

【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27年8月10日

【四半期会計期間】 第26期第2四半期(自 平成27年4月1日 至 平成27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)

## 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25期 第2四半期 連結累計期間	第26期 第2四半期 連結累計期間	第25期
会計期間	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
売上高 (千円)	14,108,949	20,414,289	30,175,343
経常利益 (千円)	1,277,160	2,502,140	3,076,145
四半期(当期)純利益 (千円)	723,863	1,474,460	1,759,585
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	723,863	1,474,460	1,759,585
純資産額 (千円)	6,296,191	9,088,721	7,765,203
総資産額 (千円)	20,832,932	36,216,129	27,576,305
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	85.93	134.43	181.76
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	85.28	133.69	180.88
自己資本比率 (%)	30.2	25.0	28.2
営業活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	1,235,221	5,187,102	6,444,316
投資活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	134,604	824,900	55,469
財務活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	3,567,045	6,569,964	8,656,977
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (千円)	3,910,557	4,159,281	3,601,319

回次	第25期 第2四半期 連結会計期間	第26期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日	自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	35.08	81.24

- (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26年3月26日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第25期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。
4. 当社株式は平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、第25期第2四半期連結累計期間及び第25期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額は新規上場日から第25期第2四半期連結会計期間末日及び連結会計年度末日までの平均株価を期中平均株価とみなし算定しております。

#### 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】

下記の変更以外に、平成27年3月27日に提出した前事業年度の有価証券報告書の「事業等のリスク」に記載した内容から重要な変更はありません。なお、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判断したものです。

#### (8) 代表取締役会長藤田進への依存について

当社の代表取締役会長である藤田進は、当社の創業者であり、当社設立以来、当社グループの経営方針、経営戦略、事業戦略、投資判断等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。当社グループでは、取締役及び幹部社員への権限移譲を進めるとともに同氏の経営哲学を共有し、人材の育成に努める等、同氏に過度に依存しない経営体制を整備しつつあります。しかしながら、組織や権限移譲を活用した経営体制への移行段階にあり、同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

### 2 【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。

### 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2四半期連結累計期間（平成27年1月1日～平成27年6月30日）におけるわが国経済は、個人消費や設備投資に持ち直しの動きもみられ始め、政府や日銀による経済・金融政策の効果が下支えする中で、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、海外景気の下振れ等、景気を下押しするリスクが懸念されており、先行き不透明な状況下にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国税庁によりますと、平成27年7月1日に発表した平成27年分の路線価（1月1日時点）は、全国平均で0.4%下落と7年連続のマイナスとなりましたが、大都市圏におきましては、オフィス需要等を背景に回復傾向が鮮明となりました。当社グループの事業展開エリアである首都圏1都3県においては、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の内いずれも上昇しております。引き続き、アベノミクスやオリンピック・パラリンピックの東京開催を背景に国内外の投資マネーが流入し、東京圏を中心に不動産投資市場の活況が続いております。

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、積極的な買取再販活動を展開してまいりました。一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産販売は、取扱物件の大型化を推進しており、取扱価格帯は広がりを見せております。豊富な商品ラインナップで多様な不動産投資ニーズにお応えした結果、投資用不動産の売上高は、前年同期比76.6%増の147億60百万円となりました。引き続き、投資用不動産販売は、当社グループの成長ドライバーとして増収増益に大きく貢献しております。首都圏1都3県における区分所有マンション等の居住用不動産販売は、郊外からより都心部の物件や交通・生活利便性の高いエリアにおける中古不動産ニーズが高まりを見せております。このような市場動向を的確に捉えた買取再販活動が奏功し、概ね計画通り、順調に推移しております。

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、賃貸戸数が2,000戸を超え、引き続き、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2四半期連結累計期間における売上高は204億14百万円（前年同期比44.7%増）、営業利益は27億43百万円（同85.9%増）、経常利益は25億2百万円（同95.9%増）、四半期純利益は14億74百万円（同103.7%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・一棟アパート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。

セグメントの業績を示すと、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や一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売が82件(前年同期比19件増)、平均販売単価は18,000万円(同35.7%増)となり、売上高は147億60百万円(同76.6%増)となりました。また、区分所有マンション等の居住用不動産の販売は189件(同26件減)、平均販売単価は2,525万円(同2.2%増)となり、売上高は47億73百万円(同10.2%減)となりました。

以上の結果、売上高は195億57百万円(前年同期比42.9%増)、セグメント利益(営業利益)は28億4百万円(同75.8%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8億46百万円(前年同期比101.0%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8億56百万円(前年同期比102.4%増)、セグメント利益(営業利益)は4億3百万円(同103.7%増)となりました。

(2) 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5億57百万円増加し、41億59百万円となりました。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いて、営業活動の結果使用した資金は51億87百万円(前年同四半期連結累計期間は、12億35百万円の使用)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益25億28百万円を計上したものの、たな卸資産の増加73億92百万円及び法人税等の支払9億74百万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

当第2四半期連結累計期間において、投資活動の結果使用した資金は、8億24百万円(前年同四半期連結累計期間は、1億34百万円の獲得)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出8億71百万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いて、財務活動の結果獲得した資金は、65億69百万円(前年同四半期連結累計期間は、35億67百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出89億98百万円及び短期借入金の純減額7億36百万円があったものの、長期借入による収入164億92百万円があっ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。

(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	32,000,000
計	32,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成27年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年8月10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	10,969,000	10,969,000	東京証券取引所 (マザーズ)	単元株式数 100株
計	10,969,000	10,969,000		

(注) 提出日現在発行数には、平成27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】

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。

###### 2015年新株予約権

決議年月日	平成27年4月10日
新株予約権の数(個)	121(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	12,100(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	平成27年5月1日～平成57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)	発行価格 2,418 資本組入額 1,209 (注)2
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、当社又は当社子会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。 新株予約権者が死亡した場合は、権利承継者がこれを行行使することができるものとする。権利承継者につき相続が開始された場合、その相続人は新株予約権を承継しない。権利承継者による新株予約権の行使の条件は、新株予約権割当契約に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	
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

(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、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な場合は、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

- (工) 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。

第2回新株予約権

決議年月日	平成27年4月10日
新株予約権の数(個)	565(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	56,500(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,549(注)2
新株予約権の行使期間	平成29年4月11日～平成32年4月10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)	発行価格 2,549 資本組入額 1,275 (注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、権利行使時においても、当社の取締役、監査役及び従業員ならびに当社子会社の取締役、監査役及び従業員の地位にあることを要する。新株予約権者が死亡した場合、相続人はこれを行行使することができない。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	
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)4

(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きときは、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または効力発生日とする場合は、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. 新株予約権の割当日後に下記の各事由が生じたときは、下記の各算式により調整された行使価額に付与株式数を乗じた額とする。なお、調整後の行使価額は、1円未満の端数を切り上げる。  
当社が株式分割、株式無償割当て又は株式併合を行う場合

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割・株式無償割当て・株式併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で募集株式を発行（株式の無償割当てによる株式の発行及び自己株式を交付する場合を含み、新株予約権（新株予約権付社債も含む）の行使による場合、公正な価額による新株式の発行の場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く）する場合

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式} + \text{新規発行による増加株式数}}$$

ただし、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日の前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、「新規発行株式数」を「処分する自己株式の数」に、「新規発行前の株価」を「処分前の株価」にそれぞれ読み替えるものとする。

3. 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。

4. 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、組織再編成行為の条件等を勘案のうえ、上記「新株予約権の行使時の払込金額」で定められる1株当たり行使価額を調整して得られる額とする。
- (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)3. 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な場合は、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



(工) 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もしくは新株予約権者が死亡した場合は、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。

(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27年4月1日～ 平成27年6月30日	1,000	10,969,000	70	1,584,410	70	1,507,410

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

## (6) 【大株主の状況】

平成27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 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
藤田 進	東京都港区	4,184,800	38.15
藤田 進一	東京都港区	1,520,500	13.86
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	573,200	5.23
藤田 百合子	東京都港区	500,000	4.56
藤田 由香	東京都港区	400,000	3.65
庄田 桂二	東京都文京区	350,500	3.20
庄田 優子	東京都文京区	350,000	3.19
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東 京支店 カस्टディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	290,000	2.64
依田 満	千葉県松戸市	175,500	1.60
CBLDN KIA FUND 136 (常任代理人 シティバンク銀 行株式会社)	MINITRIES COMPLEX POBOX 64 SATAT 13001 KUWAIT (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	128,700	1.17
計	-	8,473,200	77.25

- (注) 1.発行済株式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。
- 3.大和証券投資信託委託株式会社から、平成27年4月21日付で関東財務局長に提出された大量保有報告書により平成27年4月15日現在で以下の株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末における実質所有株式数の確認ができておりませんので上記大株主の状況には含めておりません。なお、大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
大和証券投資信託委託株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	559,600	5.10

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,967,900	109,679	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 1,100		
発行済株式総数	10,969,000		
総株主の議決権		109,679	

【自己株式等】

該当事項はありません。

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(平成27年4月1日から平成27年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成27年1月1日から平成27年6月30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26年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,221,423	4,879,042
売掛金	7,266	10,318
販売用不動産	21,194,067	28,335,016
仕掛販売用不動産	29,957	75,926
繰延税金資産	168,160	290,647
その他	795,689	751,929
貸倒引当金	3,079	7,027
流動資産合計	26,413,485	34,335,852
固定資産		
有形固定資産		
建物	618,778	881,756
減価償却累計額	200,984	202,908
建物（純額）	417,794	678,847
土地	450,719	963,351
その他	138,879	100,323
減価償却累計額	59,766	64,530
その他（純額）	79,113	35,793
有形固定資産合計	947,628	1,677,993
無形固定資産		
投資その他の資産	63,420	74,962
繰延税金資産	46,574	37,218
その他	105,197	90,102
投資その他の資産合計	151,772	127,321
固定資産合計	1,162,820	1,880,277
資産合計	27,576,305	36,216,129

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	503,831	617,628
短期借入金	4,719,432	3,983,025
1年内返済予定の長期借入金	2,864,275	2,206,102
未払法人税等	974,308	1,185,586
賞与引当金	47,648	192,687
工事保証引当金	24,188	29,191
その他	378,833	379,835
流動負債合計	9,512,518	8,594,057
固定負債		
長期借入金	9,769,212	17,921,786
役員退職慰労引当金	179,292	-
退職給付に係る負債	46,002	52,297
その他	304,077	559,266
固定負債合計	10,298,584	18,533,350
負債合計	19,811,102	27,127,407
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,340	1,584,410
資本剰余金	1,507,340	1,507,410
利益剰余金	4,673,523	5,962,909
株主資本合計	7,765,203	9,054,729
新株予約権	-	33,992
純資産合計	7,765,203	9,088,721
負債純資産合計	27,576,305	36,216,129

(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：千円)	
	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
売上高	14,108,949	20,414,289
売上原価	11,550,955	16,243,784
売上総利益	2,557,994	4,170,505
販売費及び一般管理費	1,082,463	1,426,771
営業利益	1,475,530	2,743,733
営業外収益		
受取利息及び配当金	925	915
受取手数料	3,190	6,422
違約金収入	5,639	29,187
その他	4,763	4,214
営業外収益合計	14,518	40,740
営業外費用		
支払利息	170,544	243,845
株式交付費	19,468	-
支払手数料	21,833	29,854
その他	1,043	8,632
営業外費用合計	212,888	282,332
経常利益	1,277,160	2,502,140
特別利益		
固定資産売却益	23,698	25,883
特別利益合計	23,698	25,883
特別損失		
固定資産売却損	2,761	-
固定資産除却損	0	-
特別損失合計	2,761	-
税金等調整前四半期純利益	1,298,097	2,528,024
法人税、住民税及び事業税	602,358	1,166,695
法人税等調整額	28,125	113,131
法人税等合計	574,233	1,053,563
少数株主損益調整前四半期純利益	723,863	1,474,460
四半期純利益	723,863	1,474,460

【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：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	723,863	1,474,460
四半期包括利益	723,863	1,474,460
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	723,863	1,474,460



## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	1,298,097	2,528,024
減価償却費	107,186	230,990
貸倒引当金の増減額(は減少)	2,772	3,947
賞与引当金の増減額(は減少)	113,642	145,038
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	11,902	6,262
工事保証引当金の増減額(は減少)	2,665	5,003
退職給付引当金の増減額(は減少)	5,625	-
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	-	6,295
受取利息及び受取配当金	925	915
支払利息	170,544	243,845
株式交付費	19,468	-
株式報酬費用	-	33,992
固定資産売却損益(は益)	20,936	25,883
固定資産除却損	0	-
売上債権の増減額(は増加)	1,086	3,051
たな卸資産の増減額(は増加)	1,900,241	7,392,089
仕入債務の増減額(は減少)	10,424	113,797
未払消費税等の増減額(は減少)	401	5,858
未収消費税等の増減額(は増加)	75,679	20,042
その他の流動資産の増減額(は増加)	148,413	19,165
その他の流動負債の増減額(は減少)	33,752	26,577
その他	17,651	70,444
小計	290,142	3,974,370
利息及び配当金の受取額	925	915
利息の支払額	182,331	239,152
法人税等の支払額	763,672	974,495
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,235,221	5,187,102
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	423,114	287,819
定期預金の払戻による収入	443,655	203,362
有形固定資産の取得による支出	8,032	871,271
有形固定資産の売却による収入	124,596	143,468
無形固定資産の取得による支出	2,500	12,700
出資金の回収による収入	-	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	134,604	824,900
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	533,821	736,407
長期借入れによる収入	4,231,251	16,492,600
長期借入金の返済による支出	3,683,177	8,998,199
株式の発行による収入	2,519,731	-
リース債務の返済による支出	1,546	1,712
配当金の支払額	33,034	186,456
ストックオプションの行使による収入	-	140
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,567,045	6,569,964
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,466,428	557,962
現金及び現金同等物の期首残高	1,444,129	3,601,319
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,910,557	4,159,281

【注記事項】

(追加情報)

当社グループは、平成27年3月27日開催の定時株主総会において取締役及び監査役に対する退職慰労金を打切り支給することを決議いたしました。

これに伴い、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払分を固定負債の「その他」に含めて計上しております。

(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 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
販売手数料	337,849 千円	388,675 千円
給与及び手当	229,132 "	288,751 "
賞与引当金繰入額	125,356 "	177,307 "
役員退職慰労引当金繰入額	11,902 "	6,262 "
退職給付費用	5,054 "	5,475 "
貸倒引当金繰入額	3,099 "	4,279 "

(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 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
現金及び預金	4,408,932 千円	4,879,042 千円
預入期間が3か月を超える定期預金 及び担保に供している定期預金	498,374 "	719,760 "
現金及び現金同等物	3,910,557 千円	4,159,281 千円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26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 (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26年3月25日 定時株主総会	普通株式	33,034	2,000	平成25年12月31日	平成26年3月26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

当社は、平成26年6月17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)による増資による払込みを受けました。この結果、当第2四半期連結累計期間において資本金及び資本剰余金がそれぞれ1,269,600千円増加し、当第2四半期連結会計期間末において資本金が1,367,695千円、資本剰余金が1,290,695千円となっております。

当第2四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27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 (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27年3月27日 定時株主総会	普通株式	186,456	17	平成26年12月31日	平成27年3月30日	利益剰余金

(注)1. 1株当たり配当額には上場記念配当3円が含まれております。

2. 当社は平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、1株当たり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

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。

(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(自平成26年1月1日至平成26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：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	13,685,900	423,049	14,108,949		14,108,949
セグメント間の内部売上高 又は振替高		5,222	5,222	5,222	
計	13,685,900	428,271	14,114,171	5,222	14,108,949
セグメント利益	1,594,894	197,915	1,792,809	317,278	1,475,530

(注)1.セグメント利益の調整額 317,278千円は、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2四半期連結累計期間(自平成27年1月1日至平成27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：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	19,557,997	856,292	20,414,289		20,414,289
セグメント間の内部売上高 又は振替高		4,133	4,133	4,133	
計	19,557,997	860,425	20,418,423	4,133	20,414,289
セグメント利益	2,804,211	403,193	3,207,404	463,670	2,743,733

(注)1.セグメント利益の調整額 463,670千円は、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 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	85円93銭	134円43銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	723,863	1,474,460
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	723,863	1,474,460
普通株式の期中平均株式数(株)	8,423,693	10,968,298
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	85円28銭	133円69銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)	64,800	60,474
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		平成27年4月10日開催の取締役会において決議された第2回新株予約権(新株予約権の株数56,500株)

- (注) 1. 当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、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、1株当たり四半期純利益金額を算定しております。
2. 当社株式は、平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、前第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額は新規上場日から前第2四半期連結会計期間末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 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27年 8月10日

株式会社ムゲンエステート  
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 川 井 克 之 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ステートの平成27年1月1日から平成27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(平成27年4月1日から平成27年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成27年1月1日から平成27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。

### 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、株式会社ムゲンエステート及び連結子会社の平成27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。