

平成28年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月9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 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28年5月9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28年12月期第1四半期の連結業績 (平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期第1四半期	9,922	22.8	612	66.1	591	60.5	388	64.0
27年12月期第1四半期	8,081	7.4	368	△3.6	368	△4.2	237	0.5

(注) 包括利益 28年12月期第1四半期 388百万円( 64.0%) 27年12月期第1四半期 237百万円( 0.5%)

	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
28年12月期第1四半期	21.01	20.88
27年12月期第1四半期	12.73	12.54

(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	%	百万円	%
28年12月期第1四半期	8,591		2,722			31.6
27年12月期	9,996		3,722			37.1

(参考) 自己資本 28年12月期第1四半期 2,715百万円 27年12月期 3,712百万円

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
27年12月期	—	12.00	—	12.00	24.00
28年12月期	—	—	—	—	—
28年12月期(予想)	—	16.00	—	16.00	32.00

(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28年12月期の連結業績予想 (平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益		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)	19,436	15.1	1,032	26.0	1,011	23.3	667	28.5	36.85
通期	40,000	14.8	2,118	24.1	2,100	22.9	1,386	26.4	76.48

(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) ー、除外 ー社(社名) ー

(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 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P.4「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」をご覧ください。

(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)	28年12月期1Q	18,922,400株	27年12月期	18,867,200株
② 期末自己株式数	28年12月期1Q	900,184株	27年12月期	184株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年12月期1Q	18,511,394株	27年12月期1Q	18,625,431株

※ 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

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、年明け以降の円高・株安による企業景況感のほか消費者マインドが悪化しました。日銀短観（平成28年3月調査）では、大企業製造業と非製造業の「業況判断DI」はともに前回と比べ悪化し、市場コンセンサスを下回り、先行き不透明感が強まっております。

当社グループの事業領域である不動産における住宅着工は、平成26年4月の消費増税に伴う駆け込み需要の反動減が和らいで持ち直してきましたが、最近はおおむね横ばいの傾向となっており、先行きにつきましても、当面横ばいで推移していくものと見込まれます。

このような経済状況のもと、「JPMCグループ中期経営計画（3ヵ年）」の最終年となる当連結会計年度の当社グループは、スローガンを「なんで？を迫らせよ！」として全社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、更なる入居率向上・促進を図りました。

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、金融機関等との業務提携や各種セミナーを開催した結果、管理戸数は順調に増加しております。

また、当社は、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図るため平成28年3月30日付の第14回定時株主総会の決議をもって監査等委員会設置会社へ移行しました。新たな子会社として株式会社JPMCアカデミー（不動産経営に関するセミナーやサービスの企画、開発、運営の事業）を設立いたしました。また、当社は商品である「スーパーリフォーム」のビジネスモデル及びその実績が評価され、経済産業省の平成27年度「先進的なリフォーム事業者表彰」の受賞者として選定されました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高9,922,859千円（前年同四半期比22.8%増）、営業利益612,527千円（同66.1%増）、経常利益591,344千円（同60.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益388,876千円（同64.0%増）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、不動産オーナーへのサブリースの提案が積極的に行われたことなどから、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69,902戸（前期末比3,627戸増）となり、不動産収入は8,987,598千円（前年同四半期比17.2%増）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）604社（前期末比3社減）、不動産系パートナー（注2）644社（同6社増）、介護系パートナー（注3）40社（同1社増）となり加盟店からの収入は127,155千円（前年同四半期比13.9%減）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 CP (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 RP (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 SLP (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 JP (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。
	提携売買仲介会社 EP (イーベストパートナー)	不動産オーナーから依頼を受け、当社グループと協力して収益物件の売買を媒介する役割を担っております。
介護系パートナー (注3)	提携介護会社 FP (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、イーベスト事業（収益不動産売買仲介業）及びブロードバンド事業（JPMCヒカリ売上）が順調に推移し、イーベスト事業による収入が62,261千円（前年同四半期比24,743千円増、同66.0%増）となりました。また、販売用不動産の売却に伴い販売収入591,367千円（同484,277千円増、同452.2%増）を計上いたしました。

この結果、その他の収入は808,106千円（同208.4%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比1,404,685千円減少し8,591,622千円となりました。これは主に、現金及び預金が909,353千円減少したことと販売用不動産の売却により販売用不動産が405,841千円減少したことによるものであります。現金及び預金の減少は自己株式の取得による支出1,184,400千円が主な要因であります。

負債につきましては、前期末比404,117千円減少し5,869,558千円となりました。これは主に、未払法人税等が227,737千円減少したことと未払金が274,235千円減少したことによるものであります。

純資産につきましては、前期末比1,000,568千円減少し2,722,064千円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により388,876千円が増加した一方、自己株式の取得により1,184,400千円及び配当金の支払いにより226,404千円が減少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28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

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、  
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)  
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、  
当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当第1四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額ははありません。

## 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27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,159,595	3,250,242
売掛金	204,062	191,628
販売用不動産	405,841	-
繰延税金資産	62,885	33,237
その他	144,789	125,973
貸倒引当金	△15,550	△13,432
流動資産合計	4,961,625	3,587,648
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,209,596	3,209,186
減価償却累計額	△1,177,213	△1,196,738
建物(純額)	2,032,383	2,012,447
土地	2,589,068	2,589,068
その他	52,818	50,578
減価償却累計額	△34,502	△33,780
その他(純額)	18,315	16,797
有形固定資産合計	4,639,767	4,618,313
無形固定資産	61,505	62,854
投資その他の資産		
投資有価証券	10,191	10,221
繰延税金資産	21,531	24,854
その他	353,140	351,158
貸倒引当金	△51,453	△63,427
投資その他の資産合計	333,409	322,806
固定資産合計	5,034,682	5,003,974
資産合計	9,996,308	8,591,622

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	186,165	191,094
短期借入金	-	200,000
1年内返済予定の長期借入金	240,870	246,836
未払金	460,398	186,163
未払法人税等	408,916	181,179
賞与引当金	-	24,249
前受金	830,406	915,370
その他	207,365	170,290
流動負債合計	2,334,122	2,115,183
固定負債		
長期借入金	1,694,658	1,483,259
長期預り保証金	1,855,364	1,881,903
繰延税金負債	389,529	389,211
固定負債合計	3,939,552	3,754,374
負債合計	6,273,675	5,869,558
純資産の部		
株主資本		
資本金	430,044	442,506
資本剰余金	329,998	342,459
利益剰余金	2,952,032	3,114,594
自己株式	△95	△1,184,495
株主資本合計	3,711,980	2,715,064
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	118	137
その他の包括利益累計額合計	118	137
新株予約権	10,533	6,862
純資産合計	3,722,632	2,722,064
負債純資産合計	9,996,308	8,591,622



## (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27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)
売上高	8,081,095	9,922,859
売上原価	7,285,082	8,851,864
売上総利益	796,012	1,070,995
販売費及び一般管理費	427,248	458,468
営業利益	368,763	612,527
営業外収益		
受取利息	410	525
受取手数料	1,766	931
その他	308	1,692
営業外収益合計	2,484	3,149
営業外費用		
支払利息	1,238	7,735
支払補償費	1,501	-
自己株式取得費用	-	12,918
その他	30	3,678
営業外費用合計	2,770	24,332
経常利益	368,477	591,344
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	368,826	591,344
法人税、住民税及び事業税	109,986	176,384
法人税等調整額	21,756	26,083
法人税等合計	131,743	202,467
四半期純利益	237,082	388,876
非支配株主に帰属する四半期純利益	-	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	237,082	388,876

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27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)
四半期純利益	237,082	388,876
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△17	18
その他の包括利益合計	△17	18
四半期包括利益	237,064	388,894
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	237,064	388,894
非支配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)

当社は、平成27年12月24日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条第1項の規定及び当社定款に基づき、自己株式を取得することを決議し、当第1四半期連結累計期間において、自己株式を1,184,400千円(900,000株)取得しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間末における自己株式の残高は1,184,495千円となっております。

(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及びその付随業務の単一セグメントであるため、記載を省略しております。