第16回定時株主総会招集ご通知に際しての
インターネット開示事項

●事業報告
主要な事業内容
主要な事業所
従業員の状況
主要な借入先
会社の株式に関する事項
会社の新株予約権等に関する事項
会計監査人の状況
業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

●連結計算書類
連結株主資本等変動計算書
連結注記表

●計算書類
株主資本等変動計算書
個別注記表

（平成29年１月１日から平成29年12月31日まで）

上記の事項につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、インターネット上の当社ホームページ（http://www.jpmc.jp/）に掲載することにより、株主のみなさまに提供しております。

日本管理センター株式会社

主要な事業内容（平成29年12月31日現在）

(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（サブリース）を行っております。

(2) 株式会社JPMCエージェンシーの主要な事業内容

株式会社JPMCエージェンシーは主な事業として、不動産の賃貸の斡旋及び仲介並びに管理を行っております。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 大阪琺瑯株式会社の主要な事業内容

大阪琺瑯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。

主要な事業所（平成29年12月31日現在）

(1) 当社の主要な事業所

名　　称	所　在　地
本社	東京都千代田区丸の内三丁目４番２号
関西支社	大阪市中央区本町二丁目６番10号
中部支社	名古屋市中区新栄一丁目７番７号
九州支社	福岡市博多区博多駅前四丁目２番１号
北海道支社	札幌市北区北８条西四丁目１番１号
仙台支店	仙台市宮城野区鉄砲町西１番地の14
広島支店	広島市南区的場町一丁目２番16号

(2) 子会社の事業所

名　　称	所　在　地
株式会社JPMCエージェンシー	東京都江東区森下一丁目16番10号
株式会社JPMCアセットマネジメント	東京都千代田区丸の内三丁目４番２号
株式会社JPMCファイナンス	東京都千代田区丸の内三丁目４番２号
大阪琺瑯株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目４番２号
株式会社JPMCアカデミー	東京都千代田区丸の内三丁目４番２号

従業員の状況（平成29年12月31日現在）

従業員数	前連結会計年度末比増減
123名	13名増

（注）上記従業員数には、使用人兼取締役及び臨時従業員（パートタイマー及び派遣社員）34名は含んでおりません。

主要な借入先（平成29年12月31日現在）

(1) 当社

借入先	借入額
株式会社みずほ銀行	890,818千円
株式会社三井住友銀行	239,127千円
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	171,520千円

(2) 子会社

該当事項はありません。

会社の株式に関する事項（平成29年12月31日現在）

(1) 発行可能株式総数　53,280,000株

(2) 発行済株式の総数　19,025,600株（自己株式830,184株を含む。）

(3) 株主数　3,445名

(4) 単元株式数　100株

(5) 大株主

株主名	持株数	持株比率
株式会社ムトウエンタープライズ	4,208,800株	23.13%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	996,700株	5.48%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口９）	689,900株	3.79%
ＭＢＣ開発株式会社	480,000株	2.64%
株式会社明和不動産	404,000株	2.22%
武藤　英明	374,700株	2.06%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	372,000株	2.04%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	346,700株	1.91%
山口　貴弘	332,000株	1.82%
武井　大	330,000株	1.81%

（注）１．当社は自己株式を830,184株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。なお、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)が所有する当社株式70,000株は含めておりません。

２．持株比率は自己株式を控除して計算しております。

会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

東陽監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

公認会計士法第２条第１項の監査業務の報酬　20百万円

当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額　20百万円

（注）当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法上の会計監査人に対する報酬等の額と金融商品取引法上の監査に対する報酬等の額を明確に区分しておりませんので、上記金額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 会計監査人の報酬等について監査等委員会が同意した理由

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、前事業年度の監査計画と実績の比較、監査時間及び報酬額の推移を確認する等の必要な検証を行ったうえで、当事業年度の監査計画及び報酬見積額の妥当性を検討した結果、これらについて適切であると判断しましたので、会計監査人の報酬等の額について、会社法第399条第１項の同意を行っております。

(4) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(5) 責任限定契約の内容の概要

当社と会社法第423条第１項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は、法令の定める最低限度額であります。

(6) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

会計監査人が会社法第340条第１項各号のいずれかに該当すると判断した場合、監査等委員会は、監査等委員全員の同意により会計監査人を解任いたします。

また、会計監査人の再任の可否については、会計監査人の適格性、独立性及び職務の遂行状況等に留意し、毎期検討を行います。

その結果、不再任が妥当と判断した場合、監査等委員会は、会計監査人の不再任に関する株主総会提出議案の内容を決定いたします。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

(1) 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

① 当社の取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

定期的に開催する取締役会において各取締役から職務執行状況について報告するとともに、監査等委員会による定期的な監査を実施することによって、法令及び定款に反する行為の有無を監視する。

② 当社の使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

使用人の職務の執行状況を定期的に取締役に報告させるとともに、内部監査室において、内部監査規程に基づいて計画的な内部監査を実施することにより法令及び定款に反する行為の有無を監視する。

③ 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

ａ．各種議事録等、職務執行に係る情報を含む文書を文書管理規程の定めに従って、保管する。

ｂ．当該文書の閲覧または謄写について取締役及び監査等委員会から要請があった場合にはいつでも当該要請に応じる。

④ 当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

人事総務部及び財務部は、日常的に継続してリスク対策等の状況の把握・検証に努め、損失の危険性が高まったと判断される状況となった場合には、ファイナンス＆アドミニストレーション本部長を通じて即座に代表取締役及び監査等委員会にその内容を報告し、速やかに必要な対策を講じる。

⑤ 当社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

ａ．取締役の職務執行の効率性を確保する体制の基礎として、取締役会を毎月１回定期的に開催するとともに、必要に応じて臨時取締役会を開催する。また、各取締役はそれぞれの担当部門が実施すべき具体的な施策を立案・実施し、その運営状況を把握し、必要に応じて改善を図る。

ｂ．内部監査室は、その各部門において具体的な施策の立案・実施、運用状況を検証するために定期的に内部監査を実施する。

⑥ 当社の子会社の取締役等による職務の執行にかかる事項の当社への報告に関する体制

ａ．子会社に対しては、取締役若しくは監査役を当社より派遣して子会社取締役の職務執行の監督または監査を行う。

ｂ．当社の取締役会または執行役員会において決議・報告がなされる事項のほか、以下の事項を代表取締役またはファイナンス＆アドミニストレーション本部長を通じて取締役会または執行役員会に報告する。

イ．当社グループに著しい損害を及ぼす恐れがあると判断される事項

ロ．内部監査室が実施した子会社内部監査の結果

ハ．コンプライアンス上重要と判断される事項

ニ．当社グループが社内外に設置する内部通報制度を利用した通報

ホ．その他監査等委員会が職務執行上報告を受ける必要があると判断される事項

⑦ 当社の子会社の取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

ａ．当社子会社の代表取締役は、当社の取締役会（毎月１回開催）または執行役員会（毎週１回開催）に参加し、代表取締役より職務執行状況について報告する。

ｂ．当社の監査等委員会または子会社の監査役による定期的な監査を実施することによって、法令及び定款に反する行為の有無を監視する。

⑧ 当社の子会社の使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社子会社の使用人の職務の執行状況を定期的に当社子会社の取締役に報告させるとともに、内部監査室において、計画的な子会社内部監査を実施することにより法令及び定款に反する行為の有無を監視する。

⑨　当社の子会社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社子会社は、各種議事録等、職務執行に係る情報を含む文書を代表取締役または各部門長の監督の下、保管する。当該文書の閲覧または謄写について当社の取締役及び監査等委員会から要請があった場合にはいつでも当該要請に応じる。

⑩　当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

人事総務部及び財務部は、当社子会社について日常的に継続してリスク対策等の状況の把握・検証に努め、損失の危険性が高まったと判断される状況となった場合には、ファイナンス＆アドミニストレーション本部長を通じて即座に代表取締役及び監査等委員会にその内容を報告し、速やかに必要な対策を講じる。

⑪　当社の子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

ａ．当社子会社の代表取締役は、当社子会社の取締役の職務執行の効率性を確保する体制の基礎として、当社の取締役会（毎月１回開催）または執行役員会（毎週１回開催）に参加する。また、子会社の各取締役はそれぞれの担当部門が実施すべき具体的な施策を立案・実施し、その運営状況を把握し、必要に応じて改善を図る。

ｂ．内部監査室は、子会社の各部門において具体的な施策の立案・実施、運用状況を検証するために定期的に子会社内部監査を実施する。

⑫　監査等委員会の職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

ａ．当社グループには、現在、監査等委員会の職務補助者は設置していないが、監査等委員会から職務補助者設置の要請があった場合にはこれに応じる。その場合、監査等委員会の職務補助者の人事異動等については監査等委員会と事前に協議し、職務補助者の取締役からの独立性を確保するように十分に留意する。

ｂ．監査等委員会から当該要請が行われない間は、ファイナンス＆アドミニストレーション本部長またはファイナンス＆アドミニストレーション本部長の指名する者（子会社においては代表取締役または代表取締役の指名する者）が必要に応じて監査等委員会の職務を補助する。

ｃ．当該職務補助者は取締役をはじめ組織上の上長の指揮命令を受けないこととする。

⑬　監査等委員会へ報告するための体制及び報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

ａ．取締役会において決議・報告がなされる事項のほか、当社及び子会社の取締役、使用人は以下の事項を監査等委員会に報告する。

イ．当社グループに著しい損害を及ぼす恐れがあると判断される事項

ロ．内部監査室が実施した内部監査の結果

ハ．コンプライアンス上重要と判断される事項

ニ．当社グループが社内外に設置する内部通報制度を利用した通報

ホ．その他監査等委員会が職務執行上報告を受ける必要があると判断した事項

ｂ．前号の報告をした者が、当該報告をしたことを理由として不利益を受けないよう公益通報者保護に関する規程に基づき報告者を保護する。

⑭　その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

ａ．各監査等委員は相互の協議により、それぞれの業務分担を行う。また各監査等委員は必要に応じて代表取締役に対して必要な調査・報告等を要請することができる。

ｂ．監査等委員会による会計監査については、各監査等委員が当社グループの会計監査を担当する監査法人と定期的に情報交換を行うなど連携を図り、実効性を高める。

ｃ．各監査等委員または監査等委員会は監査を行うために必要な外部の専門家等への調査、鑑定または事務委託の費用を請求することができる。

⑮　反社会的勢力排除に向けた基本的な体制

当社グループは社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的団体や個人に対して社会常識と正義感を持ち、毅然とした態度で対応し、一切の関係を持たないことを基本方針とする。

平素より、警察、顧問弁護士との連携を密にし、反社会的勢力対応を実施し、不当な資金の提供及び便宜供与等の不当要求に屈することなく、これを断固として拒絶する。

(2) 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、前記（1）の業務の体制の運用状況の概要は、次のとおりです。

①　コンプライアンスに対する取組みの状況

・毎月開催の取締役会において、当社グループのコンプライアンス・リスクマネジメントの対応状況について、主管部署より報告を受けました。

・当社グループは、経営理念、法令遵守等を記載したクレドを全役職員に配布しております。この内容は社員入社時に説明を行い、入社後は毎朝の朝礼において読み合わせを行っているほか、全社会議、支店会議で代表取締役社長執行役員が自ら説明を行い、全役職員への浸透を図っております。

・当社グループは、問題等の早期発見と是正を目的として内部通報制度を運用しております。

・当社は、警察との連携強化、反社会的勢力に関する情報収集を目的として、警視庁管内特殊暴力防止対策連合会の定例の協議会及び各種研修会に参加しております。

・内部監査規程に基づき、内部監査を実施しております。

②　職務執行の適正及び効率性の確保に対する取組みの状況

当社は平成28年３月30日に監査等委員会設置会社へ移行しました。

当事業年度において、取締役会は13回開催され、各議案についての審議、業務執行の状況等の監督を行いました。

また、常勤監査等委員は監査・監督機能を強化するため、取締役（監査等委員を除く。）及び使用人等からの情報収集、執行役員会等の重要な会議への出席並びに内部監査室との連携を図っております。

(3) 株式会社の支配に関する基本方針

該当事項はありません。

連結株主資本等変動計算書

（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

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

一　連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

１．連結の範囲に関する事項

連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数　　５社

連結子会社の名称　株式会社JPMCエージェンシー
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
大阪琺瑯株式会社
株式会社JPMCアカデミー

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

連結子会社の決算日は、連結決算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

①　有価証券の評価基準及び評価方法

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) 重要な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、平成10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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物　　15年～47年

工具、器具及び備品　２年～15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エアについては、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) その他連結計算書類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。

二　追加情報

１．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。

２．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。

三　連結貸借対照表に関する注記

１．担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	910,965千円
建　　物	923,707千円
土　　地	1,439,347千円
計	3,274,020千円

(2) 担保に係る債務

１年内返済予定の長期借入金	246,836千円
長期借入金	1,054,629千円
計	1,301,465千円

２．保有目的の変更

当連結会計年度において、賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建物411,968千円と土地885,731千円を販売用不動産1,297,699千円に振替えております。

四　連結株主資本等変動計算書に関する注記

１．当連結会計年度の末日における発行済株式の総数

普通株式　　19,025,600株

２．当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

(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
平成29年２月20日取締役会	普通株式	290,006	16.00	平成28年12月31日	平成29年３月31日
平成29年８月９日取締役会	普通株式	336,615	18.50	平成29年６月30日	平成29年９月15日

(注)　平成29年８月９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) 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

決議予定	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
平成30年２月27日取締役会	普通株式	利益剰余金	336,615	18.50	平成29年12月31日	平成30年３月30日

(注)　平成30年２月27日取締役会決議予定の配当金の総額には、「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。

３．当連結会計年度末日における当社が発行している新株予約権の目的となる株式の数

該当事項はありません。

五　金融商品に関する注記

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

①　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。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。

② 市場価格の変動リスクの管理

投資有価証券のうち、上場株式については、定期的に時価を把握しリスクを管理しております。

③ 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

平成29年12月31日における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）。

（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	4,700,657	4,700,657	―
(2) 売掛金	243,221	243,221	―
(3) 買掛金	248,858	248,858	―
(4) 未払法人税等	435,908	435,908	―
(5) 長期借入金（※）	1,301,465	1,301,465	―

※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。

負　債

(3) 買掛金及び(4) 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。

(5) 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	連結貸借対照表計上額
長期預り保証金	1,857,422

これについては、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

（単位：千円）

	１年以内	１年超５年以内	５年超
現金及び預金	4,700,657	－	－
売掛金	243,221	－	－
合計	4,943,878	－	－

（注）４．長期借入金の連結決算日後の返済予定額

（単位：千円）

区分	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（１年内返済予定含む）	246,836	246,836	194,441	39,996	39,996	533,360

六　賃貸等不動産に関する注記

１．賃貸等不動産の状況に関する事項

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。

２．賃貸等不動産の時価に関する事項

（単位：千円）

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
3,150,695	3,349,000

（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．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。

七　１株当たり情報に関する注記

１．１株当たり純資産額　249円47銭

２．１株当たり当期純利益金額　92円04銭

（注）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70,000株を含めております。また、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の期中平均株式数58,684株を含めております。

八　重要な後発事象に関する注記

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。

株主資本等変動計算書

（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	
		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	3,556,075	3,556,075
当期変動額						
剰余金の配当					△626,621	△626,621
当期純利益					1,401,594	1,401,594
自己株式の取得						
自己株式の処分			△1,458	△1,458		
自己株式処分差損の振替			1,458	1,458	△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	－	－	－	－	773,513	773,513
当期末残高	465,803	365,757	－	365,757	4,329,588	4,329,588

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△1,184,495	3,203,140	55	55	3,203,195
当期変動額					
剰余金の配当		△626,621			△626,621
当期純利益		1,401,594			1,401,594
自己株式の取得	△90,650	△90,650			△90,650
自己株式の処分	92,108	90,650			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	1,458	774,972	△1	△1	774,970
当期末残高	△1,183,036	3,978,112	53	53	3,978,166

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

一　重要な会計方針に係る事項に関する注記

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、平成10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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物　15年～46年

工具、器具及び備品　２年～15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エアについては、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．その他計算書類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。

二　表示方法の変更に関する注記

貸借対照表

「投資有価証券」の表示方法の変更

「投資有価証券」の表示方法は、貸借対照表上、「投資その他の資産」の「その他」（前事業年度96千円）に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため、当事業年度より、「投資有価証券」（当事業年度67,672千円）として表示しております。

三　追加情報

１．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。当事業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。

２．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）を当事業年度から適用しております。

四　貸借対照表に関する注記

１．担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	910,965千円
建　　物	342,193千円
土　　地	314,716千円
計	1,567,876千円

(2) 担保に係る債務

１年内返済予定の長期借入金	206,840千円
長期借入金	361,285千円
計	568,125千円

２．有形固定資産の減価償却累計額

建物	124,727千円
工具、器具及び備品	41,664千円
その他	5,868千円
計	172,260千円

３．関係会社に対する金銭債権、金銭債務

短期金銭債権	34,504千円
短期金銭債務	46,890千円

４．保有目的の変更

当事業年度において、賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建物411,968千円と土地885,731千円を販売用不動産1,297,699千円に振替えております。

五　損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引（収入分）	243,768千円
営業取引（支出分）	108,420千円
営業取引以外（収入分）	6,033千円

六　株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首の株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度 末の株式数
普通株式（株）	900,184	70,000	70,000	900,184

（注）１．普通株式の自己株式の株式数の増加70,000株は、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)による取得によるものであります。

２．普通株式の自己株式の株式数の減少70,000株は、第三者割当による自己株式の処分（資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)を割当先とする第三者割当）によるものであります。

３．普通株式の自己株式の当事業年度末株式数には、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70,000株が含まれております。

七　税効果会計に関する注記

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

（繰延税金資産）	
未払事業税等	12,255千円
未払賞与	14,217千円
未払法定福利費	1,912千円
貸倒引当金	38,100千円
資産除去債務費用否認	7,987千円
前受金	14,692千円
その他	1,008千円
繰延税金資産合計	90,174千円
（繰延税金負債）	
その他有価証券評価差額金	△23千円
繰延税金負債合計	△23千円
差引：繰延税金資産純額	90,150千円

八　関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有割合（%）	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）
子会社	大阪琺瑯株式会社	所有 直接 100	役員の兼任 金銭の貸付 賃貸等不動産の管理	資金の貸付（注）１	－	関係会社短期貸付金	79,307
				資金の返済	79,307	関係会社長期貸付金	838,764
				担保の受入（注）２	733,340	－	－
				利息の受取（注）１	2,097	－	－

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。

（注）１．子会社に対する貸付につきましては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

２．当社の金融機関からの借入に対して、子会社が保有する賃貸等不動産を受け入れております。取引金額は、当事業年度末日現在の借入金残高を記載しております。

九　１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額	219円48銭
１株当たり当期純利益金額	77円33銭

（注）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70,000株を含めております。また、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の期中平均株式数58,684株を含めております。

十　重要な後発事象に関する注記

取得による企業結合

連結注記表の「重要な後発事象に関する注記」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。