

COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

|| 企業調査レポート ||

ジェイ・エス・ビー

3480 東証プライム市場

企業情報はこちら >>>

2024 年 1 月 26 日 (金)

執筆：客員アナリスト

国重 希

FISCO Ltd. Analyst **Nozomu Kunishige**



FISCO Ltd.

<https://www.fisco.co.jp>

目次

■ 要約	01
1. 2023 年 10 月期の業績概要	01
2. 2024 年 10 月期の業績見通し	01
3. 新中期経営計画	02
■ 会社概要	03
1. 会社概要	03
2. 沿革	03
3. 事業内容	04
■ 事業概要	06
1. 不動産賃貸管理事業	06
2. 高齢者住宅事業	08
3. その他の事業	08
■ 業績動向	09
1. 2023 年 10 月期の業績概要	09
2. セグメント別動向	10
3. 財務状況と経営指標	12
■ 今後の見通し	13
● 2024 年 10 月期の業績見通し	13
■ 中長期の成長戦略	14
1. 新中期経営計画の概要	14
2. 成長戦略	17
3. ESG への取り組み	20
■ 株主還元策	20

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

要約

学生マンションの先駆者として、「豊かな生活空間の創造」を経営理念に、長期ビジョン・中期経営計画の達成にまい進

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、主に学生を対象としたマンション（以下、学生マンション）の企画・賃貸・管理を行い、全国に展開する学生マンションの物件管理戸数 85,000 戸超を誇る業界トップ企業である。年々物件管理戸数を増やしながら、100% 近い入居率を維持し、不動産賃貸管理事業が売上高の 95% 弱を占めている。高齢者住宅事業にも参入し、関西地区を中心にドミナント戦略を推進してきたが、2023 年 11 月に同事業を譲渡し、今後は不動産賃貸管理事業に経営資源を集中投下する。同社は「豊かな生活空間の創造」を経営理念に成長を続け、2022 年 4 月には東京証券取引所（以下、東証）プライム市場に移行した。新中期経営計画（2024 年 10 月期～2026 年 10 月期）の推進により、2030 年長期ビジョンの達成に向けてさらなる進化と成長を目指している。

1. 2023 年 10 月期の業績概要

2023 年 10 月期の業績は、売上高 63,781 百万円（前期比 10.1% 増）、営業利益 7,187 百万円（同 13.9% 増）の大幅な増収増益を達成した。営業利益は期初予想を 6.0% 上回る好決算であった。国内経済は新型コロナウイルス感染症拡大（以下、コロナ禍）からの緩やかな回復が見られる一方、エネルギー・資源価格の高騰や円安の進行、金利上昇など先行き不透明な状況が続いた。不動産賃貸管理事業は、積極的な自社所有物件開発に伴う物件管理戸数の増加や 100% に近い入居率の確保により大幅な増収増益を続け、高い利益率を維持した。高齢者住宅事業でも、地域課題を解決するプラットフォームとしての機能強化に伴い稼働率が改善し、大幅増益で利益率が改善した。配当については、期末配当を普通配当 20.0 円（2023 年 11 月 1 日付の株式分割を遡及修正後、以下同）、記念配当 11.5 円、合計 31.5 円（同 9.5 円増）とした。配当金総額と自己株式取得とを合わせた総還元性向 20% 以上を継続しており、株主還元にも十分に配慮している。また、自己資本比率は 46.5% と東証プライム市場不動産業平均を大きく上回る高い財務安全性を確保している。ROA（総資産経常利益率）11.3%、ROE（自己資本当期純利益率）16.5% と、こちらも業界平均を大きく上回っており、収益性も高いと評価できる。

2. 2024 年 10 月期の業績見通し

2024 年 10 月期業績については、売上高 68,652 百万円（前期比 7.6% 増）、営業利益 7,549 百万円（同 5.0% 増）と、引き続き増収増益を計画している。2024 年 10 月期は対面・非対面双方を活用した営業戦略を推進するとともに、原材料価格等の高騰を背景にコスト高を想定している。ただ、同社の期初業績予想は保守的であり、予想を達成する可能性が高いと弊社では見ている。不動産賃貸管理事業では、物件管理戸数の増加、高い入居率の維持、対面・非対面双方を活用した営業戦略を引き続き推進する。2023 年 11 月に高齢者住宅事業を譲渡し、今後は同社グループの主力である不動産賃貸管理事業に集中的に経営資源を投下する。また、株式の流動性を高めるために 2023 年 11 月 1 日付で株式分割を行った。株式分割後の配当については、普通配当 41.0 円、特別配当 20.0 円、合計 61 円（遡及修正後ベースで同 29.5 円増）への大幅増配を計画している。引き続き自己株式取得と合わせた総還元性向 20% 以上を目標としており、株主還元にも前向きと言える。順調な業績と株主還元策により、投資家の評価はさらに高まるものと弊社では見ている。

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

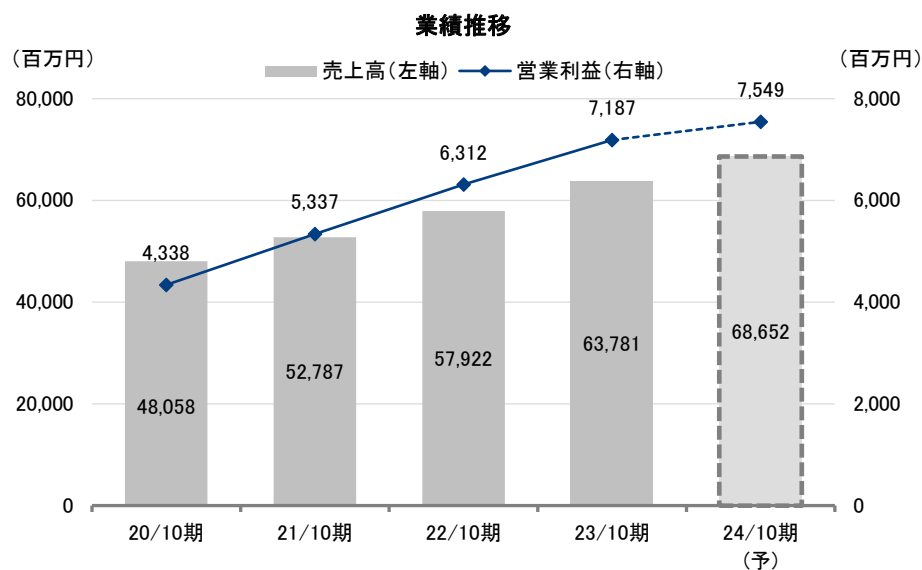
要約

3. 新中期経営計画

同社は、2030 年長期ビジョン「Grow Together 2030」実現の第 1 ステージとして中期経営計画「GT01」（2021 年 10 月期～2023 年 10 月期）を推進し、売上高 61,973 百万円、営業利益 6,074 百万円の当初計画を大幅に超過達成して着地した。また、業績目標達成に向けた各施策も、予定どおり、あるいは予定を上回る進捗であった。新たに第 2 ステージとして新中期経営計画「GT02」（2024 年 10 月期～2026 年 10 月期）を発表し、2026 年 10 月期に売上高 78,813 百万円（年平均成長率 7.3%）、営業利益 8,727 百万円（同 6.7%）を掲げている。また、ROE15% 以上、自己資本比率 40% 以上、物件管理戸数 104,000 戸、投資総額約 300 億円などを目標としている。これらの目標達成のために、不動産賃貸管理事業では、業務改革と組織改革による両利きの経営基盤の構築などを目指す。また、新規事業では、若者成長支援サービス事業モデルの確立などを目指す。さらに、ESG 環境・社会・ガバナンス、SDGs への取り組みも戦略に組み込む。なお、2027 年 10 月期からの第 3 ステージでの飛躍的成長を目指して、新中期経営計画では業務改革や組織改革への投資を先行させるために、これまでの実績に比べて慎重な増益率を想定している。今後の業績及び事業戦略の進捗状況に注目したい。

Key Points

- ・学生マンションのトップ企業。全国展開により年々物件管理戸数を増やしながら、100% 近い入居率を維持。高齢者住宅事業は譲渡し、今後は不動産賃貸管理事業に経営資源を集中投下
- ・2023 年 10 月期は期初予想を上回る増収増益を達成。増配と自己株式取得により連結総還元性向 20% 超を継続し、株主還元に向き。高い自己資本比率を維持し安全性は高く、ROA・ROE も業界平均を大きく上回り収益性も高い
- ・2024 年 10 月期は不動産賃貸管理事業を中心に大幅な増収増益を計画するが、従来通り保守的な予想
- ・中期経営計画は目標数値を大幅に超過達成。新中期経営計画「GT02」では、2026 年 10 月期に売上高 78,813 百万円、営業利益 8,727 百万円などを目標とする



出所：決算短信よりフィスコ作成

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

会社概要

学生マンション業界のトップ企業で、物件管理戸数は年々順調に増加

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。直営店舗「UniLife」を北海道から沖縄まで全国で展開し、学生マンション物件管理戸数は増加を続け、2023 年 10 月期には 85,000 戸超に達する。

2. 沿革

同社の前身は、1976 年に設立された（株）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）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。2002 年には、学生への就職・アルバイト情報提供を目的に（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などを設立、2014 年には、家賃債務保証サービスを提供を目的に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。また 2018 年には事業展開の効率化を目的に組織再編を行い、各地のグランユニライフケアサービス会社からフードサービス事業を分離して、新設の（株）ジェイ・エス・ビー・フードサービス（現 連結子会社）に譲渡し、介護サービス事業については（株）グランユニライフケアサービス（旧 連結子会社）に統合した。さらに 2019 年には、主力事業の総合力強化のために、学生向け賃貸マンションの管理・運営を展開する（株）東京学生ライフ（現 連結子会社）とそのグループ会社 2 社を傘下に収めた。2020 年 7 月には、学生サポートの拡充を目指して（株）スタイルガーデン（現 連結子会社）を完全子会社化し、同年 8 月には、大学生を中心とした次世代を担う IT 人材・AI 人材の学習・成長支援等に強みを持つ（株）Mewcket（現 連結子会社）を傘下に収めた。2023 年 11 月には、高齢者住宅事業を行うグランユニライフケアサービスを（株）学研ココファンに譲渡する一方、（株）学生ハウジング（現 連結子会社）を子会社化し、学生マンション事業に経営資源を集中的に投下する体制を整えた。

順調に成長を続けた同社は、2017 年 7 月 20 日に東証 2 部へ上場し、2018 年 7 月 20 日に東証 1 部指定を果たした。さらに 2022 年 4 月の東証市場区分見直しに伴い、プライム市場に移行した。2021 年 1 月に就任した近藤雅彦（こんどうまさひこ）代表取締役社長が率いる体制の下で、同社グループは 2023 年 10 月期までの中期経営計画を超過達成した。今後は 2026 年 10 月期を最終年度とする新中期経営計画を着実に推進し、さらなる事業発展を目指している。

ジェイ・エス・ビー | 2024 年 1 月 26 日 (金)
3480 東証プライム市場 | https://www.jsb.co.jp/ir/

会社概要

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醍醐町へ移転。
1996年	本社を京都市下京区醍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(後に(株)グランユニライフケアサービス北日本)、同東北、同東京、同北陸、同東海、同関西、同中国四国、同九州を設立。
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。
2018年	東証1部指定。 組織再編のため、(株)ジェイ・エス・ビー・フードサービス(現 連結子会社)を新設、グランユニライフケアサービス東京、同北日本、同関西、同九州のフードサービス事業を譲渡し、同東京は解散。 (株)グランユニライフケアサービス関西を(株)グランユニライフケアサービス(旧 連結子会社)と商号変更し、(株)グランユニライフケアサービス北日本、同九州を吸収合併。
2019年	(株)東京学生ライフ(現 連結子会社)、(株)湘南学生ライフ、(株)ケイエルディの3社を子会社化。
2020年	(株)スタイルガーデンを子会社化(現 連結子会社)。 (株)Mewcket を子会社化(現 連結子会社)。 (株)ケイエルディを清算。
2021年	(株)東京学生ライフが(株)湘南学生ライフを吸収合併。
2022年	東証プライム市場に移行。
2023年	連結子会社であった(株)グランユニライフケアサービスを(株)学研ココファンに譲渡。 (株)学生ハウジングを子会社化(現 連結子会社)。

出所：会社資料よりフィスコ作成

3. 事業内容

同社グループは、同社及び事業別の連結子会社9社で構成されている。これまで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きたが、2023年11月に高齢者住宅事業を譲渡したことで、同事業は2024年10月期より同社グループの事業セグメントから除外されることになる。今後は、主力の不動産賃貸管理事業に経営資源を集中投下し、成長スピードの加速と企業価値の向上を図る。

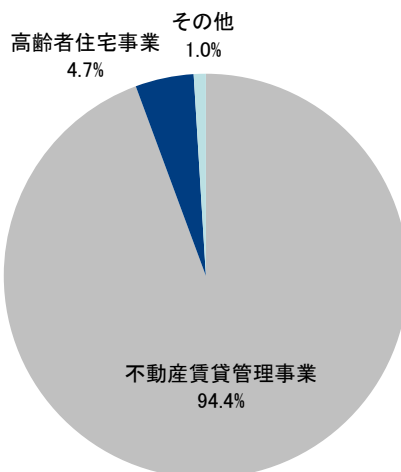
ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

会社概要

2023 年 10 月期のセグメント別売上高構成比を見ると、不動産賃貸管理事業が 94.4% と大半を占める。続く高齢者住宅事業は 4.7% を占めている。その他の事業は主力事業に対する後方支援的な位置付けを担っており、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、売上高構成比は 1.0% に過ぎない。セグメント別の営業利益（全事業に共通する一般経費などを控除前の利益。以下同）では、不動産賃貸管理事業が 122.0% を占め、高齢者住宅事業も 4.3% と黒字を確保したが、その他の事業は -0.3% と小幅の損失となった。その他の事業では、コロナ禍で事業収益は低調に推移していたが、ようやく留学生の受け入れを再開したことで事業収益が大幅に改善し、営業損失も縮小している。

事業セグメント別売上高構成比
(2023年10月期 63,781百万円)



出所：決算短信よりフィスコ作成

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

事業概要

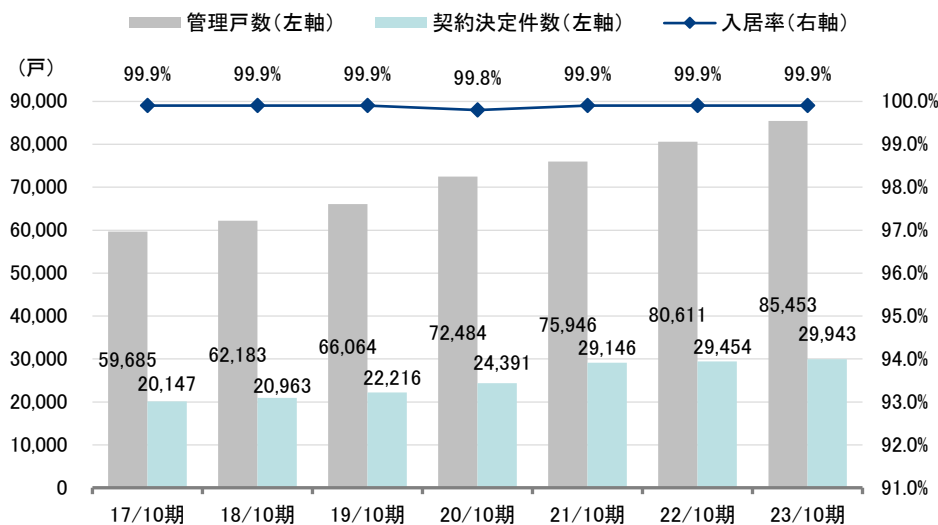
不動産賃貸管理事業がグループの柱

1. 不動産賃貸管理事業

同事業では、主に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 2023 年 10 月期には、売上高で全体の 94.4%、営業利益では 122.0% を占め、グループの柱となっている。営業強化や積極的な自社所有物件開発などにより、物件管理戸数は 85,453 戸（前期比 4,842 戸増）に達し、内訳は借上物件（入居状況にかかわらず、オーナーに対して毎月一定額の家賃を支払う運営方式）49,380 戸（同 3,925 戸増）、管理委託物件（オーナーにとって、入居実績がそのまま収入となる運営方式）31,399 戸（同 359 戸増）、自社所有物件 4,674 戸（同 558 戸増）である。近年では、新規エリアへの進出や良い物件がある場合にスピード感を持って対応するために、自社所有物件を増やしている。一方、管理委託物件の増加数が少ないのは、営業努力によって、同社にとって利益率が高い借上物件に切り替えているためだ。また、全体の物件管理戸数のうち食事付きが 15,215 戸（同 2,584 戸増）、家具家電付きが 30,532 戸（同 3,166 戸増）と大きく増えており、今後も他社との差別化戦略として推進する方針だ。一方、契約決定件数は 29,943 件（同 489 件増）で、うち同社管理物件は 23,298 件（同 968 件増）と順調に増加している。

入居率は引き続き 99.9% を確保した。竣工後の建物管理や同社独自の入居者へのきめ細かなサービスに対する評価が、年々物件管理戸数を増やしながらもほぼ満室状態を維持できている理由であろう。少子高齢化問題が懸念されているなかでも、大学・短期大学への進学率上昇に伴い学生数が増加傾向にあることや、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。また、学生や留学生の増加傾向は長期的に続くと思われる。以上から、同社の不動産賃貸管理事業の持続的拡大基調は変わらないと予想される。

不動産賃貸管理事業の入居関連指標の推移



出所：決算説明会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（ディスクレマー）をお読みください。

Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

ジェイ・エス・ビー | 2024 年 1 月 26 日 (金)
3480 東証プライム市場 | <https://www.jsb.co.jp/ir/>

事業概要

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で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」や「サービス」が同社の学生マンションの強みである。また、時代の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。募集力では、北海道から沖縄まで全国 33 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提携校・募集協力校の増加につながり、高入居率の達成と物件管理戸数及び契約決定件数の増加の好循環を実現している。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。

同社が開発・運営している最近の事例としては、学生・単身者マンションでは、「ラフィーユ北六番丁」（仙台市青葉区、全 100 室）、「Uni E'terna 新潟大学南」（新潟市西区、全 190 室）、「ウルフィエスタ八事」（名古屋市昭和区、全 51 室）、「ロイヤル九大学研都市南」（福岡市西区、全 84 室）などがある。また、食事付き学生マンションでは、「学生会館 The Park Hive 板橋赤塚」（東京都板橋区、全 200 室）、「学生会館 Uni E'meal 信州松本 EAST・WEST」（長野県松本市、全 130 室）、「学生会館エスリード カレッジゲート長瀬」（東大阪市小若江、全 154 室）、「学生会館 Uni E'meal 愛媛大学前 I」（松山市道後樋又、全 116 室）などがある。Uni E'meal は同社所有の食事付きマンション、また Uni E'terna は同社所有の食事なしマンションのネーミングであるが、そのほかの名称はオーナーが自由に決めている。

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

事業概要

学生マンションの開発・運営事例

学生・単身者マンション



ラフィユ北六番丁

● RC11階 ● 全100室
● 2023年竣工 ● 仙台市青葉区



Uni E'terna 新潟大学南

● RC5階 ● 全190室
● 2023年竣工 ● 新潟市西区



ウルフィエスタ八事

● RC5階 ● 全51室
● 2022年竣工 ● 名古屋市昭和区



ロイヤル九大学研都市南

● RC6階 ● 全84室
● 2023年竣工 ● 福岡市西区

食事付き学生マンション



学生会館
The Park Hive板橋赤塚

● RC5階 ● 全200室
● 2022年竣工 ● 東京都板橋区



学生会館
Uni E'meal 信州松本 EAST・WEST

● RC4階 ● 全130室
● 2023年竣工 ● 長野県松本市



学生会館
エスリード カレッジゲート長瀬

● RC8階 ● 全154室
● 2023年竣工 ● 東大阪市小若江



学生会館
Uni E'meal 愛媛大学前 I

● RC6階 ● 全116室
● 2022年竣工 ● 松山市道後橋又

出所：ホームページ、同社提供資料より掲載

2. 高齢者住宅事業

同社が主力事業の1つとすべく注力してきた分野で、関西地区を中心とするドミナント戦略推進によって、2017年10月期より黒字化している。仕入コスト、建築費、運用コストなどの点で、首都圏に比べてより利益率の高い関西を中心に展開してきた。同事業は2023年10月期には、売上高で全体の4.7%、営業利益は4.3%を占める。物件管理戸数722戸、管理棟数15棟で、前期からの増減はなかった。グループの経営資源を成長性・収益性の高い不動産賃貸管理事業に集中投下するために、2023年11月に同事業を展開するグランユニライフケアサービスを学研ココファンに譲渡した。

3. その他の事業

その他の事業は、不動産販売事業や学生支援サービス及び日本語学校事業など様々な事業を展開している。2023年10月期では、売上高で全体の1.0%を占め、営業利益では損失を計上し、全体では-0.3%の比率となった。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。中期的な不動産市況の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。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。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。その他の事業の売上高・利益のシェアは小さいが、主力事業に対する後方支援的な位置付けを担っており、主力事業とのシナジーを考えれば必要な事業と考えられる。

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

業績動向

不動産賃貸管理事業での物権管理戸数増加や 高水準の入居率確保により、 期初予想を上回る好決算を達成

1. 2023 年 10 月期の業績概要

2023 年 10 月期におけるわが国経済は、コロナ禍による各種規制が緩和され、社会経済活動は正常化に向かい、景気や企業業績も緩やかながら回復基調となったものの、一方で原材料価格の高騰、為替相場の円安進行などによる景気の下振れリスクも抱え、依然として先行き不透明な状況が続いた。ただ、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、2023 年度の大学（大学院を含む）の学生数は 294.6 万人と前年度比 1.5 万人増加（文部科学省「令和 5 年度学校基本調査速報」）しており、同社グループにとっては良好な市場環境が継続している。

こうした経営環境のなかで、2023 年 10 月期の同社グループの業績は、売上高 63,781 百万円（前期比 10.1% 増）、営業利益 7,187 百万円（同 13.9% 増）、経常利益 7,073 百万円（同 14.3% 増）、親会社株主に帰属する当期純利益 4,775 百万円（同 11.0% 増）と、2 ケタ成長の増収増益を達成した。いずれの項目も期初予想を超過達成する好決算であった。売上高は物件管理戸数の増加や高水準の入居率確保による賃貸関連売上高の伸長により、計画比 1.0% 増となった。その結果、物件管理戸数の増加に伴う借上物件に対する保証家賃の増加や、自社所有物件増加に伴う減価償却費等の増加による売上原価の増加を吸収して、売上総利益は同 3.2% 増となった。さらに食材高騰による仕入関連費用増加などの影響を最小限に抑制したことで、販管費が同 1.3% 下回った。以上から、営業利益は同 6.0% 増、経常利益は同 6.6% 増となった。また、親会社株主に帰属する当期純利益も同 8.0% 増と、前期に計上した特別利益（同社が自社開発した学生マンションを既存の投資家に売却したことによる固定資産売却益）を吸収して増加した。なお、こうした自社開発物件売却による資本回収は中期経営計画に沿った動きであり、売却後は同社の借上物件として管理戸数の増加にも貢献している。なお、中期経営計画の最終年度としても、目標を超過達成した。

2023 年 10 月期 連結業績

(単位：百万円)

	22/10 期		23/10 期			前期比		予想比	
	実績	売上比	予想	実績	売上比	増減額	増減率	増減額	増減率
売上高	57,922	100.0%	63,181	63,781	100.0%	5,858	10.1%	600	1.0%
売上原価	47,647	82.3%	52,157	52,408	82.2%	4,761	10.0%	251	0.5%
売上総利益	10,275	17.7%	11,023	11,372	17.8%	1,097	10.7%	349	3.2%
販管費	3,963	6.8%	4,240	4,185	6.6%	222	5.6%	-54	-1.3%
営業利益	6,312	10.9%	6,783	7,187	11.3%	875	13.9%	404	6.0%
経常利益	6,189	10.7%	6,639	7,073	11.1%	884	14.3%	434	6.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,303	7.4%	4,421	4,775	7.5%	471	11.0%	354	8.0%

注：予想は 2022 年 10 月期決算発表時の期初予想

出所：決算短信、決算説明会資料よりフィスコ作成

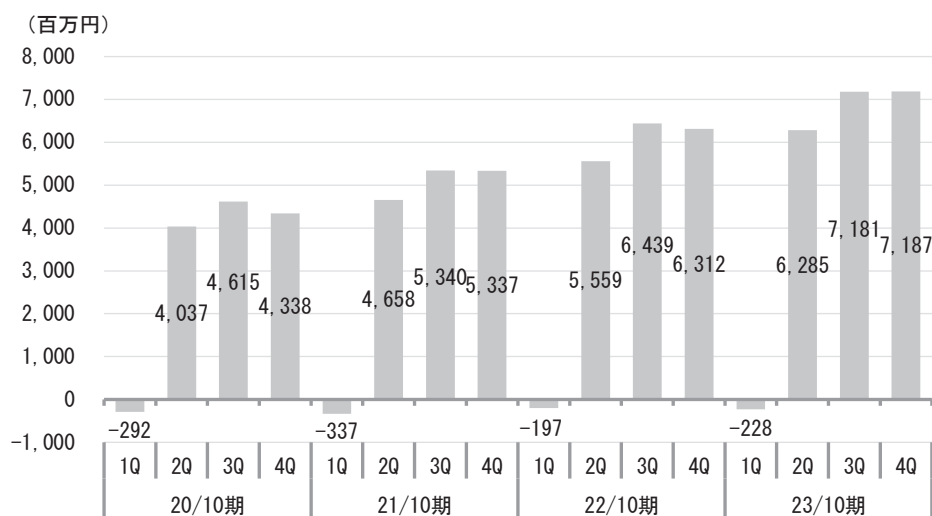
ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

業績動向

なお主力事業の不動産賃貸管理事業においては、賃貸入居需要の繁忙期である第 2 四半期（2 ～ 4 月）に新規契約件数が増加することから、売上高は上期の割合が大きく、利益も上期に偏在する傾向があることに留意が必要だ。実際、学生マンションの入居者入れ替わりは年度末・年度始めに集中しており、売上高・利益計上の時期に大きな偏りが生じる。すなわち、学生マンションの入替期である第 2 四半期に売上高・利益計上が集中し、第 1、3、4 四半期は、主に入居者募集の準備として費用を計上する期間となっている。結果として、売上高・営業利益の四半期ごとの変動はあるものの、物件管理戸数の増加に伴って年度単位では着実に右肩上がり推移している。

営業利益の四半期別累計の推移



出所：決算説明会資料よりフィスコ作成

2. セグメント別動向

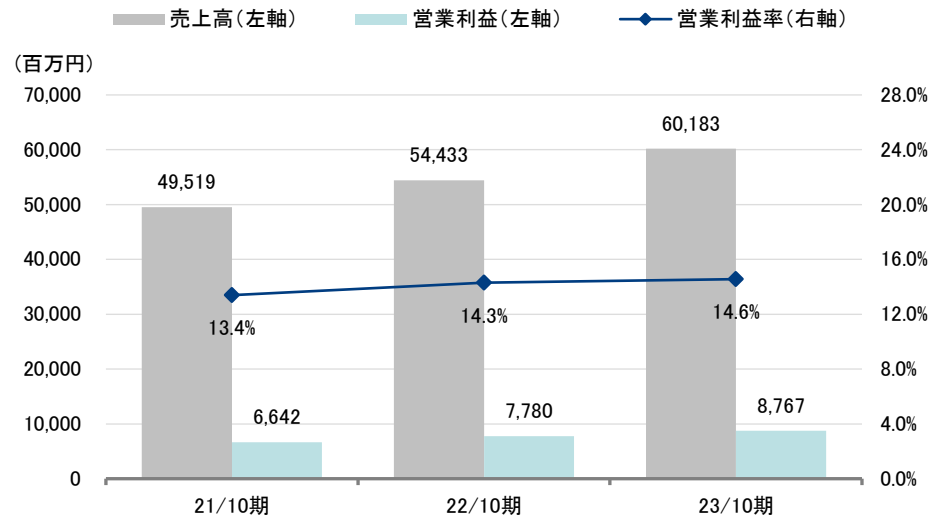
(1) 不動産賃貸管理事業

売上高は 60,183 百万円（前期比 10.6% 増）、営業利益は 8,767 百万円（同 12.7% 増）と増収増益であった。この結果、営業利益率は 14.6% と、引き続き高い利益率を維持している。物件管理戸数は 85,453 戸（同 4,842 戸増）と順調に増加したうえ、高い募集力を背景に入居率は 99.9% と、前期に引き続き高水準を確保した。物件管理戸数の増加に加え、高い入居率を確保することにより家賃関連売上高は順調に増加した。費用面では借上物件の管理戸数増加による保証家賃の増加、自社所有物件の増加に伴う減価償却費の増加、他社との差別化として推進する食事付き学生マンションの積極展開に伴う食材仕入の増加等、同社グループの業容拡大に伴う費用負担がそれぞれ増加したものの、増収が上回り増益となった。

ジェイ・エス・ビー | 2024 年 1 月 26 日 (金)
3480 東証プライム市場 | <https://www.jsb.co.jp/ir/>

業績動向

不動産賃貸管理事業の業績推移



注：営業利益は全社費用（一般管理費）控除前
出所：決算説明会資料よりフィスコ作成

(2) 高齢者住宅事業

売上高は 2,980 百万円（前期比 4.0% 増）、営業利益は 310 百万円（同 19.1% 増）となった。営業利益率は、前期の 9.1% から 10.4% に上昇した。また、入居率は 92.1%（同 2.2 ポイント増）と、適正水準を維持した。2023 年 10 月期は、コロナ禍に伴う規制等が徐々に緩和された足元の状況も後押しとなり、高齢者住宅施設への入居希望者のマインドは好転した。一方、費用面では施設運営人材の採用難は依然として続いており、派遣社員の利用増加に伴う人件費負担は増加傾向となった。

なお、グループの経営資源を収益性・成長性の高い不動産賃貸管理事業に集中投下するために、2023 年 11 月に高齢者住宅事業を学研ココファンに譲渡したことで、2024 年 10 月期からは事業セグメントから除外される。

(3) その他の事業

売上高は 616 百万円（前期比 0.9% 減）、営業損失は 19 百万円（前期は 59 百万円の損失）となった。コロナ禍における世界的な入国出国規制の影響により、同社の運営する日本語学校事業では、長期間にわたり待機留学生の発生や受け入れ時期の遅延が発生していたが、当該規制の大幅な緩和から従来の受け入れ体制を取り戻したことにより事業収益は大幅に改善した。一方、第 0 新卒事業（大学生、大学院生を対象に、新卒入社で社会に出た後に必要なビジネススキルやヒューマンスキルの教育を行うサービス）を運営するスタイルガーデンは、当初は順調なペースで事業収益の伸長はあったものの、物価高騰をはじめとした市況変化への対応が遅れたこともあり、運営体制の見直しが必要となった。学生支援に係る同社グループの従来事業とのグループシナジー創出も含め、運営体制の見直しに一定程度の時間を要する見込みであることから、同社に係るのれん等の減損損失を計上した。その他の事業の売上高・利益の貢献は小さいが、主力事業に対する後方支援的な位置付けを担っている。

ジェイ・エス・ビー | 2024 年 1 月 26 日 (金)
3480 東証プライム市場 | <https://www.jsb.co.jp/ir/>

業績動向

安全性・収益性指標は業界平均を上回る

3. 財務状況と経営指標

2023 年 10 月期末の資産合計は 66,646 百万円(前期末比 7,708 百万円増)となった。流動資産 14,059 百万円(同 2,548 百万円減)は、主として現金及び預金が 2,979 百万円減少したことによる。固定資産 52,587 百万円(同 10,257 百万円増)は、主に自社所有物件の増加に伴い有形固定資産が 9,686 百万円増加したことによる。

流動負債 12,049 百万円(前期末比 1,579 百万円増)は、主として 1 年内返済予定の長期借入金が 884 百万円、前受金、営業預り金及び契約負債が 663 百万円それぞれ増加したことによる。固定負債 23,554 百万円(同 1,888 百万円増)は、主として長期借入金が 1,720 百万円増加したことによる。以上の結果、有利子負債残高は 22,180 百万円(同 2,581 百万円増)となった。また、純資産合計 31,043 百万円(同 4,240 百万円増)は、主として親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が 4,314 百万円増加したことによる。

利益の蓄積に伴い、2023 年 10 月期末の自己資本比率は 46.5% と高水準であり、D/E レシオ(負債資本倍率)も 0.72 倍の低水準を維持するなど、高い財務の安全性を確保している。自己資本比率は、2023 年 3 月期の東証プライム市場不動産業平均の 32.7% を大きく上回っている。また、ROA は 11.3%、ROE も 16.5% と、2023 年 3 月期の東証プライム市場不動産業平均である ROA 4.2%、ROE 8.6% を大きく上回り、収益性も極めて高いと評価できる。同社のメイン事業がサブリース(貸主から賃貸物件を借り上げ、入居者に転貸する)であることが、高収益体質の理由と考えられる。

連結貸借対照表、経営指標

(単位: 百万円)

	22/10 期	23/10 期	増減
流動資産	16,607	14,059	-2,548
現金及び預金	14,721	11,742	-2,979
営業未収入金及び契約資産	653	789	136
固定資産	42,330	52,587	10,257
有形固定資産	34,969	44,655	9,686
無形固定資産	769	610	-159
投資その他の資産	6,592	7,322	730
資産合計	58,938	66,646	7,708
流動負債	10,469	12,049	1,579
固定負債	21,665	23,554	1,888
負債合計	32,134	35,603	3,469
(有利子負債)	19,600	22,180	2,581
純資産合計	26,803	31,043	4,240
【安全性】			
自己資本比率	45.4%	46.5%	1.1pt
D/E レシオ(負債資本倍率)	0.73 倍	0.72 倍	-0.01 倍
【収益性】			
ROA(総資産経常利益率)	11.3%	11.3%	0.0pt
ROE(自己資本当期純利益率)	17.2%	16.5%	-0.7pt

出所: 決算短信、決算説明会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(ディスクレマー)をお読みください。

Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

業績動向

2023 年 10 月期末の現金及び現金同等物の残高は、前期末比 2,979 百万円減少し、11,653 百万円となった。営業活動による資金の増加 6,245 百万円（前期は 6,043 百万円の増加）は、主に税金等調整前当期純利益 7,108 百万円、法人税等の支払額 2,503 百万円によるものである。投資活動により使用した資金 11,107 百万円（同 7,089 百万円の使用）は、主に自社所有物件の新規開発に伴う有形固定資産の取得による支出 10,812 百万円によるものである。財務活動による資金の増加 1,882 百万円（同 2,996 百万円の増加）は、主に長期借入れによる収入 4,319 百万円、長期借入金の返済による支出 1,714 百万円によるものである。

キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	22/10 期	23/10 期
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,043	6,245
投資活動によるキャッシュ・フロー	-7,089	-11,107
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,996	1,882
現金及び現金同等物の期末残高	14,633	11,653

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 今後の見通し

**対面・非対面双方を活用した営業戦略の推進と、
高付加価値の自社所有物件開発や
市場競争力のある新規物件開発により、
増収増益を継続**

● 2024 年 10 月期の業績見通し

同社では、2024 年 10 月期の経営環境について、近年の出生数減少に伴う少子化進行の一方で、学生数は継続して過去最高を記録するなど、足元での市場環境は比較的良好な状態で推移していると考えている。コロナ禍の国内経済への影響については、2023 年 5 月の新型コロナウイルス感染症の「5 類感染症」への分類移行を受け、緩やかながら経済環境の正常化が見られる反面、急速な物価上昇に対する金融引き締めの影響、為替相場の急変動、中東情勢の緊迫化などから、景気の先行きについては不透明感が見られる。そのため、今後の景況判断についても、引き続き慎重に見極める必要があると考えている。こうした環境のなか、原材料価格の高騰に見られる建設コストの増加に伴い、同社グループが積極的に展開する新規物件開発への影響、食材仕入価格の高騰のほか、エネルギー価格高騰によるインフラ面での費用増加に伴い、食事付きマンション運営に係る収益圧迫の懸念等、様々なリスクが顕在化しつつあると考えており、これらのリスク要因を念頭に置いて国内外の市況を慎重に見極めつつ、グループの持続的な成長を目指す考えである。

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

今後の見通し

以上の前提に基づき、2024 年 10 月期の連結業績見通しについては、売上高 68,652 百万円（前期比 7.6% 増）、営業利益 7,549 百万円（同 5.0% 増）、経常利益 7,380 百万円（同 4.3% 増）、親会社株主に帰属する当期純利益 7,058 百万円（同 47.8% 増）と、引き続き増収増益を計画する。売上高では、対面・非対面双方を活用した営業戦略の推進により、物件管理戸数約 9,000 戸増と高水準の入居率維持を見込み、グランユニライフケアサービスの株式譲渡に伴う減収をカバーする想定だ。物件管理戸数の大幅増加には、2023 年 11 月に子会社化した学生ハウジングが保有する約 3,500 戸を含んでいる。また、利益面では、物件管理戸数増に伴う支払家賃等関連費用の増加や食材仕入価格高騰の影響など、一定のコスト高を想定している。また、グランユニライフケアサービスの株式譲渡に伴う特別利益約 29 億円の計上により、親会社株主に帰属する当期純利益は大幅増益となる見込みである。一方、株式譲渡に伴い締結した学研ホールディングス <9470> との業務提携も、長期的には収益貢献すると見られる。例年、同社の期初の業績予想は保守的であり、予想を超過達成する公算が大きいと弊社では見ている。

2024 年 10 月期 連結業績予想

（単位：百万円）

	23/10 期		24/10 期		前期比	
	実績	売上比	予想	売上比	増減額	増減率
売上高	63,781	100.0%	68,652	100.0%	4,871	7.6%
売上原価	52,408	82.2%	56,446	82.2%	4,038	7.7%
売上総利益	11,372	17.8%	12,205	17.8%	833	7.3%
販管費	4,185	6.6%	4,656	6.8%	471	11.3%
営業利益	7,187	11.3%	7,549	11.0%	362	5.0%
経常利益	7,073	11.1%	7,380	10.8%	307	4.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,775	7.5%	7,058	10.3%	2,283	47.8%

出所：決算短信、決算説明会資料よりフィスコ作成

■ 中長期の成長戦略

中期経営計画「GT01」は目標数値を大幅に超過達成して着地。
新中期経営計画「GT02」では、業務改革と組織改革による
「両利きの経営」の基盤構築により目標達成を目指す

1. 新中期経営計画の概要

同社グループでは、2030 年長期ビジョン「Grow Together 2030」において、2030 年の「ありたい姿」として、「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こと、人間性とテクノロジーの融合による同社だけの価値を創出すること、「UniLife」をグローバル・トップブランドにすることを掲げており、2030 年に向けてさらなる事業領域の拡大を目指している。

ジェイ・エス・ビー | 2024 年 1 月 26 日 (金)
3480 東証プライム市場 | <https://www.jsb.co.jp/ir/>

中長期の成長戦略

この長期ビジョン達成に向けた第 1 ステージという位置付けである中期経営計画「GT01」（2021 年 10 月期～2023 年 10 月期の 3 年間）では、最終年度も順調に推移し、売上高 63,781 百万円、営業利益 7,187 百万円で着地した。当初計画の売上高 61,973 百万円、営業利益 6,074 百万円を大幅に上回り、特に営業利益は 2021 年 12 月に上方修正した目標（6,743 百万円）も大幅に超過達成した。業績目標達成に向けた各施策においても、同社による 5 段階の進捗評価（S～D）で、すべての項目が「予定どおりの進捗（評価 B）」以上の進捗であった。なかでも主力の不動産賃貸管理事業では、“バリューチェーンの強化”の施策が「予定を上回る大変順調な進捗（S）」、“学生の価値創造を意図したビジネス拡大”の施策が「予定を上回る順調な進捗（A）」となるなど、計画を上回る順調な成果を残した。

長期ビジョン達成に向けた第 2 ステージとなる新中期経営計画「GT02」（2024 年 10 月期～2026 年 10 月期の 3 年間）では、2030 年の「ありたい姿」を達成するための基礎基盤を目指す。同社を取り巻く環境は、長期ビジョン策定時の想定以上に変化している。特に災害が激化し気候変動に対する社会的責任が高まっていることに加え、人材を資本として考えることが世界標準となっており、これら 2 つの要素を開示するサステナビリティ開示フレームワークの整備が急ピッチで進んでいる。社会から選ばれる会社になるために、これらの環境変化に適応することが重要である。そこで、過去にとらわれることなく「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）を実現するための組織への変革が必要と考える。

そのため、「GT02」実現のための重要項目の第 0 番として、BPR（ビジネスプロセス・リエンジニアリング）、DX、BPO（ビジネスプロセス・アウトソーシング）を柱とする「業務改革」を掲げている。これが、「両利きの経営」の実現と生産性向上につながり、以下の重要項目第 1 番～第 4 番を実現するためのベースとなるからだ。この業務改革により戦略実行の組織基盤が確立される。同社は自社の価値観や重要課題（マテリアリティ）を踏まえ、ステークホルダーとの価値共創実現に向けて、計画を策定した。なお、重要度の高い課題としては、こども・学生成育、人的資本投資、安心・安全などを挙げている。

重要項目の第 1 番では、「人的資本 - 人的資本への投資、人材戦略」を掲げる。企業価値創造の源泉は人であるからだ。人材を資本として捉え、価値を最大限に引き出すことで「両利きの経営」実現を目指す。「従業員は資産である」とのコンセプトに基づき、人材戦略を進める方針だ。重要項目の第 2 番では、「知的資本 - 経営資源・無形資産等の確保強化」を掲げる。データに基づいて客観的分析を行うデータドリブン文化、人的資本と M&A の連動を推進し、DX の目的である顧客体験向上とコスト削減の両方を実現し、競争優位性を確保する。重要項目の第 3 番では、「気候変動 - 気候変動等の ESG に関するリスクと機会の認識」を掲げる。同社では、気候変動に関するリスクと機会の分析と取り組みを公表している。今後も、社会の公器としての責任を果たすために、定量的な情報開示や環境保全に対する積極的な取り組みを行う方針だ。重要項目の第 4 番では、「事業ポートフォリオ - キャピタルアロケーションの方針、事業ポートフォリオマネジメント戦略」を掲げる。新中期経営計画では総額で約 300 億円の投資を行う計画である。資本コストをベースとした投資意思決定を重視し、オーガニックグロースと M&A の両立を目指す。また、戦略面では、今後も成長余力の大きい学生マンション事業のさらなる拡大を目指すとともに、新規事業領域への成長投資を行う。

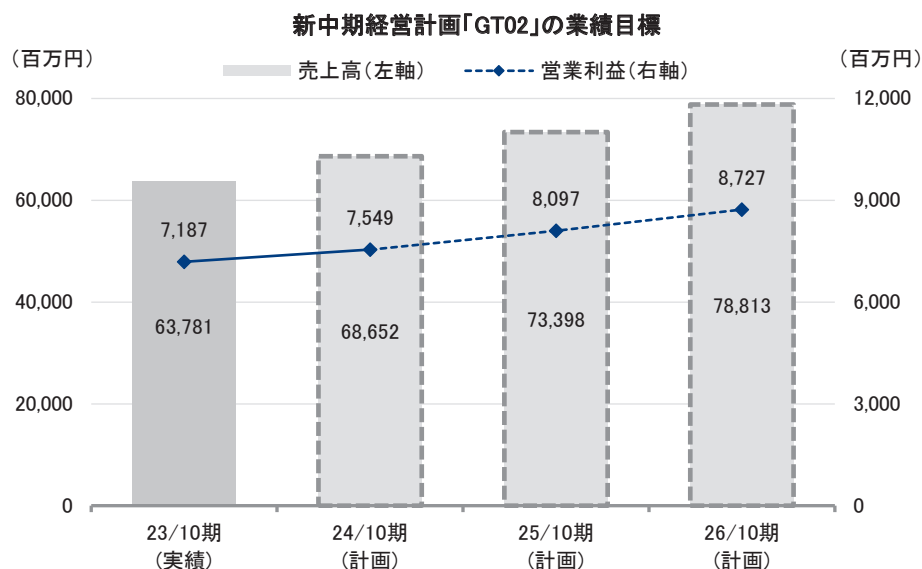
ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

中長期の成長戦略

新中期経営計画「GT02」では、これらの重要項目と成長戦略の推進により、物件管理戸数 104,000 戸、投資総額約 300 億円などを達成することで、最終年度の 2026 年 10 月期に売上高 78,813 百万円、営業利益 8,727 百万円、経常利益 8,518 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 5,684 百万円を目指す。また、資本効率では ROE15% 以上など、財務安全性では自己資本比率 40% 以上などの実現を計画する。併せて、女性管理職割合を現在の 9.2% から 15% へ、男性育児休暇取得率を 25% から 50% へ引き上げる。

業績目標については、売上高では年平均成長率 7.3%、営業利益では同 6.7% と右肩上がりの成長を目指す。これは「GT01」の実績が売上高では同 9.9%、営業利益では同 18.3% であったことに比べると控えめな目標である。これは「GT02」は次の中期経営計画「GT03」への準備期間として、競争優位性の構築のために DX を推進する一方、社員の成長を促すために人的投資を行うことなどを想定して、販管費を厚めに計画しているためである。すなわち、「GT02」では選択と集中を進めたうえで、続く「GT03」で大きく飛躍するための準備を進める考えだ。



出所：決算説明会資料よりフィスコ作成

同社グループの経営環境は、長期的には今後も成長機会に恵まれ、同社の成長戦略に対する少子高齢化進展の影響も限定的であると考えられる。不動産賃貸管理事業では、4 年制大学のうち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見通しであることなどから学生マンションの供給は不足しており、学生マンション市場は拡大傾向を続けると予想される。

また同社グループは、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。今後も学生マンション供給不足が続くと予想されることから、グループの成長余地は大きいと言えるだろう。弊社では、今後の事業環境変化を見据えた新中期経営計画の推進により、同社グループのさらなる成長が可能であるとする。今後の中期経営計画の進捗状況に注目したい。

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

中長期の成長戦略

2. 成長戦略

(1) 不動産賃貸管理事業

不動産賃貸管理事業の戦略目標では、業務改革と組織改革を最重要課題とする。そして、人間性とテクノロジーの融合、環境配慮型学生マンションの展開、リノベーション事業の確立、海外市場調査、CVC（コーポレート・ベンチャー・キャピタル）の組成を推進する。学生マンション事業における同社の強みである「企画・開発・提案力」「募集力」「サービス・管理力」の「三位一体」による一気通貫サポート体制を生かし、企画開発・賃貸・メンテナンス及び食事をはじめとする入居中サービスのそれぞれにおいて顧客基盤の拡大やサービス拡充を図る。そして入居者やオーナーをはじめとした社外各方面との関係性強化を通じ、持続的成長の実現を目指す。

戦略目標の実現に向けて、企画・賃貸・メンテナンス / ファシリティの一連の業務のなかで、次のように計画する。まず、企画開発部門では、大学とのネットワークを活用した物件開発を強化する。直近の事例では、山口大学の吉田キャンパス内で自社所有物件の運営を開始している。毎年、入居のキャンセル待ちが発生するなど好評を博しており、2024 年春には 2 棟目となる別館が完成予定だ。長崎大学では日本人学生と外国留学生がともに暮らす大学寮を建設中、同年春に完成予定である。各大学の協力を得ながら、大学生協とも協働で学生マンション運営を行う。また、M&A も推進する計画で、地域に根差した不動産企業と同社グループが一体となることで、物件開発の成長を加速させる。さらに、新築物件の省エネ設計の推進や、既存物件の改修による環境配慮型マンションの標準化を進める。最近では、福井県での自社開発物件が省エネ性能を評価する「BELS」認定の最高ランクの 5 つ星を取得している。

不動産賃貸管理事業の施策 - 企画



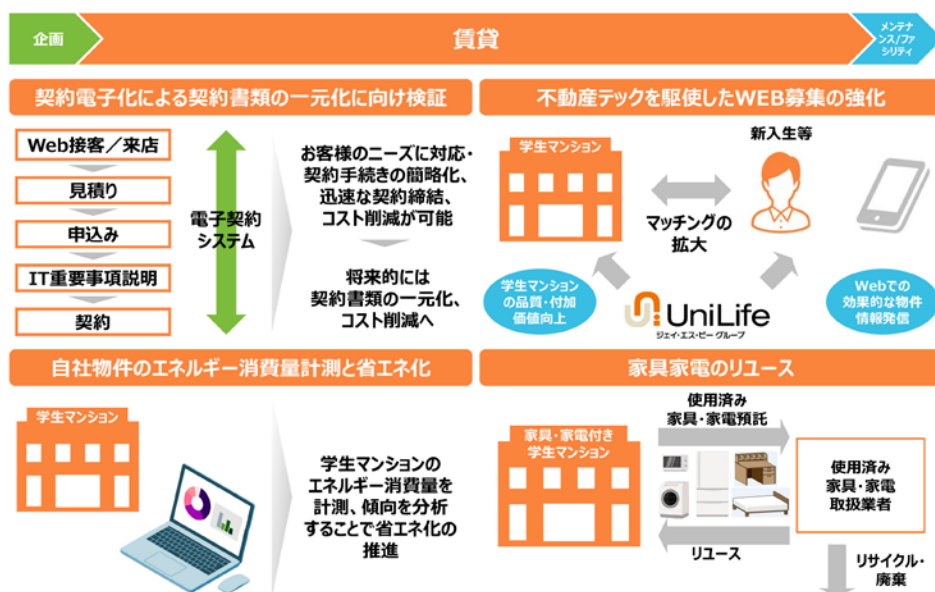
ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

中長期の成長戦略

賃貸部門では、情報収集から契約までの手続きにオンラインサービスや書類電子化を取り入れ、これらの流れを一元化するとともに、顧客の満足度だけでなく業務効率の向上、コスト削減を目指す。また、入居者募集においては不動産テックを利用した手法を検討していく。ESG への取り組みとして、同社所有のマンションにおいてエネルギー消費量の計測を行い定量データを整えることで、省エネ化を推進する。

不動産賃貸管理事業の施策－賃貸



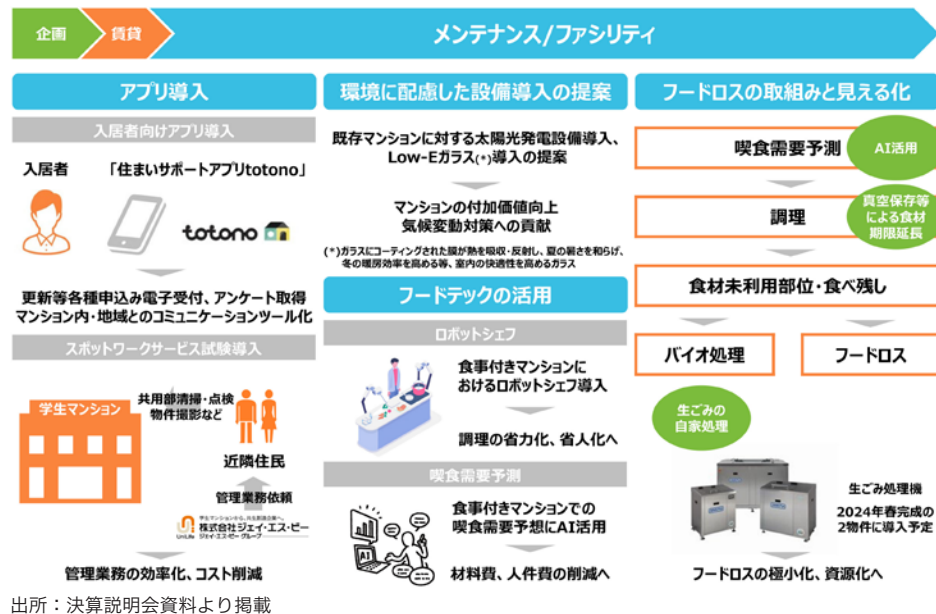
出所：決算説明会資料より掲載

メンテナンス部門とファシリティ部門では、物件管理戸数の増加に伴いマンションメンテナンスの業務量も増えてくる。そのため利便性の高い入居者アプリの導入や、軽作業を近隣住民にスポットで依頼できる外部サービスを導入する方針だ。また、環境に配慮した設備も積極的に提案する考えで、太陽光発電設備や断熱性の高いガラスなどをマンションオーナーに提案する。さらに、食事付き学生マンションでは、食事の廃棄を抑えるために喫食需要予測や生ごみをバイオ処理できる設備を導入することにより、フードロスを減らすとともにスタッフの業務負担軽減にも取り組んでいく。

ジェイ・エス・ビー | 2024 年 1 月 26 日 (金)
3480 東証プライム市場 | https://www.jsb.co.jp/ir/

中長期の成長戦略

不動産賃貸管理事業の施策 – メンテナンス / ファシリティ



不動産賃貸管理事業では、入居者である学生の育成サイクル実現を目指している。「UniLife」のコンテンツを生かしながら学生生活での成長を実現し、社会へ巣立って成果を創出し、その評価が学校や次世代の学生に伝わることで、学校からの推奨や学生間の口コミによって新たな入居者が次なる成長を実現する。こうした「UniLife」にしかできない学生育成サイクルを構築し、それを持続的なものにすることで、今後の同事業の成長や新中期経営計画の目標達成につながると考えられる。

(2) 新規事業

新規事業の戦略目標としては、若者成長支援サービス事業モデルの確立、全国への HR（人材）サービスの提供開始、新ブランド創出によるビジネスサイクルの補完（現在の幼児教室だけでなく、対象を小・中学生から大学卒業後まで拡大する）などを掲げる。

具体的には、日本社会の重要インフラとしての「新価値創造 学生マンション」を目指して、UniLife のブランド認知度拡大及びブランドイメージ向上を目指す。幼少期から大学生まで、本人や親に向けた事業展開によって、基幹ブランドの UniLife をより早く、より近くに感じられる施策を展開する。また、UniLife でしか提供できない顧客体験価値（CX）の提供を図る。多くの体験や学びの場など、他とは一線を画す独自ソフトの提供を目指す。このほかにも社会的価値が高い人材の育成を図る。社会を一変させるような出来事に相対しても、新しい社会において活躍できる本質的人間力を持った人材、高度 IT 化社会においても第一線で活躍できる人材の育成を目指す。こうした新規事業分野における各取り組みと、主力の学生マンションや入居者とのつながりによって、同社グループ全体としてのシナジーを追求する計画だ。

ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

中長期の成長戦略

3. ESG への取り組み

同社では、「豊かな生活空間の創造」を経営理念として掲げており、ESG にも積極的に取り組んでいる。社会（Social）では、学生支援への取り組みとして、「学生下宿年鑑 2024 表紙デザインコンペ」を実施したほか、“学びのマンション”プロジェクトとして、学生マンションの入居者を対象とした野菜収穫イベントを開催し、いずれも学生が成長し知見を広げるための一助となっている。環境（Environment）では、低炭素型社会実現へ向けて、京都市を中心に取り組む「Release ⇄ Catch プロジェクト」に参画し、古着の回収を行っている。ガバナンス（Governance）では、新たに TCFD（国際的な金融システム安定を目指す金融安定理事会（FSB）により設置された、気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に沿った情報開示として、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した。今後さらに分析を進め、それに応じた戦略の検討を行う計画だ。このように、同社グループは業績拡大を目指すだけでなく、ESG にも積極的に取り組んでいると評価できる。

株主還元策

安定配当と業績に応じた利益還元の両立を重視し、総還元性向 20% が目標

同社は、株主に対する利益還元を経営の最重要課題の 1 つと位置付け、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うえで、業績に応じた利益配分を行うことを基本方針としている。配当については、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、総還元性向 20% を目標に毎期の配当額を決定する方針である。自己株式の取得についても、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する考えだ。

同社では、株式の流動性を高めるとともに、投資家層の拡大を図ることを目的に、2023 年 11 月 1 日に 1 株につき 2 株の割合で株式分割を実施した。また、2023 年 10 月期の期末配当を普通配当 20.0 円「UniLife」ブランド制定 20 周年記念配当 11.5 円、合計 31.5 円（前期比 9.5 円増）とし、期初予想の合計 20.0 円を大幅に上回った。また、例年、自己株式の取得を実施しており、2023 年 10 月期も取得価額 299 百万円の自己株式取得を実施した。配当性向は 13.9% であったが、総還元性向は 20.17% と、2019 年 10 月期以降は目標とする 20% を達成している。

2024 年 10 月期についても普通配当金 41.0 円、グランユニライフケアサービス譲渡に伴う特別配当 20.0 円、合計 61.0 円（前期比 29.5 円増）の大幅増配を計画している。また、自己株式取得も機動的に実施する予定で、同社は株主への利益還元に向きであると評価できる。ただ予想配当性向は 18.2% に留まり、2023 年 3 月期の東証プライム市場不動産業平均の 20.0% と照合を下回っていることから、引き続き配当性向の引き上げが課題と言える。しかし新中期経営計画に基づい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で、持続的な成長と株主価値増大の両立が可能であると弊社では見ている。

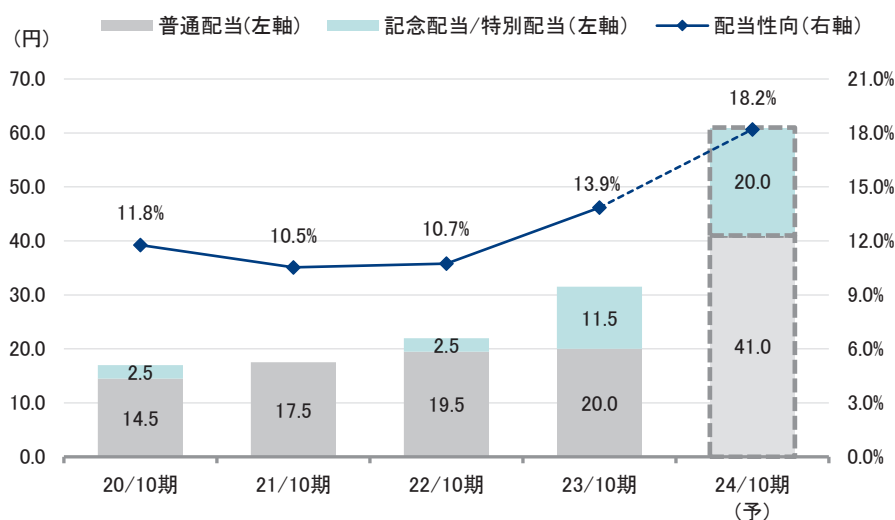
ジェイ・エス・ビー
3480 東証プライム市場

2024 年 1 月 26 日 (金)
<https://www.jsb.co.jp/ir/>

株主還元策

同社株式は、2022 年 4 月の東証市場区分見直しに伴い、グローバルな投資家との建設的な対話を中心に据えた企業向けの市場である「プライム市場」に移行した。好業績を反映して同社の株価及び株価評価は上昇基調にあるが、同社の予想 PER は足元で 7.5 倍程度に留まり、引き続き 2023 年 12 月末のプライム市場平均の 15.1 倍を大きく下回っている。同社の新中期経営計画に沿った順調な業績拡大や、株主還元に対する前向きな姿勢への理解が深まるに伴い、投資家からの評価もさらに高まるものと弊社では考える。

1株当たり配当金と配当性向



注：2023 年 11 月 1 日付で 1 株につき 2 株への株式分割を実施、過去遡及して修正
出所：決算短信よりフィスコ作成

重要事項（ディスクレマー）

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。

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、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

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。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けて作成されていますが、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、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

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、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは強く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山 5-13-3

株式会社フィスコ

電話：03-5774-2443（IR コンサルティング事業本部）

メールアドレス：support@fisco.co.jp