

【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27年11月9日

【四半期会計期間】 第14期第3四半期(自 平成27年7月1日 至 平成27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

【事務連絡者氏名】 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兼財務部長  
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

【事務連絡者氏名】 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兼財務部長  
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		第13期 第3四半期 連結累計期間	第14期 第3四半期 連結累計期間	第13期
会計期間		自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日	自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
売上高	(千円)	22,401,904	25,661,747	29,992,878
経常利益	(千円)	1,035,284	1,181,141	1,311,532
四半期(当期)純利益	(千円)	631,730	766,136	789,515
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	631,737	766,100	789,508
純資産額	(千円)	2,711,424	3,342,407	2,955,323
総資産額	(千円)	6,405,697	7,612,626	6,905,766
1株当たり四半期(当期) 純利益金額	(円)	34.51	41.04	43.06
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	33.96	40.45	42.31
自己資本比率	(%)	41.7	43.7	42.4

回次		第13期 第3四半期 連結会計期間	第14期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日	自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	8.24	13.17

- (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. 平成27年1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)純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)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。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 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、当四半期連結会計期間の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) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、中国経済の先行き懸念による世界同時株安などを背景に足踏みをしているものの、雇用・所得環境の改善が緩やかに景気の回復を後押しする見込みです。

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は、引き続き、相続税対策の影響で貸家が高水準で推移するほか、持家と分譲住宅は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減からの回復が続くものと見込まれます。

このような経済状況のもと、当連結会計年度は「JPMCグループ中期経営計画」の2年目となります。当社グループは、テーマを「NEXT STAGE」、スローガンを「自分を変えよう！自分が変えよう！」として役員社員一丸となって事業展開を行いました。

当社グループの主要な事業である不動産賃貸管理事業は、転居が増加する1月から3月の繁忙期は終了いたしました。入居率アップのため入居促進に注力いたしました。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、金融機関との業務提携や各種セミナーを開催しました。当社グループのテレビCMの放映開始と当社代表取締役の武藤英明の各種メディア（テレビ番組「賢者の選択Leaders」平成27年7月5日他）への出演・掲載は当社グループの知名度の更なる向上につながり、管理戸数も順調に推移しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高25,661,747千円（前年同四半期比114.6%）、営業利益1,178,749千円（前年同四半期比112.0%）、経常利益1,181,141千円（前年同四半期比114.1%）、四半期純利益766,136千円（前年同四半期比121.3%）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64,468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7,649戸)となり、不動産収入は24,459,155千円(前年同四半期比116.5%)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3四半期連結累計期間におきまして、建築系パートナー(注1)606社(前期末比14社増)、不動産系パートナー(注2)625社(同48社増)、介護系パートナー(注3)33社(同7社増)となり加盟店からの収入は431,875千円(前年同四半期比108.3%)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)及びイーベスト事業(収益不動産売買仲介業)は順調に推移いたしましたが、販売用不動産の売却が前第3四半期連結累計期間に比して減少しております。

この結果、その他の収入は770,716千円(前年同四半期比76.6%)となりました。

(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、7,612,626千円（前連結会計年度末は6,905,766千円）となり、前連結会計年度比706,860千円増加しました。主な内訳は、流動資産が124,758千円増加し、固定資産が582,102千円増加しております。流動資産の増加は主に、販売用不動産及び有形固定資産の売却等に伴い現金及び預金が増加したためであります。また固定資産の増加は主に、有形固定資産が560,552千円増加したことによるものであります。

負債

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、4,270,218千円（前連結会計年度末は3,950,442千円）となり前連結会計年度比319,776千円増加しました。主な内訳は、流動負債が125,140千円増加し固定負債が194,636千円増加しております。これらの増加は主に収益物件の取得による借入れを行ったため、1年内返済予定の長期借入金が116,388千円、長期借入金が107,579千円それぞれ増加したことによるものであります。

純資産

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、3,342,407千円（前連結会計年度末は2,955,323千円）となり、前連結会計年度比387,084千円増加しました。主な内訳は、新株予約権の行使により資本金及び資本剰余金がそれぞれ32,146千円増加し、また配当金の支払いが433,840千円があったものの、四半期純利益を766,136千円計上したことに伴い利益剰余金が332,296千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	53,280,000
計	53,280,000

###### 【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27年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成27年11月9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	18,739,200	18,739,200	東京証券取引所 (市場第一部)	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	18,739,200	18,739,200		

(注) 提出日現在発行数には、平成27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27年7月1日～ 平成27年9月30日 (注)	20,000	18,739,200	4,515	401,148	4,515	301,102

(注) 新株予約権の行使によるものであります。

(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】

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27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。

【発行済株式】

平成27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)	(自己保有株式) 普通株式 100		
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,715,900	187,159	
単元未満株式	普通株式 3,200		
発行済株式総数	18,719,200		
総株主の議決権		187,159	

【自己株式等】

平成27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(%)
(自己保有株式) 日本管理センター株式会社	東京都千代田区丸の内 3丁目4番2号	100		100	0.0
計		100		100	0.0

(注) 当社は、単元未満自己株式84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。

### 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27年7月1日から平成27年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成27年1月1日から平成27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)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,733,225	4,029,859
受取手形及び売掛金	134,792	175,738
販売用不動産	275,203	66,259
貯蔵品	5,561	13,168
繰延税金資産	64,159	32,425
その他	116,722	142,749
貸倒引当金	11,081	16,860
流動資産合計	4,318,583	4,443,341
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,084,107	1,429,680
減価償却累計額	87,122	114,549
建物(純額)	996,984	1,315,130
土地	1,229,846	1,487,337
その他	97,695	51,566
減価償却累計額	62,780	31,736
その他(純額)	34,915	19,829
有形固定資産合計	2,261,745	2,822,298
無形固定資産	47,305	56,937
投資その他の資産		
繰延税金資産	18,352	19,143
その他	297,533	314,553
貸倒引当金	37,754	43,647
投資その他の資産合計	278,131	290,049
固定資産合計	2,587,182	3,169,285
資産合計	6,905,766	7,612,626
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	198,675	183,219
1年内返済予定の長期借入金	90,452	206,840
未払法人税等	335,051	187,494
賞与引当金	-	22,573
前受金	550,008	741,583
その他	287,331	244,948
流動負債合計	1,461,519	1,586,659
固定負債		
長期借入金	719,096	826,675
長期預り保証金	1,769,827	1,856,884
固定負債合計	2,488,923	2,683,559
負債合計	3,950,442	4,270,218

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	369,001	401,148
資本剰余金	268,955	301,102
利益剰余金	2,288,837	2,621,134
自己株式	95	95
株主資本合計	2,926,699	3,323,289
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	108	72
その他の包括利益累計額合計	108	72
新株予約権	28,515	19,045
純資産合計	2,955,323	3,342,407
負債純資産合計	6,905,766	7,612,626

(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)	
	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年9月30日)
売上高	22,401,904	25,661,747
売上原価	20,161,551	23,137,199
売上総利益	2,240,352	2,524,547
販売費及び一般管理費	1,187,906	1,345,797
営業利益	1,052,445	1,178,749
営業外収益		
受取利息	1,334	839
受取手数料	6,103	6,746
違約金収入	5,183	1
その他	2,013	1,193
営業外収益合計	14,634	8,780
営業外費用		
支払利息	3,583	4,138
支払補償費	81	1,706
上場関連費用	27,000	
その他	1,131	543
営業外費用合計	31,796	6,387
経常利益	1,035,284	1,181,141
特別利益		
固定資産売却益	-	31,212
特別利益合計	-	31,212
税金等調整前四半期純利益	1,035,284	1,212,354
法人税、住民税及び事業税	391,179	415,254
法人税等調整額	12,373	30,963
法人税等合計	403,553	446,217
少数株主損益調整前四半期純利益	631,730	766,136
四半期純利益	631,730	766,136

【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)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	631,730	766,136
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6	36
その他の包括利益合計	6	36
四半期包括利益	631,737	766,100
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	631,737	766,100
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。

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)
減価償却費	48,128千円	53,973千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26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
平成26年8月11日 取締役会	普通株式	160,536	17.50	平成26年6月30日	平成26年9月19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末日  
後となるもの

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27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27年3月27日 定時株主総会	普通株式	209,211	22.50	平成26年12月31日	平成27年3月30日	利益剰余金
平成27年8月12日 取締役会	普通株式	224,628	12.00	平成27年6月30日	平成27年9月11日	利益剰余金

(注) 当社は、平成27年1月1日付けで、普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。当該株式分割は、平成27年1月1日を効力発生日としておりますので、平成26年12月31日を基準日とする配当については、株式分割前の株式数を基準に実施しております。

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】

当社グループの事業は、不動産賃貸管理事業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。

(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3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	34円51銭	41円04銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	631,730	766,136
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)	631,730	766,136
普通株式の期中平均株式数(株)	18,306,816	18,668,616
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	33円96銭	40円45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)	294,988	271,155
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27年1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】

第14期(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)中間配当について、平成27年8月12日開催の取締役会において、平成27年6月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額 224,628 千円  
1株当たりの金額 12円00銭  
支払請求権の効力発生日及び支払開始日 平成27年9月11日

## 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27年11月9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27年1月1日から平成27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27年7月1日から平成27年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成27年1月1日から平成27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27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. 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。