

【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】	2022年3月28日
【事業年度】	第20期（自 2021年1月1日 至 2021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】	グループCEO 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】	グループCF0 取締役 上席執行役員 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】	グループCF0 取締役 上席執行役員 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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高 (千円)	40,510,360	43,112,499	43,302,217	47,202,957	53,416,047
経常利益 (千円)	2,453,979	2,854,676	2,213,025	2,063,881	2,305,649
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,668,251	1,946,105	1,506,247	1,080,885	1,161,398
包括利益 (千円)	1,668,249	1,946,060	1,506,292	1,080,832	1,161,398
純資産額 (千円)	4,521,813	5,763,777	5,966,792	6,411,083	6,762,025
総資産額 (千円)	10,223,664	11,717,620	11,856,166	13,402,747	17,406,536
1株当たり純資産額 (円)	249.47	317.38	338.78	363.16	384.28
1株当たり当期純利益 (円)	92.04	107.36	84.49	61.32	65.80
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	107.27	-	-	-
自己資本比率 (%)	44.2	49.1	50.3	47.8	38.8
自己資本利益率 (%)	41.7	37.9	25.7	17.5	17.6
株価収益率 (倍)	17.8	7.9	15.2	19.3	15.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,706,537	1,511,261	1,038,414	2,059,620	2,448,854
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	109,909	87,628	664,393	741,676	2,032,826
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	872,922	953,494	1,489,883	27,901	1,467,548
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,700,657	5,170,795	4,054,933	5,344,976	7,228,552
従業員数 (名)	123	154	172	195	268
〔外、平均臨時雇用人員〕	〔34〕	〔32〕	〔27〕	〔26〕	〔32〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第16期、第18期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

第19期、第20期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3. 1株当たり純資産額の算定上、株式会社日本カストディ銀行(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。

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第18期の期首から適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高 (千円)	39,840,424	41,491,573	41,506,547	45,149,433	49,804,637
経常利益 (千円)	2,040,173	2,113,349	1,779,650	1,501,970	1,668,525
当期純利益 (千円)	1,401,594	1,457,770	1,225,426	713,911	1,464,962
資本金 (千円)	465,803	465,803	465,803	465,803	465,803
発行済株式総数 (株)	19,025,600	19,025,600	19,025,600	19,025,600	19,025,600
純資産額 (千円)	3,978,166	4,731,795	4,653,990	4,731,307	5,385,814
総資産額 (千円)	8,864,955	9,498,492	9,276,989	10,161,875	13,233,315
1株当たり純資産額 (円)	219.48	260.45	264.24	267.95	306.02
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	37.00 (18.50)	43.00 (21.00)	35.00 (17.50)	42.00 (21.00)	44.00 (22.00)
1株当たり当期純利益 (円)	77.33	80.42	68.74	40.50	83.00
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	80.35	-	-	-
自己資本比率 (%)	44.9	49.7	50.2	46.5	40.7
自己資本利益率 (%)	39.0	33.5	26.1	15.2	29.0
株価収益率 (倍)	21.2	10.6	18.7	29.2	12.1
配当性向 (%)	47.8	53.5	50.9	103.7	53.0
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	106 〔7〕	138 〔5〕	143 〔4〕	166 〔4〕	202 〔2〕
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	128.7 (122.2)	71.6 (102.7)	107.5 (121.3)	103.0 (130.3)	92.5 (146.9)
最高株価 (円)	1,693	1,853	1,543	1,464	1,360
最低株価 (円)	1,244	812	709	811	990

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第16期、第18期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

第19期、第20期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3. 1株当たり純資産額の算定上、株式会社日本カストディ銀行(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。

4. 最高株価及び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. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第18期の期首から適用しております。

2【沿革】

年月	概要
2002年6月	福岡市博多区に不動産賃貸管理業及び一括借上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
2003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）制度発足 収益分配型一括借上システム「スーパーサブリース」を用いた一括借上事業を開始（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）
2003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（現九州支社）を開設
2005年1月	大阪市中央区に大阪支店（現関西支社）を開設
2005年11月	本社を東京都中央区八丁堀に移転
2006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）制度発足
2006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
2006年10月	名古屋市中区に名古屋支店（現中部支社）を開設
2008年1月	札幌市東区に札幌営業所（現北海道支社）を開設
2008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
2008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）制度発足
2009年1月	広島市南区に広島支店を開設
2009年4月	仙台市宮城野区に仙台支店を開設
2011年10月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2012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
2012年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
2013年8月	本社を東京都千代田区丸の内に移転
2014年9月	東京証券取引所市場第一部に上場
2014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
2015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
2015年12月	大阪瑠璃株式会社を株式取得により完全子会社化
2016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
2018年4月	みらい少額短期保険株式会社を株式取得により完全子会社化
2020年8月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCワークス設立
2021年4月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCエージェンシー設立
2021年7月	株式会社シンエイ（現株式会社JPMCシンエイ）及び株式会社シンエイエステートを株式取得により完全子会社化
2021年9月	株式会社JPMCシンエイを存続会社として、株式会社JPMCシンエイと株式会社シンエイエステートが合併
2021年12月	仙台支店及び広島支店を本社及び関西支社に機能統合し閉鎖
2022年1月	株式会社JPMCワークスが株式会社JPMCワークス&サプライに社名変更

3【事業の内容】

当社グループは、賃貸住宅オーナー（以下「オーナー」という）から賃貸物件（マンション・アパート等の賃貸住宅）を1棟まるごとお預かりすることで、そのオーナーの賃貸経営の代行を行うビジネスを全国展開しております。すなわちオーナーから物件を一括して借上げ、これを一般入居者に転貸する、一括借上事業（注1）を主軸とし、それに伴い賃貸住宅運営に係る付加価値向上を企図した付帯事業を合わせて全国展開しております。

また、当社グループの事業は、プロパティマネジメント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、主な事業としてオーナーから賃貸物件（マンション・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、一括借上事業を中心にプロパティマネジメント事業を全国展開しております。

大手賃貸住宅メーカー系の事業者による一括借上事業を、建築事業に付随して行うビジネスモデルとは対極に位置しており、当社は一括借上事業を中心にオーナーに代わって賃貸経営を代行して行っております。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）。

当社は一括借上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パートナー企業（注3）へ委託しております。また、新築ニーズのあるオーナーに対しては、建築系パートナー（注3）が物件オーナーと直接、工事請負契約を締結し、一括借上事業適用物件の建築工事やリニューアル・リフォーム・リノベーション工事を行っております。

地域の賃貸管理会社・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当社が加入金及び月会費を受け取っております。

その他、滞納保証事業、保険事業、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、また都市圏においてはリニューアル・リフォーム・リノベーション工事の請負を行っております。

（注）1．一括借上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、約定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）に約定率を乗じた最低約定賃料（以下「約定賃料」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「約定賃料」を上回った場合には、「約定賃料」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。

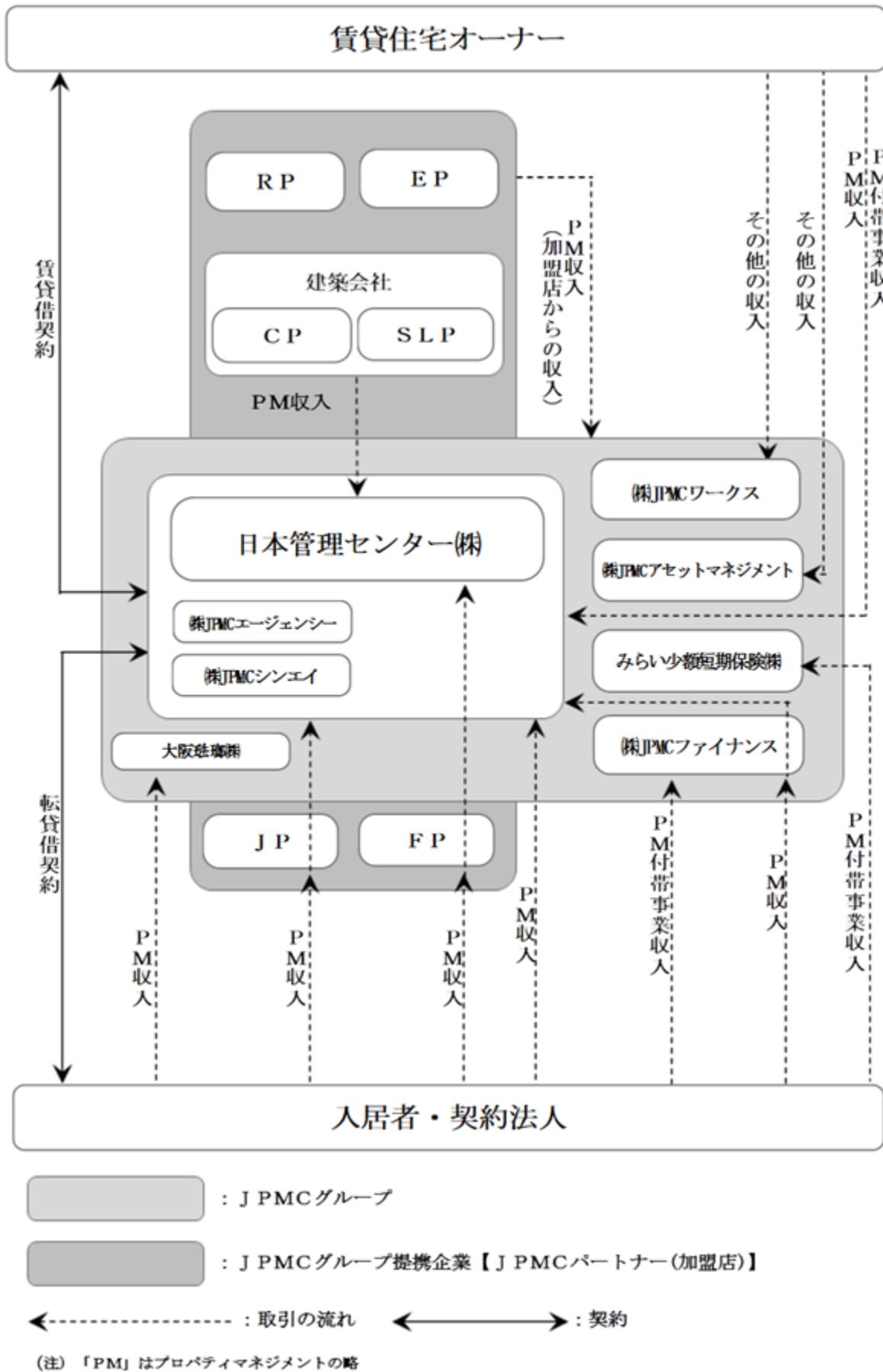
3. パートナー企業の種別、略称及び役割

(2021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)	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、当社の一括借上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)	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、当社の一括借上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)	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、当社の一括借上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の役割を担っております。
	提携売買仲介会社 EP (イーベストパートナー)	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)	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。一括借上事業を利用するオーナーは、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。

(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。

(プロパティマネジメント収入)

プロパティマネジメント収入は、入居者からの賃料、CP及びSLPから当社一括借上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オーナーから受領する事務手数料、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等から構成されております。

(PM付帯事業収入)

滞納保証事業、保険事業、オーナーに対するブロードバンド事業(JPMCヒカリ)から構成されております。

(その他の収入)

賃貸用不動産リフォーム事業、オーナー等へ販売する建築部材等の販売事業、ローン事業、イーベスト事業(収益不動産売買仲介業)等から構成されております。

(2) 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を行っております。

(3) みらい少額短期保険株式会社の主要な事業内容

みらい少額短期保険株式会社は主な事業として、保険業を行っております。

(4) 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、法人需要向け賃貸住宅の賃貸を行っております。

(5) 株式会社JPMCシンエイの主要な事業内容

株式会社JPMCシンエイは主な事業として、賃貸管理業を行っております。

(6) 株式会社JPMCワークスの主要な事業内容

株式会社JPMCワークスは主な事業として、賃貸用不動産リフォームの工事請負を行っております。
なお、同社は2022年1月1日付で、株式会社JPMCワークス&サプライに商号変更いたしました。

(7) 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、仲介を行っております。

(8) 大阪瑠珈株式会社の主要な事業内容

大阪瑠珈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。

(9) 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、賃貸管理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	当社運用物件の滞納保証を行っております。
みらい少額短期保険株式会社 (注)1	東京都千代田区	299,600	保険業	100.00	当社運用物件の入居者に対する保険の販売を行っております。
株式会社JPMCエージェンシー (注)2	東京都千代田区	45,000	不動産賃貸業	100.00	法人需要向け賃貸住宅の賃貸業務を行っております。
株式会社JPMCシンエイ (注)1、(注)3	東京都立川市	100,000	賃貸管理業	100.00	首都圏における賃貸物件の管理業務を行っております。
株式会社JPMCワークス (注)1、(注)4	東京都千代田区	100,000	リフォーム業	100.00	首都圏における当社運用物件のリフォームの請負を行っております。
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	当社運用物件の売買仲介を行っております。
大阪瑠珈株式会社	東京都千代田区	10,000	不動産賃貸業	100.00	大阪瑠珈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	神奈川県横浜市	1,000	不動産賃貸業	(24.22)	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)1. 特定子会社に該当しております。

2. 2021年4月1日付にて設立いたしました。

3. 2021年7月20日付にて株式取得にて完全子会社といたしました。なお、同日付で株式取得にて完全子会社化した株式会社シンエイエステートは、2021年9月24日付にて株式会社JPMCシンエイを存続会社として合併いたしました。

4. 2022年1月1日付にて株式会社JPMCワークス&サプライに商号変更いたしました。

5. 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

2021年12月31日現在

事業部門の名称	従業員数(名)
プロパティマネジメント事業及びその付随業務	268 [32]

- (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

2021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)
202 [2]	31.2	3.9	4,535

- (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せんが、労使関係は円満に推移しております。

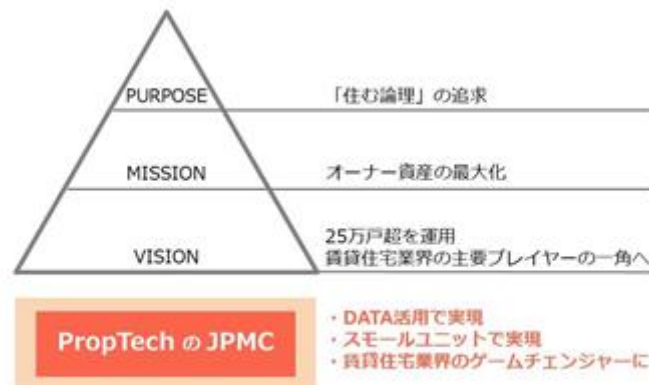
第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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) 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、オーナーから賃貸マンション・アパートを一括して借上げ、一般入居者に転貸する一括借上事業を行っております。今後も、「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) 中長期的な経営戦略

当社グループは創業以来「オーナー資産の最大化」を経営におけるミッションとして位置づけ、その実現へ向け一括借上事業を中心に、事業活動に取り組んでまいりました。その結果、オーナーから運用を委託されている運用戸数は当連結会計年度末時点において106,640戸と、賃貸住宅業界において一定のポジションを確立できたものと考えています。

そして、今後の持続的な企業価値向上に向けて、2030年末までに25万戸超を運用し賃貸住宅マーケットの一角に加わることをビジョンとし、その実現並びに2030年以降の更なる成長を＜短期～中期＞＜長期＞＜2030年以降＞の3つのフェーズに分けて考えています。



<短期～中期（2021年～2025年）>

短期：コロナ禍収束まで 運用戸数拡大に注力

中期：コロナ禍収束以降 収益性向上に注力 2025年までに運用戸数16万戸

新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、非正規労働者の移動の減少や、学生の実家帰り、法人の転勤需要減少などの要因でヒトの移動が制限されたことにより、空室リスクが高まり、賃貸住宅オーナーからの一括借上のニーズが高まっています。当社グループにおいても新規で受託した物件の収益化のスピードが鈍化するなどの影響を受けておりますが、コロナ禍が収束した後にヒトの移動が復活することを見越して、コロナ禍においては運用戸数拡大に注力いたします。

コロナ禍が収束し、ヒトの移動が復活した局面においては入居促進を強化し、収益性向上に注力いたします。コロナ禍において受託した物件が多ければ多いほど利益成長は大きくなるものと想定しております。

短期～中期は2021年～2025年を想定しており、この期間の取組や数値目標に関しては中期経営計画「JPMC2025」において公表しております。数値目標に関しては「(3)目標とする経営指標」に記載のとおりです。

<長期 (2026年～2030年)>

長期：収益構造の多様化に注力 2030年までに運用戸数25万戸

運用戸数の拡大により16万戸超の巨大な経済圏の確立による収益構造の多様化を目指してまいります。具体的には下記のような取組を目指していきたいと考えています。

・入居者向けサービスをサブスクリプション型のビジネスモデルにより提供

16万戸超の巨大な家賃収納プラットフォームを活かし付帯商品をワンピリングで提供可能となる強みを活かし、様々な付帯サービスをサブスクリプションで提供することを考えております。付帯サービスとは入居者に対して快適な住生活サービスの提供、例えばコンシェルジュサービスを入口とし、家事代行サービス、配送サービスといったサービス提供が考えられます。

・賃貸住宅オーナーや業界へワンストップサービスを展開

賃貸住宅オーナー、入居者、業界など巨大な経済圏を形成しており、さまざまなサービスの展開が考えられます。賃貸住宅オーナーに対しては賃貸住宅経営からのより一層の手離れを実現するサービス、例えば税務相談や法律相談、会計アウトソーシングといったサービスなどが考えられます。また、業界に対しては労働力不足の解消やその補完サービス、例えば契約書自動出力やコールセンターサービスなどの展開が考えられます。

また、2030年までに運用戸数25万戸を実現し、賃貸住宅業界の主要プレイヤーの一角に加わることを当社のビジョンとしております。

<2030年以降>

次なる成長時期と位置づけ、25万戸超の巨大な家賃収納プラットフォームやPropTech()によるビッグデータを活用した新たな事業領域への展開を目指していきたいと考えています。

PropTech:Property Management Technologyの略。当社グループではAIとICTの融合により賃貸住宅業界の課題を解決する技術と定義しています。

(3) 目標とする経営指標

当社グループでは運用戸数の増加による事業基盤の拡大、資本効率を重視しています。そのため「運用戸数」「新規申込戸数」「売上高」「ROE」「配当性向」の5つの指標を重要な経営指標としています。

「運用戸数」：事業規模を示す指標。2025年までに16万戸、2030年までに25万戸を目標としています。

「新規申込戸数」：新たに運用を受託した戸数。運用戸数拡大へ向けての成長見通しを示す指標。

運用戸数の目標の達成に向け、2025年までの5カ年累計110,000戸、2030年までの5カ年累計154,000戸を目標としています。

「売上高」：運用戸数拡大による安定収入の拡大を目指しております。2025年に770億円、2030年に1,110億円を目標としています。

「ROE」：20%以上を目標水準としています。持続的に資本コストを上回ることが重要であると考えています。

「配当性向」：40%以上を目標水準としています。

数値目標

- ・ 2025年末までに運用戸数16万戸
(参考)2030年末までに運用戸数25万戸
- ・ ROEは20%以上維持を目標

	2021年 (実績)	2022年 (予想)	2025年 (目標)	2030年 (参考)
運用戸数(戸)	106,640	113,700	160,000	250,000
新規申込戸数(戸)	8,884	14,000	5か年累計 110,000	5か年累計 154,000
売上高	534億円	560億円	770億円	1,110億円
ROE	17.6%	20%以上	目標水準 20%以上	目標水準 20%以上
配当性向	66.9%	40%以上	目標水準 40%以上	目標水準 40%以上

(4) 経営環境

賃貸住宅業界においては、新設住宅着工戸数(貸家)が4年ぶりに増加に転じました()。賃貸マンションの供給過多に起因する空室率の高さが社会問題化する中で、これまでマーケットの成長を牽引してきた賃貸住宅メーカーによる建築に依拠したビジネスモデルの成長ポテンシャルは限定的であり、今後は既存の物件の収益性をいかに高めていくかという点が社会的なテーマになると考えております。

また、労働人口の減少という社会問題が顕在化する中、新型コロナウイルス感染症拡大が収束した後は外国人労働者の受入れが加速していくことが予想されます。今後増加する外国人労働者へ住まいを提供することは、当社グループの収益性を高めるだけでなく、社会問題の解決へも寄与するものと考えており、当社グループはこのような社会情勢の変化を的確に捉え、新たな社会的価値を創出することで持続的な成長を実現していきたいと考えております。

国土交通省が発表した建築着工統計調査報告によると、2021年の新設住宅着工戸数(貸家)は321,376戸と4年ぶりの増加となっている。

(5) 優先的に対応すべき事業上及び財務上の課題

当社グループはオーナー、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。

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運用戸数の増加により、売上高を順調に成長させてまいりました。

先行き不透明なコロナ禍においても持続的な成長を継続していくためには、借上物件数の増加と借上対象の拡大を図り、ストックビジネスを極めていくことが最優先課題であります。借上物件数の増加を達成するために必要な、オーナー及びパートナーとの厚い信頼関係を構築していくために、オーナー対象の賃貸マンション経営に関するセミナーや、パートナー対象の勉強会等の内容の充実を図ってまいりたいと存じます。

また、入居者への滞納保証、収納代行及び家財保険といったサービスによって付加価値向上を図るとともに、借上対象に高齢者向け賃貸住宅を加えるなど、顧客ニーズを先取りした事業の拡大に努めてまいりましたが、新たに法人の社宅需要向け賃貸事業や、入居者向けの家具・家電のレンタルサービス事業をスタートさせるなど、新規領域への参入に積極的に挑戦しております。今後も更なる企画・開発により、持続的な成長を目指してまいります。

効率性の追求

当社は、現在においても、業界の中においては一定の収益性の高さを実現できていると考えておりますが、持続的な成長を遂げていくためには、競争力の向上と効率性の追求により、さらなる利益体質の強化が不可欠であります。

その実現に向けては、運用物件の価値向上に向けての企画力や提案力などのスキルや専門性を向上させるための人材育成の強化と、リフォーム、滞納保証、高齢者向け賃貸住宅、家財保険などを手掛けるグループ会社間のシナジーの最大化により、競争力を向上させていくことが重要と考えます。

あわせて、業務プロセスの徹底的な見直しや、コロナ禍で定着したテレワークやリモート商談をはじめとした新しい働き方を通じ、そこで創出した時間や費用を最大限活用し、より高い業務効率を目指してまいります。さらに、各種システムの統合的な整備を図り、ビッグデータ活用技術やAI技術の導入による入居者の問い合わせ対応や顧客データ管理、査定業務の円滑化を図るなど、効率性を徹底的に追求し、利益体質の強化につなげていく所存であります。

実効性のあるコーポレート・ガバナンスの実現

当社グループは、長期的かつ安定的な株主価値の向上、企業価値の最大化を図るため、ステークホルダーに対する社会的責任を果たすとともに、企業経営の健全性や透明性を高めることにより、より実効性のあるコーポレート・ガバナンスの実現に向けての取り組みが重要であると認識しております。

企業統治が有効に機能する体制構築に努め、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。

2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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

(1) マテリアリティ

マテリアリティ 項目	関連する機会とリスク (○機会 リスク)	主要な取り組み
人口動態	○ 人口の減少や少子高齢化の進行などの人口動態の変化による空室リスク ○ 労働人口の減少 都市人口流入・地方過疎化	・ サービス付き高齢者向け賃貸住宅のサブリースの事業を強化し、高齢化社会へ対応 ・ ミドルエイジのニーズに適した住環境の提供 ・ 家具家電のレンタルサービスなど外国人労働者への住まい提供 ・ AIを活用した借上賃料の査定などにより、人口動態や地価を適時に把握し反映させる体制を整備し対応
競合	異業種などからの新規参入	・ 競合他社との差別化、サービスの向上
経済状況	○ 金融機関の融資姿勢の変化 金利変動等による収益性見通し悪化に伴うオーナーの投資意欲の低下	・ 金融機関との提携強化 ・ オーナーの保有物件における利回りの向上、それを実現するためのリーシング力の強化
気候変動	台風や洪水などの異常気象の発生による運用物件の修復や復旧支援による費用増加	・ 保険事業では再保険を活用したリスクの分散や異常危険準備金の積み立てなど大規模損害に対し保険金の支払に備えた運用 ・ 運用提案時に異常気象への対応も合わせて提案
税制改正	○ 不動産に関連する税制改正によるオーナーの投資意欲の変化	・ 税制改正に関する情報を適時に把握 ・ 税制改正に対応した商品開発が可能な体制整備
新型コロナウイルス等感染症の感染拡大	○ 本部機能や営業活動の停止 ○ 人の移動の制限に起因する空室リスク	・ BCPの整備・訓練・運用 ・ 物件ごとに人の移動の制限などの特殊な環境変化を勘案し、借上賃料の査定に反映
多用な人材の活躍	○ 従業員の採用・育成による会社の成長 人材確保競争の激化によるコスト増加	・ 女性人材が活躍できる体制の整備 ・ 人事制度の充実 ・ 各種資格取得支援、資格手当
運用物件の受託営業手法の多様化	○ パートナーの営業方針の変更などによる一括借上への取組姿勢の変化 パートナー企業の営業力及び競争力の低下	・ パートナー企業に対するサポート並びに研修 ・ 金融機関との連携強化により金融機関からの紹介による営業チャネルを強化 ・ WEBマーケティングを基盤とする新たな営業手法の開拓
適切な賃料査定	○ オーナーの満足度向上 想定どおり入居が進まないことによる収益性悪化	・ 競合物件に勝る募集条件の設定 ・ 運用開始後の定期的なモニタリング及び施策立案実行
システムトラブル	災害や事故などによる通信ネットワークの遮断など	・ BCPの整備・訓練・運用 ・ データをクラウド上に保存
品質管理	建築基準法に適合しない物件の運用	・ 賃料査定時に建築基準法に適合している物件であることを確認の上、不適合であると判断した場合、運用を行わない

マテリアリティ 項目	対応するSDGsのゴール	中計で掲げる戦略への影響	影響の 大きさ	発現の蓋 然性、時期	評価	前年比較
人口動態		地方過疎化が進むことによる地方都市の物件の収益化へのスピードの鈍化	中	高	極めて重要	
競合		競合の台頭による受託(新規申込)ベースの鈍化	中	中	重要	
経済状況		オーナーの投資意欲の減退による受託(新規申込)ベースの鈍化	小	中	注視	
気候変動		保険事業において保険金の支払が増加することで利益が低下	小	中	注視	
税制改正		オーナーの投資意欲の減退による受託(新規申込)ベースの鈍化	小	中	注視	
新型コロナウイルス等感染症の感染拡大		営業活動の停止による受託(新規申込)ベースの鈍化 人の移動の制限に起因した入居スピード低下による収益化スピードの鈍化並びにROEの低下	大	高	極めて重要	
多様な人材の活躍		人材が活躍できないことによる計画実行力の低下	中	中	重要	
運用物件の受託 営業手法の多様化		営業力の低下に伴う受託(新規申込)ベースの鈍化	中	中	重要	
適切な賃料査定		想定どおりの入居が進まないことによる収益性の低下によりROEが低下	大	中	極めて重要	
システムトラブル	-	事業活動の停滞による計画実行力の低下	中	低	注視	
品質管理		問題が顕在化することによるブランドイメージの毀損。それに伴う営業力の低下による受託(新規申込)ベースの鈍化	中	低	注視	

(2) 財務リスク

財務リスク	関連する機会とリスク (○機会 リスク)	主要な取り組み
減損	保有不動産や投資有価証券の時価の低下	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役会で取得価額の適切性を十分に審議 ・取得後の事業状況やマクロ経済環境の定期的なモニタリング
資金調達	金融機関の融資姿勢の変化等による借入の難化 金利の上昇	<ul style="list-style-type: none"> ・健全な収益及び財務状況の維持 ・資金調達コストや手法の最適化の検討及び実施 ・適時かつ適切な情報提供等による取引銀行との協力関係の維持
リース会計	会計方針の変更により従来オペレーティングリースとして処理していた対象資産をオンバランスすることによる自己資本比率低下、リース資産減損など	<ul style="list-style-type: none"> ・会計方針の適時の把握
信用リスク	入居者の滞納増加 パートナー企業の資金繰り悪化や倒産	<ul style="list-style-type: none"> ・情報収集、与信、債権保全 ・滞納保証事業においては二次保証の活用によりリスクを低減

財務リスク	対応するSDGsのゴール	中計で掲げる戦略への影響	影響の大きさ	発現の蓋然性、時期	評価	前年比較
減損	-	ROE目標の未達	中	中	重要	
資金調達	-	-	中	中	重要	
リース会計	-	-	小	低	注視	
信用リスク	-	-	小	低	注視	

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、繰り返し押し寄せる新型コロナウイルス感染症拡大の波に翻弄され、昨年度に引き続き経済活動や社会活動への制限により、国民の生活と行動に大きな影響が及んだことにより、景況は不安定な状況で推移しました。特に、当年度前半における再三の緊急事態宣言の影響が大きく、個人消費を中心に厳しい状況が続きました。国内におけるワクチン接種率の向上や感染者数の減少等により、当年度後半には経済活動は回復に向かい、少しずつ活気を取り戻しつつあったものの、国際的な半導体不足による製造業への影響、円安や原油高による各種製品・サービスの価格上昇など、経済活動の先行きには不透明さが残る状況が続いております。

このような状況のもと当社グループは、2021年からの5カ年を対象とする中期経営計画として策定した「JPM C 2025」のもと、「コロナ禍における運用戸数の拡大」と「Back to normal における収益性改善」を基本戦略として事業を推進してまいりました。

当社グループのコア事業であるプロパティマネジメント事業の収益向上に向けては、運用戸数の増加が不可欠となりますが、滞納保証事業や保険事業、リフォーム事業等を併せ持つ当社グループの強みが、1戸当たりの収益性をさらに高め、付加価値向上と成長の加速を実現させていくための原動力となります。

そのための基盤作りとして、物件運用により得られるストック収益を拡大し、持続的かつ安定した成長を実現させるため、まずは運用戸数の増加に重点をおいて全社一丸となって事業を推進しました。

また、2021年7月にM&Aで子会社化した株式会社JPMCシンエイは、多摩エリアを中心に東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県で約9,000戸の賃貸住宅の管理・運用を行っております。運用戸数約9,000戸の増加に加え、当社グループで展開しているリフォーム事業、滞納保証事業、保険事業を提供することで収益性向上を図ってまいります。

この結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

a. 財政状態

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ4,003百万円増加し17,406百万円となりました。

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ3,652百万円増加し10,644百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べ350百万円増加し6,762百万円となりました。

b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高53,416百万円（前期比13.2%増）、営業利益2,300百万円（同11.5%増）、経常利益2,305百万円（同11.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,161百万円（同7.4%増）となりました。

売上区分別の経営成績は、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より売上区分の名称を変更しております。従来「不動産収入」「不動産付帯事業収入」として表示していたものを「プロパティマネジメント収入」「PM付帯事業収入（PMはプロパティマネジメントの略）」へと変更しております。

プロパティマネジメント収入につきましては、株式会社JPMCシンエイのM&Aにより、運用戸数が増加した一方で、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり、人の移動の制限による空室リスクの高まりから一括借上に対するニーズが高まりましたが、当連結会計年度においてはほとんどの期間が緊急事態宣言下にあり、新規オーナーへの訪問営業の機会は大きく制限されました。

この結果、当連結会計年度におきまして、運用戸数は106,640戸（前期末比11,842戸増）となり、プロパティマネジメント収入は49,567百万円（前期比11.0%増）となりました。

PM付帯事業収入につきましては、滞納保証事業が順調に推移しました。

この結果、PM付帯事業収入は2,302百万円（前期比9.5%増）となりました。

その他の収入につきましては、「スクラップアンドビルドを繰り返さない」という当社グループの方針のもと、リフォーム事業が順調に推移しました。また販売用不動産の売却を行いました。

この結果、その他の収入は1,546百万円（前期比234.3%増）となりました。

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1,883百万円増加し、当連結会計年度末には7,228百万円となりました。

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、2,448百万円の収入(前連結会計年度は2,059百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,013百万円、法人税等の支払が788百万円、減損損失が707百万円、前受金の増加が325百万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、2,032百万円の支出(前連結会計年度は741百万円の支出)となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が2,373百万円、投資有価証券の売却による収入が500百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、1,467百万円の収入(前連結会計年度は27百万円の支出)となりました。これは主に、長期借入れによる収入が2,600百万円、長期借入金の返済による支出が414百万円、配当金の支払額が759百万円あったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

当社グループの事業は、プロパティマネジメント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。

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
	仕入高(百万円)	前期比(%)
プロパティマネジメント収入原価	45,217	10.8
PM付帯事業収入原価	1,534	8.8
その他の原価	967	1,090.5
合計	47,719	12.8

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

c. 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
	販売高(百万円)	前期比(%)
プロパティマネジメント収入	49,567	11.0
PM付帯事業収入	2,302	9.5
その他の収入	1,546	234.3
合計	53,416	13.2

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。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。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 財政状態及び経営成績の分析

当連結会計年度における財政状態及び経営成績の分析につきましては、「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりです。

b. 資本の財源及び資金の流動性

(1) キャッシュ・フロー

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー関連指標の推移は、下記のとおりであります。

	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期	2020年 12月期	2021年 12月期
自己資本比率(%)	44.2	49.1	50.3	47.8	38.8
時価ベースの自己資本比率(%)	290.2	131.8	190.6	155.7	101.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	0.8	0.7	0.9	0.7	1.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	424.8	480.9	467.8	662.7	290.2

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

株式時価総額は期末株価終値 × 期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを使用しております。

有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(2) 資金の需要

さらなる企業価値の向上を図るための事業投資、運転資金及び債務の返済、並びに株主還元策の実施の資金需要に備え、資金調達及び流動性の確保に努めています。

(3) 資金の調達

運転資金及び債務の返済、株主還元策の実施に関しては基本的に営業活動によるキャッシュ・フローや自己資金を充当することにより対応する方針であります。

また、企業価値の向上を図るための事業投資につきましては自己資金や借入金だけでなく、多額の資金が必要となる場合には、財務健全性に配慮しつつ、長期的に安定した資金を得るため証券市場から資金調達を行うことも選択肢としております。こうした観点から2020年9月23日に収益性向上のためのM&A資金の調達を目的として、自己株式を活用した第三者割当による第7回新株予約権及び第8回新株予約権を発行しています。

(4) 資金の流動性

当社グループは、取引銀行4行とコミットメントライン契約を設定しておりましたが、当連結会計年度末現在、解約しております。

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループでは2021年12月期から5年間を対象とする中期経営計画「JPMC2025」を策定し、「コロナ禍における運用戸数の拡大」と「Back to normal における収益性改善」を基本戦略として事業を推進してまいりました。

中期経営計画「JPMC2025」では、最終年度である2025年12月期において、KPIとして「運用戸数16万戸」「新規申込戸数5カ年累計110,000戸」「売上高770億円」「ROE(自己資本利益率)目標水準20%以上維持」「配当性向目標水準40%維持」を目標としております。

当連結会計年度におきましては、運用戸数106,640戸、新規申込戸数8,884戸、売上高534億円、ROE(自己資本利益率)17.6%、配当性向66.9%となりました。

経営指標

	2021年12月期	2022年12月期 予想	2025年12月期 目標	2030年12月期 目標(参考)
運用戸数	106,640戸	113,700戸	160,000戸	250,000戸
新規申込戸数	8,884戸	14,000戸	5カ年累計 110,000戸	5カ年累計 154,000戸
売上高	534億円	560億円	770億円	1,110億円
ROE(自己資本利益率)	17.6%	20%以上	20%以上	20%以上
配当性向	66.9%	40%以上	40%以上	40%以上

4【経営上の重要な契約等】

当社は、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	「スーパーサブリース」名称使用並びに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
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。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

当社グループの事業はプロパティマネジメント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ける重要な設備投資はありません。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2021年12月31日現在

事業所名又は 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	-	31,646	-	6,972	38,618	95 〔2〕
関東地区	賃貸用不動産	1	257,082	51,091 (155.35)	-	308,173	-
中部地区	賃貸用不動産	1	209,611	150,650 (308.44)	-	360,262	-
中国地区	賃貸用不動産	1	349,854	359,874 (8,318.54)	-	709,729	-

(注) 1. 本社オフィス(951.03㎡)は賃借しております。

2. 現在休止中の設備はありません。

3. 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

2021年12月31日現在

会社名	事業所名 又は 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	
株JPMCシンエイ	関東地区	賃貸用不動産	18	199,587	1,520,780 (9,494.91)	1,720,368	-
大阪珪瑯株	関西地区	賃貸用不動産	1	466,926	1,126,155 (3,471.54)	1,593,082	-

(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) (2021年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022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	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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第7回新株予約権

決議年月日	2020年9月23日
新株予約権の数(個)	8,000
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、内容及び数(株)	普通株式 800,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,500(注)2
新株予約権の行使期間	自 2020年10月12日 至 2022年10月11日
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(注)3、4 資本組入額(注)5
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権を譲渡するためには、取締役会の承認を要 する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度末日(2021年12月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2022年2月28日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注)1. 本新株予約権の目的となる株式の種類及び数

(1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式800,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数(以下「割当株式数」という。)は100株とする。)。但し、下記第(2)号乃至第(4)号により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。

(2) 当社が(注)4の規定に従って行使価額(以下に定義する。)の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、(注)4に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

- (3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由に係る（注）4 第(2)号、第(5)号及び第(6)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
- (4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者（以下「本新株予約権者」という。）に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、（注）4 第(2)号 に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
2. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
- (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。
- (2) 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式
1株当たりの金銭の額（以下「行使価額」という。）は、当初1,500円とする。
3. 行使価額の修正
行使価額は、本新株予約権の各行使請求の効力発生日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の91%に相当する金額の1円未満の端数を切り捨てた金額に修正される。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が1,500円（以下「下限行使価額」といい、（注）4の規定を準用して調整される。）を下回ることとなる場合には行使価額は下限行使価額とする。
4. 行使価額の調整
- (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。
- 下記第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。以下同じ。）の取締役その他の役員又は従業員を対象とする譲渡制限付株式報酬として株式を交付する場合、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）
- 調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。
- 株式の分割により普通株式を発行する場合
調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。
- 下記第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社の取締役その他の役員又は従業員に新株予約権を割り当てる場合を除く。）
- 調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。
- 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記第(4)号 に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合
調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

上記 乃至 の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、上記 乃至 にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。
 - (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。
行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。
行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号 の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。
 - (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議の上、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。
株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
 - (6) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が（注）3に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、当社は、必要な行使価額及び下限行使価額の調整を行う。
 - (7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記第(2)号 に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
5. 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金の額
本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。
6. 本新株予約権は行使価額修正条項付新株予約権付社債券等であります。当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質は以下のとおりであります。
- (1) 本新株予約権の目的となる株式の総数は800,000株、割当株式数は100株で確定しており、株価の上昇又は下落により行使価額が修正されても変化しない（但し、（注）1に記載のとおり、調整されることがある。）。なお、株価の上昇又は下落により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達の額は増加又は減少する。
 - (2) 行使価額の修正基準
本新株予約権の行使価額は、本新株予約権の各行使請求の効力発生日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の91%に相当する金額（1円未満の端数は切り捨てる。）が、当該効力発生日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合又は下回る場合には、当該効力発生日以降、当該金額に修正される。
 - (3) 行使価額の修正頻度
行使の際に上記第(2)号に記載の条件に該当する都度、修正される。
 - (4) 行使価額の下限
「下限行使価額」は、当初、1,500円とする。但し、（注）4に記載の規定を準用して調整される。
 - (5) 割当株式数の上限
800,000株

- (6) 本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額の下限
1,203,432,000円（上記第(4)号に記載の行使価額の下限にて本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額。但し、本新株予約権の一部は行使されない可能性がある。）
- (7) 自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件は次のとおりであります。
当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。
当社は、2022年10月11日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。
当社は、当社が消滅会社となる合併又は当社が完全子会社となる株式交換若しくは株式移転（以下「組織再編行為」という。）につき当社株主総会で承認決議した場合、会社法第273条の規定に従って通知をした上で、当該組織再編行為の効力発生日前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。
当社は、当社が発行する株式が株式会社東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場合又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日（休業日である場合には、その翌営業日とする。）に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。

第8回新株予約権

決議年月日	2020年9月23日
新株予約権の数（個）	2,000
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、内容及び数（株）	普通株式 200,000（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	2,000（注）2
新株予約権の行使期間	自 2020年10月12日 至 2022年10月11日
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（注）3、4 資本組入額（注）5
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権を譲渡するためには、取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度末日（2021年12月31日）における内容を記載しております。なお、提出日の前月末（2022年2月28日）現在において、これらの事項に変更はありません。

(注) 1. 本新株予約権の目的となる株式の種類及び数

- (1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式200,000株とする（本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株とする。）。但し、下記第(2)号乃至第(4)号により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。
- (2) 当社が（注）4の規定に従って行使価額（以下に定義する。）の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、（注）4に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

- (3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由に係る（注）4 第(2)号及び、第(5)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
- (4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者（以下「本新株予約権者」という。）に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、（注）4 第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

2. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

- (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。
- (2) 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式1株当たりの金銭の額（以下「行使価額」という。）は、2,000円とする。

3. 行使価額の修正

本新株予約権の行使価額は2,000円で固定とする。

4. 行使価額の調整

- (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。以下同じ。）の取締役その他の役員又は従業員を対象とする譲渡制限付株式報酬として株式を交付する場合、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

株式の分割により普通株式を発行する場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社の取締役その他の役員又は従業員に新株予約権を割り当てる場合を除く。）

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記第(4)号に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

上記乃至の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、上記乃至にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \frac{\text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。

- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

- (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議の上、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用するべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

- (6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

5. 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金の額

本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

6. 本新株予約権の特質は以下のとおりであります。

- (1) 本新株予約権の目的となる株式の総数は200,000株、割当株式数は100株で確定している（但し、（注）1に記載のとおり、調整されることがある。）。

(2) 割当株式数の上限

200,000株

(3) 本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額

400,340,000円（（注）4に記載の行使価額にて本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額。但し、本新株予約権の一部は行使されない可能性がある。）

(4) 自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件は次のとおりであります。

当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。

当社は、2022年10月11日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。

当社は、当社が消滅会社となる合併又は当社が完全子会社となる株式交換若しくは株式移転（以下「組織再編行為」という。）につき当社株主総会で承認決議した場合、会社法第273条の規定に従って通知をした上で、当該組織再編行為の効力発生日前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。

当社は、当社が発行する株式が株式会社東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場合又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日（休業日である場合には、その翌営業日とする。）に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。

(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】

第7回新株予約権

	第4四半期会計期間 (2021年10月1日から 2021年12月31日まで)	第20期 (2021年1月1日から 2021年12月31日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	-	-
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	-	-
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	-	-
当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	-	-
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	-	-
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	-	-
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	-	-
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	-	-

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (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)
2016年1月1日～ 2016年12月31日 (注)	158,400	19,025,600	35,758	465,803	35,758	365,757

(注) 新株予約権の行使によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2021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)	-	13	21	48	71	8	3,041	3,202	-
所有株式数 (単元)	-	28,779	2,782	58,057	39,233	41	61,228	190,120	13,600
所有株式数 の割合(%)	-	15.14	1.46	30.54	20.64	0.02	32.20	100.00	-

(注) 1. 自己株式 1,368,703株は「個人その他」に13,687単元、「単元未満株式の状況」に3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、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有している当社株式698単元が含まれております。なお、株式会社日本カストディ銀行(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。

(6)【大株主の状況】

2021年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
株式会社ムトウエンタープライズ	神奈川県横浜市神奈川区六角橋六丁目22 - 15	4,273,800	24.20
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	1,927,500	10.92
ゴールドマンサックスインターナ ショナル (常任代理人 ゴールドマン・サッ クス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木六丁目10 - 1)	1,549,725	8.78
ゴールドマン・サックス・アンド・ カンパニーレギュラーアカウント (常任代理人 ゴールドマン・サッ クス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木六丁目10 - 1)	1,083,400	6.14
株式会社日本カストディ銀行(信託 口)	東京都中央区晴海一丁目8 - 12	678,200	3.84
武藤 英明	東京都中央区	457,865	2.59
M B C 開発株式会社	鹿児島県鹿児島市樋之口町1 - 1	426,600	2.42
ノーザン トラスト カンパニー(エ イブイエフシー) アカウント ノ ンリーター (常任代理人 香港上海銀行東京支 店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋三丁目11 - 1)	414,100	2.35
武井 大	東京都江東区	300,000	1.70
十河 浩一	千葉県八千代市	290,699	1.65
計	-	11,401,889	64.57

(注) 1. 2021年5月18日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、ブイアイエス・アド
バイザーズ・エルピー(VIS Advisors,LP)が2021年5月12日現在で以下の株式を所有している旨が記載され
ております。

氏名又は名称	住所	保有株券等 の数(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
ブイアイエス・アドバイザーズ・ エルピー(VIS Advisors,LP)	New York, NY 10022 U.S.A. 488 Madison Avenue 21st floor	818,000	4.30

なお、当社として2021年12月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況に
は含めておりません。

2. 2021年6月18日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、株式会社ヴァレック
ス・パートナーズが2021年6月11日現在で以下の株式を所有している旨が記載されております。

氏名又は名称	住所	保有株券等 の数(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
株式会社ヴァレックス・パート ナーズ	東京都中央区日本橋茅場町一丁目 6 - 17	1,142,300	6.00

なお、当社として2021年12月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況に
は含めておりません。

3. 2021年9月14日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、ユナイテッド・マネージャーズ・ジャパン株式会社が2021年9月7日現在で以下の株式を所有している旨が記載されております。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
ユナイテッド・マネージャーズ・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂二丁目10-5 赤坂日ノ樹ビル7階	1,338,100	7.03

なお、当社として2021年12月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021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 1,368,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 17,643,300	176,433	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 13,600	-	-
発行済株式総数	19,025,600	-	-
総株主の議決権	-	176,433	-

(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、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有している当社株式69,888株が含まれております。なお、株式会社日本カストディ銀行(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3株が含まれております。

【自己株式等】

2021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)	東京都千代田区丸の内三丁目 4-2	1,368,700	-	1,368,700	7.19
計	-	1,368,700	-	1,368,700	7.19

(注) 1. 上記のほか、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有している当社株式69,888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3株を保有しております。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

取締役(監査等委員である取締役を除く。)に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入

当社は、2018年2月13日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬制度(以下「本制度」といいます。)の導入を決議し、本制度に関する議案が、2018年3月29日開催の第16回定時株主総会(以下「本株主総会」といいます。)において承認されました。

イ．取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬制度の概要

本制度は、当社の監査等委員である取締役を除く取締役（以下「対象取締役」といいます。）を対象に、業績の向上及び企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的とした制度です。

対象取締役は、本制度に基づき当社から支給された金銭報酬債権の全部を現物出資財産として払込み、当社の普通株式について発行又は処分を受けることとなります。

本制度に基づき対象取締役に対して支給する金銭報酬債権の総額は年額7,500万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）といたします。各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、取締役会において決定いたします。

ロ．対象取締役に取得させる予定の株式の総数

本制度により、当社が新たに発行又は処分する普通株式の総数は、年80,000株以内（ただし、本株主総会の決議の日以降の日を効力発生日とする当社の普通株式の株式分割（当社の普通株式の無償割当てを含みます。）又は株式併合が行われた場合、当該効力発生日以降、分割比率・併合比率等に応じて、当該総数を、必要に応じて合理的な範囲で調整します。）といたします。

ハ．本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

対象取締役のうち受益者要件を満たす者

従業員に対する株式給付信託(J-ESOP)の導入

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。

イ．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。

ロ．従業員等に給付する予定の株式の総数

70,000株

ハ．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

当社株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

従業員に対する譲渡制限付株式報酬の導入

当社は、当社の従業員（以下「対象従業員」といいます。）に対する業績向上及び企業価値の継続的な向上を図るインセンティブの付与及び株主価値の共有を目的として「譲渡制限付株式報酬制度」（以下「本制度」といいます。）を導入しております。

イ．本制度の概要

本制度は、予め当社が定めた譲渡制限付株式給付規程に基づき、対象従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

本制度による当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と対象従業員との間で譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとします。

ロ．譲渡制限の解除条件

対象従業員が払込期日から定年に達するまでの間（以下「本譲渡制限期間」といいます。）、継続して当社又は当社の子会社の従業員の地位にあることを条件として、本譲渡制限期間が満了した時点で、本割当株式の全部につき譲渡制限を解除します。

従業員が、当社又は当社の子会社の従業員の地位から正当な事由（対象従業員の自己都合によるものは除き、死亡による退職を含む）により退職した場合には、対象従業員の退職の直後の時点をもって、譲渡制限を解除します。

ハ．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

当社譲渡制限付株式給付規程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】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(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】

会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定にもとづく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2021年11月17日)での決議状況 (取得期間 2021年11月18日~2021年12月24日)	300,000	330,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	80,000	83,111,400
残存決議株式の総数及び価額の総額	220,000	246,888,600
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	73.3	74.8
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	73.3	74.8

(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】

会社法第155条第13号による取得

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	2,468	-
当期間における取得自己株式	-	-

(注)1. 譲渡制限付株式の無償取得によるものです。

2. 当期間における取得自己株式には、2022年3月1日から有価証券報告書提出日までの譲渡制限付株式報酬制度による無償取得株式数は含めておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(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、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式報酬制度による処分)	26,303	34,448	-	-
保有自己株式数	1,368,703	-	1,368,703	-

(注)1. 株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式69,888株は、上記保有自己株式に含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式には、2022年3月1日から有価証券報告書提出日までに取得した自己株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社グループは、株主に対する利益の還元を経営上重要な施策の一つとして位置付けており、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。

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。

2021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44円（うち、中間配当金22.0円、期末配当金22.0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2021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）
2021年8月6日 取締役会決議	389,818	22.00
2022年2月24日 取締役会決議	388,451	22.00

（注）1．2021年8月6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、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,537千円が含まれております。

2．2022年2月24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、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,537千円が含まれております。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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。

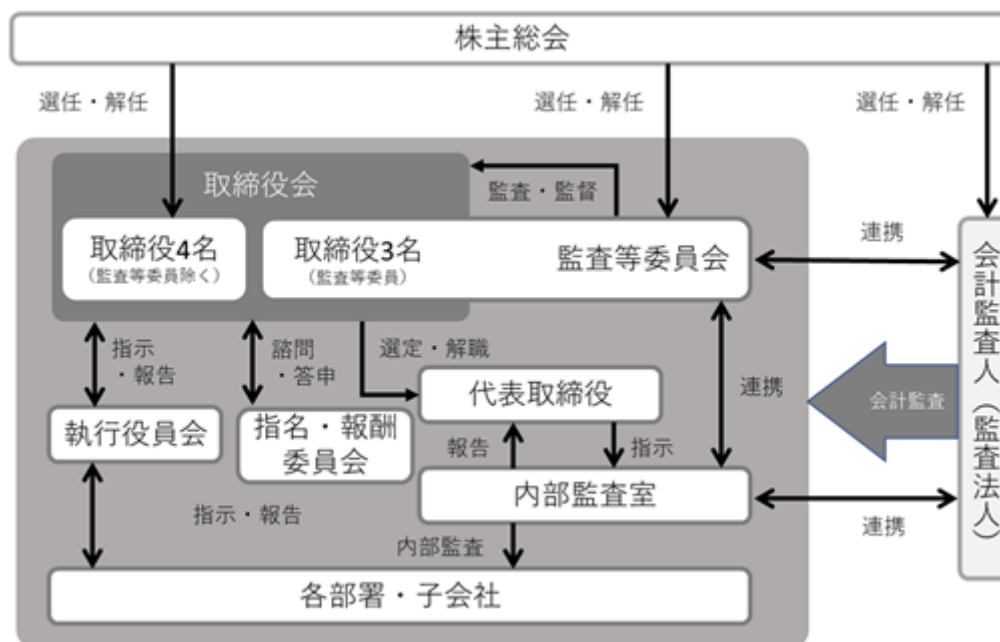
また、当社では経営の意思決定機能・監督機能と業務執行機能を分離することで、ガバナンスを一層強化するとともに、役員の責任と権限を明確化することを目的として執行役員制度を採用し、業務運営上の重要課題を審議する執行役員会議を隔週で開催しております。

当社は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の決定に関して、独立社外取締役の適切な関与・助言を得ることにより、客観性・透明性を高め、コーポレート・ガバナンス体制の一層の充実を図ることを目的として、取締役会の諮問機関として任意の報酬委員会を設置しております。

また、当社は、会社の持続的成長と中長期的な企業価値の向上に重要な役割を担う経営層の人事等に関して、その決定に係るプロセスの客観性及び透明性を高め、経営とガバナンス体制をより一層充実・強化することを目的に、独立社外役員が過半数を構成する任意の指名委員会を設置しております。

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社外取締役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。構成員につきましては、「(2) 役員の状況 役員一覧」に記載の役員であり、議長は代表取締役 社長執行役員 武藤英明であります。

b. 監査等委員会

監査等委員会は、監査等委員である社外取締役3名で構成され、経営を監視する役割を担っております。構成員につきましては、「(2) 役員の状況 役員一覧」に記載の監査等委員であり、議長は監査等委員長 小松啓志であります。

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。構成員につきましては、「(2) 役員の状況 役員一覧 (注) 5」に記載の執行役員であり、議長は代表取締役 社長執行役員 武藤英明であります。

d. 報酬委員会

報酬委員会は取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び監査等委員である社外取締役で構成され、取締役の報酬等の内容に係る決定に関する方針や取締役の報酬等の内容について、取締役会に対して答申を行います。構成員につきましては、その過半数は独立社外取締役とし、委員長は独立社外取締役である委員の中から選定いたします。

e. 指名委員会

指名委員会は取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び監査等委員である社外取締役で構成され、取締役会の諮問に応じて、代表取締役の選任・解任に関する事項及び最高経営責任者（CEO）の後継者育成に関する方針等の事項を審議し、取締役会に対する答申を行います。構成員につきましては、その過半数は独立社外取締役とし、委員長は独立社外取締役である委員の中から選定いたします。

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425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。

補償契約の内容の概要

当社は、取締役及び監査役の全員との間で、会社法第430条の2第1項に規定する補償契約を締結しております。当該補償契約では、同項第1号の費用及び同項第2号の損失を法令の定める範囲内において当社が補償する事としております。

また、補償の要否及びその範囲等について、職務の適正性が損なわれないようにするための措置として取締役会が判断を行う事としております。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は、当社及び子会社の取締役（監査等委員を含む。）、監査役及び執行役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により、被保険者が、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を補填することとしております。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が私的な利益や便宜を得たことに起因する対象事由、被保険者の犯罪行為に起因する対象事由、法令に違反することを認識しながら行った行為に起因する対象事由等による損害は、補填の対象とならないこととしております。

リスク管理体制の整備の状況

当社は、取締役会及び監査等委員会や執行役員会において情報共有を行い、早期に問題を把握し検討を行い、その対応策を講じております。さらに監査等委員会、内部監査室、会計監査人との連携により潜在的なリスクの早期発見と未然防止によるリスクの軽減に努めております。また、社内の担当者による内部通報窓口とは別に、弁護士及び監査等委員会を窓口とする内部通報窓口を設置し、組織的又は個人的な法令違反又は不正行為に関する通報等について、適正な処理の仕組みを規程に定め、不正行為等による不祥事の防止及び早期発見を図っております。グループ各社においては、各部門それぞれが保有するリスクに応じて適切なリスク管理を実施しております。

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。

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、議決権を行使する事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事ができる旨を定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、機動的な配当政策及び資本政策を遂行することを目的とするものであります。

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。）及び監査等委員会設置会社移行前に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) 【役員の状況】

役員一覧

男性6名 女性1名 (役員のうち女性の比率14%)

役職名	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	1964年4月19日生	1997年3月 ㈱ネクスト(現 ㈱LIFULL) 設立 代表取締役 1998年9月 同社 代表取締役副社長 1999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 2001年5月 ㈱不動産ビジネス研究所 代表取締役 2002年6月 当社設立 代表取締役社長 2003年10月 ㈱不動産ビジネス研究所 取締役 2012年1月 当社代表取締役 社長執行役員 2016年4月 グループCEO 当社代表取締役 社長執行役員(現任)	(注) 2	457,865
取締役 専務執行役員	池田 茂雄	1974年2月13日生	1996年4月 ㈱エスケイトレーディング入社 2004年8月 当社入社 2014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 2015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 2016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 2017年1月 上席執行役員 プロパティマネジメント事業部長 2018年1月 常務執行役員 プロパティマネジメント事業部長 2018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 2019年1月 取締役 常務執行役員 西日本カンパニープレジデント 2020年1月 取締役 専務執行役員 東日本カンパニープレジデント 2021年1月 グループCOO 取締役 専務執行役員 東日本カンパニー プレジデント 2022年1月 グループCOO 取締役 専務執行役員 パートナー事業本部 本部長(現任)	(注) 2	66,277
取締役 上席執行役員	服部 聡昌	1963年8月29日生	2001年4月 ㈱ニッセン入社 2005年4月 同社 戦略財務グループ 決算チームリーダー 2007年6月 監査法人M&G入所 2009年2月 ㈱シーアイアソシエイツ 代表取締役 2009年4月 ベイデザイン㈱(現㈱メタップスペイメント) 出向 2012年4月 同社 経理財務部長 2015年11月 当社入社 2016年1月 財務部長 2018年1月 グループCFO 執行役員 財務部長 2018年3月 グループCFO 取締役 執行役員 財務部長 2019年1月 グループCFO 取締役 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(現任)	(注) 2	17,705
取締役	細田 隆 (注) 1	1955年4月28日生	1979年4月 大蔵省(現財務省) 入省 1996年7月 大臣官房企画官兼京都大学教授 2008年7月 中小企業金融公庫(現日本政策金融公庫) 理事 2008年7月 総務省大臣官房審議官 2010年7月 名古屋税関長 2011年4月 独立行政法人住宅金融支援機構 理事 2013年6月 東京税関長 2014年7月 関東財務局長 2016年3月 弁護士登録 2016年6月 株式会社トマト銀行 代表取締役副社長 2019年10月 Y & P 法律事務所入所 オブカウンセル(現任) 2020年7月 株式会社ロココ 社外監査役(現任) 2021年8月 前澤工業㈱ 社外取締役(現任)	(注) 2	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	小松 啓志 (注) 1	1949年 4月 1日生	1972年 4月 ㈱ダイエー 入社 1984年 3月 The Daiei(USA), Inc. 取締役 財務部長 1990年 6月 ㈱ダイエー 経理本部経理部長 1997年 4月 同社 経理本部長 1999年 5月 同社 執行役員 経理企画担当 2001年 1月 ㈱マルコー(現Apaman Property㈱) 取締役 管財人室長 2004年 4月 同社 取締役 管理部長 2006年 9月 ㈱ソーテック(現オンキヨーホームエンターテイメント ㈱) 経営管理部長 2009年 4月 レントゴー保証㈱(現㈱Casa) 監査役 2019年 3月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2020年 4月 ユニカ食品㈱ 監査役(現任)	(注) 3	2,700
取締役 (監査等委員)	上田 泰司 (注) 1	1971年 6月 30日生	1996年10月 太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2014年 1月 上田公認会計士事務所開設 代表(現任) 2018年 3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注) 3	5,200
取締役 (監査等委員)	桜井 祐子 (注) 1	1987年 2月 18日生	2015年 1月 弁護士登録 2017年 9月 外務省国際法局経済条約課 2019年 4月 ㈱イデア・レコード 社外監査役(現任) 2019年12月 ㈱ビジコム 社外監査役(現任) 2020年 3月 ㈱サインド 社外監査役(現任) 2022年 1月 桜井法律事務所開設 代表(現任)	(注) 3	-
計					549,747

- (注) 1. 取締役 細田 隆、小松啓志、上田泰司及び桜井祐子は、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、2022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、2023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 小松啓志 委員 上田泰司、桜井祐子
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、2022年3月28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 兼 ㈱JPMCシンエイ 代表取締役会長)
池田 茂雄(取締役 専務執行役員 パートナー事業本部 本部長 兼 ㈱JPMCエージェンシー 取締役)
服部 聡昌(取締役 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 兼 ㈱JPMCファイナンス 監査役 兼 みらい少額短期保険㈱ 代表取締役会長 兼 ㈱JPMCエージェンシー 取締役 兼 ㈱JPMCシンエイ 監査役 兼 ㈱JPMCワークス&サプライ 監査役 兼 ㈱JPMCアセットマネジメント 監査役 兼 大阪瑠璃㈱ 代表取締役)
十河 浩一(常務執行役員 ㈱JPMCファイナンス 代表取締役 兼 ㈱JPMCアカデミー 取締役)
上田 晋也(常務執行役員 ダイレクトマーケティング本部 本部長 兼 ㈱JPMCワークス&サプライ 取締役 兼 ㈱JPMCアセットマネジメント 取締役)
小野田 道(執行役員 シニアハウス事業部長)
大地 康仁(執行役員 ダイレクトマーケティング本部 副本部長 兼 ソリューション営業部長 兼 ㈱JPMCワークス&サプライ 取締役)
石川 佳代(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 兼 みらい少額短期保険㈱ 取締役 兼 ㈱JPMCエージェンシー 監査役)

社外取締役の状況

当社では、社外取締役を4名(うち3名は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、会社法及び東京証券取引所が定める基準に則るとともに、企業経営やコンプライアンス等の専門領域における豊富な経験や知識を有し、当社経営陣から独立した立場で積極的に提言・提案や意見を表明することができ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。

当社と社外取締役 細田 隆氏との間に、人的関係、資本的关系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 小松啓志氏は、提出日現在において当社株式2,700株を保有しております。当社と小松啓志氏との間に、人的関係、資本的关系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5,200株を保有しております。当社と上田泰司氏との間に、人的関係、資本的关系又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

当社と社外取締役 桜井祐子氏との間に、人的関係、資本的关系又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

監査等委員会、内部監査室及び会計監査人の相互連携並びに内部統制部門との関係

内部監査を行う監査等委員会と内部監査室との関係は、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、監査等委員会及び内部監査室は、会計監査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。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は社外取締役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、報告を求められることができる体制としております。また、監査等委員の高度な専門性・知識・経験等を有効に活かして各監査等委員間での意見交換を行うなど連携し、監査・監督の実効性を高めております。

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。

監査等委員会は月1回に加えて必要に応じて臨時で開催し、効率的で質の高い監査の実現を図ります。当事業年度において当社は監査等委員会を15回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
小松 啓志	15回	15回
園部 洋士	15回	15回
上田 泰司	15回	15回

監査等委員会における主な検討事項は、監査方針及び監査計画の策定、月次の監査状況の報告、監査報告書の作成、会計監査人の評価・再任・選解任及び報酬の同意等があり、必要に応じて業務執行部門から報告を求め、当社の業務執行状況に関する情報を収集しております。

内部監査の状況等

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。

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。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

東陽監査法人

b. 継続監査期間

2009年以降

c. 業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員：太田裕士、橋本健太郎

d. 補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名 その他5名であります。

e. 会計監査人を選定した理由

当社の会計監査人评价・選定基準に照らして、会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び監査品質管理体制並びに監査報酬の水準等を総合的に勘案した結果、適任と判断したためであります。当社監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合には、監査等委員全員の同意により会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員及び監査等委員会は、監査法人に対して評価を行っており、適時適切に監査状況を把握しております。その結果、監査活動の適切性・妥当性その他職務の執行に関する状況等から、当社の会計監査が適正に行われていると評価しました。

監査報酬の内容等

a. 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	30,000	-	30,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	30,000	-	30,000	-

(注)上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

b. 監査公認会計士と同一のネットワークに対する報酬

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 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。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社の監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切かどうかについて検討した結果、会計監査人の報酬などは妥当であると判断し、会社法第399条第1項・同第3項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

a. 取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社は、取締役会において、監査等委員を除く取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。なお、当社は監査等委員である取締役が議長を担うとともに、委員の過半数を社外取締役で構成する任意の報酬委員会を設置しており、取締役に関する報酬制度の運用については、この報酬委員会における審議及び取締役会への答申を踏まえ、取締役会にて決定しております。

b. 取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容の概要

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

イ. 取締役(監査等委員である取締役を除く。)

金銭報酬である基本報酬と譲渡制限付株式報酬で構成しております。

基本報酬については持続的な企業価値向上に資するものであること、及び優秀な人材の確保を実現するものであることを基本として決定することとしております。

具体的には、役位・職責に基づく基本報酬に加え、前連結会計年度における会社業績を反映し、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、各取締役への年間基本報酬を決定するものとしております。また、当社グループの持続的な成長並びに企業価値の持続的な向上を図ることに寄与するとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記金銭報酬の一定割合を譲渡制限付株式報酬として支給するものとしております。

ロ．監査等委員である取締役

基本報酬により構成しております。報酬額については株主総会決議により定められた上限額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議により決定しております。

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 (固定報酬)	譲渡制限付 株式報酬	
取締役(監査等委員を除く)	118,939	103,950	14,989	3
社外役員	9,690	9,690	-	3

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

2. 取締役の報酬限度額は、2016年3月30日開催の第14回定時株主総会において、取締役(監査等委員である取締役を除く。)について年額3億円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)、監査等委員である取締役について年額1億円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役の員数は、それぞれ3名であります。また、2018年3月29日開催の第16回定時株主総会において、上記の報酬枠の範囲内で譲渡制限付株式付与のための報酬額(監査等委員である取締役を除く。)として年額75百万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員である取締役を除く。)の員数は4名であります。

提出日現在において、これらの支給枠に基づく報酬等の支給対象となる役員は、取締役(監査等委員である取締役を除く。)4名、監査等委員である取締役3名であります。

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。

使用人兼務役員の使用人給与

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株式の価値の変動、又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有する場合を純投資目的と区分し、それ以外の場合は純投資目的以外と区分しています。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、取引先との関係の維持・強化や事業運営上の必要性、経済合理性などを総合的に勘案し、当社グループの継続的な発展や中長期的な企業価値向上に資すると判断される場合のみ、政策保有株式を保有します。経済合理性の検証の際は、受取配当金を考慮した各政策保有株式の保有コストや取引高から、必要とされる利益の創出について検証します。

また、個別の政策保有株式については、このような判断基準に基づいて保有する意義を、毎年、取締役会にて検証し、意義が乏しいと判断される銘柄は売却を進めます。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	1,099
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	1	500,000
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976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」(1963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(2021年1月1日から2021年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年1月1日から2021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的確に対応するため、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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,394,976	7,278,552
売掛金	506,925	475,179
販売用不動産	645,568	31,098
営業貸付金	2,321,276	2,507,697
その他	608,081	1,083,487
貸倒引当金	107,777	143,264
流動資産合計	9,369,052	11,232,751
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,271,297	1,327,747
減価償却累計額	1,358,591	1,738,100
建物(純額)	1,359,705	1,535,647
土地	1,171,464	1,326,086
その他	97,926	124,981
減価償却累計額	37,692	71,717
その他(純額)	60,233	53,264
有形固定資産合計	3,135,404	4,850,998
無形固定資産		
のれん	60,174	120,812
その他	51,130	62,366
無形固定資産合計	111,304	183,179
投資その他の資産		
繰延税金資産	381,659	287,260
その他	653,208	1,093,678
貸倒引当金	247,881	241,332
投資その他の資産合計	786,986	1,139,607
固定資産合計	4,033,695	6,173,784
資産合計	13,402,747	17,406,536

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	518,918	629,378
短期借入金	-	1,125,000
1年内返済予定の長期借入金	1,175,992	1,739,980
未払法人税等	374,198	326,420
前受金	1,631,748	2,152,041
その他	576,219	741,124
流動負債合計	3,277,077	4,713,945
固定負債		
長期借入金	1,130,029	1,311,728
長期預り保証金	1,918,176	2,205,261
繰延税金負債	426,614	553,371
その他	61,767	59,203
固定負債合計	3,714,586	5,930,565
負債合計	6,991,664	10,644,510
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	367,819
利益剰余金	7,283,901	7,683,507
自己株式	1,708,150	1,758,876
株主資本合計	6,407,311	6,758,253
新株予約権	3,772	3,772
純資産合計	6,411,083	6,762,025
負債純資産合計	13,402,747	17,406,536

【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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	47,202,957	53,416,047
売上原価	42,307,216	47,721,016
売上総利益	4,895,741	5,695,031
販売費及び一般管理費	1 2,832,017	1 3,394,578
営業利益	2,063,723	2,300,453
営業外収益		
受取利息	479	634
受取手数料	2,890	2,741
雇用調整助成金	-	3,966
その他	4,671	11,353
営業外収益合計	8,041	18,695
営業外費用		
支払利息	3,009	8,044
その他	4,874	5,455
営業外費用合計	7,883	13,499
経常利益	2,063,881	2,305,649
特別利益		
投資有価証券売却益	37	400,000
その他	-	44,431
特別利益合計	37	444,431
特別損失		
固定資産除却損	17,816	6,787
減損損失	-	2 707,495
投資有価証券評価損	443,787	22,393
その他	43	-
特別損失合計	461,646	736,676
税金等調整前当期純利益	1,602,272	2,013,404
法人税、住民税及び事業税	694,000	745,252
法人税等調整額	172,613	106,753
法人税等合計	521,386	852,006
当期純利益	1,080,885	1,161,398
親会社株主に帰属する当期純利益	1,080,885	1,161,398

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	1,080,885	1,161,398
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	53	-
その他の包括利益合計	53	-
包括利益	1,080,832	1,161,398
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,080,832	1,161,398

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020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	6,887,234	1,752,056	5,966,739
当期変動額					
剰余金の配当			681,150		681,150
親会社株主に帰属する当期純利益			1,080,885		1,080,885
自己株式の処分		3,068		43,905	40,837
自己株式処分差損の振替		3,068	3,068		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	396,666	43,905	440,572
当期末残高	465,803	365,757	7,283,901	1,708,150	6,407,311

	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	53	53	-	5,966,792
当期変動額				
剰余金の配当				681,150
親会社株主に帰属する当期純利益				1,080,885
自己株式の処分				40,837
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）	53	53	3,772	3,718
当期変動額合計	53	53	3,772	444,290
当期末残高	-	-	3,772	6,411,083

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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	7,283,901	1,708,150	6,407,311
当期変動額					
剰余金の配当			761,792		761,792
親会社株主に帰属する当期純利益			1,161,398		1,161,398
自己株式の取得				83,111	83,111
自己株式の処分		2,062		32,386	34,448
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	2,062	399,605	50,725	350,942
当期末残高	465,803	367,819	7,683,507	1,758,876	6,758,253

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	3,772	6,411,083
当期変動額		
剰余金の配当		761,792
親会社株主に帰属する当期純利益		1,161,398
自己株式の取得		83,111
自己株式の処分		34,448
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-
当期変動額合計	-	350,942
当期末残高	3,772	6,762,025

【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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	1,602,272	2,013,404
減価償却費	97,632	118,104
のれん償却額	3,488	6,863
貸倒引当金の増減額(は減少)	32,338	25,879
受取利息及び受取配当金	479	634
支払利息	3,009	8,044
固定資産除却損	17,816	6,787
投資有価証券売却損益(は益)	-	400,000
投資有価証券評価損益(は益)	443,787	22,393
減損損失	-	707,495
売上債権の増減額(は増加)	80,503	88,907
たな卸資産の増減額(は増加)	-	601,160
営業貸付金の増減額(は増加)	131,976	186,421
仕入債務の増減額(は減少)	50,256	66,234
前受金の増減額(は減少)	326,728	325,698
預り保証金の増減額(は減少)	54,995	38,757
その他	30,581	197,533
小計	2,652,736	3,245,142
利息の受取額	509	659
利息の支払額	3,108	8,439
法人税等の支払額	590,516	788,508
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,059,620	2,448,854
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	734,723	74,363
投資有価証券の売却による収入	-	500,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	38,974
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	2,373,211
その他	6,952	124,226
投資活動によるキャッシュ・フロー	741,676	2,032,826
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	-	125,000
長期借入れによる収入	760,000	2,600,000
長期借入金の返済による支出	161,789	414,653
配当金の支払額	629,884	759,687
自己株式の取得による支出	-	83,111
新株予約権の発行による収入	3,772	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,901	1,467,548
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,290,042	1,883,576
現金及び現金同等物の期首残高	4,054,933	5,344,976
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,344,976	1 7,228,552

【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

(1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数 8社
連結子会社の名称 株式会社JPMCファイナンス
みらい少額短期保険株式会社
株式会社JPMCエージェンシー
株式会社JPMCシンエイ
株式会社JPMCワークス
株式会社JPMCアセットマネジメント
大阪珪瑠株式会社
株式会社JPMCアカデミー

(2) 連結の範囲の変更

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たに設立したため、連結の範囲に含めております。また、株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステートの全株式を取得し子会社化したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。なお、株式会社シンエイは取得時に商号を株式会社JPMCシンエイに変更しており、株式会社シンエイエステートは株式会社JPMCシンエイを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

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

連結子会社のうち、みらい少額短期保険株式会社の決算日は3月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。その他の連結子会社の決算日は、連結会計年度の末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、1998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2016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 2～47年

工具、器具及び備品 2～20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) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、効果の発現する期間を合理的に見積もり、当該期間にわたり均等償却しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び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を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。

(6) 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。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
繰延税金資産	287,260

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

当社グループの連結財務諸表に計上されている資産及び負債の金額と課税所得計算上の資産及び負債の金額との間に生じる一時差異に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率を使用して、繰延税金資産を計上しております。

当連結会計年の連結財務諸表に計上した金額の算定に用いた主要な仮定

将来の繰延税金資産の回収可能性の判断にあたり、将来の課税所得の見込額を考慮しております。将来の課税所得の見込額は、当社グループの事業計画を基礎としており、事業計画には運用戸数の実績及び売上高の見込みを主要な仮定として織り込んでおります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

実際の市場状況及びそれに伴う契約数等が当社グループの見込みよりも悪化した場合、繰延税金資産の取り崩しが発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

2. のれん

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
のれん	120,812
減損損失	707,495

なお、上記のれんには、株式会社JPMCシンエイの連結子会社化に伴うのれん64,126千円が含まれております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）（取得による企業結合）」に記載されているとおり、当社は、2021年7月20日付で株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステート（両社は商号変更及び吸収合併により、株式会社JPMCシンエイとなっております。）の全株式を2,600,000千円で取得しております。株式取得の対価の決定にあたっては、企業価値の評価を行うために専門家を利用しております。この取得に伴い774,997千円のれんが発生し、そのうち707,495千円を減損損失に計上しております。これは、当初引き継ぐ予定であったオアシスランド事業に関する資産を一部引き継がなかったことによる超過収益力の低下などを原因とするものであります。

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

超過収益力の評価にあたって用いた将来キャッシュ・フローは、株式会社JPMCシンエイの事業計画等に基づき見積もっております。事業計画の基礎となる家賃収入及び入居率等の見積りに際しては、一定の仮定をおりており、その仮定には不確実性が伴っております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

上述の仮定について、経営環境の変化等により見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度以降の連結財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。

（未適用の会計基準等）

（収益認識に関する会計基準等）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会）

「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませぬ。

（時価の算定に関する会計基準等）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）

「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日 企業会計基準委員会）

「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価算定会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において独立掲記しておりました「投資その他の資産」の「投資有価証券」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」の「投資有価証券」に表示していた、123,492千円は「その他」として組み替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11号ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(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、2017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 2015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て一定の条件によりポイントの付与及び受給権を取得し、当該ポイント付与日から3年経過した日を権利確定日として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。当該自己株式の帳簿価額は前連結会計年度90,504千円、当連結会計年度90,504千円であります。

また、当該株式の期末株式数は、前連結会計年度69,888株、当連結会計年度69,888株、期中平均株式数は、前連結会計年度69,907株、当連結会計年度69,888株であり、1株当たり情報の算出上、控除する自己株式に含めております。

(新型コロナウイルス感染症の拡大の影響による会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に関しては、今後の広がりや収束時期等を予想することが困難であります。当社グループの事業活動に一定の影響を及ぼすものの、当事業年度末の会計上の見積りに重要な影響を与えるものではないと判断しております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響は不確定要素が多いことから今後、事態が深刻化・長期化し、当社グループの事業活動に重要な影響が生じる場合には翌連結会計年度以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

なお、前連結会計年度において追加情報に記載した内容から重要な変更はありません。

(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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
建物	858,916千円	849,960千円
土地	1,486,030 "	1,756,498 "
その他(流動資産)	- "	125,000 "
計	2,344,946千円	2,731,459千円

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
短期借入金	- 千円	125,000千円
1年内返済予定の長期借入金	115,992 "	159,984 "
長期借入金	1,213,029 "	1,214,389 "
計	1,329,021千円	1,499,373千円

2 コミットメントライン契約

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行4行とコミットメントライン契約を締結しておりましたが、当連結会計年度末現在、解約しております。この契約に基づく連結会計年度末における借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
コミットメントラインの総額	1,200,000千円	- 千円
借入実行残高	- "	- "
差引額	1,200,000千円	- 千円

(連結損益計算書関係)

1 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
給料及び手当	724,178千円	910,445千円
租税公課	399,292 "	435,150 "
貸倒引当金繰入額	79,455 "	92,201 "

2 減損損失

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しました。

(1) 減損損失を認識した資産

場所	用途	種類	金額(千円)
株JPMCシンエイ (東京都立川市)	-	のれん	707,495

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

当連結会計年度に当社の連結子会社となった株式会社JPMCシンエイ(以下、シンエイという。)の株式取得時に将来の超過収益力を見込んでのれんを認識しておりましたが、その後、当初引き継ぐ予定であったオアシスランド事業に関する複数の資産を一部引き継がないことを決定しました。このため、シンエイの事業計画を見直した結果、当初想定していた超過収益力が低下したものと判断して、417,077千円の減損損失を計上しております。また、シンエイの企業結合日までの財政状態に変化が生じたことから、のれんの再評価を行った結果、290,418千円の減損損失を計上しております。以上より、減損損失を総額で707,495千円計上しております。

(3) 資産のグルーピングの方法

主として個社ごとにグルーピングをしております。賃貸用資産については、各物件単位で資産のグルーピングをしております。

(4) 回収可能額の算定方法

回収可能額は使用価値により測定し、将来キャッシュ・フローを8.7%で割引いて算定しております。

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	83千円	-千円
組替調整額	6 "	- "
税効果調整前	77千円	-千円
税効果額	23 "	- "
その他有価証券評価差額金	53千円	-千円
その他の包括利益合計	53千円	-千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	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)	1,412,973	5,074	35,621	1,382,426

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加5,074株は、譲渡制限付株式報酬として割り当てた普通株式の一部を無償取得したことによる増加であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少35,621株は、主に譲渡制限付株式付与のための自己株式の処分による減少であります。
3. 普通株式の自己株式には、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する株式(当連結会計年度期首69,938株、当連結会計年度末69,888株)が含まれております。なお、JTCホールディングス株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社は2020年7月27日付で合併し、商号を株式会社日本カストディ銀行に変更しております。

3. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の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	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	第7回新株予約権	普通株式	-	800,000	-	800,000	3,432
	第8回新株予約権	普通株式	-	200,000	-	200,000	340
合計		-	-	1,000,000	-	1,000,000	3,772

(変動事由の概要)

- 第7回新株予約権の発行による増加 800,000株
第8回新株予約権の発行による増加 200,000株

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
2020年2月25日取締役会	普通株式	309,444	17.50	2019年12月31日	2020年3月30日
2020年8月7日取締役会	普通株式	371,705	21.00	2020年6月30日	2020年9月11日

- (注) 1. 2020年2月25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1,223千円が含まれております。
2. 2020年8月7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、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,467千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
2021年2月24日取締役会	普通株式	利益剰余金	371,974	21.00	2020年12月31日	2021年3月29日

- (注) 2021年2月24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、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,467千円が含まれております。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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）	1,382,426	82,468	26,303	1,438,591

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加82,468株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加80,000株、譲渡制限付株式報酬として割り当てた普通株式の一部を無償取得したことによる増加2,468株であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少26,303株は、譲渡制限付株式付与のための自己株式の処分による減少であります。
3. 普通株式の自己株式には、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する株式(当連結会計年度期首69,888株、当連結会計年度末69,888株)が含まれております。

3. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の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	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第7回新株予約権	普通株式	800,000	-	-	800,000	3,432
	第8回新株予約権	普通株式	200,000	-	-	200,000	340
合計		-	1,000,000	-	-	1,000,000	3,772

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
2021年2月24日 取締役会	普通株式	371,974	21.00	2020年12月31日	2021年3月29日
2021年8月6日 取締役会	普通株式	389,818	22.00	2021年6月30日	2021年9月10日

- (注) 1. 2021年2月24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、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,467千円が含まれております。
2. 2021年8月6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、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,537千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
2022年2月24日 取締役会	普通株式	利益剰余金	388,451	22.00	2021年12月31日	2022年3月28日

- (注) 2022年2月24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、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,537千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)

- 1 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
現金及び預金勘定	5,394,976千円	7,278,552千円
預入期間が3か月を超える定期預金	50,000 "	50,000 "
現金及び現金同等物	5,344,976千円	7,228,552千円

- 2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳
前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

株式の取得により新たに株式会社JPMCシンエイを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	350,141千円
固定資産	2,384,094 "
のれん	774,997 "
流動負債	381,868 "
固定負債	527,364 "
株式の取得価額	2,600,000 "
現金及び現金同等物	226,788 "
差引：取得のための支出	2,373,211 "

(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及び営業貸付金は、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

当社グループは、財務部で新規取引先等の与信審査を行っており、営業債権については担当部署が取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財政状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。営業貸付金については、顧客ごとの返済状況のモニタリングを定期的を実施することで信用状況を把握しリスク低減を図っております。

市場価格の変動リスクの管理

投資有価証券は、定期的に時価や発行体の財務状況等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（2020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	5,394,976	5,394,976	-
(2) 売掛金	506,925	506,925	-
(3) 営業貸付金	2,321,276	2,321,276	-
(4) 買掛金	518,918	518,918	-
(5) 未払法人税等	374,198	374,198	-
(6) 長期借入金（ ）	1,484,021	1,484,021	-

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（2021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	7,278,552	7,278,552	-
(2) 売掛金	475,179	475,179	-
(3) 営業貸付金	2,507,697	2,507,697	-
(4) 買掛金	629,378	629,378	-
(5) 短期借入金	125,000	125,000	-
(6) 未払法人税等	326,420	326,420	-
(7) 長期借入金（ ）	3,852,708	3,852,708	-

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。

(3) 営業貸付金

営業貸付金は変動金利によるものであり、短期間で市場金利に基づいて利率を見直しており、貸付先の信用状態が大きく異なっていない限り、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。

負 債

(4) 買掛金及び(5) 短期借入金並びに(6) 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。

(7) 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	2020年12月31日	2021年12月31日
長期預り保証金	1,918,176	2,205,261

これらについては、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(2020年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
現金及び預金	5,394,976	-	-
売掛金	506,925	-	-
営業貸付金	127,808	154,784	2,038,683
合計	6,029,710	154,784	2,038,683

当連結会計年度(2021年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
現金及び預金	7,278,552	-	-
売掛金	475,179	-	-
営業貸付金	351,461	159,246	1,996,989
合計	8,105,193	159,246	1,996,989

(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(2020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	175,992	175,992	150,992	115,992	115,992	749,061

当連結会計年度(2021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	739,980	714,980	679,980	968,707	115,992	633,069

(有価証券関係)

1. 売却した其他有価証券

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	309	37	43
合計	309	37	43

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	500,000	400,000	-
合計	500,000	400,000	-

2. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、其他有価証券の非上場株式について443,787千円減損処理を行っております。

当連結会計年度において、其他有価証券の非上場株式について22,393千円減損処理を行っております。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる非上場株式の減損処理にあたっては、財政状態の悪化により実質価値が著しく低下した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	28,200千円	24,746千円
未払賞与	29,067 "	28,596 "
未払法定福利費	3,481 "	3,975 "
貸倒引当金	107,188 "	117,060 "
税務上の繰越欠損金 (注)	19,807 "	19,837 "
減価償却超過額	28,211 "	27,388 "
資産除去債務費用否認	8,603 "	8,436 "
前受金	70,400 "	91,327 "
投資有価証券評価損	135,887 "	20,264 "
その他	38,336 "	100,938 "
繰延税金資産小計	469,186千円	442,573千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	19,807千円	19,837千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	16,373 "	37,688 "
評価性引当額小計	36,180千円	57,526千円
繰延税金資産合計	433,005千円	385,046千円
(繰延税金負債)		
固定資産評価差額	456,341千円	628,196千円
その他	21,618 "	22,961 "
繰延税金負債合計	477,960千円	651,158千円
繰延税金資産 (負債) 純額	44,955千円	266,111千円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度 (2020年12月31日)

	1年以内 (千円)	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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 ()	2,018	4,694	6,857	-	-	6,237	19,807
評価性引当額	2,018	4,694	6,857	-	-	6,237	19,807
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

当連結会計年度 (2021年12月31日)

	1年以内 (千円)	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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 ()	722	6,857	-	-	-	12,258	19,837
評価性引当額	722	6,857	-	-	-	12,258	19,837
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	が法定実効税率の100分の5以下で	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	あるため注記を省略しております。	1.5
のれん償却額		0.1
のれん減損損失		10.8
子会社株式取得関連費用		1.4
税額控除		0.3
住民税均等割		0.2
評価性引当額の増減		0.8
その他		0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率		42.3

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2021年6月1日開催の取締役会において、株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステートの全株式を取得し、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し、2021年7月20日付で全株式を取得しました。

(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：株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステート

事業の内容：賃貸住宅の受託管理

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」を経営のミッションとして位置づけ、賃貸住宅オーナーに代わり賃貸住宅経営を代行し、賃貸住宅の管理・運用を当社が行うことにより、賃貸住宅オーナーへ安定した賃貸住宅経営をサポートしております。

株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステートは多摩エリアを中心に東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県で約9,000戸の賃貸住宅の管理・運用を展開する創業50年超の地域密着型の会社です。当社グループで展開しているリフォーム事業、滞納保証事業、保険事業を提供することで、更なる収益性向上が見込まれます。また、城東エリアに拠点を設置するなど、現在首都圏エリアでの事業展開を積極的に強化している中、多摩エリアを中心とした新たな事業戦略拠点としての役割も期待できます。さらに、当社が推進するPropTechを活用することで業務効率化による収益性向上など大きなシナジーが見込めることから、この度の株式取得を決定いたしました。両社の強みを活かすことで、首都圏エリアにおいて事業を更に強化し、当社グループの企業価値向上に繋げてまいります。

企業結合日

2021年7月20日

企業結合の法的形式

株式取得

結合後企業の名称

株式会社JPMCシンエイ及び株式会社シンエイエステート

なお、株式会社シンエイは取得時に商号を株式会社JPMCシンエイに変更しており、株式会社シンエイエステートは株式会社JPMCシンエイを存続会社とする吸収合併により消滅しております。

取得した議決権比率

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) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間
2021年7月20日から2021年12月31日まで

- (3) 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	2,600,000千円
取得原価		2,600,000

- (4) 主要な取得関連費用の内容及び金額
アドバイザー費用等 94,100千円

- (5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれんの金額

774,997千円

発生原因

取得原価が取得した資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しております。

償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

なお、当連結会計年度にて一部を減損損失として計上しております。

- (6) 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

流動資産	350,141千円
固定資産	2,384,094
資産合計	2,734,235
流動負債	381,868
固定負債	527,364
負債合計	909,233

- (7) 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算出方法

当連結会計年度における概算額の算定が困難であるため、記載しておりません。

(共通支配下の取引等)

- (1) 取引の概要

結合当事企業の名称及びその事業の内容

吸収合併存続会社

名称 : 株式会社JPMCシンエイ

事業の内容 : 賃貸住宅の受託管理

吸収合併消滅会社

名称 : 株式会社シンエイエステート

事業の内容 : 賃貸住宅の受託管理

企業結合日

2021年9月24日

企業結合の法的方式

株式会社JPMCシンエイ（当社の連結子会社）を吸収合併存続会社、株式会社シンエイエステート（当社の連結子会社）を吸収合併消滅会社とする吸収合併

結合後企業名称

株式会社JPMCシンエイ（当社の連結子会社）

その他取引の概要に関する事項

本合併はグループ内の業務の集約により、経営の合理化・効率化を図り収益性を向上させることを目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

（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。

2020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175,419千円（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。

2021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213,865千円（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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	2,373,246	3,054,834
	期中増減額	681,587	1,690,316
	期末残高	3,054,834	4,745,150
期末時価		3,515,700	5,187,426

（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増加額は賃貸用不動産の建物と土地の取得（735,539千円）、主な減少額は減価償却費（53,951千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は株式会社JPMCシンエイの子会社化に伴う賃貸用不動産の建物と土地の取得（1,755,559千円）、主な減少額は減価償却費（65,243千円）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、プロパティマネジメント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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

当社グループは、プロパティマネジメント事業及びその付随業務の単一セグメントであり、当該事業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) 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、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

当社グループは、プロパティマネジメント事業及びその付随業務の単一セグメントであり、当該事業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) 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、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当社グループは、プロパティマネジメント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。

【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】

当社グループは、プロパティマネジメント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。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当社グループは、プロパティマネジメント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（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020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)エールコーポレーション (注)1	東京都中央区	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任	立替金の回収 (注)2	150,000	流動資産 その他	-

(注)1.(株)エール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。

2. 物件取得に係る立替金を回収しております。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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)ムトウエンタープライズ (注)1	神奈川県横浜市	1,000	不動産賃貸業	直接 (24.22)	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸等不動産の管理 (注)3	12,157	売掛金	542
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)ダイヤコーポレーション (注)2	神奈川県横浜市	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸等不動産の管理 (注)3	11,342	売掛金	897

(注)1.(株)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)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. 取引条件及び取引条件の決定方針等

賃貸用不動産の管理については、一般の取引条件と同様に決定しております。

(2) 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（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020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)エールコーポレーション (注)2	東京都中央区	1,000	不動産 賃貸業	-	役員の兼任	賃貸用不動産の仲介 (注)3	11,719	-	-

- (注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。
2. (株)エール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. 取引条件及び取引条件の決定方針等
賃貸等不動産の仲介については、一般の取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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)ムトウエンタープライズ (注)2	神奈川県横浜市	1,000	不動産 賃貸業	直接 (24.22)	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸用不動産の仲介 (注)3	13,110	-	-

- (注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。
2. (株)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。
3. 取引条件及び取引条件の決定方針等
賃貸等不動産の仲介については、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)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	363円16銭	384円28銭
1株当たり当期純利益	61円32銭	65円80銭

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
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、また、1株当たり当期純利益の算定上、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。
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前連結会計年度69,888株、当連結会計年度69,888株であり、1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は前連結会計年度69,907株、当連結会計年度69,888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。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	6,411,083	6,762,025
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	3,772	3,772
(うち新株予約権(千円))	(3,772)	(3,772)
普通株式に係る純資産額(千円)	6,407,311	6,758,253
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)	1,382,426	1,438,591
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)	17,643,174	17,587,009

4. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2020年1月1日 至2020年12月31日)	当連結会計年度 (自2021年1月1日 至2021年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,080,885	1,161,398
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)	1,080,885	1,161,398
普通株式の期中平均株式数(株)	17,627,143	17,649,956
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	2020年9月23日取締役会決議 第7回新株予約権 新株予約権の数8,000個 (普通株式800,000株) 第8回新株予約権 新株予約権の数2,000個 (普通株式200,000株)	2020年9月23日取締役会決議 第7回新株予約権 新株予約権の数8,000個 (普通株式800,000株) 第8回新株予約権 新株予約権の数2,000個 (普通株式200,000株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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
短期借入金	-	125,000	6.00	-
1年内返済予定の長期借入金	175,992	739,980	0.25	-
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を除く)	1,308,029	3,112,728	0.24	2023年～2036年
合計	1,484,021	3,977,708	-	-

(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	714,980	679,980	968,707	115,992	633,069

【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)	12,527,741	25,533,675	39,592,872	53,416,047
税金等調整前四半期(当期) 純利益(千円)	529,612	1,483,351	1,360,027	2,013,404
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(千円)	379,594	1,066,689	714,704	1,161,398
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	21.52	60.45	40.49	65.80

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 又は1株当たり四半期純損失 () (円)	21.52	38.94	19.93	25.31

- (注) 1. 1株当たり四半期(当期)純利益の算定上、株式会社日本カストディ銀行(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. 第3四半期連結会計期間において、企業結合に係る暫定的な会計処理を行っていましたが、第4四半期連結会計期間において確定しております。第3四半期の関連する四半期情報項目については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,313,784	4,633,046
売掛金	1,351,054	1,256,931
販売用不動産	648,549	31,098
貯蔵品	6,462	6,496
前払費用	60,439	50,746
未収入金	1,57,270	1,46,009
関係会社短期貸付金	174,766	182,100
その他	1,93,992	1,136,855
貸倒引当金	53,829	38,789
流動資産合計	4,652,491	5,304,496
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,864,934	2,862,372
工具、器具及び備品	56,754	44,970
土地	2,589,309	2,615,150
その他	3,386	2,295
有形固定資産合計	1,514,385	1,524,787
無形固定資産		
ソフトウェア	22,254	29,667
ソフトウェア仮勘定	13,142	17,160
その他	268	268
無形固定資産合計	35,665	47,095
投資その他の資産		
投資有価証券	123,492	1,099
関係会社株式	649,600	3,423,700
長期貸付金	1,897	2,997
関係会社長期貸付金	2,602,333	2,439,233
破産更生債権等	274,976	255,976
長期前払消費税等	35,511	38,308
繰延税金資産	334,163	246,843
敷金及び保証金	161,779	171,127
その他	22,974	14,615
貸倒引当金	247,395	236,965
投資その他の資産合計	3,959,334	6,356,936
固定資産合計	5,509,384	7,928,819
資産合計	10,161,875	13,233,315

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 300,636	1 366,261
1年内返済予定の長期借入金	2 175,992	2 695,988
未払金	1 212,202	1 251,329
未払費用	134,755	163,727
未払法人税等	226,655	199,154
未払消費税等	49,967	68,442
前受金	1 976,750	1 1,018,797
預り金	78,601	74,834
流動負債合計	2,155,560	2,838,534
固定負債		
長期借入金	2 1,308,029	2 2,995,376
長期預り保証金	1,905,211	1,954,386
その他	61,767	59,203
固定負債合計	3,275,007	5,008,966
負債合計	5,430,568	7,847,501
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
その他資本剰余金	-	2,062
資本剰余金合計	365,757	367,819
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,604,125	6,307,295
利益剰余金合計	5,604,125	6,307,295
自己株式	1,708,150	1,758,876
株主資本合計	4,727,535	5,382,042
新株予約権	3,772	3,772
純資産合計	4,731,307	5,385,814
負債純資産合計	10,161,875	13,233,315

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	1 45,149,433	1 49,804,637
売上原価	1 41,114,230	1 45,436,329
売上総利益	4,035,203	4,368,308
販売費及び一般管理費	1, 2 2,540,488	1, 2 2,711,920
営業利益	1,494,714	1,656,387
営業外収益		
受取利息	1 7,540	1 6,741
受取手数料	1 5,698	1 6,683
雇用調整助成金	-	3,966
その他	1,901	3,534
営業外収益合計	15,139	20,925
営業外費用		
支払利息	3,009	5,665
その他	4,874	3,121
営業外費用合計	7,883	8,787
経常利益	1,501,970	1,668,525
特別利益		
投資有価証券売却益	37	400,000
特別利益合計	37	400,000
特別損失		
固定資産除却損	17,725	4,577
投資有価証券評価損	443,787	22,393
その他	43	-
特別損失合計	461,556	26,970
税引前当期純利益	1,040,451	2,041,555
法人税、住民税及び事業税	478,480	489,271
法人税等調整額	151,940	87,320
法人税等合計	326,539	576,592
当期純利益	713,911	1,464,962

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021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		37,766,610	91.9	41,054,218	90.4
2 管理料		1,167,536	2.8	1,291,242	2.8
3 その他経費	1	1,822,430	4.4	2,073,753	4.6
不動産売上原価合計		40,756,576	99.1	44,419,214	97.8
その他の原価					
1 工事原価		228,108	0.6	217,204	0.5
2 その他原価	2	129,545	0.3	799,909	1.8
その他の原価合計		357,653	0.9	1,017,114	2.2
売上原価合計		41,114,230	100.0	45,436,329	100.0

1. 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。
2. その他原価には販売用不動産にかかる原価が含まれております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2020年1月1日 至 2020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	5,574,432	5,574,432	1,752,056	4,653,936
当期変動額								
剰余金の配当					681,150	681,150		681,150
当期純利益					713,911	713,911		713,911
自己株式の処分			3,068	3,068			43,905	40,837
自己株式処分差損の振替			3,068	3,068	3,068	3,068		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	29,693	29,693	43,905	73,598
当期末残高	465,803	365,757	-	365,757	5,604,125	5,604,125	1,708,150	4,727,535

	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	53	53	-	4,653,990
当期変動額				
剰余金の配当				681,150
当期純利益				713,911
自己株式の処分				40,837
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）	53	53	3,772	3,718
当期変動額合計	53	53	3,772	77,317
当期末残高	-	-	3,772	4,731,307

当事業年度（自 2021年1月1日 至 2021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	5,604,125	5,604,125	1,708,150	4,727,535
当期変動額								
剰余金の配当					761,792	761,792		761,792
当期純利益					1,464,962	1,464,962		1,464,962
自己株式の取得							83,111	83,111
自己株式の処分			2,062	2,062			32,386	34,448
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	2,062	2,062	703,169	703,169	50,725	654,506
当期末残高	465,803	365,757	2,062	367,819	6,307,295	6,307,295	1,758,876	5,382,042

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	3,772	4,731,307
当期変動額		
剰余金の配当		761,792
当期純利益		1,464,962
自己株式の取得		83,111
自己株式の処分		34,448
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-
当期変動額合計	-	654,506
当期末残高	3,772	5,385,814

【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、1998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2016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 4～20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。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
繰延税金資産	246,843

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）1. 繰延税金資産」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。

2. 企業結合取引により取得した関係会社株式

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
関係会社株式	3,423,700

なお、上記計上額には、株式会社JPMCシンエイの株式2,694,100千円が含まれております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

株式会社JPMCシンエイの株式については、子会社株式であることから、取得原価をもって貸借対照表価額としております。なお、当該株式の金額には超過収益力が含まれております。

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

超過収益力の評価にあたって用いた将来キャッシュ・フローは、株式会社JPMCシンエイの事業計画等に基づき見積もっております。事業計画の基礎となる家賃収入及び入居率等の見積りに際しては、一定の仮定を置いており、その仮定には不確実性が伴っております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

上記の仮定について、経営環境の変化等により見直しが必要となった場合には、翌会計年度以降の財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(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)

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注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」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。

(新型コロナウイルス感染症の拡大の影響による会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響による会計上の見積りに関する注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」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。

(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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
短期金銭債権	38,851千円	74,659千円
短期金銭債務	64,294 "	72,625 "

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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
建物	364,145千円	349,854千円
土地	359,874 "	359,874 "
計	724,019千円	709,729千円

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	75,996千円	75,996千円
長期借入金	639,673 "	563,677 "
計	715,669千円	639,673千円

3 コミットメントライン契約

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行4行とコミットメントライン契約を締結してはいましたが、当事業年度末現在、解約しております。この契約に基づく事業年度末における借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
コミットメントラインの総額	1,200,000千円	- 千円
借入実行残高	- "	- "
差引額	1,200,000千円	- 千円

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業取引(収入分)	100,882千円	120,744千円
営業取引(支出分)	145,978 "	162,861 "
営業取引以外(収入分)	10,280 "	10,846 "

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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
貸倒引当金繰入額	46,383千円	8,555千円
給料及び手当	603,282 "	699,326 "
租税公課	341,103 "	351,397 "
減価償却費	26,974 "	34,512 "
おおよその割合		
販売費	7.6 %	8.3 %
一般管理費	92.4 "	91.7 "

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2020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649,600千円)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(2021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3,423,700千円)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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	15,378千円	15,418千円
未払賞与	26,482 "	22,377 "
未払法定福利費	3,110 "	3,069 "
貸倒引当金	92,234 "	84,436 "
資産除去債務費用否認	8,603 "	8,436 "
前受金	16,014 "	36,495 "
投資有価証券評価損	135,887 "	20,264 "
その他	36,451 "	56,344 "
繰延税金資産合計	334,163千円	246,843千円
(繰延税金負債)		
繰延税金負債合計	- 千円	- 千円
繰延税金資産純額	334,163千円	246,843千円

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	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。	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		1.5
税額控除		0.3
住民税均等割		0.1
その他		1.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率		28.2

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区 分	資産の種類	当期首 残 高	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形 固定資産	建物	864,934	29,698	61	32,200	862,372	157,251
	工具、器具及び備品	56,754	4,563	173	16,174	44,970	40,578
	土地	589,309	25,841	-	-	615,150	-
	その他	3,386	25,031	25,031	1,091	2,295	12,130
	計	1,514,385	85,134	25,265	49,466	1,524,787	209,960
無形 固定資産	ソフトウェア	22,254	22,871	2,380	13,077	29,667	-
	ソフトウェア仮勘定	13,142	23,332	19,315	-	17,160	-
	その他	268	-	-	-	268	-
	計	35,665	46,203	21,696	13,077	47,095	-

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	301,224	110,096	135,565	275,755

(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) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3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) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3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： https://www.jpmc.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19期（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

2021年3月29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

2021年3月29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20期第1四半期（自 2021年1月1日 至 2021年3月31日）

2021年5月10日関東財務局長に提出

事業年度 第20期第2四半期（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）

2021年8月6日関東財務局長に提出

事業年度 第20期第3四半期（自 2021年7月1日 至 2021年9月30日）

2021年11月8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12号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

2021年2月8日関東財務局長に提出

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

2021年3月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号及び第8号の2（子会社取得の決定及び特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

2021年6月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

2021年8月6日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

2021年11月8日関東財務局長に提出

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4（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書

2022年2月24日関東財務局長に提出

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2021年11月1日 至 2021年11月30日）2021年12月3日関東財務局長に提出

報告期間（自 2021年12月1日 至 2021年12月31日）2022年1月13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

2022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
東京事務所

指定社員 公認会計士 太田 裕士
業務執行社員

指定社員 公認会計士 橋本 健太郎
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本管理センター株式会社の2021年1月1日から2021年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本管理センター株式会社及び連結子会社の2021年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

株式会社JPMCシンエイ株式の取得に伴う企業結合の会計処理	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項「(重要な会計上の見積り)2.のれん」及び「(企業結合等関係)(取得による企業結合)」に記載されているとおり、会社は、2021年7月20日付で賃貸住宅の受託管理を行う株式会社JPMCシンエイ(以下、シンエイという。)の全株式を2,600,000千円で取得している。この株式取得に伴い1774,997千円ののれんが発生しているが、会社は外部の専門家による報告書を利用することで、シンエイの将来の超過収益力を見込んだ取得原価と識別可能資産及び負債の企業結合日時点の時価との差額として、のれんの発生額を算定している。</p> <p>また、注記事項「(連結損益計算書関係)2 減損損失」に記載されているとおり、会社は、その後、当初引き継ぐ予定であったオアシスランド事業に関する複数の資産を一部引き継がないことを決定し、これによる超過収益力の低下などを原因として、減損損失を総額で707,495千円計上している。ここでも同様に、外部の専門家による報告書を利用して減損損失の金額を算定している。</p> <p>以上のとおり、超過収益力の算定に際して、会社は外部の専門家を作成した報告書等を利用しているが、その算定の基礎となる事業計画を構成する家賃収入及び入居率等の見積りといった主要な仮定は、経営者の判断に基づくものであり、不確実性を伴うものであることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、シンエイ株式の取得に伴う企業結合の会計処理の妥当性を検討するにあたり、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取締役会議事録及び契約書等の関連資料を閲覧し、取引の概要を理解した。 ・シンエイの事業計画の合理性を検討するため、事業計画の基礎となる家賃収入及び入居率等の見積りの妥当性について、経営者への質問を行うとともに、過去実績からの趨勢分析を実施し、利用可能な外部情報との比較を行った。 ・会社が利用した外部の専門家の業務について理解するとともに、適正、能力及び客観性を評価した。 ・主要な取得資産である土地及び建物の時価評価の妥当性を検討するために、会社が利用した不動産鑑定士による不動産鑑定評価書を閲覧し、鑑定評価に使用された情報と外部情報との整合性について検討した。 ・超過収益力算定の基礎として利用した外部の専門家を作成した財務調査報告書及び株式価値算定報告書等の内容を検討するとともに、当監査法人内の専門部署を関与させて、株式価値の算定方法の妥当性を検討した。 ・取得時に見込んだ事業計画の達成状況を確認するため、期末までの損益実績と比較することにより、超過収益力の低下の有無を検討した。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外

事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、日本管理センター株式会社の2021年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、日本管理センター株式会社が2021年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 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

2022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
東京事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 太田 裕士

指定社員
業務執行社員 公認会計士 橋本 健太郎

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本管理センター株式会社の2021年1月1日から2021年12月31日までの第20期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本管理センター株式会社の2021年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

関係会社株式の取得価額の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項「(重要な会計上の見積り)2.企業結合取引により取得した関係会社株式」に記載のとおり、会社は株式会社JPMCシンエイ(以下、シンエイという。)の全株式を取得している。会社は、今回の株式取得による取得価額2,600,000千円と取得関連費用94,100千円との合計2,694,100千円を関係会社株式として貸借対照表に計上している。</p> <p>会社は、当該関係会社株式の取得価額の決定にあたり、外部の専門家が作成した企業価値の算定に関する報告書等を利用してはいるが、その算定の基礎となる事業計画を構成する家賃収入及び入居率等の見積りといった主要な仮定は、経営者の判断に基づくものであり、不確実性を伴うものであることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>連結財務諸表の監査報告書において、「株式会社JPMCシンエイ株式の取得に伴う企業結合の会計処理」が監査上の主要な検討事項に該当すると判断し、監査上の対応について記載している。</p> <p>当該記載内容は、個別財務諸表監査における監査上の対応と実質的に同一の内容であることから、監査上の対応に関する具体的な記載を省略する。</p>

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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、公認会計士法により記載すべき利害関係はない。

-
- (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。