

【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11月11日

【四半期会計期間】 第30期第3四半期(自 2019年7月1日 至 2019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)

## 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<br>第3四半期<br>連結累計期間     | 第30期<br>第3四半期<br>連結累計期間     | 第29期                         |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 会計期間                           | 自 2018年1月1日<br>至 2018年9月30日 | 自 2019年1月1日<br>至 2019年9月30日 | 自 2018年1月1日<br>至 2018年12月31日 |
| 売上高 (百万円)                      | 36,748                      | 30,038                      | 53,931                       |
| 経常利益 (百万円)                     | 3,128                       | 2,277                       | 5,237                        |
| 親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (百万円)     | 2,021                       | 1,513                       | 3,356                        |
| 四半期包括利益又は包括利益 (百万円)            | 2,021                       | 1,513                       | 3,356                        |
| 純資産額 (百万円)                     | 20,771                      | 22,888                      | 22,106                       |
| 総資産額 (百万円)                     | 72,251                      | 68,259                      | 66,760                       |
| 1株当たり四半期(当期)純利益 (円)            | 82.99                       | 62.12                       | 137.80                       |
| 潜在株式調整後1株当たり<br>四半期(当期)純利益 (円) | 82.73                       | 61.88                       | 137.36                       |
| 自己資本比率 (%)                     | 28.6                        | 33.4                        | 32.9                         |

| 回次              | 第29期<br>第3四半期<br>連結会計期間     | 第30期<br>第3四半期<br>連結会計期間     |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 会計期間            | 自 2018年7月1日<br>至 2018年9月30日 | 自 2019年7月1日<br>至 2019年9月30日 |
| 1株当たり四半期純利益 (円) | 25.04                       | 24.89                       |

- (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)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第3四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）業績の状況

当第3四半期連結累計期間（2019年1月1日～2019年9月30日）における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（2019年7月1日時点）が、全国平均（全用途）で0.4%の上昇となり、2年連続で上昇しました。首都圏におきましても、訪日客の増加等により、宿泊施設や商業施設の需要が拡大し、引き続き上昇しております。また、依然として超低金利による資金調達コストの低下を背景に、2019年6月末の不動産向け貸出残高が80.3兆円となり、不動産の投資需要は引き続き堅調な状況であります。一方で、個人向けの貸出残高は、不正融資問題による金融機関の慎重な姿勢が強まり、減少傾向となっております。

このような事業環境の中、当社グループでは2019年2月に公表した中期経営計画において、今後の更なる成長を続けられる企業体へと進化するため、「事業基盤を支える商品づくり」、「収益基盤を支えるネットワークづくり」、及び「経営基盤を支える人材・システムづくり」を経営方針と定め、経営基盤の構築を進めております。

当社グループの主力事業である不動産売買事業において、引き続き長期保有物件を中心に販売価格の見直しや稼働率の改善を図り、物件販売の促進に注力してまいりました。その結果、販売件数の改善が見られており、その成果は出てきております。しかしながら、金融機関の個人投資家への融資姿勢の厳格化やエリアによる不動産価格の二極化等の影響が長期化し、都心部における仕入が期初計画に対して遅れている状況であるため、販売件数が想定よりも伸びず、前年同期の443件に対し、31.2%減の305件となりました。仕入においては、仕入価格高騰の影響もあり厳しい仕入環境にありますが、販売時の採算性を重視した仕入を引続き行っております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間は、売上高は300億38百万円（前年同期比18.3%減）、営業利益は27億64百万円（同25.0%減）、経常利益は22億77百万円（同27.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は15億13百万円（同25.1%減）となりました。

セグメントの経営成績は、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190件（前年同期比40件減）、平均販売単価は123百万円（同1.6%増）となり、売上高は233億92百万円（同16.1%減）となりました。また、居住用不動産の販売は115件（同98件減）、平均販売単価は35百万円（同16.5%増）となり、売上高は40億62百万円（同37.1%減）となりました。

以上の結果、売上高は275億59百万円（前年同期比19.9%減）、セグメント利益（営業利益）は28億8百万円（同33.9%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24億36百万円（前年同期比5.2%増）となりました。

以上の結果、売上高は24億79百万円（前年同期比5.1%増）、セグメント利益（営業利益）は9億10百万円（同4.6%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。

( 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682億59百万円（前期比2.2%増）、負債が453億70百万円（同1.6%増）、純資産は228億88百万円（同3.5%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が17億63百万円減少した一方、現金及び預金が36億98百万円増加したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、未払法人税等が9億22百万円及び短期借入金が6億28百万円それぞれ減少した一方、社債（1年内償還予定の社債を含む）が20億71百万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、配当の支払により利益剰余金が7億30百万円減少した一方、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15億13百万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。

3 【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。

### 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<br>現在発行数(株)<br>(2019年9月30日) | 提出日現在発行数(株)<br>(2019年11月11日) | 上場金融商品取引所<br>名又は登録認可金融<br>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<br>(市場第一部)                 | 単元株式数<br>100株 |
| 計    | 24,361,000                             | 24,361,000                   |                                    |               |

(注) 提出日現在発行数には、2019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】

###### 【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<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金増減額<br>(百万円) | 資本金残高<br>(百万円) | 資本準備金<br>増減額<br>(百万円) | 資本準備金<br>残高<br>(百万円) |
|------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 2019年9月30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3四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<br>24,356,700 | 243,567  | 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<br>4,300      |          |  |
| 発行済株式総数        | 24,361,000         |          |  |
| 総株主の議決権        |                    | 243,567  |  |

(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(2019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(2019年7月1日から2019年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2019年1月1日から2019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。

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<br>(2018年12月31日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(2019年9月30日) |
|-------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b> |                          |                              |
| 流動資産        |                          |                              |
| 現金及び預金      | 10,517                   | 14,216                       |
| 売掛金         | 22                       | 39                           |
| 販売用不動産      | 51,635                   | 49,871                       |
| 仕掛販売用不動産    | 87                       | 156                          |
| その他         | 1,067                    | 480                          |
| 貸倒引当金       | 11                       | 13                           |
| 流動資産合計      | 63,319                   | 64,750                       |
| 固定資産        |                          |                              |
| 有形固定資産      |                          |                              |
| 建物          | 1,295                    | 1,339                        |
| 減価償却累計額     | 334                      | 378                          |
| 建物（純額）      | 960                      | 960                          |
| 土地          | 1,343                    | 1,343                        |
| その他         | 148                      | 148                          |
| 減価償却累計額     | 86                       | 100                          |
| その他（純額）     | 61                       | 47                           |
| 有形固定資産合計    | 2,366                    | 2,352                        |
| 無形固定資産      | 83                       | 86                           |
| 投資その他の資産    |                          |                              |
| 繰延税金資産      | 772                      | 844                          |
| その他         | 181                      | 172                          |
| 投資その他の資産合計  | 954                      | 1,017                        |
| 固定資産合計      | 3,404                    | 3,455                        |
| 繰延資産        | 36                       | 53                           |
| 資産合計        | 66,760                   | 68,259                       |



(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2018年12月31日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(2019年9月30日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                              |
| 流動負債          |                          |                              |
| 買掛金           | 400                      | 364                          |
| 短期借入金         | 3,213                    | 2,584                        |
| 1年内償還予定の社債    | 754                      | 1,154                        |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 4,142                    | 6,474                        |
| 未払法人税等        | 1,359                    | 436                          |
| 賞与引当金         | 47                       | 129                          |
| 工事保証引当金       | 49                       | 42                           |
| その他           | 567                      | 698                          |
| 流動負債合計        | 10,532                   | 11,883                       |
| 固定負債          |                          |                              |
| 社債            | 1,694                    | 3,365                        |
| 長期借入金         | 31,462                   | 29,261                       |
| 退職給付に係る負債     | 88                       | 87                           |
| その他           | 876                      | 773                          |
| 固定負債合計        | 34,121                   | 33,487                       |
| 負債合計          | 44,654                   | 45,370                       |
| <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                   | 17,738                       |
| 自己株式          | 0                        | 0                            |
| 株主資本合計        | 21,983                   | 22,766                       |
| 新株予約権         | 122                      | 122                          |
| 純資産合計         | 22,106                   | 22,888                       |
| 負債純資産合計       | 66,760                   | 68,259                       |

(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<br>(自2018年1月1日<br>至2018年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自2019年1月1日<br>至2019年9月30日) |
|------------------|---|---|
| 売上高              | 36,748                                      | 30,038                                      |
| 売上原価             | 29,831                                      | 24,821                                      |
| 売上総利益            | 6,917                                       | 5,217                                       |
| 販売費及び一般管理費       | 3,231                                       | 2,453                                       |
| 営業利益             | 3,685                                       | 2,764                                       |
| 営業外収益            |   |   |
| 受取利息及び配当金        | 1   | 1   |
| 受取手数料            | 11  | 13  |
| 違約金収入            | 8   | 21  |
| 不動産取得税還付金        | 10  | 1   |
| その他              | 3   | 9   |
| 営業外収益合計          | 35  | 48  |
| 営業外費用            |   |   |
| 支払利息             | 521   | 467   |
| 支払手数料            | 55  | 43  |
| その他              | 14  | 23  |
| 営業外費用合計          | 592   | 535   |
| 経常利益             | 3,128                                       | 2,277                                       |
| 特別利益             |   |   |
| 固定資産売却益          | 0   | -   |
| 新株予約権戻入益         | 5   | 5   |
| 特別利益合計           | 5   | 5   |
| 特別損失             |   |   |
| 固定資産除却損          | 0   | -   |
| 特別損失合計           | 0   | -   |
| 税金等調整前四半期純利益     | 3,134                                       | 2,283                                       |
| 法人税、住民税及び事業税     | 1,287                                       | 841   |
| 法人税等調整額          | 174   | 71  |
| 法人税等合計           | 1,113                                       | 770   |
| 四半期純利益           | 2,021                                       | 1,513                                       |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 2,021                                       | 1,513                                       |

【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<br>(自2018年1月1日<br>至2018年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自2019年1月1日<br>至2019年9月30日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益          | 2,021                                       | 1,513                                       |
| 四半期包括利益         | 2,021                                       | 1,513                                       |
| (内訳)            |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 2,021                                       | 1,513                                       |

【注記事項】

(追加情報)

|   |
|---|
| 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)  |
| (「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)<br>「『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<br>(自 2018年1月1日<br>至 2018年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2019年1月1日<br>至 2019年9月30日) |
|-------|---|---|
| 減価償却費 | 716百万円  | 743百万円  |

(株主資本等関係)

前第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<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 2018年3月27日<br>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。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 2019年3月26日<br>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 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<br>(注)1 | 四半期連結損益<br>計算書計上額<br>(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<br>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。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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<br>(注)1 | 四半期連結損益<br>計算書計上額<br>(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             | 27,559  | 2,479   | 30,038 | -           | 30,038                    |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 41      | -       | 41     | 41          | -                         |
| 計                     | 27,600  | 2,479   | 30,080 | 41          | 30,038                    |
| セグメント利益               | 2,808   | 910     | 3,718  | 953         | 2,764                     |

(注)1.セグメント利益の調整額 953百万円は、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3四半期連結累計期間<br>(自 2018年1月1日<br>至 2018年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2019年1月1日<br>至 2019年9月30日) |
|---|---|---|
| (1) 1株当たり四半期純利益   | 82円99銭  | 62円12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)   | 2,021   | 1,513   |
| 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<br>(百万円)  | 2,021   | 1,513   |
| 普通株式の期中平均株式数(株)   | 24,358,931                                    | 24,360,941                                    |
| (2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益  | 82円73銭  | 61円88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)  | 76,463  | 94,372  |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり<br>四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結<br>会計年度末から重要な変動があったものの概要 | -   | -   |

(重要な後発事象)

自己株式の取得

当社は、2019年11月7日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。

自己株式の取得に関する事項は、次のとおりです。

1. 理由

株主への利益還元の向上を図るとともに、経営環境の変化に対応した資本政策の柔軟性・機動性を確保するため

2. 取得対象株式の種類 当社普通株式

3. 取得し得る株式の総数 500,000株

4. 取得価額の総額 300,000,000円

5. 取得期間 2019年11月8日から2020年3月31日まで

6. 取得方法 東京証券取引所における市場買付け

## 2 【その他】

(重要な訴訟等がある場合)

### 重要な訴訟事件等

2019年10月11日に開示しております当社が提起していた更正処分等の取消訴訟等に係る判決について

#### 1. 経緯

##### (1) 本件更正処分等の経緯

当社は、従前、消費税の課税期間の課税標準額（消費税法28条）に対する消費税額から控除する仕入控除税額の計算に当たり個別対応方式（同法30条2項）を採用し、販売用建物の仕入れは全て同建物の販売（課税資産の譲渡等）のためにのみ必要な課税売上対応課税仕入れであるとして、その仕入れに係る消費税額を全額控除していましたが、税務当局は、販売用建物のうち消費税非課税の住宅の賃貸による収入が発生する販売用建物の仕入れ（以下「本件課税仕入れ」といいます。）は同建物の販売（課税資産の譲渡等）のみならず、住宅の賃貸（課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等）のためにも必要な共通課税仕入れであると認定し、その仕入れに係る消費税額についてはその一部（当社の課税売上割合を乗じて計算した額）しか控除できず、控除できない消費税額及びこれに係る地方消費税額を追加納付すべきであるとして、当社に対し、本件更正処分等を行いました（なお、詳細は2018年12月26日付け「消費税の課税売上割合に準ずる割合の承認に伴う仕入控除税額の計算方法の一部変更について」をご覧ください。）。

##### (2) 取消訴訟等について

冒頭記載のとおり、当社は、東京地方裁判所に対して本件訴訟を提起していましたが、同裁判所は、当社の請求を棄却する旨の判決を言い渡しました。

また、2018年12月26日付け「消費税の課税売上割合に準ずる割合の承認に伴う仕入控除税額の計算方法の一部変更について」に記載のとおり、当社は、本件課税仕入れが課税売上対応課税仕入れであるとの当社の主張が認められない場合に備え、本件関連訴訟（課税売上割合に準ずる割合の承認申請の却下処分の取消し等を請求するもの）を提起していましたが、同裁判所は当該請求についても棄却する旨の判決を言い渡しました。

#### 2. 今後の見通し

2017年7月31日付け「東京国税局からの更正通知書の受領について」にも記載のとおり、当社は、本件更正処分等により追加納付が必要とされた税額（約6億39百万円）を既に納付済みであり、2016年12月期以降については税務当局の見解に従った税務処理を行っていることから、上記各判決が今期以降の業績に与える影響はありません。

また、上記各判決につきましては控訴いたしました。

## 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11月11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 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3四半期連結会計期間(2019年7月1日から2019年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2019年1月1日から2019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2019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。