



2021年11月22日

各 位

会社名 ジェイリース株式会社  
代表者名 代表取締役社長兼会長 中島 拓  
(コード番号：7187 東証第一部)  
問合せ先 取締役専務兼専務執行役員  
経営企画本部長 中島重治  
(TEL. 03-5909-1245)

### 新市場区分「プライム市場」の選択申請及び上場維持基準の適合に向けた計画書

当社は、2022年4月に予定される株式会社東京証券取引所の市場区分の見直しに関して、本日開催の取締役会において、プライム市場を選択することを決議し、申請書を提出いたしました。当社は、移行基準日時点（2021年6月30日）において、当該市場の上場基準を充たしていないことから、下記のとおり、新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書を作成いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 当社の上場維持基準の適合状況及び計画期間

当社の移行基準日時点におけるプライム市場の上場維持基準への適合状況は、以下のとおりとなり、流通株式時価総額について基準を充たしておりません。当社は、流通株式時価総額に関して2024年3月までに上場維持基準を充たすために各種取組を進めてまいります。

	株主数 (人)	流通株式数 (単位)	流通株式 時価総額 (百万円)	流通株式比率 (%)	1日平均 売買代金 (百万円)	時価総額 (百万円)
当社の状況 (移行基準日時点)	—	56,408	5,890	63.8	398	—
上場維持基準	—	20,000	10,000	35.0	20	—
計画書に記載の項目	—	—	○	—	—	—

※当社の適合状況は、東証が基準日時点で把握している当社の株券等の分布状況等をもとに算出を行ったものです。

##### 2. 上場維持基準の適合に向けた取組の基本方針、課題及び取組内容

プライム市場上場維持基準の適合に向け、当社は「新3ヶ年計画」の遂行による企業価値向上及び株主還元の充実を図り、時価総額の向上に取り組んでまいります。具体的な取り組み内容については、添付の「新3ヶ年計画」に記載のとおりです。

以 上

# 新3ヶ年計画

既存3ヶ年計画の上方修正  
2022年3月期～2024年3月期

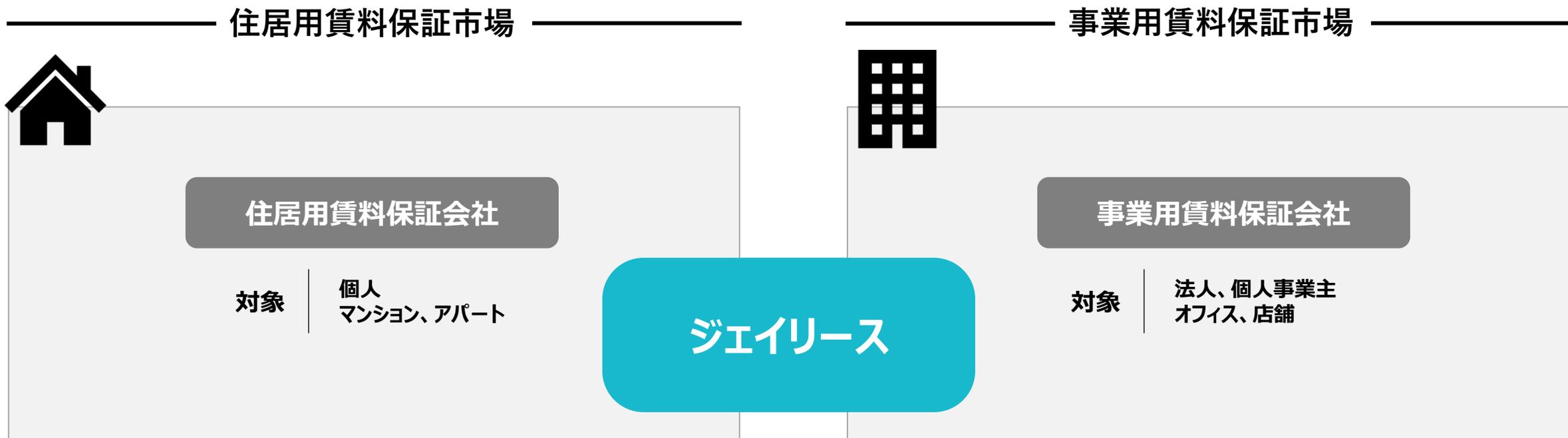
業界オンリーワンの総合賃料保証会社を目指す



2021年11月22日

東証一部 7187

<b>1.</b>	<b>新3ヶ年計画概要</b>	
	業界オンリーワンの総合賃料保証会社とは	P.3
	3ヶ年計画の上方修正	P.4
	新3ヶ年計画達成に向けた3つの施策	P.5
<b>2.</b>	<b>数値目標</b>	
	事業別ポートフォリオ	P.6
	主要KPI	P.7~8
	新3ヶ年計画における株主還元方針	P.9
<b>3.</b>	<b>成長戦略</b>	
	各種保証市場の分析	P.10
	強みを活かした成長戦略	P.11~12
<b>4.</b>	<b>成長に向けた基盤強化</b>	
	(人、データ、DX)	P.13~17
<b>5.</b>	<b>その他</b>	
	プライム市場の選択	P.18
	サステナビリティ	P.19



住居用賃料保証と事業用賃料保証においては、  
「商品性」、「与信審査手法」、「営業手法」、「債権管理手法」が異なる

**当社は、両市場に高度なノウハウを有し事業展開する総合賃料保証会社**

コロナで顕在化した社会課題を事業機会に変換し、成長スピードを加速させる

修正計画の前提

1. 売上高

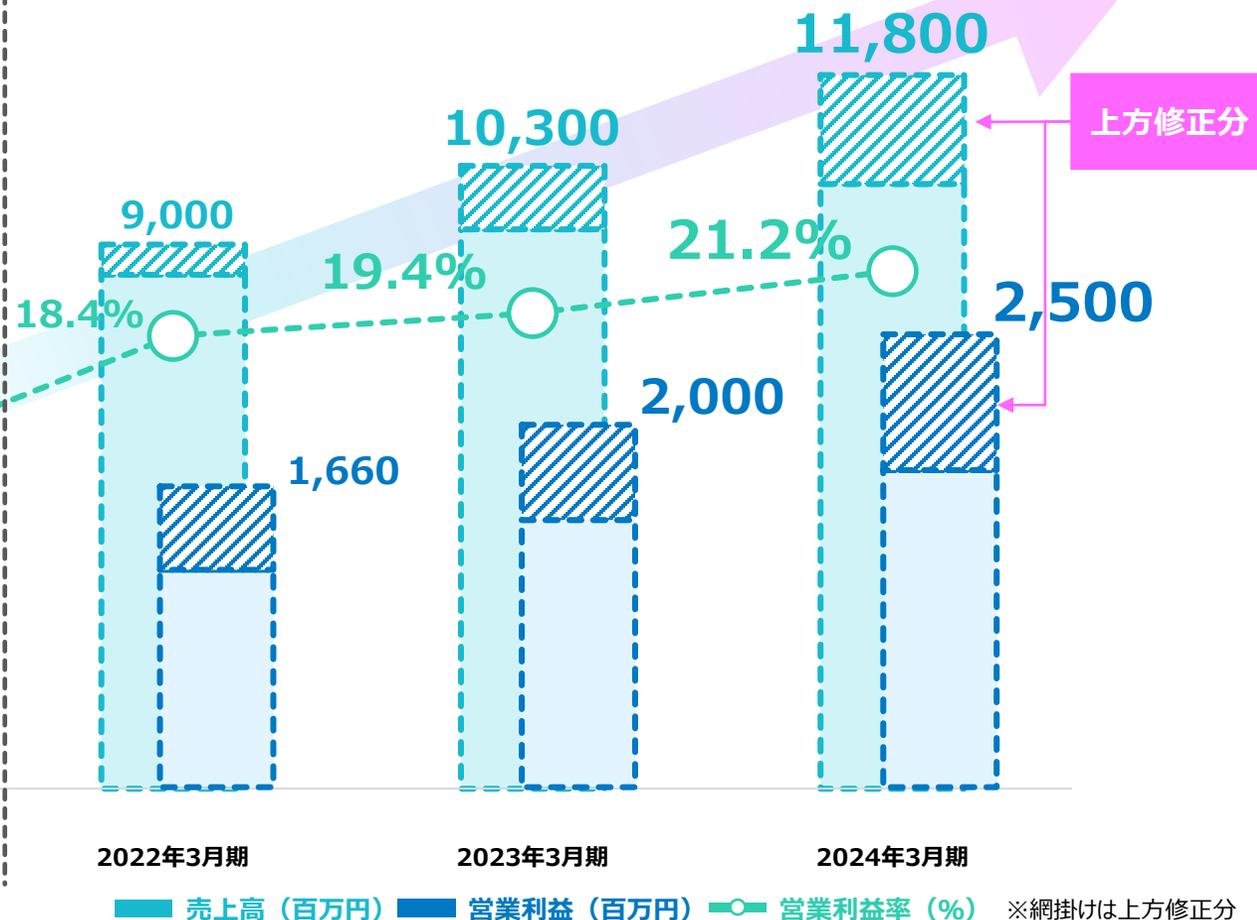
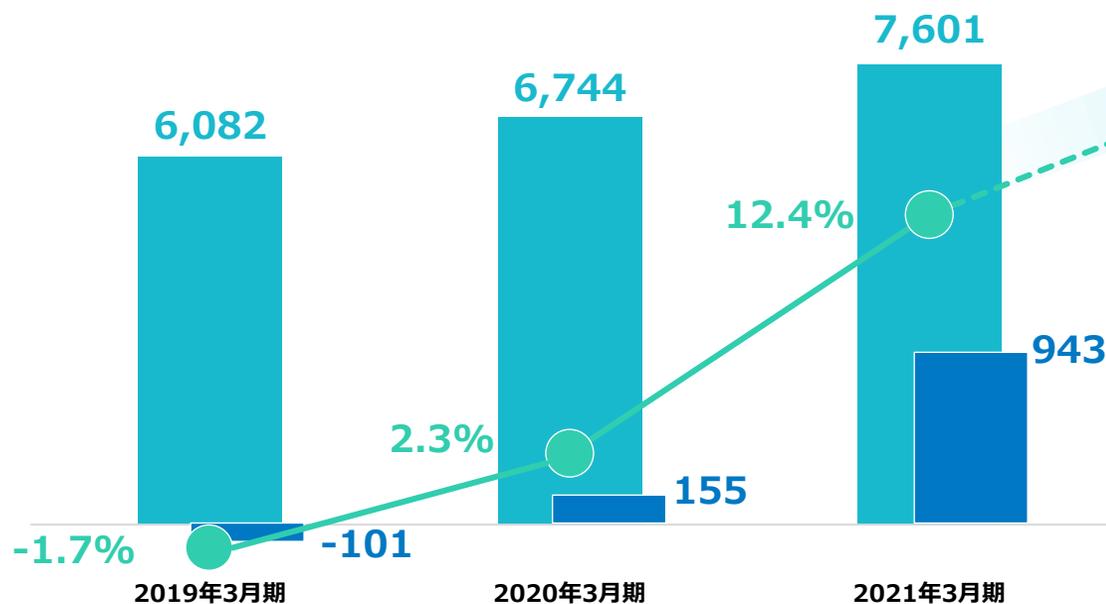
事業用賃料保証のニーズの取込みに成功した他、主力事業である住居用賃料保証の売上も堅調に推移

2. 営業利益

増収効果、貸倒コスト削減、生産性向上が増益に寄与。DX化および働き方改革を通じた生産性の向上を継続

新3ヶ年計画

貸倒コスト削減に向けた各種施策が大きく寄与し、売上に対して大幅な増益を計画する



## 業界オンリーワンに向けた 新3ヶ年計画の数値目標

**売上高：118億円**  
(+55% vs FY2021)

**営業利益：25億円**  
(+165% vs FY2021)

**営業利益率：21.2%**  
(+8.8ポイント vs FY2021)

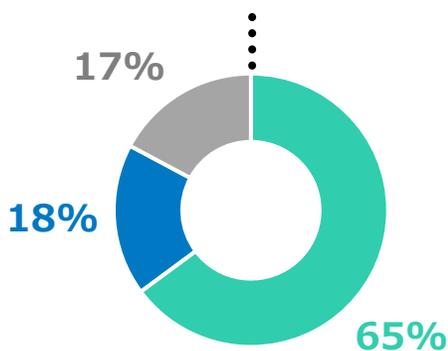
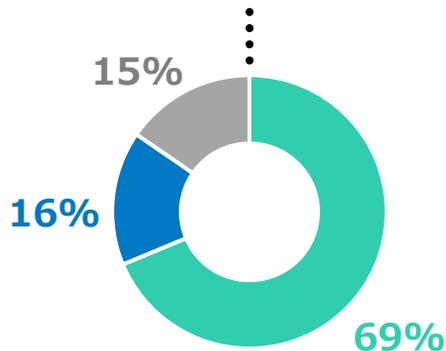
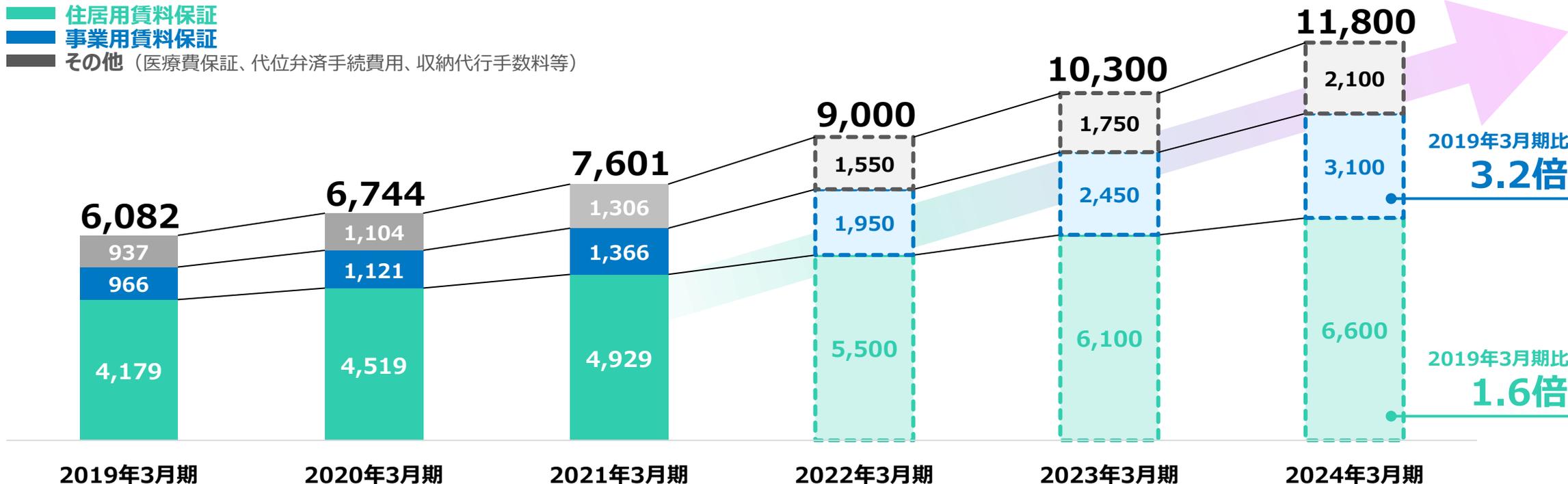
※各数値は新3ヶ年計画の最終年度の目標値

## 計画達成に向けた3つの施策

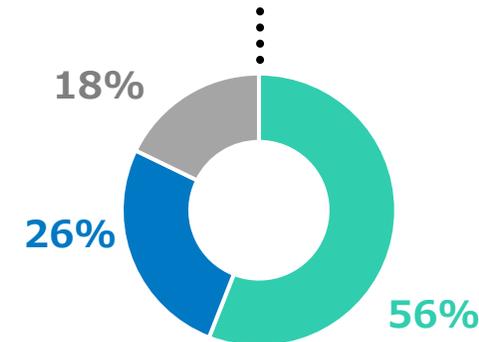
1. 主力分野の住居用賃料保証のシェア拡大
2. 成長分野の事業用賃料保証の積極展開
3. 中期的な事業成長のための基盤強化

業界オンリーワンの総合賃料保証会社として、売上ポートフォリオを構築する

## 事業別売上高の推移 (百万円)



売上に占める事業用賃料保証の比率を拡大。  
医療費保証など中長期的な成長分野への投資を継続し、事業の安定性と成長性の両立を進める。

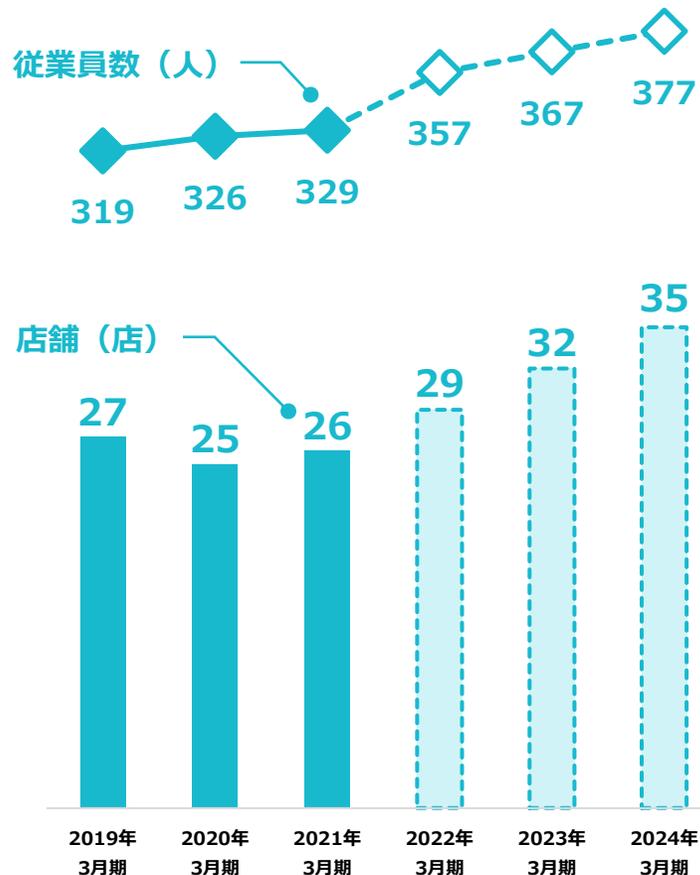


出店と人員の増強等を通じ、申込増加を実現する

### 従業員数・店舗数

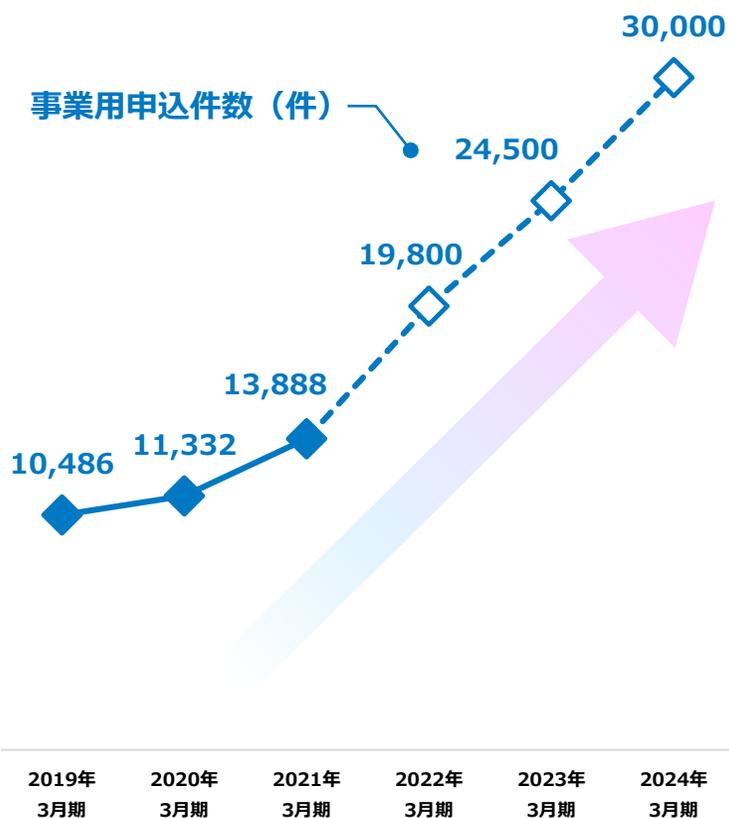
(保証関連事業)

#### リソース強化、ネットワーク拡大



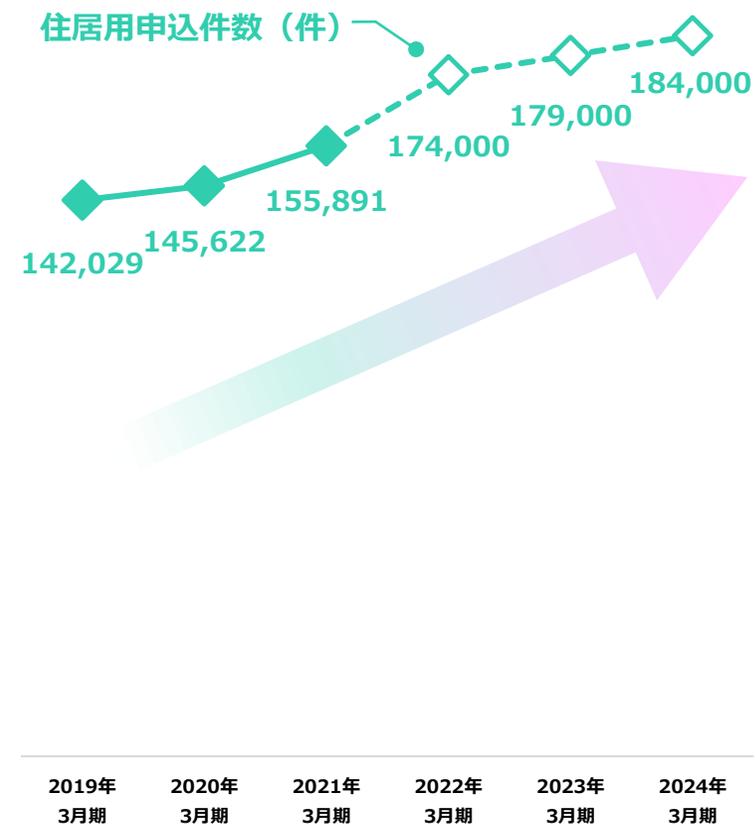
### 事業用賃料保証の申込件数

#### 事業用賃料保証で業界No.1を目指す



### 住居用賃料保証の申込件数

#### 出店、営業強化による継続成長

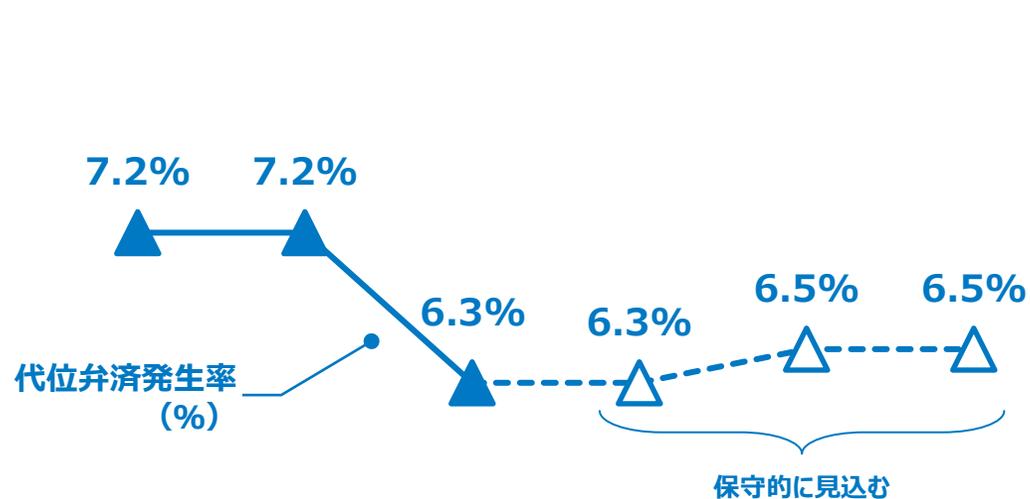


## 与信コントロールが当社の競争優位性

## 代位弁済発生率

## 代位弁済発生率は低位推移

- ・独自データを活用することで与信コントロールを実現し、代位弁済発生率は低位で推移している。
- ・2022年3月期下期以降は保守的に見込む。

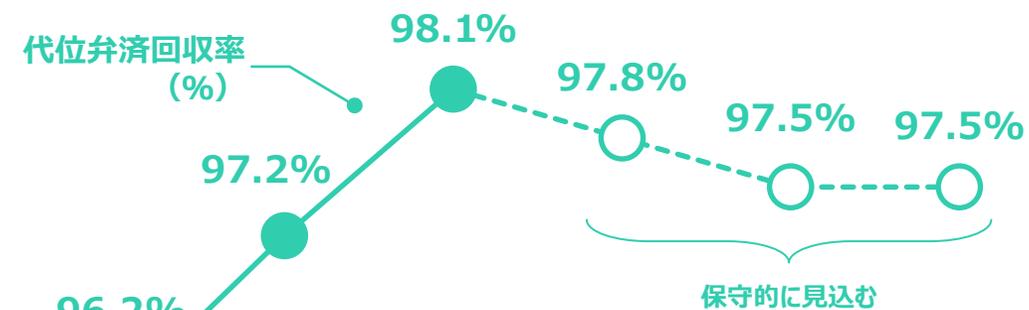


2019年3月期 2020年3月期 2021年3月期 2022年3月期 2023年3月期 2024年3月期

## 代位弁済回収率

## 安定した回収率を維持

- ・与信コントロール及び債権管理体制の強化により代位弁済回収率は底堅く推移。
- ・2022年3月期下期以降は保守的に見込む。

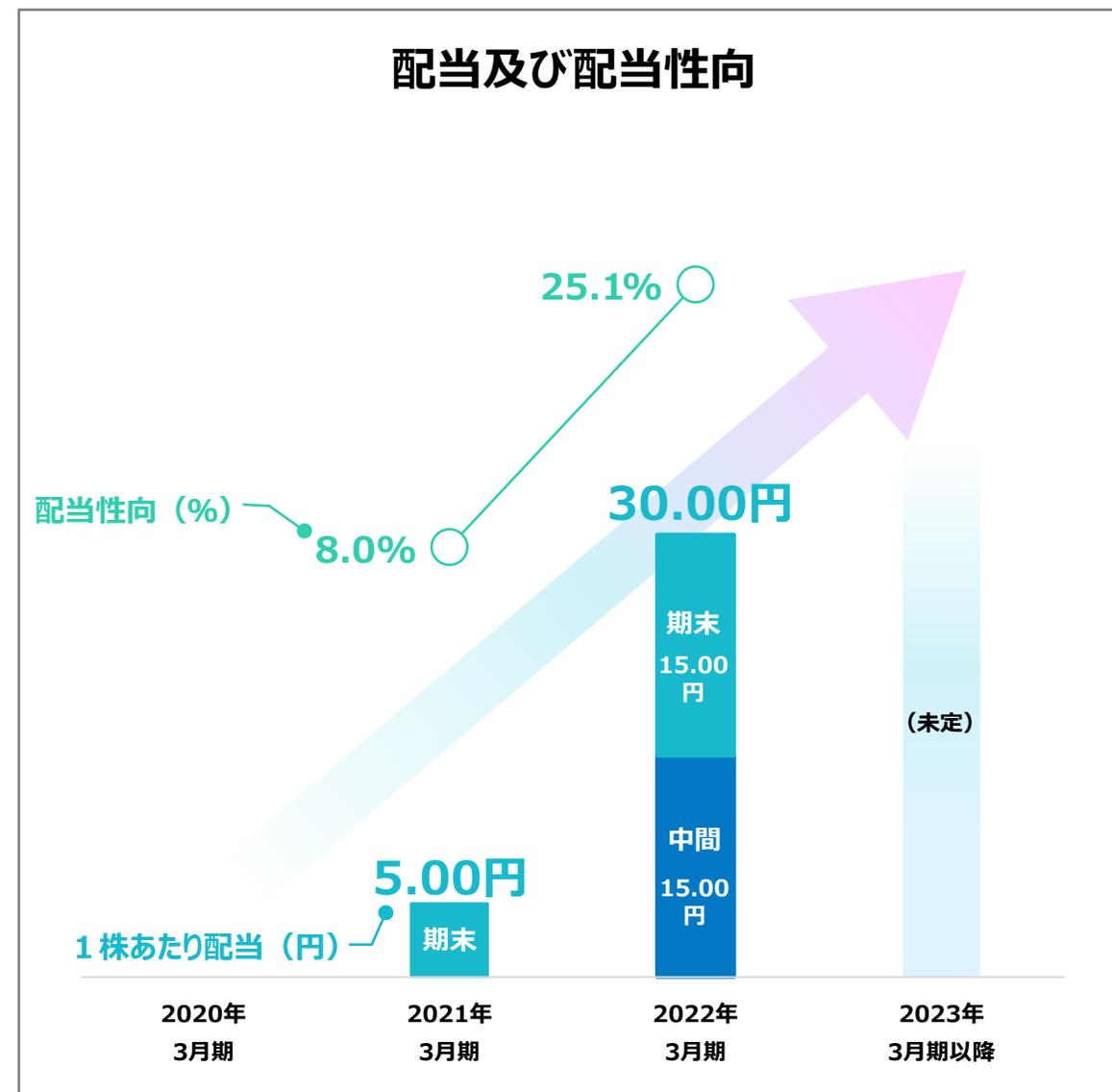


2019年3月期 2020年3月期 2021年3月期 2022年3月期 2023年3月期 2024年3月期

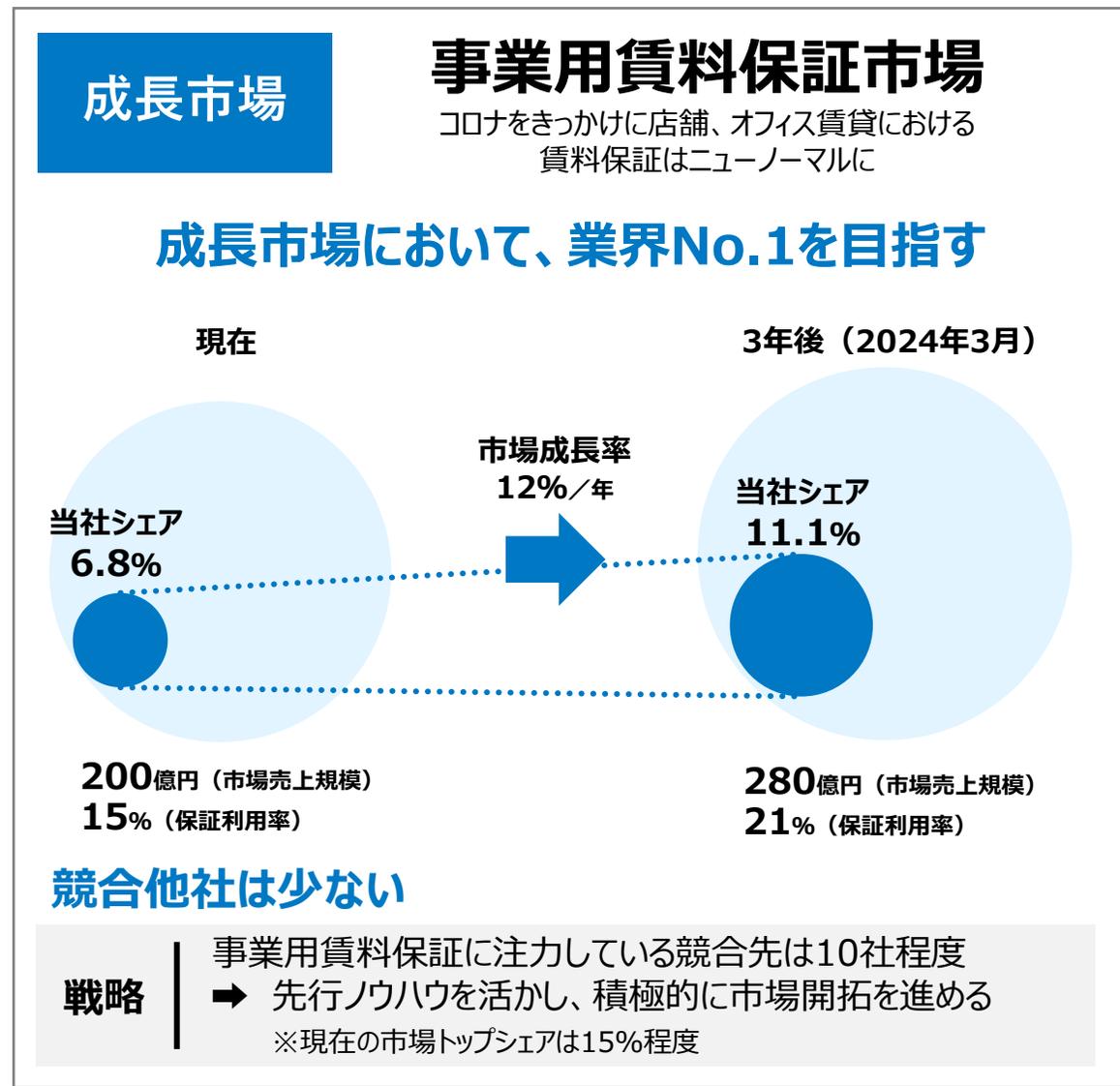
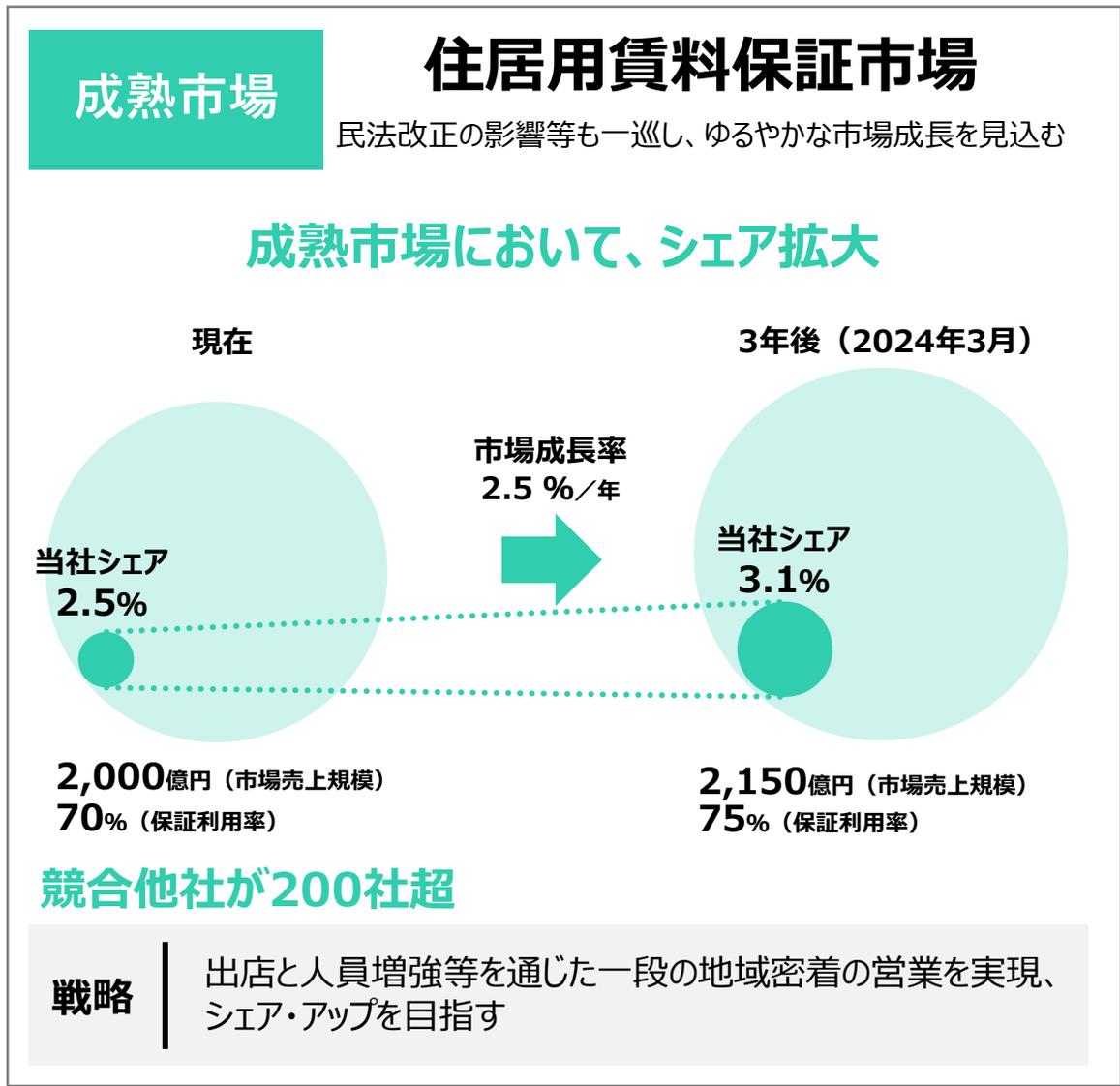
## 新3ヶ年計画の利益成長に応じた株主還元を行う

## 株主還元の方針

- ・中間及び期末の年2回の配当実施
- ・配当性向20%程度の維持
- ・投資家の皆さまとの対話を通じ、更なる株主還元を目指す



成熟市場におけるシェア拡大、成長市場における開拓強化を図る



店舗網、人材、与信審査力を最大限に活用する

## 業界トップクラスの強み Strengths

## 成長戦略 Growth strategy

### 1. 店舗網

出店都道府県数  
(26都道府県 29拠点)

業界No. 1

#### 出店の継続

- ・年間2～4店舗出店（全国ネットワークの拡大）
- ・各種業務提携の拡大（住まいに関する付帯サービスを提供する事業者との業務提携等）

### 2. 人材

住居用・事業用賃料保証の両方を提案できる営業力

顧客課題やニーズに即座に対応

コンプライアンスを重視した債権回収力

#### 営業力の更なる強化

- ・営業研修、動画マニュアル等の拡充、ニーズに合わせたシステム対応

#### 債権回収力の更なる強化

- ・社内教育、顧客対応状況のモニタリング強化による個人スキルアップ

#### 社員のモチベーションアップ

- ・能力や成果を重視した報酬制度への移行

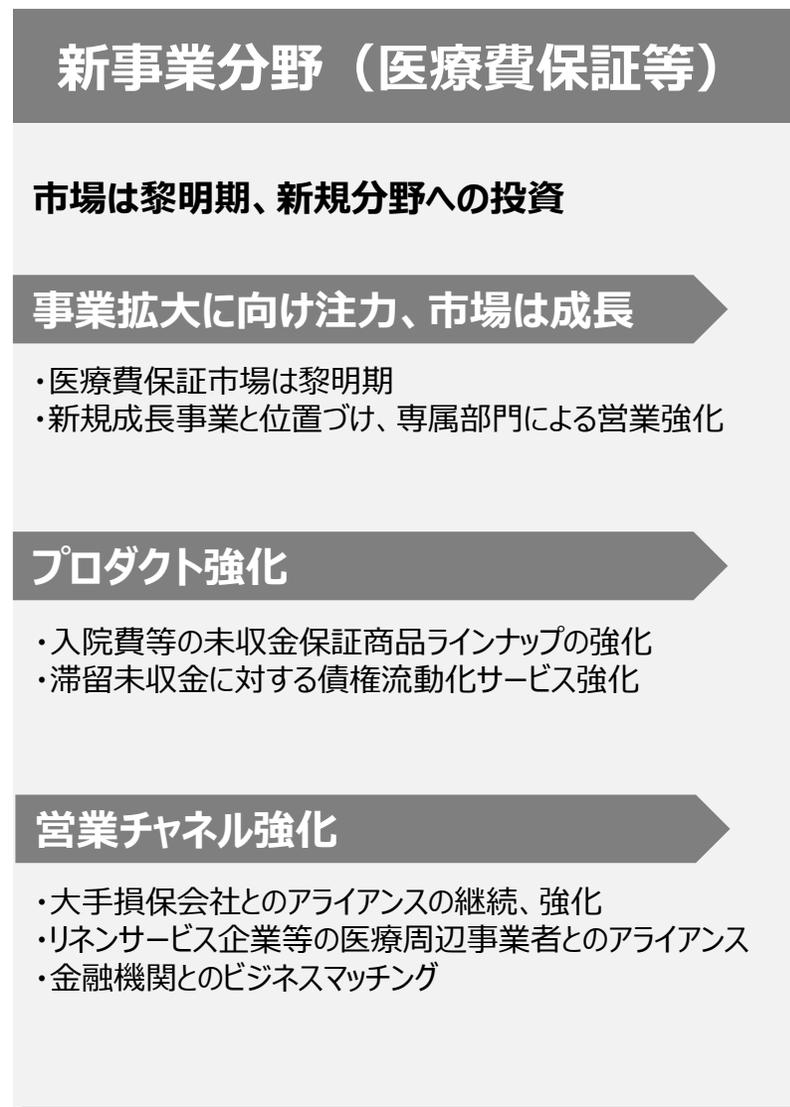
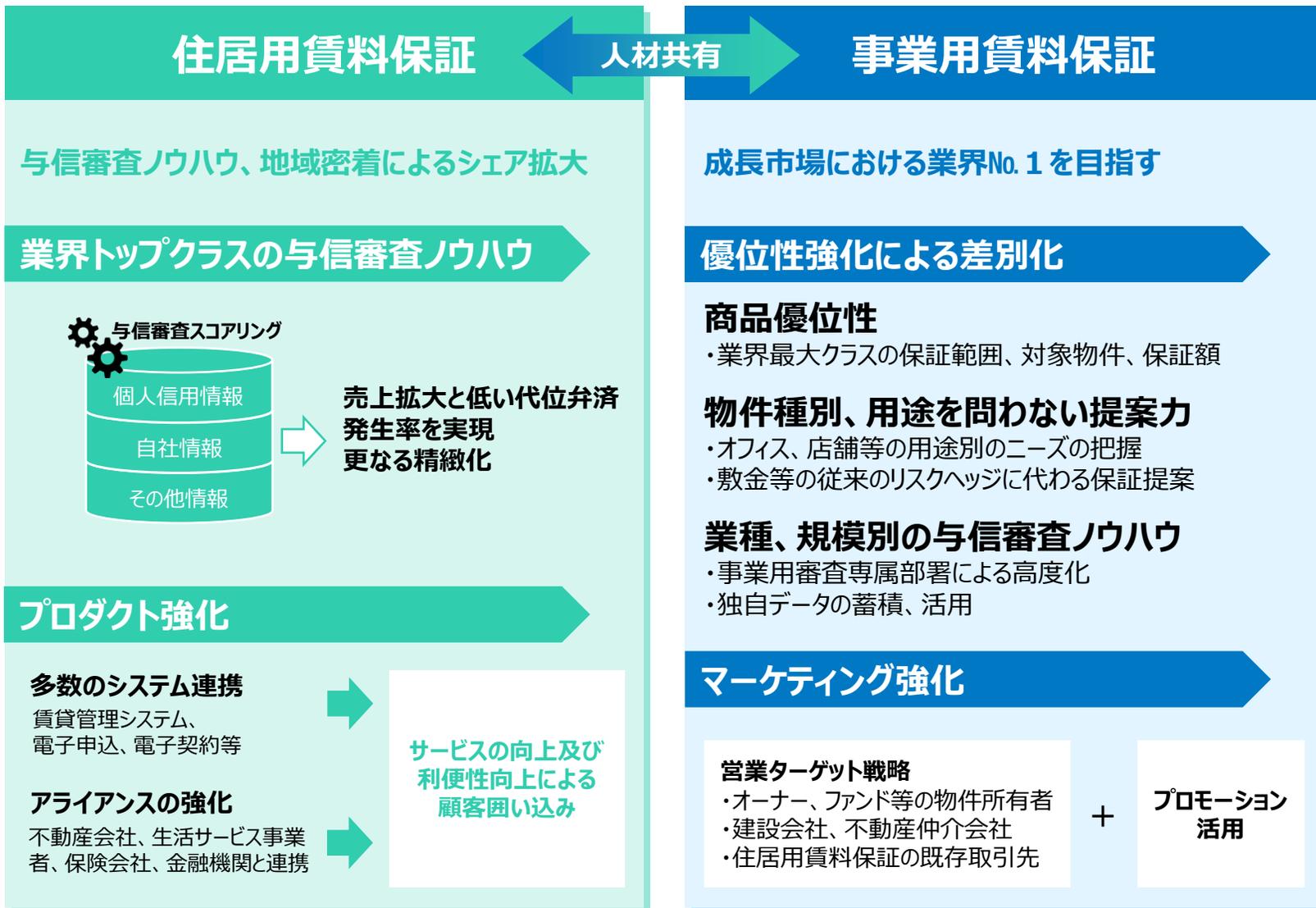
### 3. 与信審査力

独自データの蓄積  
与信審査ノウハウ

#### 高度なデータ分析

- ・高度なデータ分析に対応したシステム（DWH）構築
- ・与信審査の更なる精度向上

顧客ニーズに合わせた保証商品の拡大、ノウハウによる差別化を図る



## 基盤強化に向けた3つの施策

人

出店強化と  
人材活躍の推進

- ・人材採用の継続
- ・人材の育成、強化
- ・人事制度の見直し  
(報酬、評価体系)

データ

データ構造の最適化による  
与信審査・回収の強化

- ・与信審査精度の向上
- ・業務効率化
- ・新規事業開発、アライアンス強化

DX

不動産取引に関する手続きの  
オンライン化を促進

- ・外部賃貸システムとの連携強化
- ・契約の電子化による業界DXを推進
- ・社内の業務効率化

人

データ

DX

## 成長に向けた出店・組織改編

## 年間2～4店舗の出店

→広域なエリアカバーによる  
全国におけるシェア拡大

→エリア分散による  
経営に係るリスクマネジメント



## 戦略的組織改編

2021年4月より

- ・東西支社体制
- ・法人営業統括部
- ・事業用与信審査部署
- ・経過期間別の債権管理部署



再編組織の浸透  
営業・債権管理の  
更なる強化

## 人材の育成・強化

## 教育研修の実施、スキルアップ支援

## ロールプレイングの実施

- ・オンライン、オフライン商談対応の推進。ソリューション営業による、顧客の課題解決力の強化
- ・成功事例の共有、深化
- ・顧客（不動産会社、入居者）に寄り添った対応

## 情報・知識の積み上げ

- ・与信審査担当、人員の継続育成
- ・法務、IT等を含めた各種知識の底上げ
- ・社内グループウェア配信、オンライン研修の活用による人材育成
- ・コンプライアンス研修の継続

人事制度の見直し  
(報酬、評価体系)人事制度改革  
「Team Up Project」による実践

従業員の活躍推進を目的とした  
部門横断型プロジェクト

## 2022年3月期

- 能力・成果に応じた、新たな評価制度の開始
- エキスパート職制度、ジョブローテーションの導入

## 2023年3月期

- 今後の事業展開を見据えた、新たな新等級制度、新報酬制度を開始予定

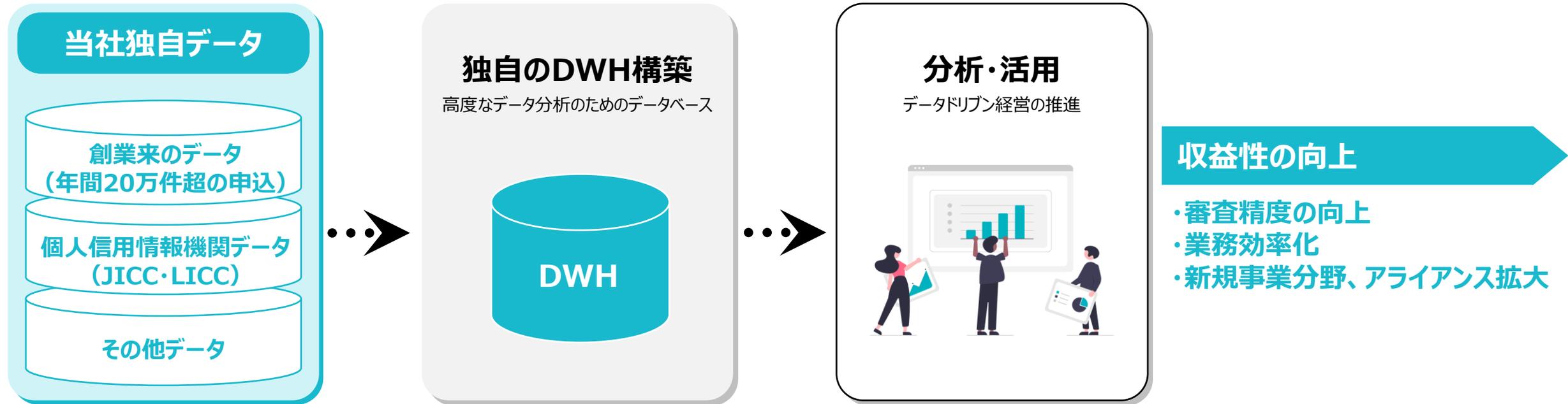


プロジェクトメンバーによる討議シーン

人

データ

DX



**審査精度の向上** : 売上の拡大、代位弁済発生率、回収率の適正水準維持 (リスクマネジメント) 、自動与信審査

**業務効率化** : 顧客行動の把握に基づく債権管理業務、営業活動の効率化

**新規事業、アライアンス拡大** : 当社独自データを活用した新たな保証事業、与信事業の創出



**2021/5**  
デジタル改革関連法成立

**不動産業界のDXが加速**  
**2022/5までに**  
デジタル改革関連法が施行される予定

**2023年以降**  
不動産業界DX比率の向上続く

・現在は、不動産取引の重要事項説明書（25条書面）及び契約書（37条書面）は書面での交付が義務付け  
・2022年5月までにデジタル改革関連法が施行され、不動産取引に関する契約の電子化が全面解禁される予定

## 当社の取組み

### 申込のDX化

**業界のオンライン入居申込サービス**  
**各社と多数アライアンス**

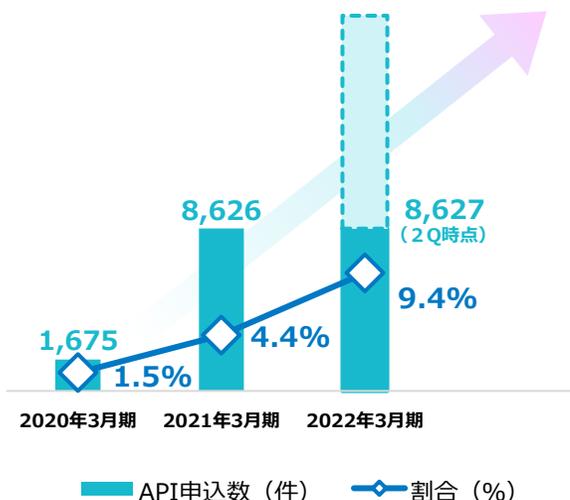
主要10社と連携し、シームレスな申込を実現  
API連携による業務効率化の進展

- |   |   |
|---|---|
| アットホーム株式会社<br>株式会社アンビションDXホールディングス<br>株式会社いい生活<br>株式会社いえらぶGROUP<br>イタンジ株式会社 | SS Technologies株式会社<br>株式会社セイルポート<br>日本情報クリエイティブ株式会社<br>株式会社リアルネットプロ<br>株式会社ワークデザイン |
|---|---|

**その他**

- ➡ 自社システムの強化
- ➡ 大手不動産会社システムとの連携開発中

API申込数と申込全体に占める割合（当社実績）



### 契約のDX化

自社システムへの実装だけでなく、  
有カプラットフォームと連携拡大

イタンジ「電子契約くん」とのAPI連携予定



GMOグローバルサイン・HD「GMOサイン」の実装予定  
(一部導入済み)





## これまでの施策

## 今後の施策

**効率化**

- RPA
- オートコールシステム
- 与信審査システムの自動化
- アウトソーシング

- RPAの一層の活用
- AI-OCR活用
- 社内手続きオンライン化強化
- 人材管理システム

**リモート化**

- 社内コミュニケーションツール
- リモート商談
- リモートワーク対応
- オンライン研修

- リモート対応強化

**利便性向上**  
ITツールの活用

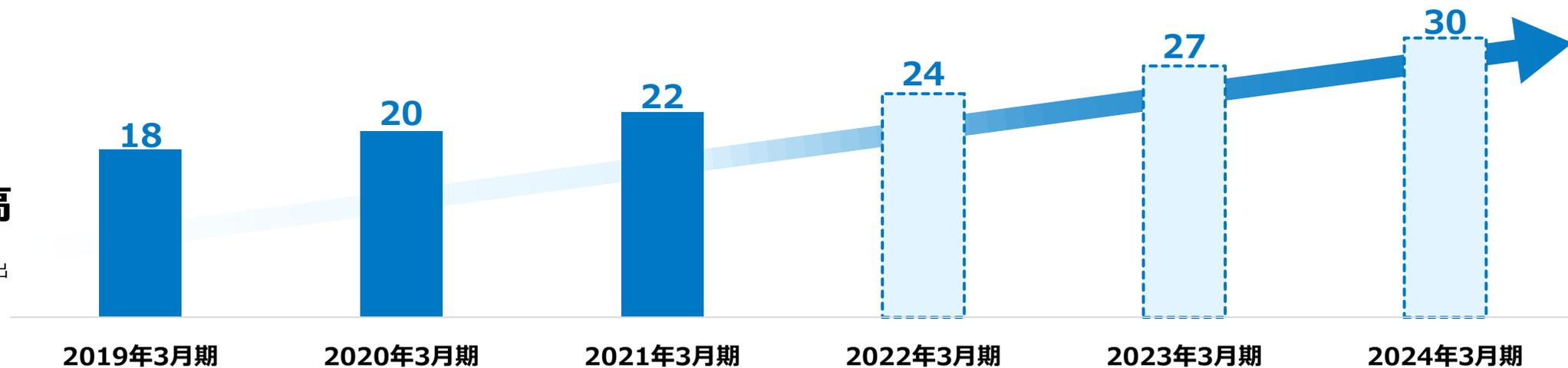
- グループウェア
- 申込のオンライン化
- 電子契約

- 電子契約の拡大
- 外部事業者とのAPI連携拡大

## 1人あたり売上高

(百万円)

※連結従業員数で算出



## プライム市場の上場維持基準の充足状況

	プライム市場 上場維持基準	一次判定 (2021年6月末時点)	現状 (2021年10月末時点)
株主数	800人以上	○	○
流通株式数	2万単位以上	○	○
流通株式時価総額	100億円以上	要改善	○
流通株式比率	35%以上	○	○
売買代金	1日平均売買代金 0.2億円以上	○	○

➔ 2021年10月末時点では、プライム市場の上場維持基準を充足

判定は決算期末、今後も各種取組みにより企業価値向上を目指す



「住」に安心をもたらし誰もが  
自分の人生をまっとうできる社会をつくる

企業理念

私たちは社会の安定と発展に貢献する責任を自覚し、公正かつ誠実な企業活動を基盤とした創造的なサービスの提供を通じて全社員と私たちに関わるすべての人の幸せを追求します。

保証サービスを通じて

誰もが人間らしい生活が営める社会をつくる

→住まいがある安心、医療が受けられる安心



人々の「信用」という財産を守る



企業活動を通じて

行政と連携し地域の発展に貢献する



様々な企業とのタイアップにより便利で  
豊かな価値を提供する



多様な価値観を尊重し創造性あふれる  
社会をつくる



社員個々のスキルアップを支援し、あらゆる  
環境で活躍できる人材を育む



E

- 紙資源使用量の削減
- オフィスの電力消費量削減

S

- 障がい者雇用
- 女性活躍推進
- 地域社会とのコミュニケーション

G

- リスク管理体制の強化
- 管理監督機能の強化
- 内部統制プロセスの実効性確保

## 将来見通しに関する注意事項

本資料には、当社に関連する見通し、将来に関する計画、経営目標などが記載されています。  
これらの将来の見通しに関する記述は、将来の事象や動向に関する現時点での仮定に基づくものであり、当該仮定が必ずしも正確であるという保証はありません。  
様々な要因により、実際の業績が本書の記載と著しく異なる可能性があります。

**IRに関するお問い合わせ先**  
ジェイリース株式会社 経営企画部

電話：03-5909-1245  
E-mail：[ir@j-lease.jp](mailto:ir@j-lease.jp)

ホームページ  
URL：<https://www.j-lease.jp>