



## 2021年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年2月14日

上場取引所 東

上場会社名 日本管理センター株式会社

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

定時株主総会開催予定日 2022年3月25日 配当支払開始予定日 2022年3月28日

有価証券報告書提出予定日 2022年3月28日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有（機関投資家・証券アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2021年12月期の連結業績（2021年1月1日～2021年12月31日）

#### （1）連結経営成績

（％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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年12月期	53,416	13.2	2,300	11.5	2,305	11.7	1,161	7.4
2020年12月期	47,202	9.0	2,063	△6.3	2,063	△6.7	1,080	△28.2

（注）包括利益 2021年12月期 1,161百万円（7.5%） 2020年12月期 1,080百万円（△28.2%）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年12月期	65.80	—	17.6	15.0	4.3
2020年12月期	61.32	—	17.5	16.3	4.4

（参考）持分法投資損益 2021年12月期 ー百万円 2020年12月期 ー百万円

#### （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	17,406	6,762	38.8	384.28
2020年12月期	13,402	6,411	47.8	363.16

（参考）自己資本 2021年12月期 6,758百万円 2020年12月期 6,407百万円

#### （3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年12月期	2,448	△2,032	1,467	7,228
2020年12月期	2,059	△741	△27	5,344

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2020年12月期	—	21.00	—	21.00	42.00	743	68.5	12.0
2021年12月期	—	22.00	—	22.00	44.00	778	66.9	11.8
2022年12月期(予想)	—	24.00	—	24.00	48.00		53.6	

（注）2022年12月期の年間配当金（予想）は、本日公表の「創立20周年記念配当に関するお知らせ」のとおり、下記の内訳にて創立20周年記念配当を含めた金額となっております。

2022年12月期 第2四半期末配当金（予想）の内訳 普通配当 22円50銭 創立20周年記念配当 1円50銭

2022年12月期 期末配当金（予想）の内訳 普通配当 22円50銭 創立20周年記念配当 1円50銭

3. 2022年12月期の連結業績予想（2022年1月1日～2022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）	27,500	—	1,100	—	1,100	—	750	—	42.65
通期	56,000	—	2,320	—	2,320	—	1,575	—	89.55

（注）2022年12月期の期首より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）等を適用するため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前年及び対前期同四半期増減率は記載しておりません。

※ 注記事項

（1）期中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シンエイ、除外1社（社名）—

（注）詳細は、添付資料13ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（当連結会計年度における重要な子会社の異動）」をご覧ください。

（2）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

（3）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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2021年12月期	19,025,600株	2020年12月期	19,025,600株
2021年12月期	1,438,591株	2020年12月期	1,382,426株
2021年12月期	17,649,956株	2020年12月期	17,627,143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株当たり当期純利益の算定上、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。

（参考）個別業績の概要

2021年12月期の個別業績（2021年1月1日～2021年12月31日）

（1）個別経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年12月期	49,804	10.3	1,656	10.8	1,668	11.1	1,464	105.2
2020年12月期	45,149	8.8	1,494	△15.1	1,501	△15.6	713	△41.7

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2021年12月期	83.00	—
2020年12月期	40.50	—

（2）個別財政状態

	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	13,233	40.7	5,385	46.5	306.02	
2020年12月期	10,161	46.5	4,731	—	267.95	

（参考）自己資本 2021年12月期 5,382百万円 2020年12月期 4,727百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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4ページ「1. 経営成績等の概況（3）今後の見通し」をご覧ください。

（決算説明会内容の入手方法について）

2022年3月3日（木）に当社ウェブサイトにて機関投資家及び証券アナリスト向け決算説明会動画の配信を予定しております。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 今後の見通し .....	4
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(当連結会計年度における重要な子会社の異動) .....	13
(企業結合等関係) .....	13
(セグメント情報等) .....	15
(1株当たり情報) .....	16
(重要な後発事象) .....	17

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、繰り返し押し寄せる新型コロナウイルス感染症拡大の波に翻弄され、昨年度に引き続き経済活動や社会活動への制限により、国民の生活と行動に大きな影響が及んだことにより、景況は不安定な状況で推移しました。特に、当年度前半における再三の緊急事態宣言の影響が大きく、個人消費を中心に厳しい状況が続きました。国内におけるワクチン接種率の向上や感染者数の減少等により、当年度後半には経済活動は回復に向かい、少しずつ活気を取り戻しつつあったものの、国際的な半導体不足による製造業への影響、円安や原油高による各種製品・サービスの価格上昇など、経済活動の先行きには不透明さが残る状況が続いております。

このような状況のもと当社グループは、2021年からの5ヵ年を対象とする中期経営計画として策定した「JPM C2025」のもと、「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」を基本戦略として事業を推進してまいりました。

当社グループのコア事業であるプロパティマネジメント事業の収益向上に向けては、運用戸数の増加が不可欠となりますが、滞納保証事業や保険事業、リフォーム事業等を併せ持つ当社グループの強みが、1戸当たりの収益性をさらに高め、付加価値向上と成長の加速を実現させていくための原動力となります。

そのための基盤作りとして、物件運用により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させるため、まずは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、2021年7月にM&Aで子会社化した株式会社JPMCシンエイは、多摩エリアを中心に東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県で約9,000戸の賃貸住宅の管理・運用を行っております。運用戸数約9,000戸の増加に加え、当社グループで展開しているリフォーム事業、滞納保証事業、保険事業を提供することで収益性向上を図ってまいります。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高53,416百万円（前期比13.2%増）、営業利益2,300百万円（同11.5%増）、経常利益2,305百万円（同11.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,161百万円（同7.4%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、当連結会計年度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、株式会社JPMCシンエイのM&Aにより、運用戸数が増加した一方で、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり、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が、当連結会計年度においてはほとんどの期間が緊急事態宣言下であり、新規オーナーへの訪問営業の機会は大きく制限されました。

この結果、当連結会計年度におきまして、運用戸数は106,640戸（前期末比11,842戸増）となり、プロパティマネジメント収入は49,567百万円（前期比11.0%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2,302百万円（前期比9.5%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、「スクラップアンドビルドを繰り返さない」という当社グループの方針のもと、リフォーム事業が順調に推移しました。また販売用不動産の売却を行いました。

この結果、その他の収入は1,546百万円（前期比234.3%増）となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

## ① 資産・負債・純資産の状況

当連結会計年度末の総資産につきましては、前期末比4,003百万円増加し17,406百万円となりました。これは主に、現金及び預金が1,883百万円、株式会社JPMCシンエイを取得したことなどから、土地が1,546百万円、投資その他の資産のその他が440百万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3,652百万円増加し10,644百万円となりました。これは主に、前受金が628百万円、1年内返済予定の長期借入金が563百万円、長期借入金が1,804百万円、長期預り保証金が287百万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350百万円増加し6,762百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益により1,161百万円が増加した一方、配当金の支払により761百万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

当連結会計年度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1,883百万円増加し、当連結会計年度末には7,228百万円となりました。

当連結会計年度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、2,448百万円の収入（前連結会計年度は2,059百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,013百万円、法人税等の支払が788百万円、減損損失が707百万円、前受金の増加が434百万円あったこと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、2,032百万円の支出（前連結会計年度は741百万円の支出）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が2,373百万円、投資有価証券の売却による収入が500百万円あったこと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、1,467百万円の収入（前連結会計年度は27百万円の支出）となりました。これは主に、長期借入れによる収入が2,600百万円、長期借入金の返済による支出が414百万円、配当金の支払額が759百万円あったことによるものであります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期	2020年 12月期	2021年 12月期
自己資本比率 (%)	44.2	49.1	50.3	47.8	38.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	290.2	131.8	190.6	155.7	101.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	0.8	0.7	0.9	0.7	1.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	424.8	480.9	467.8	662.7	290.2

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

※ 各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

※ 株式時価総額は期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

※ キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを使用しております。

※ 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

## (3) 今後の見通し

	2021年実績	2022年見通し	増減	増減率(%)
売上高(百万円)	53,416	56,000	—	—
営業利益(百万円)	2,300	2,320	—	—
経常利益(百万円)	2,305	2,320	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	1,161	1,575	—	—
運用戸数(戸)	106,640	113,700	7,060	6.6
新規申込戸数(戸)	8,884	14,000	5,116	57.6

(注) 2022年12月期の期首より「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用するため、上記の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は当該会計基準適用後の金額となっており、対前期増減率は記載していません。

当社グループは、「25万戸超を運用 賃貸住宅業界の主要プレイヤーの一角へ」をビジョンとして定めています。その実現へ向け、2021年から5年間を対象とする中期経営計画「JPMC2025」では、当社グループのミッションを「オーナー資産の最大化」と定め、事業活動に取り組んでおります。

2年目となる2022年12月期は、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動の制限に加え、建材価格高騰などの影響を受け、厳しい経営環境が続くものと予想されます。一方で、金融機関からの不動産オーナーの紹介案件は増加傾向にあります。金融機関は既存融資の保全ならびに役務収益である当社グループからの紹介手数料の收受を目的として、当社グループの一括借上商品をオーナーへ紹介しますが、今後も金融機関からの紹介案件は増加していくものと予想しております。

このような事業環境下を戸数拡大の機会と捉え、運用戸数拡大に注力して取り組みを進めてまいります。特に金融機関からの商流を確立することは、事業環境に左右されずに当社グループが持続的成長を実現するために大きく寄与すると考えております。WEBマニュアルの配信など金融機関営業のDX化など、金融機関からの案件増加への取り組みを進めてまいります。

また、ESGのマテリアリティとして下記の内容を特定しております。また、それぞれのマテリアリティを実現することで達成させるSDGs目標を設定しており、マテリアリティの実現によるSDGs目標の達成に向けて取り組みを進めております。

## ①既存物件の再活用「環境負荷の軽減」

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に配慮した商品を展開しております。特に既存物件をリノベーションした上で当社が借り上げを行う「スーパーリフォーム」は、先進的なリフォーム事業者として経済産業大臣賞を受賞するなど高く評価されており、今後も積極的に事業展開を行ってまいります。

## ②全国の物件を運用「地方創生」

当社グループは全国でFCネットワークを形成し、当社の営業代理店かつ管理業務委託先であるパートナーに賃貸物件の管理業務を委託することで、全国の賃貸物件の運用を行っております。また、近年では地方公共団体からソーシャルローンを活用し物件を取得し、入居者数の増加を通じて地方活性化へ貢献する取り組みも行っており、賃貸マンションの経営を通じて地方創生へ取り組んでまいります。

## ③サービス付き高齢者向け住宅の運用も拡大「高齢化社会への対応」

当社グループでは今後さらに増加することが見込まれる高齢者への住まいの提供を目的に、サービス付き高齢者向け住宅の一括借上事業も主力事業として行っております。また、企業の独身寮からサービス付き高齢者向け住宅へコンバージョンを行い、既存物件の再活用を実現した「ふるさぼルネサンス」の取り組みも行っており、今後も主力事業の位置づけで事業規模の拡大を目指してまいります。

④持続的成長へ向けた「ガバナンス向上」

当社グループでは従業員に対し株式報酬を一定のルールに基づき付与しています。また、女性従業員比率が40%を超え、執行役員や管理職への登用を行っており、より女性の働きやすい労働環境づくりに取り組むなど、ダイバーシティ経営への取り組みも進めております。今後も多様な人材が活躍し、当社グループの企業価値向上へ寄与するよう取り組みを進めてまいります。

今後もSDGsの達成に向けて継続して取り組んでまいります。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主への利益還元を重要な経営課題の一つと認識しております。

当期の配当につきましては、1株当たり44円（中間配当22円）とすることといたしました。また、次期の配当につきましては、当社グループの業績動向、収益及び財務基盤、事業環境等総合的に勘案し、増配を継続することを決定しました。さらに、当社が2022年6月7日に創立20周年を迎えるにあたり、株主の皆様へ感謝の意を表すため1株当たり3円の記念配当として、年間では1株当たり48円（中間配当24円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、現状は日本基準で連結財務諸表を作成しております。なお、国際会計基準の適用につきましては、今後の外国人株主比率の推移及び国内他社の採用動向を踏まえつつ、適用の検討をすすめていく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,394,976	7,278,552
売掛金	506,925	583,515
販売用不動産	645,568	31,098
営業貸付金	2,321,276	2,507,697
その他	608,081	975,152
貸倒引当金	△107,777	△143,264
流動資産合計	9,369,052	11,232,751
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,718,297	3,273,747
減価償却累計額	△1,358,591	△1,738,100
建物(純額)	1,359,705	1,535,647
土地	1,715,464	3,262,086
その他	97,926	124,981
減価償却累計額	△37,692	△71,717
その他(純額)	60,233	53,264
有形固定資産合計	3,135,404	4,850,998
無形固定資産		
のれん	60,174	120,812
その他	51,130	62,366
無形固定資産合計	111,304	183,179
投資その他の資産		
繰延税金資産	381,659	287,260
その他	653,208	1,093,678
貸倒引当金	△247,881	△241,332
投資その他の資産合計	786,986	1,139,607
固定資産合計	4,033,695	6,173,784
資産合計	13,402,747	17,406,536



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	518,918	629,378
短期借入金	—	125,000
1年内返済予定の長期借入金	175,992	739,980
未払法人税等	374,198	326,420
前受金	1,631,748	2,260,377
その他	576,219	632,788
流動負債合計	3,277,077	4,713,945
固定負債		
長期借入金	1,308,029	3,112,728
長期預り保証金	1,918,176	2,205,261
繰延税金負債	426,614	553,371
その他	61,767	59,203
固定負債合計	3,714,586	5,930,565
負債合計	6,991,664	10,644,510
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	367,819
利益剰余金	7,283,901	7,683,507
自己株式	△1,708,150	△1,758,876
株主資本合計	6,407,311	6,758,253
新株予約権	3,772	3,772
純資産合計	6,411,083	6,762,025
負債純資産合計	13,402,747	17,406,536

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	47,202,957	53,416,047
売上原価	42,307,216	47,721,016
売上総利益	4,895,741	5,695,031
販売費及び一般管理費	2,832,017	3,394,578
営業利益	2,063,723	2,300,453
営業外収益		
受取利息	479	634
受取手数料	2,890	2,741
その他	4,671	15,320
営業外収益合計	8,041	18,695
営業外費用		
支払利息	3,009	8,044
その他	4,874	5,455
営業外費用合計	7,883	13,499
経常利益	2,063,881	2,305,649
特別利益		
投資有価証券売却益	37	400,000
その他	—	44,431
特別利益合計	37	444,431
特別損失		
固定資産除却損	17,816	6,787
減損損失	—	707,495
投資有価証券評価損	443,787	22,393
その他	43	—
特別損失合計	461,646	736,676
税金等調整前当期純利益	1,602,272	2,013,404
法人税、住民税及び事業税	694,000	745,252
法人税等調整額	△172,613	106,753
法人税等合計	521,386	852,006
当期純利益	1,080,885	1,161,398
親会社株主に帰属する当期純利益	1,080,885	1,161,398

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	1,080,885	1,161,398
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△53	—
その他の包括利益合計	△53	—
包括利益	1,080,832	1,161,398
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,080,832	1,161,398

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	465,803	365,757	6,887,234	△1,752,056	5,966,739
当期変動額					
剰余金の配当			△681,150		△681,150
親会社株主に帰属する当期純利益			1,080,885		1,080,885
自己株式の処分		△3,068		43,905	40,837
自己株式処分差損の振替		3,068	△3,068		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	396,666	43,905	440,572
当期末残高	465,803	365,757	7,283,901	△1,708,150	6,407,311

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	53	53	—	5,966,792
当期変動額				
剰余金の配当				△681,150
親会社株主に帰属する当期純利益				1,080,885
自己株式の処分				40,837
自己株式処分差損の振替				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△53	△53	3,772	3,718
当期変動額合計	△53	△53	3,772	444,290
当期末残高	—	—	3,772	6,411,083

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位: 千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	465,803	365,757	7,283,901	△1,708,150	6,407,311
当期変動額					
剰余金の配当			△761,792		△761,792
親会社株主に帰属する当期純利益			1,161,398		1,161,398
自己株式の取得				△83,111	△83,111
自己株式の処分		2,062		32,386	34,448
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	2,062	399,605	△50,725	350,942
当期末残高	465,803	367,819	7,683,507	△1,758,876	6,758,253

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	—	—	3,772	6,411,083
当期変動額				
剰余金の配当				△761,792
親会社株主に帰属する当期純利益				1,161,398
自己株式の取得				△83,111
自己株式の処分				34,448
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	—	350,942
当期末残高	—	—	3,772	6,762,025

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,602,272	2,013,404
減価償却費	97,632	118,104
のれん償却額	3,488	6,863
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	32,338	25,879
受取利息及び受取配当金	△479	△634
支払利息	3,009	8,044
固定資産除却損	17,816	6,787
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△400,000
投資有価証券評価損益 (△は益)	443,787	22,393
減損損失	—	707,495
売上債権の増減額 (△は増加)	△80,503	△19,427
たな卸資産の増減額 (△は増加)	—	601,160
営業貸付金の増減額 (△は増加)	131,976	△186,421
仕入債務の増減額 (△は減少)	50,256	66,234
前受金の増減額 (△は減少)	326,728	434,034
預り保証金の増減額 (△は減少)	54,995	38,757
その他	△30,581	△197,533
小計	2,652,736	3,245,142
利息の受取額	509	659
利息の支払額	△3,108	△8,439
法人税等の支払額	△590,516	△788,508
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,059,620	2,448,854
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△734,723	△74,363
投資有価証券の売却による収入	—	500,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	38,974
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△2,373,211
その他	△6,952	△124,226
投資活動によるキャッシュ・フロー	△741,676	△2,032,826
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	—	125,000
長期借入れによる収入	760,000	2,600,000
長期借入金の返済による支出	△161,789	△414,653
配当金の支払額	△629,884	△759,687
自己株式の取得による支出	—	△83,111
新株予約権の発行による収入	3,772	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△27,901	1,467,548
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,290,042	1,883,576
現金及び現金同等物の期首残高	4,054,933	5,344,976
現金及び現金同等物の期末残高	5,344,976	7,228,552

## (5) 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。

(当連結会計年度における重要な子会社の異動)

当連結会計年度において、株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステートの全株式を取得し子会社化したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。なお、株式会社シンエイは取得時に商号を株式会社JPMCシンエイに変更しております。

また、株式会社シンエイエステートは株式会社JPMCシンエイを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2021年6月1日開催の取締役会において、株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステートの全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2021年7月20日付で全株式を取得しました。

## (1) 企業結合の概要

## ①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステート

事業の内容：賃貸住宅の受託管理

## ②企業結合を行った主な理由

当社グループは「オーナー資産の最大化」を経営のミッションとして位置づけ、賃貸住宅オーナーに代わり賃貸住宅経営を代行し、賃貸住宅の管理・運用を当社が行うことにより、賃貸住宅オーナーへ安定した賃貸住宅経営をサポートしております。

株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステートは多摩エリアを中心に東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県で約9,000戸の賃貸住宅の管理・運用を展開する創業50年超の地域密着型の会社です。当社グループで展開しているリフォーム事業、滞納保証事業、保険事業を提供することで、更なる収益性向上が見込まれます。また、城東エリアに拠点を設置するなど、現在首都圏エリアでの事業展開を積極的に強化している中、多摩エリアを中心とした新たな事業戦略拠点としての役割も期待できます。さらに、当社が推進するPropTechを活用することで業務効率化による収益性向上など大きなシナジーが見込めることから、この度の株式取得を決定いたしました。両社の強みを活かすことで、首都圏エリアにおいて事業を更に強化し、当社グループの企業価値向上に繋げてまいります。

## ③企業結合日

2021年7月20日

## ④企業結合の法的形式

株式取得

## ⑤結合後企業の名称

株式会社JPMCシンエイ及び株式会社シンエイエステート

なお、株式会社シンエイは取得時に商号を株式会社JPMCシンエイに変更しており、株式会社シンエイエステートは株式会社JPMCシンエイを存続会社とする吸収合併により消滅しております。

## ⑥取得した議決権比率

100%

## ⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

## (2) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2021年7月20日から2021年12月31日まで

## (3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	2,600百万円
-------	----	----------

取得原価	2,600
------	-------

## (4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 94百万円

## (5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

## ①発生したのれん金額

774百万円

## ②発生原因

取得原価が取得した資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しております。

## ③償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

なお、当連結会計年度にて一部を減損損失として計上しております。

## (6) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	350百万円
固定資産	2,384
資産合計	2,734
流動負債	381
固定負債	527
負債合計	909

## (共通支配下の取引等)

## (1) 取引の概要

## ①結合当事企業の名称及びその事業の内容

吸収合併存続会社

名称 : 株式会社JPMCシンエイ

事業の内容 : 賃貸住宅の受託管理

吸収合併消滅会社

名称 : 株式会社シンエイエステート

事業の内容 : 賃貸住宅の受託管理

## ②企業結合日

2021年9月24日

## ③企業結合の法的方式

株式会社JPMCシンエイ（当社の連結子会社）を吸収合併存続会社、株式会社シンエイエステート（当社の連結子会社）を吸収合併消滅会社とする吸収合併

## ④結合後企業名称

株式会社JPMCシンエイ（当社の連結子会社）

## ⑤その他取引の概要に関する事項

本合併はグループ内の業務の集約により、経営の合理化・効率化を図り収益性を向上させることを目的としております。

## (2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。



(セグメント情報等)

a. セグメント情報

当社グループは、プロパティマネジメント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。

b. 関連情報

前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

当社グループは、プロパティマネジメント事業及びその付随業務の単一セグメントであり、当該事業の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

当社グループは、プロパティマネジメント事業及びその付随業務の単一セグメントであり、当該事業の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当社グループは、プロパティマネジメント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。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当社グループは、プロパティマネジメント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。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当社グループは、プロパティマネジメント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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	363円16銭	384円28銭
1株当たり当期純利益	61円32銭	65円80銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2. 株主資本において自己株式として計上されている信託に残存する自社の株式は、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めており、また、1株当たり当期純利益の算定上、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。

1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は前連結会計年度69,888株、当連結会計年度69,888株であり、1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は前連結会計年度69,907株、当連結会計年度69,888株であります。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	6,411,083	6,762,025
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	3,772	3,772
(うち新株予約権(千円))	(3,772)	(3,772)
普通株式に係る純資産額(千円)	6,407,311	6,758,253
普通株式の発行済株式数(株)	19,025,600	19,025,600
普通株式の自己株式数(株)	1,382,426	1,438,591
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	17,643,174	17,587,009

4. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,080,885	1,161,398
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,080,885	1,161,398
普通株式の期中平均株式数(株)	17,627,143	17,649,956
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	2020年9月23日取締役会決議 第7回新株予約権 新株予約権の数 8,000個 (普通株式 800,000株) 第8回新株予約権 新株予約権の数 2,000個 (普通株式 200,000株)	2020年9月23日取締役会決議 第7回新株予約権 新株予約権の数 8,000個 (普通株式 800,000株) 第8回新株予約権 新株予約権の数 2,000個 (普通株式 200,000株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。