

【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30年3月30日
【事業年度】	第16期（自平成29年1月1日至平成29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 財務部長 服部 聡昌
【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 財務部長 服部 聡昌
【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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月
売上高 (千円)	26,847,022	29,992,878	34,854,428	39,146,759	40,510,360
経常利益 (千円)	1,038,204	1,311,532	1,709,477	2,110,825	2,453,979
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	635,572	789,515	1,097,035	1,397,443	1,668,251
包括利益 (千円)	634,979	789,508	1,097,045	1,397,379	1,668,249
純資産額 (千円)	2,333,028	2,955,323	3,722,632	3,480,185	4,521,813
総資産額 (千円)	5,073,190	6,905,766	9,996,308	9,406,800	10,223,664
1株当たり純資産額 (円)	125.46	157.38	196.75	192.01	249.47
1株当たり当期純利益金額 (円)	34.95	43.06	58.69	76.74	92.04
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	34.48	42.31	57.92	76.59	-
自己資本比率 (%)	45.2	42.4	37.1	37.0	44.2
自己資本利益率 (%)	30.5	30.3	33.0	38.9	41.7
株価収益率 (倍)	14.8	29.5	24.9	17.0	17.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	333,555	1,765,897	1,664,406	2,204,004	1,706,537
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,114,922	81,102	1,081,083	323,099	109,909
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	218,053	606,151	156,953	2,063,548	872,922
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,280,074	3,733,225	4,159,595	3,976,953	4,700,657
従業員数 (名)	93	105	107	110	123
〔外、平均臨時雇用人員〕	〔24〕	〔24〕	〔30〕	〔37〕	〔34〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成25年4月1日付け及び平成27年1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っております。上記の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額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。なお、第13期の株価収益率については、平成26年12月末日時点の株価となっているため権利落ち後の株価に当該株式分割の分割割合を加味して計算しております。

3. 第16期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第16期の1株当たり純資産額の算定上、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。

また、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月
売上高 (千円)	26,806,384	29,941,446	34,488,029	38,671,252	39,840,424
経常利益 (千円)	1,040,756	1,296,878	1,526,194	1,864,342	2,040,173
当期純利益 (千円)	642,709	777,442	988,105	1,234,320	1,401,594
資本金 (千円)	295,398	369,001	430,044	465,803	465,803
発行済株式総数 (株)	9,135,200	9,298,400	18,867,200	19,025,600	19,025,600
純資産額 (千円)	2,340,164	2,950,386	3,608,766	3,203,195	3,978,166
総資産額 (千円)	5,078,423	6,895,387	8,317,236	8,549,166	8,864,955
1株当たり純資産額 (円)	125.85	157.12	190.72	176.72	219.48
1株当たり配当額 (円)	28.00	40.00	24.00	32.00	37.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(12.50)	(17.50)	(12.00)	(16.00)	(18.50)
1株当たり当期純利益金額 (円)	35.34	42.40	52.86	67.78	77.33
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	34.86	41.67	52.17	67.65	-
自己資本比率 (%)	45.3	42.4	43.3	37.5	44.9
自己資本利益率 (%)	33.2	29.8	30.3	36.3	39.0
株価収益率 (倍)	14.7	29.9	27.6	19.2	21.2
配当性向 (%)	39.6	47.2	45.4	47.2	47.8
従業員数 (名)	87	97	94	96	106
[外、平均臨時雇用人員]	[22]	[22]	[27]	[9]	[7]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第13期の1株当たり配当額40円には、上場記念配当5円を含んでおります。

3. 平成25年4月1日付け、平成27年1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っております。上記の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額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。なお、第13期の株価収益率については、平成26年12月末時点の株価となっているため権利落ち後の株価に当該株式分割割合を加味して計算しております。

4. 第16期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第16期の1株当たり純資産額の算定上、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。

また、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めておりません。

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	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	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
平成26年9月	東京証券取引所市場第一部に上場
平成26年10月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCアセットマネジメント設立
平成27年1月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCファイナンス設立
平成27年12月	大阪瑠珈株式会社を株式取得により完全子会社化
平成28年1月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCアカデミー設立

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。

また、当社グループの事業は、不動産賃貸管理事業及びその付随業務の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(1) 当社の主要な事業内容

当社は、主な事業として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）を中心に不動産賃貸管理事業を全国展開しております。

当社は、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、一括借上げ事業を中心に行っており、建築工事、リフォーム工事、不動産物件の管理・仲介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（不動産会社、建築会社、リフォーム会社及び介護会社）が担当しております（注2）。

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、建築系パートナー（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、一括借上げ事業適用物件の仲介業務及び賃貸管理業務については基本的に不動産系パートナー（注3）へ委託しております。

不動産会社、建築会社、リフォーム会社及び介護会社が、一括借上げ事業を利用して案件を受注する場合は、それぞれパートナー契約を締結する必要があり、その権利を利用する対価として加入金及び月会費を支払っております。

その他、ブロードバンド事業（JPMCヒカリ）及び建築部材等の販売事業を行っております。

- (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。
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。

3. パートナー企業の種別、略称及び役割

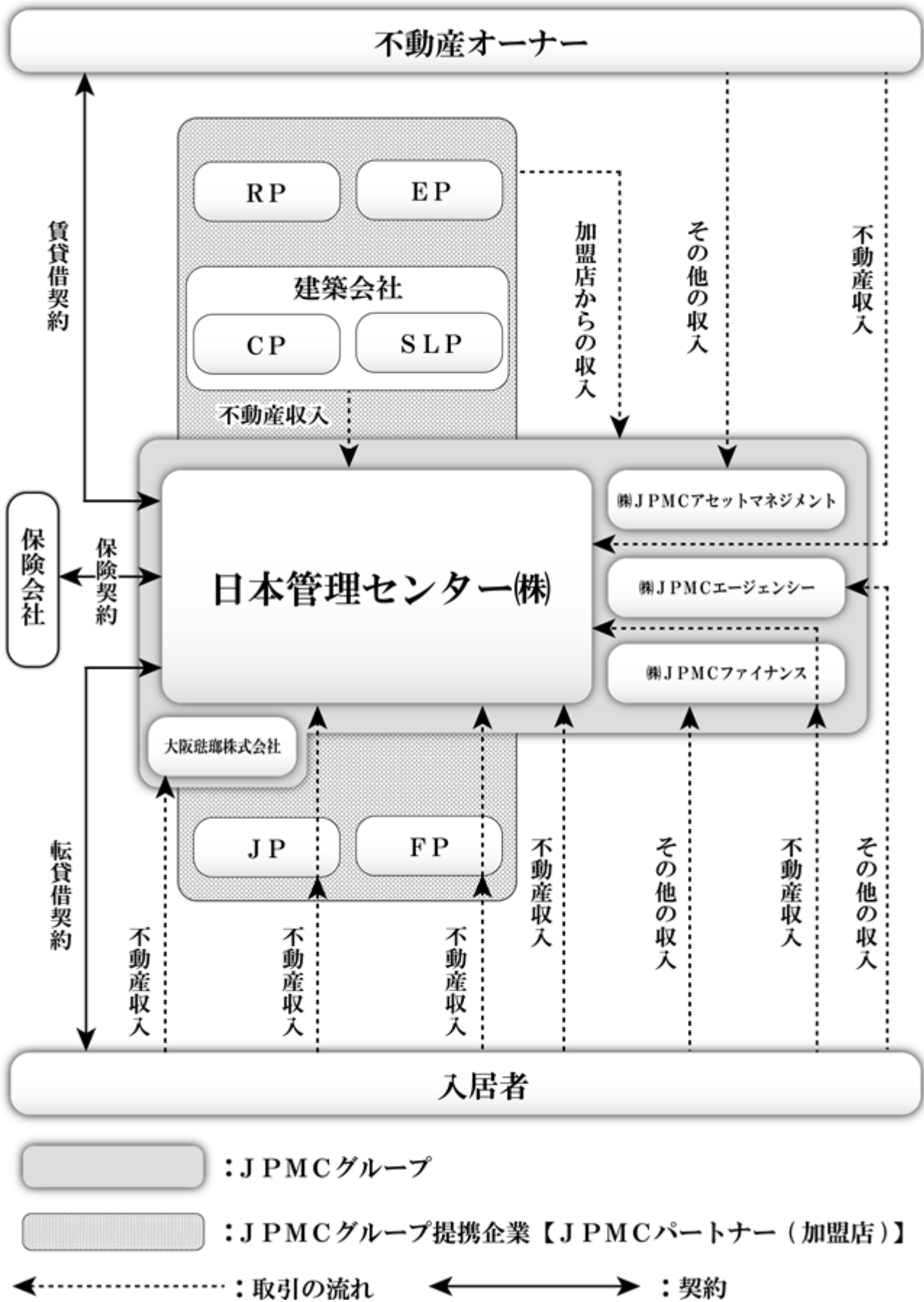
(平成29年12月31日現在)

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。
	提携売買仲介会社 EP (イーベストパートナー)	不動産オーナーから依頼を受け、当社グループと協力して収益物件の売買を媒介する役割を担っております。
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。運営予定会社も含まれます。

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次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おります。

(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おります。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)

滞納保証事業、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等の販売事業及びイーベスト事業(収益不動産売買仲介業)から構成されております。

(2) 株式会社JPMCエージェンシーの主要な事業内容

株式会社JPMCエージェンシーは主な事業として、不動産の賃貸の斡旋及び仲介を行っております。

(3) 株式会社JPMCアセットマネジメントの主要な事業内容

株式会社JPMCアセットマネジメントは主な事業として、収益不動産を中心とした売買の斡旋及び仲介を行っております。

(4) 株式会社JPMCファイナンスの主要な事業内容

株式会社JPMCファイナンスは主な事業として、貸金業及び家賃の滞納保証事業を行っております。

(5) 大阪珪瑯株式会社の主要な事業内容

大阪珪瑯株式会社は主な事業として、不動産の賃貸を行っております。

(6) 株式会社JPMCアカデミーの主要な事業内容

株式会社JPMCアカデミーは主な事業として、不動産経営に関するセミナーの企画・運営を行っております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (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 貸仲介を行っております。
株式会社JPMCアセットマネジメント	東京都千代田区	20,000	収益不動産売買仲介	100.00	当社借上物件及び保有物件の売 買仲介を行っております。
株式会社JPMCファイナンス	東京都千代田区	35,000	家賃債務保証及び賃 貸経営に関わるファ イナンス事業	100.00	当社借上物件及び保有物件の滞 納保証を行っております。
大阪瑠璃株式会社	東京都千代田区	10,000	不動産賃貸業	100.00	大阪瑠璃株式会社の保有物件の 管理業務を当社が請け負ってお ります。
株式会社JPMCアカデミー	東京都千代田区	20,000	不動産経営に関する セミナーの企画・運 営	100.00	当社から講師の派遣及び当社従 業員がセミナーへ参加しており ます。
(その他の関係会社)					
株式会社ムトウエンタープライズ	横浜市神奈川区	1,000	不動産賃貸業	(23.14)	株式会社ムトウエンタープライ ズの保有物件の管理業務を当社 が請け負っております。

(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29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及びその付随業務	123 [34]

- (注) 1. 従業員数は、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む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. 当社グループの事業は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29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)
106 [7]	32.2	4.2	4,971

- (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. 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りましたが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による雇用・経済等の各種政策の効果もあり緩やかに回復していますが、米国の政策運営への懸念、中国経済の下振れ、東アジアの地政学的リスクの高まり等により、依然として不透明な状況にあります。

当社グループの事業領域である不動産における住宅着工（貸家）は、平成29年11月まで6か月連続して減少しており今後の動向を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、当社グループは、平成29年度12月期を初年度とする第二次中期経営計画「JPMC2019」を策定し、スローガンを「growth～個人の成長なくして会社の成長はない。全ては個人の成長にかかっている！」として全社一丸となって事業展開を行いました。

「JPMC2019」の概要

経営数値目標

- ・3ヵ年計画における毎年の利益成長率は15%以上を目指す。
- ・株主資本利益率（ROE）は3年間を通じて30%以上を確保する。
- ・配当性向は3年間において、40%以上を目途とする。

基本戦略テーマ

- ・既存ビジネスの深化
既存ビジネスであるサブリース事業及びイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）並びに金融事業（滞納保証事業・貸金業）を更に深化させ、オーナー資産の最大化に一層貢献する。
- ・新規ビジネスへの挑戦
「賃貸管理業」をキーワードに、新しい価値を生み出す商品を提供する。
- ・エクセレントカンパニーの創造
ESG（環境・社会・ガバナンス）を尊重し、社会に必要とされる会社を目指す。

当社グループの主要な事業である不動産賃貸管理事業において、更なる入居率向上・促進を図ると共に、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金融機関等との業務提携や各種セミナーを開催するなど、引き続き注力しました。

また、11月より、クレジットカード会社と提携し、当社が管理・運営する約74,000戸の賃貸住宅を対象に、入居から退去までの一切の精算についてクレジットカード決済を開始しました。これにより、入居者の利便性向上を図りました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高40,510,360千円（前期比3.5%増）、営業利益2,454,082千円（同15.4%増）、経常利益2,453,979千円（同16.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,668,251千円（同19.4%増）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、不動産オーナーへのサブリースの提案が積極的に行われたことなどから、受注・受託は順調に推移しました。

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74,277戸（前期末比1,112戸増）となり、不動産収入は38,613,243千円（前期比4.3%増）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を獲得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、建築系パートナー613社（前期末比10社増）、不動産系パートナー682社（同21社増）、介護系パートナー98社（同21社増）となり加盟店からの収入は543,746千円（前期比7.4%増）となりました。

（その他の収入）

その他の収入は1,353,370千円（前期比17.1%減）となりました。これは主に前期において販売用不動産の売却収入591,367千円があったことから、前期比で減少しました。

(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は、前連結会計年度末に比べ723,704千円増加し、当連結会計年度末には4,700,657千円となりました。

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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、1,706,537千円の収入（前連結会計年度は2,204,004千円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,453,979千円、法人税等の支払が770,955千円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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、109,909千円の支出（前連結会計年度は323,099千円の支出）となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出67,579千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)

財務活動によるキャッシュ・フローは、872,922千円の支出（前連結会計年度は2,063,548千円の支出）となりました。これは、長期借入金の返済による支出246,836千円、配当金の支払額626,086千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、不動産賃貸管理事業及びその付随業務の単一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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	
	仕入高(千円)	前期比(%)
不動産売上原価	35,659,304	103.6
その他の原価	362,396	54.0
合計	36,021,701	102.7

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	
	販売高(千円)	前期比(%)
不動産収入	38,613,243	104.3
加盟店からの収入	543,746	107.4
その他の収入	1,353,370	82.9
合計	40,510,360	103.5

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営方針

当社グループは、アパート・賃貸マンションの経営を通してそれに関わる全ての人々（オーナー・入居者・従業員・株主・ステークホルダー）に「ウェルス」と「安心・安全・安定」を提供し続けることを経営理念として、不動産オーナーから不動産物件（賃貸マンション・アパート）を一括して借上げ、一般入居者に転貸するサブリース事業を行っています。今後も、「不動産オーナーの資産価値の最大化」を実現すべく、新たなサービス、商品、事業を開発し、事業規模の拡大、さらには、企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 経営環境及び経営戦略

当社グループを取り巻く環境については、事業領域である不動産における住宅着工（貸家）の戸数の推移や金融機関のアパートローンに対する融資姿勢など、今後の動向を注視していく必要があります。

当連結会計年度末の管理戸数は前期末より1,112戸増加し74,277戸まで拡大してまいりました。今後も不動産賃貸管理事業においてスケール（受託戸数）を拡大していくと共に、スケールを活かした滞納保証事業等、イベスト事業（収益不動産売買仲介業）の推進、賃貸管理業に関わる事業のポータル企業として「オーナー資産の最大化」を進めてまいります。

(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。

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、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。

持続的な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。更に、クレジットカード決済の導入や入居者への滞納保証、収納代行といったサービスによって、付加価値をつけることにより基盤強化を図ってまいります。

収益基盤の多様化

当社グループは、既存事業である不動産賃貸管理事業については、従前どおりパートナー制度や金融機関との連携を活かした「管理戸数の拡大」、物件引渡後の早期入居促進による「収益性の向上」、ストックの積み上げによる「収益の安定」を図り、更なる深化拡大を図ります。

また、グループ子会社の事業としては、創業時より作り上げた不動産オーナーやパートナー企業とのネットワークを基盤にして、相続税改正を機会とした収益不動産売買仲介事業、民法改正を機会とした滞納保証事業、当社グループのシナジーを活かした不動産担保ローン事業、宅建業法の規制緩和を背景にITを活かした賃貸仲介事業を次の収益基盤として育ててまいります。

コンプライアンス体制の強化

当社グループは、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にコンプライアンス体制の強化が事業継続の大前提であると認識しております。

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求しております。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。

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。

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。これにより入居者からオーナーへの送金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す。

(1) 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サブリース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。

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スーパーサブリース（SSL）により他社との差別化を図っていく方針であります。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、当社グループのサブリース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。一方、賃貸住宅の需給関係は当社グループのローン顧客の返済能力の低下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、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、当社グループがサブリース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。

(2) 法的規制について

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、退去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決めておくもので、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。

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及びサブリース適用物件の入居者情報をパートナー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。

(3) 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。

(4) 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、借上げ開始から一定期間を入居募集の期間としており、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）。

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。

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当社サブリース商品を利用する対価として徴収している加入金及び月会費を、加盟店からの収入としております。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。

(5) サブリースについて

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、賃貸管理会社等の中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、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サブリースへの取り組みが積極的でなくなった場合、当社グループのサブリース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サブリース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

当社グループのサブリース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、当社グループのサブリース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サブリース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、当社グループのサブリース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当社グループの評判が低下する等により、サブリース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

サブリース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。

但し、JPに集金管理を委託することなく、入居者から当社グループへ直接集金する集金形態も近年は拡大して、上記リスクを軽減する方策をとっております。

サブリース物件の解約リスクについて

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又は相続により、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。

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。

「借上賃料」の査定について

当社グループは、サブリース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、一方で借上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「借上賃料」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「借上賃料」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営業本部（不動産オーナーに対してサブリース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「借上賃料」を設定するよう努めております。しかしながら、当該サブリース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、当該サブリース物件への入居が計画通りに進まず、募集賃料の減額、募集経費の増大などで、当社グループの業績に影響を及ぼす場合があります。

(6) 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、当連結会計年度末において固定資産（土地・建物）として7件3,150,695千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。

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5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5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5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5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加入契約

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。

JPMCイーベストパートナー加入契約

契約対象先	不動産売買仲介会社
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	「イーベスト」名称使用並びに「イーベスト」契約物件の売買仲介受注の権利
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。

(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

当連結会計年度の業績につきましては、売上40,510,360千円（前期比3.5%増）、営業利益2,454,082千円（同15.4%増）、経常利益2,453,979千円（同16.3%増）親会社株主に帰属する当期純利益1,668,251千円（同19.4%増）となりました。

(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及びその付随業務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) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

キャッシュ・フローの状況

キャッシュ・フローの状況については「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

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・フロー及び金融機関からの借入金により、必要とする資金を調達しております。

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及びその付随業務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。

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、重要な設備投資は実施していません。

なお、保有目的の変更により、建物411,968千円と土地885,731千円を販売用不動産1,297,699千円に振替えています。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成29年12月31日現在

事業所名または地域区分(所在地)	設備の内容	物件数	帳簿価額(千円)				従業員数(名)
			建物	土地(面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	統括業務施設 及び営業拠点	-	15,996	-	7,442	23,438	52 〔4〕
関東地区	賃貸用不動産	1	286,155	51,091 (155.35)	-	337,246	-
中部地区	賃貸用不動産	2	576,120	463,841 (1,943.50)	-	1,039,962	-

- (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。

(2) 国内子会社

平成29年12月31日現在

会社名	事業所名 または 地域区分	設備の内容	物件数	帳簿価額(千円)			従業員数(名)
				建物	土地(面積㎡)	合計	
大阪珪瑯(株)	関西地区	賃貸用不動産	1	583,160	1,126,155 (3,471.54)	1,709,316	-

- (注) 現在休止中の設備はありません。

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

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	53,280,000
計	53,280,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成29年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成30年3月30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	19,025,600	19,025,600	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	19,025,600	19,025,600	-	-

(2)【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)【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25年4月1日 (注)2	4,535,200	9,070,400	-	290,956	-	190,924
平成25年6月20日 (注)1	40,800	9,111,200	2,690	293,646	2,676	193,600
平成25年12月24日 (注)1	24,000	9,135,200	1,752	295,398	1,752	195,352
平成26年1月1日～ 平成26年12月31日 (注)1	163,200	9,298,400	73,603	369,001	73,603	268,955
平成27年1月1日 (注)2	9,298,400	18,596,800	-	369,001	-	268,955
平成27年1月1日～ 平成27年12月31日 (注)1	270,400	18,867,200	61,042	430,044	61,042	329,998
平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)1	158,400	19,025,600	35,758	465,803	35,758	365,757

(注)1. 新株予約権の行使によるものであります。

2. 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29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)	-	22	22	42	75	3	3,091	3,255	-
所有株式数(単元)	-	34,900	2,382	59,737	25,194	6	68,004	190,223	3,300
所有株式数の割合(%)	-	18.35	1.25	31.40	13.24	0.00	35.75	100.00	-

(注) 1. 自己株式830,184株は「個人その他」に8,301単元、「単元未満株式の状況」に84株含まれております。

2. 「金融機関」には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式700単元が含まれております。なお、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式は、連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。

(7) 【大株主の状況】

平成29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六丁目22-15	4,208,800	22.12
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	996,700	5.24
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8-11	689,900	3.63
MBC開発株式会社	鹿児島県鹿児島市樋之口町1-1	480,000	2.52
株式会社明和不動産	熊本市中央区辛島町4-35	404,000	2.12
武藤 英明	東京都中央区	374,700	1.97
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー (常任代理人 香港上海銀行東京支店カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	372,000	1.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	346,700	1.82
山口 貴弘	東京都新宿区	332,000	1.75
武井 大	東京都江東区	330,000	1.73
計	-	8,534,800	44.86

(注) 当社は自己株式を830,184株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。なお、自己株式には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式70,000株は含めておりません。

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成29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 830,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,192,200	181,922	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 3,300	-	-
発行済株式総数	19,025,600	-	-
総株主の議決権	-	181,922	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の普通株式には「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式70,000株が含まれております。なお、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式は、連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。
2. 「単元未満株式」の普通株式には、当社所有の自己株式84株が含まれております。

【自己株式等】

平成29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) 日本管理センター株式会社	東京都千代田区丸の内3丁 目4-2	830,100	-	830,100	4.36
計	-	830,100	-	830,100	4.36

- (注) 1. 上記のほか、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式70,000株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。
2. 当社は、単元未満自己株式84株を保有しております。

(9) 【ストックオプション制度の内容】
 該当事項はありません。

(10) 【従業員株式所有制度の内容】

当社は、当社の株価や業績と従業員の処遇の連動性をより高め、経済的な効果を株主の皆様と共有することにより、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めるため、従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託(J-ESOP)」(以下「本制度」といい、本制度に関してみずほ信託銀行株式会社と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「本信託」といいます。)を導入しております。

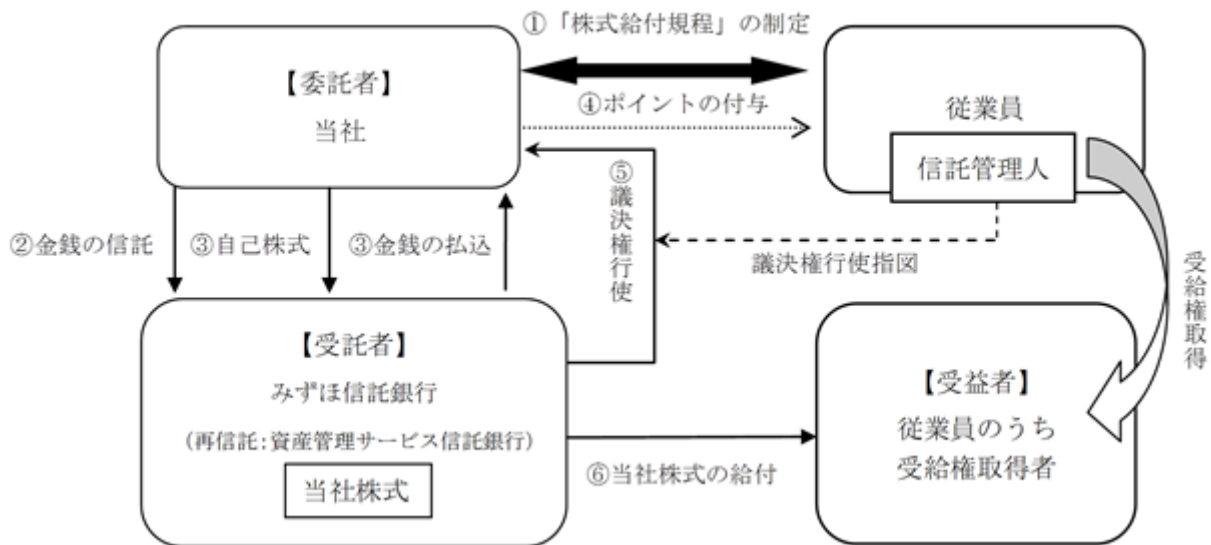
(1) 本制度の概要

本制度は、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は、従業員に対してポイントを付与し、一定の条件により受給権の取得をしたときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含めて取得し、信託財産として分別管理するものとします。

本制度の導入により、当社従業員の株価及び業績向上への関心が高まり、これまで以上に意欲的に業務に取り組むことに寄与することが期待されます。

<本制度の仕組み>



当社は、本制度の導入に際し「株式給付規程」を制定します。

当社は、「株式給付規程」に基づき従業員に将来給付する株式を予め取得するために、みずほ信託銀行(再信託先:資産管理サービス信託銀行株式会社)(以下、「信託銀行」といいます。)に金銭を信託(他益信託)します。

信託銀行は、信託された金銭により、当社株式を取得します。

当社は、「株式給付規程」に基づいて従業員に対し、「ポイント」を付与します。

信託銀行は信託管理人からの指図に基づき、議決権を行使します。

従業員は、受給権取得後に信託銀行から累積した「ポイント」に相当する当社株式の給付を受けます。

(2) 従業員等に給付する予定の株式の総数

70,000株

(3) 本制度による受益権その他権利を受けることができる者の範囲

当社株式給付規定に定める受益者要件を満たす者

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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】

該当事項はありません。

(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(J-ESOP導入に伴う信託への処分)	70,000	90,650	-	-
保有自己株式数	830,184	-	830,184	-

- (注) 1. 当社は平成29年2月13日開催の取締役会において、株式給付信託(J-ESOP)の導入を決議し、平成29年3月1日に受託者であるみずほ信託銀行株式会社の再信託受託者である資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)に対し、自己株式70,000株を第三者割当により処分いたしました。
2. 資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式70,000株は、上記保有自己株式に含まれておりません。
3. 当期間における保有自己株式には、平成30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。

内部留保金につきましては、財務体質の強化、収益基盤の維持強化に向けた投資等のために活用していく方針であります。

当社の剰余金の配当は、中間及び期末配当として年2回行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定機関は、取締役会であります。

平成29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37.0円（うち、中間配当金18.5円、期末配当金18.5円）としております。

当社は、「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる。」旨定款に定めております。

基準日が平成29年12月期に属する剰余金の配当は次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29年8月9日 取締役会決議	336,615	18.50
平成30年2月27日 取締役会決議	336,615	18.50

- (注) 1. 平成29年8月9日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,295千円が含まれております。
2. 平成30年2月27日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,295千円が含まれております。

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月
最高(円)	2,447 1,369	3,005 1,330	2,370	1,965	1,693
最低(円)	1,890 781	861 1,210	1,065	1,100	1,244

- (注) 1. 最高・最低株価は、平成26年8月31日までは、東京証券取引所市場第二部におけるものであり、同年9月1日以後は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
2. 当社は、平成25年4月1日付け、平成27年1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。
3. 印は、株式分割（平成25年4月1日、1株 2株）による権利落ち後の最高・最低株価を示しております。
4. 印は、株式分割（平成27年1月1日、1株 2株）による権利落ち後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,486	1,590	1,573	1,589	1,642	1,693
最低(円)	1,305	1,317	1,425	1,506	1,419	1,474

- (注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員 の 状況】

男性7名 女性0名 (役員のうち女性の比率 - %)

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(現 ㈱LIFULL)設立 代表取締役 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 APAMAN ㈱)システム部長 平成13年4月 ㈱原弘産 取締役 平成13年5月 ㈱不動産ビジネス研究所 代表取締役 平成14年6月 当社設立 代表取締役社長 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(現任)	(注)2	374,700
取締役	副社長執行役員	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 Apaman Property㈱) 入社 平成15年1月 当社入社 平成16年3月 取締役 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19年3月 常務取締役 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 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 平成28年1月 取締役 専務執行役員 平成30年1月 取締役 副社長執行役員(現任)	(注)2	330,000
取締役	常務執行役員	池田 茂雄	昭和49年 2月13日生	平成8年4月 ㈱エスケイトレーディング入社 平成16年8月 当社入社 平成26年1月 コンサルティング営業本部長代理 東日本コン サルティング統括部長 平成27年1月 執行役員 コンサルティング営業本部長 首都 圏コンサルティンググループ長 平成28年1月 上席執行役員 プロパティマネジメント事業部 長 東日本プロパティマネジメント統括部長 シニアハウス事業部長 平成29年1月 上席執行役員 プロパティマネジメント事業部 長 平成30年1月 常務執行役員 プロパティマネジメント事業部 長 平成30年3月 取締役 常務執行役員 プロパティマネジメン ト事業部長(現任)	(注)2	60,100
取締役	執行役員	服部 聡昌	昭和38年 8月29日生	平成13年4月 ㈱ニッセン入社 平成17年4月 同社 戦略財務グループ 決算チームリーダー 平成19年6月 監査法人M&G入所 平成21年2月 ㈱シーアイアソシエイツ 代表取締役 平成21年4月 ペイデザイン㈱(現 ㈱メタップスベイメン ト) 出向 平成24年4月 同社 経理財務部部長 平成27年11月 当社入社 平成28年1月 財務部長 平成30年1月 執行役員 財務部長 平成30年3月 取締役 執行役員 財務部長(現任)	(注)2	1,038

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	-	渡辺 克彦	昭和33年 10月4日生	昭和59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 プロパティマネジメント事業部長 平成20年9月 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 当社常勤監査役 平成28年3月 取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	-
取締役 (監査等委員)	-	園部 洋士 (注)1	昭和40年 2月12日生	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 パートナー弁護士(現任) 平成22年3月 当社監査役 平成25年3月 株レグス 社外監査役 平成26年6月 東京鐵鋼(株) 社外監査役 平成28年3月 株PALTEK 社外取締役(現任) 平成28年3月 当社取締役(監査等委員)(現任) 平成28年6月 株ケアサービス 社外監査役(現任) 平成28年6月 東京鐵鋼(株) 社外取締役(監査等委員)(現任) 平成29年3月 株レグス 社外取締役(現任)	(注)3	16,000
取締役 (監査等委員)	-	上田 泰司 (注)1	昭和46年 6月30日生	平成8年10月 太田昭和監査法人(現 新日本有限責任監査法人)入所 平成26年1月 上田公認会計士事務所開設(現任) 平成30年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	-
計						781,838

- (注)1. 取締役園部洋士及び取締役上田泰司は、社外取締役であります。
2. 監査等委員以外の取締役の任期は、平成30年12月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
3. 監査等委員である取締役の任期は、平成31年12月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
委員長 渡辺 克彦 委員 園部 洋士 委員 上田 泰司
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、役員の責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30年3月30日現在の執行役員は次のとおりであります。
武藤 英明(代表取締役 社長執行役員)
武井 大(取締役 副社長執行役員 兼 株JPMCファイナンス 取締役会長 兼 株JPMCアセットマネジメント 取締役会長 兼 大阪珪瑯(株) 取締役会長 兼 株JPMCエージェンシー 取締役会長)
池田 茂雄(取締役 常務執行役員 プロパティマネジメント事業部長 兼 株JPMCファイナンス 代表取締役)
服部 聡昌(取締役 執行役員 財務部長 兼 大阪珪瑯(株) 代表取締役)
十河 浩一(常務執行役員 ファイナンス&アドミニストレーション本部長 兼 株JPMCアカデミー 代表取締役)
小野田 道(執行役員 コンサルティング営業本部長 兼 シニアハウス事業部長)
上田 晋也(執行役員 ソリューション営業本部長 兼 株JPMCアセットマネジメント 代表取締役)

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を優先課題としております。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・監督機能の強化が、重要な経営課題であると認識しております。

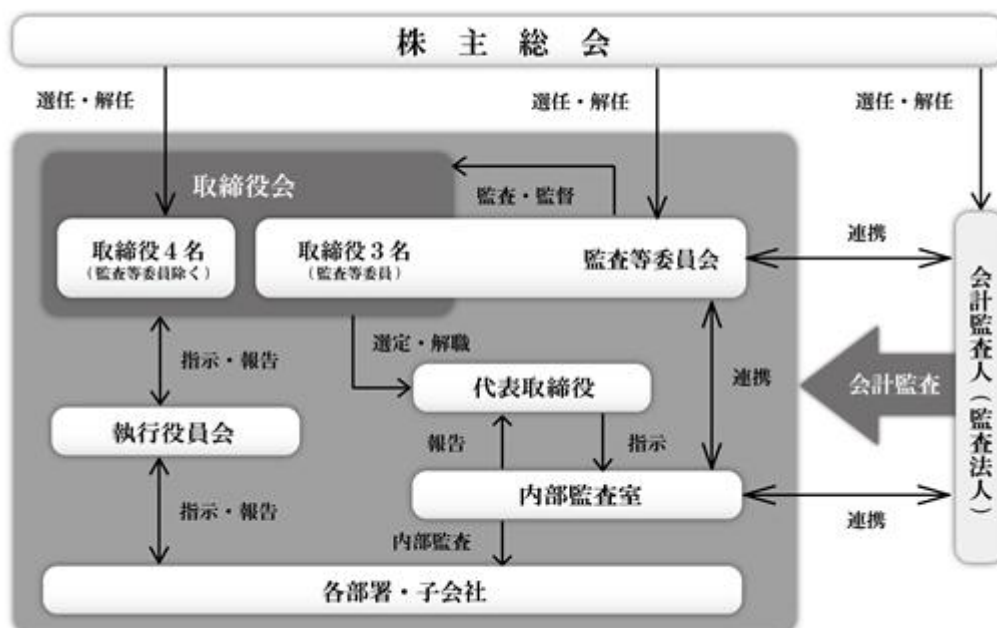
企業統治の体制

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、監査等委員会、会計監査人を設置しております。

また、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、役員の責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採用し、業務運営上の重要課題を審議する執行役員会議を週次で開催しております。

内部監査室につきましては、監査等委員会との協力関係の下、年間計画を立てて必要な内部監査を実施する体制としております。また、監査等委員である取締役のうち2名には独立性の高い社外取締役を登用しております。このような社外取締役による経営への牽制機能の強化や、各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。

当社の企業統治体制図は次のとおりです。



a. 取締役会

取締役会は、取締役（監査等委員である取締役を除く）4名及び監査等委員である取締役3名（うち社外取締役2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。

b. 監査等委員会

監査等委員会は、監査等委員である取締役3名（うち社外取締役2名）で構成され、経営を監視する役割を担っております。

c. 執行役員会

執行役員会は取締役（監査等委員である取締役を除く）及び執行役員で構成され、取締役会決議に基づく業務執行の決定のほか、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。

責任限定契約の内容

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く）及び会計監査人との間に同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、取締役に対しては、会社法第423条第1項に規定する最低責任限度額となります。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役（業務執行取締役等であるものを除く）が責任原因となった職務の執行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

また、会計監査人に対しては、悪意又は重大な過失があった場合を除き在職中に報酬その他の職務執行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の額の事業年度ごとの合計額のうち最も高い額に二を乗じて得た額としております。

当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社グループ各社は「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を遵守し、グループ全体としてのコンプライアンス体制及び内部統制の構築に努めます。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。

内部監査、監査等委員会監査並びに会計監査の状況

a. 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、代表取締役直轄の機関として独立した内部監査室（1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、全部門及び子会社の全事業所を対象としており、当該監査結果については代表取締役宛に都度報告されております。

b. 監査等委員会監査

当社の監査等委員会は常勤の非業務執行取締役1名、社外取締役2名の計3名により構成されております。毎期策定される監査計画に基づく実地監査の他、内部監査部門から定期的に内部監査の実施状況及びその結果の報告を受けるとともに、必要に応じて、当社及びグループ会社の役職員に対し、報告を求めることができる体制としております。

なお財務・会計に関する知見を有する監査等委員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取締役（上田泰司氏）を選任しております。

c. 会計監査

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井上司氏、太田裕士氏の2名であり、監査業務に係る補助者（公認会計士5名、その他1名）とともに監査業務を行っております。会計監査人は、監査等委員会と年間監査計画の確認と監査結果の報告を行い、また、経営者や監査等委員会と適宜情報・意見交換等を行う体制としております。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。

d. 内部監査、監査等委員会監査並びに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等委員会は、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む体制としております。また、内部監査室及び監査等委員会は、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する体制とし、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

当社では、社外取締役を2名（何れも監査等委員である取締役）選任することで、経営監督機能の強化及び経営の透明性、適正性の確保を図っております。社外取締役の選任にあたり、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おります。

社外取締役園部洋士氏は林・園部法律事務所のパートナー弁護士であり、提出日現在において当社株式16,000株を保有しております。当社と園部洋士氏の間、人的関係、資本的關係又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

社外取締役上田泰司氏は上田公認会計士事務所代表であり、提出日現在において当社株式を保有しておりません。当社と上田泰司氏の間、人的関係、資本的關係又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

役員の報酬等

a. 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(監査等委員を除く)	107,550	107,550	-	-	-	3
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	4,800	4,800	-	-	-	1
社外役員	4,800	4,800	-	-	-	2

b. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額

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。

c. 使用人兼務役員の使用人給与

該当事項はありません。

d. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社の役員報酬等は、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。

株式の保有状況

a. 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 3銘柄

貸借対照表計上額の合計額 67,672千円

b. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

前事業年度

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
APAMAN(株)	100	96	取引の維持・向上

当事業年度

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)リログループ	100	307	取引の維持・向上
APAMAN(株)	100	85	取引の維持・向上

取締役の定数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く)は8名以内、監査等委員である取締役は、5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

a. 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令の別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によることができる旨を定款に定めております。

b. 取締役等の責任免除

当社は、取締役が業務執行にあたり期待される役割を十分に発揮できるように、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む）及び監査役であった者の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除する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】

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(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	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	-	20,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	16,000	-	20,000	-

(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、監査等委員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。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。

また、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おります。

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29年1月1日から平成29年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成29年1月1日から平成29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)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,976,953	4,700,657
売掛金	221,472	243,221
販売用不動産	-	1,212,954,414
繰延税金資産	77,707	83,739
その他	254,384	363,011
貸倒引当金	27,159	53,964
流動資産合計	4,503,357	6,632,080
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,321,100	1,274,045
減価償却累計額	1,256,735	1,270,175
建物(純額)	1,953,364	1,470,869
土地	1,258,906	1,703,337
その他	67,361	68,108
減価償却累計額	41,748	49,646
その他(純額)	25,612	18,462
有形固定資産合計	4,568,045	3,192,669
無形固定資産	55,020	69,609
投資その他の資産		
繰延税金資産	34,522	39,996
その他	331,113	387,715
貸倒引当金	85,259	98,406
投資その他の資産合計	280,376	329,305
固定資産合計	4,903,443	3,591,584
資産合計	9,406,800	10,223,664

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	238,883	248,858
1年内返済予定の長期借入金	1 246,836	1 246,836
未払法人税等	429,280	435,908
前受金	1,041,507	1,100,041
その他	372,791	322,826
流動負債合計	2,329,299	2,354,470
固定負債		
長期借入金	1 1,301,465	1 1,054,629
長期預り保証金	1,888,403	1,857,422
繰延税金負債	407,447	435,328
固定負債合計	3,597,315	3,347,380
負債合計	5,926,615	5,701,851
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	365,757
利益剰余金	3,833,065	4,873,236
自己株式	1,184,495	1,183,036
株主資本合計	3,480,130	4,521,760
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	55	53
その他の包括利益累計額合計	55	53
純資産合計	3,480,185	4,521,813
負債純資産合計	9,406,800	10,223,664

【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)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	39,146,759	40,510,360
売上原価	35,080,011	36,021,701
売上総利益	4,066,748	4,488,659
販売費及び一般管理費	1,939,766	2,034,577
営業利益	2,126,981	2,454,082
営業外収益		
受取利息	877	348
受取手数料	3,617	3,228
その他	8,094	3,266
営業外収益合計	12,588	6,843
営業外費用		
支払利息	11,520	4,137
自己株式取得費用	12,918	-
その他	4,305	2,809
営業外費用合計	28,744	6,946
経常利益	2,110,825	2,453,979
税金等調整前当期純利益	2,110,825	2,453,979
法人税、住民税及び事業税	723,245	769,352
法人税等調整額	9,862	16,375
法人税等合計	713,382	785,727
当期純利益	1,397,443	1,668,251
親会社株主に帰属する当期純利益	1,397,443	1,668,251

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	1,397,443	1,668,251
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	63	1
その他の包括利益合計	63	1
包括利益	1,397,379	1,668,249
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,397,379	1,668,249
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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	430,044	329,998	2,952,032	95	3,711,980
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	35,758	35,758			71,517
剰余金の配当			516,410		516,410
親会社株主に帰属する当期純利益			1,397,443		1,397,443
自己株式の取得				1,184,400	1,184,400
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	35,758	35,758	881,032	1,184,400	231,849
当期末残高	465,803	365,757	3,833,065	1,184,495	3,480,130

	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	118	118	10,533	3,722,632
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				71,517
剰余金の配当				516,410
親会社株主に帰属する当期純利益				1,397,443
自己株式の取得				1,184,400
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	63	63	10,533	10,597
当期変動額合計	63	63	10,533	242,447
当期末残高	55	55	-	3,480,185

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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	465,803	365,757	3,833,065	1,184,495	3,480,130
当期変動額					
剰余金の配当			626,621		626,621
親会社株主に帰属する当期純利益			1,668,251		1,668,251
自己株式の取得				90,650	90,650
自己株式の処分		1,458		92,108	90,650
自己株式処分差損の振替		1,458	1,458		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	1,040,171	1,458	1,041,629
当期末残高	465,803	365,757	4,873,236	1,183,036	4,521,760

	その他の包括利益累計額		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	55	55	3,480,185
当期変動額			
剰余金の配当			626,621
親会社株主に帰属する当期純利益			1,668,251
自己株式の取得			90,650
自己株式の処分			90,650
自己株式処分差損の振替			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1	1	1
当期変動額合計	1	1	1,041,627
当期末残高	53	53	4,521,813

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	2,110,825	2,453,979
減価償却費	110,696	107,567
貸倒引当金の増減額(は減少)	45,415	39,951
受取利息及び受取配当金	877	348
支払利息	11,520	4,137
売上債権の増減額(は増加)	17,409	21,748
たな卸資産の増減額(は増加)	405,841	-
仕入債務の増減額(は減少)	52,718	9,974
前受金の増減額(は減少)	211,101	58,533
預り保証金の増減額(は減少)	33,038	30,980
その他	25,964	139,905
小計	2,936,906	2,481,160
利息の受取額	948	349
利息の支払額	11,547	4,017
法人税等の支払額	722,303	770,955
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,204,004	1,706,537
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	17,966	6,834
投資有価証券の取得による支出	-	67,579
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	316,705	-
その他	11,573	35,496
投資活動によるキャッシュ・フロー	323,099	109,909
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	200,000	-
短期借入金の返済による支出	223,974	-
長期借入れによる収入	800,000	-
長期借入金の返済による支出	1,187,227	246,836
配当金の支払額	516,012	626,086
株式の発行による収入	60,984	-
自己株式の取得による支出	1,197,318	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,063,548	872,922
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	182,642	723,704
現金及び現金同等物の期首残高	4,159,595	3,976,953
現金及び現金同等物の期末残高	3,976,953	4,700,657

【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 5社

連結子会社の名称 株式会社JPMCエージェンシー
株式会社JPMCアセットマネジメント
株式会社JPMCファイナンス
大阪瑠珈株式会社
株式会社JPMCアカデミー

2 . 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 . 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

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。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（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) 重要な固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15～47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。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、平成29年3月1日より、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めるため、従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託(J-ESOP)」を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)を適用しております。

取引の概要

本制度は、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は従業員に対し、毎年利益に関して一定の条件を満たした場合の利益水準に応じてポイントを付与し、退職時に当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末の当該自己株式の帳簿価額は90,650千円、株式数は70,000株であります。

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(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及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
販売用不動産	- 千円	910,965千円
建物	1,145,861 "	923,707 "
土地	2,175,678 "	1,439,347 "
計	3,321,540千円	3,274,020千円

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	246,836千円	246,836千円
長期借入金	1,301,465 "	1,054,629 "
計	1,548,301千円	1,301,465千円

2 保有目的の変更

当連結会計年度において、賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建物411,968千円と土地885,731千円を販売用不動産1,297,699千円に振替えております。

(連結損益計算書関係)

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 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自平成29年1月1日 至平成29年12月31日)
給料及び手当	512,920千円	576,084千円
租税公課	264,161 "	254,424 "
貸倒引当金繰入額	45,367 "	86,105 "

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自平成29年1月1日 至平成29年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	95千円	2千円
組替調整額	- "	- "
税効果調整前	95千円	2千円
税効果額	32 "	0 "
その他有価証券評価差額金	63千円	1千円
その他の包括利益合計	63千円	1千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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)	18,867,200	158,400	-	19,025,600

(注) 普通株式の増加数158,400株は、ストック・オプションの行使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)	184	900,000	-	900,184

(注) 自己株式の増加は、平成27年12月24日開催の取締役会決議に基づく、自己株式の公開買付けによるものであります。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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28年3月30日 定時株主総会	普通株式	226,404	12.00	平成27年12月31日	平成28年3月31日
平成28年8月15日 取締役会	普通株式	290,006	16.00	平成28年6月30日	平成28年9月9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29年2月20日 取締役会	普通株式	利益剰余金	290,006	16.00	平成28年12月31日	平成29年3月31日

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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）	19,025,600	-	-	19,025,600

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）	900,184	70,000	70,000	900,184

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加70,000株は、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)による取得によるものであります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少70,000株は、第三者割当による自己株式の処分(資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)を割当先とする第三者割当)によるものであります。
3. 普通株式の自己株式の当連結会計年度末株式数には、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する株式70,000株が含まれております。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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29年2月20日 取締役会	普通株式	290,006	16.00	平成28年12月31日	平成29年3月31日
平成29年8月9日 取締役会	普通株式	336,615	18.50	平成29年6月30日	平成29年9月15日

- (注) 平成29年8月9日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,295千円が含まれております。

(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30年2月27日 取締役会	普通株式	利益剰余金	336,615	18.50	平成29年12月31日	平成30年3月30日

- (注) 平成30年2月27日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,295千円が含まれております。

(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 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
現金及び預金	3,976,953千円	4,700,657千円
現金及び現金同等物	3,976,953千円	4,700,657千円

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(金融商品関係)

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。
また、資金調達については銀行等金融機関からの借入による方針であります。

(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おります。

投資有価証券は、取引先企業との業務に関連する株式であり、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おります。

営業債務である買掛金及び未払法人税等は、1年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。

変動金利による長期借入金は、金利変動のリスクに晒されておりますが、主として営業取引に係るものであり、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

(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。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、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。

資金調達に係る流動性リスクの管理

当社グループは、財務部が適時に資金繰り見通しを策定し、当社グループ全体の資金管理を行うほか、安定した調達先の確保等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を参照ください)。

前連結会計年度(平成28年12月31日)

(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	3,976,953	3,976,953	-
(2) 売掛金	221,472	221,472	-
(3) 買掛金	238,883	238,883	-
(4) 未払法人税等	429,280	429,280	-
(5) 長期借入金()	1,548,301	1,548,301	-

1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度（平成29年12月31日）

（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	4,700,657	4,700,657	-
(2) 売掛金	243,221	243,221	-
(3) 買掛金	248,858	248,858	-
(4) 未払法人税等	435,908	435,908	-
(5) 長期借入金（ ）	1,301,465	1,301,465	-

1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

（注）1．金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金並びに(2) 売掛金

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。

負 債

(3) 買掛金及び(4) 未払法人税等

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。

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。変動金利によるものは、短期間で市場金利に基づいて利率を見直しており、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。

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

（単位：千円）

区分	平成28年12月31日	平成29年12月31日
長期預り保証金	1,888,403	1,857,422

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
 前連結会計年度 (平成28年12月31日)

(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	3,976,953	-	-
売掛金	221,472	-	-
合計	4,198,425	-	-

当連結会計年度 (平成29年12月31日)

(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	4,700,657	-	-
売掛金	243,221	-	-
合計	4,943,878	-	-

(注) 4 . 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 (平成28年12月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	246,836	246,836	246,836	194,441	39,996	573,356

当連結会計年度 (平成29年12月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	246,836	246,836	194,441	39,996	39,996	533,360

(有価証券関係)

1. その他有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. 連結会計年度中に償還されたその他有価証券

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

種類	償還額(千円)	償還益(千円)	償還損(千円)
債券			
社債	10,000	-	-

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

該当事項はありません。

3. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	26,455千円	22,002千円
未払賞与	16,403 "	16,180 "
前受金	27,042 "	35,512 "
未払法定福利費	2,108 "	2,193 "
貸倒引当金	34,953 "	47,482 "
繰越欠損金	31,943 "	3,958 "
減価償却超過額	37,733 "	35,182 "
資産除去債務費用否認	6,730 "	8,081 "
その他	2,267 "	1,914 "
繰延税金資産小計	185,638千円	172,509千円
評価性引当額	7,968千円	13,865千円
繰延税金資産合計	177,669千円	158,643千円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	24千円	23千円
固定資産評価差額	472,863 "	470,212 "
繰延税金負債合計	472,887千円	470,236千円
繰延税金資産 (負債) 純額	295,217千円	311,592千円

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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(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)

当社グループでは、関東地区及びその他の地域において、賃貸用の建物(土地を含む)を有しております。

平成28年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は250,849千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

平成29年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は246,877千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)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。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	4,589,600	4,514,787
	期中増減額	74,812	1,364,091
	期末残高	4,514,787	3,150,695
期末時価		4,752,000	3,349,000

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は減価償却費(74,977千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の資本的支出(5,092千円)、主な減少額は販売用不動産への振替(1,297,699千円)、減価償却費(71,484千円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産評価額を基準としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループは、不動産賃貸管理事業及びその付随業務の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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、特定の顧客への売上高で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していません。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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、特定の顧客への売上高で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していません。

【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】

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】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人等に限る）等

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有（被所有） 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社 ムトウエンタープライズ	横浜市 神奈川区	1,000	不動産 賃貸業	直接 (22.12)	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	自己株式の取得	988,579	-	-

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

該当事項はありません

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人等に限る）等

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有（被所有） 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社 ダイヤコーポレーション	横浜市 神奈川区	1,000	不動産 賃貸業	-	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸用不動産の売買仲介	54,614	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社 ResiX	東京都 江東区	1,000	不動産 賃貸業	-	賃貸用不動産の管理	賃貸用不動産の売買仲介	22,086	-	-

- (注) 1. 株式会社ムトウエンタープライズは、当社代表取締役武藤英明及びその近親者が議決権の過半数を保有しております。
2. 株式会社ダイヤコーポレーションは、当社代表取締役武藤英明の近親者が議決権の過半数を保有しております。
3. 株式会社ResiXは当社取締役武井大の近親者が議決権の過半数を保有しております。
4. 上記取引のうち取引金額には消費税等は含んでおりません。
5. 取引条件及び取引条件の決定方針等
- (1) 自己株式の取得につきましては、平成27年12月24日開催の取締役会決議に基づき、公開買付の方法により、買付価格を普通株式1株につき1,316円にて行っております。
- (2) 賃貸用不動産の売買仲介については、一般の取引条件と同様に決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり純資産額	192円01銭	249円47銭
1株当たり当期純利益金額	76円74銭	92円04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	76円59銭	-

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2. 株主資本において自己株式として計上されている信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。

当連結会計年度における1株当たり当期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は58,684株であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は70,000株であります。

3. 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	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	3,480,185	4,521,813
普通株式に係る純資産額(千円)	3,480,185	4,521,813
普通株式の発行済株式数(株)	19,025,600	19,025,600
普通株式の自己株式数(株)	900,184	900,184
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)	18,125,416	18,125,416

4. 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	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
連結損益計算書上の親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,397,443	1,668,251
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,397,443	1,668,251
普通株式の期中平均株式数(株)	18,210,387	18,125,416
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	36,028	-
普通株式増加数(株)	36,028	-
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	-	-

(重要な後発事象)

(取得による企業結合)

当社は、平成30年2月13日開催の取締役会において、みらい少額短期保険株式会社の全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：みらい少額短期保険株式会社

事業の内容：少額短期保険業

企業結合を行った主な理由

当社グループは「オーナー資産の最大化」をテーマに、賃貸住宅に関わるワンストップサービスを提供しております。みらい少額短期保険株式会社を子会社化することで、既存事業とのシナジー効果を追求するとともに、当社グループのさらなる成長を実現してまいります。

企業結合日

平成30年4月2日(予定)

企業結合の法的形式

株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

取得する議決権比率

100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	107百万円
取得原価		107百万円

(注) 上記に記載されている取得原価は現時点の見込み額であり、実際の取得原価は上記と異なる場合があります。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

【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】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
1年内返済予定の長期借入金	246,836	246,836	0.28	-
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を除く)	1,301,465	1,054,629	0.28	平成31年～48年
合計	1,548,301	1,301,465	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額は次のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	246,836	194,441	39,996	39,996	533,360

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度の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】

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)	10,004,626	20,276,926	30,306,308	40,510,360
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	583,120	1,206,189	1,751,019	2,453,979
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(千円)	390,280	814,493	1,192,017	1,668,251
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	21.53	44.94	65.76	92.04

(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)	21.53	23.40	20.83	26.27

(注) 1株当たり四半期(当期)純利益金額の算定上、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式を期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

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28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,446,604	3,855,442
売掛金	1,249,390	1,245,054
販売用不動産	-	2,312,954,414
貯蔵品	8,406	6,690
前払費用	36,070	27,351
繰延税金資産	64,325	51,467
未収入金	1,444,566	1,424,633
関係会社短期貸付金	83,507	83,507
その他	1,566,676	1,646,672
貸倒引当金	18,926	25,970
流動資産合計	3,970,621	5,646,264
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,133,003	2,388,765
工具、器具及び備品	13,504	10,360
土地	2,146,437	2,357,706
その他	11,015	7,347
有形固定資産合計	2,825,960	1,483,179
無形固定資産		
ソフトウェア	43,677	46,076
ソフトウェア仮勘定	6,493	19,909
その他	268	268
無形固定資産合計	50,439	66,254
投資その他の資産		
投資有価証券	96	67,672
関係会社株式	442,600	442,600
長期貸付金	17,315	13,852
関係会社長期貸付金	996,471	912,964
破産更生債権等	98,547	128,701
長期前払消費税等	43,859	30,359
繰延税金資産	33,206	38,683
敷金及び保証金	137,234	123,562
その他	17,919	9,114
貸倒引当金	85,107	98,254
投資その他の資産合計	1,702,144	1,669,257
固定資産合計	4,578,544	3,218,691
資産合計	8,549,166	8,864,955

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 248,380	1 259,051
1年内返済予定の長期借入金	2 246,836	2 246,836
未払金	1 163,785	1 143,290
未払費用	73,422	73,145
未払法人税等	396,052	325,955
未払消費税等	83,149	15,085
前受金	1 917,112	1 870,257
預り金	1 42,158	54,981
流動負債合計	2,170,897	1,988,602
固定負債		
長期借入金	2 1,301,465	2 1,054,629
長期預り保証金	1,873,608	1,843,557
固定負債合計	3,175,073	2,898,186
負債合計	5,345,970	4,886,789
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金		
資本準備金	365,757	365,757
資本剰余金合計	365,757	365,757
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,556,075	4,329,588
利益剰余金合計	3,556,075	4,329,588
自己株式	1,184,495	1,183,036
株主資本合計	3,203,140	3,978,112
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	55	53
評価・換算差額等合計	55	53
純資産合計	3,203,195	3,978,166
負債純資産合計	8,549,166	8,864,955

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	1 38,671,252	1 39,840,424
売上原価	1 35,051,003	1 35,949,342
売上総利益	3,620,249	3,891,081
販売費及び一般管理費	1, 2 1,746,719	1, 2 1,857,002
営業利益	1,873,529	2,034,078
営業外収益		
受取利息	1 2,812	1 2,627
受取手数料	1 6,730	1 6,387
その他	3,253	3,208
営業外収益合計	12,795	12,223
営業外費用		
支払利息	5,277	4,137
自己株式取得費用	12,918	-
その他	3,787	1,990
営業外費用合計	21,982	6,128
経常利益	1,864,342	2,040,173
税引前当期純利益	1,864,342	2,040,173
法人税、住民税及び事業税	655,673	631,197
法人税等調整額	25,650	7,381
法人税等合計	630,022	638,579
当期純利益	1,234,320	1,401,594

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)		当事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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		32,049,265	91.5	33,099,320	92.1
2 管理料		1,159,853	3.3	1,147,285	3.2
3 その他経費		1,158,897	3.3	1,361,726	3.8
不動産売上原価合計		34,368,016	98.1	35,608,331	99.1
その他の原価					
1 工事原価		214,864	0.6	235,069	0.6
2 その他原価		468,122	1.3	105,941	0.3
その他の原価合計		682,987	1.9	341,010	0.9
売上原価合計		35,051,003	100.0	35,949,342	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28年1月1日 至 平成28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
		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	430,044	329,998	329,998	2,838,165	2,838,165	95	3,598,113
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	35,758	35,758	35,758				71,517
剰余金の配当				516,410	516,410		516,410
当期純利益				1,234,320	1,234,320		1,234,320
自己株式の取得						1,184,400	1,184,400
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	35,758	35,758	35,758	717,909	717,909	1,184,400	394,973
当期末残高	465,803	365,757	365,757	3,556,075	3,556,075	1,184,495	3,203,140

	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	118	118	10,533	3,608,766
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				71,517
剰余金の配当				516,410
当期純利益				1,234,320
自己株式の取得				1,184,400
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	63	63	10,533	10,597
当期変動額合計	63	63	10,533	405,570
当期末残高	55	55	-	3,203,195

当事業年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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
		資本準備金	その他資本剰余金	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	465,803	365,757	-	365,757	3,556,075	3,556,075	1,184,495	3,203,140
当期変動額								
剰余金の配当					626,621	626,621		626,621
当期純利益					1,401,594	1,401,594		1,401,594
自己株式の取得							90,650	90,650
自己株式の処分			1,458	1,458			92,108	90,650
自己株式処分差損の振替			1,458	1,458	1,458	1,458		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	773,513	773,513	1,458	774,972
当期末残高	465,803	365,757	-	365,757	4,329,588	4,329,588	1,183,036	3,978,112

	評価・換算差額等		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	55	55	3,203,195
当期変動額			
剰余金の配当			626,621
当期純利益			1,401,594
自己株式の取得			90,650
自己株式の処分			90,650
自己株式処分差損の振替			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1	1	1
当期変動額合計	1	1	774,970
当期末残高	53	53	3,978,166

【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。

(重要な会計方針)

1 . 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

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

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。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（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 . 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次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。

3 . 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 . 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「長期前払消費税等」に計上し定額法（5年）により償却を行っております。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

「投資有価証券」の表示方法は、貸借対照表上、「投資その他の資産」の「その他」（前事業年度96千円）に含めて表示していましたが、金額の重要性が増したため、当事業年度より、「投資有価証券」（当事業年度67,672千円）として表示しております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、平成29年3月1日より、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めるため、従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託(J-ESOP)」を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)を適用しております。

取引の概要

本制度は、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は従業員に対し、毎年利益に関して一定の条件を満たした場合の利益水準に応じてポイントを付与し、退職時に当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当事業年度末の当該自己株式の帳簿価額は90,650千円、株式数は70,000株であります。

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権、金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
短期金銭債権	57,696千円	34,504千円
短期金銭債務	46,724 "	46,890 "

2 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
販売用不動産	千円	910,965千円
建物	532,630 "	342,193 "
土地	1,051,047 "	314,716 "
計	1,583,678千円	1,567,876千円

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	206,840千円	206,840千円
長期借入金	571,458 "	361,285 "
計	778,298千円	568,125千円

3 保有目的の変更

当事業年度において、賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建物411,968千円と土地885,731千円を販売用不動産1,297,699千円に振替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
営業取引(収入分)	249,473千円	243,768千円
営業取引(支出分)	110,598 "	108,420 "
営業取引以外(収入分)	5,894 "	6,033 "

2 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
貸倒引当金繰入額	35,522千円	66,345千円
給料及び手当	384,778 "	450,406 "
租税公課	250,866 "	243,261 "
減価償却費	33,362 "	31,493 "
おおよその割合		
販売費	7.7 %	4.8 %
一般管理費	92.3 "	95.2 "

(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28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442,600千円)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。

当事業年度(平成29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442,600千円)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28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	23,535千円	12,255千円
未払賞与	14,214 "	14,217 "
未払法定福利費	1,816 "	1,912 "
貸倒引当金	31,900 "	38,100 "
資産除去債務費用否認	6,652 "	7,987 "
前受金	18,660 "	14,692 "
その他	776 "	1,008 "
繰延税金資産合計	97,556千円	90,174千円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	24千円	23千円
繰延税金負債合計	24千円	23千円
繰延税金資産純額	97,531千円	90,150千円

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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(取得による企業結合)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区 分	資産の 種 類 (千円)	当期首 残 高 (千円)	当 期 増加額 (千円)	当 期 減少額 (千円)	当 期 償却額 (千円)	当期末 残 高 (千円)	減価償却 累計額 (千円)
有形 固定資産	建物	1,337,003	5,322	411,968	43,591	886,765	124,727
	工具、器具及び備品	13,504	1,511	-	4,655	10,360	41,664
	土地	1,464,437	-	885,731	-	578,706	-
	その他	11,015	-	0	3,668	7,347	5,868
	計	2,825,960	6,834	1,297,699	51,916	1,483,179	172,260
無形 固定資産	ソフトウェア	43,677	21,743	-	19,344	46,076	89,596
	ソフトウェア仮勘定	6,493	15,397	1,980	-	19,909	-
	その他	268	-	-	-	268	-
	計	50,439	37,140	1,980	19,344	66,254	89,596

(注) 1. 「建物」の「当期減少額」は販売用不動産への振替によるものであります
 2. 「土地」の「当期減少額」は販売用不動産への振替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 (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	104,033	101,605	81,413	124,225

(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】

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

事業年度 第15期（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

平成29年3月31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29年3月31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16期第1四半期（自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日）

平成29年5月8日関東財務局長に提出。

事業年度 第16期第2四半期（自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日）

平成29年8月9日関東財務局長に提出。

事業年度 第16期第3四半期（自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日）

平成29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

平成29年3月31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30年3月30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 井 上 司

指定社員
業務執行社員 公認会計士 太 田 裕 士

< 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29年1月1日から平成29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29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29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29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30年3月30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 公認会計士 井 上 司
業務執行社員

指定社員 公認会計士 太 田 裕 士
業務執行社員

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29年1月1日から平成29年12月31日までの第16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29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。