



平成28年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年8月15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28年8月15日 配当支払開始予定日 平成28年9月9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28年12月期第2四半期の連結業績（平成28年1月1日～平成28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		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2四半期	19,610	16.1	1,110	35.5	1,092	33.1	718	38.3
27年12月期第2四半期	16,890	13.6	819	5.1	820	4.4	519	8.2

(注) 包括利益 28年12月期第2四半期 718百万円 (38.3%) 27年12月期第2四半期 519百万円 (8.1%)

	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2四半期	39.28	39.12
27年12月期第2四半期	27.87	27.45

(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	%
28年12月期第2四半期	8,938	3,091	34.6
27年12月期	9,996	3,722	37.1

(参考) 自己資本 28年12月期第2四半期 3,091百万円 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	—	16.00	—	—	—
28年12月期（予想）	—	—	—	16.00	32.00

(注) 直前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、対前期増減率)

	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
通期	40,000	14.8	2,118	24.1	2,100	22.9	1,386	26.4	76.48

(注) 直前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（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社（社名）一、除外 一社（社名）一

(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.5「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2Q	19,025,600株	27年12月期	18,867,200株
② 期末自己株式数	28年12月期2Q	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2Q	18,296,291株	27年12月期2Q	18,641,414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、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表に対するレビュー手続は終了しております。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

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P.4「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）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。

（四半期決算説明会内容の入手方法について）

当社は、平成28年8月23日（火）に機関投資家向け説明会を開催する予定です。この説明会の動画については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	9
(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、年明け以降の急激な円高・株安による企業収益の下振れ懸念、日銀のマイナス金利政策の発表以降も先行きの不透明な状態が続いております。

当社グループの事業領域である不動産・住宅業界におきましては、新規住宅着工戸数は平成26年4月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動の影響からの持ち直しの動きが見られておりますが、引き続き今後の動向を注視する必要があります。

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？を追及せよ！」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事業は、転居が増加する1月から3月の繁忙期は終了しましたが、入居率アップのため入居促進に注力いたしました。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、管理戸数も順調に推移しております。

また、株式会社JPMCアセットマネジメントが運営する一棟投資マンション・一棟投資アパート売買専門ポータルサイト「イーベスト<http://e-vest.jp/>」の購入検討者の会員数は3,000名を超えました。不動産投資マーケットにおいて物件が不足している中であっても、当社グループ独自の豊富かつ魅力的な投資案件をご紹介することができております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高19,610,429千円（前年同四半期比16.1%増）、営業利益1,110,862千円（同35.5%増）、経常利益1,092,594千円（同33.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益718,630千円（同38.3%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、パートナー企業数の増加に伴い、不動産オーナーに対し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70,909戸（前期末比4,634戸増）となり、不動産収入は18,277,632千円（前年同四半期比14.5%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）611社（前期末比4社増）、不動産系パートナー（注2）656社（同18社増）、介護系パートナー（注3）65社（同4社増）となり加盟店からの収入は275,455千円（前年同四半期比14.1%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。※運営予定会社も含む

（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149,177千円（前年同四半期比90,182千円増、同152.9%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296,083千円増、同100.3%増）を計上いたしました。

この結果、その他の収入は1,057,342千円（同75.3%増）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

当第2四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比1,057,715千円減少し8,938,592千円となりました。これは主に、現金及び預金が615,744千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426,577千円減少し5,847,098千円となりました。これは主に、長期借入金が273,108千円減少したことと未払金が260,787千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631,138千円減少し3,091,494千円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により718,630千円が増加した一方、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。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べて615,744千円減少し、3,543,851千円となりました。

当第2四半期連結累計期間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）

営業活動によるキャッシュ・フローは、1,293,705千円の収入（前年同四半期は、854,982千円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を1,092,594千円、たな卸資産の減少額405,841千円、法人税等の支払が401,444千円あったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、255,448千円の支出（前年同四半期は、708,288千円の支出）となりました。これは主に、前期における連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出263,176千円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、1,654,000千円の支出（前年同四半期は、113,665千円の収入）となりました。これは主に、長期借入による収入800,000千円、長期借入金返済による支出1,067,142千円、配当金の支払額226,549千円、及び自己株式の取得による支出1,197,318千円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2四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等の適用）

「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しております。また、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しております。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2四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。

当第2四半期連結累計期間の四半期連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載しております。

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、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2四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ありません。

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当第2四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当第2四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軽微であります。

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2四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,159,595	3,543,851
売掛金	204,062	231,835
販売用不動産	405,841	—
繰延税金資産	62,885	53,710
その他	144,789	163,496
貸倒引当金	△15,550	△20,140
流動資産合計	4,961,625	3,972,753
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,209,596	3,209,395
減価償却累計額	△1,177,213	△1,216,740
建物（純額）	2,032,383	1,992,654
土地	2,589,068	2,589,068
その他	52,818	51,078
減価償却累計額	△34,502	△35,551
その他（純額）	18,315	15,526
有形固定資産合計	4,639,767	4,597,249
無形固定資産	61,505	58,694
投資その他の資産		
投資有価証券	10,191	10,133
繰延税金資産	21,531	30,046
その他	353,140	345,039
貸倒引当金	△51,453	△75,323
投資その他の資産合計	333,409	309,895
固定資産合計	5,034,682	4,965,838
資産合計	9,996,308	8,938,592

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	186,165	179,810
1年内返済予定の長期借入金	240,870	246,836
未払金	460,398	199,610
未払法人税等	408,916	377,350
前受金	830,406	908,599
その他	207,365	207,652
流動負債合計	2,334,122	2,119,860
固定負債		
長期借入金	1,694,658	1,421,550
長期預り保証金	1,855,364	1,910,462
繰延税金負債	389,529	395,225
固定負債合計	3,939,552	3,727,238
負債合計	6,273,675	5,847,098
純資産の部		
株主資本		
資本金	430,044	465,803
資本剰余金	329,998	365,757
利益剰余金	2,952,032	3,444,348
自己株式	△95	△1,184,495
株主資本合計	3,711,980	3,091,413
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	118	81
その他の包括利益累計額合計	118	81
新株予約権	10,533	—
純資産合計	3,722,632	3,091,494
負債純資産合計	9,996,308	8,938,592

(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27年1月1日 至平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
売上高	16,890,018	19,610,429
売上原価	15,163,415	17,534,417
売上総利益	1,726,603	2,076,012
販売費及び一般管理費	906,766	965,149
営業利益	819,836	1,110,862
営業外収益		
受取利息	413	641
受取手数料	4,847	1,805
その他	705	6,419
営業外収益合計	5,966	8,866
営業外費用		
支払利息	2,718	9,301
支払補償費	1,706	—
自己株式取得費用	—	12,918
その他	543	4,914
営業外費用合計	4,967	27,134
経常利益	820,835	1,092,594
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	821,183	1,092,594
法人税、住民税及び事業税	290,104	367,500
法人税等調整額	11,494	6,463
法人税等合計	301,598	373,964
四半期純利益	519,585	718,630
親会社株主に帰属する四半期純利益	519,585	718,630

(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27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
四半期純利益	519,585	718,630
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△28	△37
その他の包括利益合計	△28	△37
四半期包括利益	519,557	718,592
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	519,557	718,592
非支配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27年1月1日 至平成27年6月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自平成28年1月1日 至平成28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	821,183	1,092,594
減価償却費	34,694	53,426
貸倒引当金の増減額（△は減少）	16,538	28,460
受取利息及び受取配当金	△413	△641
支払利息	2,718	9,301
固定資産売却損益（△は益）	△348	—
売上債権の増減額（△は増加）	△46,437	△27,772
たな卸資産の増減額（△は増加）	203,459	405,841
仕入債務の増減額（△は減少）	△42,743	△6,354
預り保証金の増減額（△は減少）	89,449	55,097
その他	103,371	93,800
小計	1,181,473	1,703,754
利息及び配当金の受取額	413	698
利息の支払額	△2,915	△9,302
法人税等の支払額	△323,989	△401,444
営業活動によるキャッシュ・フロー	854,982	1,293,705
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	△705,767	△978
有形固定資産の売却による収入	14,856	—
無形固定資産の取得による支出	△16,419	△8,060
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△263,176
その他	△957	16,766
投資活動によるキャッシュ・フロー	△708,288	△255,448
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	200,000
短期借入金の返済による支出	—	△223,974
長期借入れによる収入	350,000	800,000
長期借入金の返済による支出	△74,323	△1,067,142
配当金の支払額	△209,135	△226,549
株式の発行による収入	47,124	60,984
自己株式の取得による支出	—	△1,197,318
財務活動によるキャッシュ・フロー	113,665	△1,654,000
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	260,359	△615,744
現金及び現金同等物の期首残高	3,733,225	4,159,595
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,993,584	3,543,851

(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)

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2四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2四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のセグメントであるため、記載を省略しております。