

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2025年6月13日
【中間会計期間】	第37期中（自 2024年11月1日 至 2025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 森 高広
【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36期 中間連結会計期間	第37期 中間連結会計期間	第36期
会計期間	自2023年11月1日 至2024年4月30日	自2024年11月1日 至2025年4月30日	自2023年11月1日 至2024年10月31日
売上高 (千円)	38,460,299	42,302,807	69,529,664
経常利益 (千円)	7,033,758	7,703,285	7,886,094
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (千円)	6,800,564	5,167,294	7,452,754
中間包括利益又は包括利益 (千円)	6,819,065	5,115,584	7,453,643
純資産額 (千円)	37,211,364	41,494,133	37,897,267
総資産額 (千円)	80,329,766	89,782,433	79,973,984
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	324.01	244.90	354.76
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	320.83	243.37	351.47
自己資本比率 (%)	46.3	46.2	47.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	8,044,553	7,089,555	8,173,314
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,226,969	7,106,081	5,252,415
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,170,598	1,694,644	2,680,040
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (千円)	18,642,136	18,922,147	17,249,876

- (注) 1. 当社は中間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おりません。
2. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、前中間連結会計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用し、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)については第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、当中間連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
3. 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、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を、「1株当たり中間(当期)純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益」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】

当中間連結会計期間において、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。

また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、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、当中間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

当中間連結会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増加し、設備投資においても持ち直しの動きが見られる等、国内経済は緩やかな回復傾向にあります。一方で、物価上昇や世界的な金融資本市場の変動、地政学リスクなど、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。

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、主力事業である学生マンション事業において、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。物件管理戸数は概ね順調に増加し（前年同期比4,322戸増99,300戸）、入居率は前年に引き続き高水準を確保しました。（借上・自社所有物件99.9%、4月末時点）

当社は、都心・地方を問わず、需給バランスを見極めながら物件の新規開発を積極的に進めております。主な都心部の新規物件としては、複数の有名大学が位置する東京都文京区の『テラスカレッジ文京護国寺』や、早稲田大学徒歩圏内の『プランシエスタ早稲田』、大阪城東部地区の再開発が進む森之宮エリアにおいて、2025年9月に開設される大阪公立大学新キャンパス周辺で運営を開始した『キャンパステラス大阪緑橋』及び『BlanCanvas大阪城公園』が挙げられます。

地方では、主に国立大学を対象とした開発を進めており、山形県初の自社所有物件となる『学生会館 Uni E'meal 山形七日町』、同じく和歌山県初進出の『学生会館 Uni E'meal 和歌山大学前』、さらに香川県高松市において、四国旅客鉄道株式会社が初の学生マンション事業として取り組む『J.リヴェール高松駅西』の運営を2025年春より開始しました。

あわせて、当社は、2025年1月14日付「再発防止策の策定に関するお知らせ」にて公表しました、特別調査委員会の調査報告書の提言に沿って策定した再発防止策を着実に実行すべく、推進プロジェクトを社内でも立ち上げ、プロジェクト内に設けたテーマ別の各グループが連携しつつ、それぞれの施策の推進を図っております。引き続き再発防止策の実行を進め、皆様からの信頼回復に努めてまいります。

当中間連結会計期間においては、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順調に推移しました。一方、費用面では、借上物件の管理戸数増加による保証家賃の増加、自社所有物件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並びに人材の確保・定着のための人件費及び食材費等、社会情勢の影響を受けた各種費用が増加しました。また、従業員の士気向上を目的とした一時金の支給及び特別調査費用といった一過性の費用も計上しました。

足もとでの事業収益については、前述のとおり当社の重要なKPIである物件管理戸数の順調な増加等により、当初計画を上回る利益水準で推移しましたが、一過性の費用計上による影響を吸収したことにより、利益面では僅かに計画値には満たないものの、概ね当初計画と同水準で推移する結果となりました。

以上の結果、当中間連結会計期間における連結売上高は42,302百万円（前年同期比10.0%増）、経常利益は7,703百万円（同9.5%増）となり、親会社株主に帰属する中間純利益は5,167百万円（同24.0%減）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) 財政状態に関する分析

当中間連結会計期間末の資産合計は89,782百万円となり、前連結会計年度末の79,973百万円から9,808百万円の増加（前期末比12.3%増）となりました。

流動資産

流動資産につきましては、22,750百万円となり、前連結会計年度末の19,773百万円から2,977百万円の増加（前期末比15.1%増）となりました。これは、主として現金及び預金が1,672百万円、営業未収入金及び契約資産が1,120百万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、67,032百万円となり、前連結会計年度末の60,200百万円から6,831百万円の増加（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5,842百万円、繰延税金資産が611百万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、16,497百万円となり、前連結会計年度末の13,780百万円から2,716百万円の増加（前期末比19.7%増）となりました。これは、主として未払法人税等が600百万円、前受金、営業預り金及び契約負債が1,986百万円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債

固定負債につきましては、31,791百万円となり、前連結会計年度末の28,296百万円から3,494百万円の増加（前期末比12.4%増）となりました。これは、主として長期借入金が3,074百万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、41,494百万円となり、前連結会計年度末の37,897百万円から3,596百万円の増加（前期末比9.5%増）となりました。これは、主として親会社株主に帰属する中間純利益の計上と配当金の支払いにより利益剰余金が3,641百万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

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の中間期末残高は、前連結会計年度末に比べ1,672百万円増加し、18,922百万円となりました。

当中間連結会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）

当中間連結会計期間における営業活動の結果、資金の増加は7,089百万円（前年同期8,044百万円 資金の増加）となりました。これは、主に税金等調整前中間純利益7,703百万円、前受金、営業預り金及び契約負債の増加1,982百万円及び法人税等の支払額2,511百万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）

当中間連結会計期間における投資活動の結果、使用した資金は7,106百万円（前年同期2,226百万円 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6,822百万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）

当中間連結会計期間における財務活動の結果、資金の増加は1,694百万円（前年同期1,170百万円 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3,870百万円、長期借入金の返済による支出655百万円及び配当金の支払額1,525百万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

当中間連結会計期間において、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、当中間連結会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 UNI FLAT 幕張本郷	千葉市 花見川区	不動産賃貸 管理業	賃貸用不動産	526,099	2025年 1 月
当社 UNI FLAT 幕張A棟・B棟	千葉市 花見川区	不動産賃貸 管理業	賃貸用不動産	534,248	2025年 2 月
当社 学生会館 Uni E'meal 和歌山大学前	和歌山県 和歌山市	不動産賃貸 管理業	賃貸用不動産	926,277	2025年 2 月
当社 学生会館 Uni E'meal 山形七日町	山形県 山形市	不動産賃貸 管理業	賃貸用不動産	1,089,315	2025年 3 月
当社 学生会館 Uni E'meal 徳島大学前	徳島県 徳島市	不動産賃貸 管理業	賃貸用不動産	1,105,011	2025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】

当中間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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年4月30日)	提出日現在発行数(株) (2025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	21,929,600	21,929,600	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	21,929,600	21,929,600	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2025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11月1日～ 2025年4月30日 (注)	16,000	21,929,600	3,239	4,304,730	3,239	4,184,730

(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】

2025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	33.90
(株)UH Partners 2	東京都豊島区南池袋 2 丁目 9 - 9	1,579	7.45
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	1,507	7.10
光通信(株)	東京都豊島区西池袋 1 丁目 4 - 10	1,439	6.78
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	5.37
(株)UH Partners 3	東京都豊島区南池袋 2 丁目 9 - 9	775	3.65
(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	627	2.96
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	BANKPLASSEN 2,0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿 6 丁目27番30号)	488	2.30
森トラスト(株)	東京都港区虎ノ門 4 丁目 1 - 1	405	1.91
(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	1.71
計	-	15,515	73.17

(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1,507,200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627,800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2025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。

なお、当社は、2023年11月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っておりますが、下記保有
株券等の数は当該株式分割前の株式数を記載しております。

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2025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。

なお、当社は、2023年11月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っておりますが、下記保有
株券等の数は当該株式分割前の株式数を記載しております。

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2025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。
- なお、当社は、2023年11月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っておりますが、下記保有株券等の数は当該株式分割前の株式数を記載しております。

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】

2025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 727,200	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 21,199,000	211,990	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 3,400	-	-
発行済株式総数	21,929,600	-	-
総株主の議決権	-	211,990	-

（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】

2025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	727,200	-	727,200	3.32
計	-	727,200	-	727,200	3.32

（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】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役社長 （代表取締役）	取締役	森 高広	2025年２月27日
取締役副社長	取締役	安藤 英二	2025年２月27日

第4【経理の状況】

1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間（2024年11月1日から2025年4月30日まで）に係る中間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期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 4 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,338,675	19,010,946
営業未収入金及び契約資産	478,293	1,598,448
棚卸資産	1 251,483	1 275,153
その他	1,709,446	1,871,873
貸倒引当金	4,829	6,264
流動資産合計	19,773,070	22,750,158
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	35,036,713	39,392,921
土地	15,098,443	16,577,798
その他（純額）	1,532,631	1,539,580
有形固定資産合計	51,667,788	57,510,300
無形固定資産		
のれん	633,220	606,847
その他	287,043	333,634
無形固定資産合計	920,264	940,481
投資その他の資産		
投資有価証券	1,262,525	1,240,489
長期貸付金	122,744	121,160
敷金及び保証金	3,860,429	4,076,026
退職給付に係る資産	301,248	297,503
繰延税金資産	741,844	1,353,156
その他	1,334,039	1,503,126
貸倒引当金	9,970	9,970
投資その他の資産合計	7,612,861	8,581,492
固定資産合計	60,200,914	67,032,275
資産合計	79,973,984	89,782,433
負債の部		
流動負債		
営業未払金	754,820	991,110
短期借入金	50,000	50,000
1 年内返済予定の長期借入金	1,292,462	1,432,520
未払法人税等	2,619,701	3,219,922
前受金、営業預り金及び契約負債	7,393,225	9,379,849
賞与引当金	287,942	246,813
役員退職慰労引当金	3,960	-
その他	1,378,243	1,176,856
流動負債合計	13,780,356	16,497,072
固定負債		
長期借入金	24,691,822	27,766,613
長期預り敷金保証金	2,988,898	3,357,393
退職給付に係る負債	377,085	387,743
資産除去債務	213,587	214,799
株式給付引当金	10,416	11,665
その他	14,549	53,011
固定負債合計	28,296,359	31,791,227
負債合計	42,076,716	48,288,299

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,301,491	4,304,730
資本剰余金	4,265,917	4,269,156
利益剰余金	30,108,595	33,750,441
自己株式	1,430,531	1,430,272
株主資本合計	37,245,471	40,894,056
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	600,421	585,125
繰延ヘッジ損益	10	25,154
退職給付に係る調整累計額	51,129	39,858
その他の包括利益累計額合計	651,540	599,830
新株予約権	255	246
純資産合計	37,897,267	41,494,133
負債純資産合計	79,973,984	89,782,433

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日)
売上高	38,460,299	42,302,807
売上原価	29,133,918	31,933,544
売上総利益	9,326,380	10,369,263
販売費及び一般管理費	1 2,205,528	1 2,439,405
営業利益	7,120,851	7,929,857
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,343	23,558
保険解約返戻金	-	22,583
受取弁済金	10,719	-
その他	18,573	29,990
営業外収益合計	35,635	76,132
営業外費用		
支払利息	79,786	133,994
特別調査費用等	-	115,122
資金調達費用	37,923	43,496
その他	5,019	10,090
営業外費用合計	122,729	302,703
経常利益	7,033,758	7,703,285
特別利益		
投資有価証券売却益	45,690	-
ゴルフ会員権売却益	-	439
関係会社株式売却益	2,980,425	-
違約金収入	47,000	-
特別利益合計	3,073,116	439
特別損失		
固定資産除却損	1,906	93
特別損失合計	1,906	93
税金等調整前中間純利益	10,104,968	7,703,631
法人税、住民税及び事業税	3,883,068	3,124,821
法人税等調整額	577,832	588,485
法人税等合計	3,305,235	2,536,336
中間純利益	6,799,732	5,167,294
非支配株主に帰属する中間純損失 ()	832	-
親会社株主に帰属する中間純利益	6,800,564	5,167,294

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日)
中間純利益	6,799,732	5,167,294
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	29,692	15,296
繰延ヘッジ損益	367	25,143
退職給付に係る調整額	10,726	11,270
その他の包括利益合計	19,333	51,710
中間包括利益	6,819,065	5,115,584
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	6,819,898	5,115,584
非支配株主に係る中間包括利益	832	-

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	10,104,968	7,703,631
減価償却費	781,674	928,355
のれん償却額	27,639	26,373
貸倒引当金の増減額 (は減少)	988	1,435
賞与引当金の増減額 (は減少)	32,050	41,129
役員賞与引当金の増減額 (は減少)	125,000	-
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	5,807	9,040
株式給付引当金の増減額 (は減少)	1,522	1,249
受取利息及び受取配当金	6,343	23,558
支払利息	79,786	133,994
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)	763,110	1,120,155
棚卸資産の増減額 (は増加)	6,150	23,670
仕入債務の増減額 (は減少)	222,590	236,289
未払消費税等の増減額 (は減少)	209,934	193,580
前払費用の増減額 (は増加)	845,512	520,506
前受金、営業預り金及び契約負債の増減額 (は減少)	1,946,465	1,982,737
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	369,512	370,193
その他	269,323	144,975
小計	9,261,621	9,712,885
利息及び配当金の受取額	5,710	22,939
利息の支払額	80,190	134,834
法人税等の支払額	1,142,586	2,511,434
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,044,553	7,089,555
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	5,582,500	6,822,750
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	59,379	95,581
投資有価証券の償還による収入	1,264	1,344
敷金及び保証金の差入による支出	328,742	233,547
敷金及び保証金の回収による収入	169,161	18,388
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	49,858	26,065
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,226,969	7,106,081
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	3,880,000	3,870,000
長期借入金の返済による支出	1,902,832	655,151
社債の償還による支出	10,000	-
リース債務の返済による支出	1,485	1,485
株式の発行による収入	11,960	6,470
自己株式の取得による支出	-	129
自己株式の処分による収入	342	389
配当金の支払額	663,385	1,525,448
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,170,598	1,694,644
現金及び現金同等物に係る換算差額	107	5,847
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	6,988,289	1,672,270
現金及び現金同等物の期首残高	11,653,846	17,249,876
現金及び現金同等物の中間期末残高	18,642,136	18,922,147

【注記事項】

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。) 等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税) に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。) 第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

1 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 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 4 月30日)
商品	22,313千円	12,878千円
原材料及び貯蔵品	229,169	262,275
計	251,483	275,153

2 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。当中間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 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025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	2,600,000千円	1,700,000千円
借入実行残高	-	-
差引額	2,600,000	1,700,000

(中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日)
給与手当	478,955千円	493,772千円
賞与引当金繰入額	42,393	84,919
退職給付費用	28,256	56,203
租税公課	549,682	599,982
貸倒引当金繰入額	4,714	2,544

2 売上高の季節的変動

前中間連結会計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日) 及び当中間連結会計期間 (自 2024年11月 1 日 至 2025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。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日)
現金及び預金勘定	18,730,934千円	19,010,946千円
預入期間が3か月を超える定期預金	88,798	88,799
現金及び現金同等物	18,642,136	18,922,147

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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) 1. 配当金の総額には、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に対する配当金2,973千円が含まれております。
2. 当社は、2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。1株当たり配当額については、当該株式分割前の金額を記載しております。

当中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025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
2025年1月27日 取締役会	普通株式	1,525,448	72.00	2024年10月31日	2025年1月29日	利益剰余金

- (注) 配当金の総額には、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に対する配当金6,785千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】

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。

(金融商品関係)

当中間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)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025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	5,698,046	23,255,909	28,953,955
管理委託物件	1,492,279	11,346	1,503,625
自社所有物件	363,290	2,853,653	3,216,944
その他	8,338,847	-	8,338,847
計	15,892,463	26,120,908	42,013,372
その他(注)2	285,627	3,808	289,435
合計	16,178,091	26,124,716	42,302,807

(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。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日)
(1) 1 株当たり中間純利益	324円01銭	244円90銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (千円)	6,800,564	5,167,294
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中間純利益 (千円)	6,800,564	5,167,294
普通株式の期中平均株式数 (株)	20,988,437	21,099,700
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	320円83銭	243円37銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数 (株)	208,069	132,283
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当 たり中間純利益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) 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 株当たり中間純利益」及び「潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益」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 (前中間連結会計期間 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、当中間連結会計期間 役員報酬 B I P 信託70,800株 株式付与 E S O P 信託23,392株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

2025年 1 月27日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

(イ) 配当金の総額.....1,525,448千円

(ロ) 1 株当たりの金額.....72円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2025年 1 月29日

(注) 2024年10月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年 6月10日

株式会社ジェイ・エス・ビー

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・ビーの2024年11月1日から2025年10月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年11月1日から2025年4月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ジェイ・エス・ビー及び連結子会社の2025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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期

中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。

- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(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 データは期中レビューの対象には含まれていません。