

証券コード 3299
2020年3月3日

株主各位

東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号
株式会社 ムゲンエステート
代表取締役社長 藤田 進一

第30回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第30回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討くださいまして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2020年3月23日（月曜日）午後6時00分までに到着するよう、ご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1 : 日時 2020年3月24日（火曜日）午前10時00分

（午前9時30分より受付開始）

2 : 場所 東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目1番1号

ロイヤルパークホテル 2階 「有明」

3 : 目的事項

- 報告事項 1. 第30期（2019年1月1日から2019年12月31日まで）事業報告、連結計算書類及び計算書類の内容報告の件
2. 会計監査人及び監査役会の第30期連結計算書類監査結果報告の件

決議事項 第1号議案 剰余金処分の件

第2号議案 定款一部変更の件

第3号議案 取締役7名選任の件

4 : 招集にあたっての決定事項

- (1) 代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主の方1名を代理人としてご出席いただけます。但し、代理権を証明する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。
(2) 議決権の不統一行使をされる場合には、株主総会の3日前までに議決権の不統一行使を行う旨とその理由を書面により当社にご通知ください。

以 上

本年から、総会ご出席者へのお土産は用意しておりません。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

(お願い)

- ◎当日ご出席の際は、同封の議決権行使書用紙を会場受付へご提出くださいますよう、お願い申し上げます。
- ◎なお、紙資源節約のため本招集ご通知をご持参いただきますよう、重ねてお願い申し上げます。
- ◎株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.mugen-estate.co.jp/>) に掲載させていただきます。

事 業 報 告
第30期
〔2019年1月1日から
2019年12月31日まで〕

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当連結会計年度の事業の状況

当連結会計年度（2019年1月1日～2019年12月31日）におけるわが国経済は、堅調な企業業績を背景に雇用環境の改善傾向が続くなど、緩やかな回復基調で推移しました。但し、今後は消費税引き上げ後の消費マインドの動向に加えて、米中通商摩擦の動向や中国経済の先行き、英国EU離脱等の海外経済や金融資本市場の変動の影響等から、先行きの不透明感に留意する必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、金融緩和政策による低金利等を背景に不動産需要は、堅調に推移しております。一方で、仕入価格の高止まりや同業他社との仕入における競争激化等により、事業環境については楽観視できない状況にあります。中古住宅市場では、首都圏中古マンションの成約件数は緩やかな増加傾向で推移しており、新築マンションの価格上昇や供給戸数の減少を受け、相対的に単価の低い中古マンションへの需要が続いております。東京都心部を中心としたオフィス賃貸市場は、大量供給の影響による市況の悪化が懸念されましたが、引き続きオフィス需要が堅調なことから、依然として空室率は低い水準で推移し、賃料水準も上昇傾向が継続しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは主力事業である不動産売買事業において、期初から継続している長期在庫物件を中心に販売価格の見直しや稼働率向上による投資効率の改善、物件販売を促進するための販売体制強化及び在庫の入れ替えを実施するなど、販売改善に努めてまいりました。

しかしながら、郊外物件の需要減少や不動産価格の高止まり等による投資家の物件の選別が厳しくなったこと、金融機関による個人投資家への融資厳格化が継続して影響していること及び仕入・販売における同業他社との競争が激化していること等の影響から、投資用不動産の販売は、大型物件や個人投資家を中心に販売していた投資用区分物件の販売が低迷しました。また、居住用不動産の販売に関しても、仕入・販売ともに同業他社との競合状況が激化した影響により販売が低迷しました。一方、不動産賃貸事業に関しては、保有する投資用不動産や固定資産及び新規に取得した物件の稼働率向上や賃料の見直しに注力した結果、不動産賃貸収入は順調に推移しました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は396億77百万円（前期比26.4%減）、営業利益は31億57百万円（同47.2%減）、経常利益は24億93百万円（同52.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は16億88百万円（同49.7%減）となりました。

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、投資用不動産の販売が252件（前期比50件減）、平均販売単価は122百万円（同10.5%減）となり、売上高は309億86百万円（同25.3%減）となりました。また、居住用不動産の販売は、157件（前期比134件減）、平均販売単価は33百万円（同7.3%増）となり、売上高は52億91百万円（同42.1%減）となりました。

以上の結果、売上高は364億1百万円（前期比28.2%減）、セグメント利益（営業利益）は32億96百万円（同47.4%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32億15百万円（前期比1.4%増）となりました。

以上の結果、売上高は32億75百万円（前期比1.3%増）、セグメント利益（営業利益）は11億83百万円（同1.4%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) 設備投資の状況

当連結会計年度において実施した設備投資等は、8億2百万円（無形固定資産を含む）であり、その主なものはマンション（賃貸用不動産）1棟を取得したこと

とによる6億96百万円であります。

(3) 資金調達の状況

投資用・居住用不動産等の商品物件購入資金として物件ごとに必要に応じて各金融機関より資金調達をしております。

また、当社グループでは、当連結会計年度におきまして、以下のとおり、社債発行を行い、総額で27億50百万円の資金調達を行いました。

会社名	発行銘柄	発行日	発行総額	償還期日
当社	第27回無担保社債	2019年1月30日	500百万円	2024年1月30日
当社	第28回無担保社債	2019年3月29日	150百万円	2024年3月29日
当社	第29回無担保社債	2019年8月30日	2,000百万円	2023年8月30日
当社	第30回無担保社債	2019年9月26日	100百万円	2024年9月26日

(4) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、継続する低金利環境を背景に国内外の投資家の投資意欲は依然旺盛であります。中古住宅市場の動向につきましては、2020年の新築マンションの供給戸数が前年に對して微増に留まると予想されるなど、中古マンションの需要ニーズは、引き続き増加すると予想されます。オフィス市場は、企業マインドの回復を受け、オフィス環境の改善を積極的に進める企業が引き続き多くみられていることから首都圏を中心にオフィス市場の需給は当面タイトな状況が続くと予想されます。一方で、海外経済の不確実性や東京オリンピック終了後における国内需要の動向など不透明な経営環境が続くとも予想されます。

このような事業環境の中、当社の2020年12月期につきましては、中期経営計画（2019年12月期～2021年12月期）の2年目として、不動産買取再販事業の業績回復と新規事業の基盤確保を図ってまいります。

不動産買取再販事業におきましては、投資用不動産の稼働率向上や居住用不動産のバリューアップ工事のスピードを高め、早期の商品化を進めることにより在庫回転率の向上を図ります。また、競合他社との差別化を図るため及び売上総利益率の改善を図る目的で、従来の物件よりも大規模な修繕を行い、付加価値を高めることが可能な首都圏エリアの物件の仕入れを行ってまいります。

2020年12月期より開発事業本部を新たに設置し、これまで当社グループが長年培ってきたノウハウを活かした賃貸マンションやオフィスビルなどを中心に開発してまいります。その他、不動産特定共同事業、クラウドファンディング事業並びに外部向けの内外装工事の受注を拡大していくことで、収益の多様化を図つてまいります。

① 首都圏ドミナント戦略の推進

東京圏への人口集中が想定される中、地方都市への支店展開は行わず、首都圏ドミナント戦略の推進を継続してまいります。本店、新宿支店及び横浜支店の3つの営業拠点から、首都圏1都3県の深耕・拡大を図り、首都圏の中古不動産市場における競争力を強化してまいります。

② 投資用不動産販売における取扱平均販売単価の上昇

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販売において、更なる売上高の拡大を図るため、10億円を超える物件を含め、取扱物件の大型化を推進し、平均販売単価の上昇を進めてまいります。

③ 事業期間の維持・短縮

仕入決済（売主から買主である当社への所有権移転）から売上決済（売主である当社から買主への所有権移転）までの事業期間の維持・短縮を図り、たな卸資産回転率の向上に努めてまいります。併せて、在庫滞留期間の長期化による商品評価損の計上等の在庫リスクを低減してまいります。但し、投資用不動産における高利回り物件や長期借入で対応済みの物件に関しては、保有期間中の不動産賃料収入も考慮しながら、保有・売却の判断を適切に行ってまいります。

④ 商品ラインナップの充実

数百万円規模から10億円を超える販売価格帯の中で、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から区分所有マンション、戸建等の居住用不動産まで多種多様な商品ラインナップの充実を図り、お客様の幅広い不動産購入ニーズにお応えしてまいります。

⑤ 経営資源の最適化

当社グループでは、業務拡大に伴う社内システム投資や人員増強等の経営資源の最適化を継続して実施していくことの重要性を認識しております。そのため、業務の制度・運用面からの見直しや社内管理データの共通化・一元化を推進し、効率的な業務運営の確立に努めてまいります。

⑥ 人材の育成と確保

当社グループでは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を確保・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。人員計画に基づく定期採用や中途採用の実施に当たっては、当社グループの企業理念に賛同し、ともに

成長しようという意欲があり、行動力のある人材の確保に努めてまいります。また、社内教育・研修制度の充実を図り、従業員一人ひとりの成長をサポートできる仕組みを強化してまいります。

⑦ コンプライアンス経営体制の強化

当社グループは、コンプライアンス経営に徹することの重要性を認識し、企業理念の1つに掲げております。コンプライアンス最優先の企業経営を行うために、企業倫理を確立するとともに、法令及び社内諸規程を遵守するコンプライアンス経営の推進を強化していくことが必要であると考えております。そのため、役員及び従業員等は、倫理・コンプライアンスに関する行動規範を共有するとともに、常に倫理観と社会的良識をもって行動し、社会から信頼される会社として評価され、持続的に発展するように努めてまいります。また、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、監査機能の充実を図るために、内部監査部門、監査役会及び会計監査人との連携を強化してまいります。

⑧ リスク管理体制の強化

当社グループは、リスクを事前に回避すること及び万一リスクが顕在化した場合の当社グループの被害の最小化を図ることが重要であると考えております。そのため、リスク管理規程を定め、取締役会が適切かつ迅速なリスクマネジメントを実施するとともに、総務部が平時のリスクマネジメント活動を推進しております。リスク管理体制を強化するために、リスク毎に想定される動機、原因及び背景を踏まえて、毎年リスクの洗い直しを実施してまいります。また、今後におきましても、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、内部監査計画に基づく定期監査を実施してまいります。

⑨ 財務体質及び資金調達力の強化

従来の銀行借入による間接金融中心の資金調達のみならず、引き続き、直接金融を含む多様な資金調達手段を検討し、財務基盤の更なる強化及び安定化に向け、尽力してまいります。そのためにも、常に様々な角度より当社グループのおかれている状況をデータ分析したうえで、定期的に金融機関等への業況説明を行い、相互理解の促進に努めてまいります。

(5) 財産及び損益の状況

区分	第27期 (2016年度)	第28期 (2017年度)	第29期 (2018年度)	第30期 (当連結会計年度) (2019年度)
売上高 (百万円)	57,488	63,568	53,931	39,677
経常利益 (百万円)	5,696	6,478	5,237	2,493
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,925	4,276	3,356	1,688
1株当たり当期純利益 (円)	121.35	175.61	137.80	69.38
総資産 (百万円)	58,145	59,212	66,760	68,512
純資産 (百万円)	15,557	19,340	22,106	22,840
1株当たり純資産 (円)	634.98	789.59	902.41	943.48

(注) 2016年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産を算定しております。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

- ① 親会社との関係
該当事項はありません。

- ② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	主要な事業内容
(株)フジホーム	10百万円	100.0%	不動産内外装工事事業 不動産流通事業 不動産管理事業 不動産賃貸事業

(7) 主要な事業内容（2019年12月31日現在）

当社グループは、中古不動産の買取再販事業を中心として、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において事業を展開しております。買取した中古不動産は、「投資用不動産（一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等）」及び「居住用不動産（区分所有マンション等）」に区分して管理しており、子会社である(株)フジホームでバリューアップ（内外装工事等の実施による不動産価値・収益性の向上）を図り、「再生不動産」として販売しております。

セグメント区分	事業区分 (主要な会社)	主 要 な 事 業 内 容
不動産売買事業	不動産買取再販事業 (当社)	中古不動産の買取、リフォーム企画及び販売
	不動産内外装工事事業 (株)フジホーム	当社が買取した中古不動産の内外装工事
	不動産流通事業 (株)フジホーム	当社の保有物件を販売する際の仲介業務
賃貸その他事業	不動産賃貸事業 (当社及び(株)フジホーム)	当社が保有する「投資用不動産」等の賃貸業務 (株)フジホームが保有する「賃貸用固定資産物件」の賃貸業務
	不動産管理事業 (株)フジホーム	当社及び(株)フジホームが保有する 「投資用不動産」等の管理業務

(8) 主要な営業所（2019年12月31日現在）

本 社 東京都中央区

横 浜 支 店 神奈川県横浜市西区

新 宿 支 店 東京都新宿区

(9) 従業員の状況（2019年12月31日現在）

従 業 員 数	前 期 末 比 増 減	平 均 年 齢	平 均 勤 続 年 数
193 名	8 名減	40.3 歳	5.8 年

(注) 従業員数には、使用人兼務役員は含んでおりません。

(10) 主要な借入先の状況 (2019年12月31日現在)

借入先	借入額
城北信用金庫	3,967百万円
東京信用金庫	3,727百万円
東京シティ信用金庫	2,428百万円
(株)きらぼし銀行	2,389百万円
東京東信用金庫	2,019百万円

(注) 1. 当社は、商品仕入のための資金需要に対し、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的として取引銀行1行と貸出コミットメント契約を締結しております。当期末における貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は以下のとおりであります。

貸出のコミットメントの総額 500百万円

借入実行残高 222百万円

差引額 278百万円

2. 当社は、商品仕入のための資金需要に対し、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的として取引銀行1行とコミットメント期間付タームローン契約を締結しております。当期末におけるコミットメントに係る借入金未実行残高等は以下のとおりであります。

コミットメントの総額 500百万円

借入実行残高 73百万円

差引額 427百万円

(11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の株式に関する事項

(1) 発行可能株式総数 64,000,000株

(2) 発行済株式の総数 24,361,000株

(3) 株主数 25,624名

(4) 上位10名の株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
藤 田 進	5,863,100株	24.35%
藤 田 進 一	2,842,400株	11.80%
(株)ドリームカムトゥルー	1,700,000株	7.06%
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	734,100株	3.05%
藤 田 百 合 子	700,000株	2.91%
藤 田 由 香	700,000株	2.91%
庄 田 桂 二	652,400株	2.71%
庄 田 優 子	650,000株	2.70%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	425,100株	1.77%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口5)	273,600株	1.14%

(注) 当社は、自己株式281,559株を所有しておりますが、上記大株主から除いております。また、持株比率は自己株式を控除して計算しております。

(5) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況
(2019年12月31日現在)

	第2回新株予約権	2015年新株予約権	2016年新株予約権
発行決議日	2015年4月10日	2015年4月10日	2016年4月11日
区分	取締役(社外取締役は除く)		
新株予約権を有する役員の人数	5名	5名	5名
新株予約権の数	135個	96個	100個
新株予約権の目的となる株式の数 (注1)	27,000株	19,200株	20,000株
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1個当たりの発行価額	無償	241,700円 (注2)	182,600円 (注2)
新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額 (注1)	255,000円 (1株当たり1,275円)	200円 (1株当たり1円)	200円 (1株当たり1円)
権利行使期間	2017年4月11日から 2020年4月10日まで	2015年5月1日から 2045年4月30日まで	2016年4月29日から 2046年4月28日まで
新株予約権行使の条件	(別記1)	(別記2)	(別記2)

	2017年新株予約権	2018年新株予約権	2019年新株予約権
発行決議日	2017年4月10日	2018年4月10日	2019年4月11日
区分	取締役(社外取締役は除く)		
新株予約権を有する役員の人数	5名	5名	5名
新株予約権の数	200個	220個	200個
新株予約権の目的となる株式の数(注1)	20,000株	22,000株	20,000株
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1個当たりの発行価額	59,500円 (注2)	110,000円 (注2)	29,700円 (注2)
新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額(注1)	100円 (1株当たり1円)	100円 (1株当たり1円)	100円 (1株当たり1円)
権利行使期間	2017年4月28日から 2047年4月27日まで	2018年4月28日から 2048年4月27日まで	2019年4月27日から 2049年4月26日まで
新株予約権行使の条件	(別記2)	(別記2)	(別記2)

(注) 1. 2016年7月1日を効力発生日として行った、普通株式1株につき2株の割合での株式分割により、「新株予約権の目的となる株式の数」及び「新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額」はそれぞれ調整されております。

2. 2015年新株予約権、2016年新株予約権、2017年新株予約権、2018年新株予約権及び2019年新株予約権の払込金額は、当社の役員が有する同額の当社に対する報酬債権と相殺するものとします。

(別記1)

新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権者は、権利行使時においても、当社の取締役、監査役及び従業員ならびに当社子会社の取締役、監査役及び従業員の地位にあることを要する。
- ② 新株予約権者が死亡した場合、相続人はこれを行使することができない。

(別記2)

新株予約権の行使の条件

- ① 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、新株予約権行使することができる。

② 新株予約権者が死亡した場合は、権利承継者がこれを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。

(2) 当事業年度中に交付した新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の氏名等 (2019年12月31日現在)

地 位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代表取締役会長	藤田 進	—
代表取締役社長	藤田 進一	—
取締役	渡邊 敏之	営業本部長兼販売推進部長
取締役	大久保 明	管理本部長
取締役	庄田 桂二	(株)フジホーム代表取締役社長
取締役	四方仁史	—
取締役	仁田 雅志	—
常勤監査役	武田 克実	—
監査役	岡田 義廣	税理士（岡田義廣税理士事務所）
監査役	富田 純司	弁護士（長野法律事務所）

- (注) 1. 取締役 四方仁史氏、及び仁田雅志氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であり、(株)東京証券取引所に独立役員として届け出ています。
2. 監査役 岡田義廣氏、及び富田純司氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であり、(株)東京証券取引所に独立役員として届け出ています。
3. 監査役 岡田義廣氏は、税理士として企業税務に精通しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
4. 取締役 庄田桂二氏は、2019年3月26日開催の第29回定時株主総会において取締役に選任され就任いたしました。
5. 2020年1月1日付人事異動により、取締役 庄田桂二氏は開発事業本部長へ就任しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

社外取締役 四方仁史氏及び仁田雅志氏、ならびに監査役 武田克実氏、社外監査役 岡田義廣氏及び富田純司氏は、当社と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額となります。

(3) 取締役及び監査役の報酬等の額

区分	支給人員	報酬等の額
取締役 (うち社外取締役)	7名 (2名)	148百万円 (11百万円)
監査役 (うち社外監査役)	3名 (2名)	24百万円 (10百万円)
合計 (うち社外役員)	10名 (4名)	172百万円 (21百万円)

- (注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
 2. 上記報酬等の額には、2019年新株予約権として当社取締役5名に付与した新株予約権5百万円が含まれております。

(4) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先である他の法人等と当社との関係

社外監査役 岡田義廣氏の兼職先である岡田義廣税理士事務所と当社との間に特別な関係はありません。

社外監査役 富田純司氏の兼職先である長野法律事務所と当社との間に特別な関係はありません。

② 社外役員の主な活動状況

区分	氏名	取締役会・監査役会への出席状況	主な活動状況
取締役	四方 仁史	当事業年度開催の取締役会20回中20回出席	前職における執行役員としての高度な会社経営・組織運営や広報・ＩＲ等に関する豊富な知識と経験に基づいた助言、提言を行っております。
取締役	仁田 雅志	当事業年度開催の取締役会20回中20回出席	前職における取締役としての高度な会社経営・組織運営や当社グループと異なる業種・企業文化に基づく豊富な知識と経験に基づいた助言、提言を行っております。
監査役	岡田 義廣	当事業年度開催の取締役会20回中20回出席 当事業年度開催の監査役会13回中13回出席	税理士としての豊富な知識と経験に基づく専門的な見地から適宜発言を行っております。
監査役	富田 純司	当事業年度開催の取締役会20回中19回出席 当事業年度開催の監査役会13回中12回出席	弁護士としての豊富な知識と経験に基づく専門的な見地から適宜発言を行っております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

EY新日本有限責任監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

①当事業年度に係る会計監査人としての報酬等 29百万円

②当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 29百万円

- (注) 1. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、職務遂行状況、監査報酬の見積根拠等を確認し検討した結果、会計監査人の報酬等について同意の判断をいたしました。
2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当該事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

6. 会社の体制及び方針

- (1) 職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

当社は、会社法及び会社法施行規則に定める「業務の適正を確保するための体制」につきまして、次に記載のとおり取締役会において決議しております。

内部統制システム構築の基本方針

当社は、株主をはじめ、お客様、社会、従業員等のステークホルダーとの適切な関係を維持し、不動産販売業者としての社会的使命・責務を全うすることで長期的な業績向上と企業価値の増大に努めます。そのために、当社は、健全で透明性の高い内部統制システムを構築し、適切なコーポレート・ガバナンスを行ってまいります。

1. 取締役及び従業員の法令等の遵守、ならびにリスク管理に関する体制について

(会社法第362条第4項第6号、会社法施行規則第100条第1項第2号及び第4号)

(1) 取締役会は、リスク管理体制を構築するとともに、取締役及び従業員の職務の執行が法令等に適合することを確保します。また、内部通報制度を設置し、法令等に反する行為の未然防止もしくは早期発見を図ります。

(2) 取締役会は、反社会的勢力との関係遮断を企業防衛の観点から必要不可欠なことと捉え、団体や個人による不当な要求等に応じたりすることのないよう取り組みの強化を図ります。

2. 取締役の効率的な職務執行の確保と当該職務執行に係る情報の保存等について

(会社法施行規則第100条第1項第1号及び第3号)

(1) 取締役会は、職務権限規程や業務分掌規程等に基づく適切な権限委譲や稟議制度について定め、取締役の効率的な職務執行環境を整備します。

(2) 取締役会は、文書管理規程等必要な諸規程を定め、主要会議の議事録やその資料及び業務執行に係る重要書類や報告書等について適切に保存管理します。

3. 当社及びその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制について

(会社法施行規則第100条第1項第5号)

(1) 取締役会は、当社の子会社を管理する部署及び規程を定め、当社及びその子会社から成る企業集団における業務の執行及び法令等の遵守状況ならびにリスク管理の体制について監督し、適正かつ効率的な事業運営を行います。

(2) 取締役会は、必要に応じて、当社の子会社に対してその役員及び従業員の職務の執行状況等についての報告を求めます。

4. 監査役職務の補助要員の配置と独立性及び当該補助要員に対する指示の実効性の確保について

(会社法施行規則第100条第3項第1号、第2号及び第3号)

(1) 取締役会は、監査役からその職務を補助すべき使用者を置くことを求められた場合は、監査役スタッフを配置します。

(2) 監査役スタッフは監査役の指揮命令により業務を行います。当該監査役スタッフの異動や評価・処遇については予め監査役の同意を得た上で決定します。

5. 監査役への報告、費用等の処理及び監査役監査の実効性を確保するための体制について

(会社法施行規則第100条第3項第4号、第5号、第6号及び第7号)

(1) 当社取締役、子会社の役員、ならびに当社及びその子会社の従業員は、当社監査役の求めに応じて、会社経営及び事業運営上の重要事項や業務執行の状況及び結果について報告します。

(2) 当社取締役、子会社の役員、ならびに当社及びその子会社の従業員は、法令等の違反等、当社及びその子会社から成る企業集団に著しい損害を及ぼすおそれのある事実については、これを発見次第直ちに当社監査役に対して報告します。

(3) 当社は、当社監査役に報告を行った者に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社取締役、子会社の役員、ならびに当社及びその子会社の従業員に周知徹底します。

(4) 当社は、監査役がその職務の執行について、当社に対し会社法第388条に基づく費用の前払い、または償還等の請求をしたときは、当該請求に係る費用または債務が当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理します。

(5) 代表取締役社長は、監査役と適宜に会合をもち意思疎通を図るほか、監査役が実効的な監査を行なうことができる環境を整備します。

6. 上記の内部統制システムの整備及び運用に関し、内部監査部門が当社及びその子会社から成る企業集団の内部監査を実施し、監査役は取締役の職務の執行状況を監査します。

以上

(2) 内部統制システムの運用状況の概要

当社は、2015年5月に内部統制システム構築の基本方針について、上記（1）のように取締役会決議により定めその運用に努めてまいりました。当社の取締役会は、取締役7名（うち、社外取締役2名）で構成されており、その取締役会には各監査役も出席して、各業務執行取締役から業務執行状況の報告が適切に行われるとともに、重要事項の審議・決議を行っております。議場において社外取締役は、独立した立場から決議に加わるとともに、経営の監視・監督を行っており、各監査役についても同様に経営の監査を行っております。

また、コンプライアンス経営を実行するため、当社及びその子会社の従業員に対し、定期的にインサイダー取引規制や、関係業法に関する研修を実施するなど教育に努めています。

その上で、上記（1）及び各関係規程の運用状況について、内部監査室による評価を適宜行い、適切な運用が保持できるよう努めています。

(3) 会社の支配に関する基本方針

当社は現時点では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者のあり方にに関する基本方針につきましては、特に定めてはおりません。

しかしながら、大量株式取得行為のうち、当社の企業価値及び株主共同の利益に資さないと認められる行為については、当社として適切な対応が必要であると考えており、今後の法制度の整備状況や社会的な動向も見極めつつ、今後も検討を続けてまいります。

(4) 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、株主の皆さん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ます。長期的な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、安定した配当を継続することを基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案し利益配分を決定して参りたいと考えております。また、中長期的な連結配当性向の目標水準を20%程度としております。

2019年12月期の期末配当につきましては、1株につき30円を予定しております。また、2020年12月期の期末配当につきましては、連結配当性向の中長期的な目標水準である20%程度を超過いたしますが、株主の皆さまの利益還元の充実及び安定した配当を継続するという基本方針から、1株当たり25円、連結配当性向37.6%を予想しております。

（注）この事業報告に記載の金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連 結 貸 借 対 照 表

(2019年12月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	64,367	流 動 負 債	12,185
現 金 及 び 預 金	13,708	買 掛 金	467
売 掛 金	23	短 期 借 入 金	2,236
販 売 用 不 動 産	49,887	1年内償還予定の社債	1,154
仕 掛 販 売 用 不 動 産	147	1年内返済予定の長期借入金	6,950
そ の 他	611	未 払 法 人 税 等	414
貸 倒 引 当 金	△10	賞 与 引 当 金	34
固 定 資 産	4,096	工 事 保 証 引 当 金	41
有 形 固 定 資 産	3,068	そ の 他	887
建 物	1,197	固 定 負 債	33,486
土 地	1,790	社 債	3,225
そ の 他	80	長 期 借 入 金	29,393
無 形 固 定 資 産	83	退 職 給 付 に 係 る 負 債	89
借 地 権	55	そ の 他	777
そ の 他	28	負 債 合 計	45,671
投 資 そ の 他 の 資 産	944	純 資 産 の 部	
緑 延 税 金 資 産	777	株 主 資 本	22,718
そ の 他	167	資 本 金	2,552
緑 延 資 産	48	資 本 剰 余 金	2,475
社 債 発 行 費	48	利 益 剰 余 金	17,914
資 産 合 計	68,512	自 己 株 式	△223
		新 株 予 約 権	122
		純 資 産 合 計	22,840
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	68,512

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連 結 損 益 計 算 書

〔2019年1月1日から
2019年12月31日まで〕

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		39,677
売 上 原 価		33,202
売 上 総 利 益		6,475
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,317
営 業 利 益		3,157
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1	
受 取 手 数 料	17	
違 約 金 収 入	27	
不 動 産 取 得 税 還 付 金	3	
そ の 他	13	64
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	635	
支 払 手 数 料	61	
そ の 他	31	728
経 常 利 益		2,493
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	0	
新 株 予 約 権 戻 入 益	6	6
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		2,500
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		815
法 人 税 等 調 整 額		△4
当 期 純 利 益		1,688
親会社株主に帰属する当期純利益		1,688

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連 結 株 主 資 本 等 變 動 計 算 書

〔2019年1月1日から
2019年12月31日まで〕

(単位：百万円)

	株 主 資 本					新株予約権	純資産合計
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当 期 首 残 高	2,552	2,475	16,956	△0	21,983	122	22,106
当 期 変 動 額							
剩 余 金 の 配 当			△730		△730		△730
親会社株主に帰属する当期純利益			1,688		1,688		1,688
自 己 株 式 の 取 得				△223	△223		△223
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						△0	△0
当 期 変 動 額 合 計	—	—	958	△223	734	△0	734
当 期 末 残 高	2,552	2,475	17,914	△223	22,718	122	22,840

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

1.連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

①連結子会社の数	3社
②連結子会社の名称	株式会社フジホーム ムゲン投資顧問株式会社 株式会社ムゲンファンディング

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社の名称

合同会社プルミエ

一般社団法人プルミエ

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の純資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2.持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3.連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4.会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

②たな卸資産

a 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

b 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く） 定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 6年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～20年

- ②無形固定資産（リース資産を除く）　自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
- ③リース資産　　　　　　　　　　　　　所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産についてはリース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

③工事保証引当金

販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

②消費税等の会計処理の方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

2. 未適用の会計基準等

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号平成30年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2021年4月1日以後開始する連結会計年度の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結計算書類の作成時において評価中であります。

3. 表示方法の変更

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

4. 連結貸借対照表に関する注記

1. 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	46,162百万円
建物	1,070 //
土地	1,737 //
その他有形固定資産	0 //
その他投資その他の資産	40 //
<hr/>	
計	49,011百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	8,536百万円
長期借入金	28,925 //
<hr/>	
計	37,462百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

494百万円

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

1. 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末株式数
普通株式	24,361,000 株	一株	一株	24,361,000 株

2. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2019年3月26日開催の第29回定時株主総会において、次のとおり決議しております。

普通株式の配当に関する事項

・配当金の総額	730,828,230円
・1株当たりの配当額	30円
・基準日	2018年12月31日
・効力発生日	2019年3月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2020年3月24日開催の第30回定時株主総会において、次のとおり付議する予定であります。

普通株式の配当に関する事項

・配当金の総額	722,383,230円
・配当の原資	利益剰余金
・1株当たりの配当額	30円
・基準日	2019年12月31日
・効力発生日	2020年3月25日

3. 当連結会計年度の末日における新株予約権の目的となる株式の数

普通株式 179,800株

(注) 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

6. 金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、営業活動に必要な資金を、主に金融機関等からの借入や社債発行により調達しております。また、デリバティブ取引については行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金及び社債は主に営業活動に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクが存在しますが、当社グループは、担当部署である財務部門が適時に資金計画を作成・更新とともに、手元流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスクの管理

当社は、営業債権について、貸貸管理部が取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

②資金調達に係る流動性のリスクの管理

当社は、各部署からの報告に基づき財務部門が適時に資金計画表を作成・更新することにより流動性のリスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません ((注2)をご参照ください。)。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	13,708	13,708	—
資産計	13,708	13,708	—
(1)短期借入金	2,236	2,236	—
(2)社債	4,379	4,390	11
(3)長期借入金	36,344	36,384	40
負債計	42,959	43,012	52

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 短期借入金

すべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 社債

時価については、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、上記表は1年以内に償還予定のものを含んでおります。

(3) 長期借入金

時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、上記表は1年以内に返済予定のものを含んでおります。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
その他投資その他の資産	99

その他投資その他の資産については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、「2. 金融商品の時価等に関する事項」には含めておりません。

(注) 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	13,680	—	—	—
合計	13,680	—	—	—

(注) 4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
社債	1,154	640	320	2,180	85	—
長期借入金	6,950	8,818	7,459	4,965	1,908	6,242
合計	8,104	9,458	7,779	7,145	1,993	6,242

7. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|---------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 943円48銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 69円38銭 |

8. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

貸借対照表

(2019年12月31日現在)

(単位:百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	63,510	流動負債	12,104
現金及び預金	12,877	買掛金	523
売掛金	17	短期借入金	2,236
販売用不動産	50,025	1年内償還予定の社債	1,154
貯蔵品	1	1年内返済予定の長期借入金	6,913
前渡金	369	未払金	77
前払費用	134	未払費用	62
その他の	94	未払法人税等	412
貸倒引当金	△10	未払消費税等	318
固定資産	3,402	前受金	286
有形固定資産	2,242	リース債務	1
建物	846	工事保証引当金	37
車両運搬具	12	賞与引当金	29
工具、器具及び備品	14	預り金	50
土地	1,329	固定負債	32,787
リース資産	3	社債	3,225
建設仮勘定	36	長期借入金	28,742
無形固定資産	82	長期預り敷金保証金	603
借地権	55	退職給付引当金	64
ソフトウェア	25	リース債務	1
電話加入権	1	資産除去債務	16
投資その他の資産	1,077	長期未払金	133
関係会社株式	216	負債合計	44,892
出資金	92	純資産の部	
繰延税金資産	707	株主資本	21,946
その他の	60	資本金	2,552
繰延資産	48	資本剰余金	2,475
社債発行費	48	資本準備金	2,475
資産合計	66,961	利益剰余金	17,142
(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。		利益準備金	3
		その他利益剰余金	17,139
		別途積立金	15
		繰越利益剰余金	17,124
		自己株式	△223
		新株予約権	122
純資産合計		純資産合計	22,068
負債・純資産合計		負債・純資産合計	66,961

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

〔2019年1月1日から
2019年12月31日まで〕

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		39,419
売 上 原 価		33,408
売 上 総 利 益		6,011
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,053
営 業 利 益		2,957
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金		1
違 約 金 収 入		27
業 務 受 託 料		15
不 動 産 取 得 税 還 付 金		3
そ の 他	13	61
営 業 外 費 用		
支 払 利 息		608
社 債 利 息		18
支 払 手 数 料		61
そ の 他	30	718
経 常 利 益		2,300
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益		0
新 株 予 約 権 戻 入 益		6
税 引 前 当 期 純 利 益		2,306
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		753
法 人 税 等 調 整 額		△29
当 期 純 利 益		1,583

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

〔2019年1月1日から
2019年12月31日まで〕

(単位：百万円)

資本金	株主資本								自己株式	株主資本合計		
	資本剰余金		利益剰余金				別途積立金	その他利益剰余金				
	資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	利益	繰越利益剰余金	利益剰余金合計						
当期首残高	2,552	2,475	2,475	3	15	16,271	16,290	△0	21,317			
当期変動額												
剰余金の配当						△730	△730		△730			
当期純利益						1,583	1,583		1,583			
自己株式の取得								△223	△223			
△新株予約権の当該額												
当期変動額合計	-	-	-	-	-	852	852	△223	628			
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	17,124	17,142	△223	21,946			

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	122	21,440
当期変動額		
剰余金の配当		△730
当期純利益		1,583
自己株式の取得		△223
△新株予約権の当該額	△0	△0
当期変動額合計	△0	628
当期末残高	122	22,068

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 6年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～20年

(2) 無形固定資産

（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産についてはリース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(3) 工事保証引当金

販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員に対する退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額を計上しております。

なお、退職給付債務の算定に当たり、簡便法を採用しております。

4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

②消費税等の会計処理の方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

2. 表示方法の変更

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

3. 貸借対照表に関する注記

1. 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	46,274百万円
建物	726 //
工具、器具及び備品	0 //
土地	1,284 //
出資金	40 //
計	48,325百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	8,500百万円
長期借入金	28,274 //
計	36,774百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

424百万円

3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	0百万円
短期金銭債務	251百万円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引	2,030百万円
営業取引以外の取引	15百万円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	59	281,500	—	281,559

(注) 自己株式の数の増加は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得281,500株であります。

6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

未払事業税	25百万円
減価償却費	386 //
賞与引当金	9 //
工事保証引当金	11 //
繰延消費税等	35 //
商品評価損	112 //
退職給付引当金	19 //
長期末払金	40 //
新株予約権	25 //
資産除去債務	1 //
その他	39 //
繰延税金負債との相殺	△0 //
繰延税金資産 計	707百万円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	0百万円
繰延税金資産との相殺	△0 //
繰延税金負債 計	—
差引：繰延税金資産純額	707百万円

7. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

(単位：百万円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	株式会社 フジホーム	所有 直接100%	内外装工事の 外注等	内外装工事の施 工監理等	1,610	買掛金	249
				管理業務の受託	369	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 価格その他の取引条件は、当社が市場実勢を勘案して当社が希望価格を提示し、価格交渉の上で決定しております。
2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。期末残高には消費税等を含めております。

8. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|---------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 911円43銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 65円03銭 |

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書謄本

独立監査人の監査報告書

2020年2月12日

株式会社 ムゲンエステート
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指 定 有 限 責 任 社 員 公 認 会 計 士 鈴 木 理 印
業 務 執 行 社 員
指 定 有 限 責 任 社 員 公 認 会 計 士 飴 谷 健 洋 印
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社ムゲンエステートの2019年1月1日から2019年12月31までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類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企業会計の基準に準拠して連結計算書類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連結計算書類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監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ムゲンエステート及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

会計監査人の監査報告書謄本

独立監査人の監査報告書

2020年2月12日

株式会社 ムゲンエステート
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 鈴木 理 
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 飴谷 健洋 
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社ムゲンエステートの2019年1月1日から2019年12月31日までの第30期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等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企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

監査役会の監査報告書謄本

監 査 報 告 書

当監査役会は、2019年1月1日から2019年12月31日までの第30期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担、監査計画等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を開覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われるることを確保するための体制」（会計計算規則第131条各号に掲げる事項）を、「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
 - ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
 - ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
 - ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果
会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。
- (3) 連結計算書類の監査結果
会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2020年2月14日

株式会社 ムゲンエステート 監査役会

常勤監査役 武 田 克 実

監 査 役 岡 田 義 廣

監 査 役 富 田 純 司

（注）監査役岡田義廣及び富田純司は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以 上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金処分の件

当社は、株主の皆さま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、長期的な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、安定した配当を継続することを基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案し中長期的な連結配当性向の目標水準を20%程度として利益配分を決定して参りたいと考えております。

この基本方針のもと、当期の1株当たり期末配当金につきましては、前期と同額の30円といたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

(1) 配当財産の種類

金銭といたします。

(2) 配当財産の割当に関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき 30円 総額 722,383,230円

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2020年3月25日

第2号議案 定款一部変更の件

1. 変更の理由

当社は業務の拡大、経営の効率化、本社機能の充実、社員相互のコミュニケーションの向上及び、顧客・従業員の利便性向上を図ることにより、事業力強化を目的として現行定款第3条（本店の所在地）に定める本店の所在地を東京都中央区から東京都千代田区に変更するものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線部分は変更箇所を示しております。)

現行定款	変更案
(本店の所在地) 第3条 当社は、本店を東京都中央区に置く。 (新 設)	(本店の所在地) 第3条 当社は、本店を東京都 <u>千代田区</u> に置く。 <u>付則</u> <u>第3条 (本店の所在地) の変更は、2020年5月末日までに開催される取締役会において決定される本店移転日をもって効力を生ずるものとし、本付則は、第3条の変更の効力発生日経過後、これを削除する。</u>

第3号議案 取締役7名選任の件

本総会終結の時をもって取締役7名が任期満了となります。つきましては、取締役7名の選任をお願いしたいと存じます。取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況		所有する当社の株式数
1	再任 ふじた すすむ 藤田 進 (1948年5月2日生)	1990年 5月 当社設立 2013年 3月 当社代表取締役社長 当社代表取締役会長 (現任)		5,863,100株

【候補者とした理由】

藤田進氏は、当社設立以前から不動産業界を長年にわたり経験しており、また当社設立以来当社の経営に携わり当社の事業の成長に尽力しており、引き続きその豊富な知識、経験を踏まえ、取締役候補者とするものであります。

2	再任 ふじた しんいち 藤田 進一 (1970年5月13日生)	1997年 4月 当社入社 2000年 2月 当社取締役 2001年 2月 当社専務取締役 2007年 1月 当社専務取締役管理本部長 2009年 1月 当社専務取締役 2010年 6月 当社専務取締役横浜支店長 2011年 1月 当社専務取締役管理本部長兼 横浜支店長 2013年 1月 当社専務取締役管理本部長 2013年 3月 当社代表取締役社長 (現任)		2,842,400株
---	--	--	--	------------

【候補者とした理由】

藤田進一氏は、当社入社以来総務、経理、財務面に携わるとともに、当社横浜支店開設時の支店長として当社事業に幅広く精通しており、また2013年3月以降は当社代表取締役社長として当社経営を牽引してきたことから、取締役候補者とするものであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況		所有する当社の株式数
3	<p style="text-align: center;">再任</p> <p>わたなべ としゆき 渡邊 敏之</p> <p>(1973年5月28日生)</p>	<p>1997年 4 月 当社入社 1998年 4 月 (株)フジホーム入社 (転籍) 2001年 1 月 当社入社 2007年 1 月 当社第二営業部長 2013年 1 月 当社営業統括部長兼第一営業部長 2013年 9 月 当社取締役営業統括部長兼第一営業部長 2015年 1 月 当社取締役新宿支店長兼新宿第一営業部長 2016年 1 月 当社取締役新宿第一営業部長 2016年 2 月 当社取締役営業本部長兼新宿第一営業部長 2018年 1 月 当社取締役営業本部長 2018年 8 月 当社取締役営業本部長兼販売推進部長 (現任)</p>		32,400株

【候補者とした理由】

渡邊敏之氏は、当社入社以来営業部門で高い実績を残すとともに、当社新宿支店開設時の支店長として、また2016年以降は営業本部長として営業部門を牽引してきたことから、取締役候補者とするものであります。

4	<p style="text-align: center;">再任</p> <p>おおくぼ あきら 大久保 明</p> <p>(1973年3月20日生)</p>	<p>1999年 6 月 当社入社 2007年 4 月 当社総務経理部長 2011年 6 月 当社総務部長 2013年 9 月 当社取締役総務部長 2017年 1 月 当社取締役 2018年 1 月 当社取締役管理本部長 (現任)</p>		212,400株
---	---	--	--	----------

【候補者とした理由】

大久保明氏は、当社入社以来総務、経理面に携わり、また2017年は子会社管掌取締役として(株)フジホームの事業に携わり当社グループ事業に精通していることから、取締役候補者とするものであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
5	再任 庄田 桂二 (1971年7月23日生)	1994年 4月 当社入社 1997年 8月 (株)フジホーム代表取締役（現任） 2019年 3月 当社取締役 2020年 1月 当社取締役開発事業本部長（現任）	652,400株

【候補者とした理由】

庄田桂二氏は、当社がその株式の100%を保有する(株)フジホームの設立と同時に同社の代表取締役に就任し、当社グループの営業部門を支える工事部門、賃貸管理部門及び流通部門の長として長年当社グループの収益向上に貢献しており、その経営統括能力を当社の経営においても活かせるものと期待し取締役候補者とするものであります。

6	再任 社外 独立 仁田 雅志 (1949年2月1日生)	1990年 5月 (株)東急文化村入社 2003年 4月 同社取締役文化事業部長 2006年 4月 同社常務取締役 2008年 4月 同社専務取締役 2013年 7月 同社専務執行役員 2014年 4月 同社東急シアターオーブ館長 2016年 4月 同社顧問（非常勤） 2016年 5月 当社顧問（非常勤） 2017年 3月 当社取締役（現任）	1,500株
---	-----------------------------------	--	--------

【候補者とした理由】

仁田雅志氏は、長年にわたり日本有数の文化芸術部門の企画、経営に携われ、その豊富な経験と実績に基づき、既に3年間当社の社外取締役として、当社の経営陣から独立した客観的な立場で適切な意見を頂いており、今後も引き続き取締役会の意思決定に際して適切な助言、指導をお願いできるものと判断し社外取締役候補者とするものであります。

なお、仁田雅志氏は、当社の特定関係事業者の業務執行者又は役員ではなく、また過去5年間に当社の特定関係事業者の業務執行者又は役員であったこともありません。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
7	<p style="text-align: center;"> 新任 社外 独立 いのうえ まもる 井上 守 (1948年8月12日生) </p>	<p>1972年 4月 住友林業(株)入社 2004年 4月 同社営業本部営業統括部長 (兼) 同本部営業管理部長 2004年 6月 同社執行役員営業本部副本部 長 2006年 4月 同社常務執行役員海外事業本 部本部長 2006年 6月 同社取締役常務執行役員 2008年 6月 同社代表取締役専務執行役員 2014年 6月 東京ボード工業(株)社外取締役 (現任) 2020年 1月 当社顧問 (非常勤) (重要な兼職の状況) 東京ボード工業(株)社外取締役 </p>	一株

【候補者とした理由】

井上守氏は、これまでの住宅関連分野において幅広い見識と豊富な経験及び他社においての役員経験を有しております当社取締役会の意思決定に際して適切な助言、指導をお願いできるものと判断し社外取締役候補者とするものであります。

なお、井上守氏は、当社の特定関係事業者の業務執行者又は役員ではなく、また過去5年間に当社の特定関係事業者の業務執行者又は役員であったこともありません。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 仁田雅志氏及び井上守氏は社外取締役候補者であります。
　　なお、当社は仁田雅志氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。仁田雅志氏の再任及び井上守氏の選任が承認された場合、同取引所が規定する独立役員となる予定です。
3. 仁田雅志氏は、現在、当社の社外取締役でありますが、社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって、3年となります。
4. 社外取締役 仁田雅志氏は、当社と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額となります。また、仁田雅志氏の再任及び井上守氏の選任が承認された場合には、当社は両氏との間で上記契約を継続及び締結する予定であります。
5. 代表取締役社長 藤田進一氏は、代表取締役会長 藤田進氏の長男であります。
6. 取締役 庄田桂二氏は、代表取締役会長 藤田進氏の長女の配偶者であります。
7. 取締役の資格及び指名手続については、「コーポレートガバナンス・ガイドライン」として規定し、当社ウェブサイト (https://www.mugen-estate.co.jp/ir/management/governance/pdf/CGguidelines_20181210.pdf) に掲載しております。
8. 上記取締役候補者の略歴に記載する役職及び所有する当社の株式数は、2020年2月18日現在のものであります。

以 上

〈メモ欄〉

〈メモ欄〉

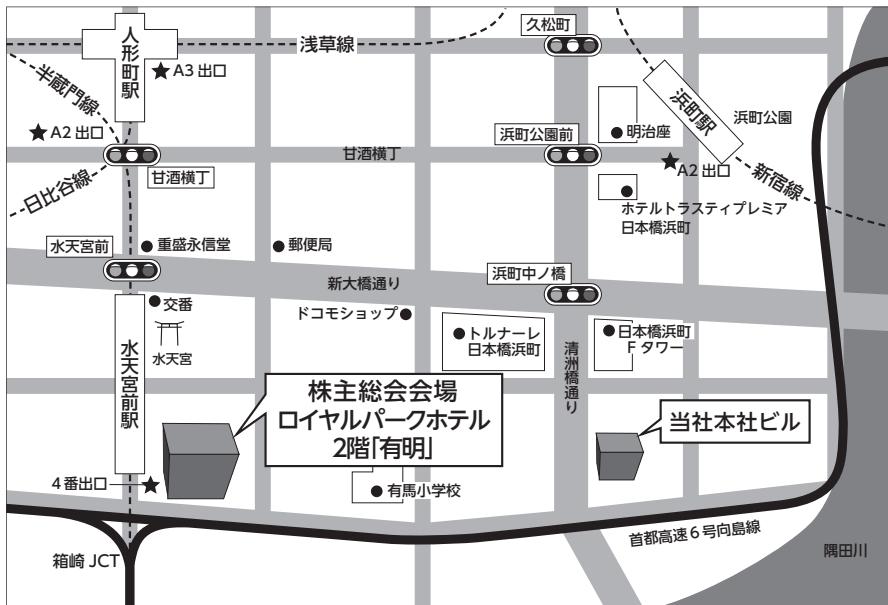
株主総会会場ご案内図

日時：2020年3月24日（火曜日）午前10時00分

場所：東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目1番1号

ロイヤルパークホテル2階「有明」

電話 (03) 3667-1111 (代表)



○ 東京メトロ半蔵門線「水天宮前駅」4番出口(当社壁面広告脇)よりホテル直結

○ 東京メトロ日比谷線「人形町駅」A2出口より徒歩7分

○ 都営浅草線「人形町駅」A3出口より徒歩9分

○ 都営新宿線「浜町駅」A2出口より徒歩15分

※本総会用の駐車場のご用意はありません。

公共交通機関でお越しいただきますようお願い申し上げます。