



2025年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年12月12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）森 高広
問合せ先責任者 （役職名）執行役員経営財務本部長 （氏名）大仲 賢一 TEL 075-341-2728
定時株主総会開催予定日 2026年1月27日 配当支払開始予定日 2026年1月28日
有価証券報告書提出予定日 2026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. 2025年10月期の連結業績（2024年11月1日～2025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	％
2025年10月期	76,045	9.4	7,658	△5.5	7,347	△6.8	5,151	△30.9
2024年10月期	69,529	9.0	8,106	12.8	7,886	11.5	7,452	56.1

（注）包括利益 2025年10月期 5,243百万円（△29.7％） 2024年10月期 7,453百万円（50.9％）

	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	％	％	％
2025年10月期	244.40	243.27	13.0	8.7	10.1
2024年10月期	354.76	351.47	21.6	10.8	11.7

（参考）持分法投資損益 2025年10月期 ー百万円 2024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
2025年10月期	88,947	41,629	46.8	1,976.15
2024年10月期	79,973	37,897	47.4	1,796.70

（参考）自己資本 2025年10月期 41,629百万円 2024年10月期 37,897百万円

（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
2025年10月期	6,805	△9,324	2,531	17,275
2024年10月期	8,173	△5,252	2,680	17,249

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	％	％
2024年10月期	—	0.00	—	72.00	72.00	1,525	20.3	4.4
2025年10月期	—	0.00	—	105.00	105.00	2,221	43.0	5.6
2026年10月期（予想）	—	0.00	—	115.00	115.00		40.8	

（注）1. 2024年10月期年間配当金の内訳 普通配当52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

2. 2025年10月期年間配当金の内訳 普通配当105円00銭

3. 2026年10月期の連結業績予想（2025年11月1日～2026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）	45,969	8.7	8,296	4.6	8,086	5.0	5,456	5.6	258.90
通期	81,826	7.6	9,159	19.6	8,731	18.8	5,935	15.2	281.61

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：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.13「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(会計方針の変更に関する注記)」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)

2025年10月期	21,954,000株	2024年10月期	21,913,600株
-----------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2025年10月期	888,178株	2024年10月期	821,058株
-----------	----------	-----------	----------

③ 期中平均株式数

2025年10月期	21,076,604株	2024年10月期	21,008,090株
-----------	-------------	-----------	-------------

(注) 当社は、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(2025年10月期 94,054株、2024年10月期 94,238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(2025年10月期 94,123株、2024年10月期 94,266株)。

(参考) 個別業績の概要

2025年10月期の個別業績(2024年11月1日～2025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	%
2025年10月期	67,551	9.9	5,774	△6.2	6,441	△5.0	4,873	△38.3
2024年10月期	61,451	12.3	6,157	26.6	6,778	23.1	7,904	81.8

	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
2025年10月期	231.21	230.14
2024年10月期	376.24	372.76

(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
2025年10月期	83,064	38,155	45.9	1,811.25
2024年10月期	74,486	34,744	46.6	1,647.22

(参考) 自己資本 2025年10月期 38,155百万円 2024年10月期 34,744百万円

※ 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。

○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	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更に関する注記)	13
(セグメント情報等の注記)	13
(1株当たり情報の注記)	14
(重要な後発事象の注記)	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、雇用・所得環境の改善により個人消費が増加し、設備投資においても持ち直しの動きが見られる等、国内経済は緩やかな回復傾向にあります。一方で、物価上昇や世界的な金融資本市場の変動、地政学リスクなど、国内外における経済的な見通しは不透明な状況が続いています。

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297.3万人と前年より2.3万人増加（文部科学省「令和7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います。

このような経営環境の中、当社グループは長期ビジョン『Grow Together 2030』のフェーズ2と位置付ける現行の中期経営計画『G T O 2』（2024年10月期～2026年10月期）も後半を迎え、引き続き両利きの経営と組織改革を掲げた事業の足固めを着実に進めてまいります。

当社の主力事業である学生マンション事業においては、物件管理戸数は概ね計画を達成し（前期比4,322戸増99,300戸 ※2025年4月末時点）、入居率も前年に引き続き高水準（99.9%※2025年4月末時点）を確保しており、当連結会計年度における経営成績は順調に進捗いたしました。

中期経営計画で示しておりますキャピタルアロケーション戦略の一環として、2025年9月1日付にて、自社所有の食事付き学生マンション「Uni E' meal 三重大学前」を、2025年10月1日付にて、自社所有の学生マンション「Uni E' terna 福井乾徳」を国内の不動産投資法人等に譲渡しております。これは、当社が開発した物件を所有・運営した後、当社運営でのサブリース契約を付した形で売却し、得た資金を新たな物件開発に充当する循環サイクルを確立することで、競争力の高い管理物件の増加と資本効率の向上を目的に実施しております。また、2025年11月4日付けでも、自社所有の学生マンション「ユニエトワール南草津」を同様に譲渡しており、2026年10月期においても、引き続き同戦略の推進を継続してまいります。

あわせて、当社は、2025年1月14日付「再発防止策の策定に関するお知らせ」にて公表しました、特別調査委員会の調査報告書の提言に沿って策定した再発防止策を着実に実行すべく、推進プロジェクトを社内で立ち上げ、プロジェクト内に設けたテーマ別の各グループが連携しつつ、それぞれの施策の推進を図ってまいりました。当連結会計年度中に、公表しました各施策は概ね実行に至っており、今後もその継続的な運用等を通じ、コーポレート・ガバナンス及び内部統制の強化を実行することにより、株主をはじめとする全てのステークホルダーの皆様からの信頼回復に努めてまいります。

当連結会計年度においては、物件管理戸数の増加に伴い、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係る売上高は順調に推移しました。一方、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、自社所有物件に係る租税公課及び減価償却費の発生、人件費及び食材費等、当社グループの業容拡大及び社会情勢の影響に伴う各種費用が増加しました。なお、親会社株主に帰属する当期純利益においては、前期に計上されていた、「高齢者住宅事業」を担っていた株式会社グランユニライフケアサービスの全株式譲渡（2023年11月1日付）に伴う一過性の特別利益2,980百万円の反動減が生じております。

また、当連結会計年度におきましては、経常的ではない一時的な費用が複合的に発生した影響で、当初想定していた利益水準を下回ることとなりました。詳細につきましては、本日公表の「通期業績予想と実績値との差異に関するお知らせ」をご参照ください。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は76,045百万円（前期比9.4%増）、経常利益は7,347百万円（同6.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は5,151百万円（同30.9%減）となりました。

なお、当社グループの不動産賃貸管理事業では、賃貸入居需要の繁忙期である第2四半期連結会計期間に新規契約数が増加することから、経営成績は季節的に変動し、売上高は上期、特に第2四半期連結会計期間の割合が大きく、営業利益につきましても第2四半期連結会計期間に偏在する傾向があります。

また、当社グループの報告セグメントは「不動産賃貸管理事業」の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(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88,947百万円となり、前連結会計年度末の79,973百万円から8,973百万円の増加（前期比11.2%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、19,913百万円となり、前連結会計年度末の19,773百万円から140百万円の増加（前期比0.7%増）となりました。これは、主として営業未収入金及び契約資産が43百万円、現金及び預金が25百万円それぞれ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、69,034百万円となり、前連結会計年度末の60,200百万円から8,833百万円の増加（前期比14.7%増）となりました。これは、主として有形固定資産が8,314百万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、15,333百万円となり、前連結会計年度末の13,780百万円から1,553百万円の増加（前期比11.3%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790百万円、1年内返済予定の長期借入金が424百万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、31,984百万円となり、前連結会計年度末の28,296百万円から3,688百万円の増加（前期比13.0%増）となりました。これは、主として長期借入金が3,620百万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、41,629百万円となり、前連結会計年度末の37,897百万円から3,732百万円の増加（前期比9.8%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3,625百万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25百万円増加し、17,275百万円となりました。

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6,805百万円（前年同期8,173百万円 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7,511百万円、非資金項目である減価償却費1,923百万円及び法人税等の支払額4,331百万円によるものです。

(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9,324百万円（前年同期5,252百万円 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10,479百万円、有形固定資産の売却による収入1,492百万円によるものです。

(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2,531百万円（前年同期2,680百万円 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6,124百万円、長期借入金の返済による支出2,078百万円及び配当金の支払額1,525百万円によるものです。

（4）今後の見通し

今後の見通しにつきましては、国内経済は緩やかな回復が期待される一方、物価上昇圧力や人手不足を背景とした供給制約リスク、金融市場の動向等が社会全体へ与える影響は大きく、先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

こうした状況下において、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。一方で、高止まりを続ける原材料価格や建築コストの上昇などが収益を圧迫する懸念もあることから、次年度につきましても、こうしたリスク要因も念頭に置き、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。

中期経営計画『G T O 2』（2024年10月期～2026年10月期）の最終年度となる2026年10月期については、収益基盤である物件管理戸数は約4,000戸の増加（（前期実績）2025年4月末時点 99,300戸）を想定し、連結業績見通しにつきましては、売上高81,826百万円（前期比7.6%増）、営業利益9,159百万円（同19.6%増）、経常利益8,731百万円（同18.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,935百万円（同15.2%増）を見込んでいます。

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 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,338,675	17,364,449
営業未収入金及び契約資産	478,293	521,813
棚卸資産	251,483	256,726
その他	1,709,446	1,775,614
貸倒引当金	△4,829	△5,256
流動資産合計	19,773,070	19,913,348
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	44,407,797	48,905,380
減価償却累計額	△9,371,084	△10,835,406
建物及び構築物（純額）	35,036,713	38,069,974
機械装置及び運搬具	121,617	117,953
減価償却累計額	△84,510	△86,412
機械装置及び運搬具（純額）	37,107	31,540
工具、器具及び備品	813,319	868,374
減価償却累計額	△600,860	△658,835
工具、器具及び備品（純額）	212,458	209,539
土地	15,098,443	17,569,339
リース資産	14,333	14,333
減価償却累計額	△9,093	△11,411
リース資産（純額）	5,239	2,921
建設仮勘定	1,277,825	4,099,149
有形固定資産合計	51,667,788	59,982,465
無形固定資産		
のれん	633,220	567,382
その他	287,043	342,506
無形固定資産合計	920,264	909,888
投資その他の資産		
投資有価証券	1,262,525	1,257,357
長期貸付金	122,744	117,632
敷金及び保証金	3,860,429	4,072,235
退職給付に係る資産	301,248	392,369
繰延税金資産	741,844	986,541
その他	1,334,039	1,325,583
貸倒引当金	△9,970	△9,970
投資その他の資産合計	7,612,861	8,141,749
固定資産合計	60,200,914	69,034,103
資産合計	79,973,984	88,947,451

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	754,820	806,374
短期借入金	50,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	1,292,462	1,717,248
未払法人税等	2,619,701	890,440
前受金、営業預り金及び契約負債	7,393,225	8,183,491
賞与引当金	287,942	356,558
役員退職慰労引当金	3,960	—
その他	1,378,243	3,329,557
流動負債合計	13,780,356	15,333,671
固定負債		
長期借入金	24,691,822	28,312,245
長期預り敷金保証金	2,988,898	3,054,737
退職給付に係る負債	377,085	383,354
資産除去債務	213,587	216,010
株式給付引当金	10,416	14,191
その他	14,549	3,890
固定負債合計	28,296,359	31,984,431
負債合計	42,076,716	47,318,102
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,301,491	4,308,695
資本剰余金	4,265,917	4,273,121
利益剰余金	30,108,595	33,734,359
自己株式	△1,430,531	△1,430,349
株主資本合計	37,245,471	40,885,826
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	600,421	596,811
繰延ヘッジ損益	△10	52,728
退職給付に係る調整累計額	51,129	93,962
その他の包括利益累計額合計	651,540	743,502
新株予約権	255	20
純資産合計	37,897,267	41,629,349
負債純資産合計	79,973,984	88,947,451

(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 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
売上高	69,529,664	76,045,573
売上原価	57,088,299	62,361,391
売上総利益	12,441,364	13,684,181
販売費及び一般管理費	4,334,662	6,025,304
営業利益	8,106,702	7,658,877
営業外収益		
受取利息及び配当金	47,633	54,533
保険解約返戻金	—	22,583
固定資産受贈益	—	38,998
受取弁済金	43,634	—
その他	34,245	67,313
営業外収益合計	125,513	183,428
営業外費用		
支払利息	179,765	305,068
特別調査費用等	91,320	115,122
資金調達費用	51,797	60,389
その他	23,238	13,969
営業外費用合計	346,122	494,550
経常利益	7,886,094	7,347,754
特別利益		
固定資産売却益	38,280	176,508
投資有価証券売却益	45,690	—
関係会社株式売却益	2,980,425	—
違約金収入	47,000	—
特別利益合計	3,111,396	176,508
特別損失		
固定資産除却損	8,509	12,587
特別損失合計	8,509	12,587
税金等調整前当期純利益	10,988,981	7,511,675
法人税、住民税及び事業税	3,638,442	2,645,756
法人税等調整額	△101,168	△285,292
法人税等合計	3,537,274	2,360,463
当期純利益	7,451,707	5,151,212
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△1,047	—
親会社株主に帰属する当期純利益	7,452,754	5,151,212

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
当期純利益	7,451,707	5,151,212
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	32,274	△3,610
繰延ヘッジ損益	397	52,739
退職給付に係る調整額	△30,734	42,833
その他の包括利益合計	1,936	91,962
包括利益	7,453,643	5,243,174
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,454,691	5,243,174
非支配株主に係る包括利益	△1,047	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024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	4,258,954	4,223,380	23,319,225	△1,430,658	30,370,902
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	42,536	42,536			85,073
剰余金の配当			△663,385		△663,385
親会社株主に帰属する当期純利益			7,452,754		7,452,754
自己株式の取得				△216	△216
自己株式の処分				342	342
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	42,536	42,536	6,789,369	126	6,874,569
当期末残高	4,301,491	4,265,917	30,108,595	△1,430,531	37,245,471

	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	568,147	△407	81,864	649,603	543	22,332	31,043,381
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)					△287		84,786
剰余金の配当							△663,385
親会社株主に帰属する当期純利益							7,452,754
自己株式の取得							△216
自己株式の処分							342
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	32,274	397	△30,734	1,936		△22,332	△20,395
当期変動額合計	32,274	397	△30,734	1,936	△287	△22,332	6,853,885
当期末残高	600,421	△10	51,129	651,540	255	—	37,897,267

当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025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	4,301,491	4,265,917	30,108,595	△1,430,531	37,245,471
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	7,204	7,204			14,408
剰余金の配当			△1,525,448		△1,525,448
親会社株主に帰属する当期純利益			5,151,212		5,151,212
自己株式の取得				△207	△207
自己株式の処分				389	389
新株予約権の失効					
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	7,204	7,204	3,625,764	181	3,640,354
当期末残高	4,308,695	4,273,121	33,734,359	△1,430,349	40,885,826

	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	600,421	△10	51,129	651,540	255	37,897,267
当期変動額						
新株の発行 (新株予約権の行使)					△8	14,400
剰余金の配当						△1,525,448
親会社株主に帰属する当期純利益						5,151,212
自己株式の取得						△207
自己株式の処分						389
新株予約権の失効					△226	△226
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△3,610	52,739	42,833	91,962		91,962
当期変動額合計	△3,610	52,739	42,833	91,962	△235	3,732,081
当期末残高	596,811	52,728	93,962	743,502	20	41,629,349

(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 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025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	10,988,981	7,511,675
減価償却費	1,672,658	1,923,230
のれん償却額	83,140	65,838
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,160	427
賞与引当金の増減額 (△は減少)	19,898	68,615
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△125,000	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	16,234	20,648
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	△36,369	3,775
受取利息及び受取配当金	△47,633	△54,533
支払利息	179,765	305,068
関係会社株式売却損益 (△は益)	△2,980,425	—
固定資産売却損益 (△は益)	△38,280	△176,508
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	56,291	△43,520
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△31,797	△5,242
仕入債務の増減額 (△は減少)	89,535	51,553
未払消費税等の増減額 (△は減少)	30,385	1,324,237
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,046,562	△588,144
前受金、営業預り金及び契約負債の増減額 (△は減少)	744,799	785,865
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	231,528	71,381
その他	848,106	124,003
小計	10,654,096	11,388,373
利息及び配当金の受取額	46,791	53,711
利息の支払額	△181,173	△305,070
法人税等の支払額	△2,346,400	△4,331,837
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,173,314	6,805,176

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
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	△9,186,800	△10,479,982
有形固定資産の売却による収入	1,108,685	1,492,182
無形固定資産の取得による支出	△101,290	△151,276
投資有価証券の取得による支出	△2,972	△1,250
投資有価証券の償還による収入	2,630	3,928
敷金及び保証金の差入による支出	△352,487	△247,384
敷金及び保証金の回収による収入	357,325	30,196
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△454,213	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	3,324,009	—
その他	52,697	28,744
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,252,415	△9,324,840
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△144,000	—
長期借入れによる収入	5,980,000	6,124,000
長期借入金の返済による支出	△2,543,229	△2,078,790
社債の償還による支出	△10,000	—
リース債務の返済による支出	△2,971	△2,690
株式の発行による収入	84,786	14,400
自己株式の取得による支出	△216	△207
自己株式の処分による収入	342	389
配当金の支払額	△663,385	△1,525,448
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△21,285	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,680,040	2,531,653
現金及び現金同等物に係る換算差額	△4,909	13,732
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,596,030	25,722
現金及び現金同等物の期首残高	11,653,846	17,249,876
現金及び現金同等物の期末残高	17,249,876	17,275,598

(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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等の注記)

当社グループは「不動産賃貸管理事業」の単一のセグメントであるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報の注記)

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
1株当たり純資産額	1,796.70円	1,976.15円
1株当たり当期純利益	354.76円	244.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	351.47円	243.27円

(注) 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 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	7,452,754	5,151,212
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(千円)	7,452,754	5,151,212
普通株式の期中平均株式数(株)	21,008,090	21,076,604
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
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)	196,204	97,915
(うち新株予約権(株))	(196,204)	(97,915)
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(注) 当社は、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株当たり純資産額」の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(前連結会計年度 役員報酬BIP信託70,800株 株式付与ESOP信託23,438株、当連結会計年度 役員報酬BIP信託70,800株 株式付与ESOP信託23,254株)。また、「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」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(前連結会計年度 役員報酬BIP信託70,800株 株式付与ESOP信託23,466株、当連結会計年度 役員報酬BIP信託70,800株 株式付与ESOP信託23,323株)。

(重要な後発事象の注記)

該当事項はありません。