

平成27年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5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.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 上席執行役員 (氏名) 宮本 皇人 (TEL) 03-6268-5225  
 四半期報告書提出予定日 平成27年5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27年12月期第1四半期の連結業績(平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期第1四半期	8,081	7.4	368	△3.6	368	△4.2	237	0.5
26年12月期第1四半期	7,521	17.4	382	45.5	384	44.7	235	42.1
(注) 包括利益 27年12月期第1四半期	237百万円( 0.5%)		26年12月期第1四半期		235百万円( 42.0%)			

	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
27年12月期第1四半期	12.73	12.54
26年12月期第1四半期	12.91	12.79

(注) 当社は平成27年1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。

(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	%
27年12月期第1四半期	7,195	3,001	41.4
26年12月期	6,905	2,955	42.4

(参考) 自己資本 27年12月期第1四半期 2,975百万円 26年12月期 2,926百万円

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
26年12月期	—	17.50	—	22.50	40.00
27年12月期	—	—	—	—	—
27年12月期(予想)	—	12.00	—	12.00	24.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(注) 平成27年1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。平成26年12月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 平成27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27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)	16,237	9.2	861	10.5	864	9.9	526	9.5	28.28
通期	33,601	12.0	1,703	28.3	1,708	30.3	1,043	32.2	55.80

(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) 平成27年1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。

※ 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)	27年12月期 1 Q	18,644,000株	26年12月期	18,596,800株
② 期末自己株式数	27年12月期 1 Q	184株	26年12月期	184株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	27年12月期 1 Q	18,625,431株	26年12月期 1 Q	18,333,955株

(注)平成27年1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。前連結会計年度の期首にこれらの株式分割が行われたと仮定して「期末発行済株式数」「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 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経済は、雇用や所得環境の改善を背景に緩やかに回復していくこと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は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動も一巡し、今後は底堅く推移していくと見込まれます。

このような経済状況のもと、当連結会計年度は「JPMCグループ中期経営計画」の2年目となります。当社グループは、テーマを「NEXT STAGE」、スローガンを「自分を変えよう！自分を変えよう！」として役員社員一丸となって事業展開を行いました。

当社グループの主要な事業である不動産賃貸事業は、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。管理戸数も順調に推移し、平成27年3月末時点では59,999戸となりました。

また、平成27年4月1日には「ふるさぼ」シリーズ40棟目となるサービス付き高齢者向け住宅をオープンし、当社グループのテレビCMの放映も開始されました。テレビCMの放映は、当社グループの知名度の向上につながり今後の事業活動に寄与していくものと思われまます。

なお、当第1四半期連結累計期間において、一時的に発生する行徳バルク物件の売却益は前第1四半期連結累計期間に比べ減少しております。

このような特殊要因を除けば、増益基調に変わりありません。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高8,081,095千円（前年同四半期比107.4%）、営業利益368,763千円（前年同四半期比96.4%）、経常利益368,477千円（前年同四半期比95.8%）、四半期純利益237,082千円（前年同四半期比100.5%）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59,999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3,180戸）となり、不動産収入は7,671,358千円（前年同四半期比112.9%）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を獲得す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）596社（前期末比4社増）、不動産系パートナー（注2）595社（同18社増）、介護系パートナー（注3）27社（同1社増）となり加盟店からの収入は147,733千円（前年同四半期比132.0%）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が、当第1四半期連結累計期間は前第1四半期連結累計期間で行われた行徳バルク案件のようなスポットの売却等がなかったため前第1四半期連結累計期間に比してその他の収入は減少しております。

この結果、その他の収入は262,002千円（前年同四半期比42.6%）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## ① 資産

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は、7,195,864千円（前連結会計年度末は6,905,766千円）となり、前連結会計年度比290,098千円増加しました。主な内訳は、流動資産が409,787千円減少し、固定資産が699,886千円増加しております。流動資産の減少は主に、収益物件の取得により現金及び預金が327,557千円減少したことによります。また固定資産の増加は主に、有形固定資産が671,377千円増加したことによるものであります。

## ② 負債

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、4,194,515千円（前連結会計年度末は3,950,442千円）となり前連結会計年度比244,073千円増加しました。主な内訳は、流動負債が46,199千円減少し固定負債が290,273千円増加しております。流動負債の減少は主に、未払法人税等の支払いにより218,070千円減少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257,379千円増加したことによるものであります。

## ③ 純資産

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は、3,001,348千円（前連結会計年度末は2,955,323千円）となり、前連結会計年度比46,025千円増加しました。主な内訳は、新株予約権の行使により資本金及び資本剰余金がそれぞれ10,655千円増加し、また配当金の支払いが209,211千円があったものの、四半期純利益を237,082千円計上したことに伴い利益剰余金が27,870千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27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26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,733,225	3,405,668
売掛金	134,792	151,068
販売用不動産	275,203	206,433
貯蔵品	5,561	11,495
繰延税金資産	64,159	43,172
その他	116,722	99,671
貸倒引当金	△11,081	△8,715
流動資産合計	4,318,583	3,908,795
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,084,107	1,460,324
減価償却累計額	△87,122	△96,621
建物(純額)	996,984	1,363,703
土地	1,229,846	1,543,275
その他	97,695	54,131
減価償却累計額	△62,780	△27,986
その他(純額)	34,915	26,144
有形固定資産合計	2,261,745	2,933,123
無形固定資産	47,305	56,150
投資その他の資産		
繰延税金資産	18,352	17,591
その他	297,533	317,610
貸倒引当金	△37,754	△37,407
投資その他の資産合計	278,131	297,795
固定資産合計	2,587,182	3,287,069
資産合計	6,905,766	7,195,864

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	198,675	179,688
1年内返済予定の長期借入金	90,452	160,460
未払法人税等	335,051	116,981
賞与引当金	-	23,957
前受金	550,008	671,447
その他	287,331	262,784
流動負債合計	1,461,519	1,415,319
固定負債		
長期借入金	719,096	976,475
長期預り保証金	1,769,827	1,802,721
固定負債合計	2,488,923	2,779,196
負債合計	3,950,442	4,194,515
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	369,001	379,657
資本剰余金	268,955	279,611
利益剰余金	2,288,837	2,316,708
自己株式	△95	△95
株主資本合計	2,926,699	2,975,881
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	108	91
その他の包括利益累計額合計	108	91
新株予約権	28,515	25,376
純資産合計	2,955,323	3,001,348
負債純資産合計	6,905,766	7,195,864

## (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26年1月1日 至平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)
売上高	7,521,286	8,081,095
売上原価	6,758,789	7,285,082
売上総利益	762,496	796,012
販売費及び一般管理費	379,997	427,248
営業利益	382,499	368,763
営業外収益		
受取利息	521	410
受取手数料	1,591	1,766
違約金収入	1,266	-
その他	272	308
営業外収益合計	3,652	2,484
営業外費用		
支払利息	1,320	1,238
支払補償費	81	1,501
その他	-	30
営業外費用合計	1,401	2,770
経常利益	384,750	368,477
特別利益		
固定資産売却益	-	348
特別利益合計	-	348
税金等調整前四半期純利益	384,750	368,826
法人税、住民税及び事業税	137,218	109,986
法人税等調整額	11,655	21,756
法人税等合計	148,873	131,743
少数株主損益調整前四半期純利益	235,876	237,082
四半期純利益	235,876	237,082

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26年1月1日 至平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	235,876	237,082
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16	△17
その他の包括利益合計	16	△17
四半期包括利益	235,893	237,064
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	235,893	237,064
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。

当第1四半期連結累計期間(自平成27年1月1日至平成27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27年3月27日 定時株主総会	普通株式	209,211	22.50	平成26年12月31日	平成27年3月30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。