

【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】 2020年5月14日

【四半期会計期間】 第31期第1四半期(自 2020年1月1日 至 2020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】 東京都千代田区大手町一丁目9番7号  
(2020年5月11日から本店所在地 東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号  
が上記のように移転しております。)

【電話番号】 03-6665-0581(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】 東京都千代田区大手町一丁目9番7号

【電話番号】 03-6665-0581(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)

## 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30期 第1四半期 連結累計期間	第31期 第1四半期 連結累計期間	第30期
会計期間	自 2019年1月1日 至 2019年3月31日	自 2020年1月1日 至 2020年3月31日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
売上高 (百万円)	8,826	9,298	39,677
経常利益 (百万円)	563	377	2,493
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	385	251	1,688
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	385	251	1,688
純資産額 (百万円)	21,757	22,292	22,840
総資産額 (百万円)	65,126	69,788	68,512
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	15.84	10.49	69.38
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	15.79	10.45	69.10
自己資本比率 (%)	33.2	31.8	33.2

- (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。

なお、世界各国で感染が拡大しております新型コロナウイルスによる当社グループ業績への影響に関しましては、当第1四半期連結累計期間では軽微でありましたが、今後につきましては、不透明且つ予断を許さない状況であり、影響を及ぼす可能性があります。

### 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。

#### (1) 業績の状況

当第1四半期連結累計期間（2020年1月1日～2020年3月31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公示地価(2020年1月1日時点)の全国全用途平均が1.4%上昇し、5年連続の上昇となりました。しかし、訪日客の増加や都市の再開発がけん引していた構図に新型コロナウイルス感染症の影響が広がり、景気は急速に悪化し極めて厳しい状況にあり、先行きが不透明且つ予断を許さない状況となっております。

また、国内の不動産取引は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による極めて厳しい状況が続くと見込まれ、経済停滞の長期化、不動産投資需要の減少、金融資本市場の変動等に注視する必要があります。

このような事業環境下におきまして、当社グループでは中期経営計画2期目となり、主力事業である不動産売買事業において、投資用不動産の稼働率向上やバリューアップによる商品の付加価値を高め在庫回転率向上に努めてまいりました。

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92億98百万円（前年同期比5.4%増）、営業利益は5億53百万円（同23.9%減）、経常利益は3億77百万円（同32.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2億51百万円（同34.8%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39件（前年同期比2件減）、平均販売単価は1億68百万円（同11.1%増）となり、売上高は65億78百万円（同5.7%増）となりました。また、居住用不動産の販売は、49件（同2件減）、平均販売単価は38百万円（同13.3%増）となり、売上高は19億10百万円（同8.9%増）となりました。

以上の結果、売上高は85億25百万円（前年同期比6.5%増）、セグメント利益（営業利益）は6億81百万円（同6.4%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7億51百万円（前年同期比6.2%減）となりました。

以上の結果、売上高は7億73百万円（前年同期比5.5%減）、セグメント利益（営業利益）は2億44百万円（同17.3%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

( 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697億88百万円(前期末比1.9%増)、負債が474億95百万円(同4.0%増)、純資産は222億92百万円(同2.4%減)となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が12億56百万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、短期借入金が増加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2億51百万円増加した一方、配当の支払により利益剰余金が7億22百万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。

( 5 ) 主要な設備

当第1四半期連結累計期間において、当社の賃貸用不動産894百万円の保有目的を販売用不動産へ変更しております。

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) (2020年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年5月14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、2020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)
2020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】

2020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)	(自己保有株式) 普通株式 281,500		
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,074,700	240,747	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 4,800		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		240,747	

(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(2019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】

2020年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社ムゲンエステート	東京都中央区日本橋浜 町三丁目19番3号	281,500		281,500	1.16
計		281,500		281,500	1.16

(注) 1. 上記には、単元未満株式59株は含まれておりません。

2. 当第1四半期会計期間末現在の自己株式は、382,259株となっております。

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(2020年1月1日から2020年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2020年1月1日から2020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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,708	13,783
売掛金	23	24
販売用不動産	49,887	51,143
仕掛販売用不動産	147	157
その他	611	505
貸倒引当金	10	10
流動資産合計	64,367	65,604
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,592	1,566
減価償却累計額	394	347
建物(純額)	1,197	1,219
土地	1,790	1,575
その他	180	184
減価償却累計額	100	103
その他(純額)	80	81
有形固定資産合計	3,068	2,875
無形固定資産	83	85
投資その他の資産		
繰延税金資産	777	796
その他	167	373
投資その他の資産合計	944	1,170
固定資産合計	4,096	4,131
繰延資産	48	52
資産合計	68,512	69,788



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	467	443
短期借入金	2,236	3,252
1年内償還予定の社債	1,154	1,232
1年内返済予定の長期借入金	6,950	8,336
未払法人税等	414	161
賞与引当金	34	63
工事保証引当金	41	44
その他	887	672
流動負債合計	12,185	14,207
固定負債		
社債	3,225	3,425
長期借入金	29,393	28,989
退職給付に係る負債	89	92
その他	777	781
固定負債合計	33,486	33,288
負債合計	45,671	47,495
<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	17,914	17,443
自己株式	223	300
株主資本合計	22,718	22,171
新株予約権	122	121
純資産合計	22,840	22,292
負債純資産合計	68,512	69,788

(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2019年1月1日 至2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年3月31日)
売上高	8,826	9,298
売上原価	7,334	7,886
売上総利益	1,491	1,412
販売費及び一般管理費	764	859
営業利益	727	553
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	4	5
違約金収入	2	4
その他	7	3
営業外収益合計	15	14
営業外費用		
支払利息	157	167
支払手数料	13	14
その他	7	8
営業外費用合計	179	190
経常利益	563	377
特別利益		
新株予約権戻入益	3	0
特別利益合計	3	0
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	566	377
法人税、住民税及び事業税	172	145
法人税等調整額	8	19
法人税等合計	180	126
四半期純利益	385	251
親会社株主に帰属する四半期純利益	385	251

【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2019年1月1日 至2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年3月31日)
四半期純利益	385	251
四半期包括利益	385	251
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	385	251

【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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
減価償却費	247百万円	224百万円

(株主資本等関係)

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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
2020年3月24日 定時株主総会	普通株式	722	30.00	2019年12月31日	2020年3月25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 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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	8,525	773	9,298	-	9,298
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	8,525	773	9,298	-	9,298
セグメント利益	681	244	925	372	553

(注)1. セグメント利益の調整額 372百万円は、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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	15円84銭	10円49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)	385	251
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)	385	251
普通株式の期中平均株式数(株)	24,360,941	23,995,155
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	15円79銭	10円45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)	81,063	101,033
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

2020年5月14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2020年1月1日から2020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(2020年1月1日から2020年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2020年1月1日から2020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2020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。