



## 2024年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5月13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  
四半期報告書提出予定日 2024年5月13日 配当支払開始予定日 —  
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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年12月期第1四半期の連結業績（2024年1月1日～2024年3月31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1四半期	14,427	1.5	531	△29.9	532	△30.1	351	△31.4
2023年12月期第1四半期	14,213	0.2	759	△11.2	762	△10.9	512	△12.7

(注) 包括利益 2024年12月期第1四半期 351百万円 (△31.4%) 2023年12月期第1四半期 512百万円 (△12.7%)

	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1四半期	19.82	—
2023年12月期第1四半期	29.03	—

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年12月期第1四半期	18,071	8,541	47.3	481.73
2023年12月期	18,152	8,643	47.6	487.45

(参考) 自己資本 2024年12月期第1四半期 8,541百万円 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	—	—	—	—	—
2024年12月期(予想)	—	27.50	—	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）

(%表示は通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	29,500	3.5	1,200	△8.7	1,200	△9.1	840	△6.7	47.37
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）	2024年12月期 1 Q	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 1 Q	1,294,881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 1 Q	17,731,462株	2023年12月期 1 Q	17,647,747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。

## ○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1四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	7
(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
(セグメント情報) .....	8

## 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1四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111,237戸と、前期末比で1,031戸の純増となりました。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1四半期連結累計期間の売上高14,427百万円（前年同四半期比1.5%増）、営業利益531百万円（同29.9%減）、経常利益532百万円（同30.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益351百万円（同31.4%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注力しました。また、プロパティマネジメントの管理精度向上による収益性強化に取り組みました。

この結果、当第1四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13,308百万円（前年同四半期比1.5%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685百万円（前年同四半期比2.6%増）となりました。

#### (その他の収入)

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434百万円（前年同四半期比1.3%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産につきましては、前期末比80百万円減少し18,071百万円となりました。これは主に、売掛金及び契約資産が119百万円、営業貸付金が107百万円、流動資産その他が122百万円増加した一方、現金及び預金が417百万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21百万円増加し9,530百万円となりました。これは主に、前受金が184百万円、賞与引当金が88百万円、買掛金が65百万円増加した一方、未払法人税等が142百万円、長期借入金が158百万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101百万円減少し8,541百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により351百万円が増加した一方、配当金の支払いにより453百万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月期の連結業績は計画通りに推移しており変更はありません。

## 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1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,899,667	6,481,706
売掛金及び契約資産	643,617	763,270
販売用不動産	293,637	291,820
営業貸付金	2,150,734	2,258,413
その他	1,036,436	1,158,719
貸倒引当金	△96,860	△109,891
流動資産合計	10,927,233	10,844,038
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,604,998	3,691,660
減価償却累計額	△1,837,688	△1,857,924
建物(純額)	1,767,310	1,833,735
土地	3,722,249	3,722,369
その他	219,567	177,236
減価償却累計額	△87,952	△87,309
その他(純額)	131,614	89,927
有形固定資産合計	5,621,174	5,646,032
無形固定資産		
のれん	100,335	97,775
その他	94,748	85,216
無形固定資産合計	195,083	182,992
投資その他の資産		
繰延税金資産	376,375	367,109
その他	1,337,508	1,344,980
貸倒引当金	△305,281	△313,245
投資その他の資産合計	1,408,602	1,398,844
固定資産合計	7,224,861	7,227,869
資産合計	18,152,094	18,071,907

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	719,262	785,131
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	189,577
賞与引当金	—	88,041
前受金	2,289,097	2,473,813
株式給付引当金	65,362	61,707
その他	1,078,784	1,020,963
流動負債合計	5,120,616	5,255,222
固定負債		
長期借入金	1,688,400	1,529,403
長期預り保証金	2,044,347	2,062,074
繰延税金負債	540,738	542,019
株式給付引当金	114,625	141,801
固定負債合計	4,388,111	4,275,298
負債合計	9,508,728	9,530,520
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	9,380,450	9,278,470
自己株式	△1,568,644	△1,568,644
株主資本合計	8,643,366	8,541,386
純資産合計	8,643,366	8,541,386
負債純資産合計	18,152,094	18,071,907

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
売上高	14,213,788	14,427,919
売上原価	12,413,273	12,663,585
売上総利益	1,800,515	1,764,333
販売費及び一般管理費	1,041,448	1,232,395
営業利益	759,066	531,938
営業外収益		
受取利息	183	160
受取手数料	4,687	632
助成金収入	—	730
その他	924	710
営業外収益合計	5,795	2,233
営業外費用		
支払利息	1,973	1,226
その他	851	10
営業外費用合計	2,824	1,236
経常利益	762,037	532,935
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	642	348
過年度消費税等	—	9,906
特別損失合計	642	10,255
税金等調整前四半期純利益	761,395	522,789
法人税、住民税及び事業税	148,443	160,861
法人税等調整額	100,679	10,546
法人税等合計	249,123	171,407
四半期純利益	512,272	351,381
親会社株主に帰属する四半期純利益	512,272	351,381



(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	512,272	351,381
四半期包括利益	512,272	351,381
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	512,272	351,381

(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。

(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。