

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年3月31日
【事業年度】	第15期（自平成28年1月1日至平成28年12月31日）
【会社名】	日本管理センター株式会社
【英訳名】	Japan Property Management Center Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 武藤 英明
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
【電話番号】	03-6268-5225（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 上席執行役員 ファイナンス&アドミニストレーション本部長 宮本 皇人
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
【電話番号】	03-6268-5225（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 上席執行役員 ファイナンス&アドミニストレーション本部長 宮本 皇人
【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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
売上高 (千円)	-	26,847,022	29,992,878	34,854,428	39,146,759
経常利益 (千円)	-	1,038,204	1,311,532	1,709,477	2,110,825
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	-	635,572	789,515	1,097,035	1,397,443
包括利益 (千円)	-	634,979	789,508	1,097,045	1,397,379
純資産額 (千円)	-	2,333,028	2,955,323	3,722,632	3,480,185
総資産額 (千円)	-	5,073,190	6,905,766	9,996,308	9,406,800
1株当たり純資産額 (円)	-	125.46	157.38	196.75	192.01
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	34.95	43.06	58.69	76.74
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	34.48	42.31	57.92	76.59
自己資本比率 (%)	-	45.2	42.4	37.1	37.0
自己資本利益率 (%)	-	30.5	30.3	33.0	38.9
株価収益率 (倍)	-	14.8	29.5	24.9	17.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	333,555	1,765,897	1,664,406	2,204,004
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	1,114,922	81,102	1,081,083	323,099
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	218,053	606,151	156,953	2,063,548
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	1,280,074	3,733,225	4,159,595	3,976,953
従業員数 (名)	-	93	105	107	110
〔外、平均臨時雇用人員〕	〔 - 〕	〔 24 〕	〔 24 〕	〔 30 〕	〔 37 〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

4. 平成25年4月1日付け及び平成27年1月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。上記の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第12期の期首に株式分割が行われたと仮定して算定しております。なお、第13期の株価収益率については、平成26年12月末日時点の株価となっているため権利落ち後の株価に当該株式分割の分割割合を加味して計算しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
売上高 (千円)	23,551,809	26,806,384	29,941,446	34,488,029	38,671,252
経常利益 (千円)	854,297	1,040,756	1,296,878	1,526,194	1,864,342
当期純利益 (千円)	489,303	642,709	777,442	988,105	1,234,320
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	290,956	295,398	369,001	430,044	465,803
発行済株式総数 (株)	4,535,200	9,135,200	9,298,400	18,867,200	19,025,600
純資産額 (千円)	1,891,922	2,340,164	2,950,386	3,608,766	3,203,195
総資産額 (千円)	4,148,603	5,078,423	6,895,387	8,317,236	8,549,166
1株当たり純資産額 (円)	103.40	125.85	157.12	190.72	176.72
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	45.00 (20.00)	28.00 (12.50)	40.00 (17.50)	24.00 (12.00)	32.00 (16.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	27.90	35.34	42.40	52.86	67.78
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	26.87	34.86	41.67	52.17	67.65
自己資本比率 (%)	45.2	45.3	42.4	43.3	37.5
自己資本利益率 (%)	28.4	33.2	29.8	30.3	36.3
株価収益率 (倍)	17.2	14.7	29.9	27.6	19.2
配当性向 (%)	40.3	39.6	47.2	45.4	47.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	742,389	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	184,710	-	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	207,392	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,279,494	-	-	-	-
従業員数 (名)	90	87	97	94	96
〔外、平均臨時雇用人員〕	〔15〕	〔22〕	〔22〕	〔27〕	〔9〕

(注) 1. 第12期より連結財務諸表を作成しているため、第12期、第13期、第14期及び第15期の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー、現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 第11期の持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

4. 平成24年12月期の1株当たり配当額45円には、上場記念配当5円を含んでおります。

5. 平成26年12月期の1株当たり配当額40円には、上場記念配当5円を含んでおります。

6. 平成24年4月1日付け、平成24年10月1日付け、平成25年4月1日付け、平成27年1月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。上記の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第11期の期首に株式分割が行われたと仮定して算定しております。なお、第13期の株価収益率については、平成26年12月末時点の株価となっているため権利落ち後の株価に当該株式分割割合を加味して計算しております。

2【沿革】

年月	概要
平成14年6月	福岡市博多区に不動産賃貸管理業及びサブリース事業を事業内容として、日本管理センター株式会社（資本金39,000千円）を設立
平成14年7月	他社賃貸管理物件の再受託事業を開始
平成15年3月	コンストラクションパートナー（賃貸住宅の建築、リフォームを受注するパートナー）及びJ'sパートナー（SSL適用物件の仲介業務、賃貸管理業務を行うパートナー）取扱い開始 保険付収益分配型一括借上システム「スーパーサブリース」を用いたサブリース事業を開始（SSL70（基準賃料の70%を保証）、SSL75（基準賃料の75%を保証）、SSL80（基準賃料の80%を保証）をリリース）
平成15年7月	本社を福岡市博多区から東京都中央区日本橋に移転 福岡市博多区に西日本支社を開設
平成15年12月	他社賃貸管理物件の再受託事業を終了
平成17年1月	大阪市中央区に大阪支店を開設 大都市圏に限定したSSL85（基準賃料の85%を保証）及びSSL90（基準賃料の90%を保証）をリリース
平成17年11月	本社を東京都中央区八丁堀に移転
平成18年1月	リフォームパートナー（賃貸住宅のリフォームのみを受注するパートナー）取扱い開始
平成18年7月	賃貸住宅向けブロードバンドサービス「JPMCヒカリ」のサービス提供を開始
平成18年10月	名古屋市中区に名古屋支店を開設
平成20年1月	札幌市東区に札幌営業所を開設
平成20年4月	事業拡大に伴い大阪支店を関西支社に改組
平成20年9月	フローリング調塩ビタイル「フローリングそっくりさん」販売開始
平成20年11月	シルバーパートナー（高齢者住宅の建築を受注するパートナー）取扱い開始
平成21年1月	広島市南区に広島支店を開設
平成21年4月	仙台市宮城野区に仙台支店を開設
平成21年6月	事業拡大に伴い名古屋支店を中部支社に改組
平成22年1月	西日本支社を九州支社と改称
平成23年4月	事業拡大に伴い札幌営業所を札幌支店に改組
平成23年10月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
平成24年3月	都市部を中心に自由設計型サブリース「ハイパーサブリース」の取扱い開始
平成24年7月	事業拡大に伴い札幌支店を北海道支社に改組
平成24年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成25年1月	東京都江東区に100%出資の子会社、株式会社JPMCエージェンシー設立
平成25年8月	本社を東京都千代田区丸の内に移転
平成26年9月	東京証券取引所市場第一部に上場
平成26年10月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCアセットマネジメント設立
平成27年1月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCファイナンス設立
平成27年12月	大阪瑠璃株式会社を株式取得により完全子会社化
平成28年1月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCアカデミー設立

3【事業の内容】

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

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

(1) 当社の主要な事業内容

当社は、主な事業として不動産オーナーから不動産物件（賃貸マンション・賃貸アパート等の賃貸住宅）を一括して借上げ、これを一般入居者に転貸する、一括借上げ事業（注1）を中心に不動産賃貸管理事業を全国展開しております。

当社は、一括借上げ事業を賃貸住宅の建築事業に付随して行う、大手ハウスメーカー系の事業者とは異なり、一括借上げ事業を中心に行っており、建築工事、リフォーム工事、不動産物件の管理・仲介及び高齢者住宅の運営は、提携している全国のパートナー企業（不動産会社、建築会社、リフォーム会社及び介護会社）が担当しております（注2）。

当社は建築工事及びリフォームを行う部門を自社内に有しておらず、建築系パートナー（注3）が不動産オーナーと直接、工事請負契約を締結し、一括借上げ事業適用物件の建築工事やリフォームを行っております。また、一括借上げ事業適用物件の仲介業務及び賃貸管理業務については基本的に不動産系パートナー（注3）へ委託しております。

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

その他、ブロードバンド事業（JPMCヒカリ）及び建築部材（フローリングそっくりさん）の販売事業を行っております。

- (注) 1. 一括借上げ事業における主要な契約形態である、スーパーサブリース（以下「SSL」という）は、保証賃料固定型サブリースと異なり、独自に開発した収益分配型のサブリースであります。このSSLにおきましては、まず、独自のシステムで査定・算定した基準家賃等総額（以下「基準賃料」という）に保証率を乗じた最低保証賃料（以下「保証賃料」という）を確定します。そして、入居者から支払われる家賃等総額（以下「集金賃料」という）が「保証賃料」を上回った場合には、「保証賃料」を上回った金額に分配比率を乗じた金額（以下「分配賃料」という）を不動産オーナーに分配いたします。
- またSSLのほか、多様化する顧客ニーズに対しフレキシブルに個別対応が可能であるサブリース（当社では「ハイパーサブリース」、「イージーオーダーサブリース」と呼んでおります）も扱っております。
2. パートナー企業に委託することなく、当社グループが直接賃貸物件を管理する形態も併用しております。

3. パートナー企業の種別、略称及び役割

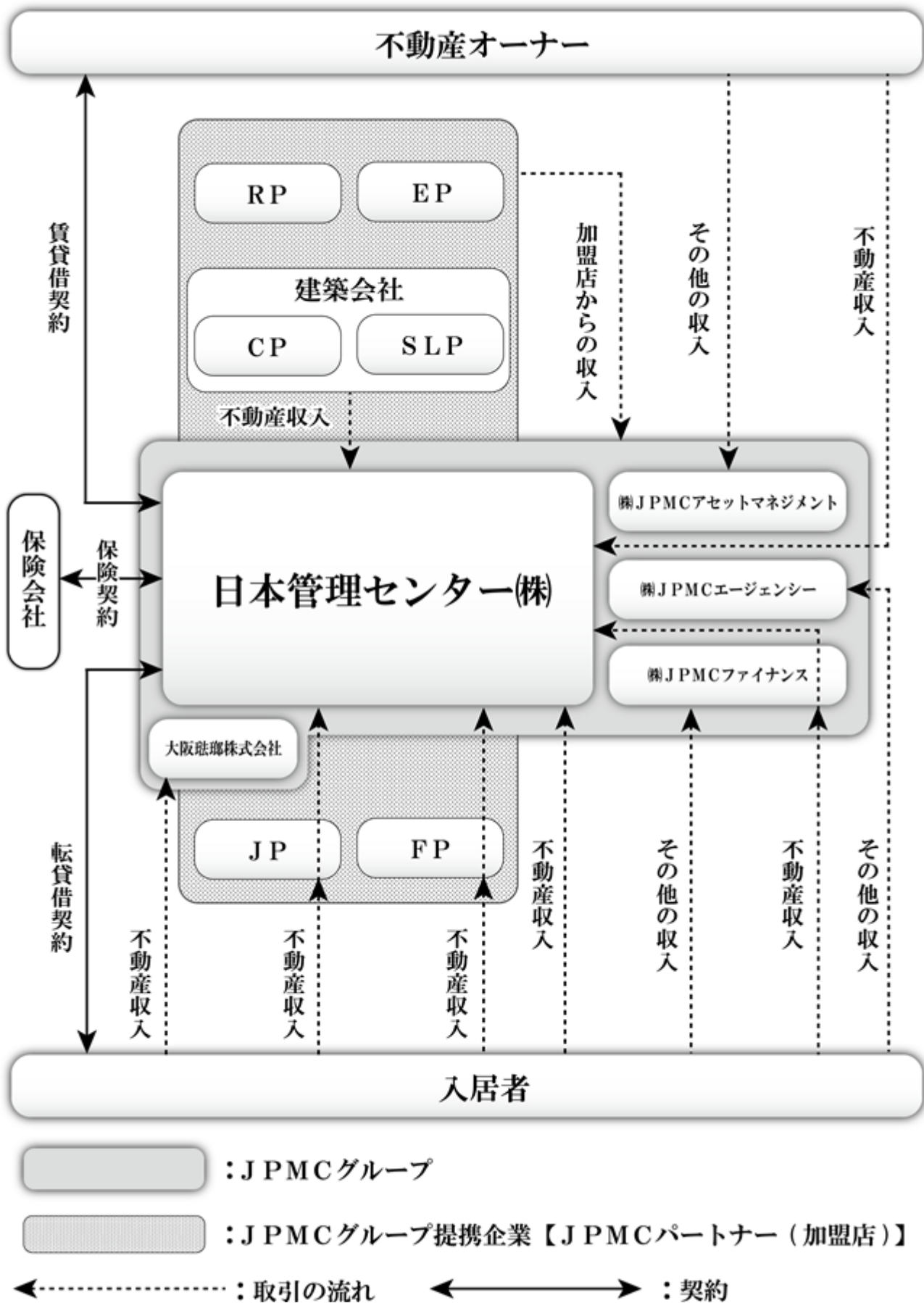
(平成28年12月31日現在)

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

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

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

(当社グループのビジネスモデル概略図)



当社グループの収益構造は次のとおりとなっております。

(不動産収入)

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

(加盟店からの収入)

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

(その他の収入)

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

(2) 株式会社JPMCエージェンシーの主要な事業内容

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

(3) 株式会社JPMCアセットマネジメントの主要な事業内容

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

(4) 株式会社JPMCファイナンスの主要な事業内容

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

(5) 大阪珪瑯株式会社の主要な事業内容

大阪珪瑯株式会社は主な事業として、不動産の賃貸を行っております。

(6) 株式会社JPMCアカデミーの主要な事業内容

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

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社JPMCエージェンシー	東京都江東区	20,000	不動産賃貸の斡旋、 仲介並びに管理	100.00	当社借上物件及び保有物件の賃 貸仲介を行っております。
株式会社JPMCアセットマネジメント	東京都千代田区	20,000	収益不動産売買仲介	100.00	当社借上物件及び保有物件の売 買仲介を行っております。
株式会社JPMCファイナンス	東京都千代田区	35,000	家賃債務保証及び賃 貸経営に関わるファ イナンス事業	100.00	当社借上物件及び保有物件の滞 納保証を行っております。
大阪瑠珈株式会社	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	横浜市神奈川区	1,000	不動産賃貸業	(22.12)	株式会社ムトウエンタープライ ズの保有物件の管理業務を当社 が請け負っております。

(注) 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28年12月31日現在

事業部門の名称	従業員数(名)
不動産賃貸管理事業及びその付随業務	110 〔37〕

- (注) 1. 従業員数は、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員数であります。
2. 従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の最近1年間の平均雇用人員(1日8時間換算)であります。
3. 当社グループの事業は単一セグメントであるため、セグメント毎の記載はしていません。

(2) 提出会社の状況

平成28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)
96〔9〕	32.7	4.1	5,090

- (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【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、アベノミクスの取組の下、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が続いています。ただし、上期においては海外経済の弱さがみられたほか、国内経済についても、個人消費及び民間設備投資は、所得、収益の伸びと比べ力強さを欠いた状況となっております。

このような経済状況のもと、「JPMCグループ中期経営計画」の最終年度となる当連結会計年度の当社グループは、スローガンを「なんで？を追求せよ！」として全社一丸となって事業展開を行いました。

当社グループの主要な事業である不動産賃貸管理事業は、入居率アップのため入居促進に注力いたしました。売上高の基盤となる借上物件及び加盟企業の獲得についても引き続き注力し、管理戸数も順調に推移しております。

また、「ふるさぼ」シリーズの開設実績が2,000戸を超えたほか、株式会社JPMCファイナンスは「不動産ローン」の取扱いを開始いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高39,146,759千円（前期比12.3%増）、営業利益2,126,981千円（同24.6%増）、経常利益2,110,825千円（同23.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,397,443千円（同27.4%増）となりました。

売上区分別の状況は、次のとおりであります。

（不動産収入）

不動産収入につきましては、パートナー企業数の増加に伴い、不動産オーナーに対しサブリースの提案が積極的に行われたことなどから、受注・受託は順調に推移しました。

この結果、当連結会計年度におきまして、管理物件累計戸数は73,165戸（内、当連結会計年度における管理物件純増戸数は6,890戸）となり、不動産収入は37,008,003千円（前期比11.4%増）となりました。

（加盟店からの収入）

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

この結果、当連結会計年度におきまして、建築系パートナー603社（前期末比4社減）、不動産系パートナー661社（同23社増）、介護系パートナー77社（同16社増）となり加盟店からの収入は506,324千円（前期比13.3%減）となりました。

（その他の収入）

その他の収入につきましては、イーベスト事業（収益不動産売買仲介業）及びブロードバンド事業（JPMCヒカリ売上）が順調に推移いたしました。とりわけ、イーベスト事業による収入は366,636千円（前期比128,210千円増、同53.8%増）となりました。また、販売用不動産の売却に伴い販売収入591,367千円（同296,083千円増、同100.3%増）を計上いたしました。

この結果、その他の収入は1,632,431千円（同55.5%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ182,642千円減少し、当連結会計年度末には3,976,953千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、2,204,004千円の収入(前連結会計年度は1,664,406千円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,110,825千円、前受金の増加額211,101千円、たな卸資産の減少額405,841千円、法人税等の支払722,303千円があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、323,099千円の支出(前連結会計年度は1,081,083千円の支出)となりました。これは主に、前期における連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出316,705千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、2,063,548千円の支出(前連結会計年度は156,953千円の支出)となりました。これは、長期借入れによる収入800,000千円、長期借入金の返済による支出1,187,227千円、配当金の支払額516,012千円、自己株式の取得による支出1,197,318千円によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

当社グループの事業は、不動産賃貸管理事業及びその付随業務の単一セグメントであるため、売上区分別に記載しております。

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 仕入実績

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

売上原価区分	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
	仕入高(千円)	前期比(%)
不動産売上原価	34,408,491	111.4
その他の原価	671,520	144.2
合計	35,080,011	111.9

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を売上区分別に示すと、次のとおりであります。

売上区分	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
	販売高(千円)	前期比(%)
不動産収入	37,008,003	111.4
加盟店からの収入	506,324	86.7
その他の収入	1,632,431	155.5
合計	39,146,759	112.3

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

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

(1) 人材の育成

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

(2) 持続的成長のための事業基盤の強化

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

今後も持続的な成長を図るべく、借上物件数の増加と借上対象の拡大を行ってまいります。借上物件数の増加を達成するためには不動産オーナー及びパートナーとの厚い信頼関係が必須であります。そのために不動産オーナー対象のセミナーやパートナー対象の勉強会を積極的に行うとともにその内容を充実させてまいります。

また、借上対象に高齢者専用賃貸住宅を加え受託物件数の増加を図っており、今後も更なる企画・開発により借上対象を拡大してまいります。

(3) 収益基盤の多様化

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

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

(4) コンプライアンス体制の強化

当社グループは、顧客・株主・取引先・従業員等の全てのステークホルダーを守るためにコンプライアンス体制の強化が事業継続の大前提であると認識しております。

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

(5) コーポレート・ガバナンス体制の強化

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

(6) システムの合理化及び構築

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

4【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

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

(1) 外部環境について

経済情勢の変化について

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

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

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

競合他社の動向について

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

賃貸住宅の需給関係について

わが国の人口は、今後も減少が見込まれております。わが国の世帯数は単身者世帯の増加により現時点では増加しておりますが、同様の傾向が将来的にも持続するかどうか現時点では不明であります。今後、賃貸住宅の需給関係が悪化した場合、不動産オーナーの賃貸住宅に対する投資意欲が減退し、新築工事が減少することにより、当社グループのサブリース適用物件の受託獲得数に影響を及ぼす可能性があります。一方、賃貸住宅の需給関係は当社グループのローン顧客の返済能力の低下により当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

(2) 法的規制について

礼金・敷引金・更新料について

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

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

個人情報の取扱いについて

当社グループは従業員の個人情報を扱うほか、サブリース事業において不動産オーナー及びサブリース適用物件の入居者情報をパートナーと共有しております。そのため、当社グループでは社内体制を整備し個人情報の厳重な管理に努めており、パートナーに対しても適宜、それらについての要請・指導等を行っております。

しかしながら今後、不測の事態等により当社グループ又はパートナーによる個人情報の外部流出が発生した場合、損害賠償の請求や当社グループの社会的信用の失墜等により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 人材の確保について

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

(4) 特有の収益構造について

新築物件と既築物件について

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

新築物件については、借上げ開始から一定期間を入居募集の期間としており、入居者から徴収した「集金賃料」から建物維持管理業務費用を差し引いた額の50%をJPへのインセンティブとして支払い、残りの50%を当社グループが受領しており、したがって不動産オーナーへの支払いは行われません（これを免責期間と言います）。

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

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

加盟店からの収入について

当社グループはパートナーより当社サブリース商品を利用する対価として徴収している加入金及び月会費を、加盟店からの収入としております。加盟店からの収入のうち月会費は毎月得られる比較的安定した売上ですが、加入金はパートナー契約締結時に計上される売上であるため、パートナー契約獲得数の多寡により当社グループの加入金売上は変動しやすい傾向にあります。

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

(5) サブリースについて

受託物件の獲得方法について

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

上記のような事業の性格上、不動産オーナーの新規開拓活動は主にパートナー側が行っており、当社グループでは同行訪問による営業支援等を行っております。このような方法を採用することにより、当社グループは経営資源の分散を抑えつつ全国的な事業展開を行うことを可能にしておりますが、反面、サブリース物件の受

託獲得活動の面において、パートナーに依存することを想定したビジネスモデルでもあります。今後、当社グループの想定通りにパートナー数が増加しなかった場合や、パートナーにおける営業方針の変更等によりサブリースへの取り組みが積極的でなくなった場合、当社グループのサブリース物件の受託獲得数に影響を与え、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

入居者の募集及び物件の管理について

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

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

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

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

信用リスクについて

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

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

サブリース物件の解約リスクについて

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

パートナーによる模倣について

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

「借上賃料」の査定について

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

損害保険会社との契約について

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

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

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

(6) 保有している不動産について

当社グループでは賃貸用不動産を保有しており、当連結会計年度末において固定資産（土地・建物）として11件4,514,787千円を保有しております。将来、土地や建物の時価が大きく下落した場合、減損損失が発生し、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

(1) パートナー契約

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

J's パートナー加入契約

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

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

JPMCコンストラクションパートナー加入契約

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

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

JPMCリフォームパートナー加入契約

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

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

JPMCシルバーパートナー加入契約

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

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

ふるさば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	ふるさばシリーズの賃貸借契約期間中は、解約できないものとしております。

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

JPMCイーベストパートナー加入契約

契約対象先	不動産売買仲介会社
契約期間	5年（それ以後は5年毎の自動更新）
加入会社の権利	「イーベスト」名称使用並びに「イーベスト」契約物件の売買仲介受注の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

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

(2) 損害保険契約

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

なお、契約の要旨は次のとおりであります。

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

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

なお、当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断してありますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

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

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度の業績につきましては、売上39,146,759千円（前期比12.3%増）、営業利益2,126,981千円（同24.6%増）、経常利益2,110,825千円（同23.5%増）親会社株主に帰属する当期純利益1,397,443千円（同27.4%増）となりました。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

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

(4) 戦略的現状と見通し

当社グループは、創業以来、『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・株主・従業員・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』という経営理念のもと、「オーナー資産の最大化」をテーマに一括借上げ事業を中心とした不動産賃貸管理事業を展開しております。その結果、当連結会計年度末の管理戸数は前期末より6,890戸増加し73,165戸まで拡大してまいりました。今後も不動産賃貸管理事業においてスケール（受託戸数）を拡大することにより、それを基盤としたイベスト事業（収益不動産売買仲介業）の促進、スケールを活かした滞納保証事業の推進等賃貸管理業に関わる事業のポータル企業として「オーナー資産の最大化」を推進してまいります。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

キャッシュ・フローの状況

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

資金需要

運転資金、設備投資資金等に資金を充当しております。

資金の源泉

主として営業活動によるキャッシュ・フロー及び金融機関からの借入金により、必要とする資金を調達しております。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

経営者の問題認識につきましては、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」に記載したとおりであり、その課題につき引き続き対応に努めてまいります。特に「人材の確保及び育成」については、持続的成長に欠くことのできない重要課題と認識しております。その課題については、働きやすい職場環境、働いてみたい職場環境作りを目指し、従業員への適正な労働環境の提供と教育・育成のため、合理的な人事制度・人事管理を徹底し、社員の満足度を高めるとともに、採用活動及び適材適所の人員配置についてより一層の工夫が必要であると考えております。

第3【設備の状況】

当社グループの事業は不動産賃貸管理事業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】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成28年12月31日現在

事業所名または地域区分(所在地)	設備の内容	物件数	帳簿価額(千円)				従業員数(名)
			建物	土地(面積㎡)	その他	合計	
本社(東京都千代田区)	統括業務施設及び営業拠点		18,798		9,970	28,768	49 [5]
関東地区	賃貸用不動産	4	470,565	787,422 (3,193.34)		1,257,987	
中部地区	賃貸用不動産	2	595,842	463,841 (1,943.50)		1,059,683	
関西地区	賃貸用不動産	1	241,444	149,399 (354.81)		390,844	

- (注) 1. 現在休止中の設備はありません。
2. 従業員数の〔 〕は、臨時雇用者数を外書しております。

(2) 国内子会社

平成28年12月31日現在

会社名	事業所名または地域区分	設備の内容	物件数	帳簿価額(千円)			従業員数(名)
				建物	土地(面積㎡)	合計	
大阪珪瑯(株)	関西地区	賃貸用不動産	1	614,942	1,126,155 (3,471.54)	1,741,098	

- (注) 現在休止中の設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	53,280,000
計	53,280,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成28年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年3月31日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	19,025,600	19,025,600	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株で あります。
計	19,025,600	19,025,600	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成24年4月1日 (注)2	1,045,300	2,090,600	-	274,546	-	174,569
平成24年4月5日～ 平成24年6月12日 (注)1	162,000	2,252,600	12,915	287,461	12,882	187,451
平成24年10月1日 (注)2	2,252,600	4,505,200	-	287,461	-	187,451
平成24年12月18日 (注)1	30,000	4,535,200	3,494	290,956	3,472	190,924
平成25年4月1日 (注)2	4,535,200	9,070,400	-	290,956	-	190,924
平成25年6月20日 (注)1	40,800	9,111,200	2,690	293,646	2,676	193,600
平成25年12月24日 (注)1	24,000	9,135,200	1,752	295,398	1,752	195,352
平成26年1月1日～ 平成26年12月31日 (注)1	163,200	9,298,400	73,603	369,001	73,603	268,955
平成27年1月1日 (注)2	9,298,400	18,596,800	-	369,001	-	268,955
平成27年1月1日～ 平成27年12月31日 (注)1	270,400	18,867,200	61,042	430,044	61,042	329,998
平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)1	158,400	19,025,600	35,758	465,803	35,758	365,757

(注) 1. 新株予約権の行使によるものであります。
 2. 株式分割(1:2)による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成28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)	-	24	31	58	60	5	3,660	3,838	-
所有株式数(単元)	-	27,282	4,507	60,833	16,146	19	81,431	190,218	3,800
所有株式数の割合(%)	-	14.34	2.37	31.98	8.49	0.01	42.81	100.00	-

(注) 自己株式900,184株は「個人その他」に9,001単元、「単元未満株式の状況」に84株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成28年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ムトウエンタープライズ	横浜市神奈川区六角橋六丁目22-15	4,008,800	21.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8-11	624,900	3.29
株式会社明和不動産	熊本市中央区辛島町4-35	604,000	3.18
MBC開発株式会社	鹿児島県鹿児島市樋之口町1-1	480,000	2.52
武藤 英明	東京都中央区	374,700	1.97
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	362,000	1.90
山口 貴弘	東京都新宿区	332,000	1.75
武井 大	東京都江東区	330,000	1.73
ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー)アカウントノントリーテイー(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)	310,129	1.63
十河 浩一	千葉県八千代市	290,000	1.52
計	-	7,716,529	40.56

(注) 当社は自己株式を900,184株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成28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 900,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,121,700	181,217	権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる株 式
単元未満株式	普通株式 3,800	-	-
発行済株式総数	19,025,600	-	-
総株主の議決権	-	181,217	-

【自己株式等】

平成28年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
(自己保有株式) 日本管理センター株式会社	東京都千代田区丸の内3丁 目4-2	900,100		900,100	4.73
計	-	900,100		900,100	4.73

(注) 上記のほか、単元未満自己株式84株を保有しております。

(9) 【ストックオプション制度の内容】
 該当事項はありません。

(10) 【従業員株式所有制度の内容】

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

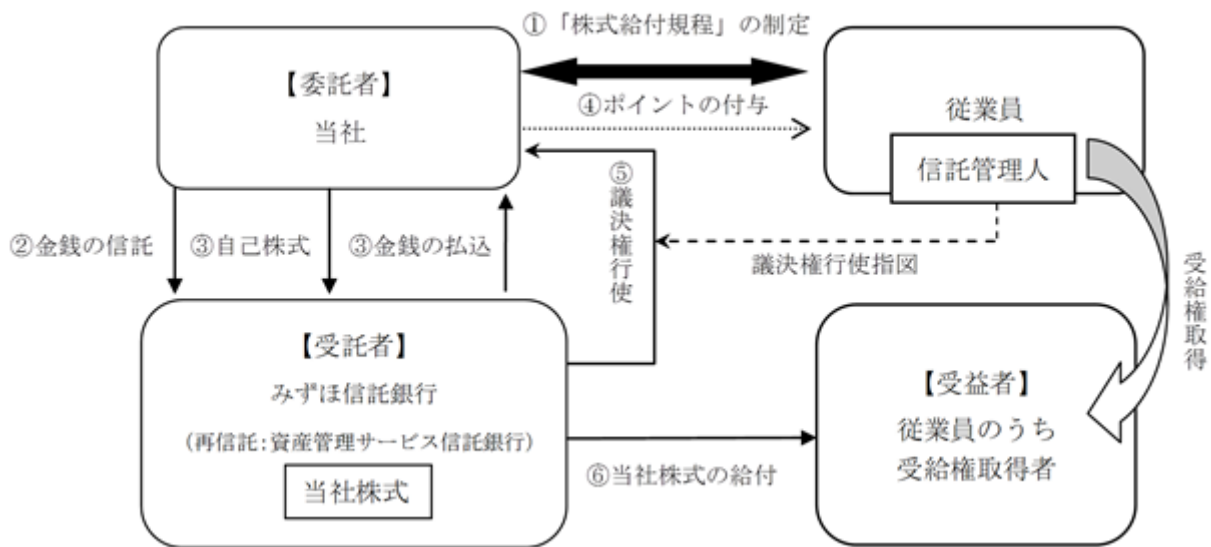
(1) 本制度の概要

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

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

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

<本制度の仕組み>



当社は、本制度の導入に際し「株式給付規程」を制定します。。
 当社は、「株式給付規程」に基づき従業員に将来給付する株式を予め取得するために、みずほ信託銀行（再信託先：資産管理サービス信託銀行株式会社）（以下、「信託銀行」といいます。）に金銭を信託（他益信託）します。
 信託銀行は、信託された金銭により、当社株式を取得します。
 当社は、「株式給付規程」に基づいて従業員に対し、「ポイント」を付与します。
 信託銀行は信託管理人からの指図に基づき、議決権を行使します。
 従業員は、受給権取得後に信託銀行から累積した「ポイント」に相当する当社株式の給付を受けます。

(2) 本信託の概要

信託の種類	金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）
信託の目的	株式給付規程に基づき当社株式等の財産を受益者に給付すること
委託者	当社
受託者	みずほ信託銀行株式会社 （再信託受託者：資産管理サービス信託銀行株式会社）
受益者	株式給付規程の定めにより財産給付を受ける権利が確定した者
信託契約日	平成29年3月1日
信託設定日	平成29年3月1日
信託の期間	信託設定日から信託の終了まで （信託の終了日は定められておらず、本制度が継続する限り信託も継続いたします。）

(3) 本信託設定日において当社が信託した金額

90,650 千円

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号による普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(平成27年12月24日)での決議状況 (取得期間平成27年12月25日~平成28年2月29日)	900,100	1,184,531
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	900,000	1,184,400
残存決議株式の総数及び価額の総額	100	131
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	0.0	0.0
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)	0.0	0.0

(注) 上記の取得株式は、平成27年12月24日開催の取締役会において決議された公開買付けによる取得であり、その概要は次のとおりです。

買付け等の期間：平成27年12月25日から平成28年1月28日まで

買付け等の価格：普通株式1株につき、金1,316円

取得した株式の総数：900,000株

取得価額の総額：1,184,400,000円

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないもの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(-)				
保有自己株式数	900,184		900,184	

(注) 当期間における保有自己株式には、平成29年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3【配当政策】

当社は、利益配分につきまして、将来の事業展開と経営体質の強化のため必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続して実施していくことを基本方針としております。

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

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

平成28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32円（うち、中間配当金16円、期末配当金16円）としております。

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

基準日が平成28年12月期に属する剰余金の配当は次のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成28年8月15日 取締役会決議	290,006	16
平成29年2月20日 取締役会決議	290,006	16

4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
最高（円）	5,550 3,900 2,429	2,447 1,369	3,005 1,330	2,370	1,965
最低（円）	3,100 2,112 1,340	1,890 781	861 1,210	1,065	1,100

- （注）1．最高・最低株価は、平成24年1月1日から平成24年12月6日までは大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）における株価を、平成24年12月7日から平成26年8月31日まで東京証券取引所市場第二部における株価を、それ以後は東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。
- 2．当社は、平成24年4月1日付け、平成24年10月1日付け、平成25年4月1日付け、平成27年1月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。
- 3．印は、株式分割（平成24年4月1日、1株 2株）による権利落ち後の最高・最低株価を示しております。
- 4．印は、株式分割（平成24年10月1日、1株 2株）による権利落ち後の最高・最低株価を示しております。
- 5．印は、株式分割（平成25年4月1日、1株 2株）による権利落ち後の最高・最低株価を示しております。
- 6．印は、株式分割（平成27年1月1日、1株 2株）による権利落ち後の最高・最低株価を示しております。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	1,437	1,402	1,301	1,452	1,475	1,411
最低（円）	1,250	1,112	1,138	1,254	1,269	1,297

- （注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

5【役員状況】

男性6名 女性0名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長執行役員	-	武藤 英明	昭和39年4月19日生	平成9年3月 (株)ネクスト設立 代表取締役 平成10年9月 同社 代表取締役副社長 平成11年11月 (株)アバマンショップネットワーク(現 (株)アバマンショップホールディングス) システム部長 平成13年4月 (株)原弘産 取締役 平成13年5月 (株)不動産ビジネス研究所 代表取締役 平成14年6月 当社設立 代表取締役社長 平成15年10月 (株)不動産ビジネス研究所 取締役 平成24年1月 当社代表取締役 社長執行役員(現任)	(注)2	374,700
取締役専務 執行役員	-	武井 大	昭和40年7月30日生	平成2年11月 (株)エドケンコムズ(現 (株)アバマン ショップリーシング)入社 平成15年1月 当社入社 平成16年3月 取締役 スーパーサブリース営業副本部 長兼東日本営業部長 平成19年3月 常務取締役 セールス&マーケティング 本部長 平成21年1月 常務取締役 コンサルティング事業部長 平成24年1月 取締役 専務執行役員 コンサルティ ング事業部長 平成25年4月 取締役 専務執行役員 プロパティマネ ジメント事業部長 平成28年1月 取締役 専務執行役員(現任)	(注)2	330,000
取締役上席 執行役員	ファイナ ンス&アド ミニステ ーション本 部長	宮本 皇人	昭和44年10月13日生	平成5年10月 (株)早稲田アカデミー入社 平成11年3月 IKU-SHU SCHOOL PTE.LTD. 入社 平成13年3月 (株)秀文社入社 平成18年6月 同社取締役管理副部長兼経営企画室長 平成20年5月 当社入社 財務部長 平成24年1月 執行役員 財務部長 平成25年3月 取締役 執行役員 ファイナンス&アド ミニステーション本部 財務部長 平成27年1月 取締役 上席執行役員ファイナンス&ア ドミニステーション本部長兼財務部長 平成28年1月 取締役 上席執行役員ファイナンス&ア ドミニステーション本部長兼人事総務 部長 平成29年1月 取締役 上席執行役員ファイナンス&ア ドミニステーション本部長(現任)	(注)2	140,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	-	渡辺 克彦	昭和33年10月4日生	昭和59年4月 首都開発(株)(現 (株)アミックス)入社 平成6年5月 同社取締役管理部長 平成19年7月 当社入社 平成19年8月 プロパティマネジメント事業部長 平成20年9月 取締役プロパティマネジメント事業部長 平成21年8月 (株)明和住販流通センター入社 平成24年5月 アークシステムテクノロジー(株)入社 平成25年3月 当社常勤監査役 平成28年3月 取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	-
取締役 (監査等委員)	-	田中 淳 (注)1	昭和47年3月1日生	平成6年4月 朝日監査法人(現 有限責任あずさ監査法人)入所 平成16年12月 パイオワン(株)入社 平成19年7月 田中公認会計士事務所開設 代表(現任) 平成20年9月 当社監査役 平成25年2月 ペプチドリーム(株)監査役 平成27年9月 同社取締役(監査等委員)(現任) 平成28年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	64,000
取締役 (監査等委員)	-	園部 洋士 (注)1	昭和40年2月12日生	平成4年4月 最高裁判所司法研修所入所 平成6年4月 須田清法律事務所入所 平成13年10月 林・園部・藤ヶ崎法律事務所(現 林・園部法律事務所)開設 パートナー弁護士(現任) 平成22年3月 当社監査役 平成25年3月 (株)レグス監査役(現任) 平成26年6月 東京鐵鋼(株)監査役 平成28年3月 当社取締役(監査等委員)(現任) 平成28年3月 (株)バルテック社外取締役(現任) 平成28年6月 東京鐵鋼(株)社外取締役(監査等委員)(現任) 平成28年6月 (株)ケアサービス社外監査役(現任)	(注)3	16,000
計						924,700

- (注)1. 取締役田中淳及び取締役園部洋士は、社外取締役であります。
2. 監査等委員以外の取締役の任期は、平成29年12月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
3. 監査等委員である取締役の任期は、平成29年12月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
委員長 渡辺 克彦 委員 田中 淳 委員 園部 洋士
5. 当社では、経営の意思決定機能・監督機能と業務執行機能を分離することで、ガバナンスを一層強化するとともに、役員の実任と権限を明確化することを目的として、執行役員制度を導入しております。
なお、平成29年3月31日現在の執行役員は次のとおりであります。
武藤 英明(代表取締役社長執行役員)
武井 大(取締役専務執行役員 兼 (株)JPMCファイナンス 取締役会長 兼 (株)JPMCアセットマネジメント 取締役会長 兼 大阪珪瑯(株) 取締役会長)
宮本 皇人(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 大阪珪瑯(株) 代表取締役)
池田 茂雄(上席執行役員 プロパティマネジメント事業部長)
十河 浩一(常務執行役員 社長室長 兼 (株)JPMCアカデミー 代表取締役 兼 (株)JPMCエージェンシー取締役会長)
上田 晋也(執行役員 コンサルティング営業本部長)
小野 学(執行役員 兼 (株)JPMCアセットマネジメント 代表取締役)

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、長期的かつ安定的な株主価値の向上、企業価値の最大化及び企業経営の健全性を重視した企業活動を目的としております。その実現のために、株主の皆様や不動産オーナー、入居者をはじめ、提携企業、取引先、地域社会、従業員等の各ステークホルダーに対し、賃貸住宅経営を通じて「ウェルス」と「安心・安全・安定」を提供し続けることを優先課題としております。このため、当社は、経営効率の向上、経営の透明性、公平性の確保及びコンプライアンスの徹底に向けた監視・監督機能の強化が、重要な経営課題であると認識しております。

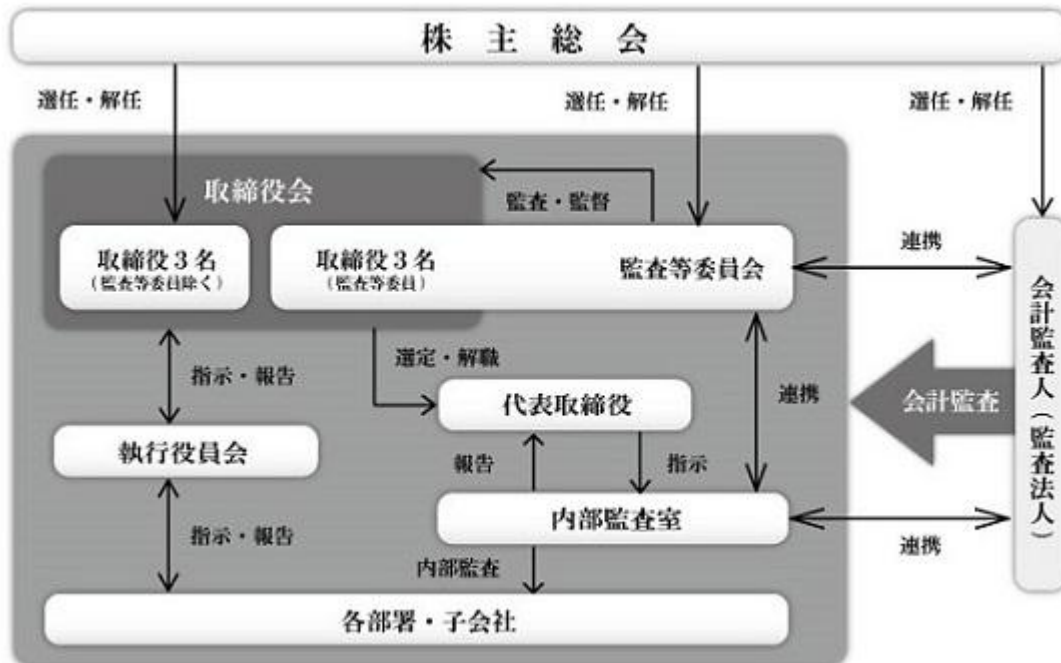
企業統治の体制

当社は会社法に基づく機関として、株主総会及び取締役の他、取締役会、監査等委員会、会計監査人を設置しております。

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

内部監査室につきましては、監査等委員会との協力関係の下、年間計画を立てて必要な内部監査を実施する体制としております。また、監査等委員である取締役のうち2名には独立性の高い社外取締役を登用しております。このような社外取締役による経営への牽制機能の強化や、各機関相互の連携により、経営の健全性・効率性及び透明性が十分に確保できるものと認識しているため、現状の企業統治体制を採用しております。

当社の企業統治体制図は次のとおりです。



a. 取締役会

取締役会は、取締役（監査等委員である取締役を除く）3名及び監査等委員である取締役3名（うち社外取締役2名）で構成され、公正なる経営の実現を目指し法令、定款に定められた事項及び会社の重要な事項等を審議・決定しております。

b. 監査等委員会

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

c. 執行役員会

執行役員会は取締役（監査等委員である取締役を除く）及び執行役員で構成され、取締役会決議に基づく業務執行の決定のほか、業務執行についての方針及び計画の策定等を行っております。

責任限定契約の内容

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

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

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

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

当社グループ各社は「企業倫理規範」及び「行動指針」を制定し、社内規程及び法令等を遵守し、グループ全体としてのコンプライアンス体制及び内部統制の構築に努めます。また、役員及び従業員が日常的に具体的な行動基準を維持できるよう「コンプライアンス行動マニュアル」を定めております。

内部監査、監査等委員会監査並びに会計監査の状況

a．内部監査

当社の業務遂行上の不正・誤謬を未然に防止し、経営の合理化に寄与することを目的とし、代表取締役直轄の機関として独立した内部監査室（1名）を設置しております。

当社の内部監査は、毎期策定される内部監査計画に基づき、全部門及び子会社の全事業所を対象としており、当該監査結果については代表取締役宛に都度報告されております。

b．監査等委員会監査

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

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

c．会計監査

当社の会計監査業務につきましては、東陽監査法人との間で監査契約を締結しております。また、監査業務を執行した公認会計士は、東陽監査法人所属の井上司氏、山田嗣也氏、太田裕士氏の3名であり、監査業務に係る補助者（公認会計士5名、その他2名）とともに監査業務を行っております。会計監査人は、監査等委員会と年間監査計画の確認と監査結果の報告を行い、また、経営者や監査等委員会と適宜情報・意見交換等を行う体制としております。なお、継続監査年数が7年以内のため、年数の記載を省略しております。

d．内部監査、監査等委員会監査並びに会計監査の相互提携

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

社外取締役

当社では、社外取締役を2名（何れも監査等委員である取締役）選任することで、経営監督機能の強化及び経営の透明性、適正性の確保を図っております。社外取締役の選任にあたり、法令遵守・経営管理に対する監査に必要な知識と経験を有し、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できることを基本的な考え方としております。

社外取締役田中淳氏は田中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64,000株を保有しております。当社と田中淳氏の間に当社の株式の保有以外、人的関係、資本的關係又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

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

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員 の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く)	100,200	100,200	-	-	-	3
監査役及び取締役 (監査等委員) (社外監査役及び 社外取締役を除く)	4,800	4,800	-	-	-	1
社外役員	5,700	5,700	-	-	-	3

b. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

c. 使用人兼務役員の使用人給与

該当事項はありません。

d. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社の役員報酬等は、基本報酬と賞与により構成しており、その総額を株主総会において定めております。基本報酬については、株主総会で決議された総額の範囲内において、取締役会決議により決定しております。賞与については、基本報酬を基に、一定の算定式及び業績に応じて決定しております。なお、当社には役員退職慰労金制度はございません。

株式の保有状況

a. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 1銘柄
貸借対照表計上額の合計額 96千円

b. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、貸借対照表計上額が資本金の100分の1を超える銘柄

該当事項はありません。

取締役の定数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く)は8名以内、監査等委員である取締役は、5名以内とする旨を定款で定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、また、その選任決議は累積投票によらない旨、定款で定めております。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

a. 剰余金の配当等の決定機関

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

b. 取締役等の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、監査業務の内容等を勘案した上で、監査等委員会の同意を得て決定することとしております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に適確に対応するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また当該基準機構及びその他の会計に関する専門機関が実施する研修にも参加しております。

1【連結財務諸表等】
 (1)【連結財務諸表】
 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,159,595	3,976,953
売掛金	204,062	221,472
販売用不動産	405,841	-
繰延税金資産	62,885	77,707
その他	144,789	254,384
貸倒引当金	15,550	27,159
流動資産合計	4,961,625	4,503,357
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,209,596	3,210,100
減価償却累計額	1,177,213	1,256,735
建物(純額)	2,032,383	1,953,364
土地	2,589,068	2,589,068
その他	52,818	67,361
減価償却累計額	34,502	41,748
その他(純額)	18,315	25,612
有形固定資産合計	4,639,767	4,568,045
無形固定資産	61,505	55,020
投資その他の資産		
繰延税金資産	21,531	34,522
その他	363,332	331,113
貸倒引当金	51,453	85,259
投資その他の資産合計	333,409	280,376
固定資産合計	5,034,682	4,903,443
資産合計	9,996,308	9,406,800

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	186,165	238,883
1年内返済予定の長期借入金	240,870	246,836
未払法人税等	408,916	429,280
前受金	830,406	1,041,507
その他	667,764	372,791
流動負債合計	2,334,122	2,329,299
固定負債		
長期借入金	1,694,658	1,301,465
長期預り保証金	1,855,364	1,888,403
繰延税金負債	389,529	407,447
固定負債合計	3,939,552	3,597,315
負債合計	6,273,675	5,926,615
純資産の部		
株主資本		
資本金	430,044	465,803
資本剰余金	329,998	365,757
利益剰余金	2,952,032	3,833,065
自己株式	95	1,184,495
株主資本合計	3,711,980	3,480,130
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	118	55
その他の包括利益累計額合計	118	55
新株予約権	10,533	-
純資産合計	3,722,632	3,480,185
負債純資産合計	9,996,308	9,406,800

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	34,854,428	39,146,759
売上原価	31,340,415	35,080,011
売上総利益	3,514,013	4,066,748
販売費及び一般管理費	¹ 1,807,551	¹ 1,939,766
営業利益	1,706,462	2,126,981
営業外収益		
受取利息	904	877
受取手数料	8,360	3,617
その他	1,827	8,094
営業外収益合計	11,092	12,588
営業外費用		
支払利息	5,475	11,520
支払補償費	1,706	-
自己株式取得費用	-	12,918
その他	895	4,305
営業外費用合計	8,077	28,744
経常利益	1,709,477	2,110,825
特別利益		
固定資産売却益	² 31,212	-
特別利益合計	31,212	-
特別損失		
固定資産除却損	³ 5,742	-
特別損失合計	5,742	-
税金等調整前当期純利益	1,734,947	2,110,825
法人税、住民税及び事業税	633,539	723,245
法人税等調整額	4,372	9,862
法人税等合計	637,912	713,382
当期純利益	1,097,035	1,397,443
親会社株主に帰属する当期純利益	1,097,035	1,397,443

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	1,097,035	1,397,443
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10	63
その他の包括利益合計	10	63
包括利益	1,097,045	1,397,379
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,097,045	1,397,379
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27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	369,001	268,955	2,288,837	95	2,926,699
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	61,042	61,042			122,085
剰余金の配当			433,840		433,840
親会社株主に帰属する当期純利益			1,097,035		1,097,035
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	61,042	61,042	663,195	-	785,280
当期末残高	430,044	329,998	2,952,032	95	3,711,980

	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	108	108	28,515	2,955,323
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				122,085
剰余金の配当				433,840
親会社株主に帰属する当期純利益				1,097,035
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10	10	17,981	17,971
当期変動額合計	10	10	17,981	767,309
当期末残高	118	118	10,533	3,722,632

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：千円）

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

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	其他有価証券 評価差額金	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	118	118	10,533	3,722,632
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				71,517
剰余金の配当				516,410
親会社株主に帰属する当期純利益				1,397,443
自己株式の取得				1,184,400
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	63	63	10,533	10,597
当期変動額合計	63	63	10,533	242,447
当期末残高	55	55	-	3,480,185

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	1,734,947	2,110,825
減価償却費	74,419	110,696
貸倒引当金の増減額(は減少)	18,167	45,415
受取利息及び受取配当金	904	877
支払利息	5,475	11,520
固定資産売却損益(は益)	31,212	-
固定資産除却損	5,742	-
売上債権の増減額(は増加)	69,270	17,409
たな卸資産の増減額(は増加)	208,944	405,841
仕入債務の増減額(は減少)	12,510	52,718
前受金の増減額(は減少)	278,841	211,101
預り保証金の増減額(は減少)	62,212	33,038
その他	47,686	25,964
小計	2,227,165	2,936,906
利息の受取額	844	948
利息の支払額	5,505	11,547
法人税等の支払額	558,098	722,303
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,664,406	2,204,004
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	1,112,268	17,966
有形固定資産の売却による収入	137,979	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	2,134,375	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	316,705
その他	241,170	11,573
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,081,083	323,099
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	200,000
短期借入金の返済による支出	-	223,974
長期借入れによる収入	350,000	800,000
長期借入金の返済による支出	177,743	1,187,227
配当金の支払額	433,314	516,012
株式の発行による収入	104,104	60,984
自己株式の取得による支出	-	1,197,318
財務活動によるキャッシュ・フロー	156,953	2,063,548
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	426,370	182,642
現金及び現金同等物の期首残高	3,733,225	4,159,595
現金及び現金同等物の期末残高	4,159,595	4,342,237

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 5社

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

当連結会計年度において、株式会社JPMCアカデミーを新規設立し連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産

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

貯蔵品

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15～47年

工具、器具及び備品 2～15年

無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 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。

(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しか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)、及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、これによる連結財務諸表に与える影響額はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号平成28年3月28日)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(2) 適用予定日

平成29年1月1日以後開始する連結会計年度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

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」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、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、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10,191千円は、「その他」へ組替えを行っております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動負債」の「未払金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、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、「流動負債」の「未払金」に表示していた460,398千円は、「その他」へ組替えを行っております。

(連結貸借対照表関係)

担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
建物	1,195,182千円	1,145,861千円
土地	2,177,203 "	2,175,678 "
計	3,372,386千円	3,321,540千円

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	240,870千円	246,836千円
長期借入金	1,694,658 "	1,301,465 "
計	1,935,528千円	1,548,301千円

(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 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
給料及び手当	487,889千円	512,920千円
租税公課	250,895 "	264,161 "
貸倒引当金繰入額	20,099 "	45,367 "

2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
建物、土地及びその他(機械及び装置)	30,864千円	- 千円
その他(車両運搬具)	348 "	- "
計	31,212千円	- 千円

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
建物及びその他(工具、器具及び備品)	5,742千円	- 千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	6千円	95千円
組替調整額	- "	- "
税効果調整前	6千円	95千円
税効果額	3 "	32 "
その他有価証券評価差額金	10千円	63千円
その他の包括利益合計	10千円	63千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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)	9,298,400	9,568,800	-	18,867,200

(変動事由の概要)

普通株式の増加数9,568,800株は、株式分割による増加9,298,400株、ストック・オプションの行使による270,400株によるものであります。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	92	92	-	184

(変動事由の概要)

自己株式の増加数92株は、株式分割による増加であります。

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	平成24年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	10,533
合計			-	-	-	-	10,533

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年3月27日 定時株主総会	普通株式	209,211	22.50	平成26年12月31日	平成27年3月30日
平成27年8月12日 取締役会	普通株式	224,628	12.00	平成27年6月30日	平成27年9月11日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	226,404	12.00	平成27年12月31日	平成28年3月31日

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	18,867,200	158,400	-	19,025,600

（変動事由の概要）

普通株式の増加数158,400株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	184	900,000	-	900,184

（変動事由の概要）

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

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成28年3月30日 定時株主総会	普通株式	226,404	12.00	平成27年12月31日	平成28年3月31日
平成28年8月15日 取締役会	普通株式	290,006	16.00	平成28年6月30日	平成28年9月9日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成29年2月20日 取締役会	普通株式	利益剰余金	290,006	16.00	平成28年12月31日	平成29年3月31日

(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 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金	4,159,595千円	3,976,953千円
現金及び現金同等物	4,159,595千円	3,976,953千円

- 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 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

株式の取得により新たに大阪瑠璃株式会社「以下、新規連結子会社」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新規連結子会社株式の取得価額と新規連結子会社取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	144,058千円
固定資産	1,774,896 "
流動負債	134,978 "
固定負債	1,471,376 "
新規連結子会社株式の取得価額	312,600千円
株式取得代金の未払額	312,600 "
新規連結子会社の現金及び現金同等物	134,375 "
差引：新規連結子会社株式取得による収入	134,375千円

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全性の高い預金及び債券等に限定しております。
また、資金調達については銀行等金融機関からの借入による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

営業債務である買掛金及び未払金は、1年以内の支払期日であります。

長期預り保証金は、入居者からお預りした敷金であり、入居者ごとに残高を管理しております。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

売掛金に係る信用リスクは、与信管理規程に沿ってリスク低減を図っております。連結子会社についても、当社グループの債権管理規程に準じて、同様の管理を行っております。投資有価証券のうち、非上場株式については、定期的に発行体（取引先企業）の財務状況を把握しリスクを管理しております。

市場価格の変動リスクの管理

投資有価証券のうち、上場株式については、定期的に時価を把握しリスクを管理しております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

当社グループは、財務部が適時に資金繰り見通しを策定し、当社グループ全体の資金管理を行うほか、安定した調達先の確保等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません((注)2を参照ください)。

前連結会計年度(平成27年12月31日)

(単位:千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,159,595	4,159,595	-
(2) 売掛金	204,062	204,062	-
(3) 買掛金	186,165	186,165	-
(4) 未払法人税等	408,916	408,916	-
(5) 長期借入金()	1,935,528	1,948,099	12,571

1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度（平成28年12月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,976,953	3,976,953	-
(2) 売掛金	221,472	221,472	-
(3) 買掛金	238,883	238,883	-
(4) 未払法人税等	429,280	429,280	-
(5) 長期借入金（ ）	1,548,301	1,548,301	-

1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

（注）1．金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金並びに(2) 売掛金

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

負 債

(3) 買掛金及び(4) 未払法人税等

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

(5) 長期借入金

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

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

（単位：千円）

区分	平成27年12月31日	平成28年12月31日
長期預り保証金	1,855,364	1,888,403

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

(注) 3 . 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度 (平成27年12月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内
現金及び預金	4,159,595	-	-
売掛金	204,062	-	-
合計	4,363,658	-	-

当連結会計年度 (平成28年12月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内
現金及び預金	3,976,953	-	-
売掛金	221,472	-	-
合計	4,198,425	-	-

(注) 4 . 長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度 (平成27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	240,870	240,354	241,304	242,282	190,892	779,823

当連結会計年度 (平成28年12月31日)

(単位: 千円)

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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成27年12月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	128	16	112
債券			
社債	10,063	10,000	63
合計	10,191	10,016	175

(注) 表中の株式の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度(平成28年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. 連結会計年度中に償還されたその他有価証券

前連結会計年度(自平成27年1月1日至平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成28年1月1日至平成28年12月31日)

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

3. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. 費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年5月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社グループ取締役4名 当社グループ監査役2名 当社グループ従業員93名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 800,000
付与日	平成24年5月17日
権利確定条件	付与日(平成24年5月17日)から権利確定日(平成26年5月17日)まで当社グループ、当社グループの子会社又は関連会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員としてのいずれかの地位を有していること。 ただし、当該新株予約権者の退任、または、退職後の権利行使につき正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
対象勤務期間	平成24年5月18日～平成26年5月17日
権利行使期間	平成26年5月18日～平成28年5月17日

(注) 平成24年10月1日、平成25年4月1日、平成27年1月1日を効力発生日として、それぞれ普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成28年12月31日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年5月16日
権利確定前	
前連結会計年度末(株)	-
付与(株)	-
失効(株)	-
権利確定(株)	-
未確定残(株)	-
権利確定後	
前連結会計年度末(株)	158,400
権利確定(株)	-
権利行使(株)	158,400
失効(株)	-
未行使残(株)	-

(注) 平成24年10月1日、平成25年4月1日、平成27年1月1日を効力発生日として、それぞれ普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年 5月16日
権利行使価格(円)	385
行使時平均株価(円)	1,818
付与日における公正な評価単価(円)	66.5

(注) 平成24年10月1日、平成25年4月1日、平成27年1月1日を効力発生日として、それぞれ普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法
該当事項はありません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法
将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	29,352千円	26,455千円
未払賞与	14,688 "	16,403 "
前受金	8,842 "	27,042 "
未払法定福利費	1,867 "	2,108 "
貸倒引当金	21,566 "	34,953 "
繰越欠損金	47,089 "	31,943 "
減価償却超過額	39,134 "	37,733 "
資産除去債務費用否認	5,520 "	6,730 "
その他	9,668 "	2,267 "
繰延税金資産小計	177,729千円	185,638千円
評価性引当額	6,876千円	7,968千円
繰延税金資産合計	170,853千円	177,669千円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	56千円	24千円
固定資産評価差額	475,674 "	472,863 "
その他	234 "	- "
繰延税金負債合計	475,966千円	472,887千円
繰延税金資産(負債)純額	305,112千円	295,217千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の変更等による影響

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の32.26%から平成29年1月1日に開始する連結会計年度及び平成30年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については30.86%、平成31年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については30.62%に変更されております。なお、この変更による影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

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

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

(賃貸等不動産関係)

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

平成27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164,514千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、建物(土地、その他を含む)の売却益は30,864千円であります。

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

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

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	2,195,253	4,589,600
	期中増減額	2,394,346	74,812
	期末残高	4,589,600	4,514,787
期末時価		4,732,000	4,752,000

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は新規連結に伴う子会社の保有する賃貸用不動産(1,774,015千円)、賃貸用不動産の購入によるもの(1,079,405千円)、主な減少額は販売用不動産への振替(405,841千円)、建物(土地、その他を含む)の売却によるもの(86,797千円)であります。当連結会計年度の主な減少額は減価償却費(74,977千円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産評価額を基準としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため記載していません。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため記載していません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人等に限る）等

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

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

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人等に限る）等

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27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	議決権等の披 所有割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社 ムトウエン タープライ ズ	横浜市 神奈川区	1,000	不動産 賃貸業	直接 25.23	役員の兼任 賃貸用不動 産の管理	賃貸用不動 産の売買仲 介	45,775	-	-

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

(注) 1. 株式会社ムトウエンタープライズは、当社代表取締役武藤英明及びその近親者が議決権の過半数を保有しております。

2. 上記取引のうち取引金額には消費税等は含んでおりません。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 自己株式の取得につきましては、平成27年12月24日開催の取締役会決議に基づき、公開買付の方法により、買付価格を普通株式1株につき1,316円にて行っております。

(2) 賃貸用不動産の売買仲介については、一般の取引条件と同様に決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	196円75銭	192円01銭
1株当たり当期純利益金額	58円69銭	76円74銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	57円92銭	76円59銭

(注) 算定上の基礎

1. 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	3,722,632	3,480,185
普通株式に係る純資産額(千円)	3,712,099	3,480,185
差額の主な内訳(千円)	10,533	-
(新株予約権)	(10,533)	(-)
普通株式の発行済株式数(株)	18,867,200	19,025,600
普通株式の自己株式数(株)	184	900,184
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	18,867,016	18,125,416

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

項目	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
連結損益計算書上の親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,097,035	1,397,443
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)	1,097,035	1,397,443
普通株式の期中平均株式数(株)	18,692,322	18,210,387
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(株)		
新株予約権	249,161	36,028
普通株式増加数(株)	249,161	36,028
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

株式給付信託(J-ESOP)の導入に伴う第三者割当による自己株式の処分

当社は、平成29年2月13日開催の取締役会において、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、本制度の導入に際して締結され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。)を導入すること、本信託の設定時期並びに当社が保有する自己株式900,184株のうち70,000株を資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)(本信託の受託者たるみずほ信託銀行株式会社から再信託を受けた再信託受託者)へ第三者割当により処分することを決議いたしました。

1. 本制度の目的

本制度は、当社の株価や業績と従業員の処遇の連動性をより高めることにより、当社の株価及び業績向上に向けた従業員の意欲や士気を高め、もって中長期的な企業価値向上を図ることを目的として導入いたします。

2. 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従業員に対して当社株式を給付する仕組みで、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を取得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いたします。本制度において従業員に給付する当社株式は、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いたします。

3. 本信託の主な内容

- | | |
|-------------|---|
| (1) 信託の種類 | 金銭信託以外の金銭の信託(他益信託) |
| (2) 信託の目的 | 株式給付規程に基づき当社株式等の財産を受益者に給付すること |
| (3) 委託者 | 当社 |
| (4) 受託者 | みずほ信託銀行株式会社
(再信託受託者:資産管理サービス信託銀行株式会社) |
| (5) 受益者 | 株式給付規程の定めにより財産給付を受ける権利が確定した者 |
| (6) 信託契約日 | 平成29年3月1日 |
| (7) 信託設定日 | 平成29年3月1日 |
| (8) 信託の期間 | 信託設定日から信託の終了まで
(信託の終了日は定められておらず、本制度が継続する限り信託も継続いたします。) |
| (9) 当初信託金額 | 90,650千円 |
| (10) 信託管理人 | 当社の従業員 |
| (11) 議決権の行使 | 信託管理人の指図に従い受託者が議決権を行使 |
| (12) 株式の取得 | 当社の自己株式処分の第三者割当により取得 |

4. 第三者割当による自己株式の処分

- | | |
|-------------|------------------------|
| (1) 処分株式数 | 普通株式70,000株 |
| (2) 処分価額 | 1株につき金1,295円 |
| (3) 処分価額の総額 | 90,650千円 |
| (4) 処分方法 | 第三者割当の方法による |
| (5) 処分先 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口) |
| (6) 払込期日 | 平成29年3月1日 |

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
1年内返済予定の長期借入金	240,870	246,836	0.28	-
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を除く)	1,694,658	1,301,465	0.28	平成30年～48年
合計	1,935,528	1,548,301	-	-

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

2. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額は次のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	246,836	246,836	194,441	39,996	573,356

【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)	9,922,859	19,610,429	29,370,016	39,146,759
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	591,344	1,092,594	1,610,861	2,110,825
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(千円)	388,876	718,630	1,055,983	1,397,443
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	21.01	39.28	57.90	76.74

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	21.01	18.24	18.61	18.84

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,681,099	3,446,604
売掛金	195,179	1,249,390
販売用不動産	405,841	-
貯蔵品	6,823	8,406
前払費用	34,579	36,070
繰延税金資産	50,299	64,325
未収入金	1,49,160	1,44,566
関係会社短期貸付金	34,707	83,507
その他	1,70,492	1,56,676
貸倒引当金	17,162	18,926
流動資産合計	4,511,021	3,970,621
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,138,801	2,133,003
工具、器具及び備品	16,613	13,504
土地	2,146,437	2,146,437
その他	-	11,015
有形固定資産合計	2,863,853	2,825,960
無形固定資産		
ソフトウェア	37,896	43,677
ソフトウェア仮勘定	17,922	6,493
その他	268	268
無形固定資産合計	56,087	50,439
投資その他の資産		
関係会社株式	422,600	442,600
長期貸付金	28,664	17,315
関係会社長期貸付金	138,828	996,471
破産更生債権等	64,092	98,547
長期前払消費税等	58,132	43,859
繰延税金資産	21,550	33,206
敷金及び保証金	1,160,125	137,234
その他	43,581	18,015
貸倒引当金	51,301	85,107
投資その他の資産合計	886,275	1,702,144
固定資産合計	3,806,215	4,578,544
資産合計	8,317,236	8,549,166

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 184,016	1 248,380
1年内返済予定の長期借入金	2 206,840	2 246,836
未払金	1 430,065	1 163,785
未払費用	59,913	73,422
未払法人税等	330,714	396,052
未払消費税等	26,597	83,149
前受金	1 818,072	1 917,112
預り金	1 37,005	1 42,158
流動負債合計	2,093,225	2,170,897
固定負債		
長期借入金	2 774,965	2 1,301,465
長期預り保証金	1,840,279	1,873,608
固定負債合計	2,615,244	3,175,073
負債合計	4,708,470	5,345,970
純資産の部		
株主資本		
資本金	430,044	465,803
資本剰余金		
資本準備金	329,998	365,757
資本剰余金合計	329,998	365,757
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,838,165	3,556,075
利益剰余金合計	2,838,165	3,556,075
自己株式	95	1,184,495
株主資本合計	3,598,113	3,203,140
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	118	55
評価・換算差額等合計	118	55
新株予約権	10,533	-
純資産合計	3,608,766	3,203,195
負債純資産合計	8,317,236	8,549,166

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	1 34,488,029	1 38,671,252
売上原価	1 31,339,458	1 35,051,003
売上総利益	3,148,571	3,620,249
販売費及び一般管理費	1, 2 1,628,365	1, 2 1,746,719
営業利益	1,520,205	1,873,529
営業外収益		
受取利息	887	1 2,812
受取手数料	1 11,540	1 6,730
その他	1,638	3,253
営業外収益合計	14,066	12,795
営業外費用		
支払利息	5,475	5,277
支払補償費	1,706	-
自己株式取得費用	-	12,918
その他	895	3,787
営業外費用合計	8,077	21,982
経常利益	1,526,194	1,864,342
特別利益		
固定資産売却益	1, 3 27,332	-
特別利益合計	27,332	-
税引前当期純利益	1,553,527	1,864,342
法人税、住民税及び事業税	554,532	655,673
法人税等調整額	10,889	25,650
法人税等合計	565,421	630,022
当期純利益	988,105	1,234,320

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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		28,769,723	91.8	32,049,265	91.5
2 管理料		1,081,359	3.5	1,159,853	3.3
3 その他経費		1,018,373	3.2	1,158,897	3.3
不動産売上原価合計		30,869,455	98.5	34,368,016	98.1
その他の原価					
1 工事原価		204,820	0.7	214,864	0.6
2 その他原価		265,183	0.8	468,122	1.3
その他の原価合計		470,003	1.5	682,987	1.9
売上原価合計		31,339,458	100.0	35,051,003	100.0

その他経費は主に新規入居者募集に係る広告料であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	369,001	268,955	268,955	2,283,900	2,283,900	95	2,921,762
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	61,042	61,042	61,042				122,085
剰余金の配当				433,840	433,840		433,840
当期純利益				988,105	988,105		988,105
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	61,042	61,042	61,042	554,265	554,265	-	676,351
当期末残高	430,044	329,998	329,998	2,838,165	2,838,165	95	3,598,113

	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	108	108	28,515	2,950,386
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				122,085
剰余金の配当				433,840
当期純利益				988,105
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10	10	17,981	17,971
当期変動額合計	10	10	17,981	658,379
当期末残高	118	118	10,533	3,608,766

当事業年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	430,044	329,998	329,998	2,838,165	2,838,165	95	3,598,113
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	35,758	35,758	35,758				71,517
剰余金の配当				516,410	516,410		516,410
当期純利益				1,234,320	1,234,320		1,234,320
自己株式の取得						1,184,400	1,184,400
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	35,758	35,758	35,758	717,909	717,909	1,184,400	394,973
当期末残高	465,803	365,757	365,757	3,556,075	3,556,075	1,184,495	3,203,140

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	118	118	10,533	3,608,766
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				71,517
剰余金の配当				516,410
当期純利益				1,234,320
自己株式の取得				1,184,400
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	63	63	10,533	10,597
当期変動額合計	63	63	10,533	405,570
当期末残高	55	55	-	3,203,195

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 . 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

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

貯蔵品

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

2 . 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15～46年

工具、器具及び備品 2～15年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

3 . 引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

4 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) 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。

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。
なお、これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

当該表示方法の変更により影響を受ける主な項目に係る前事業年度における金額は以下のとおりです。

(貸借対照表)

前事業年度において、有形固定資産の各資産科目に対する控除科目として独立掲記しておりました「減価償却累計額」は、当事業年度より各資産科目の金額から直接控除し、その控除残高を当該各資産の金額として表示しています。

この結果、前事業年度の貸借対照表において「有形固定資産」に表示しておりました「建物」1,480,252千円、「減価償却累計額」97,450千円は「建物」1,382,801千円として、「工具、器具及び備品」49,446千円、「減価償却累計額」32,833千円は「工具、器具及び備品」16,613千円として組み替えております。

前事業年度において、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、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」に表示しておりました「投資有価証券」10,191千円は、「その他」43,581千円として組み替えております。

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「売上高」の「不動産収入」、「加盟店からの収入」、並びに「その他の収入」は、当事業年度より「売上高」として一括掲記しております。

この結果、前事業年度の損益計算書において「売上高」に表示しておりました「不動産収入」33,168,324千円、「加盟店からの収入」583,775千円、並びに「その他の収入」735,929千円は、「売上高」34,488,029千円として組み替えております。

前事業年度において、独立掲記しておりました「売上原価」の「不動産売上原価」、「その他の原価」は、当事業年度より「売上原価」として一括掲記表示しております。

この結果、前事業年度の損益計算書において「売上原価」に表示しておりました「不動産売上原価」30,869,455千円、「その他の原価」470,003千円は、「売上原価」31,339,458千円として組み替えております。

(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 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
短期金銭債権	26,433千円	57,696千円
長期金銭債権	8,240 "	"
短期金銭債務	15,652 "	46,724 "

2 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
建物	553,432千円	532,630千円
土地	1,051,047 "	1,051,047 "
計	1,604,480千円	1,583,678千円

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	206,840千円	206,840千円
長期借入金	774,965 "	571,458 "
計	981,805千円	778,298千円

(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 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業取引(収入分)	7,709千円	249,473千円
営業取引(支出分)	51,969 "	110,598 "
営業取引以外(収入分)	3,180 "	5,894 "
営業取引以外(支出分)	3,879 "	"

2 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
貸倒引当金繰入額	21,018千円	35,522千円
給料及び手当	420,793 "	384,778 "
租税公課	248,875 "	250,866 "
減価償却費	32,356 "	33,362 "
およその割合		
販売費	9.6 %	7.7 %
一般管理費	90.4 "	92.3 "

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
建物、土地及びその他(機械及び装置)	26,984千円	千円
その他(車両運搬具)	348 "	"
計	27,332千円	千円

前事業年度における建物、土地及びその他(機械及び装置)に係る固定資産売却益26,984千円は関係会社に対する仲介手数料3,879千円を控除した金額であります。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成27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422,600千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成28年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式442,600千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	22,782千円	23,535千円
未払賞与	12,480 "	14,214 "
未払法定福利費	1,588 "	1,816 "
貸倒引当金	22,114 "	31,900 "
資産除去債務費用否認	5,423 "	6,652 "
前受金	5,641 "	18,660 "
その他	1,874 "	776 "
繰延税金資産合計	71,905千円	97,556千円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	56千円	24千円
繰延税金負債合計	56千円	24千円
繰延税金資産純額	71,849千円	97,531千円

2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

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

3.法人税等の変更等による影響

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前事業年度の32.26%から平成29年1月1日に開始する事業年度及び平成30年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については30.86%、平成31年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については30.62%に変更されております。なお、この変更による影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

株式給付信託(J-ESOP)の導入に伴う第三者割当による自己株式の処分

当社は、平成29年2月13日開催の取締役会において、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、本制度の導入に際して締結され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。)を導入すること、本信託の設定時期並びに当社が保有する自己株式900,184株のうち70,000株を資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)(本信託の受託者たるみずほ信託銀行株式会社から再信託を受けた再信託受託者)へ第三者割当により処分することを決議いたしました。

1. 本制度の目的

本制度は、当社の株価や業績と従業員の処遇の連動性をより高めることにより、当社の株価及び業績向上に向けた従業員の意欲や士気を高め、もって中長期的な企業価値向上を図ることを目的として導入いたします。

2. 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従業員に対して当社株式を給付する仕組みで、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を取得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いたします。本制度において従業員に給付する当社株式は、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いたします。

3. 本信託の主な内容

- | | |
|-------------|---|
| (1) 信託の種類 | 金銭信託以外の金銭の信託(他益信託) |
| (2) 信託の目的 | 株式給付規程に基づき当社株式等の財産を受益者に給付すること |
| (3) 委託者 | 当社 |
| (4) 受託者 | みずほ信託銀行株式会社
(再信託受託者:資産管理サービス信託銀行株式会社) |
| (5) 受益者 | 株式給付規程の定めにより財産給付を受ける権利が確定した者 |
| (6) 信託契約日 | 平成29年3月1日 |
| (7) 信託設定日 | 平成29年3月1日 |
| (8) 信託の期間 | 信託設定日から信託の終了まで
(信託の終了日は定められておらず、本制度が継続する限り信託も継続いたします。) |
| (9) 当初信託金額 | 90,650千円 |
| (10) 信託管理人 | 当社の従業員 |
| (11) 議決権の行使 | 信託管理人の指図に従い受託者が議決権を行使 |
| (12) 株式の取得 | 当社の自己株式処分の第三者割当により取得 |

4. 第三者割当による自己株式の処分

- | | |
|-------------|------------------------|
| (1) 処分株式数 | 普通株式70,000株 |
| (2) 処分価額 | 1株につき金1,295円 |
| (3) 処分価額の総額 | 90,650千円 |
| (4) 処分方法 | 第三者割当の方法による |
| (5) 処分先 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口) |
| (6) 払込期日 | 平成29年3月1日 |

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区 分	資産の 種 類 (千円)	当 期 首 残 高 (千円)	当 期 増 加 額 (千円)	当 期 減 少 額 (千円)	当 期 償 却 額 (千円)	当 期 末 残 高 (千円)	減 価 償 却 累 計 額 (千円)
有形 固定資産	建物	1,382,801	705		46,503	1,337,003	143,544
	工具、器具及び備品	16,613	3,836		6,945	13,504	37,772
	土地	1,464,437				1,464,437	
	その他		13,215		2,200	11,015	2,200
	計	2,863,853	17,757		55,650	2,825,960	183,517
無形 固定資産	ソフトウェア	37,896	25,452		19,671	43,677	70,251
	ソフトウェア仮勘定	17,922	4,172	15,601		6,493	
	その他	268				268	
	計	56,087	29,625	15,601	19,671	50,439	70,251

【引当金明細表】

区 分	当 期 首 残 高 (千円)	当 期 増 加 額 (千円)	当 期 減 少 額 (千円)	当 期 末 残 高 (千円)
貸倒引当金	68,463	76,110	40,540	104,033

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 (ホームページ登記アドレス: http://www.jpnc.jp/)
株主に対する特典	-

(注) 当社株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができないものと定款で定めております。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第14期（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

平成28年3月31日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年3月31日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第15期第1四半期（自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日）

平成28年5月9日関東財務局長に提出。

事業年度 第15期第2四半期（自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日）

平成28年8月15日関東財務局長に提出。

事業年度 第15期第3四半期（自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日）

平成28年11月14日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書

平成28年3月31日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29年 3月31日

日本管理センター株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 井 上 司

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 田 嗣 也

指定社員
業務執行社員 公認会計士 太 田 裕 士

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本管理センター株式会社の平成28年1月1日から平成28年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本管理センター株式会社及び連結子会社の平成28年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、日本管理センター株式会社の平成28年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、日本管理センター株式会社が平成28年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成29年3月31日

日本管理センター株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 井 上 司

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 田 嗣 也

指定社員
業務執行社員 公認会計士 太 田 裕 士

監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本管理センター株式会社の平成28年1月1日から平成28年12月31日までの第15期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本管理センター株式会社の平成28年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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

- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータは監査の対象には含まれていません。