



2021年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年8月6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8月6日 配当支払開始予定日 2021年9月10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. 2021年12月期第2四半期の連結業績（2021年1月1日～2021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 | % |
| 2021年12月期第2四半期 | 25,533 | 10.3 | 1,082 | 5.8 | 1,083 | 5.8 | 1,066 | 53.4 |
| 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 |

(注) 包括利益 2021年12月期第2四半期 1,066百万円 (53.4%) 2020年12月期第2四半期 695百万円 (△15.5%)

| | 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2四半期 | 60.45 | — |
| 2020年12月期第2四半期 | 39.48 | — |

(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 | % |
| 2021年12月期第2四半期 | 14,019 | 7,114 | 50.7 |
| 2020年12月期 | 13,402 | 6,411 | 47.8 |

(参考) 自己資本 2021年12月期第2四半期 7,111百万円 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 | — | 22.00 | — | — | — |
| 2021年12月期（予想） | — | — | — | 22.00 | 44.00 |

(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. 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、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 | 52,000 | 10.2 | 2,300 | 11.4 | 2,300 | 11.4 | 1,565 | 44.8 | 88.70 |

(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 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー

(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2Q | 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2Q | 1,376,473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2Q | 17,644,622株 | 2020年12月期2Q | 17,617,336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）

2021年8月31日（火）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 | 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 |
| (重要な後発事象) | 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、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。緊急事態宣言の発出により、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。運用戸数の増加と付加価値向上サービスの掛け合わせにより、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、6月1日には株式会社シンエイ及び株式会社シンエイエステートの株式譲渡契約を締結し、7月20日に株式譲渡を実行しました。同社は多摩エリアを中心に東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県で9,000戸を超す賃貸住宅の管理・運用を展開する創業50年超の地域密着型の会社です。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更なる収益性向上を見込んでおります。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高25,533百万円（前年同四半期比10.3%増）、営業利益1,082百万円（同5.8%増）、経常利益1,083百万円（同5.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,066百万円（同53.4%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2四半期連結累計期間におきまして、運用戸数は96,370戸（前期末比1,572戸増）となり、プロパティマネジメント収入は23,992百万円（前年同四半期比9.9%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1,183百万円（前年同四半期比8.2%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、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358百万円（前年同四半期比52.9%増）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616百万円増加し14,019百万円となりました。これは主に、現金及び預金が603百万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86百万円減少し6,904百万円となりました。これは主に、未払法人税等が155百万円、長期借入金が96百万円減少した一方、長期預り保証金が70百万円、買掛金が64百万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703百万円増加し7,114百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により1,066百万円が増加した一方、配当金の支払により371百万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603百万円増加し、5,947百万円となりました。

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、602百万円の収入（前年同四半期は、955百万円の収入）となりました。主な増加要因は税金等調整前四半期純利益が1,483百万円、主な減少要因は投資有価証券売却損益が400百万円、法人税等の支払額が443百万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、443百万円の収入（前年同四半期は、724百万円の支出）となりました。これは主に、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、442百万円の支出（前年同四半期は、368百万円の収入）となりました。これは主に、配当金の支払額が346百万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、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2四半期連結会計期間 (2021年6月30日) |
|-------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 5,394,976 | 5,997,991 |
| 売掛金 | 506,925 | 604,161 |
| 販売用不動産 | 645,568 | 638,914 |
| 営業貸付金 | 2,321,276 | 2,315,831 |
| その他 | 608,081 | 782,313 |
| 貸倒引当金 | △107,777 | △126,971 |
| 流動資産合計 | 9,369,052 | 10,212,239 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 2,718,297 | 2,743,438 |
| 減価償却累計額 | △1,358,591 | △1,388,393 |
| 建物(純額) | 1,359,705 | 1,355,045 |
| 土地 | 1,715,464 | 1,715,464 |
| その他 | 97,926 | 101,474 |
| 減価償却累計額 | △37,692 | △46,225 |
| その他(純額) | 60,233 | 55,249 |
| 有形固定資産合計 | 3,135,404 | 3,125,759 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 60,174 | 58,430 |
| その他 | 51,130 | 69,855 |
| 無形固定資産合計 | 111,304 | 128,285 |
| 投資その他の資産 | | |
| 繰延税金資産 | 381,659 | 248,782 |
| その他 | 653,208 | 558,932 |
| 貸倒引当金 | △247,881 | △254,479 |
| 投資その他の資産合計 | 786,986 | 553,236 |
| 固定資産合計 | 4,033,695 | 3,807,281 |
| 資産合計 | 13,402,747 | 14,019,520 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2020年12月31日) | 当第2四半期連結会計期間 (2021年6月30日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 518,918 | 583,016 |
| 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 | 218,644 |
| 前受金 | 1,631,748 | 1,685,378 |
| その他 | 576,219 | 573,416 |
| 流動負債合計 | 3,277,077 | 3,236,448 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 1,308,029 | 1,211,700 |
| 長期預り保証金 | 1,918,176 | 1,988,903 |
| 繰延税金負債 | 426,614 | 425,452 |
| その他 | 61,767 | 42,218 |
| 固定負債合計 | 3,714,586 | 3,668,274 |
| 負債合計 | 6,991,664 | 6,904,722 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 465,803 | 465,803 |
| 資本剰余金 | 365,757 | 366,121 |
| 利益剰余金 | 7,283,901 | 7,978,616 |
| 自己株式 | △1,708,150 | △1,699,515 |
| 株主資本合計 | 6,407,311 | 7,111,026 |
| 新株予約権 | 3,772 | 3,772 |
| 純資産合計 | 6,411,083 | 7,114,798 |
| 負債純資産合計 | 13,402,747 | 14,019,520 |

(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 2020年1月1日 至 2020年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日) |
|------------------|---|---|
| 売上高 | 23,156,645 | 25,533,675 |
| 売上原価 | 20,763,521 | 22,948,886 |
| 売上総利益 | 2,393,124 | 2,584,789 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,369,515 | 1,502,173 |
| 営業利益 | 1,023,609 | 1,082,615 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 339 | 123 |
| 受取手数料 | 1,502 | 1,384 |
| その他 | 2,974 | 1,223 |
| 営業外収益合計 | 4,816 | 2,731 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 1,164 | 1,746 |
| その他 | 3,226 | 250 |
| 営業外費用合計 | 4,391 | 1,996 |
| 経常利益 | 1,024,034 | 1,083,351 |
| 特別利益 | | |
| 投資有価証券売却益 | — | 400,000 |
| 特別利益合計 | — | 400,000 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 1,024,034 | 1,483,351 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 346,181 | 284,947 |
| 法人税等調整額 | △17,721 | 131,714 |
| 法人税等合計 | 328,459 | 416,661 |
| 四半期純利益 | 695,574 | 1,066,689 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 695,574 | 1,066,689 |

(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 2020年1月1日 至 2020年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益 | 695,574 | 1,066,689 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △91 | — |
| その他の包括利益合計 | △91 | — |
| 四半期包括利益 | 695,483 | 1,066,689 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 695,483 | 1,066,689 |

(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 2020年1月1日 至 2020年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021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 | 1,024,034 | 1,483,351 |
| 減価償却費 | 46,631 | 52,052 |
| のれん償却額 | 1,744 | 1,744 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | 35,665 | 25,792 |
| 受取利息及び受取配当金 | △339 | △123 |
| 支払利息 | 1,164 | 1,746 |
| 投資有価証券売却損益 (△は益) | — | △400,000 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △12,283 | △97,346 |
| 営業貸付金の増減額 (△は増加) | △18,854 | 5,444 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 5,733 | 64,098 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 120,819 | 53,630 |
| 預り保証金の増減額 (△は減少) | 37,736 | 70,727 |
| その他 | △43,937 | △213,365 |
| 小計 | 1,198,115 | 1,047,751 |
| 利息及び配当金の受取額 | 393 | 148 |
| 利息の支払額 | △1,411 | △1,860 |
| 法人税等の支払額 | △241,463 | △443,865 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 955,633 | 602,174 |
| 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 | △732,971 | △29,554 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △7,901 | △25,788 |
| 投資有価証券の売却による収入 | — | 500,000 |
| その他 | 16,432 | △1,179 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △724,441 | 443,477 |
| 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 | △82,126 | △96,329 |
| 配当金の支払額 | △309,192 | △346,307 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 368,681 | △442,636 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 599,873 | 603,014 |
| 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四半期末残高 | 4,654,807 | 5,947,991 |

(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、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。

(重要な後発事象)

(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9,000戸を超す賃貸住宅の管理・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 取得した議決権比率

100%

⑥ 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) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

現時点では確定しておりません。

(3) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(4) 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

現時点では確定しておりません。