



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20期 定時株主総会 招集ご通知

〔2024年4月1日〕
↓
〔2025年3月31日〕

開催概要

日 時

2025年6月27日（金曜日）
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)

※ 末尾の会場ご案内をご参照ください。

議 案

- 第1号議案 取締役（監査等委員である者を除く）5名
選任の件
- 第2号議案 取締役（監査等委員）3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 鷗澤
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 | … | 14 |

巻末カラーページ

- CLOSE UP わたしの経営指針 #6
- 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20期定時株主総会を2025年6月27日（金曜日）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20期の連結業績について

営業収益75.6億円、営業利益14.0億円となり、増収増益を達成しました。

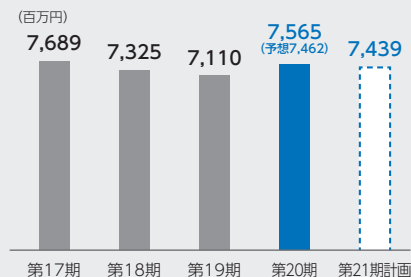
当期は市況が厳しいなかでも予想値を上回り、業績は回復し前期比で増収増益となりました。

なかでも主力の住宅金融事業は、フラット35市場が急縮小するなか商品多角化が進展し、過去最高益を達成しました。住宅瑕疵保険等事業は他社との差別化を進め、住宅かし保険のシェアが拡大いたしました。住宅アカデミア事業も保証サービス等が寄

営業収益 (連結)

第20期 75.6億円

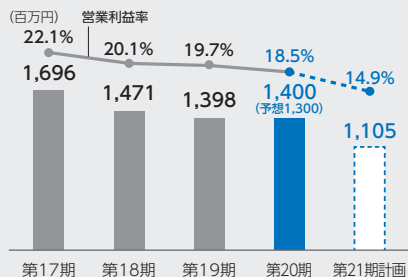
前期比 +6.4%



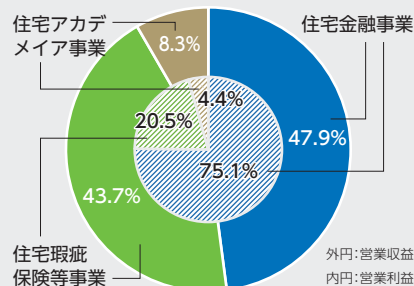
営業利益 (連結)

第20期 14.0億円

前期比 +0.2%



第20期 セグメント構成比



与し、グループ一体での住宅事業者の経営支援に注力いたしました。

経営戦略について

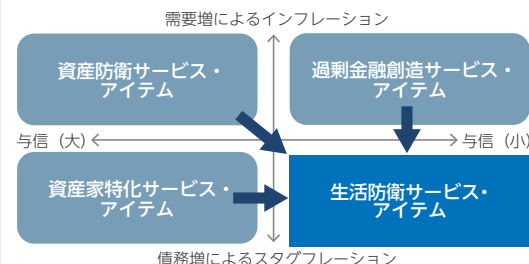
短期戦略ではクロス販売を、長期戦略ではプラットフォーム開発を強化します。

インフレが進行するなか実質所得が低下し、住宅産業は「夢の産業」から「生活防衛産業」へと移行しました。この環境変化をふまえ、当社グループでは長期、短期の2つの戦略を推進してまいります。

短期戦略としては、当社グループ最大の強みである住宅形成経路と一体化するサービス群（次ページ下部参照）を活かし、クロス販売を推進します。1軒の住宅に複数商品を提供することで、経営支援という差別化につなげ、着実に利益を積み上げます。

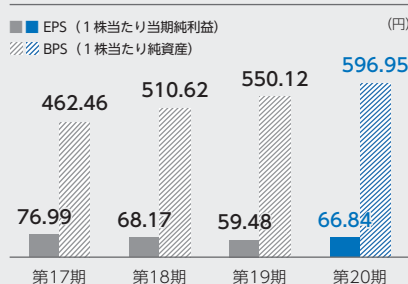
TOPICS

住宅産業は「生活防衛産業」へ移行

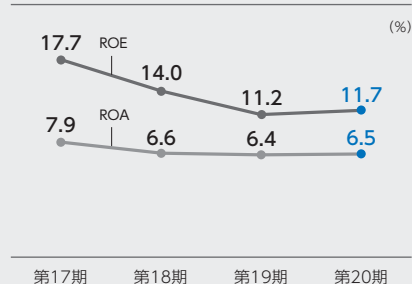


インフレの進行と金利上昇により消費者心理は大きく変化。住宅にも「生活防衛」という役割を求めています。当社グループでは、断熱・耐震改修を施した中古戸建住宅や地方の新築木造住宅等、現実的な選択肢へニーズが高まると予想。固定金利型住宅ローンやリバースモーゲージなど、対応する商品を提供し、住宅事業者への支援を強化していきます。

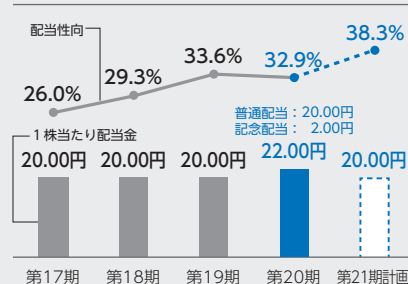
EPS（1株当たり当期純利益）※ BPS（1株当たり純資産）※



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



長期戦略としては、住宅建設プロセスの抜本的改革によるコスト削減のためのプラットフォーム開発を行ってまいります。具体的には、BIM（3次元CAD）を活用し、設計情報を工場へ直接伝達し建材資材を製造、分別送金（BaaS）により中間流通を省略したお金の流れをつくり、加えて新業態「建材アSEMBル」により物流の合理化を実現します。当社グループは、従来の住宅サプライチェーンをアンバンドルし、住宅産業構造を根本から変えるプラットフォームとしてのポジションを目指して、この仕組みから金融商品の販売へとつなげていきます。

株主の皆様へのメッセージ

プラットフォームとして、新しい住宅産業の仕組みをつくってまいります。



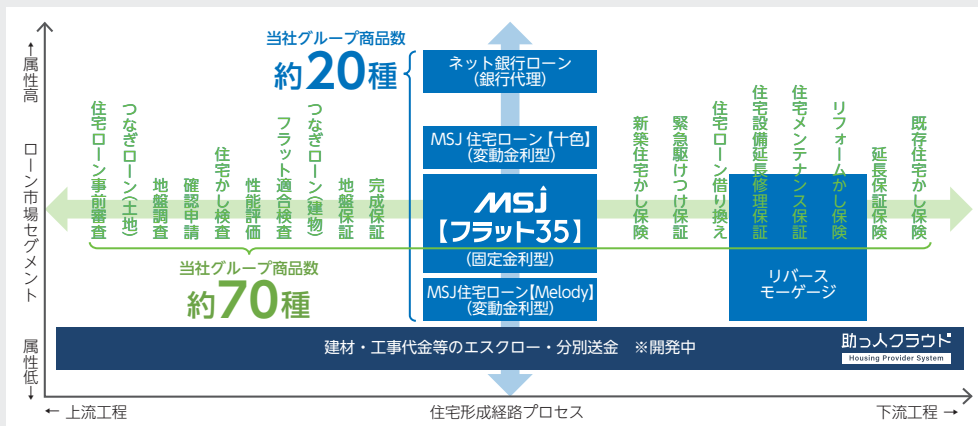
当社グループの使命は、消費者が安心して、より安く、良質な住宅を手に入れられる仕組みを構築すること。それが住宅産業の持続性を高め、住宅事業者の経営支援につながると私は確信しています。

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

当社グループ商品のポジショニング

当社グループ各社のサービスは、約20種の住宅ローン商品と約70種の保険・保証商品という多ジャンル・多商品の構成が大きな強みです。住宅形成経路というプロセス全体をカバーし、住宅事業を動かすインフラとなっています。



証券コード 7192
(発送日) 2025年 6 月12日
(電子提供措置の開始日) 2025年 6 月 3 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20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20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2025年6月26日（木曜日）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

2025年6月27日（金曜日）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）
※ 末尾の会場ご案内をご参照ください。
3. 目的事項
報告事項

1. 第20期（2024年4月1日から2025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20期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）計算書類報告の件
- 決議事項

第1号議案 取締役（監査等委員である者を除く）5名選任の件
第2号議案 取締役（監査等委員）3名選任の件

以 上



議決権行使についてのご案内

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。
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。



株主総会にご出席される場合

議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

2025年6月27日（金曜日）
午後1時30分
（受付開始：午後0時30分）



書面（郵送）で議決権を行使される場合

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

2025年6月26日（木曜日）
午後6時到着分まで



インターネットで議決権を行使される場合

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

2025年6月26日（木曜日）
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

議決権行使書

〇〇〇〇〇〇〇〇 御中

株主総会日 議決権の数 XX 股

XXXXXXXXXX月XX日

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

7. _____

8. _____

9. _____

10. _____

ログイン用QRコード

ログインID XXXX-XXXX-XXXX-XXXX

パスワード XXXXX

見本

〇〇〇〇〇〇〇〇

→ こちらに議案の賛否をご記入ください。

第1号、第2号議案

- 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。

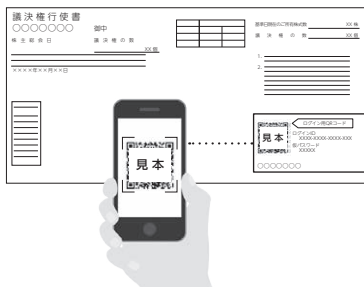
各議案につき賛否の表示のない場合は、賛成の意思表示があったものとしてお取り扱いいたします。書面（郵送）及びインターネットの両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

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。



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。

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にご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」を入力し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。

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

第1号議案 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	2024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13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。

第2号議案 取締役（監査等委員）3名選任の件

本総会終結の時をもって監査等委員である取締役3名全員（小池敏雄、野嶋慎一郎、及び林孝重の各氏）が任期満了となりますので、改めて監査等委員である取締役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査等委員会の同意を得ております。

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名	現在の地位及び担当	2024年度の 取締役会 出席状況	2024年度の 監査等委員会 出席状況
1	再任 こ いけ とし お 小 池 敏 雄	社外取締役 (常勤監査等委員)	13回中13回	14回中14回
2	再任 の じま しんいちろう 野 嶋 慎一郎	社外取締役 (監査等委員)	13回中13回	14回中14回
3	再任 はやし こう しげ 林 孝 重	社外取締役 (監査等委員)	13回中13回	14回中14回

候補者 番号	ふ 氏 り が な 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	こ いけ とし お 小 池 敏 雄 (1960年 4月7日生)	1984年 4 月 株式会社石川島播磨重工業 入社 1987年10月 中央新光会計事務所 国際部 入所 1991年 6 月 公認会計士登録 1991年 8 月 ソロモン・ブラザーズ東京支店（現シティグループ証券）内部監査統括ディレクター（日本地域） 2000年 5 月 新日本有限責任監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）金融サービス部 パートナー 2010年 1 月 小池公認会計士事務所開業（現任） 独立行政法人農業者年金基金 監事 2011年 2 月 リーバイ・ストラウス ジャパン株式会社 監査役 2011年 9 月 独立行政法人郵便貯金・簡易保険管理機構 監事 2013年 6 月 当社 監査役 2014年 5 月 オリックス不動産投資法人 監督役員 2014年 6 月 当社 常勤監査役 株式会社ハウスジーマン 監査役（現任） 株式会社住宅アカデメイア 監査役（現任） 2015年 6 月 当社 社外取締役・常勤監査等委員（現任） 現在に至る （重要な兼職の状況） 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	—
	【選任理由及び期待される役割の概要】 小池敏雄氏を社外取締役候補者とした理由は、同氏は企業あるいは監査法人において内部監査・内部統制・リスク管理・会計監査などの業務において長年活躍され、また日本公認会計士協会監査委員会委員長として開示業務に関する各種報告書を執筆されるなど、企業会計・監査・開示などの業務に高度な見識を有しており、引き続き当該知見を活かして特に内部監査・内部統制・会計監査について専門的な観点から当社の業務執行に関する意思決定において妥当性及び適正の見地から適切な提言をいただくことを期待したためであります。なお、同氏は、会社の経営に直接関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外取締役として、その職務を適切に遂行できるものと判断しております。		

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
2 再 任 男 性	の じま しん いち ろう 野 嶋 慎 一 郎 (1961年 10月2日生)	1992年 4 月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 原田・尾崎・服部法律事務所 入所 2001年 5 月 野嶋慎一郎法律事務所 開業（現任） 2015年 1 月 当社 監査役 株式会社ハウスジーマン 監査役（現任） 2015年 6 月 当社 社外取締役・監査等委員（現任） 現在に至る (重要な兼職の状況) 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	—
	【選任理由及び期待される役割の概要】 野嶋慎一郎氏を社外取締役候補者とした理由は、同氏は弁護士としての実務や法務関係公職を通じて培われた法務・リスク管理等に関する豊富な経験と高い見識を有しており、引き続き当該知見を活かして特に法務・リスク管理について専門的な観点から当社の業務執行に関する意思決定において妥当性及び適正の見地から適切な提言をいただくことを期待したためであります。なお、同氏は、会社の経営に直接関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外取締役として、その職務を適切に遂行できるものと判断しております。		
3 再 任 男 性	はやし こう しげ 林 孝 重 (1952年 6月4日生)	1976年 4 月 国土総合開発株式会社 入社 1985年12月 株式会社シーイーシー 入社 2002年 4 月 同社 取締役（経理部及び人事部担当） 2009年 4 月 同社 常勤監査役 2011年 4 月 同社 健康保険組合 理事長 2015年 9 月 当社 社外取締役・監査等委員（現任） 現在に至る (重要な兼職の状況) 特にありません	—
	【選任理由及び期待される役割の概要】 林孝重氏を社外取締役候補者とした理由は、同氏は長年にわたる建設企業・IT関連企業での経理・人事部門の責任者及び取締役・監査役としての業務経験等を通じて、建設・IT業界とその経営並びに監査業務に通暁しており、引き続き当該知見を活かして特に企業経営・企業会計について専門的な観点から当社の業務執行に関する意思決定において妥当性及び適正の見地から適切な提言をいただくことを期待したためであります。		

- (注) 1. 上記3名の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. 小池敏雄、野嶋慎一郎、林孝重の各氏は、社外取締役の候補者であります。
 3. 小池敏雄、野嶋慎一郎の各氏は、過去に当社の業務執行者でない役員(監査役)であったことがあります。また、現在当社子会社の業務執行者でない役員(監査役)であります。
 4. 小池敏雄氏の当社役員としての在任期間は本総会終結の時をもって、社外監査役として2年(2013年6月から2015年6月まで)、その後引き続き取締役・監査等委員として10年(2015年6

月から2025年6月まで)となります。

野嶋慎一郎氏の当社役員としての在任期間は本総会終結の時をもって、社外監査役として6ヵ月(2015年1月から2015年6月まで)、その後引き続き取締役・監査等委員として10年(2015年6月から2025年6月まで)となります。

林孝重氏の当社取締役・監査等委員としての在任期間は、本総会終結の時をもって9年9ヵ月(2015年9月から2025年6月まで)となります。

5. 当社は、小池敏雄、野嶋慎一郎、林孝重の各氏との間で会社法第427条第1項に基づく責任限定契約を締結しており、各氏の再任が承認された場合、当社は各氏との間の当該責任限定契約を継続する予定であります。なお、当該契約に基づく社外取締役の責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額となります。
6. 当社は、小池敏雄、野嶋慎一郎、林孝重の各氏を東京証券取引所の規則に定める独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。各氏の再任が承認された場合には、引き続き独立役員とする予定であります。
7. 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

(2024年4月1日から
2025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189,058千円となりました。その主な内容は、住宅金融事業においては、事務所移転に伴う設備工事及び器具備品等172,218千円、基幹システムの構築及び改修等7,619千円、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7,831千円、住宅アカデミア事業においては、社内業務システムの構築等1,389千円です。

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

該当事項はありません。

(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 ミ 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（2025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	煤 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）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 （－）	93,009千円 （－）
取締役・監査等委員 （うち社外取締役）	3名 （3名）	12,243千円 （12,243千円）
合 計 （うち社外取締役）	8名 （3名）	105,252千円 （12,243千円）

- (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23,458千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 わたしの経営指針



当社グループで定めている8つの経営指針のなかから、
ひとつをご紹介します。

文：鵜澤 泰功（代表取締役社長）

#6

最大のモラル（人格）と最小のルール

デジタル技術の進歩により誕生したグローバル金融経済は、経済的損得を唯一の尺度とする「ルール」によって世界を統一しました。ルールは、各国独自の文化や風土に根ざす「モラル」を容赦なく飲み込み、日本ならではの道德観も置き去りにしつつあります。

組織におけるモラルとは、共通の価値観と信頼関係を基盤にする仲間たちが、現場で直面する問題に対して、自発的に考え行動することで生まれる規律です。もしモラルを捨て、グローバル金融経済のルールのみを持ってビジネス競争に挑めば、その先には勝者総取りの世界が待っています。我々のような中小企業は一瞬で吹き飛んでしまうでしょう。

もちろん私は、ルールを軽視しているわけではありません。グローバルスタンダード化した社会のなかで、ルールを遵守しない組織が生き長らえることは不可能です。しかしルールに依存し過ぎると、人は自ら

考えることを止め、組織は想定外の事態に対応できなくなるリスクが高まります。

当社グループの存在価値は、顧客である住宅事業者が抱える課題を直視し、解決に導くこと。自立した人の集まりによって自走する組織でなければ、課題解決への挑戦はできないと、私は考えています。

もはや個人が望む望まずに関わらず、世界はルール化に向かって突き進んでおり、その波に抗うことはできません。大切なのは環境変化を見極め、モラルとルールのバランスをとっていくこと。一定のルールは守りつつも、ギリギリまで出来る限りモラルに重きを置く。これは当社グループの個性を生かし、持続的に競争力を高めていくための大切な価値観なのです。

バックナンバーはこちら わたしの経営指針
<https://www.msj-group.jp/vision/businesspolicy/>



当社IR情報に関する ご案内



IRサイトを段階的に リニューアルしています。

最新決算情報へのスムーズなアクセスや、MSJグループの取り組みのご紹介など、個人投資家の皆さまによりわかりやすく、IRサイトを段階的にリニューアルしています。

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

日本モーゲージ IR 検索



日本モーゲージサービス 公式 IR note はじめました。

投資家の皆様とのIRコミュニケーションを深め、よりよい情報発信を目指して、メディアプラットフォーム「note」に公式アカウントを開設いたしました。

https://note.com/msj_group/



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 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。

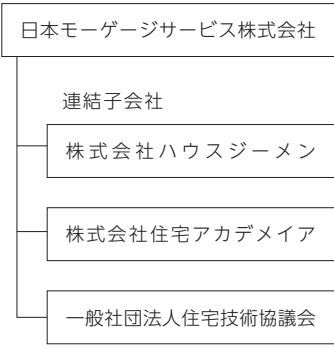
会社概要

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	66名(連結:205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

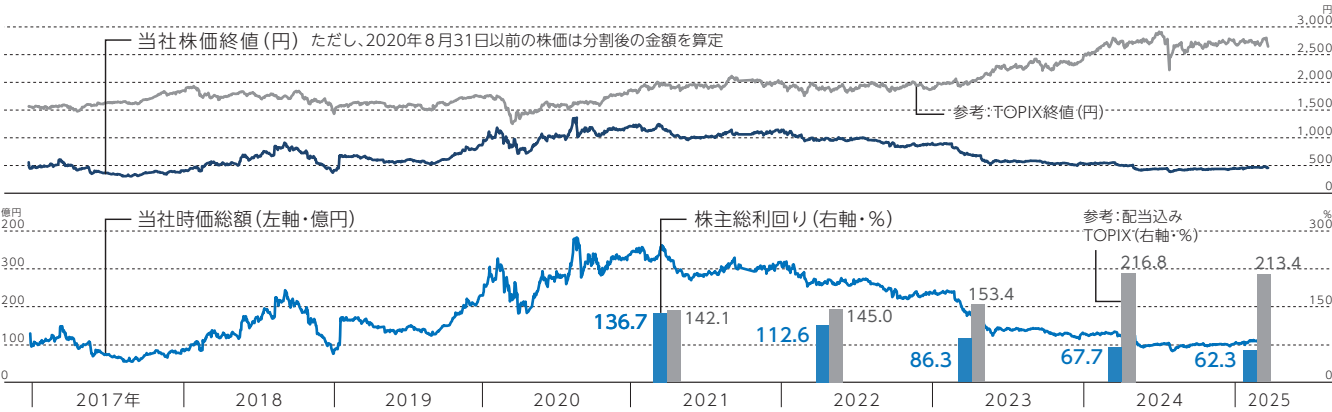
取締役

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



株価・時価総額・株主総利回り(TSR)推移



配当金

第20期 1株当たり配当金… 期末 **22円** (普通配当: 20円、記念配当2円)

当社は、2025年8月12日をもちまして創業20周年を迎えさせていただきます。これもひとえに株主の皆様をはじめ、関係各位の長年に亘る温かいご支援、ご指導の賜物と深く感謝申し上げます。つきましては、株主の皆様からの日ごろのご支援に感謝の意を表すため、創業20周年を記念して、2025年3月期の期末配当金において、1株当たり2円00銭の記念配当を実施させていただくことにいたしました。

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。