



2019年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019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) 田中 剛
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営管理部長 (氏名) 大仲 賢一 TEL 075-341-2728
 四半期報告書提出予定日 2019年3月14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. 2019年10月期第1四半期の連結業績（2018年11月1日～2019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	%
2019年10月期第1四半期	8,779	5.8	△317	—	△332	—	△242	—
2018年10月期第1四半期	8,294	—	△202	—	△225	—	△163	—

(注) 包括利益 2019年10月期第1四半期 △265百万円 (—%) 2018年10月期第1四半期 △213百万円 (—%)

	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
2019年10月期第1四半期	△51.34	—
2018年10月期第1四半期	△36.97	—

(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
2019年10月期第1四半期	32,001	12,219	38.2	2,576.63
2018年10月期	29,933	12,621	42.2	2,683.83

(参考) 自己資本 2019年10月期第1四半期 12,218百万円 2018年10月期 12,619百万円

(注) 2019年10月期より、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）の適用による表示方法の変更を行ったため、2018年10月期の連結財政状態は当該変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。

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
2018年10月期	—	0.00	—	40.00	40.00
2019年10月期	—	—	—	—	—
2019年10月期（予想）	—	0.00	—	41.00	41.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2018年10月期年間配当金の内訳 普通配当36円00銭 一部指定記念配当4円00銭

3. 2019年10月期の連結業績予想（2018年11月1日～2019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）	22,612	8.5	2,873	2.8	2,819	2.0	1,886	7.5	397.93
通期	42,085	8.1	3,121	5.5	3,030	4.8	2,041	△1.8	429.76

(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）	2019年10月期 1 Q	4,761,000株	2018年10月期	4,721,300株
② 期末自己株式数	2019年10月期 1 Q	19,105株	2018年10月期	19,105株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年10月期 1 Q	4,729,220株	2018年10月期 1 Q	4,419,070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	2
(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
(追加情報)	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、堅調な雇用・所得環境を背景に個人消費は底堅く推移し、また企業業績においても回復の兆しが見えていたものの、年末にかけて日経平均株価が低調に推移するなど、一時の力強さを欠く状況となりました。また、米中の貿易摩擦の激化など国際問題による国内経済への影響懸念等もあり、先行きへの不透明感を払拭できない状況で推移いたしました。

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において、2019年2月1日運営開始予定として、三井不動産レジデンシャル株式会社との初の取り組みとなる食事付き学生マンション『Campus Terrace Senkawa（キャンパステラスセンカワ）』を東京都豊島区にて計画、また、同日運営開始予定として、佐賀県では当社グループ初の総合プロデュースとなる食事付き学生マンション『学生会館 ユニハーモニー佐賀大前』を佐賀県佐賀市にて計画しました。さらに、2019年3月20日運営開始予定として、東京建物株式会社と取り組む食事付き学生マンション『CREAR PALETTE 梶ヶ谷（クレアパレットカジガヤ）』を神奈川県川崎市にて計画しました。自社物件開発については、2019年3月15日運営開始予定として、京都府京都市にて『学生会館Uni E'meal 京都高野（ガクセイカイカン ユニエミールキョウトタカノ）』を計画しており、今春の最需要時期に向けた下準備を着々と進めてまいりました。

高齢者住宅事業では、2018年12月20日に福祉用具貸与事業拡大を目的として、株式会社フレンド・ケアシステム（大阪府吹田市）の全株式を取得する株式譲渡契約を締結し、事業方針である「地域に根差した存在」となるべく運営環境の強化に努めました。

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8,779百万円（前年同期比5.8%増）、経常損失は332百万円（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242百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失163百万円）となったものの、例年、第1四半期連結累計期間においては最需要時期へ向けた準備期間として損失計上を見込んでおり、当第1四半期連結累計期間では前年同期に比べ利益面では低調に推移しておりますが、中期経営計画に基づく戦略的投資の観点から当初の計画通りに進捗しております。

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

前連結会計年度における物件管理戸数の増加による家賃収入、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。一方、費用面において、当第1四半期連結累計期間では人員数の増加に加え、基幹システム刷新に係る並行稼働の影響から一時的に業務負荷も増加し、人件費が増加いたしました。その結果、売上高8,145百万円（前年同期比5.2%増）、セグメント損失73百万円（前年同期はセグメント利益51百万円）となりました。

② 高齢者住宅事業

前連結会計年度に実施した事業譲受や前述の株式譲渡契約の締結等、事業規模の拡大に注力するとともに既存拠点における人員体制強化等、組織力強化にも取り組んでまいりました。その結果、売上高520百万円（前年同期比15.7%増）、セグメント利益12百万円（前年同期比80.2%減）となりました。

③ その他

当第1四半期連結累計期間におきましては、主力事業の後方支援として、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。その結果、売上高113百万円（前年同期比13.6%増）、セグメント損失4百万円（前年同期はセグメント損失5百万円）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32,001百万円となり、前連結会計年度末の29,933百万円から2,068百万円の増加（前期末比6.9%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、11,093百万円となり、前連結会計年度末の9,434百万円から1,659百万円の増加（前期末比17.6%増）となりました。これは、主として現金及び預金が1,547百万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、20,907百万円となり、前連結会計年度末の20,499百万円から408百万円の増加（前期末比2.0%増）となりました。これは、主として有形固定資産が367百万円増加したことによるものです。

③ 流動負債

流動負債につきましては、9,314百万円となり、前連結会計年度末の6,599百万円から2,714百万円の増加（前期末比41.1%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3,633百万円、未払法人税等の減少514百万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、10,468百万円となり、前連結会計年度末の10,712百万円から244百万円の減少（前期末比2.3%減）となりました。これは、主として長期借入金が203百万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、12,219百万円となり、前連結会計年度末の12,621百万円から401百万円の減少（前期末比3.2%減）となりました。これは、主として利益剰余金が430百万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、2018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 (2018年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,188,820	9,736,413
営業未収入金	585,620	532,715
たな卸資産	127,285	172,176
その他	533,928	654,371
貸倒引当金	△1,381	△1,841
流動資産合計	9,434,274	11,093,836
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	9,622,299	9,502,636
土地	5,239,108	5,499,106
その他(純額)	1,113,970	1,341,606
有形固定資産合計	15,975,378	16,343,349
無形固定資産		
679,739	661,579	
投資その他の資産		
敷金及び保証金	2,478,295	2,470,257
繰延税金資産	342,616	452,485
その他	1,145,750	1,100,328
貸倒引当金	△122,611	△120,215
投資その他の資産合計	3,844,051	3,902,856
固定資産合計	20,499,168	20,907,784
資産合計	29,933,443	32,001,621
負債の部		
流動負債		
営業未払金	352,578	337,734
短期借入金	66,000	66,000
1年内償還予定の社債	61,440	61,440
1年内返済予定の長期借入金	790,225	742,891
未払法人税等	514,242	—
前受金及び営業預り金	3,452,350	7,085,956
前受収益	605,837	324,143
賞与引当金	223,543	115,254
その他	533,773	580,696
流動負債合計	6,599,990	9,314,116
固定負債		
社債	121,360	121,360
長期借入金	8,149,615	7,946,542
長期預り敷金保証金	2,129,174	2,082,463
退職給付に係る負債	217,012	222,341
資産除去債務	37,164	37,193
その他	58,082	58,350
固定負債合計	10,712,409	10,468,251
負債合計	17,312,399	19,782,368

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年1月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,512,614	2,538,419
資本剰余金	2,392,614	2,418,419
利益剰余金	7,525,067	7,094,203
自己株式	△21,702	△21,702
株主資本合計	12,408,595	12,029,341
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	239,625	216,755
繰延ヘッジ損益	△4,090	△6,222
退職給付に係る調整累計額	△24,244	△21,777
その他の包括利益累計額合計	211,291	188,754
新株予約権	1,157	1,157
純資産合計	12,621,043	12,219,252
負債純資産合計	29,933,443	32,001,621

(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2017年11月1日 至2018年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2018年11月1日 至2019年1月31日)
売上高	8,294,614	8,779,274
売上原価	7,836,918	8,395,862
売上総利益	457,695	383,411
販売費及び一般管理費	659,776	700,643
営業損失(△)	△202,080	△317,231
営業外収益		
受取利息及び配当金	598	863
受取手数料	2,130	2,130
受取保険金	61	4,171
貸倒引当金戻入額	2,925	2,396
その他	3,446	2,500
営業外収益合計	9,162	12,062
営業外費用		
支払利息	31,231	26,463
資金調達費用	643	370
その他	800	413
営業外費用合計	32,674	27,247
経常損失(△)	△225,593	△332,416
特別損失		
固定資産除却損	1,781	54
ゴルフ会員権売却損	—	894
特別損失合計	1,781	948
税金等調整前四半期純損失(△)	△227,375	△333,365
法人税、住民税及び事業税	8,547	8,667
法人税等調整額	△72,554	△99,256
法人税等合計	△64,007	△90,588
四半期純損失(△)	△163,367	△242,776
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△163,367	△242,776

(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 2017年11月1日 至 2018年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年1月31日)
四半期純損失(△)	△163,367	△242,776
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△51,447	△22,870
繰延ヘッジ損益	681	△2,132
退職給付に係る調整額	220	2,466
その他の包括利益合計	△50,544	△22,536
四半期包括利益	△213,911	△265,312
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△213,911	△265,312
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)

該当事項はありません。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自2017年11月1日至2018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	7,745,342	449,840	8,195,182	99,431	8,294,614	—	8,294,614
セグメント間の内部 売上高又は振替高	14,086	—	14,086	2,834	16,921	△16,921	—
計	7,759,428	449,840	8,209,268	102,266	8,311,535	△16,921	8,294,614
セグメント利益又は 損失(△)	51,269	60,964	112,233	△5,515	106,718	△308,798	△202,080

(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△308,798千円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費であります。

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。

（重要な後発事象）

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分

当社は、2019年2月14日開催の取締役会において、当社の取締役等に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分を行うことについて決議し、以下のとおり自己株式の処分を実施いたしました。

1. 自己株式の処分の概要

(1) 処分した株式の種類

当社普通株式

(2) 処分した株式の総数

18,900株

(3) 処分価額

1株につき4,135円

(4) 処分総額

78,151,500円

(5) 募集又は処分方法

譲渡制限付株式を割り当てる方法

(6) 出資の履行方法

金銭報酬債権の現物出資による

(7) 処分先及びその人数並びに処分株式の数

当社の取締役（社外取締役を除く。） 5名 16,500株

当社の執行役員 6名 2,400株

(8) 処分期日

2019年3月12日

(9) その他

本自己株式処分については、金融商品取引法による有価証券通知書を提出しております。

2. 処分の目的及び理由

当社は、2018年12月13日開催の取締役会において、当社の取締役（社外取締役を除く。以下、「対象取締役」という。）に対し、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、対象取締役に對する新たな報酬制度として、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議いたしました。また、2019年1月25日開催の定時株主総会において、本制度に基づき譲渡制限付株式取得の出資財産とするための金銭報酬として、対象取締役に對して、年額150,000千円以内の金銭報酬債権を支給すること及び譲渡制限付株式の譲渡制限期間として割当てを受けた日から3年間から10年間までの間で当社の取締役会が定める期間とすることにつき、ご承認をいただいております。

2019年2月14日、取締役会決議により、当社の取締役5名に対し金銭報酬債権合計68,227,500円、執行役員6名（以下、対象取締役等という。）に対し金銭報酬債権合計9,924,000円（以下「本金銭報酬債権」といいます。）を支給し、対象取締役等が本金銭報酬債権の全部を現物出資の方法により給付することにより譲渡制限付として当社普通株式18,900株を割り当てることといたしました。なお、対象取締役等に対する金銭報酬債権の額は、当社の業績、各対象取締役の職責等諸般の事情を総合的に勘案の上、決定しております。