

【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】	2025年8月8日
【中間会計期間】	第36期中(自 2025年1月1日 至 2025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】	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レート 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レート 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35期 中間連結会計期間	第36期 中間連結会計期間	第35期
会計期間	自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	自 2024年 1 月 1 日 至 2024年12月31日
売上高 (百万円)	31,502	32,943	62,187
経常利益 (百万円)	4,645	4,932	8,858
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	3,064	3,320	6,086
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	3,064	3,323	6,051
純資産額 (百万円)	29,489	33,244	32,076
総資産額 (百万円)	86,223	91,961	87,503
1 株当たり 中間(当期)純利益 (円)	129.86	142.44	259.51
潜在株式調整後 1 株当たり 中間(当期)純利益 (円)	129.09	141.58	257.96
自己資本比率 (%)	34.1	36.1	36.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,204	880	2,600
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	294	248	312
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,023	1,094	825
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	18,562	20,466	20,500

(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）は、アセットマネジメント事業に進出し、株式会社ムゲンアセットマネジメントを新たに設立しました。

これは、当社グループが持つ買取再販事業を中心としたバリューアップのノウハウと不動産金融ビジネスの知見を融合することで、不動産事業における関連収益の拡大を目的としております。この結果、2025年 6 月30日現在では、当社グループは、当社及び子会社 3 社により構成されることとなりました。

なお、当該事業は当社の報告セグメントである「賃貸その他事業」に含まれます。

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（2025年1月1日～2025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、2025年7月1日に国税庁より発表された路線価（2025年1月1日時点）によると、円安を背景とした海外からの不動産投資や、好調なインバウンド需要により、全国平均変動率が4年連続で上昇しております。特に別荘地や訪日客に人気のエリアでは価格上昇が際立ちました。一方で、米国の関税政策に伴う世界的な景気悪化への懸念や為替への影響、日本銀行による利上げ動向など、不動産を取り巻く環境は先行き不透明感が増しております。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2025年6月における首都圏の中古マンション成約件数は4,299件（前年同月比31.9%増）で、8ヵ月連続で前年同月を上回りました。成約平米単価は83.34万円（同6.9%増）と、62ヵ月連続で前年同月を上回り、成約価格においても5,209万円（同5.1%増）と8ヵ月連続で前年同月を上回って推移しております。在庫件数は、44,428件と前年同月比で0.7%減とほぼ横ばいながら、14ヵ月連続で前年同月を下回っております。

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、事業拡大を目的として、仕入活動の強化及び採算性を確保した販売活動に注力してまいりました。居住用不動産は、高価格帯物件の販売が堅調に推移し、売上高及び売上総利益が前年同期を大きく上回る水準で着地しております。投資用不動産は、件数自体は前年同期並みで推移しておりますが、前年同期に大型物件の販売があった影響で、売上高及び売上総利益は減少しております。

不動産特定共同事業は、「札幌ホステルプロジェクト」が完売し、4月に組成を完了しております。現在販売しております「新小岩プロジェクト」「荻窪プロジェクト」の契約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329億43百万円（前年同期比4.6%増）、営業利益は54億79百万円（同9.0%増）、経常利益は49億32百万円（同6.2%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は33億20百万円（同8.4%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96件（前年同期比4件増）、平均販売単価は128百万円（同22.2%減）となり、売上高は123億14百万円（同18.8%減）となりました。また、居住用不動産の販売が210件（前年同期比28件減）、平均販売単価は90百万円（同76.8%増）となり、売上高は190億5百万円（同56.0%増）となりました。

不動産開発事業は、第2四半期時点での販売実績はありません。

不動産特定共同事業は、プロジェクトが1件組成し、売上高は2億5百万円（前年同期比47.5%減）となりました。

以上の結果、売上高は315億76百万円（前年同期比4.2%増）、セグメント利益（営業利益）は63億28百万円（同9.1%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12億70百万円（前年同期比16.2%増）となりました。

以上の結果、売上高は13億66百万円（前年同期比14.6%増）、セグメント利益（営業利益）は3億74百万円（同1.1%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、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919億61百万円（前期末比5.1%増）、負債が587億16百万円（同5.9%増）、純資産は332億44百万円（同3.6%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34億60百万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18億77百万円、長期借入金（１年内返済予定を含む）が16億74百万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33億20百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が24億19百万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33百万円減少し、204億66百万円となりました。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、８億80百万円（前中間連結会計期間は、22億４百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益49億32百万円の計上があった一方、棚卸資産の増加額38億80百万円、法人税等の支払額19億46百万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、２億48百万円（前中間連結会計期間は、２億94百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入７億97百万円があった一方、定期預金の預入による支出８億98百万円、有形固定資産の取得による支出１億90百万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、10億94百万円（前中間連結会計期間は、20億23百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入153億65百万円があった一方、長期借入金の返済による支出136億91百万円、配当金の支出24億19百万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) (2025年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年8月8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、2025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)
2025年6月30日	-	24,361,000	-	2,552	-	2,475

(5) 【大株主の状況】

2025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	4,589,500	19.63
(株)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	8.98
藤田 進一	東京都港区	1,720,900	7.36
(株)セラネス	東京都文京区湯島3丁目18-10	1,300,000	5.56
(株)夢現企画	東京都港区南麻布3丁目9-14	1,160,000	4.96
藤田 由香	東京都港区	700,000	2.99
庄田 桂二	東京都文京区	694,000	2.97
庄田 優子	東京都文京区	655,000	2.80
(株)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	634,600	2.71
JPモルガン証券(株)	東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京 ビルディング	481,109	2.06
計	-	14,035,109	60.03

- (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】

2025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 980,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,351,200	233,512	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 29,300	-	-
発行済株式総数	24,361,000	-	-
総株主の議決権	-	233,512	-

(注) 「単元未満株式」の普通株式には、当社保有の自己株式31株が含まれております。

【自己株式等】

2025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ト	東京都千代田区大手町一丁目9番7号	980,500	-	980,500	4.02
計	-	980,500	-	980,500	4.02

(注) 上記には、単元未満株式31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(2025年1月1日から2025年6月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、E Y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 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,016	22,083
売掛金	63	60
販売用不動産	60,525	63,775
仕掛販売用不動産	367	578
その他	758	1,514
貸倒引当金	5	4
流動資産合計	83,725	88,008
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,782	1,910
減価償却累計額	474	521
建物（純額）	1,307	1,389
土地	1,412	1,412
その他	120	205
減価償却累計額	68	76
その他（純額）	52	128
有形固定資産合計	2,773	2,931
無形固定資産	79	81
投資その他の資産		
繰延税金資産	481	492
その他	401	387
投資その他の資産合計	883	879
固定資産合計	3,735	3,892
繰延資産	41	59
資産合計	87,503	91,961

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	606	869
短期借入金	7,818	9,695
1年内償還予定の社債	3,999	707
1年内返済予定の長期借入金	5,170	7,386
未払法人税等	2,009	1,714
賞与引当金	56	35
役員賞与引当金	65	-
執行役員賞与引当金	109	-
工事保証引当金	51	48
その他	2,406	2,202
流動負債合計	22,296	22,659
固定負債		
社債	3,004	6,298
長期借入金	28,825	28,283
その他	1,300	1,474
固定負債合計	33,130	36,056
負債合計	55,426	58,716
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,575	2,748
利益剰余金	27,809	28,713
自己株式	919	830
株主資本合計	32,018	33,183
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	34	31
その他の包括利益累計額合計	34	31
新株予約権	92	92
純資産合計	32,076	33,244
負債純資産合計	87,503	91,961

(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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
売上高	31,502	32,943
売上原価	23,178	23,868
売上総利益	8,323	9,074
販売費及び一般管理費	3,294	3,594
営業利益	5,029	5,479
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	9
受取手数料	23	15
違約金収入	7	6
不動産取得税還付金	5	26
その他	4	7
営業外収益合計	42	66
営業外費用		
支払利息	376	406
支払手数料	28	183
その他	21	22
営業外費用合計	425	612
経常利益	4,645	4,932
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	4,647	4,932
法人税、住民税及び事業税	1,583	1,624
法人税等調整額	0	12
法人税等合計	1,583	1,612
中間純利益	3,064	3,320
親会社株主に帰属する中間純利益	3,064	3,320

【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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
中間純利益	3,064	3,320
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	-	3
その他の包括利益合計	-	3
中間包括利益	3,064	3,323
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	3,064	3,323

(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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025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	4,647	4,932
減価償却費	384	478
貸倒引当金の増減額（ は減少）	1	1
賞与引当金の増減額（ は減少）	12	21
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	45	65
執行役員賞与引当金の増減額（ は減少）	64	109
工事保証引当金の増減額（ は減少）	5	3
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	6	43
受取利息及び受取配当金	1	9
支払利息	376	406
株式報酬費用	54	106
社債発行費償却	12	17
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）	14	2
棚卸資産の増減額（ は増加）	5,901	3,880
仕入債務の増減額（ は減少）	228	262
未払消費税等の増減額（ は減少）	242	50
未収消費税等の増減額（ は増加）	0	230
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	44	128
その他の流動資産の増減額（ は増加）	309	391
その他の流動負債の増減額（ は減少）	317	143
その他	5	0
小計	495	1,472
利息及び配当金の受取額	1	9
利息の支払額	378	415
法人税等の還付額	0	-
法人税等の支払額	1,331	1,946
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,204	880
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	947	898
定期預金の払戻による収入	795	797
有形固定資産の取得による支出	147	190
有形固定資産の売却による収入	2	-
無形固定資産の取得による支出	-	5
出資金の回収による収入	-	53
敷金及び保証金の差入による支出	5	16
敷金及び保証金の回収による収入	7	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	294	248

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025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）	53	1,877
長期借入れによる収入	15,585	15,365
長期借入金の返済による支出	12,088	13,691
社債の発行による収入	641	3,574
社債の償還による支出	582	3,608
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	0
配当金の支払額	1,484	2,419
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,023	1,094
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	475	33
現金及び現金同等物の期首残高	19,037	20,500
現金及び現金同等物の中間期末残高	18,562	20,466

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当中間連結会計期間より、新たに設立した株式会社ムゲンアセットマネジメントを連結の範囲に含めております。

(追加情報)

(財務制限条項)

当社は、2025年3月14日付でシンジケートローンを金融機関と締結しております。

この契約には、純資産維持（純資産の部の金額を直前決算期比75%以上に維持）、自己資本比率維持（各年度の決算期の末日における連結の純資産比率を30%以上に維持）、利益維持（経常損益2期連続赤字回避）、現預金水準維持（貸借対照表上の現金及び預金の金額を150億円以上に維持）に関する財務制限条項が付されております。

当中間連結会計期間末における極度額は100億円であります。なお、当中間連結会計期間末において借入実行残高はありません。

(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 2024年1月1日 至 2024年6月30日)		当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	
販売手数料	786	百万円	706	百万円
給与及び手当	860	"	1,045	"
賞与手当	222	"	330	"
賞与引当金繰入額	56	"	35	"
退職給付費用	30	"	45	"
租税公課	386	"	394	"
貸倒引当金繰入額	1	"	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 2024年1月1日 至 2024年6月30日)		当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	
現金及び預金	20,101	百万円	22,083	百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,539	"	1,617	"
現金及び現金同等物	18,562	百万円	20,466	百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(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。

(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 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。

当中間連結会計期間(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。

(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 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。

当中間連結会計期間(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。

(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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
(1) 1 株当たり中間純利益	129円86銭	142円44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)	3,064	3,320
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)	3,064	3,320
普通株式の期中平均株式数(株)	23,596,678	23,309,949
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	129円09銭	141円58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)	141,094	141,136
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36期（2025年1月1日から2025年12月31日まで）中間配当について、2025年8月8日開催の取締役会において、2025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 | 1,052百万円 |
| (2) 1株当たりの金額 | 45円00銭 |
| (3) 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2025年9月16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

2025年 8 月 8 日

株式会社ムゲンエスレート
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 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レートの2025年1月1日から2025年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年1月1日から2025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レート及び連結子会社の2025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。