

【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28年3月31日

【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)

【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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成23年12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
売上高 (千円)			26,847,022	29,992,878	34,854,428
経常利益 (千円)			1,038,204	1,311,532	1,709,477
当期純利益 (千円)			635,572	789,515	1,097,035
包括利益 (千円)			634,979	789,508	1,097,045
純資産額 (千円)			2,333,028	2,955,323	3,722,632
総資産額 (千円)			5,073,190	6,905,766	9,996,308
1株当たり純資産額 (円)			125.46	157.38	196.75
1株当たり当期純利益金額 (円)			34.95	43.06	58.69
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
自己資本比率 (%)			45.2	42.4	37.1
自己資本利益率 (%)			30.5	30.3	33.0
株価収益率 (倍)			14.8	29.5	24.9
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
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
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)			218,053	606,151	156,953
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
従業員数 〔外、平均臨時 雇用人員〕 (名)			93 〔24〕	105 〔24〕	107 〔30〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 平成25年4月1日付け及び平成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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成23年12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
売上高 (千円)	19,543,516	23,551,809	26,806,384	29,941,446	34,488,029
経常利益 (千円)	611,949	854,297	1,040,756	1,296,878	1,526,194
当期純利益 (千円)	341,892	489,303	642,709	777,442	988,105
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)					
資本金 (千円)	274,546	290,956	295,398	369,001	430,044
発行済株式総数 (株)	1,045,300	4,535,200	9,135,200	9,298,400	18,867,200
純資産額 (千円)	1,568,425	1,891,922	2,340,164	2,950,386	3,608,766
総資産額 (千円)	3,603,623	4,148,603	5,078,423	6,895,387	8,317,236
1株当たり純資産額 (円)	93.78	103.40	125.85	157.12	190.72
1株当たり配当額 (1株当たり 中間配当額) (円)	120.00 ()	45.00 (20.00)	28.00 (12.50)	40.00 (17.50)	24.00 (12.00)
1株当たり当期 純利益金額 (円)	22.82	27.90	35.34	42.40	52.86
潜在株式調整後 1株当たり当期 純利益金額 (円)	20.41	26.87	34.86	41.67	52.17
自己資本比率 (%)	43.5	45.2	45.3	42.4	43.3
自己資本利益率 (%)	25.6	28.4	33.2	29.8	30.3
株価収益率 (倍)	11.9	17.2	14.7	29.9	27.6
配当性向 (%)	32.9	40.3	39.6	47.2	45.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	610,237	742,389			
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	654,080	184,710			
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	105,547	207,392			
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,559,787	2,279,494			
従業員数 〔外、平均臨時 雇用人員〕 (名)	79 〔13〕	90 〔15〕	87 〔22〕	97 〔22〕	94 〔27〕

- (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期及び第14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期までの持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
4. 平成23年12月期の1株当たり配当額120円には、上場記念配当20円を含んでおります。
5. 平成24年12月期の1株当たり配当額45円には、上場記念配当5円を含んでおります。
6. 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。
7. 第11期より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

当社は、平成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10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
平成15年 7月	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
平成15年12月	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
平成17年 1月	大都市圏に限定したSSL85（基準賃料の85%を保証）及びSSL90（基準賃料の90%を保証）をリリース
平成17年11月	本社を東京都中央区八丁堀に移転
平成18年 1月	リフォームパートナー（賃貸住宅のリフォームのみを受注するパートナー）取扱い開始
平成18年 7月	賃貸住宅向けブロードバンドサービス「JPMCヒカリ」のサービス提供を開始
平成18年10月	名古屋市中区に名古屋支店を開設
平成20年 1月	札幌市東区に札幌営業所を開設
平成20年 4月	事業拡大に伴い大阪支店を関西支社に改組
平成20年 9月	フローリング調塩ビタイル「フローリングそっくりさん」販売開始
平成20年11月	シルバーパートナー（高齢者住宅の建築を受注するパートナー）取扱い開始
平成21年 1月	広島市南区に広島支店を開設
平成21年 4月	仙台市宮城野区に仙台支店を開設
平成21年 6月	事業拡大に伴い名古屋支店を中部支社に改組
平成22年 1月	西日本支社を九州支社と改称
平成23年 4月	事業拡大に伴い札幌営業所を札幌支店に改組
平成23年10月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
平成24年 3月	都市部を中心に自由設計型サブリース「ハイパーサブリース」の取扱い開始
平成24年 7月	事業拡大に伴い札幌支店を北海道支社に改組
平成24年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成25年 1月	東京都江東区に100%出資の子会社、株式会社JPMCエージェンシー設立
平成25年 8月	本社を東京都千代田区丸の内に移転
平成26年 9月	東京証券取引所市場第一部に上場
平成26年10月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCアセットマネジメント設立
平成27年 1月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCファイナンス設立
平成27年12月	大阪瑠珈株式会社を株式取得により完全子会社化

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

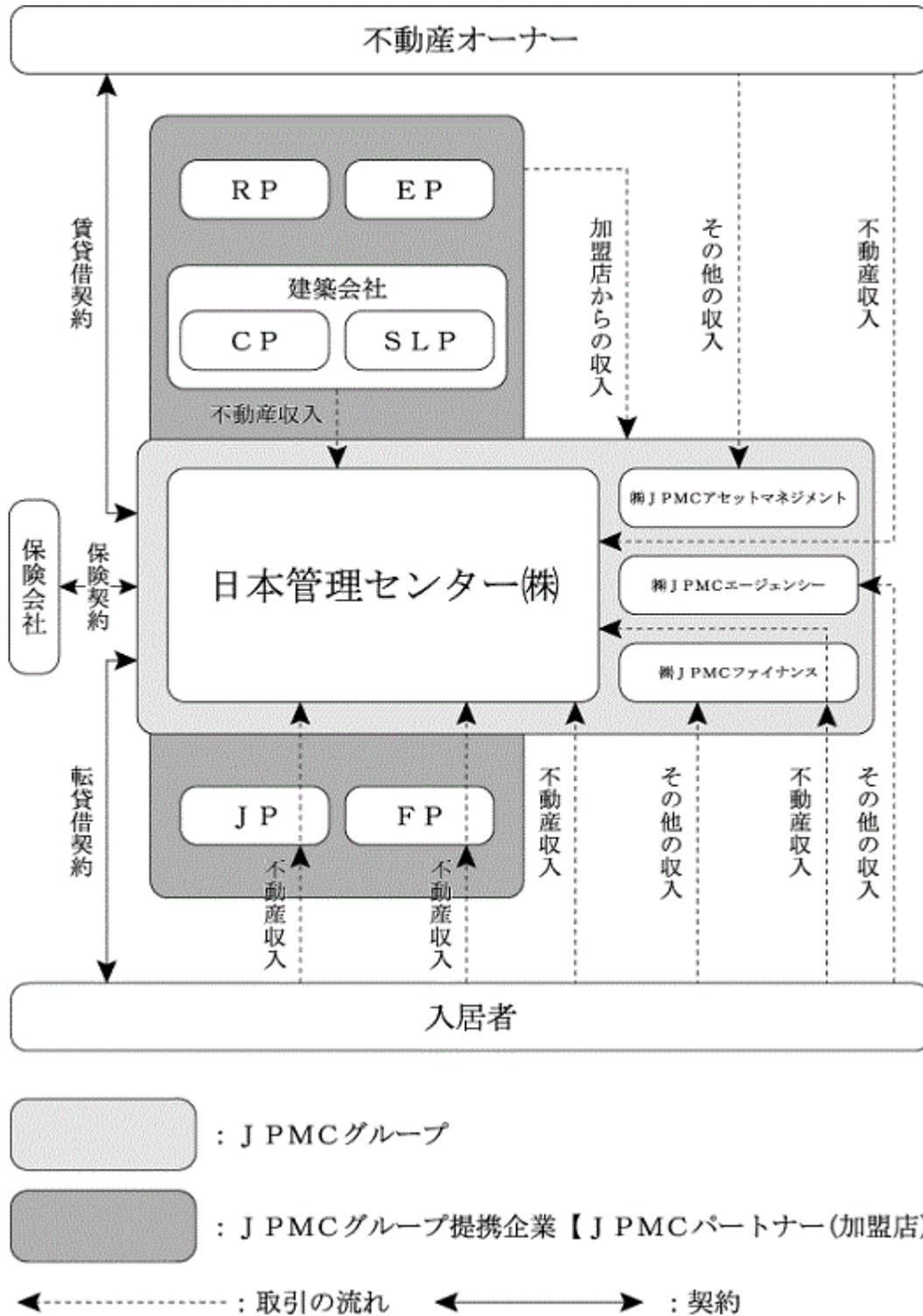
(平成27年12月31日現在)

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。

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並びに管理を行っております。

(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、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。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社JPMCエージェンシー	東京都江東区	20,000	不動産賃貸の斡 旋、仲介並びに 管理	100.00	当社借上物件及び保有 物件の賃貸仲介・管理 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	大阪市西淀川区	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。
(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	(25.23)	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27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	107 〔 30 〕

- (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ありません。

(2) 提出会社の状況

平成27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)
94〔 27 〕	32.3	3.9	4,934

- (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ありません。

(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 【業績等の概要】

(1) 業績

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

当連結会計年度におけるわが国経済は、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略を柱とする経済財政政策の推進により、雇用・所得環境が改善し、原油価格の低下等により交易条件が改善する中で、緩やかな回復基調が続いています。ただし、中国を始めとする新興国経済の景気減速の影響等もあり、輸出が弱含み、個人消費及び民間設備投資の回復に遅れがみられます。

当社グループの事業領域である不動産・住宅業界においては、相続税対策や資産運用の需要もあり賃貸住宅建設は引き続き堅調であると見込まれるほか、国土交通省では新たな取り組みとして宅地建物取引業の重要事項説明について「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験」が開始され、当社グループでは株式会社JPMCエージェンシーが登録事業者として参加しました。

このような経済状況のもと、「JPMCグループ中期経営計画」の2年目となる平成27年12月期の当社グループは、テーマを「NEXT STAGE」、スローガンを「自分を変えよう！自分が変えよう！」として役員社員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、進学や転勤が重なり転居が増加する1月から3月に入居需要が集中するため、より一層の入居促進に努め入居率の向上を図りました。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、金融機関等との業務提携や各種セミナーを開催した結果、管理戸数も順調に推移しています。

また、当社グループの今後の更なる成長の柱とすべく、新しい取り組みにも挑戦しました。新しい取り組みの例には、株式会社JPMCファイナンスの設立（貸金業、家賃の滞納保証事業によるファイナンスニーズへの対応）、大阪珪瑯株式会社の株式取得（M&Aの活用による収益不動産の売却ニーズへの対応）及び民泊サービス参入に向けた専用サイトの開設（入居率の向上、空家対策）があります。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高34,854,428千円（前期比16.2%増）、営業利益1,706,462千円（同28.5%増）、経常利益1,709,477千円（同30.3%増）、当期純利益1,097,035千円（同39.0%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66,275戸（前期末比9,456戸増）となり、不動産収入は33,220,289千円（前期比17.2%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獲得をはかることができました。

この結果、当連結会計年度におきまして、建築系パートナー607社（前期末比15社増）、不動産系パートナー638社（同61社増）、介護系パートナー39社（同13社増）となり加盟店からの収入は584,175千円（前期比20.6%増）となりました。

（その他の収入）

その他の収入につきましてはブロードバンド事業（JPMCヒカリ売上）、イーベスト事業（収益不動産売買仲介業）及び不動産の販売収入は、順調に推移いたしました。

この結果、その他の収入は1,049,963千円（前期比9.5%減）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426,370千円増加し、当連結会計年度末には4,159,595千円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、1,664,406千円の収入（前連結会計年度は、1,765,897千円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,734,947千円、前受金の増加額278,841千円、たな卸資産の減少額208,944千円、法人税等の支払が558,098千円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、1,081,083千円の支出（前連結会計年度は、81,102千円の収入）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入137,979千円、有形固定資産の取得による支出1,112,268千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、156,953千円の支出（前連結会計年度は、606,151千円の収入）となりました。これは主に、長期借入れによる収入350,000千円、配当金の支払額433,314千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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
	仕入高(千円)	前期比(%)
不動産売上原価	30,874,643	117.3
その他の原価	465,771	61.3
合計	31,340,415	115.8

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
	販売高(千円)	前期比(%)
不動産収入	33,220,289	117.2
加盟店からの収入	584,175	120.6
その他の収入	1,049,963	90.5
合計	34,854,428	116.2

(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) 人材の確保及び育成

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

(2) 持続的成長のための事業基盤の強化

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

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

また、借上対象に高齢者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への資金調達が困難になった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

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。

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、また、契約更新時に更新料を設定しているケースがあります。礼金とは入居時に賃借人から受領する金銭で、退居時においても返還しないものをいいます。敷引金とは入居時に賃借人から差し入れられる敷金のうち一定割合を退去時においても返還しないことを予め定めておくもので、礼金に似た性格を有しております。更新料は契約更新時に賃借人から受領するものですが、事務手数料名目で受領するものとは異なるものです。

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

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、不動産賃貸管理事業において不動産オーナー及び入居者の個人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・賃貸管理会社等に対し、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。また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）。また、新築物件については、SSLを活用して営業活動を行ったことにより物件の建築工事を受注した対価としてCP・SLPより初期手数料を徴収しております。

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

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

加盟店からの収入について

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

加盟店からの収入については会計上の売上原価が計上されないため、売上高全体に占める加盟店からの収入の割合と比較して売上総利益全体に占める加盟店からの収入の割合は相対的に高いものとなっております。したがって、加入金売上の変動による影響は売上総利益でより大きく現れることとなります。当社グループは今後もパートナー数の拡大を図っていく方針であります。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、賃貸管理会社等のなかには経営資源上の制約等の理由により、それができない企業も多く存在します。そのような企業が不動産オーナーに対する営業提案の場面において大手企業と競合することとなった場合、場合によっては提案内容面で対等な競争ができないケースがあります。当社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一定の条件の下、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、平成27年12月期末において固定資産（土地・建物）として11件4,589,600千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	「ふるさば」名称使用並びに「ふるさばシステム」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。

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

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

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

売上高

管理物件戸数の拡大に加え、収益性を重視し入居率向上を図った結果、当連結会計年度の売上高は前連結会計年度に比べ16.2%増加し34,854,428千円となりました。

営業利益

入居率向上による収益性の向上及びイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）等が売上総利益率を向上させ、また、売上高の伸びに比べ販売費及び一般管理費が増加しなかった結果、当連結会計年度の営業利益は前連結会計年度に比べ28.5%増加し1,706,462千円となりました。

経常利益

上記の営業利益が増加した結果、当連結会計年度の経常利益は前連結会計年度に比べ30.3%増加し1,709,477千円となりました。

当期純利益

特別利益で固定資産の売却益31,212千円を計上し、また、法人税等合計が前連結会計年度に比べ22.2%増加し637,912千円計上した結果、当連結会計年度の当期純利益は前連結会計年度に比べ39.0%増加し1,097,035千円となりました。

(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「ウェルネス」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。おかげさまである一定の評価を頂戴することができ、当連結会計年度末の管理戸数は前期末より9,456戸増加し66,275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ーベスト事業（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

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】

当連結会計年度については、事業の拡大、業務の効率化などを目的とした総額1,112,268千円の設備投資を実施いたしました。その主なものは、賃貸用不動産の取得によるものであります。
 なお、当連結会計年度において、所有しておりました賃貸用不動産（前期末帳簿価額93,513千円）を売却しております。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成27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		22,440		15,199	37,640	41 〔 4 〕
関東地区	賃貸用不動産	4	485,340	787,422 (3,193.34)		1,272,762	
中部地区	賃貸用不動産	2	615,563	463,841 (1,943.50)		1,079,405	
関西地区	賃貸用不動産	1	247,840	149,399 (354.81)		397,240	

(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27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	
大阪瑠璃(株)	関西地区	賃貸用不動産	1	647,860	1,126,155 (3,471.54)	1,774,015	

(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27年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28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	18,867,200	18,867,200	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	18,867,200	18,867,200		

(注) 提出日現在発行数には、平成28年3月1日からこの有価証券報告書提出日現在までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成24年5月16日 取締役会決議

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	198	198
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	158,400(注)2	158,400(注)2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	385(注)1、2	同左
新株予約権の行使期間	自平成26年5月18日 至平成28年5月17日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 385 資本組入額 192.5 (注)2	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。 新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みにに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

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

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

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

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

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

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

2. 平成24年10月1日付け、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株を2株に分割しております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成23年1月1日～ 平成23年10月19日 (注) 1	26,700	931,500	9,430	212,617	9,430	112,667
平成23年10月20日 (注) 2	35,000	966,500	25,760	238,377	25,760	138,427
平成23年10月21日～ 平成23年11月25日 (注) 1	49,800	1,016,300	14,825	253,202	14,798	153,225
平成23年11月25日 (注) 3	29,000	1,045,300	21,344	274,546	21,344	174,569
平成24年4月1日 (注) 4	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) 4	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) 4	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) 4	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

(注) 1. 新株予約権の行使によるものです。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 1,600円

引受価額 1,472円

資本組入額 736円

3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,600円

引受価額 1,472円

資本組入額 736円

割当先 S M B C フレンド証券株式会社

4. 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27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)		21	30	63	45	3	3,976	4,138	
所有株式数(単元)		20,296	7,536	70,895	13,356	13	76,535	188,631	4,100
所有株式数の割合(%)		10.76	4.00	37.58	7.08	0.01	40.57	100.00	

(注) 自己株式184株は「個人その他」に1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27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	4,760,000	25.23
株式会社明和不動産	熊本市中央区辛島町4-35	611,000	3.24
MBC開発株式会社	鹿児島県鹿児島市樋之口町1-1	544,000	2.88
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	473,200	2.51
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ィー(常任代理人 香港上海銀行東京支店カスタディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	369,255	1.96
山口 貴弘	東京都新宿区	332,000	1.76
武藤 英明	東京都中央区	330,400	1.75
武井 大	東京都江東区	309,600	1.64
川口 雄一郎	熊本市中央区	288,000	1.53
十河 浩一	千葉県八千代市	282,400	1.50
計		8,299,855	43.99

(注) 平成27年6月4日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、デンバー・インベストメント・アドバイザーズ・エルエルシーが平成27年6月2日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末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。

なお、大量保有報告書の内容は、次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(株)	株券等保有割合(%)
デンバー・インベストメント・アドバイザーズ・エルエルシー	1225 17th Street, 26th Floor, Denver CO 80202, U.S.A	939,100	5.04

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27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 100		
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,863,000	188,630	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 4,100		
発行済株式総数	18,867,200		
総株主の議決権		188,630	

【自己株式等】

平成27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	100		100	0.0
計		100		100	0.0

(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】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。

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

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

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第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		
残存決議株式の総数及び価額の総額	900,100	1,184,531
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0
当期間における取得自己株式	900,000	1,184,400
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	184		900,184	

(注) 当期間における保有自己株式には、平成28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。配当の決定機関は中間配当については取締役会、期末配当は株主総会であります。

平成27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24円(うち、中間配当金12円、期末配当金12円)としております。

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

基準日が平成27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27年8月12日 取締役会決議	224,628	12
平成28年3月30日 定時株主総会決議	226,404	12

(注) 当社は、平成28年3月30日開催の第14回定時株主総会において、会社法第459条第1項に基づき、剰余金の配当等が取締役会決議により行えるよう定款変更しております。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成23年12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
最高(円)	6,100	5,550 3,900 2,429	2,447 1,369	3,005 1,330	2,370
最低(円)	1,570	3,100 2,112 1,340	1,890 781	861 1,210	1,065

- (注) 1. 最高・最低株価は、平成23年10月21日から平成24年12月6日までは大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)における株価を、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。なお、平成23年10月21日付けで大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場いたしましたので、それ以前の株価については、該当事項はありません。
2. 当社は、平成24年4月1日付け、平成24年10月1日付け、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27年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	2,274	2,370	1,520	1,348	1,511	1,570
最低(円)	1,690	1,449	1,177	1,201	1,065	1,394

(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 【役員の状況】

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)アパマンショップネットワーク(現 (株)アパマンショップホールディングス)システム部長 平成13年5月 (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)3	330,400
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)アパマンショップリーシング)入社 平成15年1月 当社入社 平成16年1月 スーパーサブリース営業副本部長兼東日本営業部長 平成16年3月 取締役 スーパーサブリース営業副本部長兼東日本営業部長 平成17年1月 取締役 セールス&マーケティング副本部長兼東日本営業部長 平成17年7月 取締役 セールス&マーケティング副本部長兼第一営業部長 平成18年1月 取締役 セールス&マーケティング副本部長兼第三営業部長 平成19年3月 常務取締役 セールス&マーケティング副本部長 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)3	309,600
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副本部長兼人事総務部長	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 同社取締役管理副本部長兼経営企画室長 平成20年5月 当社入社 財務部長 平成24年1月 執行役員 財務部長 平成25年3月 取締役 執行役員 ファイナンス&アドミニストレーション本部 財務部長 平成27年1月 取締役 上席執行役員ファイナンス&アドミニストレーション副本部長兼財務部長 平成28年1月 取締役 上席執行役員ファイナンス&アドミニストレーション副本部長兼人事総務部長(現任)	(注)3	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)4	
取締役 (監査等委員)		田中 淳 (注)2	昭和47年3月1日生	平成6年4月 朝日監査法人(現 有限責任あずさ監査法人)入所 平成16年12月 バイオワン(株)入社 平成19年7月 田中公認会計士事務所開設 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)4	64,000
取締役 (監査等委員)		園部 洋士 (注)2	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(現任) 平成28年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	16,000
計						860,000

- (注) 1. 平成28年3月30日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社へ移行しました。
2. 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。
3. 監査等委員以外の取締役の任期は、平成28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。
5. 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
6. 当社では、経営の意思決定機能・監督機能と業務執行機能を分離することで、ガバナンスを一層強化するとともに、役員の責任と権限を明確化することを目的として、執行役員制度を導入しております。
なお、平成28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 代表取締役)
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)
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 大阪瑠珈(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 兼 シニアハウス事業部長)
小野 学(執行役員 (株)JPMCアセットマネジメント 代表取締役)
上田 晋也(執行役員 コンサルティング営業本部長 兼 東日本コンサルティング統括部長)

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、長期的かつ安定的な株主価値の向上、企業価値の最大化及び企業経営の健全性を重視した企業活動を目的としております。その実現のために、株主の皆様や不動産オーナー、入居者をはじめ、提携企業、取引先、地域社会、従業員等の各ステークホルダーに対し、賃貸住宅経営を通じて「ウェルス」と「安心・安全・安定」を提供し続けること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

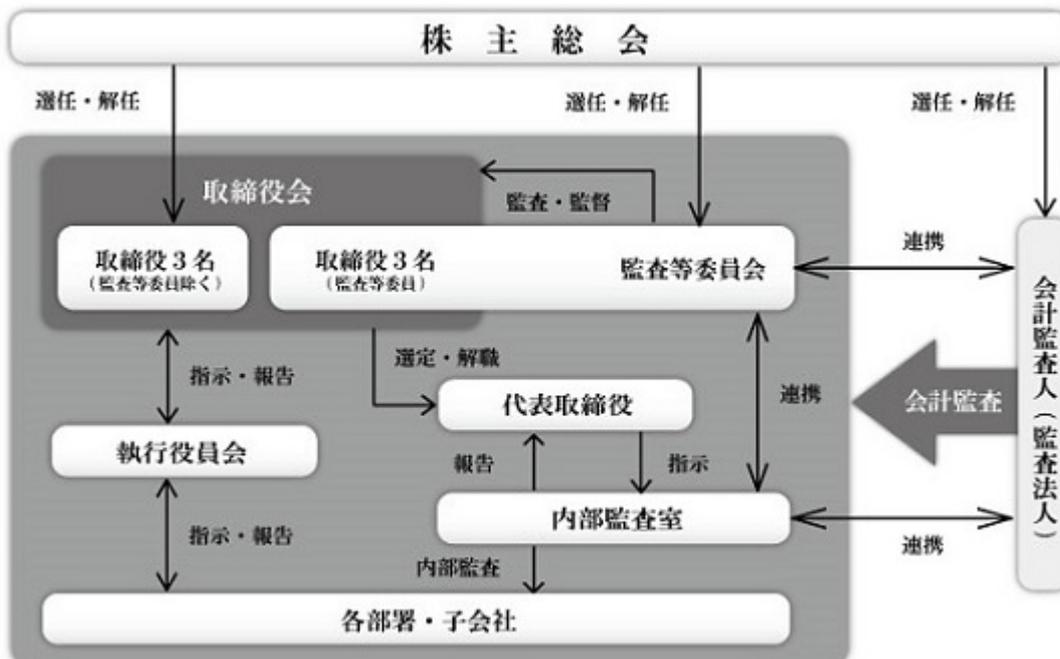
当社は平成28年3月30日開催の第14回定時株主総会の決議において、監査役会設置会社から、監査等委員会設置会社へ移行しました。今後は監査等委員会設置会社としてコーポレート・ガバナンスの一層の強化を図り、企業価値の向上に努めてまいります。

提出日現在における当社の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。

内部監査及び監査等委員会監査及び会計監査の状況

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、中里直記氏の2名であり、監査業務に係る補助者（公認会計士5名、その他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、監査等委員会監査及び会計監査の相互提携

内部監査を実施する内部監査室と監査等委員会は、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は当社の株式の保有以外、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は、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。

役員報酬等

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 (社外取締役を除く)	92,250	92,250				3
監査役 (社外監査役を除く)	5,100	5,100				1
社外役員	7,200	7,200				3

b. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

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 128千円

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、監査役会の同意を得て決定することとしております。

第5 【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。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。

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27年1月1日から平成27年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年1月1日から平成27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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,733,225	4,159,595
売掛金	134,792	204,062
販売用不動産	275,203	2 405,841
繰延税金資産	64,159	62,885
その他	122,284	144,789
貸倒引当金	11,081	15,550
流動資産合計	4,318,583	4,961,625
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 1,084,107	1, 2 3,209,596
減価償却累計額	87,122	1,177,213
建物(純額)	996,984	2,032,383
土地	1 1,229,846	1, 2 2,589,068
その他	97,695	52,818
減価償却累計額	62,780	34,502
その他(純額)	34,915	18,315
有形固定資産合計	2,261,745	4,639,767
無形固定資産	47,305	61,505
投資その他の資産		
投資有価証券	10,185	10,191
繰延税金資産	18,352	21,531
その他	287,348	353,140
貸倒引当金	37,754	51,453
投資その他の資産合計	278,131	333,409
固定資産合計	2,587,182	5,034,682
資産合計	6,905,766	9,996,308

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	198,675	186,165
1年内返済予定の長期借入金	1 90,452	1 240,870
未払金	118,420	460,398
未払法人税等	335,051	408,916
前受金	550,008	830,406
その他	168,910	207,365
流動負債合計	1,461,519	2,334,122
固定負債		
長期借入金	1 719,096	1 1,694,658
長期預り保証金	1,769,827	1,855,364
繰延税金負債	-	389,529
固定負債合計	2,488,923	3,939,552
負債合計	3,950,442	6,273,675
純資産の部		
株主資本		
資本金	369,001	430,044
資本剰余金	268,955	329,998
利益剰余金	2,288,837	2,952,032
自己株式	95	95
株主資本合計	2,926,699	3,711,980
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	108	118
その他の包括利益累計額合計	108	118
新株予約権	28,515	10,533
純資産合計	2,955,323	3,722,632
負債純資産合計	6,905,766	9,996,308

【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26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
売上高	29,992,878	34,854,428
売上原価	27,070,634	31,340,415
売上総利益	2,922,244	3,514,013
販売費及び一般管理費	¹ 1,594,612	¹ 1,807,551
営業利益	1,327,631	1,706,462
営業外収益		
受取利息	1,271	904
受取手数料	8,192	8,360
その他	8,143	1,827
営業外収益合計	17,607	11,092
営業外費用		
支払利息	4,991	5,475
支払補償費	134	1,706
上場関連費用	27,000	-
その他	1,580	895
営業外費用合計	33,706	8,077
経常利益	1,311,532	1,709,477
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	1,311,532	1,734,947
法人税、住民税及び事業税	537,075	633,539
法人税等調整額	15,059	4,372
法人税等合計	522,016	637,912
少数株主損益調整前当期純利益	789,515	1,097,035
当期純利益	789,515	1,097,035

【連結包括利益計算書】

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	789,515	1,097,035
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7	10
その他の包括利益合計	7	10
包括利益	789,508	1,097,045
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	789,508	1,097,045
少数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26年1月1日 至 平成26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	295,398	195,352	1,801,452	95	2,292,107
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	73,603	73,603			147,206
剰余金の配当			302,130		302,130
当期純利益			789,515		789,515
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	73,603	73,603	487,385	-	634,591
当期末残高	369,001	268,955	2,288,837	95	2,926,699

	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	116	116	40,804	2,333,028
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)				147,206
剰余金の配当				302,130
当期純利益				789,515
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7	7	12,289	12,296
当期変動額合計	7	7	12,289	622,294
当期末残高	108	108	28,515	2,955,323

当連結会計年度(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
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
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

【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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	1,311,532	1,734,947
減価償却費	64,531	74,419
貸倒引当金の増減額（は減少）	8,494	18,167
受取利息及び受取配当金	1,271	904
支払利息	4,991	5,475
固定資産売却損益（は益）	-	31,212
固定資産除却損	-	5,742
株式公開費用	27,000	-
売上債権の増減額（は増加）	4,584	69,270
たな卸資産の増減額（は増加）	514,957	208,944
仕入債務の増減額（は減少）	23,456	12,510
前受金の増減額（は減少）	234,570	278,841
預り保証金の増減額（は減少）	17,460	62,212
その他	21,948	47,686
小計	2,223,087	2,227,165
利息の受取額	1,460	844
利息の支払額	5,145	5,505
法人税等の支払額	453,504	558,098
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,765,897	1,664,406
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	8,789	1,112,268
有形固定資産の売却による収入	-	137,979
定期預金の払戻による収入	100,000	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	² 134,375
その他	10,107	241,170
投資活動によるキャッシュ・フロー	81,102	1,081,083
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	900,000	350,000
長期借入金の返済による支出	90,452	177,743
配当金の支払額	301,897	433,314
株式の発行による収入	125,500	104,104
株式公開費用の支出	27,000	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	606,151	156,953
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,453,151	426,370
現金及び現金同等物の期首残高	1,280,074	3,733,225
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 3,733,225	¹ 4,159,595

【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 4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
大阪珙瑯株式会社

当連結会計年度において、株式会社JPMCファイナンスを新規設立し連結の範囲に含めております。

大阪珙瑯株式会社は平成27年12月18日の株式取得に伴い、当連結会計年度より連結子会社となりました。なお、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみ連結しております。

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

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

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月以降に取得した建物（建物附属設備は除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は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が負われない取得日から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。

（未適用の会計基準等）

- ・「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）
- ・「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）
- ・「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）
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成25年9月13日）
- ・「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 平成25年9月13日）
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日）

(1) 概要

子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されたものであります。

(2) 適用予定日

平成28年12月期の期首から適用を予定しています。なお、暫定的な会計処理の確定の取扱いについては、平成28年12月期の期首以後実施される企業結合から適用を予定しています。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「企業結合に関する会計基準」等の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であります。

（表示方法の変更）

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「貯蔵品」及び「未収入金」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、「流動資産」に表示していた「貯蔵品」5,561千円、「未収入金」53,961千円、「その他」62,761千円は、「その他」122,284千円として組み替えております。

前連結会計年度において、「流動負債」の「その他」に含めていた「未払金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。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「その他」に表示していた287,331千円は、「未払金」118,420千円、「その他」168,910千円として組み替えております。

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「違約金収入」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損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「違約金収入」6,159千円、「その他」1,984千円は、「その他」8,143千円として組み替えております。

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「支払補償費」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。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損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた1,714千円は、「支払補償費」134千円、「その他」1,580千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未収入金の増減額」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キャッシュ・フロー計算書において「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた33,793千円、「未収入金の増減額」に表示していた 11,845千円は、「その他」21,948千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
建物	192,155千円	1,195,182千円
土地	736,331 "	2,177,203 "
計	928,486千円	3,372,386千円

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	90,452千円	240,870千円
長期借入金	719,096 "	1,694,658 "
計	809,548千円	1,935,528千円

2 保有目的の変更

当連結会計年度において、賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建物168,517千円と土地237,324千円を販売用不動産405,841千円に振替えております。

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
給料及び手当	452,382千円	487,889千円
租税公課	193,827 "	250,895 "
貸倒引当金繰入額	8,514 "	20,099 "

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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物、土地及びその他(機械及び装置)	千円	30,864千円
その他(車両運搬具)	"	348 "
計	千円	31,212千円

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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物及びその他(工具器具備品)	千円	5,742千円

(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	当連結会計年度
	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	11千円	6千円
組替調整額	〃	〃
税効果調整前	11千円	6千円
税効果額	4 〃	3 〃
その他有価証券評価差額金	7千円	10千円
その他の包括利益合計	7千円	10千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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)	9,135,200	163,200		9,298,400

(変動事由の概要)

普通株式の増加数163,200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)	92			92

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					28,515	
合計						28,515	

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26年3月28日 定時株主総会	普通株式	141,594	15.50	平成25年12月31日	平成26年3月31日
平成26年8月11日 取締役会	普通株式	160,536	17.50	平成26年6月30日	平成26年9月19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27年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	209,211	22.50	平成26年12月31日	平成27年3月30日

当連結会計年度(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	
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

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金	3,733,225千円	4,159,595千円
現金及び現金同等物	3,733,225千円	4,159,595千円

- 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26年1月1日 至 平成26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珈株式会社「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

(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す。

- (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。

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

営業債務である買掛金及び未払金は、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、債券及び上場株式については、定期的に時価を把握しリスクを管理しております。

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26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	3,733,225	3,733,225	
(2) 売掛金	134,792	134,792	
(3) 投資有価証券	10,185	10,185	
(4) 買掛金	198,675	198,675	
(5) 未払金	118,420	118,420	
(6) 未払法人税等	335,051	335,051	
(7) 長期借入金()	809,548	809,548	

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) 投資有価証券	10,191	10,191	
(4) 買掛金	186,165	186,165	
(5) 未払金	460,398	460,398	
(6) 未払法人税等	408,916	408,916	
(7) 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。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金並びに(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) 投資有価証券

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

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

負 債

(4) 買掛金、(5) 未払金及び(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	平成26年12月31日	平成27年12月31日
長期預り保証金	1,769,827	1,855,364

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26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	3,733,225		
売掛金	134,792		
投資有価証券 その他有価証券のうち満期のあるもの 債券 社債			10,000
合計	3,868,017		10,000

当連結会計年度(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		
投資有価証券 その他有価証券のうち満期のあるもの 債券 社債			10,000
合計	4,363,658		10,000

(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26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	90,452	90,452	90,452	423,792	57,120	57,280

当連結会計年度(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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成26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	47	16	31
債券			
社債	10,138	10,000	138
合計	10,185	10,016	169

(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。

2. 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

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	9,416千円	千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年5月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社グループ取締役4名 当社グループ監査役2名 当社グループ従業員93名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 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27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)	428,800
権利確定(株)	
権利行使(株)	270,400
失効(株)	
未行使残(株)	158,400

(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)	1,497
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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	22,669 千円	29,352 千円
未払賞与	20,149 "	14,688 "
前受金	16,531 "	8,842 "
未払法定福利費	2,019 "	1,867 "
貸倒引当金	16,993 "	21,566 "
繰越欠損金	"	47,089 "
減価償却超過額	"	39,134 "
棚卸資産評価損否認	1,404 "	"
資産除去債務費用否認	3,588 "	5,520 "
その他	410 "	9,668 "
繰延税金資産小計	83,765千円	177,729千円
評価性引当額	1,193千円	6,876千円
繰延税金資産合計	82,571千円	170,853千円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	60千円	56千円
固定資産評価差額	"	475,674 "
その他	"	234 "
繰延税金負債合計	60千円	475,966千円
繰延税金資産(負債)純額	82,511千円	305,112千円

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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以降に開始する連結会計年度に適用される法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.64%から平成28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等については33.06%に、平成29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等については、32.26%となります。なお、この税率変更による損益に与える影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称：大阪瑠珈株式会社

事業の内容：不動産賃貸業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループは、賃貸用不動産を保有する大阪瑠珈株式会社を完全子会社化するため、同社の全株式を取得したものであります。

(3) 企業結合日

平成27年12月18日（みなし取得日平成27年12月31日）

(4) 企業結合の法定形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社グループが現金を対価として全株式を取得したためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

取得日が当連結会計年度末となるため、当連結会計年度に係る被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金	262,400千円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	50,200 "
取得原価		312,600千円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

のれん及び負ののれんは発生しておりません。

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	144,058千円
固定資産	1,774,896 "
資産合計	1,918,955千円
流動負債	134,978千円
固定負債	1,471,376 "
負債合計	1,606,355千円

6. 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定方法

当該影響の概算額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

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

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

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、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26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142,960千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

平成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。

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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	2,223,386	2,195,253
	期中増減額	28,133	2,394,346
	期末残高	2,195,253	4,589,600
期末時価		2,224,606	4,732,000

(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、当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。

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26年1月1日 至 平成26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、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、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、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、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

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
連結財務諸表提出会社と役員及び主要株主(個人等に限り)等

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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	賃貸用不動産の管理 役員の兼任	賃貸用不動産の 売買仲介	45,775		

(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

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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	157円38銭	196円75銭
1株当たり当期純利益金額	43円06銭	58円69銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	42円31銭	57円92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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	2,955,323	3,722,632
普通株式に係る純資産額(千円)	2,926,808	3,712,099
差額の主な内訳(千円)	28,515	10,533
(新株予約権)	(28,515)	(10,533)
普通株式の発行済株式数(株)	18,596,800	18,867,200
普通株式の自己株式数(株)	184	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)	18,596,616	18,867,016

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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	789,515	1,097,035
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	789,515	1,097,035
普通株式の期中平均株式数(株)	18,333,955	18,692,322
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	324,168	249,161
普通株式増加数(株)	324,168	249,161
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

3. 当社は、平成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。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

自己株式の取得について

当社は、平成27年12月24日開催の取締役会において、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条第1項の規定及び当社定款に基づき、自己株式を取得すること及びその具体的な取得方法として自己株式の公開買付けを行うことを決議いたしました。本公開買付けは平成28年1月28日をもって終了いたしました。また、本公開買付けの終了をもって、自己株式の取得が決定し、平成28年2月24日に決済が完了いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

1株当たり当期純利益（EPS）の向上や自己資本当期純利益率（ROE）等の資本効率の向上を図り、株主の皆様に対する一層の利益還元に繋げるため

2. 自己株式取得の方法

公開買付け

3. 自己株式取得に関する取締役会の決議内容

取得する株式の種類	普通株式
取得する株式の総数	900,100株（上限） （発行済株式総数に対する割合 4.77%）
取得する株式の総額	1,184,531,600円（上限）
取得期間	平成27年12月25日～平成28年2月29日

4. 自己株式の公開買付けの概要

買付け予定の株券等の数	900,000株（上限）
買付け等の価格	普通株式1株につき、金1,316円
買付け等の期間	平成27年12月25日～平成28年1月28日
公開買付開始公告日	平成27年12月25日
決済の開始日	平成28年2月24日

5. 自己株式の公開買付けの結果

応募株式の総数	910,528株
買付株式の総数	900,000株（上限）
取得価額の総額	1,184,400,000円（上限）

6. 自己株式の取得終了について

取得した株式の種類	普通株式
取得した株式の総数	900,000株 （発行済株式総数に対する割合 4.77%）
株式の取得価額の総額	1,184,400,000円
取得した期間	平成27年12月25日～平成28年1月28日
取得方法	公開買付けの方法による

【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	90,452	240,870	0.54	
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を除く)	719,096	1,694,658	0.54	平成29年1月16日 ~ 平成49年7月27日
合計	809,548	1,935,528		

(注) 1. 「平均利率」については、借入金の期中平均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	240,354	241,304	242,282	190,892	779,823

【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)	8,081,095	16,890,018	25,661,747	34,854,428
税金等調整前四半期(当期)純利益金額 (千円)	368,826	821,183	1,212,354	1,734,947
四半期(当期)純利益金額 (千円)	237,082	519,585	766,136	1,097,035
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	12.73	27.87	41.04	58.69

(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)	12.73	15.14	13.17	17.64

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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,696,822	3,681,099
売掛金	134,784	195,179
販売用不動産	275,203	² 405,841
貯蔵品	5,561	6,823
前払費用	34,754	34,579
繰延税金資産	64,383	50,299
未収入金	54,633	49,160
関係会社短期貸付金	-	34,707
その他	33,096	70,492
貸倒引当金	11,670	17,162
流動資産合計	4,287,569	4,511,021
固定資産		
有形固定資産		
建物	¹ 1,079,580	^{1, 2} 1,480,252
減価償却累計額	86,360	97,450
建物（純額）	993,220	1,382,801
工具、器具及び備品	36,204	49,446
減価償却累計額	23,028	32,833
工具、器具及び備品（純額）	13,176	16,613
土地	¹ 1,229,846	^{1, 2} 1,464,437
建設仮勘定	1,850	-
その他	58,315	-
減価償却累計額	39,160	-
その他（純額）	19,155	-
有形固定資産合計	2,257,249	2,863,853
無形固定資産		
ソフトウェア	40,510	37,896
ソフトウェア仮勘定	6,526	17,922
その他	268	268
無形固定資産合計	47,305	56,087
投資その他の資産		
投資有価証券	10,185	10,191
関係会社株式	40,000	422,600
長期貸付金	-	28,664
関係会社長期貸付金	-	138,828
破産更生債権等	54,864	64,092
長期前払消費税等	21,845	58,132
繰延税金資産	18,352	21,550
敷金及び保証金	154,289	160,125
その他	41,479	33,389
貸倒引当金	37,754	51,301
投資その他の資産合計	303,262	886,275
固定資産合計	2,607,818	3,806,215
資産合計	6,895,387	8,317,236

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	202,619	184,016
1年内返済予定の長期借入金	1 90,452	1 206,840
未払金	117,614	430,065
未払費用	59,958	59,913
未払法人税等	332,909	330,714
未払消費税等	47,257	26,597
前受金	549,803	818,072
預り金	55,462	37,005
流動負債合計	1,456,077	2,093,225
固定負債		
長期借入金	1 719,096	1 774,965
長期預り保証金	1,769,827	1,840,279
固定負債合計	2,488,923	2,615,244
負債合計	3,945,000	4,708,470
純資産の部		
株主資本		
資本金	369,001	430,044
資本剰余金		
資本準備金	268,955	329,998
資本剰余金合計	268,955	329,998
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,283,900	2,838,165
利益剰余金合計	2,283,900	2,838,165
自己株式	95	95
株主資本合計	2,921,762	3,598,113
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	108	118
評価・換算差額等合計	108	118
新株予約権	28,515	10,533
純資産合計	2,950,386	3,608,766
負債純資産合計	6,895,387	8,317,236

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高		
不動産収入	28,348,492	33,168,324
加盟店からの収入	484,264	583,775
その他の収入	1,108,689	735,929
売上高合計	29,941,446	34,488,029
売上原価		
不動産売上原価	26,349,892	30,869,455
その他の原価	758,596	470,003
売上原価合計	27,108,489	31,339,458
売上総利益	2,832,957	3,148,571
販売費及び一般管理費	¹ 1,521,399	¹ 1,628,365
営業利益	1,311,558	1,520,205
営業外収益		
受取利息	1,267	887
受取手数料	² 9,272	² 11,540
その他	8,143	1,638
営業外収益合計	18,684	14,066
営業外費用		
支払利息	4,991	5,475
株式公開費用	27,000	-
支払補償費	134	1,706
その他	1,239	895
営業外費用合計	33,364	8,077
経常利益	1,296,878	1,526,194
特別利益		
固定資産売却益	-	³ 27,332
特別利益合計	-	27,332
税引前当期純利益	1,296,878	1,553,527
法人税、住民税及び事業税	534,529	554,532
法人税等調整額	15,093	10,889
法人税等合計	549,622	565,421
当期純利益	747,256	988,105

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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		24,551,537	90.6	28,769,723	91.8
2 管理料		965,098	3.5	1,081,359	3.5
3 その他経費		833,256	3.1	1,018,373	3.2
不動産売上原価合計		26,349,892	97.2	30,869,455	98.5
その他の原価					
1 工事原価		207,073	0.8	204,820	0.7
2 その他原価		551,522	2.0	265,183	0.8
その他の原価合計		758,596	2.8	470,003	1.5
売上原価合計		27,108,489	100.0	31,339,458	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26年 1月 1日 至 平成26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	295,398	195,352	195,352	1,808,588	1,808,588	95	2,299,243
当期変動額							
新株の発行（新株予 約権の行使）	73,603	73,603	73,603				147,206
剰余金の配当				302,130	302,130		302,130
当期純利益				777,442	777,442		777,442
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）							
当期変動額合計	73,603	73,603	73,603	475,312	475,312	-	622,518
当期末残高	369,001	268,955	268,955	2,283,900	2,283,900	95	2,921,762

	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	116	116	40,804	2,340,164
当期変動額				
新株の発行（新株予 約権の行使）				147,206
剰余金の配当				302,130
当期純利益				777,442
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）	7	7	12,289	12,296
当期変動額合計	7	7	12,289	610,221
当期末残高	108	108	28,515	2,950,386

当事業年度(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						
	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	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

【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. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 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。

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

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

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法(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。

3. 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月以降に取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は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。

4. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

5. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(表示方法の変更)

(貸借対照表関係)

前事業年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「長期前払消費税等」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

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」の「その他」に表示していた63,325千円は、「長期前払消費税等」21,845千円、「その他」41,479千円として組み替えております。

(損益計算書関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「物品売却益」及び「違約金収入」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「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、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「物品売却益」403千円及び「違約金収入」6,159千円、「その他」1,581千円は、「その他」8,143千円として組み替えております。

(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。

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
建物	192,155千円	553,432千円
土地	736,331 "	1,051,047 "
計	928,486千円	1,604,480千円

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	90,452千円	206,840千円
長期借入金	719,096 "	774,965 "
計	809,548千円	981,805千円

2 保有目的の変更

当事業年度において、賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建物168,517千円と土地237,324千円を販売用不動産405,841千円に振替えております。

(損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
貸倒引当金繰入額	8,605千円	21,018千円
給料及び手当	426,124 "	420,793 "
租税公課	193,699 "	248,875 "
減価償却費	36,123 "	32,356 "
おおよその割合		
販売費	6.3 %	9.6 %
一般管理費	93.7 "	90.4 "

2 関係会社に対する営業外収益は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
受取手数料	1,080千円	3,180千円

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

当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26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40,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載していません。

当事業年度(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、記載していません。

(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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	22,476千円	22,782千円
未払賞与	19,295 "	12,480 "
未払法定福利費	1,906 "	1,588 "
貸倒引当金	17,216 "	22,114 "
棚卸資産評価損否認	1,404 "	"
資産除去債務費用否認	3,553 "	5,423 "
前受金	16,531 "	5,641 "
その他	410 "	1,874 "
繰延税金資産合計	82,795千円	71,905千円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	60千円	56千円
繰延税金負債合計	60千円	56千円
繰延税金資産純額	82,735千円	71,849千円

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

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.01%	%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.02%	%
新株予約権	0.21%	%
役員賞与	0.15%	%
均等割	0.19%	%
税率変更による期末繰延税金資産減額修正	0.33%	%
その他	0.14%	%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.05%	%

(注) 当事業年度は、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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以降に開始する事業年度に適用される法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.64%から平成28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33.06%に、平成29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、32.26%となります。なお、この税率変更による損益に与える影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」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。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得について)

当社は、平成27年12月24日開催の取締役会において、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条第1項の規定及び当社定款に基づき、自己株式を取得すること及びその具体的な取得方法として自己株式の公開買付けを行うことを決議いたしました。本公開買付けは平成28年1月28日をもって終了いたしました。また、本公開買付けの終了をもって、自己株式の取得が決定し、平成28年2月24日に決済が完了いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

1株当たり当期純利益（EPS）の向上や自己資本当期純利益率（ROE）等の資本効率の向上を図り、株主の皆様に対する一層の利益還元に繋げるため

2. 自己株式取得の方法

公開買付け

3. 自己株式取得に関する取締役会の決議内容

取得する株式の種類	普通株式
取得する株式の総数	900,100株（上限） （発行済株式総数に対する割合 4.77%）
取得する株式の総額	1,184,531,600円（上限）
取得期間	平成27年12月25日～平成28年2月29日

4. 自己株式の公開買付けの概要

買付け予定の株券等の数	900,000株（上限）
買付け等の価格	普通株式1株につき、金1,316円
買付け等の期間	平成27年12月25日～平成28年1月28日
公開買付開始公告日	平成27年12月25日
決済の開始日	平成28年2月24日

5. 自己株式の公開買付けの結果

応募株式の総数	910,528株
買付株式の総数	900,000株（上限）
取得価額の総額	1,184,400,000円（上限）

6. 自己株式の取得終了について

取得した株式の種類	普通株式
取得した株式の総数	900,000株 （発行済株式総数に対する割合 4.77%）
株式の取得価額の総額	1,184,400,000円
取得した期間	平成27年12月25日～平成28年1月28日
取得方法	公開買付けの方法による

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,079,580	633,837	233,165	1,480,252	97,450	44,642	1,382,801
工具、器具及び備品	36,204	13,242		49,446	32,833	9,805	16,613
土地	1,229,846	527,615	293,024	1,464,437			1,464,437
建設仮勘定	1,850		1,850				
その他	58,315	1,713	60,028			894	
有形固定資産計	2,405,798	1,176,408	588,069	2,994,137	130,284	55,342	2,863,853
無形固定資産							
ソフトウェア	75,089	13,387		88,476	50,580	16,001	37,896
ソフトウェア仮勘定	6,526	24,866	13,470	17,922			17,922
その他	268			268			268
無形固定資産計	81,884	38,253	13,470	106,667	50,580	16,001	56,087

(注) 1. 当期増加額の主な内容

建物の当期増加額の主な内容は賃貸用不動産の購入629,500千円であります。

土地の当期増加額の主な内容は賃貸用不動産の購入465,367千円であります。

2. 当期減少額の主な内容

建物の当期減少額の主な内容は賃貸用不動産の売却及び販売用不動産への振替233,165千円であります。

土地の当期減少額の主な内容は賃貸用不動産の売却及び販売用不動産への振替293,024千円であります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	49,425	32,689	1,980	11,670	68,463

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額11,670千円によるものであります。

(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13期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

平成27年3月27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27年3月27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14期第1四半期(自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)

平成27年5月11日関東財務局長に提出。

事業年度 第14期第2四半期(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)

平成27年8月12日関東財務局長に提出。

事業年度 第14期第3四半期(自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日)

平成27年11月9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27年3月27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28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	中里	直記

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本管理センター株式会社の平成27年1月1日から平成27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27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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成27年12月24日開催の取締役会において、自己株式の取得及びその具体的な取得方法として自己株式の公開買付けを行うことを決議し、平成28年1月28日に取得している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 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27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27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28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	中 里	直 記

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本管理センター株式会社の平成27年1月1日から平成27年12月31日までの第14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27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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成27年12月24日開催の取締役会において、自己株式の取得及びその具体的な取得方法として自己株式の公開買付けを行うことを決議し、平成28年1月28日に取得している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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。