



2020年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年5月11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.jpnc.jp
 代表者 (役職名) グループCEO 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) グループCFO 取締役 上席執行役員 (氏名) 服部 聡昌 TEL 03-6268-5225
 四半期報告書提出予定日 2020年5月11日 配当支払開始予定日 —
 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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期第1四半期の連結業績（2020年1月1日～2020年3月31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	%
2020年12月期第1四半期	11,439	9.0	509	△12.3	508	△13.0	346	△14.1
2019年12月期第1四半期	10,492	3.7	580	△2.0	584	△1.9	402	△2.1

(注) 包括利益 2020年12月期第1四半期 346百万円 (△14.1%) 2019年12月期第1四半期 402百万円 (△2.0%)

	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
2020年12月期第1四半期	19.66	—
2019年12月期第1四半期	22.22	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年12月期第1四半期	11,858	6,003	50.6	340.96
2019年12月期	11,856	5,966	50.3	338.78

(参考) 自己資本 2020年12月期第1四半期 6,003百万円 2019年12月期 5,966百万円

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
2019年12月期	—	17.50	—	17.50	35.00
2020年12月期	—	—	—	—	—
2020年12月期（予想）	—	21.00	—	21.00	42.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2020年12月期の連結業績予想（2020年1月1日～2020年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期（累計）	22,500	5.6	1,100	△7.7	1,100	△8.0	760	△7.7	43.15
通期	46,800	8.1	2,600	18.0	2,600	17.5	1,765	17.2	100.21

(注) 直前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）－、除外 一社 （社名）－

(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）	2020年12月期 1 Q	19,025,600株	2019年12月期	19,025,600株
② 期末自己株式数	2020年12月期 1 Q	1,418,047株	2019年12月期	1,412,973株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年12月期 1 Q	17,608,334株	2019年12月期 1 Q	18,127,875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.2「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。

○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	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報)	7

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1四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・所得環境の改善など景気は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、金融資本市場の変動や消費税率引き上げによる消費への影響、世界的な新型コロナウイルスの感染拡大による今後の経済への影響など、景気の先行きについては依然として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、運用戸数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運用戸数の増加」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。

当社の事業は管理する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、運用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。運用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、運用戸数の増加を経営における最重要課題と位置付け、中期経営計画では運用戸数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、運用戸数の増加に重点をおいて全社一丸となって事業を推進しました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高11,439百万円（前年同四半期比9.0%増）、営業利益509百万円（同12.3%減）、経常利益508百万円（同13.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益346百万円（同14.1%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。

(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1四半期連結累計期間におきまして、運用戸数は86,805戸（前期末比2,475戸増）となり、不動産収入は10,720百万円（前年同四半期比8.4%増）となりました。

(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588百万円（前年同四半期比22.2%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、JPMCセンターデポ事業（建築資材・部材の共同購買方式による販売）が順調に推移しました。

この結果、その他の収入は130百万円（前年同四半期比5.1%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比2百万円増加し11,858百万円となりました。これは主に、現金及び預金が540百万円減少した一方、その他流動資産が574百万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33百万円減少し5,855百万円となりました。これは主に、未払法人税等が172百万円減少した一方、前受金が188百万円増加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36百万円増加し6,003百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により346百万円が増加した一方、配当金の支払いにより309百万円が減少したこと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1四半期の業績は概ね計画通りに推移しており、2020年12月期の連結業績予想に変更はありません。

なお新型コロナウイルスの感染拡大は現在のところ業績に影響しておりませんが、今後新型コロナウイルス感染拡大による影響が長期化し、業績予想の修正が必要であると判断した場合には速やかに開示します。

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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,104,933	3,563,999
売掛金	426,422	497,250
販売用不動産	658,878	655,551
営業貸付金	2,453,252	2,408,197
その他	775,162	1,349,550
貸倒引当金	△98,250	△112,379
流動資産合計	8,320,399	8,362,170
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,355,056	2,355,575
減価償却累計額	△1,321,258	△1,332,565
建物(純額)	1,033,797	1,023,009
土地	1,355,590	1,355,590
その他	53,953	55,652
減価償却累計額	△42,420	△43,546
その他(純額)	11,533	12,106
有形固定資産合計	2,400,921	2,390,706
無形固定資産		
のれん	63,662	62,790
その他	47,521	48,908
無形固定資産合計	111,183	111,698
投資その他の資産		
繰延税金資産	217,284	198,300
その他	1,031,447	1,032,775
貸倒引当金	△225,070	△236,722
投資その他の資産合計	1,023,661	994,353
固定資産合計	3,535,766	3,496,758
資産合計	11,856,166	11,858,929

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	468,662	487,656
1年内返済予定の長期借入金	117,458	99,996
未払法人税等	327,182	154,447
賞与引当金	—	51,300
前受金	1,305,019	1,493,044
その他	604,641	516,287
流動負債合計	2,822,963	2,802,730
固定負債		
長期借入金	768,352	735,020
長期預り保証金	1,863,181	1,885,124
繰延税金負債	434,876	432,571
固定負債合計	3,066,409	3,052,716
負債合計	5,889,373	5,855,447
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	365,757
利益剰余金	6,887,234	6,924,005
自己株式	△1,752,056	△1,752,056
株主資本合計	5,966,739	6,003,509
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	53	△27
その他の包括利益累計額合計	53	△27
純資産合計	5,966,792	6,003,482
負債純資産合計	11,856,166	11,858,929

(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1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
売上高	10,492,904	11,439,181
売上原価	9,328,603	10,243,948
売上総利益	1,164,300	1,195,233
販売費及び一般管理費	583,529	686,034
営業利益	580,771	509,198
営業外収益		
受取利息	55	166
受取手数料	784	801
その他	3,542	1,989
営業外収益合計	4,381	2,958
営業外費用		
支払利息	561	525
その他	125	3,101
営業外費用合計	686	3,626
経常利益	584,466	508,529
特別損失		
固定資産除却損	20	—
特別損失合計	20	—
税金等調整前四半期純利益	584,446	508,529
法人税、住民税及び事業税	152,153	145,599
法人税等調整額	29,440	16,714
法人税等合計	181,594	162,313
四半期純利益	402,851	346,215
親会社株主に帰属する四半期純利益	402,851	346,215

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
四半期純利益	402,851	346,215
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	42	△81
その他の包括利益合計	42	△81
四半期包括利益	402,894	346,134
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	402,894	346,134
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 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)

該当事項はありません。

(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。