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、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 【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【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

② 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2026年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2026年8月7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 (スタンダード市場)	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、2026年8月1日からこの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】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【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)
2026年6月30日	—	24,361,000	—	2,552	—	2,475

(5) 【大株主の状況】

2026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	4,097,800	17.38
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	2,100,000	8.91
株式会社夢現企画	東京都港区南麻布3丁目9-14	1,460,000	6.19
藤田 進一	東京都港区	1,438,700	6.10
株式会社セラネス	東京都文京区湯島3丁目18-10	1,300,000	5.51
庄田 桂二	東京都文京区	702,900	2.98
藤田 由香	東京都港区	700,000	2.97
庄田 優子	東京都文京区	655,000	2.78
合同会社サライ	東京都大田区田園調布3丁目39-8	500,000	2.12
大久保 明	千葉県松戸市	259,600	1.10
計	—	13,214,000	56.04

- (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】

① 【発行済株式】

2026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 782,600	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,509,700	235,097	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 68,700	—	—
発行済株式総数	24,361,000	—	—
総株主の議決権	—	235,097	—

(注) 「単元未満株式」の普通株式には、当社保有の自己株式11株が含まれております。

② 【自己株式等】

2026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	782,600	—	782,600	3.21
計	—	782,600	—	782,600	3.21

(注) 上記には、単元未満株式11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 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間(2026年1月1日から2026年6月30日まで)に係る中間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期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(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

【注記事項】

(中間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)	
販売手数料	706	百万円	572	百万円
給与及び手当	1,045	〃	1,141	〃
賞与手当	330	〃	320	〃
賞与引当金繰入額	35	〃	36	〃
役員賞与引当金繰入額	4	〃	17	〃
執行役員賞与引当金繰入額	1	〃	22	〃
退職給付費用	45	〃	38	〃
租税公課	394	〃	360	〃
貸倒引当金繰入額	△1	〃	△0	〃

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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)	
現金及び預金	22,083	百万円	18,318	百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△1,617	〃	△1,696	〃
現金及び現金同等物	20,466	百万円	16,622	百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025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
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,419	104.00	2024年12月31日	2025年3月27日	利益剰余金

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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
2025年8月8日 取締役会	普通株式	1,052	45.00	2025年6月30日	2025年9月16日	利益剰余金

3 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2026年1月1日 至 2026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
2026年3月26日 定時株主総会	普通株式	1,620	69.00	2025年12月31日	2026年3月27日	利益剰余金

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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
2026年8月7日 取締役会	普通株式	1,226	52.00	2026年6月30日	2026年9月14日	利益剰余金

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。

(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

前中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025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	12,314	—	12,314
居住用不動産の販売	19,005	—	19,005
その他	50	95	146
顧客との契約から生じる収益	31,371	95	31,466
その他の収益(注)	205	1,270	1,476
外部顧客への売上高	31,576	1,366	32,943

(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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

当中間連結会計期間(自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)

(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	12,531	—	12,531
居住用不動産の販売	12,068	—	12,068
その他	29	122	152
顧客との契約から生じる収益	24,630	122	24,752
その他の収益(注)	335	1,655	1,990
外部顧客への売上高	24,965	1,777	26,743

(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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1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株当たり中間純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり中間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)
(1) 1株当たり中間純利益	142円44銭	56円14銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	3,320	1,320
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 中間純利益(百万円)	3,320	1,320
普通株式の期中平均株式数(株)	23,309,949	23,521,806
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	141円58銭	55円83銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	141,136	130,541
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 中間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】

第37期（2026年1月1日から2026年12月31日まで）中間配当について、2026年8月7日開催の取締役会において、2026年6月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

- | | |
|-----------------------|------------|
| (1)配当金の総額 | 1,226百万円 |
| (2) 1株当たりの金額 | 52円00銭 |
| (3)支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2026年9月14日 |

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年8月7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 金子 秀 嗣

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 成 行 浩 史

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2026年1月1日から2026年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年1月1日から2026年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ムゲンエステート及び連結子会社の2026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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結

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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。

- ・中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。

- ・中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。