



UniLife

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

(証券コード 3480 東証第一部)

2019年10月期

第2四半期決算説明資料



UniLife

# 2019年10月期 第2四半期トピックス



## 2019年10月期 第2四半期 業績

営業・経常・純利益ともに2ケタ成長  
中期経営計画2年目も当初目標を上回る見込み

|      |             |          |
|------|-------------|----------|
| 売上高  | : 22,627百万円 | (8.6%増)  |
| 営業利益 | : 3,117百万円  | (11.5%増) |

## 不動産賃貸管理 事業

物件管理戸数の増加、高水準の入居率維持  
基幹システム刷新・人件費増によるコスト増

|      |             |         |
|------|-------------|---------|
| 売上高  | : 21,302百万円 | (8.2%増) |
| 営業利益 | : 3,617百万円  | (7.6%増) |

## 高齢者住宅 事業

M&A費用、新規施設開設費等より減益  
高齢者住宅事業の損益安定化は概ね開設から1年程度必要

|      |            |          |
|------|------------|----------|
| 売上高  | : 1,072百万円 | (19.0%増) |
| 営業利益 | : 57百万円    | (44.9%減) |

## 社内 改革

取締役に対する株式報酬制度導入  
⇒企業価値の持続的向上  
個人投資家向け説明会 東海地区での初開催 (2019年4月)  
⇒株主様とのリレーションの強化

# 2019年10月期 第2四半期決算の概況



✓ 売上高・利益の各項目は全て前年比プラス、特に利益項目は2ケタ成長となり、当初計画を上回る

|                      | 2018年10月期第2四半期 |            | 2019年10月期第2四半期 |            |              |            |
|----------------------|----------------|------------|----------------|------------|--------------|------------|
|                      | 実績<br>(百万円)    | 売上比<br>(%) | 実績<br>(百万円)    | 売上比<br>(%) | 増減額<br>(百万円) | 増減比<br>(%) |
| 売上高                  | 20,832         | 100.0      | 22,627         | 100.0      | 1,795        | 8.6        |
| 売上原価                 | 16,557         | 79.5       | 17,969         | 79.4       | 1,411        | 8.5        |
| 売上総利益                | 4,275          | 20.5       | 4,658          | 20.6       | 383          | 9.0        |
| 販売費及び一般管理費           | 1,478          | 7.1        | 1,541          | 6.8        | 62           | 4.2        |
| 営業利益                 | 2,796          | 13.4       | 3,117          | 13.8       | 321          | 11.5       |
| 経常利益                 | 2,764          | 13.3       | 3,085          | 13.6       | 321          | 11.6       |
| 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 | 1,755          | 8.4        | 2,064          | 9.1        | 309          | 17.6       |

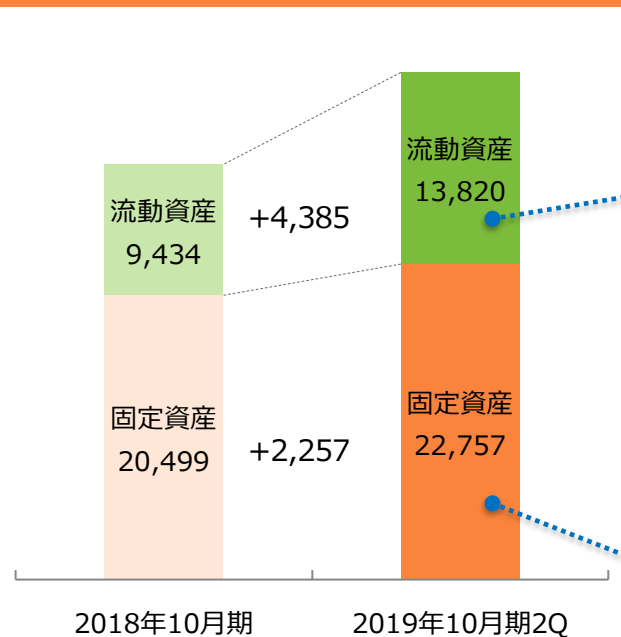
# 連結貸借対照表



✓ 自己資本比率40.1%、D/Eレシオ0.8

(金額単位：百万円)

## 資産



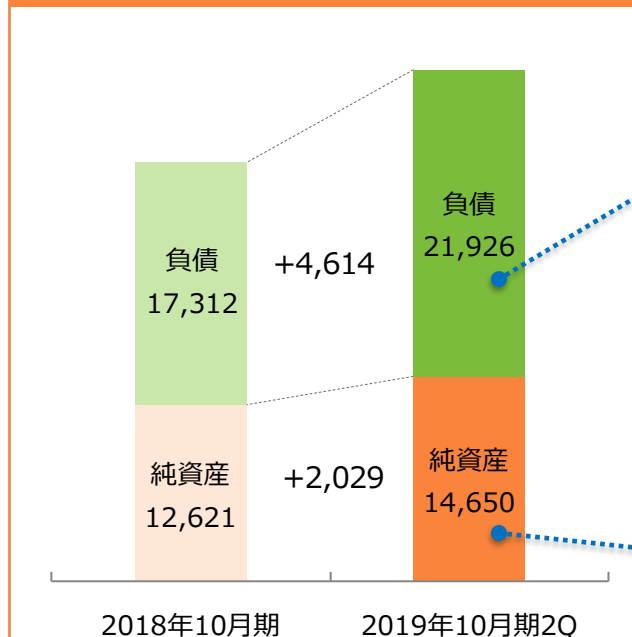
### ➤ 現金及び 預金の増加

- ・新規入居者家賃等の増加

### ➤ 有形 固定資産の 増加

- ・自社所有物件の増加

## 負債/純資産



- 有利子負債の増加
- 未払法人税等の増加

### ➤ 利益剰余金の増加

- ・当期純利益の計上

# 2019年10月期 連結業績予想（変更なし）



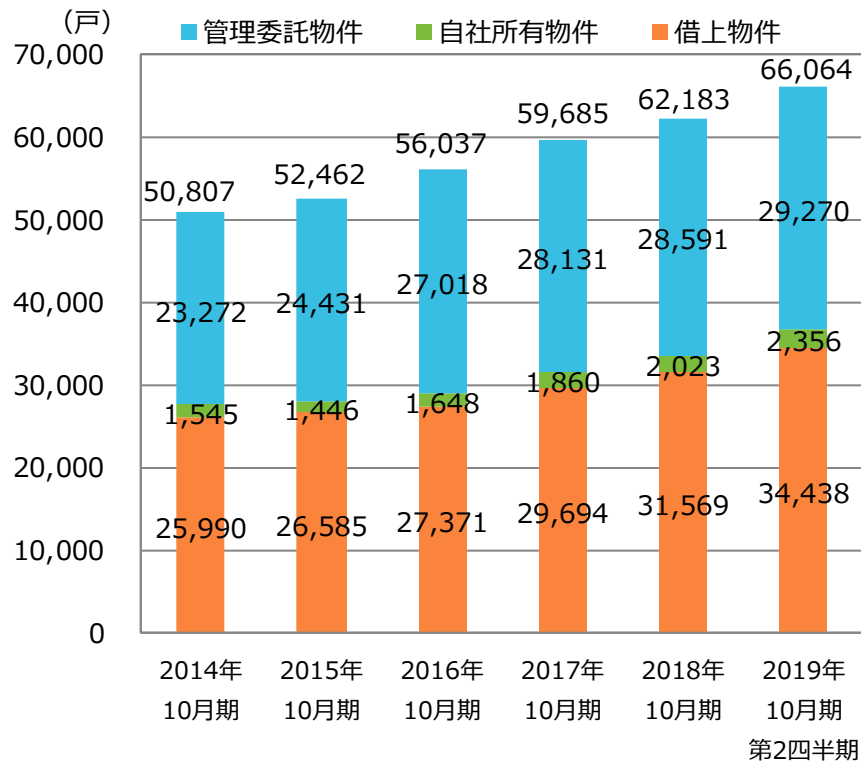
- ✓ 自社物件開発の加速
- ✓ 更なる成長のための営業力キャパシティ拡大
- ✓ 6期連続増収増益、最高益更新（営業利益・経常利益）見込み

|                     | 2018年10月期   |            | 2019年10月期 業績予想 |            |              |            |
|---------------------|-------------|------------|----------------|------------|--------------|------------|
|                     | 実績<br>(百万円) | 売上比<br>(%) | 予想<br>(百万円)    | 売上比<br>(%) | 増減額<br>(百万円) | 増減比<br>(%) |
| 売上高                 | 38,940      | 100.0      | 42,085         | 100.0      | 3,145        | 8.1        |
| 売上原価                | 33,003      | 84.8       | 35,555         | 84.5       | 2,552        | 7.7        |
| 売上総利益               | 5,936       | 15.2       | 6,529          | 15.5       | 592          | 10.0       |
| 販売費及び一般管理費          | 2,978       | 7.6        | 3,407          | 8.1        | 429          | 14.4       |
| 営業利益                | 2,958       | 7.6        | 3,121          | 7.4        | 163          | 5.5        |
| 経常利益                | 2,890       | 7.4        | 3,030          | 7.2        | 139          | 4.8        |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 2,078       | 5.3        | 2,041          | 4.9        | △37          | △1.8       |
| 設備投資額               | 2,453       | —          | 3,986          | —          | 1,533        | 62.5       |
| 減価償却費               | 640         | —          | 759            | —          | 118          | 18.5       |

# 入居関連指標



## 不動産賃貸管理事業 管理戸数の推移

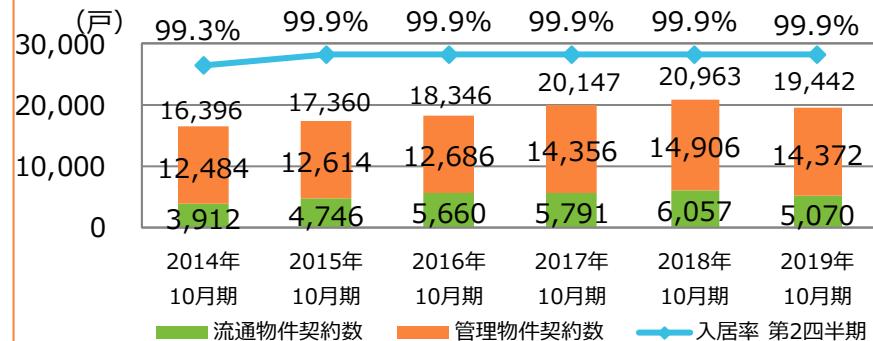


## 不動産賃貸管理事業 管理戸数内訳

2019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  | 1,462  | 1,480  | 214    | 3,156  | 67    |
| 東北   | 2,936  | 2,416  | 148    | 5,500  | 51    |
| 首都圏  | 12,992 | 4,557  | 499    | 18,048 | 0     |
| 東海   | 2,313  | 1,736  | 202    | 4,251  | 0     |
| 京滋北陸 | 3,715  | 8,126  | 931    | 12,772 | 287   |
| 阪神   | 4,758  | 3,307  | 61     | 8,126  | 50    |
| 中四国  | 2,203  | 4,466  | 97     | 6,766  | 0     |
| 九州   | 4,059  | 3,182  | 204    | 7,445  | 142   |
| 計    | 34,438 | 29,270 | 2,356  | 66,064 | 597   |

## 不動産賃貸管理事業 入居関連指標の推移





## 株主還元方針

### 基本方針

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と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。

### 連結配当性向

配当につきましては、安定配当を維持しながら中長期的な視点で連結業績に応じた利益還元を重視し、連結配当性向20%を目標に毎期の配当額を決定。

### 自己株式の取得

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て実施。

### 中長期的な視点

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る。  
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予定。

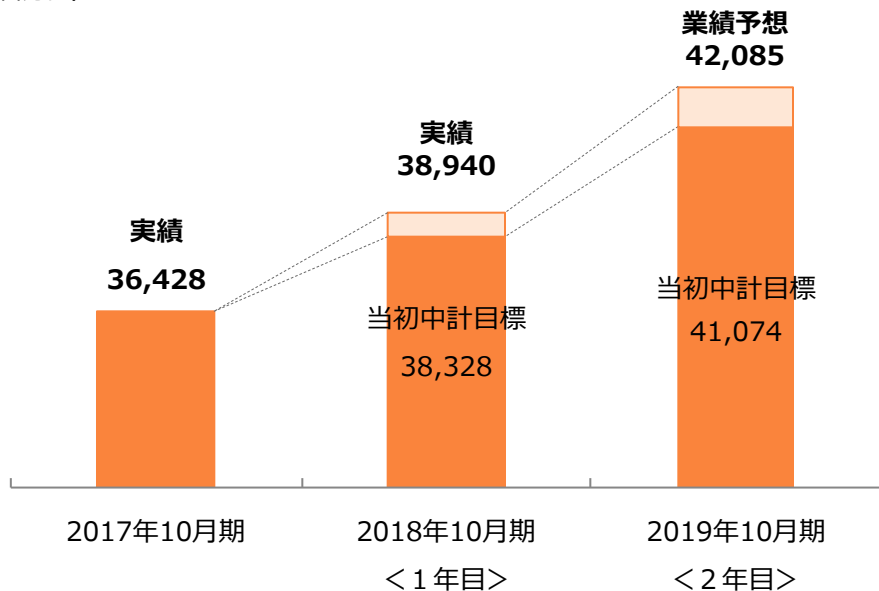
# 中期経営計画 利益計画の進捗



- ✓ 中期経営計画初年度は、売上高・利益いずれの項目も超過達成
- ✓ 2年目についても当初目標を上回る業績を見込む

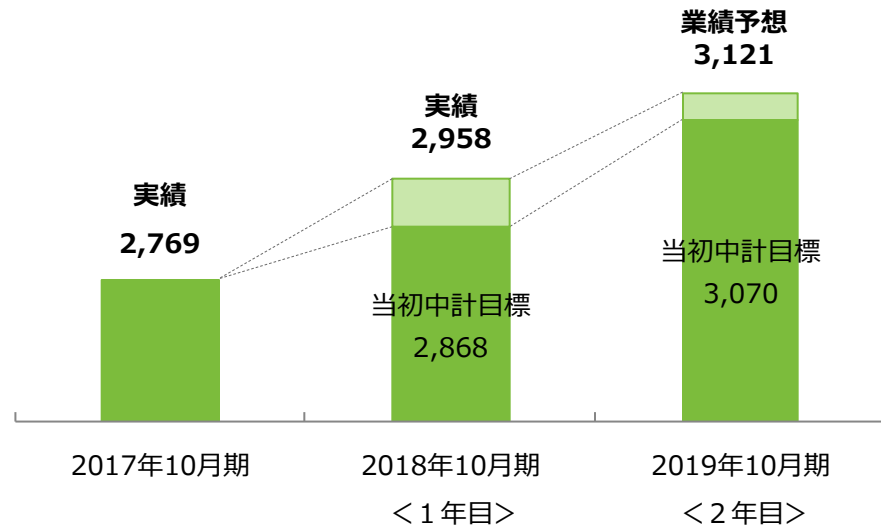
## 売上高

(百万円)



## 営業利益

(百万円)



# 中期経営計画施策の進捗（新規物件開発）



## 自社物件開発～競争力の高い借上物件増

- 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

### 自社開発の流れ



自社所有物件  
2,023戸/  
32棟

2018年4月

自社所有物件  
2,374戸/  
36棟  
※1

2019年4月

※1. 高齢者住宅の自社所有物件18戸含む

自社所有物件  
2,795戸/  
43棟

2020年4月

### 自社物件開発事例

滋賀県草津市：「学生会館 Uni E'meal草津野路」



- 2019年3月運営開始  
全106室満室
- 鉄筋コンクリート造 11階建
- 立命館大学（びわこ・くさつキャンパス）自転車6分
- 家具・家電、食事付き
- インターネット、Wi-Fi環境完備
- オートロック、防犯カメラ、フロアセキュリティ、暗証番号式キーなどセキュリティ設備充実

# 中期経営計画施策の進捗（新規物件開発）



## 自社物件開発～競争力の高い借上物件増

### 自社物件開発事例

京都市：「学生会館 Uni E'meal 京都高野」



### 学生マンション 菜園プロジェクト

菜園付きマンションで  
新感覚の体験型交流



- 2019年3月運営開始、全117室満室
- 京都大学をはじめ多数の学校を対象とする立地環境
- 家具・家電、食事付き
- インターネット、Wi-Fi環境完備
- IoT技術を利用したスマートハウスサービス
- オートロック、防犯カメラ、フロアセキュリティ、スマートロックなどセキュリティ設備充実

### スマホで家電を操作

「ホームウォッチ」は、スマートフォンから家電をコントロールできるサービスです。複数の家電の操作をまとめて、または曜日や時間に合わせて実行できます。

IoT Internet of Things  
マンション home watch



※「home watch」は大崎電気工業株式会社提供のスマートホームサービスです。



# 中期経営計画施策の進捗（大学・大学生協との連携）



## サービス品質を向上させた学生マンションの展開

### ■ 学生会館 Campus terrace Waseda（キャンパステラスワセダ） （完成予想図）



- 2020年春運営開始予定
- 当社では初の早稲田大学の推薦学生寮
- 早稲田キャンパス、戸山キャンパス、西早稲田キャンパス近接
- インターネット（Wi-Fi対応）
- オートロック・防犯カメラ・警備システムなどセキュリティ充実
- 外国人留学生も積極的に受け入れグローバルな交流ができる学生会館へ
- 三井不動産レジデンシャルとの提携

### ■ 学生会館 ニューフロンティア高知朝倉



- 2019年2月運営開始、全60室満室
- 高知県初の食事付き(朝・夕)学生会館
- 高知大学(朝倉キャンパス)まで徒歩11分
- 当社未出店エリアにおける大学生協との協業
- インターネット、Wi-Fi環境完備
- 全室家具・家電付き
- オートロック・防犯カメラ・警備システムなど

## RA（レジデント・アシスタント）の導入

RA（レジデント・アシスタント）  
（学生リーダー）



日本人学生  
外国人留学生



入居者交流行  
事運営

生活相談

生活指導

国際的な視野を広げ、リーダーシップとは何かを学んで  
人間的にも成長できる場の提供へ

構成

### 4F：女子専用フロア

1F～4F：ジェイ・エス・ビー募集・管理物件  
一部区画：大学生協マンション（高知大学生専用）



1F：食堂



1F：

駐輪場60台



# 中期経営計画施策の進捗（新規物件開発）



## リニューアル物件開発：高付加価値化による競争力高い物件開発

### リニューアル物件開発事例

#### 東京都町田市：「学生会館 Re:bar町田」



- 2019年3月改装済み、全71室満室
- 旧社宅物件を全面リニューアル
- 食事付き(朝・夕)学生会館
- 玉川大学、北里大学、青山学院大学近接
- 全室家具・家電付き
- シアタールーム・トランクルーム完備
- インターネット（Wi-Fi対応）
- オートロック・防犯カメラ・警備システムなどセキュリティ充実



おいしくて、  
たのしい！

### UniLife食事付き学生マンション

おいしいものを食べる時間には、人と人とのつながりを高める力があります。UniLifeは、学生生活をより豊かにする食事を入居者のみなさまにお届けします。

栄養士が考えるおすすめメニュー  
手作りにこだわり！  
和食・洋食バランスよく！

ごはんのおかわり自由！  
イベントメニューもあり！

**UniTime Kitchen**  
by UniLife



# 中期経営計画施策の進捗（大手デベロッパーとの連携）



## サービス品質を向上させた学生マンションの展開

### 東京都豊島区：「Campus terrace Senkawa」



- 三井不動産レジデンシャルとの初の取り組み
- 2019年2月運営開始
- 全室家具・家電付き、食事付き
- インターネット（Wi-Fi対応）
- オートロック・防犯カメラ・警備システムなどセキュリティ充実

### 神奈川県川崎市：「CREAR PALETTE 梶ヶ谷」



- 東京建物との取り組み
- 2019年3月運営開始
- 全室家具・家電付き、食事付き
- インターネット（Wi-Fi対応）
- オートロック・防犯カメラ・警備システムなどセキュリティ充実

### 東京都多摩市：「東京都多摩市鶴牧1丁目計画」

（完成予想図）



- 三菱地所レジデンスとの初の取り組み
- 2020年春 運営開始予定
- 学生のみならず社会人の需要も見込める好立地
- 学生専用、女子学生専用、社会人入居可フロアといった居住者の属性で分けられたフロア構成を行う予定

### 仙台市：「仙台市泉区高森2丁目計画」

（完成予想図）



- 三菱地所レジデンスとの初の取り組み
- 2020年春 運営開始予定
- 商業施設が集まるタウンセンター地区に立地
- 家具・家電付き、食事付き

# 中期経営計画施策の進捗（ブランド差別化）



## 学生サポートの拡充

### 学生サポート拡充によるマンションブランド価値向上

#### ■ 就活サポート

- 就職支援セミナー“真剣就活フェア・真剣合説”開催



（昨年の真剣就活セミナー開催風景）

- 就活“STYLE UP”プロジェクト開始



（2019.4.18 第1回就活セミナー開催風景）

#### ■ 食育・健康の観点からの食生活サポート

- 学生会館 Uni E'meal 京都高野 菜園プロジェクト



- マイファームと協同で学生マンションの屋上に菜園を設け、新たな体験型の食育・コミュニケーションの場を創造

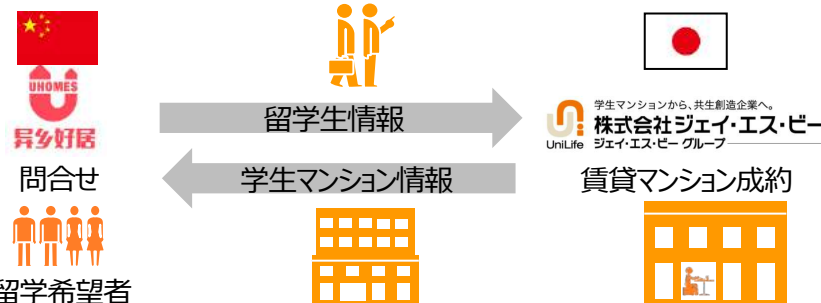
- 企業担当者を招いたグループディスカッション、模擬面接、企業研究をメインとしたセミナー 開催  
⇒ 入居者を中心とした2020年卒業生に対して、東京・大阪・京都で全39回無料開催予定

## 留学生をターゲットとするビジネス拡充

### Uhomesとの提携

- 2018年11月 Uhomesとの業務提携

- 中国人留学生に対する学生マンション紹介事業で、学生マンション業界における日本企業初の業務提携



### Uhomesの概要

- 名称 : 异乡好居网络科技有限公司
- 所在地 : 中国 天津市
- 代表者 : 印建坤(YIN JIANKUN)
- 設立 : 2015年3月
- 事業内容 : 中国から米国、英国、オーストラリア、カナダ、日本等13か国に留学する学生に対する賃貸マンションの紹介等

成約実績 : 5万件以上

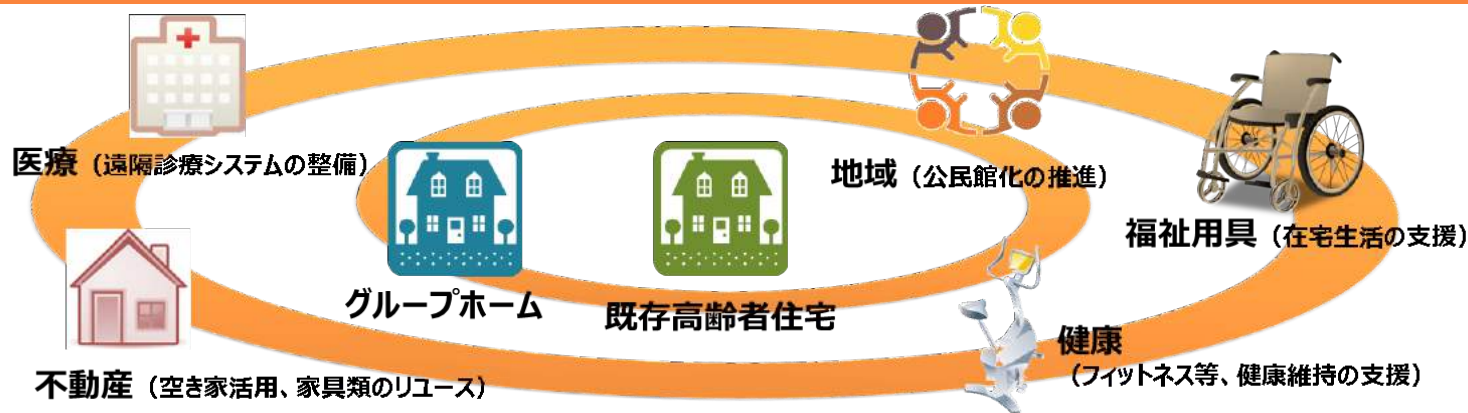
紹介対象部屋数 :

200万戸以上

# 中期経営計画施策の進捗（高齢者住宅事業①）

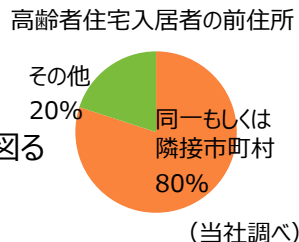


## 地域の多様なニーズに応える事業展開



## 公民館化の推進

- 高齢者住宅を地域の「公民館」へ
- 高齢者住宅の入居者の多くは、同一・隣接市町村からの入居  
→ 地域での信用度、知名度の向上を図る



近隣の方をご招待した健康運動タイム

## 在宅生活支援の取組み

- 2019年2月 株式会社フレンド・ケアシステム子会社化
- 福祉用具事業の強化による  
潜在顧客の確保
- 北摂地区を中心に在宅の  
お客様約800名への  
福祉用具貸与により在宅生活を支援



# 中期経営計画施策の進捗（高齢者住宅事業②）



## ドミナント戦略による新規受託の拡大

### 滋賀県大津市：グランメゾン迎賓館大津大將軍

(完成予想図)



関西地区を中心とした  
新規受託が基本

- 当社滋賀県初となるサービス付き高齢者向け住宅
- 2019年10月入居開始予定
- 鉄骨造 4階建 全69室

## 運営の良質化

### ITの活用等による更なる運営の良質化



リストバンド型脈拍測定器「iAide-W」  
データ通信装置「iAide-GV」

※株式会社トーカイが、提供するシステムです。

「メディカルグランメゾン京都五条御前」にて24時間オンライン脈拍モニタリングシステム実証実験に参加

- リストバンド型の脈拍測定器と専用のデータ通信装置を用いて、入居者様の脈拍を24時間測定
- オンラインにて入居者様のモニタリングが可能

## 地域の多様なニーズに応える事業展開



メディカルグランヴィル 仙台若林

- 2019年5月から訪問看護事業所を新設



グランヴィル鳳凰館 福岡周船寺

- 2019年8月より24時間看護体制に移行予定

## 関西を代表する高齢者住宅の運営事業者へ

### タイ国副首相が当社運営の高齢者住宅を訪問

- 関西経済連合会が創設する「アジア・ビジネス創出プラットフォーム 医療・介護部会」で、日本の高齢者ビジネスの参考事例として、当社が運営する「グランメゾン迎賓館京都嵐山」を視察

