証券コード　3299
平成28年３月７日

株主各位

東京都中央区日本橋浜町三丁目19番３号
株式会社　ムゲンエステート
代表取締役社長　藤田　進一

第26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26回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。
　なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討くださいまして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成28年３月24日（木曜日）午後６時00分までに到着するよう、ご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬　具

記

１：日時　　平成28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　　東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目１番１号
　　ロイヤルパークホテル　２階　「東雲」

３：目的事項

報告事項　１．第26期（平成27年１月１日から平成27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26期連結計算書類監査結果報告の件

決議事項　第１号議案　剰余金処分の件
　　第２号議案　定款一部変更の件
　　第３号議案　取締役６名選任の件

４：招集にあたっての決定事項

（1）代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主の方１名を代理人としてご出席いただけます。但し、代理権を証明する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

（2）議決権の不統一行使をされる場合には、株主総会の３日前までに議決権の不統一行使を行う旨とその理由を書面により当社にご通知ください。

以　上

（お願い）
◎当日ご出席の際は、同封の議決権行使書用紙を会場受付へご提出くださいますよう、お願い申し上げます。
◎なお、紙資源節約のため本招集ご通知をご持参いただきますよう、重ねてお願い申し上げます。
◎株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（http://www.mugen-estate.co.jp/）に掲載させていただきます。

（添付書類）

事　業　報　告

第26期
〔平成27年 1 月 1 日から
平成27年12月31日まで〕

1．企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

①　当連結会計年度の事業の状況

当連結会計年度（平成27年１月１日～平成27年12月31日）におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀による金融緩和策の継続等により企業収益の改善が進み緩やかな回復基調を辿りました。個人消費においても雇用・所得環境が改善する中で、日本経済は全体としては底堅い動きとなりました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によりますと、平成27年12月度の首都圏１都３県（東京、神奈川、埼玉、千葉）における中古マンションの成約㎡単価は45.44万円／㎡（前年同月比1.3％増）、成約価格は2,864万円（同0.6％増）となり、ともに平成25年１月から36カ月連続で前年同月を上回って推移しております。東京都の伸びが全体を牽引し、生活利便性が高いエリアの中古マンションが堅調を維持している他、都心部では資産運用や相続対策等、購入者が居住する用途以外にも幅広い中古不動産売買のニーズが継続しております。

このような市場環境の中、当社グループは主力事業である不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、引き続き成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動を強化してまいりました。

不動産売買事業における投資用不動産販売につきましては、国内外の不動産投資ニーズが堅調を維持する中、商品ラインナップの更なる充実に努めてまいりました。その結果、５億円超の一棟投資用不動産販売が13件（前期比８件増）となった他、購入者が投資用として利用する区分所有物件（店舗や区分所有マンション等）の販売も順調に増加し、投資用不動産の売上高は前期比79.9％増の343億24百万円となり、引き続き全社業績を大きく牽引しております。

不動産売買事業における居住用不動産販売につきましては、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続する中、取扱いの価格帯を広げ、都心部や生活利便性の高いエリアにおける買取再販活動を強化した結果、概ね計画通りに推移致しました。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に連動して、不動産賃貸収入が増加傾向で推移しております。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は457億６百万円（前期比51.5

％増)、営業利益は61億23百万円（同76.7％増)、経常利益は55億73百万円(同81.2％増)、当期純利益は33億82百万円（同92.2％増）となりました。
(注)「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション・一棟オフィスビル・一棟アパート等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「居住用不動産」は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。

セグメント別の業績は、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、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売が227件（前期比87件増)、平均販売単価は15,121万円(同10.8％増）となり、売上高は343億24百万円（同79.7％増）となりました。また、区分所有マンション等の居住用不動産の販売は375件（同34件減)、平均販売単価は2,536万円（同2.6％増）となり、売上高は95億11百万円（同5.9％減）となりました。
以上の結果、売上高は438億66百万円（前期比50.0％増)、セグメント利益(営業利益）は62億33百万円（同66.6％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、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入が18億21百万円（前期比97.3％増）となり、安定した収益基盤として着実に成長を続けております。
以上の結果、売上高は18億39百万円（前期比98.5％増)、セグメント利益(営業利益）は８億33百万円（同101.5％増）となりました。

② 次期（平成28年１月１日から平成28年12月31日まで）の見通し
次期の見通しにつきましては、中国経済の減速や原油価格の低迷等により、グローバル金融市場の混乱が長引けば日本経済に影響を及ぼす可能性があります。先行き不透明な状況下にありますが、政府・日銀の各種政策が下支えする中で、国内経済は引き続き緩やかな回復基調が続くものと予想されます。
当社グループの属する不動産業界におきましては、低金利等、資金調達環境は概ね良好に推移すると思われ、エリア・物件毎に強弱混在の様相を呈するものの、首都圏１都３県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の生活利便性の高いエリアにおける中古不動産購入ニーズは継続するものと考えております。
このような市場環境の中、当社グループは、本店、新宿支店及び横浜支店の３つの営業拠点から首都圏１都３県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の深耕・拡大を図るため、不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、

成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動に注力した事業を展開してまいります。

不動産売買事業における一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産につきましては、販売件数は220件（前期比7件減）、平均販売単価は20,715万円（同37.0％増）、売上高は455億75百万円（同32.8％増）を見込んでおります。10億円を超える物件を含め、取扱物件の大型化を推進する中で販売件数は微減となるものの、引き続き平均販売単価の上昇による増収増益を目指してまいります。

不動産売買事業における区分所有マンション等の居住用不動産につきましては、販売件数は405件（前期比30件増）、平均販売単価は2,600万円（同2.5％増）、売上高は105億30百万円（同10.7％増）を見込んでおります。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入の収益源となる販売用不動産の増加を見込んでおり、売上高は22億55百万円（同22.6％増）を計画しております。

以上の諸施策の実行により、次期の連結業績見通しは、売上高は583億97百万円（前期比27.8％増）、営業利益は74億25百万円（同21.3％増）、経常利益は66億32百万円（同19.0％増）、親会社株主に帰属する当期純利益は41億85百万円（同23.7％増）の増収増益を見込んでおります。

(2) 設備投資の状況

重要な該当事項はありません。

(3) 資金調達の状況

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

(4) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社グループを取り巻く中長期的な事業環境は、消費税率の再引き上げ等による環境の変化が想定されるものの、首都圏への人口集中が継続する中、オリンピック・パラリンピックの東京開催決定の追い風もあり、緩やかな上昇基調が続くものと予想されます。

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

このような事業環境の中、当社グループは、「Ｓｐｅｅｄ」、「Ｓａｔｉｓｆａｃｔｉｏｎ」、「Ｓｋｉｌｌ」の３つのＳをキーワードとした経営基本戦略（持続的

成長を担保する強固な収益基盤の確立を目指す）の実行を以下の課題と施策に落とし込み、首都圏の中古不動産再生事業において、売上高Ｎｏ.１企業の実現を目指してまいります。

① 首都圏ドミナント戦略の推進

東京圏への人口集中が想定される中、地方都市への支店展開は行わず、首都圏ドミナント戦略の推進を継続してまいります。本店、新宿支店及び横浜支店の３つの営業拠点から、首都圏１都３県の深耕・拡大を図り、首都圏の中古不動産市場における競争力を強化してまいります。

② 投資用不動産販売における取り扱い平均販売単価の上昇

一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産販売において、当社グループの成長ドライバーとして更なる売上高の拡大を図るため、10億円を超える物件を含め、取扱物件の大型化を推進し、平均販売単価の上昇を進めてまいります。

③ 事業期間の維持・短縮

仕入決済（売主から買主である当社への所有権移転）から売上決済（売主である当社から買主への所有権移転）までの事業期間の維持・短縮を図り、たな卸資産回転率の向上に努めてまいります。併せて、在庫滞留期間の長期化による商品評価損の計上等の在庫リスクを低減してまいります。

④ 商品ラインナップの充実

数百万円規模から10億円を超える販売価格帯の中で、一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル、一棟アパート等の投資用不動産から区分所有マンション、戸建等の居住用不動産まで多種多様な商品ラインナップの充実を図り、お客様の幅広い不動産購入ニーズにお応えしてまいります。

⑤ 経営資源の最適化

当社グループでは、業務拡大に伴う社内システム投資や人員増強等の経営資源の最適化を継続して実施していくことの重要性を認識しております。そのため、業務の制度・運用面からの見直しや社内管理データの共通化・一元化を推進し、効率的な業務運営の確立に努めてまいります。

⑥ 人材の育成と確保

当社グループでは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。人員計画に基づく定期採

用や中途採用の実施に当たっては、当社グループの企業理念に賛同し、共に成長しようという意欲があり、行動力のある人材の確保に努めてまいります。また、社内教育・研修制度の充実を図り、社員一人ひとりの成長をサポートできる仕組みを強化してまいります。

⑦　コンプライアンス経営体制の強化

当社グループは、コンプライアンス経営に徹することの重要性を認識し、企業理念の１つに掲げております。コンプライアンス最優先の企業経営を行うために、企業倫理を確立するとともに、法令及び社内諸規程を遵守するコンプライアンス経営の推進を強化していくことが必要であると考えております。そのため、役員及び社員等は、倫理・コンプライアンスに関する行動規範を共有するとともに、常に倫理観と社会的良識をもって行動し、社会から信頼される会社として評価され、持続的に発展するように努めてまいります。また、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、監査機能の充実を図るために、内部監査部門、監査役会及び会計監査人との連携を強化してまいります。

⑧　リスク管理体制の強化

当社グループは、主要なリスクとして、戦略リスク、災害リスク、オペレーショナルリスク及び財務リスクの４つを認識し、これらのリスクを事前に回避すること及び万一リスクが顕在化した場合の当社グループの被害の最小化を図ることが必要であると考えております。そのため、リスク管理規程を定め、リスクマネジメント活動を推進するとともに、リスク管理体制を強化するために、リスク毎に想定される動機、原因及び背景を踏まえて、毎年リスクの洗い直しを実施してまいります。また、今後におきましても、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、内部監査計画に基づく定期監査を実施してまいります。

⑨　財務体質及び資金調達力の強化

東京証券取引所市場第一部への市場変更を契機に、従来の銀行借入による間接金融中心の資金調達のみならず、引き続き、直接金融を含む多様な資金調達手段を検討し、財務基盤の更なる強化及び安定化に向け、尽力してまいります。そのためにも、常に様々な角度より当社グループのおかれている状況をデータ分析したうえで、定期的に金融機関等への業況説明を行い、相互理解の促進に努めてまいります。

(5) 財産及び損益の状況

区　　分	第23期 (平成24年度)	第24期 (平成25年度)	第25期 (平成26年度)	第26期 (当連結会計年度) (平成27年度)
売上高 (千円)	12,877,015	20,830,575	30,175,343	45,706,748
経常利益 (千円)	382,913	1,974,232	3,076,145	5,573,410
当期純利益 (千円)	225,051	1,127,658	1,759,585	3,382,083
1株当たり当期純利益 (円)	27.25	136.55	181.76	308.31
総資産 (千円)	10,022,282	16,579,156	27,576,305	43,291,556
純資産 (千円)	1,955,020	3,066,161	7,765,203	11,013,963
1株当たり純資産 (円)	236.73	371.27	707.99	996.46

(注) 1．第23期及び第24期の数値については、金融商品取引法第193条の２第１項に基づき監査を受けた連結計算書類の数値を記載しておりますが、会社法第444条第４項に定める監査役及び会計監査人の監査を受けておりません。
2．平成26年３月26日付で普通株式１株につき500株の株式分割を行っておりますが、第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり純資産及び１株当たり当期純利益を算定しております。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社との関係

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	主要な事業内容
株式会社フジホーム	10百万円	100.0%	不動産内外装工事事業 不動産流通事業 不動産管理事業

(7) 主要な事業内容（平成27年12月31日現在）

当社グループは、中古不動産の買取再販事業を中核として、首都圏１都３県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）において事業を展開しております。買取した中古不動産は、「投資用不動産（一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等）」及び「居住用不動産（区分所有マンション等）」に区分して管理しており、子会社である㈱フジホームでバリューアップ（内外装工事等の実施による不動産価値・収益性の向上）を図り、「再生不動産」として販売しております。

セグメント区分	事業区分 (主要な会社)	主　要　な　事　業　内　容
不動産売買事業	不動産買取再販事業 (当社)	中古不動産の買取、リフォーム企画及び販売
	不動産内外装工事事業 (㈱フジホーム)	当社が買取した中古不動産の内外装工事
	不動産流通事業 (㈱フジホーム)	当社の保有物件を販売する際の仲介業務
賃貸その他事業	不動産賃貸事業 (当社)	当社が保有する「投資用不動産」等の賃貸業務
	不動産管理事業 (㈱フジホーム)	当社が保有する「投資用不動産」等の管理業務

(8) 主要な営業所（平成27年12月31日現在）

本　　社　　東京都中央区
横浜支店　　神奈川県横浜市西区
新宿支店　　東京都新宿区

(9) 従業員の状況（平成27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
163 名	21 名増	39.1 歳	5.0 年

（注）従業員数には、使用人兼務役員は含んでおりません。

(10) 主要な借入先の状況（平成27年12月31日現在）

借入先	借入額
東京信用金庫	2,574百万円
株式会社新銀行東京	2,378百万円
城北信用金庫	2,218百万円
株式会社群馬銀行	1,925百万円
大東京信用組合	1,675百万円
東京シティ信用金庫	1,185百万円
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,102百万円

（注）当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行３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	1,200百万円
借入実行残高	778百万円
差引額	421百万円

(11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

株式会社東京証券取引所よりご承認いただき、平成28年２月５日付をもちまして、当社株式は東京証券取引所マザーズ市場から同取引所市場第一部へ市場変更いたしました。

2．会社の株式に関する事項

(1) 発行可能株式総数　32,000,000株

(2) 発行済株式の総数　11,005,000株

(3) 株主数　1,685名

(4) 上位10名の株主

株主名	持株数	持株比率
藤田進	4,184,800株	38.03%
藤田進一	1,520,500株	13.82%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	736,800株	6.70%
藤田百合子	500,000株	4.54%
藤田由香	400,000株	3.63%
庄田桂二	350,500株	3.18%
庄田優子	350,000株	3.18%
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	310,000株	2.82%
THE BANK OF NEW YORK 133524	194,500株	1.77%
依田満	175,500株	1.59%

（注）大和証券投資信託委託株式会社から平成27年９月24日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書により、同年９月15日現在同社が720,600株（保有割合6.57%）を保有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末における同社の実質所有株式数の確認ができていないため、上記大株主には含めておりません。

(5) その他株式に関する重要な事項

① 期中における新株予約権の行使により、発行済株式の総数は37,000株増加しております。

② 平成28年１月15日開催の取締役会決議により、平成28年２月５日を受渡期日として引受人の買取引受による売出し850,000株を実施しております。売出人及び売出株式数は以下のとおりであります。

売出人	売出株式数
藤田　　進	400,000株
藤田　百合子	150,000株
藤田　進一	100,000株
依田　　満	100,000株
藤田　由香	50,000株
庄田　桂二	25,000株
庄田　優子	25,000株

3．会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況
(平成27年12月31日現在)

	第１回新株予約権	2015年新株予約権	第２回新株予約権
発行決議日	平成19年８月21日	平成27年４月10日	平成27年４月10日
区分	取　締　役（社外取締役は除く）		
新株予約権を有する役員の人数	１名	６名	５名
新株予約権の数	30個	101個	135個
新株予約権の目的となる株式の数	15,000株（注１）	10,100株	13,500株
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式		
新株予約権１個当たりの発行価額	無償	241,700円（注２）	無償
新株予約権１個の行使に際して出資される財産の価額	70,000円 (１株当たり140円)	100円 (１株当たり1円)	254,900円 (１株当たり2,549円)
権利行使期間	平成21年９月１日から 平成29年７月31日まで	平成27年５月１日から 平成57年４月30日まで	平成29年４月11日から 平成32年４月10日まで
新株予約権行使の条件	(別記１)	(別記２)	(別記３)

(注) １．平成26年３月26日をもって、普通株式１株を500株に分割しており、平成27年12月31日現在、第１回新株予約権１個につき目的となる株式数は、500株であります。
２．2015年新株予約権の払込金額は、当社または子会社の役員が有する同額の当社に対する報酬債権と相殺するものとします。

(別記１)
新株予約権の行使の条件

① 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。但し、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合で、当社取締役会が特に認めて対象者に書面で通知した場合に限り、引き続き新株予約権を行使することができる。

② 新株予約権は、当社株式が証券取引所に上場された後、半年経過した場合に限り、行使することができる。但し、新株予約権を行使することにより、行使された新株予約権の総数が、割り当てられた新株予約権の目的たる株式数に次の割合を乗じた数（但し、かかる方法により計算した株式数が、１単元の株式数又はその整数倍に満たない場合は、１単元未満の株式数を切り上げ、単元株式数の整数倍に切り上げた数とする。１個又は１株未満の端数が生じた場合も、これを切り上げるものとする。）を上回らないことを条件とする。

当社株式の上場日の後、半年以降１年半まで　２分の１
当社株式の上場日の後、１年半以降　　２分の２

その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第１回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。

（別記２）
新株予約権の行使の条件

① 新株予約権者は、当社又は当社子会社の取締役又は監査役の地位を喪失した日のいずれか遅い日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行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。

（別記３）
新株予約権の行使の条件

① 新株予約権者は、権利行使時においても、当社の取締役、監査役及び従業員ならびに当社子会社の取締役、監査役及び従業員の地位にあることを要する。

② 新株予約権者が死亡した場合、相続人はこれを行使することができない。

(2) 当事業年度中に交付した新株予約権等の状況

当事業年度中に当社従業員、当社子会社役員及び従業員に職務執行の対価として交付した新株予約権等は、(１)に記載の第２回新株予約権及び2015年新株予約権のとおりであり、その区分別合計は下記のとおりであります。

・当社従業員、当社子会社役員及び従業員に職務執行の対価として交付した新株予約権の区分別合計

	名　　称	個　　数	交 付 者 数
当社子会社役員	2015年新株予約権	20個	１名
当社従業員 （当 社 役 員 を 除 く）	第２回新株予約権	301個	96名
当社子会社役員及び従業員 （当社の役員及び従業員を除く）	第２回新株予約権	129個	38名

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

4．会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の氏名等（平成27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	―
専務取締役	依田　満	営業本部長兼横浜支店長
常務取締役	吉岡隆夫	管理本部長
取締役	渡邉敏之	新宿支店長兼新宿第一営業部長
取締役	大久保明	総務部長
取締役	四方仁史	―
常勤監査役	武田克実	―
監査役	岡田義廣	税理士（岡田義廣税理士事務所）
監査役	富田純司	弁護士（長野法律事務所） 住友ベークライト㈱社外監査役

（注）1．平成28年１月１日付人事異動により、依田満氏は専務取締役営業本部長、渡邉敏之氏は取締役新宿第一営業部長となっており、また、平成28年２月16日付人事異動により、依田満氏は専務取締役、渡邉敏之氏は取締役営業本部長兼新宿第一営業部長となっております。

2．取締役　四方仁史氏は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。

3．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ます。

4．当社は、取締役　四方仁史氏、及び監査役　岡田義廣氏を、東京証券取引所の定める独立役員に指定しております。
なお、監査役　富田純司氏は、同取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしていることから、新たに独立役員として届け出る予定であります。

5．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) 取締役及び監査役の報酬等の額

区分	支給人員	報酬等の額
取締役 （うち社外取締役）	7名 （1名）	186,172千円 (4,500千円)
監査役 （うち社外監査役）	3名 （2名）	19,262千円 (7,500千円)
合計 （うち社外役員）	10名 （3名）	205,435千円 (12,000千円)

（注）1．取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2．上記報酬等の額には、平成27年４月10日開催の取締役会の決議によりストックオプションとして当社取締役６名に付与した新株予約権28,972千円が含まれております。

3．上記報酬等の額には、当事業年度に計上した役員退職慰労引当金繰入額5,312千円（取締役5,100千円、監査役212千円）が含まれております。
4．上記支給額のほか、平成27年３月27日開催の第25回定時株主総会において、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打切り支給決議に基づき、退職慰労金を各取締役及び各監査役の退任時に支払う予定であります。その総額は、取締役６名（社外取締役は除く）に対して166,955千円、監査役１名（社外監査役は除く）に対して3,250千円となる予定であります。なお、この金額には、上記（注）３に記載している当事業年度及び過年度の事業報告において開示した役員退職慰労引当金の繰入額を含んでおります。

(3) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先である他の法人等と当社との関係

社外監査役　岡田義廣氏の兼職先である岡田義廣税理士事務所と当社との間に特別な関係はありません。

社外監査役　富田純司氏の兼職先である長野法律事務所及び住友ベークライト㈱と当社との間に特別な関係はありません。

② 社外役員の主な活動状況

区分	氏名	取締役会・監査役会への出席状況	主な活動状況
取締役	四方　仁史	当事業年度開催の取締役会19回中19回出席	前職における執行役員としての高度な会社経営・組織運営や広報・ＩＲ等に関する豊富な知識と経験に基づいた助言、提言等を行っております。
監査役	岡田　義廣	当事業年度開催の取締役会19回中19回出席 当事業年度開催の監査役会12回中12回出席	税理士としての豊富な知識と経験に基づく専門的な見地から適宜発言を行っております。
監査役	富田　純司	当事業年度開催の取締役会19回中17回出席 当事業年度開催の監査役会12回中12回出席	弁護士としての豊富な知識と経験に基づく専門的な見地から適宜発言を行っております。

③ 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役及び社外監査役との間で、会社法第423条第１項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には賠償責任を限定する契約を締結することができる旨、ならびに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旨を定款にて定めております。

上記に基づき、当社は社外取締役及び社外監査役との間に当該契約を締結しており、その賠償責任の限度額は法令で定める最低責任限度額となっております。

5．会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

新日本有限責任監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	
イ.公認会計士法第２条第１項の業務に係る報酬等の額	27百万円
ロ.公認会計士法第２条第１項の業務以外の業務に係る報酬等の額	１百万円
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	28百万円

（注）１．当社監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、職務遂行状況や報酬見積りの算出根拠などを確認し検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第１項及び同条第２項の同意を行っております。

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の額を区分しておらず、実質的に区分できないため、イ.の金額にはこれらの合計額を記載しております。

３．公認会計士法第２条第１項の業務以外の業務の内容
東京証券取引所への市場変更に係る提出書類の確認業務

(3) 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、監査役全員の合意に基づき、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。

(4) 会計監査人が現に受けている業務停止処分等

① 処分対象

新日本有限責任監査法人

② 処分内容

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

③ 処分理由

・社員の過失による虚偽証明
・監査法人の運営が著しく不当

6．会社の体制及び方針

(1) 職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

当社は、会社法及び会社法施行規則に定める「業務の適正を確保するための体制」につきまして、次に記載のとおり取締役会において決議しております。

内部統制システム構築の基本方針

当社は、株主をはじめ、お客様、社会、従業員等のステークホルダーとの適切な関係を維持し、不動産販売業者としての社会的使命・責務を全うすることで長期的な業績向上と企業価値の増大に努めます。そのために、当社は、健全で透明性の高い内部統制システムを構築し、適切なコーポレート・ガバナンスを行ってまいります。

1．取締役及び従業員の法令等の遵守、ならびにリスク管理に関する体制について
(会社法第362条第４項第６号、会社法施行規則第100条第１項第２号及び第４号)

(1) 取締役会は、リスク管理体制を構築するとともに、取締役及び従業員の職務の執行が法令等に適合することを確保します。また、内部通報制度を設置し、法令等に反する行為の未然防止もしくは早期発見を図ります。

(2) 取締役会は、反社会的勢力との関係遮断を企業防衛の観点から必要不可欠なことと捉え、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等について
(会社法施行規則第100条第１項第１号及び第３号)

(1) 取締役会は、職務権限規程や業務分掌規程等に基づく適切な権限委譲や稟議制度について定め、取締役の効率的な職務執行環境を整備します。

(2) 取締役会は、文書管理規程等必要な諸規程を定め、主要会議の議事録やその資料及び業務執行に係る重要書類や報告書等について適切に保存管理します。

3．当社及びその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制について
(会社法施行規則第100条第１項第５号)

(1) 取締役会は、当社の子会社を管理する部署及び規程を定め、当社及びその子会社から成る企業集団における業務の執行及び法令等の遵守状況ならびにリスク管理の体制について監督し、適正かつ効率的な事業運営を行います。

(2) 取締役会は、必要に応じて、当社の子会社に対してその役員及び従業員の職務の執行状況等についての報告を求めます。

4．監査役職務の補助要員の配置と独立性及び当該補助要員に対する指示の実効性の確保について
(会社法施行規則第100条第３項第１号、第２号及び第３号)

(1) 取締役会は、監査役からその職務を補助すべき使用人を置くことを求められた場合は、監査役スタッフを配置します。

(2) 監査役スタッフは監査役の指揮命令により業務を行います。当該監査役スタッフの異動や評価・処遇については予め監査役の同意を得た上で決定します。

5．監査役への報告、費用等の処理及び監査役監査の実効性を確保するための体制について
(会社法施行規則第100条第３項第４号、第５号、第６号及び第７号)

(1) 当社取締役、子会社の役員、ならびに当社及びその子会社の従業員は、当社監査役の求めに応じて、会社経営及び事業運営上の重要事項や業務執行の状況及び結果について報告します。

(2) 当社取締役、子会社の役員、ならびに当社及びその子会社の従業員は、法令等の違反等、当社及びその子会社から成る企業集団に著しい損害を及ぼすおそれのある事実については、これを発見次第直ちに当社監査役に対して報告します。

(3) 当社は、当社監査役に報告を行った者に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社取締役、子会社の役員、ならびに当社及びその子会社の従業員に周知徹底します。

(4) 当社は、監査役がその職務の執行について、当社に対し会社法第388条に基づく費用の前払い、または償還等の請求をしたときは、当該請求に係る費用または債務が当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理します。

(5) 代表取締役社長は、監査役と適宜に会合をもち意思疎通を図るほか、監査役が実効的な監査を行なうことができる環境を整備します。

6．上記の内部統制システムの整備及び運用に関し、内部監査部門が当社及びその子会社から成る企業集団の内部監査を実施し、監査役は取締役の職務の執行状況を監査します。

以　上

(2) 内部統制システムの運用状況の概要

当社は、平成27年５月に内部統制システム構築の基本方針について、上記（1）のように取締役会決議により定めその運用に努めて参りました。当社の取締役会は、取締役７名（うち、社外取締役１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時行い、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さないと認められる行為については、当社として適切な対応が必要であると考えており、今後の法制度の整備状況や社会的な動向も見極めつつ、今後も検討を続けてまいります。

(4) 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、株主の皆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、将来の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、株主利益を高め、株主還元を充実させることを基本方針としております。

また、中長期的な観点から、成長・拡大期にある当社の現状を鑑み、配当性向のみならず、株主資本配当率、ＲＯＥ、利益成長率の水準、証券市場を取り巻く環境の変化等を総合的に勘案して、最適な配当を実施する方針であります。

当期につきましては、業績見通しの達成状況も勘案し、株主の皆様に感謝の意を表すため、期末配当金は、１株につき32円となる予想であります。なお、本件につきましては、平成28年３月に開催予定の定時株主総会に付議する予定であります。また、次期（平成28年12月期）の配当につきましては、業績見通しを勘案し、期末配当38円を予想しております。

（注）この事業報告に記載の金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連結貸借対照表

(平成27年12月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**41,293,488**	**流動負債**	**9,750,234**
現金及び預金	7,106,471	買掛金	721,108
売掛金	22,863	短期借入金	4,042,142
販売用不動産	33,046,378	1年内返済予定の長期借入金	2,574,573
仕掛販売用不動産	57,864	未払法人税等	1,832,086
繰延税金資産	294,629	賞与引当金	63,827
その他	774,633	工事保証引当金	34,845
貸倒引当金	△9,352	その他	481,650
固定資産	**1,998,068**	**固定負債**	**22,527,358**
有形固定資産	**1,674,179**	長期借入金	21,899,246
建物	663,621	退職給付に係る負債	56,844
土地	960,434	その他	571,268
その他	50,123	**負債合計**	**32,277,593**
無形固定資産	**117,833**	**純資産の部**	
借地権	55,637	**株主資本**	**10,966,011**
その他	62,196	**資本金**	**1,586,930**
投資その他の資産	**206,054**	**資本剰余金**	**1,509,930**
繰延税金資産	106,302	**利益剰余金**	**7,869,151**
その他	99,752	**新株予約権**	**47,952**
		純資産合計	**11,013,963**
資産合計	**43,291,556**	**負債・純資産合計**	**43,291,556**

(注)　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

〔平成27年１月１日から
平成27年12月31日まで〕

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		**45,706,748**
売上原価		**36,421,289**
売上総利益		**9,285,459**
販売費及び一般管理費		**3,162,005**
営業利益		**6,123,454**
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,471	
受取手数料	10,479	
違約金収入	33,427	
その他	11,666	**57,043**
営業外費用		
支払利息	508,808	
支払手数料	53,587	
その他	44,691	**607,087**
経常利益		**5,573,410**
特別利益		
固定資産売却益	28,521	
その他	175	**28,696**
特別損失		
固定資産売却損	43	**43**
税金等調整前当期純利益		**5,602,063**
法人税、住民税及び事業税		2,406,177
法人税等調整額		△186,197
少数株主損益調整前当期純利益		**3,382,083**
当期純利益		**3,382,083**

(注)　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

〔平成27年１月１日から
平成27年12月31日まで〕

(単位：千円)

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	1,584,340	1,507,340	4,673,523	7,765,203	－	7,765,203
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）	2,590	2,590		5,180		5,180
剰余金の配当			△186,456	△186,456		△186,456
当期純利益			3,382,083	3,382,083		3,382,083
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					47,952	47,952
当期変動額合計	2,590	2,590	3,195,627	3,200,807	47,952	3,248,760
当期末残高	1,586,930	1,509,930	7,869,151	10,966,011	47,952	11,013,963

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1.連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

1.連結の範囲に関する事項

（1）連結子会社

①連結子会社の数　　1社

②連結子会社の名称　　株式会社フジホーム

（2）非連結子会社はありません。

2.持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3.連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4.会計処理基準に関する事項

（1）重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のないもの　　移動平均法による原価法を採用しております。

②たな卸資産

a 販売用不動産
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

b 仕掛販売用不動産
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

（2）重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）　定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	6年～41年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	4年～15年

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

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

（3）重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金	債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
②賞与引当金	従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。
③工事保証引当金	販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。
④役員退職慰労引当金	役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。 （追加情報） 当社グループは、平成27年３月27日開催の定時株主総会において取締役及び監査役に対する退職慰労金を打切り支給することを決議いたしました。 これに伴い、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払分を固定負債の「その他」に含めて計上しております。

（4）退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

（5）その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理の方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

2．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	31,002,183千円
建物	647,070 〃
土地	947,646 〃
その他有形固定資産	19,869 〃
借地権	55,637 〃
その他投資その他の資産	40,000 〃
計	32,712,406千円

（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）	6,426,715千円
長期借入金	21,899,246 〃
計	28,325,961千円

2．有形固定資産の減価償却累計額　286,642千円

3．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	10,968,000株	37,000株	－株	11,005,000株

2．剰余金の配当に関する事項

（1）配当金支払額

平成27年３月27日開催の第25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	186,456,000円
・１株当たりの配当額	17円
・基準日	平成26年12月31日
・効力発生日	平成27年３月30日

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成28年３月25日開催の第26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	352,160,000円
・配当の原資	利益剰余金
・１株当たりの配当額	32円
・基準日	平成27年12月31日
・効力発生日	平成28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　27,600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。

4．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

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

（3）金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスクの管理

当社は、営業債権について、賃貸管理部が取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

②資金調達に係る流動性のリスクの管理

当社は、各部署からの報告に基づき財務部門が適時に資金計画表を作成・更新することにより流動性のリスクを管理しております。

（4）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2．金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注２)をご参照ください。）。

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	7,106,471	7,106,471	—
資産計	7,106,471	7,106,471	—
(1)短期借入金	4,042,142	4,042,142	—
(2)長期借入金	24,473,819	24,474,817	998
負債計	28,515,961	28,516,959	998

(注) 1．金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

（1）現金及び預金

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

（1）短期借入金

すべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

（2）長期借入金

時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、上記表は１年以内に返済予定のものを含んでおります。

(注) 2．時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額
その他投資その他の資産	46,990

その他投資その他の資産については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、「2．金融商品の時価等に関する事項」には含めておりません。

(注) 3．金銭債権の連結決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	１年以内	１年超 ５年以内	５年超 10年以内	10年超
現金及び預金	7,090,195	―	―	―
合計	7,090,195	―	―	―

(注) 4．長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	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
長期借入金	2,574,573	7,237,127	7,087,592	1,286,164	2,861,485	3,426,876
合計	2,574,573	7,237,127	7,087,592	1,286,164	2,861,485	3,426,876

5．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：千円)

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
836,436	721,149	1,557,585	1,616,984

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2．期中増減額のうち、主な増加額は不動産の購入（862,766千円)、主な減少額は不動産の売却（122,487千円）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。

6．１株当たり情報に関する注記

1．１株当たり純資産額	996円46銭
2．１株当たり当期純利益	308円31銭

7．重要な後発事象に関する注記

公募による新株式発行（一般募集）

当社は、平成28年１月15日開催の取締役会において、一般募集による新株式の発行を決議し、平成28年２月４日に払込を受けております。

（1）	発行株式の種類及び数	当社普通株式　900,000株	
（2）	払込金額	１株につき1,661.24円	
（3）	資本組入額	１株につき　830.62円	
（4）	払込金額の総額	1,495,116,000円	
（5）	増加する資本金及び	増加する資本金の額	747,558,000円
	資本準備金の額	増加する資本準備金の額	747,558,000円
（6）	払込期日	平成28年２月４日	
（7）	資金使途	不動産売買事業における運転資金（投資用不動産の仕入資金）の一部として	

第三者割当増資（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

当社は、平成28年１月15日開催の取締役会において、第三者割当による新株式の発行を決議し、平成28年２月22日に払込を受けております。

（1）	発行株式の種類及び数	当社普通株式　255,500株	
（2）	払込金額	１株につき1,661.24円	
（3）	資本組入額	１株につき　830.62円	
（4）	払込金額の総額	424,446,820円	
（5）	増加する資本金及び	増加する資本金の額	212,223,410円
	資本準備金の額	増加する資本準備金の額	212,223,410円
（6）	割当先	野村證券株式会社	
（7）	払込期日	平成28年２月22日	
（8）	資金使途	不動産売買事業における運転資金（投資用不動産の仕入資金）の一部として	

貸 借 対 照 表

(平成27年12月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**40,954,787**	**流動負債**	**9,739,372**
現金及び預金	6,764,912	買掛金	815,668
売掛金	22,209	短期借入金	4,042,142
販売用不動産	33,150,055	1年内返済予定の長期借入金	2,574,573
貯蔵品	1,460	未払金	77,932
前渡金	591,350	未払費用	43,045
前払費用	66,354	未払法人税等	1,793,251
繰延税金資産	253,097	前受金	208,872
その他	114,699	リース債務	801
貸倒引当金	△9,352	工事保証引当金	29,134
固定資産	**1,977,444**	賞与引当金	62,601
有形固定資産	**1,649,866**	預り金	91,350
建物	657,316	**固定負債**	**22,494,721**
車両運搬具	12,448	長期借入金	21,899,246
工具、器具及び備品	25,789	長期預り敷金保証金	367,592
土地	952,365	退職給付引当金	40,732
リース資産	1,947	リース債務	1,344
無形固定資産	**114,044**	資産除去債務	15,601
借地権	55,637	長期未払金	170,205
ソフトウェア	56,549	**負債合計**	**32,234,094**
電話加入権	1,857	**純資産の部**	
投資その他の資産	**213,533**	**株主資本**	**10,650,185**
関係会社株式	16,616	**資本金**	**1,586,930**
出資金	46,540	**資本剰余金**	**1,509,930**
繰延税金資産	98,669	資本準備金	1,509,930
その他	51,707	**利益剰余金**	**7,553,325**
資産合計	**42,932,231**	利益準備金	3,428
		その他利益剰余金	7,549,896
		別途積立金	15,000
		繰越利益剰余金	7,534,896
		新株予約権	**47,952**
		純資産合計	**10,698,137**
		負債・純資産合計	**42,932,231**

(注)　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

〔平成27年 1 月 1 日から
平成27年12月31日まで〕

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		**45,668,119**
売上原価		**36,623,953**
売上総利益		**9,044,166**
販売費及び一般管理費		**3,038,304**
営業利益		**6,005,862**
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,378	
違約金収入	33,427	
業務受託料	7,800	
その他	12,293	**54,899**
営業外費用		
支払利息	508,176	
支払手数料	53,583	
その他	44,691	**606,452**
経常利益		**5,454,309**
特別利益		
固定資産売却益	28,502	**28,502**
特別損失		
固定資産売却損	43	**43**
税引前当期純利益		**5,482,768**
法人税、住民税及び事業税		2,342,742
法人税等調整額		△174,235
当期純利益		**3,314,261**

(注)　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

〔平成27年 1 月 1 日から
平成27年12月31日まで〕

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	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	1,584,340	1,507,340	1,507,340	3,428	15,000	4,407,090	4,425,519	7,517,199
当期変動額								
新株の発行(新株予約権の行使)	2,590	2,590	2,590					5,180
剰余金の配当						△186,456	△186,456	△186,456
当期純利益						3,314,261	3,314,261	3,314,261
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	2,590	2,590	2,590	—	—	3,127,805	3,127,805	3,132,985
当期末残高	1,586,930	1,509,930	1,509,930	3,428	15,000	7,534,896	7,553,325	10,650,185

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	—	7,517,199
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)		5,180
剰余金の配当		△186,456
当期純利益		3,314,261
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	47,952	47,952
当期変動額合計	47,952	3,180,938
当期末残高	47,952	10,698,137

(注)　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1．重要な会計方針に係る事項に関する注記

1．資産の評価基準及び評価方法

（1）有価証券

子会社株式　　移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のないもの　　移動平均法による原価法を採用しております。

（2）販売用不動産　　個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

2．固定資産の減価償却の方法

（1）有形固定資産（リース資産を除く）　　定額法を採用しております。
なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	6年～41年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	4年～15年

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

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

3．引当金の計上基準

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

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

（3）工事保証引当金　　販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

（4）退職給付引当金　　従業員に対する退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額を計上しております。
なお、退職給付債務の算定に当たり、簡便法を採用しております。

（5）役員退職慰労引当金　役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金内規に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

（追加情報）

当社は、平成27年３月27日開催の定時株主総会において取締役及び監査役に対する退職慰労金を打切り支給することを決議いたしました。

これに伴い、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払分を固定負債の「長期未払金」に計上しております。

４．その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理の方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

２．貸借対照表に関する注記

１．担保資産及び担保付債務

（１）担保に供している資産

販売用不動産	31,083,218千円
建物	648,275 〃
工具、器具及び備品	19,869 〃
土地	947,646 〃
借地権	55,637 〃
出資金	40,000 〃
計	32,794,647千円

（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）	6,426,715千円
長期借入金	21,899,246 〃
計	28,325,961千円

２．有形固定資産の減価償却累計額　281,770千円

３．関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	945千円
短期金銭債務	400,150千円

3．損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引	1,995,664千円
営業取引以外の取引	8,468千円

4．株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

該当事項はありません。

5．税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産（流動）	
未払事業税	111,334千円
減価償却費	94,218 〃
賞与引当金	20,698 〃
工事保証引当金	9,632 〃
その他	17,212 〃
繰延税金資産（流動）計	253,097千円
繰延税金資産（固定）	
退職給付引当金	13,140千円
役員退職慰労引当金	54,909 〃
新株予約権	9,433 〃
資産除去債務	5,033 〃
その他	17,431 〃
繰延税金負債（固定）との相殺	△1,279 〃
繰延税金資産（固定）計	98,669千円
繰延税金資産　計	351,766千円
繰延税金負債（固定）	
資金除去債務に対応する除去費用	1,279千円
繰延税金資産（固定）との相殺	△1,279 〃
繰延税金負債　計	－
差引：繰延税金資産純額	351,766千円

6．関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等　　(単位：千円)

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	1,903,360	買掛金	400,106
				管理業務の受託	7,800	未収入金	702

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

7．1株当たり情報に関する注記

1．1株当たり純資産額　　967円76銭

2．1株当たり当期純利益　　302円13銭

8．重要な後発事象に関する注記

連結注記表の「7．重要な後発事象に関する注記」をご参照ください。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書謄本

独立監査人の監査報告書

平成28年２月12日

株式会社　ムゲンエステート
　取　締　役　会　　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　川井　克之　㊞

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　齋藤　祐暢　㊞

当監査法人は、会社法第444条第４項の規定に基づき、株式会社ムゲンエステートの平成27年１月１日から平成27年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ムゲンエステート及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

会計監査人の監査報告書謄本

独立監査人の監査報告書

平成28年２月12日

株式会社　ムゲンエステート
　取　締　役　会　　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　川井　克之　㊞

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　齋藤　祐暢　㊞

当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、株式会社ムゲンエステートの平成27年１月１日から平成27年12月31日までの第26期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

監査役会の監査報告書謄本

監　査　報　告　書

当監査役会は、平成27年１月1日から平成27年12月31日までの第26期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

１．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担、監査計画等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

２．監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

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

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

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

(3) 連結計算書類の監査結果

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

平成28年２月16日

株式会社　ムゲンエステート　監査役会

常勤監査役　武　田　克　実　㊞

社外監査役　岡　田　義　廣　㊞

社外監査役　富　田　純　司　㊞

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、将来の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、株主利益を高め、株主還元を充実させることを基本方針としております。

このような方針のもと、当期の期末配当につきましては、経営体質の強化と今後の事業の継続的成長のための内部留保を総合的に勘案した上で、当期の堅調な業績に応じ増配すること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32円　　総額352,160,000円

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日
　　平成28年３月28日

第２号議案　定款一部変更の件

平成27年５月１日施行の「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号）において、責任限定契約を締結できる会社役員の範囲が変更されたことに伴い、業務執行を行わない取締役及び社外監査役ではない監査役についても、その期待される役割を十分に発揮できるよう責任限定契約の締結を可能といたしたく定款第30条（取締役の責任免除）及び第40条（監査役の責任免除）の規定の一部の変更をお願いするものであります。

なお、本議案の定款第30条の変更に関しましては、監査役全員の同意を得ております。変更の内容は次のとおりであります。

（下線部分は変更箇所を示しております。）

現行	変更案
（取締役の責任免除） 第30条　（省略） ２　当社は、社外取締役との間で、会社法第423条第１項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、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。	（取締役の責任免除） 第30条　（省略） ２　当社は、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間で、会社法第423条第１項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、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。
（監査役の責任免除） 第40条　（省略） ２　当社は、社外監査役との間で、会社法第423条第１項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、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。	（監査役の責任免除） 第40条　（省略） ２　当社は、監査役との間で、会社法第423条第１項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、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。

第３号議案　取締役６名選任の件

本総会終結のときをもって取締役７名が任期満了となります。つきましては、取締役会において機動的に意思決定が行えるよう１名減員し、取締役６名の選任をお願いしたいと存じます。取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	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	藤田（ふじた）　進（すすむ） (昭和23年5月2日生)	平成２年５月　当社設立 　　当社代表取締役社長 平成25年３月　当社代表取締役会長 　　(現任)	3,784,800株
2	藤田（ふじた）　進一（しんいち） (昭和45年5月13日生)	平成９年４月　当社入社 平成12年２月　当社取締役 平成13年２月　当社専務取締役 平成19年１月　当社専務取締役管理本部長 平成21年１月　当社専務取締役 平成22年６月　当社専務取締役横浜支店長 平成23年１月　当社専務取締役管理本部長 　　兼横浜支店長 平成25年１月　当社専務取締役管理本部長 平成25年３月　当社代表取締役社長 　　(現任)	1,420,500株
3	吉岡（よしおか）　隆夫（たかお） (昭和31年7月2日生)	平成14年７月　㈱フジホーム入社 平成15年12月　㈱フジホーム取締役 平成18年12月　当社入社 平成19年１月　当社財務部長 平成19年３月　当社取締役財務部長 平成21年１月　当社取締役管理部長 平成23年１月　当社取締役財務部長 平成25年３月　当社常務取締役管理本部長 　　兼財務部長 平成27年７月　当社常務取締役管理本部長 　　(現任)	35,500株

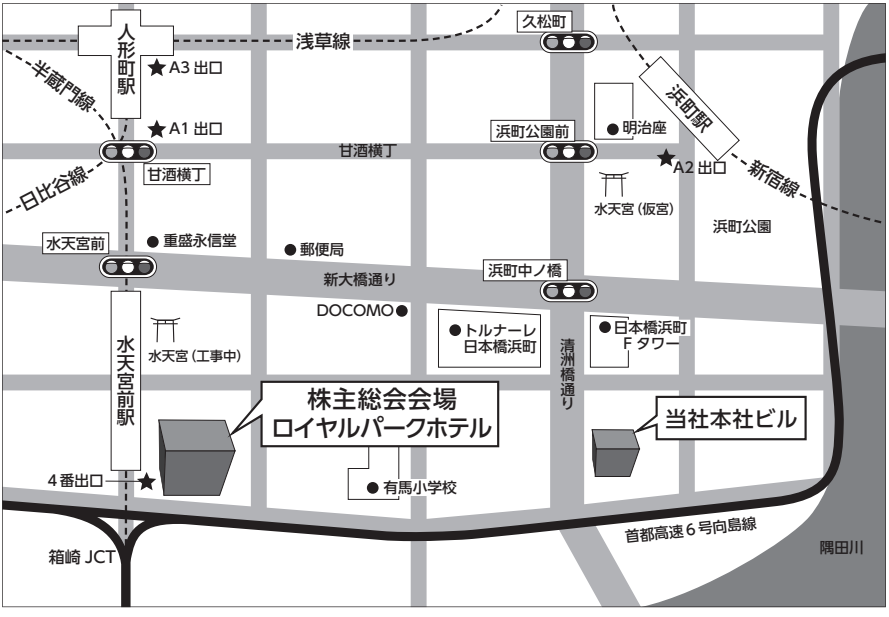
候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
4	渡邉（わたなべ） 敏之（としゆき） (昭和48年5月28日生)	平成９年４月　当社入社 平成10年４月　㈱フジホーム入社（転籍） 平成13年１月　当社入社 平成19年１月　当社第二営業部長 平成25年１月　当社営業統括部長兼第一営業部長 平成25年９月　当社取締役営業統括部長兼第一営業部長 平成27年１月　当社取締役新宿支店長兼新宿第一営業部長 平成28年１月　当社取締役新宿第一営業部長 平成28年２月　当社取締役営業本部長兼新宿第一営業部長（現任）	15,500株
5	大久保（おおくぼ） 明（あきら） (昭和48年3月20日生)	平成11年６月　当社入社 平成19年４月　当社総務経理部長 平成23年６月　当社総務部長 平成25年９月　当社取締役総務部長（現任）	105,500株
6	社外 独立 四方（しかた） 仁史（ひとし） (昭和24年2月22日生)	昭和48年４月　グンゼ㈱入社 平成18年６月　グンゼ㈱執行役員就任 平成24年３月　グンゼ㈱退職 平成25年７月　当社顧問 平成25年９月　当社取締役（現任）	500株

(注) １．各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
２．四方仁史氏は社外取締役候補者であります。
なお、当社は四方仁史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。
３．四方仁史氏は、既に２年６ヶ月間当社の社外取締役として、公正かつ客観的な立場に立って適切な意見をいただいており、今後も引き続き取締役会の意思決定に際して適切な指導をお願いできるものと判断いたしました。
４．四方仁史氏は、当社の特定関係事業者の業務執行者ではなく、また過去５年間に当社の特定関係事業者の業務執行者であったこともありません。
５．当社は社外取締役として有能な人材を迎えることができるよう、社外取締役との間で、当社への損害賠償責任を一定範囲に限定する契約を締結できる旨を定款に定めており、社外取締役候補者四方仁史氏は、当社との間で当該責任限定契約を締結しております。その契約内容は、事業報告４(3)③(15ページ)に記載のとおりであります。
６．上記取締役候補者の略歴に記載する役職及び所有する当社の株式数は、平成28年２月29日現在のものであります。

以　上

株主総会会場ご案内図

東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目１番１号
ロイヤルパークホテル２階「東雲」
電話（03）3667-1111（代表）



◎東京メトロ半蔵門線「水天宮前駅」４番出口よりホテル直結
◎東京メトロ日比谷線「人形町駅」Ａ１出口より徒歩７分
◎都営浅草線「人形町駅」Ａ３出口より徒歩９分
◎都営新宿線「浜町駅」Ａ２出口より徒歩15分

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