

**【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28年8月9日

**【四半期会計期間】** 第27期第2四半期(自 平成28年4月1日 至 平成28年6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】** 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)  
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26期 第2四半期 連結累計期間	第27期 第2四半期 連結累計期間	第26期
会計期間	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月 30日	自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月 30日	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 12月 31日
売上高 (千円)	20,414,289	26,533,571	45,706,748
経常利益 (千円)	2,502,140	2,870,080	5,573,410
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	1,474,460	1,774,377	3,382,083
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	1,474,460	1,774,377	3,382,083
純資産額 (千円)	9,088,721	14,391,806	11,013,963
総資産額 (千円)	36,216,129	49,698,901	43,291,556
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	67.21	74.36	154.15
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	66.85	74.22	153.78
自己資本比率 (%)	25.0	28.8	25.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,187,102	5,682,827	7,292,535
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	824,900	442,088	996,101
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,569,964	5,210,570	10,978,335
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	4,159,281	5,376,672	6,291,018

回次	第26期 第2四半期 連結会計期間	第27期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成27年 4月 1日 至 平成27年 6月 30日	自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 6月 30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	40.62	39.61

- (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. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。
4. 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で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(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。

#### 2 【事業の内容】

当第2四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2四半期連結累計期間において、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」からの重要な変更があった事項は以下のとおりであります。

当社グループは、前事業年度の有価証券報告書の「事業等のリスク」の中で、「(4)資金調達の財務制限条項に係るリスクについて」の記載をしておりましたが、第1四半期末までに複数の金融機関との間で締結していた財務制限条項付きコミットメントライン等の契約が終了したため、前事業年度の有価証券報告書に記載した「(4)資金調達の財務制限条項に係るリスクについて」は消滅しております。

なお、当第2四半期累計期間において、新たな事業等のリスクの発生はありません。

### 2 【経営上の重要な契約等】

当第2四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。

#### (1)業績の状況

当第2四半期連結累計期間（平成28年1月1日～平成28年6月30日）におけるわが国経済は、昨年までの政府の経済政策や日銀による金融緩和策の下支えによる企業収益や雇用情勢の改善等、緩やかな回復基調局面から、年明け以降は中国及びアジア新興国や資源国の景気減速、為替の円高推移、株価の不安定な動き等によって、先行きの不透明感が強い局面に変化しております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国税庁によりますと、平成28年7月1日に発表した平成28年分の路線価（1月1日時点）は、全国平均で0.2%の上昇となり、リーマン・ショック前の平成20年以来、8年ぶりに上昇に転じました。上昇率は東京都が最も高い2.9%の上昇となり、堅調なオフィス需要やインバウンド（訪日客）の増加に支えられ、3年連続の上昇となりました。不動産投資市場では、インバウンド需要の減速感や、英国の欧州連合（EU）離脱決定に伴う金融市場の混乱等で一部購入層の物件取得に慎重姿勢が見られるものの、都心部における富裕層向けの優良物件に対する需要や相続対策層向け等の需要は根強いものがあり、日銀のマイナス金利導入後の住宅・不動産融資における一段の金利低下を追い風に、安定した市況の維持が期待されています。

このような市場環境の中、当社グループは主力事業である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、引き続き成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動を強化してまいりました。

不動産売買事業における投資用不動産販売につきましては、お客様の幅広い不動産購入ニーズにお応えするために商品ラインナップの更なる充実を図ってまいりました。また、主な販売ターゲットとして相続対策層、年金対策層（資産形成層）及び海外投資家への販売に注力し、取扱物件の大型化を推進した結果、3億円超の一棟投資用不動産を19件（前年同期比7件増、うち10億円超の物件は2件）販売する等、引き続き全社業績を大きく牽引し、順調に推移しております。

不動産売買事業における居住用不動産販売につきましては、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続する中、取扱物件を厳選し、早期販売に注力してまいりました。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に連動して、不動産賃貸収入が増加傾向で推移しております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は265億33百万円（前年同期比30.0%増）、営業利益は31億85百万円（同16.1%増）、経常利益は28億70百万円（同14.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は17億74百万円（同20.3%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・一棟アパート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。

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、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売が107件（前年同期比25件増）、平均販売単価は19,195万円（同6.6%増）となり、売上高は205億39百万円（同39.2%増）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の販売は187件（同2件減）、平均販売単価は2,626万円（同4.0%増）となり、売上高は49億11百万円（同2.9%増）となりました。

以上の結果、売上高は254億67百万円（前年同期比30.2%増）、セグメント利益（営業利益）は33億84百万円（同20.7%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、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入が10億56百万円（前年同期比24.9%増）となり、安定した収益基盤として着実に成長を続けております。

以上の結果、売上高は10億66百万円（前年同期比24.5%増）、セグメント利益（営業利益）は4億39百万円（同8.9%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ9億14百万円減少し、53億76百万円となりました。当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当第2四半期連結累計期間において、営業活動の結果使用した資金は、56億82百万円（前年同四半期連結累計期間は、51億87百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益28億70百万円を計上したものの、たな卸資産の増加64億89百万円及び法人税等の支払18億35百万円があったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当第2四半期連結累計期間において、投資活動の結果使用した資金は、4億42百万円（前年同四半期連結累計期間は、8億24百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出7億37百万円があったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当第2四半期連結累計期間において、財務活動の結果獲得した資金は、52億10百万円（前年同四半期連結累計期間は、65億69百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出109億68百万円があったものの、長期借入れによる収入143億6百万円及び株式の発行による収入19億4百万円があっ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2四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。

### 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

(注) 平成28年5月10日開催の取締役会決議により、平成28年7月1日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は32,000,000株増加し、64,000,000株となっております。

###### 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成28年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年8月9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	12,177,500	24,355,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	12,177,500	24,355,000		

- (注) 1. 提出日現在発行数には、平成28年8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. 平成28年5月10日開催の取締役会決議により、平成28年7月1日付で1株を2株に株式分割いたしました。これにより株式数は12,177,500株増加し、発行済株式総数が24,355,000株となっております。

##### (2) 【新株予約権等の状況】

当第2四半期会計期間において発行した新株予約権は、次のとおりであります。

###### 2016年新株予約権

決議年月日	平成28年4月11日
新株予約権の数(個)	110(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	11,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	平成28年4月29日から平成58年4月28日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,827 資本組入額 914 (注)2
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、当社又は当社子会社の取締役又は監査役の地位を喪失した日のいずれか遅い日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができる。 新株予約権者が死亡した場合は、権利承継者がこれを行することができるものとする。権利承継者につき相続が開始された場合、その相続人は新株予約権を承継しない。権利承継者による新株予約権の行使の条件は、新株予約権割当契約に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

- (注) 1. 各新株予約権 1 個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。  
なお、割当日後、当社が当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等を行う場合で、付与株式数の調整を行うことが適切なきときは、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、係る調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権についてのみ行われ、調整の結果 1 株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合又は株式無償割当ての場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割又は株式無償割当てが行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割又は株式無償割当てのための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、当社が吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合には、当社は、取締役会の決議により、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者に通知する。ただし、当該適用の日の前日までに通知を行うことができないことにつきやむを得ない事情がある場合には、当該やむを得ない事情が止んだ日以降、速やかに通知する。

2. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額

- (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

3. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編存続会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編存続会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編存続会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の種類  
再編存続会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1. に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編存続会社の株式 1 株当たり 1 円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
上記(注)2. に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編存続会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項  
以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)のいずれかの議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。  
(ア) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
(イ) 当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案

- (ウ) 当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案
- (エ) 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- (オ) 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権者が、上記「新株予約権の行使の条件」に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさず、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償にて取得することができるものとする。

新株予約権者が、本新株予約権の全部又は一部を放棄した場合は、当社は当該新株予約権を無償にて取得することができるものとする。

その他の取得事由及び取得条件については、取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによるものとする。

- ( 9 ) その他の新株予約権の行使の条件  
上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

(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28年4月1日～ 平成28年6月30日	2,000	12,177,500	1,848	2,549,609	1,848	2,472,609

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 平成28年7月1日をもって1株を2株に株式分割し、これに伴い発行済株式総数は12,177,500株増加しております。

(6) 【大株主の状況】

平成28年 6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
藤田 進	東京都港区	3,784,800	31.08
藤田 進一	東京都港区	1,420,500	11.66
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	1,372,600	11.27
藤田 百合子	東京都港区	350,000	2.87
藤田 由香	東京都港区	350,000	2.87
庄田 桂二	東京都文京区	325,500	2.67
庄田 優子	東京都文京区	325,000	2.67
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	253,000	2.08
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	5TH FLOOR, TRINITY TOWER 9, THOMAS MORE STREET LONDON, E1W 1YT, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2丁目15-1品川インターシ ティA棟)	248,092	2.04
THE BANK OF NEW YORK 133524 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都港区港南2丁目15-1品川インターシ ティA棟)	217,300	1.78
計	-	8,646,792	71.01

- (注) 1. 発行済株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。  
2. 信託銀行等の信託業務に係る株式数については、当社として網羅的に把握することができないため、株主名簿上の名義で所有株式数を記載しております。  
3. 平成28年4月18日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、大和証券投資信託委託株式会社が同年4月13日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末における同社の実質所有株式数の確認ができていないため、上記大株主には含めておりません。  
なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
大和証券投資信託委託株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	1,313,300	10.79

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年6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 12,176,200	121,762	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 1,300		
発行済株式総数	12,177,500		
総株主の議決権		121,762	

【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2四半期連結会計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成28年1月1日から平成28年6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27年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,106,471	6,581,897
売掛金	22,863	11,816
販売用不動産	33,046,378	39,267,448
仕掛販売用不動産	57,864	62,243
繰延税金資産	294,629	274,827
その他	774,633	1,487,290
貸倒引当金	9,352	7,789
流動資産合計	41,293,488	47,677,732
固定資産		
有形固定資産		
建物	884,238	885,164
減価償却累計額	220,617	239,265
建物（純額）	663,621	645,899
土地	960,434	960,434
その他	116,148	128,740
減価償却累計額	66,024	62,829
その他（純額）	50,123	65,910
有形固定資産合計	1,674,179	1,672,244
無形固定資産		
投資その他の資産	117,833	141,438
繰延税金資産	106,302	103,012
その他	99,752	104,473
投資その他の資産合計	206,054	207,486
固定資産合計	1,998,068	2,021,168
資産合計	43,291,556	49,698,901

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	721,108	726,822
短期借入金	4,042,142	4,361,703
1年内返済予定の長期借入金	2,574,573	3,596,235
未払法人税等	1,832,086	1,103,385
賞与引当金	63,827	43,242
工事保証引当金	34,845	44,328
その他	481,650	544,810
流動負債合計	9,750,234	10,420,527
固定負債		
長期借入金	21,899,246	24,215,473
退職給付に係る負債	56,844	62,453
その他	571,268	608,640
固定負債合計	22,527,358	24,886,567
負債合計	32,277,593	35,307,095
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,586,930	2,549,609
資本剰余金	1,509,930	2,472,609
利益剰余金	7,869,151	9,291,359
株主資本合計	10,966,011	14,313,579
新株予約権	47,952	78,227
純資産合計	11,013,963	14,391,806
負債純資産合計	43,291,556	49,698,901

## (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2四半期連結累計期間】

	(単位：千円)	
	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
売上高	20,414,289	26,533,571
売上原価	16,243,784	21,535,235
売上総利益	4,170,505	4,998,335
販売費及び一般管理費	1,426,771	1,813,111
営業利益	2,743,733	3,185,224
営業外収益		
受取利息及び配当金	915	1,133
受取手数料	6,422	3,293
違約金収入	29,187	6,223
受取保険金	-	7,590
その他	4,214	3,416
営業外収益合計	40,740	21,657
営業外費用		
支払利息	243,845	299,265
株式交付費	-	15,457
支払手数料	29,854	22,077
その他	8,632	-
営業外費用合計	282,332	336,800
経常利益	2,502,140	2,870,080
特別利益		
固定資産売却益	25,883	12
特別利益合計	25,883	12
税金等調整前四半期純利益	2,528,024	2,870,092
法人税、住民税及び事業税	1,166,695	1,072,622
法人税等調整額	113,131	23,092
法人税等合計	1,053,563	1,095,715
四半期純利益	1,474,460	1,774,377
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,474,460	1,774,377

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
四半期純利益	1,474,460	1,774,377
四半期包括利益	1,474,460	1,774,377
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,474,460	1,774,377

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	2,528,024	2,870,092
減価償却費	230,990	297,224
貸倒引当金の増減額(は減少)	3,947	1,563
賞与引当金の増減額(は減少)	145,038	20,585
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	6,262	-
工事保証引当金の増減額(は減少)	5,003	9,483
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	6,295	5,609
受取利息及び受取配当金	915	1,133
支払利息	243,845	299,265
株式交付費	-	15,457
株式報酬費用	33,992	33,900
固定資産売却損益(は益)	25,883	12
売上債権の増減額(は増加)	3,051	11,046
たな卸資産の増減額(は増加)	7,392,089	6,489,411
仕入債務の増減額(は減少)	113,797	5,714
未払消費税等の増減額(は減少)	5,858	2,276
未収消費税等の増減額(は増加)	20,042	62,778
その他の流動資産の増減額(は増加)	19,165	770,194
その他の流動負債の増減額(は減少)	26,577	98,766
その他	70,444	32,456
小計	3,974,370	3,543,379
利息及び配当金の受取額	915	1,133
利息の支払額	239,152	304,729
法人税等の支払額	974,495	1,835,852
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,187,102	5,682,827
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	287,819	737,065
定期預金の払戻による収入	203,362	342,795
有形固定資産の取得による支出	871,271	16,869
有形固定資産の売却による収入	143,468	12
無形固定資産の取得による支出	12,700	30,961
出資金の回収による収入	60	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	824,900	442,088
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	736,407	319,561
長期借入れによる収入	16,492,600	14,306,000
長期借入金の返済による支出	8,998,199	10,968,110
株式の発行による収入	-	1,904,105
リース債務の返済による支出	1,712	996
配当金の支払額	186,456	352,160
ストックオプションの行使による収入	140	2,171
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,569,964	5,210,570
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	557,962	914,345
現金及び現金同等物の期首残高	3,601,319	6,291,018
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,159,281	5,376,672

【注記事項】

(会計方針の変更等)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	
(会計方針の変更)	
<p>「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を、第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表の組替えを行っております。</p>	

(四半期連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
販売手数料	388,675 千円	539,946 千円
給与及び手当	288,751 "	337,194 "
賞与手当	44,611 "	190,060 "
賞与引当金繰入額	177,307 "	43,242 "
役員退職慰労引当金繰入額	6,262 "	-
退職給付費用	5,475 "	6,251 "
貸倒引当金繰入額	4,279 "	92 "

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
現金及び預金	4,879,042 千円	6,581,897 千円
預入期間が3か月を超える定期預金	719,760 "	1,205,224 "
現金及び現金同等物	4,159,281 千円	5,376,672 千円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27年6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27年3月27日 定時株主総会	普通株式	186,456	17.00	平成26年12月31日	平成27年3月30日	利益剰余金

(注) 1. 1株当たり配当額には上場記念配当3円が含まれております。

2. 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が、1株当たり配当額は当該株式分割を考慮した額を記載しております。

2 基準日が当第2四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2四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

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。

当第2四半期連結累計期間(自 平成28年1月1日 至 平成28年6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28年3月25日 定時株主総会	普通株式	352,160	32.00	平成27年12月31日	平成28年3月28日	利益剰余金

2 基準日が当第2四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2四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

当社は、平成28年2月4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900,000株の新株式発行及び平成28年2月22日を払込期日とする第三者割当増資(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)による255,500株の新株式発行による払込を受け、資本金及び資本準備金がそれぞれ959,781千円増加しております。また、新株予約権の権利行使に伴う新株式発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ2,898千円増加しております。

この結果、当第2四半期連結会計期間末において、資本金が2,549,609千円、資本剰余金が2,472,609千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自平成27年1月1日至平成27年6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	19,557,997	856,292	20,414,289		20,414,289
セグメント間の内部売上高 又は振替高		4,133	4,133	4,133	
計	19,557,997	860,425	20,418,423	4,133	20,414,289
セグメント利益	2,804,211	403,193	3,207,404	463,670	2,743,733

(注)1.セグメント利益の調整額 463,670千円は、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。

当第2四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28年6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	25,467,477	1,066,094	26,533,571	-	26,533,571
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	4,021	4,021	4,021	-
計	25,467,477	1,070,116	26,537,593	4,021	26,533,571
セグメント利益	3,384,214	439,176	3,823,391	638,167	3,185,224

(注)1.セグメント利益の調整額 638,167千円は、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	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	67円21銭	74円36銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	1,474,460	1,774,377
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(千円)	1,474,460	1,774,377
普通株式の期中平均株式数(株)	21,936,596	23,863,434
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	66円85銭	74円22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(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	120,948	44,400
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	平成27年4月10日開催の 取締役会において決議さ れた第2回新株予約権 (新株予約権の株数 56,500株)	-

(注) 当社は、平成28年7月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で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。

(重要な後発事象)

株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更

当社は、平成28年5月10日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議し、平成28年7月1日付で株式分割を実施いたしました。

1. 株式分割の目的

株式分割を行い投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様が投資しやすい環境を整え、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 株式分割の方法

平成28年6月30日(木曜日)を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主が所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の当社発行済株式総数	12,177,500株
今回の分割により増加する株式数	12,177,500株
株式分割後の当社発行済株式総数	24,355,000株
株式分割後の発行可能株式総数	64,000,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日	平成28年6月15日(水曜日)
基準日	平成28年6月30日(木曜日)
効力発生日	平成28年7月1日(金曜日)

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

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た場合の1株当たり情報は、(1株当たり情報)に記載しております。

3. 株式分割に伴う定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成28年7月1日(金曜日)をもって、当社定款第6条で定める発行可能株式総数を変更いたしました。

(2) 定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更箇所を示しております。)

現行定款		変更後定款	
(発行可能株式総数)		(発行可能株式総数)	
第6条	当社の発行可能株式総数は、 <u>32,000,000</u> 株とする。	第6条	当社の発行可能株式総数は、 <u>64,000,000</u> 株とする。

(3) 定款変更の日程

効力発生日	平成28年7月1日(金曜日)
-------	----------------

4. その他

(1) 資本金の額の変更

上記の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

(2) 新株予約権権利行使価格の調整

株式の分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たりの行使価額は、平成28年7月1日以降以下のとおり調整いたしました。

	取締役会決議日	調整前行使価額	調整後行使価額
第2回新株予約権	平成27年4月10日	2,549円	1,275円

## 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28年 8 月 9 日

株式会社ムゲンエステート  
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ステートの平成28年1月1日から平成28年12月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成28年1月1日から平成28年6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、四半期連結キャッシュ・フロー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平成28年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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。