



2022年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11月14日

上場会社名 株式会社 JPMC 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11月14日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2022年12月期第3四半期の連結業績 (2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期第3四半期	42,275	6.8	2,134	28.3	2,147	28.8	1,429	100.1
2021年12月期第3四半期	39,592	13.2	1,664	12.0	1,667	12.2	714	△29.0

(注) 包括利益 2022年12月期第3四半期 1,429百万円 (100.1%) 2021年12月期第3四半期 714百万円 (△29.0%)

	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
2022年12月期第3四半期	81.18	—
2021年12月期第3四半期	40.49	—

(注) 前連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2021年12月期第3四半期に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

(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3四半期	17,478	7,446	42.6
2021年12月期	17,406	6,762	38.8

(参考) 自己資本 2022年12月期第3四半期 7,442百万円 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いません。

※ 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. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 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3Q	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3Q	1,375,738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3Q	17,613,333株	2021年12月期3Q	17,650,489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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報)	8
(企業結合等関係)	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3四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の影響が続く中、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に加え、急速な円安進行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「JPMC2025」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&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ます。また、JPMCの賃貸マンション・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、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3四半期連結累計期間の売上高42,275百万円（前年同四半期比6.8%増）、営業利益2,134百万円（同28.3%増）、経常利益2,147百万円（同28.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,429百万円（同100.1%増）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3四半期連結累計期間におきまして、運用戸数は106,066戸（前期末比574戸減）となり、プロパティマネジメント収入は39,416百万円（前年同四半期比5.7%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1,819百万円（前年同四半期比4.3%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1,039百万円（前年同四半期比82.0%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

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71百万円増加し17,478百万円となりました。これは主に、有形固定資産が358百万円、投資その他の資産のその他が155百万円増加した一方、営業貸付金が343百万円、流動資産のその他が110百万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612百万円減少し10,031百万円となりました。これは主に、長期借入金が548百万円、短期借入金が125百万円減少した一方、買掛金が82百万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684百万円増加し7,446百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益により1,429百万円が増加した一方、配当金の支払により812百万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

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3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,278,552	7,367,622
売掛金	475,179	503,827
販売用不動産	31,098	—
営業貸付金	2,507,697	2,164,386
その他	1,083,487	973,357
貸倒引当金	△143,264	△161,759
流動資産合計	11,232,751	10,847,434
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,273,747	3,482,600
減価償却累計額	△1,738,100	△1,805,010
建物(純額)	1,535,647	1,677,590
土地	3,262,086	3,476,775
その他	124,981	129,293
減価償却累計額	△71,717	△73,681
その他(純額)	53,264	55,612
有形固定資産合計	4,850,998	5,209,978
無形固定資産		
のれん	120,812	113,133
その他	62,366	33,192
無形固定資産合計	183,179	146,326
投資その他の資産		
繰延税金資産	287,260	281,151
その他	1,093,678	1,248,844
貸倒引当金	△241,332	△255,442
投資その他の資産合計	1,139,607	1,274,554
固定資産合計	6,173,784	6,630,858
資産合計	17,406,536	17,478,293

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	629,378	712,256
短期借入金	125,000	—
1年内返済予定の長期借入金	739,980	724,980
未払法人税等	326,420	357,995
前受金	2,152,041	2,044,561
賞与引当金	—	60,759
その他	741,124	792,322
流動負債合計	4,713,945	4,692,874
固定負債		
長期借入金	3,112,728	2,564,410
長期預り保証金	2,205,261	2,137,926
繰延税金負債	553,371	548,433
その他	59,203	88,009
固定負債合計	5,930,565	5,338,779
負債合計	10,644,510	10,031,653
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	8,291,175
自己株式	△1,758,876	△1,679,867
株主資本合計	6,758,253	7,442,868
新株予約権	3,772	3,772
純資産合計	6,762,025	7,446,640
負債純資産合計	17,406,536	17,478,293

(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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
売上高	39,592,872	42,275,690
売上原価	35,512,792	37,241,624
売上総利益	4,080,080	5,034,066
販売費及び一般管理費	2,415,684	2,899,148
営業利益	1,664,395	2,134,917
営業外収益		
受取利息	416	658
受取手数料	2,096	2,050
受取保険金	—	7,727
その他	9,257	9,365
営業外収益合計	11,771	19,801
営業外費用		
支払利息	3,938	7,073
その他	5,214	200
営業外費用合計	9,153	7,273
経常利益	1,667,013	2,147,445
特別利益		
固定資産売却益	509	3,378
投資有価証券売却益	400,000	—
特別利益合計	400,509	3,378
特別損失		
固定資産除却損	0	30,500
減損損失	707,495	—
特別損失合計	707,495	30,500
税金等調整前四半期純利益	1,360,027	2,120,323
法人税、住民税及び事業税	478,432	689,296
法人税等調整額	166,890	1,170
法人税等合計	645,323	690,467
四半期純利益	714,704	1,429,855
親会社株主に帰属する四半期純利益	714,704	1,429,855

(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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	714,704	1,429,855
四半期包括利益	714,704	1,429,855
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	714,704	1,429,855

(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。

(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3四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。

(企業結合等関係)

(企業結合に係る暫定的な会計処理の確定)

2021年7月20日に行われた株式会社JPMCシンエイとの企業結合について、前第3四半期連結累計期間において暫定的な処理を行っておりましたが、前連結会計年度に確定しております。

この暫定的な会計処理の確定に伴い、当第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に含まれる比較情報において取得原価の当初配分額に重要な見直しが反映されております。

この結果、前第3四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書に与える影響は軽微です。