



2024年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11月11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.jpmmc.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
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年12月期第3四半期の連結業績 (2024年1月1日~2024年9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	%
2024年12月期第3四半期	43,743	1.9	1,950	△0.4	1,952	△0.6	1,297	△2.3
2023年12月期第3四半期	42,940	1.6	1,958	△8.3	1,964	△8.5	1,328	△7.1

(注) 包括利益 2024年12月期第3四半期 1,297百万円 (△2.3%) 2023年12月期第3四半期 1,328百万円 (△7.1%)

	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
2024年12月期第3四半期	73.08	—
2023年12月期第3四半期	75.15	—

(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月期第3四半期	18,316	9,088	49.6
2023年12月期	18,152	8,643	47.6

(参考) 自己資本 2024年12月期第3四半期 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) 当四半期連結累計期間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) 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)	2024年12月期3Q	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3Q	1,229,469株	2023年12月期	1,293,712株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2024年12月期3Q	17,759,459株	2023年12月期3Q	17,679,701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。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 経営成績等の概況 (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。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半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. 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
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	8

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半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3四半期連結累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108,563戸と、前期末比で1,643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「スーパーリユース」、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、当第3四半期連結累計期間の売上高43,743百万円（前年同四半期比1.9%増）、営業利益1,950百万円（同0.4%減）、経常利益1,952百万円（同0.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,297百万円（同2.3%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)

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、当第3四半期連結累計期間におきまして、プロパティマネジメント収入は40,447百万円（前年同四半期比1.8%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1,960百万円（前年同四半期比1.4%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1,336百万円（前年同四半期比5.6%増）となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

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164百万円増加し18,316百万円となりました。これは主に、その他流動資産が150百万円、建物（純額）が82百万円増加した一方、営業貸付金が63百万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280百万円減少し9,227百万円となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が433百万円、前受金が201百万円増加した一方、長期借入金が913百万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四半期純利益により1,297百万円が増加した一方、配当金の支払により943百万円が減少し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. 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 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,899,667	6,919,348
売掛金及び契約資産	643,617	617,437
販売用不動産	293,637	288,186
営業貸付金	2,150,734	2,087,411
その他	1,036,436	1,187,074
貸倒引当金	△96,860	△136,726
流動資産合計	10,927,233	10,962,731
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,604,998	3,761,254
減価償却累計額	△1,837,688	△1,911,636
建物(純額)	1,767,310	1,849,617
土地	3,722,249	3,726,442
その他	219,567	255,341
減価償却累計額	△87,952	△96,448
その他(純額)	131,614	158,892
有形固定資産合計	5,621,174	5,734,952
無形固定資産		
のれん	100,335	92,656
その他	94,748	99,728
無形固定資産合計	195,083	192,384
投資その他の資産		
繰延税金資産	376,375	387,243
その他	1,337,508	1,340,949
貸倒引当金	△305,281	△301,786
投資その他の資産合計	1,408,602	1,426,405
固定資産合計	7,224,861	7,353,743
資産合計	18,152,094	18,316,475

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	719,262	790,504
1年内返済予定の長期借入金	635,988	1,069,338
未払法人税等	332,120	310,654
前受金	2,289,097	2,490,112
賞与引当金	—	114,724
株式給付引当金	65,362	88,033
その他	1,078,784	945,900
流動負債合計	5,120,616	5,809,268
固定負債		
長期借入金	1,688,400	774,726
長期預り保証金	2,044,347	1,991,817
繰延税金負債	540,738	546,833
株式給付引当金	114,625	105,128
固定負債合計	4,388,111	3,418,505
負債合計	9,508,728	9,227,773
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	9,734,306
自己株式	△1,568,644	△1,478,639
株主資本合計	8,643,366	9,088,701
純資産合計	8,643,366	9,088,701
負債純資産合計	18,152,094	18,316,475

(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 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
売上高	42,940,159	43,743,997
売上原価	37,644,331	38,159,754
売上総利益	5,295,827	5,584,242
販売費及び一般管理費	3,337,518	3,634,038
営業利益	1,958,309	1,950,204
営業外収益		
受取利息	540	1,258
受取手数料	5,992	1,919
助成金収入	—	1,470
雇用調整助成金	2,930	—
その他	4,031	1,788
営業外収益合計	13,494	6,437
営業外費用		
支払利息	5,723	4,174
その他	1,351	100
営業外費用合計	7,074	4,274
経常利益	1,964,729	1,952,367
特別利益		
固定資産売却益	—	120
特別利益合計	—	120
特別損失		
固定資産除却損	3,392	348
過年度消費税等	—	8,866
特別損失合計	3,392	9,215
税金等調整前四半期純利益	1,961,337	1,943,273
法人税、住民税及び事業税	554,352	650,262
法人税等調整額	78,352	△4,773
法人税等合計	632,705	645,488
四半期純利益	1,328,632	1,297,784
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,328,632	1,297,784

(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 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
四半期純利益	1,328,632	1,297,784
四半期包括利益	1,328,632	1,297,784
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,328,632	1,297,784

(3) 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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
減価償却費	100,224千円	106,029千円
のれんの償却額	7,678	7,678

(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。