



2019年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月5日

上場会社名 日本管理センター株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3276 URL https://www.jpmc.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 武藤 英明
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 上席執行役員 CFO (氏名) 服部 聡昌 TEL 03-6268-5225
 四半期報告書提出予定日 2019年8月9日 配当支払開始予定日 2019年9月13日
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期第2四半期の連結業績（2019年1月1日～2019年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期第2四半期	21,304	3.2	1,192	△6.7	1,195	△6.9	823	△7.4
2018年12月期第2四半期	20,649	1.8	1,277	5.9	1,284	6.5	888	9.1

(注) 包括利益 2019年12月期第2四半期 823百万円 (△7.4%) 2018年12月期第2四半期 888百万円 (9.1%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年12月期第2四半期	45.63	—
2018年12月期第2四半期	49.04	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年12月期第2四半期	11,265	5,593	49.7
2018年12月期	11,717	5,763	49.1

(参考) 自己資本 2019年12月期第2四半期 5,593百万円 2018年12月期 5,753百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年12月期	—	21.00	—	22.00	43.00
2019年12月期	—	17.50	—	—	—
2019年12月期（予想）	—	—	—	17.50	35.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2019年12月期の連結業績予想（2019年1月1日～2019年12月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	43,300	0.4	2,200	△23.0	2,200	△22.9	1,500	△22.9	82.75

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社（社名）一、除外 一社（社名）一

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年12月期 2 Q	19,025,600株	2018年12月期	19,025,600株
② 期末自己株式数	2019年12月期 2 Q	1,412,952株	2018年12月期	897,722株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期 2 Q	18,046,933株	2018年12月期 2 Q	18,126,147株

(注) 当社は「株式給付信託（J-ESOP）」を導入しており、株主資本において自己株式として計上されている「株式給付信託（J-ESOP）」に残存する自社の株式は、1株当たり四半期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.4「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算説明会内容の入手方法について）

当社は、2019年8月30日（金）に機関投資家向け説明会を開催する予定です。この説明会の動画については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(追加情報)	10
(セグメント情報)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

文中における将来に関する事項は、当四半期連結会計期間末日現在において当社グループが判断したものであります。

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善が継続し、個人消費の増加など景気は引き続き緩やかな回復基調で推移しました。一方で米中間の貿易摩擦問題や新興国経済の減速懸念、英国のEU離脱問題等、国内経済への影響も含め、先行きの見通しが不透明な状況が続いております。

このような経済状況のもと、当社グループは、2019年12月期からの4年間を対象とする中期経営計画「JPMC 2022～Beyond The 100,000 units!～」を策定し、管理戸数100,000戸の突破と賃貸住宅業界のゲームチェンジャーとしての地位の確立を目指し、「プラットフォームの拡大による管理戸数の増加」と「付加価値向上を企図した商品・サービスの拡充・開発・展開による収益力強化」を基本戦略と定めております。

当社の事業は管理物件を運用することにより収益が計上されるビジネスモデルとなっており、管理戸数の増加は収益基盤の拡大・安定につながります。また、滞納保証事業や保険事業、ブロードバンド事業を行っており、これらは1戸当たりの収益性を高める付加価値向上を企図した商品・サービスとして展開しております。管理戸数が増加するほど、収益性を高めることにより成長を加速させることが可能となるため、管理戸数の増加を経営における最重要課題と位置付け、中期経営計画では管理戸数100,000戸超を目標として掲げております。

当社が管理する物件を運用することで得られるストック収益を拡大することで、持続的かつ安定した成長を実現するため、管理戸数の増加に重点をおいて全社一丸となって事業展開を行いました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高21,304百万円（前年同四半期比3.2%増）、営業利益1,192百万円（同6.7%減）、経常利益1,195百万円（同6.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益823百万円（同7.4%減）となりました。

売上区分別の状況は、次のとおりであります。

なお、当第2四半期連結会計期間よりストック収益の拡大を重点目標としているため、売上区分を変更することとしました。これに伴い、従来は「不動産収入」、「加盟店からの収入」及び「その他の収入」の3区分としておりましたが、ストック収益を「不動産収入」及び「不動産付帯事業収入」とし、それ以外の収益を「その他の収入」の3区分に変更し、前年同四半期の数値を変更後の区分に組み替えた数値で比較しております。

不動産収入：不動産収入と加盟店からの収入

不動産付帯事業収入：滞納保証事業、保険事業、ブロードバンド事業

その他の収入：上記以外

(不動産収入)

不動産収入につきましては、不動産オーナーへの一括借上の提案が積極的に行われたことなどから、受注・受託は順調に推移しました。さらに不動産賃貸管理事業の収益性の改善に取り組んでまいりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間におきまして、管理物件累計戸数は79,057戸（前期末比3,972戸増）となりました。一方、加盟店は建築系パートナー（注1）584社（前期末比12社減）、不動産系パートナー（注2）695社（同3社減）、介護系パートナー（注3）112社（同1社増）となり、不動産収入は20,103百万円（前年同四半期比1.9%増）となりました。このうち加盟店からの収入は218百万円（前年同四半期比22.2%減）となりました。

分類	種別	役割
建築系パートナー (注1)	提携建築会社 CP (コンストラクションパートナー)	不動産オーナーから、当社の一括借上事業を利用する賃貸住宅の建築を受注することにより、当社の一括借上物件を獲得する役割を担っております。
	提携リフォーム会社 RP (リフォームパートナー)	不動産オーナーから、当社の一括借上事業を利用する賃貸住宅のリフォームを受注することにより、当社の一括借上物件を獲得する役割を担っております。
	提携高齢者住宅建築会社 SLP (シルバーパートナー)	不動産オーナーから「高齢者住宅一括借上システム（ふるさぼシステム）」を利用して建築を受注することにより、当社の一括借上物件を獲得する役割を担っております。
不動産系パートナー (注2)	提携賃貸管理会社 JP (J'sパートナー)	当社から仲介業務、賃貸管理業務を委託しております。また、当社が物件の査定を行うにあたり、近隣の家賃相場に関するデータ収集や現地調査などの役割を担っております。
	提携売買仲介会社 EP (イーベストパートナー)	不動産オーナーから依頼を受け、当社グループと協力して収益物件の売買を媒介する役割を担っております。
介護系パートナー (注3)	提携介護会社 FP (ふるさぼパートナー)	不動産オーナーから「高齢者住宅」を転借し、運営する役割を担っております。※運営予定会社も含まれます。

(不動産付帯事業収入)

不動産付帯事業収入につきましては、保険事業及び滞納保証事業が順調に推移しました。
この結果、不動産付帯事業収入は938百万円(前年同四半期比63.5%増)となりました。

(その他の収入)

その他の収入につきましては、イーベスト事業(収益不動産売買仲介業)が前年同四半期比で減少しました。
この結果、その他の収入は262百万円(前年同四半期比23.8%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比452百万円減少し11,265百万円となりました。これは主に、現金及び預金が709百万円減少した一方、営業貸付金が217百万円増加したことによるものであります。

負債につきましては、前期末比281百万円減少し5,672百万円となりました。これは主に、未払法人税等が216百万円減少したことによるものであります。

純資産につきましては、前期末比170百万円減少し5,593百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により823百万円が増加した一方、自己株式572百万円の増加及び配当金の支払いにより400百万円が減少したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べて709百万円減少し、4,460百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、405百万円の収入(前年同四半期は、391百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が1,195百万円、法人税等の支払が585百万円、営業貸付金の増加による支出217百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、19百万円の支出（前年同四半期は、80百万円の支出）となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出7百万円、有形固定資産の取得による支出3百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、1,095百万円の支出（前年同四半期は、158百万円の支出）となりました。これは主に、自己株式の取得による支出601百万円及び配当金の支払額399百万円によるものであります。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第2四半期の業績は概ね計画通りに推移しており、2019年12月期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,170,795	4,460,994
売掛金	306,080	303,333
販売用不動産	679,896	665,784
営業貸付金	2,233,866	2,451,113
その他	325,880	392,801
貸倒引当金	△68,934	△59,746
流動資産合計	8,647,584	8,214,279
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,354,814	2,356,073
減価償却累計額	△1,276,224	△1,299,552
建物(純額)	1,078,589	1,056,521
土地	1,355,590	1,355,590
その他	54,717	53,661
減価償却累計額	△41,008	△41,309
その他(純額)	13,709	12,351
有形固定資産合計	2,447,889	2,424,463
無形固定資産		
のれん	67,150	65,406
その他	59,450	56,193
無形固定資産合計	126,601	121,600
投資その他の資産		
繰延税金資産	176,368	174,503
その他	481,467	550,063
貸倒引当金	△162,291	△219,493
投資その他の資産合計	495,544	505,073
固定資産合計	3,070,035	3,051,137
資産合計	11,717,620	11,265,417

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	443,660	387,948
1年内返済予定の長期借入金	170,004	152,462
未払法人税等	606,126	389,780
前受金	1,041,704	1,167,029
その他	514,053	435,722
流動負債合計	2,775,550	2,532,943
固定負債		
長期借入金	885,810	818,350
長期預り保証金	1,859,446	1,889,802
繰延税金負債	433,036	430,930
固定負債合計	3,178,293	3,139,082
負債合計	5,953,843	5,672,025
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	366,791	365,757
利益剰余金	6,100,571	6,513,836
自己株式	△1,179,798	△1,752,027
株主資本合計	5,753,368	5,593,368
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8	22
その他の包括利益累計額合計	8	22
新株予約権	10,400	—
純資産合計	5,763,777	5,593,391
負債純資産合計	11,717,620	11,265,417

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
売上高	20,649,409	21,304,442
売上原価	18,244,524	18,893,673
売上総利益	2,404,885	2,410,768
販売費及び一般管理費	1,127,730	1,218,558
営業利益	1,277,154	1,192,210
営業外収益		
受取利息	156	165
受取手数料	1,611	1,592
その他	6,804	4,165
営業外収益合計	8,573	5,922
営業外費用		
支払利息	1,694	1,125
その他	10	1,449
営業外費用合計	1,704	2,575
経常利益	1,284,023	1,195,557
特別損失		
固定資産除却損	2,767	20
特別損失合計	2,767	20
税金等調整前四半期純利益	1,281,256	1,195,537
法人税、住民税及び事業税	415,759	372,381
法人税等調整額	△23,381	△247
法人税等合計	392,377	372,134
四半期純利益	888,878	823,403
親会社株主に帰属する四半期純利益	888,878	823,403

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	888,878	823,403
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15	14
その他の包括利益合計	15	14
四半期包括利益	888,893	823,417
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	888,893	823,417
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,281,256	1,195,537
減価償却費	50,382	43,573
のれん償却額	872	1,744
貸倒引当金の増減額(△は減少)	29,687	48,013
受取利息及び受取配当金	△156	△165
支払利息	1,694	1,125
固定資産除却損	2,767	20
売上債権の増減額(△は増加)	52,293	2,747
たな卸資産の増減額(△は増加)	—	7,157
営業貸付金の増減額(△は増加)	△596,918	△217,247
仕入債務の増減額(△は減少)	△28,991	△55,711
前受金の増減額(△は減少)	20,444	125,324
預り保証金の増減額(△は減少)	16,354	30,356
その他	△20,556	△189,927
小計	809,128	992,548
利息及び配当金の受取額	157	142
利息の支払額	△1,621	△1,120
法人税等の支払額	△415,874	△585,737
営業活動によるキャッシュ・フロー	391,790	405,833
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△950	△3,547
無形固定資産の取得による支出	△2,597	△7,515
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△50,285	—
その他	△27,047	△8,873
投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,880	△19,935
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	300,000	—
長期借入金の返済による支出	△123,418	△85,002
配当金の支払額	△335,389	△399,045
自己株式の取得による支出	—	△601,251
自己新株予約権の取得による支出	—	△10,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	△158,807	△1,095,698
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	152,102	△709,800
現金及び現金同等物の期首残高	4,700,657	5,170,795
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,852,759	4,460,994

（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

当社は、2019年3月28日開催の取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式報酬として自己株式21,144株を処分した一方、2019年5月13日開催の取締役会決議に基づき、自己株式536,300株の取得を行いました。この結果、単元未満株式の買取りによる増加を含め、当第2四半期連結累計期間において自己株式が572,229千円増加し、当第2四半期連結会計期間末において自己株式が1,752,027千円となっております。

（追加情報）

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

（セグメント情報）

当社グループは、不動産賃貸管理事業及びその付随業務の単一セグメントであるため、記載を省略しております。