



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)

2020年10月期

第1四半期決算説明資料



UniLife

2020年10月期 第1四半期トピックス



2020年10月期 第1四半期 業績

利益は新規入居契約が集中する第2四半期に偏る傾向
高水準の入居率維持により賃貸関連売上高の伸長
売上高：9,826百万円（11.9%増）
営業損失（▲）：▲292百万円（前年同期▲317百万円）

不動産賃貸管理 事業

物件管理戸数の増加、メンテナンス関連売上も好調
基幹システムの運用に係る人件費増加も一巡
売上高：9,060百万円（11.2%増）
営業損失（▲）：▲70百万円（前年同期▲73百万円）

高齢者住宅 事業

グランメゾン迎賓館大津大將軍が計画以上の稼働率
営業力強化や損益改善施策により大幅な増益
売上高：648百万円（24.5%増）
営業利益：73百万円（507.2%増）

その他

食事つき学生マンションの食堂のトレイを利用した広告活動
⇒独自性のある価値提供
学生向けの企業説明会や就職セミナー情報の提供
⇒主力事業の後方支援

2020年10月期 第1四半期決算の概況



✓ **売上高は前年比2ケタ成長** **利益項目の赤字額も前年比改善**

	2019年10月期第1四半期		2020年10月期第1四半期			
	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 (%)
売上高	8,779	100.0	9,826	100.0	1,047	11.9
売上原価	8,395	95.6	9,391	95.6	995	11.9
売上総利益	383	4.4	434	4.4	51	13.4
販売費及び一般管理費	700	8.0	727	7.4	26	3.8
営業損失(△)	△317	—	△292	—	24	—
経常損失(△)	△332	—	△314	—	18	—
親会社株主に帰属する 当期純損失(△)	△242	—	△229	—	13	—

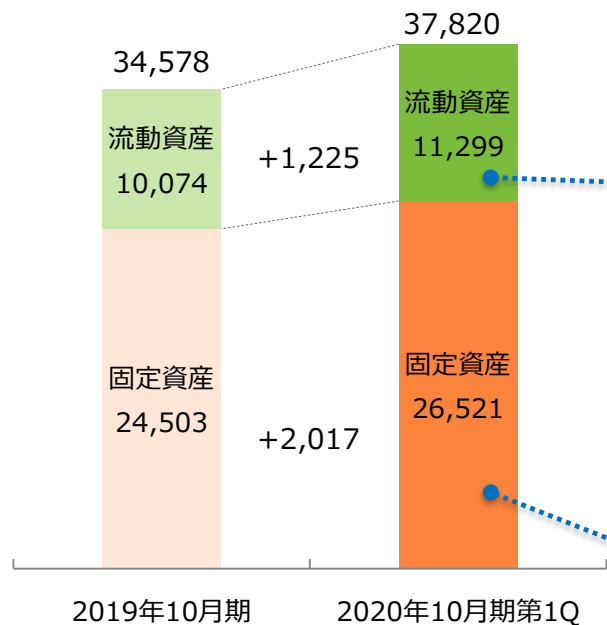
連結貸借対照表



✓ 自己資本比率37.2%、D/Eレシオ0.8

(金額単位：百万円)

資産



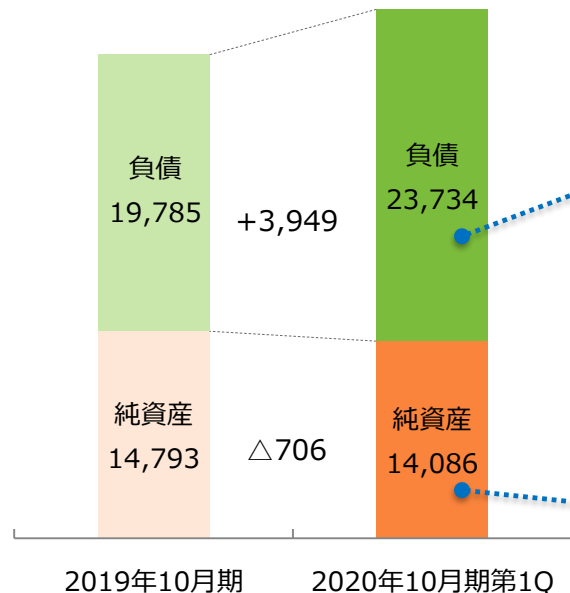
➤ 現金及び預金の増加

- ・新規入居者契約金等の増加

➤ 有形固定資産の増加

- ・自社所有物件の増加

負債/純資産



➤ 前受金及び営業預り金の増加

- ・新規入居者契約金の増加

➤ 利益剰余金の減少

- ・四半期純損失の計上
- ・自己株式の取得

2020年10月期 連結業績予想（変更なし）



- ✓ 物件管理戸数72,000戸 想定（不動産賃貸管理事業）
- ✓ 自社物件開発の加速 425戸 計2,799戸予定
- ✓ 7期連続増収増益、最高益更新（営業利益・経常利益）見込み

	2019年10月期		2020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	42,667	100.0	47,125	100.0	4,458	10.4
売上原価	36,158	84.7	39,729	84.4	3,571	9.9
売上総利益	6,509	15.3	7,396	15.7	887	13.6
販売費及び一般管理費	3,084	7.2	3,666	7.8	582	18.9
営業利益	3,425	8.0	3,730	7.9	304	8.9
経常利益	3,345	7.8	3,611	7.7	265	8.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,307	5.4	2,397	5.1	90	3.9
設備投資額	3,987	—	5,111	—	1,124	28.2
減価償却費	777	—	882	—	104	13.4

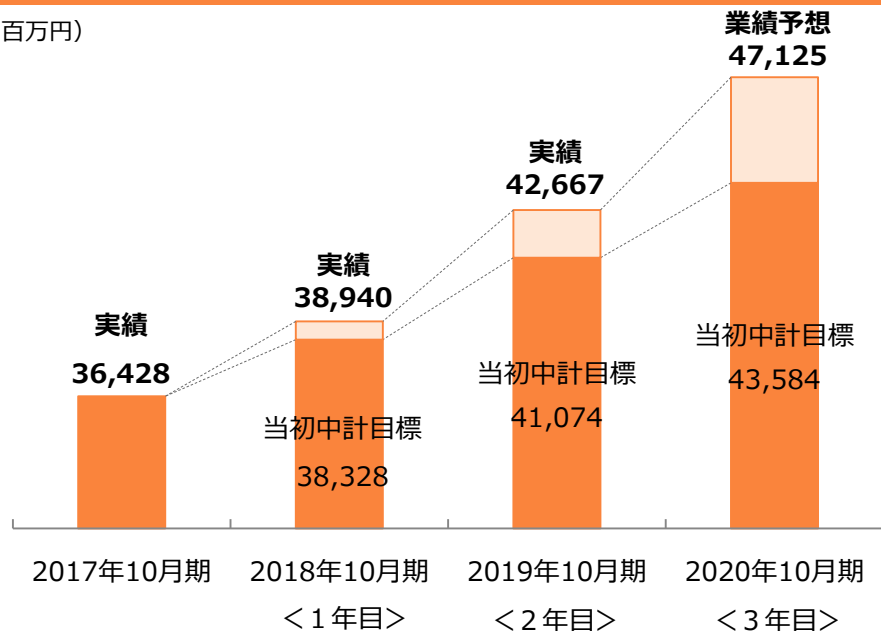
中期経営計画 利益計画の進捗



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

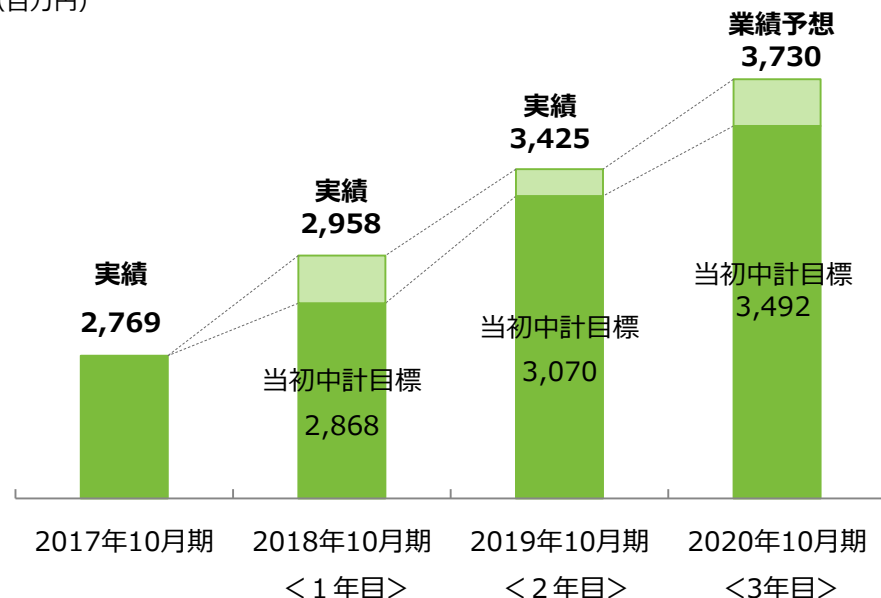
売上高

(百万円)



営業利益

(百万円)



中期経営計画施策の進捗（国際交流マンション）

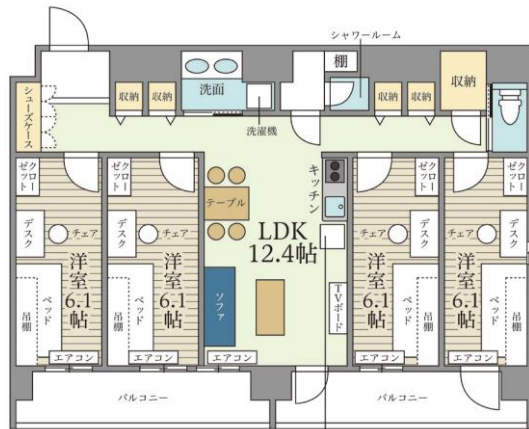


外国人留学生と日本人学生混住のコミュニティ

ロイヤル周船寺南



（完成予想図）



シェアタイプ1ユニット間取り図（4LDK）

- 2020年3月運営開始
- 1Kタイプ：68戸 4LDKシェアタイプ：6ユニット
- 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
- コミュニティスペース・シアタールーム・屋上テラスなど 国際交流を活性化させる設備
- コミュニティスペースには、最新の雑誌等15,000冊以上を閲覧できるタブレットPCと実物の漫画本500冊を設置

（屋上テラス）



（LDK）



（シアタールーム）



（コミュニティスペース）



©2magica/イメージ写真

中期経営計画施策の進捗（高齢者住宅事業）



地域の多様なニーズに応える事業展開



ドミナント戦略による新規受託の拡大

- グランメゾン迎賓館大津大將軍（滋賀県大津市）
 - 関西地区を中心とした新規受託の拡大

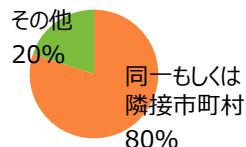


- 当社滋賀県初となるサービス付き高齢者向け住宅
- 24時間看護師対応にて運営
- 2019年10月オープン
- 鉄骨造 4階建 全69室

公民館化の推進

- 高齢者住宅を地域の「公民館」に
 - 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
 - 地元学生に就業体験の機会をご提供

高齢者住宅入居者の前住所



（当社調べ）

近隣の方をご招待した健康運動タイム



地元学生の就業体験機会



在宅生活支援の取組み

- 2019年10月 株式会社フレンド・ケアシステムを吸収合併
 - 福祉用具事業の統合によりサービス提供力を強化
 - 統合による仕入力の向上、適正な人員配置により、特定福祉用具の販売増、在宅介護リフォーム受託増
 - サ高住等666室および在宅顧客約800名をバランスよく保持
 - 在宅顧客をサ高住内のイベント等に誘致し、強固な顧客ネットワークを構築





自己株式取得

取得を行う理由

株主還元及び資本効率の向上と経営環境に応じた機動的な資本政策を遂行するため。

種類と総数

当社普通株式を45,100株

取得価額の総額

249,484,000円

期間と方法

2019年12月16日から2020年1月20日まで（約定ベース）
東京証券取引所における市場買付け



株式分割

株式分割の目的

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、当社株式の流動性を高めるとともに、投資家層の拡大を図る。

分割の方法

2020年4月30日を基準日とし、同日最後の株主名簿に記載された株主の所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割

分割により増加する株式数

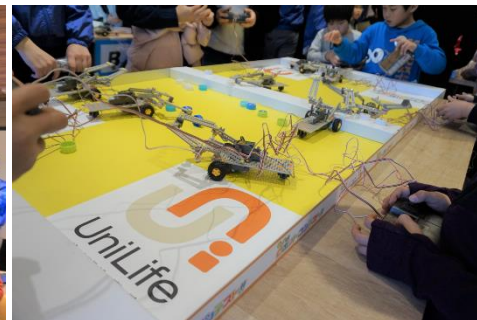
株式分割前の発行済株式総数	4,853,900株
今回の分割により増加する株式数	4,853,900株
株式分割後の発行済株式総数	9,707,800株
株式分割後の発行可能株式総数	32,296,000株



<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。



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

4 質の高い教育を
みんなに



「KYOTO STEAMスクール ～ロボット工作にチャレンジ～ Presented by UniLife」

- ・開催日 : 2020年2月15日 (土)
- ・参加者 : 京都市内在住の小学生40名
- ・会場 : 学生会館Uni E'meal京都高野