

スーパーサブリース  
SuperSubLease。

HyperSubLease  
ハイパーサブリース

easy order SubLease  
イージーオーダーサブリース

SuperReform  
スーパーリフォーム

JPMC  
JPMC-BB

Heartful support  
ふるさぼ  
for senior house

フローリング  
そっくりさん

EVEST



Japan Property Management Center

日本管理センター 株式会社

2014年12月期 第2四半期決算説明会

東証二部 証券コード：3276

3276 JPMC Investor Relations

JPMCIIR





2014年12月期 第2四半期 決算説明会

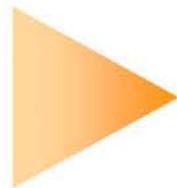
東証二部 証券コード:3276

# 2014年12月期第2Q 連結決算概況



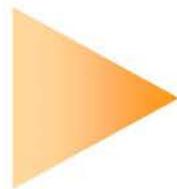
# 決算ハイライト

## 経営成績



売上高148億円(前期比+12.9%)  
経常利益7.8億円(前期比+32.2%)  
四半期純利益4.8億円(前期比 +32.0%)

## 事業成果



期末サブリース戸数は3,467戸増で、52,182戸に  
期中平均入居率は89.9%(昨年比+0.3%)  
パートナー企業は新規に72社を獲得し、1,187社に



# 四半期連結損益計算書

	2013/12期 第2Q実績 (百万円)	2014/12期 第2Q計画 (百万円)	2014/12期 第2Q実績 (百万円)	対前期比(%)	対計画比(%)
売上高	13,168	15,151	14,871	112.9	98.2
売上総利益	1,287	-	1,558	121.0	-
販売管理費	699	-	778	111.3	-
営業利益	588	719	779	132.5	108.4
経常利益	594	722	786	132.2	108.9
税金等調整前 四半期純利益	609	-	786	129.1	-
四半期 純利益	363	433	480	132.0	110.9

売上高、利益ともほぼ計画通りで増収増益を達成

# 売上区分別の状況

単位:百万円

	2013/12期第2Q	2014/12期第2Q	増加額 (増加率)
不動産収入	12,652	13,845	1,192 (+9.4%)
加盟店からの収入	300	294	△5 (△1.9%)
その他の収入	215	731	516 (+239.8%)
売上高	13,168	14,871	1,703 (+12.9%)

- ・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
- 注)その他の収入は行徳物件の売却収入も含む

# 四半期連結貸借対照表

単位:百万円

借方	2014年12月期2Q (対前期末比)	貸方	2014年12月期2Q (対前期末比)
流動資産	3,712(+57.8%)	流動負債	1,172(+18.7%)
現預金	3,033(+137.0%)	固定負債	2,519(+43.8%)
固定資産	2,691(△1.1%)	長期借入金	764( - )
有形固定資産	2,283(△0.9%)	長期預り保証金	1,755(+0.2%)
投資その他資産	358(△2.8%)	純資産合計	2,710(+16.2%)
		利益剰余金	2,140(+18.8%)
資産合計	6,403(+26.2%)	負債・純資産合計	6,403(+26.2%)

- ・利益獲得や行徳物件売却、長期借入により現預金が増加
- ・自己資本比率は41.6%と健全性の高い財務状況

# 四半期連結キャッシュフロー計算書

単位:百万円

	2013/12期2Q	2014/12期2Q	差引
営業活動によるキャッシュ・フロー	217	1,021	804
投資活動によるキャッシュ・フロー	△381	△11	370
財務活動によるキャッシュ・フロー	△107	742	850
現金及び現金同等物の増加高	△271	1,753	2,025
現金及び現金同等物期首残高	2,279	1,280	△999
現金及び現金同等物期末残高	2,007	3,033	1,025

- ・ 営業CF

増加要因:税金等調整前四半期純利益(+786百万円)、棚卸資産の減少(+380百万円)

減少要因:法人税等支払(△245百万円)、仕入債務の減少(△22百万円)

- ・ 投資CF

増加要因:有形固定資産の取得は大幅に縮小(△430百万円→△4百万円)

減少要因:無形固定資産の増加(△6百万円)

- ・ 財務CF

増加要因:長期借入による収入(900百万円)

減少要因:株主様への増配(△112百万円→△141百万円)

# 2014年12月期 業績予想



2014年12月期 第2四半期決算説明会

東証二部 証券コード:3276



## 業績予想

単位:百万円

	2013/12期 第2Q実績	2014/12期 第2Q実績	2014/12期 通期予想	進捗率(%)
売上高	13,168	14,871	30,668	48.5
売上総利益	1,287	1,558	-	-
販売管理費	699	778	-	-
営業利益	588	779	1,302	59.9
経常利益	594	786	1,306	60.2
税金等調整前 (四半期)純利益	609	786	-	-
当期(四半期) 純利益	363	480	784	61.3

# 業績予想の前提と実績

	期初予想	2014/12期 第2Q実績
新規申込契約戸数	12,000戸	6,263戸
期末サブリース戸数	56,000戸	52,182戸
サブリース戸数純増数	7,300戸	3,467戸
期中平均入居率	88.8%	89.9%
新規獲得パートナー数	90社	72社

- ・新規申込契約戸数、サブリースの戸数純増数は、ほぼ想定通りの進捗
- ・平均入居率は予想以上に順調な推移
- ・新規パートナーの獲得数も順調



2014年12月期 第2四半期 決算説明会

東証二部 証券コード:3276

# 当社グループの 経営戦略



# 賃貸住宅市場

住宅所有関係別戸数、市場規模

出典 / 総務省 平成25年住宅・土地統計調査

※) 持ち家等は、一時現在者のみ、二次的住宅、売却用の住宅、その他の住宅、建築中、不詳を含む

全住宅の  
**37.5%**を占める  
賃貸住宅は社会の  
**インフラ**

賃貸住宅

2,274万戸

持ち家等 (※)

3,788万戸

市場規模 (年間賃料収入ベース)

約 **14兆4,641億円**

(当社のサブリース物件平均月額家賃5.3万円で試算)

# 増え続ける空室物件

## 429万戸 (※1)

大量の新築物件供給による  
需給バランスの崩壊

賃貸住宅の新築着工数 **35.6万戸 (※2)**

# 家賃収入で生計を立てる 家主の生活が脅かされる

※1 出典 / 総務省 平成25年住宅・土地統計調査

※2 出典 / 国土交通省 平成25年度 新設住宅着工戸数

# プロパティマネジメント ＝賃貸住宅 経営代行

家主に代わり賃貸住宅の経営を代行



プロパティマネジャー  
唯一の使命

オーナー資産の  
最大化

# 人口減少

(単位：1,000人)



2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
128,057	126,597	124,100	120,659	116,618	112,124	107,276	102,210

出典／国立社会保障・人口問題研究所 日本の将来推計人口【2012年1月推計】

# 世帯数

(単位：1000世帯)



2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
51,842	52,904	53,053	52,439	51,231	49,555

世帯総数は  
2019年を  
ピークに減少開始

2010年以降しばらくは増加  
夫婦のみ世帯は2020年をピークに、  
単独世帯は2030年をピークに減少へ

# 東京も地方都市も コアへ

1~1.5等立地は  
今後も一般賃貸で問題無い



# 東京2020 オリンピック・パラリンピック

# 東京一極集中 将来は分散が必要

# 日本創成会議（座長：増田寛也／元総務大臣）

## 人口減少問題検討分科会

### 提言「ストップ少子化・地方元気戦略」

（平成26年5月8日）

#### ●基本目標を「地方から大都市への『人の流れ』を変えること」、特に『東京一極集中』に歯止めをかけることに置く。

- ・地方の人口減少の最大要因は、若者の大都市への流出。これが、日本全体の少子化に拍車をかけている。一方、東京圏は高齢化が一挙に進む。
  - ・地方から大都市への『人の流れ』を変えること、特に『東京一極集中』に歯止めをかけることを基本目標。少子化対策とともに首都直下地震対策にも有効。
- ※2020年の東京五輪を視野に置き、対応を急ぐ必要がある。

#### ●「選択と集中」の考え方の下で、地域の多様な取組を支援。

- ◆「若者に魅力のある地域拠点都市」に投資と施策を集中することが重要。
- 人口減少に即応した「新たな集積構造」の構築；  
「コンパクトな拠点」+「ネットワーク」形成、自治体間の「地域連携」、「地方法人課税改革」
- 地域経済を支える基盤づくり；  
地域資源を活かした産業、スキル人材の地方へのシフト、農林水産業の再生
- 地方へ人を呼びこむ魅力づくり； 地方大学の再編強化、地方企業への就職支援、「全国住み替えマップ」、ふるさと納税の推進、都市からの住み替え支援優遇税制、観光振興
- 都市高齢者の地方への住み替えを支援

# 日本創成会議 「ストップ少子化・地方元気戦略」

## 都市高齢者の 地方への住み替えを支援

- ・ 高齢化の急速化  
⇒都市部での医療・介護不足を回避
- ・ 地方の雇用機会の増加

③希薄化地

①旧市街地

②住宅地

Heartful support

1.5~2等  
立地は

ふるさぽ

高齢者住宅一括借上  
& 総合支援事業

Heartful support

ふるさぽ<sup>®</sup>

for senior house

開設実績 29棟 1015戸



(東北)

盛岡市三本柳 30戸 + DS30名  
盛岡市津志田 29戸  
仙台市宮城野区 27戸  
福島市笹谷 27戸

(関東甲信越)

上越市木田 50戸  
結城市公達 28戸  
春日部市東中野 50戸  
長野市安茂里 29戸

(関西)

明石市和坂 28戸  
大津市苗鹿 28戸  
姫路市苫編南 28戸  
亀岡市安町 28戸  
神戸市西区 26戸  
揖保郡太子町 28戸

(中四国)

岡山市北区大供 48戸 + DS20名  
三原市本郷南 30戸  
米子市紺屋町 74戸 + 小規模多機能  
米子市灘町 27戸  
広島市南区 30戸 + DS15名  
松山市星岡 28戸  
新居浜市坂井町 26戸  
高松市大田下町 32戸 + DS30名

(九州)

大分市下判田 50戸 + DS50名  
大分市高城 30戸 + DS50名  
熊本市長嶺 34戸  
熊本市保田窪 30戸 + DS15名  
大分市三川 42戸 + DS50名  
大分市下郡 42戸 + DS50名

高齢者住宅一括借上  
& 総合支援事業

Heartful support  
**ふるさぽ**<sup>®</sup>  
for senior house

今後の  
オープン予定

**15棟 464戸**



大分市羽屋 外観イメージ

<2014年> 4棟 114戸

11月	松山市保免中	30戸+DS15名
11月	倉敷市徳芳	28戸
12月	松山市南斎院町	28戸+DS25名
12月	姫路市西延末	28戸

<受託見込> 5棟 140戸

結城市	28戸
三島市	28戸
一宮市	28戸
彦根市	28戸
香芝市	28戸
・・・他	

<2015年> 11棟 350戸

1月	岡山市南区	17戸+小規模
2月	岡崎市東大友町	28戸
3月	浜松市中区	28戸
3月	仙台市泉区南光台	28戸
3月	岡山県岡山市北区	29戸
4月	上越市東城	50戸
5月	加古川市平岡町	28戸
5月	城陽市	28戸
5月	豊橋市	57戸
10月	浜松市北区	28戸
	盛岡市	29戸



Heartful support  
**ふるさぼ**<sup>®</sup>  
for senior house

高齢者住宅一括借上&総合支援事業

# 入居率

28棟 / 959戸

保証中入居率

93.3%

全期間入居率

92.2%

## エリア別入居率

**東北・関東**

保証中	88.0%
全期間	88.1%

**中部・関西**

保証中	94.1%
全期間	89.0%

**中国・四国**

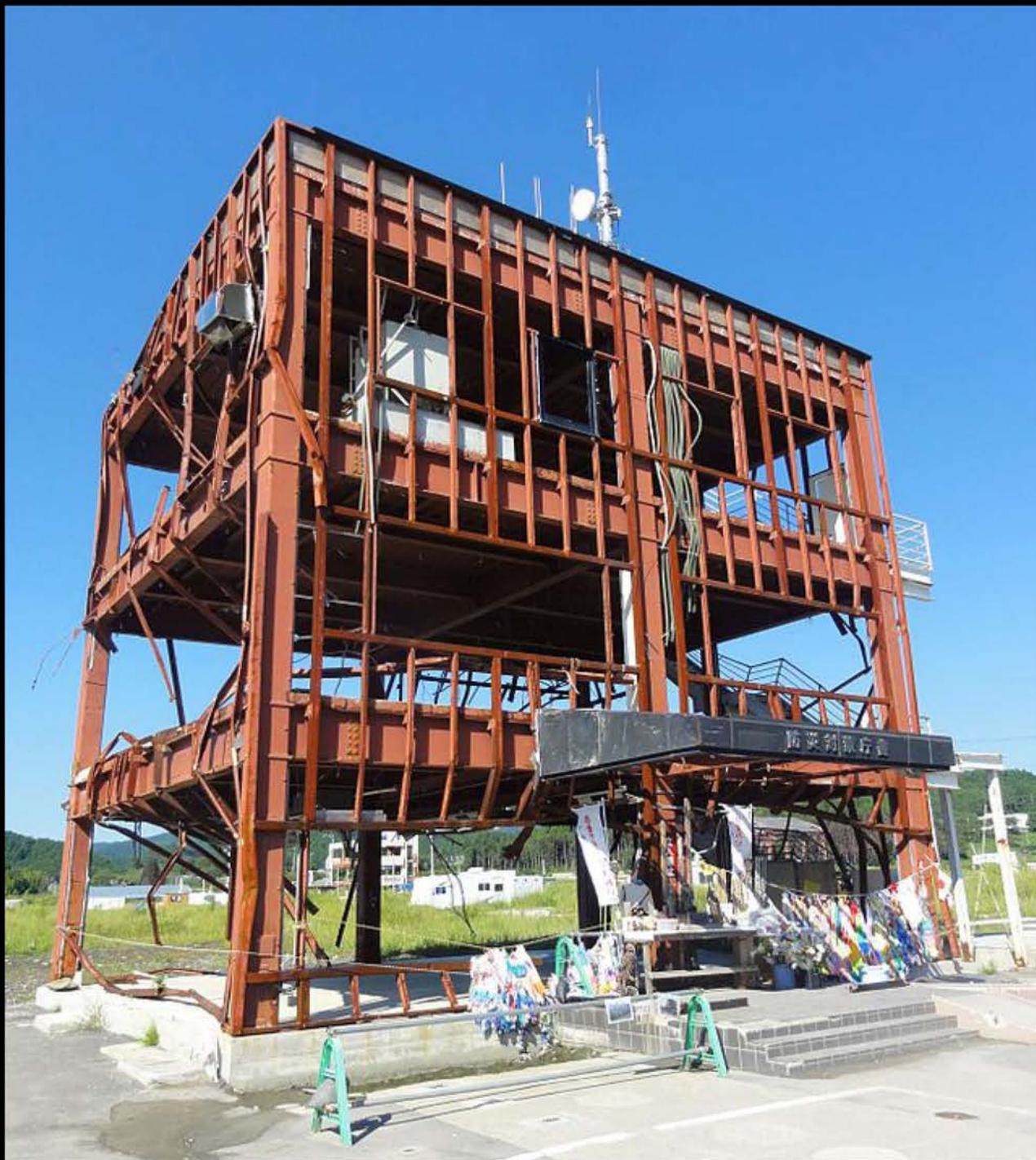
保証中	93.1%
全期間	93.1%

**九州**

保証中	98.7%
全期間	98.7%

# 東日本 大震災

2011年3月11日(金)



# 中国の台頭



資源  
インフレ

建築費の  
高騰

利回りが合わない

# 構造研究

# 新築は木造 (2×4・在来工法)

# 民間住宅活用型 住宅セーフティネット整備推進事業

対象工事のいずれかを含む、

## 総工事費の1/3が助成される

(1世帯あたり上限100万円)

### ①建物と工事内容に関する条件

- ・空室・床面積25㎡以上
- ・耐震、バリアフリー、省エネのいずれか

### ②入居者の条件

- ・高齢者世帯・身体障がい者世帯
- ・子育て世帯・低所得者世帯
- ・災害等特別な事情の世帯



# 賃貸住宅再生

## SuperReform<sup>®</sup> スーパーリフォーム

リリース以降

**22,000**戸  
受託

推定

**200**億円  
工事受注



# 賃貸住宅再生

SuperReform<sup>®</sup>  
スーパーリフォーム

更なる需要見込める

特に!

RC・鉄骨造の再生



景気  
回復

相続税  
改正

収益物件売買の活性化

# 不動産購入・売却サポート事業

The logo for EVEST features a stylized orange building icon on the left, followed by the letters 'EVEST' in a bold, black, sans-serif font. The letters have a slight drop shadow effect.

イーベスト

ベストな収益不動産(エステート)

いい投資(インベストメント) を掛け合わせた造語

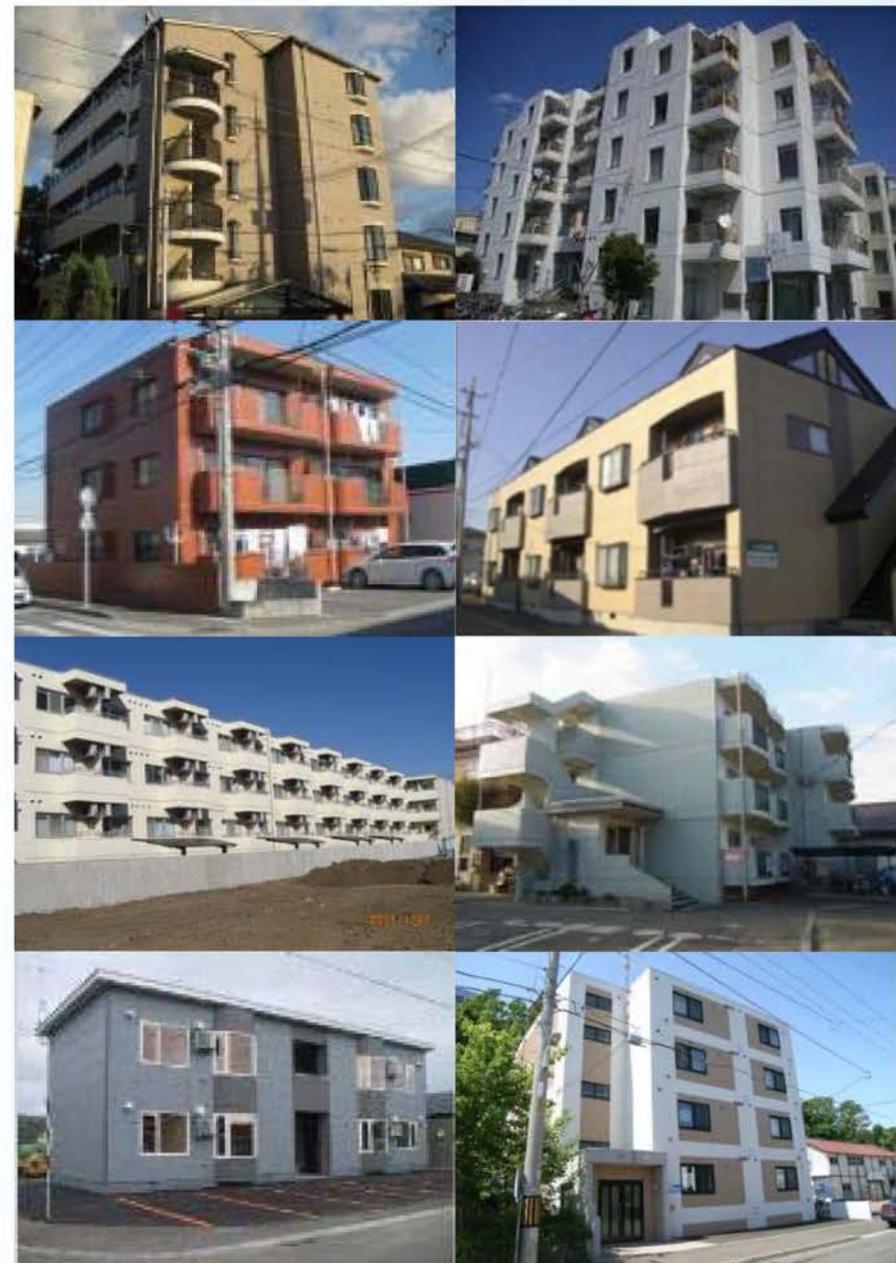
将来インターネット上での投資サイト運営(eビジネス)への発展も込めて命名



不動産購入・売却サポート事業

## 収益マンション・ アパート成約実績

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
北海道札幌市	北海道	東京都
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



2014年度から 2016 年度に向けた3ヵ年計画

# JPMCグループ 中期経営計画



2014年12月期 第2四半期 **決算説明会**

東証二部 証券コード:3276

—「基盤事業の強化」と「エクセレントカンパニーの創造」—





# 経営目標

## 基本戦略テーマ

### 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。





# 数値目標

- 利益成長率は**毎期20%以上**が目標
- 株主資本利益率（ROE）は**30%以上**を確保
- 配当性向は**40%以上**を維持

（単位：億円）

	実績		3カ年計画	
	2013/12期	2014/12期	2015/12期	2016/12期
売上高	268	306	346	400
経常利益	10	13	17	21
当期純利益	6	7	10	12
ROE	30.5%	30.8%	32.8%	32.9%

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。