



## 2026年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年3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) 竹中 良平 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. 2026年10月期第1四半期の連結業績（2025年11月1日～2026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	%
2026年10月期第1四半期	16,772	9.9	△254	—	△321	—	382	—
2025年10月期第1四半期	15,259	10.8	△564	—	△715	—	△486	—

(注) 包括利益 2026年10月期第1四半期 410百万円 (—%) 2025年10月期第1四半期 △546百万円 (—%)

	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
2026年10月期第1四半期	18.16	18.09
2025年10月期第1四半期	△23.07	—

#### (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
2026年10月期第1四半期	87,630	39,819	45.4	1,889.92
2025年10月期	88,947	41,629	46.8	1,976.15

(参考) 自己資本 2026年10月期第1四半期 39,819百万円 2025年10月期 41,629百万円

### 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
2025年10月期	—	0.00	—	105.00	105.00
2026年10月期	—	—	—	—	—
2026年10月期（予想）	—	0.00	—	115.00	115.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 2026年10月期の連結業績予想（2025年11月1日～2026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）	45,969	8.7	8,296	4.6	8,086	5.0	5,456	5.6	259.00
通期	81,826	7.6	9,159	19.6	8,731	18.8	5,935	15.2	281.71

(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）	2026年10月期1Q	21,957,600株	2025年10月期	21,954,000株
② 期末自己株式数	2026年10月期1Q	888,178株	2025年10月期	888,178株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年10月期1Q	21,068,000株	2025年10月期1Q	21,095,581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（2026年10月期1Q 94,054株、2025年10月期 94,054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（2026年10月期1Q 94,054株、2025年10月期1Q 94,238株）。

※ 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 .....	6
四半期連結包括利益計算書 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	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1四半期連結累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堅調に推移し、設備投資においても底堅い動きが見られる等、国内経済は緩やかな回復傾向にあります。一方で、人手不足、物価上昇や世界的な金融資本市場の変動、地政学リスクの高まりなど、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。

当社グループの主たる顧客層である学生の動向におきましては、大学（大学院を含む）の学生数は297.2万人と前年より2.3万人増加（文部科学省「令和7年度学校基本調査（確定値）」）しており、前年に引き続き過去最多となるなど、当社グループにとって、良好な市場環境が継続する状況となっています。このような経営環境の中、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『GT02』（2024年10月期～2026年10月期）も最終年を迎え、引き続き両利きの経営と組織改革を掲げた事業の足固めを計画達成に向けて着実に進めてまいります。

当社の主力事業である学生マンション事業においては、京浜急行電鉄が事業主となり同社初の取り組みとなる環境配慮型の木造学生マンション『プライムグレース横浜桐畑（横浜市神奈川区）』、超高速10Gインターネットとスカイラウンジを備えた『学生会館 Uni Terrace 金町（東京都葛飾区）』及び、大阪公立大学の新キャンパス対象の『学生会館 ルリエクラ大阪緑橋（大阪市東成区）』等の運営受託を予定しています。自社物件開発では、元大手企業の社宅をフルリノベーションした栃木県初進出となる『学生会館 Uni E'meal 宇都宮』、同じく島根県初進出で島根大学まで徒歩2分の『学生会館 Uni E'meal 島根大学北』、山口県立大学の敷地内に完成する『山口県立大学学生会館 Uni E'meal 桜杜テラス』等、今春の運営開始に向けて準備を進めています。都心エリア及び地方エリアの双方において、収益性を重視しつつ幅広いバリエーションで積極的に物件開発を進めております。

また、中期経営計画で示しておりますキャピタルアロケーション戦略の一環として、自社所有物件の売却を進めております。これは、当社が開発した物件を所有・運営した後、当社運営でのサブリース契約を付した形で売却し、得た資金を新たな物件開発に充当する循環サイクルを確立することで、競争力の高い管理物件の増加と資本効率の向上を目的に実施しております。当第1四半期連結累計期間においても、2棟の売却を完了しており、引き続き同戦略の推進を継続してまいります。

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、管理戸数増加に伴う保証家賃や自社所有物件に係る租税公課及び減価償却費の発生、メンテナンス原価ならびに食材費等、当社グループの業容拡大に伴う各種費用が増加しました。なお、上記の自社所有物件の売却に伴う固定資産売却益及び純投資目的で保有していた投資有価証券の売却に伴う投資有価証券売却益を特別利益として計上しております。

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16,772百万円（前年同期比9.9%増）、経常損失は321百万円（前年同期は経常損失715百万円）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は382百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失486百万円）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) 当四半期の財政状態の概況

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は87,630百万円となり、前連結会計年度末の88,947百万円から1,317百万円の減少（前期末比1.5%減）となりました。

## ① 流動資産

流動資産につきましては、16,545百万円となり、前連結会計年度末の19,913百万円から3,367百万円の減少（前期末比16.9%減）となりました。これは、主として現金及び預金が3,772百万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、71,084百万円となり、前連結会計年度末の69,034百万円から2,050百万円の増加（前期末比3.0%増）となりました。これは、主として有形固定資産が2,147百万円増加、投資有価証券が148百万円減少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、15,639百万円となり、前連結会計年度末の15,333百万円から305百万円の増加（前期末比2.0%増）となりました。これは、主として前受金、営業預り金及び契約負債が3,232百万円増加、未払法人税等が890百万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、32,171百万円となり、前連結会計年度末の31,984百万円から187百万円の増加（前期末比0.6%増）となりました。これは、主として長期借入金が242百万円増加、長期預り敷金保証金が71百万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、39,819百万円となり、前連結会計年度末の41,629百万円から1,809百万円の減少（前期末比4.3%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利益の計上と配当金の支払いにより利益剰余金が1,839百万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、2025年12月12日に公表いたしました第2四半期連結累計期間及び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 (2025年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,364,449	13,592,279
営業未収入金及び契約資産	521,813	752,579
棚卸資産	256,726	273,920
その他	1,775,614	1,931,779
貸倒引当金	△5,256	△5,039
流動資産合計	19,913,348	16,545,519
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	38,069,974	38,627,070
土地	17,569,339	18,972,150
建設仮勘定	4,099,149	4,300,538
その他(純額)	244,002	230,225
有形固定資産合計	59,982,465	62,129,985
無形固定資産		
のれん	567,382	554,514
その他	342,506	328,697
無形固定資産合計	909,888	883,211
投資その他の資産		
投資有価証券	1,257,357	1,108,561
長期貸付金	117,632	115,865
敷金及び保証金	4,072,235	4,070,045
退職給付に係る資産	392,369	390,428
繰延税金資産	986,541	914,699
その他	1,325,583	1,482,035
貸倒引当金	△9,970	△9,970
投資その他の資産合計	8,141,749	8,071,666
固定資産合計	69,034,103	71,084,863
資産合計	88,947,451	87,630,383
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	806,374	880,883
短期借入金	50,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	1,717,248	1,499,122
未払法人税等	890,440	—
前受金、営業預り金及び契約負債	8,183,491	11,416,372
賞与引当金	356,558	134,543
その他	3,329,557	1,658,078
流動負債合計	15,333,671	15,639,000
固定負債		
長期借入金	28,312,245	28,555,152
長期預り敷金保証金	3,054,737	2,983,007
退職給付に係る負債	383,354	392,129
資産除去債務	216,010	216,629
株式給付引当金	14,191	15,237
その他	3,890	9,660
固定負債合計	31,984,431	32,171,815
負債合計	47,318,102	47,810,816

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年1月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,308,695	4,309,280
資本剰余金	4,273,121	4,273,706
利益剰余金	33,734,359	31,895,090
自己株式	△1,430,349	△1,430,349
株主資本合計	40,885,826	39,047,727
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	596,811	527,735
繰延ヘッジ損益	52,728	159,700
退職給付に係る調整累計額	93,962	84,382
その他の包括利益累計額合計	743,502	771,818
新株予約権	20	20
純資産合計	41,629,349	39,819,566
負債純資産合計	88,947,451	87,630,383

(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)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年1月31日)
売上高	15,259,121	16,772,689
売上原価	14,577,272	15,820,906
売上総利益	681,848	951,783
販売費及び一般管理費	1,245,953	1,206,227
営業損失(△)	△564,104	△254,444
営業外収益		
受取利息及び配当金	17,510	40,348
その他	17,151	32,422
営業外収益合計	34,661	72,770
営業外費用		
支払利息	59,908	90,929
特別調査費用等	115,122	—
資金調達費用	2,117	46,836
その他	8,593	1,648
営業外費用合計	185,742	139,414
経常損失(△)	△715,185	△321,088
特別利益		
固定資産売却益	—	316,093
投資有価証券売却益	—	498,870
特別利益合計	—	814,964
特別損失		
固定資産除却損	93	36
特別損失合計	93	36
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(△)	△715,279	493,838
法人税、住民税及び事業税	17,659	66,502
法人税等調整額	△246,248	44,817
法人税等合計	△228,589	111,320
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△486,689	382,518
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
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(△)	△486,689	382,518

## (四半期連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年1月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△486,689	382,518
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△15,770	△69,076
繰延ヘッジ損益	△38,697	106,972
退職給付に係る調整額	△5,635	△9,579
その他の包括利益合計	△60,103	28,316
四半期包括利益	△546,793	410,834
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△546,793	410,834
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

## (四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

四半期連結財務諸表は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成しております。

## (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。

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年1月31日)
減価償却費	445,483千円	491,106千円
のれんの償却額	13,186千円	12,868千円

(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

前第1四半期連結累計期間（自 2024年11月1日 至 2025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	2,305,361	8,908,588	11,213,950
管理委託物件	656,121	6,884	663,005
自社所有物件	130,792	982,097	1,112,889
その他	2,135,158	—	2,135,158
計	5,227,433	9,897,570	15,125,003
その他（注）2	132,006	2,112	134,118
合計	5,359,439	9,899,682	15,259,121

(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 2025年11月1日 至 2026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	2,408,031	9,666,714	12,074,745
管理委託物件	654,228	7,635	661,864
自社所有物件	144,255	1,096,005	1,240,261
その他	2,652,066	—	2,652,066
計	5,858,581	10,770,355	16,628,937
その他（注）2	142,791	960	143,751
合計	6,001,373	10,771,315	16,772,689

(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。