

平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月8日 東

上場会社名 日本管理センター株式会社 上場取引所
 コード番号 3276 URL <http://www.jpmc.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 武藤 英明
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 上席執行役員 (氏名) 宮本 皇人 (TEL) 03-6268-5225
 定時株主総会開催予定日 平成28年3月30日 配当支払開始予定日 平成28年3月31日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年3月31日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期の連結業績 (平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	34,854	16.2	1,706	28.5	1,709	30.3	1,097	39.0
26年12月期	29,992	11.7	1,327	29.4	1,311	26.3	789	24.2
(注) 包括利益	27年12月期		1,097百万円 (39.0%)		26年12月期		789百万円 (24.3%)	

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年12月期	58.69	57.92	33.0	20.5	4.9
26年12月期	43.06	42.31	30.3	21.9	4.4

(参考) 持分法投資損益 27年12月期 ー百万円 26年12月期 ー百万円

(注) 平成27年1月1日付けで、普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して「1株当たり当期純利益」「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。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年12月期	9,762	3,722	38.0	196.75
26年12月期	6,905	2,955	42.4	157.38

(参考) 自己資本 27年12月期 3,712百万円 26年12月期 2,926百万円

(注) 平成27年1月1日付けで、普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して「1株当たり純資産」を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	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 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年12月期	1,664	△1,081	△156	4,159
26年12月期	1,765	81	606	3,733

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年12月期	—	17.50	—	22.50	40.00	369	46.4	12.7
27年12月期	—	12.00	—	12.00	24.00	451	40.9	13.6
28年12月期(予想)	—	16.00	—	16.00	32.00		41.8	

(注) 1. 平成27年1月1日付けで、普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。平成26年12月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

(注) 2. 平成26年12月期期末配当金の内訳につきましては、普通配当17円50銭と記念配当5円00銭となります。

3. 平成28年12月期の連結業績予想 (平成28年1月1日～平成28年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	19,436	15.1	1,032	26.0	1,011	23.3	667	28.5	36.85
通期	40,000	14.8	2,118	24.1	2,100	22.9	1,386	26.4	76.48

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
 ② ①以外の会計方針の変更： 無
 ③ 会計上の見積りの変更： 無
 ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	27年12月期	18,867,200株	26年12月期	18,596,800株
② 期末自己株式数	27年12月期	184株	26年12月期	184株
③ 期中平均株式数	27年12月期	18,692,322株	26年12月期	18,333,955株

(注)平成27年1月1日付けで、普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して「期末発行済株式数」「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年12月期の個別業績（平成27年1月1日～平成27年12月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	34,488	15.2	1,520	15.9	1,526	17.7	988	27.1
26年12月期	29,941	11.7	1,311	27.7	1,296	24.6	777	21.0
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
27年12月期	52.86		52.17					
26年12月期	42.40		41.67					

(注)平成27年1月1日付けで、普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定して「1株当たり当期純利益」「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。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年12月期	8,317	3,608	43.3	190.72
26年12月期	6,895	2,950	42.4	157.12

(参考) 自己資本 27年12月期 3,598百万円 26年12月期 2,921百万円

(注)平成27年1月1日付けで、普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定して「1株当たり純資産」を算定しております。

2. 平成28年12月期の個別業績予想（平成28年1月1日～平成28年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	19,165	14.3	893	13.8	589	17.3	32.53
通 期	39,441	14.4	1,795	17.6	1,184	19.9	65.37

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

・当社は、平成28年2月9日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	8
2. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	10
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
4. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(表示方法の変更)	18
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績に関する分析

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」を開始しました（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）、大阪瑠璃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（内、当連結会計年度における管理物件純増戸数は9,456戸）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を獲得することができました。

この結果、当連結会計年度におきまして、建築系パートナー（注1）607社（前期末比15社増）、不動産系パートナー（注2）638社（同61社増）、介護系パートナー（注3）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。

分類	種別	役割
建築系パートナー (注1)	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 (注2)	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 (注3)	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。

(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）及びイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）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今後の見通し

平成25年4月から始まった日銀による異次元の金融緩和は円安により輸出企業の収益改善や資産価格の上昇は招いたものの、2年以内とした2%の物価上昇の目標はいまだ達成できておりません。平成28年に入り中国経済の減速、原油価格下落を背景に年初から株式市場が動揺するなか、日銀はマイナス金利付き量的・質的金融緩和の導入を決定し、量・質・金利の3次元で金融緩和を行うことで2%の物価上昇をめざし、その達成時期を平成29年前半ごろとしました。一方で原油価格の下落は原材料の多くを輸入に頼るわが国の経済にとっては未曾有の恩恵であります。世界経済の不安定な状況により日本経済の先行きについても不透明であると思われま。

このような状況を踏まえ、当社グループでは既存事業である不動産賃貸管理事業を「第1のエンジン」として深化拡大させていくとともに、平成29年を初年度とする次期中期経営計画においても同程度の成長を維持するため、グループ子会社の事業を「第2・第3のエンジン」に育ててまいります。平成28年12月期においては現在進捗中の中期経営計画の最終年度目標「売上高400億円、経常利益21億円、当期純利益12億円」の達成を目指します。

「第1のエンジン」である不動産賃貸管理事業においては、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」を図ってまいります。

「第2・第3のエンジン」となる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、i. 相続税改正を機会とした収益不動産売買仲介事業（株式会社JPMCアセットマネジメント）、ii. 将来的な民法改正を機会とした滞納保証事業及び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（株式会社JPMCファイナンス）、iii. 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（株式会社JPMCエージェンシー）を次の成長エンジンとして育ててまいります。

また、既存事業及び新規事業の成長を側面より支援するため、株式会社JPMCアカデミーにおいて、不動産経営に関するセミナーの企画、新サービスの企画・開発及び研究を進め、社内外の人材育成にも努めてまいります。

これらのことから、次期の見通しにつきましては売上高40,000百万円（当期比14.8%増）、営業利益2,118百万円（同24.1%増）、経常利益2,100百万円（同22.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,386百万円（同26.4%増）と予想しております。

(2) 財政状態に関する分析

第14期事業年度末(平成27年12月31日)

①資産・負債・純資産

(資産)

当連結会計年度の資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,856,912千円増加し9,762,678千円となりました。主な内訳は、現金及び預金4,159,595千円、有形固定資産4,412,411千円であります。

(負債)

当連結会計年度の負債合計は、前連結会計年度末に比べ2,089,603千円増加し6,040,045千円となりました。主な内訳は、前受金830,406千円、長期借入金1,694,658千円、長期預り保証金1,855,364千円であります。

(純資産)

当連結会計年度の純資産合計は前連結会計年度末に比べ767,309千円増加し3,722,632千円となりました。主な内訳は利益剰余金2,952,032千円であります。

②キャッシュ・フロー

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、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。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年 12月期	平成24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期	平成27年 12月期
自己資本比率(%)	43.5	45.2	45.2	42.4	38.0
時価ベースの自己資本比率(%)	126.3	210.3	186.9	342.0	282.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	—	0.5	1.18
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	216.4	343.2	304.0

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。

(注) 1. 平成25年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の指標は個別決算に基づく指標を記載しております。

2. 平成25年12月期以前は、有利子負債が無い場合キャッシュ・フロー対有利子負債比率の表示はしていません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、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るとともに、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。

(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

i. 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。

ii. 競合他社の動向について

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

iii. 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

i. 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。礼金とは入居時に借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借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借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。

ii. 個人情報の取扱いについて

当社グループは従業員の個人情報を扱うほか、サブリース事業において不動産オーナー及びサブリース適用物件の入居者情報をパートナーと共有しております。そのため、当社グループでは社内体制を整備し個人情報の厳重な管理に努めており、パートナーに対しても適宜、それらについての要請・指導等を行っております。しかしながら今後、不測の事態等により当社グループ又はパートナーによる個人情報の外部流出が発生した場合、損害賠償の請求や当社グループの社会的信用の失墜等により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

③ 組織体制について

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すが、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

i. 新築物件と既築物件について

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

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

ii. 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すが、パートナー契約獲得数の変動により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ サブリースについて

i. 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。

ii. 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。

iii. 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。

iv. サブリース物件の解約リスクについて

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

v. 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。

vi. 「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。

vii. 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と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に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10棟4,359,439千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) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは管理戸数と入居率を売上高及び利益の先行指標として重要視しております。管理戸数は年間12,000戸増、入居率は88%以上を目標として売上高、利益の増加に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

平成26年2月10日に平成28年12月期を最終年度とする「JPMCグループ中期経営計画」を公表いたしました。中期経営計画の2年目となる平成27年12月期は、売上高、利益ともに計画値を達成いたしました。

中期経営計画の最終期である平成28年12月期には、当初の中期経営計画のとおり売上高400億円、経常利益21億円を目指します。

なお、当該中期経営計画の数値目標は以下のとおりであります。

- ・3ヵ年計画における毎年の利益成長率は20%以上を目指す。
- ・株主資本利益率（ROE）は3年間を通じて30%以上を確保する。
- ・配当性向は3年間において、40%以上を目途とする。

今後も「既存ビジネスの深化」「新規ビジネスへの挑戦」「エクセレントカンパニーの創造」を中期経営計画の基本として継続し、一層の収益基盤強化にグループの総力を傾注してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

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

① 人材の育成

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

② 持続的成長のための事業基盤の強化

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

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

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

③ 収益基盤の多様化

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

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

④ コンプライアンス体制の強化

当社グループは、「コンプライアンス体制の強化は事業継続の大前提である」との認識の下に、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の最低限のルールと考えております。そして、コンプライアンス体制強化の取り組みは、将来にわたって継続的に行うべき、企業にとっての義務と考えております。

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「行動規範」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及しております。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。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの業務は現時点では日本国内に限定しているため、当面は日本基準を採用することとしております。しかしながら、今後の外国人株主比率の推移及び国内他社のIFRS（国際財務報告基準）採用動向を踏まえつつ、IFRS適用の検討をすすめていく方針であります。

4. 連結財務諸表

(1) 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	405,841
繰延税金資産	64,159	56,611
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	4,955,351
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,084,107	3,184,616
減価償却累計額	△87,122	△1,234,937
建物(純額)	996,984	1,949,679
土地	1,229,846	2,416,070
その他	97,695	52,818
減価償却累計額	△62,780	△6,156
その他(純額)	34,915	46,661
有形固定資産合計	2,261,745	4,412,411
無形固定資産		
その他	47,305	61,505
無形固定資産合計	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	4,807,327
資産合計	6,905,766	9,762,678

(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	90,452	240,870
未払金	162,866	485,620
未払法人税等	335,051	408,916
前受金	550,008	830,406
その他	124,464	163,182
流動負債合計	1,461,519	2,315,162
固定負債		
長期借入金	719,096	1,694,658
長期預り保証金	1,769,827	1,855,364
繰延税金負債	-	174,860
固定負債合計	2,488,923	3,724,883
負債合計	3,950,442	6,040,045
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	9,762,678

(2) 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	1,594,612	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	-	1,706
その他	28,714	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	-	31,212
特別利益合計	-	31,212
特別損失		
固定資産除却損	-	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	-	-

(3) 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
自己株式の取得				-	-
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
自己株式の取得				-
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
自己株式の取得				-	-
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
自己株式の取得				
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

(4) 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	-	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	3,733,225	4,159,595

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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、独立掲記しておりました「有形固定資産」の「建設仮勘定」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、「有形固定資産」に表示していた「建設仮勘定」1,850千円、「その他」95,845千円は、「その他」97,695千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」162,866千円、「その他」124,464千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、独立掲記しておりました「営業外費用」の「上場関連費用」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、「営業外費用」に表示していた「上場関連費用」27,000千円、「その他」1,714千円は、「その他」28,714千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円は、「その他」21,948千円として組み替えております。

(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事業の単一セグメントであるため、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
普通株式に係る当期純利益(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	—	—

(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、平成27年12月24日開催の取締役会決議に基づく自己株式の取得も終了いたしました。

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つなげるため

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

① 取得する株式の種類 当社普通株式

② 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%)

- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| ③ 取得する株式の総額 | 1,184,531,600円(上限) |
| ④ 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 | |
| ① 買付け予定の株券等の数 | 900,000株(上限) |
| ② 買付け等の価格 | 普通株式1株につき、金1,316円 |
| ③ 買付け等の期間 | 平成27年12月25日～平成28年1月28日 |
| ④ 公開買付開始公告日 | 平成27年12月25日 |
| ⑤ 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 | |
| ① 応募株式の総数 | 910,528株 |
| ② 買付株式の総数 | 900,000株(上限) |
| ③ 取得価格の総額 | 1,184,400,000円(上限) |
| 6. 自己株式の取得終了について | |
| ① 取得した株式の種類 | 普通株式 |
| ② 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%) |
| ③ 株式の取得金額の総額 | 1,184,400,000円 |
| ④ 取得した期間 | 平成27年12月25日～平成28年1月28日 |
| ⑤ 取得方法 | 公開買付けの方法による |