## 【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

【提出日】 2022年11月14日

【四半期会計期間】 第33期第3四半期(自 2022年7月1日 至 2022年9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】 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32期<br>第 3 四半期<br>連結累計期間 |                         | 第33期<br>第 3 四半期<br>連結累計期間 |                         | 第32期 |                          |
|----------------------------|-------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|------|--------------------------|
| 会計期間                       |       | 自至                        | 2021年1月1日<br>2021年9月30日 | 自至                        | 2022年1月1日<br>2022年9月30日 | 自至   | 2021年1月1日<br>2021年12月31日 |
| 売上高                        | (百万円) |                           | 26,541                  |                           | 21,709                  |      | 33,956                   |
| 経常利益                       | (百万円) |                           | 1,442                   |                           | 1,491                   |      | 1,770                    |
| 親会社株主に帰属する四半期(当期)<br>純利益   | (百万円) |                           | 1,071                   |                           | 1,017                   |      | 1,276                    |
| 四半期包括利益又は包括利益              | (百万円) |                           | 1,071                   |                           | 1,017                   |      | 1,276                    |
| 純資産額                       | (百万円) |                           | 23,442                  |                           | 24,057                  |      | 23,546                   |
| 総資産額                       | (百万円) |                           | 61,728                  |                           | 75,950                  |      | 62,778                   |
| 1 株当たり四半期(当期)純利益           | (円)   |                           | 44.68                   |                           | 43.27                   |      | 53.25                    |
| 潜在株式調整後1株当たり<br>四半期(当期)純利益 | (円)   |                           | 44.44                   |                           | 43.01                   |      | 52.95                    |
| 自己資本比率                     | (%)   |                           | 37.8                    |                           | 31.6                    |      | 37.4                     |

| 回次              | 第3四半期 第3 | 33期<br>四半期<br>会計期間 |
|-----------------|----------|--------------------|
| 会計期間            |          | 2年7月1日<br>2年9月30日  |
| 1株当たり四半期純利益 (円) | 13.91    | 18.31              |

<sup>(</sup>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3四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3四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。 なお、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期 首から適用しており、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前年同四半期連結累計期間及び前連結会計年度と の比較・分析を行っております。

### (1)業績の状況

当第3四半期連結累計期間(2022年1月1日~2022年9月30日)における当社グループが属する不動産業界は、新型コロナウイルス感染症やウクライナ情勢の長期化等により、原材料価格の上昇や供給面での制約が見られましたが、需要は底堅く推移しており、取引価格は上昇基調となっております。また、記録的な円安が進行している中、日本の不動産の割安感が増しており、今後インバウンドの回復による資金流入の拡大が見込まれます。

国土交通省がまとめた2022年の基準地価(7月1日現在)は全国の全用途平均が3年ぶりに上昇し、住宅地は31年ぶりの上昇となりました。首都圏を見ますと、東京都の住宅地の基準地価は1.5%上昇し10年連続の値上がり、神奈川県・千葉県・埼玉県の住宅地の基準地価は、いずれも3年ぶりに上昇に転じております。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2022年9月度の首都圏の中古マンション成約件数は、前年比で5.9%減少し、8月に続いて前年同月を下回りました。一方で、成約平米単価は前年比プラス11.2%の2ケタ上昇となり2020年5月から29ヶ月連続、成約価格も同11.0%の2ケタ上昇となり2020年6月から28ヶ月連続で前年同月を上回りました。在庫件数は、前年比プラス13.0%の2ケタ増となり、8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、首都圏における中古住宅の需要の高まりを受けて、居住用不動産の事業拡大に注力しております。

居住用不動産は、昨年開設した営業所のエリア深耕等、営業活動が軌道に乗り始めたことで、好調に推移しております。販売は、住設機器の需給逼迫が一段落したことに加え、当第3四半期より販売活動を更に強化したことが功を奏し、件数・金額ともに前年同期を上回る結果となりました。仕入についても、件数・金額ともに前年同期を大きく上回る結果となりました。

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た上で、販売することにより、在庫回転率の向上に努めております。当連結累計期間の販売は、収益性を重視したことにより、件数・金額ともに前年同期を下回る結果となりました。一方で、仕入については物件の収益力・建物価値を見極め、高い需要が見込める物件の仕入活動を積極的に行った結果、居住用不動産同様に件数・金額ともに前年同期を上回る結果となりました。

不動産開発事業は、収益性を見極めつつ販売活動を行っていることから進捗が遅れておりますが、環境に優しい 製品を設置した新築物件として、新たに錦糸町・大島・浅草・神田馬喰町に「サイドプレイス」シリーズを竣工 し、今期の業績に貢献するべくリーシング・販売活動を強化しております。

不動産特定共同事業は、本年4月から新たに世田谷プロジェクトの販売を開始し、第1期募集が完了しました。 また、当第3四半期の業績には寄与しておりませんが、第2期募集も完了しております。第3期募集の準備を進め るとともに、次回プロジェクトに向けた仕入も進めております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間は、売上高は217億9百万円(前年同期比18.2%減)、営業利益は19億78百万円(同6.7%増)、経常利益は14億91百万円(同3.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は10億17百万円(同5.0%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56件(前年同期比50件減)、平均販売単価は2億17百万円(同23.4%増)となり、売上高は121億91百万円(同34.8%減)となりました。また、居住用不動産の販売が195件(前年同期比57件増)、平均販売単価は39百万円(同6.4%減)となり、売上高は76億18百万円(同32.3%増)となりました。

以上の結果、売上高は200億52百万円(前年同期比19.7%減)、セグメント利益(営業利益)は27億51百万円(同14.4%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15億44百万円(前年同期比2.6%増)となりました。

以上の結果、売上高は16億57百万円(前年同期比4.8%増)、セグメント利益(営業利益)は5億84百万円(同5.8%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3四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が759億50百万円(前期末比21.0%増)、負債が518億93百万円(同32.2%増)、純資産は240億57百万円(同2.2%増)となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が142億76百万円増加したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金が18億23百万円、長期借入金が51億92百万円、1年内償還 予定の社債が23億25百万円、社債が14億17百万円及び短期借入金が12億65百万円増加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10億17百万円増加した 一方、配当の支払等により利益剰余金が3億56百万円減少したことによるものであります。

### (3)事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四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。

### (4)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3四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 3 四半期会計期間末<br>現在発行数(株)<br>(2022年 9 月30日) | 提出日現在発行数(株)<br>(2022年11月14日) | 上場金融商品取引所<br>名又は登録認可金融<br>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<br>(プライム市場)                | 単元株式数<br>100株 |
| 計    | 24,361,000                                 | 24,361,000                   |                                    |               |

(注)提出日現在発行数には、2022年11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<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金増減額 (百万円) | 資本金残高<br>(百万円) | 資本準備金<br>増減額<br>(百万円) | 資本準備金<br>残高<br>(百万円) |
|--------------|-----------------------|----------------------|--------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 2022年 9 月30日 |                       | 24,361,000           |              | 2,552          |                       | 2,475                |

### (5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

### (6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2022年6月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

### 【発行済株式】

2022年 9 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)<br>普通株式<br>897,300 |          |  |
| 完全議決権株式(その他)   | 普通株式<br>23,452,800          | 234,528  | 完全議決権株式であり、株主として<br>の権利内容に何ら限定のない当社に<br>おける標準となる株式であります。<br>単元株式数は100株であります。 |
| 単元未満株式         | 普通株式<br>10,900              |          |  |
| 発行済株式総数        | 24,361,000                  |          | _  |
| 総株主の議決権        |                             | 234,528  |  |

### 【自己株式等】

2022年 9 月30日現在

| 所有者の氏名<br>又は名称           | 所有者の住所                | 自己名義<br>所有株式数<br>(株) | 他人名義<br>所有株式数<br>(株) | 所有株式数<br>の合計<br>(株) | 発行済株式<br>総数に対する<br>所有株式数<br>の割合(%) |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| (自己保有株式)<br>株式会社ムゲンエステート | 東京都千代田区大手町<br>一丁目9番7号 | 897,300              |                      | 897,300             | 3.68                               |
| 計                        |                       | 897,300              |                      | 897,300             | 3.68                               |

<sup>(</sup>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】

## 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3四半期連結会計期間(2022年7月1日から2022年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2022年1月1日から2022年9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<br>(2021年12月31日) | 当第 3 四半期連結会計期間<br>(2022年 9 月30日) |
| 資産の部       |                          |                                  |
| 流動資産       |                          |                                  |
| 現金及び預金     | 17,565                   | 16,651                           |
| 売掛金        | 19                       | 32                               |
| 販売用不動産     | 35,463                   | 49,739                           |
| 仕掛販売用不動産   | 630                      | 498                              |
| その他        | 728                      | 630                              |
| 貸倒引当金      | 3                        | 3                                |
| 流動資産合計     | 54,404                   | 67,549                           |
| 固定資産       | ·                        |                                  |
| 有形固定資産     |                          |                                  |
| 建物         | 3,949                    | 4,034                            |
| 減価償却累計額    | 522                      | 649                              |
| 建物(純額)     | 3,426                    | 3,384                            |
| 土地         | 4,157                    | 4,157                            |
| その他        | 111                      | 116                              |
| 減価償却累計額    | 81                       | 89                               |
| その他(純額)    | 30                       | 27                               |
| 有形固定資産合計   | 7,614                    | 7,569                            |
| 無形固定資産     | 85                       | 89                               |
| 投資その他の資産   |                          |                                  |
| 投資有価証券     | 21                       | 21                               |
| 繰延税金資産     | 252                      | 301                              |
| その他        | 357                      | 356                              |
| 投資その他の資産合計 | 631                      | 679                              |
| 固定資産合計     | 8,331                    | 8,338                            |
| 繰延資産       | 41                       | 62                               |
| 資産合計       | 62,778                   | 75,950                           |

|                                       | 前連結会計年度       |                              |
|---------------------------------------|---------------|------------------------------|
|                                       | (2021年12月31日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(2022年9月30日) |
| 負債の部                                  |               |                              |
| 流動負債                                  |               |                              |
| 買掛金                                   | 361           | 583                          |
| 短期借入金                                 | 4,739         | 6,005                        |
| 1年内償還予定の社債                            | 727           | 3,052                        |
| 1年内返済予定の長期借入金                         | 4,982         | 6,806                        |
| 未払法人税等                                | 287           | 355                          |
| 賞与引当金                                 | 20            | 121                          |
| 工事保証引当金                               | 48            | 43                           |
| その他                                   | 1,002         | 1,271                        |
| 流動負債合計                                | 12,168        | 18,238                       |
| 固定負債<br>固定負債                          | -             |                              |
| 社債                                    | 3,219         | 4,637                        |
| 長期借入金                                 | 23,192        | 28,384                       |
| 退職給付に係る負債                             | 109           | 112                          |
| その他                                   | 542           | 520                          |
| 固定負債合計                                | 27,063        | 33,654                       |
|                                       | 39,232        | 51,893                       |
| 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                                 | 18,827        | 19,480                       |
| 自己株式                                  | 401           | 543                          |
|                                       | 23,453        | 23,964                       |
| 新株予約権                                 | 92            | 92                           |
| ————————————————————————————————————— | 23,546        | 24,057                       |
| 負債純資産合計                               | 62,778        | 75,950                       |

## (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3四半期連結累計期間】

|                  |                           | (単位:百万円)                     |
|------------------|---------------------------|------------------------------|
|                  | 前第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2022年1月1日 |
|                  | 至 2021年 9 月30日)           | 至 2022年 9 月30日)              |
| 売上高              | 26,541                    | 21,709                       |
| 売上原価             | 22,221                    | 16,723                       |
| 売上総利益            | 4,320                     | 4,986                        |
| 販売費及び一般管理費       | 2,466                     | 3,008                        |
| 営業利益             | 1,853                     | 1,978                        |
| 営業外収益            |                           |                              |
| 受取利息及び配当金        | 1                         | 1                            |
| 受取手数料            | 11                        | 10                           |
| 違約金収入            | 6                         | 18                           |
| 不動産取得税還付金        | 2                         | 1                            |
| その他              | 7                         | 7                            |
| 営業外収益合計          | 29                        | 40                           |
| 営業外費用            |                           |                              |
| 支払利息             | 381                       | 467                          |
| 支払手数料            | 35                        | 34                           |
| その他              | 23                        | 24                           |
| 営業外費用合計          | 440                       | 527                          |
| 経常利益             | 1,442                     | 1,491                        |
| 特別利益             |                           |                              |
| 固定資産売却益          | 6                         | -                            |
| 特別利益合計           | 6                         | -                            |
| 特別損失             |                           |                              |
| 固定資産除却損          |                           | 0                            |
| 特別損失合計           | <u> </u>                  | 0                            |
| 税金等調整前四半期純利益     | 1,448                     | 1,491                        |
| 法人税、住民税及び事業税     | 364                       | 522                          |
| 法人税等調整額          | 12                        | 48                           |
| 法人税等合計           | 377                       | 473                          |
| 四半期純利益           | 1,071                     | 1,017                        |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 1,071                     | 1,017                        |

## 【四半期連結包括利益計算書】 【第3四半期連結累計期間】

|                 |   | (単位:百万円)_                                     |
|-----------------|---|---|
|                 | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年9月30日) |
| 四半期純利益          | 1,071   | 1,017   |
| 四半期包括利益         | 1,071   | 1,017   |
| (内訳)            |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 1,071   | 1,017   |

### 【注記事項】

### (会計方針の変更等)

### (収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。) 等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該 財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。また、当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響もありません。なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

### (追加情報)

### (時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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しております。なお、時価をもって四半期連結貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、当第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

### (新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する会計上の見積り)

前連結会計年度の有価証券報告書における(重要な会計上の見積り)に記載した、新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する仮定について、当第3四半期連結累計期間において、重要な変更はありません。

### (四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却を含む。)は、次のとおりであります。

| 前第3四半期連結累計期間 当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 (自 2022年1月1日<br>至 2021年9月30日) 至 2022年9月30日) |       |               |                  |
|--|-------|---------------|------------------|
|  |       | 前第3四半期連結累計期間  | 当第3四半期連結累計期間     |
| 至 2021年9月30日) 至 2022年9月30日)  |       | (自 2021年1月1日  | (自 2022年1月1日     |
|  |       | 至 2021年9月30日) | 至 2022年 9 月30日 ) |
| 減価償却費 478百万円 492百万   | 減価償却費 | 478百万円        | 492百万円           |

### (株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)

### 1 配当金支払額

| 決議                     | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1 株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|------------------------|-------|-----------------|------------------|-------------|------------|-------|
| 2021年 3 月25日<br>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3四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3四半期連結会計期間の末日 後となるもの

3 株主資本の著しい変動 該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)

1 配当金支払額

| 決議                     | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1 株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|------------------------|-------|-----------------|------------------|-------------|------------|-------|
| 2022年 3 月25日<br>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 |

2 基準日が当第3四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3四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3四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年9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    | 四半期連結損益<br>計算書計上額 |        |
|-----------------------|---------|---------|--------|-------------------|--------|
|                       | 不動産売買事業 | 賃貸その他事業 | 計      | (注) 1             | (注) 2  |
| 売上高                   |         |         |        |                   |        |
| 外部顧客への売上高             | 24,960  | 1,581   | 26,541 | -                 | 26,541 |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 37      | 26      | 63     | 63                | -      |
| 計                     | 24,997  | 1,607   | 26,605 | 63                | 26,541 |
| セグメント利益               | 2,404   | 552     | 2,956  | 1,102             | 1,853  |

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,102百万円は、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3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年9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    | 四半期連結損益 計算書計上額 |        |
|-----------------------|---------|---------|--------|----------------|--------|
|                       | 不動産売買事業 | 賃貸その他事業 | 計      | (注) 1          | (注) 2  |
| 売上高                   |         |         |        |                |        |
| 外部顧客への売上高             | 20,052  | 1,657   | 21,709 | -              | 21,709 |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 53      | 15      | 68     | 68             | -      |
| 計                     | 20,106  | 1,672   | 21,778 | 68             | 21,709 |
| セグメント利益               | 2,751   | 584     | 3,335  | 1,357          | 1,978  |

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,357百万円は、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

当第3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)

(単位:百万円)

|               |         |         | ( <del>+</del>   2 · 11/11/1/ |  |
|---------------|---------|---------|-------------------------------|--|
|               | 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     | 12,191  | -       | 12,191                        |  |
| 居住用不動産の販売     | 7,618   | -       | 7,618                         |  |
| その他           | 91      | 112     | 204                           |  |
| 顧客との契約から生じる収益 | 19,901  | 112     | 20,014                        |  |
| その他の収益(注)     | 151     | 1,544   | 1,695                         |  |
| 外部顧客への売上高     | 20,052  | 1,657   | 21,709                        |  |

<sup>(</sup>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3四半期連結累計期間<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年9月30日) |
|---|---|---|
| (1) 1株当たり四半期純利益   | 44円68銭  | 43円27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)   | 1,071   | 1,017   |
| 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<br>四半期純利益(百万円)  | 1,071   | 1,017   |
| 普通株式の期中平均株式数(株)   | 23,978,691                                    | 23,523,573                                    |
| (2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益  | 44円44銭  | 43円01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)  | 134,263                                       | 140,911                                       |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり<br>四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結<br>会計年度末から重要な変動があったものの概要 | -   | -   |

EDINET提出書類 株式会社ムゲンエステート(E30649) 四半期報告書

2 【その他】

EDINET提出書類 株式会社ムゲンエステート(E30649) 四半期報告書

# 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2022年11月14日

株式会社ムゲンエステート 取締役会 御中

EY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2022年1月1日から2022年12月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(2022年7月1日から2022年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2022年1月1日から2022年9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2022年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績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。