

平成29年 7 月 20 日

各 位

会 社 名 株式会社ジェイ・エス・ビー
代表者名 代表取締役社長 田中 剛
(コード番号：3480 東証第二部)
問合せ先 執行役員経営企画室室長 大仲 賢一
(TEL. 075-341-2728)

東京証券取引所市場第二部への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、平成29年 7 月 20 日に東京証券取引所市場第二部に上場いたしました。今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお申し上げます。

なお、平成29年10月期（平成28年11月 1 日～平成29年10月31日）における当社グループの業績予想は、次のとおりであり、また、最近の決算情報等につきましては別添のとおりであります。

【連 結】

(単位：百万円、%)

項目	平成29年10月期 (予想)			平成29年10月期 第2四半期累計期間 (実績)		平成28年10月期 (実績)	
	対売上高 比 率	対 前 期 増 減 率		対売上高 比 率		対売上高 比 率	
売 上 高	35,878	100.0	5.3	19,504	100.0	34,063	100.0
営 業 利 益	2,316	6.5	5.7	2,619	13.4	2,191	6.4
経 常 利 益	2,182	6.1	5.7	2,558	13.1	2,063	6.1
親会社株主に帰属 する当期(四半期) 純 利 益	1,342	3.7	13.1	1,509	7.7	1,187	3.5
1 株 当 たり 当 期 (四 半 期) 純 利 益	325円25銭			375円56銭		295円15銭	
1 株 当 たり 配 当 金	37円00銭			—		1,625円00銭 (32円50銭)	

(注) 1. 平成28年10月期(実績)及び平成29年10月期第2四半期累計期間(実績)の1株当たり当期(四半期)純利益は期中平均発行済株式数により算出しております。平成29年10月期(予想)の1株当たり当期純利益は予定期中平均発行済株式数により算出しております。

2. 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。上記では、平成28年10月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期(四半期)純利益を算定しております。なお、1株当たり配当金については、平成28年10月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の数値を参考までに()内に記載しております。

【平成29年10月期業績予想の前提条件】

(1) 当社グループ全体の見通し

当社グループの主たる顧客層である学生の動向については、「平成28年度学校基本調査速報」（文部科学省）によると、平成28年春の大学・短期大学進学率（過年卒を含む）は56.8%と前年度より0.3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287.3万人と前年度より1.3万人増加し、少子化時代にあっても依然として安定的に推移しております。

また、当社グループの高齢者住宅事業に係る主な顧客層である高齢者の動向については、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28年版 高齢社会白書」）。

当社はこうした市場動向を見据え、学生向けマンション（以下「学生マンション」という）事業並びに高齢者住宅事業の一層の拡大を図るとともに、これらの事業の付加価値を高めるための取り組みについても積極的に進めてまいります。

このような環境の中で、当社グループの主力事業である不動産賃貸管理事業では、管理戸数の堅調な増加に伴い、当社グループが提供する各種賃貸管理サービス売上も順調に増加いたしました。また、これまでに引き続き、各管理物件において高水準の入居率を維持するかたちで推移したことにより、当社グループの事業収益に寄与いたしました。

高齢者住宅事業においては、前連結会計年度に採算性の低い高齢者住宅施設の整理を行うとともに、既存施設においては、介護サービスの拡充、コスト面や運営体制の見直し等に取り組んでまいりました。同事業におきましては、将来の主力事業の一つとなるべく、今後も更なる改善を図り収益基盤の構築に努めてまいります。以上の結果、当第2四半期連結累計期間の連結売上高は19,504百万円、経常利益2,558百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,509百万円となりました。当社グループでは毎年6月～10月に翌年度の計画数値を策定しており、当第2四半期連結累計期間における実績は概ね期初計画通りに進捗していることから、第3四半期以降についても期初計画の前提数値等について特段見直すべき事情はないものと判断しております。そのため、期初の計画通り、売上高35,878百万円（前期比5.3%増）、営業利益2,316百万円（前期比5.7%増）、経常利益2,182百万円（前期比5.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,342百万円（前期比13.1%増）を見込んでおります。

なお、当社グループの主力事業である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（2月1日～4月30日）に新規契約数、既存契約については契約更新数が増加することから、業績には季節変動があり、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、営業利益は第2四半期に偏在する傾向があります。

(2) 個別の前提条件

（売上高）

当社グループは、前述の市場動向を勘案し、学生マンション事業を基点として、これまでの事業運営におけるノウハウ等を活用することで、競合他社との差別化を図り、より付加価値の高いサービスの提供を推進するとともに持続的な成長を目指し、マーケットシェアの拡大に努めてまいります。

当社グループにおけるセグメント別の実績及び予想に係る売上高構成は以下のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円、%)

項目	平成29年10月期 (予想)			平成29年10月期 第2四半期累計期間 (実績)		平成28年10月期 (実績)	
		構成比率	対前期 増減率		構成比率		構成比率
不動産賃貸管理事業	33,788	94.2	5.1	18,376	94.2	32,142	94.4
不動産販売事業	244	0.7	—	169	0.9	14	0.0
高齢者住宅事業	1,550	4.3	△7.2	796	4.1	1,670	4.9
その他	407	1.1	10.6	202	1.0	368	1.1
内部売上高又は振替高	△111	△0.3	—	△39	△0.2	△132	△0.4
合計	35,878	100.0	5.3	19,504	100.0	34,063	100.0

① 不動産賃貸管理事業

当社グループの主力事業である不動産賃貸管理事業における売上高は、主に入居者を対象とした不動産賃貸借契約に基づく賃料及び礼金・更新料等、賃貸物件の斡旋に係る仲介手数料、不動産オーナーを対象とした建物管理業務の受託手数料等により構成されております。

不動産賃貸管理事業のうち、学生マンションの需要は順調に推移しており、建物の賃貸運営及び管理業務に係る物件開発を積極的に推進し、年間2,000戸以上の物件開発を計画し物件管理戸数の増加による事業規模の拡大を図っております。

平成29年10月期では、全国各地の学生数の動向や生活環境等の変遷を調査した上で開発エリアの選定・拡大を計画し、前年対比2,538戸の管理戸数増加を計画しており（平成28年10月期は1,959戸の管理戸数増加を計画し、実績では大学学生寮の管理受託が大幅に増加（1,251戸増加）した等の特殊要因も含め、3,575戸の増加を達成。平成29年10月期では当該特殊要因を除いた概ね同水準の増加戸数を計画）、学生マンションに係る物件管理戸数合計58,575戸を想定しております。

賃貸物件に係る計画数値の算定上、期初目標とする物件開発数を基準として、各管理物件の地域性や各居室の面積、階数等それぞれの特性に応じて個別に募集賃料（対入居者）の設定を行っており、入居率（稼働率）については前期実績を基準に同水準を維持する目標を設定した想定入居率により算出しております。また、目標管理戸数（前述では58,575戸）については、最繁忙期（2月1日～4月30日）経過後の管理戸数（平成28年4月30日時点）を基準とし物件開発に伴う増加戸数を加算して設定しております。

その結果、家賃関連売上25,985百万円（前期比5.9%増）、建物管理に係る管理関連売上1,726百万円（前期比2.4%増）とし、主に管理戸数伸長に伴う増加を見込んでおります。

なお、当第2四半期連結結果計期間末現在の学生マンションに係る物件管理戸数合計は59,685戸（高齢者向け住宅469戸除く）と目標を上回る水準で進捗しており、入居率につきましても前年同期と同水準となる99%を維持しており、期初計画達成に向け邁進しております。

賃貸物件斡旋に係る仲介手数料については、全国各拠点の契約見込数等を集計し、平成29年10月期では664百万円（前期比2.0%増）を見込んでおります。

以上の結果、当セグメント全体の売上高は33,788百万円（前期比5.1%増）を見込んでおります。

② 不動産販売事業

不動産市況の先行きが不透明なことから、販売用不動産の新規取得は差し控え、保有する販売用不動産の販売及び売買の媒介業務に注力する予定であります。

この計画に基づき、平成29年10月期に販売用不動産の売却に伴う売上高208百万円（前期実績なし）、不動産売買の媒介業務による仲介手数料36百万円（前期比148.7%増）を見込んでおり、当セグメント全体の売上高は244百万円（前期は14百万円）を見込んでおります。なお、平成29年10月期第2四半期においては、既存物件の売却により、不動産販売事業に計上された売上高は138百万円、不動産売買の媒介業務による仲介手数料31百万円となっております。

③ 高齢者住宅事業

前述の高齢化社会を取り巻く市場動向を勘案するとともに、事業開始からこれまでに高齢者住宅施設の運営を通じて蓄積されたノウハウや、また、学生マンション事業で培った経験等の経営資源を活用し、高齢者住宅事業及び介護サービス事業の効率的な拡大を図ってまいります。

既存施設における入居促進、介護報酬の増額、運営の効率化を追求することを基本方針とした計画に基づき、平成29年10月期における当セグメントの売上高は1,550百万円（前期比7.2%減）とし、前連結会計年度に実施した事業譲渡に伴う一定の減少を見込んでおります。

賃貸物件に係る計画数値の算定については概ね不動産賃貸事業と同様の基準により算定しておりますが、学生マンションとは違い季節的な変動要因はなく、高齢者住宅拠点が一固定であれば、賃料収入については入居率に応じた増減を見込むこととなります。平成29年10月期では、全国各拠点における平均入居率を90.2%（期初計画策定時点の平均入居率：86.8%）と設定し、期初計画数値を設定しております。介護サービス関連売上については過去実績に加え、予測可能な介護報酬改定等の制度変更への柔軟な対応等を勘案の上算出しております。

なお、平成29年10月期第2四半期では、当事業における売上高は796百万円となっております。

④ その他

学生生活支援サービスでは主力事業とのシナジー効果による成長を目指しており、日本語学校事業では、日本文化との交流、慣習の指導を通じて留学生の進学支援、就職支援等の将来設計に対して総合的なサポートを行っております。また、昨今のインバウンド需要に多少の不服感はあるものの、今後も留学生の増加を想定しており、これまで以上のサポート体制の充実、留学生満足度の向上を図り、新たな需要創出等に努めてまいります。

平成29年10月期における当セグメントの売上高は407百万円（前期比10.6%増）を見込んでおります。

(売上原価、販売費及び一般管理費、営業利益)

学生マンション及び高齢者住宅においては、主として一括借上契約を不動産オーナーと締結し借上げ賃料(売上原価)を不動産オーナーへ支払うこととなります。従いまして、管理戸数の増加に伴い借上げ賃料が増加いたします。具体的には物件開発計画に基づき、新規開発に伴う増加管理戸数を既存管理戸数へ加算した上で、戸数単位で借上げ賃料を積上げることにより算出しており、平成29年10月期では731百万円(前期比3.7%増)を見込んでおります。

借上げ賃料等の売上原価については、既存物件の過去実績に加え、新規開発分については、既存の類似物件を参考として算出しており、開発計画における竣工時期等が把握可能なものについてはその期間に応じた借上げ賃料の計上を行っております。また、竣工時期の把握が困難なものについては竣工予定時期に応じた設定を行っております。

拠点展開におきましては、事業規模拡大による集客力不足を回避するため、店舗の新設、移転等を機動的に進め、顧客獲得を図ってまいります。平成29年10月期では新規出店4店舗、移転3店舗を計画しております。これに伴い、各店舗に係る附属設備等が増加し、業績への影響は僅少ではありますが、年間の減価償却費負担が増加する見込みであります。

建物管理に係る売上原価については、主に従業員の作業工数となるため、稼働必要人員数等に基づく人件費等、過去実績等に基づく外注費及び経費を売上原価として計上しております。

以上のように、当社グループでは、要因別に個々の数値計画を積上げる方式により売上原価の計画数値を算出しており、その結果、平成29年10月期の売上原価は30,615百万円(前期比4.6%増)を見込んでおります。

当社グループの販売費及び一般管理費では、人件費の比率が最も高くなっております。その人件費の主な構成として、不動産オーナー等への企画・提案営業を行う企画開発部門、全国の店舗等現業に対する本部機能を有する営業推進部門、グループ全般の各種管理に係る管理部門により構成されております。平成29年10月期における人件費では、主に新規物件開発の促進と営業力強化を図るため、企画開発部門の人員の増加や一定の昇給等を加味して算出しており1,266百万円(前期比11.4%増)を見込んでおります。

以上の結果、販売費及び一般管理費は2,947百万円(前期比13.7%増)、営業利益は2,316百万円(前期比5.7%増)を見込んでおります。

① 不動産賃貸管理事業

物件管理戸数の増加による保証賃料の増加、建物管理関連費用の増加などを加味したことに加え、販売費及び一般管理費では、営業力強化に係る人員増強に伴う人件費の増加、ネットワーク環境の整備等に係るシステム関連費用の発生、積極的な広告宣伝活動費用の計上も想定しております。その結果、平成29年10月期における当セグメントの業績は、営業利益3,746百万円(前期比1.5%減)を見込んでおります。

② 不動産販売事業

主力事業である不動産関連事業との関連性の低い販売用不動産について、早期での売却を実施し、将来的な管理コストの圧縮を図ってまいります。そのため、当該販売用不動産の売却活動を優先し、売却価格を低く設定した上で売却することにより売却損失の発生を見込んでおります。その補てんとして、不動産売買の媒介業務に注力することにより当該損失額の圧縮に努めてまいります。その結果、平成29年10月期における当セグメントの業績は、営業損失14百万円(前期は7百万円の営業利益)を見込んでおります。

なお、当セグメントでは専属部署を有していないため、固定経費等の発生を見込んでおりません。

③ 高齢者住宅事業

各高齢者施設において、不動産オーナーとの建物賃貸借契約に基づく一括借上賃料、運営上の必要人員数を想定した人件費、過去実績に基づく消耗品費等経費の発生等を各施設の稼働率に応じて個別に勘案した上で積上げ、営業費用を全体で1,622百万円見込んでおりますが、前連結会計年度における事業譲渡に伴い、当該セグメントにおける固定経費等は前連結会計年度に比べ、減少することを想定しております。(前期比14.9%減)その結果、平成29年10月期における当セグメントの業績は、営業損失72百万円(前期は236百万円の営業損失)を見込んでおります。当セグメントにおきましては、前連結会計年度における不採算施設の事業譲渡による採算面の改善を行ったことや、既存施設における収益性の向上を図るため、募集賃料等の見直しや入居率の向上、介護サービスの充実に伴う利用者の増加に努め、また、継続的にコスト面や運営体制の見直し等を行っていくことで、赤字幅の圧縮に努めるとともに早期黒字化を目指しております。

④ その他

学生支援サービス、外国人留学生向けの日本語学校の運営経費等の営業費用を450百万円(前期比2.8%減)見込んでおります。その結果、平成29年10月期における当セグメントの業績は、営業損失42百万円(前期は94百万円の営業損失)を見込んでおり、赤字幅の圧縮に努めるとともに、早期黒字化を目指しております。

(営業外損益、経常利益)

営業外収益は、一過性の要因を排除した上で、受取利息、受取配当金及び雑収入を前期ベースで設定し41百万円(前期比37.8%減)、営業外費用は、支払利息及び資金調達費用を既存借入及び資金調達計画に基づく新規借入等を加味して設定し175百万円(前期比9.5%減)をそれぞれ見込んでおります。

その結果、経常利益は2,182百万円(前期比5.7%増)を見込んでおります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

特別利益及び特別損失については、想定できる要因のみ算定しておりますが金額が僅少であるため、損益への影響は軽微であると見込んでおります。

以上の結果、税金等調整前当期純利益2,182百万円(前期比11.7%増)に法人税等を差し引き、親会社株主に帰属する当期純利益は1,342百万円(前期比13.1%増)を見込んでおります。

【業績予想に関する留意事項】

本資料に記載されている当社グループの業績予想等の将来に関する記述は、当社グループ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、実際の業績等は様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

以 上

平成29年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年7月20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 <http://www.isb.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 剛
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画室室長 (氏名) 大仲 賢一 TEL 075-341-2728
 四半期報告書提出予定日 - 配当支払開始予定日 -
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年10月期第2四半期の連結業績（平成28年11月1日～平成29年4月30日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年10月期第2四半期	19,504	—	2,619	—	2,558	—	1,509	—
28年10月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 29年10月期第2四半期 1,482百万円 (-%) 28年10月期第2四半期 -百万円 (-%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
29年10月期第2四半期	375.56	—
28年10月期第2四半期	—	—

- (注) 1. 当社は、平成28年10月期第2四半期については、四半期連結財務諸表を作成していないため、平成28年10月期第2四半期の数値及び平成29年10月期第2四半期の対前年同四半期増減率を記載しておりません。
 2. 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。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益」を算定しております。
 3. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在しているものの、平成29年10月期第2四半期においては非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

(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
29年10月期第2四半期	27,712	7,836	28.3	1,950.26
28年10月期	23,642	6,483	27.4	1,613.69

(参考) 自己資本 29年10月期第2四半期 7,836百万円 28年10月期 6,483百万円

(注) 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。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

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
28年10月期	—	—	—	1,625.00	1,625.00
29年10月期	—	—	—	—	—
29年10月期(予想)	—	—	—	37.00	37.00

- (注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
 2. 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。平成28年10月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 平成29年10月期の連結業績予想（平成28年11月1日～平成29年10月31日）

（％表示は、通期は対前期増減率）

	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	35,878	5.3	2,316	5.7	2,182	5.7	1,342	13.1	325.25

（注）1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

2. 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。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」につきましては、当該株式分割後の発行済株式数（自己株式数を除く）により算定しております。

※ 注記事項

（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

（2）四半期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）	29年10月期2Q	4,037,000株	28年10月期	4,037,000株
② 期末自己株式数	29年10月期2Q	19,000株	28年10月期	19,000株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年10月期2Q	4,018,000株	28年10月期2Q	4,026,874株

（注）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。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「発行済株式数（普通株式）」を算定しております。

※ 四半期決算短信は四半期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.2「1. 当四半期決算に関する定性的情報（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。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
(4) 追加情報	4
3. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10
(重要な後発事象)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀の金融緩和等を背景に緩やかな回復基調が続いております。一方、海外においては、欧米を中心とした保護主義的な動きによる企業活動への影響懸念、中東・東アジアを中心に地政学リスクの高まりや政情不安要因もあり、わが国を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続くものと考えられます。

このような環境の中で、当社グループの主力事業である不動産賃貸管理事業では、管理物件の堅調な増加に伴い、当社グループが提供する各種賃貸管理サービス売上も順調に増加いたしました。また、これまでに引き続き、各管理物件において高水準の入居率を維持するかたちで推移したことにより、当社グループの事業収益に寄与いたしました。

高齢者住宅事業においては、前連結会計年度に採算性の低い高齢者住宅施設の整理を行うとともに、既存施設においては、介護サービスの拡充、コスト面や運営体制の見直し等に取り組んでまいりました。同事業におきましては、将来の主力事業の一つとなるべく、今後も更なる改善を図り、収益基盤の構築に努めてまいります。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における連結売上高は19,504百万円、経常利益は2,558百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,509百万円となりました。

なお、当社グループの主力事業である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数が増加することから、業績は季節的に変動し、売上高は上期、特に第2四半期の割合が大きくなる傾向があります。

セグメント別の状況については、以下のとおりであります。

① 不動産賃貸管理事業

物件管理戸数の増加や高水準の入居率が推移したことに伴い、学生マンションの家賃収入をはじめ、各種不動産賃貸関連サービス収入が順調に推移いたしました。その結果、売上高18,348百万円、セグメント利益3,172百万円となりました。

② 不動産販売事業

当第2四半期累計期間におきましては、新規物件の仕入は行わず、既存の所有不動産の売却を行いました。その結果、売上高169百万円、セグメント利益28百万円となりました。

③ 高齢者住宅事業

前連結会計年度における事業譲渡に伴う採算性の改善や、介護サービスの拡充等、既存施設における収益基盤の強化に努めてまいりました。その結果、売上高796百万円、セグメント利益50百万円となりました。

④ その他

学生向けの企業説明会や就職セミナー情報の提供を通じた各種支援サービス、外国人留学生向けの日本語学校の運営による教育事業等を進めてまいりました。その結果、売上高190百万円、セグメント損失17百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ4,069百万円増加し、27,712百万円となりました。これは主に現金及び預金1,821百万円及び有形固定資産1,281百万円の増加によるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ2,717百万円増加し、19,876百万円となりました。これは主に長期借入金1,312百万円及び未払法人税等790百万円の増加によるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,352百万円増加し、7,836百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益1,509百万円によるものであります。

その結果、1株当たり純資産額は1,950円26銭となり、自己資本比率は前連結会計年度の27.4%から28.3%となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の期末残高は、前連結会計年度末に比べ2,236百万円増加し、7,182百万円となりました。

当第2四半期連結累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）

当第2四半期連結累計期間における営業活動の結果、資金の増加は2,946百万円となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益2,554百万円、前受収益の増加569百万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）

当第2四半期連結累計期間における投資活動の結果、使用した資金は1,281百万円となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出1,604百万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）

当第2四半期連結累計期間における財務活動の結果、資金の増加は571百万円となりました。これは、主に長期借入れによる収入2,550百万円、長期借入金の返済による支出1,591百万円及び短期借入金の純減額189百万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

本日開示いたしました「東京証券取引所市場第二部への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」をご参照ください。なお、当該業績予想値につきましては、現在入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績等は様々な要因により異なる可能性があります。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用
該当事項はありません。
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
該当事項はありません。
- (4) 追加情報
(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)
「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

3. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,450,183	7,271,294
営業未収入金	355,236	768,166
販売用不動産	709,685	574,339
その他のたな卸資産	99,553	120,555
繰延税金資産	237,039	475,718
その他	433,297	740,606
貸倒引当金	△1,197	△1,209
流動資産合計	7,283,799	9,949,472
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	7,844,605	9,092,019
土地	4,035,644	4,629,486
その他（純額）	746,376	186,716
有形固定資産合計	12,626,626	13,908,221
無形固定資産		
投資その他の資産	125,108	179,339
敷金及び保証金	2,461,964	2,503,832
その他	1,273,044	1,308,688
貸倒引当金	△127,653	△137,183
投資その他の資産合計	3,607,354	3,675,337
固定資産合計	16,359,089	17,762,899
資産合計	23,642,888	27,712,371
負債の部		
流動負債		
営業未払金	280,306	424,317
短期借入金	255,000	66,000
1年内償還予定の社債	101,440	91,440
1年内返済予定の長期借入金	1,369,843	1,016,398
未払法人税等	469,193	1,259,342
賞与引当金	177,035	196,045
前受金及び営業預り金	3,103,010	3,490,305
前受収益	524,088	1,093,220
その他	573,478	607,311
流動負債合計	6,853,395	8,244,381
固定負債		
社債	254,240	213,520
長期借入金	7,619,542	8,931,658
退職給付に係る負債	173,517	182,206
長期預り敷金保証金	2,116,462	2,178,606
資産除去債務	36,930	36,989
その他	104,980	88,867
固定負債合計	10,305,674	11,631,847
負債合計	17,159,069	19,876,229

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,133,036	1,133,036
資本剰余金	1,013,036	1,013,036
利益剰余金	4,189,665	5,568,081
自己株式	△21,074	△21,074
株主資本合計	6,314,662	7,693,078
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	187,395	168,366
繰延ヘッジ損益	△2,158	△6,226
退職給付に係る調整累計額	△16,080	△19,076
その他の包括利益累計額合計	169,156	143,063
純資産合計	6,483,819	7,836,142
負債純資産合計	23,642,888	27,712,371

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
売上高	19,504,252
売上原価	15,589,605
売上総利益	3,914,647
販売費及び一般管理費	1,295,533
営業利益	2,619,114
営業外収益	
受取利息及び配当金	1,867
受取手数料	4,261
貸倒引当金戻入額	5,850
その他	7,707
営業外収益合計	19,686
営業外費用	
支払利息	65,884
資金調達費用	1,806
その他	12,912
営業外費用合計	80,603
経常利益	2,558,197
特別損失	
固定資産除却損	3,978
特別損失合計	3,978
税金等調整前四半期純利益	2,554,219
法人税、住民税及び事業税	1,292,844
法人税等調整額	△247,625
法人税等合計	1,045,218
四半期純利益	1,509,000
非支配株主に帰属する四半期純利益	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,509,000

（四半期連結包括利益計算書）
（第2四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	当第2四半期連結累計期間 （自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）
四半期純利益	1,509,000
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△19,028
繰延ヘッジ損益	△4,067
退職給付に係る調整額	△2,995
その他の包括利益合計	△26,092
四半期包括利益	1,482,908
（内訳）	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,482,908
非支配株主に係る四半期包括利益	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	2,554,219
減価償却費	301,536
貸倒引当金の増減額（△は減少）	9,541
賞与引当金の増減額（△は減少）	19,010
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	11,859
受取利息及び受取配当金	△1,867
支払利息	65,884
売上債権の増減額（△は増加）	△412,498
たな卸資産の増減額（△は増加）	114,344
仕入債務の増減額（△は減少）	144,011
前受金及び営業預り金の増減額（△は減少）	388,045
前受収益の増減額（△は減少）	569,132
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	66,163
その他	△307,536
小計	3,521,844
利息及び配当金の受取額	1,879
利息の支払額	△62,968
法人税等の支払額	△514,323
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,946,432
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△274,523
定期預金の払戻による収入	689,946
有形固定資産の取得による支出	△1,604,422
無形固定資産の取得による支出	△69,530
投資有価証券の償還による収入	8,371
敷金及び保証金の差入による支出	△75,053
敷金及び保証金の回収による収入	28,302
その他	15,323
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,281,585
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）	△189,000
長期借入れによる収入	2,550,000
長期借入金の返済による支出	△1,591,328
社債の償還による支出	△50,720
リース債務の返済による支出	△16,813
配当金の支払額	△130,585
財務活動によるキャッシュ・フロー	571,552
現金及び現金同等物に係る換算差額	133
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,236,533
現金及び現金同等物の期首残高	4,945,981
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,182,515

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報等)

当第2四半期連結累計期間（自平成28年11月1日至平成29年4月30日）

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産賃貸 管理事業	不動産 販売事業	高齢者 住宅事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	18,348,081	169,172	796,007	19,313,261	190,990	19,504,252	—	19,504,252
セグメント間の内部 売上高又は振替高	28,113	—	—	28,113	11,598	39,711	△39,711	—
計	18,376,195	169,172	796,007	19,341,375	202,588	19,543,964	△39,711	19,504,252
セグメント利益又は 損失(△)	3,172,314	28,358	50,098	3,250,771	△17,915	3,232,856	△613,742	2,619,114

(注) 1. 「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、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。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△613,742千円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

（重要な後発事象）

（株式分割及び単元株制度の採用）

当社は、平成29年3月14日開催の取締役会において、平成29年5月26日付をもって株式分割を行っております。また、平成29年5月26日開催の臨時株主総会において、定款の一部を変更し単元株制度の導入を決議しております。当該株式分割及び単元株制度の内容は、次のとおりであります。

1. 株式分割及び単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、単元株式数（売買単位）を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

2. 株式分割の概要

(1) 分割方法

平成29年3月31日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき50株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	80,740株
今回の分割により増加する株式数	3,956,260株
株式分割後の発行済株式総数	4,037,000株
株式分割後の発行可能株式総数	16,148,000株

(3) 株式分割の効力発生日

平成29年5月26日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が期首に行われたものと仮定して算出しておりますが、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

(5) 新株予約権行使価額の調整

	調整前行使価額	調整後行使価額
平成28年新株予約権	65,000円	1,300円

3. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。