

個人投資家向けWEB説明会 ジェイ・エス・ビーグループ成長戦略

2023年10月23日

株式会社ジェイ・エス・ビー

(証券コード 3480 東証プライム)





I . ジェイ・エス・ビーと当社を取り巻く事業環境について	P. 2
II . 2023年10月期 第3四半期概況及び業績予想	P. 38
III . 成長戦略	P. 45

I. ジェイ・エス・ビーと当社を取り巻く事業環境





食事付き学生マンション初進出

富山県

山形県



三重県



熊本県

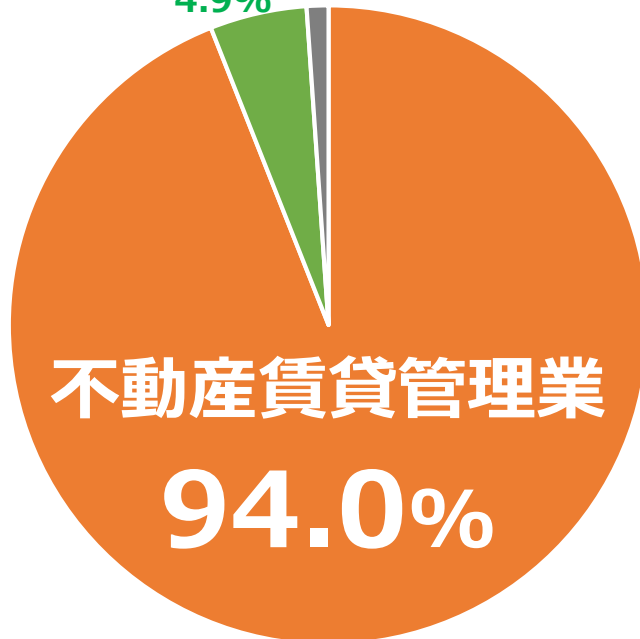
鹿児島県



(セグメント別) 売上比

高齢者
住宅事業
4.9%

その他
事業
1.1%



不動産賃貸管理業

94.0%

2022年10月期 連結売上高
57,922百万円

都市部に高機能マンション展開

東京都板橋区



東京都国分寺市



大阪府池田市



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">■ 生活習慣の違いから起こる隣人とのトラブルが起こりにくい■ 入居者の全員が学生なので、保護者にも安心感がある
セキュリティが厳重	<ul style="list-style-type: none">■ 原則防犯カメラ、オートロックシステム導入済み物件
設備が充実	<ul style="list-style-type: none">■ 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

お部屋探し～契約の特徴

お部屋探し	<ul style="list-style-type: none">■ 春の卒業予定から空室を早期（年内）に把握できる
各種サービス	<ul style="list-style-type: none">■ 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
賃貸借契約	<ul style="list-style-type: none">■ 保護者の存在・家賃保証会社の活用により、家賃滞納のリスクが減少

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">■ 初期費用の大幅な削減
セキュリティの強化	<ul style="list-style-type: none">■ 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
インターネット設備（Wi-Fi対応）	<ul style="list-style-type: none">■ 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
食事付き学生マンション	<ul style="list-style-type: none">■ 外食になりがちな学生の体調を心配する保護者に人気
留学生向け学生マンション	<ul style="list-style-type: none">■ 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
女子学生マンション・女子専用フロア	<ul style="list-style-type: none">■ 入居者全員が女性、フロア入居者全員が女性限定

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







スマホ・タブレット・PCで
雑誌・コミック
無料読み放題!!

コミック 約15,000冊
雑誌 約100冊

約500冊の
コミック本設置!

- コミック約500冊が読み放題!
- 定期的に新刊や別タイトルに入れ替え!

コミック貸出サービス
のご案内

Sports Graphic X
横綱論

TREND
旅行比較サイト
ANA JAL
を使い倒す

スマイル
スマホ決済

CAR
平成名車
スーパー シビックタイプR

学生マンションBOOK

Tarzan
ランニング
× 筋トレ
= 脂肪燃焼MAX!

M
NOW-HIT























NO. 3737

BINGO				
15	27	44	46	70
9	30	35	47	74
14	16	FREE	52	67
6	19	40	56	64
12	23	38	53	66

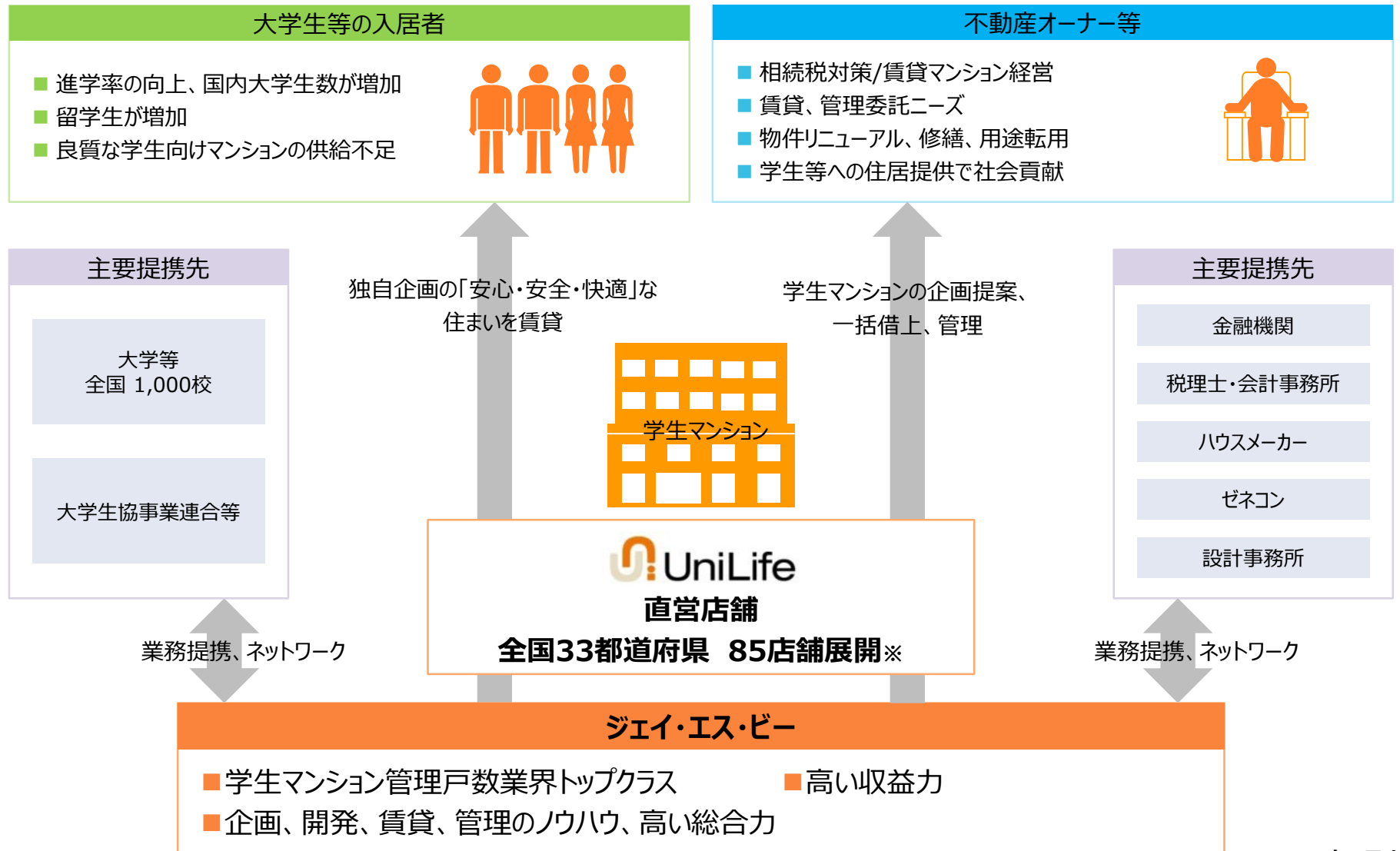




不動産賃貸管理事業の概要

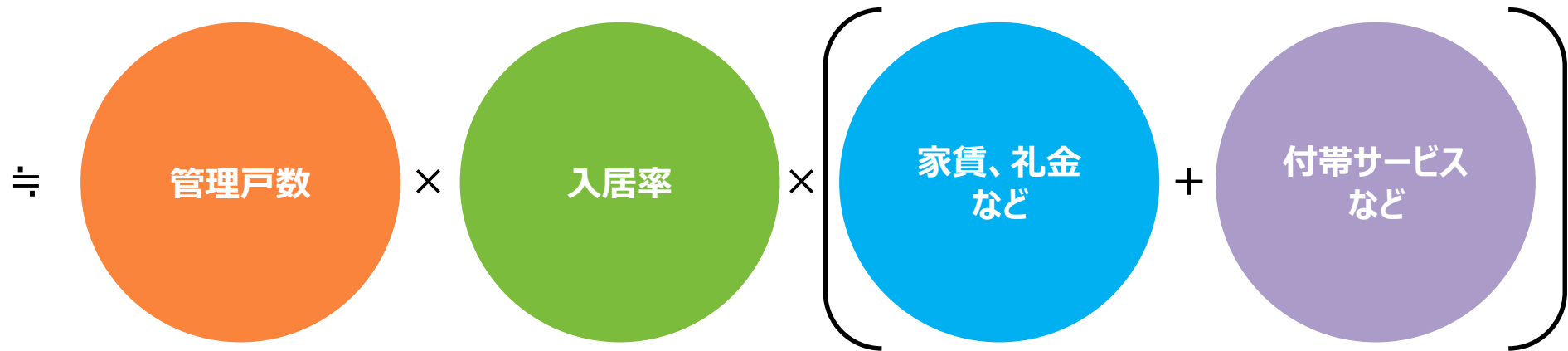


学生マンションの企画・開発・提案、入居者募集、入居者・建物管理を一括サポート



※2023年9月末時点

不動産賃貸管理事業の収益構造

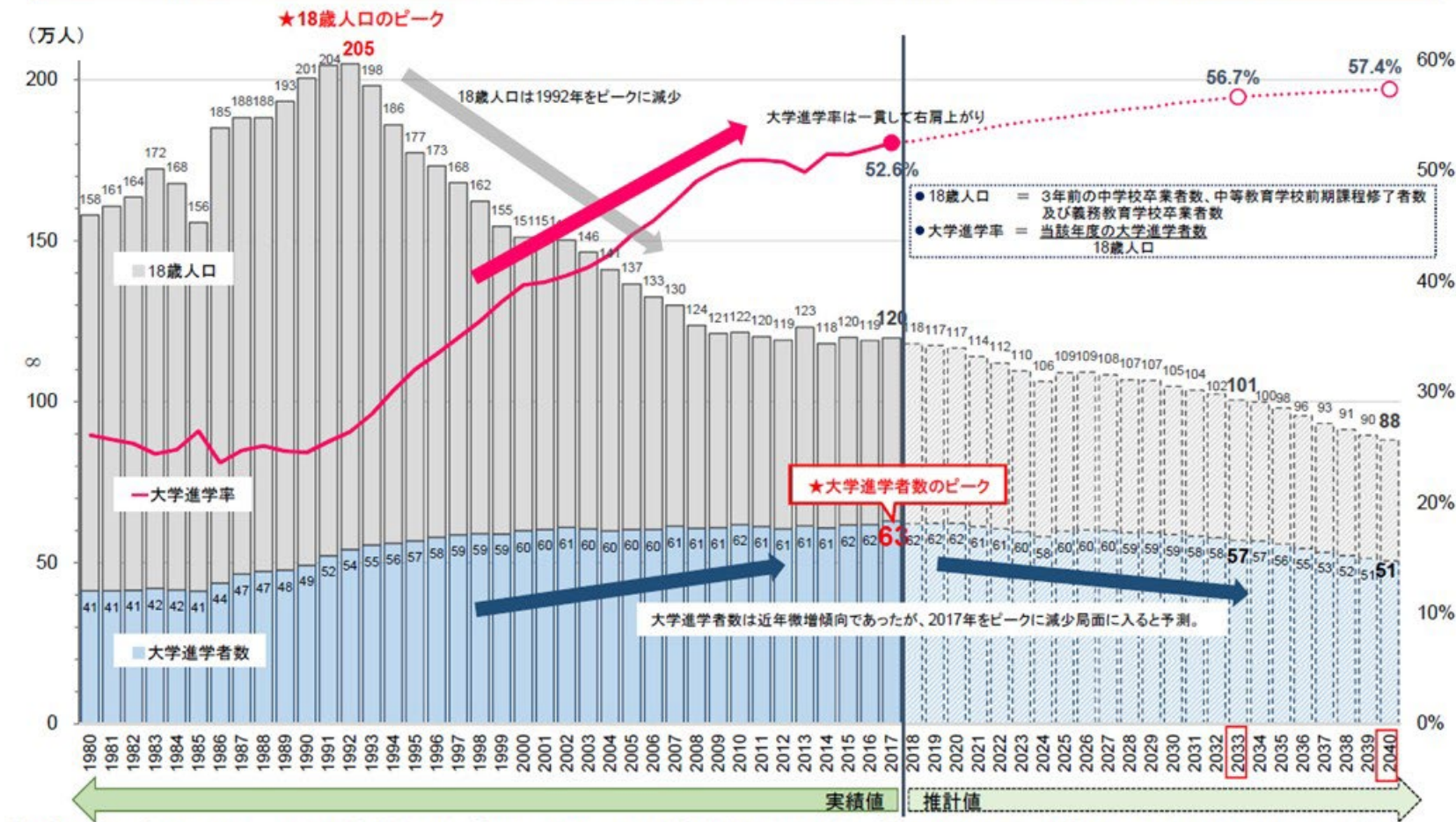


	5%程度の安定的な戸数増加 ➔	高い入居率を維持 ➔	高付加価値化により維持・上昇 ↗	付帯サービスへのニーズ高まる ➔
今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> 不動産オーナーへの営業力強化による案件受託の増加 長期安定的な学生マンション経営のサポート 自社物件開発の推進 金融機関・税理士、建設会社、設計事務所等からの案件紹介 	<ul style="list-style-type: none"> 全国85か所に展開する直営店舗UniLifeによる高い利便性 「安心・安全」なマンションを提供し学生・保護者より高評価 「合格発表前予約」「併願登録」「スライドシステム」など柔軟な申込み可能 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 	<ul style="list-style-type: none"> 地域別・物件のグレード別に募集賃料見直しを実施 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 入居希望者に対する不動産賃貸の仲介



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入ると予測される。



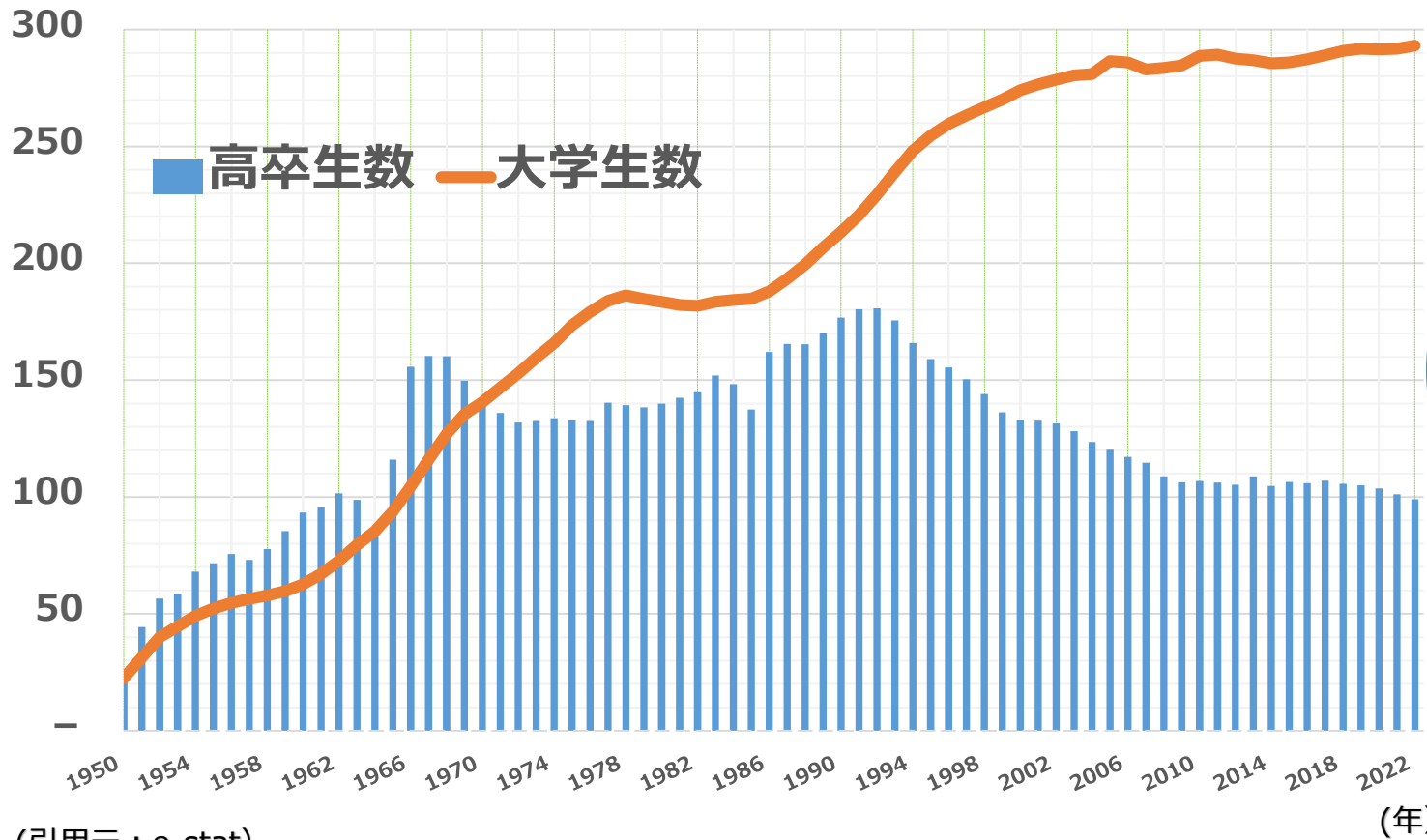
【出典】○18歳人口：①1980年～2017年…文部科学省「学校基本統計」、②2018年～2029年…文部科学省「学校基本統計」を元に推計、③2030～2034年…厚生労働省「人口動態統計」の出生数に生存率を乗じて推計、④2035～2040年については国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）（出生中位・死亡中位）」を元に作成（2034年の都道府県比率で案分）
○大学進学者数及び大学進学率：①1980～2017年…文部科学省「学校基本統計」、②2018年～2040年…文部科学省による推計

文部科学省作成データより

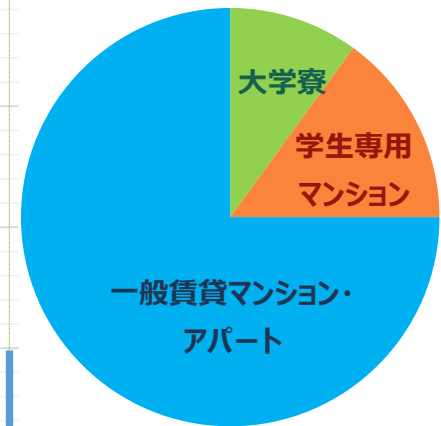


少子化でも安定した市場性

単位：万人



**学生マンションの希少性
(下宿先割合イメージ)**



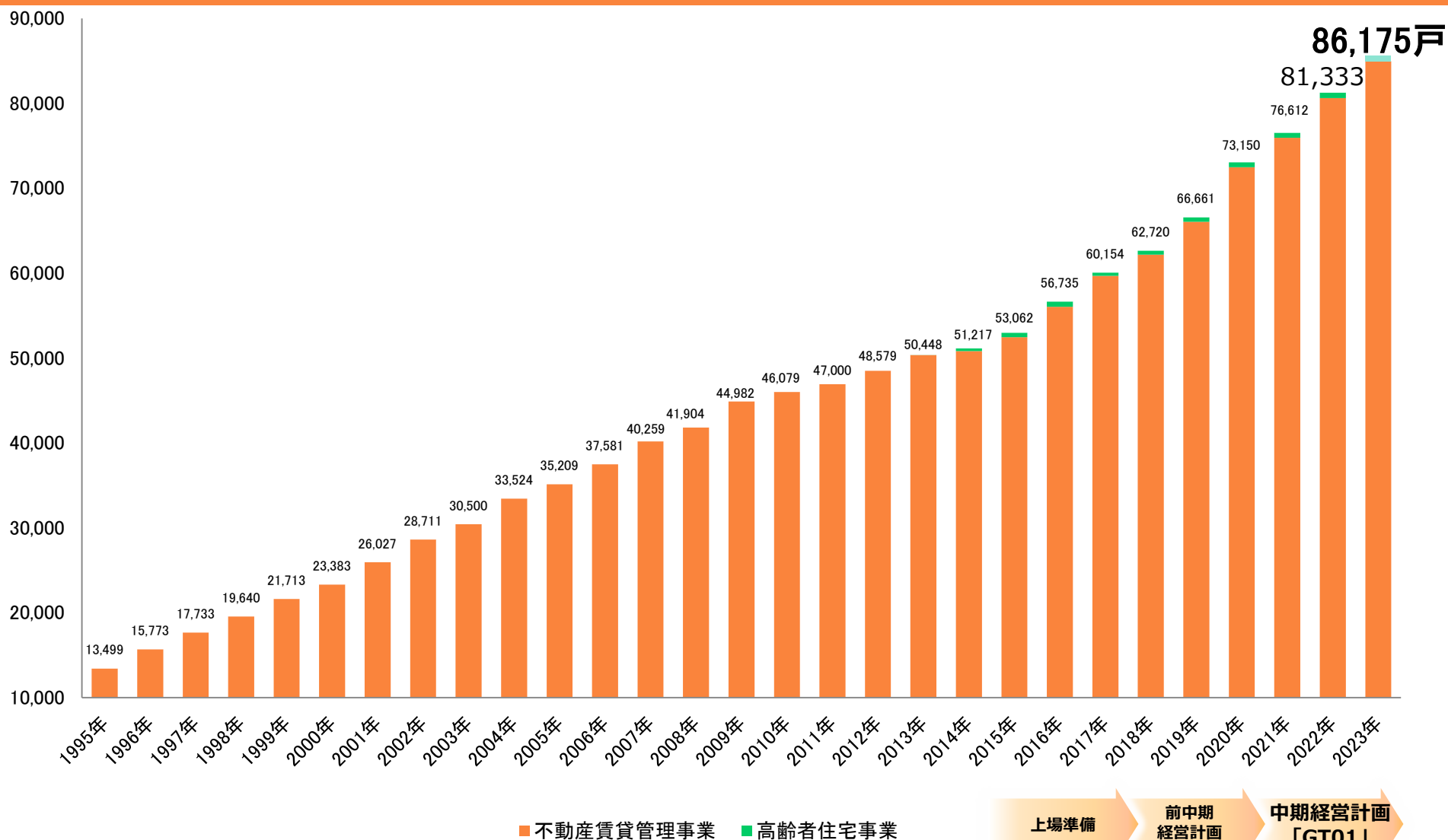
※一般不動産と異なる
特殊な立地ニーズ

(引用元：e-stat)

業績推移と中期経営計画「GT01」目標



管理戸数「GT01」目標 85,000戸

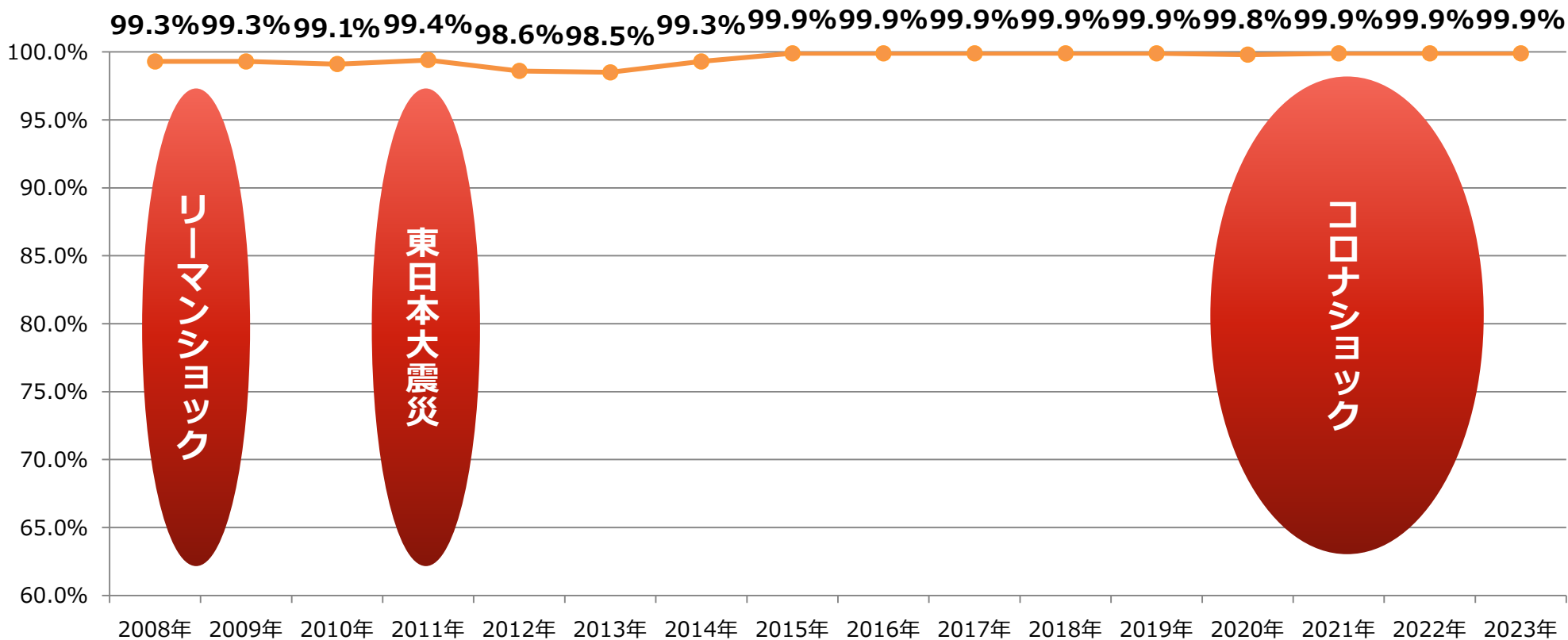


管理物件入居率16年連続98%以上



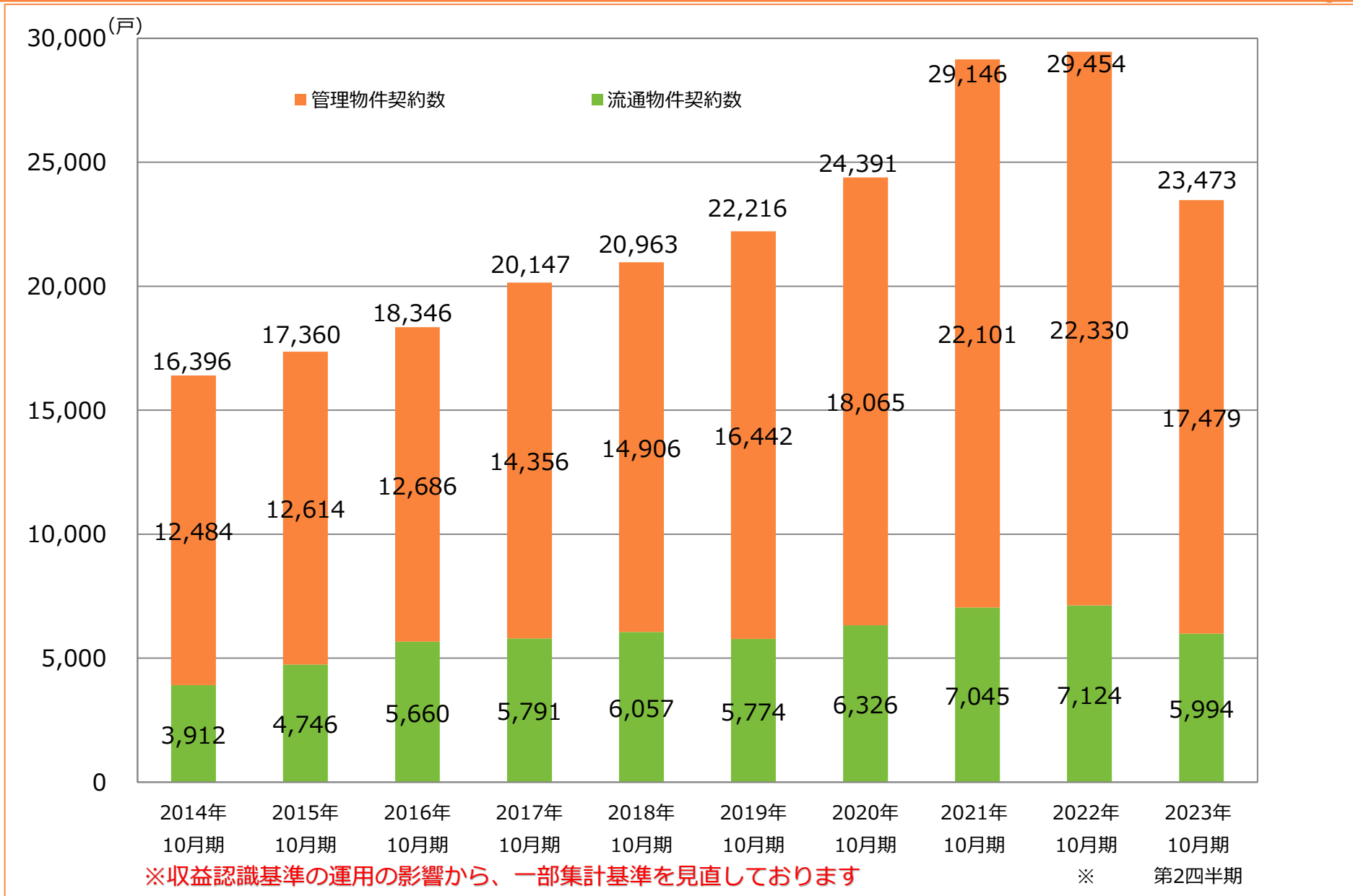
自社の強い募集能力を発揮し、管理物件（借上・自社物件）の高入居率を実現

入居率16年連続**98%**以上維持、直近9年は満室に近い状態



※各年度4月末時点における借上・自社物件入居率(高齢者住宅は除いております。)

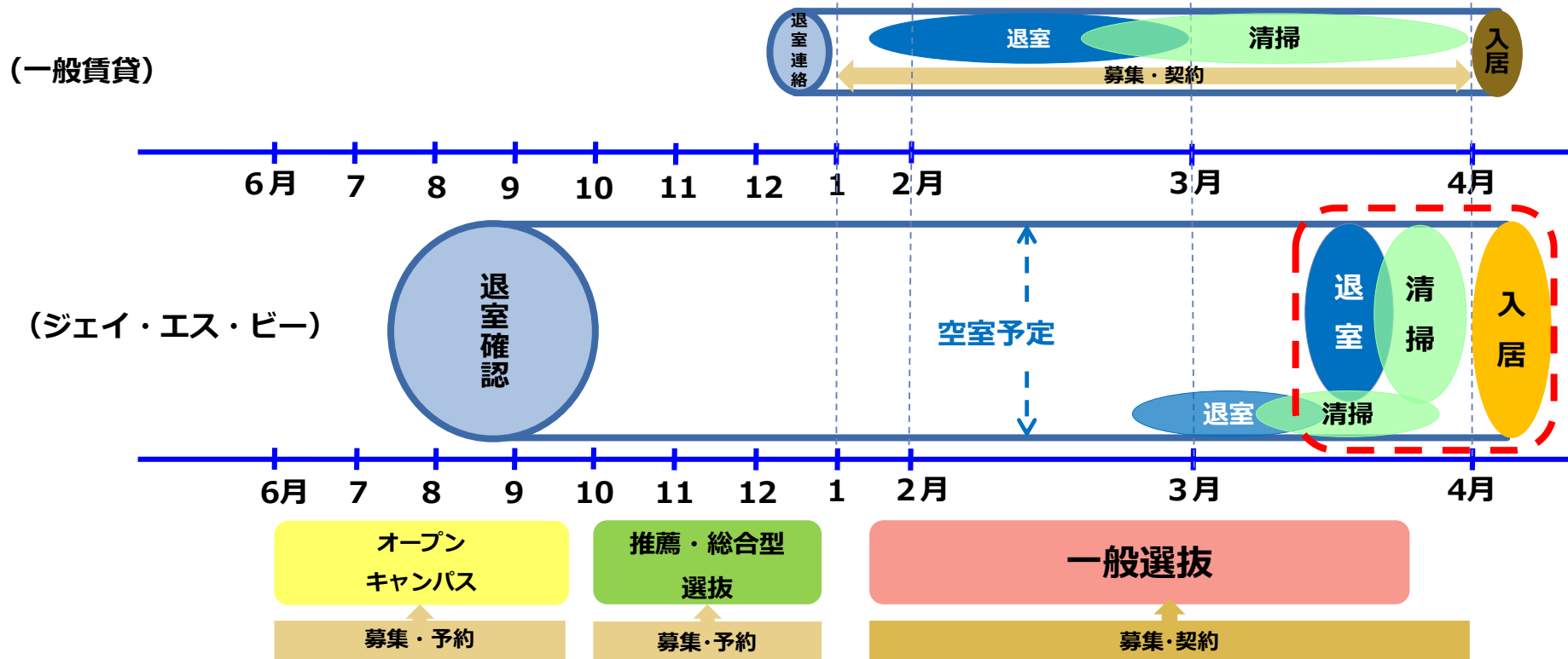
他社管理物件も仲介



入居者募集・管理面特性



募集～入居のタイムライン



(提携先)
 大学・専門学校
 大学生協

全国の大学・専門学校との提携を活かした募集活動

- ・ 学内下宿幹旋会の開催
- ・ 学校別パンフレットの作成
- ・ 学生マンション無料体験宿泊
- ・ オープンキャンパスバスツアー など

大学生協との連携・
 学生マンションの共同開発



初めての一人暮らし

安全性・安心感

➔ **学生専用**、24時間管理（駆けつけサービス）、設備、食事付

期間限定居住

条件柔軟、出費無駄減

➔ 家具・家電付、一人暮らしスターターセット

自宅は離れた地域

短時間・何度も来れない

少子化

快適性、自由

決定権者は親御様

回収リスク低



24時間サポートサービス

入居者のみなさまを24時間365日サポート!

トラブル発生!

- お部屋の鍵をなくした
- トイレの水が止まらない
- 連絡が取れなくて心配
- 隣が騒がしくて眠れない

※UniLife学生総合補償24の加入者は、修理対応などに伴う出張料金および作業料金が優遇されます。
※状況により対応は、翌営業日以降になる場合がございます。

1 **24時間管理センターへ連絡**

電話1本でおお客様の快適生活をサポートします。

2 **連絡を受け、適切な対応**

スタッフが適切にアドバイス。必要時には現地に出動します。

充実のセキュリティ設備

ひとり暮らしにうれしい設備・仕様!

防犯対策もおまかせ! はじめてのひとり暮らしをしっかりとサポート!

オートロック

防犯カメラ

モニター付インターフォン

各住戸専用ルームキー

※設備内容はマンションにより異なります。詳しくはお問い合わせください。

防犯システム「ユニセーフ24」

非常ボタンで通報。警備会社が24時間対応!

異常発見

非常ボタンで通報
館内にベルが鳴動

コントロールセンターが現場確認

警報を行い110番通報

現地出動

必要時はガードマンが駆け付けます。

※対象マンションは限られます。詳しくはお問い合わせください。

家具家電付きデザインルーム

手間なしラクラク新生活スタート!

家具 + 家電

家具家電の購入費用・引越しの手間を大幅カット!

ベッド

洗濯機

冷蔵庫

電子レンジ

さらに
部屋数
限定!

新品 ひとり暮らし
スターターセット付き
(生活用品約50点)
※食事付きマンションには付帯なし

※家具・家電などのデザイン・色・点数等はお部屋によって異なります。詳しくはお問い合わせください。





提携・募集協力校 全国で“約1,000校” ～ 業界トップクラス ～ 全国各地の大学生協事業連合等と業務提携

■ 全国の大学・専門学校との提携を活かした募集活動

- 学内下宿幹旋会の開催
- 学校別パンフレットの作成
- 学生マンション無料体験宿泊
- オープンキャンパスバスツアー など



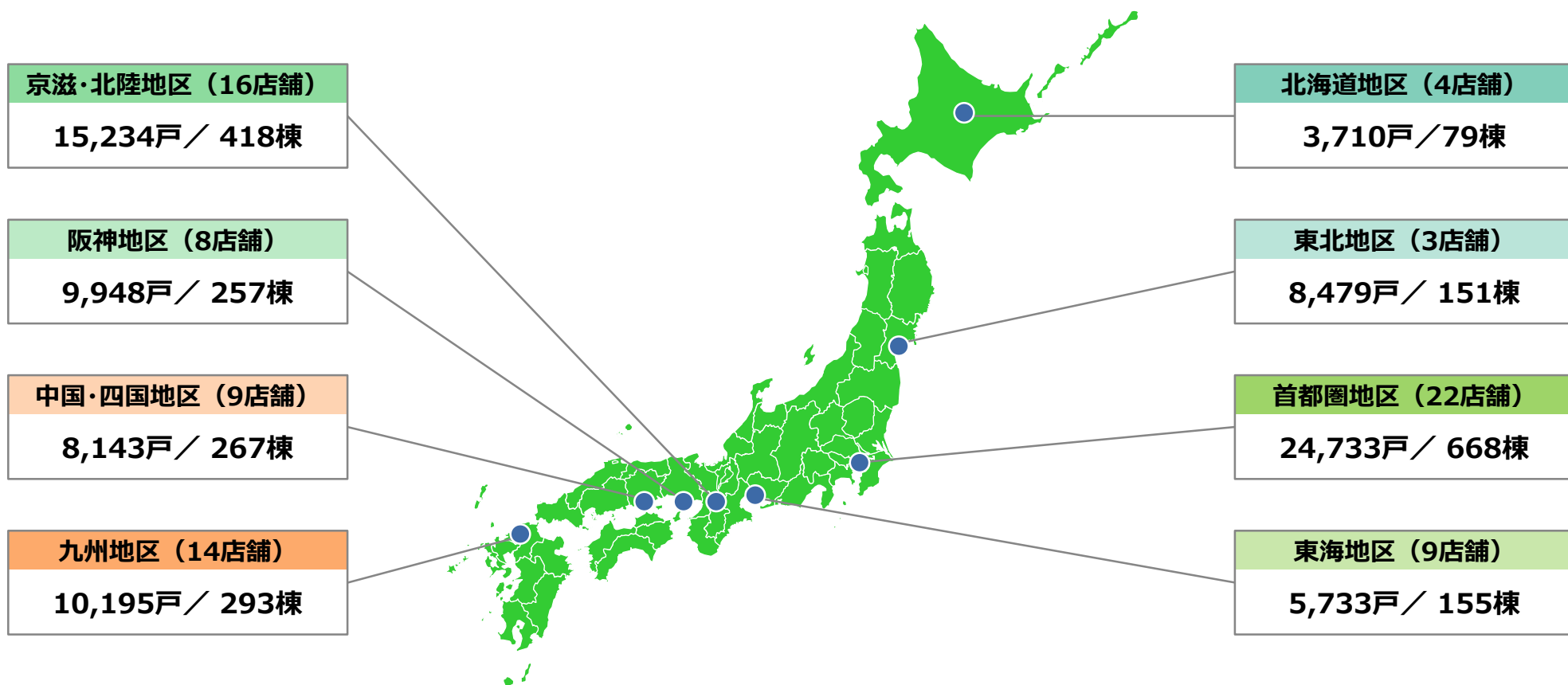
■ 大学生協との連携・学生マンションの共同開発

- 各大学での募集活動の他、生協組合員専用の学生マンションを共同開発。今やその数は、北海道から九州まで全国で2023年4月現在、全国で255棟 10,480戸の管理実績



Uni E'terna 山口吉田学生会館

全国的な事業展開



全国85直営店舗を展開
マンション運営・管理戸数
86,175戸^{※1}/2,288棟^{※2}

※1) 2023年4月末時点 ※2) 2023年9月末時点

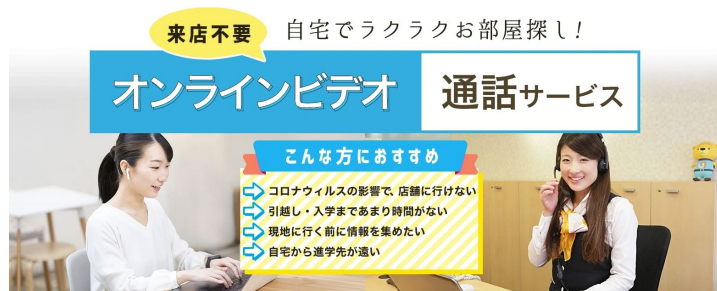
ジェイ・エス・ビーの強み～オリジナルサービス～①

様々な工夫を凝らした取り組みにより、高い入居率の実現に寄与



1. 非対面接客ツールの活用

- 接客担当者と自宅をGoogleのWebツールで繋ぐオンライン接客の導入やUniLifeの最寄り店舗にご来店いただき、TV電話を利用して、お部屋探しが可能
- コロナ禍で移動を自粛される方や遠方で来店が難しい学生の確保に有効
- 物件内覧もスマサポシステムを導入してセルフでの見学を実現

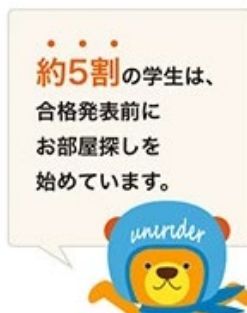


2. 合格発表前予約システム

- 合格発表前に、無料（※一部有料）でお部屋を抑えられるサービス
- 合格発表前に部屋探しをスタートしている学生が約5割にのぼるため、学生の早期物件探しニーズを取り込むことが可能



UniLife入居者アンケート2022より



合格発表前予約

混み合う発表日前後を避けてお部屋探し



無料で合格発表日までお部屋をおさえられる!
(一部有料)



ジェイ・エス・ビーの強み～オリジナルサービス～②

受験スタイルに合わせたお部屋探し



3. 併願登録システム

費用は1室分！



1部屋分の費用で2部屋予約可能!!

第二志望校対象のお部屋の契約と合わせて、第一志望校対象のお部屋を無料で確保できます。どちらの地域に進学しても、ご契約金は入居する方のお部屋へ充当されるので、無駄な費用はかかりません。

※併願登録は対象のマンションが限られています。

4. スライドシステム

無料



進路が不確定でも安心して予約可能!!

ご契約期間開始前で、サービス対象の学生マンション同士であれば、全国どのエリアでも、他のお部屋への変更が無料で（スライド）できます。ご契約金も移動されるので、費用の面でも安心です。

業界トップ企業の総合力～企画・開発力



ジェイ・エス・ビーは、長年学生マンション事業の専門業者として蓄積したノウハウ、企画、開発、賃貸、管理の高い総合力を活かして、学生等の入居者に「安心、安全、快適」な住まいを、不動産オーナーに安定的な収益を提供する

J.S.B.企画の学生マンションの規格、設備、サービスの一例

プロの目でエリアを厳選

- ・長期間にわたって高入居率が維持可能な大学周辺や通学に便利な交通機関沿線など

独自のノウハウを活用したプランニングとサービス

- ・入居者のアンケートや入居希望者へのマーケティング等の結果を反映し、間取りや設備仕様に関する最新の学生のニーズを取り入れたプランニング
- ・食事付き、家具付き、入居者イベントなど学生に人気のサービス

J.S.B.企画の学生マンションの規格、設備、サービスの一例



エントランスにはオートロックを設置



エントランス設置した防犯カメラ・モニター



宅配預かりロッカー



家具家電付きデザインルーム



建物内の食堂スペース



新入居者を歓迎するウエルカムパーティー

物件を核とする様々な付帯収益機会：1つの管理物件から様々な商品が派生し、収益機会を獲得

仲介手数料

広告料

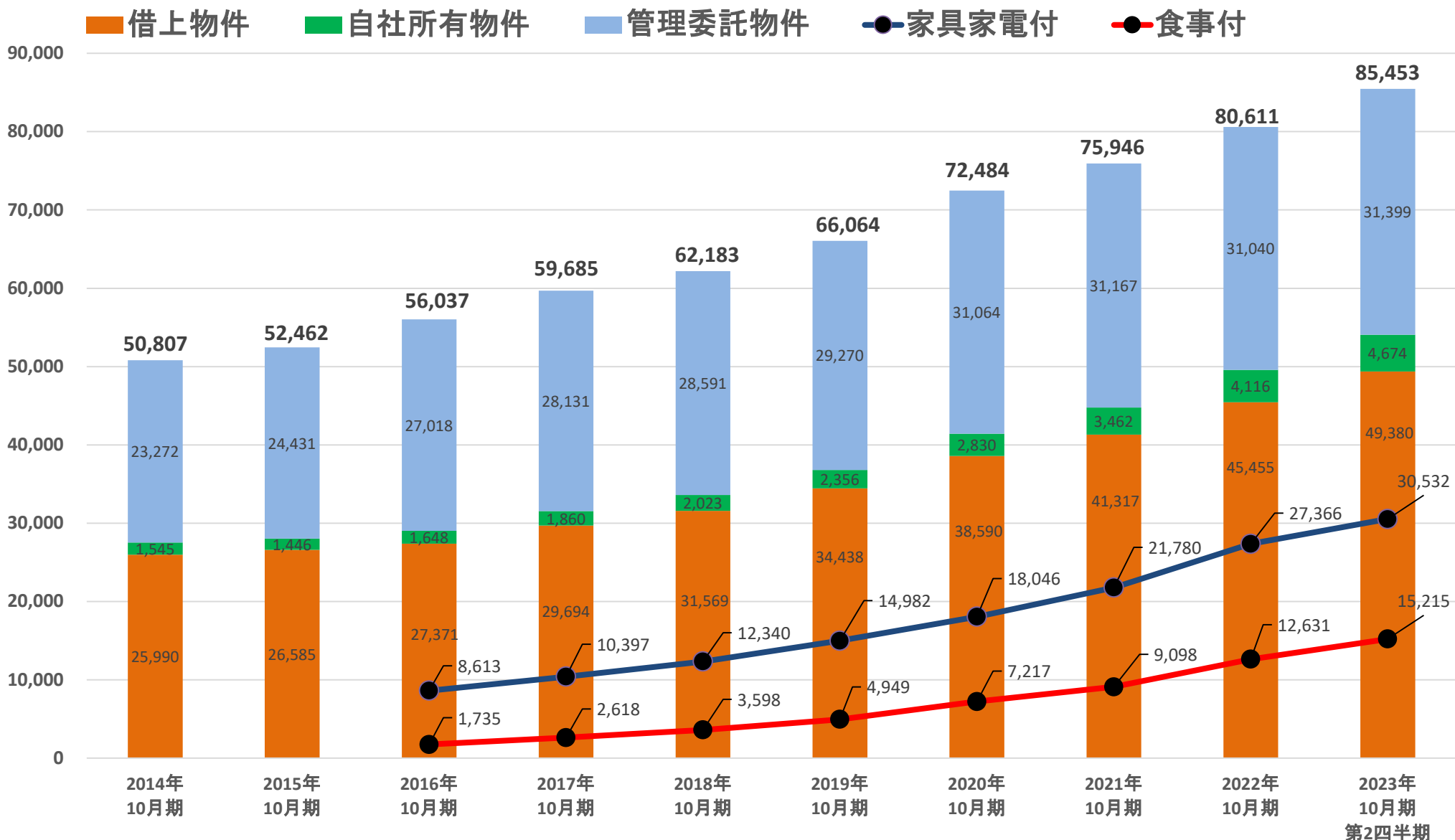
付帯商品販売

インターネット

学生総合補償

修繕売上

管理戸数推移内訳



※各年度4月末時点管理戸数より(高齢者住宅は除いております)

Ⅱ. 2023年10月期 第3四半期概況及び業績予想

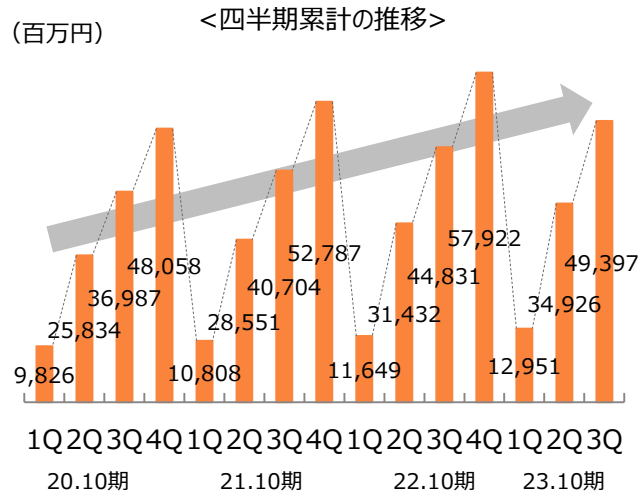
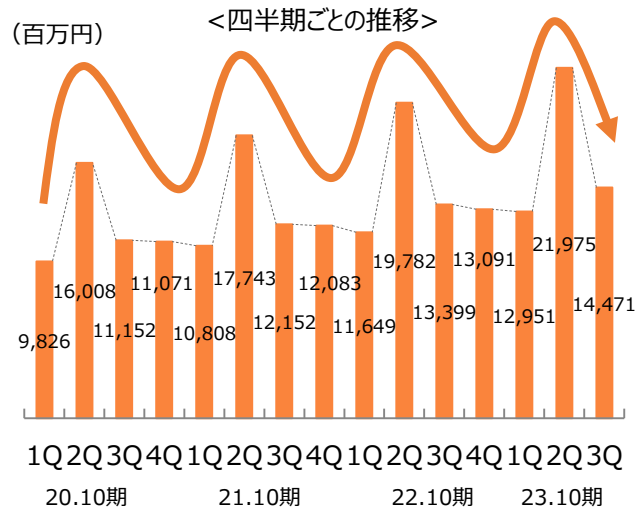


四半期ごとの収益イメージ

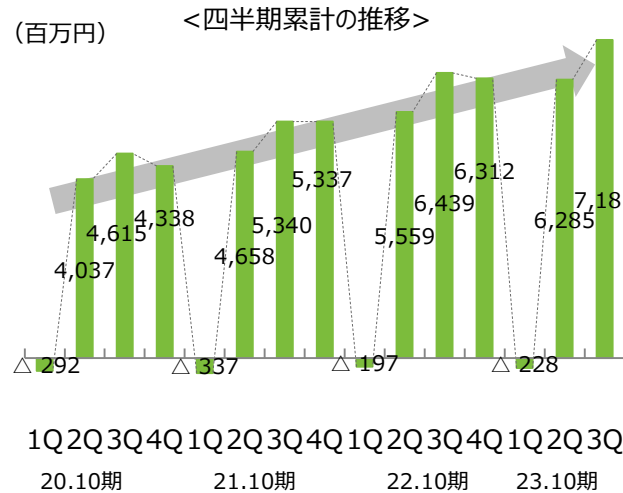
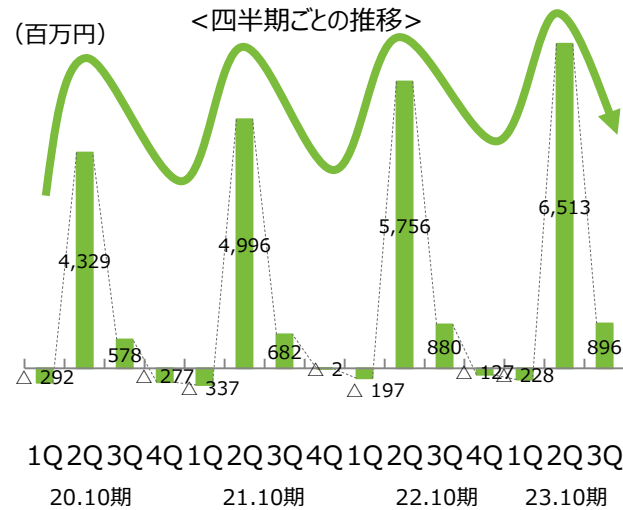


✓ 学生マンションの入居者入れ替わりは年度末・年度始に集中しており、売上高・利益計上の時期に偏りが生じる

売上高推移



営業利益推移



学生マンションの入替期である第2四半期（2-4月）に売上高・利益計上が集中
第1,3,4四半期については、主に入居者募集の準備として費用を計上する期間

四半期ごとの変動はあるも、物件管理戸数増加により売上高・営業利益は着実に右上がりで推移

2023年10月期第3四半期 決算の概況



- ✓ 新規物件開発は順調に進捗
- ✓ 物件管理戸数の増加、新規物件を含め高水準の入居率確保による賃貸関連売上高の伸長
- ✓ 保証家賃の増加、自社所有物件増加による減価償却費増、食材仕入増等により費用は増加
- ✓ 売上高・営業利益・経常利益は前年比2ケタ成長となり、当初業績予想を上回る

	2022年10月期 第3四半期		2023年10月期 第3四半期			
	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	44,831	100.0	49,397	100.0	4,566	10.2
売上原価	35,645	79.5	39,296	79.6	3,651	10.2
売上総利益	9,186	20.5	10,101	20.4	915	10.0
販売費及び一般管理費	2,746	6.1	2,919	5.9	173	6.3
営業利益	6,439	14.4	7,181	14.5	742	11.5
経常利益	6,363	14.2	7,105	14.4	742	11.7
親会社株主に帰属する 四半期純利益	4,476	10.0	4,797	9.7	321	7.2

- 借上物件の管理戸数増加による保証家賃の増加
- 自社所有物件増加に伴う減価償却費の増加

- お客様サポートセンターの本格稼働による業務効率化
- 高齢者住宅の稼働率改善

- 前年同期の固定資産売却益を吸収し増加

2023年10月期第3四半期 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%に近い入居率確保により増収
- ✓ 保証家賃の増加、減価償却費・食材仕入れ関連費用増加があったものの増益

高齢者住宅事業

- ✓ 地域課題を解決するプラットフォームとしての機能が強化され稼働率改善、増収増益

	2022年10月期 第3四半期		2023年10月期 第3四半期					
	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 ※	44,831	100.0	49,397	100.0	4,566	10.2%	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 自社・保証物件増加に伴う家賃・礼金等の増加 ➢ 食堂併設マンション増加に伴う食堂売上増加 	
不動産賃貸管理事業	42,217	94.2	46,682	94.5	4,465	10.6%		
高齢者住宅事業	2,143	4.8	2,223	4.5	80	3.7%		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 稼働率の改善 ➢ 介護事業関連売上の増加
その他	471	1.0	491	1.0	20	4.4%		
営業利益 (率)	6,439 (14.4%)	100.0	7,181 (14.5%)	100.0	742	11.5%	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理戸数増 ➢ 高入居率の維持 ➢ 運営体制の効率化寄与 	
不動産賃貸管理事業	7,308 (17.3%)	113.5	8,104 (17.4%)	112.8	796	10.9%		
高齢者住宅事業	221 (10.4%)	3.4	266 (12.0%)	3.7	45	20.0%		
その他	△25 (-)	△0.4	△3 (-)	—	22	—	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 増益ながら派遣社員利用による人件費増 	
調整額	△1,065	△16.6	△1,185	△16.5	△120	—		

※セグメント間取引は含まない

2023年10月期 連結業績予想



- ✓ 物件管理戸数 約85,000戸 想定（不動産賃貸管理事業）
- ✓ 対面・非対面双方を活用した営業戦略推進
- ✓ 原材料価格等の高騰を背景に、一定のコスト高を想定
- ✓ 増収増益見込み

	2022年10月期		2023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	57,922	100.0	63,181	100.0	5,258	9.1
売上原価	47,647	82.3	52,157	82.6	4,509	9.5
売上総利益	10,275	17.7	11,023	17.4	748	7.3
販売費及び一般管理費	3,963	6.8	4,240	6.7	277	7.0
営業利益	6,312	10.9	6,783	10.7	471	7.5
経常利益	6,189	10.7	6,639	10.5	449	7.3
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,303	7.4	4,421	7.0	118	2.7
設備投資額 ※	7,323	—	8,424	—	1,101	15.0
減価償却費	1,228	—	1,411	—	182	14.8

- 物件管理戸数増加
- 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
- 人件費の増加
- 食材仕入高増加

- 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

2023年10月期 セグメント別売上高・営業利益予想



不動産賃貸管理事業

✓ 物件管理戸数 約4,700戸増加／高い入居率の維持／対面・非対面双方活用の営業

高齢者住宅事業

✓ 新規オープン施設(2021/10 豊中刀根山)の単月黒字化→損益安定化/各高齢者施設の収益改善を図る

その他

✓ 留学生の受入再開に伴う日本語学校事業の損益改善/学生支援事業のグループ内シナジー促進

	2022年10月期		2023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 ※	57,922	100.0	63,181	100.0	5,258	9.1
不動産賃貸管理事業	54,433	94.0	59,436	94.1	5,002	9.2
高齢者住宅事業	2,866	4.9	3,004	4.8	137	4.8
その他	622	1.1	740	1.2	117	18.9
営業利益 (率)	6,312 (10.9%)	100.0	6,783 (10.7%)	100.0	471	7.5
不動産賃貸管理事業	7,780 (14.3%)	123.2	8,189 (13.8%)	120.7	409	5.3
高齢者住宅事業	260 (9.1%)	4.1	403 (13.4%)	5.9	142	54.6
その他	△59 (-)	△0.9	△74 (-)	△1.0	△14	-
調整額	△1,668	△26.4	△1,735	△25.6	△66	-

※セグメント間取引は含まない



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

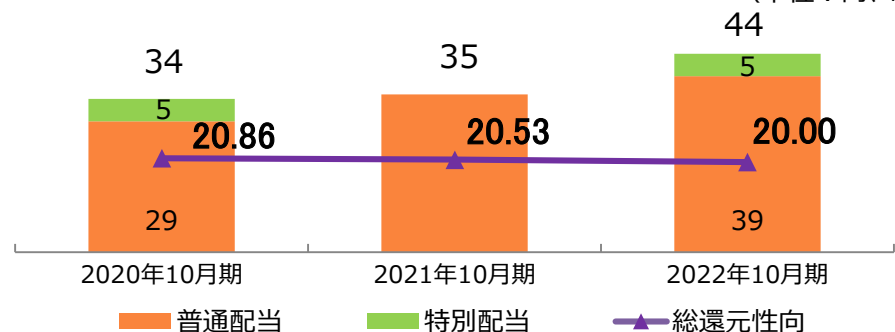
株主還元額

(金額単位：百万円)

	2020年 10月期	2021年 10月期	2022年 10月期
配当金総額	326	367	461
自己株式取得	249	299	399
合計	576	667	860

1株当たり配当金/総還元性向

(単位：円、%)



Ⅲ. 成長戦略



2030年長期ビジョン「Grow Together 2030」 /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

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

東証プライム移行

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

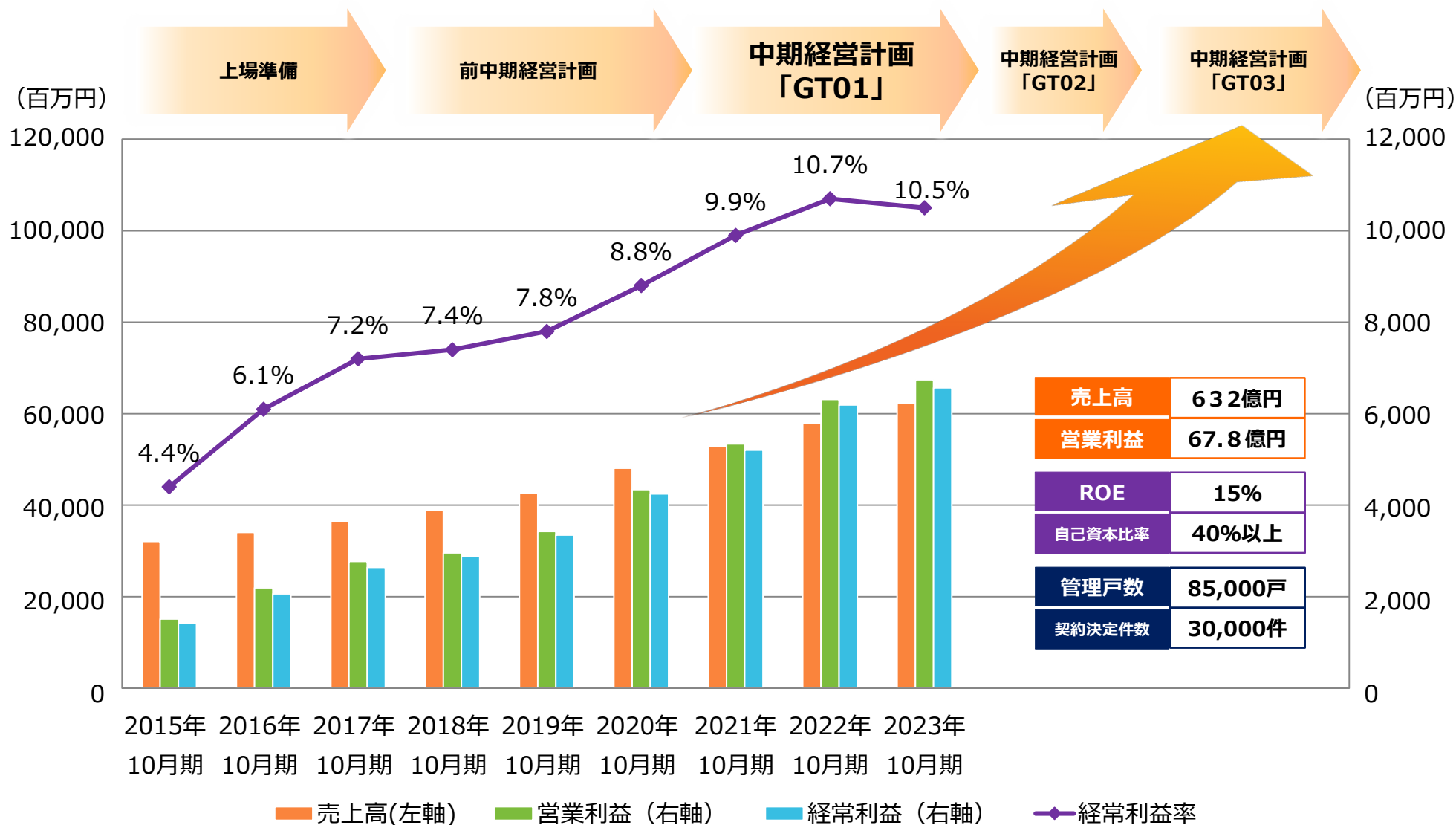
- 「アビリティ（総合的人間力）」の芽を育て、社会課題の解決に貢献する
- 人間性とテクノロジーの融合による、ジェイ・エス・ビーだけの価値創出
- 「UniLife」はグローバル・トップブランドへ

	2021～2023 GT01	2024～2026 GT02	2027～2030 GT03
学生マンション事業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 海外市場調査 ■ 教育機関との連携強化 ■ フードテック（AIロボットシェフ等）の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 『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 ■ 人間性とテクノロジーの融合 ■ 学生ベンチャー支援、不動産の投資ファンド組成・運営 	<ul style="list-style-type: none"> ■ デジタル技術を駆使した海外拠点との連携 ■ 『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 ■ 学生向け総合サービスプラットフォーム ■ フードテックを活用した省人化レストランの実現
高齢者住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公民館化（オンライン含む）の推進 ■ 所有不動産の利活用・売却支援 ■ ヘルステック利活用による安心と生産性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 空き家活性化ファンドの運営協力 ■ 多世代を活かす大学連携型CCRCの検証 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GT01とGT02を融合し、スマートコミュニティを実現 ■ 多世代を活かす大学連携型CCRCの実現
新規事業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新たな若者成長支援サービス開始 ■ HR事業プラットフォームの提供開始 ■ 留学生、外国人材の活躍促進 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 若者成長支援サービス事業モデル確立 ■ 全国へのHRサービス提供開始 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ HRプラットフォーム第一人者へ

業績推移と中期経営計画「GT01」目標



売上高・営業利益・経常利益・経常利益率



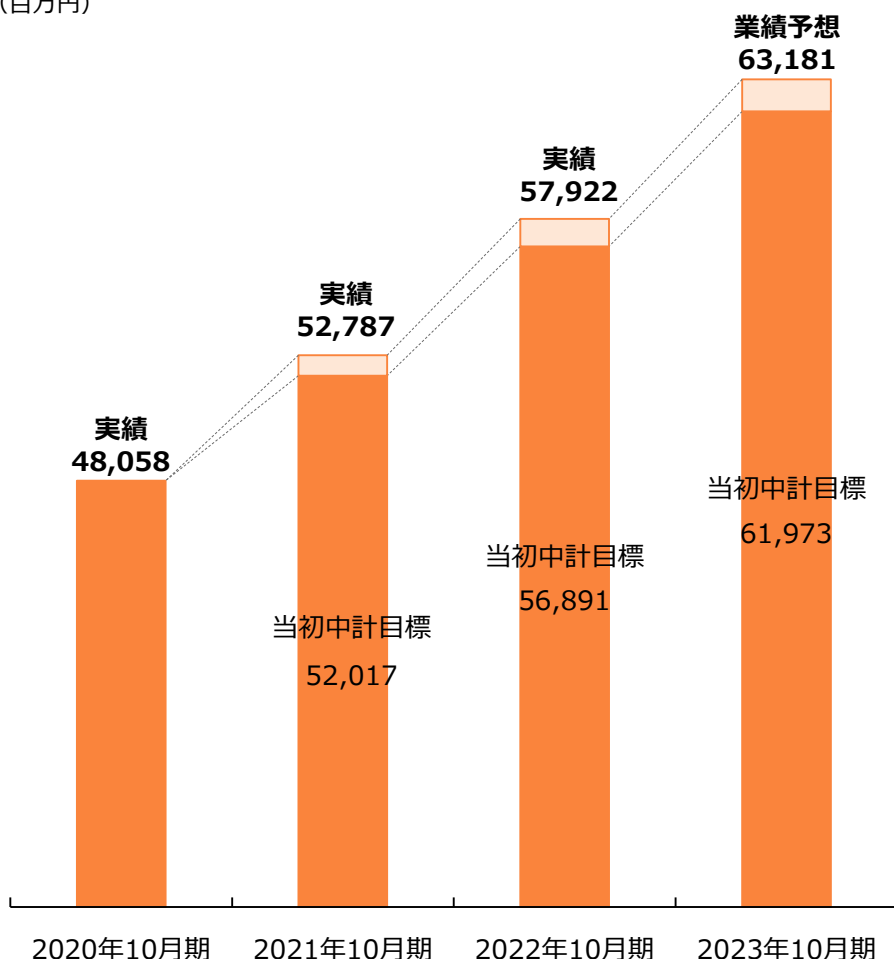
中期経営計画 利益計画の進捗（連結）



- ✓ 中期経営計画「GT01」の最終年度である3年目も順調に推移
- ✓ 成長投資は加速しており、2021年12月に上方修正した中計目標も超過達成を図る

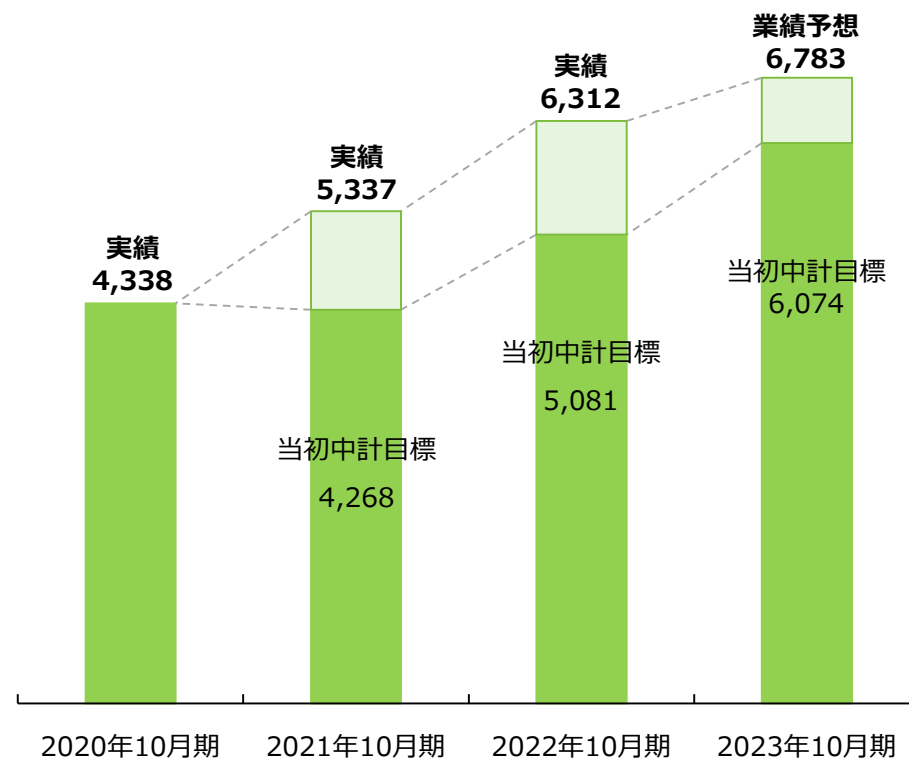
売上高

(百万円)



営業利益

(百万円)



業績推移と中期経営計画「GT01」目標



不動産投資・システム投資

自社物件開発

250億円
(当初目標: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

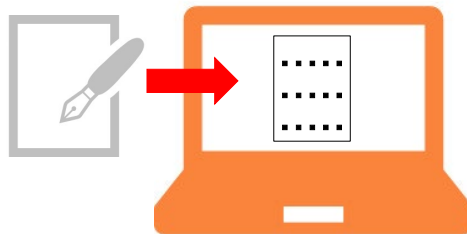
システム投資

7億円
(当初目標:6億円)

- DXの推進
- 新規事業推進
- インフラ強化

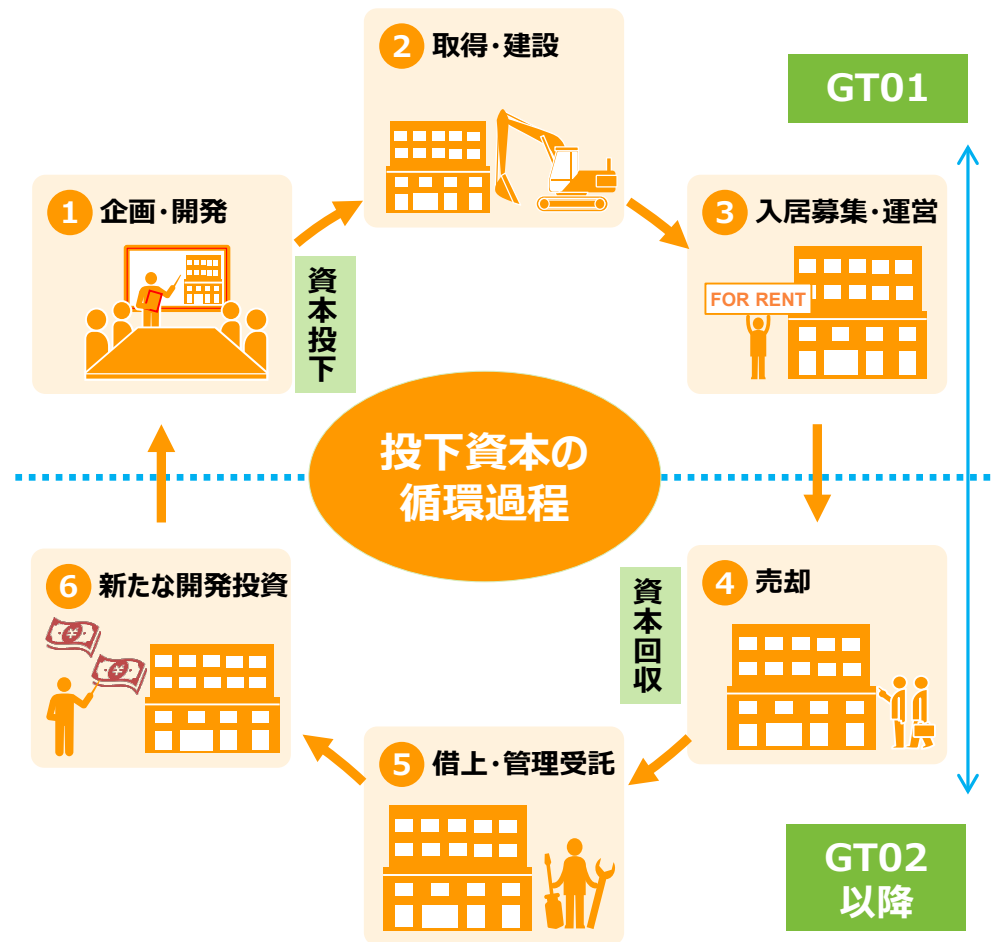


情報活用による営業効率化



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)



DX化の推進 (既存事業の成長を図る「深化」)



マンション賃貸のDX化 ～ IT重要事項説明の高度化・効率化



各店舗で対応していたIT重要事項説明を、「お客様サポートセンター」にて集中的に対応

↓
「お客様サポートセンター」対応件数7,213件 (2022.11~2023.3)

↓
IT重要事項説明の高度化、効率化へ

機能別成長戦略 ～バリューチェーン～①



2023年春オープン・食事付き学生マンション

学生会館 Uni E'meal 信州松本 EAST・WEST (2棟全130室)



長野県初進出の食事付き学生マンション。当社プロデュースの食堂 UniTime Kitchenや、雑誌等が設置された交流ラウンジなど、松本エリアに今までなかったような充実した生活を送ることができる物件が誕生。

学生会館 Uni E'meal 京都今出川Ⅱ (全38室)



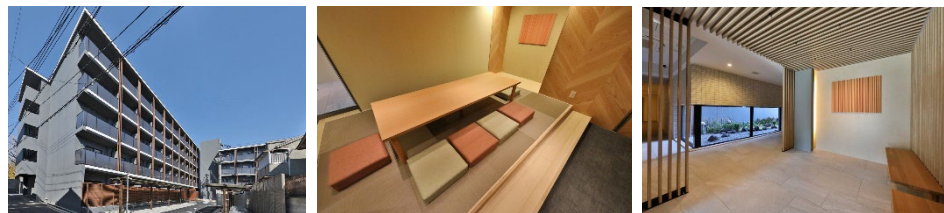
SDGsを目的とした運営。シェアサイクルを導入。食事は隣接学生マンション（2022年春オープン）との共用食堂にて提供。

学生会館 エスリード カレッジゲート長瀬 (全154室)



共有スペースにアイランドキッチン及び本格ビリヤード台を設置。入居者学生同士の利用により多くの会話が生まれ、交流が推進されることで、豊かな学生生活空間の創造につながることを目的とした。

学生会館 ヘルフェリック京都洛北 (全157室)

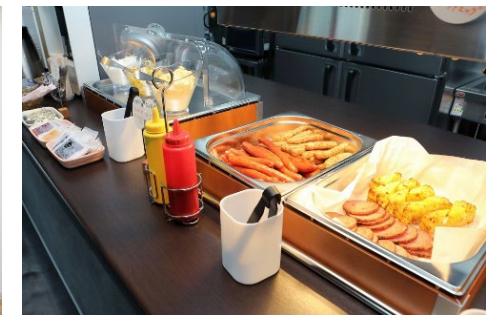
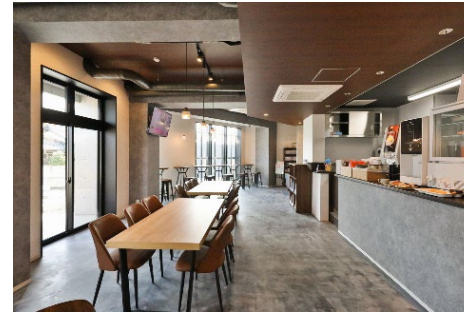


京都の雰囲気を残しつつ、フロアごとに異なるイメージをデザイン会社監修のもと創出。競合物件との差別化を図る。

機能別成長戦略 ～バリューチェーン～②



Uni E'terna 新潟大学南（全190室）



新潟県では当社初となるUni E'terna（ユニエターナ）シリーズ。

新潟大学向けの自社大型物件として3年連続の竣工。

館内には当社プロデュースの入居者専用カフェ「UniTime Café」（ユニタイムカフェ）が併設され、ドリンクバー付きで100円モーニングやランチを提供。

ランチ（カフェ）タイムは入居者の友人も利用可能。

モーニング・ランチ以外の時間はラウンジとしても利用可能で、雑誌・コミック・電子書籍が読み放題。入居者間の交流の場としても活用。

モーニング



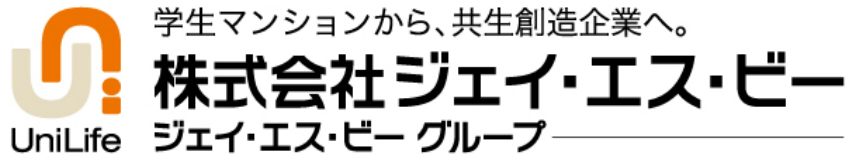
ランチ



ドリンクバー付きの100円モーニングは大人気
お昼は友達を誘って一緒にランチもできます



資本参加により中国・四国地方の大学生協との協働強化



第三者
割当増資
引受による
資本参加



株式会社ユニコープ総合リビング

<出資生協>

- 大学生協中国・四国事業連合
- 愛媛大生協
- 香川大生協
- 高知大生協
- 徳島大生協
- 山口大生協
- 広島大生協

協働開発

ニーズに即した物件を開発

共同募集

全国ネットとメディアを駆使

共同管理

迅速・きめ細かなサポート

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



学生の価値創造を意図したビジネス訴求/地方創生への貢献



地方創生への貢献 ～ 盛岡市の事例



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





デジタル人材育成、学生の成長支援



株式会社Mewcket

AI人材のプラットフォーム事業
大学生を対象としたハッカソンの運営

- 学校法人滋慶学園 福岡デザイン＆テクノロジー専門学校と共同でハッカソン（プログラマやエンジニアなどが集まり、課題解決に向けて意見を交わし、集中的にシステム開発やデータ分析モデル開発を行うイベント）を開催し、ビジネス的に役立つWEBサイトやアプリなどITプロダクトの製作を行う
- ジェイ・エス・ビーが長年蓄積してきた物件関連のクローズドデータを提供し、産学連携にて「日本の次世代を担うAIを学ぶ学生」の育成に貢献



ハッカソン参加学生、学校法人、Mewcket、
ジェイ・エス・ビーのWin-Winイベント開催

日本語学校の運営



日本国際語学アカデミー

（京都校、函館校、福岡校）

日本文化や日本語に対する深い理解や知識を持ち、
相互理解のコミュニケーションスキルを身に付けた国際的な学生の育成



（SDGs）廃材で筆箱制作

茶道体験

卒業式

- 出入国在留管理庁から3校とも「在籍管理優良校」または「適正校」(*)に認定
→留学生の在留許可申請の際に提出書類の一部が省略されるなど、手続簡素化

(*)問題在籍者が少ないなど、留学生の在籍管理が適正に行われていると
出入国在留管理庁から認められた教育機関

2023年春は入学希望者過去最高

質の高い日本語学校の運営を行うとともに、
留学生専門サポート窓口（UniLife Global）
にて住居など生活面もサポート



<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

- 「学生下宿年鑑2023 表紙デザインコンペ」受賞作品決定

→ 1位の作品を、当社発行の「学生下宿年鑑2023 (ひとり暮らしGUIDEBOOK)」の表紙に採用



専門学校生
W.Sさん

「遊び心」を意識してプラモデルをモチーフにデザインしました

- "学びのマンション"プロジェクト

→ 学生マンションの食堂スペースを使い、地域の子供たちを招いての交流や食育・フードロスをテーマにしたイベント『楽しく学ぼう！もぐもぐ食堂』を開催



⇒ 学生マンションを単なる住居ではなく、「学び・成長」の場として捉え、若者の人間力・社会人基礎力の向上に繋げる

Environment : 低炭素型社会実現へ向けて

- Release⇔Catchプロジェクト
 - 古着回収と再循環のインフラ構築を行い、リユース文化を醸成する
- 高齢者住宅での地域交流イベント
 - イベントにおいて古着回収&交流会、おもちゃ病院開催

<古着の回収>



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

学生マンション

高齢者住宅

<古着の仕分け・活用>



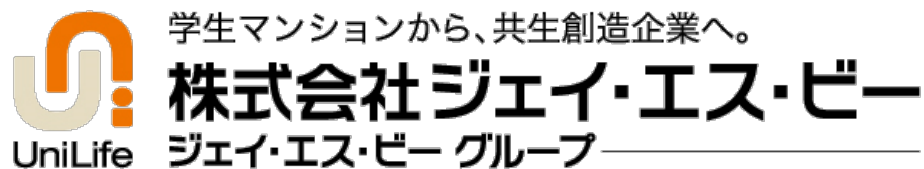
古着の循環・再利用へ



「つながるフェス@GM嵐山」

Governance : 企業価値最大化に向けて

- TCFD提言に沿った情報開示
 - 長期ビジョンGrow Together 2030の最終年である2030年において、気温上昇を2℃未満に抑えるシナリオ、気候政策を導入しないシナリオを前提としてリスクと機会を特定
- 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
- 2023年10月期第1四半期より、英文決算短信を開示



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。