



2024年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年9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) 近藤 雅彦
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営財務本部長 (氏名) 大仲 賢一 TEL 075-341-2728
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：無
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年10月期第3四半期の連結業績（2023年11月1日～2024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 | % |
| 2024年10月期第3四半期 | 54,133 | 9.6 | 8,119 | 13.1 | 8,048 | 13.3 | 7,528 | 56.9 |
| 2023年10月期第3四半期 | 49,397 | 10.2 | 7,181 | 11.5 | 7,105 | 11.7 | 4,797 | 7.2 |

(注) 包括利益 2024年10月期第3四半期 7,589百万円 (56.6%) 2023年10月期第3四半期 4,846百万円 (10.1%)

| | 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 |
| 2024年10月期第3四半期 | 358.55 | 355.10 |
| 2023年10月期第3四半期 | 228.49 | 225.49 |

(注) 2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、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、「1株当たり四半期純利益」及び「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。

(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 |
| 2024年10月期第3四半期 | 80,428 | 37,978 | 47.2 | 1,806.50 |
| 2023年10月期 | 66,646 | 31,043 | 46.5 | 1,479.60 |

(参考) 自己資本 2024年10月期第3四半期 37,978百万円 2023年10月期 31,020百万円

(注) 2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、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、「1株当たり純資産」を算定しております。

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 |
| 2023年10月期 | — | 0.00 | — | 63.00 | 63.00 |
| 2024年10月期 | — | 0.00 | — | — | — |
| 2024年10月期（予想） | — | — | — | 61.00 | 61.00 |

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 2023年10月期年間配当金の内訳 普通配当40円00銭 UniLife制定20周年記念配当 23円00銭

3. 2023年11月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。

これに伴い2024年10月期（予想）の期末配当については、当該株式分割後の1株当たり配当金額を記載しております。

4. 2024年10月期（予想）年間配当金の内訳 普通配当41円00銭 株式会社グランユニライフケアサービス譲渡に伴う特別配当 20円00銭

3. 2024年10月期の連結業績予想（2023年11月1日～2024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 | 68,652 | 7.6 | 7,549 | 5.0 | 7,380 | 4.3 | 7,058 | 47.8 | 336.08 |

（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連結範囲の重要な変更：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） | 2024年10月期3Q | 21,844,200株 | 2023年10月期 | 21,786,600株 |
| ② 期末自己株式数 | 2024年10月期3Q | 821,013株 | 2023年10月期 | 821,146株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 2024年10月期3Q | 20,995,948株 | 2023年10月期3Q | 20,996,873株 |

- （注）1. 2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、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、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。
2. 当社は、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託を導入しております。期末自己株式数には、各信託が保有する当社株式（2024年10月期3Q 94,238株、2023年10月期 94,400株）が含まれております。また、各信託が保有する当社株式（2024年10月期3Q 94,275株、2023年10月期3Q 94,400株）を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 経営成績等の概況（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. 経営成績等の概況 | 2 |
| (1) 当四半期の経営成績の概況 | 2 |
| (2) 当四半期の財政状態の概況 | 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 |
| (セグメント情報等の注記) | 8 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) | 8 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 8 |
| (四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記) | 8 |
| (収益認識関係に関する注記) | 9 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、物価上昇傾向が依然続くものの、雇用・所得環境の改善により個人消費が増加し、設備投資においても増加傾向を示す等、国内経済は緩やかな回復を見せています。一方で、世界的な金融引き締めに伴う影響や急激な為替変動など、国内外における経済的な見通しは不透明な状況が続いています。

このような経営環境の中で、当社グループは長期ビジョン『Grow Together 2030』のフェーズ2と位置付ける現行の中期経営計画『G T O 2』（2024年10月期～2026年10月期）において、両利きの経営と組織改革を掲げ、事業の足固めを着実に進めております。

当社の主力事業である学生マンション事業においては、物件管理戸数は順調に増加するとともに、2023年11月1日付での株式会社学生ハウジングの子会社化も寄与し、当初計画を上回りました（前年同期比9,525戸増94,978戸※4月末現在）。入居率も前年に引き続き高水準（99.9%※4月末現在）を確保しており、当第3四半期連結累計期間における経営成績は順調に進捗いたしました。

物件管理戸数の増加に伴い、学生マンションの家賃収入及び食事提供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並びにメンテナンス関連売上高は好調に推移し、また第2四半期連結累計期間において一部生じていた、入居関連費用の体系見直しによる売上の四半期ずれの影響も期間の経過とともに解消が進んでおります。

費用面では、管理戸数増加や食事付き学生マンションの積極展開による保証家賃及び減価償却費等並びに食材仕入、またメンテナンス関連原価や人件費等、当社グループの業容拡大に伴う費用負担が増加しました。

また、2023年11月1日付けで「高齢者住宅事業」を中心的に担う株式会社グランユニライフケアサービスの全株式を株式会社学研ホールディングスの連結子会社である株式会社学研ココファンに譲渡し、特別利益として関係会社株式売却益2,980百万円を計上しております。

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54,133百万円（前年同期比9.6%増）、経常利益は8,048百万円（同13.3%増）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は7,528百万円（同56.9%増）となりました。

なお、当社グループの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。

また、第1四半期連結会計期間より、当社グループの報告セグメントを単一セグメントに変更したため、セグメント別の記載を省略しております。詳細は、「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（セグメント情報等の注記）」に記載のとおりであります。

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は80,428百万円となり、前連結会計年度末の66,646百万円から13,781百万円の増加（前期末比20.7%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、22,344百万円となり、前連結会計年度末の14,059百万円から8,285百万円の増加（前期末比58.9%増）となりました。これは、主として現金及び預金が8,492百万円増加、営業未収入金及び契約資産が275百万円減少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、58,084百万円となり、前連結会計年度末の52,587百万円から5,496百万円の増加（前期末比10.5%増）となりました。これは、主として有形固定資産が4,582百万円、のれんが455百万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、13,849百万円となり、前連結会計年度末の12,049百万円から1,800百万円の増加（前期末比14.9%増）となりました。これは、主として未払法人税等が1,523百万円、前受金、営業預り金及び契約負債が958百万円それぞれ増加、1年内返済予定の長期借入金が689百万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、28,600百万円となり、前連結会計年度末の23,554百万円から5,046百万円の増加（前期末比21.4%増）となりました。これは、主として長期借入金が4,888百万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、37,978百万円となり、前連結会計年度末の31,043百万円から6,935百万円の増加（前期末比22.3%増）となりました。これは、主として親会社株主に帰属する四半期純利益の計上と配当金の支払いにより利益剰余金が6,864百万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、2023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 (2023年10月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2024年7月31日) |
|-----------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 11,742,644 | 20,235,525 |
| 営業未収入金及び契約資産 | 789,134 | 513,695 |
| 棚卸資産 | 221,615 | 219,274 |
| その他 | 1,311,694 | 1,382,281 |
| 貸倒引当金 | △5,989 | △6,232 |
| 流動資産合計 | 14,059,100 | 22,344,545 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 27,215,967 | 34,193,468 |
| 土地 | 13,844,571 | 13,945,693 |
| その他（純額） | 3,594,799 | 1,098,789 |
| 有形固定資産合計 | 44,655,339 | 49,237,951 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 218,941 | 674,901 |
| その他 | 391,252 | 256,767 |
| 無形固定資産合計 | 610,194 | 931,669 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 1,214,566 | 1,324,604 |
| 長期貸付金 | 126,184 | 123,360 |
| 敷金及び保証金 | 3,986,986 | 3,866,589 |
| 退職給付に係る資産 | 285,230 | 292,939 |
| 繰延税金資産 | 672,633 | 869,509 |
| その他 | 1,046,618 | 1,447,532 |
| 貸倒引当金 | △9,970 | △9,970 |
| 投資その他の資産合計 | 7,322,249 | 7,914,565 |
| 固定資産合計 | 52,587,783 | 58,084,186 |
| 資産合計 | 66,646,883 | 80,428,731 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 659,577 | 696,448 |
| 短期借入金 | 50,000 | 50,000 |
| 1年内償還予定の社債 | 10,000 | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,981,918 | 1,292,462 |
| 未払法人税等 | 1,332,231 | 2,855,854 |
| 前受金、営業預り金及び契約負債 | 6,621,708 | 7,580,406 |
| 賞与引当金 | 342,864 | 115,728 |
| 役員賞与引当金 | 125,000 | — |
| その他 | 925,995 | 1,258,646 |
| 流動負債合計 | 12,049,295 | 13,849,548 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 20,125,981 | 25,014,938 |
| 長期預り敷金保証金 | 2,881,331 | 3,020,936 |
| 退職給付に係る負債 | 322,333 | 349,687 |
| 資産除去債務 | 156,697 | 150,473 |
| 株式給付引当金 | 46,785 | 49,275 |
| その他 | 21,076 | 15,091 |
| 固定負債合計 | 23,554,206 | 28,600,401 |
| 負債合計 | 35,603,502 | 42,449,950 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2023年10月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2024年7月31日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 4,258,954 | 4,274,069 |
| 資本剰余金 | 4,223,380 | 4,238,494 |
| 利益剰余金 | 23,319,225 | 30,184,033 |
| 自己株式 | △1,430,658 | △1,430,396 |
| 株主資本合計 | 30,370,902 | 37,266,201 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 568,147 | 646,355 |
| 繰延ヘッジ損益 | △407 | △17 |
| 退職給付に係る調整累計額 | 81,864 | 65,773 |
| その他の包括利益累計額合計 | 649,603 | 712,111 |
| 新株予約権 | 543 | 467 |
| 非支配株主持分 | 22,332 | — |
| 純資産合計 | 31,043,381 | 37,978,780 |
| 負債純資産合計 | 66,646,883 | 80,428,731 |

(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 2022年11月1日 至 2023年7月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日) |
|---------------------|--|--|
| 売上高 | 49,397,494 | 54,133,225 |
| 売上原価 | 39,296,443 | 42,896,322 |
| 売上総利益 | 10,101,050 | 11,236,902 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,919,316 | 3,117,730 |
| 営業利益 | 7,181,734 | 8,119,172 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息及び配当金 | 42,491 | 42,805 |
| 受取弁済金 | — | 42,004 |
| 受取保険金 | 11,345 | — |
| 受取和解金 | 9,706 | — |
| その他 | 28,214 | 26,132 |
| 営業外収益合計 | 91,757 | 110,942 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 110,706 | 126,653 |
| 資金調達費用 | 28,448 | 38,843 |
| その他 | 28,875 | 16,360 |
| 営業外費用合計 | 168,030 | 181,857 |
| 経常利益 | 7,105,461 | 8,048,257 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | — | 38,280 |
| 投資有価証券売却益 | — | 45,690 |
| 関係会社株式売却益 | — | 2,980,425 |
| 違約金収入 | 65,448 | 47,000 |
| 特別利益合計 | 65,448 | 3,111,396 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 12,857 | 1,906 |
| 特別損失合計 | 12,857 | 1,906 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 7,158,052 | 11,157,747 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2,513,789 | 3,886,173 |
| 法人税等調整額 | △150,880 | △255,572 |
| 法人税等合計 | 2,362,909 | 3,630,601 |
| 四半期純利益 | 4,795,143 | 7,527,146 |
| 非支配株主に帰属する四半期純損失(△) | △2,425 | △1,047 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 4,797,568 | 7,528,193 |

(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 2022年11月1日 至 2023年7月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 4,795,143 | 7,527,146 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 49,643 | 78,208 |
| 繰延ヘッジ損益 | 520 | 389 |
| 退職給付に係る調整額 | 969 | △16,090 |
| その他の包括利益合計 | 51,134 | 62,508 |
| 四半期包括利益 | 4,846,277 | 7,589,654 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 4,848,703 | 7,590,701 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | △2,425 | △1,047 |

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等の注記)

I 前第3四半期連結累計期間（自 2022年11月1日 至 2023年7月31日）

「II 当第3四半期連結累計期間（報告セグメントの変更等に関する事項）」に記載のとおりであります。

II 当第3四半期連結累計期間（自 2023年11月1日 至 2024年7月31日）

当社グループは「不動産賃貸管理事業」の単一のセグメントであるため、記載を省略しております。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当社グループは、報告セグメントを従来「不動産賃貸管理事業」及び「高齢者住宅事業」の2区分としておりましたが、株式会社グランユニライフケアサービスの株式譲渡を踏まえ当社グループの事業展開、経営資源配分・管理体制の実態等の観点から報告セグメントについて再考した結果、第1四半期連結会計期間より報告セグメントを「不動産賃貸管理事業」の単一セグメントに変更しております。

この変更により、前第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結累計期間のセグメント情報の記載を省略しております。

(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。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

| | 前第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日) |
|---------|--|--|
| 減価償却費 | 1,051,195千円 | 1,223,026千円 |
| のれんの償却額 | 27,549千円 | 41,459千円 |

(収益認識関係に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第3四半期連結累計期間（自 2022年11月1日 至 2023年7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 |
|-----------|-------------------|-----------------------|------------|
| 不動産賃貸管理事業 | | | |
| 借上物件 | 7,156,543 | 27,096,462 | 34,253,006 |
| 管理委託物件 | 1,962,166 | 17,401 | 1,979,567 |
| 自社所有物件 | 338,060 | 2,592,794 | 2,930,855 |
| その他 | 7,518,894 | — | 7,518,894 |
| 計 | 16,975,665 | 29,706,658 | 46,682,324 |
| その他（注）2 | 2,208,618 | 506,551 | 2,715,170 |
| 合計 | 19,184,284 | 30,213,209 | 49,397,494 |

(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、高齢者住宅事業、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3四半期連結累計期間（自 2023年11月1日 至 2024年7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 |
|-----------|-------------------|-----------------------|------------|
| 不動産賃貸管理事業 | | | |
| 借上物件 | 7,657,538 | 30,144,163 | 37,801,701 |
| 管理委託物件 | 2,160,323 | 18,275 | 2,178,598 |
| 自社所有物件 | 447,480 | 3,423,049 | 3,870,530 |
| その他 | 9,482,060 | — | 9,482,060 |
| 計 | 19,747,402 | 33,585,487 | 53,332,890 |
| その他（注）2 | 795,470 | 4,864 | 800,334 |
| 合計 | 20,542,873 | 33,590,351 | 54,133,225 |

(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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを単一セグメントに変更しております。詳細は、「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（セグメント情報等の注記）」に記載のとおりであります。なお、前第3四半期連結累計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、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。