

【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30年11月12日
【四半期会計期間】	第17期第3四半期（自 平成30年7月1日 至 平成30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（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 財務部長 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】	取締役 執行役員 財務部長 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16期 第3四半期 連結累計期間	第17期 第3四半期 連結累計期間	第16期
会計期間	自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 9月30日	自 平成30年 1月 1日 至 平成30年 9月30日	自 平成29年 1月 1日 至 平成29年12月31日
売上高 (千円)	30,306,308	32,167,257	40,510,360
経常利益 (千円)	1,751,019	2,130,233	2,453,979
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	1,192,017	1,458,917	1,668,251
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	1,192,015	1,458,945	1,668,249
純資産額 (千円)	4,045,579	5,266,262	4,521,813
総資産額 (千円)	9,527,720	10,887,940	10,223,664
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	65.76	80.48	92.04
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	42.5	48.4	44.2

回次	第16期 第3四半期 連結会計期間	第17期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成29年 7月 1日 至 平成29年 9月30日	自 平成30年 7月 1日 至 平成30年 9月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	20.83	31.45

(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)純利益金額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。

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、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

当社は、平成30年4月2日付でみらい少額短期保険株式会社の全株式を取得し、連結子会社としております。

連結子会社であった株式会社JPMCエージェンシーは、平成30年6月1日付で連結子会社である株式会社JPMCアセットマネジメントを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

この結果、平成30年9月30日現在では、当社グループは、当社、連結子会社5社により構成されております。

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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益が堅調に推移するとともに、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、海外経済の不確実性や地政学リスクの高まりにより、依然として先行きの見通しが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、平成29年12月期からの3年間を対象とする中期経営計画において、3つの基本戦略テーマ（既存ビジネスの深化・新規ビジネスへの挑戦・エクセレントカンパニーの創造）を掲げ、企業価値の向上に努めております。また、「MOTTO Excellent Company」をスローガンに、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管理事業において、更なる入居率向上・促進を図ると共に、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。

また、本年4月よりみらい少額短期保険株式会社の全株式を取得し、子会社化したことに伴い、家財保険を中心に保険商品の取り扱いを開始いたしました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高32,167,257千円（前年同四半期比6.1%増）、営業利益2,122,069千円（同21.3%増）、経常利益2,130,233千円（同21.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,458,917千円（同22.4%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74,545戸（前期末比268戸増）となり、不動産収入は29,164,267千円（前年同四半期比0.8%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)604社(前期末比9社減)、不動産系パートナー(注2)699社(同17社増)、介護系パートナー(注3)102社(同4社増)となり、加盟店からの収入は393,221千円(前年同四半期比5.7%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、当社の一括借上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、当社の一括借上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、当社の一括借上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の役割を担っております。
	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)

その他の収入につきましては、販売用不動産の売却、滞納保証事業、ローン事業及び少額短期保険事業が順調に推移いたしました。

この結果、その他の収入は2,609,768千円(前年同四半期比171.7%増)となりました。

(2) 財政状態の分析

当第3四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比664,275千円増加し10,887,940千円となりました。これは主に、営業貸付金が1,340,620千円増加した一方、販売用不動産が883,963千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80,173千円減少し5,621,677千円となりました。これは主に、長期借入金が126,318千円減少、未払法人税等が118,751千円減少した一方、買掛金が132,426千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744,449千円増加し5,266,262千円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により1,458,917千円が増加した一方、配当金の支払により718,769千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30年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成30年11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	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30年7月1日～ 平成30年9月30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「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30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30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 827,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,193,400	181,934	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 4,500	-	-
発行済株式総数	19,025,600	-	-
総株主の議決権	-	181,934	-

(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84株が含まれております。

【自己株式等】

平成30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三丁目4-2	827,700	-	827,700	4.35
計	-	827,700	-	827,700	4.35

(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84株を保有しております。

3. 自己株式は、平成30年5月7日に実施した譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分により、2,400株減少しております。

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30年7月1日から平成30年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年1月1日から平成30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29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,700,657	4,770,923
売掛金	243,221	316,484
販売用不動産	1,295,414	411,451
営業貸付金	102,718	1,443,338
繰延税金資産	83,739	78,920
その他	260,293	303,670
貸倒引当金	53,964	58,591
流動資産合計	6,632,080	7,266,197
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,741,045	2,735,313
減価償却累計額	1,270,175	1,313,121
建物(純額)	1,470,869	1,422,191
土地	1,703,337	1,672,238
その他	68,108	68,584
減価償却累計額	49,646	54,898
その他(純額)	18,462	13,686
有形固定資産合計	3,192,669	3,108,116
無形固定資産		
のれん	-	68,023
その他	69,609	64,981
無形固定資産合計	69,609	133,004
投資その他の資産		
繰延税金資産	39,996	55,545
その他	387,715	471,970
貸倒引当金	98,406	146,894
投資その他の資産合計	329,305	380,621
固定資産合計	3,591,584	3,621,742
資産合計	10,223,664	10,887,940

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	248,858	381,284
1年内返済予定の長期借入金	246,836	170,004
未払法人税等	435,908	317,156
前受金	1,100,041	1,068,797
賞与引当金	-	24,846
その他	322,826	443,100
流動負債合計	2,354,470	2,405,189
固定負債		
長期借入金	1,054,629	928,311
長期預り保証金	1,857,422	1,854,571
繰延税金負債	435,328	433,605
固定負債合計	3,347,380	3,216,488
負債合計	5,701,851	5,621,677
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	366,791
利益剰余金	4,873,236	5,613,383
自己株式	1,183,036	1,179,798
株主資本合計	4,521,760	5,266,180
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	53	81
その他の包括利益累計額合計	53	81
純資産合計	4,521,813	5,266,262
負債純資産合計	10,223,664	10,887,940

(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29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
売上高	30,306,308	32,167,257
売上原価	27,042,398	28,408,372
売上総利益	3,263,909	3,758,884
販売費及び一般管理費	1,514,048	1,636,815
営業利益	1,749,860	2,122,069
営業外収益		
受取利息	276	248
受取手数料	2,458	2,423
違約金収入	1,163	1,471
その他	1,192	6,610
営業外収益合計	5,091	10,753
営業外費用		
支払利息	3,107	2,579
その他	826	10
営業外費用合計	3,933	2,590
経常利益	1,751,019	2,130,233
特別損失		
固定資産除却損	-	2,767
特別損失合計	-	2,767
税金等調整前四半期純利益	1,751,019	2,127,466
法人税、住民税及び事業税	524,862	681,014
法人税等調整額	34,139	12,465
法人税等合計	559,002	668,549
四半期純利益	1,192,017	1,458,917
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,192,017	1,458,917

【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29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	1,192,017	1,458,917
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2	28
その他の包括利益合計	2	28
四半期包括利益	1,192,015	1,458,945
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,192,015	1,458,945
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

第2四半期連結会計期間より、みらい少額短期保険株式会社の全株式を取得し子会社化したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。

また、第2四半期連結会計期間より、連結子会社であった株式会社JPMCエージェンシーは、連結子会社である株式会社JPMCアセットマネジメントを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(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(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3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
減価償却費	81,719千円	74,838千円
のれんの償却額	-	1,744

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成29年1月1日至平成29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
平成29年8月9日 取締役会	普通株式	336,615	18.50	平成29年6月30日	平成29年9月15日	利益剰余金

(注) 平成29年8月9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1,295千円が含まれております。

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。

当第3四半期連結累計期間(自平成30年1月1日至平成30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30年2月27日 取締役会	普通株式	336,615	18.50	平成29年12月31日	平成30年3月30日	利益剰余金
平成30年8月8日 取締役会	普通株式	382,154	21.00	平成30年6月30日	平成30年9月14日	利益剰余金

(注) 1. 平成30年2月27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1,295千円が含まれております。

2. 平成30年8月8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1,468千円が含まれております。

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】

当社グループは不動産賃貸管理事業及びその付随業務の単一の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29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	65円76銭	80円48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)	1,192,017	1,458,917
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)	1,192,017	1,458,917
普通株式の期中平均株式数(株)	18,125,416	18,126,731

(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を含めております。

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前第3四半期連結累計期間54,871株、当第3四半期連結累計期間69,978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】

平成30年8月8日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

配当金の総額 382,154千円
1株当たりの金額 21円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日 平成30年9月14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1,468千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

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