

【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】 2019年5月13日

【四半期会計期間】 第30期第1四半期(自 2019年1月1日 至 2019年3月31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)

## 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29期 第1四半期 連結累計期間	第30期 第1四半期 連結累計期間	第29期
会計期間	自 2018年1月1日 至 2018年3月31日	自 2019年1月1日 至 2019年3月31日	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日
売上高 (百万円)	12,639	8,826	53,931
経常利益 (百万円)	1,267	563	5,237
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	837	385	3,356
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	837	385	3,356
純資産額 (百万円)	19,566	21,757	22,106
総資産額 (百万円)	66,407	65,126	66,760
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	34.39	15.84	137.80
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	34.30	15.79	137.36
自己資本比率 (%)	29.3	33.2	32.9

(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. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

#### 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 【経営者による財政状態、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。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

#### （1）財政状態及び経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間（2019年1月1日～2019年3月31日）におけるわが国経済は、堅調な企業収益を背景に雇用・所得環境の改善が続き、緩やかな回復基調で推移しました。ただし、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動等の影響に留意する必要があり、景気の先行きは不透明な状況となっております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省が発表した2019年1月1日時点の公示地価の全国全用途平均が4年連続の上昇となりましたが、高値で過熱気味の都心の一部では伸び率が鈍化しております。また、不動産価格の高止まりによる慎重な姿勢の強まりや不適切な融資問題等の影響による金融機関の不動産向け融資に対する厳格化が続いている状況となっております。

当社グループでは、主力事業である不動産売買事業において、上記状況の影響等により、投資用不動産の平均販売単価は改善しておりますが、販売件数は前年同期比で59.0%減の41件となり、大幅に減少しました。

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88億26百万円（前年同期比30.2%減）、営業利益は7億27百万円（同49.2%減）、経常利益は5億63百万円（同55.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は3億85百万円（同53.9%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、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41件（前年同期比59件減）、平均販売単価は151百万円（同46.8%増）となり、売上高62億23百万円（同39.8%減）となりました。また、居住用不動産の販売は、51件（同15件減）、平均販売単価は34百万円（同38.3%増）となり、売上高17億54百万円（同6.9%増）となりました。

以上の結果、売上高は80億7百万円（前年同期比33.3%減）、セグメント利益（営業利益）は7億28百万円（同55.8%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8億1百万円（前年同期比30.3%増）となりました。

以上の結果、売上高は8億18百万円（前年同期比29.4%増）、セグメント利益（営業利益）は2億95百万円（同37.1%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

( 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651億26百万円（前期比2.4%減）、負債が433億68百万円（同2.9%減）、純資産は217億57百万円（同1.6%減）となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が17億82百万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、未払法人税等が11億69百万円減少したことによるものであります。

純資産の主な減少要因は、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3億85百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が7億30百万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。

3 【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。

### 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) (2019年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年5月13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)	単元株式数は100株 であります。
計	24,361,000	24,361,000		

(注) 提出日現在発行数には、2019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】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の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) 【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)
2019年3月31日		24,361,000		2,552		2,475

(5) 【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。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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 24,357,700	243,577	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 3,300		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		243,577	

(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(2018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

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1四半期連結会計期間(2019年1月1日から2019年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年1月1日から2019年3月31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。

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 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,517	11,131
売掛金	22	22
販売用不動産	51,635	49,852
仕掛販売用不動産	87	107
その他	1,067	599
貸倒引当金	11	10
流動資産合計	63,319	61,703
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,295	1,296
減価償却累計額	334	349
建物(純額)	960	947
土地	1,343	1,343
その他	148	148
減価償却累計額	86	91
その他(純額)	61	57
有形固定資産合計	2,366	2,348
無形固定資産	83	86
投資その他の資産		
繰延税金資産	772	763
その他	181	178
投資その他の資産合計	954	942
固定資産合計	3,404	3,377
繰延資産	36	45
資産合計	66,760	65,126



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	400	295
短期借入金	3,213	2,712
1年内償還予定の社債	754	824
1年内返済予定の長期借入金	4,142	4,525
未払法人税等	1,359	189
賞与引当金	47	55
工事保証引当金	49	41
その他	567	750
流動負債合計	10,532	9,394
固定負債		
社債	1,694	2,017
長期借入金	31,462	30,994
退職給付に係る負債	88	84
その他	876	878
固定負債合計	34,121	33,974
負債合計	44,654	43,368
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,475	2,475
利益剰余金	16,956	16,611
自己株式	0	0
株主資本合計	21,983	21,638
新株予約権	122	118
純資産合計	22,106	21,757
負債純資産合計	66,760	65,126

(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2018年1月1日 至2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年3月31日)
売上高	12,639	8,826
売上原価	10,172	7,334
売上総利益	2,467	1,491
販売費及び一般管理費	1,035	764
営業利益	1,431	727
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	2	4
違約金収入	2	2
その他	1	7
営業外収益合計	7	15
営業外費用		
支払利息	148	157
支払手数料	17	13
その他	4	7
営業外費用合計	171	179
経常利益	1,267	563
特別利益		
固定資産売却益	0	-
新株予約権戻入益	2	3
特別利益合計	2	3
税金等調整前四半期純利益	1,270	566
法人税、住民税及び事業税	395	172
法人税等調整額	38	8
法人税等合計	433	180
四半期純利益	837	385
親会社株主に帰属する四半期純利益	837	385

## 【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2018年1月1日 至2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年3月31日)
四半期純利益	837	385
四半期包括利益	837	385
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	837	385

【注記事項】

(追加情報)

当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(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 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
減価償却費	197百万円	247百万円

(株主資本等関係)

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	730	30.00	2018年12月31日	2019年3月27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 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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	8,007	818	8,826	-	8,826
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	8,007	818	8,826	-	8,826
セグメント利益	728	295	1,023	296	727

(注)1. セグメント利益の調整額 296百万円は、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1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	34円39銭	15円84銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	837	385
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(百万円)	837	385
普通株式の期中平均株式数(株)	24,354,977	24,360,941
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	34円30銭	15円79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)	65,150	81,063
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

2019年5月13日

株式会社ムゲンエステート  
取締役会 御中

EY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 飴 谷 健 洋 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2019年1月1日から2019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(2019年1月1日から2019年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年1月1日から2019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、株式会社ムゲンエステート及び連結子会社の2019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。