

証券コード 3299  
2026年3月5日  
(電子提供措置の開始日 2026年3月3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36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あげます。

さて、当社第36回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイト「第36回定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

当社ウェブサイト

<https://www.mugen-estate.co.jp/ir/stock/meeting.html>

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

東証ウェブサイト

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

上記ウェブサイトアクセスして、当社名又は証券コードを入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご覧ください。



当日ご出席されない場合は、お手数ながら電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討くださいませ、後述のご案内に従って2026年3月25日(水曜日)午後6時00分までに書面またはインターネットにより議決権を行使していただきますようお願い申しあげます。

敬 具

## 記

- 1：日時 2026年3月26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
- 3：目的事項  
報告事項 1. 第36期（2025年1月1日から2025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36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 取締役6名選任の件  
第3号議案 監査役2名選任の件
- 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、2026年3月25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。議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
- （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、2026年3月25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り扱いいたします。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り扱いいたします。
- 5：招集にあたっての決定事項  
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提出が必要となりますのでご了承ください。

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。
- ◎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せよう、お願い申し上げます。
- ◎電子提供措置事項のうち、次の事項につきましては、法令及び当社定款の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。なお、監査役及び会計監査人は次の事項を含む監査対象書類を監査しております。
- ・連結計算書類の「連結注記表」
  - ・計算書類の「個別注記表」
- ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにて修正内容を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

2026年3月25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

2026年3月25日（水曜日）午後6時

同封の議決権行使書用紙の右下の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。

※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。

## ● インターネット（パソコン）によるご行使



行使期限

2026年3月25日（水曜日）午後6時

当社の議決権行使ウェブサイトへ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://evote.tr.mufg.jp/>

## ● 株主総会へのご出席



株主総会開催日時

2026年3月26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。

## <機関投資家の皆さまへ>

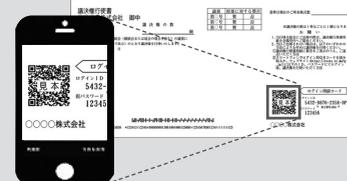
株式会社ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームの利用を事前に申し込まれた場合には当該プラットフォームより議決権をご行使いただけます。

## インターネットにより議決権を行使される場合のお手続きについて

電磁的方法（インターネット）により議決権を行使される場合は、下記事項をご確認のうえ、行使していただきますようお願い申し上げます。ご不明点等がございましたら下記ヘルプデスクへお問い合わせください。

なお、当日ご出席の場合は、郵送（議決権行使書）またはインターネットによる議決権行使のお手続きはいずれも不要です。

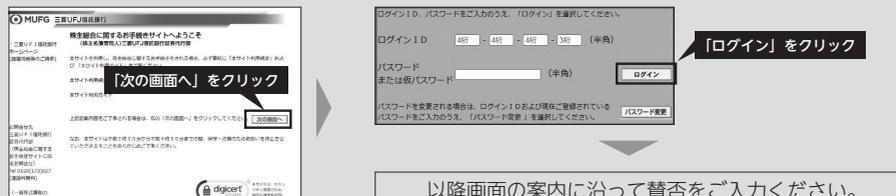
### スマートフォンの場合 QRコードを読み取る方法



スマートフォンでの議決権行使は、「ログインID」「仮パスワード」の入力が不要になりました。同封の議決権行使書副票（右側）に記載された「ログイン用QRコード」を読み取りいただくことで、ログインいただけます。

### ログインID・仮パスワードを入力する方法 議決権行使サイトのご利用方法

- 1 議決権行使サイトにアクセスする
- 2 お手元の議決権行使書用紙の右下に記載された「ログインID」及び「仮パスワード」を入力



以降画面の案内に沿って賛否をご入力ください。

- ご注意事項**
- (1) インターネットによる議決権行使は、パソコン、スマートフォンから、当社の指定する議決権行使サイト (<https://evote.tr.mufg.jp/>) にアクセスしていただくことによるのみ実施可能です。（ただし、毎日午前2時30分から午前4時30分までは取り扱いを休止します。）
  - (2) 議決権行使のお取り扱い  
1. 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。  
2. 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。
  - (3) 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。

システム等に関する お問い合わせ (ヘルプデスク)	三菱UFJ信託銀行(株) 証券代行部 <b>0120-173-027</b> (通話料無料)	受付時間： 午前9時から午後9時まで
---------------------------------	---	-----------------------

# 事業報告

第36期

〔2025年1月1日から  
2025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

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国の通商政策による影響が一部の産業に見られるものの、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により緩やかに回復しております。一方で、米国の政策動向や物価上昇の継続がわが国の景気を下押しするリスクに加え、金融資本市場の変動による影響など、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日本銀行による政策金利の引き上げが実施され、金利水準としては約30年ぶりの高さに到達しておりますが、不動産市場への影響は限定的にとどまっております。こうした中、不動産投資市場は回復・活発化の動きを見せており、投資用不動産の需要は依然として高い状況が継続しております。居住用不動産についても底堅い需要が維持されており、市場全体として引き続き堅調に推移しております。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2025年における首都圏の中古マンション成約件数は49,114件（前年比31.9%増）で、3年連続で前年を上回りました。成約平米単価は82.98万円（同7.9%増）で、13年連続の上昇となり、この13年で117.3%上昇しております。また、成約価格においても5,200万円（同6.3%増）と成約平米単価と同様に13年連続で上昇しました。成約物件を価格帯別に見ると、1億円超の成約件数、構成比率ともに拡大しており、首都圏全体の1割以上を占めています。12月の在庫件数は、43,381件と前年同月比で3.6%減少しました。

このような事業環境の下、当社グループの主力事業である不動産買取再販事業は、円安及び低金利環境を背景に国内外投資家からの需要が堅調に推移し、投資用不動産及び居住用不動産ともに売上高・売上総利益が前年を上回って着地しております。特に、収益性を重視した販売により、粗利率は計画を上回る水準で推移しました。仕入面は、地方エリアも含めて投資用不動産の大型物件を中心に積極的な仕入活動を推進し、投資用不動産の仕入額は292億82百万円（前期比57.9%増）と大きく伸長しております。また、ホテルやヴィラ等の新たなアセットを取り扱うことで、事業領域の拡大を図ってまいりました。

不動産開発事業は、当社オリジナルブランドである「サイドプレイス」シリーズの竣工を進め、当期は1棟竣工となりました。販売においては、リーシング・

販売活動の強化を進めた結果、1棟売却しております。

不動産特定共同事業は、「令和8年度税制改正大綱」の公表に伴い、不動産小口化商品の販売動向に一部慎重さが見られ、「荻窪プロジェクト」は当期中の売完には至りませんでした。そのため、12月に第一期募集を終了し、組成を実施しております。第二期募集につきましては、2026年1月より募集を開始しております。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は682億62百万円（前期比9.8%増）、営業利益は110億49百万円（同14.8%増）、経常利益は99億51百万円（同12.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は66億59百万円（同9.4%増）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)

不動産買取再販事業におきましては、投資用不動産の販売が224件（前期比47件増）、平均販売単価は1億37百万円（同9.8%減）となり、売上高は308億66百万円（同14.1%増）となりました。また、居住用不動産の販売は、419件（前期比62件減）、平均販売単価は77百万円（同33.2%増）となり、売上高は324億38百万円（同16.0%増）となりました。

不動産開発事業は、販売が1件（前期比4件減）、売上高は6億32百万円（同74.8%減）となりました。

不動産特定共同事業は、プロジェクト2件の組成と荻窪プロジェクトの第一期募集が終了し、売上高は13億1百万円（前期比39.2%減）となりました。

以上の結果、売上高は653億27百万円（前期比9.3%増）、セグメント利益（営業利益）は133億90百万円（同18.8%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、不動産賃貸収入が27億35百万円（前期比23.2%増）となりました。

以上の結果、売上高は29億35百万円（前期比20.9%増）、セグメント利益（営業利益）は7億12百万円（同3.2%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、及び土地等も含まれております。

## (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38億円でありま

す。その主なものは不動産賃貸事業における建物・土地の取得及び使用目的マンションの取得によるものであります。

### (3) 資金調達状況

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41億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1回期限前償還条項付無担保社債	2025年6月30日	3,600百万円	2028年6月30日
当社	第63回無担保社債	2025年10月30日	200百万円	2030年10月30日
当社	第64回無担保社債	2025年12月23日	300百万円	2028年12月22日

### (4) 中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におきましては、日本銀行による金融政策の正常化を背景に金利水準が長期にわたる低金利環境から上昇局面へ転じた結果、住宅ローン金利や事業用資金の借入金利の上昇により、不動産の取得・投資に際しては立地条件や価格の妥当性、将来の収益性等をより重視する傾向が見られます。一方で、賃料水準の上昇やインフレ環境を背景とした実物資産としての不動産の相対的な価値は認識されており、居住用・投資用を問わず引き続き堅調な需要が維持されております。

居住用不動産につきましては、インバウンド需要の増加を背景に、商業地や観光地を中心に地価の上昇が顕著となっております。また、継続する円安基調や労働需給の逼迫・資材価格の上昇による建築コストの高止まりにより、新築不動産の価格は上昇圧力が継続しております。こうした環境下、リノベーション技術の高度化により新築と遜色ない品質を備えた中古不動産の供給が増加し、価格優位性を背景に中古不動産への需要シフトが一段と進展しております。都市部においては、中古マンション価格も高止まりする状況が続いているものの、依然として新築マンションとの価格差は大きく、取得価格と居住価値のバランスを重視する選好が強まっております。

投資用不動産につきましては、金利上昇局面にあるものの、円安や不動産市場の安定性を背景に、国内外の投資家からの関心は引き続き高い水準を維持しております。特に首都圏及び主要都市のオフィス市場では、オフィス回帰の進展により空室率の低下が継続、賃料は上昇傾向が確認されるなど、安定的な収益性が期

待される環境が整っております。加えて、政府による財政出動やインフレ対策が景気の下支え要因となることが見込まれており、これらの政策動向は不動産市場の投資マインドを一定程度支える要因になるものと考えられます。

一方で、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスク、物価上昇の長期化、建築費の高止まり、金融資本市場の変動に加え、政府による外国人の不動産取得に関する制度見直しの動向等、不動産市場に影響を及ぼし得る不確実性も存在しております。当社グループといたしましては、これらのリスク要因を注視しつつ、国内外の需給動向や政策・制度環境の変化を的確に捉え、柔軟かつ慎重な事業運営を進めてまいります。

#### [中期的な会社の経営戦略]

当社グループは、2025年12月期を初年度とする3カ年の第3次中期経営計画を発表しております。

第3次中期経営計画では「資本コストと株価を意識した経営」「サステナビリティ経営」を経営方針として掲げ、「事業領域の拡大」と「新たな価値創造」の2つを事業戦略の軸とおき、更なる企業価値の向上に取り組んでおります。事業によって創出された利益は株主の皆さまへ適切に還元するとともに、人材・DXへの投資や新規事業創出・M&Aにも配分し、既存事業の更なる成長につなげる好循環を生み出します。

主力の不動産買取再販事業は、営業生産性の向上と営業エリア拡大で組織力の向上を図るとともに、営業チャネル及び取り扱うアセットタイプを拡充することで、事業の更なる成長を推進してまいります。

不動産開発事業及び不動産特定共同事業は、仕入・販売力の強化や両事業部の連携強化で事業領域を拡大するとともに、物件価値の向上・アセットタイプの多様化を図ることで、事業を大きく成長させてまいります。

#### [優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題]

[経営環境]及び[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あります。

##### ① 不動産売買事業における新規物件の取得

当社グループは、2025年から開始した3カ年の第3次中期経営計画において、主力事業である不動産買取再販事業の更なる強化と成長を最重要テーマとして掲げております。同計画のもと、営業生産性の向上、営業チャネルの拡充、アセットタイプの多様化、並びに継続的な営業エリアの拡大を通じて、新規物件の取得

を一層加速させる体制の構築を進めております。投資用不動産需要が底堅く推移している市場環境を踏まえ、収益性の高い大型物件の取得を推進するとともに、需要の高いアセットを厳選した仕入を徹底することで、事業規模及び収益力の向上を図ってまいります。

不動産開発事業につきましては、市場ニーズ及び事業採算性の双方を重視し、開発用地の取得を慎重に検討するとともに、取り扱うアセットタイプの多様化を図ってまいります。不動産特定共同事業につきましては、継続して組成商品の多様化を進めるとともに、地域特性を活かした商品の仕入を推進し、投資家ニーズに応える魅力的な商品ラインアップの拡充に取り組んでおります。

## ② 販売用不動産の在庫回転率の向上

当社グループが属する不動産業界では、旺盛なインバウンド需要を背景に、国内外の投資家からの需要は引き続き底堅く推移し、不動産市況は総じて安定的に推移することが見込まれております。一方で、金利上昇や資材価格の高止まりに伴う建築コストの増加に加え、米国の政策動向等、国内外の経済・金融環境を巡る不透明な要素も多く、不動産市場においては先行きの見極めが重要な局面にあると認識しております。このような環境下において、当社グループは、不動産の保有期間を適切に管理し、在庫回転率の向上を図ることで、市場環境の変化に対して迅速かつ柔軟に対応できる事業運営体制の構築が重要であると考えております。

当社グループでは、一昨年に工事部門を子会社から当社へ移管することで、施工体制の強化を図ってまいりました。これにより、内外装工事の工期短縮を実現し、販売用不動産の早期商品化を可能とする体制を構築しております。また、仲介会社向け物件紹介サイトの機能拡充に加え、不動産テックを活用した販売活動の効率化や、顧客の購入判断を支援する情報提供の強化を進めており、投資家・エンドユーザー双方に対して、迅速かつ的確な情報提供が可能な環境整備を進めております。これらの取り組みを通じて、販売スピードの向上及び在庫回転率の改善を図り、安定的かつ持続的な収益創出につなげてまいります。

## ③ 工事原価削減による収益性の向上

円安基調の継続による資材価格の高騰に加え、一昨年以降、運輸業及び建設業における人員不足を背景とした労務費の上昇により、工事原価は増加傾向にあります。これらの外部環境の変化は、今後も一定期間継続することが想定されており、収益性の確保に向けた原価管理の重要性は一段と高まっております。

このような状況のもと、当社グループでは、資材調達先及び工事協力会社の拡充を継続的に進めることで、調達コストや委託費用の適正化に取り組んでおります。加えて、業務オペレーションの見直しによる労務費単価の抑制、価格及び品

質の標準化を通じたコスト削減、並びに工期短縮の実現等、多角的な施策を講じることで工事原価の抑制を推進しております。これらの取り組みを通じて、外部環境の変動に左右されにくい収益構造の構築を図り、利益率の維持及び改善に努めてまいります。

#### ④ 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が連結売上高及びセグメント利益全体の90%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、優良資産の取得と管理戸数の増加に取り組んでおります。優良資産の取得に関しましては、不動産動向を見極めた上で、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。加えて、2025年に立ち上げた不動産アセットマネジメント事業においては、運用資産残高の拡大を通じて安定収益の確保に努めてまいります。

#### ⑤ 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買取再販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か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。

足許では、成長事業である不動産開発事業・不動産特定共同事業の収益を拡大させて、新たな事業の柱として構築することを目指してまいります。不動産開発事業は、資材高騰や工賃の上昇などにより収益性を確保することが難しい状況が続いておりますが、立地の選定や品質の向上だけではなく、環境に配慮したプランニングを行い、付加価値の高い商品開発に取り組んでまいります。不動産特定共同事業につきましては、顧客に対して魅力ある投資商品の組成を重視しつつ、組成商品の多様化や組成スキームの高度化、出口戦略の拡充、並びに販売ネットワークの拡大を図ることで、年間組成数の増加及び組成枠の拡大に取り組んでまいります。

不動産アセットマネジメント事業は、今後数年間で段階的に私募ファンドを組成し運用資産残高の拡大に取り組んでまいります。

新規事業に関しましては、全てを内製化して単独での事業推進に固執することなく、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併せて活用しながら推進してまいります。

## ⑥ サステナビリティ経営の強化と推進

当社グループは、持続可能な成長の実現に向けて、気候変動をはじめとする環境課題への対応、人材の採用・育成、組織力の強化が重要であると認識しております。第3次中期経営計画ではサステナビリティ経営を経営方針として推進していくことで、社会やステークホルダーの皆さまからの信頼を高めるとともに、中長期的な企業価値向上につなげていくことを目指しております。

環境課題への対応としては、脱炭素社会への移行に伴う規制動向や市場環境の変化が、当社の事業運営やコスト構造に影響を及ぼす可能性があることを踏まえ、環境に配慮した事業活動への取り組みを推進してまいります。具体的には、再生可能エネルギーの利用促進や建物の省エネルギー性能向上を進め、環境負荷の低減と同時に中長期的な競争力の維持・向上を図ってまいります。また、金融安定理事会（FSB）により設立されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に賛同し、TCFD提言に基づく透明性の高い情報開示を通して、気候関連リスク及び機会が当社経営に与える影響についての透明性向上に努めております。

人材・組織力の強化については、人材の確保・育成が当社グループの持続的成長を支える重要な経営基盤であるとの認識のもと、新卒及びキャリア採用の強化に加え、社内外の教育研修プログラムの充実やOJTを活用した中核人材の育成、専門スキルの取得支援を通じて、従業員の生産性向上を図っております。また、ダイバーシティの推進や多様な人材が能力を最大限に発揮できる環境の整備を進め、組織としての生産性や変化対応力の向上に取り組んでおります。これらの取り組みの進捗や効果については、エンゲージメントサーベイ等を通じて継続的に把握し、従業員の声を反映させながらエンゲージメントの向上にも努めております。

## 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、経営の透明性と健全性を確保するとともに、事業環境の変化に迅速かつ適切に対応できる体制を構築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、業務執行に対する監督・牽制の強化、適切な情報開示による透明性の確保、並びに業務執行の管理体制の整備を通じて、ガバナンス機能の向上に取り組んでおります。

2021年11月に設置した任意の指名・報酬委員会をはじめ、2022年1月には執行役員制度の導入、同年7月にはサステナビリティ委員会を設置するなど、社外取締役による監督や牽制の強化、経営の意思決定の迅速及び機動的な業務執行の実現、並びに持続可能な社会の実現に向けたサステナビリティ課題への対応を図ることで、コーポレート・ガバナンス体制をより一層充実させ、中長期的な企業価値向上に努めております。

取締役会の構成については、ジェンダー、国際性、職歴、年齢等の多様性を確保することが、実効性の高い監督機能の発揮につながるものと認識しております。また、独立社外取締役の選任については、コーポレートガバナンス・コードの趣旨を踏まえ、当社にとって適切な人数及び構成の確保に努めております。加えて、政府が示す「女性活躍・男女共同参画の重点方針（女性版骨太の方針）」において、プライム市場上場会社に対し女性役員比率の目標が掲げられていることも踏まえ、多様な視点や価値観を経営に取り入れるの重要性を認識しております。

当社は、役員を選任にあたり、優れた人格、見識、能力、豊富な経験を有していることを選任の基準としております。そのうえで、上記基準に合う女性役員の積極的な登用を行い、女性の社外監査役及び社外取締役の選任を進めるなど、取締役会の多様性向上に向けた取り組みを進めております。今後も、ジェンダーや国際性及び知識・経験・能力のバランスに留意し、多様性の確保に努めてまいります。

当社は2022年4月の市場区分見直しにより、プライム市場を選択いたしました。その後、上場維持基準の適合状況等を踏まえた検討の結果、2023年10月にスタンダード市場を選択しております。今後は、プライム市場再上場を目標に、業績の向上、IR活動の推進、株主への利益還元及びコーポレート・ガバナンスの強化を図ることで、上場維持基準の安定的な充足を目指してまいります。

#### ⑧ 資本効率の改善

当社グループは、事業規模の拡大と高い財務健全性を維持しつつ、主力事業及び成長事業への投資を実行するとともに、株主還元の充実を図ることを経営戦略の基本方針としております。また、「資本コストと株価を意識した経営」に向けた対応として、資本コストや資本収益性の改善、株主との対話の推進が求められております。

資本収益性の改善策として、環境変化に対応するための財務余力を確保しつつ、資本と負債のバランスを意識しながら、株主資本コストを上回るROEの持続的な向上に取り組んでまいります。また、市場評価の改善策として、PBR 1倍超を持続的に達成することを目標に株主・投資家への適切な情報開示と、積極的な対話を進めてまいります。

#### ⑨ 金利の上昇

2025年は、日本銀行による政策金利の引き上げが段階的に実施され、1月に0.25%から0.5%へ引き上げた後、12月には0.5%から0.75%へ引き上げられました。

当社グループのビジネスモデルにおいて金利の上昇は、物件仕入資金の借入コスト増加、住宅ローン等の金利上昇による顧客の購入意欲の低下、不動産市場の

需要低下等が想定されます。現時点で追加利上げによる大きな影響は見込まれておりませんが、金利の動向を注視するとともに、資金調達が多様化、需要動向を注視した価格設定の見直し、在庫回転率の向上等を図り事業の安定性を確保してまいります。

#### (5) 財産及び損益の状況

区 分	第33期 (2022年度)	第34期 (2023年度)	第35期 (2024年度)	第36期 (当連結会計年度) (2025年度)
売 上 高 (百万円)	31,242	51,640	62,187	68,262
経 常 利 益 (百万円)	2,309	5,243	8,858	9,951
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (百万円)	1,564	3,653	6,086	6,659
1 株 当 た り 当 期 純 利 益 (円)	66.56	155.27	259.51	285.15
総 資 産 (百万円)	77,448	80,362	87,503	106,698
純 資 産 (百万円)	24,604	27,844	32,076	35,802
1 株 当 た り 純 資 産 (円)	1,044.67	1,177.77	1,374.55	1,520.53

#### (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	20百万円	100.0%	不動産流通事業 不動産賃貸事業 不動産管理事業
(株)ムゲンファン ディング	55百万円	100.0%	貸金業
(株)ムゲンアセット マネジメント	50百万円	100.0%	不動産アセットマネジメント 事業

(7) 主要な事業内容 (2025年12月31日現在)

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)	中古不動産の買い取り、リフォーム企画及び販売
	不動産内外装工事事業 (当社)	中古不動産の内外装工事
	不動産流通事業 (株)フジホーム	投資用不動産等の売買仲介
	不動産開発事業 (当社)	賃貸マンション・オフィスビルの開発
	不動産特定共同事業 (当社)	不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化販売
賃貸その他事業	不動産賃貸事業 (当社及び株)フジホーム	当社が保有する「投資用不動産」等の賃貸業務 (株)フジホームが保有する「賃貸用固定資産物件」の 賃貸業務
	不動産管理事業 (株)フジホーム	当社及び(株)フジホームが保有する「投資用不動産」 及び「賃貸用固定資産物件」等の管理業務

(8) 主要な営業所 (2025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
大阪支店	大阪府大阪市北区
北千住営業所	東京都足立区
船橋営業所	千葉県船橋市
赤羽営業所	東京都北区
池袋営業所	東京都豊島区
蒲田営業所	東京都大田区
札幌営業所	北海道札幌市北区
名古屋営業所	愛知県名古屋市中区
福岡営業所	福岡県福岡市中央区
渋谷営業所	東京都渋谷区
仙台営業所	宮城県仙台市青葉区
京都営業所	京都府京都市下京区
那覇営業所	沖縄県那覇市

## (9) 従業員の状況 (2025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
504名	38名増	36.1歳	3.4年

(注) 従業員数には、パート従業員3名を含みます。

## (10) 主要な借入先の状況 (2025年12月31日現在)

借入先	借入額
(株) 静岡岡銀行	4,283百万円
(株) 東京スター銀行	3,602百万円
城北信用金庫	3,495百万円
(株) みずほ銀行	2,696百万円
(株) 三菱UFJ銀行	2,481百万円

(注) 1. 当社は、商品仕入のための資金調達を行うため、取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。この契約に基づく借入金未実行残高は以下のとおりであります。

当座貸越極度額	8,450百万円
借入実行残高	3,503百万円
差引額	4,946百万円

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

コミットメント額	900百万円
借入実行残高	836百万円
差引額	64百万円

3. 当社は、高額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の手段の確保を目的として取引銀行8行とシンジケートローン契約を締結しております。当期末におけるコミットメントラインに係る借入金未実行残高は以下のとおりであります。

コミットメント額	10,000百万円
借入実行残高	902百万円
差引額	9,098百万円

(11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

2025年1月17日付けで不動産アセットマネジメント事業を行う子会社、株式会社ムゲンアセットマネジメント（当社の出資比率100%）を設立しました。

## 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 29,706名

### (4) 上位10名の株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
藤 田 進	4,083,000株	17.39%
(株)ドリームカムツール	2,100,000株	8.94%
(株)夢現企画	1,460,000株	6.22%
藤 田 進 一	1,420,900株	6.05%
(株)セラネス	1,300,000株	5.54%
藤 田 由 香	700,000株	2.98%
庄 田 桂 二	694,000株	2.96%
庄 田 優 子	655,000株	2.79%
(同) サ ラ イ	500,000株	2.13%
大 久 保 明	249,000株	1.06%

(注) 当社は、自己株式875,891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) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

当事業年度中に交付した株式報酬の内容は次のとおりです。

当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆さまとの一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

#### 取締役、その他の役員に交付した株式の区分別合計

区 分	株 式 数	交付対象者数(人)
取締役（社外取締役を除く）	41,000株	2

### (6) 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  
(2025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	2018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	2018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数	2名	2名	2名	2名
新株予約権の数	70個	70個	140個	140個
新株予約権の目的となる株式の数(注1)	14,000株	14,000株	14,000株	14,000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 (注2)	182,600円 (注2)	59,500円 (注2)	110,000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)	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)	100円 (1株当たり1円)
権利行使期間	2015年5月1日から 2045年4月30日まで	2016年4月29日から 2046年4月28日まで	2017年4月28日から 2047年4月27日まで	2018年4月28日から 2048年4月27日まで
新株予約権行使の条件	(別記)			

	2019年新株予約権	2020年新株予約権	2021年新株予約権
発行決議日	2019年4月11日	2020年4月13日	2021年4月14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数	2名	2名	2名
新株予約権の数	140個	140個	140個
新株予約権の目的となる株式の数（注1）	14,000株	14,000株	14,000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	29,700円 （注2）	17,300円 （注2）	28,400円 （注2）
新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額（注1）	100円 （1株当たり 1円）	100円 （1株当たり 1円）	100円 （1株当たり 1円）
権利行使期間	2019年4月27日 から 2049年4月26日 まで	2020年4月29日 から 2050年4月28日 まで	2021年5月1日 から 2051年4月30日 まで
新株予約権行使の条件	（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、2020年新株予約権及び2021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、監査役又は執行役員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（2025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	仁 田 雅 志	—
取 締 役	前 川 研 吾	R S M 汐 留 パ ー ト ナ ー ズ (株) 代 表 取 締 役 社 長 R S M 汐 留 パ ー ト ナ ー ズ 税 理 士 法 人 代 表 社 員
取 締 役	富 所 幸 子	ネ オ フ ァ ー ス ト 生 命 保 険 (株) 常 務 執 行 役 員
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 )
監 査 役	吉 田 夢 子	弁 護 士 ( 吉 田 康 法 律 事 務 所 ) (株)メンタルヘルステクノロジーズ社外監査役

- (注) 1. 取締役 仁田雅志氏、前川研吾氏、及び富所幸子氏は、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、富田純司氏、及び吉田夢子氏は、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 富所幸子氏は、2025年3月26日開催の第35回定時株主総会において取締役に新たに選任され就任いたしました。

##### (2) 責任限定契約の内容の概要

社外取締役 仁田雅志氏、前川研吾氏及び富所幸子氏、並びに監査役 武田克実氏、社外監査役 岡田義廣氏、富田純司氏及び吉田夢子氏は、当社と会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく損害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) 役員等賠償責任保険（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、執行役員及び子会社役員を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定の役員等賠償責任保険（D&O保険）契約を保険会社と締結しており、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。故意又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) 役員の報酬等

##### ① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社の取締役の報酬に関する基本方針に係る決定方法は指名・報酬委員会による答申に基づき当社取締役会にて定めております。その概要は以下のとおりです。

- ・ 事業年度ごとの業績の目標達成と中長期的な企業価値向上の動機づけとなり、事業戦略の遂行を後押しする報酬内容であること
- ・ 優秀な人材を確保できる報酬水準であること
- ・ 役割及び職責等に相応しい水準とすること
- ・ 透明性のあるプロセスに基づき決定されること

##### ② 報酬体系

当社の取締役の報酬等は、社外取締役を除く役員に対し、「固定報酬」、「賞与」及び「株式報酬」により構成されており、社外取締役の報酬等は「固定報酬」のみにより構成しております。報酬水準は、株主総会で決定された報酬総額の限度内で同業他社の水準等を考慮の上、事前に代表取締役社長が指名・報酬委員会の諮問を経た上で、取締役会で決定しております。また、各報酬の支給割合は、役員・職責、業績及び目標達成度等を総合的に勘案しており、社外取締役を除く取締役の「固定報酬」、「賞与」及び「株式報酬」の比率は、当事業年度（第36期）については35:28:37であります。

監査役の報酬等に関しましては、固定報酬のみで構成されており、株主総会で報酬総額の範囲を決議し、監査役会にて常勤監査役と非常勤監査役の別、業務の分担等を勘案し、協議・決定しております。

## イ. 報酬等の構成要素と概要

当社の取締役の報酬等の構成要素と概要は以下のとおりです。

報酬の構成要素	当事業年度の構成比率	報酬の概要
固定報酬	35%	各役位の職務に報いることを目的に、報酬額のテーブルを定め、これに基づいて毎月固定額を金銭で支給する報酬。
賞与	28%	事業年度ごとの業績目標達成と、事業戦略の遂行を後押しすることを目的に、親会社株主に帰属する当期純利益の額に応じて、予め役員内規に定めた計算式に基づき支給額を決定し、金銭で支給する報酬。当該指標を採用している理由は、当社の中期経営計画の目標と整合しており、当社グループの連結業績の最終結果を表すため。なお、2025年12月期の親会社株主に帰属する当期純利益の実績は66億59百万円であり、2026年12月期の目標値は75億95百万円としている。
株式報酬 (譲渡制限付株式)	37%	当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆さまとの一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式で支給する報酬。譲渡制限期間は、その交付日から対象役員が当社の役員その他当社の取締役会で定める地位を退任又は退職する時までの期間とする。

## ロ. 報酬等の限度額

当社取締役に対する金銭による報酬として、2007年3月27日開催の第17回定時株主総会において取締役分が年額500百万円以内(使用人分給与は含まない、定款上の取締役員数7名以内、同決議日時点の取締役4名)、2024年3月27日開催の第34回定時株主総会において監査役分が年額50百万円以内(定款上の監査役員数4名以内、同決議日時点の監査役4名)と決議いただいております。

また、金銭報酬とは別枠で、2025年3月26日開催の第35回定時株主総会において、譲渡制限付株式に係る報酬等として、社外取締役を除く取締役に對し、年額200百万円以内(同決議日時点の対象取締役2名)と決議いただいております。

## ハ. 報酬等の決定方法

取締役の個人別の報酬額は、代表取締役社長から上程された各取締役個別の固定報酬、賞与、株式報酬の額について、過半数を独立社外取締役で構成する指名・報酬委員会にてその妥当性に関する審議を上記方針に基づき行い、取締役会は上程された各取締役の個別の報酬案について決定方針に沿うものと判断

し決議しております。

### ③ 取締役及び監査役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額	報酬等の種類別の総額			対象となる 役員の員数
		基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬	
取締役 (うち社外 取締役)	273百万円 (17百万円)	107百万円 (17百万円)	71百万円 (-)	95百万円 (-)	5名 (3名)
監査役 (うち社外 監査役)	30百万円 (16百万円)	30百万円 (16百万円)	-	-	4名 (3名)

(注) 1. 取締役の支給額には、執行役員報酬が含まれております。

2. 非金銭報酬等は、譲渡制限付株式として付与した当事業年度中の費用計上額であります。

### ④ 当事業年度に係る取締役の報酬等の決定過程における当社の指名・報酬委員会の主要な活動内容

指名・報酬委員会で協議・決議を行い、取締役会に答申し、取締役会で決議しております。

開催日	主な協議・決議内容
2025年2月10日	譲渡制限付株式報酬の見直しの決議
2025年3月26日	2024年度役員賞与決定の決議 2025年度役員基本報酬決定の決議 譲渡制限付株式の払込金額に相当する金銭報酬債権支給の決定の決議 特定譲渡制限付株式 (RS) 交付の決議
2025年5月27日	役員報酬の改定についての協議 (第一回)
2025年8月26日	役員報酬の改定についての協議 (第二回)
2025年12月12日	役員内規改訂の決議 譲渡制限付株式報酬規程改訂の決議

### (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 前川研吾氏の兼職先であるRSM汐留パートナーズ株、RSM汐留パートナーズ税理士法人と当社との間に特別な関係はありません。

社外取締役 富所幸子氏の兼職先であるネオファースト生命保険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。

社外監査役 吉田夢子氏の兼職先である吉田康法律事務所、(株)メンタルヘルステクノロジーズ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	主な活動状況及び社外取締役にて期待される役割に関して行った職務の概要
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	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いた助言、提言を行っており、社外取締役に求められる役割を十分に果たしております。
取締役	前川 研吾	当事業年度開催の取締役会14回中14回出席	公認会計士・税理士として、財務及び会計に関する高い見識を有しており、また、経営者としての豊富な経験をもとに、経営を監督し、当社の経営全般に対する意見や助言を行っております。
取締役	富所 幸子	就任後の当事業年度開催の取締役会10回中10回出席	人財力強化を通じた組織力向上、広告・宣伝、ブランディング、女性リーダー育成に向けたプログラムの開発に高い見識を有しており、その豊富な経験と実績に基づいた助言、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 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 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	吉田 夢子	当事業年度開催の取締役会14回中14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 34百万円
- 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 36百万円

(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

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務である、コンフォートレター作成業務についての対価を支払っております。

### (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、2021年12月開催の取締役会において内部統制システムの基本方針を決議し、その後一部改訂いたしました。基本方針は下記のとおりとなっております。

## 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、使用人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、執行役員及び使用人の職務の執行における法令及び定款への適合の確保、ならびに損失の危険の管理に関する規程その他の体制について  
(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、執行役員及び使用人（以下、「取締役等」という）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、内部通報規程に定める内部通報制度を運用する等し、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。なお、リスクマネジメントの推進にあたっては、リスク管理規程に基づき「リスクマネジメント・コンプライアンス委員会」を設置し、リスクの把握、それに対する再発防止策やリスク低減等に関する施策を審議するとともに、有効性に対する評価・モニタリングを行い、その結果を取締役会へ報告しております。
  - (2) 取締役会は、反社会的勢力との関係遮断を企業防衛の観点から必要不可欠なことと捉え、団体や個人による不当な要求等に応じたりすることのないよう取り組みの強化を図ります。
2. 取締役の効率的な職務執行の確保と当該職務執行に係る情報の保存及び管理について  
(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、取締役等の適正かつ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。なお、取締役及び監査役は常時これらの記録を閲覧できます。
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職務執行の法令及び定款への適合の確保、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使用人の職務の執行状況等についての報告を求めます。また、当社及び当社の子会社は、それぞれが当社の内部監査部門による監査を受けることを通じて、企業集団における業務の適正を確保する体制を維持いたします。
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) 当社取締役等、子会社の役員、及び子会社の使用人は、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。また、子会社の役員、及び子会社の使用人からこれらの事実について報告を受けた者は、当該事実を直ちに当社監査役へ報告します。
  - (2) 当社取締役等、子会社の役員、及び会社の使用人は、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。また、子会社の役員、及び子会社の使用人からこれらの事実について報告を受けた者は、当該事実を直ちに当社監査役へ報告します。
  - (3) 当社は、当社監査役に内部通報制度による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等、子会社の役員、及び子会社の使用人に周知徹底します。
  - (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、監査役は取締役等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、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５名（うち、社外取締役３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使用人に対し、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、業績の水準やバランスシートをベースとする資本コストや資本収益性等を総合的に勘案し利益配分を決定してまい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40%以上としております。

配当の実施については、株主の皆さまへの利益還元の機会を充実させるため、中間配当と期末配当の年2回実施を基本方針としております。これらの剰余金の配当について、中間配当の決定機関は取締役会、期末配当の決定機関は株主総会としております。

2025年12月期の期末配当金につきましては、1株当たり69円（年間配当額114円）とし、連結配当性向は40.0%を予定しております。

また、2026年12月期の配当につきましては、業績見通し並びに上記配当方針を勘案し、1株当たり130円（中間配当52円、期末配当78円）、連結配当性向は40.2%を予定しております。

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

内部留保資金につきましては、引き続き事業拡大に向け主力事業である不動産買取再販事業、成長事業である不動産開発事業及び不動産特定共同事業の物件取得、並びに人材・システム投資等へ積極的に活用していく予定であります。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2025年8月8日 取締役会決議	1,052	45.00
2026年3月26日 定時株主総会決議（予定）	1,620	69.00

(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

(2025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>98,354</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>29,956</b>
現金及び預金	20,718	買掛金	1,048
売掛金	88	短期借入金	10,726
販売用不動産	75,499	1年内償還予定の社債	2,740
仕掛販売用不動産	649	1年内返済予定の長期借入金	9,786
その他	1,407	未払法人税等	2,041
貸倒引当金	△8	賞与引当金	134
<b>固 定 資 産</b>	<b>8,291</b>	役員賞与引当金	74
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>5,929</b>	執行役員賞与引当金	124
建物	2,509	工事保証引当金	42
土地	3,355	その他	3,235
その他	64	<b>固 定 負 債</b>	<b>40,939</b>
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>113</b>	社債	4,364
借地権	63	長期借入金	35,126
その他	50	退職給付に係る負債	376
<b>投資その他の資産</b>	<b>2,248</b>	その他	1,072
投資有価証券	1,170	<b>負 債 合 計</b>	<b>70,896</b>
繰延税金資産	483	<b>純 資 産 の 部</b>	
その他	594	株 主 資 本	35,682
<b>繰 延 資 産</b>	<b>52</b>	資 本 金	2,552
社債発行費	52	資 本 剰 余 金	2,880
<b>資 産 合 計</b>	<b>106,698</b>	利 益 剰 余 金	30,997
		自 己 株 式	△747
		その他の包括利益累計額	27
		退職給付に係る調整累計額	27
		新 株 予 約 権	92
		<b>純 資 産 合 計</b>	<b>35,802</b>
		<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>106,698</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

〔2025年1月1日から  
2025年12月31日まで〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	68,262
売 上 原 価	48,934
売 上 総 利 益	19,328
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	8,278
営 業 利 益	11,049
営 業 外 収 益	
受 取 利 息 及 び 配 当 金	28
受 取 手 数 料	27
違 約 金 収 入	19
不 動 産 取 得 税 還 付 金	31
そ の 他	24
	132
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	945
支 払 手 数 料	233
そ の 他	50
	1,229
経 常 利 益	9,951
特 別 損 失	
固 定 資 産 除 却 損	4
	4
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	9,947
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,316
法 人 税 等 調 整 額	△29
当 期 純 利 益	6,659
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益	6,659

(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

〔2025年1月1日から〕  
〔2025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 合 計
当 期 首 残 高	2,552	2,575	27,809	△919	32,018
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△3,472		△3,472
親会社株主に帰属する当期純利益			6,659		6,659
自 己 株 式 の 取 得				△0	△0
自 己 株 式 の 処 分		304		171	476
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当 期 変 動 額 合 計	-	304	3,187	171	3,663
当 期 末 残 高	2,552	2,880	30,997	△747	35,682

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利益 累計額合計		
当 期 首 残 高	△34	△34	92	32,076
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△3,472
親会社株主に帰属する当期純利益				6,659
自 己 株 式 の 取 得				△0
自 己 株 式 の 処 分				476
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	62	62	-	62
当 期 変 動 額 合 計	62	62	-	3,726
当 期 末 残 高	27	27	92	35,802

(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

3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

株式会社ムゲンアセットマネジメント

当連結会計年度において、新たに設立した株式会社ムゲンアセットマネジメントを連結の範囲に含めております。

##### (2) 主要な非連結子会社の名称

該当事項はありません。

#### 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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

###### ②棚卸資産

###### 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 5年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～20年

###### ②無形固定資産（リース資産を除く） 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産についてはリース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

### (3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

③役員賞与引当金 役員に対する賞与の支給に備えて、当連結会計年度に見合う賞与支給見込額に基づき計上しております。

④執行役員賞与引当金 執行役員に対する賞与の支給に備えて、当連結会計年度に見合う賞与支給見込額に基づき計上しております。

⑤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

#### ①退職給付見込額の期間帰属方法

当社は退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。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。

#### ②数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

### (5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下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いては、中古不動産の不動産買取再販事業を行っております。買取した中古不動産は、「投資用不動産」及び「居住用不動産」に区分して管理しております。

投資用不動産は、一棟賃貸マンション・オフィスビル・区分所有マンション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ております。居住用不

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。不動産の引き渡しを行う義務等を負っており、履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払いを受けております。

#### (賃貸その他事業)

賃貸その他事業においては、当社が買取した「投資用不動産」や当社及び(株)フジホームが保有する「固定資産物件」をエンドユーザー等に賃貸しております。顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等を負っており、収益用不動産の保有期間中の賃料収入については、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に従い、賃借人である顧客との間に締結した賃貸借契約に基づき、賃貸借期間にわたって収益を認識しております。

### (6) 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

#### 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. 重要な会計上の見積りに関する注記

### 1. 販売用不動産の評価

当社グループが保有する販売用不動産の主な内容は、「投資用不動産」及び「居住用不動産」であります。

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	75,499百万円
売上原価(商品評価損)	8百万円

上記のうち、投資用不動産に関する金額は、販売用不動産が45,572百万円、売上原価(商品評価損)一百万円であります。また、居住用不動産に関する金額は、販売用不動産が29,927百万円、売上原価(商品評価損)8百万円であります。

#### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

##### ① 「投資用不動産」

###### i 算出方法

投資用不動産は、個別法における原価法(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)による評価を行っています。収益性の低下により正味売却価額が下落した場合は、当該正味売却価額から見積販売直接経費を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を商品評価損として計上しております。正味売却価額は、物件仕入時に策定される営業計算書において設定される販売予定価格等に基づいております。また、上記のほか、販売の状況に応じて、正味売却価額を変更することがあります。

## ii 主要な仮定

投資用不動産の評価において主要な仮定である販売予定価格は、物件の立地、周辺の取引事例、賃料、入居率、想定利回り等を踏まえ、これらを見積もっております。

## iii 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定である販売予定価格の見積りは不確実性を伴い、販売予定価格は不動産賃貸や不動産投資の市況の変化等により見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

## ② 「居住用不動産」

### i 算出方法

居住用不動産は、個別法における原価法（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）による評価を行っています。収益性の低下により正味売却価額が下落した場合は、当該正味売却価額から見積販売直接経費を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を商品評価損として計上しております。正味売却価額は、物件仕入時に策定される営業計算書において設定される販売予定価格等に基づいております。また、上記のほか、販売の状況に応じて、正味売却価額を変更することがあります。

## ii 主要な仮定

居住用不動産の評価において主要な仮定である販売予定価格は、物件の立地、周辺の取引事例等を踏まえ、これらを見積もっております。

## iii 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定である販売予定価格の見積りは不確実性を伴い、販売予定価格は住宅販売の市況の変化等により見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

## 2. 固定資産の減損

### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産	5,929百万円
無形固定資産	113百万円
減損損失	－百万円

### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

#### ①算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産において、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の可否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを割引いて算出しております。

## ②主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フロー及び使用価値の見積りにおける主要な仮定は、賃貸収入、賃貸原価及び割引率であります。これらは物件の立地、周辺の取引事例、賃料、入居率、想定利回り等を踏まえて見積もっております。

## ③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定である賃貸収入及び賃貸原価の見積りは不確実性を伴い、不動産賃貸の市況変化等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

### 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	59,944百万円
仕掛販売用不動産	233 //
建物	2,102 //
土地	3,252 //
投資その他の資産（その他）	40 //
計	65,572百万円

##### (2) 担保に係る債務

短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	18,653百万円
長期借入金	32,683 //
計	51,337百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 593百万円

### 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 期首株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度 末株式数
普通株式	24,361,000株	一株	一株	24,361,000株

## 2. 剰余金の配当に関する事項

### (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,419	104	2024年12月31日	2025年3月27日
2025年8月8日 取締役会	普通株式	1,052	45	2025年6月30日	2025年9月16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

2026年3月26日開催の第36回定時株主総会において、普通株式の配当に関する事項を次のとおり付議する予定であります。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2026年3月26日 定時株主総会	普通株式	1,620	69	2025年12月31日	2026年3月27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 141,136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、貸債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。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1)社債	7,104	7,112	7
(2)長期借入金	44,913	44,793	△119
負債計	52,017	51,905	△111

(注) 1. 「現金及び預金」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注) 2. 市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下の通りであります。

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
匿名組合出資金	1,170
出資金	64

(注) 3. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
社債	2,740	429	3,815	80	40	—
長期借入金	9,786	11,891	11,859	2,398	4,518	4,458
合計	12,527	12,320	15,674	2,478	4,558	4,458

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価 (百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	7,112	—	7,112
長期借入金	—	44,793	—	44,793
負債計	—	51,905	—	51,905

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

#### 社債

社債の時価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て算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

#### 長期借入金

長期借入金の時価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、レベル2の時価に分類しております。

## 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 期首残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末 残高	
2,234	3,140	5,374	5,479

(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 (3,776百万円)、主な減少額は販売用不動産への振替 (555百万円) 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. 収益認識に関する注記

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント		
	不動産売買事業	賃貸その他事業	合計
投資用不動産の販売	30,866	—	30,866
居住用不動産の販売	32,438	—	32,438
その他	720	200	921
顧客との契約から生じる収益	64,025	200	64,225
その他の収益（注）	1,301	2,735	4,037
外部顧客への売上高	65,327	2,935	68,262

(注)「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入、及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日）に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

### 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「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 4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

### 3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約負債の残高等

(単位：百万円)

	当連結会計年度
契約負債（期首残高）	402
契約負債（期末残高）	220

連結貸借対照表上、契約負債は、流動負債の「その他」に計上しており、主に不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。当連結会計年度において認識した収益の額のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは、382百万円であります。

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契

約期間が1年を超える重要な契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額もありません。

#### 8. 1株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額	1,520円53銭
2. 1株当たり当期純利益	285円15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。

#### 10. 追加情報

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 12 月 31 日)
建物	206百万円
土地	348〃
計	555百万円

## 貸借対照表

(2025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>97,287</b>	<b>流動負債</b>	<b>29,537</b>
現金及び預金	19,642	買掛金	1,031
売掛金	57	短期借入金	11,618
販売用不動産	75,600	1年内償還予定の社債	2,740
仕掛販売用不動産	649	1年内返済予定の長期借入金	10,564
貯蔵品	1	未払金	256
前渡金	628	未払費用	200
前払費用	304	未払法人税等	2,040
その他	411	前受金	502
貸倒引当金	△8	リース債務	6
<b>固定資産</b>	<b>6,040</b>	賞与引当金	134
<b>有形固定資産</b>	<b>3,508</b>	役員賞与引当金	74
建物	1,484	執行役員賞与引当金	124
車両運搬具	19	工事保証引当金	46
工具、器具及び備品	17	預り金	196
土地	1,969	<b>固定負債</b>	<b>39,102</b>
リース資産	16	社債	4,364
<b>無形固定資産</b>	<b>113</b>	長期借入金	33,320
借地権	63	長期預り敷金保証金	655
電話加入権	1	退職給付引当金	389
ソフトウェア	9	リース債務	12
ソフトウェア仮勘定	38	資産除去債務	225
<b>投資その他の資産</b>	<b>2,418</b>	長期未払金	133
投資有価証券	1,170	<b>負債合計</b>	<b>68,640</b>
関係会社株式	227	<b>純資産の部</b>	
出資金	59	<b>株主資本</b>	<b>34,647</b>
繰延税金資産	448	資本金	2,552
その他	514	資本剰余金	2,880
<b>繰延資産</b>	<b>52</b>	資本準備金	2,475
社債発行費	52	その他資本剰余金	404
<b>資産合計</b>	<b>103,380</b>	<b>利益剰余金</b>	<b>29,963</b>
		利益準備金	3
		その他利益剰余金	29,959
		別途積立金	15
		繰越利益剰余金	29,944
		<b>自己株式</b>	<b>△747</b>
		<b>新株予約権</b>	<b>92</b>
		<b>純資産合計</b>	<b>34,740</b>
		<b>負債・純資産合計</b>	<b>103,380</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

〔2025年1月1日から  
2025年12月31日まで〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	67,951
売 上 原 価	48,921
売 上 総 利 益	19,030
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	7,911
営 業 利 益	11,118
営 業 外 収 益	
受 取 利 息 及 び 配 当 金	27
違 約 金 収 入	19
業 務 受 託 料	11
不 動 産 取 得 税 還 付 金	31
そ の 他	24
	114
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	856
社 債 利 息	104
支 払 手 数 料	258
そ の 他	50
	1,269
経 常 利 益	9,963
特 別 損 失	
固 定 資 産 除 却 損	4
	4
税 引 前 当 期 純 利 益	9,959
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,315
法 人 税 等 調 整 額	△34
当 期 純 利 益	6,678

(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

〔2025年1月1日から〕  
〔2025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			
		資 本 金 準 備 金	そ の 他 資 本 剰 余 金	資 本 金 剰 余 金 計	利 益 金 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金		利 益 剰 余 金 合 計
						別 途 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金	
当 期 首 残 高	2,552	2,475	100	2,575	3	15	26,738	26,756
当 期 変 動 額								
剰余金の配当							△3,472	△3,472
当 期 純 利 益							6,678	6,678
自己株式の取得								
自己株式の処分			304	304				
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	304	304	-	-	3,206	3,206
当 期 末 残 高	2,552	2,475	404	2,880	3	15	29,944	29,963

	株 主 資 本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本 合 計		
当 期 首 残 高	△919	30,965	92	31,057
当 期 変 動 額				
剰余金の配当		△3,472		△3,472
当 期 純 利 益		6,678		6,678
自己株式の取得	△0	△0		△0
自己株式の処分	171	476		476
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			-	-
当期変動額合計	171	3,682	-	3,682
当 期 末 残 高	△747	34,647	92	34,740

(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

市場価格のない株式等

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 5年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～20年

##### (2) 無形固定資産

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) 役員賞与引当金

役員に対する賞与の支給に備えて、当事業年度に見合う賞与支給見込額に基づき計上しております。

##### (4) 執行役員賞与引当金

執行役員に対する賞与の支給に備えて、当事業年度に見合う賞与支給見込額に基づき計上しております。

##### (5) 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。

## (6) 退職給付引当金

### ①退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

### ②数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。

## 4. 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下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いては、中古不動産の不動産買取再販事業を行っております。買取した中古不動産は、「投資用不動産」及び「居住用不動産」に区分して管理しており投資用不動産は、一棟賃貸マンション・オフィスビル・区分所有マンション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ております。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しております。不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払いを受けております。

### （賃貸その他事業）

賃貸その他事業においては、当社が買取した「投資用不動産」や当社が保有する「固定資産物件」をエンドユーザー等に賃貸しております。顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等を負っております。収益用不動産の保有期間中の賃料収入については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号2007年3月30日）に従い、賃借人である顧客との間に締結した賃貸借契約に基づき、賃貸借期間にわたって収益を認識しております。

## 5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

### 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. 重要な会計上の見積りに関する注記

### 1. 販売用不動産の評価

当社が保有する販売用不動産の主な内容は、「投資用不動産」及び「居住用不動産」でありま

す。

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	75,600百万円
売上原価（商品評価損）	8百万円

上記のうち、投資用不動産に関する金額は、販売用不動産が45,649百万円、売上原価（商品評価損）一百万円であります。また、居住用不動産に関する金額は、販売用不動産が29,951百万円、売上原価（商品評価損）8百万円であります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 「投資用不動産」

i 算出方法

投資用不動産は、個別法における原価法（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）による評価を行っています。収益性の低下により正味売却価額が下落した場合は、当該正味売却価額から見積販売直接経費を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を商品評価損として計上しております。正味売却価額は、物件仕入時に策定される営業計算書において設定される販売予定価格等に基づいております。また、上記のほか、販売の状況に応じて、正味売却価額を変更することがあります。

ii 主要な仮定

投資用不動産の評価において主要な仮定である販売予定価格は、物件の立地、周辺の取引事例、賃料、入居率、想定利回り等を踏まえ、これらを見積もっております。

iii 翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である販売予定価格の見積りは不確実性を伴い、販売予定価格は不動産賃貸や不動産投資の市況の変化等により見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

② 「居住用不動産」

i 算出方法

居住用不動産は、個別法における原価法（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）による評価を行っています。収益性の低下により正味売却価額が下落した場合は、当該正味売却価額から見積販売直接経費を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を商品評価損として計上しております。正味売却価額は、物件仕入時に策定される営業計算書において設定される販売予定価格等に基づいております。また、上記のほか、販売の状況に応じて、正味売却価額を変更することがあります。

ii 主要な仮定

居住用不動産の評価において主要な仮定である販売予定価格は、物件の立地、周辺の取引事例等を踏まえ、これらを見積もっております。

iii 翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である販売予定価格の見積りは不確実性を伴い、販売予定価格は住宅販売の市況の変化等により見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

## 2. 固定資産の減損

### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	3,508百万円
無形固定資産	113百万円
減損損失	一百万円

### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

#### ①算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産において、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の可否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを割引いて算出しております。

#### ②主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フロー及び使用価値の見積りにおける主要な仮定は、賃貸収入、賃貸原価及び割引率であります。これらは物件の立地、周辺の取引事例、賃料、入居率、想定利回り等を踏まえて見積もっております。

#### ③翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である賃貸収入及び賃貸原価の見積りは不確実性を伴い、不動産賃貸の市況変化等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

### 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	60,004百万円
仕掛販売用不動産	233 //
建物	1,093 //
土地	1,875 //
出資金	40 //
計	63,246百万円

##### (2) 担保に係る債務

短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	18,531百万円
長期借入金	30,878 //
計	49,409百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 411百万円

#### 3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	7百万円
短期金銭債務	1,827百万円

### 4. 損益計算書に関する注記

#### 関係会社との取引高

営業取引	40百万円
営業取引以外の取引	11百万円

### 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

#### 自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式 (株)	1,092,491	1,720	218,320	875,891

(注) 自己株式の数の増加は、譲渡制限付株式の無償取得1,680株、及び単元未満株式の買取りによる増加40株であります。

自己株式の数の減少は、譲渡制限付株式報酬としての処分112,000株、社員持株会向け譲渡制限付株式インセンティブとしての処分106,320株であります。

## 6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

### 繰延税金資産

未払事業税	104百万円
減損損失	8 //
減価償却費	512 //
賞与引当金	41 //
役員賞与引当金	22 //
執行役員賞与引当金	38 //
工事保証引当金	14 //
繰延消費税等	23 //
棚卸資産評価損	27 //
退職給付引当金	122 //
長期未払金	42 //
新株予約権	29 //
資産除去債務	91 //
譲渡制限付株式報酬	146 //
その他	54 //
繰延税金資産小計	1,279 //
評価性引当額	△781 //
繰延税金資産合計	497百万円

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

### 繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	△49百万円
繰延税金負債合計	△49百万円
差引：繰延税金資産純額	448百万円

## 7. 収益認識に関する注記

(収益を理解するための基礎となる情報)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「個別注記表 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 4. 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

## 8. 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 ムゲンファン ディング	所有 直接100%	資金の借入	資金の借入	1,922	短期借入金	891
						1年内返済予定の長期借入金	900
				利息の支払等	29	その他流動負債	6

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期間1年、一括返済としております。なお、担保は提供していません。  
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。

役員及び主要株主等

(単位：百万円)

種類	氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	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
役員	藤田 進	—	—	当社代表取締役会長	(被所有) 直接17.39	—	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)	53	—	—
役員	藤田 進一	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接6.05	—	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)	41	—	—

(注) 譲渡制限付株式報酬制度に伴う、金銭報酬債権の現物出資によるものであります。

## 9. 1株当たり情報に関する注記

- |               |           |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 1,475円31銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 285円95銭   |

## 10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 11. 追加情報

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

	当事業年度 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 12 月 31 日)
建物	206百万円
土地	348 //
計	555百万円

# 連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2026年2月18日

株式会社 ムゲンエーステート  
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 業務執行社員	公認会計士	金子 秀嗣
指定有限責任社員 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、株式会社ムゲンエーステートの2025年1月1日から2025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、株式会社ムゲンエー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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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表明の基礎となる、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ために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

## 独立監査人の監査報告書

2026年2月18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 公認会計士 金子 秀嗣  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 飴谷 健洋  
業務執行社員

#### 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2025年1月1日から2025年12月31日までの第36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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

## 監 査 報 告 書

当監査役会は、2025年1月1日から2025年12月31日までの第36期事業年度における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いたしました。
  - 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、子会社の取締役及び監査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」（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はありません。
- 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、指摘すべき事項はありません。

#### (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。

2026年2月20日

株式会社 ムゲンエステート 監査役会

常勤監査役 武 田 克 実 ㊟

監 査 役 岡 田 義 廣 ㊟

監 査 役 富 田 純 司 ㊟

監 査 役 吉 田 夢 子 ㊟

(注)監査役岡田義廣、富田純司及び吉田夢子は、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、業績の水準やバランスシートをベースとする資本コストや資本収益性等を総合的に勘案し利益配分を決定してまい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40%以上としております。

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、69円といたしたいと存じます。

これにより、中間配当45円を合わせた当期の配当は、1株当たり114円となります。

#### 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	69円	総額	1,620,472,521円
-------------	-----	----	----------------

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2026年3月27日

## 第2号議案 取締役6名選任の件

本総会終結の時をもって取締役5名が任期満了となります。つきましては、当社の経営体制の一層の強化を図るため、取締役1名を増員し、取締役6名（うち社外取締役3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。

なお、本議案が原案どおり承認された場合、取締役会における独立社外取締役の比率は、「コーポレートガバナンス・コード」で求められる3分の1以上となります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
1	<p style="text-align: center;">再任</p> <p style="text-align: center;">ふじた すずむ 藤田 進</p> <p>(1948年5月2日生)</p>	<p>1990年 5月 当社設立 当社代表取締役社長</p> <p>2013年 3月 当社代表取締役会長（現任）</p>	4,083,000 株
<p><b>【候補者とした理由】</b></p> <p>藤田進氏は、不動産業界を長年にわたり経験しており、当社創業者として経営の先頭に立ち当社の発展に大きな貢献を積み重ねてまいりました。</p> <p>これらを踏まえ、当社の重要事項の決定及び経営執行の監督に十分な役割を果たすことが、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値向上に資すると判断し、取締役候補者とするものであります。</p>			

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
2	<div style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">再任</span>  <small>ふじた しんいち</small>            藤田 進一            (1970年5月13日生)         </div>	1997年 4月 当社入社 2000年 2月 当社取締役 2001年 2月 当社専務取締役 2007年 1月 当社専務取締役管理本部長 2009年 1月 当社専務取締役 2010年 6月 当社専務取締役横浜支店長 2011年 1月 当社専務取締役管理本部長兼 横浜支店長 2013年 1月 当社専務取締役管理本部長 2013年 3月 当社代表取締役社長（現任） 2021年 4月 当社開発事業本部長	1,420,900 株
<p><b>【候補者とした理由】</b></p> <p>藤田進一氏は、当社入社以来総務、経理、財務面に携わるとともに、当社横浜支店開設時の支店長として当社事業に幅広く精通しており、また2013年3月以降は当社代表取締役社長として当社経営を牽引してきました。</p> <p>これらを踏まえ、当社の重要事項の決定及び経営執行の監督に十分な役割を果たすことが、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値向上に資すると判断し、取締役候補者とするものであります。</p>			

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
3	<div style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新任</span>            わたなべ としゆき            渡邊 敏之            (1973年5月28日生)         </div>	1997年 4 月 当社入社 2013年 9 月 当社取締役営業統括部長兼 第一営業部長 2015年 1 月 当社取締役新宿支店長兼 新宿第一営業部長 2016年 2 月 当社取締役営業本部長兼 新宿第一営業部長 2018年 1 月 当社取締役営業本部長 2022年 3 月 当社専務執行役員営業本部長 2024年 1 月 当社専務執行役員営業本部長 兼東日本第一事業部長 2026年 1 月 当社専務執行役員営業本部長 兼第一事業部長 (現任)	80,000株
<p><b>【候補者とした理由】</b></p> <p>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、2016年以降は営業本部長として営業部門を牽引し、当社の業績拡大に大きく貢献してまいりました。</p> <p>これらを踏まえ、当社の重要事項の決定及び経営執行の監督に十分な役割を果たすことが、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値向上に資すると判断し、取締役候補者とするものであります。</p>			

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
4	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">再任 社外 独立</div> 仁田 雅志 <small>にった まさし</small> (1949年2月1日生)	1990年 5 月 (株)東急文化村入社 2003年 4 月 同社取締役文化事業部長 2006年 4 月 同社常務取締役 2008年 4 月 同社専務取締役 2013年 7 月 同社専務執行役員 2014年 4 月 同社顧問兼東急シアターオーブ館長 2016年 5 月 当社顧問 (非常勤) 2017年 3 月 当社取締役 (現任)	3,000株
<p><b>【候補者とした理由及び期待される役割の概要】</b></p> <p>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、当社の経営陣から独立した客観的な立場で適切な意見をいただいていることから、引き続き当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に貢献していただけるものと期待しており、社外取締役候補者とするものであります。</p> <p>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10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。</p>			

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
5	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">再任 社外 独立</div> <div style="margin-top: 5px;"> <small>まえかわ けんご</small>  <b>前川 研吾</b>            (1981年1月15日生)         </div>	2003年10月 新日本監査法人（現EY新日本有 限責任監査法人）入所 2007年 5月 公認会計士登録 2008年 4月 汐留パートナーズ(株)（現RSM汐 留パートナーズ(株)）設立 代表取 締役社長（現任） 2012年 8月 汐留パートナーズ税理士法人 （現RSM汐留パートナーズ税理 士法人）設立 代表社員（現任） 2023年 9月 当社顧問（非常勤） 2024年 3月 当社取締役（現任） （重要な兼職の状況） RSM汐留パートナーズ(株) 代表取締役社長 RSM汐留パートナーズ税理士法人 代表社員	5,000株
<p><b>【候補者とした理由及び期待される役割の概要】</b></p> <p>前川研吾氏は、公認会計士・税理士として、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、経営者としての豊富な経験と幅広い見識をもとに、経営を監督し、当社の経営全般に対する意見や助言を取締役会において述べることにより、コーポレート・ガバナンス強化及び中長期的な企業価値向上に貢献していただけるものと期待しており、社外取締役候補者とするものであります。</p> <p>なお、前川研吾氏は、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10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。</p>			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
6	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任 社外 独立</div> <small>とみどころ さちこ</small> 富所 幸子 (1974年7月9日生)	1998年4月 第一生命保険相互会社（現第一生命保険(株)）入社 2019年4月 同社広報部広告宣伝課 部長 2022年4月 同社契約医務部長 2025年2月 当社顧問（非常勤） 2025年3月 当社取締役（現任） 2025年4月 ネオファースト生命保険(株) 常務執行役員（現任）  （重要な兼職の状況） ネオファースト生命保険(株) 常務執行役員	－ 株

**【候補者とした理由及び期待される役割の概要】**

富所幸子氏は、第一生命保険(株)での業務経験に基づき、人財力強化を通じた組織力向上、広告・宣伝、ブランディング、女性リーダー育成に向けたプログラムの開発に高い見識を有しております。現在、ネオファースト生命保険(株)にて常務執行役員として企業経営に参画しており、独立した立場で、当社取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性向上等に大いに貢献いただけると判断し、社外取締役候補者とするものであります。

なお、富所幸子氏は、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10年間に当社の特定関係事業者の業務執行者又は役員であったこともありません。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 仁田雅志氏、前川研吾氏及び富所幸子氏は社外取締役候補者であります。  
 なお、当社は仁田雅志氏、前川研吾氏及び富所幸子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。各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して指定し、同取引所に届け出る予定です。
3. 仁田雅志氏、前川研吾氏及び富所幸子氏は、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、仁田雅志氏が9年、前川研吾氏が2年、富所幸子氏が1年となります。
4. 社外取締役仁田雅志氏、前川研吾氏及び富所幸子氏は、当社と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額となります。また、仁田雅志氏、前川研吾氏及び富所幸子氏の再任が承認された場合には、当社は、各氏と上記契約を継続する予定であります。
5. 当社は、会社法第430条の3第1項の役員等賠償責任保険（D&O保険）契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用を当該保険契約により補填することとしております。各候補者の選任が承認された場合には、当該役員等賠償責任保険契約の保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。
6. 代表取締役社長 藤田進一氏は、代表取締役会長 藤田進氏の長男であります。
7. 取締役の資格及び指名手続については、「コーポレートガバナンス・ガイドライン」として規定し、当社ウェブサイト（[https://www.mugen-estate.co.jp/cms/mugen/pdf/corporate/CGguidelines\\_20250326.pdf](https://www.mugen-estate.co.jp/cms/mugen/pdf/corporate/CGguidelines_20250326.pdf)）に掲載しております。
8. 上記取締役候補者の略歴に記載する役職及び所有する当社の株式数は、2025年12月31日現在のものです。

### 第3号議案 監査役2名選任の件

本総会終結の時をもって監査役武田克実氏、岡田義廣氏及び富田純司氏が任期満了となります。つきましては、監査役2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。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
1	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">社外</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;">はやし 林</div> <div style="text-align: center;">あき 暁</div> </div> (1975年9月13日生)	1999年10月 太田昭和監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）入所 2003年4月 公認会計士登録 2026年1月 林暁公認会計士事務所開業（現任） 当社顧問（現任） （重要な兼職の状況） 林暁公認会計士事務所 公認会計士	－ 株
<p><b>【候補者とした理由】</b></p> <p>林暁氏は、公認会計士として長年にわたり企業会計及び財務監査の実務に携わり、会計・税務・内部統制に関する高い専門的知識と豊富な経験を有しております。これらの見識を活かして、当社の経営監督及び監査体制の一層の強化に寄与していただけるものと判断し、社外監査役候補者とするものであります。</p> <p>なお、林暁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。</p>			

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
2	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">新任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">独立</div> <small>かわむら まゆみ</small> 河村 真優美 (1983年4月27日生)	2012年 2月 新日本有限責任監査法人（現EY 新日本有限責任監査法人）入所 2015年 10月 公認会計士登録 2019年 2月 河村公認会計士事務所開業 （現任） 2023年 6月 (株)Loop社外取締役（現任） 2025年 11月 当社顧問（非常勤）（現任） （重要な兼職の状況） 河村公認会計士事務所 公認会計士 (株)Loop社外取締役	— 株
<p><b>【候補者とした理由】</b></p> <p>河村真優美氏は、公認会計士として企業会計及び財務監査の実務に携わり、会計・税務・内部統制に関する高い専門的知識と豊富な経験を有しております。また、自ら会計事務所を運営し、社外取締役を現任する等企業経営の見識も豊富であります。これらの見識を活かして、当社の経営監督及び監査体制の一層の強化に寄与していただけるものと判断し、社外監査役候補者とするものであります。</p> <p>なお、河村真優美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。</p>			

- (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. 林暁氏及び河村真優美氏は社外監査役候補者であります。なお、河村真優美氏の選任が承認された場合、当社は同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、同取引所に届け出る予定です。
3. 林暁氏及び河村真優美氏の選任が承認された場合は、当社は各氏との間で、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。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する予定であります。
4. 当社は、会社法第430条の3第1項の役員等賠償責任保険（D&O保険）契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用を当該保険契約により補填することとしております。各候補者の選任が承認された場合には、当該役員等賠償責任保険契約の保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。
5. 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、2025年12月31日現在のものであります。

第2号議案及び第3号議案が承認された場合には、取締役、監査役及び執行役員に期待する分野(スキル・マトリックス)は次のとおりとなります。

参考としまして、独立性と出席会議について記載させていただいています。

	氏名	独立性	スキル					出席会議		
			企業経営	ESG	不動産	財務・会計	法務・リスク マネジメント	人事・労務	指名・報酬委員会	サステナビリティ 委員会
取締役	藤田 進		●		●					
	藤田 進一		●	●	●	●		●	●	●
	渡邊 敏之		●		●				●	●
	仁田 雅志	●	●				●		●	●
	前川 研吾	●	●	●		●		●	●	●
	富所 幸子	●	●	●				●	●	●
監査役	林 暁					●			●	●
	吉田 夢子	●					●	●		●
	河村真優美	●	●			●				●
執行役員	庄田 桂二		●		●					
	徳原 秀男		●		●				●	●
	佐藤 博明		●		●	●			●	●
	細川 紀仁		●	●	●	●	●		●	●
	布施 正志				●				●	
	尾崎 大造				●	●		●		●
	多田 匡孝		●		●				●	●

(注) リスクマネジメント・コンプライアンス委員会

各スキルの内容につきましては以下のとおりとなります。

企業経営	当社グループ及び他社で取締役としての地位にある・あった者で、全社的・中長期的な視点に立って意思決定を行うとともにステークホルダーマネジメントを行いうるスキル
ESG	SDGsやESGなど、近年の社会価値・公益的価値重視の動きを理解し、特に環境配慮、人権配慮などの分野において企業活動を適切に捉え、対処行動を指示することのできるスキル
不動産	長期ビジョン及び中期経営計画において掲げる主力事業（不動産買取再販事業）の拡大と、成長事業（不動産開発事業・不動産特定共同事業）を強化するために必要な不動産分野における専門性と経験
財務・会計	企業価値のメカニズムの理解を通じ、事業ポートフォリオ、最適資本構成、資本政策、投資計画、資金調達計画などファイナンスに関する施策の立案とモニタリングに必要なスキル、及び会計・税務という切り口で把握・対応し、経営課題やリスクを適切な形でモニタリングし、レポートするスキル
法務・リスクマネジメント	国内外で複雑化する法制度・各種規制の趣旨を理解し、リスクを抽出し適切な対処行動を行う、さらには法令順守の観点に立ち、企業活動全体に対して啓蒙活動と仕組みの構築を行いうるスキル
人事・労務	人事制度の立案・運用を行い、公正かつ適切な組織の維持を担うとともに、役員・経営陣幹部に対する昇格や報酬に関する適正な仕組みの構築と運用を担うためのスキル

以上

