

日本管理センター株式会社

2011年9月19日

市場	大証 (JQ)	業績 (百万円)	2009/12	2010/12	2011/6 (2Q)
上場承認日	2011/ 9/ 14	売上高	11,480	15,514	9,331
上場予定日	2011/ 10/ 21	営業利益	164	321	339
主幹事証券	SMBC フレンド証券	経常利益	174	331	344
監査法人	東陽監査法人	当期利益	58	176	194
URL	http://www.jpmc.jp/	総資産	2,223	2,852	3,148
証券コード	3276	純資産	920	1,101	1,297

● 事業内容 (特に記載しない限り、数値は2010/12期)

- ・ 同社は、不動産オーナーから賃貸物件 (マンション・アパート) を一括して借り上げ一般入居者に転貸する、一括借り上げ事業を全国展開している。建築工事、リフォーム工事、賃貸物件の管理等の付随業務は直接手がけず、パートナー企業に担当させている点が特徴的である。なお、パートナー企業からは、加入金や月会費を徴収している。
- ・ 借り上げ期間は、新築物件で10~35年、中古物件で10~20年と長期であり、オーナーの借入期間に合わせて期間を選択してもらうなどの柔軟な対応をしている。また、アリアンツ火災海上保険(株)と損害保険契約を締結しており、保険期間中に賃料が基準賃料を下回った際に保険金を請求できる形になっている。同社は、近隣同種の物件情報等から基準賃料を算出し、基準賃料に一定の保証料率を乗じた保証賃料をオーナーへ提示しており、当該損害保険は保証賃料支払の信用補完に利用されている。なお、保険は同社全体で3億円を上限として設定されている。
- ・ 事業は単一セグメントであるが、売上は①不動産収入 (入居者からの賃料、パートナー企業からの初期手数料、オーナーからの事務手数料)、②加盟店収入 (パートナーからの月会費)、③その他収入 (ブロードバンドサービス、建築部材等の販売収入) に分類されている。売上は、①149億円 (96.5%)、②3億円 (2.4%)、③1億円 (1.1%) と①が圧倒的な比率を占めている。この比率は、2011/6(2Q)でもほとんど変化していない。
- ・ 営業拠点は、東京のほか、福岡、大阪、名古屋、広島、仙台、札幌と大都市圏を一通りカバーしている。拠点別の売上高は開示されていないが、福岡の人員が東京の次に多いこと、大株主の(株)明和不動産が熊本企業であることから、比較的九州地方に強いものと推察される。
- ・ 設立は2002/6と比較的新しい会社である。

● 財務諸表より (特に記載しない限り、数値は2010/12期)

- ・ 総資産は28億円。主に現金預金17.8億円 (長期性預金含む)、営業債権0.6億円、販売用不動産2.9億円、有形固定資産4.4億円。有利子負債も存在せず、相当にキャッシュリッチ状態である。販売用3物件 (岡山・富山・福井:計2.9億円) と固定資産1物件 (4.2億円) の不動産を保有しているため、不動産価格の下落局面では保有物件の減損損失計上により利益に影響を及ぼす可能性があるため留意が必要。
- ・ 負債は17.5億円。営業債務1.0億円、未払税金1.4億円、前受金1.0億円等が計上されているが、大半は賃貸契約者からの預り保証金12.7億円であり、これが固定負債に計上されている。
- ・ 2009/12期と2010/12期の利益率は、粗利率 (9.0%→8.1%)、営業利益率 (1.4%→2.0%) とともに比較的安定している。しかし2011/6(2Q)は、営業利益率が3.6%にまで上昇している。人件費等の固定費負担割合が低くなっていること等の理由が考えられるが、注記されていないため詳細は不明。

● その他 (リスク情報、株式公開情報等より)

- ・ 調達予定額は0.47億円。資金使途は、業務効率化・管理機能強化を目的とした基幹システム開発投資を予定している。しかし先述の通り、同社はキャッシュリッチであり、調達資金も1億円に満たないことから、IPOの主目的は資金調達以外の点にあるものと推察される。
- ・ 株主構成では、代表取締役が最大ではあるが、議決権は25.4% (役員合計で26.7%) と低い状態にある。ただし新株予約権を10%超保有しており、募集・売出後に予約権を全て行使したと仮定すると、議決権は役員合計で33.7%まで上昇し、拒否権を有する水準には達する。
- ・ その他の大株主は、VC (31.6%) など。ただしVCは多数の売出を行うため、募集・売出後には16.6%程度まで議決権は低下する見込。その他株主として、全国各地の非上場企業や個人30名超が0.1~数%ずつを保有しているのが特徴的。社名から全国のパートナーシップ企業等であると推察される。また、その中で最大の大株主 (15.6%) である(株)明和不動産とは、管理委託料の支払0.2億円が存在している。
- ・ 過去には大株主として、(株)原弘産 (山口県の不動産会社) が代表者個人名義を含め10%超、(株)アパマンショップホールディングスが4.1%の株式を保有していたが、いずれも2009/3にVC向けに株式を譲渡している。両者とも最近では株式を全く保有していないことから、何らかの事情により全株式の譲渡を余儀なくされたものとみられる。
- ・ 新株予約権は、議決権の15.8%発行されている。代表者が10.0%保有しているほか、取締役・監査役・従業員に付与されている。また、VCも一部を予約権のまま保有している。
- ・ 役員構成は、取締役4名、監査役3名 (うち社外2名) とシンプル。取締役のうち一名は、大株主である(株)明和不動産から出向で受け入れていた人材である。

© (株)アカウンティング・アシスト (無断転載禁止) URL: www.accounting-assist.com E-mail: info@accounting-assist.com

※ご留意事項

本書は証券取引所のサイトにアップされた「上場申請のための有価証券報告書 (Iの部)」など、一般的に公表された情報を基に、新規上場予定企業の概要をお伝えすることを目的として作成しております。内容の一部作成者の私見が含まれることがありますが、投資行動への指図や投資勧誘を目的としたものではありません。また本書の作成誤り・事実認識等により利用者に経済的損害が生じた場合も、これを補填する義務は一切存在しませんので、予めご了承ください。