

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年1月15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
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 588,698,250円 (注) 募集金額は、発行価額の総額であり、平成28年1月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【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 【証券情報】

第1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	262,500株	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。

- (注) 1. 平成28年1月15日(金)開催の取締役会決議によります。
2. 本募集とは別に、平成28年1月15日(金)開催の取締役会において、当社普通株式900,000株の一般募集(以下「一般募集」という。)及び当社普通株式850,000株の売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行うことを決議しております。また、一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から262,500株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といい、一般募集及び引受人の買取引受による売出しと併せて以下「本件募集売出し」という。)を行う場合があります。
3. 本募集は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下「本第三者割当増資」という。)であります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
4. 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2 【株式募集の方法及び条件】

(1) 【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	262,500株	588,698,250	294,349,125
一般募集	-	-	-
計(総発行株式)	262,500株	588,698,250	294,349,125

(注) 1. 本募集は、前記「1 新規発行株式」(注) 3.に記載のとおり、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社を割当先として行う第三者割当の方法によります。なお、当社と割当予定先との関係等は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称		野村証券株式会社	
割当株数		262,500株	
払込金額		588,698,250円	
割当予定 先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
	代表者の氏名	代表執行役社長 永井 浩二	
	資本金の額	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	野村ホールディングス株式会社 100%	
当社との 関係	出資 関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	-
		割当予定先が保有している当社の株式の数 (平成27年6月30日現在)	-
	取引関係	一般募集及び引受人の買取引受による売出しの 主幹事会社	
	人的関係	-	
当該株券の保有に関する事項		-	

2. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出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します。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。

3. 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額は、平成28年1月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【募集の条件】

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1.	未定 (注) 1.	100株	平成28年2月19日(金)	該当事項はあ りません。	平成28年2月22日(月)

- (注) 1. 発行価格については、平成28年1月25日(月)から平成28年1月28日(木)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の金額といたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を新規発行株式の発行数で除した金額とします。
2. 本第三者割当増資においては全株式を野村證券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
3. 野村證券株式会社は、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の取得予定株式数につき申込みを行い、申込みを行わなかった株式については失権となります。
4. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に後記払込取扱場所へ発行価格を払込むものとします。

(3) 【申込取扱場所】

場所	所在地
株式会社ムゲンエステート 本店	東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱東京UFJ銀行 錦糸町支店	東京都墨田区江東橋四丁目11番1号

3 【株式の引受け】

該当事項はありません。

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
588,698,250	4,000,000	584,698,250

- (注) 1. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。
2. 払込金額の総額は、平成28年1月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限584,698,250円については、本第三者割当増資と同日付をもって取締役会において決議された一般募集の手取概算額1,997,394,000円と合わせ、手取概算額合計上限2,582,092,250円について、全額を不動産売買事業における運転資金(投資用不動産の仕入資金)の一部に充当する予定であります。本手取金の充当時期につきましては、機動的な物件取得に活用するという目的から特定の時期や物件の内容をあらかじめ明示することはできませんが、平成28年12月期中に充当する方針であります。

今回の資金調達により、当社の首都圏1都3県に展開する不動産売買事業における物件取得の機動性が高まり、物件ポートフォリオが拡充することで、多様化するお客様のニーズに対応することが可能になると考えております。また、本調達により、自己資本比率等の財務内容が改善されることで、金融機関からの評価が一層高まり、更に資金調達力の強化が図れるものと考えております。

なお、本手取金については、具体的な充当時期までは、安全性の高い金融商品等で運用する方針であります。

当社では、購入者の用途に応じて販売用不動産を「投資用不動産」と「居住用不動産」に区分しており、「投資用不動産」とは、一棟賃貸マンション・オフィスビル・アパート等の賃貸収益が発生する物件を主に投資用として利用する不動産を指します。

第2 【売出要項】

該当事項はありません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

当社は、平成28年1月15日(金)開催の取締役会において、本第三者割当増資とは別に、当社普通株式900,000株の一般募集(一般募集)及び当社普通株式850,000株の売出し(引受人の買取引受による売出し)を行うことを決議しておりますが、一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から262,500株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。本第三者割当増資は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記当社株主から借入れた株式(以下「借入れ株式」という。)の返却に必要な株式を取得させるために行われます。

また、野村證券株式会社は、本件募集売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成28年2月15日(月)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」という。)、借入れ株式の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、本件募集売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返却に充当する株式数を減じた株式数(以下「取得予定株式数」という。)について、野村證券株式会社は本第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

野村證券株式会社が本第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、野村證券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

第3 【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4 【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部 【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部 【参照情報】

第1 【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第25期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) 平成27年3月27日関東財務局長に提出

2 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第26期第1四半期(自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日) 平成27年5月12日関東財務局長に提出

3 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第26期第2四半期(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日) 平成27年8月10日関東財務局長に提出

4 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第26期第3四半期(自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日) 平成27年11月10日関東財務局長に提出

5 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(平成28年1月15日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成27年3月30日に関東財務局長に提出

6 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(平成28年1月15日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づく臨時報告書を平成27年6月19日に関東財務局長に提出

第2 【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書(以下「有価証券報告書等」という。)の提出日以後本有価証券届出書提出日(平成28年1月15日)までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」について変更がありました。

以下の内容は当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、変更箇所については_____ ̄で示しております。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は、以下の「事業等のリスク」に記載されたものを除き、本有価証券届出書提出日(平成28年1月15日)現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

[事業等のリスク]

(1) 経済情勢、金利動向等の変動について

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、経済情勢、金利動向、地価の動向等の影響を受けやすい特性があり、これらの影響から購入者の需要動向が悪化した場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 消費税率の引き上げについて

当社グループの属する不動産業界は、消費税率の動向によって需要が大きく左右される性格を有しており、消費税率が引き上げられた場合、家計の実質所得の目減りから個人消費を抑制する要因となります。駆け込み需要の反動が個人消費の振幅を大きくした場合、消費税率引き上げ直後は個人消費が大幅に落ち込む懸念があり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産売買事業における中古不動産の買取資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、平成27年12月期第3四半期末における有利子負債依存度は64.7%となっております。当社グループは特定の金融機関に依存することなく、個別案件ごとに販売計画の妥当性を分析したうえで借入金の調達を行っておりますが、金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

当社グループは、安定的な資金調達を図るため、複数の金融機関との間でコミットメントライン等の契約を締結しておりますが、本契約には一定の財務制限条項が付されており、これらの条件に抵触した場合には期限の利益を喪失し、一括返済を求められる等により、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 販売用不動産の評価損について

当社グループが保有する販売用不動産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。期末に保有している販売用不動産のうち、投資用不動産については、減価償却を考慮した簿価と正味売却価額を比較し、正味売却価額が簿価を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。また、販売用不動産のうち、区分所有マンション、戸建等については、取得価額と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得価額を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、当初計画どおりに販売が進まない場合、販売用不動産が在庫として滞留する可能性があり、滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が簿価または取得価額を下回り、商品評価損を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（６）固定資産の減損について

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、決算期ごとに固定資産の将来キャッシュ・フロー等を算定し減損損失の認識・測定を行っております。今後の地価動向や景気動向等によっては、固定資産の減損損失を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（７）競合リスクについて

当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）を中心に展開しており、参入障壁も低いため、競合各社との競争は大変厳しいものがあります。また、規制緩和や異業種参入等のビジネス環境の変化によっては、当社グループの競争力を維持できなくなる可能性があり、業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（８）代表取締役会長藤田進への依存について

当社の代表取締役会長である藤田進は、当社の創業者であり、当社設立以来、当社グループの経営方針、経営戦略、事業戦略、投資判断等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。当社グループでは、取締役及び幹部社員への権限移譲を進めるとともに同氏の経営哲学を共有し、人材の育成に努める等、同氏に過度に依存しない経営体制を整備しつつあります。しかしながら、組織や権限移譲を活用した経営体制への移行段階にあり、同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（９）法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」等により法的規制を受けております。今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において法令違反の事象は発生しておりませんが、将来何らかの理由により、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消し等の処分を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。なお、法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

（許認可等の状況）

会社名	許認可等の名称	許認可（登録）番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由
(株)ムゲンエステート	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許（２）第7987号	平成27年5月14日から平成32年5月13日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
(株)ムゲンエステート	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第51257号	平成27年7月20日から平成32年7月19日まで	建築士法	同法第26条
(株)フジホーム	宅地建物取引業者免許	東京都知事免許（４）第75654号	平成24年10月4日から平成29年10月3日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
(株)フジホーム	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第56843号	平成23年2月5日から平成28年2月4日まで	建築士法	同法第26条

（10）瑕疵担保責任について

売買対象不動産に隠れた瑕疵（通常の注意をしても発見できない欠陥）がある場合、民法と宅地建物取引業法の規定により売主が買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当社グループは、売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、瑕疵修復のための費用が生じることにより、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 自然的・人為的災害について

当社グループが取り扱う中古不動産は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に所在しております。首都圏において、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社グループの所有する中古不動産が滅失、毀損または劣化し販売価値や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。

また、首都圏以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合にも、消費マインドの冷え込みから当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 人材の確保について

当社グループは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を継続的に確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。従って、今後も優秀な人材の中途採用、優秀な学生の新卒採用及び教育・研修制度の充実を図り、当社グループの経営理念を理解した責任ある社員の育成を行っていく方針であります。しかしながら、当社グループの求める人材の確保・育成が想定どおりに進まない場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの人事制度におきましては、当社グループの更なる成長に向けて、求める人材を明確にし、一人ひとりの成長をサポートできる仕組み(仕事に基づく人事体系、成長を促す評価体系及びやりがいのある賃金体系)を構築しております。しかし、評価者の能力不足や部下とのコミュニケーション不足等で当社グループの人事制度が上手く機能しない場合、社員のモチベーションダウンや人材の流出につながる可能性があります。

(13) 情報漏洩のリスクについて

当社グループが行っている不動産売買事業、賃貸その他事業において、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。当社グループでは、これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、データベースへのアクセス環境、セキュリティシステムの継続的な改善等により、情報管理体制を強化するとともに情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する機密情報や個人情報等が外部へ流出、漏洩した場合等には、賠償責任を課せられるリスクや当社グループの信用を毀損するリスク等があり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

第3 【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社ムゲンエステート本店

(東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号)

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)

第四部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部 【特別情報】

該当事項はありません。