



平成 28 年 1 月 15 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 ム ゲ ン エ ス テ ー ト  
代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 藤 田 進 一  
(コード番号：3299 東証マザーズ)  
問 合 せ 先 常 務 取 締 役 管 理 本 部 長 吉 岡 隆 夫  
(TEL. 03-5623-7442)

## 新株式発行及び株式売出しに関するお知らせ

当社は、平成 28 年 1 月 15 日開催の取締役会において、新株式発行及び当社株式の売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、当社は本日、株式会社東京証券取引所より、当社株式の東京証券取引所市場第一部又は市場第二部への上場承認をいただいております。詳細につきましては、本日付で公表しております「東京証券取引所における上場市場の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

### 【本資金調達及び株式売出しの目的】

当社グループは、企業ビジョンとして「不動産ビジネスを通して、夢のある社会の実現をはかる」、経営基本戦略として「3つのS (Speed, Satisfaction, Skill)」を掲げ、中古不動産流通の活性化における重要な担い手としての誇りと責任を持ち、中古不動産の買取再販を中核として事業を展開しております。

当社は、平成 2 年に設立して以来、中古不動産の買取再販を中心に事業を推進してまいりました。長年培われたノウハウ、そして首都圏 1 都 3 県を対象としたドミナント戦略によって、お客様の多様な不動産購入ニーズにお応えしてまいりました。居住用不動産（区分所有マンション）の買取再販を中心に事業を展開してまいりましたが、近年では、一棟賃貸マンション・一棟オフィスビル等の投資用不動産の買取再販を積極的に展開し、当社の成長ドライバーとして強化・推進しております。加えて、投資用不動産においては投資家のニーズが多様化しており、物件ポートフォリオの拡充にも努めております。

当社グループが展開する首都圏 1 都 3 県では、平成 32 年（2020 年）のオリンピック・パラリンピックの東京招致決定や国家戦略特区の指定等により、賃貸オフィスの空室率低下、中古マンションの成約㎡単価が平成 25 年 1 月から平成 27 年 11 月まで 35 カ月連続で前年同月を上回っているなど、当社を取り巻く事業環境は改善基調にあります。

このような良好な外部環境を背景に、当社の物件取得の機動性を高めること、且つ、当社財務内容の健全性を確保することによる資金調達力の強化を目的に、当社は本日、公募増資を決議いたしました。今回調達する資金は当社の成長ドライバーである投資用不動産における一棟賃貸マンション・一棟オフィスビル等の物件取得資金の一部に充当する予定です。

本資金調達により、当社は、物件取得の機動性を高め、物件ポートフォリオを拡充することでお客様の多様なニーズに対応可能となり、加えて、自己資本比率等の財務内容が改善されることで、各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を図ることが可能となります。その結果、当社が掲げる経営基本戦略「3つのS」が高まり、中長期的な企業価値の向上に繋がると考えております。

また、公募増資と合わせて当社役員等を売出人とする株式の売出しを実施することにより、より広範な投資家の方に当社株式を保有する機会を提供することで、開かれたガバナンス体制の構築を図るとともに、株式流動性向上による株式投資環境の改善を図る所存でございます。

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 記

### 1. 公募による新株式発行（一般募集）

- (1) 募集株式の種類及び数 当社普通株式 900,000 株
- (2) 払込金額の決定方法 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、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（以下「発行価格等決定日」という。）に決定する。
- (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 増加する資本金の額は、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する。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する。
- (4) 募集方法 一般募集とし、野村證券株式会社を主幹事会社とする引受団（以下「引受人」と総称する。）に全株式を買取引受けさせる。なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況を勘案した上で決定する。
- (5) 引受人の対価 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）と引受人より当社に払込まれる金額である払込金額との差額の総額を引受人の手取金とする。
- (6) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで。
- (7) 払込期日 平成 28 年 2 月 4 日(木)
- (8) 申込株数単位 100 株
- (9) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本新株式発行に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長 藤田 進一に一任する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

### 2. 株式売出し（引受人の買取引受による売出し）

- (1) 売出株式の種類及び数 当社普通株式 850,000 株
- (2) 売出人及び売出株式数
- | 氏名     | 売出株式数     |
|--------|-----------|
| 藤田 進   | 400,000 株 |
| 藤田 百合子 | 150,000 株 |
| 藤田 進一  | 100,000 株 |
| 依田 満   | 100,000 株 |
| 藤田 由香  | 50,000 株  |
| 庄田 桂二  | 25,000 株  |
| 庄田 優子  | 25,000 株  |

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目録見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

- (3) 売 出 価 格 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況を勘案した上で決定する。  
なお、売出価格は一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。
- (4) 売 出 方 法 売出しとし、引受人に全株式を買取引受けさせる。  
売出しにおける引受人の対価は、売出価格から引受人より売出人に支払われる金額である引受価額（一般募集における払込金額と同一とする。）を差し引いた額の総額とする。
- (5) 申 込 期 間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで。なお、申込期間は一般募集における申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 平成 28 年 2 月 5 日(金)
- (7) 申 込 株 数 単 位 100 株
- (8) 売出価格、その他本売出しに必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長 藤田 進一に一任する。
- (9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

### 3. 株式売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（後記<ご参考> 1. を参照のこと。）

- (1) 売 出 株 式 の 当 社 普 通 株 式 262,500 株  
種 類 及 び 数 なお、上記売出株式数は上限を示したものである。需要状況により減少し、又は本売出しそのものが全く行われぬ場合がある。売出株式数は、需要状況を勘案した上で、発行価格等決定日に決定される。
- (2) 売 出 人 野村證券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定（発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は引受人の買取引受による売出しにおける売出価格と同一とする。）
- (4) 売 出 方 法 一般募集及び引受人の買取引受による売出しの需要状況を勘案した上で、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を行う。
- (5) 申 込 期 間 引受人の買取引受による売出しにおける申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 平成 28 年 2 月 5 日(金)
- (7) 申 込 株 数 単 位 100 株
- (8) 売出価格、その他本売出しに必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長 藤田 進一に一任する。
- (9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

### 4. 第三者割当による新株式発行（後記<ご参考> 1. を参照のこと。）

- (1) 募 集 株 式 の 当 社 普 通 株 式 262,500 株  
種 類 及 び 数
- (2) 払 込 金 額 の 発 行 価 格 等 決 定 日 に 決 定 す る 。 な お 、 払 込 金 額 は 一 般 募 集 に お け る 払 決 定 方 法 払込金額と同一とする。
- (3) 増加する資本金及び 増加する資本金の額は、会社計算規則第 14 条第 1 項に従い算出される  
資 本 準 備 金 の 額 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。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する。

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

- (4) 割 当 先 野村證券株式会社
- (5) 申込期間(申込期日) 平成 28 年 2 月 19 日(金)
- (6) 払 込 期 日 平成 28 年 2 月 22 日(月)
- (7) 申 込 株 数 単 位 100 株
- (8) 上記(5)に記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない株式については、発行を打切るものとする。
- (9) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本第三者割当による新株式発行に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長 藤田 進一に一任する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

前記「3. 株式売出し(オーバーアロットメントによる売出し)」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」に記載の一般募集及び前記「2. 株式売出し(引受人の買取引受による売出し)」に記載の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であります。オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数は、262,500 株を予定しておりますが、当該売出株式数は上限の売出株式数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。

なお、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、当社は平成 28 年 1 月 15 日(金)開催の取締役会において、野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式 262,500 株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を、平成 28 年 2 月 22 日(月)を払込期日として行うことを決議しております。

また、野村證券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出し(以下「本件募集売出し」という。)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件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。そのため本件第三者割当増資における発行株式数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行株式数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

野村證券株式会社が本件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。

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 2. 今回の公募増資及び第三者割当増資による発行済株式総数の推移

現在の発行済株式総数	11,005,000 株 (平成 27 年 12 月 31 日現在)
公募増資による増加株式数	900,000 株
公募増資後の発行済株式総数	11,905,000 株
第三者割当増資による増加株式数	262,500 株 (注)
第三者割当増資後の発行済株式総数	12,167,500 株 (注)

(注) 前記「4. 第三者割当による新株式発行」の発行新株式数の全株に対し野村證券株式会社から申込みがあり、発行がなされた場合の数字です。

## 3. 調達資金の使途

### (1) 今回の調達資金の使途

今回の公募増資及び第三者割当増資に係る手取概算額合計上限2,582,092,250円については、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。本手取金の充当期間につきましては、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、具体的な充当期間までは、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。

### (2) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

### (3) 業績に与える影響

今回の資金調達を上記(1)に記載の使途に充当することにより、不動産売買事業及び賃貸その他事業の業績への寄与のみならず、また財務基盤の強化に繋がるものと考えております。

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目録見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

#### 4. 株主への利益配分等

##### (1) 利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けており、将来の事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、株主利益を高め、株主還元を充実させることを基本方針としております。

また、中長期的な観点から、成長・拡大期にある当社の現状を鑑み、配当性向のみならず、株主資本配当率、ROE、利益成長率の水準、証券市場を取り巻く環境の変化等を総合的に勘案して、最適な配当を実施する方針であります。

##### (2) 配当決定にあたっての考え方

当社は年間の業績等を総合的に見極めたうえで配当することとしていることから、年1回の期末配当を基本的な方針としており、これらの剰余金の配当について、期末配当の決定機関は株主総会であります。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款に定めており、剰余金の中間配当の決定機関は取締役会であります。

##### (3) 内部留保資金の用途

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開への備えと物件仕入に投入していくこととしております。

##### (4) 過去3決算期間の配当状況等

	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
1株当たり連結当期純利益金額	27.25円	136.55円	181.76円
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	2.00円 (-)	4.00円 (-)	17.00円 (-)
連結配当性向	7.3%	2.9%	9.4%
自己資本連結当期純利益率	12.1%	44.9%	32.5%
連結純資産配当率	0.8%	1.1%	2.4%

(注) 1. 平成26年3月26日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。1株当たり連結当期純利益金額、1株当たり配当額及び連結純資産配当率の算出に使用する1株当たり連結純資産額につきましては、平成24年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し算定しております。なお、当該1株当たり配当額については、新日本有限責任監査法人の監査を受けておりません。

2. 連結配当性向は、1株当たり配当額を1株当たり連結当期純利益金額で除した数値であります。
3. 自己資本連結当期純利益率は、連結当期純利益を自己資本(純資産合計の期首と期末の平均)で除した数値であります。
4. 連結純資産配当率は、1株当たり配当額を1株当たり連結純資産額(期末)で除した数値であります。

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 5. その他

### (1) 配分先の指定

該当事項はありません。

### (2) 潜在株式による希薄化情報

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しており、当該新株予約権の内容は平成27年12月31日現在次のとおりであります。なお、今回の公募増資及び第三者割当増資後の発行済株式総数(12,167,500株)に対する下記の交付株式残数合計の比率は0.68%となる見込みであります。

取締役会決議日 (付与日)	交付株式 残数	新株予約権 の行使時の 払込金額	資本組入額	行使期間
平成19年8月21日 (平成19年8月21日)	15,500株	140円	70円	自平成21年9月1日 至平成29年7月31日
平成27年4月10日 (平成27年4月30日)	12,100株	2,418円	1,209円	自平成27年5月1日 至平成57年4月30日
平成27年4月10日 (平成27年4月30日)	55,400株	2,549円	1,275円	自平成29年4月11日 至平成32年4月10日

### (3) 過去のエクイティ・ファイナンスの状況等

過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況

年月日	増資額	増資後資本金	増資後資本準備金
平成26年6月17日	2,539,200千円 一般募集	1,367,695千円	1,290,695千円
平成26年7月16日	430,560千円 第三者割当増資	1,582,975千円	1,505,975千円

過去3決算期間及び直前の株価等の推移

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
始 値	-	1,320円	1,889円	2,572円
高 値	-	1,949円	3,065円	2,600円
安 値	-	951円	1,802円	2,173円
終 値	-	1,851円	2,568円	2,245円
株価収益率	-	10.2倍	-	-

(注) 1. 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しましたので、それ以前の株価及び株価収益率については、該当事項はありません。

2. 株価収益率は決算期末の株価(終値)を当該決算期の1株当たり連結当期純利益金額で除した数値です。なお、平成27年12月期に関しては、決算が確定していないため、株価収益率は記載しておりません。

3. 平成28年12月期の株価については、平成28年1月14日(木)現在で表示しています。

過去5年間に行われた第三者割当増資等における割当先の保有方針の変更等

該当事項はありません。

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

#### (4) ロックアップについて

一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人である藤田進、藤田百合子、藤田進一、依田満、藤田由香、庄田桂二及び庄田優子は野村證券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受による売出しの受渡期日から起算して 90 日目の日に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却等（ただし、引受人の買取引受による売出し等を除く。）を行わない旨合意しております。

また、当社は野村證券株式会社に対し、ロックアップ期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換もしくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、野村證券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部もしくは全部につき解除できる権限を有しております。

以 上

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。