

【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】 2018年5月11日

【四半期会計期間】 第29期第1四半期(自 2018年1月1日 至 2018年3月31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】 取締役 管理本部長 大久保 明

【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】 取締役 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)

(注) 当第1四半期会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

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28期 第1四半期 連結累計期間	第29期 第1四半期 連結累計期間	第28期
会計期間	自 2017年1月1日 至 2017年3月31日	自 2018年1月1日 至 2018年3月31日	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日
売上高 (百万円)	14,718	12,639	63,568
経常利益 (百万円)	1,578	1,267	6,478
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	1,051	837	4,276
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	1,051	837	4,276
純資産額 (百万円)	16,102	19,566	19,340
総資産額 (百万円)	56,279	66,407	59,212
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	43.16	34.39	175.61
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	43.08	34.30	175.18
自己資本比率 (%)	28.4	29.3	32.5

- (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。

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（2018年1月1日～2018年3月31日）におきましては、当社グループの属する不動産業界は、国土交通省が発表した2018年1月1日時点の公示地価は、全国平均では住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じ、商業地は3年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めております。東京圏の平均変動率は、住宅地及び商業地ともに5年連続の上昇となり、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあり、市況の好調さが示されております。一方で、不動産価格の上昇、高止まり感から不動産取得に対する慎重姿勢が強まり、また、金融機関の融資基準の厳格化や金利の先行きには敏感にならざるを得ない状況が続いております。

このような市場環境の中、当連結会計年度を初年度とする3カ年の中期経営計画に基づき、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、成長ドライバーである投資用不動産の仕入活動を強化したほか、リースバック事業をスタートさせる等、新たな収益基盤の構築に向けた取り組みを積極的に推進してまいりました。

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126億39百万円（前年同期比14.1%減）、営業利益は14億31百万円（同18.3%減）、経常利益は12億67百万円（同19.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は8億37百万円（同20.3%減）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、通期業績予想の達成に向けて、在庫（販売用不動産）の拡充を最優先に事業を推進するとともに、物件毎の利益管理を徹底してまいりました。

その結果、投資用不動産の販売件数は100件（前年同期比2件増）、平均販売単価は103.4百万円（同15.5%減）、売上高は103億41百万円（同13.8%減）となりました。引き続き、前連結会計年度より販売単価の低い投資用の区分物件販売が順調に増加しており、平均販売単価は前期比減少しておりますが、3億円超の販売は8件（同2件減、10億円超は1件）と堅調に推移した結果、区分物件を除く一棟物件の平均販売単価は288.7百万円（同30.4%増）となり、物件の大型化は順調に進んでおります。

また、区分所有マンション等の居住用不動産販売は、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、生活利便性の高いエリアにおける厳選した仕入活動を推進した結果、販売件数は66件（前年同期比17件減）、平均販売単価は24.8百万円（同0.6%増）、売上高は16億41百万円（同20.0%減）となりました。

以上の結果、売上高は120億7百万円（前年同期比14.6%減）、セグメント利益（営業利益）は16億48百万円（同10.7%減）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6億15百万円(前年同期比5.1%減)となりましたが、不動産売買事業における投資用不動産の仕入活動が順調に進捗し、収益源となる投資用不動産の在庫は着実に増加しております。

以上の結果、売上高は6億32百万円(前年同期比3.3%減)、セグメント利益(営業利益)は2億15百万円(同19.4%減)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664億7百万円(前期比12.2%増)、負債が468億41百万円(同17.5%増)、純資産は195億66百万円(同1.2%増)となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が90億89百万円増加した一方、現金及び預金が23億45百万円減少したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、長期借入金(1年内返済予定を含む)が91億60百万円増加した一方、短期借入金15億60百万円及び未払法人税等が9億59百万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、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8億37百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が6億8百万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) (2018年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2018年5月11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	24,361,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株 あります。
計	24,355,000	24,361,000		

(注) 提出日現在発行数には、2018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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2018年3月31日	-	24,355,000	-	2,549	-	2,472

(注) 2018年4月1日から2018年4月30日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式が6,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ2百万円増加しております。

(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】

2018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 24,353,500	243,535	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 1,500		
発行済株式総数	24,355,000		
総株主の議決権		243,535	

(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(2017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

(1) 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) 当社の四半期連結財務諸表に掲記される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載していましたが、当第1四半期連結会計期間及び当第1四半期連結累計期間より百万円単位で記載することに変更いたしました。

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(2018年1月1日から2018年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2018年1月1日から2018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：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,268	10,923
売掛金	15	14
販売用不動産	41,500	50,589
仕掛販売用不動産	114	139
繰延税金資産	394	365
その他	1,057	1,469
貸倒引当金	10	8
流動資産合計	56,339	63,493
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,264	1,267
減価償却累計額	278	291
建物(純額)	986	975
土地	1,326	1,326
その他	136	148
減価償却累計額	70	73
その他(純額)	66	74
有形固定資産合計	2,379	2,376
無形固定資産		
投資その他の資産	124	121
繰延税金資産	177	168
その他	156	203
投資その他の資産合計	334	372
固定資産合計	2,837	2,871
繰延資産	35	42
資産合計	59,212	66,407

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	523	676
短期借入金	4,928	3,368
1年内償還予定の社債	530	654
1年内返済予定の長期借入金	4,853	4,228
未払法人税等	1,379	420
賞与引当金	72	62
工事保証引当金	58	59
その他	978	656
流動負債合計	13,325	10,125
固定負債		
社債	1,760	1,941
長期借入金	23,969	33,755
退職給付に係る負債	81	83
その他	736	935
固定負債合計	26,547	36,715
負債合計	39,872	46,841
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,549	2,549
資本剰余金	2,472	2,472
利益剰余金	14,208	14,436
自己株式	-	0
株主資本合計	19,230	19,458
新株予約権	110	107
純資産合計	19,340	19,566
負債純資産合計	59,212	66,407

(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：百万円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自2017年1月1日 至2017年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年3月31日)
売上高	14,718	12,639
売上原価	11,927	10,172
売上総利益	2,791	2,467
販売費及び一般管理費	1,038	1,035
営業利益	1,752	1,431
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	2	2
違約金収入	2	2
その他	3	1
営業外収益合計	8	7
営業外費用		
支払利息	171	148
支払手数料	9	17
その他	1	4
営業外費用合計	182	171
経常利益	1,578	1,267
特別利益		
固定資産売却益	21	0
新株予約権戻入益	-	2
特別利益合計	21	2
特別損失		
固定資産売却損	0	-
特別損失合計	0	-
税金等調整前四半期純利益	1,599	1,270
法人税、住民税及び事業税	541	395
法人税等調整額	7	38
法人税等合計	548	433
四半期純利益	1,051	837
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,051	837

【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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2017年1月1日 至2017年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年3月31日)
四半期純利益	1,051	837
四半期包括利益	1,051	837
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,051	837

【注記事項】

(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。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)
減価償却費	199百万円	197百万円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2017年1月1日 至 2017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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2017年3月28日 定時株主総会	普通株式	511	21.00	2016年12月31日	2017年3月29日	利益剰余金

(注) 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 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年3月27日 定時株主総会	普通株式	608	25.00	2017年12月31日	2018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

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 2017年1月1日 至 2017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：百万円)

	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	654	14,718	-	14,718
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	1	1	1	-
計	14,064	656	14,720	1	14,718
セグメント利益	1,846	267	2,114	361	1,752

(注)1. セグメント利益の調整額 361百万円は、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1四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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：百万円)

	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	12,007	632	12,639	-	12,639
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	0	0	0	-
計	12,007	633	12,640	0	12,639
セグメント利益	1,648	215	1,864	432	1,431

(注)1. セグメント利益の調整額 432百万円は、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。

(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 2017年1月1日 至 2017年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	43円16銭	34円39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(百万円)	1,051	837
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 四半期純利益金額(百万円)	1,051	837
普通株式の期中平均株式数(株)	24,355,000	24,354,977
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	43円08銭	34円30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)	43,143	65,150
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	-	-

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

2018年5月11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2018年1月1日から2018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(2018年1月1日から2018年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2018年1月1日から2018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2018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。