

【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28年5月9日

【四半期会計期間】 第15期第1四半期(自 平成28年1月1日 至 平成28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 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
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 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
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14期 第1四半期 連結累計期間	第15期 第1四半期 連結累計期間	第14期
会計期間	自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日	自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日
売上高 (千円)	8,081,095	9,922,859	34,854,428
経常利益 (千円)	368,477	591,344	1,709,477
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (千円)	237,082	388,876	1,097,035
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	237,064	388,894	1,097,045
純資産額 (千円)	3,001,348	2,722,064	3,722,632
総資産額 (千円)	7,195,864	8,591,622	9,996,308
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	12.73	21.01	58.69
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	12.54	20.88	57.92
自己資本比率 (%)	41.4	31.6	37.1

- (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. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。

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、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、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】

文中の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) 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経済は、年明け以降の円高・株安による企業景況感のほか消費者マインドが悪化しました。日銀短観（平成28年3月調査）では、大企業製造業と非製造業の「業況判断DI」はともに前回と比べ悪化し、市場コンセンサスを下回り、先行き不透明感が強まっております。

当社グループの事業領域である不動産における住宅着工は、平成26年4月の消費増税に伴う駆け込み需要の反動減が和らいで持ち直してきましたが、最近はおおむね横ばいの傾向となっており、先行きにつきましても、当面、横ばいで推移していくものと見込まれます。

このような経済状況のもと、「JPMCグループ中期経営計画（3ヵ年）」の最終年となる当連結会計年度の当社グループは、スローガンを「なんで？を追及せよ！」として全社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、更なる入居率向上・促進を図りました。

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、金融機関等との業務提携や各種セミナーを開催した結果、管理戸数も順調に推移しています。

また、当社は、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図るため平成28年3月30日付の第14回定時株主総会の決議をもって監査等委員会設置会社へ移行しました。新たな子会社として株式会社JPMCアカデミー（不動産経営に関するセミナーやサービスの企画、開発、運営の事業）を設立したほか、当社は商品「スーパーリフォーム」のビジネスモデルと実績が評価され経済産業省の平成27年度「先進的なりフォーム事業者表彰」の受賞者として選定されました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高9,922,859千円（前年同四半期比22.8%増）、営業利益612,527千円（同66.1%増）、経常利益591,344千円（同60.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益388,876千円（同64.0%増）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69,902戸(前期末比3,627戸増)となり、不動産収入は8,987,598千円(前年同四半期比17.2%増)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)604社(前期末比3社減)、不動産系パートナー(注2)644社(同6社増)、介護系パートナー(注3)40社(同1社増)となり加盟店からの収入は127,155千円(前年同四半期比13.9%減)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 CP (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 RP (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 SLP (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 JP (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。
	提携売買仲介会社 EP (イーベストパートナー)	不動産オーナーから依頼を受け、当社グループと協力して収益物件の売買を媒介する役割を担っております。
介護系パートナー (注3)	提携介護会社 FP (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イーベスト事業(収益不動産売買仲介業)及びブロードバンド事業(JPMCヒカリ売上)が順調に推移いたしました。また、販売用不動産の売却に伴い販売収入591,367千円を計上いたしました。

この結果、その他の収入は808,106千円(前年同四半期比208.4%増)となりました。

(2) 財政状態の分析

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1,404,685千円減少し8,591,622千円となりました。これは主に、現金及び預金が909,353千円減少したことと販売用不動産の売却により販売用不動産が405,841千円減少したことによるものであります。現金及び預金の減少は自己株式の取得による支出1,184,400千円が主な要因であります。

負債につきましては、前期末比404,117千円減少し5,869,558千円となりました。これは主に、未払法人税等が227,737千円減少したことと未払金が274,235千円減少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1,000,568千円減少し2,722,064千円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により388,876千円が増加した一方、自己株式の取得により1,184,400千円及び配当金の支払いにより226,404千円が減少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	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) (平成28年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年5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	18,922,400	18,922,400	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	18,922,400	18,922,400		

(注) 提出日現在発行数には、平成28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28年1月1日～ 平成28年3月31日 (注)	55,200	18,922,400	12,461	442,506	12,461	342,459

(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】

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(平成27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】

平成28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 100		
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,863,000	188,630	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 4,100		
発行済株式総数	18,867,200		
総株主の議決権		188,630	

【自己株式等】

平成28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式会社	東京都千代田区丸の内3丁目 4-2	100		100	0.0
計		100		100	0.0

- (注) 1. 上記のほか、単元未満自己株式84株を保有しております。
2. 当社は、平成27年12月24日の取締役会決議に基づき、当第1四半期会計期間において、自己株式900,000株を取得しております。この結果、当第1四半期会計期間末日の自己株式数は900,184株となっております。

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28年1月1日から平成28年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成28年1月1日から平成28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27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,159,595	3,250,242
売掛金	204,062	191,628
販売用不動産	405,841	-
繰延税金資産	62,885	33,237
その他	144,789	125,973
貸倒引当金	15,550	13,432
流動資産合計	4,961,625	3,587,648
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,209,596	3,209,186
減価償却累計額	1,177,213	1,196,738
建物(純額)	2,032,383	2,012,447
土地	2,589,068	2,589,068
その他	52,818	50,578
減価償却累計額	34,502	33,780
その他(純額)	18,315	16,797
有形固定資産合計	4,639,767	4,618,313
無形固定資産	61,505	62,854
投資その他の資産		
投資有価証券	10,191	10,221
繰延税金資産	21,531	24,854
その他	353,140	351,158
貸倒引当金	51,453	63,427
投資その他の資産合計	333,409	322,806
固定資産合計	5,034,682	5,003,974
資産合計	9,996,308	8,591,622

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	186,165	191,094
短期借入金	-	200,000
1年内返済予定の長期借入金	240,870	246,836
未払金	460,398	186,163
未払法人税等	408,916	181,179
賞与引当金	-	24,249
前受金	830,406	915,370
その他	207,365	170,290
流動負債合計	2,334,122	2,115,183
固定負債		
長期借入金	1,694,658	1,483,259
長期預り保証金	1,855,364	1,881,903
繰延税金負債	389,529	389,211
固定負債合計	3,939,552	3,754,374
負債合計	6,273,675	5,869,558
純資産の部		
株主資本		
資本金	430,044	442,506
資本剰余金	329,998	342,459
利益剰余金	2,952,032	3,114,594
自己株式	95	1,184,495
株主資本合計	3,711,980	2,715,064
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	118	137
その他の包括利益累計額合計	118	137
新株予約権	10,533	6,862
純資産合計	3,722,632	2,722,064
負債純資産合計	9,996,308	8,591,622

(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27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)
売上高	8,081,095	9,922,859
売上原価	7,285,082	8,851,864
売上総利益	796,012	1,070,995
販売費及び一般管理費	427,248	458,468
営業利益	368,763	612,527
営業外収益		
受取利息	410	525
受取手数料	1,766	931
その他	308	1,692
営業外収益合計	2,484	3,149
営業外費用		
支払利息	1,238	7,735
支払補償費	1,501	-
自己株式取得費用	-	12,918
その他	30	3,678
営業外費用合計	2,770	24,332
経常利益	368,477	591,344
特別利益		
固定資産売却益	348	-
特別利益合計	348	-
税金等調整前四半期純利益	368,826	591,344
法人税、住民税及び事業税	109,986	176,384
法人税等調整額	21,756	26,083
法人税等合計	131,743	202,467
四半期純利益	237,082	388,876
非支配株主に帰属する四半期純利益		-
親会社株主に帰属する四半期純利益	237,082	388,876

【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27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)
四半期純利益	237,082	388,876
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17	18
その他の包括利益合計	17	18
四半期包括利益	237,064	388,894
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	237,064	388,894
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(会計方針の変更等)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び
「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)
等を、当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を
資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしま
した。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取
得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更いた
します。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っておりま
す。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸
表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)及び事
業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点から
将来にわたって適用しております。

なお、当第1四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額はありません。

(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27年1月1日 至 平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日)
減価償却費	15,987千円	26,126千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27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

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28年1月1日 至 平成28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28年3月30日 定時株主総会	普通株式	226,404	12.00	平成27年12月31日	平成28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。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成27年12月24日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条第1項の規定及び当社定款に基づき、自己株式を取得することを決議し、当第1四半期連結累計期間において、自己株式を1,184,400千円(900,000株)取得しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間末における自己株式の残高は1,184,495千円となっております。

(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1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	12円73銭	21円01銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	237,082	388,876
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 四半期純利益金額(千円)	237,082	388,876
普通株式の期中平均株式数(株)	18,625,247	18,511,394
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	12円54銭	20円88銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)	284,127	111,122
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		

(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28年5月6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	山 田 嗣 也 印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	太 田 裕 士 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28年1月1日から平成28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28年1月1日から平成28年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成28年1月1日から平成28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28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。