



## 2023年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年3月14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) 近藤 雅彦  
 問合せ先責任者 (役職名) 上級執行役員経営財務統括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 2023年3月14日 配当支払開始予定日 ー  
 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. 2023年10月期第1四半期の連結業績（2022年11月1日～2023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	%
2023年10月期第1四半期	12,951	11.2	△228	—	△256	—	△172	—
2022年10月期第1四半期	11,649	7.8	△197	—	△225	—	△145	—

(注) 包括利益 2023年10月期第1四半期 △135百万円 (—%) 2022年10月期第1四半期 △247百万円 (—%)

	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
2023年10月期第1四半期	△16.42	—
2022年10月期第1四半期	△13.81	—

#### (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
2023年10月期第1四半期	62,191	26,226	42.1	2,495.37
2022年10月期	58,938	26,803	45.4	2,554.58

(参考) 自己資本 2023年10月期第1四半期 26,201百万円 2022年10月期 26,777百万円

### 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
2022年10月期	—	0.00	—	44.00	44.00
2023年10月期	—	—	—	—	—
2023年10月期（予想）	—	0.00	—	40.00	40.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2022年10月期年間配当金の内訳 普通配当39円00銭 創業45周年記念配当5円00銭

### 3. 2023年10月期の連結業績予想（2022年11月1日～2023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）	34,765	10.6	6,006	8.0	5,936	7.9	3,967	2.0	378.03
通期	63,181	9.1	6,783	7.5	6,639	7.3	4,421	2.7	421.25

(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：有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2023年10月期1Q	10,852,300株	2022年10月期	10,834,300株
② 期末自己株式数	2023年10月期1Q	352,394株	2022年10月期	352,358株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年10月期1Q	10,488,694株	2022年10月期1Q	10,508,964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。

## ○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
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(収益認識関係)	10
(重要な後発事象)	10

## 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、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって緩やかに景気は持ち直しの動きとなっております。一方で、急激な円安の進行や、ウクライナ情勢の長期化に伴う原材料価格をはじめとした物価の上昇に加え、金融資本市場の変動等による下振れリスクなど、先行きは依然として不透明な状況となっております。

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2023年春の最需要時期に向け、長野県初進出となるUniLife信州松本店を出店するとともに、2023年3月完成予定の食事付き学生マンション『学生会館Uni E' meal 信州松本 EAST・WEST』の開設を進めてまいりました。

その一方で、当社元従業員による顧客情報の漏洩により、ご契約者様をはじめとする関係者の皆様には、多大なご迷惑及びご心配をお掛けすることとなりましたこと、深くお詫び申し上げます。

当社グループでは、今般の事態を厳粛に受け止め、再発防止に向け、情報管理システムに係るセキュリティの見直し、更なるセキュリティ強化策の検討・実践、改めて当社グループ内における情報管理に関するルールの周知徹底、個人情報保護に関する継続的な教育の実施など、情報セキュリティに関する様々な取り組みを強化し、当社グループの信用回復に努めてまいります。

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12,951百万円（前年同期比11.2%増）、経常損失は256百万円（前年同期は経常損失225百万円）となり、親会社株主に帰属する四半期純損失は172百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失145百万円）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では、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に伴い、学生マンションの家賃収入をはじめとする各種不動産賃貸関連サービスに係る売上高が増加する一方、食事付き学生マンションに係る食材仕入価格の上昇等から、前年同期に比較して原価率は上昇したものの、概ね当初の計画通りの進捗となっております。

以上の結果、売上高12,053百万円（前年同期比11.2%増）、セグメント利益41百万円（前年同期比54.4%減）となりました。

#### ② 高齢者住宅事業

当第1四半期連結累計期間におきましては、前年同期における新型コロナウイルス感染症の感染拡大懸念の影響による弱含みの状況から、各エリアにおける高齢者住宅の稼働率も改善し、セグメント利益は増加いたしました。

一方、費用面では、人材採用難の状況が継続しており、派遣社員の利用増加により人件費が増加しました。

以上の結果、売上高746百万円（前年同期比7.2%増）、セグメント利益87百万円（前年同期比41.5%増）となりました。

#### ③ その他

コロナ禍における世界的な入国出国規制の影響により、当社の運営する日本語学校事業では、長期間にわたり待機留学生の発生、受け入れ時期の遅延が発生しておりましたが、当第1四半期連結累計期間では、当該規制の大幅な緩和から、従来を受け入れ体制を取り戻しつつあります。

さらに、同事業におきましては現在、函館校、京都校、福岡校の3校を運営しており、いずれの学校につきましても出入国在留管理庁より「適正校」として認定を受けておりますが、今般、函館校では、同庁の一定の選定基準を満たす「在籍管理優良校」として認定を受けました。この認定により、在留許可の申請を行う際の手続きが簡素化されることとなり、同校における学生の受け入れ促進が見込まれる状況となっております。日本語学校事業におきましては、こうした状況の好転もあり、事業収益は大幅に改善しました。

他方、学生支援事業につきましても、概ね当初の計画通りに進捗しております。

以上の結果、売上高152百万円（前年同期比29.7%増）、セグメント損失9百万円（前年同期はセグメント損失34百万円）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62,191百万円となり、前連結会計年度末の58,938百万円から3,253百万円の増加（前期末比5.5%増）となりました。

## ① 流動資産

流動資産につきましては、17,615百万円となり、前連結会計年度末の16,607百万円から1,008百万円の増加（前期末比6.1%増）となりました。これは、主として現金及び預金が1,012百万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、44,575百万円となり、前連結会計年度末の42,330百万円から2,245百万円の増加（前期末比5.3%増）となりました。これは、主として有形固定資産が2,121百万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、14,474百万円となり、前連結会計年度末の10,469百万円から4,004百万円の増加（前期末比38.3%増）となりました。これは、主として前受金、営業預り金及び契約負債が5,471百万円増加、未払法人税等が1,314百万円減少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、21,490百万円となり、前連結会計年度末の21,665百万円から174百万円の減少（前期末比0.8%減）となりました。これは、主として長期借入金が121百万円減少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、26,226百万円となり、前連結会計年度末の26,803百万円から576百万円の減少（前期末比2.2%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633百万円減少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、2022年12月14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 (2022年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,721,957	15,734,051
営業未収入金及び契約資産	653,509	648,368
棚卸資産	202,155	236,434
その他	1,032,203	1,001,050
貸倒引当金	△2,302	△4,020
流動資産合計	16,607,523	17,615,884
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	21,812,780	22,429,386
土地	11,377,528	11,932,806
その他(純額)	1,778,728	2,728,793
有形固定資産合計	34,969,038	37,090,986
無形固定資産		
のれん	310,500	301,317
その他	459,070	430,280
無形固定資産合計	769,571	731,598
投資その他の資産		
敷金及び保証金	3,784,539	3,809,845
繰延税金資産	595,321	686,111
その他	2,222,156	2,267,294
貸倒引当金	△9,970	△9,970
投資その他の資産合計	6,592,046	6,753,280
固定資産合計	42,330,656	44,575,865
資産合計	58,938,180	62,191,750
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	554,877	497,902
短期借入金	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	1,097,665	1,102,648
未払法人税等	1,345,193	30,404
前受金、営業預り金及び契約負債	5,958,238	11,429,867
賞与引当金	327,737	156,445
役員賞与引当金	142,170	—
その他	973,583	1,187,135
流動負債合計	10,469,465	14,474,403
固定負債		
社債	10,000	10,000
長期借入金	18,405,323	18,283,824
長期預り敷金保証金	2,742,348	2,684,553
退職給付に係る負債	327,363	333,260
資産除去債務	147,779	148,060
その他	32,548	31,116
固定負債合計	21,665,363	21,490,815
負債合計	32,134,828	35,965,219

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年1月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,227,471	4,237,317
資本剰余金	4,135,539	4,145,386
利益剰余金	19,005,179	18,371,727
自己株式	△1,074,189	△1,074,345
株主資本合計	26,294,001	25,680,085
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	466,205	503,576
繰延ヘッジ損益	△1,122	△773
退職給付に係る調整累計額	17,923	18,246
その他の包括利益累計額合計	483,006	521,050
新株予約権	704	652
非支配株主持分	25,638	24,742
純資産合計	26,803,351	26,226,530
負債純資産合計	58,938,180	62,191,750

(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 2021年11月1日 至 2022年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年1月31日)
売上高	11,649,898	12,951,243
売上原価	11,003,388	12,271,595
売上総利益	646,510	679,647
販売費及び一般管理費	843,960	907,988
営業損失(△)	△197,449	△228,340
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,280	5,416
受取手数料	2,130	—
その他	2,389	5,203
営業外収益合計	8,801	10,619
営業外費用		
支払利息	32,895	37,214
資金調達費用	2,793	694
その他	806	573
営業外費用合計	36,495	38,481
経常損失(△)	△225,144	△256,203
特別損失		
固定資産除却損	70	6,741
特別損失合計	70	6,741
税金等調整前四半期純損失(△)	△225,215	△262,944
法人税、住民税及び事業税	18,765	17,782
法人税等調整額	△98,202	△107,584
法人税等合計	△79,436	△89,801
四半期純損失(△)	△145,778	△173,143
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△701	△896
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△145,077	△172,246



## (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 2021年11月1日 至 2022年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年1月31日)
四半期純損失(△)	△145,778	△173,143
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△104,959	37,371
繰延ヘッジ損益	367	349
退職給付に係る調整額	2,664	323
その他の包括利益合計	△101,927	38,044
四半期包括利益	△247,705	△135,098
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△247,004	△134,202
非支配株主に係る四半期包括利益	△701	△896

(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)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

当社及び一部の連結子会社は、当第1四半期連結会計期間から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。）に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前事業年度の有価証券報告書（追加情報）「新型コロナウイルス感染症の影響」に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は、不確定要素が多く、当連結会計年度以降の当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (セグメント情報)

## I 前第1四半期連結累計期間(自 2021年11月1日 至 2022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	10,836,732	695,930	11,532,663	117,235	11,649,898	—	11,649,898
セグメント間の内部 売上高又は振替高	16,324	—	16,324	3,677	20,001	△20,001	—
計	10,853,056	695,930	11,548,987	120,912	11,669,900	△20,001	11,649,898
セグメント利益又は 損失(△)	90,063	62,035	152,098	△34,120	117,978	△315,428	△197,449

(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△315,428千円は、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 2022年11月1日 至 2023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	12,053,067	746,134	12,799,202	152,041	12,951,243	—	12,951,243
セグメント間の内部 売上高又は振替高	16,443	—	16,443	3,344	19,788	△19,788	—
計	12,069,511	746,134	12,815,645	155,385	12,971,031	△19,788	12,951,243
セグメント利益又は 損失(△)	41,049	87,803	128,853	△9,747	119,105	△347,446	△228,340

(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△347,446千円は、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。

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第1四半期連結累計期間(自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)

(単位:千円)

		顧客との契約から 生じる収益	その他の源泉から 生じる収益(注)1	外部顧客への売上高
報告 セグ メン ト	不動産賃貸管理事業			
	借上物件	1,957,749	6,594,467	8,552,216
	管理委託物件	585,753	5,580	591,333
	自社所有物件	79,857	535,899	615,756
	その他	1,077,425	—	1,077,425
	計	3,700,785	7,135,946	10,836,732
	高齢者住宅事業			
	借上物件	37,766	153,122	190,889
	介護サービス	414,922	—	414,922
	その他	86,167	3,951	90,118
計	538,857	157,073	695,930	
報告セグメント計	4,239,643	7,293,019	11,532,663	
その他(注)2	117,085	150	117,235	
合計	4,356,728	7,293,169	11,649,898	

(注)1. 「その他の源泉から生じる収益」には「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

2. 「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。

当第1四半期連結累計期間(自 2022年11月1日 至 2023年1月31日)

(単位:千円)

		顧客との契約から 生じる収益	その他の源泉から 生じる収益(注)1	外部顧客への売上高
報告 セグ メン ト	不動産賃貸管理事業			
	借上物件	2,067,475	7,360,047	9,427,523
	管理委託物件	600,309	6,685	606,994
	自社所有物件	85,378	648,176	733,555
	その他	1,284,994	—	1,284,994
	計	4,038,158	8,014,909	12,053,067
	高齢者住宅事業			
	借上物件	41,053	147,215	188,269
	介護サービス	440,141	—	440,141
	その他	96,575	21,148	117,723
計	577,770	168,363	746,134	
報告セグメント計	4,615,929	8,183,273	12,799,202	
その他(注)2	149,694	2,347	152,041	
合計	4,765,623	8,185,620	12,951,243	

(注)1. 「その他の源泉から生じる収益」には「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

2. 「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。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。