



Mortgage Service Japan Limited

日本モーゲージサービス株式会社

証券コード：7192

第19期 定時株主総会 招集ご通知

2023年4月1日
▼
2024年3月31日

開催概要

日時

2024年6月27日（木曜日）
午後1時30分 ※ 受付開始：午後0時30分

場所

東京都港区新橋四丁目3番1号
新虎安田ビル2階
(NIKAIカンファレンス)

※ 前回と会場が異なっておりますので、
お間違えないようご注意ください。
※ 末尾の会場ご案内をご参照ください。

議案

取締役（監査等委員である者を除く）5名選任の件

本招集ご通知に記載していない事項（4頁参照）については、
当社又は東京証券取引所のウェブサイトをご確認ください。

巻頭カラーページ

● 株主の皆様へ

代表取締役社長 鵜澤
泰功からのメッセージ
を掲載しております。
ぜひご覧ください。



・ 招集ご通知	…	01
・ 株主総会参考書類	…	05
・ 事業報告	…	11

巻末カラーページ

- CLOSE UP 経営方針 #5
- INFORMATION

株主の皆様へ

代表取締役社長

鵜澤 泰功

UZAWA YASUNORI



株主の皆様には、日頃より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。第19期定時株主総会を2024年6月27日（木曜日）に開催いたしますので、ここに招集ご通知をお届けいたします。

第19期の連結業績について

営業収益71.1億円、営業利益13.9億円となり、全事業で黒字となりました。

当期は市況が厳しいなかで予想値を上回ることはできましたが、減収減益となりました。

主力の住宅金融事業は商品多角化が進展し、増収増益となりました。フラット35市場が低迷するなかでも融資手数料率を維持し、新商品による地道な収益上げが業績に貢献しました。住宅瑕疵保険等事業及び住宅アカデミア事業においては、市況の影

営業収益 (連結)

第19期 71.1 億円

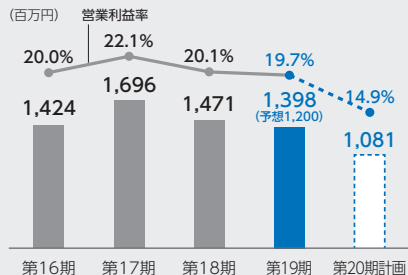
前期比 ▲2.9%



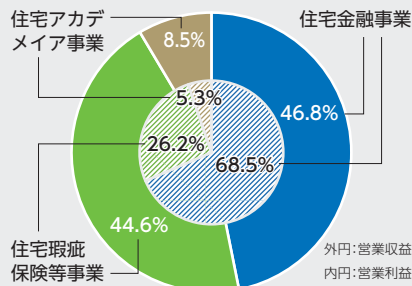
営業利益 (連結)

第19期 13.9 億円

前期比 ▲5.0%



第19期 セグメント構成比



響を受けつつも、住宅事業者の経営支援に力を入れ、グループ一体による差別化を推進しました。

経営戦略について

住宅産業を再定義し、課題解決のためのソリューション提供を推進します。

デフレからインフレへと経済が大きく変わり、住宅事業者を取り巻く経営環境も厳しさを増しています。ウッドショック後も建材価格は高止まりし、建設2024年問題による人件費増加や、省エネ基準適合化による建設コスト増加などを原因として、住宅事業者の財務内容が悪化し与信低下するケースが多発。建材流通が停滞し業界全体に影響が及びはじめており、住宅建設・販売の事業モデルが従来のままでは成立しにくい状況へと進んでおります。

ソリューション
展開例

住宅事業者の経営課題に寄り添う



住宅事業者の課題
住宅販売促進のため
自社住宅ローンがほしい

販売金融として住宅ローンを提供

MSJフラット 35	MSJ住宅ローン[十色(トイロ)]
MSJプロパーつなぎローン	MSJ[リ・パス60](ノンリコース型)

など



住宅事業者の課題
リフォーム・買取再販などにつながる
ストック型事業へ進出したい

長期保証サービスをトータルで提供

新築住宅かし保険	延長保証保険
地盤保証	住宅設備延長修理保証

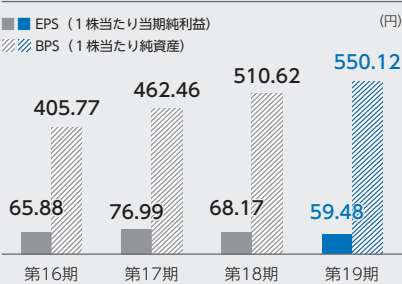
など

ストック型事業を推進するサービス群

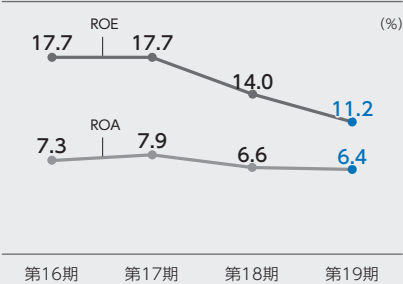
助っ人クラウド	延長保証保険
メンテナンスチャージポイント	MSJ 買取再販ローン

など

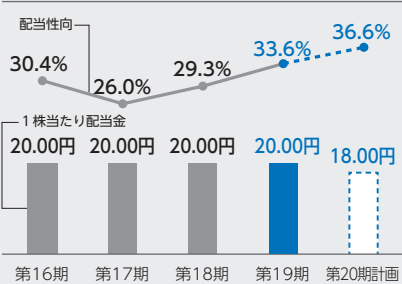
EPS (1株当たり当期純利益) ※
BPS (1株当たり純資産) ※



ROE (自己資本当期純利益率)
ROA (総資産経常利益率)



1株当たり配当金 ※
配当性向



住宅事業者への経営支援を事業目的としている当社グループでは、事業成長の鍵は、建材流通の停滞や生産性改善といった産業課題を解決するソリューション提供にあると考えております。そのために、業界の商習慣や構造から見直し、新たな産業モデルを構築すべく住宅産業の再定義に挑みます。そして当社グループの強みである金融とITを融合することで、コスト削減や生産性向上のためのクラウドプラットフォームを開発。プラットフォームを通じて当社グループサービスの販売につなげ、収益構造の多角化や収益縦積みを推進してまいります。

株主の皆様へのメッセージ

住宅産業のゲームチェンジャーを目指し
企業価値向上に努めてまいります。



厳しい経営環境だからこそ、住宅事業者の課題解決ニーズは高まります。当社グループではこれをチャンスととらえ、新たな産業モデルを構築し、ゲームチェンジャーとして産業をリードしていきます。

株主の皆様におかれましては、今後ともご支援ご鞭撻を賜りますよう、何卒お願い申し上げます。

TOPICS

制度変更・法改正による
住宅業界への影響

施行決定している制度変更・法改正のなかでインパクトが一番大きいのが、2025年4月予定の省エネ基準適合義務化。設計・建設コストが更に上昇し、中小の住宅事業者にとって苦しい経営環境が続きます。

			住宅業界への影響例
2023年 4月	労働基準法	中小企業も月60時間超の時間外労働の賃金が引上げに	人件費が上昇
	相続土地国庫帰属法	相続した土地の所有権を国庫に帰属させることが可能に	登記関連市場活況 中古・土地流通への波及期待
	民法・不動産登記法	相続登記の義務化	登記関連市場活況 中古・土地流通への波及期待
2023年10月	消費税法	インボイス制度導入	協会社との取引に影響
2024年 4月	労働基準法	建設業でも時間外労働の上限が罰則付きで規定	人手不足
2025年 4月	建築物省エネ法	全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務化	建設費が上昇 人手不足

証券コード 7192
(発送日) 2024年 6 月12日
(電子提供措置の開始日) 2024年 6 月 4 日

株 主 各 位

東京都港区新橋四丁目3番1号
日本モーゲージサービス株式会社
代表取締役社長 鵜 澤 泰 功

第19期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、当社第19期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。
本定時株主総会の株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっておりますので、以下の当社ウェブサイトへアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト <https://www.msj-group.jp/ir/stock/meeting/>



電子提供措置事項は、東京証券取引所（東証）のウェブサイトでも電子提供措置をとっております。以下の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）へアクセスのうえ、「銘柄名（会社名）」に「日本モーゲージサービス」又は証券「コード」に「7192」（半角）を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類/PR情報」の順に選択して、ご確認くださいませ。

東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）
<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



なお、当日ご出席されない場合は、書面又はインターネットによって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、「議決権行使についてのご案内」に従って2024年6月26日（水曜日）午後6時までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

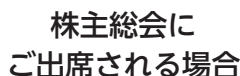
記

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 1. 日 | 時 | 2024年6月27日（木曜日）午後1時30分（受付開始：午後0時30分） |
| 2. 場 | 所 | 東京都港区新橋四丁目3番1号
新虎安田ビル2階（NIKAI カンファレンス）
※ 会場が前回と異なっておりますので、ご来場の際は、末尾の会場ご案内をご参照のうえ、お間違えのないようご注意ください。 |
| 3. 目的事項
報告事項 | | 1. 第19期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに
会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第19期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）計算書類報告の件 |
| 決議事項
案 | | 取締役（監査等委員である者を除く）5名選任の件 |

以 上



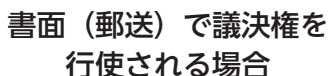
株主総会における議決権は、株主の皆様の大切な権利です。
後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。
議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

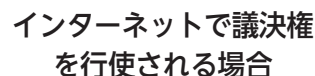
2024年6月27日（木曜日）
午後1時30分
（受付開始：午後0時30分）



議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函ください。

行使期限

2024年6月26日（水曜日）
午後6時到着分まで



次ページの案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2024年6月26日（水曜日）
午後6時入力完了分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

→こちらに議案の賛否をご記入ください。

議案

- 全員賛成の場合 ≫ 「賛」の欄に○印
- 全員反対する場合 ≫ 「否」の欄に○印
- 一部の候補者に反対する場合 ≫ 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

※議決権行使書はイメージです。

各議案につき賛否の表示のない場合は、賛成の意思表示があったものとしてお取扱いたします。書面（郵送）及びインターネットの両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

インターネット等による議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法

議決権行使書用紙に記載のログインID、仮パスワードを入力することなく、議決権行使サイトにログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



ログインID・仮パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://evote.tr.mufg.jp/>

- 1 議決権行使ウェブサイトアクセスしてください。
- 2 議決権行使書用紙に記載された「ログインID・仮パスワード」を入力をクリックしてください。



「ログインID・仮パスワード」を入力

「ログイン」をクリック

- 3 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォンの操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ヘルプデスク
0120-173-027
(通話料無料/受付時間 9:00~21:00)

※代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主の方1名を代理人として株主総会にご出席いただけます。ただし、代理権を証明する書面の提出が必要となります。

※本株主総会においては、書面交付請求の有無にかかわらず、一律に電子提供措置事項を記載した書面をお送りいたしますが、当該書面は、法令及び当社定款の規定に基づき、次に掲げる事項を除いております。

- 【事業報告】 「当事業年度の事業の状況」「財産及び損益の状況」「対処すべき課題」「主要な事業内容」「主要な事業所」「使用人の状況」「主要な借入先の状況」「その他企業集団の現況に関する重要な事項」「株式に関する状況」「新株予約権等の状況」「会社役員の状況（監査等委員が財務及び会計に関する相当程度の知見を有している事実、常勤の監査等委員の選定の有無及びその理由、独立役員に関する事項、責任限定契約の内容の概要及び役員等賠償責任保険契約の内容の概要等）」「社外役員に関する事項」「会計監査人の状況」「剰余金の配当等の決定に関する基本方針」「業務の適正を確保するための体制に対する基本方針」「会社の支配に関する基本方針」
- 【連結計算書類】 「連結貸借対照表」「連結損益計算書」「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」
- 【計算書類】 「貸借対照表」「損益計算書」「株主資本等変動計算書」「個別注記表」
- 【監査報告】 「連結計算書類に係る会計監査報告」「計算書類に係る会計監査報告」「監査等委員会の監査報告」

なお、監査等委員会及び会計監査人は、上記の事項を含む監査対象書類を監査しております。

※電子提供措置事項に修正が生じた場合は、その旨、修正前及び修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイト及び東証ウェブサイトに掲載させていただきます。

※株主総会終了後、例年通り同会場にて、株主説明会を開催いたします。なお、株主説明会の資料等につきましては、後日当社ウェブサイトにおいて開示いたします。

株主総会参考書類

議案 取締役（監査等委員である者を除く）5名選任の件

本総会終結の時をもって取締役（監査等委員である者を除く）5名全員（鵜澤泰功、楳野範生、高坂明孝、青木裕美、羽生五泰の各氏）が任期満了となりますので、改めて取締役5名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は次のとおりであります。

なお、本議案の内容については、会社法第399条の2第3項第3号及び同法第342条の2第4項に関し、監査等委員会による異議なしとの意見決定を得ております。

候補者 番号	氏名	現在の地位及び担当	2023年度の 取締役会出席状況
1	再任 う ざわ やす のり 鵜 澤 泰 功	代表取締役社長	13回中13回
2	再任 うめ の のり お 楳 野 範 生	取締役副社長 子会社管理	13回中13回
3	再任 こう さか あき たか 高 坂 明 孝	取締役副社長 融資本部長 金融サービス部長	13回中12回
4	再任 あお き ひろ み 青 木 裕 美	取締役 融資本部副本部長 ローンサポート業務部長	13回中13回
5	再任 は にゅう ゆき やす 羽 生 五 泰	取締役 管理本部長 経営管理部長	13回中13回

候補者 番号	ふ り が な 氏 名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する 当社 株式数
1 再 任 男 性	う ざわ やす のり 鵜 澤 泰 功 (1955年 5月15日生)	1983年 4 月 コスモワールド株式会社 入社 1987年 7 月 株式会社住宅産業研究所 入社 1996年12月 株式会社ビルダーズシステム研究所設立 代表取締役 (現任) 2000年12月 株式会社ハウスジーマン設立 代表取締役 2001年 2 月 株式会社日本レジデンシャルファンド設立 代表取締役 (現任) 2005年 8 月 当社設立 代表取締役社長 (現任) 2008年 3 月 株式会社ハウスジーマン 取締役 (現任) 2009年 5 月 一般社団法人住宅技術協議会 代表理事 (現任) 2011年 6 月 株式会社アールシーコア 社外取締役 2013年 5 月 株式会社住宅アカデメイア設立 代表取締役 2014年 6 月 同社 取締役 (現任) 現在に至る (重要な兼職の状況) 株式会社ハウスジーマン 取締役 株式会社住宅アカデメイア 取締役	—
【取締役候補者とした理由】 鵜澤泰功氏は、現在当社グループの経営を牽引し、重要事項の決定及び業務執行に対する監督など当社企業価値向上に資するべく適切な役割を果たしており、今後もさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。			

候補者 番号	ふ 氏 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する 当社 株式数
2 再任 男性	うめ の のり お 榎 野 範 生 (1964年 1月9日生)	1987年 4 月 写真印刷株式会社 入社 1989年 4 月 株式会社クォードコーポレーション 入社 2001年 3 月 エーオン ワランティ サービスズ日本支社 入社 2005年 4 月 ソニア・クオリティ・アシュアランス株式会社 入社 2006年 4 月 株式会社日本レジデンシャルファンド 代表取締役 2008年 2 月 株式会社ハウスジーマン 代表取締役副社長 2008年 4 月 株式会社日本レジデンシャルファンド 取締役 2010年 3 月 当社 取締役 2011年12月 株式会社ハウスジーマン 代表取締役社長 2013年 5 月 株式会社住宅アカデメシア 取締役 2014年12月 同社 代表取締役社長（現任） 2015年 4 月 当社 取締役管理本部長 2015年 6 月 当社 取締役副社長 子会社管理担当（現任） 2018年 4 月 一般社団法人住宅技術協議会 理事（現任） 現在に至る （重要な兼職の状況） 株式会社住宅アカデメシア 代表取締役社長	66,000株
【取締役候補者とした理由】 榎野範生氏は、当社グループの主要事業全般の経営及び子会社管理に携わっており、当社経営戦略の実現に資するべく適切な役割を果たしており、今後もさらに当社グループの経営を牽引していくことが期待できることから、引き続き取締役候補者としたものであります。			

候補者 番号	ふ り が な 氏 名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する 当社 株式数
3 再 任 男 性	こう さか あき たか 高 坂 明 孝 (1955年 1月14日生)	1978年 4 月 株式会社三井銀行（現 ㈱三井住友銀行） 入行 2006年 4 月 同行 新宿法人営業第二部長 2007年10月 株式会社セントラルファイナンス 執行役員 戦略 事業第二部長 2009年 4 月 株式会社セディナ 執行役員 カード推進本部副本 部長 2009年12月 SMBCデリバリーサービス株式会社 法務契約管 理室長 2010年12月 当社 入社 取締役融資審査部長 2011年 8 月 株式会社ハウスジーマン 取締役（現任） 2014年 6 月 当社 取締役経営管理部長 2015年 4 月 当社 取締役融資本部長（現任） 2015年 6 月 当社 取締役副社長（現任） 2021年10月 当社 取締役金融サービス部長（現任） 現在に至る （重要な兼職の状況） 株式会社ハウスジーマン 取締役	36,000株
【取締役候補者とした理由】 高坂明孝氏は、当社グループの主要事業である融資事業全般を統括しており、同事業に関する専門的かつ広範な知識を有しております。今後も同事業の推進を主導することによりさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。			
4 再 任 女 性	あお き ひろ み 青 木 裕 美 (1963年 4月2日生)	1984年 4 月 株式会社三井銀行（現 ㈱三井住友銀行） 入行 2006年 1 月 当社 入社 融資部長 2009年 3 月 当社 取締役融資業務部長 2010年 1 月 株式会社ハウスジーマン 取締役（現任） 2014年 8 月 当社 取締役エスフロー業務部長 2015年 4 月 当社 取締役融資本部副本部長（現任） 2021年10月 当社 取締役ローンサポート業務部長（現任） 現在に至る （重要な兼職の状況） 株式会社ハウスジーマン 取締役	24,000株
【取締役候補者とした理由】 青木裕美氏は、当社グループの主要事業である融資事業に関する専門的かつ広範な知識を有しており、同事業における実務的な融資業務遂行全般に携わっております。今後も同事業の推進を主導することによりさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。			

候補者 番号	ふ り が な 氏 名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する 当社 株式数
5 再任 男性	は にゅう ゆき やす 羽 生 五 泰 (1965年 9月3日生)	1987年 4 月 三晃商事株式会社 入社 1987年11月 大島会計事務所 入所 1989年 7 月 株式会社クォードコーポレーション 入社 2004年 3 月 株式会社フィクス 入社 2005年11月 ソニア・クオリティ・アシュアランス株式会社 入社 2009年 2 月 株式会社ハウスジーマン 入社 2015年 1 月 同社 取締役業務改革推進室長 2016年 4 月 同社 取締役技術本部長 兼 業務部長 2017年 6 月 当社 取締役 2017年11月 当社 取締役管理副本部長 2017年11月 株式会社ハウスジーマン 取締役（現任） 2018年 4 月 当社 取締役管理本部長 兼 経営管理部長（現任） 2019年 5 月 一般社団法人住宅技術協議会 監事（現任） 2020年 6 月 株式会社ハウスジーマン 代表取締役社長 現在に至る (重要な兼職の状況) 株式会社ハウスジーマン 取締役	12,000株
【取締役候補者とした理由】 羽生五泰氏は、財務・会計に関する知見を活かし、当社グループの経営管理全般に携わっており、当社経営戦略の実現に資するべく適切な役割を果たしております。今後もさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。			

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しております。当該保険契約の内容の概要は、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当該保険契約により保険会社が補填するものであり、各氏の再任が承認された場合、引き続き当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。
- また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

【ご参考】株主総会後の取締役会のスキルマトリックス

(注) 本総会において各候補者が選任された場合の取締役会のスキルマトリックスは以下のとおりとなります。

氏 名	会社における地位	企業経営	当社グループ 事業	新規事業・ 開発(投資)	財務・会計	法務 リスク管理 コンプライアンス
鵜澤 泰功	代表取締役社長	◎	◎	◎		○
煤野 範生	取締役副社長	◎	○	◎		○
高坂 明孝	取締役副社長	◎	◎	○		○
青木 裕美	取締役	○	◎			
羽生 五泰	取締役	○	○		◎	○
小池 敏雄	取締役・常勤監査等委員 (社外取締役)				◎	○
野嶋 慎一郎	取締役・監査等委員 (社外取締役)					◎
林 孝重	取締役・監査等委員 (社外取締役)				◎	○

表中の○印は、知見・経験を有する分野を表し、◎印は特に貢献が期待される分野を表しております。

以 上

事業報告

(2023年4月1日から
2024年3月31日まで)

1 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 設備投資の状況

当連結会計年度における設備投資の総額は51,385千円となりました。その主な内容は、住宅金融事業においては、基幹システムの構築及び改修等21,769千円、住宅瑕疵保険等事業においては、社内業務システムの構築及び改修等26,486千円、住宅アカデメイア事業においては、SHARESラグーナ蒲郡の建物修繕等3,129千円です。

なお、当連結会計年度における重要な設備の除却、売却等はありません。

② 資金調達の状況

当連結会計年度中に、グループの所要資金として、金融機関より長期借入金として510,480千円の調達を実施しました。

(2) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社の議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
株 式 会 社 ハ ウ ス ジ ー メ ン	300,400千円	100%	・ 住宅瑕疵（かし）保険等業務 ・ 住宅性能評価・検査等各種サービス業務
株 式 会 社 住 宅 ア カ デ メ イ ア	225,000千円	100%	・ 住宅保証サービス業務 ・ 住宅事業クラウドシステム業務 ・ 住宅フルフィルメント業務

(注) 上記2社以外に、一般社団法人住宅技術協議会（主要事業：住宅地盤保証業務）が当社子会社となります。

2 会社の現況

会社役員の状況

① 取締役の状況（2024年3月31日現在）

会社における地位	氏 名	担 当	重 要 な 兼 職 の 状 況
代 表 取 締 役 社 長	鵜 澤 泰 功	—	株式会社ハウスジーマン 取締役 株式会社住宅アカデメイア 取締役
取 締 役 副 社 長	榎 野 範 生	子 会 社 管 理	株式会社住宅アカデメイア 代表取締役社長
取 締 役 副 社 長	高 坂 明 孝	融 資 本 部 長 金融サービス部長	株式会社ハウスジーマン 取締役
取 締 役	青 木 裕 美	融 資 本 部 副 本 部 長 ローンサポート業務部長	株式会社ハウスジーマン 取締役
取 締 役	羽 生 五 泰	管 理 本 部 長 経 営 管 理 部 長	株式会社ハウスジーマン 取締役
取締役・常勤監査等委員 （社外取締役）	小 池 敏 雄	—	公認会計士（小池公認会計士事務所） 株式会社ハウスジーマン 監査役 株式会社住宅アカデメイア 監査役
取締役・監査等委員 （社外取締役）	野 嶋 慎 一 郎	—	弁護士（野嶋慎一郎法律事務所） 株式会社ハウスジーマン 監査役
取締役・監査等委員 （社外取締役）	林 孝 重	—	—

(注) 1. 当事業年度中の取締役の地位・担当及び重要な兼職の異動状況は次のとおりであります。

氏 名	異 動 前	異 動 後	異動年月日
羽 生 五 泰	株式会社ハウスジーメン 代表取締役社長	株式会社ハウスジーメン 取締役	2023年6月29日
小 池 敏 雄	公認会計士（小池公認会計士事務所） 株式会社ハウスジーメン 監査役 株式会社住宅アカデミア 監査役 オリックス不動産投資法人 監督役員	公認会計士（小池公認会計士事務所） 株式会社ハウスジーメン 監査役 株式会社住宅アカデミア 監査役	2023年11月29日

2. 小池敏雄、野嶋慎一郎、林孝重の各氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

② 取締役の報酬等

A. 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2021年2月5日開催の取締役会において、取締役（監査等委員である者を除く、以下、「取締役」という）の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しております。取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりです。

取締役報酬は、金銭による「固定報酬」と「賞与」の構成とし、以下のとおり決定することを基本方針とします。

報酬等の種類	報酬等の内容
固定報酬	各取締役の役位や役割・責務・実績等に応じて決定し、毎月現金で支給します。
賞 与	年間計画に基づき設定した連結売上高及び連結営業利益のそれぞれの目標値並びに定性的な目標に対する各取締役の達成度・貢献度に応じて評価のうえ、当該事業年度の業績を勘案し、各取締役の報酬総額（固定報酬＋賞与）の内、概ね0％～30％になるよう決定し、株主総会開催月の最終営業日に現金で支給します。

この決定方針に基づき、取締役会決議により当社代表取締役社長 鵜澤泰功に、個々の取締役の報酬金額の決定を委任します。再一任された当社代表取締役社長は、取締役副社長兩名並びに管理本部担当役員の意見を聴取し、その上で基本方針に基づいて個々の取締役の報酬金額の決定を行っております。取締役会がこれらの権限を代表取締役社長に委任した理由は、当社グループを取り巻く環境や経営状況等を最も熟知しており、各取締役の担当事業や職責の評価を総合的に行い報酬額を決定できると判断したためであります。

また、取締役会は当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることや、取締役副社長兩名並びに管理本部担当役員の意見を尊重していることを確認しており、当決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、取締役・監査等委員は、独立した立場で経営の監視・監督機能を担う役割のため、固定報酬のみとし、取締役・監査等委員の協議により、決定しております。

B. 当事業年度に係る報酬等の総額

区 分	人 数	報 酬 等 の 額
取締役（監査等委員である者を除く） （うち社外取締役）	5名 （－）	86,503千円 （－）
取締役・監査等委員 （うち社外取締役）	3名 （3名）	12,033千円 （12,033千円）
合 計 （うち社外取締役）	8名 （3名）	98,536千円 （12,033千円）

- （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（監査等委員である者を除く）の報酬限度額は、2015年6月26日開催の第10期定時株主総会において、年額200,000千円以内（ただし、使用人分給与は含まない）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（監査等委員である者を除く）の員数は、6名（うち、社外取締役は1名）です。
3. 取締役・監査等委員の報酬限度額は、2015年6月26日開催の第10期定時株主総会において、年額30,000千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・監査等委員の員数は、3名（うち、社外取締役は2名）です。
4. 上記の報酬等の額には、当事業年度における役員賞与引当金（取締役（社内）5名）の繰入額17,989千円が含まれております。
5. 当社は、役員退職慰労金制度を設けておらず、当事業年度において、当該慰労金の支払はありません。

以上

CLOSE UP 経営方針

当社グループで定めている「8つの経営方針」のなかから、ひとつをご紹介します。

文：鵜澤 泰功（代表取締役社長）

#5

革新的であり続ける。住宅産業を再定義し続ける

昨今、トレンドの変化は激しく、企業は変化に追随するだけでは生き残れなくなっています。

戦後つくられた日本の社会システムは、社会保障制度など様々な分野で時代の変化に合わない歪みが大きくなっており、企業経営においても事業が陳腐化するスピードが増しています。この荒波のなかで企業は「再定義」という視点を持ち、新しい価値を生む「革新」が不可欠だと、当社グループでは考えています。

住宅に関する社会情勢に目を向けると、近年、資材価格高騰などを背景にマンション・戸建て問わず住宅価格が高騰し、下がる気配はありません。実質賃金が上昇しないなか「新築住宅は高すぎて買えない」という消費者心理が顕在化し、新築住宅の着工戸数は減少。これまで注文住宅の建設を担ってきた中小住宅事業者は苦しい状況に追い込まれています。

住宅建設という産業が生き残るためには、日本人の

所得を上げるか、建設コストを大幅に下げるしかないでしょう。実現可能性が高いのは后者ですが、すでに業界内で行われているDX化などのコストダウン対策を講じても、それを上回るインフレにより中小住宅事業者の薄利や赤字は深刻化しています。

商慣習や構造が複雑な住宅建設の産業モデルは、従来のままでは事業として成立しにくくなっており、私は戦後続いてきた業界の商習慣という「当たり前」を見直さなければならないと、強く感じています。

永遠に続く事業などありません。業界の大きな問題を解決するために、再定義と革新へ挑戦していくこと。もしそれを怠れば、当社グループの成長の芽は出ないと、常に肝に命じています。

バックナンバーはこちら 8つの経営方針 >

<https://www.msj-group.jp/ir/library/ir-communication/>



配当金

第19期1株当たり配当金… 期末 **20円** (普通配当)

株主優待制度

当期をもって株主優待制度は廃止となります。



株主優待品は、定時株主総会決議ご通知に同封いたします。必ず開封のうえ、ご確認ください。

対象 当社株式300株(3単元)以上保有の株主様

(継続保有期間)※ 1年以上 3年未満	QUOカード 3,000円分	+	カタログギフトより1品 (システム料・送料含む4,500円相当)
(継続保有期間)※ 3年以上 5年未満	QUOカード 3,000円分	+	カタログギフトより2品 (システム料・送料含む9,000円相当)
(継続保有期間)※ 5年以上	QUOカード 4,000円分	+	カタログギフトより2品 (システム料・送料含む9,000円相当)

※ 継続保有期間の確認に当たっては、3月末日及び9月末日の株主名簿に連続して記載される同一の株主番号の回数ならびに各回において保有株数300株以上の確認を基準といたします。

- 1年以上3年未満 : 直近株主名簿に連続3回以上6回記載
3年以上5年未満 : 直近株主名簿に連続7回以上10回記載
5年以上 : 直近株主名簿に連続11回以上記載

詳しくはこちら 株主優待ご案内ページ
<https://www.msj-group.jp/ir/stock/benefits>



株主メモ

事業年度	4月1日～翌年3月31日
定時株主総会	事業年度末日の翌日から3カ月以内
基準日	定時株主総会 3月31日 期末配当 3月31日 株主優待制度 3月31日 その他必要があるときは、あらかじめ公告いたします。
公告方法	電子公告により当社IRサイトに掲載いたします。ただし、事故その他やむをえない事由によって、電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。
上場市場	東京証券取引所 スタンダード市場
証券コード	7192
単元株式数	100株
株主名簿管理人及び特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先及び郵便物送付先	電話 0120-232-711 (通話料無料) 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

ご注意

- 株主様の住所変更その他各種お手続きにつきましては、原則として口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)にて承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問い合わせください。
- 特別口座に記録された株式に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行にお問い合わせください。

会社概要

商号 日本モーゲージサービス株式会社
Mortgage Service Japan Limited

設立 2005年8月12日

本社 〒105-0004 東京都港区新橋四丁目
3番1号 新虎安田ビル

資本金 1,061,477,400円

従業員数 67名(連結:202名)

事業内容 住宅ローンの貸付及び媒介、住宅金融支援
機構の住宅ローンに関する事務の代行 他

取締役

代表取締役社長	鵜澤 泰功
取締役副社長	榎野 範生
取締役副社長	高坂 明孝
取締役	青木 裕美
取締役	羽生 五泰
取締役・常勤監査等委員 (社外取締役)	小池 敏雄
取締役・監査等委員 (社外取締役)	野嶋 慎一郎
取締役・監査等委員 (社外取締役)	林 孝重

グループ会社

日本モーゲージサービス株式会社

連結子会社

株式会社ハウスジーマン

株式会社住宅アカデメイア

一般社団法人住宅技術協議会

株価・時価総額・株主総利回り(TSR)推移



当社IRサイトの
ご案内



「3分でわかるMSJグループ」「MSJグループの基礎知識」など、個人投資家の皆様へ向けたコンテンツを掲載しております。

<https://www.msj-group.jp/ir/>

日本モーゲージ IR 検索



株主総会会場ご案内

会場
新虎安田ビル 2 階
(NIKAIカンファレンス)
※ 1 階 / TAMIYA PLAMODEL FACTORY TOKYO
東京都港区新橋四丁目 3 番 1 号

交通
新橋駅 から
● J R 各線 (山手線など)
烏森口より … 徒歩約 6 分
● 都営地下鉄浅草線
A1 出口より … 徒歩約 7 分
● 東京メトロ銀座線
8 番出口より … 徒歩約 8 分
内幸町駅 から
● 都営地下鉄三田線
A1 出口より … 徒歩約 7 分
汐留駅 から
● 都営地下鉄大江戸線
7 番出口より … 徒歩約 9 分



株主総会にご出席の株主様へのお土産及び軽食のご用意はございません。何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。