



2025年10月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年6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）森 高広
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
半期報告書提出予定日 2025年6月13日 配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：有
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. 2025年10月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年11月1日～2025年4月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年10月期中間期	42,302	10.0	7,929	11.4	7,703	9.5	5,167	△24.0
2024年10月期中間期	38,460	10.1	7,120	13.3	7,033	13.4	6,800	62.7

（注）包括利益 2025年10月期中間期 5,115百万円（△25.0%） 2024年10月期中間期 6,819百万円（62.4%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年10月期中間期	244.90	243.37
2024年10月期中間期	324.01	320.83

（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
2025年10月期中間期	89,782	41,494	46.2	1,965.76
2024年10月期	79,973	37,897	47.4	1,796.70

（参考）自己資本 2025年10月期中間期 41,493百万円 2024年10月期 37,897百万円

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
2024年10月期	—	0.00	—	72.00	72.00
2025年10月期	—	0.00	—	—	—
2025年10月期（予想）	—	—	—	105.00	105.00

（注）1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

2. 2024年10月期年間配当金の内訳 普通配当52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. 2025年10月期（予想）における1株当たり期末配当金については、78円から105円に変更しております。詳細については、本日（2025年6月13日）公表いたしました「配当方針の変更及び2025年10月期配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2025年10月期の連結業績予想（2024年11月1日～2025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	75,520	8.6	8,508	5.0	8,152	3.4	5,476	△26.5

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無

(2) 中間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. 9「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更に関する注記)」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)

2025年10月期中間期	21,929,600株	2024年10月期	21,913,600株
--------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2025年10月期中間期	821,312株	2024年10月期	821,058株
--------------	----------	-----------	----------

③ 期中平均株式数(中間期)

2025年10月期中間期	21,099,700株	2024年10月期中間期	20,988,437株
--------------	-------------	--------------	-------------

(注) 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(2025年10月期中間期 94,054株、2024年10月期 94,238株)が含まれております。また、各信託が保有する当社株式(2025年10月期中間期 94,192株、2024年10月期中間期 94,294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。

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 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。

(決算補足説明資料の入手方法)

当社は、2025年6月18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、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. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(会計方針の変更に関する注記)	9
(セグメント情報等の注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(収益認識関係に関する注記)	10
(重要な後発事象の注記)	10

1. 経営成績等の概況

（1）当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、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持ち直しの動きが見られる等、国内経済は緩やかな回復傾向にあります。一方で、物価上昇や世界的な金融資本市場の変動、地政学リスクなど、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もと、当社グループにおきましては、主力事業である学生マンション事業において、賃貸入居需要の集中する最繁忙期（3月～4月）を迎えました。物件管理戸数は概ね順調に増加し（前年同期比4,322戸増 99,300戸）、入居率は前年に引き続き高水準を確保しました。（借上・自社所有物件99.9%、4月末時点）

当社は、都心・地方を問わず、需給バランスを見極めながら物件の新規開発を積極的に進めております。主な都心部の新規物件としては、複数の有名大学が位置する東京都文京区の『テラスカレッジ文京護国寺』や、早稲田大学徒歩圏内の『ブランシエスタ早稲田』、大阪城東部地区の再開発が進む森之宮エリアにおいて、2025年9月に開設される大阪公立大学新キャンパス周辺で運営を開始した『キャンパステラス大阪緑橋』及び『BlanCanvas大阪城公園』が挙げられます。

地方では、主に国立大学を対象とした開発を進めており、山形県初の自社所有物件となる『学生会館 Uni E'meal 山形七日町』、同じく和歌山県初進出の『学生会館 Uni E'meal 和歌山大学前』、さらに香川県高松市において、四国旅客鉄道株式会社が初の学生マンション事業として取り組む『J. リヴェール高松駅西』の運営を2025年春より開始しました。

あわせて、当社は、2025年1月14日付「再発防止策の策定に関するお知らせ」にて公表しました、特別調査委員会の調査報告書の提言に沿って策定した再発防止策を着実に実行すべく、推進プロジェクトを社内で立ち上げ、プロジェクト内に設けたテーマ別の各グループが連携しつつ、それぞれの施策の推進を図っております。引き続き再発防止策の実行を進め、皆様からの信頼回復に努めてまいります。

当中間連結会計期間においては、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は順調に推移しました。一方、費用面では、借上物件の管理戸数増加による保証家賃の増加、自社所有物件に係る租税公課及び減価償却費の発生等、当社グループの業容拡大に伴う費用負担並びに人材の確保・定着のための人件費及び食材費等、社会情勢の影響を受けた各種費用が増加しました。また、従業員の士気向上を目的とした一時金の支給及び特別調査費用といった一過性の費用も計上しました。

足もとでの事業収益については、前述のとおり当社の重要なKPIである物件管理戸数の順調な増加等により、当初計画を上回る利益水準で推移しましたが、一過性の費用計上による影響を吸収したことにより、利益面では僅かに計画値には満たないものの、概ね当初計画と同水準で推移する結果となりました。

以上の結果、当中間連結会計期間における連結売上高は42,302百万円（前年同期比10.0%増）、経常利益は7,703百万円（同9.5%増）となり、親会社株主に帰属する中間純利益は5,167百万円（同24.0%減）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、当社グループの報告セグメントは「不動産賃貸管理事業」の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

（2）当中間期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

当中間連結会計期間末の資産合計は89,782百万円となり、前連結会計年度末の79,973百万円から9,808百万円の増加（前期末比12.3%増）となりました。

（流動資産）

流動資産につきましては、22,750百万円となり、前連結会計年度末の19,773百万円から2,977百万円の増加（前期末比15.1%増）となりました。これは、主として現金及び預金が1,672百万円、営業未収入金及び契約資産が1,120百万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、67,032百万円となり、前連結会計年度末の60,200百万円から6,831百万円の増加（前期末比11.3%増）となりました。これは、主として有形固定資産が5,842百万円、繰延税金資産が611百万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、16,497百万円となり、前連結会計年度末の13,780百万円から2,716百万円の増加（前期末比19.7%増）となりました。これは、主として未払法人税等が600百万円、前受金、営業預り金及び契約負債が1,986百万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、31,791百万円となり、前連結会計年度末の28,296百万円から3,494百万円の増加（前期末比12.4%増）となりました。これは、主として長期借入金が3,074百万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、41,494百万円となり、前連結会計年度末の37,897百万円から3,596百万円の増加（前期末比9.5%増）となりました。これは、主として親会社株主に帰属する中間純利益の計上と配当金の支払いにより利益剰余金が3,641百万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

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の中間期末残高は、前連結会計年度末に比べ1,672百万円増加し、18,922百万円となりました。

当中間連結会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）

当中間連結会計期間における営業活動の結果、資金の増加は7,089百万円（前年同期8,044百万円 資金の増加）となりました。これは、主に税金等調整前中間純利益7,703百万円、前受金、営業預り金及び契約負債の増加1,982百万円及び法人税等の支払額2,511百万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）

当中間連結会計期間における投資活動の結果、使用した資金は7,106百万円（前年同期2,226百万円 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6,822百万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）

当中間連結会計期間における財務活動の結果、資金の増加は1,694百万円（前年同期1,170百万円 資金の増加）となりました。これは、主に長期借入れによる収入3,870百万円、長期借入金の返済による支出655百万円及び配当金の支払額1,525百万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、2025年1月23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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,338,675	19,010,946
営業未収入金及び契約資産	478,293	1,598,448
棚卸資産	251,483	275,153
その他	1,709,446	1,871,873
貸倒引当金	△4,829	△6,264
流動資産合計	19,773,070	22,750,158
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	35,036,713	39,392,921
土地	15,098,443	16,577,798
その他（純額）	1,532,631	1,539,580
有形固定資産合計	51,667,788	57,510,300
無形固定資産		
のれん	633,220	606,847
その他	287,043	333,634
無形固定資産合計	920,264	940,481
投資その他の資産		
投資有価証券	1,262,525	1,240,489
長期貸付金	122,744	121,160
敷金及び保証金	3,860,429	4,076,026
退職給付に係る資産	301,248	297,503
繰延税金資産	741,844	1,353,156
その他	1,334,039	1,503,126
貸倒引当金	△9,970	△9,970
投資その他の資産合計	7,612,861	8,581,492
固定資産合計	60,200,914	67,032,275
資産合計	79,973,984	89,782,433
負債の部		
流動負債		
営業未払金	754,820	991,110
短期借入金	50,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	1,292,462	1,432,520
未払法人税等	2,619,701	3,219,922
前受金、営業預り金及び契約負債	7,393,225	9,379,849
賞与引当金	287,942	246,813
役員退職慰労引当金	3,960	—
その他	1,378,243	1,176,856
流動負債合計	13,780,356	16,497,072
固定負債		
長期借入金	24,691,822	27,766,613
長期預り敷金保証金	2,988,898	3,357,393
退職給付に係る負債	377,085	387,743
資産除去債務	213,587	214,799
株式給付引当金	10,416	11,665
その他	14,549	53,011
固定負債合計	28,296,359	31,791,227
負債合計	42,076,716	48,288,299

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,301,491	4,304,730
資本剰余金	4,265,917	4,269,156
利益剰余金	30,108,595	33,750,441
自己株式	△1,430,531	△1,430,272
株主資本合計	37,245,471	40,894,056
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	600,421	585,125
繰延ヘッジ損益	△10	△25,154
退職給付に係る調整累計額	51,129	39,858
その他の包括利益累計額合計	651,540	599,830
新株予約権	255	246
純資産合計	37,897,267	41,494,133
負債純資産合計	79,973,984	89,782,433

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
売上高	38,460,299	42,302,807
売上原価	29,133,918	31,933,544
売上総利益	9,326,380	10,369,263
販売費及び一般管理費	2,205,528	2,439,405
営業利益	7,120,851	7,929,857
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,343	23,558
保険解約返戻金	—	22,583
受取弁済金	10,719	—
その他	18,573	29,990
営業外収益合計	35,635	76,132
営業外費用		
支払利息	79,786	133,994
特別調査費用等	—	115,122
資金調達費用	37,923	43,496
その他	5,019	10,090
営業外費用合計	122,729	302,703
経常利益	7,033,758	7,703,285
特別利益		
投資有価証券売却益	45,690	—
ゴルフ会員権売却益	—	439
関係会社株式売却益	2,980,425	—
違約金収入	47,000	—
特別利益合計	3,073,116	439
特別損失		
固定資産除却損	1,906	93
特別損失合計	1,906	93
税金等調整前中間純利益	10,104,968	7,703,631
法人税、住民税及び事業税	3,883,068	3,124,821
法人税等調整額	△577,832	△588,485
法人税等合計	3,305,235	2,536,336
中間純利益	6,799,732	5,167,294
非支配株主に帰属する中間純損失(△)	△832	—
親会社株主に帰属する中間純利益	6,800,564	5,167,294

（中間連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前中間連結会計期間 （自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）	当中間連結会計期間 （自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）
中間純利益	6,799,732	5,167,294
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	29,692	△15,296
繰延ヘッジ損益	367	△25,143
退職給付に係る調整額	△10,726	△11,270
その他の包括利益合計	19,333	△51,710
中間包括利益	6,819,065	5,115,584
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	6,819,898	5,115,584
非支配株主に係る中間包括利益	△832	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	10,104,968	7,703,631
減価償却費	781,674	928,355
のれん償却額	27,639	26,373
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	988	1,435
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△32,050	△41,129
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△125,000	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	5,807	9,040
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	1,522	1,249
受取利息及び受取配当金	△6,343	△23,558
支払利息	79,786	133,994
関係会社株式売却損益 (△は益)	△2,980,425	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△763,110	△1,120,155
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△6,150	△23,670
仕入債務の増減額 (△は減少)	222,590	236,289
未払消費税等の増減額 (△は減少)	209,934	193,580
前払費用の増減額 (△は増加)	△845,512	△520,506
前受金、営業預り金及び契約負債の増減額 (△は減少)	1,946,465	1,982,737
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	369,512	370,193
その他	269,323	△144,975
小計	9,261,621	9,712,885
利息及び配当金の受取額	5,710	22,939
利息の支払額	△80,190	△134,834
法人税等の支払額	△1,142,586	△2,511,434
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,044,553	7,089,555
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,582,500	△6,822,750
有形固定資産の売却による収入	653,572	—
無形固定資産の取得による支出	△59,379	△95,581
投資有価証券の償還による収入	1,264	1,344
敷金及び保証金の差入による支出	△328,742	△233,547
敷金及び保証金の回収による収入	169,161	18,388
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△454,213	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	3,324,009	—
その他	49,858	26,065
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,226,969	△7,106,081
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	△144,000	—
長期借入れによる収入	3,880,000	3,870,000
長期借入金の返済による支出	△1,902,832	△655,151
社債の償還による支出	△10,000	—
リース債務の返済による支出	△1,485	△1,485
株式の発行による収入	11,960	6,470
自己株式の取得による支出	—	△129
自己株式の処分による収入	342	389
配当金の支払額	△663,385	△1,525,448
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,170,598	1,694,644
現金及び現金同等物に係る換算差額	107	△5,847
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,988,289	1,672,270
現金及び現金同等物の期首残高	11,653,846	17,249,876
現金及び現金同等物の中間期末残高	18,642,136	18,922,147

（4）中間連結財務諸表に関する注記事項

（会計方針の変更に関する注記）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

（セグメント情報等の注記）

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。

（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。

（収益認識関係に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間（自 2023年11月1日 至 2024年4月30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	5,294,301	20,940,805	26,235,106
管理委託物件	1,488,146	12,974	1,501,120
自社所有物件	311,897	2,438,444	2,750,341
その他	7,436,246	—	7,436,246
計	14,530,591	23,392,223	37,922,815
その他（注） 2	533,707	3,776	537,483
合計	15,064,299	23,395,999	38,460,299

（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。

当中間連結会計期間（自 2024年11月1日 至 2025年4月30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	5,698,046	23,255,909	28,953,955
管理委託物件	1,492,279	11,346	1,503,625
自社所有物件	363,290	2,853,653	3,216,944
その他	8,338,847	—	8,338,847
計	15,892,463	26,120,908	42,013,372
その他（注） 2	285,627	3,808	289,435
合計	16,178,091	26,124,716	42,302,807

（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。

（重要な後発事象の注記）

該当事項はありません。