



JPMMC日本管理センター 株式会社

2014年12月期

決算説明資料



東証1部 3276

JPMCIR

2014年12月期 決算説明資料

2014年12月期 連結決算概況

決算ハイライト

経営成績

売上高299億円(前期比+11.7%)で13期連続増収
経常利益13.1億円(前期比+ 26.3%)は過去最高
当期純利益7.8億円(前期比 +24.2%)も最高益

事業成果

期末サブリース戸数は8,104戸増で、56,819戸に
新規受託の増加により期中平均入居率は89.5%
パートナー企業は新規に98社を獲得し、1,195社に

損益計算書

	2013/12期 実績 (百万円)	2014/12期 計画 (百万円)	2014/12期 実績 (百万円)	対前期比(%)	対計画比(%)
売上高	26,847	30,668	29,992	11.7	▲2.2
売上総利益	2,511	2,969	2,922	16.3	▲1.6
販売管理費	1,485	1,667	1,594	7.3	▲4.4
営業利益	1,026	1,302	1,327	29.4	2.0
経常利益	1,038	1,306	1,311	26.3	0.4
税引前利益	1,070	1,306	1,311	22.6	0.4
当期純利益	635	784	789	24.2	0.7
1株利益※	34円95銭	42円34銭	43円06銭	23.2	1.7
1株配当金※	14円	17.5円	20円	42.9	14.2

※2013年4月1日付け及び2015年1月1日付けで実施いたしました、1株利益及び1株配当金は株式分割を遡及修正し記載しております。

売上区分別の状況

単位：百万円

	2013/12期	2014/12期	増加額 (増減率)
不動産収入	25,853	28,348	2,495 (+9.7%)
加盟店からの収入	466	484	18 (+3.9%)
その他の収入	527	1,160	632 (+119.9%)
売上高	26,847	29,992	3,145 (+11.7%)

■コメント

その他収入 主な内訳

行徳物件販売収入：605百万円、 イーベスト：104百万円

貸借対照表

単位：百万円

借方	2014年12月期 (対前期末比)	貸方	2014年12月期 (対前期末比)
流動資産	4,318(+83.6%)	流動負債	1,461(+48.0%)
現預金	3,733(+191.6%)		
固定資産	2,587(▲4.9%)	固定負債	2,488(+42.0%)
有形固定資産	2,261(▲1.9%)	長期借入金	719(-%)
投資その他資産	278(▲24.5%)	長期預り保証金	1,769(+1.0%)
		純資産合計	2,955(+26.7%)
		利益剰余金	2,288(+27.1%)
資産合計	6,905(+36.1%)	負債・純資産合計	6,905(+36.1%)

■コメント

現預金は大幅に増加、借入金は新規事業の展開に伴う調達(行徳物件取得資金)

キャッシュフロー計算書

単位：百万円

	2013/12期	2014/12期	差引
営業活動によるキャッシュ・フロー	333	1,765	1,432
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,114	81	1,196
財務活動によるキャッシュ・フロー	△218	606	824
現金及び現金同等物の増加高	△999	2,453	3,452
現金及び現金同等物期首残高	2,279	1,280	—
現金及び現金同等物期末残高	1,280	3,733	2,453

■コメント

営業CF

増加要因：税引前当期純利益1,311百万円、前受金の増加234百万円、棚卸資産の減少額514百万円

減少要因：法人税等支払453百万円増加

投資CF

増加要因：定期預金の払戻しによる収入100百万円増加

2014年12月期 決算説明資料

2015年12月期 業績予想

業績予想の前提

※()内は前期実績

新規申込契約戸数	14,500戸 (13,443戸)
期末サブリース戸数	66,400戸 (56,819戸)
サブリース戸数純増	9,600戸 (8,104戸)
期中平均入居率	88.9% (89.5%)
新規獲得パートナー数	96社 (98社)

業績予想

	2014/12期 実績(百万円)	2015/12期 予想(百万円)	前期比	増減率
売上高	29,992	33,601	+3,609	+12.0%
売上総利益	2,922	3,427	+505	+17.3%
販売管理費	1,594	1,724	+129	+8.1%
営業利益	1,327	1,703	+376	+28.3%
経常利益	1,311	1,708	+397	+30.3%
税引前益	1,311	1,708	+397	+30.3%
当期純利益	789	1,043	+254	+32.2%
1株利益	43円06銭	55円80銭	+12円74銭	+29.6%
1株配当金	20円	24円	+4円	+20.0%

1株利益及び1株配当金については、2014年1月1日付の株式分割を考慮しております。

主要経営指標(実績・予想)

	2014/12期 (実績)	2015/12期 (予想)	コメント
<成長性指標>			
売上高成長率	11.7%	12.0%	高成長を持続
営業利益成長率	29.4%	28.3%	
EPS成長率	23.2%	29.6%	
<収益性指標>			
売上高総利益率	9.7%	10.2%	収益力が向上
営業利益/売上総利益	45.4%	49.7%	
総資産経常利益率	21.8%	21.1%	高い資本効率を維持
株主資本利益率	30.3%	32.8%	
<株主還元指標>			
純資産配当率	12.7%	12.0%	積極的な株主還元
配当成長率	42.9%	20.0%	
配当性向	46.4%	43.0%	40%以上を公約

売上区分別の予想

単位：百万円

	2014/12期実績	2015/12期予想	増加額 (増加率)
不動産収入	28,348	32,359	4,010 (+14.1%)
加盟店からの 収入	484	517	32 (+6.8%)
その他の収入	1,160	725	▲434 (▲37.5%)
売上高	29,992	33,601	3,609 (+12.0%)

2014年12月期 決算説明資料



JPMMC日本管理センター 株式会社

ビジョン

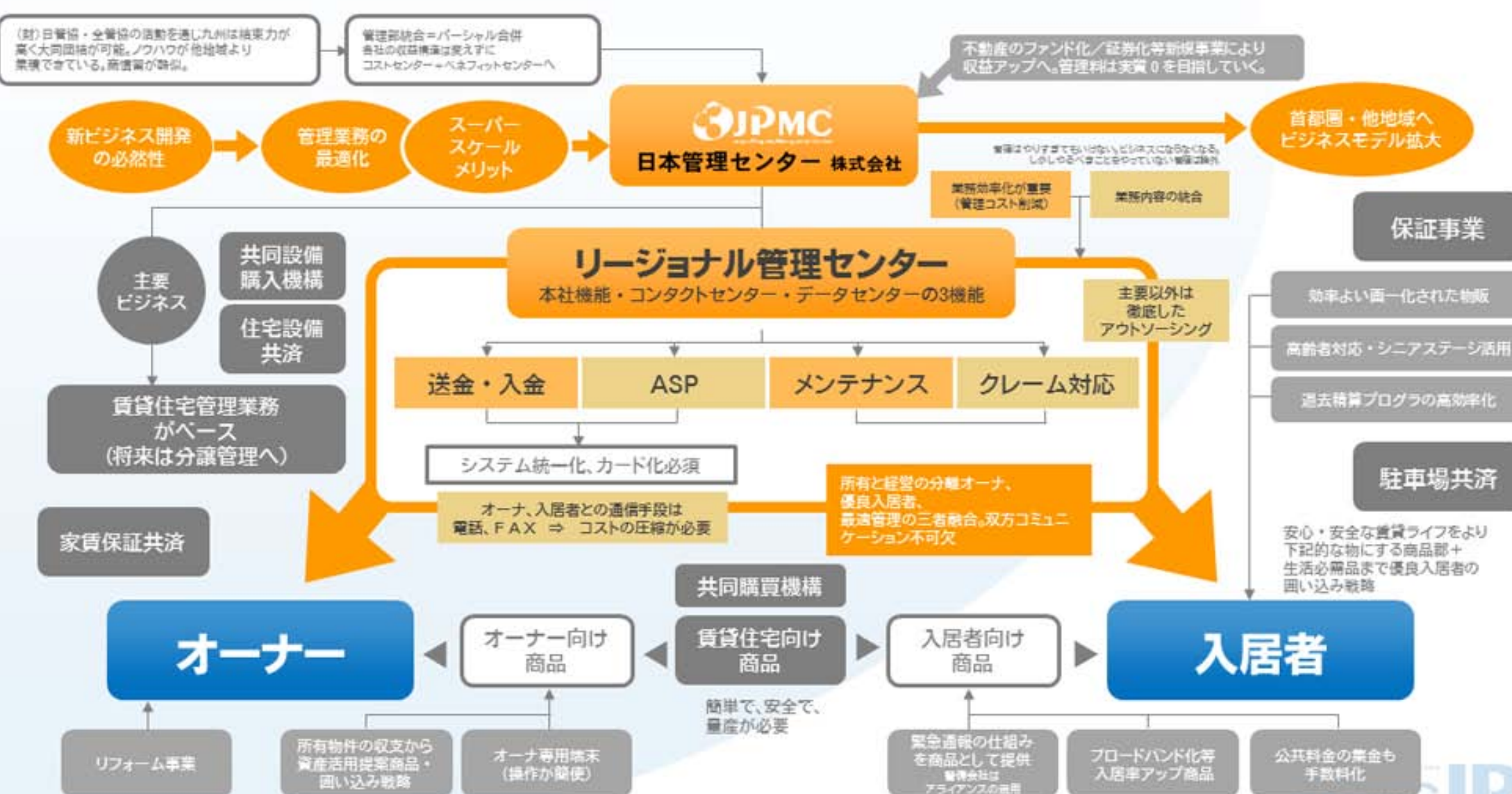
ビジョン

ゼロからの出発

2002年6月7日 JPMC日本管理センター株式会社 設立

JPMcIR

管理センター構想



沿革

2002年6月

JPMC日本管理センター設立

2003年3月

スーパーサブリース
SuperSubLease®

2006年7月

JPMCとniji
JANCO

2008年4月

SuperReform
スーパーリフォーム

2008年9月

フローリング
そっくりさん

2009年2月

Essential support
ふるさぼ
Real Estate

2011年3月 管理戸数30,000戸突破

2011年10月

JASDAQ
上場

2012年3月

HyperSubLease
ハイパーサブリース

2012年6月

EVEST

2012年12月

東証二部上場

2014年9月

2014年2月 管理戸数50,000戸突破

JPX
東証一部上場

東証一部指定

ビジョン

スーパーサブリースリリースから
11年半で年商300億円
東証一部上場

2014年9月1日

JPMC日本管理センター株式会社(証券コード3276) 東証一部上場

JPMcIR

2014年12月期 決算説明資料



JPMC日本管理センター 株式会社

ビジョン

武藤英明 経歴

大学卒業後、都市銀行を選ばず
“牛丼チェーン”へ

▶ 働く **筋力**



人事マンとしてのキャリア

▶ マネジメントの **骨格**

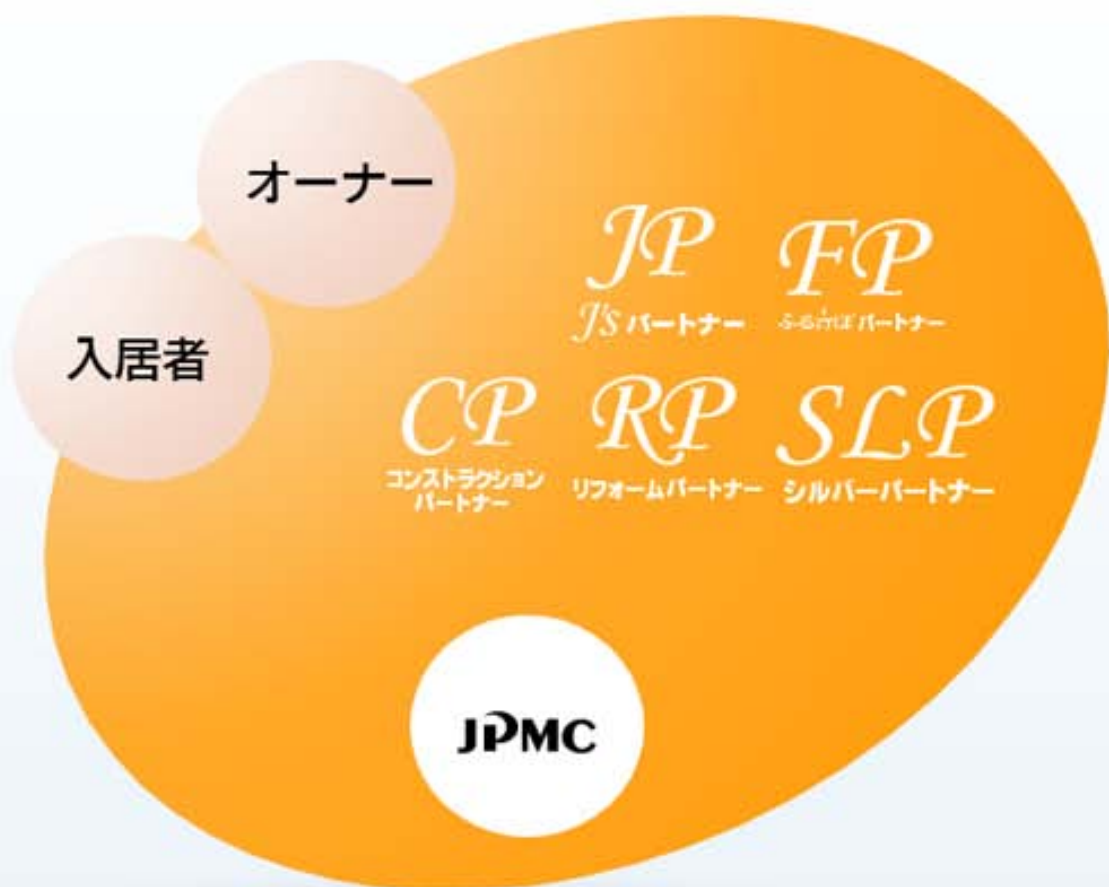
リストラマネージャー ▶

雇用を創生したい…
理想の会社を創りたい…
エクセレントカンパニー



株式会社ネクスト設立

<http://www.homes.co.jp/>



JPMCブランドロゴ

3つの輪
plus α

JPMCパートナーと共に
「賃貸住宅」を主題とした大きな輪を作り、
オーナー、入居者に
ウェルスと安心・安全・安定を
提供し続けていく・・・

そのような弊社の思いが
込められています

JPMC **成功** の絶対原則



建設



オーナー



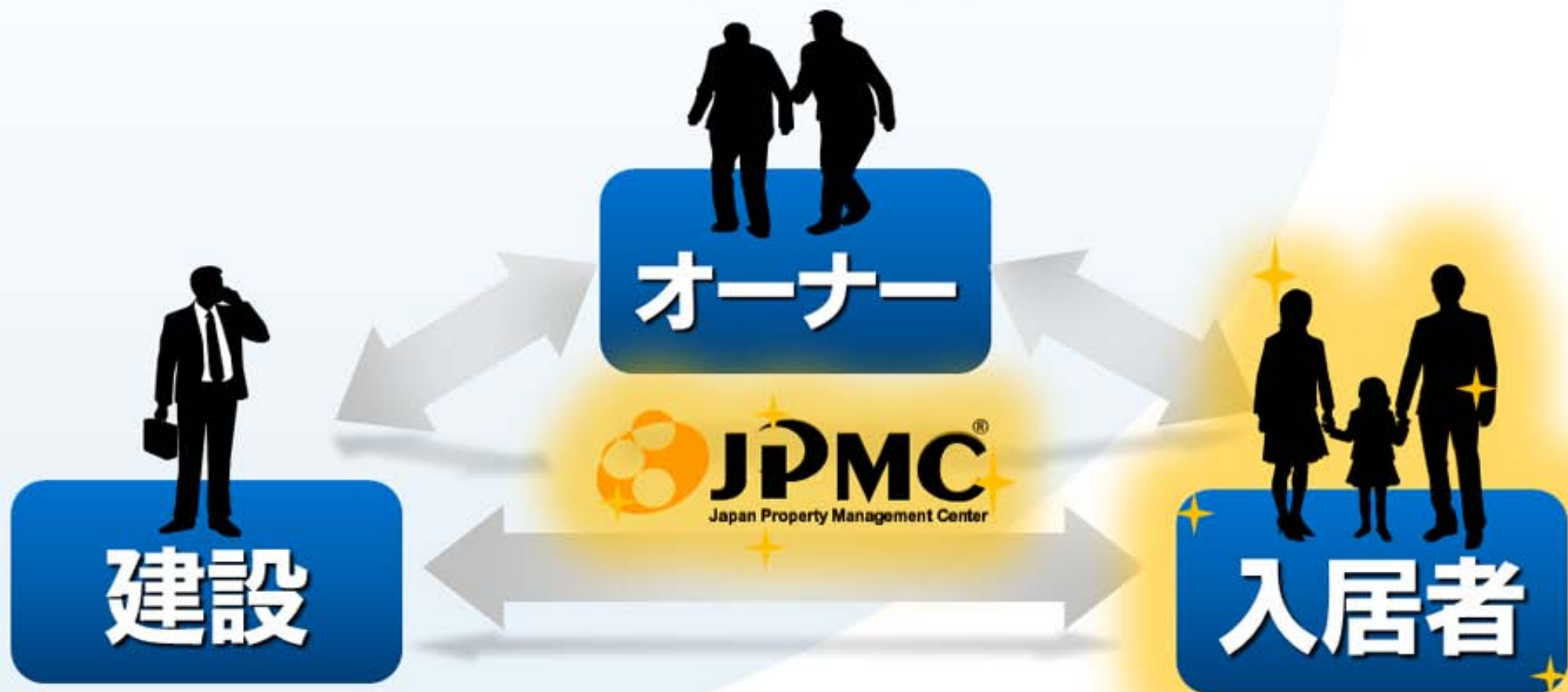
入居者



JPMC **成功** の絶対原則



JPMC 成功の絶対原則



2014年12月期 決算説明資料

JPMCグループ 中期経営計画

「基盤事業の強化」と「エクセレントカンパニーの創造」



中期経営計画第1期(2014年12月期)

振り返り

	2014/12期 (予想)	2014/12期 (実績)	差異
売上高	306	299	▲7
経常利益	13	13	—
当期純利益	7	7	—
ROE	30.8%	30.3%	▲0.5%

売上高未達の理由

- ①賃料が相対的に安い地方での受託が多かった
- ②賃料単価の上昇がみられない

中期経営計画第1期(2014年12月期)

振り返り

	目標数値	実績	
利益成長率	20%以上	○	営業利益29.4% 経常利益26.3% 当期純利益24.2%
ROE	30%以上	○	30.3%
配当性向	40%以上	○	46.4% 普通配当のみでも40.6%

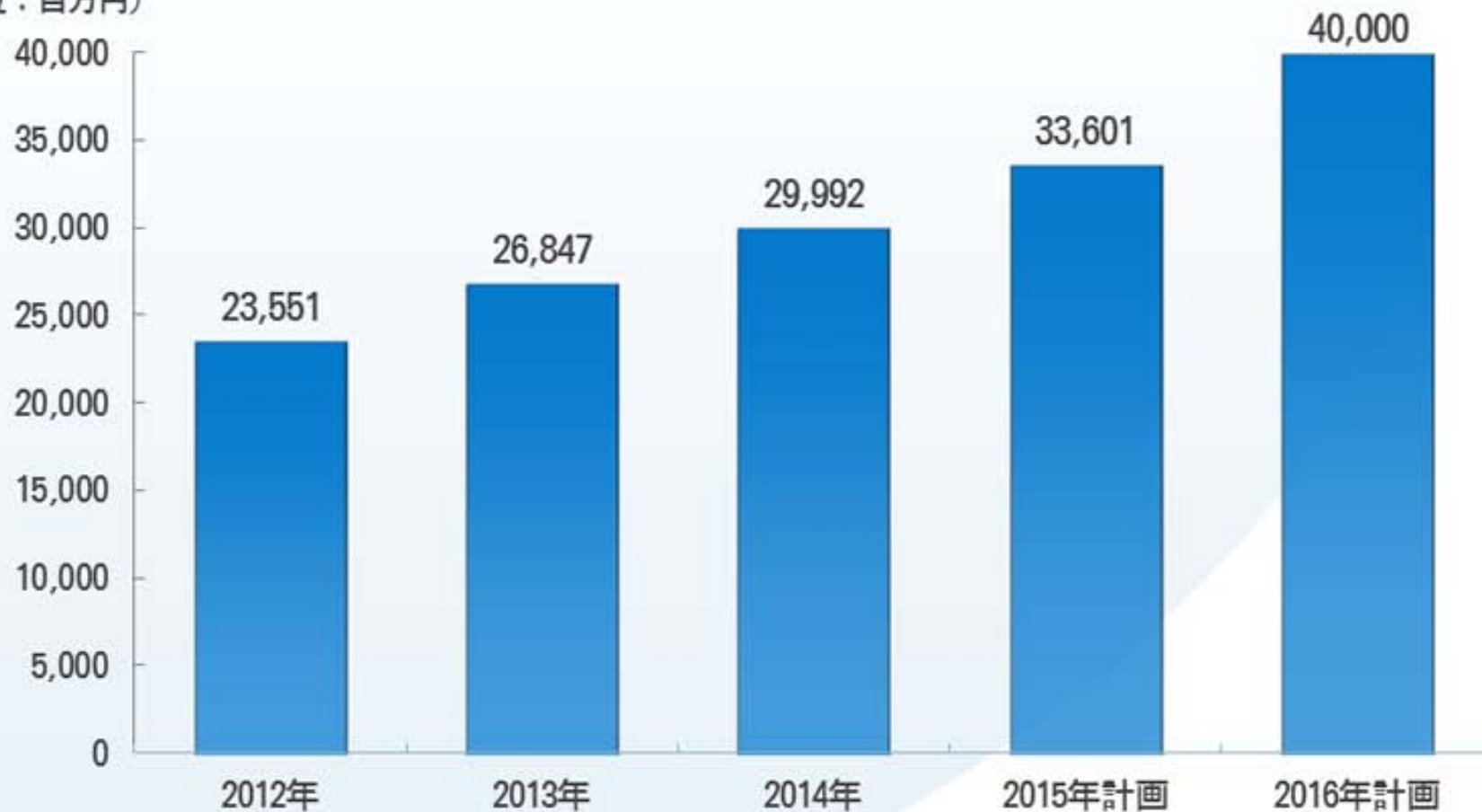
中期経営計画第

最終年度(2016年12月期)

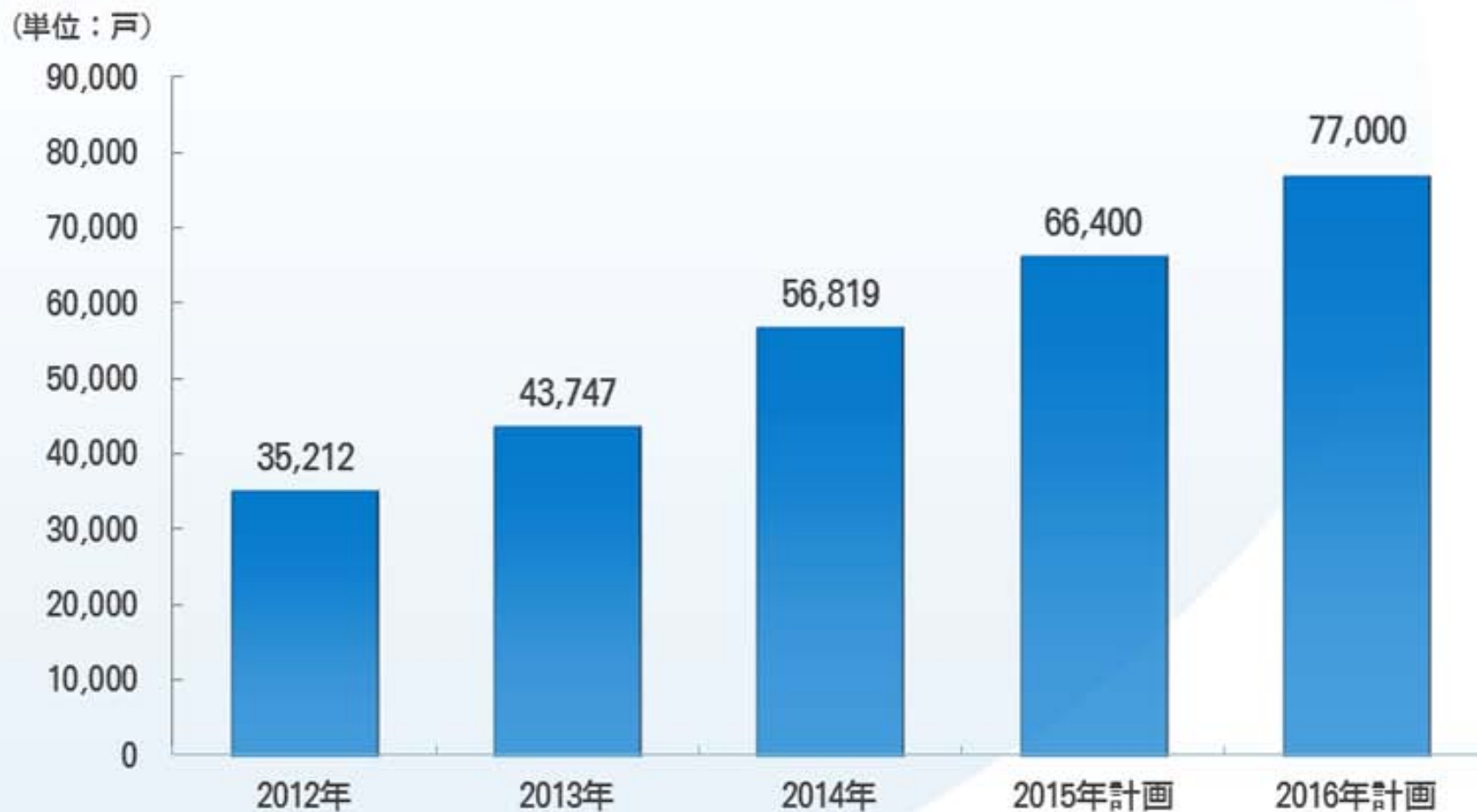
売上高	400億円
経常利益	21億円
当期純利益	12億円
ROE	30%以上維持

売上高の推移

(単位：百万円)



■管理戸数の推移



株主還元を重視

配当性向
40%以上

- ◆6円の増配(一部上場記念配当2.5円含む)
年間20円配当実施(前年比+42.9%)
- ◆配当性向は46.4%
- ◆資本コストを意識した財務戦略
⇒成長に応じて増配を継続

その他
資本政策

- ◆2015年1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

2014年12月期 決算説明資料

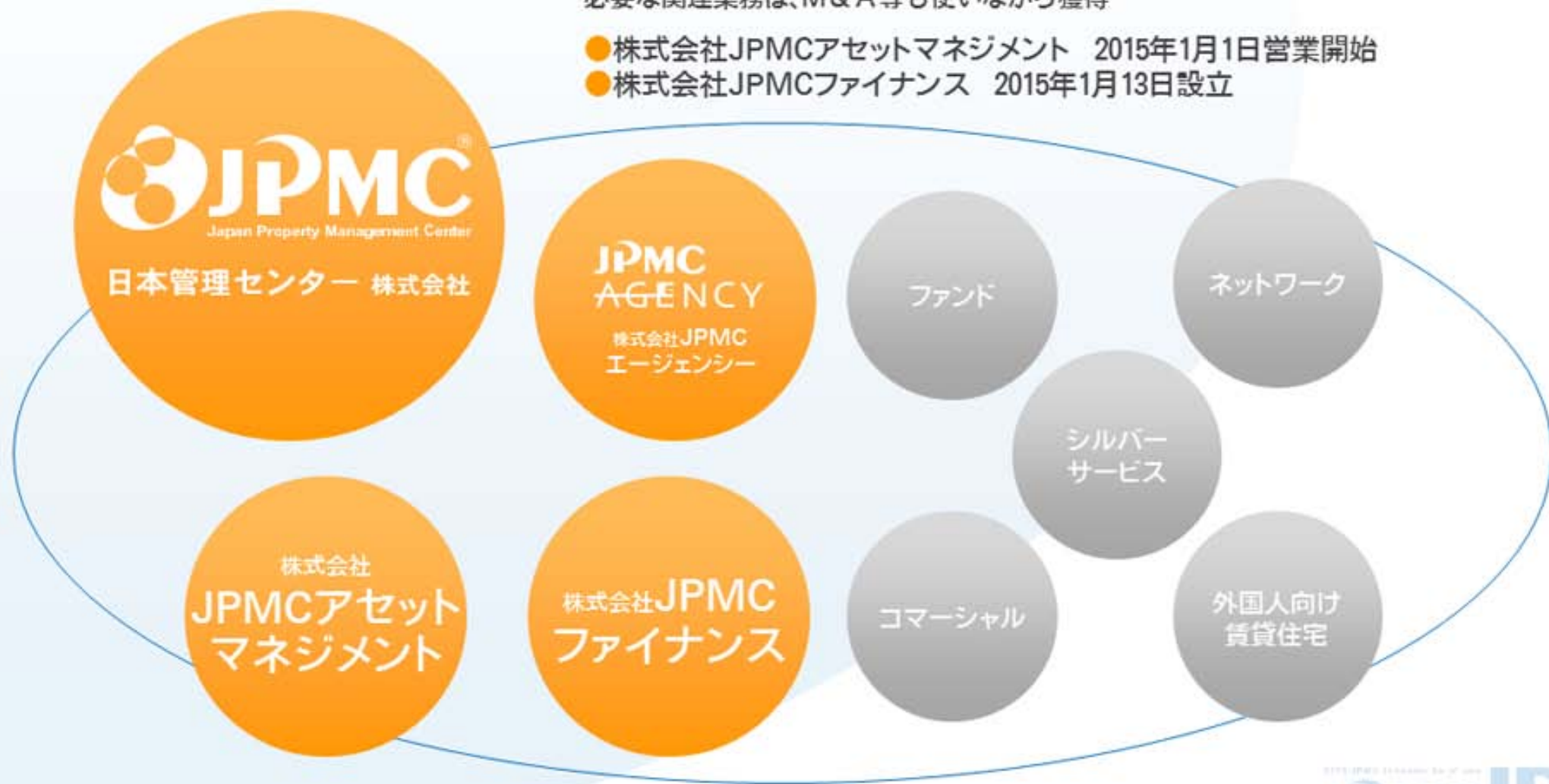


グループ戦略と 今後の事業展開

JPMCグループ

サブリース事業を深化させ、オーナー満足度を高めるため
必要な関連業務は、M&A等も使いながら獲得

- 株式会社JPMCアセットマネジメント 2015年1月1日営業開始
- 株式会社JPMCファイナンス 2015年1月13日設立



株式会社JPMCアセットマネジメント

2014年10月24日 設立
2015年1月1日 営業開始

 **EVEST**

不動産購入・売却サポート「イーベスト」事業の促進

収益不動産売買仲介パートナー「イーベストパートナー」新設で
全国600社規模のネットワークが本格始動

2015年2月より全国の主要都市で
「収益不動産オーナーセミナー」開催

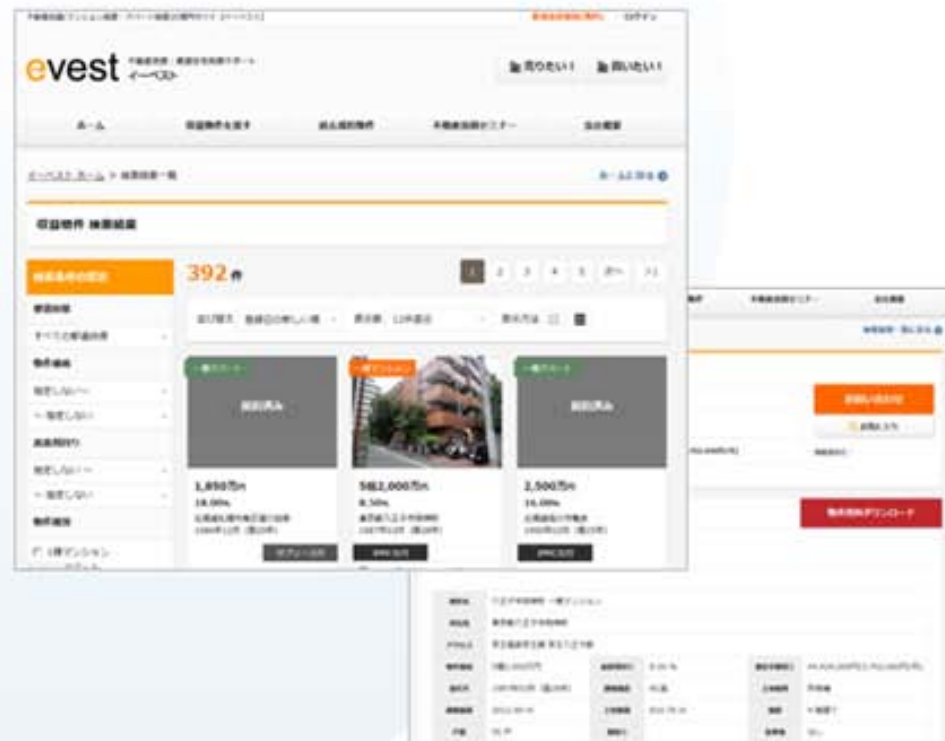
景気
回復



相続税
改正

収益物件売買の活性化

株式会社JPMMCアセットマネジメント



自社開発、運営 不動産投資専門情報サイト
「イーベスト.jp」運営開始

イーベスト.jp <http://e-vest.jp/>

相続税対策書籍出版

2015年1月の税制改正に合わせ、相続税対策の書籍を出版。
投資物件仲介事業「イーベスト」以外にも、当社サブリースの活用による
相続税対策について解説。

賢い大家さんは
賃貸で稼ぎながら
相続税も
節税する!

¥!

著者 武藤英明 松原健司

賃貸住宅を建てると相続税評価額は
約3分の1に圧縮!

「賃貸のプロ」と「税のプロ」が 指南!

KADOKAWA

賢い大家さんは賃貸で稼ぎながら 相続税も節税する!

書店選定ランキング BEST10入り

丸善丸の内本店
ビジネス書ランキング 第1位

紀伊國屋新宿本店
経営部門 第1位

日本経済新聞
ビジネス書ランキング 第1位

著者：武藤英明 松原健司
発行：株式会社KADOKAWA
発売日：2014年11月20日
定価：1000円(税別)
コード：ISBN4-04-731671-7

全国の書店にて
絶賛発売中

本書の印税は、全額 東日本大震災
みやぎこども育英募金 に寄付させていただきます。

遠隔地の 不動産を購入する場合

- 見に行けない
- 地場の不動産屋を知らない
- 融資が付きにくい

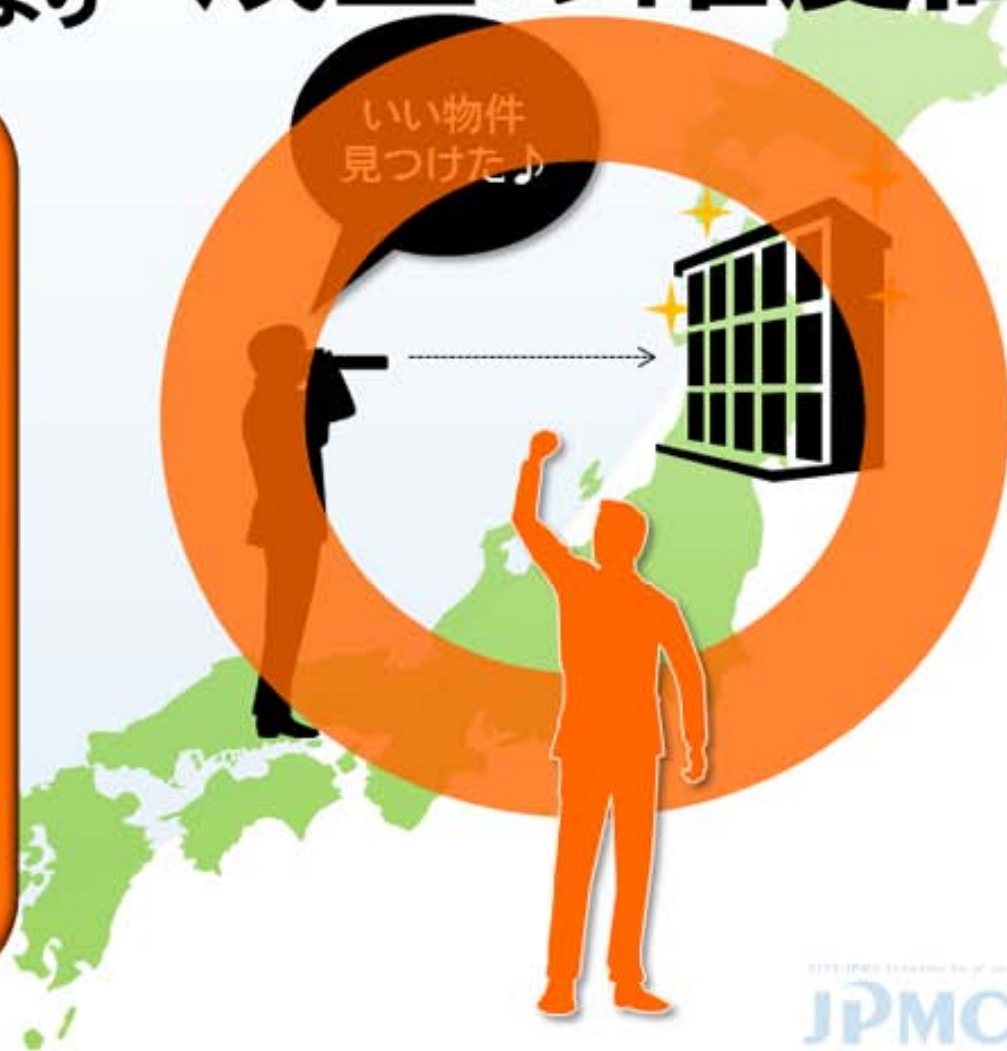


不動産購入・売却サポート事業

 JPMMC® 全国ネットワークにより
Japan Property Management Center

成立の確度高

- 約600社の
不動産会社ネットワーク
⇒ 全国どこでも物件調査可
- 全国60の金融機関と提携
- 東証一部上場企業の信用
- 平均入居率92.3%の実績
- 当社査定による
有利な金額設定



不動産を売却する場合

- 遠隔地では融資が付きにくい
- 地元の不動産屋のみとの交渉
⇒ 有利な条件が付きにくい



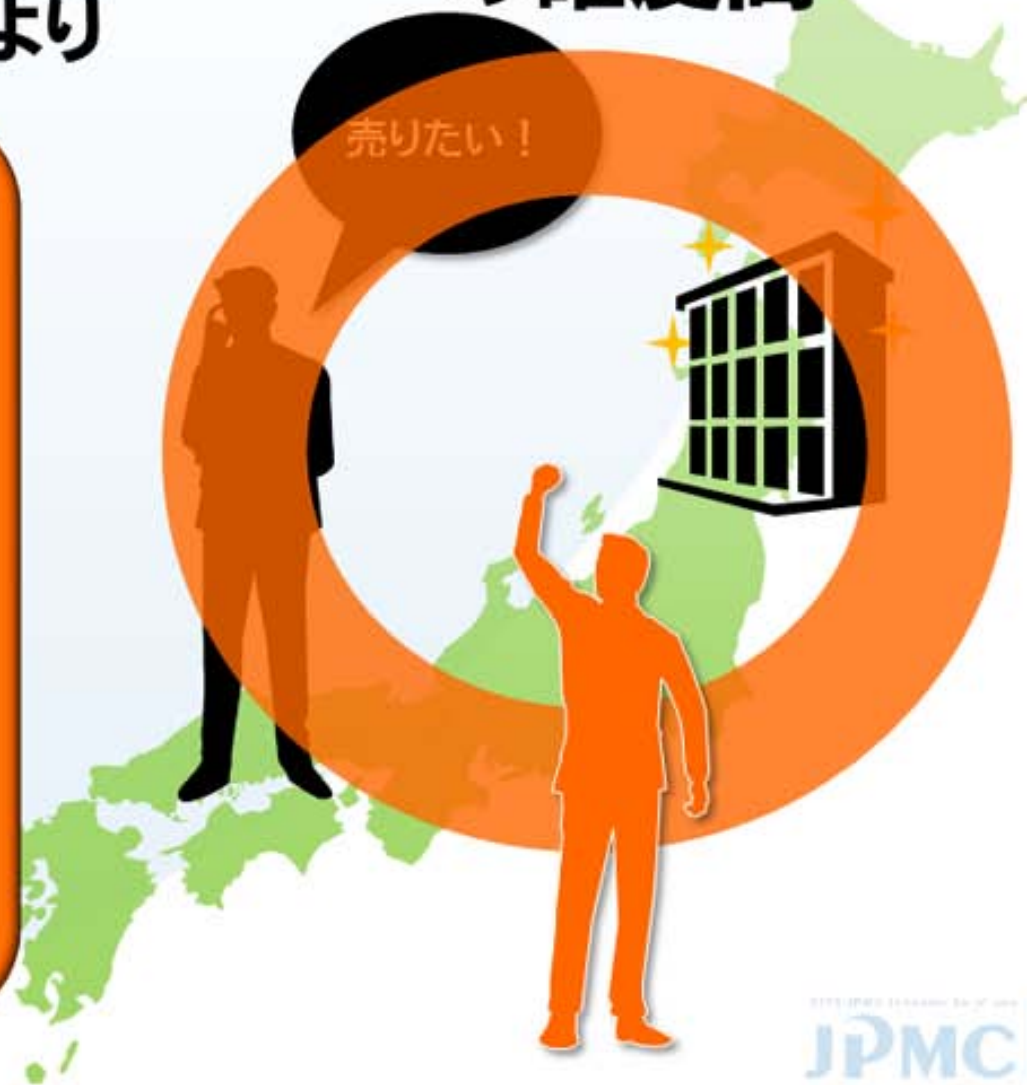
EVEST イーベスト

不動産購入・売却サポート事業

 **JPMC**® 全国ネットワークにより
Japan Property Management Center

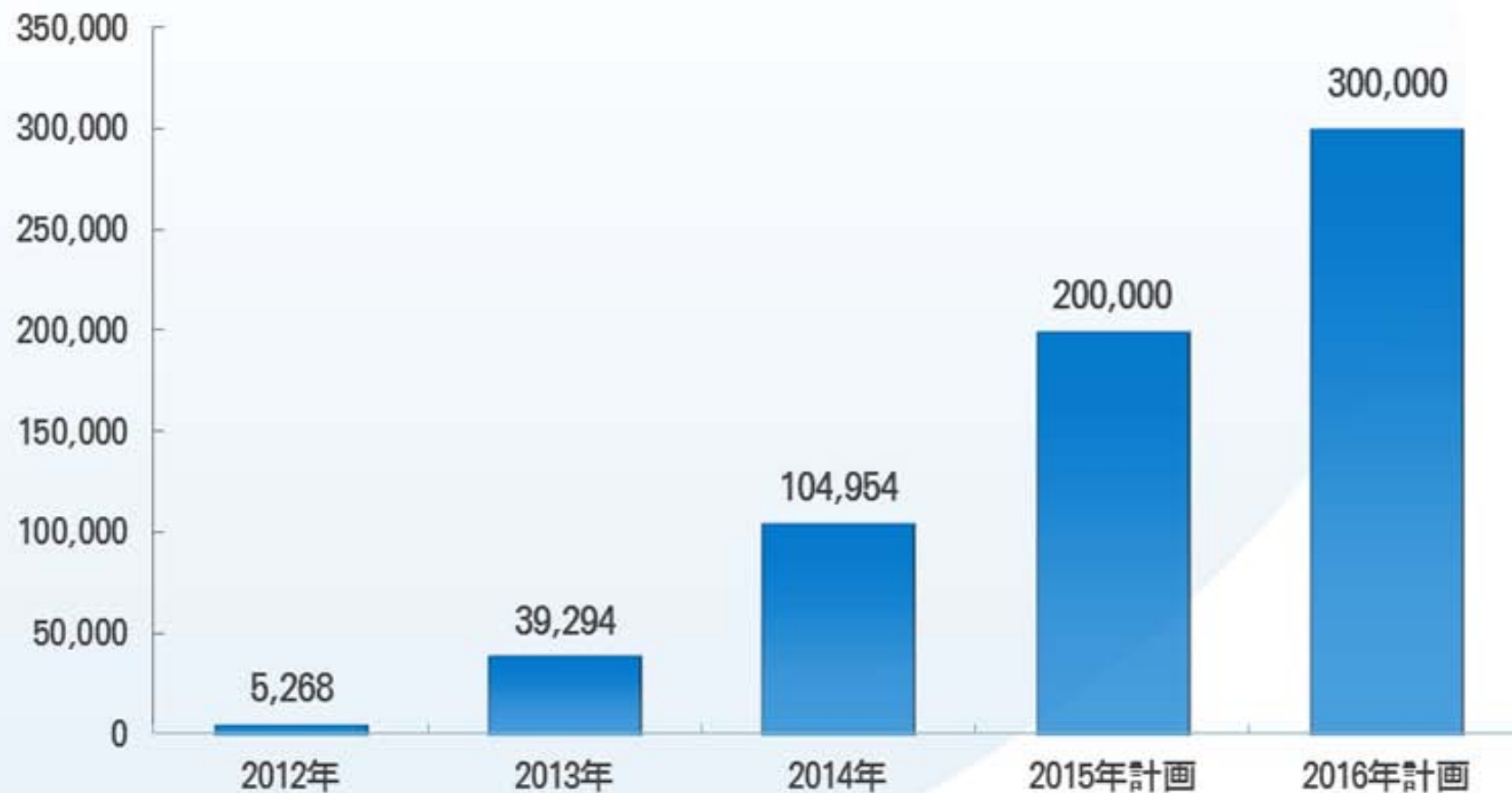
- 約600社の不動産会社
4100名のオーナーネットワーク
⇒全国どこでも物件調査可
- 全国60の金融機関と提携
- 東証一部上場企業の信用
- 平均入居率92.3%の実績
- 当社査定による有利な金額設定

好条件での売却 の確度高



イーベスト 仲介手数料推移

(単位：千円)



高齢者住宅、介護

Heartful support

ふるさぽ

for senior house

senior house, care

■高齢者住宅の現状

施設介護から
在宅介護へ

ふるさぽ 業績推移



M&A

mergers and acquisitions



“オーナーの資産の最大化”が私たちのテーマです
JPMC 日本管理センター 株式会社

【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。