

証券コード 3299

平成30年3月5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28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28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を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すと、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成30年3月26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 平成30年3月27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蛸殻町二丁目1番1号  
ロイヤルパークホテル 3階 「クラウン」
- 3：目的事項
  - 報告事項 1. 第28期（平成29年1月1日から平成29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28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6名選任の件
  - 第4号議案 監査役3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

（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。

(添付書類)

## 事業報告

第28期

〔平成29年1月1日から〕  
〔平成29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

##### ① 当連結会計年度の事業の状況

当連結会計年度（平成29年1月1日～平成29年12月31日）におけるわが国経済は、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り、景気の先行きは不透明な状況が続いておりましたが、政府・日本銀行の各種政策の効果もあり、雇用・所得環境の改善とともに、緩やかな回復基調が続きました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日本銀行のマイナス金利政策の下、良好な資金調達環境を背景に、投資用不動産に対する個人投資家、事業法人及び海外投資家からの旺盛な需要が継続しました。中古不動産市場では、投資用・居住用とも緩やかな価格上昇が見られましたが、物件の用途や地域で選別化する動きも見られ、二極化が進んでおります。

中古住宅市場では、民間調査機関による首都圏中古マンションの平成29年1月～11月の成約件数は、対前年比で0.4%増となっております。一方で、首都圏の新築マンションの供給戸数は、対前年比で4年ぶりの増加になるとの予測ですが、依然、4万戸を下回る水準が続いており、価格高騰と供給不足の影響から、相対的に価格が安く、良質な中古マンションへの高い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、大型の新規オフィス供給が少なかった一方で、企業の移転や増床ニーズが旺盛だったため、民間調査機関の調べによると平成29年12月度の東京23区全体の空室率は2.25%と低下傾向が続いております。平成30年は、都心部で完成する大型オフィスビルの貸床面積が約60万平方メートルと前年の3倍に増加する見通しもあり、既存ビルの利便性や管理状況により、空室率が高まる可能性があるかと予測されております。しかし、企業収益や雇用環境の改善、良好な資金調達環境、また海外マネーの流入による不動産取引の高い需要が引き続き期待されております。

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。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は635億68百万円（前期比10.6%増）、営業利益は71億22百万円（同12.9%増）、経常利益は64億78百万円（同13.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は42億76百万円（同46.2%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。

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、投資用不動産の大型化を推進し、販売件数増加と販売単価上昇を計画し、商品ラインナップの拡充を図りつつ、富裕層や事業法人を中心とした国内投資家、並びにアジア地域を中心とした海外投資家への販売を強化しました。その結果、投資用不動産の販売件数は318件（前期比69件増）、内3億円超の投資用不動産販売が47件（同3件増、10億円超は7件）、平均販売単価は164.1百万円（同9.5%減）となり、投資用不動産の売上高は、522億3百万円（同15.5%増）となりました。平均販売単価が前期比減少している要因は、販売単価の低い投資用の区分物件の販売件数が大きく増加したためであります。一方で、区分物件を除く一棟物件の平均販売単価は248.9百万円と物件の大型化は順調に進んでおります。

また、区分所有マンション等の居住用不動産の販売は、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続する中、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結果、販売件数は358件（前期比10件減）、平均販売単価は24.9百万円（同7.5%減）となり、売上高は89億39百万円（同10.0%減）となりました。

以上の結果、不動産売買事業の売上高は612億12百万円（前期比11.0%増）、セグメント利益（営業利益）は77億92百万円（同11.5%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仕入を厳選して実施したことから、投資用不動産の在庫が減少しましたが、不動産賃貸収入は23億17百万円（前期比0.1%減）と、前期とほぼ同水準で推移しました。

以上の結果、賃貸その他事業の売上高は23億56百万円（前期比0.6%増）、セグメント利益（営業利益）は9億8百万円（同0.2%増）となりました。

② 次期（平成30年1月1日から平成30年12月31日まで）の見通し

次期の見通しにつきましては、国内は好調な企業収益を背景に、設備投資の増加や賃上げ・雇用環境の更なる改善が続き、緩やかな景気回復が期待されております。海外経済も米国を中心に、アジア並びにヨーロッパと緩やかな景気回復が続くと見込まれるものの、地政学的リスクの影響や政策に関する不確実性の影響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、資金調達環境は引き続き良好に推移すると思われ、資産運用層、相続対策層、海外投資家等からの不動産投資の需要は堅調を維持すると見込まれます。一方で、不動産市場の二極化が顕著になりつつある中、利益率の確保に向け、より厳選した物件の仕入を行うことが不可欠であると考えております。

このような市場環境の中、当社グループは、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（東京、神奈川、埼玉、千葉）の深耕・拡大を図るため、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、成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動に注力した事業を展開してまいります。投資用不動産は、引き続き、物件の大型化を推進し、平均販売単価の上昇に努めてまいります。その他、平成30年2月よりリースバック事業を開始する等、新規事業の取組みも積極的に推進してまいります。

不動産売買事業における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につきましては、販売件数は340件（前期比22件増）、平均販売単価は189.4百万円（同15.4％増）、売上高は644億20百万円（同23.4％増）を見込んでおります。10億円を超える物件を含め、取扱物件の大型化を推進し、引き続き販売件数の増加と平均販売単価の上昇による増収増益を目指してまいります。区分所有マンション等の居住用不動産につきましては、販売件数は360件（同2件増）、平均販売単価は26.0百万円（同4.1％増）、売上高は93億60百万円（同4.7％増）を見込んでおります。

以上の結果、不動産売買事業の売上高は738億40百万円（前期比20.6％増）を計画しております。

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買取活動に連動して、不動産賃貸収入の収益源となる販売用不動産の増加を見込んでいるため、売上高は24億44百万円（前期比3.7％増）を計画しております。

以上の諸施策の実行により、平成30年12月期の連結業績見通しは、売上高は762億84百万円（前期比20.0％増）、営業利益は79億59百万円（同11.8％増）、経常利益は72億22百万円（同11.5％増）、親会社株主に帰属する当期純利益は46億39百万円（同8.5％増）の増収増益を見込んでおります。

## (2) 設備投資の状況

重要な該当事項はありません。

## (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16億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17回無担保社債	平成29年3月27日	300百万円	平成34年3月27日
当社	第18回無担保社債	平成29年7月24日	300百万円	平成32年7月24日
当社	第19回無担保社債	平成29年9月29日	300百万円	平成32年9月29日
当社	第20回無担保社債	平成29年12月25日	300百万円	平成34年12月22日
当社	第21回無担保社債	平成29年12月25日	300百万円	平成32年12月25日
当社	第22回無担保社債	平成29年12月26日	100百万円	平成34年12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

当社グループの主力事業である不動産売買事業におきましては、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の生活利便性の高いエリアにおける中古マンション需要は堅調を維持すると想定する他、相続対策や年金対策（資産形成）等、購入者が居住する用途以外の幅広い需要が継続するものと考えております。

このような事業環境の中、当社グループは、「Speed」、「Satisfaction」、「Skill」の3つのSをキーワードとした経営基本戦略（持続的成長を担保する強固な収益基盤の確立を目指す）の実行を以下の課題と施策に落とし込み、首都圏の中古不動産再生事業において、売上高No.1企業の実現を目指してまいります。

### 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、当社グループの成長ドライバーとし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。ただし、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、共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、社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、役員及び社員等は、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25期 (平成26年度)	第26期 (平成27年度)	第27期 (平成28年度)	第28期 (当連結会計年度) (平成29年度)
売 上 高 (百万円)	30,175	45,706	57,488	63,568
経 常 利 益 (百万円)	3,076	5,573	5,696	6,478
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (百万円)	1,759	3,382	2,925	4,276
1 株 当 た り 当 期 純 利 益 (円)	90.88	154.15	121.35	175.61
総 資 産 (百万円)	27,576	43,291	58,145	59,212
純 資 産 (百万円)	7,765	11,013	15,557	19,340
1 株 当 た り 純 資 産 (円)	353.99	498.23	634.98	789.59

(注) 平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の株式分割及び平成28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25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（平成29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核として、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㈱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 (㈱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 (㈱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㈱フジホーム)	当社が保有する「投資用不動産」等の賃貸業務 ㈱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 (㈱フジホーム)	当社及び㈱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（平成29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（平成29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
192 名	8 名 増	39.7 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（平成29年12月31日現在）

借入先	借入額
東京信用金庫	3,633百万円
(株)関西アーバン銀行	2,206百万円
(株)新銀行東京	2,001百万円
大東京信用組合	1,828百万円
城北信用金庫	1,792百万円

(注) 1. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行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	422百万円
差引額	78百万円

2. 当社は、高額商品購入資金の効率的な調達を行うため取引銀行5行とタームアウトオプション付コミットメントライン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	3,000百万円
借入実行残高	1,998百万円
差引額	1,002百万円

(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 24,355,000株

(3) 株主数 8,693名

(4) 上位10名の株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
藤 田 進	5,975,200株	24.53%
藤 田 進 一	2,842,000株	11.67%
(株)ドリームカムトゥルー	1,500,000株	6.16%
THE BANK OF NEW YORK 133524	949,500株	3.90%
藤 田 百 合 子	700,000株	2.87%
藤 田 由 香	700,000株	2.87%
庄 田 桂 二	652,000株	2.68%
庄 田 優 子	650,000株	2.67%
THE BANK OF NEW YORK 133652	604,900株	2.48%
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	604,200株	2.48%

(注) 1. 自己株式は所有していません。

2. 平成29年12月21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、平成29年12月15日現在でベイリー・ギフォード・アンド・カンパニーが1,554,400株（保有割合6.38%）保有している旨記載されていますが、当社として当事業年度末における同社の実質保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。

(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  
(平成29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	2017年新株予約権
発行決議日	平成27年4月10日	平成27年4月10日	平成28年4月11日	平成29年4月10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	5名
新株予約権の数	135個	86個	90個	180個
新株予約権の目的となる株式の数 (注1)	27,000株	17,200株	18,000株	18,000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)	59,500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)	100円 (1株当たり 1円)
権利行使期間	平成29年4月11日から 平成32年4月10日まで	平成27年5月1日から 平成57年4月30日まで	平成28年4月29日から 平成58年4月28日まで	平成29年4月28日から 平成59年4月27日まで
新株予約権行使の条件	(別記1)	(別記2)	(別記2)	(別記2)

- (注) 1. 平成28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年新株予約権及び2017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、監査役及び従業員並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、新株予約権を行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

当事業年度中に当社子会社役員に職務執行の対価として交付した新株予約権等は、(1) に記載の2017年新株予約権のとおりであり、その交付状況は下記のとおりであります。

	名称	個数	交付者数
当社子会社役員	2017年新株予約権	40個	1名

(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（平成29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	—
常 務 取 締 役	吉 岡 隆 夫	管 理 本 部 長
取 締 役	渡 邊 敏 之	営 業 本 部 長 兼 新 宿 第 一 営 業 部 長
取 締 役	大 久 保 明	子 会 社 管 掌
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 ） 住 友 ベ ー ク ラ イ ト (株) 社 外 監 査 役

- (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おります。
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おります。
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 仁田雅志氏は、平成29年3月28日開催の第27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. 平成30年1月1日付人事異動により、常務取締役 吉岡隆夫氏は管理本部長の任を離れ、取締役 渡邊敏之氏の担当業務は営業本部長兼新宿第一営業部長から営業本部長へ、取締役 大久保明氏の担当業務は子会社管掌から管理本部長へ、それぞれ変更されております。

##### (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)	169百万円 ( 9百万円)
監 査 役 (うち社外監査役)	3名 (2名)	22百万円 ( 9百万円)
合 計 (うち社外役員)	10名 (4名)	192百万円 ( 18百万円)

- (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、2017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10百万円が含まれております。  
3. 上記報酬等の額には、役員賞与支給額4百万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及び住友ベークライト(株)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	就任後の当事業年度開催の取締役会14回中12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15回中15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20回出席 当事業年度開催の監査役会15回中15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

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。

### (5) 会計監査人が受けた過去2年間の業務停止処分の内容

金融庁が平成27年12月22日付で発表した業務停止処分の内容

#### ① 処分対象

新日本有限責任監査法人

#### ② 処分内容

契約の新規の締結に関する業務の停止 3ヶ月  
(平成28年1月1日から同年3月31日まで)

#### ③ 処分理由

- ・一部の社員が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものとして証明したため。
- ・監査法人の運営が著しく不当と認められたため。



## 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ものと捉え、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人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、平成27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おります。

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おります。

## (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し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。

この基本方針のもと、平成29年12月期の1株当たりの年間配当金につきましては、前連結会計年度に比べ4円増配の25円、配当性向14.2%を予定しております。

次期の配当につきましては、平成30年12月期の連結業績予想を勘案し、1株当たりの年間配当金を30円とし、連結配当性向は15.7%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

(平成29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           |
| <b>流 動 資 産</b>         | <b>56,339</b> | <b>流 動 負 債</b>         | <b>13,325</b> |
| 現 金 及 び 預 金            | 13,268        | 買 掛 金                  | 523           |
| 売 掛 金                  | 15            | 短 期 借 入 金              | 4,928         |
| 販 売 用 不 動 産            | 41,500        | 1年内償還予定の社債             | 530           |
| 仕 掛 販 売 用 不 動 産        | 114           | 1年内返済予定の長期借入金          | 4,853         |
| 繰 延 税 金 資 産            | 394           | 未 払 法 人 税 等            | 1,379         |
| そ の 他                  | 1,057         | 賞 与 引 当 金              | 72            |
| 貸 倒 引 当 金              | △10           | 工 事 保 証 引 当 金          | 58            |
| <b>固 定 資 産</b>         | <b>2,837</b>  | そ の 他                  | 978           |
| <b>有 形 固 定 資 産</b>     | <b>2,379</b>  | <b>固 定 負 債</b>         | <b>26,547</b> |
| 建 物                    | 986           | 社 債                    | 1,760         |
| 土 地                    | 1,326         | 長 期 借 入 金              | 23,969        |
| そ の 他                  | 66            | 退 職 給 付 に 係 る 負 債      | 81            |
| <b>無 形 固 定 資 産</b>     | <b>124</b>    | そ の 他                  | 736           |
| 借 地 権                  | 55            | <b>負 債 合 計</b>         | <b>39,872</b> |
| そ の 他                  | 68            | <b>純 資 産 の 部</b>       |               |
| <b>投 資 そ の 他 の 資 産</b> | <b>334</b>    | <b>株 主 資 本</b>         | <b>19,230</b> |
| 繰 延 税 金 資 産            | 177           | 資 本 金                  | 2,549         |
| そ の 他                  | 156           | 資 本 剰 余 金              | 2,472         |
| <b>繰 延 資 産</b>         | <b>35</b>     | 利 益 剰 余 金              | 14,208        |
| 社 債 発 行 費              | 35            | 新 株 予 約 権              | 110           |
| <b>資 産 合 計</b>         | <b>59,212</b> | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>19,340</b> |
|                        |               | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>59,212</b> |

(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

〔平成29年 1 月 1 日から〕  
〔平成29年12月31日まで〕

(単位：百万円)

| 科 目                   | 金 額    |
|-----------------------|--------|
| 売 上 高                 | 63,568 |
| 売 上 原 価               | 52,166 |
| 売 上 総 利 益             | 11,402 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   | 4,279  |
| 営 業 利 益               | 7,122  |
| 営 業 外 収 益             |        |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金     | 1      |
| 受 取 手 数 料             | 11     |
| 違 約 金 収 入             | 21     |
| そ の 他                 | 4      |
| 営 業 外 費 用             |        |
| 支 払 利 息               | 619    |
| 支 払 手 数 料             | 52     |
| そ の 他                 | 10     |
| 経 常 利 益               | 6,478  |
| 特 別 利 益               |        |
| 固 定 資 産 売 却 益         | 29     |
| 過 年 度 消 費 税 等 戻 入 益   | 136    |
| 特 別 損 失               |        |
| 固 定 資 産 売 却 損         | 0      |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益 | 6,644  |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 2,369  |
| 法 人 税 等 調 整 額         | △1     |
| 当 期 純 利 益             | 4,276  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益       | 4,276  |

(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 変 動 計 算 書

〔平成29年 1 月 1 日から〕  
〔平成29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  | 株主資本合計 |       |        |
| 当 期 首 残 高           | 2,549   | 2,472 | 10,442 | 15,464 | 92    | 15,557 |
| 当 期 変 動 額           |         |       |        |        |       |        |
| 剰 余 金 の 配 当         |         |       | △511   | △511   |       | △511   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益     |         |       | 4,276  | 4,276  |       | 4,276  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） |         |       |        |        | 18    | 18     |
| 当 期 変 動 額 合 計       | －       | －     | 3,765  | 3,765  | 18    | 3,783  |
| 当 期 末 残 高           | 2,549   | 2,472 | 14,208 | 19,230 | 110   | 19,340 |

(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  | 1社        |
| ②連結子会社の名称 | 株式会社フジホーム |

##### (2) 非連結子会社はありません。

#### 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～15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

##### 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

##### 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. 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「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)を当連結会計年度から適用しております。

### 3. 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      | 38,954百万円 |
| 建物          | 835 //    |
| 土地          | 1,274 //  |
| その他有形固定資産   | 0 //      |
| その他投資その他の資産 | 40 //     |
| 計           | 41,104百万円 |

##### (2) 担保に係る債務

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 短期借入金<br>(1年内返済予定の長期借入金含む) | 9,127百万円  |
| 長期借入金                      | 23,685 // |
| 計                          | 32,812百万円 |

2. 有形固定資産の減価償却累計額 348百万円

### 4. 連結損益計算書に関する注記

#### 特別利益の過年度消費税等戻入益

前連結会計年度において、東京国税局による税務調査により、過年度の消費税納付額について更正処分を受ける見込みがあったため、当該見込額を計上しておりましたが、平成29年7月31日に「消費税及び地方消費税の更正通知書並びに加算税の賦課決定通知書」を受領したことにより、賦課決定額と当該見込額との差額を当連結会計年度に計上したものであります。

### 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<br>期 首 株 式 数 | 当連結会計年度<br>増 加 株 式 数 | 当連結会計年度<br>減 少 株 式 数 | 当連結会計年度<br>末 株 式 数 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 普 通 株 式   | 24,355,000株          | 一株                   | 一株                   | 24,355,000株        |



## 2. 剰余金の配当に関する事項

### (1) 配当金支払額

平成29年3月28日開催の第27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    | 511,455,000円 |
| ・ 1株当たりの配当額 | 21円          |
| ・ 基準日       | 平成28年12月31日  |
| ・ 効力発生日     | 平成29年3月29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

平成30年3月27日開催の第28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    | 608,875,000円 |
| ・ 配当の原資     | 利益剰余金        |
| ・ 1株当たりの配当額 | 25円          |
| ・ 基準日       | 平成29年12月31日  |
| ・ 効力発生日     | 平成30年3月28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 170,200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・更新するとともに、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、貸倒管理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 | 13,268     | 13,268 | －   |
| 資産計       | 13,268     | 13,268 | －   |
| (1)短期借入金  | 4,928      | 4,928  | －   |
| (2)社債     | 2,290      | 2,291  | 1   |
| (3)長期借入金  | 28,823     | 28,963 | 139 |
| 負債計       | 36,041     | 36,182 | 141 |

(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 | 90         |

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<br>5年以内 | 5年超<br>10年以内 | 10年超 |
|--------|--------|-------------|--------------|------|
| 現金及び預金 | 13,249 | —           | —            | —    |
| 合計     | 13,249 | —           | —            | —    |

(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<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超   |
|-------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|
| 社債    | 530   | 590         | 800         | 260         | 110         | —     |
| 長期借入金 | 4,853 | 5,023       | 10,787      | 2,002       | 2,818       | 3,336 |
| 合計    | 5,383 | 5,613       | 11,587      | 2,262       | 2,928       | 3,336 |

7. 1株当たり情報に関する注記

- |               |         |
|---------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 789円59銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 175円61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

(平成29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           |
| <b>流 動 資 産</b>     | <b>55,743</b> | <b>流 動 負 債</b>         | <b>13,177</b> |
| 現 金 及 び 預 金        | 12,716        | 買 掛 金                  | 597           |
| 売 掛 金              | 12            | 短 期 借 入 金              | 4,928         |
| 販 売 用 不 動 産        | 41,632        | 1年内償還予定の社債             | 530           |
| 貯 蔵 品              | 0             | 1年内返済予定の長期借入金          | 4,817         |
| 前 渡 金              | 913           | 未 払 金                  | 87            |
| 前 払 費 用            | 120           | 未 払 費 用                | 57            |
| 繰 延 税 金 資 産        | 339           | 未 払 法 人 税 等            | 1,319         |
| そ の 他              | 17            | 未 払 消 費 税 等            | 405           |
| 貸 倒 引 当 金          | △10           | 前 受 金                  | 245           |
| <b>固 定 資 産</b>     | <b>1,967</b>  | リ ー ス 債 務              | 1             |
| <b>有 形 固 定 資 産</b> | <b>1,517</b>  | 工 事 保 証 引 当 金          | 46            |
| 建 物                | 601           | 賞 与 引 当 金              | 71            |
| 車 両 運 搬 具          | 26            | 預 り 金                  | 70            |
| 工具、器具及び備品          | 20            | <b>固 定 負 債</b>         | <b>25,779</b> |
| 土 地                | 865           | 社 債                    | 1,760         |
| リ ー ス 資 産          | 3             | 長 期 借 入 金              | 23,245        |
| <b>無 形 固 定 資 産</b> | <b>122</b>    | 長期預り敷金保証金              | 562           |
| 借 地 権              | 55            | 退 職 給 付 引 当 金          | 59            |
| ソ フ ト ウ ェ ア        | 64            | リ ー ス 債 務              | 2             |
| 電 話 加 入 権          | 1             | 資 産 除 去 債 務            | 16            |
| <b>投資その他の資産</b>    | <b>328</b>    | 長 期 未 払 金              | 133           |
| 関 係 会 社 株 式        | 16            | <b>負 債 合 計</b>         | <b>38,956</b> |
| 出 資 金              | 85            | <b>純 資 産 の 部</b>       |               |
| 繰 延 税 金 資 産        | 165           | <b>株 主 資 本</b>         | <b>18,680</b> |
| そ の 他              | 61            | 資 本 金                  | 2,549         |
| <b>繰 延 資 産</b>     | <b>35</b>     | 資 本 剰 余 金              | 2,472         |
| 社 債 発 行 費          | 35            | 資 本 準 備 金              | 2,472         |
| <b>資 産 合 計</b>     | <b>57,747</b> | <b>利 益 剰 余 金</b>       | <b>13,658</b> |
|                    |               | 利 益 準 備 金              | 3             |
|                    |               | そ の 他 利 益 剰 余 金        | 13,654        |
|                    |               | 別 途 積 立 金              | 15            |
|                    |               | 繰 越 利 益 剰 余 金          | 13,639        |
|                    |               | <b>新 株 予 約 権</b>       | <b>110</b>    |
|                    |               | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>18,790</b> |
|                    |               | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>57,747</b> |

(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

〔平成29年 1 月 1 日から〕  
〔平成29年12月31日まで〕

(単位：百万円)

| 科 目                   | 金 額 |        |
|-----------------------|-----|--------|
| 売 上 高                 |     | 63,396 |
| 売 上 原 価               |     | 52,427 |
| 売 上 総 利 益             |     | 10,969 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   |     | 4,122  |
| 営 業 利 益               |     | 6,846  |
| 営 業 外 収 益             |     |        |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金     | 1   |        |
| 違 約 金 収 入             | 21  |        |
| 業 務 受 託 料             | 10  |        |
| そ の 他                 | 16  | 50     |
| 営 業 外 費 用             |     |        |
| 支 払 利 息               | 606 |        |
| 社 債 利 息               | 2   |        |
| 支 払 手 数 料             | 52  |        |
| そ の 他                 | 10  | 673    |
| 経 常 利 益               |     | 6,223  |
| 特 別 利 益               |     |        |
| 固 定 資 産 売 却 益         | 29  |        |
| 過 年 度 消 費 税 等 戻 入 益   | 136 | 165    |
| 特 別 損 失               |     |        |
| そ の 他                 | 0   | 0      |
| 税 引 前 当 期 純 利 益       |     | 6,389  |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 |     | 2,272  |
| 法 人 税 等 調 整 額         |     | 1      |
| 当 期 純 利 益             |     | 4,115  |

(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

〔平成29年 1 月 1 日から〕  
〔平成29年12月31日まで〕

(単位：百万円)

|           | 株 主 資 本 |              |                   |              |            |               |              |             |
|-----------|---------|--------------|-------------------|--------------|------------|---------------|--------------|-------------|
|           | 資 本 金   | 資 本 剰 余 金    |                   | 利 益 剰 余 金    |            |               |              | 株主資本<br>合 計 |
|           |         | 資 本<br>準 備 金 | 資 本<br>剰 余<br>金 計 | 利 益<br>準 備 金 | その他利益剰余金   |               | 利益剰余金<br>合 計 |             |
|           |         |              |                   |              | 別<br>積 立 金 | 繰越利益<br>剰 余 金 |              |             |
| 当 期 首 残 高 | 2,549   | 2,472        | 2,472             | 3            | 15         | 10,035        | 10,054       | 15,076      |
| 当 期 変 動 額 |         |              |                   |              |            |               |              |             |
| 剰余金の配当    |         |              |                   |              |            | △511          | △511         | △511        |
| 当 期 純 利 益 |         |              |                   |              |            | 4,115         | 4,115        | 4,115       |
| 株主資本以外の項目 |         |              |                   |              |            |               |              |             |
| 当期変動額合計   | －       | －            | －                 | －            | －          | 3,603         | 3,603        | 3,603       |
| 当 期 末 残 高 | 2,549   | 2,472        | 2,472             | 3            | 15         | 13,639        | 13,658       | 18,680      |

|           | 新株予約権 | 純資産合計  |
|-----------|-------|--------|
| 当 期 首 残 高 | 92    | 15,168 |
| 当 期 変 動 額 |       |        |
| 剰余金の配当    |       | △511   |
| 当 期 純 利 益 |       | 4,115  |
| 株主資本以外の項目 | 18    | 18     |
| 当期変動額合計   | 18    | 3,621  |
| 当 期 末 残 高 | 110   | 18,790 |

(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

定額法を採用しております。

（リース資産を除く）

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～15年

##### (2) 無形固定資産

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。

（リース資産を除く）

##### (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. 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針)

「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)を当事業年度から適用しております。

## 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    | 39,060百万円 |
| 建物        | 456 //    |
| 工具、器具及び備品 | 0 //      |
| 土地        | 821 //    |
| 出資金       | 40 //     |
| 計         | 40,378百万円 |

#### (2) 担保に係る債務

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 短期借入金<br>(1年内返済予定の長期借入金含む) | 9,090百万円  |
| 長期借入金                      | 22,961 // |
| 計                          | 32,052百万円 |

2. 有形固定資産の減価償却累計額 319百万円

### 3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債務 296百万円

#### 4. 損益計算書に関する注記

##### 1. 関係会社との取引高

|           |          |
|-----------|----------|
| 営業取引      | 2,744百万円 |
| 営業取引以外の取引 | 22百万円    |

##### 2. 特別利益の過年度消費税等戻入益

前事業年度において、東京国税局による税務調査により、過年度の消費税納付額について更正処分を受ける見込みがあったため、当該見込額を計上しておりましたが、平成29年7月31日に「消費税及び地方消費税の更正通知書並びに加算税の賦課決定通知書」を受領したことにより、賦課決定額と当該見込額との差額を当事業年度に計上したものであります。

#### 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

該当事項はありません。

## 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（流動）      |        |
| 未払事業税           | 50百万円  |
| 減価償却費           | 184 // |
| 賞与引当金           | 22 //  |
| 工事保証引当金         | 14 //  |
| 繰延消費税等          | 35 //  |
| その他             | 33 //  |
| <hr/>           |        |
| 繰延税金資産（流動） 計    | 339百万円 |
| 繰延税金資産（固定）      |        |
| 退職給付引当金         | 18百万円  |
| 長期未払金           | 40 //  |
| 新株予約権           | 18 //  |
| 資産除去債務          | 4 //   |
| 繰延消費税等          | 65 //  |
| その他             | 18 //  |
| 繰延税金負債（固定）との相殺  | △0 //  |
| <hr/>           |        |
| 繰延税金資産（固定） 計    | 165百万円 |
| <hr/>           |        |
| 繰延税金資産 計        | 504百万円 |
| <hr/>           |        |
| 繰延税金負債（固定）      |        |
| 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（固定）との相殺  | △0 //  |
| <hr/>           |        |
| 繰延税金負債 計        | —      |
| <hr/>           |        |
| 差引：繰延税金資産純額     | 504百万円 |
| <hr/>           |        |

## 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<br>フジホーム | 所有<br>直接100%   | 内外装工事の<br>外注等 | 内外装工事の施<br>工監理等 | 2,700 | 買掛金 | 296  |
|     |               |                |               | 管理業務の受託         | 10    | —   | —    |

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  | 767円00銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 168円97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

平成30年2月13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 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 齋藤 祐暢 (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

平成30年2月13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 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 齋藤 祐暢 (印)  
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平成29年1月1日から平成29年12月31日までの第28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、平成29年1月1日から平成29年12月31日までの第28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閲覧し、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ことを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17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。

以上の方法に基づき、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とは認められません。
  - 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。

平成30年2月16日

株式会社 ムゲンエースト 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。

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、前連結会計年度と比べ4円増配の25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 25円      総額 608,875,000円

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

平成30年3月28日



第 2 号議案 定款一部変更の件

1. 変更の理由

当社及び当社グループの今後の事業内容の多様化に対応することを目的として、現行定款第 2 条（目的）につき事業目的を追加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                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| （目的）<br>第 2 条 当社は、次の事業を営むことを<br>目的とする。<br>（1）～（12）（条文省略）<br>（新設）<br><br>（13） 前各号に附帯する一切の業務 | （目的）<br>第 2 条 （現行どおり）<br><br>（1）～（12）（現行どおり）<br>（13） <u>不動産特定共同事業法に基づく不<br/>動産小口化商品の組成、販売、運営管理</u><br>（14） 前各号に附帯する一切の業務 |

### 第3号議案 取締役6名選任の件

本総会終結のときをもって取締役7名が任期満了となります。つきましては、取締役6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<br>番号                                                                                                                                   | 氏名<br>(生年月日)                       | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                    | 所有する<br>当社の株式数 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1                                                                                                                                           | ふじた すずむ<br>藤田 進<br>(昭和23年5月2日生)    | 平成2年5月 当社設立<br>当社代表取締役社長<br>平成25年3月 当社代表取締役会長（現任）                                                                                                                                                     | 5,975,200株     |
| <b>【候補者とした理由】</b><br>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                                                                                                                                           | ふじた しんいち<br>藤田 進一<br>(昭和45年5月13日生) | 平成9年4月 当社入社<br>平成12年2月 当社取締役<br>平成13年2月 当社専務取締役<br>平成19年1月 当社専務取締役管理本部長<br>平成21年1月 当社専務取締役<br>平成22年6月 当社専務取締役横浜支店長<br>平成23年1月 当社専務取締役管理本部長<br>兼横浜支店長<br>平成25年1月 当社専務取締役管理本部長<br>平成25年3月 当社代表取締役社長（現任） | 2,842,000株     |
| <b>【候補者とした理由】</b><br>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事業に幅広く精通しており、また平成25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<br>番号                                                                                                               | 氏名<br>(生年月日)                        | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                    | 所有する<br>当社の株式数 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3                                                                                                                       | わたなべ としゆき<br>渡邊 敏之<br>(昭和48年5月28日生) | 平成9年4月 当社入社<br>平成10年4月 (株)フジホーム入社 (転籍)<br>平成13年1月 当社入社<br>平成19年1月 当社第二営業部長<br>平成25年1月 当社営業統括部長兼第一営業部長<br>平成25年9月 当社取締役営業統括部長兼第一営業部長<br>平成27年1月 当社取締役新宿支店長兼新宿第一営業部長<br>平成28年1月 当社取締役新宿第一営業部長<br>平成28年2月 当社取締役営業本部長兼新宿第一営業部長<br>平成30年1月 当社取締役営業本部長 (現任) | 32,000株        |
| <b>【候補者とした理由】</b><br>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、また平成28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                                                                                                                       | おおくぼ あきら<br>大久保 明<br>(昭和48年3月20日生)  | 平成11年6月 当社入社<br>平成19年4月 当社総務経理部長<br>平成23年6月 当社総務部長<br>平成25年9月 当社取締役総務部長<br>平成29年1月 当社取締役<br>平成30年1月 当社取締役管理本部長 (現任)                                                                                                                                   | 212,000株       |
| <b>【候補者とした理由】</b><br>大久保明氏は、当社入社以来総務、経理面に携わり、また平成29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<br>番号 | 氏名<br>(生年月日)                                                   | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                           | 所有する<br>当社の株式数 |
|-----------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 5         | <div>社外独立</div> <div>しかた ひとし<br/>四方 仁史<br/>(昭和24年2月22日生)</div> | 昭和48年 4 月 グンゼ(株)入社<br>平成18年 6 月 グンゼ(株)執行役員就任<br>平成24年 3 月 グンゼ(株)退職<br>平成25年 7 月 当社顧問<br>平成25年 9 月 当社取締役 (現任) | 1,700株         |

【候補者とした理由】

四方仁史氏は、前職での執行役員としての経営、広報・IR等の経験を踏まえ、既に4年6ヶ月間当社の社外取締役として、公正かつ客観的な立場に立って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、四方仁史氏は、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。

|   |                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |        |
|---|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 6 | <div>社外独立</div> <div>にった まさし<br/>仁田 雅志<br/>(昭和24年2月1日生)</div> | 平成 2 年 5 月 (株)東急文化村入社<br>平成15年 4 月 同社取締役文化事業部長<br>平成18年 4 月 同社常務取締役<br>平成20年 4 月 同社専務取締役<br>平成25年 7 月 同社専務執行役員<br>平成26年 4 月 同社東急シアターオーブ館長<br>平成28年 4 月 同社顧問 (非常勤)<br>平成28年 5 月 当社顧問 (非常勤)<br>平成29年 3 月 当社取締役 (現任) | 1,000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、経営に携わられ、その豊富な経験と実績に基づき、既に1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に立って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。

- (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. 四方仁史氏、及び仁田雅志氏は社外取締役候補者であります。  
 なお、当社は四方仁史氏、及び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。両氏の再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. 四方仁史氏は、現在、当社の社外取締役であります。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、4年6ヶ月となります。
4. 仁田雅志氏は、現在、当社の社外取締役であります。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、1年となります。

5. 社外取締役 四方仁史氏及び仁田雅志氏は、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、四方仁史氏及び仁田雅志氏の再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する予定であります。
6. 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、平成30年2月28日現在のものです。

## 第4号議案 監査役3名選任の件

本総会終結のときをもって監査役3名が任期満了となります。つきましては、監査役3名の選任をお願いしたいと存じます。なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。監査役候補者は次のとおりであります。

| 候補者<br>番号                                                                                                                                                                                                              | 氏名<br>(生年月日)                               | 略歴、地位及び重要な兼職の状況                                                                                                                                     | 所有する<br>当社の株式数 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                      | たけだ かつみ<br>武田 克実<br>(昭和30年2月24日生)          | 昭和53年 4 月 三洋証券(株)入社<br>平成10年 3 月 (株)テー・オー・ダブリュー<br>入社<br>平成17年11月 いちよし証券(株)入社<br>平成23年 1 月 当社入社<br>平成23年 3 月 当社常勤監査役（現任）                            | 7,000株         |
| <b>【候補者とした理由】</b><br>武田克実氏は、前職等における証券業務等の経験を踏まえ、当社入社以来監査役として当社グループの監査業務を遂行しており、引き続きその経験等を踏まえた監査業務の遂行を期待できるものと判断し監査役候補者とするものであります。                                                                                      |                                            |                                                                                                                                                     |                |
| 2                                                                                                                                                                                                                      | 社外 独立<br>おかだ よしひろ<br>岡田 義廣<br>(昭和26年4月1日生) | 昭和49年 4 月 東京国税局入庁<br>平成17年 7 月 久世税務署長<br>平成21年 7 月 神田税務署長<br>平成23年 7 月 退官<br>平成23年 8 月 税理士登録<br>平成24年 3 月 当社監査役（現任）<br><br>(重要な兼職の状況)<br>岡田義廣税理士事務所 | 1,000株         |
| <b>【候補者とした理由】</b><br>岡田義廣氏は、税理士としての財務及び会計に関する専門的な知識、経験と高い見識を有しており、それらの専門的な知識、経験と高い見識を引き続き当社監査業務に生かせるものと判断し社外監査役候補者とするものであります。<br>なお、岡田義廣氏は社外監査役になること以外の方法で直接会社経営に関与した事実はありませんが、上記の理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断いたしました。 |                                            |                                                                                                                                                     |                |

| 候補者<br>番号                                                                                                                                                                                                                  | 氏名<br>(生年月日)                                                           | 略歴、地位及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                  | 所有する<br>当社の株式数 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3                                                                                                                                                                                                                          | <div>社外独立</div> <div>とみた じゅんじ<br/>富田 純司</div> <div>(昭和23年3月24日生)</div> | 昭和52年 4 月 弁護士登録 長野法律事務所入所<br>平成23年 6 月 D I C(株)社外監査役<br>平成25年 9 月 当社監査役 (現任)<br>平成27年 6 月 住友ベークライト(株)社外監査役 (現任)<br><br>(重要な兼職の状況)<br>長野法律事務所<br>住友ベークライト(株)社外監査役 | 4,100株         |
| <b>【候補者とした理由】</b><br>富田純司氏は、弁護士としての企業法務及びコンプライアンスに関する専門的な知識、経験と高い見識を有しており、それらの専門的な知識、経験と高い見識を引き続き当社監査業務に生かせるものと判断し社外監査役候補者とするものであります。なお、富田純司氏は社外監査役になること以外の方法で直接会社経営に関与した事実はありませんが、上記の理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断いたしました。 |                                                                        |                                                                                                                                                                  |                |

- (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. 岡田義廣氏及び富田純司氏は社外監査役候補者であります。なお、当社は岡田義廣氏及び富田純司氏を東京証券取引所の定めに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。両氏の再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. 岡田義廣氏の当社社外監査役就任期間は本総会終結の時をもって6年となります。
4. 富田純司氏の当社社外監査役就任期間は本総会終結の時をもって4年6ヶ月となります。
5. 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。また、武田克実氏、岡田義廣氏及び富田純司氏の再任が承認された場合には、当社は三名との間で上記契約を継続する予定であります。
6. 上記監査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、平成30年2月28日現在のものであります。

以 上

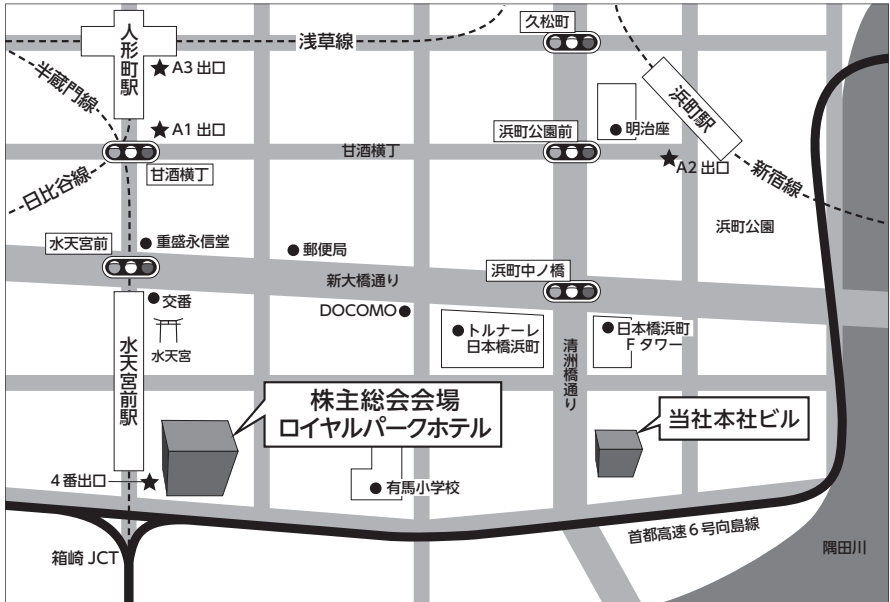
## 株主総会会場ご案内図

日時：平成30年3月27日（火曜日）午前10時

場所：東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目1番1号

ロイヤルパークホテル3階「クラウン」

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」A1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。

公共の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。