

証券コード 3299

2021年3月4日

株主各位

東京都千代田区大手町一丁目9番7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31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31回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、書面またはインターネットによる議決権の事前行使をご検討いただき、株主総会当日のご来場はお控えいただくようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席されない場合は、書面またはインターネットにより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して、後述のご案内に従って2021年3月24日（水曜日）午後6時00分までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

### 記

- 1：日時 2021年3月25日（木曜日）午前10時00分  
（午前9時30分より受付開始）
- 2：場所 東京都千代田区大手町一丁目7番2号  
大手町サンケイプラザ 3階  
開催場所が昨年と異なりますので、末尾の会場ご案内図を  
ご参照の上、お間違えないようご注意ください。

### 3：目的事項

- 報告事項 1. 第31期（2020年1月1日から2020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31期連結計算書類監査結果報告の件
- 決議事項 議案 剰余金処分の件

#### 4：議決権の行使についてのご案内

##### (1) 書面による議決権行使の場合

同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2021年3月24日（水曜日）午後6時00分までに到着するようご返送ください。

##### (2) インターネットによる議決権行使の場合

インターネットにより議決権を行使される場合には、後述の「議決権行使方法についてのご案内」をご高覧の上、2021年3月24日（水曜日）午後6時00分までに行使してください。

##### (3) 書面とインターネットにより、重複して議決権を行使された場合は、インターネットによるものを有効な議決権行使としてお取扱いいたします。また、インターネットによって複数回数議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取扱いいたします。

#### 5：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。

◎昨年から、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。

◎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。

# 議決権行使方法についてのご案内

＜議決権を行使くださいますようお願い申し上げます＞

▶下記4つの方法がございます。



## ●郵送によるご行使

行使期限

2021年3月24日（水曜日）午後6時

同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえ、行使期限までに到着するようご返送ください。



## ●スマートフォンによるご行使

行使期限

2021年3月24日（水曜日）午後6時

同封の議決権行使書用紙の右下「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」をスマートフォンかタブレット端末で読み取りいただき、行使期限までに賛否をご入力ください。



## ●インターネット（パソコン）によるご行使

行使期限

2021年3月24日（水曜日）午後6時

当社の議決権行使ウェブサイトアクセスしていただき、行使期限までに賛否をご入力ください。

【議決権行使ウェブサイトURL】 <https://www.web54.net>



## ●株主総会へのご出席 本年は、極力ご来場をお控えください。

株主総会開催日時

2021年3月25日（木曜日）午前10時

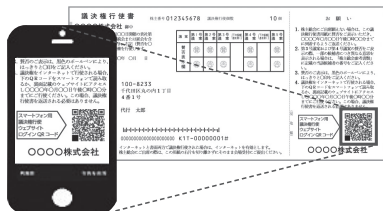
同封の議決権行使書用紙をご持参いただき、会場受付にご提出ください。

また、議事資料として本冊子をご持参くださいますようお願い申し上げます。

## 「スマート行使」による方法

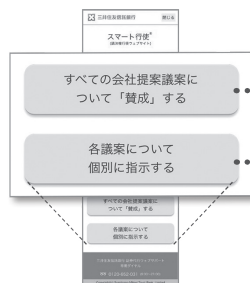
「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取りいただくことにより、「議決権行使コード」及び「パスワード」が入力不要でアクセスできます。  
※上記方法での議決権行使は1回に限ります。 ※QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

### 1 QRコードを読み取る



スマートフォンやタブレット端末で、同封の議決権行使書用紙に記載された「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取る

### 2 議決権行使方法を選ぶ



### 3 議案の賛否を選択



画面の案内に従って行使完了です。

※一度議決権を行使した後で行使内容を変更される場合には、再度QRコードを読み取り、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」及び「パスワード」をご入力ください。

画面の案内に従って議案の賛否を選択

議決権行使ウェブサイト画面が開くので、議決権行使方法を選ぶ

議決権行使ウェブサイトのご利用に関するお問い合わせ  
三井住友信託銀行株式会社  
証券代行ウェブサポート専用ダイヤル

0120-652-031  
(午前9時～午後9時)

#### ●議決権行使のお取り扱い

- 書面とインターネット等により二重に議決権をご行使された場合は、インターネット等によるものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。
- インターネット等によって複数回議決権をご行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

#### ●パスワードのお取り扱い

- パスワードは、議決権行使される方が株主様ご本人であることを確認するための重要な情報です。大切にお取り扱いください。
- パスワードは、一定回数以上間違えると使用できなくなります。ロックされてしまった場合は、画面の案内に従ってお手続きください。

#### ●システムに関する条件

議決権行使ウェブサイトをご利用いただく際のプロバイダ及び通信事業者の料金（接続料金等）は、株主様のご負担となります。

(添付書類)

事業報告  
第31期  
〔2020年1月1日から〕  
〔2020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（2020年1月1日～2020年12月31日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により4月に緊急事態宣言が発出されて以降、企業収益の大幅な減少や個人消費の大幅な落ち込みがみられるなど、急速に悪化しました。各種政策の効果等により持ち直しの動きが後半に見られたものの、10月以降感染者数が急速に拡大しており、社会経済活動への影響や金融資本市場の変動等への影響を注視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、新型コロナウイルス感染症の影響により、不動産売買に係る活動が制約され、工事部材の一部に供給遅延・停止が発生し、不動産投資家の様子見姿勢が高まるなどの動きが前半見られましたが、後半は社会経済活動が徐々に正常化し、不動産価格も大きく値崩れしなかったため、一棟賃貸マンションについては需要の回復がみられました。首都圏の中古マンション市場では、新たな生活様式に対応する働き方が定着し始めていることから、都心以外の中古マンションの需要も増加しております。しかし、新型コロナウイルス感染症が再拡大しており、社会経済活動が再び停滞した場合、雇用・所得環境に対する先行き懸念が高まる等、不動産業界に与える影響に注視する必要があります。

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利回りの改善、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。これらの活動により、第4四半期連結会計期間における投資用不動産の売上高は前年同期間以上に回復したものの、第2四半期における販売減少分を補うには至らず、売上高及び利益とも前年を下回る結果となりました。居住用不動産に関しましては、5月の緊急事態宣言解除以降、順調に販売が推移しており売上高及び利益は前年を上回る水準となりました。

不動産賃貸事業に関しましては、保有する販売用不動産の売却が進んだこと及び新型コロナウイルス感染症の影響が不透明だったことから仕入れを厳格化し、手元資金の拡充や自己資本比率を高め、財務健全性を改善する取り組みを行ったことから販売用不動産の残高が減少したため、不動産賃貸収入は前年を下回る結果となりました。

また、第3四半期連結会計期間において「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」に基づき、新型コロナウイルス感染症の拡大による業績への影響などを総合的に勘案し、繰延税金資産の回収可能性を慎重に検討した結果、繰延税金資産の一部を取崩したため、法人税等調整額535百万円を計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は348億58百万円（前期比12.1%減）、営業利益は24億65百万円（同21.9%減）、経常利益は17億85百万円（同28.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は5億99百万円（同64.5%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184件（前期比68件減）、平均販売単価は140百万円（同14.5%増）となり、売上高は259億1百万円（同16.4%減）となりました。また、居住用不動産の販売は、148件（前期比9件減）、平均販売単価は39百万円（同16.5%増）となり、売上高は58億10百万円（同9.8%増）となりました。

以上の結果、売上高は318億66百万円（前期比12.5%減）、セグメント利益（営業利益）は28億12百万円（同14.7%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29億10百万円（前期比9.5%減）となりました。

以上の結果、売上高は29億92百万円（前期比8.6%減）、セグメント利益（営業利益）は11億3百万円（同6.8%減）となりました。

（注）「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション及び一棟オフィスビル等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「居住用不動産」は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。

## (2) 設備投資の状況

当連結会計年度において実施した企業集団の設備投資の総額は18億28百万円であります。その主なものは不動産賃貸事業における建物・土地の取得によるものであります。

## (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10億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31回無担保社債 | 2020年1月27日  | 300百万円 | 2025年1月24日  |
| 当社  | 第32回無担保社債 | 2020年3月27日  | 100百万円 | 2024年3月27日  |
| 当社  | 第33回無担保社債 | 2020年3月31日  | 150百万円 | 2025年3月31日  |
| 当社  | 第34回無担保社債 | 2020年9月25日  | 150百万円 | 2023年9月25日  |
| 当社  | 第35回無担保社債 | 2020年12月10日 | 300百万円 | 2025年12月10日 |

## (4) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

### 【経営環境】

当社グループが属する不動産業界では、継続する低金利環境を背景に、不動産価格は安定的に上昇してきました。投資用不動産に関しましては、グローバルの視点からみた日本の不動産利回りと金利差のイールドギャップが選好され、海外不動産投資家から首都圏を中心とした不動産投資が活発に行われてきました。国内の不動産投資家に関しましても、海外からの資金流入による投資活動の活発化、東京オリンピック開催を契機にしたインバウンド向け投資需要の増加、及び日本株上昇による投資余力の増加などが影響し、高い需要を維持してきました。

居住用不動産に関しましては、首都圏新築マンションの供給が減少したことによるマンション価格の高騰が、比較的、低価格な中古マンションへの高い需要へつながったこと、中古マンション事業者のリノベーション力が向上したことによりデザイン性・機能性に優れた新築マンションと遜色ない物件が供給されるなど、中古マンションの需要は年々高まっております。その結果、2016年以降、首都圏においては中古マンションの契約件数が新築マンションの契約件数を上回る状況が続いております。

新型コロナウイルス感染症の影響により、2020年度第1四半期から第2四半期期間中において中国からの資材到着遅延や製造停止の影響を受け、当社グループでも内外装工事業の工事遅延や工事停止などが発生し、工事期間が長期化する状況が続きました。更に、2020年4月に政府より緊急事態宣言が発出されたことにより、不動産市況の不確実性が高まったことから、国内の不動産投資家の様子見姿勢が高まり、海外投資家においては、厳しい入国制限が続いたことから、物件内見や契約行為などを行うことが難しくなったことが影響し、投資需要は大きく減少しました。2020年後半からは徐々に投資意欲も回復しつつあり、国内投資家の需要はほぼコロナ前の水準まで戻りましたが、海外投資家の需要は厳しい入国制限が継続されているため、コロナ前の水準にまで回復するには時間がかかると予想しております。

居住用不動産に関しましては、新型コロナウイルス感染症の影響により、新しい生活様式や新しいワークスタイルが定着しつつあり、住居ニーズの変化が起こっております。2020年5月の緊急事態宣言解除以降、首都圏中心であった中古不動産の需要が、都心エリア以外でも非常に高まっております。テレワークの機会が増えたことにより、都心から遠方エリアの住居の買い替えニーズが高まり、リフォーム需要の喚起に繋がっていると考えております。

#### [中期的な会社の経営戦略]

このような経営環境下、当社グループでは、これまで以上に多様なアセットタイプやサービスの提供を行うことで不動産投資家の裾野を拡大するため、「事業基盤を支える商品づくり」「収益基盤を支えるネットワークづくり」「経営基盤を支える人材・システムづくり」を経営方針の軸として3カ年中期経営計画を2019年12月期から開始しております。財務戦略として自己資本比率を中心に財務健全性を強化し、手元資金の一定額の確保及びキャッシュ・フローを重視した経営を行うことを目指しております。

不動産買取再販事業においては、保有する一棟オフィス、一棟賃貸マンション、区分オーナーチェンジ物件など、投資利回りの改善に努め、物件の投資魅力を高めることが重要との認識のもと、物件稼働率の向上、適正賃料への改善、内装資材のグレードを高めデザイン性を重視することで、不動産価値を高める商品づくりを行っております。新しい試みとして、一棟賃貸マンションとして保有していた投資用不動産を、周辺エリアのマンション供給状況や人口動態を調査し、分譲マンションとしてリフォーム後に販売するなど、当社の再生ノウハウを活かした商品づくりも開始しました。



内外装工事業に関しましては、外部顧客獲得に向けて、専用人材を配置し、ウェブマーケティングを実施することでリフォーム需要を獲得する取り組みを開始しました。当社がリフォーム工事を行った区分マンションの近隣住民向けにオープンハウスを実施するなど、これまで年間500件以上の施工実績ノウハウを提供することで、新たな事業機会の創出を図っております。不動産管理事業に関しましても、営業部門と連携し物件販売後の管理契約を受注獲得する取り組みを開始するなど、収益の多様化を図っております。

その他事業として、不動産投資家の裾野を拡大することを目的として、不動産特定共同事業法をベースとした小口販売やクラウドファンディング事業者と提携した不動産投資サービスを提供する事業を新たに取り組んでおります。両事業とも、不動産投資の入り口として投資単位の小さい商品・サービスを提供することで、将来的に大きな単位での不動産投資への導入を図る投資商品・サービスとして位置付けております。

更に、新たな事業として開発事業を2020年から開始しております。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つつ、ESGやSDGsを意識した賃貸マンションやオフィスビルなどを中心に開発いたします。中期経営計画最終年度にあたる2021年12月期には4棟の竣工を目指しております。

以上のとおり、当社グループは、既存事業に新たな取り組みを付加することで収益を拡大し、新たな事業展開を推進し収益の多様化を図ることで、当社グループの企業価値を高めていきたいと考えております。

#### [対処すべき課題]

「経営環境」と「中期的な会社の経営戦略」に記載の経営方針及び中期的な会社戦略を実行する上で、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題は以下のとおりです。

#### ① 不動産買取再販事業における新規物件の取得

2020年12月期は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による緊急事態宣言の発出により、不動産売買の流通量が停滞し、不確実性が高まったことから、当社グループでは自己資本比率の維持や現預金の充実を最優先とする方針へ転換したため、保有する販売用不動産は前期末比90億円程度減少しました。投資家の様子見姿勢が一時的に強まったものの、投資用不動産の価格は、高止まりを続け、立地・エリアによって不動産価格に二極化がみられるなど、これまで以上に仕入れの判断が難しく、また競合環境も厳しくなっております。

当社グループでは、コロナ禍で不動産仲介会社の営業活動に制約はあるものの、ITを活用した仕入判断力の強化とスピード化を図ることで、仲介会社からの仕入情報を増やし、新規物件の取得を進めてまいります。

#### ② 販売用不動産の在庫回転率の向上

新型コロナウイルス感染症の影響、東京オリンピックの開催可否、衆議院選挙など、2021年12月期も不動産市況は不透明な状況が続くと想定しております。そのような環境において、在庫回転率を高め、不動産の保有期間を短期化することが必要であると考えております。当社グループでは、これまで以上に稼働率改善のスピードを高め、内外装工事の短期化を図ることで早期の商品化に取り組んでおります。また、仲介会社向けの物件紹介サイト情報の充実を図り、投資家・エンドユーザーへの情報提供を行いやすい環境づくりを行っていくことで早期の販売を行ってまいります。

#### ③ 工事原価削減による収益性の向上

ここ数年の不動産価格の高止まりにより収益機会を得られる物件の取得が難しくなっております。更に、内外装工事に使用する資材を毎年アップグレードするため資材調達費や労務費が高騰する傾向にあります。そのため、常に分散購買を行い調達コストの適正化や業務オペレーション見直しによる労務費単価の低減を行うことで、コスト削減や工期短縮に努め、売上総利益率の維持に取り組んでまいります。

#### ④ 消費税法の改正

2020年4月に消費税法等の一部が改正され、2020年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除の対象としないことと改正されました。これにより、10月1日以後に仕入れを行った居住用賃貸建物に関しましては、原則、その仕入税額を全額租税公課に計上するため、実質の初年度にあたる2021年度の租税公課が大きく増加することになります。仕入控除税額を調整できることとなる、仕入年度を含む第三年度の期間中に販売できるように在庫期間の短縮を図り、在庫回転率の向上に努めてまいります。

#### ⑤ 成長を支える安定収益の拡大

当社グループは、主力の不動産売買事業の連結売上高が全体の90%程度、セグメント利益の70%以上を占めており、将来的な不動産市況の変化に備えるための安定収益の確保が課題となっております。そのため、長期・安定的な収益確保の機会として、優良資産の獲得と管理戸数の増加に取り組んでおります。優良資産獲得に関しましては、各年度のキャッシュ・フローや手元資金の水準を考慮し、取得を決定しております。管理戸数の増加に関しましては、当社保有不動産の売却時にアセットオーナーからの受託を得られるよう営業部門と連携し、契約獲得に取り組んでおります。

#### ⑥ 既存事業及び新規事業への積極的な投資

当社グループは、主力事業である不動産売買事業へこれまで以上に積極的な投資を行うとともに、外部環境の変化を踏まえた成長分野への新規参入を慎重且つ積極的に行うことにより、バランスの取れた事業ポートフォリオを構築することを目指しております。新規事業に関しましては、全てを内製化し単独で事業推進するよりも事業化や収益化までの期間を考慮し、他社との業務提携やM&Aなどの戦略的投資も活用し推進してまいります。

#### ⑦ コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の透明性と健全性の確保及び環境の変化に迅速・適切に対応することが重要であると認識しております。コーポレート・ガバナンスはその重要な経営課題の一つと位置付けており、企業の持続的な成長のため、経営執行体制の透明性や多様性の確保等、ガバナンス機能の強化を図ってまいります。

(5) 財産及び損益の状況

| 区 分                           | 第28期<br>(2017年度) | 第29期<br>(2018年度) | 第30期<br>(2019年度) | 第31期<br>(当連結会計年度)<br>(2020年度) |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|
| 売 上 高 (百万円)                   | 63,568           | 53,931           | 39,677           | 34,858                        |
| 経 常 利 益 (百万円)                 | 6,478            | 5,237            | 2,493            | 1,785                         |
| 親会社株主に帰属する<br>当 期 純 利 益 (百万円) | 4,276            | 3,356            | 1,688            | 599                           |
| 1 株 当 た り 当 期 純 利 益 (円)       | 175.61           | 137.80           | 69.38            | 24.98                         |
| 総 資 産 (百万円)                   | 59,212           | 66,760           | 68,512           | 62,487                        |
| 純 資 産 (百万円)                   | 19,340           | 22,106           | 22,840           | 22,605                        |
| 1 株 当 た り 純 資 産 (円)           | 789.59           | 902.41           | 943.48           | 939.11                        |

(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%   | 不動産流通事業<br>不動産賃貸事業<br>不動産管理事業<br>不動産内外装工事事業 |

(7) 主要な事業内容（2020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<br>(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<br>(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<br>(㈱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<br>(㈱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<br>(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<br>㈱フジホームが保有する「賃貸用固定資産物件」の<br>賃貸業務 |
|         | 不動産管理事業<br>(㈱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」<br>及び「賃貸用固定資産物件」等の管理業務           |

(8) 主要な営業所（2020年12月31日現在）

本 社 東京都千代田区

横 浜 支 店 神奈川県横浜市西区

新宿支店は日本橋支店に移転後、本社に統合いたしました。

(9) 従業員の状況（2020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 |
|---------|-------------|---------|-------------|
| 202 名   | 9 名増        | 39.9 歳  | 6.2 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（2020年12月31日現在）

| 借入先        | 借入額      |
|------------|----------|
| 城北信用金庫     | 3,935百万円 |
| 東京信用金庫     | 3,028百万円 |
| (株) 静岡銀行   | 2,545百万円 |
| 東京東信用金庫    | 1,919百万円 |
| (株) きらぼし銀行 | 1,891百万円 |

(注) 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        | 77百万円  |
| 差引額           | 423百万円 |

(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 30,755名

(4) 上位10名の株主

| 株 主 名                      | 持 株 数      | 持 株 比 率 |
|----------------------------|------------|---------|
| 藤 田 進                      | 5,753,700株 | 24.00%  |
| 藤 田 進 一                    | 2,843,000株 | 11.86%  |
| (株)ドリームカムトゥルー              | 1,700,000株 | 7.09%   |
| 日本マスタートラスト信託銀行(株)<br>(信託口) | 767,200株   | 3.20%   |
| 藤 田 百 合 子                  | 700,000株   | 2.92%   |
| 藤 田 由 香                    | 700,000株   | 2.92%   |
| 庄 田 桂 二                    | 653,000株   | 2.72%   |
| 庄 田 優 子                    | 650,000株   | 2.71%   |
| RE FUND 107-<br>CLIENT AC  | 307,600株   | 1.28%   |
| (株)日本カストディ銀行 (信託口)         | 280,000株   | 1.17%   |

(注) 当社は、自己株式382,309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  
(2020年12月31日現在)

|                                  | 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                            | 2015 年 4 月 10 日             | 2016 年 4 月 11 日              | 2017 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                           |
| 新株予約権の数                          | 96個                         | 100個                         | 200個                         |
| 新株予約権の目的となる株式の数<br>(注1)          | 19,200株                     | 20,000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                  | 241,700円<br>(注2)            | 182,600円<br>(注2)             | 59,500円<br>(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<br>(注1) | 200円<br>(1株当たり1円)           | 200円<br>(1株当たり1円)            | 100円<br>(1株当たり1円)            |
| 権利行使期間                           | 2015年5月1日から<br>2045年4月30日まで | 2016年4月29日から<br>2046年4月28日まで | 2017年4月28日から<br>2047年4月27日まで |
| 新株予約権行使の条件                       | (別記)                        | (別記)                         | (別記)                         |



|                              | 2018 年 新 株 予 約 権             | 2019 年 新 株 予 約 権             | 2020 年 新 株 予 約 権             |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 発行決議日                        | 2018 年 4 月 10 日              | 2019 年 4 月 11 日              | 2020 年 4 月 13 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                      | 220個                         | 200個                         | 200個                         |
| 新株予約権の目的となる株式の数（注1）          | 22,000株                      | 20,000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              | 110,000円<br>（注2）             | 29,700円<br>（注2）              | 17,300円<br>（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<br>（1株当たり1円）            | 100円<br>（1株当たり1円）            | 100円<br>（1株当たり1円）            |
| 権利行使期間                       | 2018年4月28日から<br>2048年4月27日まで | 2019年4月27日から<br>2049年4月26日まで | 2020年4月29日から<br>2050年4月28日まで |
| 新株予約権行使の条件                   | （別記）                         | （別記）                         | （別記）                         |

- （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、2019年新株予約権及び2020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）

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  
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（2020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 兼 人 事 部 長              |
| 取 締 役         | 庄 田 桂 二 | 開 発 事 業 本 部 長<br>(株)フジホーム代表取締役社長 |
| 取 締 役         | 仁 田 雅 志 | —                                |
| 取 締 役         | 井 上 守   | 東 京 ボ ー ド 工 業 (株) 社 外 取 締 役      |
| 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 仁田雅志氏、及び井上守氏は、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 井上守氏は、2020年3月24日開催の第30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. 取締役 四方仁史氏は、2020年3月24日開催の第30回定時株主総会終結のときをもって、任期満了により退任しております。

##### (2) 責任限定契約の内容の概要

社外取締役 仁田雅志氏及び井上守氏、並びに監査役 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) 役員賠償責任保険（D＆O保険）契約の内容の概要

当社グループは、2016年5月以降の取締役、監査役及び子会社役員を被保険者として、役員賠償責任保険（D＆O保険）契約を締結しており、被保険者である役員がその職務の執行に関し、責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害が填補されます。保険料は全額会社が負担しております。故意または重過失に起因する損害賠償請求は上記保険契約により填補されません。

(4) 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<br>（うち社外取締役） | 8名<br>（ 3名）  | 161百万円<br>（ 11百万円） |
| 監 査 役<br>（うち社外監査役） | 3名<br>（ 2名）  | 24百万円<br>（ 11百万円）  |
| 合 計<br>（うち社外役員）    | 11名<br>（ 5名） | 185百万円<br>（ 22百万円） |

- (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、2020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3百万円が含まれております。  
3. 対象となる取締役の員数には、2020年3月24日開催の第30回定時株主総会のときをもって任期満了により退任した取締役1名を含みます。

(5) 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

社外取締役 井上守氏の兼職先である東京ボード工業(株)と当社との間に特別な関係はありません。

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 | 仁田 雅志 | 当事業年度開催の取締役会14回中14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。 |
| 取締役 | 井上 守  | 就任後の当事業年度開催の取締役会11回中11回出席                      | 前職における住宅関連分野の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14回中14回出席<br>当事業年度開催の監査役会14回中14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14回中14回出席<br>当事業年度開催の監査役会14回中14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、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慮しており、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。

2020年12月期の期末配当につきましては、1株につき5円の普通配当に、創立30周年記念配当5円を加え、合計10円とさせていただきます。また、2021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、株主の皆さまに対する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10円、連結配当性向36.8%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

(2020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>57,937</b> | <b>流 動 負 債</b>         | <b>11,137</b> |
| 現 金 及 び 預 金            | 16,065        | 買 掛 金                  | 216           |
| 売 掛 金                  | 16            | 短 期 借 入 金              | 2,050         |
| 販 売 用 不 動 産            | 41,337        | 1年内償還予定の社債             | 860           |
| 仕 掛 販 売 用 不 動 産        | 283           | 1年内返済予定の長期借入金          | 6,192         |
| そ の 他                  | 242           | 未 払 法 人 税 等            | 573           |
| 貸 倒 引 当 金              | △8            | 賞 与 引 当 金              | 23            |
| <b>固 定 資 産</b>         | <b>4,504</b>  | 工 事 保 証 引 当 金          | 42            |
| <b>有 形 固 定 資 産</b>     | <b>3,838</b>  | そ の 他                  | 1,178         |
| 建 物                    | 1,895         | <b>固 定 負 債</b>         | <b>28,744</b> |
| 土 地                    | 1,908         | 社 債                    | 3,307         |
| そ の 他                  | 34            | 長 期 借 入 金              | 24,713        |
| <b>無 形 固 定 資 産</b>     | <b>83</b>     | 退 職 給 付 に 係 る 負 債      | 101           |
| 借 地 権                  | 55            | そ の 他                  | 622           |
| そ の 他                  | 27            | <b>負 債 合 計</b>         | <b>39,882</b> |
| <b>投 資 そ の 他 の 資 産</b> | <b>583</b>    | <b>純 資 産 の 部</b>       |               |
| 繰 延 税 金 資 産            | 241           | <b>株 主 資 本</b>         | <b>22,518</b> |
| そ の 他                  | 342           | 資 本 金                  | 2,552         |
| <b>繰 延 資 産</b>         | <b>45</b>     | 資 本 剰 余 金              | 2,475         |
| 社 債 発 行 費              | 45            | 利 益 剰 余 金              | 17,790        |
| <b>資 産 合 計</b>         | <b>62,487</b> | 自 己 株 式                | △300          |
|                        |               | 新 株 予 約 権              | 86            |
|                        |               | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>22,605</b> |
|                        |               | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>62,487</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

〔2020年1月1日から〕  
〔2020年12月31日まで〕

(単位：百万円)

| 科 目                   | 金 額    |
|-----------------------|--------|
| 売 上 高                 | 34,858 |
| 売 上 原 価               | 28,994 |
| 売 上 総 利 益             | 5,864  |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   | 3,398  |
| 営 業 利 益               | 2,465  |
| 営 業 外 収 益             |        |
| 雇 用 調 整 助 成 金         | 23     |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金     | 1      |
| 受 取 手 数 料             | 18     |
| 違 約 金 収 入             | 17     |
| 不 動 産 取 得 税 還 付 金     | 4      |
| そ の 他                 | 10     |
| 営 業 外 費 用             |        |
| 支 払 利 息               | 669    |
| 支 払 手 数 料             | 46     |
| そ の 他                 | 41     |
| 経 常 利 益               | 1,785  |
| 特 別 利 益               |        |
| 固 定 資 産 売 却 益         | 2      |
| 新 株 予 約 権 戻 入 益       | 38     |
| 特 別 損 失               |        |
| 固 定 資 産 売 却 損         | 3      |
| 固 定 資 産 除 却 損         | 14     |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益 | 1,808  |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 673    |
| 法 人 税 等 調 整 額         | 535    |
| 当 期 純 利 益             | 599    |
| 親会社株主に帰属する当期純利益       | 599    |

(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

〔2020年1月1日から〕  
〔2020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 | 17,914 | △223 | 22,718 | 122   | 22,840 |
| 当 期 変 動 額           |         |       |        |      |        |       |        |
| 剰 余 金 の 配 当         |         |       | △722   |      | △722   |       | △722   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益     |         |       | 599    |      | 599    |       | 599    |
| 自 己 株 式 の 取 得       |         |       |        | △76  | △76    |       | △76    |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） |         |       |        |      |        | △35   | △35    |
| 当 期 変 動 額 合 計       | －       | －     | △123   | △76  | △199   | △35   | △234   |
| 当 期 末 残 高           | 2,552   | 2,475 | 17,790 | △300 | 22,518 | 86    | 22,605 |

(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) 連結子会社の数

2 社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

株式会社ムゲンファンディング

前連結会計年度において連結子会社であったムゲン投資顧問株式会社は、2020年12月16日に清算結了したため、連結の範囲から除外しております。

##### (2) 主要な非連結子会社の名称

該当事項はありません。

前連結会計年度において非連結子会社であった合同会社ブルミエ及び一般社団法人ブルミエは、期中に清算結了しております。

#### 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～35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2020年3月31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2020年3月31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. 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      | 37,611百万円 |
| 仕掛販売用不動産    | 164 //    |
| 建物          | 1,653 //  |
| 土地          | 1,857 //  |
| その他投資その他の資産 | 40 //     |
| 計           | 41,326百万円 |

#### (2) 担保に係る債務

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 短期借入金             | 7,684百万円  |
| (1年内返済予定の長期借入金含む) |           |
| 長期借入金             | 23,205 // |
| 計                 | 30,889百万円 |

2. 有形固定資産の減価償却累計額 476百万円

#### 4. 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   | 24,361,000 株         | — 株                  | — 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

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    | 722,383,230円 |
| ・ 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   |

###### (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

2021年3月25日開催の第31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    | 239,786,910円 |
| ・ 配当の原資     | 利益剰余金        |
| ・ 1株当たりの配当額 | 10円          |
| ・ 基準日       | 2020年12月31日  |
| ・ 効力発生日     | 2021年3月26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 121,200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。

## 5. 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、賃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 | 16,065     | 16,065 | －  |
| 資産計       | 16,065     | 16,065 | －  |
| (1)短期借入金  | 2,050      | 2,050  | －  |
| (2)社債     | 4,167      | 4,178  | 11 |
| (3)長期借入金  | 30,905     | 30,904 | △1 |
| 負債計       | 37,123     | 37,133 | 10 |



(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 | 113        |

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 | 16,055 | —           | —            | —    |
| 合計     | 16,055 | —           | —            | —    |

(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    | 860   | 540         | 2,415       | 247         | 105         | —     |
| 長期借入金 | 6,192 | 6,910       | 5,994       | 2,182       | 2,523       | 7,101 |
| 合計    | 7,052 | 7,450       | 8,409       | 2,430       | 2,628       | 7,101 |

## 6. 賃貸等不動産に関する注記

### 1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び子会社は、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション等を有しております。

### 2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：百万円)

| 連結貸借対照表計上額      |                |                | 連結決算日における時価 |
|-----------------|----------------|----------------|-------------|
| 当連結会計年度<br>期首残高 | 当連結会計年度<br>増減額 | 当連結会計年度末<br>残高 |             |
| 2,982           | 768            | 3,751          | 3,858       |

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
2. 期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加額は不動産の購入 (1,605百万円)、主な減少額は販売用不動産への振替 (894百万円) であります。  
3. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいて自社で算定した金額 (指標等を用いて調整を行ったものを含む。) であります。

## 7. 1株当たり情報に関する注記

- |               |         |
|---------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 939円11銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 24円98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。

## 9. 追加情報

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、社会経済活動に大きく影響を与える事象であり、当社グループの事業活動にも影響を及ぼしております。収束時期や再拡大の可能性等を正確に予測することは困難であります。当社グループでは、2020年5月の緊急事態宣言解除以降の販売の推移を踏まえ、翌連結会計年度末に向けて緩やかに需要が回復していくものと仮定を置き、販売用不動産の評価や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

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

# 貸 借 対 照 表

(2020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>56,901</b> | <b>流 動 負 債</b>         | <b>10,890</b> |
| 現 金 及 び 預 金        | 15,004        | 買 掛 金                  | 193           |
| 売 掛 金              | 6             | 短 期 借 入 金              | 2,250         |
| 販 売 用 不 動 産        | 41,490        | 1年内償還予定の社債             | 860           |
| 仕 掛 販 売 用 不 動 産    | 170           | 1年内返済予定の長期借入金          | 6,156         |
| 貯 蔵 品              | 1             | 未 払 金                  | 74            |
| 前 渡 金              | 93            | 未 払 費 用                | 99            |
| 前 払 費 用            | 126           | 未 払 法 人 税 等            | 527           |
| そ の 他              | 16            | 未 払 消 費 税 等            | 312           |
| 貸 倒 引 当 金          | △8            | 前 受 金                  | 315           |
| <b>固 定 資 産</b>     | <b>3,735</b>  | リ ー ス 債 務              | 2             |
| <b>有 形 固 定 資 産</b> | <b>3,038</b>  | 工 事 保 証 引 当 金          | 37            |
| 建 物                | 1,564         | 賞 与 引 当 金              | 18            |
| 車 両 運 搬 具          | 4             | 預 り 金                  | 45            |
| 工具、器具及び備品          | 14            | <b>固 定 負 債</b>         | <b>28,082</b> |
| 土 地                | 1,446         | 社 債                    | 3,307         |
| リ ー ス 資 産          | 8             | 長 期 借 入 金              | 24,097        |
| <b>無 形 固 定 資 産</b> | <b>81</b>     | 長期預り敷金保証金              | 443           |
| 借 地 権              | 55            | 退 職 給 付 引 当 金          | 76            |
| ソ フ ト ウ ェ ア        | 24            | リ ー ス 債 務              | 6             |
| 電 話 加 入 権          | 1             | 資 産 除 去 債 務            | 17            |
| <b>投資その他の資産</b>    | <b>615</b>    | 長 期 未 払 金              | 133           |
| 関 係 会 社 株 式        | 116           | <b>負 債 合 計</b>         | <b>38,973</b> |
| 出 資 金              | 108           | <b>純 資 産 の 部</b>       |               |
| 繰 延 税 金 資 産        | 163           | 株 主 資 本                | 21,622        |
| そ の 他              | 227           | 資 本 金                  | 2,552         |
| <b>繰 延 資 産</b>     | <b>45</b>     | 資 本 剰 余 金              | 2,475         |
| 社 債 発 行 費          | 45            | 資 本 準 備 金              | 2,475         |
| <b>資 産 合 計</b>     | <b>60,683</b> | <b>利 益 剰 余 金</b>       | <b>16,895</b> |
|                    |               | 利 益 準 備 金              | 3             |
|                    |               | そ の 他 利 益 剰 余 金        | 16,891        |
|                    |               | 別 途 積 立 金              | 15            |
|                    |               | 繰 越 利 益 剰 余 金          | 16,876        |
|                    |               | <b>自 己 株 式</b>         | <b>△300</b>   |
|                    |               | <b>新 株 予 約 権</b>       | <b>86</b>     |
|                    |               | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>21,709</b> |
|                    |               | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>60,683</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

〔2020年1月1日から  
2020年12月31日まで〕

(単位：百万円)

| 科 目                   | 金 額    |
|-----------------------|--------|
| 売 上 高                 | 34,596 |
| 売 上 原 価               | 29,094 |
| 売 上 総 利 益             | 5,502  |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   | 3,191  |
| 営 業 利 益               | 2,310  |
| 営 業 外 収 益             |        |
| 雇 用 調 整 助 成 金         | 19     |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金     | 1      |
| 違 約 金 収 入             | 17     |
| 業 務 受 託 料             | 14     |
| 不 動 産 取 得 税 還 付 金     | 4      |
| そ の 他                 | 11     |
|                       | 69     |
| 営 業 外 費 用             |        |
| 支 払 利 息               | 623    |
| 社 債 利 息               | 38     |
| 支 払 手 数 料             | 48     |
| そ の 他                 | 40     |
|                       | 750    |
| 経 常 利 益               | 1,629  |
| 特 別 利 益               |        |
| 固 定 資 産 売 却 益         | 1      |
| 新 株 予 約 権 戻 入 益       | 38     |
|                       | 39     |
| 特 別 損 失               |        |
| 固 定 資 産 売 却 損         | 2      |
| 固 定 資 産 除 却 損         | 8      |
| 関 係 会 社 株 式 評 価 損     | 40     |
|                       | 51     |
| 税 引 前 当 期 純 利 益       | 1,617  |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 598    |
| 法 人 税 等 調 整 額         | 543    |
| 当 期 純 利 益             | 475    |

(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

〔2020年1月1日から〕  
〔2020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    |              |               |              | 自己株式 | 株主資本<br>合 計 |
|              |         | 資 本<br>準 備 金 | 資 本<br>剰 余 金<br>計 | 利 益<br>準 備 金 | その他利益剰余金     |               | 利益剰余金<br>合 計 |      |             |
|              |         |              |                   |              | 別 途<br>積 立 金 | 繰越利益<br>剰 余 金 |              |      |             |
| 当 期 首 残 高    | 2,552   | 2,475        | 2,475             | 3            | 15           | 17,124        | 17,142       | △223 | 21,946      |
| 当 期 変 動 額    |         |              |                   |              |              |               |              |      |             |
| 剰余金の配当       |         |              |                   |              |              | △722          | △722         |      | △722        |
| 当 期 純 利 益    |         |              |                   |              |              | 475           | 475          |      | 475         |
| 自己株式の取得      |         |              |                   |              |              |               |              | △76  | △76         |
| 株主資本以外の項目の増減 |         |              |                   |              |              |               |              |      |             |
| 当期変動額合計      | －       | －            | －                 | －            | －            | △247          | △247         | △76  | △323        |
| 当 期 末 残 高    | 2,552   | 2,475        | 2,475             | 3            | 15           | 16,876        | 16,895       | △300 | 21,622      |

|              | 新株予約権 | 純資産合計  |
|--------------|-------|--------|
| 当 期 首 残 高    | 122   | 22,068 |
| 当 期 変 動 額    |       |        |
| 剰余金の配当       |       | △722   |
| 当 期 純 利 益    |       | 475    |
| 自己株式の取得      |       | △76    |
| 株主資本以外の項目の増減 | △35   | △35    |
| 当期変動額合計      | △35   | △359   |
| 当 期 末 残 高    | 86    | 21,709 |

(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。

##### (3) 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. 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～35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. 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   | 37,723百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 164 //    |
| 建物       | 1,324 //  |
| 土地       | 1,404 //  |
| 出資金      | 40 //     |
| 計        | 40,656百万円 |

#### (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) | 7,648百万円  |
| 長期借入金                      | 22,589 // |
| 計                          | 30,238百万円 |

2. 有形固定資産の減価償却累計額 395百万円

### 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 302百万円



### 3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

|           |          |
|-----------|----------|
| 営業取引      | 2,049百万円 |
| 営業取引以外の取引 | 15百万円    |

### 4. 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） | 281,559 | 100,750 | —  | 382,309 |

(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 100,700株  
単元未満株式の買取りによる増加 50株であります。

### 5. 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           | 28百万円   |
| 減価償却費           | 423 //  |
| 賞与引当金           | 5 //    |
| 工事保証引当金         | 11 //   |
| 繰延消費税等          | 29 //   |
| 商品評価損           | 119 //  |
| 退職給付引当金         | 23 //   |
| 長期未払金           | 40 //   |
| 新株予約権           | 26 //   |
| 資産除去債務          | 1 //    |
| その他             | 33 //   |
| 繰延税金負債との相殺      | △0 //   |
| 繰延税金資産小計        | 743 //  |
| 評価性引当額          | △580 // |
| 繰延税金資産 計        | 163百万円  |
| 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     | 163百万円  |

## 6. 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<br>(被所有)割合 | 関連当事者<br>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 | 1,601 | 買掛金 | 99   |
|     |               |                    |               | 管理業務の受託         | 342   | —   | —    |

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。

## 7. 1 株当たり情報に関する注記

- |                |         |
|----------------|---------|
| 1. 1 株当たり純資産額  | 901円75銭 |
| 2. 1 株当たり当期純利益 | 19円81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。

## 9. 追加情報

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、社会経済活動に大きく影響を与える事象であり、当社の事業活動にも影響を及ぼしております。収束時期や再拡大の可能性等を正確に予測することは困難であります。当社では、2020年5月の緊急事態宣言解除以降の販売の推移を踏まえ、翌事業年度末に向けて緩やかに需要が回復していくものと仮定を置き、販売用不動産の評価や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

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

## 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

2021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

東京事務所

|                    |             |   |
|--------------------|-------------|---|
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 鈴木 理  | Ⓔ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 飴谷 健洋 | Ⓔ |

#### 監査意見

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2020年1月1日から2020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。

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、全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。

#### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

#### 連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

会社及び連結子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

2021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

東京事務所

|                    |             |   |
|--------------------|-------------|---|
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 鈴木 理  | ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 飴谷 健洋 | ㊞ |

#### 監査意見

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2020年1月1日から2020年12月31日までの第31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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

#### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

#### 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 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、2020年1月1日から2020年12月31日までの第31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」（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。

2021年2月15日

株式会社 ムゲンエーステート 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

### 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、普通配当5円に創立30周年記念配当5円を加え、合計10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 10円      総額 239,786,910円
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日  
2021年3月26日

以 上



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

## 株主総会会場ご案内図

日時：2021年3月25日（木曜日）午前10時00分

場所：東京都千代田区大手町一丁目7番2号

大手町サンケイプラザ3階

電話 (03) 3273-2230 (代表)



◎ J R 東京駅丸の内北口より徒歩約7分

◎地下鉄 丸ノ内線、半蔵門線、千代田線、東西線、都営三田線  
大手町駅下車A4・E1出口直結

※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。