



2022年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8月15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) 服部 聡昌 TEL 03-6268-5225
 四半期報告書提出予定日 2022年8月15日 配当支払開始予定日 2022年9月9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. 2022年12月期第2四半期の連結業績（2022年1月1日～2022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	%
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
2021年12月期第2四半期	25,533	10.3	1,082	5.8	1,083	5.8	1,066	53.4

(注) 包括利益 2022年12月期第2四半期 981百万円 (△8.0%) 2021年12月期第2四半期 1,066百万円 (53.4%)

	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
2022年12月期第2四半期	55.77	—
2021年12月期第2四半期	60.45	—

(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	%
2022年12月期第2四半期	17,808	7,389	41.5
2021年12月期	17,406	6,762	38.8

(参考) 自己資本 2022年12月期第2四半期 7,385百万円 2021年12月期 6,758百万円

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
2021年12月期	—	22.00	—	22.00	44.00
2022年12月期	—	24.00	—	—	—
2022年12月期（予想）	—	—	—	24.00	48.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
 2022年12月期配当予想の内訳 普通配当 45円00銭
 記念配当 3円00銭（創立20周年記念配当）

3. 2022年12月期の連結業績予想（2022年1月1日～2022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	56,000	—	2,320	—	2,320	—	1,575	—	89.55

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無
 2022年12月期の期首より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用するため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期増減率は記載しておりません。

※ 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 : 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2022年12月期2Q	19,025,600株	2021年12月期	19,025,600株
② 期末自己株式数	2022年12月期2Q	1,407,857株	2021年12月期	1,438,591株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年12月期2Q	17,599,686株	2021年12月期2Q	17,644,622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)

2022年8月31日(水)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
(会計方針の変更)	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、世界規模で拡大した新型コロナウイルス感染症の影響が長期化し、引き続き企業活動や人の移動において大きなマイナス影響を受けました。経済・社会活動の回復が鈍化し、国民生活に大きな影響を及ぼしました。国際的な半導体不足による製造業への影響、原油高による各種製品・サービスの価格上昇など、経済活動の先行きには不透明さが残る状況が続いております。

当社は2022年3月25日開催の第20回定時株主総会において承認を得て、創立20周年を迎える2022年6月7日より社名を「株式会社 JPMC」に変更いたしました。運用戸数10万戸を突破し、今後の更なる成長を果たすため、PropTechカンパニーとして当社のブランドを新たに確立すべく、業界内に浸透してきた JPMC を社名としました。ブランドスローガンである「持続可能な賃貸経営を」オーナーへ提供し、社会課題の解決に貢献できる企業へと成長することを目指してまいります。

当社グループでは、2021年からの5カ年を対象とする中期経営計画として策定した「JPMC 2025」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。

さらに、2020年より開始したリフォーム事業が順調に推移しました。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月に株式会社 JPMCワークス（現株式会社 JPMCワークス&サプライ）を設立し、リフォーム・リニューアル・リノベーションを内製化しました。リフォーム事業は環境負荷の面からも、オーナーの経済面からもスクラップ&ビルドに比べて優位性があり、JPMCの賃貸マンション・アパートの経営代行と組み合わせることで持続可能な賃貸経営を提供できるため、サステナブルなビジネスモデルであります。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、採用の強化や従業員の給与の引き上げなど、人的資本への投資を行いました。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28,328百万円（前年同四半期比10.9%増）、営業利益1,450百万円（同34.0%増）、経常利益1,462百万円（同35.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益981百万円（同8.0%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拡大の影響により営業活動が制限される状況下であり、受注・受託の獲得が想定を下回りました。一方、既存の運用物件における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106,400戸（前期末比240戸減）となり、プロパティマネジメント収入は26,309百万円（前年同四半期比9.7%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1,230百万円（前年同四半期比4.0%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、リフォーム事業が順調に推移しました。

この結果、その他の収入は789百万円（前年同四半期比120.2%増）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401百万円増加し17,808百万円となりました。これは主に、有形固定資産が385百万円、売掛金が170百万円増加した一方、営業貸付金が166百万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225百万円減少し10,419百万円となりました。これは主に、長期借入金が378百万円、短期借入金が125百万円減少した一方、未払法人税等が186百万円、買掛金が89百万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627百万円増加し7,389百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により981百万円が増加した一方、配当金の支払により388百万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92百万円増加し、7,320百万円となりました。

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、1,413百万円の収入（前年同四半期は、602百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が1,464百万円、営業貸付金の減少額が166百万円、法人税等の支払額が238百万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、428百万円の支出（前年同四半期は、443百万円の収入）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406百万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、892百万円の支出（前年同四半期は、442百万円の支出）となりました。これは主に、配当金の支払額が389百万円、長期借入金の返済による支出が378百万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

2022年2月14日に公表した2022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 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,278,552	7,370,653
売掛金	475,179	645,694
販売用不動産	31,098	—
営業貸付金	2,507,697	2,341,453
その他	1,083,487	1,015,131
貸倒引当金	△143,264	△164,838
流動資産合計	11,232,751	11,208,096
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,273,747	3,481,865
減価償却累計額	△1,738,100	△1,782,894
建物(純額)	1,535,647	1,698,971
土地	3,262,086	3,476,775
その他	124,981	129,224
減価償却累計額	△71,717	△68,371
その他(純額)	53,264	60,853
有形固定資産合計	4,850,998	5,236,600
無形固定資産		
のれん	120,812	115,693
その他	62,366	61,984
無形固定資産合計	183,179	177,678
投資その他の資産		
繰延税金資産	287,260	294,924
その他	1,093,678	1,135,866
貸倒引当金	△241,332	△244,716
投資その他の資産合計	1,139,607	1,186,073
固定資産合計	6,173,784	6,600,352
資産合計	17,406,536	17,808,448

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	629,378	719,146
短期借入金	125,000	—
1年内返済予定の長期借入金	739,980	739,980
未払法人税等	326,420	513,396
前受金	2,152,041	2,041,082
その他	741,124	865,280
流動負債合計	4,713,945	4,878,886
固定負債		
長期借入金	3,112,728	2,734,405
長期預り保証金	2,205,261	2,171,794
繰延税金負債	553,371	548,652
その他	59,203	85,317
固定負債合計	5,930,565	5,540,169
負債合計	10,644,510	10,419,056
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	367,819	365,757
利益剰余金	7,683,507	8,273,383
自己株式	△1,758,876	△1,719,323
株主資本合計	6,758,253	7,385,620
新株予約権	3,772	3,772
純資産合計	6,762,025	7,389,392
負債純資産合計	17,406,536	17,808,448

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
売上高	25,533,675	28,328,670
売上原価	22,948,886	24,947,715
売上総利益	2,584,789	3,380,954
販売費及び一般管理費	1,502,173	1,930,063
営業利益	1,082,615	1,450,891
営業外収益		
受取利息	123	426
受取手数料	1,384	1,253
受取保険金	—	7,727
その他	1,223	7,100
営業外収益合計	2,731	16,506
営業外費用		
支払利息	1,746	5,067
その他	250	200
営業外費用合計	1,996	5,267
経常利益	1,083,351	1,462,130
特別利益		
固定資産売却益	—	3,378
投資有価証券売却益	400,000	—
特別利益合計	400,000	3,378
特別損失		
固定資産除却損	—	811
特別損失合計	—	811
税金等調整前四半期純利益	1,483,351	1,464,698
法人税、住民税及び事業税	284,947	495,517
法人税等調整額	131,714	△12,383
法人税等合計	416,661	483,134
四半期純利益	1,066,689	981,563
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,066,689	981,563

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	1,066,689	981,563
四半期包括利益	1,066,689	981,563
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,066,689	981,563

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
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	1,483,351	1,464,698
減価償却費	52,052	57,865
のれん償却額	1,744	5,119
貸倒引当金の増減額(△は減少)	25,792	24,958
受取利息及び受取配当金	△123	△426
支払利息	1,746	5,067
固定資産売却益	—	△3,378
固定資産除却損	—	811
投資有価証券売却損益(△は益)	△400,000	—
売上債権の増減額(△は増加)	△97,346	△170,515
営業貸付金の増減額(△は増加)	5,444	166,243
仕入債務の増減額(△は減少)	64,098	89,767
前受金の増減額(△は減少)	53,630	△110,958
預り保証金の増減額(△は減少)	70,727	△33,466
その他	△213,365	161,088
小計	1,047,751	1,656,874
利息及び配当金の受取額	148	467
利息の支払額	△1,860	△5,077
法人税等の支払額	△443,865	△238,904
営業活動によるキャッシュ・フロー	602,174	1,413,360
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	△29,554	△406,316
無形固定資産の取得による支出	△25,788	△6,988
投資有価証券の取得による支出	—	△19,999
投資有価証券の売却による収入	500,000	—
その他	△1,179	4,460
投資活動によるキャッシュ・フロー	443,477	△428,844
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	—	△125,000
長期借入金の返済による支出	△96,329	△378,323
配当金の支払額	△346,307	△389,092
財務活動によるキャッシュ・フロー	△442,636	△892,415
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	603,014	92,101
現金及び現金同等物の期首残高	5,344,976	7,228,552
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,947,991	7,320,653

(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。

(会計方針の変更)

収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、四半期連結財務諸表及び期首の利益剰余金に与える重要な影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項および「金融商品に関する会計基準」

(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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。