



平成25年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月11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) 取締役執行役員 財務部長 (氏名) 宮本 皇人 (TEL) 03-6268-5225
四半期報告書提出予定日 平成25年11月11日 配当支払開始予定日 —
四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無
四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年12月期第3四半期の連結業績 (平成25年1月1日～平成25年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期第3四半期	19,963	—	792	—	801	—	495	—
24年12月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 25年12月期第3四半期 495百万円(—%) 24年12月期第3四半期 —百万円(—%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
25年12月期第3四半期	54.57	53.78
24年12月期第3四半期	—	—

(注) 当社は、平成25年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行いましたが、当連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

平成25年12月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、平成24年12月期四半期の数値及び対前年同四半期増減率については記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
25年12月期第3四半期	6,146	2,183	35.0
24年12月期	—	—	—

(参考) 自己資本 25年12月期第3四半期 2,148百万円 24年12月期 —百万円

(注) 平成25年12月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、平成24年12月期の数値については記載しておりません。

2. 配当の状況

	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
24年12月期	—	20.00	—	25.00	45.00
25年12月期	—	12.50	—	—	—
25年12月期(予想)	—	—	—	12.50	25.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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株の株式分割を行っております。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月期の連結業績予想 (平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	27,907	—	1,027	—	1,029	—	637	—	70.25

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は、平成25年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行いましたが、当連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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 : 有

④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P4「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご参照ください。

(4) 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)

25年12月期3Q	9,111,200 株	24年12月期	9,070,400 株
-----------	-------------	---------	-------------

② 期末自己株式数

25年12月期3Q	92 株	24年12月期	— 株
-----------	------	---------	-----

③ 期中平均株式数(四半期累計)

25年12月期3Q	9,085,793 株	24年12月期3Q	8,685,656 株
-----------	-------------	-----------	-------------

(注) 当社は、平成24年4月1日及び平成24年10月1日、平成25年4月1日を効力発生日として、それぞれ普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。このため前事業年度の期首に当該分割がおこなわれたと仮定し算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期財務諸表に対する四半期レビュー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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	5
4. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	8
(3) 継続企業の前提に関する注記	10
(4) セグメント情報等	10
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間(平成25年1月1日～平成25年9月30日)の概況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、海外景気の下振れによるリスクはあるものの、各種政策の効果が発現するなかで、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、景気回復への期待が高まっております。

当社の事業領域である不動産・住宅業界における重要な指標である新設住宅着工戸数(8月)によると、リーマンショックを受けた大幅な下落(平成21年度)以降、続いてきた緩やかな持ち直しの傾向がこのところの消費マインドの改善等もあり、堅調に推移しております。貸家の新設着工数につきましては、前年同月比では6ヶ月連続の増加となっております。

このような経済状況のもと、平成25年12月期の当社グループは、スピード、PM(プロパティマネジメント)コア、ダイレクト管理の「S・P・D」を経営戦略のキーワードとして事業展開を行いました。

S:スピード スピードを重視し、成長を加速させる

P:PMコア 収益基盤であるPM力を駆使し、高い入居率を維持する

D:ダイレクト管理 都市部を中心にダイレクト管理に注力し、収益体質を強化する

当社の事業である不動産賃貸管理事業は、進学や転勤が重なり転居が増加する1月から3月に入居需要が集中するため、より一層の入居促進に努め入居率の向上を図りました。また売上高の基盤となる借上物件及び加盟企業の獲得についても引き続き注力しております。

また平成25年8月には千葉県市川市を中心とする相続に関わる不動産を一括で取得いたしました。当該不動産につきましては、保有や売却を通じて当社の収益源となると考えております。

なお平成25年1月4日にはダイレクト管理推進の一環として、株式会社JPMCエージェンシーを設立し、平成25年4月より営業を開始いたしました。

こうした結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高19,963,348千円、営業利益792,540千円、経常利益801,684千円、四半期純利益495,779千円となりました。

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、景況感の改善から不動産オーナーのマインドが強気に転換したことから、オーナーからの申し出による解約は増加したものの、スーパーサブリース(S S L)の提案を積極的に行い、S S L適用物件の受注・受託を推進いたしました。また管理物件戸数の拡大に加え、収益性を重視し入居率向上を図った結果、期中平均入居率は89.9%と高位で推移することができました。

この結果、当第3四半期連結累計期間におきまして、管理物件累計戸数は46,990戸(内、当第3四半期連結累計期間管理物件純増戸数は3,243戸)となり、不動産収入は19,221,618千円となりました。

(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。

この結果、当第3四半期連結累計期間におきまして、建設系パートナー(注1)574社(前期末比13社増)、不動産系パートナー(注2)550社(同42社増)、介護系パートナー(注3)20社(同1社増)となり加盟店からの収入は383,246千円となりました。

分類	種別	役割
建築系パートナー (注1)	提携建築会社(コンストラクションパートナー)	不動産オーナーから、当社の一括借上事業を利用する賃貸住宅の建築を受注することにより、当社のサブリース物件を獲得する役割を担っております。
	提携リフォーム会社(リフォームパートナー)	不動産オーナーから、当社の一括借上事業を利用する賃貸住宅のリフォームを受注することにより、当社のサブリース物件を獲得する役割を担っております。
	提携高齢者住宅建築会社(シルバーパートナー)	不動産オーナーから「高齢者住宅一括借上システム(ふるさぼシステム)」を利用して建築を受注することにより、当社のサブリース物件を獲得する役割を担っております。
不動産系パートナー (注2)	提携賃貸管理会社(J'sパートナー)	当社から仲介業務、賃貸管理業務を委託しております。また、当社が物件の査定を行うにあたり、近隣の家賃相場に関するデータ収集や現地調査などを担当します。
介護系パートナー (注3)	提携介護会社(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。

(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)の販売事業並びに株式会社JPMCエージェンシーで展開している不動産賃貸仲介事業が順調に推移いたしました。また前年度から開始したイーベスト事業(不動産売買仲介業)につきましても、景況感の改善により不動産取引が積極的に行われるようになったことから、計画どおり推移いたしました。

この結果、その他売上高は358,483千円となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より、四半期連結財務諸表を作成しているため、前年同期比の表示は記載しておりません。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は、6,146,594千円となりました。主な内訳は、現金及び預金2,277,383千円、有形固定資産2,320,552千円であります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、3,962,834千円となりました。主な内訳は、短期借入金1,500,000千円、未払法人税等121,317千円、長期預り保証金1,704,595千円であります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、2,183,759千円となりました。主な内訳は利益剰余金1,661,658千円であります。

なお、第1四半期連結累計期間から四半期連結財務諸表を作成しておりますので、前連結会計年度末との比較分析は行っておりません。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

第1四半期連結累計期間より連結決算に移行しております。

当第3四半期の業績は概ね計画通りに推移しており、平成25年12月期の連結業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

第1四半期連結会計期間において、株式会社JPMCエージェンシーを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計方針の変更

(減価償却方法の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

3. 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

該当事項はありません。

4. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,277,383
受取手形及び売掛金	135,953
販売用不動産	834,201
貯蔵品	6,646
繰延税金資産	20,588
その他	134,187
貸倒引当金	△8,808
流動資産合計	3,400,153
固定資産	
有形固定資産	
建物	1,087,470
減価償却累計額	△43,909
建物(純額)	1,043,561
土地	1,229,846
その他	90,074
減価償却累計額	△42,930
その他(純額)	47,144
有形固定資産合計	2,320,552
無形固定資産	
投資その他の資産	45,095
長期預金	100,000
敷金及び保証金	150,611
繰延税金資産	17,026
その他	152,476
貸倒引当金	△39,321
投資その他の資産合計	380,793
固定資産合計	2,746,440
資産合計	6,146,594

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間
(平成25年9月30日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	172,359
短期借入金	1,500,000
未払法人税等	121,317
その他	464,561
流動負債合計	2,258,238
固定負債	
長期預り保証金	1,704,595
固定負債合計	1,704,595
負債合計	3,962,834
純資産の部	
株主資本	
資本金	293,646
資本剰余金	193,600
利益剰余金	1,661,658
自己株式	△95
株主資本合計	2,148,810
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	111
その他の包括利益累計額合計	111
新株予約権	34,837
純資産合計	2,183,759
負債純資産合計	6,146,594

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 四半期連結損益計算書
 第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
売上高	19,963,348
売上原価	18,053,586
売上総利益	1,909,762
販売費及び一般管理費	1,117,221
営業利益	792,540
営業外収益	
受取利息	1,299
受取手数料	5,604
違約金収入	2,223
その他	1,246
営業外収益合計	10,373
営業外費用	
支払利息	636
創立費償却	401
その他	192
営業外費用合計	1,230
経常利益	801,684
特別利益	
固定資産売却益	11,807
投資有価証券売却益	25,588
特別利益合計	37,396
特別損失	
固定資産除却損	1,745
減損損失	3,571
特別損失合計	5,317
税金等調整前四半期純利益	833,763
法人税、住民税及び事業税	310,418
法人税等調整額	27,564
法人税等合計	337,983
少数株主損益調整前四半期純利益	495,779
四半期純利益	495,779

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	495,779
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△598
その他の包括利益合計	△598
四半期包括利益	495,181
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	495,181
少数株主に係る四半期包括利益	—

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

当社グループは不動産賃貸管理事業の単一のセグメントであるため、該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第3四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)

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	配当の原資
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	113,380	25.00	平成24年12月31日	平成25年3月29日	利益剰余金
平成25年8月12日 取締役会	普通株式	113,888	12.50	平成25年6月30日	平成25年9月13日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日
後となるもの

該当事項はありません。