

【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】 平成29年5月12日

【四半期会計期間】 第28期第1四半期(自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31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】 東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号

【電話番号】 03-5623-7442(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 管理本部長 吉岡 隆夫

【最寄りの連絡場所】 東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号

【電話番号】 03-5623-7442(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 管理本部長 吉岡 隆夫

【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27期 第 1 四半期 連結累計期間	第28期 第 1 四半期 連結累計期間	第27期
会計期間	自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 3 月31日	自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 3 月31日	自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年12月31日
売上高 (千円)	12,002,339	14,718,260	57,488,716
経常利益 (千円)	1,298,838	1,578,387	5,696,973
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	809,649	1,051,058	2,925,750
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	809,649	1,051,058	2,925,750
純資産額 (千円)	13,400,013	16,102,596	15,557,033
総資産額 (千円)	47,482,097	56,279,717	58,145,356
1 株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	34.64	43.16	121.35
潜在株式調整後 1 株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	34.58	43.08	121.13
自己資本比率 (%)	28.1	28.4	26.6

- (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。
3. 当社は、平成28年 7 月 1 日を効力発生日として普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して 1 株当たり四半期(当期)純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

#### 2 【事業の内容】

当第 1 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1四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 【経営上の重要な契約等】

当第1四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または締結等はありません。

### 3 【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）業績の状況

当第1四半期連結累計期間（平成29年1月1日～平成29年3月31日）におけるわが国経済は、輸出や生産活動に持ち直しの動きが見られ、企業収益や設備投資計画にも底堅さが見られるなど、国内経済は引き続き緩やかな回復基調で推移しましたが、米大統領の保護主義的な政策や英国の欧州連合離脱等、海外経済の不透明感から景気の先行きには慎重な姿勢が見られました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省が発表した平成29年1月1日時点の公示地価は、全国の全用途平均は前年比0.4%プラスと2年連続上昇し、住宅地は昨年下落から横ばいに転じ、商業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めております。東京圏の平均変動率は、住宅地・商業地とも4年連続の上昇となり、外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、店舗・ホテル等の進出意欲が旺盛であり、上昇幅も昨年より拡大しております。

このような市場環境の中、当社グループは主力事業である不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、引き続き成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動を強化してまいりました。

不動産売買事業における投資用不動産販売につきましては、3億円超の一棟投資用不動産販売が9件（内10億円超は2件）となり、取扱物件の大型化が計画通りに進捗している他、投資用区分所有マンション等の販売も増加傾向で推移しております。また、金融緩和による法人投資家の資金調達環境が良好なこともあり、相続対策層や海外投資家等を含め、販売も堅調に推移しております。投資用不動産の売上高は前年同期比26.2%増の119億94百万円となり、引き続き全社業績を大きく牽引しております。

不動産売買事業における居住用不動産販売につきましては、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続する中、都心部や生活利便性の高いエリアにおける厳選した仕入を行い、物件毎の利益管理を徹底した結果、居住用不動産の売上高は前年同期比4.4%増の20億52百万円となりました。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に連動して、不動産賃貸収入が増加傾向で推移しております。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は147億18百万円（前年同期比22.6%増）、営業利益は17億52百万円（同19.8%増）、経常利益は15億78百万円（同21.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は10億51百万円（同29.8%増）となりました。

（注）「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション・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。

セグメントの業績は、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、一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル及び投資用区分所有マンション等の投資用不動産の販売が98件（前年同期比50件増）、平均販売単価は12,239万円（同38.2%減）となり、売上高は119億94百万円（同26.2%増）となりました。販売件数が大幅に増加し、平均販売単価が低下しておりますが、これは1億円未満の投資用区分所有マンション等の販売件数が大きく増加したことによるものであります。

区分所有マンション等の居住用不動産の販売は83件（前年同期比3件増）、平均販売単価は2,473万円（同0.6%増）となり、売上高は20億52百万円（同4.4%増）となりました。

以上の結果、売上高は140億64百万円（前年同期比22.6%増）、セグメント利益（営業利益）は18億46百万円（同19.2%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、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入が6億48百万円（前年同期比23.9%増）となり、安定した収益基盤として着実に成長を続けております。

以上の結果、売上高は6億54百万円（前年同期比23.8%増）、セグメント利益（営業利益）は2億67百万円（同15.1%増）となりました。

（２）財政状態の分析

当第1四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が562億79百万円（前期比3.2%減）、負債が401億77百万円（同5.7%減）、純資産は161億2百万円（同3.5%増）となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が18億77百万円、現金及び預金が2億34百万円、それぞれ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、長期借入金（1年内返済予定を含む）が29億62百万円、未払法人税等が4億16百万円、それぞれ減少した一方、短期借入金が9億21百万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10億51百万円増加した一方、剰余金の配当により5億11百万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1四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。

### 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1四半期会計期間末現在 発行数(株) (平成29年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年5月12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	24,355,000	24,355,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株で あります。
計	24,355,000	24,355,000		

(注) 提出日現在発行数には、平成29年5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】

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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5) 【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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成29年3月31日	-	24,355,000	-	2,549,609	-	2,472,609

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29年3月31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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,353,200	243,532	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 1,800		
発行済株式総数	24,355,000		
総株主の議決権		243,532	

(注) 当第1四半期会計期間末日現在の「発行済株式」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(平成28年12月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動はありません。

## 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1四半期連結会計期間(平成29年1月1日から平成29年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成29年1月1日から平成29年3月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、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：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,825,885	8,590,904
売掛金	21,468	18,204
販売用不動産	45,354,211	43,476,524
仕掛販売用不動産	77,690	103,145
繰延税金資産	339,850	334,479
その他	556,393	906,863
貸倒引当金	8,055	6,578
流動資産合計	55,167,445	53,423,544
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,282,299	1,184,371
減価償却累計額	260,517	244,554
建物（純額）	1,021,782	939,817
土地	1,413,516	1,329,687
その他	134,162	138,246
減価償却累計額	68,737	69,652
その他（純額）	65,424	68,594
有形固定資産合計	2,500,723	2,338,098
無形固定資産	138,695	134,042
投資その他の資産		
繰延税金資産	230,372	228,328
その他	91,432	132,150
投資その他の資産合計	321,805	360,479
固定資産合計	2,961,223	2,832,620
繰延資産	16,687	23,553
資産合計	58,145,356	56,279,717



(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	621,824	500,283
短期借入金	3,927,200	4,849,000
1年内償還予定の社債	180,000	300,000
1年内返済予定の長期借入金	3,472,013	3,371,453
未払法人税等	988,068	571,387
賞与引当金	45,590	83,701
工事保証引当金	56,836	59,348
その他	1,671,147	1,546,202
流動負債合計	10,962,679	11,281,375
固定負債		
社債	720,000	840,000
長期借入金	30,021,520	27,159,184
退職給付に係る負債	69,264	71,962
その他	814,858	824,598
固定負債合計	31,625,643	28,895,745
負債合計	42,588,322	40,177,121
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,549,609	2,549,609
資本剰余金	2,472,609	2,472,609
利益剰余金	10,442,741	10,982,344
株主資本合計	15,464,961	16,004,564
新株予約権	92,072	98,031
純資産合計	15,557,033	16,102,596
負債純資産合計	58,145,356	56,279,717

(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1四半期連結累計期間】

	(単位：千円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	12,002,339	14,718,260
売上原価	9,650,218	11,927,079
売上総利益	2,352,120	2,791,181
販売費及び一般管理費	889,296	1,038,601
営業利益	1,462,824	1,752,580
営業外収益		
受取利息及び配当金	565	144
受取手数料	1,448	2,347
違約金収入	1,722	2,409
受取保険金	7,590	-
その他	1,649	3,516
営業外収益合計	12,976	8,417
営業外費用		
支払利息	149,852	171,134
株式交付費	15,457	-
支払手数料	11,652	9,534
その他	-	1,941
営業外費用合計	176,962	182,610
経常利益	1,298,838	1,578,387
特別利益		
固定資産売却益	-	21,169
特別利益合計	-	21,169
特別損失		
固定資産売却損	-	8
特別損失合計	-	8
税金等調整前四半期純利益	1,298,838	1,599,548
法人税、住民税及び事業税	430,329	541,075
法人税等調整額	58,859	7,414
法人税等合計	489,188	548,490
四半期純利益	809,649	1,051,058
親会社株主に帰属する四半期純利益	809,649	1,051,058

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

	(単位：千円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
四半期純利益	809,649	1,051,058
四半期包括利益	809,649	1,051,058
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	809,649	1,051,058

【注記事項】

(追加情報)

<p>当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日)</p>
<p>「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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費を含む。)は、次のとおりであります。

	<p>前第1四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日)</p>	<p>当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日)</p>
減価償却費	143,225千円	199,332千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成28年3月25日 定時株主総会	普通株式	352,160	32.00	平成27年12月31日	平成28年3月28日	利益剰余金

2 基準日が当第1四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1四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

当社は、平成28年2月4日を払込期日とする有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)による900,000株の新株式発行及び平成28年2月22日を払込期日とする第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)による255,500株の新株式発行による払込を受け、資本金及び資本準備金がそれぞれ959,781千円増加しております。また、新株予約権の権利行使に伴う新株式発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,050千円増加しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間末において、資本金が2,547,761千円、資本剰余金が2,470,761千円となっております。

当第1四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成29年3月28日 定時株主総会	普通株式	511,455	21.00	平成28年12月31日	平成29年3月29日	利益剰余金

(注) 1. 1株当たり配当額には東証一部指定記念配当2円が含まれております。

2. 当社は平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、1株当たりの配当額は当該株式分割を考慮した額を記載しております。

2 基準日が当第1四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1四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1四半期連結累計期間(自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31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：千円)

	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	11,474,032	528,307	12,002,339	-	12,002,339
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	2,098	2,098	2,098	-
計	11,474,032	530,406	12,004,438	2,098	12,002,339
セグメント利益	1,548,873	232,484	1,781,357	318,532	1,462,824

(注) 1. セグメント利益の調整額 318,532千円は、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1四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31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：千円)

	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	14,064,025	654,235	14,718,260	-	14,718,260
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	1,888	1,888	1,888	-
計	14,064,025	656,123	14,720,149	1,888	14,718,260
セグメント利益	1,846,928	267,595	2,114,523	361,943	1,752,580

(注) 1. セグメント利益の調整額 361,943千円は、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金額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金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第 1 四半期連結累計期間 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 3 月31日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 3 月31日)
(1) 1 株当たり四半期純利益金額	34円64銭	43円16銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	809,649	1,051,058
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(千円)	809,649	1,051,058
普通株式の期中平均株式数(株)	23,372,626	24,355,000
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	34円58銭	43円08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(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	43,684	43,143
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり 四半期純利益金額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	-	-

(注) 当社は、平成28年 7 月 1 日付けで普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して 1 株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額を算定しております。

## 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

平成29年 5 月12日

株式会社ムゲンエーステート  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

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 齋 藤 祐 暢 印

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ーステートの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(平成29年1月1日から平成29年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成29年1月1日から平成29年3月31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。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。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。

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。

### 監査人の結論

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、株式会社ムゲンエーステート及び連結子会社の平成29年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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すべての重要な点において認められなかった。

### 利害関係

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。