



平成29年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30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.jpjc.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) 執行役員 財務部長 (氏名) 服部 聡昌 TEL 03-6268-5225
 定時株主総会開催予定日 平成30年3月29日 配当支払開始予定日 平成30年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年3月30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（機関投資家・証券アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期の連結業績（平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	40,510	3.5	2,454	15.4	2,453	16.3	1,668	19.4
28年12月期	39,146	12.3	2,126	24.6	2,110	23.5	1,397	27.4

(注) 包括利益 29年12月期 1,668百万円 (19.4%) 28年12月期 1,397百万円 (27.4%)

	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	%	%	%
29年12月期	92.04	—	41.7	25.0	6.1
28年12月期	76.74	76.59	38.9	21.8	5.4

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 ー百万円 28年12月期 ー百万円

(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
29年12月期	10,223	4,521	44.2	249.47
28年12月期	9,406	3,480	37.0	192.01

(参考) 自己資本 29年12月期 4,521百万円 28年12月期 3,480百万円

(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
29年12月期	1,706	△109	△872	4,700
28年12月期	2,204	△323	△2,063	3,976

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	%	%
28年12月期	—	16.00	—	16.00	32.00	580	41.7	16.5
29年12月期	—	18.50	—	18.50	37.00	673	40.2	16.8
30年12月期(予想)	—	21.00	—	21.00	42.00		40.1	

3. 平成30年12月期の連結業績予想（平成30年1月1日～平成30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)	22,000	8.5	1,357	12.5	1,355	12.3	910	11.7	50.20
通期	48,000	18.5	2,801	14.1	2,800	14.1	1,900	13.9	104.78

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

29年12月期	19,025,600株	28年12月期	19,025,600株
29年12月期	900,184株	28年12月期	900,184株
29年12月期	18,125,416株	28年12月期	18,210,387株

(注)当社は、平成29年3月1日より「株式給付信託(J-ESOP)」を導入しております。1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎となる普通株式の期中平均株式数については、「株式給付信託(J-ESOP)」制度の信託財産として、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を、控除対象の自己株式に含めて算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年12月期の個別業績（平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	39,840	3.0	2,034	8.6	2,040	9.4	1,401	13.6
28年12月期	38,671	12.1	1,873	23.2	1,864	22.2	1,234	24.9

	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
29年12月期	77.33	—
28年12月期	67.78	67.65

(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	百万円	%	円 銭
29年12月期	8,864	3,978	3,978	44.9	219.48
28年12月期	8,549	3,203	3,203	37.5	176.72

(参考) 自己資本 29年12月期 3,978百万円 28年12月期 3,203百万円

2. 平成30年12月期の個別業績予想（平成30年1月1日～平成30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）	21,600	8.2	1,110	6.6	760	7.6	41.92
通期	47,100	18.2	2,250	10.3	1,550	10.6	85.48

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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3ページ「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況②今後の見通し」をご覧ください。

・当社は、平成30年2月19日（月）に機関投資家・証券アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会の動画については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報)	13
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	15

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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、政府による雇用・経済等の各種政策の効果もあり緩やかに回復していますが、米国の政策運営への懸念、中国経済の下振れ、東アジアの地政学的リスクの高まり等により、依然として不透明な状況にあります。

当社グループの事業領域である不動産における住宅着工（貸家）は、平成29年11月まで6か月連続して減少しており今後の動向を注視していく必要があります。

このような経済状況のもと、当社グループは、平成29年度12月期を初年度とする第二次中期経営計画「JPMC2019」を策定し、スローガンを「growth～個人の成長なくして会社の成長はない。全ては個人の成長にかかっている！」として全社一丸となって事業展開を行いました。

「JPMC2019」の概要

① 経営数値目標

- I. 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。
- II. 株主資本利益率（ROE）は3年間を通じて30%以上を確保する。
- III. 配当性向は3年間において、40%以上を目途とする。

② 基本戦略テーマ

I. 既存ビジネスの深化

既存ビジネスであるサブリース事業及びイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）並びに金融事業（滞納保証事業・貸金業）を更に深化させ、オーナー資産の最大化に一層貢献する。

II. 新規ビジネスへの挑戦

「賃貸管理業」をキーワードに、新しい価値を生み出す商品を提供する。

III. エクセレントカンパニーの創造

ESG（環境・社会・ガバナンス）を尊重し、社会に必要とされる会社を目指す。

当社グループの主要な事業である不動産賃貸管理事業において、更なる入居率向上・促進を図ると共に、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金融機関等との業務提携や各種セミナーを開催するなど、引き続き注力しました。

また、11月より、クレジットカード会社と提携し、当社が管理・運営する約74,000戸の賃貸住宅を対象に、入居から退去までの一切の精算についてクレジットカード決済を開始しました。これにより、入居者の利便性向上を図りました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高40,510,360千円（前期比3.5%増）、営業利益2,454,082千円（同15.4%増）、経常利益2,453,979千円（同16.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,668,251千円（同19.4%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、不動産オーナーへの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74,277戸（前期末比1,112戸増）となり、不動産収入は38,613,243千円（前期比4.3%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）613社（前期末比10社増）、不動産系パートナー（注2）682社（同21社増）、介護系パートナー（注3）98社（同21社増）となり加盟店からの収入は543,746千円（前期比7.4%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。※運営予定会社も含む

(その他の収入)

その他の収入は1,353,370千円（前期比17.1%減）となりました。これは主に前期において販売用不動産の売却収入591,367千円があったことから、前期比で減少しました。

② 今後の見通し

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、グループの力を最大限に発揮して飛躍的な成長を目指してまいります。さらに、人材育成や環境面での取り組みなど、経営基盤の強化に向けた取り組みにも注力してまいります。

次期の見通しにつきましては売上高48,000百万円（当期比18.5%増）、営業利益2,801百万円（同14.1%増）、経常利益2,800百万円（同14.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,900百万円（同13.9%増）と予想しております。

(2) 当期の財政状態の概況

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816,863千円増加し10,223,664千円となりました。これは主に、現金及び預金が723,704千円増加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224,764千円減少し5,701,851千円となりました。これは主に、長期借入金が246,836千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1,041,627千円増加し4,521,813千円となりました。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1,668,251千円が増加した一方、配当金の支払により626,621千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723,704千円増加し、当連結会計年度末には4,700,657千円となりました。

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、1,706,537千円の収入（前連結会計年度は2,204,004千円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,453,979千円、法人税等の支払が770,955千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、109,909千円の支出（前連結会計年度は323,099千円の支出）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67,579千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、872,922千円の支出（前連結会計年度は2,063,548千円の支出）となりました。これは、長期借入金の返済による支出246,836千円、配当金の支払額626,086千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	平成29年 12月期
自己資本比率 (%)	45.2	42.4	37.1	37.0	44.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	186.9	342.0	275.6	250.7	290.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	0.5	1.2	0.7	0.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	216.4	343.2	304.0	190.9	424.8

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。

(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。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、現状は日本基準で連結財務諸表を作成しております。なお、国際会計基準の適用につきましては、今後の外国人株主比率の推移及び国内他社の採用動向を踏まえつつ、適用の検討をすすめていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,976,953	4,700,657
売掛金	221,472	243,221
販売用不動産	—	1,295,414
繰延税金資産	77,707	83,739
その他	254,384	363,011
貸倒引当金	△27,159	△53,964
流動資産合計	4,503,357	6,632,080
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,210,100	2,741,045
減価償却累計額	△1,256,735	△1,270,175
建物（純額）	1,953,364	1,470,869
土地	2,589,068	1,703,337
その他	67,361	68,108
減価償却累計額	△41,748	△49,646
その他（純額）	25,612	18,462
有形固定資産合計	4,568,045	3,192,669
無形固定資産	55,020	69,609
投資その他の資産		
繰延税金資産	34,522	39,996
その他	331,113	387,715
貸倒引当金	△85,259	△98,406
投資その他の資産合計	280,376	329,305
固定資産合計	4,903,443	3,591,584
資産合計	9,406,800	10,223,664

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	238,883	248,858
1年内返済予定の長期借入金	246,836	246,836
未払法人税等	429,280	435,908
前受金	1,041,507	1,100,041
その他	372,791	322,826
流動負債合計	2,329,299	2,354,470
固定負債		
長期借入金	1,301,465	1,054,629
長期預り保証金	1,888,403	1,857,422
繰延税金負債	407,447	435,328
固定負債合計	3,597,315	3,347,380
負債合計	5,926,615	5,701,851
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	365,757
利益剰余金	3,833,065	4,873,236
自己株式	△1,184,495	△1,183,036
株主資本合計	3,480,130	4,521,760
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	55	53
その他の包括利益累計額合計	55	53
純資産合計	3,480,185	4,521,813
負債純資産合計	9,406,800	10,223,664

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	39,146,759	40,510,360
売上原価	35,080,011	36,021,701
売上総利益	4,066,748	4,488,659
販売費及び一般管理費	1,939,766	2,034,577
営業利益	2,126,981	2,454,082
営業外収益		
受取利息	877	348
受取手数料	3,617	3,228
その他	8,094	3,266
営業外収益合計	12,588	6,843
営業外費用		
支払利息	11,520	4,137
自己株式取得費用	12,918	—
その他	4,305	2,809
営業外費用合計	28,744	6,946
経常利益	2,110,825	2,453,979
税金等調整前当期純利益	2,110,825	2,453,979
法人税、住民税及び事業税	723,245	769,352
法人税等調整額	△9,862	16,375
法人税等合計	713,382	785,727
当期純利益	1,397,443	1,668,251
親会社株主に帰属する当期純利益	1,397,443	1,668,251

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	1,397,443	1,668,251
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△63	△1
その他の包括利益合計	△63	△1
包括利益	1,397,379	1,668,249
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,397,379	1,668,249
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

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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	3,833,065	△1,184,495	3,480,130
当期変動額					
剰余金の配当			△626,621		△626,621
親会社株主に帰属する当期純利益			1,668,251		1,668,251
自己株式の取得				△90,650	△90,650
自己株式の処分		△1,458		92,108	90,650
自己株式処分差損の振替		1,458	△1,458		—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	1,040,171	1,458	1,041,629
当期末残高	465,803	365,757	4,873,236	△1,183,036	4,521,760

	その他の包括利益累計額		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	55	55	3,480,185
当期変動額			
剰余金の配当			△626,621
親会社株主に帰属する当期純利益			1,668,251
自己株式の取得			△90,650
自己株式の処分			90,650
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）	△1	△1	△1
当期変動額合計	△1	△1	1,041,627
当期末残高	53	53	4,521,813

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	2,110,825	2,453,979
減価償却費	110,696	107,567
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	45,415	39,951
受取利息及び受取配当金	△877	△348
支払利息	11,520	4,137
売上債権の増減額 (△は増加)	△17,409	△21,748
たな卸資産の増減額 (△は増加)	405,841	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	52,718	9,974
前受金の増減額 (△は減少)	211,101	58,533
預り保証金の増減額 (△は減少)	33,038	△30,980
その他	△25,964	△139,905
小計	2,936,906	2,481,160
利息の受取額	948	349
利息の支払額	△11,547	△4,017
法人税等の支払額	△722,303	△770,955
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,204,004	1,706,537
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	△17,966	△6,834
投資有価証券の取得による支出	—	△67,579
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	11,573	△35,496
投資活動によるキャッシュ・フロー	△323,099	△109,909
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	800,000	—
長期借入金の返済による支出	△1,187,227	△246,836
配当金の支払額	△516,012	△626,086
株式の発行による収入	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	△2,063,548	△872,922
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△182,642	723,704
現金及び現金同等物の期首残高	4,159,595	3,976,953
現金及び現金同等物の期末残高	3,976,953	4,700,657

(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。

(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、平成29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 平成27年3月26日)を適用しております。

① 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。

② 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。当連結会計年度末の当該自己株式の帳簿価額は90,650千円、株式数は70,000株であります。

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり純資産額	192円01銭	249円47銭
1株当たり当期純利益金額	76円74銭	92円04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	76円59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金額については、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株当たり当期純利益金額の算定上、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、また、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す。

当連結会計年度における1株当たり当期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は58,684株であり、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70,000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 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	3,480,185	4,521,813
普通株式に係る純資産額(千円)	3,480,185	4,521,813
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)	900,184	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)	18,125,416	18,125,416

4. 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 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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)	1,397,443	1,668,251
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)	1,397,443	1,668,251
普通株式の期中平均株式数(株)	18,210,387	18,125,416
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	36,028	—
普通株式増加数(株)	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)

(取得による企業結合)

当社は、平成30年2月13日開催の取締役会において、みらい少額短期保険株式会社の全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：みらい少額短期保険株式会社

事業の内容：少額短期保険業

②企業結合を行った主な理由

当社グループは「オーナー資産の最大化」をテーマに、賃貸住宅に関わるワンストップサービスを提供しております。みらい少額短期保険株式会社を子会社化することで、既存事業とのシナジー効果を追求するとともに、当社グループのさらなる成長を実現してまいります。

③企業結合日

平成30年4月2日(予定)

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後企業の名称

変更はありません。

⑥取得する議決権比率

100%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	107百万円
取得原価		107百万円

(注) 上記に記載されている取得原価は現時点の見込み額であり、実際の取得原価は上記と異なる場合があります。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。