

【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29年5月8日
【四半期会計期間】	第16期第1四半期（自平成29年1月1日至平成29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15期 第1四半期 連結累計期間	第16期 第1四半期 連結累計期間	第15期
会計期間	自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日	自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日
売上高 (千円)	9,922,859	10,004,626	39,146,759
経常利益 (千円)	591,344	583,120	2,110,825
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	388,876	390,280	1,397,443
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	388,894	390,269	1,397,379
純資産額 (千円)	2,722,064	3,580,448	3,480,185
総資産額 (千円)	8,591,622	9,272,406	9,406,800
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	21.01	21.53	76.74
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	20.88	-	76.59
自己資本比率 (%)	31.6	38.6	37.0

(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. 当社は第16期第1四半期連結会計期間より株式給付信託(J-ESOP)を導入しております。同制度に係る信託財産として、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ついては、1株当たり情報の算定上の基礎となる「普通株式の期中平均株式数」において控除しております。

4. 第16期第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、希薄化効果を有している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経済は、緩やかな回復基調が続いていますが、米国の保護主義的通商政策・金融政策正常化の影響、中国を始めアジア新興国の景気の下振れ懸念など引き続き注視が必要です。

当社グループの事業領域である不動産業における住宅着工（貸家）は、平成29年2月に16か月連続で増加しました。

このような経済状況のもと、当社グループは、平成29年12月期を初年度とする第二次中期経営計画「JPMC2019」を策定し、スローガンを「growth～個人の成長なくして会社の成長はない。全ては個人の成長にかかっている！」として全社一丸となって事業展開を行いました。

「JPMC2019」の概要

経営数値目標

- ・3ヵ年計画における毎年の利益成長率は15%以上を目指す。
- ・株主資本利益率（ROE）は3年間を通じて30%以上を確保する。
- ・配当性向は3年間において、40%以上を目途とする。

基本戦略テーマ

- ・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及びイーベスト事業（収益不動産売買仲介業）並びに金融事業（滞納保証事業・貸金業）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
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。

当社グループの主要な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、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金融機関等との業務提携や各種セミナーを開催するなど、引き続き注力しました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高10,004,626千円（前年同四半期比0.8%増）、営業利益583,178千円（同4.8%減）、経常利益583,120千円（同1.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益390,280千円（同0.4%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、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73,816戸（前期末比651戸増）となり、不動産収入は9,523,317千円（前年同四半期比6.0%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)612社(前期末比9社増)、不動産系パートナー(注2)674社(同13社増)、介護系パートナー(注3)84社(同7社増)となり加盟店からの収入は161,005千円(前年同四半期比26.6%増)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。運営予定会社も含む

(その他の収入)

その他の収入は320,303千円(前年同四半期比60.4%減)となりました。これは主に、前年同四半期に販売用不動産の売却に伴い販売収入591,367千円が発生したためであります。

(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134,393千円減少し9,272,406千円となりました。これは主に、現金及び預金が107,087千円減少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234,656千円減少し5,691,958千円となりました。これは主に、未払法人税等が254,818千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100,263千円増加し3,580,448千円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により390,280千円が増加した一方、配当金の支払いにより290,006千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29年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29年5月8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】

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29年1月1日～ 平成29年3月31日	-	19,025,600	-	465,803	-	365,757

(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28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29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 900,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,121,700	181,217	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 3,800	-	-
発行済株式総数	19,025,600	-	-
総株主の議決権	-	181,217	-

【自己株式等】

平成29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	900,100	-	900,100	4.73
計	-	900,100	-	900,100	4.73

(注) 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【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29年1月1日から平成29年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年1月1日から平成29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28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,976,953	3,869,865
売掛金	221,472	257,801
繰延税金資産	77,707	59,151
その他	254,384	239,499
貸倒引当金	27,159	32,065
流動資産合計	4,503,357	4,394,252
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,210,100	3,210,330
減価償却累計額	1,256,735	1,276,245
建物(純額)	1,953,364	1,934,085
土地	2,589,068	2,589,068
その他	67,361	68,214
減価償却累計額	41,748	43,898
その他(純額)	25,612	24,316
有形固定資産合計	4,568,045	4,547,469
無形固定資産		
投資その他の資産	55,020	50,505
投資その他の資産		
繰延税金資産	34,522	36,691
その他	331,113	334,353
貸倒引当金	85,259	90,866
投資その他の資産合計	280,376	280,179
固定資産合計	4,903,443	4,878,154
資産合計	9,406,800	9,272,406

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	238,883	250,961
1年内返済予定の長期借入金	246,836	246,836
未払法人税等	429,280	174,461
賞与引当金	-	26,175
前受金	1,041,507	1,155,308
その他	372,791	286,080
流動負債合計	2,329,299	2,139,822
固定負債		
長期借入金	1,301,465	1,236,423
長期預り保証金	1,888,403	1,899,780
繰延税金負債	407,447	415,932
固定負債合計	3,597,315	3,552,135
負債合計	5,926,615	5,691,958
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	3,833,065	3,931,880
自己株式	1,184,495	1,183,036
株主資本合計	3,480,130	3,580,404
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	55	44
その他の包括利益累計額合計	55	44
純資産合計	3,480,185	3,580,448
負債純資産合計	9,406,800	9,272,406

(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28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
売上高	9,922,859	10,004,626
売上原価	8,851,864	8,925,222
売上総利益	1,070,995	1,079,403
販売費及び一般管理費	458,468	496,225
営業利益	612,527	583,178
営業外収益		
受取利息	525	101
受取手数料	931	825
その他	1,692	168
営業外収益合計	3,149	1,095
営業外費用		
支払利息	7,735	1,143
自己株式取得費用	12,918	-
その他	3,678	10
営業外費用合計	24,332	1,153
経常利益	591,344	583,120
税金等調整前四半期純利益	591,344	583,120
法人税、住民税及び事業税	176,384	167,963
法人税等調整額	26,083	24,876
法人税等合計	202,467	192,840
四半期純利益	388,876	390,280
親会社株主に帰属する四半期純利益	388,876	390,280

【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28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
四半期純利益	388,876	390,280
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18	10
その他の包括利益合計	18	10
四半期包括利益	388,894	390,269
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	388,894	390,269
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、当第1四半期連結会計期間より、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 平成27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、一定の要件を満たした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。当第1四半期連結会計期間末の当該自己株式の帳簿価額は90,650千円、株式数は70,000株であります。

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

(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28年1月1日 至 平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日)
減価償却費	26,126千円	27,365千円

(株主資本等関係)

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自平成29年1月1日至平成29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29年2月20日 取締役会	普通株式	290,006	16.00	平成28年12月31日	平成29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28年 1月 1日 至 平成28年 3月31日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 3月31日)
(1) 1 株当たり四半期純利益金額	21円01銭	21円53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)	388,876	390,280
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)	388,876	390,280
普通株式の期中平均株式数(株)	18,511,394	18,125,416
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	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)	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 の概要	-	-

- (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金額の算定上、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。
当第 1 四半期連結累計期間における 1 株当たり四半期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は24,111株であります。
2. 当第 1 四半期連結累計期間の潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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29年5月5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 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29年1月1日から平成29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29年1月1日から平成29年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年1月1日から平成29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29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。