

平成 29 年 7 月 20 日

経済調査室 市場情報課 田頭浩二

エイチ・エス 銘柄レポート

# 株式会社ジェイ・エス・ビー

「学生向け物件を中心とした不動産賃貸管理事業、不動産販売事業、高齢者住宅事業およびその他の事業」

コード番号：3480 主要上場市場：東京証券取引所第 2 部

- 企画・賃貸・管理を行う学生マンション総合プロデュース
- 北海道から沖縄まで 68 の直営店舗「UniLife(ユニライフ)」を展開

事業の内容 学生向け物件を中心とした不動産賃貸管理事業、不動産販売業、高齢者住宅事業およびその他の事業

市場区分 東京証券取引所 第 2 部市場

代表者の役職氏名 代表取締役社長 田中 剛

1 単元の株式数 100 株

当社グループは、当社、連結子会社 8 社、持分法非適用関連会社 1 社から構成されており、不動産賃貸管理事業、不動産販売事業、高齢者住宅事業及びその他の事業を行っている。数多くの学生マンションのプロデュースを手掛け、学生マンション業界トップクラスの戸数 60,000 戸超を管理運営し、強固なリーシング力を有しつつ、長年学生マンション事業に従事している。

## ◎最近の業績動向

決算年月	売上高 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1株当り 純利益(円)	1株当り 純資産(円)
平24. 10月期	24,509	537	364	92.41	49,414.55
平25. 10月期	24,935	358	387	98.31	54,388.35
平26. 10月期	28,204	881	320	81.32	55,459.50
平27. 10月期	32,058	1,419	811	201.64	1,345.61
平28. 10月期	34,063	2,063	1,187	295.15	1,613.69

(\*) 上場時発行済株式数4,370,500株(予定) (会社資料より)

(\*) 平成26年10月期までは単体決算、平成27年10月期より連結決算。

(\*) 平成29年5月26日付で1株を50株に分割を実施。1株当たりの数値は分割修正後の数値

## (1) 不動産賃貸管理事業

主に学生を対象としたマンション（以下「学生マンション」という。）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。  
具体的には、当社オリジナル仕様の学生マンション等を不動産オーナーに企画提案し、建物が竣工した後は当社が一括借上を行い、オーナーに対する家賃保証を行った上で、学生等の入居者に転貸することを主たる事業としている。また、不動産オーナーと入居者間で賃貸借契約を締結する運営方式の場合には、入居に応じ当社グループにて家賃回収代行を行っている。なお、建物メンテナンスや入居者サポート業務、アセットマネジメント会社からのプロパティマネジメント業務の受託及び大学等からの学生寮の企画・運営業務の受託も行っている。

当社が運営を受託した学生マンション等の入居者募集業務及び仲介業務は、株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークが行っており、その対象は学生や社会人、法人等となる。

建物及び付帯設備メンテナンスや入居者管理業務については、当社が不動産オーナーから受託し、当該業務全般を株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークに再委託している。また、物件のリフォーム提案業務も建物メンテナンス業務の一環として行っている。物件改修工事については、建設業免許を有する総合管財株式会社が株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークから案件紹介を受け、不動産オーナーより受託している。

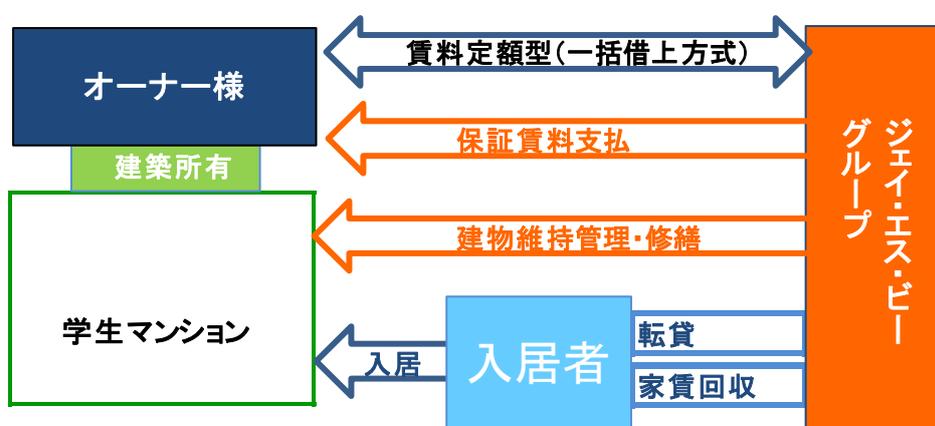
### ■各業務の主な内容

#### 学生マンションの企画提案、運営業務の受託

当社が、不動産オーナーに対して主として学生マンションによる不動産の活用を企画提案し、竣工後のマンション運営業務の受託を行っている。当社グループで実施している不動産オーナーに対する営業手法としては、①建築会社、設計事務所、金融機関、会計事務所等の取引先からの紹介②既存オーナーからの管理受注依頼③独自調査による新規開拓先への営業などとなっている。当社の学生マンション運営は、主に入居者募集や管理といった賃貸運営にかかるすべての業務を当社にて行う運営管理委託方式で受託している。

運営管理委託方式のうち賃料定額型は、当社と不動産オーナーの間で締結した契約に基づき、物件の稼働状況にかかわらず、当社がオーナーに定額の家賃を保証した上で一括して借上げ、当社が転貸人として学生等の入居者に転貸する方式。  
 委託型という運営方式では不動産オーナーの収入は入居に応じた入金実績がそのまま収入となり、賃貸借契約は不動産オーナーが直接借主と締結する。  
 入居者募集、建物メンテナンス、入居者管理業務及び家賃回収代行業務等を当社グループが受託している。

### 賃料定額型(一括借上方式)システムの場合



#### 【業務内容】



出所：会社資料より HS 証券作成

### 学生マンションの自社開発

学生のライフスタイルに特化した学生マンションとして、立地・設備設計・デザイン・利便性、また、これまで当社グループが培った運営ノウハウを通じて、入居後の総合的な生活サポートを追求した当社オリジナル仕様の物件開発を行うことで、他社との差別化を図り、事業競争力の増強に努めている。

## 主に学生向けの不動産仲介業務

株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、当社が不動産オーナーから賃借した物件及び入居者管理業務や募集業務を受託した物件等の仲介業務を行っている。入居者の資格を原則として学生等に限定していることから、卒業等による入退去の時期が一般の賃貸住宅と比較して把握しやすくなっている。

こうした特徴を生かし、早期に次期入居者の募集を開始することで、空室の発生を抑え安定した稼働状況を維持することが可能となっている。また全国での直営店舗展開や、大学及び専門学校との提携、学生等のニーズに応える独自のサービス提供等により募集力を維持・強化している。その他近年需要が高い留学生向けの仲介業務も行っている。

## 主に社会人、法人向けの不動産仲介業務

株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、学生向けの不動産仲介業務と並行し、社会人や法人向けに賃貸用不動産の仲介業務を行っている。就職により社会人となる卒業生の住まい探しをはじめ、対象を学生に限定せず賃貸用不動産の仲介業務を行っている。

## 主に高齢者向けの不動産仲介業務

株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、高齢者向けに賃貸用不動産の仲介業務を行っている。当社が運営業務を受託しているサービス付き高齢者向け住宅の他、他業者が運営する高齢者向け賃貸用不動産の仲介も行っている。

## 建物メンテナンス業務、入居者管理業務

当社が不動産を所有するオーナーから受託し、当該業務全般を株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークに再委託している。  
入居者管理業務では、家賃請求、入退室管理、敷金精算、苦情処理等を行い、建物維持管理では日常の巡回点検をはじめ各種設備の維持管理、特殊設備管理等を行っている。

## 家賃債務保証業務

リビングネットワークサービス株式会社では、当社が不動産オーナーから賃借した物件及び入居者募集業務を受託した物件等の賃借人を対象に、家賃債務保証業務を行っている。主に学生向け物件の賃借人を対象に家賃債務保証サービスを提供している。

## (2) 不動産販売事業

当社では、販売用不動産として取得した土地、マンションや商業ビル等の不動産について、売主として第三者へ売却している。  
現在は、市況が活性化しているものの、中期的な動向が不透明なこと等を勘案して新規不動産の取得は差し控えており、既存の販売用不動産の売却に注力している。

## (3) 高齢者住宅事業

### 高齢者向け不動産賃貸管理業務

当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。なお、当社が運営を受託した物件については、主に当社にて一括借上を行い、借主に転貸する方式となっている。

## 介護サービス事業

株式会社グランユニライフケアサービス北日本、同関西及び同九州では、介護サービス事業（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等）を行っている。不動産オーナーから当社が運営を受託したサービス付き高齢者向け住宅の入居者の他、一部、近隣住民等も対象に介護サービス事業を提供している。

### サービス付き高齢者向け住宅

#### 高齢者生活支援サービス

##### ジェイ・エス・ビー

- 居住
- 安否確認
- 生活相談

##### 介護事業 サービス会社

- 食事提供
- 清掃、洗濯等
- 介護保険サービス  
・保険外サービス

##### 医療法人との 連携

- 医療サービス

● サービス付き高齢者向け住宅で必須の要件

## (4) その他事業

### 学生支援サービス

株式会社 OVO が企業の採用活動を代行し、学生の採用を目的とした企業説明会の開催の企画、サポート等を受託している。

学生に対しては、企業説明会や就職セミナー情報を行うことで、就職活動の支援を行っている。

そのほか、アルバイト情報の提供、インターンシップ（学生が一定期間企業等の中で研修生として働き、自分の将来に関連のある就業体験を行える制度）の支援も行っている。

## 日本語学校事業

当社では、海外からの留学生向けの日本語学校の運営も行っている。生活サポートとして当社管理マンションを学生寮として活用している。

### ■全国的な事業展開

**全国68直営店舗を展開**  
マンション運営・管理戸数  
**60,154戸/1,584棟** (平成29年4月現在)

京滋・北陸地区  
(14店舗)  
12,089戸/335棟

北海道地区  
(2店舗)  
2,832戸/63棟

阪神地区  
(8店舗)  
7,671戸/212棟

東北地区  
(4店舗)  
5,094戸/88棟

中国・四国地区  
(8店舗)  
5,777戸/171棟

首都圏地区  
(15店舗)  
15,853戸/413棟

九州地区  
(12店舗)  
6,853戸/188棟

東海地区  
(5店舗)  
3,985戸/114棟

出所：会社資料より HS 証券作成

### 【ご投資にあたって】

本レポートの記載の内容を参考にして国内金融商品取引所に上場する株式（売買単位未満を除く）を営業店でお取引をされる場合、約定代金に対して最大 1.0476%（税抜）（ただし約定代金の 1.0476%に相当する額が 3,000 円に満たない場合は 3,000 円（税抜）。手数料率等は取引チャンネルにより異なります。）の委託手数料をご負担いただきます。

また、株式相場、金利水準、不動産相場、商品相場等の価格の変動等及び有価証券の発行者の信用状況（財務・経営状況含む）の悪化等、それらに関する外部評価の変化等により損失が生じるおそれ（元本欠損リスク）があります。信用取引などを行う場合には、対象となる株式等または指標等の価格変動により損失の額がおお客様の差し入れた委託保証金などの額を上回るおそれ（元本超過損リスク）があります。なお、商品毎に手数料及びリスク等は異なりますので、当該商品の目論見書及び契約締結前交付書面をよくお読みください。

### 【免責事項】

■本レポートは、信頼できると考えられる情報に基づいて作成されたものですが、エイチ・エス証券はその正確性、完全性、適時性を保証するものではありません。

■本資料に基づき投資を行った結果、お客様に何らかの損害が発生した場合でも、エイチ・エス証券は、理由の如何を問わず責任を負いません。

■本資料は、お客様への情報提供のみを目的としたものであり、特定の銘柄等の勧誘、売買の推奨または相場動向の保証等を行なうものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなされるようお願い申し上げます。また、本資料をお客様ご自身のためにのみ、お客様の限りでご利用ください。なお、当社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

### 【利益相反情報について】

■当社および関係会社又はその役職員は、本資料に記載された証券についてポジションを保有している場合があります。また、本資料に記載された会社に対して、引受等の投資銀行業務、その他のサービス提供の勧誘を行なう場合があります。

■当社の役員（会社法に規定する取締役、監査役又はこれに準ずる者をいう。）が、以下の会社の役員を兼務しております。

：澤田ホールディングス、エイチ・アイ・エス、クリーク・アンド・リバー社

(商号等) エイチ・エス証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第 35 号

(加入協会) 日本証券業協会