

【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29年8月10日

【四半期会計期間】 第28期第2四半期(自平成29年4月1日至平成29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27期 第2四半期 連結累計期間	第28期 第2四半期 連結累計期間	第27期
会計期間		自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日	自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日
売上高	(千円)	26,533,571	31,576,605	57,488,716
経常利益	(千円)	2,870,080	3,298,515	5,696,973
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(千円)	1,774,377	2,225,679	2,925,750
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	1,774,377	2,225,679	2,925,750
純資産額	(千円)	14,391,806	17,291,054	15,557,033
総資産額	(千円)	49,698,901	56,538,164	58,145,356
1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	74.36	91.38	121.35
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	74.22	91.18	121.13
自己資本比率	(%)	28.8	30.4	26.6
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	5,682,827	4,970,240	8,723,791
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	442,088	139,416	1,242,785
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	5,210,570	3,909,831	11,338,657
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	5,376,672	8,584,091	7,663,098

回次		第27期 第2四半期 連結会計期間	第28期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日	自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	39.61	48.23

- (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、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29年1月1日～平成29年6月30日）におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続き、個人消費や設備投資に持ち直しの動きが見られ、景気は緩やかな回復基調が続いておりますが、一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があるとあり、先行きは依然不透明な状況が続きました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、平成29年7月3日に国税庁が発表した路線価（平成29年1月1日時点）は、全国平均で0.4%上昇し、前年の0.2%上昇から上昇幅を拡大しました。当社グループの主力エリアである首都圏の路線価は、都心での再開発案件、訪日客増加によるホテル需要や消費の高まり、並びに物流施設の増加等が影響し、昨年に続き上昇しました。

中古住宅市場では、首都圏における新築マンションの供給は低水準が続いており、良質な中古マンションへの高い需要が継続しております。公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、平成29年6月度の首都圏中古マンションの成約件数は、前年同月比で増加し、成約価格及び成約㎡単価は平成25年1月から54カ月連続で前年同月を上回り、好調に推移しております。

不動産売買市場では、都心の市況回復が周辺エリア・地方都市へと波及しており、低金利による良好な資金調達環境を追い風に、引き続き、国内外の投資家の高い需要が継続しております。

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、3億円超の一棟投資用不動産販売が22件（内10億円超は4件）となり、取扱物件の大型化が計画通りに進捗している他、1億円から3億円までの主力価格帯の物件や投資用区分所有マンションの販売も増加傾向で推移しております。引き続き、金融緩和による法人投資家の資金調達環境が良好なこともあり、相続対策層や海外投資家等を含め、販売も堅調に推移しております。投資用不動産の売上高は前年同期比25.5%増の257億83百万円となり、引き続き全社業績を大きく牽引しております。

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しました。このような環境の中、都心部や生活利便性の高いエリアにおける厳選した仕入を行い、物件毎の利益管理を徹底したことにより、居住用不動産の売上高は前年同期比8.5%減の44億92百万円となりましたが、概ね当初計画通りに推移しております。

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315億76百万円（前年同期比19.0%増）、営業利益は36億38百万円（同14.2%増）、経常利益は32億98百万円（同14.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は22億25百万円（同25.4%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、一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル及び投資用区分所有マンション等の投資用不動産の販売が164件（前年同期比57件増）、平均販売単価は15,721万円（同18.1%減）となり、売上高は257億83百万円（同25.5%増）となりました。販売件数が大幅に増加し、平均販売単価が低下しておりますが、これは1億円未満の投資用区分所有マンション等の販売件数が大きく増加したことによるものであります。

区分所有マンション等の居住用不動産の販売は182件（前年同期比5件減）、平均販売単価は2,468万円（同6.0%減）となり、売上高は44億92百万円（同8.5%減）となりました。

以上の結果、売上高は303億20百万円（前年同期比19.1%増）、セグメント利益（営業利益）は38億79百万円（同14.6%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12億40百万円（前年同期比17.4%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12億56百万円（前年同期比17.8%増）、セグメント利益（営業利益）は4億98百万円（同13.4%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9億20百万円増加し、85億84百万円となりました。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、営業活動の結果獲得した資金は、49億70百万円（前年同四半期連結累計期間は、56億82百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益34億60百万円を計上したこと、たな卸資産の減少25億82百万円及び法人税等の支払9億88百万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、1億39百万円（前年同四半期連結累計期間は、4億42百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出9億12百万円及び定期預金の払戻による収入6億98百万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、財務活動の結果使用した資金は、39億9百万円（前年同四半期連結累計期間は、52億10百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出165億45百万円及び長期借入れによる収入126億3百万円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	64,000,000
計	64,000,000

【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29年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年8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	24,355,000	24,355,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	24,355,000	24,355,000		

(注) 提出日現在発行数には、平成29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) 【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。

2017年新株予約権

決議年月日	平成29年4月10日
新株予約権の数(個)	220 (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)	22,000 (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29年4月28日から平成59年4月27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 596 資本組入額 298 (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行使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には、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29年 6月30日	-	24,355,000	-	2,549,609	-	2,472,609

(6) 【大株主の状況】

平成29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	5,975,200	24.53
藤田 進一	東京都港区	2,842,000	11.67
株式会社ドリームカムトゥルー	東京都港区南麻布3丁目9-14	1,500,000	6.16
藤田 百合子	東京都港区	700,000	2.87
藤田 由香	東京都港区	700,000	2.87
庄田 桂二	東京都文京区	652,000	2.68
庄田 優子	東京都文京区	650,000	2.67
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	610,800	2.51
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)	597,000	2.45
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番3号	528,600	2.17
計	-	14,755,600	60.58

- (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29年4月3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、三菱UFJ信託銀行株式会社並びにその共同保有者である三菱UFJ国際投信株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が、同年3月27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 (%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	861,600	3.54
三菱UFJ国際投信株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号	193,200	0.79
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	37,100	0.15
		1,091,900	4.48

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29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 24,353,100	243,531	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 1,900		
発行済株式総数	24,355,000		
総株主の議決権		243,531	

【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29年4月1日から平成29年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成29年1月1日から平成29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28年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,825,885	9,961,109
売掛金	21,468	15,175
販売用不動産	45,354,211	42,380,896
仕掛販売用不動産	77,690	123,282
繰延税金資産	339,850	357,870
その他	556,393	823,882
貸倒引当金	8,055	7,463
流動資産合計	55,167,445	53,654,754
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,282,299	1,249,733
減価償却累計額	260,517	251,601
建物（純額）	1,021,782	998,131
土地	1,413,516	1,326,840
その他	134,162	138,528
減価償却累計額	68,737	74,116
その他（純額）	65,424	64,412
有形固定資産合計	2,500,723	2,389,384
無形固定資産	138,695	130,067
投資その他の資産		
繰延税金資産	230,372	194,437
その他	91,432	147,406
投資その他の資産合計	321,805	341,843
固定資産合計	2,961,223	2,861,295
繰延資産	16,687	22,115
資産合計	58,145,356	56,538,164

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	621,824	608,902
短期借入金	3,927,200	4,241,000
1年内償還予定の社債	180,000	300,000
1年内返済予定の長期借入金	3,472,013	4,997,230
未払法人税等	988,068	1,281,351
賞与引当金	45,590	54,368
工事保証引当金	56,836	63,085
その他	1,671,147	1,491,598
流動負債合計	10,962,679	13,037,536
固定負債		
社債	720,000	840,000
長期借入金	30,021,520	24,553,630
退職給付に係る負債	69,264	75,971
その他	814,858	739,971
固定負債合計	31,625,643	26,209,574
負債合計	42,588,322	39,247,110
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,549,609	2,549,609
資本剰余金	2,472,609	2,472,609
利益剰余金	10,442,741	12,156,965
株主資本合計	15,464,961	17,179,185
新株予約権	92,072	111,868
純資産合計	15,557,033	17,291,054
負債純資産合計	58,145,356	56,538,164

(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28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
売上高	26,533,571	31,576,605
売上原価	21,535,235	25,791,329
売上総利益	4,998,335	5,785,276
販売費及び一般管理費	1,813,111	2,147,215
営業利益	3,185,224	3,638,061
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,133	1,459
受取手数料	3,293	4,815
違約金収入	6,223	7,082
受取保険金	7,590	-
その他	3,416	5,833
営業外収益合計	21,657	19,190
営業外費用		
支払利息	299,265	330,127
株式交付費	15,457	-
支払手数料	22,077	24,284
その他	-	4,325
営業外費用合計	336,800	358,736
経常利益	2,870,080	3,298,515
特別利益		
過年度消費税等戻入額	-	133,218
固定資産売却益	12	28,902
特別利益合計	12	162,120
特別損失		
固定資産売却損	-	8
特別損失合計	-	8
税金等調整前四半期純利益	2,870,092	3,460,627
法人税、住民税及び事業税	1,072,622	1,217,032
法人税等調整額	23,092	17,915
法人税等合計	1,095,715	1,234,947
四半期純利益	1,774,377	2,225,679
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,774,377	2,225,679

【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28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益	1,774,377	2,225,679
四半期包括利益	1,774,377	2,225,679
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,774,377	2,225,679

(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28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	2,870,092	3,460,627
減価償却費	297,224	389,820
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,563	247
賞与引当金の増減額(は減少)	20,585	8,778
工事保証引当金の増減額(は減少)	9,483	6,248
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	5,609	6,707
受取利息及び受取配当金	1,133	1,459
支払利息	299,265	330,127
株式交付費	15,457	-
株式報酬費用	33,900	19,795
社債発行費償却	-	2,522
固定資産売却損益(は益)	12	28,893
過年度消費税等戻入額	-	133,218
売上債権の増減額(は増加)	11,046	6,237
たな卸資産の増減額(は増加)	6,489,411	2,582,392
仕入債務の増減額(は減少)	5,714	12,922
未払消費税等の増減額(は減少)	2,276	79,888
未収消費税等の増減額(は増加)	62,778	17,273
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	61,732	73,883
その他の流動資産の増減額(は増加)	770,194	287,032
その他の流動負債の増減額(は減少)	98,766	99,061
その他	29,276	28,409
小計	3,543,379	6,283,637
利息及び配当金の受取額	1,133	1,459
利息の支払額	304,729	326,510
法人税等の支払額	1,835,852	988,346
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,682,827	4,970,240
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	737,065	912,588
定期預金の払戻による収入	342,795	698,357
有形固定資産の取得による支出	16,869	81,179
有形固定資産の売却による収入	12	186,623
無形固定資産の取得による支出	30,961	678
出資金の払込による支出	-	29,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	442,088	139,416

(単位：千円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	319,561	313,800
長期借入れによる収入	14,306,000	12,603,000
長期借入金の返済による支出	10,968,110	16,545,671
社債の発行による収入	-	292,050
社債の償還による支出	-	60,000
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	996	1,554
配当金の支払額	352,160	511,455
ストックオプションの行使による収入	2,171	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,210,570	3,909,831
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	914,345	920,992
現金及び現金同等物の期首残高	6,291,018	7,663,098
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,376,672	8,584,091

【注記事項】

(追加情報)

当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日至平成29年6月30日)
「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(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28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
販売手数料	539,946 千円	699,900 千円
給与及び手当	337,194 "	374,092 "
賞与手当	190,060 "	207,559 "
賞与引当金繰入額	43,242 "	54,376 "
退職給付費用	6,251 "	6,638 "
貸倒引当金繰入額	92 "	247 "

(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28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
現金及び預金	6,581,897 千円	9,961,109 千円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,205,224 "	1,377,018 "
現金及び現金同等物	5,376,672 千円	8,584,091 千円

(株主資本等関係)

前第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。

当第2四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29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29年3月28日 定時株主総会	普通株式	511,455	21.00	平成28年12月31日	平成29年3月29日	利益剰余金

(注) 1. 1株当たり配当額には東証一部指定記念配当2円が含まれております。

2. 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が、1株当たりの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

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。

当第2四半期連結累計期間(自平成29年1月1日至平成29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	30,320,401	1,256,204	31,576,605	-	31,576,605
セグメント間の内部売上高 又は振替高	28,901	3,776	32,678	32,678	-
計	30,349,302	1,259,981	31,609,283	32,678	31,576,605
セグメント利益	3,879,862	498,100	4,377,962	739,901	3,638,061

(注)1.セグメント利益の調整額 739,901千円は、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28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	74円36銭	91円38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)	1,774,377	2,225,679
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)	1,774,377	2,225,679
普通株式の期中平均株式数(株)	23,863,434	24,355,000
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	74円22銭	91円18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)	44,400	54,134
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) 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。

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29年 8月10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 鈴木 理 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29年1月1日から平成29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29年4月1日から平成29年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成29年1月1日から平成29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29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。