第19回

定時株主総会招集ご通知

開催日時　2021年３月26日（金曜日）午前10時
（受付開始　午前９時）

開催場所　東京都千代田区丸の内三丁目５番１号
東京国際フォーラム　ホールD７
＊末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照のうえ、お間違いのないよう６階の受付までお越しください。

議決権行使期限　2021年３月25日（木曜日）
午後６時まで

【ご来場自粛のお願い】
株主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、本株主総会につきましては、極力、書面又はインターネットにより事前の議決権行使をいただき、株主様の健康状態にかかわらず、株主総会当日のご来場をできるだけお控えいただくようお願い申し上げます。

本年から、株主総会後出席株主様へのお土産を取り止めさせていただきます。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。
株主総会終了後の懇親会は予定しておりません。予めご了承のほどお願い申し上げます。

目　次

第19回定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	5
事業報告	8
連結計算書類	15
計算書類	17
監査報告書	19

日本管理センター 株式会社
証券コード：3276

（証券コード：3276）
2021年３月10日

株　主　各　位

東京都千代田区丸の内三丁目４番２号
日本管理センター株式会社
代表取締役　社長執行役員　武藤　英明

第19回定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。
　さて、当社第19回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。
　なお、当日のご出席に代えて、以下のいずれかの方法により議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使してくださいますようお願い申しあげます。

［書面による議決権行使の場合］
　同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、2021年３月25日（木曜日）午後６時までに到着するようご送付ください。
［インターネット等による議決権行使の場合］
　当社の指定する議決権行使ウェブサイト（https://soukai.mizuho-tb.co.jp/）において、議案に対する賛否をご入力のうえ、2021年３月25日（木曜日）午後６時までに議決権をご行使ください。

敬　具

記

1. 日　　時　2021年３月26日（金曜日）午前10時（受付開始　午前９時）

2. 場　　所　東京都千代田区丸の内三丁目５番１号
東京国際フォーラム　ホールＤ７
（末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照のうえ、お間違いのないよう６階の受付までお越しください。）

3. 目的事項

報告事項
（1）第19期（2020年１月１日から2020年12月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
（2）第19期（2020年１月１日から2020年12月31日まで）計算書類報告の件

決議事項

議　　案　取締役（監査等委員である取締役を除く。）３名選任の件

4. 議決権の行使についてのご案内

3頁に記載の【議決権行使等についてのご案内】をご参照ください。

5. インターネット開示に関する事項

次の事項につきましては、法令及び定款第14条の規定に基づき、当社ウェブサイト（https://www.jpmc.jp/）に掲載しておりますので、本株主総会招集ご通知の添付書類には掲載しておりません。

① 事業報告の「主要な事業内容」、「主要な事業所」、「従業員の状況」、「主要な借入先」、「会社の株式に関する事項」、「会社の新株予約権等に関する事項」、「会計監査人の状況」、「業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要」

② 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」及び「連結注記表」

③ 計算書類の「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」

したがって、本株主総会招集ご通知の添付書類の事業報告、連結計算書類及び計算書類は、監査等委員会又は会計監査人が監査報告又は会計監査報告を作成するに際して監査をした事業報告、連結計算書類及び計算書類の一部であります。

以　上

◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。また、資源節約のため、この「招集ご通知」をご持参いただきますようお願い申しあげます。

◎株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（https://www.jpmc.jp/）に掲載させていただきます。

議決権行使等についてのご案内

■議決権は、以下の３つの方法により行使いただくことができます。

株主総会にご出席される場合



同封の議決権行使書用紙を**会場受付にご提出**ください（ご捺印は不要です。）。

日 時 **2021年 3 月26日(金曜日)午前10時（受付開始：午前９時）**

場 所 東京都千代田区丸の内三丁目５番１号
東京国際フォーラム　ホールＤ７
（末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。）

郵送で議決権を行使される場合



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函ください。

行使期限 **2021年 3 月25日(木曜日)午後６時到着分まで**

インターネット等で議決権を行使される場合



パソコン、スマートフォンから議決権行使ウェブサイト（https://soukai.mizuho-tb.co.jp/）にアクセスし、同封の議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」及び「パスワード」をご入力いただき、画面の案内にしたがって議案に対する賛否をご入力ください。

行使期限 **2021年 3 月25日(木曜日)午後６時まで**

インターネット等による議決権行使のご案内

1.インターネット等による議決権行使について

(1) 書面による議決権行使に代えて、当社指定の「議決権行使ウェブサイト」（下記ＵＲＬ）より議決権の行使が可能です。ご希望の方は、同封の議決権行使書用紙右片に記載の議決権行使コード及びパスワードにてログインしていただき、画面の案内にしたがってご入力ください。なお、セキュリティ確保のため、初回ログインの際にパスワードを変更いただく必要があります。

https://soukai.mizuho-tb.co.jp/

(2) 行使期限は2021年３月25日（木曜日）午後６時までであり、同時刻までに入力を終える必要があります。お早めの行使をお願いいたします。

(3) 書面とインターネット等による議決権行使を重複して行使された場合は、インターネット等によるものを有効とします。複数回行使された場合は、最後に行われたものを有効とします。

(4) パスワード（株主様が変更されたものを含みます。）は今回の株主総会のみ有効です。次回の株主総会時は新たに発行いたします。

(5) インターネット接続に係る費用は株主様のご負担となります。

（ご注意）

・パスワードは、ご投票される方がご本人であることを確認する手段です。なお、パスワードを当社よりお尋ねすることはございません。
・パスワードは一定回数以上間違えるとロックされ使用できなくなります。ロックされた場合、画面の案内にしたがってお手続きください。
・議決権行使ウェブサイトは一般的なインターネット接続機器にて動作確認を行っておりますが、ご利用の機器によってはご利用いただけない場合があります。

2.お問い合わせ先について

ご不明点は、株主名簿管理人である**みずほ信託銀行 証券代行部**までお問い合わせください。

【議決権行使ウェブサイトの操作方法等に関する専用お問い合わせ先】

フリーダイヤル **0120-768-524** **(平日 9：00～21：00)**

以上

（ご参考）

機関投資家の皆様におかれましては、株式会社ＩＣＪが運営する議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことが可能です。

株主総会参考書類

議案及び参考事項

議案　取締役（監査等委員である取締役を除く。）３名選任の件

現任取締役（監査等委員である取締役を除く。）３名全員は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役（監査等委員である取締役を除く。）３名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査等委員会において検討がなされ、全ての取締役（監査等委員である取締役を除く。）候補者について相当である旨の意見を得ております。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
1	武藤（むとう）　英明（ひであき） （1964年4月19日生）	1997年３月　株式会社ネクスト（現株式会社LIFULL）設立 代表取締役 1998年９月　同社代表取締役副社長 1999年11月　株式会社アパマンショップネットワーク（現 APAMAN株式会社）システム部長 2001年５月　株式会社不動産ビジネス研究所代表取締役 2002年６月　当社設立代表取締役 2003年10月　株式会社不動産ビジネス研究所取締役 2012年１月　当社代表取締役　社長執行役員（現任） 取締役候補者とした理由 2002年６月に当社を設立し、現在では社長執行役員を務めており、当社及び不動産業界における豊富な業務経験と経営全般及び管理・運営業務に関する知見を有していることから引き続き取締役候補者としました。	457,865株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
2	池田（いけだ）　茂雄（しげお） (1974年2月13日生)	1996年４月　株式会社エスケイトレーディング入社 2004年８月　当社入社 2014年１月　当社コンサルティング営業本部長代理　東日本コンサルティング統括部長 2015年１月　当社執行役員　コンサルティング営業本部長　首都圏コンサルティンググループ長 2016年１月　当社上席執行役員　プロパティマネジメント事業部長　東日本プロパティマネジメント統括部長　シニアハウス事業部長 2017年１月　当社上席執行役員　プロパティマネジメント事業部長 2018年１月　当社常務執行役員　プロパティマネジメント事業部長 2018年３月　当社取締役　常務執行役員　プロパティマネジメント事業部長 2019年１月　当社取締役　常務執行役員　西日本カンパニープレジデント 2020年１月　当社取締役　専務執行役員　東日本カンパニープレジデント（現任） 取締役候補者とした理由 入社以来、営業部門に従事し、コンサルティング営業本部長、プロパティマネジメント事業部長を経て、現在では専務執行役員東日本カンパニープレジデントとして当社グループの事業を牽引しており、当社における豊富な経験と経営全般及び管理業務に関する知見を有していることから、引き続き取締役候補者としました。	62,383株

候補者番号	氏名(生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
3	服部（はっとり） 聡昌（あきまさ） (1963年８月29日生)	2001年４月　株式会社ニッセン入社 2005年４月　同社　戦略財務グループ　決算チームリーダー 2007年６月　監査法人M＆G入所 2009年２月　株式会社シーアイアソシエイツ　代表取締役 2009年４月　ペイデザイン株式会社（現株式会社メタップスペイメント）出向 2012年４月　同社　経理財務部長 2015年11月　当社入社 2016年１月　当社財務部長 2018年１月　当社執行役員　財務部長 2018年３月　当社取締役　執行役員　財務部長 2019年１月　当社取締役　上席執行役員　ファイナンス＆アドミニストレーション本部長（現任） （重要な兼職の状況） みらい少額短期保険株式会社　代表取締役会長 株式会社ＪＰＭＣファイナンス　監査役 株式会社ＪＰＭＣワークス　監査役 大阪琺瑯株式会社　代表取締役	14,590株
		取締役候補者とした理由	
		経理、財務における豊富な業務の経験を持ち、広い知見を有しております。入社以来、財務部長として財務・会計関連業務に従事し、現在では上席執行役員ファイナンス＆アドミニストレーション本部長として管理部門を統括しており、この経験や知見により取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性強化が期待できることから、引き続き取締役候補者としました。	

（注）１．各候補者と当社の間に特別の利害関係はありません。
２．当社は、会社法第４３０条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる損害を当該保険契約により補填することとしております。候補者は、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。

以上

（添 付 書 類）

事　業　報　告

（2020年１月１日から
2020年12月31日まで）

1．企業集団の現況に関する事項

（1）事業の経過及びその成果

当連結会計年度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、経済活動や社会活動への制限により、国民生活に大きな影響を及ぼしました。４月から５月にかけて発出された緊急事態宣言の解除後は、徐々に経済活動や社会活動が再開しているものの、米中間の貿易摩擦問題、金融資本市場の変動、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。

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、2019年12月期からの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した。

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、当連結会計年度の業績は売上高47,202百万円（前期比9.0％増）、営業利益2,063百万円（同6.3％減）、経常利益2,063百万円（同6.7％減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,080百万円（同28.2％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、当連結会計年度におきまして、運用戸数は94,798戸（前期末比10,468戸増）となり、不動産収入は44,638百万円（前期比9.1％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2,102百万円（前期比13.0％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）が前期比で減少しました。

この結果、その他の収入は462百万円（前期比10.7%減）となりました。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度については、総額840百万円の設備投資を実施致しました。その主なものは倉敷ライフキャンパスの建物と土地の取得によるものであります。

(3) 資金調達の状況

当連結会計年度中に、賃貸不動産の取得に係る資金として、金融機関より長期借入金として760百万円の調達を行いました。

(4) 他の会社の株式の取得又は処分の状況

該当事項はありません。

(5) 対処すべき課題

当社グループは不動産オーナー、パートナー、入居者等の顧客満足度を向上させることで事業収益の拡大を図ることにより、持続的かつ飛躍的な成長を確実にし、より強固な経営基盤を確保すべく、以下の事項を重要課題と捉え、その対応に引き続き取り組んでまいります。

① 人材の育成

当社グループは、他社との差別化を図り今後も持続的成長を遂げていくために、優秀な人材の確保及び育成を最重要課題として位置づけております。そのために継続的な採用活動による人材の確保、適材適所の人材配置及び教育体制の充実を図って、人材の育成に努めてまいります。

② 持続的な成長のための事業基盤の強化

当社グループは創業より現在までパートナーの増加及びパートナーを動員した借上物件数の増加により、売上高を順調に成長させてまいりました。

今後も持続的な成長を図るべく、借上物件数の増加と借上対象の拡大を行ってまいります。借上物件数の増加を達成するためには不動産オーナー及びパートナーとの厚い信頼関係が必須であります。そのために不動産オーナー対象のセミナーやパートナー対象の勉強会を積極的に行うとともにその内容を充実させてまいります。

また、借上対象に高齢者専用賃貸住宅を加え受託物件数の増加を図っており、今後も更なる企画・開発により借上対象を拡大してまいります。さらに、クレジットカード決済の導入や入居者への滞納保証、収納代行及び家財保険といったサービスによって、付加価値をつけることにより基盤強化を図ってまいります。

③　収益基盤の多様化

当社グループは、既存事業である不動産賃貸管理事業について、従前どおりパートナー制度や金融機関との連携を活かした「運用戸数の拡大」、物件引渡後の早期入居促進による「収益性の向上」、ストックの積み上げによる「収益の安定」を図り、更なる深化拡大を図ります。

また、グループ子会社の事業としては、創業時より作り上げた不動産オーナーやパートナー企業とのネットワークを基盤にして、相続税改正を機会とした収益不動産売買仲介事業、民法改正を機会とした滞納保証事業、当社グループのシナジーを活かした保険事業、宅建業法の規制緩和を背景にITやAIを活用した入居促進に寄与する新たな施策を次の収益基盤として育ててまいります。

④　コンプライアンス体制の強化

当社グループは、顧客・株主・取引先・従業員等の全てのステークホルダーを守るためにコンプライアンス体制の強化が事業継続の大前提であると認識しております。

このような基本的な認識に基づいて、当社グループは「企業倫理規範」及び「行動指針」を制定し、社内規程及び法令等の遵守や反社会的勢力に対する毅然とした対応の必要性を確認することにより、企業不祥事や反社会的な行為の排除を追求しております。また、役員及び従業員が日常的に具体的な行動基準を維持できるよう「コンプライアンス行動マニュアル」を定めております。

⑤　コーポレート・ガバナンス体制の強化

当社グループは、長期的かつ安定的な株主価値の向上、企業価値の最大化及び企業経営の健全性を図るために経営の効率化やステークホルダーに対する社会的責任を果たし、会社の透明性や公平性を確保するため、コーポレート・ガバナンスの一層の強化が重要であると認識しております。

企業統治が有効に機能する体制構築に努め、業務の増大に対応し、常時支障なく業務が遂行できるよう、内部統制の仕組みを改善し、必要に応じて管理部門の人員を強化してまいります。

⑥　システムの合理化及び構築

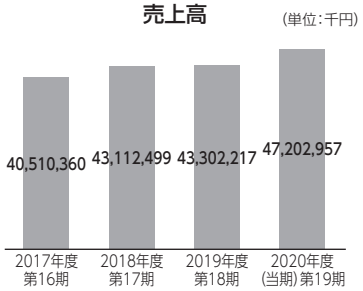
当社グループは、今後の持続的な成長のため、従来の基幹システムだけではなく、ビッグデータ活用技術やAI技術の導入による入居者の問い合わせ対応や顧客データ管理、査定業務の効率化など、各種システムを統合的に整備していく方針であります。これにより一層の運用戸数の増加に対応するとともに、オーナー満足度向上と更なる業務効率化の実現を進めてまいります。

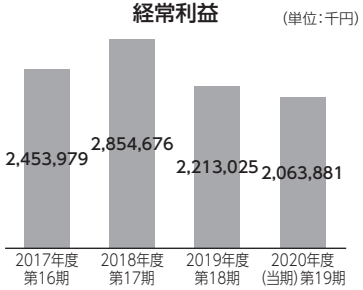
これからも当社グループの更なる発展を目指して全力を傾注してまいりますので、株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申しあげます。

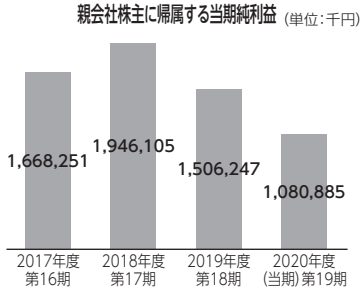
(6) 財産及び損益の状況の推移

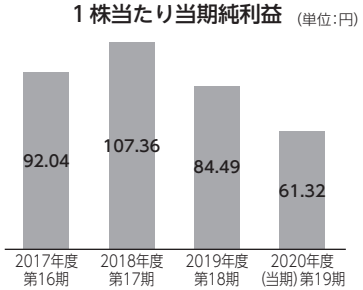
区　　分	2017年度 第16期	2018年度 第17期	2019年度 第18期	2020年度 第19期 (当連結会計年度)
売　上　高	40,510,360 千円	43,112,499 千円	43,302,217 千円	47,202,957 千円
経　常　利　益	2,453,979 千円	2,854,676 千円	2,213,025 千円	2,063,881 千円
親会社株主に帰属する当期純利益	1,668,251 千円	1,946,105 千円	1,506,247 千円	1,080,885 千円
1株当たり当期純利益	92.04 円	107.36 円	84.49 円	61.32 円
総　資　産	10,223,664 千円	11,717,620 千円	11,856,166 千円	13,402,747 千円
純　資　産	4,521,813 千円	5,763,777 千円	5,966,792 千円	6,411,083 千円

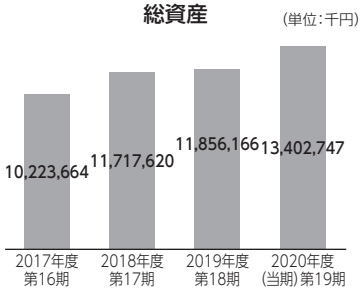
(注) 1株当たり当期純利益は期中平均株式数により算出しております。

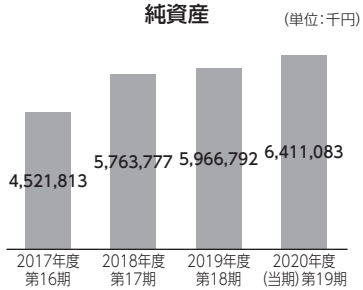












(7) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
株式会社ＪＰＭＣアセットマネジメント	20,000千円	100%	収益不動産を中心とした売買の斡旋、仲介
株式会社ＪＰＭＣファイナンス	35,000千円	100%	貸金業及び家賃の滞納保証
大阪琺瑯株式会社	10,000千円	100%	不動産の賃貸
株式会社ＪＰＭＣアカデミー	20,000千円	100%	不動産経営に関するセミナーの企画、運営
みらい少額短期保険株式会社	299,600千円	100%	少額短期保険業
株式会社ＪＰＭＣワークス	100,000千円	100%	賃貸用不動産リフォームの工事請負

(注) 2020年８月７日に、株式会社ＪＰＭＣワークスを設立いたしました。

③ 事業年度末日における特定完全子会社の状況

該当事項はありません。

(8) 剰余金の配当等を取締役会が決定する旨の定款の定めがあるときの権限の行使に関する方針

当社グループは、株主に対する利益の還元を経営上重要な施策の一つとして位置付けており、将来の事業展開と経営体質の強化のため必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続して実施していくことを基本方針としております。

当連結会計年度につきましては、普通株式の年間配当は１株当たり42円（うち中間配当21円）といたします。

2. 会社役員に関する事項

（1）取締役の状況（2020年12月31日現在）

氏　名	地　位	担当及び重要な兼職の状況
武　藤　英　明	代表取締役	社長執行役員
池　田　茂　雄	取締役	専務執行役員 東日本カンパニープレジデント
服　部　聡　昌	取締役	上席執行役員 ファイナンス＆アドミニストレーション本部長 みらい少額短期保険株式会社　代表取締役会長 株式会社ＪＰＭＣファイナンス　監査役 株式会社ＪＰＭＣワークス　監査役 大阪琺瑯株式会社　代表取締役
小　松　啓　志	取締役（監査等委員）	ユニカ食品株式会社　監査役
園　部　洋　士	取締役（監査等委員）	林・園部法律事務所　代表パートナー弁護士 株式会社レッグス　社外取締役 東京鐵鋼株式会社　社外取締役　監査等委員 株式会社ＰＡＬＴＥＫ　監査役 株式会社ケアサービス　社外監査役
上　田　泰　司	取締役（監査等委員）	上田公認会計士事務所　代表

（注）1. 当事業年度中に退任した取締役は次のとおりです。
取締役　武井大氏（2020年３月27日付任期満了により退任）
2. 取締役（監査等委員）小松啓志氏、園部洋士氏及び上田泰司氏は社外取締役であります。
3. 取締役（監査等委員）園部洋士氏は、弁護士の資格を有しており、法律に関する相当程度の知見を有するものであります。
4. 取締役（監査等委員）上田泰司氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5. 当社は、取締役（監査等委員）小松啓志氏、園部洋士氏及び上田泰司氏を東京証券取引所に独立役員として届け出ております。
6. 監査等委員会が主体となり内部統制システムを通じた組織的な監査を実施しているため、必ずしも常勤者の選定を必要としないことから、常勤の監査等委員を選定しておりません。

（2）当事業年度後における取締役の地位及び担当又は重要な兼職の状況の変更

該当はありません。

（3）取締役の報酬等の額

取締役（監査等委員を除く）４名　　123,848千円
取締役（監査等委員）３名　　9,060千円（うち社外役員３名9,060千円）

（注）1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は、2016年３月30日開催の第14回定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）について年額３億円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）、監査等委員である取締役について年額１億円以内と決議いただいております。また、2018年３月29日開催の第16回定時株主総会において、上記の報酬枠の範囲内で譲渡制限付株式付与のための報酬額（監査等委員である取締役を除く。）として年額75百万円以内と決議いただいており、上記報酬等の額には、当事業年度に係る譲渡制限付株式報酬の費用計上額を含めております。
3. 上記には期中で退任した取締役1名が含まれています。

(4) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先と当社との関係

区分	氏名	重要な兼職先
取締役（監査等委員）	小 松 啓 志	ユニカ食品株式会社　監査役
	園 部 洋 士	林・園部法律事務所　代表パートナー弁護士 株式会社レッグス　社外取締役 東京鐵鋼株式会社　社外取締役　監査等委員 株式会社ＰＡＬＴＥＫ　監査役 株式会社ケアサービス　社外監査役
	上 田 泰 司	上田公認会計士事務所　代表

(注) 1．取締役（監査等委員）小松啓志氏が兼職するユニカ食品株式会社と当社との間に特別の利害関係はありません。
2．取締役（監査等委員）園部洋士氏が兼職する林・園部法律事務所、株式会社レッグス、東京鐵鋼株式会社、株式会社ＰＡＬＴＥＫ及び株式会社ケアサービスと当社との間に特別の利害関係はありません。
3．取締役（監査等委員）上田泰司氏が兼職する上田公認会計士事務所と当社との間に特別の利害関係はありません。

② 社外役員の取締役会等への出席及び発言状況

区分	氏名	取締役会等への出席及び発言状況
取締役（監査等委員）	小 松 啓 志	当事業年度開催の取締役会14回全て、また、監査等委員会15回全てに出席いたしました。賃貸不動産業界での取締役としての経験を踏まえ、経営の健全性確保についての指摘をする等、議案審議に必要な発言を適宜行っております。
	園 部 洋 士	当事業年度開催の取締役会14回中13回、また、監査等委員会15回全てに出席いたしました。弁護士としての経験を踏まえ、事業決定における適法性についての指摘をする等、議案審議に必要な発言を適宜行っております。
	上 田 泰 司	当事業年度開催の取締役会14回中13回、また、監査等委員会15回全てに出席いたしました。公認会計士としての経験を踏まえ、内部統制や会計関連についての指摘をする等、議案審議に必要な発言を適宜行っております。

(5) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第１項の規定に基づき、会社法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に規定しており、各取締役（業務執行取締役等を除く。）との間で責任限定契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、各取締役（業務執行取締役等を除く。）が、その職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第425条第１項に定める最低責任限度額としております。

連結計算書類

連結貸借対照表

(2020年12月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科　　目	金　額	科　　目	金　額
流動資産	9,369,052	流動負債	3,277,077
現金及び預金	5,394,976	買掛金	518,918
売掛金	506,925	1年内返済予定の長期借入金	175,992
販売用不動産	645,568	未払法人税等	374,198
営業貸付金	2,321,276	前受金	1,631,748
その他	608,081	その他	576,219
貸倒引当金	△107,777	固定負債	3,714,586
固定資産	4,033,695	長期借入金	1,308,029
有形固定資産	3,135,404	長期預り保証金	1,918,176
建物	2,718,297	繰延税金負債	426,614
減価償却累計額	△1,358,591	その他	61,767
建物（純額）	1,359,705	負債合計	6,991,664
土地	1,715,464	純資産の部	
その他	97,926	株主資本	6,407,311
減価償却累計額	△37,692	資本金	465,803
その他（純額）	60,233	資本剰余金	365,757
無形固定資産	111,304	利益剰余金	7,283,901
のれん	60,174	自己株式	△1,708,150
その他	51,130	新株予約権	3,772
投資その他の資産	786,986	純資産合計	6,411,083
投資有価証券	123,492		
繰延税金資産	381,659		
その他	529,716		
貸倒引当金	△247,881		
資産合計	13,402,747	負債及び純資産合計	13,402,747

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

（自　2020年1月1日　至　2020年12月31日）

（単位：千円）

科　　目	金　　額	
売上高		47,202,957
売上原価		42,307,216
売上総利益		4,895,741
販売費及び一般管理費		2,832,017
営業利益		2,063,723
営業外収益		
受取利息	479	
受取手数料	2,890	
その他	4,671	8,041
営業外費用		
支払利息	3,009	
その他	4,874	7,883
経常利益		2,063,881
特別利益		
投資有価証券売却益	37	37
特別損失		
固定資産除却損	17,816	
投資有価証券評価損	443,787	
その他	43	461,646
税金等調整前当期純利益		1,602,272
法人税、住民税及び事業税	694,000	
法人税等調整額	△172,613	521,386
当期純利益		1,080,885
親会社株主に帰属する当期純利益		1,080,885

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

計算書類

貸借対照表

(2020年12月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科　目	金　額	科　目	金　額
流動資産	4,652,491	流動負債	2,155,560
現金及び預金	3,313,784	買掛金	300,636
売掛金	351,054	1年内返済予定の長期借入金	175,992
販売用不動産	648,549	未払金	212,202
貯蔵品	6,462	未払費用	134,755
前払費用	60,439	未払法人税等	226,655
未収入金	57,270	未払消費税等	49,967
関係会社短期貸付金	174,766	前受金	976,750
その他	93,992	預り金	78,601
貸倒引当金	△53,829	固定負債	3,275,007
固定資産	5,509,384	長期借入金	1,308,029
有形固定資産	1,514,385	長期預り保証金	1,905,211
建物	864,934	その他	61,767
工具、器具及び備品	56,754	負債合計	5,430,568
土地	589,309	純資産の部	
その他	3,386	株主資本	4,727,535
無形固定資産	35,665	資本金	465,803
ソフトウエア	22,254	資本剰余金	365,757
ソフトウエア仮勘定	13,142	資本準備金	365,757
その他	268	利益剰余金	5,604,125
投資その他の資産	3,959,334	その他利益剰余金	5,604,125
投資有価証券	123,492	繰越利益剰余金	5,604,125
関係会社株式	649,600	自己株式	△1,708,150
長期貸付金	1,897	新株予約権	3,772
関係会社長期貸付金	2,602,333	純資産合計	4,731,307
破産更生債権等	274,976		
長期前払消費税等	35,511		
繰延税金資産	334,163		
敷金及び保証金	161,779		
その他	22,974		
貸倒引当金	△247,395		
資産合計	10,161,875	負債及び純資産合計	10,161,875

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損　益　計　算　書

（自　2020年1月1日　至　2020年12月31日）

（単位：千円）

科　　目	金　　額	
売上高		45,149,433
売上原価		41,114,230
売上総利益		4,035,203
販売費及び一般管理費		2,540,488
営業利益		1,494,714
営業外収益		
受取利息	7,540	
受取手数料	5,698	
その他	1,901	15,139
営業外費用		
支払利息	3,009	
その他	4,874	7,883
経常利益		1,501,970
特別利益		
投資有価証券売却益	37	37
特別損失		
固定資産除却損	17,725	
投資有価証券評価損	443,787	
その他	43	461,556
税引前当期純利益		1,040,451
法人税、住民税及び事業税	478,480	
法人税等調整額	△151,940	326,539
当期純利益		713,911

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書　謄本

独立監査人の監査報告書

2021年2月19日

日本管理センター株式会社
取締役会　御中

東陽監査法人
東京事務所
指定社員 業務執行社員　公認会計士　太田裕士　㊞
指定社員 業務執行社員　公認会計士　橋本健太郎　㊞

監査意見
当監査法人は、会社法第444条第４項の規定に基づき、日本管理センター株式会社の2020年１月１日から2020年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。
当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本管理センター株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
・連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。
監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係
会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

計算書類に係る会計監査人の監査報告書　謄本

独立監査人の監査報告書

2021年2月19日

日本管理センター株式会社
取締役会　御中

東陽監査法人
東京事務所
指定社員 業務執行社員　公認会計士　太田裕士　㊞
指定社員 業務執行社員　公認会計士　橋本健太郎　㊞

監査意見
当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、日本管理センター株式会社の2020年１月１日から2020年12月31日までの第19期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係
会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

監査等委員会の監査報告書　謄本

監　査　報　告　書

当監査等委員会は、2020年１月１日から2020年12月31日までの第19期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

１．監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第１項第１号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

①監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

②会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③ 内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2021年2月22日

日本管理センター株式会社　監査等委員会

監査等委員　小松啓志　㊞

監査等委員　園部洋士　㊞

監査等委員　上田泰司　㊞

(注) 監査等委員小松啓志、園部洋士及び上田泰司は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以　上

株主総会会場ご案内図

会場：東京都千代田区丸の内三丁目５番１号

東京国際フォーラム　ホールD７　受付は６階となります。

電話：(03) 5221－9000（代）

＊下記をご参照のうえ、お間違いのないよう６階の受付までお越しください。



交通のご案内

JR　有楽町駅
国際フォーラム口より徒歩３分

東京メトロ
有楽町線・有楽町駅
D５出口より地下１階にて連絡 徒歩３分

※駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申しあげます。

〈ご参考〉

JR東京駅　丸の内南口より徒歩５分
（京葉線・東京駅４番出口より地下１階にて連絡）

東京メトロ	**日比谷線**	**日比谷駅**	徒歩５分	**銀座駅**	徒歩６分
	銀座線	**銀座駅**	徒歩７分	**京橋駅**	徒歩７分
	千代田線	**二重橋前駅**	徒歩５分	**日比谷駅**	徒歩７分
	丸ノ内線	**銀座駅**	徒歩５分		
都営地下鉄	**三田線**	**日比谷駅**	徒歩５分		

〒100－0005 東京都千代田区丸の内3－4－2新日石ビルヂング
Tel. 03－6268－5225

UD FONT
見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

VEGETABLE OIL INK