



2020年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年11月9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.jpms.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11月9日 配当支払開始予定日 ー
 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3四半期の連結業績（2020年1月1日～2020年9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	%
2020年12月期第3四半期	34,982	8.8	1,486	△11.9	1,485	△12.5	1,007	△13.8
2019年12月期第3四半期	32,146	△0.1	1,687	△20.5	1,697	△20.3	1,168	△19.9

(注) 包括利益 2020年12月期第3四半期 1,007百万円 (△13.8%) 2019年12月期第3四半期 1,168百万円 (△19.9%)

	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3四半期	57.15	—
2019年12月期第3四半期	65.30	—

(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	%
2020年12月期第3四半期	12,900	6,333	49.1
2019年12月期	11,856	5,966	50.3

(参考) 自己資本 2020年12月期第3四半期 6,333百万円 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	—	21.00	—	—	—
2020年12月期（予想）	—	—	—	21.00	42.00

(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. 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、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	46,800	8.1	2,600	18.0	2,600	17.5	1,765	17.2	100.21

(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）：有
新規 1社 （社名）株式会社JPMCワークス、除外 1社 （社名）－
（注）詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項（当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動）」をご覧ください。

- (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3Q	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3Q	1,382,426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3Q	17,621,760株	2019年12月期3Q	17,900,579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. 3「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	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	8
(セグメント情報)	8
(重要な後発事象)	9

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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、経済活動や社会活動への制限により、国民生活に大きな影響を及ぼしました。4月から5月にかけて発出された緊急事態宣言の解除後は、徐々に経済活動や社会活動が再開しているものの、米中間の貿易摩擦問題、金融資本市場の変動、世界的な新型コロナウイルス感染症の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し、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展開を行いました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高34,982百万円（前年同四半期比8.8%増）、営業利益1,486百万円（同11.9%減）、経常利益1,485百万円（同12.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,007百万円（同13.8%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3四半期連結累計期間におきまして、運用戸数は92,160戸（前期末比7,830戸増）となり、不動産収入は33,058百万円（前年同四半期比8.9%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1,603百万円（前年同四半期比14.8%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）及びイーベスト事業（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320百万円（前年同四半期比16.9%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当3四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比1,044百万円増加し12,900百万円となりました。これは主に、現金及び預金が463百万円、有形固定資産が686百万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677百万円増加し6,567百万円となりました。これは主に、前受金が122百万円、借入金633百万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366百万円増加し6,333百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により1,007百万円が増加した一方、配当金の支払により681百万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3四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3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,104,933	4,568,727
売掛金	426,422	462,360
販売用不動産	658,878	648,896
営業貸付金	2,453,252	2,398,836
その他	775,162	649,055
貸倒引当金	△98,250	△105,754
流動資産合計	8,320,399	8,622,121
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,355,056	2,844,537
減価償却累計額	△1,321,258	△1,365,175
建物(純額)	1,033,797	1,479,362
土地	1,355,590	1,590,172
その他	53,953	64,375
減価償却累計額	△42,420	△46,913
その他(純額)	11,533	17,462
有形固定資産合計	2,400,921	3,086,997
無形固定資産		
のれん	63,662	61,046
その他	47,521	46,731
無形固定資産合計	111,183	107,778
投資その他の資産		
繰延税金資産	217,284	216,884
その他	1,031,447	1,115,953
貸倒引当金	△225,070	△249,054
投資その他の資産合計	1,023,661	1,083,784
固定資産合計	3,535,766	4,278,559
資産合計	11,856,166	12,900,681

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	468,662	531,557
1年内返済予定の長期借入金	117,458	175,992
未払法人税等	327,182	158,901
前受金	1,305,019	1,427,122
賞与引当金	—	45,561
その他	604,641	500,074
流動負債合計	2,822,963	2,839,209
固定負債		
長期借入金	768,352	1,343,694
長期預り保証金	1,863,181	1,907,134
繰延税金負債	434,876	427,910
その他	—	49,147
固定負債合計	3,066,409	3,727,886
負債合計	5,889,373	6,567,095
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	7,210,180
自己株式	△1,752,056	△1,708,150
株主資本合計	5,966,739	6,333,589
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	53	△4
その他の包括利益累計額合計	53	△4
純資産合計	5,966,792	6,333,585
負債純資産合計	11,856,166	12,900,681

(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3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
売上高	32,146,429	34,982,205
売上原価	28,574,888	31,423,476
売上総利益	3,571,540	3,558,729
販売費及び一般管理費	1,883,550	2,072,442
営業利益	1,687,990	1,486,287
営業外収益		
受取利息	370	428
受取手数料	2,406	2,217
その他	9,922	3,424
営業外収益合計	12,699	6,070
営業外費用		
支払利息	1,671	2,094
その他	1,578	4,388
営業外費用合計	3,250	6,483
経常利益	1,697,439	1,485,874
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	1,697,419	1,485,874
法人税、住民税及び事業税	507,984	485,251
法人税等調整額	20,509	△6,541
法人税等合計	528,494	478,710
四半期純利益	1,168,925	1,007,163
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,168,925	1,007,163

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	1,168,925	1,007,163
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19	△57
その他の包括利益合計	19	△57
四半期包括利益	1,168,944	1,007,106
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,168,944	1,007,106
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。

（当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動）

当第3四半期連結会計期間において、株式会社JPMCワークスを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。なお、株式会社JPMCワークスは当社の特定子会社に該当しております。

（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。

（重要な後発事象）

（第三者割当による第7回新株予約権（行使価額修正条項付）及び第8回新株予約権の発行）

当社は、2020年9月23日付の取締役会において、株式会社SBI証券を割当先とする自己株式を活用した第三者割当による第7回新株予約権（行使価額修正条項付）及び第8回新株予約権（以下、各々を「第7回新株予約権」及び「第8回新株予約権」といい、総称して「本新株予約権」といいます。）の発行を決議し、2020年10月9日に本新株予約権に係る発行価額の総額の払込みが完了いたしました。

なお、概要は以下のとおりであります。

割当日	2020年10月9日
発行新株予約権数	10,000個 第7回新株予約権 8,000個 第8回新株予約権 2,000個
発行価額	総額 3,772,000円 (第7回新株予約権1個当たり429円、第8回新株予約権1個当たり170円)
行使期間	2020年10月12日から2022年10月11日までとする。
当該発行による潜在株式数	普通株式 1,000,000株（本新株予約権1個につき100株） 第7回新株予約権 800,000株 第8回新株予約権 200,000株 第7回新株予約権については、下記「行使価額及び行使価額の修正条件」に記載のとおり行使価額が修正される場合がありますが、上限行使価額はありません。 第7回新株予約権に係る下限行使価額は1,500円ですが、下限行使価額においても、第7回新株予約権に係る潜在株式数は800,000株です。第8回新株予約権については、行使価額の修正は行われません。
資金調達額	1,597,272,000円 調達資金の額は、本新株予約権の払込金額の総額に本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額を合算した額から、本新株予約権の発行に係る諸費用の概算額を差し引いた金額です。行使価額が修正又は調整された場合には、調達資金の額は増加又は減少する可能性があります。また、本新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、調達資金の額は減少します。
行使価額及び行使価額の修正条件	当初行使価額 第7回新株予約権 1,500円 第8回新株予約権 2,000円 第7回新株予約権の行使価額は、第7回新株予約権の各行使請求の効力発生日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（以下「終値」といいます。）（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の91%に相当する金額に修正されます。但し、修正後の金額が下限行使価額を下回ることとなる場合には、下限行使価額を修正後の行使価額とします。 第8回新株予約権の行使価額は2,000円とします。第8回新株予約権については、行使価額の修正は行われません。
募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。
割当先	株式会社SBI証券（以下「割当先」といいます。）
資金使途	収益性向上のためのM&A資金
その他	当社は、割当先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生後に、本新株予約権に関する第三者割当契約（以下「本第三者割当契約」といいます。）を締結しております。 割当先は、本第三者割当契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の承認を要します。