COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

企業調査レポート

ジェイ・エス・ビー

3480 東証 2 部

企業情報はこちら >>>

2018 年 2 月 15 日 (木)

執筆：客員アナリスト
国重 希
FISCO Ltd. Analyst **Nozomu Kunishige**

FISCO
FISCO Ltd.
http://www.fisco.co.jp

目次

■要約 01
1. 2017 年 10 月期は上場時予想を上回る大幅な増益決算 01
2. 2018 年 10 月期もさらなる増益を予想 01
3. 中期経営計画では強固な経営基盤を構築し、過去最高益の更新を目指す 01
■会社概要 02
1. 会社概要 02
2. 沿革 03
3. 事業内容 04
■事業概要 05
1. 不動産賃貸管理事業 05
2. 高齢者住宅事業 07
3. その他の事業 07
■業績動向 08
1. 2017 年 10 月期の業績概要 08
2. 財務状況と経営指標 09
■今後の見通し 11
● 2018 年 10 月期の業績見通し 11
■中長期の成長戦略 12
1. 中期経営計画の概要 12
2. 成長戦略 13
■株主還元策 15
■情報セキュリティ対策 16

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

要約

学生マンションの先駆者として、今後も新しい企業価値の創造を目指す

ジェイ・エス・ビー <3480> は、Japan Students Bureau（日本学生公社）の頭文字であり、主に学生マンションの企画･賃貸･管理を行う業界トップ企業である。北海道から沖縄まで 70 の直営店舗「UniLife」（ユニライフ）を展開し、学生マンション管理戸数は全国で約 60,000 戸に上る。長年、学生マンション事業に従事した経験とノウハウを生かして高齢者住宅事業にも参入し、「豊かな生活空間の創造」という経営理念のもと、同社はさらなる成長を目指して、2017 年 7 月には東証 2 部への上場を果たした。

1. 2017 年 10 月期は上場時予想を上回る大幅な増益決算

2017 年 10 月期は連結売上高 364 億円（前期比 6.9% 増）、経常利益 26 億円（同 27.9% 増）の好決算であった。11 月 30 日発表の業績予想修正に沿った内容であったが、7 月 20 日の上場時に発表した予想を大きく上回った。主力事業の不動産賃貸管理事業において、物件管理戸数の増加や高水準の入居率維持により業績が当初予想以上の水準で推移した。加えて、高齢者住宅事業においても、採算性の低い高齢者向け施設の整理、介護サービスの拡充、コスト面や運営体制の見直しへの取り組みを強化したことなどにより、想定を上回る改善効果が顕在化することとなり、当初の赤字予想を大幅に挽回して黒字化を達成したことが大きかった。

ROA（総資産経常利益率）は 10.4%、ROE（自己資本当期純益率）も 19.7% と、東証 1 部・2 部、マザーズ、JASDAQ における不動産業平均の 4.5%、9.4% を大きく上回り、収益性が極めて高い。配当実績は普通配当 34 円、上場記念配当 3 円の合計 37 円で、前期の 32.5 円（株式分割後に換算）から増配した。

2. 2018 年 10 月期もさらなる増益を予想

2018 年 10 月期通期の連結業績は、売上高 383 億円（前期比 5.2% 増）、経常利益 27 億円（同 5.3% 増）と、さらなる増収増益を見込んでいる。配当は 35 円を計画し、普通配当ベースでは増配とする予定である。同社では、当面は事業発展を優先する方針であり、配当性向は前期の 9.9% から 9.0% に低下する見込みだ。

3. 中期経営計画では強固な経営基盤を構築し、過去最高益の更新を目指す

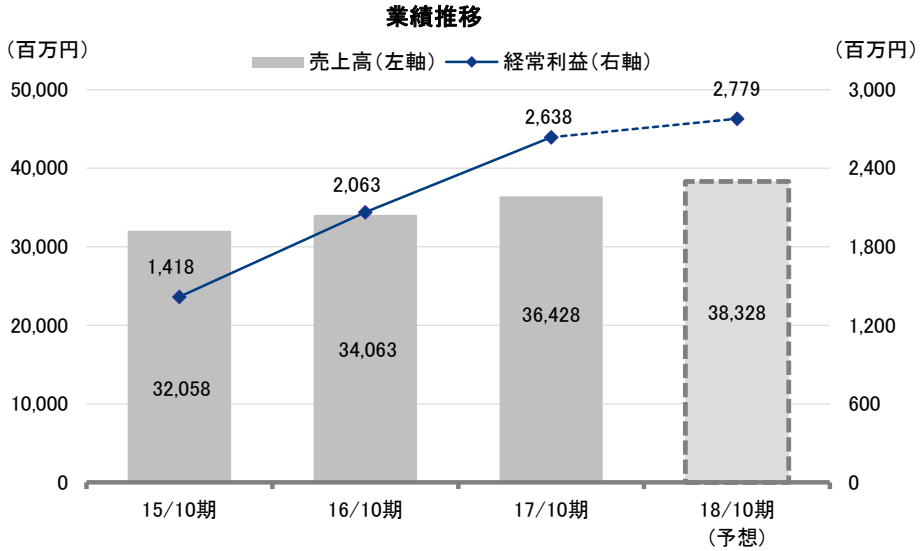
2018 年 10 月期 – 2020 年 10 月期の中期経営計画では、景気に左右されない強固な経営基盤を構築し、原点回帰、事業の選択と集中を継続しながら、さらなる成長のための経営資源強化・戦略的投資を行うことで次期ステージにつなぐ方針だ。物件開発や基幹システム入れ替えに 119 億円の設備投資を計画し、最終年度には売上高 435 億円、経常利益 33 億円の過去最高益を目標とする。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

要約

Key Points

- 学生マンションのトップ企業で、高齢者住宅事業にも注力する。
- 2017 年 10 月期は、高齢者住宅事業の黒字化もあり、上場時の予想を上回る大幅な増益決算であった。
- 2018 年 10 月期もさらなる増収増益を予想するが、当面は配当よりも事業拡大を優先する方針である。
- 中期経営計画では次のステージに備えて物件開発やシステム投資を行う一方、2020 年 10 月期には売上高 435 億円、経常利益 33 億円の過去最高益を計画する。



出所：決算短信よりフィスコ作成

会社概要

学生マンション業界のトップ企業

1. 会社概要

同社は、日本初の学生向け不動産賃貸業としてスタートし、現在ではマンションの企画・開発、設計、仲介・斡旋から建物管理、住宅設備機器の販売までをトータルで行う『学生マンション総合プロデュース企業』として、強固な事業基盤を築いており、業界トップの事業規模に成長している。北海道から沖縄まで 70 の直営店舗「UniLife」（ユニライフ）を展開し、学生マンション管理戸数は全国で 59,685 戸（2017 年 4 月末現在）に上る。加えて、長年にわたって学生マンション事業において培われた豊富な経験とノウハウをもとに、将来性の高い高齢者住宅事業（管理戸数は 469 戸）にも注力している。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

2. 沿革

同社の前身は、1976 年に設立された株式会社京都学生情報センターであり、学生を主な対象とした物件の仲介業務を開始したことに始まる。以降、他地域への事業展開を行い、1988 年に（株）大阪学生情報センター（1991 年（株）ジェイ・エス・ビー大阪へ商号変更）、1989 年に（株）東学（1991 年（株）ジェイ・エス・ビー東京へ商号変更）を設立した。その後、グループの経営体制整備のために、1990 年に株式会社ジェイ・エス・ビーを設立し、それまで京都学生情報センターで行っていた業務を引き継ぎ、今日に至っている。

同社設立以降は、事業エリアを全国に拡大する一方、事業内容も拡大してきた。すなわち、2002 年には、学生への就職・アルバイト情報提供を目的として（株）OVO（現連結子会社）を設立、2012 年には、高齢者住宅事業への参入に伴う介護サービスの提供を目的に（株）グランユニライフケアサービス北海道（現（株）グランユニライフケアサービス北日本、現連結子会社）などを設立、2014 年には、家賃債務保証サービス提供のためリビングネットワークサービス（株）（現連結子会社）を設立するなど、年々事業領域を拡大してきた。

岡靖子（おかやすこ）代表取締役会長と田中剛（たなかつよし）代表取締役社長は 2014 年に就任し、新体制の下で同社は 2017 年 7 月 20 日に東証 2 部への上場を果たし、さらなる発展を目指している。

沿革

1990年	（株）ジェイ・エス・ビーを設立、（株）京都学生情報センターの業務を引き継ぐ。 本社を東京都港区浜松町から京都市下京区醒醐町へ移転。
1996年	本社を京都市下京区醒醐町から京都市下京区因幡堂町へ移転。 （株）ジェイ・エス・ビー東北を設立。 （株）ジェイ・エス・ビー東海を設立。
1997年	（株）ジェイ・エス・ビー北海道を設立。
2002年	（株）ジェイ・エス・ビー九州を設立。 学生への就職・アルバイト情報提供を目的として、（株）OVO（現連結子会社）を設立。
2004年	建物メンテナンス業務・入居者管理業務を目的として総合管財（株）（現連結子会社）を設立。 （株）ジェイ・エス・ビー京都を設立。 （株）ジェイ・エス・ビー中国四国を設立。 事業再編を目的として、（株）ジェイ・エス・ビー北海道、同東北、同東京、同東海、同大阪、同九州、（株）OVO の株式を買取り、完全子会社化。
2012年	高齢者住宅事業への参入に伴う介護サービスの提供を目的に、（株）グランユニライフケアサービス北海道（現（株）グランユニライフケアサービス北日本、現連結子会社）、同東北、同東京（現連結子会社）、同北陸、同東海、同関西（現連結子会社）、同中国四国、同九州（現連結子会社）を設立。
2013年	北海道函館市で高齢者住宅事業の第 1 号物件「グランメゾン迎賓館　函館湯の川」の運営開始。留学生を対象とした日本語学校を函館、福岡に開設。
2014年	家賃債務保証サービス提供のため、リビングネットワークサービス（株）（現連結子会社）を設立。
2015年	組織再編のため、（株）グランユニライフケアサービス東北、同北陸、同東海、同中国四国を解散。 組織再編のため、（株）ジェイ・エス・ビー東京を存続会社、同北海道、同東北、同東海、同京都、同大阪、同中国四国、同九州を消滅会社とする吸収合併を行い、商号を（株）ジェイ・エス・ビー・ネットワーク（現連結子会社）に変更。
2016年	組織再編のため、総合管財（株）の建設業ならびに自転車の販売・レンタル及び整備に関する事業を除く一切の事業を、（株）ジェイ・エス・ビー・ネットワークが承継する吸収分割を実施。
2017年	東証 2 部へ上場。

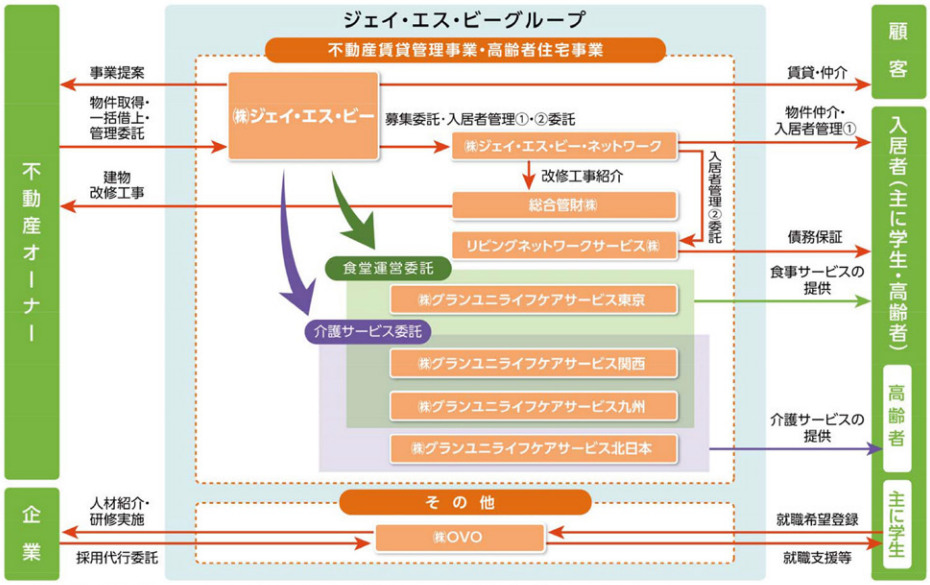
出所：会社資料よりフィスコ作成

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

3. 事業内容

同社グループは、同社及び連結子会社 8 社から構成され、不動産賃貸管理事業、高齢者住宅事業及びその他の事業を行っている。

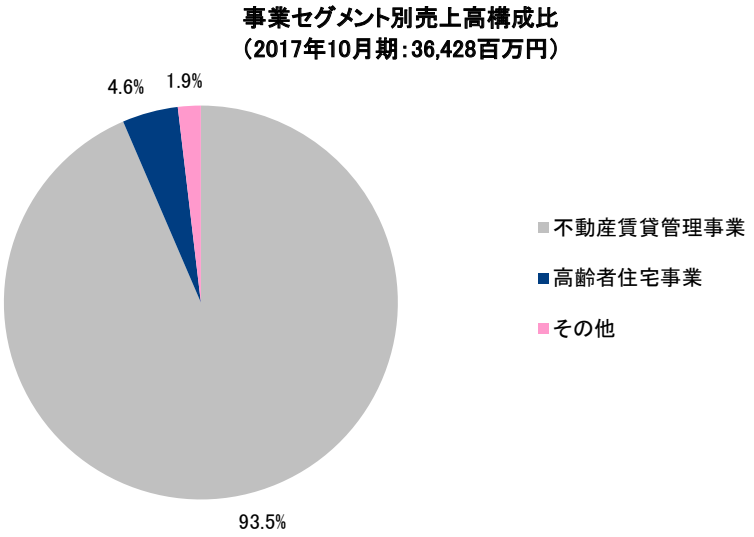
事業系統図



出所：決算説明会資料より掲載

2017 年 10 月期の売上高構成を見ると、不動産賃貸管理事業が 93.5% と大半を占め、続く高齢者住宅事業は 4.6% にとどまる。また、その他には不動産販売事業、学生支援サービス、日本語学校事業などを含むが、構成比は 1.9% に過ぎない。セグメント利益段階でも、不動産賃貸管理事業が 96.6% を占め、高齢者住宅事業も小幅の黒字に転じて 3.5% を占めた。一方、その他の事業は小幅の赤字にとどまっている。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.



出所：決算短信よりフィスコ作成

事業概要

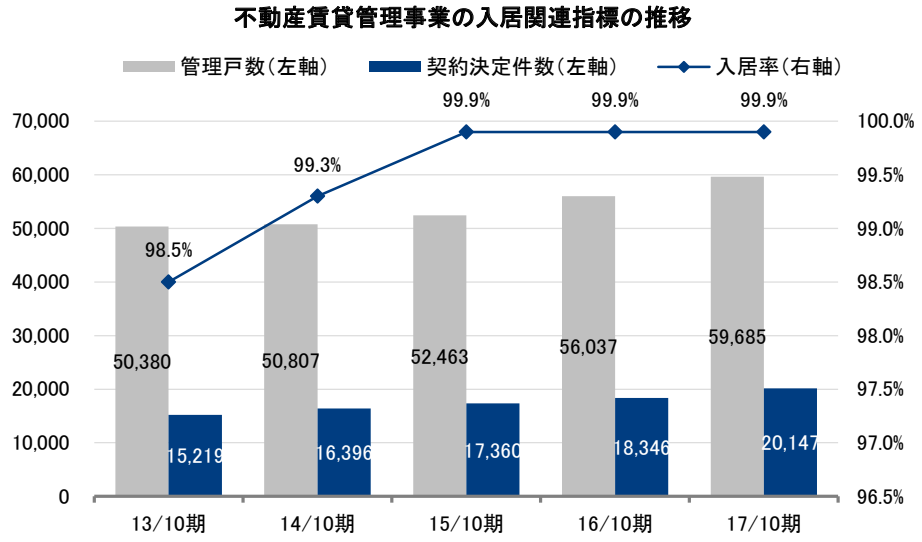
不動産賃貸管理が事業の柱、高齢者住宅事業なども展開

1. 不動産賃貸管理事業

同社グループは、主に学生を対象としたマンション（以下、学生マンション）の企画提案、竣工後の建物の賃貸運営及び管理業務を行っている。同事業は 2017 年 10 月期の売上で全体の 93.5%、利益面でも同 96.6% を占め、グループ事業の柱である。2017 年 10 月期の管理戸数は 59,685 戸に上り、内訳は借上物件 29,694 戸、管理委託物件 28,131 戸、自社所有物件 1,860 戸となっている。

年々変化する顧客のニーズを確実に捉えたマンションを開発することで、直近 3 期連続で 99.9% の高い入居率を維持している。竣工後の建物管理や入居者へのきめ細かな同社独自のサービスが評価されていることが、年々管理戸数は増加しながら、ほぼ満室状態を維持できている理由だろう。少子高齢化が叫ばれ続けているなか、大学・短期大学の進学率上昇に伴い学生数が増加傾向にあることや、特に近年は女子学生数の増加により、セキュリティ設備が充実した学生マンションへの需要が高まっていることなど、市場環境も同社グループの事業展開を後押ししている。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.



注：数値は各期の 4 月末現在
出所：決算説明会資料よりフィスコ作成

同社の学生マンションは入居者のほとんどが学生であり、セキュリティが厳重、設備が充実しているなどの特長がある。一般マンションでは提供できない「安心感」「サービス」が同社の学生マンションの強みである。また、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できる「管理力」など、同社の強みを活用した一気通貫サポート体制によって、物件開発数の増加や高入居率が実現していると言えるだろう。

企画・開発・提案力では、プロの目でエリアを厳選し、独自のノウハウを活用したプランニングとサービスなどにより、学生などの入居者に「安心、安全、快適」な住まいを提供する一方、不動産オーナーには安定的な収益を提供している。また募集力では、北海道から沖縄まで全国 28 都道府県にまたがるネットワーク、全国の大学生協や大学との提携、インターネットサイトなど、自社による様々なリーシング（賃貸の不動産物件に対してテナント付けを行うこと）力を有していることが、高入居率の達成と管理戸数及び提携校・募集協力校の増加の好循環を実現しているようだ。さらに管理力では、管理の経験とノウハウが、入居者と不動産オーナーの双方に対して高い顧客満足度を実現する結果となっている。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

自社開発した学生マンション例

出所：ホームページより掲載

2. 高齢者住宅事業

同社が将来の主力事業の一つとなるべく注力している分野であり、2017 年 10 月期に黒字化を達成した。同事業は売上で全体の 4.6%、利益で 3.5% を占めるにとどまるが、超高齢社会の進行を考えれば、今後の事業拡大・収益貢献が期待される部門である。

高齢者向け不動産賃貸管理業務では、同社が不動産オーナーに対して主としてサービス付き高齢者向け住宅による不動産の活用を企画提案し、竣工後の運営業務を受託している。主に同社が一括借上を行い、借主に転貸する方式である。また、介護サービス事業として、訪問介護、通所介護、居宅介護支援、定期巡回・随時対応型訪問介護看護などの事業を運営している。同社が受託･運営するサービス付き高齢者向け住宅の入居者のほか、一部、近隣住民なども対象にサービスを提供している。

3. その他の事業

その他には様々な事業を含むが、売上高で全体の 1.9%、利益では小幅の赤字を計上している。ただ、主力の不動産賃貸管理事業とのシナジーを考えれば、必要経費とも考えられるだろう。

不動産販売事業では、販売用不動産として取得した土地、マンション、商業ビルなどの不動産を、第三者に売却している。現在は市況が活性化しているものの、中期的な動向は不透明なことから、不動産売買の仲介業務に注力している。また、学生支援サービスでは、学生の採用を目的とした企業説明会の開催の企画やサポートなどを受託している。学生に対しては、企業説明会や就職セミナー情報の提供や、アルバイト情報の提供、インターンシップの支援も行っている。さらに、日本語学校事業では、外国人留学生向けの日本語学校の運営のほか、生活サポートとして同社管理マンションを学生寮として活用している。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

業績動向

不動産賃貸管理事業の好調と高齢者住宅事業の黒字化により、上場時の予想を上回る好決算

1. 2017 年 10 月期の業績概要

2017 年 10 月期におけるわが国経済は、個人消費は緩やかに持ち直し、企業の収益や業況判断は改善している。また、雇用・所得環境の改善傾向が継続するなかで、消費者物価は横ばいにとどまるものの、景気は緩やかな回復基調が続いている。一方、米国新政権の政策運営の動向や保護主義の高まりに加え、米国における利上げの動向や地政学リスクへの懸念など、一部で先行き不透明感も見られる。このような経営環境のもと、同社グループの主たる顧客層である学生の動向においては、2017 年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は 57.3% と前年より 0.5 ポイント上昇し、過去最高となった。また大学（大学院を含む）の学生数は 289.1 万人と前年より 1.7 万人増加し、昨年に引き続き増加した（文部科学省「平成 29 年度学校基本調査速報」）。

これらの外部要因を背景に、同社グループの主力事業である不動産賃貸管理事業においては、物件管理戸数の堅調な増加や、高水準の入居率を維持したことに伴い、事業収益は順調に推移した。また、将来的な安定成長を目指す高齢者住宅事業でも、前期において実施した採算性の低い高齢者向け施設の整理による収益基盤の強化、介護サービスの拡充、コスト面や運営体制の見直し強化などの各種施策が奏功し、当初計画値（赤字予想）を大幅に上回る水準まで挽回し、黒字化を達成した。

以上から、連結売上高は 36,428 百万円（前期比 6.9% 増）、営業利益は 2,769 百万円（同 26.4% 増）、経常利益は 2,638 百万円（同 27.9% 増）、親会社株主に帰属する当期純利益は 1,550 百万円（同 30.6% 増）となった。決算発表直前の 11 月 30 日に発表した業績予想修正に沿った数字であったが、7 月 20 日の上場時に発表した予想に比べると、売上高で 1.5%、各段階の利益で 15 ～ 20% 以上も上回る好決算であった。主力の不動産賃貸管理事業が好調であったことに加えて、赤字予想であった高齢者住宅事業が黒字転換したことが大きく貢献した。

2017 年 10 月期　連結業績

（単位：百万円）

	16/10 期		17/10 期			前期比		計画比	
	金額	売上高比	計画	金額	売上高比	増減額	増減率	増減額	増減率
売上高	34,063	100.0%	35,878	36,428	100.0%	2,364	6.9%	550	1.5%
売上総利益	4,782	14.0%	-	5,613	15.4%	830	17.4%	-	-
販管費	2,591	7.6%	-	2,843	7.8%	251	9.7%	-	-
営業利益	2,191	6.4%	2,316	2,769	7.6%	578	26.4%	453	19.6%
経常利益	2,063	6.1%	2,182	2,638	7.2%	575	27.9%	456	20.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,187	3.5%	1,342	1,550	4.3%	363	30.6%	208	15.6%

注：計画は 2017 年 7 月 20 日公表の業績予想
出所：会社資料よりフィスコ作成

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

セグメント別に動向を見ると、不動産賃貸管理事業では、物件管理戸数の増加や入居率が高水準に推移したことに伴い、学生マンションの転貸などによる家賃収入を始め、各種不動産賃貸関連サービス収入が順調に推移した。一方、業容拡大による人件費の増加、建物メンテナンス業務において退去時の外注費が増加したこと、また、新規上場後の知名度向上を目的として積極的に広告宣伝活動を行ったことなどによりコスト面での増加があったものの、事業全体では前期比で増収増益を維持した。その結果、売上高 34,074 百万円（前期比 6.4% 増）、セグメント利益 4,098 百万円（同 7.7% 増）となった。

高齢者住宅事業では、前期において採算性の低い高齢者向け施設を外部への事業譲渡により整理したことに加え、既存施設においては、介護サービス事業の拡充、コスト面や運営体制の見直し強化などに努めてきた。これら各種施策に伴う改善効果が想定以上に早期に顕在化したことに伴い、売上高 1,670 百万円（前期比 0.0% 減）、またセグメント利益 147 百万円（前期は 236 百万円の損失）と、当初の赤字予想から一転して黒字に転換し、会社全体の好業績につながった。

その他の事業では、これまで独立セグメントとして区分していた不動産販売事業は、金額的重要性が乏しいことから、当期よりその他に区分する方法に変更した。当該事業の概況は、新規物件の仕入れは行わず、既存の所有不動産の販売を行うとともに不動産売買の仲介業務に注力した。また、従来からその他事業に区分していた事業については、学生向けの企業説明会や就職セミナー情報の提供を通じた各種学生支援サービスの提供と、外国人留学生向けの日本語学校の運営に加え、留学生専門部署の開設により、今後増加の見込まれる外国人留学生への支援サービスを提供する体制強化に努めた。その結果、同事業の売上高は 683 百万円（前期比 86.6% 増）、セグメント損失は 3 百万円（前期は 86 百万円の損失）となった。

収益性指標は業界平均を上回る

2. 財務状況と経営指標

2017 年 10 月期末の資産合計は 27,221 百万円（前期末比 3,579 百万円増）となった。流動資産 8,681 百万円（同 1,397 百万円増）は、主として現金及び預金が 1,973 百万円増加したことによる。固定資産 18,540 百万円（同 2,181 百万円増）は、主に有形固定資産が 2,029 百万円増加したことによる。他方、固定負債 11,058 百万円（同 753 百万円増）は、主として長期借入金が 761 百万円増加したことによる。純資産 9,267 百万円（同 2,783 百万円増加）は、上場による増資で資本金が 593 百万円、資本剰余金が 593 百万円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益 1,550 百万円を計上したことなどによるものである。

以上の結果、自己資本比率は前期の 27.4% から 34.0% に上昇し、ネット D/E レシオも 1.5 倍から 1.1 倍に低下するなど、財務の安全性が高まった。自己資本比率は、東証 1 部・2 部、マザーズ、JASDAQ における 2016 年度不動産業平均の 31.0% を上回っている。また、収益性面では、売上高経常利益率が 6.1% から 7.2% に上昇した。さらに、ROA（総資産経常利益率）10.4%、ROE（自己資本当期純益率）19.7% も、不動産業平均の 4.5%、9.4% を大きく上回り、同社の収益性は極めて高いと評価できる。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

連結貸借対照表

（単位：百万円）

	16/10 期	17/10 期	増減額
流動資産	7,283	8,681	1,397
現金及び預金	5,450	7,423	1,973
営業未収入金	355	418	62
販売用不動産	709	-	-709
その他流動資産	768	839	70
固定資産	16,359	18,540	2,181
有形固定資産	12,626	14,656	2,029
無形固定資産	125	276	151
投資その他の資産	3,607	3,607	-0
資産合計	23,642	27,221	3,579
流動負債	6,853	6,895	42
短期借入金等	1,726	1,150	-575
その他流動負債	5,127	5,745	617
固定負債	10,305	11,058	753
社債、長期借入金等	7,873	8,563	690
その他固定負債	2,431	2,495	63
（有利子負債）	9,696	9,781	85
負債合計	17,159	17,954	795
純資産合計	6,483	9,267	2,783

出所：決算短信、決算説明会資料よりフィスコ作成

経営指標

	16/10 期	17/10 期
【安全性】		
自己資本比率	27.4%	34.0%
ネット D/E レシオ	1.5	1.1
【収益性】		
売上高経常利益率	6.1%	7.2%
ROA（総資産経常利益率）	9.2%	10.4%
ROE（自己資本当期純益率）	19.9%	19.7%

出所：決算短信、決算説明会資料よりフィスコ作成

2017 年 10 月期末の現金及び現金同等物の残高は、前期末比 2,389 百万円増加し、7,335 百万円となった。営業活動による資金の増加 2,871 百万円（前期は 2,063 百万円の増加）は、主に税金等調整前当期純利益 2,604 百万円、非資金項目である減価償却費 621 百万円及び法人税等の支払額 879 百万円などによるものである。投資活動により使用した資金 1,620 百万円（同 2,847 百万円の使用）は、有形固定資産の取得（自社所有物件の新規開発）による支出 2,188 百万円及び定期預金の払戻しによる収入 778 百万円などによるものである。財務活動による資金の増加 1,137 百万円（同 1,069 百万円の増加）は、長期借入れによる収入 2,550 百万円、長期借入金の返済による支出 2,195 百万円及び株式の発行（新規上場に伴う公募増資・第三者割当増資）による収入 1,187 百万円などによるものである。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	16/10 期	17/10 期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,063	2,871	807
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,847	△ 1,620	1,226
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,069	1,137	67
現金及び現金同等物の期末残高	4,945	7,335	2,389

出所：決算短信よりフィスコ作成

今後の見通し

さらなる増収増益を見込む

● 2018 年 10 月期の業績見通し

同社グループでは、2018 年 10 月期には物件管理戸数は 62,000 戸と、前期比 2,000 戸程度の増加を想定する。また、人材の確保と新規出店の加速も計画する。さらに、自社所有物件とシステムへの積極投資を実施する予定である。システムは成長のための先行投資と位置付けており、設備投資については前期の 2,365 百万円から 4,100 百万円（同 73.3% 増）を計画している。

以上から、通期の連結業績予想は、売上高 38,328 百万円（同 5.2% 増）、営業利益 2,868 百万円（同 3.6% 増）、経常利益 2,779 百万円（同 5.3% 増）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,702 百万円（同 9.8% 増）と、さらなる増収増益を見込んでいる。同社では、将来の成長加速のために、人材や IT への戦略的投資を優先する方針のため、大幅な増益率を達成した 2017 年 10 月期に比べ、今期は緩やかな増益率にとどまる見通しである。

セグメント別営業利益では、不動産賃貸管理事業において、物件管理戸数の増加が人件費・システム関連費用の増加を上回ることから、4,167 百万円（同 1.7% 増）を見込む。また、高齢者住宅事業では、介護サービス関連売上の増加はあるものの、新規拠点開発の準備費用や IT 化促進などの先行投資費用が増加するため、25 百万円（同 82.8% 減）を見込む。

今後の見通しについては、少子高齢化が叫ばれ続けているなか、一方では大学・短期大学の進学率の上昇や学生数の増加など、同社グループの事業展開を後押しする市場環境を背景として、主力事業である学生マンションの企画・賃貸及び管理事業において、より一層、情報収集力、物件の市場競争力、入居者サービスの強化に努め、事業規模の拡大と持続的成長の実現を目指す。また、効率的な事業運営の原動力となる優秀な人材の確保を積極的に行うとともに、既存従業員の働き方改革や人材育成などを通じた組織力の強化による機動力の向上を図る計画である。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

2018 年 10 月期　連結業績予想

（単位：百万円）

	17/10 期		18/10 期（予想）		前期比	
	金額	売上高比	金額	売上高比	増減額	増減率
売上高	36,428	100.0%	38,328	100.0%	1,899	5.2%
営業利益	2,769	7.6%	2,868	7.5%	98	3.6%
経常利益	2,638	7.2%	2,779	7.3%	140	5.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,550	4.3%	1,702	4.4%	151	9.8%

出所：決算短信よりフィスコ作成

中長期の成長戦略

強固な経営基盤を構築し、次期ステージの発展につなげる

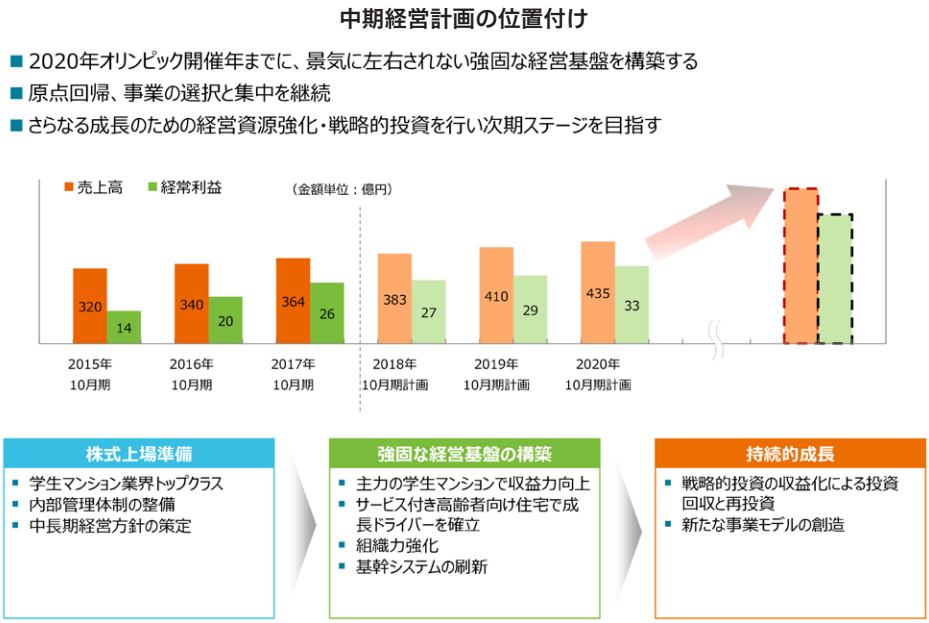
1. 中期経営計画の概要

同社グループの経営環境は、今後も成長機会に恵まれていると考えられる。すなわち、不動産賃貸管理事業では、4 年制大学、特に女子学生の増加が顕著であること、国の政策サポートにより留学生も増加を続けること、自宅外生の比率は緩やかに上昇していることなどから、学生マンションの供給は不足している。また、高齢者住宅事業においても、直近の 22 万戸に対して政府目標は 2020 年までに 60 万戸であることから、サービス付き高齢者向け住宅は年々増加傾向にある。

こうした経営環境を踏まえ、同社グループでは今後 3 年間に景気に左右されない強固な経営基盤を構築することを目指す。すなわち、2020 年 10 月期には管理戸数を 70,000 戸（2017 年 10 月期比 16.4% 増）に増やし、売上高 435 億円（同 1.20 倍）、経常利益 33 億円（同 1.27 倍）と過去最高益を更新することで、経常利益率も 7.2% から 7.7% に上昇させる計画である。一方、設備投資では競争力の高い自社仕様物件の取得や賃貸不動産のポートフォリオ構成の最適化により 114 億円、2018 年 5 月稼働開始予定の賃貸・メンテナンスの基幹システム入れ替えに伴うソフトウェアなどに 5 億円を計画している。今後 3 年間は、事業の選択と集中を継続し、さらなる成長のための経営資源強化・戦略的投資を行い、次期ステージでの発展につなげる計画である。

同社グループは、学生マンション業界のパイオニアとして、高い知名度や信頼を築いている。加えて、超高齢社会の進行を見据えて、高齢者住宅事業にも布石を打っている。今後も学生マンションや高齢者住宅の供給不足が続くと予想されることから、弊社では中期経営計画の目標達成は十分に可能と考える。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.



出所：決算説明会資料より掲載

2. 成長戦略

（1）不動産賃貸管理事業

同社では、上記の経営目標を達成するための成長戦略として、まず不動産賃貸管理事業においては、学生マンションの収益力向上を目指して以下の 3 点を実施する。第 1 に、戸数増加とともに利益重視を目指す。すなわち、地域別・物件のグレード別の募集賃料見直しなどによる既存物件の利益率向上や、競争力の高い新規物件開発による管理戸数増加、土地・収益物件への積極投資などを行う。第 2 に、自社学生マンションブランドの差別化及びサービス品質の向上を図る。すなわち、食育・健康の観点から健全な食生活をサポートする食事付きマンションの開発や、留学生をターゲットとするビジネスモデルの確立を目指す。第 3 に、企画開発・賃貸営業・メンテナンス各部門の一層の連携を行う。すなわち、メンテナンス事業の営業強化とともに、賃貸営業部門・メンテナンス部門と協力した案件情報収集・営業強化を推進する考えだ。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

食育・健康の観点から健全な食生活をサポートする食事付きマンションの開発

出所：決算説明会資料より掲載

留学生をターゲットとするビジネスモデルの確立

留学生市場開拓と管理受託への取り組み

- 政府（文部科学省）による「2020年/留学生30万人計画」推進
  - 日本の18歳人口減少を留学生数の増加で補うことで、**市場規模は維持されると推定**
- 留学生に対する日本語学校の運営
- グローバル社会に対応した人材の育成（国際交流寮）

1. 留学生向け仲介業務にも注力

- 外国人留学生向け賃貸物件ポータルサイト「International Student Housing」をリリース
  - 礼金なし、保証人なし、多言語対応あり

2. 日本国際語学アカデミー JILAの運営

- 日本語学校３校(函館校･京都校･福岡校)の運営
- 寮が必要な学生に、学校周辺の住居を提供

函館校での授業風景

習字を通じて日本文化を体験

出所：決算説明会資料より掲載

(2) 高齢者住宅事業

次に、高齢者住宅事業においては、次の 3 点の実施により、新成長ドライバーに発展させる。第 1 に、新規高齢者住宅の受託を増やす。すなわち、グループホームや多世代共生型住宅など、多様なニーズに応えるバリエーションの構築や、会計事務所、地方金融機関、ファンド、リース会社などとの連携を強化する。第 2 に、運営力の向上を図る。すなわち、高稼働維持、介護サービスなどの提供力の向上に加え、IT・ロボットの活用などにより運営の良質化を行う。第 3 に、地域に根差した存在を目指す。すなわち、地域への浸透を図り、交流の場を提供することで、高齢者住宅を地域の公民館のようにする計画である。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

（3）組織強化

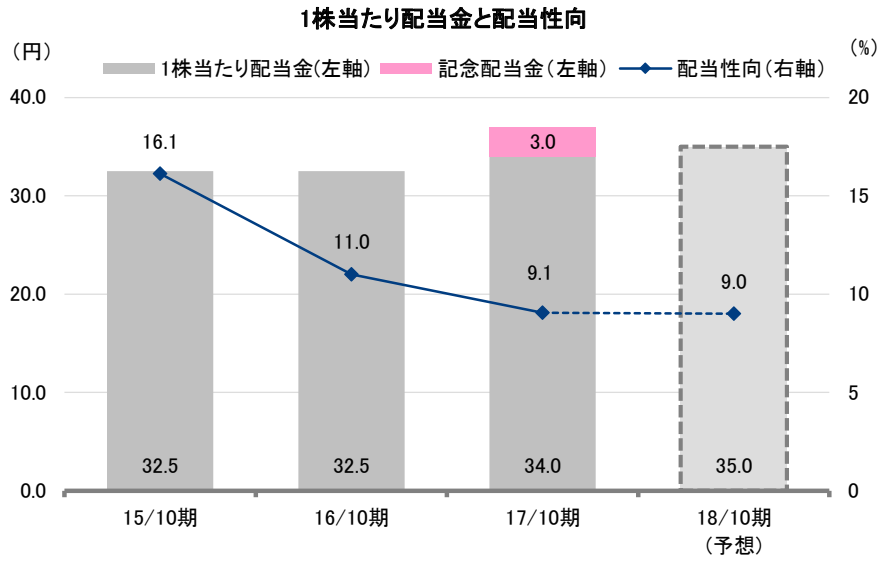
加えて、組織強化の面では、人員数・店舗数を増強し、キャパシティを拡大してさらなる成長につなげる。具体的には、グループの人員数・店舗数を 2017 年 10 月期の 772 人・70 店から、2020 年 10 月期には 892 人・85 店にまで増やす計画である。

株主還元策

安定配当が基本方針、当面は事業拡大を優先

同社は、株主に対する利益還元を経営の最重要課題の 1 つとして位置付けた上で、財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案し、安定的な配当政策の実施を基本方針としている。また、配当については、年 1 回、期末配当を行うこととしている。今後も中長期的な視点に立ち、成長が見込まれる事業分野に経営資源を投入することで、持続的成長と株主価値の増大に努める考えである。

2017 年 10 月期の配当実績は、普通配当 34 円、上場記念配当 3 円の合計 37 円で、前期の 32.5 円（株式分割後に換算）から増配した。2018 年 10 月期は 35 円を計画し、普通配当ベースでは増配とする予定である。同社では、当面は事業発展を優先する考えであることから、配当性向は前期の 9.9% から 9.0% に低下する見込みだ。



注：16/10 期以前は、株式分割後に換算済み
出所：決算短信よりフィスコ作成

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

情報セキュリティ対策

イントラネットや定期的な研修により万全を期す

同社グループでは、業務上、大量の個人情報を取り扱うことから、情報セキュリティ対策を重要な経営課題の 1 つとして捉えている。個人情報保護方針、セキュリティ方針、情報システム緊急マニュアルなどを定めており、業務では組織内におけるプライベートネットワーク（イントラネット）を活用し、企業内の情報をその中で扱うために必要な防護措置を講じている。また、社員の研修も定期的に実施し、不審なメールを開封しないなどの指導を徹底している。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

重要事項（ディスクレーマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。“ＪＡＳＤＡＱ ＩＮＤＥＸ”の指数値及び商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり一切の権利は同社に帰属します。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものですが、その内容及び情報の正確性、完全性、適時性や、本レポートに記載された企業の発行する有価証券の価値を保証または承認するものではありません。本レポートは目的のいかんを問わず、投資者の判断と責任において使用されるようお願い致します。本レポートを使用した結果について、フィスコはいかなる責任を負うものではありません。また、本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業との電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更する場合があります。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、事前にフィスコへの書面による承諾を得ることなく本資料およびその複製物に修正・加工することは堅く禁じられています。また、本資料およびその複製物を送信、複製および配布・譲渡することは堅く禁じられています。

投資対象および銘柄の選択、売買価格などの投資にかかる最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようにお願いします。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

株式会社フィスコ