証券コード　3299
平成29年３月６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27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27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29年３月27日（月曜日）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29年３月28日（火曜日）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27期（平成28年１月１日から平成28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27期連結計算書類監査結果報告の件

決議事項　第１号議案　剰余金処分の件
　　第２号議案　取締役１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27期
〔平成28年 1 月 1 日から
平成28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28年１月１日～平成28年12月31日）におけるわが国経済は、企業収益や設備投資には底堅さがみられ、雇用・所得環境の改善も継続し、国内経済は緩やかな回復基調で推移しましたが、為替相場の大きな変動や新興国経済の減速懸念など、景気の先行きは不透明な状況が続きました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日本銀行の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の下、良好な資金調達環境を背景に、投資用不動産に対する個人投資家、事業法人及び海外投資家からの旺盛な需要が継続しました。中古不動産市場では、都心部で一時期にみられた大型物件の急激な価格上昇から緩やかな上昇となる傾向がみられましたが、引き続き、優良物件への需要は継続すると思われます。

＜中古住宅市場＞

中古住宅市場では、新築マンションの価格高騰と供給不足の影響もあり、相対的に価格が安く、良質な中古マンションへの高い需要が続いております。民間調査機関によれば、平成28年１月～11月の首都圏の中古マンションの成約件数は、前年同期比6.1％増加しましたが、新築マンションの発売戸数は同16.0％減少し、物件供給量を減らしております。政府が掲げる安全で質の高い住宅ストック型市場の形成に向け、今後も中古マンションの需要拡大は継続するものと期待されております。

＜オフィス賃貸市場＞

東京都心部を中心としたオフィス賃貸市場は、企業の移転やテナント需要が依然旺盛であり、民間調査機関の調べによると平成28年12月度の東京23区全体の空室率は3.24％と低い水準を維持しております。平成32年までに大規模なオフィスの新規供給が計画されておりますが、良好な資金調達環境、更に東京オリンピック・パラリンピックに向け都市基盤が整備されることで首都圏の魅力も高まり、投資機会を求める多くの投資家の需要が期待されております。

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では、１都３県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。

(注)当社グループでは、不動産売買事業における不動産を以下に区分しております。
「投資用不動産」
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
「居住用不動産」
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

●不動産売買事業

投資用不動産販売につきましては、富裕層、相続対策層、一般の事業法人を中心とした国内投資家、並びに主にアジア地域を中心とした海外の不動産投資家の高い需要が継続する中、商品ラインナップの更なる充実に努めてまいりました。一方で、中古不動産価格が調整局面に入る中、期初想定した以上に利益率確保が難しい状況が続いておりますが、３億円超の一棟投資用不動産販売が44件（前期比17件増、うち10億円超の販売は４件）と大きく伸長し、投資用不動産の売上高は451億82百万円（同31.6％増）となりました。

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、都心部や生活利便性の高いエリアにおける厳選した仕入を行い、物件毎の利益管理を徹底した結果、販売物件数は前期比減少したものの、売上高は概ね計画通りに推移しました。

●賃貸その他事業

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ました。

以上の結果、当連結会計年度において

- 売上高　574億88百万円（前期比25.8％増）
- 営業利益　63億10百万円（同3.1％増）
- 経常利益　56億96百万円（同2.2％増）
- 親会社株主に帰属する当期純利益　29億25百万円（同13.5％減）

となりました。

なお、平成29年１月31日に公表しました「税務調査に伴う過年度消費税（特別損失）の見積り計上及び業績予想の修正に関するお知らせ」の当連結会計年度における影響額は、販売費及び一般管理費における租税公課が３億68百万円増加し、特別損失が７億91百万円となりました。

≪セグメント別の業績≫

●不動産売買事業

投資用不動産の販売が249件（前期比22件増）、平均販売単価は18,145万円（同20.0％増）となり、売上高は451億82百万円（同31.6％増）となりました。

居住用不動産の販売が368件（同７件減）、平均販売単価は2,700万円（同6.5％増）となり、売上高は99億37百万円（同4.5％増）となりました。

以上の結果、

・売上高　551億47百万円（前期比25.7％増）

・セグメント利益（営業利益）　69億89百万円（同12.1％増）

となりました。

●賃貸その他事業

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23億20百万円（前期比27.4％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　23億41百万円（前期比27.3％増）

・セグメント利益（営業利益）　９億６百万円（同8.8％増）

となりました。

② 次期（平成29年１月１日から平成29年12月31日まで）の見通し

平成29年12月期の見通しにつきましては、国内は経済対策に伴う公共投資の増加、都心部や主要都市での再開発、雇用・所得環境の改善などが景気の下支えに作用し、緩やかな景気回復基調が続くと予想されますが、海外では米国の新政権発足による経済リスク、欧州の金融問題、アジア諸国経済の減速懸念等、世界経済は先行き不透明な状況が続くと予想されます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日本銀行のマイナス金利政策導入等の効果もあり、資金調達環境は引き続き良好に推移すると思われ、不動産投資の需要は堅調を維持すると見込まれます。当社が取り扱う一棟マンション及び一棟オフィスビル等の価格は高い水準で推移すると見込まれ、利益率の確保に向け、より厳選した物件の仕入を行うことが不可欠であると考えております。

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

投資用不動産につきましては、販売件数は278件（前期比29件増）、平均販売単価は21,627万円（同19.2％増）、売上高は601億25百万円（同33.1％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し、引き続き販売件数の増加と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。

居住用不動産につきましては、販売件数は350件（前期比18件減）、平均販売単価は2,600万円（同3.7％減）、売上高は91億円（同8.4％減）を見込んでおります。

●賃貸その他事業

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いるほか、固定資産取得による賃貸収入の増加を見込んでおり、売上高は29億33百万円（前期比25.3％増）を計画しております。

以上の諸施策の実行により、平成29年12月期の連結業績見通しは、

・売上高　721億75百万円（前期比25.5％増）
・営業利益　71億91百万円（同14.0％増）
・経常利益　63億70百万円（同11.8％増）
・親会社株主に帰属する当期純利益　40億85百万円（同39.6％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扱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

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24期 (平成25年度)	第25期 (平成26年度)	第26期 (平成27年度)	第27期 (当連結会計年度) (平成28年度)
売上高 (千円)	20,830,575	30,175,343	45,706,748	57,488,716
経常利益 (千円)	1,974,232	3,076,145	5,573,410	5,696,973
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,127,658	1,759,585	3,382,083	2,925,750
1株当たり当期純利益 (円)	68.27	90.88	154.15	121.35
総資産 (千円)	16,579,156	27,576,305	43,291,556	58,145,356
純資産 (千円)	3,066,161	7,765,203	11,013,963	15,557,033
1株当たり純資産 (円)	185.64	353.99	498.23	634.98

(注) 1．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株の株式分割及び平成28年７月１日付で普通株式１株につき２株の株式分割を行っております。第24期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり当期純利益及び１株当たり純資産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
㈱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28年12月31日現在）

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

セグメント区分	事業区分 (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28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28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
184 名	21 名増	39.6 歳	5.2 年

（注）従業員数には、使用人兼務役員は含んでおりません。

（10）主要な借入先の状況（平成28年12月31日現在）

借入先	借入額
城北信用金庫	3,049百万円
㈱新銀行東京	2,731百万円
東京シティ信用金庫	2,658百万円
東京信用金庫	2,366百万円
㈱群馬銀行	2,322百万円

（注）当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行１行と貸出コミットメント契約を締結しております。当期末における貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は以下のとおりであります。

貸出のコミットメントの総額	500百万円
借入実行残高	399百万円
差引額	101百万円

（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

(注) 平成28年７月１日付にて実施した株式分割（１株を２株に分割）の実施により、発行可能株式総数は32,000,000株増加しております。

(2) 発行済株式の総数　　24,355,000株

(注) 1．平成28年２月４日付の公募増資により900,000株、平成28年２月22日付の第三者割当増資により255,500株及び平成28年７月１日付の株式分割により12,177,500株、それぞれ発行済株式の総数が増加しております。

2．新株予約権の行使により、発行済株式の総数が17,000株増加しております。

(3) 株主数　　6,783名

(4) 上位10名の株主

株主名	持株数	持株比率
藤田　進	7,569,600株	31.08%
藤田　進一	2,841,000株	11.66%
藤田　百合子	700,000株	2.87%
藤田　由香	700,000株	2.87%
日本マスタートラスト信託銀行㈱（信託口）	677,200株	2.78%
庄田　桂二	651,000株	2.67%
庄田　優子	650,000株	2.67%
THE BANK OF NEW YORK 133524	483,200株	1.98%
日本トラスティ・サービス信託銀行㈱（信託口）	419,000株	1.72%
THE BANK OF NEW YORK 133652	368,600株	1.51%

(注)自己株式は所有しておりません。

(5) その他株式に関する重要な事項

当社は、平成28年７月１日を効力発生日として普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。

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28年12月31日現在)

	第２回新株予約権	2015年新株予約権	2016年新株予約権
発行決議日	平成27年４月10日	平成27年４月10日	平成28年４月11日
区分	取　締　役（社外取締役は除く）		
新株予約権を有する役員の人数	５名	５名	５名
新株予約権の数	135個	86個	90個
新株予約権の目的となる株式の数(注１)	27,000株	17,200株	18,000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	無償	241,700円（注２）	182,600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)	255,000円 (１株当たり1,275円)	200円 (１株当たり1円)	200円 (１株当たり1円)
権利行使期間	平成29年４月11日から 平成32年４月10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28年４月29日から 平成58年４月28日まで
新株予約権行使の条件	(別記１)	(別記２)	(別記２)

(注) １．平成28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年新株予約権及び2016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１)
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、監査役及び従業員並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。

(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。

(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子会社役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2016年新株予約権のとおりであり、その交付状況は下記のとおりであります。

	名　称	個　数	交付者数
当社子会社役員	2016年新株予約権	20個	1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28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	―
常務取締役	吉岡隆夫	管理本部長
取締役	渡邉敏之	営業本部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．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。
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ます。
3．当社は、取締役　四方仁史氏、監査役　岡田義廣氏、及び富田純司氏を、㈱東京証券取引所の定める独立役員に指定しております。
4．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。
5．専務取締役　依田満氏は、平成28年３月25日開催の第26回定時株主総会終結のときをもって、任期満了により退任しました。
6．平成29年１月１日付人事異動により、取締役　大久保明氏の担当業務は、総務部長から子会社管掌へ変更されております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

社外取締役　四方仁史氏、常勤監査役　武田克実氏、社外監査役　岡田義廣氏及び富田純司氏は、当社と会社法第423条第１項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額となります。

(3) 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）	177,911千円 (5,160千円)
監査役 （うち社外監査役）	3名 （2名）	21,930千円 (9,030千円)
合計 （うち社外役員）	10名 （3名）	199,841千円 (14,190千円)

(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、第２回新株予約権及び2016年新株予約権として当社取締役５名に付与した新株予約権23,241千円が含まれております。
3．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ける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、役員退職慰労金を退任取締役１名に対して29,194千円支給しております。

(4) 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17回中17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17回中17回出席 当事業年度開催の監査役会13回中13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17回中17回出席 当事業年度開催の監査役会13回中13回出席	弁護士としての豊富な知識と経験に基づく専門的な見地から適宜発言を行っております。

5．会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

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 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	 26百万円 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	27百万円

(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
株式の発行に係るコンフォートレターの作成業務

(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。

(4) 会計監査人が受けた過去2年間の業務停止処分の内容

金融庁が平成27年12月22日付で発表した業務停止処分の内容

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ケ月
(平成28年１月1日から同年３月31日まで)

③ 処分理由
・一部の社員が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものとして証明したため。
・監査法人の運営が著しく不当と認められたため。

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まいりました。当社の取締役会は、取締役６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。

この方針のもと、当期の１株当たり期末配当金は、19円の普通配当に、平成28年２月５日に東京証券取引所市場第一部へ指定いただけたことにつき株主の皆様に感謝の意を表すための記念配当２円を加え、合計21円とさせていただく予定であります。また、次期（平成29年12月期）の配当につきましては、業績見通しを勘案し、１株当たり23円の期末配当とさせていただく予定であります。

（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

(平成28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	**55,167,445**	**流動負債**	**10,962,679**
現金及び預金	8,825,885	買掛金	621,824
売掛金	21,468	短期借入金	3,927,200
販売用不動産	45,354,211	1年内償還予定の社債	180,000
仕掛販売用不動産	77,690	1年内返済予定の長期借入金	3,472,013
繰延税金資産	339,850	未払法人税等	988,068
その他	556,393	賞与引当金	45,590
貸倒引当金	△8,055	工事保証引当金	56,836
固定資産	**2,961,223**	その他	1,671,147
有形固定資産	**2,500,723**	**固定負債**	**31,625,643**
建物	1,021,782	社債	720,000
土地	1,413,516	長期借入金	30,021,520
その他	65,424	退職給付に係る負債	69,264
無形固定資産	**138,695**	その他	814,858
借地権	55,637	**負債合計**	**42,588,322**
その他	83,058	**純資産の部**	
投資その他の資産	**321,805**	**株主資本**	**15,464,961**
繰延税金資産	230,372	**資本金**	**2,549,609**
その他	91,432	**資本剰余金**	**2,472,609**
繰延資産	**16,687**	**利益剰余金**	**10,442,741**
社債発行費	16,687	**新株予約権**	**92,072**
		純資産合計	**15,557,033**
資産合計	**58,145,356**	**負債・純資産合計**	**58,145,356**

(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28年１月１日から
平成28年12月31日まで〕

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**57,488,716**
売上原価		**47,156,193**
売上総利益		**10,332,522**
販売費及び一般管理費		**4,021,894**
営業利益		**6,310,627**
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,501	
受取手数料	7,190	
違約金収入	10,939	
受取保険金	7,590	
預り金取崩益	60,155	
その他	8,651	**96,029**
営業外費用		
支払利息	647,148	
株式交付費	15,457	
支払手数料	43,994	
その他	3,082	**709,683**
経常利益		**5,696,973**
特別利益		
固定資産売却益	34	**34**
特別損失		
過年度消費税等	791,877	
その他	20	**791,898**
税金等調整前当期純利益		**4,905,109**
法人税、住民税及び事業税		2,148,650
法人税等調整額		△169,290
当期純利益		**2,925,750**
親会社株主に帰属する当期純利益		**2,925,750**

（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28年１月１日から
平成28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	1,586,930	1,509,930	7,869,151	10,966,011	47,952	11,013,963
当期変動額						
新株の発行	959,781	959,781		1,919,562		1,919,562
新株の発行(新株予約権の行使)	2,898	2,898		5,797		5,797
剰余金の配当			△352,160	△352,160		△352,160
親会社株主に帰属する当期純利益			2,925,750	2,925,750		2,925,750
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					44,120	44,120
当期変動額合計	962,679	962,679	2,573,590	4,498,950	44,120	4,543,070
当期末残高	2,549,609	2,472,609	10,442,741	15,464,961	92,072	15,557,033

（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.会計方針に関する事項

（1）重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のないもの　　移動平均法による原価法を採用しております。

②たな卸資産

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

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

（2）重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）　定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	6年～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）退職給付に係る会計処理の方法

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

（5）その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

②消費税等の会計処理の方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

2．会計方針の変更

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成25年９月13日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号　平成25年９月13日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第７号　平成25年９月13日）等を当連結会計年度から適用し、当期純利益等の表示の変更を行っております。

3．連結貸借対照表に関する注記

1．担保資産及び担保付債務

（1）担保に供している資産

販売用不動産	41,486,307千円
建物	899,451 〃
土地	1,358,180 〃
その他有形固定資産	496 〃
その他投資その他の資産	40,000 〃
計	43,784,436千円

（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）	6,909,213千円
長期借入金	29,821,520 〃
計	36,730,733千円

2．有形固定資産の減価償却累計額　329,255千円

4．連結損益計算書に関する注記

特別損失の過年度消費税等

東京国税局による税務調査により、過年度の消費税納付額について更正処分を受ける見込みが高くなったため、当該見込額を計上したものであります。

なお、当連結会計年度の消費税についても見解の相違があるものの、東京国税局の見解に基づいた計算を実施しております。

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	11,005,000株	13,350,000株	－株	24,355,000株

(変動理由の概要)

株式分割による増加	12,177,500 株
公募による新株の発行による増加	900,000 株
オーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資による新株の発行による増加	255,500 株
新株予約権の権利行使による新株の発行による増加	17,000 株

(注) 当社は、平成28年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。

2．剰余金の配当に関する事項

（1）配当金支払額

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	352,160,000円
・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

（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29年３月28日開催の第27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	511,455,000円
・配当の原資	利益剰余金
・１株当たりの配当額	21円
・基準日	平成28年12月31日
・効力発生日	平成29年３月29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　43,200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、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	8,825,885	8,825,885	－
資産計	8,825,885	8,825,885	－
(1)短期借入金	3,927,200	3,927,200	－
(2)社債	900,000	900,376	376
(3)長期借入金	33,493,533	33,573,020	79,486
負債計	38,320,733	38,400,596	79,863

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 社債

時価については、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、上記表は1年以内に償還予定のものを含んでおります。

(3) 長期借入金

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

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

(単位：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	53,990

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	8,807,359	―	―	―
合計	8,807,359	―	―	―

（注）４．社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

（単位：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
社債	180,000	240,000	240,000	120,000	120,000	－
長期借入金	3,472,013	8,411,105	8,351,095	3,947,438	4,488,695	4,823,185
合計	3,652,013	8,651,105	8,591,095	4,067,438	4,608,695	4,823,185

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：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	
1,557,585	819,870	2,377,455	2,191,114

（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、主な増加額は不動産の購入（848,903千円）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。

８．１株当たり情報に関する注記

１．１株当たり純資産額　634円98銭

２．１株当たり当期純利益　121円35銭

（注）当社は、平成28年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算定しております。

９．重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

貸借対照表

(平成28年12月31日現在)

(単位：千円)

資産の部	
科目	金額
流動資産	**54,791,044**
現金及び預金	8,469,256
売掛金	12,733
販売用不動産	45,498,015
貯蔵品	1,354
前渡金	418,865
前払費用	105,346
繰延税金資産	284,837
その他	8,690
貸倒引当金	△8,055
固定資産	**2,095,297**
有形固定資産	**1,630,909**
建物	622,815
車両運搬具	24,108
工具、器具及び備品	26,395
土地	952,365
リース資産	5,224
無形固定資産	**136,294**
借地権	55,637
ソフトウェア	78,800
電話加入権	1,857
投資その他の資産	**328,093**
関係会社株式	16,616
出資金	53,540
繰延税金資産	221,631
その他	36,305
繰延資産	**16,687**
社債発行費	16,687
資産合計	**56,903,029**

負債の部	
科目	金額
流動負債	**10,911,646**
買掛金	706,664
短期借入金	3,927,200
1年内償還予定の社債	180,000
1年内返済予定の長期借入金	3,435,653
未払金	884,455
未払費用	49,742
未払法人税等	947,565
未払消費税等	363,745
前受金	238,126
リース債務	1,619
工事保証引当金	46,188
賞与引当金	42,475
預り金	88,211
固定負債	**30,822,813**
社債	720,000
長期借入金	29,260,910
長期預り敷金保証金	631,092
退職給付引当金	49,819
リース債務	4,096
資産除去債務	15,884
長期未払金	141,010
負債合計	**41,734,459**
純資産の部	
株主資本	**15,076,497**
資本金	**2,549,609**
資本剰余金	**2,472,609**
資本準備金	2,472,609
利益剰余金	**10,054,278**
利益準備金	3,428
その他利益剰余金	10,050,849
別途積立金	15,000
繰越利益剰余金	10,035,849
新株予約権	**92,072**
純資産合計	**15,168,570**
負債・純資産合計	**56,903,029**

(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28年 1 月 1 日から
平成28年12月31日まで〕

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		**57,442,788**
売上原価		**47,404,626**
売上総利益		**10,038,162**
販売費及び一般管理費		**3,870,431**
営業利益		**6,167,730**
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,440	
違約金収入	10,939	
業務受託料	7,800	
受取保険金	7,590	
預り金取崩益	60,155	
その他	19,459	**107,385**
営業外費用		
支払利息	645,528	
社債利息	400	
支払手数料	43,944	
株式交付費	15,457	
その他	3,082	**708,414**
経常利益		**5,566,701**
特別利益		
固定資産売却益	34	**34**
特別損失		
過年度消費税等	791,877	
その他	20	**791,898**
税引前当期純利益		**4,774,837**
法人税、住民税及び事業税		2,076,427
法人税等調整額		△154,702
当期純利益		**2,853,113**

(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28年 1 月 1 日から
平成28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	1,586,930	1,509,930	1,509,930	3,428	15,000	7,534,896	7,553,325	10,650,185
当期変動額								
新株の発行	959,781	959,781	959,781					1,919,562
新株の発行(新株予約権の行使)	2,898	2,898	2,898					5,797
剰余金の配当						△352,160	△352,160	△352,160
当期純利益						2,853,113	2,853,113	2,853,113
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	962,679	962,679	962,679	−	−	2,500,953	2,500,953	4,426,312
当期末残高	2,549,609	2,472,609	2,472,609	3,428	15,000	10,035,849	10,054,278	15,076,497

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	47,952	10,698,137
当期変動額		
新株の発行		1,919,562
新株の発行(新株予約権の行使)		5,797
剰余金の配当		△352,160
当期純利益		2,853,113
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	44,120	44,120
当期変動額合計	44,120	4,470,433
当期末残高	92,072	15,168,570

(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。

4．その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

②消費税等の会計処理の方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

2．貸借対照表に関する注記

1．担保資産及び担保付債務

（1）担保に供している資産

販売用不動産	41,606,193千円
建物	506,880 〃
工具、器具及び備品	582 〃
土地	905,099 〃
出資金	40,000 〃
計	43,058,754千円

（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）	6,872,853千円
長期借入金	29,060,910 〃
計	35,933,763千円

2．有形固定資産の減価償却累計額　318,598千円

3．関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債務　303,415千円

3．損益計算書に関する注記

1．関係会社との取引高

営業取引	2,337,926千円
営業取引以外の取引	18,580千円

2．特別損失の過年度消費税等

東京国税局による税務調査により、過年度の消費税納付額について更正処分を受ける見込みが高くなったため、当該見込額を計上したものであります。

なお、当事業年度の消費税についても見解の相違があるものの、東京国税局の見解に基づいた計算を実施しております。

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	51,803千円
減価償却費	152,721 〃
賞与引当金	13,106 〃
工事保証引当金	14,252 〃
繰延消費税等	42,715 〃
その他	10,237 〃
繰延税金資産（流動）計	284,837千円
繰延税金資産（固定）	
退職給付引当金	15,256千円
長期未払金	43,184 〃
新株予約権	13,997 〃
資産除去債務	4,864 〃
繰延消費税等	126,628 〃
その他	18,706 〃
繰延税金負債（固定）との相殺	△1,006 〃
繰延税金資産（固定）計	221,631千円
繰延税金資産　計	506,469千円
繰延税金負債（固定）	
資産除去債務に対応する除去費用	1,006千円
繰延税金資産（固定）との相殺	△1,006 〃
繰延税金負債　計	－
差引：繰延税金資産純額	506,469千円

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	2,276,298	買掛金	303,415
				管理業務の受託	7,800	—	—

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　　619円03銭

2．1株当たり当期純利益　　118円33銭

(注) 当社は、平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

8．重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

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29年２月10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28年１月１日から平成28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29年２月10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28年１月１日から平成28年12月31日までの第27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28年１月1日から平成28年12月31日までの第27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29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　㊞

監　査　役　岡　田　義　廣　㊞

監　査　役　富　田　純　司　㊞

(注)監査役岡田義廣及び富田純司は、会社法第２条第16号及び第335条第３項に定める社外監査役であります。

以上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第１号議案　剰余金処分の件

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けており、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。

この方針のもと、当期の１株当たり期末配当金は、19円の普通配当に、平成28年２月５日に東京証券取引所市場第一部へ指定いただけたことに対する株主の皆様への感謝の意を表すための記念配当２円を加え、合計21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21円　　総額511,455,000円
(3) 剰余金の配当が効力を生じる日
　　平成29年３月29日

第２号議案　取締役１名選任の件

経営体制の一層の強化及びコーポレートガバナンスの一層の強化を図るため、社外取締役１名を増員することとし、その選任をお願いするものであります。なお、新たに選任された取締役の任期は、当社の定款の定めにより、他の在任取締役の任期の満了する時までとなります。

取締役候補者は次のとおりでございます。

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
社外 独立 仁田（にった）　雅志（まさし） (昭和24年2月1日生)	平成 2 年 5 月　㈱東急文化村入社 平成15年 4 月　同社取締役文化事業部長 平成18年 4 月　同社常務取締役 平成20年 4 月　同社専務取締役 平成25年 7 月　同社専務執行役員 平成26年 4 月　同社東急シアターオーブ館長 平成28年 4 月　同社顧問（非常勤）（現任） 平成28年 5 月　当社顧問（非常勤）（現任）	1,000株

【候補者とした理由】

同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から、当社グループ事業に対して、住文化を中心として経営全般に貴重な意見をいただくことが期待されます。

また、同氏の当社グループと異なる業種、企業文化におけるそのご経験からは、当社の経営陣から独立した客観的な立場での的確な提言・助言をいただくことが期待され、コーポレートガバナンスにも高く資すると判断し、社外取締役候補者といたしました。

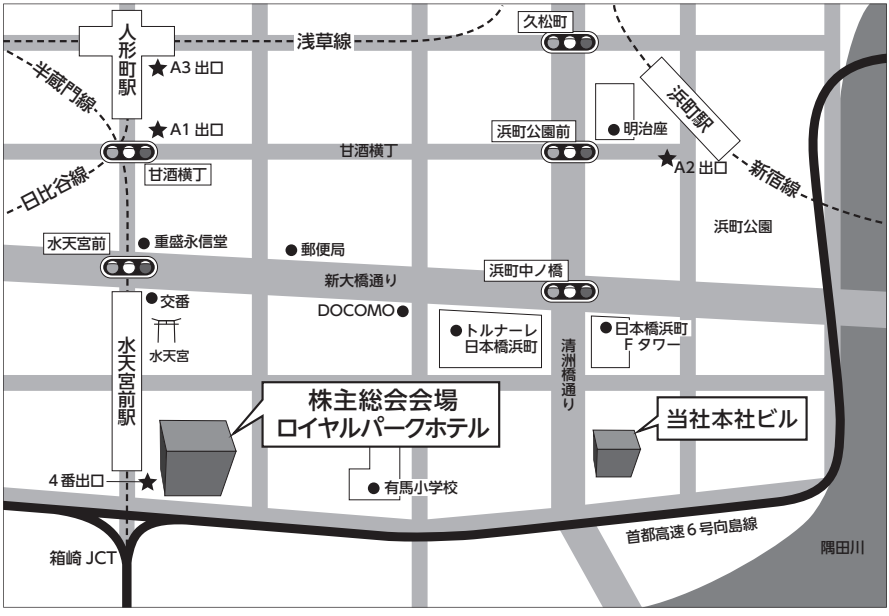
(注) 1．仁田雅志氏と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2．仁田雅志氏は、社外取締役候補者であります。
3．仁田雅志氏は、当社の特定関係事業者の業務執行者又は役員ではなく、また過去５年間に当社の特定関係事業者の業務執行者又は役員であったこともありません。
4．当社は、社外取締役として有能な人材を迎えることができるよう、社外取締役との間で、当社への損害賠償責任を一定範囲に限定する契約を締結できる旨を定款に定めており、仁田雅志氏との間で当該責任限定契約を締結する予定であります。当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額となります。
5．当社は、仁田雅志氏を㈱東京証券取引所の定める独立役員として届け出る予定であります。

以　上

〈メ　モ　欄〉

株主総会会場ご案内図

日時：平成29年３月28日（火曜日）午前10時
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」
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(当社壁面広告脇)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。