

【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】 平成26年3月28日

【事業年度】 第12期(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

【会社名】 日本管理センター株式会社

【英訳名】 Japan Property Management Center Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役 社長執行役員 武藤 英明

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

【電話番号】 03 - 6268 - 5225(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 執行役員
ファイナンス&アドミニストレーション本部 財務部長
宮本 皇人

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

【電話番号】 03 - 6268 - 5225(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 執行役員
ファイナンス&アドミニストレーション本部 財務部長
宮本 皇人

【縦覧に供する場所】 日本管理センター株式会社関西支社
(大阪市中央区本町二丁目6番10号)
日本管理センター株式会社中部支社
(名古屋市中区新栄一丁目7番7号)
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)

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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (千円)					26,847,022
経常利益 (千円)					1,038,204
当期純利益 (千円)					635,572
包括利益 (千円)					634,979
純資産額 (千円)					2,333,028
総資産額 (千円)					5,073,190
1株当たり純資産額 (円)					250.92
1株当たり当期純利益金額 (円)					69.90
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)					68.96
自己資本比率 (%)					45.2
自己資本利益率 (%)					30.5
株価収益率 (倍)					14.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)					333,555
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)					1,114,922
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)					218,053
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)					1,280,074
従業員数 〔外、平均臨時 雇用人員〕 (名)	〔 〕	〔 〕	〔 〕	〔 〕	93 〔 24 〕

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第12期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

3 平成25年4月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で実施しております。上記の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金額については、第12期の期首に株式分割が行われたと仮定して算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (千円)	11,480,958	15,514,943	19,543,516	23,551,809	26,806,384
経常利益 (千円)	174,704	331,593	611,949	854,297	1,040,756
当期純利益 (千円)	58,671	176,776	341,892	489,303	642,709
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)					
資本金 (千円)	196,950	203,187	274,546	290,956	295,398
発行済株式総数 (株)	8,325	904,800	1,045,300	4,535,200	9,135,200
純資産額 (千円)	920,814	1,101,654	1,568,425	1,891,922	2,340,164
総資産額 (千円)	2,223,284	2,852,483	3,603,623	4,148,603	5,078,423
1株当たり純資産額 (円)	138.26	152.20	187.56	206.80	251.71
1株当たり配当額 (1株当たり 中間配当額) (円)	1,000 ()	20 ()	120 ()	45 (20)	28 (12.5)
1株当たり当期 純利益金額 (円)	8.81	26.22	45.64	55.80	70.68
潜在株式調整後 1株当たり当期 純利益金額 (円)			40.82	53.75	69.73
自己資本比率 (%)	41.4	38.6	43.5	45.2	45.3
自己資本利益率 (%)	6.5	17.5	25.6	28.4	33.2
株価収益率 (倍)			11.9	17.2	14.7
配当性向 (%)	14.19	9.54	32.87	40.33	39.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	261,027	607,129	610,237	742,389	
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	137,346	159,568	654,080	184,710	
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	9,656	3,114	105,547	207,392	
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	728,269	1,498,082	1,559,787	2,279,494	
従業員数 〔外、平均臨時 雇用人員〕 (名)	70 〔6〕	69 〔8〕	79 〔13〕	90 〔15〕	87 〔22〕

- (注) 1 第12期より連結財務諸表を作成しているため、第12期の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
- 2 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 第11期までの持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
- 4 平成23年12月期の1株当たり配当額120円には、上場記念配当20円を含んでおります。
- 5 平成24年12月期の1株当たり配当額45円には、上場記念配当5円を含んでおります。
- 6 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高がありますが、第8期及び第9期は当社株式は非上場であり期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
- 7 株価収益率は第8期及び第9期は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
- 8 第11期より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

当社は、平成22年10月14日付けで普通株式1株につき100株の株式分割、平成24年4月1日付け、平成24年10月1日付け及び平成25年4月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で実施しております。上記の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金額については、第8期の期首に株式分割が行われたと仮定して算定しております。

2 【沿革】

年月	概要
平成14年 6月	福岡市博多区に不動産賃貸管理業及びサブリース事業を事業内容として、日本管理センター株式会社（資本金39,000千円）を設立
平成14年 7月	他社賃貸管理物件の再受託事業を開始
平成15年 3月	コンストラクションパートナー（賃貸住宅の建築、リフォームを受注するパートナー）及びJ'sパートナー（SSL適用物件の仲介業務、賃貸管理業務を行うパートナー）取扱い開始 保険付収益分配型一括借上システム「スーパーサブリース」を用いたサブリース事業を開始（SSL70（基準賃料の70%を保証）、SSL75（基準賃料の75%を保証）、SSL80（基準賃料の80%を保証）をリリース）
平成15年 7月	本社を福岡市博多区から東京都中央区日本橋に移転 福岡市博多区に西日本支社を開設
平成15年12月	他社賃貸管理物件の再受託事業を終了
平成17年 1月	大阪市中央区に大阪支店を開設 大都市圏に限定したSSL85（基準賃料の85%を保証）及びSSL90（基準賃料の90%を保証）をリリース
平成17年11月	本社を東京都中央区八丁堀に移転
平成18年 1月	リフォームパートナー（賃貸住宅のリフォームのみを受注するパートナー）取扱い開始
平成18年 7月	賃貸住宅向けブロードバンドサービス「JPMCヒカリ」のサービス提供を開始
平成18年10月	名古屋市中区に名古屋支店を開設
平成20年 1月	札幌市東区に札幌営業所を開設
平成20年 4月	岡山市に岡山支店を開設 事業拡大に伴い大阪支店を関西支社に改組
平成20年 9月	フローリング調塩ビタイル「フローリングそっくりさん」販売開始
平成20年11月	シルバーパートナー（高齢者住宅の建築を受注するパートナー）取扱い開始
平成21年 1月	岡山支店を閉鎖し、広島市南区に広島支店を開設
平成21年 4月	仙台市宮城野区に仙台支店を開設
平成21年 6月	事業拡大に伴い名古屋支店を中部支社に改組
平成22年 1月	西日本支社を九州支社と改称
平成23年 4月	事業拡大に伴い札幌営業所を札幌支店に改組
平成23年10月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
平成24年 3月	都市部を中心に自由設計型サブリース「ハイパーサブリース」の取扱い開始
平成24年 7月	事業拡大に伴い札幌支店を北海道支社に改組
平成24年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成25年 1月	東京都江東区に100%出資の子会社、株式会社JPMCエージェンシー設立
平成25年 8月	本社を東京都千代田区丸の内に移転

3 【事業の内容】

当社グループは、不動産オーナーから不動産物件（賃貸マンション・賃貸アパート等の賃貸住宅）を一括して借上げ、これを一般入居者に転貸する、一括借上げ事業(注1)を全国展開しております。

なお、第1四半期連結会計期間において、不動産の賃貸及び賃貸の斡旋、仲介並びに管理等を行うことを目的として株式会社JPMCエージェンシーを新規設立し連結の範囲に含めております。

また、当社の事業セグメントは、不動産賃貸管理事業の単一セグメントであります。

当社グループは、一括借上げ事業を賃貸住宅の建築事業に付随して行う、大手ハウスメーカー系の事業者とは異なり、一括借上げ事業を専業として行っており、建築工事、リフォーム工事や賃貸物件の管理及び高齢者住宅の運営は、提携している全国のパートナー企業（不動産管理会社、建築会社及びリフォーム会社、介護会社）が担当しております。（注2）

当社グループの事業モデルは、一括借上げ事業を行う当社を含め、賃貸管理を行う不動産管理会社、建築会社及びリフォーム会社、高齢者住宅を運営する介護会社の各企業がそれぞれ機能的に分離しており、相互牽制の働く仕組みとなっていることが特徴です。当社は建築工事及びリフォームを行う部門を自社内に有しておらず、CP(注3)、RP(注3)及びSLP(注3)が不動産オーナーと直接、工事請負契約を締結し、一括借上げ事業適用物件の建築工事やリフォームを行っております。また、借上げ物件の仲介業務及び賃貸管理業務を基本的にJP(注3)へ委託しております。

従いまして、不動産管理会社、建築会社及びリフォーム会社及び介護会社が、それぞれ賃貸管理、建築工事及びリフォームを行うに際し一括借上げ事業を利用する場合には、パートナー契約を締結する必要があります。不動産管理会社、建築会社及びリフォーム会社及び介護会社は、一括借上げ事業を利用する権利の対価として、パートナー契約に基づき、加入金及び月会費を支払っております。

(注) 1．一括借上げ事業における主要な契約形態である、スーパーサブリース（以下「SSL」という。）は、保証賃料固定型サブリースと異なり、独自に開発した収益分配型のサブリースであります。このSSLにおきましては、まず、独自のシステムで査定・算定した基準家賃等総額（以下「基準賃料」という。）に保証率を乗じた最低保証賃料（以下「保証賃料」という。）を確定します。そして、入居者から支払われる家賃等総額（以下「集金賃料」という。）が「保証賃料」を上回った場合には、「保証賃料」を上回った金額に分配比率を乗じた金額（以下「分配賃料」という。）を不動産オーナーに分配いたします。

またSSLのほか、多様化する顧客ニーズに対しフレキシブルに個別対応が可能であるサブリース（当社では「ハイパーサブリース」、「イージーオーダーサブリース」と呼んでおります。）も扱っております。

(注) 2．パートナー企業に委託することなく、当社グループが直接賃貸物件を管理する形態も併用しております。

(注) 3．パートナー企業の種別、略称及び役割

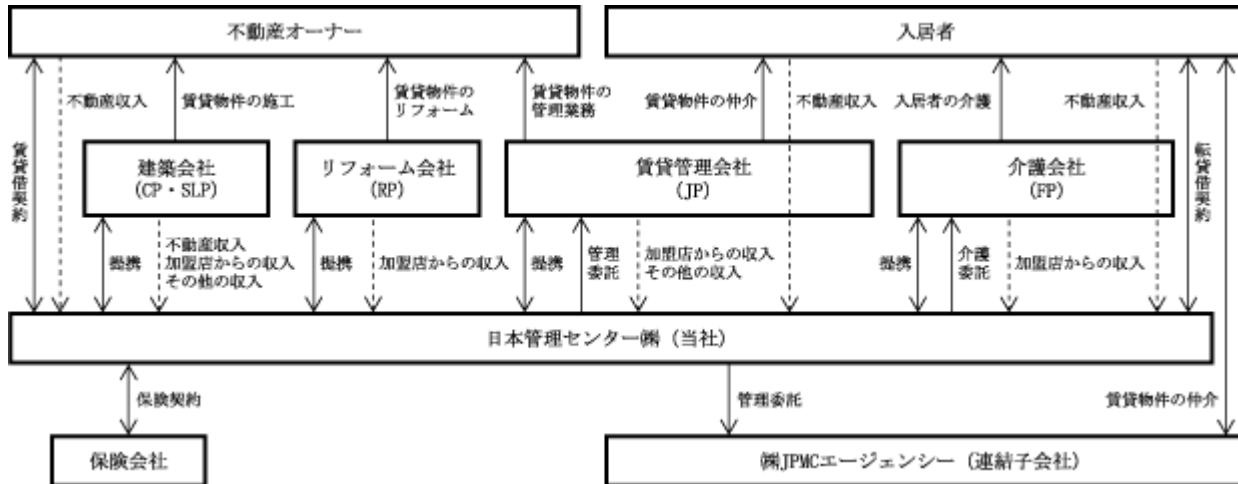
(平成25年12月31日現在)

分類	種別	役割
建築系パートナー	提携建築会社 CP (コンストラクションパートナー)	不動産オーナーから、当社グループの一括借上事業を利用する賃貸住宅の建築を受注することにより、当社グループのサブリース物件を獲得する役割を担っております。
	提携リフォーム会社 RP (リフォームパートナー)	不動産オーナーから、当社グループの一括借上事業を利用する賃貸住宅のリフォームを受注することにより、当社グループのサブリース物件を獲得する役割を担っております。
	提携高齢者住宅建築会社 SLP (シルバーパートナー)	不動産オーナーから「高齢者住宅一括借上システム（ふるさぼシステム）」を利用して建築を受注することにより、当社グループのサブリース物件を獲得する役割を担っております。
不動産系パートナー	提携賃貸管理会社 JP (J'sパートナー)	当社グループから仲介業務、賃貸管理業務を委託しております。また、当社グループが物件の査定を行うにあたり、近隣の家賃相場に関するデータ収集や現地調査などを担当します。
介護系パートナー	提携介護会社 FP (ふるさぼパートナー)	不動産オーナーから「高齢者住宅」を転借し、運営する役割を担っております。

一括借上げ事業における借上げ期間は、建物の構造によって異なりますが、新築物件につきましては、10年から35年まで、既築物件につきましては10年から20年までとなっております。一括借上げ事業を利用する不動産オーナーは、例えば借入金の返済期間に合わせて、自由に借上げ期間を選択することが可能となります。

なお、当社はアリアンツ火災海上保険株式会社と損害保険契約を締結しており、保険期間中に賃料収入が「保証賃料」を下回った物件について保険金を請求することができ、一括借上を行っていることに対する事業リスクを軽減させております。また、当該損害保険契約が、不動産オーナーに対する営業活動において、信用補完の役割を担っております。

(当社グループのビジネスモデル概略図)



当社グループの収益構造は以下のとおりとなっております。

(不動産収入)

不動産収入は、入居者からの賃料、CP及びSLPから当社一括借上げ事業を営業ツールとして物件建築を受託した対価として受領する初期手数料及び不動産オーナーから受領する事務手数料等から構成されています。

(加盟店からの収入)

パートナー加入契約締結時にパートナーより受領する加入金及び月会費から構成されています。当該加入金及び月会費に対応する会計上の原価は発生しません。

(その他の収入)

不動産オーナーに対するブロードバンド事業(JPMCヒカリ)、不動産オーナー等へ販売する建築部材(フローリングそっくりさん)及びイーベスト事業(収益不動産売買仲介業)の販売事業から構成されています。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	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
(連結子会社) 株式会社 JPMC エージェンシー	東京都江東区	20,000	不動産賃貸の斡旋、 仲介並びに管理	100.00	当社借上物件及び保有物件 の賃貸管理を行っております。

(注) 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。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年12月31日現在

事業部門の名称	従業員数(名)
不動産賃貸管理事業	93 〔24〕

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
2 従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の最近1年間の平均雇用人員(1日8時間換算)であります。
3 当社の事業は不動産賃貸管理事業の単一セグメントであるため、セグメント毎の記載はしていません。

(2) 提出会社の状況

平成25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)
87〔22〕	33.2	3.9	4,857

- (注) 1 従業員数は、当社から連結子会社への出向者を除いた就業人員数であります。
2 従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の最近1年間の平均雇用人員(1日8時間換算)であります。
3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4 当社の事業は不動産賃貸管理事業の単一セグメントであるため、セグメント毎の記載はしていません。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度との対比の記載はして
おりません。

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当社グループの事業は、国内の住宅用不動産市場を対象としており、わが国経済における内需、特に住宅投資との
関連性が高くなっております。

当連結会計年度における我が国経済は、昨年度末の政権交代に伴う所謂、アベノミクスや大幅な金融緩和、円安の
効果により大企業、とりわけ輸出関連企業を中心に景気回復の兆しが顕著になりつつあります。一方、貿易赤字も上
昇の一途を辿っております。これは円安の負の面であるとともに東日本大震災後のエネルギー需要の増加などに起因
しております。近隣周辺諸国との軋轢の解消も糸口が見出せず不安要素も内在しながらの経済成長であったと考えら
れます。

当社グループの事業領域である不動産・住宅業界においても昨年9月の2020年東京オリンピック・パラリンピック
の開催決定により今後、大規模な開発や改修が予定されております。新設住宅着工戸数(貸家)は前年同月比を15ヶ月
連続で増加(平成25年11月現在)、また年間の着工戸数(貸家)も昨年に引き続き増加となっており、リーマンショック
前の水準まで回復してきております。しかしながら本年4月より消費税の増税が予定されており、その影響は他業種
と比較しても大きいことから今後、注視していく必要があります。

このような経済状況のもと、平成25年12月期の当社グループは、スピード、PM(プロパティマネジメント)コ
ア、ダイレクト管理の「S・P・D」を経営戦略のキーワードとして事業展開を行いました。

S：スピード スピードを重視し、成長を加速させる

P：PMコア 収益基盤であるPM力を駆使し、高い入居率を維持する

D：ダイレクト管理 都市部を中心にダイレクト管理に注力し、収益体質を強化する

当社グループの事業である不動産賃貸事業は、進学や転勤が重なり転居が増加する1月から3月に入居需要が集中
するため、より一層の入居促進に努め入居率の向上を図りました。また売上高の基盤となる借上物件及び加盟企業の
獲得についても引き続き注力しております。

また平成25年8月には千葉県市川市を中心とする相続に関わる不動産を一括で取得いたしました。当該不動産につ
きましては、保有や売却を通じて当社グループの収益源となりつつあります。

なお平成25年1月4日にはダイレクト管理推進の一環として、株式会社JPMCエージェンシーを設立し、平成25
年4月より営業を開始いたしました。

こうした結果、当連結会計年度の業績は、売上高26,847,022千円、営業利益1,026,108千円、経常利益1,038,204千
円、当期純利益635,572千円となりました。

売上区分別の状況は、次のとおりであります。

(不動産収入)

不動産収入につきましては、景況感の改善から不動産オーナーのマインドが強気に転換したことから、オーナーか
らの申し出による解約は増加したものの、スーパーサブリース(S S L)の提案を積極的に行い、S S L適用物件の
受注・受託を推進いたしました。また管理物件戸数の拡大に加え、収益性を重視し入居率向上を図った結果、期中平
均入居率は90.0%と高位で推移することができました。

この結果、当連結会計年度におきまして、管理物件累計戸数は48,715戸(内、当連結会計年度における管理物件純
増戸数は4,968戸)となり、不動産収入は25,853,118千円となりました。

(加盟店からの収入)

加盟店からの収入につきましては、セミナーなどを積極的に開催したことから、新規のパートナー企業獲得をはかることができました。

この結果、当連結会計年度におきまして、建設系パートナー565社(前期末比4社増)、不動産系パートナー545社(同37社増)、介護系パートナー20社(同1社増)となり加盟店からの収入は466,225千円となりました。

(その他の収入)

その他の収入につきましてはブロードバンド事業(JPMCヒカリ)及び建築部材(フローリングそっくりさん)の販売事業並びに株式会社JPMCEージェンシーで展開している不動産賃貸仲介事業が順調に推移いたしました。また前年度から開始したイーベスト事業(収益不動産売買仲介業)につきましても、景況感の改善により不動産取引が積極的に行われるようになったことから、計画どおり推移いたしました。

この結果、その他の収入は527,678千円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度に比べ999,420千円減少し、当連結会計年度末には1,280,074千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、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)

営業活動の結果増加した資金は、333,555千円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益を1,070,100千円計上し、預り保証金の増減額175,162千円、前受金の増減額138,267千円、たな卸資産の増減額 789,828千円、売上債権の増減額 50,872千円、法人税等の支払額433,065千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)

投資活動の結果減少した資金は、1,114,922千円となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入200,191千円、有形固定資産の売却による収入105,662千円、有形固定資産の取得による支出1,421,578千円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)

財務活動の結果減少した資金は、218,053千円となりました。これは、配当金の支払額226,828千円、株式の発行による収入8,870千円によるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

当社グループの事業は、不動産賃貸事業の単一のセグメントであるため、売上区分別に記載しております。

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 仕入実績

当連結会計年度における仕入実績を売上原価区分別に示すと、次のとおりであります。

売上原価区分	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
	仕入高(千円)	前期比(%)
不動産売上原価	24,061,927	
その他の原価	273,435	
合計	24,335,363	

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を売上区分別に示すと、次のとおりであります。

売上区分	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
	販売高(千円)	前期比(%)
不動産収入	25,853,118	
加盟店からの収入	466,225	
その他の収入	527,678	
合計	26,847,022	

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

当社グループは不動産オーナー、パートナー、入居者等の顧客満足度を向上させることで事業収益の拡大を図ることにより、持続的かつ飛躍的な成長を確実にし、より強固な経営基盤を確保すべく、以下の事項を重要課題と捉え、その対応に引き続き取り組んでまいります。

(1) 人材の育成

当社グループは、他社との差別化を図り今後も持続的成長を遂げていくためには、優秀な人材の確保及び育成を最重要課題として位置づけております。そのために継続的な採用活動による人材の確保、適材適所の人材配置及び教育体制の充実を図って、人材の育成に努めてまいります。

(2) 持続的成長のための事業基盤の強化

当社グループは創業より現在までパートナーの増加及びパートナーを動員した借上物件数の増加により、売上高を順調に成長させてまいりました。

今後も持続的な成長を図るべく、借上物件数の増加と借上対象の拡大を行ってまいります。借上物件数の増加を達成するためには不動産オーナー及びパートナーとの厚い信頼関係が必須であります。そのために不動産オーナー対象のセミナーやパートナー対象の勉強会を積極的に行うとともにその内容を充実させてまいります。また、借上対象に高齢者専用賃貸住宅を加え受託物件数の増加を図っており、今後も更なる企画・開発により借上対象を拡大してまいります。

(3) 収益基盤の多様化

当社グループはサブリースを軸とした不動産管理業を展開しております。当社グループとしては不動産賃貸管理業を収益の基盤に、この分野を一層深耕していくことで、収益の拡大を図る方針であります。現在、イーベスト事業（収益不動産売買仲介業）、ブロードバンド事業（JPMCヒカリ）及び建築部材（フローリングそっくりさん）の販売事業を行っておりますが、今後も引き続き不動産賃貸に係る新たな商品の開発に注力してまいります。

(4) コンプライアンス体制の強化

当社グループは、「コンプライアンス体制の強化は事業継続の大前提である」との認識の下に、顧客・株主・取引先・従業員等の全てのステークホルダーを守るための最低限のルールと考えております。そして、コンプライアンス体制強化の取り組みは、将来にわたって継続的に行うべき、企業にとっての義務と考えております。

このような基本的な認識に基づいて、当社グループは「企業倫理規範」及び「行動指針」を制定し、社内規程及び法令等の遵守や反社会的勢力に対する毅然とした対応の必要性を確認することにより、企業不祥事や反社会的な行為の排除を追及しております。また、役員及び従業員が日常的に具体的な行動基準を維持できるよう「コンプライアンス行動マニュアル」を定めております。

(5) コーポレート・ガバナンス体制の強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るために経営の効率化やステークホルダーに対する社会的責任を果たし、会社の透明性や公平性を確保するため、コーポレート・ガバナンスの一層の強化が重要であると認識しております。業務の増大に対応し、常時支障なく業務が遂行できるよう、内部統制の仕組みを改善し、必要に応じて管理部門の人員を強化してまいります。

(6) システムの合理化及び構築

当社グループは、借上物件の増加に対応して、各種システムを統合的に整備していく方針であります。これによりJ Pからの賃料の入金からオーナーへの送金に至るフローを正確かつスムーズにし、より一層業務の効率化を図ります。

4 【事業等のリスク】

本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事項には、以下のようなものがあります。

なお、本文中における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せん。

外部環境について

・ 経済情勢の変化について

一般に、不動産オーナーが賃貸マンション・アパートの経営を行おうとする場合、主要な動機の一つとして相続税・固定資産税等の税務対策があげられます。将来において不動産に関連する税制改正が行われた場合、その方向性によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産オーナーが賃貸物件の建築工事を実施する場合、その工事資金を金融機関からの借入れによって調達するケースが多く、不動産オーナーの融資の可否がS S L契約締結の可否に影響を与える場合があります。金融機関の融資姿勢の変化等により不動産オーナーへの資金調達が困難になった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

その他、資源価格や為替の変動等による建築資材の高騰、金利変動等による借入コストの上昇、景気見通しの悪化等により賃貸住宅経営の収益性が低下した場合、不動産オーナーの投資意欲に影響を与え、場合によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、わが国の経済は、東日本大震災と原発事故の復旧・復興の過程にあります。しかしながら、この復旧・復興が十分に進まなかった場合には、経済環境の悪化により当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・ 競合他社の動向について

最近のサブリース業界においては、異業種からの新規参入や大手ハウスメーカーの積極的な賃貸住宅市場への参入が取組まれており、競争が激化しております。当社グループは「収益分配型」「最長35年の長期契約」「損害保険による信用補完」といった特徴を持つS S Lにより他社との差別化を図っていく方針ではありますが、将来において他社との競合が激化した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・ 賃貸住宅の需給関係について

わが国の人口は、今後も減少が見込まれております。わが国の世帯数は単身者世帯の増加により現時点では増加しておりますが、同様の傾向が将来的にも持続するかどうか現時点では不明であります。今後、賃貸住宅の需給関係が悪化した場合、不動産オーナーの賃貸住宅に対する投資意欲が減退し、新築工事が減少することにより、当社グループのS S L適用物件の受託獲得数に影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸物件間での入居者の獲得競争が激化して家賃相場が全体的に下落した場合、当社グループがS S L適用物件の入居者から受け取る「集金賃料」が減少する可能性があります。その場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

法的規制について

・ 賃借人居住安定法について

近年、賃貸管理会社や家賃債務保証業者が家賃を滞納した入居者を悪質な手段を用いて退去させる事例が社会問題化しております。過去、当社グループの物件においてこのような事例が発生した事実はありませんが、当社グループのS S L適用物件に関わるJ Pや家賃債務保証業者による悪質行為等が発覚した場合、場合によってはS S Lの評判の低下等により当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また上記問題への対応として「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律」（通称、賃借人居住安定法）の立法化が検討されておりましたが、平成23年12月第179臨時国会において当該法案は一旦廃案になっております。

しかしながら、近い将来に同様の法案が再提出され、規制の方向性等によっては当社グループの事業展開が制約され、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・ 礼金・敷引金・更新料について

不動産業界の一般的な慣行として、入居者との賃貸借契約において、賃貸住宅への新規入居時に礼金や敷引金を、契約更新時に更新料を設定しているケースがあります。礼金とは入居時に賃借人から受領する金銭で、退居時においても返還しないものをいいます。敷引金とは入居時に賃借人から差し入れられる敷金のうち一定割合を退去時においても返還しないことを予め定めておくもので、礼金に似た性格を有しております。更新料は契約更新時に賃借人から受領するものですが、事務手数料名目で受領するものとは異なるものです。

近年、これらの金銭について消費者契約法を根拠として入居者が返還を求める訴訟が複数例発生しております。司法判断も分かれており、今後全国的に拡大するかどうか現時点では不明ですが、当社グループにおいても礼金・敷引金・更新料を受領している物件が存在しており、仮に上記金銭を返還しなければならなくなった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。また将来、これら金銭を受領することができなくなった場合、当社グループは収益の減少分を家賃の値上げによって補う必要がありますが、十分に家賃に転嫁できなかった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・ 耐震強度偽装問題について

数年前に社会問題化した耐震偽装等の違法建築は、過去、当社グループの物件において発覚した事実はありません。物件の建築工事請負契約は、不動産オーナーとＣＰとの間で交わされるものであり、当社グループは建築工事に直接的に関与してはおりませんが、ＣＰによる違法建築等が発覚した場合、場合によってはＳＳＬの評判が低下する等により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・ 個人情報の取扱いについて

当社グループは従業員の個人情報を扱うほか、サブリース事業において不動産オーナーの個人情報をＣＰ、ＲＰ、ＪＰ及びＳＬＰと、またＳＳＬ適用物件の入居者情報をＪＰと共有しております。そのため、当社グループでは社内体制を整備し個人情報の厳重な管理に努めており、パートナーに対しても適宜、それらについての要請・指導等を行っております。しかしながら今後、不測の事態等により当社グループ又はパートナーによる個人情報の外部流出が発生した場合、損害賠償の請求や当社グループの社会的信用の失墜等により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

組織体制について

・ 小規模組織であることについて

当社グループは、比較的小規模な組織となっており、内部管理体制もそれに応じたものとなっております。当社グループは今後の事業規模の拡大に対応して人員を増強し、内部管理体制の一層の充実を図っていく方針であります。人員等の増強が予定どおり進まなかった場合や既存の人員が社外に流出した場合、規模に応じた十分な内部管理体制が構築できない可能性があり、場合によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・ 人材の確保について

当社グループは全国の建築会社・リフォーム会社・賃貸管理会社に対し、パートナーに加盟していただくことを目的とした営業活動を行っており、また不動産オーナーに対しては、賃貸物件の借上げを目的とした受託獲得活動を行っております。そして賃貸物件の借上げ後においては、入居者の募集の促進や適切な管理をＪＰと連携して行っております。このような業務を遂行するにあたっては不動産賃貸事業に関する幅広い知識と経験を要します。したがって、今後も当社グループが安定的に業容を拡大していくためには、優秀な人材の確保が必要不可欠であります。当社グループでは人事制度の充実等により、優秀な人材の採用・育成に努めていく方針であります。今後当社グループの求める人材の確保が十分にできない場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

特有の収益構造について

・新築物件と既築物件について

当社グループのSSLでは新築物件と既築物件の両方をサブリース物件として取り扱っております。

新築物件については、借上げ開始から3ヶ月間は入居者の募集を促進する期間としており、入居者から徴収した「集金賃料」から建物維持管理業務費用を差し引いた額の50%をJPへのインセンティブとして支払い、残りの50%を当社グループが受領しており、したがって不動産オーナーへの支払いは行われません（これを免責期間と言います）。また、新築物件については、SSLを活用して営業活動を行ったことにより物件の建築工事を受注した対価としてCPより初期手数料を徴収しております。

既築物件については、バリューアップ工事（物件の価値を向上させることを目的に、原状回復の範囲を越えて行われる工事）を実施しない場合、新築物件のような不動産オーナーに対する免責期間は設定されないことから、当社グループの収益は入居者より受領した「集金賃料」から不動産オーナーに対して支払う「保証賃料」、収益分配金、JPへの管理委任報酬及び建物維持管理業務費用を差し引いた額となります。また既築物件の場合、新築物件のように初期手数料は受領していません。

上記のとおりSSL適用物件の受託を獲得することから得られる当社グループの収益は、概ね、既築物件よりも新築物件の方が大きいものとなっております。当社グループのSSL適用物件の獲得数における新築物件と既築物件の割合が現状から変化した場合、当社グループの利益率に影響を及ぼす可能性があります。

・加盟店からの収入について

当社グループはパートナーよりSSLを利用する対価として加入金及び月会費を徴収しており、損益計算書上では2つを合わせて加盟店からの収入として表示しております。加盟店からの収入のうち月会費は毎月得られる比較的安定した売上ですが、加入金はパートナー契約締結時に計上される売上であるため、パートナー契約獲得数の多寡により当社グループの加入金売上は変動しやすい傾向にあります。

加盟店からの収入については会計上の売上原価が計上されないため、売上高全体に占める加盟店からの収入の割合と比較して売上総利益全体に占める加盟店からの収入の割合は相対的に高いものとなっております。したがって、加入金売上の変動による影響は売上総利益でより大きく現れることとなります。当社グループは今後もパートナー数の拡大を図っていく方針ですが、パートナー契約獲得数の変動により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

SSLについて

・受託物件の獲得方法について

大手建築会社・ハウスメーカーにおいては自社でサブリースを手がけている企業もありますが、全国の建築会社やリフォーム会社、賃貸管理会社等のなかには経営資源上の制約等の理由により、それができない企業も多く存在します。そのような企業が不動産オーナーに対する営業提案の場面において大手企業と競合することとなった場合、場合によっては提案内容面で対等な競争ができないケースがあります。当社グループの主力商品であるSSLはそのような企業に対し、サブリースという営業ツールを提供するものであります。

上記のような事業の性格上、不動産オーナーの新規開拓活動は主にパートナー側が行っており、当社グループでは同行訪問による営業支援等を行っております。このような方法を採用することにより、当社グループは経営資源の分散を抑えつつ全国的な事業展開を行うことを可能にしておりますが、反面、サブリースの対象となる賃貸用アパート・マンション（以下、SSL適用物件）の受託獲得活動の面において、パートナーに依存することを想定したビジネスモデルでもあります。今後、当社グループの想定通りにパートナー数が増加しなかった場合や、パートナーにおける営業方針の変更等によりSSLへの取り組みが積極的でなくなった場合、当社グループのSSL適用物件の受託獲得数に影響を与え、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産オーナーがサブリース契約を締結するにあたっては、当社グループのみならずパートナーからの提案内容もあわせて総合的に勘案したうえで意思決定がなされます。パートナー企業の営業力及び競争力次第では当社グループの想定通りにSSL適用物件が受託できない可能性があり、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

但し、札幌、東京、名古屋、大阪及び福岡の大都市圏においては、当社グループが借上げた物件を賃貸管理会社であるパートナー企業に管理委託することなく、当社グループが直接的に管理する形態も近年は徐々に拡大して、上記のリスクを軽減する方策をとっております。

・入居者の募集及び物件の管理について

当社グループのSSL適用物件に関する入居者の募集業務及び物件の管理業務については、基本的に当社グループとパートナー契約を締結した賃貸管理会社であるJPに委託することとしております。

しかしながら、JPは当社グループの物件のみを取り扱っているわけではないため、当社グループのSSL適用物件に空室が発生した場合であっても、必ずしも当社グループ物件の空室解消に優先的に取り組むとは限りません。その場合、当社グループの想定通りに入居者の募集が進まず、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは今後のSSL適用物件数の増加に伴い、物件の管理を行うJPを適時に確保していく必要がありますが、現時点でそれが可能である保証はありません。JPの適時な確保ができなかった場合、当社グループのSSL適用物件の受託ペースの抑制を余儀なくされる等、収益機会を喪失する可能性があります。

さらに、JPに起因する事由により物件の適切な管理が行われなかった場合、不動産オーナーや入居者からの苦情が発生してSSLの評判が低下する等により、SSL適用物件の受託獲得数や入居率等に影響を及ぼす可能性があります。当社グループはJPへの研修・指導等を必要に応じて行い、管理業務が適切に実施されるよう努めておりますが、場合によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・信用リスクについて

SSL適用物件の入居者からの家賃は、JPがいったん受領した後、指定の期日までに当社グループに入金されることとなっております。そのため、当社グループではパートナー契約締結前等に与信調査を行っておりますが、JPが入居者からの家賃を受領してから当社グループに入金するまでの期間において、当該JPの資金繰りの悪化や倒産等が発生した場合、家賃収入の一部又は全部の回収不能・遅延が発生する可能性があります。その場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・「基準賃料」の査定について

当社グループは、SSL適用候補物件の査定依頼を当該物件の情報と共に案件元のパートナーより受け付けます。当社グループは、JPから提供される近傍同種の物件情報や当該査定物件の現地調査の結果、独自の調査、周辺エリアに所在するSSL物件の運用実績から募集賃料を検証します。この募集賃料は管理を委託する予定のJPによって仮設定されますが、この妥当性を検証し、一方で「保証賃料」固定期間中の入替空室発生率、空室日数、家賃の下落率を試算し、オーナーに支払う「保証賃料」の元となる「基準賃料」を査定します。借主である当社グループと貸主であるオーナーとの間では「基準賃料」の設定について相反する部分がありますが、当社グループではプロパティマネジメント事業部（JPを活用して入居者の募集を促進する部門）とコンサルティング事業部（不動産オーナーに対してSSL適用物件の受託獲得活動を行う部門）を分離し、相互牽制を働かせることで、双方のバランスを勘案した適切な「基準賃料」を設定するよう努めております。しかしながら、当該SSL適用物件所在エリアの賃貸市場の著しい環境変化や競合状況によって、当該SSL適用物件への入居が計画通りに進まず、募集家賃減額による転貸利益の圧迫、募集経費（集客のための特別予算）の増大などで、当社グループの業績に影響を及ぼす場合があります。

・パートナーによる模倣について

パートナーは当社グループのSSLを利用して事業を行っていることから、そのノウハウを模倣した事業を自ら行うことや、そのノウハウを第三者へ無断で開示又は漏洩する可能性があります。当社グループはパートナー契約においてこれらの行為を禁止しておりますが、万一それらが行われた場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・損害保険会社との契約について

当社グループはアリアンツ火災海上保険株式会社との間で損害保険契約を締結しております。当該保険契約は、入居者から受領する「集金賃料」の年間合計額が、不動産オーナーに支払う「保証賃料」の年間合計額を下回った場合に、同社から当社グループに対し、年間の「集金賃料」と「保証賃料」の差額が保険金として支払われるものであります。年間の「集金賃料」と「保証賃料」の差額の計算は物件ごとに行われ、当該物件の月額「集金賃料」が「保証賃料」を上回った場合に保険の対象物件となります。また、計算の基礎となる期間は、「集金賃料」が「保証賃料」を上回った月から1年間となっております。

当該保険契約は、当社グループのSSL適用物件の受託獲得の際、当社グループの信用力の一部を補完する役割を担っておりますが、月次の「集金賃料」が「保証賃料」を上回った状態にならなければ保険の対象物件には組み入れられないことから、すべてのSSL適用物件が必ずしも保険の対象物件となっているわけではありません。また、保険金の支払上限が当社グループ全体で300,000千円と設定されていることから、当社グループの直面する空室リスクが全てカバーされているわけではありません。

現状、当該保険契約はアリアンツ火災海上保険(株)1社のみとの契約となっております。今後は事業の拡大に伴い同社以外にも契約を締結する等、リスクの分散をしていきたいと考えておりますが、当社グループ及び損害保険会社を取り巻く環境の変化等により当該保険契約の継続が困難となった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

・ S S L 適用物件の解約リスクについて

S S L の仕組みにおいて、当社グループは不動産オーナーとの間でマスターリース契約（不動産オーナーの所有する賃貸用不動産を、入居者に転貸することを前提として当社グループが賃借する契約）を締結しております。当該マスターリース契約は、契約期間が最長35年という長期の契約となっておりますが、契約期間中においても事前通知（3ヶ月前）することにより、当社グループ及び不動産オーナーのいずれからでも中途解約することが可能となっております。したがって、例えば対象物件の譲渡または相続により、所有者に変更があった場合や収益性の高まった場合において、不動産オーナー側から解約することも可能であります。物件の入居率を高い水準で維持するためには当社グループの継続的な関与が必要であることを、当社グループは不動産オーナーに対して訴求していく方針であります。かかる当社グループの努力にもかかわらず不動産オーナーからの解約が増加した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

保有している不動産について

当社グループでは賃貸用不動産を保有しており、平成25年12月期末において固定資産（土地・建物・その他）として7棟2,223,386千円を保有しております。将来、土地や建物の時価が大きく下落した場合、減損損失が発生し、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

ストック・オプションについて

当社グループはストック・オプション制度を導入しており、当社グループの役員及び従業員に対しインセンティブを目的とした新株予約権を付与しております。新株予約権の目的となる株式数は当連結会計年度末現在377,600株であり、発行済株式数9,135,200株の4.1%に相当します。当社グループの株価が行使価格を上回り、かつ権利行使についての条件が満たされた場合、これら新株予約権が行使され、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。また、ストック・オプション行使によって発行された当社グループ株式の売却により、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

(1) パートナー契約

当社は、保険付収益分配型一括借上システム「スーパーサブリース」の利用を希望する賃貸管理会社、建築会社及びリフォーム会社に対して、パートナー加入契約を締結することで、当システムの利用を許諾しております。なお、契約の要旨は次のとおりであります。

J's パートナー加入契約

契約対象先	賃貸管理会社
契約期間	5年（それ以後は1年毎の自動更新）
加入会社の権利	契約テリトリー内の「スーパーサブリース」契約物件の管理受託の権利及び「スーパーサブリース」名称使用の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

(注) 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

JPMC コンストラクションパートナー加入契約

契約対象先	建築会社
契約期間	5年（それ以後は1年毎の自動更新）
加入会社の権利	「スーパーサブリース」名称使用並びに「スーパーサブリース」契約物件の建築・リフォーム受注の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

(注) 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

JPMC リフォームパートナー加入契約

契約対象先	リフォーム会社
契約期間	5年（それ以後は1年毎の自動更新）
加入会社の権利	「スーパーサブリース」名称使用並びに「スーパーサブリース」契約物件の集合賃貸住宅リフォーム受注の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

(注) 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

JPMC シルバーパートナー加入契約

契約対象先	建築会社
契約期間	5年（それ以後は1年毎の自動更新）
加入会社の権利	「ふるさぼ」名称使用並びに「ふるさぼシステム」による契約物件の建築受注の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

(注) 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

ふるさぼパートナー

契約対象先	介護会社
契約期間	5年（それ以後は5年毎の自動更新）
加入会社の権利	高齢者住宅を運営するにあたり「高齢者専用賃貸住宅一括借上システム」を利用する権利
契約期間内解約	ふるさぼシリーズの賃貸借契約期間中は、解約できないものとしております。

(注) 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

(2) 損害保険契約

当社は、保険付収益分配型一括借上システム「スーパーサブリース」の後ろ盾として、損害保険会社と保険契約を締結しております。

なお、契約の要旨は次のとおりであります。

契約先	アリアンツ火災海上保険㈱
契約期間	1年（それ以後は1年毎の自動更新）
契約内容	当社と転貸借契約を結んだアパート・マンションの居住者からの「集金賃料」の年間合計額が、不動産オーナーへの「保証賃料」の年間合計額を下回った場合には、損害保険会社より当社に下回った額の保険金が支払われます。ただし、年間支払額は300,000千円を上限としております。また、保険期間は平成24年8月1日から1年間（それ以後は1年毎の自動更新）です。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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)重要な会計方針及び見積り

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。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

当社グループの連結財務諸表の作成にあたって採用した重要な会計方針は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおりであります。

(2)当連結会計年度の経営成績の分析

売上高

管理物件戸数の拡大に加え、収益性を重視し入居率向上を図った結果、当連結会計年度の売上高は26,847,022千円となりました。

営業利益

入居率向上による収益性の向上及び株式会社JPMCエージェンシーで展開している不動産賃貸仲介事業並びにイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）等が売上総利益率を向上させた結果、当連結会計年度の営業利益は1,026,108千円となりました。

経常利益

当社グループとして創業以来初めてとなる借入金による支払利息が発生したものの、受取利息等営業外収益を獲得した結果、当連結会計年度の経常利益は、1,038,204千円となりました。

当期純利益

固定資産除却損等の特別損失が発生したものの、賃貸用不動産や投資有価証券の売却による特別利益の発生により、当連結会計年度の当期純利益は、635,572千円となりました。

なお、当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比の表示は記載しておりません。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループは不動産賃貸管理事業の単一セグメントであり、その経営成績は、不動産市場動向・景気動向・金利動向・税制改正など経済状況の変化等の影響を受けやすくなっております。そのなかでも特にサブリース契約及び賃貸管理契約ならびに入居者との賃貸借（転貸借）契約の成約・解約状況が、経営成績に重要な影響を与えると考えております。

(4) 戦略的現状と見通し

当社グループは、創業以来、『先人達が作り上げた“賃貸管理業”を昇華させ、賃貸住宅経営を通じて、それに関わる全ての人々（オーナー・入居者・従業員）に「ウェルス」と「安心・安全・安定」を提供し続ける』という経営理念のもと、「オーナー資産の最大化」をテーマに一括借上げ事業（サブリース）を中心とした不動産賃貸事業を展開しております。おかげさまである一定の評価を頂戴することができ、当連結会計年度末の管理戸数は48,715戸まで拡大してまいりました。今後も サブリース事業におけるスケール（受託戸数）の拡大、ふるさぼ事業（高齢者向け賃貸住宅借上事業）の推進、イーベスト事業（収益不動産売買仲介業）の促進を3本柱とした既存ビジネスを深化してまいります。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

資金需要

運転資金、設備投資資金等に資金を充当しております。

資金の源泉

主として営業活動によるキャッシュ・フローにより、必要とする資金を調達しております。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

経営者の問題認識につきましては、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」に記載したとおりであり、その課題につき引き続き対応に努めてまいります。特に「人材の確保及び育成」については、持続的成長に欠くことのできない重要課題と認識しております。その課題については、働きやすい職場環境、働いてみたい職場環境作りを目

指し、従業員への適正な労働環境の提供と教育・育成のため、合理的な人事制度・人事管理を徹底し、社員の満足度を高めるとともに、採用活動及び適材適所の人員配置についてより一層の工夫が必要であると考えております。

第3 【設備の状況】

当社グループの事業は不動産賃貸管理事業の単一セグメントであるため、セグメント毎の記載はしてありません。

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、事業の拡大、業務の効率化などを目的とし、総額1,430,580千円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、賃貸用不動産1,355,016千円であります。

なお、当連結会計年度において次の主要な設備を売却しております。その内容は以下のとおりであります。

また、当社グループは不動産賃貸管理事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載はしてありません。

会社名 事業所名	所在地	設備の内容	売却時期	前期末帳簿価額 (千円)
レジデンス高陽	富山県富山市	賃貸用不動産	平成25年1月18日	93,830

2 【主要な設備の状況】

提出会社

平成25年12月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
		建物	工具、 器具 及び備品	土地 (面積㎡)	その他	無形固定 資産	合計	
本社 (東京都中央区)	統括業務施設 及び営業拠点	32,386	16,150	-	3,891	48,655	100,815	45 〔 5 〕
メゾンソレイユ向島 (東京都墨田区)	賃貸用不動産	177,966	-	237,324 (286.21)	-	-	415,291	-
プレシア (福井県福井市)	賃貸用不動産	33,396	-	55,700 (1,380.99)	6,655	-	95,751	-
ソレイユ森下 (東京都江東区)	賃貸用不動産	315,227	-	51,091 (155.35)	-	-	366,318	-
インベスト北梅田 (大阪府大阪市)	賃貸用不動産	260,632	-	149,399 (354.81)	-	-	410,032	-
パークサイド桂 (千葉県市川市)	賃貸用不動産	67,627	-	232,715 (798.00)	-	-	300,343	-
第2パークサイド桂 (千葉県市川市)	賃貸用不動産	103,631	-	396,213 (1,738.00)	-	-	499,844	-
第3パークサイド桂 (千葉県市川市)	賃貸用不動産	28,402	-	107,402 (501.99)	-	-	135,805	-

(注) 1 現在休止中の設備はありません。

2 従業員数の〔 〕は、臨時雇用者数を外書しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

事業所名 (所在地)	設備の内容	投資予定額 (千円)		資金調達 方法	着手年月	完了予定年月	完成後の 増加能力
		総額	既支 払額				
本社 (東京都中央区)	プロパティマネジメント 基幹システム (加盟店/査定管理)	28,000	6,526	自己資金	平成25年8月	平成26年9月	業務効率化

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

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	26,640,000
計	26,640,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成25年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年3月28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	9,135,200	9,135,200	東京証券取引所 (市場第二部)	完全議決権株式であります。 なお、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、単元株式数は 100株であります。
計	9,135,200	9,135,200		

(注) 提出日現在発行数には、平成26年3月1日からこの有価証券報告書提出日現在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】

会社法に基づき発行した新株予約権は、以下のとおりであります。

平成24年5月16日 取締役会決議

	事業年度末現在 (平成25年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年2月28日)
新株予約権の数(個)	944 (注) 1	944 (注) 1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
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)	377,600(注) 1、3	377,600(注) 1、3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	769(注) 2、3	769(注) 2、3
新株予約権の行使期間	自 平成26年5月18日 至 平成28年5月17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 769 資本組入額 385 (注) 3	発行価格 769 資本組入額 385 (注) 3
新株予約権の行使の条件	新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。 新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
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) 1 新株予約権1個につき目的となる株式数は400株であります。

2 当社が行使価額を下回る払込金額で新株の発行又は自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とします。

また、株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

さらに、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、又は当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める行使価額の調整を行います。

3 平成24年8月10日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付け及び平成25年2月12日開催の取締役会決議により、平成25年4月1日付けで普通株式1株を2株に分割しております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」が調整されております。

(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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成22年10月14日 (注) 1	824,175	832,500		196,950		97,000
平成22年1月1日～ 平成22年12月31日 (注) 2	72,300	904,800	6,237	203,187	6,237	103,237
平成23年1月1日～ 平成23年10月19日 (注) 2	26,700	931,500	9,430	212,617	9,430	112,667
平成23年10月20日 (注) 3	35,000	966,500	25,760	238,377	25,760	138,427
平成23年10月21日～ 平成23年11月25日 (注) 2	49,800	1,016,300	14,825	253,202	14,798	153,225
平成23年11月25日 (注) 4	29,000	1,045,300	21,344	274,546	21,344	174,569
平成24年4月1日 (注) 5	1,045,300	2,090,600	-	274,546	-	174,569
平成24年4月5日～ 平成24年6月12日 (注) 2	162,000	2,252,600	12,915	287,461	12,882	187,451
平成24年10月1日 (注) 5	2,252,600	4,505,200	-	287,461	-	187,451
平成24年12月18日 (注) 2	30,000	4,535,200	3,494	290,956	3,472	190,924
平成25年4月1日 (注) 5	4,535,200	9,070,400	-	290,956	-	190,924
平成25年6月20日 (注) 2	40,800	9,111,200	2,690	293,646	2,676	193,600
平成25年12月24日 (注) 2	24,000	9,135,200	1,752	295,398	1,752	195,352

(注) 1 株式分割(1:100)による増加であります。

2 新株予約権の行使によるものであります。

3 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 1,600円

引受価額 1,472円

資本組入額 736円

4 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)

発行価格 1,600円

引受価額 1,472円

資本組入額 736円

割当先 S M B C フレンド証券株式会社

5 株式分割(1:2)による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成25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）	-	3	25	45	1	18	2,935	3,027	
所有株式数（単元）	-	2,395	8,087	34,239	10	1,656	44,949	91,336	1,600
所有株式数の割合（%）	-	2.6	8.9	37.5	0.0	1.8	49.2	100.0	

（注）自己株式92株は「単元未満株式の状況」に92株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成25年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
株式会社ムトウエンタープライズ	横浜市神奈川区六角橋6-22-15	2,300,000	25.18
株式会社明和不動産	熊本市中央区辛島町4-35	312,000	3.41
MBC開発株式会社	鹿児島県鹿児島市樋之口町1-1	272,000	2.98
武藤 英明	東京都中央区	240,000	2.63
川口 雄一郎	熊本市中央区	220,000	2.41
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内1-9-1	184,800	2.02
株式会社不動産中央情報センター	北九州市小倉北区東篠崎1-5-1	160,000	1.75
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	151,400	1.66
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海1-8-11	148,800	1.63
武井 大	東京都江東区	140,000	1.53
計		4,129,000	45.20

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 9,133,600	91,336	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
単元未満株式	普通株式 1,600		
発行済株式総数	9,135,200		
総株主の議決権		91,336	

【自己株式等】

平成25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(%)
計					

(注) 当社は、単元未満自己株式を保有しております。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。

会社法に基づき、平成24年5月16日の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成24年5月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 4 当社監査役 2 当社従業員 93
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

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】

該当事項はありません。

(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(千円)
当事業年度における取得自己株式	92	95
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、平成26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まれておりません。

(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(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
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、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	92		92	

(注) 当期間における保有自己株式には、平成26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、利益配分につきまして、将来の事業展開と経営体質の強化のため必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続して実施していくことを基本方針としております。

今後の配当政策につきましては、株主への利益配分を重要な経営課題の一つとして位置づけ、長期的な投資対象としての魅力を維持するため、配当性向40%以上と定め配当を実施する方針であります。

当社の剰余金の配当は、中間及び期末配当として年2回、剰余金の配当を行うことを基本方針としております。配当の決定機関は中間配当については取締役会、期末配当は株主総会であります。

平成25年12月期の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり28円(うち、中間配当金12円50銭、期末配当金15円50銭)としております。

当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。

基準日が平成25年12月期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(千円)	1株当たり配当額(円)
平成25年8月12日 取締役会	113,888	12.5
平成26年3月28日 定時株主総会決議	141,594	15.5

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
最高(円)			6,100	2,429	1,369
最低(円)			1,570	775	781

- (注) 1. 最高・最低株価は、平成23年10月21日から平成24年12月6日までは大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)における株価を、それ以後は東京証券取引所市場第二部における株価を記載しております。なお、平成23年10月21日付けで大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場いたしましたので、それ以前の株価については、該当事項はありません。
2. 当社は、平成24年4月1日付け、平成24年10月1日付け及び平成25年4月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,030	908	1,028	1,130	1,154	1,170
最低(円)	848	805	825	930	999	978

- (注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部における株価を記載しております。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長執行役員		武藤 英明	昭和39年4月19日生	平成9年3月 ㈱ネクスト設立 代表取締役就任 平成10年9月 同社 代表取締役副社長 平成11年11月 ㈱アバマンショップネットワーク(現 ㈱アバマンショップホールディングス)システム部長 平成13年5月 ㈱原弘産 取締役就任 平成13年5月 ㈱不動産ビジネス研究所 代表取締役就任 平成14年6月 当社設立 代表取締役社長就任 平成15年10月 ㈱不動産ビジネス研究所 取締役 平成24年1月 当社代表取締役 社長執行役員就任(現任)	(注)2	240,000
取締役 専務 執行役員	プロパ ティマネ ジメント 事業部長	武井 大	昭和40年7月30日生	平成2年11月 ㈱エドケンコムズ(現 ㈱アバマンショップリーシング)入社 平成15年1月 当社入社 平成16年1月 スーパーサブリース営業副本部長兼東日本営業部長 平成16年3月 取締役就任 スーパーサブリース営業副本部長兼東日本営業部長 平成17年1月 取締役 セールス&マーケティング本部長兼東日本営業部長 平成17年7月 取締役 セールス&マーケティング本部長兼第一営業部長 平成18年1月 取締役 セールス&マーケティング本部長兼第三営業部長 平成19年3月 常務取締役就任 セールス&マーケティング本部長 平成21年1月 常務取締役 コンサルティング事業部長 平成24年1月 取締役 専務執行役員 コンサルティング事業部長就任 平成25年4月 取締役 専務執行役員 プロパティマネジメント事業部長(現任)	(注)2	140,000
取締役 執行役員	ファイ ナンス &ア ドミニ ス トレ ー シ ョ ン 本 部 財 務 部 長	宮本 皇人	昭和44年10月13日生	平成5年10月 ㈱早稲田アカデミー入社 平成11年3月 IKU-SHU SCHOOL PTE.LTD. 入社 平成13年3月 ㈱秀文社入社 平成18年6月 同社取締役管理副本部長兼経営企画室長 平成20年5月 当社入社 財務部長 平成24年1月 執行役員 財務部長 平成25年3月 取締役 執行役員 ファイナンス&アドミニストレーション本部 財務部長(現任)	(注)2	50,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		渡辺 克彦	昭和33年10月4日生	昭和39年4月首都開発(株) (現(株)アミックス)入社 平成6年5月同社取締役管理部長 平成19年7月当社入社 平成19年8月当社プロパティマネジメント事業部長 平成20年9月当社取締役プロパティマネジメント事業部長 平成21年8月(株)明和住販流通センター入社 平成24年5月アークシステムテクノロジー(株)入社 平成25年3月常勤監査役就任(現任)	(注)3	
監査役		田中 淳 (注)1	昭和47年3月1日生	平成6年4月朝日監査法人(現 有限責任 あずさ監査法人) 入所 平成16年12月バイオワン(株)入社 平成19年7月田中公認会計士事務所開設(現任) 平成20年9月当社監査役就任(現任) 平成20年12月(株)アカウンティング・アシスト 代表取締役就任 ペプチドリーム(株)監査役(現任) 平成25年2月	(注)4	24,000
監査役		園部 洋士 (注)1	昭和40年2月12日生	平成4年4月最高裁判所司法研修所入所 平成6年4月須田清法律事務所入所 平成13年10月林・園部・藤ヶ崎法律事務所(現林・園部法律事務所)開設(現任) 平成22年3月当社監査役就任(現任) 平成25年3月(株)レグス監査役(現任)	(注)4	-
				計		454,000

- (注) 1 監査役田中淳及び監査役園部洋士は、社外監査役であります。
- 2 平成25年3月28日開催の定時株主総会の終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
- 3 平成25年3月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
- 4 平成23年6月3日開催の臨時株主総会の終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
- 5 当社では、経営の意思決定機能・監督機能と業務執行機能を分離することで、ガバナンスを一層強化するとともに、役員の実任と権限を明確化することを目的として、執行役員制度を導入しております。
- なお、平成26年3月28日現在の執行役員は次のとおりです。

武藤 英明(代表取締役社長執行役員)

武井 大(取締役専務執行役員 プロパティマネジメント事業部長)

十河 浩一(上席執行役員 シニアハウス事業部部長 兼 株式会社JPMCエージェンシー代表取締役)

石井 和彦(上席執行役員 ファイナンス&アドミニストレーション本部長)

宮本 皇人(取締役執行役員 ファイナンス&アドミニストレーション本部 財務部長)

小野 学(執行役員 アセットマネジメント事業部長)

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、長期的かつ安定的な株主価値の向上、企業価値の最大化及び企業経営の健全性を重視した企業活動を目的としております。その実現のために、株主の皆様や不動産オーナー、入居者をはじめ、提携企業、取引先、地域社会、従業員等の各ステークホルダーに対し、賃貸住宅経営を通じて「ウェルス」と「安心・安全・安定」を提供し続けることが重要と考えております。このため、当社は、経営効率の向上、経営の透明性、公平性の確保及びコンプライアンスの徹底に向けた監視・監督機能の強化等を目的として、監査役会制度を採用しており、取締役会の経営意思決定、経営陣の業務執行を監査役会がチェックする体制をとっております。さらに、従業員に向けては「コンプライアンスの行動指針」を制定し、周知徹底を図り、全社的な取組みとしております。

企業統治の体制

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会及び取締役の他、取締役会、執行役員会、監査役、監査役会、会計監査人を設置するとともに、日常業務の活動方針を決定する執行役員会及び内部監査室を設置しております。そして監査役については、独立性の高い社外監査役を登用しております。このような社外役員による経営への牽制機能の強化や、上記機関相互の連携により、経営の健全性・効率性及び透明性が十分に確保できるものと認識しているため、現状の企業統治体制を採用しております。

イ．取締役会

当社の取締役会は、取締役3名で構成され、公正なる経営の実現を目指し法令、定款に定められた事項及び会社の重要な事項等を審議・決定しております。

ロ．執行役員会

取締役会決議に基づく執行の決定のほか、業務執行についての方針及び計画の策定等を行っております。

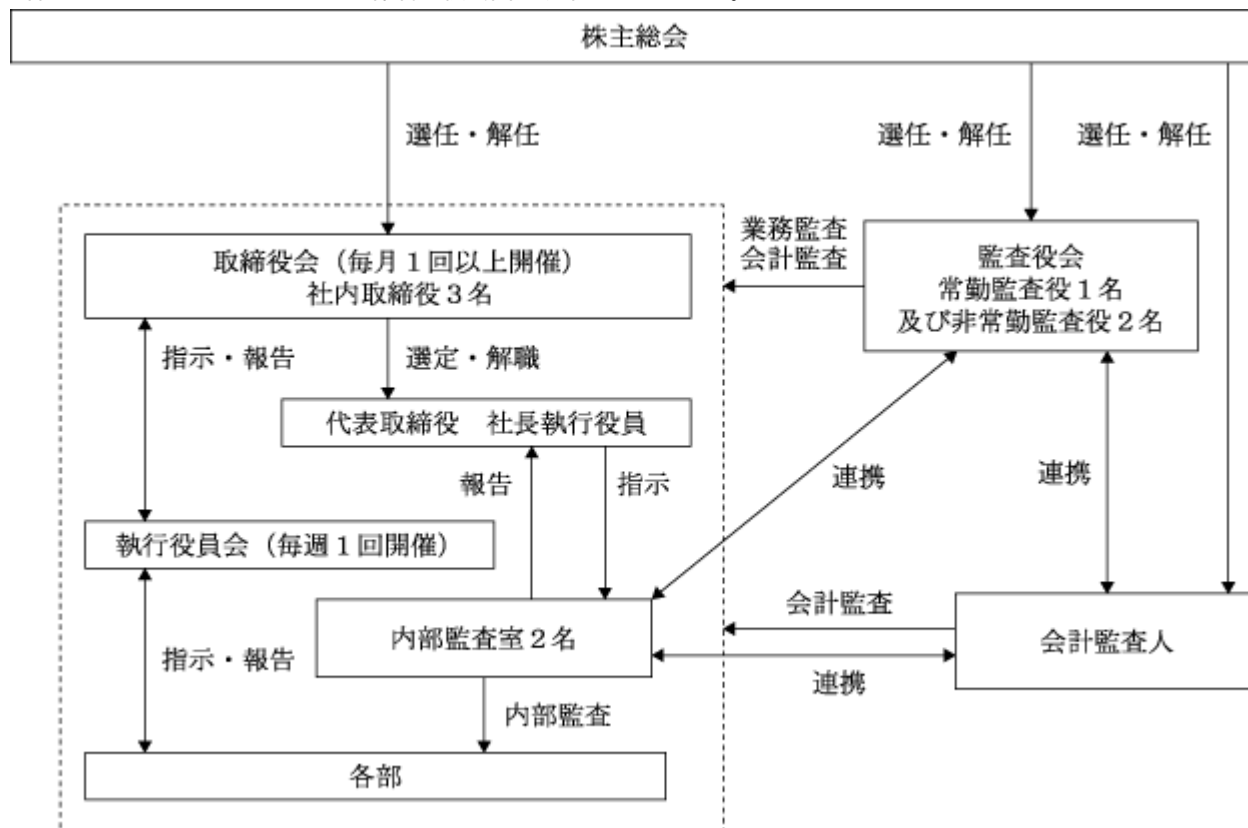
ハ．監査役会

監査役は、監査役3名（うち社外監査役2名）で構成され、取締役会へ出席し取締役の執行状況等を監視できる体制となっております。

なお、内部監査部門及び会計監査人とは、相互の意見交換等を通じて、その実効性を高めるよう努めております。

また、当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、社外監査役、会計監査人との間において、同法第423条第1項の損害賠償責任について、職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、法令の定める額を限度とする契約を締結しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は以下のとおりです。



内部監査及び監査役監査の状況

イ．内部監査

当社の業務遂行上の不正・誤謬を未然に防止し、経営の合理化に寄与することを目的とし、代表取締役社長直轄の機関として独立した内部監査室(内部監査室長を含む2名)を設置しております。

当社の内部監査は、毎期策定される内部監査計画に基づき、全部門を対象としており、当該監査結果については代表取締役社長宛に都度報告されております。

ロ．監査役監査

当社の監査役会は常勤監査役1名、社外監査役2名の計3名により構成されております。各監査役は定められた業務分担に基づき監査を行い、原則として月1回開催されている監査役会において、情報共有を図っております。

なお財務・会計に関する知見を有する監査役の選任状況については、公認会計士及び税理士の資格を有する社外監査役(田中淳氏)を選任しております。

監査役監査は毎期策定される監査計画書に基づき、取締役会を含む重要な会議への出席、実地監査、意見聴取を行っております。

ハ．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互提携

内部監査を実施する内部監査室と監査役及び監査役会は、随時情報交換を実施しており、それぞれの監査過程で発見された事項に関する情報を共有することにより、全社的な業務改善に連携して取り組んでおります。また、内部監査室及び監査役会は、会計監査人である東陽監査法人とも定期的に意見交換を実施しており、三者の異なる立場からの監査を有機的に連携させることにより、当社業務の適正確保に努めております。

社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役を選任しておりませんが、各取締役は取締役会の構成員としてその意思決定・職務執行の監督状況等について自由で独立した立場で職務を遂行しております。また、重要事項については執行役員会議で十分協議した上で取締役会に諮ることでコーポレート・ガバナンス体制を維持しております。また、監査役3名のうち2名が社外監査役であり、法令、財務・会計に関して専門的な知見を有しており、その経験や知識に基づいた客観的視点に立った提言・助言を通じて外部者の立場から経営監視機能を果たすことが可能であるため、現在の体制を採用しております。

当社は、社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針として明確に定めたものではありませんが、取締役の法令遵守、経営管理に対する監査に必要な知識と経験を有し、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できることを基本的な考え方として選任しております。

社外監査役田中淳氏は田中公認会計士事務所代表であり、当社株式24千株を保有しております。当社と田中淳氏の間には当社の株式の保有以外、人的関係、資本的関係又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

社外監査役園部洋士氏は林・園部法律事務所所属の弁護士であり、当社株式は保有しておりません。当社と園部洋士氏の間には、人的関係、資本的関係又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

社外監査役は、取締役会への出席の他、毎月開催される監査役会において経営の状況、監査結果等について情報を共有し意見交換を行っております。なお、当事業年度における社外監査役の取締役会への出席状況は、田中淳氏94.4%、園部洋士氏83.3%となっております。

会計監査人とは、必要に応じて会合を開催し、監査計画や監査実施状況とその結果及び内部統制の状況や改善提案等について説明を受け意見交換しております。

また、内部監査や内部統制監査を行う内部監査室とは監査役会を通じて連携を図っております。

役員の報酬等

イ．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 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	93,197	82,299	6,397	4,500	-	5
監査役 (社外監査役を除く。)	5,400	5,400	-	-	-	2
社外役員	4,914	2,850	1,064	1,000	-	2

ロ．提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

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。

ハ．使用人兼務役員の使用人給与

該当事項はありません。

二．役員の報酬等の額の決定に関する方針

a．取締役の報酬等

取締役の報酬等は、基本報酬と賞与により構成しており、その総額を株主総会において定めております。

基本報酬については、株主総会で決議された総額の範囲内において、取締役会決議により決定しております。

賞与については、基本報酬を基に、一定の算定式及び業績に応じて決定しております。

なお、当社には役員退職慰労金制度はございません。

b．監査役の報酬等

監査役(非常勤監査役を含む)の報酬等は、基本報酬と賞与により構成しており、その総額を株主総会において定めております。

基本報酬については、株主総会で決議された総額の範囲内において、監査役会の決議により決定しております。賞与については、基本報酬を基に、一定の算定式及び業績に応じて決定しております。

なお、当社には役員退職慰労金制度はございません。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数	1 銘柄
貸借対照表計上額の合計額	58千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、貸借対照表計上額が資本金の100分の1を超える銘柄
該当事項はありません。

会計監査の状況

当社の会計監査業務につきましては、東陽監査法人との間で監査契約を締結しております。また、監査業務を執行した公認会計士は、東陽監査法人所属の金野栄太郎氏、井上司氏、中里直記氏の3名であり、監査業務に係る補助者（公認会計士6名）とともに定期的、さらに必要に応じて監査業務を行っております。会計監査人は、監査役と年間監査計画の確認を行うとともに監査結果の報告を行っております。また、経営者や監査役会と適宜情報・意見交換等を行っております。なお、継続監査年数が7年以内のため、年数の記載を省略しております。

取締役の定数

当社の取締役は、8名以内とする旨を定款で定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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、その議決権の過半数をもって行い、また、その選任決議は累積投票によらない旨、定款で定めております。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ．自己株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、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できる旨を定款に定めております。

ロ．中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議について、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) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

提出会社

前事業年度	
監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
16,000	-

区分	当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	16,000	-
連結子会社	-	-
計	16,000	-

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【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ましては、監査業務の内容等を勘案した上で、監査役会の同意を得て決定することとしております。

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)に基づいて作成しております。
- (3) 当連結会計年度(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)は、連結財務諸表作成初年度であるため、比較情報を記載しておりません。

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(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)の財務諸表について、東陽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みについて

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みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に適確に対応するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また当該基準機構及びその他の会計に関する専門機関が実施する研修にも参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

当連結会計年度
(平成25年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,280,074
売掛金	130,208
販売用不動産	786,691
貯蔵品	9,031
未収入金	42,115
繰延税金資産	53,467
その他	61,258
貸倒引当金	11,080
流動資産合計	2,351,766
固定資産	
有形固定資産	
建物	1,080,973
減価償却累計額	52,796
建物（純額）	1,028,177
土地	1,229,846
その他	95,422
減価償却累計額	49,018
その他（純額）	46,404
有形固定資産合計	2,304,428
無形固定資産	48,655
投資その他の資産	
投資有価証券	10,197
繰延税金資産	13,980
その他	373,423
貸倒引当金	29,261
投資その他の資産合計	368,339
固定資産合計	2,721,423
資産合計	5,073,190
負債の部	
流動負債	
買掛金	175,219
未払法人税等	248,396
前受金	315,437
その他	248,741
流動負債合計	987,795
固定負債	
長期預り保証金	1,752,366
固定負債合計	1,752,366
負債合計	2,740,162
純資産の部	
株主資本	
資本金	295,398
資本剰余金	195,352
利益剰余金	1,801,452
自己株式	95
株主資本合計	2,292,107
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	116
その他の包括利益累計額合計	116
新株予約権	40,804
純資産合計	2,333,028

負債純資産合計

5,073,190

【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：千円)

	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	
売上高	26,847,022	
売上原価	24,335,363	
売上総利益	2,511,659	
販売費及び一般管理費	1,485,551	
営業利益	1,026,108	
営業外収益		
受取利息	1,396	
その他	12,846	
営業外収益合計	14,243	
営業外費用		
支払利息	1,541	
その他	606	
営業外費用合計	2,147	
経常利益	1,038,204	
特別利益		
固定資産売却益	1	11,780
投資有価証券売却益	25,588	
特別利益合計	37,368	
特別損失		
固定資産除却損	2	1,871
減損損失	3	3,600
特別損失合計	5,472	
税金等調整前当期純利益	1,070,100	
法人税、住民税及び事業税	436,798	
法人税等調整額	2,270	
法人税等合計	434,527	
少数株主損益調整前当期純利益	635,572	
当期純利益	635,572	

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	635,572
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	593
持分法適用会社に対する持分相当額	-
その他の包括利益合計	593
包括利益	634,979
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	634,979
少数株主に係る包括利益	-

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	290,956	190,924	1,393,147	-	1,875,028
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	4,442	4,428			8,870
剰余金の配当			227,268		227,268
当期純利益			635,572		635,572
自己株式の取得				95	95
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	4,442	4,428	408,304	95	417,079
当期末残高	295,398	195,352	1,801,452	95	2,292,107

(単位：千円)

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	709	709	16,184	1,891,922
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)				8,870
剰余金の配当				227,268
当期純利益				635,572
自己株式の取得				95
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	593	593	24,620	24,026
当期変動額合計	593	593	24,620	441,106
当期末残高	116	116	40,804	2,333,028

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度
 (自 平成25年1月1日
 至 平成25年12月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	1,070,100
減価償却費	60,635
投資有価証券売却損益(は益)	25,588
貸倒引当金の増減額(は減少)	9,710
減損損失	3,600
受取利息及び受取配当金	1,396
固定資産売却損益(は益)	11,780
固定資産除却損	1,871
売上債権の増減額(は増加)	50,872
たな卸資産の増減額(は増加)	789,828
未収入金の増減額(は増加)	51,589
仕入債務の増減額(は減少)	144,520
前受金の増減額(は減少)	138,267
預り保証金の増減額(は減少)	175,162
その他	10,638
小計	765,353
利息の受取額	1,268
法人税等の支払額	433,065
営業活動によるキャッシュ・フロー	333,555
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	1,421,578
有形固定資産の売却による収入	105,662
定期預金の払戻による収入	200,191
投資有価証券の売却による収入	37,033
その他	36,230
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,114,922
財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	226,828
株式の発行による収入	8,870
自己株式の取得による支出	95
財務活動によるキャッシュ・フロー	218,053
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	999,420
現金及び現金同等物の期首残高	2,279,494
現金及び現金同等物の期末残高	1,280,074

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(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

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 株式会社JPMCエージェンシー

当連結会計年度において、株式会社JPMCエージェンシーを新規設立し連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社数

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. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

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。

たな卸資産

1. 販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

2. 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

平成19年3月31日以前に取得したものについては、旧定率法を採用しております。

平成19年4月1日以降に取得したものについては、定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備を除く）については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 15～46年

工具、器具及び備品 2～15年

無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、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）に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(4) 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容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については、当連結会計年度の期間費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産の「その他」に計上し定額法(5年)により償却を行っております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(連結損益計算書関係)

1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物及び土地	11,780千円
計	11,780千円

2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物	546千円
その他(工具、器具及び備品)	1,325 "
計	1,871千円

3 減損損失

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	金額
店舗(瑞江店)	建物	東京都江戸川区	3,600

当社グループは主に管理会計上の区分を基準としてグルーピングを行っております。

また、上記資産グループは、移転を計画しており今後の使用が見込めないため減損損失として特別損失に計上しました。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金

当期発生額	1,467千円
組替調整額	2,389 "
税効果調整前	922千円
税効果額	328 "
その他の包括利益合計	593千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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)	4,535,200	4,600,000	-	9,135,200

(変動事由の概要)

普通株式の増加数4,600,000株は、株式分割による増加4,535,200株、ストック・オプションの行使による増加64,800株によるものであります。

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)	-	92	-	92

(変動事由の概要)

自己株式の増加数92株は、単元未満株式の買取によるものであります。

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(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	
提出会社	平成24年ストック・オプションとしての新株予約権					40,804
合計						40,804

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(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	113,380	25.0	平成24年12月31日	平成25年3月29日
平成25年8月12日 取締役会	普通株式	113,888	12.5	平成25年6月30日	平成25年9月13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(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	141,594	15.5	平成25年12月31日	平成26年3月31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。

	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)
現金及び預金	1,280,074千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	- "
現金及び現金同等物	1,280,074千円

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)

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、資金運用については安全性の高い預金及び債券等に限定しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。

賃貸借物件に係る敷金は、差入先の信用リスクに晒されています。

投資有価証券は、債券及び取引先企業との業務に関連する株式であり、債券及び上場株式については市場価格
 等 の変動リスク、非上場株式については発行体(取引先企業)の信用リスクに晒されています

営業債務である買掛金及び未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

長期預り保証金は、入居者からお預りした敷金であり、入居者ごとに残高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(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

売掛金に係る信用リスクは、与信管理規程に沿ってリスク低減を図っております。また敷金については、新規差

入時に相手先の信用状態を十分検証すると共に、所管部署が相手先の状況をモニタリングし、財務状況等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。連結子会社についても、当社グループの債権管理規程に準じて、同様の管理を行っております。投資有価証券のうち、非上場株式については、定期的に発行体(取引先企業)の財務状況を把握しリスクを管理しております。

市場価格の変動リスクの管理

投資有価証券のうち、債券及び上場株式については、定期的に時価を把握し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

平成25年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,280,074	1,280,074	-
(2) 投資有価証券	10,197	10,197	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項
資 産

(1) 現金及び預金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

時価については、債券は取引先金融機関から提示された価格によっており、株式は取引所の価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

(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

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額
長期預り保証金	1,752,366

これについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上記表に含めておりません。

(注) 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内
現金及び預金	1,280,074		
投資有価証券			
その他有価証券のうち満期のあるもの			
債券			
社債			10,000

(有価証券関係)

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

その他有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	58	16	42
債券			
社債	10,139	10,000	139
合計	10,197	10,016	181

(注) 表中の株式の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)
株式	37,033	25,588
合計	37,033	25,588

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用しておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社グループは退職給付制度を採用していないため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. 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

	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション
付与対象者の 区分及び人数	取締役4名 監査役1名 従業員19名 取引先取締役及び従業員5名 コンサルタント2名	取締役4名 従業員26名 取引先取締役及び従業員2名 投資事業有限責任組合3社
ストック・オプション数(注)	普通株式 624,000株	普通株式 360,000株
付与日	平成16年11月1日	平成17年10月1日
権利確定条件	<p>新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において取引先の取締役及び従業員であった者は新株予約権発行時においての当社との取引が継続していること、また社外のコンサルタントであった者は、新株予約権発行時においても当社とのコンサルタント契約を締結しているか、当社の業績向上を図ることに貢献していることを要する。</p>	<p>新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において取引先の取締役及び従業員であった者は新株予約権発行時においての当社との取引が継続していること、また社外のコンサルタントであった者は、新株予約権発行時においても当社とのコンサルタント契約を締結しているか、当社の業績向上を図ることに貢献していることを要する。</p>
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	自 平成16年11月1日 至 平成25年12月25日	自 平成17年10月1日 至 平成25年12月25日

(注) 株式数に換算して記載しております。平成17年10月14日開催の取締役会決議により、平成17年11月22日付で普通株式1株を3株に分割、平成22年9月13日開催の取締役会決議により、平成22年10月14日付で普通株式1株を100株に分割、平成24年2月13日開催の取締役会決議により、平成24年4月1日付で普通株式1株を2株に分割、平成24年8月10日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割、平成25年2月12日開催の取締役会決議により、平成25年4月1日付けで普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

(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。

ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション
権利確定前(株)		
前事業年度末		
付与		
失効		
権利確定		
未確定残		
権利確定後(株)		
前事業年度末	14,400	55,200
権利確定		
権利行使	14,400	50,400
失効		4,800
未行使残		

(注)平成17年10月14日開催の取締役会決議により、平成17年11月22日付で普通株式1株を3株に分割、平成22年9月13日開催の取締役会決議により、平成22年10月14日付で普通株式1株を100株に分割、平成24年2月13日開催の取締役会決議により、平成24年4月1日付で普通株式1株を2株に分割、平成24年8月20日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割、平成25年2月12日開催の取締役会決議により、平成25年4月1日付けで普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

単価情報

	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション
権利行使価格(円)	105	146
行使時平均株価(円)	1,041	1,023
付与日における公正な 評価単価	-	-

(注)平成17年10月14日開催の取締役会決議により、平成17年11月22日付で普通株式1株を3株に分割、平成22年9月13日開催の取締役会決議により、平成22年10月14日付で普通株式1株を100株に分割、平成24年2月13日開催の取締役会決議により、平成24年4月1日付で普通株式1株を2株に分割、平成24年8月20日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割、平成25年2月12日開催の取締役会決議により、平成25年4月1日付けで普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

平成24年ストック・オプション

1. 費用計上額及び科目名

	前事業年度	当事業年度
販売費及び一般管理費	16,184千円	24,620千円

2. 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

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年5月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社グループ取締役4名 当社グループ監査役2名 当社グループ従業員93名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 400,000
付与日	平成24年5月17日
権利確定条件	付与日(平成24年5月17日)から権利確定日(平成26年5月17日)まで当社グループ、当社グループの子会社又は関連会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員としてのいずれかの地位を有していること。 ただし、当該新株予約権者の退任、または、退職後の権利行使につき正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
対象勤務期間	平成24年5月18日～平成26年5月17日
権利行使期間	平成26年5月18日～平成28年5月17日

(注)平成24年10月1日、平成25年4月1日付を効力発生日として、それぞれ普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成25年12月31日)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。

ストック・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年5月16日
権利確定前	
前事業年度末(株)	391,600
付与(株)	-
失効(株)	14,000
権利確定(株)	-
未確定残(株)	377,600
権利確定後	
前事業年度末(株)	-
権利確定(株)	-
権利行使(株)	-
失効(株)	-
未行使残(株)	-

(注)平成24年10月1日、平成25年4月1日を効力発生日として、それぞれ普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年5月16日
権利行使価格(円)	769
行使時平均株価(円)	
付与日における公正な評価単価(円)	133

(注)平成24年10月1日、平成25年4月1日を効力発生日として、それぞれ普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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)

当連結会計年度
(平成25年12月31日)

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	
(繰延税金資産)	
未払事業税	18,972 千円
未払賞与	18,869 千円
前受金	10,709 千円
未払法定福利費	2,323 千円
貸倒引当金	13,989 千円
減損損失	1,381 千円
棚卸資産評価損否認	1,411 千円
資産除去債務費用否認	2,162 千円
その他	226 千円
繰延税金資産小計	70,045 千円
評価性引当額	2,532 千円
繰延税金資産合計	67,512 千円
(繰延税金負債)	
その他有価証券評価差額金	64 千円
繰延税金負債合計	64 千円
差引：繰延税金資産純額	67,448 千円
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差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率 (調整)	38.01 %
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.14 %
新株予約権	0.88 %
未払役員賞与	0.20 %
均等割	0.24 %
評価性引当額の増減	0.23 %
その他	0.09 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.61 %

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社グループは、事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

なお、当連結会計年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて不動産賃貸借契約に関連する敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用の建物(土地、その他を含む)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58,625千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却益は11,780千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度残高	
977,980	1,245,405	2,223,386	2,252,738

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
 2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産の取得1,346,025千円によるものであります。
 3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産評価額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループの事業セグメントは、不動産賃貸管理事業のみの単一セグメントであるため該当事項はありません。

【関連情報】

当社グループの事業セグメントは、不動産賃貸管理事業のみの単一セグメントであるため該当事項はありません。

【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】

当社グループの事業セグメントは、不動産賃貸管理事業のみの単一セグメントであるため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】

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	250円92銭
1株当たり当期純利益金額	69円90銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	68円96銭

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	2,333,028
普通株式に係る純資産額(千円)	2,292,224
差額の主な内訳(千円)	40,804
(新株予約権)	(40,804)
普通株式の発行済株式数(株)	9,135,200
普通株式の自己株式数(株)	92
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	9,135,108

2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

項目	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	635,572
普通株式に係る当期純利益(千円)	635,572
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式の期中平均株式数(株)	9,092,633
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(株)	
新株予約権	124,568
普通株式増加数(株)	124,568
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金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	

- 3 当社は、平成25年4月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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。

(重要な後発事象)

多額な資金の借入

当社グループは、平成26年1月8日と平成26年1月15日に金銭消費貸借契約を締結し、平成26年1月10日と平成26年1月17日に以下の借入を実行いたしました。

(1) 平成26年1月10日実行

資金用途	設備資金
借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	500,000千円
借入利率	基準金利 + スプレッド
借入実行日	平成26年1月10日
返済期限	平成30年12月28日
担保提供資産の有無	有

(2) 平成26年1月17日実行

資金用途	設備資金
借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	400,000千円
借入利率	基準金利 + スプレッド
借入実行日	平成26年1月17日
返済期限	平成32年12月30日
担保提供資産の有無	有

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

該当事項はありません。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

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 (千円)	6,404,481	13,168,411	19,963,348	26,847,022
税金等調整前四半期(当期)純利益金額 (千円)	277,633	609,162	833,763	1,070,100
四半期(当期)純利益金額 (千円)	165,981	363,947	495,779	635,572
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	18.30	40.11	54.57	69.90

(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金額 (円)	18.30	21.81	14.47	15.34

(注) 当社は、平成25年4月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,479,655	1,264,369
売掛金	79,336	129,599
販売用不動産	-	786,691
貯蔵品	5,894	9,031
前払費用	24,778	27,440
繰延税金資産	40,834	53,656
未収入金	93,704	42,128
その他	28,456	41,318
貸倒引当金	7,255	11,578
流動資産合計	2,745,403	2,342,658
固定資産		
有形固定資産		
建物	629,482	1,079,580
減価償却累計額	38,742	52,200
建物（純額）	590,739	1,027,380
工具、器具及び備品	38,220	37,972
減価償却累計額	28,958	18,907
工具、器具及び備品（純額）	9,261	19,064
土地	397,315	1,229,846
その他	40,925	56,461
減価償却累計額	16,583	29,849
その他（純額）	24,342	26,611
建設仮勘定	9,287	-
有形固定資産合計	1,030,946	2,302,903
無形固定資産		
ソフトウェア	50,999	41,860
ソフトウェア仮勘定	-	6,526
その他	268	268
無形固定資産合計	51,267	48,655
投資その他の資産		
投資有価証券	22,564	10,197
関係会社株式	-	20,000
破産更生債権等	27,858	46,329
繰延税金資産	24,014	13,980
長期預金	100,000	100,000
敷金及び保証金	109,679	147,812
その他	60,245	75,147
貸倒引当金	23,375	29,261
投資その他の資産合計	320,985	384,205
固定資産合計	1,403,200	2,735,764
資産合計	4,148,603	5,078,423

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	30,699	173,424
未払金	92,443	124,707
未払費用	56,870	59,726
未払法人税等	245,774	247,603
未払消費税等	40,361	24,337
前受金	177,170	315,437
預り金	36,157	40,653
流動負債合計	679,476	985,891
固定負債		
長期預り保証金	1,577,204	1,752,366
固定負債合計	1,577,204	1,752,366
負債合計	2,256,681	2,738,258
純資産の部		
株主資本		
資本金	290,956	295,398
資本剰余金		
資本準備金	190,924	195,352
資本剰余金合計	190,924	195,352
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,393,147	1,808,588
利益剰余金合計	1,393,147	1,808,588
自己株式	-	95
株主資本合計	1,875,028	2,299,243
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	709	116
評価・換算差額等合計	709	116
新株予約権	16,184	40,804
純資産合計	1,891,922	2,340,164
負債純資産合計	4,148,603	5,078,423

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高		
不動産収入	22,770,313	25,958,795
加盟店からの収入	474,726	466,225
その他の収入	306,768	381,363
売上高合計	23,551,809	26,806,384
売上原価		
不動産売上原価	21,197,275	24,075,400
その他の原価	192,915	272,502
売上原価合計	21,390,191	24,347,903
売上総利益	2,161,617	2,458,481
販売費及び一般管理費	¹ 1,294,618	¹ 1,431,030
営業利益	866,999	1,027,451
営業外収益		
受取利息	2,074	1,395
物品売却益	700	1,610
受取手数料	5,810	8,988
違約金収入	4,641	2,879
その他	1,465	178
営業外収益合計	14,692	15,051
営業外費用		
支払利息	-	1,541
株式公開費用	26,305	-
支払補償費	1,090	192
その他	-	12
営業外費用合計	27,395	1,746
経常利益	854,297	1,040,756
特別利益		
固定資産売却益	² 22,935	² 11,780
投資有価証券売却益	-	25,588
特別利益合計	22,935	37,368
特別損失		
固定資産除却損	³ 576	³ 1,871
減損損失	⁴ 8,590	-
特別損失合計	9,167	1,871
税引前当期純利益	868,066	1,076,253
法人税、住民税及び事業税	383,425	436,004
法人税等調整額	4,662	2,460
法人税等合計	378,763	433,544
当期純利益	489,303	642,709

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産売上原価					
1 支払賃料		19,903,903	93.1	22,492,931	92.4
2 管理料		841,842	3.9	923,549	3.8
3 その他経費		451,528	2.1	659,180	2.7
不動産売上原価合計		21,197,275	99.1	24,075,660	98.9
その他の原価					
1 工事原価		165,710	0.8	198,017	0.8
2 その他原価		27,205	0.1	74,225	0.3
その他の原価合計		192,915	0.9	272,242	1.1
売上原価合計		21,390,191	100.0	24,347,903	100.0

その他経費は主に新規入居者募集に係る広告料であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	274,546	174,569	174,569	1,119,384	1,119,384	1,568,501
当期変動額						
新株の発行	16,409	16,354	16,354			32,764
剰余金の配当				215,540	215,540	215,540
当期純利益				489,303	489,303	489,303
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	16,409	16,354	16,354	273,763	273,763	306,527
当期末残高	290,956	190,924	190,924	1,393,147	1,393,147	1,875,028

(単位：千円)

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	75	75		1,568,425
当期変動額				
新株の発行				32,764
剰余金の配当				215,540
当期純利益				489,303
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	785	785	16,184	16,969
当期変動額合計	785	785	16,184	323,497
当期末残高	709	709	16,184	1,891,922

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	290,956	190,924	190,924	1,393,147	1,393,147		1,875,028
当期変動額							
新株の発行	4,442	4,428	4,428				8,870
剰余金の配当				227,268	227,268		227,268
当期純利益				642,709	642,709		642,709
自己株式の取得						95	95
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	4,442	4,428	4,428	415,440	415,440	95	424,215
当期末残高	295,398	195,352	195,352	1,808,588	1,808,588	95	2,299,243

(単位：千円)

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	709	709	16,184	1,891,922
当期変動額				
新株の発行				8,870
剰余金の配当				227,268
当期純利益				642,709
自己株式の取得				95
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	593	593	24,620	24,026
当期変動額合計	593	593	24,620	448,242
当期末残高	116	116	40,804	2,340,164

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

1．販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

2．貯蔵品

最終仕入原価法による原価法を採用しております。

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

平成19年3月31日以前に取得したものについては、旧定率法を採用しております。

平成19年4月1日以降に取得したものについては、定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備を除く）については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 15～46年

工具、器具及び備品 2～15年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、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）に基づいております。

4 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

5 引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については、当事業年度の期間費用として処理しております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産の「その他」に計上し定額法（5年）により償却を行っております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産については改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当事業年度の財務諸表に与える影響は軽微であります。

(損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主なもの

	前事業年度		当事業年度	
	(自 至	平成24年1月1日 平成24年12月31日)	(自 至	平成25年1月1日 平成25年12月31日)
広告宣伝費		78,644 千円		60,464 千円
貸倒引当金繰入額		16,130 "		14,080 "
役員報酬		99,504 "		99,407 "
給料及び手当		392,072 "		433,402 "
賞与		78,235 "		83,736 "
役員賞与		- "		5,500 "
法定福利費		70,506 "		76,669 "
旅費交通費		79,874 "		81,231 "
租税公課		100,379 "		146,497 "
地代家賃		79,102 "		109,986 "
減価償却費		30,224 "		37,186 "
おおよその割合				
販売費		7.0 %		4.8 %
一般管理費		93.0 "		95.2 "

2 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		当事業年度	
	(自 至	平成24年1月1日 平成24年12月31日)	(自 至	平成25年1月1日 平成25年12月31日)
建物及び土地		22,935 千円		11,780 千円

3 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		当事業年度	
	(自 至	平成24年1月1日 平成24年12月31日)	(自 至	平成25年1月1日 平成25年12月31日)
建物		576 千円		546 千円
工具、器具及び備品		- "		1,325 "
計		576 "		1,871 "

4 減損損失

(前事業年度 自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

種類	用途	場所	金額
建物、敷金及び保証金	事務所 (本社の一部)	東京都中央区	8,011千円
建物、敷金及び保証金	事務所 (九州支社)	福岡市博多区	374千円
敷金及び保証金	事務所 (関西支社)	大阪市中央区	204千円
合計			8,590千円

当社は主に管理会計上の区分を基準にして資産のグルーピングを行っております。

また、上記資産グループは、移転もしくは移転を計画しており、今後の使用が見込めないため減損損失として特別損失に計上しました。

固定資産の種類別の内訳は、建物8,296千円、敷金及び保証金293千円であります。

(当事業年度 自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	-	92	-	92

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加92株は単元未満株式の買取りによる増加であります。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成24年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成25年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式20,000千円)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ことから、記載しておりません。

(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 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税	17,252千円	18,930千円
未払賞与	13,287千円	17,910千円
未払法定福利費	1,875千円	2,215千円
貸倒引当金	9,912千円	14,178千円
投資有価証券評価損	4,021千円	-千円
減損損失	3,265千円	-千円
棚卸資産評価損否認	1,960千円	1,411千円
資産除去債務費用否認	6,695千円	2,119千円
その他有価証券評価差額金	-千円	10,709千円
その他	6,971千円	226千円
繰延税金資産合計	65,242千円	67,702千円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	393千円	64千円
繰延税金負債合計	393千円	64千円
繰延税金資産純額	64,849千円	67,637千円

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差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.69%	38.01%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.57%	1.13%
新株予約権	0.76%	0.87%
未払役員賞与	-%	0.19%
均等割	0.32%	0.22%
その他	0.29%	0.14%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.63%	40.28%

(資産除去債務関係)

当社は、事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

なお、当事業年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて不動産賃貸借契約に関連する敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	206円80銭	251円71銭
1株当たり当期純利益金額	55円80銭	70円68銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益額	53円75銭	69円73銭

(注) 1 当社は平成24年12月10日に東京証券取引所市場第2部に上場したため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は上場日から前事業年度末日までは東京証券取引所市場第2部の平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	1,891,922	2,340,164
普通株式に係る純資産額(千円)	1,875,738	2,299,360
差額の主な内訳(千円) (新株予約権)	16,184	40,804
普通株式の発行済株式数(株)	9,070,400	9,135,200
普通株式の自己株式数(株)		92
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	9,070,400	9,135,108

3 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	489,303	642,709
普通株式に係る当期純利益(千円)	489,303	642,709
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式の期中平均株式数(株)	8,769,580	9,092,633
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(株) 新株予約権	334,516	124,568
普通株式増加数(株)	334,516	124,568
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金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

4 当社は、平成25年4月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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。

(重要な後発事象)

当事業年度(自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)

(多額な資金の借入)

当社は、平成26年1月8日と平成26年1月15日に金銭消費貸借契約を締結し、平成26年1月10日と平成26年1月17日に以下の借入を実行いたしました。

(1) 平成26年1月10日実行

資金用途	設備資金
借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	500,000千円
借入利率	基準金利 + スプレッド
借入実行日	平成26年1月10日
返済期限	平成30年12月28日
担保提供資産の有無	有

(2) 平成26年1月17日実行

資金用途	設備資金
借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	400,000千円
借入利率	基準金利 + スプレッド
借入実行日	平成26年1月17日
返済期限	平成32年12月30日
担保提供資産の有無	有

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他 有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		(株)アパマンショップホールディングス	10	58
計			10	58

【債券】

投資有価証券	その他 有価証券	銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
		第26回三井住友銀行劣後特約付債券	10,000	10,139
計			10,000	10,139

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	629,482	510,806	60,708	1,079,580	52,200	28,315	1,027,380
工具、器具及び備品	38,220	18,533	18,781	37,972	18,907	6,336	19,064
土地	397,315	885,731	53,200	1,229,846			1,229,846
建設仮勘定	9,287		9,287				
その他	40,925	15,535		56,461	29,849	13,511	26,611
有形固定資産計	1,115,231	1,430,606	141,977	2,403,860	100,957	48,164	2,302,903
無形固定資産							
ソフトウェア	62,456	2,475	1,459	63,472	21,612	11,613	41,860
ソフトウェア仮勘定		6,526		6,526			6,526
その他	268			268			268
無形固定資産計	62,724	9,002	1,459	70,268	21,612	11,613	48,655

(注)有形固定資産の当期増加額のうち主なものは、建物469,285千円、土地885,731千円を取得したことによるものであり、当期減少額のうち主なものは建物42,500千円、土地53,200千円を売却したことによるものであります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	30,631	21,378	3,915	7,255	40,839

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額7,255千円によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	604
預金	
普通預金	1,233,522
別段預金	191
定期預金	30,051
預金計	1,263,765
合計	1,264,369

b 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社NS	733
まるさ住宅株式会社	655
株式会社プライム下館工務店	653
リライフホームズ株式会社	189
有限会社グリーンズスペース	157
その他	127,210
計	129,599

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期末回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
79,336	1,817,791	1,767,527	129,599	93.2	21.0

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

c 販売用不動産

区分	金額(千円)
土地	630,054
建物	156,636
計	786,691

d 貯蔵品

区分	金額(千円)
販売促進用DVD	1,033
事業推進ツール	2,454
パンフレット	1,577
その他	3,966
計	9,031

負債の部

a 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社ファイバークート	11,939
株式会社UM E	4,981
JPMCエージェンシー株式会社	3,587
株式会社泰邦	1,538
日本施設管理株式会社	1,537
その他	149,838
計	173,424

b 未払法人税等

区分	金額(千円)
法人税	167,894
事業税	49,805
都道府県民税	29,903
計	247,603

c 前受金

相手先	金額(千円)
不動産賃貸に伴う前受賃料	261,555
パートナー契約に伴う加盟金及び月会費	31,026
不動産売買に伴う手付金	22,000
その他	856
計	315,437

d 長期預り保証金

相手先	金額(千円)
不動産賃貸に伴う保証金等	1,752,366
計	1,752,366

(注) 長期預り保証金の預り先は、多数の一般入居者であるため、明細を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

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	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 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	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
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をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 (ホームページ登記アドレス: http://www.jpnc.jp/)
株主に対する特典	

(注) 当社株主は、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ものと定款で定めております。

- (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およ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

事業年度 第11期(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)平成25年3月28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

平成25年3月28日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第12期第1四半期(自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日)平成25年5月13日関東財務局長に提出。

事業年度 第12期第2四半期(自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)平成25年8月12日関東財務局長に提出。

事業年度 第12期第3四半期(自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日)平成25年11月11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

平成25年4月1日関東財務局長に提出

(5) 有価証券報告書の訂正報告書

事業年度 第11期(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日) 平成25年10月30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

平成26年3月28日

日本管理センター株式会社
取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	金 野 栄 太 郎
指定社員 業務執行社員	公認会計士	井 上 司
指定社員 業務執行社員	公認会計士	中 里 直 記

<財務諸表監査>

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」に掲げられている日本管理センター株式会社の平成25年1月1日から平成25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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結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。

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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、日本管理センター株式会社及び連結子会社の平成25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・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

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、日本管理センター株式会社の平成25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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、日本管理センター株式会社が平成25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、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
- (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 連結財務諸表の範囲には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

平成26年3月28日

日本管理センター株式会社
取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	金 野 栄 太 郎
指定社員 業務執行社員	公認会計士	井 上 司
指定社員 業務執行社員	公認会計士	中 里 直 記

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」に掲げられている日本管理センター株式会社の平成25年1月1日から平成25年12月31日までの第12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。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して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。

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、日本管理センター株式会社の平成25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すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

- (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 財務諸表の範囲にはXBRLデータは監査の対象には含まれていません。