



J P M C 中長期経営方針

2026/2/12

株式会社 J P M C (東証プライム市場 : 3276)

- ・ 持続的な企業価値向上に向けた長期経営方針並びに中期の経営戦略・株主還元戦略をお示しします。
- ・ 精度の高い見通しとして、単年度の利益計画・株主還元計画を每期公表いたします。

1. 持続的な企業価値創造の取組み

長期

中期3年

- ・ **パーパス経営**を通して、原点となる**ストックビジネス**を磨き、持続的に企業価値を向上
- ・ 企業価値の源泉となる**無形資産**を活用した市場競争力の進化
- ・ オーガニックに加え、**M&A**も活用した**運用戸数拡大**と**付加価値向上**の2軸による利益成長

2. 資本コストや株価を意識した経営の強化

中期3年

- ・ **配当性向 40%以上**、**DOE 10%程度**を目線に、持続的な**累進配当**を目指す
- ・ 株主資本コストは現状7~9%と認識
- ・ 成長投資と株主総還元の適切なコントロールで高水準の資本効率（ROE）を維持

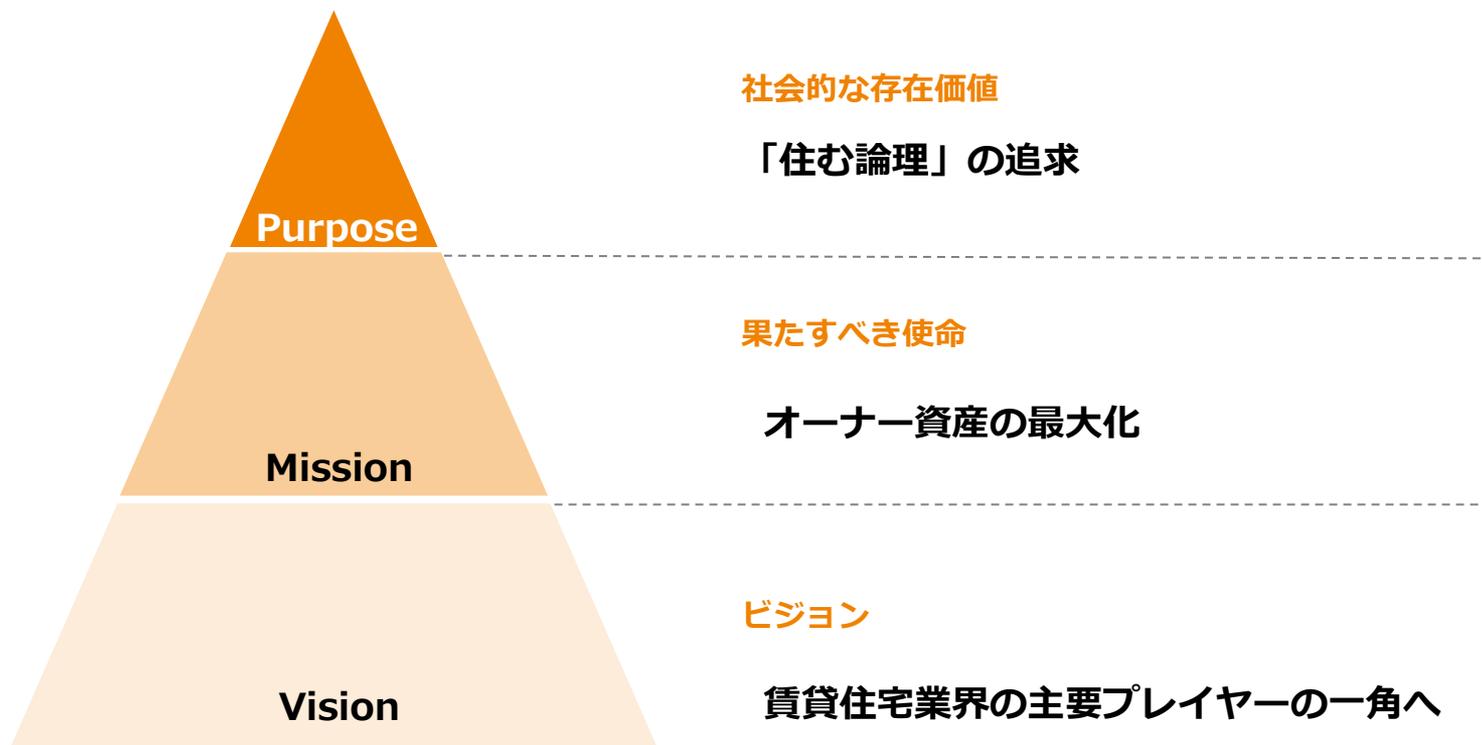
3. サステナビリティ経営の推進

長期

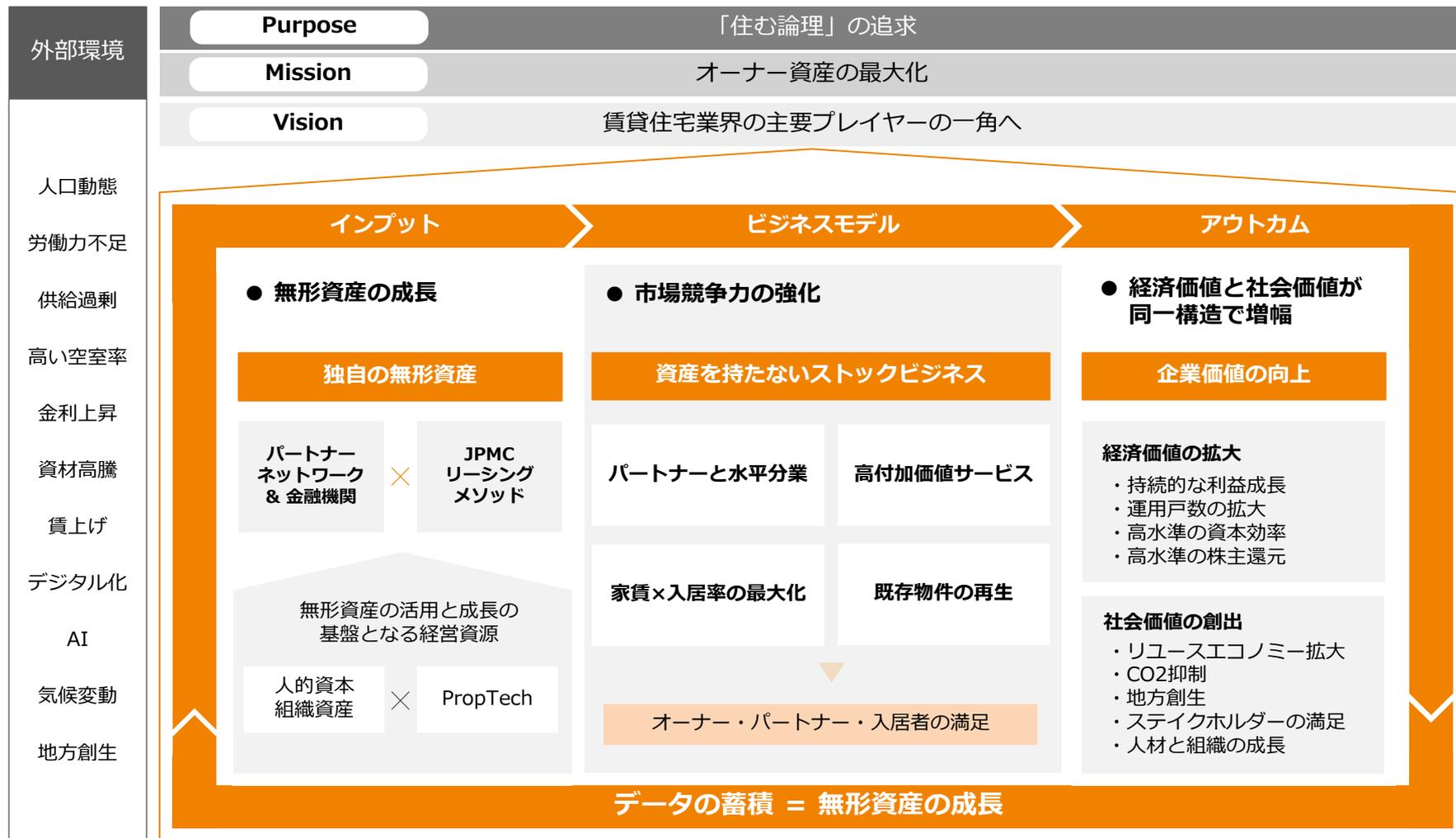
中期3年

- ・ E（環境） リユースエコノミーの推進、脱炭素社会への貢献
- ・ S（社会） 人的資本経営のさらなる推進
- ・ G（ガバナンス） 取締役の多様性の確保、リスクマネジメントの高度化

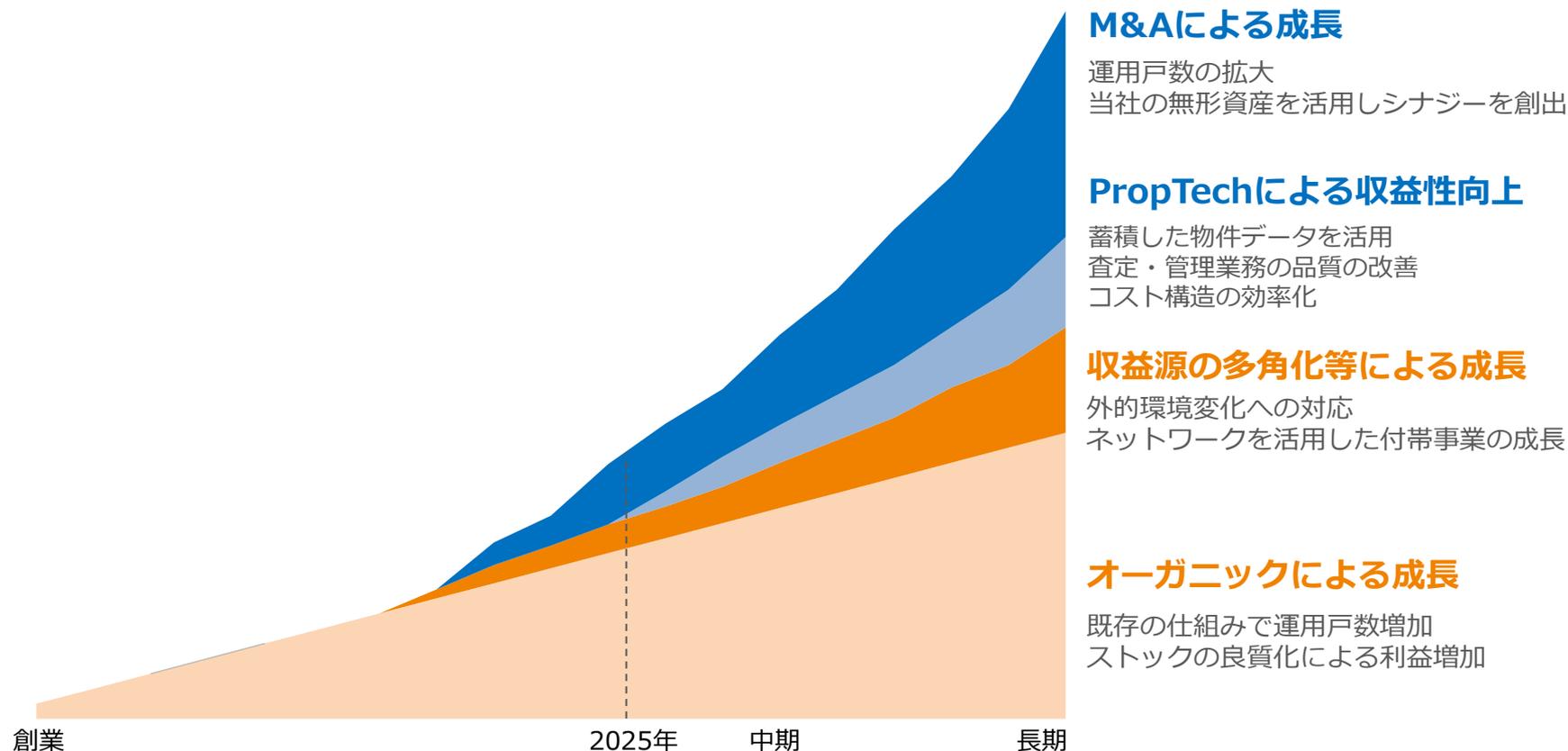
当社グループは、社会の課題と向き合い持続可能な賃貸経営を追求することを「住む論理」と定義し、「住む論理」の追求をパーパスとして掲げ、主要な事業である賃貸経営代行業業を行っています。今後も「オーナー資産の最大化」をミッションに、企業価値の向上を目指してまいります。



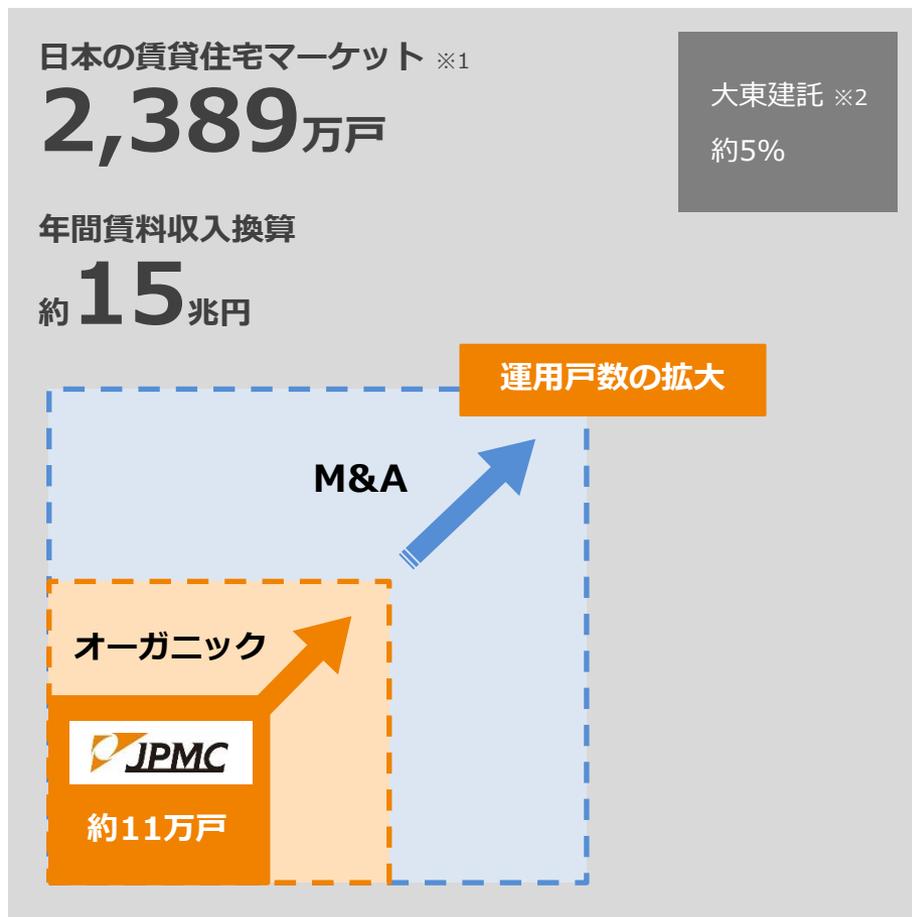
- ・当社グループの企業価値の源泉は、パートナーネットワークや賃貸住宅経営のノウハウを体系化したJPMCリーシングメソッドなどの無形資産です。
- ・賃貸経営代行を追求するなかで蓄積したデータが、無形資産の再成長をもたらし、市場競争力を生み、経済価値と社会価値につながる循環型の企業価値創造プロセスです。



①運用戸数の拡大、②付加価値の向上 の2軸が基本戦略です。
これまで、ストックビジネスを基盤に、付帯事業の内製化など収益源の多角化も推進してまいりました。
今後は、既存事業に加え、PropTechやM&Aの活用による成長加速を目指します。



賃貸住宅の市場は寡占化が進んでおらず、M&Aによるシェア拡大の余地があります。
オーガニックでの戸数拡大はもとより、事業承継ニーズを捉えた賃貸管理会社のM&Aも推進します。



運用戸数の拡大

オーガニックの成長

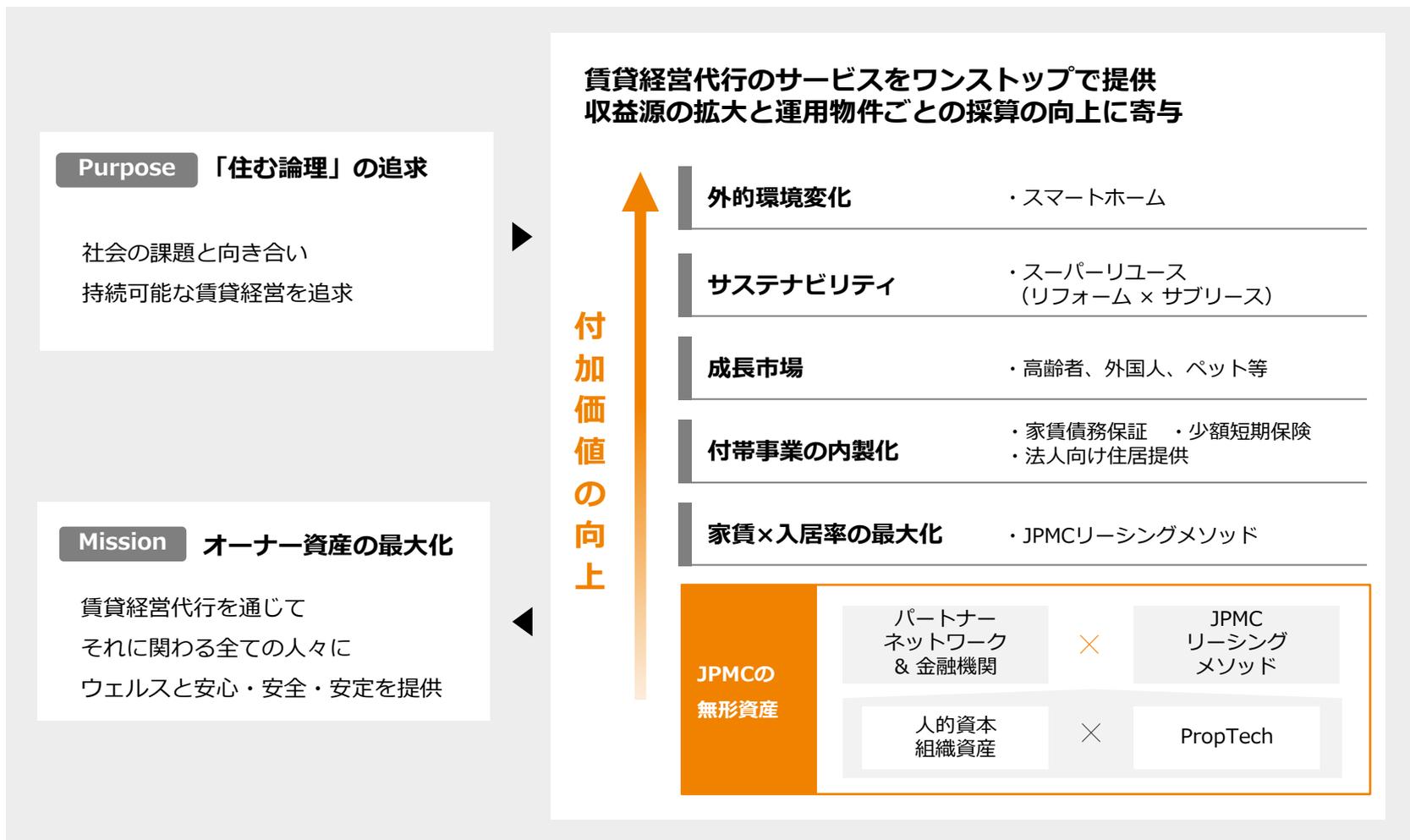
- 新規申込戸数の増加
 - ・パートナー、金融機関
- 契約継続率の維持・向上
 - ・家賃×入居率の最大化
 - ・リレーション強化

M&Aによる成長

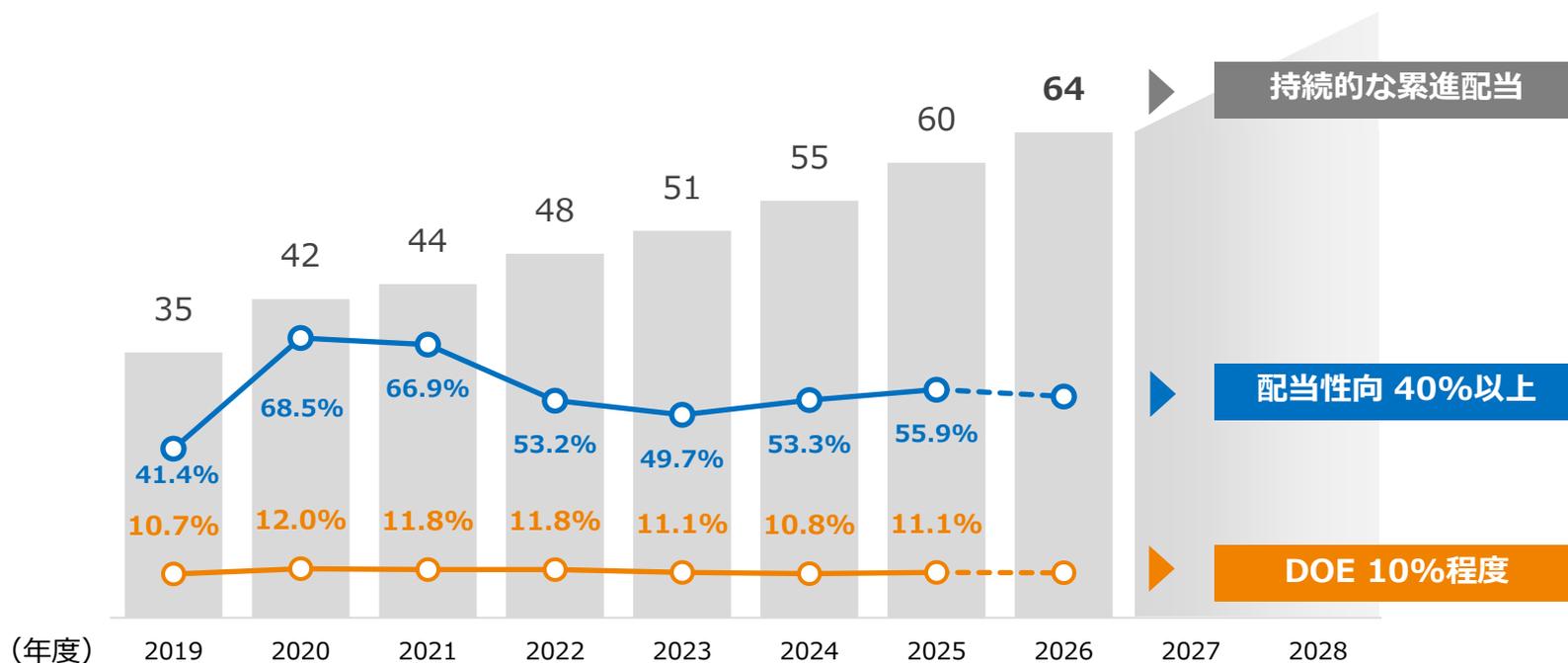
- ターゲット
 - ・全国主要都市の賃貸管理会社
 - ・パートナー企業の事業承継
- シナジー
 - ・JPMCリーシングメソッド
 - ・商品・サービスのクロスセル
 - ・データ主導のオペレーション
 - ・コーポレート機能

※1. 「令和5年・住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）より当社独自で集計
※2. 「2025年管理戸数ランキング」（全国賃貸住宅新聞）

パーパスを起点に付加価値向上に取り組み、ミッションの実現を推進しています。
利益成長とともに、無形資産の進化を通じて持続的な企業価値向上を目指します。



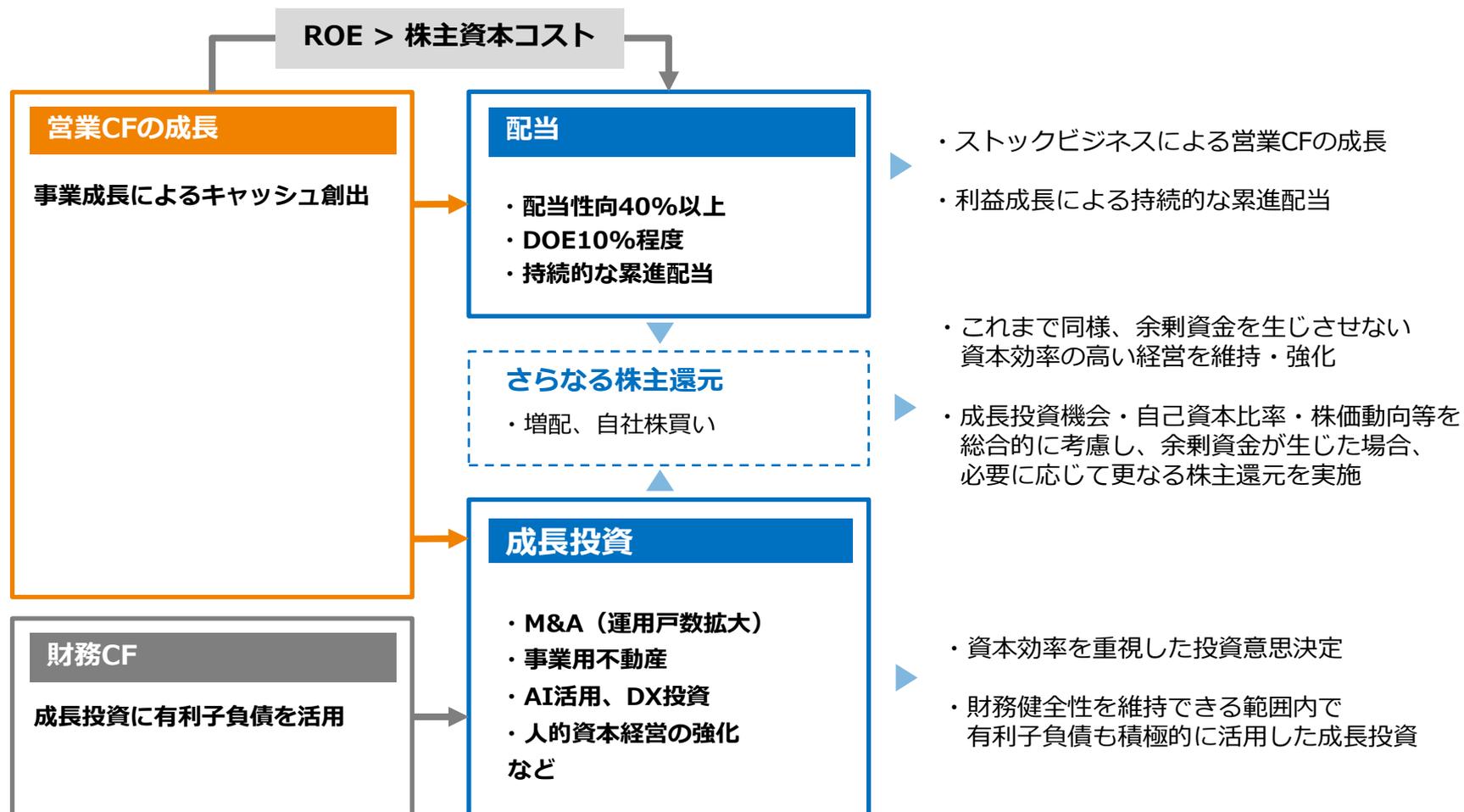
- 配当性向40%以上、DOE10%程度を目線に、持続的な累進配当を目指します。
- 余剰資金が生じた場合、必要に応じて機動的に更なる株主還元策（増配・自社株買い）を検討します。



自己株式取得額
(億円)

5.9	-	-	-	-	2.8	10.0	必要に応じた株主還元策
-----	---	---	---	---	-----	------	-------------

- ・事業成長により創出したキャッシュは、配当性向40%以上、DOE10%程度を目線に配当を実施します。
- ・有利子負債も活用し、M&A・AI活用・DX等の成長投資を行います。
- ・その上で、自己資本比率や株価動向等を総合的に考慮しつつ、余剰資金が生じた場合には、さらなる株主還元（増配・自社株買い）も検討し、高水準の資本効率（ROE）の維持を目指します。

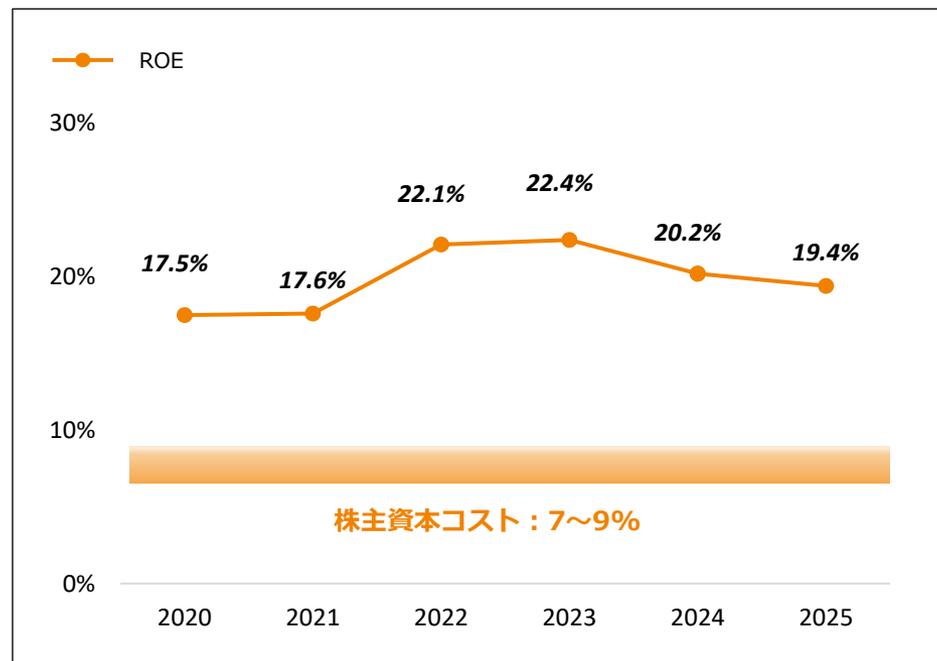


ROEは株主資本コストを上回って推移しており、また、PBR1倍割れにも該当していません。
 株主資本コストは益利回りや株主・投資家との対話等も考慮し、現状で概ね7~9%と認識しています。

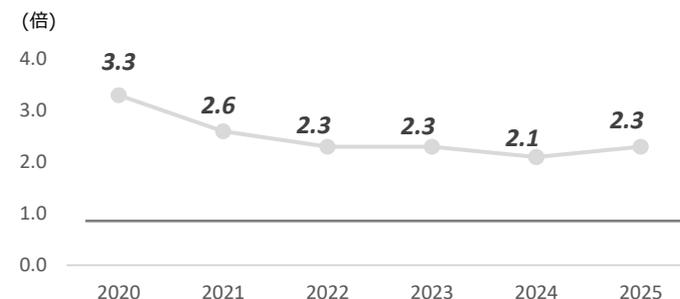
ROEの推移と株主資本コスト

当社の株主資本コストに対する認識

・ 益利回りや株主・投資家との対話等も考慮し、現状で概ね7~9%と認識



PBRの推移



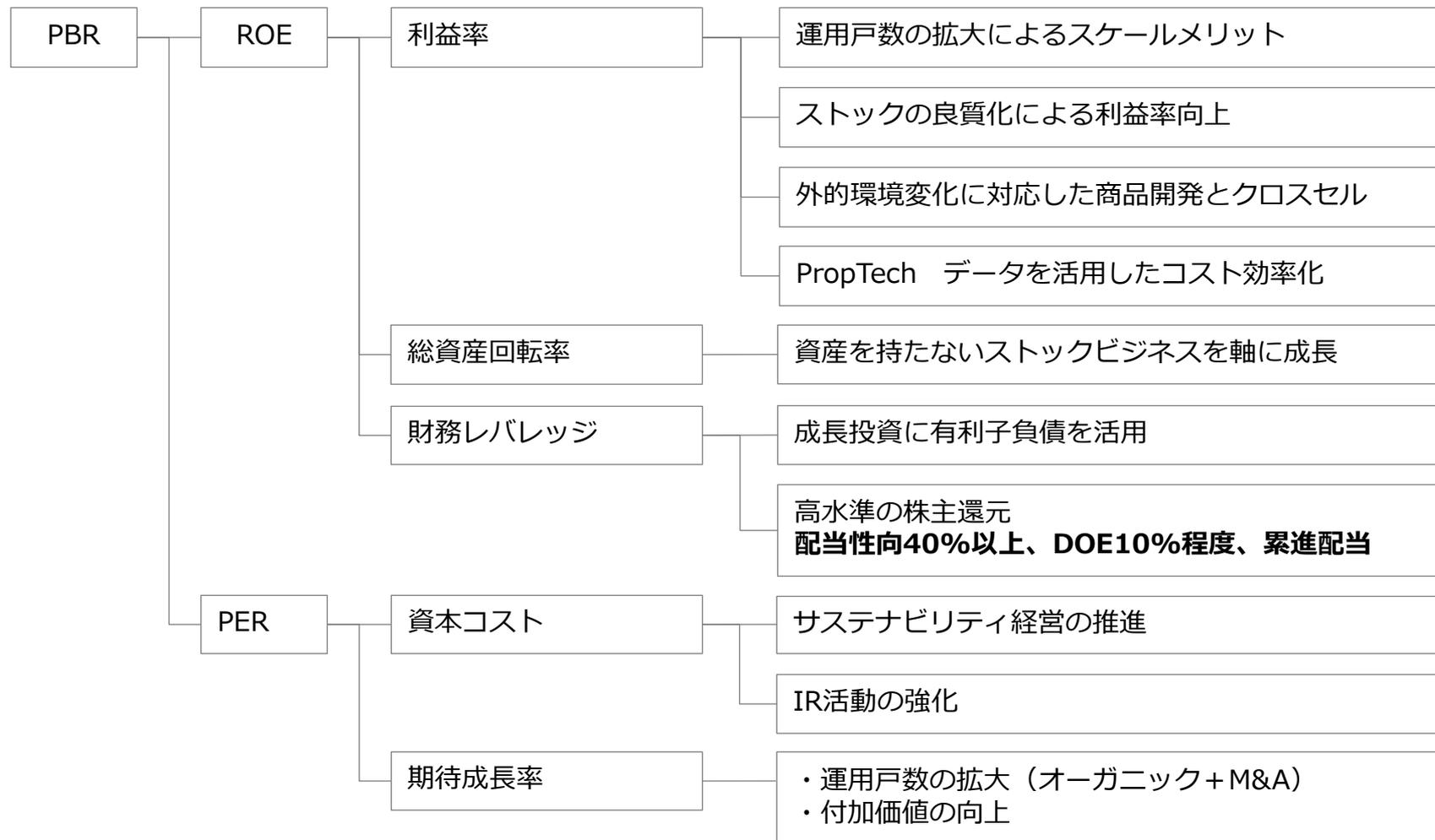
株主資本コストの試算

(2025年12月末時点)

① リスク・フリー・レート ※1	2.1 %
② ベータ ※2	0.32
③ マーケット・リスクプレミアム	6.7 %
株式市場全体の利回り ※3	8.7 %
リスク・フリー・レート (過去平均) ※4	2.0 %
株主資本コスト (①+②×③)	4.2 %

※1 2025年12月末時点 日本国債10年利回り
 ※2 2025年12月末時点 対TOPIX60か月で計測
 ※3 2025年12月末時点 TOPIX配当込リターンを用いて
 1976年からのリターンの平均値を計測
 ※4 2025年12月末時点 1987年からの10年国債利回りを採用

これまでPBRが1倍を割れた実績はありません。
 成長投資と株主総還元を適切に管理し、DOEは14年連続で10%超を継続してまいりました。
 今後もストックビジネスを軸に安定的な利益成長と高水準の資本効率（ROE）を継続するとともに、
 株主資本コスト低減への取り組みにより、さらなる企業価値の向上を目指します。



当社は、既存ストックを活用したオーナー資産の最大化を通じて、持続可能な賃貸経営を追求します。これによりリユースエコノミーの推進、ひいては環境負荷の低減に貢献し、社会価値を創出します。また、人的資本経営やコーポレートガバナンスの強化により持続的な企業価値向上を目指します。

課題	マテリアリティ	目標・アウトプット																		
気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> リユースエコノミーの推進 脱炭素社会への貢献 	<ul style="list-style-type: none"> CO2排出量 Scope1,2 (2020年度比) <ul style="list-style-type: none"> <u>2030年度</u> 50%削減 <u>2050年度</u> ゼロ 																		
人的資本経営の推進	<ul style="list-style-type: none"> 経営戦略に連動した人材戦略 <ul style="list-style-type: none"> 必要なスキルを明確化 人材の配置・育成・獲得 組織の生産性を最大化 	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><u>2028年度</u></th> <th><u>2030年度</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>女性管理職比率</td> <td>–</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>宅地建物取引士</td> <td>110人以上</td> <td>120人以上</td> </tr> <tr> <td>賃貸不動産経営管理士</td> <td>125人以上</td> <td>130人以上</td> </tr> <tr> <td>エンゲージメントスコア</td> <td>–</td> <td>62 以上</td> </tr> <tr> <td>ストレスチェック受診率</td> <td>95%以上</td> <td>95%以上</td> </tr> </tbody> </table>		<u>2028年度</u>	<u>2030年度</u>	女性管理職比率	–	30%	宅地建物取引士	110人以上	120人以上	賃貸不動産経営管理士	125人以上	130人以上	エンゲージメントスコア	–	62 以上	ストレスチェック受診率	95%以上	95%以上
	<u>2028年度</u>	<u>2030年度</u>																		
女性管理職比率	–	30%																		
宅地建物取引士	110人以上	120人以上																		
賃貸不動産経営管理士	125人以上	130人以上																		
エンゲージメントスコア	–	62 以上																		
ストレスチェック受診率	95%以上	95%以上																		
コーポレートガバナンスの強化	<ul style="list-style-type: none"> 取締役の多様性の確保 中長期目線の企業価値創造 	<ul style="list-style-type: none"> 女性取締役比率 <u>2030年度</u> 30% 経営戦略と連動した取締役会の機能強化 リスク管理の強化と適切なリスクテイク 																		

2026年 連結業績予想

短期1年



- ・ストックビジネスを軸に、過去最高の営業利益2,900百万円を目指します。
- ・2024年～2025年に実施したストックの良質化の取り組みは継続し、採算性の維持・強化をはかります。
- ・戸数拡大に段階的にシフトし、運用戸数の増加を見込みます。
- ・1株当たり配当（予想）は64円とし、+4円（106.7%）の成長を見込みます。
- ・配当性向 40%以上、DOE 10%程度を目線に、持続的な累進配当を目指します。

(百万円)	2025年度	2026年度	増減	増減率 (%)
売上高	58,498	59,500	1,001	+1.7%
営業利益	2,635	2,900	264	+10.0%
経常利益	2,645	2,910	264	+10.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,800	1,980	179	+10.0%
1株当たり当期純利益 (円)	107.24	118.00	10.76	+10.0%
運用戸数 (戸)	107,922	109,000	1,078	+1.0%
新規申込戸数 (戸)	9,218	9,300	82	+0.9%
年間配当金額 (円)	60.00	64.00	4.00	+6.7%
DOE (%)	11.1	11.0	-	-

(参考) 主な経営指標の推移



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
経営指標															
売上高 (百万円)	19,543	23,551	26,847	29,992	34,854	39,146	40,510	43,112	43,302	47,202	53,416	56,227	57,353	58,987	58,498
売上総利益 (百万円)	1,719	2,161	2,511	2,922	3,514	4,066	4,488	5,151	4,850	4,895	5,695	6,538	7,065	7,877	7,887
営業利益 (百万円)	621	866	1,026	1,327	1,706	2,126	2,454	2,855	2,202	2,063	2,300	2,387	2,576	2,722	2,635
経常利益 (百万円)	611	854	1,038	1,311	1,709	2,110	2,453	2,854	2,213	2,063	2,305	2,401	2,583	2,727	2,645
当期純利益 (百万円)	341	489	635	789	1,097	1,397	1,668	1,946	1,506	1,080	1,161	1,590	1,817	1,831	1,800
1株当たり当期純利益 (円) ※1	22.82	27.90	34.95	43.06	58.69	76.74	92.04	107.36	84.49	61.32	65.80	90.23	102.70	103.28	107.24
ROE (%)	25.6%	28.4%	30.5%	30.3%	33.0%	38.9%	41.7%	37.9%	25.7%	17.5%	17.6%	22.1%	22.4%	20.4%	19.4%
純資産 (百万円)	1,568	1,891	2,333	2,955	3,722	3,480	4,521	5,763	5,966	6,411	6,762	7,603	8,643	9,334	9,255
運用戸数 (戸)	35,212	43,747	48,715	56,819	66,275	73,165	74,277	75,085	84,330	94,798	106,640	106,704	110,206	108,953	107,922
株主還元															
配当金額 (円) ※1	7.50	11.25	14.00	20.00	24.00	32.00	37.00	43.00	35.00	42.00	44.00	48.00	51.00	55.00	60.00
配当性向 (%)	32.9%	40.3%	40.1%	46.4%	40.9%	41.7%	40.2%	40.1%	41.4%	68.5%	66.9%	53.2%	49.7%	53.3%	55.9%
配当利回り (%) ※1,2	2.8%	2.3%	2.7%	1.6%	1.6%	2.5%	2.3%	5.0%	2.7%	3.6%	4.4%	4.8%	4.6%	4.9%	4.7%
DOE (%)	8.0%	10.8%	11.2%	12.7%	13.6%	16.5%	16.8%	15.2%	10.7%	12.0%	11.8%	11.8%	11.1%	10.8%	11.1%

※1.当社は以下の株式分割を行っており、上記指標の数値は株式分割を反映した数値となっております。

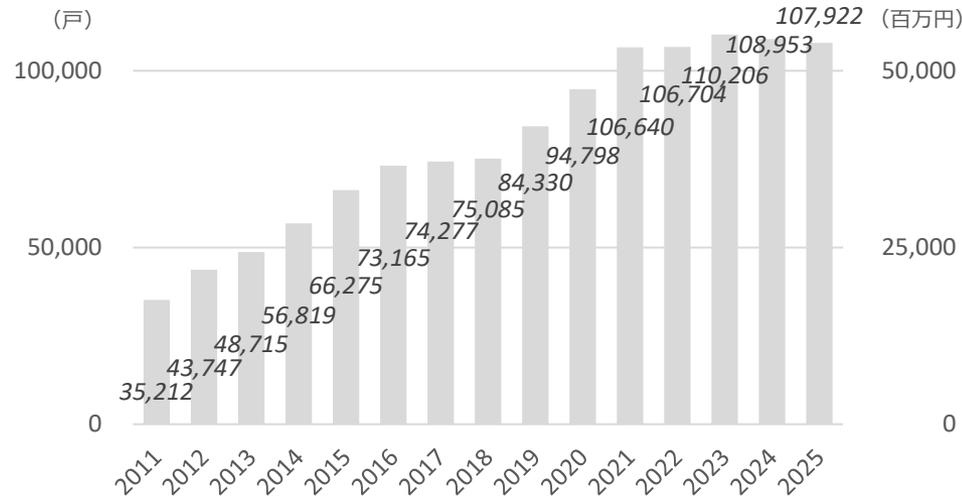
- ・2012年4月1日付：普通株式1株につき2株の株式分割
- ・2012年10月1日付：普通株式1株につき2株の株式分割
- ・2013年4月1日付：普通株式1株につき2株の株式分割
- ・2015年1月1日付：普通株式1株につき2株の株式分割

※2.配当利回りは配当金額÷期末株価（終値）で算定しております

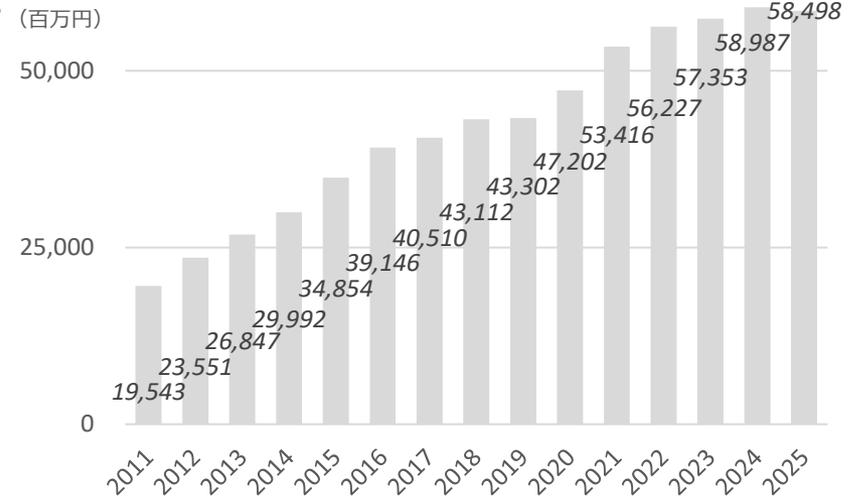
(参考) 主な経営指標の推移



運用戸数



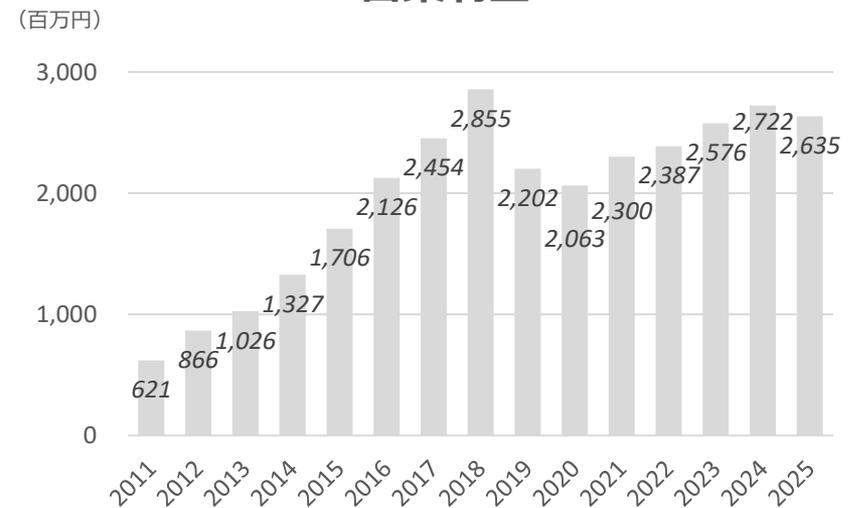
売上高



売上総利益



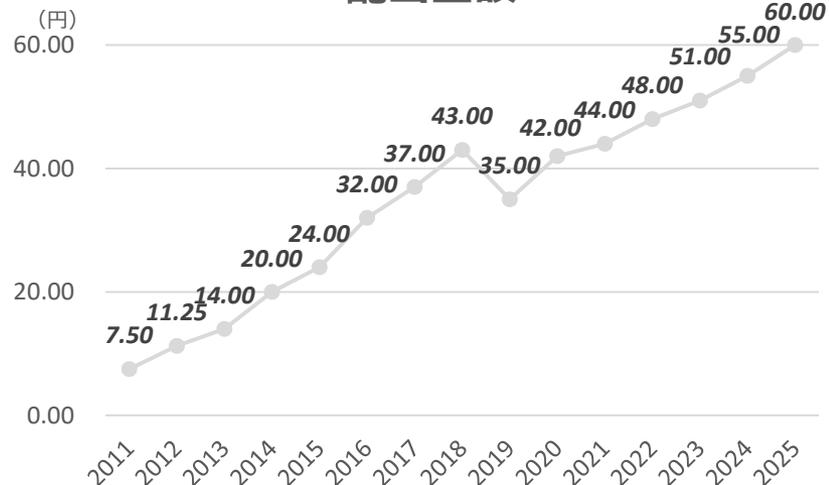
営業利益



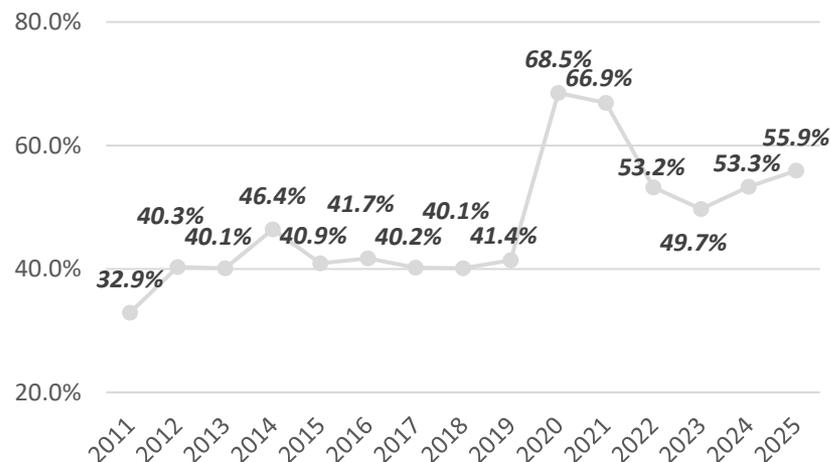
(参考) 主な経営指標の推移



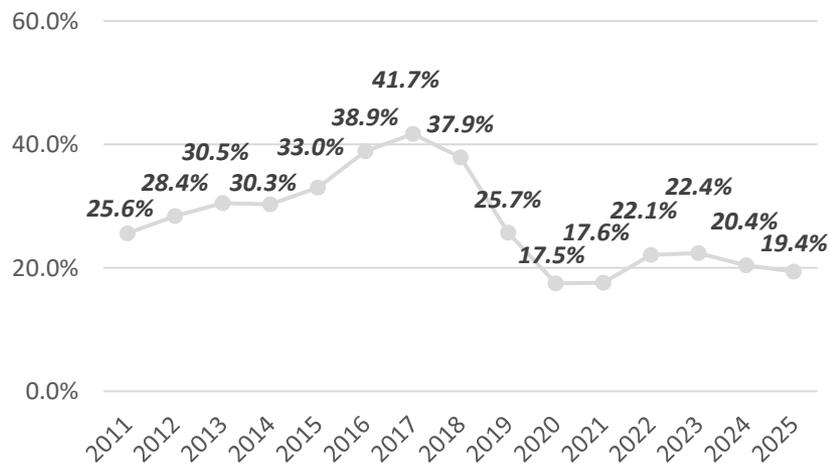
配当金額



配当性向



ROE



DOE

