

2022年12月期 JPMCグループ決算補足説明資料



「住む論理」の追求で 持続可能な社会を目指します

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

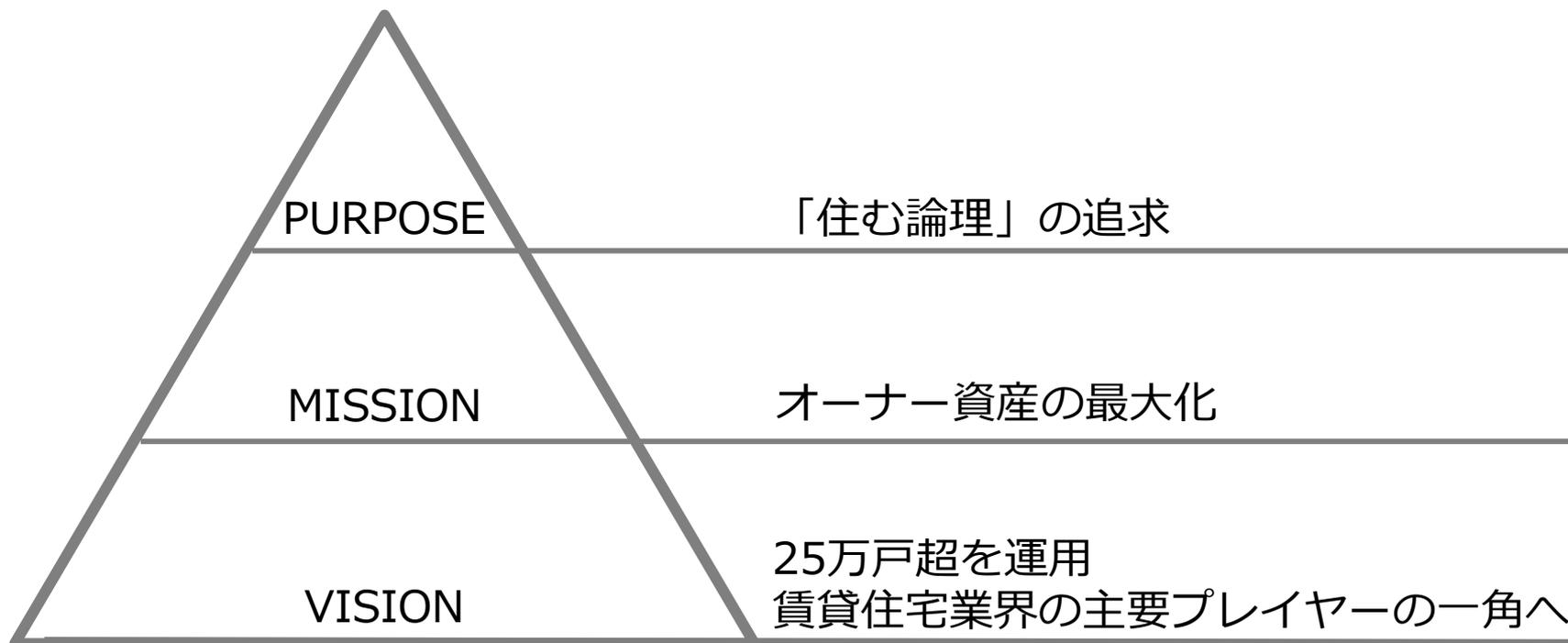




持続可能な賃貸経営を。

創立20周年を迎えた2022年6月7日より
「株式会社 J P M C」へ商号変更

PURPOSE/MISSION/VISIONを達成するために



PropTech の JPMC

- DATA活用で実現
- スモールユニットで実現
- 賃貸住宅業界のゲームチェンジャーに

- 1. 業績ハイライト**
2. JPMCが取り組む社会課題
3. M&A(JPMCシンエイ)の進捗

2022年の概況

- ▶ 創立以来21期連続増収を達成 営業利益も連続増益を達成
特にストック収入が売上高成長を牽引
M&Aで取得したJPMCシンエイも成長に寄与
- ▶ リフォーム事業収入も前年比76.1%増と順調に成長
JPMCシンエイの管理物件のリフォーム受注も順調に伸長
- ▶ 運用戸数は12月末で106,704戸
新規申込戸数は9,442戸

株主還元

- ▶ 期末配当は公表通り24円（記念配当3円含む）
通期では連続増配となる48円の配当 配当性向53.2%
- ▶ 連続増配方針を継続
2023年は通期で51円の配当を予定 配当性向51.4%

連結決算ハイライト 連結PL



(百万円)	2021年度	2022年度	前年差	前年比 (%)	通期計画 達成率
売上高	53,416	56,227	2,811	+5.3%	56,000 100.4%
営業利益	2,300	2,387	86	+3.8%	2,320 102.9%
経常利益	2,305	2,401	96	+4.2%	2,320 103.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,161	1,590	428	+36.9%	1,575 101.0%
1株当たり当期純利益 (円)	65.80	90.23	24.43	+37.1%	

- ✓ ストック収益が順調に推移 売上高は前年比で+5.3%
2021年7月にM&Aで取得したJPMCシンエイも収益貢献
- ✓ リフォーム事業が堅調に推移し、利益成長に貢献
- ✓ 2022年4Qはシステム投資等の費用を計上
既存データベースをはじめとした基幹システムの全面刷新に向けて大きく舵をきった

(百万円)	2022年度	2023年度	増減額	増減率 (%)
売上高	56,227	57,500	1,272	+2.3%
営業利益	2,387	2,600	212	+8.9%
経常利益	2,401	2,600	198	+8.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,590	1,750	159	+10.1%
1株当たり当期純利益 (円)	90.23	99.16	8.93	+9.9%
運用戸数	106,704	110,500	3,796	+3.6%
新規申込戸数	9,442	10,900	1,458	+15.4%

- ✓ **2024年に過去最高益である営業利益28.5億円の更新を目指す**
- ✓ コロナ禍収束へ 社会経済活動の正常化が見込まれる中
運用戸数の増加へ向け、パートナー企業や金融機関との連携を強化
- ✓ 成長速度を高めることを企図し、人的資本増強を継続（エンゲージメント施策としての賃金アップ等）
また、データベースを再構築し、基幹システムの全面刷新に向けた取り組みを開始（5億規模を予定）

売上区分別の状況



(百万円)	2021年度	2022年度	2023年度 (計画)	増減額	増加率 (%)	
プロパティマネジメント収入	49,567	52,439	53,565	+1,126	+2.1%	ストック 増加率 +2.5%
P M付帯事業収入	2,302	2,427	2,690	+262	+10.8%	
滞納保証	641	704	792	+88	+12.5%	
保険事業	1,312	1,392	1,569	+177	+12.8%	
JPMCヒカリ	347	330	328	△2	△0.8%	
その他の収入	1,546	1,360	1,243	△117	△8.6%	フロー
※うち、リフォーム事業	387	682	748	+65	+9.6%	
※うち、販売用不動産売却収入	720	-	-	-	-	
売上高	53,416	56,227	57,500	+1,272	+2.3%	

- ✓ ストック収入の成長が売上高成長を牽引 ストック収入は2022年度比2.5%増加を見込む
- ✓ リフォーム事業も前期比で大きく成長 2023年も更なる成長を見込む

K P I (運用戸数・申込戸数)



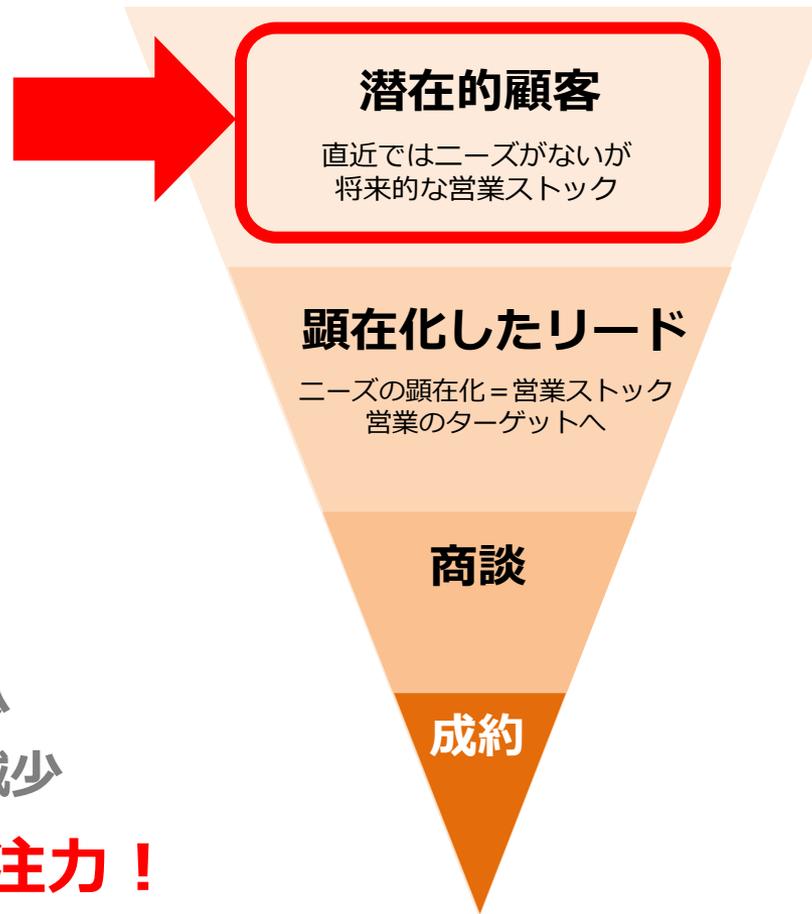
	2021年度	2022年度	増減	2023年度 (計画)
運用戸数 (期末) (戸)	106,640	106,704	+64	110,500

	2021年度	2022年度	増減	2023年度 (計画)
申込戸数	8,884	9,442	+558	10,900

※「申込戸数」は受託契約を行った戸数を指し、その後引渡しを受けたものが「運用戸数」となります

- ✓ 運用戸数は受託の減少が影響し前期末比64戸の増加にとどまる
- ✓ 申込戸数は前年比558戸の増加
12月にわずかに盛り返すも、上半期にコロナ禍により営業機会が制限された影響が大きかった (詳細は次頁)

コロナ禍で営業活動が分断！



潜在的顧客へのアプローチ機会減少
案件の積み上げできず営業ストック減少

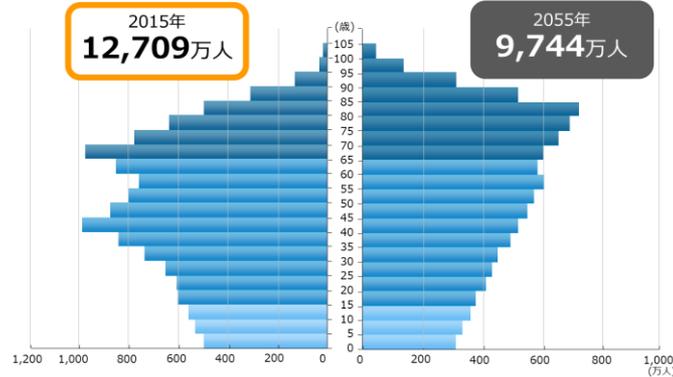
2Q~3Qは営業ストック回復に注力！
4Qは回復傾向！

新規申込戸数獲得！

- ✓ 賃貸物件の経営代行をオーナーが決断するには一般的に長い期間を要するため 潜在的顧客への継続的なアプローチにより営業ストックを積み上げることは営業上重要
- ✓ コロナ禍で対面による営業活動が制限された結果、潜在的顧客への対面でのアプローチは困難となり その結果、営業ストックが枯渇した
- ✓ 2Q~3Qは営業ストックの回復に注力 4Qは回復傾向

1. 業績ハイライト
- 2. JPMCが取り組む社会課題**
3. M&A(JPMCシンエイ)の進捗

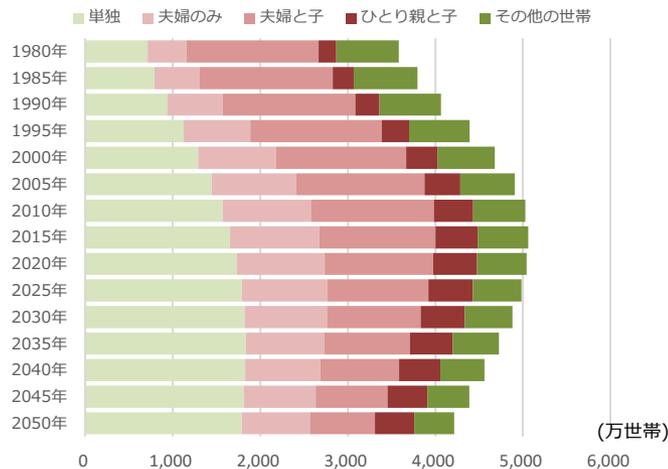
人口動態の変化



ライフスタイルの多様化



家族構成の変化



大きく変化する社会に
対応が必要

住む論理とは 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



画一化した物件を 建て続ける時代に終止符を

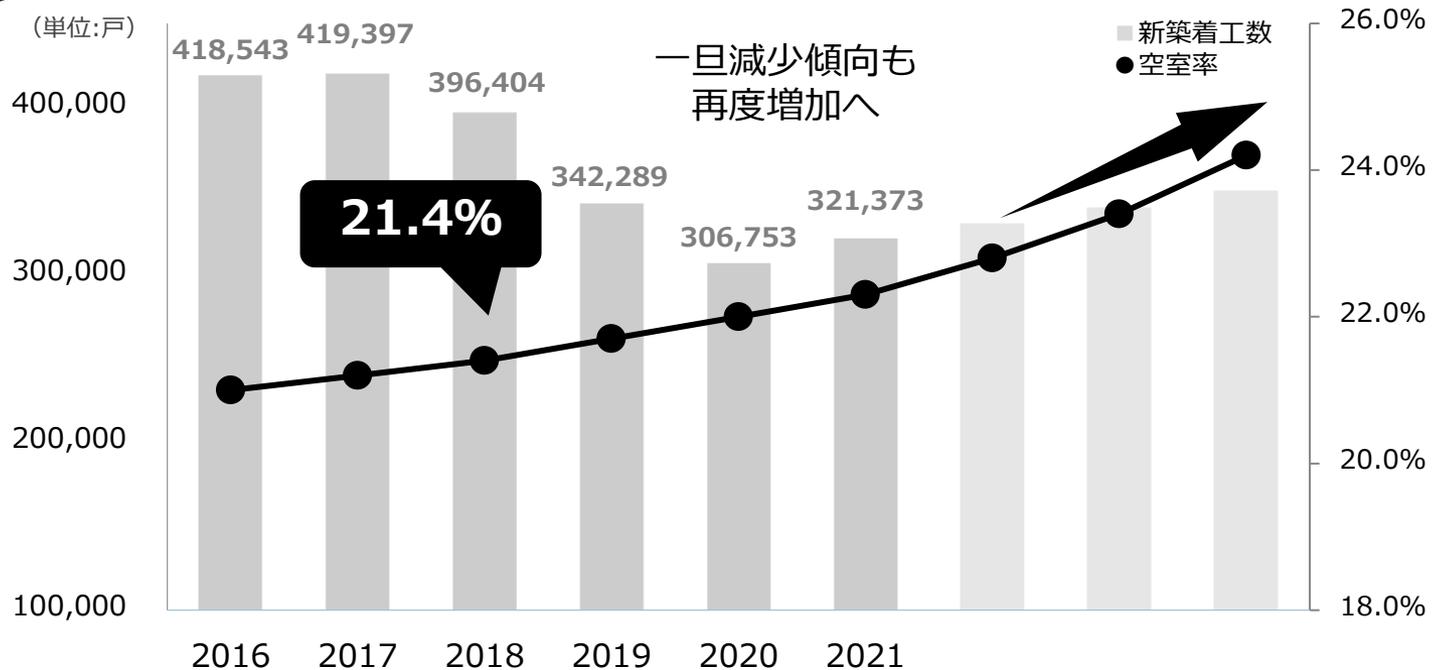
多様化する社会においては住まいのあり方も大きく変わる
社会から求められているのは画一化された物件の供給ではない



空室率が高いのに新築は建ち続ける！ 賃貸住宅メーカーの新築は止まらない！



全国の新築着工数・空室率



※出展
新築着工：国土交通省 新設住宅着工戸数
空室率：住宅・土地統計調査を基に推定



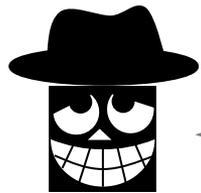
綺麗な新築



既存物件をリユース



GHGの排出を抑制！



賃貸住宅メーカー

環境負荷が高くても…
全国の空室率が高くても…

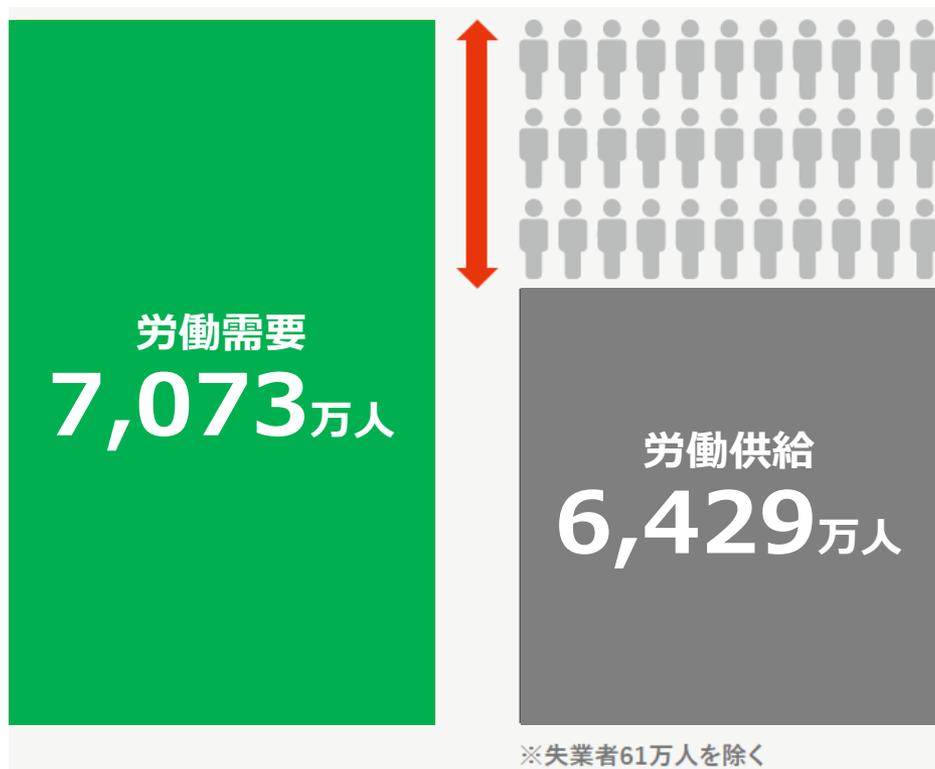
新築が一番儲かる 利益追求！



スクラップ&ビルドからの脱却！
限りある資源を有効に活用！

「住む論理」による
サステナブルを追求！

新築による利益と社会課題解決にも貢献するリユースによる利益では
同じ利益でもその価値は違う！



**2030年
人手は644万人
不足する**

**少子高齢化による労働人口の減少は
日本の国家的課題**

必ず外国人就労者のチカラが必要になる



全国で家具家電付き
住宅の提供可能



Fourth Valley 他

外国人材の育成事業
日本での採用支援を展開
国内最大級の58,192名の登録数

住居の提供

就業・生活支援

来る外国人就労者の 住まいのインフラカンパニーへ



SuperReform[®]
スーパーリフォーム



スーパーリフォームからスーパーリユースへ！

「リフォーム×賃貸経営代行」はスーパーリフォームというサービスで当社の成長に寄与してきました
「スーパーリユース」へのコンセプト変更に込める思いは
リフォームだけでなく「持続可能な賃貸経営」の実現を企図し
その後の物件の運用まで長期的に賃貸経営をサポートさせて頂きたいということです

JPMCで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」と呼びます
賃貸住宅業界においては新築物件の供給過多による高い空室率 外国人など入居困難者への快適な住居提供など
多くの社会課題を抱えています

JPMCは賃貸経営のプロとしての視点はもちろん 入居者の視点を賃貸経営に取り入れて
これらの社会課題の解決へ取り組み 持続可能な賃貸経営を目指しています

住む論理とは 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

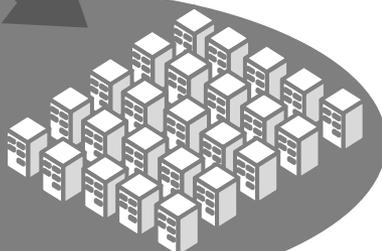


賃貸住宅メーカー



新築供給
し続ける

既存物件
全国2,339万戸



リフォーム **募集方法の工夫**

JPMC エージェンシー **Fourth Valley** 他

法人入居斡旋 **外国人入居**

新たな入居者の獲得



持続可能な賃貸経営！



オーナーのため



社会のため



地球のため

既存物件のリユースでマーケットニーズに合う住居を提供

既存物件2,339万戸がJPMCのターゲット
スーパーリユースで物件を再度収益化させることで持続可能な賃貸経営をサポート
オーナーの経済面だけでなくESGの観点からも社会課題の解決に貢献するサービスである



「住む論理の追求」

リユースの促進

スクラップ&ビルドを繰り返さない

既存の躯体を活かして物件再生

既存物件で高稼働を実現

シェアリングエコノミーなビジネスモデル

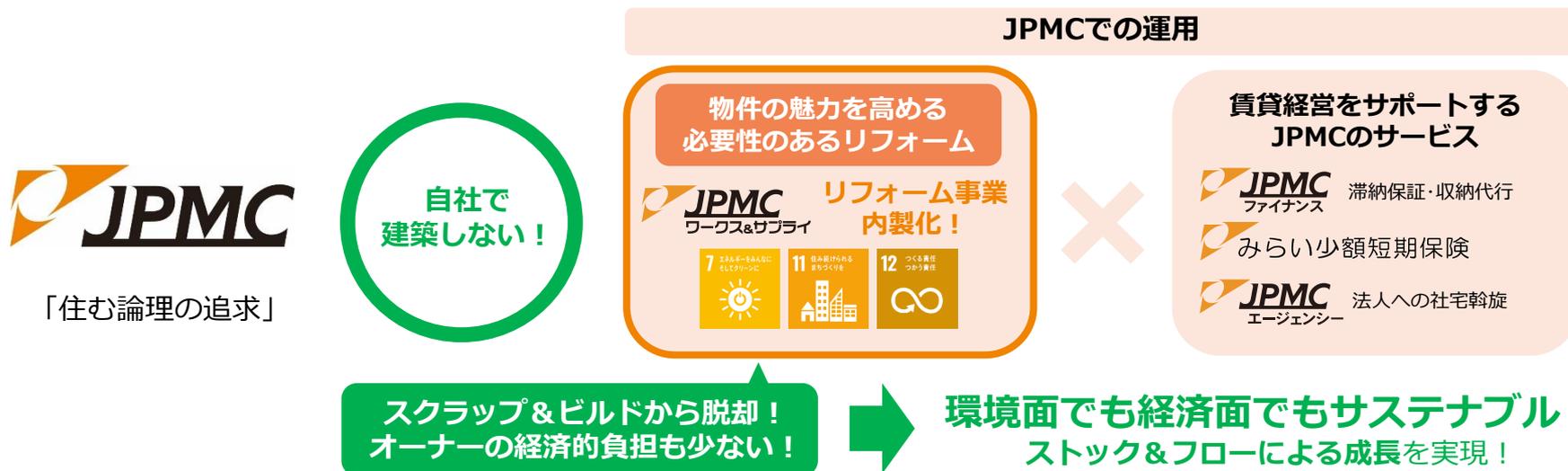
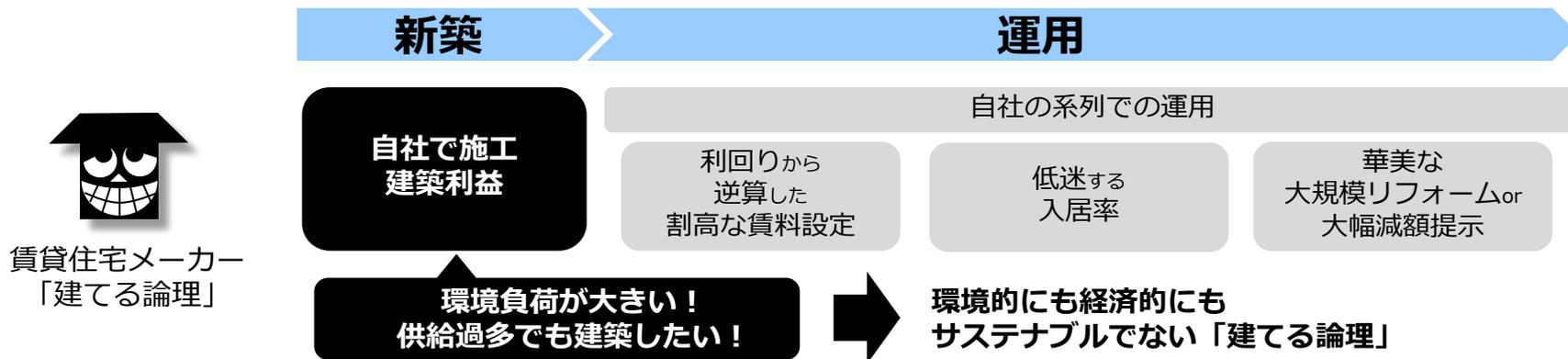


既存物件の再生によるスクラップ&ビルドからの脱却は

資源のムダ使いを減らし

CO2の排出を抑制





- ✓ JPMCは自社で建築は行わない
「住む論理」の考え方のもと、物件の収益性を高めるために必要性のあるリフォームを行う
- ✓ 環境的にも経済的にもサステナブル
- ✓ 経営代行×リフォーム（ストック&フロー）のビジネスモデルで更なる成長へ



ニーズの多い4大リノベを パッケージ化！



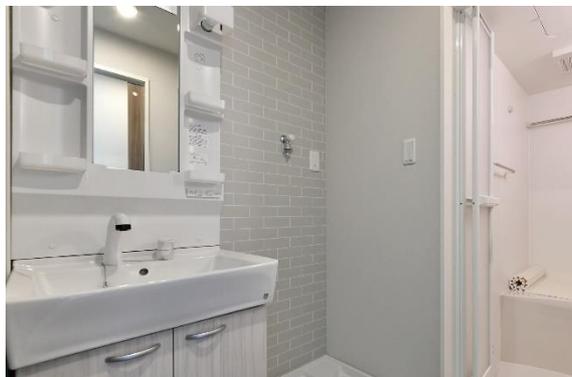
プレタポルテ（標準）

1戸を設備から内装まで
フルリノベーション



プレタポルテC

2戸を1戸にコンバージョン+
フルリノベーション



プレタポルテW

水まわりのみを交換



プレタポルテT

畳床をフローリングに交換

事例

プレタポルテ

設備から内装までフルリノベーション

【施工内容】

- 床・壁紙の張り替え
- 建具交換
- 洗濯機パン・水栓交換
- 洗濯水栓交換
- 独立洗面台
- システムキッチン交換
- ユニットバス交換
- トイレ交換（温水洗浄便座付き）
- エアコン交換
- 照明交換
- モニター付きインターホン



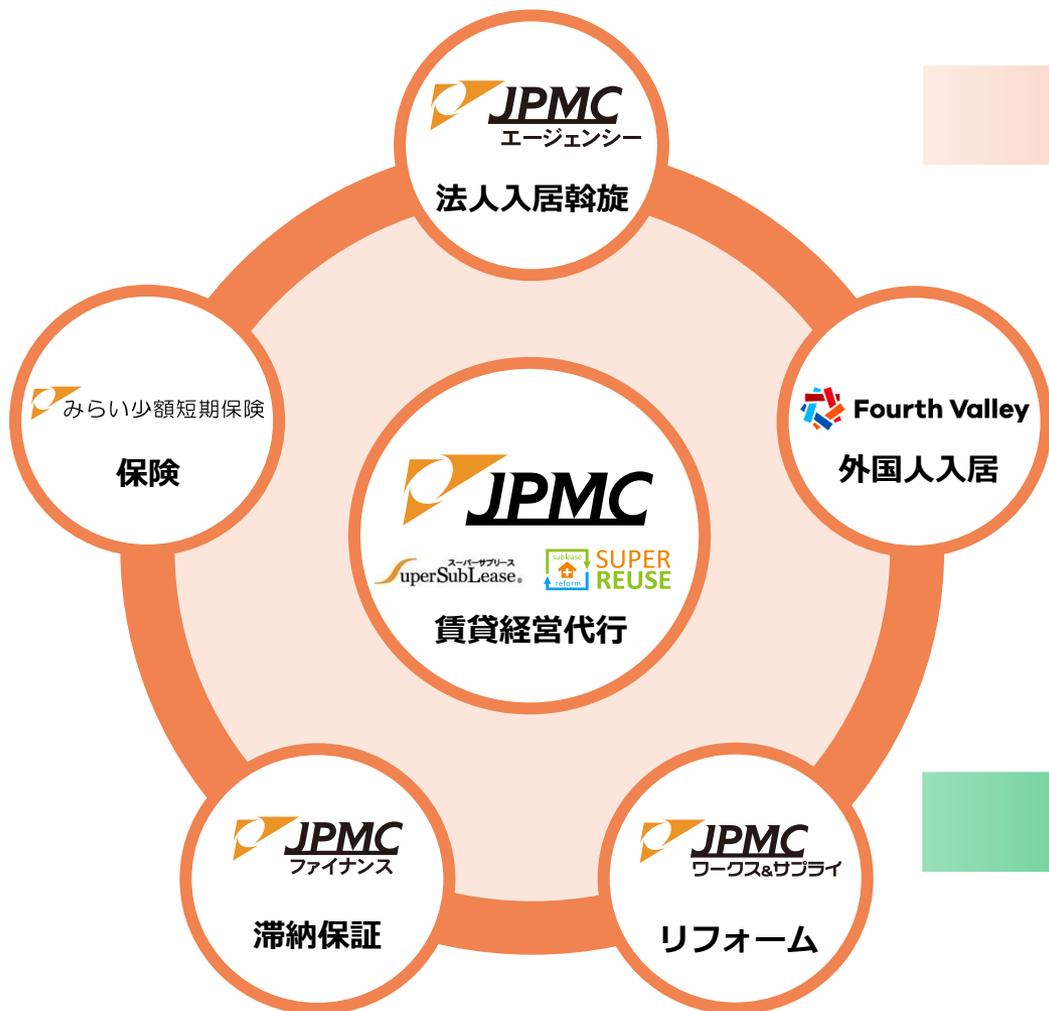
【Before】



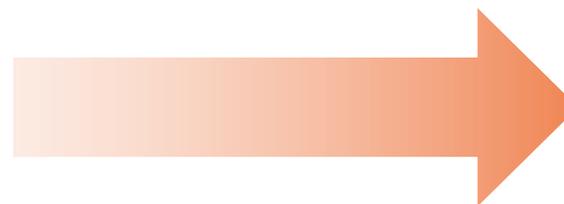
【After】



持続可能な賃貸経営をサポートするJPMC



「持続可能な賃貸経営」をサポートする
JPMCのワンストップサービス



全国の
賃貸マンションオーナー

持続可能な賃貸経営をサポート

9 企業と投資家等の 協働をつくらう	11 住み続けられる まちづくりを	17 パートナーシップで 目標を達成しよう
--------------------------	-------------------------	-----------------------------



スクラップ&ビルドからの脱却 リユースを促進

7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	11 住み続けられる まちづくりを	12 つくる責任 つかう責任
-----------------------------	-------------------------	----------------------



持続可能な賃貸経営を。

「住む論理」の追求で 持続可能な社会を目指します

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



1. 業績ハイライト
2. JPMCが取り組む社会課題
3. **M&A(JPMCシンエイ)の進捗**



改善！

M&A時点

81.3%

2022年12月末

85.3%



ストックの質改善！

- ✓ M&A時点より入居率が+4.0%改善 改善途上ではあるが変化が出てきている
- ✓ JPMCワークス&サプライによるリフォーム、JPMCグループの入居率向上ノウハウを活かしている

JPMC
ワークス&サプライ

×

JPMC
シンエイ

**JPMCシンエイの管理物件の
リフォームも進行中！**

7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに

11 住み続けられる
まちづくりを

12 つくる責任
つかう責任

【JPMCシンエイのシナジー発現までのイメージ】



- ✓ JPMCシンエイの管理物件のリフォームも受注が進んでいる
物件の魅力度を高め、JPMCグループの賃貸経営ノウハウや付帯商品を投入することで入居率を高め収益性を改善することで、JPMCシンエイも成長できる
- ✓ この手法はJPMCグループの管理会社のM&Aメソッドとして今後のM&A戦略において武器となる
- ✓ リフォーム事業はJPMCシンエイの物件だけではなく既存の築古物件にも適用可能

1. 免責

当社は、本資料に掲載する情報に関しましては、細心の注意を払っております。しかしながら、その正確性、信頼性、安全性等についての保証はいたしかねます。また当社は、将来の予測等に関する情報をご提供する場合がありますが、これらの情報はある時点における当社予測であり、不確実なものであることをご認識下さい。

2. 著作権等

この資料で提供される全ての情報は、著作権法およびその他の法律により保護されています。無断での引用や転載、複製は禁じられております。