

【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】	2021年7月26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】	執行役員管理本部副本部長兼経営管理部長 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】	執行役員管理本部副本部長兼経営管理部長 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 3,588,075,000円 引受人の買取引受けによる売出し 602,021,000円 オーバーアロットメントによる売出し 652,189,000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、2021年7月16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、2021年7月16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	900,000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 2021年7月26日(月)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156,000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 1 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 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 2 ロックアップについて」をご参照下さい。

4 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】

2021年8月4日(水)から2021年8月11日(水)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	900,000株	3,588,075,000	1,794,037,500
計(総発行株式)	900,000株	3,588,075,000	1,794,037,500

(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、2021年7月16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 2021年8月12日(木) 至 2021年8月13日(金) (注)3	1株につき発行価格と同一の金額	2021年8月17日(火) (注)3

- (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、2021年8月4日(水)から2021年8月11日(水)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、手取金の使途、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] <https://www.jsb.co.jp/ir/news/>)(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 申込期間及び払込期日については、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、上記申込期間及び払込期日については、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2021年8月2日(月)から2021年8月11日(水)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、2021年8月4日(水)から2021年8月11日(水)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2021年8月4日(水)の場合、申込期間は「自 2021年8月5日(木) 至 2021年8月6日(金)」、払込期日は「2021年8月11日(水)」
- 発行価格等決定日が2021年8月5日(木)の場合、申込期間は「自 2021年8月6日(金) 至 2021年8月10日(火)」、払込期日は「2021年8月12日(木)」
- 発行価格等決定日が2021年8月6日(金)の場合、申込期間は「自 2021年8月10日(火) 至 2021年8月11日(水)」、払込期日は「2021年8月13日(金)」
- 発行価格等決定日が2021年8月10日(火)の場合、申込期間は「自 2021年8月11日(水) 至 2021年8月12日(木)」、払込期日は「2021年8月16日(月)」
- 発行価格等決定日が2021年8月11日(水)の場合は上記申込期間及び払込期日のとおり、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、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が2021年8月4日(水)の場合、受渡期日は「2021年8月12日(木)」

発行価格等決定日が2021年8月5日(木)の場合、受渡期日は「2021年8月13日(金)」

発行価格等決定日が2021年8月6日(金)の場合、受渡期日は「2021年8月16日(月)」

発行価格等決定日が2021年8月10日(火)の場合、受渡期日は「2021年8月17日(火)」

発行価格等決定日が2021年8月11日(水)の場合、受渡期日は「2021年8月18日(水)」

となりますのでご注意ください。

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行いません。

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	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	774,000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	45,000株	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	45,000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	27,000株	
いちよし証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号	9,000株	
計	-	900,000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)
3,588,075,000	27,000,000	3,561,075,000

- (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、2021年7月16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3,561,075,000円については、全額を設備投資資金とし、2022年10月期末までに賃貸用不動産5件(新潟大学通学生マンション計画、池田市天神学生マンション計画、三重大学前学生マンション計画、富山市学生マンション計画及び松本市学生マンション計画(いずれも仮称))に係る土地取得や建設のための資金の一部に充当する予定であります。

なお、発行価格等の決定に伴う手取概算額の変動により、差引手取概算額が3,895,000,000円を上回った場合には、3,895,000,000円を設備投資資金として2022年10月期末までに賃貸用不動産5件(新潟大学通学生マンション計画、池田市天神学生マンション計画、三重大学前学生マンション計画、富山市学生マンション計画及び松本市学生マンション計画(いずれも仮称))に係る土地取得や建設のための資金の一部に充当し、残額を2022年10月期末までに借入金の返済資金に充当する予定であります。

上記手取金は、具体的な充当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。

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32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(2021年7月26日)現在(ただし、投資予定金額の既支払額については2021年6月30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)新潟大学通学生 マンション計画	新潟市 西区	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,617,697	727,588	自己資金、借 入金及び増資 資金	2020年 4月	2022年 2月	(注)2
当社 (仮称)松山市道後桶 又学生マンション計画	愛媛県 松山市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,051,177	236,029	自己資金及び 借入金	2020年 5月	2022年 2月	(注)2
当社 (仮称)池田市天神学 生マンション計画	大阪府 池田市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	915,012	193,180	自己資金、借 入金及び増資 資金	2020年 8月	2022年 1月	(注)2
当社 (仮称)三重大学前学 生マンション計画	三重県 津市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,008,403	400,626	自己資金、借 入金及び増資 資金	2020年 10月	2022年 1月	(注)2
当社 (仮称)富山市学生マ ンション計画	富山県 富山市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,003,066	65,475	自己資金、借 入金及び増資 資金	2021年 3月	2022年 2月	(注)2
当社 (仮称)松本市学生マ ンション計画	長野県 松本市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	854,880	26,600	自己資金、借 入金及び増資 資金	2021年 5月	2022年 10月	(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)】

2021年8月4日(水)から2021年8月11日(水)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	144,000株	602,021,000	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 1 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 2 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、2021年7月16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 2021年8月12日(木) 至 2021年8月13日(金) (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	東京都千代田区大手町一丁目9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 東京都中央区日本橋一丁目13番1号 野村證券株式会社 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茅場町一丁目5番8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、2021年8月4日(水)から2021年8月11日(水)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、手取金の使途、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] <https://www.jsb.co.jp/ir/news/>) (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、2021年8月18日(水)であります。
申込期間及び受渡期日については、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、上記申込期間及び受渡期日については、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2021年8月2日(月)から2021年8月11日(水)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、2021年8月4日(水)から2021年8月11日(水)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2021年8月4日(水)の場合、申込期間は「自 2021年8月5日(木) 至 2021年8月6日(金)」、受渡期日は「2021年8月12日(木)」

発行価格等決定日が2021年8月5日(木)の場合、申込期間は「自 2021年8月6日(金) 至 2021年8月10日(火)」、受渡期日は「2021年8月13日(金)」

発行価格等決定日が2021年8月6日(金)の場合、申込期間は「自 2021年8月10日(火) 至 2021年8月11日(水)」、受渡期日は「2021年8月16日(月)」

発行価格等決定日が2021年8月10日(火)の場合、申込期間は「自 2021年8月11日(水) 至 2021年8月12日(木)」、受渡期日は「2021年8月17日(火)」

発行価格等決定日が2021年8月11日(水)の場合は上記申込期間及び受渡期日のとおり、

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	123,900株
株式会社SBI証券	7,200株
野村証券株式会社	7,200株
SMB C日興証券株式会社	4,300株
いちよし証券株式会社	1,400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	156,000株	652,189,000	東京都千代田区大手町一丁目9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156,000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 1 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、手取金の使途、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] <https://www.jsb.co.jp/ir/news/>)(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、2021年7月16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 2021年 8月12日(木) 至 2021年 8月13日(金) (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、2021年8月18日(水)であります。

売出価格、申込期間及び受渡期日については、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、申込期間及び受渡期日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 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156,000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、156,000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ない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの対象となる株式とは別に、オーバーアロットメントによる売出しの売出数を上限として追加的に当社普通株式を取得する権利(以下「グリーンシューオプション」という。)を、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受渡期日から2021年9月3日(金)までの間を行使期間(以下「グリーンシューオプションの行使期間」という。(注))として上記当社株主から付与されます。

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2021年9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))、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。

上記のとおりシンジケートカバー取引及び安定操作取引により取得して返還に充当後の残余の借入れ株式は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がグリーンシューオプションを行使することにより返還されます。

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ない場合は、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、当該株主から三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社へのグリーンシューオプションの付与及び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は行われません。

(注) グリーンシューオプションの行使期間及びシンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2021年8月4日(水)の場合、グリーンシューオプションの行使期間は「2021年8月12日(木)から2021年9月3日(金)までの間」、シンジケートカバー取引期間は「2021年8月7日(土)から2021年9月3日(金)までの間」

発行価格等決定日が2021年8月5日(木)の場合、グリーンシューオプションの行使期間は「2021年8月13日(金)から2021年9月3日(金)までの間」、シンジケートカバー取引期間は「2021年8月11日(水)から2021年9月3日(金)までの間」

発行価格等決定日が2021年8月6日(金)の場合、グリーンシューオプションの行使期間は「2021年8月16日(月)から2021年9月3日(金)までの間」、シンジケートカバー取引期間は「2021年8月12日(木)から2021年9月3日(金)までの間」

発行価格等決定日が2021年8月10日(火)の場合、グリーンシューオプションの行使期間は「2021年8月17日(火)から2021年9月3日(金)までの間」、シンジケートカバー取引期間は「2021年8月13日(金)から2021年9月3日(金)までの間」

発行価格等決定日が2021年8月11日(水)の場合、グリーンシューオプションの行使期間は「2021年8月18日(水)から2021年9月3日(金)までの間」、シンジケートカバー取引期間は「2021年8月14日(土)から2021年9月3日(金)までの間」

となります。

2 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日目の日に終了する期間(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、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及び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、2021年7月27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2021年8月4日から2021年8月11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、手取金の使途、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] <https://www.jsb.co.jp/ir/news/>)(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(連結)」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	1990年7月27日
本店所在地	京都市下京区因幡堂町655番地	資本金	2,629,907千円 (2021年4月30日現在)
代表者名	代表取締役社長 近藤雅彦	従業員数 (連結)	1,056人 (2020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」を行っております（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79の直営店舗「UniLife」(ユニライフ)を展開（2021年4月30日現在）
- 管理戸数は、76,612戸（高齢者住宅666戸含む）（2021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。



当社株式上場以降の主な沿革

2017年	・7月：東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2018年	・7月：東京証券取引所市場第一部銘柄に指定 ・8月：(株)ジェイ・エス・ビー・フードサービス設立 ・11月：(株)グランユニライフケアサービス（現連結子会社）を存続会社、(株)グランユニライフケアサービス北日本及び(株)グランユニライフケアサービス九州を消滅会社とする吸収合併を実施
2019年	・8月：(株)東京学生ライフ、(株)湘南学生ライフ及び(株)ケイエルディ（2020年7月解散）の株式を取得し、完全子会社化
2020年	・7月：(株)スタイルガーデン（現連結子会社）の株式を取得し、完全子会社化 ・8月：(株)Mewcket（現連結子会社）の株式を取得するとともに第三者割当増資を引き受け、子会社化

事業の内容



1. 不動産賃貸管理事業

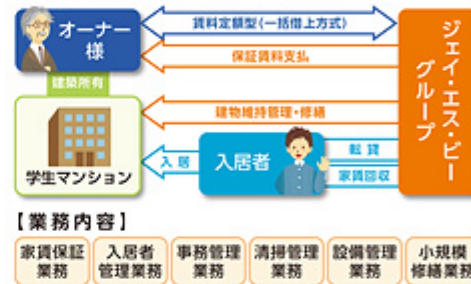
- 当社は、学生マンションの企画提案、竣工後の建物の賃貸運営及び管理業務を行っております。
- 具体的には、当社オリジナル仕様の学生マンション等を不動産オーナーに企画提案し、建物が竣工した後は当社が一括借上を行い、オーナーに対する家賃保証を行った上で、学生等の入居者に転貸することを主たる事業としております。また、不動産オーナーと入居者間で賃貸借契約を締結する運営方式の場合には、入居に応じ当社グループにて家賃回収代行を行っております。
- 不動産賃貸管理事業の概要は以下の通りです。

(学生マンションの企画提案、運營業務の受託)

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營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、事業を展開しております。

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)

㈱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。

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おります。

2021年4月30日現在、全国で79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おります。

(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）

例）グランユニライフケアサービスでは、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ほか、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。



生活に必要な設備



- ・浴室、キッチン、洗濯機置場が標準装備
- ・緊急通報ボタンや拡声型子機＋呼出押しボタン等、緊急時の設備を導入
- ・各事業所による医療・介護サポート付き

食事サービス



- ・建物内厨房にてシェフが手作り
- ・調理方法の工夫とさまざまな食事形態に対応

イベント行事



- ・年間を通じて入居者同士の交流を図るイベントを開催

3. その他事業

（学生支援サービス）

例）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。



2020年7月に例）スタイルガーデンを子会社化、同年8月に例）Mewcketを子会社化し、学生支援事業の強化及び既存事業との相乗効果の実現を企図

（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。

（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。

現在は、市況が活性化しているものの、中期的な動向が不透明なこと等を勘案して新規不動産の取得は差し控えており、今後の地価や不動産投資市場の動向を慎重に見極めつつ取り組みたいと考えております。

当社の経営方針等



2030年長期ビジョン「Grow Together 2030」

変わらぬ軸として持ち続ける経営理念「豊かな生活空間の創造」に立ち返り、存在目的(Purpose: パーパス)を定義し、「豊かな生活空間」のディスラプション(創造的破壊(Disruption))のもと、2030年における当社グループのありたい姿を策定

<長期ビジョンにおける成長シナリオ>

「アビリティ(総合的人間力)」の芽を育て、社会課題の解決に貢献する

人間性とテクノロジーの融合による当社グループだけの価値の創出

当社グループブランドである「UniLife」のグローバル・トップブランドへの進化

新中期経営計画「GT01」(2021年10月期～2023年10月期)

長期ビジョンの実現に向けた最初の3か年を第一フェーズと位置付ける新中期経営計画「GT01」を策定。新型コロナウイルス感染症の終息後を見据えた新型コロナウイルスとの共存を背景としてDX(デジタルトランスフォーメーション)を最重要課題として取り組む

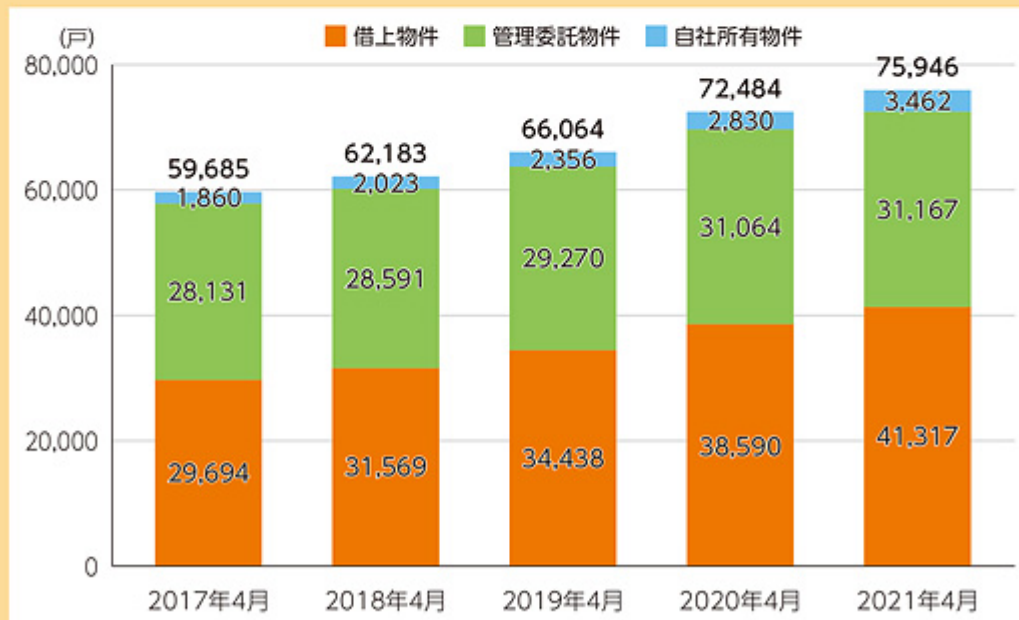
不動産賃貸管理事業	新型コロナウイルスとの共存対応	<ul style="list-style-type: none"> ● マンション内や店舗における感染防止対策の徹底 ● 入居者様に感染者が発生した場合の迅速な対応、従業員が感染した場合のBCP(事業継続計画)の策定 ● コロナ禍を背景とした学生支援キャンペーンの実施
不動産賃貸管理事業	学生マンション分野で唯一無二の存在に	<ul style="list-style-type: none"> ● 住まうことが新たな価値を生み出す学生マンションづくり ● ニーズを創る多様なラインナップの提供 ● 学生向けサービス総合プラットフォームとして新しいマーケットを創造する「カテゴリーキング」を追求
高齢者住宅事業	多様なQOL(Quality Of Life)の向上を目指すスマートコミュニティを実現	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産活用や在宅生活支援、リアルとオンラインのハイブリッド型による公民館化といった地域社会のインフラとなる取り組みを実践 ● 看護サービスの充実やウェアラブル端末を通じたモニタリングシステムの導入等、ヘルステックの活用による安心と生産性の向上
その他	UniLifeでしかできない学びを提供し続ける	<ul style="list-style-type: none"> ● 学び・体験・つながりと一体化した、新たな住まい概念を実現 ● 社会で活躍・貢献できる人材育成を通じ、社会インフラの役割を果たす

当社グループのビジネスモデル

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。



入居者管理／建物維持管理

大学、大学生協
との連携



物件のメンテナンス及び入居者管理についても当社グループが受託

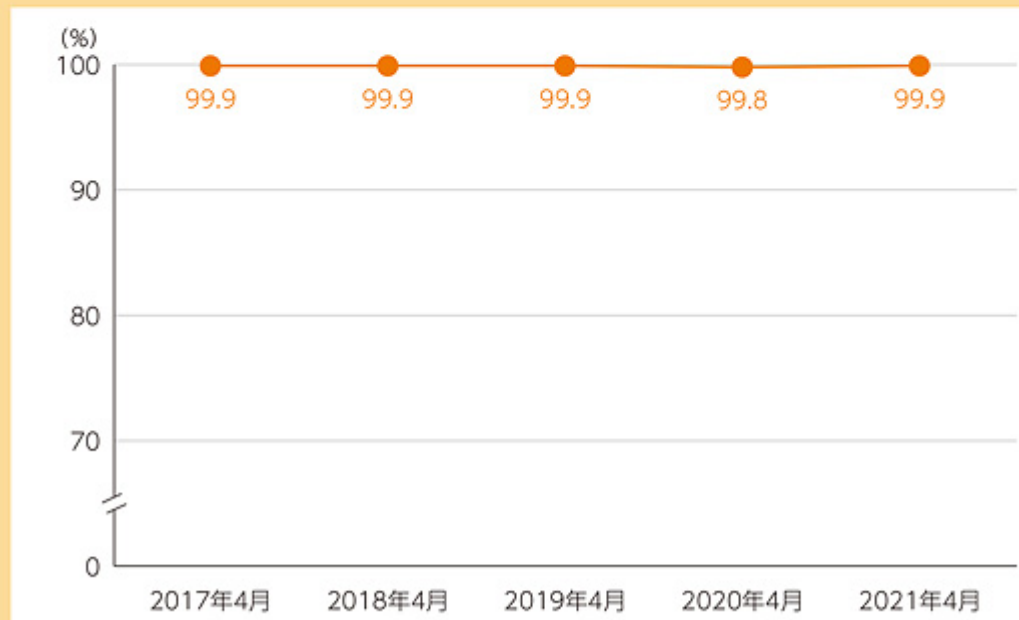
入居者管理



建物維持管理



入居率／直近5年の入居率は99.8%以上で推移



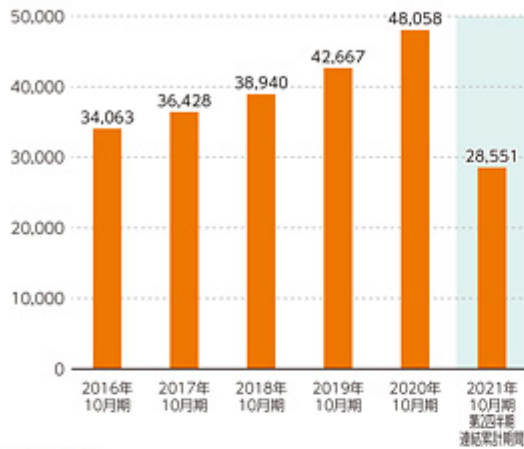
(注) 入居率は、借上物件及び自社所有物件を対象としております(高齢者住宅を除く)。

業績等の推移 (連結)



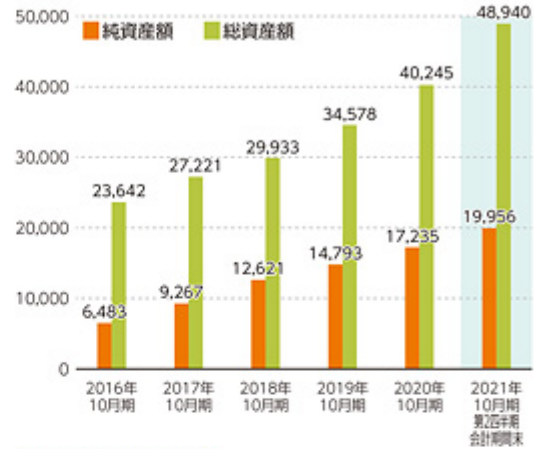
売上高

(単位:百万円)



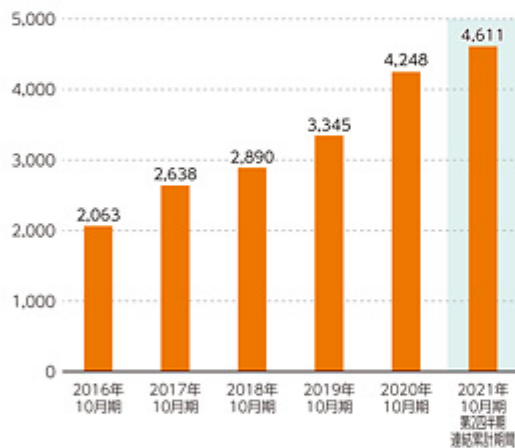
純資産額/総資産額

(単位:百万円)



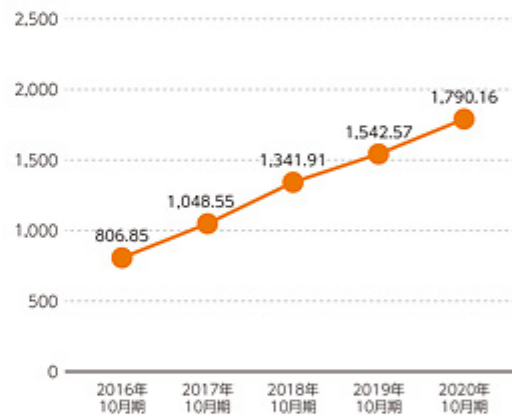
経常利益

(単位:百万円)



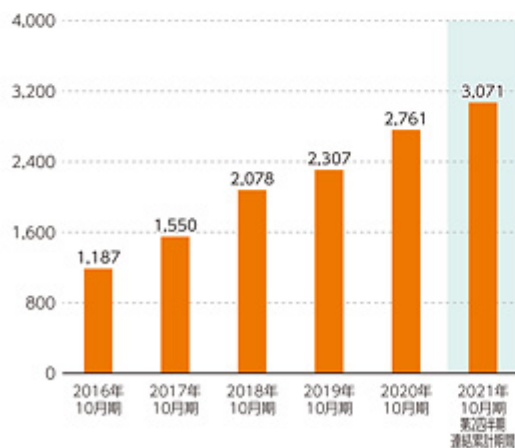
1株当たり純資産額

(単位:円)



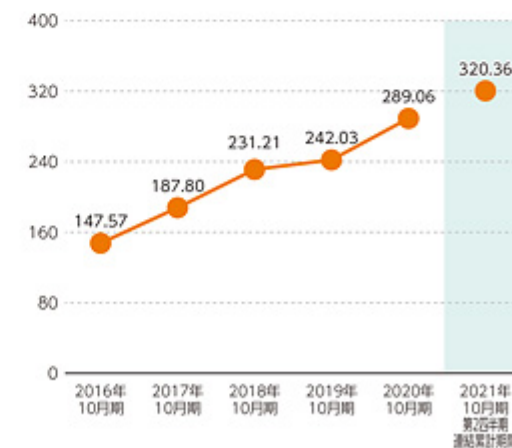
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益

(単位:百万円)



1株当たり当期(四半期)純利益金額

(単位:円)



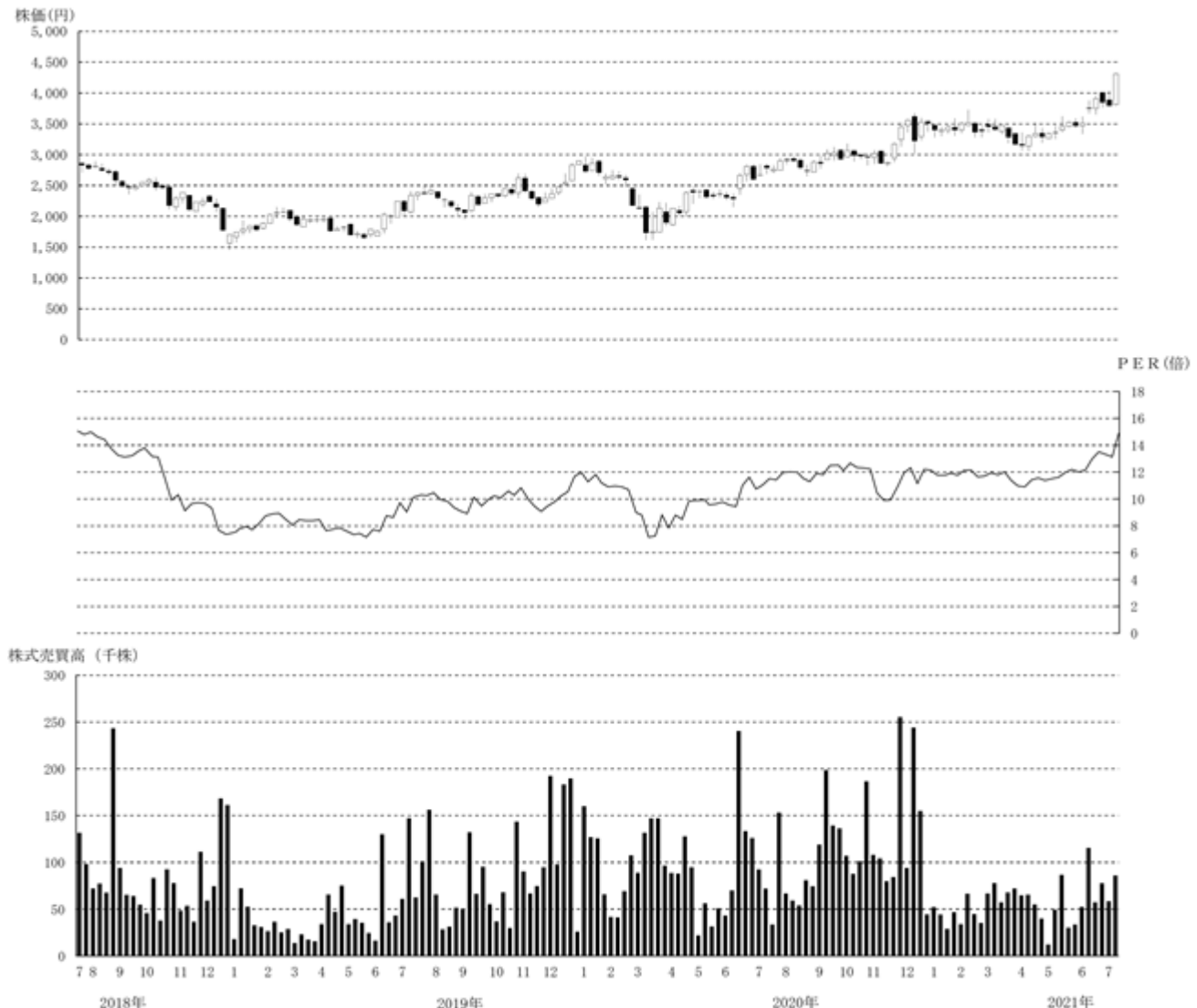
(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 2017年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割、2020年5月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、2016年10月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

・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】

2018年7月23日から2021年7月16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。



(注) 1 当社は、2020年4月30日を基準日とし、2020年5月1日を効力発生日として、普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますので、株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)については、下記(注)2乃至4に記載のとおり、当該株式分割を考慮したものとしております。

2 株価のグラフ中の1本の野線は、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。なお、当該株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を2で除して得た数値を株価としております。

・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。

3 P E Rの算出は、以下の算式によります。

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

・週末の終値については、当該株式分割の権利落ち前は当該終値を2で除して得た数値を週末の終値としております。

・1株当たり当期純利益は、以下の値を使用しております。

2018年7月23日から2018年10月31日については、2017年10月期有価証券報告書の2017年10月期連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

2018年11月1日から2019年10月31日については、2018年10月期有価証券報告書の2018年10月期連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

2019年11月1日から2020年10月31日については、2019年10月期有価証券報告書の2019年10月期連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

2020年11月1日から2021年7月16日については、2020年10月期有価証券報告書の2020年10月期連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

4 株式売買高について、当該株式分割の権利落ち前は当該株式売買高に2を乗じて得た数値を株式売買高としております。

2 【大量保有報告書等の提出状況】

2021年1月26日から2021年7月16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【公開買付け又は株式交付に関する情報】

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32期(自 2019年11月1日 至 2020年10月31日) 2021年1月28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33期第1四半期(自 2020年11月1日 至 2021年1月31日) 2021年3月12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33期第2四半期(自 2021年2月1日 至 2021年4月30日) 2021年6月11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(2021年7月26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2021年1月28日に近畿財務局長に提出

5【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(2021年7月26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4号の規定に基づく臨時報告書を2021年7月20日に近畿財務局長に提出

6【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2021年7月20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(5)優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題」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(2021年7月26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(5)優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題」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_____ 〆で示しております。

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(5)優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題」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(2021年7月26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(2021年7月26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。

(中略)

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループを取り巻く経営環境は、近年の社会システムの大きな変化が新型コロナウイルス感染症拡大を契機にさらに加速し、昨日までの「近未来」が眼前の現実となっています。こうした環境変化に対応し、当社グループがさらなる成長を実現するため、変わらぬ軸として持ち続ける経営理念「豊かな生活空間の創造」に立ち返り、存在目的(Purpose: パーパス)を定義し、「豊かな生活空間」のディスラプション(創造的破壊(Disruption))のもと、2030年における当社グループのありたい姿、長期ビジョン『Grow Together 2030』としました。

そして、この長期ビジョンの実現に向けた最初の3か年を第一フェーズと位置付ける新中期経営計画『G T O 1』を策定しました。これら中長期的な戦略を実行する上で、当社グループの優先的に対処すべき課題は以下のとおりです。

< 不動産賃貸管理事業 >

新型コロナウイルス感染症の終息後を見据えた、新型コロナウイルスとの共存対応

マンション内や店舗における感染防止対策を徹底するとともに、入居者様に感染者が発生した場合の迅速な対応、従業員が感染した場合のBCP(事業継続計画)も策定し、影響を最小限に抑えられるよう取り組んでおります。また、コロナ禍を背景とした学生支援キャンペーンも適宜実施に努めております。

新たな価値提供により、学生マンション分野で唯一無二の存在に

- ・住まうことが新たな価値を生み出す学生マンションづくり
- ・ニーズを創る多様なラインナップの提供
- ・学生向けサービス総合プラットフォームとして新しいマーケットを創造する「カテゴリーキング」を追求

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。

	2017年4月30日 現在	2018年4月30日 現在	2019年4月30日 現在	2020年4月30日 現在	2021年4月30日 現在
管理戸数(戸)	59,685	62,183	66,064	72,484	75,946
借上物件(戸)	29,694	31,569	34,438	38,590	41,317
管理委託物件(戸)	28,131	28,591	29,270	31,064	31,167
自社所有物件(戸)	1,860	2,023	2,356	2,830	3,462
入居率(%) (注)	99.9	99.9	99.9	99.8	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 >

多様なQOL(Quality Of Life)の向上を目指すスマートコミュニティを実現

- ・不動産活用や在宅生活支援、リアルとオンラインのハイブリット型による公民館化といった地域社会のインフラとなる取り組みを实践
- ・看護サービスの充実やウェアラブル端末を通じたモニタリングシステムの導入等、ヘルステックの活用による安心と生産性の向上

< その他 >

UniLifeでしかできない学びを提供し続ける

- ・学び・体験・つながりと一体化した、新たな住まい概念を実現
- ・社会で活躍・貢献できる人材育成を通じ、社会インフラの役割を果たす

[事業等のリスク]

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスク、当該リスクが顕在化する可能性の程度や時期、顕在化した場合の影響の内容、当該リスクへの対応策は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日(2021年7月26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) 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等に重大な影響を与える可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は常にあり、その影響を完全に回避することは困難ではあります。当該リスクへの対応については、高齢者住宅事業及び学生支援サービス事業等、中核事業の育成に努めるとともに、これまで蓄積してきた学生マンションの運営ノウハウや入居者である学生のニーズの早期把握による付加価値の高い物件供給、大学及び大学生協との一層の連携強化に努め、一定の市場優位性を確保しつつ事業活動を遂行してまいります。

(2) 不動産市況の変化について

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、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は、第33期連結会計年度(自2020年11月1日至2021年10月31日)においても相応にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、今後の国内経済の動向を注視するとともに、不動産市況や稼働率等不動産関連指標の動向を適宜把握し、当該リスクの適時軽減に取り組んでまいります。

(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、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は常にあり、その影響を完全に回避することは困難ではあります。当該リスクへの対応については、学生に係る進学率等統計情報の収集や、大学をはじめとした教育機関の動向を常に注視し、業績等への影響の低減に努めてまいります。

(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等の事態が発生した場合には当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は第33期連結会計年度(自2020年11月1日至2021年10月31日)においても相応にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、大学をはじめとした教育機関の動向を常に注視するとともに、物件そのものの市場価値を高め、社会人向けへの一部転用や卒業生を含めた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ってまいります。

(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、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は現時点では高くないと認識しておりますが、当該リスクへの対応については、引き続き、全国各地の大学生協同組合との緊密な連携に努めてまいります。

(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、当社グループの業績等に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(7)第5032号、国土交通大臣(5)第5716号 他)を取得しておりますが、本有価証券届出書提出日(2021年7月26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(2021年7月26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 (7)第5032号	2018年10月30日から 2023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	2018年1月6日から 2023年1月5日まで
	(株)東京学生ライフ	東京都知事 (2)第94618号	2017年9月15日から 2022年9月14日まで
	(株)湘南学生ライフ	神奈川県知事 (4)第23652号	2020年8月16日から 2025年8月15日まで
警備業	(株)ジェイ・エス・ビー	第457号	2021年2月1日から 2026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	2021年2月5日から 2026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(1)号	2017年12月7日から 2022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14003-2	2019年7月22日から 2024年7月21日まで
サービス付き高齢者向け 住宅事業(大津市)	(株)ジェイ・エス・ビー	大津430001	2018年12月27日から 2023年12月26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	2018年2月15日から 2023年2月14日まで
	(株)グランユニライフケアサービス	第H25-004号	2018年9月2日から 2023年9月1日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	第H26-006号	2019年8月6日から 2024年8月5日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	第H29-001号	2017年5月30日から 2022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	2018年3月4日から 2023年3月3日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	豊中市(R02) 0001	2020年8月1日から 2025年7月31日まで
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	2017年12月11日から 2022年12月10日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H24-0024	2017年12月13日から 2022年12月12日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H25-0048	2019年2月6日から 2024年2月5日まで
指定居宅介護支援事業者 指定居宅サービス事業者 指定第1号訪問事業者 指定地域密着型サービス 事業者 指定第1号通所事業者 他	(株)グランユニライフケアサービス	0171404668 他	事業所ごと 指定日より6年間

各種業法について理解と見識の低さから違法行為を行う可能性があるとして認識しており、当該リスクへの対応として、役職員が常に法令遵守を意識して業務に取り組むようコンプライアンスに関する研修を定期的に行っております。

(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。そのため、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、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は、第33期連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)においても相応にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、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。

(8) 事業年度内における業績変動及び制度変容等について

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ヶ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、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、第32期連結会計年度(自 2019年11月1日 至 2020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)	9,826,358	16,008,390	11,152,432	11,071,101	48,058,282
構成比(%)	20.4	33.3	23.2	23.1	100.0
営業利益又は 営業損失()(千円)	292,262	4,329,559	578,473	277,428	4,338,343
構成比(%)	6.7	99.8	13.3	6.4	100.0

当該リスクが顕在化する可能性は、第33期連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)においても相応にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、制度改正及び公正な会計慣行に関する情報を的確に把握するように努めております。

(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2025年までに全高齢者における高齢者向け住宅の割合を4%程度とすることが目標とされていることに加え、2011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等に影響を及ぼす可能性があります。当該リスクが顕在化する可能性は現時点では高くないと認識しておりますが、当該リスクへの対応については、業界動向を注視するとともに、法改正情報を的確に把握するように努めております。

(10) 介護保険法の改正、介護報酬の改定について

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、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性として、改正対象年度において相応の影響があるものと認識しております。当該リスクへの対応については、当社グループの高齢者住宅事業の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、リスク分散に努めております。

(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、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は現時点では高くないと認識しておりますが、当該リスクへの対応については、プライバシーマークの継続的な更新や情報の管理に係る社内規程の整備・周知、役職員に対して個人情報管理、情報セキュリティに関する研修を定期的に行っております。

(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。2021年6月30日現在、新株予約権による潜在株式数は334,000株であり、これは発行済株式総数の3.4%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。

今後においても、ストック・オプション制度を活用していくことを検討することがあります。その場合には、当社の1株当たりの株式価値に希薄化が生じますが、役員及び従業員が、業績向上意欲や士気を高め、株価変動に関する利害を株主の皆様と共有し、結果として、企業価値向上へ貢献するものと考えております。

(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業績等に影響を及ぼす可能性があります。

予期せぬ訴訟等については発生の可能性はあると認識しておりますが、現時点で予測できる内容は無く、どの程度の可能性があるかは想定できません。

(14) 金利変動リスク

当社グループは、物件開発資金を主とした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並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業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り、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。

当該リスクは市場動向によるため顕在化する可能性は常にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、金融機関からの資金調達では金利変動による影響を軽減するため、金融情勢を踏まえながら一定程度金利を固定化することで金利上昇局面での業績等に与える影響を最小限に抑える取り組みを行っております。

(15) 自然災害リスク

地震、台風、洪水、津波等の自然災害や気候変動に伴う異常気象、コロナウイルスやインフルエンザウイルス等の感染症拡大等の自然災害リスクに対して、全ての被害や影響を回避することは困難であり、また、大規模災害の発生に伴い、被災地域における営業活動の停止、被害を受けた設備等の修復、ライフラインの供給停止が生じた場合は、当社グループの事業及び業績等に影響を与える可能性があります。

当該リスクが顕在化する時期や影響を予測することは困難ではありますが、発生時の損害を最小限に抑えるため、安否確認体制の構築、自然災害対応マニュアルの作成、事業継続計画等の整備に努めております。

(16) 新型コロナウイルス感染症の影響について

当社グループの主要な事業セグメントへの影響は以下のとおり分析しております。

なお、以下に記載するリスクが顕在化する可能性は常にあるものと認識しております。各リスクへの対応については、各種事前対策、緊急対策を定めるとともに、状況に応じて臨機応変な対応に努めるなど、リスク管理を慎重に行い、当社グループの業績への影響を低減させるよう努めてまいります。

< 不動産賃貸管理事業 >

当社グループの管理物件及び営業店舗における感染防止対策の徹底、入居者の安全・安心の確保のため、保健所や専門業者との緊密な連携により入居者に感染者が発生した場合の迅速な対応に努めております。

また、第32期連結会計年度(自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)に実施した入居時の初期費用無料・一定期間の家賃無料等をはじめ、学生支援を目的とする各種キャンペーンも継続的に実施してまいります。

しかしながら、今後、感染拡大の長期化等による行動制限、営業制限の影響から新規入居者への募集活動の抑制を余儀なくされた場合は、管理物件の入居率が低下するなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

< 高齢者住宅事業 >

当セグメントでは本有価証券届出書提出日(2021年7月26日)現在、京都・滋賀エリアを中心に、函館・仙台・大阪・九州の各地域において事業を展開しております。

2020年4月から5月の緊急事態宣言発出時においては、一部顧客のサービス利用中止を受け通所介護事業所に係る介護報酬の減少はあったものの、訪問介護等を含む全体の介護報酬には大きな影響はありませんでした。しかしながら、今後、各自治体における社会福祉施設等への休業要請が発生した場合や、各自治体の方針如何によっては、一部サービスの供給が困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

< その他 >

・ 学生支援サービス

合同企業説明会において企業側の出展取りやめや、主催者側での開催中止などもあり、収益機会の鈍化などがあったものの、足もとでは地域制限のないWEB合説の開催等を通じて収益の挽回に努めております。また、WEBセミナーの開催を中心に就活支援等のサービスを強化するなど、オンラインサービスへシフトすることで収益の縮小を一時的なものとするべく取り組んでおります。しかしながら、こうした取り組みが不調に進捗する場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

・ 日本語学校事業

海外からの留学生を対象にした日本語学校の運営において、海外渡航者に対する入国制限等の影響から、受け入れ時期に遅れが生じ、入学金等学費に関連する売上高の鈍化が見られます。一部では当該制限の緩和があるものの、留学生側の自国でのビザ発給余力、航空便の減便、また、日本でのPCR検査対応余力等、入国までの実務過程に平常時とは程遠い課題がある状況が継続しています。今後、こうした実務課題解消までの期間が長期化する場合、留学生の受け入れ鈍化が継続し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

・ 不動産販売事業

本有価証券届出書提出日(2021年7月26日)現在は、市況が活性化しているものの、中期的な動向が不透明なことを勘案して、販売用不動産の新規取得は差し控えており、当該事業に対する影響はございません。

・ 新規事業

学生を対象としたキャリア教育・支援事業では一部営業活動の自粛制限を行ったものの、本有価証券届出書提出日(2021年7月26日)現在では平常時の営業活動を再開しております。また、ハッカソンの開催等を通じたAI人材のプラットフォーム事業については、オンラインでのサービス提供を中心に展開しているため、事業運営への影響はございません。

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。