



2024年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 上席執行役員 (氏名) 屋宮 貴之 TEL 03-6268-5225
半期報告書提出予定日 2024年8月9日 配当支払開始予定日 2024年9月6日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト・個人投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年1月1日～2024年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期中間期	29,155	2.3	1,236	△5.9	1,238	△6.2	819	△8.9
2023年12月期中間期	28,508	0.6	1,313	△9.5	1,319	△9.7	900	△8.3

(注) 包括利益 2024年12月期中間期 819百万円 (△8.9%) 2023年12月期中間期 900百万円 (△8.3%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2024年12月期中間期	46.21	—
2023年12月期中間期	50.98	—

(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	%
2024年12月期中間期	18,603	9,088	48.9
2023年12月期	18,152	8,643	47.6

(参考) 自己資本 2024年12月期中間期 9,088百万円 2023年12月期 8,643百万円

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
2023年12月期	—	25.50	—	25.50	51.00
2024年12月期	—	27.50	—	—	—
2024年12月期（予想）	—	—	—	27.50	55.00

(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. 2024年12月期の連結業績予想（2024年1月1日～2024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	60,400	5.3	2,700	4.8	2,700	4.5	1,900	4.6	107.15

(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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無
新規 ー社 (社名) ー、除外 ー社 (社名) ー
- (2) 中間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)	2024年12月期中間期	19,025,600株	2023年12月期	19,025,600株
② 期末自己株式数	2024年12月期中間期	1,233,808株	2023年12月期	1,293,712株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2024年12月期中間期	17,742,373株	2023年12月期中間期	17,659,768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株当たり中間純利益の算定上、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。

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 当中間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。

(決算説明会内容の入手方法について)

2024年9月2日 (月) に決算説明会をライブ配信形式で開催いたします。なお、決算説明会資料につきましては、当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間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
(セグメント情報等の注記)	9

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

文中における将来に関する事項は、当中間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。

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、円安を背景としたインバウンド需要や個人消費の持ち直しがみられ、緩やかな回復傾向が継続いたしました。しかしながら、世界的な金融引締め政策に伴う影響や、資材・エネルギー価格の高騰など依然として景気の先行きに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、パーパスである「住む論理の追求」のもと、賃貸住宅(マンション・アパート)の経営代行業の持続的な成長とさらなる企業価値向上に向けて、運用戸数の拡大とグループ一体となった収益性強化を基本戦略として事業に取り組みました。

ストックである運用戸数は110,164戸と、前期末比で42戸の純減となりました。ストックを活用した収益性強化に向けて、プロパティマネジメントの管理精度向上に加えて、賃貸経営代行とリフォームを組み合わせた「スーパーユース」、PM付帯事業である滞納保証・家財保険などのクロスセルの推進により、1戸当たりの収益性の向上に取り組みました。また、経営基盤の強化を目的として人的資本への投資を引き続き行いました。

この結果、当中間連結会計期間の売上高29,155百万円(前年同期比2.3%増)、営業利益1,236百万円(同5.9%減)、経常利益1,238百万円(同6.2%減)、親会社株主に帰属する中間純利益819百万円(同8.9%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)

パートナーや金融機関との連携を強化し運用戸数の獲得に取り組みました。また、プロパティマネジメントの管理精度向上とストックの良質化による収益性強化に取り組みました。

この結果、当中間連結会計期間におきまして、プロパティマネジメント収入は26,961百万円(前年同期比2.0%増)となりました。

(PM付帯事業収入)

当社の運用物件の新規入居者に対する滞納保証及び家財保険などのクロスセルに取り組みました。

この結果、PM付帯事業収入は1,343百万円(前年同期比2.0%増)となりました。

(その他の収入)

建築部材等の販売事業が好調に推移しました。

この結果、その他の収入は850百万円(前年同期比13.0%増)となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

当中間連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比451百万円増加し18,603百万円となりました。これは主に、現金及び預金が266百万円、その他流動資産が113百万円、建物(純額)が107百万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6百万円増加し9,514百万円となりました。これは主に、前受金が175百万円、未払法人税等が138百万円増加した一方、長期借入金が317百万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445百万円増加し9,088百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益により819百万円が増加した一方、配当金の支払により453百万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

当中間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266百万円増加し、7,115百万円となりました。

当中間連結会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、1,190百万円の収入(前年同期は、987百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益が1,229百万円、法人税等の支払額が316百万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、153百万円の支出(前年同期は、671百万円の支出)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141百万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、770百万円の支出(前年同期は、784百万円の支出)となりました。これは、配当金の支払額が452百万円、長期借入金の返済による支出が317百万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

2024年2月13日に公表した2024年12月期の連結業績予想に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,899,667	7,165,814
売掛金及び契約資産	643,617	687,197
販売用不動産	293,637	290,003
営業貸付金	2,150,734	2,097,168
その他	1,036,436	1,150,385
貸倒引当金	△96,860	△126,483
流動資産合計	10,927,233	11,264,086
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,604,998	3,759,285
減価償却累計額	△1,837,688	△1,884,651
建物(純額)	1,767,310	1,874,634
土地	3,722,249	3,722,369
その他	219,567	186,569
減価償却累計額	△87,952	△91,783
その他(純額)	131,614	94,786
有形固定資産合計	5,621,174	5,691,790
無形固定資産		
のれん	100,335	95,216
その他	94,748	97,821
無形固定資産合計	195,083	193,038
投資その他の資産		
繰延税金資産	376,375	418,016
その他	1,337,508	1,337,742
貸倒引当金	△305,281	△301,090
投資その他の資産合計	1,408,602	1,454,669
固定資産合計	7,224,861	7,339,497
資産合計	18,152,094	18,603,583

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	719,262	698,837
1年内返済予定の長期借入金	635,988	635,988
未払法人税等	332,120	470,265
賞与引当金	—	18,499
前受金	2,289,097	2,465,055
株式給付引当金	65,362	43,096
その他	1,078,784	1,090,432
流動負債合計	5,120,616	5,422,175
固定負債		
長期借入金	1,688,400	1,370,406
長期預り保証金	2,044,347	2,042,146
繰延税金負債	540,738	540,720
株式給付引当金	114,625	139,391
固定負債合計	4,388,111	4,092,664
負債合計	9,508,728	9,514,839
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	365,757	367,231
利益剰余金	9,380,450	9,746,967
自己株式	△1,568,644	△1,491,258
株主資本合計	8,643,366	9,088,744
純資産合計	8,643,366	9,088,744
負債純資産合計	18,152,094	18,603,583

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
売上高	28,508,149	29,155,334
売上原価	24,996,818	25,462,294
売上総利益	3,511,331	3,693,040
販売費及び一般管理費	2,197,697	2,456,419
営業利益	1,313,634	1,236,620
営業外収益		
受取利息	370	351
受取手数料	5,327	1,270
助成金収入	—	1,470
その他	5,624	1,375
営業外収益合計	11,321	4,467
営業外費用		
支払利息	3,871	2,668
その他	1,351	10
営業外費用合計	5,223	2,678
経常利益	1,319,732	1,238,408
特別利益		
固定資産売却益	—	109
特別利益合計	—	109
特別損失		
固定資産除却損	1,708	348
過年度消費税等	—	8,866
特別損失合計	1,708	9,215
税金等調整前中間純利益	1,318,023	1,229,303
法人税、住民税及び事業税	377,039	451,084
法人税等調整額	40,606	△41,660
法人税等合計	417,645	409,424
中間純利益	900,378	819,878
親会社株主に帰属する中間純利益	900,378	819,878

(中間連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
中間純利益	900,378	819,878
中間包括利益	900,378	819,878
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	900,378	819,878

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	1,318,023	1,229,303
減価償却費	66,157	69,203
のれん償却額	5,119	5,119
貸倒引当金の増減額(△は減少)	22,921	25,432
株式給付引当金の増減額(△は減少)	8,472	2,499
賞与引当金の増減額(△は減少)	19,765	18,499
受取利息及び受取配当金	△370	△351
支払利息	3,871	2,668
固定資産売却益	—	△109
固定資産除却損	1,708	348
売上債権の増減額(△は増加)	△84,436	△43,580
営業貸付金の増減額(△は増加)	153,861	53,565
仕入債務の増減額(△は減少)	△95,962	△20,425
前受金の増減額(△は減少)	115,589	175,957
預り保証金の増減額(△は減少)	△16,468	△2,200
その他	14,406	△6,700
小計	1,532,659	1,509,230
利息及び配当金の受取額	377	305
利息の支払額	△3,892	△2,680
法人税等の支払額	△541,329	△316,776
営業活動によるキャッシュ・フロー	987,815	1,190,079
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	△639,312	△141,649
無形固定資産の取得による支出	△17,449	△5,256
投資有価証券の取得による支出	△29,995	—
その他	15,191	△6,327
投資活動によるキャッシュ・フロー	△671,566	△153,232
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)	△3,700	—
長期借入金の返済による支出	△356,327	△317,994
配当金の支払額	△424,868	△452,706
財務活動によるキャッシュ・フロー	△784,895	△770,700
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△468,646	266,146
現金及び現金同等物の期首残高	7,374,073	6,849,667
現金及び現金同等物の中間期末残高	6,905,427	7,115,814

(4) 中間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。

(セグメント情報等の注記)

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。