

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2024年6月13日
【四半期会計期間】	第36期第2四半期（自 2024年2月1日 至 2024年4月30日）
【会社名】	株式会社ジェイ・エス・ビー
【英訳名】	J.S.B.Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 近藤 雅彦
【本店の所在の場所】	京都市下京区因幡堂町655番地
【電話番号】	（075）341-2728（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経営財務本部長 大仲 賢一
【最寄りの連絡場所】	京都市下京区因幡堂町655番地
【電話番号】	（075）341-2728（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経営財務本部長 大仲 賢一
【縦覧に供する場所】	東京本部 （東京都新宿区西新宿一丁目6番1号） 名古屋支社 （名古屋市中村区名駅四丁目27番6号） 大阪支社 （大阪市東淀川区東中島一丁目20番14号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第35期 第 2 四半期 連結累計期間	第36期 第 2 四半期 連結累計期間	第35期
会計期間	自2022年11月 1 日 至2023年 4 月30日	自2023年11月 1 日 至2024年 4 月30日	自2022年11月 1 日 至2023年10月31日
売上高 (千円)	34,926,246	38,460,299	63,781,335
経常利益 (千円)	6,201,803	7,033,758	7,073,974
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益 (千円)	4,180,451	6,800,564	4,775,251
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	4,198,180	6,819,065	4,938,542
純資産額 (千円)	30,566,914	37,211,364	31,043,381
総資産額 (千円)	67,618,760	80,329,766	66,646,883
1 株当たり四半期（当期）純利益金額 (円)	199.18	324.01	227.41
潜在株式調整後 1 株当たり四半期（当期）純利益金額 (円)	196.54	320.83	224.47
自己資本比率 (%)	45.2	46.3	46.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	6,785,637	8,044,553	6,245,736
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,596,874	2,226,969	11,107,544
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	409,204	1,170,598	1,882,181
現金及び現金同等物の四半期末（期末）残高 (千円)	17,231,111	18,642,136	11,653,846

回次	第35期 第 2 四半期 連結会計期間	第36期 第 2 四半期 連結会計期間
会計期間	自2023年 2 月 1 日 至2023年 4 月30日	自2024年 2 月 1 日 至2024年 4 月30日
1 株当たり四半期純利益金額 (円)	207.28	238.79

- （注）1．当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。
- 2．2023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、第35期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（当期）純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり四半期（当期）純利益金額を算定しております。
- 3．当社は役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託を導入しており、役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式を、「1 株当たり四半期（当期）純利益金額」及び「潜在株式調整後 1 株当たり四半期（当期）純利益金額」の算定上、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。

2 【事業の内容】

当第 2 四半期連結累計期間において、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譲渡いたしました。これに伴い、第 1 四半期連結会計期間より同社を連結の範囲から除外しております。

その他、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

なお、第 1 四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第 4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当第2四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るとともに雇用・所得環境が改善されるなか、社会経済活動も緩やかに回復に向かう動きが見られました。その一方、エネルギーや原材料価格の高騰、為替相場の変動、ウクライナ情勢の長期化、米国、欧州各国の政策金利引き上げなど、依然として先行き不透明な状況が続いております。

このような経営環境のもと、当社グループにおきましては、賃貸入居需要の集中する最繁忙期（3月～4月）を迎えました。

当社の主力事業である学生マンション事業において、物件管理戸数は順調に増加するとともに、2023年11月1日付での株式会社学生ハウジングの子会社化も寄与し、当初計画を上回りました。（前年同期比9,525戸増94,978戸）入居率は前年に引き続き高水準を確保しました。（99.9%）

今期、初進出となった宮崎県では、食事付き学生マンション「学生会館Uni Consonance KBN」の運営が4月より開始されました。募集開始から人気は高く、2月には満室となり、30名以上のキャンセル待ちが発生いたしました。当館1階には『UniLife宮崎店』も開設しており、47都道府県展開に向けて歩みを進めています。

大学との提携案件では、国立大学法人長崎大学の文教キャンパス（長崎県長崎市文教町）構内にて、3月より運営を開始しました長崎大学文教キャンパス国際学生宿舍「Uni E'terna 長崎文教グローバルハウス」が、全305室に対し、500件程の予約申込が入る人気のマンションとなりました。また、国立大学法人山口大学の吉田キャンパス（山口県山口市吉田）構内でも、学生マンション「Uni E'terna 山口吉田学生会館ANNEX」の運営を4月より開始しました。当館は、2021年3月に運営を開始しました「Uni E'terna 山口吉田学生会館」の好評を受けて、全100室の別館を増築したもので、今回、満室での運営スタートとなりました。

これらの動きもあり、当第2四半期連結累計期間における経営成績は順調に推移いたしました。新規物件開発による当社グループの物件管理戸数の増加に加え、高い入居率を確保することにより、前年同期比で家賃関連売上高は順調に増加し、概ね計画通りに進捗いたしました。なお、一部物件において、入居関連費用の平準化への顧客ニーズの変化に対応した契約時の一時金及び月額費用の体系見直しにより、四半期単位では売上計上時期に影響が生じておりますが、通期での影響は限定的とみられることから、2024年10月期の通期連結業績予想については当初予想を据え置いております。

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2四半期連結累計期間における連結売上高は38,460百万円（前年同期比10.1%増）、経常利益は7,033百万円（同13.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,800百万円（同62.7%増）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、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、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(2) 財政状態に関する分析

当第2四半期連結会計期間末の資産合計は80,329百万円となり、前連結会計年度末の66,646百万円から13,682百万円の増加（前期末比20.5%増）となりました。

流動資産

流動資産につきましては、21,824百万円となり、前連結会計年度末の14,059百万円から7,765百万円の増加（前期末比55.2%増）となりました。これは、主として現金及び預金が6,988百万円、営業未収入金及び契約資産が508百万円それぞれ増加したことによるものであります。

固定資産

固定資産につきましては、58,505百万円となり、前連結会計年度末の52,587百万円から5,917百万円の増加（前期末比11.3%増）となりました。これは、主として有形固定資産が4,459百万円、繰延税金資産が538百万円及びのれんが469百万円それぞれ増加したことによるものであります。

流動負債

流動負債につきましては、16,123百万円となり、前連結会計年度末の12,049百万円から4,074百万円の増加（前期末比33.8%増）となりました。これは、主として未払法人税等が2,677百万円、前受金、営業預り金及び契約負債が1,972百万円それぞれ増加、1年内返済予定の長期借入金が759百万円減少したことによるものであります。

固定負債

固定負債につきましては、26,994百万円となり、前連結会計年度末の23,554百万円から3,440百万円の増加（前期末比14.6%増）となりました。これは、主として長期借入金が3,176百万円増加したことによるものであります。

純資産

純資産につきましては、37,211百万円となり、前連結会計年度末の31,043百万円から6,167百万円の増加（前期末比19.9%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6,137百万円増加したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の四半期末残高は、前連結会計年度末に比べ6,988百万円増加し、18,642百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における営業活動の結果、資金の増加は8,044百万円（前年同期6,785百万円 資金の増加）となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益10,104百万円、関係会社株式売却益2,980百万円、前受金、営業預り金及び契約負債の増加1,946百万円及び法人税等の支払額1,142百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における投資活動の結果、使用した資金は2,226百万円（前年同期4,596百万円 資金の使用）となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出5,582百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入3,324百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における財務活動の結果、資金の増加は1,170百万円（前年同期409百万円 資金の増加）となりました。これは、主に長期借入れによる収入3,880百万円、長期借入金の返済による支出1,902百万円及び配当金の支払額663百万円によるものであります。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

(6) 主要な設備

前連結会計年度末において計画中であった主要な設備の新設のうち、当第2四半期連結累計期間に完了したものは、次のとおりであります。

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資総額 (千円)	完了年月
当社 学生会館Uni E'meal 広大北	広島県 東広島市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用不動産	957,229	2024年1月
当社 学生会館Uni E'meal 愛媛大学前	愛媛県 松山市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用不動産	782,902	2024年1月
当社 学生会館Uni E'meal 香川大学前	香川県 高松市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用不動産	918,826	2024年2月
当社 学生会館Uni E'meal 福井花月	福井県 福井市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用不動産	706,248	2024年3月
当社 Uni E'terna 山口吉田学生会館 ANNEX	山口県 山口市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用不動産	702,636	2024年3月
当社 Uni E'terna 長崎文教グローバルハ ウス	長崎県 長崎市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用不動産	2,030,832	2024年3月
当社 学生会館Uni E'meal 太秦天神川駅 前	京都市 右京区	不動産賃貸 管理事業	賃貸用不動産	1,153,554	2024年3月
当社 学生会館Uni E'meal 三重江戸橋	三重県 津市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用不動産	1,188,540	2024年3月

(7) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定について重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	64,592,000
計	64,592,000

【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2024年4月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年6月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	21,823,400	21,823,400	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	21,823,400	21,823,400	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024年6月1日から本書提出日までの新株予約権の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2024年2月1日～ 2024年4月30日 (注)	3,600	21,823,400	585	4,264,934	585	4,144,934

(注)新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

2024年 4 月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己 株式を除く。) の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
岡 靖子	京都市北区	7,187	34.07
(株)UH Partners 2	東京都豊島区南池袋 2 丁目 9 - 9	1,579	7.48
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区赤坂 1 丁目 8 番 1 号	1,484	7.03
光通信(株)	東京都豊島区西池袋 1 丁目 4 - 10	1,439	6.82
OMインベストメント(株)	京都市北区小山下内河原町115番地	1,140	5.40
(株)日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海 1 丁目 8 - 12	1,030	4.88
森トラスト(株)	東京都港区虎ノ門 4 丁目 1 - 1	438	2.07
CEPLUX-ABRDN SICAV (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	31, Z. A BOURMICH, BERTRANGE, L- 8070, LUXEMBOURG (東京都新宿区新宿 6 丁目27番30号)	375	1.77
(株)シティビルサービス	京都市下京区高辻通東洞院東入稲荷町 521番地	364	1.72
GOLDMAN, SACHS & CO. REG (常任代理人 ゴールドマン・サッ クス証券(株))	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木 6 丁目10番 1 号 六 本木ヒルズ森タワー)	339	1.61
計	-	15,379	72.90

(注) 1 . 上記日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口) の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は1,484,600株
であります。

2 . 上記(株)日本カストディ銀行 (信託口) の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は1,030,700株でありま
す。

3 . 2023年 6 月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書 (変更報告書No. 3) において、三井住友 D S
アセットマネジメント(株)が2023年 6 月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社
として2024年 4 月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主には含めておりませ
ん。

その大量保有報告書 (変更報告書No. 3) の内容は次のとおりであります。

大量保有者 三井住友 D S アセットマネジメント(株)
住所 東京都港区虎ノ門一丁目17番 1 号 虎ノ門ヒルズビジネスタワー26階
保有株券等の数 株式 507,200株
株券等保有割合 4.67%

4 . 2020年 7 月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書 (変更報告書No. 1) において、ノムラ イン
ターナショナル ピーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC) 及び野村アセットマネジメント(株)が2020年 7 月
15日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2024年 4 月30日現在に
おける実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主には含めておりません。

その大量保有報告書 (変更報告書No. 1) の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ノムラ インターナ ショナル ピーエル シー (NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	株式 6,900	0.07
野村アセットマネジ メント(株)	東京都江東区豊洲二丁目 2 番 1 号	株式 479,700	4.94

5. 2021年11月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書No. 8）において、レオス・キャピタルワークス(株)及びその共同保有者である(株)SBI証券が2021年11月15日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2024年4月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主には含めておりません。
その大量保有報告書（変更報告書No. 8）の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
レオス・キャピタルワークス(株)	東京都千代田区丸の内1丁目11番1号	株式 399,400	3.72
(株)SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	株式 22,232	0.21

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年4月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 726,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 21,093,200	210,932	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 3,500	-	-
発行済株式総数	21,823,400	-	-
総株主の議決権	-	210,932	-

(注) 「完全議決権株式(自己株式等)」の欄には、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式は含まれておりません。

【自己株式等】

2024年4月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) (株)ジェイ・エス・ピー	京都市下京区因幡堂 町655番地	726,700	-	726,700	3.33
計	-	726,700	-	726,700	3.33

(注) 役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式は、上記自己保有株式に含まれておりません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（2024年2月1日から2024年4月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年11月1日から2024年4月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(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2四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,742,644	18,730,934
営業未収入金及び契約資産	789,134	1,297,694
棚卸資産	221,615	225,836
その他	1,311,694	1,576,838
貸倒引当金	5,989	6,977
流動資産合計	14,059,100	21,824,327
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	27,215,967	34,819,318
土地	13,844,571	13,844,571
その他(純額)	3,594,799	450,482
有形固定資産合計	44,655,339	49,114,372
無形固定資産		
のれん	218,941	688,721
その他	391,252	261,171
無形固定資産合計	610,194	949,893
投資その他の資産		
投資有価証券	1,214,566	1,254,671
長期貸付金	126,184	125,377
敷金及び保証金	3,986,986	4,033,536
退職給付に係る資産	285,230	289,444
繰延税金資産	672,633	1,210,828
その他	1,046,618	1,537,285
貸倒引当金	9,970	9,970
投資その他の資産合計	7,322,249	8,441,173
固定資産合計	52,587,783	58,505,438
資産合計	66,646,883	80,329,766
負債の部		
流動負債		
営業未払金	659,577	887,875
短期借入金	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	10,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1,981,918	1,222,454
未払法人税等	1,332,231	4,009,369
前受金、営業預り金及び契約負債	6,621,708	8,594,380
賞与引当金	342,864	235,994
役員賞与引当金	125,000	-
その他	925,995	1,123,505
流動負債合計	12,049,295	16,123,579
固定負債		
長期借入金	20,125,981	23,302,227
長期預り敷金保証金	2,881,331	3,135,066
退職給付に係る負債	322,333	342,755
資産除去債務	156,697	150,164
株式給付引当金	46,785	48,308
その他	21,076	16,300
固定負債合計	23,554,206	26,994,821
負債合計	35,603,502	43,118,401

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,258,954	4,264,934
資本剰余金	4,223,380	4,229,360
利益剰余金	23,319,225	29,456,405
自己株式	1,430,658	1,430,315
株主資本合計	30,370,902	36,520,384
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	597,839
繰延ヘッジ損益	407	39
退職給付に係る調整累計額	81,864	71,137
その他の包括利益累計額合計	649,603	668,937
新株予約権	543	543
非支配株主持分	22,332	21,499
純資産合計	31,043,381	37,211,364
負債純資産合計	66,646,883	80,329,766

(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 2 四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)
売上高	34,926,246	38,460,299
売上原価	26,604,302	29,133,918
売上総利益	8,321,943	9,326,380
販売費及び一般管理費	1 2,036,481	1 2,205,528
営業利益	6,285,462	7,120,851
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,552	6,343
受取弁済金	-	10,719
その他	29,037	18,573
営業外収益合計	35,590	35,635
営業外費用		
支払利息	72,915	79,786
資金調達費用	19,559	37,923
その他	26,774	5,019
営業外費用合計	119,248	122,729
経常利益	6,201,803	7,033,758
特別利益		
投資有価証券売却益	-	45,690
関係会社株式売却益	-	2,980,425
違約金収入	65,448	47,000
特別利益合計	65,448	3,073,116
特別損失		
固定資産除却損	12,722	1,906
特別損失合計	12,722	1,906
税金等調整前四半期純利益	6,254,529	10,104,968
法人税、住民税及び事業税	2,549,315	3,883,068
法人税等調整額	473,509	577,832
法人税等合計	2,075,806	3,305,235
四半期純利益	4,178,722	6,799,732
非支配株主に帰属する四半期純損失 ()	1,728	832
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,180,451	6,800,564

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)
四半期純利益	4,178,722	6,799,732
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,427	29,692
繰延ヘッジ損益	383	367
退職給付に係る調整額	646	10,726
その他の包括利益合計	19,457	19,333
四半期包括利益	4,198,180	6,819,065
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,199,908	6,819,898
非支配株主に係る四半期包括利益	1,728	832

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	6,254,529	10,104,968
減価償却費	684,513	781,674
のれん償却額	18,366	27,639
貸倒引当金の増減額 (は減少)	2,564	988
賞与引当金の増減額 (は減少)	28,724	32,050
役員賞与引当金の増減額 (は減少)	142,170	125,000
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	16,885	5,807
株式給付引当金の増減額 (は減少)	1,715	1,522
受取利息及び受取配当金	6,552	6,343
支払利息	72,915	79,786
関係会社株式売却損益 (は益)	-	2,980,425
売上債権及び契約資産の増減額 (は増加)	767,265	763,110
棚卸資産の増減額 (は増加)	38,544	6,150
仕入債務の増減額 (は減少)	163,743	222,590
未払消費税等の増減額 (は減少)	119,588	209,934
前払費用の増減額 (は増加)	427,346	845,512
前受金、営業預り金及び契約負債の増減額 (は減少)	1,758,778	1,946,465
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	307,174	369,512
その他	283,400	269,323
小計	8,273,569	9,261,621
利息及び配当金の受取額	6,342	5,710
利息の支払額	70,950	80,190
法人税等の支払額	1,423,323	1,142,586
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,785,637	8,044,553
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	4,397,030	5,582,500
有形固定資産の売却による収入	-	653,572
無形固定資産の取得による支出	50,230	59,379
投資有価証券の償還による収入	1,060	1,264
敷金及び保証金の差入による支出	161,149	328,742
敷金及び保証金の回収による収入	45,817	169,161
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	454,213
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	3,324,009
その他	35,341	49,858
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,596,874	2,226,969
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (は減少)	-	144,000
長期借入れによる収入	1,440,000	3,880,000
長期借入金の返済による支出	583,817	1,902,832
社債の償還による支出	10,000	10,000
リース債務の返済による支出	2,360	1,485
株式の発行による収入	26,744	11,960
自己株式の取得による支出	² 199,812	-
自己株式の処分による収入	² 199,656	342
配当金の支払額	461,205	663,385
財務活動によるキャッシュ・フロー	409,204	1,170,598
現金及び現金同等物に係る換算差額	15	107
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	2,597,951	6,988,289
現金及び現金同等物の期首残高	14,633,159	11,653,846
現金及び現金同等物の四半期末残高	¹ 17,231,111	¹ 18,642,136

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

株式会社グランユニライフケアサービスの株式を譲渡したことに伴い、第1四半期連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

棚卸資産の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
商品	22,128千円	13,215千円
原材料及び貯蔵品	199,486	212,621
計	221,615	225,836

コミットメント期間付タームローン契約

当社は自社物件の開発資金調達を目的として、取引銀行とコミットメント期間付タームローン契約を締結しております。当第2四半期連結会計期間における当該契約に係る借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
コミットメント期間付タームローン契約の総額	5,980,000千円	2,100,000千円
借入実行残高	-	-
差引額	5,980,000	2,100,000

(四半期連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)
給与手当	508,520千円	478,955千円
賞与引当金繰入額	47,746	42,393
退職給付費用	42,243	28,256
租税公課	419,533	549,682
貸倒引当金繰入額	4,267	4,714

2 売上高の季節的変動

前第2四半期連結累計期間(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

当社グループの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件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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)
現金及び預金勘定	17,319,908千円	18,730,934千円
預入期間が 3 か月を超える定期預金	88,797	88,798
現金及び現金同等物	17,231,111	18,642,136

- 2 「役員報酬 B I P 信託」及び「株式付与 E S O P 信託」の導入に伴う自己株式の処分による収入199,656千円並びに、同制度の導入に伴う信託における当社株式の取得による支出199,656千円を含んでおります。

(株主資本等関係)

前第 2 四半期連結累計期間 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1 株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年12月14日 取締役会	普通株式	461,205	44.00	2022年10月31日	2023年 1 月27日	利益剰余金

当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1 株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年12月14日 取締役会	普通株式	663,385	63.00	2023年10月31日	2024年 1 月26日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式に対する配当金2,973千円が含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第 2 四半期連結累計期間 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)

「 当第 2 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。

当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30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、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 2 四半期連結累計期間及び当第 2 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。

(金融商品関係)

当第2四半期連結貸借対照表計上額と時価との差額及び前連結会計年度末に係る連結貸借対照表計上額と時価との差額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(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2四半期連結累計期間(自 2022年11月1日 至 2023年4月30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	4,919,461	18,777,727	23,697,188
管理委託物件	1,318,913	10,724	1,329,637
自社所有物件	233,001	1,848,394	2,081,396
その他	6,016,276	-	6,016,276
計	12,487,653	20,636,846	33,124,499
その他(注)2	1,461,905	339,841	1,801,746
合計	13,949,558	20,976,687	34,926,246

(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2四半期連結累計期間(自 2023年11月1日 至 2024年4月30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	5,294,301	20,940,805	26,235,106
管理委託物件	1,488,146	12,974	1,501,120
自社所有物件	311,897	2,438,444	2,750,341
その他	7,436,246	-	7,436,246
計	14,530,591	23,392,223	37,922,815
その他(注)2	533,707	3,776	537,483
合計	15,064,299	23,395,999	38,460,299

(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

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、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。なお、前第2四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。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)
(1) 1 株当たり四半期純利益金額	199円18銭	324円01銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (千円)	4,180,451	6,800,564
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (千円)	4,180,451	6,800,564
普通株式の期中平均株式数 (株)	20,988,209	20,988,437
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	196円55銭	320円83銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数 (株)	281,102	208,069
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 1 . 当社は、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。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金額及び潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額を算定しております。

2 . 当社は役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託を導入しております。役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式を、「 1 株当たり四半期純利益金額」及び「潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額」の算定上、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 (前第 2 四半期連結累計期間 役員報酬 B I P 信託70,800株 株式付与 E S O P 信託23,600株、当第 2 四半期連結累計期間 役員報酬 B I P 信託70,800株 株式付与 E S O P 信託23,494株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年 6月10日

株式会社ジェイ・エス・ピー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ
京都事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中田 信之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 安田 秀樹

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ジェイ・エス・ピーの2023年11月1日から2024年10月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2024年2月1日から2024年4月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年11月1日から2024年4月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ジェイ・エス・ピー及び連結子会社の2024年4月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の

注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。