



2023年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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) 執行役員経営財務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 2024年1月25日 配当支払開始予定日 2024年1月26日
 有価証券報告書提出予定日 2024年1月26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. 2023年10月期の連結業績（2022年11月1日～2023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	%
2023年10月期	63,781	10.1	7,187	13.9	7,073	14.3	4,775	11.0
2022年10月期	57,922	9.7	6,312	18.3	6,189	19.0	4,303	32.3

（注）包括利益 2023年10月期 4,938百万円（16.5%） 2022年10月期 4,239百万円（23.9%）

	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	%	%	%
2023年10月期	454.82	448.94	16.5	11.3	11.3
2022年10月期	409.60	402.93	17.2	11.3	10.9

（参考）持分法投資損益 2023年10月期 -百万円 2022年10月期 -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
2023年10月期	66,646	31,043	46.5	2,959.20
2022年10月期	58,938	26,803	45.4	2,554.58

（参考）自己資本 2023年10月期 31,020百万円 2022年10月期 26,777百万円

（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
2023年10月期	6,245	△11,107	1,882	11,653
2022年10月期	6,043	△7,089	2,996	14,633

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	%	%
2022年10月期	-	0.00	-	44.00	44.00	461	10.7	1.8
2023年10月期	-	0.00	-	63.00	63.00	663	13.9	2.3
2024年10月期（予想）	-	0.00	-	61.00	61.00		18.2	

（注）1. 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
 2. 2023年10月期年間配当金の内訳 普通配当40円00銭 UniLife制定20周年記念配当23円00銭
 3. 2023年11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2024年10月期（予想）の期末配当については、当該株式分割後の1株当たり配当金額を記載しております。
 4. 2024年10月期（予想）年間配当金の内訳 普通配当41円00銭 株式会社グランユニライフケアサービス譲渡に伴う特別配当20円00銭

3. 2024年10月期の連結業績予想（2023年11月1日～2024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）	38,553	10.4	7,115	13.2	7,013	13.1	6,806	62.8	323.21
通期	68,652	7.6	7,549	5.0	7,380	4.3	7,058	47.8	335.17

※ 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

(注) 詳細は、添付資料P.12「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2023年10月期	10,893,300株	2022年10月期	10,834,300株
② 期末自己株式数	2023年10月期	410,573株	2022年10月期	352,358株
③ 期中平均株式数	2023年10月期	10,499,326株	2022年10月期	10,507,586株

(注) 当社は、当連結会計年度より役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託を導入しております。期末自己株式数には、各信託が保有する当社株式(2023年10月期4Q 47,200株)が含まれております。また、各信託が保有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

(参考) 個別業績の概要

2023年10月期の個別業績(2022年11月1日~2023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	%
2023年10月期	54,715	9.1	4,864	18.1	5,505	17.7	4,347	21.8
2022年10月期	50,144	10.5	4,119	17.8	4,677	19.4	3,569	40.7

	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
2023年10月期	414.08	408.73
2022年10月期	339.73	334.19

(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	
2023年10月期	60,514	27,386	27,386	23,634	45.3	2,612.44	2,254.70	
2022年10月期	53,932	23,634	23,634	23,634	43.8	2,254.70	2,254.70	

(参考) 自己資本 2023年10月期 27,385百万円 2022年10月期 23,633百万円

※ 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)

2023年12月20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
(会計方針の変更)	12
(追加情報)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	16

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、コロナ禍における各種規制が緩和され、社会経済活動は正常化に向かい、景気や企業業績も緩やかながら回復基調となったものの、その一方で、原材料価格の長引く高騰や為替の急激な円安進行などによる景気の下振れリスクも抱えており、依然として先行きの不透明な状況が続いております。国際的な経済情勢においても、インフレの進行や中東情勢の緊迫化、金利の引き締めなどを背景として景気減速の見通しとなるとともに、今後さらに落ち込むリスクが高まってきており、先行きについては予断を許さない状況となっております。

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、大学（大学院を含む）の学生数は294.6万人と前年より1.5万人増加（文部科学省「令和5年度学校基本調査（速報値）」）しており、前年に引き続き過去最多となるなど、当社グループにとって、良好な市場環境が継続す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『GT01』（2021年10月期～2023年10月期）の最終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において、例年に引き続き、当初計画を上回る水準で当社グループの収益基盤である物件管理戸数は堅調に増加するとともに、入居率におきましても、物件管理戸数の増加分も含め高水準を維持するなど、当社グループの経営成績は順調に推移いたしました。

また、入居者の利便性を重視した自社所有物件開発による新規供給におきましても、運営開始当初から好評を得るなど、当社グループの経営成績に貢献いたしました。

一方では、食材価格の高騰や水道光熱費の上昇等、コスト負担の増加に伴う営業利益の圧迫も懸念されますが、販売価格への転嫁を進める等、その影響を最小限に抑える対策も図ってまいりました。

2021年10月期から当連結会計年度（2023年10月期）に至るまで、好調な経営成績を維持し、中期経営計画『GT01』における経営数値目標は超過達成を果たすことができました。

当社グループの掲げる長期ビジョン『Grow Together 2030』における次期フェーズ、中期経営計画『GT02』達成へ向け、堅調な収益基盤の確保等、当社グループとして理想的なかたちでその橋渡しができたと考えております。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は63,781百万円（前期比10.1%増）、経常利益は7,073百万円（同14.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は4,775百万円（同11.0%増）となりました。

セグメントごとの経営成績の概況は、以下のとおりであります。

① 不動産賃貸管理事業

大学との提携による学生寮等の企画開発や、自社所有の学生マンションの新規物件開発等による管理物件の供給増加に伴い、物件管理戸数は順調に増加し当初計画を上回りました。（前年同期比4,842戸増 85,453戸※4月末現在）入居率も高水準（99.9%※4月末現在）を維持したことにより、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当初計画を上回る状況で推移しました。

費用面におきましては、借上物件の管理戸数増加による保証家賃の増加や、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及び食材価格の高騰による食材仕入の増加等、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、前連結会計年度に引き続き、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、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として特別手当を計上しました。

当セグメントにおける政策的な側面としまして、2023年9月13日に、京都市内北部エリアを中心に事業を展開する株式会社学生ハウジングの全株式を取得することを決議し、今後はグループ一体となり、入居者募集体制をはじめとした営業力の強化に努めてまいります。

以上の結果、売上高60,183百万円（前期比10.6%増）、セグメント利益8,767百万円（同12.7%増）となりました。

② 高齢者住宅事業

2023年5月の新型コロナウイルス感染症の「5類感染症」への分類移行にもみられる、各種規制等が徐々に緩和される状況もあり、前連結会計年度の前半に見られた、高齢者住宅施設への入居マインドの低下から一転し、足もとでの入居状況は改善傾向で推移しました。

一方、費用面では施設運営人材の採用難は依然として続いており、派遣社員の利用増加に伴う人件費負担は増加傾向となりました。

以上の結果、売上高2,980百万円（前期比4.0%増）、セグメント利益310百万円（同19.1%増）となりました。

なお、2023年9月4日に、当セグメントを中心的に担う株式会社グランユニライフケアサービス（以下、

「GUCS」)の全株式を株式会社学研ホールディングスの連結子会社である株式会社学研ココファンに譲渡することを決議し、今後は、同社の持つ強力な組織力のもと事業を展開していくこととなります。

本件株式譲渡に当たり、当社グループの展開する「高齢者住宅事業」をGUCSに移管した後、株式譲渡を実行し、GUCSは当社グループの連結の範囲から除外されるとともに「高齢者住宅事業」は当社グループの事業セグメントから除外されることとなります。

これに伴い、今後、当社グループは主力の「不動産賃貸管理事業」に集中的に経営資源を投下し、成長スピードの加速と企業価値の向上を図ってまいります。

③ その他

コロナ禍における世界的な入国出国規制の影響により、当社の運営する日本語学校事業では、長期間にわたり待機留学生の発生、受け入れ時期の遅延が発生しておりましたが、当該規制の大幅な緩和から、従来の受け入れ体制を取り戻したことにより事業収益は大幅に改善しました。

また、当社では、学生マンションを単なる住居ではなく、「学び・成長・つながり」の場として捉え、若者の人間力・社会人基礎力の向上を目指す、「学びのマンションプロジェクト」を推進するなど、学生支援活動にも積極的に取り組んでおります。

一方、第0新卒事業を運営する株式会社スタイルガーデンは、当初、順調なペースで事業収益の伸張はあったものの、物価高騰をはじめとした市況変化への対応が遅れたこともあり、運営体制の見直しが必要となりました。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創出も含め、運営体制の見直しに一定程度の時間を要する見込みであることから、当連結会計年度において、同社に係るのれん等の減損損失を計上しました。

以上の結果、売上高616百万円（前期比0.9%減）、セグメント損失19百万円（前期はセグメント損失59百万円）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66,646百万円となり、前連結会計年度末の58,938百万円から7,708百万円の増加（前期比13.1%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、14,059百万円となり、前連結会計年度末の16,607百万円から2,548百万円の減少（前期比15.3%減）となりました。これは、主として現金及び預金が2,979百万円減少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、52,587百万円となり、前連結会計年度末の42,330百万円から10,257百万円の増加（前期比24.2%増）となりました。これは、主として有形固定資産が9,686百万円、敷金及び保証金が202百万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、12,049百万円となり、前連結会計年度末の10,469百万円から1,579百万円の増加（前期比15.1%増）となりました。これは、主として1年内返済予定の長期借入金が884百万円、前受金、営業預り金及び契約負債が663百万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、23,554百万円となり、前連結会計年度末の21,665百万円から1,888百万円の増加（前期比8.7%増）となりました。これは、主として長期借入金が1,720百万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、31,043百万円となり、前連結会計年度末の26,803百万円から4,240百万円の増加（前期比15.8%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4,314百万円増加したこと、また、自己株式が356百万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2,979百万円減少し、11,653百万円となりました。

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あります。

(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6,245百万円（前年同期6,043百万円 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7,108百万円、非資金項目である減価償却費1,429百万円及び法人税等の支払額2,503百万円によるものです。

(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11,107百万円（前年同期7,089百万円 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10,812百万円、敷金及び保証金の差入による支出267百万円によるものです。

(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1,882百万円（前年同期2,996百万円 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4,319百万円、長期借入金の返済による支出1,714百万円、自己株式の取得による支出499百万円及び配当金の支払額461百万円によるものです。

(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、学生数は継続して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、2023年5月の新型コロナウイルス感染症の「5類感染症」への分類移行を受け、緩やかながら経済環境の正常化がみられる反面、急速な物価上昇に対する金融引き締めの影響、為替相場の急変動、中東情勢の緊迫化などから、景気の先行きについては不透明感が見られます。そのため、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、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、次年度につきましても、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68,652百万円（前期比7.6%増）、営業利益7,549百万円（同5.0%増）、経常利益7,380百万円（同4.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,058百万円（同47.8%増）を見込んでおります。なお、次年度において、株式会社グランユニライフケアサービスの株式譲渡に伴う特別利益約29億円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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,721,957	11,742,644
営業未収入金及び契約資産	653,509	789,134
棚卸資産	202,155	221,615
その他	1,032,203	1,311,694
貸倒引当金	△2,302	△5,989
流動資産合計	16,607,523	14,059,100
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	28,597,055	35,172,461
減価償却累計額	△6,784,274	△7,956,493
建物及び構築物 (純額)	21,812,780	27,215,967
機械装置及び運搬具	78,846	86,349
減価償却累計額	△60,821	△67,333
機械装置及び運搬具 (純額)	18,024	19,015
工具、器具及び備品	709,912	733,338
減価償却累計額	△487,156	△531,781
工具、器具及び備品 (純額)	222,755	201,557
土地	11,377,528	13,844,571
リース資産	26,057	19,037
減価償却累計額	△10,751	△7,455
リース資産 (純額)	15,305	11,581
建設仮勘定	1,522,642	3,362,646
有形固定資産合計	34,969,038	44,655,339
無形固定資産		
のれん	310,500	218,941
その他	459,070	391,252
無形固定資産合計	769,571	610,194
投資その他の資産		
投資有価証券	1,066,340	1,214,566
長期貸付金	93,506	126,184
敷金及び保証金	3,784,539	3,986,986
退職給付に係る資産	201,572	285,230
繰延税金資産	595,321	672,633
その他	860,736	1,046,618
貸倒引当金	△9,970	△9,970
投資その他の資産合計	6,592,046	7,322,249
固定資産合計	42,330,656	52,587,783
資産合計	58,938,180	66,646,883

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	554,877	659,577
短期借入金	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
1年内返済予定の長期借入金	1,097,665	1,981,918
未払法人税等	1,345,193	1,332,231
前受金、営業預り金及び契約負債	5,958,238	6,621,708
賞与引当金	327,737	342,864
役員賞与引当金	142,170	125,000
その他	973,583	925,995
流動負債合計	10,469,465	12,049,295
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	18,405,323	20,125,981
長期預り敷金保証金	2,742,348	2,881,331
退職給付に係る負債	327,363	322,333
資産除去債務	147,779	156,697
株式給付引当金	—	46,785
その他	32,548	21,076
固定負債合計	21,665,363	23,554,206
負債合計	32,134,828	35,603,502
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,227,471	4,258,954
資本剰余金	4,135,539	4,223,380
利益剰余金	19,005,179	23,319,225
自己株式	△1,074,189	△1,430,658
株主資本合計	26,294,001	30,370,902
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	466,205	568,147
繰延ヘッジ損益	△1,122	△407
退職給付に係る調整累計額	17,923	81,864
その他の包括利益累計額合計	483,006	649,603
新株予約権	704	543
非支配株主持分	25,638	22,332
純資産合計	26,803,351	31,043,381
負債純資産合計	58,938,180	66,646,883

(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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
売上高	57,922,958	63,781,335
売上原価	47,647,511	52,408,855
売上総利益	10,275,447	11,372,480
販売費及び一般管理費	3,963,027	4,185,260
営業利益	6,312,419	7,187,219
営業外収益		
受取利息及び配当金	30,030	45,062
受取手数料	5,682	—
受取保険金	243	20,579
受取給付金	395	13,360
受取和解金	—	9,706
助成金収入	4,593	7,108
その他	17,205	20,480
営業外収益合計	58,150	116,298
営業外費用		
支払利息	141,260	149,251
資金調達費用	24,076	37,409
情報セキュリティ対策費	—	26,181
その他	15,425	16,700
営業外費用合計	180,762	229,543
経常利益	6,189,807	7,073,974
特別利益		
固定資産売却益	323,581	—
違約金収入	—	65,448
特別利益合計	323,581	65,448
特別損失		
固定資産除却損	8,935	13,119
減損損失	28,738	17,941
特別損失合計	37,674	31,061
税金等調整前当期純利益	6,475,714	7,108,361
法人税、住民税及び事業税	2,281,427	2,487,271
法人税等調整額	△106,909	△150,855
法人税等合計	2,174,517	2,336,416
当期純利益	4,301,196	4,771,945
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△2,700	△3,306
親会社株主に帰属する当期純利益	4,303,897	4,775,251

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
当期純利益	4,301,196	4,771,945
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△90,477	101,941
繰延ヘッジ損益	1,540	715
退職給付に係る調整額	27,561	63,940
その他の包括利益合計	△61,376	166,597
包括利益	4,239,820	4,938,542
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,242,521	4,941,848
非支配株主に係る包括利益	△2,700	△3,306

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (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

当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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	4,227,471	4,135,539	19,005,179	△1,074,189	26,294,001
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	31,483	31,483			62,966
剰余金の配当			△461,205		△461,205
親会社株主に帰属する当期純利益			4,775,251		4,775,251
自己株式の取得				△499,768	△499,768
自己株式の処分		56,356		143,299	199,656
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	31,483	87,840	4,314,046	△356,468	4,076,900
当期末残高	4,258,954	4,223,380	23,319,225	△1,430,658	30,370,902

	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	466,205	△1,122	17,923	483,006	704	25,638	26,803,351
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)					△161		62,805
剰余金の配当							△461,205
親会社株主に帰属する当期純利益							4,775,251
自己株式の取得							△499,768
自己株式の処分							199,656
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	101,941	715	63,940	166,597		△3,306	163,290
当期変動額合計	101,941	715	63,940	166,597	△161	△3,306	4,240,030
当期末残高	568,147	△407	81,864	649,603	543	22,332	31,043,381

(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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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	6,475,714	7,108,361
減価償却費	1,228,912	1,429,106
のれん償却額	36,732	81,928
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,215	3,687
賞与引当金の増減額 (△は減少)	48,922	15,127
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△35,020	△17,170
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	29,857	23,374
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	46,785
受取利息及び受取配当金	△30,030	△45,062
支払利息	141,260	149,251
固定資産売却損益 (△は益)	△323,581	—
減損損失	28,738	17,941
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△5,878	△135,625
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△19,829	△19,459
仕入債務の増減額 (△は減少)	28,034	104,699
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,445	△4,533
前払費用の増減額 (△は増加)	△790,225	△752,381
前受金、営業預り金及び契約負債の増減額 (△は減少)	728,937	658,877
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	175,722	145,220
その他	472,438	41,806
小計	8,194,367	8,851,937
利息及び配当金の受取額	29,627	44,641
利息の支払額	△143,419	△147,321
法人税等の支払額	△2,037,211	△2,503,521
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,043,363	6,245,736
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	△7,250,789	△10,812,772
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	△72,737	△63,605
投資有価証券の取得による支出	△70,701	△1,250
投資有価証券の償還による収入	2,122	2,321
敷金及び保証金の差入による支出	△704,425	△267,588
敷金及び保証金の回収による収入	297,112	60,142
その他	△28,815	△24,791
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,089,511	△11,107,544
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	5,700,000	4,319,800
長期借入金の返済による支出	△2,038,614	△1,714,889
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
リース債務の返済による支出	△4,803	△4,216
株式の発行による収入	127,945	62,805
自己株式の取得による支出	△399,831	△499,768
自己株式の処分による収入	—	199,656
配当金の支払額	△367,813	△461,205
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,996,881	1,882,181
現金及び現金同等物に係る換算差額	239	312
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,950,973	△2,979,313
現金及び現金同等物の期首残高	12,682,185	14,633,159
現金及び現金同等物の期末残高	14,633,159	11,653,846

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(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の適用)

当社及び一部の連結子会社は、当連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、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については、「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。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(業績連動型株式報酬制度)

当社は、当連結会計年度より、当社の役付取締役及び本部長を兼務する取締役(社外取締役及び国内非居住者を除く。)(以下、「取締役」という。)を対象に、取締役の報酬と当社の株式価値との連動性を明確にし、取締役の企業価値増大への貢献意識及び企業価値の最大化への貢献意欲を一層高めることを目的として、役員報酬BIP信託による業績連動型株式報酬制度(以下、「本制度」という。)を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)に準じております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、取締役に対して、当社が定める役員報酬BIP信託に関する株式交付規程に従って、当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭が信託を通じて交付される業績連動型の株式報酬制度です。

(2) 信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は149,742千円、株式数は35,400株であります。

(株式付与ESOP信託)

当社は、当連結会計年度より、当社従業員(国内非居住者を除く。以下、「従業員」という。)に対して、業績向上に対する貢献意欲や士気を一層高めることを目的として、株式付与ESOP信託による株式付与制度(以下、「本制度」という。)を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)を適用しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、従業員に対して、当社が定める株式付与ESOP信託に関する株式交付規程に従って、当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭が信託を通じて交付される株式付与制度です。

(2) 信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は49,914千円、株式数は11,800株であります。

(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 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。

当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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	60,183,753	2,980,644	63,164,398	616,936	63,781,335	—	63,781,335
セグメント間の 内部売上高又は振替高	50,348	—	50,348	21,141	71,489	△71,489	—
計	60,234,102	2,980,644	63,214,747	638,077	63,852,825	△71,489	63,781,335
セグメント利益 又は損失 (△) (注) 3	8,767,561	310,704	9,078,265	△19,701	9,058,563	△1,871,344	7,187,219
セグメント資産	49,203,099	1,695,399	50,898,499	459,496	51,357,995	15,288,887	66,646,883
その他の項目							
減価償却費	1,340,008	54,876	1,394,885	15,955	1,410,840	18,266	1,429,106
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	11,026,510	20,336	11,046,846	9,655	11,056,501	8,739	11,065,241

(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△1,871,344千円は、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15,288,887千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 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

当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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	—	—	17,941	—	17,941

【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 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

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	62,321	5,778	—	81,928
当期末残高	218,941	—	—	—	218,941

【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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
1株当たり純資産額	2,554.58 円	2,959.20 円
1株当たり当期純利益金額	409.60 円	454.82 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	402.93 円	448.94 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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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)	4,303,897	4,775,251
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)	4,303,897	4,775,251
普通株式の期中平均株式数 (株)	10,507,586	10,499,326
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)	173,985	137,435
(うち新株予約権 (株))	(173,985)	(137,435)
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) 当社は当連結会計年度より役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託を導入しております。役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式を、「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、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(当連結会計年度 役員報酬BIP信託35,400株 株式付与ESOP信託11,800株)。

(重要な後発事象)

(連結子会社株式の譲渡)

当社は、2023年9月4日、会社法第370条及び当社定款第26条（取締役会の決議の省略）に基づき、当社の連結子会社（完全子会社）である株式会社グランユニライフケアサービス（以下、「GUCS」）の全株式を株式会社学研ホールディングスの連結子会社（完全子会社）である株式会社学研ココファン（以下、「学研ココファン」）に譲渡することを決議し、2023年11月1日付で本件株式譲渡を完了いたしました。

なお、本件株式譲渡に伴い、対象会社は当社の連結子会社から除外されます。

1. 株式譲渡の理由・内容等

当社グループは、2012年5月に高齢者住宅事業への参入に伴う介護サービスの提供を目的としてGUCSを設立いたしました。その後、同社では京都・滋賀エリアを中心にドミナント戦略を展開し、地域に根差した公民館化を推進し、同社の運営する高齢者向け住宅を通じて、地域の交流機会の創出や、空き家問題といった地域課題の解決に向けた様々な取り組みを実践してまいりました。

学研ココファンは「学研版地域包括ケアシステム」の実現を掲げ、多世代が支えあいながら地域の中で安心して暮らし続けられる社会づくりのため、サービス付き高齢者向け住宅事業を展開しており、現在、201拠点（10,265居室）でサービス提供を行っています（2023年8月1日現在）。

GUCSの目指す、地域社会への貢献といった事業の方向性が学研ココファンの展開する事業コンセプトに合致することはもとより、より一層の地域社会への貢献に加え、双方の成長スピードの加速も図られ、持続的な事業成長の実現を目指すなかにおいて、GUCSの全株式を学研ココファンに譲渡し、学研ココファンの持つ強力な組織力のもと、GUCSが今後の事業を展開していくことが、双方にとって、最善のかたちであると判断するに至りました。

また、今般の株式譲渡において、当社グループの展開する「高齢者住宅事業」をGUCSに移管した後、本件株式譲渡を実行いたします。これにより、当社グループは、主力である「不動産賃貸管理事業」セグメントに集中的に経営資源を投下することが可能となり、当社グループの成長スピードの加速を図り、持続的成長による企業価値の向上に努めてまいります。

2. 株式譲渡の相手先の名称

株式会社学研ココファン

3. 株式譲渡の時期

2023年11月1日

4. 当該連結子会社の名称及び事業内容

名称 株式会社グランユニライフケアサービス
事業内容 高齢者住宅における介護サービスを中心とした運営業務

5. 譲渡する株式の数、譲渡価額、譲渡損益及び譲渡前後の持分比率

譲渡前の持分比率 100%（完全子会社）

譲渡株式数 1,000株

譲渡価額 42億円※

※最終的な譲渡価額は、株式譲渡契約に定める価格調整により変更となる可能性があります。

譲渡益 約29億円

譲渡後の持分比率 ー%

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2023年9月13日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更について決議いたしました。

1. 株式分割の目的

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、当社株式の流動性を高めるとともに、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2023年10月31日（火）を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	10,893,300株 (2023年10月31日現在)
今回の分割により増加する株式数	10,893,300株
株式分割後の発行済株式数	21,786,600株
株式分割後の発行可能株式総数	64,592,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日	2023年10月13日 (金)
基準日	2023年10月31日 (火)
効力発生日	2023年11月1日 (水)

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

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た場合の1株当たり情報の各数値は、それぞれ以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
1株当たり当期純利益	204円80銭	227円41銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	201円46銭	224円47銭

3. 株式分割に伴う定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2023年11月1日(水)をもって当社定款の一部を変更いたします。

(2) 変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線部分に変更箇所)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>32,296,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>64,592,000株</u> とする。

(3) 定款変更の日程

取締役会決議日	2023年9月13日 (水)
効力発生日	2023年11月1日 (水)

4. その他

(1) 資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

(2) 新株予約権行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、2023年11月1日以降、新株予約権の1株当たりの行使価額を以下のとおり調整いたしました。

	取締役会決議日	調整前行使価額	調整後行使価額
第2回新株予約権	2016年10月28日	650円	325円
第3回新株予約権	2017年12月5日	2,238円	1,119円