



2021年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年11月8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11月8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. 2021年12月期第3四半期の連結業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期第3四半期	39,592	13.2	1,661	11.8	1,664	12.0	712	△29.3
2020年12月期第3四半期	34,982	8.8	1,486	△11.9	1,485	△12.5	1,007	△13.8

(注) 包括利益 2021年12月期第3四半期 712百万円 (△29.3%) 2020年12月期第3四半期 1,007百万円 (△13.8%)

	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3四半期	40.37	—
2020年12月期第3四半期	57.15	—

(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3四半期	16,555	6,396	38.6
2020年12月期	13,402	6,411	47.8

(参考) 自己資本 2021年12月期第3四半期 6,392百万円 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）：有
新規 1社（社名）株式会社JPMCシンエイ、除外 1社（社名）－
（注）詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項（当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動）」をご覧ください。

(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3Q	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3Q	1,357,707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3Q	17,650,489株	2020年12月期3Q	17,621,760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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	8
(セグメント情報)	8
(企業結合等関係)	8
(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3四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拡大に伴う緊急事態宣言の再発出による経済活動の制限などにより、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。国内におけるワクチン接種が進み、2021年9月30日には緊急事態宣言が解除されるなど、行動制限の緩和に向かい状況は改善するものの、依然として予断を許さない状況が続いております。

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、7月20日にM&Aで子会社化し、合併した株式会社JPMCシンエイは多摩エリアを中心に東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県で約9,000戸の賃貸住宅の管理・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3四半期連結累計期間の売上高39,592百万円（前年同四半期比13.2%増）、営業利益1,661百万円（同11.8%増）、経常利益1,664百万円（同12.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益712百万円（同29.3%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、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3四半期連結累計期間におきまして、運用戸数は106,068戸（前期末比11,270戸増）となり、プロパティマネジメント収入は37,277百万円（前年同四半期比12.8%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1,743百万円（前年同四半期比8.8%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571百万円（前年同四半期比78.1%増）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3,153百万円増加し16,555百万円となりました。これは主に、株式会社JPMCシンエイを取得したことなどから、流動資産のその他が374百万円、土地が1,367百万円、投資その他の資産のその他が500百万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3,168百万円増加し10,159百万円となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が563百万円、長期借入金が1,981百万円、前受金が356百万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14百万円減少し6,396百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により712百万円が増加した一方、配当金の支払により761百万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、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、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3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,394,976	5,787,949
売掛金	506,925	597,831
販売用不動産	645,568	635,586
営業貸付金	2,321,276	2,526,079
その他	608,081	982,517
貸倒引当金	△107,777	△126,160
流動資産合計	9,369,052	10,403,803
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,718,297	3,309,014
減価償却累計額	△1,358,591	△1,714,582
建物(純額)	1,359,705	1,594,432
土地	1,715,464	3,082,595
その他	97,926	144,935
減価償却累計額	△37,692	△85,749
その他(純額)	60,233	59,185
有形固定資産合計	3,135,404	4,736,213
無形固定資産		
のれん	60,174	212,481
その他	51,130	70,894
無形固定資産合計	111,304	283,376
投資その他の資産		
繰延税金資産	381,659	229,195
その他	653,208	1,153,590
貸倒引当金	△247,881	△250,181
投資その他の資産合計	786,986	1,132,604
固定資産合計	4,033,695	6,152,194
資産合計	13,402,747	16,555,998

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	518,918	592,489
短期借入金	—	59,000
1年内返済予定の長期借入金	175,992	739,980
未払法人税等	374,198	95,979
前受金	1,631,748	1,988,656
賞与引当金	—	51,519
その他	576,219	568,200
流動負債合計	3,277,077	4,095,824
固定負債		
長期借入金	1,308,029	3,289,390
長期預り保証金	1,918,176	2,221,565
繰延税金負債	426,614	515,142
その他	61,767	37,836
固定負債合計	3,714,586	6,063,933
負債合計	6,991,664	10,159,758
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	367,819
利益剰余金	7,283,901	7,234,610
自己株式	△1,708,150	△1,675,764
株主資本合計	6,407,311	6,392,468
新株予約権	3,772	3,772
純資産合計	6,411,083	6,396,240
負債純資産合計	13,402,747	16,555,998

(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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
売上高	34,982,205	39,592,872
売上原価	31,423,476	35,514,298
売上総利益	3,558,729	4,078,574
販売費及び一般管理費	2,072,442	2,416,843
営業利益	1,486,287	1,661,730
営業外収益		
受取利息	428	416
受取手数料	2,217	2,096
その他	3,424	9,257
営業外収益合計	6,070	11,771
営業外費用		
支払利息	2,094	3,938
その他	4,388	5,214
営業外費用合計	6,483	9,153
経常利益	1,485,874	1,664,348
特別利益		
投資有価証券売却益	—	400,000
その他	—	509
特別利益合計	—	400,509
特別損失		
減損損失	—	707,495
その他	—	0
特別損失合計	—	707,495
税金等調整前四半期純利益	1,485,874	1,357,362
法人税、住民税及び事業税	485,251	478,432
法人税等調整額	△6,541	166,428
法人税等合計	478,710	644,861
四半期純利益	1,007,163	712,500
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,007,163	712,500

(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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	1,007,163	712,500
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△57	—
その他の包括利益合計	△57	—
四半期包括利益	1,007,106	712,500
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,007,106	712,500

(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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

当第3四半期連結会計期間において、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したことに伴い、当第3四半期連結会計期間より同社を連結の範囲に含めております。なお、株式会社シンエイは取得時に商号を株式会社JPMCシンエイに変更しております。

また、株式会社シンエイエステートは株式会社JPMCシンエイを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(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。

(企業結合等関係)

(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、千葉県で約9,000戸の賃貸住宅の管理・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結合後企業の名称

株式会社JPMCシンエイ及び株式会社シンエイエステート

なお、株式会社シンエイは取得時に商号を株式会社JPMCシンエイに変更しており、株式会社シンエイエステートは株式会社JPMCシンエイを存続会社とする吸収合併により消滅しております。

⑥取得した議決権比率

100%

⑦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) 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間
2021年7月20日から2021年9月30日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	2,600百万円
取得原価		2,600

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 94百万円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれん

865百万円

なお、上記の金額は暫定的に算定された金額であります。

②発生原因

取得原価が取得した資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しております。

③償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

なお、当第3四半期連結会計期間にて一部を減損損失として計上しております。

(共通支配下の取引等)

(1) 取引の概要

①結合当事企業の名称及びその事業の内容

吸収合併存続会社

名称 : 株式会社JPMCシンエイ

事業の内容 : 賃貸住宅の受託管理

吸収合併消滅会社

名称 : 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企業結合日

2021年9月24日

③企業結合の法的方式

株式会社JPMCシンエイ（当社の連結子会社）を吸収合併存続会社、株式会社シンエイエステート（当社の連結子会社）を吸収合併消滅会社とする吸収合併

④結合後企業名称

株式会社JPMCシンエイ（当社の連結子会社）

⑤その他取引の概要に関する事項

本合併はグループ内の業務の集約により、経営の合理化・効率化を図り収益性を向上させることを目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。