



2021年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021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) 近藤 雅彦
 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 2022年1月26日 配当支払開始予定日 2022年1月27日
 有価証券報告書提出予定日 2022年1月27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. 2021年10月期の連結業績（2020年11月1日～2021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	%
2021年10月期	52,787	9.8	5,337	23.0	5,203	22.5	3,252	17.8
2020年10月期	48,058	12.6	4,338	26.7	4,248	27.0	2,761	19.7

（注）包括利益 2021年10月期 3,421百万円（18.3%） 2020年10月期 2,892百万円（24.1%）

	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	%	%	%
2021年10月期	332.36	325.11	16.1	11.5	10.1
2020年10月期	289.06	281.68	17.3	11.4	9.0

（参考）持分法投資損益 2021年10月期 ー百万円 2020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
2021年10月期	50,335	23,199	46.0	2,205.14
2020年10月期	40,245	17,235	42.7	1,790.16

（参考）自己資本 2021年10月期 23,173百万円 2020年10月期 17,202百万円

（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
2021年10月期	4,910	△7,221	5,694	12,682
2020年10月期	5,003	△5,542	1,232	9,298

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			
2020年10月期	ー	0.00	ー	34.00	34.00	326	11.8	2.0
2021年10月期	ー	0.00	ー	35.00	35.00	367	10.5	1.8
2022年10月期(予想)	ー	0.00	ー	36.00	36.00		9.9	

（注）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. 2022年10月期の連結業績予想（2021年11月1日～2022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）	31,338	9.8	5,269	13.1	5,201	12.8	3,474	13.1	330.60
通期	57,290	8.5	5,881	10.2	5,741	10.3	3,817	17.4	363.28

（注）収益認識基準の会計基準を2022年10月期の期首から適用いたします。上記の業績予想は当該基準を適用した後の数値となります。対前期増減率は当該基準適用前の2021年10月期数値と当該基準適用後の2022年10月期数値で算出しております。

※ 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

2021年10月期	10,747,400株	2020年10月期	9,785,400株
2021年10月期	238,436株	2020年10月期	176,127株
2021年10月期	9,787,544株	2020年10月期	9,554,643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。

※ 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）

2021年12月20日（月）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	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)	15
(重要な後発事象)	15

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、新型コロナウイルス感染症の断続的な感染再拡大により停滞が続いておりました。度重なる緊急事態宣言の発出等により経済社会活動が制限された結果、製造業や情報通信業が比較的堅調な一方、個人向けサービスの低迷が続くなど、業種による二極化が鮮明になりました。ワクチン接種の拡がりに伴い外出行動の抑制度は段階的に縮小しており、消費も持ち直しに転じる見通しではあるものの、更なる感染再拡大への懸念等、依然として予断を許さない状況が続いております。

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291.8万人と前年より3千人増加（文部科学省「令和3年度学校基本調査（速報値）」）し、前年度の減少から一転、増加へ転じることとなり、当社グループを取り巻く市場環境につきましては追い風となる状況となっております。

このような環境の中で、当社グループにおきましては、2030年長期ビジョン『Grow Together 2030』に基づく新中期経営計画『G T O 1』（2021年10月期～2023年10月期）の計画実践初年度にあたる当連結会計年度において、主力の不動産賃貸管理事業では計画策定時点での低調な見通しから、前年を上回る入居率に至るなど、一転して好調な状況で推移しました。また、2021年7月26日の取締役会決議に基づき、新株式の発行及び株式売出しを行い、調達資金による成長投資の加速と、投資家層の拡大、市場株式の流動性向上を図ってまいりました。

次年度以降につきましても中期経営計画の超過達成を通じてより一層の成長を目指し、積極的な新規物件開発による収益基盤の底上げや、高水準の入居率確保へ向けた募集力、斡旋力の強化に努めてまいります。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は52,787百万円（前期比9.8%増）、経常利益は5,203百万円（同22.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は3,252百万円（同17.8%増）となりました。

セグメント別の状況については、以下のとおりです。

① 不動産賃貸管理事業

物件管理戸数は順調に増加しました。（前期比3,462戸増 75,946戸 ※4月末現在）借上・自社所有物件の入居率は前述のとおり、低調な予測から一転して前年を上回る水準を確保しました。（前期99.8% 当期99.9% ※4月末現在）この結果、学生マンションの家賃収入をはじめとする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しました。

費用面では、借上物件の管理戸数増加による保証家賃の増加、人員数の増加による人件費負担の増加、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積極展開による食材仕入等の増加がありました。

当連結会計年度において、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う学生支援策として全国500室を対象とした学生支援特別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49,519百万円（前期比10.2%増）、セグメント利益6,642百万円（同21.6%増）となりました。

② 高齢者住宅事業

2021年10月1日に食と運動による健康寿命延伸を目指すことをコンセプトとしたサービス付き高齢者向け住宅『グランメゾン迎賓館 豊中刀根山』がオープンしました。

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、各種取り組みにより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。

費用面では新拠点のオープンに向け、施設内の備品類調達費用の増加、広告宣伝活動を積極的に行ったことによる広告宣伝費の増加がありました。

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。引き続き、入居者、施設スタッフへのワクチン接種をはじめ、感染防止を徹底した各種取り組みを継続的に行ってまいります。

以上の結果、売上高2,802百万円（前期比3.2%増）、セグメント利益353百万円（同15.5%増）となりました。

③ その他

当セグメントのうち、日本語学校事業では、新型コロナウイルス感染症の断続的な感染再拡大に伴う入国制限の長期化の影響を受け、待機留学生の発生、受け入れ時期の遅延も比例して長期化することとなりました。足もとでは、政府よりビジネス関係者、留学生、技能実習生らに対する入国制限を条件付きで緩和するといった動きはあるものの、更なる感染再拡大への懸念等、依然として不透明な状況が継続しております。

グループ会社のハッカソン運営を展開する株式会社Mewketについて、同社への投資回収時期の不確実性から第3四半期連結累計期間において、のれん等の減損損失を計上しました。しかしながら、同社の運営するハッカソンを通じたIT、AIの学習機会の創出を軸とした事業分野では継続的に引き合いは強く、運営受注も順調に積み上がっております。そのため、投資回収時期の遅れは発生したものの、将来的な投資回収は可能であると考えております。

グループ会社の第0新卒事業を展開する株式会社スタイルガーデンでは、インターンシップを中心とした事業展開により、当初計画を上回る業績水準で推移しており、当セグメントの事業収益に貢献するとともに学生支援におけるグループシナジーの発揮に努めております。

以上の結果、売上高466百万円（前期比13.5%増）、セグメント損失172百万円（前期はセグメント損失106百万円）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50,335百万円となり、前連結会計年度末の40,245百万円から10,089百万円の増加（前期比25.1%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、14,371百万円となり、前連結会計年度末の10,840百万円から3,531百万円の増加（前期比32.6%増）となりました。これは、主として現金及び預金が3,383百万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、35,964百万円となり、前連結会計年度末の29,405百万円から6,558百万円の増加（前期比22.3%増）となりました。これは、主として有形固定資産が6,065百万円及び投資有価証券が272百万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、9,245百万円となり、前連結会計年度末の8,360百万円から884百万円の増加（前期比10.6%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483百万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、17,890百万円となり、前連結会計年度末の14,649百万円から3,241百万円の増加（前期比22.1%増）となりました。これは、主として長期借入金が3,117百万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、23,199百万円となり、前連結会計年度末の17,235百万円から5,963百万円の増加（前期比34.6%増）となりました。これは、主として公募増資及び新株予約権の権利行使等により資本金が1,539百万円、資本剰余金が1,554百万円それぞれ増加したこと、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いにより利益剰余金が2,926百万円増加したこと、また、自己株式の取得により自己株式が224百万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3,383百万円増加し、12,682百万円となりました。

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4,910百万円（前年同期5,003百万円 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5,050百万円、非資金項目である減価償却費1,028百万円及び法人税等の支払額1,777百万円によるものです。

(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7,221百万円（前年同期5,542百万円 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6,818百万円及び敷金及び保証金の差入による支出285百万円によるものです。

(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5,694百万円（前年同期1,232百万円 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4,540百万円、株式の発行による収入3,078百万円、長期借入金の返済による支出1,249百万円及び配当金の支払額326百万円によるものです。

(4) 今後の見通し

前年度に減少に転じた学生数も再び増加となり、当社グループを取り巻く市場環境は良好な状態で推移しております。しかしながら、ワクチン接種の拡がり等で足もとでは改善の兆しが見られる新型コロナウイルス感染症の感染状況について、未だ同感染症に対する明確な打開策のない現時点においては、再び感染が拡大する懸念は引き続きつきまとうものと考えられます。そのため、経済活動の更なる失速や人流における行動制限の可能性等を常に念頭に置き、景況を慎重に見極める必要があると考えております。

このような環境の中、当連結会計年度に実践した、オンラインを通じた非対面を中心とした営業戦略へのシフトは一定の効果は得られたものと判断しております。次年度におきましては、感染状況を注視しつつ、対面と非対面の双方を活用した営業戦略を推進し、持続的な成長を目的に、引き続き主力である不動産賃貸管理事業において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変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57,290百万円（前期比8.5%増）、営業利益5,881百万円（同10.2%増）、経常利益5,741百万円（同10.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,817百万円（同17.4%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 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,387,201	12,770,982
営業未収入金	626,975	647,630
たな卸資産	167,346	182,326
その他	663,170	771,653
貸倒引当金	△4,577	△1,383
流動資産合計	10,840,117	14,371,210
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	19,039,592	23,118,563
減価償却累計額	△5,185,744	△5,922,264
建物及び構築物 (純額)	13,853,848	17,196,299
機械装置及び運搬具	71,705	72,644
減価償却累計額	△54,324	△57,574
機械装置及び運搬具 (純額)	17,381	15,069
工具、器具及び備品	591,836	625,772
減価償却累計額	△387,742	△430,206
工具、器具及び備品 (純額)	204,094	195,565
土地	8,408,071	9,914,502
リース資産	23,826	20,207
減価償却累計額	△15,669	△10,801
リース資産 (純額)	8,156	9,405
建設仮勘定	651,621	1,877,768
有形固定資産合計	23,143,172	29,208,611
無形固定資産		
のれん	618,784	347,233
その他	563,686	539,424
無形固定資産合計	1,182,470	886,658
投資その他の資産		
投資有価証券	853,424	1,126,298
長期貸付金	64,220	64,590
敷金及び保証金	3,146,906	3,390,139
退職給付に係る資産	137,124	183,706
繰延税金資産	512,369	461,318
その他	376,307	652,415
貸倒引当金	△10,373	△9,673
投資その他の資産合計	5,079,979	5,868,795
固定資産合計	29,405,622	35,964,065
資産合計	40,245,739	50,335,275

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	454,726	526,843
短期借入金	66,000	50,000
1年内償還予定の社債	27,200	20,000
1年内返済予定の長期借入金	825,450	998,574
未払法人税等	1,000,374	1,096,673
前受金及び営業預り金	3,842,374	4,326,356
前受収益	791,828	902,388
賞与引当金	267,047	278,815
役員賞与引当金	25,000	177,190
その他	1,060,424	868,229
流動負債合計	8,360,425	9,245,071
固定負債		
社債	50,000	30,000
長期借入金	11,725,637	14,843,028
長期預り敷金保証金	2,476,035	2,574,593
繰延税金負債	25,584	—
退職給付に係る負債	283,773	317,416
資産除去債務	48,758	90,941
その他	39,829	34,700
固定負債合計	14,649,619	17,890,680
負債合計	23,010,045	27,135,752
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,624,024	4,163,262
資本剰余金	2,516,568	4,071,331
利益剰余金	12,142,848	15,069,096
自己株式	△449,688	△674,357
株主資本合計	16,833,753	22,629,332
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	413,901	556,683
繰延ヘッジ損益	△4,775	△2,663
退職給付に係る調整累計額	△40,785	△9,637
その他の包括利益累計額合計	368,341	544,382
新株予約権	1,157	1,179
非支配株主持分	32,442	24,628
純資産合計	17,235,694	23,199,523
負債純資産合計	40,245,739	50,335,275

(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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
売上高	48,058,282	52,787,978
売上原価	40,313,868	43,785,937
売上総利益	7,744,413	9,002,040
販売費及び一般管理費	3,406,069	3,664,105
営業利益	4,338,343	5,337,935
営業外収益		
受取利息及び配当金	22,953	25,386
受取手数料	8,523	8,523
受取保険金	612	8,065
助成金収入	5,313	7,488
保険解約返戻金	8,541	—
貸倒引当金戻入額	4,037	—
その他	28,985	24,403
営業外収益合計	78,967	73,868
営業外費用		
支払利息	118,835	135,843
資金調達費用	24,354	56,291
その他	25,407	16,144
営業外費用合計	168,597	208,280
経常利益	4,248,712	5,203,523
特別利益		
固定資産売却益	45	—
投資有価証券売却益	—	16,126
関係会社清算益	6,689	—
違約金収入	—	56,160
特別利益合計	6,734	72,286
特別損失		
固定資産除却損	16,281	10,277
減損損失	72,421	186,311
訴訟関連損失	—	28,892
特別損失合計	88,702	225,481
税金等調整前当期純利益	4,166,744	5,050,328
法人税、住民税及び事業税	1,546,841	1,857,423
法人税等調整額	△138,663	△52,244
法人税等合計	1,408,177	1,805,178
当期純利益	2,758,567	3,245,149
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△3,258	△7,813
親会社株主に帰属する当期純利益	2,761,826	3,252,963

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
当期純利益	2,758,567	3,245,149
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	129,287	142,781
繰延ヘッジ損益	2,893	2,112
退職給付に係る調整額	1,931	31,147
その他の包括利益合計	134,112	176,041
包括利益	2,892,680	3,421,190
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,895,939	3,429,004
非支配株主に係る包括利益	△3,258	△7,813

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021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	2,624,024	2,516,568	12,142,848	△449,688	16,833,753
当期変動額					
新株の発行	1,519,087	1,519,087			3,038,175
新株の発行 (新株予約権の行使)	20,150	20,150			40,300
剰余金の配当			△326,715		△326,715
親会社株主に帰属する当期純利益			3,252,963		3,252,963
自己株式の取得				△299,999	△299,999
自己株式の処分		15,525		75,330	90,855
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	1,539,237	1,554,762	2,926,247	△224,669	5,795,578
当期末残高	4,163,262	4,071,331	15,069,096	△674,357	22,629,332

	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	413,901	△4,775	△40,785	368,341	1,157	32,442	17,235,694
当期変動額							
新株の発行							3,038,175
新株の発行 (新株予約権の行使)							40,300
剰余金の配当							△326,715
親会社株主に帰属する当期純利益							3,252,963
自己株式の取得							△299,999
自己株式の処分							90,855
新株予約権の発行					22		22
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	142,781	2,112	31,147	176,041		△7,813	168,227
当期変動額合計	142,781	2,112	31,147	176,041	22	△7,813	5,963,828
当期末残高	556,683	△2,663	△9,637	544,382	1,179	24,628	23,199,523

(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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021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	4,166,744	5,050,328
減価償却費	883,848	1,028,715
のれん償却額	49,724	89,559
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△85,865	△3,894
賞与引当金の増減額 (△は減少)	32,130	11,767
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	25,000	152,190
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	29,137	33,550
受取利息及び受取配当金	△22,953	△25,386
支払利息	118,835	135,843
固定資産売却損益 (△は益)	△45	—
減損損失	72,421	186,311
売上債権の増減額 (△は増加)	△71,781	△20,654
前払費用の増減額 (△は増加)	△205,218	△477,314
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△20,467	△14,979
仕入債務の増減額 (△は減少)	80,508	72,116
前受金及び営業預り金の増減額 (△は減少)	73,468	483,982
前受収益の増減額 (△は減少)	99,089	110,559
未払消費税等の増減額 (△は減少)	248,926	△76,413
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	172,908	97,726
その他	594,093	△33,275
小計	6,240,506	6,800,733
利息及び配当金の受取額	22,585	25,016
利息の支払額	△117,032	△136,933
法人税等の支払額	△1,142,305	△1,777,825
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,003,753	4,910,990
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	△4,691,621	△6,818,211
有形固定資産の売却による収入	480	—
無形固定資産の取得による支出	△118,584	△111,575
投資有価証券の取得による支出	△68,160	△69,249
投資有価証券の償還による収入	25,038	2,094
敷金及び保証金の差入による支出	△559,474	△285,839
敷金及び保証金の回収による収入	96,441	42,667
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△224,927	—
その他	△1,616	18,462
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,542,422	△7,221,651
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)	—	△16,000
長期借入れによる収入	2,529,500	4,540,400
長期借入金の返済による支出	△797,219	△1,249,884
社債の償還による支出	△44,160	△27,200
リース債務の返済による支出	△13,639	△4,909
株式の発行による収入	71,760	3,078,475
新株予約権の発行による収入	—	22
自己株式の取得による支出	△249,703	△299,999
配当金の支払額	△263,701	△326,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,232,835	5,694,189
現金及び現金同等物に係る換算差額	129	252
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	694,296	3,383,780
現金及び現金同等物の期首残高	8,604,108	9,298,405
現金及び現金同等物の期末残高	9,298,405	12,682,185

(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)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」及び「助成金収入」は、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損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた34,912千円は、「受取保険金」612千円、「助成金収入」5,313千円、「その他」28,985千円として組み替えております。

(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「のれん償却額」及び「前払費用の増減額(△は増加)」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438,599千円は、「のれん償却額」49,724千円、「前払費用の増減額(△は増加)」△205,218千円、「その他」594,093千円として組み替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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 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。

当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021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	49,519,310	2,802,188	52,321,499	466,479	52,787,978	-	52,787,978
セグメント間の 内部売上高又は振替高	64,625	-	64,625	17,777	82,402	△82,402	-
計	49,583,936	2,802,188	52,386,124	484,256	52,870,381	△82,402	52,787,978
セグメント利益 又は損失 (△) (注) 3	6,642,937	353,642	6,996,580	△172,150	6,824,429	△1,486,494	5,337,935
セグメント資産	33,593,118	716,299	34,309,418	502,622	34,812,040	15,523,234	50,335,275
その他の項目							
減価償却費	948,259	44,114	992,373	18,464	1,010,838	17,877	1,028,715
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,988,600	22,629	7,011,229	8,537	7,019,767	54,300	7,074,067

(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△1,486,494千円は、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15,523,234千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。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）

(単位：千円)

	不動産賃貸 管理事業	高齢者住宅 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	72,421	—	72,421

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

(単位：千円)

	不動産賃貸 管理事業	高齢者住宅 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	186,311	—	186,311

(注) その他において、のれんの減損損失186,311千円を計上しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）

(単位：千円)

	不動産賃貸 管理事業	高齢者住宅 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	19,297	17,126	13,300	—	49,724
当期末残高	279,128	96,574	243,081	—	618,784

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

(単位：千円)

	不動産賃貸 管理事業	高齢者住宅 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	32,530	17,126	39,901	—	89,559
当期末残高	246,597	79,447	21,187	—	347,233

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
1株当たり純資産額	1,790.16 円	2,205.14 円
1株当たり当期純利益金額	289.06 円	332.36 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	281.68 円	325.11 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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021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)	2,761,826	3,252,963
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)	2,761,826	3,252,963
普通株式の期中平均株式数(株)	9,554,643	9,787,544
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)	250,088	218,190
(うち新株予約権(株))	(250,088)	(218,190)
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	—	—

(注) 当社は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。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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。