



平成29年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年8月9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 http://www.jpmc.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 (氏名) 宮本 皇人 TEL 03-6268-5225
 四半期報告書提出予定日 平成29年8月9日 配当支払開始予定日 平成29年9月15日
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無
 四半期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. 平成29年12月期第2四半期の連結業績（平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期第2四半期	20,276	3.4	1,206	8.6	1,206	10.4	814	13.3
28年12月期第2四半期	19,610	16.1	1,110	35.5	1,092	33.1	718	38.3

(注) 包括利益 29年12月期第2四半期 814百万円 (13.3%) 28年12月期第2四半期 718百万円 (38.3%)

	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
29年12月期第2四半期	44.94	—
28年12月期第2四半期	39.28	39.12

(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	%
29年12月期第2四半期	9,740	4,004	41.1
28年12月期	9,406	3,480	37.0

(参考) 自己資本 29年12月期第2四半期 4,004百万円 28年12月期 3,480百万円

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
28年12月期	—	16.00	—	16.00	32.00
29年12月期	—	18.50	—	—	—
29年12月期(予想)	—	—	—	18.50	37.00

(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. 平成29年12月期の連結業績予想（平成29年1月1日～平成29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	43,455	11.0	2,448	15.1	2,439	15.6	1,658	18.7	91.52

(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）	29年12月期2Q	19,025,600株	28年12月期	19,025,600株
② 期末自己株式数	29年12月期2Q	900,184株	28年12月期	900,184株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年12月期2Q	18,125,416株	28年12月期2Q	18,296,291株

(注) 当社は、平成29年3月1日より「株式給付信託(J-ESOP)」を導入しております。1株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎となる普通株式の期中平均株式数については、「株式給付信託(J-ESOP)」制度の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式を、控除対象の自己株式に含めて算定しております。

※ 四半期決算短信は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.4「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)

当社は、平成29年8月28日(月)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. 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	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(追加情報)	10
(セグメント情報)	10

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、緩やかな回復基調が続いています。一方、世界経済も緩やかな回復を維持する見込みですが、米国トランプ政権の動向や、地政学的リスクが海外経済の下押し圧力となる可能性もあり注視が必要です。

当社グループの事業領域である不動産における住宅着工（貸家）は、平成29年5月に19か月連続で増加しました。

このような経済状況のもと、当社グループは、平成29年度12月期を初年度とする第二次中期経営計画「JPMC2019」を策定し、スローガンを「growth～個人の成長なくして会社の成長はない。全ては個人の成長にかかっている！」として全社一丸となって事業展開を行いました。

「JPMC2019」の概要

①経営数値目標

- I. 3ヵ年計画における毎年の利益成長率は15%以上を目指す。
- II. 株主資本利益率（ROE）は3年間を通じて30%以上を確保する。
- III. 配当性向は3年間において、40%以上を目途とする。

②基本戦略テーマ

- I. 既存ビジネスの深化

既存ビジネスであるサブリース事業及びイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）並びに金融事業（滞納保証事業・貸金業）を更に深化させ、オーナー資産の最大化に一層貢献する。
- II. 新規ビジネスへの挑戦

「賃貸管理業」をキーワードに、新しい価値を生み出す商品を提供する。
- III. エクセレントカンパニーの創造

ESG（環境・社会・ガバナンス）を尊重し、社会に必要とされる会社を目指す。

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借上物件及び加盟企業の獲得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。

また、本年4月より賃貸住宅建築資材等の販売サービス「JPMCセンターデポ」を開始いたしました。

資材供給元との提携により、パートナー企業（建設会社、リフォーム会社、賃貸管理会社）に対して建築資材等を提供する商物流ルートを確立したものです。これにより、パートナー企業、賃貸住宅オーナーに対してよりコストメリットのある資材等を供給することができます。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高20,276,926千円（前年同四半期比3.4%増）、営業利益1,206,131千円（同8.6%増）、経常利益1,206,189千円（同10.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益814,493千円（同13.3%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。

(不動産収入)

不動産収入につきましては、パートナー企業数の増加に伴い、不動産オーナーに対しサブリース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。

この結果、当第2四半期連結累計期間におきまして、管理物件累計戸数は74,034戸（前期末比869戸増）となり、不動産収入は19,289,129千円（前年同四半期比5.5%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2四半期連結累計期間におきまして、建築系パートナー（注1）613社（前期末比10社増）、不動産系パートナー（注2）683社（同22社増）、介護系パートナー（注3）89社（同12社増）となり加盟店からの収入は313,390千円（前年同四半期比13.8%増）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、当社のサブリース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、当社のサブリース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、当社のサブリース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を担当します。
	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。※運営予定会社も含む

（その他の収入）

その他の収入は674,407千円（前年同四半期比36.2%減）となりました。これは主に前年同四半期において、販売用不動産の売却収入591,367千円があったことから、前年同四半期比で減少しました。

（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334,059千円増加し9,740,860千円となりました。これは主に、現金及び預金が324,279千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190,415千円減少し5,736,199千円となりました。これは主に、長期借入金126,751千円減少したことと買掛金が37,298千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524,474千円増加し4,004,660千円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により814,493千円が増加した一方、配当金の支払いにより290,006千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324,279千円増加し、4,301,232千円となりました。

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、750,605千円の収入（前年同四半期は、1,293,705千円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が1,206,189千円、法人税等の支払が408,990千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、10,000千円の支出（前年同四半期は、255,448千円の支出）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5,722千円、無形固定資産の取得による支出5,565千円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、416,325千円の支出（前年同四半期は、1,654,000千円の支出）となりました。これは、長期借入金の返済による支出126,751千円、配当金の支払額289,574千円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、平成29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 (平成28年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,976,953	4,301,232
売掛金	221,472	227,061
販売用不動産	—	290,959
繰延税金資産	77,707	64,365
その他	254,384	319,822
貸倒引当金	△27,159	△31,563
流動資産合計	4,503,357	5,171,878
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,210,100	3,146,677
減価償却累計額	△1,256,735	△1,285,291
建物（純額）	1,953,364	1,861,386
土地	2,589,068	2,356,353
その他	67,361	66,997
減価償却累計額	△41,748	△45,258
その他（純額）	25,612	21,739
有形固定資産合計	4,568,045	4,239,478
無形固定資産	55,020	68,885
投資その他の資産		
繰延税金資産	34,522	42,118
その他	331,113	325,854
貸倒引当金	△85,259	△107,354
投資その他の資産合計	280,376	260,617
固定資産合計	4,903,443	4,568,981
資産合計	9,406,800	9,740,860

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	238,883	201,585
1年内返済予定の長期借入金	246,836	246,836
未払法人税等	429,280	392,420
前受金	1,041,507	1,098,200
その他	372,791	324,904
流動負債合計	2,329,299	2,263,946
固定負債		
長期借入金	1,301,465	1,174,714
長期預り保証金	1,888,403	1,875,372
繰延税金負債	407,447	422,166
固定負債合計	3,597,315	3,472,253
負債合計	5,926,615	5,736,199
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	3,833,065	4,356,093
自己株式	△1,184,495	△1,183,036
株主資本合計	3,480,130	4,004,617
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	55	43
その他の包括利益累計額合計	55	43
純資産合計	3,480,185	4,004,660
負債純資産合計	9,406,800	9,740,860

(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 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
売上高	19,610,429	20,276,926
売上原価	17,534,417	18,052,099
売上総利益	2,076,012	2,224,827
販売費及び一般管理費	965,149	1,018,695
営業利益	1,110,862	1,206,131
営業外収益		
受取利息	641	177
受取手数料	1,805	1,653
その他	6,419	1,185
営業外収益合計	8,866	3,015
営業外費用		
支払利息	9,301	2,149
自己株式取得費用	12,918	—
その他	4,914	809
営業外費用合計	27,134	2,958
経常利益	1,092,594	1,206,189
税金等調整前四半期純利益	1,092,594	1,206,189
法人税、住民税及び事業税	367,500	371,225
法人税等調整額	6,463	20,470
法人税等合計	373,964	391,695
四半期純利益	718,630	814,493
親会社株主に帰属する四半期純利益	718,630	814,493

(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 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
四半期純利益	718,630	814,493
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△37	△11
その他の包括利益合計	△37	△11
四半期包括利益	718,592	814,481
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	718,592	814,481
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 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	1,092,594	1,206,189
減価償却費	53,426	55,072
貸倒引当金の増減額（△は減少）	28,460	26,498
受取利息及び受取配当金	△641	△177
支払利息	9,301	2,149
売上債権の増減額（△は増加）	△27,772	△5,588
たな卸資産の増減額（△は増加）	405,841	—
仕入債務の増減額（△は減少）	△6,354	△37,298
前受金の増減額（△は減少）	78,193	56,692
預り保証金の増減額（△は減少）	55,097	△13,030
その他	15,607	△128,911
小計	1,703,754	1,161,595
利息及び配当金の受取額	698	177
利息の支払額	△9,302	△2,177
法人税等の支払額	△401,444	△408,990
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,293,705	750,605
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	△978	△5,722
無形固定資産の取得による支出	△8,060	△5,565
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△263,176	—
その他	16,766	1,287
投資活動によるキャッシュ・フロー	△255,448	△10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	200,000	—
短期借入金の返済による支出	△223,974	—
長期借入れによる収入	800,000	—
長期借入金の返済による支出	△1,067,142	△126,751
配当金の支払額	△226,549	△289,574
株式の発行による収入	60,984	—
自己株式の取得による支出	△1,197,318	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,654,000	△416,325
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△615,744	324,279
現金及び現金同等物の期首残高	4,159,595	3,976,953
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,543,851	4,301,232

（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。

（追加情報）

（従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引）

当社は、平成29年3月1日より、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めるため、従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託(J-ESOP)」を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 平成27年3月26日）を適用しております。

① 取引の概要

本制度は、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は従業員に対し、毎年利益に関して一定の条件を満たした場合の利益水準に応じてポイントを付与し、退職時に当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当第2四半期連結会計期間末の当該自己株式の帳簿価額は90,650千円、株式数は70,000株であります。

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を第1四半期連結会計期間から適用しております。

（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のセグメントであるため、記載を省略しております。