



2022年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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) 上級執行役員経営財務統括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 2023年1月26日 配当支払開始予定日 2023年1月27日
 有価証券報告書提出予定日 2023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. 2022年10月期の連結業績（2021年11月1日～2022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	%
2022年10月期	57,922	9.7	6,312	18.3	6,189	19.0	4,303	32.3
2021年10月期	52,787	9.8	5,337	23.0	5,203	22.5	3,252	17.8

(注) 包括利益 2022年10月期 4,239百万円 (23.9%) 2021年10月期 3,421百万円 (18.3%)

	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	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	%	%	%
2022年10月期	409.60	402.93	17.2	11.3	10.9
2021年10月期	332.36	325.11	16.1	11.5	10.1

(参考) 持分法投資損益 2022年10月期 ー百万円 2021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
2022年10月期	58,938	26,803	45.4	2,554.58
2021年10月期	50,335	23,199	46.0	2,205.14

(参考) 自己資本 2022年10月期 26,777百万円 2021年10月期 23,173百万円

(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
2022年10月期	6,043	△7,089	2,996	14,633
2021年10月期	4,910	△7,221	5,694	12,682

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	%	%
2021年10月期	ー	0.00	ー	35.00	35.00	367	10.5	1.8
2022年10月期	ー	0.00	ー	44.00	44.00	461	10.7	1.8
2023年10月期(予想)	ー	0.00	ー	40.00	40.00		9.5	

(注) 2022年10月期年間配当金の内訳 普通配当39円00銭 創業45周年記念配当5円00銭

3. 2023年10月期の連結業績予想（2022年11月1日～2023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)	34,765	10.6	6,006	8.0	5,936	7.9	3,967	2.0	378.48
通期	63,181	9.1	6,783	7.5	6,639	7.3	4,421	2.7	421.86

※ 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：有
 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

2022年10月期	10,834,300株	2021年10月期	10,747,400株
2022年10月期	352,358株	2021年10月期	238,436株
2022年10月期	10,507,586株	2021年10月期	9,787,544株

(参考) 個別業績の概要

2022年10月期の個別業績（2021年11月1日～2022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	%
2022年10月期	50,144	10.5	4,119	17.8	4,677	19.4	3,569	40.7
2021年10月期	45,395	9.6	3,498	11.8	3,917	9.0	2,537	△0.8

	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
	円 銭	円 銭
2022年10月期	339.73	334.19
2021年10月期	259.31	253.65

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
2022年10月期	53,932	23,634	23,634	20,793	43.8	2,254.70	1,978.51	
2021年10月期	46,230	20,793	20,793	20,792	45.0	1,978.51	1,978.51	

(参考) 自己資本 2022年10月期 23,633百万円 2021年10月期 20,792百万円

※ 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)

2022年12月20日(火)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
(会計方針の変更)	12
(追加情報)	12
(セグメント情報)	13
(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拡大防止策としての海外渡航客向け水際対策の緩和や、国内向け旅行支援策の開始の決定等により、観光関連の業種を中心として、一定の盛り上がりが見受けられるものの、長期化しているロシアのウクライナへの侵攻をはじめとする地政学リスクの高まりや、それらに伴うエネルギー価格・資源価格の高騰、円安による物価上昇等の影響を受け、国内経済の見通しについては依然として不透明な状況であります。

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293.1万人と前年より1.3万人増加（文部科学省「令和4年度学校基本調査（速報値）」）しており、当社グループを取り巻く市場環境につきましては引き続き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、中期経営計画『G T O 1』（2021年10月期～2023年10月期）の2年目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、新規物件開発の積極展開を通じて収益基盤となる物件管理戸数が堅調に増加するとともに、オンラインによる非対面での営業活動の定着もみられ、前年に引き続き高水準の入居率を確保するに至り、好調な経営成績で推移いたしました。また、投下資本の回収を意図した自社所有物件の売却に伴う固定資産売却益の計上も経営成績に寄与し、中期経営計画2年目におきましても、当初計画を上回る高水準で推移することとなりました。

中期経営計画の最終年度である次年度につきましても、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57,922百万円（前期比9.7%増）、経常利益は6,189百万円（同19.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は4,303百万円（同32.3%増）となりました。

なお、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等の適用により、売上高は727百万円、売上原価は719百万円それぞれ減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は7百万円それぞれ減少しております。

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当初計画を上回りました。（前期比4,665戸増 80,611戸 ※4月末現在）また、オンラインによる非対面での営業活動の定着もみられ、入居率は前年に引き続き高水準を確保しました。

（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、当社グループの業容拡大に伴う費用負担がそれぞれ増加しております。

また、下期におきまして、当社グループ従業員へ利益の一部を還元するとともに、昨今の急激な物価上昇を受け、グループ従業員の生活支援とモチベーション向上を目的に、一時金としてインフレ特別手当を計上しました。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響については、前連結会計年度に引き続き、当連結会計年度における当セグメントの経営成績に対して直接的に大きな影響はありません。

以上の結果、売上高54,433百万円（前期比9.9%増）、セグメント利益7,780百万円（同17.1%増）となりました。

なお、収益認識会計基準等の適用により、売上高は678百万円、売上原価は670百万円それぞれ減少し、セグメント利益は7百万円減少しております。

② 高齢者住宅事業

当連結会計年度におきましては、2021年10月にオープンした『グランメゾン迎賓館豊中刀根山』による売上高の増加はあったものの、第1四半期連結会計期間における新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向への懸念から、高齢者施設に入居する時期を先延ばしにするといった一時的に入居を控える動き等の影響が尾を引き、当社の運営する高齢者施設の稼働率は足もとの状況では改善がみられましたが、全体的に弱含みの状態で推移いたしました。

費用面では派遣社員の利用増加に伴い人件費が増加しました。

また、2022年8月30日付で株式会社京都銀行の社会的課題の解決に資する事業へ充当することを目的とした「ソーシャルローン」の枠組みを利用した資金調達を行い、当社の運営する『グランメゾン迎賓館京都桂川』を取得いたしました。これにより社会的課題の解決に貢献することはもとより、従来の一括借上契約による運営から自社所有物件としての運営へ移行することにより、運営体制の効率化を図り、利益率の向上へ向けた取

り組みも進めております。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響について、当連結会計年度における当セグメントの経営成績に対して直接的に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2,866百万円（前期比2.3%増）、セグメント利益260百万円（同26.3%減）となりました。

なお、収益認識会計基準等の適用により、売上高は49百万円減少しておりますが、売上原価が同額減少しているため、セグメント利益への影響はありません。

③ その他

当連結会計年度におきましては、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から事業収益は低調な状況で推移しておりましたが、政府による水際対策の緩和等を受け、ようやく留学生の受け入れも再開する運びとなり、特に第3四半期連結会計期間において事業収益は大幅に改善いたしました。

一方では、留学生の入国時に係る隔離費用等のコスト負担もあったため、前連結会計年度に比べ改善はみられたものの、依然として弱含みの状況となっております。

第0新卒事業を運営する株式会社スタイルガーデンは、年間を通じて当初計画を上回る順調なペースで推移しました。今後につきましても、より一層、学生支援に係る当社グループの従来事業とのグループシナジーの発揮に努めてまいります。

以上の結果、売上高622百万円（前期比33.5%増）、セグメント損失59百万円（前期はセグメント損失172百万円）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58,938百万円となり、前連結会計年度末の50,335百万円から8,602百万円の増加（前期比17.1%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、16,607百万円となり、前連結会計年度末の14,371百万円から2,236百万円の増加（前期比15.6%増）となりました。これは、主として現金及び預金が1,950百万円、営業未収入金及び契約資産が653百万円（前連結会計年度末は「営業未収入金」647百万円として表示）それぞれ増加したことによるものであります。

なお、収益認識会計基準等の適用により、前連結会計年度において「流動資産」に表示していた「営業未収入金」は、第1四半期連結会計期間より「営業未収入金及び契約資産」に含めて表示しております。

② 固定資産

固定資産につきましては、42,330百万円となり、前連結会計年度末の35,964百万円から6,366百万円の増加（前期比17.7%増）となりました。これは、主として有形固定資産が5,760百万円、敷金及び保証金が394百万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、10,469百万円となり、前連結会計年度末の9,245百万円から1,224百万円の増加（前期比13.2%増）となりました。これは、主として前受金、営業預り金及び契約負債が5,958百万円（前連結会計年度は「前受金及び営業預り金」4,326百万円、「前受収益」902百万円としてそれぞれ表示）、未払法人税等が248百万円それぞれ増加したことによるものであります。

なお、収益認識会計基準等の適用により、前連結会計年度において「流動負債」に表示していた「前受金及び営業預り金」、「前受収益」は第1四半期連結会計期間より「前受金、営業預り金及び契約負債」に含めて表示しております。

④ 固定負債

固定負債につきましては、21,665百万円となり、前連結会計年度末の17,890百万円から3,774百万円の増加（前期比21.1%増）となりました。これは、主として長期借入金が3,562百万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、26,803百万円となり、前連結会計年度末の23,199百万円から3,603百万円の増加（前期比15.5%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いにより利益剰余金が3,936百万円増加したこと、また、自己株式の取得により自己株式が399百万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1,950百万円増加し、14,633百万円となりました。

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6,043百万円（前年同期4,910百万円 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6,475百万円、非資金項目である減価償却費1,228百万円及び法人税等の支払額2,037百万円によるものです。

(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7,089百万円（前年同期7,221百万円 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7,250百万円、敷金及び保証金の差入による支出704百万円及び有形固定資産の売却による収入738百万円によるものです。

(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2,996百万円（前年同期5,694百万円 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5,700百万円、長期借入金の返済による支出2,038百万円、自己株式の取得による支出399百万円及び配当金の支払額367百万円によるものです。

(4) 今後の見通し

近年の出生数減少に伴う少子化進行の一方で、学生数は過去最高を記録するなど、当社グループを取り巻く足もとでの市場環境は比較的良好な状態で推移していると考えております。

新型コロナウイルス感染症による国内経済への影響につきましては、政府の水際対策の緩和による入国者数上限の撤廃等にみられる経済活性化の動きも顕著となってきてはいるものの、感染再拡大の懸念も依然として継続していることから、今後の景況判断につきましても、引き続き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、当社グループにおきましては、オンラインを通じ非対面を中心とした営業戦略は一定の効果と定着があったものと判断しております。

一方では、原材料価格の高騰にみられる建設コストの増加に伴い、当社グループが積極的に展開する新規物件開発への影響、食材仕入価格の高騰のほか、エネルギー価格高騰によるインフラ面での費用増加に伴い、食事付きマンション運営に係る収益圧迫の懸念等、様々なリスクが顕在化しつつあると考えております。

次年度につきましては、引き続き、新型コロナウイルス感染症の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進めるとともに、前述のリスク要因を念頭に置き、国内外の市況を慎重に見極めつつ、当社グループの持続的な成長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63,181百万円（前期比9.1%増）、営業利益6,783百万円（同7.5%増）、経常利益6,639百万円（同7.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,421百万円（同2.7%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 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,770,982	14,721,957
営業未収入金	647,630	—
営業未収入金及び契約資産	—	653,509
棚卸資産	182,326	202,155
その他	771,653	1,032,203
貸倒引当金	△1,383	△2,302
流動資産合計	14,371,210	16,607,523
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	23,118,563	28,597,055
減価償却累計額	△5,922,264	△6,784,274
建物及び構築物 (純額)	17,196,299	21,812,780
機械装置及び運搬具	72,644	78,846
減価償却累計額	△57,574	△60,821
機械装置及び運搬具 (純額)	15,069	18,024
工具、器具及び備品	625,772	709,912
減価償却累計額	△430,206	△487,156
工具、器具及び備品 (純額)	195,565	222,755
土地	9,914,502	11,377,528
リース資産	20,207	26,057
減価償却累計額	△10,801	△10,751
リース資産 (純額)	9,405	15,305
建設仮勘定	1,877,768	1,522,642
有形固定資産合計	29,208,611	34,969,038
無形固定資産		
のれん	347,233	310,500
その他	539,424	459,070
無形固定資産合計	886,658	769,571
投資その他の資産		
投資有価証券	1,126,298	1,066,340
長期貸付金	64,590	93,506
敷金及び保証金	3,390,139	3,784,539
退職給付に係る資産	183,706	201,572
繰延税金資産	461,318	595,321
その他	652,415	860,736
貸倒引当金	△9,673	△9,970
投資その他の資産合計	5,868,795	6,592,046
固定資産合計	35,964,065	42,330,656
資産合計	50,335,275	58,938,180

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	526,843	554,877
短期借入金	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	998,574	1,097,665
未払法人税等	1,096,673	1,345,193
前受金及び営業預り金	4,326,356	—
前受収益	902,388	—
前受金、営業預り金及び契約負債	—	5,958,238
賞与引当金	278,815	327,737
役員賞与引当金	177,190	142,170
その他	868,229	973,583
流動負債合計	9,245,071	10,469,465
固定負債		
社債	30,000	10,000
長期借入金	14,843,028	18,405,323
長期預り敷金保証金	2,574,593	2,742,348
退職給付に係る負債	317,416	327,363
資産除去債務	90,941	147,779
その他	34,700	32,548
固定負債合計	17,890,680	21,665,363
負債合計	27,135,752	32,134,828
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,163,262	4,227,471
資本剰余金	4,071,331	4,135,539
利益剰余金	15,069,096	19,005,179
自己株式	△674,357	△1,074,189
株主資本合計	22,629,332	26,294,001
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	556,683	466,205
繰延ヘッジ損益	△2,663	△1,122
退職給付に係る調整累計額	△9,637	17,923
その他の包括利益累計額合計	544,382	483,006
新株予約権	1,179	704
非支配株主持分	24,628	25,638
純資産合計	23,199,523	26,803,351
負債純資産合計	50,335,275	58,938,180

(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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
売上高	52,787,978	57,922,958
売上原価	43,785,937	47,647,511
売上総利益	9,002,040	10,275,447
販売費及び一般管理費	3,664,105	3,963,027
営業利益	5,337,935	6,312,419
営業外収益		
受取利息及び配当金	25,386	30,030
受取手数料	8,523	5,682
受取保険金	8,065	243
助成金収入	7,488	4,593
その他	24,403	17,600
営業外収益合計	73,868	58,150
営業外費用		
支払利息	135,843	141,260
資金調達費用	56,291	24,076
その他	16,144	15,425
営業外費用合計	208,280	180,762
経常利益	5,203,523	6,189,807
特別利益		
固定資産売却益	—	323,581
投資有価証券売却益	16,126	—
違約金収入	56,160	—
特別利益合計	72,286	323,581
特別損失		
固定資産除却損	10,277	8,935
減損損失	186,311	28,738
訴訟関連損失	28,892	—
特別損失合計	225,481	37,674
税金等調整前当期純利益	5,050,328	6,475,714
法人税、住民税及び事業税	1,857,423	2,281,427
法人税等調整額	△52,244	△106,909
法人税等合計	1,805,178	2,174,517
当期純利益	3,245,149	4,301,196
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△7,813	△2,700
親会社株主に帰属する当期純利益	3,252,963	4,303,897

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
当期純利益	3,245,149	4,301,196
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	142,781	△90,477
繰延ヘッジ損益	2,112	1,540
退職給付に係る調整額	31,147	27,561
その他の包括利益合計	176,041	△61,376
包括利益	3,421,190	4,239,820
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,429,004	4,242,521
非支配株主に係る包括利益	△7,813	△2,700

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022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	4,163,262	4,071,331	15,069,096	△674,357	22,629,332
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	64,208	64,208			128,417
剰余金の配当			△367,813		△367,813
親会社株主に帰属する当期純利益			4,303,897		4,303,897
自己株式の取得				△399,831	△399,831
新株予約権の取得					—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	64,208	64,208	3,936,083	△399,831	3,664,669
当期末残高	4,227,471	4,135,539	19,005,179	△1,074,189	26,294,001

	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	556,683	△2,663	△9,637	544,382	1,179	24,628	23,199,523
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)					△472		127,945
剰余金の配当							△367,813
親会社株主に帰属する当期純利益							4,303,897
自己株式の取得							△399,831
新株予約権の取得					△2		△2
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△90,477	1,540	27,561	△61,376		1,010	△60,365
当期変動額合計	△90,477	1,540	27,561	△61,376	△475	1,010	3,603,828
当期末残高	466,205	△1,122	17,923	483,006	704	25,638	26,803,351

(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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022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	5,050,328	6,475,714
減価償却費	1,028,715	1,228,912
のれん償却額	89,559	36,732
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,894	1,215
賞与引当金の増減額 (△は減少)	11,767	48,922
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	152,190	△35,020
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	33,550	29,857
受取利息及び受取配当金	△25,386	△30,030
支払利息	135,843	141,260
固定資産売却損益 (△は益)	—	△323,581
減損損失	186,311	28,738
売上債権の増減額 (△は増加)	△20,654	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	—	△5,878
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△14,979	△19,829
仕入債務の増減額 (△は減少)	72,116	28,034
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△76,413	2,445
前払費用の増減額 (△は増加)	△477,314	△790,225
前受金及び営業預り金の増減額 (△は減少)	483,982	—
前受収益の増減額 (△は減少)	110,559	—
前受金、営業預り金及び契約負債の増減額 (△は減少)	—	728,937
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	97,726	175,722
その他	△33,275	472,438
小計	6,800,733	8,194,367
利息及び配当金の受取額	25,016	29,627
利息の支払額	△136,933	△143,419
法人税等の支払額	△1,777,825	△2,037,211
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,910,990	6,043,363
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	△6,818,211	△7,250,789
有形固定資産の売却による収入	—	738,724
無形固定資産の取得による支出	△111,575	△72,737
投資有価証券の取得による支出	△69,249	△70,701
投資有価証券の償還による収入	2,094	2,122
敷金及び保証金の差入による支出	△285,839	△704,425
敷金及び保証金の回収による収入	42,667	297,112
その他	18,462	△28,815
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,221,651	△7,089,511
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	4,540,400	5,700,000
長期借入金の返済による支出	△1,249,884	△2,038,614
社債の償還による支出	△27,200	△20,000
リース債務の返済による支出	△4,909	△4,803
株式の発行による収入	3,078,475	127,945
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	△299,999	△399,831
配当金の支払額	△326,715	△367,813
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,694,189	2,996,881
現金及び現金同等物に係る換算差額	252	239
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,383,780	1,950,973
現金及び現金同等物の期首残高	9,298,405	12,682,185
現金及び現金同等物の期末残高	12,682,185	14,633,159

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これにより、広告掲載等の一部の取引について、従来は契約開始時に収益を認識しておりましたが、一定の期間にわたり充足される履行義務として判断し、約束した期間の進捗に応じて収益を認識する方法に変更しております。また、水道光熱費に係る取引について、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、当連結会計年度の売上高は727,273千円、売上原価は719,490千円それぞれ減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は7,783千円それぞれ減少しております。また、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において「流動資産」に表示していた「営業未収入金」は、当連結会計年度より「営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。また、「流動負債」に表示していた「前受金及び営業預り金」、「前受収益」は当連結会計年度より「前受金、営業預り金及び契約負債」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

さらに、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(追加情報)

(連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱いの適用)

当社及び一部の連結子会社は、翌連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

なお、翌連結会計年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)を適用する予定であります。

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前事業年度の有価証券報告書(追加情報)「新型コロナウイルス感染症の影響」に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は、不確定要素が多く、当連結会計年度以降の当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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 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。

当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022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	54,433,312	2,866,999	57,300,311	622,646	57,922,958	—	57,922,958
セグメント間の 内部売上高又は振替高	66,332	—	66,332	19,681	86,013	△86,013	—
計	54,499,644	2,866,999	57,366,643	642,327	58,008,971	△86,013	57,922,958
セグメント利益 又は損失 (△) (注) 3	7,780,023	260,787	8,040,810	△59,591	7,981,219	△1,668,799	6,312,419
セグメント資産	39,017,189	1,656,529	40,673,719	512,668	41,186,387	17,751,792	58,938,180
その他の項目							
減価償却費	1,146,143	46,361	1,192,504	15,396	1,207,901	21,011	1,228,912
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,380,577	959,190	7,339,767	29,040	7,368,808	△2,283	7,366,524

(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△1,668,799千円は、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17,751,792千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。なお、当連結会計年度における当該調整額は建設仮勘定の報告セグメントへの振替等によるものであります。

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 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

当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022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	28,738	—	—	—	28,738

【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 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

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022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	13,827	17,126	5,778	—	36,732
当期末残高	232,769	62,321	15,409	—	310,500

【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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
1株当たり純資産額	2,205.14 円	2,554.58 円
1株当たり当期純利益金額	332.36 円	409.60 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	325.11 円	402.93 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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022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)	3,252,963	4,303,897
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)	3,252,963	4,303,897
普通株式の期中平均株式数 (株)	9,787,544	10,507,586
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)	218,190	173,985
(うち新株予約権 (株))	(218,190)	(173,985)
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。