

【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11月10日

【四半期会計期間】 第28期第3四半期(自 平成29年7月1日 至 平成29年9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)
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3四半期 連結累計期間	第28期 第3四半期 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9月30日	自 平成29年1月1日 至 平成29年9月30日	自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日
売上高 (千円)	42,208,580	48,914,617	57,488,716
経常利益 (千円)	4,441,414	5,185,272	5,696,973
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	2,735,156	3,432,368	2,925,750
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	2,735,156	3,432,368	2,925,750
純資産額 (千円)	15,359,449	18,497,154	15,557,033
総資産額 (千円)	56,316,056	55,089,642	58,145,356
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	113.83	140.93	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)	113.62	140.60	121.13
自己資本比率 (%)	27.1	33.4	26.6

回次	第27期 第3四半期 連結会計期間	第28期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日	自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	39.45	49.55

- (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。

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3四半期連結累計期間（平成29年1月1日～平成29年9月30日）におけるわが国経済は、政府・日本銀行の各種政策の効果により、企業収益の改善に伴う雇用・所得環境の改善が続いており、景気は緩やかな回復基調が続いております。一方で、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響及び地政学的リスクの高まりに留意する必要があり、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省発表の平成29年7月1日時点の基準地価は、全国の商業地が2年連続のプラスで、住宅地も下落率が縮小する等、改善の動きが見られます。東京圏の商業地の上昇率は前年の2.7%から3.3%と拡大し、住宅地につきましても0.6%プラスで4年連続の上昇となり、都心への継続的な人口集中に加え、雇用環境の改善、再開発の進展、外国人観光客増加に伴うホテル、商業施設等の収益性の回復により不動産市況は堅調に推移いたしました。

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、3億円超の投資用不動産を39件（前年同期比10件増、うち10億円超の販売は5件）販売する等、取扱物件の大型化が計画通りに進捗しております。投資用不動産の用途別では、一棟オフィスビルや区分所有マンションの販売件数・金額が増加しており、引き続き、投資家の多様なニーズに応える商品ラインナップの拡充を図っております。

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しておりますが、取扱物件の厳選を図り、物件毎の利益管理を徹底することで、売上高及び粗利益額は概ね計画通りに推移しております。

賃貸その他事業につきましては、不動産賃貸収入は前年同期を上回って推移しているものの、不動産売買事業における投資用不動産販売が順調に推移したこと及び厳選した仕入を実施したことで、投資用不動産の在庫が減少したため増収率はやや鈍化しております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は489億14百万円（前年同期比15.9%増）、営業利益は56億75百万円（同15.0%増）、経常利益は51億85百万円（同16.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は34億32百万円（同25.5%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240件（前年同期比61件増）、平均販売単価は16,807万円（同8.7%減）となり、売上高は403億38百万円（同22.4%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274件（同7件減）、平均販売単価は2,454万円（同8.4%減）となり、売上高は67億26百万円（同10.7%減）となりました。

以上の結果、売上高は471億15百万円（前年同期比16.3%増）、セグメント利益（営業利益）は61億17百万円（同17.9%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17億70百万円（前年同期比5.1%増）となりました。

以上の結果、売上高は17億99百万円（前年同期比5.9%増）、セグメント利益（営業利益）は6億95百万円（同1.8%増）となりました。

(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550億89百万円（前期比5.3%減）、負債が365億92百万円（同14.1%減）、純資産は184億97百万円（同18.9%増）となりました。

資産の主な減少要因は、現金及び預金が35億34百万円増加した一方、販売用不動産が71億59百万円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69億1百万円減少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、剰余金の配当により5億11百万円減少した一方、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34億32百万円増加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。

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 現在発行数(株) (平成29年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成29年11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	24,355,000	24,355,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	24,355,000	24,355,000		

(注) 提出日現在発行数には、平成29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】

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9月30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3四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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,353,100	243,531	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 1,900		
発行済株式総数	24,355,000		
総株主の議決権		243,531	

(注) 当第3四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29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。

【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3四半期連結会計期間(平成29年7月1日から平成29年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成29年1月1日から平成29年9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28年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,825,885	12,360,329
売掛金	21,468	16,327
販売用不動産	45,354,211	38,194,784
仕掛販売用不動産	77,690	154,134
繰延税金資産	339,850	361,090
その他	556,393	1,140,982
貸倒引当金	8,055	8,381
流動資産合計	55,167,445	52,219,267
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,282,299	1,250,282
減価償却累計額	260,517	264,989
建物(純額)	1,021,782	985,292
土地	1,413,516	1,326,840
その他	134,162	139,369
減価償却累計額	68,737	74,832
その他(純額)	65,424	64,536
有形固定資産合計	2,500,723	2,376,670
無形固定資産	138,695	128,578
投資その他の資産		
繰延税金資産	230,372	187,113
その他	91,432	148,405
投資その他の資産合計	321,805	335,518
固定資産合計	2,961,223	2,840,767
繰延資産	16,687	29,607
資産合計	58,145,356	55,089,642

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	621,824	684,153
短期借入金	3,927,200	4,867,500
1年内償還予定の社債	180,000	390,000
1年内返済予定の長期借入金	3,472,013	5,225,887
未払法人税等	988,068	875,399
賞与引当金	45,590	170,276
工事保証引当金	56,836	64,393
その他	1,671,147	995,647
流動負債合計	10,962,679	13,273,257
固定負債		
社債	720,000	1,200,000
長期借入金	30,021,520	21,366,318
退職給付に係る負債	69,264	77,044
その他	814,858	675,866
固定負債合計	31,625,643	23,319,229
負債合計	42,588,322	36,592,487
純資産の部		
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	13,363,655
株主資本合計	15,464,961	18,385,875
新株予約権	92,072	111,279
純資産合計	15,557,033	18,497,154
負債純資産合計	58,145,356	55,089,642

(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：千円)	
	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)
売上高	42,208,580	48,914,617
売上原価	34,536,238	40,028,101
売上総利益	7,672,341	8,886,515
販売費及び一般管理費	2,738,191	3,211,081
営業利益	4,934,149	5,675,434
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,334	1,594
受取手数料	5,188	8,633
違約金収入	8,670	12,742
受取保険金	7,590	-
その他	6,106	7,406
営業外収益合計	28,890	30,376
営業外費用		
支払利息	472,211	477,697
株式交付費	15,457	-
支払手数料	33,874	35,775
その他	82	7,064
営業外費用合計	521,625	520,538
経常利益	4,441,414	5,185,272
特別利益		
過年度消費税等戻入額	-	136,336
固定資産売却益	34	29,382
特別利益合計	34	165,718
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	4,441,449	5,350,983
法人税、住民税及び事業税	1,711,750	1,896,594
法人税等調整額	5,457	22,019
法人税等合計	1,706,293	1,918,614
四半期純利益	2,735,156	3,432,368
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,735,156	3,432,368

【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：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)
四半期純利益	2,735,156	3,432,368
四半期包括利益	2,735,156	3,432,368
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,735,156	3,432,368

【注記事項】

(追加情報)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年9月30日)
「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)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(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 (自 平成28年1月1日 至 平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年9月30日)
減価償却費	489,899千円	558,618千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 平成28年1月1日 至 平成28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 (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

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2,898千円増加しております。

この結果、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が2,549,609千円、資本剰余金が2,472,609千円となっております。

当第3四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29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 (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 平成28年1月1日 至 平成28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：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	40,509,165	1,699,415	42,208,580	-	42,208,580
セグメント間の内部売上高 又は振替高	596	5,944	6,541	6,541	-
計	40,509,761	1,705,359	42,215,121	6,541	42,208,580
セグメント利益	5,189,389	683,312	5,872,702	938,552	4,934,149

(注)1.セグメント利益の調整額 938,552千円は、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3四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29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：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	47,115,172	1,799,444	48,914,617	-	48,914,617
セグメント間の内部売上高 又は振替高	28,901	6,496	35,397	35,397	-
計	47,144,074	1,805,941	48,950,015	35,397	48,914,617
セグメント利益	6,117,950	695,376	6,813,326	1,137,892	5,675,434

(注)1.セグメント利益の調整額 1,137,892千円は、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3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	113円83銭	140円93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)	2,735,156	3,432,368
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)	2,735,156	3,432,368
普通株式の期中平均株式数(株)	24,028,485	24,355,000
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	113円62銭	140円60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)	43,992	57,802
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11月10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3四半期連結会計期間(平成29年7月1日から平成29年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成29年1月1日から平成29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。

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。