



2019年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年9月12日

上場会社名 株式会社ジェイ・エス・ビー 上場取引所 東
 コード番号 3480 URL <https://www.isb.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 剛
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部副本部長兼 経営管理部長 (氏名) 大仲 賢一 TEL 075-341-2728
 四半期報告書提出予定日 2019年9月12日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年10月期第3四半期の連結業績（2018年11月1日～2019年7月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年10月期第3四半期	32,656	9.1	3,447	11.3	3,403	11.7	2,292	6.4
2018年10月期第3四半期	29,928	6.8	3,096	6.2	3,046	8.9	2,153	27.4

(注) 包括利益 2019年10月期第3四半期 2,314百万円 (10.2%) 2018年10月期第3四半期 2,099百万円 (23.0%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年10月期第3四半期	482.15	465.47
2018年10月期第3四半期	486.35	461.83

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年10月期第3四半期	34,974	14,920	42.7	3,111.97
2018年10月期	29,933	12,621	42.2	2,683.83

(参考) 自己資本 2019年10月期第3四半期 14,919百万円 2018年10月期 12,619百万円

(注) 2019年10月期より、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）の適用による表示方法の変更を行ったため、2018年10月期の連結財政状態は当該変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年10月期	—	0.00	—	40.00	40.00
2019年10月期	—	0.00	—	—	—
2019年10月期（予想）	—	—	—	41.00	41.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2018年10月期年間配当金の内訳 普通配当36円00銭 一部指定記念配当4円00銭

3. 2019年10月期の連結業績予想（2018年11月1日～2019年10月31日）

(%表示は、通期は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	42,085	8.1	3,121	5.5	3,030	4.8	2,041	△1.8	428.54

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年10月期3Q	4,794,300株	2018年10月期	4,721,300株
② 期末自己株式数	2019年10月期3Q	225株	2018年10月期	19,105株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年10月期3Q	4,754,182株	2018年10月期3Q	4,428,580株

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業の経営成績の拡大基調により、雇用・所得環境の改善や設備投資の増加が続く中、輸出や生産に弱さも見られるものの、国内需要を中心に緩やかな回復基調が続いております。一方、米中貿易摩擦や米強硬姿勢による中東での緊張の高まりなどを背景に、中国をはじめとする世界経済の減速感が強まっており、また、国内景気においては、本年10月に予定されている消費税増税の影響など、先行きには不透明感が強まっております。

このような環境の中で、主力の学生マンション事業では物件管理戸数の増加や高水準の入居率の維持に伴い、経営成績は順調に推移しております。また、2019年7月31日に株式会社東京学生ライフをはじめ同社グループ会社の株式取得を決議し、主力事業の総合力強化を図るとともに、中期経営計画に基づいた成長戦略の加速に注力してまいりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における連結売上高は32,656百万円（前年同期比9.1%増）、経常利益は3,403百万円（同11.7%増）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,292百万円（同6.4%増）となりました。

なお、当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、賃貸入居需要の繁忙期である第2四半期連結会計期間に新規契約数が増加することから、経営成績は季節的に変動し、売上高は上期、特に第2四半期連結会計期間の割合が大きく、営業利益につきましても第2四半期連結会計期間に偏在する傾向があります。

セグメントごとの経営成績の概況は次のとおりであります。

① 不動産賃貸管理事業

物件管理戸数の増加（前年同期比3,881戸増 66,064戸※4月末現在）や借上・自社所有物件に係る高水準の入居率（前期99.9% 当期99.9%※4月末現在）維持に伴い、学生マンションの家賃収入をはじめ、各種不動産賃貸関連サービス収入は概ね計画通り順調に推移いたしました。

費用面では人員数の増加に伴う人件費の増加、新基幹システムの本格稼働に伴う減価償却費の増加、また、前述のとおり、当セグメントにおける総合力強化を目的とした、株式会社東京学生ライフをはじめ同社グループ会社の株式取得に向けたM&A関連費用の計上等、費用負担が増加傾向となったため、前年同期と比較して、営業利益率では弱含みの状況（前年同期比0.3%減）で推移いたしました。

その結果、売上高30,618百万円（前年同期比8.6%増）、セグメント利益4,189百万円（同6.1%増）となりました。

② 高齢者住宅事業

当第3四半期連結累計期間では、事業規模の拡大を目的とした積極的なM&Aの展開による先行費用等の負担増加はあったものの、既存拠点の収益力強化やM&Aのシナジー効果顕在化の兆しも見えはじめております。

その結果、売上高1,665百万円（前年同期比22.2%増）、セグメント利益98百万円（同36.3%減）となりました。

③ その他

当第3四半期連結累計期間におきましては、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よる教育事業等を進めるとともに、学生マンションの共用部をシェアリングスペースとして活用する等、引き続き独自性のある価値提供へ向けた取り組みを行っております。

以上の結果、売上高372百万円（前年同期比2.9%増）、セグメント損失1百万円（前年同期はセグメント利益4百万円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は34,974百万円となり、前連結会計年度末の29,933百万円から5,041百万円の増加（前期末比16.8%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、11,536百万円となり、前連結会計年度末の9,434百万円から2,102百万円の増加（前期末比22.3%増）となりました。これは主として、現金及び預金が2,001百万円増加したことによるものであります。

② 固定資産

固定資産につきましては、23,438百万円となり、前連結会計年度末の20,499百万円から2,939百万円の増加（前期末比14.3%増）となりました。これは主として、有形固定資産が2,458百万円、敷金及び保証金が176百万円増加したことによるものであります。

③ 流動負債

流動負債につきましては、7,104百万円となり、前連結会計年度末の6,599百万円から504百万円の増加（前期末比7.6%増）となりました。これは主として、前受収益が401百万円増加したことによるものであります。

④ 固定負債

固定負債につきましては、12,949百万円となり、前連結会計年度末の10,712百万円から2,237百万円の増加（前期末比20.9%増）となりました。これは主として、長期借入金が2,058百万円増加したことによるものであります。

⑤ 純資産

純資産につきましては、14,920百万円となり、前連結会計年度末の12,621百万円から2,299百万円の増加（前期末比18.2%増）となりました。これは主として、利益剰余金が2,104百万円増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2018年12月13日に公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,188,820	10,190,719
営業未収入金	585,620	572,269
たな卸資産	127,285	145,511
その他	533,928	631,868
貸倒引当金	△1,381	△3,961
流動資産合計	9,434,274	11,536,408
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	9,622,299	11,787,056
土地	5,239,108	6,326,391
その他(純額)	1,113,970	320,408
有形固定資産合計	15,975,378	18,433,856
無形固定資産		
投資その他の資産	679,739	690,205
敷金及び保証金	2,478,295	2,654,482
繰延税金資産	342,616	436,153
その他	1,145,750	1,331,375
貸倒引当金	△122,611	△107,522
投資その他の資産合計	3,844,051	4,314,490
固定資産合計	20,499,168	23,438,553
資産合計	29,933,443	34,974,961
負債の部		
流動負債		
営業未払金	352,578	374,784
短期借入金	66,000	66,000
1年内償還予定の社債	61,440	59,280
1年内返済予定の長期借入金	790,225	788,159
未払法人税等	514,242	654,460
前受金及び営業預り金	3,452,350	3,478,536
前受収益	605,837	1,007,326
賞与引当金	223,543	113,487
その他	533,773	562,819
流動負債合計	6,599,990	7,104,853
固定負債		
社債	121,360	92,800
長期借入金	8,149,615	10,208,135
長期預り敷金保証金	2,129,174	2,299,770
退職給付に係る負債	217,012	229,547
資産除去債務	37,164	44,326
その他	58,082	75,330
固定負債合計	10,712,409	12,949,911
負債合計	17,312,399	20,054,764

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年7月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,512,614	2,560,064
資本剰余金	2,392,614	2,496,745
利益剰余金	7,525,067	9,629,185
自己株式	△21,702	△326
株主資本合計	12,408,595	14,685,669
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	239,625	258,554
繰延ヘッジ損益	△4,090	△8,339
退職給付に係る調整累計額	△24,244	△16,844
その他の包括利益累計額合計	211,291	233,370
新株予約権	1,157	1,157
純資産合計	12,621,043	14,920,197
負債純資産合計	29,933,443	34,974,961

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年11月1日 至 2018年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年7月31日)
売上高	29,928,527	32,656,435
売上原価	24,677,497	26,929,487
売上総利益	5,251,029	5,726,947
販売費及び一般管理費	2,154,577	2,279,931
営業利益	3,096,452	3,447,015
営業外収益		
受取利息及び配当金	14,459	19,659
受取手数料	6,392	6,392
受取保険金	224	4,171
受取返戻金	38,458	—
貸倒引当金戻入額	7,870	7,206
その他	10,340	13,071
営業外収益合計	77,746	50,500
営業外費用		
支払利息	90,155	81,608
資金調達費用	30,325	7,882
その他	7,115	4,352
営業外費用合計	127,596	93,843
経常利益	3,046,602	3,403,672
特別利益		
固定資産売却益	193,010	—
特別利益合計	193,010	—
特別損失		
固定資産除却損	4,017	1,836
投資有価証券売却損	—	972
ゴルフ会員権売却損	—	894
特別損失合計	4,017	3,703
税金等調整前四半期純利益	3,235,595	3,399,969
法人税、住民税及び事業税	1,152,690	1,207,082
法人税等調整額	△70,926	△99,319
法人税等合計	1,081,763	1,107,763
四半期純利益	2,153,832	2,292,205
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,153,832	2,292,205

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年11月1日 至 2018年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年7月31日)
四半期純利益	2,153,832	2,292,205
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△55,273	18,928
繰延ヘッジ損益	360	△4,248
退職給付に係る調整額	662	7,399
その他の包括利益合計	△54,251	22,079
四半期包括利益	2,099,580	2,314,285
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,099,580	2,314,285
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2019年2月14日開催の取締役会において、当社の取締役等に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分を行うことを決議し、18,900株を処分いたしました。また、新株予約権の行使により普通株式が73,000株増加いたしました。この結果、単元未満株式の買取りによる自己株式の増加を含め、当第3四半期連結会計期間末において資本金が2,560,064千円、資本剰余金が2,496,745千円、自己株式が326千円となっております。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自2017年11月1日至2018年7月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産 賃貸管理事業	高齢者 住宅事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	28,203,326	1,363,214	29,566,540	361,986	29,928,527	-	29,928,527
セグメント間の内部 売上高又は振替高	44,530	-	44,530	13,245	57,776	△57,776	-
計	28,247,856	1,363,214	29,611,070	375,232	29,986,303	△57,776	29,928,527
セグメント利益	3,948,147	154,292	4,102,439	4,967	4,107,407	△1,010,954	3,096,452

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産販売事業、学生支援サービス及び日本語学校事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△1,010,954千円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第3四半期連結累計期間(自2018年11月1日至2019年7月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産 賃貸管理事業	高齢者 住宅事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	30,618,529	1,665,322	32,283,852	372,583	32,656,435	-	32,656,435
セグメント間の内部 売上高又は振替高	48,722	-	48,722	11,059	59,781	△59,781	-
計	30,667,252	1,665,322	32,332,574	383,642	32,716,217	△59,781	32,656,435
セグメント利益又は 損失(△)	4,189,925	98,284	4,288,209	△1,021	4,287,188	△840,172	3,447,015

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産販売事業、学生支援サービス及び日本語学校事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△840,172千円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費等であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。