



平成30年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30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) 執行役員経営企画室長 (氏名) 大仲 賢一 TEL 075-341-2728
 四半期報告書提出予定日 平成30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. 平成30年10月期第3四半期の連結業績（平成29年11月1日～平成30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	%
30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
29年10月期第3四半期	28,023	—	2,915	—	2,796	—	1,690	—

(注) 包括利益 30年10月期第3四半期 2,099百万円 (23.0%) 29年10月期第3四半期 1,706百万円 (—%)

	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
30年10月期第3四半期	486.35	461.83
29年10月期第3四半期	418.99	418.28

- (注) 1. 当社は、平成28年10月期第3四半期については、四半期連結財務諸表を作成していないため、平成29年10月期第3四半期の対前年同四半期増減率を記載しておりません。
 2. 当社は、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「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」を算定しております。
 3. 当社株式は、平成29年7月20日に東京証券取引所市場第二部に上場しております。そのため、平成29年10月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の計算においては、新規上場日から平成29年10月期第3四半期連結会計期間末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(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
30年10月期第3四半期	29,616	12,314	41.6	2,665.71
29年10月期	27,221	9,267	34.0	2,097.10

(参考) 自己資本 30年10月期第3四半期 12,312百万円 29年10月期 9,267百万円

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
29年10月期	—	0.00	—	37.00	37.00
30年10月期	—	0.00	—		
30年10月期（予想）				35.00	35.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
 平成29年10月期年間配当金の内訳 普通配当34円00銭 上場記念配当3円00銭

3. 平成30年10月期の連結業績予想（平成29年11月1日～平成30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	38,328	5.2	2,868	3.6	2,779	5.3	1,702	9.8	378.75

（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）	30年10月期3Q	4,638,100株	29年10月期	4,438,100株
② 期末自己株式数	30年10月期3Q	19,105株	29年10月期	19,030株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年10月期3Q	4,428,580株	29年10月期3Q	4,033,881株

（注）当社は、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「発行済株式数（普通株式）」を算定しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	9

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、雇用・所得環境の改善が続き、個人消費の持ち直しをはじめ、全体として緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、新興国の経済動向、金融資本市場の変動に加え、米中貿易摩擦や米国政策運営の不透明感の継続など、世界経済の不確実性は高く、先行きについては依然として予断を許さない状況が継続するものと考えられます。

このような環境の中で、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ける、管理戸数の堅調な増加や高水準の入居率を維持していることから、売上高は順調に推移しております。一方、コスト面では人員数の増加に伴う人件費の増加、当社グループの運営する『Unilife』ブランドの浸透や認知度の向上、当社グループの取り扱う物件競争力の強化を目的とした活発な広告宣伝活動により広告宣伝費が増加いたしました。さらに、情報セキュリティの強化、業務効率化等を目的とした基幹システム刷新へ向けたシステム関連費用の増加もありました。これら利益面での圧迫要素はあったものの、営業利益は前年同期と比較して増加を維持し、成長戦略へ向けた原動力確保を実践してまいりました。

また、当社は、平成30年7月20日に東京証券取引所市場第二部から同市場第一部銘柄に指定されたことにより、社会的な認知や信用力を高め、さらなる事業の発展と企業価値の向上に努めてまいります。

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29,928百万円（前年同期比6.8%増）、経常利益は3,046百万円（同8.9%増）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,153百万円（同27.4%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、業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。

セグメント別の状況については、以下のとおりです。

① 不動産賃貸管理事業

物件管理戸数の増加（前年同期比2,498戸増 62,183戸※4月末現在）や借上・自社所有物件の入居率（前期99.9% 当期99.9%※4月末現在）も高水準を維持したことから、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。

コスト面では人員数の増加に伴う人件費の増加に加え、Web広告やテレビCMの放映をはじめとした広告宣伝活動を積極的に行ったことにより広告宣伝費が増加いたしました。

また、情報セキュリティの強化、業務効率化等を目的とした基幹システム刷新へ向けたシステム関連費用の増加はあったものの、これらコスト面での増加は戦略的投資と位置付けており、当社グループの成長戦略への取り組みも進捗いたしました。

その結果、売上高28,203百万円（前年同期比7.1%増）、セグメント利益3,948百万円（同4.9%増）となりました。

② 高齢者住宅事業

前連結会計年度における黒字化を背景に、入居率の向上や介護サービスの拡充への取り組み強化のもと、高齢者施設の入居率も高水準を維持いたしました。（前期91.3% 当期95.5%※新拠点分除く4月末現在）

また、経験と実績のある京都嵐山において、平成30年5月に『グランメゾン迎賓館京都嵐山II』をオープンし、当事業の方針であるドミナント戦略を推し進め、地域に根差したサービスの拡充に努めてまいりました。

その結果、売上高1,363百万円（前年同期比11.3%増）、セグメント利益154百万円（同61.7%増）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てまいりました。

当事業区分については、当社グループの主力事業に対する後方支援的な位置付けを担うことから、前年同期比では低調なものの、潜在的な効果として主力事業の事業収益へ寄与しているものと考えております。

また、前第3四半期連結累計期間におきまして、不動産販売事業における販売用不動産の売上計上があった（当第3四半期連結累計期間での計上なし）ことも前年同期比で低調となった要因となります。

その結果、売上高361百万円（前年同期比21.4%減）、セグメント利益4百万円（同69.1%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は29,616百万円となり、前連結会計年度末の27,221百万円から2,394百万円の増加（前期末比8.8%増）となりました。

（流動資産）

流動資産につきましては、10,228百万円となり、前連結会計年度末の8,681百万円から1,546百万円の増加（前期末比17.8%増）となりました。これは、主として現金及び預金が1,318百万円増加したことによるものであります。

（固定資産）

固定資産につきましては、19,388百万円となり、前連結会計年度末の18,540百万円から847百万円の増加（前期末比4.6%増）となりました。これは、主として有形固定資産が509百万円及び無形固定資産が261百万円それぞれ増加したことによるものであります。

（流動負債）

流動負債につきましては、6,678百万円となり、前連結会計年度末の6,895百万円から217百万円の減少（前期末比3.2%減）となりました。これは主として、前受収益が323百万円増加したものの、1年内返済予定の長期借入金が130百万円減少、役員賞与引当金が114百万円減少したことによるものであります。

（固定負債）

固定負債につきましては、10,624百万円となり、前連結会計年度末の11,058百万円から434百万円の減少（前期末比3.9%減）となりました。これは、主として長期借入金が411百万円減少したことによるものであります。

（純資産）

純資産につきましては、12,314百万円となり、前連結会計年度末の9,267百万円から3,046百万円の増加（前期末比32.9%増）となりました。これは、主として公募増資により資本金が555百万円及び資本剰余金が555百万円それぞれ増加したこと、利益剰余金が1,990百万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、平成29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 (平成29年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,423,866	8,742,531
営業未収入金	418,118	435,133
たな卸資産	113,466	128,737
繰延税金資産	262,638	327,262
その他	464,557	595,754
貸倒引当金	△995	△978
流動資産合計	8,681,652	10,228,440
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	9,198,251	9,358,605
土地	5,049,059	4,945,670
その他（純額）	408,886	861,169
有形固定資産合計	14,656,197	15,165,445
無形固定資産	276,820	538,365
投資その他の資産		
敷金及び保証金	2,408,615	2,477,775
その他	1,322,338	1,331,443
貸倒引当金	△123,698	△125,002
投資その他の資産合計	3,607,255	3,684,217
固定資産合計	18,540,273	19,388,027
資産合計	27,221,926	29,616,468
負債の部		
流動負債		
営業未払金	314,164	302,893
短期借入金	116,000	66,000
1年内償還予定の社債	71,440	61,440
1年内返済予定の長期借入金	963,251	832,474
未払法人税等	702,000	610,931
前受金及び営業預り金	3,395,076	3,279,017
前受収益	564,431	887,945
賞与引当金	215,664	108,644
役員賞与引当金	114,000	—
その他	439,740	528,917
流動負債合計	6,895,769	6,678,263
固定負債		
社債	182,800	152,080
長期借入金	8,381,111	7,969,467
長期預り敷金保証金	2,114,892	2,152,919
退職給付に係る負債	191,375	204,780
資産除去債務	37,047	37,135
その他	151,707	107,768
固定負債合計	11,058,933	10,624,150
負債合計	17,954,703	17,302,413

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年7月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,726,664	2,281,714
資本剰余金	1,606,664	2,161,714
利益剰余金	5,609,782	7,600,108
自己株式	△21,201	△21,702
株主資本合計	8,921,909	12,021,834
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	354,787	299,513
繰延ヘッジ損益	△4,889	△4,529
退職給付に係る調整累計額	△4,583	△3,921
その他の包括利益累計額合計	345,314	291,063
新株予約権	—	1,157
純資産合計	9,267,223	12,314,054
負債純資産合計	27,221,926	29,616,468

(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 (自平成28年11月1日 至平成29年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30年7月31日)
売上高	28,023,060	29,928,527
売上原価	23,154,251	24,677,497
売上総利益	4,868,808	5,251,029
販売費及び一般管理費	1,953,671	2,154,577
営業利益	2,915,136	3,096,452
営業外収益		
受取利息及び配当金	11,922	14,459
受取手数料	6,392	6,392
受取返戻金	—	38,458
貸倒引当金戻入額	8,775	7,870
その他	14,469	10,565
営業外収益合計	41,560	77,746
営業外費用		
支払利息	98,986	90,155
資金調達費用	2,675	30,325
株式公開費用	44,113	—
その他	14,156	7,115
営業外費用合計	159,932	127,596
経常利益	2,796,765	3,046,602
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	12,892	4,017
投資有価証券売却損	10,864	—
特別損失合計	23,756	4,017
税金等調整前四半期純利益	2,773,008	3,235,595
法人税、住民税及び事業税	1,160,185	1,152,690
法人税等調整額	△77,325	△70,926
法人税等合計	1,082,859	1,081,763
四半期純利益	1,690,148	2,153,832
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,690,148	2,153,832

（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 平成28年11月1日 至 平成29年7月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成29年11月1日 至 平成30年7月31日）
四半期純利益	1,690,148	2,153,832
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23,373	△55,273
繰延ヘッジ損益	△2,719	360
退職給付に係る調整額	△4,493	662
その他の包括利益合計	16,160	△54,251
四半期包括利益	1,706,308	2,099,580
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,706,308	2,099,580
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、平成30年7月19日を払込期日とする公募増資により、発行済株式数が200,000株、資本金及び資本剰余金がそれぞれ555,050千円増加いたしました。この結果、当第3四半期連結会計期間末において資本金が2,281,714千円、資本剰余金が2,161,714千円となっております。

(セグメント情報)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自平成28年11月1日至平成29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	26,337,332	1,225,154	27,562,486	460,573	28,023,060	—	28,023,060
セグメント間の内部 売上高又は振替高	42,524	—	42,524	14,884	57,409	△57,409	—
計	26,379,857	1,225,154	27,605,011	475,458	28,080,470	△57,409	28,023,060
セグメント利益	3,765,107	95,397	3,860,504	16,055	3,876,560	△961,423	2,915,136

(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△961,423千円は、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（自平成29年11月1日至平成30年7月31日）

1. 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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度より、報告セグメントに区分しておりました「不動産販売事業」は、重要性が乏しくなったことに伴い、報告セグメントに含めず「その他」の区分に含めて記載する方法に変更しております。これに伴い、前第3四半期連結累計期間の数値を変更後のセグメント区分に組替えた数値で記載しております。

（重要な後発事象）

（新株の発行）

当社は、平成30年6月29日開催の当社取締役会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議し、平成30年8月10日に払込みが完了いたしました。

(1) 発行する株式の種類及び数	普通株式	83,200株
(2) 発行価格	1株につき	5,550.50円
(3) 資本組入額	1株につき	2,775.25円
(4) 発行価額の総額		461,801,600円
(5) 資本組入額の総額		230,900,800円
(6) 払込期日		平成30年8月10日
(7) 割当先		三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
(8) 資金の用途		賃貸用不動産に係る開発資金