

証券コード 3299

2022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32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32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、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2022年3月24日（木曜日）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上げます。

敬 具

記

1：日時 2022年3月25日（金曜日）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32期（2021年1月1日から2021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32期連結計算書類監査結果報告の件

決議事項 第1号議案 剰余金処分の件

第2号議案 定款一部変更の件

第3号議案 取締役4名選任の件

第4号議案 監査役3名選任の件

第5号議案 取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

第6号議案 株式報酬型ストックオプション（新株予約権）の内容変更の件

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、2022年3月24日（木曜日）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、2022年3月24日（木曜日）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。
- ◎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。
- ◎本招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、連結計算書類の「連結注記表」並びに計算書類の「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第18条の定めに基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.mugen-estate.co.jp/>) に掲載しておりますので、本招集ご通知の添付書類には記載しておりません。なお、本招集ご通知の添付書類に記載しております連結計算書類及び計算書類は、会計監査人及び監査役が会計監査報告及び監査報告の作成に際して監査した連結計算書類及び計算書類の一部であります。
- ◎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

2022年3月24日（木曜日）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

2022年3月24日（木曜日）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。



● インターネット（パソコン）によるご行使

行使期限

2022年3月24日（木曜日）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 本年は、極力ご来場をお控えください。

株主総会開催日時

2022年3月25日（金曜日）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。

<機関投資家の皆様へ>

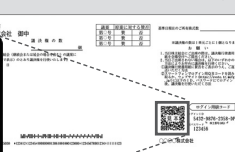

株式会社ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームの利用を事前に申し込まれた場合には当該プラットフォームより議決権をご行使いただけます。

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

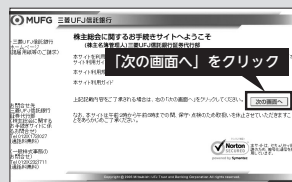
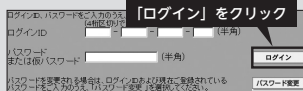
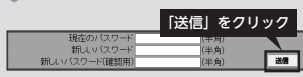


スマートフォンでの議決権行使は、「ログインID」「仮パスワード」の入力が不要になりました。同封の議決権行使書副票（右側）に記載された「ログイン用QRコード」を読み取りいただくことで、ログインいただけます。

※上記方法での議決権行使は1回に限ります。

2回目以降のログインの際は、下記のご案内に従ってログインしてください。

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

- 3 「新しいパスワード」と「新しいパスワード（確認用）」の両方を入力


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時から午前5時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 0120-173-027 (通話料無料)	受付時間： 午前9時から午後9時まで
-----------------------------	---	-----------------------

(添付書類)

事業報告
第32期
〔2021年1月1日から〕
〔2021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（2021年1月1日～2021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による厳しい状況が徐々に緩和される中で、持ち直しの動きがみられました。先行きについては、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待される一方で、供給面での制約や原材料価格の動向による下振れリスク、感染症による内外経済への影響、金融資本市場の変動等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、金融緩和政策の継続や、働き方の変化によるニーズの変化もあり、需要は堅調に推移し取引価格は上昇基調となりました。新型コロナウイルス感染症による業界への影響は、資材の高騰や供給不足を引き起こし、需給バランスが逼迫したことも取引価格が上昇する一因となりました。居住用不動産は、生活様式や働き方の変化により都心以外の需要も増加しております。新築価格が高い水準を維持しているため、中古マンションの需要は引き続き高い水準で推移しました。東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2021年度的首都圏の中古マンション成約件数は39,812件（前年比11.1%増）で過去最高となり、成約平米単価は59.81万円（同8.4%増）、成約価格は3,869万円（同7.5%増）と共に9年連続の上昇となりました。投資用不動産は、都心エリアのオフィス空室率上昇や賃料下落が進みましたが、金融緩和政策の継続により投資意欲は高い水準で推移しました。

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売買事業のうち、投資用不動産に関しましては、稼働率向上やバリューアップによる商品の付加価値を高め、販売強化することにより、在庫回転率の向上に努めたものの、収益性を重視した販売活動により投資用不動産は前期比で減収となりました。居住用不動産に関しましては、エリアの深耕や仕入・販売の決済スピードを高める事を目的として、2021年9月に北千住営業所、10月に船橋営業所、11月に荻窪営業所・赤羽営業所、12月に池袋営業所と計5店舗を開設し、仕入・販売の強化に努めました。その結果、売上・利益共に前期を上回る業績となっております。一方で、投資用不動産の仕入を厳格化したことにより、在庫が減少となり、それに

伴い賃料収入は減少しております。また、2020年度より取り組みを始めた不動産特定共同事業においては、2件の組合組成を実施し順調に運用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339億56百万円（前期比2.6%減）、営業利益は23億42百万円（同5.0%減）、経常利益は17億70百万円（同0.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は12億76百万円（同113.0%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）

不動産売買事業におきましては、投資用不動産の販売が142件（前期比42件減）、平均販売単価は173百万円（同23.3%増）となり、売上高は246億38百万円（同4.9%減）となりました。また、居住用不動産の販売は、189件（前期比41件増）、平均販売単価は37百万円（同5.0%減）となり、売上高は70億51百万円（同21.4%増）となりました。

以上の結果、売上高は318億42百万円（前期比0.1%減）、セグメント利益（営業利益）は31億19百万円（同10.9%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20億8百万円（前期比31.0%減）となりました。

以上の結果、売上高は21億13百万円（前期比29.4%減）、セグメント利益（営業利益）は7億36百万円（同33.3%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12億円であります。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7億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36回無担保社債	2021年3月23日	100百万円	2026年3月23日
当社	第37回無担保社債	2021年6月28日	300百万円	2024年6月28日
当社	第38回無担保社債	2021年9月28日	200百万円	2026年9月28日
当社	第39回無担保社債	2021年12月27日	100百万円	2025年12月27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。

居住用不動産に関しましては、テレワークの増加や定着に伴う、より広い物件への住み替えニーズの高まりに加え、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につながったこと、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。

投資用不動産に関しましては、インバウンド向け投資需要は依然として回復には至らないものの、低金利が続くなか、国内の不動産投資家の投資意欲は変わらず高い需要を維持してきました。

新型コロナウイルス感染症の影響は、緊急事態宣言が繰り返されるなど、収束の見えない状況が続いておりますが、海外でのロックダウンによる住宅設備の大幅な納期遅延、一方で、世界的な生産活動の回復に伴う原油価格の高騰、輸入木材の高騰などの影響を受け、内外装工事事業の工事遅延や材料価格の高騰など、予断を許さない状況が続いております。

[中期的な会社の経営戦略]

当社グループでは、2019年12月期から2021年12月期までの第1次中期経営計画を実行しました。この第1次中期経営計画では、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、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ました。

しかしながら、投資家向け融資の厳格化や感染症の拡大等、外部環境の影響を受けて、業績は、当初の目標に対して大きく下回る結果となりました。一方で、新規事業の立ち上げや販売チャネルの拡大、財務健全性の向上における自己資本比率30%以上の確保など一定の成果が得られました。

この第1次中期経営計画の振り返り、及び将来の経営環境からバックキャストで考え、2022年12月期から3カ年の第2次中期経営計画を策定しました。

この3カ年では、「事業拡大に向けた収益基盤の強化」「収益機会を捉えるネットワークの構築」「事業成長を支える組織力の向上」「事業拡大・成長を支えるDXの推進」を経営の基本方針として掲げ、大きく飛躍することを目指してまいります。

具体的には、主力の買取再販事業は、引き続き高い需要が見込まれる居住用不動産に注力することで更なる拡大を図ります。2021年度に新たに首都圏に開設した5店舗の営業所を軌道に乗せるとともに、また新たな営業所の開設も検討してまいります。

成長事業の一つである不動産開発事業は、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の開発を当社グループ間のシナジーを活かし拡大を図ります。もう一つの成長事業である不動産特定共同事業は、販売ネットワークの拡充をしつつ、組成商品の多様化、規模の拡大を図り大きく成長させてまいります。

これらの事業戦略を支える、経営基盤の強化として、人材の採用・拡充と育成、ガバナンスの強化、DXの推進、財務健全性の確保、株主還元強化を進めるとともに、新たに策定したサステナビリティ基本方針のもと、プライム市場上場企業に求められる上場維持基準の充足を目指してまいります。

[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仕入

2021年12月期における不動産業界は、新型コロナウイルス感染症の拡大により緊急事態宣言が繰り返されるなど、厳しい状況下にある中、持ち直しの動きが出てまいりました。

投資用不動産は金融緩和政策の継続により、引き続き需要は高水準で推移しており、居住用不動産は昨今のマンション価格の高騰により、首都圏においては中古マンションの需要が新築マンションの需要を上回る状況となっております。その結果、不動産価格は高止まりを続け、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、ITを活用した仕入判断力の強化やスピード化を図ることで、仲介会社からの情報を増やし、新規物件の仕入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拡大、働き方の変化によるオフィスの在り方、資材の価格高騰や供給不足など、2022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早め、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の機能の充実化や、不動産テックを利用した販売活動の効率化・顧客の購入意欲の向上を図る等、投資家・エンドユーザーに対して情報を提供する環境を整備していくことで、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。さらに、新型コロナウイルス感染症の影響による資材の高騰と供給遅延、建築業界の需要増に起因する労務費の高騰により、工事原価が膨れ上がる傾向にあります。

当社グループでは、常に調達先の拡充を行うことで調達コストの適正化を図り、また業務オペレーション見直しによる労務費単価の低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、施行日以降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ことになります。

当社グループでは、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3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80%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います。

定許では、成長事業である開発事業・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。開発事業は立地の選定や品質の向上だけではなく、ESG・SDGsを意識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は、組成商品・組成スキームの多様化や出口戦略の拡充、販売ネットワークの拡大を図り、年間組成数の増加、組成枠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 人材採用・育成・組織力の強化

当社グループは、持続的な成長を達成するためには、優秀な人材を継続的に確保・育成し、組織力を強化することが重要であると認識しております。採用面では新卒及び中途両面の採用強化に取り組むとともに、個人の多様性を尊重し登用することで、組織の生産性や企業競争力の強化を図ります。育成面では、社内外の教育研修プログラムの充実による人材の育成、OJT等を活用しマネジメントに長けた中核人材の育成・拡充、能力に応じた人事制度の確立、専門スキル取得の推奨、会社の価値観の共有等を通じて、人的資産及び組織力の向上に努めてまいります。

⑧ 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、業務執行責任者に対する監督・牽制の強化、情報開示による透明性の確保、業務執行の管理体制の整備を推進して、ガバナンス機能の強化を図ってまいります。

2021年11月には、取締役会の監督機能の強化を図るとともに、経営の意思決定の迅速化及び機動的な業務執行の実現を推進することを目的に執行役員制度の導入を決議するとともに、取締役及び執行役員の指名・報酬に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任の強化を図り、コーポレート・ガバナンス体制をより一層充実させることを目的に指名・報酬委員会を設置しております。

また、当社グループは2021年10月にプライム市場を選択・申請しておりますが、業績の向上・IR活動の強化・株主への利益還元強化とともに、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。

(5) 財産及び損益の状況

区 分	第29期 (2018年度)	第30期 (2019年度)	第31期 (2020年度)	第32期 (当連結会計年度) (2021年度)
売 上 高 (百万円)	53,931	39,677	34,858	33,956
経 常 利 益 (百万円)	5,237	2,493	1,785	1,770
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (百万円)	3,356	1,688	599	1,276
1 株 当 たり 当 期 純 利 益 (円)	137.80	69.38	24.98	53.25
総 資 産 (百万円)	66,760	68,512	62,487	62,778
純 資 産 (百万円)	22,106	22,840	22,605	23,546
1 株 当 たり 純 資 産 (円)	902.41	943.48	939.11	986.47

(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 不動産内外装工事事業
(株)ムゲンファン ディング	55百万円	100.0%	貸金業

(7) 主要な事業内容 (2021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)	中古不動産の買取、リフォーム企画及び販売
	不動産内外装工事事業 (㈱フジホーム)	当社が買取した中古不動産の内外装工事
	不動産流通事業 (㈱フジホーム)	当社の保有物件を販売する際の仲介業務
	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㈱フジホーム)	当社が保有する「投資用不動産」等の賃貸業務 ㈱フジホームが保有する「賃貸用固定資産物件」の 賃貸業務
	不動産管理事業 (㈱フジホーム)	当社及び㈱フジホームが保有する「投資用不動産」 及び「賃貸用固定資産物件」等の管理業務

(8) 主要な営業所 (2021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
北千住営業所	東京都足立区
船橋営業所	千葉県船橋市
荻窪営業所	東京都杉並区
赤羽営業所	東京都北区
池袋営業所	東京都豊島区

(9) 従業員の状況 (2021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
243名	41名増	39.2歳	5.4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 (2021年12月31日現在)

借 入 先	借 入 額
(株) 静 岡 銀 行	3,196百万円
東 京 信 用 金 庫	2,862百万円
東 京 東 信 用 金 庫	2,607百万円
城 北 信 用 金 庫	2,593百万円
(株) 三 菱 U F J 銀 行	1,729百万円

(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	322百万円
差引額	178百万円

(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 31,552名
- (4) 上位10名の株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
藤 田 進	5,685,700株	23.91%
藤 田 進 一	2,483,000株	10.44%
(株)ドリームカムトゥルー	1,700,000株	7.15%
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	1,506,600株	6.34%
藤 田 百 合 子	700,000株	2.94%
藤 田 由 香	700,000株	2.94%
庄 田 桂 二	658,000株	2.77%
庄 田 優 子	655,000株	2.75%
(株)夢現企画	360,000株	1.51%
(株)日本カストディ銀行(信託口)	307,300株	1.29%

(注) 当社は、自己株式585,709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
(2021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	5名	5名	5名	5名
新株予約権の数	96個	100個	200個	220個
新株予約権の目的となる株式の数(注1)	19,200株	20,000株	20,000株	22,000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	5名	5名	5名
新株予約権の数	200個	200個	200個
新株予約権の目的となる株式の数（注1）	20,000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	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（2021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	開発事業本部長
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兼 (株)フジホーム取締役
取 締 役	庄 田 桂 二	(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	—
常 勤 監 査 役	武 田 克 実	(株)フジホーム監査役
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。

(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) 役員等の報酬に関する事項

① 役員等の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社の取締役の報酬等の額及びその算定方法に関しまして、役員等の役割及び職責等に相応しい水準とすることを方針としております。方針の決定方法につきましては、2021年2月15日開催の取締役会にて決議しており、報酬内容は固定報酬及び取締役（社外取締役を除く）へ付与する株式報酬型ストックオプションで構成されております。具体的には、株主総会で固定報酬及び株式報酬型ストックオプションの報酬総額をそれぞれ決議し、取締役会にて担当職務、各期の業績、貢献度、同業他社の動向等を総合的に勘案し協議した後、最終的に代表取締役社長藤田進一が決定しております。監査役等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。

固定的な基本報酬は、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、同決議日時点の取締役4名）、監査役分が年額30百万円以内（同決議日時点の監査役2名）と決議いただいております。

固定金銭報酬とは別枠として、2015年3月27日開催の第25回定時株主総会において株式報酬型ストックオプションに係る報酬等として、社外取締役を除く取締役に対し、年額90百万円以内（同決議日時点の社外取締役を除く取締役6名）と決議いただいております。基本報酬は、各役位の職務に対して毎月固定額を支給する報酬であり、株式報酬型ストックオプションは、株主総会終了後の翌月の取締役会にて発行決議し、役員内規にあらかじめ定めた割当個数を付与しております。

当社は、取締役会の決議に先立ち、社外取締役に対し説明を行い、適切な意見を得た後に、上記方針に基づき、取締役会は代表取締役から上程された各取締役の個別の固定報酬案について審議の上、代表取締役社長である藤田進一に個別配分の具体的内容の決定を一任する方法で決議いたしました。その理由は、会社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の業績成果を判断するには、代表取締役社長が適していると判断したためであります。

当事業年度においては、取締役会の決議に先立ち、社外取締役2名に対し説明を行い、適切な意見を得た後に、取締役会は2021年3月25日、代表取締役から上程された各取締役への個別の固定報酬案について審議の上、代表取締役社長である藤田進一へ一任する旨決議し、株式報酬型ストックオプションの付与案については役員内規に基づきその配分を審議の上、2021年4月14日に決議いたしました。よって当該手続きを経て各取締役の個別の報酬額が決定されていることから、取締役会はその内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

② 非金銭報酬等の内容及びその算定方法の決定方針

中長期的な業績向上と企業価値向上への貢献意欲や士気を一層高めること並びに株主の皆さまとの一層の価値共有を目的として、株式報酬型ストックオプションを交付しております。株式報酬型ストックオプションは、原則として毎年、当社と割当対象者との間で新株予約権割当契約書を締結したうえで、役位に応じて決定された数の新株予約権を交付しております。株主価値の共有を中長期にわたって実現するため、行使の条件は、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ことと定めております。なお、2022年3月25日の株主総会において、第5号議案が原案どおり承認可決されることを条件に既に付与済みのものを除き、取締役に対する株式報酬型ストックオプション制度を廃止し、今後、新たに取締役に対する株式報酬型ストックオプションとしての新株予約権は発行しないことといたします。

③ 支給割合の決定に関する方針

当社の取締役の報酬等は、社外取締役を除く取締役に対し、「固定金銭報酬」及び「非金銭報酬」により構成されており、社外取締役の報酬等は「固定金銭報酬」のみにより構成しております。これらの支給割合は、役位・職責、業績及び目標達成度等を総合的に勘案して設定しております。当社は、2021年11月以前には任意の指名・報酬委員会は設置しておりませんので、報酬額の決定にあたっては、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、事前に代表取締役が社外取締役の適切な意見を得た上で、取締役会で決定しております。

④ 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)	142百万円 (11百万円)	137百万円 (11百万円)	—	5百万円 (—)	7名 (2名)
監査役 (うち社外 監査役)	24百万円 (11百万円)	24百万円 (11百万円)	—	—	3名 (2名)

- (注) 1. 取締役の支給額には、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. 非金銭報酬は、ストックオプションとして付与した新株予約権に係る当事業年度中の費用計上額であります。

(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	主な活動状況及び社外取締役に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17回中17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	井上 守	当事業年度開催の取締役会17回中17回出席	経営者として住宅関連分野において幅広い見識と豊富な経験を有しており豊富な知識と経験に基づいた助言、提言を行っており、社外取締役に求められている役割を十分に果たしております。
監査役	岡田 義廣	当事業年度開催の取締役会17回中17回出席 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17回中17回出席 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 32百万円
- 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 32百万円

- (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、2015年5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、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. 取締役及び使用人の法令等の遵守、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、取締役及び使用人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から捉え、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、子会社の役員、ならびに当社及びその子会社の使用人は、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。
 - (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。
 - (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、子会社の役員、ならびに当社及びその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、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も、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へており、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、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けております。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まいりたいと考えております。また、2022年2月14日に公表しました「中期経営計画策定に関するお知らせ」のとおり、第1次中期経営計画において財務基盤の強化が図られたこと、第2次中期経営計画においては株主還元強化を図ることを重要施策としていることから、配当性向の目標水準を従来20%程度から30%以上に変更しております。

以上のように、当社は年間の業績等を総合的に見極めたうえで1株当たりの配当金を決定していることから、年1回の期末配当を基本的な方針としており、期末配当の決定機関は株主総会としております。また、剰余金の中間配当の決定機関は取締役会としております。

2021年12月期の期末配当金につきましては、上記の基本方針に基づき、1株につき15円とし、連結配当性向は28.2%を予定しております。なお、2022年12

月期の期末配当金につきましては、現時点の業績予想を踏まえ、1株につき17円、連結配当性向は30.2%を予定しております。

内部留保資金につきましては、事業拡大に向け主力事業である買取再販事業及び賃貸事業、成長事業である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) 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

(2021年12月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	54,404	流 動 負 債	12,168
現金及び預金	17,565	買掛金	361
売掛金	19	短期借入金	4,739
販売用不動産	35,463	1年内償還予定の社債	727
仕掛販売用不動産	630	1年内返済予定の長期借入金	4,982
その他	728	未払法人税等	287
貸倒引当金	△3	賞与引当金	20
固 定 資 産	8,331	工事保証引当金	48
有 形 固 定 資 産	7,614	その他	1,002
建物	3,426	固 定 負 債	27,063
土地	4,157	社債	3,219
その他	30	長期借入金	23,192
無 形 固 定 資 産	85	退職給付に係る負債	109
借地権	63	その他	542
その他	22	負 債 合 計	39,232
投資その他の資産	631	純 資 産 の 部	
投資有価証券	21	株 主 資 本	23,453
繰延税金資産	252	資 本 金	2,552
その他	357	資 本 剰 余 金	2,475
繰 延 資 産	41	利 益 剰 余 金	18,827
社債発行費	41	自 己 株 式	△401
資 産 合 計	62,778	新 株 予 約 権	92
		純 資 産 合 計	23,546
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	62,778

(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

〔2021年1月1日から〕
〔2021年12月31日まで〕

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		33,956
売 上 原 価		28,168
売 上 総 利 益		5,788
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,445
営 業 利 益		2,342
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1	
受 取 手 数 料	13	
違 約 金 収 入	7	
不 動 産 取 得 税 還 付 金	3	
そ の 他	8	35
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	519	
支 払 手 数 料	49	
そ の 他	37	606
経 常 利 益		1,770
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	6	6
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	0	0
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		1,776
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		511
法 人 税 等 調 整 額		△11
当 期 純 利 益		1,276
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		1,276

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連 結 株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

〔2021年1月1日から〕
〔2021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	17,790	△300	22,518	86	22,605
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当			△239		△239		△239
親会社株主に帰属する当期純利益			1,276		1,276		1,276
自 己 株 式 の 取 得				△101	△101		△101
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)						5	5
当 期 変 動 額 合 計	-	-	1,036	△101	935	5	940
当 期 末 残 高	2,552	2,475	18,827	△401	23,453	92	23,546

(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。

貸借対照表

(2021年12月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	53,423	流 動 負 債	11,700
現金及び預金	16,694	買掛金	353
売掛金	5	短期借入金	4,876
販売用不動産	35,621	1年内償還予定の社債	727
仕掛販売用不動産	393	1年内返済予定の長期借入金	4,945
貯蔵品	0	未払金	82
前渡金	402	未払費用	89
前払費用	102	未払法人税等	281
その他	206	未払消費税等	36
貸倒引当金	△3	前受金	185
固 定 資 産	7,621	リース債務	2
有 形 固 定 資 産	6,848	工事保証引当金	49
建物	3,128	賞与引当金	19
車両運搬具	1	預り金	50
工具、器具及び備品	11	固 定 負 債	26,733
土地	3,696	社債	3,219
リース資産	10	長期借入金	22,911
無 形 固 定 資 産	84	長期預り敷金保証金	362
借地権	63	退職給付引当金	79
ソフトウェア	19	リース債務	8
電話加入権	1	資産除去債務	17
投資その他の資産	688	長期未払金	133
投資有価証券	21	負 債 合 計	38,434
関係会社株式	126	純 資 産 の 部	
出資金	108	株 主 資 本	22,559
繰延税金資産	189	資本金	2,552
その他	242	資本剰余金	2,475
繰 延 資 産	41	資本準備金	2,475
社債発行費	41	利 益 剰 余 金	17,933
資 産 合 計	61,086	利益準備金	3
		その他利益剰余金	17,929
		別途積立金	15
		繰越利益剰余金	17,914
		自 己 株 式	△401
		新株予約権	92
		純 資 産 合 計	22,652
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	61,086

(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

〔2021年1月1日から
2021年12月31日まで〕

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		33,676
売 上 原 価		28,171
売 上 総 利 益		5,504
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,182
営 業 利 益		2,322
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1	
違 約 金 収 入	7	
業 務 受 託 料	11	
不 動 産 取 得 税 還 付 金	3	
そ の 他	9	33
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	480	
社 債 利 息	37	
支 払 手 数 料	53	
そ の 他	41	612
経 常 利 益		1,744
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	6	6
税 引 前 当 期 純 利 益		1,750
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		499
法 人 税 等 調 整 額		△26
当 期 純 利 益		1,277

(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

〔2021年1月1日から〕
〔2021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
		資 本 準 備 金	資 本 剰 余 金 計	利 益 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	2,475	3	15	16,876	16,895	△300	21,622
当 期 変 動 額									
剰余金の配当						△239	△239		△239
当 期 純 利 益						1,277	1,277		1,277
自己株式の取得								△101	△101
株主以外の取得等									
当 期 変 動 額 合 計	-	-	-	-	-	1,037	1,037	△101	936
当 期 末 残 高	2,552	2,475	2,475	3	15	17,914	17,933	△401	22,559

	新株予約権	純資産合計
当 期 首 残 高	86	21,709
当 期 変 動 額		
剰余金の配当		△239
当 期 純 利 益		1,277
自己株式の取得		△101
株主以外の取得等	5	5
当 期 変 動 額 合 計	5	942
当 期 末 残 高	92	22,652

(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

2022年2月10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
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理

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、株式会社ムゲンエステートの2021年1月1日から2021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

2022年2月10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 鈴木 理
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 飴谷 健洋
業務執行社員

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2021年1月1日から2021年12月31日までの第32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、2021年1月1日から2021年12月31日までの第32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。

2022年2月14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

第1号議案 剰余金処分の件

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けております。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まいりたいと考えております。また、2022年2月14日に公表しました「中期経営計画策定に関するお知らせ」のとおり、第1次中期経営計画において財務基盤の強化が図られたこと、第2次中期経営計画においては株主還元の強化を図ることを重要施策としていることから、配当性向の目標水準を従来の20%程度から30%以上に変更しております。

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、15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 15円 総額 356,629,365円
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日
2022年3月28日

第2号議案 定款一部変更の件

1.提案の理由

① 変更案第18条は「会社法の一部を改正する法律」(令和元年法律第70号) 附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行されることに伴い、株主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の規定及び書面交付請求をした株主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を新設し、現行定款第18条(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)の規定を削除するとともに、効力発生日等に関する附則を設けるものであります。

② 変更案第23条は、取締役会による独立かつ客観的な経営の監督維持・向上のため、取締役会の議長が取締役社長に限定されている現行定款第23条(取締役会の招集権者及び議長)を変更し、その他の取締役が議長となることを可能とするものであります。

③ 上記変更に伴う字句の変更を行うものであります。

2.変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

(下線は変更部分を示します。)

現行定款	変更案
<u>(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)</u> <u>第18条 当社は、株主総会の招集に際し、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記載または表示すべき事項に係る情報を、法務省令に定めるところに従いインターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。</u>	(削除)

現行定款	変更案
(新設)	<p>(電子提供措置等)</p> <p>第18条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</p> <p>2. 当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部または一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</p>
<p>(取締役会の招集権者及び議長)</p> <p>第23条 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役社長が招集し、議長となる。取締役社長に事故があるときは、あらかじめ取締役会で定めた順序により、他の取締役が招集し、議長となる。</p>	<p>(取締役会の招集権者及び議長)</p> <p>第23条 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会においてあらかじめ定めた取締役がこれを招集し、議長となる。当該取締役に欠員又は事故があるときは、取締役会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の取締役が取締役会を招集し、議長となる。</p>
(新設)	<p>附則</p> <p>第1条 変更前定款第18条（株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供）の削除及び変更後定款第18条（電子提供措置等）の新設は、2022年9月1日（以下「施行日」という。）から効力を生ずるものとする。</p> <p>第2条 前条の規定にかかわらず、施行日から6か月以内の日を株主総会の日とする株主総会については、変更前定款第18条はなお効力を有する。</p> <p>第3条 本附則は、施行日から6か月を経過した日又は前条の株主総会の日から3か月を経過した日のいずれか遅い日後にこれを削除する。</p>
付則 (条文省略)	附則 (現行通り)

第3号議案 取締役4名選任の件

本総会終結の時をもって取締役7名が任期満了となります。当社を取り巻く経営環境の変化に迅速に対応するため、取締役会の監督機能の強化を図るとともに、経営の意思決定の迅速化及び機動的な業務執行の実現を推進することを目的として、執行役員制度を導入し、取締役会の構成を見直すことにいたしました。つきましては、取締役3名を減員のうえ、取締役4名（うち社外取締役2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 style="text-align: center;">(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>	5,685,700 株

【候補者とした理由】

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。

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。

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	<p style="text-align: center;">再任</p> <p style="text-align: center;">ふじた しんいち 藤田 進一</p> <p>(1970年5月13日生)</p>	<p>1997年 4 月 当社入社</p> <p>2000年 2 月 当社取締役</p> <p>2001年 2 月 当社専務取締役</p> <p>2007年 1 月 当社専務取締役管理本部長</p> <p>2009年 1 月 当社専務取締役</p> <p>2010年 6 月 当社専務取締役横浜支店長</p> <p>2011年 1 月 当社専務取締役管理本部長兼 横浜支店長</p> <p>2013年 1 月 当社専務取締役管理本部長</p> <p>2013年 3 月 当社代表取締役社長（現任）</p> <p>2021年 4 月 当社開発事業本部長（現任）</p>	2,483,000 株
<p>【候補者とした理由】</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>			
3	<p style="text-align: center;">再任 社外 独立</p> <p style="text-align: center;">にった まさし 仁田 雅志</p> <p>(1949年2月1日生)</p>	<p>1990年 5 月 (株)東急文化村入社</p> <p>2003年 4 月 同社取締役文化事業部長</p> <p>2006年 4 月 同社常務取締役</p> <p>2008年 4 月 同社専務取締役</p> <p>2013年 7 月 同社専務執行役員</p> <p>2014年 4 月 同社東急シアターオーブ館長</p> <p>2016年 4 月 同社顧問（非常勤）</p> <p>2016年 5 月 当社顧問（非常勤）</p> <p>2017年 3 月 当社取締役（現任）</p>	3,000株
<p>【候補者とした理由及び期待される役割の概要】</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
4	再任 社外 独立 いのうえ まもる 井上 守 (1948年8月12日生)	1972年 4月 住友林業(株)入社 2004年 4月 同社営業本部営業統括部長 (兼) 同本部営業管理部長 2004年 6月 同社執行役員営業本部副本部長 2006年 4月 同社常務執行役員海外事業本部本部長 2006年 6月 同社取締役常務執行役員 2008年 6月 同社代表取締役専務執行役員 2014年 6月 東京ボード工業(株)社外取締役 2020年 1月 当社顧問 (非常勤) 2020年 3月 当社取締役 (現任)	500株

【候補者とした理由及び期待される役割の概要】

井上守氏は、経営者として住宅関連分野において幅広い見識と豊富な経験を有しており、当社社外取締役として業務執行に対する監督等、適切な役割を果たしていることから、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。

なお、井上守氏は、当社の特定関係事業者の業務執行者又は役員ではなく、また過去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. 仁田雅志氏及び井上守氏は社外取締役候補者であります。
 なお、当社は仁田雅志氏及び井上守氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。仁田雅志氏及び井上守氏の再任が承認された場合、同取引所が規定する独立役員となる予定です。
3. 仁田雅志氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって、5年となります。
4. 井上守氏は、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、2年となります。
5. 社外取締役 仁田雅志氏及び井上守氏は、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、仁田雅志氏及び井上守氏の再任が承認された場合には、当社は各氏との間で上記契約を継続する予定であります。
6. 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めら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。

7. 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。
8. 取締役の資格及び指名手続については、「コーポレートガバナンス・ガイドライン」として規定し、当社ウェブサイト (https://www.mugen-estate.co.jp/ir/management/governance/pdf/CGguidelines_20200324.pdf) に掲載しております。
9. 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、2022年2月28日現在のものです。

第4号議案 監査役3名選任の件

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

候補者 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	<p style="text-align: center;">再任</p> <p style="text-align: center;"><small>ただ かつみ</small> 武田 克実 (1955年2月24日生)</p>	<p>1978年4月 三洋証券(株)入社 1998年3月 (株)テー・オー・ダブリュー入社 2002年9月 同社取締役管理部長 2005年11月 いちよし証券(株)入社 2011年1月 当社入社 2011年3月 当社常勤監査役(現任) 2021年3月 (株)フジホーム監査役(現任)</p>	8,000株
<p>【候補者とした理由】 武田克実氏は、証券界において長く金融商品取引法及び会社法に係る業務に従事し、また他の上場企業の取締役として管理部門を担当するなどして、金融商品取引法、会社法に関する相当程度の知見を有しております。当社入社以来監査役として当社グループの監査業務を遂行しており、当社監査体制の一層の強化を図るための有用な助言や提言が期待できるものと判断し、監査役候補者とするものであります。</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;">再任</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> おかだ よしひろ 岡田 義廣 (1951年4月1日生)	1974年 4月 東京国税局入庁 2005年 7月 久世税務署長 2009年 7月 神田税務署長 2011年 7月 退官 2011年 8月 税理士登録 2012年 3月 当社監査役（現任） (重要な兼職の状況) 岡田義廣税理士事務所	1,700株
<p>【候補者とした理由】</p> <p>岡田義廣氏は、税理士としての財務及び会計に関する専門的な知識、豊富な経験と高い見識を有しており、今後もその知識と経験に基づき、当社監査体制の一層の強化を図るための有用な助言や提言が期待できるものと判断し、社外監査役候補者とするものであります。</p> <p>なお、岡田義廣氏は社外監査役になること以外の方法で直接会社経営に関与した事実はありませんが、上記の理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断いたしました。</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
3	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任 社外 独立</div> <small>とみた じゅんじ</small> 富田 純司 (1948年3月24日生)	1977年 4 月 弁護士登録 長野法律事務所 入所 2011年 6 月 D I C(株)社外監査役 2013年 9 月 当社監査役 (現任) 2015年 6 月 住友バークライト(株)社外監査 役 (重要な兼職の状況) 長野法律事務所	4,800株

【候補者とした理由】

富田純司氏は、弁護士としての企業法務及びコンプライアンスに関する専門的な知識、豊富な経験と高い見識を有しており、今後もその知識と経験に基づき、当社監査体制の一層の強化を図るための有用な助言や提言が期待できるものと判断し、社外監査役候補者とするものであります。

なお、富田純司氏は社外監査役になること以外の方法で直接会社経営に関与した事実はありませんが、上記の理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断いたしました。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 岡田義廣氏及び富田純司氏は社外監査役候補者であります。なお、当社は岡田義廣氏及び富田純司氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。両氏の再任が承認された場合、同取引所が規定する独立役員となる予定です。
3. 岡田義廣氏の当社社外監査役就任期間は本総会終結の時をもって10年となります。
4. 富田純司氏の当社社外監査役就任期間は本総会終結の時をもって8年6ヶ月となります。
5. 監査役 武田克実氏、社外監査役 岡田義廣氏及び富田純司氏は、当社と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額となります。また、武田克実氏、岡田義廣氏及び富田純司氏の再任が承認された場合には、当社は各氏の間で上記契約を継続する予定であります。
6. 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. 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、2022年2月28日現在のものであります。

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)は次のとおりであります。

	氏名	独立性	指名・報酬委員会	企業経営	ESG	営業	財務・会計	法務・リスク管理	人事・労務
取締役	藤田 進			●		●			
	藤田 進一		●	●	●		●		●
	仁田 雅志	●	●	●				●	
	井上 守	●	●	●		●			
監査役	武田 克実			●			●	●	●
	岡田 義廣	●					●	●	
	富田 純司	●						●	●
執行役員	渡邊 敏之			●		●			
	大久保 明			●			●	●	●
	庄田 桂二			●		●			
	徳原 秀男					●			
	布施 正志					●			
	佐藤 博明			●			●		
	細川 紀仁			●	●		●	●	

第5号議案 取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

当社の取締役の報酬等の額は、2007年3月27日開催の第17回定時株主総会において、年額500百万円以内（使用人分給与は含まない。）、当該報酬枠とは別枠で2015年3月27日開催の第25回定時株主総会において株式報酬型ストックオプションに係る報酬等として、社外取締役を除く取締役に対し、年額90百万円以内とそれぞれご承認いただいておりますが、今般、当社の取締役（社外取締役を除き、以下「対象取締役」といいます。）に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、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記の各報酬枠とは別枠で、株式報酬型ストックオプションの付与に代えて、対象取締役に対し、新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することにつきご承認をお願いいたします。なお、本議案についてご承認いただいた場合には、既に付与済みのものを除き、取締役に対する株式報酬型ストックオプション制度を廃止し、今後、新たに取締役に対する株式報酬型ストックオプションとしての新株予約権は発行しないことといたします。

対象取締役は、本議案に基づき支給される金銭報酬債権の全部を現物出資財産として給付して、当社の普通株式の発行又は処分を受けるものとし、本議案に基づき対象取締役に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬の総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、年額100百万円以内といたします。また、これにより発行又は処分される当社の普通株式の総数は年間12万株以内といたします。ただし、当社の発行済株式総数が、株式の併合又は株式の分割（株式無償割当てを含む。）によって増減した場合は、上限数はその比率に応じて調整されるものといたします。なお、当該発行又は処分の1株当たりの払込金額は各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、対象取締役に特に有利とならない範囲において取締役会にて決定します。

また、各対象取締役への具体的な配分については、指名・報酬委員会の審議を経た上で、取締役会において決定することといたします。

なお、現在の対象取締役は5名であり、第3号議案が原案どおり承認可決されますと、対象取締役は2名となります。

また、本議案に基づく譲渡制限付株式の付与に当たっては、当社と対象取締役との間で、概要、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」という。）を締結するものといたします。

(1) 対象取締役は、本割当契約により割当てを受けた当社の普通株式（以下「本割当株式」という。）について、本割当株式の交付日から当該対象取締役が当社の取締役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（ただし、本割当株式の交付の日の属する事業年度の経過後3月を経過するまでに退任又は退職する場合につき、当該事業年度経過後6月以内で当社の取締役会が別途定めた日があるときは、当該日）までの期間（以下「譲渡制限期間」という。）、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならない（以下「譲渡制限」という。）。

(2) 対象取締役が当社の取締役会が定める期間（以下「役務提供期間」という。）が満了する前に上記（1）に定める地位を退任又は退職した場合には、当社の取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当社は、本割当株式を当然に無償で取得する。

(3) 当社は、対象取締役が、役務提供期間中、継続して、上記（1）に定める地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。ただし、対象取締役が、上記（2）に定める当社の取締役会が正当と認める理由により、役務提供期間が満了する前に上記（1）に定める地位を退任又は退職した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数を、必要に応じて合理的に調整するものとする。

(4) 当社は、譲渡制限期間が満了した時点において上記（3）の定めに基づき譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

(5) 当社は、譲渡制限期間中に、対象取締役が法令、社内規則又は本割当契約の違反その他本割当株式を無償取得することが相当である事由として当社の取締役会で定める事由に該当した場合、本割当株式を当然に無償で取得する。

(6) 上記（1）の定めにかかわらず、当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、当社の取締役会の決議により、役務提供期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式について、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

(7) 上記（6）に規定する場合においては、当社は、上記（6）の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点においてなお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

譲渡制限付株式を付与することが相当である理由

本議案は、対象取締役が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、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、対象取締役に対して譲渡制限株式の付与のための報酬を支給するものです。

当社は2021年2月15日開催の取締役会において取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針を定めておりますが、本議案をご承認いただいた場合には、取締役会においてその内容を変更し、取締役の報酬等として譲渡制限付株式報酬を付与する旨を定める予定であり、本議案の内容は、変更後の当該方針に沿って譲渡制限付株式を付与するために必要かつ合理的な内容となっています。また、本議案に基づき1年間に発行又は処分される株式数の上限の発行済株式総数（2021年12月31日時点）に占める割合は0.49%とその希薄化率は軽微です。

以上から、本議案の内容は相当なものであると判断しております。

（ご参考）

当社は、本議案が承認されることを条件に、当社の執行役員に対し、譲渡制限付株式を付与する予定であります。

第6号議案 株式報酬型ストックオプション（新株予約権）の内容 変更の件

2015年3月27日開催の当社第25回定時株主総会においてご承認いただいた取締役（社外取締役を除く）に対する株式報酬型ストックオプションの発行条件等を変更する旨をご承認いただきたいと存じます。

当社を取り巻く経営環境の変化に迅速に対応するため、取締役会の監督機能の強化を図るとともに、経営の意思決定の迅速化及び機動的な業務執行の実現を推進することを目的として、2021年11月に執行役員制度を導入しており、人材登用の機会を拡大し、従業員のモチベーション向上と組織の活性化を図ります。発行時に決議した株式報酬型ストックオプション（新株予約権）の内容（6）において、行使の条件として「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、新株予約権を行使できる」旨定められておりますが、執行役員制度導入に伴い取締役が執行役員に就任した場合においては執行役員の退任時に行使することができるよう変更を行うものであります。

なお、現在の株式報酬型ストックオプション（新株予約権）の発行対象取締役は5名ですが、第3号議案が原案どおり承認可決されますと対象取締役は2名となります。その場合、取締役を退任となる3名は、引き続き執行役員に就任する予定となります。変更の内容は、以下のとおりであります。

（下線は変更部分を示します。）

現行の新株予約権の内容	変更後の新株予約権の内容
<p>（6）新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という。）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、新株予約権を行使できるものといたします。その他の権利行使の条件は、当社取締役会が定めるものといたします。</p>	<p>（6）新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という。）は、当社又は当社子会社の取締役、<u>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</u>、新株予約権を行使できるものといたします。その他の権利行使の条件は、当社取締役会が定めるものといたします。</p>

以上

