

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年1月15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
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 2,018,394,000円 引受人の買取引受による売出し 2,031,925,000円 オーバーアロットメントによる売出し 627,506,250円 (注) 1. 募集金額は、発行価額の総額であり、平成28年1月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2. 売出金額は、売出価額の総額であり、平成28年1月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【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 【証券情報】

第1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	900,000株	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。

- (注) 1. 平成28年1月15日(金)開催の取締役会決議によります。
2. 本募集(以下「一般募集」という。)及び一般募集と同時に行われる後記「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」に記載の売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)にあたり、その需要状況を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から262,500株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
3. 一般募集及び引受人の買取引受による売出しとは別に、平成28年1月15日(金)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式262,500株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。
4. 一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照下さい。
5. 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2 【株式募集の方法及び条件】

平成28年1月25日(月)から平成28年1月28日(木)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

(1) 【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当			
一般募集	900,000株	2,018,394,000	1,009,197,000
計(総発行株式)	900,000株	2,018,394,000	1,009,197,000

- (注) 1. 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
2. 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
3. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出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します。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。
4. 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、平成28年1月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【募集の条件】

発行価格(円)	発行価額(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注) 1. 2. 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。	未定 (注) 1. 2.	未定 (注) 1.	100株	自 平成28年 1月29日(金) 至 平成28年 2月 1日(月) (注) 3.	1株につき発行価格と同一の金額	平成28年 2月 4日(木)

(注) 1. 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、平成28年 1月25日(月)から平成28年 1月28日(木)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より受取る1株当たりの払込金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を新規発行株式の発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <http://www.mugen-estate.co.jp/ir/news/>) (以下「新聞等」という。)で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 申込期間については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成28年 1月22日(金)から平成28年 1月28日(木)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成28年 1月25日(月)から平成28年 1月28日(木)までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が平成28年 1月25日(月)の場合、申込期間は「自 平成28年 1月26日(火) 至 平成28年 1月27日(水)」

発行価格等決定日が平成28年 1月26日(火)の場合、申込期間は「自 平成28年 1月27日(水) 至 平成28年 1月28日(木)」

発行価格等決定日が平成28年 1月27日(水)の場合、申込期間は「自 平成28年 1月28日(木) 至 平成28年 1月29日(金)」

発行価格等決定日が平成28年 1月28日(木)の場合は上記申込期間のとおり、

となりますのでご注意ください。

- 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 申込証拠金には、利息をつけません。
- 株式の受渡期日は、平成28年 2月 5日(金)であります。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

(3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の金融商品取引業者の本店及び全国各支店で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
東京信用金庫 日本橋支店	東京都中央区日本橋小伝馬町4番2号
株式会社みずほ銀行 横山町支店	東京都中央区日本橋横山町4番1号
株式会社三菱東京UFJ銀行 錦糸町支店	東京都墨田区江東橋四丁目11番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	603,000株	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	63,000株	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	63,000株	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	27,000株	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	27,000株	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	27,000株	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	27,000株	
東洋証券株式会社	東京都中央区八丁堀四丁目7番1号	18,000株	
岩井コスモ証券株式会社	大阪市中央区今橋一丁目8番12号	9,000株	
エース証券株式会社	大阪市中央区本町二丁目6番11号	9,000株	
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	9,000株	
マネックス証券株式会社	東京都千代田区麹町二丁目4番地1	9,000株	
丸三証券株式会社	東京都千代田区麹町三丁目3番6	9,000株	
計		900,000株	

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
2,018,394,000	21,000,000	1,997,394,000

- (注) 1. 引受手数料は支払われないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。
2. 払込金額の総額(発行価額の総額)は、平成28年1月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額1,997,394,000円については、一般募集と同日付をもって取締役会において決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限584,698,250円と合わせ、手取概算額合計上限2,582,092,250円について、全額を不動産売買事業における運転資金(投資用不動産の仕入資金)の一部に充当する予定であります。本手取金の充当時期につきましては、機動的な物件取得に活用するという目的から特定の時期や物件の内容をあらかじめ明示することはできませんが、平成28年12月期中に充当する方針であります。

今回の資金調達により、当社の首都圏1都3県に展開する不動産売買事業における物件取得の機動性が高まり、物件ポートフォリオが拡充することで、多様化するお客様のニーズに対応することが可能になると考えております。また、本調達により、自己資本比率等の財務内容が改善されることで、金融機関からの評価が一層高まり、更に資金調達力の強化が図れるものと考えております。

なお、本手取金については、具体的な充当時期までは、安全性の高い金融商品等で運用する方針であります。

当社では、購入者の用途に応じて販売用不動産を「投資用不動産」と「居住用不動産」に区分しており、「投資用不動産」とは、一棟賃貸マンション・オフィスビル・アパート等の賃貸収益が発生する物件を主に投資用として利用する不動産を指します。

第2 【売出要項】

1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

平成28年1月25日(月)から平成28年1月28日(木)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に決定される引受価額にて後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出しを行います。引受人は受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金とします。売出人は引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数	売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	850,000株	2,031,925,000	東京都港区 藤田 進 400,000株
			東京都港区 藤田 百合子 150,000株
			東京都港区 藤田 進一 100,000株
			千葉県松戸市 依田 満 100,000株
			東京都港区 藤田 由香 50,000株
			東京都文京区 庄田 桂二 25,000株
			東京都文京区 庄田 優子 25,000株

- (注) 1. 一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村證券株式会社がオーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
2. 一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照下さい。
3. 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
4. 売出価額の総額は、平成28年1月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込 単位	申込 証拠金 (円)	申込 受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注)1.2. 発行価格等 決定日の株 式会社東京 証券取引所 における当 社普通株式 の普通取引 の終値(当 日に終値の ない場合 は、その日 に先立つ直 近日の終 値)に 0.90~1.00 を乗じた価 格(1円未 満端数切捨 て)を仮条 件としま す。	未定 (注)1. 2.	自 平成28年 1月29日(金) 至 平成28年 2月1日(月) (注)3.	100株	1株につ き売出価 格と同一 の金額	右記金融 商品取引 業者の本 店及び全 国各支店	東京都中央区日本橋 一丁目9番1号 野村證券株式会社 東京都千代田区丸の内 一丁目9番1号 大和証券株式会社 東京都千代田区大手町 一丁目5番1号 みずほ証券株式会社 東京都千代田区丸の内 三丁目3番1号 S M B C 日興証券株式会 社 東京都港区六本木 一丁目6番1号 株式会社S B I証券 東京都中央区日本橋 一丁目17番6号 岡三証券株式会社 東京都千代田区丸の内 二丁目5番2号 三菱UFJモルガン・ス タンレー証券株式会社 東京都中央区八丁堀 四丁目7番1号 東洋証券株式会社 大阪市中央区今橋 一丁目8番12号 岩井コスモ証券株式会社 大阪市中央区本町 二丁目6番11号 エース証券株式会社 東京都中央区日本橋茅場町 一丁目4番7号 極東証券株式会社 東京都千代田区麹町 二丁目4番地1 マネックス証券株式会社 東京都千代田区麹町 三丁目3番6 丸三証券株式会社	(注)4.

(注)1.日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、平成28年1月25日(月)から平成28年1月28日(木)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、売出価格を決定し、併せて引受価額(売出人が引受人より受取る1株当たりの売買代金)を決定いたします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL]

<http://www.mugen-estate.co.jp/ir/news/>) (新聞等) で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2. 前記「1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」の冒頭に記載のとおり、売出価格と引受価額とは異なります。売出価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 株式の受渡期日は、平成28年2月5日(金)であります。
申込期間については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成28年1月22日(金)から平成28年1月28日(木)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成28年1月25日(月)から平成28年1月28日(木)までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が平成28年1月25日(月)の場合、申込期間は「自 平成28年1月26日(火) 至 平成28年1月27日(水)」

発行価格等決定日が平成28年1月26日(火)の場合、申込期間は「自 平成28年1月27日(水) 至 平成28年1月28日(木)」

発行価格等決定日が平成28年1月27日(水)の場合、申込期間は「自 平成28年1月28日(木) 至 平成28年1月29日(金)」

発行価格等決定日が平成28年1月28日(木)の場合は上記申込期間のとおり、

となりますのでご注意ください。

4. 元引受契約の内容

買取引受けによります。

引受手数料は支払われません。

ただし、売出価格と引受価額との差額は、引受人の手取金となります。

なお、引受人の手取金は前記「第1 募集要項 3 株式の引受け 引受けの条件」において決定される引受人の手取金と同一といたします。

各金融商品取引業者の引受株式数

金融商品取引業者名	引受株式数
野村證券株式会社	569,500株
大和証券株式会社	59,500株
みずほ証券株式会社	59,500株
S M B C日興証券株式会社	25,500株
株式会社S B I証券	25,500株
岡三証券株式会社	25,500株
三菱U F Jモルガン・スタンレー証券株式会社	25,500株
東洋証券株式会社	17,000株
岩井コスモ証券株式会社	8,500株
エース証券株式会社	8,500株
極東証券株式会社	8,500株
マネックス証券株式会社	8,500株
丸三証券株式会社	8,500株

5. 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

6. 申込証拠金のうち引受価額相当額は、受渡期日に売出人への支払いに充当します。

7. 申込証拠金には、利息をつけません。

8. 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数	売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	262,500株	627,506,250	東京都中央区日本橋一丁目9番1号 野村證券株式会社

(注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から262,500株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <http://www.mugen-estate.co.jp/ir/news/>)(新聞等)で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2. 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

3. 売出価額の総額は、平成28年1月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

売出価格(円)	申込期間	申込単位	申込証拠金(円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1.	自 平成28年1月29日(金) 至 平成28年2月1日(月) (注) 1.	100株	1株につき売出価格と同一の金額	野村證券株式会社の本店及び全国各支店		

(注) 1. 株式の受渡期日は、平成28年2月5日(金)であります。

売出価格及び申込期間については、前記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」において決定される売出価格及び申込期間とそれぞれ同一といたします。

2. 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3. 申込証拠金には、利息をつけません。

4. 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 株式会社東京証券取引所における市場変更について

当社普通株式は、本有価証券届出書提出日(平成28年1月15日(金))現在、株式会社東京証券取引所マザーズ市場に上場されておりますが、平成28年2月5日(金)に株式会社東京証券取引所における市場変更を予定しております。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から262,500株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、262,500株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記当社株主から借入れた株式(以下「借入れ株式」という。)の返却に必要な株式を取得させるために、当社は平成28年1月15日(金)開催の取締役会において、野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式262,500株の第三者割当増資(本件第三者割当増資)を、平成28年2月22日(月)を払込期日として行うことを決議しております。(注)1。

また、野村證券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出し(以下「本件募集売出し」という。)の申込期間の終了する日の翌日から平成28年2月15日(月)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」という。)(注)2.)、借入れ株式の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、本件募集売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返却に充当する株式数を減じた株式数(以下「取得予定株式数」という。)について、野村證券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

野村證券株式会社が本件第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、野村證券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがって野村證券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注)1. 本件第三者割当増資の内容は以下のとおりであります。

- | | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 募集株式の種類及び数 | 当社普通株式 262,500株 |
| (2) 払込金額の決定方法 | 発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は一般募集における発行価額と同一とする。 |
| (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 | 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出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。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。 |
| (4) 割当先 | 野村證券株式会社 |
| (5) 申込期間(申込期日) | 平成28年2月19日(金) |
| (6) 払込期日 | 平成28年2月22日(月) |
| (7) 申込株数単位 | 100株 |

2. シンジケートカバー取引期間は、
- 発行価格等決定日が平成28年1月25日(月)の場合、「平成28年1月28日(木)から平成28年2月15日(月)までの間」
 - 発行価格等決定日が平成28年1月26日(火)の場合、「平成28年1月29日(金)から平成28年2月15日(月)までの間」
 - 発行価格等決定日が平成28年1月27日(水)の場合、「平成28年1月30日(土)から平成28年2月15日(月)までの間」
 - 発行価格等決定日が平成28年1月28日(木)の場合、「平成28年2月2日(火)から平成28年2月15日(月)までの間」
- となります。

3 ロックアップについて

一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人である藤田進、藤田百合子、藤田進一、依田満、藤田由香、庄田桂二及び庄田優子は野村證券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受による売出しの受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間(以下「ロックアップ期間」という。)中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却等(ただし、引受人の買取引受による売出し等を除く。)を行わない旨合意しております。

また、当社は野村證券株式会社に対し、ロックアップ期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換もしくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行等(ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による新株式発行等を除く。)を行わない旨合意しております。


上記のいずれの場合においても、野村證券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部もしくは全部につき解除できる権限を有しております。

第3 【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4 【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとしている事項は次のとおりであります。

・表紙と裏表紙に当社のロゴマーク  を記載いたします。

・表紙裏に以下の内容を記載いたします。

1. 募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令(以下「金商法施行令」という。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制府令」という。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(*1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(*2)又はその委託もしくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(*2)に係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成28年1月16日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成28年1月25日から平成28年1月28日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。)、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みません。

2. 今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <http://www.mugen-estate.co.jp/ir/news/>)(以下「新聞等」という。)で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- ・表紙の次に、以下の「事業の内容」から「連結業績サマリー(グラフ)」までの内容をカラー印刷したものを記載いたします。

事業の内容

当社グループは、当社（株式会社ムゲンエステート）及び連結子会社（株式会社フジホーム）の計2社で構成されており、「不動産売買事業」、「賃貸その他事業」を主たる事業としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当事業に係る位置付けは次のとおりであります。

不動産売買事業

不動産買取再販事業・・・当社

本店、新宿支店及び横浜支店に営業拠点を設け、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において、中古不動産の買取再販事業を展開しております。買取した中古不動産は、「投資用不動産」及び「居住用不動産」に区分して管理しており、子会社である㈱フジホームでバリューアップ（内外装工事等の実施による不動産価値・収益性の向上）を図り、「再生不動産」として販売しております。買取再販に際しては、外部の不動産仲介会社に仲介（媒介または代理）を依頼する形態を主としており、㈱フジホームへも一部の仲介を依頼しております。

投資用不動産は、一棟賃貸マンション・オフィスビル・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ております。バリューアップの内容として、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸及び滞納賃料の解消等の実施による不動産投資利回りの向上が挙げられ、国内外の不動産投資家を中心に販売しております。

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。バリューアップの内容として、内装工事及びユニットバス・システムキッチン等の設備の更新が挙げられ、初めて住宅を購入する一次取得者層から買い替え目的の高齢者層等、幅広いお客様層に販売しております。

不動産内外装工事事業・・・㈱フジホーム

当社が買取した中古不動産の内外装工事を行っております。

一級建築士をはじめとする工事関連資格保持者による的確な物件の調査・診断と年間500件を超える内外装工事で培ったノウハウにより、当初の住宅性能を時代に調和させた形に変えることで、中古不動産に新しい価値を付加しております。

不動産流通事業・・・㈱フジホーム

当社が中古不動産を買取再販する際に、一部の仲介業務を行っております。自社のホームページや他社が運営する不動産情報サイトを活用し、不動産購入検討者の集客を図る等、販売時の仲介業務に注力しております。また、定期的にオープンルームを実施し、多様化するお客様のニーズを的確に把握することで不動産買取再販事業への連携を図っております。

賃貸その他事業

不動産賃貸事業・・・当社

当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」をエンドユーザー等に賃貸しております。

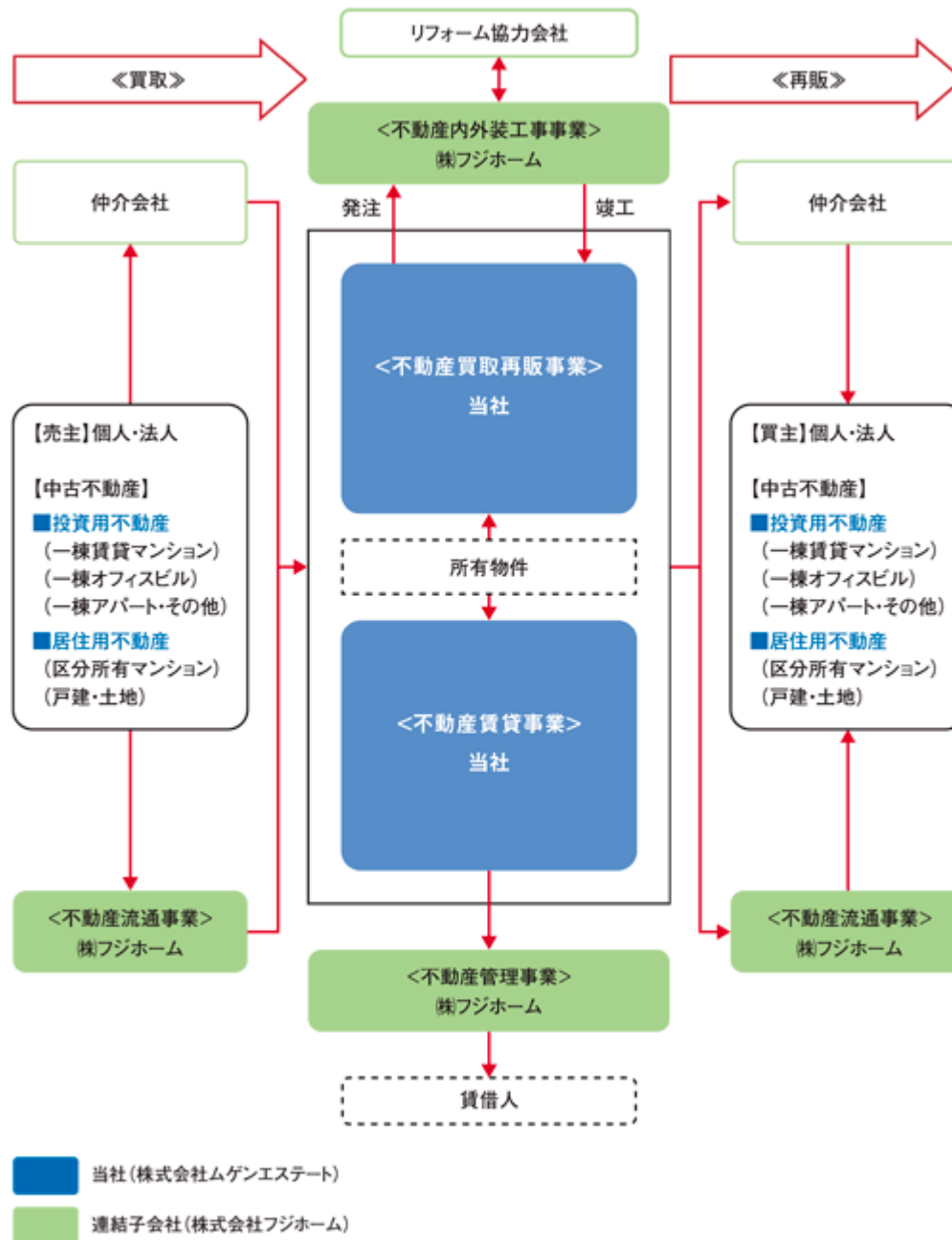
「投資用不動産」及び「固定資産物件」の管理を㈱フジホームへ委託することで、当事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を推進しております。

不動産管理事業・・・㈱フジホーム

当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」の賃貸管理業務を行っており、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸、滞納賃料の解消等の実施をとおり、不動産投資利回りの向上というバリューアップに結び付けております。

また、不動産買取再販事業における「投資用不動産」の購入者の意向に応じて、販売後も引き続き賃貸管理業務を行っております。

当社グループの事業の系統図は、次のとおりであります。



|| 施工事例

当社グループは、一級建築士をはじめとする工事関連資格保持者による的確な物件の調査・診断と長年培われた内外装工事のノウハウにより、買取した中古不動産の住宅性能を時代に調和させた形に変えることで、中古不動産に新しい価値を付加しております。



成長戦略

首都圏ドミナント戦略の推進・継続による競争力の強化、投資用不動産の平均販売単価の上昇による収益機会の拡大、事業期間の維持・短縮による在庫リスクの低減、財務体質及び資金調達力の強化等により、持続的成長を担保する強固な収益基盤の確立と経営基盤の安定化を図っております。

■ 首都圏ドミナント戦略の推進

- 東京圏への人口集中が想定される中、首都圏1都3県におけるドミナント戦略構築に注力しております。
- 平成27年1月に新宿支店を開設し、首都圏西部エリアの深耕・拡大を図っております。
- 首都圏の中古不動産に経営資源を集中し、首都圏の中古不動産市場における競争力を強化しております。



■ 戦略を支える「3つのS」

当社グループは、「3つのS」をキーワードに、持続的成長のための強固な収益基盤の確立を目指します。

- [Speed]
仕入決済から売上決済までの事業期間の短縮を図っております。
- [Skill]
社内教育・研修制度の充実を図り、高いスキルを持つ人材を育成しております。
- [Satisfaction]
お客様の幅広い不動産購入ニーズに応えるため、多種多様な商品ラインナップの充実を図っております。



連結業績等の推移

■主要な連結経営指標等の推移

(単位：千円)

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期 第3四半期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年9月
売上高	—	—	12,877,015	20,830,575	30,175,343	32,996,284
経常利益	—	—	382,913	1,974,232	3,076,145	3,983,802
当期（四半期）純利益	—	—	225,051	1,127,658	1,759,585	2,348,036
包括利益又は 四半期包括利益	—	—	225,051	1,127,658	1,759,585	2,348,036
純資産額	—	—	1,955,020	3,066,161	7,765,203	9,969,862
総資産額	—	—	10,022,282	16,579,156	27,576,305	37,570,182
1株当たり純資産額（円）	—	—	236.73	371.27	707.99	—
1株当たり当期（四半期） 純利益金額（円）	—	—	27.25	136.55	181.76	214.07
潜在株式調整後1株当たり 当期（四半期）純利益金額（円）	—	—	—	—	180.88	212.89
自己資本比率（％）	—	—	19.5	18.5	28.2	26.4
自己資本利益率（％）	—	—	12.1	44.9	32.5	—
株価収益率（倍）	—	—	—	—	10.2	—
営業活動による キャッシュ・フロー	—	—	△377,792	△3,612,627	△6,444,316	—
投資活動による キャッシュ・フロー	—	—	433,370	△200,129	△55,469	—
財務活動による キャッシュ・フロー	—	—	202,171	4,424,118	8,656,977	—
現金及び現金同等物の 期末残高	—	—	832,766	1,444,129	3,601,319	—
従業員数（名）	—	—	128	135	142	—

- (注) 1. 第23期より連結財務諸表を作成しております。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
4. 第23期及び第24期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
5. 第23期以降の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。
6. 第23期より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。平成26年3月26日付で株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

■提出会社の経営指標等の推移

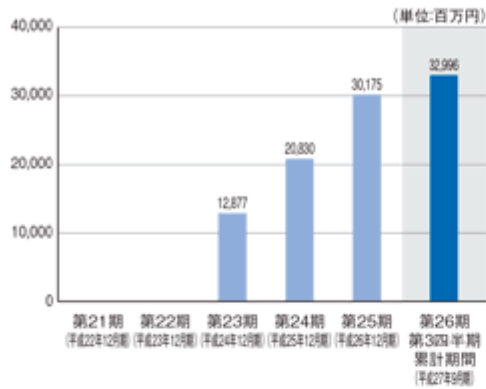
(単位：千円)

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高	11,317,434	11,423,076	12,039,489	20,522,547	30,118,208
経常利益	526,919	109,930	326,749	1,882,045	2,959,845
当期純利益	263,290	45,633	193,349	1,071,913	1,695,367
資本金	98,095	98,095	98,095	98,095	1,584,340
発行済株式総数(株)	16,517	16,517	16,517	16,517	10,968,000
純資産額	1,621,030	1,650,147	1,826,979	2,882,375	7,517,199
総資産額	6,833,346	8,814,431	9,604,819	16,248,766	27,278,473
1株当たり純資産額(円)	196.29	199.81	221.22	349.02	685.38
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)(円)	1,000.00 (-)	1,000.00 (-)	1,000.00 (-)	2,000.00 (-)	17.00 (-)
1株当たり当期純利益金額(円)	31.88	5.53	23.41	129.80	175.12
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額(円)	-	-	-	-	174.28
自己資本比率(%)	23.7	18.7	19.0	17.7	27.6
自己資本利益率(%)	17.6	2.8	11.1	45.5	32.6
株価収益率(倍)	-	-	-	-	10.6
配当性向(%)	6.3	36.2	8.5	3.1	9.7
従業員数(名)	93	92	90	101	106

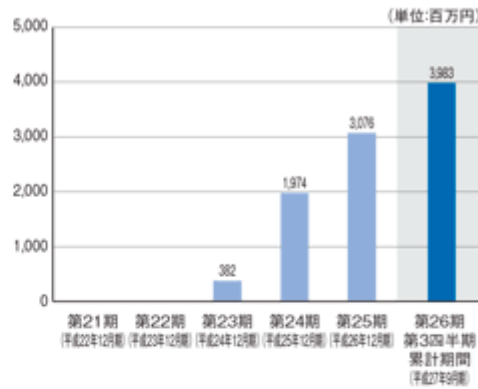
- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 第21期、第22期、第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
3. 第21期、第22期、第23期及び第24期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
4. 第23期以降の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第21期及び第22期の財務諸表については、監査を受けておりません。
5. 第23期より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。平成26年3月26日付で株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第21期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
6. 平成26年12月期の1株当たり配当額17円には、上場記念配当3円を含んでおります。

連結業績サマリー (グラフ)

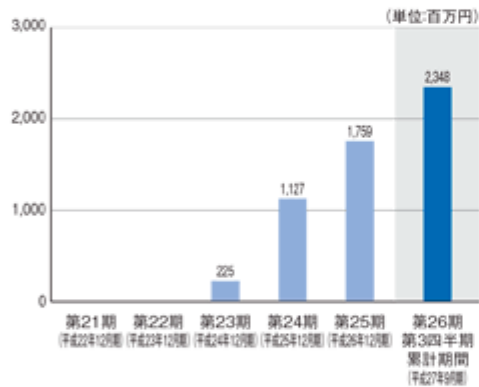
売上高



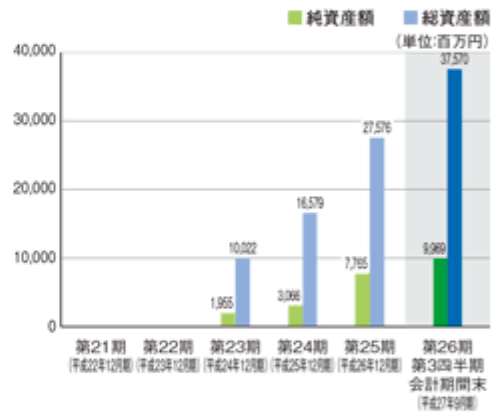
経常利益



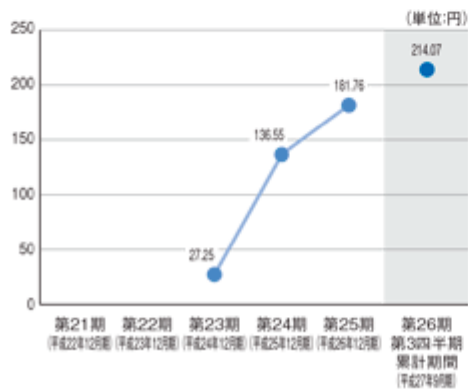
当期(四半期)純利益



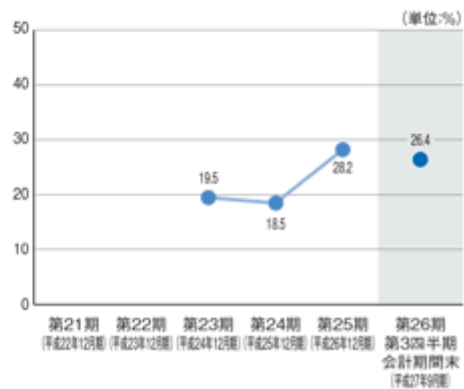
純資産額/総資産額



1株当たり当期(四半期)純利益金額



自己資本比率



(注) 1. 第23期より連結財務諸表を作成しております。
2. 平成26年3月26日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。上記「1株当たり当期(四半期)純利益金額」のグラフでは、第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の数値を記載しております。

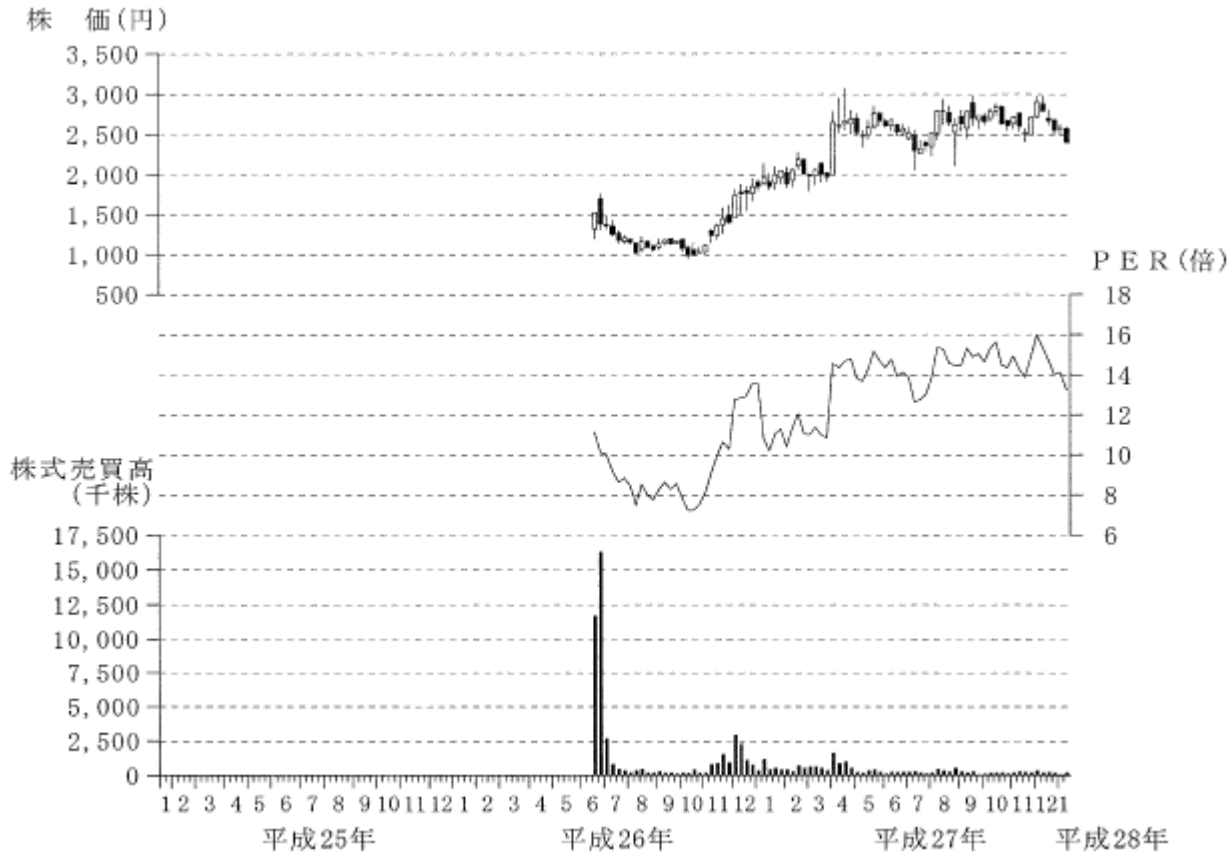
・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

(株価情報等)

1 【株価、P E R及び株式売買高の推移】

平成26年6月18日から平成28年1月8日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。

なお、当社株式は、平成26年6月18日付をもって株式会社東京証券取引所に上場いたしましたので、それ以前の株価、P E R及び株式売買高については該当事項はありません。



- (注) 1 . ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。
- 2 . P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{1 \text{株当たり当期純利益}}$$

平成26年6月18日から平成26年12月31日については、平成26年5月15日提出の有価証券届出書の平成25年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成27年1月1日から平成28年1月8日については、平成26年12月期有価証券報告書の平成26年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2 【大量保有報告書等の提出状況】

平成27年7月15日から平成28年1月8日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は以下のとおりであります。

提出者(大量保有者)の 氏名又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の 総数(株)	株券等保有 割合(%)
大和証券投資信託委託株式会社	平成27年9月15日	平成27年9月24日	変更報告書	720,600	6.57

(注) 上記大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社株式が上場されている株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

第二部 【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部 【参照情報】

第1 【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第25期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) 平成27年3月27日関東財務局長に提出

2 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第26期第1四半期(自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日) 平成27年5月12日関東財務局長に提出

3 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 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) 平成27年8月10日関東財務局長に提出

4 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第26期第3四半期(自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日) 平成27年11月10日関東財務局長に提出

5 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(平成28年1月15日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成27年3月30日に関東財務局長に提出

6 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(平成28年1月15日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づく臨時報告書を平成27年6月19日に関東財務局長に提出

第2 【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書(以下「有価証券報告書等」という。)の提出日以後本有価証券届出書提出日(平成28年1月15日)までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」について変更がありました。

以下の内容は当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、変更箇所については_____ ̄で示しております。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は、以下の「事業等のリスク」に記載されたものを除き、本有価証券届出書提出日(平成28年1月15日)現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

[事業等のリスク]

(1) 経済情勢、金利動向等の変動について

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、経済情勢、金利動向、地価の動向等の影響を受けやすい特性があり、これらの影響から購入者の需要動向が悪化した場合、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) 消費税率の引き上げについて

当社グループの属する不動産業界は、消費税率の動向によって需要が大きく左右される性格を有しており、消費税率が引き上げられた場合、家計の実質所得の目減りから個人消費を抑制する要因となります。駆け込み需要の反動が個人消費の振幅を大きくした場合、消費税率引き上げ直後は個人消費が大幅に落ち込む懸念があり、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。

(3) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産売買事業における中古不動産の買取資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、平成27年12月期第3四半期末における有利子負債依存度は64.7%となっております。当社グループは特定の金融機関に依存することなく、個別案件ごとに販売計画の妥当性を分析したうえで借入金の調達を行っておりますが、金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、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。

(4) 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

当社グループは、安定的な資金調達を図るため、複数の金融機関との間でコミットメントライン等の契約を締結しておりますが、本契約には一定の財務制限条項が付されており、これらの条件に抵触した場合には期限の利益を喪失し、一括返済を求められる等により、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 販売用不動産の評価損について

当社グループが保有する販売用不動産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。期末に保有している販売用不動産のうち、投資用不動産については、減価償却を考慮した簿価と正味売却価額を比較し、正味売却価額が簿価を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。また、販売用不動産のうち、区分所有マンション、戸建等については、取得価額と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得価額を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、当初計画どおりに販売が進まない場合、販売用不動産が在庫として滞留する可能性があり、滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が簿価または取得価額を下回り、商品評価損を計上することも予測され、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。

（６）固定資産の減損について

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、決算期ごとに固定資産の将来キャッシュ・フロー等を算定し減損損失の認識・測定を行っております。今後の地価動向や景気動向等によっては、固定資産の減損損失を計上することも予測され、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。

（７）競合リスクについて

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1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）を中心に展開しており、参入障壁も低いため、競合各社との競争は大変厳しいものがあります。また、規制緩和や異業種参入等のビジネス環境の変化によっては、当社グループの競争力を維持できなくなる可能性があり、業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（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。

（９）法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」等により法的規制を受けております。今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、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。

また、当社グループは、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において法令違反の事象は発生しておりませんが、将来何らかの理由により、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消し等の処分を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに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。なお、法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

（許認可等の状況）

会社名	許認可等の名称	許認可（登録）番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由
(株)ムゲンエステート	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許（２）第7987号	平成27年5月14日から平成32年5月13日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
(株)ムゲンエステート	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第51257号	平成27年7月20日から平成32年7月19日まで	建築士法	同法第26条
(株)フジホーム	宅地建物取引業者免許	東京都知事免許（４）第75654号	平成24年10月4日から平成29年10月3日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
(株)フジホーム	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第56843号	平成23年2月5日から平成28年2月4日まで	建築士法	同法第26条

（10）瑕疵担保責任について

売買対象不動産に隠れた瑕疵（通常の注意をしても発見できない欠陥）がある場合、民法と宅地建物取引業法の規定により売主が買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当社グループは、売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、瑕疵修復のための費用が生じることにより、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。

(11) 自然的・人為的災害について

当社グループが取り扱う中古不動産は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に所在しております。首都圏において、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社グループの所有する中古不動産が滅失、毀損または劣化し販売価値や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。

また、首都圏以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合にも、消費マインドの冷え込みから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。

(12) 人材の確保について

当社グループは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を継続的に確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。従って、今後も優秀な人材の中途採用、優秀な学生の新卒採用及び教育・研修制度の充実を図り、当社グループの経営理念を理解した責任ある社員の育成を行っていく方針であります。しかしながら、当社グループの求める人材の確保・育成が想定どおりに進まない場合には、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。

また、当社グループの人事制度におきましては、当社グループの更なる成長に向けて、求める人材を明確にし、一人ひとりの成長をサポートできる仕組み(仕事に基づく人事体系、成長を促す評価体系及びやりがいのある賃金体系)を構築しております。しかし、評価者の能力不足や部下とのコミュニケーション不足等で当社グループの人事制度が上手く機能しない場合、社員のモチベーションダウンや人材の流出につながる可能性があります。

(13) 情報漏洩のリスクについて

当社グループが行っている不動産売買事業、賃貸その他事業において、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。当社グループでは、これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、データベースへのアクセス環境、セキュリティシステムの継続的な改善等により、情報管理体制を強化するとともに情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する機密情報や個人情報等が外部へ流出、漏洩した場合等には、賠償責任を課せられるリスクや当社グループの信用を毀損するリスク等があり、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。

第3 【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社ムゲンエステート本店

(東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号)

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)

第四部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部 【特別情報】

該当事項はありません。