平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成25年2月12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.jpnc.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 常務執行役員 (氏名)河野 隆 TEL 03-3555-2565
 定時株主総会開催予定日 平成25年3月28日 配当支払開始予定日 平成25年3月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年3月28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24年12月期の業績 (平成24年1月1日～平成24年12月31日)

(1) 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	%
24年12月期	23,551	20.5	866	39.5	854	39.6	489	43.1
23年12月期	19,543	26.0	621	93.1	611	84.5	341	93.4

	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	%	%	%	%	%	%
24年12月期	111	59	107	49	28.4	22.0	3.7			
23年12月期	91	28	81	64	25.6	19.0	3.2			

(参考) 持分法投資損益 24年12月期 一百万円 23年12月期 一百万円

当社は平成24年4月1日付け及び平成24年10月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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を算定しております。

(2) 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	円	百万円	円	%	円	銭	
24年12月期	4,148	417	1,891	417	45.2	16	16	
23年12月期	3,603	1,500	1,568	1,500	43.5	45	45	

(参考) 自己資本 24年12月期 1,875百万円 23年12月期 1,568百万円

(3) 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	円	百万円	円	百万円	円	百万円	円
24年12月期	742	742	184	184	△207	△207	2,279	2,279
23年12月期	610	610	△654	△654	105	105	1,559	1,559

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率	
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計				
23年12月期	円	銭	円	銭	円	銭	百万円	%	%
24年12月期	—	0 00	—	120 00	120 00	125	32.9	8.0	
24年12月期	—	20 00	—	25 00	45 00	203	40.3	10.8	
25年12月期(予想)	—	12 50	—	12 50	25 00	35.6			

(注) 23年12月期の期末配当金の内訳 : 普通配当 100円00銭、記念配当 20円00銭

24年12月期の期末配当金の内訳 : 普通配当 20円00銭、記念配当 5円00銭

当社は、平成25年2月12日の取締役会決議に基づき、平成25年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行う予定です。25年12月期(予想)は、当該株式分割を考慮した年間配当金を記載しております。

3. 平成25年12月期の業績予想 (平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		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	%	百万円	%	円	銭
第2四半期(累計)	13,166	15.5	579	9.1	580	7.8	363	17.1	80	23
通期	27,827	18.2	1,026	18.4	1,028	20.3	636	30.1	140	35

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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

24年12月期	4,535,200株	23年12月期	4,181,200株
24年12月期	—株	23年12月期	—株
24年12月期	4,384,790株	23年12月期	3,745,720株

当社は平成24年4月1日付け及び平成24年10月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し算定しております。

※ 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25年2月14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。

（ご参考）株式分割に伴う1株当たり数値の遡及修正

当社は、平成25年2月12日の取締役会決議に基づき、平成25年4月1日付で、普通株式1株につき2株の株式分割を行う予定です。当該株式分割が前事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報等及び前事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報等は、以下のとおりであります。

	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
24年12月期	55 80	53 75
23年12月期	45 64	40 82

	1株当たり純資産
	円 銭
24年12月期	208 58
23年12月期	187 56

	年間配当金				
	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
23年12月期	—	0 00	—	15 00	15 00
24年12月期	—	10 00	—	12 50	22 50

- (注) 23年12月期の期末配当金の内訳 : 普通配当 12円50銭、記念配当 2円50銭
 24年12月期の期末配当金の内訳 : 普通配当 10円00銭、記念配当 2円50銭
 銭未満の端数は四捨五入しております。

※平成25年12月期の連結業績予想について

平成25年12月期の連結業績予想（平成25年1月1日～平成25年12月31日）

当社は、本日付の適時開示「新会社設立に関するお知らせ」において、お知らせしましたとおり、今後、連結決算開示会社となります。本件子会社化を踏まえた連結決算の業績予想は以下のとおりであります。なお対前期増減率は記載しておりません。

（%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		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	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	13,210	—	587	—	587	—	368	—	81 32
通期	27,907	—	1,027	—	1,029	—	637	—	140 50

(注) 当社は、平成25年12月期より連結財務諸表作成会社となるため、対前期増減率は記載しておりません

○添付資料の目次

1. 経営成績	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	6
2. 企業集団の状況	11
3. 経営方針	12
(1) 会社の経営の基本方針	12
(2) 目標とする経営指標	12
(3) 中長期的な会社の経営戦略	12
(4) 会社の対処すべき課題	12
4. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 株主資本等変動計算書	17
(4) キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 継続企業の前提に関する注記	20
(6) 重要な会計方針	20
(7) 会計方針の変更	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(貸借対照表関係)	22
(損益計算書関係)	22
(株主資本等変動計算書関係)	23
(キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(金融商品関係)	25
(有価証券関係)	29
(デリバティブ取引関係)	30
(退職給付関係)	30
(ストック・オプション等関係)	31
(税効果会計関係)	37
(資産除去債務関係)	38
(賃貸等不動産関係)	38
(セグメント情報等)	39
(関連当事者情報)	40
(1株当たり情報)	41
(重要な後発事象)	43
5. その他	45
(1) 生産、受注及び販売の状況	45
(2) 役員の変動	45

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当社の事業は、国内の住宅用不動産市場を対象としており、わが国経済における内需、特に住宅投資との関連性が高くなっております。

当事業年度の国内経済は、東日本大震災の復興需要を背景とした緩やかな回復基調にあるものの、欧州を中心とした海外景気の下振れリスク等により、依然として不透明な状況で推移しております。しかしながら、年度末に至って、政権交代に伴う経済政策に対する期待感から、株価の上昇や円安傾向がもたらされております。

当社の事業領域である不動産・住宅業界における重要なメルクマールである新設住宅着工戸数（貸家）は、前年同月比で12月まで4か月連続で増加しており、また年間の着工戸数（貸家）も4年ぶりの増加となるなど、リーマンショック後の低水準から着実に回復しつつあります。（国土交通省 建築着工統計調査報告 平成24年12月）

このような状況下、当社は引き続き借上物件の着実な獲得と入居率の安定的な向上につとめると共に、加盟企業の一層の獲得に注力いたしました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高23,551,809千円（前期比20.5%増）、営業利益866,999千円（前期比39.5%増）、経常利益854,297千円（前期比39.6%増）、当期純利益489,303千円（前期比43.1%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、不動産オーナーへのスーパーサブリース（SSL）の提案が積極的に行われたことなどから、SSL適用物件の受注・受託は順調に推移しました。（注1）

この結果、当事業年度におきまして、管理物件累計戸数は43,747戸（内、当事業年度管理物件純増戸数は8,535戸）となり、不動産収入は22,770,313千円（前期比20.3%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獲得をはかることができました。（注2）

この結果、当事業年度末の加盟店数は、コンストラクションパートナー（CP）272社（1社減）、リフォームパートナー（RP）262社（26社増）、J'sパートナー（JP）508社（40社増）、シルバーパートナー（SLP）27社（12社増）となり、加盟店からの収入は474,726千円（前期比20.5%増）となりました。

(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）及び建築部材（フローリングそっくりさん）の販売事業は、順調に推移いたしました。

この結果、その他売上高は306,768千円（前期比37.1%増）となりました。

今後の見通しにつきましては、新設住宅着工戸数については緩やかな回復が見込まれるものの、一般賃貸住宅の新築物件受託については厳しい状況が続くと思われませんが、基幹システムの活用や人員の増強等により今まで以上にパートナー及びオーナーをフォローする体制を強化する予定です。物件の受託に関しましては、既築・リフォーム物件の受託に力を入れるとともに、一般サブリース「イージーオーダーサブリース」や都市型自由設計型サブリース「ハイパーサブリース」及びサービス付高齢者賃貸住宅のサブリース等の更なる拡大を目指してまいります。

以上の状況から次期の見通しにつきましては、今期同様に管理戸数が増加することが予想され、不動産収入の増加が見込まれることから売上高27,907,843千円、営業利益1,027,761千円、経常利益1,029,081千円、当期純利益637,214千円を見込んでおります。

(注) 1. 当社の一括借上げ事業における主要な契約形態である、スーパーサブリース（SSL）は、保証賃料固定型サブリースと異なり、当社が独自に開発した収益分配型のサブリースであります。

(注) 2. パートナー企業の種別、略称及び役割

種別	略称	役割
提携賃貸管理会社（J's パートナー）	J P	当社から仲介業務、賃貸管理業務を受託しております。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。
提携建築会社（コンストラクションパートナー）	C P	不動産オーナーからSSL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（リフォームパートナー）	R P	不動産オーナーからSSL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（シルバーパートナー）	S L P	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し、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。

(2) 財政状態に関する分析

第11期事業年度末（平成24年12月31日）

①資産・負債・純資産

1. 資産の部

当事業年度末の資産合計は4,148,603千円（前事業年度末は3,603,623千円）となり、前事業年度末比544,980千円増加しました。内訳としましては、流動資産が682,877千円増加し、固定資産が137,896千円減少しております。これは主に、当期純利益489,303千円による現金及び預金の増加や、有形固定資産として保有しておりました不動産1棟を売却したことにより91,456千円減少したこと及び長期預金の解約により100,000千円現金及び預金に振替えたことによるものであります。

2. 負債の部

当事業年度末の負債合計は2,256,681千円（前事業年度末は2,035,198千円）となり、前事業年度末比221,483千円増加しました。内訳としましては、流動負債が87,686千円増加し、固定負債が133,796千円増加しております。流動負債の増加は主に入居戸数の増加により前受金50,594千円の増加及び未払法人税等の増加28,254千円があったことによります。固定負債の増加は、長期預り保証金が133,796千円増加したことによるものであります。

3. 純資産の部

当事業年度末の純資産合計は、1,891,922千円（前事業年度末は1,568,425千円）となり、前事業年度末比323,497千円増加しました。これは主に、剰余金の配当215,540千円があったものの当期純利益を489,303千円計上したことに伴い、利益剰余金が273,763千円増加したことによるものであります。

なお、純資産の増加により、自己資本比率は1.7ポイント増加し、45.2%（前事業年度末は43.5%）となりました。

②キャッシュ・フロー

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度に比べ719,707千円増加し、当事業年度末には2,279,494千円となりました。

当事業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)

営業活動の結果増加した資金は、742,389千円となりました。これは主に、税引前当期純利益を868,066千円計上し、預り保証金の増加額133,796千円、前受金の増加額50,594千円、減価償却費46,083千円、未収入金の減少額39,051千円、法人税等の支払額355,694千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)

投資活動の結果増加した資金は、184,710千円となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入230,036千円、有形固定資産の売却による収入114,391千円、定期預金の預入による支出100,000千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)

財務活動の結果減少した資金は、207,392千円となりました。これは、配当金の支払いによる支出213,852千円、株式公開費用の支出26,305千円、株式の発行による収入32,764千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20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
自己資本比率	42.5	41.4	38.6	43.5	45.2
時価ベースの自己資本比率	—	—	—	126.3	210.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—	—	—

(注) 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

有利子負債が無いためキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの表示はしておりません。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、利益分配につきまして、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、配当性向30%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、当事業年度末現在において当社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SSL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の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、わが国の経済は、東日本大震災と原発事故の復旧・復興の過程にあります。しかしながら、この復旧・復興が十分に進まなかった場合には、経済環境の悪化により当社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

わが国の人口は近年伸び悩んでおり、今後も人口の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、当社のSSL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、当社がSSL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. 賃借人居住安定法について

近年、賃貸管理会社や家賃債務保証業者が家賃を滞納した入居者を悪質な手段を用いて退去させる事例が社会問題化しております。過去、当社の物件においてこのような事例が発生した事実はありませんが、当社のSSL適用物件に関わるJPや家賃債務保証業者による悪質行為等が発覚した場

合、場合によってはSSLの評判の低下等により当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また上記問題への対応として「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律」（通称、賃借人居住安定法）の立法化が検討されておりましたが、平成23年12月第179臨時国会において当該法案は一旦廃案になっております。

しかしながら、近い将来に同様の法案が再提出され、規制の方向性等によっては当社の事業展開が制約され、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

ii. 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つた場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

iii. 耐震強度偽装問題について

数年前に社会問題化した耐震偽装等の違法建築は、過去、当社の物件において発覚した事実はありません。物件の建築工事請負契約は、不動産オーナーとCPとの間で交わされるものであり、当社は建築工事に直接的に関与してはおりませんが、CPによる違法建築等が発覚した場合、場合によってはSSLの評判が低下する等により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

iv. 個人情報の取扱いについて

当社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の個人情報をCP、RP、JP及びSLPと、またSSL適用物件の入居者情報をJPと共有しております。そのため、当社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の社会的信用の失墜等により、当社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

i. 小規模組織であることについて

当社は平成24年12月末現在、取締役4名、監査役3名、従業員110名（うちパート18名）と比較的小規模な組織となっており、内部管理体制もそれに応じたものとなっております。当社は今後の事業規模の拡大に対応して人員を増強し、内部管理体制の一層の充実を図っていく方針であります。人員等の増強が予定どおり進まなかった場合や既存の人員が社外に流出した場合、規模に応じた十分な内部管理体制が構築できない可能性があり、場合によっては当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

ii. 人材の確保について

当社は全国の建築会社・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J P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あります。今後当社の求める人材の確保が十分にできない場合、当社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3ヶ月間は入居者の募集を促進する期間としており、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J Pへのインセンティブとして支払い、残りの50%を当社が受領しており、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（当社とパートナー契約を締結した建築会社）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、J P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

当社はパートナーよりSSL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2つを合わせて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。当社は今後もパートナー数の拡大を図っていく方針であります。パートナー契約獲得数の変動により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ SSL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。当社の主力商品であるSSL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、サブリースの対象となる賃貸用アパート・マンション（以下、SSL適用物件）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SSLへの取り組みが積極的でなくなった場合、当社のSSL適用物件の受託獲得数に影響を与え、当社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の想定通りにSSL適用物件が受託できない可能性があり、当社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

当社のSSL適用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は当社の物件のみを取り扱っているわけではないため、当社のSSL適用物件に空室が発生した場合であっても、必ずしも当社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、当社の想定通りに入居者の募集が進まず、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は今後のSSL適用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、当社のSSL適用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SSLの評判が低下する等により、SSL適用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

SSL適用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に入金されることとなっております。そのため、当社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、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

iv. 「基準賃料」の査定について

当社は、SSL適用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SSL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「保証賃料」固定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「保証賃料」の元となる「基準賃料」を査定します。借主である当社と貸主であるオーナーとの間では「基準賃料」の設定について相反する部分がありますが、当社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事業部（不動産オーナーに対してSSL適用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「基準賃料」を設定するよう努めております。しかしながら、当該SSL適用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SSL適用物件への入居が計画通りに進まず、募集家賃減額による転貸利益の圧迫、募集経費（集客のための特別予算）の増大などで、当社の業績に影響を及ぼす場合があります。

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、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

vi. 損害保険会社との契約について

当社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、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。また、計算の基礎となる期間は、「集金賃料」が「保証賃料」を上回った月から1年間となっております。

当該保険契約は、当社のSSL適用物件の受託獲得の際、当社の信用力の一部を補完する役割を担っておりますが、月次の「集金賃料」が「保証賃料」を上回った状態にならない限りは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全体で300,000千円と設定されていることから、当社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)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、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

vii. S S L適用物件の解約リスクについて

S S Lの仕組みにおいて、当社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（3ヶ月前）することにより、当社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または相続により、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の継続的な関与が必要であることを、当社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

当社では賃貸用不動産を保有しており、平成24年12月期末において固定資産（土地・建物）として4棟997,980千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、当社の業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ ストック・オプションについて

当社はストック・オプション制度を導入しており、当社の役員及び従業員に対しインセンティブを目的とした新株予約権を付与しております。新株予約権の目的となる株式数は当事業年度末現在230,600株であり、発行済株式数4,535,200株の5.1%に相当します。当社の株価が行使価格を上回り、かつ権利行使についての条件が満たされた場合、これら新株予約権が行使され、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。また、ストック・オプション行使によって発行された当社株式の売却により、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当事業年度末現在、当社には企業集団を構成する関係会社はなく、また、当社との間で継続的に密接な事業上の関係がある関連当事者との重要な取引もないため当該事項はありませんが、本日付の適時開示「子会社設立に関するお知らせ」において、お知らせしましたとおり当社全額出資の「株式会社 J PMC エージェンシー」を設立いたしました。概要は以下のとおりであります。

株式会社 J PMC エージェンシー

所在地：東京都江東区森下1丁目16番10号

代表取締役社長：十河 浩一

設立年月日：平成25年1月4日

資本金：2,000万円

事業内容：不動産の賃貸及び賃貸の斡旋、仲介並びに管理、不動産の売買及び売上の斡旋、仲介並びに鑑定評価、不動産に関するコンサルティング業等

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、先人達が作り上げた「賃貸管理業」を昇華させ賃貸住宅経営を通じ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企業理念として、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10,000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

前事業年度より取扱いを開始いたしましたシルバーパートナーにつきまして、積極的に加盟の獲得を行い、SSL適用物件の受託の新たな柱となるよう努めてまいります。

パートナー獲得については、金融機関及び業界関連企業の紹介やビジネスマッチング等の提携を積極的に推進してまいります。

不動産賃貸物件の受託については、パートナー数の増加、セミナー開催及びオーナーへの同行営業等の支援を積極的に行うことにより、中期的な目標として、累計10万戸の物件を受託することを目指しており、査定から契約に至るまでの迅速な対応及び状況管理体制をさらに強化し、受託後における物件の稼働率の維持・向上に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は不動産オーナー、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

当社が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は、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

当社はサブリースを軸とした不動産管理業を展開しております。当社としては不動産賃貸管理業を収益の基盤に、この分野を一層深耕していくことで、収益の拡大を図る方針であります。現在、ブロードバンド事業（JPMCヒカリ）及び建築部材（フローリングそっくりさん）の販売事業を行っておりますが、今後も引き続き不動産賃貸に係る新たな商品の開発に注力してまいります。

④ 収益性の向上

当社の経常利益は平成17年12月期をピークとして平成20年12月期まで低下傾向にありました。これは会計上売上原価が発生しない加盟店からの収入が減少傾向にあったことによるものであります。パートナーについては、今後もエリアを勘案した場合の適正水準まで拡大を図っていく方針ですが、将来的には、獲得社数がこの適正水準に近づくとともに、新規獲得社数が減少していくことが考えられます。

平成22年12月期以降は不動産収入とその他の収入の合計から売上原価を控除した利益で販売費及び一般管理費をまかなうことができる体制となったため、収益性の低下傾向に歯止めがかかりましたが、不動産収入の利益率を上昇させるために物件の査定能力・客付け力の向上、企画・開発により物件の魅力（物件力）を強化し、入居率の向上に努めていく方針であります。

⑤ コンプライアンス体制の強化

当社は、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。

⑥ コーポレート・ガバナンス体制の強化

当社は、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。

⑦ システムの合理化及び構築

当社は、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JPからの賃料の入金からオーナーへの送金に至る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。

4. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,789,816	2,479,655
売掛金	58,743	79,336
貯蔵品	7,733	5,894
前払費用	15,445	24,778
繰延税金資産	43,823	40,834
未収入金	132,755	93,704
その他	18,820	28,456
貸倒引当金	△4,612	△7,255
流動資産合計	2,062,526	2,745,403
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 660,909	629,482
減価償却累計額	△18,405	△38,742
建物(純額)	642,503	590,739
工具、器具及び備品	35,204	38,220
減価償却累計額	△22,249	△28,958
工具、器具及び備品(純額)	12,955	9,261
土地	※1 467,115	397,315
その他	28,535	40,925
減価償却累計額	△4,075	△16,583
その他(純額)	24,459	24,342
建設仮勘定	—	9,287
有形固定資産合計	1,147,034	1,030,946
無形固定資産		
ソフトウェア	2,251	50,999
ソフトウェア仮勘定	35,948	—
その他	268	268
無形固定資産合計	38,468	51,267
投資その他の資産		
投資有価証券	21,343	22,564
破産更生債権等	18,203	27,858
繰延税金資産	16,798	24,014
長期預金	200,000	100,000
敷金及び保証金	94,498	109,679
その他	17,474	60,245
貸倒引当金	△12,723	△23,375
投資その他の資産合計	355,594	320,985
固定資産合計	1,541,096	1,403,200
資産合計	3,603,623	4,148,603

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	28,181	30,699
未払金	78,189	92,443
未払費用	83,237	56,870
未払法人税等	217,519	245,774
未払消費税等	24,900	40,361
前受金	126,575	177,170
預り金	33,185	36,157
流動負債合計	591,790	679,476
固定負債		
長期預り保証金	1,443,408	1,577,204
固定負債合計	1,443,408	1,577,204
負債合計	2,035,198	2,256,681
純資産の部		
株主資本		
資本金	274,546	290,956
資本剰余金		
資本準備金	174,569	190,924
資本剰余金合計	174,569	190,924
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,119,384	1,393,147
利益剰余金合計	1,119,384	1,393,147
株主資本合計	1,568,501	1,875,028
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△75	709
評価・換算差額等合計	△75	709
新株予約権	—	16,184
純資産合計	1,568,425	1,891,922
負債純資産合計	3,603,623	4,148,603

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高		
不動産収入	18,925,684	22,770,313
加盟店からの収入	394,064	474,726
その他の収入	223,768	306,768
売上高合計	19,543,516	23,551,809
売上原価		
不動産売上原価	※2 17,641,128	21,197,275
その他の原価	182,685	192,915
売上原価合計	17,823,813	21,390,191
売上総利益	1,719,703	2,161,617
販売費及び一般管理費	※1 1,098,373	※1 1,294,618
営業利益	621,329	866,999
営業外収益		
受取利息	2,348	2,074
物品売却益	1,053	700
受取手数料	3,743	5,810
違約金収入	2,091	4,641
その他	—	1,465
営業外収益合計	9,237	14,692
営業外費用		
株式交付費	1,115	—
株式公開費用	17,501	26,305
支払補償費	—	1,090
営業外費用合計	18,617	27,395
経常利益	611,949	854,297
特別利益		
固定資産売却益	—	22,935
特別利益合計	—	22,935
特別損失		
固定資産除却損	※4 139	※4 576
減損損失	—	※3 8,590
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	7,140	—
投資有価証券評価損	1,253	—
特別損失合計	8,532	9,167
税引前当期純利益	603,416	868,066
法人税、住民税及び事業税	283,247	383,425
法人税等調整額	△21,723	△4,662
法人税等合計	261,524	378,763
当期純利益	341,892	489,303

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	203,187	274,546
当期変動額		
新株の発行	71,359	16,409
当期変動額合計	71,359	16,409
当期末残高	274,546	290,956
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	103,237	174,569
当期変動額		
新株の発行	71,332	16,354
当期変動額合計	71,332	16,354
当期末残高	174,569	190,924
資本剰余金合計		
当期首残高	103,237	174,569
当期変動額		
新株の発行	71,332	16,354
当期変動額合計	71,332	16,354
当期末残高	174,569	190,924
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	795,588	1,119,384
当期変動額		
剰余金の配当	△18,096	△215,540
当期純利益	341,892	489,303
当期変動額合計	323,796	273,763
当期末残高	1,119,384	1,393,147
利益剰余金合計		
当期首残高	795,588	1,119,384
当期変動額		
剰余金の配当	△18,096	△215,540
当期純利益	341,892	489,303
当期変動額合計	323,796	273,763
当期末残高	1,119,384	1,393,147
株主資本合計		
当期首残高	1,102,012	1,568,501
当期変動額		
新株の発行	142,692	32,764
剰余金の配当	△18,096	△215,540
当期純利益	341,892	489,303
当期変動額合計	466,488	306,527
当期末残高	1,568,501	1,875,028

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△358	△75
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	282	785
当期変動額合計	282	785
当期末残高	△75	709
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△358	△75
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	282	785
当期変動額合計	282	785
当期末残高	△75	709
新株予約権		
当期首残高	—	—
新株予約権の発行		16,184
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	16,184
当期変動額合計	—	16,184
当期末残高	—	16,184
新株予約権の発行		16,184
純資産合計		
当期首残高	1,101,654	1,568,425
当期変動額		
新株の発行	142,692	32,764
剰余金の配当	△18,096	△215,540
当期純利益	341,892	489,303
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	282	16,969
当期変動額合計	466,771	323,497
当期末残高	1,568,425	1,891,922

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	603,416	868,066
減価償却費	20,782	46,083
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,108	13,295
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△11,000	—
受取利息及び受取配当金	△2,348	△2,074
減損損失	—	8,590
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,253	—
固定資産売却損益 (△は益)	—	△22,935
固定資産除却損	139	576
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	7,140	—
株式公開費用	17,501	26,305
売上債権の増減額 (△は増加)	10,046	△20,592
たな卸資産の増減額 (△は増加)	9,116	1,838
前払費用の増減額 (△は増加)	△242	△9,332
未収入金の増減額 (△は増加)	△51,088	39,051
差入保証金の増減額 (△は増加)	△684	△9,338
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,449	2,517
未払金の増減額 (△は減少)	△1,133	14,253
未払費用の増減額 (△は減少)	△20,196	△26,367
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△9,126	15,460
前受金の増減額 (△は減少)	21,559	50,594
預り金の増減額 (△は減少)	20,569	2,971
預り保証金の増減額 (△は減少)	174,046	133,796
その他	△8,114	△36,853
小計	784,195	1,095,908
利息及び配当金の受取額	2,113	2,176
法人税等の支払額	△176,071	△355,694
営業活動によるキャッシュ・フロー	610,237	742,389
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	△446,451	△24,975
有形固定資産の売却による収入	—	114,391
無形固定資産の取得による支出	△36,120	△20,832
定期預金の払戻による収入	60,000	230,036
定期預金の預入による支出	△200,000	△100,000
従業員に対する貸付金の回収による収入	△2,900	1,028
従業員に対する貸付けによる支出	634	△3,000
投資有価証券の取得による支出	△10,000	—
敷金の回収による収入	4,569	96
敷金の差入による支出	△23,812	△12,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	△654,080	184,710
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△18,096	△213,852
株式の発行による収入	141,576	32,764
株式公開費用の支出	△17,501	△26,305
その他	△431	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	105,547	△207,392
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	61,704	719,707
現金及び現金同等物の期首残高	1,498,082	1,559,787
現金及び現金同等物の期末残高	*1 1,559,787	*1 2,279,494

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法を採用しております。</p>	<p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 ①平成19年3月31日以前に取得した ものについては、旧定率法を採用 しております。 ②平成19年4月1日以降に取得した ものについては、定率法を採用し ております。ただし、建物（建物 附属設備を除く）については定額 法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおり であります。 建物 15～46年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(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ェア 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。</p>	<p>(1) 有形固定資産 ① 同左 ② 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
4 繰延資産の処理方法	<p>株式交付費 支出時に全額費用として処理して おります。</p>	<p>株式交付費 —</p>
5 引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7 その他財務諸表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「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。	消費税等の会計処理 同左

(7) 会計方針の変更

前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
(資産除去債務に関する会計基準等) 当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当事業年度の営業利益、経常利益はそれぞれ4,674千円減少、税引前当期純利益は11,814千円減少しております。	(1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用) 当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。 平成24年4月1日付け及び平成24年10月1日付けにおいて株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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を算定しております。

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
—	(貸借対照表) 前事業年度におきまして、区分掲記しておりました投資その他の資産の「出資金」、「従業員に対する長期貸付金」及び「長期前払費用」は、当事業年度より「その他」に含めて表示をしております。この表示方法を変更させるため、前事業年度の財務諸表の組替を行っております。 この結果、前事業年度の貸借対照表におきまして「出資金」に表示していた90千円、「従業員に対する長期貸付金」に表示していた1,781千円及び「長期前払費用」に表示していた15,602千円は、「その他」に含めて表示しております。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
※1 販売用不動産279,700千円を保有目的の変更により、有形固定資産の建物に101,000千円、土地に178,700千円それぞれ振替えております。	—————

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)																																																																																																														
<p>※1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">74,214</td><td style="text-align: right;">千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">6,298</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">83,000</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>給料及び手当</td><td style="text-align: right;">305,569</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">85,263</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">9,000</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">60,929</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>旅費交通費</td><td style="text-align: right;">70,122</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">78,830</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">70,334</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">15,480</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td colspan="3">おおよその割合</td></tr> <tr><td>販売費</td><td style="text-align: right;">7.3</td><td style="text-align: right;">%</td></tr> <tr><td>一般管理費</td><td style="text-align: right;">92.7</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> </table> <p>※2 通常の販売目的で保有する販売用不動産の収益性の低下による簿価切り下げ額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>売上原価</td><td style="text-align: right;">10,900</td><td style="text-align: right;">千円</td></tr> <tr><td colspan="3" style="text-align: center;">—————</td></tr> </table>	広告宣伝費	74,214	千円	貸倒引当金繰入額	6,298	"	役員報酬	83,000	"	給料及び手当	305,569	"	賞与	85,263	"	役員賞与引当金繰入額	9,000	"	法定福利費	60,929	"	旅費交通費	70,122	"	租税公課	78,830	"	地代家賃	70,334	"	減価償却費	15,480	"	おおよその割合			販売費	7.3	%	一般管理費	92.7	"	売上原価	10,900	千円	—————			<p>※1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">78,644</td><td style="text-align: right;">千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">16,130</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">99,504</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>給料及び手当</td><td style="text-align: right;">392,072</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">78,235</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">70,506</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>旅費交通費</td><td style="text-align: right;">79,874</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">100,379</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">79,102</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">30,224</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> <tr><td colspan="3">おおよその割合</td></tr> <tr><td>販売費</td><td style="text-align: right;">7.0</td><td style="text-align: right;">%</td></tr> <tr><td>一般管理費</td><td style="text-align: right;">93.0</td><td style="text-align: right;">"</td></tr> </table> <p>※3 減損損失 当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr><th>種類</th><th>用途</th><th>場所</th><th>金額</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>建物、敷金及び保証金</td><td>事務所 (本社の一部)</td><td>東京都中央区</td><td>8,011千円</td></tr> <tr><td>建物、敷金及び保証金</td><td>事務所 (九州支社)</td><td>福岡市博多区</td><td>374千円</td></tr> <tr><td>敷金及び保証金</td><td>事務所 (関西支社)</td><td>大阪市中央区</td><td>204千円</td></tr> <tr><td colspan="3">合計</td><td>8,590千円</td></tr> </tbody> </table> <p>当社は主に管理会計上の区分を基準にして資産のグルーピングを行っております。 また、上記資産グループは、移転もしくは移転を計画しており、今後の使用が見込めないため減損損失として特別損失に計上しました。 固定資産の種類別の内訳は、建物8,296千円、敷金及び保証金293千円であります。</p> <p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">139</td><td style="text-align: right;">千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	78,644	千円	貸倒引当金繰入額	16,130	"	役員報酬	99,504	"	給料及び手当	392,072	"	賞与	78,235	"	法定福利費	70,506	"	旅費交通費	79,874	"	租税公課	100,379	"	地代家賃	79,102	"	減価償却費	30,224	"	おおよその割合			販売費	7.0	%	一般管理費	93.0	"	種類	用途	場所	金額	建物、敷金及び保証金	事務所 (本社の一部)	東京都中央区	8,011千円	建物、敷金及び保証金	事務所 (九州支社)	福岡市博多区	374千円	敷金及び保証金	事務所 (関西支社)	大阪市中央区	204千円	合計			8,590千円	工具、器具及び備品	139	千円
広告宣伝費	74,214	千円																																																																																																													
貸倒引当金繰入額	6,298	"																																																																																																													
役員報酬	83,000	"																																																																																																													
給料及び手当	305,569	"																																																																																																													
賞与	85,263	"																																																																																																													
役員賞与引当金繰入額	9,000	"																																																																																																													
法定福利費	60,929	"																																																																																																													
旅費交通費	70,122	"																																																																																																													
租税公課	78,830	"																																																																																																													
地代家賃	70,334	"																																																																																																													
減価償却費	15,480	"																																																																																																													
おおよその割合																																																																																																															
販売費	7.3	%																																																																																																													
一般管理費	92.7	"																																																																																																													
売上原価	10,900	千円																																																																																																													
—————																																																																																																															
広告宣伝費	78,644	千円																																																																																																													
貸倒引当金繰入額	16,130	"																																																																																																													
役員報酬	99,504	"																																																																																																													
給料及び手当	392,072	"																																																																																																													
賞与	78,235	"																																																																																																													
法定福利費	70,506	"																																																																																																													
旅費交通費	79,874	"																																																																																																													
租税公課	100,379	"																																																																																																													
地代家賃	79,102	"																																																																																																													
減価償却費	30,224	"																																																																																																													
おおよその割合																																																																																																															
販売費	7.0	%																																																																																																													
一般管理費	93.0	"																																																																																																													
種類	用途	場所	金額																																																																																																												
建物、敷金及び保証金	事務所 (本社の一部)	東京都中央区	8,011千円																																																																																																												
建物、敷金及び保証金	事務所 (九州支社)	福岡市博多区	374千円																																																																																																												
敷金及び保証金	事務所 (関西支社)	大阪市中央区	204千円																																																																																																												
合計			8,590千円																																																																																																												
工具、器具及び備品	139	千円																																																																																																													
<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">576</td><td style="text-align: right;">千円</td></tr> </table>	建物	576	千円																																																																																																												
建物	576	千円																																																																																																													

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	904,800	140,500	-	1,045,300

(注) 普通株式の増加140,500株は、株式上場に伴う公募増資35,000株、オーバーアロットメントによる株式売出しに関連した第三者割当増資による増加29,000株、ストック・オプションの行使による増加76,500株によるものであります。

2 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23年3月29日 定時株主総会	普通株式	18,096	20	平成22年12月31日	平成23年3月30日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	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24年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	125,436	120	平成23年12月31日	平成24年3月30日

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,045,300	3,489,900	-	4,535,200

(注) 普通株式の増加3,489,900株は、株式分割による増加3,135,900株、ストック・オプションの行使による増加354,000株によるものであります。

2 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業 年度末残高 (千円)
		当事業 年度期首	増加	減少	当事業 年度末	
平成24年ストック・オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	16,184
合計		—	—	—	—	16,184

3 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24年3月29日 定時株主総会	普通株式	125,436	120	平成23年12月31日	平成24年3月30日
平成24年8月10日 取締役会	普通株式	90,104	20	平成24年6月30日	平成24年9月14日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	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25年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	113,380	25	平成24年12月31日	平成25年3月29日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年12月31日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成24年12月31日現在)
現金及び預金 1,789,816千円	現金及び預金 2,479,655千円
預入期間3ヶ月超の定期預金 <u>△230,028 "</u>	預入期間3ヶ月超の定期預金 <u>△200,160 "</u>
現金及び現金同等物 <u>1,559,787千円</u>	現金及び現金同等物 <u>2,279,494千円</u>

(金融商品関係)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

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、資金調達については銀行借入は行わず、内部資金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います。

賃貸借物件に係る敷金は、差入先の信用リスクに晒されています。

投資有価証券は、債券及び取引先企業との業務に関連する株式であり、債券及び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います。

営業債務である買掛金及び未払金は、そのほとんどが1ヶ月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。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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。また敷金については、新規差入時に相手先の信用状態を十分検証すると共に、所管部署が相手先の状況をモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。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。

市場価格の変動リスクの管理

投資有価証券のうち、債券及び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。

(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23年12月31日における貸借対照表計上額、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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,789,816	1,789,816	—
(2) 投資有価証券	10,625	10,625	—
(3) 長期預金	200,000	197,730	△2,269

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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。

(2) 投資有価証券

時価については、債券は取引先金融機関から提示された価格によっており、株式は取引所の価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

(3) 長期預金

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

(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

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	10,717
長期預り保証金	1,443,408

これらについては、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10年以内
現金及び預金	1,789,816	—	—
投資有価証券			
その他有価証券のうち満期のあるもの			
債券			
社債	—	—	10,000
長期預金	—	100,000	100,000

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

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、資金調達については銀行借入は行わず、内部資金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います。

賃貸借物件に係る敷金は、差入先の信用リスクに晒されています。

投資有価証券は、債券及び取引先企業との業務に関連する株式であり、債券及び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います。

営業債務である買掛金及び未払金は、そのほとんどが1ヶ月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。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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。また敷金については、新規差入時に相手先の信用状態を十分検証すると共に、所管部署が相手先の状況をモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。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。

市場価格の変動リスクの管理

投資有価証券のうち、債券及び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。

(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24年12月31日における貸借対照表計上額、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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,479,655	2,479,655	—
(2) 投資有価証券	11,846	11,846	—
(3) 長期預金	100,000	99,412	△587

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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。

(2) 投資有価証券

時価については、債券は取引先金融機関から提示された価格によっており、株式は取引所の価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

(3) 長期預金

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

(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

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	10,717
長期預り保証金	1,577,204

これらについては、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10年以内
現金及び預金	2,479,655	—	—
投資有価証券			
その他有価証券のうち満期のあるもの			
債券			
社債	—	—	10,000
長期預金	—	—	100,000

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

その他有価証券

区分	貸借対照表日における 貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	743	743	-
債券			
社債	9,882	10,000	△118
合計	10,625	10,743	△118

(注) 表中の株式の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当事業年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損1,253千円を計上しております。

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

その他有価証券

区分	貸借対照表日における 貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	1,689	743	946
債券			
社債	10,157	10,000	157
合計	11,846	10,743	1,103

(注) 表中の株式の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

当社は、デリバティブ取引を全く利用しておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当社は、デリバティブ取引を全く利用しておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

当社は退職給付制度を採用していないため、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当社は退職給付制度を採用していないため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成15年 ストック・オプション	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション
付与対象者の 区分及び人数	取締役2名 従業員13名 取引先取締役及び従業員 6名 コンサルタント2名	取締役4名 監査役1名 従業員19名 取引先取締役及び従業員 5名 コンサルタント2名	取締役4名 従業員26名 取引先取締役及び従業員 2名 投資事業有限責任組合3社
ストック・オプション数 (注)	普通株式 195,000株	普通株式 78,000株	普通株式 45,000株
付与日	平成15年12月26日	平成16年11月1日	平成17年10月1日
権利確定条件	<p>新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において取引先の取締役及び従業員であった者は新株予約権発行時においての当社との取引が継続していること、また社外のコンサルタントであった者は、新株予約権発行時においても当社とのコンサルタント契約を締結しているか、当社の業績向上を図ることに貢献していることを要する。</p>	<p>新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において取引先の取締役及び従業員であった者は新株予約権発行時においての当社との取引が継続していること、また社外のコンサルタントであった者は、新株予約権発行時においても当社とのコンサルタント契約を締結しているか、当社の業績向上を図ることに貢献していることを要する。</p>	<p>新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において取引先の取締役及び従業員であった者は新株予約権発行時においての当社との取引が継続していること、また社外のコンサルタントであった者は、新株予約権発行時においても当社とのコンサルタント契約を締結しているか、当社の業績向上を図ることに貢献していることを要する。</p>
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	自 平成16年1月1日 至 平成25年12月25日	自 平成16年11月1日 至 平成25年12月25日	自 平成17年10月1日 至 平成25年12月25日

(注) 株式数に換算して記載しております。平成17年10月14日開催の取締役会決議により、平成17年11月22日付で普通株式1株を3株に分割、平成22年9月13日開催の取締役会決議により、平成22年10月14日付で普通株式1株を100株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数

に換算して記載しております。

①ストック・オプションの数

	平成15年 ストック・オプション	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前事業年度末	—	—	—
付与	—	—	—
失効	—	—	—
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	—
権利確定後 (株)			
前事業年度末	95,400	49,800	29,100
権利確定	—	—	—
権利行使	32,100	26,100	18,300
失効	—	—	600
未行使残	63,300	23,700	10,200

(注) 平成17年10月14日開催の取締役会決議により、平成17年11月22日付で普通株式1株を3株に分割、平成22年9月13日開催の取締役会決議により、平成22年10月14日付で普通株式1株を100株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

②単価情報

	平成15年 ストック・オプション	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	167	834	1,167
行使時平均株価 (円)	2,009	2,005	1,844
付与日における公正な 評価単価	—	—	—

(注) 平成17年10月14日開催の取締役会決議により、平成17年11月22日付で普通株式1株を3株に分割、平成22年9月13日開催の取締役会決議により、平成22年10月14日付で普通株式1株を100株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成15年 ストック・オプション	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション
付与対象者の 区分及び人数	取締役2名 従業員13名 取引先取締役及び従業員 6名 コンサルタント2名	取締役4名 監査役1名 従業員19名 取引先取締役及び従業員 5名 コンサルタント2名	取締役4名 従業員26名 取引先取締役及び従業員 2名 投資事業有限責任組合3社
ストック・オプション数 (注)	普通株式 780,000株	普通株式 312,000株	普通株式 180,000株
付与日	平成15年12月26日	平成16年11月1日	平成17年10月1日
権利確定条件	<p>新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において取引先の取締役及び従業員であった者は新株予約権発行時においての当社との取引が継続していること、また社外のコンサルタントであった者は、新株予約権発行時においても当社とのコンサルタント契約を締結しているか、当社の業績向上を図ることに貢献していることを要する。</p>	<p>新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において取引先の取締役及び従業員であった者は新株予約権発行時においての当社との取引が継続していること、また社外のコンサルタントであった者は、新株予約権発行時においても当社とのコンサルタント契約を締結しているか、当社の業績向上を図ることに貢献していることを要する。</p>	<p>新株予約権は、発行時に割り当てを受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。</p> <p>新株予約権発行時において取引先の取締役及び従業員であった者は新株予約権発行時においての当社との取引が継続していること、また社外のコンサルタントであった者は、新株予約権発行時においても当社とのコンサルタント契約を締結しているか、当社の業績向上を図ることに貢献していることを要する。</p>
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	自 平成16年1月1日 至 平成25年12月25日	自 平成16年11月1日 至 平成25年12月25日	自 平成17年10月1日 至 平成25年12月25日

(注) 株式数に換算して記載しております。平成17年10月14日開催の取締役会決議により、平成17年11月22日付で普通株式1株を3株に分割、平成22年9月13日開催の取締役会決議により、平成22年10月14日付で普通株式1株を100株に分割、平成24年2月13日開催の取締役会決議により、平成24年4月1日付で普通株式1株を2株に分割、平成24年8月10日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

①ストック・オプションの数

	平成15年 ストック・オプション	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前事業年度末	—	—	—
付与	—	—	—
失効	—	—	—
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	—
権利確定後 (株)			
前事業年度末	253,200	94,800	40,800
権利確定	—	—	—
権利行使	253,200	87,600	13,200
失効	—	—	—
未行使残	—	7,200	27,600

(注) 平成17年10月14日開催の取締役会決議により、平成17年11月22日付で普通株式1株を3株に分割、平成22年9月13日開催の取締役会決議により、平成22年10月14日付で普通株式1株を100株に分割、平成24年2月13日開催の取締役会決議により、平成24年4月1日付で普通株式1株を2株に分割、平成24年8月20日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

②単価情報

	平成15年 ストック・オプション	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	42	209	292
行使時平均株価 (円)	1,835	1,632	1,695
付与日における公正な 評価単価	—	—	—

(注) 平成17年10月14日開催の取締役会決議により、平成17年11月22日付で普通株式1株を3株に分割、平成22年9月13日開催の取締役会決議により、平成22年10月14日付で普通株式1株を100株に分割、平成24年2月13日開催の取締役会決議により、平成24年4月1日付で普通株式1株を2株に分割、平成24年8月20日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

平成24年ストック・オプション

1. 費用計上額及び科目名

	前事業年度	当事業年度
販売費及び一般管理費	—	16,184千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

決議年月日	平成24年5月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役4名 当社監査役2名 当社従業員93名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 200,000
付与日	平成24年5月17日
権利確定条件	付与日(平成24年5月17日)から権利確定日(平成26年5月17日)まで当社、当社の子会社又は関連会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員としてのいずれかの地位を有していること
対象勤務期間	平成24年5月18日～平成26年5月17日
権利行使期間	平成26年5月18日～平成28年5月17日

(注) 平成24年8月20日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業計年度(平成24年12月31日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

決議年月日	平成24年5月16日
権利確定前	
前事業年度末(株)	—
付与(株)	200,000
失効(株)	4,200
権利確定(株)	—
未確定残(株)	195,800
権利確定後	
前事業年度末(株)	—
権利確定(株)	—
権利行使(株)	—
失効(株)	—
未行使残(株)	—

(注) 平成24年8月20日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

② 単価情報

決議年月日	平成24年5月16日
権利行使価格(円)	1,538
行使時平均株価(円)	—
付与日における公正な評価単価(円)	—

(注) 平成24年8月20日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割しており、上記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

3. 当事業年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

平成24年8月20日開催の取締役会決議により、平成24年10月1日付で普通株式1株を2株に分割しており、下記は全て株式分割に伴う調整後で記載しております。

(1) 使用した算定技法

ブラック・ショールズ式

(2) 使用した主な基礎数値及びその見積方法

① 株価変動性 29.79%

上場類似会社5社予想残存期間に対応する過去の週次株価の標準偏差に基づき算定

② 予想残存期間 3年

十分なデータの蓄積が無く、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっている。

③ 予想配当 30円/株

平成23年12月期の配当実績による

④ 無リスク利率 0.115%

予想残存期間に近似する中期国債の利回り

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)																																														
<p>1 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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">16,323千円</td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">19,496千円</td></tr> <tr><td>未払法定福利費</td><td style="text-align: right;">2,589千円</td></tr> <tr><td>未払保険料</td><td style="text-align: right;">4,266千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">4,918千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">4,021千円</td></tr> <tr><td>棚卸資産評価損否認</td><td style="text-align: right;">3,884千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務費用否認</td><td style="text-align: right;">4,490千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">42千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">588千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,621千円</td></tr> </table>	未払事業税	16,323千円	未払賞与	19,496千円	未払法定福利費	2,589千円	未払保険料	4,266千円	貸倒引当金	4,918千円	投資有価証券評価損	4,021千円	棚卸資産評価損否認	3,884千円	資産除去債務費用否認	4,490千円	その他有価証券評価差額金	42千円	その他	588千円	繰延税金資産合計	60,621千円	<p>1 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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">17,252千円</td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">13,287千円</td></tr> <tr><td>未払法定福利費</td><td style="text-align: right;">1,875千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">9,912千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">4,021千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">3,265千円</td></tr> <tr><td>棚卸資産評価損否認</td><td style="text-align: right;">1,960千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務費用否認</td><td style="text-align: right;">6,695千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">6,971千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">65,242千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△393千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△393千円</td></tr> </table> <p>差引：繰延税金資産純額 64,849千円</p>	未払事業税	17,252千円	未払賞与	13,287千円	未払法定福利費	1,875千円	貸倒引当金	9,912千円	投資有価証券評価損	4,021千円	減損損失	3,265千円	棚卸資産評価損否認	1,960千円	資産除去債務費用否認	6,695千円	その他	6,971千円	繰延税金資産合計	65,242千円	その他有価証券評価差額金	△393千円	繰延税金負債合計	△393千円
未払事業税	16,323千円																																														
未払賞与	19,496千円																																														
未払法定福利費	2,589千円																																														
未払保険料	4,266千円																																														
貸倒引当金	4,918千円																																														
投資有価証券評価損	4,021千円																																														
棚卸資産評価損否認	3,884千円																																														
資産除去債務費用否認	4,490千円																																														
その他有価証券評価差額金	42千円																																														
その他	588千円																																														
繰延税金資産合計	60,621千円																																														
未払事業税	17,252千円																																														
未払賞与	13,287千円																																														
未払法定福利費	1,875千円																																														
貸倒引当金	9,912千円																																														
投資有価証券評価損	4,021千円																																														
減損損失	3,265千円																																														
棚卸資産評価損否認	1,960千円																																														
資産除去債務費用否認	6,695千円																																														
その他	6,971千円																																														
繰延税金資産合計	65,242千円																																														
その他有価証券評価差額金	△393千円																																														
繰延税金負債合計	△393千円																																														
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.02%</td></tr> <tr><td>均等割</td><td style="text-align: right;">0.40%</td></tr> <tr><td>税率変更による繰延税金資産の減額</td><td style="text-align: right;">0.34%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.11%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43.34%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	2.02%	均等割	0.40%	税率変更による繰延税金資産の減額	0.34%	その他	△0.11%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.34%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.57%</td></tr> <tr><td>新株予約権</td><td style="text-align: right;">0.76%</td></tr> <tr><td>均等割</td><td style="text-align: right;">0.32%</td></tr> <tr><td>税率変更による繰延税金資産の減額</td><td style="text-align: right;">0.41%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.12%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43.63%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.57%	新株予約権	0.76%	均等割	0.32%	税率変更による繰延税金資産の減額	0.41%	その他	△0.12%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.63%																
法定実効税率	40.69%																																														
(調整)																																															
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.02%																																														
均等割	0.40%																																														
税率変更による繰延税金資産の減額	0.34%																																														
その他	△0.11%																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.34%																																														
法定実効税率	40.69%																																														
(調整)																																															
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.57%																																														
新株予約権	0.76%																																														
均等割	0.32%																																														
税率変更による繰延税金資産の減額	0.41%																																														
その他	△0.12%																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.63%																																														
<p>3 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正</p> <p>平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、一時差異等に係る解消時期に応じて以下のとおりとなります。</p> <p>平成24年12月31日まで 40.69%</p> <p>平成25年1月1日から平成27年12月31日 38.01%</p> <p>平成28年1月1日 35.64%</p> <p>この税率の変更により、繰延税金資産の純額は2,017千円減少し、当事業年度の法人税等調整額は2,017千円増加しております。</p>	<p>3</p>																																														

(資産除去債務関係)

当社は、事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

なお、当事業年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて不動産賃貸借契約に関連する敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

当社では、東京都において、賃貸用の建物(土地を含む)を有しております。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は44,938千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

貸借対照表計上額(千円)			当事業年度末の時価 (千円)
前事業年度末残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
429,465	655,830	1,085,295	1,032,200

(注)1. 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. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は不動産の取得381,460千円及び販売用不動産からの振替279,700千円によるものであります。

3. 当事業年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産評価額であります。

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当社では、東京都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。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は57,841千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却益は22,935千円であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

貸借対照表計上額(千円)			当事業年度末の時価 (千円)
前事業年度末残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
1,085,295	△107,314	977,980	942,000

(注)1. 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. 当事業年度増減額のうち、主な減少額は不動産の売却91,456千円によるものであります。

3. 当事業年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産評価額であります。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

当事業年度（自平成24年1月1日 至平成24年12月31日）

当社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。

(関連情報)

当事業年度（自平成24年1月1日 至平成24年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が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、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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、記載はありません。

(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)

当事業年度（自平成24年1月1日 至平成24年12月31日）

該当事項はありません。

(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)

当事業年度（自平成24年1月1日 至平成24年12月31日）

該当事項はありません。

(報告セグメントごとの負ののれんの発生益に関する情報)

当事業年度（自平成24年1月1日 至平成24年12月31日）

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

関連当事者との取引

役員及び個人主要株主等

種類	氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 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)
主要株主(個人)	川口雄一郎	—	—	㈱明和 不動産 代表取締役	(被所有) 直接5.4 間接 3.9	元当社 取締役 (㈱明和不動産は、当社 借上物件管理委託先)	不動産管理 委託料等の 支払	17,181	—	—

- (注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。
- 2 川口雄一郎氏については、第三者(㈱明和不動産)の代表者として行った取引であります。なお、㈱明和不動産の議決権については、川口雄一郎氏及び近親者が81.4%を直接所有しております。
- 3 取引条件及び取引条件の決定方針
 (㈱明和不動産との取引については、当社と関係を有しない他の事業者と同様の条件により決定しております。
- 4 当事業年度末日現在では、関連当事者に該当しておりません。

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	1,500円45銭	417円16銭
1株当たり当期純利益金額	91円28銭	111円59銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	81円64銭 当社は平成23年10月21日に大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しているため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は新規上場日から当事業年度末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。	107円49銭 当社は平成24年12月10日に東京証券取引所市場第2部に上場したため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は上場日から当事業年度末日までは東京証券取引所市場第2部の平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	1,568,425	1,891,922
普通株式に係る純資産額(千円)	1,568,425	1,891,922
差額の主な内訳(千円)	—	—
普通株式の発行済株式数(株)	1,045,300	4,535,200
普通株式の自己株式数(株)	—	—
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)	1,045,300	4,535,200

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	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	341,892	489,303
普通株式に係る当期純利益(千円)	341,892	489,303
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)	3,745,720	4,384,790
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	442,204	167,258
普通株式増加数(株)	442,204	167,258
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	—	—

(会計方針の変更)

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

平成24年4月1日付け及び平成24年10月1日付けにおいて株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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を算定しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前事業年度の1株当たり当期純利益は、次のとおりです。

1株当たり当期純利益 365円10銭

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

(株式分割)

当社は、平成24年2月13日開催の取締役会において、次のとおり株式分割を行うことを決議しました。

1. 株式分割の目的

当社の最近の株価及び取引高の動向を踏まえ、株式分割により、投資単位当たりの金額を引き下げ、株式の流動性を高め、より投資しやすい環境を整えることで投資家層の拡大を図ることを目的にしております。

2. 株式分割の方法

平成24年3月31日を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有普通株式1株につき2株をもって分割いたします。

3. 株式分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	1,045,300株
今回の分割により増加する株式数	1,045,300株
株式分割後の発行済株式総数	2,090,600株
株式分割後の発行可能株式総数	6,660,000株

(注)上記の発行済株式総数は新株予約権の行使により、株式分割の基準日までの間に増加する可能性があります。

4. 新株予約権の行使価額の調整

今回の株式の分割に伴い、当社がストック・オプションとして発行した新株予約権の1株当たりの権利行使価額を平成24年4月1日以降、次のとおり調整いたします。

	調整前行使価額	調整後行使価額
平成15年ストック・オプション	167円	84円
平成16年ストック・オプション	834円	417円
平成17年ストック・オプション	1,167円	584円

5. 株式分割の効力発生日

平成24年4月1日

6. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報及び当事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり純資産額	608円78銭	750円23銭
1株当たり当期純利益金額	104円87銭	182円55銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場であり期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。	163円28銭

当事業年度(自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)

(株式分割)

当社は、平成25年2月12日開催の取締役会において、次のとおり株式分割を行うことを決議しました。

1. 株式分割の目的

当社は平成24年10月1日付けで株式分割を実施しておりますが、今回株式分割を実施することにより、投資単位当たりの金額を引き下げることで一層株式の流動性を高めより投資しやすい環境を整えることで、投資家層の拡大を図ることを目的とするものです。

2. 株式分割の方法

平成25年3月31日を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有普通株式1株につき2株をもって分割いたします。

3. 株式分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	4,535,200株
今回の分割により増加する株式数	4,535,200株
株式分割後の発行済株式総数	9,070,400株
株式分割後の発行可能株式総数	26,640,000株

(注)上記の発行済株式総数は新株予約権の行使により、株式分割の基準日までの間に増加する可能性があります。

4. 新株予約権の行使価額の調整

今回の株式の分割に伴い、当社がストック・オプションとして発行した新株予約権の1株当たりの権利行使価額を平成25年4月1日以降、次のとおり調整いたします。

	調整前行使価額	調整後行使価額
平成16年ストック・オプション	209円	105円
平成17年ストック・オプション	292円	146円
平成24年ストック・オプション	1,538円	769円

5. 株式分割の効力発生日

平成25年4月1日

6. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報及び当事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	187円56銭	208円58銭
1株当たり当期純利益金額	45円64銭	55円80銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	40円82銭	53円75銭

5. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

該当事項はありません。

② 仕入実績

当事業年度及び前事業年度における仕入実績を売上原価区分別に示すと、次のとおりであります。

売上原価区分	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	仕入高(千円)	前年同期比(%)	仕入高(千円)
不動産売上原価	21,197,275	120.2	17,641,128
その他の原価	192,915	105.6	182,685
合計	21,390,191	120.0	17,823,813

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当事業年度及び前事業年度における販売実績を売上区分別に示すと、次のとおりであります。

売上区分	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	販売高(千円)	前年同期比(%)	販売高(千円)
不動産収入	22,770,313	120.3	18,925,684
加盟店からの収入	474,726	120.5	394,064
その他の収入	306,768	137.1	223,768
合計	23,551,809	120.5	19,543,516

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。