平成25年12月期　第２四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25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 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25年８月12日　　配当支払開始予定日　平成25年９月13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25年12月期第２四半期の連結業績（平成25年１月１日～平成25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	%
25年12月期第２四半期	13,168	―	588	―	594	―	363	―
24年12月期第２四半期	―	―	―	―	―	―	―	―

（注）　包括利益　　25年12月期第２四半期　　363百万円(―%)　　24年12月期第２四半期　　―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
25年12月期第２四半期	40　11	39　45
24年12月期第２四半期	―	―

（注）　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24年12月期第２四半期の数値及び対前年四半期増減率については記載しておりません。
　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が、当連結会計年度の期首に当該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	%
25年12月期第２四半期	4,540	2,159	46.9
24年12月期	―	―	―

（参考）　自己資本　　25年12月期第２四半期　2,127百万円　　24年12月期　　―百万円

（注）　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24年12月期の数値については記載しておりません。

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
24年12月期	―	20　00	―	25　00	45　00
25年12月期	―	12　50			
25年12月期(予想)			―	12　50	25　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
　24年12月期の期末配当金の内訳　：　普通配当　　20円00銭、　記念配当　　5円00銭
　当社は、平成25年２月12日の取締役会決議に基づき、平成25年４月１日付で普通株式１株につき２株の株式分割を行っております。25年12月期（予想）は、当該株式分割を考慮した年間配当金を記載しております。

３．平成25年12月期の連結業績予想（平成25年１月１日～平成25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	27,907	―	1,027	―	1,029	―	637	―	70　25

（注）　直近に公表されている業績予想からの修正の有無　：　無
　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が、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、１株当たり当期純利益を算定しております。

※　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　　―社（社名）、除外　　―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　　：　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

（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）	25年12月期２Ｑ	9,111,200株	24年12月期	9,070,400株
②　期末自己株式数	25年12月期２Ｑ	92株	24年12月期	―株
③　期中平均株式数（四半期累計）	25年12月期２Ｑ	9,072,880株	24年12月期２Ｑ	8,521,500株

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が、前事業年度の期首に当該株式分割が行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おりません。

※　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４ページ「連結業績予想に関する定性的情報」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）連結経営成績に関する定性的情報 ……2
（２）連結財政状態に関する定性的情報 ……4
（３）連結業績予想に関する定性的情報 ……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の概要 ……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 ……7
（３）四半期連結キャッシュ・フロー計算書 ……9
（４）継続企業の前提に関する注記 ……10
（５）セグメント情報等 ……10
（６）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 ……10

１．当四半期決算に関する定性的情報

（１）連結経営成績に関する定性的情報

当第２四半期連結累計期間（平成25年１月１日～平成25年６月30日）の概況

当第２四半期連結累計期間におけるわが国経済は、安倍政権の経済政策「アベノミクス」による金融緩和が奏功し、円安・株高が進行するとともに、日本経済の先行きに対する期待感から個人消費にも回復の兆しが見えております。

当社の事業領域である不動産・住宅業界における重要な指標である新設住宅着工戸数（5月）は年率100万戸を超えるまでに回復し、貸家の新設着工数も、２月に前年同月比で６ヶ月ぶりの減少となったものの、３月以降３ヶ月連続で前年同月の水準を上回り、堅調な動きは継続しております。

このような経済状況のもと、平成25年12月期の当社グループは、スピード、ＰＭ（プロパティマネジメント）コア、ダイレクト管理の「Ｓ・Ｐ・Ｄ」を経営戦略のキーワードとして事業展開を行いました。

Ｓ：スピード スピードを重視し、成長を加速させる

Ｐ：ＰＭコア 収益基盤であるＰＭ力を駆使し、高い入居率を維持する

Ｄ：ダイレクト管理 都市部を中心にダイレクト管理に注力し、収益体質を強化する

当社の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努め入居率の向上を図りました。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も引き続き注力しております。

なお平成25年１月４日にはダイレクト管理推進の一環として、株式会社ＪＰＭＣエージェンシーを設立し、平成25年４月より営業を開始いたしました。

こうした結果、当第２四半期連結累計期間の業績は、売上高13,168,411千円、営業利益588,415千円、経常利益594,994千円、四半期純利益363,947千円となりました。

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、景況感の改善から不動産オーナーのマインドが強気に転換したことから、オーナーからの申し出による解約は増加したものの、スーパーサブリース（ＳＳＬ）の提案を積極的に行い、ＳＳＬ適用物件の受注・受託を推進いたしました。また管理物件戸数の拡大に加え、収益性を重視し入居率向上を図った結果、期中平均入居率は89.6%と高位で推移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、管理物件累計戸数は45,991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2,244戸）となり、不動産収入は12,652,455千円となりました。

（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２四半期連結累計期間におきまして、建設系パートナー（注１）577社（前期末比16社増）、不動産系パートナー（注２）545社（同37社増）、介護系パートナー（注３）21社（同２社増）となり加盟店からの収入は300,617千円となりました。

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（ふるさぽシステム）」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（ふるさぽパートナー）	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）及び建築部材（フローリングそっくりさん）の販売事業並びに株式会社ＪＰＭＣエージェンシーで展開している不動産賃貸仲介事業が順調に推移いたしました。また前年度から開始したイーベスト事業（不動産売買仲介業）につきましても、景況感の改善により不動産取引が積極的に行われるようになったことから、計画どおり推移いたしました。

この結果、その他の収入は215,339千円となりました。

なお、第１四半期連結会計期間より、四半期連結財務諸表を作成しているため、前年同期比の表示は記載しておりません。

（２）連結財政状態に関する定性的情報

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、4,540,280千円となりました。主な内訳は、現金及び預金2,207,797千円、有形固定資産1,341,330千円であります。

（負債）

当第２四半期連結会計期間末の負債合計は、2,380,731千円となりました。主な内訳は、未払法人税等242,663千円、長期預り保証金1,665,515千円であります。

（純資産）

当第２四半期連結会計期間末の純資産合計は、2,159,548千円となりました。主な内訳は利益剰余金1,643,714千円であります。

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、当第２四半期連結累計期間期首に比べて271,881千円減少し、当事業年度末には2,007,612千円となりました。

当事業年度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、217,225千円となりました。これは主に、税引前当期純利益を609,162千円計上し、預り保証金の増加額88,311千円、仕入債務の増減額62,929千円、法人税等の支払額241,358千円が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)

投資活動の結果減少した資金は、381,387千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出430,743千円、有形固定資産の売却による収入107,252千円、敷金の差入による支出72,093千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)

財務活動の結果減少した資金は、107,719千円となりました。これは、配当金の支払額112,990千円、株式の発行による収入5,366千円によるものであります。

なお、第１四半期連結累計期間から四半期連結財務諸表を作成しておりますので、前連結会計期間末との比較分析は行っておりません。

（３）連結業績予想に関する定性的情報

第１四半期連結累計期間より連結決算に移行しております。

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25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

第１四半期連結会計期間において、株式会社ＪＰＭＣエージェンシーを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

（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

（減価償却方法の変更）

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第１四半期連結会計期間より、平成25年１月１日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当第２四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

３．継続企業の前提に関する重要事象等の概要

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）

	当第２四半期連結会計期間 （平成25年６月30日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,207,797
受取手形及び売掛金	124,916
貯蔵品	6,579
繰延税金資産	35,330
その他	386,389
貸倒引当金	△8,140
流動資産合計	2,752,872
固定資産	
有形固定資産	
建物	851,705
減価償却累計額	△44,748
建物（純額）	806,956
土地	493,515
その他	91,041
減価償却累計額	△50,183
その他（純額）	40,858
有形固定資産合計	1,341,330
無形固定資産	45,735
投資その他の資産	
長期預金	100,000
敷金及び保証金	171,628
繰延税金資産	23,111
その他	124,657
貸倒引当金	△19,056
投資その他の資産合計	400,341
固定資産合計	1,787,407
資産合計	4,540,280
負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	93,628
未払法人税等	242,663
その他	378,923
流動負債合計	715,215
固定負債	
長期預り保証金	1,665,515
固定負債合計	1,665,515
負債合計	2,380,731
純資産の部	
株主資本	
資本金	293,646
資本剰余金	193,600
利益剰余金	1,643,714
自己株式	△95
株主資本合計	2,130,866
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	88
その他の包括利益累計額合計	88
新株予約権	28,593
純資産合計	2,159,548
負債純資産合計	4,540,280

（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）

	当第２四半期連結累計期間 （自 平成25年１月１日 至 平成25年６月30日）
売上高	13,168,411
売上原価	11,880,639
売上総利益	1,287,771
販売費及び一般管理費	699,356
営業利益	588,415
営業外収益	
受取利息	806
受取手数料	3,707
違約金収入	1,592
その他	873
営業外収益合計	6,980
営業外費用	
創立費償却	401
営業外費用合計	401
経常利益	594,994
特別利益	
固定資産売却益	11,807
投資有価証券売却益	2,360
特別利益合計	14,168
税金等調整前四半期純利益	609,162
法人税、住民税及び事業税	238,464
法人税等調整額	6,750
法人税等合計	245,215
少数株主損益調整前四半期純利益	363,947
四半期純利益	363,947

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）

	当第２四半期連結累計期間 （自　平成25年１月１日 至　平成25年６月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	363,947
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△621
その他の包括利益合計	△621
四半期包括利益	363,325
（内訳）	
親会社株主に係る四半期包括利益	363,325
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）

	当第２四半期連結累計期間 （自 平成25年１月１日 至 平成25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	609,162
減価償却費	26,181
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△3,434
受取利息及び受取配当金	△806
投資有価証券売却損益（△は益）	△2,360
固定資産売却損益（△は益）	△11,807
売上債権の増減額（△は増加）	△45,580
たな卸資産の増減額（△は増加）	△685
仕入債務の増減額（△は減少）	62,929
預り保証金の増減額（△は減少）	88,311
その他	△264,059
小計	457,850
利息及び配当金の受取額	733
法人税等の支払額	△241,358
営業活動によるキャッシュ・フロー	217,225
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	△430,743
有形固定資産の売却による収入	107,252
無形固定資産の取得による支出	△179
従業員に対する貸付金の回収による収入	4,154
投資有価証券の売却による収入	3,087
敷金の回収による収入	7,134
敷金の差入による支出	△72,093
投資活動によるキャッシュ・フロー	△381,387
財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△112,990
株式の発行による収入	5,366
自己株式の取得による支出	△95
財務活動によるキャッシュ・フロー	△107,719
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△271,881
現金及び現金同等物の期首残高	2,279,494
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,007,612

（４）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（５）セグメント情報等

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。

（６）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第２四半期連結累計期間（自　平成25年１月１日　至　平成25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

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25年８月12日取締役会	普通株式	113,888	12.5	平成25年６月30日	平成25年９月13日	利益剰余金

（７）重要な後発事象

多額な資金の借入

当社は、平成25年７月25日に当座貸越契約を締結し、平成25年７月31日に借入を実行いたしました。

(1)資金使途　　不動産取得代金

(2)借入先　　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行

(3)借入金額　　1,500,000千円

(4)借入利率　　基準金利＋スプレッド

(5)借入実行日　　平成25年７月31日

(6)返済期限　　平成25年12月27日

(7)担保提供資産の有無　　無