

# 2018年3月期 決算説明会資料

2018年5月22日

 ジェイリース株式会社

東証一部 7187



**I 決算概要**

**p.3**

**II 今後の取り組み**

**p.17**

**参考 補足資料**

**p.24**

I

# 決算概要

(2018年3月期実績/2019年3月期予想)



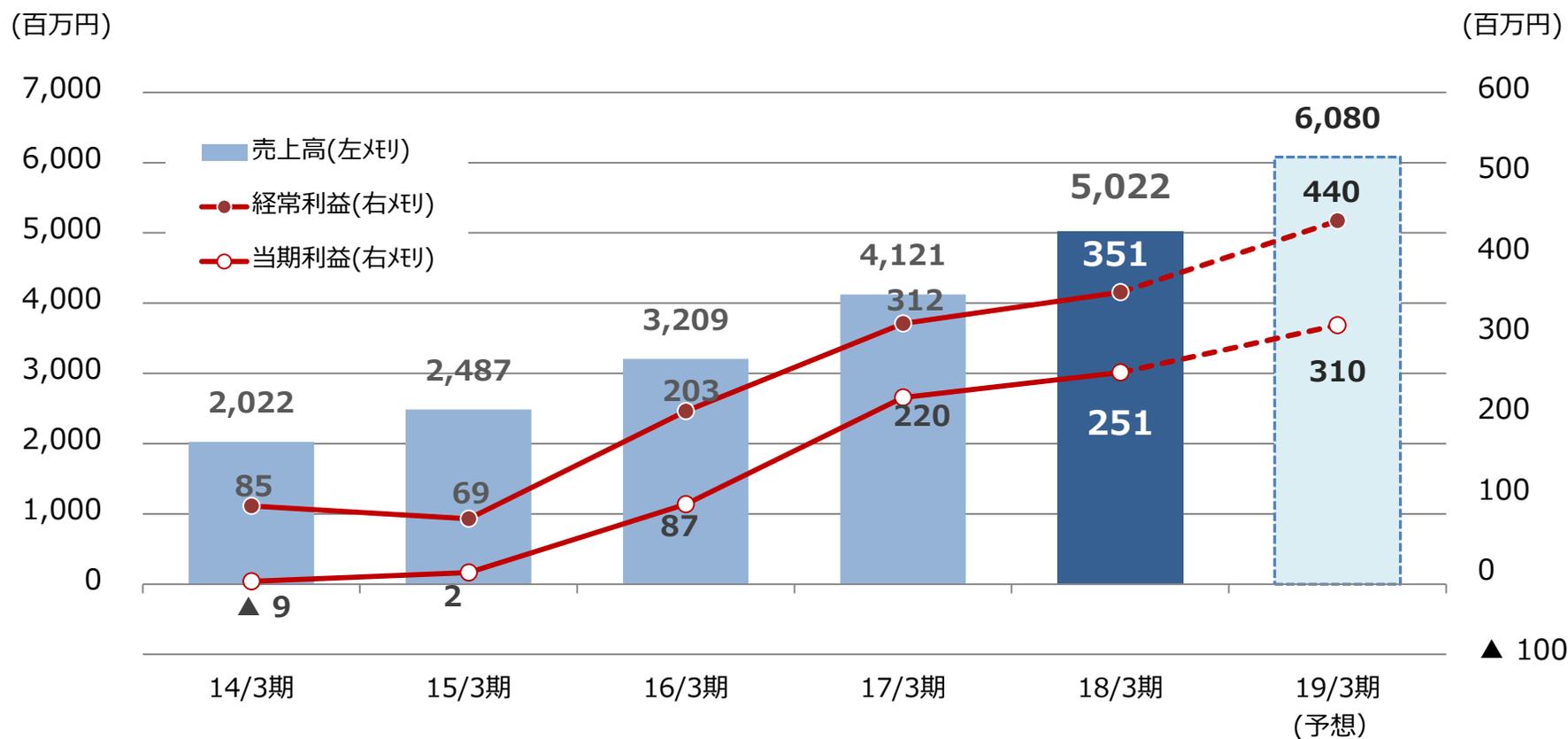
# 18/3期決算のポイント

## 業績総括

前期比**増収増益、2桁成長、過去最高益**を更新

- 売上は順調に推移。新規出店の札幌・岡山・茨城・東京西支店も順調なスタート。引越し時期の分散化による繁忙期のズレ込みが一部に見られたものの、売上高は21.9%増
- 中長期債権の削減、事業拡大のための人材投資、申込増加に伴う事務負担増加等による経費増もあったものの、経常利益は12.5%増、当期純利益は13.9%増

## 業績推移





# 18/3期決算概況

(百万円)

	17/3期 (実績)	18/3期 (実績)	前期比 増減率	計画比 増減率	18/3期 (修正計画)
売上高	4,121	5,022	+21.9%	▲2.5%	5,150
売上総利益	3,259	3,900	+19.7%	▲3.3%	4,030
営業利益	337	407	+20.9%	▲15.1%	480
営業利益率	8.2%	8.1%	-	-	9.3%
経常利益	312	351	+12.5%	▲18.3%	430
当期純利益	220	251	+13.9%	▲16.3%	300

## 18/3期決算概要

- 5月札幌支店、7月岡山支店、11月茨城支店、1月東京西支店を開設。都市部を中心とする順調な営業拡大により**売上高は前期比21.9%増**
- 中長期債権の削減、事業拡大のための人材投資、申込増加に伴う事務負担増加等による経費増もあったものの、**経常利益は前期比12.5%増**
- 多言語対応コールセンターの開設、外国人保証申込の新規獲得営業の拡大
- 営業は順調に推移したものの、**引越し時期の分散化**（「引越し難民」の増加※）の影響による繁忙期の一部ズレ込みにより、3月末時点での売上高、各利益は計画比マイナス

※ 3月の全国転居数は対前年▲4.7%（96万件⇒91万件）  
総務省「住民基本台帳人口移動報告」より



# 19/3期予想

(百万円)

	18/3期 (実績)	19/3期 (予想)	前期比 増減率
売上高	5,022	6,080	+21.0%
売上総利益	3,900	4,730	+21.3%
営業利益	407	490	+20.2%
営業利益率	8.1%	8.1%	-
経常利益	351	440	+25.3%
当期純利益	251	310	+23.4%

## 19/3期 予想

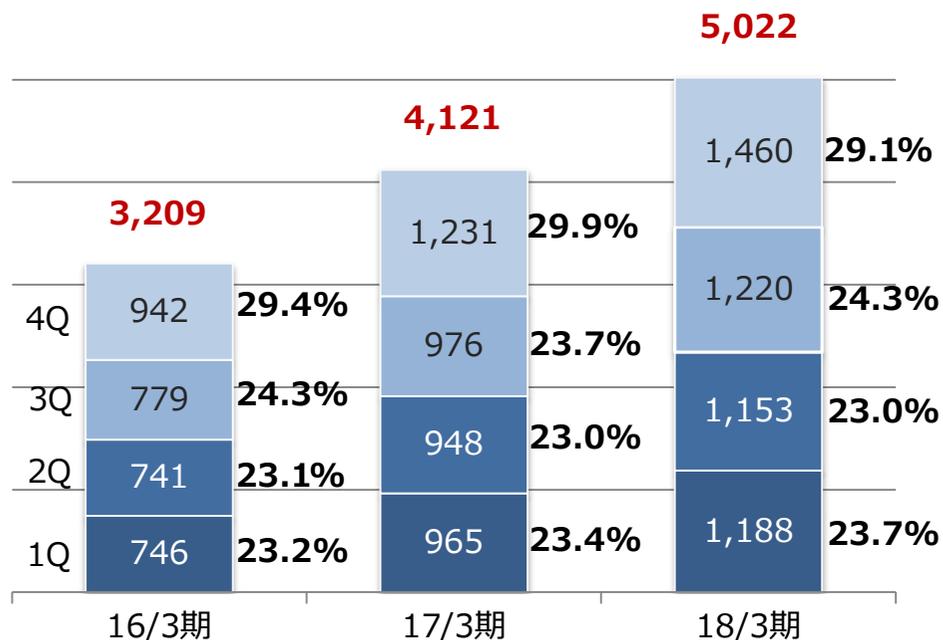
- 売上高は、引き続き順調な推移を計画
- 今期は、静岡・石川・京都・大阪・愛媛、計5店舗の新規出店を予定
- 47都道府県で地域密着No.1の営業展開を目指し、人材育成、各体制の整備を進める
- 中長期債権の削減への取り組み、業務効率化・集約化への投資等による一時的な経費増加を見込む（中期で利益率の改善を図っていく）
- 店舗網の拡充、営業力強化とともに、不動産オーナー、管理会社、入居者に対する各種サービス強化（外部アライアンス等）、商品力強化によって売り上げ拡大を図る



# (参考) 四半期別の売上・営業利益

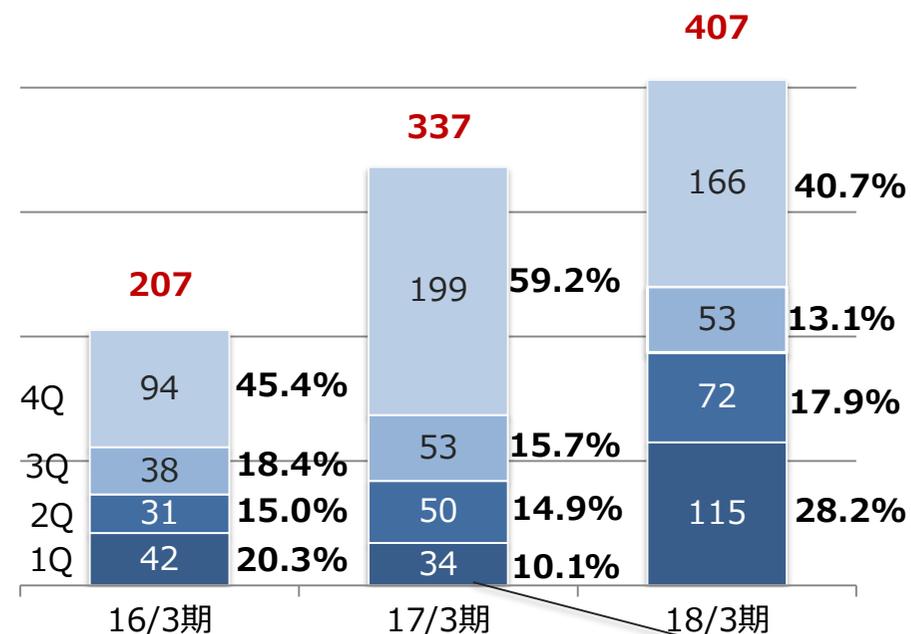
## 四半期別売上高内訳

(百万円)



## 四半期別営業利益内訳

(百万円)



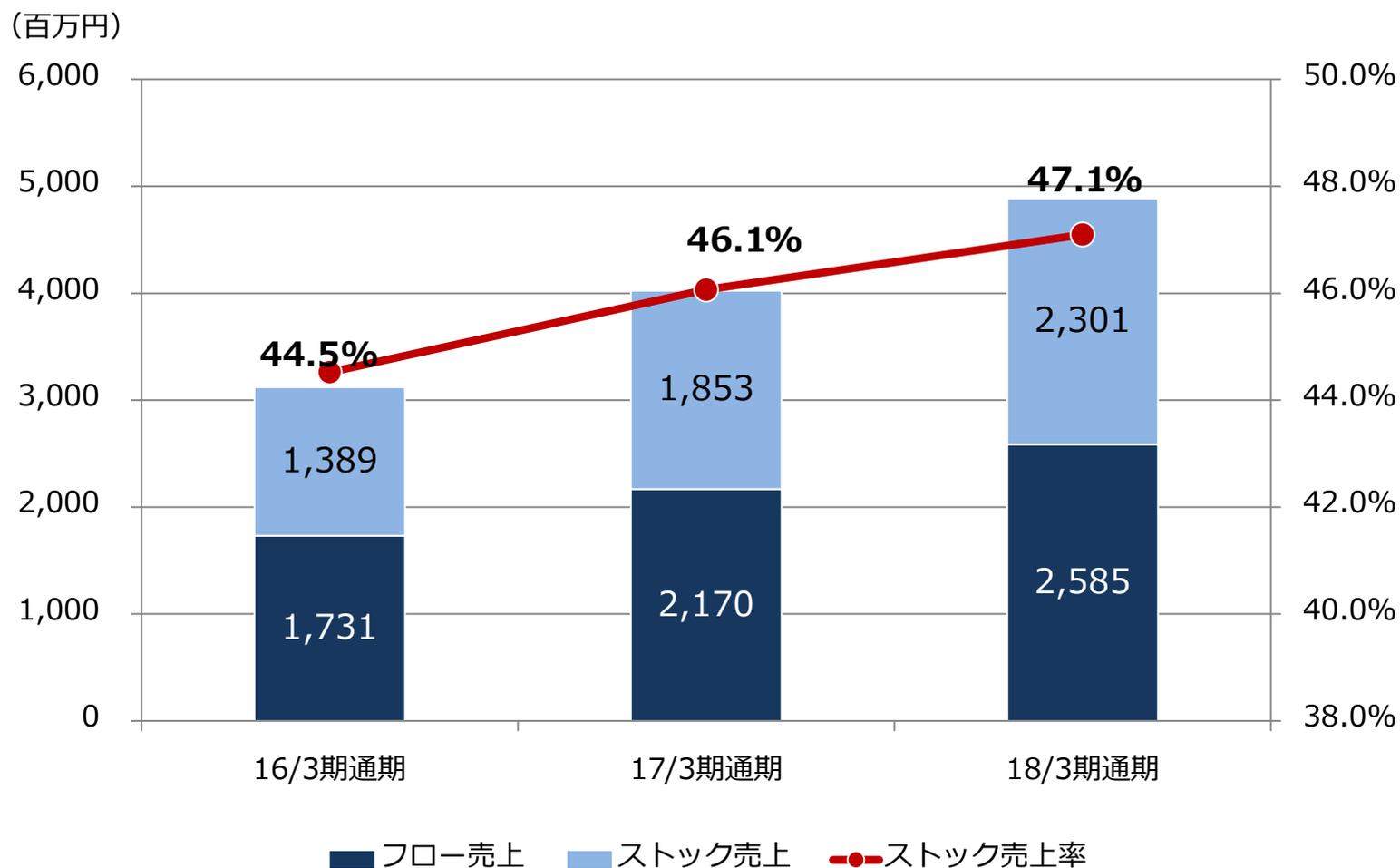
1Qは退職給付債務の算出方法変更に伴う一時費用及び熊本震災の影響あり

## 事業の季節性について

- 新規保証契約は、引っ越しシーズン（2月～4月、主に4Q）に増加
- 売上高（保証料）の計上は、保証契約の契約時に信用補完相当分、残額を賃料保証相当分として保証期間にわたって計上（BS上の前受金は繰延額）
- 売上高（PL）に占める新規契約時の売上額と按分等による保証ストックからの売上額の構成比は、53：47
- 引越シーズンにより、4Qの売上高は他の四半期よりも増える傾向があり、利益面では固定費が一定のため、さらに4Qに集中する傾向がある
- 今繁忙期においては、引っ越し時期の分散化（引っ越し難民）による影響（契約ズレ込み）が発生



## フロー/ストック売上高の構成



商品構成の変化（都市部での営業拡大による年払型・月払型商品へのシフト）により、按分・継続によるストック売上の比率が上昇



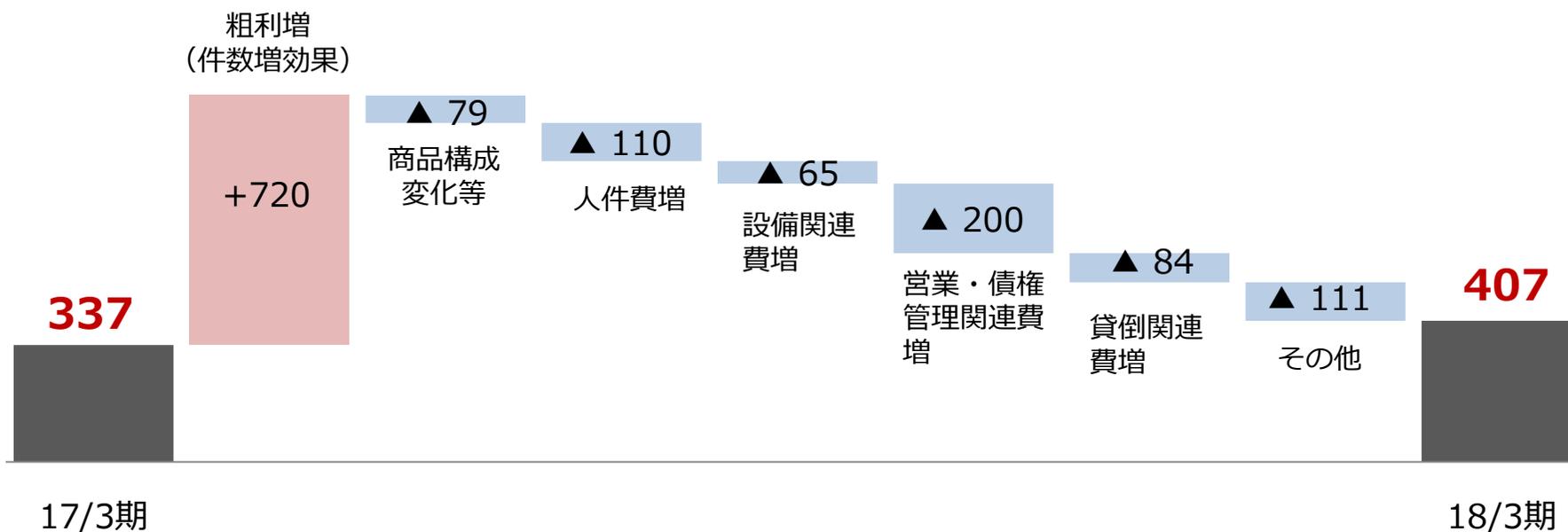
# 利益増減要因

## セグメント別収益

(百万円)

報告セグメント	科目	17/3期 実績	18/3期 実績	前期比 増減率	19/3期 予想	前期比 増減率
家賃債務保証事業	売上高	4,023	4,887	+21.4%	5,944	+21.6%
	セグメント利益	332	401	+20.8%	480	+19.6%
不動産仲介事業	売上高	97	135	+39.1%	136	+0.2%
	セグメント利益	5	6	+20.7%	10	+64.3%
合計	売上高	4,121	5,022	+21.9%	6,080	+21.0%
	営業利益	337	407	+20.9%	490	+20.2%

## 営業利益増減要因 (単位：百万円)





# バランスシート

(単位：百万円)

	17/3期末	18/3期末	増減額
<b>資産の部</b>			
現金及び預金	1,972	796	▲1,175
未収保証料	433	589	+155
未収手数料	13	19	+5
代位弁済立替金	1,997	3,049	+1,052
収納代行立替金	263	471	+208
繰延税金資産	307	338	+31
貸倒引当金	▲77	▲112	▲34
流動資産合計	5,018	5,322	+304
有形固定資産	132	139	+6
無形固定資産	153	172	+18
投資その他の資産	263	347	+83
固定資産合計	550	659	+108
資産合計	5,568	5,981	+413

①

②

	17/3期末	18/3期末	増減額
<b>負債の部</b>			
短期有利子負債	1,680	1,463	▲216
収納代行未払金	936	790	▲145
前受金	1,192	1,324	+132
流動負債合計	4,300	4,274	▲26
長期有利子負債	33	239	+206
固定負債合計	204	402	+198
負債合計	4,505	4,676	+171
<b>資本の部</b>			
資本金	705	712	+7
株主資本合計	1,064	1,308	+235
純資産合計	1,063	1,304	+241
負債純資産合計	5,568	5,981	+413

③

補足  
ポイント

- ① 17/3期末については、家賃収納代行サービスの翌月初払いのタイミングが翌月第1営業日となったことから当該送金予定資金936百万円を月末時点で準備
- ② 家賃債務保証件数の増加にともなう立替金の増加
- ③ 店舗出店やシステム改修に対する資金調達および資金調達安定化のため長期借入れを実施



# 主な指標

	17/3期	18/3期	19/3期 予想
協定件数 (千件)	11	13	15
申込件数 (千件)	151	168	189
受取保証料 (百万円)	3,750	4,350	5,280
従業員数 (人)	288	326	368

※受取保証料は、契約時に受領した保証額であり、売上高（按分等による計上額）とは異なる

## 商品プラン別売上高

(百万円)

Jサポート (一括支払型)	2,130 (56.8%)	2,170 (49.9%)	2,270 (43.0%)
Jウィング (毎年支払型)	1,355 (36.1%)	1,810 (41.6%)	2,540 (48.1%)
JフラットNEO (毎月支払型)	264 (7.1%)	368 (8.5%)	470 (8.9%)
合計	3,750	4,350	5,280

## 保証料の内訳 (初回・継続)

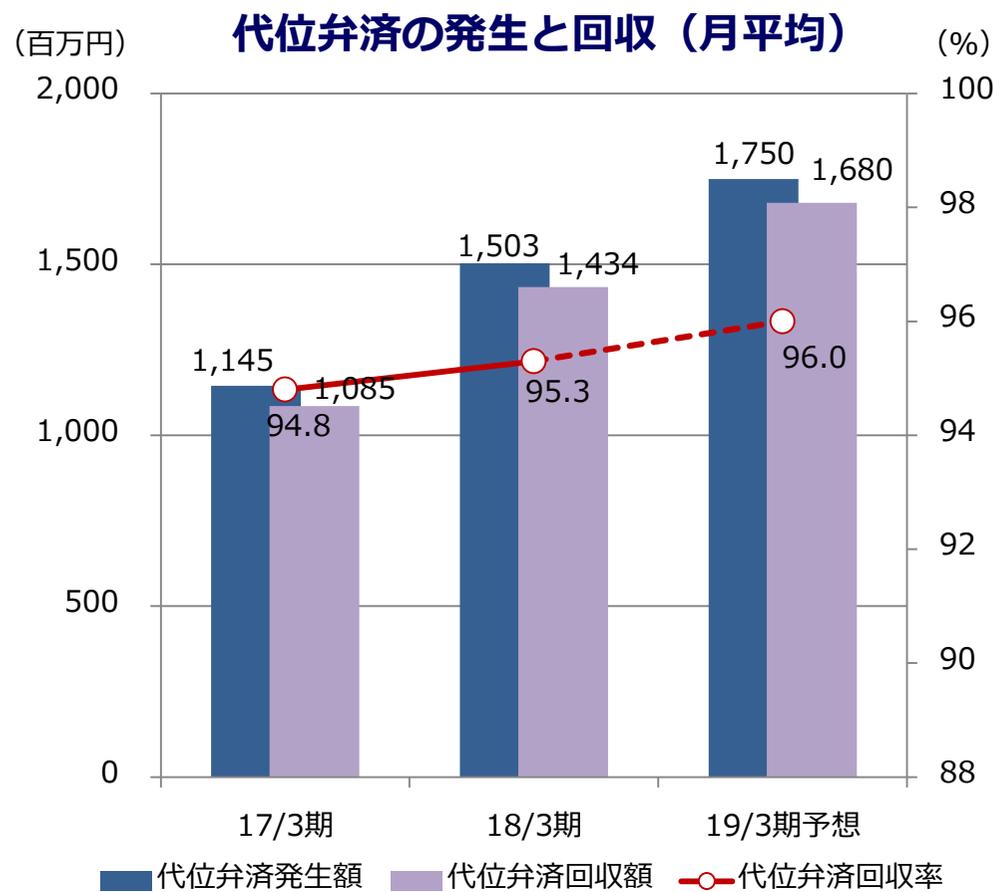
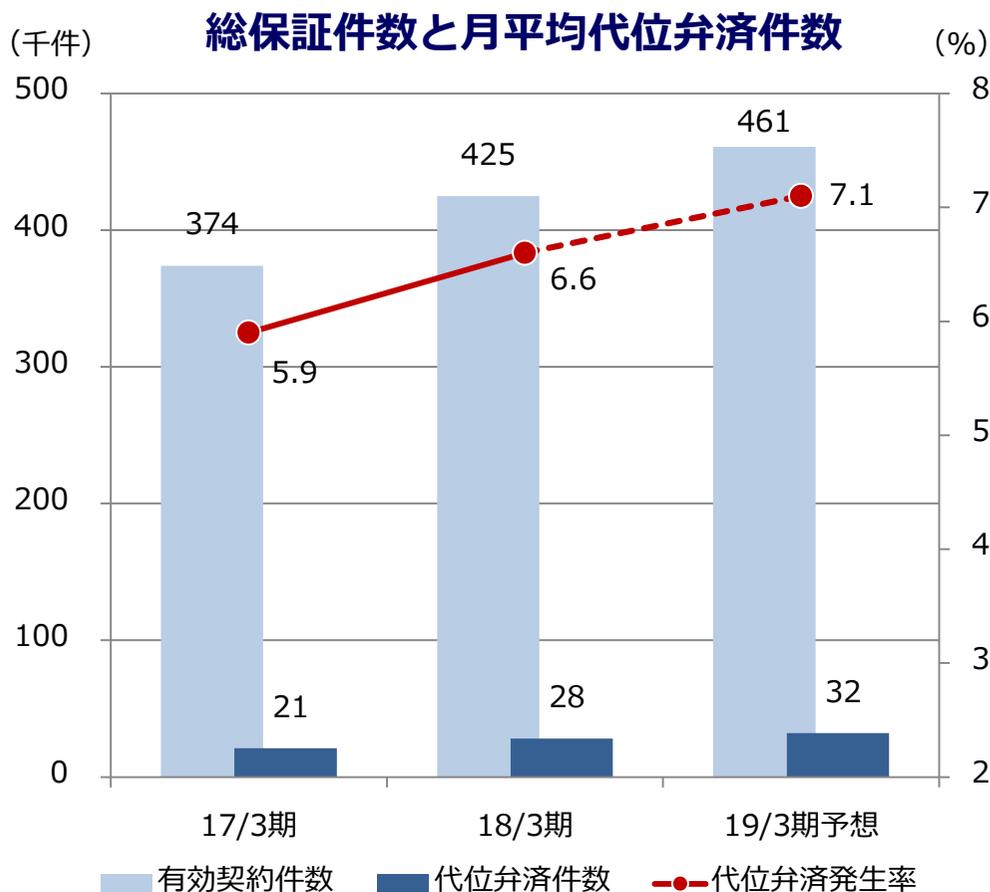
(百万円)

初回保証料	3,303 (88.1%)	3,745 (86.1%)	4,420 (83.7%)
継続保証料	447 (11.9%)	605 (13.9%)	860 (16.3%)
合計	3,750	4,350	5,280



# 代位弁済の状況

- 代位弁済発生率は、都市部の営業拡大により上昇しているものの、一般的な賃貸住宅の初期滞納率7%前後と比しても問題ない
- 17/3期までは都市部の営業拡大によって代位弁済回収率が低下していたものの、18/3期は上昇に転じた。債権管理業務の集約化等による体制強化、審査与信システムの導入効果、さらに外部アライアンス、弁護士・司法書士等との連携強化等によってさらなる改善を図る



	17/3期	18/3期
保証限度月額 (百万円)	18,186	21,398

※代位弁済回収率は、当該期間において行った代位弁済発生額に対する回収額の比率であり、回収不能額とは異なる



# 地域別売上高（受取保証料）

## 関東の伸びが全体の売上拡大を牽引

	17/03期	18/03期	19/03期予想
関東（百万円）	1,381(36.8%)	1,711(39.3%)	2,220(42.0%)
九州（百万円）	1,794(47.8%)	1,809(41.6%)	1,920(36.4%)
その他（百万円）	574(15.3%)	830(19.1%)	1,140(21.6%)
合計（百万円）	3,750(100.0%)	4,350(100.0%)	5,280(100.0%)

**関東**

8 営業拠点

群馬、宇都宮、埼玉、千葉、東京、横浜、茨城、東京西

**九州**

9 営業拠点

福岡、北九州、佐賀、長崎、佐世保、大分、熊本、宮崎、鹿児島

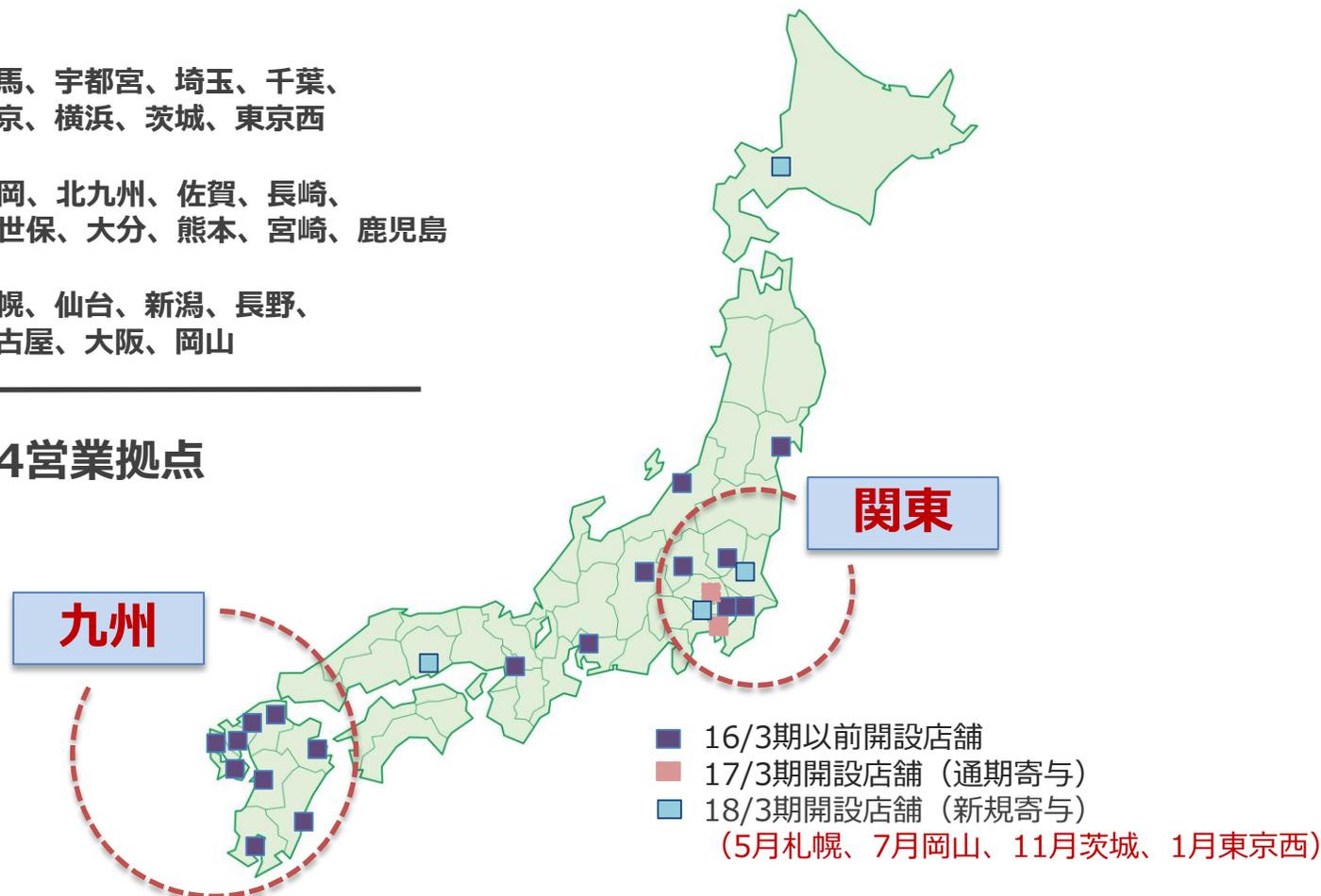
**その他**

7 営業拠点

札幌、仙台、新潟、長野、名古屋、大阪、岡山

**合計**

21都道府県、24営業拠点





## ①家賃収納代行サービスにおける分別管理信託を開始（17年6月）

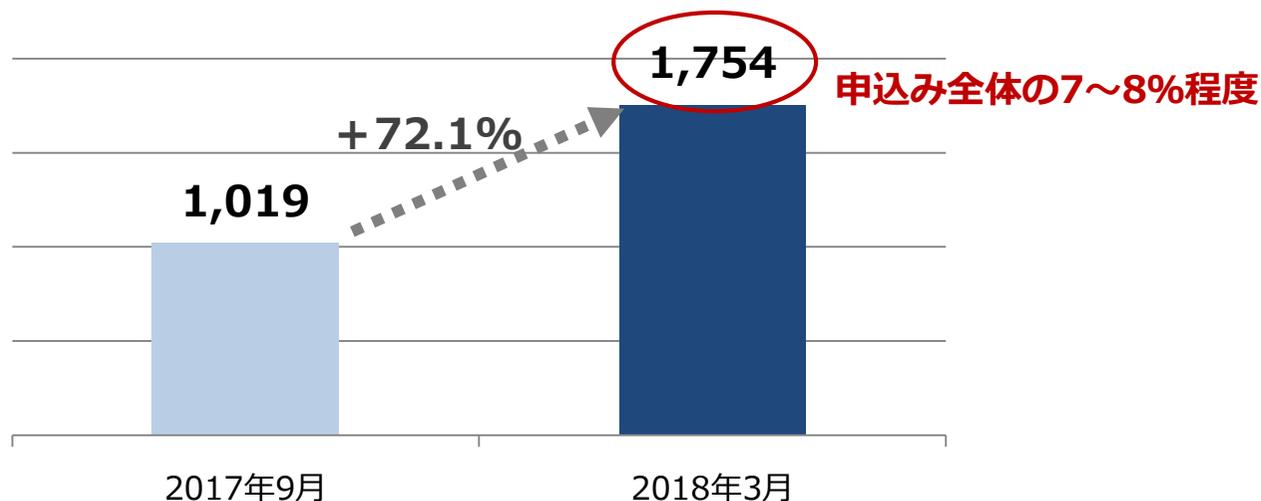
## ②新規出店

- 上期 5/8 札幌支店、7/3 岡山支店
- 下期 11/21 茨城支店（土浦）、1/22 東京西支店（立川）

## ③外国人向けサービスを強化

- 多言語コールセンターを開設（17年8月） ---英・中・韓・越 4カ国語に対応  
⇒対応言語を14カ国語に拡大（2/1リリース）
- 外国人対応を集約。新規開拓営業を強化

コールセンター開設後、外国人からの申込みが急増  
～外国人保証申込み件数（月）～





## ④事業用プランのサービスを充実

新プラン「J-AKINAI」の販売を開始 今期より本格的に営業を展開

- 保証料 初回：月額総賃料の100%、継続：総賃料の10%/年
- 保証限度額 24カ月分
- 保証内容 月額総賃料、残置物撤去費用、解約予告・義務違反金、更新料・更新事務手数料、明渡訴訟費用

## ⑤家賃債務保証業者の登録制度が始動

当社含め47社が登録（5月時点）

- 国土交通省により2017年10月に登録制度創設
- 財務内容の健全性やコンプライアンス体制をもとに審査
- 登録保証会社を利用することで、改正住宅セーフティネット法にもとづく補助金の受給が可能



## ⑥株式分割

7/1付 1株→2株

12/1付 1株→2株

## ⑦3/13 東京証券取引所第一部へ市場変更

## ⑧配当方針の変更

2/20 配当方針の変更及び配当予想の修正をリリース

- 東証1部上場に際し、配当性向の基準を「15%以上」から「20%程度」に変更

### 配当計画

	18/03期予定				19/03期 予想
	8/9公表	10/19修正	11/8修正 (株式分割の影響 を遡及修正)	2/20修正 (株式分割の影響を 遡及修正)	
中間配当	5.0円	5.0円	5.0円 (2.5円)	5.0円 (2.5円)	3.6円
期末配当	5.0円	7.0円	3.5円	4.5円	3.6円
年間配当	10.0円	12.0円	(6.0円)	(7.0円)	7.2円

## ⑨株主優待制度

期末時点で当社株式1単元（100株）以上を保有する株主に対し、一律1,000円のQUOカード

## Ⅱ 今後の取り組み



## 経営資源の集中

- 家賃債務保証事業に経営資源を集中
- 単身世帯の増加による世帯総数の増加、民法改正による個人保証規制の強化（個人連帯保証人の金銭的担保価値の低下）、空き家の活用促進といった社会的背景を追い風に拡大

## 営業力の強化

### ①店舗網の拡充、地域密着型営業の深化

- 全国網の整備を推進（今期5店舗出店し29店舗体制に）
- **2020年度には39店舗体制、業界最大規模の営業ネットワーク構築**
- 47都道府県で地域密着No.1を目指し、全国の不動産会社とのネットワークを更に拡大

⇒**2019/3期は5店舗出店予定**  
**（静岡、石川、京都、大阪、愛媛）**

### ②アライアンス展開（サービス拡充）

- 既存提携先との協業の強化
- サービス拡充のための各種アライアンス展開

### ③外国人向けサービス拡大

- コールセンターによる多言語対応（14か国語）
- 子会社あすみらい(株)（不動産仲介）の事業拡大

⇒**入居後の生活サポート、新サービス準備中**

### ④事業者向けサービスの拡大

- **民法改正による連帯保証人の制限を踏まえ、事業用・賃料債務保証サービスの拡大**

⇒**事業用保証サービスの戦略商品『J-AKINAI』**  
**今期より本格的に営業展開**

## 収益性の向上

### ①全社を通じた業務改善の推進

- 店舗網拡充に伴う非効率化に対する運営体制の見直し
- 同一業務の集約による効率化・最適化、営業特化型店舗の展開

⇒**営業力の向上を目的とした事務作業の効率化**

### ②債権管理の強化

- 債権管理業務の集約化、審査与信システムの精度向上
- 中長期債権の削減（人員配置、弁護士・司法書士との連携強化、貸倒償却）

⇒**前期2Qより取組み強化。徐々に成果が表れつつある（中期的取組み）**

**売上高の拡大 利益率の上昇**



民法改正等による家賃債務保証ニーズの拡大を追い風に  
各ターゲットごとのサービスを充実させ、事業成長をさらに加速

消費者向けサービス				事業者向けサービス
一般消費者	外国人	高齢者	その他	
<ul style="list-style-type: none"><li>● 緊急駆けつけみまもりサービス</li><li>● クレジット決済保険付帯サービス</li><li>● 信販会社との共同保証商品</li><li>● 家賃収納代行サービスにおける分別管理信託</li></ul> <p>② 外部企業とのタイアップによるサービス拡充</p>	多言語対応コールセンターによる外国人対応	高齢者みまもりシステムの取次販売	今後発生する社会的ニーズに迅速に対応	保証内容を大幅拡充させた事業用商品「J-AKINA I」の販売

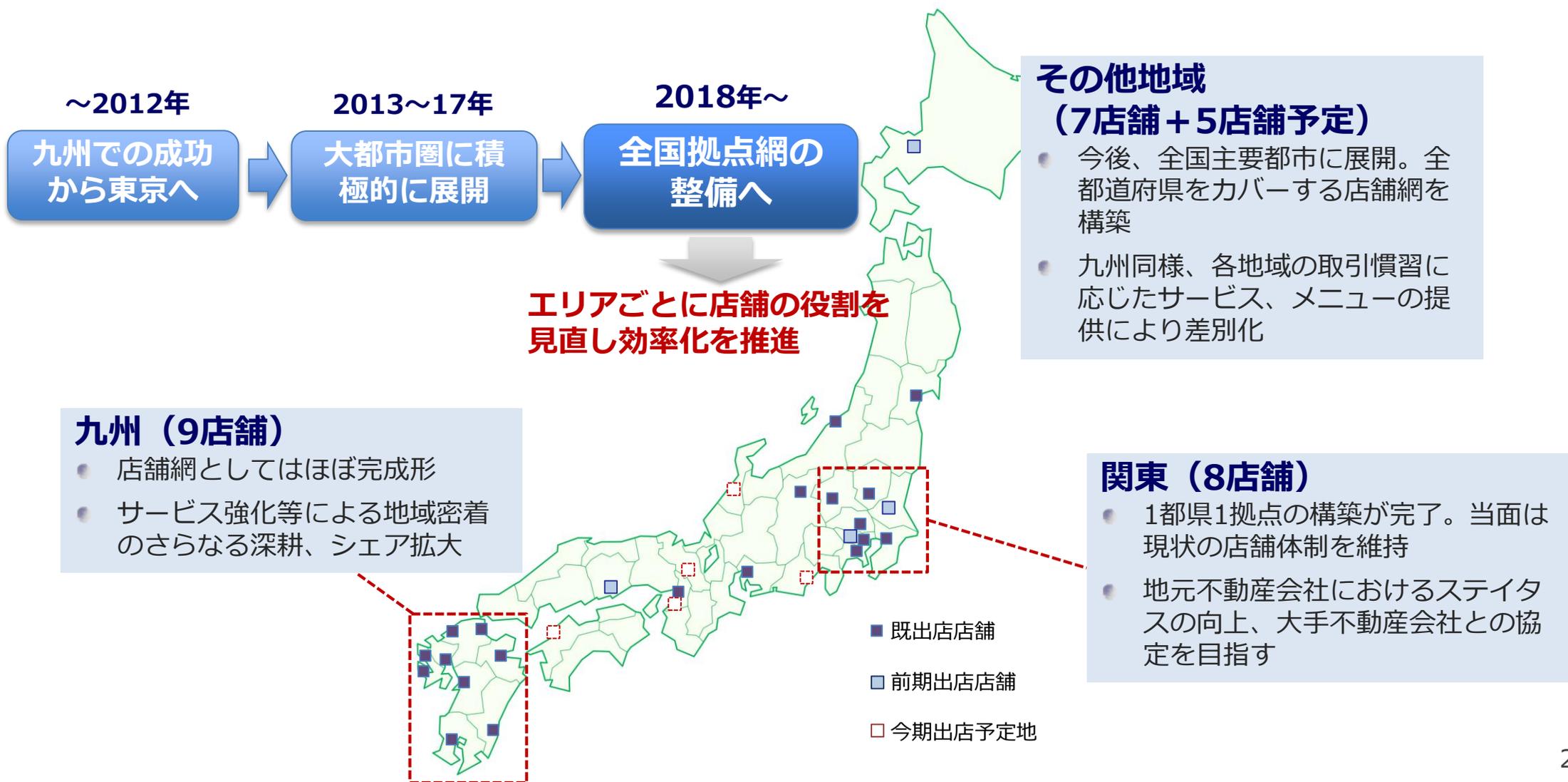
店舗ネットワークの拡大・人材育成



# 引き続き高水準の出店を計画

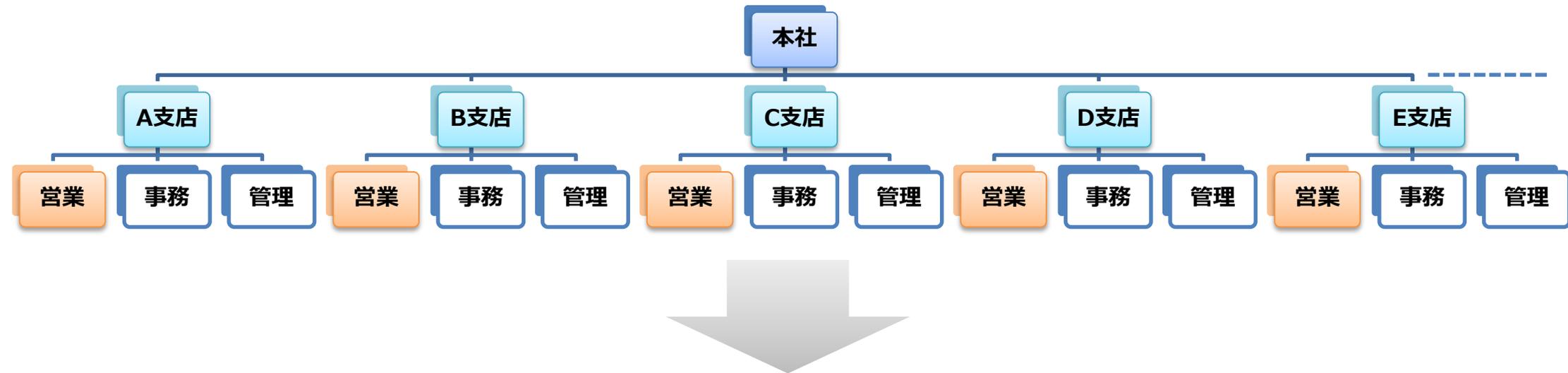
## 20年度までに**39店**店舗体制へ (2018~20年度の3年間で+15店)

- 業界には追い風が吹いており、出店を加速させることにより全国網の整備を早期に実現する
  - 47都道府県で地域密着No.1を目指し、全国の不動産会社とのネットワークを更に拡大

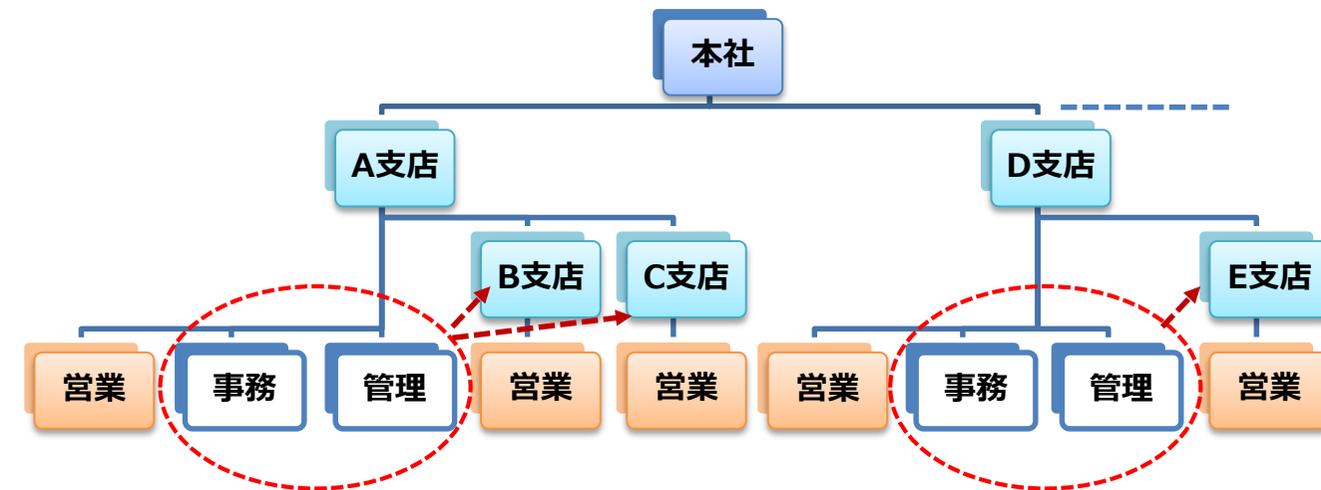


# 業務の集約による店舗運営の効率化

## 従来の店舗運営



## 今後の店舗運営のイメージ



- 従来は全店舗が横並びに同一の機能を有し、店舗単位で事務作業もこなす体制
- 新たな体制では、基幹店となる店舗に事務作業等を集約し、サテライト店においては業務を営業に特化



# 中期（21/3期）数値目標

- 当面は事業規模及び利益の拡大に重点
- 財務体質の強化を図ったうえで、効率性の数値を明確化
- 配当性向20%程度を維持

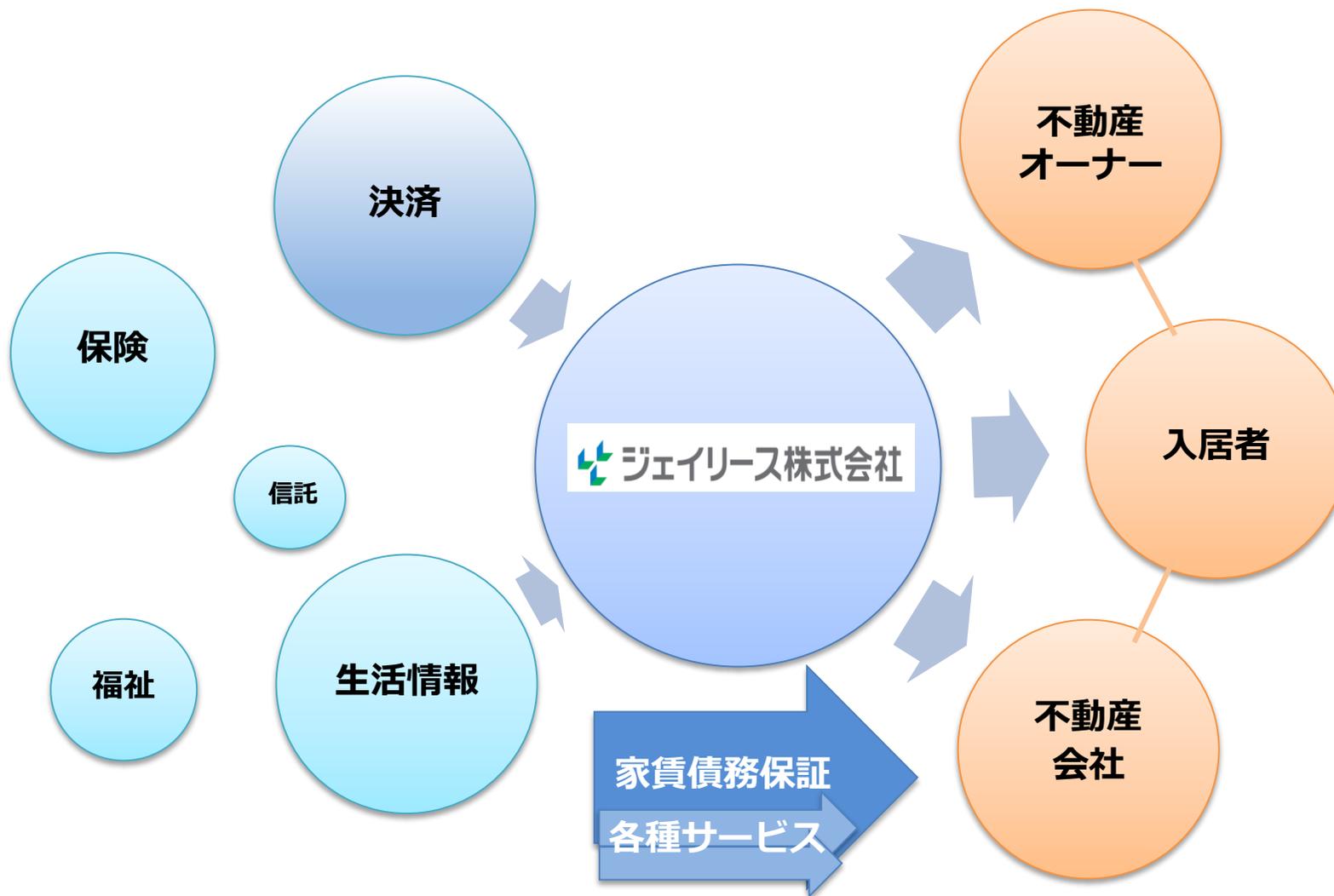
	18/3期実績	19/3期計画	21/3期目標
売上高	5,022 百万円 (+21.9%)	6,080 百万円 (+21.0%)	対前年比1,000百万円 以上の増加を継続
営業利益 (営業利益率)	407 百万円 (8.1%)	490 百万円 (8.1%)	営業利益率8%以上 を継続
一人当り 売上高	15 百万円	16 百万円	20 百万円以上
株主還元	配当7.0 円/年 (配当性向24.1%)	配当7.2 円/年 (配当性向20.4%)	配当性向20%程度

中間配当を12/1付株式分割を遡及



# 当社が目指す企業像

家賃債務保証サービスを軸に、不動産オーナー、不動産会社、入居者に対して外部とのアライアンスを含め各種サービスの拡充を図り、**家賃債務保証事業を核とした『生活サポートの総合商社』**として企業価値の向上を目指す。



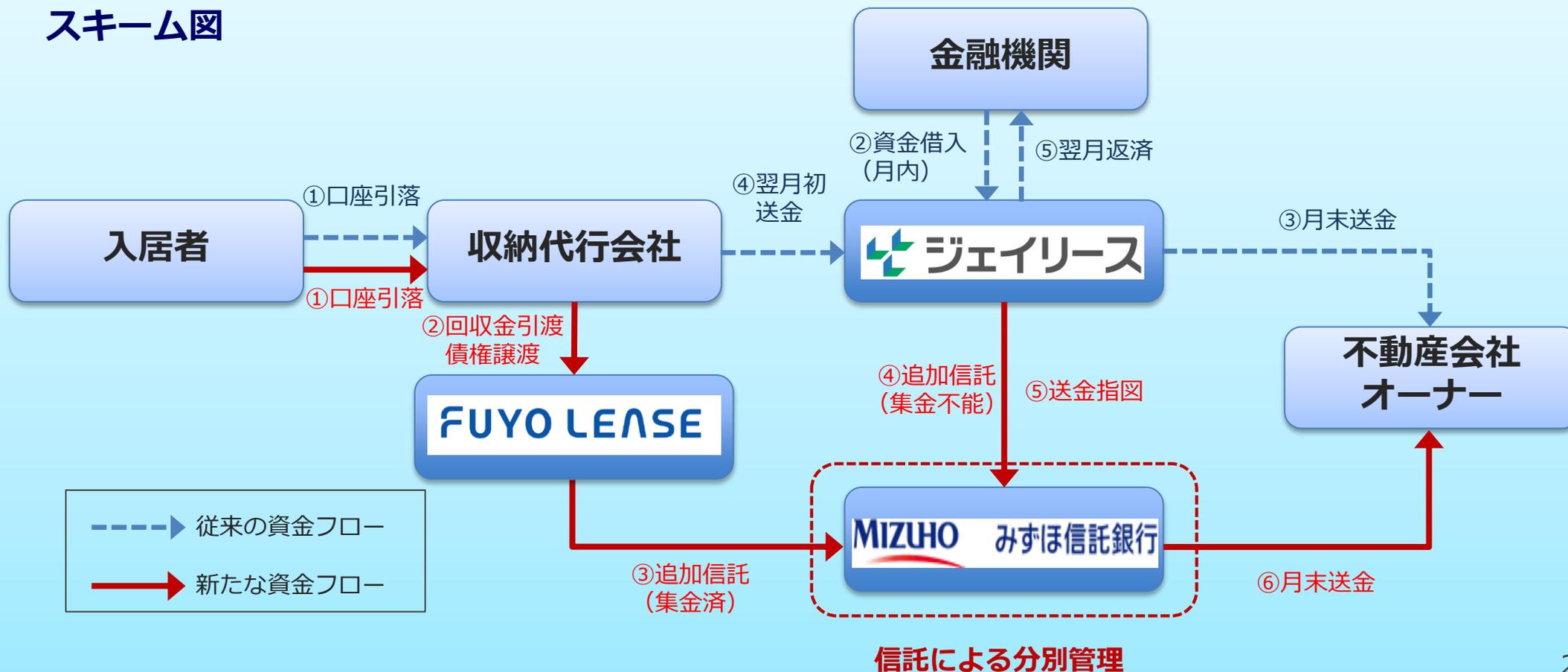
# 参考 補足資料



# 家賃収納代行サービスの資金スキームの変更

- 家賃収納代行サービスにおいて、芙蓉総合リース株式会社と回収金引渡債権譲渡契約を締結。2017年3月より取引を開始
- 月末送金サービスの利用拡大により増加する月末の資金調達を抑制するため、収納代行会社に対して有する回収金引渡債権を真正譲渡し、資金入金を早期化  
⇒ **月末・期末の短期借入金の圧縮**
- 当社に一時入金された家賃等の回収金を信託財産として分別管理し、当社の信用に起因するリスク、資金流用リスクの軽減を図り、資金管理の健全性を確保する

## スキーム図

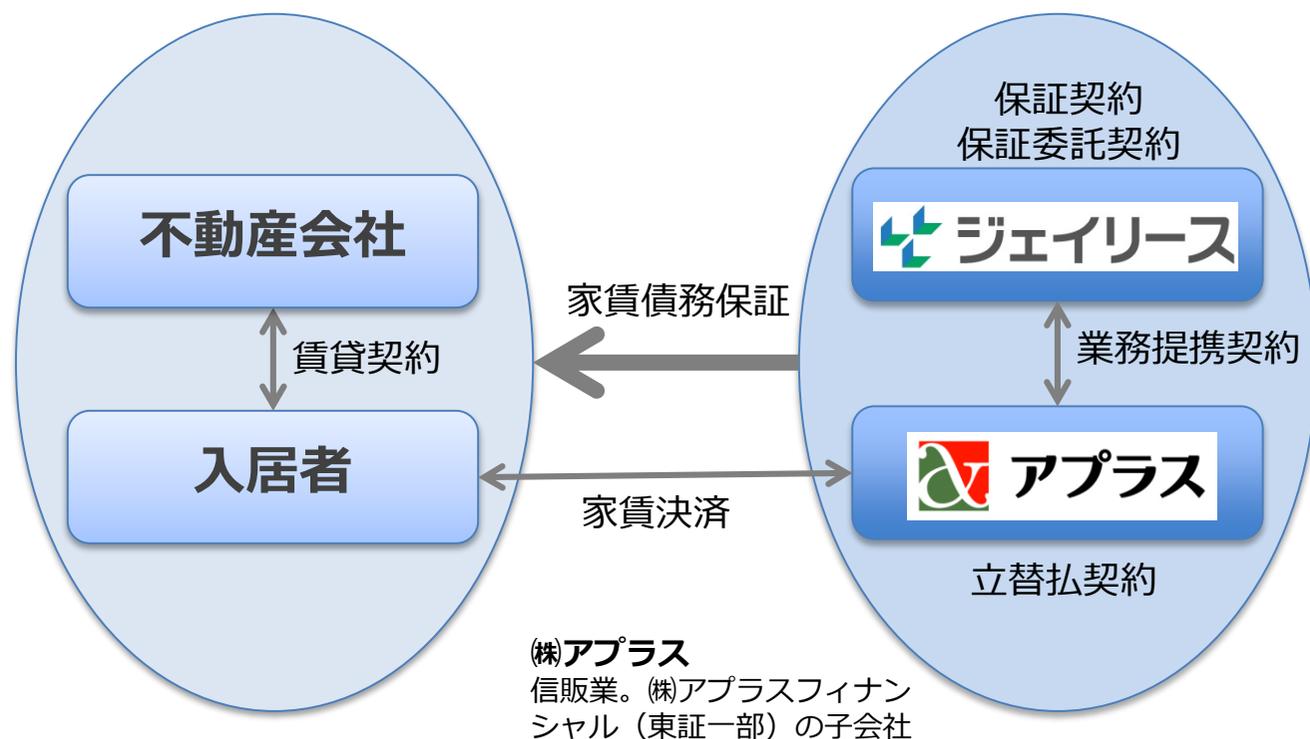




# (株)アプラスとの提携について

## 両社のノウハウの融合・役割分担による効率的なサービス提供を実現

- 株式会社アプラスとの家賃債務保証事業における業務提携契約締結について2016年10月28日付リリース
- 審査・債権管理における費用・資金の効率化
- 顧客への追加負担はなく、当社の販売する全商品へのセットが可能



- ①共同審査による入居者審査の強化及び審査時間の短縮  
⇒優良顧客層の拡大及び顧客利便性の向上
  - ②アプラス家賃サービスによる立替及び回収業務の軽減  
⇒初期を(株)アプラス、中長期が当社
- 
- (株)アプラス      ジェイリース      保証限度額 24か月
- ③家賃集金代行サービスにおける資金の早期化  
⇒アプラス家賃サービスによる口座振替
  - ④毎月の家賃等の支払いに応じた「Tポイント」付与  
⇒入居者へのお得感提供、付加価値の拡大  
(家賃等の決済額200円につき1ポイント)

(株)アプラスへのアウトソースにより審査・債権管理・資金コストを低減  
審査時間の短縮、Tポイント付与等による顧客への付加価値向上

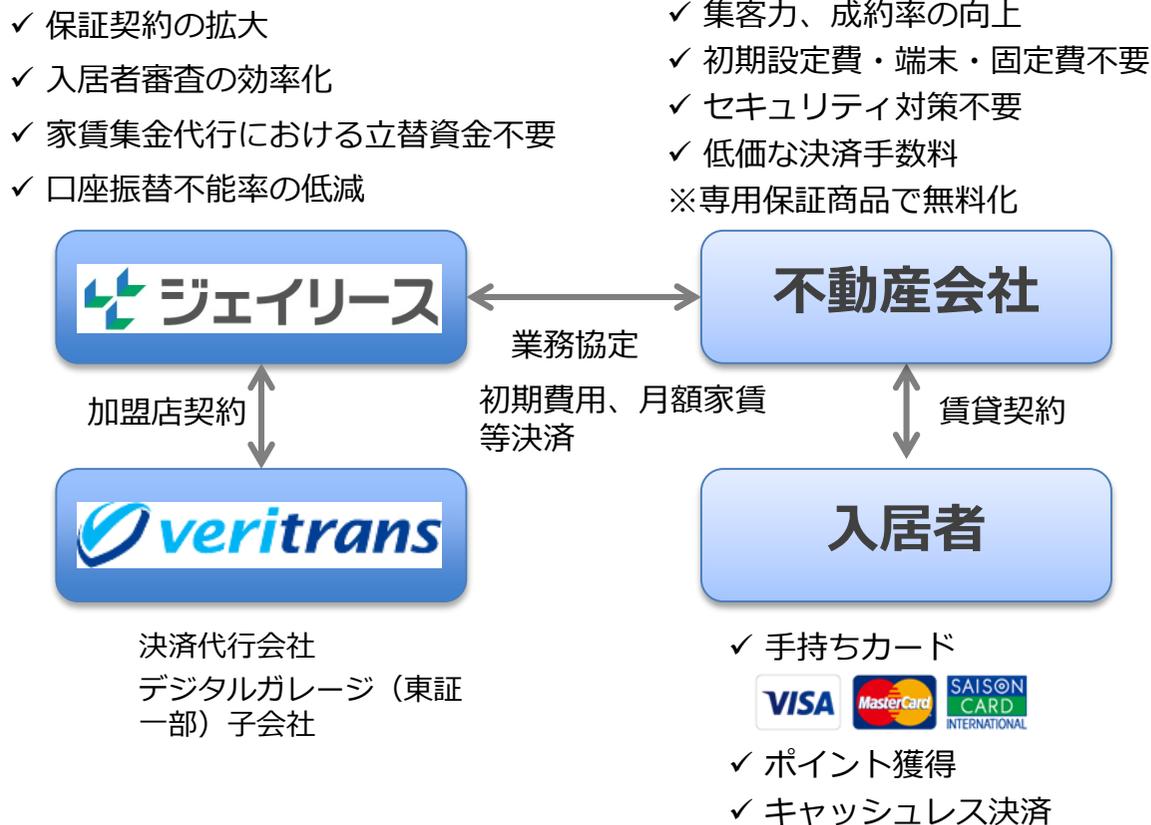


**利益率の上昇**  
**売上高の増加**

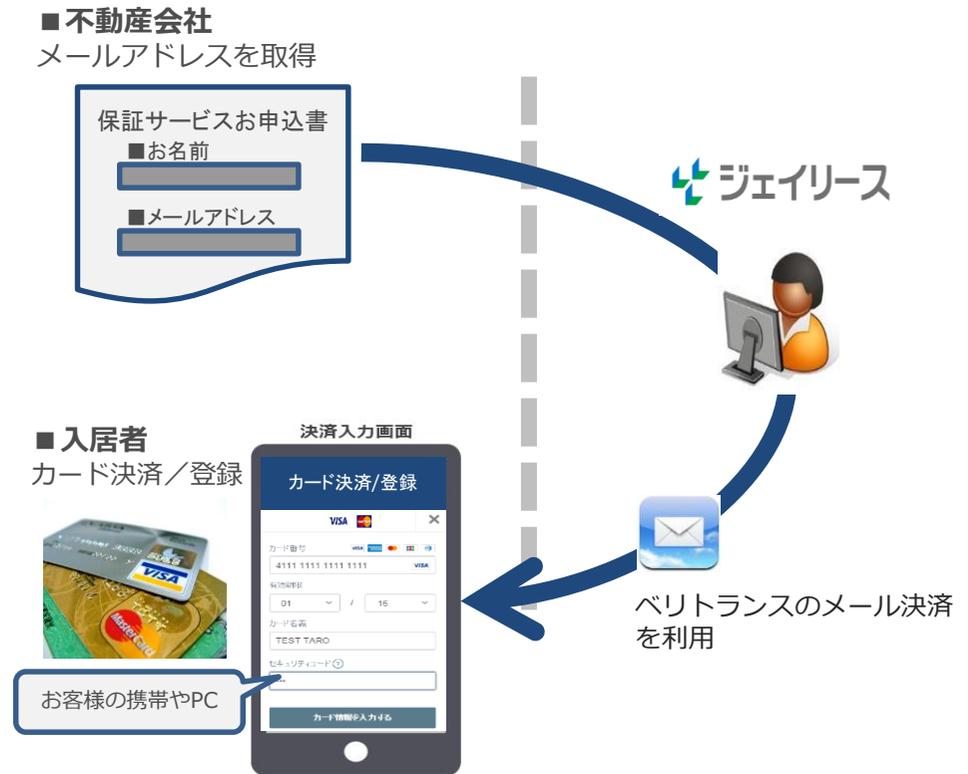
## クレジット決済サービスの導入

- ベリトランス株式会社との提携によるクレジットカード決済サービスの導入に関する基本合意契約締結について2016年9月7日付リリース
- 家賃債務保証サービスを利用する入居者の初期費用、月額家賃、保証料等をまとめて当社でクレジットカード決済

### 関係図



### クレジットカード決済の方法 (メール決済)





## 民法（債権法）改正

- **2020年4月1日の施行が決定**
- 不動産賃貸契約に係る改正においては、連帯保証人に関する規定の改正などが盛り込まれている

### 主な改正の ポイント

- ・ 個人の連帯保証人については、「極度額」をあらかじめ書面で定めないと無効とされる（保証履行額等が極度額を超えた後は無保証）
- ・ 賃料が増額した場合に、増額分は保証額には及ばない

更に事業のための契約については

- ・ 第三者の個人連帯保証人については、事前に公正証書による保証意思の確認が必要
- ・ 個人の連帯保証人に対して、債務者の財産や収支状況等の資力説明の義務

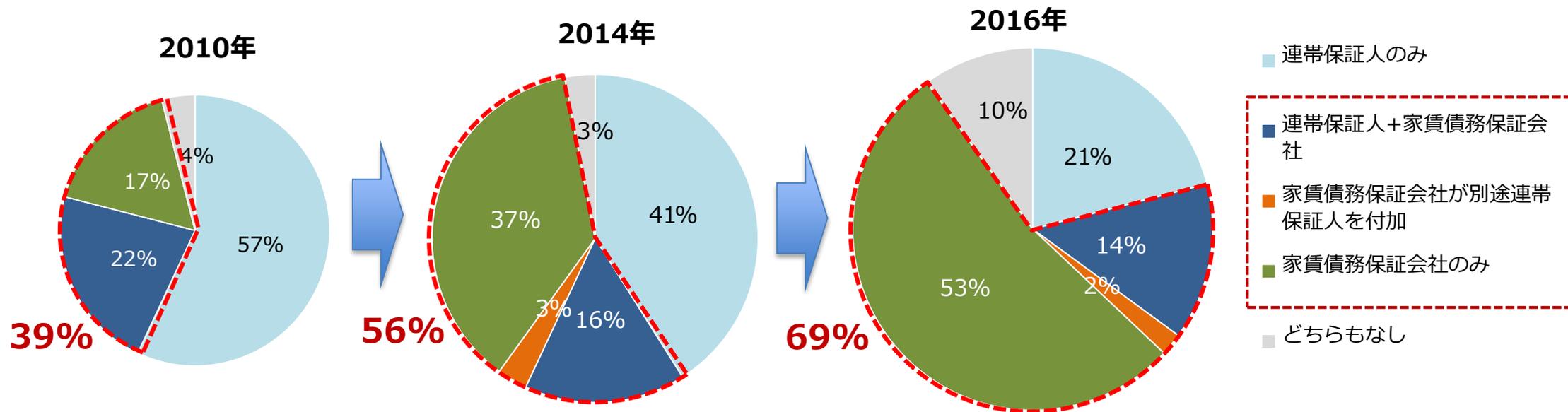
## 想定される影響

- ✓ （本来連帯保証人を保護するための改正だが）極度額が設定されることにより、**連帯保証人（人的保証）の金銭的な担保価値が低下**
  - ✓ 事業のための契約に関しては、更に手続きが複雑となり、連帯保証人の確保の負担が拡大
- 
- ✓ 家賃債務保証会社については、個人ではなく、これらは適用されないため、連帯保証人よりも家賃収入の確実な**家賃保証会社の利用を求めるオーナーの増加**



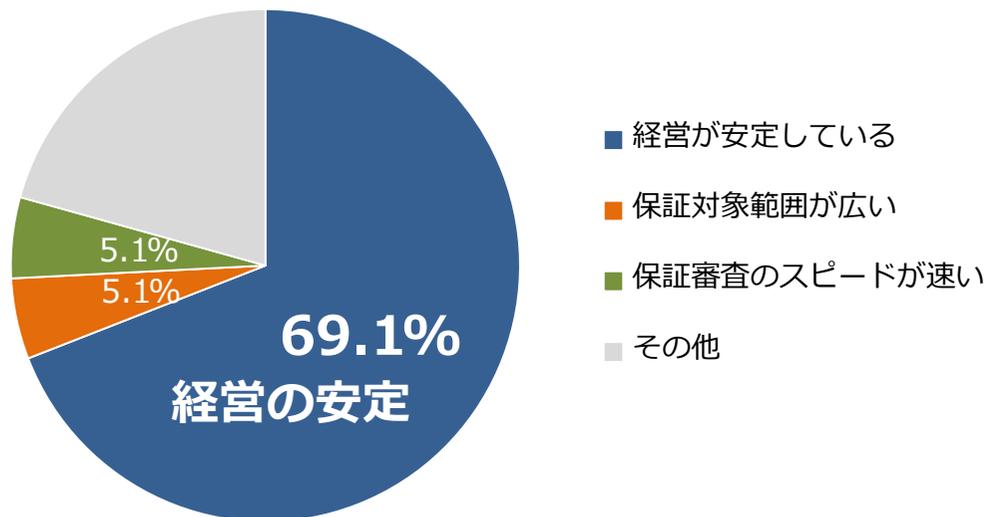
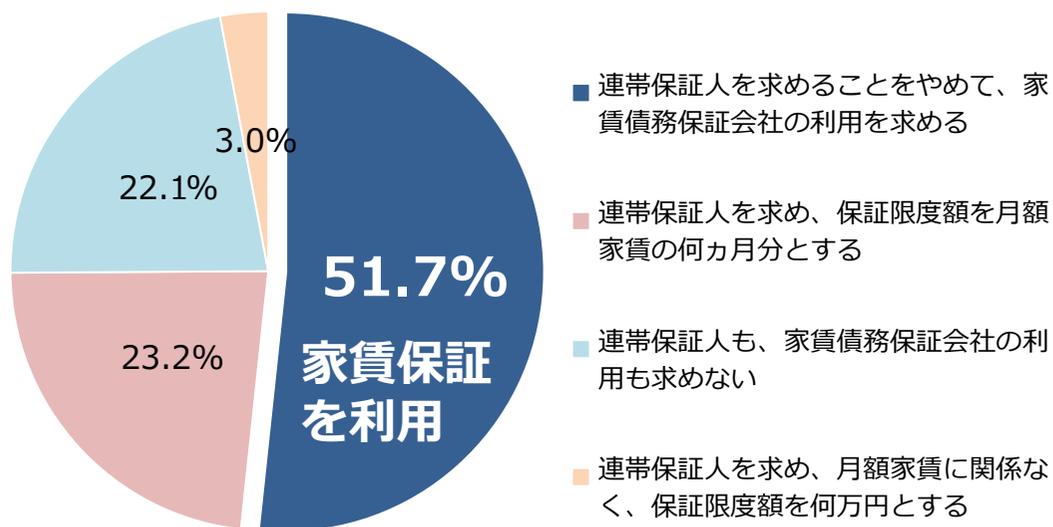
# 増加する家賃債務保証会社の利用

賃貸借契約において家賃債務保証会社の利用割合は2年間で13ポイント上昇



現在連帯保証人を必須としている貸主（オーナー）のうち半数が、民法改正により、「連帯保証人を求めることをやめて、家賃債務保証会社の利用を求める」ことを検討

不動産会社が家賃債務保証会社を選択する際、最も重視する条件については、「経営の安定」「保証対象範囲」「保証審査のスピード」が上位



## ①外国人向け 多言語コールセンターの開設

従来の英語・中国語・韓国語・ベトナム語に加え、タイ語、インドネシア語、タガログ語、ネパール語、ポルトガル語、スペイン語、フランス語、ドイツ語、イタリア語、ロシア語の計**14カ国語**に対応

### 現在の業務

- 契約にかかる対応
  - ・申込み受付
  - ・審査対応
- 家賃滞納時における対応
  - ・通知および督促
  - ・問い合わせ窓口

### 今後の業務

- 不動産会社の外国人対応サポート
- 日常生活に係る各種相談窓口として機能強化予定

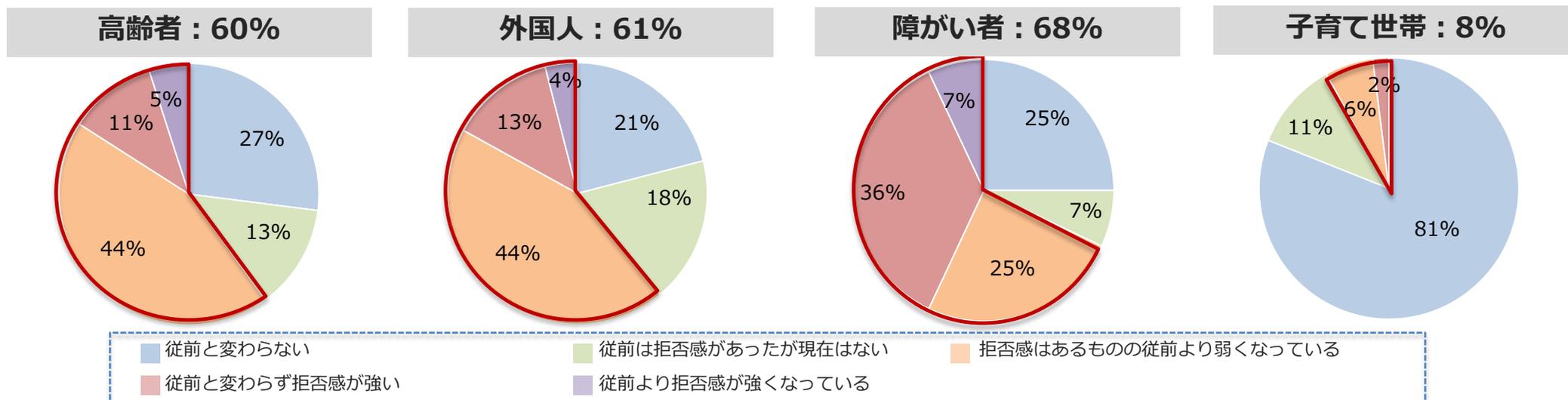
## ②高齢者みまもりシステムの取次開始

### 新たにALSOKと提携

- ・センサーによる生活行動の検知
- ・メールによる注意喚起、危険情報の連絡



## (ご参考)住宅確保要配慮者の入居者に対するオーナーの拒否感



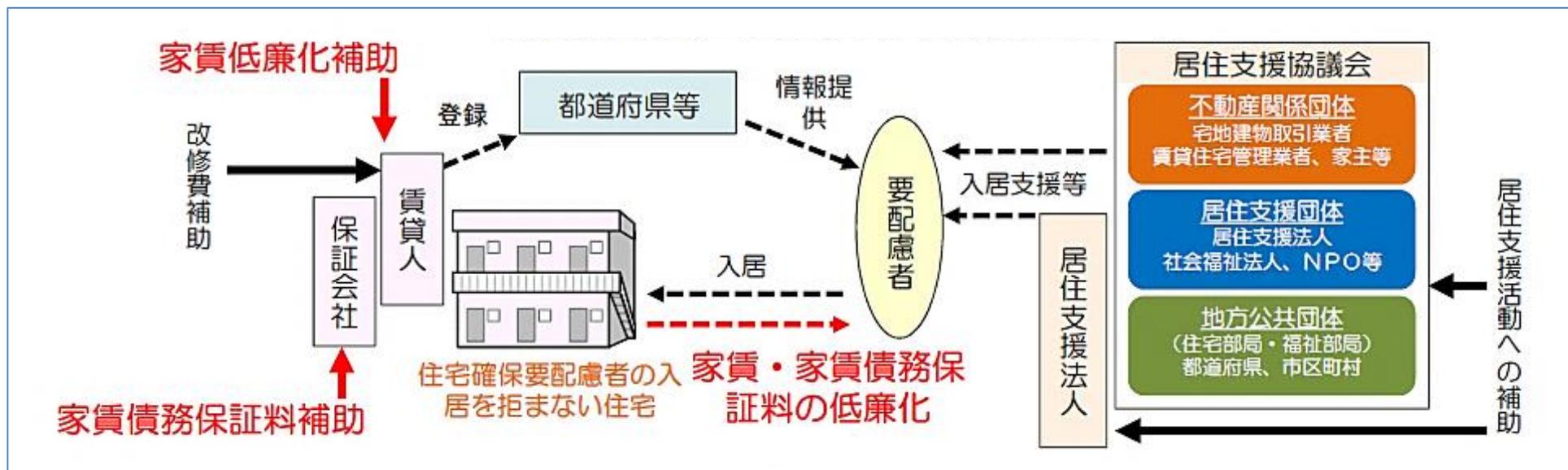


# 「住宅セーフティネット制度」への取り組み

## 「改正住宅セーフティネット法」が昨年10月に施行

- 住宅確保要配慮者(※)の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」がスタート  
※高齢者、子育て世帯、低所得者、障がい者、被災者等
- 住宅金融支援機構との保険契約（国の登録制度への登録が必要）により、立替金の回収にかかるリスクは軽減
- 当社は、生活を守るライフライン企業として、こうした取り組みに賛同し、積極的に対応

## 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



出所) 国土交通省資料



# ご清聴ありがとうございました

## IRに関するお問い合わせ先

ジェイリース株式会社 経営企画部

電話 : 03-5909-1241

E-mail : [ir@j-lease.jp](mailto:ir@j-lease.jp)

URL : <https://www.j-lease.jp/>

本資料には、当社に関連する見通し、将来に関する計画、経営目標などが記載されています。これらの将来の見通しに関する記述は、将来の事象や動向に関する現時点での仮定に基づくものであり、当該仮定が必ずしも正確であるという保証はありません。様々な要因により、実際の業績が本書の記載と著しく異なる可能性があります。