

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3月14日、株式会社ジェイ・エス・ビーは2019年10月期第1四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		19年10月期	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	(進捗率)	上期会予	(進捗率)	通期会予
売上高	8,295	20,833	29,929	38,940	8,779				38.8%	22,612	20.9%	42,085
前年比	8.4%	6.8%	6.8%	6.9%	5.8%					8.5%		8.1%
売上総利益	458	4,275	5,251	5,937	383							
前年比	-	9.2%	7.9%	5.8%	-16.2%							
売上総利益率	5.5%	20.5%	17.5%	15.2%	4.4%							
販管費	660	1,479	2,155	2,978	701							
前年比	-	14.1%	10.3%	4.7%	6.2%							
売上高販管費比率	8.0%	7.1%	7.2%	7.6%	8.0%							
営業利益	-202	2,796	3,096	2,958	-317				-	2,873	-	3,121
前年比	-	6.8%	6.2%	6.8%	-					2.7%		5.5%
営業利益率	-	13.4%	10.3%	7.6%	-					12.7%		7.4%
経常利益	-226	2,764	3,047	2,891	-332				-	2,819	-	3,030
前年比	-	8.0%	8.9%	9.5%	-					2.0%		4.8%
経常利益率	-	13.3%	10.2%	7.4%	-					12.5%		7.2%
四半期純利益	-163	1,755	2,154	2,079	-243				-	1,886	-	2,041
前年比	-	16.3%	27.4%	34.1%	-					7.5%		-1.8%
四半期純利益率	-	8.4%	7.2%	5.3%	-					8.3%		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			
前年比	8.4%	5.8%	6.8%	7.2%	5.8%			
売上総利益	458	3,817	976	686	383			
前年比	-	-	2.3%	-7.9%	-16.2%			
売上総利益率	5.5%	30.4%	10.7%	7.6%	4.4%			
販管費	660	819	676	824	701			
前年比	-	-	2.7%	-7.4%	6.2%			
売上高販管費比率	8.0%	6.5%	7.4%	9.1%	8.0%			
営業利益	-202	2,999	300	-138	-317			
前年比	-	4.8%	1.3%	-	-			
営業利益率	-	23.9%	3.3%	-	-			
経常利益	-226	2,990	283	-156	-332			
前年比	-	-	18.4%	-	-			
経常利益率	-	23.8%	3.1%	-	-			
四半期純利益	-163	1,919	399	-75	-243			
前年比	-	-	120.1%	-	-			
四半期純利益率	-	15.3%	4.4%	-	-			

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			
	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			
前年比	8.4%	6.8%	6.8%	6.9%	5.8%			
不動産賃貸管理事業	7,745	19,691	28,203	36,614	8,146			
前年比	-	7.3%	7.1%	7.5%	5.2%			
高齢者住宅事業	450	901	1,363	1,849	520			
前年比	-	13.2%	11.3%	10.6%	15.7%			
その他	99	240	362	478	113			
前年比	-	-33.3%	-21.4%	-30.1%	13.6%			
営業利益	-202	2,796	3,096	2,958	-317			
前年比	-	6.8%	6.2%	6.8%	-			
営業利益率	-	13.4%	10.3%	7.6%	-			
不動産賃貸管理事業	51	3,362	3,948	4,231	-74			
前年比	-	6.0%	4.9%	3.3%	-			
営業利益率	0.7%	17.1%	14.0%	11.6%	-			
高齢者住宅事業	61	104	154	108	12			
前年比	-	107.6%	61.7%	-26.7%	-80.2%			
営業利益率	13.6%	11.5%	11.3%	5.8%	2.3%			
その他	-6	8	5	-7	-4			
前年比	-	-27.4%	-69.1%	-	-			
営業利益率	-	3.2%	1.4%	-	-			
調整額	-309	-677	-1,011	-1,374	-252			

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			
前年比	8.4%	5.8%	6.8%	7.2%	5.8%			
不動産賃貸管理事業	7,745	11,946	8,512	8,410	8,146			
前年比	-	-	6.5%	8.7%	5.2%			
高齢者住宅事業	450	451	462	486	520			
前年比	-	-	7.7%	8.9%	15.7%			
その他	99	141	122	116	113			
前年比	-	-	21.2%	-48.1%	13.6%			
営業利益	-202	2,999	300	-138	-317			
前年比	-	4.8%	1.3%	-	-			
営業利益率	-	23.9%	3.3%	-	-			
不動産賃貸管理事業	51	3,311	586	283	-74			
前年比	-	-	-1.2%	-14.9%	-			
営業利益率	0.7%	27.7%	6.9%	3.4%	-			
高齢者住宅事業	61	43	50	-46	12			
前年比	-	-	11.0%	-	-80.2%			
営業利益率	13.6%	9.5%	10.9%	-	2.3%			
その他	-6	13	-3	-12	-4			
前年比	-	-	-	-	-			
営業利益率	-	9.3%	-	-	-			
調整額	-309	-369	-334	-363	-252			

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1四半期実績

- ▷ 売上高8,779百万円（前年同期比5.8%増）
- ▷ 営業損失317百万円（前年同期は営業損失202百万円）
- ▷ 経常損失332百万円（前年同期は経常損失226百万円）
- ▷ 親会社株主に帰属する四半期純損失243百万円（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）

売上高は、不動産賃貸管理事業および高齢者住宅事業において、管理戸数が堅調に増加し、高水準の入居率を維持したことから、増収となった。損益面では、中期経営計画に基づき戦略的投資を行ったことから、損失が拡大した。

当第1四半期における同社の取り組み

同社の学生マンション事業においては、2019年春の最需要時期に向け以下の通り準備を進めた。

- ▷ 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)」(東京都豊島区、2019年2月運営開始)を計画した。
- ▷ 佐賀県では同社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 ユニハーモニー佐大前」(佐賀県佐賀市、2019年2月運営開始)を計画した。
- ▷ 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)」(神奈川県川崎市、2019年3月運営開始)を計画した。
- ▷ 自社物件開発については、「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)」(京都府京都市、2019年3月運営開始)を計画した。

高齢者住宅事業では、事業方針である「地域に根差した存在」となるべく以下の通り運営環境の強化に努めた。

- ▷ 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8,146百万円(前年同期比5.2%増)
- ▷ セグメント損失74百万円(前年同期はセグメント利益51百万円)

前期における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、各種不動産賃貸関連サービス収入は順調に推移し、増収となった。

損益面では、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な業務負荷があったことから、人件費が増加し、損失を計上した。

高齢者住宅事業

- ▷ 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(同80.2%減)

上述の株式譲渡契約の締結など事業規模の拡大に注力したほか、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だ。

その他

- ▷ 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6百万円)

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た。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ことから、潜在的な効果として主力事業の事業収益へ寄与しているという。

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