

株式会社ジェイ・エス・ビー

2021年10月期第2四半期

# 決算説明会

2021年6月17日

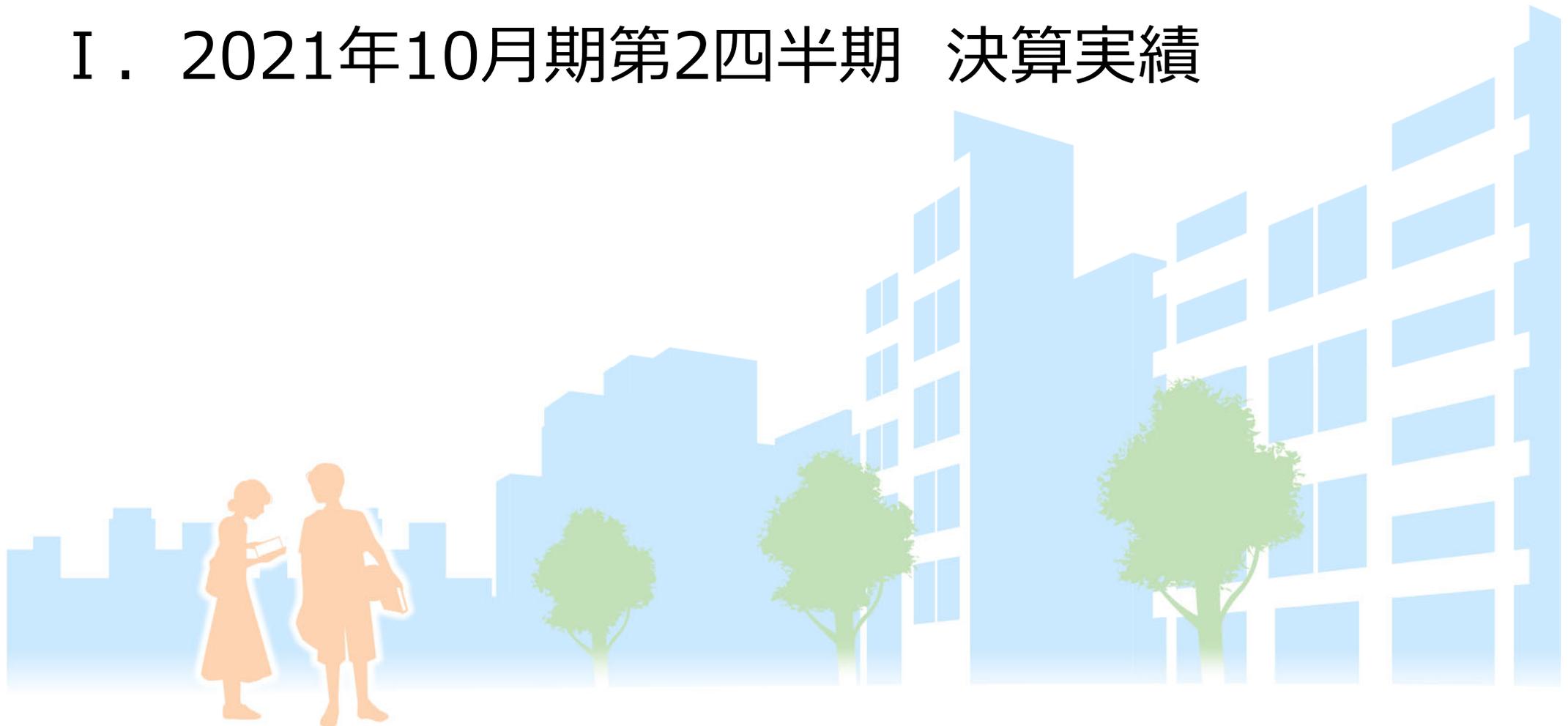
(証券コード 3480 東証第一部)





I. 2021年10月期第2四半期 決算実績	P. 2
II. 2021年10月期 業績予想	P. 11
III. 中期経営計画「GT01」の進捗	P. 16
IV. Appendix	P. 29

# I. 2021年10月期第2四半期 決算実績





- ✓ 国内経済は、ワクチン接種進展などにより徐々に経済活動が再開しているものの、感染が拡大している地域もあり収束時期が見通せず  
→ 先行き不透明感は依然強く、予断を許さない状況
- ✓ 不動産賃貸管理事業は物件管理戸数の増加、高水準の入居率により増収増益、高齢者住宅事業も計画通りに稼働し増収増益  
→ 売上高、営業・経常・純利益は2ケタ成長を継続  
中期経営計画「GT01」初年度として順調な立ち上がり  
2021年10月期業績予想を上方修正
- ✓ 2020年11月より新中期経営計画スタート、2021年1月社長交代  
→ 長期ビジョン、新中期経営計画に基づいて「両利きの経営」、  
「社員全員の経営」の推進

# 2021年10月期第2四半期 決算の概況



- ✓ 物件管理戸数の順調な増加、高水準の入居率の更なる上昇による賃貸関連売上高の伸長
- ✓ 人員体制は強化するも、システム運用定着、非対面営業推進により一般管理費増は抑制
- ✓ 売上高・利益の各項目は全て前年比2ケタ成長となり、当初計画を大きく上回る

	2020年10月期 第2四半期		2021年10月期 第2四半期 ※2					
	実績 (百万円)	売上比 (%)	実績 (百万円)	売上比 (%)	増減額 (百万円)	増減比 (%)	業績予想 (百万円)	業績予想比 (%)
売上高	25,834	100.0	28,551	100.0	2,716	10.5	28,165	101.4
売上原価	20,121	77.9	22,118	77.5	1,997	9.9	22,377	98.8
売上総利益	5,713	22.1	6,432	22.5	719	12.6	5,787	111.1
販売費及び一般管理費	1,676	6.5	1,774	6.2	98	5.9	1,835	96.7
営業利益	4,037	15.6	4,658	16.3	621	15.4	3,952	117.9
経常利益	3,964	15.3	4,611	16.2	647	16.3	3,856	119.6
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,654	10.3	3,071	10.8	416	15.7	2,551	120.4
設備投資額 ※1	3,540	-	3,961	-	421	11.9	-	-
減価償却費	423	-	490	-	66	15.7	-	-

➤ 人件費は増加したが、基幹システム運用の定着と、非対面営業戦略による効率化により一般管理費増の抑制

➤ 訴訟関連損失計上

※1. キャッシュ・フローベースでの数値を記載

※2. 業績予想は2020年12月14日公表の期初予想値

# 2021年10月期第2四半期 セグメント別売上高・営業利益



## 不動産賃貸管理事業

- ✓ 物件管理戸数の増加、100%に近い入居率により増収
- ✓ 人件費の増加があったものの、営業効率化により増益

## 高齢者住宅事業

- ✓ 各高齢者施設の稼働は順調、地域課題解決への取り組みなど積極展開

	2020年10月期 第2四半期		2021年10月期 第2四半期			
	実績 (百万円)	構成比 (%)	実績 (百万円)	構成比 (%)	増減額 (百万円)	増減比 (%)
売上高 <sup>※</sup>	25,834	100.0	28,551	100.0	2,716	10.5
不動産賃貸管理事業	24,295	94.0	26,907	94.2	2,612	10.8
高齢者住宅事業	1,318	5.1	1,399	4.9	80	6.1
その他	221	0.9	244	0.9	23	10.6
営業利益 (率)	4,037 (15.6%)	100.0	4,658 (16.3%)	100.0	621	15.4
不動産賃貸管理事業	4,557 (18.8%)	112.9	5,169 (19.2%)	111.0	612	13.4
高齢者住宅事業	158 (12.0%)	3.9	213 (15.3%)	4.6	55	34.9
その他	△22 (-)	△0.5	△86 (-)	△1.9	△64	-
調整額	△656	△16.3	△638	△13.7	17	-

- 自社・保証物件増加に伴う家賃・礼金等の増加
- 拠点増加に伴う食堂売上増加

- 介護事業関連売上の増加
- 家賃収入の増加

- 管理戸数の増加、入居率の上昇による増加
- 運営体制の一定の効率化寄与

- 入居率の上昇による増加

※セグメント間取引は含まない

# 連結営業利益 増減要因分析



## 不動産賃貸管理事業

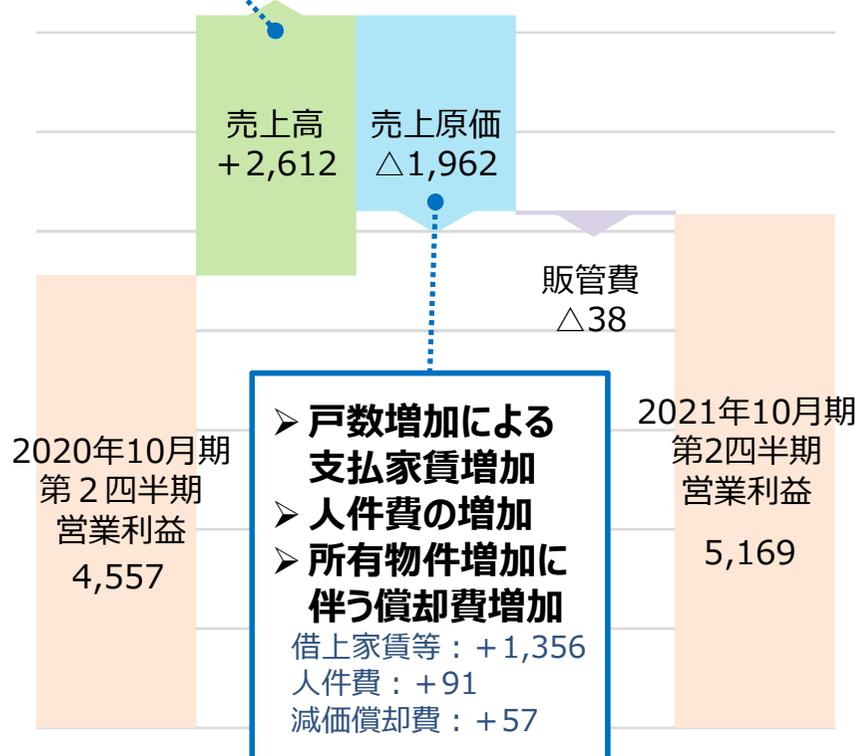
### ✓ 物件管理戸数は順調に増加

➤ 当初計画を上回る物件管理戸数の増加

➤ 前年以上の入居率を確保

物件管理戸数(前年比較 3,462戸増)  
入居率(前年比較 +0.1pt)

(金額単位：百万円)



## 高齢者住宅事業

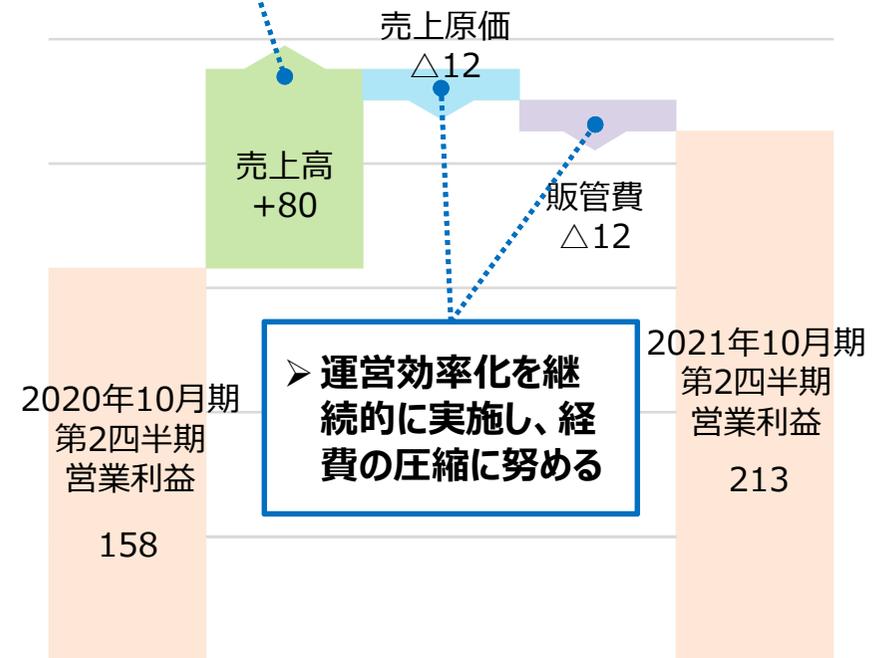
### ✓ 各高齢者住宅の高稼働

### ✓ 損益改善の取り組み奏功

➤ 入居率の上昇に伴い、家賃関連売上、介護サービス関連売上の増加

入居率(前年比較 +2.4pt)

(金額単位：百万円)



# 入居関連指標①



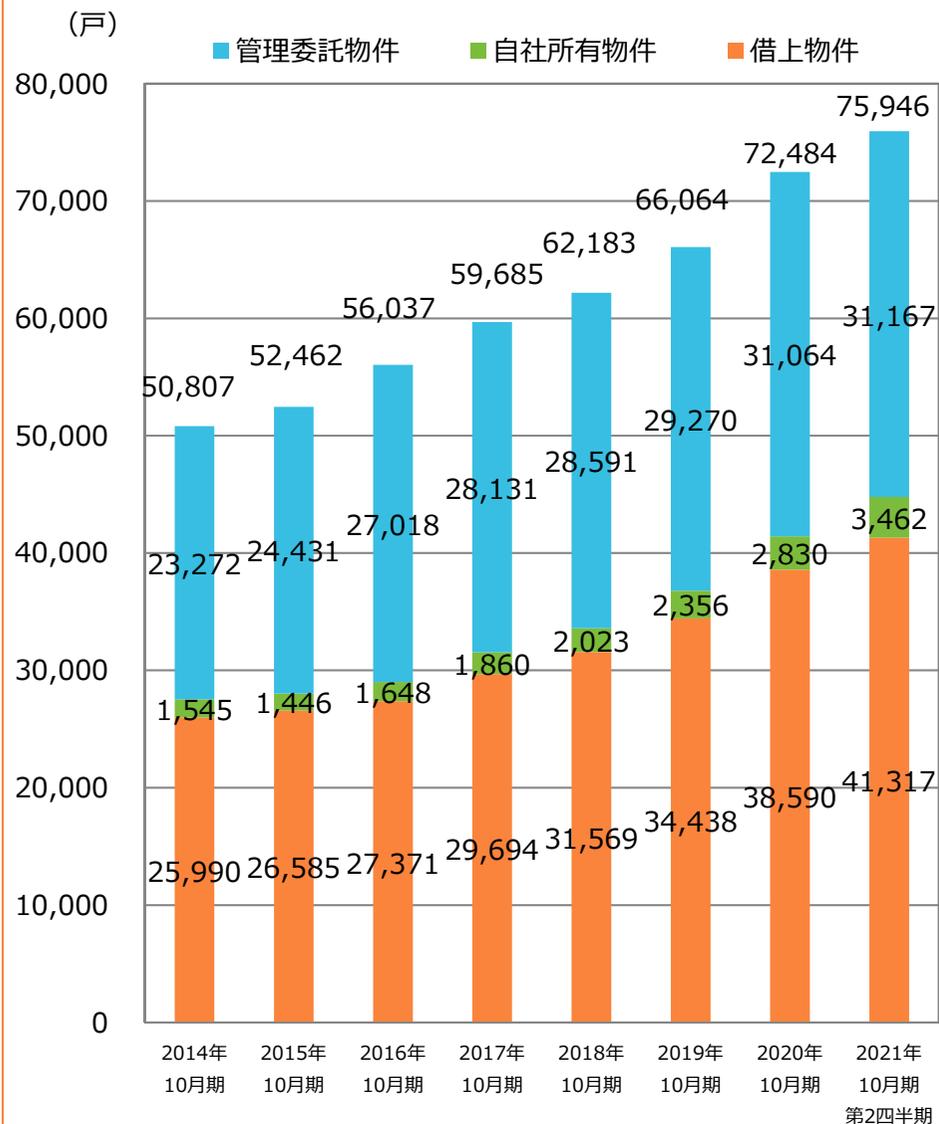
	2019年10月期 第2四半期		2020年10月期 第2四半期		2021年10月期 第2四半期		
	実績	増減比(%)	実績	増減比(%)	実績	増減数	増減比(%)
<b>不動産賃貸管理事業</b>							
管理戸数 (戸)	66,064	6.2	72,484	9.7	75,946	3,462	4.8
借上物件	34,438	9.1	38,590	12.1	41,317	2,727	7.1
管理委託物件	29,270	2.4	31,064	6.1	31,167	103	0.3
自社所有物件	2,356	16.5	2,830	20.1	3,462	632	22.3
(内、食事付き)	4,949	37.5	7,217	45.8	9,098	1,881	26.1
(内、家具家電付き)	14,982	21.4	18,046	20.5	21,780	3,734	20.7
入居率 (%) ※1	99.9	0.0	99.8	△0.1pt	99.9	–	0.1pt
契約決定件数(件) ※2	19,442	7.0	22,243	14.4	24,574	2,331	10.5
(内、当社管理物件)	14,372	12.3	16,414	14.2	18,056	1,642	10.0
<b>高齢者住宅事業</b>							
管理戸数 (戸)	597	11.2	※4 666	11.6	※4 666	0	0.0
管理棟数 (棟)	13	30.0	14	7.7	14	0	0.0
入居率 (%) ※1	88.6	△6.9pt	91.7	3.5pt	94.1	–	2.4pt
(内、安定稼働物件) (%) ※3	93.2	△2.3pt	93.8	0.7pt	94.1	–	0.3pt
<b>合計</b>							
管理戸数 (戸)	66,661	6.3	73,150	9.7	76,612	3,462	4.7

※1.借上・自社所有物件 ※2.11月～4月決定 ※3.原則、運営開始（新築・M&A問わず）から1年経過をした物件 ※4.自社所有物件18戸含む

# 入居関連指標②



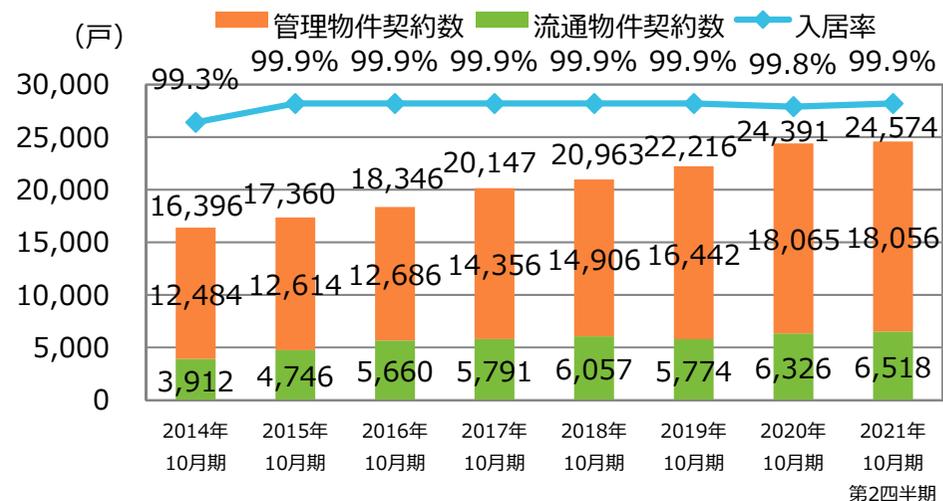
## 不動産賃貸管理事業 管理戸数の推移



## 不動産賃貸管理事業 管理戸数内訳

2021年10月期 第2四半期					
	借上物件	管理委託物件	自社所有物件	合計	高齢者物件
北海道	1,787	1,476	214	3,477	67
東北	3,842	2,676	148	6,666	51
首都圏	15,760	5,856	847	22,463	0
東海	2,915	1,877	285	5,077	0
京滋北陸	4,150	8,007	1,270	13,427	356
阪神	5,408	3,273	133	8,814	50
中四国	2,483	4,486	361	7,330	0
九州	4,972	3,516	204	8,692	142
計	41,317	31,167	3,462	75,946	666

## 不動産賃貸管理事業 入居関連指標の推移



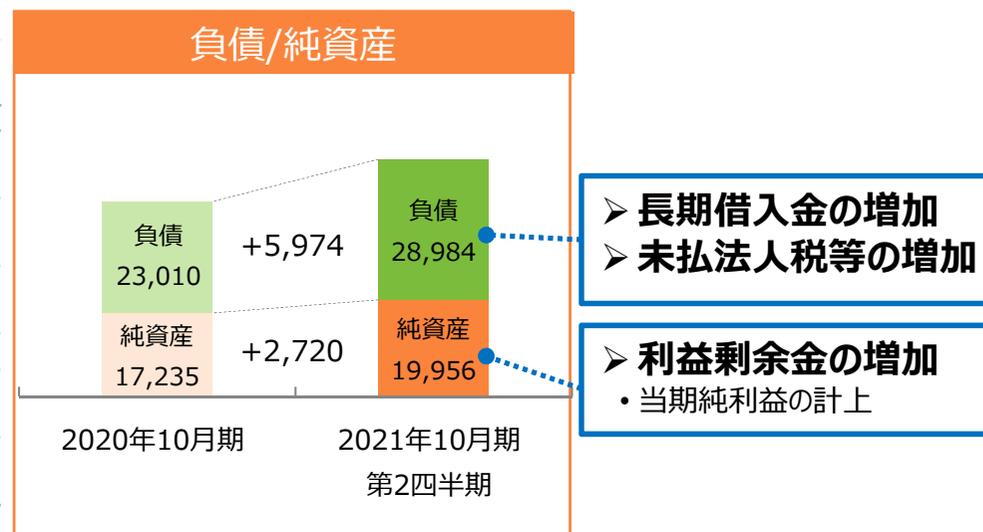
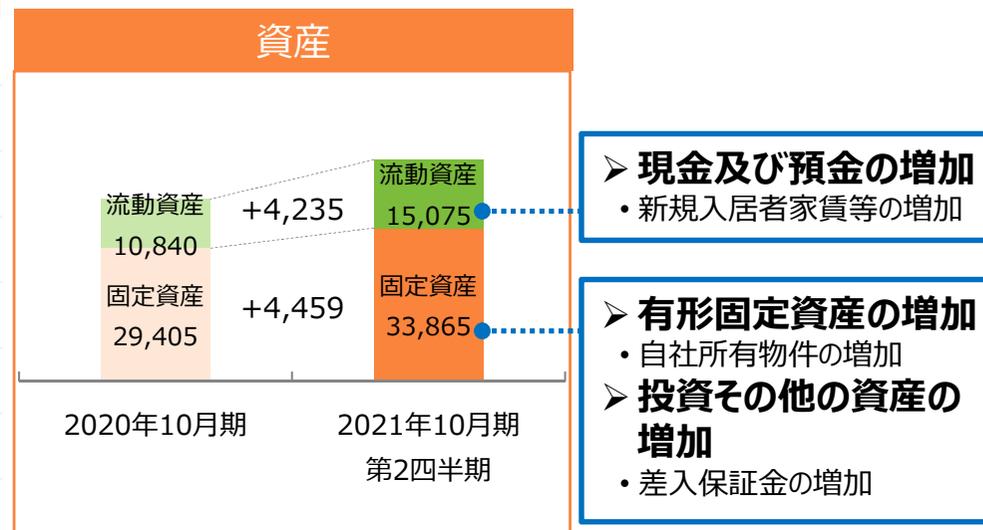
# 連結貸借対照表



(金額単位：百万円)

	2020年10月期	2021年10月期 第2四半期	増減額	増減比 (%)
流動資産	10,840	15,075	4,235	39.1
現金及び預金	9,387	12,717	3,330	35.5
営業未収入金	626	1,218	591	94.4
たな卸資産	167	174	7	4.5
その他	658	964	305	46.4
固定資産	29,405	33,865	4,459	15.2
有形固定資産	23,143	26,630	3,487	15.1
無形固定資産	1,182	1,091	△91	△7.7
投資その他の資産	5,079	6,143	1,063	20.9
資産合計	40,245	48,940	8,695	21.6
負債合計	23,010	28,984	5,974	26.0
(有利子負債残高)	12,704	16,459	3,755	29.6
純資産合計	17,235	19,956	2,720	15.8
自己資本比率	42.7	40.7	-	△2.0pt
D/Eレシオ	0.7	0.8	-	0.1pt

(金額単位：百万円)

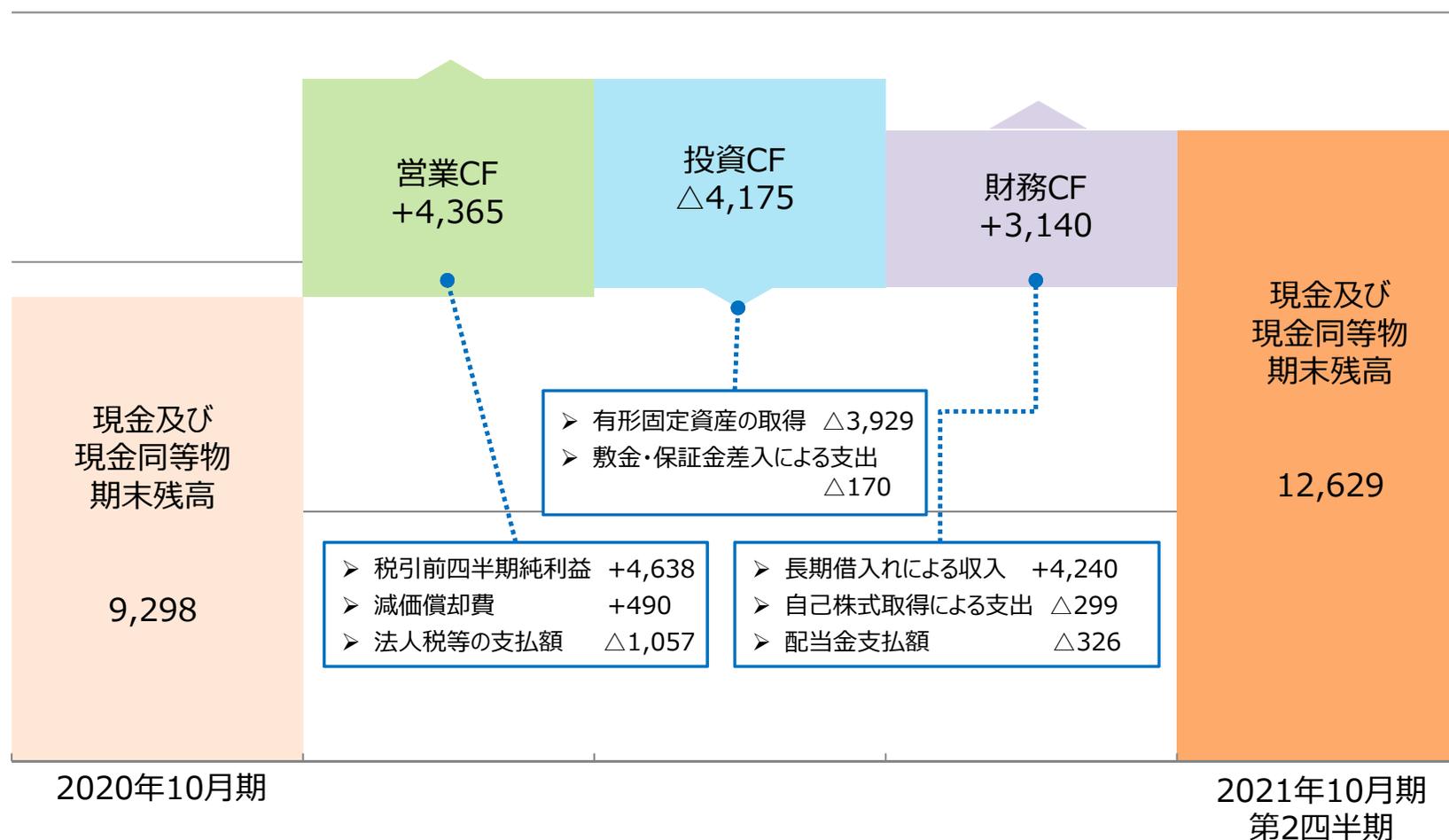


# 連結キャッシュ・フロー計算書



- ✓ **営業CF** 税金等調整前四半期純利益の計上、減価償却費、法人税等支払額計上
- ✓ **投資CF** 自社所有物件の新規開発による有形固定資産取得、敷金・保証金差入による支出
- ✓ **財務CF** 長期借入れによる収入、自己株式取得・配当金支払いによる支出

(金額単位：百万円)



## Ⅱ. 2021年10月期 業績予想



# 2021年10月期 連結業績予想の修正



- ✓ 物件管理戸数 約75,800戸 想定（不動産賃貸管理事業）
- ✓ 新型コロナウイルスによるマイナス影響を見込んでいたが、第2四半期の入居状況は前年以上の水準確保
- ✓ アフターコロナを見据えた変革に注力し、成長投資を加速
- ✓ 通期予想は売上高0.7%、営業利益13.0%、経常利益14.7%、当期純利益16.9%の上方修正

	2020年10月期		2021年10月期 業績予想			
	実績 (百万円)	売上比 (%)	予想 (百万円)	売上比 (%)	増減額 (百万円)	増減比 (%)
売上高	48,058	100.0	52,404	100.0	4,345	9.0
売上原価	40,313	83.9	43,816	83.6	3,502	8.7
売上総利益	7,744	16.1	8,587	16.4	843	10.9
販売費及び一般管理費	3,406	7.1	3,763	7.2	357	10.5
営業利益	4,338	9.0	4,824	9.2	486	11.2
経常利益	4,248	8.8	4,728	9.0	479	11.3
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,761	5.7	3,154	6.0	392	14.2
設備投資額 ※	4,810	—	5,672	—	862	17.9
減価償却費	883	—	1,043	—	160	18.1

- 物件管理戸数増加
- 入居状況は前年以上の水準確保
- 介護サービス関連売上の増加

- 物件増に伴う家賃及び減価償却費増加
- アフターコロナを見据えた変革コスト増

- 自社物件開発とDX化推進等の成長投資の加速

※ キャッシュ・フローベースでの数値を記載

# 2021年10月期 セグメント別売上高・営業利益予想の修正



## 不動産賃貸管理事業

✓ 物件管理戸数の3,400戸増加／コロナ禍にもかかわらず想定を上回る入居状況／非対面型営業へのシフト

## 高齢者住宅事業

✓ 1 拠点増加に伴う開業準備費負担を想定

## その他

✓ コロナ禍による日本語学校への下方圧力を考慮／新規事業への成長投資

	2020年10月期		2021年10月期 業績予想			
	実績 (百万円)	構成比 (%)	予想 (百万円)	構成比 (%)	増減額 (百万円)	増減比 (%)
売上高 ※1	48,058	100.0	52,404	100.0	4,345	9.0
不動産賃貸管理事業	44,932	93.5	49,016	93.5	4,083	9.1
高齢者住宅事業	2,714	5.6	2,845	5.4	131	4.8
その他	411	0.9	542	1.0	130	31.9
営業利益 (率)	4,338 (9.0%)	100.0	4,824 (9.2%)	100.0	485	11.2
不動産賃貸管理事業	5,464 (12.2%)	126.0	6,179 (12.6%)	128.1	714	13.1
高齢者住宅事業	306 (11.3%)	7.1	340 (12.0%)	7.0	33	11.0
その他	△106 (-)	△2.4	△208 (-)	△4.3	△102	-
調整額	△1,326	△30.6	△1,486	△30.8	△160	-

対従来予想増減比

➤ 不動産賃貸管理事業 +1.0%

➤ 高齢者住宅事業 +0.4%

➤ その他 △15.9%

対従来予想増減比

➤ 不動産賃貸管理事業 +7.9%

➤ 高齢者住宅事業 +21.1%

➤ その他 -%

※セグメント間取引は含まない

# 連結業績予想営業利益 増減要因分析



## 不動産賃貸管理事業

## 高齢者住宅事業

- ▶ 物件管理戸数の増加  
物件管理戸数約3,400戸増
- ▶ 高水準の入居率を維持

(金額単位：百万円)

- ▶ 戸数増による支払家賃等増加
- ▶ 非対面営業へのシフト  
借上家賃等：+2,324 減価償却費+133



- ▶ 拠点増加に伴う家賃及び介護サービス関連売上高等の増加

(金額単位：百万円)

- ▶ 事業拠点増による支払家賃及び人件費の増加  
借上家賃等：+36 人件費：+9



- ▶ 拠点増加に係る開業準備費の発生

# 株主還元



## 株主還元

- ✓ 当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題のひとつと位置づけ、持続的な成長と企業価値向上のための積極的な事業展開や様々なリスクに備えるための財務健全性のバランスを考慮した上で、業績に応じた利益配分を行うことを基本方針としております。
- ✓ 配当につきましては、安定的かつ継続的な配当と業績に応じた利益還元の両立を重視し、連結総還元性向20%を目標に毎期の配当額を決定することといたします。
- ✓ また自己株式の取得につきましても、株主還元や資本効率向上のため、時期及び財政状況に応じ機動的に実施いたします。
- ✓ 今後も中長期的な視点に立って、成長が見込まれる事業分野に経営資源を投入することにより、持続的成長と株主価値の増大に努めてまいります。
- ✓ 内部留保資金については、今後の持続的成長のための投資資金として活用する予定であります。

## 株主還元額/1株当たり配当金

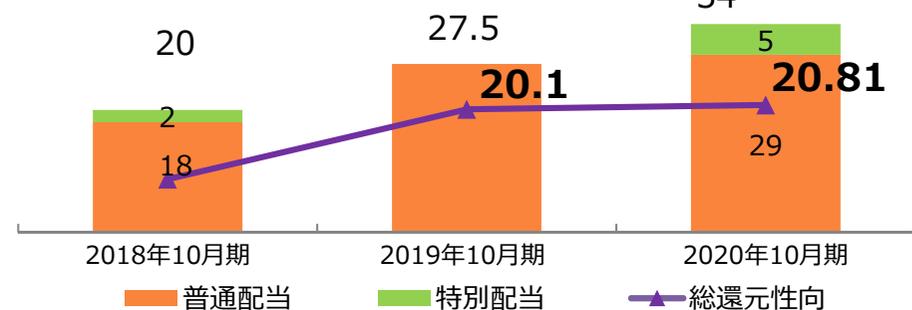
### 株主還元額

(金額単位：百万円)

	2018年 10月期	2019年 10月期	2020年 10月期
配当金総額	188	263	326
自己株式取得	—	200	249
合計	188	463	576

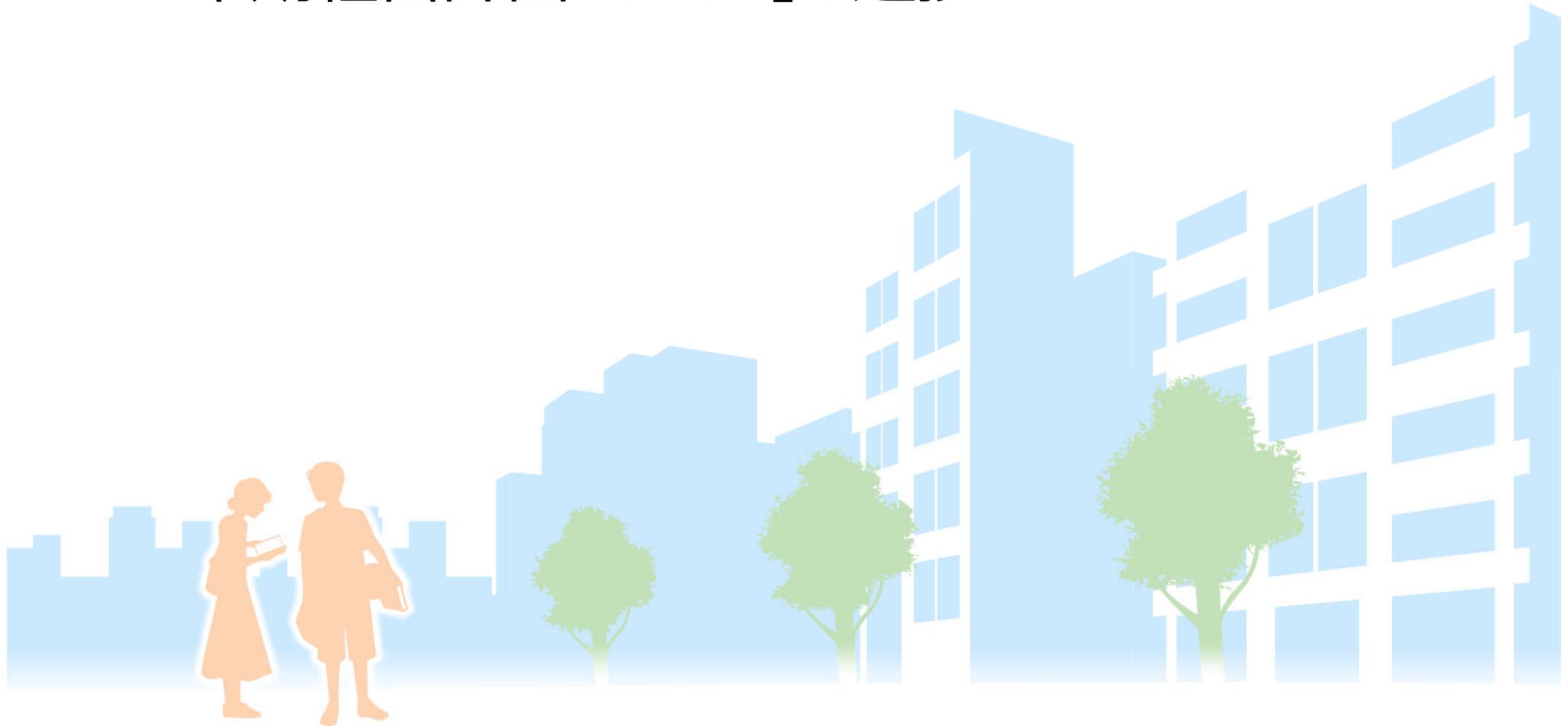
### 1株当たり配当金/総還元性向

(単位：円、%)



(注) 2020年5月の株式分割 (1株→2株) を受けて、過去の1株当たり配当金額を調整しています

## Ⅲ. 中期経営計画「GT01」の進捗



# 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」

# 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> <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>■ 『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> <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>
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> </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> </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>

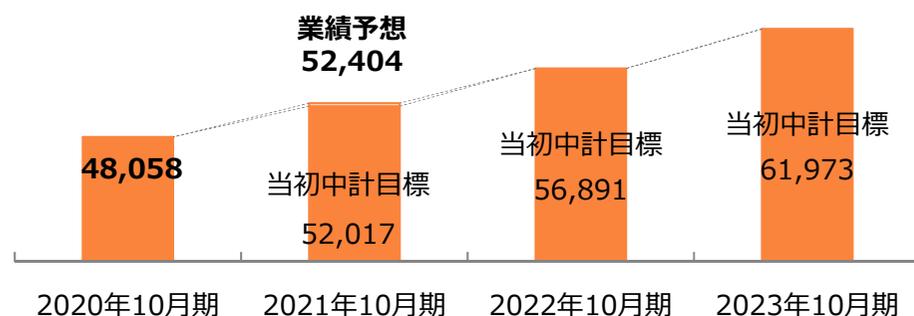
# 中期経営計画 利益計画の進捗（連結）



✓ 中期経営計画初年度は、売上高・利益いずれの項目も当初計画を超過達成し順調な立ち上がり

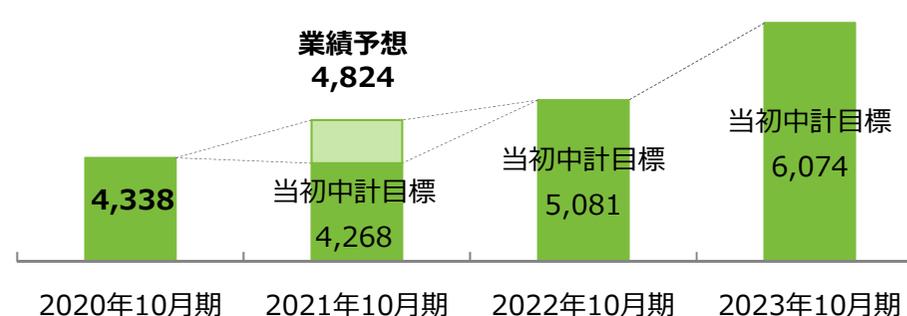
## 売上高

(百万円)



## 営業利益

(百万円)



	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)	業績予想 (百万円)	売上比 (%)	前期比 (%)	当初計画 (百万円)	計画比 (%)	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	48,058	52,404	100.0	109.0	52,017	100.7	56,891	100.0	108.6	61,973	100.0	108.9
不動産賃貸管理事業	44,932	49,016	93.5	109.1	48,538	101.0	52,799	92.8	107.7	57,036	92.0	108.0
高齢者住宅事業	2,714	2,845	5.4	104.8	2,833	100.4	3,018	5.3	106.1	3,234	5.2	107.2
その他	411	542	1.0	131.9	644	84.1	1,073	1.9	198.0	1,702	2.7	158.5
営業利益	4,338	4,824	9.2	111.2	4,268	113.0	5,081	8.9	105.3	6,074	9.8	119.5
不動産賃貸管理事業	5,464	6,179	12.6	113.1	5,725	107.9	6,561	12.4	106.2	7,413	13.0	113.0
高齢者住宅事業	306	340	12.0	111.0	280	121.1	280	9.3	82.6	360	11.1	128.2
その他	△106	△208	-	-	△199	-	△44	-	-	109	6.4	-
全社又は消去	△1,326	△1,486	-	-	△1,538	-	△1,716	-	-	△1,808	-	-
経常利益	4,248	4,728	9.0	111.3	4,123	114.7	4,899	8.6	103.6	5,844	9.4	119.3
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,761	3,154	6.0	114.2	2,698	116.9	3,198	5.6	101.4	3,806	6.1	119.0

※ 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

# 中期経営計画 施策の進捗



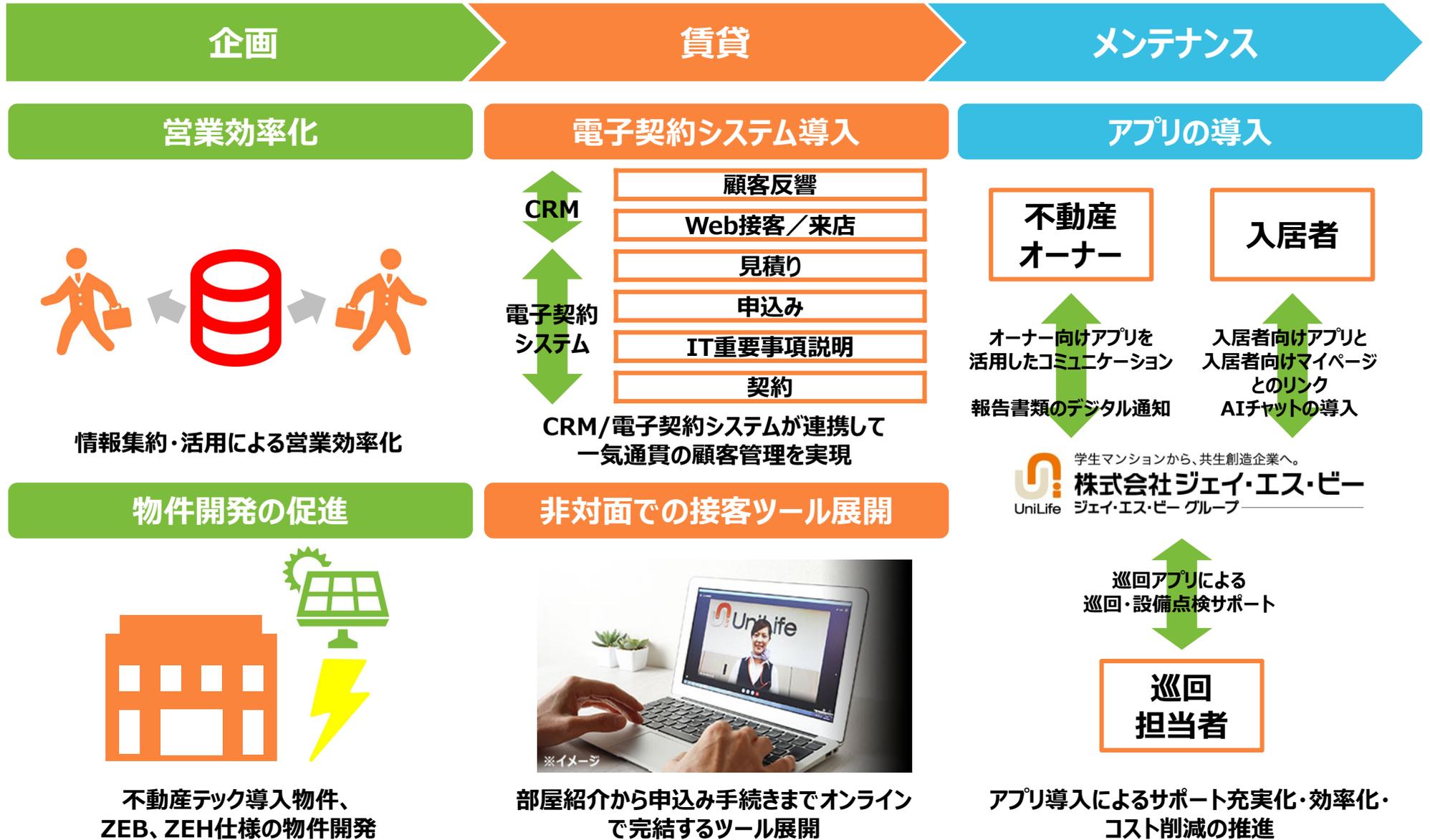
	施策	進捗評価 (S~D)	コメント
<b>不動産賃貸管理事業</b>			
DX化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ マンション企画のDX推進による不動産オーナーサポートの充実化および営業効率化</li> <li>✓ マンション賃貸のDX推進により、入居者の利便性向上、非対面接客の推進</li> <li>✓ DX推進により、入居者・不動産オーナー・巡回点検担当者サポートの充実化、管理業務効率化、コスト削減</li> </ul>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新規物件開発が順調に推移、管理戸数、利益率とも超過達成</li> <li>✓ コロナ禍による留学生の入国制限はあったものの、UniLifeブランド・コンセプトを持った食事付きや家具家電付き物件の促進、WEB広告・学校との提携における募集活動が奏功した</li> </ul>
バリューチェーンの強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 「企画・開発・提案力」「募集力」「管理力」が一体となった一気通貫のサポート体制確立</li> </ul>	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ コロナ禍の中、物件紹介からクロージングをオンラインで一気通貫して行うことで顧客ニーズに応えることに成功</li> </ul>
学生の価値創造を意図したビジネス拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ マンションに成長支援設備の設置</li> <li>✓ 学生に知の交流・創造機会の提供</li> <li>✓ 地域創生への貢献</li> </ul>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 三位一体による物件企画開発や仲介責任・管理責任による24時間365日の入居者アフターサービスについて更なる充実を目指す</li> </ul>
<b>高齢者住宅事業</b>			
高齢者住宅の地域公民館化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ 地域イベントの開催サポート</li> <li>✓ 高齢者住宅間の相互訪問による交流</li> </ul>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地域住民リアル参加の公民館化は実施を見合わせ、オンライン開催を試験実施</li> <li>✓ 高齢者住宅間の競技大会開催に向け、各住宅において、競技体験会を開催</li> </ul>
高齢者所有不動産の利活用促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 高齢者住宅入居時等に所有不動産の利活用・売却支援</li> <li>✓ 世代間ホームシェア</li> <li>✓ 生前整理サポート</li> </ul>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 高齢者住宅へのご入居時にご自宅等の所有不動産の売却を支援。地域の空き家課題解決にもつなげている</li> </ul>
在宅生活支援の拡充	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 福祉用具貸与および介護リフォームの提供エリア拡大</li> <li>✓ 見守り事業の開始</li> <li>✓ 看護体制強化、ヘルステックの利活用</li> </ul>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 大阪北摂エリア、京都市右京区にて在宅高齢者向けに見守りサービスを開始。また、一部の高齢者住宅において、掃除ロボット、見守りデバイスを導入し、DXによる生産性の向上を図る</li> </ul>
<b>新規事業</b>			
グループシナジーの発揮	<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>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 各事業の地力強化に努め、財務基盤の安定化を計る</li> <li>✓ 若者向け人材紹介において、グループシナジー発揮</li> <li>✓ プラットフォーム創りについてベンチマーキング中</li> </ul>

進捗評価の目安 S: 予定を上回る大変順調な進捗 A: 予定を上回る順調な進捗 B: 予定通りの進捗 C: 予定より若干遅れ気味 D: 予定より大きく遅れ気味

# DX化の推進 (既存事業の成長を図る「深化」)

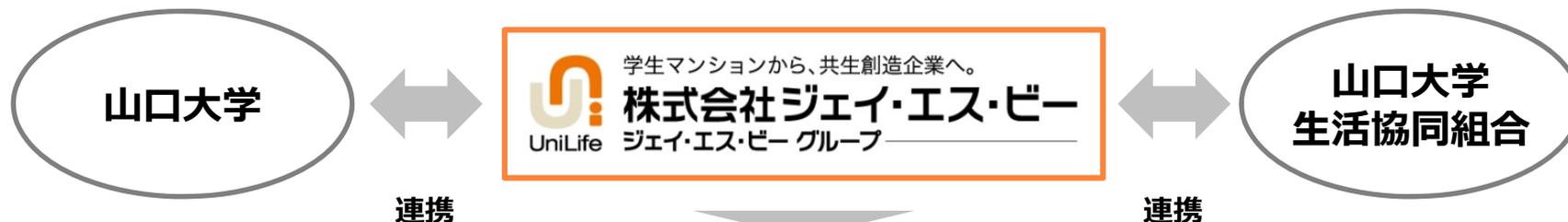


## マンション企画・マンション賃貸・マンションメンテナンスのDX化





## 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



### Uni E'terna 山口吉田学生会館

#### 大学の協力を得たマンション開発



山口大学の構内敷地にマンション開発

#### 大学生協との共同募集



大学生協食堂「FAVO café」

大学生協運営 学内食堂の食事提供サービス付き  
山口大学生協による学生会館 説明会実施

#### 大学生協との共同管理



コミュニティスペース



売店

大学生協がマンション内のコミュニティスペースや売店の運営を行い、入居者同士や地域との交流活性化に繋がるイベントを企画

時代ニーズに即した物件を開発する  
「企画・開発・提案力」

全国ネットワークと多彩なメディアを駆使した  
「募集力」

迅速かつきめ細かなサポートが出来る  
「管理力」

土地活用  
の相談

調査

事業  
提案

建設

仲介

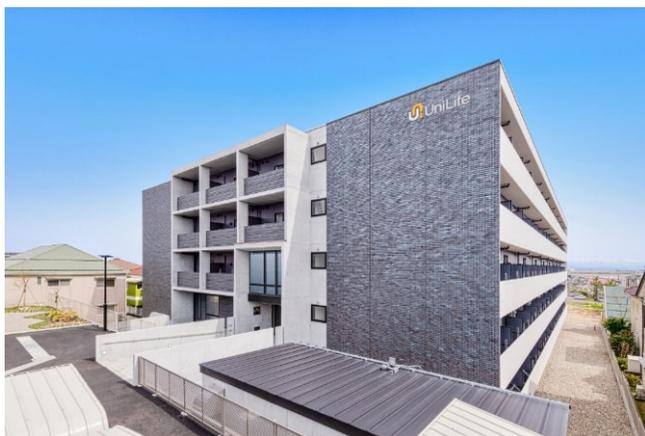
入居者管理／建物維持管理



## ジェイ・エス・ビーの強みを活用した高機能学生マンションの展開

### 学生会館 Uni E'meal 新潟大学前

<外観>



<エントランス>



<モデルルーム>



- 新潟大学まで徒歩1分  
【新潟大学生協おすすめ学生会館】
- RC5階建て・全207戸
- 全室家具家電付き
- 食事付き（朝夕2食）
- 3F女子専用フロア
- 雑誌・コミック本、電子書籍読み放題サービス
- エントランス・各フロア・各居室とトリプルセキュリティ  
管理人・防犯システム「ユニセーフ24」などセキュリティ充実

<食堂>

UniTime Kitchen  
by UniLife



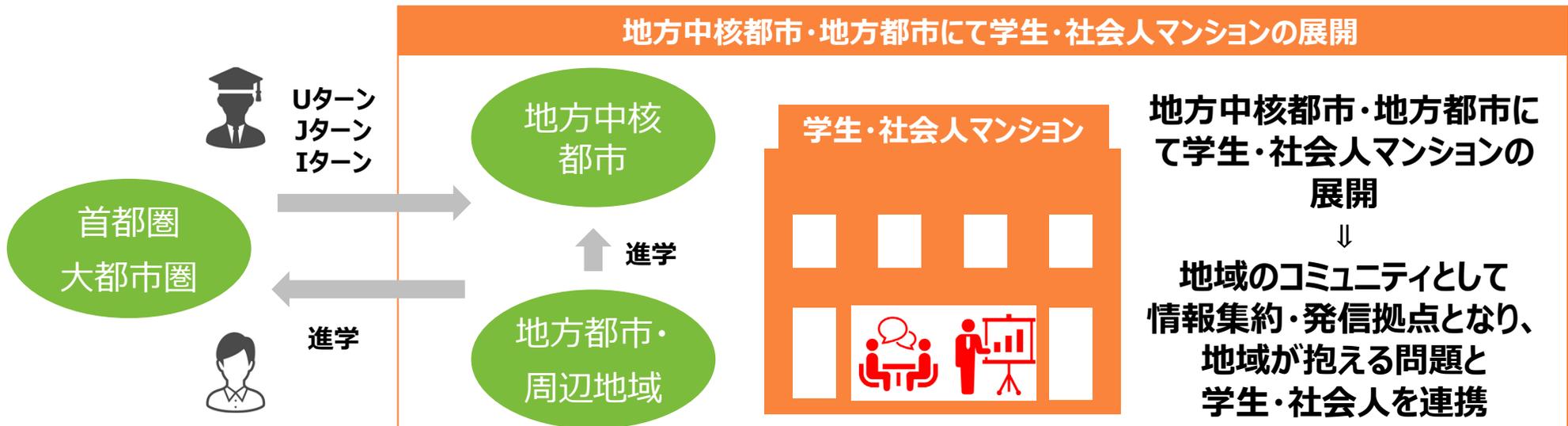
<ラウンジ> UniTime LOUNGE

スタディールーム 雑誌・コミック本、電子書籍  
ビリヤード台 シアタースペース





## 学生の価値創造を意図したビジネス訴求/地方創生への貢献



学生の交流拠点である  
UniLifeのマンションで  
未来を開拓する  
健全な若者の育成

## 地方創生への貢献 ～ 盛岡市の事例



### 地方創生の連携に関する協定

- ・賑わいのある中心市街地のまちづくりに関すること
  - ・誰もが利用しやすい交通環境の構築に関すること
  - ・観光振興及び魅力発信に関すること
  - ・交流人口及び関係人口の増加並びに移住定住の促進に関すること
- 相互に情報共有しながら、適宜連携を図る

- JR盛岡駅西口・食事付き  
単身者向け賃貸マンションの開発
- 移住定住促進  
管理物件入居学生・保護者約5400名に「もりおか就職ガイダンス」の情報提供



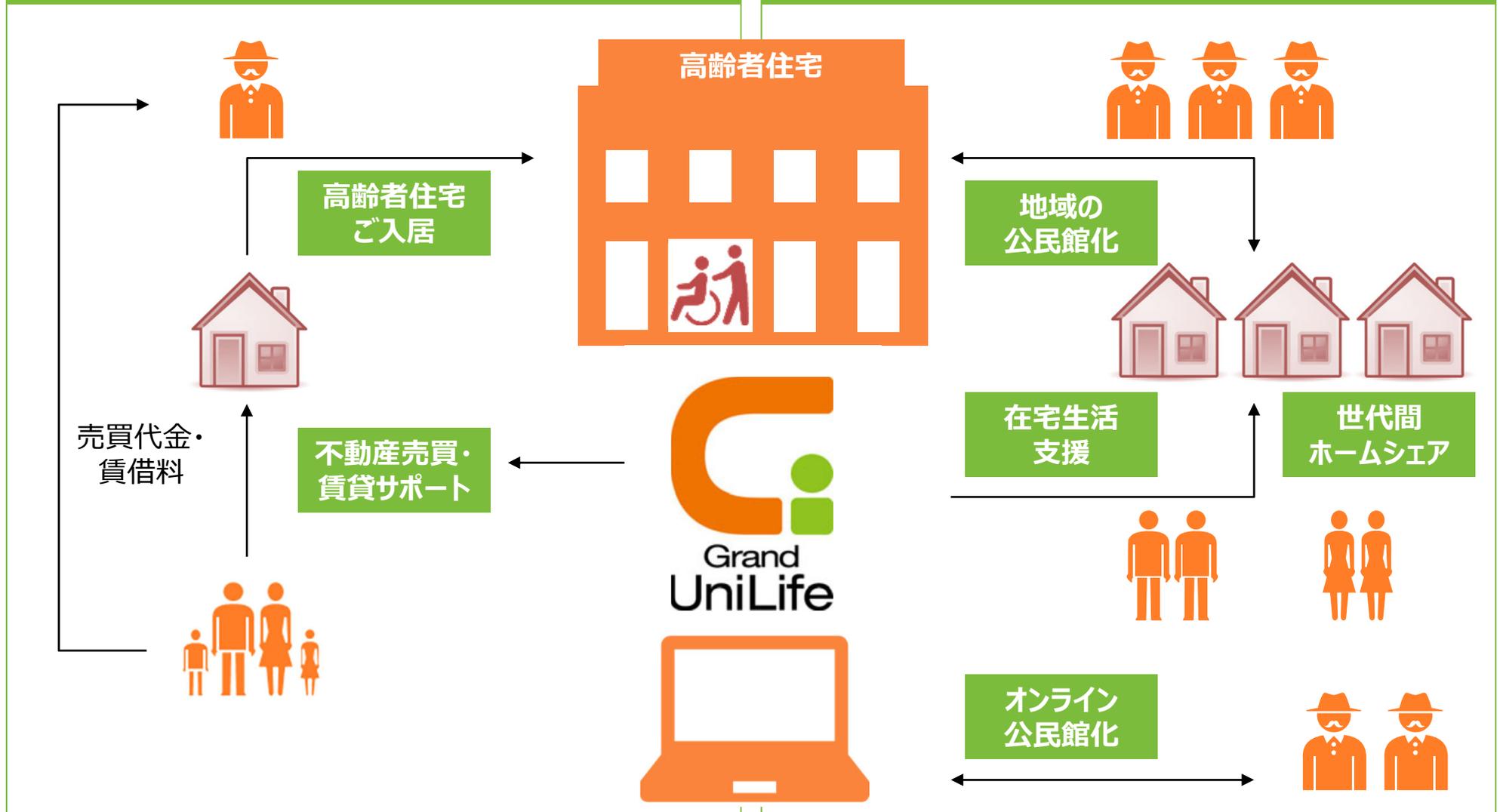
(2022年春 入居開始予定)



## 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





### DXによる生産性の向上

- 掃除ロボット「Whiz i」を一部住宅に導入  
→ソフトバンクロボティクスの除菌清掃ロボット「Whiz i」を導入。  
自動運転技術を活用し、自律的な清掃を行うことで、  
清掃時間を介護業務に専念。
- 24時間見守り機器「Tellus」を一部住宅に導入  
→ プライバシーに配慮した24時間対応の  
見守り介護を拡充。健康確認だけで  
なく、職員の負担軽減も実現。



### 在宅生活支援の拡充

- 在宅高齢者向け見守りサービス先行モニター試験実施

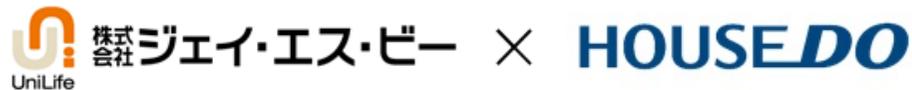


SOMPOグループの株式会社プライムアシスタンスと提携し、大阪北摂エリア、京都市右京区にお住いの100名の在宅高齢者に対して、見守りサービス先行モニター試験開始

#### <サービス内容>

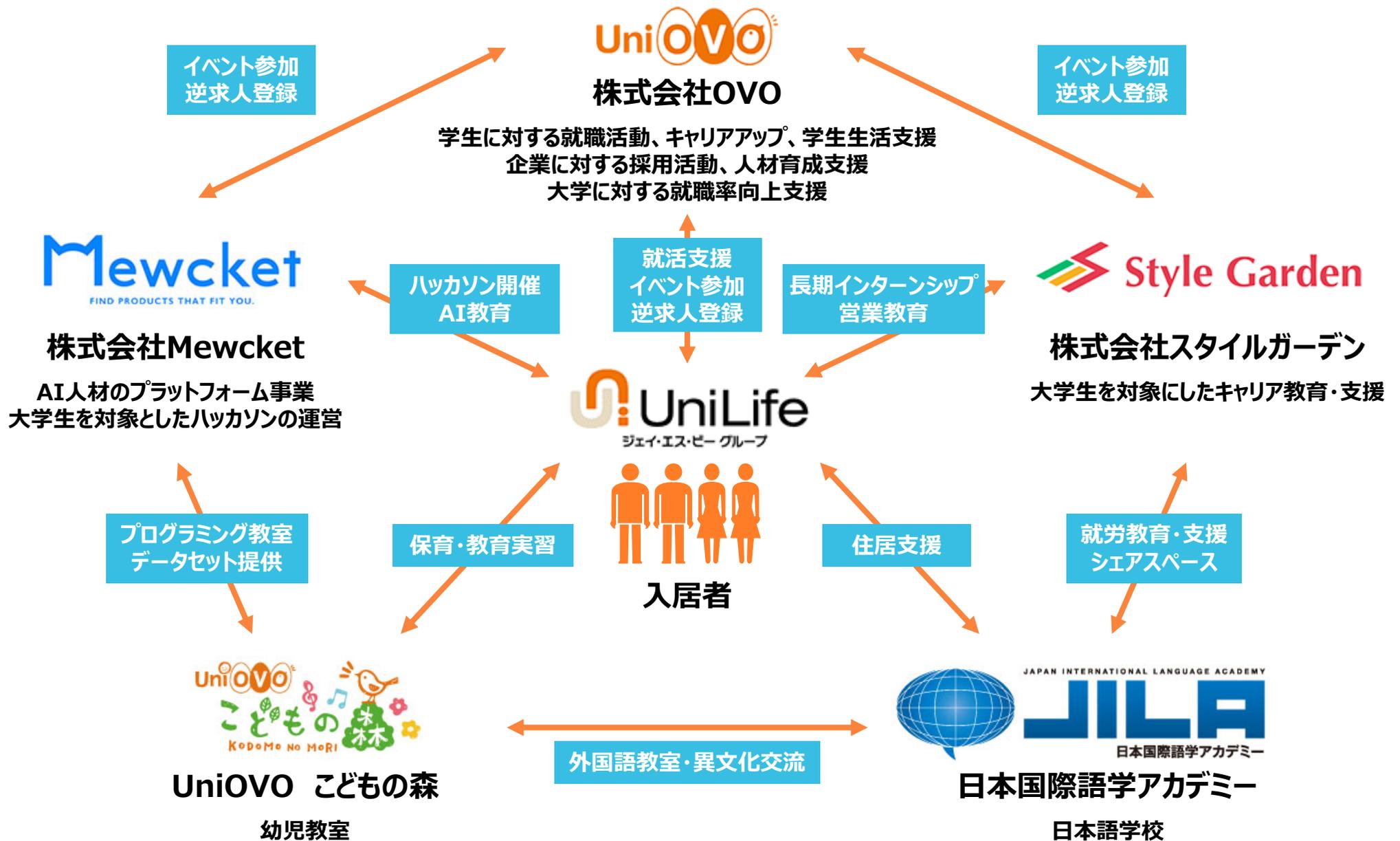
すまいのかけつけサービス	水まわりのトラブルの応急処置
在宅確認サービス	在宅有無の確認および外部からの対象建物状況の確認
健康・医療相談サービス	健康に関する相談対応
ハウスクリーニングサービス	ハウスクリーニング業者紹介
家事代行サービス	家事代行サービス業者紹介
住宅相談サービス	高齢者向け住宅の入居相談、自宅売却・賃貸・管理相談、リフォーム相談、不要品回収・買取など住宅に関する相談対応
健康運動動画配信サービス	健康運動 動画配信サービス

### ご所有不動産の利活用等



- 2021年3月 ハウスドゥグループとの業務提携  
→ 高齢者住宅への入居者に対し、ご自宅などの不動産の査定・売却、不動産に関する情報提供、不動産有効活用等に関する提案を開始  
→ 高齢者住宅周辺に極力、空き家を発生させず、地域の活力維持につなげていく

# 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 : 学生支援への取り組み

- 「Little You 2021~World Shift~supported by UniLife」の公式冠スポンサーに就任

→ 叶えたい夢がある学生に対して自由に使える資金を支給し、その成果や成長、苦悩等を発表するピッチイベント



- 「ジェイ・エス・ビー×avex art agency project ウォールアートコンペ」開催  
→ 最優秀作品を、当社が運営する日本語学校『日本国際語学アカデミーJILA 京都校』内に設置



最優秀賞 太田情報商科専門学校 THzoolo さん「一京飛翔（ひときょうひしょう）」

#### 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



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

## IV. Appendix



# 中期経営計画「GT01」目標



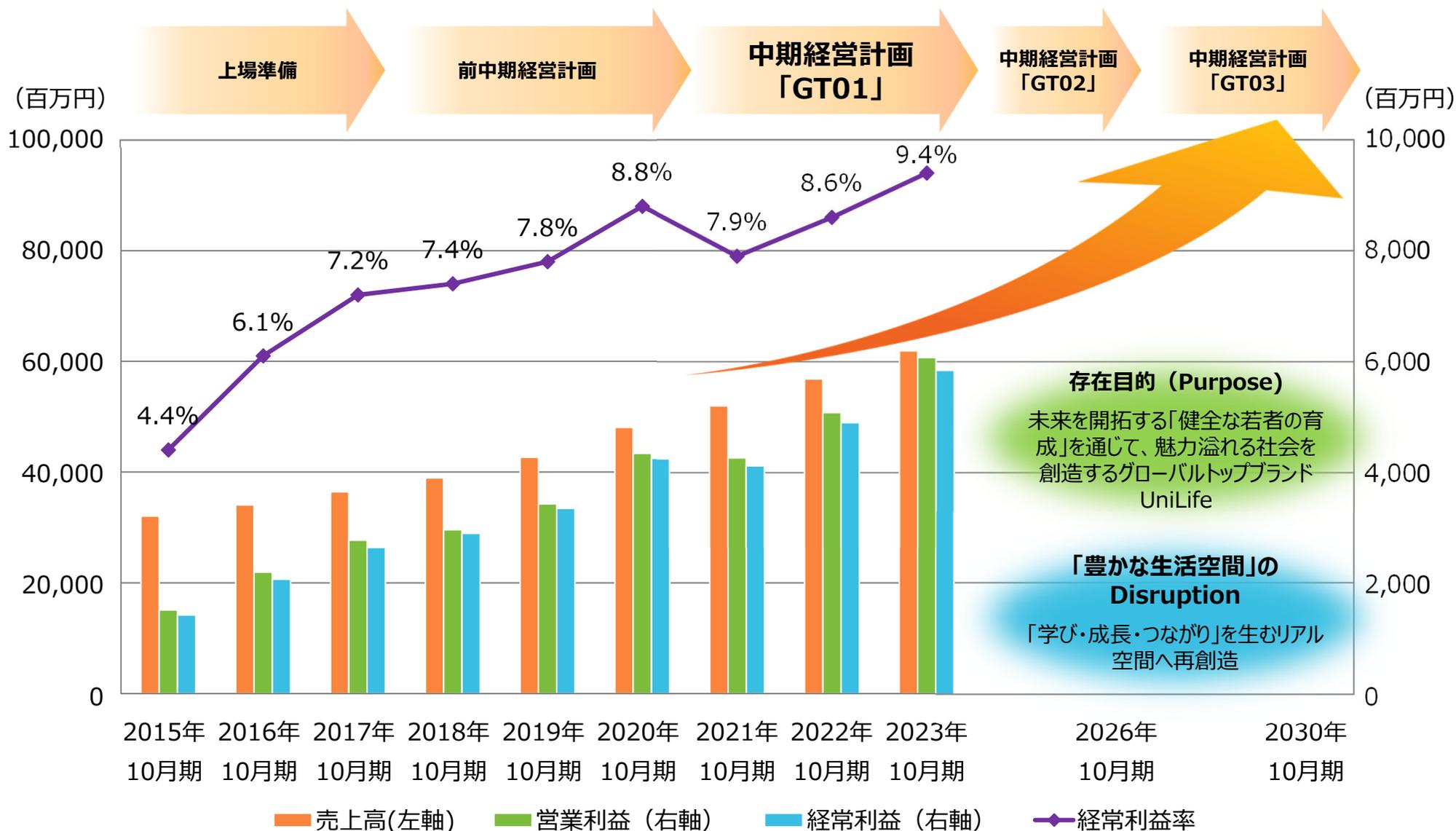
## 中期経営計画「GT01」 2023年10月期 目標値

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



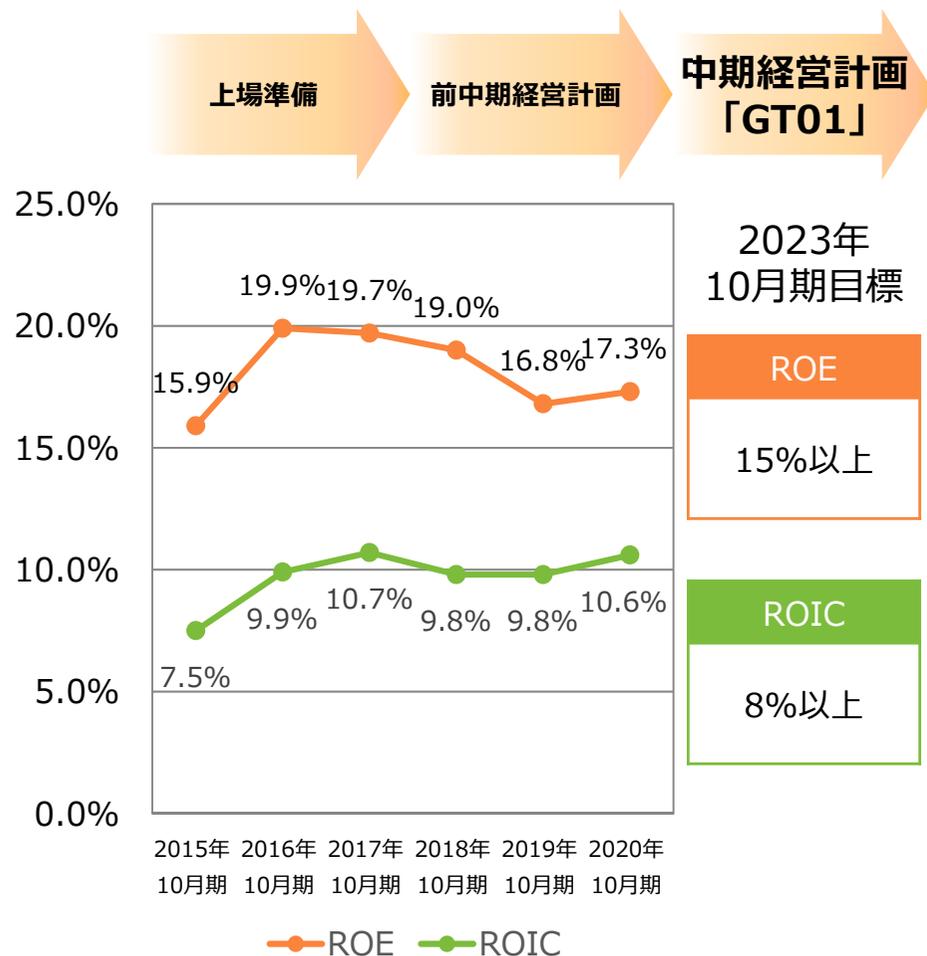
## 売上高・営業利益・経常利益・経常利益率



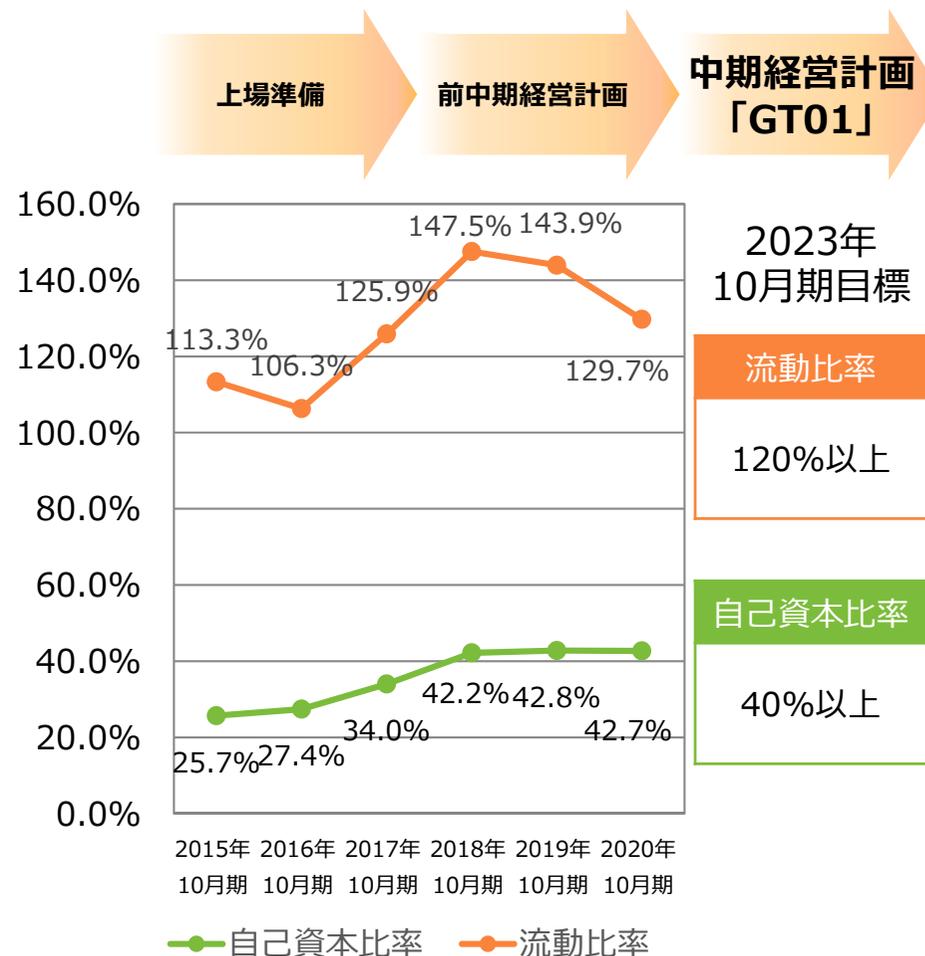
# 業績推移と中期経営計画「GT01」目標②



## ROE・ROIC



## 自己資本比率・流動比率

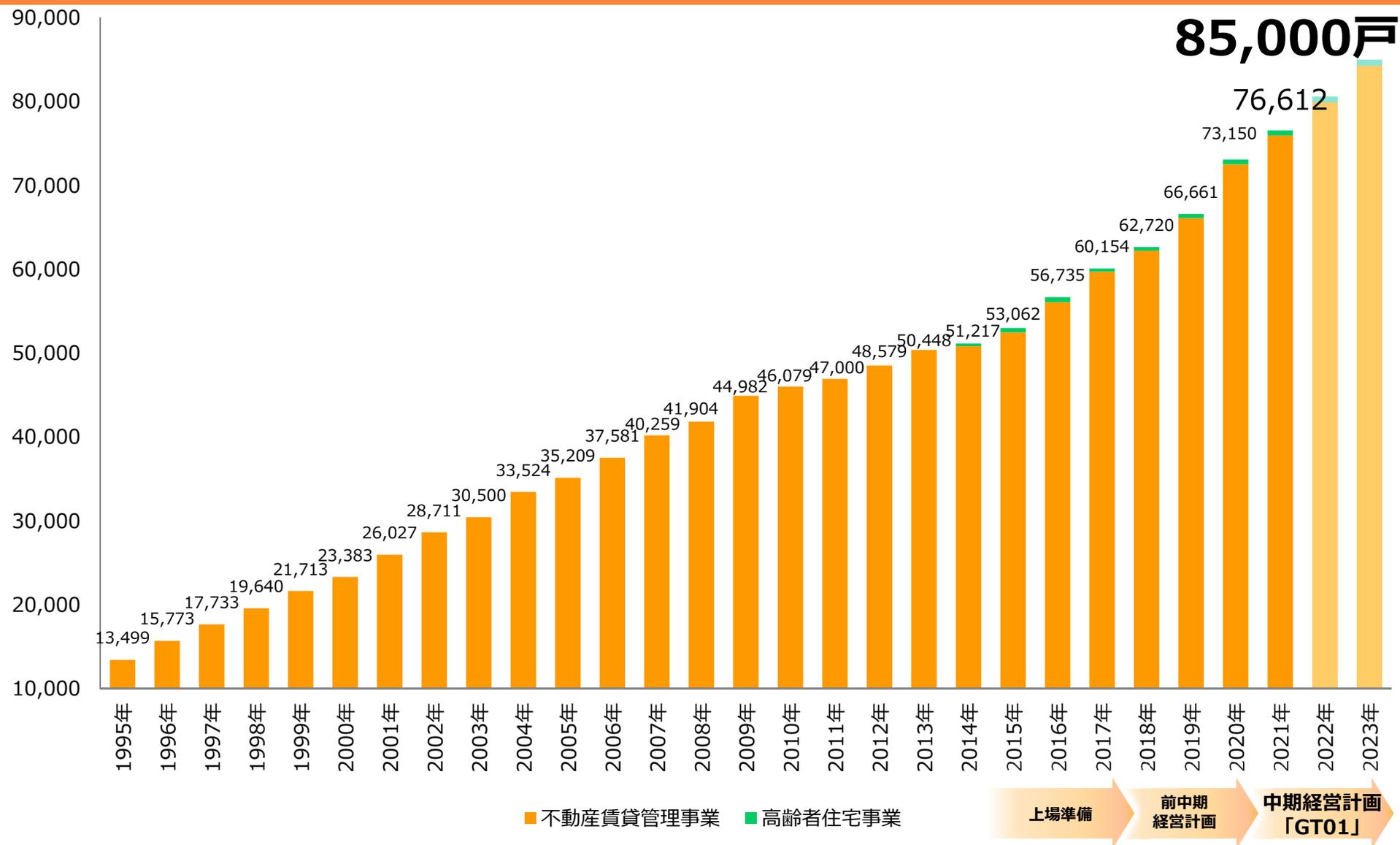


自社開発の推進等の成長投資により資本効率指標は一時的に低下見込み  
資本コストを意識した経営の徹底

# 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

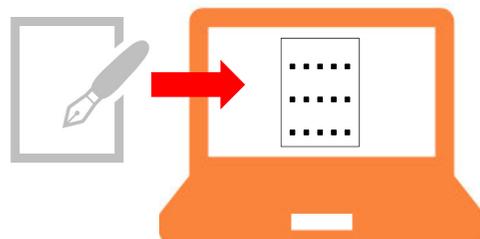
### システム投資

6億円

- DXの推進
- 新規事業推進
- インフラ強化

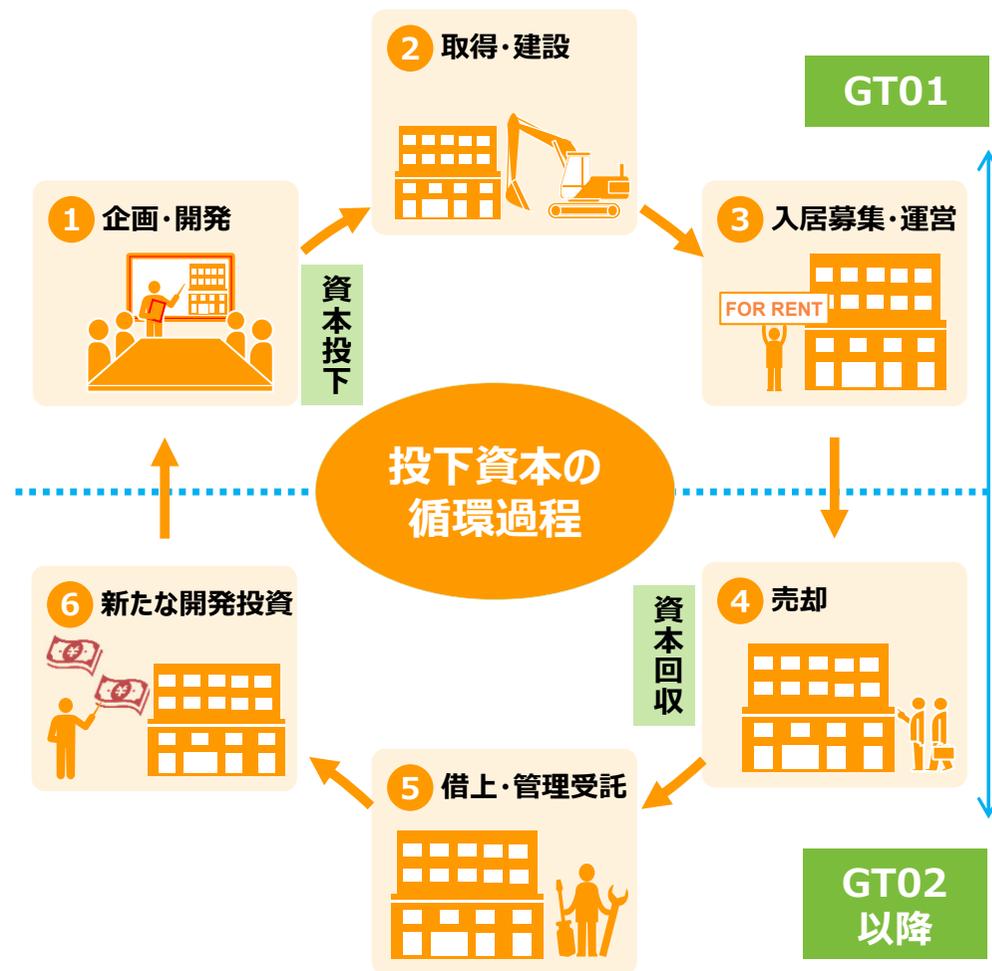


情報活用による営業効率化



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

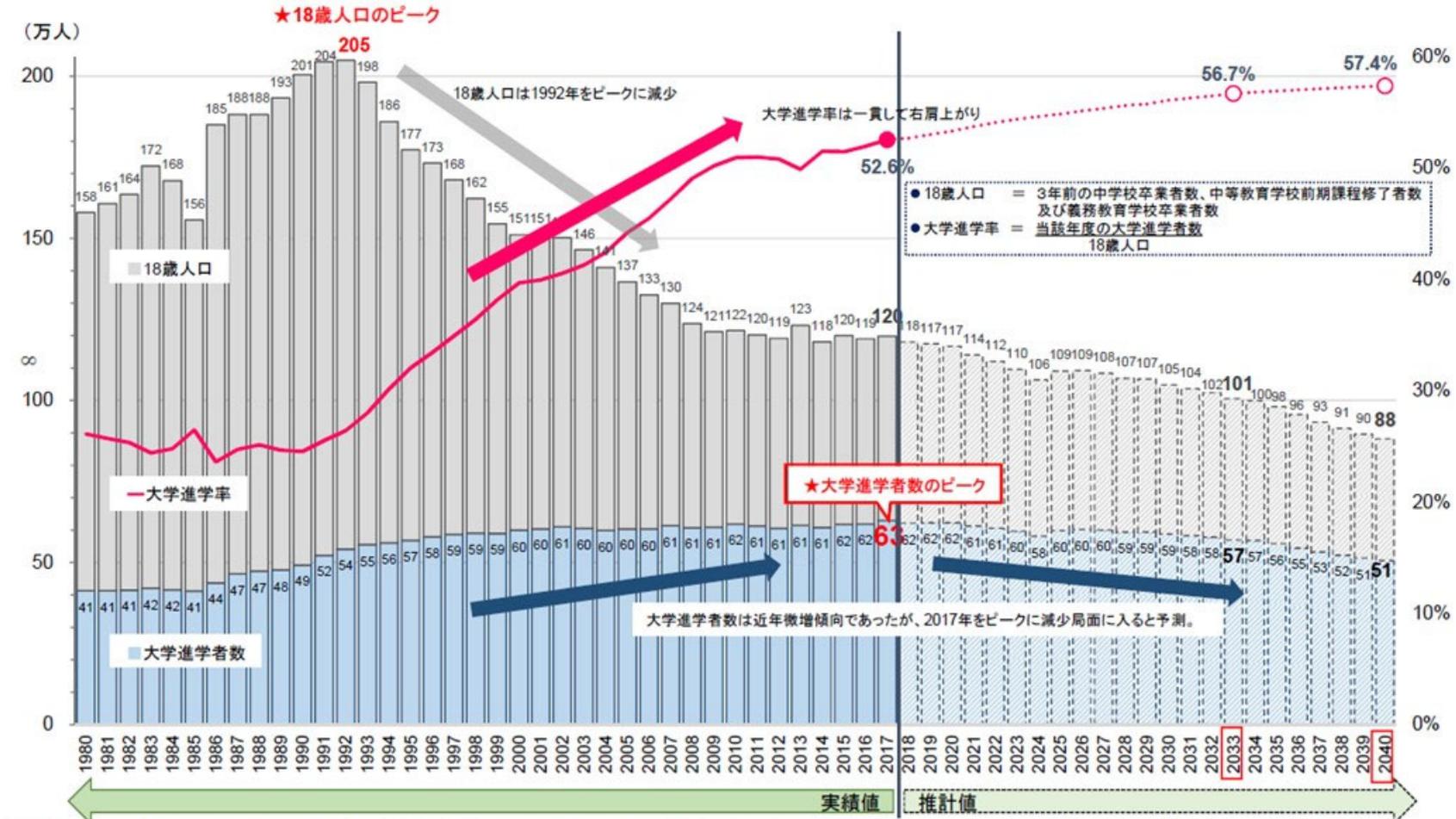
※2. 各セグメントの売上比は売上高全体に対する構成比を表示

# 外部環境の分析【進学率・少子化】



## 18歳人口と進学率等の推移

● 18歳人口が減少し続ける中でも、大学進学率は一貫して上昇し、大学進学者数も増加傾向にあったが、2018年以降は18歳人口の減少に伴い、大学進学率が上昇しても大学進学者数は減少局面に突入すると予測される。



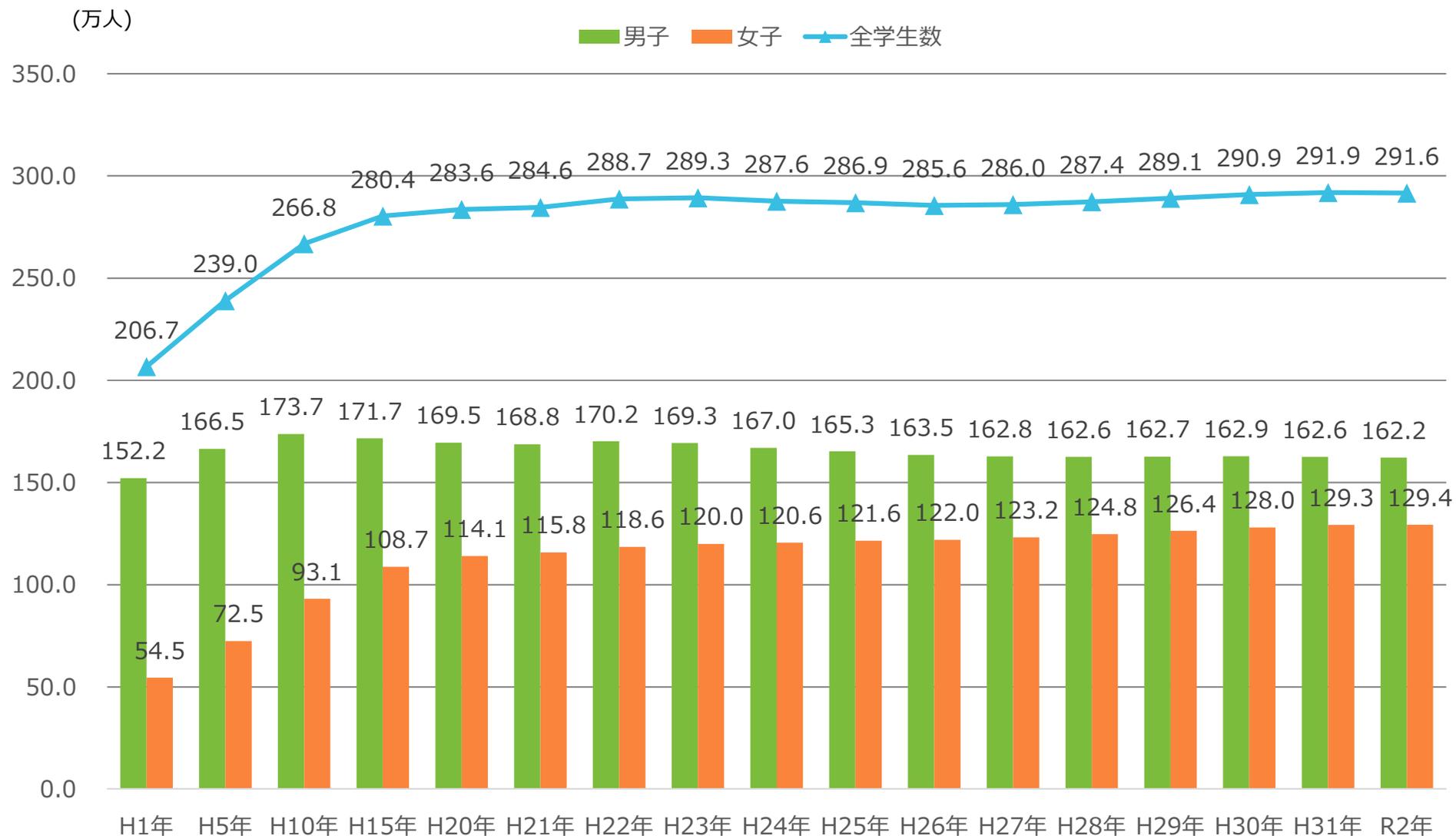
【出典】○18歳人口：①1980年～2017年…文部科学省「学校基本統計」、②2018年～2029年…文部科学省「学校基本統計」を元に推計、③2030～2034年…厚生労働省「人口動態統計」の出生数に生存率を乗じて推計、④2035～2040年については国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)(出生中位・死亡中位)」を元に作成(2034年の都道府県比率で案分)  
○大学進学者数及び大学進学率：①1980～2017年…文部科学省「学校基本統計」、②2018年～2040年…文部科学省による推計

文部科学省作成データより

# 外部環境の分析【学生数】



## 大学の学生数推移

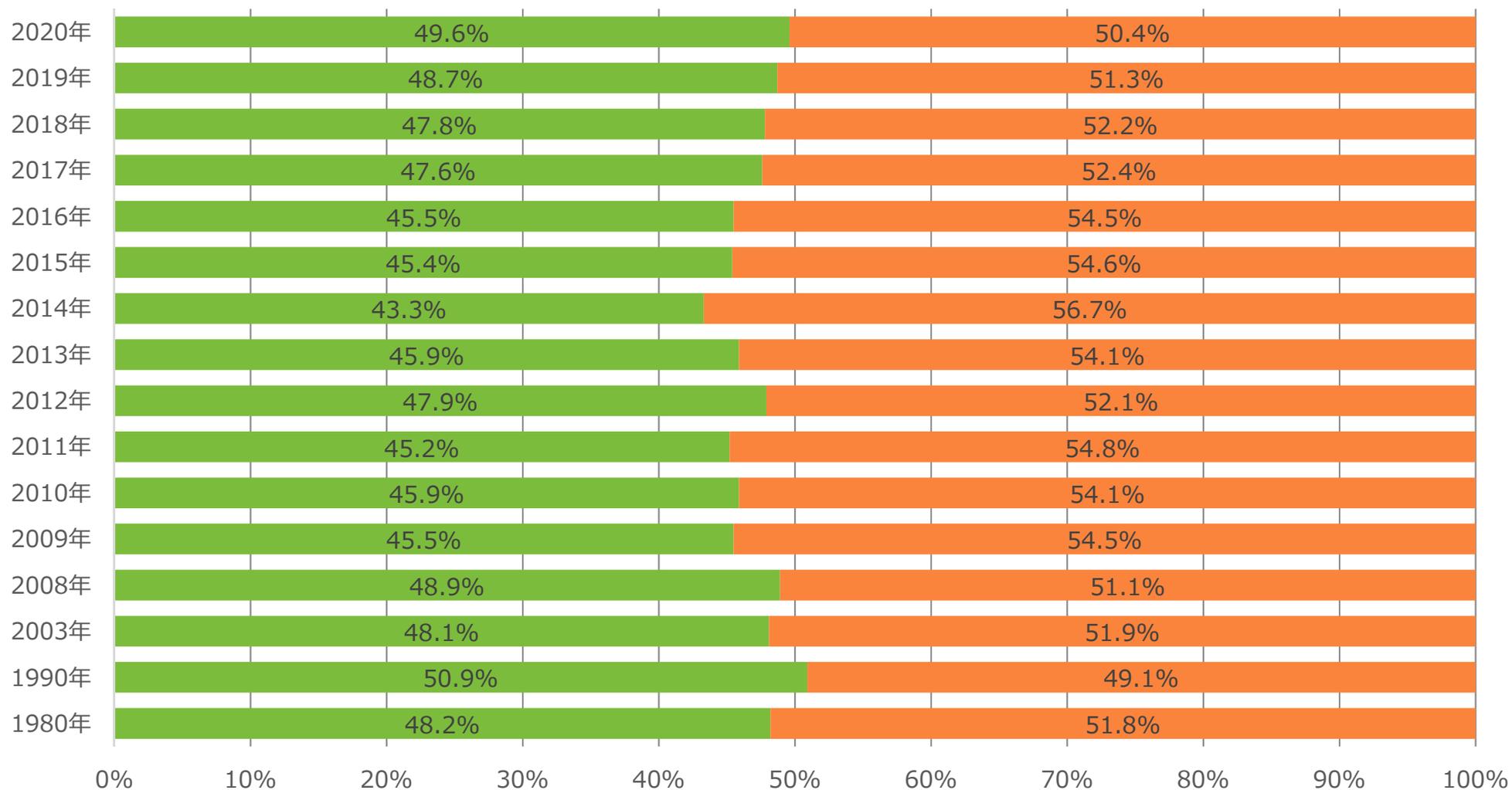


文部科学省「令和2年度学校基本調査速報」より



## 自宅生・自宅外生比率

■ 自宅生 ■ 自宅外生



全国大学生生活協同組合「CAMPUS LIFE DATA 2020」より

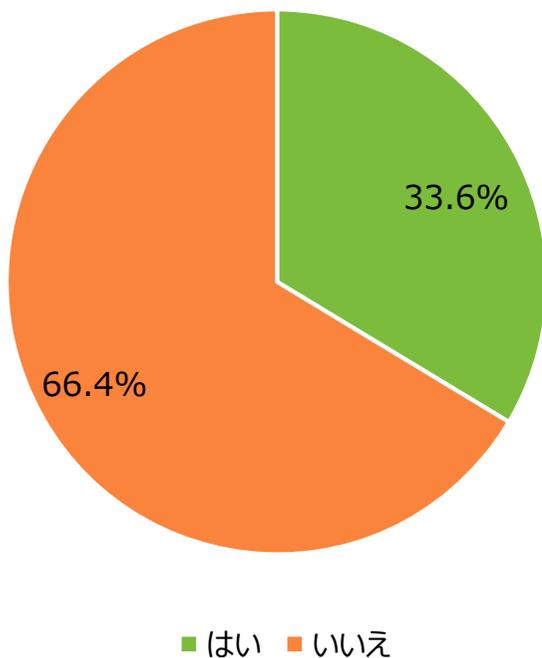
# コロナ禍での学生のひとり暮らし実態について



2021年2月～3月に、当社が運営管理を行う全国の学生マンションの入居者に調査を実施（4,517サンプル）

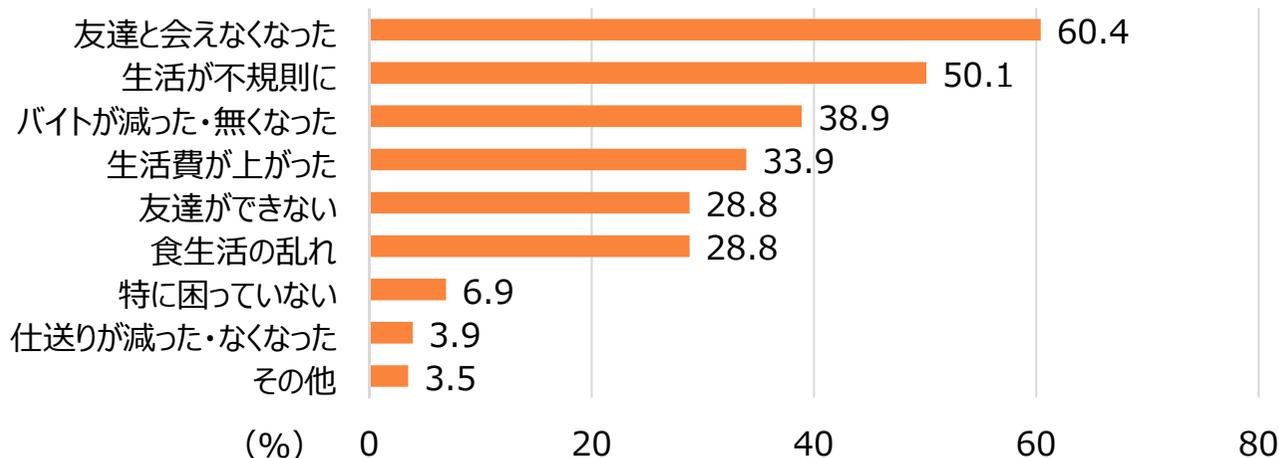
## ひとり暮らしの意向

Q. コロナ禍でひとり暮らしをやめようと思ったことがありますか

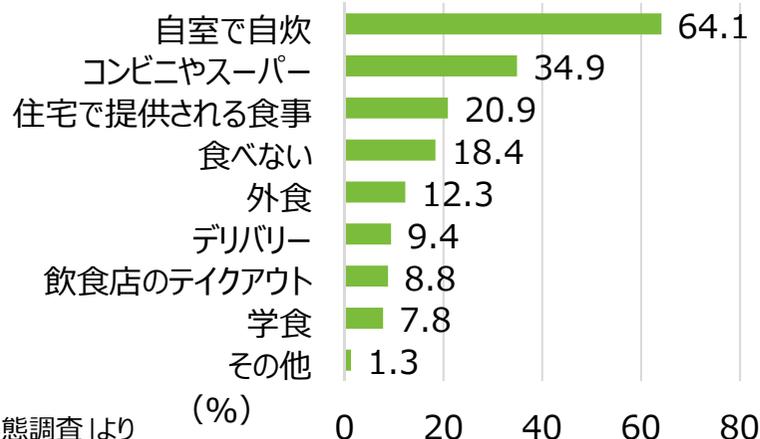


## 生活の変化

Q. コロナ禍の生活で困ったことは何ですか(複数回答)



Q. コロナ禍での食事はどのようにしていましたか(複数回答)



Q. コロナ禍のひとり暮らしで必要なものは何ですか(自由記述)

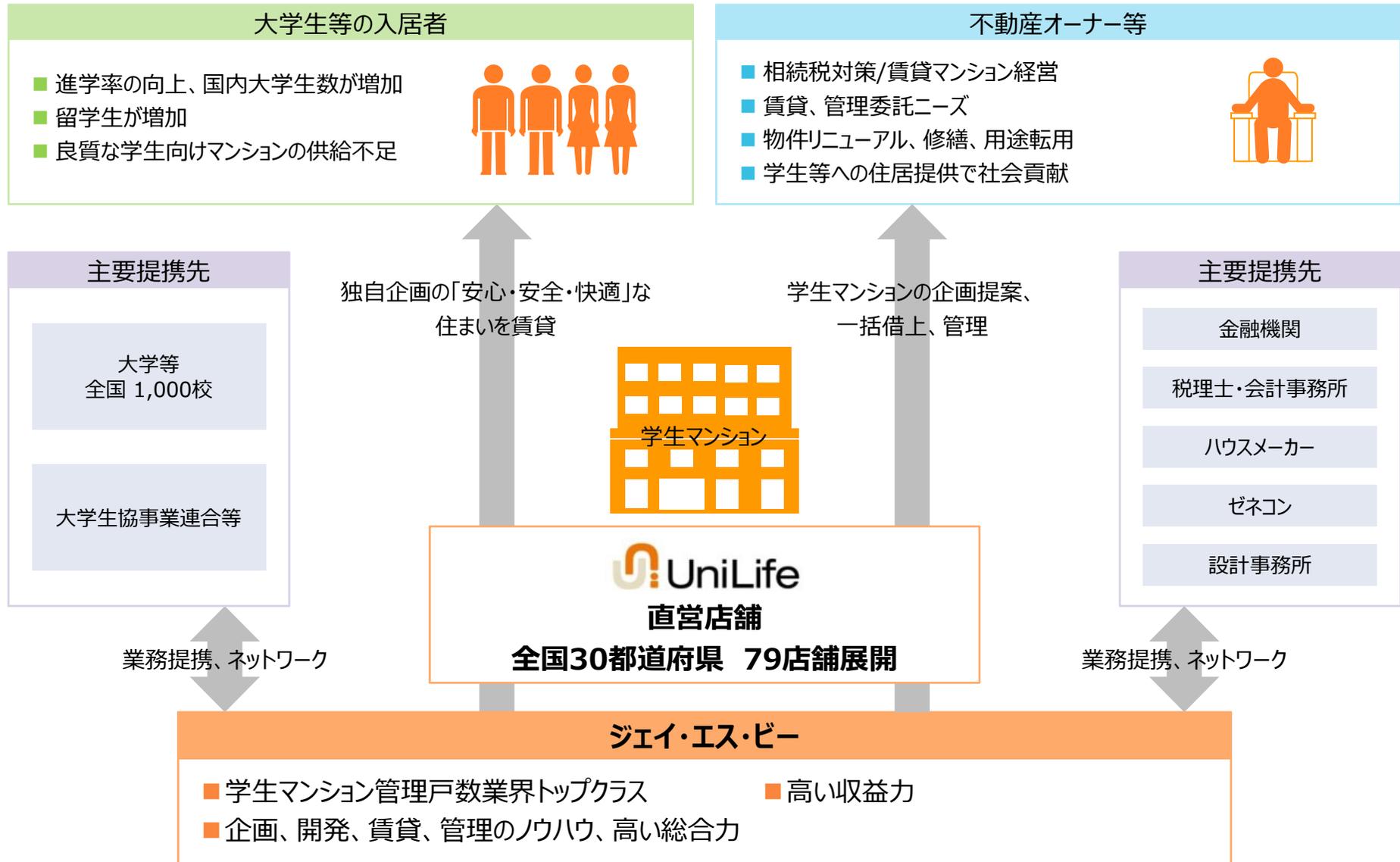
必要なもの	票数
WiFi・インターネット回線	373
宅配ボックス	192
食堂	51
消毒液	50
空気清浄機	43

株式会社ジェイ・エス・ビー「コロナ禍での学生ひとり暮らし実態調査」より

# 不動産賃貸管理事業の概要



## 学生マンションの企画・開発・提案、入居者募集、入居者・建物管理を一括サポート



# 学生マンションとは



## 「入居者」 = 全員学生

※一部卒業生入居可

### 学生マンションの特徴

入居者が全員学生	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 生活習慣の違いから起こる隣人とのトラブルが起りにくい</li><li>■ 入居者の全員が学生なので、保護者にも安心感がある</li></ul>
セキュリティが厳重	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 原則防犯カメラ、オートロックシステム導入済み物件</li></ul>
設備が充実	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 基本的には、専有部に風呂、トイレ、キッチン、収納、エアコンが設置済み</li></ul>

### お部屋探し～契約の特徴

お部屋探し	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 春の卒業予定から空室を早期（年内）に把握できる</li></ul>
各種サービス	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 合格前に予約を受け付けたり、受験生に対応したサービスが充実</li></ul>
賃貸借契約	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 保護者と賃貸借契約を締結するケースが多い</li><li>■ 保護者が契約人となるため、家賃滞納のリスクが減少</li></ul>

## 年々、高まるニーズ

### 近年増えているサービス・特徴

家具家電付き	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 初期費用の大幅な削減</li></ul>
セキュリティの強化	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 各住居の暗証番号キー導入、防犯カメラ・遠隔機械監視の設置など</li></ul>
インターネット設備（Wi-Fi対応）	<ul style="list-style-type: none"><li>■ スマートフォンで動画を見る学生も多く、部屋探しの条件にもなっている</li></ul>
食事付き学生マンション	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 外食になりがちな学生の体調を心配する保護者に人気</li></ul>
留学生向け学生マンション	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 留学生の増加に伴い、住居の確保が必須。一般マンションでは受け入れが難しい場合もあり、今後更に需要が増える予想</li></ul>
女子学生マンション・女子専用フロア	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 入居者全員が女性、フロア入居者全員が女性限定</li></ul>

一般マンションでは提供できない「安心感」「サービス」が学生マンションの強み

# ジェイ・エス・ビーの強み



## ジェイ・エス・ビーの強みを活用した一気通貫サポート体制



**一気通貫したサポート体制により、物件開発数の増加や高入居率を実現**

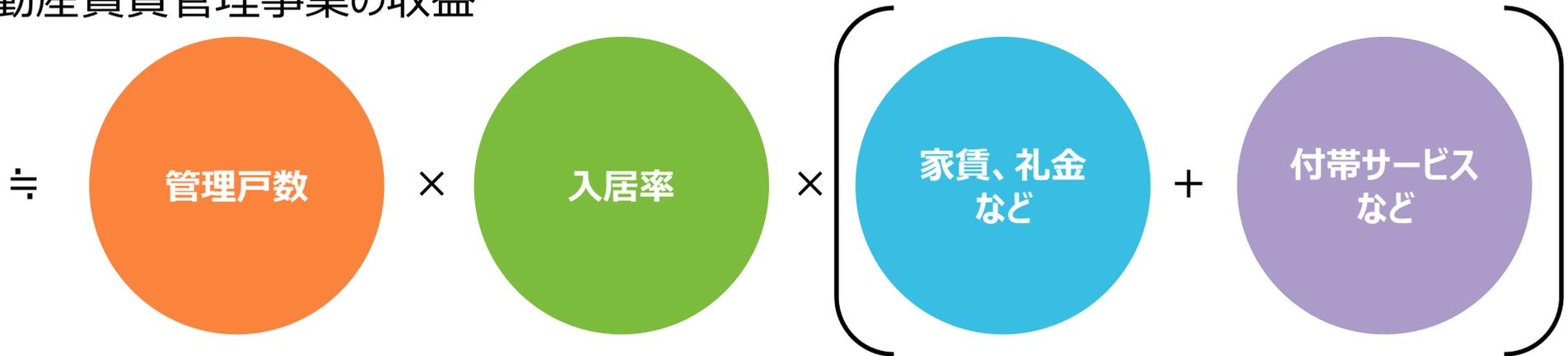
入居率99.8%、長年の実績に基づくオーナーにとっての安心感

一括借上及び24時間サポートの提供による学生のご家族にとっての安心感

# 不動産賃貸管理事業の収益構造



## 不動産賃貸管理事業の収益



	5%程度の安定的な戸数増加 ➔	高い入居率を維持 ➔	高付加価値化により維持・上昇 ↗	付帯サービスへのニーズ高まる ➔
今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産オーナーへの営業力強化による案件受託の増加</li> <li>長期安定的な学生マンション経営のサポート</li> <li>自社物件開発の推進</li> <li>金融機関・税理士、建設会社、設計事務所等からの案件紹介</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全国79カ所に展開する直営店舗UniLifeによる高い利便性</li> <li>「安心・安全」なマンションを提供し学生・保護者より高評価</li> <li>「合格発表前予約」「併願登録」「スライドシステム」など柔軟な申込み可能</li> <li>大学・高校等のネットワークを活用した積極的な募集活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域別・物件のグレード別に募集賃料見直しを実施</li> <li>リノベーション、新規設備導入により物件の高付加価値化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>家具・家電付き、食事付き、インターネット、防犯設備など入居者向けサービスの拡充</li> <li>賃貸マンション経営に関する保守点検・修繕など不動産オーナー向けサービスの拡充</li> <li>入居希望者に対する不動産賃貸の仲介</li> </ul>

# 高齢者住宅事業の概要



## 事業概要

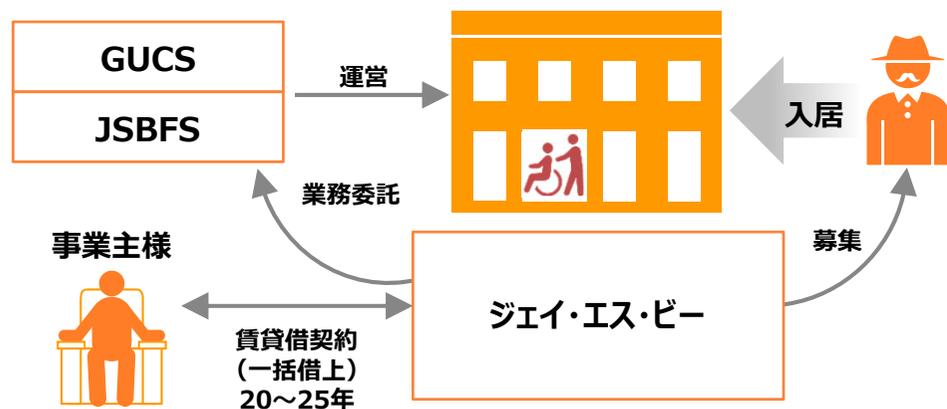
## ジェイ・エス・ビーの強み

### 高齢者住宅の運営形態

借上会社：ジェイ・エス・ビー

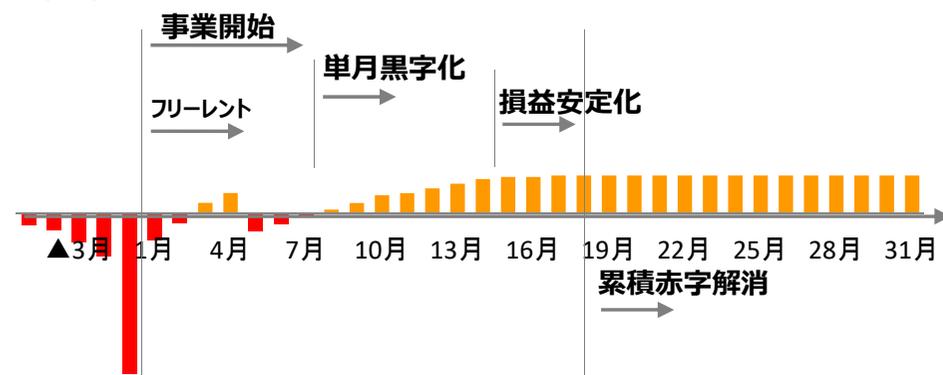
運営会社：株式会社グランユニライフケアサービス（GUCS）

株式会社ジェイ・エス・ビー・フードサービス（JSBFS）



### 期間別標準的損益

#### <単月損益>



※50室程度の規模をモデルとした物件損益の一例です。

### 安心、安全、快適な「住空間」

- ご利用者のニーズに応じた居室スペース
  - 25㎡タイプを基本に18㎡やご夫婦用を用意
- 安心と安らぎを意識した内装仕上げ



居室



天然温泉

- 各事業所による医療・介護サポート付

### 食事サービス

- 建物内厨房にてシェフが手作り
  - 数種類のメニューを準備



### イベント行事

- 日々の生活に潤いを与えるイベントを積極的に開催

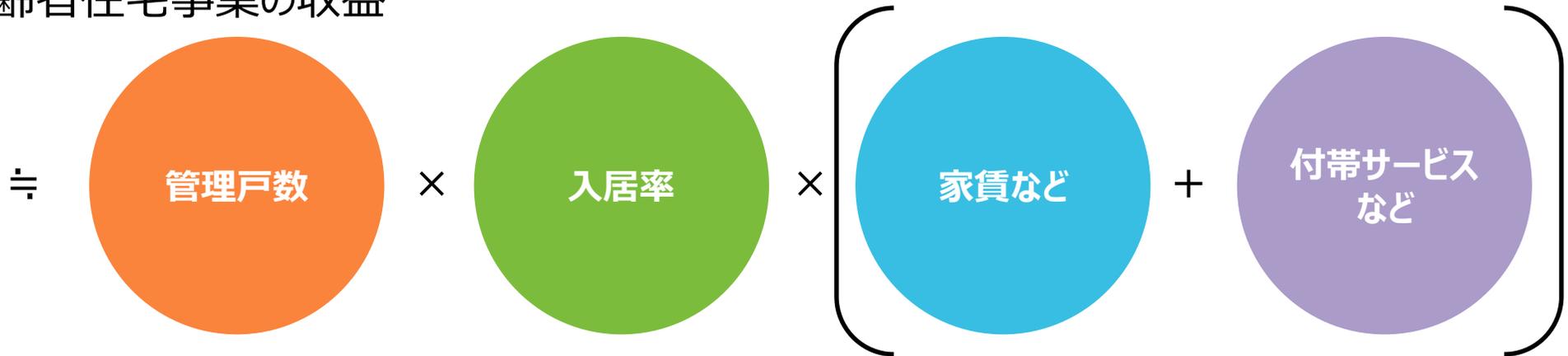
<年間スケジュール例>

1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
お餅つき お琴 民謡 折り紙雛人形 お茶会 落語寄席	カラオケ大会 終活セミナー 出張ネルカ 日舞の舞 介護懇談会 エンターテインメントショー	プロ野球解説者 トークショー 馬頭琴コンサート 介護予防運動	歌&ギター伴奏会 折紙教室 紅葉狩り 出張ハンドマッサージ クリスマスショー マジックショー

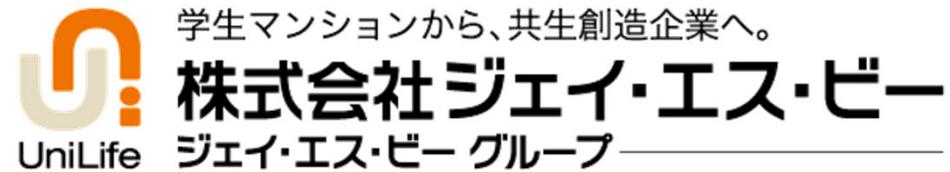
# 高齢者住宅事業の収益構造



## 高齢者住宅事業の収益



	自社開発、M&A等 新規受託による増加	運営力向上により 高い入居率を維持	高付加価値化により 維持・上昇	付帯サービスへの ニーズ高まる
今後の 展望	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様なニーズに応える住宅バリエーションの構築</li> <li>関西地区を中心に、臨機応変に新規受託エリアを選定</li> <li>地主有効活用案件、自社開発、M&amp;A等による新規受託</li> <li>医療、介護業界に注力した会計事務所等との連携推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安心、安全、快適な住空間の提供</li> <li>近隣の方へ交流の場を提供するなど地域に根差した高齢者住宅へ</li> <li>スタッフのスキルアップ等を通じた介護サービス等の提供力向上</li> <li>テクノロジーの活用等による更なる運営の良質化</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>食事提供、清掃・洗濯などの入居者向け生活支援サービスの拡充</li> <li>介護保険サービス、保険外サービスの拡充</li> <li>医療法人との提携による医療サービスの拡充（オンライン診療含む）</li> <li>福祉用具提供サービス</li> </ul>



## 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。