



平成30年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年12月13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.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) 執行役員経営管理部長 (氏名) 大仲 賢一 TEL 075-341-2728
 定時株主総会開催予定日 平成31年1月25日 配当支払開始予定日 平成31年1月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成31年1月28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：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成30年10月期の連結業績（平成29年11月1日～平成30年10月31日）

（1）連結経営成績

（％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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年10月期	38,940	6.9	2,958	6.8	2,890	9.5	2,078	34.1
29年10月期	36,428	6.9	2,769	26.4	2,638	27.9	1,550	30.6

（注）包括利益 30年10月期 1,944百万円（12.6%） 29年10月期 1,726百万円（43.4%）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
30年10月期	462.42	439.60	19.0	10.1	7.6
29年10月期	375.60	371.22	19.7	10.4	7.6

（参考）持分法投資損益 30年10月期 ー百万円 29年10月期 ー百万円

- （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。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株当たり当期純利益」、「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。
2. 当社株式は、平成29年7月20日に東京証券取引所市場第二部に上場しております。そのため、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益の計算においては、新規上場日から前連結会計年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

（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
30年10月期	29,933	12,621	42.2	2,683.83
29年10月期	27,221	9,267	34.0	2,097.10

（参考）自己資本 30年10月期 12,619百万円 29年10月期 9,267百万円

- （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。

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
30年10月期	2,187	△2,274	851	8,100
29年10月期	2,871	△1,620	1,137	7,335

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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			
29年10月期	ー	0.00	ー	37.00	37.00	163	9.9	2.0
30年10月期	ー	0.00	ー	40.00	40.00	188	8.7	1.7
31年10月期(予想)	ー	0.00	ー	41.00	41.00		9.4	

- （注）1. 平成29年10月期年間配当金の内訳 普通配当34円00銭 上場記念配当3円00銭。
 2. 平成30年10月期年間配当金の内訳 普通配当36円00銭 一部指定記念配当4円00銭

3. 平成31年10月期の連結業績予想（平成30年11月1日～平成31年10月31日）

（％表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期（累計）	22,612	8.5	2,873	2.8	2,819	2.0	1,886	7.5	401.18
通期	42,085	8.1	3,121	5.5	3,030	4.8	2,041	△1.8	434.20

※ 注記事項

（1）期中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）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

（3）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）	30年10月期	4,721,300株	29年10月期	4,438,100株
② 期末自己株式数	30年10月期	19,105株	29年10月期	19,030株
③ 期中平均株式数	30年10月期	4,495,495株	29年10月期	4,128,568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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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当たっての注意事項等については、添付資料P.4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

（決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法）

当社は、平成30年12月20日（木）に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容（動画）については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後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) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績等の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、好調な企業業績のもと、旺盛な設備投資や雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の持ち直しをはじめ、全体として緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、米国政権の政策運営や保護主義の高まりに加え、米中貿易摩擦の拡大、相次ぐ自然災害による経済への影響等、不安定な外部環境が継続いたしました。

このような経営環境のもと、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、平成30年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は57.9%と前年度より0.6ポイント上昇し、前年同様に過去最高となり、また、大学（大学院を含む）の学生数は290.9万人と前年より1.8万人増加し、前年に引き続き増加いたしました。（文部科学省「平成30年度学校基本調査（速報値）」）

これら進学率や学生数の動向を背景に、当社グループの主力事業であります不動産賃貸管理事業におきましては、当初計画を上回る物件管理戸数の増加や、高水準の入居率を維持したことにより家賃関連売上高は順調に推移いたしました。

高齢者住宅事業では、当期の新規拠点展開計画の一部について、グループホーム及び介護付有料老人ホーム事業をグループ外部からの事業譲受という形式で実施いたしました。事業譲受によることで、当初計画していた開業準備費用が圧縮され、翌期以降を想定していた新規拠点展開による当社連結決算への収益貢献が早期に実現したこともあり、事業利益は当初計画を上回ることとなりました。

一方、費用面では『Unilife』ブランドの浸透・認知度向上を目的とした広告宣伝活動の積極展開、情報セキュリティ強化や基幹システム刷新へ向けたシステム関連費用の増加、新旧システムの並行稼働に伴う人件費増加等もあり、連結営業利益・連結経常利益では概ね当初計画通りに推移いたしました。

親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、保有不動産の売却による固定資産売却益の計上、平成30年7月の新株式発行及び株式の売出しに伴う主要株主に係る議決権所有割合の異動により、留保金課税の適用対象外となり、法人税額が減少したため、当初計画を上回ることとなりました。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は38,940百万円（前期比6.9%増）、経常利益は2,890百万円（同9.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,078百万円（同34.1%増）となりました。

セグメントの業績概況は次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（前年同期比2,498戸増 62,183戸※4月末現在）や借上・自社所有物件の入居率（前期99.9% 当期99.9%※4月末現在）も高水準を維持したことから、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は順調に推移いたしました。

コスト面ではWeb広告やテレビCMの放映をはじめとした広告宣伝活動を積極的に行ったことにより広告宣伝費が増加いたしました。

また、情報セキュリティの強化、業務効率化等を目的とした基幹システム刷新へ向けたシステム関連費用の増加やシステム刷新に係る新旧システムの並行稼働に伴う人件費の増加等、コスト面での増加はありましたが、これらは当社グループにおける成長戦略へ向けた取り組みの一環としての戦略的投資と位置付けております。

その結果、売上高36,613百万円（前期比7.5%増）、セグメント利益4,231百万円（同3.3%増）となりました。

② 高齢者住宅事業

前連結会計年度における黒字化を背景に、入居率の向上や介護サービスの拡充への取り組み強化のもと、高齢者施設の入居率も高水準を維持いたしました。（前期91.3% 当期95.5%※新拠点分除く4月末現在）

また、経験と実績のある京都嵐山において、平成30年5月に『グランメゾン迎賓館京都嵐山Ⅱ』をオープンし、さらに同年8月に『グランメゾン輪舞館大津真野（新名称）』、同年9月に『グランメゾン迎賓館京都鳴滝（新名称）』、『グランメゾン輪舞館京都羽束師（新名称）』をグループ外部から事業を譲り受け、関西地区を中心に事業方針であるドミナント戦略を推し進めることにより、地域に根差したサービスの拡充・競争力の強化に努めてまいりました。

当該事業では、当初計画を上回るセグメント利益となりましたが、当連結会計年度において、前述の事業譲受に係るアドバイザー報酬等の計上や人員増加に伴う人件費等、コスト面での負担も増加したため、対前期においてはセグメント利益は減少いたしました。

その結果、売上高1,848百万円（前期比10.6%増）、セグメント利益107百万円（同26.7%減）となりました。

③ 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の提供と、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。

当事業区分については、当社グループの主力事業に対する後方支援的な位置付けを担うことから、対前期では低調なもの、潜在的な効果として主力事業の事業収益へ寄与しているものと考えております。

また、前連結会計年度におきまして、不動産販売事業における販売用不動産の売上計上があった（当連結会計年度での計上なし）ことも前年同期対比で低調となった要因となります。

その結果、売上高477百万円（前期比30.1%減）、セグメント損失7百万円（前期はセグメント損失3百万円）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産合計は29,933百万円となり、前連結会計年度末の27,221百万円から2,711百万円の増加（前期比10.0%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、9,734百万円となり、前連結会計年度末の8,681百万円から1,052百万円の増加（前期比12.1%増）となりました。これは、主として現金及び預金が764百万円増加したことによるものであります。

② 固定資産

固定資産につきましては、20,199百万円となり、前連結会計年度末の18,540百万円から1,658百万円の増加（前期比8.9%増）となりました。これは、主として有形固定資産が1,319百万円増加したことによるものであります。

③ 流動負債

流動負債につきましては、6,599百万円となり、前連結会計年度末の6,895百万円から295百万円の減少（前期比4.3%減）となりました。これは、主として未払法人税等が187百万円及び1年内返済予定の長期借入金が173百万円それぞれ減少したことによるものであります。

④ 固定負債

固定負債につきましては、10,712百万円となり、前連結会計年度末の11,058百万円から346百万円の減少（前期比3.1%減）となりました。これは、主として長期借入金が231百万円減少したことによるものであります。

⑤ 純資産

純資産につきましては、12,621百万円となり、前連結会計年度末の9,267百万円から3,353百万円の増加（前期比36.2%増）となりました。これは、主として増資により資本金が785百万円及び資本剰余金が785百万円それぞれ増加したこと、利益剰余金が1,915百万円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度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て764百万円増加し、8,100百万円となりました。

当連結会計年度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す。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果、資金の増加は2,187百万円（前年同期2,871百万円 資金の増加）となりました。これは、主に税金等調整前当期純利益3,075百万円、非資金項目である減価償却費640百万円及び法人税等の支払額1,233百万円によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動の結果、使用した資金は2,274百万円（前年同期1,620百万円 資金の使用）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2,242百万円によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動の結果、資金の増加は851百万円（前年同期1,137百万円 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850百万円、長期借入金の返済による支出1,254百万円及び株式の発行による収入1,571百万円によるものです。

(4) 今後の見通し

国内景気は緩やかな回復基調の継続が期待される一方、海外経済や金融資本市場の変動による影響等に引き続き留意する必要があると考えられます。

大学・短期大学の進学率の上昇傾向、学生数の増加傾向を背景に、当社グループの掲げる中期経営計画の実践2年目となる次年度におきましては、主力である不動産賃貸管理事業では、当社グループの独自ノウハウを投入した高付加価値の自社物件開発をはじめ、市場競争力の高い新規物件開発により、多様化するニーズに適応した運営体制の構築・整備に努めてまいります。

高齢者住宅事業におきましては、引き続きドミナント戦略を展開し、運営3原則（運営の良質化、サービス提供力向上、高稼働維持）に基づき、介護サービス等の拡充・競争力の強化に努めてまいります。

今後、不動産賃貸管理事業及び高齢者住宅事業双方において、M&Aを視野に入れた業容の拡大を図り、成長戦略の加速に努めてまいります。

次年度の連結業績見通しにつきましては、売上高42,085百万円（前期比8.1%増）、営業利益3,121百万円（同5.5%増）、経常利益3,030百万円（同4.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,041百万円（同1.8%減）を見込んでおります。

なお、次年度における親会社株主に帰属する当期純利益については、当連結会計年度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、対前期では減少する見込みとなっております。

業績予想に関する記述は、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、その実現を約束する趣旨のものではありません。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。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,423,866	8,188,820
営業未収入金	418,118	585,620
たな卸資産	113,466	127,285
繰延税金資産	262,638	300,042
その他	464,557	533,928
貸倒引当金	△995	△1,381
流動資産合計	8,681,652	9,734,317
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	12,714,217	13,527,881
減価償却累計額	△3,515,966	△3,905,581
建物及び構築物（純額）	9,198,251	9,622,299
機械装置及び運搬具	73,856	74,297
減価償却累計額	△47,482	△51,949
機械装置及び運搬具（純額）	26,373	22,347
工具、器具及び備品	468,330	486,871
減価償却累計額	△301,836	△314,540
工具、器具及び備品（純額）	166,494	172,331
土地	5,049,059	5,239,108
リース資産	93,510	62,829
減価償却累計額	△67,802	△42,679
リース資産（純額）	25,707	20,149
建設仮勘定	190,312	899,141
有形固定資産合計	14,656,197	15,975,378
無形固定資産		
投資その他の資産	276,820	679,739
投資有価証券	707,419	551,215
長期貸付金	70,800	63,486
敷金及び保証金	2,408,615	2,478,295
退職給付に係る資産	216,375	188,894
繰延税金資産	22,724	42,573
その他	305,019	342,154
貸倒引当金	△123,698	△122,611
投資その他の資産合計	3,607,255	3,544,008
固定資産合計	18,540,273	20,199,125
資産合計	27,221,926	29,933,443

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	314,164	352,578
短期借入金	116,000	66,000
1年内償還予定の社債	71,440	61,440
1年内返済予定の長期借入金	963,251	790,225
未払法人税等	702,000	514,242
前受金及び営業預り金	3,395,076	3,452,350
前受収益	564,431	605,837
賞与引当金	215,664	223,543
役員賞与引当金	114,000	—
その他	439,740	533,773
流動負債合計	6,895,769	6,599,990
固定負債		
社債	182,800	121,360
長期借入金	8,381,111	8,149,615
長期預り敷金保証金	2,114,892	2,129,174
繰延税金負債	79,936	4,911
退職給付に係る負債	191,375	217,012
資産除去債務	37,047	37,164
その他	71,771	53,170
固定負債合計	11,058,933	10,712,409
負債合計	17,954,703	17,312,399
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,726,664	2,512,614
資本剰余金	1,606,664	2,392,614
利益剰余金	5,609,782	7,525,067
自己株式	△21,201	△21,702
株主資本合計	8,921,909	12,408,595
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	354,787	239,625
繰延ヘッジ損益	△4,889	△4,090
退職給付に係る調整累計額	△4,583	△24,244
その他の包括利益累計額合計	345,314	211,291
新株予約権	—	1,157
純資産合計	9,267,223	12,621,043
負債純資産合計	27,221,926	29,933,443

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
売上高	36,428,341	38,940,140
売上原価	30,815,209	33,003,532
売上総利益	5,613,132	5,936,607
販売費及び一般管理費	2,843,519	2,978,394
営業利益	2,769,612	2,958,212
営業外収益		
受取利息及び配当金	13,473	15,287
受取手数料	8,523	8,523
受取返戻金	—	38,458
貸倒引当金戻入額	11,787	10,260
その他	26,201	20,642
営業外収益合計	59,986	93,172
営業外費用		
支払利息	131,371	119,092
資金調達費用	3,487	33,351
株式公開費用	45,444	—
その他	10,343	8,108
営業外費用合計	190,646	160,552
経常利益	2,638,952	2,890,833
特別利益		
固定資産売却益	—	193,010
特別利益合計	—	193,010
特別損失		
固定資産除却損	23,521	8,284
投資有価証券売却損	10,864	—
特別損失合計	34,385	8,284
税金等調整前当期純利益	2,604,567	3,075,558
法人税、住民税及び事業税	1,089,592	1,043,295
法人税等調整額	△35,726	△46,528
法人税等合計	1,053,865	996,767
当期純利益	1,550,701	2,078,791
親会社株主に帰属する当期純利益	1,550,701	2,078,791

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
当期純利益	1,550,701	2,078,791
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	167,392	△115,162
繰延ヘッジ損益	△2,731	799
退職給付に係る調整額	11,496	△19,660
その他の包括利益合計	176,158	△134,023
包括利益	1,726,859	1,944,768
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,726,859	1,944,768
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,133,036	1,013,036	4,189,665	△21,074	6,314,662
当期変動額					
新株の発行	593,628	593,628			1,187,256
剰余金の配当			△130,585		△130,585
親会社株主に帰属する当期純利益			1,550,701		1,550,701
自己株式の取得				△126	△126
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	593,628	593,628	1,420,116	△126	2,607,246
当期末残高	1,726,664	1,606,664	5,609,782	△21,201	8,921,909

	その他の包括利益累計額				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	187,395	△2,158	△16,080	169,156	6,483,819
当期変動額					
新株の発行					1,187,256
剰余金の配当					△130,585
親会社株主に帰属する当期純利益					1,550,701
自己株式の取得					△126
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	167,392	△2,731	11,496	176,158	176,158
当期変動額合計	167,392	△2,731	11,496	176,158	2,783,404
当期末残高	354,787	△4,889	△4,583	345,314	9,267,223

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,726,664	1,606,664	5,609,782	△21,201	8,921,909
当期変動額					
新株の発行	785,950	785,950			1,571,901
剰余金の配当			△163,505		△163,505
親会社株主に帰属する当期純利益			2,078,791		2,078,791
自己株式の取得				△501	△501
新株予約権の発行					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	785,950	785,950	1,915,285	△501	3,486,686
当期末残高	2,512,614	2,392,614	7,525,067	△21,702	12,408,595

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	354,787	△4,889	△4,583	345,314	—	9,267,223
当期変動額						
新株の発行						1,571,901
剰余金の配当						△163,505
親会社株主に帰属する当期純利益						2,078,791
自己株式の取得						△501
新株予約権の発行					1,157	1,157
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△115,162	799	△19,660	△134,023		△134,023
当期変動額合計	△115,162	799	△19,660	△134,023	1,157	3,353,820
当期末残高	239,625	△4,090	△24,244	211,291	1,157	12,621,043

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,604,567	3,075,558
減価償却費	621,597	640,847
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4,157	△700
賞与引当金の増減額 (△は減少)	38,629	7,879
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	114,000	△114,000
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	25,168	25,668
受取利息及び受取配当金	△13,473	△15,287
支払利息	131,371	119,092
固定資産売却損益 (△は益)	—	△193,010
売上債権の増減額 (△は増加)	△62,451	△167,492
たな卸資産の増減額 (△は増加)	242,059	△13,819
仕入債務の増減額 (△は減少)	33,857	38,414
前受金及び営業預り金の増減額 (△は減少)	293,566	62,344
前受収益の増減額 (△は減少)	40,343	41,405
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	3,093	4,049
その他	△198,038	12,632
小計	3,870,132	3,523,582
利息及び配当金の受取額	12,475	15,922
利息の支払額	△131,272	△118,125
法人税等の支払額	△879,479	△1,233,448
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,871,856	2,187,930
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	△363,306	△88,787
定期預金の払戻による収入	778,725	88,783
有形固定資産の取得による支出	△2,188,782	△2,242,697
有形固定資産の売却による収入	—	673,349
無形固定資産の取得による支出	△177,201	△210,783
投資有価証券の取得による支出	△55,000	△65,726
投資有価証券の売却による収入	345,833	—
投資有価証券の償還による収入	69,240	55,771
事業譲受による支出	—	△362,603
敷金及び保証金の差入による支出	△107,082	△121,308
敷金及び保証金の回収による収入	48,711	54,686
その他	28,150	△55,326
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,620,711	△2,274,644
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)	△139,000	△50,000
長期借入れによる収入	2,550,000	850,000
長期借入金の返済による支出	△2,195,023	△1,254,522
社債の償還による支出	△101,440	△71,440
リース債務の返済による支出	△33,597	△31,241
株式の発行による収入	1,187,256	1,571,901
新株予約権の発行による収入	—	1,157
自己株式の取得による支出	△126	△501
配当金の支払額	△130,585	△163,505
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,137,483	851,848
現金及び現金同等物に係る換算差額	472	△183
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,389,101	764,950
現金及び現金同等物の期首残高	4,945,981	7,335,082
現金及び現金同等物の期末残高	7,335,082	8,100,033

(5) 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。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、当社取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、「不動産賃貸管理事業」、「高齢者住宅事業」の2つを報告セグメントとしております。「不動産賃貸管理事業」は、学生向けマンション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しております。「高齢者住宅事業」は、高齢者住宅賃貸及び介護事業を主たる業務としております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成のために採用している会計処理基準に基づく金額により記載しております。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額
	不動産賃貸 管理事業	高齢者住宅 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	34,074,090	1,670,879	35,744,970	683,371	36,428,341	-	36,428,341
セグメント間の 内部売上高又は振替高	56,394	-	56,394	19,958	76,353	△76,353	-
計	34,130,485	1,670,879	35,801,365	703,329	36,504,694	△76,353	36,428,341
セグメント利益 又は損失 (△) (注) 3	4,098,066	147,130	4,245,196	△3,949	4,241,246	△1,471,633	2,769,612
セグメント資産	17,891,962	237,013	18,128,976	174,190	18,303,166	8,918,759	27,221,926
その他の項目							
減価償却費	586,522	5,788	592,311	10,765	603,076	18,521	621,597
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,362,193	3,044	3,365,238	1,407	3,366,645	16,472	3,383,118

(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、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。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,471,633千円は、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。
- (2) セグメント資産の調整額8,918,759千円は各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は主に余剰運用資金（現金及び預金）、長期貸付金、長期投資資金（投資有価証券）であります。
- (3) その他の項目の調整額
減価償却費の調整額は報告セグメントに帰属しない本社所管資産に係るもの等であります。
有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は報告セグメントに帰属しない本社所管資産に係るもの等であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額
	不動産賃貸 管理事業	高齢者住宅 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	36,613,730	1,848,756	38,462,487	477,652	38,940,140	—	38,940,140
セグメント間の 内部売上高又は振替高	59,982	—	59,982	16,631	76,614	△76,614	—
計	36,673,713	1,848,756	38,522,470	494,284	39,016,754	△76,614	38,940,140
セグメント利益 又は損失（△）(注) 3	4,231,366	107,814	4,339,180	△7,313	4,331,867	△1,373,654	2,958,212
セグメント資産	19,425,810	607,998	20,033,809	207,963	20,241,773	9,691,669	29,933,443
その他の項目							
減価償却費	596,419	15,178	611,597	12,564	624,162	16,684	640,847
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,529,782	352,211	2,881,994	41,654	2,923,649	94,987	3,018,636

(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、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。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,373,654千円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費等であります。
- (2) セグメント資産の調整額9,691,669千円は各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は主に余剰運用資金（現金及び預金）、短期貸付金、長期貸付金、長期投資資金（投資有価証券）であります。
- (3) その他の項目の調整額
減価償却費の調整額は報告セグメントに帰属しない本社所管資産に係るもの等であります。
有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は報告セグメントに帰属しない本社所管資産に係るもの等であります。

3. セグメント利益又は損失（△）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
1株当たり純資産額	2,097.10 円	2,683.83 円
1株当たり当期純利益金額	375.60 円	462.42 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	371.22 円	439.60 円

(注) 1. 当社株式は、平成29年7月20日に東京証券取引所市場第二部に上場しております。そのため、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の計算においては、新規上場日から前連結会計年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

なお、当社株式は平成30年7月20日に同市場第一部銘柄に指定されております。

2. 平成29年3月14日開催の取締役会決議により、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、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。

3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,550,701	2,078,791
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,550,701	2,078,791
普通株式の期中平均株式数(株)	4,128,568	4,495,495
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	48,766	233,371
(うち新株予約権(株))	(48,766)	(233,371)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。