



平成29年10月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年12月13日

上場会社名 株式会社ジェイ・エス・ビー
コード番号 3480 URL <http://www.jsb.co.jp/>

上場取引所 東

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) 執行役員経営企画室長 (氏名) 大仲 賢一

TEL 075-341-2728

定時株主総会開催予定日 平成30年1月26日 配当支払開始予定日 平成30年1月29日

有価証券報告書提出予定日 平成30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. 平成29年10月期の連結業績(平成28年11月1日～平成29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	%
29年10月期	36,428	6.9	2,769	26.4	2,638	27.9	1,550	30.6
28年10月期	34,063	6.3	2,191	45.1	2,063	45.4	1,187	46.3

(注) 包括利益 29年10月期 1,726百万円 (43.4%) 28年10月期 1,203百万円 (55.4%)

	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	%	%	%
29年10月期	375.60	371.22	19.7	10.4	7.6
28年10月期	295.15		19.9	9.2	6.4

(参考) 持分法投資損益 29年10月期 百万円 28年10月期 百万円

(注) 1. 当社は、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の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て、「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」を算定しております。

2. 当社株式は、平成29年7月20日に東京証券取引所市場第二部に上場しております。そのため、当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益の計算においては、新規上場日から当連結会計年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(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
29年10月期	27,221	9,267	34.0	2,097.10
28年10月期	23,642	6,483	27.4	1,613.69

(参考) 自己資本 29年10月期 9,267百万円 28年10月期 6,483百万円

(注) 当社は、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の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て、「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
29年10月期	2,871	1,620	1,137	7,335
28年10月期	2,063	2,847	1,069	4,945

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	%	%
28年10月期		0.00		1,625.00	1,625.00	130	11.0	2.2
29年10月期		0.00		37.00	37.00	163	9.9	2.0
30年10月期(予想)		0.00		35.00	35.00		9.0	

(注) 1. 当社は、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。平成28年10月期については、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. 平成29年10月期年間配当金の内訳 普通配当34円00銭 上場記念配当3円00銭

3. 平成30年10月期の連結業績予想(平成29年11月1日～平成30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)	20,676	6.0	2,635	0.6	2,587	1.2	1,564	3.7	353.97
通期	38,328	5.2	2,868	3.6	2,779	5.3	1,702	9.8	385.30

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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

29年10月期	4,438,100 株	28年10月期	4,037,000 株
---------	-------------	---------	-------------

期末自己株式数

29年10月期	19,030 株	28年10月期	19,000 株
---------	----------	---------	----------

期中平均株式数

29年10月期	4,128,568 株	28年10月期	4,022,413 株
---------	-------------	---------	-------------

(注) 当社は、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の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て、「発行済株式数(普通株式)」を算定しております。

決算短信は監査の対象外です

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.3「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、平成29年12月22日(金)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	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
連結損益計算書	6
連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(追加情報)	11
(セグメント情報)	11
(1株当たり情報)	13
(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、個人消費は緩やかに持ち直し、企業の収益や業況判断は改善しております。また、雇用・所得環境の改善傾向が継続する中で、消費者物価は横ばいに留まるものの、景気は緩やかな回復基調が続いております。一方、米国新政権の政策運営の動向や保護主義の高まりに加え、米国における利上げの動向や地政学リスクへの懸念等、一部で先行き不透明感も見られます。

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、平成29年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は57.3%と前年度より0.5ポイント上昇し、過去最高となりました。

また大学（大学院を含む）の学生数は289.1万人と前年より1.7万人増加し、昨年に引き続き増加いたしました。（文部科学省「平成29年度学校基本調査速報」）

これらの外部要因を背景に、当社グループの主力事業であります不動産賃貸管理事業におきましても、物件管理戸数の堅調な増加や、高水準の入居率を維持したことに伴い、事業収益は順調に推移いたしました。

また、将来的な安定成長を目指す高齢者住宅事業では、前連結会計年度において実施した採算性の低い高齢者向け施設の整理による収益基盤の強化、介護サービスの拡充、コスト面や運営体制の見直し強化等、各種施策が奏功し、当初計画値（赤字予想）を大幅に上回る水準まで挽回し、当該事業では黒字化を達成いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は36,428百万円（前年同期比6.9%増）、経常利益は2,638百万円（同27.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,550百万円（同30.6%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や入居率が高水準に推移したことに伴い、学生マンション（主に学生を対象とした賃貸用マンション）の転貸等による家賃収入をはじめ、各種不動産賃貸関連サービス収入が順調に推移いたしました。一方、業容拡大による人件費の増加、建物メンテナンス業務において、退去時の外注費が増加したこと、また、新規上場後の知名度向上を目的として積極的に広告宣伝活動を行った等、コスト面での増加があったものの、事業全体では前年対比で増収増益を維持いたしました。その結果、売上高34,074百万円（前年同期比6.4%増）、セグメント利益4,098百万円（同7.7%増）となりました。

② 高齢者住宅事業

前連結会計年度において採算性の低い高齢者向け施設を外部への事業譲渡により整理したことに加え、既存施設におきましては、介護サービス事業の拡充、コスト面や運営体制の見直し強化等に努めてまいりました。これら各種施策に伴う改善効果が想定以上に早期に顕在化したことに伴い、当初の赤字予想を覆す結果に至り、売上高1,670百万円（前年同期比0.0%減）、セグメント利益147百万円（前年同期 セグメント損失236百万円）となりました。

当該事業におきましては、引き続き収益規模の拡大に努めてまいります。

③ その他

これまで報告セグメントとして区分していた「不動産販売事業」は、金額的重要性が乏しいことから、当連結会計年度より「その他」に区分する方法に変更いたしました。当該事業の概況は、新規物件の仕入れは行わず、既存の所有不動産の販売を行うとともに不動産売買の仲介業務に注力いたしました。また、従来より「その他」に区分していたものの概況につきましては、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加え、留学生専門部署の開設により、今後増加の見込まれる外国人留学生への支援サービスを提供する体制強化に努めてまいりました。その結果、売上高683百万円（前年同期比86.6%増）、セグメント損失3百万円（前年同期 セグメント損失86百万円）となりました。

（前年同期比較は変更後の区分により作成したものととの比較情報を記載）

(2) 当期の財政状態等の概況

当連結会計年度末の資産合計は27,221百万円となり、前連結会計年度末の23,642百万円から3,579百万円の増加（前年同期比15.1%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、8,681百万円となり、前連結会計年度末の7,283百万円から1,397百万円の増加（前年同期比19.2%増）となりました。これは、主として現金及び預金が1,973百万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、18,540百万円となり、前連結会計年度末の16,359百万円から2,181百万円の増加（前年同期比13.3%増）となりました。これは、主として有形固定資産が2,029百万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、6,895百万円となり、前連結会計年度末の6,853百万円から42百万円の増加（前年同期比0.6%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406百万円減少した一方で、前受金及び営業預り金が292百万円、未払法人税等が232百万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、11,058百万円となり、前連結会計年度末の10,305百万円から753百万円の増加（前年同期比7.3%増）となりました。これは、主として長期借入金が761百万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、9,267百万円となり、前連結会計年度末の6,483百万円から2,783百万円の増加（前年同期比42.9%増）となりました。これは、主として上場による増資で資本金が593百万円、資本剰余金が593百万円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益1,550百万円を計上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2,389百万円増加し、7,335百万円となりました。

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2,871百万円（前年同期2,063百万円 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2,604百万円、非資金項目である減価償却費621百万円及び法人税等の支払額879百万円によるものです。

(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1,620百万円（前年同期2,847百万円 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2,188百万円及び定期預金の払戻による収入778百万円によるものです。

(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1,137百万円（前年同期1,069百万円 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2,550百万円、長期借入金の返済による支出2,195百万円及び株式の発行による収入1,187百万円によるものです。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきまして、少子高齢化が叫ばれ続けているなか、一方では前述のとおり、大学・短期大学の進学率の上昇や学生数の増加など、当社グループの事業展開を後押しする市場環境を背景として、主力事業である学生マンションの企画・賃貸及び管理事業において、今後もより一層、情報収集力、物件の市場競争力、入居者サービスの強化に努め、事業規模の拡大と持続的成長の実現を目指してまいります。

また、効率的な事業運営の原動力となる優秀な人材の確保を積極的に行うとともに、既存従業員の働き方改革や人材育成等を通じた組織力の強化による機動力の向上を図ってまいります。

翌事業年度（平成30年10月期）の業績予想は、売上高38,328百万円（前期比5.2%増）、営業利益2,868百万円（前期比3.6%増）、経常利益2,779百万円（前期比5.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,702百万円（前期比9.8%増）を見込んでおります。

なお、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 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,450,183	7,423,866
営業未収入金	355,236	418,118
販売用不動産	709,685	—
その他のたな卸資産	99,553	113,466
繰延税金資産	237,039	262,638
その他	433,297	464,557
貸倒引当金	△1,197	△995
流動資産合計	7,283,799	8,681,652
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	10,863,575	12,714,217
減価償却累計額	△3,018,970	△3,515,966
建物及び構築物（純額）	7,844,605	9,198,251
機械装置及び運搬具	74,946	73,856
減価償却累計額	△43,716	△47,482
機械装置及び運搬具（純額）	31,230	26,373
工具、器具及び備品	416,932	468,330
減価償却累計額	△290,675	△301,836
工具、器具及び備品（純額）	126,257	166,494
土地	4,035,644	5,049,059
リース資産	89,112	93,510
減価償却累計額	△53,014	△67,802
リース資産（純額）	36,098	25,707
建設仮勘定	552,790	190,312
有形固定資産合計	12,626,626	14,656,197
無形固定資産		
投資その他の資産	125,108	276,820
投資有価証券	830,828	707,419
長期貸付金	94,200	70,800
敷金及び保証金	2,461,964	2,408,615
退職給付に係る資産	186,694	216,375
繰延税金資産	21,490	22,724
その他	139,830	305,019
貸倒引当金	△127,653	△123,698
投資その他の資産合計	3,607,354	3,607,255
固定資産合計	16,359,089	18,540,273
資産合計	23,642,888	27,221,926

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	280,306	314,164
短期借入金	255,000	116,000
1年内償還予定の社債	101,440	71,440
1年内返済予定の長期借入金	1,369,843	963,251
リース債務	32,964	30,230
未払法人税等	469,193	702,000
賞与引当金	177,035	215,664
役員賞与引当金	—	114,000
前受金及び営業預り金	3,103,010	3,395,076
前受収益	524,088	564,431
その他	540,514	409,510
流動負債合計	6,853,395	6,895,769
固定負債		
社債	254,240	182,800
長期借入金	7,619,542	8,381,111
リース債務	63,171	37,058
繰延税金負債	11,067	79,936
退職給付に係る負債	173,517	191,375
長期預り敷金保証金	2,116,462	2,114,892
資産除去債務	36,930	37,047
その他	30,741	34,713
固定負債合計	10,305,674	11,058,933
負債合計	17,159,069	17,954,703
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,133,036	1,726,664
資本剰余金	1,013,036	1,606,664
利益剰余金	4,189,665	5,609,782
自己株式	△21,074	△21,201
株主資本合計	6,314,662	8,921,909
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	187,395	354,787
繰延ヘッジ損益	△2,158	△4,889
退職給付に係る調整累計額	△16,080	△4,583
その他の包括利益累計額合計	169,156	345,314
純資産合計	6,483,819	9,267,223
負債純資産合計	23,642,888	27,221,926

(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		当連結会計年度	
	(自 至	平成27年11月1日 平成28年10月31日)	(自 至	平成28年11月1日 平成29年10月31日)
売上高		34,063,698		36,428,341
売上原価		29,280,753		30,815,209
売上総利益		4,782,945		5,613,132
販売費及び一般管理費		2,591,901		2,843,519
営業利益		2,191,043		2,769,612
営業外収益				
受取利息及び配当金		14,012		13,473
受取手数料		8,523		8,523
匿名組合投資利益		19,037		6,243
貸倒引当金戻入額		14,778		11,787
その他		10,064		19,958
営業外収益合計		66,414		59,986
営業外費用				
支払利息		138,171		131,371
資金調達費用		44,254		3,487
株式公開費用		—		45,444
その他		11,197		10,343
営業外費用合計		193,623		190,646
経常利益		2,063,834		2,638,952
特別利益				
固定資産売却益		9,669		—
投資有価証券償還益		17,973		—
受取和解金		33,088		—
特別利益合計		60,731		—
特別損失				
固定資産売却損		7,833		—
固定資産除却損		6,181		23,521
投資有価証券売却損		—		10,864
リース解約損		17,707		—
事業譲渡損		139,390		—
特別損失合計		171,112		34,385
税金等調整前当期純利益		1,953,453		2,604,567
法人税、住民税及び事業税		780,011		1,089,592
法人税等調整額		△13,754		△35,726
法人税等合計		766,256		1,053,865
当期純利益		1,187,197		1,550,701
親会社株主に帰属する当期純利益		1,187,197		1,550,701

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
当期純利益	1,187,197	1,550,701
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	58,342	167,392
繰延ヘッジ損益	△1,185	△2,731
退職給付に係る調整額	△40,497	11,496
その他の包括利益合計	16,659	176,158
包括利益	1,203,856	1,726,859
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,203,856	1,726,859
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(自平成27年11月1日至平成28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	1,133,036	1,013,036	3,133,670	—	5,279,742
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当			△131,202		△131,202
親会社株主に帰属する当期純利益			1,187,197		1,187,197
自己株式の取得				△21,074	△21,074
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,055,994	△21,074	1,034,920
当期末残高	1,133,036	1,013,036	4,189,665	△21,074	6,314,662

	その他の包括利益累計額				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	129,052	△972	24,417	152,497	5,432,240
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当					△131,202
親会社株主に帰属する当期純利益					1,187,197
自己株式の取得					△21,074
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	58,342	△1,185	△40,497	16,659	16,659
当期変動額合計	58,342	△1,185	△40,497	16,659	1,051,579
当期末残高	187,395	△2,158	△16,080	169,156	6,483,819

当連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29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	1,133,036	1,013,036	4,189,665	△21,074	6,314,662
当期変動額					
新株の発行	593,628	593,628			1,187,256
剰余金の配当			△130,585		△130,585
親会社株主に帰属する当期純利益			1,550,701		1,550,701
自己株式の取得				△126	△126
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	593,628	593,628	1,420,116	△126	2,607,246
当期末残高	1,726,664	1,606,664	5,609,782	△21,201	8,921,909

	その他の包括利益累計額				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	187,395	△2,158	△16,080	169,156	6,483,819
当期変動額					
新株の発行					1,187,256
剰余金の配当					△130,585
親会社株主に帰属する当期純利益					1,550,701
自己株式の取得					△126
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	167,392	△2,731	11,496	176,158	176,158
当期変動額合計	167,392	△2,731	11,496	176,158	2,783,404
当期末残高	354,787	△4,889	△4,583	345,314	9,267,223

(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 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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	1,953,453	2,604,567
減価償却費	609,662	621,597
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△14,625	△4,157
賞与引当金の増減額 (△は減少)	11,864	38,629
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	114,000
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△37,837	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	25,074	25,168
受取利息及び受取配当金	△14,012	△13,473
支払利息	138,171	131,371
事業譲渡損益 (△は益)	139,390	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△531	△62,451
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,016	242,059
仕入債務の増減額 (△は減少)	46,678	33,857
前受金及び営業預り金の増減額 (△は減少)	101,917	293,566
前受収益の増減額 (△は減少)	59,472	40,343
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△70,582	3,093
その他	△60,339	△198,038
小計	2,882,739	3,870,132
利息及び配当金の受取額	14,009	12,475
利息の支払額	△139,052	△131,272
法人税等の支払額	△693,733	△879,479
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,063,963	2,871,856
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△737,770	△363,306
定期預金の払戻による収入	782,144	778,725
有形固定資産の取得による支出	△2,978,150	△2,188,782
有形固定資産の売却による収入	135,888	—
無形固定資産の取得による支出	△25,118	△177,201
投資有価証券の取得による支出	△73,000	△55,000
投資有価証券の売却による収入	—	345,833
投資有価証券の償還による収入	104,082	69,240
事業譲渡による支出	△147,764	—
敷金及び保証金の差入による支出	△40,949	△107,082
敷金及び保証金の回収による収入	93,457	48,711
その他	39,733	28,150
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,847,445	△1,620,711
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)	△38,936	△139,000
長期借入れによる収入	2,600,000	2,550,000
長期借入金の返済による支出	△1,209,630	△2,195,023
社債の償還による支出	△101,440	△101,440
リース債務の返済による支出	△49,305	△33,597
株式の発行による収入	—	1,187,256
自己株式の取得による支出	—	△126
配当金の支払額	△131,202	△130,585
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,069,485	1,137,483
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5,203	472
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	280,799	2,389,101
現金及び現金同等物の期首残高	4,665,181	4,945,981
現金及び現金同等物の期末残高	4,945,981	7,335,082

(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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当連結会計年度から適用しております。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

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 平成27年11月1日 至 平成28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	32,026,536	1,670,884	33,697,421	366,276	34,063,698	-	34,063,698
セグメント間の 内部売上高又は振替高	115,501	-	115,501	17,177	132,678	△132,678	-
計	32,142,038	1,670,884	33,812,922	383,454	34,196,377	△132,678	34,063,698
セグメント利益 又は損失(△)(注) 3	3,804,719	△236,488	3,568,231	△86,675	3,481,556	△1,290,512	2,191,043
セグメント資産	15,672,939	190,639	15,863,578	901,734	16,765,313	6,877,575	23,642,888
その他の項目							
減価償却費	569,220	8,985	578,205	12,967	591,172	18,489	609,662
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,269,368	7,748	3,277,116	1,043	3,278,160	3,920	3,282,080

(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△1,290,512千円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額6,877,575千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 平成28年11月1日 至 平成29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	34,074,090	1,670,879	35,744,970	683,371	36,428,341	-	36,428,341
セグメント間の 内部売上高又は振替高	56,394	-	56,394	19,958	76,353	△76,353	-
計	34,130,485	1,670,879	35,801,365	703,329	36,504,694	△76,353	36,428,341
セグメント利益 又は損失(△)(注) 3	4,098,066	147,130	4,245,196	△3,949	4,241,246	△1,471,633	2,769,612
セグメント資産	17,680,753	237,013	17,917,766	174,190	18,091,957	9,129,269	27,221,926
その他の項目							
減価償却費	586,522	5,788	592,311	10,765	603,076	18,521	621,597
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,362,193	3,044	3,365,238	1,407	3,366,645	16,472	3,383,118

(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△1,471,633千円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額9,132,916千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。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、前連結会計年度まで「不動産販売事業」として記載しておりました報告セグメントにつきましては、重要性が乏しくなったことに伴い、報告セグメントに含めず「その他」の区分に含めて記載する方法に変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報につきましては、変更後の区分により作成したものを記載しております。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）	当連結会計年度 （自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）
1株当たり純資産額	1,613.69 円	2,097.10 円
1株当たり当期純利益金額	295.15 円	375.60 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－ 円	371.22 円

- （注） 1. 平成29年3月14日開催の取締役会決議により、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありませんが、当社株式は前連結会計年度は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
3. 当社株式は、平成29年7月20日に東京証券取引所市場第二部に上場しております。そのため、当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の計算においては、新規上場日から当連結会計年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 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 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）	当連結会計年度 （自 平成28年11月1日 至 平成29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）	1,187,197	1,550,701
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）	1,187,197	1,550,701
普通株式の期中平均株式数（株）	4,022,413	4,128,568
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（千円）	－	48,766
（うち新株予約権（株））	－	(48,766)
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	第2回新株予約権 (新株予約権の数5,990個)	－

（重要な後発事象）

該当事項はありません。