

## ジェイ・エス・ビー (コード 3480)

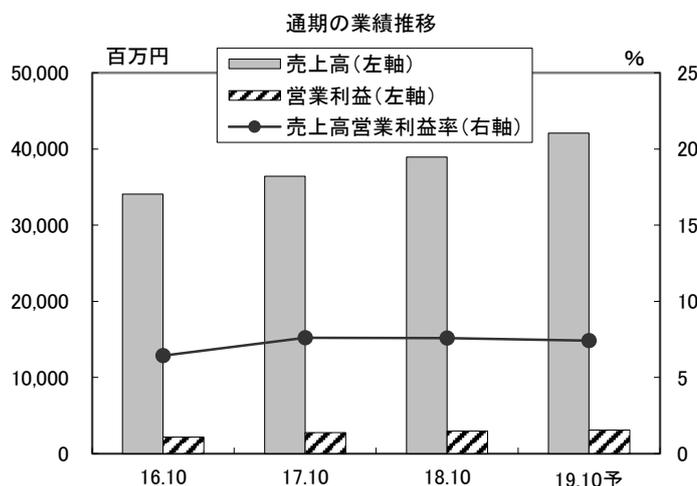
### ◆業績推移(連結) (19.10 予は会社側予想)

決算期	売上高	営業利益	1株益	1株配	営業CF	投資CF	財務CF	現金及び現金同等物
16.10	34,063	2,191	295.2	32.5	2,063	▲2,847	1,069	4,945
17.10	36,428	2,769	375.6	37.0	2,871	▲1,620	1,137	7,335
18.10	38,940	2,958	462.4	40.0	2,187	▲2,274	851	8,100
19.10予	42,085	3,121	434.2	41.0	-	-	-	-

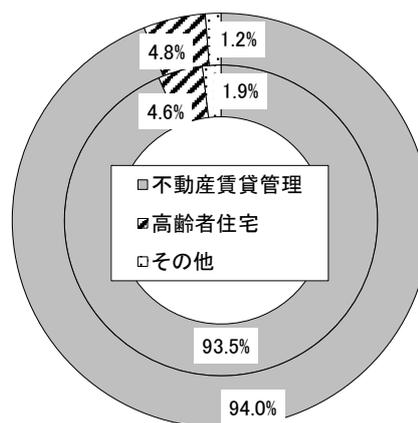
### ◆各決算期の第2四半期業績推移(連結) (19.10 予は会社側予想)

決算期	売上高	営業利益	1株純利益	1株配	営業CF	投資CF	財務CF	現金及び現金同等物
17.10	19,504	2,619	375.6	0.0	2,946	▲1,281	571	7,182
18.10	20,832	2,796	397.2	0.0	2,827	▲1,072	▲510	8,579
19.10予	22,612	2,873	401.2	0.0	-	-	-	-

(CF=キャッシュ・フロー。現金及び現金同等物は各期末値。▲はマイナス。単位は百万円、円)



事業別売上構成比率 (内側が17.10、外側が18.10)



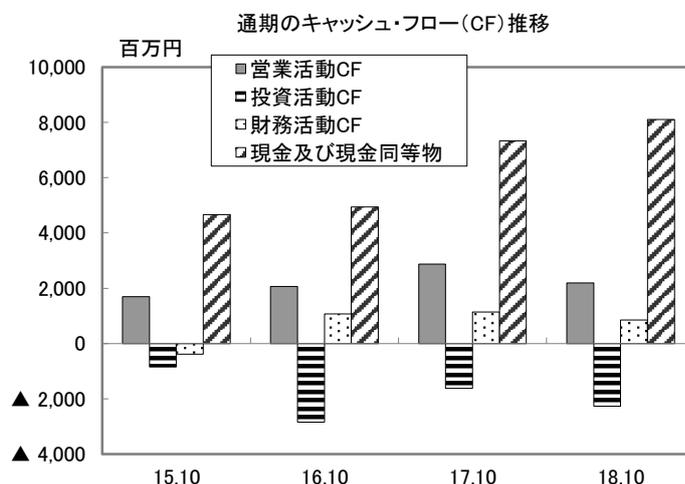
**18年10月期の業績概況**…18年10月期の業績は、売上高389億4,000万円(17年10月期比6.9%増)、営業利益29億5,800万円(同6.8%増)、経常利益28億9,000万円(同9.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益(以下、当期純利益)20億7,800万円(同34.1%増)となった。主力の不動産賃貸管理事業において、物件管理戸数の増加や高水準の入居率の維持などによって家賃関連売上高が順調に推移したことに加え、高齢者住宅事業でも売上が伸び、増収増益となった。当期純利益については、保有不動産の売却による固定資産売却益の計上や、法人税額の減少などにより、営業利益、経常利益に比べて増益率が大きくなった。1株当たりの年間配当金は40円(うち普通配当36円、一部指定記念配当4円)となっている。

セグメント別の売上高については、不動産賃貸管理事業が366億1,300万円(17年10月期比7.5%増)、高齢者住宅事業が18億4,800万円(同10.6%増)、その他が4億7,700万円(同30.1%減)となった。また、セグメント別の営業利益では、不動産賃貸管理事業が42億3,100万円(同3.3%増)、高齢者住宅事業が1億700万円(同26.7%減)、その他が700万円の赤字(17年10月期は300万円の赤字)となった(このほか調整額が13億7,300万円のマイナス)。

不動産賃貸管理事業においては、管理戸数(18年4月末現在)が62,183戸(前年比4.2%増)に増加しており、うち、借上物件が31,569戸(同6.3%増)、管理委託物件が28,591戸(同1.6%増)、自社所有物件が2,023戸(同8.8%増)に。また、食事付物件は3,598戸(同36.2%増)、

家具家電付物件は12,340戸（同18.7%増）へ拡大した。利益面では、広告宣伝活動やシステム関連費用が増加したものの、物件管理戸数の拡大や高水準の入居率（99.9%）の維持などによる増収効果でセグメント利益は増益となった。高齢者住宅事業では、グループホーム及び介護付有料老人ホームの事業譲受を実施し、管理戸数が537戸（同14.5%増）、管理棟数が10棟（同1棟増）に増加。入居率（18年4月末現在）も95.5%（前年は91.3%）に上昇し、売上は2ケタの増加率となったが、事業譲受関連費用などのコスト増により、セグメント利益は減少した。

キャッシュ・フロー（以下、CF）の状況について、18年10月期末現在の現金及び現金同等物残高は81億円（17年10月期末比10.4%増）となった。営業活動CFでは、税金等調整前当期純利益が30億7,500万円（17年10月期比18.1%増）、固定資産売却益が1億9,300万円（17年10月期は無し）、売上債権の増加額が1億6,700万円（17年10月期比169.4%増）、たな卸資産の増加額が1,300万円（17年10月期は減少額2億4,200万円）、前受金及び営業預り金の増加額が6,200万円（17年10月期比78.8%減）、法人税等の支払額が12億3,300万円（同40.3%増）となったことなどから、営業活動による収入は21億8,700万円（同23.8%減）に減少した。投資活動CFでは、有形固定資産の取得による支出が22億4,200万円（同2.5%増）、定期預金の預入及び払戻による差引収支が100万円未満の支出（17年10月期は4億1,500万円の収入）となったことなどから、投資活動による支出は22億7,400万円（17年10月期比40.4%増）に増加した。財務活動CFでは、株式の発行による収入が15億7,100万円（同32.4%増）、長短借入金の借入れ及び返済による差引収支が4億5,400万円の支出（17年10月期は2億1,600万円の収入）、配当金の支払額が1億6,300万円（17年10月期比25.4%増）となったことなどから、財務活動による収入は8億5,100万円（同25.2%減）に減少した。



**19年10月期の業績見通し**…19年10月期の業績については、売上高420億8,500万円（前期比8.1%増）、営業利益31億2,100万円（同5.5%増）、経常利益30億3,000万円（同4.8%増）、当期純利益20億4,100万円（同1.8%減）の見通し。当期純利益については、前期における保有不動産の売却に伴う固定資産売却益の計上といった特殊要因が影響し、減益の見込みとなっている。1株当たりの年間配当金は41円の予定。

事業セグメント別の予想売上高は、不動産賃貸管理事業391億9,400万円（同7.0%増）、高齢者住宅事業23億5,800万円（同27.6%増）、その他5億3,300万円（同11.6%増）。また、事業セグメント別の予想営業利益は、不動産賃貸管理事業44億1,200万円（同4.3%増）、高齢者住宅事業1億4,800万円（同37.7%増）、その他2,400万円（前期は700万円の赤字）となっている（このほか、調整額として14億6,300万円のマイナス）。

本レポートは、会社側が発表した決算短信や決算説明資料などに基づき作成しており、証券投資の参考となる情報の提供を目的としたもので、証券の売買を勧誘する目的で作成したものではありません。株式の売買取引には、約定代金に対して手数料が必要となります。また、株式は、株価の変動により損失が生じる恐れがあります。投資に関する最終決定は、投資家ご自身の判断でなさいますようお願い致します。本レポートは各種データに基づいて作成していますが、その正確性・完全性を全面的に保証するものではありませんので、予めご了承下さい。なお、本レポートの著作権は西村証券に帰属しており、電子的・機械的などの方法を問わず、無断で本レポートを引用または複製、転送することを禁じます。