

【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11月12日

【四半期会計期間】 第29期第3四半期(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)

【会社名】 株式会社ムゲンエスレート

【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レート 横浜支店  
(神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号)

(注) 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3四半期 連結累計期間	第29期 第3四半期 連結累計期間	第28期
会計期間		自 2017年1月1日 至 2017年9月30日	自 2018年1月1日 至 2018年9月30日	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日
売上高	(百万円)	48,914	36,748	63,568
経常利益	(百万円)	5,185	3,128	6,478
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	(百万円)	3,432	2,021	4,276
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	3,432	2,021	4,276
純資産額	(百万円)	18,497	20,771	19,340
総資産額	(百万円)	55,089	72,251	59,212
1株当たり四半期(当期)純利益金額	(円)	140.93	82.99	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)	140.60	82.73	175.18
自己資本比率	(%)	33.4	28.6	32.5

回次		第28期 第3四半期 連結会計期間	第29期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 2017年7月1日 至 2017年9月30日	自 2018年7月1日 至 2018年9月30日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	49.55	25.04

- (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、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

<賃貸その他事業>

(アセットマネジメント関係)

ムゲン投資顧問株式会社を新たに設立し、当第3四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。

(クラウドファンディング関係)

株式会社ムゲンファンディングを新たに設立し、当第3四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。

この結果、2018年9月30日現在では、当社グループは、当社及び子会社3社により構成されることとなりました。

## 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（2018年1月1日～2018年9月30日）におきましては、当社グループの属する不動産業界では、国土交通省が発表した基準地価（2018年7月1日時点）によると、全国平均（全用途平均）が27年ぶりに下落から上昇に転じました。首都圏では訪日客増加及び大型再開発等により、住宅地及び商業地ともに上昇基調が継続しました。また、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によると、2018年9月度の首都圏中古マンションの成約件数は前年同月を上回り、成約価格及び成約㎡単価は2013年1月から2018年9月まで69ヶ月連続で前年同月を上回りました。一方で、個人向け不動産融資環境においては、一部金融機関による不適切融資問題等の影響により、金融機関が融資姿勢を厳格化する動きが見られます。

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いて、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買取再販活動を強化してまいりました。また、中長期的に複数の収益の柱を育てていくことを見据えた新たな収益基盤の構築に取り組んでおり、より安定的かつ継続的な成長を目的として、新たにアセットマネジメントを展開するムゲン投資顧問株式会社及びクラウドファンディングを展開する株式会社ムゲンファンディングの2社を設立し、ビジネスの拡充を図っております。

不動産売買事業につきましては、仕入面では厳選した仕入にシフトし、販売面では販売推進活動の強化を目的として、新たに専門部署を設置し、販売体制の強化を図りました。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在庫が増加したことにより、不動産賃貸収入が前年同期を上回りました。

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367億48百万円（前年同期比24.9%減）、営業利益は36億85百万円（同35.1%減）、経常利益は31億28百万円（同39.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は20億21百万円（同41.1%減）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、投資用不動産の販売が230件（前年同期比10件減）、平均販売単価は121百万円（同27.9%減）となり、売上高は278億83百万円（同30.9%減）となりました。また、居住用不動産の販売は213件（同61件減）、平均販売単価は30百万円（同23.5%増）となり、売上高は64億56百万円（同4.0%減）となりました。

以上の結果、売上高は343億90百万円（前年同期比27.0%減）、セグメント利益（営業利益）は42億45百万円（同30.6%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23億15百万円（前年同期比30.8%増）となりました。

以上の結果、売上高は23億58百万円（前年同期比31.0%増）、セグメント利益（営業利益）は8億70百万円（同25.2%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722億51百万円（前期比22.0%増）、負債が514億79百万円（同29.1%増）、純資産は207億71百万円（同7.4%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が187億86百万円増加した一方、現金及び預金が61億41百万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118億4百万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20億21百万円増加した一方、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) (2018年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2018年11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	24,361,000	24,361,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	24,361,000	24,361,000		

(注) 提出日現在発行数には、2018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 (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9月30日		24,361,000		2,552		2,475

##### (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】

2018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 24,359,000	243,590	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 2,000		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		243,590	

(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(2018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

(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おりましたが、第1四半期連結会計期間及び第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3四半期連結会計期間(2018年7月1日から2018年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2018年1月1日から2018年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、EY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。

なお、新日本有限責任監査法人は、名称変更により、2018年7月1日をもってEY新日本有限責任監査法人となりました。

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3四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,268	7,126
売掛金	15	23
販売用不動産	41,500	60,286
仕掛販売用不動産	114	206
繰延税金資産	394	585
その他	1,057	1,155
貸倒引当金	10	14
流動資産合計	56,339	69,369
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,264	1,292
減価償却累計額	278	319
建物（純額）	986	972
土地	1,326	1,343
その他	136	148
減価償却累計額	70	82
その他（純額）	66	66
有形固定資産合計	2,379	2,382
無形固定資産		
投資その他の資産	124	113
繰延税金資産	177	161
その他	156	188
投資その他の資産合計	334	349
固定資産合計	2,837	2,845
繰延資産	35	35
資産合計	59,212	72,251



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	523	677
短期借入金	4,928	5,452
1年内償還予定の社債	530	714
1年内返済予定の長期借入金	4,853	4,270
未払法人税等	1,379	519
賞与引当金	72	126
工事保証引当金	58	46
その他	978	598
流動負債合計	13,325	12,405
固定負債		
社債	1,760	1,584
長期借入金	23,969	36,357
退職給付に係る負債	81	86
その他	736	1,046
固定負債合計	26,547	39,074
負債合計	39,872	51,479
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,549	2,552
資本剰余金	2,472	2,475
利益剰余金	14,208	15,620
自己株式	-	0
株主資本合計	19,230	20,648
新株予約権	110	123
純資産合計	19,340	20,771
負債純資産合計	59,212	72,251

(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：百万円)	
	前第3四半期連結累計期間 (自2017年1月1日 至2017年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年9月30日)
売上高	48,914	36,748
売上原価	40,028	29,831
売上総利益	8,886	6,917
販売費及び一般管理費	3,211	3,231
営業利益	5,675	3,685
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	8	11
違約金収入	12	8
不動産取得税還付金	-	10
その他	7	3
営業外収益合計	30	35
営業外費用		
支払利息	477	521
支払手数料	35	55
その他	7	14
営業外費用合計	520	592
経常利益	5,185	3,128
特別利益		
過年度消費税等戻入額	136	-
固定資産売却益	29	0
新株予約権戻入益	-	5
特別利益合計	165	5
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	-	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	5,350	3,134
法人税、住民税及び事業税	1,896	1,287
法人税等調整額	22	174
法人税等合計	1,918	1,113
四半期純利益	3,432	2,021
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,432	2,021

【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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2017年1月1日 至2017年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年9月30日)
四半期純利益	3,432	2,021
四半期包括利益	3,432	2,021
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,432	2,021

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)
(1) 連結の範囲の重要な変更 当第3四半期連結会計期間より、新たに設立したムゲン投資顧問株式会社及び株式会社ムゲンファンディングを連結の範囲に含めております。
(2) 持分法適用の範囲の重要な変更 該当事項はありません。

(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 2017年1月1日 至 2017年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)
減価償却費	558百万円	716百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2017年1月1日 至 2017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 (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。

当第3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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 (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 2017年1月1日 至 2017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：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	47,115	1,799	48,914	-	48,914
セグメント間の内部売上高 又は振替高	28	6	35	35	-
計	47,144	1,805	48,950	35	48,914
セグメント利益	6,117	695	6,813	1,137	5,675

(注)1.セグメント利益の調整額 1,137百万円は、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3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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：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	34,390	2,358	36,748	-	36,748
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	0	2	2	-
計	34,392	2,358	36,751	2	36,748
セグメント利益	4,245	870	5,116	1,430	3,685

(注)1.セグメント利益の調整額 1,430百万円は、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3四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	140円93銭	82円99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)	3,432	2,021
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)	3,432	2,021
普通株式の期中平均株式数(株)	24,355,000	24,358,931
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	140円60銭	82円73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)	57,802	76,463
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11月12日

株式会社ムゲンエステート  
取締役会 御中

E Y 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3四半期連結会計期間(2018年7月1日から2018年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2018年1月1日から2018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、株式会社ムゲンエステート及び連結子会社の2018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。