

# 2030年長期ビジョン 「Grow Together 2030」

## ～2021-2023 中期経営計画「GT01」

株式会社ジェイ・エス・ビー

2020年12月17日



# ジェイ・エス・ビーを取り巻く環境



## 人口問題

少子高齢化・生産年齢  
人口の減少

## 社会の要請

SDGs、ESG投資による  
新たな事業機会  
(CSV) と投資機会の  
創出

## 働き方改革

働き方改革や労働者の  
変化、ミレニアル世代・Z  
世代の台頭



学生マンションから、共生創造企業へ。

**株式会社ジェイ・エス・ビー**

ジェイ・エス・ビーグループ



**UniLife**

ジェイ・エス・ビーグループ

## 価値観の変化

健康寿命、エシカル消費、  
シェアリングエコノミー、コト  
消費への高い関心

## デジタル化

人間とテクノロジーの協  
同による周辺環境の変  
化

## リモート・オンライ ンベースのライフス タイル

オンライン授業、テレワー  
クの普及

# 2030年長期ビジョン「Grow Together 2030」 /新中期経営計画「GT01」の位置づけ



## 経営理念

### 豊かな生活空間の創造

私たちは、「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を目指し、健全な若者の育成と魅力溢れる社会の実現に、おもてなしの心と笑顔で貢献いたします。

## 2030年長期ビジョン「Grow Together 2030」

### 2030年の「ありたい姿」

#### 存在目的/大義 (Purpose)

未来を開拓する「健全な若者の育成」を通じて、魅力溢れる社会を創造するグローバルトップブランド UniLife

#### 「豊かな生活空間」のDisruption

「学び・成長・つながり」を生むリアル空間へ再創造

**「アビリティ（総合的人間力）」の芽を育て、社会課題の解決に貢献する  
人間性とテクノロジーの融合による、ジェイ・エス・ビーだけの価値創出  
「UniLife」はグローバル・トップブランドへ**

## 新中期経営計画「GT01」（2020.11-2023.10）

### 「両利きの経営」

新しい領域に挑戦する「探索」と、既存事業の成長を図る「深化」のバランスの取れた経営

### 「社員全員の経営」

チームワークをより強め、一人ひとりの知識を活かし  
新たな知識を生み出す「社員全員の経営」

# 2030年長期ビジョン 「Grow Together 2030」



## 「アビリティ（総合的人間力）」の芽を育て、社会課題の解決に貢献する

- ✓ 学生マンションを、「自立し豊かな人間性を持つ若者を育む場」に
- ✓ 「共生創造企業」として、社会的価値を創造し続ける
- ✓ 教育・人財・ベンチャー支援を通じ、若者と社会の架け橋となる

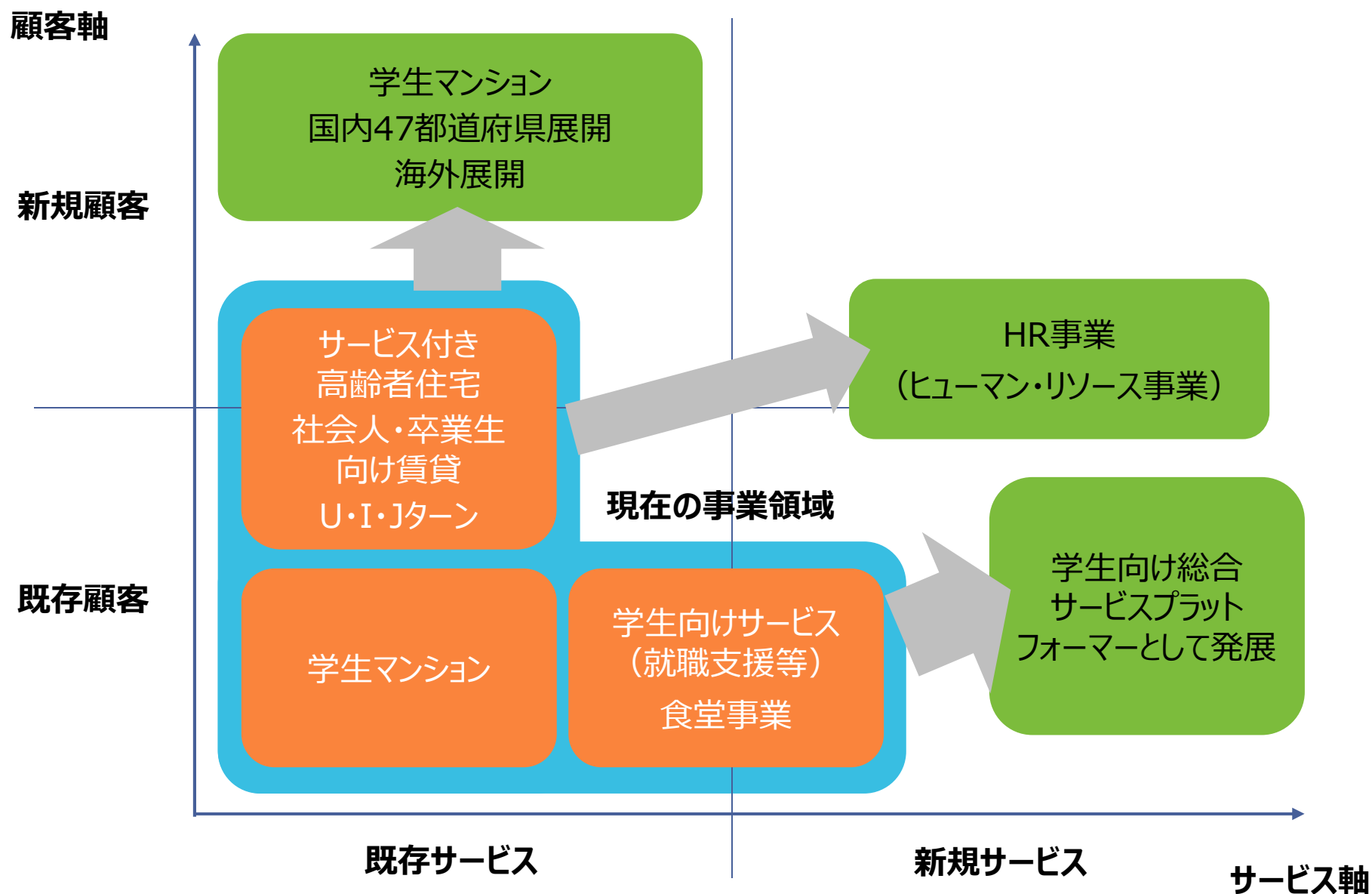
## 人間性とテクノロジーの融合による、ジェイ・エス・ビーだけの価値創出

- ✓ 持続的成長の源泉は「人」、多様性の尊重と相互結合の促進でイノベーションを
- ✓ デジタルテクノロジーを組み合わせた、全てのステークホルダーへの新たな価値提供
- ✓ 一人ひとりが挑戦する、「創造する組織」化

## 「UniLife」はグローバル・トップブランドへ

- ✓ 学生マンション事業で世界No.1、誰にも知られる存在に
- ✓ 学生向け総合サービスプラットフォームへ進化

# 2030年に向けた事業領域の拡大



# 2030年事業別ビジョン



## 不動産賃貸管理事業

新たな価値提供により、学生マンション分野で唯一無二の存在に

- ✓ 住まうことが新たな価値を生み出す学生マンションづくり
- ✓ ニーズを創る多様なラインナップの提供
- ✓ 学生向けサービス総合プラットフォームとして新しいマーケットを創造する「カテゴリーキング」

## 高齢者住宅事業

多様なQOLの向上を目指すスマートコミュニティを実現

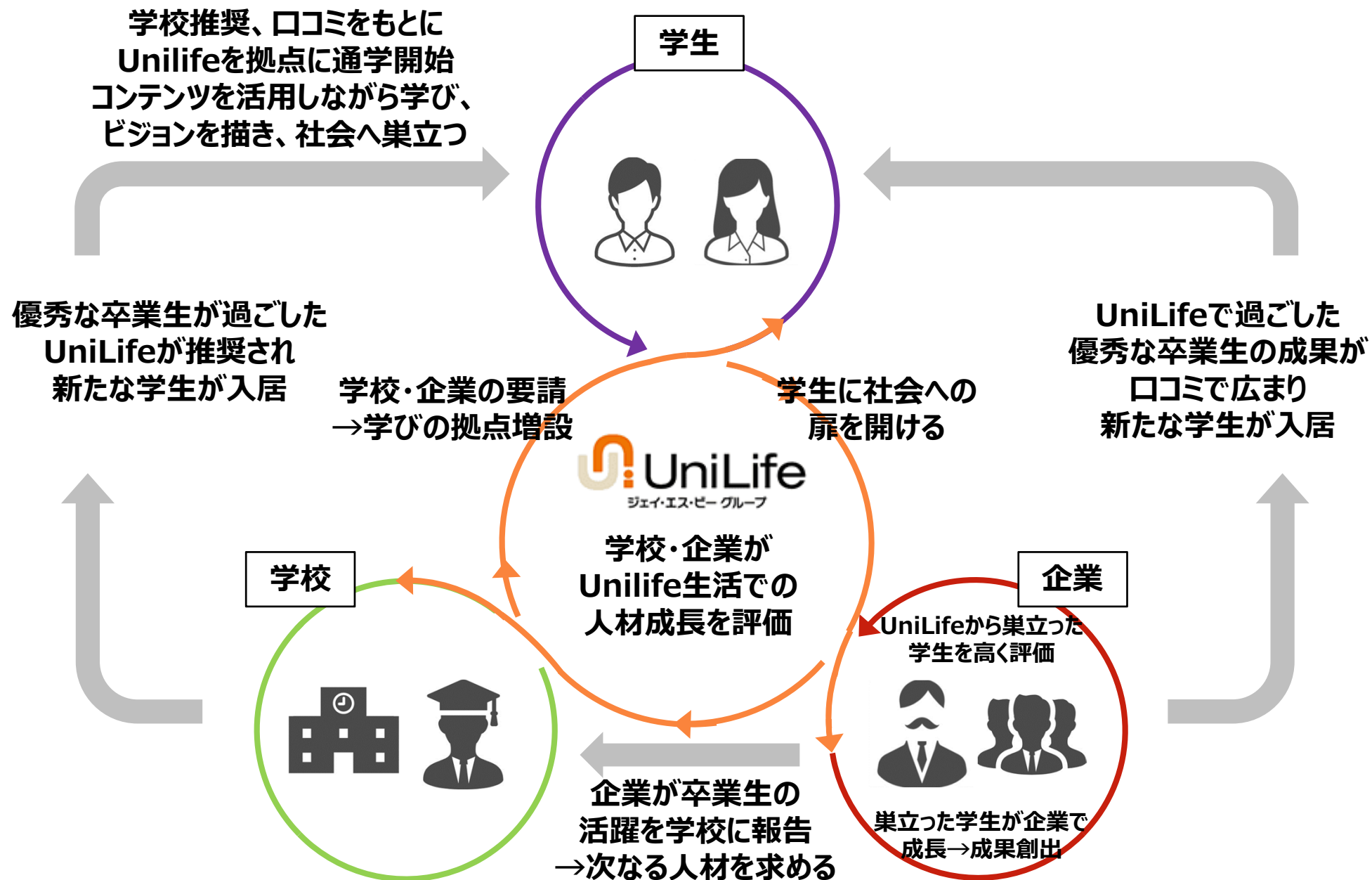
- ✓ 地域社会に欠かせない社会インフラとなる
- ✓ 雇用から空き家問題への対応まで、地域課題を解決するプラットフォーム

## 新規事業

UniLifeでしかできない学びを提供し続ける

- ✓ 学び・体験・つながりと一体化した、新たな住まい概念を実現
- ✓ 社会で活躍・貢献できる人材育成を通じ、社会インフラの役割を果たす

# UniLifeにしかできない学生育成サイクル



# 経営資源・無形資産等の確保強化方針



## 人的資本への投資

- ・創造する組織へ進化するための人材育成
- ・社員ロイヤリティ（絆）の向上と組織エンゲージメント（求心力）強化
- ・経営層及び後継者育成計画策定実施

## 知的資本への投資

- ・DX戦略を推進するための組織編成
- ・DX関連ベンチャーへの投資
- ・CVC組成・運営

## ブランド・顧客基盤の構築

- ・最高のエンゲージメントを持つチームが、顧客成功体験（CX）を支援
- ・顧客ロイヤリティ（絆）を確立
- ・顧客が他者へ推奨する状態（ロイヤルカスタマー）の確立

## 企業内外の組織づくり

- ・「両利きの経営」と「社員全員の経営」を可能とする組織戦略
- ・UniLifeが、情報ネットワークのハブとして社内外でつながり、互惠互助のもと、ロイヤリティ（絆）を獲得し、お互いの知が結合することによりイノベーションを起こし続ける。

## 成長時間を短縮する方策

- ・オープンイノベーション、アライアンス、ジョイントベンチャーの活用
- ・M&Aによる既存事業の拡大とシナジーの見込める新規事業投資



# 事業戦略目標



東証2部上場

東証1部指定

## 株式上場準備～2017

- 学生マンション業界トップクラス
- 内部管理体制の整備
- 中長期経営方針の策定

## 強固な経営基盤の構築～2020

- 主力の学生マンションで収益力向上
- サービス付き高齢者向け住宅で成長ドライバーを確立
- 組織力強化
- 基幹システムの刷新

## GrowTogether2030

- 「アビリティ（総合的人間力）」の芽を育て、社会課題の解決に貢献する
- 人間性とテクノロジーの融合による、ジェイ・エス・ビーだけの価値創出
- 「UniLife」はグローバル・トップブランドへ

	2021～2023 GT01	2024～2026 GT02	2027～2030 GT03
学生マンション事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アフターコロナを見据えた『ウイズコロナ』最重要課題DX化：Web完結モデルの確立</li> <li>■ 海外市場調査</li> <li>■ 教育機関との連携強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 『アフターコロナ』オンライン授業を前提とした新たな事業モデル</li> <li>■ 人間性とテクノロジーの融合</li> <li>■ 学生ベンチャー支援、不動産の投資ファンド組成・運営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ デジタル技術を駆使した海外拠点との連携</li> <li>■ 『アフターデジタル』～人間性をより重視したサービスの再構築</li> <li>■ 学生向け総合サービスプラットフォーム</li> </ul>
高齢者住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公民館化（オンライン含む）の推進</li> <li>■ 所有不動産の利活用・売却支援</li> <li>■ ヘルステック利活用による安心と生産性向上</li> <li>■ フードテック（AIロボットシェフ等）の導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ QOLの向上を目指すウェルビーイングプロジェクトをスタート</li> <li>■ 空き家活性化ファンドの運営協力</li> <li>■ 多世代を活かす大学連携型CCRCの検証</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ GT01とGT02を融合し、スマートコミュニティを実現</li> <li>■ 多世代を活かす大学連携型CCRCの実現</li> <li>■ フードテックを活用した省人化レストランの実現</li> </ul>
新規事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新たな若者成長支援サービス開始</li> <li>■ HR事業プラットフォームの提供開始</li> <li>■ 留学生、外国人材の活躍促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 若者成長支援サービス事業モデル確立</li> <li>■ 全国へのHRサービス提供開始</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 若者成長支援サービス事業モデルのブラッシュアップと更なる拡充</li> <li>■ HRプラットフォーム第一人者へ</li> </ul>



## 感染防止対策の徹底

### マンション・店舗における感染防止対策の徹底

#### ■ マンション設備での対策 (共用部・エントランス・食堂等)

- アルコール消毒液の設置
- マンション内共用部の消毒
- マンション内のこまめな換気
- スタッフのマスク・手袋着用
- スタッフの健康管理・検温実施
- スタッフの手洗い・うがい徹底
- ソーシャルディスタンスの配慮
- 受渡口にナイロンカーテン設置
- テーブル・椅子・食器など備品の消毒



ご理解とご協力のほどよろしく申し上げます。

#### ■ 店舗での対策

- アルコール消毒液の設置
- カウンターにアクリルパネルの設置
- こまめな換気・消毒
- スタッフのマスク着用
- スタッフの健康管理・検温実施
- スタッフの手洗い・うがい徹底
- ソーシャルディスタンスの配慮



## 感染発生時の迅速な対応

### マンション入居者の安全・安心確保

#### ■ マンション入居者に感染者が発生した場合の迅速な対応

- 専門業者による即日消毒実施
- 保健所との緊密な連携による感染者対応

### BCPの策定

#### ■ BCP（事業継続計画）の策定・運用開始

- 被災を最小限にとどめるよう予めリスクの回避、低減の対応策
- 被災時にも顧客へのサービス提供の維持、取引先と継続した関係構築

## 学生の支援

### 学生特別支援キャンペーン

#### ■ 学生特別支援キャンペーンの実施

- 初期費用無料、家賃無料/引ききなど  
学生支援キャンペーン実施

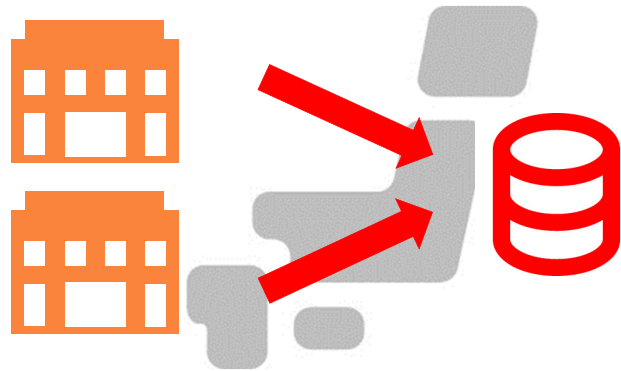




## マンション企画のDX化



### 情報集約と営業効率化

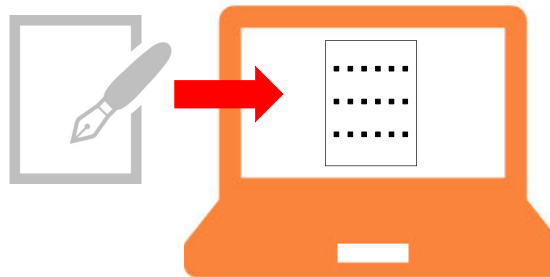


SFAの積極活用による情報集約と異業種からの案件入手



情報活用による営業効率化

### 不動産オーナーサポート向上



対オーナー契約書電子化システム導入



スピーディーな事業提案  
シミュレーション提示

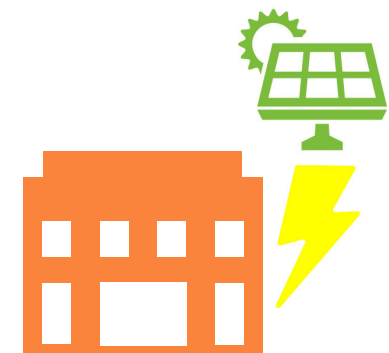
### 物件開発の促進

*Digital Transformation*

学生会館  
Feel I Residence  
(東京・板橋)  
- ICT試験導入  
- 2020年2月運用開始



不動産テック導入物件開発



ZEB、ZEH仕様の物件開発

DX推進による不動産オーナーサポートの充実化および営業効率化



## マンション賃貸のDX化



### CRM/電子契約システム導入      基幹システムとWebページ連動      非対面での接客ツール展開



CRM/電子契約システムが連携して  
一気通貫の顧客管理を実現



基幹システムとWebページ等のシームレス化



セルフ見学  
(スタッフの同行なしでの内見)



IT重説  
(重要事項説明)

部屋紹介から申込み手続きまでオンラインで  
完結するツール展開

DX推進により、入居者の利便性向上、非対面接客の推進



## マンションメンテナンスのDX化

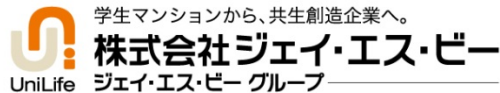


不動産オーナー

オーナー向けアプリ



アプリを活用したコミュニケーション  
報告書類のデジタル通知



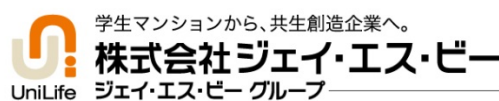
不動産オーナーの満足度向上  
管理業務効率化・コスト削減

担当者

巡回アプリ



巡回・設備点検サポート



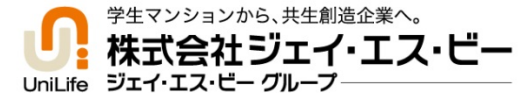
巡回・設備点検の標準化、データ化

入居者

入居者向けアプリ



入居者向けマイページとのリンク  
AIチャットの導入



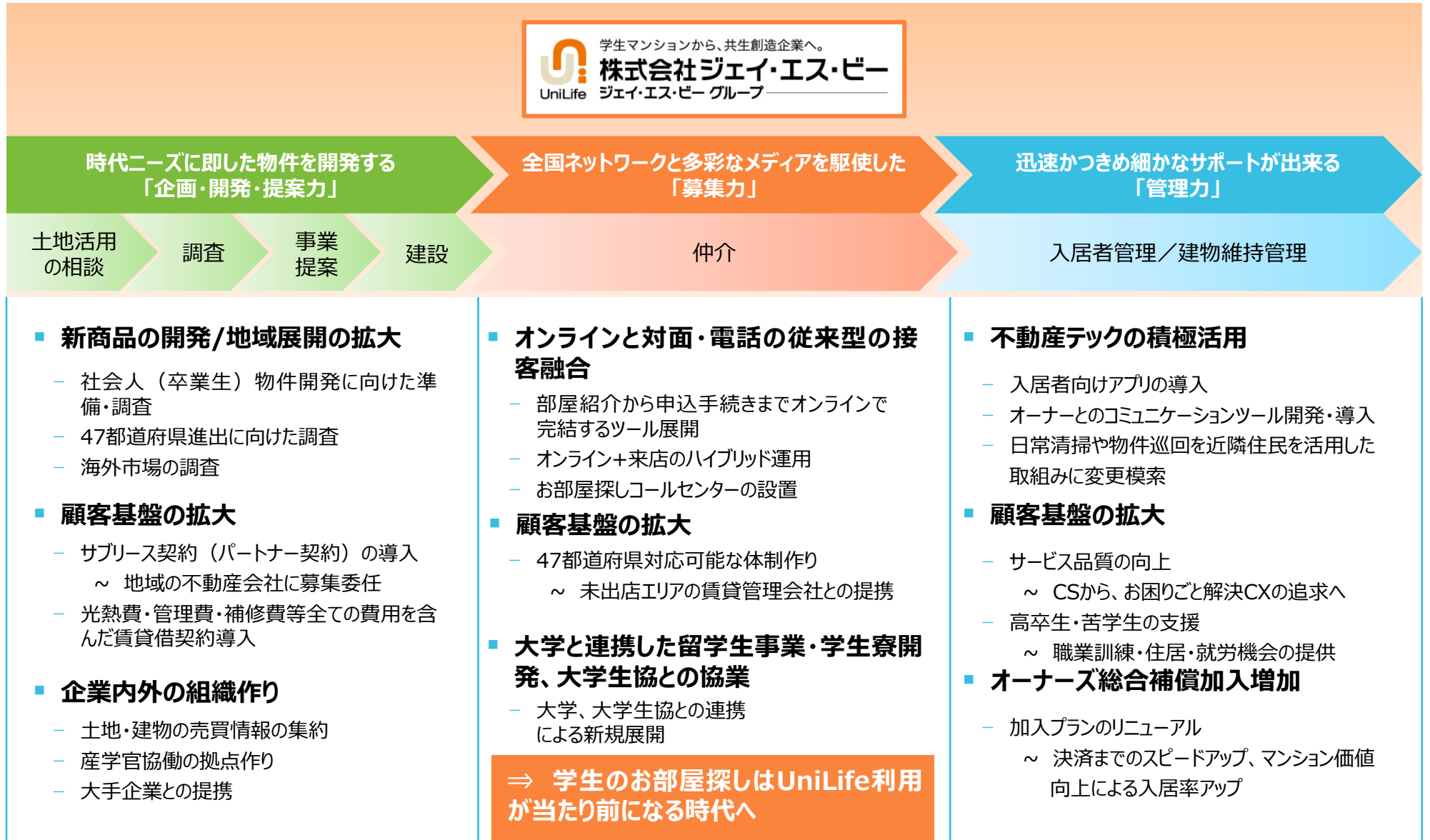
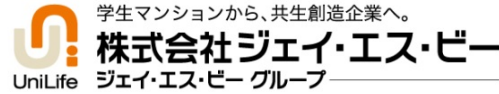
入居者の満足度向上

DX推進により、入居者・不動産オーナー・巡回点検担当者サポートの充実化  
管理業務効率化、コスト削減

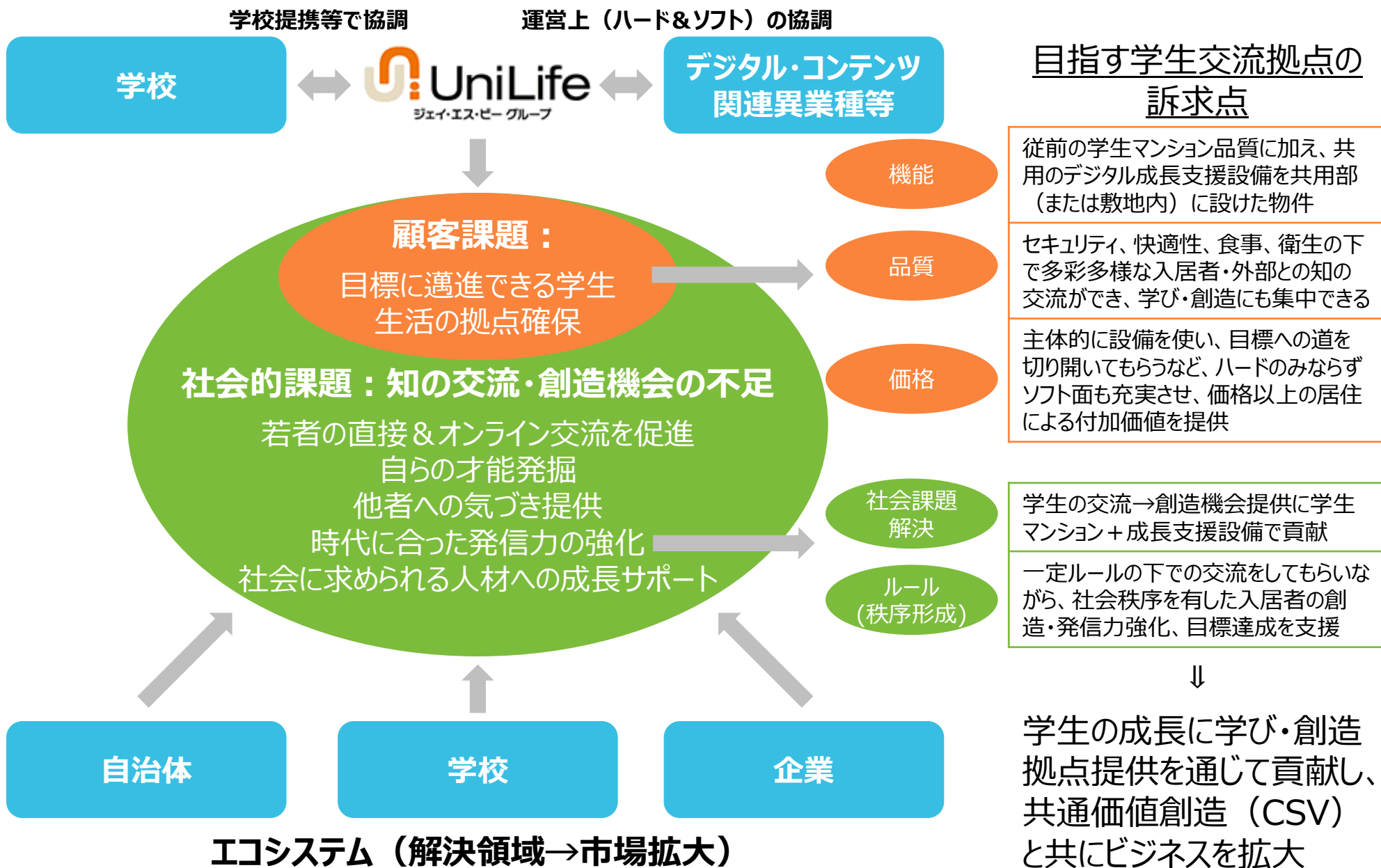




## ジェイ・エス・ビーの強みを活用した「三位一体」の「一気通貫」サポート体制



# 学生の価値創造を意図したビジネス訴求領域





## UniLifeを通じた地方創生への貢献



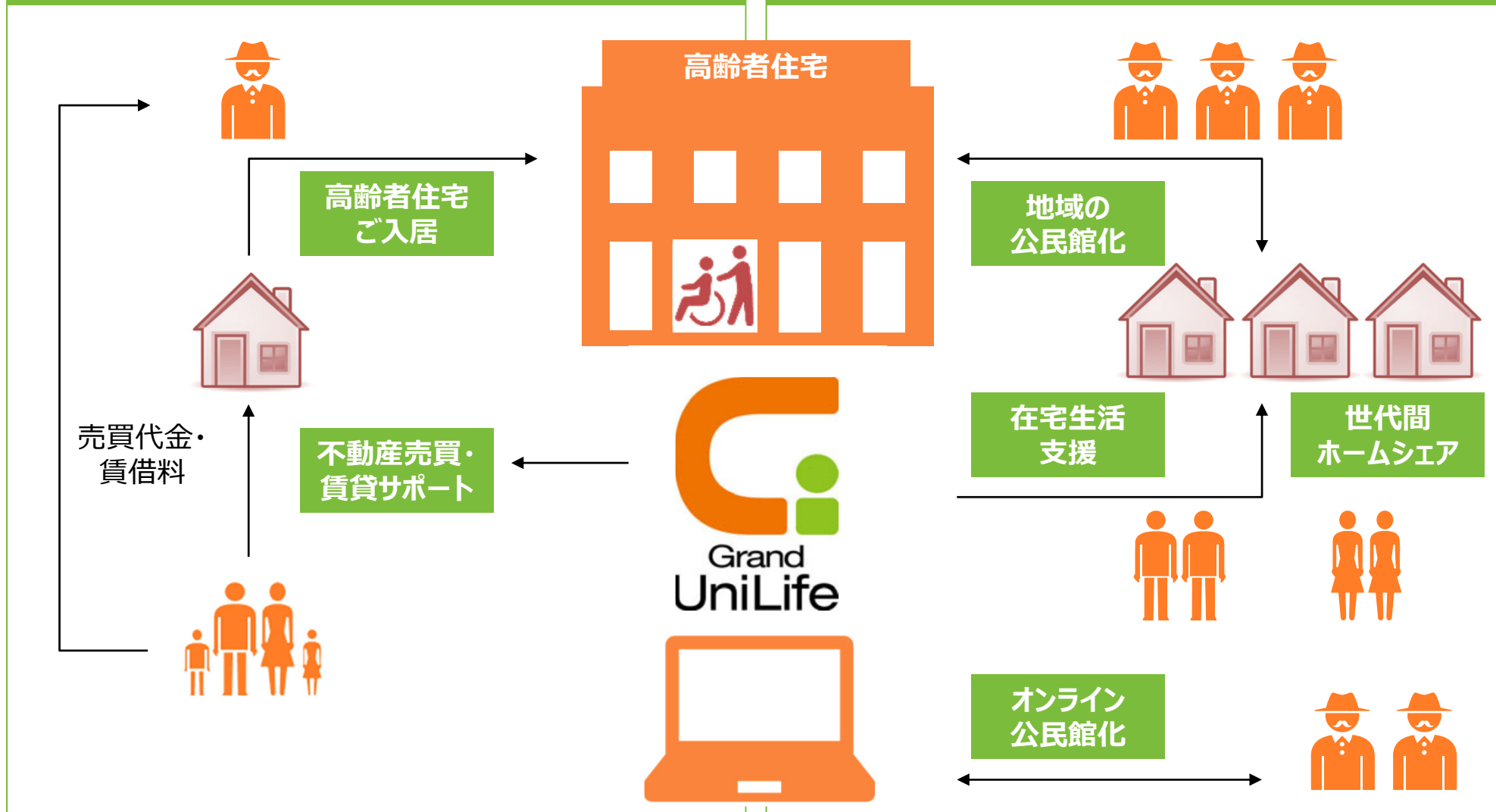




## 高齢者住宅をコアに多世代共生型のまちづくり

### 高齢者住宅入居者の不動産利活用（空き家問題も解決）

### 地域課題を解決する事業展開





### ご所有不動産の利活用等

- 高齢者住宅入居時等にご所有不動産の利活用・売却支援（案件により医療・介護専門ファンドと協業）
- 世代間ホームシェア
- 生前整理サポートによる案件掘り起こし



### 在宅生活支援の拡充

- 福祉用具貸与および介護リフォームの提供エリア拡大（大阪北摂地域に加えて、京都市・大津市も追加）  
他社を含む高齢者施設の紹介へ展開
- 見守り事業を開始  
大阪北摂地域から開始し、他地区にも展開
- お隣さん弁当  
高齢者住宅近隣の方々への提供



### 公民館化の推進～高齢者住宅を地域の公民館に～

- リアルとオンラインのハイブリッド型による公民館化の推進  
健康運動・オンラインツアー等



- 地域イベントの開催サポート
- 高齢者住宅間の相互訪問による交流（函館 ⇄ 福岡等）

### 看護体制 + ヘルステックの利活用

24時間  
看護師対応  
サービス



— 訪問看護  
事業

24時間  
オンライン  
脈拍モニタリング  
システム

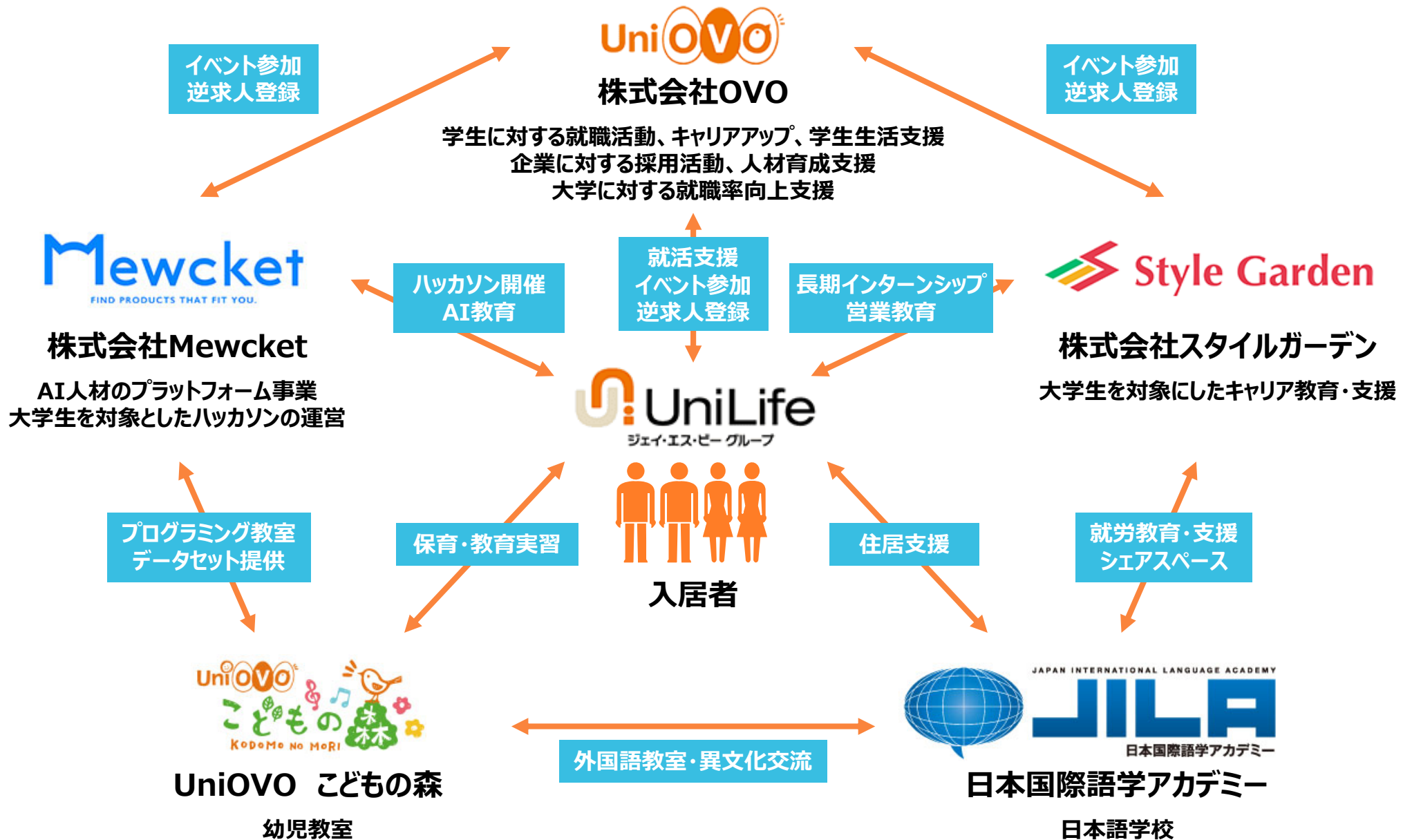


— 当社参加  
による実  
証実験済  
み

オンライン  
診療システム



# グループシナジーの発揮





## <経営理念>

### 豊かな生活空間の創造

私たちは、「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を目指し、健全な若者の育成と魅力溢れる社会の実現に、おもてなしの心と笑顔で貢献いたします。

#### Social : 学生マンション事業への取り組み

- 『学生』『親御様』『オーナー様』への貢献
  - 『学生』～「安全・快適・充実」した学生生活全般のサポート
  - 『親御様』～親御様に代わって遠く離れるご子息へ「安心・安全」のご提供
  - 『オーナー様』～学生マンション事業による「資産価値の向上・長期安定経営」のサポート

#### Social : 学生支援への取り組み

- 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、厳しい状況下に置かれた学生に対して「学生支援プラン」の実施
- 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、入社予定の企業から内定を取り消された学生を対象とした採用選考を追加で実施
- 学生に対するヒューマンスキルとAI教育、企業に対する人材紹介

#### Social : 高齢者住宅事業への取り組み

- 『高齢者様』『ご家族様』『オーナー様』『地域社会』への貢献
  - 『高齢者様』～「安心・安全・快適で健康的」な生活全般のサポート
  - 『ご家族様』～ご家族の想いを尊重し信頼関係を構築したうえでのサポート
  - 『オーナー様』～高齢者住宅事業による「資産価値の向上・長期安定経営」のサポート
  - 『地域社会』～地域から信頼される高齢者住宅事業運営

#### Environment : 低炭素型社会実現へ向けて

- 社内ペーパーレス化の推進
  - DX化により生産性を向上するとともに、ペーパーレス化を推進
  - 学生マンションの契約書・請求書といった書類のペーパーレス化推進
- 資材の選択
  - 無機系塗料の採用 ～「人と環境にやさしい」塗料の採用  
⇒紫外線や温度変化の影響を受けにくく耐久性が高い  
自然の原材料使用なので有害物質を含まず安全



(仮称)  
学生会館  
Uni E'meal  
新潟大学前



UniS Court  
仙台東口

#### Governance : 企業価値最大化に向けて

- コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方
  - 株主をはじめ、顧客・不動産オーナー・取引先・従業員など当社を取り巻く全てのステークホルダーに信頼される企業であること
- 任意の委員会としての報酬委員会設置
- 取締役に対する各連結会計年度の業績に連動した業績連動報酬制度及び中長期インセンティブとしての株式報酬制度導入

# 中期経営計画「GT01」目標



## 中期経営計画「GT01」 2023年10月期 目標値

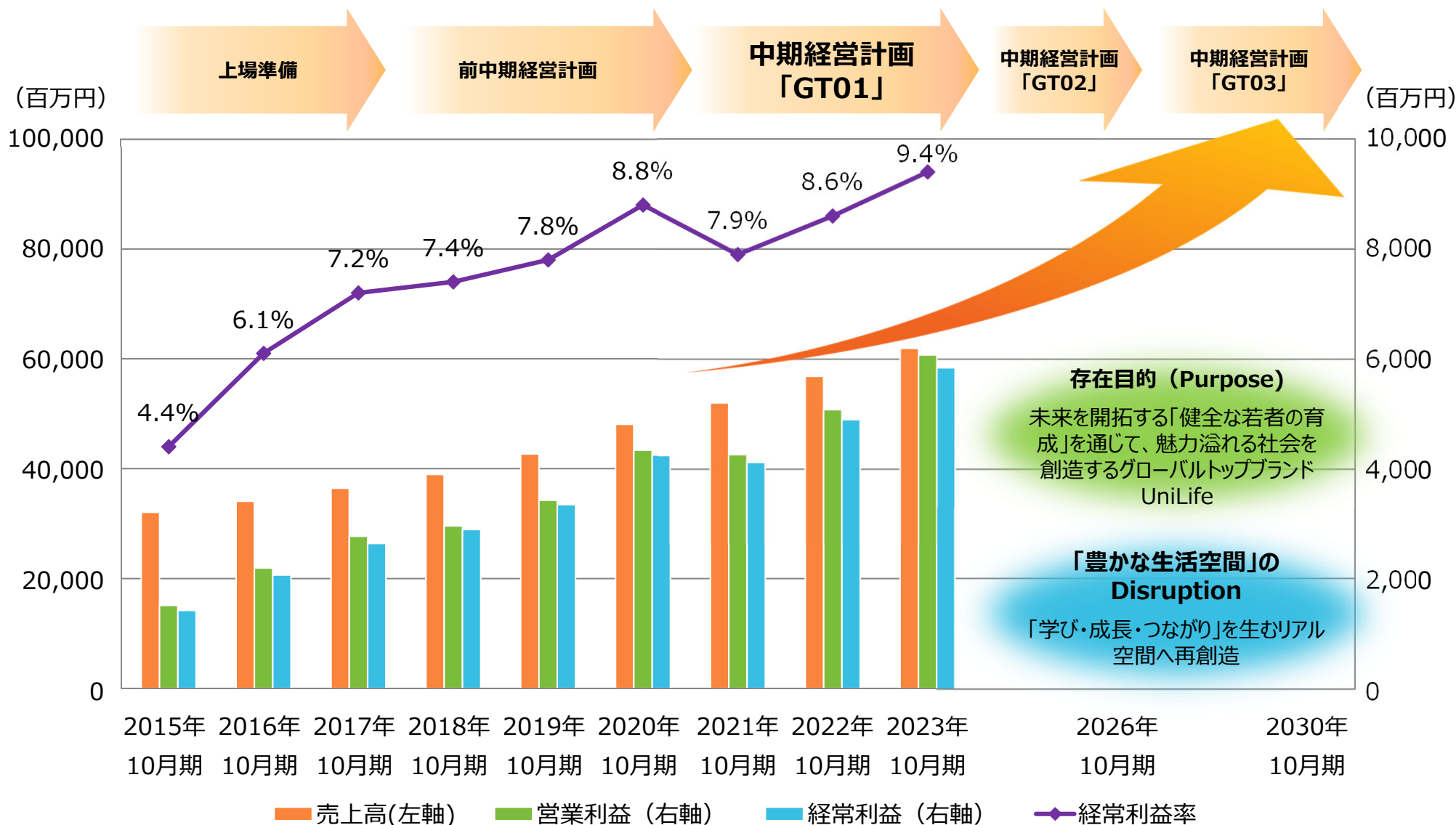
売上高	619億円	資本効率	ROE	15%以上
			ROIC	8%以上
営業利益	60億円	財務安全性	自己資本比率	40%以上
			流動比率	120%以上
経常利益	58億円	入居関連指標	管理戸数	85,000戸
			契約決定件数	30,000件
親会社株主に帰属する 当期純利益	38億円	成長投資	自社物件	200億円
			システム投資	6億円



# 業績推移と中期経営計画「GT01」目標①



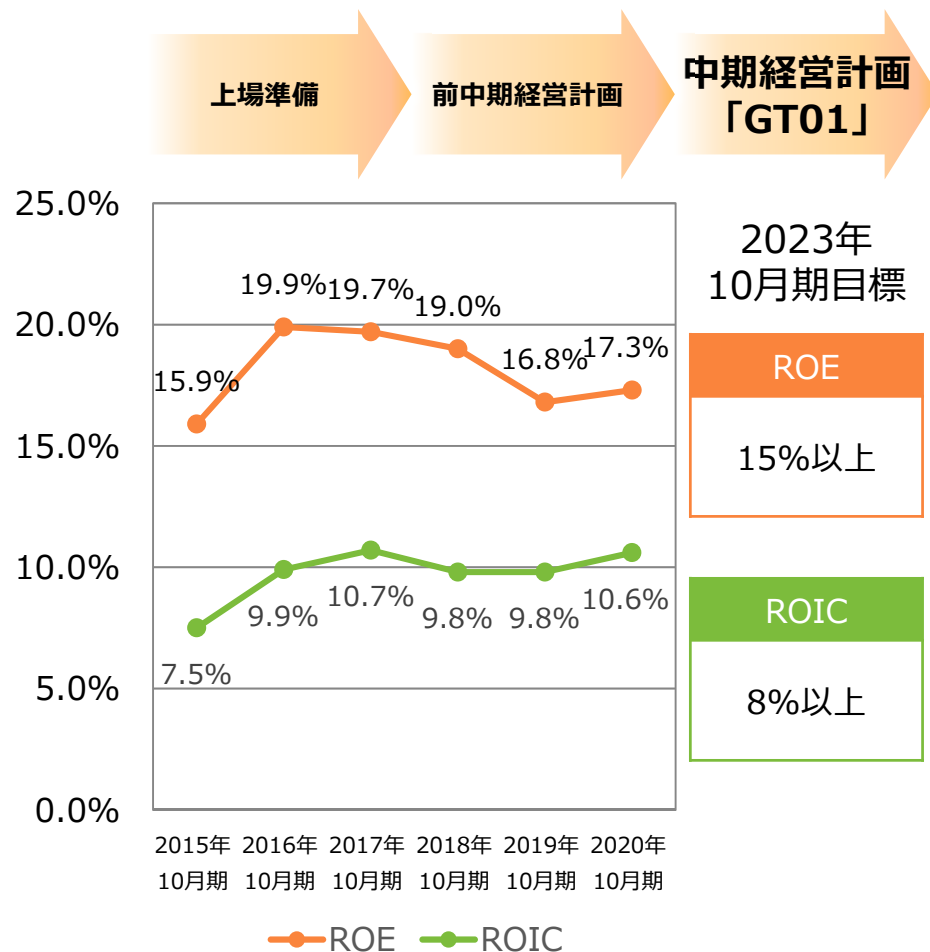
## 売上高・営業利益・経常利益・経常利益率



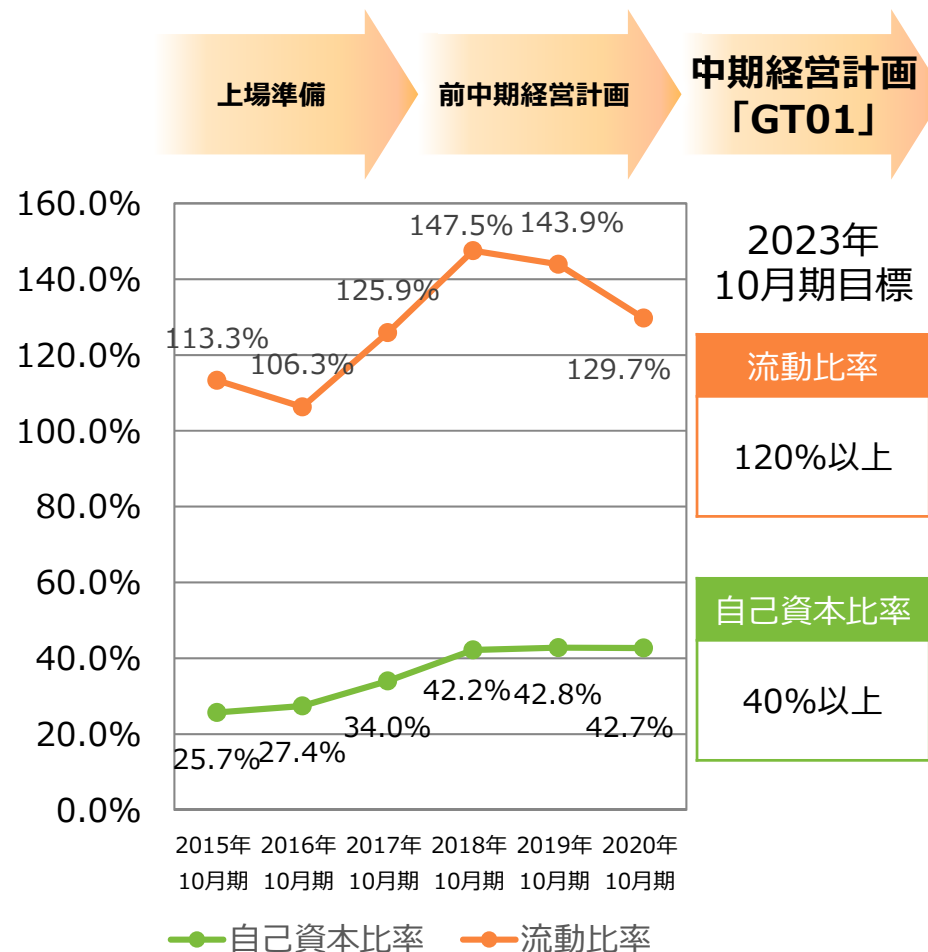
# 業績推移と中期経営計画「GT01」目標②



## ROE・ROIC



## 自己資本比率・流動比率

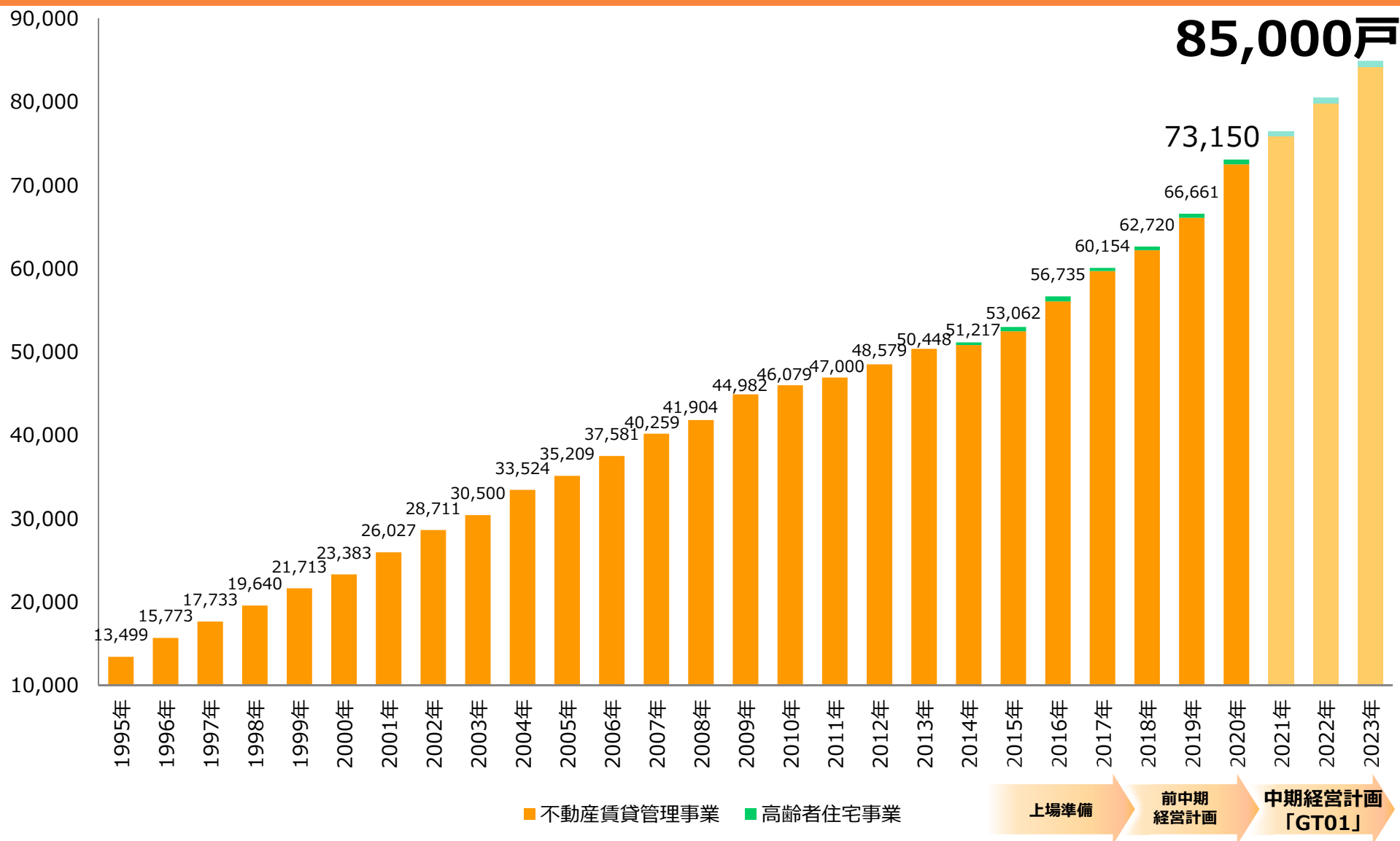


自社開発の推進等の成長投資により資本効率指標は一時的に低下見込み  
資本コストを意識した経営の徹底

# 業績推移と中期経営計画「GT01」目標③



管理戸数 「GT01」 目標 85,000戸





# 業績推移と中期経営計画「GT01」目標④



## 不動産投資・システム投資

### 自社物件開発

200億円

- 自社物件開発の意義
  - 戦略的エリアで独自ノウハウを投入した新規物件開発が可能
  - 売却・投資回収後の借上転化により競争力の高い借上物件増

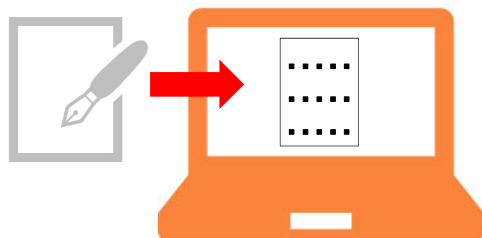
### システム投資

6億円

- DXの推進
- 新規事業推進
- インフラ強化

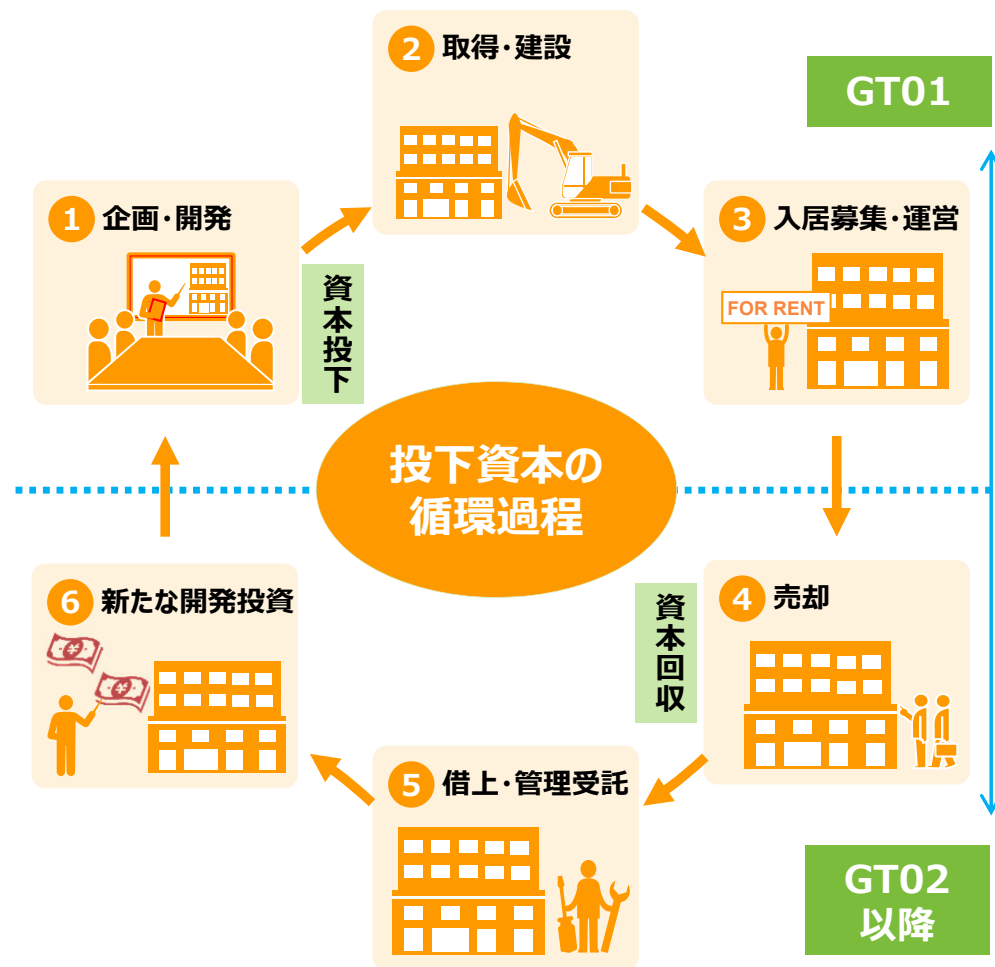


情報活用による営業効率化



契約書電子化システム導入

自社物件開発の流れ (GT01では「①～③」に注力)



# 中期経営計画「GT01」目標⑤ セグメント別利益計画

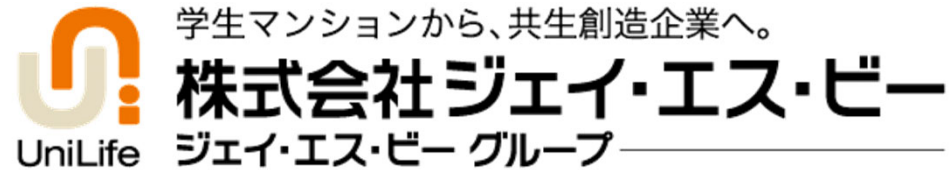


## 中期経営計画「GT01」(2020.11-2023.10)

	2020年10月期			2021年10月期			2022年10月期			2023年10月期		
	実績 (百万円)	売上比 (%)	前期比 (%)	当初計画 (百万円)	売上比 (%)	前期比 (%)	当初計画 (百万円)	売上比 (%)	前期比 (%)	当初計画 (百万円)	売上比 (%)	前期比 (%)
売上高 ※1 ※2	<b>48,058</b>	<b>100</b>	<b>112.6</b>	<b>52,017</b>	<b>100</b>	<b>108.2</b>	<b>56,891</b>	<b>100</b>	<b>109.4</b>	<b>61,973</b>	<b>100</b>	<b>108.9</b>
不動産賃貸管理事業	44,932	93.5	112.8	48,538	93.3	108.0	52,799	92.8	108.8	57,036	92.0	108.0
高齢者住宅事業	2,714	5.6	117.0	2,833	5.4	104.4	3,018	5.3	106.5	3,234	5.2	107.2
その他	411	0.9	82.4	644	1.2	156.7	1,073	1.9	166.6	1,702	2.7	158.5
営業利益	<b>4,338</b>	<b>9.0</b>	<b>126.7</b>	<b>4,268</b>	<b>8.2</b>	<b>98.4</b>	<b>5,081</b>	<b>8.9</b>	<b>119.1</b>	<b>6,074</b>	<b>9.8</b>	<b>119.5</b>
不動産賃貸管理事業	5,464	12.2	123.1	5,725	11.8	104.8	6,561	12.4	114.6	7,413	13.0	113.0
高齢者住宅事業	306	11.3	199.4	280	9.9	91.7	280	9.3	100.0	360	11.1	128.2
その他	△106	-	-	△199	-	-	△44	-	-	109	6.4	-
全社又は消去	△1,326	-	-	△1,538	-	-	△1,716	-	-	△1,808	-	-
経常利益	<b>4,248</b>	<b>8.8</b>	<b>127.0</b>	<b>4,123</b>	<b>7.9</b>	<b>97.0</b>	<b>4,899</b>	<b>8.6</b>	<b>118.8</b>	<b>5,844</b>	<b>9.4</b>	<b>119.3</b>
親会社株主に帰属する 当期純利益	<b>2,761</b>	<b>5.7</b>	<b>119.7</b>	<b>2,698</b>	<b>5.2</b>	<b>97.7</b>	<b>3,198</b>	<b>5.6</b>	<b>118.5</b>	<b>3,806</b>	<b>6.1</b>	<b>119.0</b>

※ 1. セグメント間取引は含まない

※ 2. 各セグメントの売上比は売上高全体に対する構成比を表示



学生マンションから、共生創造企業へ。

株式会社ジェイ・エス・ビー

UniLife ジェイ・エス・ビーグループ

## IRに関するお問い合わせ先

### 株式会社ジェイ・エス・ビー 経営管理部

電話：075-341-2728

e-mail：jsb@jsb-g.co.jp

#### 将来見通し等に関する注意事項

本資料につきましては投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、売買の勧誘を目的としたものではありません。

本資料における、将来予想に関する記述につきましては、目標や予測に基づいており、確約や保証を与えるものではありません。また、将来における当社の業績が、現在の当社の将来予想と異なる結果になることがある点を認識された上で、ご利用ください。

また、業界等に関する記述につきましても、信頼できると思われる各種データに基づいて作成していますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。

本資料は、投資家の皆様がいかなる目的にご利用される場合においても、ご自身のご判断と責任においてご利用されることを前提にご提示させていただくものであり、当社はいかなる場合においてもその責任を負いません。