

【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】 2021年5月14日

【四半期会計期間】 第32期第1四半期(自 2021年1月1日 至 2021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

【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31期 第1四半期 連結累計期間	第32期 第1四半期 連結累計期間	第31期
会計期間	自 2020年1月1日 至 2020年3月31日	自 2021年1月1日 至 2021年3月31日	自 2020年1月1日 至 2020年12月31日
売上高 (百万円)	9,298	10,241	34,858
経常利益 (百万円)	377	516	1,785
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	251	348	599
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	251	348	599
純資産額 (百万円)	22,292	22,714	22,605
総資産額 (百万円)	69,788	57,774	62,487
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	10.49	14.55	24.98
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	10.45	14.47	24.86
自己資本比率 (%)	31.8	39.2	36.0

- (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(2021年1月1日~2021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(2021年1月1日時点)の全国全用途平均がマイナス0.5%と、6年ぶりに下落に転じるなど、新型コロナウイルス感染症の影響により、東京圏では特に商業地の公示地価が大きく下落しました。一方、住宅地は、商業地に比べ変動は緩やかであり、不動産売買市場においてもレジデンス系を中心に堅調な取引がみられました。

新型コロナウイルス感染症の再拡大により、緊急事態宣言が再発令されるなど、先行き不透明な状況が続いておりますが、世界的な財政・金融緩和により不動産市場への資金流入が今後も続くと思われ、国内外の不動産投資家からの堅調な需要が続くと予測されています。首都圏の中古マンション市場では、コロナ禍における新しい生活様式とともに、日々の暮らしや働き方が大きく変化する中、都心以外のエリアや、より専有面積の広い物件を求める傾向が高まり、東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によれば、2021年3月度の首都圏の中古マンション成約件数は、機構発足以降、過去最高の前年同月比プラス16.1%と、高い需要が続いております。しかしながら、堅調な販売を受け、在庫件数は、前年同月比マイナス24.9%と減少が続いております。

このような事業環境の中、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、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、販売強化することにより、在庫回転率の向上に努めてまいりました。また、居住用不動産に関しましては、堅調な需要が続く一方で、仕入環境の競争も厳しくなっているため、収益性を厳格に見極めながら、仕入・販売の強化に努めました。

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102億41百万円(前年同期比10.1%増)、営業利益は6億57百万円(同18.8%増)、経常利益は5億16百万円(同36.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は3億48百万円(同38.5%増)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45件(前年同期比6件増)、平均販売単価は1億71百万円(同1.5%増)となり、売上高は77億1百万円(同17.1%増)となりました。また、居住用不動産の販売は、前年同期と同数の49件、平均販売単価は39百万円(同1.5%増)となり、売上高は19億39百万円(同1.5%増)となりました。

以上の結果、売上高は96億68百万円(前年同期比13.4%増)、セグメント利益(営業利益)は7億71百万円(同13.3%増)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5億46百万円(前年同期比27.4%減)となりました。

以上の結果、売上高は5億73百万円(前年同期比25.9%減)、セグメント利益(営業利益)は2億7百万円(同15.0%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577億74百万円(前期末比7.5%減)、負債が350億59百万円(同12.1%減)、純資産は227億14百万円(同0.5%増)となりました。

資産の主な減少要因は、販売用不動産が64億25百万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、長期借入金43億28百万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、配当の支払により利益剰余金が2億39百万円減少した一方、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3億48百万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) (2021年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021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、2021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)
2021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】

2021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 382,300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,970,500	239,705	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 8,200		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		239,705	

(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(2020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】

2021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	東京都千代田区大手町 一丁目9番7号	382,300		382,300	1.57
計		382,300		382,300	1.57

(注) 1. 上記には、単元未満株式9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、382,309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(2021年1月1日から2021年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2021年1月1日から2021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 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,065	17,371
売掛金	16	12
販売用不動産	41,337	34,912
仕掛販売用不動産	283	405
その他	242	551
貸倒引当金	8	5
流動資産合計	57,937	53,247
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,292	2,302
減価償却累計額	397	420
建物(純額)	1,895	1,881
土地	1,908	1,908
その他	114	140
減価償却累計額	79	74
その他(純額)	34	65
有形固定資産合計	3,838	3,856
無形固定資産	83	81
投資その他の資産		
繰延税金資産	241	208
その他	342	336
投資その他の資産合計	583	544
固定資産合計	4,504	4,482
繰延資産	45	43
資産合計	62,487	57,774

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	216	223
短期借入金	2,050	2,236
1年内償還予定の社債	860	780
1年内返済予定の長期借入金	6,192	5,484
未払法人税等	573	152
賞与引当金	23	52
工事保証引当金	42	46
その他	1,178	1,160
流動負債合計	11,137	10,135
固定負債		
社債	3,307	3,172
長期借入金	24,713	21,092
退職給付に係る負債	101	100
その他	622	558
固定負債合計	28,744	24,924
負債合計	39,882	35,059
純資産の部		
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	17,790	17,899
自己株式	300	300
株主資本合計	22,518	22,627
新株予約権	86	86
純資産合計	22,605	22,714
負債純資産合計	62,487	57,774

(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2020年1月1日 至2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021年3月31日)
売上高	9,298	10,241
売上原価	7,886	8,774
売上総利益	1,412	1,466
販売費及び一般管理費	859	809
営業利益	553	657
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
受取手数料	5	3
違約金収入	4	1
その他	3	1
営業外収益合計	14	7
営業外費用		
支払利息	167	130
支払手数料	14	9
その他	8	7
営業外費用合計	190	148
経常利益	377	516
特別利益		
新株予約権戻入益	0	-
特別利益合計	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	377	516
法人税、住民税及び事業税	145	134
法人税等調整額	19	33
法人税等合計	126	167
四半期純利益	251	348
親会社株主に帰属する四半期純利益	251	348

【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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
四半期純利益	251	348
四半期包括利益	251	348
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	251	348

【注記事項】

(追加情報)

当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
前連結会計年度の有価証券報告書の(追加情報)(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

(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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
減価償却費	224百万円	171百万円

(株主資本等関係)

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021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
2021年3月25日 定時株主総会	普通株式	239	10.00	2020年12月31日	2021年3月26日	利益剰余金

(注) 1株当たり配当額には創立30周年記念配当5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。

(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 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021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	9,668	573	10,241	-	10,241
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	8	12	12	-
計	9,672	581	10,253	12	10,241
セグメント利益	771	207	979	321	657

(注)1. セグメント利益の調整額 321百万円は、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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	10円49銭	14円55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)	251	348
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)	251	348
普通株式の期中平均株式数(株)	23,995,155	23,978,691
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	10円45銭	14円47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)	101,033	120,952
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

2021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

東京事務所

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

監査人の結論

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2021年1月1日から2021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（2021年1月1日から2021年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年1月1日から2021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。

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2021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全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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。