



2021年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月10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) 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 2021年5月10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. 2021年12月期第1四半期の連結業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期第1四半期	12,527	9.5	529	4.0	529	4.1	379	9.6
2020年12月期第1四半期	11,439	9.0	509	△12.3	508	△13.0	346	△14.1

(注) 包括利益 2021年12月期第1四半期 379百万円 (9.7%) 2020年12月期第1四半期 346百万円 (△14.1%)

	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
2021年12月期第1四半期	21.52	—
2020年12月期第1四半期	19.66	—

(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
2021年12月期第1四半期	13,376	6,418	48.0	363.59
2020年12月期	13,402	6,411	47.8	363.16

(参考) 自己資本 2021年12月期第1四半期 6,414百万円 2020年12月期 6,407百万円

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
2020年12月期	—	21.00	—	21.00	42.00
2021年12月期	—	—	—	—	—
2021年12月期 (予想)	—	22.00	—	22.00	44.00

(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. 2021年12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021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)	24,500	5.8	1,000	△2.3	1,000	△2.3	680	△2.2	38.54
通期	52,000	10.2	2,300	11.4	2,300	11.4	1,565	44.8	88.70

(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）	2021年12月期 1 Q	19,025,600株	2020年12月期	19,025,600株
② 期末自己株式数	2021年12月期 1 Q	1,382,426株	2020年12月期	1,382,426株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期 1 Q	17,643,174株	2020年12月期 1 Q	17,608,334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	3
(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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(セグメント情報)	8

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、世界規模で拡大した新型コロナウイルス感染症の影響が長期化し、引き続き企業活動や人の移動において大きなマイナス影響を受けました。1月に11都府県を対象に発出された2度目の緊急事態宣言により、経済・社会活動の回復が鈍化し、国民生活に大きな影響を及ぼしました。

このような経済状況のもと、当社グループは、2030年までに運用戸数250,000戸の突破と賃貸住宅業界の主要プレイヤーの一角としての地位の確立を目指しており、その実現に向け2021年からの5ヵ年を対象とする中期経営計画「JPMC2025」を策定しました。「JPMC2025」では2025年に運用戸数160,000戸超を目標とし、「コロナ禍における運用戸数の拡大」と「Back to normalにおける収益性改善」を基本戦略と定めております。

当社グループの主要な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ております。

当社グループ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。

また、ESGの観点から以下の施策を行っております。①賃貸住宅のスクラップアンドビルドが生じない「スーパーリフォーム」「ふるさぼルネサンス」による既存住宅の再生など環境へ配慮した商品を展開しております。②ダイバーシティ経営を推進しており、当社グループ全体での女性従業員比率は40%を超え、執行役員や管理職への積極的登用を行っております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高12,527百万円（前年同四半期比9.5%増）、営業利益529百万円（同4.0%増）、経常利益529百万円（同4.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益379百万円（同9.6%増）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1四半期連結会計期間より売上区分の名称を変更しております。従来「不動産収入」「不動産付帯事業収入」として表示していたものを「プロパティマネジメント収入」「PM付帯事業収入（PMはプロパティマネジメントの略）」へと変更しております。

(プロパティマネジメント収入)

プロパティマネジメント収入につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響もあり人の移動の制限による空室リスクの高まりから一括借上に対するニーズが高まりました。そのような状況下、賃貸住宅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。さらにプロパティマネジメント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96,086戸（前期末比1,288戸増）となり、プロパティマネジメント収入は11,746百万円（前年同四半期比9.6%増）となりました。

(PM付帯事業収入)

PM付帯事業収入につきましては、滞納保証事業が順調に推移しました。

この結果、PM付帯事業収入は612百万円（前年同四半期比4.1%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、リフォーム事業が順調に推移しました。

この結果、その他の収入は168百万円（前年同四半期比29.5%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25百万円減少し13,376百万円となりました。これは主に、現金及び預金が266百万円減少した一方、売掛金が97百万円、営業貸付金が110百万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6,958百万円となりました。これは主に、未払法人税等が222百万円減少した一方、買掛金が161百万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7百万円増加し6,418百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により379百万円が増加した一方、配当金の支払いにより371百万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、2021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感染症の拡大に伴う業績への影響に関しては、今後の広がりや収束時期等を予測することが困難であります。新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う影響により、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 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,394,976	5,128,269
売掛金	506,925	604,149
販売用不動産	645,568	642,241
営業貸付金	2,321,276	2,431,463
その他	608,081	695,716
貸倒引当金	△107,777	△128,622
流動資産合計	9,369,052	9,373,218
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,718,297	2,742,015
減価償却累計額	△1,358,591	△1,373,328
建物(純額)	1,359,705	1,368,687
土地	1,715,464	1,715,464
その他	97,926	101,184
減価償却累計額	△37,692	△41,893
その他(純額)	60,233	59,291
有形固定資産合計	3,135,404	3,143,444
無形固定資産		
のれん	60,174	59,302
その他	51,130	59,082
無形固定資産合計	111,304	118,384
投資その他の資産		
繰延税金資産	381,659	354,723
その他	653,208	645,666
貸倒引当金	△247,881	△258,509
投資その他の資産合計	786,986	741,879
固定資産合計	4,033,695	4,003,708
資産合計	13,402,747	13,376,927

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	518,918	680,474
1年内返済予定の長期借入金	175,992	175,992
未払法人税等	374,198	151,691
賞与引当金	—	44,271
前受金	1,631,748	1,758,837
その他	576,219	485,608
流動負債合計	3,277,077	3,296,874
固定負債		
長期借入金	1,308,029	1,255,698
長期預り保証金	1,918,176	1,945,382
繰延税金負債	426,614	426,896
その他	61,767	33,371
固定負債合計	3,714,586	3,661,348
負債合計	6,991,664	6,958,223
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	7,283,901	7,291,522
自己株式	△1,708,150	△1,708,150
株主資本合計	6,407,311	6,414,932
新株予約権	3,772	3,772
純資産合計	6,411,083	6,418,704
負債純資産合計	13,402,747	13,376,927

(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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
売上高	11,439,181	12,527,741
売上原価	10,243,948	11,249,328
売上総利益	1,195,233	1,278,413
販売費及び一般管理費	686,034	749,084
営業利益	509,198	529,328
営業外収益		
受取利息	166	26
受取手数料	801	690
その他	1,989	574
営業外収益合計	2,958	1,291
営業外費用		
支払利息	525	882
その他	3,101	125
営業外費用合計	3,626	1,007
経常利益	508,529	529,612
税金等調整前四半期純利益	508,529	529,612
法人税、住民税及び事業税	145,599	122,798
法人税等調整額	16,714	27,218
法人税等合計	162,313	150,017
四半期純利益	346,215	379,594
親会社株主に帰属する四半期純利益	346,215	379,594

（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 2020年1月1日 至 2020年3月31日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2021年1月1日 至 2021年3月31日）
四半期純利益	346,215	379,594
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△81	—
その他の包括利益合計	△81	—
四半期包括利益	346,134	379,594
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	346,134	379,594
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。