

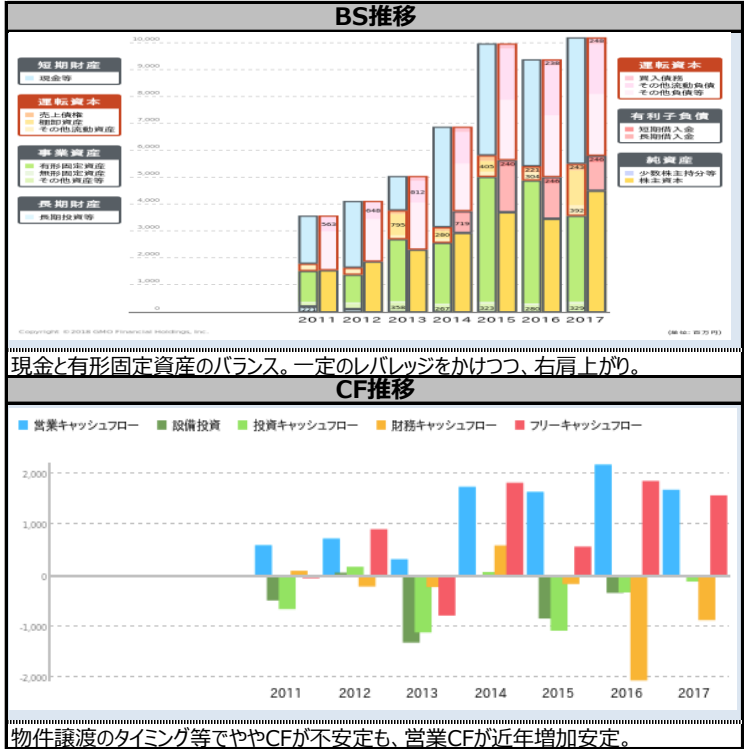
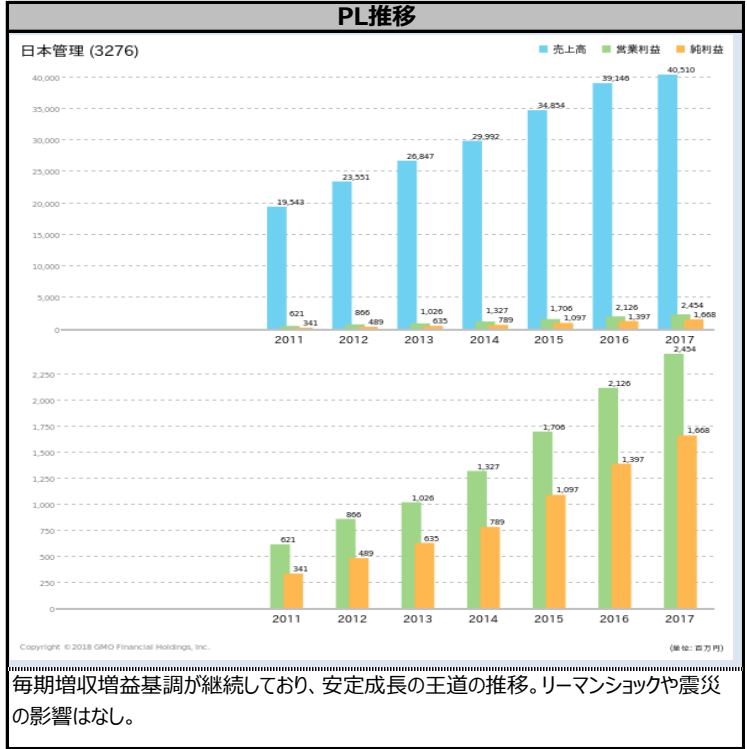
銘柄コード	3276	上場市場	東証1部	設立年月	2002年6月	株主数	3,821人	従業員数	平均年齢	平均年収	
銘柄名称	日本管理センター			上場年月	2011年10月	大株主	経営陣:○	135人	32.7歳	509百万円	
株価	1,631円	時価総額	310億	実績PER	17.7倍	予想PER	15.6倍	自己資本比率	42%	優待	なし

**事業内容**  
不動産賃貸管理サブリースが主業。収益物件の仲介や金融等の周辺ビジネスの拡張に野心。  
入居者やオーナーの視点に訴求し、立地に応じた的確な企画力。建てる論理に囚われない徹底した合理主義。  
地場企業提携、全国エリア展開。賃貸のクレカ決済導入。民泊、IT重説等への備えも着々。新中計スタートで成長回帰への事業種まき。

成長性評価		A
<b>成長シナリオ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地銀や地場企業との提携による取扱量増。(認)</li> <li>ふるさば、金融事業等による領域拡大。(新)</li> <li>決済導入や新テーマで派生ビジネス拡大。(他)</li> </ul>	○
<b>想定CAGR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前中計は20%実績</li> <li>今中計は種まき期間と位置づけ15%継続目標</li> <li>市況や金利が現状維持を前提に会社ガイドラインを支持。</li> </ul>	15%
<b>環境(PEST)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少→賃貸需要は当面増加</li> <li>住宅への多様ニーズ(特化型、介護型、民泊等)</li> <li>低金利政策の継続→追い風・バブル懸念</li> <li>IT化や規制緩和の動向→IT重説、スマートキー、VR</li> </ul>	○

安定性評価		A
<b>不況耐性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産市況による不確実性による一要素</li> <li>市況悪化は淘汰により当社+要素</li> <li>事業間で好況/不況期とでポートフォリオバランス</li> </ul>	○
<b>ストック性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>売買は市況・投資家マインド影響あり(フロー色強い)。</li> <li>サブリースは管理ストックで安定基盤要素。</li> <li>毎月課金の決済や定常発生時の修繕対応は継続性あり(現時点で軽微)。</li> </ul>	○
<b>顧客基盤</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産オーナーに分散(特定顧客への依存なし)</li> <li>市況の変化で纏まった投資家離反の可能性はあり</li> </ul>	○

割安性評価	A	安全性評価	B	還元性評価	S
<ul style="list-style-type: none"> <li>予想PER15倍、想定CAGR15% →PEG1.0</li> <li>目標株価2800円/現状株価1759円 →上値余地72%</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>営業CF/フリーCFがプラスで安定的に推移</li> <li>BSは一定の借入れレバレッジをかけた状態</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>配当は利回り面、DOEが10%強と極めて優秀。</li> <li>自己株買いの実績もあり</li> <li>IR活動メリハリ。要点抑えた費用対効果に優れた運営。</li> <li>経済合理性のない優待はやらない方針</li> </ul>	



**認識すべきリスク**

- 金利、融資、不動産市況の変化/サブリース業界の悪評 →短期的影響は不可避も、淘汰による恩恵可能性
- 現社長の退任 →健康留意している模様。後継育成も注視
- 天変地異の影響 →災害等でのストックの減損、オーナー苦境時の対応。

**組織力評価** S

- 社長の圧倒的なカリスマとバイトから人事までの多様性のあるキャリアは特筆。
- 若手役員の登用や各所掌業務へ強い意欲を持って取り組む姿勢も高い。
- 人材教育にも積極的に、提携加盟店も含めた底上げ施策も良い。
- IR姿勢も効率的かつ効果的に実施継続。
- 業績面を始めとした定量データをCEO、CFOが精緻に把握。
- 精緻な業績見通しの策定・マネジメント能力。

**特記事項**  
現社長在任中(10年程度のスパン)に、時価総額1000億を目標。CFO宮本氏退任。

想定EPS	155円	×	将来評価PER	18.0倍	=	目標株価	2,800円
	21.12期					上昇余地	72%