

【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11月13日

【四半期会計期間】 第31期第3四半期(自 2020年7月1日 至 2020年9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30期 第3四半期 連結累計期間	第31期 第3四半期 連結累計期間	第30期
会計期間	自 2019年1月1日 至 2019年9月30日	自 2020年1月1日 至 2020年9月30日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
売上高 (百万円)	30,038	21,857	39,677
経常利益 (百万円)	2,277	909	2,493
親会社株主に帰属する四半期(当期) 純利益又は親会社株主に帰属する四 半期純損失( ) (百万円)	1,513	32	1,688
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	1,513	32	1,688
純資産額 (百万円)	22,888	21,973	22,840
総資産額 (百万円)	68,259	67,482	68,512
1株当たり四半期(当期)純利益 又は1株当たり四半期純損失( ) (円)	62.12	1.38	69.38
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	61.88	-	69.10
自己資本比率 (%)	33.4	32.4	33.2

回次	第30期 第3四半期 連結会計期間	第31期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2019年7月1日 至 2019年9月30日	自 2020年7月1日 至 2020年9月30日
1株当たり四半期純利益 又は1株当たり四半期純損失( ) (円)	24.89	15.30

- (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. 当第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

#### 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、主要な関係会社についても異動はありません。

なお、当社は2020年5月29日開催の取締役会において、当社連結子会社であるムゲン投資顧問株式会社を2020年6月1日付で解散することを決議し、現在清算手続き中であります。

## 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、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、以下の追加すべき事項が生じております。なお、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。

(新型コロナウイルス感染症の影響について)

新型コロナウイルス感染症の影響により、当社グループの主力事業である不動産売買事業において、取引先である不動産仲介会社の在宅勤務や面談自粛、エンドユーザーの外出自粛や移動制限により通常の販売活動に影響が生じております。

提出日現在においても、新型コロナウイルス感染症の収束時期は不透明であり、感染症の影響が長期化した場合、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

### 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3四半期連結累計期間(2020年1月1日～2020年9月30日)における当社グループの属する不動産業界では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による景況感の悪化に伴って、オフィスの移転や新規成約を一時的に見合わせる状況が続いており、需要の先行きに懸念があります。また、首都圏の中古マンションの需要は、緊急事態宣言解除後、徐々に回復してきているものの、アセットタイプによりその回復動向にバラつきが見られるなど、今後の不動産市況の先行き不透明感が高まっております。

日本銀行が発表した銀行の不動産業向け貸出残高の動向によれば、2020年6月末時点における不動産業向け貸出残高は83.7兆円(前年同月比4.3%増)となり、19四半期末連続で過去最高を更新するなど、不動産業に対する融資額は拡大しているものの、個人向けの新規貸出額は前年同期比18.9%減少するなど、個人に対する融資環境は引き続き厳しい状況が続いております。

首都圏の中古マンション市場では、2020年8月の成約件数が前年同期比18.2%増加し、1都3県における地域別の成約件数も全ての地域で前年同月比増加するなど、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から徐々に回復しております。今後の需要は、雇用・所得環境の改善や住宅ローン減税が2021年度以降も延長されるかなどの動向に注視する必要があります。

このような事業環境の中、当社グループでは主力である不動産売買事業を中心に一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル、及び区分所有マンションの販売を進めて参りました。緊急事態宣言期間中は、投資家やエンドユーザー並びに不動産仲介会社の外出自粛や移動制限により販売件数が大きく減少するなどの影響を受けましたが、緊急事態宣言解除後は、投資家の様子見姿勢も緩和され徐々に需要の回復がみられました。

投資用不動産の販売状況は、引き続き、海外投資家の渡航制限などで販売件数は前年同期比並びに感染症拡大前の水準まで回復してはおりませんが、居住用不動産の売上高は前年同期を上回るなど感染症拡大前の水準に回復しております。仕入においては、新型コロナウイルスの感染症拡大の影響が長期化することを見据え、手元資金の充実や在庫水準の低減を図り、財務健全性を高める方針としたことにより、販売時の採算性を重視した仕入を引続き行っております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間は、売上高は218億57百万円(前年同期比27.2%減)、営業利益は14億19百万円(同48.6%減)、経常利益は9億9百万円(同60.1%減)、親会社株主に帰属する四半期純損失は繰延税金資産の取崩しによる法人税等調整額の計上により32百万円(前年同四半期は15億13百万円の親会社株主に帰属する四半期純利益)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109件(前年同期比81件減)、平均販売単価は136百万円(同10.5%増)となり、売上高は148億31百万円(同36.6%減)となりました。また、居住用不動産の販売は109件(同6件減)、平均販売単価は42百万円(同19.8%増)となり、売上高は46億14百万円(同13.6%増)となりました。

以上の結果、売上高は195億48百万円（前年同期比29.1%減）、セグメント利益（営業利益）は16億42百万円（同41.5%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22億48百万円（前年同期比7.7%減）となりました。

以上の結果、売上高は23億9百万円（前年同期比6.9%減）、セグメント利益（営業利益）は8億67百万円（同4.7%減）となりました。

（注）「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション及び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3四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が674億82百万円（前期比1.5%減）、負債が455億9百万円（同0.4%減）、純資産は219億73百万円（同3.8%減）となりました。

資産の主な減少要因は、現金及び預金が9億36百万円減少した他、繰延税金資産の取崩しによるものであります。

負債の主な減少要因は、社債が3億71百万円減少したことによるものであります。

純資産の主な減少要因は、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上により利益剰余金が32百万円減少し、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。

（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3四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あります。

### 3 【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。

### 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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2020年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2020年11月13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 100株
計	24,361,000	24,361,000		

(注) 提出日現在発行数には、2020年11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9月30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3四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】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」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6月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2020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)	(自己保有株式) 普通株式 382,200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,971,600	239,716	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 7,200		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		239,716	

【自己株式等】

2020年9月30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	382,200		382,200	1.57
計		382,200		382,200	1.57

(注) 上記には、単元未満株式59株は含まれておりません。

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3四半期連結会計期間(2020年7月1日から2020年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2020年1月1日から2020年9月30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3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,708	12,771
売掛金	23	30
販売用不動産	49,887	50,077
仕掛販売用不動産	147	110
その他	611	273
貸倒引当金	10	7
流動資産合計	64,367	63,256
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,592	1,878
減価償却累計額	394	385
建物(純額)	1,197	1,492
土地	1,790	1,712
その他	180	300
減価償却累計額	100	79
その他(純額)	80	220
有形固定資産合計	3,068	3,425
無形固定資産	83	82
投資その他の資産		
繰延税金資産	777	330
その他	167	342
投資その他の資産合計	944	673
固定資産合計	4,096	4,181
繰延資産	48	45
資産合計	68,512	67,482



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	467	337
短期借入金	2,236	2,564
1年内償還予定の社債	1,154	810
1年内返済予定の長期借入金	6,950	7,508
未払法人税等	414	406
賞与引当金	34	77
工事保証引当金	41	35
その他	887	770
流動負債合計	12,185	12,511
固定負債		
社債	3,225	3,197
長期借入金	29,393	28,938
退職給付に係る負債	89	98
その他	777	762
固定負債合計	33,486	32,997
負債合計	45,671	45,509
<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	17,158
自己株式	223	300
株主資本合計	22,718	21,886
新株予約権	122	86
純資産合計	22,840	21,973
負債純資産合計	68,512	67,482

(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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年9月30日)
売上高	30,038	21,857
売上原価	24,821	17,965
売上総利益	5,217	3,892
販売費及び一般管理費	2,453	2,472
営業利益	2,764	1,419
営業外収益		
雇用調整助成金	-	23
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	13	12
違約金収入	21	14
不動産取得税還付金	1	4
その他	9	9
営業外収益合計	48	66
営業外費用		
支払利息	467	512
支払手数料	43	36
その他	23	28
営業外費用合計	535	576
経常利益	2,277	909
特別利益		
固定資産売却益	-	2
新株予約権戻入益	5	38
特別利益合計	5	40
特別損失		
固定資産売却損	-	1
固定資産除却損	-	10
特別損失合計	-	11
税金等調整前四半期純利益	2,283	939
法人税、住民税及び事業税	841	525
法人税等調整額	71	446
法人税等合計	770	972
四半期純利益又は四半期純損失( )	1,513	32
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失( )	1,513	32

## 【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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失( )	1,513	32
四半期包括利益	1,513	32
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,513	32

【注記事項】

(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)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、社会経済活動に大きく影響を与える事象であり、当社グループの事業活動にも影響を及ぼしております。第2四半期連結累計期間末においては、緊急事態宣言の解除後は、それまで停滞していた不動産投資家の需要が回復し、第3四半期以降の当社の営業活動も徐々に回復すると仮定しておりましたが、実際の不動産投資家の需要の回復は想定よりも遅れており、第4四半期以降緩やかに需要が回復すると仮定を変更し、販売用不動産の評価や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

上述の仮定のもと、当第3四半期連結累計期間末における繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、繰延税金資産の一部を取崩しました。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による不動産売買市場への影響は不確実性が高いため、上記状況に変化が生じた場合には、将来における当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
減価償却費	743百万円	681百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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 (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 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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 (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3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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：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	27,559	2,479	30,038	-	30,038
セグメント間の内部売上高 又は振替高	41	-	41	41	-
計	27,600	2,479	30,080	41	30,038
セグメント利益	2,808	910	3,718	953	2,764

(注)1.セグメント利益の調整額 953百万円は、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3四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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：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	19,548	2,309	21,857	-	21,857
セグメント間の内部売上高 又は振替高	18	19	37	37	-
計	19,566	2,328	21,895	37	21,857
セグメント利益	1,642	867	2,510	1,090	1,419

(注)1.セグメント利益の調整額 1,090百万円は、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又は1株当たり四半期純損失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3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失( )	62円12銭	1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又は親会社株主に 帰属する四半期純損失( )(百万円)	1,513	32
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又 は親会社株主に帰属する四半期純損失( )(百万円)	1,513	32
普通株式の期中平均株式数(株)	24,360,941	23,984,192
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	61円88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)	94,372	-
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	-	-

(注) 当第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するもの、1株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

## 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11月13日

株式会社ムゲンエステート  
取締役会 御中

E Y 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3四半期連結会計期間(2020年7月1日から2020年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2020年1月1日から2020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、株式会社ムゲンエステート及び連結子会社の2020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。