

【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】	2026年3月26日
【事業年度】	第24期（自 2025年1月1日 至 2025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】	代表取締役 社長執行役員 グループCEO 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】	取締役 常務執行役員 グループCFO 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】	取締役 常務執行役員 グループCFO 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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
売上高 (千円)	53,416,047	56,227,936	57,353,407	58,987,859	58,498,097
経常利益 (千円)	2,305,649	2,401,791	2,583,808	2,727,036	2,645,510
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,161,398	1,590,053	1,817,134	1,831,529	1,800,747
包括利益 (千円)	1,161,398	1,590,053	1,817,134	1,831,529	1,800,747
純資産額 (千円)	6,762,025	7,603,065	8,643,366	9,334,946	9,255,286
総資産額 (千円)	17,406,536	17,975,648	18,152,094	18,735,232	17,434,791
1株当たり純資産額 (円)	384.28	430.80	487.45	532.08	553.91
1株当たり当期純利益 (円)	65.80	90.23	102.70	103.28	107.24
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	38.8	42.3	47.6	49.8	53.1
自己資本利益率 (%)	17.6	22.1	22.4	20.4	19.4
株価収益率 (倍)	15.2	11.1	10.9	10.9	12.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,448,854	2,365,504	2,004,630	2,950,532	2,600,128
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,032,826	467,774	932,457	428,365	383,793
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,467,548	1,752,208	1,596,578	1,866,109	2,926,709
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	7,228,552	7,374,073	6,849,667	7,505,724	6,795,349
従業員数 (名)	268 〔外、平均臨時雇用人員〕 〔32〕	316 〔44〕	374 〔42〕	406 〔39〕	411 〔33〕

(注) 1. 第21期、第22期、第23期、第24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。

2. 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。

3. 「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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
売上高 (千円)	49,804,637	50,769,907	51,202,709	52,128,766	50,179,526
経常利益 (千円)	1,668,525	1,550,286	1,205,909	2,615,115	2,990,672
当期純利益 (千円)	1,464,962	1,046,436	897,775	2,564,549	2,552,940
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	17,725,600
純資産額 (千円)	5,385,814	5,683,236	5,804,178	7,228,778	7,901,311
総資産額 (千円)	13,233,315	13,221,135	12,350,889	13,672,147	13,118,395
1株当たり純資産額 (円)	306.02	322.02	327.33	412.03	472.88
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	44.00 (22.00)	48.00 (24.00)	51.00 (25.50)	55.00 (27.50)	60.00 (29.00)
1株当たり当期純利益 (円)	83.00	59.38	50.74	144.61	152.04
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	40.7	43.0	47.0	52.9	60.2
自己資本利益率 (%)	29.0	18.9	15.6	39.4	33.7
株価収益率 (倍)	12.1	16.8	22.1	7.8	8.5
配当性向 (%)	53.0	80.8	100.5	38.0	39.5
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	202 〔2〕	235 〔9〕	282 〔12〕	280 〔8〕	285 〔7〕
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	88.4 (112.7)	92.1 (110.0)	106.7 (141.1)	111.5 (169.9)	130.9 (213.2)
最高株価 (円)	1,360	1,067	1,173	1,333	1,345
最低株価 (円)	990	918	980	1,063	1,061

(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、第24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。

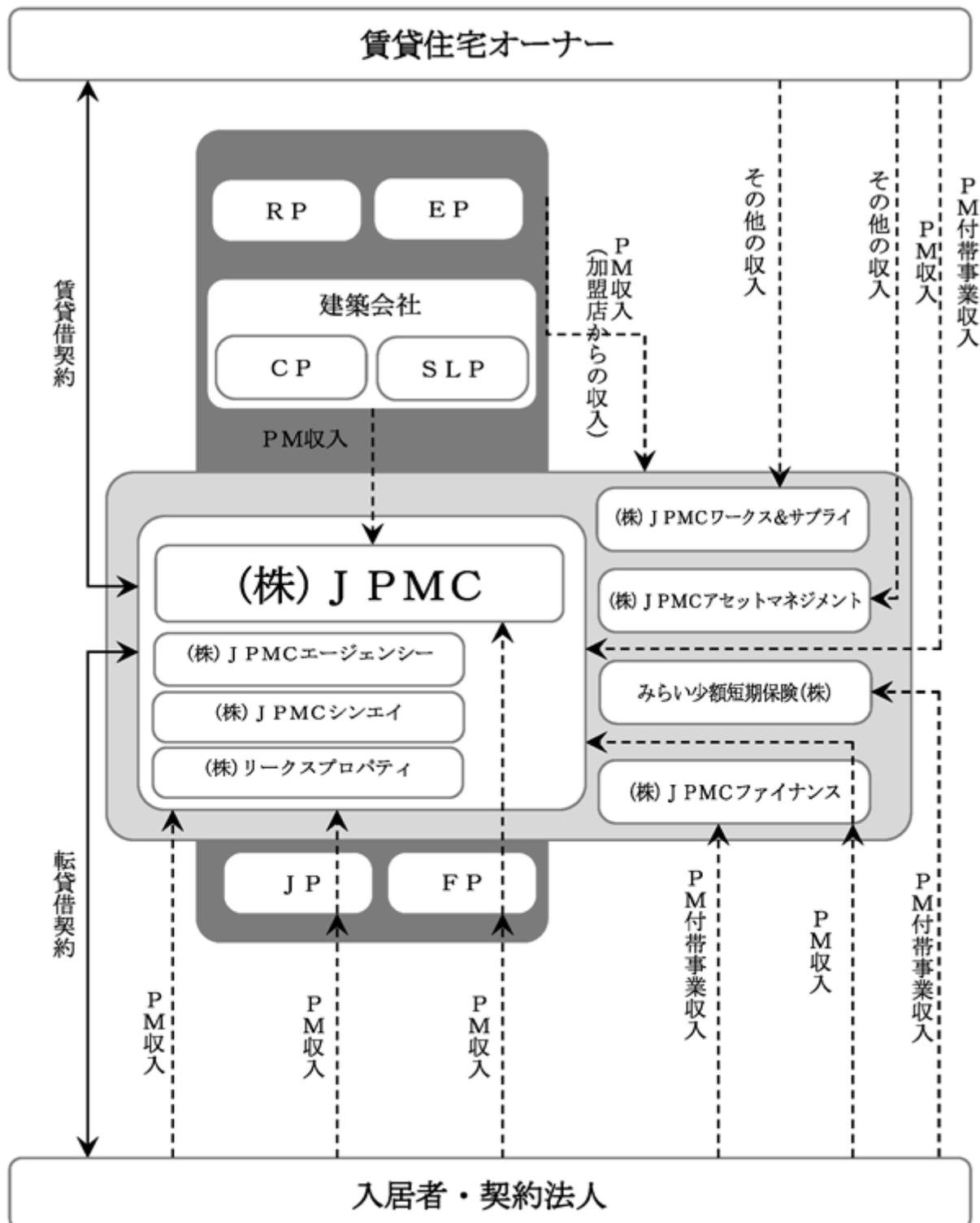
3. パートナー企業の種別、略称及び役割

(2025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。

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JPMCエージェンシー (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	(26.4)	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. 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

2025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	411 [33]

- (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

2025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）
285 [7]	32.3	4.4	5,268

- (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
2.7	50.0	66.5	65.7	62.8

- (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6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。今後もミッションである「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2026年2月12日に発表した「JPMC中長期経営方針」のもと、パーパス経営を通じた持続的な企業価値向上の実現に向けた取り組みを進めています。

賃貸住宅マーケットにおいては相続税対策等を背景とした新築供給が一定程度継続していますが、資材価格や金利の上昇等といった不透明な経済情勢下において、賃貸物件の新築による市場成長余地は限定的であると認識しています。また、環境負荷の観点からも、既存物件の再生によるリユースエコノミーの重要性が今後一層高まると想定しています。

そのような状況の下、当社グループは全国規模のパートナーネットワークや金融機関との提携を活用し、既存物件を中心に全国の賃貸物件の運用を行っております。顧客である賃貸物件オーナーに対し、賃貸経営代行サービスを提供することで、オーナー資産の最大化に貢献しています。当社グループのビジネスモデルの特長は全国の賃貸物件の運用に特化し、スモールユニットで効率的に事業を運営できる点にあります。これを支えるパートナーネットワーク、金融機関との提携および既存物件の賃貸経営ノウハウは当社独自の無形資産であり、競争優位性の源泉であると考えています。

当社グループでは「プラットフォーム（運用戸数）の拡大」×「付加価値の向上」による成長実現へ向けて、オーガニックによる成長のみならず、運用戸数の拡大とシナジーの創出を企図したM&Aによる成長を目指します。加えて、パートナーネットワークを活用した収益源の多角化を進め、PropTechの活用により管理業務のサービス品質の向上と効率化の両立を推進します。また、これらを実現するために、人的資本など経営基盤の強化を図ります。

PropTech：当社ではAIとDX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、成長投資と株主総還元を適切にコントロールし、資本効率の高い経営を行うことを重要な経営課題としており、「配当性向」「DOE」「累進配当」を重要な経営指標と位置付けております。

配当性向 40%以上、DOE 10%程度を目線に、持続的な累進配当を行うことを目標としています。

(4) 優先的に対応すべき事業上及び財務上の課題

当社が優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題は以下のとおりです。

持続的な成長のための競争優位性の強化

当社グループのビジネスモデルは、全国規模のパートナーネットワークや金融機関との提携、賃貸住宅経営のノウハウなど当社グループ独自の無形資産によって支えられています。これら無形資産の成長がさらなる市場競争力につながるとの認識のもと、運用データの蓄積、それを活用するための人的資本・組織資産の強化、PropTechを活用した賃貸経営代行の効率化・高度化への取り組みを進めてまいります。

キャッシュ・フロー・アロケーションを意識した財務戦略

当社グループは、これまでと同様に余剰資金を生じさせない高水準の資本効率を維持しながら、持続的な成長を実現していくために、キャッシュ・フローを適切なバランスで成長投資と株主還元分配到することが重要であると認識しております。株主還元方針に基づく配当等の実施や、財務健全性を維持できる範囲内で有利子負債を活用した成長投資を進めてまいります。

ESG経営の推進

当社グループは、サステナビリティに関するマテリアリティを特定し、事業活動を通じてESG経営の取り組みを推進しております。サステナビリティへの取り組みについては「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組」をご参照ください。

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全般について

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。具体的には、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、人口動態の変化や地域の課題に向き合ったサービスの提供が求められており、それを支える人材の育成、ガバナンスの強化が必要と考えております。

当社グループは、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。

なお、気候変動課題に関する戦略は、(2)気候変動課題に関する取組み 気候変動に関するリスクと機会 に記載のとおりです。

当社グループのマテリアリティ

マテリアリティ	概要	関連する機会とリスク (○機会 リスク)	主要な取組み
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	・既存物件の借上げにより不要な新築を抑制する。CO2排出の抑制などサステナビリティ実現に貢献 ・既存物件を再生し、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 ・物件の安全性や修繕箇所などを無償で行う「建物診断」によりリフォームニーズを捉える ・入居者ニーズに対応したリフォームを提供
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	○リユースエコノミーの推進に貢献する主力事業の成長 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や費用の増加	・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 ・CO2排出量の削減
人口動態	人口動態による入居者需要の変化を的確に捉え、住居の提供を行う	○高齢者単身世帯や外国人の増加による賃貸需要の増加 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	・高齢者や外国人など多様な世帯のニーズに対応した住居の供給やサービス提供 ・賃貸経営のノウハウを活用し、競合物件との差別化で家賃収入の最大化を図る
地方創生	パートナー企業との協業により、全国で多様な世帯ニーズに対応した快適な住環境の提供を実現する	高年齢者単身世帯や外国人の増加による賃貸需要の増加 都市人口流入・地方過疎化がもたらすパートナー企業の競争力低下	・高齢者や外国人など多様な世帯のニーズに対応した住居の供給やサービス提供 ・パートナーに対して、必要な研修の実施を含めた各種の支援を通じてパートナーネットワークの強化
多様な人材の活躍	多様な個性をもった人材がその能力を発揮し企業価値向上へ貢献する	○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	・人的資本経営の推進 ・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 ・DXの活用による業務の効率化

安心・安全・快適な住宅の提供	賃貸経営に関連するさまざまなサービスを導入し、安心・安全・快適な住宅を提供する	○賃貸住宅においても快適な住生活を求めるニーズの高まり ○賃貸業界におけるDX活用の機運の高まり	・スマートロックやスマートホーム化の推進 ・入居者の利便性や満足度を高めるサービスの提供
ガバナンス	事業成長を支える強固な経営基盤を確立する	○実効性の高いコーポレート・ガバナンスの実現と継続的な改善を通じた企業価値の持続的向上 適切なリスクテイクによる企業価値増大 法令違反等による社会的信用度の低下	・取締役会の多様性の確保 ・リスク管理の強化と適切なリスクテイク ・コーポレート・ガバナンスの強化 ・コンプライアンスの推進体制の強化

リスク管理

当社グループでは、持続的な企業価値向上を実現する上で、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

気候変動課題に関して、(2)気候変動課題に関する取組み 指標及び目標 に記載のとおり、指標及び目標を設定しております。

(2) 気候変動課題に対する取組み

気候変動に関するリスクと機会

当社グループでは、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。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
			評判リスク	投資家からの評判低下	1.5	小
	物理的 リスク	急性リスク		台風や洪水などの異常気象の発生	4.0	小
			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	

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。

	2024年度実績	2025年度実績	2030年度目標	2050年度目標
	排出量 (tCO2)		2022年度比	
Scope1	134.72	128.77	50%()	ゼロ
Scope2	188.27	208.68		
Scope3	8,969.94	8,483.44	-	-

Scope1・2合わせた排出量の削減

(3) 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いくうえで、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であると考えています。当社は取締役会及び業務執行の審議・決定機関である執行役員会において、この状況を把握して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はなく、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。このミッションを体現するマインドを社員に普及浸透させるとともに、スキルの向上を着実に進めていくことが重要と考えております。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、単に業績面でのパフォーマンス向上を図るだけでなく、付加価値の高いソリューションを提供する専門家集団作りを進めるとともに、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が大切な要素と考えております。また、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、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、生き生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いただけるよう、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月に施行された育児・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、施行してまいりました。また、男性の育児休業についても、制度を積極的にPRした結果、対象者の50%が取得することとなりました。

当社における女性役員及び女性管理職比率の目標は、2030年度で30%を掲げております。執行役員を含めた女性役員比率は、2026年3月の定時株主総会において女性取締役を1名増員し、25%まで向上しております。また、女性管理職比率は、提出会社単体ベースで2.7%、連結ベースでも5.4%と、わずかずつではありますが向上してきております。加えて、女性社員が多く働く営業事務の職場において、2025年度から新たにセクレタリーリーダー職を新設し、日常のマネジメントや指導・教育の場面において実効性を発揮しており、女性社員のモチベーション向上と離職者の減少に寄与するとともに、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ることが期待されます。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、2026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2026」に5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。新入社員のエンゲージメント維持に向けて、2024年度より新たに導入したメンター制度は、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ています。また、キャリア採用入社者についても、入社2ヶ月目、6ヶ月目、12ヶ月目と、定期的に人事部門による面談を実施し、フォロー強化を図る取り組みを行っております。このような多角的な施策を継続し、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。2025年

度においては、管理職向けの教育にさらに注力し、マインド研修に加えて、法令遵守やハラスメント防止も含めたコンプライアンス研修を実施し、管理職として備えるべき知識・素養の教育に努めてきました。また、2024年度から強化を図ってきた、当社の新商品・サービス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の定期的な開催を継続しております。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101名、賃貸不動産経営管理士110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（2024年度）	実績（2025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	4.8%	5.4%	2030年度	30%
ストレスチェック受診率	90.9%	95.7%	2026年度	95% 以上
労働災害件数	1 件	0 件	2026年度	0 件
エンゲージメントスコア	52.5	53.8	2030年度	62 以上
宅地建物取引士有資格者	105名	101名	2030年度	120名 以上
賃貸不動産経営管理士 有資格者	111名	110名	2030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) 人口動態による需要の変化

我が国では、人口の減少や少子高齢化の進行、都市への一層の人口の集中が進むと見込まれております。高齢者単身世帯の増加や外国人の増加などの影響もあり、世帯数が急速に減少していく可能性は低いと考えておりますが、賃貸住宅の需給関係が悪化した場合、収益性が低下する可能性があります。当社としては、多様な世帯のニーズに対応した物件の供給、サービスの提供、適切な賃料の設定を行い、競合物件との差別化を図ることで収益性の確保に努めています。しかしながら、想定よりも人口動態の変化が進み、世帯数の著しい減少や地域による偏りが発生した場合には業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 経済情勢の変化

不動産に関する税制改正や金利の急激な上昇など、経済情勢の変化により賃貸住宅オーナーの保有物件の収益性見通しが低下した場合、投資意欲に影響を与える可能性があります。当社は主に既存物件を取り扱うことに加え、サブリースや付加価値商品と組み合わせることで、賃貸住宅オーナーに対し十分な利回りを提供することが可能であると考えるため、これらの経済情勢の変化による業績への影響は僅少であると考えておりますが、急激な経済情勢の変化により賃貸住宅オーナーの収益の見通しが相対的に悪化した場合、当社サービスへの需要動向が変化し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 法的規制等への対応

当社グループは、宅地建物取引業法や建築業等の許認可を受けて事業を展開し、またこれらの関連法令をはじめその他各種の法令等に基づいた企業活動を行っています。これらの法令等を遵守するために、コーポレート・ガバナンス体制の下でコンプライアンスの推進体制を強化していますが、法令等の違反や不正の発生等により、許認可の取消や行政処分を受けることとなった場合には、これによる社会的信用度が低下する可能性があります。また、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など、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 競争環境の変化

賃貸住宅マーケットにおいては、大手ハウスメーカーや当社のパートナーではない賃貸管理会社などと競合することがあり、競争的な環境にあります。当社は、競合他社と異なるビジネスモデルや特徴あるサービスを活用した差別化戦略を進めておりますが、今後、異業種などからの新規参入など競争環境に大きな変化があり、これらの競合会社との競争において優位に立てない場合には、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) パートナーの方針変更等

当社グループのビジネスモデルは全国規模のパートナーネットワークを活用したパートナー企業や金融機関との協業による点に特徴があり、パートナー企業は、特に運用戸数拡大のための営業や、運用物件の管理など当社のサプライチェーンにおいて重要な役割を果たしており、パートナーや金融機関に依存することを想定したビジネスモデルであります。当社はパートナー企業に対して必要な研修の実施を含めた各種の支援によるパートナーネットワークの強化や、各地の金融機関との提携強化など、サプライチェーンをより強固にするための取組みを進めております。しかしながら、パートナー企業や金融機関の方針変更や競争力の低下が生じた場合には、当社の業績にも影響が生じる可能性があります。

(6) 人材の確保

当社グループでは経営理念の実現や更なる企業価値成長へ向け、優秀で多様な人材を確保し、育成し続けることが重要です。しかしながら、そのような人材の獲得競争は激しく、また、個人のキャリアや働き方に対する価値観がこれまで以上に多様化しています。当社としては、人事制度の充実やDXの活用による業務の効率化によって対応していく考えですが、当社グループを取り巻く事業環境の変化や新たに生じる社会課題等に対応するための人材の継続的な確保や育成が不十分である場合には、サービスの質が低下し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 気候変動

気候変動課題への関心が高まる中で、規制の導入等によるコストの増加、評判リスクの発現、異常気象による収益減少や費用の増加が発生する可能性があります。当社の事業に与える影響は比較的小さいものと考えておりますが、引き続き、影響を注視してまいります。

(8) 情報セキュリティ

当社グループは、ITやAIを活用して事業や業務を効率的に進めるとともに、データを活用したビジネスを進めており、各事業において個人情報をはじめとする多くの機密情報を取り扱っています。機密情報に関しては、関連する諸法令の遵守と適正な取り扱いの確保に努めておりますが、サイバー攻撃・ウイルス感染等による情報セキュリティインシデント発生等、機密情報が外部へ漏えいした場合やシステムリスクが顕在化した場合には、当社グループの社会的信用の失墜や損害賠償の請求等により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 信用リスク

当社のプロパティマネジメント事業及びその付随業務においては、入居者が賃料を適時に支払うことを前提としております。当社は信用リスクを回避するために、適切な情報収集を行い、必要に応じて債権保全を行うなどの対応を行っておりますが、滞納が相次いだ場合には、貸倒れや貸倒引当金の増加等により、当社の財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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、雇用・所得環境が改善するなかで緩やかに回復する動きとなりました。一方、物価上昇の継続に加え、米国の通商政策の動向や金融資本市場の変動などにより先行きは不透明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、107,922戸と前期末比で1,031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、賃貸経営代行とり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1,300百万円減少し17,434百万円となりました。

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1,220百万円減少し8,179百万円となりました。

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79百万円減少し9,255百万円となりました。

b．経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高58,498百万円（前期比0.8%減）、営業利益2,635百万円（同3.2%減）、経常利益2,645百万円（同3.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,800百万円（同1.7%減）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54,004百万円（前期比0.4%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2,727百万円（前期比5.2%増）となりました。

（その他の収入）

当連結会計年度は販売用不動産の売却はありませんでした。また、建築部材等の販売事業が前年を下回りました。

この結果、その他の収入は1,766百万円（前期比32.5%減）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710百万円減少し、当連結会計年度末には6,795百万円となりました。

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、2,600百万円の収入(前連結会計年度は2,950百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,723百万円、営業貸付金の減少額が474百万円、仕入債務の増加額が275百万円、減価償却費が183百万円、法人税等の支払額が1,136百万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、383百万円の支出(前連結会計年度は428百万円の支出)となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出が330百万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、2,926百万円の支出(前連結会計年度は1,866百万円の支出)となりました。これは主に、配当金の支払額が968百万円、長期借入金の返済による支出が946百万円、自己株式の取得による支出が1,006百万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 2025年1月1日 至 2025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	47,689	0.6
PM付帯事業収入原価	1,746	6.8
その他の原価	1,174	22.0
合計	50,610	1.0

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 2025年1月1日 至 2025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	54,004	0.4
PM付帯事業収入	2,727	5.2
その他の収入	1,766	32.5
合計	58,498	0.8

(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ます。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。

	2021年 12月期	2022年 12月期	2023年 12月期	2024年 12月期	2025年 12月期
自己資本比率(%)	38.8	42.3	47.6	49.8	53.1
時価ベースの自己資本比率(%)	101.2	98.0	109.3	105.0	123.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	1.6	1.3	1.2	0.6	0.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	290.2	263.0	289.7	501.5	371.8

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759百万円となっており、また、現金及び現金同等物の残高は6,795百万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

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につきましては、「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 (3) 目標とする経営指標」に記載しております。

5 【重要な契約等】

記載事項はありません。

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378,490千円の設備投資を実施致しました。その主なものは基幹システムの開発によるものであります。

なお、保有目的の変更により、建物46,173千円と土地9,576千円および無形固定資産その他471千円を販売用不動産56,221千円に振替えております。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2025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	-	29,773	-	20,563	50,337	137 〔8〕
北海道地区	賃貸用不動産	1	200,244	199,801 (977.45)	-	400,045	-
関東地区	賃貸用不動産	1	51,452	23,993 (181.81)	235	75,681	-
東北地区	賃貸用不動産	1	55,961	9,831 (504.06)	-	65,793	-
北陸地区	賃貸用不動産	2	142,256	14,490 (1,161.42)	-	156,746	-
中部地区	賃貸用不動産	1	172,984	183,590 (240.26)	-	356,574	-
関西地区	賃貸用不動産	1	365,397	1,131,584 (3,471.54)	-	1,496,982	-
中国地区	賃貸用不動産	1	409,271	359,874 (8,318.54)	-	769,145	-

(注) 1. 本社オフィス(1,380.14㎡)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

2025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	129,434	1,520,780 (9,494.91)	1,650,215	-

(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) (2025年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026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	17,725,600	17,725,600	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	17,725,600	17,725,600	-	-

(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)
2025年5月21日 (注)	1,300,000	17,725,600	-	465,803	-	365,757

(注) 自己株式の消却によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2025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	20	83	77	20	6,967	7,176	-
所有株式数 (単元)	-	20,099	3,414	57,604	12,897	56	82,611	176,681	57,500
所有株式数の割合 (%)	-	11.38	1.93	32.60	7.30	0.03	46.76	100.00	-

(注) 1 . 自己株式1,014,156株は「個人その他」に10,141単元、「単元未満株式の状況」に56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25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】

2025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	4,401,400	26.34
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	1,444,600	8.64
光通信 K K 投資事業有限責任組合	東京都豊島区西池袋1丁目4-10	1,165,200	6.97
武藤 英明	神奈川県横浜市神奈川区	525,608	3.15
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	441,000	2.64
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	364,413	2.18
U H Partners 2 投資事業有限責任組合	東京都豊島区南池袋2丁目9-9	316,100	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	304,500	1.82
十河 浩一	千葉県八千代市	292,696	1.75
株式会社明和不動産	熊本県熊本市中央区辛島町4-35	266,000	1.59
計	-	9,521,517	56.98

(7) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2025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 1,014,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,654,000	166,540	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 57,500	-	-
発行済株式総数	17,725,600	-	-
総株主の議決権	-	166,540	-

(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2,500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56株が含まれております。

【自己株式等】

2025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 J P M C	東京都千代田区丸の内3丁目 4-2	1,014,100	-	1,014,100	5.72
計	-	1,014,100	-	1,014,100	5.72

(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2,555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56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。

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(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	900,000	1,006,200
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

(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	11,808	-
当期間における取得自己株式	3,079	-

(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、2026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	1,300,000	1,508,000	-	-
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)	41,748	49,220	-	-
保有自己株式数	1,014,156	-	1,017,235	-

(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2,555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、2026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、配当性向40%以上、DOE10%程度を目線に、継続的な累進配当を目指します。また、余剰資金が生じた場合、必要に応じて機動的に更なる株主還元策（増配・自社株買い）を検討します。

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。

2025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60円（うち中間配当金29円、期末配当金31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2025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）
2025年8月8日 取締役会決議	484,838	29.00
2026年2月24日 取締役会決議	518,054	31.00

（注）1．2025年8月8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1,043千円が含まれております。

2．2026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79千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。

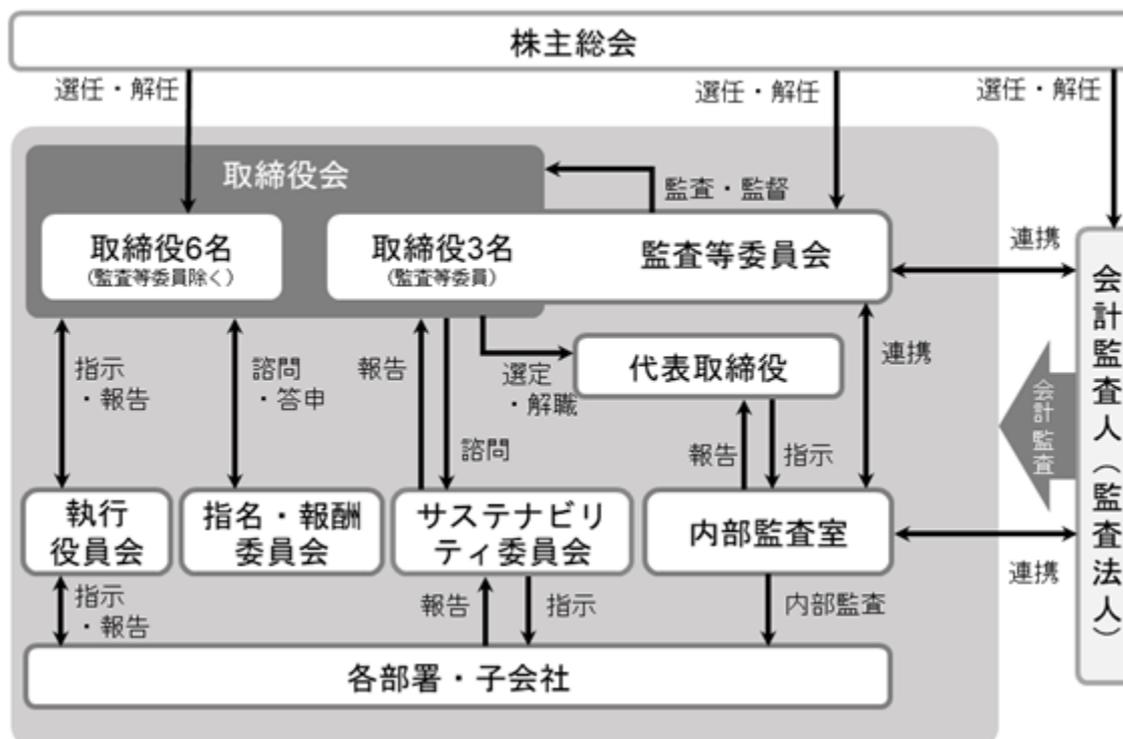
当社は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の決定に関して、独立社外取締役の適切な関与・助言を得ることにより、客観性・透明性を高め、コーポレート・ガバナンス体制の一層の充実を図ることを目的として、独立社外役員が過半数を構成する任意の指名・報酬委員会を設置しております。

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15回であり、当事業年度途中で退任した小松啓志は全5回、当事業年度途中で選任された大西伸幸は全10回、川久保公司是15回中13回、上田泰司は15回中14回、その他の全取締役は全15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（グループ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23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CF0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、議決権を行使する事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7名 女性2名 (役員のうち女性の比率22.2%)

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 グループCEO	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 ㈱アバ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 代表取締役 社長執行役員 グループCEO(現任)	(注)2	525,608
社外取締役 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 当社社外取締役 取締役会議長(現任)	(注)2	1,700
社外取締役	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 2006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 オブカウンスル(現任) 2020年7月 ㈱口ココ 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 当社社外取締役(現任)	(注)2	2,300
取締役 専務執行役員 グループCOO 兼 アーバン カンパニー プレジデント	上田 晋也	1976年11月6日生	2000年4月 住友建設㈱(現三井住友建設㈱)入社 2005年4月 当社入社 2016年4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 取締役 常務執行役員 グループCo-000 兼 オペレーティ ングカンパニープレジデント 2026年1月 取締役 専務執行役員 グループCOO 兼 アーバンカンパ ニープレジデント(現任)	(注)2	47,561

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 専務執行役員 アドミニス トレーション本部 長 兼 人事総務部長	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 取締役 専務執行役員 グループCOO 兼 東日本カンパニー プレジデント 2022年1月 取締役 専務執行役員 グループCOO 兼 パートナー事業本 部 本部長 2024年1月 取締役 専務執行役員 グループCOO 兼 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 取締役 専務執行役員 グループCo-COO 兼 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 取締役 専務執行役員 グループCo-COO 兼 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 2026年1月 取締役 専務執行役員 アドミニストレーション本部長 兼 人事総務部長(現任)	(注)2	79,283
取締役 常務執行役員 グループCFO 兼 ファイナンス 本部長	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 ㈱マンガム入社 2018年7月 税理士登録 2019年9月 ㈱MOA(現エクスプライス㈱)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 取締役 上席執行役員 グループCFO 兼 ファイナンス本部 長 2026年1月 取締役 常務執行役員 グループCFO 兼 ファイナンス本部 長(現任)	(注)2	2,018
社外取締役 (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㈱(現オリンパス㈱)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㈱ 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㈱(現オリンパス マーケティング㈱) 常勤監査役 2022年4月 ㈱エビデント グローバルヘッド オブ トレジャーリー ア ンド アカウンティング 2024年6月 同社 退社 2025年3月 当社社外取締役(監査等委員)(現任) 2025年7月 OMデジタルソリューションズ㈱ CFO(現任)	(注)3	400
社外取締役 (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 ㈱イデア・レコード 社外監査役(現任) 2019年12月 ㈱ビジコム 社外監査役(現任) 2020年3月 ㈱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 当社社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	1,900

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
社外取締役 (監査等委員)	貞廣 亜紀 (注) 1	1975年 4月27日生	1998年 4月 日本電信電話(株) (現NTT(株)) 入社 2001年10月 新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人) 入所 2006年 5月 公認会計士登録 2007年 3月 リプラス・チャイナ・アセットマネジメント(株) 2007年10月 リプラス・リート・マネジメント(株) (現大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)) 2007年11月 同社 経営管理部長 2011年 9月 G L Pジャパン・アドバイザーズ(株) 経理部長 2017年 4月 同社 経営企画部長 2018年 4月 (株)日本医療データセンター(現(株)J M D C) 執行役員 CFO 2018年 6月 同社 取締役 CFO 2020年 8月 (株)ビスカス入社 2020年10月 同社 執行役員 経営企画部長 2023年 8月 ひかり監査法人入所 社員 2024年 6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員(現任) 2025年 7月 貞廣公認会計士事務所(現任) 2026年 3月 当社社外取締役(監査等委員)(現任)	(注) 3	0
計					660,770

- (注) 1. 取締役 川久保公司、細田隆、大西伸幸、桜井祐子及び貞廣亜紀は、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、2026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、2027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 桜井祐子、貞廣亜紀
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、2026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(代表取締役 社長執行役員 グループCEO)
上田 晋也(取締役 専務執行役員 グループCOO 兼 アーバンカンパニープレジデント 兼 (株)JPMCファイナンス 取締役 兼 みらい少額短期保険(株) 取締役 兼 (株)JPMCエージェンシー 取締役 兼 (株)JPMCシンエイ 取締役 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)
池田 茂雄(取締役 専務執行役員 アドミニストレーション本部長 兼 人事総務部長)
屋宮 貴之(取締役 常務執行役員 グループCFO 兼 ファイナンス本部長 兼 (株)JPMCファイナンス 監査役 兼 みらい少額短期保険(株) 監査役 兼 (株)JPMCエージェンシー 取締役 兼 (株)JPMCシンエイ 監査役 兼 (株)JPMCワークス&サプライ 監査役 兼 (株)JPMCアセットマネジメント 監査役)
宮崎 陽 (上席執行役員 ナショナルカンパニープレジデント 兼 (株)JPMCアセットマネジメント 代表取締役 兼 (株)JPMCファイナンス 取締役 兼 みらい少額短期保険(株) 取締役)
石川 佳代(執行役員 ファイナンス本部 財務部長 兼 みらい少額短期保険(株) 取締役 兼 (株)JPMCエージェンシー 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)JPMCシンエイ 取締役)

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2,300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。

社外取締役 大西伸幸氏は、提出日現在において当社株式400株を保有しております。当社と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 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1,900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。

当社と社外取締役 貞廣亜紀氏との間に、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、当社及び子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、公認会計士の資格を有する社外取締役（貞廣重紀氏）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15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（2025年3月25日退任）	5回	5回
大西 伸幸（2025年3月25日就任）	10回	10回
上田 泰司	15回	15回
桜井 祐子	15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のほか、それぞれの業務執行部門及びグループ会社から報告を求め、当社グループ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

4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

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6名 その他14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。

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	33,450	-	34,450	-
連結子会社	-	-	-	-
計	33,450	-	34,450	-

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項の同意を行っています。

(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。）

当社は、独立社外取締役全員と代表取締役を構成員とする任意の指名・報酬委員会を設置しており、取締役の報酬等の決定における客観性、透明性の向上を確保する観点から、取締役会での決議に先立ち、取締役の報酬等に係る決定方針等について審議しています。取締役会における報酬等の決定方針に関する決議は、同委員会における審議内容を踏まえて行われ、取締役会から委任を受けた代表取締役社長執行役員 武藤英明が取締役の報酬等の具体的な金額を決定しています。委任する権限の内容は、各取締役の担当事業の業績を踏まえた業績連動報酬の評価配分及び報酬総額の決定であり、これらの権限を委任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の担当事業の評価を行うには、代表取締役社長執行役員が最も適しているからであります。

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

当社は任意の指名・報酬委員会を設置しており、取締役会での決議に先立ち、取締役の報酬等に係る決定方針等について審議しています。取締役会における取締役の報酬等の決定方針に関する決議は、同委員会における審議内容を踏まえて行われ、取締役会から委任を受けた代表取締役が取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の具体的な金額を決定しております。以上のような手続きを経て、取締役の個人別の報酬の金額が決定されていることから、取締役会は、その内容が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)	146,417	121,912	-	24,505	4
社外役員	31,896	31,896	-	-	6

(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75百万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(2025年1月1日から2025年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年1月1日から2025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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,555,724	6,845,349
売掛金及び契約資産	1,598,962	1,667,944
販売用不動産	3,451,171	3,495,865
営業貸付金	2,077,432	1,602,899
その他	1,290,001	1,053,530
貸倒引当金	140,266	159,830
流動資産合計	11,833,025	10,505,759
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,333,589,021	2,333,602,368
減価償却累計額	1,892,156	1,985,552
建物(純額)	1,696,865	1,616,815
土地	2,333,594,532	2,333,585,200
その他	243,671	197,653
減価償却累計額	117,222	128,623
その他(純額)	126,448	69,029
有形固定資産合計	5,417,846	5,271,046
無形固定資産		
のれん	288,208	258,159
その他	97,255	3320,749
無形固定資産合計	385,464	578,908
投資その他の資産		
繰延税金資産	93,972	99,169
その他	1,430,803	1,406,640
貸倒引当金	425,879	426,733
投資その他の資産合計	1,098,896	1,079,076
固定資産合計	6,902,206	6,929,031
資産合計	18,735,232	17,434,791

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	777,225	1,053,135
1年内返済予定の長期借入金	2,946,923	2,123,246
未払法人税等	616,865	379,282
前受金	2,566,629	2,445,780
株式給付引当金	101,058	104,530
その他	1,391,471	1,240,129
流動負債合計	6,400,173	5,346,103
固定負債		
長期借入金	2,759,615	2,636,369
長期預り保証金	1,976,717	1,920,004
繰延税金負債	135,518	150,319
株式給付引当金	117,293	120,059
その他	10,967	6,648
固定負債合計	3,000,112	2,833,400
負債合計	9,400,285	8,179,504
純資産の部		
株主資本		
資本金	465,803	465,803
資本剰余金	367,231	365,757
利益剰余金	10,268,051	9,594,526
自己株式	1,766,139	1,170,800
株主資本合計	9,334,946	9,255,286
純資産合計	9,334,946	9,255,286
負債純資産合計	18,735,232	17,434,791

【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	1 58,987,859	1 58,498,097
売上原価	51,110,798	50,610,128
売上総利益	7,877,060	7,887,969
販売費及び一般管理費	2 5,154,866	2 5,252,682
営業利益	2,722,193	2,635,286
営業外収益		
受取利息	1,390	11,312
受取手数料	2,401	2,182
助成金収入	2,778	-
その他	4,196	5,653
営業外収益合計	10,767	19,148
営業外費用		
支払利息	5,824	7,079
その他	100	1,845
営業外費用合計	5,924	8,925
経常利益	2,727,036	2,645,510
特別利益		
固定資産売却益	3 120	3 777
受取和解金	-	80,000
特別利益合計	120	80,777
特別損失		
固定資産除却損	1,954	2,907
投資有価証券評価損	49,995	-
過年度消費税等	8,866	-
特別損失合計	60,817	2,907
税金等調整前当期純利益	2,666,339	2,723,379
法人税、住民税及び事業税	962,978	913,027
法人税等調整額	128,168	9,604
法人税等合計	834,810	922,632
当期純利益	1,831,529	1,800,747
親会社株主に帰属する当期純利益	1,831,529	1,800,747

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	1,831,529	1,800,747
包括利益	1,831,529	1,800,747
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,831,529	1,800,747

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	367,231	10,268,051	1,766,139	9,334,946
当期変動額					
剰余金の配当			968,330		968,330
親会社株主に帰属する当期純利益			1,800,747		1,800,747
自己株式の取得				1,006,200	1,006,200
自己株式の処分		584		93,539	94,123
自己株式の消却		1,508,000		1,508,000	-
利益剰余金から資本剰余金への振替		1,505,941	1,505,941		-
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	673,525	595,339	79,659
当期末残高	465,803	365,757	9,594,526	1,170,800	9,255,286

	純資産合計
当期首残高	9,334,946
当期変動額	
剰余金の配当	968,330
親会社株主に帰属する当期純利益	1,800,747
自己株式の取得	1,006,200
自己株式の処分	94,123
自己株式の消却	-
利益剰余金から資本剰余金への振替	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-
当期変動額合計	79,659
当期末残高	9,255,286

【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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	2,666,339	2,723,379
減価償却費	143,973	183,180
のれん償却額	10,238	30,049
貸倒引当金の増減額(は減少)	164,004	20,417
株式給付引当金の増減額(は減少)	38,363	6,237
受取利息及び受取配当金	1,390	11,312
支払利息	5,824	7,079
固定資産売却益	120	777
固定資産除却損	1,954	2,907
受取和解金	-	80,000
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)	50,202	68,981
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)	73,302	474,532
仕入債務の増減額(は減少)	56,222	275,910
前受金の増減額(は減少)	249,685	120,848
預り保証金の増減額(は減少)	93,373	56,713
その他	51,648	267,207
小計	3,649,943	3,652,268
利息の受取額	1,391	11,330
利息の支払額	5,883	6,992
和解金の受取額	-	80,000
法人税等の支払額	694,919	1,136,477
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,950,532	2,600,128
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	237,797	68,457
無形固定資産の取得による支出	22,879	330,599
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	11,583	15,263
投資活動によるキャッシュ・フロー	428,365	383,793
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	635,988	946,923
配当金の支払額	942,621	968,359
自己株式の取得による支出	287,500	1,006,200
その他	-	5,227
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,866,109	2,926,709
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	656,057	710,375
現金及び現金同等物の期首残高	6,849,667	7,505,724
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 7,505,724	¹ 6,795,349

【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

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JPMCエージェンシー
株式会社JPMCシンエイ
株式会社JPMCワークス&サプライ
株式会社JPMCアセットマネジメント
株式会社リークスプロパティ

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。

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が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	93,972	99,169

(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)

	前連結会計年度	当連結会計年度
のれん	288,208	258,159

取引の概要

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一定の条件によりポイント及び受給権を付与し、当該ポイント付与日から3年経過した日を権利確定日として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取得し、信託財産として分別管理するものとします。

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48,211千円、当連結会計年度3,308千円であります。

また、当該株式の期末株式数は、前連結会計年度37,229株、当連結会計年度2,555株、期中平均株式数は、前連結会計年度43,485株、当連結会計年度24,614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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
売掛金	481,972千円	647,716千円
契約資産	116,989	20,227
計	598,962	667,944

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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
建物	828,949千円	782,801千円
土地	1,560,380	1,560,380
計	2,389,329	2,343,181

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	119,568千円	119,238千円
長期借入金	752,307	633,069
計	871,875	752,307

3 保有目的の変更

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(2025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」46,173千円と「土地」9,576千円および「無形固定資産その他」471千円を「販売用不動産」56,221千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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
給料及び手当	1,567,257千円	1,657,463千円
租税公課	522,621	533,631
貸倒引当金繰入額	189,829	35,276

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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
車両運搬具	120千円	777千円

(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 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。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025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	-	1,300,000	17,725,600

- (注) 普通株式の株式数の減少1,300,000株は、2025年5月12日開催の取締役会決議に基づき、自己株式の消却を行ったものであります。

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)	1,481,325	911,808	1,376,422	1,016,711

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加911,808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11,808株及び取締役会決議による自己株式の取得による増加900,000株であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少1,376,422株は、取締役会決議による自己株式の消却による減少1,300,000株、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41,748株、株式給付信託(J-ESOP)の給付による減少34,674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37,229株、当連結会計年度末2,555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
2025年2月25日 取締役会	普通株式	483,491	27.50	2024年12月31日	2025年3月11日
2025年8月8日 取締役会	普通株式	484,838	29.00	2025年6月30日	2025年9月5日

- (注) 1. 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。
2. 2025年8月8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1,043千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
2026年2月24日 取締役会	普通株式	利益剰余金	518,054	31.00	2025年12月31日	2026年3月11日

(注) 2026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79千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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
現金及び預金勘定	7,555,724千円	6,845,349千円
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	7,505,724	6,795,349

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 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

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025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(2024年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
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、売掛金及び契約資産、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(2025年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
営業貸付金	1,602,899	1,602,899	-
長期借入金(1)	759,615	743,531	16,083
長期預り保証金	1,920,004	1,848,014	71,989

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、売掛金及び契約資産、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。

区分	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
非上場株式	1,099	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(2024年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
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

当連結会計年度(2025年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,845,349	-	-
売掛金	667,944	-	-
営業貸付金	34,387	145,613	1,422,899
合計	7,547,681	145,613	1,422,899

(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(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)
長期借入金	946,923	123,246	119,292	115,992	115,992	285,093

当連結会計年度(2025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)
長期借入金	123,246	119,292	115,992	115,992	71,701	213,392

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(2024年12月31日)

区分	時価(千円)			
	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

当連結会計年度(2025年12月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	1,602,899	-	1,602,899
資産計	-	1,602,899	-	1,602,899
長期借入金	-	743,531	-	743,531
長期預り保証金	-	1,848,014	-	1,848,014
負債計	-	2,591,545	-	2,591,545

(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

前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。

当連結会計年度において、該当事項はありません。

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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	41,195千円	27,950千円
未払賞与	86,085	73,462
未払法定福利費	13,231	9,343
貸倒引当金	173,704	185,531
株式給付引当金	108,838	125,907
税務上の繰越欠損金(注)	39,059	30,107
資産除去債務費用否認	9,387	10,328
前受金	53,351	52,804
投資有価証券評価損	35,573	36,618
その他	43,022	61,914
繰延税金資産小計	603,449	613,968
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	39,059	22,497
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	105,240	128,980
評価性引当額小計	144,300	151,478
繰延税金資産合計	459,149	462,490
(繰延税金負債)		
固定資産評価差額	497,781	509,945
その他	2,914	3,695
繰延税金負債合計	500,695	513,641
繰延税金資産(負債)純額	41,546	51,150

(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(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(1)	-	-	-	-	-	39,059	39,059
評価性引当額	-	-	-	-	-	39,059	39,059
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(1) 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。

当連結会計年度（2025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(2)	-	-	-	-	-	30,107	30,107
評価性引当額	-	-	-	-	-	22,497	22,497
繰延税金資産	-	-	-	-	-	7,609	(3)7,609

(2) 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。

(3) 税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産について、税務上の繰越欠損金を有する各社の将来の収益力に基づき課税所得見込みを考慮した結果、回収可能と判断しております。

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

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
法定実効税率		30.6%
(調整)	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。	
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		0.0
のれん償却額		0.3
所得拡大促進税制		0.8
住民税均等割		0.1
連結子会社との税率差異		1.6
評価性引当額の増減		0.2
その他		1.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率		33.9

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

前連結会計年度（2024年12月31日）

(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）の経営代行事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

アドバイザリー費用等 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

当連結会計年度（2025年12月31日）

該当事項はありません。

（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。

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。

2025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74,045千円(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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	5,434,849	5,120,809
	期中増減額	314,040	85,601
	期末残高	5,120,809	5,035,208
期末時価		5,527,647	5,536,199

(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(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。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(65,739千円)、主な減少額は保有目的の変更に伴う振替(54,886千円)及び減価償却費(96,454千円)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分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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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)	4,197,825	4,666,190
PM付帯事業収入(保険事業除く)	1,046,012	1,059,816
その他の収入(ローン事業除く)	2,559,067	1,712,698
顧客との契約から生じる収益	7,802,906	7,438,705
プロパティマネジメント収入(リース取引)	49,580,311	49,338,481
PM付帯事業収入(保険事業)	1,547,090	1,667,553
その他の収入(ローン事業)	57,550	53,357
その他の収益	51,184,952	51,059,391
外部顧客への売上高	58,987,859	58,498,097

(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. 前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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	634,922	481,972
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	481,972	647,716
契約資産(期首残高)	8,695	116,989
契約資産(期末残高)	116,989	20,227
契約負債(期首残高)	2,289,097	2,566,629
契約負債(期末残高)	2,566,629	2,445,780

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 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。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025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 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 賃貸等不動産の管理	賃貸等不動産の管理 (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 賃貸等不動産の管理	賃貸等不動産の管理 (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

賃貸等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 2025年1月1日 至 2025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 賃貸等不動産の管理	賃貸等不動産の管理 (注)4	17,277	売掛金	649
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 賃貸等不動産の管理	賃貸等不動産の管理 (注)4	12,822	売掛金	614
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)エールコーポレーション (注)3	神奈川県横浜市	1,000	不動産賃貸業	-	役員の兼任 賃貸等不動産の管理	賃貸等不動産の管理 (注)4	11,314	売掛金	261

(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及び(株)エール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

賃貸等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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）	当連結会計年度 （自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）
1株当たり純資産額	532円08銭	553円91銭
1株当たり当期純利益	103円28銭	107円24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37,229株、当連結会計年度2,555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43,485株、当連結会計年度24,614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 （2024年12月31日）	当連結会計年度 （2025年12月31日）
連結貸借対照表の純資産の部の合計額（千円）	9,334,946	9,255,286
普通株式に係る純資産額（千円）	9,334,946	9,255,286
普通株式の発行済株式数（株）	19,025,600	17,725,600
普通株式の自己株式数（株）	1,481,325	1,016,711
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）	17,544,275	16,708,889

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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）	当連結会計年度 （自 2025年1月1日 至 2025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）	1,831,529	1,800,747
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）	1,831,529	1,800,747
普通株式の期中平均株式数（株）	17,734,170	16,791,611

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	946,923	123,246	0.90	-
長期借入金(1年以内に返済予定の長期借入金を除く)	759,615	636,369	0.75	2027年~2036年
合計	1,706,538	759,615	-	-

(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	119,292	115,992	115,992	71,701	213,392

【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)	14,465,168	29,221,099	43,798,578	58,498,097
税金等調整前中間(当期) (四半期)純利益(千円)	719,348	1,525,403	2,258,842	2,723,379
親会社株主に帰属する中間 (当期)(四半期)純利益 (千円)	514,671	966,241	1,457,123	1,800,747
1株当たり中間(当期)(四 半期)純利益(円)	30.06	57.23	86.64	107.24

(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)	30.06	27.13	29.40	20.56

(注) 1. 第1四半期及び第3四半期について、金融商品取引所の定める規則により四半期に係る財務情報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。

2. 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を含めております。

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,323,342	3,385,255
売掛金	1 186,567	1 104,125
販売用不動産	3 466,017	3 510,697
貯蔵品	10,823	11,139
前払費用	97,404	84,038
未収入金	1 120,804	64,594
関係会社短期貸付金	118,500	81,200
その他	1 159,887	1 157,796
貸倒引当金	14,521	9,523
流動資産合計	4,468,826	4,389,323
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 3 1,589,495	2, 3 1,530,336
工具、器具及び備品	62,870	53,829
土地	2, 3 2,004,128	2, 3 1,994,797
その他	46,178	4,861
有形固定資産合計	3,702,673	3,583,825
無形固定資産		
ソフトウェア	23,890	309,531
ソフトウェア仮勘定	62,818	-
その他	2,390	3 1,783
無形固定資産合計	89,098	311,315
投資その他の資産		
投資有価証券	1,099	1,099
関係会社株式	3,525,899	3,525,899
長期貸付金	53,608	24,749
関係会社長期貸付金	1,492,783	934,183
破産更生債権等	438,201	424,026
長期前払消費税等	72,747	83,660
敷金及び保証金	220,175	236,343
その他	23,963	15,204
貸倒引当金	416,930	411,235
投資その他の資産合計	5,411,548	4,833,931
固定資産合計	9,203,320	8,729,072
資産合計	13,672,147	13,118,395

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 440,735	1 497,148
1年内返済予定の長期借入金	2 939,339	2 115,992
未払金	1 434,344	1 408,956
未払費用	361,631	287,977
未払法人税等	364,508	194,562
未払消費税等	96,468	22,337
前受金	1 987,414	1 1,015,234
預り金	117,503	113,720
株式給付引当金	101,058	104,530
流動負債合計	3,843,003	2,760,460
固定負債		
長期借入金	2 749,061	2 633,069
長期預り保証金	1,729,704	1,689,764
繰延税金負債	4,307	13,730
株式給付引当金	117,293	120,059
固定負債合計	2,600,366	2,456,623
負債合計	6,443,369	5,217,083
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	367,231	365,757
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	8,161,883	8,240,551
利益剰余金合計	8,161,883	8,240,551
自己株式	1,766,139	1,170,800
株主資本合計	7,228,778	7,901,311
純資産合計	7,228,778	7,901,311
負債純資産合計	13,672,147	13,118,395

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	1 52,128,766	1 50,179,526
売上原価	1 46,581,373	1 44,814,721
売上総利益	5,547,393	5,364,804
販売費及び一般管理費	1, 2 4,047,860	1, 2 3,940,107
営業利益	1,499,532	1,424,696
営業外収益		
受取利息	1 5,882	1 10,339
関係会社受取配当金	1 1,099,360	1 1,550,582
受取手数料	1 9,717	1 9,382
助成金収入	2,778	-
その他	3,708	4,428
営業外収益合計	1,121,445	1,574,732
営業外費用		
支払利息	5,772	6,911
その他	90	1,845
営業外費用合計	5,862	8,756
経常利益	2,615,115	2,990,672
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	404,412	-
受取和解金	-	80,000
特別利益合計	404,412	80,000
特別損失		
固定資産除却損	1,631	556
投資有価証券評価損	49,995	-
過年度消費税等	8,866	-
特別損失合計	60,494	556
税引前当期純利益	2,959,033	3,070,116
法人税、住民税及び事業税	506,394	507,752
法人税等調整額	111,909	9,423
法人税等合計	394,484	517,175
当期純利益	2,564,549	2,552,940

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025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		42,342,857	90.9	40,753,745	90.9
2 管理料		1,358,765	2.9	1,361,684	3.0
3 その他経費	1	2,292,565	4.9	2,473,799	5.5
不動産売上原価合計		45,994,188	98.7	44,589,229	99.5
その他の原価					
1 工事原価		157,860	0.3	135,837	0.3
2 その他原価	2	429,323	0.9	89,654	0.2
その他の原価合計		587,184	1.3	225,492	0.5
売上原価合計		46,581,373	100.0	44,814,721	100.0

1. その他経費は主に賃貸マンション・アパートの運用・管理にかかるビルメンテナンス費用であります。
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 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

当事業年度（自 2025年 1月 1日 至 2025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	1,474	367,231	8,161,883	8,161,883	1,766,139	7,228,778
当期変動額								
剰余金の配当					968,330	968,330		968,330
当期純利益					2,552,940	2,552,940		2,552,940
自己株式の取得							1,006,200	1,006,200
自己株式の処分			584	584			93,539	94,123
自己株式の消却			1,508,000	1,508,000			1,508,000	-
利益剰余金から資本剰余金への振替			1,505,941	1,505,941	1,505,941	1,505,941		-
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	78,668	78,668	595,339	672,533
当期末残高	465,803	365,757	-	365,757	8,240,551	8,240,551	1,170,800	7,901,311

	純資産合計
当期首残高	7,228,778
当期変動額	
剰余金の配当	968,330
当期純利益	2,552,940
自己株式の取得	1,006,200
自己株式の処分	94,123
自己株式の消却	-
利益剰余金から資本剰余金への振替	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-
当期変動額合計	672,533
当期末残高	7,901,311

【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
繰延税金負債	4,307	13,730

(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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当事業年度の期首より適用しております。なお、この会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
短期金銭債権	186,941千円	101,443千円
短期金銭債務	66,950	66,088

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
建物	860,503千円	814,120千円
土地	1,491,459	1,491,459
計	2,351,962	2,305,579

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	115,992千円	115,992千円
長期借入金	749,061	633,069
計	865,053	749,061

3 保有目的の変更

前事業年度(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。

当事業年度(2025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」46,173千円、「土地」9,576千円および「無形固定資産その他」471千円を「販売用不動産」56,221千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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業取引(収入分)	136,160千円	137,287千円
営業取引(支出分)	139,042	291,326
営業取引以外(収入分)	1,112,005	1,561,489

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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
貸倒引当金繰入額	133,974千円	2,171千円
給料及び手当	1,137,766	1,135,169
租税公課	412,302	404,534
減価償却費	34,178	69,188
おおよその割合		
販売費	3.6 %	4.4 %
一般管理費	96.4	95.6

(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	3,525,899	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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税等	19,174千円	11,518千円
未払賞与	65,971	55,419
未払法定福利費	10,392	6,960
貸倒引当金	132,110	132,623
株式給付引当金	108,838	125,907
前受金	14,762	13,392
投資有価証券評価損	35,573	36,618
その他	37,108	54,098
繰延税金資産小計	423,933	436,539
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	58,756	73,218
評価性引当額小計	58,756	73,218
繰延税金資産合計	365,177	363,321
(繰延税金負債)		
固定資産評価差額	369,484	377,051
繰延税金負債合計	369,484	377,051
繰延税金資産 (負債) 純額	4,307	13,730

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025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	0.5	0.3
受取配当金	11.4	15.5
抱合せ株式消滅差益	4.2	-
所得拡大促進税制	1.1	0.7
住民税均等割	0.1	0.1
その他	1.1	2.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.3	16.8

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号) が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

(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)

該当事項はありません。

【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	1,589,495	73,701	46,725	86,135	1,530,336	1,572,576
	工具、器具及び備品	62,870	8,840	3	17,877	53,829	90,951
	土地	2,004,128	245	9,576	-	1,994,797	-
	その他	46,178	-	39,494	1,822	4,861	12,750
	計	3,702,673	82,787	95,800	105,835	3,583,825	1,676,278
無形 固定資産	ソフトウェア	23,890	326,890	-	41,248	309,531	-
	ソフトウェア仮勘定	62,818	-	62,818	-	-	-
	その他	2,390	-	471	134	1,783	-
	計	89,098	326,890	63,289	41,383	311,315	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 賃貸等不動産取得による増加 65,544千円
ソフトウェア 基幹システム開発による増加 326,390千円

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。
ソフトウェア仮勘定 ソフトウェア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	431,452	61,208	71,901	420,759
株式給付引当金	218,352	105,931	99,693	224,589

(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23期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

2025年3月26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

2025年3月26日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

事業年度 第24期中（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

2025年8月8日関東財務局長に提出

(4) 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

2025年3月26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6月9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

2026年3月2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

2026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
業務執行社員 公認会計士 宮 崎 哲

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 上 原 啓 輔

< 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2025年1月1日から2025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2025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。

1. 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58,498百万円には、【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4,666百万円、その他の収益が49,338百万円含まれている。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92.3%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、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当該取引に関する収益が認識される。したがって、収益認識の発生及び正確性は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、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、監査法人内のIT専門家と連携して、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"> ・物件オーナー及び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。 ・物件オーナーへの支払及び入居者からの入金情報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。 ・基幹システムによる自動化された業務処理統制を理解するため、契約書の閲覧やIT担当者への質問により、プログラムの仕様を理解するとともに、契約種類ごとの賃料に係る自動化された業務処理統制の有効性を評価するため、サンプルで抽出した取引に係る賃料の再計算を実施した。また、基幹システムで計算された賃料が会計システムに仕訳入力される内部統制の整備状況及び運用状況の評価を実施した。 <p>（2）実証手続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非統計的手法により抽出したサンプルに対して、基幹システムから出力された売上高の基礎データと会計システムに入力された売上高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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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2025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2025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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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

2026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
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 上原 啓輔
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2025年1月1日から2025年12月31日までの第24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2025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。