

2018年10月期第2四半期 決算説明資料





I. ジェイ・エス・ビーについて

II. 2018年10月期第2四半期 決算実績

III. 成長戦略



株式会社ジェイ・エス・ビーグループとは

- 昭和51年創業、学生マンションの企画・開発・賃貸・管理を行う業界トップ企業
- J.S.B.(ジェイ・エス・ビー) = Japan Students Bureau(日本学生公社)の頭文字
 - 学生・保護者・学校関係者をはじめ「社会から信頼される誠実な企業でありたい」という思いから、「公社」という意味の英語を社名の一部に使用
- 北海道から沖縄まで74の直営店舗「UniLife」(ユニライフ)を展開
- 管理戸数は、62,760戸（高齢者住宅537戸含む）
 - 学生マンション業界トップクラス（2017年4月末時点）
- 管理物件（借上・自社所有物件）の入居率は11年連続98%以上、直近4年連続99.9%（高齢者住宅除く）
- 全国の大学生協、大学との提携や全国各地の直営店、インターネットサイトを通じた強固なリーシング力を有しており、加えて長年学生マンション事業に従事した専門業者及び業界トップ企業として蓄積したノウハウ/提案力/企画力/開発力に強みを有している

会社名	株式会社ジェイ・エス・ビー
設立年月日	1990年7月27日 (創業 1976年12月)
本社	京都市下京区因幡堂町655番地
代表者	代表取締役会長 岡 靖子 代表取締役社長 田中 剛
事業内容	<ul style="list-style-type: none">■ 不動産賃貸管理事業■ 高齢者住宅事業■ その他
資本金	1,726百万円
決算期	10月
従業員数 (2018年4月・連結)	846名

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。

社是

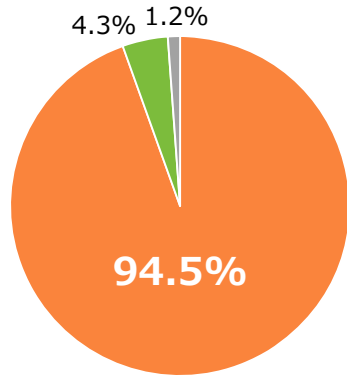
未来を開拓する

私たちジェイ・エス・ビーが創業時から続けてきたことです。



不動産賃貸管理事業を中心に高齢者住宅事業なども展開

事業セグメントの概況



連結売上高
2018年10月期 2Q実績 208億円

高齢者住宅事業

- 高齢者向け不動産賃貸管理
- 介護サービス



その他

- 不動産販売
- 学生支援サービス
- 日本語学校

不動産賃貸管理事業

大学生等の入居者

- 進学率の向上、国内大学生数が増加
- 留学生が増加
- 良質な学生向けマンションの供給不足



不動産オーナー等

- 相続税対策/賃貸マンション経営
- 賃貸、管理委託ニーズ
- 物件リニューアル、修繕、用途転用
- 学生等への住居提供で社会貢献



独自企画の「安心・安全・快適」な住まいを賃貸

学生マンションの企画提案、一括借上、管理

UniLife ジェイ・エス・ビー

- 学生マンション管理戸数業界トップクラス
- 高い収益力
- 企画、開発、賃貸、管理のノウハウ、高い総合力

業務提携、ネットワーク

主要提携先

大学等
全国 1,000校

全国8つの
大学生協事業連合等

ハウスメーカー

税理士・会計事務所

金融機関

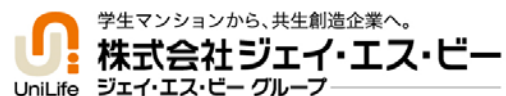
設計事務所

ゼネコン

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



～ 40年超の学生マンション開発・運営により蓄積されたノウハウ、各地域の大学・専門学校/生協とのリレーション ～

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」



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

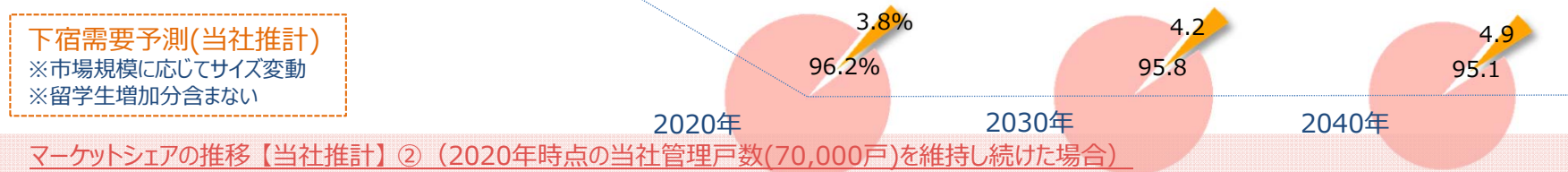
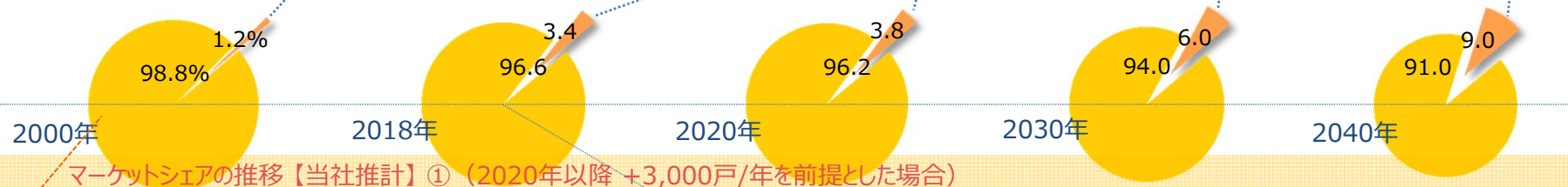
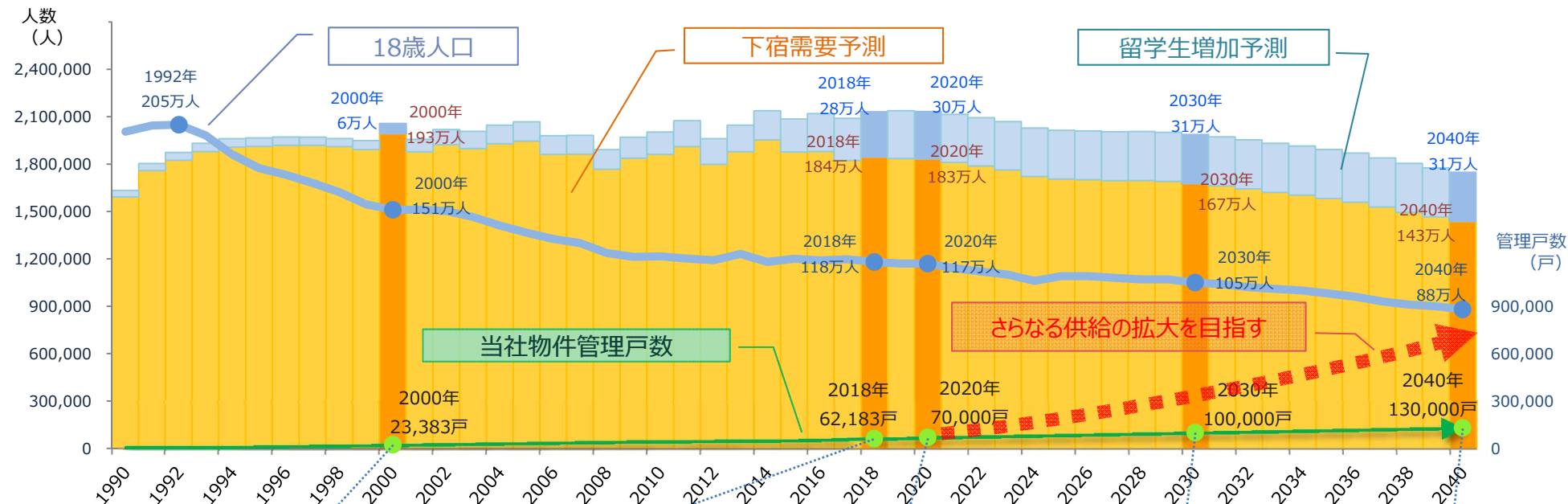
入居率99.9%、長年の実績に基づくオーナーにとっての安心感

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



少子化リスクによる当社成長戦略への影響は限定的

■ 18歳人口、留学生増加予測と下宿需要予測（当社推計）



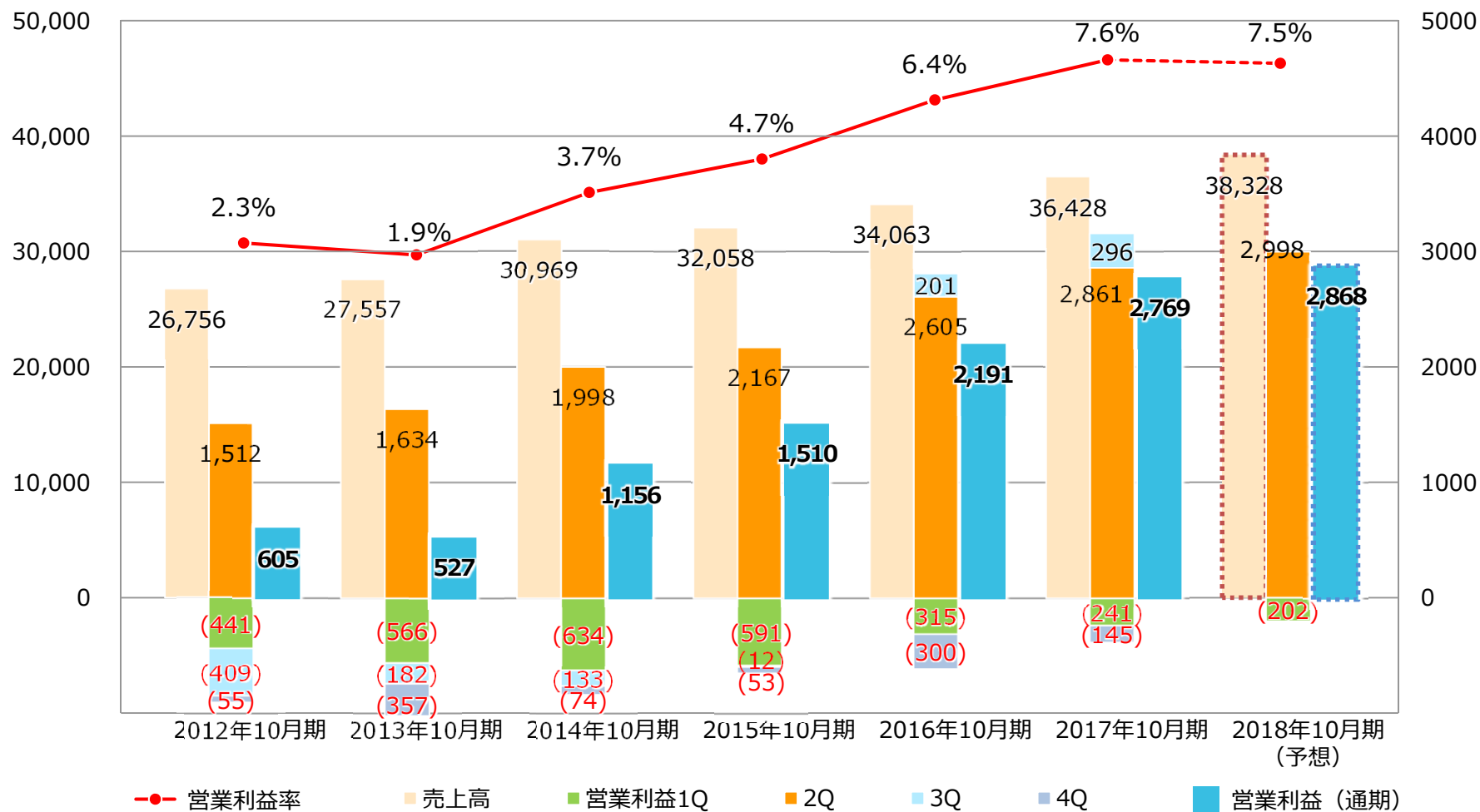
【出典】18歳人口：文部科学省「学校基本統計」 留学生増加予測：独立行政法人 日本学生支援機構「外国人留学生在籍状況調査」を元に当社にて推計
 下宿需要予測：厚生労働省「人口動態統計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）（出生中位・死亡中位）」、文部科学省「学校基本統計」、全国大学生生活協同組合連合会「CAMPUS LIFE DATA 2017」を元に当社にて推計



売上高および営業利益の推移

売上高
(百万円)

営業利益
(百万円)



2018年10月期第2四半期 決算の概況



- ✓ 物件管理戸数の増加に伴う賃貸関連売上高の伸長
- ✓ 高齢者住宅事業の黒字化定着が連結営業利益の増加に貢献

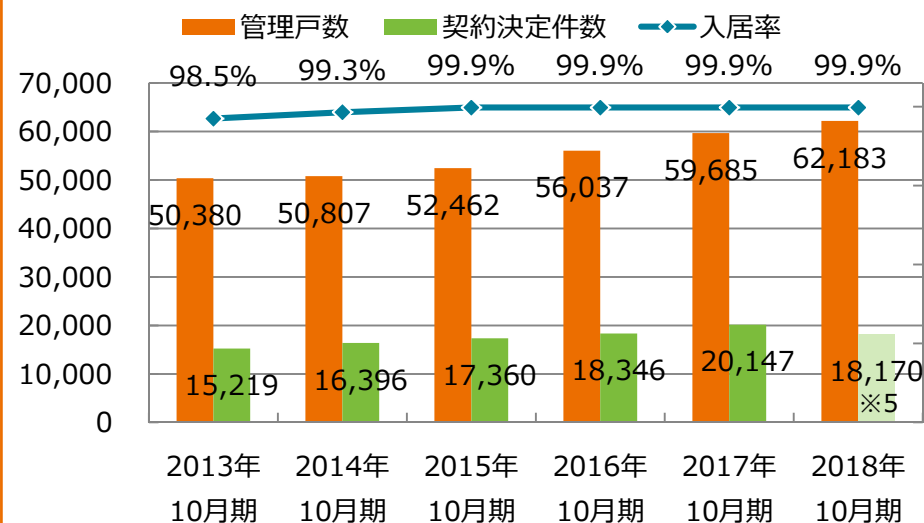
	2017年10月期 第2四半期		2018年10月期第2四半期			
	実績 (百万円)	売上比 (%)	実績 (百万円)	売上比 (%)	増減額 (百万円)	増減比 (%)
売上高	19,504	100.0	20,832	100.0	1,328	6.8
売上原価	15,589	79.9	16,557	79.5	967	6.2
売上総利益	3,914	20.1	4,275	20.5	360	9.2
販売費及び一般管理費	1,295	6.6	1,478	7.1	183	14.1
営業利益	2,619	13.4	2,796	13.4	177	6.8
経常利益	2,558	13.1	2,764	13.3	205	8.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,509	7.7	1,755	8.4	246	16.3
設備投資額	1,673	—	1,232	—	△440	△26.3
減価償却費	301	—	310	—	8	3.0

入居関連指標



	2017年10月期	2018年10月期		
	実績	実績	増減数	増減比 (%)
不動産賃貸管理事業				
管理戸数 (戸) ※1	59,685	62,183	2,498	4.2
借上物件	29,694	31,569	1,875	6.3
管理委託物件	28,131	28,591	460	1.6
自社所有物件	1,860	2,023	163	8.8
(内、食事付き)	2,618	3,598	980	36.2
(内、家具家電付き)	10,397	12,340	1,943	18.7
入居率 (%) ※1、2	99.9	99.9	-	0.0
年間契約決定件数 (件) ※3	20,147	-	-	-
(内、11月~4月決定)	17,174	18,170	996	5.8
高齢者住宅事業				
管理戸数 (戸)	469	537	68	14.5
管理棟数 (棟)	9	10	1	11.1
入居率 (%) ※4	91.3	95.5	-	4.2pt
合計				
管理戸数 (戸)	60,154	62,720	2,566	4.3

不動産賃貸管理事業 入居関連指標の推移



地域別管理戸数

	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	1,198	1,568	214	2,980	67
東北	2,619	2,061	148	4,828	51
首都圏	12,107	4,457	534	17,098	-
東海	2,070	1,755	201	4,026	-
京滋	3,489	8,090	620	12,199	227
阪神	4,522	3,320	5	7,847	50
中四国	1,838	4,213	97	6,148	-
九州	3,726	3,127	204	7,057	142
計	31,569	28,591	2,023	62,183	537

※1.数値は2018年4月末現在、 ※2.借上・自社所有物件、 ※3.年間契約決定件数は他社物件の仲介を含む、 ※4.4月末現在（嵐山Ⅱ除外） ※5.2017年11月~2018年4月決定



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。

社是

未来を開拓する

不動産賃貸管理事業

戸数増加とともに
利益重視へ

新規物件開発・管理戸数増加

土地・収益物件への積極投資

地域別・グレード別賃料見直し

自社マンションブランド
ブランド差別化/サービス品質向上

食事付きマンション

留学生ビジネス

企画開発・賃貸営業・
メンテナンス各部門連携強化

メンテナンス事業営業強化

案件情報収集

高齢者住宅事業

新規高齢者住宅の受託

運営力の向上

地域に根差した存在
高齢者住宅を地域の公民館に

人員数・店舗数を増強、キャパシティを拡大し成長

組織強化



2020年オリンピック開催年までに景気に左右されない強固な経営基盤を構築

