

【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】 2024年8月9日

【中間会計期間】 第35期中(自 2024年1月1日 至 2024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二丁目6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34期 中間連結会計期間	第35期 中間連結会計期間	第34期
会計期間	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2023年1月1日 至 2023年12月31日
売上高 (百万円)	26,247	31,502	51,640
経常利益 (百万円)	2,918	4,645	5,243
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	1,929	3,064	3,653
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	1,929	3,064	3,653
純資産額 (百万円)	26,120	29,489	27,844
総資産額 (百万円)	79,148	86,223	80,362
1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	82.12	129.86	155.27
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	81.63	129.09	154.35
自己資本比率 (%)	32.9	34.1	34.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,006	2,204	5,374
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	128	294	498
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,266	2,023	2,153
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	16,926	18,562	19,037

(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（2024年1月1日～2024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、2024年7月1日に国税庁の発表した路線価（2024年1月1日時点）が、インバウンド需要の回復や全国で進む再開発効果により、全国平均は前年比2.3%上昇し、3年連続で前年を上回りました。特に半導体拠点である熊本や札幌では、関連企業の進出に伴い、住宅やオフィス、物流施設などの需要が急伸し、価格上昇が際立ちました。

民間調査機関から発表された2024年6月度の首都圏及び主要都市圏（札幌・名古屋・大阪・福岡）の中古マンション成約件数及び成約価格は、前年同期の水準を維持もしくは上回って推移するなど堅調な取引が続いております。これは、資材価格及び人件費の高騰等を要因とした、新築マンションの価格高騰による中古マンションへの需要シフトが影響していると考えられます。

東京23区及び主要都市圏（札幌・名古屋・大阪・福岡）の2024年6月度のオフィス全体の平均空室率は、エリアによって新規供給に伴う一時的な上昇はあるものの、全体では緩やかに低下しております。募集賃料は、オフィス需要増加に伴い、すべてのエリアで小幅な上昇が継続しております。

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、1月の札幌・名古屋・福岡営業所に続き、今期4店舗目となる渋谷営業所を5月に開設し、首都圏及び主要な地方都市エリアの開拓と深耕を進めております。また、第1四半期は仕入を中心に、第2四半期は販売活動に注力し、特に大型物件の販売に積極的に取り組んでまいりました。その結果、売上総利益率は期初計画を上回る水準で推移し、売上高及び販売件数においても前年同期を上回る結果となりました。仕入面は、今期開設した営業所を中心に積極的な仕入れ活動を進めたことで、仕入計画達成に向け順調に進捗しております。

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」シリーズのリーシング・販売活動の強化を積極的に進め、今期の売上目標を達成しております。下期竣工予定の物件が1棟となりますので、仕掛現場の工程管理に注力するとともに、開発用地の仕入活動と新たな物件の開発を進めてまいります。

不動産特定共同事業は、第4弾商品「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の第2期募集が完了し、6月に組成いたしました。3月より販売を開始している第5弾商品「すみだ両国プロジェクト」の契約は順調に進捗しており、年内には新たなプロジェクトの販売開始も予定しております。

以上の結果、当中間連結会計期間における売上高は315億2百万円（前年同期比20.0%増）、営業利益は50億29百万円（同52.2%増）、経常利益は46億45百万円（同59.2%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は30億64百万円（同58.8%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92件（前年同期比29件増）、平均販売単価は1億64百万円（同10.9%減）となり、売上高は151億62百万円（同30.1%増）となりました。また、居住用不動産の販売は238件（前年同期比34件増）、平均販売単価は51百万円（同18.9%減）となり、売上高は121億82百万円（同5.3%減）となりました。

不動産開発事業では、販売が5件（前年同期比4件増）、平均販売単価は5億1百万円（同75.9%増）となり、売上高は25億9百万円（同779.3%増）となりました。

不動産特定共同事業は、プロジェクトが1件組成し、売上高は3億90百万円（前年同期比58.5%増）となりました。

以上の結果、売上高は303億9百万円（前年同期比20.7%増）、セグメント利益（営業利益）は57億99百万円（同44.9%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10億93百万円（前年同期比4.3%増）となりました。

以上の結果、売上高は11億93百万円（前年同期比5.9%増）、セグメント利益（営業利益）は3億78百万円（同1.1%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862億23百万円（前期末比7.3%増）、負債が567億33百万円（同8.0%増）、純資産は294億89百万円（同5.9%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55億96百万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、長期借入金（1年内返済予定を含む）が34億97百万円増加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中間純利益の計上により利益剰余金が30億64百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が14億84百万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4億75百万円減少し、185億62百万円となりました。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、22億4百万円（前中間連結会計期間は、20億6百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益46億47百万円の計上があった一方、棚卸資産の増加額59億1百万円、法人税等の支払額13億31百万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、2億94百万円（前中間連結会計期間は、1億28百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入7億95百万円があった一方、定期預金の預入による支出9億47百万円及び有形固定資産取得による支出1億47百万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、20億23百万円（前中間連結会計期間は、12億66百万円の使用）となりました。これは主に、長期借入れによる収入155億85百万円があった一方、長期借入金の返済による支出120億88百万円及び配当金の支払による支出14億84百万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 【経営上の重要な契約等】

当中間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	中間会計期間 末現在発行数(株) (2024年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024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 (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、2024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】

【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)
2024年6月30日		24,361,000		2,552		2,475

(5) 【大株主の状況】

2024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	4,581,500	19.42
藤田 進一	東京都港区	1,702,900	7.22
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
株式会社夢現企画	東京都港区南麻布3丁目9-14	1,160,000	4.92
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
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	685,000	2.90
庄田 優子	東京都文京区	655,000	2.78
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	港区赤坂1丁目8番1号 赤坂インターシティAIR	572,900	2.43
計	-	13,457,300	57.05

- (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】

2024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 772,800		
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,566,700	235,667	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 21,500		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		235,667	

(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】

2024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	772,800		772,800	3.17
計		772,800		772,800	3.17

(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 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)に基づいて作成しております。

当社の中間財務諸表は、第1種中間連結財務諸表であります。

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(2024年1月1日から2024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 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,420	20,101
売掛金	35	50
販売用不動産	52,644	58,098
仕掛販売用不動産	477	619
その他	616	1,036
貸倒引当金	4	5
流動資産合計	74,189	79,901
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,684	2,833
減価償却累計額	508	576
建物(純額)	2,176	2,256
土地	2,902	2,988
その他	159	147
減価償却累計額	81	70
その他(純額)	77	77
有形固定資産合計	5,156	5,321
無形固定資産	81	78
投資その他の資産		
投資有価証券	7	7
繰延税金資産	454	454
その他	419	409
投資その他の資産合計	880	871
固定資産合計	6,119	6,271
繰延資産	53	49
資産合計	80,362	86,223

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	466	694
短期借入金	9,153	9,207
1年内償還予定の社債	1,041	4,110
1年内返済予定の長期借入金	5,407	4,994
未払法人税等	1,413	1,670
賞与引当金	44	57
役員賞与引当金	45	-
執行役員賞与引当金	64	-
工事保証引当金	60	54
その他	1,785	1,856
流動負債合計	19,484	22,646
固定負債		
社債	6,150	3,149
長期借入金	25,894	29,804
退職給付に係る負債	308	315
その他	681	818
固定負債合計	33,034	34,087
負債合計	52,518	56,733
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,475	2,575
利益剰余金	23,207	24,787
自己株式	483	518
株主資本合計	27,751	29,397
新株予約権	92	92
純資産合計	27,844	29,489
負債純資産合計	80,362	86,223

(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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月 30日)
売上高	26,247	31,502
売上原価	20,354	23,178
売上総利益	5,893	8,323
販売費及び一般管理費	2,589	3,294
営業利益	3,303	5,029
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	11	23
違約金収入	11	7
不動産取得税還付金	4	5
その他	8	4
営業外収益合計	37	42
営業外費用		
支払利息	370	376
支払手数料	24	28
その他	27	21
営業外費用合計	423	425
経常利益	2,918	4,645
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	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前中間純利益	2,917	4,647
法人税、住民税及び事業税	996	1,583
法人税等調整額	8	0
法人税等合計	988	1,583
中間純利益	1,929	3,064
親会社株主に帰属する中間純利益	1,929	3,064

【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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)
中間純利益	1,929	3,064
中間包括利益	1,929	3,064
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,929	3,064

(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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024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	2,917	4,647
減価償却費	348	384
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)	12	12
役員賞与引当金の増減額(は減少)	2	45
執行役員賞与引当金の増減額(は減少)	7	64
工事保証引当金の増減額(は減少)	15	5
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	1	6
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	370	376
株式報酬費用	25	54
不動産取得税還付金	4	5
社債発行費償却	12	12
固定資産売却損益(は益)	-	2
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額(は増加)	16	14
棚卸資産の増減額(は増加)	1,510	5,901
仕入債務の増減額(は減少)	129	228
未払消費税等の増減額(は減少)	114	242
未収消費税等の増減額(は増加)	245	0
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	22	44
その他の流動資産の増減額(は増加)	15	309
その他の流動負債の増減額(は減少)	280	317
その他	10	0
小計	2,966	495
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	382	378
法人税等の還付額	0	0
法人税等の支払額	579	1,331
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,006	2,204
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	953	947
定期預金の払戻による収入	868	795
有形固定資産の取得による支出	19	147
有形固定資産の売却による収入	-	2
敷金及び保証金の差入による支出	19	5
敷金及び保証金の回収による収入	0	7
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	128	294

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024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）	3,721	53
長期借入れによる収入	8,389	15,585
長期借入金の返済による支出	12,600	12,088
社債の発行による収入	247	641
社債の償還による支出	553	582
リース債務の返済による支出	2	2
自己株式の取得による支出	-	98
配当金の支払額	469	1,484
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,266	2,023
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	611	475
現金及び現金同等物の期首残高	16,315	19,037
現金及び現金同等物の中間期末残高	16,926	18,562

【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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)		当中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	
販売手数料	580	百万円	786	百万円
給与及び手当	664	"	860	"
賞与手当	182	"	222	"
賞与引当金繰入額	11	"	56	"
退職給付費用	7	"	30	"
租税公課	451	"	386	"
貸倒引当金繰入額	3	"	1	"

(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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)		当中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	
現金及び預金	18,450	百万円	20,101	百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,524	"	1,539	"
現金及び現金同等物	16,926	百万円	18,562	百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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
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。

当中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024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
2024年3月27日 定時株主総会	普通株式	1,484	63.00	2023年12月31日	2024年3月28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
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】

前中間連結会計期間(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	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	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、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 2024年1月1日 至 2024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	30,309	1,193	31,502	-	31,502
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	10	14	14	-
計	30,313	1,203	31,517	14	31,502
セグメント利益	5,799	378	6,177	1,148	5,029

(注) 1.セグメント利益の調整額 1,148百万円は、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 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。

当中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024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	15,162	-	15,162
居住用不動産の販売	12,182	-	12,182
その他	2,573	99	2,672
顧客との契約から生じる収益	29,918	99	30,018
その他の収益(注)	390	1,093	1,484
外部顧客への売上高	30,309	1,193	31,502

(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 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	82円12銭	129円86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)	1,929	3,064
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)	1,929	3,064
普通株式の期中平均株式数(株)	23,498,680	23,596,678
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	81円63銭	129円09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)	140,966	141,094
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】

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024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
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2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年1月1日から2024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2024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。