



## 2019年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年11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) 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11月11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. 2019年12月期第3四半期の連結業績（2019年1月1日～2019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	%
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
2018年12月期第3四半期	32,167	6.1	2,122	21.3	2,130	21.7	1,458	22.4

(注) 包括利益 2019年12月期第3四半期 1,168百万円 (△19.9%) 2018年12月期第3四半期 1,458百万円 (22.4%)

	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3四半期	65.30	—
2018年12月期第3四半期	80.48	—

#### (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3四半期	11,050	5,629	50.9
2018年12月期	11,717	5,763	49.1

(参考) 自己資本 2019年12月期第3四半期 5,629百万円 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3Q	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3Q	1,412,973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3Q	17,900,579株	2018年12月期3Q	18,126,731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
(追加情報)	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3四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離脱問題などの政治情勢、それに伴う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等もあり、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展開を行いました。その結果、運用戸数は当第3四半期連結累計期間で81,202戸となり、当期における目標80,000戸を前倒しで達成いたしました。これにより前年同四半期に計上のあった販売用不動産の売却収入（前年同四半期 売上高1,087百万円、営業利益181百万円）の減少分を補い、売上高はほぼ順調に推移いたしました。

一方、中期経営計画の達成に向け、基盤整備も並行して進めており、ヒトへの投資やAIを含めたITへの投資が進んだ結果、販管費が増加いたしました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高32,146百万円（前年同四半期比0.1%減）、営業利益1,687百万円（同20.5%減）、経常利益1,697百万円（同20.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,168百万円（同19.9%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、ストック収益の拡大を重点目標としているため、当第2四半期連結会計期間より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3四半期連結累計期間におきまして、管理物件累計戸数は81,202戸（前期末比6,117戸増）となりました。一方、加盟店は建築系パートナー（注1）572社（前期末比24社減）、不動産系パートナー（注2）701社（同3社増）、介護系パートナー（注3）114社（同3社増）となり、不動産収入は30,364百万円（前年同四半期比2.7%増）となりました。このうち加盟店からの収入は326百万円（前年同四半期比16.8%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1,396百万円（前年同四半期比45.2%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、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385百万円（前年同四半期比76.6%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第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667百万円減少し11,050百万円となりました。これは主に、現金及び預金が1,055百万円減少した一方、営業貸付金が208百万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532百万円減少し5,421百万円となりました。これは主に、未払法人税等が511百万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134百万円減少し5,629百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により1,168百万円が増加した一方、自己株式572百万円の増加及び配当金の支払いにより709百万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、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3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,170,795	4,115,145
売掛金	306,080	302,173
販売用不動産	679,896	662,306
営業貸付金	2,233,866	2,442,127
その他	325,880	594,886
貸倒引当金	△68,934	△68,916
流動資産合計	8,647,584	8,047,722
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,354,814	2,357,846
減価償却累計額	△1,276,224	△1,311,250
建物(純額)	1,078,589	1,046,595
土地	1,355,590	1,355,590
その他	54,717	55,336
減価償却累計額	△41,008	△42,666
その他(純額)	13,709	12,669
有形固定資産合計	2,447,889	2,414,855
無形固定資産		
のれん	67,150	64,534
その他	59,450	51,290
無形固定資産合計	126,601	115,824
投資その他の資産		
繰延税金資産	176,368	153,946
その他	481,467	535,028
貸倒引当金	△162,291	△216,927
投資その他の資産合計	495,544	472,047
固定資産合計	3,070,035	3,002,727
資産合計	11,717,620	11,050,450

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	443,660	439,613
1年内返済予定の長期借入金	170,004	134,960
未払法人税等	606,126	95,038
前受金	1,041,704	1,232,043
賞与引当金	—	53,286
その他	514,053	400,400
流動負債合計	2,775,550	2,355,342
固定負債		
長期借入金	885,810	785,018
長期預り保証金	1,859,446	1,849,513
繰延税金負債	433,036	431,132
固定負債合計	3,178,293	3,065,664
負債合計	5,953,843	5,421,006
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	6,549,912
自己株式	△1,179,798	△1,752,056
株主資本合計	5,753,368	5,629,417
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8	27
その他の包括利益累計額合計	8	27
新株予約権	10,400	—
純資産合計	5,763,777	5,629,444
負債純資産合計	11,717,620	11,050,450

## (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 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
売上高	32,167,257	32,146,429
売上原価	28,408,372	28,574,888
売上総利益	3,758,884	3,571,540
販売費及び一般管理費	1,636,815	1,883,550
営業利益	2,122,069	1,687,990
営業外収益		
受取利息	248	370
受取手数料	2,423	2,406
その他	8,081	9,922
営業外収益合計	10,753	12,699
営業外費用		
支払利息	2,579	1,671
その他	10	1,578
営業外費用合計	2,590	3,250
経常利益	2,130,233	1,697,439
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	2,127,466	1,697,419
法人税、住民税及び事業税	681,014	507,984
法人税等調整額	△12,465	20,509
法人税等合計	668,549	528,494
四半期純利益	1,458,917	1,168,925
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,458,917	1,168,925



(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 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	1,458,917	1,168,925
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	28	19
その他の包括利益合計	28	19
四半期包括利益	1,458,945	1,168,944
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,458,945	1,168,944
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)

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3四半期連結累計期間において自己株式が572,257千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が、1,752,056千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。