

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年3月26日
【事業年度】	第23期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）
【会社名】	株式会社 J P M C
【英訳名】	Japan Property Management Center Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	グループCEO 代表取締役 社長執行役員 武藤 英明
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
【電話番号】	03 - 6268 - 5225(代表)
【事務連絡者氏名】	グループCFO 取締役 上席執行役員 屋宮 貴之
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
【電話番号】	03 - 6268 - 5225(代表)
【事務連絡者氏名】	グループCFO 取締役 上席執行役員 屋宮 貴之
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
売上高 (千円)	47,202,957	53,416,047	56,227,936	57,353,407	58,987,859
経常利益 (千円)	2,063,881	2,305,649	2,401,791	2,583,808	2,727,036
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,080,885	1,161,398	1,590,053	1,817,134	1,831,529
包括利益 (千円)	1,080,832	1,161,398	1,590,053	1,817,134	1,831,529
純資産額 (千円)	6,411,083	6,762,025	7,603,065	8,643,366	9,334,946
総資産額 (千円)	13,402,747	17,406,536	17,975,648	18,152,094	18,735,232
1株当たり純資産額 (円)	363.16	384.28	430.80	487.45	532.08
1株当たり当期純利益 (円)	61.32	65.80	90.23	102.70	103.28
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	47.8	38.8	42.3	47.6	49.8
自己資本利益率 (%)	17.5	17.6	22.1	22.4	20.4
株価収益率 (倍)	19.3	15.2	11.1	10.9	10.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,059,620	2,448,854	2,365,504	2,004,630	2,950,532
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	741,676	2,032,826	467,774	932,457	428,365
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	27,901	1,467,548	1,752,208	1,596,578	1,866,109
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,344,976	7,228,552	7,374,073	6,849,667	7,505,724
従業員数 (名)	195	268	316	374	406
〔外、平均臨時雇用人員〕	〔26〕	〔32〕	〔44〕	〔42〕	〔39〕

(注) 1. 第21期、第22期、第23期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

第19期、第20期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

- 1株当たり純資産額の算定上、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。
また、1株当たり当期純利益の算定上、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。
- 「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)等を第21期の期首から適用しており、第21期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
売上高 (千円)	45,149,433	49,804,637	50,769,907	51,202,709	52,128,766
経常利益 (千円)	1,501,970	1,668,525	1,550,286	1,205,909	2,615,115
当期純利益 (千円)	713,911	1,464,962	1,046,436	897,775	2,564,549
資本金 (千円)	465,803	465,803	465,803	465,803	465,803
発行済株式総数 (株)	19,025,600	19,025,600	19,025,600	19,025,600	19,025,600
純資産額 (千円)	4,731,307	5,385,814	5,683,236	5,804,178	7,228,778
総資産額 (千円)	10,161,875	13,233,315	13,221,135	12,350,889	13,672,147
1株当たり純資産額 (円)	267.95	306.02	322.02	327.33	412.03
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	42.00 (21.00)	44.00 (22.00)	48.00 (24.00)	51.00 (25.50)	55.00 (27.50)
1株当たり当期純利益 (円)	40.50	83.00	59.38	50.74	144.61
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	46.5	40.7	43.0	47.0	52.9
自己資本利益率 (%)	15.2	29.0	18.9	15.6	39.4
株価収益率 (倍)	29.2	12.1	16.8	22.1	7.8
配当性向 (%)	103.7	53.0	80.8	100.5	38.0
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	166 〔4〕	202 〔2〕	235 〔9〕	282 〔12〕	280 〔8〕
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	95.5 (107.4)	84.8 (121.1)	88.2 (118.1)	101.6 (151.5)	106.1 (182.5)
最高株価 (円)	1,464	1,360	1,067	1,173	1,333
最低株価 (円)	811	990	918	980	1,063

(注) 1. 第21期の1株当たり配当額には、創立20周年記念配当3円を含んでおります。

2. 第21期、第22期、第23期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

第19期、第20期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3. 1株当たり純資産額の算定上、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。

また、1株当たり当期純利益の算定上、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。

4. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所(プライム市場)におけるものであり、それ以前は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

5. 「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)等を第21期の期首から適用しており、第21期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

年月	概要
2002年6月	福岡市博多区に不動産賃貸管理業及び一括借上事業を事業内容として、日本管理センター株式会社（資本金39,000千円）を設立
2003年3月	コンストラクションパートナー（賃貸住宅の建築、リフォームを受注するパートナー）及びJ'sパートナー（SSL適用物件の仲介業務、賃貸管理業務を行うパートナー）制度発足 収益分配型一括借上システム「スーパーサブリース」を用いた一括借上事業を開始（SSL70（基準賃料の70%を保証）、SSL75（基準賃料の75%を保証）、SSL80（基準賃料の80%を保証）をリリース）
2003年7月	本社を福岡市博多区から東京都中央区日本橋に移転 福岡市博多区に西日本支社（現九州支社）を開設
2005年1月	大阪市中央区に大阪支店（現関西支社）を開設
2005年11月	本社を東京都中央区八丁堀に移転
2006年1月	リフォームパートナー（賃貸住宅のリフォームのみを受注するパートナー）制度発足
2006年7月	賃貸住宅向けブロードバンドサービス「JPMCヒカリ」のサービス提供を開始
2006年10月	名古屋市中区に名古屋支店（現中部支社）を開設
2008年1月	札幌市東区に札幌営業所（現北海道支社）を開設
2008年11月	シルバーパートナー（高齢者住宅の建築を受注するパートナー）制度発足
2009年1月	広島市南区に広島支店を開設
2009年4月	仙台市宮城野区に仙台支店を開設
2011年10月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2012年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
2013年8月	本社を東京都千代田区丸の内に移転
2014年9月	東京証券取引所市場第一部に上場
2014年10月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCアセットマネジメント設立
2015年1月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCファイナンス設立
2015年12月	大阪瑠璃株式会社を株式取得により完全子会社化
2018年4月	みらい少額短期保険株式会社を株式取得により完全子会社化
2020年8月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCワークス設立
2021年4月	東京都千代田区に100%出資の子会社、株式会社JPMCエージェンシー設立
2021年7月	株式会社シンエイ（現株式会社JPMCシンエイ）及び株式会社シンエイエステートを株式取得により完全子会社化
2021年9月	株式会社JPMCシンエイを存続会社として、株式会社JPMCシンエイと株式会社シンエイエステートが合併
2021年12月	仙台支店及び広島支店を本社及び関西支社に機能統合し閉鎖
2022年1月	株式会社JPMCワークスが株式会社JPMCワークス&サプライに社名変更
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所のプライム市場に移行
2022年6月	日本管理センター株式会社から株式会社JPMCに社名変更
2022年7月	パートナー事業者の事業承継の支援を企図し「事業承継支援室」を開設
2022年12月	問合せ対応の一元化並びにオーナーや入居者への各種サービスの案内等による商談機会の創出を目的として「コンタクトセンター」を開設
2024年10月	当社を存続会社として、大阪瑠璃株式会社を吸収合併
2024年12月	株式会社リークスプロパティを株式取得により完全子会社化

3【事業の内容】

当社グループは、賃貸住宅オーナー（以下「オーナー」という。）から賃貸物件（マンション・アパート等の賃貸住宅）を1棟まるごとお預かりすることで、そのオーナーの賃貸経営の代行を行うビジネスを全国展開しております。すなわちオーナーから物件を一括して借上げ、これを一般入居者に転貸する、一括借上事業（注1）を主軸とし、それに伴い賃貸住宅運営に係る付加価値向上を企図した付帯事業を合わせて全国展開しております。

また、当社グループの事業は、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、セグメント別の記載を省略しております。

(1) 当社の主要な事業内容

当社は、主な事業としてオーナーから賃貸物件（マンション・アパート等の賃貸住宅）を一括して借上げ、これを一般入居者に転貸する一括借上事業を中心に、プロパティマネジメント事業を全国展開しております。

大手賃貸住宅メーカー系の事業者による、建築事業に付随して一括借上事業を行うビジネスモデルとは対極に位置しており、当社は一括借上事業を中心にオーナーに代わって賃貸経営を代行して行っております。建築工事、リフォーム工事、賃貸物件の管理・仲介及び高齢者住宅の運営は、提携している全国のパートナー企業（賃貸管理会社、建築会社、リフォーム会社及び介護事業者）が担当しております（注2）。

当社は一括借上事業適用物件の仲介業務及び賃貸管理業務については基本的にパートナー企業（注3）へ委託しております。また、新築ニーズのあるオーナーに対しては、建築系パートナー（注3）が物件オーナーと工事請負契約を直接締結し、一括借上事業適用物件の建築工事やリニューアル・リフォーム・リノベーション工事を行っております。

地場の賃貸管理会社、建築会社、リフォーム会社及び介護事業者が、一括借上事業を利用して案件を受注する場合は、それぞれパートナー契約を締結する必要があり、その権利を利用する対価として当社が加入金及び月会費を受け取っております。

その他、滞納保証事業、保険事業、ブロードバンド事業（JPMCヒカリ）及び建築部材等の販売事業、また都市圏においてはリニューアル・リフォーム・リノベーション工事の請負を行っております。

（注）1．一括借上事業における主要な契約形態である、スーパーサブリース（以下「SSL」という。）は、約定賃料固定型サブリースと異なり、独自に開発した収益分配型のサブリースであります。このSSLにおきましては、まず、独自のシステムで査定・算定した基準家賃等総額（基準賃料）に約定率を乗じた最低約定賃料（以下「約定賃料」という。）を確定します。そして、入居者から支払われる家賃等総額（集金賃料）が約定賃料を上回った場合には、約定賃料を上回った金額に分配比率を乗じた金額（分配賃料）をオーナーに分配いたします。

またSSLのほか、多様化する顧客ニーズに対しフレキシブルに個別対応が可能であるサブリース（当社では「ハイパーサブリース」、「イージーオーダーサブリース」と呼んでおります。）も扱っております。

2．パートナー企業に委託することなく、当社グループが直接賃貸物件を管理する形態も併用しております。

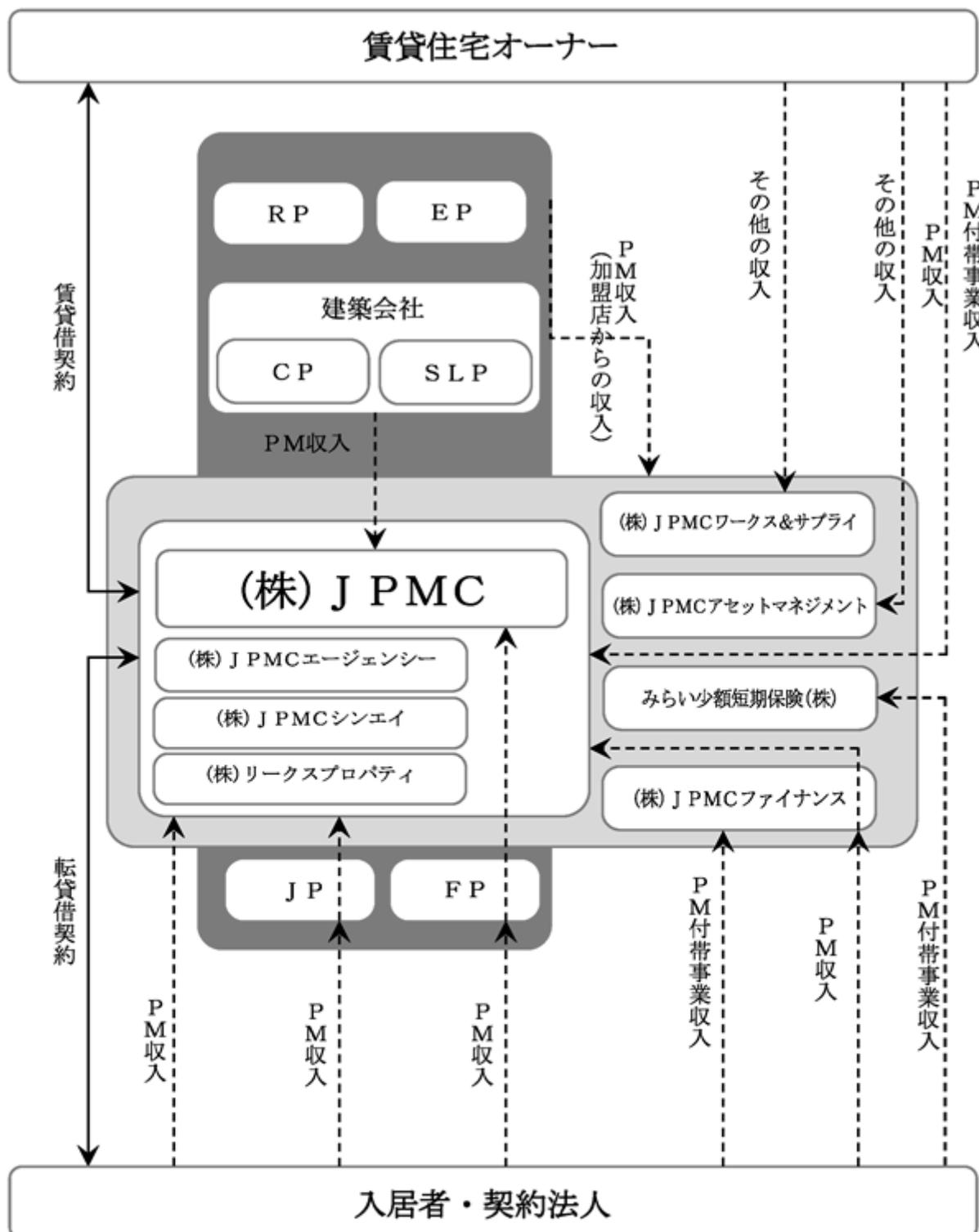
3. パートナー企業の種別、略称及び役割

(2024年12月31日現在)

分類	種別	役割
建築系パートナー	提携建築会社 CP (コンストラクションパートナー)	オーナーから、当社の一括借上事業を利用する賃貸住宅の建築を受注することにより、当社の一括借上物件を獲得する役割を担っております。
	提携リフォーム会社 RP (リフォームパートナー)	オーナーから、当社の一括借上事業を利用する賃貸住宅のリフォームを受注することにより、当社の一括借上物件を獲得し、良質化する役割を担っております。
	提携高齢者住宅建築会社 SLP (シルバーパートナー)	オーナーから「高齢者住宅一括借上システム(ふるさぼシステム)」を利用して建築を受注することにより、当社の一括借上物件を獲得する役割を担っております。
不動産系パートナー	提携賃貸管理会社 JP (J'sパートナー)	当社から仲介業務、賃貸管理業務を委託しております。また、当社が物件の査定を行うにあたり、近隣の家賃相場に関するデータ収集や現地調査などの役割を担っております。
	提携売買仲介会社 EP (イーベストパートナー)	オーナーから依頼を受け、当社グループと協力して収益物件の売買を媒介する役割を担っております。
介護系パートナー	提携介護会社 FP (ふるさぼパートナー)	オーナーから「高齢者住宅」を転借し、運営する役割を担っております。運営予定会社も含まれます。

一括借上事業における借上げ期間は、建物の構造によって異なりますが、新築物件につきましては、10年から35年まで、既築物件につきましては10年から20年までとなっております。一括借上事業を利用するオーナーは、例えば借入金の返済期間に合わせて、自由に借上げ期間を選択することが可能となります。

(当社グループのビジネスモデル概略図)



- : JPMCグループ
- : JPMCグループ提携企業【JPMCパートナー(加盟店)】
- ←----- : 取引の流れ
- ↔ : 契約

(注) 「PM」はプロパティマネジメントの略

当社グループの収益構造は次のとおりとなっております。

(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は、入居者からの賃料、CP及びSLPから当社一括借上事業を営業ツールとして、物件建築を受託した対価として受領する初期手数料及びオーナーから受領する事務手数料、パートナー加入契約締結時にパートナーより受領する加入金及び月会費等から構成されております。

(PM付帯事業収入)

滞納保証事業、保険事業、オーナーに対するブロードバンド事業(JPMCヒカリ)から構成されております。

(その他の収入)

賃貸用不動産リフォーム事業、オーナー等へ販売する建築部材等の販売事業、ローン事業、イーベスト事業(収益不動産売買仲介業)等から構成されております。

(2) 株式会社JPMCファイナンスの主要な事業内容

株式会社JPMCファイナンスは主な事業として、貸金業及び家賃の滞納保証を行っております。

(3) みらい少額短期保険株式会社の主要な事業内容

みらい少額短期保険株式会社は主な事業として、保険業を行っております。

(4) 株式会社JPMCエージェンシーの主要な事業内容

株式会社JPMCエージェンシーは主な事業として、法人需要向け賃貸住宅の賃貸を行っております。

(5) 株式会社JPMCシンエイの主要な事業内容

株式会社JPMCシンエイは主な事業として、賃貸管理業を行っております。

(6) 株式会社JPMCワークス&サプライの主要な事業内容

株式会社JPMCワークス&サプライは主な事業として、賃貸用不動産リフォームの工事請負を行っております。

(7) 株式会社JPMCアセットマネジメントの主要な事業内容

株式会社JPMCアセットマネジメントは主な事業として、収益不動産を中心とした売買の斡旋、仲介を行っております。

(8) 株式会社リークスプロパティの主要な事業内容

株式会社リークスプロパティは主な事業として、賃貸管理業及び賃貸の仲介を行っております。

(注) 2024年10月1日付で、大阪瑠珈株式会社は当社との吸収合併により解散いたしました。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社JPMCファイナンス	東京都千代田区	35,000	家賃債務保証及び賃貸経営に関わるファイナンス事業	100.0	当社運用物件の滞納保証を行っております。
みらい少額短期保険株式会社 (注)1	東京都千代田区	299,600	保険業	100.0	当社運用物件の入居者に対する保険の販売を行っております。
株式会社JPMCEージェンシー (注)1	東京都千代田区	100,000	不動産賃貸業	100.0	法人需要向け賃貸住宅の賃貸業務を行っております。
株式会社JPMCシンエイ (注)1	東京都立川市	100,000	賃貸管理業	100.0	首都圏における賃貸物件の管理業務を行っております。
株式会社JPMCワークス&サプライ (注)1	東京都千代田区	100,000	リフォーム業	100.0	首都圏を中心に当社運用物件のリフォームの請負を行っております。
株式会社JPMCアセットマネジメント	東京都千代田区	20,000	収益不動産売買仲介	100.0	当社運用物件の売買仲介を行っております。
株式会社リークスプロパティ	三重県四日市市	3,000	賃貸管理・仲介業	100.0	賃貸物件の管理業務を行っております。
(その他の関係会社)					
株式会社ムトウエンタープライズ2	神奈川県横浜市	1,000	持株会社	(24.4)	役員1名が兼任しております。

(注)1. 特定子会社に該当しております。

2. 当社は、2024年10月1日付で大阪瑠珈株式会社を吸収合併しました。

3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年12月31日現在

事業部門の名称	従業員数（名）
プロパティマネジメント事業及びその付随業務	406 [39]

- (注) 1. 従業員数は、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員数であります。
2. 従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の最近1年間の平均雇用人員（1日8時間換算）であります。
3. 当社グループの事業は単一セグメントであるため、セグメント毎の記載はしていません。

(2) 提出会社の状況

2024年12月31日現在

従業員数（名）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
280 [8]	32.0	4.1	5,231

- (注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員数であります。
2. 従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の最近1年間の平均雇用人員（1日8時間換算）であります。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 当社の事業は単一セグメントであるため、セグメント毎の記載はしていません。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金差異 提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合（%） （注）1	男性労働者の育児休業取得率（%） （注）2	労働者の男女の賃金の差異（%） （注）1		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
2.5	-	64.0	63.8	94.7

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（2015年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（1991年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（1991年労働省令第25号）第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（2015年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（1991年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

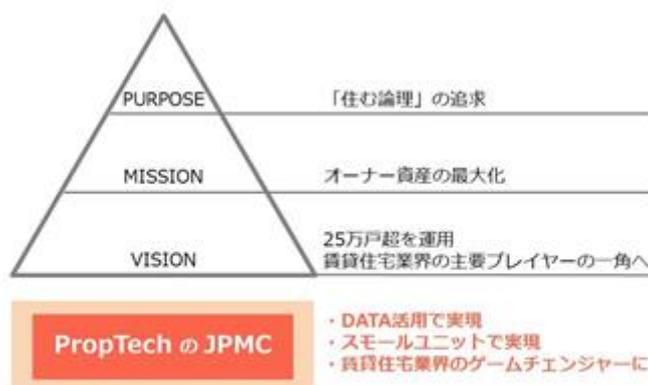
第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

本文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは、社会の課題と向き合い持続可能な賃貸経営を追求することを「住む論理」と定義し、「住む論理の追求」をパーパスとして掲げ、主要な事業である賃貸経営代行業業を行っております。今後も「オーナーの資産価値の最大化」を実現すべく、新たなサービス、商品、事業を開発し、事業規模の拡大、さらには、企業価値の向上を目指してまいります。



(2) 中長期的な経営戦略

当社グループは、創業以来「オーナー資産の最大化」を経営におけるミッションとして位置づけ、その実現へ向け一括借上事業を中心に、事業活動に取り組んでまいりました。その結果、オーナーから運用を委託されている運用戸数は当連結会計年度末時点において108,953戸と、賃貸住宅業界において一定のポジションを確立できたものと考えています。

そして、今後の持続的な企業価値向上に向けて、2030年末までに25万戸超を運用し賃貸住宅マーケットの一角に加わることをビジョンとし、その実現並びに2030年以降の更なる成長を<短期～中期> <長期> <2030年以降>の3つのフェーズに分けて考えています。



<短期～中期 (2021年～2025年)>

新型コロナウイルス感染拡大の影響は、ワクチン接種の普及やウイルス変異による重症化リスクの減少等により、社会経済活動の更なる正常化が見込まれるものの、建材・資材価格高騰などの影響を受け、景気の先行きに関しては予断を許さぬ状況となっています。

当社グループが安定的に運用戸数を増やし、持続的な成長を実現するために、リフォーム事業や法人需要の取込など賃貸経営に関するサービスを拡充することで、管理業務委託先であるパートナーや金融機関との連携強化に取り組んでまいります。また、販管費率を下げ、オーナーへ良い条件でのサブリースを提案できることは競争力強化に繋がることから、既存データベースをはじめとした基幹システムの全面刷新へ大きく舵を切りました。

短期～中期は2021年～2025年を想定しており、この期間の取組みや数値目標に関しては、中期経営計画「JPMC 2025」において公表しております。数値目標に関しては「(3)目標とする経営指標」に記載のとおりです。

<長期 (2026年～2030年)>

長期：収益構造の多様化に注力 2030年までに運用戸数25万戸

運用戸数の拡大により16万戸超の巨大な経済圏の確立による収益構造の多様化を目指してまいります。具体的には下記のような取組みを目指していきたく考えています。

・入居者向けサービスをサブスクリプション型のビジネスモデルにより提供

16万戸超の巨大な家賃収納プラットフォームを活かし付帯商品をワンピングで提供可能となる強みを活かし、様々な付帯サービスをサブスクリプションで提供することを考えております。付帯サービスとは入居者に対して快適な住生活サービスの提供、例えばコンシェルジュサービスを入口とし、家事代行サービス、配送サービスといったサービス提供が考えられます。

・賃貸住宅オーナーや業界へワンストップサービスを展開

賃貸住宅オーナー、入居者、業界など巨大な経済圏を形成しており、さまざまなサービスの展開が考えられます。賃貸住宅オーナーに対しては賃貸住宅経営からのより一層の手離れを実現するサービス、例えば税務相談や法律相談、会計アウトソーシングといったサービスなどが考えられます。また、業界に対しては労働力不足の解消やその補完サービス、例えば契約書自動出力やコールセンターサービスなどの展開が考えられます。

また、2030年までに運用戸数25万戸を実現し、賃貸住宅業界の主要プレイヤーの一角に加わることを当社のビジョンとしております。

<2030年以降>

次なる成長時期と位置づけ、25万戸超の巨大な家賃収納プラットフォームやPropTech()によるビッグデータを活用した新たな事業領域への展開を目指していきたく考えています。

PropTech:Property Management Technologyの略。当社グループではAIとICTの融合により賃貸住宅業界の課題を解決する技術と定義しています。

(3) 目標とする経営指標

当社グループでは運用戸数の増加による事業基盤の拡大、資本効率を重視しています。そのため「運用戸数」「新規申込戸数」「売上高」「ROE」「配当性向」の5つの指標を重要な経営指標としています。

「運用戸数」：事業規模を示す指標。2025年までに16万戸、2030年までに25万戸を目標としています。

「新規申込戸数」：新たに運用を受託した戸数。運用戸数拡大へ向けての成長見通しを示す指標。

運用戸数の目標の達成に向け、2025年までの5カ年累計110,000戸、2030年までの5カ年累計154,000戸を目標としています。

「売上高」：運用戸数拡大による安定収入の拡大を目指しております。2025年に770億円、2030年に1,110億円を目標としています。

「ROE」：20%以上を目標水準としています。持続的に資本コストを上回ることが重要であると考えています。

「配当性向」：40%以上を目標水準としています。

	2024年 (実績)	2025年 (予想)	2025年 (目標)	2030年 (参考)
運用戸数(戸)	108,953	109,543	160,000	250,000
新規申込戸数(戸)	7,115	10,359	5カ年累計 110,000	5カ年累計 154,000
売上高	589億円	600億円	770億円	1,110億円
ROE	20.4%	20%以上	目標水準 20%以上	目標水準 20%以上
配当性向	53.3%	40%以上	目標水準 40%以上	目標水準 40%以上

(4) 経営環境

賃貸住宅業界においては、新設住宅着工戸数(貸家)が2年連続で減少となりました()。賃貸マンションの供給過多に起因する空室率の高さが社会問題化する中で、これまでマーケットの成長を牽引してきた賃貸住宅メーカーによる建築に依拠したビジネスモデルの成長ポテンシャルは限定的であり、今後は既存の物件の収益性をいかに高めていくかという点が社会的なテーマになると考えております。

また、労働人口の減少という社会問題が顕在化する中、新型コロナウイルス感染症拡大が収束した後は外国人労働者の受入れが加速していくことが予想されます。今後増加する外国人労働者へ住まいを提供することは、当社グループの収益性を高めるだけでなく、社会問題の解決へも寄与するものと考えており、当社グループはこのような社会情勢の変化を的確に捉え、新たな社会的価値を創出することで持続的な成長を実現していきたいと考えております。

国土交通省が発表した建築着工統計調査報告によると、2024年の新設住宅着工戸数(貸家)は342,044戸と2年連続の減少となっている。

(5) 優先的に対応すべき事業上及び財務上の課題

中期経営計画「JPMC2025」の5年目となる2025年12月期は、不安定な国際情勢を背景とした資源価格や原材料価格の高騰、円安基調の継続、物価上昇による個人消費の停滞など、景気の先行きについては依然として予断を許さない状況となっております。

このような事業環境下において、当社グループは以下の事項を重要課題として捉え、その対応に引き続き取り組んでまいります。

持続的な成長のための事業基盤の強化

持続的な成長を継続していくためには、運用物件数の増加と幅広い借上ニーズへの対応により、ストックビジネスを極めていくことが最優先課題であります。これに対応するため、当社は2024年1月1日付で全社的な組織改編を行い、営業・マーケティング機能と、プロパティマネジメント機能にそれぞれ特化したグループ全体での社内カンパニー制を構築いたしました。これにより、従来分散していた戦力やノウハウを集中化し、シナジーを創出することにより、より機動的な営業スタイルに変革するとともに、きめの細かいプロパティマネジメントを展開することにより、物件オーナー様はもとより、入居者様そしてパートナー企業様の満足度を高め、各ステークホルダーに対してより多くの利益をもたらすことができるよう努めてまいります。

効率性の追求

当社は、業界の中でも一定の収益性の高さを実現できていると考えておりますが、さらに持続的な成長を遂げていくためには、効率性をさらに追求し、利益体質を強化していく必要があります。

その実現のため、全社的な業務改革・効率化を目指して、本年度中の基幹システムの開発、稼働に向けて鋭意取り組んでまいります。また、グループ全体での社内カンパニー制の導入により、主力事業である賃貸経営代行業と、リフォーム、滞納保証、保険事業などの関連事業とのシナジーを最大化し、JPMCグループとして賃貸経営に関連するサービスをワンストップで提供することで、競争力のさらなる向上を目指してまいります。

ESG経営の推進

当社は、ESGのマテリアリティを特定し、それぞれを実現することで達成させるSDGsや気候変動への対応目標を設定し、その達成に向けて取り組みを進めております。その結果、2025年2月に国際環境非営利団体であるCDPにより、CDP2024においてB評価を受けております。今後も、既存物件をリフォーム・リニューアル・リノベーションした上で当社が借上げを行う「スーパーリユース」の積極的な事業展開を行ってまいります。

また、過半数の社外取締役で構成される取締役会や、任意に設置している指名・報酬委員会の実効性をさらに高めるなど、コーポレートガバナンスの強化を実現するとともに、女性や外国人を含めた多様な人材のマネージャー職への積極的登用など、ダイバーシティ経営を推進し、企業価値向上に繋がるよう取り組みを進めてまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは、次のとおりであります。

以下の文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出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。

(1) サステナビリティ経営について

当社グループのパーパスである「住む論理の追求」とは、社会課題と向き合い、持続可能な賃貸経営を追求することを意味しております。スクラップ&ビルドを繰り返すのではなく、オーナーの所有する既存の物件をリユースすることがサステナビリティの実現に寄与するものと考えております。また、その前提として気候変動が引き起こす自然災害を最小限の被害にとどまらせることもサステナビリティの実現に向けて重要となってきます。

当社グループは、2020年12月に「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」の最終報告書（TCFD提言）に賛同しました。また、2022年10月、代表取締役社長執行役員を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、優先して取り組む重要課題（以下「マテリアリティ」という。）を特定しております。

当社グループのマテリアリティ

マテリアリティ	概要	主要な取組み	関連するSDGs
リユースエコノミーの推進	持続可能な賃貸経営を実現することでリユースエコノミーを推進する	既存物件の借上げにより、不要な新築抑制。それによって、サステナビリティ実現、CO2排出の抑制に貢献 リニューアル、リフォーム、リノベーションにより入居者ニーズに合った住居を提供	
人口動態	中高年齢層の人口・世帯増による、賃貸住宅におけるニーズの変化に合わせた住居の提供を行う	高齢者向け住宅のサブリースの事業を強化し、高齢化社会へ対応 ミドルエイジの単身世帯向けニーズに適した住環境の提供 外国人労働者への住まい提供、家具家電のレンタルサービスなど AIを活用した借上賃料の査定などにより、人口動態や地価を適時に把握し反映させる体制を整備し対応	
気候変動	リユースエコノミーの推進により脱炭素社会を目指すことに寄与する	既存物件の再生や、その後の持続可能な運用を行う「スーパーリユース」の促進 TCFDに対応した情報開示 保険事業では再保険を活用したリスクの分散や異常危険準備金の積み立てなど大規模損害に対し保険金の支払に備えた運用	
地方創生	地方における課題を住環境の整備により解決を目指す	適正賃料でありながら、クリーンかつ快適な住居を提供することでテナントリテンションを高める 社会課題である労働人口の減少に対して、外国人就労者へ快適な住環境を提供	
多様な人材の活躍	労働人口の減少によって引き起こされる社会課題を多様な個性をもった人材がその能力を発揮できる環境を提供し続けることで持続的な成長を目指す	女性人材が活躍できる体制の整備 人事制度の充実 各種資格取得支援、資格手当	
安心・安全・快適な住宅の提供	既存の躯体を活かしながら、安心・安全・快適な住宅を提供する	借上げ時及び、定期的な建物診断を無償で実施 欠陥が見つかった場合は、オーナーに共有した上で必要に合わせた修復工事（防水工事、外壁工事、雨漏り工事等）の実施	
ガバナンス	取締役会の実効性の向上や、株主や機関投資家との積極的な対話の頻度を上げ、企業価値の向上を図ることで、すべてのステークホルダーの利益を循環的に拡大する	ガバナンス体制の強化	

ガバナンス

当社グループではサステナビリティ経営を推進するにあたり、グループCEOである代表取締役社長執行役員が委員長として中心となり「サステナビリティ委員会」において環境課題について協議し対応方針を明確にしたうえで、全社グループへ共有を図っております。協議された内容等については適宜取締役会にて報告を行っております。

戦略

当社グループでは、気候変動が事業に与える影響について、TCFD提言に基づいてシナリオ分析を実施し、リスクと機会の抽出と評価、必要な対応の検討を行っています。シナリオ分析では、IPCC、IEA（ ）等の各種レポートを参照し、温暖化対策が推進された世界（1.5 シナリオ）と温暖化が進行する世界（4.0 シナリオ）の複数のシナリオを想定し、2030年時点で事業に与える影響を検証しました。その結果、当社グループの事業において気候変動に伴う重大なリスクは確認されませんでした。当社グループでは、気候変動をはじめとしたサステナビリティに関する事象が当社グループの事業に与える影響についてガバナンス、リスク管理の取組みを通して把握、管理していくとともに、機会の獲得に取り組んでまいります。

IPCC：気候変動に関する政府間パネル/Intergovernmental Panel on Climate Change

IEA：国際エネルギー機関/International Energy Agency

気候変動リスク・機会の特定と発現時期

気候関連 リスク・機会の種類		JPMCグループの 気候関連リスク・機会の概要	評価		潜在的な影響	
			シナリオ	重要度		
リスク	移行 リスク	政策/ 法的リスク	気候変動規制導入	1.5	小	気候変動規則への対応による事業コスト増加
			カーボンプライシング導入	1.5	小	カーボンプライシング、炭素税等の導入によるコスト増加
		技術/ 市場リスク	再生可能エネルギー活用推進	1.5	小	再生可能エネルギーや脱炭素エネルギー等への対応による機器・設備の導入コスト増加
			投資家からの評判低下	1.5	小	投資家からの環境情報開示要求への対応不備によるレピュテーションの低下
	評判リスク	営業活動、採用活動への悪影響	1.5	小	ステークホルダーからのレピュテーション低下による新規獲得件数の低下や、新規採用および従業員エンゲージメントへの悪影響	
		物理的 リスク	台風や洪水などの異常気象の発生	4.0	小	気候変動に起因する自然災害による収益減少
4.0	小			自然災害による被害に対する支払保険料の増加		
機会	製品/サービス /市場	新築物件の建築抑制	1.5	小	スクラップ&ビルドへの批判と既存物件の再生需要の高まりによる事業拡大	
		リユースの推進	1.5	小	既存物件の再生需要の高まりによる、当社スーパーリユースのニーズ増加	
		環境負荷の軽減	1.5	小	環境負荷の軽減につながるリフォーム、リノベーション需要の増加と賃貸物件としての魅力向上	

リスク管理

当社グループでは、中期経営計画を実現する上で、的確なリスクの把握と迅速な対応が重要であると認識しております。

サステナビリティ関連のリスク管理のため、サステナビリティ委員会において、当社グループのマテリアリティに基づくサステナビリティ関連のリスクと機会の選定と評価を行っています。リスクと機会の評価にあたっては、IEA、IPCC等の各種シナリオを参照し、必要に応じて関連する事業部門にヒヤリングを行った上で、発生可能性と重要度、対応策の有無などで評価し、重要度を決定しています。サステナビリティに関連するリスクと機会のうち、重要度が高いものは、サステナビリティ委員会から取締役会に報告をしています。サステナビリティ関連の重要なリスクは、取締役会において、当社グループのその他のリスクと統合的な管理を行っています。

サステナビリティ委員会では、リスクを緩和するための対応策を検討し、設定した指標と目標によって対応策の進捗を管理しています。

指標及び目標

2022年度を基準年としグループ全体で2030年度に50%削減、2050年度にカーボンゼロを目指します。

	2023年度実績	2024年度実績	2030年度目標	2050年度目標
	排出量 (tCO2)	排出量 (tCO2)	2022年度比	
Scope1	128.21	134.72	50% ()	ゼロ
Scope2	197.99	188.27		
Scope3	8,723.09	10,546.31	-	-

(注) 2024年よりCO2排出量の算定方法の変更を行いました。過年度分も遡及適用し、2023年度は変更後のCO2排出量となっております。

Scope1・2合わせた排出量の削減

(2) 人的資本に対する取組み

ガバナンス

物件オーナーやパートナー企業、株主様などのステークホルダーに対して、絶え間なく価値創造を続けて行くうえで、当社にとって最も重要な経営資源である人的資本を有効に活用し、かつ人材が長く安心して活躍できるような会社としていくことは、非常に重要な経営課題となります。当社は業務執行の審議・決定機関である執行役員会と、CxOをコアメンバーとして定期的開催するプレジデント会議において、この課題を共有するとともに、施策の検討と決定を行っております。また、施策の推進にあたっては、人事機能を統括する部門だけでなく、事業部門やグループ会社も一体となって取り組むことにより、着実に実行して成果を生み出す体制作りを図っております。

戦略

当社グループは「持続可能な賃貸経営を。」をスローガンとして、企業のパーパス(目的)である「住む論理の追求」、ミッションである「オーナー資産の最大化」を実現するべく経営努力を続けておりますが、その原動力は人材であることはいうまでもありません。また、当社が目指す「エクセレントカンパニーの創造」においては、単に業績面での高いパフォーマンスだけでなく、従業員が安心して長く働き続けられるような制度や環境を整えていくことも大切な要素としてとらえています。人的資源が最大限のパフォーマンスを発揮していくためには、女性活用、外国人採用、キャリア採用といった狭義のダイバーシティに留まらず、多様な発想、能力をもった人材が集い、自社とステークホルダーの共生にむけて、活発な議論を交わす企業風土が必要不可欠となります。また、お互いを尊重し助け合うことで、生き活きと働ける組織を育むことが重要です。

こうした考えをもとに、人材の育成及び社内環境整備に関する方針として、当社ではダイバーシティの推進、健康経営の推進、エンゲージメントの向上、マインドとスキルの向上をキーワードとして掲げ、人事戦略を遂行しています。

ダイバーシティについては、労働人口の減少が続くと見込まれるなか、女性の活躍は企業の存続にとって不可欠であるという認識のもと、採用場面においても女性の採用を積極的に進めております。育児休業を挟んだ子育て世代の女性社員も多く活躍して頂けるよう、施策としては、フレックスタイムの導入や残業減少を狙いとしたIT環境の整備に取り組んでおりますが、2025年4月及び10月に予定されている育児・介護休業法の改正に対応し、努力義務とされている事項についても積極的に制度に採り入れ、10月改正分についても4月から先行して社内規程に反映し、施行していく予定です。一方、当社における女性管理職比率は、提出会社単体ベースで2.5%、連結ベースでも4.8%と、いまだ低い水準にとどまっておりますが、女性社員が多く働く営業事務の職場において、2024年度から導入したセクレタリースーパーバイザー制度は、日常の指導・教育の場面において実効性を発揮しながら、女性管理職候補の育成にもつながりつつあり、将来的な女性管理職比率の向上に繋がっていくものと考えております。加えて、当社グループは国内市場のみの事業展開でありながら、外国籍の社員も在籍しており、多様性に富んだ人材ポートフォリオを実現しています。

健康経営に関しては、一定年齢以上の従業員に対しては、法の要請を超えた検診項目を提供する人間ドックの受診を可能にしているほか、契約カウンセラーにより定期的な(毎月2回)カウンセリング機会の提供を行っており、心身の健康の維持・向上に向けた体制を整えております。加えて、広域営業体制をとっている当社にとって不可欠な自動車の運転については、安全性を確保するため、新入社員教育の中に運転講習を組み込むなどして、労働災害の防止にも配慮しております。こうした取組みを通じて、2025年3月、経済産業省による健康経営優良法人認定制度にて、「健康経営優良法人2025」に4年連続で認定されております。

エンゲージメント向上の面については、2023年度より全社員に対して半年ごとにエンゲージメントサーベイを実施し、経営・事業・職場・上司という多角的な側面から現状のエンゲージメントスコアの把握を行うとともに、各側面に対する従業員の期待度と満足度のギャップ分析を綿密に行い、離職率減少に向けた経営課題の抽出と、対策案の検討を継続的に行っております。加えて、当社グループでは「全社員の経営参加」を経営の三大基本方針のひとつとして掲げ、全員を対象として年俸の一部を株式報酬として支給することや、従業員持株会参加者に対しては、世間水準を大きく上回る50%の奨励金の拠出を行っており、自社の業績の向上に対する貢献と、従業員自身の資産価値との連動性を強調し、経営への参加意識の向上と、やり甲斐・働き甲斐の向上に繋げています。さらに、新入社員のエンゲージメント維持に向けて、2024年度より新たにメンター制度を導入し、研修を受けた入社2年目社員がメンターとして月2~4回の頻度で新入社員と面談し、迷いや悩みを吸い上げ、アドバイスによりメンタル面のサポートを行う仕組みを構築しました。また、キャリア採用入社者についても、入社2ヶ月目以降の人事部門による定期的な面談により、フォローの強化を図る取組みを行っております。このような多角的な取組みを通じて、エンゲージメントの向上に繋げていく所存です。

マインドとスキルの向上に関しては、新入社員研修、入社2年目研修、年4回の中途採用者研修を、人事部門とアカデミー事業室とでカリキュラムを分担し、さらに外部研修機関も活用するなどして推進しております。2024年度においては、管理職向けの教育に注力し、マインド研修に加えて、コンプライアンス研修やハラスメント防止研修もカリキュラムに組み込み、管理職として備えるべき知識・素養の教育に務めてきました。また、2024年度は、

当社の新商品・新サービスのリリースが相次いだことから、それらに関する専門知識の習得や、営業手法の徹底を狙いとする研修会を定期的に開催しております。加えて、当社として必要な資格の取得プロセスを通じて専門知識を知得してもらうことを狙いとして、各種の資格取得の補助や、祝い金、資格手当の充実に努めております。その結果、当社グループにおける主な資格の保有者は、宅地建物取引士105名、賃貸不動産経営管理士111名となっております。

リスク管理

職場の安全衛生及び従業員の健康に関しては、人事部門による状況把握と個別対応、安全衛生委員会における課題の共有化に加え、定例の執行役員会において、私傷病による休職者、長時間労働者等のデータを月例で報告しており、過重労働の防止や健康維持施策が有効に機能しているかについて経営として把握を行っております。

指標及び目標

当社グループは、人的資本経営の強化に向けて、以下の目標（連結ベース）を掲げ取り組んでまいります。

指 標	実績（2023年度）	実績（2024年度）	目 標	
女性役員比率 （執行役員含む）	15.4%	15.4%	2030年度	30%
女性管理職比率	2.1%	4.8%	2030年度	30%
ストレスチェック受診率	90.0%	90.9%	2025年度	95% 以上
労働災害件数	0 件	1 件	2025年度	0 件
エンゲージメントスコア	50.2	52.5	2030年度	62 以上
宅地建物取引士有資格者	95名	105名	2025年度	110名 以上
賃貸不動産経営管理士 有資格者	101名	111名	2025年度	130名 以上

（注）エンゲージメントスコアは、株式会社リンクアンドモチベーション「エンゲージメントサーベイ」において調査を実施した、同社の算定基準による当社の評価及び偏差値になります。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度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。

(1) マテリアリティ

マテリアリティ 項目	関連する機会とリスク (○機会 リスク)	主要な取り組み
人口動態	○ 人口の減少や少子高齢化の進行などの人口動態の変化による空室リスク ○ 労働人口の減少 都市人口流入・地方過疎化	・高齢者向け住宅のサブリースの事業を強化し、高齢化社会へ対応 ・ミドルエイジのニーズに適した住環境の提供 ・家具家電のレンタルサービスなど外国人労働者への住まい提供 ・AIを活用した借上賃料の査定などにより、人口動態や地価を適時に把握し反映させる体制を整備し対応
競合	異業種などからの新規参入	・競合他社との差別化、サービスの向上
経済状況	○ 金融機関の融資姿勢の変化 金利変動等による収益性見通し悪化に伴うオーナーの投資意欲の低下	・金融機関との提携強化 ・オーナーの保有物件における利回りの向上、それを実現するためのリーシング力の強化
気候変動	○ 既存物件の再生需要の高まりによる、当社スーパーリユースのニーズの増加 気候変動規制への対応による事業コストの増加 環境課題に対する対応の遅れによるレピュテーションの低下 気候変動に起因する自然災害による収益の減少	・既存物件の再生からその後の持続可能な運用を行うスーパーリユースの促進 ・TCFDに対応した情報開示 ・保険事業では再保険を活用したリスクの分散や異常危険準備金の積み立てなど大規模損害に対し保険金の支払に備えた運用
税制改正	○ 不動産に関連する税制改正によるオーナーの投資意欲の変化	・税制改正に関する情報を適時に把握 ・税制改正に対応した商品開発が可能な体制整備
法的規制	法令等の違反や不正等による許認可の取消や行政処分による社会的信用度の低下 法令等の改廃及び新設等による事業範囲の制限や費用負担の増加	・役員・従業員への定期的なコンプライアンス研修 ・法的規制の改廃及び新設等の情報を適時に把握し対応可能な体制整備
パンデミック	本部機能や営業活動の停止 ○ 人の移動の制限に起因する空室リスク	・BCPの整備・訓練・運用 ・物件ごとに人の移動の制限などの特殊な環境変化を勘案し、借上賃料の査定に反映
多様な人材の活躍	○ 従業員の採用・育成による会社の成長 人材確保競争の激化によるコスト増加	・女性人材が活躍できる体制の整備 ・人事制度の充実 ・各種資格取得支援、資格手当
運用物件の受託 営業手法の多様化	○ パートナーの営業方針の変更などによる一括借上への取組姿勢の変化 パートナー企業の営業力及び競争力の低下	・パートナー企業に対するサポート並びに研修 ・金融機関との連携強化により金融機関からの紹介による営業チャネルを強化
適切な賃料査定	○ オーナーの満足度向上 想定どおり入居が進まないことによる収益性悪化	・競合物件に勝る募集条件の設定 ・運用開始後の定期的なモニタリング及び施策立案実行
システムトラブル	災害や事故などによる通信ネットワークの遮断など	・BCPの整備・訓練・運用 ・データをクラウド上に保存
情報管理	個人情報の漏洩等の重大なトラブルによる社会的信用の低下	・社内情報管理システムのセキュリティ強化 ・情報管理に関する規程の整備と運用
品質管理	建築基準法に適合しない物件の運用	・賃料査定時に建築基準法に適合している物件であることを確認の上、不適合であると判断した場合、運用を行わない

マテリアリティ 項目	対応するSDGsのゴール	中計で掲げる戦略への影響	影響の 大きさ	発現の蓋 然性、時期	評価	前年比較
人口動態		地方過疎化が進むことによる地方都市の物件の収益化へのスピードの鈍化	中	高	極めて重要	
競合		競合の台頭による受託(新規申込)ベースの鈍化	中	中	重要	
経済状況		オーナーの投資意欲の減退による受託(新規申込)ベースの鈍化	小	中	注視	
気候変動		気候変動に起因する自然災害による収益の減少	小	中	注視	
税制改正		オーナーの投資意欲の減退による受託(新規申込)ベースの鈍化	小	中	注視	
法的規制	-	営業活動の停止や事業範囲の制限による受託(新規申込)ベースの鈍化	中	低	注視	
パンデミック		営業活動の停止による受託(新規申込)ベースの鈍化 人の移動の制限に起因した入居スピード低下による収益化スピードの鈍化並びにROEの低下	中	中	注視	
多様な人材の活躍		人材が活躍できないことによる計画実行力の低下	大	高	極めて重要	
運用物件の受託 営業手法の多様化		営業力の低下に伴う受託(新規申込)ベースの鈍化	中	中	重要	
適切な賃料査定		想定どおりの入居が進まないことによる収益性の低下によりROEが低下	大	中	極めて重要	
システムトラブル	-	事業活動の停滞による計画実行力の低下	中	低	注視	
情報管理	-	社会的信用度の低下に伴う営業力の低下による受託(新規申込)ベースの鈍化	中	低	注視	
品質管理		問題が顕在化することによるブランドイメージの毀損。それに伴う営業力の低下による受託(新規申込)ベースの鈍化	中	低	注視	

(2) 財務リスク

財務リスク	関連する機会とリスク (○機会 リスク)	主要な取り組み
減損	保有不動産の時価の低下	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役会で取得価額の適切性を十分に審議 ・取得後の事業状況やマクロ経済環境の定期的なモニタリング
資金調達	金融機関の融資姿勢の変化等による借入の難化 金利の上昇	<ul style="list-style-type: none"> ・健全な収益及び財務状況の維持 ・適時かつ適切な情報提供等による取引銀行との協力関係の維持
リース会計	会計方針の変更により従来オペレーティングリースとして処理していた対象資産をオンバランスすることによる自己資本比率低下、リース資産減損など	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な会計処理を行うための論点整理
信用リスク	入居者の滞納増加 パートナー企業の資金繰り悪化や倒産	<ul style="list-style-type: none"> ・情報収集、与信、債権保全 ・滞納保証事業においては二次保証の活用によりリスクを低減

財務リスク	対応するSDGsのゴール	中計で掲げる戦略への影響	影響の 大きさ	発現の蓋 然性、時期	評価	前年比較
減損	-	ROE目標の未達	小	中	注視	
資金調達	-	-	小	中	注視	
リース会計	-	-	小	低	注視	
信用リスク	-	-	小	低	注視	

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度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、108,953戸と前期末比で1,253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よる入居率上昇に加えて、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、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

a．財政状態

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ583百万円増加し18,735百万円となりました。

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ108百万円減少し9,400百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べ691百万円増加し9,334百万円となりました。

b．経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高58,987百万円（前期比2.8%増）、営業利益2,722百万円（同5.7%増）、経常利益2,727百万円（同5.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,831百万円（同0.8%増）となりました。

売上区分別の経営成績は、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、当連結会計年度におきまして、プロパティマネジメント収入は53,778百万円（前期比1.4%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2,593百万円（前期比2.0%増）となりました。

（その他の収入）

リフォーム事業が好調に推移しました。また、販売用不動産の売却を行いました。

この結果、その他の収入は2,616百万円（前期比47.0%増）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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656百万円増加し、当連結会計年度末には7,505百万円となりました。

当連結会計年度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、2,950百万円の収入（前連結会計年度は2,004百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,666百万円、棚卸資産の減少額が286百万円、減価償却費が143百万円、法人税等の支払額が694百万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(前連結会計年度は932百万円の支出)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237百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が179百万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、1,866百万円の支出(前連結会計年度は1,596百万円の支出)となりました。これは主に、配当金の支払額が942百万円、長期借入金の返済による支出が635百万円、自己株式の取得による支出が287百万円あったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

当社グループの事業は、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、売上区分別に記載しております。

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 仕入実績

当連結会計年度における仕入実績を売上原価区分別に示すと、次のとおりであります。

売上原価区分	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	
	仕入高(百万円)	前期比(%)
プロパティマネジメント収入原価	47,971	0.7
P M付帯事業収入原価	1,634	0.4
その他の原価	1,505	46.7
合計	51,110	1.6

c. 販売実績

当連結会計年度における販売実績を売上区分別に示すと、次のとおりであります。

売上区分	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	
	販売高(百万円)	前期比(%)
プロパティマネジメント収入	53,778	1.4
P M付帯事業収入	2,593	2.0
その他の収入	2,616	47.0
合計	58,987	2.9

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されており、その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 財政状態及び経営成績の分析

当連結会計年度における財政状態及び経営成績の分析につきましては、「4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりです。

b. 資本の財源及び資金の流動性

(1) キャッシュ・フロー

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については「4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー関連指標の推移は、下記のとおりであります。

	2020年 12月期	2021年 12月期	2022年 12月期	2023年 12月期	2024年 12月期
自己資本比率(%)	47.8	38.8	42.3	47.6	49.8
時価ベースの自己資本比率(%)	155.7	101.2	98.0	109.3	105.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	0.7	1.6	1.3	1.2	0.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	662.7	290.2	263.0	289.7	501.5

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

株式時価総額は期末株価終値 × 期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを使用しております。

有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(2) 資金の需要

さらなる企業価値の向上を図るための事業投資、運転資金及び債務の返済、並びに株主還元策の実施の資金需要に備え、資金調達及び流動性の確保に努めています。

(3) 資金の財源及び資金の流動性

運転資金及び債務の返済、株主還元策の実施に関しては基本的に営業活動によるキャッシュ・フローや自己資金を充当することにより対応する方針であります。また、企業価値の向上を図るための事業投資につきましては自己資金や金融機関の借入を基本としております。

なお、当連結会計年度末における有利子負債残高は1,706百万円となっており、また、現金及び現金同等物の残高は7,505百万円となっております。

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループでは2021年12月期から5年間を対象とする中期経営計画「JPMC2025」を策定し、「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。

中期経営計画「JPMC2025」では、最終年度である2025年12月期において、KPIとして「運用戸数16万戸」「新規申込戸数5ヵ年累計110,000戸」「売上高770億円」「ROE(自己資本利益率)目標水準20%以上維持」「配当性向目標水準40%維持」を目標としております。

当連結会計年度におきましては、運用戸数108,953戸、新規申込戸数7,115戸、売上高589億円、ROE(自己資本利益率)20.4%、配当性向53.3%となりました。

経営指標

	2024年12月期	2025年12月期 予想	2025年12月期 目標	2030年12月期 目標(参考)
運用戸数	108,953戸	109,543戸	160,000戸	250,000戸
新規申込戸数	7,115戸	10,359戸	5ヵ年累計 110,000戸	5ヵ年累計 154,000戸
売上高	589億円	600億円	770億円	1,110億円
ROE(自己資本利益率)	20.4%	20%以上	20%以上	20%以上
配当性向	53.3%	40%以上	40%以上	40%以上

5【経営上の重要な契約等】

当社は、収益分配型一括借上システム「スーパーサブリース」の利用を希望する賃貸管理会社、建築会社及びリフォーム会社に対して、パートナー加入契約を締結することで、当システムの利用を許諾しております。なお、契約の要旨は次のとおりであります。

J's パートナー加入契約

契約対象先	賃貸管理会社
契約期間	5年（それ以後は5年毎の自動更新）
加入会社の権利	「スーパーサブリース」名称使用並びに契約テリトリー内の「スーパーサブリース」契約物件の管理受託の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む。）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

（注） 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

JPMCコンストラクションパートナー加入契約

契約対象先	建築会社
契約期間	5年（それ以後は5年毎の自動更新）
加入会社の権利	「スーパーサブリース」名称使用並びに「スーパーサブリース」契約物件の建築・リフォーム受注の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む。）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

（注） 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

JPMCリフォームパートナー加入契約

契約対象先	リフォーム会社
契約期間	5年（それ以後は5年毎の自動更新）
加入会社の権利	「スーパーサブリース」名称使用並びに「スーパーサブリース」契約物件の賃貸住宅リフォーム受注の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む。）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

（注） 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

JPMCシルバーパートナー加入契約

契約対象先	建築会社
契約期間	5年（それ以後は5年毎の自動更新）
加入会社の権利	「ふるさぼ」名称使用並びに「ふるさぼシステム」による契約物件の建築受注の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む。）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

（注） 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

ふるさぼパートナー加入契約

契約対象先	介護会社
契約期間	5年（それ以後は5年毎の自動更新）
加入会社の権利	高齢者住宅を運営するにあたり「高齢者専用賃貸住宅一括借上システム」を利用する権利
契約期間内解約	ふるさぼシリーズの賃貸借契約期間中は、解約できないものとしております。

（注） 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

JPMCイーベストパートナー加入契約

契約対象先	不動産売買仲介会社
契約期間	5年（それ以後は5年毎の自動更新）
加入会社の権利	「イーベスト」名称使用並びに「イーベスト」契約物件の売買仲介受注の権利
契約期間内解約	契約残存期間（契約更新期間を含む。）の月会費を期間内解約違約金として支払うことにより解約できるものとしております。

（注） 当該契約に基づく加入会社の権利の対価として、加入金及び月会費を受領しております。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

当社グループの事業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、セグメント毎の記載はしていません。

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度については、総額282,269千円の設備投資を実施致しました。その主なものは賃貸用不動産の取得によるものであります。

なお、保有目的の変更により、建物250,448千円と土地216,496千円を販売用不動産466,944千円に振替えております。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2024年12月31日現在

事業所名又は 地域区分(所在地)	設備の内容	物件数	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	統括業務施設 及び営業拠点	-	32,052	-	19,509	51,562	133 〔4〕
北海道地区	賃貸用不動産	1	208,829	199,801 (977.45)	-	408,630	-
関東地区	賃貸用不動産	1	54,277	17,919 (181.81)	294	72,490	-
北陸地区	賃貸用不動産	3	194,009	24,048 (1,595.75)	-	218,058	-
中部地区	賃貸用不動産	1	179,275	183,590 (240.26)	-	362,865	-
関西地区	賃貸用不動産	1	390,780	1,131,584 (3,471.54)	-	1,522,365	-
中国地区	賃貸用不動産	1	428,589	359,874 (8,318.54)	-	788,464	-

- (注) 1. 本社オフィス(1,316.08㎡)は賃借しております。
2. 現在休止中の設備はありません。
3. 従業員数の〔 〕は、臨時雇用者数を外書しております。

(2) 国内子会社

2024年12月31日現在

会社名	事業所名 又は 地域区分	設備の内容	物件数	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
				建物	土地 (面積㎡)	合計	
株JPMCシンエイ	関東地区	賃貸用不動産	18	148,908	1,520,780 (9,494.91)	1,669,689	-

- (注) 現在休止中の設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	53,280,000
計	53,280,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2024年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年3月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	19,025,600	19,025,600	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数は100株で あります。
計	19,025,600	19,025,600	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高(千円)
2016年1月1日～ 2016年12月31日 (注)	158,400	19,025,600	35,758	465,803	35,758	365,757

(注) 新株予約権の行使によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2024年12月31日現在

区分	株式の状況 (1 単元の株式数100株)								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	9	21	82	85	16	6,543	6,756	-
所有株式数 (単元)	-	21,269	4,088	69,271	21,956	62	73,146	189,792	46,400
所有株式数の割合 (%)	-	11.21	2.15	36.50	11.57	0.03	38.54	100.00	-

(注) 1 . 自己株式1,444,096株は「個人その他」に14,440単元、「単元未満株式の状況」に96株含まれております。

2 . 「金融機関」には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有している当社株式372単元が含まれております。なお、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有している当社株式は、連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。

(6) 【大株主の状況】

2024年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を除く。) の総数に対する所有株式数の割合 (%)
株式会社ムトウエンタープライズ2	神奈川県横浜市神奈川区六角橋 6 丁目 22 - 15	4,273,800	24.31
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂 1 丁目 8 - 1	1,528,200	8.69
光通信株式会社	東京都豊島区西池袋 1 丁目 4 - 10	1,342,400	7.64
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区虎ノ門 2 丁目 6 - 1)	582,500	3.31
武藤 英明	神奈川県横浜市神奈川区	525,608	2.99
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海 1 丁目 8 - 12	483,100	2.75
J P M C 従業員持株会	東京都千代田区丸の内 3 丁目 4 - 2	337,497	1.92
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区虎ノ門 2 丁目 6 - 1)	331,700	1.89
M B C 開発株式会社	鹿児島県鹿児島市樋之口町 1 - 1	311,500	1.77
十河 浩一	千葉県八千代市	291,621	1.66
計	-	10,007,926	56.92

(注) 2024年12月26日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、株式会社ヴァレックス・パートナーズが2024年12月19日現在で以下の株式を所有している旨が記載されております。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ヴァレックス・パートナーズ	東京都中央区日本橋茅場町1丁目6-17	1,175,600	6.18

なお、当社として2024年12月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,444,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 17,535,200	175,352	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 46,400	-	-
発行済株式総数	19,025,600	-	-
総株主の議決権	-	175,352	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の普通株式には「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有している当社株式37,229株が含まれております。なお、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有している当社株式は、連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。

2. 「単元未満株式」の普通株式には、当社所有の自己株式96株が含まれております。

【自己株式等】

2024年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社JPMC	東京都千代田区丸の内三丁目4-2	1,444,000	-	1,444,000	7.59
計	-	1,444,000	-	1,444,000	7.59

(注) 1. 上記のほか、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有している当社株式37,229株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。

2. 当社は、単元未満自己株式96株を保有しております。

(8)【役員・従業員株式所有制度の内容】

取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入

当社は、2018年2月13日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）の導入を決議し、本制度に関する議案が、2018年3月29日開催の第16回定時株主総会（以下「本株主総会」といいます。）において承認されました。

イ．取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬制度の概要

本制度は、当社の監査等委員である取締役を除く取締役（以下「対象取締役」といいます。）を対象に、業績の向上及び企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的とした制度です。

対象取締役は、本制度に基づき当社から支給された金銭報酬債権の全部を現物出資財産として払込み、当社の普通株式について発行又は処分を受けることとなります。

本制度に基づき対象取締役に対して支給する金銭報酬債権の総額は年額7,500万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）といたします。各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、取締役会において決定いたします。

ロ．対象取締役に取得させる予定の株式の総数

本制度により、当社が新たに発行又は処分する普通株式の総数は、年80,000株以内（ただし、本株主総会の決議の日以降の日を効力発生日とする当社の普通株式の株式分割（当社の普通株式の無償割当てを含みます。）又は株式併合が行われた場合、当該効力発生日以降、分割比率・併合比率等に応じて、当該総数を、必要に応じて合理的な範囲で調整します。）といたします。

ハ．本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

対象取締役のうち受益者要件を満たす者

従業員に対する株式給付信託(J-ESOP)の導入

当社は、当社の株価や業績と従業員の処遇の連動性をより高め、経済的な効果を株主の皆様と共有することにより、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めるため、従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託(J-ESOP)」を導入しております。

イ．本制度の概要

本制度は、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は、従業員に対してポイントを付与し、一定の条件により受給権の取得をしたときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含めて取得し、信託財産として分別管理するものとします。

ロ．従業員等に給付する予定の株式の総数

70,000株

ハ．本制度による受益権その他権利を受けることができる者の範囲

当社株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

従業員に対する譲渡制限付株式報酬の導入

当社は、当社の従業員（以下「対象従業員」といいます。）に対する業績向上及び企業価値の継続的な向上を図るインセンティブの付与及び株主価値の共有を目的として「譲渡制限付株式報酬制度」を導入しております。

イ．本制度の概要

本制度は、予め当社が定めた譲渡制限付株式給付規程に基づき、対象従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

本制度による当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と対象従業員との間で譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとします。

ロ．譲渡制限の解除条件

対象従業員が払込期日から定年に達するまでの間（以下「本譲渡制限期間」といいます。）、継続して当社又は当社の子会社の従業員の地位にあることを条件として、本譲渡制限期間が満了した時点で、本割当株式の全部につき譲渡制限を解除します。

従業員が、当社又は当社の子会社の従業員の地位から正当な事由（対象従業員の自己都合によるものは除き、死亡による退職を含む。）により退職した場合には、対象従業員の退職の直後の時点をもって、譲渡制限を解除します。

- 八．本制度による受益権その他権利を受けることができる者の範囲
当社譲渡制限付株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び第13号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

会社法第459条第1項の規定にもとづく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2024年11月11日)での決議状況 (取得期間 2024年11月12日)	250,000	287,500
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	250,000	287,500
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	0.0	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	0.0	0.0

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2025年2月17日)での決議状況 (取得期間 2025年2月18日)	900,000	1,006,200
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	900,000	1,006,200
提出日現在の未行使割合(%)	0.0	0.0

(注) 当期間における取得自己株式には、2025年3月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した株式は含まれておりません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第13号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	11,510	-
当期間における取得自己株式	2,316	-

(注) 1. 譲渡制限付株式の無償取得によるものです。

2. 当期間における取得自己株式には、2025年3月1日から有価証券報告書提出日までの譲渡制限付株式報酬制度による無償取得株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式報酬制度による処分)	64,153	78,860	-	-
保有自己株式数	1,444,096	-	2,346,412	-

(注) 1. 株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式37,229株は、上記保有自己株式に含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式には、2025年3月1日から有価証券報告書提出日までに取得した自己株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社グループは、株主に対する利益の還元を経営上重要な施策の一つとして位置付けており、中期経営計画での期間においては安定した連続増配を配当方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間及び期末配当として年2回行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定機関は、取締役会であります。

2024年12月期の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり55円（うち中間配当金27.5円、期末配当金27.5円）としております。

当社は、「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる。」旨定款に定めております。

基準日が2024年12月期に属する剰余金の配当は次のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2024年8月7日 取締役会決議	490,566	27.50
2025年2月25日 取締役会決議	483,491	27.50

- （注）1．2024年8月7日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,291千円が含まれております。
- 2．2025年2月25日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,023千円が含まれております。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、長期的かつ安定的な株主価値の向上、企業価値の最大化及び企業経営の健全性を重視した企業活動を目指しております。その実現のために、株主の皆様や不動産オーナー、入居者をはじめ、提携企業、取引先、地域社会、従業員等の各ステークホルダーに対し、賃貸住宅経営を通じて「ウェルス」と「安心・安全・安定」を提供し続けることを優先課題としております。このため当社は、経営効率の向上、経営の透明性、公平性の確保及びコンプライアンスの徹底に向けた監視・監督機能の強化に努めてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会及び取締役の他、取締役会、監査等委員会、会計監査人を設置しております。

また、当社では経営の意思決定機能・監督機能と業務執行機能を分離することで、ガバナンスを一層強化するとともに、役員の責任と権限を明確化することを目的として執行役員制度を採用し、業務運営上の重要課題を審議する執行役員会を隔週で開催しております。

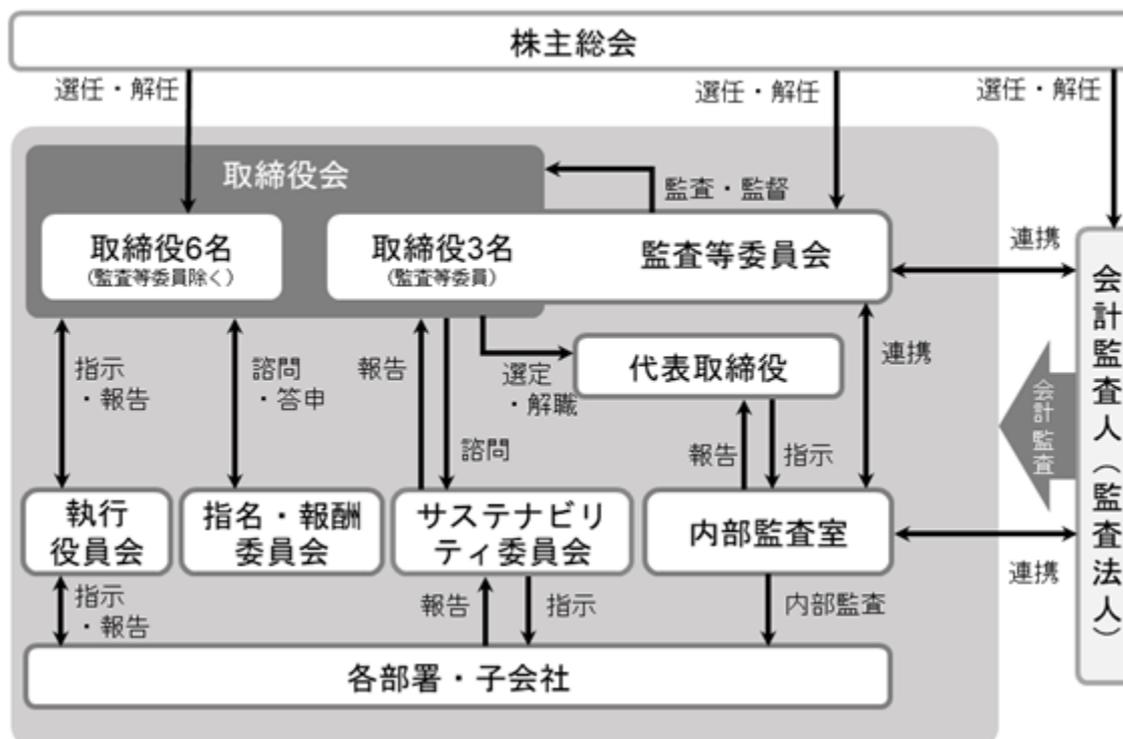
当社は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の決定に関して、独立社外取締役の適切な関与・助言を得ることにより、客観性・透明性を高め、コーポレート・ガバナンス体制の一層の充実を図ることを目的として、独立社外役員が過半数を構成する任意の指名・報酬委員会を設置しております。

また、当社は、会社の持続的成長と中長期的な企業価値の向上に重要な役割を担う経営層の人事等に関して、その決定に係るプロセスの客観性及び透明性を高め、経営とガバナンス体制をより一層充実・強化することを目的に、取締役候補者の選任議案、代表取締役の選定議案等について、任意の指名・報酬委員会に諮問しております。

あわせて、当社グループのパーパスである「住む論理」を起点とした社会や環境への取り組みをより一層強化するために、「サステナビリティ委員会」を設置しております。

内部監査室につきましては、監査等委員会との協力関係の下、年間計画を立てて必要な内部監査を実施する体制としております。また、監査等委員である取締役は独立性の高い社外取締役を登用しております。このような社外取締役による経営への牽制機能の強化や、各機関相互の連携により、経営の健全性・効率性及び透明性が十分に確保できるものと認識しているため、現状のコーポレート・ガバナンス体制を採用しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制は次のとおりです。



a . 取締役会

取締役会は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名（社外取締役2名を含む。）及び監査等委員である社外取締役3名で構成され、公正なる経営の実現を目指し、法令・定款に定められた事項及び会社の重要な事項等を審議・決定しております。構成員につきましては、「（2）役員の状況 役員一覧」に記載の役員であり、議長は独立社外取締役 川久保公司であります。

取締役会は原則毎月1回開催するほか必要に応じて随時開催しております。当事業年度における開催は合計14回であり、当事業年度途中で選任された上田晋也及び屋宮貴之は全10回、その他の全取締役は全14回に出席しております。当事業年度は、定時株主総会に関する事項、経営方針その他経営に関する重要事項、決算に関する事項、その他業務執行に関する重要な事項等について具体的に検討・意思決定を行いました。また、取締役会の役割・機能の現状と課題を把握し、実効性をより高めるため、取締役会の実効性評価を実施しました。

b . 監査等委員会

監査等委員会は、監査等委員である社外取締役3名で構成され、経営を監視する役割を担っております。構成員につきましては、「（2）役員の状況 役員一覧」に記載の監査等委員であり、議長は監査等委員である社外取締役 大西伸幸であります。

当事業年度における監査等委員会の活動状況につきましては、「（3）監査の状況 監査等委員会監査の状況」に記載のとおりであります。

c . 執行役員会

執行役員会は執行役員で構成され、取締役会決議に基づく業務執行の決定のほか、業務執行についての方針及び計画の策定等を行っております。構成員につきましては、「（2）役員の状況 役員一覧（注）5」に記載の執行役員であり、議長は代表取締役 社長執行役員 武藤英明であります。

d . 指名・報酬委員会

任意の指名・報酬委員会は取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名及び監査等委員である社外取締役3名の計6名の委員で構成され、その過半数である5名が独立社外取締役であり、委員長は独立社外取締役 川久保公司であります。取締役の報酬等の内容に係る決定に関する方針や取締役の報酬等の内容について、取締役会に対して答申を行うとともに、取締役会の諮問に応じて、代表取締役の選任・解任、株主総会に提出する取締役選任議案の内容及び最高経営責任者（CEO）の後継者育成に関する方針等の事項を審議し、取締役会に対する答申を行います。当事業年度における開催は3回であり、委員全員の出席のもと、第22回定時株主総会に提出する取締役選任議案の内容、取締役の報酬の内容に係る決定に関する方針の確認と、取締役の報酬の内容について審議し、取締役会に答申を行っております。

e . サステナビリティ委員会

サステナビリティ委員会は、当社のサステナビリティ活動に関する全体計画の立案、進捗状況のモニタリング、達成状況の評価を行い、取締役会に報告・提言を行います。代表取締役社長執行役員を委員長とし、委員は委員長が指名する取締役により構成いたします。

責任限定契約の内容

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額となります。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）が責任原因となった職務の執行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は、当社及び子会社の取締役（監査等委員を含む。）、監査役及び執行役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により、被保険者が、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を補填することとしております。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が私的な利益や便宜を得たことに起因する対象事由、被保険者の犯罪行為に起因する対象事由、法令に違反することを認識しながら行った行為に起因する対象事由等による損害は、補填の対象とならないこととしております。

リスク管理体制の整備の状況

当社は、取締役会及び監査等委員会や執行役員会において情報共有を行い、早期に問題を把握し検討を行い、その対応策を講じております。さらに監査等委員会、内部監査室、会計監査人との連携により潜在的なリスクの早期発見と未然防止によるリスクの軽減に努めております。また、社内の担当者による内部通報窓口とは別に、弁護士及び監査等委員会を窓口とする内部通報窓口を設置し、組織的又は個人的な法令違反又は不正行為に関する通報等について、適正な処理の仕組みを規程に定め、不正行為等による不祥事の防止及び早期発見を図っております。グループ各社においては、各部門それぞれが保有するリスクに応じて適切なリスク管理を実施しております。

内部統制システムの整備の状況

当社は、内部統制システム構築の基本方針について、取締役会において以下のとおり決議しております。

- a. 当社の取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
定期的に開催する取締役会において各取締役から職務執行状況について報告するとともに、監査等委員会による定期的な監査を実施することによって、法令及び定款に反する行為の有無を監視する。
- b. 当社の使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
使用人は職務の執行状況を定期的に取締役に報告し、内部監査室において、内部監査規程に基づいて計画的な内部監査を実施することにより法令及び定款に反する行為の有無を監視する。
- c. 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - イ. 各種議事録等、職務執行に係る情報を含む文書を文書管理規程の定めに従って、保管する。
 - ロ. 当該文書の閲覧又は謄写について取締役及び監査等委員会から要請があった場合にはいつでも当該要請に応じる。
- d. 当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
人事総務部門及び財務部は、日常的に継続してリスク対策等の状況の把握・検証に努め、損失の危険性が高まったと判断される状況となった場合には、アドミニストレーション本部長又はファイナンス本部長を通じて即座に代表取締役及び監査等委員会にその内容を報告し、速やかに必要な対策を講じる。
- e. 当社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - イ. 取締役の職務執行の効率性を確保する体制の基礎として、取締役会を毎月1回定期的に開催するとともに、必要に応じて臨時取締役会を開催する。また、各取締役はそれぞれの担当部門が実施すべき具体的な施策を立案・実施し、その運営状況を把握し、必要に応じて改善を図る。
 - ロ. 内部監査室は、その各部門において具体的な施策の立案・実施、運用状況を検証するために定期的に内部監査を実施する。
- f. 当社の子会社の取締役等による職務の執行にかかる事項の当社への報告に関する体制
 - イ. 子会社に対しては、取締役もしくは監査役を当社より派遣して子会社取締役の職務執行の監督又は監査を行う。
 - ロ. 当社の取締役会又は執行役員会において決議・報告がなされる事項のほか、以下の事項を代表取締役又はアドミニストレーション本部長もしくはファイナンス本部長を通じて取締役会（毎月1回開催）又は執行役員会（毎月2回開催）に報告する。
 - (イ) 当社グループに著しい損害を及ぼす恐れがあると判断される事項
 - (ロ) 内部監査室が実施した子会社内部監査の結果
 - (ハ) コンプライアンス上重要と判断される事項
 - (ニ) 当社グループが社内外に設置する内部通報制度を利用した通報
 - (ホ) その他監査等委員会が職務執行上報告を受ける必要があると判断される事項
- g. 当社の子会社の取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - イ. 当社子会社の取締役は、執行役員会に、代表取締役又は所管するプレジデントを通じて職務執行状況を報告する。
 - ロ. 当社の監査等委員会又は子会社の監査役による定期的な監査を実施することによって、法令及び定款に反する行為の有無を監視する。
- h. 当社の子会社の使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
当社子会社の使用人は職務の執行状況を定期的に当社子会社の取締役に報告し、内部監査室において、計画的な子会社内部監査を実施することにより法令及び定款に反する行為の有無を監視する。
- i. 当社の子会社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
当社子会社は、各種議事録等、職務執行に係る情報を含む文書を代表取締役又は各部門長の監督の下、保管する。当該文書の閲覧又は謄写について当社の取締役又は監査等委員会から要請があった場合にはいつでも当該要請に応じる。

j. 当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

人事総務部門及び財務部は、当社子会社について日常的に継続してリスク対策等の状況の把握・検証に努め、損失の危険性が高まったと判断される状況となった場合には、アドミニストレーション本部長又はファイナンス本部長を通じて即座に代表取締役及び監査等委員会にその内容を報告し、速やかに必要な対策を講じる。

k. 当社の子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

イ. 当社子会社の代表取締役は、当社子会社の取締役の職務執行の効率性を確保する体制の基礎として、毎月1回定期報告会を開催し、当社の代表取締役又は取締役グループCFOが参加する。また、子会社の各取締役はそれぞれの担当部門が実施すべき具体的な施策を立案・実施し、その運営状況を把握し、必要に応じて改善を図る。

ロ. 内部監査室は、子会社の各部門において具体的な施策の立案・実施、運用状況を検証するために定期的に子会社内部監査を実施する。

l. 監査等委員会の職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

イ. 当社グループには、現在、監査等委員会の職務補助者は設置していないが、監査等委員会から職務補助者設置の要請があった場合にはこれに応じる。その場合、監査等委員会の職務補助者の人事異動等については監査等委員会と事前に協議し、職務補助者の取締役からの独立性を確保するように十分に留意する。

ロ. 監査等委員会から当該要請が行われない間は、アドミニストレーション本部長又はアドミニストレーション本部長の指名する者（子会社においては代表取締役又は代表取締役の指名する者）が必要に応じて監査等委員会の職務を補助する。

ハ. 当該職務補助者は取締役をはじめ組織上の上長の指揮命令を受けないこととする。

m. 監査等委員会へ報告するための体制及び報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

イ. 取締役会において決議・報告がなされる事項のほか、当社及び子会社の取締役、使用人は以下の事項を監査等委員会に報告する。

(イ) 当社グループに著しい損害を及ぼす恐れがあると判断される事項

(ロ) 内部監査室が実施した内部監査の結果

(ハ) コンプライアンス上重要と判断される事項

(ニ) 当社グループが社内外に設置する内部通報制度を利用した通報

(ホ) その他監査等委員会が職務執行上報告を受ける必要があると判断した事項

ロ. 前号の報告をした者が、当該報告をしたことを理由として不利益を受けないよう公益通報者保護に関する規程に基づき報告者を保護する。

n. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

イ. 各監査等委員は相互の協議により、それぞれの業務分担を行う。また各監査等委員は必要に応じて代表取締役に対して必要な調査・報告等を要請することができる。

ロ. 監査等委員会による会計監査については、各監査等委員が当社グループの会計監査を担当する監査法人と定期的に情報交換を行うなど連携を図り、実効性を高める。

ハ. 各監査等委員又は監査等委員会は監査を行うために必要な外部の専門家等への調査、鑑定又は事務委託の費用を請求することができる。

o. 反社会的勢力排除に向けた基本的な体制

当社グループは社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的団体や個人に対して社会常識と正義感を持ち、毅然とした態度で対応し、一切の関係を持たないことを基本方針とする。平素より、警察、顧問弁護士との連携を密にし、反社会的勢力対応を実施し、不当な資金の提供及び便宜供与等の不当要求に屈することなく、これを断固として拒絶する。

取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は8名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨を定款で定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、また、その選任決議は累積投票によらない旨、定款で定めております。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

a．剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令の別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によることができる旨を定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、機動的な配当政策及び資本政策を遂行することを目的とするものであります。

b．取締役等の責任免除

当社は、取締役が業務執行にあたり期待される役割を十分に発揮できるように、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査等委員会設置会社移行前に監査役であった者の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨、定款に定めております。これは株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性1名 (役員のうち女性の比率11.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長執行役員	武藤 英明	1964年4月19日生	1997年3月 ㈱ネクスト(現㈱LIFULL)設立 代表取締役 1998年9月 同社 代表取締役副社長 1999年11月 ㈱アパマンショップネットワーク(現APAMAN㈱) システム部長 2001年5月 ㈱不動産ビジネス研究所 代表取締役 2002年6月 当社設立 代表取締役社長 2003年10月 ㈱不動産ビジネス研究所 取締役 2012年1月 当社代表取締役 社長執行役員 2016年4月 グループCEO 代表取締役 社長執行役員(現任)	(注) 2	525,608
取締役 取締役会議長	川久保 公司 (注) 1	1956年10月7日生	1980年4月 安田信託銀行㈱(現みずほ信託銀行㈱)入社 1999年10月 同社 コンサルティング部長 2007年4月 みずほ信託銀行㈱ 執行役員 コーポレートビジネス企画 部長 2008年4月 ㈱みずほ銀行 執行役員 総合コンサルティング部長 2009年4月 同行 常務執行役員 総合コンサルティング部長 2011年4月 同行 常務執行役員 支店担当兼法人グループ副担当 2012年4月 同行 常務執行役員 営業店担当役員 2013年3月 みずほ信託不動産販売㈱ 代表取締役社長 2015年7月 みずほ不動産販売㈱ 代表取締役社長 2017年3月 東京建物㈱ 常勤監査役 2023年3月 当社取締役 取締役会議長(現任)	(注) 2	1,700
取締役	細田 隆 (注) 1	1955年4月28日生	1979年4月 大蔵省(現財務省)入省 1996年7月 同省 大臣官房企画官 兼 京都大学教授 2008年7月 中小企業金融公庫(現㈱日本政策金融公庫)理事 2008年7月 総務省大臣官房審議官 2010年7月 名古屋税関長 2011年4月 独立行政法人住宅金融支援機構 理事 2013年6月 東京税関長 2014年7月 関東財務局長 2016年3月 弁護士登録 2016年6月 ㈱トマト銀行 代表取締役副社長 2019年10月 弁護士法人Y & P法律事務所入所 オブカウンセル(現任) 2020年7月 ㈱ココ 社外監査役(現任) 2021年8月 前澤工業㈱ 社外取締役(現任) 2022年3月 当社取締役(現任)	(注) 2	1,300
取締役 専務執行役員	池田 茂雄	1974年2月13日生	1996年4月 ㈱エスケイトレーディング入社 2004年8月 当社入社 2015年1月 執行役員 コンサルティング営業本部長 兼 首都圏コンサル ティンググループ長 2016年1月 上席執行役員 プロパティマネジメント事業部長 兼 東日 本プロパティマネジメント統括部長 兼 シニアハウス事 業部長 2018年1月 常務執行役員 プロパティマネジメント事業部長 2018年3月 取締役 常務執行役員 プロパティマネジメント事業部長 2019年1月 取締役 常務執行役員 西日本カンパニープレジデント 2020年1月 取締役 専務執行役員 東日本カンパニープレジデント 2021年1月 グループCOO 取締役 専務執行役員 東日本カンパニー プレジデント 2022年1月 グループCOO 取締役 専務執行役員 パートナー事業本部 本部長 2024年1月 グループCOO 取締役 専務執行役員 セールス&マーケ ティングカンパニープレジデント 2024年3月 グループCo-COO 取締役 専務執行役員 セールス&マーケ ティングカンパニープレジデント 2025年1月 グループCo-COO 取締役 専務執行役員 セールス&マーケ ティングカンパニープレジデント 兼 アドミニストレー ション本部長(現任)	(注) 2	79,283

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 常務執行役員	上田 晋也	1976年11月6日生	2000年4月 住友建設(株) (現三井住友建設(株)) 入社 2005年4月 当社入社 2016年1月 執行役員 コンサルティング営業本部長 2018年1月 執行役員 ソリューション営業本部長 2019年1月 執行役員 首都圏カンパニープレジデント 2020年1月 上席執行役員 西日本カンパニープレジデント 2022年1月 常務執行役員 ダイレクトマーケティング本部長 2024年1月 常務執行役員 オペレーティングカンパニープレジデント 2024年3月 グループCo-COO 取締役 常務執行役員 オペレーティングカンパニープレジデント (現任)	(注) 2	46,546
取締役 上席執行役員	屋宮 貴之	1983年2月10日生	2007年12月 あずさ監査法人 (現有限責任あずさ監査法人) 入所 2011年9月 公認会計士登録 2012年8月 (株)マンダム入社 2018年7月 税理士登録 2019年9月 (株)MOA (現エクスプライズ(株)) 入社 CFO 兼 管理本部長 2020年9月 同社 取締役 CFO 兼 管理本部長 2023年4月 同社 常務取締役 CFO 兼 管理本部長 2023年12月 当社入社 社長付 (参与) 2024年1月 執行役員 ファイナンス本部長 2024年3月 グループCFO 取締役 上席執行役員 ファイナンス本部長 (現任)	(注) 2	2,018
取締役 (監査等委員)	大西 伸幸 (注) 1	1962年7月12日生	1985年4月 オリンパス光学工業(株) (現オリンパス(株)) 入社 経理部 1989年8月 Olympus Optical Co.(Europa) GmbH (現Olympus Europa SE&Co.KG) 出向 2006年4月 オリンパス(株) 経理部副部長 2009年7月 同社 経理部長 2013年7月 Olympus (China) Co.Ltd. 管理統括本部長 2020年6月 オリンパスメディカルサイエンス販売(株) (現オリンパスマーケティング(株)) 常勤監査役 2022年4月 (株)エビデント グローバルヘッド オブ トレジャリー アンド アカウンティング 2024年6月 同社 退社 2025年3月 当社取締役 (監査等委員) (現任)	(注) 3	0
取締役 (監査等委員)	上田 泰司 (注) 1	1971年6月30日生	1996年10月 太田昭和監査法人 (現EY新日本有限責任監査法人) 入所 2014年1月 上田公認会計士事務所開設 代表 (現任) 2018年3月 当社取締役 (監査等委員) (現任)	(注) 3	6,800
取締役 (監査等委員)	桜井 祐子 (注) 1	1987年2月18日生	2015年1月 弁護士登録 2017年9月 外務省国際法局経済条約課 2019年4月 (株)イデア・レコード 社外監査役 (現任) 2019年12月 (株)ビジコム 社外監査役 (現任) 2020年3月 (株)サインド 社外監査役 (現任) 2022年1月 桜井法律事務所開設 代表 (現任) 2022年3月 当社取締役 (監査等委員) (現任)	(注) 3	1,400
計					664,655

- (注) 1. 取締役 川久保公司、細田隆、大西伸幸、上田泰司及び桜井祐子は、社外取締役であります。
2. 監査等委員以外の取締役の任期は、2025年12月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
3. 監査等委員である取締役の任期は、2025年12月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
委員長 大西伸幸 委員 上田泰司、桜井祐子
5. 当社では、経営の意思決定機能・監督機能と業務執行機能を分離することで、ガバナンスを一層強化するとともに、役員の実任と権限を明確化することを目的として、執行役員制度を導入しております。
なお、2025年3月26日現在の執行役員は次のとおりであります。
武藤 英明 (グループCEO 代表取締役 社長執行役員)
池田 茂雄 (グループCo-COO 取締役 専務執行役員 セールス&マーケティングカンパニープレジデント 兼 アドミニストレーション本部長 兼 (株)JPMCワークス&サプライ 取締役 兼 (株)JPMCアセットマネジメント 取締役)

上田 晋也(グループCo-CEO 取締役 常務執行役員 オペレーティングカンパニープレジデント 兼(株)JPMC
ファイナンス 取締役 兼 未来少額短期保険(株) 取締役 兼(株)JPMCEージェンシー 取締役 兼
(株)JPMCSインエイ 取締役 兼(株)リークスプロパティ 取締役会長)

屋宮 貴之(グループCFO 取締役 上席執行役員 ファイナンス本部長 兼(株)JPMCファイナンス 監査役 兼
未来少額短期保険(株) 監査役 兼(株)JPMCEージェンシー 取締役 兼(株)JPMCSインエイ 監査役
兼(株)JPMCワークス&サプライ 監査役 兼(株)JPMCAセットマネジメント 監査役)

小野田 道(執行役員 シニアハウス事業部長)

石川 佳代(執行役員 ファイナンス本部 財務部長 兼 未来少額短期保険(株) 取締役 兼(株)JPMCEージェ
ンシー 監査役)

阿部十枝三(執行役員 (株)JPMCワークス&サプライ 代表取締役 兼(株)JPMCSインエイ 取締役)

宮崎 陽 (執行役員 セールス&マーケティングカンパニー シニアヴァイスプレジデント 営業統括)

社外取締役の状況

当社では、社外取締役を5名(うち3名は監査等委員である取締役)選任することで、経営監督機能の強化及び経営の透明性、適正性の確保を図っております。社外取締役の選任にあたり、会社法及び東京証券取引所が定める基準に則るとともに、企業経営やコンプライアンス等の専門領域における豊富な経験や知識を有し、当社経営陣から独立した立場で積極的に提言・提案や意見を表明することができ、社外役員としての職務を遂行できることを基本的な考え方としております。

社外取締役 川久保公司氏は、提出日現在において当社株式1,700株を保有しております。当社と川久保公司氏との間に、人的関係、資本的关系又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

社外取締役 細田隆氏は、提出日現在において当社株式1,300株を保有しております。当社と細田隆氏との間に、人的関係、資本的关系又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

当社と社外取締役 大西伸幸氏との間に、人的関係、資本的关系又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

社外取締役 上田泰司氏は上田公認会計士事務所代表であり、提出日現在において当社株式6,800株を保有しております。当社と上田泰司氏との間に、人的関係、資本的关系又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

社外取締役 桜井祐子氏は桜井法律事務所代表であり、提出日現在において当社株式1,400株を保有しております。当社と桜井祐子氏との間に、人的関係、資本的关系又は取引関係等の特別な利害関係はありません。

当社では、以下のaないしfのいずれにも該当しない場合に、独立役員に指定できるものとしております。

- a. 過去10年間のいずれかの事業年度において、当社グループから500万円超の報酬またはその他の財産を直接受け取っていないこと。本人がコンサルタント、会計専門家または法律専門家の場合には、所属する法人・団体に對する当社グループからの報酬支払額が1,000万円を超えていないこと
- b. 過去10年間に、以下に該当する会社の業務執行取締役、執行役、執行役員及び部長級以上の使用人でないこと
イ. 過去10年間のいずれかの事業年度において、当社グループとの取引金額が、双方いずれかにおいて連結売上高の1%超である
ロ. 当社の大株主(議決権総数の5%超の議決権数を直接または間接的に保有している株主。以下同じ)である
ハ. 当社グループが大株主である
ニ. 当社グループと実質的な利害関係がある
ホ. 当社から、または当社に取締役を派遣している関係がある
- c. 上記a及びbに該当する者の配偶者または三親等以内の親族でないこと
- d. 当社グループの取締役、執行役員及び部長級以上の使用人の配偶者または三親等以内の親族でないこと
- e. 当社の会計監査人である監査法人に所属するものでないこと
- f. 上記各号のほか、独立性を疑わせる重要な利害関係を有していないこと

なお、社外取締役の任期については、以下を基準としております。

- イ. 就任後通算8年を迎える定時株主総会においては、再任を行わない。
- ロ. 前号の規定にかかわらず、取締役会の承認を条件に、10年を限度として再任することを妨げない。
- ハ. 任期満了時における年齢の上限は満75歳とする。

監査等委員会、内部監査室及び会計監査人の相互連携並びに内部統制部門との関係

内部監査を行う監査等委員会と内部監査室との関係は、随時情報交換を実施しており、それぞれの監査過程で発見された事項に関する情報を共有することにより、全社的な業務改善に連携して取り組む体制としております。また、監査等委員会及び内部監査室は、会計監査人とも定期的に意見交換を実施する体制とし、三者の異なる立場からの監査を有機的に連携させることにより、当社業務の適正確保に努めております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は社外取締役3名により構成されております。毎期策定される監査計画に基づく実地監査のほか、内部監査部門から定期的に内部監査の実施状況及びその結果の報告を受けるとともに、必要に応じて、当社及びグループ会社の役職員に対し、報告を求めることができる体制としております。また、監査等委員の高度な専門性・知識・経験等を有効に活かして各監査等委員間での意見交換を行うなど連携し、監査・監督の実効性を高めております。

なお財務・会計に関する知見を有する監査等委員の選任状況については、公認会計士及び税理士の資格を有する社外取締役（上田泰司氏）を選任しております。

監査等委員会は月1回に加えて必要に応じて臨時で開催し、効率的で質の高い監査の実現を図ります。当事業年度において当社は監査等委員会を14回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
小松 啓志	14回	14回
上田 泰司	14回	14回
桜井 祐子	14回	14回

監査等委員会における具体的な検討事項は、監査方針及び監査計画の策定、月次の監査状況の報告、監査報告書の作成、会計監査人の評価・再任・選解任及び報酬の同意等があり、必要に応じて業務執行部門から報告を求め、当社の業務執行状況に関する情報を収集しております。

内部監査の状況等

当社の業務遂行上の不正・誤謬を未然に防止し、経営の合理化に寄与することを目的とし、代表取締役直轄の機関として独立した内部監査室（1名）を設置しております。

当社の内部監査は、毎期策定される内部監査計画に基づき、全部門及び子会社の全事業所を対象としており、当該監査結果については代表取締役宛に都度報告されております。

内部監査を実施する内部監査室と監査等委員会は、随時情報交換を実施しており、それぞれの監査過程で発見された事項に関する情報を共有することにより、全社的な業務改善に連携して取り組む体制としております。また、内部監査室及び監査等委員会は、会計監査人とも定期的に意見交換を実施する体制とし、三者の異なる立場からの監査を有機的に連携させることにより、当社業務の適正確保に努めております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

b. 継続監査期間

3年間

c. 業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員：宮崎 哲

指定有限責任社員 業務執行社員：上原啓輔

なお、中間連結会計期間までの期中レビューは宮崎哲氏及び清水幸樹氏が業務を執行し、その後、清水幸樹氏から上原啓輔氏に交代しております。

d. 補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士10名 その他18名であります。

e. 会計監査人を選定した理由

当社の会計監査人评价・選定基準に照らして、会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び監査品質管理体制並びに監査報酬の水準等を総合的に勘案した結果、適任と判断いたしました。当社監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合には、監査等委員全員の同意により会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員及び監査等委員会は、監査法人に対して評価を行っており、適時適切に監査状況を把握しております。その結果、監査活動の適切性・妥当性その他職務の執行に関する状況等から、当社の会計監査が適正に行われていると評価しました。

g. 会計監査人が受けた過去2年間の業務の停止の処分に関する事項

当社の会計監査人である太陽有限責任監査法人は、2023年12月26日付で、金融庁から契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（2024年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。当社は、同監査法人の再発防止に向けた改善への取り組み及び当社に対する監査業務は適正かつ厳格に遂行されていることを評価し、今後も同監査法人による継続的な監査を行うことが最善との判断に至っております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	34,950	-	33,450	-
連結子会社	-	-	-	-
計	34,950	-	33,450	-

b. 監査公認会計士と同一のネットワークに対する報酬

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、監査業務の内容等を勘案した上で、監査等委員会の同意を得て決定することとしております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社の監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切かどうかについて検討した結果、会計監査人の報酬などは妥当であると判断し、会社法第399条第1項・同第3項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

a. 取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社は、取締役会において、監査等委員を除く取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。なお、当社は独立社外取締役が議長を担うとともに、委員の過半数を社外取締役で構成する任意の指名・報酬委員会を設置しており、取締役に関する報酬制度の運用については、この指名・報酬委員会における審議及び取締役会への答申を踏まえ、取締役会にて決定しております。

b. 取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容の概要

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

イ. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）

金銭報酬である基本報酬及び業績連動報酬と、譲渡制限付株式報酬で構成しております。

基本報酬については持続的な企業価値向上に資するものであること、及び優秀な人材の確保を実現するものであることを基本として決定することとしております。

具体的には、役位・職責に基づく基本報酬に加え、前連結会計年度における会社業績を反映し、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で業績連動報酬を加算し、各取締役への年間報酬を決定するものとしております。また、当社グループの持続的な成長並びに企業価値の持続的な向上を図ることに寄与するとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記金銭報酬の一定割合を譲渡制限付株式報酬として支給するものとしております。

ロ. 監査等委員である取締役

基本報酬により構成しております。報酬額については株主総会決議により定められた上限額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議により決定しております。

- c. 当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由
取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員の員数 (名)
		基本報酬 (固定報酬)	業績連動報酬	譲渡制限付 株式報酬	
取締役(監査等委員及び 社外取締役を除く)	156,260	110,000	15,000	31,260	5
社外役員	31,596	31,596	-	-	5

- (注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は、2016年3月30日開催の第14回定時株主総会において、取締役(監査等委員である取締役を除く。)について年額3億円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)、監査等委員である取締役について年額1億円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役の員数は、それぞれ3名であります。また、2018年3月29日開催の第16回定時株主総会において、上記の報酬枠の範囲内で譲渡制限付株式付与のための報酬額(監査等委員である取締役を除く。)として年額75万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員である取締役を除く。)の員数は4名であります。
提出日現在において、これらの支給枠に基づく報酬等の支給対象となる役員は、取締役(監査等委員である取締役を除く。)6名、監査等委員である取締役3名であります。

提出会社の役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株式の価値の変動、又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有する場合を純投資目的と区分し、それ以外の場合は純投資目的以外と区分しています。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a . 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、取引先との関係の維持・強化や事業運営上の必要性、経済合理性などを総合的に勘案し、当社グループの継続的な発展や中長期的な企業価値向上に資すると判断される場合のみ、政策保有株式を保有します。経済合理性の検証の際は、受取配当金を考慮した各政策保有株式の保有コストや取引高から、必要とされる利益の創出について検証します。

また、個別の政策保有株式については、このような判断基準に基づいて保有する意義を取締役に於て検証し、意義が乏しいと判断される銘柄は売却を進めます。

b . 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	1,099
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

c . 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年1月1日から2024年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年1月1日から2024年12月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に的確に対応するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また当該基準機構及びその他の会計に関する専門機関が実施する研修に参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,899,667	7,555,724
売掛金及び契約資産	1,643,617	1,598,962
販売用不動産	3,293,637	3,451,171
営業貸付金	2,150,734	2,077,432
その他	1,036,436	1,290,001
貸倒引当金	96,860	140,266
流動資産合計	10,927,233	11,833,025
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,333,604,998	2,333,589,021
減価償却累計額	1,837,688	1,892,156
建物(純額)	1,767,310	1,696,865
土地	2,333,722,249	2,333,594,532
その他	219,567	243,671
減価償却累計額	87,952	117,222
その他(純額)	131,614	126,448
有形固定資産合計	5,621,174	5,417,846
無形固定資産		
のれん	100,335	288,208
その他	94,748	97,255
無形固定資産合計	195,083	385,464
投資その他の資産		
繰延税金資産	376,375	93,972
その他	1,337,508	1,430,803
貸倒引当金	305,281	425,879
投資その他の資産合計	1,408,602	1,098,896
固定資産合計	7,224,861	6,902,206
資産合計	18,152,094	18,735,232

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	719,262	777,225
1年内返済予定の長期借入金	2,635,988	2,946,923
未払法人税等	332,120	616,865
前受金	2,289,097	2,566,629
株式給付引当金	65,362	101,058
その他	1,078,784	1,391,471
流動負債合計	5,120,616	6,400,173
固定負債		
長期借入金	2,168,400	2,759,615
長期預り保証金	2,044,347	1,976,717
繰延税金負債	540,738	135,518
株式給付引当金	114,625	117,293
その他	-	10,967
固定負債合計	4,388,111	3,000,112
負債合計	9,508,728	9,400,285
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	10,268,051
自己株式	1,568,644	1,766,139
株主資本合計	8,643,366	9,334,946
純資産合計	8,643,366	9,334,946
負債純資産合計	18,152,094	18,735,232

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	1 57,353,407	1 58,987,859
売上原価	50,287,899	51,110,798
売上総利益	7,065,507	7,877,060
販売費及び一般管理費	2 4,489,128	2 5,154,866
営業利益	2,576,378	2,722,193
営業外収益		
受取利息	668	1,390
受取手数料	6,630	2,401
助成金収入	-	2,778
雇用調整助成金	3,987	-
その他	4,522	4,196
営業外収益合計	15,807	10,767
営業外費用		
支払利息	7,026	5,824
その他	1,351	100
営業外費用合計	8,378	5,924
経常利益	2,583,808	2,727,036
特別利益		
固定資産売却益	3 29	3 120
特別利益合計	29	120
特別損失		
固定資産除却損	3,437	1,954
投資有価証券評価損	-	49,995
過年度消費税等	708	8,866
特別損失合計	4,145	60,817
税金等調整前当期純利益	2,579,692	2,666,339
法人税、住民税及び事業税	740,182	962,978
法人税等調整額	22,374	128,168
法人税等合計	762,557	834,810
当期純利益	1,817,134	1,831,529
親会社株主に帰属する当期純利益	1,817,134	1,831,529

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	1,817,134	1,831,529
包括利益	1,817,134	1,831,529
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,817,134	1,831,529

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	465,803	365,757	8,451,372	1,679,867	7,603,065
当期変動額					
剰余金の配当			878,673		878,673
親会社株主に帰属する当期純利益			1,817,134		1,817,134
自己株式の処分		9,383		111,222	101,839
自己株式処分差損の振替		9,383	9,383		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	929,077	111,222	1,040,300
当期末残高	465,803	365,757	9,380,450	1,568,644	8,643,366

	純資産合計
当期首残高	7,603,065
当期変動額	
剰余金の配当	878,673
親会社株主に帰属する当期純利益	1,817,134
自己株式の処分	101,839
自己株式処分差損の振替	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-
当期変動額合計	1,040,300
当期末残高	8,643,366

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	465,803	365,757	9,380,450	1,568,644	8,643,366
当期変動額					
剰余金の配当			943,927		943,927
親会社株主に帰属する当期純利益			1,831,529		1,831,529
自己株式の取得				287,500	287,500
自己株式の処分		1,474		90,004	91,478
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	1,474	887,601	197,495	691,580
当期末残高	465,803	367,231	10,268,051	1,766,139	9,334,946

	純資産合計
当期首残高	8,643,366
当期変動額	
剰余金の配当	943,927
親会社株主に帰属する当期純利益	1,831,529
自己株式の取得	287,500
自己株式の処分	91,478
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-
当期変動額合計	691,580
当期末残高	9,334,946

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,579,692	2,666,339
減価償却費	134,786	143,973
のれん償却額	10,238	10,238
貸倒引当金の増減額(は減少)	4,333	164,004
株式給付引当金の増減額(は減少)	33,035	38,363
受取利息及び受取配当金	668	1,390
支払利息	7,026	5,824
固定資産売却益	29	120
固定資産除却損	3,437	1,954
投資有価証券評価損益(は益)	-	49,995
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	146,057	50,202
棚卸資産の増減額(は増加)	-	286,369
営業貸付金の増減額(は増加)	182,300	73,302
仕入債務の増減額(は減少)	85,062	56,222
前受金の増減額(は減少)	77,199	249,685
預り保証金の増減額(は減少)	67,412	93,373
その他	272,457	51,648
小計	2,996,610	3,649,943
利息の受取額	651	1,391
利息の支払額	6,920	5,883
法人税等の支払額	985,710	694,919
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,004,630	2,950,532
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	857,527	237,797
無形固定資産の取得による支出	66,839	22,879
投資有価証券の取得による支出	29,995	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	2 179,271
その他	21,904	11,583
投資活動によるキャッシュ・フロー	932,457	428,365
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)	47,000	-
長期借入金の返済による支出	670,988	635,988
配当金の支払額	878,590	942,621
自己株式の取得による支出	-	287,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,596,578	1,866,109
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	524,405	656,057
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期末残高	1 6,849,667	1 7,505,724

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 . 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数 7社

連結子会社の名称 株式会社JPMCファイナンス
みらい少額短期保険株式会社
株式会社JPMCEージェンシー
株式会社JPMCSシンエイ
株式会社JPMCワークス&サプライ
株式会社JPMCAセットマネジメント
株式会社リークスプロパティ

(2) 連結の範囲の変更

当連結会計年度において、株式会社リークスプロパティの全株式を取得し子会社化したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。

また、前連結会計年度において、連結子会社でありました大阪珪瑯株式会社は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

2 . 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、みらい少額短期保険株式会社の決算日は3月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。

株式会社リークスプロパティの決算日は6月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては9月30日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を採用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。また、みなし取得日を12月31日としているため、貸借対照表のみ連結しております。

なお、その他の連結子会社の決算日は、連結会計年度の末日と一致しております。

4 . 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

(2) 重要な固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	2～47年
工具、器具及び備品	2～20年

無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

株式給付引当金

譲渡制限付株式給付規程及び在職時株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付等に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

（プロパティマネジメント収入）

顧客との契約から生じる収益

a. 賃貸マンション・アパートの運用・管理から得られる収入

主にオーナーから受領する事務手数料やビルメンテナンス収入となります。事務手数料については一定の期間にわたり収益を認識しております。ビルメンテナンス収入については契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

b. パートナーから受領する収入

主に月会費・加入金・初期手数料（当社一括借上事業を営業ツールとして、物件建築を受注した対価として受領する手数料）となります。月会費については一定の期間にわたり収益を認識しております。パートナーから受領する加入金・初期手数料は契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

その他の収益

主に入居者から受領する賃料などがあります。一定の期間にわたり収益を認識しております。

（P M付帯事業収入）

顧客との契約から生じる収益

a. 滞納保証事業から得られる収入

主に入居者から受領する家賃保証にかかる保証料となります。契約期間を履行義務の充足期間として、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

b. ブロードバンド事業（JPMCヒカリ）から得られる収入

オーナーから受領するインターネット回線利用料となります。契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

その他の収益

保険料等の保険契約に関する会計処理については、保険業法等の法令等の定めによっております。

(その他の収入)

顧客との契約から生じる収益

リフォーム事業、建築部材等の販売事業、イーベスト事業（収益不動産売買仲介業）等から構成されております。リフォーム事業については、短期の工事を除き、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたって認識しております。それ以外の事業は、契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

その他の収益

ローン事業に関する収入です。一定の期間にわたり収益を認識しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、効果の発現する期間を合理的に見積もり、当該期間にわたり均等償却しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、当連結会計年度の期間費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産の「その他」に計上し定額法（5年）により償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産	376,375	93,972

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

当社グループの連結財務諸表に計上されている資産及び負債の金額と課税所得計算上の資産及び負債の金額との間に生じる一時差異に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率を使用して、繰延税金資産を計上しております。

主要な仮定

将来の繰延税金資産の回収可能性の判断にあたり、将来の課税所得の見込額を考慮しております。将来の課税所得の見込額は、当社グループの事業計画を基礎としており、事業計画には運用戸数の実績及び売上高の見込みを主要な仮定として織り込んでおります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

実際の市場状況及びそれに伴う契約数等が当社グループの見込みよりも悪化した場合、繰延税金資産の取り崩しが発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

2. のれん

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
のれん	288,208

(注) 前連結会計年度については、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額は前連結会計年度60,830千円、当連結会計年度48,211千円であります。

また、当該株式の期末株式数は、前連結会計年度46,973株、当連結会計年度37,229株、期中平均株式数は、前連結会計年度62,192株、当連結会計年度43,485株であり、1株当たり情報の算出上、控除する自己株式に含めております。

（連結貸借対照表関係）

1 売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
売掛金	634,922千円	481,972千円
契約資産	8,695	116,989
計	643,617	598,962

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
建物	805,646千円	828,949千円
土地	1,486,030	1,560,380
計	2,291,676	2,389,329

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	115,992千円	119,568千円
長期借入金	865,053	752,307
計	981,045	871,875

3 保有目的の変更

前連結会計年度（2023年12月31日）

賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、「建物」243,757千円と「土地」51,091千円を「販売用不動産」294,848千円に振替えております。

当連結会計年度（2024年12月31日）

賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、「建物」250,448千円と「土地」216,496千円を「販売用不動産」466,944千円に振替えております。

（連結損益計算書関係）

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
給料及び手当	1,374,119千円	1,567,257千円
租税公課	472,300	522,621
貸倒引当金繰入額	69,121	189,829

3 固定資産売却益

固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
車両運搬具	29千円	120千円

(連結包括利益計算書関係)
該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)
前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	19,025,600	-	-	19,025,600

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,377,080	6,634	90,002	1,293,712

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加6,634株は、譲渡制限付株式報酬として割り当てた普通株式の一部を無償取得したことによる増加であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少90,002株は、譲渡制限付株式付与のための自己株式の処分による減少67,087株及び株式給付信託(J-ESOP)の給付による減少22,915株であります。
3. 普通株式の自己株式には、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する株式(当連結会計年度期首69,888株、当連結会計年度末46,973株)が含まれております。

3. 新株予約権等に関する事項
該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年2月24日 取締役会	普通株式	425,241	24.00	2022年12月31日	2023年3月9日
2023年8月7日 取締役会	普通株式	453,431	25.50	2023年6月30日	2023年9月8日

- (注) 1. 2023年2月24日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,677千円が含まれております。
2. 2023年2月24日取締役会決議による1株当たり配当額には記念配当(創立20周年記念配当)1円50銭が含まれております。
3. 2023年8月7日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,782千円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年2月21日 取締役会	普通株式	利益剰余金	453,360	25.50	2023年12月31日	2024年3月12日

(注) 2024年2月21日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,197千円が含まれております。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	19,025,600	-	-	19,025,600

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,293,712	261,510	73,897	1,481,325

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加261,510株は、譲渡制限付株式報酬として割り当てた普通株式の一部を無償取得したことによる増加11,510株及び取締役会決議による自己株式の取得による増加250,000株であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少73,897株は、譲渡制限付株式付与のための自己株式の処分による減少64,153株及び株式給付信託(J-ESOP)の給付による減少9,744株であります。
3. 普通株式の自己株式には、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する株式(当連結会計年度期首46,973株、当連結会計年度末37,229株)が含まれております。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年2月21日 取締役会	普通株式	453,360	25.50	2023年12月31日	2024年3月12日
2024年8月7日 取締役会	普通株式	490,566	27.50	2024年6月30日	2024年9月6日

(注) 1. 2024年2月21日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,197千円が含まれております。
2. 2024年8月7日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,291千円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年2月25日 取締役会	普通株式	利益剰余金	483,491	27.50	2024年12月31日	2025年3月11日

(注) 2025年2月25日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,023千円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
現金及び預金勘定	6,899,667千円	7,555,724千円
預入期間が3か月を超える定期預金	50,000	50,000
現金及び現金同等物	6,849,667	7,505,724

- 2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳
前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

株式の取得により新たに株式会社リークスプロパティを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳については「注記事項(企業結合等関係)」に記載しています。また、株式会社リークスプロパティ株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりです。

株式の取得価額	300,999千円
現金及び現金同等物	121,728
差引：取得のための支出	179,271

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全性の高い預金及び債券等に限定しております。また、資金調達については銀行等金融機関からの借入による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金及び営業貸付金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、取引先企業との業務に関連する株式であり、上場株式については市場価格等の変動リスク、非上場株式については発行体(取引先企業)の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

長期預り保証金は、入居者からお預りした敷金であり、入居者ごとに残高を管理しております。

変動金利による長期借入金は、金利変動のリスクに晒されておりますが、主として営業取引に係るものであり、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、財務部で新規取引先等の与信審査を行っており、営業債権については担当部署が取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財政状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。営業貸付金については、顧客ごとの返済状況のモニタリングを定期的を実施することで信用状況を把握しリスク低減を図っております。

市場価格の変動リスクの管理

投資有価証券は、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しリスクを管理しております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

当社グループは、財務部が適時に資金繰り見通しを策定し、当社グループ全体の資金管理を行うほか、安定した調達先の確保等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2023年12月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
営業貸付金	2,150,734	2,150,734	-
長期借入金（ 1 ）	2,324,388	2,324,821	433
長期預り保証金	2,044,347	2,040,916	3,430

1 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

2 現金及び預金、売掛金、買掛金、未払法人税等、前受金については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

当連結会計年度（2024年12月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
営業貸付金	2,077,432	2,077,432	-
長期借入金（ 1 ）	1,706,538	1,711,360	4,822
長期預り保証金	1,976,717	1,941,327	35,389

1 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

2 現金及び預金、売掛金、買掛金、未払法人税等、前受金については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

3 市場価格のない株式等は上表に含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額については、以下のとおりであります。

（単位：千円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
非上場株式	51,095	1,099

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2023年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超
現金及び預金	6,899,667	-	-
売掛金	643,617	-	-
営業貸付金	73,302	168,540	1,908,891
合計	7,616,587	168,540	1,908,891

当連結会計年度（2024年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超
現金及び預金	7,555,724	-	-
売掛金	598,962	-	-
営業貸付金	40,151	173,533	1,863,747
合計	8,194,838	173,533	1,863,747

（注）2．長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（2023年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	635,988	939,339	115,992	115,992	115,992	401,085

当連結会計年度（2024年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	946,923	123,246	119,292	115,992	115,992	285,093

3．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

（時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品）

前連結会計年度（2023年12月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	2,150,734	-	2,150,734
資産計	-	2,150,734	-	2,150,734
長期借入金	-	2,324,821	-	2,324,821
長期預り保証金	-	2,040,916	-	2,040,916
負債計	-	4,365,737	-	4,365,737

当連結会計年度(2024年12月31日)

(単位:千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	2,077,432	-	2,077,432
資産計	-	2,077,432	-	2,077,432
長期借入金	-	1,711,360	-	1,711,360
長期預り保証金	-	1,941,327	-	1,941,327
負債計	-	3,652,688	-	3,652,688

(注)時価の算定に用いた評価技法およびインプットの説明

資 産

営業貸付金

営業貸付金は変動金利によるものであり、短期間で市場金利に基づいて利率を見直しております。貸付先の信用状態が大きく異なっていない限り、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

負 債

長期借入金

長期借入金の時価については、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。変動金利によるものは、短期間で市場金利に基づいて利率を見直しており、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

長期預り保証金

将来キャッシュ・フローを、返還すると見込まれる預り期間及び当該期間に対応した国債の利回り等適切な指標に基づく利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、その他有価証券の非上場株式について49,995千円減損処理を行っております。

なお、市場価格のない株式等の減損処理にあたっては、財政状態の悪化により実質価値が著しく低下した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	28,727千円	41,195千円
未払賞与	56,079	86,085
未払法定福利費	7,761	13,231
貸倒引当金	121,787	173,704
株式給付引当金	86,643	108,838
税務上の繰越欠損金 (注)	35,688	39,059
資産除去債務費用否認	8,861	9,387
前受金	40,774	53,351
投資有価証券評価損	20,264	35,573
その他	53,606	43,022
繰延税金資産小計	460,195	603,449
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	35,688	39,059
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	23,510	105,240
評価性引当額小計	59,198	144,300
繰延税金資産合計	400,997	459,149
(繰延税金負債)		
固定資産評価差額	563,400	497,781
その他	1,960	2,914
繰延税金負債合計	565,360	500,695
繰延税金資産 (負債) 純額	164,363	41,546

(表示方法の変更)

前連結会計年度において独立掲記しておりました「繰延税金資産」の「減価償却超過額」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の注記において、繰延税金資産に表示していた「減価償却超過額」22,555千円、「その他」31,051千円は、「その他」53,606千円として組み替えております。

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度 (2023年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 ()	-	-	-	-	-	35,688	35,688
評価性引当額	-	-	-	-	-	35,688	35,688
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

当連結会計年度（2024年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金()	-	-	-	-	-	39,059	39,059
評価性引当額	-	-	-	-	-	39,059	39,059
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2024年12月9日開催の取締役会において、株式会社リークスプロパティの全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2024年12月17日付で全株式を取得しました。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社リークスプロパティ

事業の内容：賃貸住宅の受託・管理 リフォーム業

企業結合を行った主な理由

当社グループは主力事業である賃貸住宅（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むけて、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んでおります。

株式会社リークスプロパティは三重県で約1,600戸の賃貸住宅の管理・運用を展開する地域密着型の賃貸管理会社です。設立以来、当社とはパートナー企業という関係で、当該エリアにおいて当社の運用物件の管理の一部を委託しております。

この度、当社グループに株式会社リークスプロパティを迎えることで、運用戸数の拡大によるスケールメリットの享受、当社グループで展開しているリフォーム事業や、滞納保証事業、保険事業のクロスセルによる当社グループとしての収益性の向上、DXによる効率化などによるシナジーが見込めることからこの度の株式取得を決定いたしました。両社の強みを生かすことでさらなる事業拡大ならびに、当社グループの企業価値向上に繋げてまいります。

企業結合日

2024年12月17日（株式取得日）

2024年12月31日（みなし取得日）

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

取得した議決権比率

100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

株式会社リークスプロパティの決算日は6月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては9月30日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を採用しております。また、みなし取得日を12月31日としているため、貸借対照表のみ連結しております。このため、被取得企業の業績は当連結会計年度の連結財務諸表には含まれておりません。

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	300,999千円
取得原価		300,999

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 23,800千円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん

198,111千円

発生原因

取得原価が取得した資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しております。

償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

(6) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	128,721千円
固定資産	111,302
資産合計	240,023
流動負債	100,331
固定負債	47,265
負債合計	147,596

(資産除去債務関係)

当社グループは、事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

なお、当連結会計年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて不動産賃貸借契約に関連する敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、関東地区及びその他の地域において、賃貸用の建物（土地を含む）を有しております。

2023年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は275,749千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

2024年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は242,426千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	5,084,353	5,434,849
	期中増減額	350,495	314,040
	期末残高	5,434,849	5,120,809
期末時価		5,778,270	5,527,647

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の建物と土地の取得(739,898千円)、主な減少額は保有目的の変更に伴う振替(294,848千円)及び減価償却費(94,553千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の建物と土地の取得(234,945千円)、主な減少額は保有目的の変更に伴う振替(466,944千円)及び減価償却費(98,587千円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産評価額を基準としております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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、顧客との契約から生じる収益を分解した情報を売上区別に以下のとおり記載しております。

(単位：千円)

売上区分	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
プロパティマネジメント収入(リース取引除く)	3,975,288	4,197,825
PM付帯事業収入(保険事業除く)	1,044,534	1,046,012
その他の収入(ローン事業除く)	1,718,181	2,559,067
顧客との契約から生じる収益	6,738,004	7,802,906
プロパティマネジメント収入(リース取引)	49,056,295	49,580,311
PM付帯事業収入(保険事業)	1,496,912	1,547,090
その他の収入(ローン事業)	62,194	57,550
その他の収益	50,615,402	51,184,952
外部顧客への売上高	57,353,407	58,987,859

(注) 1. その他の収益は、プロパティマネジメント収入においては「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃料収入等、PM付帯事業収入においては保険法の定義を満たす保険収入、その他の収入においては金融商品の組成又は取得に際して受け取る手数料であります。

2. 当連結会計年度において、顧客との契約から生じる収益(その他の収入)には販売用不動産の売却にかかる売上が含まれております。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

4. 会計方針に関する事項(4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	497,560	634,922
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	634,922	481,972
契約資産(期首残高)	-	8,695
契約資産(期末残高)	8,695	116,989
契約負債(期首残高)	2,211,898	2,289,097
契約負債(期末残高)	2,289,097	2,566,629

契約資産は、主として工事契約において、期末日時点での進捗度の測定に基づき収益を認識しておりますが、未請求の作業に係る対価に対する権利に関するものであります。対価に対する当社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主として賃貸借契約について顧客から受け取った前受対価であり、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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り、当該事業の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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り、当該事業の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

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。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

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。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有（被所有） 割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)ムトウエンタープライズ (注)1	神奈川県横浜市	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸用不動産の管理 (注)3	21,765	売掛金	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)ダイヤコーポレーション (注)2	神奈川県横浜市	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸用不動産の管理 (注)3	13,173	売掛金	873

(注)1.(株)ムトウエンタープライズは、当社代表取締役武藤英明及びその近親者が議決権の過半数を保有しております。

2.(株)ダイヤコーポレーションは、当社代表取締役武藤英明の近親者が議決権の過半数を保有しております。

3.取引条件及び取引条件の決定方針等

賃貸用不動産の管理については、一般の取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有（被所有） 割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)ムトウエンタープライズ (注)1	神奈川県横浜市	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸用不動産の管理 (注)3	15,712	売掛金	483
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)ダイヤコーポレーション (注)2	神奈川県横浜市	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任 賃貸用不動産の管理	賃貸用不動産の管理 (注)3	16,052	売掛金	956

(注)1.(株)ムトウエンタープライズは、当社代表取締役武藤英明及びその近親者が議決権の過半数を保有しております。

2.(株)ダイヤコーポレーションは、当社代表取締役武藤英明の近親者が議決権の過半数を保有しております。

3.取引条件及び取引条件の決定方針等

賃貸用不動産の管理については、一般の取引条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）
該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記
該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）	当連結会計年度 （自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）
1株当たり純資産額	487円45銭	532円08銭
1株当たり当期純利益	102円70銭	103円28銭

（注）1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2. 株主資本において自己株式として計上されている信託に残存する自社の株式は、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めており、また、1株当たり当期純利益の算定上、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。

1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は前連結会計年度46,973株、当連結会計年度37,229株であり、1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は前連結会計年度62,192株、当連結会計年度43,485株であります。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （2023年12月31日）	当連結会計年度 （2024年12月31日）
連結貸借対照表の純資産の部の合計額（千円）	8,643,366	9,334,946
普通株式に係る純資産額（千円）	8,643,366	9,334,946
普通株式の発行済株式数（株）	19,025,600	19,025,600
普通株式の自己株式数（株）	1,293,712	1,481,325
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数（株）	17,731,888	17,544,275

4. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）	当連結会計年度 （自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	1,817,134	1,831,529
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	1,817,134	1,831,529
普通株式の期中平均株式数（株）	17,693,020	17,734,170

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2025年2月17日開催の取締役会において、会社法第459条第1項及び当社定款第40条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議し、自己株式の取得を下記のとおり実施いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

株主還元及び資本効率の向上と経営環境に応じた機動的な資本政策を遂行するため。

(2) 自己株式の取得に係る事項の内容

取得する株式の種類 当社普通株式

取得する株式の総数 900,000株

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合5.1%)

株式の取得価額の総額 1,006,200,000円

取得日 2025年2月18日

取得方法 東京証券取引所の自己株式立会外取引(ToSTNeT-3)による買付

(3) 自己株式の取得結果

上記買付による取得の結果、2025年2月18日に、当社普通株式900,000株(取得価額1,006,200,000円)を取得し、当該決議に基づく自己株式の取得を終了いたしました。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	635,988	946,923	0.25	-
長期借入金(1年以内に返済予定の長期借入金を除く)	1,688,400	759,615	0.57	2026年~2036年
合計	2,324,388	1,706,538	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額は次のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	123,246	119,292	115,992	115,992	285,093

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度の期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	中間連結会計期間	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	14,427,919	29,155,334	43,743,997	58,987,859
税金等調整前中間(当期) (四半期)純利益(千円)	522,789	1,229,303	1,943,273	2,666,339
親会社株主に帰属する中間 (当期)(四半期)純利益 (千円)	351,381	819,878	1,297,784	1,831,529
1株当たり中間(当期)(四 半期)純利益(円)	19.82	46.21	73.08	103.28

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益(円)	19.82	26.39	26.86	30.23

- (注) 1. 第1四半期については、旧金融商品取引法第24条の4の7第1項の規定による四半期報告書を提出しております。
2. 第3四半期については、金融商品取引所の定める規則により四半期に係る財務諸表を作成しておりますが、当該四半期に係る財務情報に対する期中レビューは受けておりません。
3. 1株当たり中間(当期)(四半期)純利益の算定上、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式を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。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,328,327	3,323,342
売掛金	1 326,602	1 186,567
販売用不動産	3 293,637	3 466,017
貯蔵品	9,426	10,823
前払費用	67,921	97,404
未収入金	60,927	1 120,804
関係会社短期貸付金	163,100	118,500
その他	1 198,323	1 159,887
貸倒引当金	28,936	14,521
流動資産合計	3,419,329	4,468,826
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 3 1,240,424	2, 3 1,589,495
工具、器具及び備品	52,763	62,870
土地	2, 3 1,088,548	2, 3 2,004,128
その他	75,792	46,178
有形固定資産合計	2,457,528	3,702,673
無形固定資産		
ソフトウェア	20,418	23,890
ソフトウェア仮勘定	69,593	62,818
その他	806	2,390
無形固定資産合計	90,819	89,098
投資その他の資産		
投資有価証券	51,095	1,099
関係会社株式	3,513,700	3,525,899
長期貸付金	81,776	53,608
関係会社長期貸付金	2,113,033	1,492,783
破産更生債権等	317,241	438,201
長期前払消費税等	75,781	72,747
繰延税金資産	299,976	-
敷金及び保証金	198,482	220,175
その他	21,134	23,963
貸倒引当金	289,009	416,930
投資その他の資産合計	6,383,212	5,411,548
固定資産合計	8,931,559	9,203,320
資産合計	12,350,889	13,672,147

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 363,978	1 440,735
1年内返済予定の長期借入金	2 635,988	2 939,339
未払金	1 338,286	1 434,344
未払費用	252,941	361,631
未払法人税等	109,632	364,508
未払消費税等	51,097	96,468
前受金	1 1,008,235	1 987,414
預り金	116,707	117,503
株式給付引当金	65,362	101,058
流動負債合計	2,942,229	3,843,003
固定負債		
長期借入金	2 1,688,400	2 749,061
長期預り保証金	1,801,455	1,729,704
繰延税金負債	-	4,307
株式給付引当金	114,625	117,293
固定負債合計	3,604,481	2,600,366
負債合計	6,546,711	6,443,369
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金		
資本準備金	365,757	365,757
その他資本剰余金	-	1,474
資本剰余金合計	365,757	367,231
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,541,262	8,161,883
利益剰余金合計	6,541,262	8,161,883
自己株式	1,568,644	1,766,139
株主資本合計	5,804,178	7,228,778
純資産合計	5,804,178	7,228,778
負債純資産合計	12,350,889	13,672,147

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	1 51,202,709	1 52,128,766
売上原価	1 46,474,947	1 46,581,373
売上総利益	4,727,761	5,547,393
販売費及び一般管理費	1, 2 3,542,917	1, 2 4,047,860
営業利益	1,184,844	1,499,532
営業外収益		
受取利息	1 5,932	1 5,882
関係会社受取配当金	-	1 1,099,360
受取手数料	1 14,014	1 9,717
雇用調整助成金	3,987	-
助成金収入	-	2,778
その他	3,730	3,708
営業外収益合計	27,664	1,121,445
営業外費用		
支払利息	5,647	5,772
その他	951	90
営業外費用合計	6,598	5,862
経常利益	1,205,909	2,615,115
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	-	404,412
特別利益合計	-	404,412
特別損失		
固定資産除却損	3,437	1,631
投資有価証券評価損	-	49,995
過年度消費税等	708	8,866
特別損失合計	4,145	60,494
税引前当期純利益	1,201,764	2,959,033
法人税、住民税及び事業税	321,058	506,394
法人税等調整額	17,070	111,909
法人税等合計	303,988	394,484
当期純利益	897,775	2,564,549

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)		当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産売上原価					
1 支払賃料		42,528,510	91.5	42,342,857	90.9
2 管理料		1,319,328	2.8	1,358,765	2.9
3 その他経費	1	2,379,436	5.1	2,292,565	4.9
不動産売上原価合計		46,227,275	99.5	45,994,188	98.7
その他の原価					
1 工事原価		176,702	0.4	157,860	0.3
2 その他原価	2	70,969	0.2	429,323	0.9
その他の原価合計		247,671	0.5	587,184	1.3
売上原価合計		46,474,947	100.0	46,581,373	100.0

1. その他経費は主に新規入居者募集に係る広告料であります。
2. その他原価には販売用不動産にかかる原価が含まれております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	465,803	365,757	-	365,757	6,531,543	6,531,543	1,679,867	5,683,236
当期変動額								
剰余金の配当					878,673	878,673		878,673
当期純利益					897,775	897,775		897,775
自己株式の処分			9,383	9,383			111,222	101,839
自己株式処分差損の振替			9,383	9,383	9,383	9,383		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	9,718	9,718	111,222	120,941
当期末残高	465,803	365,757	-	365,757	6,541,262	6,541,262	1,568,644	5,804,178

	純資産合計
当期首残高	5,683,236
当期変動額	
剰余金の配当	878,673
当期純利益	897,775
自己株式の処分	101,839
自己株式処分差損の振替	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-
当期変動額合計	120,941
当期末残高	5,804,178

当事業年度（自 2024年 1月 1日 至 2024年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	465,803	365,757	-	365,757	6,541,262	6,541,262	1,568,644	5,804,178
当期変動額								
剰余金の配当					943,927	943,927		943,927
当期純利益					2,564,549	2,564,549		2,564,549
自己株式の取得							287,500	287,500
自己株式の処分			1,474	1,474			90,004	91,478
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	1,474	1,474	1,620,621	1,620,621	197,495	1,424,599
当期末残高	465,803	365,757	1,474	367,231	8,161,883	8,161,883	1,766,139	7,228,778

	純資産合計
当期首残高	5,804,178
当期変動額	
剰余金の配当	943,927
当期純利益	2,564,549
自己株式の取得	287,500
自己株式の処分	91,478
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-
当期変動額合計	1,424,599
当期末残高	7,228,778

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 . 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

2 . 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 4～47年

工具、器具及び備品 4～20年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

3 . 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 株式給付引当金

譲渡制限付株式給付規程及び在職時株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付等に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

4 . 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

顧客との契約から生じる収益

(1) 賃貸マンション・アパートの運用・管理から得られる収入

主にオーナーから受領する事務手数料やビルメンテナンス収入となります。事務手数料については一定の期間にわたり収益を認識しております。ビルメンテナンス収入については契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

(2) パートナーから受領する収入

主に月会費・加入金・初期手数料（当社一括借上事業を営業ツールとして、物件建築を受注した対価として受領する手数料）となります。月会費については一定の期間にわたり収益を認識しております。パートナーから受領する加入金・初期手数料は契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

その他の収益

主に入居者から受領する賃料などがあります。一定の期間にわたり収益を認識しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、当事業年度の期間費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産の「長期前払消費税等」に計上し定額法（5年）により償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産（純額）	299,976	-
繰延税金負債と相殺前の金額	299,976	365,177
繰延税金負債（純額）	-	4,307

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）1. 繰延税金資産」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結財務諸表「注記事項（追加情報）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権、金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
短期金銭債権	104,043千円	186,941千円
短期金銭債務	66,835	66,950

2 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
建物	490,722千円	860,503千円
土地	359,874	1,491,459
計	850,597	2,351,962

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	75,996千円	115,992千円
長期借入金	411,685	749,061
計	487,681	865,053

3 保有目的の変更

前事業年度（2023年12月31日）

賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、「建物」243,757千円と「土地」51,091千円を「販売用不動産」294,848千円に振替えております。

当事業年度（2024年12月31日）

賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、「建物」250,448千円と「土地」216,496千円を「販売用不動産」466,944千円に振替えております。

（損益計算書関係）

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業取引（収入分）	131,274千円	136,160千円
営業取引（支出分）	146,001	139,042
営業取引以外（収入分）	13,370	1,112,005

2 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
貸倒引当金繰入額	42,493千円	133,974千円
給料及び手当	1,000,719	1,137,766
租税公課	369,269	412,302
減価償却費	34,970	34,178
おおよその割合		
販売費	4.7 %	3.6 %
一般管理費	95.3	96.4

（有価証券関係）

子会社株式及び関連会社株式

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前事業年度	当事業年度
子会社株式	3,513,700	3,525,899

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	9,665千円	19,174千円
未払賞与	43,151	65,971
未払法定福利費	5,856	10,392
貸倒引当金	97,355	132,110
株式給付引当金	86,643	108,838
前受金	8,643	14,762
投資有価証券評価損	20,264	35,573
その他	28,396	37,108
繰延税金資産小計	299,976	423,933
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	58,756
評価性引当額小計	-	58,756
繰延税金資産合計	299,976	365,177
(繰延税金負債)		
固定資産評価差額	-	369,484
繰延税金負債合計	-	369,484
繰延税金資産 (負債) 純額	299,976	4,307

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	0.5
受取配当金	-	11.4
抱合せ株式消滅差益	-	4.2
所得拡大促進税制	4.8	1.1
住民税均等割	0.2	0.1
法人税等還付税額	1.7	-
その他	0.2	1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.3	13.3

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2024年12月9日開催の取締役会において、株式会社リークスプロパティの全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2024年12月17日付で全株式を取得しました。

詳細につきましては、連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区 分	資産の種類	当期首 残 高	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形 固定資産	建物	1,240,424	668,570	251,623	67,875	1,589,495	1,498,488
	工具、器具及び備品	52,763	26,347	431	15,809	62,870	73,310
	土地	1,088,548	1,132,077	216,496	-	2,004,128	-
	その他	75,792	39,494	66,374	2,733	46,178	10,927
	計	2,457,528	1,866,489	534,925	86,418	3,702,673	1,582,726
無形 固定資産	ソフトウェア	20,418	12,509	25	9,012	23,890	-
	ソフトウェア仮勘定	69,593	2,538	9,313	-	62,818	-
	その他	806	1,698	-	114	2,390	-
	計	90,819	16,745	9,339	9,126	89,098	-

- (注) 1. 当期増減額のうち主なものは次のとおりであります。
 建物 連結子会社の吸収合併による増加 395,648千円
 土地 連結子会社の吸収合併による増加 1,126,155千円
2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。
 建物 販売用不動産への振替によるものであります。
 土地 販売用不動産への振替によるものであります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	317,946	231,479	117,973	431,452
株式給付引当金	179,988	101,458	63,095	218,352

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 (ホームページ登記アドレス： https://www.jpmc.jp/)
株主に対する特典	-

(注) 当社株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができないものと定款で定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度 第22期（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）
2024年3月27日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
2024年3月27日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
事業年度 第23期第1四半期（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）
2024年5月13日関東財務局長に提出
- (4) 半期報告書及び確認書
事業年度 第23期中（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）
2024年8月9日関東財務局長に提出
- (5) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書
2024年3月28日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分）の規定に基づく臨時報告書
2024年6月10日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号の3（吸収合併の決定）の規定に基づく臨時報告書
2024年6月10日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書
2025年2月25日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書
2025年3月3日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分）の規定に基づく臨時報告書
2025年3月25日関東財務局長に提出
- (6) 訂正臨時報告書
2024年6月10日提出の臨時報告書（譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分）に係る訂正臨時報告書
2024年6月27日関東財務局長に提出
- (7) 自己株券買付状況報告書
金融商品取引法第24条の6第1項に基づく自己株式の取得における自己株券買付状況報告書
2024年12月16日関東財務局長に提出
金融商品取引法第24条の6第1項に基づく自己株式の取得における自己株券買付状況報告書
2025年3月10日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年3月26日

株式会社 J P M C

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 宮 崎 哲 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 上 原 啓 輔 印
業務執行社員

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社 J P M C の2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社 J P M C 及び連結子会社の2024年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

プロパティマネジメント収入に係る収益認識及びその前提となる基幹システムの信頼性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、主な事業としてオーナーから賃貸物件（マンション・アパート等の賃貸住宅）を一括して借上げ、これを一般入居者に転貸する一括借上事業を中心にプロパティマネジメント事業を全国展開している。</p> <p>当連結会計年度の連結財務諸表に計上されている売上高58,987百万円には、【注記事項】（収益認識関係）に記載されているとおり、プロパティマネジメント収入の顧客との契約から生じる収益が4,197百万円、その他の収益が49,580百万円含まれている。これら（以下、「プロパティマネジメント収入」という。）の合計は、連結財務諸表上の売上高合計の91.2%を占めている。</p> <p>プロパティマネジメント収入の大部分は、賃貸物件の入居者から回収する家賃であり、毎月、定型的・反復的に発生する大量の取引により構成されている。</p> <p>各入居者との転貸契約情報は随時基幹システムに登録されており、当該取引に関する収益認識は、基幹システムに登録された情報をもとに集計されたデータを基礎に行われるため、基幹システムへの依存度が高い状況にある。</p> <p>会社は、基幹システムに係るIT全般統制を含む内部統制を整備・運用しているが、これらに不備が生じた場合、連結財務諸表全体に重要な影響を及ぼす可能性がある。</p> <p>以上のことから、当監査法人はプロパティマネジメント収入に係る収益認識及びその前提となる基幹システムの信頼性を監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、プロパティマネジメント収入に係る収益認識及びその前提となる基幹システムの信頼性の検討に当たり、以下の監査手続を実施した。</p> <p>（１）内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者との契約内容を正確に基幹システムに登録するための内部統制の整備状況及び運用状況の評価を実施した。 ・システム変更管理、セキュリティ管理、運用管理、サービスレベル管理等、基幹システムに関するIT全般統制の整備状況及び運用状況の評価を実施した。 <p>（２）基幹システムのデータの信頼性の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基幹システムの登録情報と物件オーナーとのサブリース契約書及び入居者との賃貸借契約書を照合し、登録情報の整合性について検討した。 ・契約書の閲覧やIT担当者への質問により、基幹システムによる売上高の基礎データを集計するためのプログラムの仕様を理解した。また、システムにより登録された契約条件どおりに売上高が集計される運用がされていることを確かめた。 ・上記プログラムにより出力される売上高の基礎データについて、基幹システムに登録されている情報（送金明細書及び委託物件明細書）との整合性について検討した。 <p>（３）会計処理の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会計システムに入力された売上高について、基幹システムから出力された売上高の基礎データとの整合性について検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社 J P M C の2024年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社 J P M C が2024年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2025年3月26日

株式会社 J P M C

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 宮崎 哲 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 上原 啓 輔 印
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社 J P M C の2024年1月1日から2024年12月31日までの第23期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社 J P M C の2024年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

プロパティマネジメント収入に係る収益認識及びその前提となる基幹システムの信頼性

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(プロパティマネジメント収入に係る収益認識及びその前提となる基幹システムの信頼性)と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうかを注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。