

【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】	2020年3月30日
【事業年度】	第18期（自 2019年1月1日 至 2019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 CFO 服部 聡昌
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
【電話番号】	03-6268-5225（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 上席執行役員 CFO 服部 聡昌
【縦覧に供する場所】	日本管理センター株式会社関西支社 （大阪市中央区本町二丁目6番10号） 日本管理センター株式会社中部支社 （名古屋市中区新栄一丁目7番7号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	34,854,428	39,146,759	40,510,360	43,112,499	43,302,217
経常利益 (千円)	1,709,477	2,110,825	2,453,979	2,854,676	2,213,025
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,097,035	1,397,443	1,668,251	1,946,105	1,506,247
包括利益 (千円)	1,097,045	1,397,379	1,668,249	1,946,060	1,506,292
純資産額 (千円)	3,722,632	3,480,185	4,521,813	5,763,777	5,966,792
総資産額 (千円)	9,996,308	9,406,800	10,223,664	11,717,620	11,856,166
1株当たり純資産額 (円)	196.75	192.01	249.47	317.38	338.78
1株当たり当期純利益 (円)	58.69	76.74	92.04	107.36	84.49
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	57.92	76.59	-	107.27	-
自己資本比率 (%)	37.1	37.0	44.2	49.1	50.3
自己資本利益率 (%)	33.0	38.9	41.7	37.9	25.7
株価収益率 (倍)	24.9	17.0	17.8	7.9	15.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,664,406	2,204,004	1,706,537	1,511,261	1,038,414
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,081,083	323,099	109,909	87,628	664,393
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	156,953	2,063,548	872,922	953,494	1,489,883
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,159,595	3,976,953	4,700,657	5,170,795	4,054,933
従業員数 (名)	107	110	123	154	172
〔外、平均臨時雇用人員〕	〔30〕	〔37〕	〔34〕	〔32〕	〔27〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 第16期以降の1株当たり純資産額の算定上、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。
また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	34,488,029	38,671,252	39,840,424	41,491,573	41,506,547
経常利益 (千円)	1,526,194	1,864,342	2,040,173	2,113,349	1,779,650
当期純利益 (千円)	988,105	1,234,320	1,401,594	1,457,770	1,225,426
資本金 (千円)	430,044	465,803	465,803	465,803	465,803
発行済株式総数 (株)	18,867,200	19,025,600	19,025,600	19,025,600	19,025,600
純資産額 (千円)	3,608,766	3,203,195	3,978,166	4,731,795	4,653,990
総資産額 (千円)	8,317,236	8,549,166	8,864,955	9,498,492	9,276,989
1株当たり純資産額 (円)	190.72	176.72	219.48	260.45	264.24
1株当たり配当額 (円)	24.00	32.00	37.00	43.00	35.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(12.00)	(16.00)	(18.50)	(21.00)	(17.50)
1株当たり当期純利益 (円)	52.86	67.78	77.33	80.42	68.74
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益 (円)	52.17	67.65	-	80.35	-
自己資本比率 (%)	43.3	37.5	44.9	49.7	50.2
自己資本利益率 (%)	30.3	36.3	39.0	33.5	26.1
株価収益率 (倍)	27.6	19.2	21.2	10.6	18.7
配当性向 (%)	45.4	47.2	47.8	53.5	50.9
従業員数 (名)	94	96	106	138	143
[外、平均臨時雇用人員] (名)	[27]	[9]	[7]	[5]	[4]
株主総利回り (%)	116.9	106.9	136.2	77.8	114.5
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(112.1)	(112.4)	(137.4)	(115.5)	(136.4)
最高株価 (円)	2,370	1,965	1,693	1,853	1,543
最低株価 (円)	1,065	1,100	1,244	812	709

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

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

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

4. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

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

2【沿革】

年月	概要
2002年6月	福岡市博多区に不動産賃貸管理業及び一括借上事業を事業内容として、日本管理センター株式会社（資本金39,000千円）を設立
2002年7月	他社賃貸管理物件の再受託事業を開始
2003年3月	コンストラクションパートナー（賃貸住宅の建築、リフォームを受注するパートナー）及びJ'sパートナー（SSL適用物件の仲介業務、賃貸管理業務を行うパートナー）取扱い開始 収益分配型一括借上システム「スーパーサブリース」を用いた一括借上事業を開始（SSL70（基準賃料の70%を保証）、SSL75（基準賃料の75%を保証）、SSL80（基準賃料の80%を保証）をリリース）
2003年7月	本社を福岡市博多区から東京都中央区日本橋に移転 福岡市博多区に西日本支社を開設
2003年12月	他社賃貸管理物件の再受託事業を終了
2005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
2005年11月	本社を東京都中央区八丁堀に移転
2006年1月	リフォームパートナー（賃貸住宅のリフォームのみを受注するパートナー）取扱い開始
2006年7月	賃貸住宅向けブロードバンドサービス「JPMCヒカリ」のサービス提供を開始
2006年10月	名古屋市中区に名古屋支店を開設
2008年1月	札幌市東区に札幌営業所を開設
2008年4月	事業拡大に伴い大阪支店を関西支社に改組
2008年9月	フローリング調塩ビタイル「フローリングそっくりさん」販売開始
2008年11月	シルバーパートナー（高齢者住宅の建築を受注するパートナー）取扱い開始
2009年1月	広島市南区に広島支店を開設
2009年4月	仙台市宮城野区に仙台支店を開設
2009年6月	事業拡大に伴い名古屋支店を中部支社に改組
2010年1月	西日本支社を九州支社と改称
2011年4月	事業拡大に伴い札幌営業所を札幌支店に改組
2011年10月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2012年3月	都市部を中心に自由設計型サブリース「ハイパーサブリース」の取扱い開始
2012年7月	事業拡大に伴い札幌支店を北海道支社に改組
2012年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
2013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
2013年8月	本社を東京都千代田区丸の内に移転
2014年9月	東京証券取引所市場第一部に上場
2014年10月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCアセットマネジメント設立
2015年1月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCファイナンス設立
2015年12月	大阪珪瑯株式会社を株式取得により完全子会社化
2016年1月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCアカデミー設立
2018年4月	みらい少額短期保険株式会社を株式取得により完全子会社化

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、一括借上事業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、滞納保証事業、保険事業、ブロードバンド事業（JPMCヒカリ）及び建築部材等の販売事業を行っております。

- (注) 1. 一括借上事業における主要な契約形態である、スーパーサブリース（以下「SSL」という）は、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。

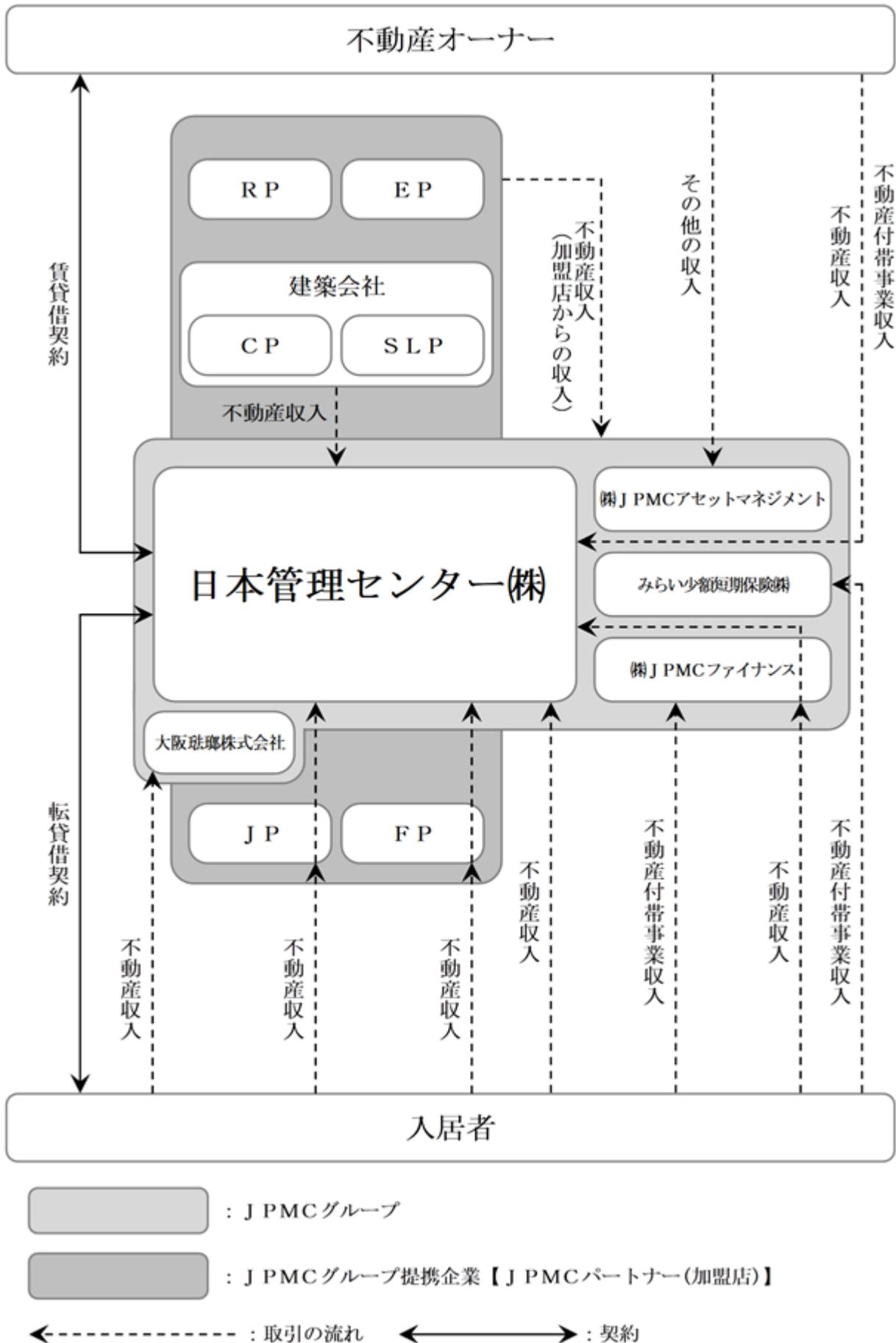
3. パートナー企業の種別、略称及び役割

(2019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、当社の一括借上物件を獲得する役割を担っております。
	提携リフォーム会社 RP (リフォームパートナー)	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、当社の一括借上物件を獲得する役割を担っております。
	提携高齢者住宅建築会社 SLP (シルバーパートナー)	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、当社の一括借上物件を獲得する役割を担っております。
不動産系パートナー	提携賃貸管理会社 JP (J'sパートナー)	当社から仲介業務、賃貸管理業務を委託しております。また、当社が物件の査定を行うにあたり、近隣の家賃相場に関するデータ収集や現地調査などの役割を担っております。
	提携売買仲介会社 EP (イーベストパートナー)	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。

一括借上事業における借上げ期間は、建物の構造によって異なりますが、新築物件につきましては、10年から35年まで、既築物件につきましては10年から20年までとなっております。一括借上事業を利用する不動産オーナーは、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。

(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、パートナー加入契約締結時にパートナーより受領する加入金及び月会費等から構成されております。

(不動産付帯事業収入)

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

(その他の収入)

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

(2) 株式会社JPMCファイナンスの主要な事業内容

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

(3) みらい少額短期保険株式会社の主要な事業内容

みらい少額短期保険株式会社は主な事業として、少額短期保険業を行っております。

(4) 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。

(5) 大阪瑠珈株式会社の主要な事業内容

大阪瑠珈株式会社は主な事業として、不動産の賃貸を行っております。

(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アセットマネジメント	東京都千代田区	20,000	収益不動産売買仲介	100.00	当社運用物件の売買仲介を行っております。
株式会社JPMCファイナンス	東京都千代田区	35,000	家賃債務保証及び賃貸経営に関わるファイナンス事業	100.00	当社運用物件の滞納保証を行っております。
大阪珪瑯株式会社	東京都千代田区	10,000	不動産賃貸業	100.00	大阪珪瑯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。
みらい少額短期保険株式会社 (注)1	大阪市西淀川区	299,600	少額短期保険業	100.00	当社運用物件の入居者に対する保険の販売を行っております。
(その他の関係会社)					
株式会社ムトウエンタープライズ	東京都中央区	1,000	不動産賃貸業	(24.18)	株式会社ムトウエンタープライズの保有物件の管理業務を当社が請け負っております。

(注)1. 特定子会社に該当しております。

2. 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

2019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	172 [27]

(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

2019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)
143 [4]	32.0	4.2	5,477

(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きませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 経営方針

当社グループは、アパート・賃貸マンションの経営を通してそれに関わる全ての人々（オーナー・入居者・従業員・株主・ステークホルダー）に「ウェルス」と「安心・安全・安定」を提供し続けることを経営理念として、不動産オーナーから不動産物件（賃貸マンション・アパート）を一括して借上げ、一般入居者に転貸する一括借上事業を行っております。今後も、「不動産オーナーの資産価値の最大化」を実現すべく、新たなサービス、商品、事業を開発し、事業規模の拡大、さらには、企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 中長期的な経営環境及び経営戦略

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

当連結会計年度末の運用戸数は前期末より9,245戸増加し84,330戸まで拡大してまいりました。今後も不動産賃貸管理事業においてスケール（受託戸数）を拡大していくと共に、スケールを活かした滞納保証事業、保険事業及びイベスト事業（収益不動産売買仲介業）の推進、賃貸管理業に関わる事業のポータル企業として「オーナー資産の最大化」を進めてまいります。

また、2019年12月期から「プラットフォームの拡大による運用戸数の増加」と「付加価値向上を企図した商品・サービスの拡充・開発・展開による収益力強化」を柱とした新中期経営計画「JPMC2022~Beyond The 100,000 units!~」をスタートいたしました。

[新中期経営計画「JPMC2022~Beyond The 100,000 units!~」について]

<目指す姿>

- ・運用戸数100,000戸を突破
- ・賃貸住宅業界のゲームチェンジャーとしての地位を確立

<実現のための基本戦略>

- ・「プラットフォームの拡大」
AI技術への投資による業務の効率化及び営業リソース増強、不動産会社のM&Aによる運用戸数の増加
- ・「付加価値の向上」
付加価値商品の強化、関連事業の拡大を企図したM&Aによる収益力の強化

<2022年度業績目標>

運用戸数	100,000戸超
売上高	630億円
経常利益	41億円
配当性向	40%以上

(3) 対処すべき課題

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

人材の育成

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

持続的な成長のための事業基盤の強化

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

今後も持続的な成長を図るべく、運用戸数の増加と借上対象の拡大を行ってまいります。運用戸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、借上対象に高齢者向け賃貸住宅を加え受託物件数の増加を図っており、今後も更なる企画・開発により借上対象を拡大してまいります。更に、クレジットカード決済の導入や入居者への滞納保証、収納代行、家財保険及びブロードバンドサービスの提供によって、付加価値をつけることにより基盤強化を図ってまいります。

収益基盤の多様化

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

また、グループ子会社の事業としては、創業時より作り上げた不動産オーナーやパートナー企業とのネットワークを基盤にして、相続税改正を機会とした収益不動産売買仲介事業、民法改正を機会とした滞納保証事業、当社グループのシナジーを活かした保険事業、宅建業法の規制緩和を背景にITやAIを活用した入居促進に寄与する新たな施策を次の収益基盤として育ててまいります。

コンプライアンス体制の強化

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

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

コーポレート・ガバナンス体制の強化

当社グループは、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。

企業統治が有効に機能する体制構築に努め、業務の増大に対応し、常時支障なく業務が遂行できるよう、内部統制の仕組みを改善し、必要に応じて管理部門の人員を強化してまいります。

SDGsへの取り組み

国連が提唱するSDGs（持続可能な開発目標）を意識した経営を実践することで、当社グループのすべてのステークホルダーの満足度を高めつつ、経営資源を有効に活用して、持続的な成長を通じ、企業価値の最大化を目指してまいります。

特に、当社グループは地方創生に寄与すべく、従来より地方における事業展開に注力しております。また、スクラップアンドビルドを繰り返すことなく、既存の物件をリフォームすることで再生する等、社会的課題を解決しつつ、持続的な成長を果たしてまいります。

システムの合理化及び構築

当社グループは、今後の持続的な成長のため、従来の基幹システムだけではなく、ビッグデータ活用技術やAI技術の導入による入居者の問い合わせ対応や顧客データ管理、査定業務の効率化など、各種システムを統合的に整備していく方針であります。これにより一層の運用戸数の増加に対応するとともに、オーナー満足度向上と更なる業務効率化の実現を進めてまいります。

2【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、不動産購入予定者への融資の可否が一括借上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購入予定者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、輸入規制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り組まれており、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」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、当社グループの一括借上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、当社グループが一括借上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、一括借上事業において不動産オーナー及び一括借上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一括借上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」、「分配賃料」、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の一括借上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。

その他の収入について

当社グループは賃貸住宅において家賃等の滞納が生じた場合に、滞納家賃等を立て替える滞納保証事業を行っております。今後、保証件数が増加するにつれて滞納件数が増加する可能性があり、迅速かつ効率的な滞納回収ができない場合、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。

また、当社グループは賃貸住宅入居者向けに保険商品の開発・販売を行っております。

保険事業では、台風や地震等の自然災害による損害が巨額になる可能性があることから、再保険を利用したりリスクの分散や異常危険準備金の積立によって大規模な損害に対する保険金の支払いに備える運用を行っております。しかし、予想を超える巨大な自然災害の発生による多額の保険金の支払いが生じた場合や、再保険市場の変化により十分な再保険手配ができなかった場合、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。

(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、提案内容面に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、一括借上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、一括借上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一括借上への取り組みが積極的になくなった場合、当社グループの一括借上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、不動産オーナーが一括借上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一括借上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・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

当社グループの一括借上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、当社グループの一括借上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一括借上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、当社グループの一括借上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、一括借上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

一括借上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おり、上記リスクを軽減する方策をとっております。

一括借上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一括借上契約を締結しております。当該一括借上契約は、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、一括借上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。社内の独立したプロパティマネジメント部門が当社で定めた一定の基準に則って算出される「適正賃料」で査定することで、牽制機能も果たしております。しかしながら、当該一括借上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、当該一括借上物件への入居が計画通りに進まず、募集賃料の減額、募集経費の増大などで、当社グループの業績に影響を及ぼす場合があります。

(6) 保有している不動産について

当社グループでは賃貸用不動産を保有しており、当連結会計年度末において固定資産（土地・建物）として4件2,373百万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、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) リース会計について

当社グループでは、不動産オーナーとの間で一括借上契約を締結しております。当該契約内容から賃貸用不動産のサブリースに関しては、オペレーティング・リースとして処理を行っているため、貸借対照表上には計上されておりません。しかしながら、今後、リース会計基準等の改正によりオペレーティング・リース対象資産・負債を計上することとなった場合には、資産及び負債に建物・土地の使用権相当額が計上されることとなります。その結果、当社グループの自己資本比率が現状から大きく低下する可能性や、リース資産の減損損失が発生する可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善が継続し、個人消費の増加など景気は引き続き緩やかな回復基調で推移しました。一方で米中間の貿易摩擦問題や新興国経済の減速懸念、英国のEU離脱問題などの政治情勢、それに伴う金融資本市場の変動や消費税率引き上げによる消費への影響等もあり、景気の先行きについては依然として不透明な状況が続いております。

このような経済状況のもと、当社グループは、2019年12月期からの4年間を対象とする中期経営計画「JPMC 2022~Beyond The 100,000 units!~」を策定し、運用戸数100,000戸の突破と賃貸住宅業界のゲームチェンジャーとしての地位の確立を目指し、「プラットフォームの拡大による運用戸数の増加」と「付加価値向上を企図した商品・サービスの拡充・開発・展開による収益力強化」を基本戦略と定めております。

当社の事業は管理物件を運用することにより収益が計上されるビジネスモデルとなっており、運用戸数の増加は収益基盤の拡大・安定につながります。また、滞納保証事業や保険事業、ブロードバンド事業を行っており、これらは1戸当たりの収益性を高める付加価値向上を企図した商品・サービスとして展開しております。運用戸数が増加するほど、収益性を高めることにより成長を加速させることが可能となるため、運用戸数の増加を経営における最重要課題と位置付け、中期経営計画では運用戸数100,000戸超を目標として掲げております。

当社が管理物件を運用することで得られるストック収益を拡大することで、持続的かつ安定した成長を実現するため、運用戸数の増加に重点をおいて全社一丸となって事業展開を行いました。その結果、運用戸数は当連結会計年度末で84,330戸となり、当期における目標80,000戸を達成いたしました。これにより前連結会計年度に計上あった販売用不動産の売却収入（前連結会計年度 売上高1,618百万円、営業利益333百万円）の減少分を補い、売上高はほぼ順調に推移いたしました。

一方、中期経営計画の達成に向け、基盤整備も並行して進めており、ヒトへの投資やAIを含めたITへの投資が進んだ結果、販管費が増加いたしました。

この結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

a. 財政状態

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ138百万円増加し11,856百万円となりました。

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ64百万円減少し5,889百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べ203百万円増加し5,966百万円となりました。

b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高43,302百万円（前期比0.4%増）、営業利益2,202百万円（同22.9%減）、経常利益2,213百万円（同22.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,506百万円（同22.6%減）となりました。

売上区分別の経営成績は、次のとおりであります。

なお、ストック収益の拡大を重点目標としているため、当連結会計年度より売上区分を変更することとしました。これに伴い、従来は「不動産収入」、「加盟店からの収入」及び「その他の収入」の3区分としておりましたが、ストック収益を「不動産収入」及び「不動産付帯事業収入」とし、それ以外の収益を「その他の収入」の3区分に変更し、前連結会計年度の数値を変更後の区分に組み替えた数値と比較しております。

不動産収入：不動産収入と加盟店からの収入

不動産付帯事業収入：滞納保証事業、保険事業、ブロードバンド事業

その他の収入：上記以外

不動産収入は40,922百万円（前期比4.0%増）となりました。このうち加盟店からの収入は432百万円（同13.3%減）となりました。

不動産付帯事業収入は1,861百万円（同36.2%増）となりました。

その他の収入は518百万円（同78.4%減）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ1,115百万円減少し、当連結会計年度末には4,054百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、1,038百万円の収入(前連結会計年度は1,511百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,211百万円、前受金の増加が263百万円、法人税等の支払が1,070百万円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、664百万円の支出(前連結会計年度は87百万円の支出)となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出が500百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、1,489百万円の支出(前連結会計年度は953百万円の支出)となりました。これは主に、配当金の支払額が708百万円、自己株式の取得による支出が601百万円あったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

当社グループの事業は、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。

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 仕入実績

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

売上原価区分	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
	仕入高(百万円)	前期比(%)
不動産収入原価	37,046	103.7
不動産付帯事業収入原価	1,272	144.8
その他の原価	132	9.7
合計	38,451	101.3

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

c. 販売実績

当連結会計年度における販売実績を売上区分別に示すと、次のとおりであります。

売上区分	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
	販売高(百万円)	前期比(%)
不動産収入	40,922	104.0
不動産付帯事業収入	1,861	136.2
その他の収入	518	21.6
合計	43,302	100.4

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

重要な会計方針及び見積り

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。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識および分析・検討内容

a . 財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産につきましては、前期末比138百万円増加し11,856百万円となりました。これは主に、営業貸付金が219百万円、投資有価証券が500百万円、その他流動資産が449百万円増加した一方、現金及び預金が1,065百万円減少したことによるものであります。

負債につきましては、前期末比64百万円減少し5,889百万円となりました。これは主に、前受金が263百万円増加した一方、未払法人税等が278百万円減少したことによるものであります。

純資産につきましては、前期末比203百万円増加し5,966百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により1,506百万円が増加した一方、自己株式の取得により600百万円、配当金の支払により709百万円が減少したことによるものであります。

b . 経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績は、売上高43,302百万円（前期比0.4%増）、営業利益2,202百万円（同22.9%減）、経常利益2,213百万円（同22.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,506百万円（同22.6%減）となりました。

売上区分別の状況は、次のとおりであります。

（不動産収入）

不動産収入につきましては、不動産オーナーへの一括借上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。さらに不動産賃貸管理事業の収益性の改善に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度末におきまして、運用戸数は84,330戸（前期末比9,245戸増）となりました。一方、加盟店は建築系パートナー566社（前期末比30社減）、不動産系パートナー702社（同4社増）、介護系パートナー129社（同18社増）となり、不動産収入は40,922百万円（前期比4.0%増）となりました。このうち加盟店からの収入は432百万円（前期比13.3%減）となりました。

（不動産付帯事業収入）

不動産付帯事業収入につきましては、保険事業及び滞納保証事業が順調に推移しました。

この結果、不動産付帯事業収入は1,861百万円（前期比36.2%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、販売用不動産の売却による収入及び収益不動産売買仲介手数料収入が前期に比べ減少しました。

この結果、その他の収入は518百万円（前期比78.4%減）となりました。

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。そのなかでも特に一括借上契約及び賃貸管理契約並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。

(3) 資金の財源及び資金の流動性

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

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

	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期
自己資本比率(%)	37.1	37.0	44.2	49.1	50.3
時価ベースの自己資本比率(%)	275.6	250.7	290.2	131.8	190.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	1.2	0.7	0.8	0.7	0.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	304.0	190.9	424.8	480.9	467.8

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

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

キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを使用しております。

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

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。

(4) 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等につきましては、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載のとおりであります。

4【経営上の重要な契約等】

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

J's パートナー加入契約

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

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

JPMCコンストラクションパートナー加入契約

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

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

JPMCリフォームパートナー加入契約

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

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

JPMCシルバーパートナー加入契約

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

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

ふるさぼパートナー加入契約

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

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

JPMCイーベストパートナー加入契約

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

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

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

当社グループの事業は不動産賃貸管理事業及びその付随業務の単一セグメントであるため、セグメント毎の記載はしていません。

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における重要な設備投資はありません。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2019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	-	12,444	-	5,835	18,280	69 〔2〕
関東地区	賃貸用不動産	1	271,618	51,091 (155.35)	-	322,709	-
中部地区	賃貸用不動産	1	222,593	150,650 (308.44)	-	373,243	-

- (注) 1. 本社オフィス(951.03㎡)は賃借しております。
2. 現在休止中の設備はありません。
3. 従業員数の〔 〕は、臨時雇用者数を外書しております。

(2) 国内子会社

2019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	
大阪瑠珈(株)	関西地区	賃貸用不動産	1	523,444	1,126,155 (3,471.54)	1,649,600	-

- (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) (2019年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年3月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	19,025,600	19,025,600	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株で あります。
計	19,025,600	19,025,600	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

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)【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)
2015年1月1日 (注)1	9,298,400	18,596,800	-	369,001	-	268,955
2015年1月1日~ 2015年12月31日 (注)2	270,400	18,867,200	61,042	430,044	61,042	329,998
2016年1月1日~ 2016年12月31日 (注)2	158,400	19,025,600	35,758	465,803	35,758	365,757

(注)1. 株式分割(1:2)による増加であります。

2. 新株予約権の行使によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2019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)	-	19	17	44	64	6	2,788	2,938	-
所有株式数(単元)	-	36,040	2,017	55,614	35,802	22	60,715	190,210	4,600
所有株式数の割合(%)	-	18.95	1.06	29.24	18.82	0.01	31.92	100.00	-

(注) 1. 自己株式1,343,035株は「個人その他」に13,430単元、「単元未満株式の状況」に35株含まれております。

2. 「金融機関」には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式699単元が含まれております。なお、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式は、連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。

(6) 【大株主の状況】

2019年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ムトウエンタープライズ	東京都中央区勝どき三丁目7-5	4,273,800	24.17
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	1,307,700	7.40
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント(常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木六丁目10-1)	1,149,100	6.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	980,900	5.55
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 ノントリーテター(常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	539,500	3.05
武藤 英明	東京都中央区	448,758	2.54
MBC開発株式会社	鹿児島県鹿児島市樋之口町1-1	426,600	2.41
ゴールドマンサックスインターナショナル(常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木六丁目10-1)	348,300	1.97
武井 大	東京都江東区	305,674	1.73
十河 浩一	千葉県八千代市	290,000	1.64
計	-	10,070,332	56.95

(注) 2019年3月18日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、ブイアイエス・アドバイザーズ・エルピー(VIS Advisors,LP)が2019年3月12日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2019年12月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
ブイアイエス・アドバイザーズ・エルピー(VIS Advisors,LP)	New York, NY 10022 U.S.A.488 Madison Avenue 21st floor	1,203,700	6.33

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2019年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,343,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 17,678,000	176,780	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 4,600	-	-
発行済株式総数	19,025,600	-	-
総株主の議決権	-	176,780	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の普通株式には「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式69,938株が含まれております。なお、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式は、連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。

2. 「単元未満株式」の普通株式には、当社所有の自己株式35株が含まれております。

【自己株式等】

2019年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
(自己保有株式) 日本管理センター(株)	東京都千代田区丸の内三丁 目4-2	1,343,000	-	1,343,000	7.06
計	-	1,343,000	-	1,343,000	7.06

(注) 1. 上記のほか、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式69,938株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。

2. 当社は、単元未満自己株式35株を保有しております。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

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

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

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

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

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

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

ロ．対象取締役に取得させる予定の株式の総数

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

ハ．本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

対象取締役のうち受益者要件を満たす者

従業員に対する株式給付信託(J-ESOP)の導入

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

イ．本制度の概要

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

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

ロ．従業員等に給付する予定の株式の総数

70,000株

ハ．本制度による受益権その他権利を受けることができる者の範囲

当社株式給付規定に定める受益者要件を満たす者

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号、第7号及び第13号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

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

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2019年5月13日)での決議状況 (取得期間 2019年5月14日~2019年9月20日)	550,000	600,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	536,300	599,968,200
残存決議株式の総数及び価額の総額	13,700	31,800
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	2.5	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(%)	2.5	0.0

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	95	111,555
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2020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。

会社法第155条第13号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	-	-
当期間における取得自己株式	5,074	-

(注) 1. 譲渡制限付株式報酬制度による無償取得によるものです。

2. 当期間における取得自己株式には、2020年3月1日から有価証券報告書提出日までの譲渡制限付株式報酬制度による無償取得株式数は含めておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(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(譲渡制限付株式報酬制度による処分)	21,144	27,821,988	-	-
保有自己株式数	1,343,035	-	1,348,109	-

(注) 1. 資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式69,938株は、上記保有自己株式に含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式には、2020年3月1日から有価証券報告書提出日までに取得した自己株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社グループは、株主に対する利益の還元を経営上重要な施策の一つとして位置付けており、将来の事業展開と経営体質の強化のため必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続して実施していくことを基本方針としております。

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

2019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35円（うち、中間配当金17.5円、期末配当金17.5円）としております。

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

基準日が2019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）
2019年8月5日 取締役会決議	309,445	17.50
2020年2月25日 取締役会決議	309,444	17.50

- (注) 1. 2019年8月5日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,223千円が含まれておりません。
2. 2020年2月25日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,223千円が含まれておりません。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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

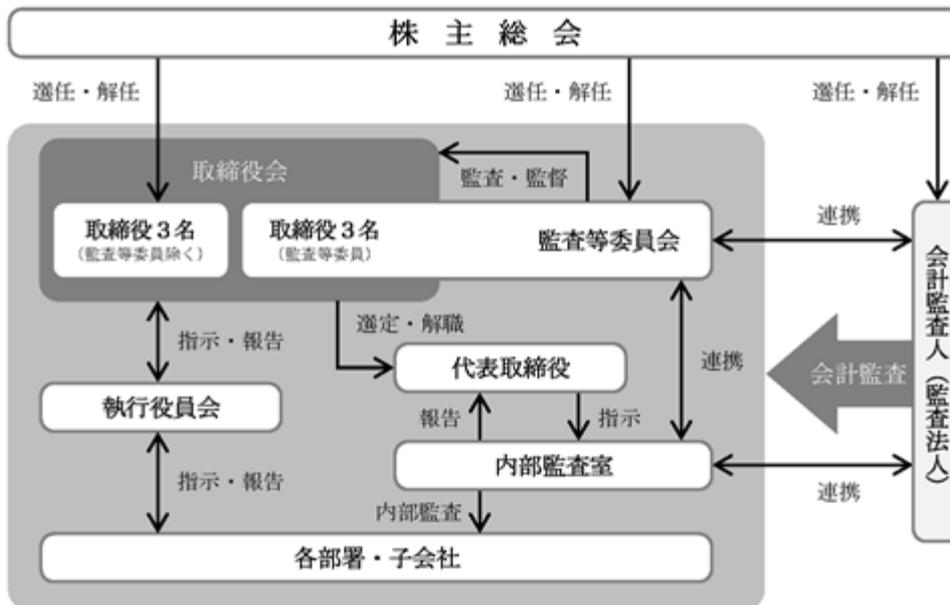
企業統治の体制

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

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

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

当社の企業統治体制図は次のとおりです。



a. 取締役会

取締役会は、取締役（監査等委員である取締役を除く）3名及び監査等委員である社外取締役3名で構成され、公正なる経営の実現を目指し法令、定款に定められた事項及び会社の重要な事項等を審議・決定しております。構成員につきましては、「(2) 役員の状況 役員一覧」に記載の役員であり、議長は代表取締役 社長執行役員 武藤英明であります。

b. 監査等委員会

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

c. 執行役員会

執行役員会は取締役（監査等委員である取締役を除く）及び執行役員で構成され、取締役会決議に基づく業務執行の決定のほか、業務執行についての方針及び計画の策定等を行っております。構成員につきましては、「(2) 役員の状況 役員一覧 (注)5」に記載の執行役員であり、議長は代表取締役 社長執行役員 武藤英明であります。

責任限定契約の内容

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

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、取締役に対しては、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額となります。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役（業務執行取締役等であるものを除く）が責任原因となった職務の執行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

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

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

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

取締役の定数

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

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使する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。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、機動的な配当政策および資本政策を遂行することを目的とするものであります。

b．取締役等の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性6名 女性0名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長執行役員	武藤 英明	1964年 4月 19日生	1997年 3月 ㈱ネクスト(現 ㈱LIFULL)設立 代表取締役 1998年 9月 同社 代表取締役副社長 1999年11月 ㈱アパマンショップネットワーク(現 APAMAN ㈱)システム部長 2001年 5月 ㈱不動産ビジネス研究所 代表取締役 2002年 6月 当社設立 代表取締役社長 2003年10月 ㈱不動産ビジネス研究所 取締役 2012年 1月 当社代表取締役 社長執行役員(現任)	(注) 2	448,758
取締役 専務執行役員	池田 茂雄	1974年 2月 13日生	1996年 4月 ㈱エスケイトレーディング入社 2004年 8月 当社入社 2014年 1月 コンサルティング営業本部長代理 東日本コンサル ティング統括部長 2015年 1月 執行役員 コンサルティング営業本部長 首都圏 コンサルティンググループ長 2016年 1月 上席執行役員 プロパティマネジメント事業部 長 東日本プロパティマネジメント統括部長 シ ニアハウス事業部長 2017年 1月 上席執行役員 プロパティマネジメント事業部長 2018年 1月 常務執行役員 プロパティマネジメント事業部長 2018年 3月 取締役 常務執行役員 プロパティマネジメント 事業部長 2019年 1月 取締役 常務執行役員 西日本カンパニープレジ デント 2020年 1月 取締役 専務執行役員 東日本カンパニープレジ デント(現任)	(注) 2	57,829
取締役 上席執行役員	服部 聡昌	1963年 8月 29日生	2001年 4月 ㈱ニッセン入社 2005年 4月 同社 戦略財務グループ 決算チームリーダー 2007年 6月 監査法人M&G入所 2009年 2月 ㈱シーアイアソシエイツ 代表取締役 2009年 4月 ペイデザイン㈱(現 ㈱メタップスペイメント) 出向 2012年 4月 同社 経理財務部長 2015年11月 当社入社 2016年 1月 財務部長 2018年 1月 執行役員 財務部長 2018年 3月 取締役 執行役員 財務部長 2019年 1月 取締役 上席執行役員 ファイナンス&アドミニ ストレーション本部長(現任)	(注) 2	5,483

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	小松 啓志 (注) 1	1949年 4月 1日生	1972年 4月 ㈱ダイエー 入社 1984年 3月 The Daiei(USA), Inc. 取締役 財務部長 1990年 6月 ㈱ダイエー 経理本部経理部長 1997年 4月 同社 経理本部長 1999年 5月 同社 執行役員 経理企画担当 2001年 1月 ㈱マルコー(現 Apaman Property㈱) 取締役 管財人室長 2004年 4月 同社 取締役 管理部長 2006年 9月 ㈱ソーテック(現 オンキヨー㈱) 管理部長 2009年 4月 レントゴー保証㈱(現 ㈱Casa) 監査役 2019年 3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注) 3	2,000
取締役 (監査等委員)	園部 洋士 (注) 1	1965年 2月 12日生	1994年 4月 須田清法律事務所入所 2001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 2010年 3月 当社監査役 2013年 3月 ㈱レッグス 社外監査役 2014年 6月 東京鐵鋼㈱ 社外監査役 2016年 3月 ㈱PALTEK 社外取締役 2016年 3月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2016年 6月 ㈱ケアサービス 社外監査役(現任) 2016年 6月 東京鐵鋼㈱ 社外取締役(監査等委員)(現任) 2017年 3月 ㈱レッグス 社外取締役(現任) 2019年 3月 ㈱PALTEK 監査役(現任) 2019年 4月 林・園部法律事務所 代表パートナー弁護士(現 任)	(注) 3	16,000
取締役 (監査等委員)	上田 泰司 (注) 1	1971年 6月 30日生	1996年10月 太田昭和監査法人(現 EY新日本有限責任監査法 人)入所 2014年 1月 上田公認会計士事務所開設 代表(現任) 2018年 3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注) 3	4,500
計					534,570

- (注) 1. 取締役小松啓志、園部洋士及び上田泰司は、社外取締役であります。
2. 監査等委員以外の取締役の任期は、2020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、2021年12月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
- 委員長 小松啓志 委員 園部洋士、上田泰司
5. 当社では、経営の意思決定機能・監督機能と業務執行機能を分離することで、ガバナンスを一層強化するとともに、役員と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、2020年3月30日現在の執行役員は次のとおりであります。
- 武藤 英明(代表取締役 社長執行役員)
- 池田 茂雄(取締役 専務執行役員 東日本カンパニープレジデント)
- 服部 聡昌(取締役 上席執行役員 ファイナンス&アドミニストレーション本部長 兼 みらい少額短期
保険㈱ 代表取締役会長 兼 ㈱JPMCファイナンス 監査役 兼 大阪瑠珈㈱ 代表取締役)
- 十河 浩一(常務執行役員 東日本カンパニーヴァイスプレジデント 兼 ㈱JPMCアカデミー 取締役)
- 上田 晋也(執行役員 西日本カンパニープレジデント 兼 ㈱JPMCアセットマネジメント 取締役)
- 小野田 道(執行役員 シニアハウス事業部長)
- 大地 康仁(執行役員 首都圏カンパニープレジデント)
- 石川 佳代(執行役員 ㈱JPMCファイナンス 代表取締役 兼 みらい少額短期保険㈱ 取締役 兼 ㈱
JPMCアセットマネジメント 監査役)

社外取締役の状況

当社では、社外取締役を3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、会社法および東京証券取引所が定める基準に則るとともに、企業経営やコンプライアンス等の専門領域における豊富な経験や知識を有し、当社経営陣から独立した立場で積極的に提言・提案や意見を表明することができ社外役員としての職務を遂行できることを基本的な考え方としております。

社外取締役小松啓志氏は、提出日現在において当社株式を保有しておりません。当社と小松啓志氏との間に、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。

社外取締役園部洋士氏は林・園部法律事務所の代表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。当社と園部洋士氏との間に、人的関係、資本的関係又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

社外取締役上田泰司氏は上田公認会計士事務所代表であり、提出日現在において当社株式4,500株を保有しております。当社と上田泰司氏との間に、人的関係、資本的関係又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

監査等委員会、内部監査室及び会計監査人の相互連携並びに内部統制部門との関係

内部監査を行う監査等委員会と内部監査室との関係は、随時情報交換を実施しており、それぞれの監査過程で発見された事項に関する情報を共有することにより、全社的な業務改善に連携して取り組む体制としております。また、監査等委員会及び内部監査室は、会計監査人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。

(3)【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は社外取締役3名により構成されております。毎期策定される監査計画に基づく実地監査の他、内部監査部門から定期的に内部監査の実施状況及びその結果の報告を受けるとともに、必要に応じて、当社及びグループ会社の役職員に対し、報告を求められることができる体制としております。また、監査等委員の高度な専門性・知識・経験等を有効に活かして各監査等委員間での意見交換を行うなど連携し、監査・監督の実効性を高めております。

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

内部監査の状況等

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

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

内部監査を実施する内部監査室と監査等委員会は、随時情報交換を実施しており、それぞれの監査過程で発見された事項に関する情報を共有することにより、全社的な業務改善に連携して取り組む体制としております。また、内部監査室及び監査等委員会は、会計監査人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。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

東陽監査法人

b. 業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員：太田裕士、橋本健太郎

c. 補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士3名 その他1名であります。

d. 会計監査人を選定した理由

当社の会計監査人评价・選定基準に照らして、会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び監査品質管理体制並びに監査報酬の水準等を総合的に勘案した結果、適任と判断したためであります。

e. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	20,000	-	20,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	20,000	-	20,000	-

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

b. 監査公認会計士と同一のネットワークに対する報酬

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の役員報酬等は、基本報酬、譲渡制限付株式報酬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。譲渡制限付株式報酬については、取締役(監査等委員である取締役を除く)に対する中長期的なインセンティブの付与及び株主価値の共有を目的として毎年付与する方針を採用しております。

なお、当社には役員退職慰労金制度はございません。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額(千円)	報酬等の種類別の総額(千円)		対象となる役員の員数(名)
		基本報酬(固定報酬)	譲渡制限付株式報酬	
取締役(監査等委員を除く)	133,632	128,100	5,532	4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	600	600	-	1
社外役員	7,300	7,300	-	3

(注) 取締役の報酬限度額は、2016年3月30日開催の第14回定時株主総会において、取締役(監査等委員である取締役を除く)について年額3億円以内(使用人分給与を除く)、監査等委員である取締役について年額1億円以内と決議いただいております。また、2018年3月29日開催の第16回定時株主総会において、上記の報酬枠の範囲内で譲渡制限付株式付与のための報酬額(監査等委員である取締役を除く)として年額750万円以内と決議いただいております。なお、取締役(監査等委員である取締役を除く)の報酬等の総額には、当事業年度に係る譲渡制限付株式報酬の費用計上額が含まれております。

提出会社の役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

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

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	567,280
非上場株式以外の株式	2	392

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	500,000	増加した株式の発行会社との業務提携を強化することで、当社の業務効率化を推進するため
非上場株式以外の株式	-	-	該当事項はありません

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
㈱リログループ	100	100	取引の維持・向上	無
	305	257		
APAMAN(株)	100	100	取引の維持・向上	無
	87	70		

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年1月1日から2019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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,170,795	4,104,933
売掛金	306,080	426,422
販売用不動産	1,267,896	1,658,878
営業貸付金	2,233,866	2,453,252
その他	325,880	775,162
貸倒引当金	68,934	98,250
流動資産合計	8,647,584	8,320,399
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,223,354,814	1,235,056
減価償却累計額	1,276,224	1,321,258
建物(純額)	1,078,589	1,033,797
土地	1,135,590	1,355,590
その他	54,717	53,953
減価償却累計額	41,008	42,420
その他(純額)	13,709	11,533
有形固定資産合計	2,447,889	2,400,921
無形固定資産		
のれん	67,150	63,662
その他	59,450	47,521
無形固定資産合計	126,601	111,183
投資その他の資産		
投資有価証券	67,607	567,672
繰延税金資産	176,368	217,284
その他	413,860	463,774
貸倒引当金	162,291	225,070
投資その他の資産合計	495,544	1,023,661
固定資産合計	3,070,035	3,535,766
資産合計	11,717,620	11,856,166

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	443,660	468,662
1年内返済予定の長期借入金	1,170,004	1,117,458
未払法人税等	606,126	327,182
前受金	1,041,704	1,305,019
その他	514,053	604,641
流動負債合計	2,775,550	2,822,963
固定負債		
長期借入金	1,885,810	1,768,352
長期預り保証金	1,859,446	1,863,181
繰延税金負債	433,036	434,876
固定負債合計	3,178,293	3,066,409
負債合計	5,953,843	5,889,373
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	366,791	365,757
利益剰余金	6,100,571	6,887,234
自己株式	1,179,798	1,752,056
株主資本合計	5,753,368	5,966,739
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8	53
その他の包括利益累計額合計	8	53
新株予約権	10,400	-
純資産合計	5,763,777	5,966,792
負債純資産合計	11,717,620	11,856,166

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	43,112,499	43,302,217
売上原価	37,960,738	38,451,597
売上総利益	5,151,761	4,850,619
販売費及び一般管理費	2,295,996	2,647,739
営業利益	2,855,765	2,202,880
営業外収益		
受取利息	308	541
受取手数料	3,284	3,153
その他	9,371	10,308
営業外収益合計	12,964	14,003
営業外費用		
支払利息	3,220	2,154
支払手数料	10,000	-
その他	832	1,703
営業外費用合計	14,053	3,858
経常利益	2,854,676	2,213,025
特別損失		
固定資産除却損	3,204	1,305
特別損失合計	3,204	1,305
税金等調整前当期純利益	2,851,471	2,211,719
法人税、住民税及び事業税	960,271	744,567
法人税等調整額	54,905	39,095
法人税等合計	905,366	705,472
当期純利益	1,946,105	1,506,247
親会社株主に帰属する当期純利益	1,946,105	1,506,247

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	1,946,105	1,506,247
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	45	45
その他の包括利益合計	45	45
包括利益	1,946,060	1,506,292
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,946,060	1,506,292
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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	465,803	365,757	4,873,236	1,183,036	4,521,760
当期変動額					
剰余金の配当			718,769		718,769
親会社株主に帰属する当期純利益			1,946,105		1,946,105
自己株式の処分		1,034		3,238	4,273
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	1,034	1,227,335	3,238	1,231,608
当期末残高	465,803	366,791	6,100,571	1,179,798	5,753,368

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	53	53	-	4,521,813
当期変動額				
剰余金の配当				718,769
親会社株主に帰属する当期純利益				1,946,105
自己株式の処分				4,273
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	45	45	10,400	10,354
当期変動額合計	45	45	10,400	1,241,963
当期末残高	8	8	10,400	5,763,777

当連結会計年度（自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	465,803	366,791	6,100,571	1,179,798	5,753,368
当期変動額					
剰余金の配当			709,797		709,797
親会社株主に帰属する当期純利益			1,506,247		1,506,247
自己株式の取得				600,079	600,079
自己株式の処分		10,822		27,821	16,999
自己株式処分差損の振替		9,787	9,787		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	1,034	786,662	572,257	213,370
当期末残高	465,803	365,757	6,887,234	1,752,056	5,966,739

	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	8	8	10,400	5,763,777
当期変動額				
剰余金の配当				709,797
親会社株主に帰属する当期純利益				1,506,247
自己株式の取得				600,079
自己株式の処分				16,999
自己株式処分差損の振替				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	45	45	10,400	10,354
当期変動額合計	45	45	10,400	203,015
当期末残高	53	53	-	5,966,792

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,851,471	2,211,719
減価償却費	99,918	87,335
のれん償却額	2,616	3,488
貸倒引当金の増減額(は減少)	78,856	92,094
受取利息及び受取配当金	308	541
支払利息	3,220	2,154
固定資産除却損	3,204	1,305
売上債権の増減額(は増加)	104,751	120,341
たな卸資産の増減額(は増加)	1,284,782	7,157
営業貸付金の増減額(は増加)	2,131,147	219,386
仕入債務の増減額(は減少)	85,868	25,002
前受金の増減額(は減少)	70,608	263,314
預り保証金の増減額(は減少)	2,023	3,734
その他	12,698	246,499
小計	2,301,950	2,110,536
利息の受取額	308	465
利息の支払額	3,142	2,219
法人税等の支払額	787,856	1,070,368
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,511,261	1,038,414
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	-	50,000
有形固定資産の取得による支出	6,046	82,995
投資有価証券の取得による支出	-	500,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 50,285	2 -
その他	31,297	31,398
投資活動によるキャッシュ・フロー	87,628	664,393
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	300,000	-
長期借入金の返済による支出	545,651	170,004
配当金の支払額	718,243	708,199
自己株式の取得による支出	-	601,279
新株予約権の発行による収入	10,400	-
自己新株予約権の取得による支出	-	10,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	953,494	1,489,883
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	470,137	1,115,861
現金及び現金同等物の期首残高	4,700,657	5,170,795
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,170,795	1 4,054,933

【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
みらい少額短期保険株式会社

2 . 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、みらい少額短期保険株式会社の決算日は3月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。その他の連結子会社の決算日は、連結会計年度の末日と一致しております。

4 . 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産

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

貯蔵品

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

(2) 重要な固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15～47年

工具、器具及び備品 2～20年

無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(4) のれんの償却方法及び償却期間

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスク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。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首以後適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

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」の「繰延税金資産」110,250千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」176,368千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「投資有価証券」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、「投資その他の資産」の「その他」に表示していた481,467千円は、「投資有価証券」67,607千円、「その他」413,860千円として組み替えております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、2017年3月1日より、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めるため、従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託(J-ESOP)」を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 2015年3月26日)を適用しております。

取引の概要

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

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

信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額は前連結会計年度90,569千円、当連結会計年度90,569千円であります。

また、当該株式の期末株式数は、前連結会計年度69,938株、当連結会計年度69,938株、期中平均株式数は、前連結会計年度69,967株、当連結会計年度69,938株であり、1株当たり情報の算出上、控除する自己株式に含めております。

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	641,090千円	627,780千円
建物	552,912 "	523,444 "
土地	1,126,155 "	1,126,155 "
計	2,320,159千円	2,277,380千円

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	110,004千円	57,458千円
長期借入金	670,810 "	613,352 "
計	780,814千円	670,810千円

2 保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
建物	329,814千円	- 千円
土地	351,446 "	- "
計	681,261千円	- 千円

3 コミットメントライン契約

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行4行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
コミットメントラインの総額	1,200,000千円	1,200,000千円
借入実行残高	- "	- "
差引額	1,200,000千円	1,200,000千円

(連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
給料及び手当	591,078千円	669,702千円
租税公課	282,703 "	318,326 "
貸倒引当金繰入額	113,496 "	116,306 "

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	65千円	65千円
組替調整額	- "	- "
税効果調整前	65千円	65千円
税効果額	19 "	19 "
その他有価証券評価差額金	45千円	45千円
その他の包括利益合計	45千円	45千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	900,184	-	2,462	897,722

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の減少2,462株は、譲渡制限付株式付与のための自己株式の処分による減少2,400株及び株式給付信託の権利行使に伴う自己株式の処分62株であります。

2. 普通株式の自己株式には、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する株式(当連結会計年度期首70,000株、当連結会計年度末69,938株)が含まれております。

3. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第5回新株予約権	普通株式	-	2,500,000	-	2,500,000	7,400
	第6回新株予約権	普通株式	-	2,000,000	-	2,000,000	3,000
合計		-	-	4,500,000	-	4,500,000	10,400

(変動事由の概要)

第5回新株予約権の発行による増加 2,500,000株

第6回新株予約権の発行による増加 2,000,000株

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年2月27日 取締役会	普通株式	336,615	18.50	2017年12月31日	2018年3月30日
2018年8月8日 取締役会	普通株式	382,154	21.00	2018年6月30日	2018年9月14日

- (注) 1. 2018年2月27日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,295千円が含まれております。
2. 2018年8月8日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,468千円が含まれております。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年2月26日 取締役会	普通株式	利益剰余金	400,351	22.00	2018年12月31日	2019年3月29日

- (注) 2019年2月26日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,538千円が含まれております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	897,722	536,395	21,144	1,412,973

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加536,395株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加536,300株、単元未満株式の買取による増加95株であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少21,144株は、譲渡制限付株式付与のための自己株式の処分による減少であります。
3. 普通株式の自己株式には、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する株式(当連結会計年度期首69,938株、当連結会計年度末69,938株)が含まれております。

3. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第5回新株予約権	普通株式	2,500,000	-	2,500,000	-	-
	第6回新株予約権	普通株式	2,000,000	-	2,000,000	-	-
合計		-	4,500,000	-	4,500,000	-	-

(変動事由の概要)

- 第5回新株予約権の消却による減少 2,500,000株
第6回新株予約権の消却による減少 2,000,000株

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年2月26日 取締役会	普通株式	400,351	22.00	2018年12月31日	2019年3月29日
2019年8月5日 取締役会	普通株式	309,445	17.50	2019年6月30日	2019年9月13日

- (注) 1. 2019年2月26日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,538千円が含まれております。
2. 2019年8月5日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,223千円が含まれております。

(2) 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
2020年2月25日 取締役会	普通株式	利益剰余金	309,444	17.50	2019年12月31日	2020年3月30日

- (注) 2020年2月25日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,223千円が含まれております。

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金勘定	5,170,795千円	4,104,933千円
預入期間が3か月を超える定期預金	- "	50,000 "
現金及び現金同等物	5,170,795千円	4,054,933千円

- 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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

株式の取得により新たにみらい少額短期保険株式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株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	235,986千円
固定資産	17,504 "
のれん	69,767 "
流動負債	216,258 "
株式の取得価額	107,000千円
現金及び現金同等物	56,714 "
差引：取得のための支出	50,285千円

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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及び営業貸付金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

営業債務である買掛金及び未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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。営業貸付金については、顧客ごとの返済状況のモニタリングを定期的を実施することで信用状況を把握しリスク低減を図っております。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

投資有価証券は、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しリスクを管理しております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（2018年12月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,170,795	5,170,795	-
(2) 売掛金	306,080	306,080	-
(3) 営業貸付金	2,233,866	2,233,866	-
(4) 投資有価証券	327	327	-
(5) 買掛金	443,660	443,660	-
(6) 未払法人税等	606,126	606,126	-
(7) 長期借入金（ ）	1,055,814	1,055,814	-

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（2019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	4,104,933	4,104,933	-
(2) 売掛金	426,422	426,422	-
(3) 営業貸付金	2,453,252	2,453,252	-
(4) 投資有価証券	392	392	-
(5) 買掛金	468,662	468,662	-
(6) 未払法人税等	327,182	327,182	-
(7) 長期借入金（ ）	885,810	885,810	-

1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

（注）1．金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金並びに(2) 売掛金

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

(3) 営業貸付金

営業貸付金は変動金利によるものであり、短期間で市場金利に基づいて利率を見直しており、貸付先の信用状態が大きく異なっていない限り、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 投資有価証券

時価のある株式については、取引所の価格によっております。

負 債

(5) 買掛金及び(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	2018年12月31日	2019年12月31日
長期預り保証金	1,859,446	1,863,181
投資有価証券 非上場株式	67,280	567,280

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

(注) 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
現金及び預金	5,170,795	-	-
売掛金	306,080	-	-
営業貸付金	31,682	149,316	2,052,867
合計	5,508,558	149,316	2,052,867

当連結会計年度(2019年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
現金及び預金	4,104,933	-	-
売掛金	426,422	-	-
営業貸付金	179,965	155,562	2,117,725
合計	4,711,320	155,562	2,117,725

(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(2018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	170,004	117,458	99,996	99,996	74,996	493,364

当連結会計年度(2019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	117,458	99,996	99,996	74,996	39,996	453,368

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018年12月31日)

	種類	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	70	16	54
	小計	70	16	54
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	257	299	42
	小計	257	299	42
合計		327	315	11

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額67,280千円)については、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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2019年12月31日)

	種類	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	392	315	77
	小計	392	315	77
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		392	315	77

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額567,280千円)については、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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 連結会計年度中に償還されたその他有価証券

該当事項はありません。

3. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	37,553千円	19,164千円
未払賞与	21,255 "	36,751 "
前受金	32,329 "	38,793 "
未払法定福利費	3,356 "	3,705 "
貸倒引当金	69,296 "	97,174 "
税務上の繰越欠損金 (注)	30,940 "	21,802 "
減価償却超過額	32,738 "	30,362 "
資産除去債務費用否認	8,650 "	8,504 "
その他	14,801 "	29,099 "
繰延税金資産小計	250,922千円	285,359千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	- 千円	21,802千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	- "	15,335 "
評価性引当額小計	41,975千円	37,138千円
繰延税金資産合計	208,947千円	248,221千円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	3千円	23千円
固定資産評価差額	465,611 "	461,009 "
その他	- "	4,780 "
繰延税金負債合計	465,614千円	465,813千円
繰延税金資産 (負債) 純額	256,667千円	217,592千円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度 (2019年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 ()	2,197	3,808	4,694	6,857	-	4,244	21,802
評価性引当額	2,197	3,808	4,694	6,857	-	4,244	21,802
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

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

(資産除去債務関係)

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

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

(賃貸等不動産関係)

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

2018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169,374千円(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。

2019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132,358千円(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	3,150,695	2,416,842
	期中増減額	733,853	43,595
	期末残高	2,416,842	2,373,246
期末時価		2,590,700	2,730,700

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の資本的支出(4,885千円)、主な減少額は販売用不動産への振替(681,261千円)、減価償却費(57,476千円)であります。当連結会計年度の主な減少額は減価償却費(43,595千円)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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

当社グループは、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、当該事業の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

当社グループは、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、当該事業の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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】

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。

【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（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)ダイヤコーポレーション (注)2	東京都中央区	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸用不動産の管理 (注)5	10,911	売掛金	533
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)ResiX (注)3	東京都江東区	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸用不動産の管理 (注)5	12,041	売掛金	475
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)エールコーポレーション (注)4	東京都中央区	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任	資金の立替 (注)6	150,000	流動資産 その他	150,000

(注)1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. (株)ダイヤコーポレーションは、当社代表取締役武藤英明の近親者が議決権の過半数を保有しております。

3. (株)ResiXは当社取締役武井大の近親者が議決権の過半数を保有しております。

4. (株)エールコーポレーションは、当社代表取締役武藤英明の近親者が議決権の過半数を保有しております。

5. 取引条件及び取引条件の決定方針等

賃貸用不動産の管理については、一般の取引条件と同様に決定しております。

6. 物件取得に係る手付金を立替しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)エールコーポレーション (注)2	東京都中央区	1,000	不動産 賃貸業	-	役員の兼任	賃貸用不動産の仲介 (注)3	11,659	-	-

(注)1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. (株)エールコーポレーションは、当社代表取締役武藤英明の近親者が議決権の過半数を保有しております。
3. 取引条件及び取引条件の決定方針等
賃貸等不動産の仲介については、一般の取引条件と同様に決定しております。

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	317円38銭	338円78銭
1株当たり当期純利益	107円36銭	84円49銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	107円27銭	-

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

2. 株主資本において自己株式として計上されている信託に残存する自社の株式は、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めており、また、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は前連結会計年度69,938株、当連結会計年度69,938株であり、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の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は前連結会計年度69,967株、当連結会計年度69,938株であります。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	5,763,777	5,966,792
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	10,400	-
(うち新株予約権(千円))	(10,400)	(-)
普通株式に係る純資産額(千円)	5,753,377	5,966,792
普通株式の発行済株式数(株)	19,025,600	19,025,600
普通株式の自己株式数(株)	897,722	1,412,973
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)	18,127,878	17,612,627

4. 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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自2018年1月1日 至2018年12月31日)	当連結会計年度 (自2019年1月1日 至2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,946,105	1,506,247
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)	1,946,105	1,506,247
普通株式の期中平均株式数(株)	18,127,020	17,828,000
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	15,103	-
(うち新株予約権(株))	(15,103)	(-)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	2018年11月15日取締役会決議 第6回新株予約権 (新株予約権の数20,000個)	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
1年内返済予定の長期借入金	170,004	117,458	0.28	-
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を除く)	885,810	768,352	0.21	2021年～2036年
合計	1,055,814	885,810	-	-

(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	99,996	99,996	74,996	39,996	453,368

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度の期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	10,492,904	21,304,442	32,146,429	43,302,217
税金等調整前四半期(当期) 純利益(千円)	584,446	1,195,537	1,697,419	2,211,719
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(千円)	402,851	823,403	1,168,925	1,506,247
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	22.22	45.63	65.30	84.49

(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(円)	22.22	23.41	19.62	19.15

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

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,761,729	2,584,674
売掛金	1 165,328	1 259,943
販売用不動産	2, 3 683,005	2 661,923
貯蔵品	6,874	7,013
前払費用	24,525	38,369
未収入金	1 44,552	1 49,111
関係会社短期貸付金	190,307	197,807
その他	1 45,029	1 372,696
貸倒引当金	28,118	52,999
流動資産合計	4,893,233	4,118,539
固定資産		
有形固定資産		
建物	3 525,677	510,352
工具、器具及び備品	8,306	7,945
土地	3 229,434	229,434
その他	4,900	3,268
有形固定資産合計	768,318	751,001
無形固定資産		
ソフトウェア	41,354	27,955
ソフトウェア仮勘定	8,226	7,921
その他	268	268
無形固定資産合計	49,848	36,145
投資その他の資産		
投資有価証券	67,607	567,672
関係会社株式	549,600	549,600
長期貸付金	10,475	8,664
関係会社長期貸付金	2,819,490	2,865,433
破産更生債権等	199,786	246,775
長期前払消費税等	17,711	6,813
繰延税金資産	131,652	182,199
敷金及び保証金	145,037	154,724
その他	8,023	14,004
貸倒引当金	162,291	224,583
投資その他の資産合計	3,787,092	4,371,303
固定資産合計	4,605,259	5,158,450
資産合計	9,498,492	9,276,989

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 307,424	1 308,039
1年内返済予定の長期借入金	2 170,004	2 117,458
未払金	1 154,676	1 185,469
未払費用	98,627	175,712
未払法人税等	410,396	268,134
未払消費税等	64,332	16,104
前受金	1 709,624	1 821,660
預り金	79,647	81,456
その他	40,431	31,026
流動負債合計	2,035,165	2,005,061
固定負債		
長期借入金	2 885,810	2 768,352
長期預り保証金	1,845,721	1,849,586
固定負債合計	2,731,531	2,617,938
負債合計	4,766,697	4,622,999
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金		
資本準備金	365,757	365,757
その他資本剰余金	1,034	-
資本剰余金合計	366,791	365,757
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,068,590	5,574,432
利益剰余金合計	5,068,590	5,574,432
自己株式	1,179,798	1,752,056
株主資本合計	4,721,387	4,653,936
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8	53
評価・換算差額等合計	8	53
新株予約権	10,400	-
純資産合計	4,731,795	4,653,990
負債純資産合計	9,498,492	9,276,989

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	1 41,491,573	1 41,506,547
売上原価	1 37,335,971	1 37,402,214
売上総利益	4,155,602	4,104,332
販売費及び一般管理費	1, 2 2,045,105	1, 2 2,343,108
営業利益	2,110,496	1,761,223
営業外収益		
受取利息	1 4,405	1 7,919
受取手数料	1 5,521	1 5,467
その他	6,968	8,894
営業外収益合計	16,896	22,281
営業外費用		
支払利息	3,220	2,154
支払手数料	10,000	-
その他	822	1,699
営業外費用合計	14,043	3,854
経常利益	2,113,349	1,779,650
特別損失		
固定資産除却損	437	1,285
特別損失合計	437	1,285
税引前当期純利益	2,112,912	1,778,364
法人税、住民税及び事業税	696,624	603,505
法人税等調整額	41,482	50,567
法人税等合計	655,141	552,938
当期純利益	1,457,770	1,225,426

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019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		33,174,874	88.9	34,450,272	92.1
2 管理料		1,123,636	3.0	1,120,713	3.0
3 その他経費	1	1,356,390	3.6	1,417,300	3.8
不動産売上原価合計		35,654,901	95.5	36,988,286	98.9
その他の原価					
1 工事原価		229,857	0.6	230,360	0.6
2 その他原価	2	1,451,212	3.9	183,568	0.5
その他の原価合計		1,681,070	4.5	413,928	1.1
売上原価合計		37,335,971	100.0	37,402,214	100.0

1. その他経費は主に新規入居者募集に係る広告料であります。
2. その他原価には販売用不動産の売却原価が含まれております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							自己株式	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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	465,803	365,757	-	365,757	4,329,588	4,329,588	1,183,036	3,978,112	
当期変動額									
剰余金の配当					718,769	718,769		718,769	
当期純利益					1,457,770	1,457,770		1,457,770	
自己株式の処分			1,034	1,034			3,238	4,273	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	1,034	1,034	739,001	739,001	3,238	743,274	
当期末残高	465,803	365,757	1,034	366,791	5,068,590	5,068,590	1,179,798	4,721,387	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	53	53	-	3,978,166
当期変動額				
剰余金の配当				718,769
当期純利益				1,457,770
自己株式の処分				4,273
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	45	45	10,400	10,354
当期変動額合計	45	45	10,400	753,629
当期末残高	8	8	10,400	4,731,795

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	465,803	365,757	1,034	366,791	5,068,590	5,068,590	1,179,798	4,721,387	
当期変動額									
剰余金の配当					709,797	709,797		709,797	
当期純利益					1,225,426	1,225,426		1,225,426	
自己株式の取得							600,079	600,079	
自己株式の処分			10,822	10,822			27,821	16,999	
自己株式処分差損の振替			9,787	9,787	9,787	9,787		-	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	1,034	1,034	505,842	505,842	572,257	67,450	
当期末残高	465,803	365,757	-	365,757	5,574,432	5,574,432	1,752,056	4,653,936	

	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	8	8	10,400	4,731,795
当期変動額				
剰余金の配当				709,797
当期純利益				1,225,426
自己株式の取得				600,079
自己株式の処分				16,999
自己株式処分差損の振替				-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	45	45	10,400	10,354
当期変動額合計	45	45	10,400	77,805
当期末残高	53	53	-	4,653,990

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 . 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

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

貯蔵品

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

2 . 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15～46年

工具、器具及び備品 2～20年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

3 . 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

4 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」66,802千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」131,652千円に含めて表示しております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期金銭債権	21,887千円	57,144千円
短期金銭債務	44,804 "	55,671 "

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	644,198千円	630,825千円
1年内返済予定の長期借入金	70,008千円	17,462千円
長期借入金	17,462 "	- "
計	87,470千円	17,462千円

3 保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
建物	331,398千円	- 千円
土地	352,972 "	- "
計	684,370千円	- 千円

4 コミットメントライン契約

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行4行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
コミットメントラインの総額	1,200,000千円	1,200,000千円
借入実行残高	- "	- "
差引額	1,200,000千円	1,200,000千円

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業取引(収入分)	77,296千円	82,090千円
営業取引(支出分)	165,372 "	131,742 "
営業取引以外(収入分)	7,006 "	10,321 "

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
貸倒引当金繰入額	100,834千円	111,387千円
給料及び手当	483,975 "	546,570 "
租税公課	248,695 "	266,187 "
減価償却費	26,439 "	24,220 "
おおよその割合		
販売費	3.6 %	7.4 %
一般管理費	96.4 "	92.6 "

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2018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549,600千円)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(2019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549,600千円)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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	20,048千円	13,982千円
未払賞与	19,803 "	34,409 "
未払法定福利費	3,152 "	3,371 "
貸倒引当金	58,303 "	84,996 "
資産除去債務費用否認	8,650 "	8,504 "
前受金	8,058 "	12,169 "
その他	13,640 "	24,790 "
繰延税金資産合計	131,656千円	182,223千円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	3千円	23千円
繰延税金負債合計	3千円	23千円
繰延税金資産純額	131,652千円	182,199千円

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

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区 分	資産の 種 類	当 期 首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当 期 末 残 高	減 価 償 却 累 計 額
有形 固定資産	建物	525,677	3,031	1,132	17,223	510,352	117,280
	工具、器具及び備品	8,306	3,359	153	3,567	7,945	30,280
	土地	229,434	-	-	-	229,434	-
	その他	4,900	-	-	1,631	3,268	9,947
	計	768,318	6,391	1,285	22,422	751,001	157,507
無形 固定資産	ソフトウェア	41,354	2,525	-	15,924	27,955	-
	ソフトウェア仮勘定	8,226	165	469	-	7,921	-
	その他	268	-	-	-	268	-
	計	49,848	2,690	469	15,924	36,145	-

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当 期 首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 末 残 高
貸倒引当金	190,410	150,055	62,882	277,583

(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: https://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17期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

2019年3月29日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年3月29日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第18期第1四半期（自 2019年1月1日 至 2019年3月31日）

2019年5月13日関東財務局長に提出。

事業年度 第18期第2四半期（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）

2019年8月9日関東財務局長に提出。

事業年度 第18期第3四半期（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日）

2019年11月11日関東財務局長に提出。

(4) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2019年5月1日 至 2019年5月31日）2019年6月5日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2019年6月1日 至 2019年6月30日）2019年7月4日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2019年7月1日 至 2019年7月31日）2019年8月9日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2019年8月1日 至 2019年8月31日）2019年9月4日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2019年9月1日 至 2019年9月30日）2019年10月1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

2020年3月30日

日本管理センター株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 太田 裕士

指定社員
業務執行社員 公認会計士 橋本 健太郎

< 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2019年1月1日から2019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2019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2019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2019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

2020年3月30日

日本管理センター株式会社

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 太田 裕士

指定社員
業務執行社員 公認会計士 橋本 健太郎

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2019年1月1日から2019年12月31日までの第18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2019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。