



2018年12月期第2四半期 JPMCグループ決算説明会



2018年12月期第2四半期 連結決算概要

上期の概況

2018年の概況

- ▶ 厳しい事業環境の中、第2四半期として上場以来7期連続の増収増益となったものの、売上高、営業利益は計画未達
- ▶ サービス付き高齢者向け住宅の竣工時期のずれ(上期10棟、下期14棟予定)、販売用不動産の売却(上期0棟、下期3~4棟)により、業績が下期へ集中する見通し
- ▶ M&Aを通じて「みらい少額短期保険株式会社」の全株式取得を通じた子会社化による保険事業に進出

上期の取組

2018年の取組

- ▶ サービス付き高齢者向け住宅事業の拡大に向けた営業活動の強化
- ▶ 不動産における金融事業（滞納保証・保険事業・不動産ローン）の拡大に向けての取組
- ▶ ICT導入への取組（営業支援システム導入による営業効率の向上）
- ▶ 人材の有効活用への取組

株主還元

- ▶ 2018年度中間配当は、公表予想通り2.5円増配の21円（通期は当初予想通り42円を予定）

連結決算のハイライト

第2四半期連結累計期間(1月~6月)

(百万円)	2017年度	2018年度	前年差	前年比(%)
売上高	20,276	20,649	+372	+1.8
営業利益	1,206	1,277	+71	+5.9
経常利益	1,206	1,284	+78	+6.5
親会社株主に帰属する 四半期純利益	814	888	+74	+9.1
1株当たり四半期純利益 (円)	44.94	49.04	+4.1	+9.1
1株当たり配当金(円)	18.5	21.0	+2.5	-

売上区分別の状況

第2四半期連結累計期間(1月～6月)

(百万円)	2017年度	2018年度	前年差	前年比(%)
不動産収入	19,289	19,450	+161	+0.8
加盟店からの収入	313	280	△32	△10.4
その他の収入	674	918	+244	+36.2
イーベスト	232	176	△55	△23.9
滞納保証	95	153	+58	+61.5
少額短期保険(4月～6月)	-	240	+240	-
ローン	2	17	+15	+777.7
その他	345	332	△13	△3.8
売上高	20,276	20,649	372	+1.8

主要指標の状況

	年間目標	実績	進捗率(%)
新規申込契約戸数(戸)	12,000	4,488	37.4
期末管理戸数(戸)	80,000	73,957	-
管理戸数純増(戸)	6,000	△320	△5.3
期中平均入居率(%)	90.0	90.4	-
新規獲得パートナー数(社)	90	31	34.4

連結キャッシュフロー計算書

第2四半期連結累計期間(1月~6月)

(百万円)	2017年度	2018年度	差額	
営業キャッシュフロー	750	391	△358	営業貸付金の増加
投資キャッシュフロー	△10	△80	△70	M&Aによる支出
財務キャッシュフロー	△416	△158	△257	借入増加
現金および現金同等物の増加	324	152	△172	
期首残高	3,976	4,700	723	
期末残高	4,301	4,852	551	

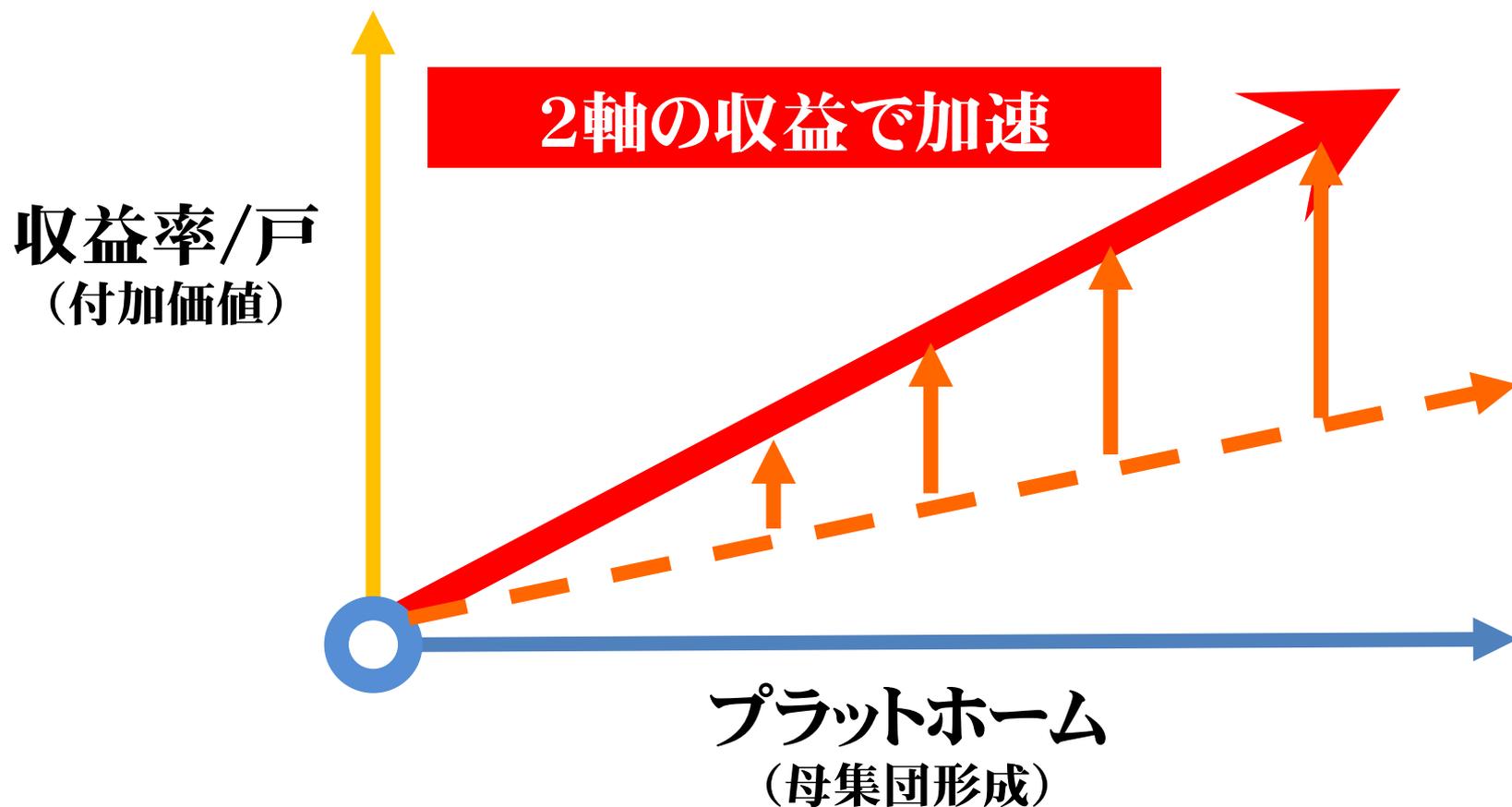
連結業績予想

(百万円)	2017年度	2018年度 (予想)	前年差	前年比(%)
売上高	40,510	48,000	+7,490	+18.5
営業利益	2,454	2,801	+347	+14.1
経常利益	2,453	2,800	+347	+14.1
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,668	1,900	+232	+13.9
1株当たり四半期純利益 (円)	92.04	104.78	+12.74	+13.8
1株当たり配当金(円)	37.0	42.0	+5.0	-

連結売上高予想

(百万円)	2017年度	2018年度 (予想)	前年差	前年比(%)
不動産収入	38,613	42,400	+3,786	+9.8
加盟店からの収入	543	600	+56	+10.5
その他の収入	1,354	5,000	+244	+36.2
イーベスト	493	560	+66	+13.6
不動産売却	-	2,400	+2,400	-
滞納保証	224	459	+235	+104.9
少額短期保険(4月~12月)	-	720	+720	-
ローン	4	18	+14	+354.9
その他	633	843	+210	+33.6
売上高	40,510	48,000	+7,490	+18.5

2018年12月期第2四半期 状況報告



当社の基本戦略はストックビジネスを推進することです。
下期から来期にかけて母集団の増加に注力します。

拡大するJPMCグループ

SuperReform[®]
スーパーリフォーム

2008年4月

投資不動産売買サポート
EVEST

2012年6月

JPMCファイナンス
不動産投資ローン

2016年2月



2018年4月

JPMC BB

2006年7月

フローリング
そっくりさん

2008年9月

JPMCファイナンス
滞納保証サービス

2015年1月

OM アシスト

2017年12月



2018年6月

superSubLease[®] スーパーサブリース
Heartful support
ふるさぼ
for senior house

2002年6月

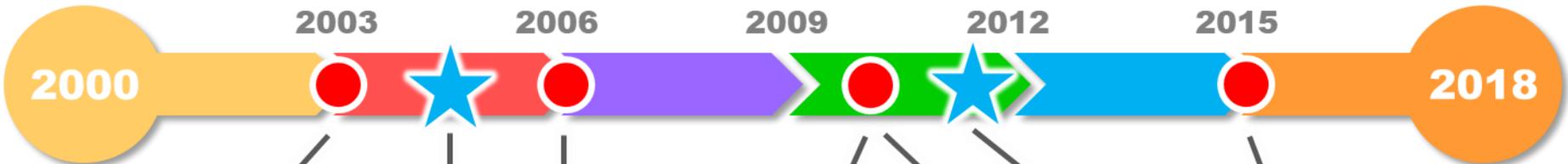
2009年2月

HyperSubLease[®]
ハイパーサブリース

2012年3月

JPMC ENTER DEPO
JPMC Group Purchasing organization for Housing Material

2017年4月



2003

JP

管理

CP

建築

2003

2006

RP

リフォーム

2006

2009

SLP

高齢者向け
住宅建築

2010

FP

高齢者向け
住宅運営

2012

2015

EP

売買仲介

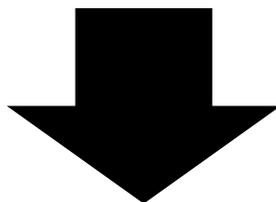
2015

2005年12月 P数**500**社突破

2011年12月 P数**1000**社突破

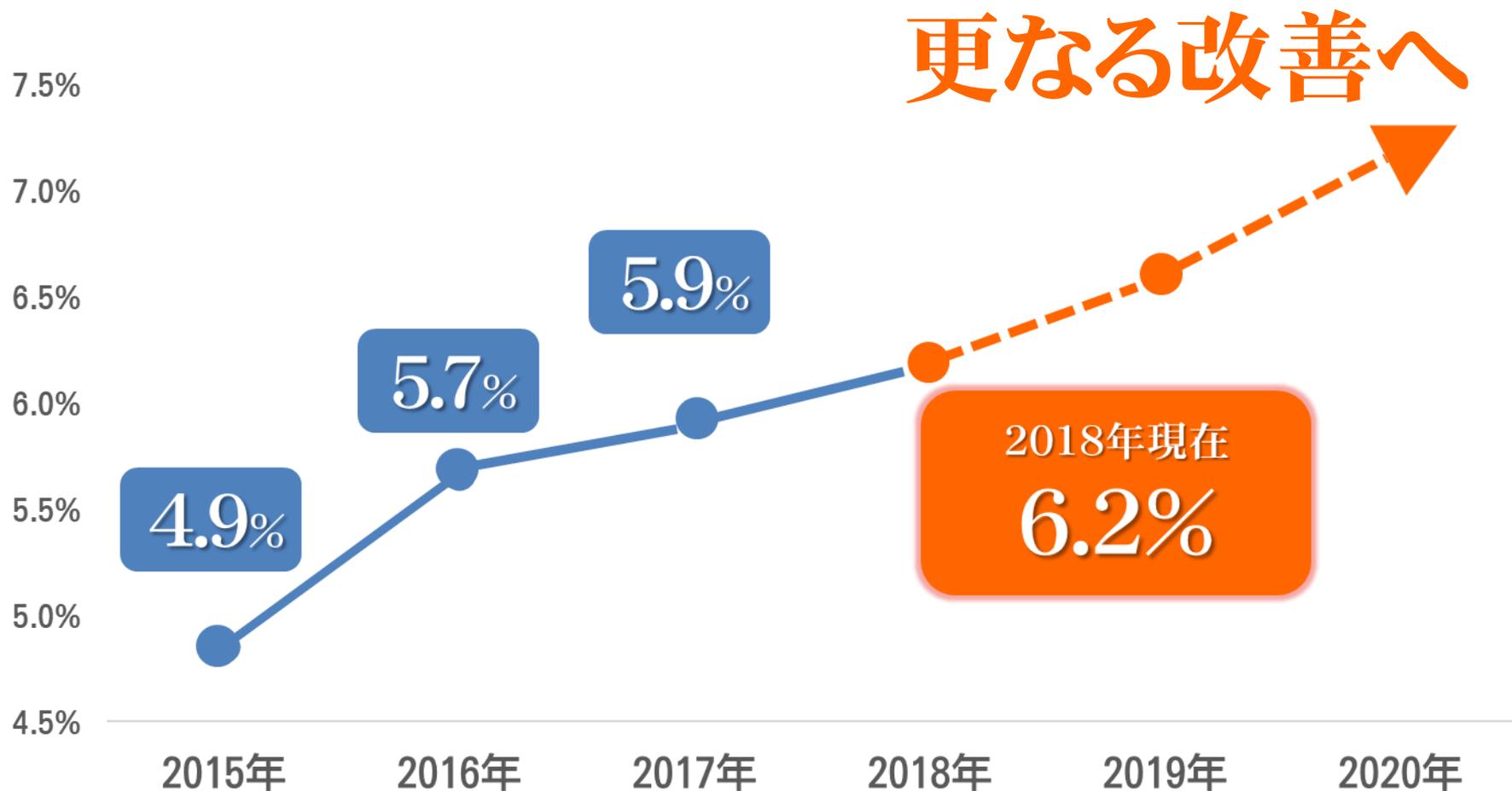


事業拡大のスピードと 人員確保のスピードの乖離



スピードに合わせた人員確保に注力
ただし、効率的な事業運営方針は普遍

営業利益率推移



1人当たりの
売上高

第**10**位

順位	会社名	1人当たり売上高(万円)
1位	ランド	62,458
2位	アーバネットコーポレーション	46,813
3位	アルデプロ	42,965
4位	日本商業開発	37,663
5位	プロパスト	36,278
6位	ヒューリック	33,598
7位	新日本建物	33,322
8位	ムゲンエステート	33,108
9位	ディア・ライフ	32,953
10位	日本管理センター	32,935

出典/スマイスターMagaZine Biz「不動産業界 一人当たり売上高ランキング」
 ※2017年4月から～2018年3月期までの期間で
 報告されている企業の決算書・有価証券報告書をもとに集計

上場企業の 1人当たり営業利益

第99位

順位	会社名	1人当たり 営業利益
1位	アルデプロ	2億1468万
2位	ミクシィ	1億3778万
3位	松井証券	1億2145万
4位	ランド	1億1828万
5位	京阪神ビルディング	1億1555万
	⋮	
96位	塩野義製薬	1962万
97位	ヒロセ通商	1960万
98位	竹内製作所	1939万
99位	日本管理センター	1932万

出典/東洋経済ONLINE(2017年7月27日)
※本決算における営業利益を従業員数で割って算出

ROE順位

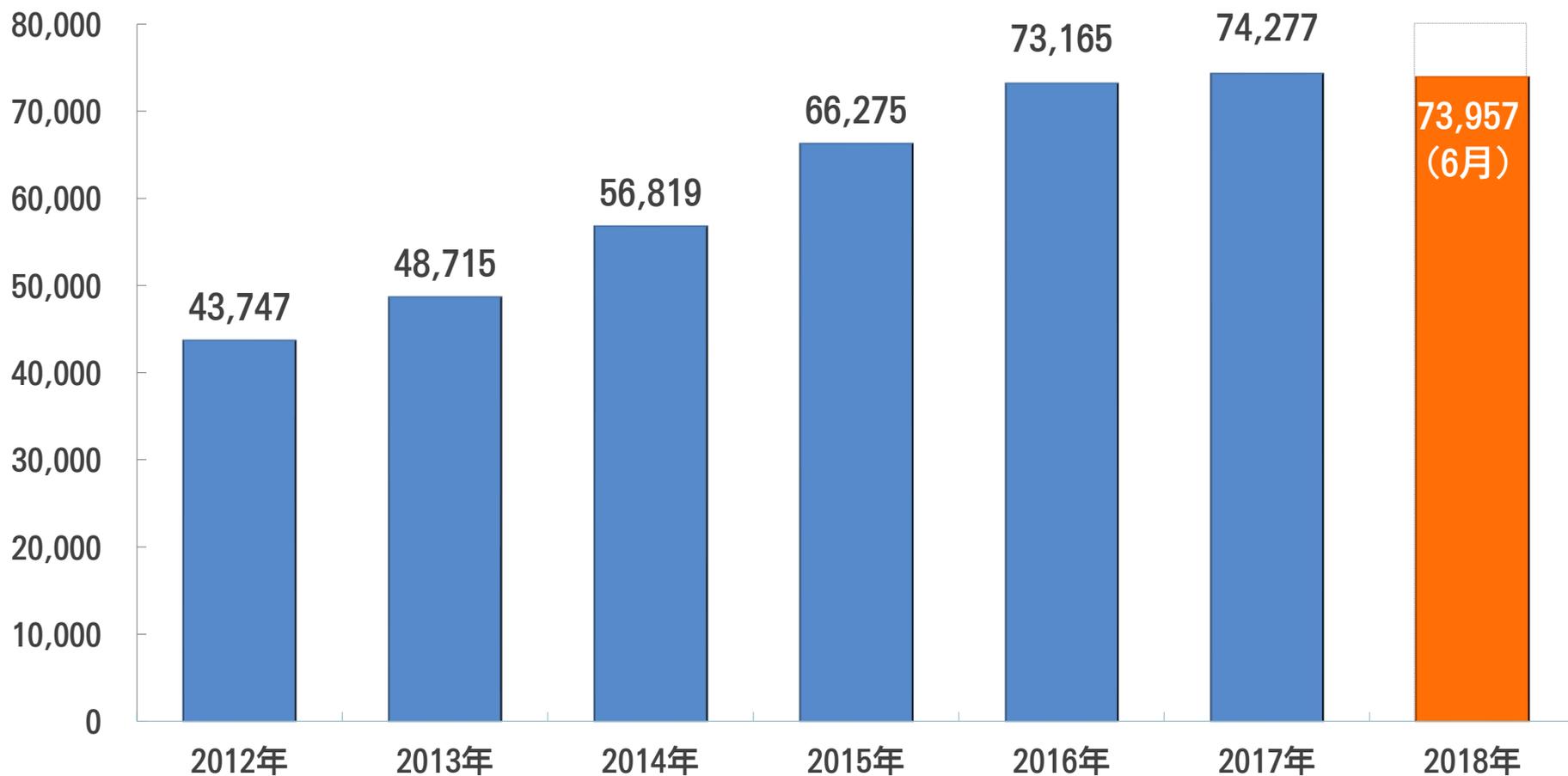
第15位

順位	会社名	ROE
1位	スタートトゥデイ	57.40
2位	TATERU	51.34
3位	ブイ・テクノロジー	49.97
4位	北の達人コーポレーション	48.77
5位	RS Technologies	47.42
	⋮	
12位	不二家	42.53
13位	MonotaRO	42.21
14位	エイチーム	41.83
15位	日本管理センター	41.69

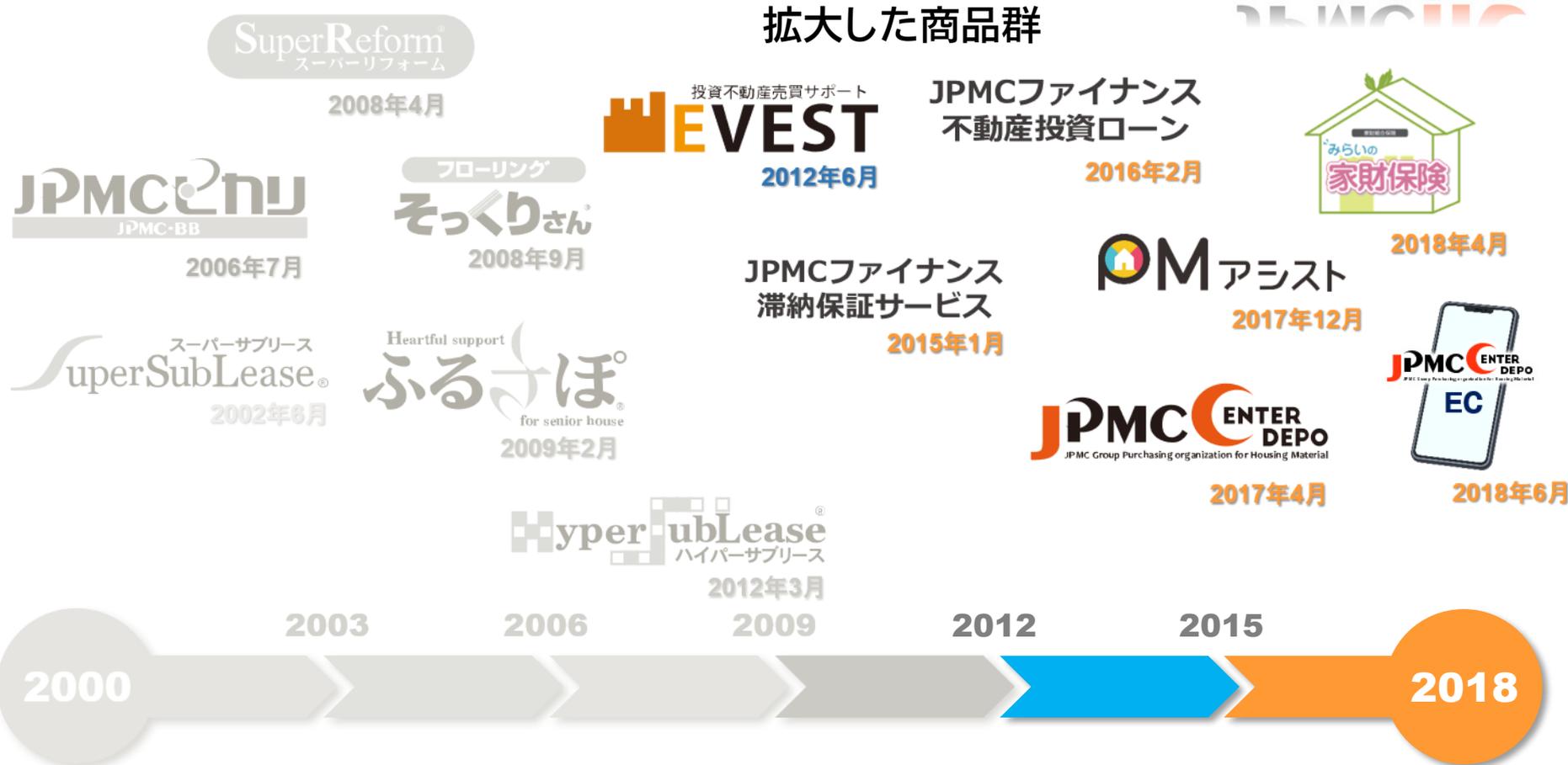
出典/「Yahoo! ファイナンス (2018年8月24日時点)」

サブリース戸数推移

(単位：戸)



2つの戸数横ばい要因



賃料改定時の解約増により戸数は昨年末から横ばい。
 2つの不足が要因＝過去査定能力のノウハウ・オーナーリレーション
 ただし収益性の悪い物件が減少した為、利益率は向上した。

サブリース戸数 ランキング

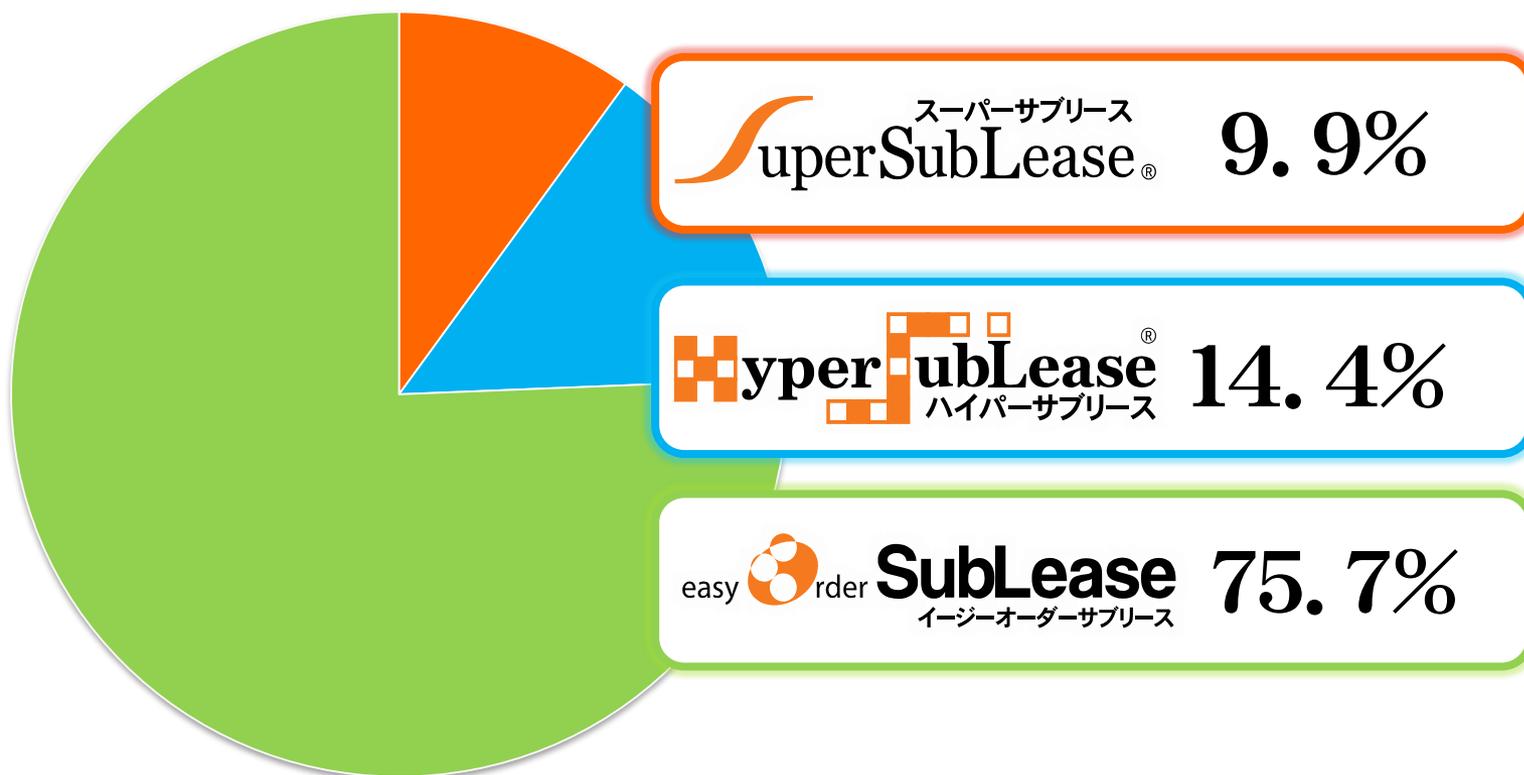
第8位

順位	会社名	管理戸数(戸)
1位	大東建託	1,023,960
2位	レオパレス21	567,127
3位	大和リビング	493,598
4位	東建コーポレーション	211,047
5位	ハウスメイトグループ	108,398
6位	ビレッジハウス・マネジメント	97,001
7位	旭化成不動産レジデンス	82,181
8位	日本管理センター	74,636
9位	パナソニックホームズグループ	52,243
10位	生和コーポレーション	47,338

出典/ 週刊全国賃貸住宅新聞
 2018年7月30日号「2018年管理戸数ランキング952社」
 ※2018年3月末時点の管理戸数データにて集計

受託状況 2018年上半期時点 73,957戸

2018年新規受託 4,488戸



An aerial photograph of a dense urban area, likely Tokyo, showing a mix of residential and commercial buildings. A large, semi-transparent orange banner is overlaid across the middle of the image, containing white Japanese text. The text reads 'イーベスト' in a large, stylized font, with '(賃貸住宅売買仲介事業)' in a smaller font below it. The background image is slightly blurred, emphasizing the text.

イーベスト

(賃貸住宅売買仲介事業)

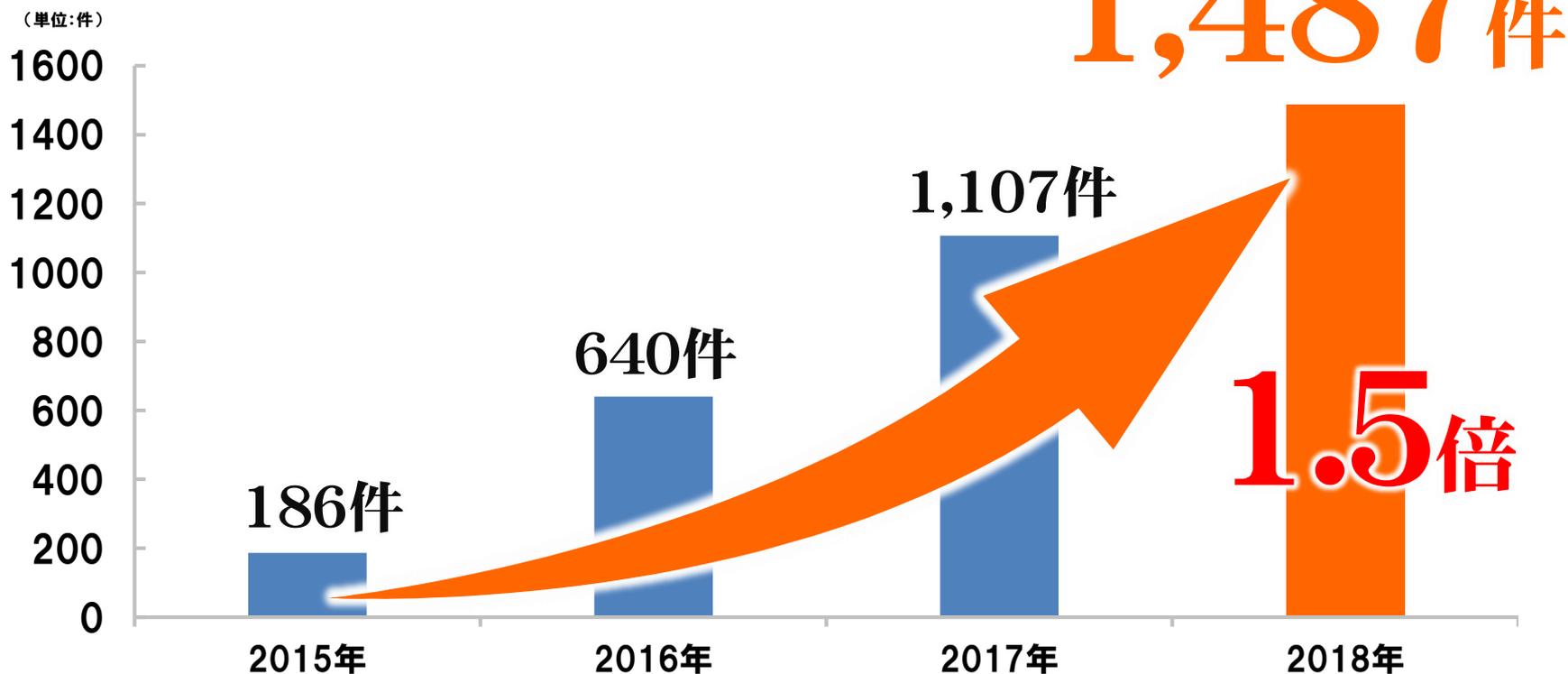
1棟収益マンション 元付物件※掲載

第1位



出典/健美家より
 2016年9月～2017年3月までの集計
 ※元付物件/仲介会社を介さない物件

売却物件推移 (イーベスト販売開始件数)



不動産投資に銀行融資厳しく

個人が金融機関から借金してマンションなどを購入し、賃貸収入を得る不動産投資に陰りが見える。

不動産投資情報サイトの健美家が賃貸経営者に聞いた調査によると、金融機関の融資姿勢が「厳しくなった」と感じる回答者が全体の52%と、半年前より18ポイント上昇した。

(2017年12月31日 日本経済新聞 朝刊)

1991年(バブル期)
44兆7248億円

2017年
72兆1572億円

ポートフォリオ
調整局面へ



売買価格

1億800万円

(物件価格1億円+諸費用800万円)

オーバーローン

銀行融資

1億800万円

フルローン

自己資金
800万円

銀行融資
1億円

多額の自己資金

自己資金
2,800万円

銀行融資
8,000万円

不足分をJPMCファイナンスがサポート

売買価格
1億800万円
(物件価格1億円+諸費用800万円)



※融資には審査がございます



ふるさぽ

(サービス付き高齢者向け住宅)



高齢者住宅戸数 ランキング

第3位

予定

2018年7月末オープン予定含め

126棟 4,253戸

順位	会社名	戸数
1位	SOMPOケアグループ	7,649
2位	学研ココファン	5,341
3位	日本管理センター	126棟 4,253戸
4位	ヴァティー	3,617
5位	中銀グループ	3,220
6位	日本管理センター	2,939
7位	ラ・シャリテ	1,820
8位	やまねメディカル	1,709
9位	ミサワホームグループ	1,454
10位	ゴールドエイジ	1,356

出典/ 高齢者住宅新聞

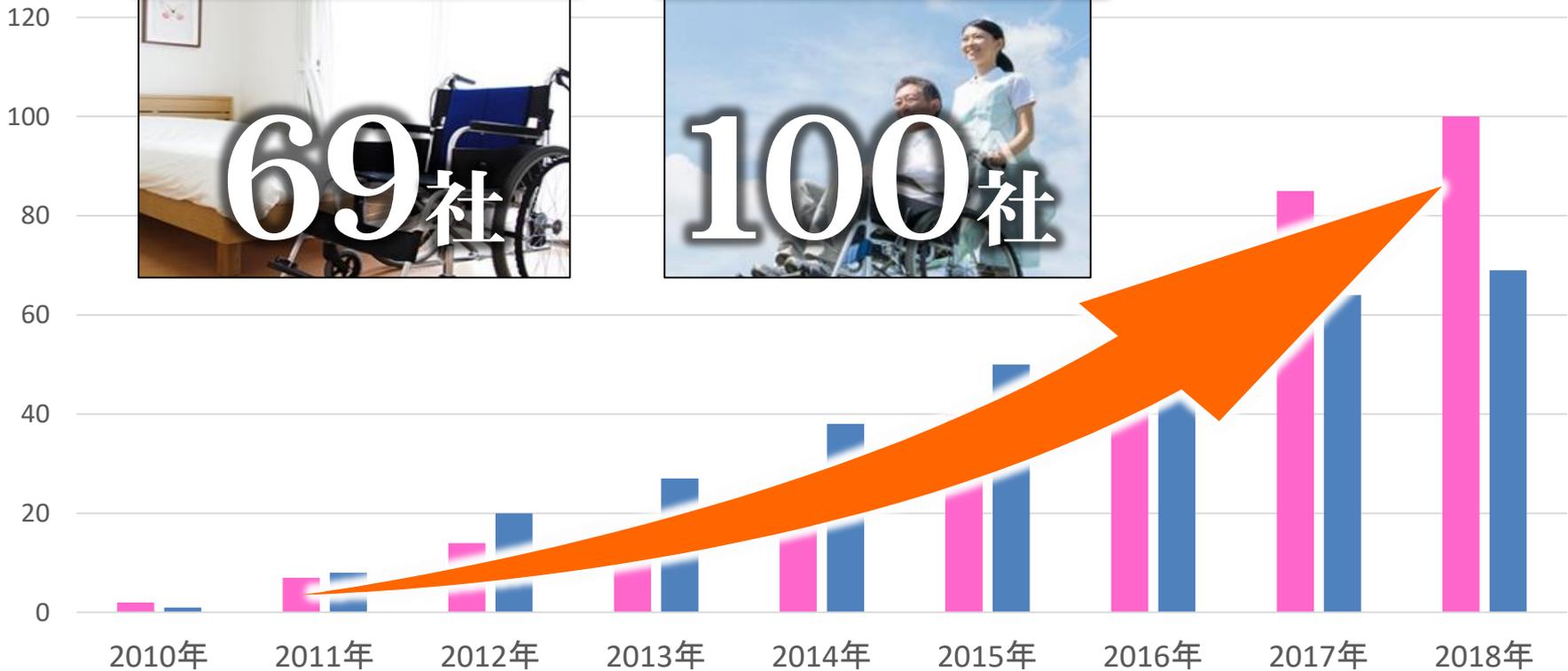
2018年8月8日号「高齢者住宅ランキング2018」

※2018年3月末時点の管理戸数データにて集計

ふるさぽ事業関連 パートナー社数推移

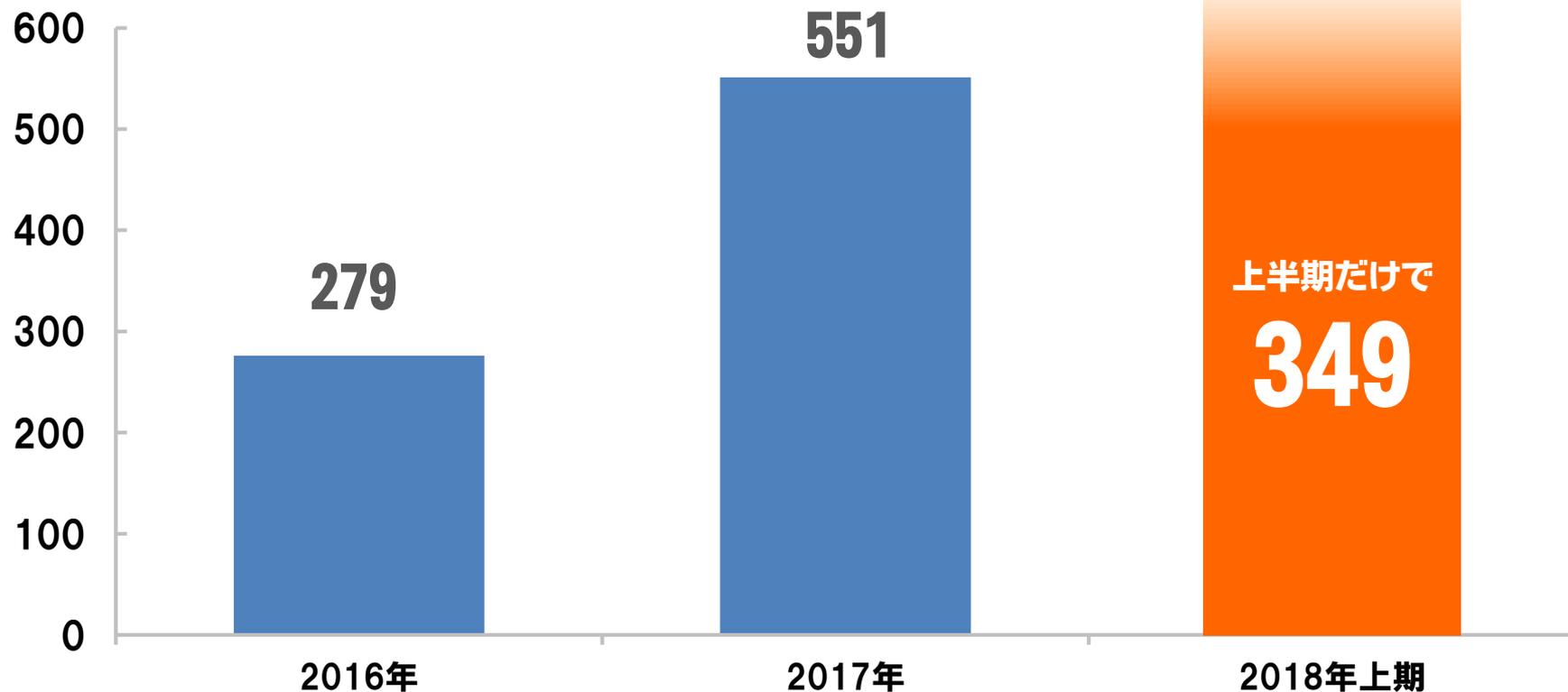
SLP 高齢者向け住宅
建築会社

FP 介護事業者



サービス付き高齢者向け住宅の 相談件数推移(棟数)

(単位:棟)



上半期だけで

349

新サービス

ルネサンス

サクセッション

Heartful support
ふるさぽ[®]
for senior house



都内の空き独身寮をコンバージョン



2019年10月OPEN予定
142戸の**都内最大級**施設へ

苦戦中の既存物件をふるさぽサクセッションで経営再建



2016年1月竣工
受託時稼働率

32%



当社借上後5ヶ月で

80%
黒字転換

An aerial photograph of a dense urban area, likely a city center, with numerous buildings and a prominent highway on the right. A large, semi-transparent orange banner is overlaid across the middle of the image, containing white Japanese text. The text reads "付帯商品・サービス" (Additional Products/Services).

付帯商品・サービス



入居時の必須手続き

1 滞納保証

連帯保証人

保証会社

2 家賃決済

振込

口座振替
カード決済

3 保険加入

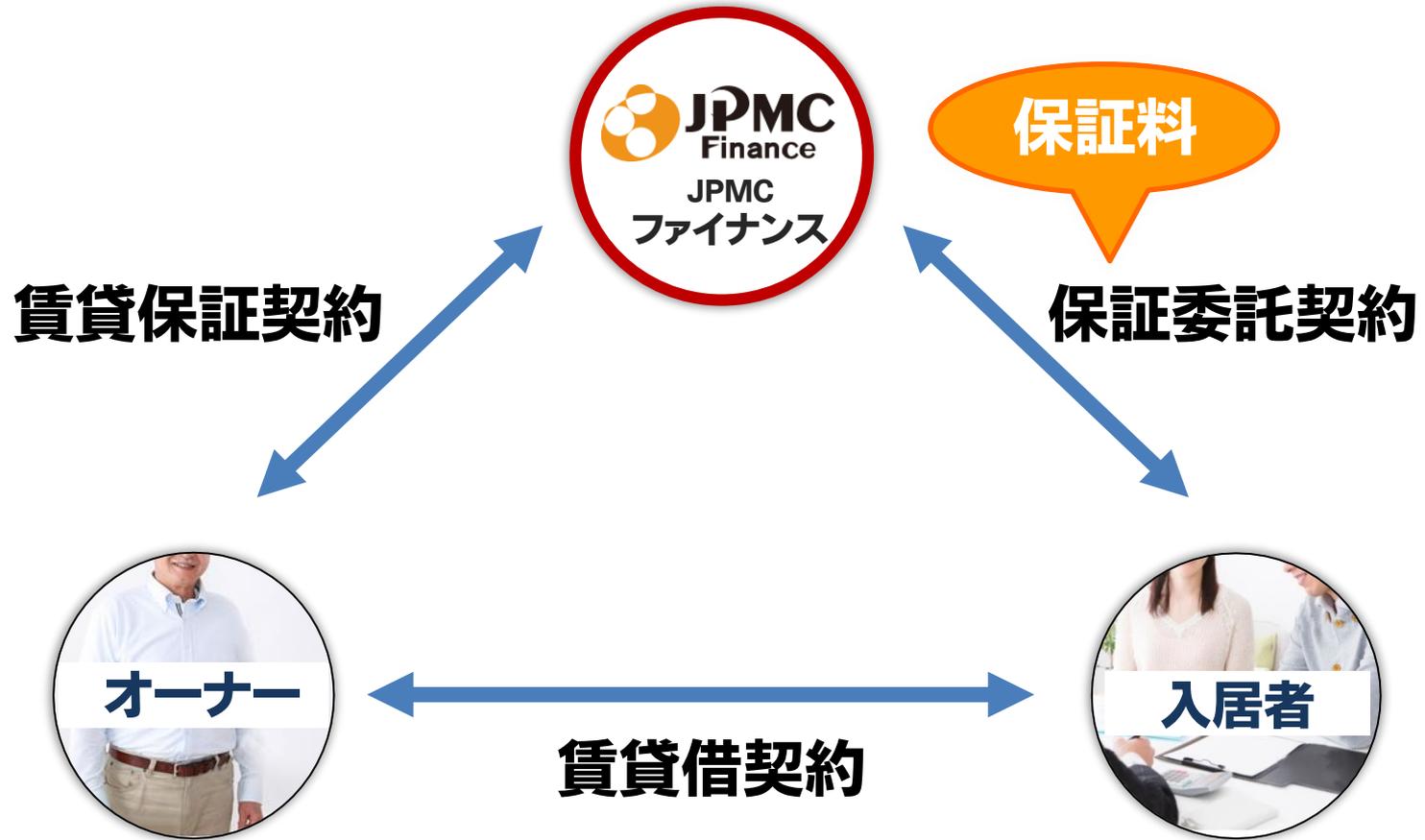
家財保険

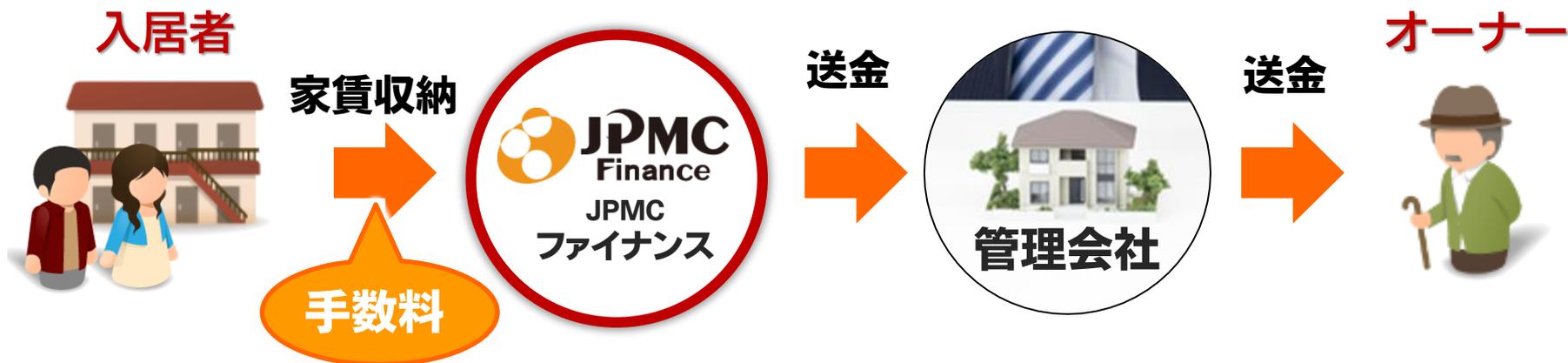
月額払い
カード決済

収益性の向上を企図して、入居時に必須となる、滞納保証、家賃の収納、保険の加入の内製化を進めた。当社の管理物件から適用し収益拡大を目指す。



滞納保証
(連帯保証人代行)





例えば

$$\begin{array}{l} \text{手数料} \\ 300\text{円/月} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{JPMC管理戸数} \\ 74,000\text{戸} \end{array} = 22,200,000\text{円/月}$$



家財保険

Insurance

2018年4月2日 みらい少額短期保険株式会社をM&A



みらい少額短期保険

名 称	みらい少額短期保険株式会社
所 在 地	大阪市西淀川区御幣島三丁目3番3号
事 業 内 容	少額短期保険業
資 本 金	299百万円
設 立 年 月 日	平成18年12月4日
大株主及び持株比率	日本管理センター株式会社 100%

1. ワンストップサービスの**ラインナップ拡充**

2. JPMCの既存事業との**シナジー効果**



みらい少額短期保険

代理店数
1002店舗

目標
業界3位
以内

JPMCパートナー
1422社

1. **業界トップ**クラスの手数料率

2. **幅広い**料金プラン

3. **保険料月払い商品** (クレカ対応)
監督官庁認可済み **近日リリース**



人材の確保



2024

MOTTO Excellent Company The 6-YEAR PLAN

柱となる 4 つの改革

働き方

業務効率

ICT

戦略会計



総合職



業務職



一般職

ライフスタイルに応じて選べる



働き方



パートタイマー



在宅





ご清聴いただき
誠にありがとうございました。

【見通しに関する注意事項】

本資料に記載されている、当期及び将来の業績に関する予想、計画、見通し等は、現在入手可能な情報に基づき、当社の経営者が合理的と判断したものです。

実際の業績は、様々な要因や前提条件の変化によって、記載された予想、計画、見通しとは大きく異なることがあります。