



## 2019年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年6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6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：有  
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年10月期第2四半期の連結業績（2018年11月1日～2019年4月30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2四半期	22,627	8.6	3,117	11.5	3,085	11.6	2,064	17.6
2018年10月期第2四半期	20,832	6.8	2,796	6.8	2,764	8.0	1,755	16.3

(注) 包括利益 2019年10月期第2四半期 2,077百万円 (16.9%) 2018年10月期第2四半期 1,777百万円 (19.8%)

	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2四半期	435.45	419.92
2018年10月期第2四半期	397.19	377.98

#### (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2四半期	36,577	14,650	40.1	3,071.85
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2四半期 14,649百万円 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、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	429.34

(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 2Q	4,769,100株	2018年10月期	4,721,300株
② 期末自己株式数	2019年10月期 2Q	205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 2Q	4,741,797株	2018年10月期 2Q	4,419,070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。

（決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法）

当社は、2019年6月19日（水）に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容（動画）については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後に当社ウェブサイトに掲載する予定です。

## ○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	2
(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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	9
(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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境や企業収益の改善等を背景に緩やかに回復しているものの、長期化する米中間の貿易摩擦の世界経済に与える影響や中国をはじめとする世界経済の減速懸念に加え、本年10月に予定されている消費税増税の影響など、景気の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、当社グループにおきましては、賃貸入居需要の集中する最繁忙期（3月～4月）を迎えるにあたり、空き家の元社宅を大胆にリノベーションし、食堂やシアタールームを備えた食事付き学生マンションに再生することで市場競争力を高めた高付加価値物件の提供や、大手デベロッパーとの連携等を通じ、都心へのアクセスが良好な好立地でかつ、最新の設備を備える快適性を追求した物件を提供するなど、多種多様な取り組みを積極的に推し進めたことも奏功し、業績は堅調に推移いたしました。

当第2四半期連結累計期間における売上高は22,627百万円（前年同期比8.6%増）、経常利益は3,085百万円（同11.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,064百万円（同17.6%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、前述にもありますとおり、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件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

当初計画を上回る物件管理戸数の増加（前年同期比3,881戸増 66,064戸）や高水準の入居率（99.9%）を維持したことに伴い、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順調に推移いたしました。費用面では人員数の増加に加え、基幹システム刷新に伴う新システムへの熟練度の定着過程において、作業時間も比較的増加する傾向であったため、人件費が増加いたしました。その結果、売上高21,302百万円（前年同期比8.2%増）、セグメント利益3,617百万円（同7.6%増）となりました。

## ② 高齢者住宅事業

前連結会計年度に実施した事業譲受や福祉用具貸与事業拡大を目的とした、事業会社の取得を実施し、事業規模の拡大に努めてまいりました。これらM&Aに伴う関連費用の計上や、組織力強化を目的とした既存拠点における人員体制の強化を引き続き実施するなど費用面が先行することとなり、セグメント利益は低調に推移いたしました。その結果、売上高1,072百万円（前年同期比19.0%増）、セグメント利益57百万円（同44.9%減）となりました。

## ③ その他

当第2四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学生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。また、2019年4月より株式会社オンワードパーソナルスタイルとスーツの着こなしを通じて学生の就活マナーのアップデートを目指す共同プロジェクト「就活”STYLE UP”プロジェクト」を始動するなど、学生支援と同時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した独自性のある価値提供への取り組み等を通じ、当社グループの主力事業に対する後方支援に今後も努めてまいります。以上の結果、売上高252百万円（前年同期比5.2%増）、セグメント利益1百万円（同85.1%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## ① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末の資産合計は36,577百万円となり、前連結会計年度末の29,933百万円から6,643百万円の増加（前期末比22.2%増）となりました。

## (流動資産)

流動資産につきましては、13,820百万円となり、前連結会計年度末の9,434百万円から4,385百万円の増加（前期末比46.5%増）となりました。これは、主として現金及び預金が3,412百万円、営業未収入金が527百万円それぞれ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、22,757百万円となり、前連結会計年度末の20,499百万円から2,257百万円の増加（前期末比11.0%増）となりました。これは、主として有形固定資産が1,586百万円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、9,175百万円となり、前連結会計年度末の6,599百万円から2,575百万円の増加（前期末比39.0%増）となりました。これは、主として未払法人税等が755百万円、前受収益が708百万円、前受金及び営業預り金が589百万円それぞれ増加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、12,750百万円となり、前連結会計年度末の10,712百万円から2,038百万円の増加（前期末比19.0%増）となりました。これは、主として長期借入金が1,766百万円増加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、14,650百万円となり、前連結会計年度末の12,621百万円から2,029百万円の増加（前期末比16.1%増）となりました。これは、主として利益剰余金が1,876百万円増加したことによるものであります。

## ② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の期末残高は、前連結会計年度末に比べ3,392百万円増加し、11,492百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における営業活動の結果、資金の増加は3,777百万円（前年同期2,827百万円 資金の増加）となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益3,084百万円、前受収益の増加708百万円及び法人税等の支払額557百万円によるものであります。

## （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における投資活動の結果、使用した資金は2,029百万円（前年同期1,072百万円 資金の使用）となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出1,852百万円、敷金及び保証金の差入による支出177百万円によるものであります。

## （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における財務活動の結果、資金の増加は1,645百万円（前年同期510百万円 資金の使用）となりました。これは、主に長期借入れによる収入2,280百万円、長期借入金の返済による支出464百万円及び配当金の支払額188百万円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2四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,188,820	11,601,791
営業未収入金	585,620	1,112,971
たな卸資産	127,285	150,157
その他	533,928	958,245
貸倒引当金	△1,381	△3,039
流動資産合計	9,434,274	13,820,125
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	9,622,299	11,596,057
土地	5,239,108	5,686,948
その他(純額)	1,113,970	278,990
有形固定資産合計	15,975,378	17,561,997
無形固定資産		
679,739	718,296	
投資その他の資産		
敷金及び保証金	2,478,295	2,621,154
繰延税金資産	342,616	633,361
その他	1,145,750	1,346,399
貸倒引当金	△122,611	△124,110
投資その他の資産合計	3,844,051	4,476,804
固定資産合計	20,499,168	22,757,098
資産合計	29,933,443	36,577,223
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	352,578	435,496
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	1,018,179
未払法人税等	514,242	1,269,542
前受金及び営業預り金	3,452,350	4,041,369
前受収益	605,837	1,314,754
賞与引当金	223,543	233,258
その他	533,773	738,103
流動負債合計	6,599,990	9,175,984
固定負債		
社債	121,360	92,800
長期借入金	8,149,615	9,915,746
長期預り敷金保証金	2,129,174	2,396,420
退職給付に係る負債	217,012	225,029
資産除去債務	37,164	44,292
その他	58,082	76,478
固定負債合計	10,712,409	12,750,768
負債合計	17,312,399	21,926,752

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,512,614	2,543,684
資本剰余金	2,392,614	2,480,365
利益剰余金	7,525,067	9,401,798
自己株式	△21,702	△231
株主資本合計	12,408,595	14,425,617
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	250,509
繰延ヘッジ損益	△4,090	△7,501
退職給付に係る調整累計額	△24,244	△19,310
その他の包括利益累計額合計	211,291	223,697
新株予約権	1,157	1,157
純資産合計	12,621,043	14,650,471
負債純資産合計	29,933,443	36,577,223

## (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2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2017年11月1日 至2018年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2018年11月1日 至2019年4月30日)
売上高	20,832,704	22,627,817
売上原価	16,557,565	17,969,331
売上総利益	4,275,138	4,658,485
販売費及び一般管理費	1,478,684	1,541,022
営業利益	2,796,454	3,117,463
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,669	1,691
受取手数料	4,261	4,261
受取保険金	—	4,171
受取返戻金	30,000	—
貸倒引当金戻入額	5,486	4,798
その他	6,097	8,974
営業外収益合計	47,514	23,897
営業外費用		
支払利息	60,599	52,395
資金調達費用	17,846	2,549
その他	1,431	673
営業外費用合計	79,876	55,617
経常利益	2,764,093	3,085,742
特別利益		
固定資産売却益	165,635	—
特別利益合計	165,635	—
特別損失		
固定資産除却損	2,768	436
ゴルフ会員権売却損	—	894
特別損失合計	2,768	1,331
税金等調整前四半期純利益	2,926,960	3,084,411
法人税、住民税及び事業税	1,419,202	1,312,963
法人税等調整額	△247,430	△293,370
法人税等合計	1,171,771	1,019,593
四半期純利益	1,755,188	2,064,818
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,755,188	2,064,818



(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
四半期純利益	1,755,188	2,064,818
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	20,991	10,883
繰延ヘッジ損益	506	△3,411
退職給付に係る調整額	441	4,933
その他の包括利益合計	21,939	12,405
四半期包括利益	1,777,128	2,077,224
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,777,128	2,077,224
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	2,926,960	3,084,411
減価償却費	310,529	368,419
貸倒引当金の増減額(△は減少)	4,491	2,938
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,400	9,715
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△114,000	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	10,934	10,905
受取利息及び受取配当金	△1,669	△1,691
支払利息	60,599	52,395
固定資産売却損益(△は益)	△165,635	—
売上債権の増減額(△は増加)	△383,153	△511,038
たな卸資産の増減額(△は増加)	△14,562	△20,837
仕入債務の増減額(△は減少)	173,092	80,324
前受金及び営業預り金の増減額(△は減少)	249,637	589,037
前受収益の増減額(△は減少)	616,461	708,917
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	62,795	267,261
その他	△137,751	△256,912
小計	3,600,129	4,383,845
利息及び配当金の受取額	2,496	1,528
利息の支払額	△57,623	△50,363
法人税等の支払額	△717,430	△557,878
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,827,571	3,777,130
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,140,134	△1,852,604
有形固定資産の売却による収入	306,625	652
無形固定資産の取得による支出	△92,853	△55,567
投資有価証券の取得による支出	△60,000	△1,190
投資有価証券の償還による収入	55,000	951
敷金及び保証金の差入による支出	△116,316	△177,532
敷金及び保証金の回収による収入	30,915	35,533
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	19,628
その他	△55,689	502
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,072,453	△2,029,626
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額(△は減少)	△50,000	—
長期借入れによる収入	450,000	2,280,000
長期借入金の返済による支出	△691,896	△464,059
社債の償還による支出	△40,720	△30,720
リース債務の返済による支出	△15,764	△13,723
株式の発行による収入	—	62,140
新株予約権の発行による収入	1,157	—
配当金の支払額	△163,505	△188,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	△510,729	1,645,549
現金及び現金同等物に係る換算差額	△8	△102
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,244,381	3,392,951
現金及び現金同等物の期首残高	7,335,082	8,100,033
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,579,463	11,492,984

## (4) 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。その結果、資本剰余金が56,681千円増加し、自己株式が21,470千円減少し、当第2四半期連結会計期間末において資本剰余金が2,480,365千円、自己株式が231千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」等の適用)

「『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。

(セグメント情報等)

## I 前第2四半期連結累計期間(自2017年11月1日至2018年4月30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	19,691,313	901,068	20,592,382	240,322	20,832,704	—	20,832,704
セグメント間の内部 売上高又は振替高	29,230	—	29,230	8,490	37,721	△37,721	—
計	19,720,544	901,068	20,621,612	248,813	20,870,425	△37,721	20,832,704
セグメント利益	3,362,197	104,021	3,466,218	7,578	3,473,797	△677,342	2,796,454

(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△677,342千円は、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2四半期連結累計期間(自2018年11月1日至2019年4月30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	21,302,673	1,072,227	22,374,901	252,916	22,627,817	—	22,627,817
セグメント間の内部 売上高又は振替高	31,209	—	31,209	7,258	38,467	△38,467	—
計	21,333,882	1,072,227	22,406,110	260,174	22,666,284	△38,467	22,627,817
セグメント利益	3,617,132	57,297	3,674,429	1,129	3,675,559	△558,096	3,117,463

(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△558,096千円は、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。