

当PDF文書は上に示されている企業に関する詳細レポートのアップデート版として作成されたものです。
詳細レポート全体につきましては[弊社ウェブサイト](#)をご覧ください。

2019年9月12日、株式会社ジェイ・エス・ビーは2019年10月期第3四半期決算を発表した。

四半期業績推移 (累計期間)	18年10月期				19年10月期				19年10月期	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	(進捗率)	通期会予
売上高	8,295	20,833	29,929	38,940	8,779	22,628	32,656		77.6%	42,085
前年比	8.4%	6.8%	6.8%	6.9%	5.8%	8.6%	9.1%			8.1%
売上総利益	458	4,275	5,251	5,937	383	4,658	5,727		87.7%	6,529
前年比	-	9.2%	7.9%	5.8%	-16.2%	9.0%	9.1%			10.0%
売上総利益率	5.5%	20.5%	17.5%	15.2%	4.4%	20.6%	17.5%			15.5%
販管費	660	1,479	2,155	2,978	701	1,541	2,280		66.9%	3,407
前年比	-	14.1%	10.3%	4.7%	6.2%	4.2%	5.8%			14.4%
売上高販管費比率	8.0%	7.1%	7.2%	7.6%	8.0%	6.8%	7.0%			8.1%
営業利益	-202	2,796	3,096	2,958	-317	3,117	3,447		110.4%	3,121
前年比	-	6.8%	6.2%	6.8%	-	11.5%	11.3%			5.5%
営業利益率	-	13.4%	10.3%	7.6%	-	13.8%	10.6%			7.4%
経常利益	-226	2,764	3,047	2,891	-332	3,086	3,404		112.3%	3,030
前年比	-	8.0%	8.9%	9.5%	-	11.6%	11.7%			4.8%
経常利益率	-	13.3%	10.2%	7.4%	-	13.6%	10.4%			7.2%
四半期純利益	-163	1,755	2,154	2,079	-243	2,065	2,292		112.3%	2,041
前年比	-	16.3%	27.4%	34.1%	-	17.6%	6.4%			-1.8%
四半期純利益率	-	8.4%	7.2%	5.3%	-	9.1%	7.0%			4.8%

四半期業績推移 (百万円)	18年10月期				19年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	8,295	12,538	9,096	9,012	8,779	13,849	10,029	
前年比	8.4%	5.8%	6.8%	7.2%	5.8%	10.5%	10.3%	
売上総利益	458	3,817	976	686	383	4,275	1,068	
前年比	-	-	2.3%	-7.9%	-16.2%	12.0%	9.5%	
売上総利益率	5.5%	30.4%	10.7%	7.6%	4.4%	30.9%	10.7%	
販管費	660	819	676	824	701	840	739	
前年比	-	-	2.7%	-7.4%	6.2%	2.6%	9.3%	
売上高販管費比率	8.0%	6.5%	7.4%	9.1%	8.0%	6.1%	7.4%	
営業利益	-202	2,999	300	-138	-317	3,435	330	
前年比	-	4.8%	1.3%	-	-	14.5%	9.9%	
営業利益率	-	23.9%	3.3%	-	-	24.8%	3.3%	
経常利益	-226	2,990	283	-156	-332	3,418	318	
前年比	-	-	18.4%	-	-	14.3%	12.5%	
経常利益率	-	23.8%	3.1%	-	-	24.7%	3.2%	
四半期純利益	-163	1,919	399	-75	-243	2,308	227	
前年比	-	-	120.1%	-	-	20.3%	-43.0%	
四半期純利益率	-	15.3%	4.4%	-	-	16.7%	2.3%	

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

*四半期純利益は、親会社株主に帰属する四半期純利益。

セグメント別四半期業績推移

四半期累計 (百万円)	18年10月期				19年10月期				19年10月期 (進捗率) 通期会予	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q		
売上高	8,295	20,833	29,929	38,940	8,779	22,628	32,656		77.6%	42,085
前年比	8.4%	6.8%	6.8%	6.9%	5.8%	8.6%	9.1%			8.1%
不動産賃貸管理事業	7,745	19,691	28,203	36,614	8,146	21,303	30,619		78.1%	39,194
前年比	-	7.3%	7.1%	7.5%	5.2%	8.2%	8.6%			7.0%
高齢者住宅事業	450	901	1,363	1,849	520	1,072	1,665		70.6%	2,358
前年比	-	13.2%	11.3%	10.6%	15.7%	19.0%	22.2%			27.5%
その他	99	240	362	478	113	253	373		69.9%	533
前年比	-	-33.3%	-21.4%	-30.1%	13.6%	5.2%	2.9%			11.6%
営業利益	-202	2,796	3,096	2,958	-317	3,117	3,447		110.4%	3,121
前年比	-	6.8%	6.2%	6.8%	-	11.5%	11.3%			5.5%
営業利益率	-	13.4%	10.3%	7.6%	-	13.8%	10.6%			7.4%
不動産賃貸管理事業	51	3,362	3,948	4,231	-74	3,617	4,190		95.0%	4,412
前年比	-	6.0%	4.9%	3.3%	-	7.6%	6.1%			4.3%
営業利益率	0.7%	17.1%	14.0%	11.6%	-	17.0%	13.7%			11.3%
高齢者住宅事業	61	104	154	108	12	57	98		66.4%	148
前年比	-	107.6%	61.7%	-26.7%	-80.2%	-44.9%	-36.3%			37.3%
営業利益率	13.6%	11.5%	11.3%	5.8%	2.3%	5.3%	5.9%			6.3%
その他	-6	8	5	-7	-4	1	-1		-	24
前年比	-	-27.4%	-69.1%	-	-	-85.1%	-			-
営業利益率	-	3.2%	1.4%	-	-	0.4%	-			4.5%
調整額	-309	-677	-1,011	-1,374	-252	-558	-840		-	-1,463
四半期 (百万円)	18年10月期				19年10月期					
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q		
売上高合計	8,295	12,538	9,096	9,012	8,779	13,849	10,029			
前年比	8.4%	5.8%	6.8%	7.2%	5.8%	10.5%	10.3%			
不動産賃貸管理事業	7,745	11,946	8,512	8,410	8,146	13,157	9,316			
前年比	-	-	6.5%	8.7%	5.2%	10.1%	9.4%			
高齢者住宅事業	450	451	462	486	520	552	593			
前年比	-	-	7.7%	8.9%	15.7%	22.3%	28.3%			
その他	99	141	122	116	113	140	120			
前年比	-	-	21.2%	-48.1%	13.6%	-0.7%	-1.6%			
営業利益	-202	2,999	300	-138	-317	3,435	330			
前年比	-	4.8%	1.3%	-	-	14.5%	9.9%			
営業利益率	-	23.9%	3.3%	-	-	24.8%	3.3%			
不動産賃貸管理事業	51	3,311	586	283	-74	3,691	573			
前年比	-	-	-1.2%	-14.9%	-	11.5%	-2.2%			
営業利益率	0.7%	27.7%	6.9%	3.4%	-	28.1%	6.1%			
高齢者住宅事業	61	43	50	-46	12	45	41			
前年比	-	-	11.0%	-	-80.2%	5.0%	-18.5%			
営業利益率	13.6%	9.5%	10.9%	-	2.3%	8.2%	6.9%			
その他	-6	13	-3	-12	-4	5	-2			
前年比	-	-	-	-	-	-60.5%	-			
営業利益率	-	9.3%	-	-	-	3.7%	-			
調整額	-309	-369	-334	-363	-252	-306	-282			

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

同社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（2月-4月）に新規契約数が増加することから、売上高は上期（11月-4月）、特に第2四半期の割合が大きく、営業利益についても、第2四半期に偏重する傾向がある。同社は契約金として入居者から家賃の1~3ヵ月分に相当する額を入居時に一括して受け取る礼金制度を採用している。この礼金収入の過半は契約開始が集中する4月に売上高に計上される。

2019年10月期第3四半期累計期間実績

- ▷ 売上高：32,656百万円（前年同期比9.1%増）
- ▷ 営業利益：3,447百万円（同11.3%増）
- ▷ 経常利益：3,404百万円（同11.7%増）
- ▷ 親会社株主に帰属する四半期純利益：2,292百万円（同6.4%増）

主力の不動産賃貸管理事業において、管理戸数が増加し、高水準の入居率を維持したことから、増収増益となった。

セグメント別では以下の通りとなった。

不動産賃貸管理事業

- ▷ 売上高：30,619百万円（前年同期比8.6%増）
- ▷ セグメント利益：4,190百万円（同6.1%増）

売上高は、学生マンションの家賃収入および不動産賃貸関連サービス収入が概ね計画通り推移し、前年同期比でも増収となった。物件管理戸数は計画を上回って増加し、66,064戸（2019年4月時点、前年同月比3,881戸増）となり、入居率は99.9%（2019年4月時点、前年同月は同水準）となった。また、2019年7月に株式会社東京学生ライフを中心としたグループ各社の株式取得を決定した。

利益面では、費用の増加はあったが、増収効果によって増益となった。人員数の増加に加え、新基幹システムの稼働に伴う減価償却費の増加、株式会社東京学生ライフを中心としたグループ各社の株式取得に向けたM&A関連費用の計上などによって、費用が増加した。

高齢者住宅事業

- ▷ 売上高：1,665百万円（前年同期比22.2%増）
- ▷ セグメント利益：98百万円（同36.3%減）

売上高は増収となった。利益面では、事業規模の拡大を目的としたM&Aによる先行費用等が増加し、減益となった。

その他

- ▷ 売上高：373百万円（前年同期比2.9%増）
- ▷ セグメント損失：1百万円（前年同期のセグメント利益は5百万円）

その他事業は、同社の主力事業である不動産賃貸管理事業に対する後方支援的な位置付けを担う。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た。また、学生マンションの共用部をシェアリングスペースとして活用する等、独自性のある価値提供へ向けた取り組みを行った。

このリサーチメモは、掲載企業の[最新版レポート](#)にも掲載されています。

株式会社シェアードリサーチは今までにない画期的な形で日本企業の基本データや分析レポートのプラットフォーム提供を目指しています。さらに、徹底した分析のもとに顧客企業のレポートを掲載し随時更新しています。

ディスクレーム

本レポートは、情報提供のみを目的としております。投資に関する意見や判断を提供するものでも、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。SR Inc.は、本レポートに記載されたデータの信憑性や解釈については、明示された場合と黙示の場合の両方につき、一切の保証を行わないものとします。SR Inc.は本レポートの使用により発生した損害について一切の責任を負いません。

本レポートの著作権、ならびに本レポートとその他Shared Researchレポートの派生品の作成および利用についての権利は、SR Inc.に帰属します。本レポートは、個人目的の使用においては複製および修正が許されていますが、配布・転送その他の利用は本レポートの著作権侵害に該当し、固く禁じられています。SR Inc.の役員および従業員は、SR Inc.の調査レポートで対象としている企業の発行する有価証券に関して何らかの取引を行っており、または将来行う可能性があります。そのため、SR Inc.の役員および従業員は、該当企業に対し、本レポートの客観性に影響を与える利害を有する可能性があることにご留意ください。

金融商品取引法に基づく表示

本レポートの対象となる企業への投資または同企業が発行する有価証券への投資についての判断につながる意見が本レポートに含まれている場合、その意見は、同企業からSR Inc.への対価の支払と引き換えに盛り込まれたものであるか、同企業とSR Inc.の間に存在する当該対価の受け取りについての約束に基づいたものです。

連絡先

株式会社シェアードリサーチ / Shared Research Inc.
東京都文京区千駄木3-31-12
HP: <https://sharedresearch.jp>
TEL : (03)5834-8787
Email: info@sharedresearch.jp