



平成26年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月11日

上場会社名 日本管理センター株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3276 URL <http://www.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26年8月11日 配当支払開始予定日 平成26年9月19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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期第2四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年6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	%
26年12月期第2四半期	14,871	12.9	779	32.5	786	32.2	480	32.0
25年12月期第2四半期	13,168	—	588	—	594	—	363	—

(注) 包括利益 26年12月期第2四半期 480百万円(32.2%) 25年12月期第2四半期 363百万円(—%)

	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2四半期	52.55	51.83
25年12月期第2四半期	40.11	39.45

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25年12月期第2四半期の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	%
26年12月期第2四半期	6,403	2,710	41.6
25年12月期	5,073	2,333	45.2

(参考) 自己資本 26年12月期第2四半期 2,665百万円 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	—	17.50	—	—	—
26年12月期(予想)	—	—	—	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

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、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	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 ー社(社名)、除外 ー社(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2Q	9,173,600株	25年12月期	9,135,200株
② 期末自己株式数	26年12月期2Q	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2Q	9,141,683株	25年12月期2Q	9,072,880株

当社は、平成25年4月1日を効力発生日として、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。このため前連結会計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

(1) 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「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。

(2) 当社は、以下のとおり決算説明会を開催する予定です。機関投資家・アナリスト向け説明会の資料、動画等については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

・平成26年8月18日(月)・・・機関投資家・アナリスト向け説明会

○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	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報等)	11

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費税増税前の駆け込み需要の反動による個人消費の落ち込みが見られましたが、家計や企業を取り巻く景況感の改善が見込まれるなど緩やかな回復基調が続いております。

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5月に15か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、減少しております。（国土交通省建築着工統計調査 平成26年6月30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2四半期連結累計期間の売上高14,871,814千円（前年同四半期比112.9%）、営業利益779,783千円（前年同四半期比132.5%）、経常利益786,469千円（前年同四半期比132.2%）、四半期純利益480,393千円（前年同四半期比132.0%）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2四半期連結累計期間におきまして、管理物件累計戸数は52,182戸（内、当第2四半期連結累計期間における管理物件純増戸数は3,467戸）となり、不動産収入は13,845,015千円（前年同四半期比109.4%）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2四半期連結累計期間におきまして、建築系パートナー（注1）590社（前期末比25社増）、不動産系パートナー（注2）574社（同29社増）、介護系パートナー（注3）23社（同3社増）となり加盟店からの収入は294,975千円（前年同四半期比98.1%）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）、不動産の販売収入は、順調に推移いたしました。

この結果、その他の収入は731,822千円（前年同四半期比339.8%）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期連結会計期間末の資産合計は、6,403,105千円（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1,329,914千円増加しました。主な内訳は、流動資産が1,360,269千円増加し、固定資産が30,355千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1,753,346千円増加したことによります。また固定資産の減少は主に、有形固定資産が20,663千円減少によるものであります。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末の負債合計は、3,692,318千円（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952,156千円増加しました。主な内訳は、流動負債が184,980千円増加し固定負債が767,176千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90,452千円増加及び未払法人税等が56,076千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764,322千円増加によるものであります。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末の純資産合計は、2,710,786千円（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377,758千円増加しました。主な内訳は、配当金141,594千円があったものの、四半期純利益を480,393千円計上したことに伴い利益剰余金が338,799千円増加したことによるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間末の現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べて1,753,346千円増加し3,033,420千円となりました。

当第2四半期連結累計期間末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、1,021,743千円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を786,469千円計上し、たな卸資産の増減額(△は増加)380,582千円、法人税等の支払額245,226千円があったことによるものであります。

なお、前年同期は主に税金等調整前四半期純利益や預り保証金の増加による資金増加があったことから、217,225千円の資金収入でありました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果減少した資金は、11,272千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出4,831千円、無形固定資産の取得による支出6,890千円等によるものであります。

なお、前年同期は主に有形固定資産の取得による資金減少があったことから、381,387千円の資金支出でありました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果増加した資金は、742,875千円となりました。これは、配当金の支払額141,428千円があったものの長期借入れによる収入900,000千円、株式の発行による収入29,529千円によるものであります。

なお、前年同期は主に配当金の支払いを行ったことから、107,719千円の資金支出でありました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第2四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. 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2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,280,074	3,033,420
受取手形及び売掛金	130,208	132,775
販売用不動産	786,691	405,258
貯蔵品	9,031	9,882
繰延税金資産	53,467	44,863
その他	103,373	97,249
貸倒引当金	△11,080	△11,413
流動資産合計	2,351,766	3,712,036
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	△69,702
建物(純額)	1,028,177	1,014,404
土地	1,229,846	1,229,846
その他	95,422	95,275
減価償却累計額	△49,018	△55,761
その他(純額)	46,404	39,513
有形固定資産合計	2,304,428	2,283,764
無形固定資産	48,655	49,264
投資その他の資産		
長期預金	100,000	100,000
敷金及び保証金	150,626	152,946
繰延税金資産	13,980	15,906
その他	132,993	121,129
貸倒引当金	△29,261	△31,943
投資その他の資産合計	368,339	358,040
固定資産合計	2,721,423	2,691,068
資産合計	5,073,190	6,403,105

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	175,219	152,557
1年内返済予定の長期借入金	-	90,452
未払法人税等	248,396	304,472
その他	564,179	625,293
流動負債合計	987,795	1,172,775
固定負債		
長期借入金	-	764,322
長期預り保証金	1,752,366	1,755,220
固定負債合計	1,752,366	2,519,542
負債合計	2,740,162	3,692,318
純資産の部		
株主資本		
資本金	295,398	312,717
資本剰余金	195,352	212,670
利益剰余金	1,801,452	2,140,251
自己株式	△95	△95
株主資本合計	2,292,107	2,665,544
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	116	129
その他の包括利益累計額合計	116	129
新株予約権	40,804	45,113
純資産合計	2,333,028	2,710,786
負債純資産合計	5,073,190	6,403,105

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
売上高	13,168,411	14,871,814
売上原価	11,880,639	13,313,542
売上総利益	1,287,771	1,558,271
販売費及び一般管理費	699,356	778,488
営業利益	588,415	779,783
営業外収益		
受取利息	806	763
受取手数料	3,707	4,117
違約金収入	1,592	4,153
その他	873	296
営業外収益合計	6,980	9,331
営業外費用		
支払利息	-	2,460
創立費償却	401	-
その他	-	184
営業外費用合計	401	2,645
経常利益	594,994	786,469
特別利益		
固定資産売却益	11,807	-
投資有価証券売却益	2,360	-
特別利益合計	14,168	-
税金等調整前四半期純利益	609,162	786,469
法人税、住民税及び事業税	238,464	299,404
法人税等調整額	6,750	6,671
法人税等合計	245,215	306,075
少数株主損益調整前四半期純利益	363,947	480,393
四半期純利益	363,947	480,393

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	363,947	480,393
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△621	12
その他の包括利益合計	△621	12
四半期包括利益	363,325	480,406
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	363,325	480,406
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	609,162	786,469
減価償却費	26,181	31,870
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3,434	3,014
受取利息及び受取配当金	△806	△763
支払利息	-	2,460
投資有価証券売却損益(△は益)	△2,360	-
固定資産売却損益(△は益)	△11,807	-
売上債権の増減額(△は増加)	△45,580	△2,567
たな卸資産の増減額(△は増加)	△685	380,582
仕入債務の増減額(△は減少)	62,929	△22,662
預り保証金の増減額(△は減少)	88,311	2,854
その他	△264,059	87,581
小計	457,850	1,268,839
利息及び配当金の受取額	733	765
利息の支払額	-	△2,634
法人税等の支払額	△241,358	△245,226
営業活動によるキャッシュ・フロー	217,225	1,021,743
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	△430,743	△4,831
有形固定資産の売却による収入	107,252	-
無形固定資産の取得による支出	△179	△6,890
従業員に対する貸付けによる支出	-	△11,996
従業員に対する貸付金の回収による収入	4,154	12,715
投資有価証券の売却による収入	3,087	-
敷金の回収による収入	7,134	1,683
敷金の差入による支出	△72,093	△1,952
投資活動によるキャッシュ・フロー	△381,387	△11,272
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	-	900,000
長期借入金の返済による支出	-	△45,226
配当金の支払額	△112,990	△141,428
株式の発行による収入	5,366	29,529
自己株式の取得による支出	△95	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△107,719	742,875
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△271,881	1,753,346
現金及び現金同等物の期首残高	2,279,494	1,280,074
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,007,612	3,033,420

(4) 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2四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25年6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

2. 基準日が当第2四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2四半期連結会計期間の末日
後となるもの

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

当第2四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年6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2四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2四半期連結会計期間の末日
後となるもの

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8月11日 取締役会	普通株式	160,536	17.50	平成26年6月30日	平成26年9月19日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社の事業は、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。