



2026年10月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年6月12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
 半期報告書提出予定日 2026年6月12日 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：無（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2026年10月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年11月1日～2026年4月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年10月期中間期	45,837	8.4	8,653	9.1	8,507	10.4	6,654	28.8
2025年10月期中間期	42,302	10.0	7,929	11.4	7,703	9.5	5,167	△24.0

(注) 包括利益 2026年10月期中間期 6,685百万円 (30.7%) 2025年10月期中間期 5,115百万円 (△25.0%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年10月期中間期	315.86	314.75
2025年10月期中間期	244.90	243.37

(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月期中間期	99,202	46,094	46.5	2,187.39
2025年10月期	88,947	41,629	46.8	1,976.15

(参考) 自己資本 2026年10月期中間期 46,094百万円 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	—	0.00	—	—	—
2026年10月期（予想）	—	—	—	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想については、本日（2026年6月12日）公表しました「2026年10月期の期末配当予想の修正（無配）に関するお知らせ」をご参照ください。

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、対前期増減率)

	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
通期	81,826	7.6	9,159	19.6	8,731	18.8	5,935	15.2	281.68

(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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無
- (2) 中間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月期中間期	21,961,200株	2025年10月期	21,954,000株
② 期末自己株式数	2026年10月期中間期	888,178株	2025年10月期	888,178株
③ 期中平均株式数（中間期）	2026年10月期中間期	21,069,289株	2025年10月期中間期	21,099,700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月期中間期 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（2026年10月期中間期 94,054株、2025年10月期中間期 94,192株）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。

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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。

（決算補足説明資料の入手方法）

決算説明資料については、2026年6月17日（水）に当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(セグメント情報等の注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(収益認識関係に関する注記)	9
(重要な後発事象の注記)	10

1. 経営成績等の概況

（1）当中間期の経営成績の概況

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、中東情勢を背景としたエネルギー価格の動向や物流への影響、人手不足、物価上昇に加え、世界的な金融資本市場の変動等、国内外における経済の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等、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3,740戸増 103,040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%、2026年4月末時点）

新規物件獲得においては、都心エリア及び地方エリアの双方で、収益性を重視しつつ幅広いバリエーションで積極的に開発を進めております。今春には、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『プライムグレーヌ横浜桐畑（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）』等の運営を受託しました。自社所有の物件開発では、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Ⅰ・Ⅱ』、山口県立大学の敷地内に完成した『山口県立大学学生会館 Uni E'meal 桜杜テラス』等の運営を開始しました。

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。当中間連結会計期間においても、4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好調に推移しました。一方、費用面では、保証家賃や自社所有物件に係る減価償却費及び食材費ならびに租税公課等、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、当中間連結会計期間における連結売上高は45,837百万円（前年同期比8.4%増）、経常利益は8,507百万円（同10.4%増）となり、親会社株主に帰属する中間純利益は6,654百万円（同28.8%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、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) 当中間期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

当中間連結会計期間末の資産合計は99,202百万円となり、前連結会計年度末の88,947百万円から10,254百万円の増加（前期末比11.5%増）となりました。

(流動資産)

流動資産につきましては、25,997百万円となり、前連結会計年度末の19,913百万円から6,084百万円の増加（前期末比30.6%増）となりました。これは、主として現金及び預金が4,969百万円、営業未収入金及び契約資産が1,112百万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、73,204百万円となり、前連結会計年度末の69,034百万円から4,170百万円の増加（前期末比6.0%増）となりました。これは、主として有形固定資産が3,170百万円、繰延税金資産が754百万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、18,829百万円となり、前連結会計年度末の15,333百万円から3,496百万円の増加（前期末比22.8%増）となりました。これは、主として未払法人税等が3,067百万円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、34,277百万円となり、前連結会計年度末の31,984百万円から2,292百万円の増加（前期末比7.2%増）となりました。これは、主として長期借入金が1,979百万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、46,094百万円となり、前連結会計年度末の41,629百万円から4,465百万円の増加（前期末比10.7%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4,433百万円増加したことによるものであります。

② 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4,969百万円増加し、22,245百万円となりました。

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9,075百万円（前年同期7,089百万円 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9,806百万円、前受金、営業預り金及び契約負債の増加2,027百万円及び法人税等の支払額922百万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、資金の減少は3,728百万円（前年同期7,106百万円 資金の減少）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7,642百万円及び有形固定資産の売却による収入3,384百万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、資金の減少は387百万円（前年同期1,694百万円 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5,970百万円、長期借入金の返済による支出4,136百万円及び配当金の支払額2,221百万円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通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年10月31日)	当中間連結会計期間 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,364,449	22,334,398
営業未収入金及び契約資産	521,813	1,634,690
棚卸資産	256,726	281,360
その他	1,775,614	1,753,471
貸倒引当金	△5,256	△5,997
流動資産合計	19,913,348	25,997,924
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	38,069,974	42,838,789
土地	17,569,339	18,827,266
建設仮勘定	4,099,149	1,218,397
その他 (純額)	244,002	268,387
有形固定資産合計	59,982,465	63,152,841
無形固定資産		
のれん	567,382	541,645
その他	342,506	307,328
無形固定資産合計	909,888	848,974
投資その他の資産		
投資有価証券	1,257,357	1,044,962
長期貸付金	117,632	114,495
敷金及び保証金	4,072,235	4,056,989
退職給付に係る資産	392,369	388,765
繰延税金資産	986,541	1,741,256
その他	1,325,583	1,866,079
貸倒引当金	△9,970	△9,970
投資その他の資産合計	8,141,749	9,202,579
固定資産合計	69,034,103	73,204,396
資産合計	88,947,451	99,202,320
負債の部		
流動負債		
営業未払金	806,374	1,093,215
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	1,571,270
未払法人税等	890,440	3,957,575
前受金、営業預り金及び契約負債	8,183,491	10,211,135
賞与引当金	356,558	281,912
その他	3,329,557	1,664,851
流動負債合計	15,333,671	18,829,960
固定負債		
長期借入金	28,312,245	30,291,411
長期預り敷金保証金	3,054,737	3,320,201
退職給付に係る負債	383,354	403,708
資産除去債務	216,010	217,247
株式給付引当金	14,191	16,283
その他	3,890	28,516
固定負債合計	31,984,431	34,277,368
負債合計	47,318,102	53,107,328

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年10月31日)	当中間連結会計期間 (2026年4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,308,695	4,309,865
資本剰余金	4,273,121	4,274,291
利益剰余金	33,734,359	38,167,458
自己株式	△1,430,349	△1,430,349
株主資本合計	40,885,826	45,321,266
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	483,427
繰延ヘッジ損益	52,728	214,263
退職給付に係る調整累計額	93,962	76,014
その他の包括利益累計額合計	743,502	773,705
新株予約権	20	20
純資産合計	41,629,349	46,094,991
負債純資産合計	88,947,451	99,202,320

(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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
売上高	42,302,807	45,837,069
売上原価	31,933,544	34,372,921
売上総利益	10,369,263	11,464,148
販売費及び一般管理費	2,439,405	2,810,693
営業利益	7,929,857	8,653,455
営業外収益		
受取利息及び配当金	23,558	57,981
保険解約返戻金	22,583	—
その他	29,990	51,527
営業外収益合計	76,132	109,508
営業外費用		
支払利息	133,994	191,603
特別調査費用等	115,122	—
資金調達費用	43,496	62,018
その他	10,090	2,062
営業外費用合計	302,703	255,684
経常利益	7,703,285	8,507,278
特別利益		
固定資産売却益	—	800,228
投資有価証券売却益	—	498,870
ゴルフ会員権売却益	439	—
特別利益合計	439	1,299,099
特別損失		
固定資産除却損	93	36
特別損失合計	93	36
税金等調整前中間純利益	7,703,631	9,806,341
法人税、住民税及び事業税	3,124,821	3,934,062
法人税等調整額	△588,485	△782,607
法人税等合計	2,536,336	3,151,454
中間純利益	5,167,294	6,654,886
非支配株主に帰属する中間純利益	—	—
親会社株主に帰属する中間純利益	5,167,294	6,654,886

(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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
中間純利益	5,167,294	6,654,886
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△15,296	△113,383
繰延ヘッジ損益	△25,143	161,534
退職給付に係る調整額	△11,270	△17,947
その他の包括利益合計	△51,710	30,203
中間包括利益	5,115,584	6,685,089
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	5,115,584	6,685,089
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026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	7,703,631	9,806,341
減価償却費	928,355	1,027,661
のれん償却額	26,373	25,736
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,435	741
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△41,129	△74,646
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	9,040	15,836
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	1,249	2,092
受取利息及び受取配当金	△23,558	△57,981
支払利息	133,994	191,603
固定資産売却損益 (△は益)	—	△800,228
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△1,120,155	△1,112,877
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△23,670	△24,634
仕入債務の増減額 (△は減少)	236,289	286,841
未払消費税等の増減額 (△は減少)	193,580	△809,607
前払費用の増減額 (△は増加)	△520,506	△506,431
前受金、営業預り金及び契約負債の増減額 (△は減少)	1,982,737	2,027,043
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	370,193	296,043
その他	△144,975	△157,765
小計	9,712,885	10,135,769
利息及び配当金の受取額	22,939	57,386
利息の支払額	△134,834	△195,888
法人税等の支払額	△2,511,434	△922,141
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,089,555	9,075,125
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	△6,822,750	△7,642,914
有形固定資産の売却による収入	—	3,384,307
無形固定資産の取得による支出	△95,581	△17,799
投資有価証券の売却による収入	—	558,028
投資有価証券の償還による収入	1,344	1,460
敷金及び保証金の差入による支出	△233,547	△71,333
敷金及び保証金の回収による収入	18,388	55,789
その他	26,065	3,731
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,106,081	△3,728,730
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,870,000	5,970,000
長期借入金の返済による支出	△655,151	△4,136,812
リース債務の返済による支出	△1,485	△1,063
株式の発行による収入	6,470	2,340
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	389	—
配当金の支払額	△1,525,448	△2,221,786
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,694,644	△387,322
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5,847	10,877
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,672,270	4,969,949
現金及び現金同等物の期首残高	17,249,876	17,275,598
現金及び現金同等物の中間期末残高	18,922,147	22,245,547

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(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。

(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。

当中間連結会計期間（自 2025年11月1日 至 2026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	6,064,960	25,247,478	31,312,439
管理委託物件	1,459,189	12,115	1,471,304
自社所有物件	434,534	3,155,296	3,589,830
その他	9,147,750	—	9,147,750
計	17,106,434	28,414,890	45,521,324
その他（注）2	314,112	1,632	315,744
合計	17,420,546	28,416,522	45,837,069

(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。

（重要な後発事象の注記）

（U r s a 4株式会社による当社株式に対する公開買付け）

当社は、2026年6月12日開催の取締役会において、U r s a 4株式会社（以下「公開買付者」といいます。）による当社の普通株式（以下「当社株式」といいます。）及び新株予約権に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）に関して、賛同の意見を表明するとともに、当社の株主及び新株予約権の所有者の皆様に対し、本公開買付けへの応募を推奨することを決議しました。

なお、上記取締役会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続きを経て、当社を完全子会社とすることを企図していること、並びに当社株式が上場廃止となる予定であることを前提として行われたものです。

詳細については、2026年6月12日公表の「U r s a 4株式会社による当社株券等に対する公開買付けに関する意見表明のお知らせ」をご参照ください。

1. 公開買付者の概要

(1)	名 称	U r s a 4株式会社
(2)	所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号丸の内ビルディング12階
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 スティーブン・ジー・グレン
(4)	事 業 内 容	(1)有価証券の取得、保有及び処分並びに有価証券の保有による当該有価証券の発行会社の事業活動の支配及び管理 (2)上記に附帯関連する一切の事業
(5)	資 本 金	1円（2026年6月12日現在）
(6)	設 立 年 月 日	2026年5月25日
(7)	大 株 主 及 び 持 株 比 率 （2026年6月12日現在）	U r s a 3株式会社 100%
(8)	当 社 と 公 開 買 付 者 の 関 係	
	資 本 関 係	該当事項はありません。
	人 的 関 係	該当事項はありません。
	取 引 関 係	該当事項はありません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。

2. 買付け等の概要

公開買付けの目的	完全子会社化
買付け等の期間	2026年6月15日から2026年7月27日まで（30営業日）
買付け等の価格	普通株式1株につき金9,000円 新株予約権1個につき金1,735,000円
買付予定数の上限	—（株）
買付予定数の下限	14,109,500（株）