



2019年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月13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5月13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1四半期の連結業績（2019年1月1日～2019年3月31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1四半期	10,492	3.7	580	△2.0	584	△1.9	402	△2.1
2018年12月期第1四半期	10,120	1.2	592	1.6	595	2.2	411	5.4

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 402百万円 (△2.0%) 2018年12月期第1四半期 411百万円 (5.4%)

	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1四半期	22.22	—
2018年12月期第1四半期	22.69	—

(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月期第1四半期	11,373	5,755	50.6	317.52
2018年12月期	11,717	5,763	49.1	317.38

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 5,755百万円 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	—	—	—	—	—
2019年12月期 (予想)	—	17.50	—	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、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)	21,300	3.2	1,000	△21.7	1,000	△22.1	700	△21.2	38.62
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 1 Q	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 1 Q	897,728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 1 Q	18,127,875株	2018年12月期 1 Q	18,125,416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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(重要な後発事象)	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1四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離脱問題等、国内経済への影響も含め、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、管理戸数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管理戸数の増加」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、管理戸数の増加は収益基盤の拡大・安定につながります。また、保険事業や滞納保証事業、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。管理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、管理戸数の増加を経営における最重要課題と位置付け、中期経営計画では管理戸数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することで、持続的かつ安定した成長を実現するため、管理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1四半期連結累計期間の売上高10,492百万円（前年同四半期比3.7%増）、営業利益580百万円（同2.0%減）、経常利益584百万円（同1.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益402百万円（同2.1%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1四半期連結累計期間におきまして、管理物件累計戸数は76,809戸（前期末比1,724戸増）となり、不動産収入は9,769百万円（前年同四半期比1.2%増）となりました。

（加盟店からの収入）

加盟店からの収入につきましては、セミナーなどを積極的に開催したことから、新規のパートナー企業を獲得することができました。

この結果、当第1四半期連結累計期間におきまして、建築系パートナー（注1）590社（前期末比6社減）、不動産系パートナー（注2）694社（同4社減）、介護系パートナー（注3）112社（同1社増）となり加盟店からの収入は117百万円（前年同四半期比22.8%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。

（その他の収入）

その他の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、その他の収入は605百万円（前年同四半期比90.8%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比343百万円減少し11,373百万円となりました。これは主に、現金及び預金が552百万円減少した一方、営業貸付金が168百万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336百万円減少し5,617百万円となりました。これは主に、未払法人税等が445百万円減少した一方、前受金が94百万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7百万円減少し5,755百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により402百万円が増加した一方、配当金の支払いにより400百万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1四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1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,170,795	4,618,361
売掛金	306,080	347,228
販売用不動産	679,896	676,419
営業貸付金	2,233,866	2,402,747
その他	325,880	371,296
貸倒引当金	△68,934	△67,759
流動資産合計	8,647,584	8,348,293
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,354,814	2,356,073
減価償却累計額	△1,276,224	△1,287,884
建物(純額)	1,078,589	1,068,188
土地	1,355,590	1,355,590
その他	54,717	53,361
減価償却累計額	△41,008	△40,021
その他(純額)	13,709	13,339
有形固定資産合計	2,447,889	2,437,118
無形固定資産		
のれん	67,150	66,278
その他	59,450	57,451
無形固定資産合計	126,601	123,730
投資その他の資産		
繰延税金資産	176,368	146,124
その他	481,467	501,627
貸倒引当金	△162,291	△183,227
投資その他の資産合計	495,544	464,524
固定資産合計	3,070,035	3,025,373
資産合計	11,717,620	11,373,667

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	443,660	493,606
1年内返済予定の長期借入金	170,004	169,964
未払法人税等	606,126	160,192
賞与引当金	—	47,507
前受金	1,041,704	1,135,886
その他	514,053	457,023
流動負債合計	2,775,550	2,464,180
固定負債		
長期借入金	885,810	843,349
長期預り保証金	1,859,446	1,877,970
繰延税金負債	433,036	432,252
固定負債合計	3,178,293	3,153,571
負債合計	5,953,843	5,617,752
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	366,791	366,791
利益剰余金	6,100,571	6,103,071
自己株式	△1,179,798	△1,179,803
株主資本合計	5,753,368	5,755,863
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8	51
その他の包括利益累計額合計	8	51
新株予約権	10,400	—
純資産合計	5,763,777	5,755,914
負債純資産合計	11,717,620	11,373,667

(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1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
売上高	10,120,438	10,492,904
売上原価	9,010,718	9,328,603
売上総利益	1,109,720	1,164,300
販売費及び一般管理費	517,370	583,529
営業利益	592,349	580,771
営業外収益		
受取利息	90	55
受取手数料	778	784
その他	3,446	3,542
営業外収益合計	4,315	4,381
営業外費用		
支払利息	825	561
その他	10	125
営業外費用合計	836	686
経常利益	595,828	584,466
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	595,828	584,446
法人税、住民税及び事業税	171,266	152,153
法人税等調整額	13,252	29,440
法人税等合計	184,519	181,594
四半期純利益	411,309	402,851
親会社株主に帰属する四半期純利益	411,309	402,851

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益	411,309	402,851
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4	42
その他の包括利益合計	4	42
四半期包括利益	411,314	402,894
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	411,314	402,894
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)

該当事項はありません。

(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）等を当第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。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2019年5月13日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項を決議しました。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元の実現及び資本効率の向上を図るとともに、経営環境に応じた機動的な資本政策を遂行するため。

2. 取得に係る事項の内容

- | | |
|----------------|---|
| (1) 取得対象株式の種類 | 当社普通株式 |
| (2) 取得し得る株式の総数 | 550,000株を上限とする
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合3.02%) |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 600,000千円を上限とする |
| (4) 取得期間 | 2019年5月14日～2019年9月20日 |
| (5) 取得方法 | 東京証券取引所における市場買付け
(証券会社による投資一任方式) |