



平成26年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月10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26年11月10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3四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期第3四半期	22,401	12.2	1,052	32.8	1,035	29.1	631	27.4
25年12月期第3四半期	19,963	—	792	—	801	—	495	—

(注) 包括利益 26年12月期第3四半期 631百万円(27.4%) 25年12月期第3四半期 495百万円(—%)

	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3四半期	69.02	67.92
25年12月期第3四半期	54.57	53.78

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3四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3四半期	6,405	2,711	41.7
25年12月期	5,073	2,333	45.2

(参考) 自己資本 26年12月期第3四半期 2,668百万円 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)	—	—	—	22.50	40.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

26年12月期(予想) 期末配当金の内訳 普通配当 17円50銭 記念配当 5円00銭

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 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3Q	9,186,400株	25年12月期	9,135,200株
② 期末自己株式数	26年12月期3Q	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3Q	9,153,408株	25年12月期3Q	9,085,793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

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. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

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

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、日銀の異次元の金融緩和による円安の進行によりデフレ脱却の兆候は見られるものの、消費税増税後の消費回復の遅れや貿易収支赤字の恒常化、加えてヨーロッパのデフレ懸念や中東の地政学的リスク等から先行きが不透明な状況であります。一方当社の事業領域である不動産賃貸業界においては、平成27年1月1日施行の相続税の税制改正により不動産オーナーの賃貸住宅建設の需要は引き続き堅調であると見込まれております。新たな住宅供給が物件の競合の激化をもたらすことで、賃貸住宅経営をより難しくすることが予想されますが、このような経済状況は当社にとって千載一遇のチャンス到来であると考えております。

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、「JPMC 2016」を基本戦略として事業展開を行いました。また、平成26年9月1日の東証1部上場をより一層の飛躍の機会とすべく経営努力を行っていく所存であります。

「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3四半期連結累計期間の売上高22,401,904千円（前年同四半期比112.2%）、営業利益1,052,445千円（前年同四半期比132.8%）、経常利益1,035,284千円（前年同四半期比129.1%）、四半期純利益631,730千円（前年同四半期比127.4%）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54,496戸（内、当第3四半期連結累計期間における管理物件純増戸数は5,781戸）となり、不動産収入は20,997,131千円（前年同四半期比109.2%）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、建築系パートナー（注1）592社（前期末比27社増）、不動産系パートナー（注2）579社（同34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398,689千円（前年同四半期比104.0%）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、当社の一括借上げ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、当社の一括借上げ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）、イーベスト事業（収益不動産売買仲介業）及び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1,006,083千円（前年同四半期比280.6%）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は、6,405,697千円（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1,332,506千円増加しました。主な内訳は、流動資産が1,461,781千円増加し、固定資産が129,274千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1,991,447千円増加したことによりです。また固定資産の減少は主に、長期預金の解約により100,000千円減少したものであります。

② 負債

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、3,694,272千円（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954,110千円増加しました。主な内訳は、流動負債が215,164千円増加し固定負債が738,946千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741,709千円増加によるものであります。

③ 純資産

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、2,711,424千円（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378,395千円増加しました。主な内訳は、配当金302,130千円があったものの、四半期純利益を631,730千円計上したことに伴い利益剰余金が329,600千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3四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3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,280,074	3,271,522
受取手形及び売掛金	130,208	130,101
販売用不動産	786,691	275,665
貯蔵品	9,031	8,715
繰延税金資産	53,467	31,884
その他	103,373	107,278
貸倒引当金	△11,080	△11,618
流動資産合計	2,351,766	3,813,547
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	△78,412
建物(純額)	1,028,177	1,005,694
土地	1,229,846	1,229,846
その他	95,422	97,246
減価償却累計額	△49,018	△60,013
その他(純額)	46,404	37,233
有形固定資産合計	2,304,428	2,272,774
無形固定資産	48,655	48,103
投資その他の資産		
長期預金	100,000	—
敷金及び保証金	150,626	154,217
繰延税金資産	13,980	23,186
その他	132,993	145,006
貸倒引当金	△29,261	△51,139
投資その他の資産合計	368,339	271,271
固定資産合計	2,721,423	2,592,149
資産合計	5,073,190	6,405,697
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	175,219	181,739
1年内返済予定の長期借入金	—	90,452
未払法人税等	248,396	189,892
賞与引当金	—	20,891
その他	564,179	719,983
流動負債合計	987,795	1,202,959
固定負債		
長期借入金	—	741,709
長期預り保証金	1,752,366	1,749,604
固定負債合計	1,752,366	2,491,313
負債合計	2,740,162	3,694,272

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	295,398	318,489
資本剰余金	195,352	218,443
利益剰余金	1,801,452	2,131,052
自己株式	△95	△95
株主資本合計	2,292,107	2,667,890
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	116	122
その他の包括利益累計額合計	116	122
新株予約権	40,804	43,411
純資産合計	2,333,028	2,711,424
負債純資産合計	5,073,190	6,405,697

(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)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
売上高	19,963,348	22,401,904
売上原価	18,053,586	20,161,551
売上総利益	1,909,762	2,240,352
販売費及び一般管理費	1,117,221	1,187,906
営業利益	792,540	1,052,445
営業外収益		
受取利息	1,299	1,334
受取手数料	5,604	6,103
違約金収入	2,223	5,183
その他	1,246	2,013
営業外収益合計	10,373	14,634
営業外費用		
支払利息	636	3,583
創立費償却	401	—
上場関連費用	—	27,000
その他	192	1,212
営業外費用合計	1,230	31,796
経常利益	801,684	1,035,284
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	1,035,284
法人税、住民税及び事業税	310,418	391,179
法人税等調整額	27,564	12,373
法人税等合計	337,983	403,553
少数株主損益調整前四半期純利益	495,779	631,730
四半期純利益	495,779	631,730

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)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	495,779	631,730
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△598	6
その他の包括利益合計	△598	6
四半期包括利益	495,181	631,737
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	495,181	631,737
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。

当第3四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26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
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

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。

(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のセグメントであるため、該当事項はありません。

(重要な後発事象)

当社は、平成26年11月10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26年12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株の割合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	9,186,800株
今回の分割により増加する株式数	9,186,800株
株式分割後の発行済株式総数	18,373,600株
株式分割後の発行可能株式総数	53,280,000株

(注) 上記の発行済株式総数は平成26年10月31日現在の株式数であり、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27年1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24年ストック・オプション	769円	385円

5. 株式分割の効力発生日

平成27年1月1日

6. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	27円28銭	34円51銭
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	26円89銭	33円96銭