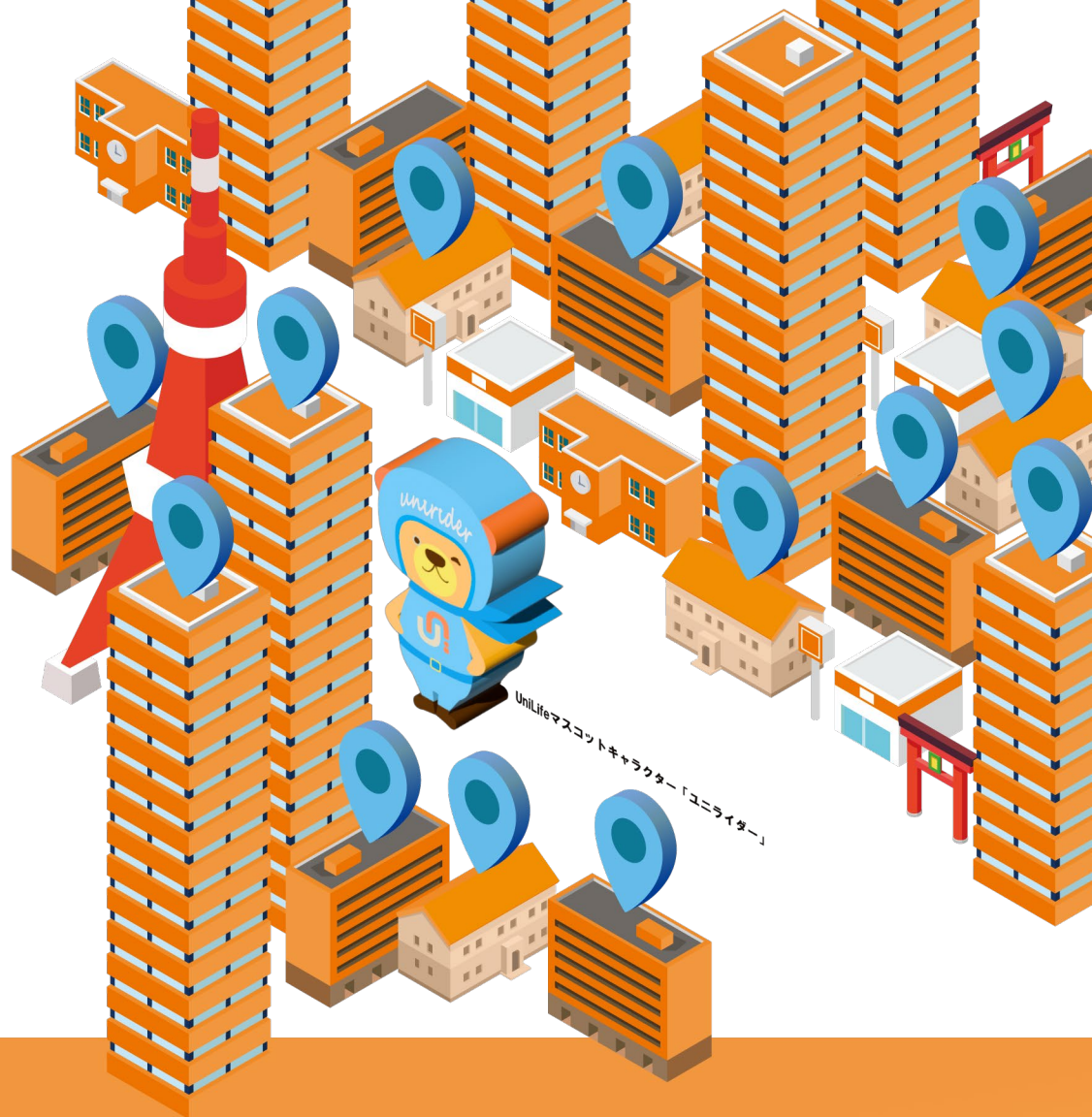


株式会社ジェイ・エス・ビー 2025年10月期 第2四半期 決算説明会

2025年6月18日

(証券コード 3480 東証プライム)

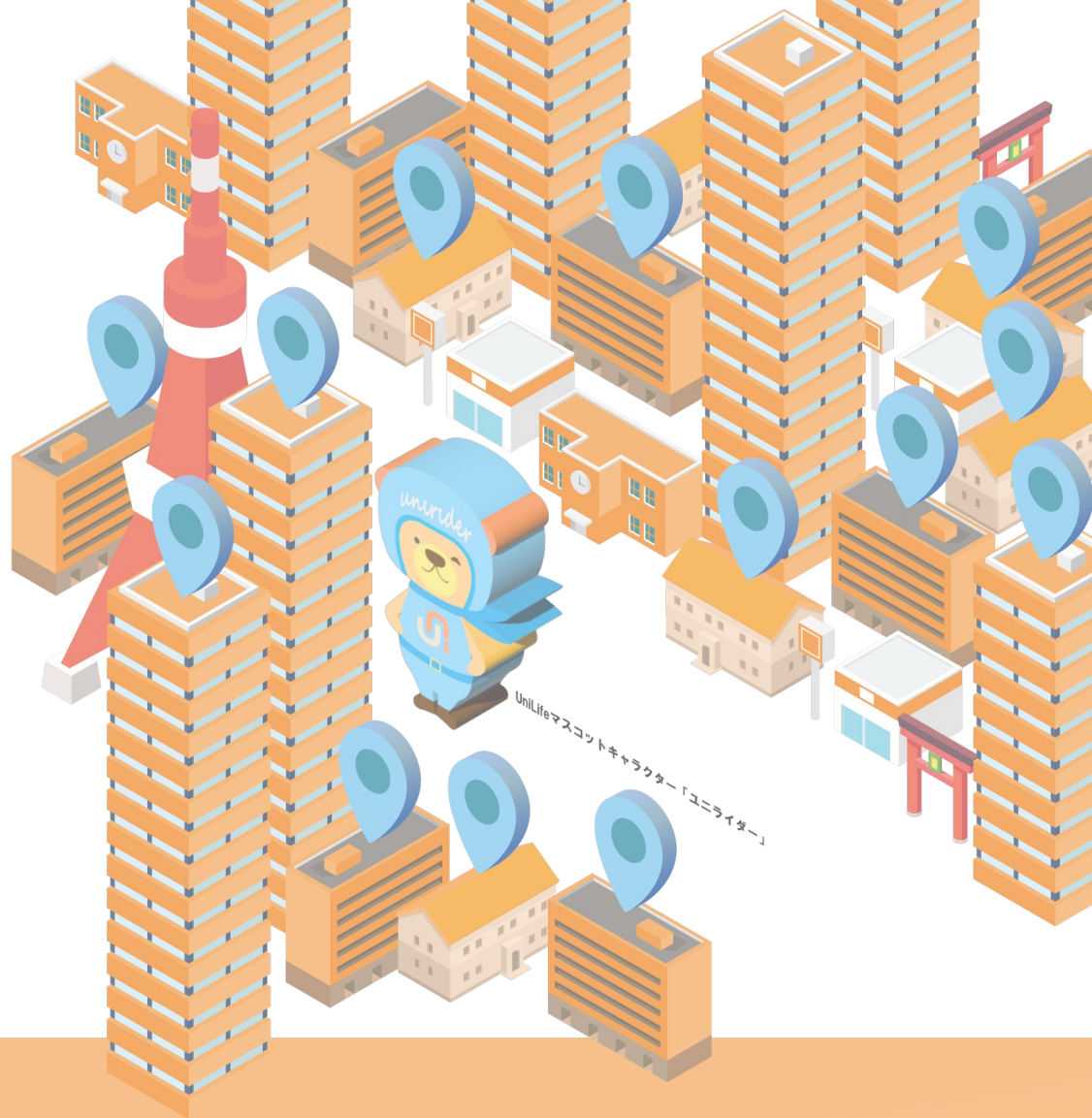


表紙デザイン案: 下南颯太さん (神戸芸術工科大学)
ジェイ・エス・ビーの学生支援活動のひとつ
「学生下宿年鑑2024 表紙デザインコンペ」の3位入賞作品。

UniLifeの企業カラーのオレンジをベースに、春から充実した新生活が
出来る物件をユニライフで見つけてほしいという思いが込められています。



I . 2025年10月期第2四半期 決算実績	P. 2
II . 2025年10月期 業績予想	P. 10
III . 中期経営計画「GT02」の進捗	P. 14
IV . Appendix	P. 28



I . 2025年10月期第2四半期 決算実績



2025年10月期第2四半期 トピックス

- ✓ **国内経済は、雇用・所得環境の改善、個人消費の増加、設備投資の持ち直しなど緩やかな回復傾向だが、物価上昇や世界的な金融資本市場の変動、地政学リスクなど、国内外の経済見通しは不透明**
→ 景気減速による下振れリスクには引き続き要注意
- ✓ **不動産賃貸管理事業における新規物件開発の積極展開により物件管理戸数は増加、高水準の入居率を維持**
→ 一過性の費用計上を吸収、当初計画同水準の純利益で着地
- ✓ **中期経営計画「GT02」は順調に進捗**
→ 生産性向上に向けた業務改革と組織改革を継続
- ✓ **経費不正処理事案に対する再発防止策は厳格に遂行**



2025年10月期第2四半期 決算の概況

- ✓ 物件管理戸数は順調に増加（前年比+4,322戸）、入居率も高水準を維持し賃貸関連売上高は伸長
- ✓ 業容拡大に伴う各種費用や、従業員への一時金支給、特別調査費用等でコストは増加
- ✓ 一過性の費用計上による影響をトップライン増加で吸収、純利益は当初計画と同水準で着地

	2024年10月期 第2四半期		2025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 (%)	業績予想 (百万円)	業績予想比 (%)
売上高	38,460	100.0	42,302	100.0	3,842	10.0	42,279	0.1%
売上原価	29,133	75.8	31,933	75.5	2,799	9.6	31,772	0.5%
売上総利益	9,326	24.2	10,369	24.5	1,042	11.2	10,507	△1.3%
販売費及び一般管理費	2,205	5.7	2,439	5.8	233	10.6	2,556	△4.6%
営業利益	7,120	18.5	7,929	18.7	809	11.4	7,950	△0.3%
経常利益	7,033	18.3	7,703	18.2	670	9.5	7,759	△0.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	6,800	17.7	5,167	12.2	△1,633	△24.0	5,183	△0.3%
設備投資額 ※1	5,641	—	6,918	—	1,277	22.6	—	—
減価償却費	781	—	929	—	148	19.0	—	—

➢ 需給バランスを見極めた新規開発を積極的に推進、物件管理戸数は順調に増加

➢ 高水準の入居率を維持

➢ 従業員の士気向上を企図した一時金、特別調査費用など一過性のコストを計上

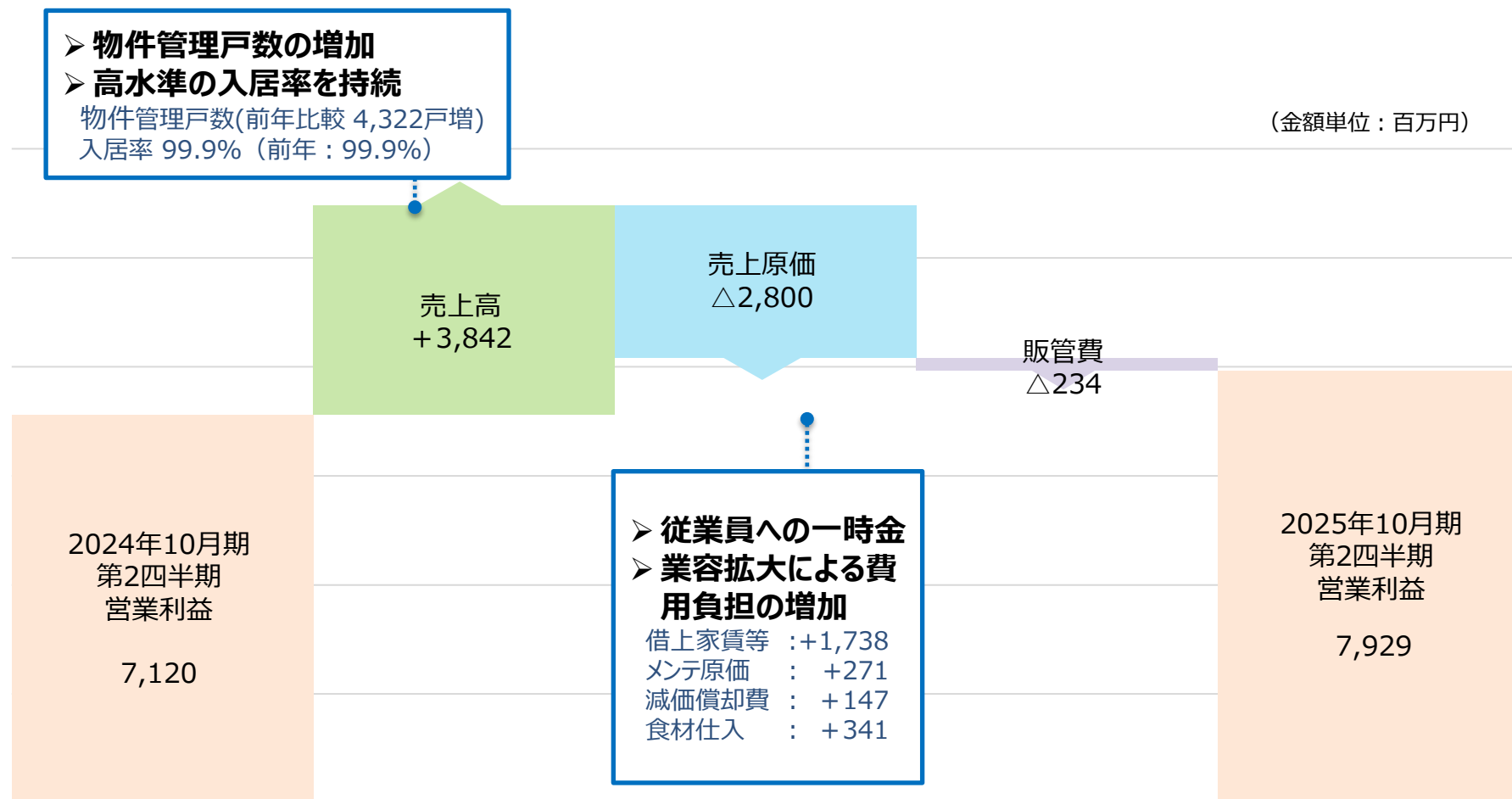
➢ 前期はグランユニライフケアサービスの全株式売却に伴う特別利益等を含む

※1. キャッシュ・フローベースでの数値を記載



連結営業利益 増減要因分析

- ✓ 物件管理物件の増加、高水準の入居率維持
- ✓ 業容拡大による費用負担の増加
- ✓ 従業員士気向上を企図した一時金の支給





入居関連指標①

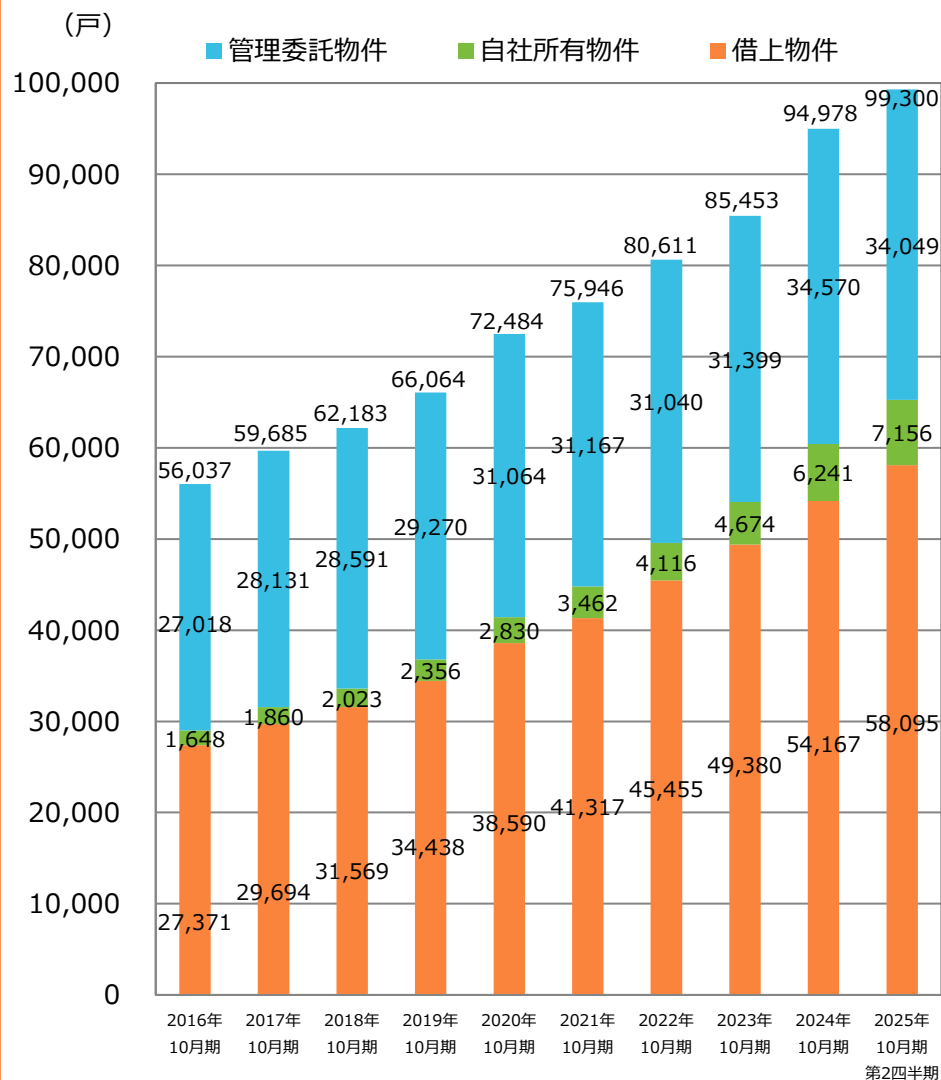
	2023年10月期 第2四半期		2024年10月期 第2四半期		2025年10月期 第2四半期		
	実 績	増減比(%)	実 績	増減比(%)	実 績	増減数	増減比(%)
管理戸数 (戸)	85,453	6.0	94,978 ^{※1}	11.1	99,300	4,322	4.6%
借上物件	49,380	8.6	54,167	9.7	58,095	3,928	7.3%
管理委託物件	31,399	1.2	34,570	10.1	34,049	△521	△1.5%
自社所有物件	4,674	13.6	6,241	33.5	7,156	915	14.7%
(内、食事付き)	15,215	20.5	20,132	32.3	23,509	3,377	16.8%
(内、家具家電付き)	30,532	11.6	37,181	21.8	41,793	4,612	12.4%
入居率 (%) ※2	99.9	0.0pt	99.9	0.0pt	99.9	0.0pt	0.0%
契約決定件数(件) ※3	23,473	△0.3%	25,879	10.3%	25,249	△630	△2.4%
(内、当社管理物件)	17,479	1.7%	20,599	17.8%	20,272	△327	△1.6%

※1.2023年11月1日付で完全子会社した株式会社学生ハウジング（管理戸数：3,495戸）を含む ※2.借上・自社所有物件 ※3.11月～4月決定



入居関連指標②

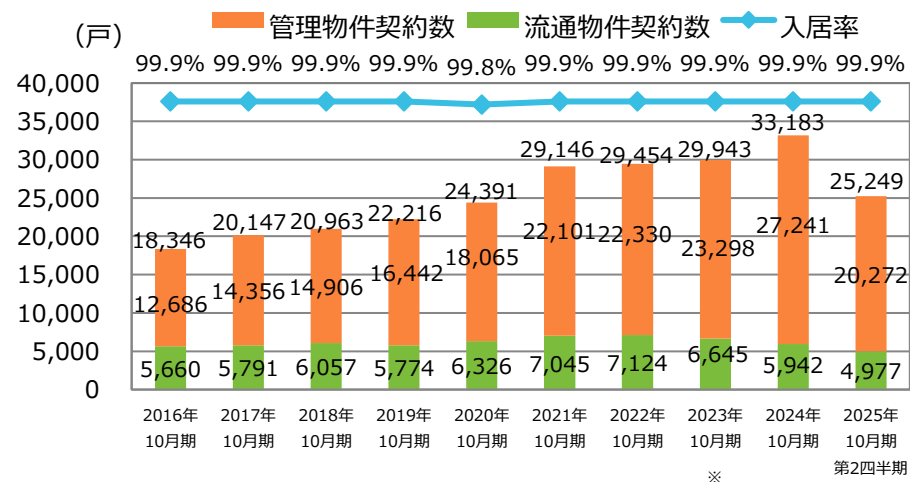
不動産賃貸管理事業 管理戸数の推移



不動産賃貸管理事業 管理戸数内訳

2025年10月期 第2四半期				
	借上物件	管理委託物件	自社所有物件	合計
北海道	2,057	1,388	405	3,850
東北	5,720	3,066	448	9,234
首都圏	19,253	5,761	877	25,891
東海・北信越	5,570	1,940	1,879	9,389
京 滋	5,856	10,687	1,409	17,952
阪 神	7,668	3,021	342	11,031
中四国	3,624	4,794	1,122	9,540
九 州	8,347	3,392	674	12,413
計	58,095	34,049	7,156	99,300

不動産賃貸管理事業 入居関連指標の推移



※収益認識基準の運用の影響から、一部集計基準を見直しております



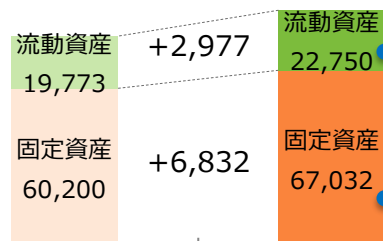
連結貸借対照表

(金額単位：百万円)

	2024年10月期	2025年10月期 第2四半期	増減額	増減比 (%)
流動資産	19,773	22,750	2,977	15.1
現金及び預金	17,338	19,010	1,672	9.6
営業未収入金 及び契約資産	478	1,598	1,120	234.2
棚卸資産	251	275	23	9.4
その他	1,704	1,865	160	9.4
固定資産	60,200	67,032	6,832	11.3
有形固定資産	51,667	57,510	5,842	11.3
無形固定資産	920	940	20	2.2
投資その他の資産	7,612	8,581	968	12.7
資産合計	79,973	89,782	9,808	12.3
負債合計	42,076	48,288	6,212	14.8
(有利子負債残高)	26,040	29,253	3,213	12.4
純資産合計	37,897	41,494	3,597	9.5
自己資本比率	47.4	46.2	-	△1.2pt
D/Eレシオ	0.69	0.71	-	0.02

(金額単位：百万円)

資産

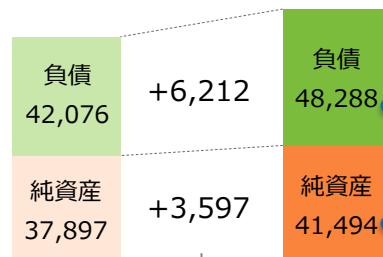


- 現預金の増加
- 営業未収入金及び契約資産の増加

- 有形固定資産の増加
 - ・ 自社所有物件の増加
 - ・ 繰延税金資産の増加

2024年10月期 2025年10月期
第2四半期

負債/純資産



- 借入金の増加
- 前受金、営業預り金及び契約負債の増加

- 利益剰余金の増加
 - ・ 四半期純利益の計上

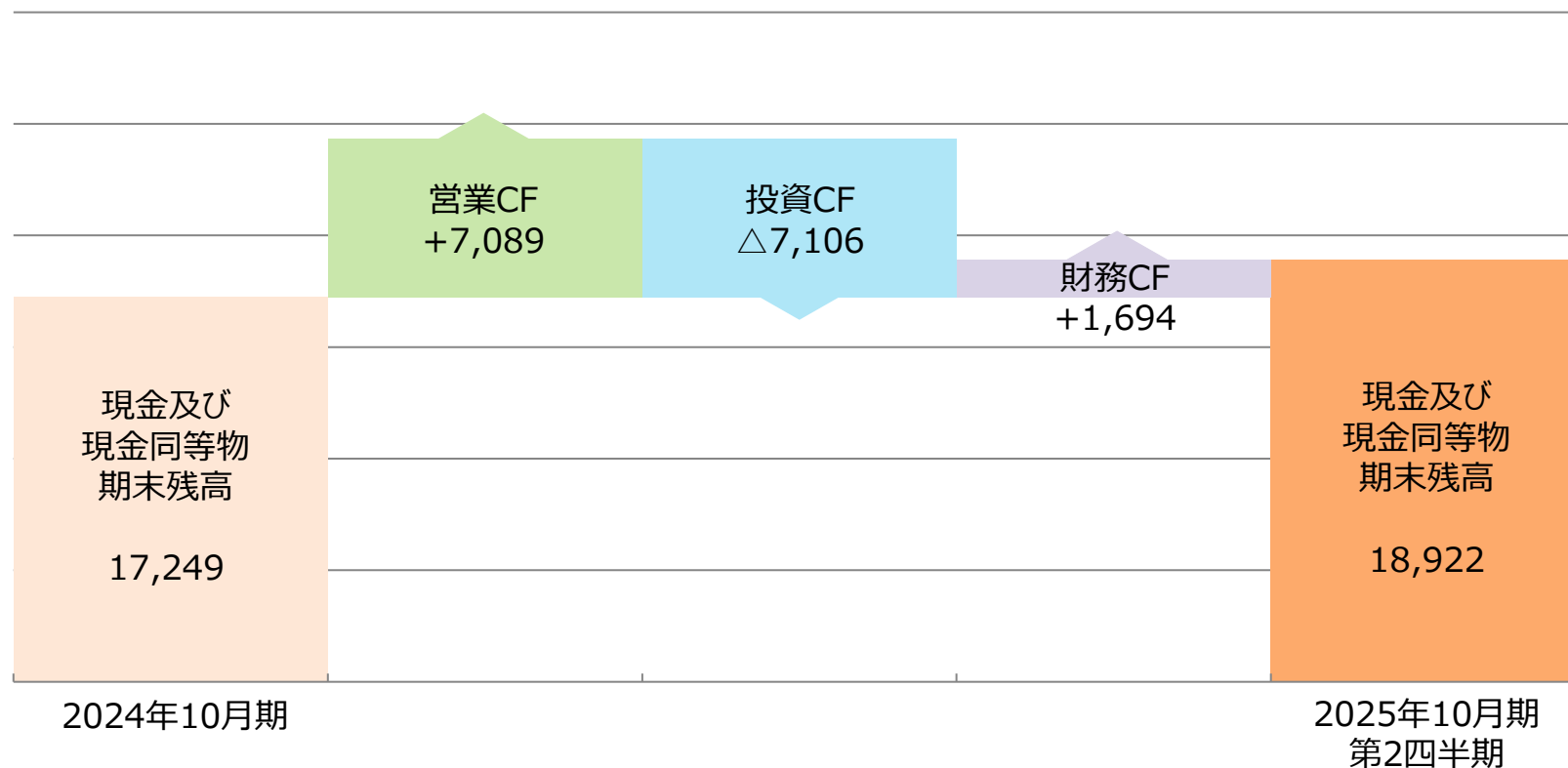
2024年10月期 2025年10月期
第2四半期

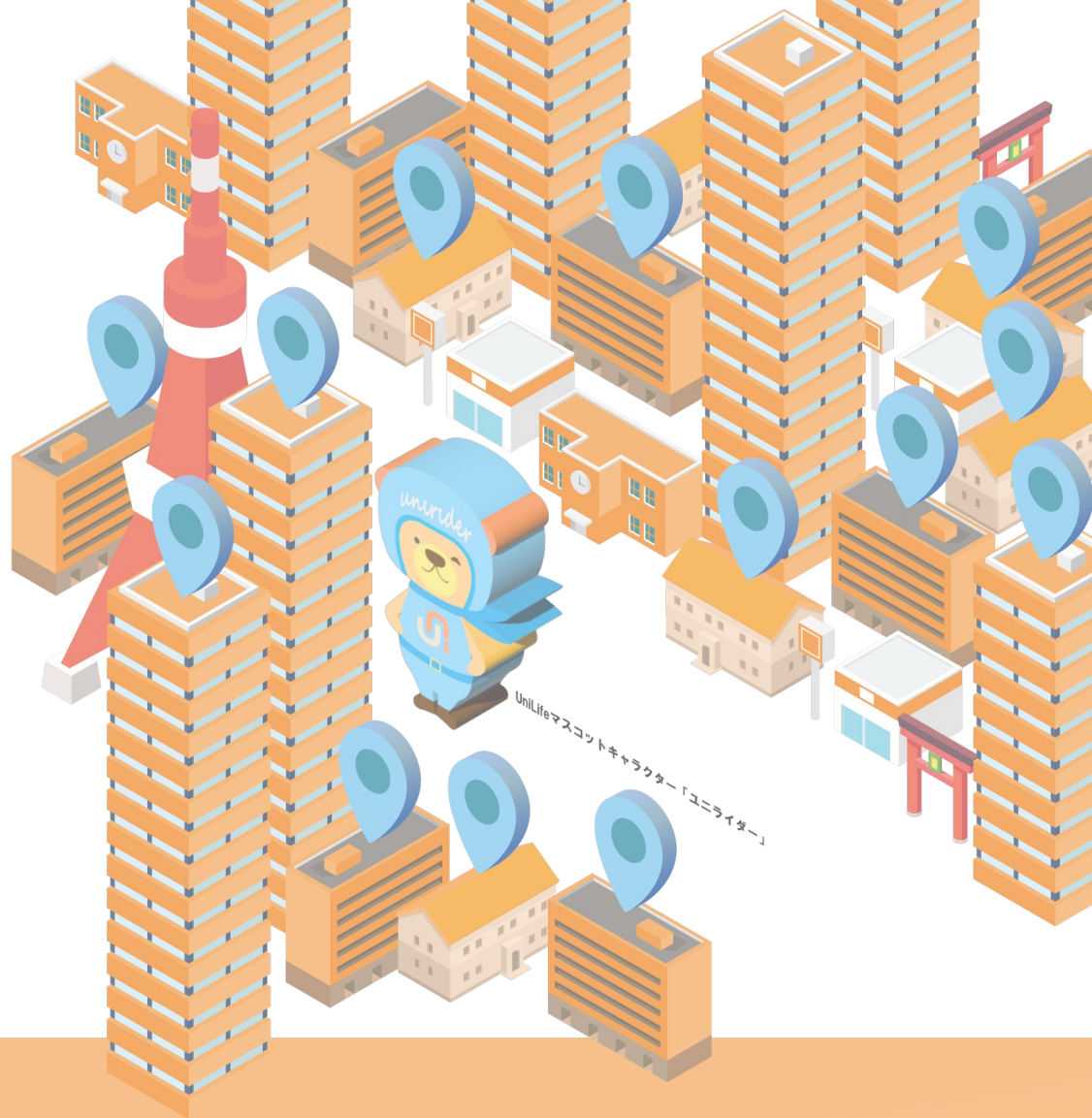


連結キャッシュ・フロー計算書

- ✓ **営業CF** 税金等調整前中間純利益の計上、前受金・営業預り金及び契約負債の増加、法人税等の支払
- ✓ **投資CF** 自社所有物件の新規開発による有形固定資産取得
- ✓ **財務CF** 長期借入れによる収入、長期借入金返済、配当金支払いによる支出

(金額単位：百万円)





Ⅱ. 2025年10月期 業績予想



2025年10月期 連結業績予想

- ✓ 管理戸数増加に伴う家賃及び償却費など増加
- ✓ 原材料価格等の高騰を背景に、一定のコスト高を想定
- ✓ 前期の特別利益は一過性要因の為、今期は当期純利益は減益となる見込み

	2024年10月期		2025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	69,529	100.0	75,520	100.0	5,991	8.6
売上原価	57,088	82.1	62,066	82.2	4,977	8.7
売上総利益	12,441	17.9	13,454	17.8	1,013	8.1
販売費及び一般管理費	4,334	6.2	4,945	6.5	611	14.1
営業利益	8,106	11.7	8,508	11.3	402	5.0
経常利益	7,886	11.3	8,152	10.8	266	3.4
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,452	10.7	5,476	7.3	△1,976	△26.5
設備投資額 ※	9,288	—	8,891	—	△396	△4.3
減価償却費	1,672	—	1,910	—	237	14.2

➤ 物件管理戸数増加

➤ 物件増に伴う家賃及び減価償却費等増加

➤ 食事付き物件増加・食材仕入高増加

➤ 前期の一過性の要因の反動で減益

➤ 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

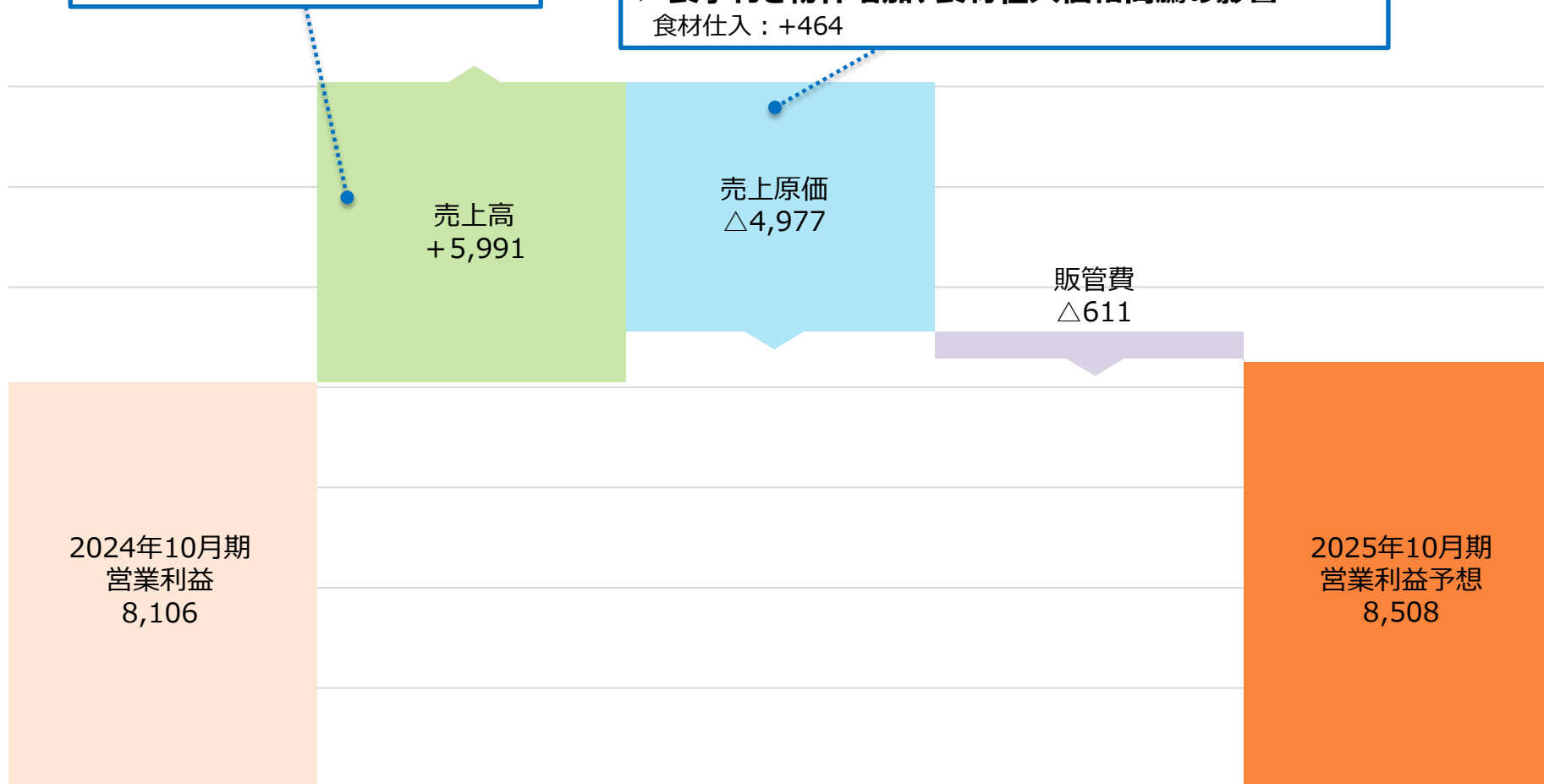


連結業績予想営業利益 増減要因分析

(金額単位：百万円)

- 物件管理戸数の増加
- 高水準の入居率を維持

- 戸数増による支払家賃等関連費用の増加
借上家賃等: +3,517 減価償却費: +225
- 食事付き物件増加、食材仕入価格高騰の影響
食材仕入: +464





配当方針の変更点 および 増配に関するお知らせ

基本方針

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

2025年度10月期からの配当に関する考え方

✓ 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、

従来

新方針

「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。

「連結配当性向40%」を目標に毎期の配当額を決定することといたします。

- ✓ 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。

2025年度10月期 配当予想の上方修正（増配）について

前回予想

1株当たりの期末配当 **78円**

増配

修正

1株当たりの期末配当 **105円**

<ご参考> 過去の株主還元額/1株当たり配当金

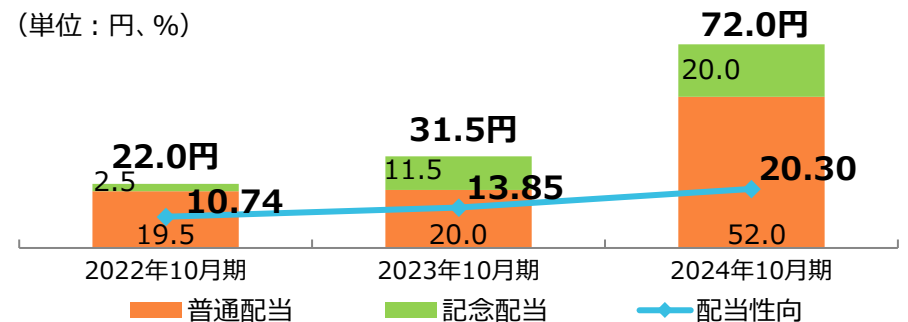
株主還元額

(金額単位：百万円)

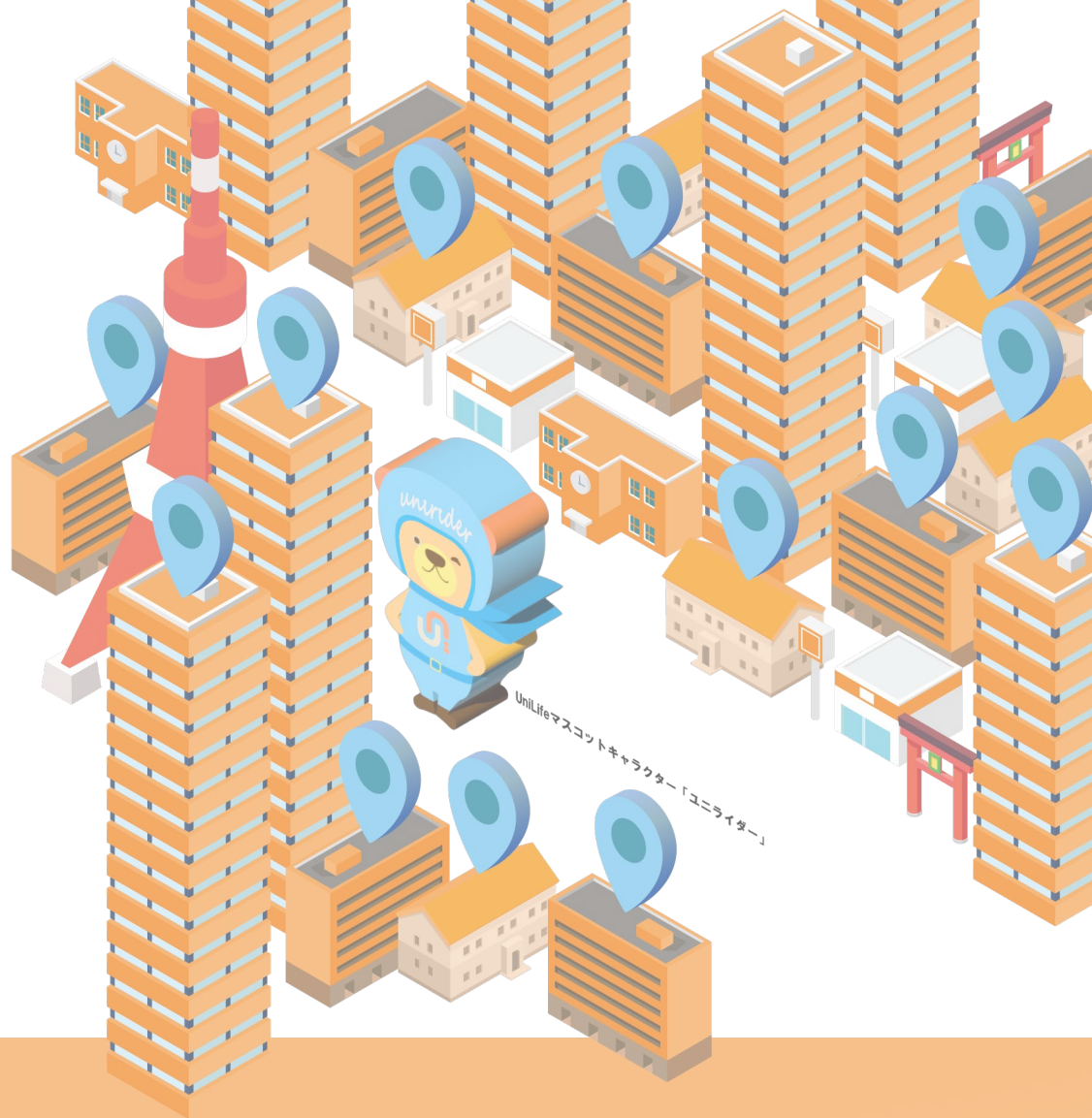
	2022年 10月期	2023年 10月期	2024年 10月期
配当金総額	461	663	1,525
自己株式取得	399	299	—
合計	860	963	1,525

1株当たり配当金/配当性向

(単位：円、%)



(2023/11/1を効力発生日として1：2の株式分割実施、上記配当金額は株式分割を考慮)



Ⅲ. 中期経営計画「GT02」の進捗

2030年長期ビジョン「Grow Together 2030」 /中期経営計画「GT02」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

新中期経営計画「GT02」（2023.11-2026.10）

「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」

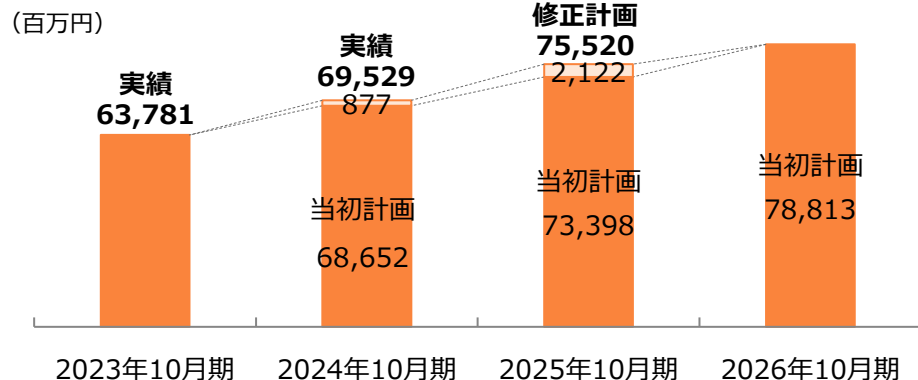
チームワークをより強め、一人ひとりの知識を活かし
新たな知識を生み出す「社員全員の経営」



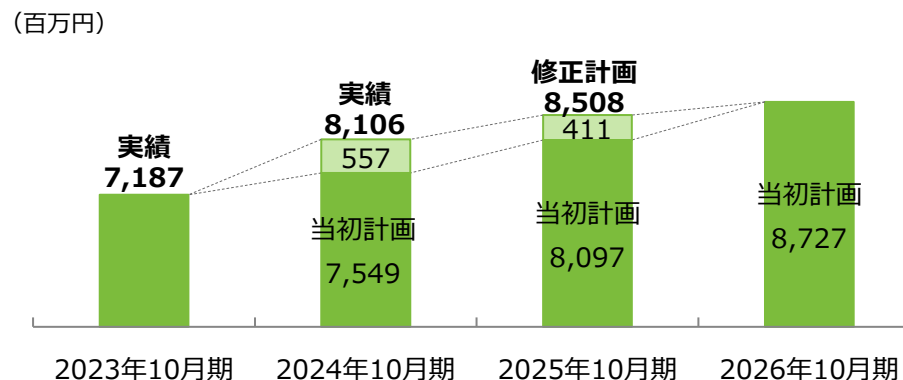
中期経営計画 利益計画の進捗（連結）

- ✓ 2024年10月期は当初計画を超過達成
- ✓ 今中計「GT02」2か年目にあたる2025年10月期の目標を上方修正

売上高



営業利益



	2024年10月期				2025年10月期				2026年10月期		
	当初計画 (百万円)	実績 (百万円)	増減率 (%)	前期比 (%)	当初計画 (百万円)	修正計画 (百万円)	増減率 (%)	前期比 (%)	当初計画 (百万円)	売上比 (%)	前期比 (%)
売上高	68,652	69,529	1.3	9.0	73,398	75,520	2.9	8.6	78,813	100.0	4.3
営業利益	7,549	8,106	7.4	12.8	8,097	8,508	5.1	5.0	8,727	11.1	2.5
経常利益	7,380	7,886	6.9	11.5	7,924	8,152	2.9	3.4	8,518	10.8	4.4
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,058	7,452	5.6	56.1	5,280	5,476	3.7	△26.5	5,684	7.2	3.8



中期経営計画 施策の進捗

施策		進捗評価 (S-D)	コメント
業務改革	✓ 業務分担の改革（コア業務（社内）・ノンコア業務（社外）の区別、標準化・細分化） ✓ 社内業務 ⇒ SSC（シェアードサービスセンター）化 ✓ 社外業務 ⇒ BPO（ビジネスプロセスアウトソーシング）活用によるエコシステム形成 ✓ 社員はコア業務に注力	B	✓ 2024年10月より新規契約時の契約書類の発送・回収を行うUniLife契約事務センターを一部エリアを対象に開設。来期より対象エリアを拡大予定 ✓ 事業主との契約書作成の業務を本部へ集約。現場が営業活動に専念できる体制を構築 ✓ メンテナンス部門の営業・現場対応の分業化をエリアを限定して実施。今後は対象エリアを広げて、さらなるサービス向上を目指す
人的資本	✓ 人材育成 ✓ 社員ロイヤリティの向上 ✓ 組織エンゲージメント強化	A	✓ 2025年11月より、年間公休数を110日から120日に増加。ワークライフバランス向上に取り組む ✓ 社内エントリー制度の導入。新たな挑戦を通じて成長できる機会を提供し、組織全体の活性化を図る ✓ これまでの解決策や実行事例を共有し、社員が主体性を持って業務に取り組む意欲を高める役職者研修を実施予定 ✓ 育児に伴う勤務時間等の措置の対象年齢を小学3年生まで拡大。子育て中の従業員が仕事と家庭の両立できるようにサポート体制を強化 ✓ 2024年10月期の男性育児休業取得率58.3%。中期経営計画の目標値50%を前倒し達成
知的資本	✓ DX戦略推進組織の編成 ✓ DX関連ベンチャー投資 ✓ CVC組成 ✓ オープンイノベーション、アライアンス、ジョイントベンチャー活用 ✓ M&A、新規事業投資	B	✓ データドリブンな議論を進めるためのフレームワークの構築完了。全社員向けにデータドリブン研修予定 ✓ 2025年10月期、DX戦略委員会 事務局メンバーにて「データドリブン」について継続的に勉強会を実施
気候変動	✓ TCFD提言に沿った開示および経営戦略との統合 ✓ 気候変動を梃にした成長機会の探索・創出 ✓ ステークホルダーとの対話による企業価値向上	A	✓ JCLP（日本気候リーダーズ・パートナーシップ）加盟 ✓ 2024年10月にCDP（国際環境NGO）から出された気候変動関連年次質問書に対する回答書を提出。B-スコアを取得。更なるスコアアップを目指す ✓ 2025年竣工分においては 9棟の省エネ対応物件の運営を開始
事業ポートフォリオ	✓ オーガニックグロースとM&Aグロースの両立 ✓ 経営資源最適配分 ✓ ROIC経営による企業価値向上 ✓ 資本コストをベースとした投資意思決定 ✓ ステークホルダーとの強固な信頼関係の構築	A	✓ NPV分析を不動産投資における意思決定の指標として活用 ✓ 上期にIRミーティング（機関投資家・アナリスト）28件実施 ✓ 下期に個人投資家向けIRセミナーに参加予定。事業内容への理解と認知度向上に努める
進捗評価の目安 S:予定を上回る大変順調な進捗 A: 予定を上回る順調な進捗 B: 予定通りの進捗 C: 予定より若干遅れ気味 D: 予定より大きく遅れ気味			



人的資本への取り組み進捗

コンセプト

従業員は資産である ～社員が笑顔でチャレンジの舞台へ立てる企業に～

バリュー (VALUES)/大切にしているもの

- 衝動をカタチに
(一人一人の挑戦と創造ができる“場”を)
- Welcome Trial&Error
(挑戦の先には、成功か成長のみ)

社内エントリー制度の導入

- 従業員が属する部署外に異動希望のエントリーが出来る制度
 - 自律的なキャリア形成を支援。キャリア選択の自由度が高まる事で、従業員の会社へのエンゲージメントやモチベーションの向上を目指す
 - 最適な人員配置を行うことで、生産性向上に取り組む



社内研修の実施

- 各本部の課題に対する解決策を模索するワークショップ型の研修
 - 自らが会社を変えられるという自己効力感や主体性を支援する研修
 - モチベーションマネジメントを通じた、組織へのエンゲージメント向上も企図

柔軟な労働環境づくり

- 育児と仕事の両立支援
 - 育児に伴う勤務時間短縮などにおける対象年齢を拡大
例：勤務時間短縮「3歳に満たない子」→「小学校3年生終了まで」等
 - その他、育児に関わる働き方を拡大方面で調整
- 公休数の見直し
 - 2026年度より、公休数を110日から120日に変更

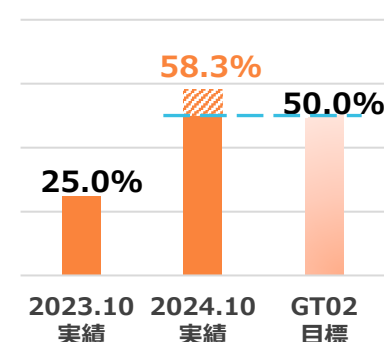
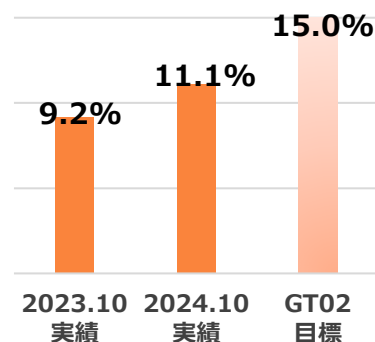


方針

- 挑戦を推奨する組織風土の醸成
- 生活と仕事の調和
- ダイバーシティ・インクルージョンの推進 (新しい働き方に対応)
- 教育研修制度の充実
- 社員エンゲージメントの向上

ダイバーシティの推進

- 女性管理職比率の推移
 - 多彩な人材の能力の発揮と最大化を目指した指標のひとつとして、女性管理職比率を目標として掲げる
- 男性社員の育児休暇取得率
 - ワークライフバランスの確保につながる柔軟な働き方の実現に向け、男性社員の育児休暇取得率を目標とする
 - 今中計期間における目標を前倒しで達成



その他の取り組み

ライフプラン支援制度	2025年1月より 選択制確定拠出年金 (DC制度) 導入
一時金の支給	従業員の士気向上を目的



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

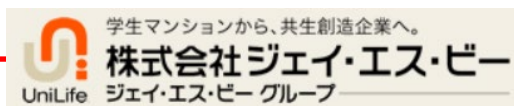
- 「アビリティ（総合的人間力）」の芽を育て、社会課題の解決に貢献する
- 人間性とテクノロジーの融合による、ジェイ・エス・ビーだけの価値創出
- 「UniLife」はグローバル・トップブランドへ

	2021～2023 GT01	2024～2026 GT02	2027～2030 GT03
不動産賃貸 管理事業	■ アフターコロナを見据えた『ウィズコロナ』最重要課題DX化の推進 ■ バリューチェーン強化 ■ 学生の価値創造を意図したビジネス拡大	■ 最重要課題 ～業務改革と組織改革による両利きの経営実行基盤の構築 ■ 『アフターコロナ』 ～人間性とテクノロジーの融合 AI（生成/分析）の活用 バーチャル店舗の開設	■ 『アフターデジタル』 ～DXの更なる推進と 人間性をより重視したサービスの再構築 ■ 地域/ECO×学生マンション ■ 仮想空間上での不動産事業 ■ 海外事業スタート ■ CVCの運用 ■ 学生向け総合サービスプラットフォームへ
高齢者住宅 事業	■ 高齢者住宅の公民館化 ■ 高齢者所有不動産の利活用 ■ 在宅生活支援の拡充 ⇒ 高齢者住宅事業のカーブアウト	■ 環境配慮型学生マンションの展開 ■ リノベ事業の確立 ■ 海外市場調査 ■ CVCの組成	
新規事業	■ 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	■ 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 ■ 新ブランド創出によるビジネスサイクルの補完（小・中学生＋大学卒業後）	■ 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 ■ 若年層までのビジネスサイクルの完成 ■ HRプラットフォーム第一人者へ



不動産賃貸管理事業のバリューチェーン

ジェイ・エス・ビーの強みを活用した「三位一体」の 一気通貫 サポート体制



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」

安心安全の居住空間を保ち、
迅速かつきめ細かなサポートが出来る
「サービス・管理力」



土地活用
の相談

調査

事業
提案

建設

仲介／柔軟な契約形態

入居者管理／建物維持管理修繕
物件内食事提供

オーナー様

建築 所有



学生マンション

将来を見据えた
資産価値・先進性の
高い企画をご提案

長期安定的な
リターンを提供する
一括借上契約



全国
ネットワーク

学生下宿年鑑

合格発表前予約



入居者管理

建物維持管理

物件内食事提供



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

一括借上げ及び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



不動産賃貸管理事業の施策 - 企画

企画

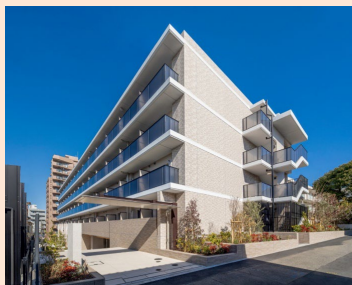
賃貸

メンテナンス

食事付き学生マンションの全国への積極展開

都心エリア

学生会館 テラスカレッジ文京護国寺



「人と知が交流する
セカンドキャンパス」
(2025年2月完成)

----- 全131部屋

学生会館 Campus terrace 大阪緑橋

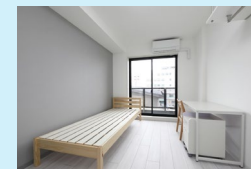


9月新設の
新キャンパス周辺に立地
(2025年2月完成)

----- 全159部屋

地方エリア

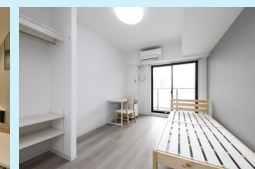
学生会館 Uni E'meal 山形七日町



山形県初進出、ZEH水準を
満たす環境配慮型
(2025年3月完成)

----- 全102部屋

学生会館 J.リヴェール高松駅西



JR四国が事業主となり
当社が運営
(2025年2月完成)

----- 全80部屋



不動産賃貸管理事業の施策 - 賃貸

企画

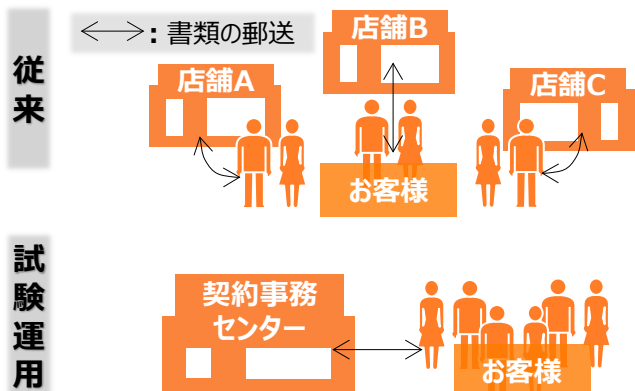
賃貸

メンテナ
ンス

コア業務強化に向けた取り組み

電子契約促進

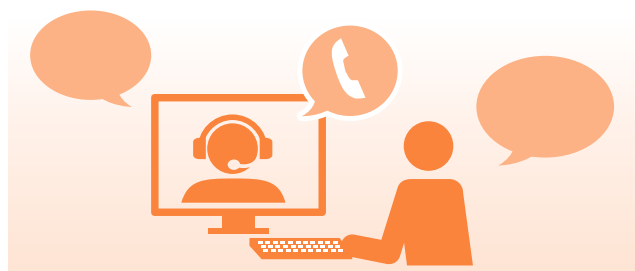
■ UniLife契約事務センターの試験運用



主な取り組み内容

- ・従来は店舗または支社ごとに契約書類を郵送
- ・一部のエリアで、契約事務センターにて契約書類の発送に対応
- ・効果測定し運用エリアの拡大を検討

■ UniLifeお客様サポートセンターによる手続き対応



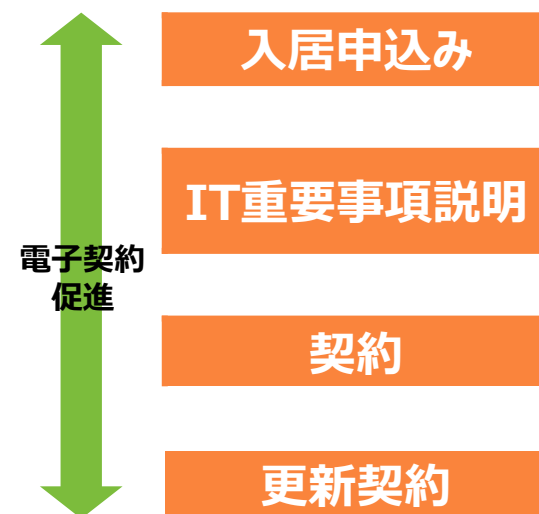
主な取り組み内容

- ・契約に際して必要な重要事項説明を、お客様サポートセンターにて一括で担う
- ・対応実績も年々増加
(前期10,964件→12,366件)
- ・キャパシティ強化のため来期に向け改装を予定

労働環境の改善・事務ミス対策

サービス品質の均一化・向上

■ 契約更新時に電子契約を案内



満期対象者の電子契約率

2024年3月対象者	2025年3月対象者
約13%	約36%

コスト削減・業務効率化

サービス品質向上



不動産賃貸管理事業の施策 - メンテナンス

企画

賃貸

メンテナンス

居住者向けアプリの展開

デジタルサイネージの設置

節水の取り組み

入居者の安全で快適な暮らしをサポート

2024年4月より導入
住まいサポートアプリ「totono」



実用例（トラブル対応）

室内トラブル
発生

問題箇所
撮影

チャットで
連絡



導入以降、徐々に利用者数拡大
利用者数は37,000人超（2025年春時点）

遠隔・リアルタイムで表示を切替できる
共有部内（エントランス・食堂等）ディスプレイ

- ・食堂メニュー
- ・管理会社からのお知らせなどを表示

業務効率化やペーパーレス化を図るとともに、新たな
広告事業への展開も検討



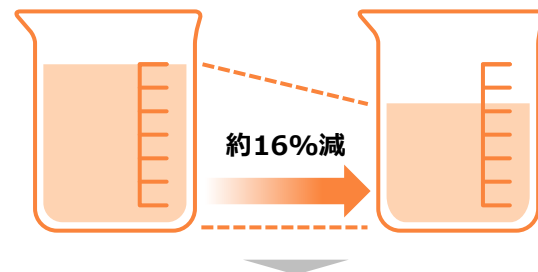
営業・現場対応の分業化

営業・現場対応において分業化を
エリアを限定して実施



管理業務の効率化、安心な居住空間の確立

2棟のマンションで節水設備を試験的に導入
導入による節水効果は約16%



水資源の節約により環境に配慮
および経費の削減

ゴミ削減の取り組み

2025年春完成の新築物件2棟に
生ごみ処理機を導入



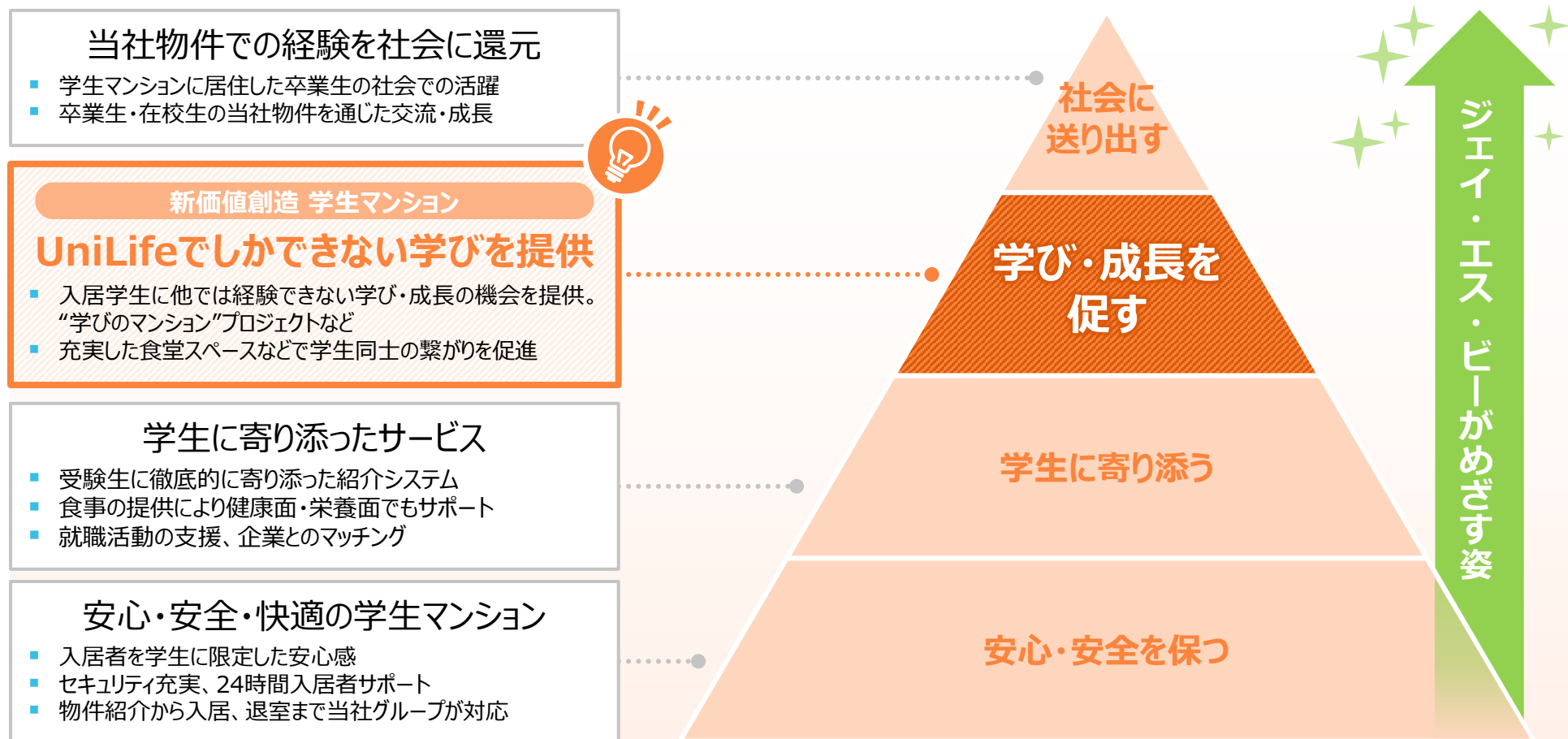
設置マンションは、
今後順次拡大を予定

生ごみの減量化で廃棄物処理に係る、
手間・時間・コストの削減



ジェイ・エス・ビーがめざす姿

- 経営理念にある「健全な若者の育成と魅力溢れる社会の実現」をめざし、ジェイ・エス・ビーは、“住居”の枠組みを超えた新たな価値を創造していきます



「新価値創造 学生マンション」への取り組み



島根県雲南市でインターンシップ

■ 島根県雲南市「まちまるごとインターンシップ」との連携

- 雲南市主催の雲南コミュニティキャンパス事業が実施する「まちまるごとインターンシップ」とJSBは連携
- 大学生が、約1ヶ月間、行政や地元企業、地域の人々と共に地域の魅力や課題について様々なアクションを起こす職業・生活体験プログラム
- 島根県は「過疎」という言葉の発祥の地。課題先進地域ならではの、一般のインターンではできない経験・挑戦の機会を学生に提供
- JSBは島根県と共催で京都市伏見区にある食事付き学生マンションの入居者を対象に、島根県や雲南市の魅力を伝え、インターンシップへの参加を呼び掛ける食堂スペースを利用した紹介イベントを開催



紹介イベントの様子



他では経験できない学生への機会提供
学生ならではの視点で、地域の抱える課題について検討

福岡城の清掃イベントを開催

■ 福岡市協力「福岡城清掃イベント／歴史に触れながらの仲間づくり」

- 福岡市へようこそ！今春、地元を離れ福岡にやってきた新入居者を対象に、福岡城の清掃活動と重要文化財の見学を通じて歴史を学び、仲間づくりを行うイベントを開催
- ひとりで行う机上の勉強ではなく、仲間との体験的な学びの機会を提供、福岡市の協力により実現
- 各マンションで毎春開催している「ウェルカムパーティ」の屋外版
- 当日は福岡市経済観光文化局の職員様から建造物についてのレクチャーを実施
- 終了後は交流を目的としたBBQパーティを実施



下之橋御門の
清掃を行う
参加学生



福岡市職員様から
(伝)潮見櫓のレクチャー
を受ける参加学生



イベント終了後の
懇親BBQパーティ



学生が新たな環境で仲間をつくるためのサポートに加え
実際に体験することで地域社会の理解を促す



経費不正処理問題について（ガバナンスに関する取り組み）

経費不正処理問題－再発防止に向けて－

2024年12月13日公表の通り、当社は同年9月の取締役会において当社取締役（当時）の経費使用に関する疑義の報告を受け、特別調査委員会を設置し調査を実施しました。同年11月21日に特別調査委員会からの調査報告書を受領、経費不正処理の事実を把握し、2025年1月14日の取締役会にて再発防止策を決議しております。株主及び投資家の皆様をはじめ、すべてのステークホルダーの皆様からの信頼回復に努めてまいりますので、何卒ご理解とご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

- 原因**
- 取締役における上場企業としてのコンプライアンス意識の欠如
 - オーナー企業意識の残存によるコーポレートガバナンス上の問題
 - 過去から続く内部統制の不備

- ※ 再発防止策（抜粋）**
- 風土・文化について**
 - 支配的株主との適正な距離の確保
 - 組織と体制について**
 - ガバナンス機能の一層の向上
 - 取締役会の機能の強化
 - 東証プライム上場企業の取締役としてのコンプライアンス意識の向上
 - 監査機能の増強
 - 仕組みについて**
 - 不適切な内部統制の運用改善
 - 会社法、会計税務上の処理の正常化と再発防止のためのルール化・研修・啓蒙
 - 旧経営陣への処分等**

この度の事案に関与した旧経営陣に対して、私的経費の弁済・役員報酬の2か月間50%減額等の処分
 - 簿外資産の扱い**

簿外資産は貯蔵品として資産計上し、早期に売却
- ※再発防止策の詳細は1月14日公表の「再発防止策の策定に関するお知らせ」をご覧ください
- 支配的株主との雇用関係の解消
 - 禁止事項の設定、支配的な株主との間の対話ルールの設定
 - 常勤監査役の遵守表明
 - 指名委員会、報酬委員会、コンプライアンス委員会、通報窓口等の活性化
 - 内容の重大さに応じて、当社から独立した調査体制を確保
 - 従業員に対して、半期に1回、コンプライアンスに関する意識調査を実施
 - 秘書室の再編と常勤取締役による部長職兼務の禁止
 - マニュアル化、細分化、人事ローテーションによる業務属人化の防止
 - 取締役会は過半を社外取締役とし、議長を社外取締役から選任
 - 各役員の自己評価を含むアンケートを含めた取締役会の実効性評価
 - 社外役員に対する議案等の事前説明
 - 社外取締役・常勤取締役の緊密な連携
 - 監査役室を新設、内部監査室の強化とレポートラインの複線化
 - 稟議書をより実効的なものにするため、稟議書に関わる手続きを見直し
 - 承認権者・確認者のモニタリング強化
 - 再発防止のルール化、本事案に関する研修の実施
 - コーポレートガバナンス、コンプライアンス強化月間の制定



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。

Environment : リユース文化醸成・環境問題への取り組み

■ 循環フェス開催

- 参画企業が京都市を中心に大阪、滋賀などの地域で、古着の回収と再循環というインフラの構築を行うイベント
- 京都市の後援のもと、リユース文化の醸成を目的とする取り組み
- イベントでは回収された古着のうちお気に入りのものを3点まで持ち帰れる「¥0Market」などを開催

4月、梅小路公園
七條入り口広場で開催



当日の様子



■ CDP*の気候変動質問書に回答書を提出、【B-】のスコアを取得

- 当社としては初となる気候変動質問書の回答書に対して、「マネジメントレベル」（自社の環境リスクや影響について把握し、行動している）とされる、B-の評価を取得
- 本スコアを踏まえた上で、さらなる環境問題への取り組みを検討

(*)CDP…英国の慈善団体が管理する非政府組織(NGO)。投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営する

Social : 学生支援・地域貢献

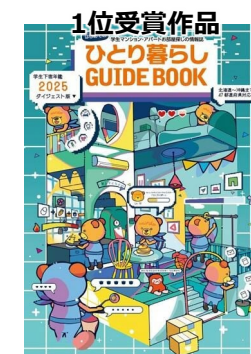
■ キャリア教育プログラム「お仕事図鑑」に参画

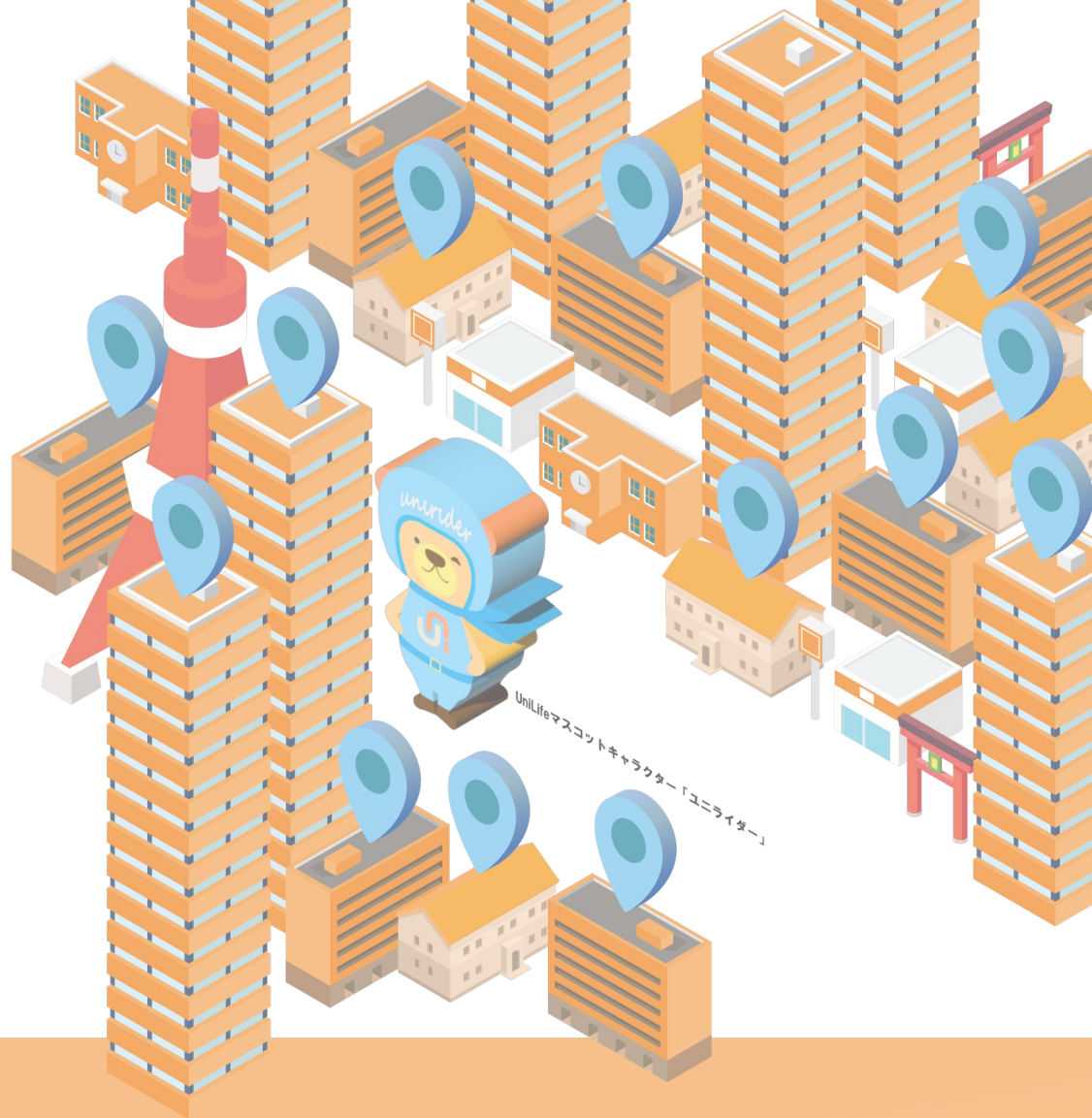
- 一般社団法人HASSYADAI socialが実施する高校生年代を対象とした教育機関向けのキャリア育成プログラム
- 当社は同プログラムに住宅リテラシー教育を提供、加えて若者の詐欺被害や闇バイト対策を目的とした『騙されない為の教科書』の配布・啓蒙活動を行う取り組みに連携
- 新しい環境に身をおく学生の安心・安全を「暮らし」と「キャリア」の両面から支援



■ 第8回「学生下宿年鑑2025表紙デザインコンペ」を開催

- 2017年より恒例となっている学生下宿年鑑の表紙デザインコンペ
- 学生の成長支援を目的に、2024年5月に作品を募集、2025年4月に結果を公表
- 全国から230点の応募をいただき、その中から優秀賞3作品を選定
- 1位受賞者は作品を「学生下宿年鑑2025ダイジェスト版 はじめてのひとり暮らしGUIDEBOOK」の表紙デザインに採用し、芸術の都「パリ」旅行にご招待



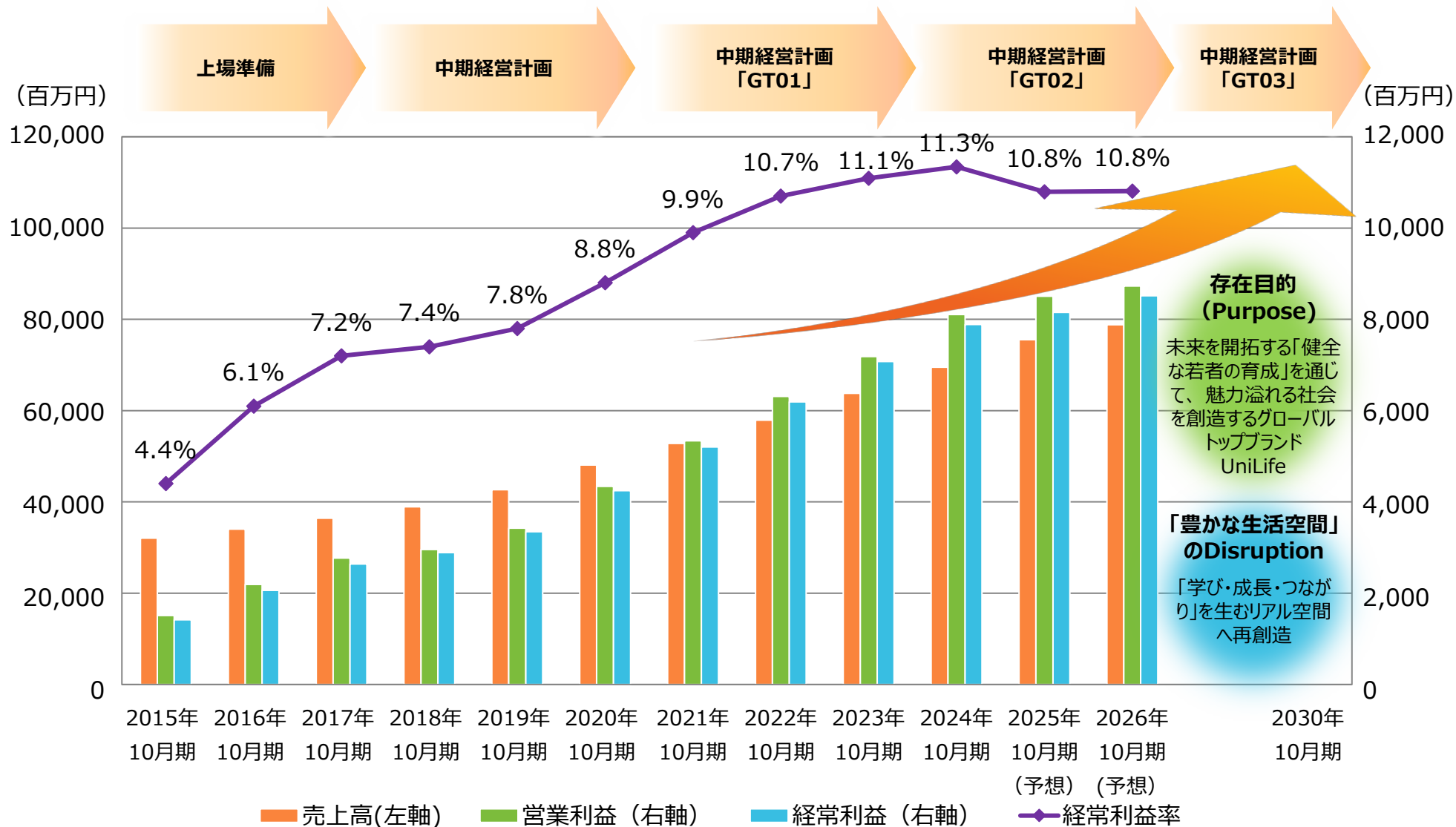


IV. Appendix



業績推移と中期経営計画「GT02」目標

売上高・営業利益・経常利益・経常利益率





中期経営計画「GT02」目標 キャピタルアロケーション戦略

GT02期間の投資総額

300億円

自社物件開発

270億円

- 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
- 同業者のM&Aによるシェア拡大の推進

新規事業／DX投資

20億円

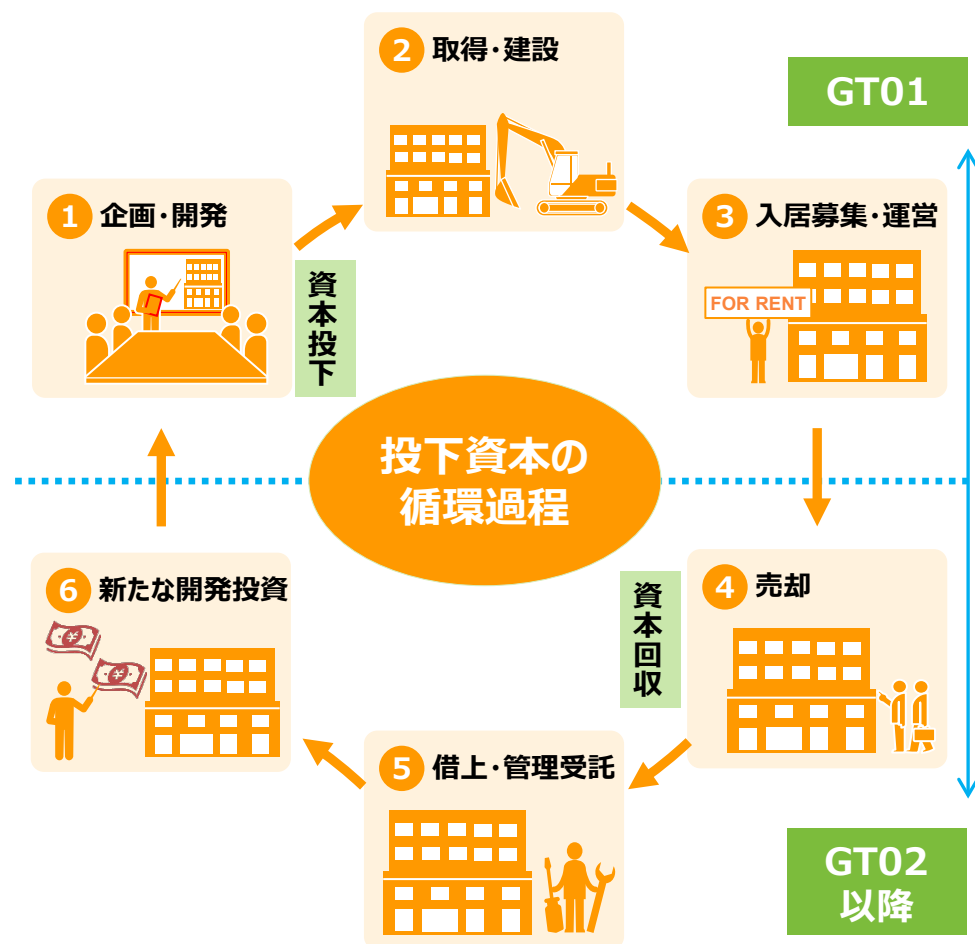
- リノベーション事業会社のM&A（気候変動対応の推進）
- HR系／教育系事業会社のM&A（オープンイノベーション推進）
- BPRシステム投資（電子化と自動化の推進）
- AIシステム開発／システム会社のM&A（生成/分析AIの活用）

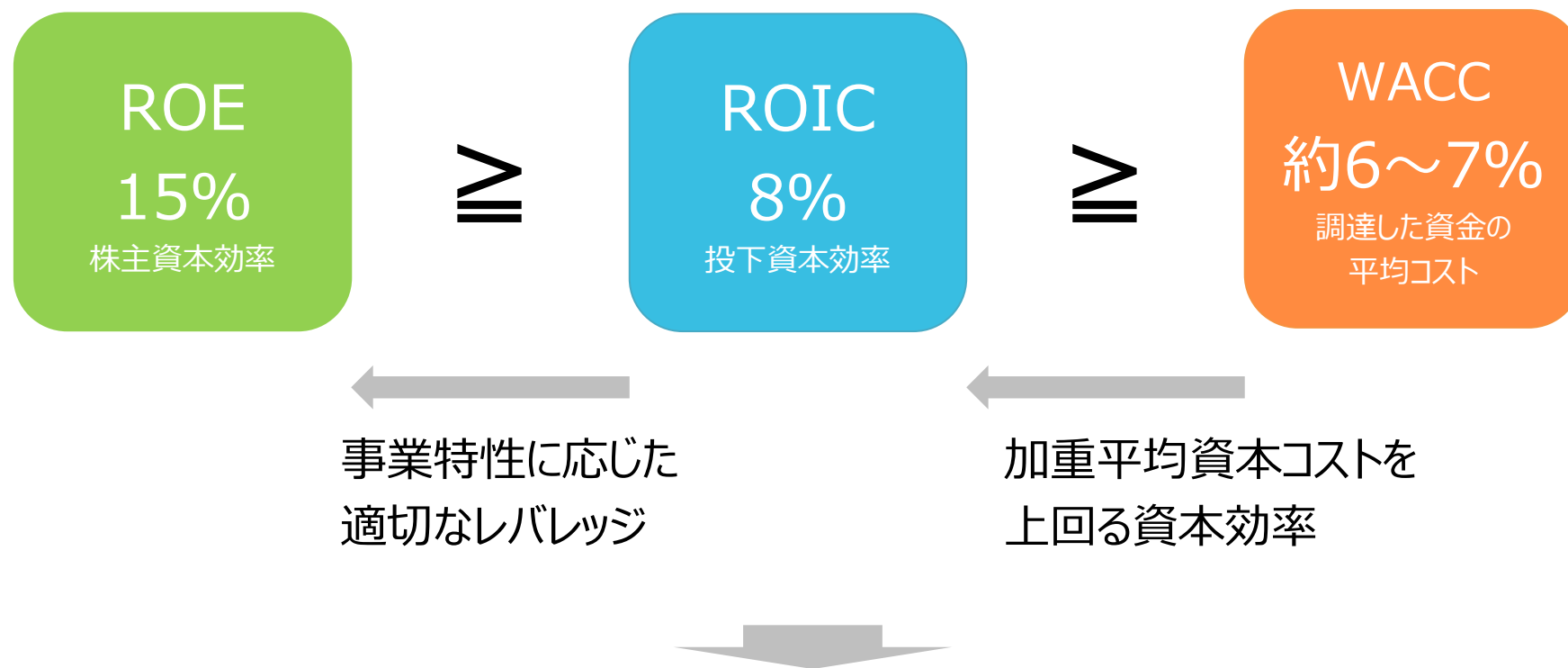
サステナビリティ／更新投資

10億円

- 気候変動対策投資（GHG測定・削減設備、学生との共創）
- 人的資本投資（人事制度の再構築）
- 防犯カメラシステム入替/店舗内装工事／自社物件改修工事

自社物件開発の流れ（GT02では「④～⑥」に注力）





ROIC経営の実践 事業ポートフォリオマネジメントの実施



中期経営計画「GT02」目標

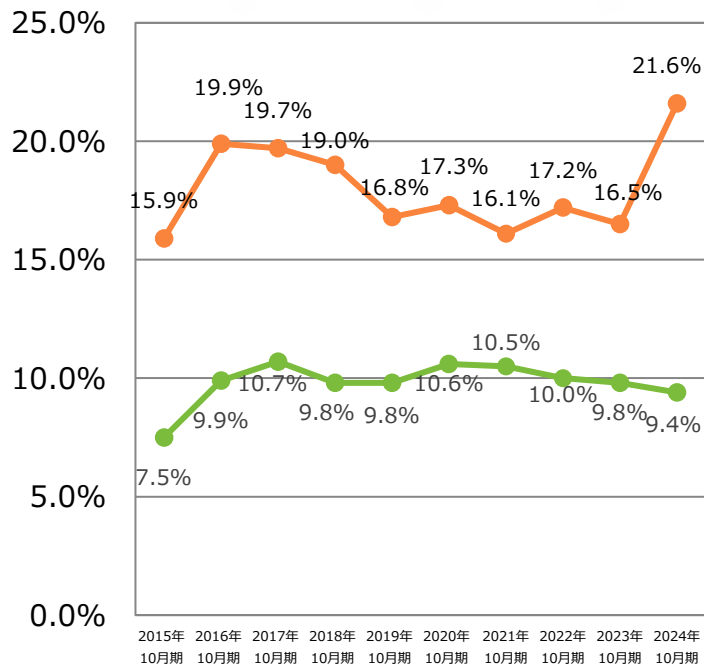
	FY2023 「GT01」 実績	FY2026 「GT02」 目標
売上高	637億円	788億円
営業利益	71億円	87億円
経常利益	70億円	85億円
親会社株主に 帰属する 当期純利益	47億円	56億円

		FY2023 「GT01」実績	FY2026 「GT02」目標
資本 効率	ROE	16.5%	15%以上
	ROIC	9.8%	8%以上
財務 安定性	自己資本比率	46.5%	40%以上
	流動比率	116.7%	120%以上
		FY2023 「GT01」実績	FY2026 「GT02」目標
入居 関連 指標	管理戸数	86,175戸	104,000戸
	契約決定件数	29,943戸	34,000戸
成長 投資	自社物件等	247億円	270億円
	DX/サステナ等	7億円	30億円
		FY2023 「GT01」実績	FY2026 「GT02」目標
	女性管理職割合	9.2%	15%
	男性育児休暇取得率	25%	50%

業績推移と中期経営計画「GT02」目標 資本効率/財務安全性



ROE・ROIC



— ROE — ROIC

2026年
10月期目標

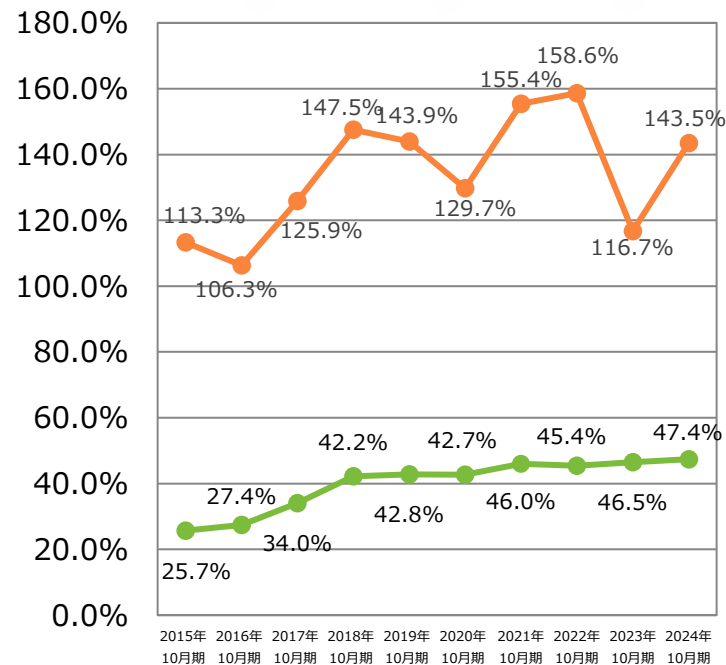
ROE

15%以上

ROIC

8%以上

自己資本比率・流動比率



— 自己資本比率 — 流動比率

2026年
10月期目標

流動比率

120%以上

自己資本比率

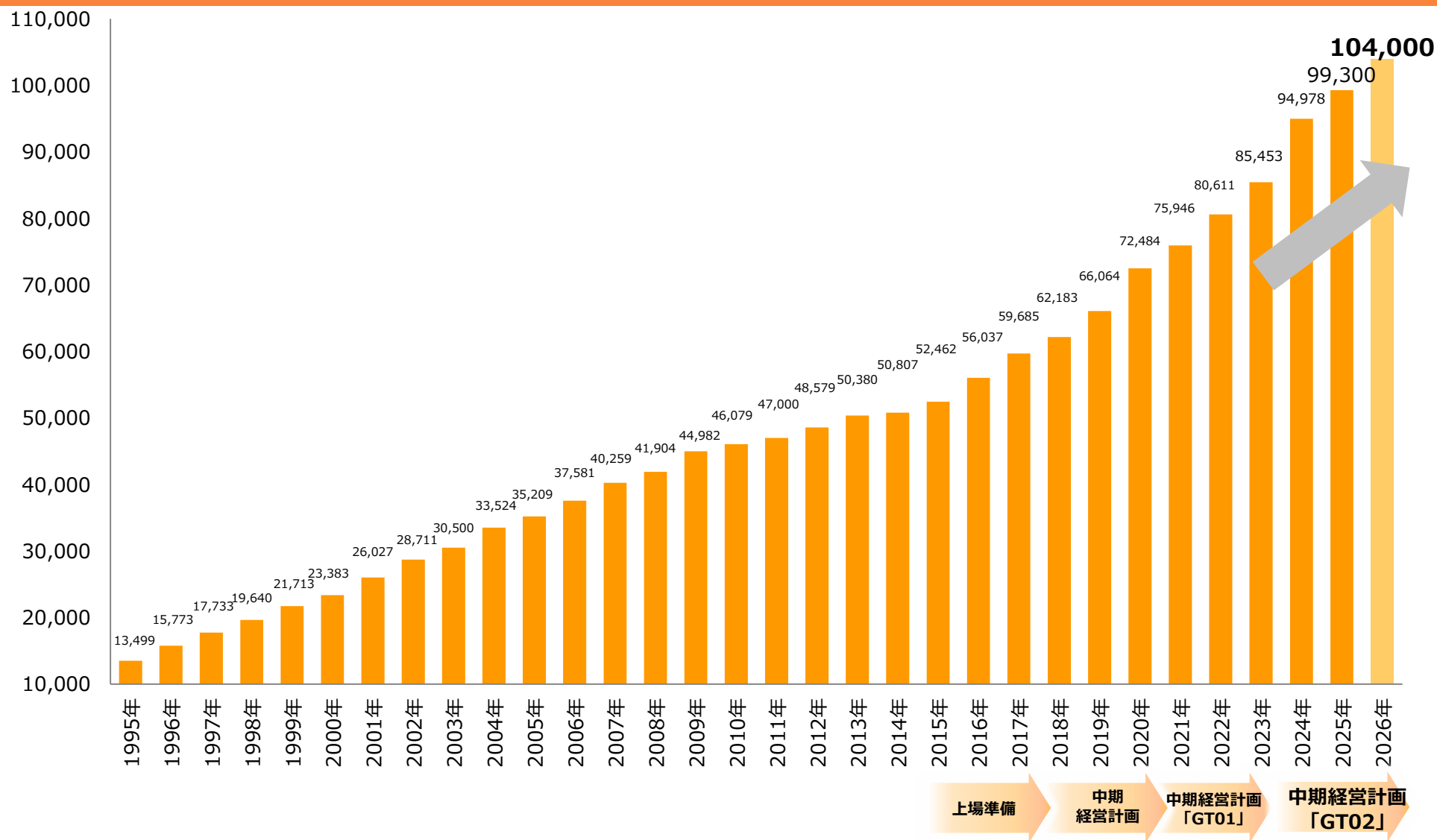
40%以上

自社開発の推進等の成長投資により資本効率指標は一時的に低下見込み
資本コストを意識した経営の徹底



業績推移と中期経営計画「GT02」目標 管理戸数

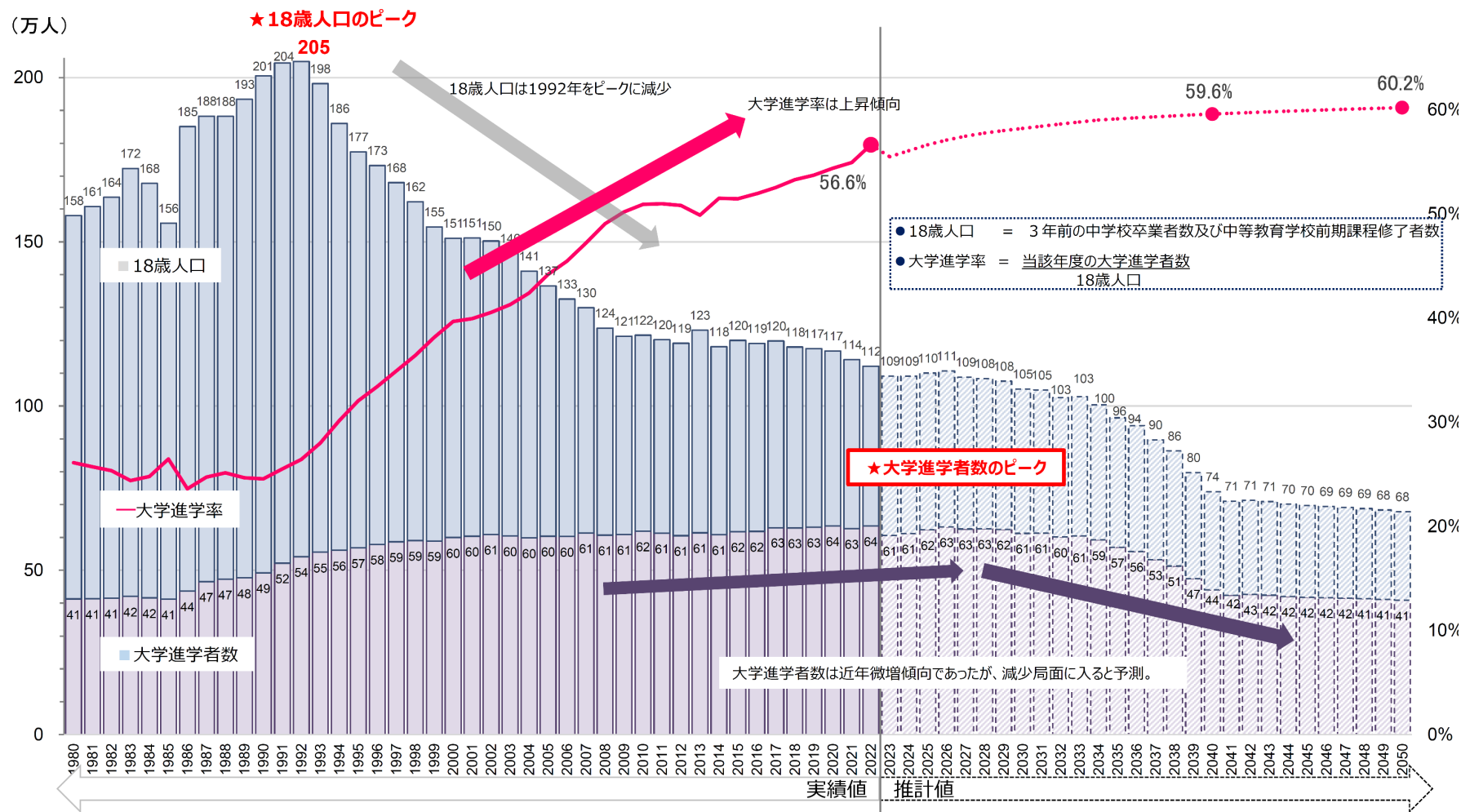
管理戸数 「GT02」 目標 104,000戸





外部環境の分析【進学率・少子化】①

18歳人口と進学率等の推移（～2050年）



※ 出生低位・死亡低位での推計

※ 18歳人口：3年前の中学校卒業業者数及び中等教育学校前期課程修了者数

(出典) 推計値：国立社会保障・人口問題研究所

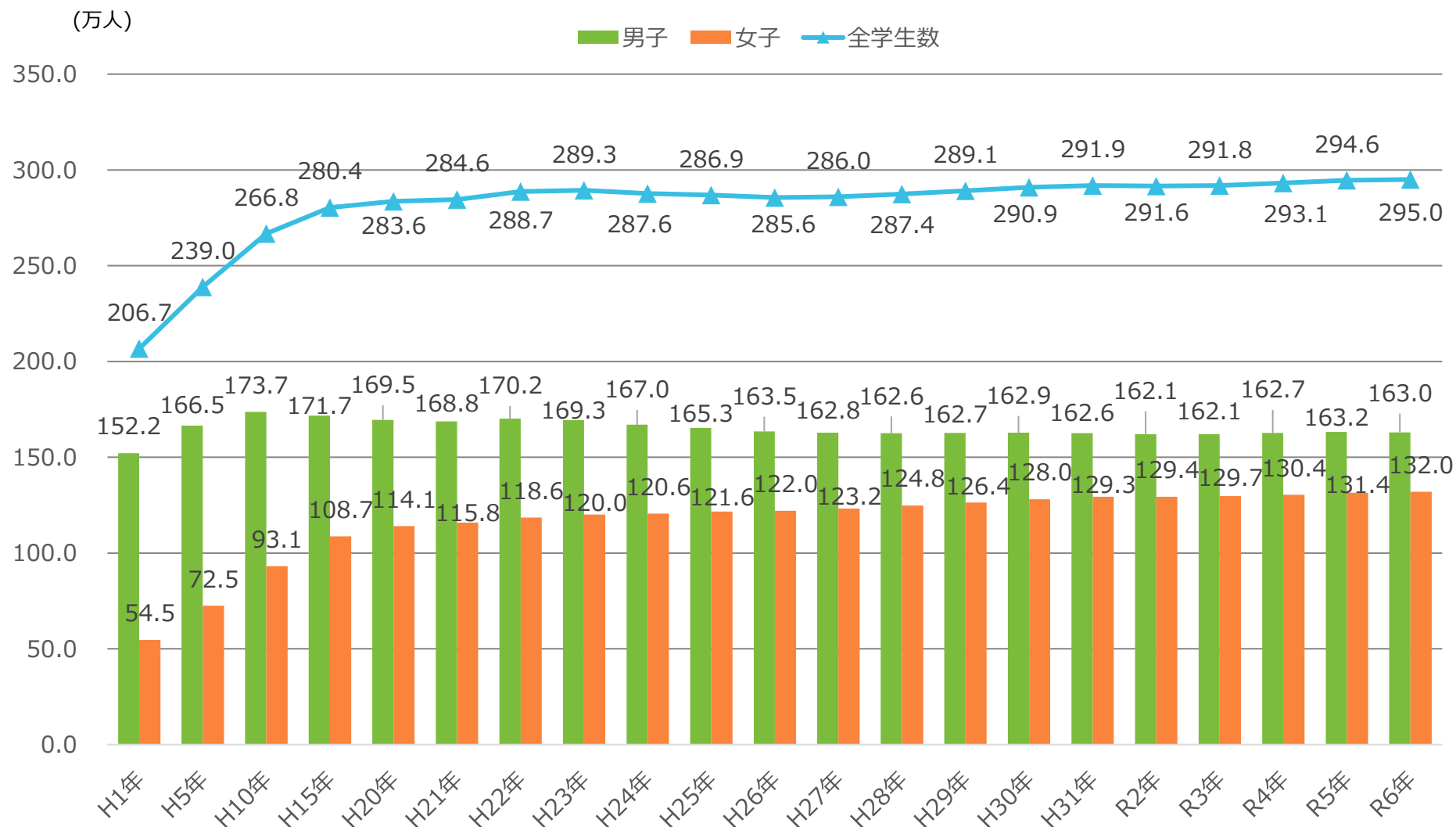
(5) - 1 - 5

中央教育審議会大学分科会_高等教育の在り方に関する特別部会（第15回）会議資料より（2025）



外部環境の分析【学生数】

大学の学生数推移



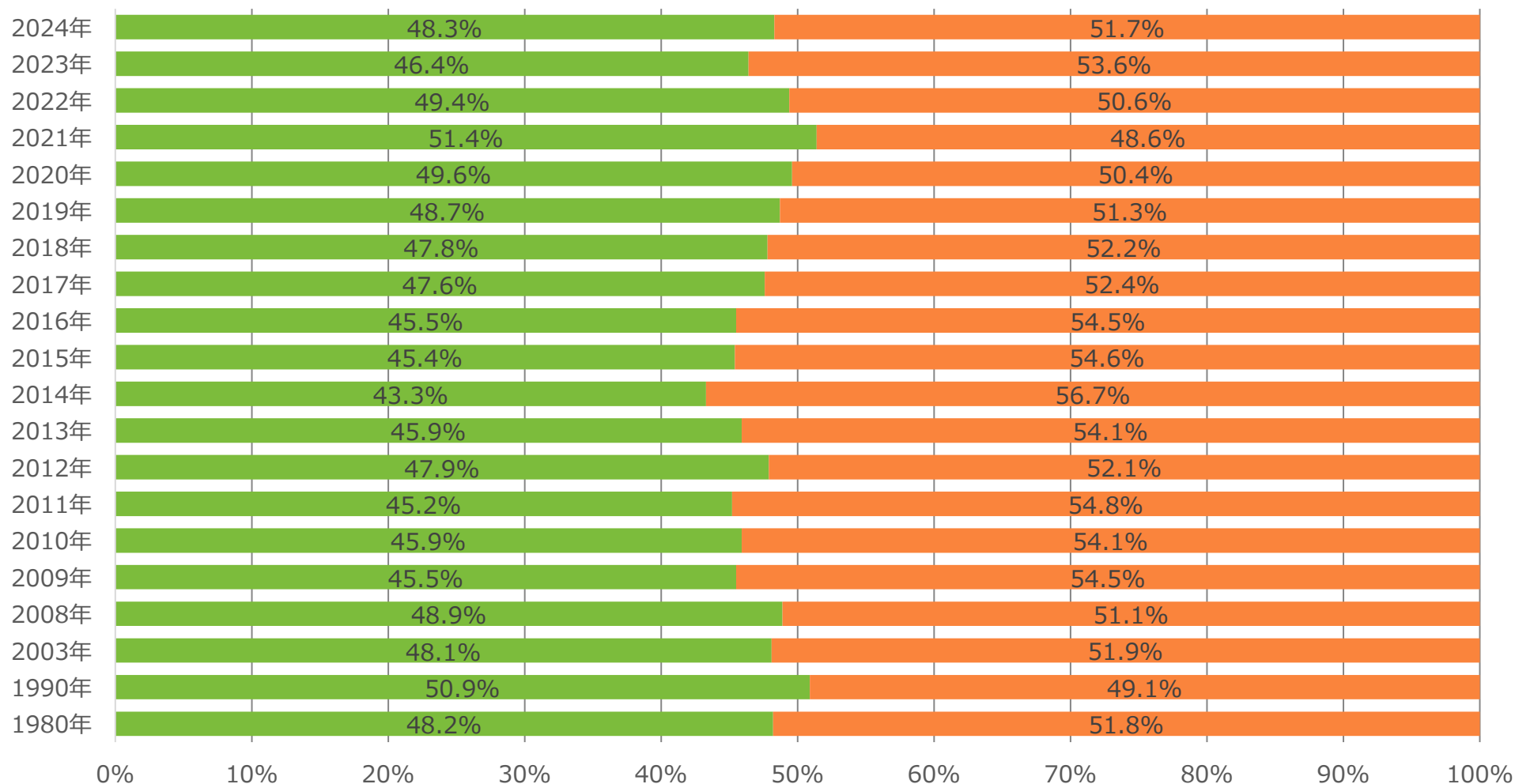
文部科学省「令和6年度学校基本調査速報」より



外部環境の分析【下宿率】

自宅生・自宅外生比率

■ 自宅生 ■ 自宅外生

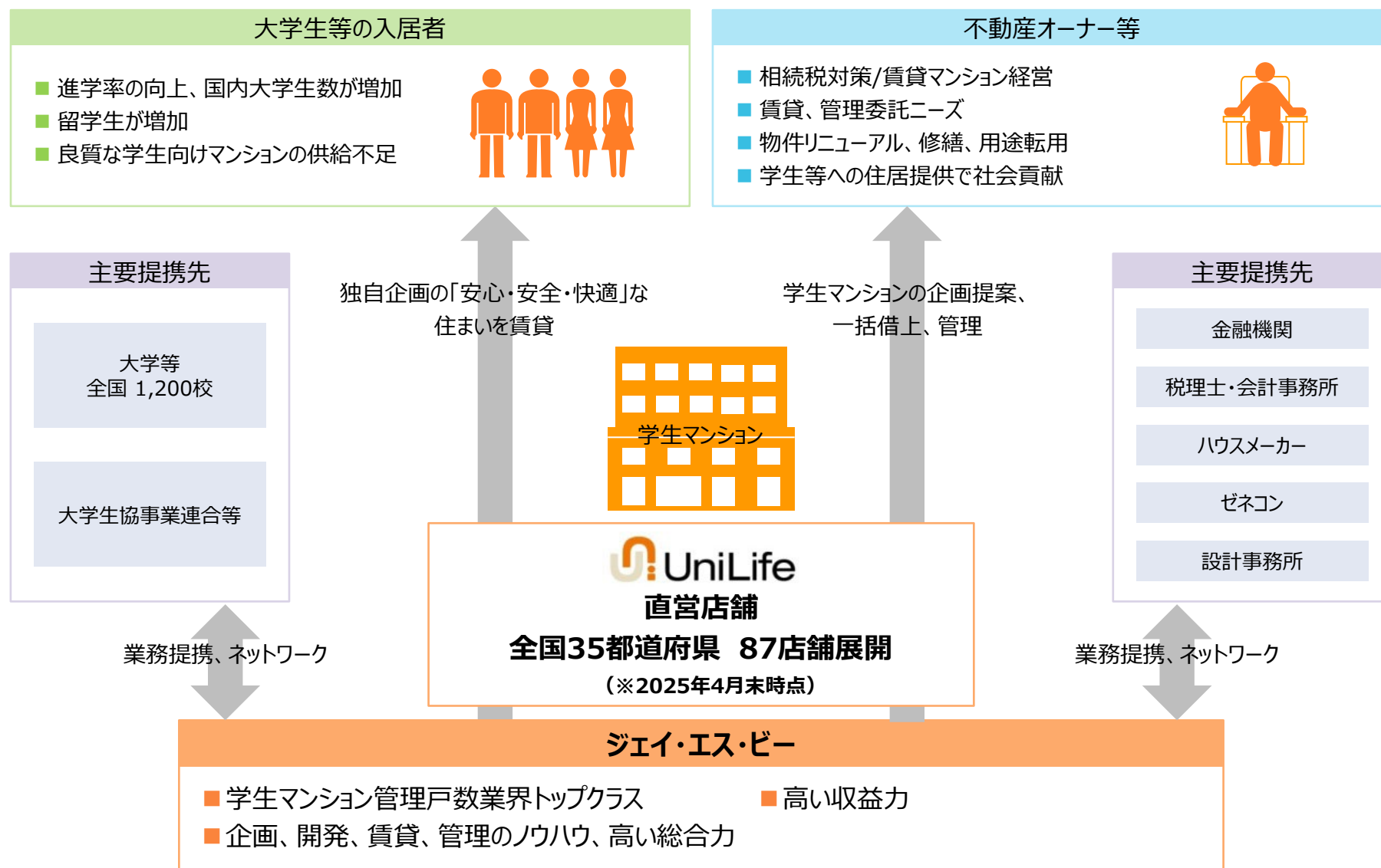


全国大学生生活協同組合連合会「第60回学生生活実態調査 概要報告」より



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





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	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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

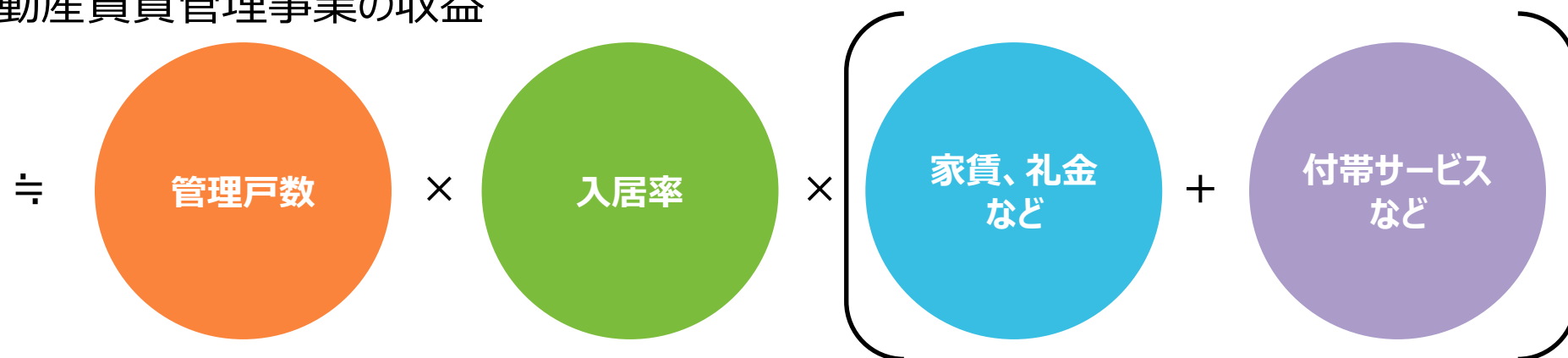
家具家電付き	■ 初期費用の大幅な削減
セキュリティの強化	■ 各住居の暗証番号キー導入、防犯カメラ・遠隔機械監視の設置など
インターネット設備（Wi-Fi対応）	■ スマートフォンで動画を見る学生も多く、部屋探しの条件にもなっている
食事付き学生マンション	■ 外食になりがちな学生の体調を心配する保護者に人気
留学生向け学生マンション	■ 留学生の増加に伴い、住居の確保が必須。一般マンションでは受け入れが難しい場合もあり、今後更に需要が増える予想
女子学生マンション・女子専用フロア	■ 入居者全員が女性、フロア入居者全員が女性限定

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



不動産賃貸管理事業の収益構造

不動産賃貸管理事業の収益



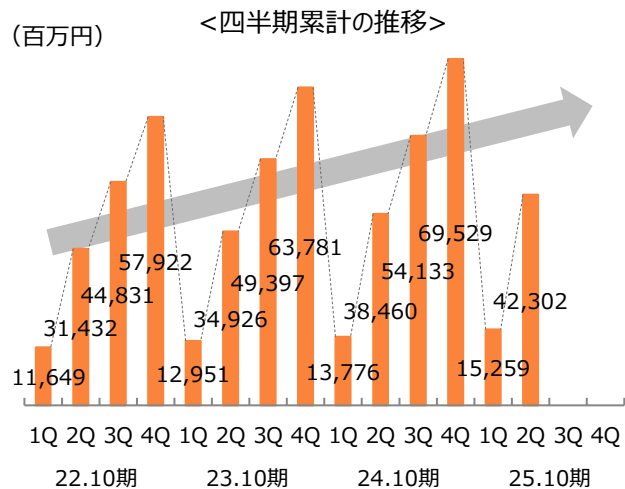
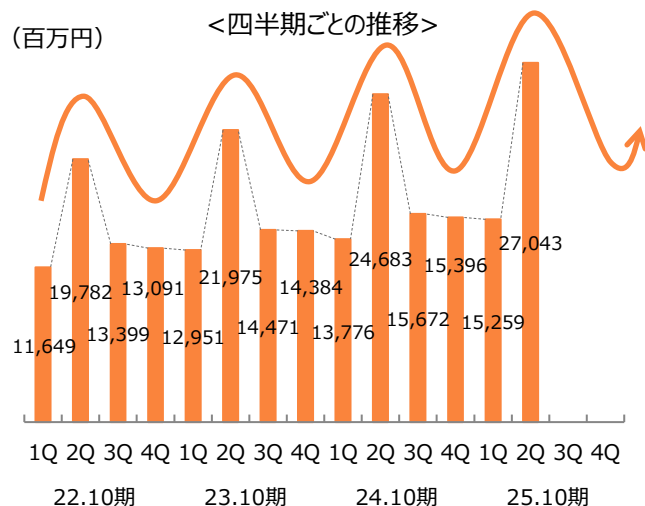
	5%程度の安定的な戸数増加 ➔	高い入居率を維持 ➔	高付加価値化により維持・上昇 ↗	付帯サービスへのニーズ高まる ➔
今後の展望	- 不動産オーナーへの営業力強化による案件受託の増加 - 長期安定的な学生マンション経営のサポート - 自社物件開発の推進 - 金融機関・税理士、建設会社、設計事務所等からの案件紹介	- 全国87カ所に展開する直営店舗UniLifeによる高い利便性 「安心・安全」なマンションを提供し学生・保護者より高評価 「合格発表前予約」「併願登録」「スライドシステム」など柔軟な申込み可能 - 大学・高校等のネットワークを活用した積極的な募集活動	- 地域別・物件のグレード別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	- 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



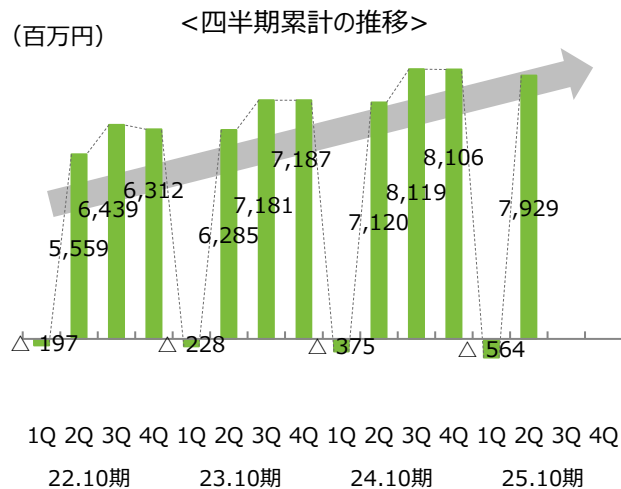
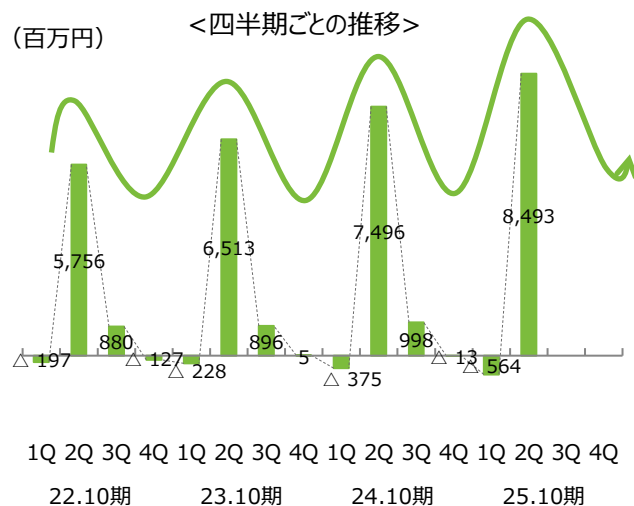
四半期ごとの収益イメージ

- ✓ 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



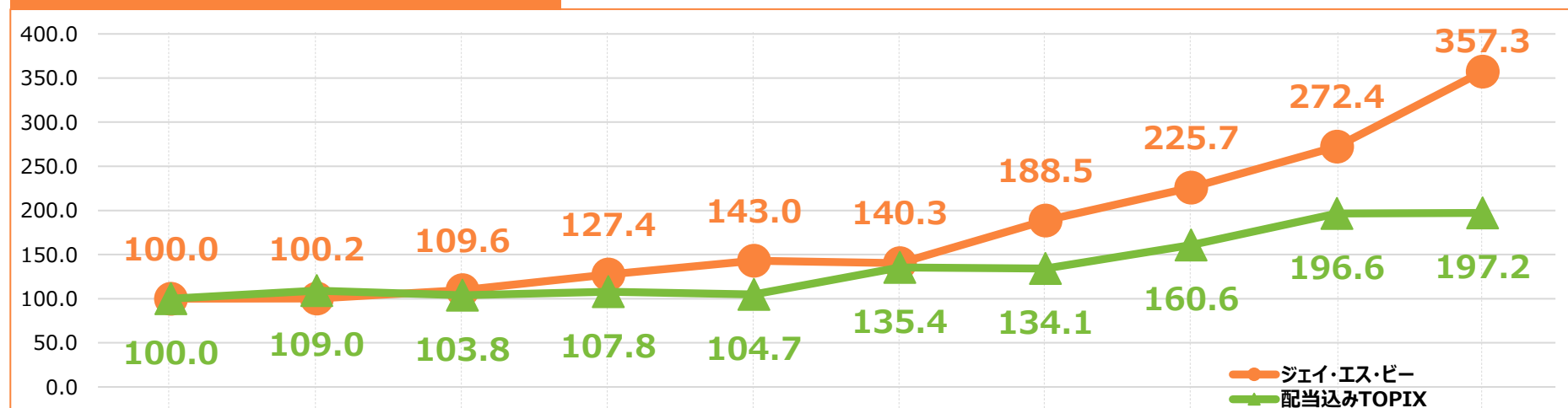
学生マンションの入替期である第2四半期（2-4月）に売上高・利益計上が集中
第1,3,4四半期については、主に入居者募集の準備として費用を計上する期間

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

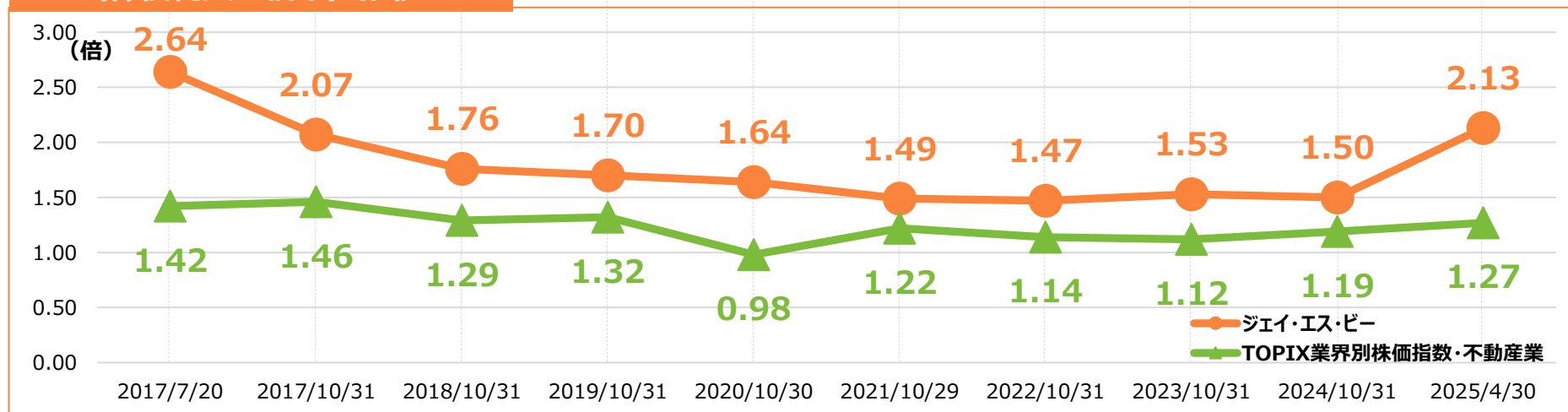


TSR（株主総利回り）・PBR（株価純資産倍率）推移

TSR（株主総利回り）推移 ※上場時を100



PBR（株価純資産倍率）推移





シェアードリサーチによる当社レポートの発行

レポートについて

株式会社ジェイ・エス・ビー | Shared Research

URL: <https://sharedresearch.jp/ja/companies/3480>

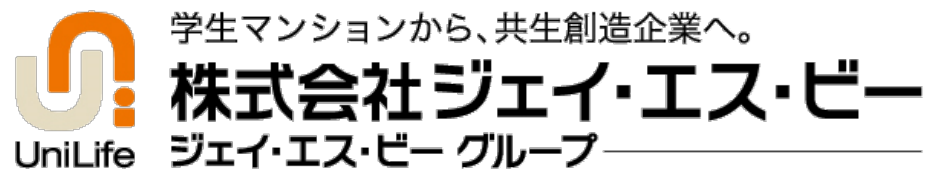
当社は、投資家の皆さまに当社の事業内容や強みを深くご理解いただくため、株式会社シェアードリサーチに、投資判断に必要な情報を網羅した調査レポートの作成を委託しています。
このレポートは、企業の詳細な分析と当社グループへの綿密な取材に基づいて作成されており、投資家の視点から中立的かつ客観的な情報を提供しています。また、決算発表やプレスリリースなどの最新情報に基づき、内容は更新されます。



シェアードリサーチについて

- ✓ 世界の投資家に企業の本質を伝えるリサーチ会社
- ✓ シェアードリサーチは国内外の金融機関で、日本株の調査・運用に携わってきたスタッフによるレポート「リサーチカバレッジ」を提供
- ✓ 「1冊のレポートで企業がすべてわかる」をコンセプトとする





IRに関するお問い合わせ先

株式会社ジェイ・エス・ビー 経営企画部

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、信頼できるとさ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は負いません。