

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成30年6月29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 田中 剛
【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】	執行役員経営企画室長 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】	執行役員経営企画室長 大仲 賢一
【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集(売出)金額】	一般募集 1,219,400,000円 引受人の買取引受けによる売出し 2,392,235,000円 オーバーアロットメントによる売出し 552,800,000円 (注)1 募集金額は、発行価額(会社法上の払込金額)の総額であり、平成30年6月22日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2 売出金額は、売出価額の総額であり、平成30年6月22日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【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 (名古屋市中村区椿町7番1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【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	200,000株	完全議決権株式であり、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。

- (注) 1 平成30年6月29日(金)開催の取締役会決議によります。
- 2 本募集(以下「一般募集」という。)及び一般募集と同時にされる後記「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受けによる売出し)」に記載の売出し(以下「引受人の買取引受けによる売出し」という。)にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が当社株主から85,500株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。なお、オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
- 3 オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、平成30年6月29日(金)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会を割当先とする当社普通株式85,500株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。
- 4 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照下さい。
- 5 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【株式募集の方法及び条件】

平成30年7月10日(火)から平成30年7月12日(木)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額(会社法上の払込金額であり、以下同じ。)にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	-	-	-
一般募集	200,000株	1,219,400,000	609,700,000
計(総発行株式)	200,000株	1,219,400,000	609,700,000

- (注) 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
- 2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
- 3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。
- 4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、平成30年6月22日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【募集の条件】

発行価格(円)	発行価額(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注)1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。	未定 (注)1、2	未定 (注)1	100株	自 平成30年7月13日(金) 至 平成30年7月17日(火) (注)3	1株につき発行価格と同一の金額	平成30年7月19日(木)

- (注)1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、平成30年7月10日(火)から平成30年7月12日(木)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より受取る1株当たりの払込金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は、前記「(1)募集の方法」に記載の資本組入額の総額を前記「1 新規発行株式」に記載の発行数で除した金額とします。今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] http://www.jsb.co.jp/ir/ir_news.html)(以下「新聞等」という。)で公表いたします。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。
- 2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 3 申込期間については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定ではありません。
- なお、上記申込期間については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成30年7月6日(金)から平成30年7月12日(木)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成30年7月10日(火)から平成30年7月12日(木)までを予定しております。
- したがって、
発行価格等決定日が平成30年7月10日(火)の場合、申込期間は「自 平成30年7月11日(水) 至 平成30年7月12日(木)」
発行価格等決定日が平成30年7月11日(水)の場合、申込期間は「自 平成30年7月12日(木) 至 平成30年7月13日(金)」
発行価格等決定日が平成30年7月12日(木)の場合は上記申込期間のとおり、
となりますのでご注意ください。
- 4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 5 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 6 申込証拠金には、利息をつけません。

- 7 株式の受渡期日は、平成30年7月20日(金)であります。
株式は、受渡期日から売買を行うことができます。
社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の金融商品取引業者の本店及び全国各支店で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱UFJ銀行 京都支店	京都市下京区四条通烏丸東入長刀鉾町10

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	170,000株	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。 ただし、一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	12,000株	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	8,000株	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	8,000株	
いちよし証券株式会社	東京都中央区八丁堀二丁目14番1号	2,000株	
計	-	200,000株	-

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
1,219,400,000	16,000,000	1,203,400,000

- (注) 1 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。
 2 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。
 3 払込金額の総額(発行価額の総額)は、平成30年6月22日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額1,203,400,000円については、一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限518,294,000円と合わせ、手取概算額合計上限1,721,694,000円について、全額を設備投資資金とし、平成32年10月期末までに賃貸用不動産に係る開発資金に充当する予定であります。なお、上記手取金は、具体的な充当時期までは安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

当社は平成29年7月の株式会社東京証券取引所市場第二部への新規上場時に、賃貸用不動産取得及び基幹システム刷新のための設備投資を資金使途として、公募増資及びオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資を実施しておりますが、今回の手取金の使途は、当該新規上場時に調達した資金の使途と充当時期が重複するものではありません。当該新規上場時に調達した資金(手取概算額合計1,161,256千円)の充当状況は以下のとおりであります。

賃貸用不動産の新規開発資金として、平成29年10月期までに206,264千円を充当しており、平成30年10月期において平成30年5月31日までに769,892千円を充当済み。

基幹システム刷新に関連する設備資金として、平成29年10月期までに94,800千円を充当しており、平成30年10月期に90,300千円を充当する予定(平成30年5月31日までに65,200千円を充当済み)。

なお、後記「第三部 参照情報 第1 参照書類 1 有価証券報告書及びその添付書類」に掲げた有価証券報告書(第29期事業年度)「第一部 企業情報 第3 設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画(1)重要な設備の新設」に記載の当社グループの設備投資計画の内容は、本有価証券届出書提出日(平成30年6月29日)現在(ただし、投資予定金額の既支払額については平成30年5月31日現在)、以下のとおりとなっております。

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の 内容	投資予定金額		資金 調達方法	着手及び 完了予定年月		完成後 の増加 能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
当社 (仮称)高野玉岡町学生会館計画	京都市 左京区	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,430,361	673,459	自己資金、 借入金及び 増資資金	平成28年 11月	平成31年 2月	(注)2
当社 (仮称)南草津学生マンション計画	滋賀県 草津市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,000,000	113,465	自己資金、 借入金及び 増資資金	平成29年 10月	平成31年 3月	(注)2
当社 本社	京都市 下京区	不動産賃貸 管理事業	基幹 システム	268,000	222,900	自己資金	平成27年 10月	平成30年 10月	(注)2
当社	西日本 エリア	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	750,000	-	自己資金、 借入金及び 増資資金	平成31年 10月期中	平成32年 10月期中	(注)2

(注)1 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2 完成後の増加能力については、合理的な算出が困難なため記載しておりません。

第2【売出要項】

1【売出株式(引受人の買取引受けによる売出し)】

平成30年7月10日(火)から平成30年7月12日(木)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に決定される引受価額にて後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受けによる売出し)」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出しを行います。引受人は受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受けによる売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金とします。売出人は引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数	売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	370,000株	2,392,235,000	京都市北区 岡 靖子

(注)1 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がオーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

2 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照下さい。

3 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

4 売出価額の総額は、平成30年6月22日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件(引受人の買取引受けによる売出し)】

売出価格(円)	引受価額(円)	申込期間	申込単位	申込証拠金(円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注)1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。	未定 (注)1、2	自 平成30年7月13日(金)至 平成30年7月17日(火) (注)3	100株	1株につき売出価格と同一の金額	右記金融商品取引業者の本店及び全国各支店	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 東京都港区六本木一丁目6番1号 株式会社SBI証券 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 SMB C日興証券株式会社 東京都中央区日本橋一丁目9番1号 野村證券株式会社 東京都中央区八丁堀二丁目14番1号 いちよし証券株式会社	(注)4

(注)1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、平成30年7月10日(火)から平成30年7月12日(木)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、売出価格を決定し、併せて引受価額(売出人が引受人より受取る1株当たりの売買代金)を決定いたします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] http://www.jsb.co.jp/ir/ir_news.html)(新聞等)で公表いたします。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

2 前記「1 売出株式(引受人の買取引受けによる売出し)」の冒頭に記載のとおり、売出価格と引受価額とは異なります。売出価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 株式の受渡期日は、平成30年7月20日(金)であります。

申込期間については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成30年7月6日(金)から平成30年7月12日(木)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成30年7月10日(火)から平成30年7月12日(木)までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が平成30年7月10日(火)の場合、申込期間は「自 平成30年7月11日(水) 至 平成30年7月12日(木)」

発行価格等決定日が平成30年7月11日(水)の場合、申込期間は「自 平成30年7月12日(木) 至 平成30年7月13日(金)」

発行価格等決定日が平成30年7月12日(木)の場合は上記申込期間のとおり、
となりますのでご注意ください。

4 元引受契約の内容

買取引受けによります。

引受手数料は支払われません。

ただし、売出価格と引受価額との差額は、引受人の手取金となります。

なお、引受人の手取金は前記「第1 募集要項 3 株式の引受け 引受けの条件」において決定される引受人の手取金と同一とします。

各金融商品取引業者の引受株式数

金融商品取引業者名	引受株式数
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	314,500株
株式会社SBI証券	22,200株
SMBC日興証券株式会社	14,800株
野村証券株式会社	14,800株
いちよし証券株式会社	3,700株

5 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

6 申込証拠金のうち引受価額相当額は、受渡期日に売出人への支払いに充当します。

7 申込証拠金には、利息をつけません。

8 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

3【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数	売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	85,500株	552,800,000	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

- (注) 1 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が当社株主から85,500株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
- 今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] http://www.jsb.co.jp/ir/ir_news.html)(新聞等)で公表いたします。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。
- 2 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
- 3 売出価額の総額は、平成30年6月22日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

4【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

売出価格(円)	申込期間	申込単位	申込証拠金(円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1	自 平成30年 7月13日(金) 至 平成30年 7月17日(火) (注) 1	100株	1株につき売 出価格と同一 の金額	三菱UFJモ ルガン・スタ ンレー証券株 式会社の本店 及び全国各支 店	-	-

- (注) 1 株式の受渡期日は、平成30年7月20日(金)であります。
売出価格及び申込期間については、前記「2 売出しの条件(引受人の買取引受けによる売出し)」において決定される売出価格及び申込期間とそれぞれ同一といたします。
- 2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 3 申込証拠金には、利息をつけません。
- 4 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。
社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 株式会社東京証券取引所市場第一部銘柄への指定について

当社普通株式は、本有価証券届出書提出日（平成30年6月29日（金））現在、株式会社東京証券取引所市場第二部に上場されておりますが、平成30年7月20日（金）に株式会社東京証券取引所市場第一部銘柄に指定される予定であります。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が当社株主から85,500株を上限として借入れる当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、85,500株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返還に必要な株式を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、当社は平成30年6月29日（金）開催の取締役会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に割当先とする当社普通株式85,500株の第三者割当増資（本件第三者割当増資）を、平成30年8月10日（金）を払込期日として行うことを決議しております。（注）1

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成30年8月3日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注）2）、借入れ株式の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入れ株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得した株式数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われぬ場合は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがって三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）1 本件第三者割当増資の内容は以下のとおりであります。

- | | |
|----------------------|---|
| (1) 募集株式の種類及び数 | 当社普通株式 85,500株 |
| (2) 払込金額の決定方法 | 発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は一般募集における発行価額と同一の金額とする。 |
| (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 | 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。 |
| (4) 割当先 | 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 |
| (5) 申込期間（申込期日） | 平成30年8月9日（木） |
| (6) 払込期日 | 平成30年8月10日（金） |
| (7) 申込株数単位 | 100株 |

2 シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が平成30年7月10日(火)の場合、「平成30年7月13日(金)から平成30年8月3日(金)までの間」

発行価格等決定日が平成30年7月11日(水)の場合、「平成30年7月14日(土)から平成30年8月3日(金)までの間」

発行価格等決定日が平成30年7月12日(木)の場合、「平成30年7月18日(水)から平成30年8月3日(金)までの間」

となります。

3 ロックアップについて

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、売出人である岡靖子及び当社株主であるOMインベストメント株式会社は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日から起算して180日目の日を終了する期間(以下「ロックアップ期間」という。)中、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による同意なしには、原則として当社普通株式の売却等(ただし、引受人の買取引受けによる売出し等を除く。)を行わない旨合意しております。

また、当社は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対し、ロックアップ期間中、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の発行又は処分、当社普通株式に転換可能若しくは交換可能な有価証券の発行及びこれに類する一定の行為(ただし、一般募集、本件第三者割当増資、株式分割による当社普通株式の発行、ストックオプションとして付与する新株予約権及びストックオプションとして付与した新株予約権の行使による当社普通株式の発行又は処分並びに役員への報酬を目的とする当社普通株式の発行又は処分等を除く。)を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとしている事項は次のとおりであります。

- ・表紙に当社の社章  を記載いたします。

- ・表紙裏に、以下の内容を記載いたします。

1. 募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令(以下「金商法施行令」という。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制府令」という。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(*1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(*2)又はその委託もしくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(*2)に係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成30年6月30日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成30年7月10日から平成30年7月12日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。)、投資法人債券等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

2. 今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] http://www.jsb.co.jp/ir/ir_news.html)(以下「新聞等」という。)で公表いたします。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

- ・表紙の次に、以下の「概要」から「業績等の推移」までの内容をカラー印刷したものを記載いたします。

概要



会社概要

会社名	株式会社ジェイ・エス・ビー	設立年月日	平成2年7月27日 (創業 昭和51年12月)
本店所在地	京都市下京区因幡堂町655番地	資本金	1,726,664千円 (平成30年4月30日現在)
代表者名	代表取締役社長 田中 剛	従業員数 (連結)	772人 (平成29年10月31日現在)

(当社の特徴)

- 当社グループは、主に学生を対象としたマンション（以下、「学生マンション」という。）をはじめとする不動産の企画開発、賃貸、管理業務を主たる事業とする「不動産賃貸管理事業」、高齢者住宅賃貸及び介護事業を主たる事業とする「高齢者住宅事業」を行っています（詳細は後記「事業の内容」をご参照下さい）
- 北海道から沖縄まで74の直営店舗「UniLife（ユニライフ）」を展開（平成30年4月30日現在）
- 管理戸数は、62,720戸（平成30年4月30日現在）

経営理念

豊かな生活空間の創造

私たちは、「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を目指し、健全な若者の育成と魅力溢れる社会の実現に、おもてなしの心と笑顔で貢献いたします。



<学生マンションとは？>

- 主に学生を対象とした賃貸用マンションを指します。
- 当社は学生のニーズにあった学生マンションの開発を今後も実施していきます。



エントランスには
オートロックを設置



新入居者を歓迎する
ウエルカムパーティー



家具家電付き
デザインルーム

未来を担う若者に住環境を提供

事業の内容



1. 不動産賃貸管理事業

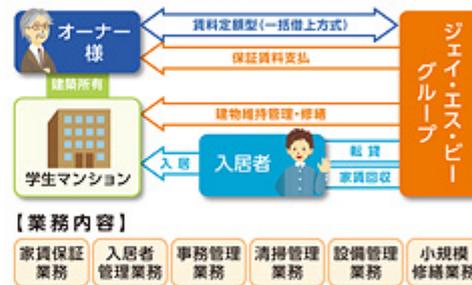
- 当社は、学生マンションの企画提案、竣工後の建物の賃貸運営及び管理業務を行っております。
- 具体的には、当社オリジナル仕様の学生マンション等を不動産オーナーに企画提案し、建物が竣工した後は当社が一括借上を行い、オーナーに対する家賃保証を行った上で、学生等の入居者に転貸することを主たる事業としております。また、不動産オーナーと入居者間で賃貸借契約を締結する運営方式の場合には、入居に応じ当社グループにて家賃回収代行を行っております。この他、大学等からの学生寮の企画・運営業務の受託も行っております。
- 概要は以下の通りです。

(学生マンションの企画提案、運営業務の受託)

当社が、不動産オーナーに対して主として学生マンションによる不動産の活用を企画提案し、竣工後のマンション運営業務の受託を行っております。

建築会社、設計事務所、金融機関、会計事務所等の取引先からの紹介、既存オーナーからの管理受注依頼、独自調査による新規開拓先への営業により、事業を展開しています。

賃料定額型(一括借上方式)システムの場合



(学生マンションの自社開発)

学生のライフスタイルに特化した学生マンションとして、立地・設備設計・デザイン・利便性、また、これまで当社グループが培った運営ノウハウを通じて、入居後の総合的な生活サポートを追求した当社オリジナル仕様の物件開発を行っております。これにより他社との差別化を図り、事業競争力の増強に努めております。

(主に学生向けの不動産仲介業務)

株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、当社が不動産オーナーから賃借した物件及び入居者管理業務や募集業務を受託した物件、他業者が管理を行う物件等の仲介業務を行っております。

学生マンションは、入居者の資格を原則として学生等に限定していることから、卒業等による入退去の時期が一般の賃貸住宅と比較して把握しやすくなっており、早期に次期入居者の募集を開始することで、空室の発生を抑え、安定した稼働状況を維持することが可能となっています。

全国で74の直営店舗を展開しており、また大学及び専門学校との提携等を通じて学生のニーズにきめ細かく対応する体制を構築しています。

(その他)

上記の他に、「主に社会人、法人向けの不動産仲介業務」、「主に高齢者向けの不動産仲介業務」、「建物メンテナンス業務、入居者管理業務」及び「家賃債務保証業務」を行っております。

事業の内容 (続き)



2. 高齢者住宅事業

(高齢者向け不動産賃貸管理業務)

当社が不動産オーナーに対して主としてサービス付き高齢者向け住宅による不動産の活用を企画提案し、竣工後の運営業務を受託しております。なお、当社が運営を受託した物件については、主に当社にて一括借上を行い、借主に転貸する方式であります。

(介護サービス事業)

株式会社グランユニライフケアサービス北日本、同関西及び同九州では、介護サービス事業（訪問介護、通所介護、居宅介護支援、定期巡回・随時対応型訪問介護看護等）を行っております。不動産オーナーから当社が運営を受託したサービス付き高齢者向け住宅の入居者の他、一部、近隣住民等も対象に介護サービス事業を提供しております。



入居者様とスタッフ



グランメゾン迎賓館
京都嵐山



グランメゾン迎賓館
函館湯の川 (ラウンジ)



食事サービス

3. その他事業

(学生支援サービス)

株式会社OVOが企業の採用活動を代行し、学生の採用を目的とした企業説明会の開催の企画、サポート等を受託しております。学生に対しては、企業説明会や就職セミナー情報の提供を行うことで就職活動の支援を行っております。そのほか、アルバイト情報の提供、インターンシップ（学生が一定期間企業等の中で研修生として働き、自分の将来に関連のある就業体験を行える制度）の支援も行っております。



(日本語学校事業)

当社では、海外からの留学生向けの日本語学校の運営を行っております。生活サポートとして当社管理マンションを学生寮として活用しております。



日本語学校3校 (函館校・京都校・福岡校) の運営

(不動産販売事業)

当社では、販売用不動産として取得した土地、マンションや商業ビル等の不動産について、売主として第三者へ売却しております。

なお、販売用不動産については原則として、転売までの当社所有期間中、当社グループにて入居者募集を行い学生、社会人及び法人等に賃貸しております。

経営戦略等



中期経営計画

(平成30年10月期～平成32年10月期)

強固な経営基盤の構築に向け、事業領域を不動産賃貸管理事業と高齢者住宅事業に集中することにより、競争力の強化、営業力のキャパシティ拡大等、戦略的投資を行う次期ステージを目指す

中期経営計画における成長戦略

不動産賃貸管理事業

戸数増加とともに利益重視へ

- 地域別・物件のグレード別に募集賃料見直しを実施
- 新規物件開発による管理戸数増加
- 土地・収益物件への積極投資

自社学生マンションブランドの差別化・サービス品質向上

- 食育・健康の観点から健全な食生活をサポートする食事付きマンションの開発
- 留学生をターゲットとするビジネスモデルの確立



企画開発・賃貸営業・メンテナンス各部門の一層連携

- メンテナンス事業の営業強化
- 賃貸営業部門・メンテナンス部門を通じた案件情報収集・営業強化

<リノベーション事例>



高齢者住宅事業

新規高齢者住宅の受託

- 多様なニーズに応えるバリエーションの構築
- 関西地区を中心に、臨機応変に新規受託エリアを設定
- 地主様有効活用案件、自社開発、M&A等による新規受託
- 医療、介護業界に注力した会計事務所等との連携

運営力の向上

- 高稼働維持
- スタッフのスキルアップ等を通じた介護サービス等の提供力向上
- IT、AIの活用等による更なる運営の良質化

地域に根差した存在
～高齢者住宅を地域の公民館に～

- 地域への浸透を図る
- カフェタイムや健康運動タイムの機会を設け、地域の皆様に交流の場を提供
- 人材確保（ボランティア等）としての側面

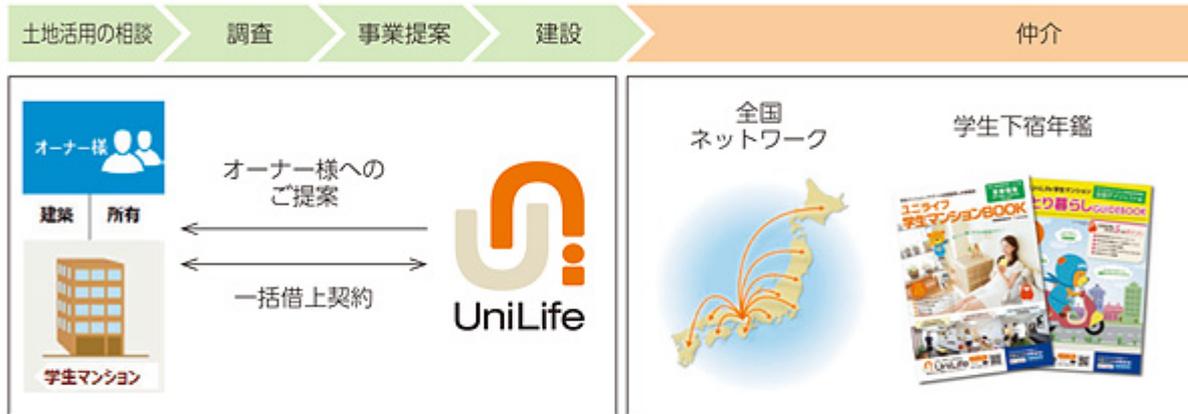
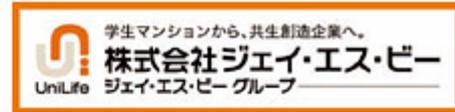


当社グループのビジネスモデル

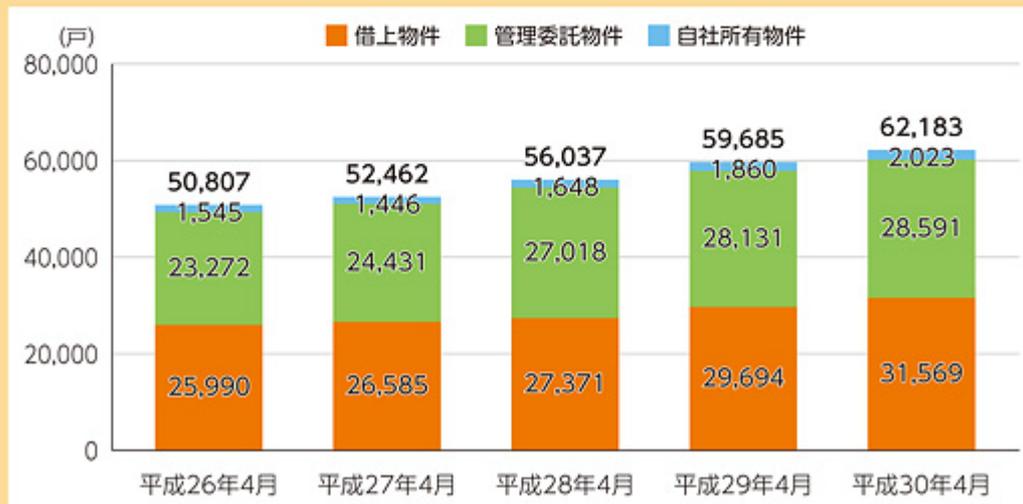
少子化が進む一方、高学歴志向による女子学生数の増加

当社グループを取り巻く環境

当社グループの一気通貫サポート体制



管理戸数／不動産賃貸管理事業の管理戸数は継続的に成長



(注) 各年の4月30日現在の管理戸数(高齢者住宅を除く。)を示しております。



及び留学生数の増加による「安定的な学生数の推移」

入居者管理／建物維持管理

情報提供システム



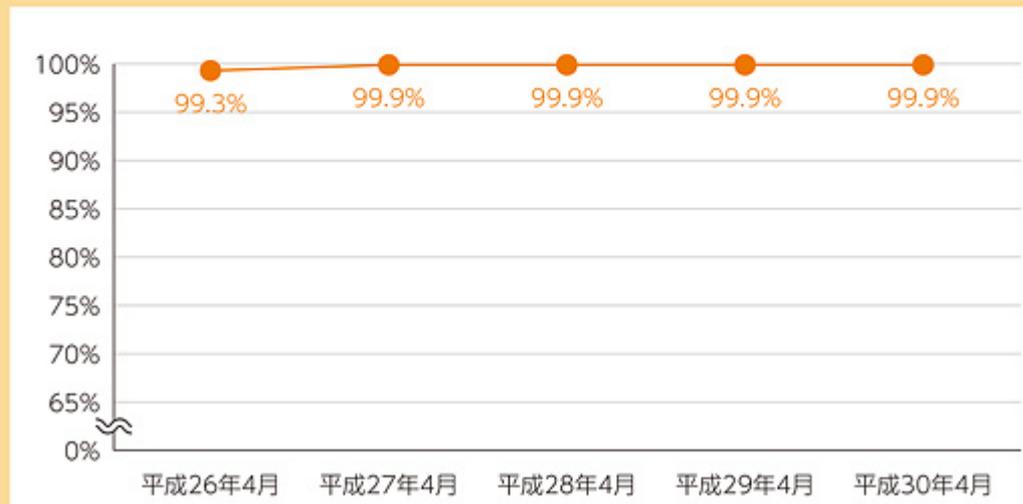
入居者管理



建物維持管理



入居率／直近5年の入居率は99.3%以上で推移



(注) 入居率は、借上物件及び自社所有物件を対象としております(高齢者住宅を除く)。

業績等の推移



売上高

(単位:百万円)



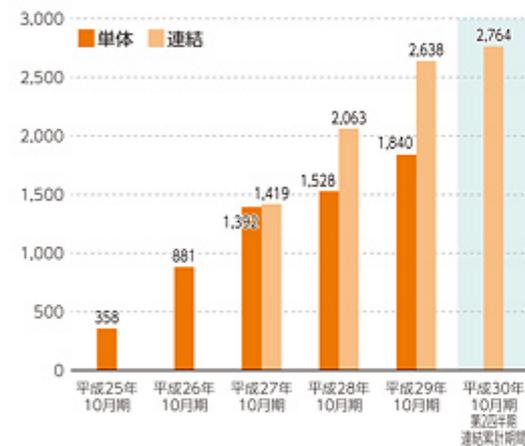
純資産額/総資産額

(単位:百万円)



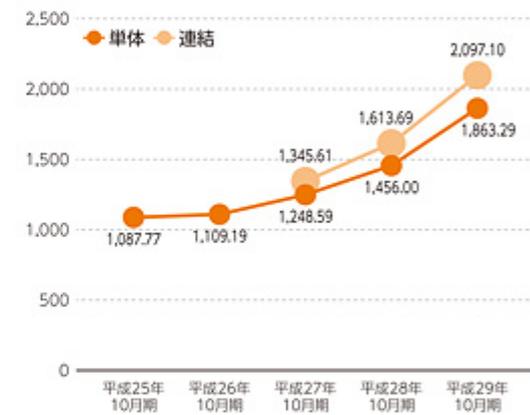
経常利益

(単位:百万円)



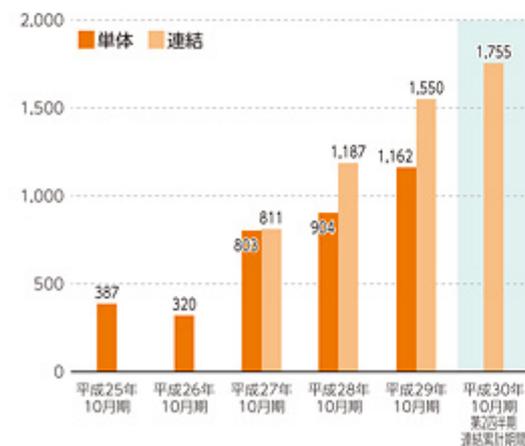
1株当たり純資産額

(単位:円)



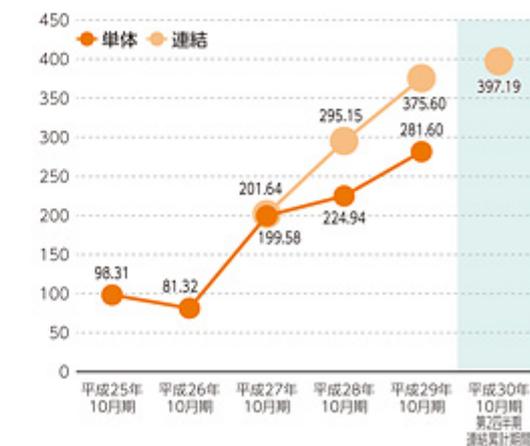
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益/当期純利益

(単位:百万円)



1株当たり当期(四半期)純利益金額

(単位:円)



(注) 1 当社は平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っておりますが、平成25年10月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2 平成25年10月期及び平成26年10月期については、「会社計算規則」(平成18年財務省令第13号)に基づき算出しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査を受けておりません。

・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

(株価情報等)

1【株価、P E R及び株式売買高の推移】

平成29年7月20日から平成30年6月22日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。

なお、当社普通株式は、平成29年7月20日付をもって株式会社東京証券取引所に上場いたしましたので、それ以前の株価、P E R及び株式売買高については該当事項はありません。



(注) 1 ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
 ・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
 ・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

2 P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{1 \text{株当たり当期純利益(連結)}}$$

平成29年7月20日から平成29年10月31日については、平成29年6月14日提出の有価証券届出書の平成28年10月期連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成29年11月1日から平成30年6月22日については、平成29年10月期有価証券報告書の平成29年10月期連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2【大量保有報告書等の提出状況】

平成29年12月29日から平成30年6月22日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第29期(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)平成30年1月29日近畿財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第30期第1四半期(自 平成29年11月1日 至 平成30年1月31日)平成30年3月14日近畿財務局長に提出

3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第30期第2四半期(自 平成30年2月1日 至 平成30年4月30日)平成30年6月12日近畿財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(平成30年6月29日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成30年1月29日に近畿財務局長に提出

5【訂正報告書】

訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を平成30年2月9日に近畿財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書(以下「有価証券報告書等」という。)に記載された「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」及び「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日(平成30年6月29日)までの間において変更及び追加がありました。以下の内容は、当該「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」及び「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については_____ 罫で示しております。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は、下記の「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」及び「事業等のリスク」に記載されたものを除き、本有価証券届出書提出日(平成30年6月29日)現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。また、当該有価証券報告書等に記載された将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

[経営方針、経営環境及び対処すべき課題等]

文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日(平成30年6月29日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営の基本方針

当社グループは、「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を目指し、健全な若者の育成と魅力溢れる社会の実現に、おもてなしの心と笑顔で貢献することを経営理念としております。

この経営理念のもと、事業拡充や安定収益の確保を通じて持続的成長を果たすため、コーポレートガバナンスの充実と強化により、経営の効率性や透明性を高めるとともに、積極的な人材育成を行い、多様な人材が活躍できる企業風土の醸成、組織力の強化に努めてまいります。

また、来たる超高齢化社会に対応するため、これまでの学生マンション事業で得た経験と実績を生かし、高齢者住宅事業への取り組みにもより一層注力し、さらに、今後の物件開発においては、立地環境等に応じ、不動産オーナーに対して学生と高齢者がともに住まう「共生型賃貸集合住宅」も提案して新しいコミュニティ形成を図り、『学生マンション総合プロデュース企業』から『共生創造企業』への成長を目指してまいります。

(2) 経営環境

文部科学省「平成29年度学校基本調査速報」によりますと、平成29年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は57.3%と前年度より0.5ポイント上昇し、過去最高となりました。また、大学（大学院を含む）の学生数は289.1万人と前年度より1.7万人増加し、昨年に引き続き増加いたしました。

このような環境も後押しとなり、当社グループの主力事業である学生を対象とした不動産賃貸管理事業において、今後も都市部への学生の移動が継続して行われるものと予測されることから、仲介数・入居率は概ね順調に推移するものと思われます。

(3) 経営戦略等

当社グループは2020年を最終年度とする中期経営計画を策定し、強固な経営基盤の構築に向け、事業領域を不動産賃貸管理事業と高齢者住宅事業に集中することにより、競争力の強化、営業力のキャパシティ拡大等、戦略的投資を行う次期ステージを目指す3か年と位置付けて取り組んでおります。

成長戦略

不動産賃貸管理事業

戸数増加とともに利益重視へ

自社学生マンションブランドの差別化・サービス品質向上

企画開発・賃貸営業・メンテナンス各部門の一層連携

高齢者住宅事業

新規高齢者住宅の受託

運営力の向上

地域に根差した存在 ~ 高齢者住宅を地域の公民館に ~

(4) 目標とする経営指標等

2020年度 経営数値目標

売上高	経常利益	経常利益率	親会社株主に帰属する当期純利益	管理戸数	契約決定件数
435億円	33億円	7.7%	20億円	70,000戸	25,000件/年

設備投資計画

自社物件	ソフトウェア
114億円	5億円

なお、上記の数値は、平成29年12月22日の中期経営計画公表時点における将来に関する前提・見通し・計画に基づくものであり、実際の業績は今後さまざまな要因によって異なる可能性があります。従いまして、その実現を保証あるいは約束するものではありません。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

学生マンション事業への注力

不動産業界におきましては、事業環境は改善傾向にあるものの、地価及び建設費の高騰や、消費税増税の影響懸念等もあり、先行きには不透明感を残しております。そのような環境にあっても、当社グループは引き続き持続的な成長を実現するため、情報収集力、物件の市場競争力、入居者サービスを一層強化してまいります。当社グループの主力事業である学生マンションの企画・賃貸及び管理の事業を拡充し、効率的な事業運営を展開することにより、安定的な収益の確保に努めてまいります。

情報収集及び他社との差別化を図る特色ある物件の企画開発強化

物件開発においては「土地の有効活用」を第一に、業務受託数の確保のため、不動産オーナー及び金融機関・建設業者等との協力・連携により、新規案件の情報収集及びコスト低減の強化を図ってまいります。また立地環境等を慎重に検討したうえで、自社開発により長期安定的な運営を目的とした物件開発にも取り組んでまいります。

一方、物件自体の魅力を高めるため、独自の設備機器や新しいセキュリティシステムを導入した物件企画を主としながら、シンプルでリーズナブルな物件、デザイン性が高い物件など、特色のある物件の企画提案を行ってまいります。同時に既存の物件についても、設備面のリニューアルを行うほか、家具家電付きデザインルームや食事付きマンションといった物件の付加価値を高める取組を行い、多様な借り手のニーズに対応してまいります。

総合的なサービス提供の拡充

物件運営においては、建物維持管理や家賃回収代行などのサービス、24時間の管理体制に加え、入居者からの問合せ受付や連絡事項の告知などを行う入居者ポータルサイトの運営、食育・健康の観点から健全な食生活をサポートする食堂運営、医療面をサポートする24時間メディカルサービス、学生の就職活動等を支援するサービスなど、当社グループの主たる顧客層である学生の入居期間中、卒業までの総合的なサービスを提供すべく体制を拡充強化してまいります。

留学生をターゲットとした物件の企画・運営

当社グループでは、政府が「留学生30万人計画」に基づき進める外国人留学生の受け入れ拡大政策に対応し、当社グループが培ってきたノウハウを生かすべく、留学生をターゲットとする物件、国際交流寮等の企画・運営、また、留学生向けの仲介業務にも取り組んでまいります。

なお、不動産賃貸管理事業における管理戸数及び入居率は以下のとおりです。

	平成26年4月 30日現在	平成27年4月 30日現在	平成28年4月 30日現在	平成29年4月 30日現在	平成30年4月 30日現在
管理戸数（戸）	50,807	52,462	56,037	59,685	62,183
借上物件（戸）	25,990	26,585	27,371	29,694	31,569
管理委託物件（戸）	23,272	24,431	27,018	28,131	28,591
自社所有物件（戸）	1,545	1,446	1,648	1,860	2,023
入居率（％）（注）	99.3	99.9	99.9	99.9	99.9

（注）入居率は、借上物件及び自社所有物件を対象としております。

高齢者住宅事業における収益率の改善・強化と新規物件の受託

当社グループでは、来たる超高齢化社会に対応するため、これまでの学生マンション事業で得た経験と実績を生かし、高齢者住宅事業に取り組んでおります。将来的にわが国の総人口に占める65歳以上の高齢者の割合は3人に1人となり、一人暮らし高齢者数も増加すると推計されております（内閣府「平成29年版 高齢社会白書」）。こうした将来を見据え、物件開発においては、不動産オーナーに対しサービス付き高齢者向け住宅の企画提案を行うほか、立地環境等に応じ、学生と高齢者がともに住まう「共生型賃貸集合住宅」も提案して新しいコミュニティ形成を図ってまいります。

当社グループが不動産オーナーより一括借上し転貸する方式によるサービス付き高齢者向け住宅の運営においては、入居者募集への注力、その入居者を主たる対象とした介護サービス拡充を継続することにより、収益率の改善・強化に努めるとともに、新規物件の受託に注力してまいります。

今後は学生マンション事業と高齢者住宅事業で培った住環境構築ノウハウを活用することにより、当社グループの経営理念である「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」を具現化するとともに、『学生マンション総合プロデュース企業』から『共生創造企業』への成長を目指してまいります。

コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、経営の効率性及び透明性を高め、株主の皆様をはじめ、顧客や従業員など全てのステークホルダーの信頼を確保するとともに、持続的な企業価値の向上を目指すために、コーポレート・ガバナンスの充実が重要な課題であると認識しております。今後とも、適切な組織体制と人員配置を一層推進し、業務執行体制や内部統制の整備を通じて、コーポレート・ガバナンスを充実・強化してまいります。

多様な人材の活用

当社グループは、持続的な成長を担う人材の確保と育成が重要な課題であると認識しております。今後も、社員教育制度の拡充に努めるとともに、多様な人材が活躍できる企業風土の醸成、特に女性社員の積極的な活用を図ってまいります。

[事業等のリスク]

以下におきましては、当社グループの事業の状況及び経理の状況に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項を記載しております。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針がありますが、当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の事項のうち将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日(平成30年6月29日)現在において当社グループが判断したものであり、不確実性を内在しているため、実際の結果と異なる場合があります。

(1) 学生マンション事業への依存について

当社グループは、全セグメントの売上高の大半を不動産賃貸管理事業が占めており、その中心である学生マンション事業への依存度が高くなっております。今後も学生マンション事業の拡充による安定的な収益確保に努める所存であります。事業環境の変化、異業種やハウスメーカー等の参入による競争の激化等により同事業に何らかの問題が生じた場合、当社グループの業績に重大な影響を与える可能性があります。

(2) 不動産市況の変化による影響について

当社グループの事業は、学生を主たる顧客層としているため景気動向や金利動向による影響は少ないものの、日本経済が今後急速に悪化した場合、不動産市場も影響を受け、不動産にかかわる投資収益が悪化し、不動産オーナーの賃貸事業運営の意欲が衰退する可能性があります。

これらの事態が発生した場合、不動産市況の変化による家賃収入の減少、仲介手数料及び管理費収入の減少、また、当社グループが保有する不動産価値の下落により減損処理が必要になる等、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(3) 少子化リスクについて

学生マンション関連業務は人口動態の影響を大きく受ける可能性があり、今後少子化による18歳人口の減少を受けて学生数が減少する可能性があります。ただし、現状では進学率が高水準で推移していることから、学生数はほぼ横ばいとなっております。また、現時点では、都市部に人気校が多いことから地方からの学生の移動があり、下宿生数そのものの減少は緩やかなものとなっております。しかし、今後予測を大幅に上まわる出生数の減少を受けて、学生数の減少により大学進学等の就学状況の変化が起こった場合、マーケットの縮小が起こる地域が出てくる可能性があり、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(4) 大学の統廃合、キャンパス移転について

大学及び短期大学の進学希望者数と合格者総数が等しい、いわゆる大学全入時代の到来を踏まえ、大学の統廃合、キャンパスの移転等も行われております。当社グループでは新規に企画する物件及び仲介管理業務を受託している物件の主な対象となる大学、短期大学及び専門学校等の学生数、下宿生の傾向を勘案しつつ業務を行っておりますが、大学の統廃合又は学校の方針により全面及び一部キャンパスの移転等が発生した場合、周辺物件の需要と供給のバランスが崩れる可能性があります。物件そのものの市場価値を高めるとともに、社会人向けの仲介業務を行うことで当社グループの事業へのリスク軽減を図る所存ではありますが、こうした事態が発生した場合、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(5) 業務提携について

当社グループは、全国各地の大学生協同組合と、学生専用賃貸物件の開発、建設及び入居斡旋・管理に関する業務提携を行っております。現時点において提携先との関係は良好であります。今後、何らかの事情により契約変更又は提携解消が発生した場合、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(6) 法的規制等について

当社グループの主要な事業活動の継続には、宅地建物取引業・警備業・特定建設業・サービス付き高齢者向け住宅登録、介護サービス事業者の指定に関する免許・登録や指定が前提となります。また、当社グループの事業は上記以外にも都市計画法、建設業法、建築基準法等、さまざまな法的規制を受けております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制等が設けられる場合や、それぞれの規定に基づいて監督官庁から行政処分を受けた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループでは、当社の主要事業の継続に必要な、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許(国土交通大臣(6)第5032号、国土交通大臣(5)第5716号)を行っておりますが、本有価証券届出書提出日(平成30年6月29日)までの間において、これらの免許及び登録の取消事由及び更新拒否事由は存在しておりません。しかしながら、将来においてこれら免許及び登録の取消等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、本有価証券届出書提出日(平成30年6月29日)現在における当社グループの主要事業に係る許認可取得状況は以下のとおりであります。

免許・登録等の別	会 社	番 号	有 効 期 間
宅地建物取引業法免許	(株)ジェイ・エス・ビー	国土交通大臣 (6)第5032号	平成25年10月30日から 平成30年10月29日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	国土交通大臣 (5)第5716号	平成30年1月6日から 平成35年1月5日まで
警備業	(株)ジェイ・エス・ビー	第457号	平成28年2月1日から 平成33年1月31日まで
特定建設業	総合管財(株)	京都府知事許可 (特-27)第39660号	平成28年2月5日から 平成33年2月4日まで
サービス付き高齢者向け住宅事業(函館市)	(株)ジェイ・エス・ビー	第24-11号	平成29年12月7日から 平成34年12月6日まで
サービス付き高齢者向け住宅事業(仙台市)	(株)ジェイ・エス・ビー	仙14003	平成26年7月22日から 平成31年7月21日まで
サービス付き高齢者向け住宅事業(京都市)	(株)ジェイ・エス・ビー	第H24-018号	平成30年3月12日から 平成35年3月11日まで
	(株)グランユニライフケアサービス 関西	第H25-004号	平成25年9月2日から 平成30年9月1日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	第H26-006号	平成26年8月6日から 平成31年8月5日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	第H29-001号	平成29年5月30日から 平成34年5月29日まで
サービス付き高齢者向け住宅事業(豊中市)	(株)ジェイ・エス・ビー	豊中市(24) 0006	平成25年3月4日から 平成30年3月3日まで (更新手続中)
サービス付き高齢者向け住宅事業(福岡市)	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H24-0023	平成29年12月11日から 平成34年12月10日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H24-0024	平成29年12月13日から 平成34年12月12日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H25-0048	平成26年2月6日から 平成31年2月5日まで
指定居宅介護事業者 指定居宅サービス事業者 指定介護予防サービス 事業者	(株)グランユニライフケアサービス 北日本 他	0171403330 他	事業所ごと 指定日より6年間

(7)一括借上方式(運営委託方式のうち賃料定額型)による事業展開について

当社グループは、主に不動産賃貸物件を当社が一括して借上げ、不動産オーナーに対しては家賃保証を行い、入居者には転貸する方式により、業務を行っております。当方式は、不動産オーナーに対して契約期間中は部屋の稼働の有無や当社が入居者から受け取る賃料に関係なく、毎月定額の賃借料を支払う内容となっております。

空室の発生や賃料相場下落による業績の影響を低減するために、不動産オーナーとの運営管理委託契約において経済情勢が変動した場合の賃料改定条項を設けるほか、入居者との賃貸借契約では契約解除に関して主に2ヶ月前までの予告を義務付け、転借人の募集期間を確保するなどの対策を講じております。

しかしながら、当社が想定する稼働率及び家賃相場を大幅に下回り、入居者からの賃料収入が不動産オーナーへ支払う保証賃料を下回る場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(8) 事業年度内における業績変動及び制度変容等に伴う影響について

不動産仲介業務においては、業界全般において1月から3月に契約が集中し、この時期の収益が大きくなる傾向にあります。当社グループでも、学生の住まい探しの時期が1月から3月に集中することから、同一事業年度内において業績が変動いたします。また、当社は契約金として入居者から家賃の1～3か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(当社グループにおいて一部地域では礼金を入館金と呼称しております。)を採用しており、当社が一括借上を行っている物件では、当社が貸主として入居者から礼金を受領しております。この礼金収入は契約開始が集中する4月に大部分が売上高に計上されるため、当社グループの第1四半期(11月～1月)、第3四半期(5月～7月)及び第4四半期(8月～10月)よりも、4月が属する第2四半期(2月～4月)の比重が高くなっております。

当社グループが採用している礼金制度は、業界及び地域慣習の動向の影響を受ける可能性があり、制度自体の変容や廃止等が起こる可能性があります。また、敷金制度(賃借人の賃料滞納などの債務の担保を目的として、家賃の1～3ヶ月分に相当する額の預託を受ける制度)も同様であります。これらが起こった場合、当該礼金収入の減少や敷金預託の減少が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。なお、第29期連結会計年度(自平成28年11月1日至平成29年10月31日)における四半期ごとの業績概要は以下のとおりであります。

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期
売上高(千円)	7,655,112	11,849,140	8,518,808	8,405,281	36,428,341
構成比(%)	21.0	32.5	23.4	23.1	100.0
営業利益又は 営業損失() (千円)	241,902	2,861,016	296,022	145,523	2,769,612
構成比(%)	8.7	103.3	10.7	5.3	100.0

(9) 高齢者住宅事業について

当社グループでは、来たる超高齢化社会を見据え、高齢者住宅事業に取り組んでおります。当業界は、政府の新成長戦略において平成32年までに全高齢者における高齢者向け住宅の割合を3～5%程度とすることが目標とされていることに加え、平成23年10月に施行された改正高齢者住まい法による「サービス付き高齢者向け住宅制度」の導入や、これに伴う建築費補助や融資支援など、政策的に参入促進の基調にあります。しかしながら、今後業界に対する不測の規制強化や、業界に対するニーズの急激な変化、また当社グループの高齢者住宅事業において介護職員の採用が円滑に進まないこと等により当該事業の進捗が滞った場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 介護保険法の改正、介護報酬の改定の業績等に与える影響について

当社グループの高齢者住宅事業における介護サービスは、介護保険法をはじめとする各種関連法令によって規制を受ける公的介護保険法内のサービスが中心となっております。これらのサービスは5年毎の介護保険法の改正、3年毎の介護報酬の改定により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの高齢者住宅事業は、強みである一括借上による借上差益の確保や介護用品販売等のサービスラインナップの拡充により、リスク分散に取り組んでおりますが、介護報酬引き下げ等による減収分を吸収できない場合、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 個人情報管理について

当社グループは、事業を行うにあたり不動産オーナー及び入居者の個人情報を多数扱っており、個人情報取扱業者に該当しております。個人情報の取扱いに際しては、厳重な取扱いに留意しておりますが、不測の事態により、万が一個人情報外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による契約件数の減少、売上の減少又は損害賠償による損失発生等の可能性も考えられ、その場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(12) ストック・オプションと株式の希薄化について

当社グループでは、当社及び当社子会社の取締役及び従業員に対し、当社グループの業績向上に対する貢献意欲や士気を一層高めるとともに、株主との価値共有を推進することにより、企業価値向上に資することを目的とするため、新株予約権を付与しております。本有価証券届出書提出日(平成30年6月29日)現在、新株予約権による潜在株式数は352,200株(自己新株予約権を含む)であり、これは発行済株式総数の7.94%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(13) 重要な訴訟等におけるリスクについて

当社グループは、国内外の活動に関して、訴訟、紛争、その他の法的手続きの対象となる恐れがあります。不動産事業及び建設業においては、当社グループの企画するマンション建設に伴う近隣住民との紛争及び契約内容に関する賃借人又は施主との訴訟等が考えられます。重要な訴訟等が提起された場合、訴訟等の内容及び結果によっては当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(14) 不測の事故や災害

地震、火災、暴動等の不測の事故や災害が発生した場合、当社グループが管理するマンション等の不動産が毀損し、復旧のための修繕費用等が発生する可能性があります。

(15) 金利変動リスク

当社グループは、必要資金の多くを金融機関からの借入により調達しておりますが、長期借入金の比率を高めるなど将来の金利上昇による経営成績の悪化ならびに流動性に対する対応策を講じております。ただし、急速かつ大幅な金利変動があれば、支払利息の増加等により当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。また、金利が大幅に上昇した場合には、物件建設資金を借り入れた場合の金利負担の上昇等、資金調達コストの増加が起これ、不動産オーナーの賃貸事業運営に影響を与える可能性があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

- 株式会社ジェイ・エス・ビー 本店
(京都市下京区因幡堂町655番地)
- 株式会社ジェイ・エス・ビー 東京本部
(東京都新宿区西新宿一丁目6番1号)
- 株式会社ジェイ・エス・ビー 名古屋支社
(名古屋市中村区椿町7番1号)
- 株式会社ジェイ・エス・ビー 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)

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。