



平成26年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5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.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26年5月12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26年12月期第1四半期の連結業績 (平成26年1月1日～平成26年3月31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	%
26年12月期第1四半期	7,521	17.4	382	45.5	384	44.7	235	42.1
25年12月期第1四半期	6,404	—	262	—	265	—	165	—

(注) 包括利益 26年12月期第1四半期 235百万円(42.0%) 25年12月期第1四半期 166百万円(—%)

	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
26年12月期第1四半期	25.82	25.57
25年12月期第1四半期	18.30	18.04

当社は平成25年4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25年12月期第1四半期の対前年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	%
26年12月期第1四半期	6,086	2,433	39.2
25年12月期	5,073	2,333	45.2

(参考) 自己資本 26年12月期第1四半期 2,386百万円 25年12月期 2,292百万円

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
25年12月期	—	12.50	—	15.50	28.00
26年12月期	—	—	—	—	—
26年12月期(予想)	—	17.50	—	17.50	35.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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日付けで普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。26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26年12月期の連結業績予想 (平成26年1月1日～平成26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		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)	15,151	15.1	719	22.3	722	21.3	433	19.0	46.78
通期	30,668	14.2	1,302	26.9	1,306	25.9	784	23.4	84.67

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 : 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

(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)	26年12月期1Q	9,135,200株	25年12月期	9,135,200株
② 期末自己株式数	26年12月期1Q	92株	25年12月期	92株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年12月期1Q	9,135,108株	25年12月期1Q	9,070,315株

当社は、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「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

文中における将来に関する事項は、当四半期連結会計期間末日現在において当社グループが判断したものであります。

当第1四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、平成26年4月1日の消費税増税前の駆け込み需要が見られましたが、増税後はその反動により、当面の個人消費の落ち込みが見込まれております。

当社グループ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2月に12ヶ月連続の増加となったものの、持家、分譲住宅も含めた住宅着工戸数は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動もあって、増勢が鈍化しております。（国土交通省建築着工統計調査 平成26年3月31日公表）

このような経済状況のもと、平成26年12月期の当社グループは、同期を初年度とする「JPMCグループ中期経営計画」を策定し、「JPMC2016」を基本戦略のテーマとして事業展開を行いました。

「JPMC2016」

①既存ビジネスの深化

既存ビジネスであるサブリース事業（一般賃貸住宅・高齢者住宅）およびイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）を更に深化させ、オーナー資産の最大化に一層貢献する。

②新規ビジネスへの挑戦

「賃貸管理業」をキーワードに、新しい価値を生み出す商品を提供する。

③エクセレントカンパニーの創造

企業活動において、ESG（環境・社会・ガバナンス）を尊重し、社会に必要とされる会社を目指す。

当社グループの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注力し入居率向上につとめました。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引き続き注力いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高7,521,286千円（前年同四半期比117.4%）、営業利益382,499千円（前年同四半期比145.5%）、経常利益384,750千円（前年同四半期比144.7%）、四半期純利益235,876千円（前年同四半期比142.1%）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。

この結果、当第1四半期連結累計期間におきまして、管理物件累計戸数は51,196戸（内、当第1四半期連結累計期間における管理物件純増戸数は2,481戸）となり、不動産収入は6,794,013千円（前年同四半期比110.0%）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1四半期連結累計期間におきまして、建築系パートナー（注1）570社（前期末比5社増）、不動産系パートナー（注2）552社（同7社増）、介護系パートナー（注3）22社（同2社増）となり加盟店からの収入は111,884千円（前年同四半期比94.0%）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）及びイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）の販売事業は、順調に推移いたしました。

この結果、その他の収入は615,388千円（前年同四半期比565.9%）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は、6,086,944千円（前連結会計年度末は5,073,190千円）となり、前連結会計年度比1,013,753千円増加しました。主な内訳は、流動資産が1,019,768千円増加し、固定資産が6,014千円減少しております。流動資産の増加は主に、現金及び預金が1,421,410千円増加したことによりです。また固定資産の減少は主に、有形固定資産が8,064千円減少によるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、3,653,647千円（前連結会計年度末は2,740,162千円）となり前連結会計年度比913,485千円増加しました。主な内訳は、流動負債が128,776千円増加し固定負債が784,709千円増加しております。流動負債の増加は主に、1年内返済予定の長期借入金が90,452千円増加したこと等によるものであります。固定負債の増加は主に、長期借入金が786,935千円増加によるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は、2,433,296千円（前連結会計年度末は2,333,028千円）となり、前連結会計年度比100,268千円増加しました。主な内訳は、配当金の支払いが141,594千円があったものの、四半期純利益を235,876千円計上したことに伴い利益剰余金が93,973千円増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期の業績は概ね計画通りに推移しており、平成26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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

3. 継続企業の前提に関する重要事象等

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)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,280,074	2,701,485
受取手形及び売掛金	130,208	127,478
販売用不動産	786,691	405,258
貯蔵品	9,031	8,275
その他	156,841	140,042
貸倒引当金	△11,080	△11,004
流動資産合計	2,351,766	3,371,535
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,080,973	1,084,107
減価償却累計額	△52,796	△60,992
建物(純額)	1,028,177	1,023,115
土地	1,229,846	1,229,846
その他	95,422	95,093
減価償却累計額	△49,018	△51,690
その他(純額)	46,404	43,402
有形固定資産合計	2,304,428	2,296,363
無形固定資産	48,655	49,320
投資その他の資産		
長期預金	100,000	100,000
その他	297,601	301,704
貸倒引当金	△29,261	△31,979
投資その他の資産合計	368,339	369,724
固定資産合計	2,721,423	2,715,409
資産合計	5,073,190	6,086,944

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	175,219	197,923
未払法人税等	248,396	139,589
1年内返済予定の長期借入金	-	90,452
賞与引当金	-	21,655
前受金	315,437	436,943
その他	248,741	230,008
流動負債合計	987,795	1,116,571
固定負債		
長期借入金	-	786,935
長期預り保証金	1,752,366	1,750,141
固定負債合計	1,752,366	2,537,076
負債合計	2,740,162	3,653,647
純資産の部		
株主資本		
資本金	295,398	295,398
資本剰余金	195,352	195,352
利益剰余金	1,801,452	1,895,425
自己株式	△95	△95
株主資本合計	2,292,107	2,386,081
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	116	133
その他の包括利益累計額合計	116	133
新株予約権	40,804	47,082
純資産合計	2,333,028	2,433,296
負債純資産合計	5,073,190	6,086,944

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
売上高	6,404,481	7,521,286
売上原価	5,805,772	6,758,789
売上総利益	598,709	762,496
販売費及び一般管理費	335,782	379,997
営業利益	262,926	382,499
営業外収益		
受取利息	668	521
受取手数料	1,848	1,591
違約金収入	239	1,266
その他	543	272
営業外収益合計	3,299	3,652
営業外費用		
支払利息	-	1,320
創立費償却	401	-
その他	-	81
営業外費用合計	401	1,401
経常利益	265,825	384,750
特別利益		
固定資産売却益	11,807	-
特別利益合計	11,807	-
税金等調整前四半期純利益	277,633	384,750
法人税、住民税及び事業税	93,347	137,218
法人税等調整額	18,304	11,655
法人税等合計	111,651	148,873
少数株主損益調整前四半期純利益	165,981	235,876
四半期純利益	165,981	235,876

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	165,981	235,876
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	111	16
その他の包括利益合計	111	16
四半期包括利益	166,093	235,893
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	166,093	235,893
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

前第1四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31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

2. 基準日が当第1四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1四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。

当第1四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31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26年3月28日 定時株主総会	普通株式	141,594	15.50	平成25年12月31日	平成26年3月31日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四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1四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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループは不動産賃貸管理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。