

証券コード 3299
2024年3月6日
(電子提供措置の開始日 2024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34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34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。

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34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>

上記ウェブサイトにアクセスして、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2024年3月26日（火曜日）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 2024年3月27日（水曜日）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34期（2023年1月1日から2023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34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1名選任の件
第5号議案 監査役の報酬額改定の件
- 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、2024年3月26日（火曜日）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、2024年3月26日（火曜日）午後6時00分までに行ってください。
- （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ご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

2024年3月26日（火曜日）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

2024年3月26日（火曜日）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

2024年3月26日（火曜日）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

2024年3月27日（水曜日）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。

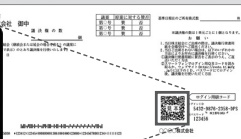
インターネットにより議決権を行使される場合のお手続きについて

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

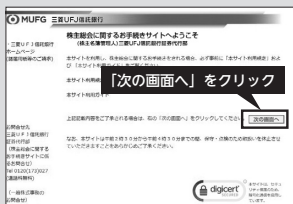


スマートフォンでの議決権行使は、「ログインID」「仮パスワード」の入力が不要になりました。同封の議決権行使書副票（右側）に記載された「ログイン用QRコード」を読み取りいただくことで、ログインいただけます。

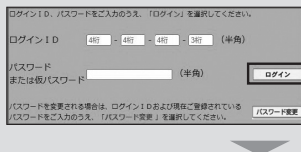


ログインID・仮パスワードを入力する方法 議決権行使サイトのご利用方法

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

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

(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

事業報告

第34期

〔2023年1月1日から
2023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、直近において景気の一部に足踏みが見られるものの、賃金引上げや個人消費の持ち直しにより、緩やかに回復しております。一方で、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクや、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動の影響等、今後の動向に注視が必要です。

当社グループの属する不動産業界におきましては、緩やかな景気回復が続く中で、需要は底堅く推移しました。また、インバウンドの回復と日米金利差による円安の効果もあって、海外投資家の日本の不動産に対する需要も堅調に推移しております。しかしながら、日本銀行の金融政策見直しによる金利動向など注視が必要な状況です。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2023年における首都圏の中古マンション成約件数は35,987件（前年比1.6%増）で、2年ぶりに前年を上回りました。成約平米単価は71.90万円（同6.9%増）と11年連続で上昇し、この11年で88.3%上昇しております。また、成約価格においても4,575万円（同7.0%増）と成約平米単価と同様に11年連続で上昇しました。12月の在庫件数は、前年比プラス11.7%の2ケタ増となり23ヶ月連続で前年同月を上回りました。

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は、住居系不動産（一棟賃貸マンション・区分オーナーチェンジ・区分所有マンション・戸建等）を中心に堅調な需要を維持しました。

居住用不動産は、第2次中期経営計画の方針に基づき、エリアの深耕を図ることで仕入・販売を強化・拡大してきたことや、営業人員の増強効果もあり、売上高及び販売件数が前期を大幅に上回る結果となりました。また、高価格帯の物件販売が進んだことにより、平均販売単価も前期に比べて大幅に増加しております。

投資用不動産は、金融緩和政策の継続に伴う低金利環境と円安を背景に国内外投資家からの需要の増加、及び営業人員の増強効果等により、売上高及び販売件数が前期を大きく上回る結果となりました。仕入につきましては、前年同期並みの水準で進捗しております。

不動産開発事業は、環境に優しい製品を設置した新築物件として「サイドプレ

イス」シリーズの竣工を進め、今期は3棟が竣工しました。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、3棟売却しております。

不動産特定共同事業は、第4弾商品「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の第1期募集中額が完売し、12月に組成しました。現在、第2期募集について営業活動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516億40百万円（前期比65.3%増）、営業利益は59億36百万円（同99.4%増）、経常利益は52億43百万円（同127.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は36億53百万円（同133.5%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130件（前期比41件増）、平均販売単価は1億58百万円（同16.7%減）となり、売上高は206億9百万円（同21.7%増）となりました。また、居住用不動産の販売は、432件（前期比143件増）、平均販売単価は59百万円（同57.5%増）となり、売上高は255億54百万円（同135.4%増）となりました。

不動産開発事業では、販売が3件（前期比2件増）、平均販売単価は3億25百万円（同76.2%増）となり、売上高は9億76百万円（同428.7%増）となりました。

不動産特定共同事業は、世田谷プロジェクトの第2期販売及びナーシングケア江戸川プロジェクトの第1期販売が終了し、売上高は19億19百万円（前期比108.0%増）となりました。

以上の結果、売上高は493億53百万円（前期比70.1%増）、セグメント利益（営業利益）は71億94百万円（同77.6%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21億19百万円（前期比2.0%増）となりました。

以上の結果、売上高は22億86百万円（前期比2.7%増）、セグメント利益（営業利益）は7億71百万円（同1.1%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5億円であります。その主なものは使用目的マンションの取得及び不動産賃貸事業における追加工事による増加によるものであります。

(3) 資金調達の状況

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

また、当社グループでは、当連結会計年度におきまして、以下のとおり、社債発行を行い、総額で26億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51回無担保社債	2023年2月27日	150百万円	2028年2月25日
当社	第52回無担保社債	2023年5月29日	100百万円	2026年5月29日
当社	第53回無担保社債	2023年9月21日	2,000百万円	2026年9月18日
当社	第54回無担保社債	2023年10月25日	150百万円	2026年10月25日
当社	第55回無担保社債	2023年12月25日	200百万円	2026年12月25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、緩やかな景気回復が続く中で、需要は底堅く推移しました。また、インバウンドの回復と日米金利差による円安の効果もあって、海外投資家の日本の不動産に対する需要においても堅調に推移しております。しかしながら、日本銀行の金融政策見直しによる金利動向など注視が必要な状況です。

居住用不動産に関しましては、テレワークやリモートワークなど働き方の変化が定着し、より広い物件への住み替えニーズが高まっております。また、昨今の環境問題の高まりを受けて、住まいを選ぶ際に約半数がカーボンニュートラルを意識するとの調査結果も出ており、住宅に求める設備もグレードアップしております。さらには資材価格や労務費の高騰も受けて、マンション価格は依然高価格で推移しております。その結果、比較的低価格な中古マンションへの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。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供給戸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、低金利が続く中、国内の不動産投資家の投資意欲は高い需要を維持しております。また、直近では新型コロナウイルス感染症の水際対策の緩和や円安を背景に、海外投資家の日本の不動産に対する需要が高まりつつあります。

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や物価上昇、供給面での制約並びに金融資本市場の変動の影響等、先行きの不透明感が増しております。

[中期的な会社の経営戦略]

当社グループでは、2022年12月期を初年度とする3カ年の第2次中期経営計画を進め、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おります。

主力の買取再販事業は、商圏エリアを1都3県から地方都市へと拡大させることで居住用・投資用不動産の取引量を増やし、事業の成長につなげてまいります。2023年5月の大阪進出を皮切りに、2024年1月には札幌・名古屋・福岡へ出店し、商圏エリアを拡大しております。各地方都市は、企業の誘致や国際的イベントの招致、交通網の整備等で、今後も経済活動の活況が見込めると想定しております。また、首都圏の更なる営業力強化を目的として、2024年春頃に渋谷へ出店を予定しております。

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、株主還元強化に加えて、非財務情報の開示を充実させるとともに、上場企業に求められるサステナビリティ水準も充足してまいります。

[サステナビリティに関する考え方と取り組みについて]

当社グループは、サステナビリティ方針に基づきESG経営の推進を通じて環境・社会の課題解決を図り、ステークホルダーの皆さまとともに持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。今般、当社グループが持続的成長を遂げるために、マテリアリティ（重要課題）の見直しを行い、「持続可能な未来の実現」「企

業価値の向上」「不動産の再生」「ダイバーシティ&インクルージョン」「ガバナンス」の5項目を新たに特定いたしました。

① 環境 Environment

近年、気候変動は大きな社会経済リスク及び機会をもたらす要因となっており、世界各国で脱炭素化の動きが広がっています。

当社グループの主力事業である買取再販事業は、中古不動産の再生・流通を促し、今ある資源を有効活用する環境に優しいビジネスモデルであります。一方で、水害など気候変動による様々な影響を受ける可能性もあり、気候変動への対応が事業の持続可能性に不可欠であると認識しております。持続可能な社会の実現のため、環境に配慮した事業活動への取り組みの一環として、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に賛同するとともに、気候変動に起因する事業等のリスク・機会の把握と適切な情報開示を行ってまいります。

② 社会 Social

当社グループは、企業理念「夢現 -夢を現実に-」のもと、お客さまやステークホルダーの夢を実現し、会社として成長することを目指しております。この理念のもと、人権に配慮した事業活動が不可欠であると認識し、「ムゲンエリートグループ人権方針」を策定いたしました。

また、当社グループがミッションとして掲げる「不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する」を実践することで、持続可能な社会の実現と当社グループの持続的な成長に挑戦してまいります。

ミッションを実現するためには付加価値の源泉である人材の確保と育成が不可欠であると認識しております。第2次中期経営計画で「人材の採用・拡大と育成」を重点施策とし、施策を着実に実行していくために「人材ビジョン」と「求める人物像」を策定し、ひとりひとりが目標や夢に向かって挑戦し続け、能力を最大限に発揮し、多様な人材の活躍でイノベーションが創出される組織風土の醸成に取り組んでまいります。

③ ガバナンス Governance

当社グループは、事業を通して持続可能な社会の実現を推進するために、代表取締役社長を委員長とした「サステナビリティ委員会」を設置しております。

同委員会は原則年に2回以上開催するものとし、当社グループのESG経営における課題について審議・検討を行い、サステナビリティ活動に関する全体計画の立案、進捗状況のモニタリング、達成状況の評価を行っております。

また、サステナビリティ委員会にて審議された重点課題及び対応方針については、取締役会にその進捗状況を報告し、必要に応じて取締役会にて審議及び対応

の決定を行ってまいります。

[優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題]

[経営環境][中期的な会社の経営戦略]及び[サステナビリティに関する考え方と取り組みについて]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、2022年から開始した3カ年の第2次中期経営計画において「事業拡大に向けた収益基盤の強化」を掲げ、不動産買取再販事業を主力とした事業拡大を計画しており、更なる事業成長のためには商圏エリアの拡大が必要と認識しております。また、昨今の不動産価格の高騰が止まらぬ厳しい市況の中、新規物件の獲得には幅広く情報収集し、スピード感を持った判断が必要となっております。

2023年に西日本エリア初進出として大阪営業所の開設、2024年には札幌・名古屋・福岡の3営業所の開設と、商圏エリアの拡大を積極的に進めております。当社グループでは、幅広いアセットタイプを取り扱うこと、また、各営業所にてエリア深耕を図ることで、多くの物件情報を獲得できるよう取り組んでおります。また、ITを活用した仕入判断力の強化や迅速な判断を行うことで、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

2024年12月期は、金融政策の変更や資材高騰による建築コストの増加、人手不足による建築業界の人件費の上昇など不透明な要素も多い状況の中、インバウンド需要も回復傾向にあり、国内の不動産市況は好調が続くと見込まれております。このような環境において、不動産の保有期間を短期化し在庫回転率を高めることで、市場変化に迅速な対応が必要であると認識しております。

当社グループでは、これまで以上に入居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充実や、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意欲向上を図る等、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

国際情勢不安の長期化や円安による資材高騰、建設業界の人員不足に起因する労務費の高騰により、工事原価が増加する傾向にあります。また、建設業の2024

年問題により労務費の更なる高騰は避けられない状況です。

当社グループでは、常に資材調達先や工事協力会社の拡充を行うことで調達コストや委託費用の適正化を図り、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低減や工期短縮にも努め、利益率の維持・改善に取り組んでおります。

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、施行日以後に仕入れを行った居住用賃貸建物に関しましては、原則、その仕入税額を全額租税公課に計上するため、販売が長期化した場合、租税公課が大きく増加することになります。

当社グループでは、仕入控除税額の対象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、優良資産の獲得と管理戸数の増加に取り組んでおります。優良資産の獲得に関しましては、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。

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の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、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 環境課題への取り組み強化

当社グループが持続的な成長を達成するためには、環境課題への取り組みが重要であると認識しております。特に気候変動は世界的にも大きな問題となっており、脱炭素社会への動きが広がっております。当社グループにおいても脱炭素社会への移行に対応すべく、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。

また、当社グループは金融安定理事会（FSB）により設立されたTCFD提言に賛同するとともに、TCFD提言に基づく情報を開示しており、今後も気候変動に起因する事業等のリスク・機会の把握と適切な情報開示を行ってまいります。

⑧ 人材採用・育成・組織力の強化

当社グループが持続的な成長を達成するためには、付加価値の源泉である人材の継続的な確保や、育成により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・キャリア両面の採用強化に取り組むとともに、社員が活躍・チャレンジできる風土の醸成とダイバーシティの推進を行うことで競争優位性を確保いたします。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拡充、能力に応じた人事制度の確立、専門スキルの取得を推奨しております。

また、全社的に組織文化調査に取り組んでおり、継続的なエンゲージメントの向上に努めております。

当社のミッションを共通の価値観とし、人的資本及び組織としての能力の底上げをしてまいります。

⑨ 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月に設置した指名・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。

取締役会の構成に関しては、ジェンダーや国際性、職歴、年齢の面を含む多様性が求められており、また独立社外取締役を少なくとも3分の1以上（プライム市場上場会社においては過半数）選任することが求められております。また、政府が発表した「女性活躍・男女共同参画の重点方針（女性版骨太の方針）」によれば、プライム市場の上場会社について、女性役員比率に係る数値目標等が示される等、多様な価値観や考え方を企業に取り入れ、成長につなげることが求められております。

当社は、役員の選任にあたり、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。現在の取締役会は、全員男性かつ日本人で構成されておりますが、今般、新たに女性の社外監査役を候補として選出する等、引き続き、ジェンダーや国際性面及び、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を踏まえ、今後の適合に向けた計画について協議した結果、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流通株式時価総額及び売買代金の基準達成を目指し、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。

⑩ 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、「資本コストや株価を意識した経営の実現」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。

(5) 財産及び損益の状況

区 分	第31期 (2020年度)	第32期 (2021年度)	第33期 (2022年度)	第34期 (当連結会計年度) (2023年度)
売 上 高 (百万円)	34,858	33,956	31,242	51,640
経 常 利 益 (百万円)	1,785	1,770	2,309	5,243
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (百万円)	599	1,276	1,564	3,653
1 株 当 たり 当 期 純 利 益 (円)	24.98	53.25	66.56	155.27
総 資 産 (百万円)	62,487	62,778	77,448	80,362
純 資 産 (百万円)	22,605	23,546	24,604	27,844
1 株 当 たり 純 資 産 (円)	939.11	986.47	1,044.67	1,177.77

(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 (2023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 (㈱フジホーム)	当社が買い取り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)	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㈱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 (2023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
蒲田営業所	東京都大田区
大阪営業所	大阪府大阪市北区

(9) 従業員の状況 (2023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
363名	68名増	36.9歳	4.0年

(10) 主要な借入先の状況 (2023年12月31日現在)

借 入 先	借 入 額
(株) 静 岡 銀 行	3,810百万円
東 京 信 用 金 庫	3,693百万円
(株) 三 菱 U F J 銀 行	2,883百万円
城 北 信 用 金 庫	2,501百万円
東 京 シ テ ィ 信 用 金 庫	2,164百万円

(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6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	6,000百万円
借入実行残高	2,688百万円
差引額	3,311百万円

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

コミットメントの額	500百万円
借入実行残高	320百万円
差引額	180百万円

(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 27,964名
- (4) 上位10名の株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
藤 田 進	4,558,500株	19.35%
藤 田 進 一	2,084,900株	8.85%
(株)ドリームカムトゥルー	1,700,000株	7.21%
(株)セ ラ ネ ス	1,000,000株	4.24%
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	814,000株	3.45%
(株)夢 現 企 画	760,000株	3.23%
藤 田 百 合 子	700,000株	2.97%
藤 田 由 香	700,000株	2.97%
庄 田 桂 二	676,000株	2.87%
庄 田 優 子	655,000株	2.78%

(注) 当社は、自己株式798,325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
(2023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（2023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	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、役位・職責、業績及び目標達成度等を総合的に勘案して、固定報酬、賞与、株式報酬の比率が、業績目標達成時に65:20:15となるように設定しております。

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	目標業績達成時の構成比率	報酬の概要
固定報酬	65%	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	20%	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、2023年12月期の親会社株主に帰属する当期純利益の実績は36億53百万円であり、2024年12月期の目標値は39億85百万円としている。
株式報酬 (譲渡制限付株式)	15%	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)、監査役分が年額30百万円以内(定款上の監査役員数3名以内、同決議日時点の監査役2名)と決議いただいております。

また、金銭報酬とは別枠で、2022年3月25日開催の第32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対し、年額100百万円以内(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)	169百万円 (12百万円)	102百万円 (12百万円)	45百万円 (-)	22百万円 (-)	4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、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 当社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が100百万円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

⑤ 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	協議・決議内容
2023年3月30日	各取締役の基本報酬に関する決議 各取締役の賞与報酬に関する決議
2023年5月30日	取締役、執行役員を選定方法に関する協議
2023年8月29日	2024年度取締役、執行役員候補者に関する協議
2023年10月17日	現行報酬制度の見直しに関する協議
2024年1月9日	指名・報酬委員会規程改訂に関する決議 譲渡制限付株式報酬規程（上限金額）の見直しに関する協議
2024年2月6日	2023年度役員報酬に関する協議 2024年度役員報酬の試算に関する協議

(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16回中16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16回中16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16回中16回出席 当事業年度開催の監査役会16回中16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16回中15回出席 当事業年度開催の監査役会16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 30百万円
- 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 30百万円

- (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、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こと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4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ますと考へております。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。

以上のように、当社は年間の業績、持続的な成長の実現に向けた事業ポートフォリオの見直しや人的資本への投資等を総合的に見極めた上で配当することとしていることから、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。

2023年12月期の期末配当金につきましては、1株当たり63円とし、連結配当性向は40.6%を予定しております。また、2024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株当たり68円、連結配当性向は40.3%を

予定しております。

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) 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

(2023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	74,189	流 動 負 債	19,484
現金及び預金	20,420	買掛金	466
売掛金	35	短期借入金	9,153
販売用不動産	52,644	1年内償還予定の社債	1,041
仕掛販売用不動産	477	1年内返済予定の長期借入金	5,407
その他	616	未払法人税等	1,413
貸倒引当金	△4	賞与引当金	44
固 定 資 産	6,119	役員賞与引当金	45
有 形 固 定 資 産	5,156	執行役員賞与引当金	64
建物	2,176	工事保証引当金	60
土地	2,902	その他	1,785
その他	77	固 定 負 債	33,034
無 形 固 定 資 産	81	社債	6,150
借地権	63	長期借入金	25,894
その他	18	退職給付に係る負債	308
投資その他の資産	880	その他	681
投資有価証券	7	負 債 合 計	52,518
繰延税金資産	454	純 資 産 の 部	
その他	419	株主資本	27,751
繰 延 資 産	53	資本金	2,552
社債発行費	53	資本剰余金	2,475
資 産 合 計	80,362	利益剰余金	23,207
		自己株式	△483
		新株予約権	92
		純 資 産 合 計	27,844
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	80,362

(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

〔2023年1月1日から
2023年12月31日まで〕

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		51,640
売 上 原 価		40,233
売 上 総 利 益		11,406
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		5,469
営 業 利 益		5,936
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1	
受 取 手 数 料	72	
違 約 金 収 入	16	
不 動 産 取 得 税 還 付 金	25	
そ の 他	14	131
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	724	
支 払 手 数 料	46	
そ の 他	54	825
経 常 利 益		5,243
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	0	
事 務 所 移 転 費 用	6	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	13	20
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		5,222
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		1,716
法 人 税 等 調 整 額		△147
当 期 純 利 益		3,653
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		3,653

(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

〔2023年1月1日から
2023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	20,027	△543	24,511	92	24,604
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当			△469		△469		△469
親会社株主に帰属する当期純利益			3,653		3,653		3,653
自 己 株 式 の 処 分			△4	59	55		55
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)						-	-
当 期 変 動 額 合 計	-	-	3,179	59	3,239	-	3,239
当 期 末 残 高	2,552	2,475	23,207	△483	27,751	92	27,844

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

2社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

株式会社ムゲンファンディング

(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～35年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～20年

②無形固定資産（リース資産を除く）

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

③リース資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

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

③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日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	52,644百万円
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28,138百万円、売上原価 (商品評価損) 0百万円であります。また、居住用不動産に関する金額は、販売用不動産が24,505百万円、売上原価 (商品評価損) 7百万円であります。

(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	5,156百万円
無形固定資産	81百万円
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. 会計方針の変更に関する注記

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、連結計算書類に与える影響はありません。

4. 連結貸借対照表に関する注記

1. 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	42,759百万円
仕掛販売用不動産	320 //
建物	1,914 //
土地	2,885 //
投資その他の資産 (その他)	40 //
計	47,919百万円

(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)	12,995百万円
長期借入金	24,401 //
計	37,396百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 590百万円

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

1. 発行済株式の総数に関する事項

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

2. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2023年3月30日開催の第33回定時株主総会において、次のとおり決議しております。

普通株式の配当に関する事項

・配当金の総額	469,273,500円
・1株当たりの配当額	20円
・基準日	2022年12月31日
・効力発生日	2023年3月31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

2024年3月27日開催の第34回定時株主総会において、次のとおり付議する予定であります。

普通株式の配当に関する事項

・配当金の総額	1,484,448,525円
・配当の原資	利益剰余金
・1株当たりの配当額	63円
・基準日	2023年12月31日
・効力発生日	2024年3月28日

3. 当連結会計年度の末日における新株予約権の目的となる株式の数

普通株式 121,200株

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

6. 金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスクの管理

当社は、営業債権について、貸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	7,191	7,204	12
(2)長期借入金	31,302	31,305	2
負債計	38,493	38,509	15

(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
非上場株式	7
出資金	117

(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	1,041	3,722	2,322	90	15	—
長期借入金	5,407	7,904	5,837	5,638	1,218	5,295
合計	6,449	11,626	8,160	5,728	1,233	5,295

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	—	7,204	—	7,204
長期借入金	—	31,305	—	31,305
負債計	—	38,509	—	38,509

(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。

7. 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	
6,237	△1,415	4,822	5,801

- (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 (299百万円)、主な減少額は販売用不動産への振替 (1,620百万円) 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。

8. 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	20,609	—	20,609
居住用不動産の販売	25,554	—	25,554
その他	1,269	167	1,437
顧客との契約から生じる収益	47,433	167	47,601
その他の収益 (注)	1,919	2,119	4,038
外部顧客への売上高	49,353	2,286	51,640

(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」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4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)	324
契約負債 (期末残高)	264

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、324百万円であります。

(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。

9. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 1,177円77銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 155円27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。

	当連結会計年度 (自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 12 月 31 日)
建物	905百万円
土地	714 //
計	1,620百万円

(退職給付債務計算方法の変更)

当社は、退職給付債務の算定にあたり、従来まで簡便法によっておりましたが、当連結会計年度より原則法に変更しております。これは、従業員数が300人を超えることが予想されること及び退職給付債務に関する数理計算を行う社内体制を整備したことで、原則法により高い信頼性をもって退職給付債務を見積もることができるようになったため、適切な引当金の計上及び期間損益の適正化を図ることを目的としたものであります。

この結果、従来の方によった場合と比べ当連結会計年度末における退職給付引当金が56百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は56百万円減少しております。

貸借対照表

(2023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	73,254	流 動 負 債	19,089
現金及び預金	19,433	買掛金	544
売掛金	13	短期借入金	9,353
販売用不動産	52,876	1年内償還予定の社債	1,041
仕掛販売用不動産	322	1年内返済予定の長期借入金	5,359
貯蔵品	1	未払金	204
前渡金	422	未払費用	132
前払費用	164	未払法人税等	1,392
その他	24	未払消費税等	282
貸倒引当金	△4	前受金	417
固 定 資 産	5,100	リース債務	3
有 形 固 定 資 産	4,117	工事保証引当金	62
建物	1,779	賞与引当金	42
車両運搬具	0	役員賞与引当金	45
工具、器具及び備品	22	執行役員賞与引当金	64
土地	2,266	預り金	141
リース資産	9	固 定 負 債	32,439
建設仮勘定	39	社債	6,150
無 形 固 定 資 産	81	長期借入金	25,373
借地権	63	長期預り敷金保証金	393
ソフトウェア	16	退職給付引当金	250
電話加入権	1	リース債務	7
投 資 其 他 の 資 産	901	資産除去債務	131
投資有価証券	7	長期未払金	133
関係会社株式	126	負 債 合 計	51,529
出資金	112	純 資 産 の 部	
繰延税金資産	357	株 主 資 本	26,786
その他	297	資本金	2,552
繰 延 資 産	53	資本剰余金	2,475
社債発行費	53	資本準備金	2,475
資 産 合 計	78,408	利 益 剰 余 金	22,242
		利益準備金	3
		その他利益剰余金	22,239
		別途積立金	15
		繰越利益剰余金	22,224
		自 己 株 式	△483
		新株予約権	92
		純 資 産 合 計	26,879
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	78,408

(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

〔2023年1月1日から
2023年12月31日まで〕

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		51,151
売 上 原 価		40,010
売 上 総 利 益		11,140
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		5,245
営 業 利 益		5,894
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1	
違 約 金 収 入	16	
業 務 受 託 料	61	
不 動 産 取 得 税 還 付 金	25	
そ の 他	8	114
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	643	
社 債 利 息	84	
支 払 手 数 料	49	
そ の 他	54	831
経 常 利 益		5,177
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	0	
事 務 所 移 転 費 用	6	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	13	20
税 引 前 当 期 純 利 益		5,157
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		1,674
法 人 税 等 調 整 額		△133
当 期 純 利 益		3,616

(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

〔2023年1月1日から〕
〔2023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 準 備 金	資 剰 余 金 計	利 準 備 金	益 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	19,081	19,099	△543	23,584	
当 期 変 動 額										
剰 余 金 の 配 当						△469	△469		△469	
当 期 純 利 益						3,616	3,616		3,616	
自 己 株 式 の 処 分						△4	△4	59	55	
株 主 資 本 以 外 の 項 目 の 当 期 変 動 額 (純 額)										
当 期 変 動 額 合 計	-	-	-	-	-	3,142	3,142	59	3,202	
当 期 末 残 高	2,552	2,475	2,475	3	15	22,224	22,242	△483	26,786	

	新 株 予 約 権	純 資 産 合 計
当 期 首 残 高	92	23,676
当 期 変 動 額		
剰 余 金 の 配 当		△469
当 期 純 利 益		3,616
自 己 株 式 の 処 分		55
株 主 資 本 以 外 の 項 目 の 当 期 変 動 額 (純 額)	-	-
当 期 変 動 額 合 計	-	3,202
当 期 末 残 高	92	26,879

(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～35年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～20年

(2) 無形固定資産

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の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	52,876百万円
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28,278百万円、売上原価（商品評価損）0百万円であります。また、居住用不動産に関する金額は、販売用不動産が24,597百万円、売上原価（商品評価損）7百万円であります。

(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	4,117百万円
無形固定資産	81百万円
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. 会計方針の変更に関する注記

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、計算書類に与える影響はありません。

4. 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	42,903百万円
仕掛販売用不動産	320 //
建物	1,518 //
土地	2,257 //
出資金	40 //
計	47,039百万円

(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)	12,946百万円
長期借入金	23,667 //
計	36,614百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 456百万円

3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債務	524百万円
長期金銭債務	219百万円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引	3,342百万円
営業取引以外の取引	9百万円

6. 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)	897,325	—	99,000	798,325

(注) 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 99,000株であります。

7. 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	75百万円
減損損失	8 //
減価償却費	308 //
賞与引当金	13 //
役員賞与引当金	13 //
執行役員賞与引当金	19 //
工事保証引当金	19 //
繰延消費税等	20 //
棚卸資産評価損	34 //
退職給付引当金	76 //
長期未払金	40 //
新株予約権	28 //
資産除去債務	54 //
その他	135 //
繰延税金資産小計	848 //
評価性引当額	△462 //
繰延税金資産合計	386百万円

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	△28百万円
繰延税金負債合計	△28百万円
差引：繰延税金資産純額	357百万円

8. 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。

9. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

(単位：百万円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	株式会社 フジホーム	所有 直接100%	内外装工事の 外注等	内外装工事の 施工監理等	3,000	買掛金	318
				管理業務の受託	289	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

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19.35	—	金銭報酬債 権の現物出 資に伴う自 己株式の処 分(注)	12	—	—
役員	藤田 進一	—	—	当社代表 取締役 社長	(被所有) 直接8.85	—	金銭報酬債 権の現物出 資に伴う自 己株式の処 分(注)	10	—	—

(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。

10. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 1,136円83銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 153円70銭 |

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

12. 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 2023年 1 月 1 日 至 2023年 12 月 31 日)
建物	905百万円
土地	714 //
計	1,620百万円

(退職給付債務計算方法の変更)

退職給付債務の算定にあたり、従来まで簡便法によっておりましたが、当事業年度より原則法に変更しております。これは、従業員数が300人を超えることが予想されること及び退職給付債務に関する数理計算を行う社内体制を整備したことで、原則法により高い信頼性をもって退職給付債務を見積もることができるようになったため、適切な引当金の計上及び期間損益の適正化を図ることを目的としたものであります。

この結果、従来の方によった場合と比べ当事業年度末における退職給付引当金が56百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は56百万円減少しております。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年2月19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 櫻井 均

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 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2023年1月1日から2023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。

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

2024年2月19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 櫻井 均

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2023年1月1日から2023年12月31日までの第34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。

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、2023年1月1日から2023年12月31日までの第34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認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年2月21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、63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 63円 総額 1,484,448,525円

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2024年3月28日

第2号議案 定款一部変更の件

1.提案の理由

監査を通じた更なるガバナンスの向上を図り、監査機能を一層強化すべく、現行定款第31条（監査役員数）について、現在の3名以内から4名以内に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
(監査役員数) 第31条 当社の監査役は、 <u>3</u> 名以内とする。	(監査役員数) 第31条 当社の監査役は、 <u>4</u> 名以内とする。

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4名が任期満了となります。つきましては、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 (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>	4,558,500 株
<p>【候補者とした理由】</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	<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>	2,084,900 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	<p data-bbox="176 394 348 424">新任 社外 独立</p> <p data-bbox="176 444 348 520">まえかわ けんご 前川 研吾 (1981年1月15日生)</p>	<p data-bbox="361 175 889 228">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</p> <p data-bbox="361 228 706 254">2007年5月 公認会計士登録</p> <p data-bbox="361 254 656 279">2007年9月 税理士登録</p> <p data-bbox="361 279 889 364">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）</p> <p data-bbox="361 364 889 464">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）</p> <p data-bbox="361 464 706 489">2018年9月 (株)グラフィコ 監査役</p> <p data-bbox="361 489 848 515">2018年9月 (株)unerry 社外監査役（現任）</p> <p data-bbox="361 515 889 568">2021年9月 (株)グラフィコ 社外取締役（監査 等委員）（現任）</p> <p data-bbox="361 568 822 621">2023年9月 当社顧問（非常勤）（現任） （重要な兼職の状況）</p> <p data-bbox="361 621 818 647">RSM汐留パートナーズ(株) 代表取締役社長</p> <p data-bbox="361 647 841 672">RSM汐留パートナーズ税理士法人 代表社員</p> <p data-bbox="361 672 602 698">(株)unerry 社外監査役</p> <p data-bbox="361 698 796 724">(株)グラフィコ 社外取締役（監査等委員）</p>	5,000株
<p data-bbox="120 745 620 771">【候補者とした理由及び期待される役割の概要】</p> <p data-bbox="105 778 1014 943">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 data-bbox="105 951 1014 1049">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>			

- (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. 仁田雅志氏及び前川研吾氏は社外取締役候補者であります。
なお、当社は仁田雅志氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。仁田雅志氏の再任及び前川研吾氏の選任が承認された場合、同取引所が規定する独立役員として指定し、同取引所に届け出る予定です。
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、7年となります。
4. 社外取締役仁田雅志氏は、当社と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額となります。また、仁田雅志氏の再任及び前川研吾氏の選任が承認された場合には、当社は、仁田雅志氏と上記契約を継続し、前川研吾氏とは、新規で上記契約を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_20220325.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、2023年12月31日現在のものです。

第4号議案 監査役1名選任の件

コーポレートガバナンス強化及び監査役のダイバーシティ推進を目的として、監査役1名を増員することとしたと、第2号議案が可決されることを条件として、監査役1名（社外監査役）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。

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
新任 社外 独立 <small>よしだ ゆめこ</small> 吉田 夢子 (1988年10月18日生)	2015年12月 弁護士登録 吉田康法律事務所入所（現任） 2021年6月 (株)たすきコンサルティング 社外監査役（現任） （重要な兼職の状況） 吉田康法律事務所 弁護士 (株)たすきコンサルティング 社外監査役	一株
【候補者とした理由】 吉田夢子氏は、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を有しており、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、社外監査役候補者とするものであります。 なお、吉田夢子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. 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. 吉田夢子氏は社外監査役候補者であります。なお、当社は吉田夢子氏の選任が承認された場合、東京証券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. 吉田夢子氏の選任が承認された場合は、当社は同氏との間で、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。吉田夢子氏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、2023年12月31日現在のものです。
6. 吉田夢子氏の戸籍上の氏名は、生田目夢子であります。

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	サステナビリティ委員会	RC委員会(注)	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
取締役	藤田 進					●		●			
	藤田 進一		●	●		●	●	●	●		●
	仁田 雅志	●	●		●	●				●	
	前川 研吾	●	●	●		●	●		●		●
監査役	武田 克実				●	●			●	●	●
	岡田 義廣	●				●			●	●	
	富田 純司	●								●	●
	吉田 夢子	●								●	●
執行役員	渡邊 敏之					●		●			
	大久保 明			●	●	●		●	●	●	●
	庄田 桂二					●		●			
	徳原 秀男				●			●			
	佐藤 博明					●		●	●		
	細川 紀仁				●	●	●	●	●	●	
	布施 正志							●			
	尾崎 大造			●				●	●		●

(注) リスクマネジメント・コンプライアンス委員会

第5号議案 監査役の報酬額改定の件

当社の監査役の報酬額は、2007年3月27日開催の第17回定時株主総会において年額30百万円以内とご承認いただいております。

第2号議案及び第4号議案が可決されますと、本株主総会の終結の時から監査役は4名に増員となります。

つきましては、監査体制の強化及び監査役員数の見直し等を勘案し、現在ご承認いただいている年額30百万円以内を年額50百万円以内に改定いたしたいと存じます。

以上

株主総会会場ご案内図

日時：2024年3月27日（水曜日）午前10時00分

場所：東京都千代田区大手町一丁目7番2号

大手町サンケイプラザ3階

電話（03）3273-2230（代表）



- ◎ J R 東京駅丸の内北口より徒歩約7分
- ◎ 地下鉄 丸ノ内線、半蔵門線、千代田線、東西線、都営三田線
大手町駅下車A4・E1出口直結

※本総会用の駐車場のご用意はありません。
公共の交通機関でお越しいただきますようお願い申し上げます。