

【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】 平成26年11月10日

【四半期会計期間】 第25期第3四半期(自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日)

【会社名】 株式会社ムゲンエーステート

【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】 常務取締役 管理本部長 吉岡 隆夫

【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】 常務取締役 管理本部長 吉岡 隆夫

【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)

## 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25期 第3四半期 連結累計期間	第24期
会計期間	自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日
売上高 (千円)	22,562,403	20,830,575
経常利益 (千円)	2,326,091	1,974,232
四半期(当期)純利益 (千円)	1,316,938	1,127,658
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	1,316,938	1,127,658
純資産額 (千円)	7,319,735	3,066,161
総資産額 (千円)	23,302,900	16,579,156
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	142.32	136.55
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	141.35	
自己資本比率 (%)	31.4	18.5

回次	第25期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	54.49

- (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. 当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。これに伴い前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。
4. 第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
5. 当社は、第24期第3四半期連結累計期間については四半期連結財務諸表を作成していないため、第24期第3四半期連結累計期間に係る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。
6. 当社株式は平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額は新規上場日から当第3四半期連結会計期間末日までの平均株価を期中平均株価とみなし算定しております。

#### 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、主要な関係会社における異動もありません。

## 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、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、平成26年5月15日提出の有価証券届出書に記載した事業等のリスクについて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。

なお、当社は、前第3四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較分析は行っていません。

#### (1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間（平成26年1月1日～平成26年9月30日）におけるわが国経済は、政府や日銀による経済・金融政策の効果が下支えする中で、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、平成26年4月の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動により、個人消費を中心とした国内需要低迷が懸念されております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省によりますと、平成26年7月1日時点の基準地価は、三大都市圏平均では、住宅地が上昇に転換し、商業地は昨年に引き続き上昇し、上昇率が拡大しております。東京圏におきましては、半数以上の地点が上昇となり、特に東京都は全国1位の上昇率となりました。また、住宅ローン減税や低金利等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要の拡大等もあり、東京都以外でも東京都心部への交通利便性や住環境が良好な地域では上昇基調を強めております。

このような市場環境の中、当社グループは不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、東京都を中心とした地域での買取再販活動を強化してまいりました。この結果、第2四半期連結累計期間に引き続き、一棟賃貸マンションや一棟アパート等の投資用不動産の販売活動が好調に進捗するとともに、一棟オフィスビルや投資用区分所有マンションの販売も順調に推移し、様々な中古不動産を総合的に取扱う当社グループの強みが顕著に表れた結果となりました。投資用不動産の販売が不動産売買事業を牽引する中で、区分所有マンション等の居住用不動産の販売も前年同四半期連結累計期間を上回り、堅調に推移しております。

賃貸その他事業につきましては、引き続き、投資用不動産の買取活動に連動して、賃貸収入が増加傾向で推移し、安定的な収益源として寄与しております。

また、首都圏ドミナント戦略を強化し、更なる事業拡大を目指すため、平成27年1月上旬を予定として、東京都新宿区に営業拠点を新規開設することを決定しております。

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225億62百万円、営業利益は26億17百万円、経常利益は23億26百万円、四半期純利益は13億16百万円となりました。

セグメントの業績を示すと、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、多種多様な在庫形成を図り、投資用不動産ニーズの拡大に対応した結果、一棟賃貸マンションや一棟アパート等の投資用不動産の販売件数は107件、売上高は142億48百万円となりました。

また、区分所有マンション等の居住用不動産は、交通利便性や住環境等の買取基準を強化した結果、販売件数は311件、売上高は76億27百万円となりました。

以上の結果、売上高は219億5百万円、セグメント利益（営業利益）は28億29百万円となりました。

#### (賃貸その他事業)

賃貸その他事業におきましては、投資用不動産の買取活動に連動して、賃貸収入が6億53百万円となり、第2四半期連結累計期間に引き続き、賃貸収入が当事業を牽引しております。

以上の結果、売上高は6億56百万円、セグメント利益（営業利益）は3億円となりました。

#### (2) 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。

( 3 ) 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	32,000,000
計	32,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成26年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年11月10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	10,948,500	10,948,500	東京証券取引所 (マザーズ)	単元株式数 100株
計	10,948,500	10,948,500		

##### (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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成26年7月16日	390,000	10,948,500	215,280	1,582,975	215,280	1,505,975

(注) 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,104円  
資本組入額 552円  
割当先 いちよし証券株式会社

##### (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】

平成26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 10,558,200	105,582	
単元未満株式	普通株式 300		
発行済株式総数	10,558,500		
総株主の議決権		105,582	

(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(平成26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。

なお、当社は、前第3四半期連結累計期間は四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較情報については記載しておりません。

### 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(平成26年7月1日から平成26年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成26年1月1日から平成26年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、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：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,945,793	4,398,899
売掛金	5,162	6,019
販売用不動産	12,750,126	16,977,344
仕掛販売用不動産	38,301	56,940
繰延税金資産	164,301	143,556
その他	491,685	641,946
貸倒引当金	2,024	3,917
流動資産合計	15,393,347	22,220,789
固定資産		
有形固定資産		
建物	625,519	603,098
減価償却累計額	182,617	194,525
建物（純額）	442,902	408,572
土地	521,751	442,058
その他	80,619	83,754
減価償却累計額	55,956	57,890
その他（純額）	24,663	25,863
有形固定資産合計	989,317	876,494
無形固定資産		
投資その他の資産		
繰延税金資産	31,220	35,782
その他	102,386	105,891
投資その他の資産合計	133,606	141,673
固定資産合計	1,185,809	1,082,111
資産合計	16,579,156	23,302,900

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	381,815	490,276
短期借入金	4,516,745	4,765,669
1年内返済予定の長期借入金	1,364,802	2,008,017
未払法人税等	763,707	624,153
賞与引当金	30,061	80,835
工事保証引当金	8,439	16,328
その他	307,922	254,796
<b>流動負債合計</b>	<b>7,373,493</b>	<b>8,240,077</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	5,729,490	7,324,210
退職給付引当金	35,616	43,203
役員退職慰労引当金	154,865	173,030
その他	219,530	202,642
<b>固定負債合計</b>	<b>6,139,501</b>	<b>7,743,087</b>
<b>負債合計</b>	<b>13,512,995</b>	<b>15,983,165</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	98,095	1,582,975
資本剰余金	21,095	1,505,975
利益剰余金	2,946,971	4,230,785
<b>株主資本合計</b>	<b>3,066,161</b>	<b>7,319,735</b>
<b>純資産合計</b>	<b>3,066,161</b>	<b>7,319,735</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>16,579,156</b>	<b>23,302,900</b>

(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：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
売上高	22,562,403
売上原価	18,294,763
売上総利益	4,267,640
販売費及び一般管理費	1,649,717
営業利益	2,617,922
営業外収益	
受取利息及び配当金	1,298
受取手数料	4,503
違約金収入	7,547
その他	6,922
営業外収益合計	20,272
営業外費用	
支払利息	257,718
株式交付費	20,975
支払手数料	32,367
その他	1,043
営業外費用合計	312,104
経常利益	2,326,091
特別利益	
固定資産売却益	23,698
特別利益合計	23,698
特別損失	
固定資産売却損	2,761
固定資産除却損	0
特別損失合計	2,761
税金等調整前四半期純利益	2,347,027
法人税、住民税及び事業税	1,013,997
法人税等調整額	16,091
法人税等合計	1,030,089
少数株主損益調整前四半期純利益	1,316,938
四半期純利益	1,316,938

【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：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,316,938
四半期包括利益	1,316,938
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,316,938

【注記事項】

(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、次の通りであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日)
減価償却費	170,979千円

(株主資本等関係)

当第3四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26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 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成26年3月25日 定時株主総会	普通株式	33,034	2,000	平成25年12月31日	平成26年3月26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 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場いたしました。上場にあたり、平成26年6月17日を払込期日とする有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）による新株発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,269,600千円増加しております。

また、平成26年7月16日を払込期日とする有償第三者割当増資（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）により、資本金及び資本準備金がそれぞれ215,280千円増加しております。

この結果、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が1,582,975千円、資本剰余金が1,505,975千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26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：千円)

	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	21,905,956	656,446	22,562,403		22,562,403
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4,484	7,833	12,317	12,317	
計	21,910,440	664,279	22,574,720	12,317	22,562,403
セグメント利益	2,829,812	300,066	3,129,879	511,956	2,617,922

(注)1.セグメント利益の調整額 511,956千円は、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	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	142円32銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(千円)	1,316,938
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	1,316,938
普通株式の期中平均株式数(株)	9,253,115
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	141円35銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益調整額(千円)	
普通株式増加数(株)	63,600
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	

(注)1.当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

2.当社株式は、平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額は新規上場日から当第3四半期連結会計期間末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

## 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

平成26年11月10日

株式会社ムゲンエーステート  
取締役会 御中

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 川 井 克 之 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ーステートの平成26年1月1日から平成26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(平成26年7月1日から平成26年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成26年1月1日から平成26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、株式会社ムゲンエーステート及び連結子会社の平成26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。