



2020年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年8月7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8月7日 配当支払開始予定日 2020年9月11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：有（機関投資家・証券アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期第2四半期の連結業績（2020年1月1日～2020年6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2四半期	23,156	8.7	1,023	△14.1	1,024	△14.3	695	△15.5
2019年12月期第2四半期	21,304	3.2	1,192	△6.7	1,195	△6.9	823	△7.4

(注) 包括利益 2020年12月期第2四半期 695百万円 (△15.5%) 2019年12月期第2四半期 823百万円 (△7.4%)

	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
2020年12月期第2四半期	39.48	—
2019年12月期第2四半期	45.63	—

(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2四半期	13,082	6,377	48.8
2019年12月期	11,856	5,966	50.3

(参考) 自己資本 2020年12月期第2四半期 6,377百万円 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）：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）	2020年12月期 2 Q	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 2 Q	1,395,229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 2 Q	17,617,336株	2019年12月期 2 Q	18,046,933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。

（四半期決算説明会内容の入手方法について）

2020年8月28日（金）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. 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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報)	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2四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、国内においては4月から5月にかけて緊急事態宣言が発出されるなど、経済や社会活動、国民生活に大きな影響を及ぼしました。米中間の貿易摩擦問題、金融資本市場の変動や、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2四半期連結累計期間の売上高23,156百万円（前年同四半期比8.7%増）、営業利益1,023百万円（同14.1%減）、経常利益1,024百万円（同14.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益695百万円（同15.5%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2四半期連結累計期間におきまして、運用戸数は88,767戸（前期末比4,437戸増）となり、不動産収入は21,828百万円（前年同四半期比8.6%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1,093百万円（前年同四半期比16.5%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、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）が順調に推移した一方、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234百万円（前年同四半期比10.6%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比1,226百万円増加し13,082百万円となりました。これは主に、現金及び預金が599百万円、有形固定資産が702百万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815百万円増加し6,704百万円となりました。これは主に、前受金が120百万円、借入金677百万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411百万円増加し6,377百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により695百万円が増加した一方、配当金の支払により309百万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

当第2四半期連結会計期間末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て599百万円増加し、4,654百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間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、955百万円の収入（前年同四半期は、405百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が1,024百万円、前受金の増加が120百万円、法人税等の支払額が241百万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、724百万円の支出（前年同四半期は、19百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が732百万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、368百万円の収入（前年同四半期は、1,095百万円の支出）となりました。これは主に、長期借入れによる収入が760百万円、配当金の支払額が309百万円あっ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2四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2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,104,933	4,704,807
売掛金	426,422	438,706
販売用不動産	658,878	652,223
営業貸付金	2,453,252	2,472,107
その他	775,162	626,647
貸倒引当金	△98,250	△116,382
流動資産合計	8,320,399	8,778,109
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	△1,348,870
建物(純額)	1,033,797	1,495,667
土地	1,355,590	1,590,172
その他	53,953	62,365
減価償却累計額	△42,420	△45,110
その他(純額)	11,533	17,255
有形固定資産合計	2,400,921	3,103,095
無形固定資産		
のれん	63,662	61,918
その他	47,521	46,425
無形固定資産合計	111,183	108,343
投資その他の資産		
繰延税金資産	217,284	228,213
その他	1,031,447	1,107,206
貸倒引当金	△225,070	△242,603
投資その他の資産合計	1,023,661	1,092,815
固定資産合計	3,535,766	4,304,254
資産合計	11,856,166	13,082,364

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	468,662	474,396
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	360,117
前受金	1,305,019	1,425,838
その他	604,641	551,470
流動負債合計	2,822,963	2,987,815
固定負債		
長期借入金	768,352	1,387,692
長期預り保証金	1,863,181	1,900,918
繰延税金負債	434,876	428,043
固定負債合計	3,066,409	3,716,653
負債合計	5,889,373	6,704,469
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	7,270,302
自己株式	△1,752,056	△1,723,929
株主資本合計	5,966,739	6,377,933
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	53	△37
その他の包括利益累計額合計	53	△37
純資産合計	5,966,792	6,377,895
負債純資産合計	11,856,166	13,082,364

(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2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
売上高	21,304,442	23,156,645
売上原価	18,893,673	20,763,521
売上総利益	2,410,768	2,393,124
販売費及び一般管理費	1,218,558	1,369,515
営業利益	1,192,210	1,023,609
営業外収益		
受取利息	165	339
受取手数料	1,592	1,502
その他	4,165	2,974
営業外収益合計	5,922	4,816
営業外費用		
支払利息	1,125	1,164
その他	1,449	3,226
営業外費用合計	2,575	4,391
経常利益	1,195,557	1,024,034
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	1,195,537	1,024,034
法人税、住民税及び事業税	372,381	346,181
法人税等調整額	△247	△17,721
法人税等合計	372,134	328,459
四半期純利益	823,403	695,574
親会社株主に帰属する四半期純利益	823,403	695,574

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	823,403	695,574
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14	△91
その他の包括利益合計	14	△91
四半期包括利益	823,417	695,483
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	823,417	695,483
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,195,537	1,024,034
減価償却費	43,573	46,631
のれん償却額	1,744	1,744
貸倒引当金の増減額(△は減少)	48,013	35,665
受取利息及び受取配当金	△165	△339
支払利息	1,125	1,164
固定資産除却損	20	—
売上債権の増減額(△は増加)	2,747	△12,283
たな卸資産の増減額(△は増加)	7,157	—
営業貸付金の増減額(△は増加)	△217,247	△18,854
仕入債務の増減額(△は減少)	△55,711	5,733
前受金の増減額(△は減少)	125,324	120,819
預り保証金の増減額(△は減少)	30,356	37,736
その他	△189,927	△43,937
小計	992,548	1,198,115
利息及び配当金の受取額	142	393
利息の支払額	△1,120	△1,411
法人税等の支払額	△585,737	△241,463
営業活動によるキャッシュ・フロー	405,833	955,633
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,547	△732,971
無形固定資産の取得による支出	△7,515	△7,901
その他	△8,873	16,432
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,935	△724,441
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	—	760,000
長期借入金の返済による支出	△85,002	△82,126
配当金の支払額	△399,045	△309,192
自己株式の取得による支出	△601,251	—
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	△1,095,698	368,681
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△709,800	599,873
現金及び現金同等物の期首残高	5,170,795	4,054,933
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,460,994	4,654,807

（4）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。