

【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】 2021年8月6日

【四半期会計期間】 第32期第2四半期(自 2021年4月1日 至 2021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】 取締役 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】 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31期 第2四半期 連結累計期間	第32期 第2四半期 連結累計期間	第31期
会計期間		自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2020年1月1日 至 2020年12月31日
売上高	(百万円)	14,262	17,795	34,858
経常利益	(百万円)	458	1,050	1,785
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	333	737	599
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	333	737	599
純資産額	(百万円)	22,340	23,109	22,605
総資産額	(百万円)	70,306	58,585	62,487
1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	13.92	30.77	24.98
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	13.85	30.60	24.86
自己資本比率	(%)	31.7	39.3	36.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	2,217	5,519	10,981
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	1,392	168	1,944
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	1,967	4,215	6,656
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(百万円)	10,626	15,785	14,649

回次		第31期 第2四半期 連結会計期間	第32期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2020年4月1日 至 2020年6月30日	自 2021年4月1日 至 2021年6月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	3.42	16.22

- (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。

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（2021年1月1日～2021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、2021年7月1日に国税庁の発表した路線価（2021年1月1日時点）が、全国平均で前年比0.5%の下落となりました。新型コロナウイルス感染拡大の影響で、特に商業地を中心に多くの地域で地価の下落が見られました。

一方で、ワクチン接種などの新型コロナウイルス感染拡大防止策に加えて、各種政策の効果や海外経済の改善もあり、不動産市場への資金流入が今後も続く見込まれ、不動産投資家からの堅調な需要が続くと予測されています。

東日本不動産流通機構（東日本レイズ）によれば、2021年5月度の首都圏の中古マンション成約件数は、前年比プラス94.9%の大幅増となり3ヶ月連続で前年同月を上回り、成約平米単価は、前年比プラス12.6%となり、13ヶ月連続で前年同月を上回るなど、高い需要が続いております。堅調な販売を受け、在庫件数は、前年同月比マイナス27.3%と減少が続いております。

このような事業環境の中、当社グループでは、主力事業である不動産売買事業において、投資用不動産の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。また、居住用不動産に関しましては、堅調な需要が続く一方で、仕入環境の競争も厳しくなっているため、収益性を厳格に見極めながら、仕入・販売の強化に努めました。

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177億95百万円（前年同期比24.8%増）、営業利益は13億18百万円（同62.3%増）、経常利益は10億50百万円（同129.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は7億37百万円（同121.0%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87件（前年同期比19件増）、平均販売単価は1億48百万円（同1.7%減）となり、売上高は128億82百万円（同25.7%増）となりました。また、居住用不動産の販売が85件（前年同期比17件増）、平均販売単価は43百万円（同21.8%増）となり、売上高は36億64百万円（同52.2%増）となりました。

以上の結果、売上高は167億21百万円（前年同期比31.5%増）、セグメント利益（営業利益）は15億84百万円（同57.4%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10億23百万円（前年同期比32.0%減）となりました。

以上の結果、売上高は10億74百万円（前年同期比30.4%減）、セグメント利益（営業利益）は3億80百万円（同31.8%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585億85百万円（前期比6.2%減）、負債が354億76百万円（同11.0%減）、純資産は231億9百万円（同2.2%増）となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が54億52百万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、1年内返済長期借入金が21億61百万円及び長期借入金が17億44百万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7億37百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が2億39百万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11億35百万円増加し、157億85百万円となりました。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増加は、55億19百万円（前年同四半期連結累計期間は、22億17百万円の減少）となりました。これは主に、たな卸資産の減少50億93百万円及び税金等調整前四半期純利益10億56百万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、1億68百万円（前年同四半期連結累計期間は、13億92百万円の減少）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入8億28百万円があった一方、定期預金の預入による支出9億75百万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減少は、42億15百万円（前年同四半期連結累計期間は、19億67百万円の増加）となりました。これは主に、長期借入れによる収入67億80百万円及があった一方、長期借入金の返済による支出106億86百万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) (2021年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2021年8月6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、2021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。

2021年新株予約権

決議年月日	2021年4月14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	2021年5月1日から2051年4月30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 285 資本組入額 143 (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(2021年4月30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ときには、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)
2021年6月30日		24,361,000		2,552		2,475

(5) 【大株主の状況】

2021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	5,753,700	24.00
藤田 進一	東京都港区	2,483,000	10.36
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	7.09
藤田 百合子	東京都港区	700,000	2.92
藤田 由香	東京都港区	700,000	2.92
庄田 桂二	東京都文京区	653,000	2.72
庄田 優子	東京都文京区	650,000	2.71
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	438,900	1.83
株式会社夢現企画	東京都港区南麻布3丁目9-14	360,000	1.50
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	256,200	1.07
計	-	13,694,800	57.11

- (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】

2021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 382,300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,969,700	239,697	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 9,000		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		239,697	

【自己株式等】

2021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) 株式会社ムゲンエーステート	東京都千代田区大手町一丁目9番7号	382,300		382,300	1.57
計		382,300		382,300	1.57

(注) 上記には、単元未満株式9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(2021年4月1日から2021年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2021年1月1日から2021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 (2020年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,065	17,348
売掛金	16	19
販売用不動産	41,337	35,885
仕掛販売用不動産	283	375
その他	242	473
貸倒引当金	8	4
流動資産合計	57,937	54,098
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,292	2,298
減価償却累計額	397	444
建物(純額)	1,895	1,854
土地	1,908	1,900
その他	114	140
減価償却累計額	79	77
その他(純額)	34	62
有形固定資産合計	3,838	3,817
無形固定資産	83	79
投資その他の資産		
繰延税金資産	241	208
その他	342	335
投資その他の資産合計	583	544
固定資産合計	4,504	4,441
繰延資産	45	44
資産合計	62,487	58,585

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	216	284
短期借入金	2,050	2,015
1年内償還予定の社債	860	842
1年内返済予定の長期借入金	6,192	4,030
未払法人税等	573	321
賞与引当金	23	3
工事保証引当金	42	54
その他	1,178	989
流動負債合計	11,137	8,540
固定負債		
社債	3,307	3,300
長期借入金	24,713	22,968
退職給付に係る負債	101	103
その他	622	562
固定負債合計	28,744	26,935
負債合計	39,882	35,476
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	17,790	18,288
自己株式	300	300
株主資本合計	22,518	23,016
新株予約権	86	92
純資産合計	22,605	23,109
負債純資産合計	62,487	58,585

(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2020年1月1日 至2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021年6月30日)
売上高	14,262	17,795
売上原価	11,754	14,913
売上総利益	2,507	2,882
販売費及び一般管理費	1,695	1,563
営業利益	812	1,318
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	9	7
違約金収入	8	3
不動産取得税還付金	2	1
その他	7	4
営業外収益合計	29	18
営業外費用		
支払利息	339	250
支払手数料	26	21
その他	17	15
営業外費用合計	383	287
経常利益	458	1,050
特別利益		
固定資産売却益	0	6
新株予約権戻入益	38	-
特別利益合計	38	6
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	9	-
特別損失合計	9	-
税金等調整前四半期純利益	486	1,056
法人税、住民税及び事業税	169	285
法人税等調整額	16	33
法人税等合計	153	318
四半期純利益	333	737
親会社株主に帰属する四半期純利益	333	737

【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2020年1月1日 至2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021年6月30日)
四半期純利益	333	737
四半期包括利益	333	737
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	333	737

(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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
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	486	1,056
減価償却費	449	324
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	3
賞与引当金の増減額(は減少)	27	19
工事保証引当金の増減額(は減少)	4	11
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	5	2
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	339	250
株式報酬費用	3	5
不動産取得税還付金	2	1
社債発行費償却	10	9
固定資産売却損益(は益)	0	6
新株予約権戻入益	38	-
固定資産除却損	9	-
売上債権の増減額(は増加)	0	3
たな卸資産の増減額(は増加)	2,515	5,093
仕入債務の増減額(は減少)	93	67
未払消費税等の増減額(は減少)	296	168
未収消費税等の増減額(は増加)	53	1
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	4	62
その他の流動資産の増減額(は増加)	185	237
その他の流動負債の増減額(は減少)	27	28
その他	5	10
小計	1,501	6,301
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	341	254
法人税等の還付額	-	0
法人税等の支払額	376	530
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,217	5,519
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	928	975
定期預金の払戻による収入	814	828
有形固定資産の取得による支出	1,069	46
有形固定資産の売却による収入	1	24
無形固定資産の取得による支出	5	0
敷金及び保証金の差入による支出	199	0
敷金及び保証金の回収による収入	6	0
出資金の払込による支出	11	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,392	168

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
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）	800	34
長期借入れによる収入	10,097	6,780
長期借入金の返済による支出	8,259	10,686
社債の発行による収入	540	391
社債の償還による支出	412	425
リース債務の返済による支出	0	0
自己株式の取得による支出	76	-
配当金の支払額	722	239
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,967	4,215
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,642	1,135
現金及び現金同等物の期首残高	12,268	14,649
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,626	15,785

【注記事項】

(追加情報)

前連結会計年度の有価証券報告書の(追加情報)(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定につ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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
販売手数料	272 百万円	376 百万円
給与及び手当	396 "	383 "
賞与手当	154 "	101 "
賞与引当金繰入額	27 "	3 "
退職給付費用	6 "	8 "
租税公課	277 "	216 "
貸倒引当金繰入額	0 "	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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
現金及び預金	12,180 百万円	17,348 百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,553 "	1,563 "
現金及び現金同等物	10,626 百万円	15,785 百万円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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
2020年3月24日 定時株主総会	普通株式	722	30.00	2019年12月31日	2020年3月25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 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。

(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 2020年1月1日 至 2020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	12,717	1,544	14,262	-	14,262
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	11	13	13	-
計	12,719	1,556	14,276	13	14,262
セグメント利益	1,006	558	1,565	752	812

(注)1.セグメント利益の調整額 752百万円は、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 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。

(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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第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) 1株当たり四半期純利益	13円92銭	30円77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)	333	737
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)	333	737
普通株式の期中平均株式数(株)	23,986,948	23,978,691
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	13円85銭	30円60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)	110,997	130,938
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

2021年8月6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 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

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2021年1月1日から2021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（2021年4月1日から2021年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2021年1月1日から2021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2021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。