



2018年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年2月12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 CFO (氏名) 服部 聡昌 TEL 03-6268-5225
 定時株主総会開催予定日 2019年3月28日 配当支払開始予定日 2019年3月29日
 有価証券報告書提出予定日 2019年3月29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（機関投資家向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2018年12月期の連結業績（2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期	43,112	6.4	2,855	16.4	2,854	16.3	1,946	16.7
2017年12月期	40,510	3.5	2,454	15.4	2,453	16.3	1,668	19.4

(注) 包括利益 2018年12月期 1,946百万円 (16.7%) 2017年12月期 1,668百万円 (19.4%)

	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	%	%	%
2018年12月期	107.36	107.27	37.9	26.0	6.6
2017年12月期	92.04	—	41.7	25.0	6.1

(参考) 持分法投資損益 2018年12月期 -百万円 2017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
2018年12月期	11,717	5,763	49.1	317.38
2017年12月期	10,223	4,521	44.2	249.47

(参考) 自己資本 2018年12月期 5,753百万円 2017年12月期 4,521百万円

(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
2018年12月期	1,511	△87	△953	5,170
2017年12月期	1,706	△109	△872	4,700

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	%	%
2017年12月期	—	18.50	—	18.50	37.00	673	40.2	16.8
2018年12月期	—	21.00	—	22.00	43.00	782	40.1	15.2
2019年12月期(予想)	—	17.50	—	17.50	35.00		42.3	

(注) 2018年2月13日の決算短信で公表した配当予想を修正しております。詳細につきましては、本日(2019年2月12日)公表いたしました「配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 2019年12月期の連結業績予想（2019年1月1日～2019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)	21,300	3.2	1,000	△21.7	1,000	△22.1	700	△21.2	38.62
通期	43,300	0.4	2,200	△23.0	2,200	△22.9	1,500	△22.9	82.75

※ 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）：有

新規 1社（社名）みらい少額短期保険株式会社、除外 1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

2018年12月期	19,025,600株	2017年12月期	19,025,600株
2018年12月期	897,722株	2017年12月期	900,184株
2018年12月期	18,127,020株	2017年12月期	18,125,416株

(注) 当社は「株式給付信託（J-ESOP）」を導入しており、株主資本において自己株式として計上されている「株式給付信託（J-ESOP）」に残存する自社の株式は、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。

(参考) 個別業績の概要

1. 2018年12月期の個別業績（2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期	41,491	4.1	2,110	3.8	2,113	3.6	1,457	4.0
2017年12月期	39,840	3.0	2,034	8.6	2,040	9.4	1,401	13.6

	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
2018年12月期	円 銭 80.42	円 銭 80.35
2017年12月期	77.33	-

(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		
2018年12月期	9,498		4,731		49.7	260.45		
2017年12月期	8,864		3,978		44.9	219.48		

(参考) 自己資本 2018年12月期 4,721百万円 2017年12月期 3,978百万円

2. 2019年12月期の個別業績予想（2019年1月1日～2019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）	20,300	1.6	800	△19.7	550	△20.4	30.34	
通期	41,300	△0.5	1,700	△19.6	1,170	△19.7	64.54	

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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4ページ「1. 経営成績等の概況（3）今後の見通し」をご覧ください。
- ・当社は、2019年2月25日（月）に機関投資家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。
- ・「2018年12月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示へ変更しております。

○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	3
(3) 今後の見通し	4
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(当連結会計年度における重要な子会社の異動)	12
(表示方法の変更)	12
(企業結合等関係)	12
(セグメント情報等)	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、企業収益が堅調に推移するとともに、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、海外経済の不確実性や地政学リスクの高まりにより、依然として先行きの見通しが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、4月よりみらい少額短期保険株式会社の全株式を取得し、子会社化したことに伴い、家財保険を中心に保険商品の取り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43,112,499千円（前期比6.4%増）、営業利益2,855,765千円（同16.4%増）、経常利益2,854,676千円（同16.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,946,105千円（同16.7%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、当連結会計年度におきまして、管理物件累計戸数は75,085戸（前期末比808戸増）となり、不動産収入は38,845,843千円（前期比0.6%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）596社（前期末比17社減）、不動産系パートナー（注2）698社（同16社増）、介護系パートナー（注3）111社（同13社増）となり、加盟店からの収入は498,452千円（前期比8.3%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 (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 (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、販売用不動産の売却、滞納保証事業、ローン事業及び少額短期保険事業が順調に推移しました。

この結果、その他の収入は3,768,204千円（前期比178.4%増）となりました。

（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1,493,956千円増加し11,717,620千円となりました。これは主に、営業貸付金が2,131,147千円増加した一方、販売用不動産が615,517千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251,992千円増加し5,953,843千円となりました。これは主に、買掛金が194,802千円増加したこと、未払法人税等が170,218千円増加した一方、長期借入金が168,819千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1,241,963千円増加し5,763,777千円となりました。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1,946,105千円が増加した一方、配当金の支払により718,769千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470,137千円増加し、当連結会計年度末には5,170,795千円となりました。

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、1,511,261千円の収入（前連結会計年度は1,706,537千円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,851,471千円、営業貸付金の増加が2,131,147千円及びたな卸資産の減少が1,284,782千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、87,628千円の支出（前連結会計年度は109,909千円の支出）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が50,285千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、953,494千円の支出（前連結会計年度は872,922千円の支出）となりました。これは、配当金の支払額が718,243千円、長期借入金の返済による支出が545,651千円、及び長期借入れによる収入が300,000千円あったこと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

	2014年 12月期	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期
自己資本比率 (%)	42.4	37.1	37.0	44.2	49.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	342.0	275.6	250.7	290.2	131.8
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	0.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	343.2	304.0	190.9	424.8	480.9

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。

(3) 今後の見通し

2019年12月期から「プラットフォームの拡大による管理戸数の増加」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「JPMC 2022～Beyond The 100,000 units!～」をスタートいたしました。最終年度の2022年12月期の数値目標である管理戸数100,000戸超、売上高63,000百万円、経常利益4,100百万円、配当性向40%以上の達成に向けて持続的な成長を実現してまいります。

なお、次期の見通しにつきましては売上高43,300百万円（当期比0.4%増）、営業利益2,200百万円（同23.0%減）、経常利益2,200百万円（同22.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,500百万円（同22.9%減）と予想しております。

(4) 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、株主への利益還元を、重要な経営課題の一つと認識しております。

当期の配当につきましては、1株当たり43円（中間配当21円）とすることといたしました。また、次期の配当につきましては、1株当たり35円（中間配当17.5円）を予想しております。

詳細につきましては、本日（2019年2月12日）公表いたしました「配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,700,657	5,170,795
売掛金	243,221	306,080
販売用不動産	1,295,414	679,896
営業貸付金	102,718	2,233,866
繰延税金資産	83,739	110,250
その他	260,293	325,880
貸倒引当金	△53,964	△68,934
流動資産合計	6,632,080	8,757,835
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,741,045	2,354,814
減価償却累計額	△1,270,175	△1,276,224
建物(純額)	1,470,869	1,078,589
土地	1,703,337	1,355,590
その他	68,108	54,717
減価償却累計額	△49,646	△41,008
その他(純額)	18,462	13,709
有形固定資産合計	3,192,669	2,447,889
無形固定資産		
のれん	—	67,150
その他	69,609	59,450
無形固定資産合計	69,609	126,601
投資その他の資産		
繰延税金資産	39,996	66,118
その他	387,715	481,467
貸倒引当金	△98,406	△162,291
投資その他の資産合計	329,305	385,293
固定資産合計	3,591,584	2,959,784
資産合計	10,223,664	11,717,620

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	248,858	443,660
1年内返済予定の長期借入金	246,836	170,004
未払法人税等	435,908	606,126
前受金	1,100,041	1,041,704
その他	322,826	514,053
流動負債合計	2,354,470	2,775,550
固定負債		
長期借入金	1,054,629	885,810
長期預り保証金	1,857,422	1,859,446
繰延税金負債	435,328	433,036
固定負債合計	3,347,380	3,178,293
負債合計	5,701,851	5,953,843
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	366,791
利益剰余金	4,873,236	6,100,571
自己株式	△1,183,036	△1,179,798
株主資本合計	4,521,760	5,753,368
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	53	8
その他の包括利益累計額合計	53	8
新株予約権	—	10,400
純資産合計	4,521,813	5,763,777
負債純資産合計	10,223,664	11,717,620

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
売上高	40,510,360	43,112,499
売上原価	36,021,701	37,960,738
売上総利益	4,488,659	5,151,761
販売費及び一般管理費	2,034,577	2,295,996
営業利益	2,454,082	2,855,765
営業外収益		
受取利息	348	308
受取手数料	3,228	3,284
その他	3,266	9,371
営業外収益合計	6,843	12,964
営業外費用		
支払利息	4,137	3,220
支払手数料	—	10,000
その他	2,809	832
営業外費用合計	6,946	14,053
経常利益	2,453,979	2,854,676
特別損失		
固定資産除却損	—	3,204
特別損失合計	—	3,204
税金等調整前当期純利益	2,453,979	2,851,471
法人税、住民税及び事業税	769,352	960,271
法人税等調整額	16,375	△54,905
法人税等合計	785,727	905,366
当期純利益	1,668,251	1,946,105
親会社株主に帰属する当期純利益	1,668,251	1,946,105

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益	1,668,251	1,946,105
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	△45
その他の包括利益合計	△1	△45
包括利益	1,668,249	1,946,060
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,668,249	1,946,060
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 2017年1月1日 至 2017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

当連結会計年度(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

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	2,453,979	2,851,471
減価償却費	107,567	99,918
のれん償却額	—	2,616
貸倒引当金の増減額(△は減少)	39,951	78,856
受取利息及び受取配当金	△348	△308
支払利息	4,137	3,220
固定資産除却損	—	3,204
売上債権の増減額(△は増加)	△21,748	104,751
たな卸資産の増減額(△は増加)	—	1,284,782
営業貸付金の増減額(△は増加)	△15,290	△2,131,147
仕入債務の増減額(△は減少)	9,974	85,868
前受金の増減額(△は減少)	58,533	△70,608
預り保証金の増減額(△は減少)	△30,980	2,023
その他	△124,614	△12,698
小計	2,481,160	2,301,950
利息の受取額	349	308
利息の支払額	△4,017	△3,142
法人税等の支払額	△770,955	△787,856
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,706,537	1,511,261
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	△6,834	△6,046
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	—	△50,285
その他	△35,496	△31,297
投資活動によるキャッシュ・フロー	△109,909	△87,628
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	△246,836	△545,651
配当金の支払額	△626,086	△718,243
新株予約権の発行による収入	—	10,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	△872,922	△953,494
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	723,704	470,137
現金及び現金同等物の期首残高	3,976,953	4,700,657
現金及び現金同等物の期末残高	4,700,657	5,170,795

(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。

(当連結会計年度における重要な子会社の異動)

当連結会計年度において、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したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。なお、同社は当社の特定子会社に該当しております。

また、特定子会社の異動には該当していませんが、当連結会計年度において、当社の連結子会社であった株式会社JPMCエージェンシーは、当社の連結子会社である株式会社JPMCアセットマネジメントを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(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、「流動資産」の「その他」に含めていた「営業貸付金」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、「流動資産」の「その他」に表示していた363,011千円は、「営業貸付金」102,718千円、「その他」260,293千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、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「営業貸付金の増減額」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△139,905千円は、「営業貸付金の増減額」△15,290千円、「その他」△124,614千円として組み替えております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2018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し、2018年4月2日付で全株式を取得しました。

(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

2018年4月2日

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) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2018年4月2日から2018年12月31日まで

(3) 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

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 2百万円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれん

69百万円

②発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力であります。

③償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

(セグメント情報等)

a. 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。

b. 関連情報

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017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 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。

c. 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。

d. 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。

e. 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。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり純資産額	249円47銭	317円38銭
1株当たり当期純利益	92円04銭	107円36銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	107円27銭

(注) 1. 前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70,000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58,684株、当連結会計年度69,967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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	4,521,813	5,763,777
普通株式に係る純資産額(千円)	4,521,813	5,753,377
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	897,722
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	18,127,878

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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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）	1,668,251	1,946,105
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）	1,668,251	1,946,105
普通株式の期中平均株式数（株）	18,125,416	18,127,020
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め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）

（新株予約権の取得及び消却）

当社は、2019年2月12日付の取締役会において、2018年12月3日に発行いたしました第5回新株予約権及び第6回新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）につき、残存する全部の本新株予約権を取得するとともに、取得後ただちにその全部を消却することを決議しました。

詳細につきましては、本日（2019年2月12日）公表いたしました、「第三者割当による第5回及び第6回新株予約権（行使価格修正条項及び行使許可条項付）の取得及び消却に関するお知らせ」をご参照ください。