



平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年2月13日

上場会社名 日本管理センター株式会社 上場取引所 東
 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29年3月30日 配当支払開始予定日 平成29年3月31日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年3月31日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年12月期の連結業績（平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期	39,146	12.3	2,126	24.6	2,110	23.5	1,397	27.4
27年12月期	34,854	16.2	1,706	28.5	1,709	30.3	1,097	39.0

(注) 包括利益 28年12月期 1,397百万円 (27.4%) 27年12月期 1,097百万円 (39.0%)

	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	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	%	%	%
28年12月期	76.74	76.59	38.9	21.8	5.4
27年12月期	58.69	57.92	33.0	20.2	4.9

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 -百万円 27年12月期 -百万円

(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
28年12月期	9,406	3,480	37.0	192.01
27年12月期	9,996	3,722	37.1	196.75

(参考) 自己資本 28年12月期 3,480百万円 27年12月期 3,712百万円

(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
28年12月期	2,204	△323	△2,063	3,976
27年12月期	1,664	△1,081	△156	4,159

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	%	%
27年12月期	-	12.00	-	12.00	24.00	451	40.9	13.6
28年12月期	-	16.00	-	16.00	32.00	580	41.7	16.5
29年12月期(予想)	-	18.50	-	18.50	37.00		40.4	

3. 平成29年12月期の連結業績予想（平成29年1月1日～平成29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)	20,865	6.4	1,195	7.6	1,185	8.5	802	11.7	44.27
通期	43,455	11.0	2,448	15.1	2,439	15.6	1,658	18.7	91.52

※ 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）一、除外 一社（社名）一

(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：有
 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

28年12月期	19,025,600株	27年12月期	18,867,200株
28年12月期	900,184株	27年12月期	184株
28年12月期	18,210,387株	27年12月期	18,692,322株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年12月期の個別業績（平成28年1月1日～平成28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	%
28年12月期	38,671	12.1	1,873	23.2	1,864	22.2	1,234	24.9
27年12月期	34,488	15.2	1,520	15.9	1,526	17.7	988	27.1

	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
28年12月期	67.78	67.65
27年12月期	52.86	52.17

(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
28年12月期	8,549	3,203	37.5	176.72
27年12月期	8,317	3,608	43.3	190.72

(参考) 自己資本 28年12月期 3,203百万円 27年12月期 3,598百万円

2. 平成29年12月期の個別業績予想（平成29年1月1日～平成29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）	20,543	6.0	1,045	7.1	715	10.8	39.49
通期	42,767	10.6	2,112	13.3	1,447	17.3	79.85

※ 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。

○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
(会計方針の変更)	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)	20

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

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

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

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

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

売上区分別の状況は、次のとおりであります。

(不動産収入)

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

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

(加盟店からの収入)

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

この結果、当連結会計年度におきまして、建築系パートナー（注1）603社（前期末比4社減）、不動産系パートナー（注2）661社（同23社増）、介護系パートナー（注3）77社（同16社増）となり加盟店からの収入は506,324千円（前期比13.3%減）となりました。

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。※運営予定会社も含む

(その他の収入)

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

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

② 今後の見通し

米国の新政権誕生の影響をはじめ、欧州経済や新興国経済の動向など景気の先行きの不透明な状況が続くことが予想されます。また当社の属する不動産業界においては、金融機関の個人による貸家業への融資残高が22兆円を超え（平成28年9月末）今後の金融機関の融資姿勢については注意が必要な局面となっております。

当社グループにつきましては既存事業である不動産賃貸管理事業を深化拡大させていくとともに、グループ子会社の事業を育ててまいります。

次期の見通しにつきましては売上高43,455百万円（当期比11.0%増）、営業利益2,448百万円（同15.1%増）、経常利益2,439百万円（同15.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,658百万円（同18.7%増）と予想しております。

なお、中期経営計画につきましては、本日（平成29年2月13日）公表いたしました『中期経営計画「JPMC2019」策定に関するお知らせ』をご参照ください。（当社ホームページURL：<http://www.jpmc.jp>）

(2) 財政状態に関する分析

① 資産・負債・純資産の状況

当連結会計年度末の総資産につきましては、前期末比589,507千円減少し9,406,800千円となりました。これは主に、現金及び預金が182,642千円減少したことと販売用不動産の売却により販売用不動産が405,841千円減少したことによるものであります。現金及び預金の減少は自己株式の取得1,184,400千円が主な要因であります。

負債につきましては、前期末比347,060千円減少し5,926,615千円となりました。これは主に、長期借入金393,193千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242,447千円減少し3,480,185千円となりました。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1,397,443千円が増加した一方、自己株式の取得により1,184,400千円及び配当金の支払により516,410千円が減少したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

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

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	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	平成28年 12月期
自己資本比率 (%)	45.2	45.2	42.4	37.1	37.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	210.3	186.9	342.0	275.6	250.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	0.5	1.2	0.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	216.4	343.2	304.0	190.9

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

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

② 法的規制について

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）。

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

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

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

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

⑤ サブリースについて

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、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ければ保険の対象物件には組み入れられないことから、すべてのSSL適用物件が必ずしも保険の対象物件となっているわけではありません。また、保険金の支払上限が当社グループ全体で300,000千円と設定されていることから、当社グループの直面する空室リスクが全てカバーされているわけではありません。

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

⑥ 保有している不動産について

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

(5) 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8,000戸増、入居率は88.0%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29年2月13日に平成29年12月期から平成31年12月期までの「JPMCグループ中期経営計画」を公表いたしました。中期経営計画の最終期である平成31年12月期には、売上高530億円、経常利益32億円を目指します。

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

(単位：千円)

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

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

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	369,001	268,955	2,288,837	△95	2,926,699
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	61,042	61,042			122,085
剰余金の配当			△433,840		△433,840
親会社株主に帰属する当期純利益			1,097,035		1,097,035
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	61,042	61,042	663,195	—	785,280
当期末残高	430,044	329,998	2,952,032	△95	3,711,980

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	108	108	28,515	2,955,323
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				122,085
剰余金の配当				△433,840
親会社株主に帰属する当期純利益				1,097,035
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10	10	△17,981	△17,971
当期変動額合計	10	10	△17,981	767,309
当期末残高	118	118	10,533	3,722,632

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：千円）

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

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

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,734,947	2,110,825
減価償却費	74,419	110,696
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	18,167	45,415
受取利息及び受取配当金	△904	△877
支払利息	5,475	11,520
固定資産売却損益 (△は益)	△31,212	—
固定資産除却損	5,742	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△69,270	△17,409
たな卸資産の増減額 (△は増加)	208,944	405,841
仕入債務の増減額 (△は減少)	△12,510	52,718
前受金の増減額 (△は減少)	278,841	211,101
預り保証金の増減額 (△は減少)	62,212	33,038
その他	△47,686	△25,964
小計	2,227,165	2,936,906
利息の受取額	844	948
利息の支払額	△5,505	△11,547
法人税等の支払額	△558,098	△722,303
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,664,406	2,204,004
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,112,268	△17,966
有形固定資産の売却による収入	137,979	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	134,375	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△316,705
その他	△241,170	11,573
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,081,083	△323,099
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	200,000
短期借入金の返済による支出	—	△223,974
長期借入れによる収入	350,000	800,000
長期借入金の返済による支出	△177,743	△1,187,227
配当金の支払額	△433,314	△516,012
株式の発行による収入	104,104	60,984
自己株式の取得による支出	—	△1,197,318
財務活動によるキャッシュ・フロー	△156,953	△2,063,548
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	426,370	△182,642
現金及び現金同等物の期首残高	3,733,225	4,159,595
現金及び現金同等物の期末残高	4,159,595	3,976,953

(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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

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

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

なお、これによる連結財務諸表に与える影響額はありません。

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

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

なお、これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(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「投資その他の資産」の「投資有価証券」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」の「投資有価証券」に表示していた10,191千円は、「その他」へ組替えを行っております。

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

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「未払金」に表示していた460,398千円は、「その他」へ組替えを行っております。

(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。

(1株当たり情報)

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

(注) 算定上の基礎

1. 1株当たり純資産額

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

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

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

(重要な後発事象)

株式給付信託（J-ESOP）の導入に伴う第三者割当による自己株式の処分

当社は、平成29年2月13日開催の取締役会において、従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託（J-ESOP）」（以下、「本制度」といい、本制度の導入に際して締結される信託契約に基づいて設定される信託を「本信託」といいます。）を導入すること、本信託の設定時期並びに当社が保有する自己株式900,184株のうち70,000株を資産管理サービス信託銀行株式会社（信託E口）（本信託の受託者たるみずほ信託銀行株式会社から再信託を受けた再信託受託者）へ第三者割当により処分することを決議いたしました。

1. 本制度の目的

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

2. 本制度の概要

本制度は、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした従業員に対して当社株式を給付する仕組みで、当社は、従業員に対してポイントを付与し、一定の条件により受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付いたします。本制度において従業員に給付する当社株式は、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理いたします。

3. 本信託の主な内容

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

4. 第三者割当による自己株式の処分

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