

2022年12月期 第3四半期 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

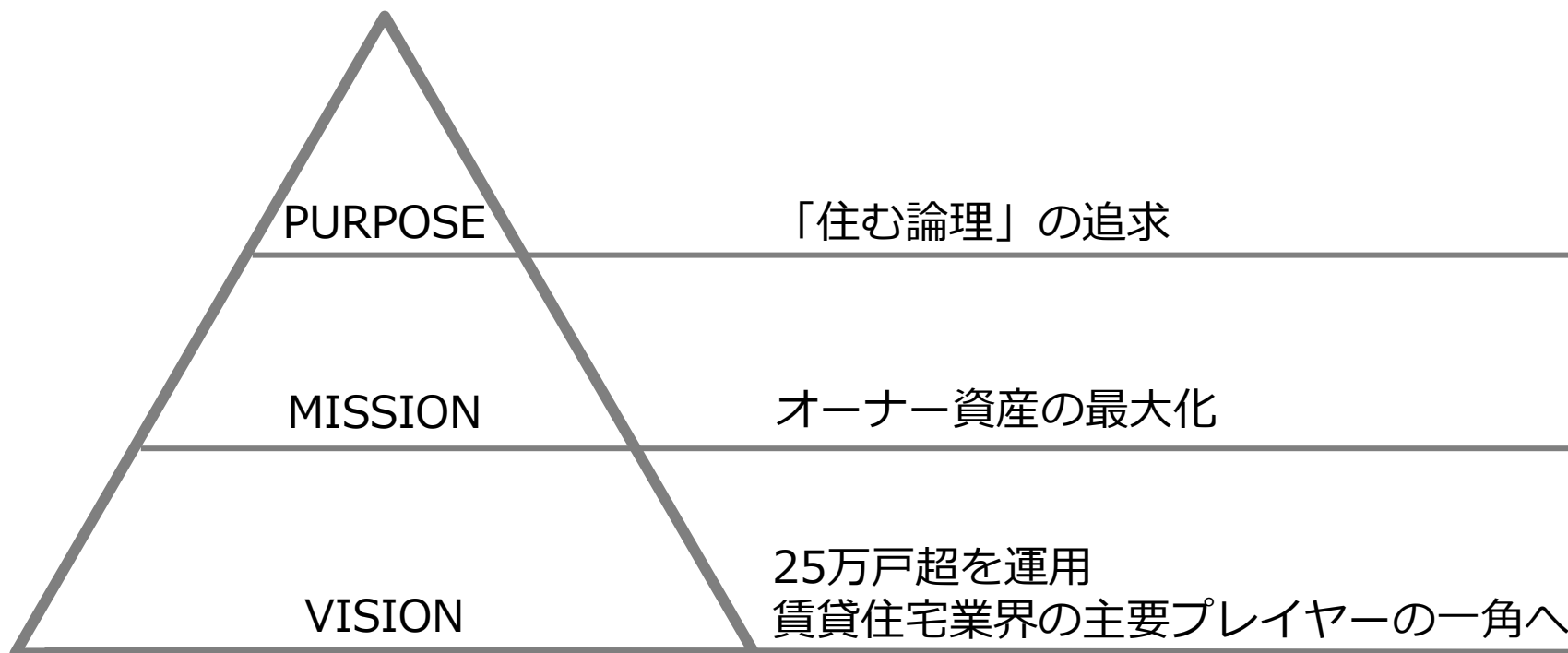




持続可能な賃貸経営を。

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3Qの概況

- ▶ **売上高、営業利益ともに過去最高を更新**
特にストック収入が前年比5.7%増と売上高成長を牽引
M&Aで取得したJPMCシンエイ成長も寄与
- ▶ **リフォーム事業収入も前年比126.2%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
- ▶ **新規申込戸数の獲得にかかるコストおよび**
物件の収益化のためにかかるコストが想定より発生せず、利益の上振れ要因となった
- ▶ **運用戸数は9月末で106,066戸 前期末比で574戸の純減**
- ▶ **サステナビリティ委員会を設置**

連結決算ハイライト 連結PL



(百万円)	2021年度 3Q	2022年度 3Q	前年差	前年比 (%)	通期計画 進捗率
売上高	39,592	42,275	2,682	+6.8%	56,000 75.5%
営業利益	1,664	2,134	470	+28.3%	2,320 92.0%
経常利益	1,667	2,147	480	+28.8%	2,320 92.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	714	1,429	715	+100.1%	1,575 90.8%
1株当たり当期純利益 (円)	40.49	81.18	40.69	+100.5%	

- ✓ ストック収益が順調に推移 売上高は前年比で+6.8%
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1月～9月は新規申込戸数の獲得にかかるコスト
および物件の収益化のためにかかる入居促進費が想定より発生せず利益の上振れ要因となった

売上区分別の状況



(百万円)	2021年度 3Q	2022年度 3Q	2022年度 (計画)	前期比 増減率	進捗率	
プロパティマネジメント収入	37,277	39,416	52,187	+5.7%	75.5%	ストック 増加率 +5.7%
P M付帯事業収入	1,743	1,819	2,495	+4.3%	72.9%	
滞納保証	477	522	732	+9.5%	71.4%	
保険事業	1,003	1,045	1,443	+4.2%	72.5%	
JPMCヒカリ	262	251	320	△4.3%	78.6%	
その他の収入	571	1,039	1,318	+82.0%	78.8%	フロー
※うち、リフォーム事業	234	530	618	+126.2%	85.8%	
売上高	39,592	42,275	56,000	+6.8%	75.5%	

- ✓ ストック収入の成長が売上高成長を牽引 前年比5.7%増加
- ✓ リフォーム事業も前期比で大きく成長

K P I (運用戸数・申込戸数)

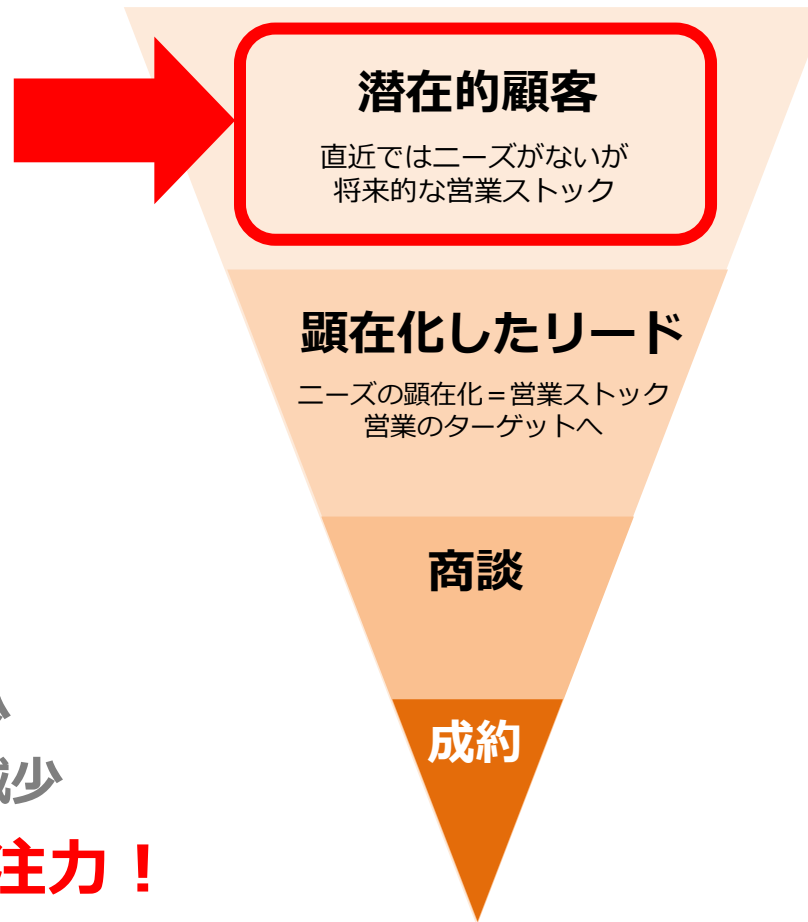


	2021年度	2022年度 3Q	増減	2022年度 (計画)
運用戸数 (期末) (戸)	106,640	106,066	△574	113,700
	2021年度 3Q	2022年度 3Q	増減	2022年度 (計画)
申込戸数	7,035	6,130	△905	14,000

※「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574戸減少
- ✓ 申込戸数は前年比905戸の減少
コロナ禍以降、営業機会が制限されたことが原因 (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

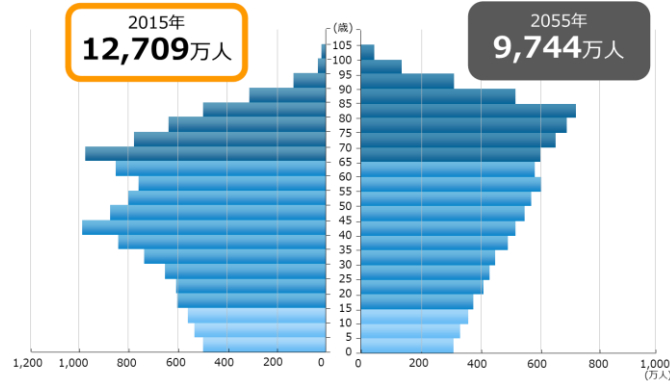
2Q~3Qは営業ストック回復に注力！

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からの新規申込戸数回復を見込む

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

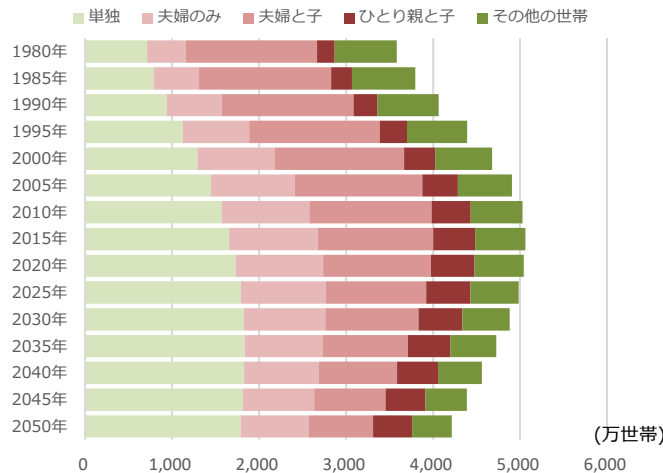
人口動態の変化



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

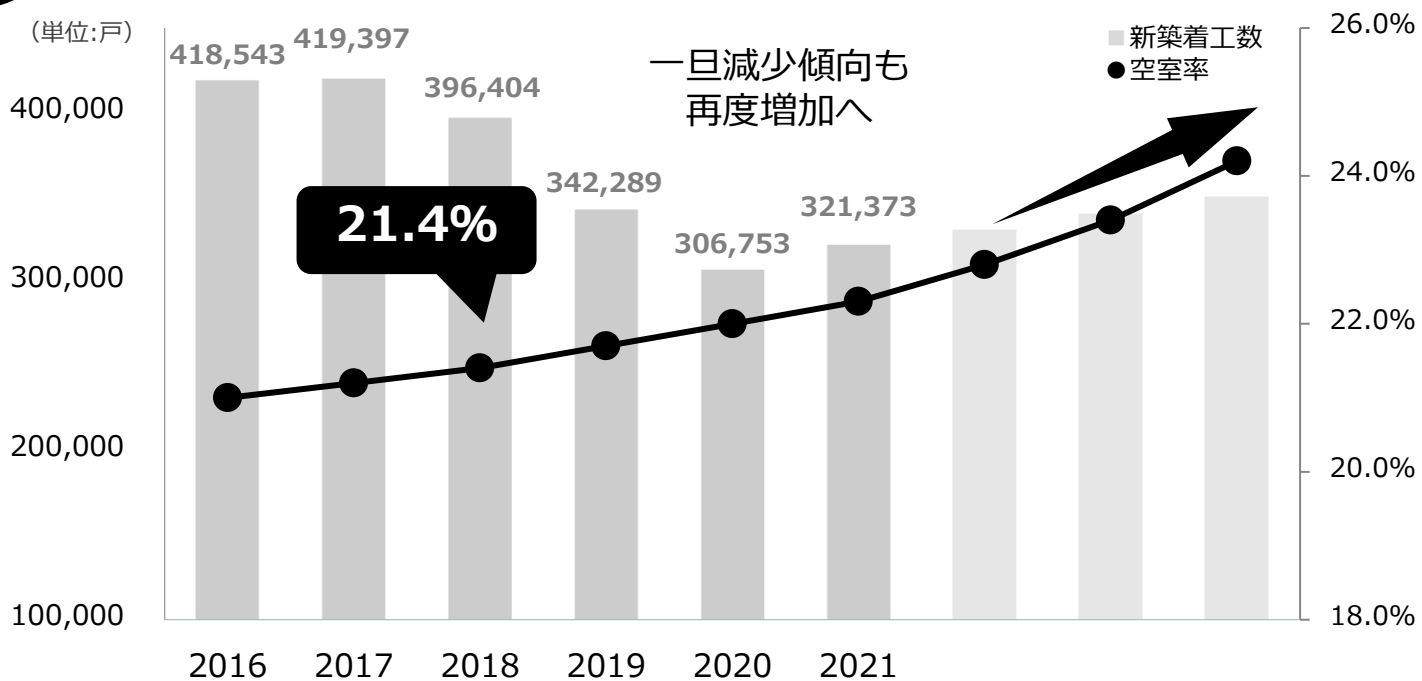
多様化する社会においては住まいのあり方も大きく変わる
社会から求められているのは画一化された物件の供給ではない



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



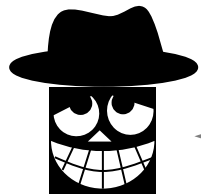
綺麗な新築



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…

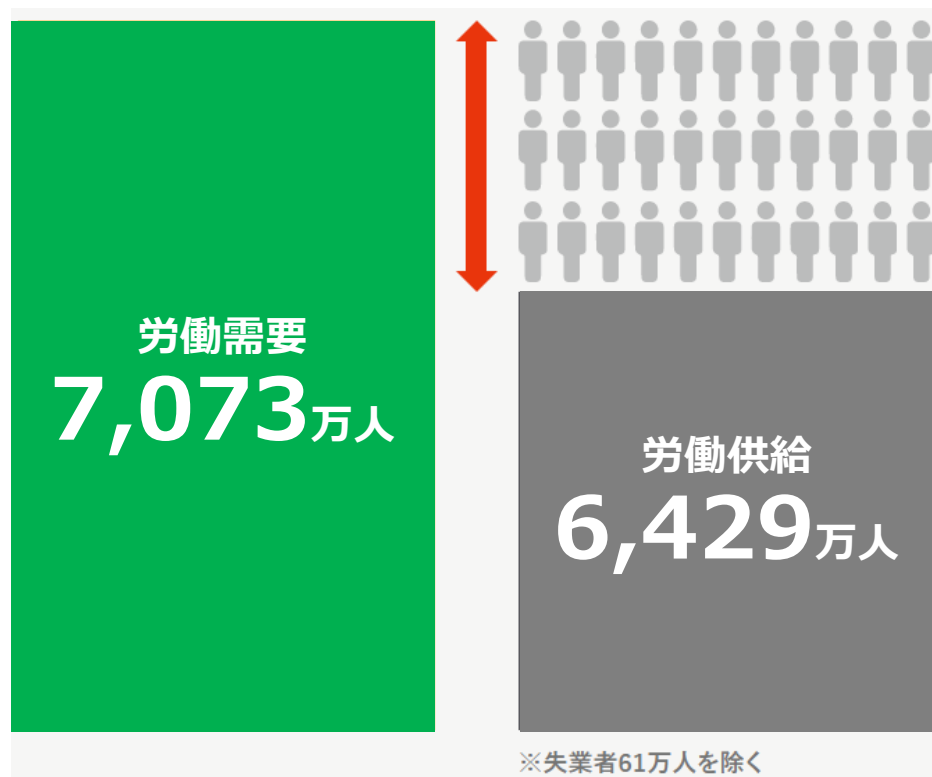
新築が一番儲かる 利益追求！



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

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

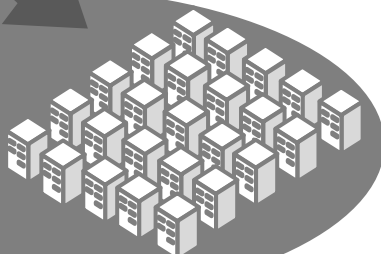


賃貸住宅メーカー



新築供給
し続ける

既存物件
全国2,339万戸



賃料・初期費用	
9.2万円	敷金/礼金 -/-
管理費・共益費 5000円	保証金 -
	敷引・償却 -
部屋情報	
間取り 1K	駅徒歩 駅徒歩2分
専有面積 26.1m ²	駅徒歩 駅徒歩2分
向き -	駅徒歩 徒歩11分
建物種別 マンション	所在地
築年数 築12年	東京都江東区森下 1

リフォーム

募集方法の工夫

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



新築

運用



自社で施工
建築利益

自社の系列での運用

利回りから
逆算した
割高な賃料設定

低迷する
入居率

華美な
大規模リフォームor
大幅減額提示

環境負荷が大きい！
供給過多でも建築したい！

環境的にも経済的にも
サステナブルでない「建てる論理」



「住む論理の追求」

自社で
建築しない！

JPMCでの運用

物件の魅力を高める
必要性のあるリフォーム

JPMC リフォーム事業
ワークス&サプライ 内製化！



賃貸経営をサポートする
JPMCのサービス

- JPMC ファイナンス 滞納保証・収納代行
- みらい少額短期保険
- JPMC エージェンシー 法人への社宅斡旋

スクラップ&ビルドから脱却！
オーナーの経済的負担も少ない！

環境面でも経済面でもサステナブル！
ストック&フローによる成長を実現！

- ✓ 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！



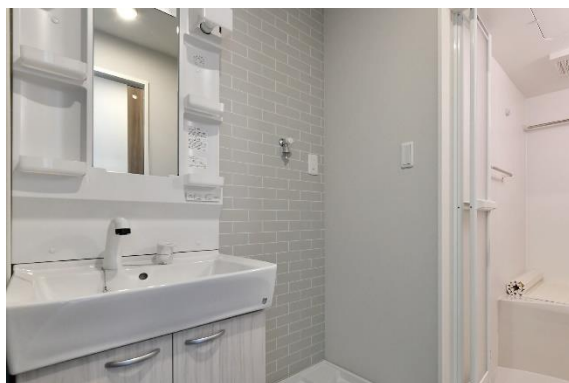
プレタポルテ（標準）

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



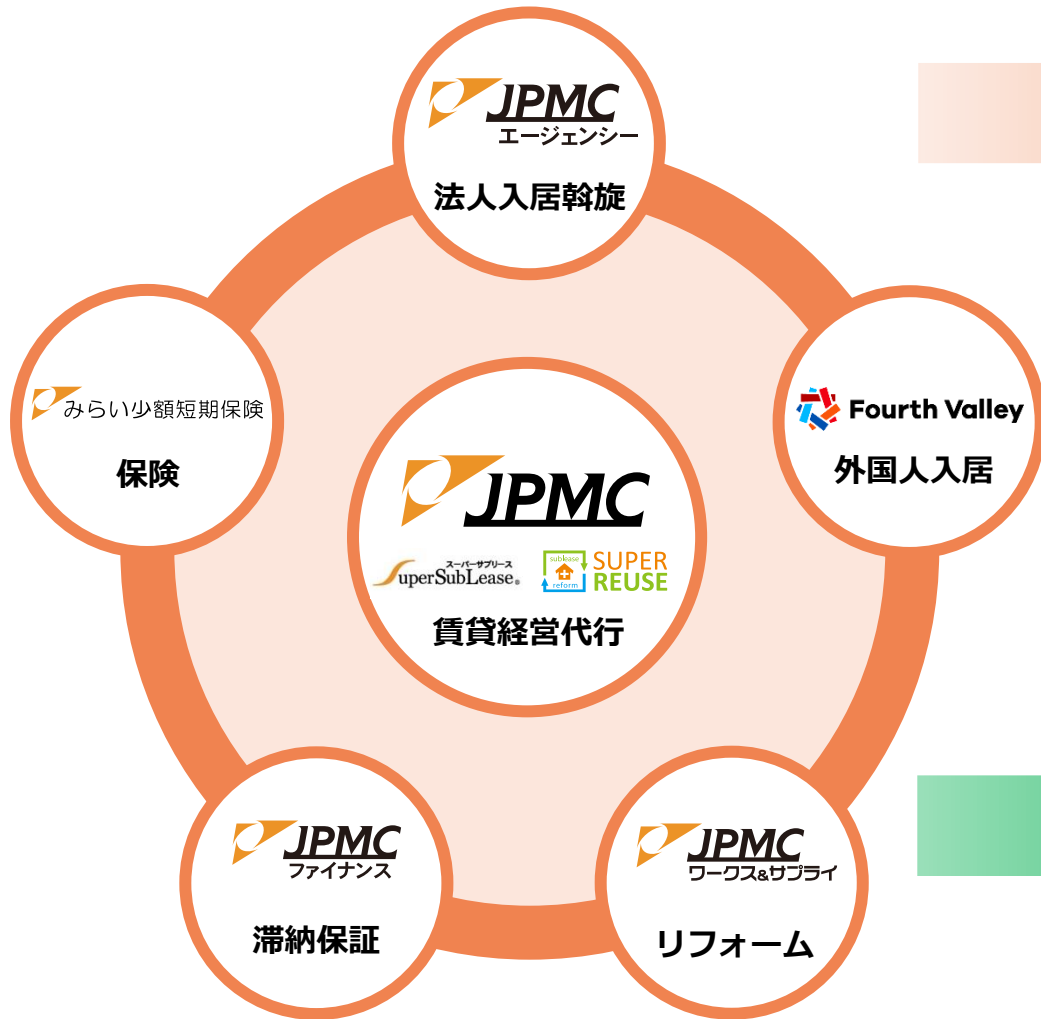
【Before】



【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



スクラップ&ビルドからの脱却 リユースを促進





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9月末

85.1%



ストックの質改善！

- ✓ M&A時点より入居率が+3.8%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



ワークス&サプライ

×



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。