

**【表紙】**

**【提出書類】** 四半期報告書

**【根拠条文】** 金融商品取引法第24条の4の7第1項

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成25年11月11日

**【四半期会計期間】** 第12期第3四半期(自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日)

**【会社名】** 日本管理センター株式会社

**【英訳名】** Japan Property Management Center Co.,Ltd.

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役 社長執行役員 武藤 英明

**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

**【電話番号】** 03 - 6268 - 5225(代表)

**【事務連絡者氏名】** 取締役 執行役員  
ファイナンス&アドミニストレーション本部 財務部長  
宮本 皇人

**【最寄りの連絡場所】** 東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

**【電話番号】** 03 - 6268 - 5225(代表)

**【事務連絡者氏名】** 取締役 執行役員  
ファイナンス&アドミニストレーション本部 財務部長  
宮本 皇人

**【縦覧に供する場所】** 日本管理センター株式会社関西支社  
(大阪府中央区本町二丁目6番10号)  
日本管理センター株式会社中部支社  
(名古屋市中区新栄一丁目7番7号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第12期 第3四半期 連結累計期間
会計期間		自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日
売上高	(千円)	19,963,348
経常利益	(千円)	801,684
四半期純利益	(千円)	495,779
四半期包括利益	(千円)	495,181
純資産額	(千円)	2,183,759
総資産額	(千円)	6,146,594
1株当たり四半期 純利益金額	(円)	54.57
潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益金額	(円)	53.78
自己資本比率	(%)	35.0

回次		第12期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	14.46

- (注) 1 当社は、第1四半期連結累計期間から四半期連結財務諸表を作成しておりますので、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度の経営指標等については記載しておりません。
- 2 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 3 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 4 当社は平成25年4月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

#### 2 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、当四半期会計期間末日現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 経営成績の分析

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、海外景気の下振れによるリスクはあるものの、各種政策の効果が発現するなかで、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、景気回復への期待が高まっております。

当社の事業領域である不動産・住宅業界における重要な指標である新設住宅着工戸数（8月）によると、リーマンショックを受けた大幅な下落（平成21年度）以降、続いてきた緩やかな持ち直しの傾向がこのところの消費マインドの改善等もあり、堅調に推移しております。貸家の新設着工数につきましては、前年同月比では6ヶ月連続の増加となっております。

このような経済状況のもと、平成25年12月期の当社グループは、スピード、PM（プロパティマネジメント）コア、ダイレクト管理の「S・P・D」を経営戦略のキーワードとして事業展開を行いました。

S：スピード スピードを重視し、成長を加速させる

P：PMコア 収益基盤であるPM力を駆使し、高い入居率を維持する

D：ダイレクト管理 都市部を中心にダイレクト管理に注力し、収益体質を強化する

当社の事業である不動産賃貸管理事業は、進学や転勤が重なり転居が増加する1月から3月に入居需要が集中するため、より一層の入居促進に努め入居率の向上を図りました。また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引き続き注力しております。

また平成25年8月には千葉県市川市を中心とする相続に関わる不動産を一括で取得いたしました。当該不動産につきましては、保有や売却を通じて当社の収益源となると考えております。

なお平成25年1月4日にはダイレクト管理推進の一環として、株式会社JPMCエージェンシーを設立し、平成25年4月より営業を開始いたしました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高19,963,348千円、営業利益792,540千円、経常利益801,684千円、四半期純利益495,779千円となりました。

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、景況感の改善から不動産オーナーのマインドが強気に転換したことから、オーナーからの申し出による解約は増加したものの、スーパーサブリース（SSL）の提案を積極的に行い、SSL適用物件の受注・受託を推進いたしました。また管理物件戸数の拡大に加え、収益性を重視し入居率向上を図った結果、期中平均入居率は89.9%と高位で推移することができました。

この結果、当第3四半期連結累計期間におきまして、管理物件累計戸数は46,990戸（内、当第3四半期連結累計期間における管理物件純増戸数は3,243戸）となり、不動産収入は19,221,618千円となりました。

(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獲得をはかることができました。

この結果、当第3四半期連結累計期間におきまして、建設系パートナー（注1）574社（前期末比13社増）、不動産系パートナー（注2）550社（同42社増）、介護系パートナー（注3）20社（同1社増）となり加盟店からの収入は383,246千円となりました。

分類	種別	役割
建築系パートナー (注1)	提携建築会社（コンストラクションパートナー）	不動産オーナーから、当社の一括借上げ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（リフォームパートナー）	不動産オーナーから、当社の一括借上げ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（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（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。
介護系パートナー (注3)	提携介護会社（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。

(その他の収入)

その他の収入につきましてはブロードバンド事業（JPMCヒカリ売上）及び建築部材（フローリングそっくりさん）の販売事業並びに株式会社JPMCEージェンシーで展開している不動産賃貸仲介事業が順調に推移いたしました。また前年度から開始したイーベスト事業（不動産売買仲介業）につきましても、景況感の改善により不動産取引が積極的に行われるようになったことから、計画どおり推移いたしました。

この結果、その他の収入は358,483千円となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より、四半期連結財務諸表を作成しているため、前年同期比の表示は記載しておりません。

(2) 財政状態の分析

資産

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は、6,146,594千円となりました。主な内訳は、現金及び預金2,277,383千円、有形固定資産2,320,552千円であります。

負債

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、3,962,834千円となりました。主な内訳は、短期借入金1,500,000千円、未払法人税等121,317千円、長期預り保証金1,704,595千円であります。

純資産

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、2,183,759千円となりました。主な内訳は利益剰余金1,661,658千円であります。

なお、第1四半期連結累計期間から四半期連結財務諸表を作成しておりますので、前連結会計年度末との比較分析は行っておりません。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社が対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	26,640,000
計	26,640,000

###### 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成25年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成25年11月11日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	9,111,200	9,111,200	東京証券取引所 (市場第二部)	完全議決権株式であります。なお、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	9,111,200	9,111,200		

(注) 提出日現在発行数には、平成25年11月1日からこの四半期報告書提出日現在までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

##### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成25年7月1日～ 平成25年9月30日		9,111,200		293,646		193,600

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	9,109,500	91,095	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	1,700		
発行済株式総数	9,111,200		
総株主の議決権		91,095	

(注) 当第3四半期会計期間末日現在の「発行済株式」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(平成25年6月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【自己株式等】

平成25年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
計					

(注) 当社は、単元未満自己株式92株を保有しております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

なお、当社は第1四半期連結会計期間より、四半期連結財務諸表を作成しているため、比較情報は記載しておりません。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(平成25年7月1日から平成25年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成25年1月1日から平成25年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、東陽監査法人による四半期レビューを受けております。



1【四半期連結財務諸表】  
 (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	2,277,383
受取手形及び売掛金	135,953
販売用不動産	834,201
貯蔵品	6,646
繰延税金資産	20,588
その他	134,187
貸倒引当金	8,808
流動資産合計	3,400,153
固定資産	
有形固定資産	
建物	1,087,470
減価償却累計額	43,909
建物(純額)	1,043,561
土地	1,229,846
その他	90,074
減価償却累計額	42,930
その他(純額)	47,144
有形固定資産合計	2,320,552
無形固定資産	45,095
投資その他の資産	
長期預金	100,000
敷金及び保証金	150,611
繰延税金資産	17,026
その他	152,476
貸倒引当金	39,321
投資その他の資産合計	380,793
固定資産合計	2,746,440
資産合計	6,146,594

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間  
 (平成25年9月30日)

<b>負債の部</b>	
流動負債	
支払手形及び買掛金	172,359
短期借入金	1,500,000
未払法人税等	121,317
その他	464,561
流動負債合計	2,258,238
固定負債	
長期預り保証金	1,704,595
固定負債合計	1,704,595
負債合計	3,962,834
純資産の部	
株主資本	
資本金	293,646
資本剰余金	193,600
利益剰余金	1,661,658
自己株式	95
株主資本合計	2,148,810
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	111
その他の包括利益累計額合計	111
新株予約権	34,837
純資産合計	2,183,759
負債純資産合計	6,146,594

(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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
売上高	19,963,348
売上原価	18,053,586
売上総利益	1,909,762
販売費及び一般管理費	1,117,221
営業利益	792,540
営業外収益	
受取利息	1,299
受取手数料	5,604
違約金収入	2,223
その他	1,246
営業外収益合計	10,373
営業外費用	
支払利息	636
創立費償却	401
その他	192
営業外費用合計	1,230
経常利益	801,684
特別利益	
固定資産売却益	11,807
投資有価証券売却益	25,588
特別利益合計	37,396
特別損失	
固定資産除却損	1,745
減損損失	3,571
特別損失合計	5,317
税金等調整前四半期純利益	833,763
法人税、住民税及び事業税	310,418
法人税等調整額	27,564
法人税等合計	337,983
少数株主損益調整前四半期純利益	495,779
四半期純利益	495,779

【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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	495,779
その他の包括利益	
其他有価証券評価差額金	598
その他の包括利益合計	598
四半期包括利益	495,181
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	495,181
少数株主に係る四半期包括利益	-

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)
連結の範囲の重要な変更 第1四半期連結会計期間より、新たに設立した株式会社JPMCエージェンシーを連結の範囲に含めており ます。

【会計方針の変更等】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)
(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更) 当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成25年1月1日以後に 取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。 なお、これによる当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

【追加情報】

(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

当社は、第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しております。四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項は以下のとおりです。

項目	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 株式会社JPMCエージェンシー
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	(1) 有価証券の評価基準及び評価方法 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 (2) たな卸資産の評価基準及び評価方法 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法を採用しております。
(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法	(1) 有形固定資産 平成19年3月31日以前に取得したのものについては、旧定率法を採用しております。 平成19年4月1日以降に取得したのものについては、定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 15～46年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。
(3) 重要な繰延資産の処理方法	創立費及び開業費 支出時に全額費用として処理しております。
(4) 重要な引当金の計上基準	貸倒引当金 売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
(5) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
(6) その他四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については、期間費用として処理しております。 ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産の「その他」に計上し定額法(5年)により償却を行っております。

【注記事項】

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)	
減価償却費	26,724千円

(株主資本等関係)

当第3四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	113,380	25.00	平成24年12月31日	平成25年3月29日	利益剰余金
平成25年8月12日 取締役会	普通株式	113,888	12.50	平成25年6月30日	平成25年9月13日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の未日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループは、不動産賃貸管理事業の単一のセグメントであるため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	54円57銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(千円)	495,779
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	495,779
普通株式の期中平均株式数(株)	9,085,793
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	53円78銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益調整額(千円)	
普通株式増加数(株)	133,508
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	

(注) 当社は平成25年4月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。



## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成25年11月11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

指定社員 業務執行社員	公認会計士	金野 栄太郎	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	井上 司	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	中里 直記	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている日本管理センター株式会社の平成25年1月1日から平成25年12月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(平成25年7月1日から平成25年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成25年1月1日から平成25年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表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四半期連結財務諸表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。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、日本管理センター株式会社及び連結子会社の平成25年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 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

- (注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。