



## 2024年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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) 執行役員経営財務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 2024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. 2024年10月期第1四半期の連結業績（2023年11月1日～2024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	%
2024年10月期第1四半期	13,776	6.4	△375	—	△409	—	1,786	—
2023年10月期第1四半期	12,951	11.2	△228	—	△256	—	△172	—

(注) 包括利益 2024年10月期第1四半期 1,899百万円 (ー%) 2023年10月期第1四半期 △135百万円 (ー%)

	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1四半期	85.14	84.28
2023年10月期第1四半期	△8.21	—

(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1四半期	72,033	32,290	44.8	1,536.67
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1四半期 32,268百万円 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	—	—	—	—	—
2024年10月期（予想）	—	0.00	—	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、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）	38,553	10.4	7,115	13.2	7,013	13.1	6,806	62.8	324.32
通期	68,652	7.6	7,549	5.0	7,380	4.3	7,058	47.8	336.24

（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）	2024年10月期1Q	21,819,800株	2023年10月期	21,786,600株
② 期末自己株式数	2024年10月期1Q	821,058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1Q	20,977,169株	2023年10月期1Q	20,977,189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1Q 94,312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。

※ 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
(セグメント情報)	8
(企業結合等関係)	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、コロナ禍の影響が収束されたことで、社会経済活動の正常化や雇用・所得環境の改善により、緩やかな回復の動きがみられました。その一方、先行きについては、世界的な金融引き締めが続く中、物価の上昇、為替や金融資本市場の変動などの影響に加え、不安定な国際情勢などのリスク要因もあり、引き続き注視を要する状況にあります。

このような経営環境のもと、当社グループは、2024年10月期を始期とする新中期経営計画『G T O 2』を策定し、その目標達成に向けて、各種施策に取り組んでおります。

主力の学生マンション事業では2024年春の最需要時期に向け、福井県初進出となるUniLifeブランドでの直営仲介店舗『福井店』の他、『北九大前インフォメーションセンター』『埼玉志木店』及び『広島大学前店』も合わせ4店舗を新たに開店いたしました。また、環境配慮型マンションの開発にも取り組んでおり、2024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 福井花月』では、自社開発物件において初めてBELS<sup>注1</sup> 5つ星評価を取得し、ZEH-M Oriented<sup>注2</sup>の基準を満たしております。

（注1）BELS：建築物省エネルギー性能表示制度（注2）ZEH-M Oriented：ゼロ・エネルギー・ハウス指向型住宅（集合住宅向け）

当第1四半期連結累計期間においては、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好調に推移しました。一方費用面では、2024年春より運営を開始する新規物件をはじめとする入居者募集対象戸数の増加に対応した広告宣伝費の投下や、自社所有物件の取得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1四半期連結累計期間における連結売上高は13,776百万円（前年同期比6.4%増）、経常損失は409百万円（前年同期は経常損失256百万円）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,786百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失172百万円）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）」に記載のとおりであります。

## (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72,033百万円となり、前連結会計年度末の66,646百万円から5,386百万円の増加（前期末比8.1%増）となりました。

## ① 流動資産

流動資産につきましては、17,116百万円となり、前連結会計年度末の14,059百万円から3,057百万円の増加（前期末比21.7%増）となりました。これは、主として現金及び預金が3,292百万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、54,916百万円となり、前連結会計年度末の52,587百万円から2,329百万円の増加（前期末比4.4%増）となりました。これは、主として有形固定資産が2,024百万円、のれんが483百万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、16,622百万円となり、前連結会計年度末の12,049百万円から4,573百万円の増加（前期末比38.0%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5,440百万円増加、未払法人税等が666百万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、23,120百万円となり、前連結会計年度末の23,554百万円から433百万円の減少（前期末比1.8%減）となりました。これは、主として長期借入金が267百万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、32,290百万円となり、前連結会計年度末の31,043百万円から1,246百万円の増加（前期末比4.0%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1,122百万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1四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,742,644	15,035,047
営業未収入金及び契約資産	789,134	666,136
棚卸資産	221,615	245,275
その他	1,311,694	1,176,173
貸倒引当金	△5,989	△6,158
流動資産合計	14,059,100	17,116,474
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	27,215,967	28,297,438
土地	13,844,571	13,844,571
その他(純額)	3,594,799	4,538,113
有形固定資産合計	44,655,339	46,680,123
無形固定資産		
のれん	218,941	702,541
その他	391,252	247,915
無形固定資産合計	610,194	950,457
投資その他の資産		
投資有価証券	1,214,566	1,386,284
長期貸付金	126,184	125,569
敷金及び保証金	3,986,986	4,017,268
退職給付に係る資産	285,230	287,525
繰延税金資産	672,633	423,613
その他	1,046,618	1,056,102
貸倒引当金	△9,970	△9,970
投資その他の資産合計	7,322,249	7,286,393
固定資産合計	52,587,783	54,916,974
資産合計	66,646,883	72,033,449
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	659,577	636,192
短期借入金	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
1年内返済予定の長期借入金	1,981,918	1,960,559
未払法人税等	1,332,231	665,428
前受金、営業預り金及び契約負債	6,621,708	12,062,506
賞与引当金	342,864	126,437
役員賞与引当金	125,000	—
その他	925,995	1,111,186
流動負債合計	12,049,295	16,622,310
固定負債		
長期借入金	20,125,981	19,858,164
長期預り敷金保証金	2,881,331	2,711,558
退職給付に係る負債	322,333	336,278
資産除去債務	156,697	149,855
株式給付引当金	46,785	47,543
その他	21,076	17,439
固定負債合計	23,554,206	23,120,839
負債合計	35,603,502	39,743,149

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,258,954	4,264,349
資本剰余金	4,223,380	4,228,775
利益剰余金	23,319,225	24,441,855
自己株式	△1,430,658	△1,430,471
株主資本合計	30,370,902	31,504,508
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	687,276
繰延ヘッジ損益	△407	△231
退職給付に係る調整累計額	81,864	76,500
その他の包括利益累計額合計	649,603	763,545
新株予約権	543	543
非支配株主持分	22,332	21,702
純資産合計	31,043,381	32,290,299
負債純資産合計	66,646,883	72,033,449

(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 2022年11月1日 至 2023年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年1月31日)
売上高	12,951,243	13,776,433
売上原価	12,271,595	13,145,433
売上総利益	679,647	630,999
販売費及び一般管理費	907,988	1,006,601
営業損失(△)	△228,340	△375,602
営業外収益		
受取利息及び配当金	5,416	4,782
その他	5,203	6,615
営業外収益合計	10,619	11,398
営業外費用		
支払利息	37,214	40,078
資金調達費用	694	3,444
その他	573	1,451
営業外費用合計	38,481	44,975
経常損失(△)	△256,203	△409,179
特別利益		
関係会社株式売却益	—	2,980,425
特別利益合計	—	2,980,425
特別損失		
固定資産除却損	6,741	198
特別損失合計	6,741	198
税金等調整前四半期純利益又は 税金等調整前四半期純損失(△)	△262,944	2,571,047
法人税、住民税及び事業税	17,782	618,044
法人税等調整額	△107,584	167,618
法人税等合計	△89,801	785,662
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△173,143	1,785,384
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△896	△630
親会社株主に帰属する四半期純利益又は 親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△172,246	1,786,015

(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 2022年11月1日 至 2023年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年1月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△173,143	1,785,384
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	37,371	119,129
繰延ヘッジ損益	349	176
退職給付に係る調整額	323	△5,363
その他の包括利益合計	38,044	113,942
四半期包括利益	△135,098	1,899,327
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△134,202	1,899,957
非支配株主に係る四半期包括利益	△896	△630

(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。

(セグメント情報)

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

「II 当第1四半期連結累計期間（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1四半期連結累計期間（自 2023年11月1日 至 2024年1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、当第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1四半期連結累計期間及び当第1四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。

## (企業結合等関係)

## (子会社株式の譲渡)

当社は、2023年9月4日付で、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、当社の連結子会社（完全子会社）である株式会社グランユニライフケアサービス（以下、「GUCS」）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（完全子会社）である株式会社学研ココファン（以下、「学研ココファン」）に譲渡することを決議し、2023年11月1日付で譲渡いたしました。これに伴い、GUCSを当社の連結の範囲から除外しております。

## 1. 株式譲渡の概要

## (1) 株式譲渡先の名称

株式会社学研ココファン

## (2) 株式譲渡した子会社の名称及び事業の内容

名 称 株式会社グランユニライフケアサービス

事業内容 高齢者住宅における介護サービスを中心とした運営業務

## (3) 株式譲渡を行った主な理由

GUCSの目指す、地域社会への貢献といった事業の方向性が学研ココファンの展開する事業コンセプトに合致することはもとより、より一層の地域社会への貢献に加え、双方の成長スピードの加速も図られ、持続的な事業成長の実現を目指すなかにおいて、GUCSの全株式を学研ココファンに譲渡し、学研ココファンの持つ強力な組織力のもと、GUCSが今後の事業を展開していくことが、双方にとって、最善のかたちであると判断するに至り、GUCSの全株式を譲渡することといたしました。

## (4) 株式譲渡日

2023年11月1日

## (5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

受取対価を現金等の財産のみとする株式譲渡

## 2. 実施した会計処理の概要

## (1) 譲渡損益の金額

関係会社株式売却益 2,980,425千円

(注) 株式譲渡契約に基づく価格調整を反映させた金額であります。

## (2) 譲渡した子会社に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産 1,155,983千円

固定資産 391,435千円

資産合計 1,547,418千円

流動負債 233,531千円

固定負債 130,090千円

負債合計 363,621千円

## (3) 会計処理

当該譲渡株式の連結上の帳簿価額と売却価額との差額を「関係会社株式売却益」として特別利益に計上しております。

## 3. 譲渡した子会社が含まれていた報告セグメント

高齢者住宅事業

## 4. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に計上されている株式譲渡した子会社に係る損益の概算額

株式譲渡日が当第1四半期連結累計期間の期首となるため、当第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書には株式譲渡した子会社に係る損益は含まれておりません。

## (収益認識関係)

## 1. 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 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
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
その他 (注) 2	727,465	170,710	898,175
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、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1四半期連結累計期間（自 2023年11月1日 至 2024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
不動産賃貸管理事業			
借上物件	2,171,460	8,003,512	10,174,973
管理委託物件	667,443	6,730	674,174
自社所有物件	110,538	802,823	913,361
その他	1,757,702	—	1,757,702
計	4,707,144	8,813,067	13,520,212
その他 (注) 2	254,108	2,112	256,220
合計	4,961,253	8,815,179	13,776,433

(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

当第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）」に記載のとおりであります。なお、前第1四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。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。