



2019年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019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.jsb.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) 執行役員管理本部副本部長兼 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 2020年1月28日 配当支払開始予定日 2020年1月29日
 有価証券報告書提出予定日 2020年1月29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. 2019年10月期の連結業績（2018年11月1日～2019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	%
2019年10月期	42,667	9.6	3,425	15.8	3,345	15.7	2,307	11.0
2018年10月期	38,940	6.9	2,958	6.8	2,890	9.5	2,078	34.1

（注）包括利益 2019年10月期 2,330百万円（19.8%） 2018年10月期 1,944百万円（12.6%）

	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	%	%	%
2019年10月期	484.05	468.07	16.8	10.4	8.0
2018年10月期	462.42	439.60	19.0	10.1	7.6

（参考）持分法投資損益 2019年10月期 ー百万円 2018年10月期 ー百万円

（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
2019年10月期	34,578	14,793	42.8	3,085.14
2018年10月期	29,933	12,621	42.2	2,683.83

（参考）自己資本 2019年10月期 14,791百万円 2018年10月期 12,619百万円

（注）2019年10月期より、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）の適用による表示方法の変更を行ったため、2018年10月期の連結財政状態は当該変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。

（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
2019年10月期	3,449	△4,295	1,349	8,604
2018年10月期	2,187	△2,274	851	8,100

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	百万円	%	%
2018年10月期	ー	0.00	ー	40.00	40.00	188	8.7	1.7
2019年10月期	ー	0.00	ー	55.00	55.00	263	11.4	1.9
2020年10月期(予想)	ー	0.00	ー	55.00	55.00		11.0	

（注）2018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. 2020年10月期の連結業績予想（2019年11月1日～2020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）	25,189	11.3	3,473	11.4	3,386	9.8	2,247	8.8	468.73
通期	47,125	10.4	3,730	8.9	3,611	8.0	2,397	3.9	500.13

※ 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）	2019年10月期	4,837,500株	2018年10月期	4,721,300株
② 期末自己株式数	2019年10月期	42,925株	2018年10月期	19,105株
③ 期中平均株式数	2019年10月期	4,767,559株	2018年10月期	4,495,495株

※ 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、2019年12月18日（水）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
(表示方法の変更)	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、米中の貿易摩擦による影響を受け、輸出や生産に弱さが見られるものの、雇用・所得環境の改善が続くなか個人消費は持ち直し、企業収益は底堅く推移するなど、全体として緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、米中貿易摩擦やそれに連動する世界のサプライチェーンへの影響、英国のEU離脱をめぐる欧州経済の不透明さ、香港の一国二制度に対する混乱など、世界情勢は依然として不透明な状況が続いております。また、今後は消費税10%導入による消費の落ち込みなどの懸念が残り、国内景気の先行きにおいても不透明感が強まっております。

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、2019年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は58.1%と前年度より0.2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291.9万人と前年より1万人増加し、前年に引き続き増加いたしました。（文部科学省「令和元年度学校基本調査（速報値）」）

ここ数年にわたり上昇傾向にある進学率や学生数の増加は、当社グループの主力事業である学生マンション事業にとって追い風となる市場環境の広がりを受けるものと考えております。

こうした事業環境を背景に、不動産賃貸管理事業では、安全性、快適性、プライベート重視といった昨今の学生のひとり暮らしニーズに適応したサービスを追求しております。当連結会計年度では、食事付き学生マンションとしては当社グループの未展開エリア（岡山県、佐賀県、沖縄県）への積極的な物件開発、大手デベロッパーとの連携を通じた新規物件開発等、各種施策を実践したことも奏功し、前年に続き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するに至り、学生マンションに関連する売上高は順調に推移いたしました。

また、2019年8月には当社グループと同様に学生を対象とした賃貸マンションの管理・運営を展開する株式会社東京学生ライブをはじめ同社グループ会社を当社連結グループに取り込み、主力事業の総合力強化を通じた成長戦略の加速を実践してまいりました。

高齢者住宅事業では、福祉用具貸与事業を専門に行う事業会社※を全株式取得により当社連結グループに取り込み、事業規模の拡大や当社グループの運営する高齢者向け施設の潜在的な需要の創出に努めてまいりました。

※当該事業会社（株式会社フレンド・ケアシステム及び同社子会社 株式会社三方よし）は2019年10月1日を効力発生日として、当社の子会社 株式会社グランユニライフケアサービスに吸収合併し、消滅いたしました。

2019年10月には当社グループでは初進出となる滋賀県大津市で24時間看護師対応型・サービス付き高齢者向け住宅『グランメゾン迎賓館大津大將軍（オオツタイショウグン）』の運営を開始いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は42,667百万円（前期比9.6%増）、経常利益は3,345百万円（同15.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,307百万円（同11.0%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（前期比3,881戸増 66,064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。

費用面では、人員数の増加に加え、基幹システム刷新に伴い、新システムへの熟練度の定着過程に係る作業時間の増加により人件費が増加いたしました。また、同新システムの本格稼働に伴う減価償却費の増加、前述の事業会社買収に伴うM&A関連費用の計上がありました。

以上の結果、売上高39,848百万円（前期比8.8%増）、セグメント利益4,439百万円（同4.9%増）となりました。

② 高齢者住宅事業

前連結会計年度に実施した事業譲受による拠点数の増加に加え、当連結会計年度に実施した前述の事業会社買収に伴い、売上高が増加するとともに、人員数の増加による人件費等売上原価も増加いたしました。

M&Aにより当初見込んでいたシナジー効果顕在化のタイミングが遅れたこと、また、既存施設の入居率がやや減少（前期95.5% 当期93.2%※新拠点分除く4月末現在）したことに伴い、前年同期と比較して売上総利益率は減少（前期18.5% 当期17.1%）いたしました。

一方、M&Aに伴う関連費用等の先行費用の計上はあったものの、固定経費等の縮減に努めたことにより、前年同期と比較して営業利益率は増加（前期5.8% 当期6.6%）いたしました。

前述のとおり、2019年10月に滋賀県大津市で『グランメゾン迎賓館大津大將軍』の運営を開始しており、拠点数の増加を通じた当セグメントでの総合力強化を図ってまいります。さらに、M&Aにより統合した事業についても早急に対策を講じ、当初計画した収益寄与への遅れを挽回すべく改善に努めてまいります。

以上の結果、売上高2,319百万円（前期比25.5%増）、セグメント利益153百万円（同42.5%増）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るとともに、学生マンションの共用部をシェアリングスペースとして活用する等、独自性のある価値提供へ向けた取り組みを行っております。

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づけを担うことから、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。

以上の結果、売上高499百万円（前期比4.5%増）、セグメント損失5百万円（前期はセグメント損失7百万円）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34,578百万円となり、前連結会計年度末の29,933百万円から4,644百万円の増加（前期比15.5%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、10,074百万円となり、前連結会計年度末の9,434百万円から640百万円の増加（前期比6.8%増）となりました。これは、主として現金及び預金が504百万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、24,503百万円となり、前連結会計年度末の20,499百万円から4,004百万円の増加（前期比19.5%増）となりました。これは、主として有形固定資産が3,293百万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、6,999百万円となり、前連結会計年度末の6,599百万円から399百万円の増加（前期比6.1%増）となりました。これは、主として前受金及び営業預り金が316百万円及び前受収益が86百万円それぞれ増加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、12,785百万円となり、前連結会計年度末の10,712百万円から2,072百万円の増加（前期比19.3%増）となりました。これは、主として長期借入金が1,892百万円増加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、14,793百万円となり、前連結会計年度末の12,621百万円から2,172百万円の増加（前期比17.2%増）となりました。これは、主として利益剰余金が2,119百万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504百万円増加し、8,604百万円となりました。

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3,449百万円（前年同期2,187百万円 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3,338百万円、非資金項目である減価償却費777百万円及び法人税等の支払額1,057百万円によるものです。

(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4,295百万円（前年同期2,274百万円 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3,901百万円及び敷金及び保証金の差入による支出258百万円によるものです。

(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1,349百万円（前年同期851百万円 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2,780百万円、長期借入金の返済による支出1,107百万円及び自己株式の取得による支出199百万円によるものです。

（4）今後の見通し

ここ数年の大学・短期大学の進学率の上昇傾向、学生数の増加傾向を受け、今後も引き続き当社グループの属する市場環境は比較的良好に推移するものと考えております。

当社グループの掲げる中期経営計画最終年度となる次年度におきまして、現時点での各種経営数値目標の超過達成を継続することを念頭に置き、主力である不動産賃貸管理事業を中心に、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をより一層推進してまいります。また、大手デベロッパーとの連携を引き続き積極的に展開し、幅広くサービス提供が行える事業運営の強化に努めてまいります。

高齢者住宅事業では、当連結会計年度に運営を開始した『グランメゾン迎賓館大津大將軍』の初期段階に係る採算性の鈍化を考慮しつつ、また、これまでのM&Aにより取得した各種事業の統合効果の改善、早期での事業収益への貢献を進めるとともに、引き続きドミナント戦略の展開、深化に努め、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・競争力の強化を図ってまいります。

また、当社グループでは引き続きM&Aを視野に入れた業容の拡大、成長戦略の加速を目指してまいります。

次年度の連結業績見通しにつきましては、売上高47,125百万円（前期比10.4%増）、営業利益3,730百万円（同8.9%増）、経常利益3,611百万円（同8.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,397百万円（同3.9%増）を見込んでおります。

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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,188,820	8,692,700
営業未収入金	585,620	552,757
たな卸資産	127,285	146,879
その他	533,928	685,914
貸倒引当金	△1,381	△3,988
流動資産合計	9,434,274	10,074,464
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,527,881	16,322,803
減価償却累計額	△3,905,581	△4,528,633
建物及び構築物（純額）	9,622,299	11,794,170
機械装置及び運搬具	74,297	75,324
減価償却累計額	△51,949	△55,856
機械装置及び運搬具（純額）	22,347	19,467
工具、器具及び備品	486,871	532,636
減価償却累計額	△314,540	△354,154
工具、器具及び備品（純額）	172,331	178,481
土地	5,239,108	6,768,325
リース資産	62,829	35,706
減価償却累計額	△42,679	△24,989
リース資産（純額）	20,149	10,716
建設仮勘定	899,141	498,170
有形固定資産合計	15,975,378	19,269,331
無形固定資産		
投資その他の資産	679,739	979,971
投資有価証券	551,215	623,734
長期貸付金	63,486	63,852
敷金及び保証金	2,478,295	2,680,526
退職給付に係る資産	188,894	155,477
繰延税金資産	342,616	421,261
その他	342,154	412,564
貸倒引当金	△122,611	△103,028
投資その他の資産合計	3,844,051	4,254,388
固定資産合計	20,499,168	24,503,691
資産合計	29,933,443	34,578,155

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	352,578	373,824
短期借入金	66,000	66,000
1年内償還予定の社債	61,440	44,160
1年内返済予定の長期借入金	790,225	748,514
未払法人税等	514,242	588,325
前受金及び営業預り金	3,452,350	3,768,864
前受収益	605,837	692,739
賞与引当金	223,543	234,917
その他	533,773	482,555
流動負債合計	6,599,990	6,999,901
固定負債		
社債	121,360	77,200
長期借入金	8,149,615	10,041,667
長期預り敷金保証金	2,129,174	2,302,056
繰延税金負債	4,911	13,937
退職給付に係る負債	217,012	260,936
資産除去債務	37,164	44,388
その他	53,170	44,971
固定負債合計	10,712,409	12,785,158
負債合計	17,312,399	19,785,060
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,512,614	2,588,144
資本剰余金	2,392,614	2,524,825
利益剰余金	7,525,067	9,644,723
自己株式	△21,702	△199,984
株主資本合計	12,408,595	14,557,710
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	239,625	284,614
繰延ヘッジ損益	△4,090	△7,669
退職給付に係る調整累計額	△24,244	△42,717
その他の包括利益累計額合計	211,291	234,228
新株予約権	1,157	1,157
純資産合計	12,621,043	14,793,095
負債純資産合計	29,933,443	34,578,155

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
売上高	38,940,140	42,667,695
売上原価	33,003,532	36,158,113
売上総利益	5,936,607	6,509,581
販売費及び一般管理費	2,978,394	3,084,327
営業利益	2,958,212	3,425,253
営業外収益		
受取利息及び配当金	15,287	20,076
受取手数料	8,523	8,523
受取返戻金	38,458	—
貸倒引当金戻入額	10,260	9,620
その他	20,642	27,310
営業外収益合計	93,172	65,531
営業外費用		
支払利息	119,092	110,670
資金調達費用	33,351	22,461
その他	8,108	12,312
営業外費用合計	160,552	145,444
経常利益	2,890,833	3,345,341
特別利益		
固定資産売却益	193,010	1,136
特別利益合計	193,010	1,136
特別損失		
固定資産除却損	8,284	6,003
投資有価証券売却損	—	972
ゴルフ会員権売却損	—	894
特別損失合計	8,284	7,870
税金等調整前当期純利益	3,075,558	3,338,606
法人税、住民税及び事業税	1,043,295	1,128,174
法人税等調整額	△46,528	△97,311
法人税等合計	996,767	1,030,862
当期純利益	2,078,791	2,307,744
親会社株主に帰属する当期純利益	2,078,791	2,307,744

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
当期純利益	2,078,791	2,307,744
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△115,162	44,988
繰延ヘッジ損益	799	△3,578
退職給付に係る調整額	△19,660	△18,473
その他の包括利益合計	△134,023	22,936
包括利益	1,944,768	2,330,680
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,944,768	2,330,680
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 2017年11月1日 至 2018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

当連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019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	2,512,614	2,392,614	7,525,067	△21,702	12,408,595
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	75,530	75,530			151,060
剰余金の配当			△188,087		△188,087
親会社株主に帰属する当期純利益			2,307,744		2,307,744
自己株式の取得				△199,752	△199,752
自己株式の処分		56,681		21,470	78,151
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	75,530	132,211	2,119,656	△178,282	2,149,114
当期末残高	2,588,144	2,524,825	9,644,723	△199,984	14,557,710

	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	239,625	△4,090	△24,244	211,291	1,157	12,621,043
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						151,060
剰余金の配当						△188,087
親会社株主に帰属する当期純利益						2,307,744
自己株式の取得						△199,752
自己株式の処分						78,151
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	44,988	△3,578	△18,473	22,936		22,936
当期変動額合計	44,988	△3,578	△18,473	22,936	—	2,172,051
当期末残高	284,614	△7,669	△42,717	234,228	1,157	14,793,095

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019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	3,075,558	3,338,606
減価償却費	640,847	777,414
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△700	△17,195
賞与引当金の増減額 (△は減少)	7,879	8,439
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△114,000	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	25,668	26,884
受取利息及び受取配当金	△15,287	△20,076
支払利息	119,092	110,670
固定資産売却損益 (△は益)	△193,010	△1,136
売上債権の増減額 (△は増加)	△167,492	68,329
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△13,819	△17,559
仕入債務の増減額 (△は減少)	38,414	16,510
前受金及び営業預り金の増減額 (△は減少)	62,344	284,141
前受収益の増減額 (△は減少)	41,405	86,902
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	4,049	140,541
その他	12,632	△204,955
小計	3,523,582	4,597,516
利息及び配当金の受取額	15,922	20,377
利息の支払額	△118,125	△110,975
法人税等の支払額	△1,233,448	△1,057,495
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,187,930	3,449,423
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,242,697	△3,901,411
有形固定資産の売却による収入	673,349	41,365
無形固定資産の取得による支出	△210,783	△86,495
投資有価証券の取得による支出	△65,726	△8,190
投資有価証券の償還による収入	55,771	2,033
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	△121,308	△258,661
敷金及び保証金の回収による収入	54,686	60,275
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△254,047
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	19,628
その他	△55,330	90,365
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,274,644	△4,295,138
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)	△50,000	—
長期借入れによる収入	850,000	2,780,000
長期借入金の返済による支出	△1,254,522	△1,107,802
社債の償還による支出	△71,440	△61,440
リース債務の返済による支出	△31,241	△24,019
株式の発行による収入	1,571,901	151,060
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	△501	△199,752
配当金の支払額	△163,505	△188,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	851,848	1,349,957
現金及び現金同等物に係る換算差額	△183	△167
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	764,950	504,075
現金及び現金同等物の期首残高	7,335,082	8,100,033
現金及び現金同等物の期末残高	8,100,033	8,604,108

(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。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

報告セグメントの決定方法

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 2017年11月1日 至 2018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。

当連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019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	39,848,653	2,319,940	42,168,594	499,100	42,667,695	—	42,667,695
セグメント間の 内部売上高又は振替高	64,751	—	64,751	14,220	78,971	△78,971	—
計	39,913,405	2,319,940	42,233,345	513,320	42,746,666	△78,971	42,667,695
セグメント利益 又は損失（△）(注) 3	4,439,815	153,628	4,593,444	△5,177	4,588,267	△1,163,013	3,425,253
セグメント資産	22,978,235	762,081	23,740,317	361,869	24,102,186	10,475,968	34,578,155
その他の項目							
減価償却費	706,586	40,363	746,950	12,813	759,764	17,650	777,414
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,017,351	126,916	4,144,267	198,323	4,342,591	29,186	4,371,777

(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△1,163,013千円は、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10,475,968千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。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2017年11月1日 至 2018年10月31日）	当連結会計年度 （自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）
1株当たり純資産額	2,683.83 円	3,085.14 円
1株当たり当期純利益金額	462.42 円	484.05 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	439.60 円	468.07 円

（注）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 2017年11月1日 至 2018年10月31日）	当連結会計年度 （自 2018年11月1日 至 2019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）	2,078,791	2,307,744
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）	2,078,791	2,307,744
普通株式の期中平均株式数（株）	4,495,494	4,767,559
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）	233,371	162,785
（うち新株予約権（株））	(233,371)	(162,785)
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。