



2019年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年2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.jpmmc.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
 定時株主総会開催予定日 2020年3月27日 配当支払開始予定日 2020年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 2020年3月30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（機関投資家向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期の連結業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	43,302	0.4	2,202	△22.9	2,213	△22.5	1,506	△22.6
2018年12月期	43,112	6.4	2,855	16.4	2,854	16.3	1,946	16.7

(注) 包括利益 2019年12月期 1,506百万円 (△22.6%) 2018年12月期 1,946百万円 (16.7%)

	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	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	%	%	%
2019年12月期	84.49	—	25.7	18.8	5.1
2018年12月期	107.36	107.27	37.9	26.0	6.6

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 -百万円 2018年12月期 -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
2019年12月期	11,856	5,966	50.3	338.78
2018年12月期	11,717	5,763	49.1	317.38

(参考) 自己資本 2019年12月期 5,966百万円 2018年12月期 5,753百万円

(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
2019年12月期	1,038	△664	△1,489	4,054
2018年12月期	1,511	△87	△953	5,170

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	%	%
2018年12月期	—	21.00	—	22.00	43.00	782	40.1	15.2
2019年12月期	—	17.50	—	17.50	35.00	618	41.4	10.7
2020年12月期(予想)	—	21.00	—	21.00	42.00		41.9	

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）：無

新規 一社（社名）一、除外 一社（社名）一

(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

2019年12月期	19,025,600株	2018年12月期	19,025,600株
2019年12月期	1,412,973株	2018年12月期	897,722株
2019年12月期	17,828,000株	2018年12月期	18,127,020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

1. 2019年12月期の個別業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	41,506	0.0	1,761	△16.5	1,779	△15.8	1,225	△15.9
2018年12月期	41,491	4.1	2,110	3.8	2,113	3.6	1,457	4.0

	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
2019年12月期	円 銭 68.74	円 銭 —
2018年12月期	80.42	80.35

(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	%	百万円	%	円 銭	
2019年12月期	9,276	50.2	4,653	49.7	4,653	50.2	264.24	
2018年12月期	9,498	49.7	4,731	49.7	4,721	49.7	260.45	

(参考) 自己資本 2019年12月期 4,653百万円 2018年12月期 4,721百万円

2. 2020年12月期の個別業績予想（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		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
第2四半期（累計）	21,500	5.5	800	△16.4	550	△16.6	31.23	
通期	44,800	7.9	2,000	12.4	1,380	12.6	78.35	

※ 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

- ・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。
- ・当社は、2020年2月27日（木）に機関投資家向け説明会を開催する予定です。この説明会の動画については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(表示方法の変更)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	14

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、企業収益が堅調に推移するとともに、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、自然災害や消費税増税による消費への影響や、労働力の不足に伴う人件費の上昇も見られました。海外経済の不確実性や地政学リスクの高まりにより、依然として先行きの見通しが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、当社グループの主要な事業である不動産賃貸管理事業において、更なる入居率向上・促進を図ると共に、売上高の基盤となる運用戸数の増加についても金融機関等との業務提携や各種セミナーを開催するなど、引き続き注力しました。

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、販管費が増加しました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高43,302百万円（前期比0.4%増）、営業利益2,202百万円（同22.9%減）、経常利益2,213百万円（同22.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,506百万円（同22.6%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、当連結会計年度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、前連結会計年度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

その他の収入：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、当連結会計年度におきまして、管理物件累計戸数は84,330戸（前期末比9,245戸増）となりました。一方、加盟店は建築系パートナー（注1）566社（前期末比30社減）、不動産系パートナー（注2）702社（同4社増）、介護系パートナー（注3）129社（同18社増）となり、不動産収入は40,922百万円（前期比4.0%増）となりました。このうち加盟店からの収入は432百万円（前期比13.3%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1,861百万円（前期比36.2%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、販売用不動産の売却による収入及び収益不動産売買仲介手数料収入が前期に比べ減少しました。
この結果、その他の収入は518百万円（前期比78.4%減）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138百万円増加し11,856百万円となりました。これは主に、営業貸付金が219百万円、投資有価証券が500百万円、その他流動資産が449百万円増加した一方、現金及び預金が1,065百万円減少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64百万円減少し5,889百万円となりました。これは主に、前受金が263百万円増加した一方、未払法人税等が278百万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203百万円増加し5,966百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により1,506百万円が増加した一方、自己株式の取得により600百万円、配当金の支払により709百万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1,115百万円減少し、当連結会計年度末には4,054百万円となりました。

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、1,038百万円の収入（前連結会計年度は1,511百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,211百万円、前受金の増加が263百万円、法人税等の支払が1,070百万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、664百万円の支出（前連結会計年度は87百万円の支出）となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出が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、1,489百万円の支出（前連結会計年度は953百万円の支出）となりました。これは主に、配当金の支払額が708百万円、自己株式の取得による支出が601百万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

	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期
自己資本比率 (%)	37.1	37.0	44.2	49.1	50.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	275.6	250.7	290.2	131.8	190.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	1.2	0.7	0.8	0.7	0.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	304.0	190.9	424.8	480.9	467.8

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

2019年12月期から「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」を柱とした新中期経営計画「JPMC 2022～Beyond The 100,000 units!～」をスタートしました。最終年度の2022年12月期の数値目標である運用戸数100,000戸超、売上高63,000百万円、経常利益4,100百万円、配当性向40%以上の達成に向けて持続的な成長を実現してまいります。

新設住宅着工戸数（貸家）は前年度より減少しているものの引き続き高い水準で推移しており、賃貸住宅業界は依然としてスクラップアンドビルドから脱却できていない状況です。当社は建築により利益を上げるのではなく、賃貸マンションの経営代行によりオーナーの資産価値を最大化することで、利益を生むビジネスモデルであり、賃貸住宅業界における独自のポジションを形成しております。

また、ESGの観点から以下の施策を行っています。①不動産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。

当取り組みについて、既存物件をリノベーションした上で当社が借上げを行う「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。並びに、企業の社宅等として利用されていた物件を高年齢者向け賃貸住宅にコンバージョンし一括借上げを行う「ふるさぼルネサンス」も、既存物件の再生に寄与するサービスとして展開しております。加えて、2020年1月には女性執行役員が就任をしており、より女性の働きやすい労働環境づくり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。

なお、次期の見通しにつきましては売上高46,800百万円（当期比8.1%増）、営業利益2,600百万円（同18.0%増）、経常利益2,600百万円（同17.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,765百万円（同17.2%増）と予想しております。

(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35円（中間配当17.5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、1株当たり42円（中間配当21円）を予想しております。

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,170,795	4,104,933
売掛金	306,080	426,422
販売用不動産	679,896	658,878
営業貸付金	2,233,866	2,453,252
その他	325,880	775,162
貸倒引当金	△68,934	△98,250
流動資産合計	8,647,584	8,320,399
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,354,814	2,355,056
減価償却累計額	△1,276,224	△1,321,258
建物(純額)	1,078,589	1,033,797
土地	1,355,590	1,355,590
その他	54,717	53,953
減価償却累計額	△41,008	△42,420
その他(純額)	13,709	11,533
有形固定資産合計	2,447,889	2,400,921
無形固定資産		
のれん	67,150	63,662
その他	59,450	47,521
無形固定資産合計	126,601	111,183
投資その他の資産		
投資有価証券	67,607	567,672
繰延税金資産	176,368	217,284
その他	413,860	463,774
貸倒引当金	△162,291	△225,070
投資その他の資産合計	495,544	1,023,661
固定資産合計	3,070,035	3,535,766
資産合計	11,717,620	11,856,166

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	443,660	468,662
1年内返済予定の長期借入金	170,004	117,458
未払法人税等	606,126	327,182
前受金	1,041,704	1,305,019
その他	514,053	604,641
流動負債合計	2,775,550	2,822,963
固定負債		
長期借入金	885,810	768,352
長期預り保証金	1,859,446	1,863,181
繰延税金負債	433,036	434,876
固定負債合計	3,178,293	3,066,409
負債合計	5,953,843	5,889,373
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	6,887,234
自己株式	△1,179,798	△1,752,056
株主資本合計	5,753,368	5,966,739
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8	53
その他の包括利益累計額合計	8	53
新株予約権	10,400	—
純資産合計	5,763,777	5,966,792
負債純資産合計	11,717,620	11,856,166

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	43,112,499	43,302,217
売上原価	37,960,738	38,451,597
売上総利益	5,151,761	4,850,619
販売費及び一般管理費	2,295,996	2,647,739
営業利益	2,855,765	2,202,880
営業外収益		
受取利息	308	541
受取手数料	3,284	3,153
その他	9,371	10,308
営業外収益合計	12,964	14,003
営業外費用		
支払利息	3,220	2,154
支払手数料	10,000	—
その他	832	1,703
営業外費用合計	14,053	3,858
経常利益	2,854,676	2,213,025
特別損失		
固定資産除却損	3,204	1,305
特別損失合計	3,204	1,305
税金等調整前当期純利益	2,851,471	2,211,719
法人税、住民税及び事業税	960,271	744,567
法人税等調整額	△54,905	△39,095
法人税等合計	905,366	705,472
当期純利益	1,946,105	1,506,247
親会社株主に帰属する当期純利益	1,946,105	1,506,247

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	1,946,105	1,506,247
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△45	45
その他の包括利益合計	△45	45
包括利益	1,946,060	1,506,292
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,946,060	1,506,292
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	4,873,236	△1,183,036	4,521,760
当期変動額					
剰余金の配当			△718,769		△718,769
親会社株主に帰属する当期純利益			1,946,105		1,946,105
自己株式の処分		1,034		3,238	4,273
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	1,034	1,227,335	3,238	1,231,608
当期末残高	465,803	366,791	6,100,571	△1,179,798	5,753,368

	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	—	4,521,813
当期変動額				
剰余金の配当				△718,769
親会社株主に帰属する当期純利益				1,946,105
自己株式の処分				4,273
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△45	△45	10,400	10,354
当期変動額合計	△45	△45	10,400	1,241,963
当期末残高	8	8	10,400	5,763,777

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	366,791	6,100,571	△1,179,798	5,753,368
当期変動額					
剰余金の配当			△709,797		△709,797
親会社株主に帰属する当期純利益			1,506,247		1,506,247
自己株式の取得				△600,079	△600,079
自己株式の処分		△1,034	△9,787	27,821	16,999
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△1,034	786,662	△572,257	213,370
当期末残高	465,803	365,757	6,887,234	△1,752,056	5,966,739

	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	8	8	10,400	5,763,777
当期変動額				
剰余金の配当				△709,797
親会社株主に帰属する当期純利益				1,506,247
自己株式の取得				△600,079
自己株式の処分				16,999
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	45	45	△10,400	△10,354
当期変動額合計	45	45	△10,400	203,015
当期末残高	53	53	—	5,966,792

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,851,471	2,211,719
減価償却費	99,918	87,335
のれん償却額	2,616	3,488
貸倒引当金の増減額(△は減少)	78,856	92,094
受取利息及び受取配当金	△308	△541
支払利息	3,220	2,154
固定資産除却損	3,204	1,305
売上債権の増減額(△は増加)	104,751	△120,341
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,284,782	7,157
営業貸付金の増減額(△は増加)	△2,131,147	△219,386
仕入債務の増減額(△は減少)	85,868	25,002
前受金の増減額(△は減少)	△70,608	263,314
預り保証金の増減額(△は減少)	2,023	3,734
その他	△12,698	△246,499
小計	2,301,950	2,110,536
利息の受取額	308	465
利息の支払額	△3,142	△2,219
法人税等の支払額	△787,856	△1,070,368
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,511,261	1,038,414
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△50,000
有形固定資産の取得による支出	△6,046	△82,995
投資有価証券の取得による支出	—	△500,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△50,285	—
その他	△31,297	△31,398
投資活動によるキャッシュ・フロー	△87,628	△664,393
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	300,000	—
長期借入金の返済による支出	△545,651	△170,004
配当金の支払額	△718,243	△708,199
自己株式の取得による支出	—	△601,279
新株予約権の発行による収入	10,400	—
自己新株予約権の取得による支出	—	△10,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	△953,494	△1,489,883
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	470,137	△1,115,861
現金及び現金同等物の期首残高	4,700,657	5,170,795
現金及び現金同等物の期末残高	5,170,795	4,054,933

(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。

(表示方法の変更)

(「『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)等を当連結会計年度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。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が110,250千円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が110,250千円増加しております。

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「投資有価証券」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」の「その他」に表示していた481,467千円は、「投資有価証券」67,607千円、「その他」413,860千円として組み替えております。

(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、当連結会計年度において自己株式が572,257千円増加し、当連結会計年度末において自己株式が1,752,056千円となっております。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

当社グループは、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。

b. 関連情報

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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、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 2019年1月1日 至 2019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、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

該当事項はありません。

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、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。

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

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	317円38銭	338円78銭
1株当たり当期純利益	107円36銭	84円49銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	107円27銭	—

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

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及び潜在株式調整後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69,938株、当連結会計年度69,938株であり、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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69,967株、当連結会計年度69,938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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	5,763,777	5,966,792
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	10,400	—
(うち新株予約権(千円))	(10,400)	(—)
普通株式に係る純資産額(千円)	5,753,377	5,966,792
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)	897,722	1,412,973
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)	18,127,878	17,612,627

4. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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)	1,946,105	1,506,247
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)	1,946,105	1,506,247
普通株式の期中平均株式数(株)	18,127,020	17,828,000
潜在株式調整後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調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	15,103	—
(うち新株予約権(株))	(15,103)	(—)
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めなかった潜在株式の概要	2018年11月15日取締役会決議 第6回新株予約権 (新株予約権の数 20,000個)	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。