

【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26年5月12日

【四半期会計期間】 第13期第1四半期(自平成26年1月1日至平成26年3月31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
(大阪市中央区本町二丁目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 会計期間	第12期 第1四半期 連結累計期間	第13期 第1四半期 連結累計期間	第12期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日
売上高 (千円)	6,404,481	7,521,286	26,847,022
経常利益 (千円)	265,825	384,750	1,038,204
四半期(当期)純利益 (千円)	165,981	235,876	635,572
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	166,093	235,893	634,979
純資産額 (千円)	1,950,825	2,433,296	2,333,028
総資産額 (千円)	4,143,254	6,086,944	5,073,190
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	18.30	25.82	69.90
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	18.04	25.57	68.96
自己資本比率 (%)	46.5	39.2	45.2

- (注) 1. 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。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 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。前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(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

2 【事業の内容】

当第1四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1四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1四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。

(1) 経営成績の分析

当第1四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、平成26年4月1日の消費税増税前の駆け込み需要が見られましたが、増税後はその反動により、当面の個人消費の落ち込みが見込まれております。

当社グループの事業領域である不動産・住宅業界における重要なメルクマールである新設住宅着工戸数（貸家）は、前年同月比で2月に12か月連続の増加となったものの、持家、分譲住宅も含めた住宅着工戸数は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動もあって、増勢が鈍化しております。（国土交通省建築着工統計調査 平成26年3月31日公表）

このような経済状況のもと、平成26年12月期の当社グループは、同期を初年度とする「JPMCグループ中期経営計画」を策定し、「JPMC2016」を基本戦略のテーマとして事業展開を行いました。

「JPMC2016」

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（一般賃貸住宅・高齢者住宅）およびイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）を更に深化させ、オーナー資産の最大化に一層貢献する。

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。

エクセレントカンパニーの創造

企業活動において、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注力し入居率向上につとめました。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引き続き注力いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高7,521,286千円（前年同四半期比117.4%）、営業利益382,499千円（前年同四半期比145.5%）、経常利益384,750千円（前年同四半期比144.7%）、四半期純利益235,876千円（前年同四半期比142.1%）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、不動産オーナーへのスーパーサブリース（SSL）の提案が積極的に行われたことなどから、SSL適用物件の受注・受託は順調に推移しました。

この結果、当第1四半期連結累計期間におきまして、管理物件累計戸数は51,196戸（内、当第1四半期連結累計期間における管理物件純増戸数は2,481戸）となり、不動産収入は6,794,013千円（前年同四半期比110.0%）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1四半期連結累計期間におきまして、建築系パートナー（注1）570社（前期末比5社増）、不動産系パートナー（注2）552社（同7社増）、介護系パートナー（注3）22社（同2社増）となり加盟店からの収入は111,884千円（前年同四半期比94.0%）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）及びイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）の販売事業は、順調に推移いたしました。

この結果、その他の収入は615,388千円（前年同四半期比565.9%）となりました。

(2) 財政状態の分析

資産

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は、6,086,944千円（前連結会計年度末は5,073,190千円）となり、前連結会計年度比1,013,753千円増加しました。主な内訳は、流動資産が1,019,768千円増加し、固定資産が6,014千円減少しております。流動資産の増加は主に、現金及び預金が1,421,410千円増加したことによります。また固定資産の減少は主に、有形固定資産が8,064千円減少によるものであります。

負債

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、3,653,647千円（前連結会計年度末は2,740,162千円）となり前連結会計年度比913,485千円増加しました。主な内訳は、流動負債が128,776千円増加し固定負債が784,709千円増加しております。流動負債の増加は主に、1年内返済予定の長期借入金が90,452千円増加したこと等によるものであります。固定負債の増加は主に、長期借入金が786,935千円増加によるものであります。

純資産

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は、2,433,296千円（前連結会計年度末は2,333,028千円）となり、前連結会計年度比100,268千円増加しました。主な内訳は、配当金の支払いが141,594千円があったものの、四半期純利益を235,876千円計上したことに伴い利益剰余金が93,973千円増加したことによるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四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1四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成26年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年5月12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	9,135,200	9,135,200	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	9,135,200	9,135,200		

(注) 提出日現在発行数には、平成26年5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26年1月1日～ 平成26年3月31日	-	9,135,200	-	295,398	-	195,352

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四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26年3月31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)	普通株式 9,133,600	91,336	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	普通株式 1,600		
発行済株式総数	9,135,200		
総株主の議決権		91,336	

(注) 当第1四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12月31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26年3月31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。

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1四半期連結会計期間(平成26年1月1日から平成26年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成26年1月1日から平成26年3月31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)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,280,074	2,701,485
受取手形及び売掛金	130,208	127,478
販売用不動産	786,691	405,258
貯蔵品	9,031	8,275
その他	156,841	140,042
貸倒引当金	11,080	11,004
流動資産合計	2,351,766	3,371,535
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,080,973	1,084,107
減価償却累計額	52,796	60,992
建物(純額)	1,028,177	1,023,115
土地	1,229,846	1,229,846
その他	95,422	95,093
減価償却累計額	49,018	51,690
その他(純額)	46,404	43,402
有形固定資産合計	2,304,428	2,296,363
無形固定資産	48,655	49,320
投資その他の資産		
長期預金	100,000	100,000
その他	297,601	301,704
貸倒引当金	29,261	31,979
投資その他の資産合計	368,339	369,724
固定資産合計	2,721,423	2,715,409
資産合計	5,073,190	6,086,944

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	175,219	197,923
未払法人税等	248,396	139,589
1年内返済予定の長期借入金	-	90,452
賞与引当金	-	21,655
前受金	315,437	436,943
その他	248,741	230,008
流動負債合計	987,795	1,116,571
固定負債		
長期借入金	-	786,935
長期預り保証金	1,752,366	1,750,141
固定負債合計	1,752,366	2,537,076
負債合計	2,740,162	3,653,647
純資産の部		
株主資本		
資本金	295,398	295,398
資本剰余金	195,352	195,352
利益剰余金	1,801,452	1,895,425
自己株式	95	95
株主資本合計	2,292,107	2,386,081
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	116	133
その他の包括利益累計額合計	116	133
新株予約権	40,804	47,082
純資産合計	2,333,028	2,433,296
負債純資産合計	5,073,190	6,086,944

(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1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
売上高	6,404,481	7,521,286
売上原価	5,805,772	6,758,789
売上総利益	598,709	762,496
販売費及び一般管理費	335,782	379,997
営業利益	262,926	382,499
営業外収益		
受取利息	668	521
受取手数料	1,848	1,591
違約金収入	239	1,266
その他	543	272
営業外収益合計	3,299	3,652
営業外費用		
支払利息	-	1,320
創立費償却	401	-
その他	-	81
営業外費用合計	401	1,401
経常利益	265,825	384,750
特別利益		
固定資産売却益	11,807	-
特別利益合計	11,807	-
税金等調整前四半期純利益	277,633	384,750
法人税、住民税及び事業税	93,347	137,218
法人税等調整額	18,304	11,655
法人税等合計	111,651	148,873
少数株主損益調整前四半期純利益	165,981	235,876
四半期純利益	165,981	235,876

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	165,981	235,876
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	111	16
その他の包括利益合計	111	16
四半期包括利益	166,093	235,893
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	166,093	235,893
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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。

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日)
減価償却費	7,663千円	15,845千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31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

2. 基準日が当第1四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1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31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26年3月28日 定時株主総会	普通株式	141,594	15.50	平成25年12月31日	平成26年3月31日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四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1四半期連結会計期間の末日後となるもの

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	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	18円30銭	25円82銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	165,981	235,876
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)	165,981	235,876
普通株式の期中平均株式数(株)	9,070,315	9,135,108
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	18円04銭	25円57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)	132,476	88,115
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、前連結会計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。前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26年 5月12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	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26年1月1日から平成26年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(平成26年1月1日から平成26年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成26年1月1日から平成26年3月31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26年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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データは四半期レビューの対象には含まれていません。