



2023年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月7日

上場会社名 株式会社 J P M C 上場取引所 東
 コード番号 3276 URL https://www.jpmc.jp
 代表者 (役職名) グループCEO 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 武藤 英明
 問合せ先責任者 (役職名) グループCFO 取締役 (氏名) 服部 聡昌 TEL 03-6268-5225
 四半期報告書提出予定日 2023年8月9日 配当支払開始予定日 2023年9月8日
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家・証券アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期第2四半期の連結業績（2023年1月1日～2023年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期第2四半期	28,508	0.6	1,313	△9.5	1,319	△9.7	900	△8.3
2022年12月期第2四半期	28,328	10.9	1,450	34.0	1,462	35.0	981	△8.0

(注) 包括利益 2023年12月期第2四半期 900百万円 (△8.3%) 2022年12月期第2四半期 981百万円 (△8.0%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年12月期第2四半期	50.98	—
2022年12月期第2四半期	55.77	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年12月期第2四半期	18,073	8,150	45.1
2022年12月期	17,975	7,603	42.3

(参考) 自己資本 2023年12月期第2四半期 8,150百万円 2022年12月期 7,603百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年12月期	—	24.00	—	24.00	48.00
2023年12月期	—	25.50	—	—	—
2023年12月期（予想）	—	—	—	25.50	51.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023年12月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	57,500	2.3	2,600	8.9	2,600	8.3	1,750	10.1	99.16

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年12月期2Q	19,025,600株	2022年12月期	19,025,600株
② 期末自己株式数	2023年12月期2Q	1,313,860株	2022年12月期	1,377,080株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年12月期2Q	17,659,768株	2022年12月期2Q	17,599,686株

(注) 当社は「株式給付信託（J-ESOP）」を導入しており、株主資本において自己株式として計上されている「株式給付信託（J-ESOP）」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。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算説明会内容の入手方法について）

2023年8月29日（火）に当社ウェブサイトにて機関投資家及び証券アナリスト向け決算説明会動画の配信を予定しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

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。

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和され、アフターコロナに向けた正常化が進む一方で、ウクライナ情勢等を受けた原油高による各種製品・サービスの価格上昇に加え、金融資本市場の変動等の影響により不透明な状況が継続いたしました。企業収益の改善や設備投資、雇用も持ち直しの動きが見られ、個人消費も緩やかに回復したものの、物価上昇による消費者マインドの悪化が、経済の持ち直しの速度を弱める可能性もあり、注視が必要な状況が続いております。

このような状況のもと当社グループは、2021年からの5ヵ年を対象とする中期経営計画として策定した「JPMCC2025」のもと、「コロナ禍における運用戸数の拡大」と「Back to normal における収益性改善」を基本戦略として事業を推進してまいりました。

当社グループのコア事業であるプロパティマネジメント事業の収益向上に向けては、運用戸数の増加が不可欠となりますが、滞納保証事業や保険事業、リフォーム事業等を併せ持つ当社グループの強みが、1戸当たりの収益性をさらに高め、付加価値向上と成長の加速を実現させていくための原動力となります。

そのための基盤作りとして、物件により得られるストック収益を拡大すべく、運用戸数の増加に重点をおいて事業を推進するとともに、オーナーへのサービスラインナップの拡充を目的として、2020年8月に設立した株式会社JPMCワークス&サプライによるリフォーム・リニューアル・リノベーション事業を強化しました。賃貸マンション・アパートの経営代行とリフォームを組み合わせた「スーパーリユース」は、既存物件の躯体を活かし物件を再生することで、オーナーの経済的な負担を少なく、かつ、スクラップ&ビルドに比べCO2排出を削減できるという持続可能な賃貸経営の提供を企図したサステナブルなビジネスモデルであり、ストック&フローの事業として今後も成長を見込んでおります。また、経営基盤強化のため、採用の強化など、人的資本への投資を引き続き行いました。運用戸数増加へ向けた体制を整備することは、当社の経営課題である持続的な成長のための事業基盤の強化の実現に寄与するものと考えております。

物件運用により得られるストック収益を拡大し、持続的かつ安定した成長を実現させるため、当社グループのパーパスである「住む論理の追求」のもとに全社一丸となって事業を推進しました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高28,508百万円（前年同四半期比0.6%増）、営業利益1,313百万円（同9.5%減）、経常利益1,319百万円（同9.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益900百万円（同8.3%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。

(プロパティマネジメント収入)

プロパティマネジメント収入につきましては、新型コロナウイルス感染症からの社会経済活動の正常化が進みつつある中で、受注・受託の獲得に注力いたしました。また、プロパティマネジメント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2四半期連結累計期間におきまして、運用戸数は109,122戸（前期末比2,418戸増）となり、プロパティマネジメント収入は26,438百万円（前年同四半期比0.5%増）となりました。

(PM付帯事業収入)

PM付帯事業収入につきましては、滞納保証事業及び保険事業が順調に推移しました。

この結果、PM付帯事業収入は1,316百万円（前年同四半期比7.0%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、リフォーム事業収入が前年を下回りました。

この結果、その他の収入は753百万円（前年同四半期比4.6%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比97百万円増加し18,073百万円となりました。これは主に、有形固定資産が578百万円、売掛金が84百万円増加した一方、現金及び預金が468百万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449百万円減少し9,922百万円となりました。これは主に、長期借入金が321百万円、未払法人税等が169百万円、買掛金が95百万円減少した一方、前受金が115百万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547百万円増加し8,150百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により900百万円が増加した一方、配当金の支払により425百万円が減少したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べて468百万円減少し、6,905百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、987百万円の収入（前年同四半期は、1,413百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が1,318百万円、法人税等の支払額が541百万円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、671百万円の支出（前年同四半期は、428百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が639百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、784百万円の支出（前年同四半期は、892百万円の支出）となりました。これは主に、配当金の支払額が424百万円、長期借入金の返済による支出が356百万円あったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年2月13日に公表した2023年12月期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,424,073	6,955,427
売掛金	497,560	581,996
営業貸付金	2,333,035	2,179,173
その他	1,138,173	1,160,321
貸倒引当金	△122,836	△145,992
流動資産合計	11,270,005	10,730,925
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,482,600	3,809,670
減価償却累計額	△1,827,123	△1,875,229
建物(純額)	1,655,476	1,934,440
土地	3,476,775	3,686,263
その他	129,735	230,492
減価償却累計額	△77,052	△87,454
その他(純額)	52,682	143,038
有形固定資産合計	5,184,934	5,763,742
無形固定資産		
のれん	110,574	105,454
その他	30,245	41,179
無形固定資産合計	140,819	146,634
投資その他の資産		
繰延税金資産	400,239	360,468
その他	1,263,287	1,354,841
貸倒引当金	△283,638	△283,404
投資その他の資産合計	1,379,888	1,431,905
固定資産合計	6,705,642	7,342,282
資産合計	17,975,648	18,073,207

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	804,324	708,362
短期借入金	47,000	43,300
1年内返済予定の長期借入金	670,988	635,988
未払法人税等	582,471	413,239
賞与引当金	—	19,765
前受金	2,211,898	2,327,487
株式給付引当金	73,522	71,833
その他	930,569	977,857
流動負債合計	5,320,775	5,197,833
固定負債		
長期借入金	2,324,388	2,003,061
長期預り保証金	2,111,760	2,095,291
繰延税金負債	542,228	543,063
株式給付引当金	73,430	83,591
固定負債合計	5,051,807	4,725,007
負債合計	10,372,582	9,922,841
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	8,451,372	8,917,125
自己株式	△1,679,867	△1,598,319
株主資本合計	7,603,065	8,150,366
純資産合計	7,603,065	8,150,366
負債純資産合計	17,975,648	18,073,207

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
売上高	28,328,670	28,508,149
売上原価	24,947,715	24,996,818
売上総利益	3,380,954	3,511,331
販売費及び一般管理費	1,930,063	2,197,697
営業利益	1,450,891	1,313,634
営業外収益		
受取利息	426	370
受取手数料	1,253	5,327
受取保険金	7,727	—
その他	7,100	5,624
営業外収益合計	16,506	11,321
営業外費用		
支払利息	5,067	3,871
その他	200	1,351
営業外費用合計	5,267	5,223
経常利益	1,462,130	1,319,732
特別利益		
固定資産売却益	3,378	—
特別利益合計	3,378	—
特別損失		
固定資産除却損	811	1,708
特別損失合計	811	1,708
税金等調整前四半期純利益	1,464,698	1,318,023
法人税、住民税及び事業税	495,517	377,039
法人税等調整額	△12,383	40,606
法人税等合計	483,134	417,645
四半期純利益	981,563	900,378
親会社株主に帰属する四半期純利益	981,563	900,378

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	981,563	900,378
四半期包括利益	981,563	900,378
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	981,563	900,378

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,464,698	1,318,023
減価償却費	57,865	66,157
のれん償却額	5,119	5,119
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	24,958	22,921
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	42,967	8,472
賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	19,765
受取利息及び受取配当金	△426	△370
支払利息	5,067	3,871
固定資産売却益	△3,378	—
固定資産除却損	811	1,708
売上債権の増減額 (△は増加)	△170,515	△84,436
営業貸付金の増減額 (△は増加)	166,243	153,861
仕入債務の増減額 (△は減少)	89,767	△95,962
前受金の増減額 (△は減少)	△110,958	115,589
預り保証金の増減額 (△は減少)	△33,466	△16,468
その他	118,121	14,406
小計	1,656,874	1,532,659
利息及び配当金の受取額	467	377
利息の支払額	△5,077	△3,892
法人税等の支払額	△238,904	△541,329
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,413,360	987,815
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△406,316	△639,312
無形固定資産の取得による支出	△6,988	△17,449
投資有価証券の取得による支出	△19,999	△29,995
その他	4,460	15,191
投資活動によるキャッシュ・フロー	△428,844	△671,566
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△125,000	△3,700
長期借入金の返済による支出	△378,323	△356,327
配当金の支払額	△389,092	△424,868
財務活動によるキャッシュ・フロー	△892,415	△784,895
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	92,101	△468,646
現金及び現金同等物の期首残高	7,228,552	7,374,073
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,320,653	6,905,427

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

当社グループは、プロパティマネジメント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。