



2020年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年3月13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.jsb.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 2020年3月13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. 2020年10月期第1四半期の連結業績（2019年11月1日～2020年1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	%
2020年10月期第1四半期	9,826	11.9	△292	—	△314	—	△229	—
2019年10月期第1四半期	8,779	5.8	△317	—	△332	—	△242	—

(注) 包括利益 2020年10月期第1四半期 △213百万円 (—%) 2019年10月期第1四半期 △265百万円 (—%)

	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
2020年10月期第1四半期	△47.98	—
2019年10月期第1四半期	△51.34	—

(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
2020年10月期第1四半期	37,820	14,086	37.2	2,956.09
2019年10月期	34,578	14,793	42.8	3,085.14

(参考) 自己資本 2020年10月期第1四半期 14,085百万円 2019年10月期 14,791百万円

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
2019年10月期	—	0.00	—	55.00	55.00
2020年10月期	—	—	—	—	—
2020年10月期（予想）	—	0.00	—	28.00	28.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2020年5月1日を効力発生日として、普通株式1株を2株に株式分割いたします。

これに伴い2020年10月期（予想）の1株当たり期末配当金及び年間配当金合計につきましては、株式分割の影響を考慮した金額を記載しております。詳細は「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

3. 2020年10月期の連結業績予想（2019年11月1日～2020年10月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期（累計）	25,189	11.3	3,473	11.4	3,386	9.8	2,247	8.8	470.70
通期	47,125	10.4	3,730	8.9	3,611	8.0	2,397	3.9	251.37

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

2020年5月1日を効力発生日として、普通株式1株を2株に株式分割いたします。

これに伴い2020年10月期の連結業績予想の通期における1株当たり当期純利益につきましては、株式分割の影響を考慮した金額を記載しております。詳細は「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

※ 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）	2020年10月期1Q	4,852,900株	2019年10月期	4,837,500株
② 期末自己株式数	2020年10月期1Q	88,025株	2019年10月期	42,925株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年10月期1Q	4,783,957株	2019年10月期1Q	4,729,220株

※ 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。

（株式分割後の配当及び連結業績予想について）

当社は、2020年5月1日を効力発生日として、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施することを2020年3月6日付けで会社法第370条及び当社定款第26条（取締役会の決議の省略）に基づき決議いたしました。株式分割考慮前に換算した2020年10月期の配当予想及び連結業績予想は以下のとおりであります。

1. 2020年10月期の配当予想：1株当たり配当金 第2四半期末 0円 期末 56円 合計 56円
2. 2020年10月期の通期の連結業績予想：1株当たり当期純利益 502円74銭

○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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、製造業での設備投資の鈍化、世界経済の減速を受けて輸出や生産を中心に弱さが長引く等、景況感の悪化は見られたものの、雇用・所得環境の改善されるなど緩やかな回復基調で推移しております。

一方、世界経済においては、米国の保護主義政策による貿易摩擦や、英国のEU離脱に加え、中東情勢の不安定化や、中国湖北省武漢市を中心に新型コロナウイルス肺炎の感染拡大に伴う世界経済への影響が懸念されるなど、先行き不透明な状態が続いております。

このような経営環境のもと、当社グループの学生マンション事業では、2020年3月1日運営開始予定として、入居者間の交流や留学生との国際交流をコンセプトに企画した、シェアハウス仕様の『ロイヤル周船寺南（ロイヤルスレンジミナミ）』を福岡県福岡市にて計画いたしました。

また、当社グループの運営する食事付き学生マンションの食堂内で、食堂のトレイを利用し、一人暮らしの学生をターゲットとした広告活動を全国の管理物件にて展開するなど、今春の最需要時期の顧客獲得に向けた新たな取り組みを進めてまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における連結売上高は9,826百万円（前年同期比11.9%増）、経常損失は314百万円（前年同期は経常損失332百万円）となり、親会社株主に帰属する四半期純損失は229百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失242百万円）となりました。

例年同様、最需要時期へ向けた準備期間である第1四半期連結累計期間は損失計上を見込んでいたものの、当第1四半期連結累計期間では当初計画の進捗や前年同期実績比較においては、比較的順調に推移しているものと考えております。

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を受けた家賃収入の増加、メンテナンス関連売上をはじめとした各種不動産賃貸関連サービス収入は概ね計画通りに進捗いたしました。費用面におきましても、前連結会計年度に刷新した基幹システムの運用に係る一時的な人件費増加負担が一巡したこともあり、計画通りに進捗しております。

以上の結果、売上高9,060百万円（前年同期比11.2%増）、セグメント損失70百万円（前年同期はセグメント損失73百万円）となりました。

② 高齢者住宅事業

2019年10月にオープンした『グランメゾン迎賓館大津大将軍』では、事業開始直後の状況ではあるものの、足もとでの稼働率では当初計画を上回る状況で推移しております。そのため、新規オープン直後の原価負担を補うこととなり、比較的良好的な運営環境で推移しております。また、その他の既存施設においても、営業力強化や損益改善施策等、各種取り組みにより、当セグメント全体の事業収益は順調に推移しております。

以上の結果、売上高648百万円（前年同期比24.5%増）、セグメント利益73百万円（前年同期比507.2%増）となりました。

③ その他

当事業区分の事業方針である主力事業の後方支援を担う位置づけから、引き続き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、前連結会計年度より開始しているマンション施設内の共有スペースを利用するといった、シェアリングをテーマとした各種取り組みも積極的に進めており、引き続き独自性のある価値提供を行ってまいります。

以上の結果、売上高117百万円（前年同期比4.4%増）、セグメント損失3百万円（前年同期はセグメント損失4百万円）となりました。

（2）財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は37,820百万円となり、前連結会計年度末の34,578百万円から3,242百万円の増加（前期末比9.4%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、11,299百万円となり、前連結会計年度末の10,074百万円から1,225百万円の増加（前期末比12.2%増）となりました。これは、主として現金及び預金が1,189百万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、26,521百万円となり、前連結会計年度末の24,503百万円から2,017百万円の増加（前期末比8.2%増）となりました。これは、主として有形固定資産が1,683百万円及び敷金及び保証金が175百万円それぞれ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、10,650百万円となり、前連結会計年度末の6,999百万円から3,650百万円の増加（前期末比52.2%増）となりました。これは、主として前受金及び営業預り金の増加4,433百万円、未払法人税等の減少588百万円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、13,083百万円となり、前連結会計年度末の12,785百万円から298百万円の増加（前期末比2.3%増）となりました。これは、主として長期借入金が340百万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、14,086百万円となり、前連結会計年度末の14,793百万円から706百万円の減少（前期末比4.8%減）となりました。これは、主として親会社株主に帰属する四半期純損失の計上と配当金の支払いにより利益剰余金が493百万円減少したこと、また、自己株式の取得により自己株式が249百万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、2019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 (2019年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,692,900	9,882,162
営業未収入金	552,757	548,615
たな卸資産	146,879	185,618
その他	685,914	686,480
貸倒引当金	△3,988	△3,384
流動資産合計	10,074,464	11,299,493
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	11,794,170	12,241,982
土地	6,768,325	7,481,645
その他(純額)	706,836	1,229,554
有形固定資産合計	19,269,331	20,953,182
無形固定資産		
投資その他の資産	979,971	948,700
投資その他の資産		
敷金及び保証金	2,680,526	2,855,770
繰延税金資産	421,261	520,100
その他	1,255,627	1,338,140
貸倒引当金	△103,028	△94,407
投資その他の資産合計	4,254,388	4,619,603
固定資産合計	24,503,691	26,521,486
資産合計	34,578,155	37,820,979
負債の部		
流動負債		
営業未払金	373,824	391,428
短期借入金	66,000	66,000
1年内償還予定の社債	44,160	44,160
1年内返済予定の長期借入金	748,514	753,327
未払法人税等	588,325	—
前受金及び営業預り金	3,768,864	8,201,962
前受収益	692,739	379,419
賞与引当金	234,917	135,135
その他	482,555	678,997
流動負債合計	6,999,901	10,650,430
固定負債		
社債	77,200	77,200
長期借入金	10,041,667	10,382,348
長期預り敷金保証金	2,302,056	2,248,133
退職給付に係る負債	260,936	265,229
資産除去債務	44,388	44,422
その他	58,909	66,654
固定負債合計	12,785,158	13,083,988
負債合計	19,785,060	23,734,419

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年1月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,588,144	2,598,154
資本剰余金	2,524,825	2,534,835
利益剰余金	9,644,723	9,151,490
自己株式	△199,984	△449,468
株主資本合計	14,557,710	13,835,012
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	284,614	297,982
繰延ヘッジ損益	△7,669	△6,296
退職給付に係る調整累計額	△42,717	△41,294
その他の包括利益累計額合計	234,228	250,390
新株予約権	1,157	1,157
純資産合計	14,793,095	14,086,560
負債純資産合計	34,578,155	37,820,979

(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1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年11月1日 至2019年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年11月1日 至2020年1月31日)
売上高	8,779,274	9,826,358
売上原価	8,395,862	9,391,584
売上総利益	383,411	434,773
販売費及び一般管理費	700,643	727,035
営業損失(△)	△317,231	△292,262
営業外収益		
受取利息及び配当金	863	354
受取手数料	2,130	2,130
受取保険金	4,171	—
違約金収入	—	4,500
貸倒引当金戻入額	2,396	2,420
その他	2,500	6,692
営業外収益合計	12,062	16,099
営業外費用		
支払利息	26,463	28,928
資金調達費用	370	6,845
その他	413	2,415
営業外費用合計	27,247	38,189
経常損失(△)	△332,416	△314,352
特別利益		
関係会社清算益	—	6,689
特別利益合計	—	6,689
特別損失		
固定資産除却損	54	4,159
ゴルフ会員権売却損	894	—
特別損失合計	948	4,159
税金等調整前四半期純損失(△)	△333,365	△311,822
法人税、住民税及び事業税	8,667	11,958
法人税等調整額	△99,256	△94,248
法人税等合計	△90,588	△82,290
四半期純損失(△)	△242,776	△229,532
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△242,776	△229,532

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年1月31日)
四半期純損失(△)	△242,776	△229,532
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△22,870	13,367
繰延ヘッジ損益	△2,132	1,372
退職給付に係る調整額	2,466	1,422
その他の包括利益合計	△22,536	16,162
四半期包括利益	△265,312	△213,369
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△265,312	△213,369
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12月13日開催の取締役会決議に基づき、自己株式45,100株の取得を行いました。この結果、当第1四半期連結累計期間において自己株式が249,484千円増加し、当第1四半期連結会計期間末において自己株式が449,468千円となっております。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間（自 2018年11月1日 至 2019年1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	8,145,804	520,465	8,666,270	113,003	8,779,274	—	8,779,274
セグメント間の内部 売上高又は振替高	15,422	—	15,422	2,481	17,903	△17,903	—
計	8,161,227	520,465	8,681,692	115,484	8,797,177	△17,903	8,779,274
セグメント利益又は 損失(△)	△73,633	12,088	△61,545	△4,048	△65,593	△251,637	△317,231

(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△251,637千円は、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損失と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2019年11月1日 至 2020年1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	9,060,375	648,004	9,708,379	117,978	9,826,358	—	9,826,358
セグメント間の内部 売上高又は振替高	15,931	—	15,931	4,606	20,537	△20,537	—
計	9,076,306	648,004	9,724,310	122,584	9,846,895	△20,537	9,826,358
セグメント利益又は 損失(△)	△70,434	73,397	2,962	△3,733	△771	△291,491	△292,262

(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△291,491千円は、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損失と調整を行っております。

（重要な後発事象）

（株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更）

当社は、2020年3月6日付けで会社法第370条及び当社定款第26条（取締役会の決議の省略）に基づき、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議いたしました。

（1）株式分割の目的

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、当社株式の流動性を高めるとともに、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

（2）株式分割の概要

① 分割の方法

2020年4月30日（木）を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割いたします。

② 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	4,853,900株
今回の株式分割により増加する株式数	4,853,900株
株式分割後の発行済株式総数	9,707,800株
株式分割後の発行可能株式総数	32,296,000株

（注）上記の発行済株式総数は、新株予約権の行使により株式分割の基準日までの間に増加する可能性があります。

「株式分割前の発行済株式総数」には、2020年3月1日から本書提出日までの新株予約権の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。

③ 分割の日程

基準日公告日	2020年4月13日（月）
基準日	2020年4月30日（木）
効力発生日	2020年5月1日（金）

④ 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 （自 2018年11月1日 至 2019年1月31日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2019年11月1日 至 2020年1月31日）
1株当たり四半期純損失金額（△）	△25円67銭	△23円99銭

（注）潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失金額であるため、記載しておりません。

（3）株式分割に伴う定款の一部変更

① 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2020年5月1日（金）をもって当社定款の一部を変更いたします。

② 変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

（下線部分は変更箇所）

現行定款	変更後定款
（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>16,148,000株</u> とする。	（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>32,296,000株</u> とする。

③ 定款変更の日程

取締役会決議日	2020年3月6日（金）
効力発生日	2020年5月1日（金）

(4) その他

① 資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

② 新株予約権行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、2020年5月1日以降、新株予約権の1株当たりの行使価額を以下のとおり調整いたします。

	取締役会決議日	調整前行使価額	調整後行使価額
2016年新株予約権	2016年10月28日	1,300円	650円
2017年新株予約権	2017年12月5日	4,475円	2,238円