



2020年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年12月14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 2021年1月27日 配当支払開始予定日 2021年1月28日
 有価証券報告書提出予定日 2021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（新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から決算説明の動画配信を予定）

（百万円未満切捨て）

1. 2020年10月期の連結業績（2019年11月1日～2020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	%
2020年10月期	48,058	12.6	4,338	26.7	4,248	27.0	2,761	19.7
2019年10月期	42,667	9.6	3,425	15.8	3,345	15.7	2,307	11.0

（注）包括利益 2020年10月期 2,892百万円（24.1%） 2019年10月期 2,330百万円（19.8%）

	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	%	%	%
2020年10月期	289.06	281.68	17.3	11.4	9.0
2019年10月期	242.03	234.03	16.8	10.4	8.0

（参考）持分法投資損益 2020年10月期 ー百万円 2019年10月期 ー百万円

（注）2020年5月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。

これに伴い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株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

（2）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
2020年10月期	40,245	17,235	42.7	1,790.16
2019年10月期	34,578	14,793	42.8	1,542.57

（参考）自己資本 2020年10月期 17,202百万円 2019年10月期 14,791百万円

（注）2020年5月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。

これに伴い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
2020年10月期	5,003	△5,542	1,232	9,298
2019年10月期	3,449	△4,295	1,349	8,604

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	%	%
2019年10月期	ー	0.00	ー	55.00	55.00	263	11.4	1.9
2020年10月期	ー	0.00	ー	34.00	34.00	326	11.8	2.0
2021年10月期(予想)	ー	0.00	ー	30.00	30.00		10.7	

（注）1. 2020年5月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。

これに伴い2019年10月期の期末配当金については、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。

2. 2020年10月期年間配当金の内訳 普通配当29円00銭 会社設立30周年記念配当5円00銭

3. 2021年10月期の連結業績予想（2020年11月1日～2021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）	28,165	9.0	3,952	△2.1	3,856	△2.7	2,551	△3.9	265.57
通期	52,017	8.2	4,268	△1.6	4,123	△3.0	2,698	△2.3	280.84

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2020年10月期	9,785,400株	2019年10月期	9,675,000株
2020年10月期	176,127株	2019年10月期	85,850株
2020年10月期	9,554,643株	2019年10月期	9,535,119株

（注）2020年5月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。

これに伴い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、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

（参考）個別業績の概要

2020年10月期の個別業績（2019年11月1日～2020年10月31日）

（1）個別経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年10月期	41,409	11.9	3,129	26.2	3,593	25.7	2,558	19.9
2019年10月期	37,002	9.9	2,480	19.1	2,859	24.3	2,133	20.3

	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
2020年10月期	円 銭 267.78	円 銭 260.95
2019年10月期	223.75	216.36

（注）2020年5月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。

これに伴い前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

（2）個別財政状態

	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	
2020年10月期	37,057		15,567		42.0	1,619.96	
2019年10月期	32,012		13,318		41.6	1,388.81	

（参考）自己資本 2020年10月期 15,566百万円 2019年10月期 13,317百万円

（注）2020年5月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。

これに伴い前事業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。

（決算補足説明資料の入手方法）

2020年12月18日（金）当社ウェブサイトにて動画配信する予定です。

○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	4
(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) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、2019年10月の消費税率引き上げや、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により消費が低迷するなか、緊急事態宣言解除後の経済活動再開や海外経済の底入れに伴い、個人消費や輸出を中心に持ち直し基調へ転じたものの、新型コロナウイルス感染収束の見通しが立たないこともあり、総じて回復の足取りは重く、先行きに対する不透明感が一層強まっており、依然として予断を許さない状況が継続しております。

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、大学（大学院を含む）の学生数は291.6万人と前年より3千人減少（文部科学省「令和2年度学校基本調査（速報値）」）し、近年における学生数の上昇傾向から一転、減少へ転じることとなりましたが、概ね前年度と同水準で推移していると考えられるため、市場環境につきましては、前年度の状況を維持しているものと考えております。

しかし一方では、コロナ禍における学生のライフスタイルの変化やその動向、また、教育機関の動向につきましても引き続き注視し、実体経済の見極めを慎重に行っていく必要があります。

このような環境の中で、当社グループにおきましては、2017年12月に公表した中期経営計画の最終年度を迎え、高付加価値を備えた競争力のある新規物件開発や大手デベロッパーとの連携の推進、事業会社のM&Aを通じた総合力強化、人員の増強に加え基幹システムの刷新による業務効率の向上等、様々な成長施策の実践を図ることで当初の計画数値を超過達成するに至りました。

当連結会計年度の連結売上高は48,058百万円（前期比12.6%増）、経常利益は4,248百万円（同27.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,761百万円（同19.7%増）となりました。

セグメントごとの経営成績の概況は次のとおりであります。

① 不動産賃貸管理事業

物件管理戸数は順調に増加いたしました。（前期比6,420戸増 72,484戸 ※4月末現在）一方、借上・自社所有物件の入居率については高水準は維持したものの0.1ポイントの減少となりました。（前期99.9% 当期99.8% ※4月末現在）

入居率の低下に伴う直接的な影響は限定的であり、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における売上高は順調に推移いたしました。

費用面では、人員数の増加による人件費負担の増加、来春に向けた積極的な広告活動に伴う広告費の増加に加え、自社所有物件の増加に伴う減価償却費の増加、食事付き学生マンションの増加に伴い厨房設備関連費用の増加がありました。

当セグメントに係る新型コロナウイルス感染症拡大の影響については、全国200室を対象とした学生支援プラン、首都圏エリア100室を対象とした追加の特別支援プランを実施いたしました。当連結会計年度での経営成績への大きな影響はありません。

以上の結果、売上高44,932百万円（前期比12.8%増）、セグメント利益5,464百万円（同23.1%増）となりました。

② 高齢者住宅事業

2019年10月にオープンした『グランメゾン迎賓館大津大將軍』は、事業開始直後の状況ではあったものの、当初計画していた稼働率を上回る状況で推移したため、通常、先行的に多くなるオープン直後の原価負担を補うこととなり、比較的良好な運営環境で事業収益に貢献いたしました。また、その他の既存施設においても、営業力強化や損益改善施策等、各種取り組みも奏効し、当セグメント全体の事業収益は順調に推移いたしました。

当セグメントに係る新型コロナウイルス感染症拡大の影響について、当連結会計年度での経営成績への大きな影響はありません。入居者ストレス軽減のためのオンライン面会等、感染防止を徹底した各種取り組みを引き続き実践しております。

以上の結果、売上高2,714百万円（前期比17.0%増）、セグメント利益306百万円（同99.4%増）となりました。

③ その他

当事業区分の事業方針である主力事業の後方支援を担う位置づけから、引き続き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学生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。

当セグメントにおいては、2020年7月に株式会社スタイルガーデンを子会社化、同年8月に株式会社Mewc ketを子会社化いたしました。これら学生支援に強みを持つ企業のグループ化を通じて、既存事業との相乗効果を実現し、グループ全体の長期的な発展に努めてまいります。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響について、学生支援サービス事業では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。

日本語学校事業では留学生への入国制限等の影響を受け、受け入れ時期の遅れがあったものの、制限緩和もあり、順次受入れを再開しております。しかしながら、当事業の当初計画は未達となり、また、前期水準への回復にも至らず、セグメント損失を計上いたしました。

当セグメントにおける学生支援策としまして、2020年6月1日より、京都市内の学生を対象に当社グループが運営するサイクルショップで取り扱う自転車の無償レンタルを実施いたしました。経営成績への大きな影響はありません。

以上の結果、売上高411百万円（前期比17.6%減）、セグメント損失106百万円（前期はセグメント損失5百万円）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40,245百万円となり、前連結会計年度末の34,578百万円から5,667百万円の増加（前期比16.4%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、10,840百万円となり、前連結会計年度末の10,074百万円から765百万円の増加（前期比7.6%増）となりました。これは、主として現金及び預金が694百万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、29,405百万円となり、前連結会計年度末の24,503百万円から4,901百万円の増加（前期比20.0%増）となりました。これは、主として有形固定資産が3,873百万円及び敷金及び保証金が466百万円それぞれ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、8,360百万円となり、前連結会計年度末の6,999百万円から1,360百万円の増加（前期比19.4%増）となりました。これは、主として未払法人税等が412百万円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、14,649百万円となり、前連結会計年度末の12,785百万円から1,864百万円の増加（前期比14.6%増）となりました。これは、主として長期借入金が1,683百万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、17,235百万円となり、前連結会計年度末の14,793百万円から2,442百万円の増加（前期比16.5%増）となりました。これは、主として親会社株主に帰属する当期純利益の計上と配当金の支払により利益剰余金が2,498百万円増加したこと、また、自己株式の取得により自己株式が249百万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694百万円増加し、9,298百万円となりました。

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5,003百万円（前年同期3,449百万円 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4,166百万円、非資金項目である減価償却費883百万円及び法人税等の支払額1,142百万円によるものです。

(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5,542百万円（前年同期4,295百万円 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4,691百万円及び敷金及び保証金の差入による支出559百万円によるものです。

(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1,232百万円（前年同期1,349百万円 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2,529百万円、長期借入金の返済による支出797百万円及び配当金の支払額263百万円によるものです。

(4) 今後の見通し

前年度まで増加傾向にあった学生数が減少となり、また、未だ収束の見通しが不透明な新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり、当社グループを取り巻く市場環境においては慎重に見極める必要があると考えております。

対面営業を基本としていた従来型の営業手法から、オンライン等を通じた非対面型の営業への切り替えや、環境変化に応じたデジタル化の適用、デジタル設備の配備等、従来にはない営業手法、営業戦略も加速度的に考慮していく必要があることも喫緊の課題として認識しております。

次年度につきましては、持続的な成長を目的として、引き続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へ注力していくとともに、コロナ禍におけるリスク認識、市場環境の変化、コロナ収束後を見据えた事業運営体制の改革も想定し業績見通しを設定しております。

次年度の連結業績見通しにつきましては、売上高52,017百万円（前期比8.2%増）、営業利益4,268百万円（同1.6%減）、経常利益4,123百万円（同3.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,698百万円（同2.3%減）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 (2019年10月31日)	当連結会計年度 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,692,900	9,387,201
営業未収入金	552,757	626,975
たな卸資産	146,879	167,346
その他	685,914	663,170
貸倒引当金	△3,988	△4,577
流動資産合計	10,074,464	10,840,117
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	16,322,803	19,039,592
減価償却累計額	△4,528,633	△5,185,744
建物及び構築物（純額）	11,794,170	13,853,848
機械装置及び運搬具	75,324	71,705
減価償却累計額	△55,856	△54,324
機械装置及び運搬具（純額）	19,467	17,381
工具、器具及び備品	532,636	591,836
減価償却累計額	△354,154	△387,742
工具、器具及び備品（純額）	178,481	204,094
土地	6,768,325	8,408,071
リース資産	35,706	23,826
減価償却累計額	△24,989	△15,669
リース資産（純額）	10,716	8,156
建設仮勘定	498,170	651,621
有形固定資産合計	19,269,331	23,143,172
無形固定資産	979,971	1,182,470
投資その他の資産		
投資有価証券	623,734	853,424
長期貸付金	63,852	64,220
敷金及び保証金	2,680,526	3,146,906
退職給付に係る資産	155,477	137,124
繰延税金資産	421,261	512,369
その他	412,564	376,307
貸倒引当金	△103,028	△10,373
投資その他の資産合計	4,254,388	5,079,979
固定資産合計	24,503,691	29,405,622
資産合計	34,578,155	40,245,739

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2019年10月31日)	当連結会計年度 (2020年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	373,824	454,726
短期借入金	66,000	66,000
1年内償還予定の社債	44,160	27,200
1年内返済予定の長期借入金	748,514	825,450
未払法人税等	588,325	1,000,374
前受金及び営業預り金	3,768,864	3,842,374
前受収益	692,739	791,828
賞与引当金	234,917	267,047
役員賞与引当金	—	25,000
その他	482,555	1,060,424
流動負債合計	6,999,901	8,360,425
固定負債		
社債	77,200	50,000
長期借入金	10,041,667	11,725,637
長期預り敷金保証金	2,302,056	2,476,035
繰延税金負債	13,937	25,584
退職給付に係る負債	260,936	283,773
資産除去債務	44,388	48,758
その他	44,971	39,829
固定負債合計	12,785,158	14,649,619
負債合計	19,785,060	23,010,045
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,588,144	2,624,024
資本剰余金	2,524,825	2,516,568
利益剰余金	9,644,723	12,142,848
自己株式	△199,984	△449,688
株主資本合計	14,557,710	16,833,753
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	284,614	413,901
繰延ヘッジ損益	△7,669	△4,775
退職給付に係る調整累計額	△42,717	△40,785
その他の包括利益累計額合計	234,228	368,341
新株予約権	1,157	1,157
非支配株主持分	—	32,442
純資産合計	14,793,095	17,235,694
負債純資産合計	34,578,155	40,245,739

(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 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)
売上高	42,667,695	48,058,282
売上原価	36,158,113	40,313,868
売上総利益	6,509,581	7,744,413
販売費及び一般管理費	3,084,327	3,406,069
営業利益	3,425,253	4,338,343
営業外収益		
受取利息及び配当金	20,076	22,953
受取手数料	8,523	8,523
保険解約返戻金	—	8,541
貸倒引当金戻入額	9,620	4,037
その他	27,310	34,912
営業外収益合計	65,531	78,967
営業外費用		
支払利息	110,670	118,835
資金調達費用	22,461	24,354
その他	12,312	25,407
営業外費用合計	145,444	168,597
経常利益	3,345,341	4,248,712
特別利益		
固定資産売却益	1,136	45
関係会社清算益	—	6,689
特別利益合計	1,136	6,734
特別損失		
固定資産除却損	6,003	16,281
減損損失	—	72,421
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	7,870	88,702
税金等調整前当期純利益	3,338,606	4,166,744
法人税、住民税及び事業税	1,128,174	1,546,841
法人税等調整額	△97,311	△138,663
法人税等合計	1,030,862	1,408,177
当期純利益	2,307,744	2,758,567
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	—	△3,258
親会社株主に帰属する当期純利益	2,307,744	2,761,826

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)
当期純利益	2,307,744	2,758,567
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	44,988	129,287
繰延ヘッジ損益	△3,578	2,893
退職給付に係る調整額	△18,473	1,931
その他の包括利益合計	22,936	134,112
包括利益	2,330,680	2,892,680
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,330,680	2,895,939
非支配株主に係る包括利益	—	△3,258

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020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	2,588,144	2,524,825	9,644,723	△199,984	14,557,710
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	35,880	35,880			71,760
剰余金の配当			△263,701		△263,701
親会社株主に帰属する当期純利益			2,761,826		2,761,826
自己株式の取得				△249,703	△249,703
連結子会社株式の取得による持分の増減		△44,137			△44,137
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	35,880	△8,257	2,498,124	△249,703	2,276,043
当期末残高	2,624,024	2,516,568	12,142,848	△449,688	16,833,753

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	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	284,614	△7,669	△42,717	234,228	1,157	—	14,793,095
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）							71,760
剰余金の配当							△263,701
親会社株主に帰属する当期純利益							2,761,826
自己株式の取得							△249,703
連結子会社株式の取得による持分の増減							△44,137
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	129,287	2,893	1,931	134,112		32,442	166,555
当期変動額合計	129,287	2,893	1,931	134,112	—	32,442	2,442,598
当期末残高	413,901	△4,775	△40,785	368,341	1,157	32,442	17,235,694

(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 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020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	3,338,606	4,166,744
減価償却費	777,414	883,848
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△17,195	△85,865
賞与引当金の増減額 (△は減少)	8,439	32,130
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	25,000
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	26,884	29,137
受取利息及び受取配当金	△20,076	△22,953
支払利息	110,670	118,835
固定資産売却損益 (△は益)	△1,136	△45
減損損失	—	72,421
売上債権の増減額 (△は増加)	68,329	△71,781
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△17,559	△20,467
仕入債務の増減額 (△は減少)	16,510	80,508
前受金及び営業預り金の増減額 (△は減少)	284,141	73,468
前受収益の増減額 (△は減少)	86,902	99,089
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△91,843	248,926
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	140,541	172,908
その他	△113,112	438,599
小計	4,597,516	6,240,506
利息及び配当金の受取額	20,377	22,585
利息の支払額	△110,975	△117,032
法人税等の支払額	△1,057,495	△1,142,305
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,449,423	5,003,753
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	△3,901,411	△4,691,621
有形固定資産の売却による収入	41,365	480
無形固定資産の取得による支出	△86,495	△118,584
投資有価証券の取得による支出	△8,190	△68,160
投資有価証券の償還による収入	2,033	25,038
敷金及び保証金の差入による支出	△258,661	△559,474
敷金及び保証金の回収による収入	60,275	96,441
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	△224,927
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	90,365	△1,616
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,295,138	△5,542,422
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,780,000	2,529,500
長期借入金の返済による支出	△1,107,802	△797,219
社債の償還による支出	△61,440	△44,160
リース債務の返済による支出	△24,019	△13,639
株式の発行による収入	151,060	71,760
自己株式の取得による支出	△199,752	△249,703
配当金の支払額	△188,087	△263,701
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,349,957	1,232,835
現金及び現金同等物に係る換算差額	△167	129
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	504,075	694,296
現金及び現金同等物の期首残高	8,100,033	8,604,108
現金及び現金同等物の期末残高	8,604,108	9,298,405

(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)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「未払消費税等の増減額（△は減少）」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△204,955千円は、「未払消費税等の増減額（△は減少）」△91,843千円、「その他」△113,112千円として組み替えております。

(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 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。

当連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020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	44,932,997	2,714,125	47,647,123	411,158	48,058,282	—	48,058,282
セグメント間の 内部売上高又は振替高	71,657	—	71,657	15,481	87,139	△87,139	—
計	45,004,655	2,714,125	47,718,781	426,640	48,145,421	△87,139	48,058,282
セグメント利益 又は損失(△)(注) 3	5,464,358	306,273	5,770,632	△106,177	5,664,455	△1,326,111	4,338,343
セグメント資産	27,194,395	749,601	27,943,996	724,611	28,668,608	11,577,131	40,245,739
その他の項目							
減価償却費	811,382	36,635	848,017	19,112	867,129	16,718	883,848
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,630,217	5,464	4,635,682	450,871	5,086,553	16,577	5,103,130

(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△1,326,111千円は、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11,577,131千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 2018年11月1日 至 2019年10月31日）	当連結会計年度 （自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）
1株当たり純資産額	1,542.57 円	1,790.16 円
1株当たり当期純利益金額	242.03 円	289.06 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	234.03 円	281.68 円

（注）1 2020年5月1日付で普通株式1株につき2株の割合で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、1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2 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 2018年11月1日 至 2019年10月31日）	当連結会計年度 （自 2019年11月1日 至 2020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）	2,307,744	2,761,826
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）	2,307,744	2,761,826
普通株式の期中平均株式数（株）	9,535,119	9,554,643
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）	325,570	250,088
（うち新株予約権（株））	(325,570)	(250,088)
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。