

SuperSubLeaseSM スーパーサブリース HyperSubLeaseSM ハイパーサブリース easyOrder SubLeaseSM イージーオーダーサブリース SuperReformSM スーパーリフォーム JPMCSM 日本管理センター JPMCBSM Heartful supportSM ふるなほSM フローリング そっくりさんSM EVEST



JPMMC[®]

Japan Property Management Center
日本管理センター 株式会社

2013年12月期 第2四半期決算説明会

東証二部 証券コード：3276



2013年12月期 第2四半期 決算説明会


2013年12月期第2Q 連結決算概況

東証二部 証券コード：3276




決算ハイライト

経営成績

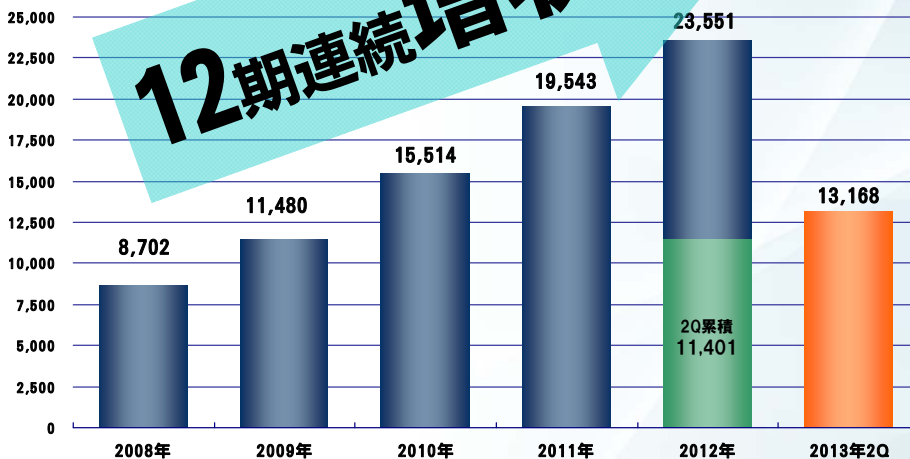

売上高131億円(前期比+15.5%)
経常利益5.9億円(前期比+10.5%)
四半期純利益3.6億円(前期比 +17.1%)
 (注) 前期比は、前期の個別実績との比較で表示

事業成果


期末サブリース戸数は2,244戸増で、45,991戸に
期中平均入居率は89.6%(昨年比+0.8%)
パートナー企業は新規に81社を獲得し、1,143社に

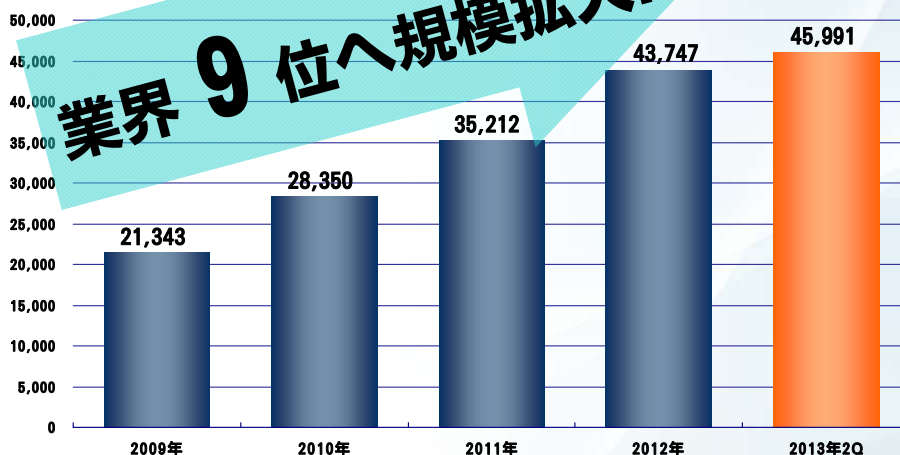
売上高の推移

(単位：百万円)



サブリース戸数の推移

(単位：戸)



page5

損益計算書

	2012/12期 第2Q実績 (百万円)	2013/12期 第2Q計画 (百万円)	2013/12期 第2Q実績 (百万円)	対前期比(%)	対計画比(%)
売上高	11,401	13,210	13,168	115.5	99.7
売上総利益	1,164	-	1,287	110.6	-
販売管理費	632	-	699	110.6	-
営業利益	531	587	588	110.7	100.2
経常利益	538	587	594	110.5	101.2
税引前 四半期利益	538	-	609	113.1	-
四半期 当期利益	310	368	363	117.1	98.7

売上高、利益ともほぼ計画通りで増収増益を達成

page6

売上区分別の状況

単位:百万円

	2012/12期第2Q	2013/12期第2Q	増加額 (増加率)
不動産収入	10,956	12,652	1,695 (+15.5%)
加盟店からの収入	298	300	2 (+0.7%)
その他の収入	145	215	69 (+47.5%)
売上高	11,401	13,168	1,766 (+15.5%)

- ・管理戸数の増加により、不動産収入が順調に伸びる
- ・イーベスト事業(不動産売買仲介)により、その他収入が増加

page7

貸借対照表

単位:百万円

借方	2013年12月期2Q (対前期末比)	貸方	2013年12月期2Q (対前期末比)
流動資産	2,752(+0.3%)	流動負債	715(+5.3%)
現預金	2,207(△11.0%)	固定負債	1,665(+5.6%)
固定資産	1,787(+27.4%)	長期預り保証金	1,665(+5.6%)
有形固定資産	1,341(+30.1%)	純資産合計	2,159(+14.1%)
投資その他資産	400(+24.7%)	利益剰余金	1,643(+18.0%)
資産合計	4,540(+9.4%)	負債・純資産合計	4,540(+9.4%)

- ・長期預り保証金や利益剰余金の増加はあるものの、固定資産の取得により現預金が減少
- ・自己資本比率は46.9%と健全性の高い財務状況

page8

キャッシュフロー計算書

単位:百万円

	2012/12期2Q	2013/12期2Q	差引
営業活動によるキャッシュ・フロー	457	217	△240
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28	△381	△352
財務活動によるキャッシュ・フロー	△98	△107	△9
現金及び現金同等物の増加高	330	△271	△602
現金及び現金同等物期首残高	1,559	2,279	—
現金及び現金同等物期末残高	1,890	2,007	+117

増減分析

営業CF

増加要因: 税引前当期純利益70百万円増加、仕入債務の増加54百万円

減少要因: 法人税等支払27百万円増加、その他(主に行徳物件手付金)264百万円減少

投資CF

増加要因: 有形固定資産の売却による収入107百万円

減少要因: 有形固定資産の購入423百万円

page9

資本政策

株主還元を重視

配当性向30%以上

- 中間12.5円(年間25円) 配当実施予定(35.6%)
- 成長に応じて増配を継続
- 資本コストを意識した財務戦略

その他の資本政策

- 2013年4月1日に1株を2株に分割
- 株式の流動性を意識した資本政策を遂行

page10



2013年12月期業績予想

 **JPMC**
Japan Property Management Center

業績予想

単位:百万円

	2012/12期 実績※	2013/12期 第2Q実績	2013/12期 通期予想	進捗率(%)
売上高	23,551	13,168	27,907	47.2
売上総利益	2,161	1,287	-	-
販売管理費	1,294	699	-	-
営業利益	866	588	1,027	57.3
経常利益	854	594	1,029	57.8
税引前 (四半期)純利益	868	609	-	-
当期(四半期) 純利益	489	363	637	57.1

※2013/12期より連結決算としておりますが、前期まで個別決算に含まれておりましたダイレクト管理事業を行う子会社(JPMCエージェンシー)を設立したことに伴うものであり、前期との比較は継続性の観点からは妥当と考えられます。

page12

業績予想の前提

	期初予想	2013/12期 第2Q実績	修正予想
新規申込契約戸数	12,600戸	4,225戸	10,000戸
期末サブリース戸数	54,000戸	45,991戸	50,600戸
サブリース戸数純増数	10,000戸	2,244戸	6,850戸
期中平均入居率	88.8%	89.6%	89.2%
新規獲得パートナー数	92社	81社	105社

- ・国内景気の好転により、サブリースの新規契約戸数は減少するものの、入居率は高位に推移する見通し
- ・新規パートナーの獲得数は順調に推移

当社グループの 経営戦略

経営の基本戦略

景気に左右されない戦略



キーワード



1. スピード (Speed)

- サブリース戸数は業界第9位に躍進
- 「ふるさぼ」事業はスタート3年目で業界第13位に成長
- 今後もスピードを重視し、成長を加速させる

2. PMコア (Property Management Core)

- 今後も当社の収益力はPM事業が基盤
- 全国展開でのPM力を駆使し、高い入居率を維持
- 業務プロセスを見直し、基幹システムの
本格稼働により、無理無駄ムラを徹底排除

3. ダイレクト管理 (Direct Management)

- 都市部を中心にダイレクト管理に注力、収益体質を強化
- 2013年4月、株式会社JPMCエージェンシー営業開始

中期戦略

5年以内に
サブリース戸数 **10万** 戸
体制に

新規事業の
推進

PM事業の
強化

サブリース戸数の
増大

page17

中期戦略

1. サブリース戸数の増大

- ・現状のサブリース戸数4万6千戸を5年以内に10万戸体制に
- ・M&A、事業提携等により規模の拡大を加速

2. PM事業の強化

- ・適正な家賃設定、入居率の向上による収益強化
- ・新基幹システムの本格稼働による管理コストの削減

3. 新規事業の推進

- ・サービス付き高齢者向け住宅の強化、早期に業界ベスト5に
- ・昨年参入したイーベストを早期に立ち上げ、事業部体制に

page18

上期の戦略レビュー

S - スピード

- ・上期2,244戸純増
- ・下期に向けてコンサルティング営業本部の行動数値管理を徹底

P - PMコア

- ・平均入居率89.6%(前期88.8%)
- ・1人当たりの利益を意識

D - ダイレクト管理

- ・JPMCエージェンシーに一部管理を移管
- ・2013年7月、ダイレクト物件の専門部署として首都圏コンサルティンググループ、首都圏管理センター、京阪神コンサルティンググループを設立。ダイレクト物件の受託・管理を強化

page19

イーベスト事業の位置づけ

superSubLease[®]
スーパーサブリース

保険付 収益分配

hyperSubLease[®]
ハイパーサブリース

自由設計 収益金

easyOrder SubLease[®]
イージーオーダーサブリース

SuperReform[®]
スーパーリフォーム

Heartful support
ふるさぼ[®]
for senior house

JPMC2ndJ
JPMC-2nd
フローリング
そっくりさん

JPMC[®]
Japan Property Management Center

EVEST

バルク購入

相続対策

page20

EVEST

投資物件売買サポート

サポート事例

物件所在地	売主住所	買主住所
大阪府泉佐野市	大阪府	東京都
新潟県長岡市	新潟県	沖縄県
宮崎県宮崎市	香川県	宮崎県
熊本県熊本市	熊本県	福岡県
埼玉県熊谷市	埼玉県	東京都
大阪府東大阪市	兵庫県	大阪府
三重県津市	三重県	三重県
奈良県天理市	大阪府	東京都
北海道北見市	北海道	北海道
長野県上田市	長野県	東京都



EVEST

投資物件売買サポート

行徳バルク案件

・物件所在地：
千葉県市川市他23物件

相続物件を当社が約23億円で一括購入。

保有

売却

収益最大化 目指す



相続税ビジネスへの取り組み

取り組む背景

- 当社における相続ビジネス案件の成功(行徳バルク案件)
- 不動産ビジネスと相続対策の親和性の高さ
- 平成25年度税制改正で相続税対象者が約1.5倍に。加えて死亡者数の増加傾向(現在年120万人⇒2020年には140万人)により今後相続税関連ビジネスの拡大が予想される

プロジェクトの狙い

- 不動産をキーとした相続対策のソリューションを提案することにより、当社の経営理念である「オーナー資産の最大化」に貢献
- 既存顧客との信頼関係を活用し、相続対策をきっかけとした当社既存サービス(スーパーサブリース、イーベスト等)を提供

page23

ご清聴いただき、誠にありがとうございました。



“オーナーの資産の最大化”が私たちのテーマです

日本管理センター 株式会社

代表取締役 社長執行役員 武藤英明

【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。

page24