

平成27年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年8月12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8月12日 配当支払開始予定日 平成27年9月11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27年12月期第2四半期の連結業績 (平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期第2四半期	16,890	13.6	819	5.1	820	4.4	519	8.2
26年12月期第2四半期	14,871	12.9	779	32.5	786	32.2	480	32.0

(注) 包括利益 27年12月期第2四半期 519百万円( 8.1%) 26年12月期第2四半期 480百万円( 32.2%)

	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2四半期	27.87	27.45
26年12月期第2四半期	26.27	25.91

(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2四半期	7,700		3,312		42.8
26年12月期	6,905		2,955		42.4

(参考) 自己資本 27年12月期第2四半期 3,292百万円 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	—	12.00	—	—	—
27年12月期(予想)	—	—	—	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、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	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 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)	27年12月期2Q	18,719,200株	26年12月期	18,596,800株
② 期末自己株式数	27年12月期2Q	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2Q	18,641,414株	26年12月期2Q	18,283,366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

- (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記載する予定です。  
 ・平成27年8月19日(水)・・・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. 継続企業の前提に関する重要事象等	6
4. 四半期連結財務諸表	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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	9
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	11
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(セグメント情報等)	12

## 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、物価の伸びの鈍化、株高や雇用・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、相続税対策の影響で貸家が高水準で推移するほか、持家と分譲住宅は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減からの回復が続くものと見込まれます。

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管理事業は、転居が増加する1月から3月の繁忙期は終了いたしました。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、新たに金融機関や住宅設備関連会社と業務提携等を行った結果、管理戸数も順調に推移しております。

平成27年6月1日には、子会社の株式会社JPMCエージェンシーは東京メトロ半蔵門線 水天宮前駅徒歩2分という好立地にアパマンショップ東京日本橋店（東京都中央区日本橋蛸殻町1丁目37番9号）を開設いたしました。これにより既存のアパマンショップ森下店、アパマンショップ大島店、スタッフレスショップオロナス錦糸町店と共に集客力と受託活動強化による収益性の向上を図っております。

また、当社グループのテレビCMの放映開始と当社代表取締役の武藤英明が、テレビ番組（「賢者の選択 Leaders」平成27年7月5日他）に出演したことは、当社グループの知名度の更なる向上につながり、事業活動に寄与していくものと思われま

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高16,890,018千円（前年同四半期比113.6%）、営業利益819,836千円（前年同四半期比105.1%）、経常利益820,835千円（前年同四半期比104.4%）、四半期純利益519,585千円（前年同四半期比108.2%）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62,546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5,727戸）となり、不動産収入は15,966,324千円（前年同四半期比115.3%）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）605社（前期末比13社増）、不動産系パートナー（注2）623社（同46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320,570千円（前年同四半期比108.7%）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）は順調に推移いたしましたが、販売用不動産の売却が前第2四半期連結累計期間に比して減少しております。

この結果、その他の収入は603,123千円（前年同四半期比82.4%）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、7,700,954千円（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795,188千円増加しました。主な内訳は、流動資産が101,405千円増加し、固定資産が693,782千円増加しております。流動資産の増加は主に、販売用不動産の売却等に伴い現金及び預金が増加したためであります。また固定資産の増加は主に、有形固定資産が664,743千円増加したこと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、4,388,161千円（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437,718千円増加しました。主な内訳は、流動負債が188,980千円増加し固定負債が248,738千円増加しております。これらの増加は主に収益物件の取得による借入れを行ったため、1年内返済予定の長期借入金が116,388千円、長期借入金が159,289千円それぞれ増加したこと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、3,312,792千円（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357,469千円増加しました。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27,631千円増加し、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519,585千円計上したことに伴い利益剰余金が310,373千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260,359千円増加し3,993,584千円となりました。

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、854,982千円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を821,183千円計上し、たな卸資産の増減額(△は増加)203,459千円、法人税等の支払額323,989千円があったことによるものであります。

なお、前年同四半期は主に税金等調整前四半期純利益やたな卸資産の増減額による資金増加があったことから、1,021,743千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、708,288千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出705,767千円、無形固定資産の取得による支出16,419千円等によるものであります。

なお、前年同四半期は主に従業員等に対する貸付金による資金減少があったことから、11,272千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、113,665千円となりました。これは、配当金の支払額209,135千円があったものの長期借入れによる収入350,000千円、株式の発行による収入47,124千円によるものであります。

なお、前年同四半期は主に物件取得による長期借入による収入があったことから、742,875千円の資金収入でありました。

## (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2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,733,225	3,993,584
受取手形及び売掛金	134,792	181,229
販売用不動産	275,203	66,259
貯蔵品	5,561	11,046
繰延税金資産	64,159	49,488
その他	116,722	135,417
貸倒引当金	△11,081	△17,036
流動資産合計	4,318,583	4,419,988
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,084,107	1,465,980
減価償却累計額	△87,122	△108,379
建物(純額)	996,984	1,357,601
土地	1,229,846	1,543,037
その他	97,695	56,198
減価償却累計額	△62,780	△30,347
その他(純額)	34,915	25,850
有形固定資産合計	2,261,745	2,926,489
無形固定資産	47,305	54,531
投資その他の資産		
繰延税金資産	18,352	21,544
その他	297,533	326,737
貸倒引当金	△37,754	△48,338
投資その他の資産合計	278,131	299,944
固定資産合計	2,587,182	3,280,965
資産合計	6,905,766	7,700,954

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	198,675	155,932
1年内返済予定の長期借入金	90,452	206,840
未払法人税等	335,051	300,158
前受金	550,008	699,872
その他	287,331	287,696
流動負債合計	1,461,519	1,650,499
固定負債		
長期借入金	719,096	878,385
長期預り保証金	1,769,827	1,859,276
固定負債合計	2,488,923	2,737,661
<b>負債合計</b>	<b>3,950,442</b>	<b>4,388,161</b>
純資産の部		
株主資本		
資本金	369,001	396,633
資本剰余金	268,955	296,587
利益剰余金	2,288,837	2,599,210
自己株式	△95	△95
株主資本合計	2,926,699	3,292,336
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	108	80
その他の包括利益累計額合計	108	80
新株予約権	28,515	20,375
<b>純資産合計</b>	<b>2,955,323</b>	<b>3,312,792</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>6,905,766</b>	<b>7,700,954</b>

## (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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第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)
売上高	14,871,814	16,890,018
売上原価	13,313,542	15,163,415
売上総利益	1,558,271	1,726,603
販売費及び一般管理費	778,488	906,766
営業利益	779,783	819,836
営業外収益		
受取利息	763	413
受取手数料	4,117	4,847
違約金収入	4,153	1
その他	296	704
営業外収益合計	9,331	5,966
営業外費用		
支払利息	2,460	2,718
支払補償費	81	1,706
その他	103	543
営業外費用合計	2,645	4,967
経常利益	786,469	820,835
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	786,469	821,183
法人税、住民税及び事業税	299,404	290,104
法人税等調整額	6,671	11,494
法人税等合計	306,075	301,598
少数株主損益調整前四半期純利益	480,393	519,585
四半期純利益	480,393	519,585

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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	480,393	519,585
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12	△28
その他の包括利益合計	12	△28
四半期包括利益	480,406	519,557
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	480,406	519,557
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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	786,469	821,183
減価償却費	31,870	34,694
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,014	16,538
受取利息及び受取配当金	△763	△413
支払利息	2,460	2,718
固定資産売却損益(△は益)	-	△348
売上債権の増減額(△は増加)	△2,567	△46,437
たな卸資産の増減額(△は増加)	380,582	203,459
仕入債務の増減額(△は減少)	△22,662	△42,743
預り保証金の増減額(△は減少)	2,854	89,449
その他	87,581	103,371
小計	1,268,839	1,181,473
利息及び配当金の受取額	765	413
利息の支払額	△2,634	△2,915
法人税等の支払額	△245,226	△323,989
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,021,743	854,982
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△4,831	△705,767
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	△6,890	△16,419
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	12,715	-
その他	△269	△957
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,272	△708,288
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	900,000	350,000
長期借入金の返済による支出	△45,226	△74,323
配当金の支払額	△141,428	△209,135
株式の発行による収入	29,529	47,124
財務活動によるキャッシュ・フロー	742,875	113,665
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,753,346	260,359
現金及び現金同等物の期首残高	1,280,074	3,733,225
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,033,420	3,993,584

## (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

当第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)

## 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

(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株の株式分割を行っておりますが、上記配当金については、当該株式分割前の株式数を基準に配当を実施しております。

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27年8月12日 取締役会	普通株式	224,628	12.00	平成27年6月30日	平成27年9月11日	利益剰余金

(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株の株式分割を行っております。上記配当金については、基準日が平成27年6月30日であるため株式分割後の株式数にて算出しております。

(セグメント情報等)

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。