

【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】	2020年5月11日
【四半期会計期間】	第19期第1四半期（自 2020年1月1日 至 2020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】	グループCEO 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】	グループCFO 取締役 上席執行役員 服部 聡昌
【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】	グループCFO 取締役 上席執行役員 服部 聡昌
【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18期 第1四半期 連結累計期間	第19期 第1四半期 連結累計期間	第18期
会計期間	自 2019年1月1日 至 2019年3月31日	自 2020年1月1日 至 2020年3月31日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
売上高 (千円)	10,492,904	11,439,181	43,302,217
経常利益 (千円)	584,466	508,529	2,213,025
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	402,851	346,215	1,506,247
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	402,894	346,134	1,506,292
純資産額 (千円)	5,755,914	6,003,482	5,966,792
総資産額 (千円)	11,373,667	11,858,929	11,856,166
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	22.22	19.66	84.49
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	50.6	50.6	50.3

(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. 1株当たり四半期(当期)純利益の算定上の基礎となる普通株式の期中平均株式については、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式を控除対象の自己株式に含めて算出しております。

4. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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、主要な関係会社における異動もありません。

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。

なお新型コロナウイルスの感染拡大は、現在のところ当社の事業へ大きな影響を与えていません。しかしながら、感染拡大による影響が長期化した場合、当社グループの事業活動に影響を受ける可能性もあるため、特に国内における感染拡大の推移状況を注視してまいります。

2【経営者による財政状態、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) 財政状態及び経営成績の状況の分析

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善など景気は緩やかな回復基調で推移しました。一方で米中間の貿易摩擦問題、金融資本市場の変動や消費税率引き上げによる消費への影響、世界的な新型コロナウイルスの感染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。

このような経済状況のもと、当社グループは、2019年12月期からの4年間を対象とする中期経営計画「JPMC 2022~Beyond The 100,000 units!~」を策定し、運用戸数100,000戸の突破と賃貸住宅業界のゲームチェンジャーとしての地位の確立を目指し、「プラットフォームの拡大による運用戸数の増加」と「付加価値向上を企図した商品・サービスの拡充・開発・展開による収益力強化」を基本戦略と定めております。

当社の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、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す。

当社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することで、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を推進しました。

a. 財政状態

当第1四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比2百万円増加し11,858百万円となりました。これは主に、現金及び預金が540百万円減少した一方、その他流動資産が574百万円増加したことによるものであります。

負債につきましては、前期末比33百万円減少し5,855百万円となりました。これは主に、未払法人税等が172百万円減少した一方、前受金が188百万円増加したことによるものであります。

純資産につきましては、前期末比36百万円増加し6,003百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により346百万円が増加した一方、配当金の支払いにより309百万円が減少したことによるものであります。

b. 経営成績

当第1四半期連結累計期間の売上高11,439百万円（前年同四半期比9.0%増）、営業利益509百万円（同12.3%減）、経常利益508百万円（同13.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益346百万円（同14.1%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、当第1四半期連結累計期間におきまして、運用戸数は86,805戸（前期末比2,475戸増）となり、不動産収入は10,720百万円（前年同四半期比8.4%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588百万円（前年同四半期比22.2%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）が順調に推移しました。

この結果、その他の収入は130百万円（前年同四半期比5.1%増）となりました。

(2) 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、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【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または締結等はありません。

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1四半期会計期間末現在発行数(株) (2020年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年5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	19,025,600	19,025,600	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	19,025,600	19,025,600	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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)【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)
2020年1月1日～ 2020年3月31日	-	19,025,600	-	465,803	-	365,757

(5)【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。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」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(2019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。

【発行済株式】

2020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)	(自己保有株式) 普通株式 1,343,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 17,678,000	176,780	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 4,600	-	-
発行済株式総数	19,025,600	-	-
総株主の議決権	-	176,780	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の普通株式には「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式69,938株が含まれております。なお、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式は、四半期連結財務諸表において自己株式として表示しております。

2. 「単元未満株式」の普通株式には、当社所有の自己株式35株が含まれております。

【自己株式等】

2020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(%)
(自己保有株式) 日本管理センター(株)	東京都千代田区丸の内三丁目4-2	1,343,000	-	1,343,000	7.06
計	-	1,343,000	-	1,343,000	7.06

(注) 1. 上記のほか、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有している当社株式69,938株を四半期連結財務諸表において自己株式として表示しております。

2. 当社は、単元未満自己株式35株を保有しております。

3. 当第1四半期会計期間末日現在の当社所有の自己株式数は1,348,109株であります。

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」（2007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（2020年1月1日から2020年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年1月1日から2020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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,104,933	3,563,999
売掛金	426,422	497,250
販売用不動産	658,878	655,551
営業貸付金	2,453,252	2,408,197
その他	775,162	1,349,550
貸倒引当金	98,250	112,379
流動資産合計	8,320,399	8,362,170
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,355,056	2,355,575
減価償却累計額	1,321,258	1,332,565
建物(純額)	1,033,797	1,023,009
土地	1,355,590	1,355,590
その他	53,953	55,652
減価償却累計額	42,420	43,546
その他(純額)	11,533	12,106
有形固定資産合計	2,400,921	2,390,706
無形固定資産		
のれん	63,662	62,790
その他	47,521	48,908
無形固定資産合計	111,183	111,698
投資その他の資産		
繰延税金資産	217,284	198,300
その他	1,031,447	1,032,775
貸倒引当金	225,070	236,722
投資その他の資産合計	1,023,661	994,353
固定資産合計	3,535,766	3,496,758
資産合計	11,856,166	11,858,929

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	468,662	487,656
1年内返済予定の長期借入金	117,458	99,996
未払法人税等	327,182	154,447
賞与引当金	-	51,300
前受金	1,305,019	1,493,044
その他	604,641	516,287
流動負債合計	2,822,963	2,802,730
固定負債		
長期借入金	768,352	735,020
長期預り保証金	1,863,181	1,885,124
繰延税金負債	434,876	432,571
固定負債合計	3,066,409	3,052,716
負債合計	5,889,373	5,855,447
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	365,757
利益剰余金	6,887,234	6,924,005
自己株式	1,752,056	1,752,056
株主資本合計	5,966,739	6,003,509
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	53	27
その他の包括利益累計額合計	53	27
純資産合計	5,966,792	6,003,482
負債純資産合計	11,856,166	11,858,929

(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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
売上高	10,492,904	11,439,181
売上原価	9,328,603	10,243,948
売上総利益	1,164,300	1,195,233
販売費及び一般管理費	583,529	686,034
営業利益	580,771	509,198
営業外収益		
受取利息	55	166
受取手数料	784	801
その他	3,542	1,989
営業外収益合計	4,381	2,958
営業外費用		
支払利息	561	525
その他	125	3,101
営業外費用合計	686	3,626
経常利益	584,466	508,529
特別損失		
固定資産除却損	20	-
特別損失合計	20	-
税金等調整前四半期純利益	584,446	508,529
法人税、住民税及び事業税	152,153	145,599
法人税等調整額	29,440	16,714
法人税等合計	181,594	162,313
四半期純利益	402,851	346,215
親会社株主に帰属する四半期純利益	402,851	346,215

【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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
四半期純利益	402,851	346,215
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	42	81
その他の包括利益合計	42	81
四半期包括利益	402,894	346,134
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	402,894	346,134
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、2017年3月1日より、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めるため、従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託(J-ESOP)」を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 2015年3月26日)を適用しております。

取引の概要

本制度は、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、当社の従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は従業員に対し、毎年利益に関して一定の条件を満たした場合の利益水準に応じてポイントを付与し、退職時に当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額は前連結会計年度末90,569千円、当第1四半期連結会計期間末90,569千円であります。

また、当該株式の期末株式数は、前連結会計年度末69,938株、当第1四半期連結会計期間末69,938株、期中平均株式数は、前連結会計年度末69,938株、当第1四半期連結会計期間末69,938株であり、1株当たり情報の算出、控除する自己株式に含めております。

(四半期連結貸借対照表関係)

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行4行とコミットメントライン契約を締結しております。この契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
コミットメントラインの総額	1,200,000千円	1,200,000千円
借入実行残高	-	-
差引額	1,200,000	1,200,000

(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(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
減価償却費	21,828千円	20,625千円
のれんの償却額	872	872

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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
2019年2月26日 取締役会	普通株式	400,351	22.00	2018年12月31日	2019年3月29日	利益剰余金

(注) 2019年2月26日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,538千円が含まれておりません。

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 2020年1月1日 至 2020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
2020年2月25日 取締役会	普通株式	309,444	17.50	2019年12月31日	2020年3月30日	利益剰余金

(注) 2020年2月25日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,223千円が含まれておりません。

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及びその付随業務の単一セグメントであるため、記載を省略しておりません。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり四半期純利益	22円22銭	19円66銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (千円)	402,851	346,215
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(千円)	402,851	346,215
普通株式の期中平均株式数(株)	18,127,875	17,608,334

(注) 1. 株主資本において自己株式として計上されている信託に残存する自社の株式は、1株当たり四半期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

1株当たり四半期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は前第1四半期連結累計期間69,938株、当第1四半期連結累計期間69,938株であります。

2. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2【その他】

2020年2月25日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額	309,444千円
1株当たりの金額	17円50銭
支払請求の効力発生日及び支払開始日	2020年3月30日

(注) 配当金の総額には、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,223千円が含まれております。

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

2020年5月8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 公認会計士 太 田 裕 士 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 橋 本 健 太 郎 印
業務執行社員

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2020年1月1日から2020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（2020年1月1日から2020年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年1月1日から2020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2020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。