



平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月10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 執行役員 財務部長 (氏名) 宮本 皇人 (TEL) 03-6268-5225
 定時株主総会開催予定日 平成26年3月28日 配当支払開始予定日 平成26年3月31日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年3月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 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月期の連結業績(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(1) 連結経営成績 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	26,847	—	1,026	—	1,038	—	635	—
24年12月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 25年12月期 634百万円(—%) 24年12月期 ー百万円(—%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年12月期	69.90	68.96	30.5	22.5	3.8
24年12月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 25年12月期 ー百万円 24年12月期 ー百万円

(注) 当社は、平成25年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行いました。当連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純利益及び潜在株式調整後1株当たり純利益を算定しております。
 平成25年12月期より連結財務諸表を作成しているため、平成24年12月期の数値及び対前期増減率については記載していません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年12月期	5,073	2,333	45.2	250.92
24年12月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 25年12月期 2,292百万円 24年12月期 ー百万円

(注) 平成25年12月期より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いません。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年12月期	333	△1,114	△218	1,280
24年12月期	—	—	—	—

(注) 平成25年12月期より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いません。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
24年12月期	—	20.00	—	25.00	45.00	203	—	—
25年12月期	—	12.50	—	15.50	28.00	255	40.1	11.2
26年12月期(予想)	—	17.50	—	17.50	35.00		41.3	

(注) 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。

3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26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)	15,151	15.1	719	22.3	722	21.3	433	19.0	46.78
通期	30,668	14.2	1,302	26.9	1,306	25.9	784	23.4	84.67

※ 注記事項

(1) 期中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）

(2) 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 : 有
 ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料17ページ「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。

(3) 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	9,135,200株	24年12月期	9,070,400株
② 期末自己株式数	25年12月期	92株	24年12月期	—株
③ 期中平均株式数	25年12月期	9,092,633株	24年12月期	8,769,580株

(注) 当社は、平成24年4月1日及び平成24年10月1日、平成25年4月1日を効力発生日として、それぞれ普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。このため前事業年度の期首に当該分割がおこなわれたと仮定し算定しております

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年12月期の個別業績（平成25年1月1日～平成25年12月31日）

(1) 個別経営成績 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	26,806	13.8	1,027	18.5	1,040	21.8	642	31.4
24年12月期	23,551	20.5	866	39.5	854	39.6	489	43.1
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
25年12月期	70.68		69.73					
24年12月期	55.80		53.75					

(注) 当社は、平成24年4月1日及び平成24年10月1日、平成25年4月1日を効力発生日として、それぞれ普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。このため前事業年度の期首に当該分割がおこなわれたと仮定し1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年12月期	5,078	2,340	45.3	251.71
24年12月期	4,148	1,891	45.2	206.80

(参考) 自己資本 25年12月期 2,299百万円 24年12月期 1,875百万円

(注) 当社は、平成24年4月1日及び平成24年10月1日、平成25年4月1日を効力発生日として、それぞれ普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。このため前事業年度の期首に当該分割がおこなわれたと仮定し算定しております

2. 平成26年12月期の個別業績予想（平成26年1月1日～平成26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		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	15,110	14.9	711	19.7	426	17.0	46.08
通 期	30,597	14.1	1,295	24.5	777	21.0	83.94

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査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、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2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。
- ・当社は、平成26年2月14日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
3. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示)	17
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度（平成25年1月1日～平成25年12月31日）の概況

当連結会計年度における我が国経済は、昨年度末の政権交代に伴う所謂、アベノミクスや大幅な金融緩和、円安の効果により大企業、とりわけ輸出関連企業を中心に景気回復の兆しが顕著になりつつあります。一方、貿易赤字も上昇の一途を辿っております。これは円安の負の面であるとともに東日本大震災後のエネルギー需要の増加などに起因しております。近隣周辺諸国との軋轢の解消も糸口が見出せず不安要素も内在しながらの経済成長であったと考えられます。

当社グループの事業領域である不動産・住宅業界においても昨年9月の2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催決定により今後、大規模な開発や改修が予定されております。新設住宅着工戸数(貸家)は前年同月比を15ヶ月連続で増加(平成25年11月現在)、また年間の着工戸数(貸家)も昨年に引き続き増加となっており、リーマンショック前の水準まで回復してきております。しかしながら本年4月より消費税の増税が予定されており、その影響は他業種と比較しても大きいことから今後、注視していく必要があります。

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

当社グループ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。

また平成25年8月には千葉県市川市を中心とする相続に関わる不動産を一括で取得いたしました。当該不動産につきましては、保有や売却を通じて当社グループの収益源となりつつあります。

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、当連結会計年度の業績は、売上高26,847,022千円、営業利益1,026,108千円、経常利益1,038,204千円、当期純利益635,572千円となりました。

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90.0%と高位で推移することができました。

この結果、当連結会計年度におきまして、管理物件累計戸数は48,715戸（内、当連結会計年度における管理物件純増戸数は4,968戸）となり、不動産収入は25,853,118千円となりました。

(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、当連結会計年度におきまして、建設系パートナー（注1）565社（前期末比4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）20社（同1社増）となり加盟店からの収入は466,225千円となりました。

分類	種別	役割
建築系パートナー (注1)	提携建築会社 C P (コンストラクションパートナー)	不動産オーナーから、当社グループ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、当社グループ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 R P (リフォームパートナー)	不動産オーナーから、当社グループ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、当社グループ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 S L P (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、当社グループ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 P (J'sパートナー)	当社グループから仲介業務、賃貸管理業務を委託しております。また、当社グループ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 F P (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（収益不動産売買仲介業）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527,678千円となりました。

なお、当連結会計年度より、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) 財政状態に関する分析

第12期事業年度末(平成25年12月31日)

①資産・負債・純資産

(資産)

当連結会計年度の資産合計は、5,073,190千円となりました。主な内訳は、現金及び預金1,280,074千円、有形固定資産2,304,428千円であります。

(負債)

当連結会計年度の負債合計は、2,740,162千円となりました。主な内訳は、未払法人税等248,396千円、長期預り保証金1,752,366千円であります。

(純資産)

当連結会計年度の純資産合計は、2,333,028千円となりました。主な内訳は利益剰余金1,801,452千円であります。

なお、当連結会計年度から連結財務諸表を作成しておりますので、比較分析は行っておりません。

②キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度に比べ999,420千円減少し、当連結会計年度末には1,280,074千円となりました。

当連結会計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、333,555千円となりました。これは主に、税引前当期純利益を1,070,100千円計上し、預り保証金の増減額175,162千円、前受金の増減額138,267千円、たな卸資産の増減額△789,828千円、売上債権の増減額△50,872千円、法人税等の支払額433,065千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、1,114,922千円となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入200,191千円、有形固定資産の売却による収入105,662千円、有形固定資産の取得による支出1,421,578千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、218,053千円となりました。これは、配当金の支払額226,828千円、株式の発行による収入8,870千円によるものであります。

なお、当連結会計年度から連結財務諸表を作成しておりますので、比較分析は行っておりません。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
自己資本比率(%)	41.4	38.6	43.5	45.2	45.2
時価ベースの自己資本比率(%)	—	—	126.3	210.3	186.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—	—	216.4

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

有利子負債が無い場合キャッシュ・フロー対有利子負債比率の表示はしていません。

インタレスト・カバレッジレシオ：営業キャッシュ・フロー÷利払い

(注) 平成25年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前の指標は個別決算に基づく指標を記載しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、利益配分につきまして、将来の事業展開と経営体質の強化のため必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続して実施していくことを基本方針としております。

今後の配当政策につきましては、株主への利益配分を重要な経営課題の一つとして位置づけ、本日付け（平成26年2月10日）で公表いたしました「配当方針の変更及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」のとおり、長期的な投資対象としての魅力を維持するため、配当性向40%以上と定め配当を実施する方針であります。

(4) 事業等のリスク

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、本文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

① 外部環境について

i. 経済情勢の変化について

一般に、不動産オーナーが賃貸マンション・アパートの経営を行おうとする場合、主要な動機の一つとして相続税・固定資産税等の税務対策があげられます。将来において不動産に関連する税制改正が行われた場合、その方向性によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産オーナーが賃貸物件の建築工事を実施する場合、その工事資金を金融機関からの借入れによって調達するケースが多く、不動産オーナーの融資の可否がS S L契約締結の可否に影響を与える場合があります。金融機関の融資姿勢の変化等により不動産オーナーへの資金調達が困難になった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

その他、資源価格や為替の変動等による建築資材の高騰、金利変動等による借入コストの上昇、景気見通しの悪化等により賃貸住宅経営の収益性が低下した場合、不動産オーナーの投資意欲に影響を与え、場合によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、わが国の経済は、東日本大震災と原発事故の復旧・復興の過程にあります。しかしながら、この復旧・復興が十分に進まなかった場合には、経済環境の悪化により当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

ii. 競合他社の動向について

最近のサブリース業界においては、異業種からの新規参入や大手ハウスメーカーの積極的な賃貸住宅市場への参入が取組まれており、競争が激化しております。当社グループは「収益分配型」「最長35年の長期契約」「損害保険による信用補完」といった特徴を持つS S Lにより他社との差別化を図っていく方針であります。将来において他社との競合が激化した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

iii. 賃貸住宅の需給関係について

わが国の人口は、今後も減少が見込まれております。わが国の世帯数は単身者世帯の増加により現時点では増加しておりますが、同様の傾向が将来的にも持続するかどうか現時点では不明であります。今後、賃貸住宅の需給関係が悪化した場合、不動産オーナーの賃貸住宅に対する投資意欲が減退し、新築工事が減少することにより、当社グループのS S L適用物件の受託獲得数に影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸物件間での入居者の獲得競争が激化して家賃相場が全体的に下落した場合、当社グループがS S L適用物件の入居者から受け取る「集金賃料」が減少する可能性があります。その場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

② 法的規制について

i. 賃借人居住安定法について

近年、賃貸管理会社や家賃債務保証業者が家賃を滞納した入居者を悪質な手段を用いて退去させる事例が社会問題化しております。過去、当社グループの物件においてこのような事例が発生した事実はありませんが、当社グループのS S L適用物件に関わるJ Pや家賃債務保証業者による悪質行為等が発覚した場合、場合によってはS S Lの評判の低下等により当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また上記問題への対応として「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律」（通称、賃借人居住安定法）の立法化が検討されておりましたが、平成23年12月第179臨時国会において当該法案は一旦廃案になっております。

しかしながら、近い将来に同様の法案が再提出され、規制の方向性等によっては当社グループの事業展開が制約され、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

ii. 礼金・敷引金・更新料について

不動産業界の一般的な慣行として、入居者との賃貸借契約において、賃貸住宅への新規入居時に礼金や敷引金を、契約更新時に更新料を設定しているケースがあります。礼金とは入居時に賃借人から受領する金銭で、退居時においても返還しないものをいいます。敷引金とは入居時に賃借人から差し入れられる敷金のうち一定割合を退去時においても返還しないことを予め定めておくもので、礼金に似た性格を有しております。更新料は契約更新時に賃借人から受領するものですが、事務手数料名目で受領するものとは異なるものです。

近年、これらの金銭について消費者契約法を根拠として入居者が返還を求める訴訟が複数例発生しております。司法判断も分かれており、今後全国的に拡大するかどうか現時点では不明ですが、当社グループにおいても礼金・敷引金・更新料を受領している物件が存在しており、仮に上記金銭を返還しなければならなくなった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。また将来、これら金銭を受領することができなくなった場合、当社グループは収益の減少分を家賃の値上げによって補う必要がありますが、十分に家賃に転嫁できなかった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

iii. 耐震強度偽装問題について

数年前に社会問題化した耐震偽装等の違法建築は、過去、当社グループの物件において発覚した事実はありません。物件の建築工事請負契約は、不動産オーナーとCPとの間で交わされるものであり、当社グループは建築工事に直接的に関与してはおりませんが、CPによる違法建築等が発覚した場合、場合によってはSSLの評判が低下する等により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

iv. 個人情報の取扱いについて

当社グループは従業員の個人情報を扱うほか、サブリース事業において不動産オーナーの個人情報をCP、RP、JP及びSLPと、またSSL適用物件の入居者情報をJPと共有しております。そのため、当社グループでは社内体制を整備し個人情報の厳重な管理に努めており、パートナーに対しても適宜、それらについての要請・指導等を行っております。しかしながら今後、不測の事態等により当社グループ又はパートナーによる個人情報の外部流出が発生した場合、損害賠償の請求や当社グループの社会的信用の失墜等により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

③ 組織体制について

i. 小規模組織であることについて

当社グループは平成25年12月末現在、取締役4名、監査役3名、従業員122名（うちパート30名）と比較的小規模な組織となっており、内部管理体制もそれに応じたものとなっております。当社グループは今後の事業規模の拡大に対応して人員を増強し、内部管理体制の一層の充実を図っていく方針であります。人員等の増強が予定どおり進まなかった場合や既存の人員が社外に流出した場合、規模に応じた十分な内部管理体制が構築できない可能性があり、場合によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

ii. 人材の確保について

当社グループは全国の建築会社・リフォーム会社・賃貸管理会社に対し、パートナーに加盟していただくことを目的とした営業活動を行っており、また不動産オーナーに対しては、賃貸物件の借上げを目的とした受託獲得活動を行っております。そして賃貸物件の借上げ後においては、入居者の募集の促進や適切な管理をJPと連携して行っております。このような業務を遂行するにあたっては不動産賃貸事業に関する幅広い知識と経験を要します。したがって、今後も当社グループが安定的に業容を拡大していくためには、優秀な人材の確保が必要不可欠であります。当社グループでは人事制度の充実等により、優秀な人材の採用・育成に努めていく方針であります。今後当社グループの求める人材の確保が十分にできない場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

④ 特有の収益構造について

i. 新築物件と既築物件について

当社グループのSSLでは新築物件と既築物件の両方をサブリース物件として取り扱っております。

新築物件については、借上げ開始から3ヶ月間は入居者の募集を促進する期間としており、入居者から徴収した「集金賃料」から建物維持管理業務費用を差し引いた額の50%をJPへのインセンティブとして支払い、残りの50%を当社グループが受領しており、したがって不動産オーナーへの支払いは行われません（これを免責期間と言います）。また、新築物件については、SSLを活用して営業活動を行ったことにより物件の建築工事を受注した対価としてCPより初期手数料を徴収しております。

既築物件については、バリューアップ工事（物件の価値を向上させることを目的に、原状回復の範囲を越えて行われる工事）を実施しない場合、新築物件のような不動産オーナーに対する免責期間は設定されないことから、当社グループの収益は入居者より受領した「集金賃料」から不動産オーナーに対して支払う「保証賃料」、収益分配金、JPへの管理委任報酬及び建物維持管理業務費用を差し引いた額となります。また既築物件の場合、新築物件のように初期手数料は受領しておりません。

上記のとおりSSL適用物件の受託を獲得することから得られる当社グループの収益は、概ね、既築物件よりも新築物件の方が大きいものとなっております。当社グループのSSL適用物件の獲得数における新築物件と既築物件の割合が現状から変化した場合、当社グループの利益率に影響を及ぼす可能性があります。

ii. 加盟店からの収入について

当社グループはパートナーよりSSLを利用する対価として加入金及び月会費を徴収しており、損益計算書上では2つを合わせて加盟店からの収入として表示しております。加盟店からの収入のうち月会費は毎月得られる比較的安定した売上ですが、加入金はパートナー契約締結時に計上される売上であるため、パートナー契約獲得数の多寡により当社グループの加入金売上は変動しやすい傾向にあります。

加盟店からの収入については会計上の売上原価が計上されないため、売上高全体に占める加盟店からの収入の割合と比較して売上総利益全体に占める加盟店からの収入の割合は相対的に高いものとなっております。したがって、加入金売上の変動による影響は売上総利益でより大きく現れることとなります。当社グループは今後もパートナー数の拡大を図っていく方針ですが、パートナー契約獲得数の変動により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ SSLについて

i. 受託物件の獲得方法について

大手建築会社・ハウスメーカーにおいては自社でサブリースを手がけている企業もありますが、全国の建築会社やリフォーム会社、賃貸管理会社等のなかには経営資源上の制約等の理由により、それができない企業も多く存在します。そのような企業が不動産オーナーに対する営業提案の場面において大手企業と競合することとなった場合、場合によっては提案内容面で対等な競争ができないケースがあります。当社グループの主力商品であるSSLはそのような企業に対し、サブリースという営業ツールを提供するものであります。

上記のような事業の性格上、不動産オーナーの新規開拓活動は主にパートナー側が行っており、当社グループでは同行訪問による営業支援等を行っております。このような方法を採用することにより、当社グループは経営資源の分散を抑えつつ全国的な事業展開を行うことを可能にしておりますが、反面、サブリースの対象となる賃貸用アパート・マンション（以下、SSL適用物件）の受託獲得活動の面において、パートナーに依存することを想定したビジネスモデルでもあります。今後、当社グループの想定通りにパートナー数が増加しなかった場合や、パートナーにおける営業方針の変更等によりSSLへの取り組みが積極的でなくなった場合、当社グループのSSL適用物件の受託獲得数に影響を与え、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産オーナーがサブリース契約を締結するにあたっては、当社グループのみならずパートナーからの提案内容もあわせて総合的に勘案したうえで意思決定がなされます。パートナー企業の営業力及び競争力次第では当社グループの想定通りにSSL適用物件が受託できない可能性があり、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

但し、札幌、東京、名古屋、大阪及び福岡の大都市圏においては、当社グループが借上げた物件を賃貸管理会社であるパートナー企業に管理委託することなく、当社グループが直接的に管理する形態も近年は徐々に拡大して、上記のリスクを軽減する方策をとっております。

ii. 入居者の募集及び物件の管理について

当社グループのSSL適用物件に関する入居者の募集業務及び物件の管理業務については、基本的に当社グループとパートナー契約を締結した賃貸管理会社であるJPに委託することとしております。

しかしながら、JPは当社グループの物件のみを取り扱っているわけではないため、当社グループのSSL適用物件に空室が発生した場合であっても、必ずしも当社グループ物件の空室解消に優先的に取り組むとは限りません。その場合、当社グループの想定通りに入居者の募集が進まず、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは今後のSSL適用物件数の増加に伴い、物件の管理を行うJPを適時に確保していく必要がありますが、現時点でそれが可能である保証はありません。JPの適時な確保ができなかった場合、当社グループのSSL適用物件の受託ペースの抑制を余儀なくされる等、収益機会を喪失する可能性があります。

さらに、JPに起因する事由により物件の適切な管理が行われなかった場合、不動産オーナーや入居者からの苦情が発生してSSLの評判が低下する等により、SSL適用物件の受託獲得数や入居率等に影響を及ぼす可能性があります。当社グループはJPへの研修・指導等を必要に応じて行い、管理業務が適切に実施されるよう努めておりますが、場合によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

iii. 信用リスクについて

SSL適用物件の入居者からの家賃は、JPがいったん受領した後、指定の期日までに当社グループに入金されることとなっております。そのため、当社グループではパートナー契約締結前等に与信調査を行っておりますが、JPが入居者からの家賃を受領してから当社グループに入金するまでの期間において、当該JPの資金繰りの悪化や倒産等が発生した場合、家賃収入の一部又は全部の回収不能・遅延が発生する可能性があります。その場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

iv. 「基準賃料」の査定について

当社グループは、SSL適用候補物件の査定依頼を当該物件の情報と共に案件元のパートナーより受け付けます。当社グループは、JPから提供される近傍同種の物件情報や当該査定物件の現地調査の結果、独自の調査、周辺エリアに所在するSSL物件の運用実績から募集賃料を検証します。この募集賃料は管理を委託する予定のJPによって仮設定されますが、この妥当性を検証し、一方で「保証賃料」固定期間中の入替空室発生率、空室日数、家賃の下落率を試算し、オーナーに支払う「保証賃料」の元となる「基準賃料」を査定します。借主である当社グループと貸主であるオーナーの間では「基準賃料」の設定について相反する部分がありますが、当社グループではプロパティマネジメント事業部（JPを活用して入居者の募集を促進する部門）とコンサルティング事業部（不動産オーナーに対してSSL適用物件の受託獲得活動を行う部門）を分離し、相互牽制を働かせることで、双方のバランスを勘案した適切な「基準賃料」を設定するよう努めております。しかしながら、当該SSL適用物件所在エリアの賃貸市場の著しい環境変化や競合状況によって、当該SSL適用物件への入居が計画通りに進まず、募集家賃減額による転貸利益の圧迫、募集経費(集客のための特別予算)の増大などで、当社グループの業績に影響を及ぼす場合があります。

v. パートナーによる模倣について

パートナーは当社グループのSSLを利用して事業を行っていることから、そのノウハウを模倣した事業を自ら行うことや、そのノウハウを第三者へ無断で開示又は漏洩する可能性があります。当社グループはパートナー契約においてこれらの行為を禁止しておりますが、万一それらが行われた場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

vi. 損害保険会社との契約について

当社グループはアリアンツ火災海上保険株式会社との間で損害保険契約を締結しております。当該保険契約は、入居者から受領する「集金賃料」の年間合計額が、不動産オーナーに支払う「保証賃料」の年間合計額を下回った場合に、同社から当社グループに対し、年間の「集金賃料」と「保証賃料」の差額が保険金として支払われるものであります。年間の「集金賃料」と「保証賃料」の差額の計算は物件ごとに行われ、当該物件の月額「集金賃料」が「保証賃料」を上回った場合に保険の対象物件となります。また、計算の基礎となる期間は、「集金賃料」が「保証賃料」を上回った月から1年間となっております。

当該保険契約は、当社グループのSSL適用物件の受託獲得の際、当社グループの信用力の一部を補完する役割を担っておりますが、月次の「集金賃料」が「保証賃料」を上回った状態にならなければ保険の対象物件には組み入れられないことから、すべてのSSL適用物件が必ずしも保険の対象物件となっているわけではありません。また、保険金の支払上限が当社グループ全体で300,000千円と設定されていることから、当社グループの直面する空室リスクが全てカバーされているわけではありません。

現状、当該保険契約はアリアンツ火災海上保険1社のみとの契約となっております。今後は事業の拡大に伴い同社以外にも契約を締結する等、リスクの分散をしていきたいと考えておりますが、当社グループ及び損害保険会社を取り巻く環境の変化等により当該保険契約の継続が困難となった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

vii. SSL適用物件の解約リスクについて

SSLの仕組みにおいて、当社グループは不動産オーナーとの間でマスターリース契約（不動産オーナーの所有する賃貸用不動産を、入居者に転貸することを前提として当社グループが賃借する契約）を締結しております。当該マスターリース契約は、契約期間が最長35年という長期の契約となっておりますが、契約期間中においても事前通知（3ヶ月前）することにより、当社グループ及び不動産オーナーのいずれからでも中途解約することが可能となっております。したがって、例えば対象物件の譲渡または相続により、所有者に変更があった場合や収益性の高まった場合において、不動産オーナー側から解約することも可能であります。物件の入居率を高い水準で維持するためには当社グループの継続的な関与が必要であることを、当社グループは不動産オーナーに対して訴求していく方針であります。かかる当社グループの努力にもかかわらず不動産オーナーからの解約が増加した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 保有している不動産について

当社グループでは賃貸用不動産を保有しており、平成25年12月期末において固定資産（土地・建物）として7棟2,216,731千円を保有しております。将来、土地や建物の時価が大きく下落した場合、減損損失が発生し、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ ストック・オプションについて

当社グループはストック・オプション制度を導入しており、当社グループの役員及び従業員に対しインセンティブを目的とした新株予約権を付与しております。新株予約権の目的となる株式数は当連結会計年度末現在377,600株であり、発行済株式数9,135,200株の4.1%に相当します。当社グループの株価が行使価格を上回り、かつ権利行使についての条件が満たされた場合、これら新株予約権が行使され、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。また、ストック・オプション行使によって発行された当社グループ株式の売却により、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、先人達が作り上げた「賃貸管理業」を昇華させ賃貸住宅経営を通じてそれに関わるすべての人々に「ウェルス」と「安心・安全・安定」を提供し続けることを企業理念として、不動産オーナーから不動産物件（賃貸マンション・アパート）を一括して借上げ、一般入居者に転貸するサブリース事業を行っています。今後も、「不動産オーナーの資産価値の最大化」を実現すべく、新たなサービス、商品、事業を開発し、事業規模の拡大、さらには、企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは管理戸数と入居率を売上高及び利益の先行指標として重要視しております。管理戸数は年間10,000戸増、入居率は88%以上を目標として売上高、利益の増加に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

本日（平成26年2月10日）付で公表いたしました「JPMCグループ中期経営計画を策定」により、3つの基本テーマを設定いたしました。具体的な戦略の骨子は次のとおりです。

[1] 既存ビジネスの深化

- ・既存ビジネスであるサブリース事業（一般賃貸住宅・高齢者住宅）およびイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）を更に深化させ、オーナー資産の最大化に一層貢献する。

[2] 新規ビジネスへの挑戦

- ・「賃貸管理業」をキーワードに、新しい価値を生み出す商品を提供する。

[3] エクセレントカンパニーの創造

- ・企業活動において、ESG（環境・社会・ガバナンス）を尊重し、社会に必要とされる会社を目指す。

以上の中期経営計画を基本として継続し、一層の収益基盤強化にグループの総力を傾注してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは不動産オーナー、パートナー、入居者等の顧客満足度を向上させることで事業収益の拡大を図ることにより、持続的かつ飛躍的な成長を確実にし、より強固な経営基盤を確保すべく、以下の事項を重要課題と捉え、その対応に引き続き取り組んでまいります。

① 人材の育成

当社グループは、借上物件の増加に対応して、各種システムを統合的に整備していく方針であります。これによりJPからの賃料の入金からオーナーへの送金に至るフローを正確かつスムーズにし、より一層業務の効率化を図ります。また、他社との差別化を図り今後も持続的成長を遂げていくためには、優秀な人材の確保及び育成を最重要課題として位置づけております。そのために継続的な採用活動による人材の確保、適材適所の人材配置及び教育体制の充実を図って、人材の育成に努めてまいります。

② 持続的成長のための事業基盤の強化

当社グループは創業より現在までパートナーの増加及びパートナーを動員した借上物件数の増加により、売上高を順調に成長させてまいりました。

今後も持続的な成長を図るべく、借上物件数の増加と借上対象の拡大を行ってまいります。借上物件数の増加を達成するためには不動産オーナー及びパートナーとの厚い信頼関係が必須であります。そのために不動産オーナー対象のセミナーやパートナー対象の勉強会を積極的に行うとともにその内容を充実させてまいります。また、借上対象に高齢者専用賃貸住宅を加え受託物件数の増加を図っており、今後も更なる企画・開発により借上対象を拡大してまいります。

③ 収益基盤の多様化

当社グループはサブリースを軸とした不動産管理業を展開しております。当社グループとしては不動産賃貸管理業を収益の基盤に、この分野を一層深耕していくことで、収益の拡大を図る方針であります。現在、イーベスト事業(収益不動産売買仲介業)、ブロードバンド事業(JPMCヒカリ)及び建築部材(フローリングそっくりさん)の販売事業を行っておりますが、今後も引き続き不動産賃貸に係る新たな商品の開発に注力してまいります。

④ コンプライアンス体制の強化

当社グループは、「コンプライアンス体制の強化は事業継続の大前提である」との認識の下に、顧客・株主・取引先・従業員等の全てのステークホルダーを守るための最低限のルールと考えております。そして、コンプライアンス体制強化の取り組みは、将来にわたって継続的に行うべき、企業にとっての義務と考えております。

このような基本的な認識に基づいて、当社グループは「企業倫理規範」及び「行動規範」を制定し、社内規程及び法令等の遵守や反社会的勢力に対する毅然とした対応の必要性を確認することにより、企業不祥事や反社会的な行為の排除を追及しております。また、役員及び従業員が日常的に具体的な行動基準を維持できるよう「コンプライアンス行動マニュアル」を定めております。

⑤ コーポレート・ガバナンス体制の強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るために経営の効率化やステークホルダーに対する社会的責任を果たし、会社の透明性や公平性を確保するため、コーポレート・ガバナンスの一層の強化が重要であると認識しております。業務の増大に対応し、常時支障なく業務が遂行できるよう、内部統制の仕組みを改善し、必要に応じて管理部門の人員を強化してまいります。

⑥ システムの合理化及び構築

当社グループは、借上物件の増加に対応して、各種システムを統合的に整備していく方針であります。これによりJPからの賃料の入金からオーナーへの送金に至るフローを正確かつスムーズにし、より一層業務の効率化を図ります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

3. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

当連結会計年度
(平成25年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,280,074
売掛金	130,208
販売用不動産	786,691
貯蔵品	9,031
未収入金	42,115
繰延税金資産	53,467
その他	61,258
貸倒引当金	△11,080
流動資産合計	2,351,766
固定資産	
有形固定資産	
建物	1,080,973
減価償却累計額	△52,796
建物(純額)	1,028,177
土地	1,229,846
その他	95,422
減価償却累計額	△49,018
その他(純額)	46,404
有形固定資産合計	2,304,428
無形固定資産	
48,655	
投資その他の資産	
投資有価証券	10,197
繰延税金資産	13,980
その他	373,423
貸倒引当金	△29,261
投資その他の資産	368,339
固定資産合計	2,721,423
資産合計	5,073,190
負債の部	
流動負債	
買掛金	175,219
未払法人税等	248,396
前受金	315,437
その他	248,741
流動負債合計	987,795
固定負債	
長期預り保証金	1,752,366
固定負債合計	1,752,366
負債合計	2,740,162
純資産の部	
株主資本	
資本金	295,398
資本剰余金	195,352
利益剰余金	1,801,452
自己株式	△95
株主資本合計	2,292,107
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	116
その他の包括利益累計額合計	116
新株予約権	40,804
純資産合計	2,333,028
負債純資産合計	5,073,190

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：千円)	
当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
売上高	26,847,022
売上原価	24,335,363
売上総利益	2,511,659
販売費及び一般管理費	1,485,551
営業利益	1,026,108
営業外収益	
受取利息	1,396
その他	12,846
営業外収益合計	14,243
営業外費用	
支払利息	1,541
その他	606
営業外費用合計	2,147
経常利益	1,038,204
特別利益	
固定資産売却益	11,780
投資有価証券売却益	25,588
特別利益合計	37,368
特別損失	
固定資産除却損	1,871
減損損失	3,600
特別損失合計	5,472
税金等調整前当期純利益	1,070,100
法人税、住民税及び事業税	436,798
法人税等調整額	△2,270
法人税等合計	434,527
少数株主損益調整前当期純利益	635,572
当期純利益	635,572

連結包括利益計算書

(単位：千円)	
当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
少数株主損益調整前当期純利益	635,572
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△593
持分法適用会社に対する持分相当額	-
その他の包括利益合計	△593
包括利益	634,979
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	634,979
少数株主に係る包括利益	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	290,956	190,924	1,393,147	-	1,875,028
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	4,442	4,428			8,870
剰余金の配当			△227,268		△227,268
当期純利益			635,572		635,572
自己株式の取得				△95	△95
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	4,442	4,428	408,304	△95	417,079
当期末残高	295,398	195,352	1,801,452	△95	2,292,107

(単位：千円)

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	709	709	16,184	1,891,922
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)				8,870
剰余金の配当				△227,268
当期純利益				635,572
自己株式の取得				△95
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△593	△593	24,620	24,026
当期変動額合計	△593	△593	24,620	441,106
当期末残高	116	116	40,804	2,333,028

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	1,070,100
減価償却費	60,635
投資有価証券売却損益(△は益)	△25,588
貸倒引当金の増減額(△は減少)	9,710
減損損失	3,600
受取利息及び受取配当金	△1,396
固定資産売却損益(△は益)	△11,780
固定資産除却損	1,871
売上債権の増減額(△は増加)	△50,872
たな卸資産の増減額(△は増加)	△789,828
未収入金の増減額(△は増加)	51,589
仕入債務の増減額(△は減少)	144,520
前受金の増減額(△は減少)	138,267
預り保証金の増減額(△は減少)	175,162
その他	△10,638
小計	765,353
利息の受取額	1,268
法人税等の支払額	△433,065
営業活動によるキャッシュ・フロー	333,555
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	△1,421,578
有形固定資産の売却による収入	105,662
定期預金の払戻による収入	200,191
投資有価証券の売却による収入	37,033
その他	△36,230
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,114,922
財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△226,828
株式の発行による収入	8,870
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	△218,053
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△999,420
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期末残高	1,280,074

(5) 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。

(会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示)

会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、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は、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、これによる当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社グループは不動産賃貸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。

(1株当たり情報)

項目	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	250円92銭
1株当たり当期純利益金額	69円90銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	68円96銭

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	2,333,028
普通株式に係る純資産額(千円)	2,292,224
差額の主な内訳(千円) (新株予約権)	40,804 (40,804)
普通株式の発行済株式数(株)	9,135,200
普通株式の自己株式数(株)	92
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	9,135,108

2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

項目	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	635,572
普通株式に係る当期純利益(千円)	635,572
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式の期中平均株式数(株)	9,092,633
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(株) 新株予約権	124,568
普通株式増加数(株)	124,568
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まなかった潜在株式の概要	—

(注) 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。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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

多額な資金の借入

当社グループは、平成26年1月8日と平成26年1月15日に金銭消費貸借契約を締結し、平成26年1月10日と平成26年1月17日に以下の借入を実行いたしました。

(1) 平成26年1月10日実行

①資金用途	設備資金
②借入先	株式会社三井住友銀行
③借入金額	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26年1月10日
⑥返済期限	平成30年12月28日
⑦担保提供資産の有無	有

(2) 平成26年1月17日実行

①資金用途	設備資金
②借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
③借入金額	400,000千円
④借入利率	基準金利＋スプレッド
⑤借入実行日	平成26年1月17日
⑥返済期限	平成32年12月30日
⑦担保提供資産の有無	有