

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年3月25日

【事業年度】 第31期(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

【会社名】 株式会社ムゲンエスレート

【英訳名】 MUGEN ESTATE Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 藤田 進一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区大手町一丁目9番7号  
(2020年5月11日から本店所在地東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号  
が上記のように移転しております。)

【電話番号】 03-6665-0581(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 大久保 明

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区大手町一丁目9番7号

【電話番号】 03-6665-0581(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 大久保 明

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)  
株式会社ムゲンエスレート 横浜支店  
(神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高 (百万円)	57,488	63,568	53,931	39,677	34,858
経常利益 (百万円)	5,696	6,478	5,237	2,493	1,785
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	2,925	4,276	3,356	1,688	599
包括利益 (百万円)	2,925	4,276	3,356	1,688	599
純資産額 (百万円)	15,557	19,340	22,106	22,840	22,605
総資産額 (百万円)	58,145	59,212	66,760	68,512	62,487
1株当たり純資産額 (円)	634.98	789.59	902.41	943.48	939.11
1株当たり当期純利益 (円)	121.35	175.61	137.80	69.38	24.98
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	121.13	175.18	137.36	69.10	24.86
自己資本比率 (%)	26.6	32.5	32.9	33.2	36.0
自己資本利益率 (%)	22.1	24.7	16.3	7.6	2.6
株価収益率 (倍)	6.0	6.6	3.8	11.4	18.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	8,723	7,266	7,220	3,276	10,981
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,242	124	104	872	1,944
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	11,338	2,862	4,534	712	6,656
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	7,663	11,942	9,151	12,268	14,649
従業員数 (名)	184	192	201	193	202

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 2016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。第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高 (百万円)	57,442	63,396	53,741	39,419	34,596
経常利益 (百万円)	5,566	6,223	5,028	2,300	1,629
当期純利益 (百万円)	2,853	4,115	3,241	1,583	475
資本金 (百万円)	2,549	2,549	2,552	2,552	2,552
発行済株式総数 (株)	24,355,000	24,355,000	24,361,000	24,361,000	24,361,000
純資産額 (百万円)	15,168	18,790	21,440	22,068	21,709
総資産額 (百万円)	56,903	57,747	65,179	66,961	60,683
1株当たり純資産額 (円)	619.03	767.00	875.08	911.43	901.75
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	21.00 ( - )	25.00 ( - )	30.00 ( - )	30.00 ( - )	10.00 ( - )
1株当たり当期純利益 (円)	118.33	168.97	133.05	65.03	19.81
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益 (円)	118.12	168.55	132.63	64.78	19.71
自己資本比率 (%)	26.5	32.3	32.7	32.8	35.6
自己資本利益率 (%)	22.2	24.4	16.2	7.3	2.2
株価収益率 (倍)	6.1	6.8	3.9	12.2	23.8
配当性向 (%)	17.7	14.8	22.5	46.1	50.5
従業員数 (名)	140	141	143	135	145
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	60.6 (100.3)	96.0 (122.6)	49.2 (103.0)	72.6 (121.7)	48.3 (130.7)
最高株価 (円)	2,600 1,012	1,258	1,412	831	787
最低株価 (円)	1,482 644	657	511	503	367

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 2016年12月期の1株当たり配当額21円には、東京証券取引所市場第一部指定記念配当2円を含んでおりません。

3. 2016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。第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

4. 最高株価及び最低株価は、2016年2月5日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

5. 印は、株式分割(2016年7月1日、1株 2株)による権利落後の株価であります。

## 2 【沿革】

代表取締役会長 藤田進は、1990年東京都中央区において不動産の売買を主な事業目的として当社を設立致しました。

その後、不動産賃貸管理や内外装工事等を事業目的に追加し、また、不動産仲介事業を主な事業目的とする子会社を設立するなどし、現在に至っております。

当社設立以後の当社グループに係る経緯は次のとおりであります。

年 月	概 要
1990年 5月	東京都中央区日本橋小網町に株式会社ムゲンエステートを設立（資本金10百万円）
1990年 7月	宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
1992年 4月	東京都中央区日本橋蛸殻町に本店移転
1997年 8月	不動産仲介事業を行う子会社として、東京都中央区日本橋蛸殻町に株式会社フジホームを設立（資本金10百万円）
2003年 9月	東京都中央区日本橋浜町に本店移転
2005年 7月	一級建築士事務所登録（東京都知事）
2007年 1月	工事部門を設置、内外装工事を開始
2010年 5月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣）を取得
2010年 6月	神奈川県横浜市西区北幸に横浜支店を設置し、業務を開始
2010年 9月	工事部門を株式会社フジホームへ移管
2012年 8月	賃貸管理部門を株式会社フジホームへ移管
2013年 1月	販売力強化のため、不動産仲介を担当する流通部を株式会社フジホームに設置
2014年 6月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2015年 1月	東京都新宿区西新宿に新宿支店を設置し、業務を開始
2016年 2月	東京証券取引所マザーズ市場から東京証券取引所市場第一部に市場変更
2018年 6月	不動産特定共同事業許可取得（東京都知事）
2018年 8月	ムゲン投資顧問株式会社設立（2020年 6月に解散） 株式会社ムゲンファンディング設立（資本金10百万円）
2020年 5月	東京都千代田区大手町（現所在地）に本店移転 新宿支店を東京都中央区日本橋浜町に移転 東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店（旧本社）を設置
2020年 7月	日本橋支店を本店に統合

（注）2020年 1月より新築開発、不動産小口化を担当する開発事業本部を設置

### 3 【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社ムゲンエステート）及び連結子会社2社（株式会社フジホーム、株式会社ムゲンファンディング）で構成されており、「不動産売買事業」、「賃貸その他事業」を主たる業務としております。

非連結子会社2社（合同会社プルミエ、一般社団法人プルミエ）は、2020年8月並びに9月にそれぞれ清算終了しております。連結子会社ムゲン投資顧問株式会社は、2020年12月に清算終了しております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当事業に係る位置付けは次のとおりであります。

なお、以下に示すセグメント区分は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント区分と同一であります。

#### <不動産売買事業>

不動産売買事業では、不動産買取再販事業、不動産内外装工事事業、不動産流通事業を行っております。

##### （1）不動産買取再販事業

当社は、本店及び横浜支店に営業拠点を設け、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において、中古不動産の不動産買取再販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」及び「居住用不動産」に区分して管理しており、子会社である株式会社フジホーム（以下（株）フジホームという）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。不動産買取再販に際しては、外部の不動産仲介会社に仲介（媒介または代理）を依頼する形態を主としており、（株）フジホームへも一部の仲介を依頼しております。

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。バリューアップの内容として、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸及び滞納賃料の解消等の実施による不動産投資利回りの向上が挙げられ、国内外の不動産投資家を中心に販売しております。

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。バリューアップの内容として、内装工事及びユニットバス・システムキッチン等の設備の更新が挙げられ、初めて住宅を購入する一次取得者層から買い替え目的の高齢者層等、幅広いお客様層に販売しております。

##### （2）不動産内外装工事事業

当社が買取した中古不動産の内外装工事を（株）フジホームが行っております。一級建築士をはじめとする工事関連資格保持者による的確な物件の調査・診断と年間500件を超える内外装工事で培ったノウハウにより、当初の住宅性能を時代に調和させた形に変えることで、中古不動産に新しい価値を付加しております。

##### （3）不動産流通事業

当社が中古不動産を買取再販する際に、（株）フジホームが一部仲介業務を行っております。（株）フジホームのホームページや他社が運営する不動産情報サイトを活用し、不動産購入検討者の集客を図る等、販売時の仲介業務に注力しております。また、（株）フジホームは定期的にオープンルームを実施し、多様化するお客様のニーズを的確に把握することで不動産買取再販事業との連携を図っております。

##### （4）不動産開発事業

当社は、主として不動産投資を目的とした投資家向けに、賃貸マンションやオフィスビルを中心とした物件の企画・開発・販売を行っております。これまで当社が培った不動産再生のノウハウを新築・開発に活かし、より環境に配慮した物件づくりを行っております。

##### （5）不動産特定共同事業

当社は、不動産投資家の裾野拡大を目的として、不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品の販売を行っております。首都圏の優良な立地にある一棟賃貸マンションやオフィスビルを小口化し、お客様の資産状況に合わせて投資口数の増減可能な商品を販売しております。

< 賃貸その他事業 >

賃貸その他事業では、不動産賃貸事業、不動産管理事業、その他事業を行っております。

( 1 ) 不動産賃貸事業

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。「投資用不動産」及び「固定資産物件」の管理を(株)フジホームへ委託することで、不動産賃貸事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を推進しております。

( 2 ) 不動産管理事業

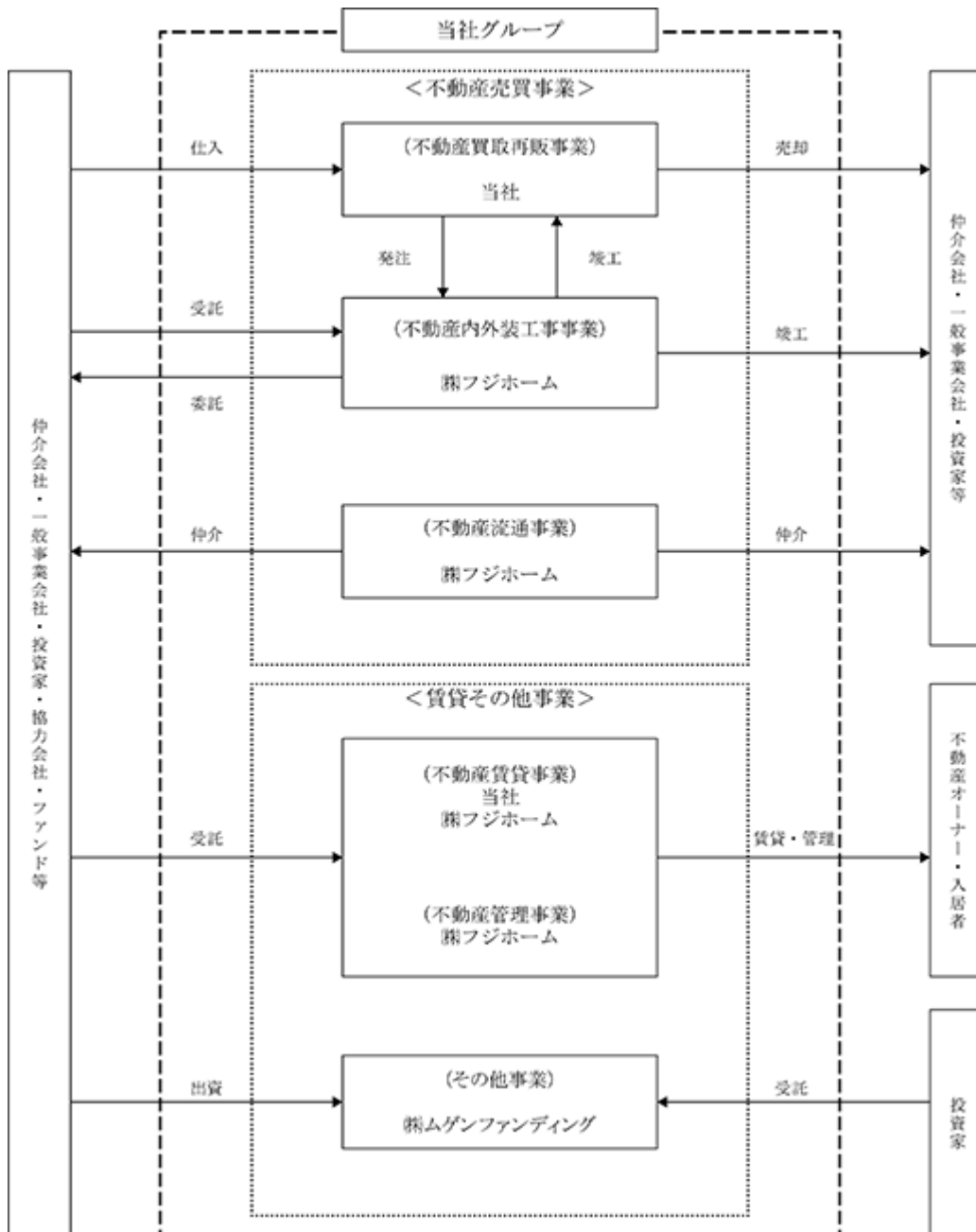
当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」の賃貸管理業務を(株)フジホームが行っており、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸、滞納賃料の解消等の実施をとおして、不動産投資利回りの向上というバリューアップに結び付けております。また、不動産買取再販事業における「投資用不動産」の購入者の意向に応じて、販売後も引き続き賃貸管理業務を行っております。

( 3 ) その他事業

上記セグメントに該当しない事業については、その他事業に区分しております。

株式会社ムゲンファンディングは、クラウドファンディング事業者との連携を通じて、不動産投資経験の少ない個人投資家向けに、資産運用のひとつとして、小口の不動産投資サービスを提供する事業を行っております。

事業の系統図は、次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

名称 (連結子会社)	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
株式会社フジホーム	東京都千代田区	10	不動産売買事業 賃貸その他事業	100.0	当社の不動産の内外装工事・賃貸管理・仲介業務を行っております。 役員の兼任1名
株式会社ムゲンファンディング	東京都千代田区	55	賃貸その他事業	100.0	

- (注) 1. 「主要な事業の内容欄」には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。  
2. 特定子会社に該当する会社はありません。  
3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。  
4. ムゲン投資顧問株式会社については、当連結会計年度において清算終了のため連結の範囲から除外しております。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

2020年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	147
賃貸その他事業	18
全社(共通)	37
合計	202

(注) 全社(共通)は、総務部及び経理部等の管理部門の従業員であります。

##### (2) 提出会社の状況

2020年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
145	39.6	6.5	6,725

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	111
賃貸その他事業	
全社(共通)	34
合計	145

- (注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員数であります。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
3. 全社(共通)は、総務部及び経理部等の管理部門の従業員であります。

##### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。



## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において、当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営方針

当社グループは、「夢現(ムゲン)」「夢を現実にし、理想を追求する」を社是とし、「住宅取得というお客様の夢を実現することをお手伝いしたい」という想いが込められております。新築マンションと比較して割安感の強い「再生した中古マンション」の販売から発展してきた当社グループは、より多くのお客様の夢を現実にするために、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の中古の投資用不動産を中心に取扱商品の拡大を図っております。今後におきましても、社是及び企業理念を経営の基本方針として事業に取り組み、中古不動産の再生・流通を通して住宅ストック型市場の発展に貢献し、企業価値の更なる向上を目指してまいります。

#### (2) 経営環境と中期的な会社の経営戦略

##### [経営環境]

当社グループが属する不動産業界では、継続する低金利環境を背景に、不動産価格は安定的に上昇してきました。投資用不動産に関しましては、グローバルの視点からみた日本の不動産利回りと金利差のイーロギャップが選好され、海外不動産投資家から首都圏を中心とした不動産投資が活発に行われてきました。国内の不動産投資家に関しても、海外からの資金流入による投資活動の活発化、東京オリンピック開催を契機にしたインバウンド向け投資需要の増加、及び日本株上昇による投資余力の増加などが影響し、高い需要を維持してきました。

居住用不動産に関しましては、首都圏新築マンションの供給が減少したことによるマンション価格の高騰が、比較的、低価格な中古マンションへの高い需要へつながったこと、中古マンション事業者のリノベーション力が向上したことによりデザイン性・機能性に優れた新築マンションと遜色ない物件が供給されるなど、中古マンションの需要は年々高まっております。その結果、2016年以降、首都圏においては中古マンションの契約件数が新築マンションの契約件数が上回る状況が続いております。

新型コロナウイルス感染症の影響は、2020年度第1四半期から第2四半期期間中において中国からの資材到着遅延や製造停止の影響を受け、当社グループでも内外装工事事業の工事遅延や工事停止などが発生し、工事期間が長期化する状況が続きました。更に、2020年4月に政府より緊急事態宣言が発出されたことにより、不動産市況の不確実性が高まったことから、国内の不動産投資家の様子見姿勢が高まり、海外投資家においては、厳しい入国制限が続いたことから、物件内見や契約行為などを行うことが難しくなったことが影響し、投資需要は大きく減少しました。2020年後半からは徐々に投資意欲も回復しつつあり、国内投資家の需要はほぼコロナ前の水準まで戻りましたが、海外投資家の需要は厳しい入国制限が継続されているため、コロナ前の水準にまで回復するには時間がかかると予想しております。

居住用不動産に関しましては、新型コロナウイルス感染症の影響により、新しい生活様式や新しいワークスタイルが定着しつつあり、住居ニーズの変化が起こりつつあります。2020年5月の緊急事態宣言解除以降、首都圏中心であった中古不動産の需要が、都心エリア以外でも非常に高まっております。テレワークの機会が増えたことにより、都心から遠方エリアの住居の買い替えニーズが高まったり、リフォーム需要の喚起に繋がっていると考えております。

##### [中期的な会社の経営戦略]

このような経営環境下、当社グループでは、これまで以上に多様なアセットタイプやサービスの提供を行うことで不動産投資家の裾野を拡大するため、「事業基盤を支える商品づくり」「収益基盤を支えるネットワークづくり」「経営基盤を支える人材・システムづくり」を経営方針の軸として3カ年中期経営計画を2019年12月期から開始しております。財務戦略として自己資本比率を中心に財務健全性を強化し、手元資金の一定額の確保及びキャッシュ・フローを重視した経営を行うことを目指しております。

不動産買取再販事業においては、保有する一棟オフィス、一棟賃貸マンション、区分オーナーチェンジ物件など、投資利回りの改善に努め、物件の投資魅力を高めることが重要との認識のもと、物件稼働率の向上、適正賃料への改善、内装資材のグレードを高めデザイン性を重視することで、不動産価値を高める商品づくりを行っております。新しい試みとして、一棟賃貸マンションとして保有していた投資用不動産を、周辺エリアのマンション供給状況や人口動態を調査し、分譲マンションとしてリフォーム後に販売するなど、当社の再生ノウハウを活かした商品づくりも開始しました。

内外装工事事業に関しましては、外部顧客獲得に向けて、専用人材を配置し、ウェブマーケティングを実施する

ことでリフォーム需要を獲得する取り組みを開始しました。当社がリフォーム工事を行った区分マンションの近隣住民向けにオープンハウスを実施するなど、これまで年間500件以上の施工実績ノウハウを提供することで、新たな事業機会の創出を図っております。不動産管理事業に関しましても、営業部門と連携し物件販売後の管理契約を受注獲得する取り組みを開始するなど、収益の多様化を図っております。

その他事業として、不動産投資家の裾野を拡大することを目的として、不動産特定共同事業法をベースとした小口販売やクラウドファンディング事業者と提携した不動産投資サービスを提供する事業を新たに取り組んでおります。両事業とも、不動産投資の入り口として投資単位の小さい商品・サービスを提供することで、将来的に大きな単位での不動産投資への導入を図る投資商品・サービスとして位置付けております。

更に、新たな事業として開発事業を2020年から開始しております。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などを中心に開発いたします。中期経営計画最終年度にあたる2021年12月期には4棟の竣工を目指しております。

以上のとおり、当社グループは、既存事業に新たな取り組みを付加することで収益を拡大し、新たな事業展開を推進し収益の多様化を図ることで、当社グループの企業価値を高めていきたいと考えております。

### (3) 目標とする経営指標

当社グループは、財務の安定性を重視しており、連結自己資本比率30%以上を維持することを経営指標としております。当連結会計年度における経営指標の実績につきましては、連結自己資本比率が前連結会計年度末33.2%に対して、当連結会計年度末36.0%となりました。今後も、経営指標の向上に向けて、財務体質の強化に努めてまいります。

また、2019年12月期を初年度とする3ヵ年の中期経営計画において、2021年12月期の連結売上高630億円、連結経常利益55億円を目指してまいりましたが、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響や当連結会計年度までの状況を鑑み、2021年12月期の業績予想を連結売上高354億円、連結経常利益13億円に修正しております。

その他、重要な経営指標として、フリー・キャッシュフロー、現預金残高、在庫回転率に目標を設定し、財務健全性や資産効率等を月次ごとに確認しております。

### (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

(2)に記載の経営環境を背景に、(1)及び(2)に記載の経営方針及び中期的な会社の経営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。

#### 不動産買取再販事業における新規物件の取得

2020年12月期は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による緊急事態宣言の発出により、不動産売買の流通量が停滞し、不確実性が高まったことから、当社グループでは自己資本比率の維持や現預金の充実を最優先とする方針へ転換したため、保有する販売用不動産は前期末比90億円程度減少しました。投資家の様子見姿勢が一時的に強まったものの、投資用不動産の価格は、高止まりを続け、立地・エリアによって不動産価格に二極化の傾向がみられるなど、これまで以上に仕入れの判断が難しく、また競合環境も厳しくなっております。

当社グループでは、コロナ禍で不動産仲介会社の営業活動に制約はあるものの、ITを活用した仕入判断力の強化とスピード化を図ることで、仲介会社からの仕入情報を増やし、新規物件の取得を進めてまいります。

#### 販売用不動産の在庫回転率の向上

新型コロナウイルス感染症の影響、東京オリンピックの開催可否、衆議院選挙など、2021年12月期も不動産市況は不透明な状況が続くと想定しております。そのような環境において、在庫回転率を高め、不動産の保有期間を短期化することが必要であると考えております。当社グループでは、これまで以上に稼働率改善のスピードを高め、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情報の充実を図り、投資家・エンドユーザーへの情報提供を行いやすい環境づくりを行っていくことで早期の販売を行ってまいります。

#### 工事原価削減による収益性の向上

ここ数年の不動産価格の高止まりにより収益機会を得られる物件の取得が難しくなっております。更に、内外装工事に使用する資材を毎年アップグレードするため資材調達費や労務費が高騰する傾向にあります。そのため、常に分散購買を行い調達コストの適正化や業務オペレーション見直しによる労務費単価の低減を行うことで、コスト削減や工期短縮に努め、売上総利益率の維持に取り組んでまいります。

#### 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、10月1日以降に仕入れを行った居住用賃貸建物に関しましては、原則、その仕入税額を全額租税公課に計上するため、実質の初年度にあたる2021年度の租税公課が大きく増加することになります。仕入控除税額を調整できることとなる、仕入年度を含む第三年度の期間中に販売できるよう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。

#### 成長を支える安定収益の拡大

当社グループは、主力の不動産売買事業の連結売上高が全体の90%程度、セグメント利益の70%以上を占めており、将来的な不動産市況の変化に備えるための安定収益の確保が課題となっております。そのため、長期・安定的な収益確保の機会として、優良資産の獲得と管理戸数の増加に取り組んでおります。優良資産獲得に関しましては、各年度のキャッシュ・フローや手元資金の水準を考慮し、取得を決定しております。管理戸数の増加に関しましては、当社保有不動産の売却時にアセットオーナーからの受託を得られるよう営業部門と連携し、契約獲得に取り組んでおります。

#### 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売買事業へこれまで以上に積極的な投資を行うとともに、外部環境の変化を踏まえた成長分野への新規参入を慎重且つ積極的に行うことにより、バランスの取れた事業ポートフォリオを構築することを目指しています。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。

#### コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の透明性と健全性の確保及び環境の変化に迅速・適切に対応することが重要であると認識しております。コーポレート・ガバナンスはその重要な経営課題の一つと位置付けており、企業の持続的な成長のため、経営執行体制の透明性や多様性の確保等、ガバナンス機能の強化を図ってまいります。

## 2 【事業等のリスク】

### [基本方針]

当社グループでは、経営戦略の策定・実行する上で、事業目的の達成を阻害する要因をリスクと特定し、経営の影響度と発生頻度で分類し、アセスメント結果を基に当社グループとしての重要リスクを決定しております。重要リスクの中でもそのリスクが顕在化した場合、事業に重大な影響を及ぼすものをモニタリング対象リスクとして、リスク対策の進捗などを重点的にモニタリングし、全社的なリスク対策の強化を図っております。

経営戦略を実行する上で、潜在するリスクが発生しないように適切な対応を定めるリスクマネジメント体制を構築するとともに、重大なリスクが発現した場合の損失を最小限に抑えるクライシスマネジメント体制も整えております。

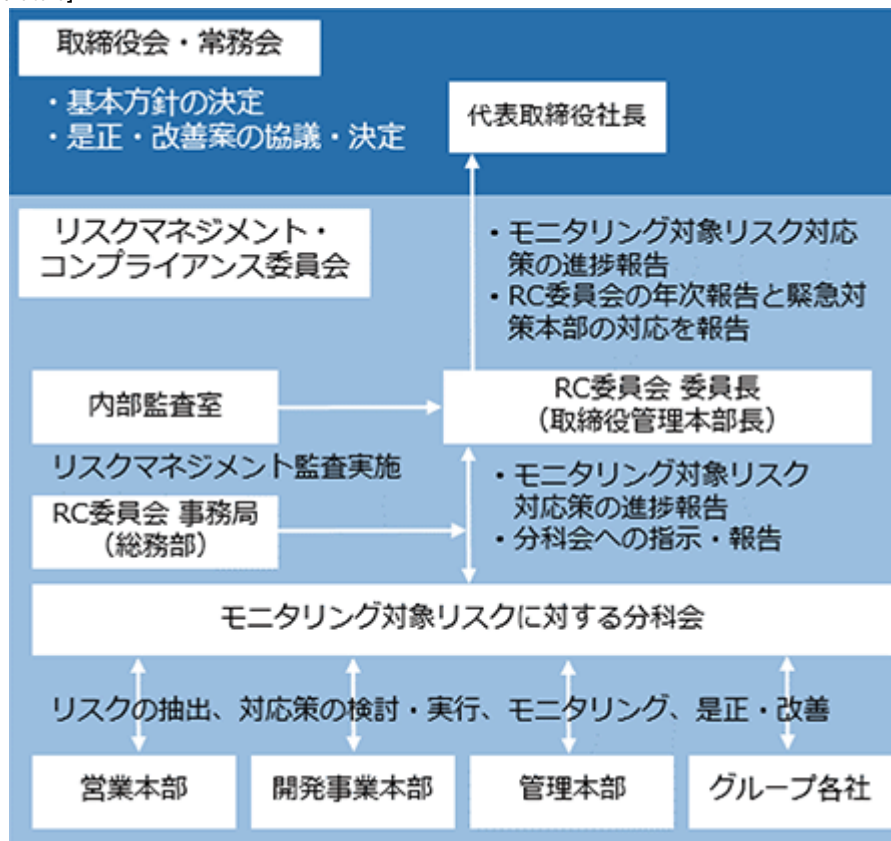
新型コロナウイルス感染症が拡大し、緊急事態宣言が発出された際には、当社グループのリスク管理規程に基づき、緊急対策本部を設置し、事業に及ぼす影響等をアセスメントし、感染拡大防止及び事業継続の2つの観点から必要な対策を実施しました。

### [リスク管理体制]

当社グループのリスクマネジメントの推進にあたっては、取締役管理本部長を委員長とした「リスクマネジメント・コンプライアンス委員会」を年4回開催し、当社グループ内の顕在化したリスクの把握、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。

各部門及びグループ会社の責任者が出席するリスクマネジメント・コンプライアンス委員会において、外部環境、内部環境、業務プロセスの項目にリスク分類し、各分類から抽出されたリスクを影響度と発生可能性の観点からリスクアセスメントを実施し、企業活動に重大な影響が想定されると評価したリスク項目をモニタリング対象リスクとして特定しております。さらに特定したモニタリング対象リスクごとに関連部門から担当責任者が任命され、委員会下部にある分科会においてリスク対応策を検討・実行しております。進捗状況は、四半期ごとにモニタリングを通じて確認され、必要に応じた是正・改善が行われ、取締役会に報告しております。

### [リスク管理体制図]



### [主要なリスクとして認識している事項]

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性のある全てのリスクを網羅するものではありません。

#### (1) 経済動向・社会・制度等の変化に関するリスク

当社グループの事業は、不動産という社会インフラ、税や各種規制といった法制度、株式市場などの経済動向、最近では海外投資家への販売が増加していることから、各国の法規制など、様々な要因の影響下にあります。これらに変化が生じた場合、当社グループの経営成績及び財務状態等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、中期経営計画において3つの経営方針「事業基盤を支える商品づくり」「収益基盤を支えるネットワークづくり」「経営基盤を支える人材・システムづくり」を定めております。これまで買取再販事業を中心に成長を続けてきたため、本事業に対する様々なリスクへの感応度が大きくなっていることから、多様な不動産関連商品・サービスを提供し、特定の事業に依存しないポートフォリオとすることで、そのリスク感応度を最小化する取り組みを行っております。

#### (2) 仕入・販売に関するリスク

当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に展開しており、居住用不動産の買取再販については参入障壁も低いため、各社との競争環境が厳しくなっております。投資用不動産に関しましても大手不動産会社が新たに事業参入するなど、競争環境は年々厳しさを増しており、当社が目標とする利益率の確保が行えない環境となり、計画どおりの仕入・販売が行えない場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、幅広いアセットタイプや価格帯を取り扱うこと、スピード感のある契約・決済手続きを行うことで、不動産仲介会社及びアセットオーナーのニーズに応え、競合他社との差別化を図っております。他社では仕入が困難な物件でも、当社が長年培った経験及びデータに基づき、その立地・エリアの特性に合わせた物件に再生することで、厳しい条件下においても幅広く仕入・販売が行えるよう努めております。

#### (3) 有利子負債への依存と金利変動に関するリスク

当社グループは、不動産売買事業における中古不動産の買取資金を主に金融機関からの借入金によって調達しており、当連結会計年度末における有利子負債依存度は59.4%となっております。このため、今後、金融情勢の変動によって金利上昇や金融機関の融資姿勢が変化した場合には、支払利息の増加や仕入計画の変更等により当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債依存度に関しましては、その数値を65%以下とすることを財務健全性の一つの指標としており、自己資本比率やネットD/Eレシオを含めた指標を常に管理することで、財務状態を強化しております。加えて、当社グループは特定の金融機関に依存することなく、個別案件毎に販売計画の妥当性を分析したうえで借入金の調達を行うことで、取引金融機関との円滑な取引関係を構築しております。

#### (4) 販売用不動産の評価損に関するリスク

当社グループが保有する販売用不動産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。期末に保有している販売用不動産のうち、投資用不動産については、減価償却を考慮した簿価と正味売却価額を比較し、正味売却価額が簿価を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。また、販売用不動産のうち、区分所有マンション、戸建等の居住用不動産については、取得価額と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得価額を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、当初計画どおりに販売が進まない場合、販売用不動産が在庫として滞留する可能性があり、滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が簿価または取得価額を下回り、商品評価損を計上することも予測され、当社グループの経営成績や財務状態等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、不動産売買市場の動向を定期的に更新し、業績への影響の把握と事業の進捗管理や精度の向上に努めております。買取再販事業は、仕入から販売まで短期間のサイクルではありますが、長期間滞留する在庫も一部あるため、仕入時には保有中に市況変動があった場合でも一定程度の利益が確保できるよう、仕入価格を厳正に精査し決定しております。また、在庫となった場合でも、正味売却価額の低下を極力抑制できるよう適切なりフォーム計画と賃料設定による投資利回りの改善・向上に努めています。

(5) 法的規制に関するリスク

当社グループの属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「国土利用計画法」「不当景品類及び不当表示防止法」「不動産の表示に関する公正競争規約」等により法的規制を受けております。今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの経営成績や財務状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において法令違反の事象は発生しておりませんが、将来何らかの理由により、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消し等の処分を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに当社グループの経営成績や財務状態等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、総務部が中心となり各種法的規制に対応し、従業員へのコンプライアンス研修やセミナーなどを実施し法令順守の意識を高め、リスクマネジメント・コンプライアンス委員会では特にリスクマネジメント及びクライシスマネジメントの観点から、当社グループ全体の主要リスクに対する対応策の検討やコンプライアンス違反の未然防止策の制定等を行っております。各種法的規制に改正がある場合など、外部機関や弁護士と連携し最新の情報を把握するよう努め、グループ内での周知徹底を図っております。

なお、法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

(当社)

許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消又は更新拒否の事由
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(3)第7987号	2020年5月14日から2025年5月13日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
一級建築士事務所登録	東京都知事登録第51257号	2020年7月20日から2025年7月19日まで	建築士法	同法第26条
不動産特定共同事業者許可	東京都知事第105号		不動産特定共同事業法	同法第36条

(株)フジホーム)

許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消又は更新拒否の事由
宅地建物取引業者免許	東京都知事(5)第75654号	2017年10月4日から2022年10月3日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
一級建築士事務所登録	東京都知事登録第56843号	2021年2月5日から2026年2月4日まで	建築士法	同法第26条
建設業許可	東京都知事許可(般-28)第145260号	2016年6月16日から2021年6月15日まで	建設業法	同法第29条、第29条の2
	東京都知事許可(般-30)第145260号	2019年1月4日から2024年1月3日まで		

(6) 自然的・人為的災害に関するリスク

当社グループが取り扱う中古不動産は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に所在しております。首都圏において、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社グループの所有する中古不動産が滅失、毀損または劣化し販売価値や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。

また、首都圏以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合にも、消費マインドの冷え込みから当社グループの経営成績や財務状態等に影響を及ぼす可能性があります。

特に地震対策については、旧建築基準法に建設された物件の保有を限定し、保有した場合でも耐震性に関する診断を厳密に行うことで、リスク発生時の影響を最小化しております。

(7) 人材の確保に関するリスク

当社グループは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を継続的に確保・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。従って、今後も優秀な人材の中途採用、優秀な学生の新卒採用及び教育・研修制度の充実を図り、当社グループの経営理念を理解した責任ある社員の育成を行っていく方針であります。しかしなが

ら、当社グループの求める人材の確保・育成が想定どおりに進まない場合には、当社グループの経営成績や財務状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの人事制度におきましては、当社グループの更なる成長に向けて、求める人材を明確にし、一人ひとりの成長をサポートできる仕組み（仕事に基づく人事体系、成長を促す評価体系及びやりがいのある賃金体系）を構築しております。しかし、評価者の能力不足や部下とのコミュニケーション不足等で当社グループの人事制度が上手く機能しない場合、社員のモチベーションダウンや人材の流出につながる可能性があります。

#### （８）新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが不透明な状況が続いており、今後、社会経済活動が停滞し、当社の取引先である不動産仲介会社、金融機関、エンドユーザー、海外投資家の行動が制限されることとなった場合、不動産投資や賃貸市場の需要の低下、物件の内覧等の制限による住宅取得ニーズの低下、内外装事業における資材の供給遅延や停止、厳しい入国制限による海外投資家の需要低下など、不動産売買市場の流通量が大きく減少し、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、2020年4月の緊急事態宣言発出に合わせ、当社リスク管理規定に基づき、緊急対策本部を立ち上げ、事業への影響や従業員の感染防止対策実施に向けた検討を開始しました。具体的には、非対面による営業活動の実施、不動産仲介会社向けの物件サイトの情報の拡充、エンドユーザー向けサイトのVR等のITを活用した物件情報の拡充、資材供給先の確保、従業員向けには在宅勤務を中心とした勤務体制への移行、研修・イベント等の中止など感染防止対策を講じるとともに事業継続に向けた取り組みを段階的に拡充しました。当社グループでは、今後も感染症対策を継続するとともに、新しい生活様式やワークスタイルの変化により不動産の価値も変化しており、それに対応した物件やサービスの提供をタイムリーに行うことができるよう対策を講じてまいります。

### 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の概要並びに経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営成績等の状況の概要

##### 経営成績の状況

当連結会計年度（2020年1月1日～2020年12月31日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により4月に緊急事態宣言が発出されて以降、企業収益の大幅な減少や個人消費の大幅な落ち込みがみられるなど、急速に悪化しました。各種政策の効果等により持ち直しの動きが後半に見られたものの、10月以降感染者数が急速に拡大しており、社会経済活動への影響や金融資本市場の変動等への影響を注視する必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症の影響により、不動産売買に係る活動が制約され、工事部材の一部に供給遅延・停止が発生し、不動産投資家の様子見姿勢が高まるなどの動きが前半見られましたが、後半は社会経済活動が徐々に正常化し、不動産価格も大きく値崩れしなかったため、一棟賃貸マンションについては需要の回復がみられました。首都圏の中古マンション市場では、新たな生活様式に対応する働き方が定着し始めていることから、都心以外の中古マンションの需要も増加しております。しかし、新型コロナウイルス感染症が再拡大しており、社会経済活動が再び停滞した場合、雇用・所得環境に対する先行き懸念が高まる等、不動産業界に与える影響に注視する必要があります。

このような事業環境下におきまして、当社グループは主力事業である不動産売買事業において、期初から継続している長期在庫物件を中心に販売価格の見直しや稼働率向上による投資利回りの改善、物件販売を促進するための販売体制強化及び在庫の入れ替えを実施するなど、販売改善に努めてまいりました。これらの活動により、第4四半期連結会計期間における投資用不動産の売上高は前年同期間以上に回復したものの、第2四半期における販売減少分を補うには至らず、売上高及び利益とも前年を下回る結果となりました。居住用不動産に関しましては、5月の緊急事態宣言解除以降、順調に販売が推移しており売上高及び利益は前年を上回る水準となりました。

不動産賃貸事業に関しましては、保有する販売用不動産の売却が進んだこと及び新型コロナウイルス感染症の影響が不透明だったことから仕入れを厳格化し、手元資金の拡充や自己資本比率を高め、財務健全性を改善する取り組みを行ったことから販売用不動産の残高が減少したため、不動産賃貸収入は前年を下回る結果となりました。

また、第3四半期連結会計期間において「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」に基づき、新型コロナウイルス感染症の拡大による業績への影響などを総合的に勘案し、繰延税金資産の回収可能性を慎重に検討した結果、繰延税金資産の一部を取崩したため、法人税等調整額5億35百万円を計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は348億58百万円（前期比12.1%減）、営業利益は24億65百万円（同21.9%減）、経常利益は17億85百万円（同28.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は5億99百万円（同64.5%減）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184件（前期比68件減）、平均販売単価は140百万円（同14.5%増）となり、売上高は259億1百万円（同16.4%減）となりました。また、居住用不動産の販売は、148件（前期比9件減）、平均販売単価は39百万円（同16.5%増）となり、売上高は58億10百万円（同9.8%増）となりました。

以上の結果、売上高は318億66百万円（前期比12.5%減）、セグメント利益（営業利益）は28億12百万円（同14.7%減）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29億10百万円（前期比9.5%減）となりました。

以上の結果、売上高は29億92百万円（前期比8.6%減）、セグメント利益（営業利益）は11億3百万円（同6.8%減）となりました。



(注)「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション及び一棟オフィスビル等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「居住用不動産」は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。

#### 財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産624億87百万円（前連結会計年度末比8.8%減）、負債398億82百万円（同12.7%減）、純資産226億5百万円（同1.0%減）となりました。また、自己資本比率は36.0%（前連結会計年度末は33.2%）となっております。

#### （資産）

当連結会計年度末における資産は、新たに不動産特定共同事業の運営及びクラウドファンディングを活用したファンドの組成等を行ったことにより、現金及び預金が23億57百万円増加しております。また、安定した賃貸家賃収入の獲得のため、長期保有目的不動産の購入により、有形固定資産が7億69百万円増加しております。

一方、長期在庫物件の販売強化等の活動の結果、販売用不動産が85億49百万円減少しております。

#### （負債）

当連結会計年度末における負債は、販売用不動産が減少したことにより、各金融機関への返済が増加したため、借入金（短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金）が56億24百万円減少しております。また、社債（1年内償還予定の社債、社債）も償還期限の到来により2億11百万円減少しております。

#### （純資産）

当連結会計年度末における純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が5億99百万円増加した一方、剰余金の配当により7億22百万円減少したことによるものであります。

#### キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ23億80百万円増加し、146億49百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と要因は次のとおりであります。

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の営業活動の結果、獲得した資金は、109億81百万円（前連結会計年度は、32億76百万円の獲得）となりました。これは主に、たな卸資産の減少85億24百万円、税金等調整前当期純利益18億8百万円及び減価償却費8億90百万円の収入があった一方、利息支払額6億62百万円があったことによるものであります。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の投資活動の結果、使用した資金は、19億44百万円（前連結会計年度は、8億72百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入19億76百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出17億78百万円、定期預金の預入による支出19億53百万円があったことによるものであります。

#### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の財務活動の結果、使用した資金は、66億56百万円（前連結会計年度は、7億12百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入139億23百万円、社債の発行による収入9億81百万円があった一方、長期借入金の返済による支出193億61百万円、社債の償還による支出12億11百万円があったことによるものであります。

#### （資金調達の方法及び資金使途）

当社グループの事業活動における資金需要の主なものは、不動産買取再販事業に係る販売用不動産の仕入れであります。販売用不動産の仕入れは、個別の販売用不動産を担保とした金融機関からの借入金及び販売活動で獲得した資金によって行っております。当該販売用不動産は一年以内を目的に販売することとし、借入金は、月例約定返済を織り込みつつ、販売用不動産の販売時に一括返済することを基本方針としており、資金の流動性は十分に確保されております。

また、上記のほか資金調達の手段として、社債の発行、不動産特定共同事業の運営及びクラウドファンディングを活用したファンドの組成等を行い、資金調達の補助的な役割を担っております。これらで得た資金については、安定した賃貸家賃収入を獲得するための長期保有目的不動産の購入等に充てられております。

仕入及び販売の状況

(生産実績)

当社グループは、中古不動産の売買事業及び賃貸その他事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、該当事項はありません。

(受注実績)

当社グループは、受注生産を行っていないため、該当事項はありません。

(販売実績)

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)				
	セグメントの名称	販売件数	前年同期比 (%)	販売高(百万円)	前年同期比 (%)
	不動産売買事業	332	81.2	31,866	87.5
	賃貸その他事業	-	-	2,992	91.4
	合計	332	81.2	34,858	87.9

(注) 1. セグメント間取引については相殺消去しております。  
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

### 経営成績の分析

#### (売上高)

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較して48億18百万円減少の348億58百万円（前連結会計年度比12.1%減）となりました。これは、不動産売買事業の売上高が45億35百万円減少の318億66百万円（同12.5%減）となり、賃貸その他事業が2億82百万円減少の29億92百万円（同8.6%減）となったことによるものであります。

これは、主力事業である不動産売買事業において、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、第2四半期、第3四半期連結会計期間における販売低迷が主な要因であります。詳しくは「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」をご参照ください。

#### (売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は、前連結会計年度と比較して42億7百万円減少の289億94百万円（前連結会計年度比12.7%減）となりました。また、売上総利益は前連結会計年度と比較して6億10百万円減少の58億64百万円（同9.4%減）となりました。なお、売上高売上総利益率は0.5ポイント上昇して16.8%（前連結会計年度は16.3%）となりました。これは、不動産売買事業における主力価格帯である1億円から3億円の物件販売で比較的高い利益が獲得できたことと、工事原価を含めた売上原価の削減に努めた結果、売上原価率が0.5ポイント低下して83.2%（前連結会計年度83.7%）になったことが主な要因であります。

#### (販売費及び一般管理費、営業利益)

販売費及び一般管理費は、前連結会計年度と比較して81百万円増加の33億98百万円（前連結会計年度比2.5%増）となりました。これは主に、本社移転に係る地代家賃が1億60百万円増加し、仕入に係る消費税を含めた租税公課が73百万円増加したことによるものであります。営業利益は6億92百万円減少の24億65百万円（同21.9%減）となりました。なお、売上高営業利益率は0.9ポイント低下して7.1%（前連結会計年度は8.0%）となりました。

#### (営業外損益、経常利益)

営業外収益は、前連結会計年度と比較して12百万円増加の76百万円（前連結会計年度比20.0%増）となりました。これは主に雇用調整助成金が23百万円増加したことによるものであります。

営業外費用は、前連結会計年度と比較して29百万円増加の7億57百万円（同4.0%増）となりました。これは主に、年間を通じた借入金の平均残高が増加したことにより、支払利息が34百万円増加したこと等によるものであります。

以上の結果、経常利益は、前連結会計年度と比較して7億8百万円減少の17億85百万円（前連結会計年度比28.4%減）となりました。なお、売上高経常利益率は1.2ポイント低下して5.1%（前連結会計年度は6.3%）となりました。

#### (特別利益、親会社株主に帰属する当期純利益)

親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度と比較して10億89百万円減少の5億99百万円（前連結会計年度比64.5%減）となりました。これは主に、新型コロナウイルス感染症の拡大による業績への影響などを総合的に勘案し、繰延税金資産の回収可能性を慎重に検討した結果、繰延税金資産の一部を取り崩したことから、法人税等調整額を5億35百万円計上したことによるものであります。なお、売上高当期純利益率は2.6ポイント低下して1.7%（前連結会計年度は4.3%）となりました。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たり重要となる会計方針につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載されているとおりであります。

また、新型コロナウイルス感染症による影響につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(追加情報)」に記載しております。

なお、連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、特に重要と考えるものは以下のとおりであります。

(販売用不動産の評価)

当社グループは、販売用不動産について、収益性の低下等により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。正味売却価額の算定に当たっては慎重に検討しておりますが、販売計画や市場環境の変化により、その見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じ、正味売却価額が減少することとなった場合には、評価損を追加で計上する処理が必要となる可能性があります。

(繰延税金資産の回収可能性の評価)

当社グループは、繰延税金資産の回収可能性を評価するに際し、将来の課税所得を合理的に見積もっております。繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りや一定の仮定のもとに行っているため、その見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じ、減少した場合には繰延税金資産が減額され、税金費用が計上される可能性があります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施した設備投資等は1,828百万円(無形固定資産を含む)であり、その主な内訳はマンション(賃貸用不動産)3棟を取得したことによる1,585百万円であります。また、当連結会計年度においてマンション(賃貸用不動産)1棟を販売用不動産に振替えたことにより894百万円減少しております。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2020年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)							従業員数 (名)	
			建物	車両運搬具	工具、器具及び備品	土地 (面積㎡)	リース資産	借地権	その他		合計
本社 (東京都千代田区)		本社機能	106	4	13	-	8	-	26	159	134
賃貸用不動産 (埼玉県川口市)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	326	-	-	378 (2,030.91)	-	-	-	705	-
賃貸用不動産 (千葉県市川市)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	244	-	-	446 (1,947.33)	-	-	-	691	-
賃貸用不動産 (埼玉県越谷市)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	385	-	-	197 (395.00)	-	-	-	583	-
賃貸用不動産 (東京都多摩市)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	152	-	-	226 (1,839.27)	-	-	-	379	-
賃貸用不動産 (埼玉県吉川市)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	196	-	-	137 (1,284.86)	-	-	-	333	-

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。  
3. 従業員数は、当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含んでおります。

##### (2) 国内子会社

2020年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)						従業員数 (名)	
				建物	車両運搬具	工具、器具及び備品	土地 (面積㎡)	リース資産	その他		合計
(株)フジホーム	本社 (東京都千代田区)		本社機能	-	1	6	-	0	1	8	55
(株)フジホーム	賃貸用不動産 (東京都小平市)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	333	-	-	453 (1,782.80)	-	-	786	-

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。  
3. 従業員数は、提出会社から子会社への出向者を含んでおります。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	64,000,000
計	64,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2020年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年3月25日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	24,361,000	24,361,000	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数は100株であります。
計	24,361,000	24,361,000		

(注)提出日現在発行数には、2021年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

・ 2015年新株予約権

2015年3月27日開催の株主総会決議に基づき2015年4月10日開催の取締役会決議により発行した2015年新株予約権は以下のとおりです。

2015年4月10日決議 付与対象者の区分及び人数：当社取締役(社外取締役を除く)6名、子会社取締役1名		
区分	事業年度末現在 (2020年12月31日)	提出日の前月末現在 (2021年2月28日)
新株予約権の数(個)	96(注)1	96(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	19,200(注)1	19,200(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	2015年5月1日～2045年4月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,210 資本組入額 605 (注)2	同左
新株予約権の行使の条件	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。 新株予約権者が死亡した場合は、権利承継者がこれを行行使することができるものとする。権利承継者につき相続が開始された場合、その相続人は新株予約権を承継しない。権利承継者による新株予約権の行使の条件は、新株予約権割当契約に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注)1 各新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株でしたが、2016年7月1日をもって、株式1株を2株に分割しており、各新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、以下に基づき、200株となっております。

割当日後、当社が当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等を行う場合で、付与株式数の調整を行うことが適切なときには、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、係る調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合又は株式無償割当ての場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割又は株式無償割当てが行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割又は株式無償割当てのための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、当社が吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合には、当社は、取締役会の決議により、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者に通知する。ただし、当該適用の日の前日までに通知を行うことができないことにつきやむを得ない事情がある場合には、当該やむを得ない事情が止んだ日以降、速やかに通知する。



2. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額

- (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

3. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編存続会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編存続会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編存続会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の種類  
再編存続会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1.に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編存続会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
上記(注)2.に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編存続会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項  
以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)のいずれかの議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。  
(ア) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
(イ) 当社が分割会社となる分割契約もしくは新設分割計画承認の議案  
(ウ) 当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案  
(エ) 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
(オ) 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること、又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
新株予約権者が、上記「新株予約権の行使の条件」に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさず、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
新株予約権者が、本新株予約権の全部又は一部を放棄した場合は、当社は当該新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
その他の取得事由及び取得条件については、取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによるものとする。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件  
上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

## .2016年新株予約権

2015年3月27日開催の株主総会決議に基づき2016年4月11日開催の取締役会決議により発行した2016年新株予約権は以下のとおりです。

2016年4月11日決議 付与対象者の区分及び人数：当社取締役（社外取締役を除く）5名、子会社取締役1名		
区分	事業年度末現在 (2020年12月31日)	提出日の前月末現在 (2021年2月28日)
新株予約権の数（個）	100(注) 1	100(注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	20,000(注) 1	20,000(注) 1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1	同左
新株予約権の行使期間	2016年4月29日～2046年4月28日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 914 資本組入額 457 (注) 2	同左
新株予約権の行使の条件	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。 新株予約権者が死亡した場合は、権利承継者がこれを行行使することができるものとする。権利承継者につき相続が開始された場合、その相続人は新株予約権を承継しない。権利承継者による新株予約権の行使の条件は、新株予約権割当契約に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 3	同左

(注) 1 . 各新株予約権1個当たりの目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は、100株でしたが、2016年7月1日をもって、株式1株を2株に分割しており、各新株予約権1個当たりの目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は、以下に基づき、200株となっております。

割当日後、当社が当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等を行う場合で、付与株式数の調整を行うことが適切なときには、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、係る調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合又は株式無償割当ての場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割又は株式無償割当てが行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割又は株式無償割当てのための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、当社が吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合には、当社は、取締役会の決議により、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者に通知する。ただし、当該適用の日の前日までに通知を行うことができないことにつきやむを得ない事情がある場合には、当該やむを得ない事情が止んだ日以降、速やかに通知する。

2. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額

- (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

3. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編存続会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編存続会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編存続会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の種類  
再編存続会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1.に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編存続会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
上記(注)2.に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編存続会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項  
以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)のいずれかの議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。  
(ア) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
(イ) 当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案  
(ウ) 当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案  
(エ) 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
(オ) 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
新株予約権者が、上記「新株予約権の行使の条件」に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさず、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
新株予約権者が、本新株予約権の全部又は一部を放棄した場合は、当社は当該新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
その他の取得事由及び取得条件については、取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによるものとする。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件  
上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

## .2017年新株予約権

2015年3月27日開催の株主総会決議に基づき2017年4月10日開催の取締役会決議により発行した2017年新株予約権は以下のとおりです。

2017年4月10日決議 付与対象者の区分及び人数：当社取締役（社外取締役を除く）5名、子会社取締役1名		
区分	事業年度末現在 (2020年12月31日)	提出日の前月末現在 (2021年2月28日)
新株予約権の数（個）	200	200
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	20,000	20,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1	同左
新株予約権の行使期間	2017年4月28日～2047年4月27日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 596 資本組入額 298 (注)2	同左
新株予約権の行使の条件	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。 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。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注)1. 割当日後、当社が当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等を行う場合で、付与株式数の調整を行うことが適切なときには、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、係る調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合又は株式無償割当ての場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割又は株式無償割当てが行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割又は株式無償割当てのための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、当社が吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合には、当社は、取締役会の決議により、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者に通知する。ただし、当該適用の日の前日までに通知を行うことができないことにつきやむを得ない事情がある場合には、当該やむを得ない事情が止んだ日以降、速やかに通知する。

## 2. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額

(1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

(2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、又は株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力

発生日（吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。）の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編存続会社」という。）の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編存続会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編存続会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の種類  
再編存続会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1. に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編成後払込金額に上記(3) に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編存続会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
上記(注)2. に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編存続会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項  
以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)のいずれかの議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。  
(ア) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
(イ) 当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案  
(ウ) 当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案  
(エ) 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
(オ) 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
新株予約権者が、上記「新株予約権の行使の条件」に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさず、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
新株予約権者が、本新株予約権の全部又は一部を放棄した場合は、当社は当該新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
その他の取得事由及び取得条件については、取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによるものとする。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件  
上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

2018年新株予約権

2015年3月27日開催の株主総会決議に基づき2018年4月10日開催の取締役会決議により発行した2018年新株予約権は以下のとおりです。

2018年4月10日決議 付与対象者の区分及び人数：当社取締役（社外取締役を除く）4名、子会社取締役1名		
区分	事業年度末現在 (2020年12月31日)	提出日の前月末現在 (2021年2月28日)
新株予約権の数（個）	220	220
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	22,000（注）1	22,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1	同左
新株予約権の行使期間	2018年4月28日から2048年4月27日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,101 資本組入額 551（注）2	同左
新株予約権の行使の条件	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。 新株予約権者が死亡した場合は、権利承継者がこれを行わせ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。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）3	同左

（注）1．割当日後、当社が当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等を行う場合で、付与株式数の調整を行うことが適切なときには、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、係る調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合又は株式無償割当ての場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割又は株式無償割当てが行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割又は株式無償割当てのための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、当社が吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合には、当社は、取締役会の決議により、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者に通知する。ただし、当該適用の前日までに通知を行うことができないことにつきやむを得ない事情がある場合には、当該やむを得ない事情が止んだ日以降、速やかに通知する。

2．新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額

（1）新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

（2）新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記（1）記載の資本金等増加限度額から上記（1）に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

3．当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、又は株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）

る。) (以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。) をする場合において、組織再編成行為の効力発生日 (吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。) の直前において残存する新株予約権 (以下、「残存新株予約権」という。) を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社 (以下、「再編存続会社」という。) の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編存続会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編存続会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の種類  
再編存続会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1. に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編成後払込金額に上記(3) に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編存続会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
上記(注)2. に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編存続会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項  
以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)のいずれかの議案につき当社株主総会で承認された場合 (株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合) は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。  
(ア) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
(イ) 当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案  
(ウ) 当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案  
(エ) 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
(オ) 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
新株予約権者が、上記「新株予約権の行使の条件」に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさず、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
新株予約権者が、本新株予約権の全部又は一部を放棄した場合は、当社は当該新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
その他の取得事由及び取得条件については、取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによるものとする。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件  
上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

2019年新株予約権

2015年3月27日開催の株主総会決議に基づき2019年4月11日開催の取締役会決議により発行した2019年新株予約権は以下のとおりです。

2019年4月11日決議 付与対象者の区分及び人数：当社取締役（社外取締役を除く）5名		
区分	事業年度末現在 (2020年12月31日)	提出日の前月末現在 (2021年2月28日)
新株予約権の数（個）	200	200
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	20,000（注）1	20,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1	同左
新株予約権の行使期間	2019年4月27日から2049年4月26日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 298 資本組入額 149（注）2	同左
新株予約権の行使の条件	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。 新株予約権者が死亡した場合は、権利承継者がこれを行行使することができるものとする。権利承継者につき相続が開始された場合、その相続人は新株予約権を承継しない。権利承継者による新株予約権の行使の条件は、新株予約権割当契約に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）3	同左

（注）1．割当日後、当社が当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等を行う場合で、付与株式数の調整を行うことが適切なときには、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、係る調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合又は株式無償割当ての場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割又は株式無償割当てが行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割又は株式無償割当てのための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、当社が吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合には、当社は、取締役会の決議により、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者に通知する。ただし、当該適用の日の前日までに通知を行うことができないことにつきやむを得ない事情がある場合には、当該やむを得ない事情が止んだ日以降、速やかに通知する。

2．新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額

（1）新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

（2）新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記（1）記載の資本金等増加限度額から上記（1）に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

3．当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分



割会社となる場合に限る。)、又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編存続会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編存続会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編存続会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の種類  
再編存続会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1.に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編存続会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
上記(注)2.に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編存続会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項  
以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)のいずれかの議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。  
(ア)当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
(イ)当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案  
(ウ)当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案  
(エ)当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
(オ)新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
新株予約権者が、上記「新株予約権の行使の条件」に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさず、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
新株予約権者が、本新株予約権の全部又は一部を放棄した場合は、当社は当該新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
その他の取得事由及び取得条件については、取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによるものとする。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件  
上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

2020年新株予約権

2015年3月27日開催の株主総会決議に基づき2020年4月13日開催の取締役会決議により発行した2020年新株予約権は以下のとおりです。

2020年4月13日決議 付与対象者の区分及び人数：当社取締役（社外取締役を除く）5名		
区分	事業年度末現在 (2020年12月31日)	提出日の前月末現在 (2021年2月28日)
新株予約権の数（個）	200	200
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	20,000（注）1	20,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1	同左
新株予約権の行使期間	2020年4月29日から2050年4月28日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 174 資本組入額 87（注）2	同左
新株予約権の行使の条件	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。 新株予約権者が死亡した場合は、権利承継者がこれを行行使することができるものとする。権利承継者につき相続が開始された場合、その相続人は新株予約権を承継しない。権利承継者による新株予約権の行使の条件は、新株予約権割当契約に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）3	同左

（注）1．割当日後、当社が当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等を行う場合で、付与株式数の調整を行うことが適切なときには、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、係る調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合又は株式無償割当ての場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割又は株式無償割当てが行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割又は株式無償割当てのための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、当社が吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合には、当社は、取締役会の決議により、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者に通知する。ただし、当該適用の日の前日までに通知を行うことができないことにつきやむを得ない事情がある場合には、当該やむを得ない事情が止んだ日以降、速やかに通知する。

2．新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額

- （1）新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- （2）新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記（1）記載の資本

金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

3. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編存続会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編存続会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編存続会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
  - (2) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の種類  
再編存続会社の普通株式とする。
  - (3) 新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1.に準じて決定する。
  - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数に乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編存続会社の株式1株当たり1円とする。
  - (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
  - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
上記(注)2.に準じて決定する。
  - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編存続会社の取締役会の決議による承認を要する。
  - (8) 新株予約権の取得条項  
以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)のいずれかの議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。
    - (ア) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
    - (イ) 当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案
    - (ウ) 当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案
    - (エ) 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
    - (オ) 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案新株予約権者が、上記「新株予約権の行使の条件」に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさず、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
新株予約権者が、本新株予約権の全部又は一部を放棄した場合は、当社は当該新株予約権を無償にて取得することができるものとする。  
その他の取得事由及び取得条件については、取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによるものとする。
  - (9) その他の新株予約権の行使の条件  
上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2016年2月4日 (注)2	900,000	11,905,000	747	2,334	747	2,257
2016年2月22日 (注)3	255,500	12,160,500	212	2,546	212	2,469
2016年1月1日～ 2016年6月30日 (注)1	17,000	12,177,500	2	2,549	2	2,472
2016年7月1日 (注)4	12,177,500	24,355,000		2,549	-	2,472
2018年4月3日 (注)1	6,000	24,361,000	2	2,552	2	2,475

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 公募増資による増加であります。

発行価格 1,772円

引受価額 1,661.24円

資本組入額 830.62円

3. 有償第三者割当(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)による増加であります。

発行価格 1,661.24円

資本組入額 830.62円

割当先 野村證券株式会社

4. 株式分割(1:2)による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2020年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	14	19	119	54	56	28,967	29,229	-
所有株式数 (単元)	-	19,166	1,523	18,228	18,225	125	186,261	243,528	8,200
所有株式数 の割合(%)	-	7.87	0.63	7.48	7.48	0.05	76.48	100.00	-

(注) 1. 所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。

2. 自己株式382,309株は、「個人その他」に3,823単元、「単元未満株式の状況」に9株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2020年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
藤田 進	東京都港区	5,753,700	24.00
藤田 進一	東京都港区	2,843,000	11.86
(株)ドリームカムトゥルー	東京都港区南麻布3丁目9-14	1,700,000	7.09
日本マスタートラスト信託銀行 (株)(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	767,200	3.20
藤田 百合子	東京都港区	700,000	2.92
藤田 由香	東京都港区	700,000	2.92
庄田 桂二	東京都文京区	653,000	2.72
庄田 優子	東京都文京区	650,000	2.71
RE FUND 107 - CLIENT AC (常任代理人シティバンク、 エヌ・エイ東京支店)	MINISTRIES COMPLEX ALMURQAB AREA KUW AIT KW 13001 (東京都新宿区新宿6丁目27-30)	307,600	1.28
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	280,000	1.17
計		14,354,500	59.86

(注) 1. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。

2. 信託銀行等の信託業務に係る株式数については、当社として網羅的に把握することができないため、株主名簿上の名義で所有株式数を記載しております。

3. 当社の主要株主である当社代表取締役社長藤田進一より、2021年2月25日付けで保有する株式のうち360,000株を(株)夢現企画に売却した旨の報告がありました。(株式異動年月日は2021年2月25日。変更報告書は2021年3月4日付で提出)

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2020年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 382,300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,970,500	239,705	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 8,200		
発行済株式総数	24,361,000		
総株主の議決権		239,705	

## 【自己株式等】

2020年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社ムゲンエステート	東京都千代田区大手 町一丁目9番7号	382,300		382,300	1.57
計		382,300		382,300	1.57

(注) 上記には、単元未満株式9株は含まれておりません

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号による普通株式の取得及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
取締役会(2019年11月7日)での決議状況 (取得期間2019年11月8日~2020年3月31日)	500,000	300
当事業年度前における取得自己株式	281,500	223
当事業年度における取得自己株式	100,700	76
残存決議株式の総数及び価額の総額	117,800	0
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	24	0
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)	24	0

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
当事業年度における取得自己株式	50	0
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、2021年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、会社分 割に係る移転を行った取得自己株式				
その他( )				
保有自己株式数	382,309		382,309	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2021年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

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20%程度としております。

以上のように、当社は年間の業績等を総合的に見極めたうえで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、これらの剰余金の配当について、期末配当の決定機関は株主総会であります。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款に定めており、剰余金の中間配当の決定機関は取締役会であります。

当事業年度につきましては、株主の皆さまの利益還元の充実及び安定した配当を継続するという基本方針から、期末配当金は、1株につき10円の配当を実施する旨を決定いたしました。内訳は、1株につき普通配当5円と当社創立30周年記念配当5円であります。この結果、当事業年度の連結ベースでの配当性向は40.0%となりました。

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開への備えと物件仕入に充当していくこととしております。

なお、当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2021年3月25日 定時株主総会決議	239	10



#### 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、当社の社名として、経営の考え方の根幹であり社名の由来でもある『夢現』（夢を現実にし、理想を追求する）を実現し、企業価値の持続的向上を図るため、以下の三つの企業理念を掲げております。

- ・社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- ・コンプライアンス経営に徹します。
- ・ステークホルダー満足度の充実につとめます。

当社では、この企業理念の実現のために最も必要な施策は、経営の透明性と健全性の確保及び環境の変化に迅速・適切に対応できる経営機能の強化であり、コーポレート・ガバナンスの確立が最重要課題であると認識し、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おります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

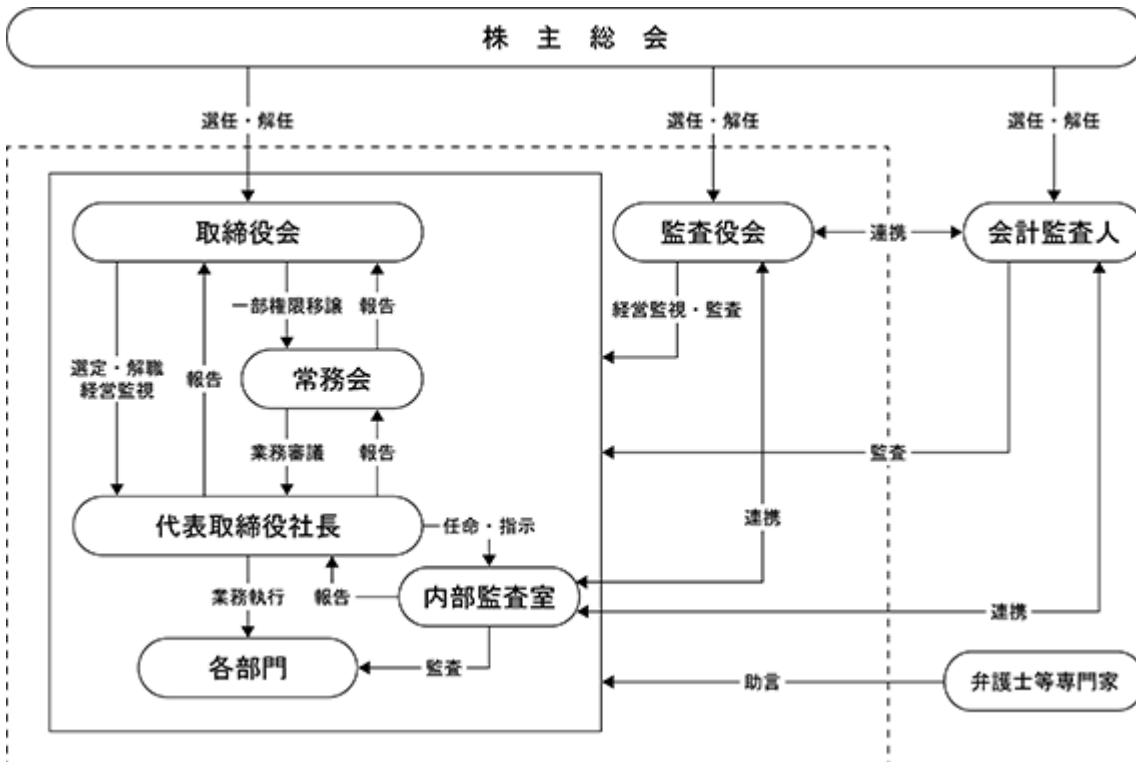
##### イ．会社の機関の基本説明

当社は、株主総会決議のもと、取締役、監査役を選任し、取締役会、監査役会、会計監査人を設置しております。

また、経営機能の強化及びコーポレート・ガバナンスの確立のため、常務会及び内部監査室を設置しております。

当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組みを図に示すと下記のとおりであります。

##### 当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組み



## ロ．会社の各機関の内容

会社の機関の内容は次のとおりであります。

### 1) 株主総会

当社の株主総会は事業年度末日の翌日から3ヶ月以内に代表取締役が招集することを定款に定めております。

### 2) 取締役会

取締役会は現在以下の取締役7名（うち社外取締役2名）で構成されており、十分な議論の上に迅速な意思決定を行いうる人員となっております。

代表取締役会長	藤田進
代表取締役社長	藤田進一
取締役	渡邊敏之
取締役	大久保明
取締役	庄田桂二
社外取締役	仁田雅志
社外取締役	井上守

取締役会は月1回定期的に開催しているほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針、法令で定められた事項及び取締役会規程等で定められた経営に関する重要事項を決定するとともに、代表取締役社長の業務執行の状況を逐次監督しております。

また、業務執行においては、営業本部長、開発事業本部長及び管理本部長にそれぞれ取締役が就任しており、取締役会の決定を迅速かつ正確に業務執行できる体制を目指しております。

なお、監査役3名も恒常的に参加出席し、適宜意見を述べております。

### 3) 監査役会

当社は監査役制度を採用しており、監査役間の連携を強化し、監査役監査の実効性を高めるべく、以下の監査役3名（常勤監査役1名、社外監査役2名）で監査役会を設置しております。

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

監査役会は毎月1回程度開催されており、監査方針や監査計画など重要事項を決定するとともに、監査役間の協議・報告・情報共有を行っております。

また、各監査役は、会計監査人並びに内部監査室と緊密に連携の上、経営監視、内部統制、会計監査、業務監査が一体として機能する体制を構築しております。

各監査役は、定期的に各取締役に職務執行状況をヒアリングし、また会計監査人や内部監査室と随時緊密に連携、意見交換を行っており、取締役の職務執行状況を把握できる体制となっております。

### 4) 常務会

当社は、取締役会が決定した基本方針に基づき、業務執行に関する重要事項を審議、決定するため、取締役会規程及び常務会規程に基づき常務会を設置しております。常務会は、以下の常勤取締役5名により構成され、常勤監査役及び社外取締役2名が恒常的に参加出席しております。原則として週1回開催しております。

代表取締役会長	藤田進
代表取締役社長	藤田進一
取締役	渡邊敏之
取締役	大久保明
取締役	庄田桂二

### 5) 内部統制システムの整備の状況

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「内部統制システム構築の基本方針」を以下のように定め、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。

#### 内部統制システム構築の基本方針

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ものと捉え、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な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。

6) 取締役（業務執行取締役等であるものを除く）及び監査役との責任限定契約

当社は、取締役（業務執行取締役等であるものを除く）及び監査役との間で、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を定款にて定めております。但し、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いたします。

上記に基づき、当社は社外取締役 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との間に当該契約を締結しております。

7) リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理規程に基づき、取締役会が適切かつ迅速なリスクマネジメントを行うとともに、リスクマネジメント・コンプライアンス委員会を設置し、定期的なリスク及びコンプライアンス上の問題を協議し、解決を図っております。また、総務部が平時のリスクマネジメント活動を推進しております。また、取締役会は、業務上のリスク及びその対策手段等の洗い直しを常務会に委任し、必要に応じその報告を受けるものとしております。

また、リスクが顕在化した場合には定められた手順に従い代表取締役社長へ報告するとともに、緊急事態対応細則に従い代表取締役社長を本部長とする緊急対策本部を設置し、当該リスクに対応することとなっております。

8) 支配株主について

当社の主要株主である当社代表取締役会長 藤田進氏及び当社代表取締役社長 藤田進一氏の持株比率は、二親等以内の親族及び創業家の資産管理会社である㈱ドリームカムトゥルー並びに㈱夢現企画の所有株式を合計すると過半数となることから、支配株主に該当致します。

当社は、全ての取引に関し、その適法性、内容の妥当性及び合理性を稟議規程等の諸規程に基づき吟味しておりますが、特に㈱ドリームカムトゥルー並びに㈱夢現企画を含む支配株主及びその二親等以内の者との取引については、関連当事者取引として取り扱い、通常取引と比較して適正、妥当かつ合理的な取引であるかを取締役会に諮り、利害関係者を除く取締役による承認を得たうえで取引を行う旨コーポレートガバナンス・ガイドラインに定めており、少数株主やその他通常取引先に不利益を生じないよう配慮しております。

八．当該体制を採用する理由

当社は、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方にに基づき、当社を取り巻く事業環境に適切に対応し、継続的に企業価値を向上していくために、迅速な意思決定を行うことが重要と考えており、現在の体制を採用しております。また、社外取締役2名を含む取締役7名による取締役会の迅速な意思決定と活性化を図るとともに、常勤監査役1名、社外監査役2名を含む監査役会により客観的で中立的な経営監視機能を備えることで、経営の透明性及び公正性を確保しております。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ．取締役会決議による中間配当の実施

当社は、機動的な利益還元を可能とするため、取締役会の決議により、毎年6月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当（中間配当金）を実施することができる旨を定款に定めております。

ロ．取締役会決議による自己株式の取得について

当社は、自己の株式の取得について、経営状況等に応じて機動的な財務政策の遂行を可能とするため、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

八．取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、取締役会の決議によって、取締役（業務執行取締役等であるものを除く）及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む）の会社法第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、賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として免除することができる旨を定款に定めております。

二．役員賠償責任保険（D&O保険）契約の内容の概要

当社は、2016年5月以降の取締役、監査役を被保険者として、役員賠償責任保険（D&O保険）契約を締結

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。故意また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。

#### 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款で定めております。

#### 取締役の選任の決議要件

当社の取締役の選任決議については、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

#### 株主総会の特別決議要件

会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議（いわゆる特別決議）は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性0名 ( 役員のうち女性の比率0% )

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
代表取締役会長	藤田 進	1948年5月2日	1975年6月 1990年5月 2013年3月	三和商事株式会社入社 当社設立 代表取締役社長 当社代表取締役会長(現)	(注) 3, 5, 6	5,753,700
代表取締役社長	藤田 進一	1970年5月13日	1994年4月 1997年4月 2000年2月 2001年2月 2013年3月	株式会社大塚商会入社 当社入社 当社取締役 当社専務取締役 当社代表取締役社長(現)	(注) 3, 5	2,483,000
取締役 営業本部長	渡邊 敏之	1973年5月28日	1996年4月 1997年4月 2007年1月 2013年9月 2016年2月 2018年8月	株式会社明和住販入社 当社入社 当社第二営業部長 当社取締役営業統括部長兼第一営業部長 当社取締役営業本部長 当社取締役営業本部長兼販売推進部長(現)	(注) 3	33,000
取締役 管理本部長	大久保 明	1973年3月20日	1995年4月 1999年6月 2007年4月 2011年6月 2013年9月 2017年1月 2018年1月 2020年5月 2021年3月	株式会社大塚商会入社 当社入社 当社総務経理部長 当社総務部長 当社取締役総務部長 当社取締役 当社取締役管理本部長 当社取締役管理本部長兼人事部長(現) 株式会社フジホーム取締役(現)	(注) 3	213,000
取締役 開発事業本部長	庄田 桂二	1971年7月23日	1994年4月 1997年8月 2019年3月 2020年1月	当社入社 株式会社フジホーム代表取締役(現) 当社取締役 当社取締役開発事業本部長(現)	(注) 3, 6	653,000
取締役 (非常勤)	仁田 雅志	1949年2月1日	1990年5月 2003年4月 2006年4月 2008年4月 2016年5月 2017年3月	株式会社東急文化村入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 当社顧問(非常勤) 当社取締役(現)	(注) 1, 3	2,000
取締役 (非常勤)	井上 守	1948年8月12日	1972年4月 2004年4月 2004年6月 2006年4月 2006年6月 2008年6月 2014年6月 2020年1月 2020年3月	住友林業株式会社入社 同社営業本部営業統括部長(兼)同本部営業管理部長 同社執行役員営業本部副本部長 同社常務執行役員海外事業本部長 同社取締役常務執行役員 同社代表取締役専務執行役員 東京ボード工業株式会社社外取締役(現) 当社顧問(非常勤) 当社取締役(現)	(注) 1, 3	500

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
監査役 (常勤)	武田 克実	1955年 2月24日	1978年 4月 1998年 3月 2002年 9月 2005年11月 2011年 1月 2011年 3月 2021年 3月	三洋証券株式会社入社 株式会社テー・オー・ダブリュー入社 同社取締役管理部長 いちよし証券株式会社入社 当社入社 当社監査役(現) 株式会社フジホーム監査役(現)	(注) 4	8,000
監査役 (非常勤)	岡田 義廣	1951年 4月 1日	1974年 4月 2009年 7月 2011年 8月 2012年 3月	東京国税局入局 神田税務署長 岡田義廣税理士事務所開業(現) 当社監査役(現)	(注) 2, 4	1,700
監査役 (非常勤)	富田 純司	1948年 3月24日	1977年 3月 2013年 9月 2015年 6月	弁護士登録 長野法律事務所入所(現) 当社監査役(現) 住友ベークライト株式会社監査役	(注) 2, 4	4,800
計						9,152,700

- (注) 1. 取締役 仁田雅志氏及び井上守氏は、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、社外監査役であります。  
3. 取締役の任期は、2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2021年12月期に係る定時株主総会終結の時  
までであります。  
4. 監査役の任期は、2017年12月期に係る定時株主総会終結の時から2021年12月期に係る定時株主総会終結の時  
までであります。  
5. 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。  
6. 取締役 庄田桂二氏は、代表取締役会長 藤田進氏の長女の配偶者であります。

#### 社外取締役及び社外監査役

当社は、経営の意思決定機関と業務執行を監督する機能を有する取締役会に対し、経営監視機能の客観性及び中立性を確保するため、社外取締役2名及び社外監査役2名を選任しております。

当社は、社外役員の独立性に関する基準を以下のように定めており、社外取締役及び社外監査役の選任にあたっては、当社の経営に有益な知見や経験、専門的な知識を有することのほか、社外性を有するのみならず、当社との間に人的関係、資本的関係あるいは取引関係等の利害関係を有さないことを重視して選任しております。

1. 本人が現在または過去3年間において、以下に掲げる者に該当しないこと
  - (1) 当社グループ関係者

以下に定める要件を満たす者を当社グループ関係者とする。

当社グループの業務執行者(注1)が役員に就任している会社の業務執行者

当社グループの会計監査人及び主幹事証券のパートナーまたは当社グループの監査に従事する従業員
  - (2) 当社グループの主要な借入先(注2)の業務執行者
  - (3) 当社グループの主要な取引先(注3)の業務執行者
  - (4) 当社グループより、役員報酬以外に年間100万円を超える報酬を受領している者
  - (5) 一定額を超える寄付金(注4)を当社グループより受領している団体の業務を執行する者
2. 本人の配偶者、二親等内の親族が、現在、以下に掲げる者(重要でない者を除く)に該当しないこと
  - (1) 当社グループの業務執行者
  - (2) 上記1(1)～(5)に掲げる者

なお、上記要件を満たさないが独立性を有すると判断される場合は、その根拠を開示して独立性を有すると認定することがある。

注1：業務執行者とは、重要な使用人をいう。

注2：主要な借入先とは、連結総資産の2%を超える額の借入先をいう

注3：主要な取引先とは、ある取引先と当社グループとの取引額が、当該取引先の直近最終年度における年間連結売上の2%を超える取引先をいう。

注4：一定額を超える寄付金とは、ある団体に対し、年間100万円を超える寄付金をいう。

この方針に従い、社外取締役 仁田雅志氏及び井上守氏並びに、社外監査役 岡田義廣氏及び富田純司氏を、独立役員として届け出ております。

なお、当社と各社外役員との関係につきましては、以下のとおりであります。

社外取締役 仁田雅志氏と当社の間で、2016年5月10日に顧問契約を締結致しましたが、2017年3月28日の取締役への就任と同時に契約を解除しております。また、過去において当社と社外取締役 仁田雅志氏との間に雇用関係はございません。当社支配株主や役員との間の血縁関係もございません。なお、社外取締役 仁田雅志氏は、当社株式を2,000株所有しております。

社外取締役 井上守氏と当社の間で、2020年1月14日に顧問契約を締結致しましたが、2020年3月24日の取締役への就任と同時に契約を解除しております。また、過去において当社と社外取締役 井上守氏との間に雇用関係はございません。当社支配株主や役員との間の血縁関係もございません。なお、社外取締役 井上守氏は、当社株式を500株所有しております。

社外監査役 岡田義廣氏は、2012年3月27日に監査役に就任致しましたが、それ以前においても、現在においても当社との間に顧問契約や雇用関係はございません。当社支配株主や役員との間の血縁関係もございません。なお、社外監査役 岡田義廣氏は、当社株式を1,700株所有しております。

社外監査役 富田純司氏と当社の間で、2000年4月1日に弁護士顧問契約を締結致しましたが、2013年9月20日の監査役への就任と同時に契約を解除しております。また、過去において当社と社外監査役 富田純司氏との間に雇用関係はございません。当社支配株主や役員との間の血縁関係もございません。なお、社外監査役 富田純司氏は、当社株式を4,800株所有しております。

従いまして、現在当社と上記社外役員4名との間に特別の利害関係はございません。

また、社外取締役 仁田雅志氏及び井上守氏は、取締役会への出席のみならず、常務会等の重要会議への出席を通じて当社の経営状況、業務内容の把握や役員相互間の情報共有に継続的に努め、取締役会、常務会等において、利害関係を有さない独自の立場を踏まえつつ、自らの経験に基づき積極的に発言しております。

社外監査役 岡田義廣氏及び社外監査役 富田純司氏は、日頃から常勤監査役 武田克実氏と緊密に連絡を取り、また、他の役員とも定期的に意見交換を行うことにより、当社の経営や監査の状況を速やかに入手しております。また、取締役会へも恒常的に出席し、当社の経営状況を踏まえ、その経験、知識等に基づき適宜意見を述べております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部監査部門との関係

三様監査を担う監査役、会計監査人、内部監査室はそれぞれ密接に連携を取りながら業務を推進することで、監査の効率と質の向上を図っております。

当社の監査役会は常勤監査役1名と独立社外監査役2名で構成されております。監査役会は毎月1回程度開催されており、監査方針や監査計画など重要事項を決定するとともに、監査役間の協議、報告、情報共有を行っております。なお、監査役は3名以内とする旨定款で定められております。

監査役監査は、常勤監査役を中心に独立社外監査役2名も業務を分担して、監査役3名が積極的に関与しております。監査役3名は、取締役会その他の重要な会議に出席し、適宜意見を述べているほか、取締役等から業務執行に関する報告を受けております。また、常勤監査役は重要書類の閲覧等を行いその内容を独立社外監査役2名に共有しており、取締役の職務の執行状況を常に監督できる体制にあります。なお、監査役3名はそれぞれ得意の専門分野における知識を有しており、適切な業務分担により有効性の高い監査が実施されております。

当社は、EY新日本有限責任監査法人と監査契約を締結しております。当社は同法人からの定期的な財務諸表等に対する監査をはじめ、監査目的上必要と認められる範囲で内部統制及び経理体制等会計記録に関連する制度、手続きの整備・運用状況の調査を受け、また、その結果についてのフィードバックを受けております。監査役3名は、同法人が行う監査・調査のフィードバックを四半期に一度受けるなど、同法人との間で定期的に意見交換を行っております。

当社では内部統制制度の充実と経営の合理化及び資産の保全を行うために内部監査制度を設けております。内部監査業務は内部監査室が担っております。内部監査室は内部監査規程に基づき監査計画を策定し、代表取締役社長の承認を得たうえで同計画に基づいて内部監査を実施しております。当該内部監査は子会社を含む会社全部門を対象として実施しており、当社グループの業務活動の適正性及び効率性の確保に寄与しております。

常勤監査役と内部監査担当者は、その内部監査実施に先立ち事前に面談し、連携して効率的かつ有効な監査が実施できるように努めており、また、監査役3名及び内部監査担当者は会計監査人との連携により、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。内部監査結果についても、適宜相互に報告する関係



を構築しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役監査は、監査役3名にて実施しております。各監査役は取締役会に出席するなどして取締役の業務の執行を監査するとともに、内部監査室の行う内部監査講評会には常勤監査役が全て出席し、会計監査人による四半期レビュー結果報告会には全ての監査役が出席するなど、会計監査人、内部監査室と連携を図っております。

また常勤監査役は経営会議、常務会等、重要な会議に出席するなどしている他、取締役の業務の執行を監査するとともに、これらの監査状況は監査役会において共有し、監査役の独任制に活かしております。

当社は監査役会設置会社であり、監査役3名（うち2名は社外監査役であり、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同証券取引所に届け出ております。）で構成しております。常勤監査役は証券界において長く金融商品取引法及び会社法にかかる業務に従事し、また他の上場企業の取締役として管理部門を担当するなどして、金融商品取引法、会社法に関する相当程度の知見を有しております。社外監査役のうち1名は国税庁並びに税理士として企業税務に携わり、税務及び財務・会計に関する相当程度の知見を有しております。また1名の社外監査役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、経験と高い見識を有しております。

なお当事業年度において当社は監査役会を月1回程度開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりである。

氏名	開催回数	出席回数
武田 克実	14回	14回
岡田 義廣	14回	14回
富田 純司	14回	14回

監査役会における主な検討事項は、年間の監査方針及び実施計画の作成、取締役の職務執行の適法性、決算書類等の監査、監査報告書の作成、会計監査人の選解任・不再任、会計監査人報酬の同意、定時株主総会への付議議案の監査、会計監査人の監査方法及び結果の相当性等であります。

内部監査の状況

当社グループの内部監査は社長直轄の内部監査室（室長を含め2名）が担当しております。

内部監査室は内部監査規程に基づき内部監査計画を策定し、代表取締役の承認を得たうえで同計画に基づいて内部監査を実施しております。当該内部監査は子会社を含むグループ全部門を対象として実施しており、当社グループの業務活動の適正性及び効率性の確保に寄与しております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

2012年12月期以降

ハ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員・業務執行社員 鈴木 理  
指定有限責任社員・業務執行社員 飴谷 健洋

ニ．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士3名、会計士試験合格者3名、その他8名であります。

ホ．監査法人の選定方針と理由

監査役会は、会計監査人の評価及び選定基準並びに解任または不再任の決定方法に関する基準を定め、毎期総合的に判断することとしております。これにより、EY新日本有限責任監査法人が当社の会計監査人に求められる専門性、独立性及び品質管理体制、法令順守状況、監査実績などを踏まえたうえで、適任と判断し、同監査法人を会計監査人として選定しております。

へ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対する評価に関し、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、当社の評価基準を定め監査法人の品質管理、監査チームの独立性・専門性、監査役とのコミュニケーション、経営者等との関係、グループ監査及び不正リスクについて、適切に評価を行っております。

ト．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。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	29		29	
連結子会社				
計	29		29	

ロ．監査公認会計士等との同一ネットワーク等に関する報酬

該当事項はありません。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としては、監査法人からの監査計画内容、当社の規模やリスク、監査時間と報酬単価の精査を通じ、その適切性・妥当性及び見積提案を検討し、監査役会の同意を得て、取締役会にて決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、職務執行状況、並びに報酬算出根拠等を確認・検討した上、監査報酬が適正であると判断し、同意しております。

#### (4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社の取締役の報酬等の額及びその算定方法に関しまして、役員の役割及び職責等に相応しい水準とすることを方針としており、固定報酬及び取締役（社外取締役を除く）へ付与する株式報酬型ストックオプションで構成されております。具体的には、株主総会で固定報酬及び株式報酬型ストックオプションの報酬総額をそれぞれ決議し、取締役会にて担当職務、各期の業績、貢献度、同業他社の動向等を総合的に勘案し協議した後、最終的に代表取締役社長 藤田進一が決定しております。監査役の報酬等に関しましては、固定報酬のみで構成されており、株主総会で報酬総額の範囲を決議し、監査役会にて常勤監査役と非常勤監査役の別、業務の分担等を勘案し、協議・決定しております。

固定的な基本報酬は、2007年3月27日開催の第17回定時株主総会において取締役分が年額5億円以内（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3千万円以内（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。

固定金銭報酬とは別枠として、2015年3月27日開催の第25回定時株主総会において株式報酬型ストックオプションに係る報酬等として、社外取締役を除く取締役に対し、年額9千万円以内（定款上の取締役員数7名以内、同決議日時点の社外取締役を除く取締役6名）と決議いただいております。

基本報酬は、各役位の職務に対して毎月固定額を支給する報酬であり、株式報酬型ストックオプションは、株主総会終了後の翌月の取締役会にて発行決議し、役員内規にあらかじめ定めた割当個数を付与しております。

当社は、任意の報酬委員会などの独立した諮問委員会は設置しておりませんが、取締役会の決議に先立ち、社外取締役に対し説明を行い、適切な意見を得た後に、上記方針に基づき、取締役会は代表取締役から上程された各取締役の個別の固定報酬案について審議の上、代表取締役社長である藤田進一に一任する方法で決議しております。

当事業年度において取締役会は2020年3月24日、代表取締役から上程された各取締役への個別の固定報酬案について審議の上、代表取締役社長である藤田進一へ一任する旨決議し、株式報酬型ストックオプションの付与案については内規に基づきその配分を審議の上、2020年4月13日に決議いたしました。

非金銭報酬等の内容及びその算定方法の決定方針

中長期的な業績向上と企業価値向上への貢献意欲や士気を一層高めること並びに株主の皆さまとの一層の価値共有を目的として、株式報酬型ストックオプションを交付しております。

株式報酬型ストックオプションは、原則として毎年、当社と割当対象者との間で新株予約権割当契約書を締結したうえで、役位に応じて決定された数の新株予約権を交付しております。株主価値の共有を中長期にわたって実現するため、行使の条件は、当社又は当社子会社の取締役又は監査役の地位を喪失した日のいずれか遅い日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものと定めております。

支給割合の決定に関する方針

当社の取締役の報酬等は、社外取締役を除く取締役に対し、「固定金銭報酬」及び「非金銭報酬」により構成されており、社外取締役の報酬等は「固定金銭報酬」のみにより構成しております。これらの支給割合は、役位・職責、業績及び目標達成度等を総合的に勘案して設定しております。当社は、任意の報酬委員会は設置しておりませんので、報酬額の決定にあたっては、株主総会で決定された報酬総額の限度内で同業他社の水準等を考慮の上、事前に代表取締役が社外取締役の適切な意見を得た上で、取締役会で決定しております。

提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	業績連動 報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	143	140		3	5
監査役 (社外監査役を除く)	13	13			1
社外役員	22	22			5

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。  
 2. 2007年3月27日開催の第17回定時株主総会の決議による役員報酬限度額は、取締役分が年額500百万円以内(使用人分給与は含まない)、監査役分が年額30百万円以内であります。  
 3. 2015年3月27日開催の第25回定時株主総会の決議による株式報酬型ストックオプション(新株予約権)に係る報酬等の額は、注2に記載の役員報酬限度額とは別枠で、社外取締役を除く取締役に対し、年額90百万円以内であります。

提出会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1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

記載すべき事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式を保有していないため、該当事項はありません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2020年1月1日から2020年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年1月1日から2020年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び会計専門誌の定期購読等を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,708	16,065
売掛金	23	16
販売用不動産	1 49,887	1 41,337
仕掛販売用不動産	147	1 283
その他	611	242
貸倒引当金	10	8
流動資産合計	64,367	57,937
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,592	2,292
減価償却累計額	394	397
建物（純額）	1 1,197	1 1,895
土地	1 1,790	1 1,908
その他	180	114
減価償却累計額	100	79
その他（純額）	1 80	34
有形固定資産合計	3,068	3,838
無形固定資産		
借地権	55	55
その他	28	27
無形固定資産合計	83	83
投資その他の資産		
繰延税金資産	777	241
その他	1 167	1 342
投資その他の資産合計	944	583
固定資産合計	4,096	4,504
繰延資産		
社債発行費	48	45
繰延資産合計	48	45
資産合計	68,512	62,487

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	467	216
短期借入金	1 2,236	1 2,050
1年内償還予定の社債	1,154	860
1年内返済予定の長期借入金	1 6,950	1 6,192
未払法人税等	414	573
賞与引当金	34	23
工事保証引当金	41	42
その他	887	1,178
流動負債合計	12,185	11,137
固定負債		
社債	3,225	3,307
長期借入金	1 29,393	1 24,713
退職給付に係る負債	89	101
その他	777	622
固定負債合計	33,486	28,744
負債合計	45,671	39,882
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,475	2,475
利益剰余金	17,914	17,790
自己株式	223	300
株主資本合計	22,718	22,518
新株予約権	122	86
純資産合計	22,840	22,605
負債純資産合計	68,512	62,487



【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	39,677	34,858
売上原価	1 33,202	1 28,994
売上総利益	6,475	5,864
販売費及び一般管理費	2 3,317	2 3,398
営業利益	3,157	2,465
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	17	18
雇用調整助成金	-	23
違約金収入	27	17
不動産取得税還付金	3	4
その他	13	10
営業外収益合計	64	76
営業外費用		
支払利息	635	669
支払手数料	61	46
その他	31	41
営業外費用合計	728	757
経常利益	2,493	1,785
特別利益		
固定資産売却益	3 0	3 2
新株予約権戻入益	6	38
特別利益合計	6	40
特別損失		
固定資産売却損	-	4 3
固定資産除却損	-	5 14
特別損失合計	-	17
税金等調整前当期純利益	2,500	1,808
法人税、住民税及び事業税	815	673
法人税等調整額	4	535
法人税等合計	811	1,209
当期純利益	1,688	599
親会社株主に帰属する当期純利益	1,688	599

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	1,688	599
包括利益	1,688	599
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,688	599

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(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	16,956	0	21,983	122	22,106
当期変動額							
剰余金の配当			730		730		730
親会社株主に帰属する当期純利益			1,688		1,688		1,688
自己株式の取得				223	223		223
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						0	0
当期変動額合計	-	-	958	223	734	0	734
当期末残高	2,552	2,475	17,914	223	22,718	122	22,840

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	2,552	2,475	17,914	223	22,718	122	22,840
当期変動額							
剰余金の配当			722		722		722
親会社株主に帰属する当期純利益			599		599		599
自己株式の取得				76	76		76
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						35	35
当期変動額合計	-	-	123	76	199	35	234
当期末残高	2,552	2,475	17,790	300	22,518	86	22,605

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,500	1,808
減価償却費	978	890
貸倒引当金の増減額（ は減少）	2	6
賞与引当金の増減額（ は減少）	12	10
工事保証引当金の増減額（ は減少）	7	1
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	0	12
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	635	669
株式報酬費用	5	3
不動産取得税還付金	3	4
社債発行費償却	18	20
固定資産売却損益（ は益）	0	1
固定資産除却損	-	14
新株予約権戻入益	6	38
売上債権の増減額（ は増加）	1	2
たな卸資産の増減額（ は増加）	798	8,524
仕入債務の増減額（ は減少）	67	250
未払消費税等の増減額（ は減少）	290	17
未収消費税等の増減額（ は増加）	624	3
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	97	160
その他の流動資産の増減額（ は増加）	172	349
その他の流動負債の増減額（ は減少）	1	274
その他	18	17
小計	5,642	12,159
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	632	662
法人税等の支払額	1,735	516
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,276	10,981
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	1,966	1,953
定期預金の払戻による収入	1,892	1,976
有形固定資産の取得による支出	780	1,778
有形固定資産の売却による収入	0	9
無形固定資産の取得による支出	9	9
出資金の払込による支出	8	14
敷金及び保証金の差入による支出	-	204
敷金及び保証金の回収による収入	-	29
投資活動によるキャッシュ・フロー	872	1,944

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	971	186
長期借入れによる収入	21,330	13,923
長期借入金の返済による支出	20,590	19,361
社債の発行による収入	2,720	981
社債の償還による支出	819	1,211
自己株式の取得による支出	223	76
リース債務の返済による支出	2	2
配当金の支払額	730	722
財務活動によるキャッシュ・フロー	712	6,656
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	3,116	2,380
現金及び現金同等物の期首残高	9,151	12,268
現金及び現金同等物の期末残高	12,268	14,649

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

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

前連結会計年度において連結子会社であったムゲン投資顧問株式会社は、2020年12月16日に清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の名称

該当事項はありません。

前連結会計年度において非連結子会社であった合同会社プルミエ及び一般社団法人プルミエは、期中に清算終了しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称

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

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

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

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～35年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～20年

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

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

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

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

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。

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。

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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

消費税等の会計処理

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、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号2020年3月31日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年12月の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(会計上の見積りの開示に関する会計基準)

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものであります。

(2) 適用予定日

2021年12月期の期末より適用予定であります。

(会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準)

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日)

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものであります。

(2) 適用予定日

2021年12月期の期末より適用予定であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、社会経済活動に大きく影響を与える事象であり、当社グループの事業活動にも影響を及ぼしております。収束時期や再拡大の可能性等を正確に予測することは困難であります。当社グループでは、2020年5月の緊急事態宣言解除以降の販売の推移を踏まえ、翌連結会計年度末に向けて緩やかに需要が回復していくものと仮定を置き、販売用不動産の評価や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による不動産売買市場への影響は不確実性が高いため、上記状況に変化が生じた場合には、将来における当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。



(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
販売用不動産	46,162 百万円	37,611 百万円
仕掛販売用不動産	- "	164 "
建物	1,070 "	1,653 "
土地	1,737 "	1,857 "
有形固定資産(その他)	0 "	- "
投資その他の資産(その他)	40 "	40 "
計	49,011 百万円	41,326 百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
短期借入金	1,800 百万円	1,955百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,736 "	5,729 "
長期借入金	28,925 "	23,205 "
計	37,462 百万円	30,889百万円

2 当座貸越契約

当社は、商品仕入のための資金需要に対し、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的として取引銀行1行と貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく連結会計年度末の借入金未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
当座貸越極度額	500 百万円	500 百万円
借入実行残高	222 "	77 "
差引額	278 百万円	423 百万円

(連結損益計算書関係)

1 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
	255 百万円	220 百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
販売手数料	775 百万円	659 百万円
役員報酬	200 "	183 "
給与及び手当	1,028 "	1,025 "
賞与引当金繰入額	34 "	18 "
退職給付費用	15 "	14 "
租税公課	413 "	487 "
貸倒引当金繰入額	2 "	6 "

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
その他	0 百万円	2 百万円
計	0 百万円	2 百万円

4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
建物	- 百万円	0 百万円
土地	- "	1 "
その他	- "	1 "
計	- 百万円	3 百万円

5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
建物	- 百万円	10 百万円
その他	- "	4 "
計	- 百万円	14 百万円

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	24,361,000	-	-	24,361,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	59	281,500	-	281,559

(変動事由の概要)

2019年11月7日の取締役会決議による自己株式の取得 281,500株

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2015年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	23	
	第2回ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	38	
	2016年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	18	
	2017年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	11	
	2018年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	24	
	2019年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	5	
合計			-	-	-	122	

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	730	30	2018年12月31日	2019年3月27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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年3月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	722	30	2019年12月31日	2020年3月25日

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	24,361,000	-	-	24,361,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	281,559	100,750	-	382,309

(変動事由の概要)

2019年11月7日の取締役会決議による自己株式の取得 100,700株

単元未満株式の買取りによる増加 50株

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2015年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	23	
	2016年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	18	
	2017年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	11	
	2018年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	24	
	2019年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	5	
	2020年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	3	
合計			-	-	-	86	

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年3月24日 定時株主総会	普通株式	722	30	2019年12月31日	2020年3月25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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	239	10	2020年12月31日	2021年3月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
現金及び預金	13,708 百万円	16,065 百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,439 "	1,416 "
現金及び現金同等物	12,268 百万円	14,649 百万円

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

- ・有形固定資産  
工具、器具及び備品であります。
- ・無形固定資産  
ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(金融商品関係)

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

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。

資金調達に係る流動性リスクの管理

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、次表には含まれておりません（(注2)をご参照ください。）。

前連結会計年度(2019年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1)現金及び預金	13,708	13,708	-
資産計	13,708	13,708	-
(1)短期借入金	2,236	2,236	-
(2)社債	4,379	4,390	11
(3)長期借入金	36,344	36,384	40
負債計	42,959	43,012	52

当連結会計年度(2020年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1)現金及び預金	16,065	16,065	-
資産計	16,065	16,065	-
(1)短期借入金	2,050	2,050	-
(2)社債	4,167	4,178	11
(3)長期借入金	30,905	30,904	1
負債計	37,123	37,133	10

(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:百万円)

区分	2019年12月31日	2020年12月31日
投資その他の資産(その他)	99	113

投資その他の資産(その他)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

前連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	13,680	-	-	-
合計	13,680	-	-	-

当連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	16,055	-	-	-
合計	16,055	-	-	-

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	1,154	640	320	2,180	85	-
長期借入金	6,950	8,818	7,459	4,965	1,908	6,242
合計	8,104	9,458	7,779	7,145	1,993	6,242

当連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	860	540	2,415	247	105	-
長期借入金	6,192	6,910	5,994	2,182	2,523	7,101
合計	7,052	7,450	8,409	2,430	2,628	7,101

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職一時金制度を採用しております。当社グループが採用する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	(百万円)	
	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	88	89
退職給付費用	18	16
退職給付の支払額	17	4
退職給付に係る負債の期末残高	89	101

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	(百万円)	
	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	-	-
年金資産	-	-
非積立型制度の退職給付債務	89	101
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	89	101
退職給付に係る負債	89	101
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	89	101

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用

前連結会計年度18百万円 当連結会計年度16百万円



## (ストック・オプション等関係)

## 1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	5百万円	3百万円

## 2. 権利不行使により、利益として計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
新株予約権戻入益	6百万円	38百万円

## 3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

## (1) スtock・オプションの内容

	2015年 新株予約権	第2回 新株予約権	2016年 新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	2015年4月10日	2015年4月10日	2016年4月11日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(社外取締役を除く)6名 子会社取締役1名	当社取締役(社外取締役を除く)5名 従業員96名 子会社取締役及び子会社従業員38名	当社取締役(社外取締役を除く)5名 子会社取締役1名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 24,200株	普通株式 113,000株	普通株式 22,000株
付与日	2015年4月30日	2015年4月30日	2016年4月28日
権利確定条件	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。 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。	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。 新株予約権者が死亡した場合は、相続人はこれを行使することができない。	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。 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。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2015年5月1日 ~2045年4月30日	2017年4月11日 ~2020年4月10日	2016年4月29日 ~2046年4月28日

	2017年 新株予約権	2018年 新株予約権	2019年 新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	2017年4月10日	2018年4月10日	2019年4月11日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役（社外取締役を除く）5名 子会社取締役1名	当社取締役（社外取締役を除く）4名 子会社取締役1名	当社取締役（社外取締役を除く）5名
株式の種類及び付与数（注）	普通株式 22,000株	普通株式 22,000株	普通株式 20,000株
付与日	2017年4月27日	2018年4月27日	2019年4月26日
権利確定条件	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2017年4月28日 ～2047年4月27日	2018年4月28日 ～2048年4月27日	2019年4月27日 ～2049年4月26日

	2020年 新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	2020年4月13日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役（社外取締役を除く）5名
株式の種類及び付与数（注）	普通株式 20,000株
付与日	2020年4月28日
権利確定条件	<p>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。</p> <p>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。</p>
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2020年4月29日 ～2050年4月28日

（注）2016年7月1日付株式分割（1株につき2株）による分割後の株式数に換算して記載しております。

## (2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2020年12月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

なお、2016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。以下は、当該株式分割を反映した数値を記載しております。

## ストック・オプションの数

	2015年新株予約権	第2回新株予約権	2016年新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	2015年4月10日	2015年4月10日	2016年4月11日
権利確定前（株）			
前連結会計年度末			
付与			
失効			
権利確定			
未確定残			
権利確定後（株）			
前連結会計年度末	19,200	78,600	20,000
権利確定			
権利行使			
失効		78,600	
未行使残	19,200		20,000

	2017年新株予約権	2018年新株予約権	2019年新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	2017年4月10日	2018年4月10日	2019年4月11日
権利確定前（株）			
前連結会計年度末			
付与			
失効			
権利確定			
未確定残			
権利確定後（株）			
前連結会計年度末	20,000	22,000	20,000
権利確定			
権利行使			
失効			
未行使残	20,000	22,000	20,000

2020年新株予約権	
会社名	提出会社
決議年月日	2020年4月13日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	
付与	20,000
失効	
権利確定	20,000
未確定残	
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	
権利確定	20,000
権利行使	
失効	
未行使残	20,000

単価情報

	2015年新株予約権	第2回新株予約権	2016年新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	2015年4月10日	2015年4月10日	2016年4月11日
権利行使価格(円)	1	1,275	1
行使時平均株価(円)			
付与日における公正な 評価単価(円)	1,209	491	913

	2017年新株予約権	2018年新株予約権	2019年新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	2017年4月10日	2018年4月10日	2019年4月11日
権利行使価格(円)	1	1	1
行使時平均株価(円)			
付与日における公正な 評価単価(円)	595	1,100	297

2020年新株予約権	
会社名	提出会社
決議年月日	2020年4月13日
権利行使価格(円)	1
行使時平均株価(円)	
付与日における公正な 評価単価(円)	173

#### 4. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与されたストック・オプションについての公正な評価単価の見積り方法は以下のとおりであります。

- (1) 使用した算定方法：連続時間型モデル（ブラック・ショールズ・モデル）
- (2) 主な基礎数値及び見積方法

##### 2020年新株予約権

株価変動性（注1）	49.65%
予想残存期間（注2）	15.00年
予想配当利回り（注3）	6.61%
無リスク利率（注4）	0.18%

- （注）1 5.86年間（2014年6月18日から2020年4月28日まで）の株価実績に基づき算定しました。
- 2 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。
- 3 決議日の直近2期の1株当たりの実績配当金の単純平均値を分子とし、原資産時価を分母として原資産利回りを計算しております。
- 4 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

#### 5. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 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

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
未払事業税	25 百万円	31 百万円
賞与引当金	9 "	7 "
減価償却費	388 "	430 "
工事保証引当金	12 "	13 "
たな卸資産評価損	112 "	119 "
繰延消費税等	35 "	29 "
未実現利益	47 "	55 "
長期未払金	46 "	46 "
退職給付に係る負債	28 "	32 "
新株予約権	25 "	26 "
資産除去債務	5 "	5 "
減損損失	1 "	- "
その他	44 "	30 "
繰延税金負債との相殺	0 "	0 "
計	782 百万円	827 百万円
評価性引当額	5 "	586 "
繰延税金資産合計	777 百万円	241 百万円
<b>繰延税金負債</b>		
資産除去債務に対応する除去費用	0 百万円	0 百万円
繰延税金資産との相殺	0 "	0 "
計	- 百万円	- 百万円
差引：繰延税金資産純額	777 百万円	241 百万円

(注) 評価性引当額が580百万円増加しております。この増加の主な内容は、減価償却費に係る評価性引当額を391百万円、たな卸資産評価損に係る評価性引当額を119百万円、長期未払金に係る評価性引当額を40百万円、新株予約権に係る評価性引当額を26百万円追加的に認識したことに伴うものであります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
法定実効税率	30.6 %	30.6 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6 %	1.5 %
留保金課税	0.2 %	3.7 %
評価性引当額の増減	- %	32.1 %
その他	1.0 %	1.0 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.4 %	66.9 %

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

当社及び子会社では、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。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は144百万円(賃貸収益は売上高に計上、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、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	期首残高	2,982
	期中増減額	768
	期末残高	3,751
期末時価		3,858

- (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、当連結会計年度の主な増加額は不動産の購入(1,605百万円)、主な減少額は販売用不動産への振替(894百万円)であります。
3. 期末時価は、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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、中古の区分マンション、戸建を購入し、リフォームしたうえで販売する不動産売買を主な事業としております。それ以外に賃貸用不動産を購入し賃貸するほか、販売用の一棟マンション、ビル等を販売するまでの間、賃貸する事業及びマンション等の賃貸管理を行う賃貸事業を展開しております。

従って、当社グループでは、「不動産売買事業」と「賃貸その他事業」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産売買事業」は、区分所有マンション、投資用不動産（賃貸マンション・オフィスビル）、戸建の売買及びそれに関連する内外装工事や販売時の仲介手数料収入を含んでおります。

「賃貸その他事業」は、一棟マンションまたはビル、区分マンション等を賃貸して得られる賃料収入及び賃貸マンション、ビルを管理する賃貸管理収入を含んでおります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。



3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	36,401	3,275	39,677	-	39,677
セグメント間の内部 売上高又は振替高	41	-	41	41	-
計	36,443	3,275	39,718	41	39,677
セグメント利益	3,296	1,183	4,480	1,322	3,157
セグメント資産	6,308	47,243	53,551	14,961	68,512
その他の項目					
減価償却費	8	939	948	29	978
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5	778	783	18	802

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 1,322百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額14,961百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	31,866	2,992	34,858	-	34,858
セグメント間の内部 売上高又は振替高	26	26	53	53	-
計	31,892	3,019	34,912	53	34,858
セグメント利益	2,812	1,103	3,916	1,450	2,465
セグメント資産	4,810	40,804	45,615	16,871	62,487
その他の項目					
減価償却費	9	849	858	31	890
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5	1,659	1,664	163	1,828

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 1,450百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額16,871百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

( 1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	943.48円	939.11円
1株当たり当期純利益	69.38円	24.98円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	69.10円	24.86円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	1,688	599
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	1,688	599
普通株式の期中平均株式数(株)	24,344,805	23,982,816
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	96,046	115,978
(うち新株予約権(株))	(96,046)	(115,978)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	-	-

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
株ムゲンエースト	第15回無担保社債	2016年 9月28日	200	100 (100)	0.140	無担保社債	2021年 9月28日
"	第16回無担保社債	2016年 9月28日	40	20 (20)	0.100	無担保社債	2021年 9月28日
"	第17回無担保社債	2017年 3月27日	150	90 (60)	0.200	無担保社債	2022年 3月27日
"	第18回無担保社債	2017年 7月24日	300	- (-)	0.550	無担保社債	2020年 7月24日
"	第19回無担保社債	2017年 9月29日	120	- (-)	0.250	無担保社債	2020年 9月29日
"	第20回無担保社債	2017年 12月25日	180	120 (60)	0.320	無担保社債	2022年 12月22日
"	第21回無担保社債	2017年 12月25日	120	- (-)	0.260	無担保社債	2020年 12月25日
"	第22回無担保社債	2017年 12月26日	60	40 (20)	0.600	無担保社債	2022年 12月26日
"	第23回無担保社債	2018年 1月29日	104	40 (40)	0.240	無担保社債	2021年 1月29日
"	第24回無担保社債	2018年 3月30日	210	150 (60)	0.360	無担保社債	2023年 3月30日
"	第25回無担保社債	2018年 10月26日	50	50 (50)	0.084	無担保社債	2021年 10月26日
"	第26回無担保社債	2018年 12月25日	160	80 (80)	0.260	無担保社債	2021年 12月27日
"	第27回無担保社債	2019年 1月31日	450	350 (100)	0.200	無担保社債	2024年 1月30日
"	第28回無担保社債	2019年 3月29日	135	105 (30)	0.260	無担保社債	2024年 3月29日
"	第29回無担保社債	2019年 8月30日	2,000	2,000 (-)	1.600	無担保社債	2023年 8月30日
"	第30回無担保社債	2019年 9月26日	100	80 (20)	0.250	無担保社債	2024年 9月26日
"	第31回無担保社債	2020年 1月27日	-	270 (60)	0.270	無担保社債	2025年 1月24日
"	第32回無担保社債	2020年 3月27日	-	87 (25)	0.010	無担保社債	2024年 3月27日
"	第33回無担保社債	2020年 3月31日	-	135 (30)	0.190	無担保社債	2025年 3月31日
"	第34回無担保社債	2020年 9月25日	-	150 (45)	0.200	無担保社債	2023年 9月25日
"	第35回無担保社債	2020年 12月10日	-	300 (60)	0.360	無担保社債	2025年 12月10日
合計	-	-	4,379	4,167 (860)	-	-	-

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
860	540	2,415	247	105

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,236	2,050	1.594	
1年以内に返済予定の長期借入金	6,950	6,192	1.642	
1年以内に返済予定のリース債務	2	2	1.767	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	29,393	24,713	1.580	2022年1月4日～ 2045年3月25日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2	6	1.727	2022年1月4日～ 2026年5月26日
合計	38,585	32,964	-	

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	6,910	5,994	2,182	2,523
リース債務	1	1	1	1

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

## (2) 【その他】

## 1. 当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	9,298	14,262	21,857	34,858
税金等調整前四半期(当期)純利益 (百万円)	377	486	939	1,808
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失( ) (百万円)	251	333	32	599
1株当たり四半期(当期)純利益又は四半期純損失( ) (円)	10.49	13.92	1.38	24.98

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失( ) (円)	10.49	3.42	15.30	26.36

## 2. 重要な訴訟事件等

消費税法は、その課税対象である「課税資産の譲渡等」（同法2条1項9号）のためにのみ要する課税仕入れに係る消費税額については、納付すべき課税売上げに係る消費税額から全額控除することを認めていますが、「課税資産の譲渡等」と「課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等」（同法30条2項1号柱書）に共通して要する課税仕入れに係る消費税額については、その一部（所定の割合を乗じて算出した額）のみしか上記納付すべき課税売上げに係る消費税額からの控除を認めていません。

当社グループでは、従前、販売用建物の仕入れは同建物の販売（課税資産の譲渡等）のためにのみ必要な仕入れであるとして、同仕入れに係る消費税額全額を課税売上げに係る消費税額から控除していましたが、東京国税局は、消費税非課税の住宅の賃貸による収入が発生する販売用建物の仕入れは、同建物の販売（課税資産の譲渡等）のみならず、住宅の賃貸（課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等）のためにも必要なものであるとし、その仕入れに係る消費税額については、その一部のみしか課税売上げに係る消費税額から控除することができないとし、2017年7月に当社に対し更正処分等を行いました。

当社としましては、当社の従前の会計・税務処理に誤りはないものと考えており、本件更正処分等は到底承服できるものではないため、同年7月に東京国税不服審判所長に対して審査請求をいたしました。審査請求をした日の翌日から起算して3か月を経過しても裁決がないことから、2018年1月、本件に係る訴えを東京地方裁判所へ提訴いたしました。棄却判決を受け、現在、東京高等裁判所に控訴しております。

当社は、本件更正処分等を見込んで、2016年12月期決算において7億91百万円を過年度消費税（特別損失）として見積計上し、2016年12月以降については、本件提訴による結論が出るまでの間、当局の見解に従った会計・税務処理を行うこととしております。現時点では、本件更正処分等が当期以降の業績に与える影響はありません。

上記訴訟と別に、2018年12月26日に開示いたしました「消費税の課税売上割合に準ずる割合の承認に伴う仕入控除税額の計算方法の一部変更について」のとおり、2018年12月期以降の消費税の仕入控除税額の計算においては、「消費税課税売上割合に準ずる割合の適用承認申請」により承認された算定方法で、課税売上割合に準ずる割合を適用しております。

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,877	15,004
売掛金	17	6
販売用不動産	2 50,025	2 41,490
仕掛販売用不動産	-	2 170
貯蔵品	1	1
前渡金	369	93
前払費用	134	126
その他	1 94	16
貸倒引当金	10	8
流動資産合計	63,510	56,901
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 846	2 1,564
車両運搬具	12	4
工具、器具及び備品	2 14	2 14
土地	2 1,329	2 1,446
リース資産	3	8
建設仮勘定	36	-
有形固定資産合計	2,242	3,038
無形固定資産		
借地権	55	55
ソフトウェア	25	24
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	82	81
投資その他の資産		
関係会社株式	216	116
出資金	2 92	2 108
繰延税金資産	707	163
その他	60	227
投資その他の資産合計	1,077	615
固定資産合計	3,402	3,735
繰延資産		
社債発行費	48	45
繰延資産合計	48	45
資産合計	66,961	60,683

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	1 523	1 193
短期借入金	2 2,236	2 2,250
1年内償還予定の社債	1,154	860
1年内返済予定の長期借入金	2 6,913	2 6,156
未払金	1 77	1 74
未払費用	62	99
未払法人税等	412	527
未払消費税等	318	312
前受金	286	315
リース債務	1	2
工事保証引当金	37	37
賞与引当金	29	18
預り金	50	45
流動負債合計	12,104	10,890
<b>固定負債</b>		
社債	3,225	3,307
長期借入金	2 28,742	2 24,097
長期預り敷金保証金	603	443
退職給付引当金	64	76
リース債務	1	6
資産除去債務	16	17
その他	133	133
固定負債合計	32,787	28,082
負債合計	44,892	38,973
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金		
資本準備金	2,475	2,475
資本剰余金合計	2,475	2,475
利益剰余金		
利益準備金	3	3
その他利益剰余金		
別途積立金	15	15
繰越利益剰余金	17,124	16,876
利益剰余金合計	17,142	16,895
自己株式	223	300
株主資本合計	21,946	21,622
新株予約権	122	86
純資産合計	22,068	21,709
負債純資産合計	66,961	60,683



【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	1 39,419	1 34,596
売上原価	1 33,408	1 29,094
売上総利益	6,011	5,502
販売費及び一般管理費	1, 2 3,053	1, 2 3,191
営業利益	2,957	2,310
営業外収益		
雇用調整助成金	-	19
受取利息及び配当金	1	1
違約金収入	27	17
業務受託料	1 15	1 14
不動産取得税還付金	3	4
その他	1 13	1 11
営業外収益合計	61	69
営業外費用		
支払利息	608	623
社債利息	18	38
支払手数料	61	48
その他	30	40
営業外費用合計	718	750
経常利益	2,300	1,629
特別利益		
固定資産売却益	3 0	3 1
新株予約権戻入益	6	38
特別利益合計	6	39
特別損失		
固定資産売却損	-	4 2
固定資産除却損	-	5 8
関係会社株式評価損	-	40
特別損失合計	-	51
税引前当期純利益	2,306	1,617
法人税、住民税及び事業税	753	598
法人税等調整額	29	543
法人税等合計	723	1,142
当期純利益	1,583	475

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売買売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費		29,210	93.2	25,254	92.7
委託内外装工事費		1,793	5.7	1,699	6.2
販売用不動産評価損		255	0.8	220	0.8
その他の原価		90	0.3	66	0.3
不動産売買売上原価		31,349	100.0	27,241	100.0

(ロ) 賃貸その他売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
管理費		668	32.5	621	33.5
減価償却費		926	45.0	836	45.2
租税公課		203	9.9	219	11.8
その他の原価		259	12.6	175	9.5
賃貸その他事業原価		2,058	100.0	1,853	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(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			
		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 別途積立金	繰越利益剰余金			利益剰余金合計		
当期首残高	2,552	2,475	2,475	3	15	16,271	16,290	0	21,317	122	21,440
当期変動額											
剰余金の配当						730	730		730		730
当期純利益						1,583	1,583		1,583		1,583
自己株式の取得								223	223		223
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										0	0
当期変動額合計	-	-	-	-	-	852	852	223	628	0	628
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	17,124	17,142	223	21,946	122	22,068

当事業年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(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			
		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 別途積立金	繰越利益剰余金			利益剰余金合計		
当期首残高	2,552	2,475	2,475	3	15	17,124	17,142	223	21,946	122	22,068
当期変動額											
剰余金の配当						722	722		722		722
当期純利益						475	475		475		475
自己株式の取得								76	76		76
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										35	35
当期変動額合計	-	-	-	-	-	247	247	76	323	35	359
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	16,876	16,895	300	21,622	86	21,709

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 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。

##### (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(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 6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. 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. その他財務諸表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

###### 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

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、控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、社会経済活動に大きく影響を与える事象であり、当社の事業活動にも影響を及ぼしております。収束時期や再拡大の可能性等を正確に予測することは困難であります。当社では、2020年5月の緊急事態宣言解除以降の販売の推移を踏まえ、翌事業年度末に向けて緩やかに需要が回復していくものと仮定を置き、販売用不動産の評価や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による不動産売買市場への影響は不確実性が高いため、上記状況に変化が生じた場合には、将来における当社の財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
短期金銭債権	0 百万円	- 百万円
短期金銭債務	251 百万円	302 百万円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
販売用不動産	46,274 百万円	37,723 百万円
仕掛販売用不動産	- "	164 "
建物	726 "	1,324 "
工具、器具及び備品	0 "	- "
土地	1,284 "	1,404 "
出資金	40 "	40 "
計	48,325 百万円	40,656 百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
短期借入金	1,800 百万円	1,955 百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,699 "	5,693 "
長期借入金	28,274 "	22,589 "
計	36,774 百万円	30,238 百万円

3 当座貸越契約

当社は、商品仕入のための資金需要に対し、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的として取引銀行1行と貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく当事業年度末の借入金未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
当座貸越極度額	500 百万円	500 百万円
借入実行残高	222 "	77 "
差引額	278 百万円	423 百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額

	前事業年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
営業取引	2,030 百万円	2,049 百万円
営業取引以外の取引	15 百万円	15 百万円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度62%、当事業年度57%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度38%、当事業年度43%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
販売手数料	814 百万円	672 百万円
役員報酬	166 "	176 "
給料及び手当	859 "	879 "
賞与引当金繰入額	29 "	18 "
退職給付費用	14 "	12 "
租税公課	411 "	485 "
貸倒引当金繰入額	2 "	6 "

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
車両運搬具	0 百万円	1 百万円
計	0 百万円	1 百万円

4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
建物	- 百万円	0 百万円
車両運搬具	- "	0 "
工具、器具及び備品	- "	0 "
土地	- "	1 "
計	- 百万円	2 百万円

5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
建物	- 百万円	6 百万円
工具、器具及び備品	- "	1 "
リース資産	- "	0 "
ソフトウェア	- "	0 "
計	- 百万円	8 百万円



(有価証券関係)

前事業年度(2019年12月31日)

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額は216百万円であります。

当事業年度(2020年12月31日)

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額は116百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 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

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
未払事業税	25 百万円	28 百万円
賞与引当金	9 "	5 "
減価償却費	386 "	423 "
工事保証引当金	11 "	11 "
たな卸資産評価損	112 "	119 "
繰延消費税等	35 "	29 "
長期末払金	40 "	40 "
退職給付引当金	19 "	23 "
新株予約権	25 "	26 "
資産除去債務	1 "	1 "
その他	39 "	33 "
繰延税金負債との相殺	0 "	0 "
繰延税金資産小計	707 百万円	743 百万円
評価性引当額	-	580
繰延税金資産合計	707	163
<b>繰延税金負債</b>		
資産除去債務に対応する除去費用	0 百万円	0 百万円
繰延税金資産との相殺	0 "	0 "
計	- 百万円	- 百万円
差引：繰延税金資産純額	707 百万円	163 百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
法定実効税率	30.6 %	30.6 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6 %	1.7 %
留保金課税	- %	3.6 %
評価性引当額の増減	- %	35.9 %
その他	0.1 %	1.2 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.3 %	70.6 %

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	846	1,092	309	65	1,564	327
	車両運搬具	12	-	3	4	4	25
	工具、器具及び備品	14	7	1	6	14	35
	土地	1,329	714	596	-	1,446	-
	リース資産	3	7	0	2	8	7
	建設仮勘定	36	-	36	-	-	-
	計	2,242	1,821	947	78	3,038	395
無形固定資産	借地権	55	-	-	-	55	-
	ソフトウェア	25	8	0	8	24	-
	電話加入権	1	-	-	-	1	-
	計	82	8	0	8	81	-

- (注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。
- |    |           |          |
|----|-----------|----------|
| 建物 | 賃貸用不動産の取得 | 1,092百万円 |
| 土地 | 賃貸用不動産の取得 | 714百万円   |
2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。
- |    |            |        |
|----|------------|--------|
| 建物 | 販売用不動産への振替 | 299百万円 |
| 土地 | 販売用不動産への振替 | 594百万円 |

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	10	8	10	8
賞与引当金	29	18	29	18
工事保証引当金	37	37	37	37

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

重要な訴訟事件等

消費税法は、その課税対象である「課税資産の譲渡等」（同法2条1項9号）のためにのみ要する課税仕入れに係る消費税額については、納付すべき課税売上げに係る消費税額から全額控除することを認めていますが、「課税資産の譲渡等」と「課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等」（同法30条2項1号柱書）に共通して要する課税仕入れに係る消費税額については、その一部（所定の割合を乗じて算出した額）のみしか上記納付すべき課税売上げに係る消費税額からの控除を認めていません。

当社では、従前、販売用建物の仕入れは同建物の販売（課税資産の譲渡等）のためにのみ必要な仕入れであるとして、同仕入れに係る消費税額全額を課税売上げに係る消費税額から控除していましたが、東京国税局は、消費税非課税の住宅の賃貸による収入が発生する販売用建物の仕入れは、同建物の販売（課税資産の譲渡等）のみならず、住宅の賃貸（課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等）のためにも必要なものであるとし、その仕入れに係る消費税額については、その一部のみしか課税売上げに係る消費税額から控除することができないとして、2017年7月に当社に対し更正処分等を行いました。

当社としましては、当社の従前の会計・税務処理に誤りはないものと考えており、本件更正処分等は到底承服できるものではないため、同年7月に東京国税不服審判所長に対して審査請求をいたしました。審査請求をした日の翌日から起算して3か月を経過しても判決がないことから、2018年1月、本件に係る訴えを東京地方裁判所へ提訴いたしました。しかしながら棄却判決を受け、現在、東京高等裁判所に控訴しております。

当社は、本件更正処分等を見込んで、2016年12月期決算において7億91百万円を過年度消費税（特別損失）として見積計上し、2016年12月以降については、本件提訴による結論が出るまでの間、当局の見解に従った会計・税務処理を行うこととしております。現時点では、本件更正処分等が当期以降の業績に与える影響はありません。

上記訴訟と別に、2018年12月26日に開示いたしました「消費税の課税売上割合に準ずる割合の承認に伴う仕入控除税額の計算方法の一部変更について」のとおり、2018年12月期以降の消費税の仕入控除税額の計算においては、「消費税課税売上割合に準ずる割合の適用承認申請」により承認された算定方法で、課税売上割合に準ずる割合を適用しております。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とする。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 <a href="https://www.mugen-estate.co.jp/">https://www.mugen-estate.co.jp/</a>
株主に対する特典	株主優待制度 (1) 対象株主 2020年につきましては第2四半期末(6月末日)現在の株主名簿に記載又は記録された当社株式1単元(100株)以上保有し、継続保有期間半年以上の株主 2021年以降につきましては第2四半期末(6月末日)以降の株主名簿に記載又は記録された当社株式1単元(100株)以上保有し、継続保有期間1年以上の株主 (2) 株主優待の内容 金券・カード類 2020年度実績は、 100株以上 500株未満 オリジナルQUOカード(1,000円相当) 500株以上 1,000株未満 オリジナルQUOカード(2,000円相当) 1,000株以上 オリジナルQUOカード(3,000円相当)

(注) 当社の単元未満株式を有する株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨定款にて定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

第30期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)2020年3月24日関東財務局長に提出。

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

2020年3月24日関東財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第31期第1四半期(自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)2020年5月14日関東財務局長に提出。

第31期第2四半期(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)2020年8月7日関東財務局長に提出。

第31期第3四半期(自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)2020年11月13日関東財務局長に提出。

#### (4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書 2020年3月26日関東財務局長に提出。

#### (5) 自己株券買付状況報告書

2020年4月6日関東財務局長に提出。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2021年3月25日

株式会社ムゲンエステート  
取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

#### 東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 飴谷 健洋

#### <財務諸表監査>

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ムゲンエステートの2020年1月1日から2020年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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の2020年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

##### 連結財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

##### 連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表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。

- ・ 連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表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、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ムゲンエステートの2020年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社ムゲンエステートが2020年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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。

##### 内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告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て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

- 
- (注) 1 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2021年3月25日

株式会社ムゲンエステート  
取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

#### 東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 飴谷 健洋

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ムゲンエステートの2020年1月1日から2020年12月31日までの第31期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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の2020年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、「財務諸表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。

#### 財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表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。

#### 財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。

- ・ 財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。
- ・ 財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

---

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。