

## 第37回定時株主総会の招集に際しての 交付書面記載省略事項

- 事業報告の「新株予約権等の状況」
- 事業報告の「業務の適正を確保するための体制」
- 事業報告の「業務の適正を確保するための体制の運用状況」
- 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」
- 連結計算書類の「連結注記表」
- 計算書類の「株主資本等変動計算書」
- 計算書類の「個別注記表」

第37期（2024年11月1日から2025年10月31日まで）

株式会社ジェイ・エス・ビー

上記事項につきましては、法令及び当社定款の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。  
なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様に電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

(1) 新株予約権等の状況

- ① 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況（2025年10月31日現在）  
該当事項はありません。
- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況  
該当事項はありません。
- ③ その他新株予約権等の状況  
該当事項はありません。

## (2) 業務の適正を確保するための体制

会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する取締役会決議の内容の概要は以下のとおりです。（最終改定 2025年6月13日）

### ① 当社及び子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社及び子会社の取締役及び使用人が、法令、定款並びに社会規範・倫理、社内規程等に適合することを確保し、公正で高い倫理観に基づいて行動し、広く社会から信頼されるためのコンプライアンス体制の整備と問題点の把握に努める。

コンプライアンス委員会を設置し、弁護士資格を有する社外者も特別招集メンバーとする。また、内部通報の受付窓口としてコンプライアンス委員会事務局に加え、監査役室を指定するほか、社外の弁護士や社外役員も受付窓口とする外部の通報窓口を設置し、通報チャネルの複線化及び独立性の強化を図るとともに、社外役員と法律事務所による調査体制等を確保する。

常勤取締役を対象としたコンプライアンス研修を四半期に1回以上実施する。また、従業員を対象に半期に1回、コンプライアンス意識調査を行うほか、コンプライアンスに関する社内アンケートを実施することで、不祥事の早期発見に努める。

健全な牽制機能の構築のため、常勤取締役による部長職兼務を禁止し、また、部署内で業務の属人化を防ぐため業務のマニュアル化、定期的な人事ローテーション等を実施する。

株主との間での金品・役務の提供や接待饗応及び対話については、別途、ルールを設定する。

また、内部監査担当者は内部監査規程に基づき、各部署の職務執行に関するコンプライアンスの状況等について監査し、その内容について代表取締役及び監査役会に報告する。

### ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、取締役の職務執行に係る情報について、文書又は電磁的媒体に記録し、法令及び社内規程に従い、適切に保存・管理する。

取締役、監査役及び内部監査担当者から要請があった場合には、速やかに閲覧に供することとする。

### ③ 当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

経営に重大な損失を与えるおそれのあるリスク（コンプライアンス、財務、法務、環境、品質、災害、情報セキュリティ等）については、それぞれの対応部署にて、規程・ガイドラインの制定、研修の実施、マニュアルの作成・配布等を行うものとし、組織横断的リスクに対する全社的対応は、総務部が行い、その実効性を確保する。また、内部監査担当者は、当社のリスク管理状況を監視する。

新たに生じた重要なリスクについては、取締役会において速やかに対応責任者となる取締役を定めるものとする。

### ④ 当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

イ. 取締役の役割分担、各部署の職務分掌、指揮命令系統、権限並びに意思決定のルールを職務分掌規程、職務権限規程等に明確に定め、適切に権限を委譲し効率的に職務を遂行する。取締役会で決議すべき事項及び承認すべき事項は取締役会規程に定め、その他の重要事項の審議もしくは決定を行う機関として、関連する社内規程に従い各機関を設置する。

ロ. 中期経営計画及び単年度の経営計画に基づき、各部署において目標達成に向けて職務を遂行することとし、毎月開催される取締役会において月次実績のレビューを行い、必要に応じて改善策、目標修正を講ずる。

### ⑤ 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の会社への報告に関する体制

当社は子会社の取締役等に対し、子会社の業務執行の状況について定期又は随時報告を求める。また子会社の業務執行に係る重要事項について、報告又は当社の承認を得ることを求めるこことにより管理を行う。

### ⑥ 当社及びその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、企業グループ全体における業務の適正かつ効率的な業務運営を確保するため、関係会社管理規程に基づき、子会社を適切に管理する。

また、内部監査担当者は必要に応じて、グループ全体の内部統制の有効性について監査を行う。

### ⑦ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する

事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項及びその使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項

当社は、監査役の職務を補助するため、監査役室を設け、監査役の職務を補助する使用人を置くこととする。

また、監査役の職務を補助する使用人の職務については、取締役からの独立性を確保するものとし、任命、異動、人事考課などについては、監査役会の同意を得た上で決定するものとする。当該使用人は、その職務を行うにあたっては監査役の指示のみに従うものとし、監査役の指示の実効性を確保する。

- ⑧ 当社の取締役及び使用人並びに子会社の取締役、監査役及び使用人等が監査役に報告するための体制その他監査役への報告に関する体制  
取締役は、法定の事項以外に、取締役の不正行為、法令・定款違反等重要な事項については、監査役に対し、速やかに報告を行うものとする。  
また、監査役は、取締役会のほか重要な会議に出席し、必要に応じて、取締役及び使用人に対して報告を求めることとする。
- ⑨ 前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制  
当社及び子会社の取締役及び使用人が、監査役に直接報告を行ったことを理由とする不利益な取扱いを受けないものとする。
- ⑩ 監査役の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項  
監査役がその職務の執行について生ずる費用の請求をしたときは、当該監査役の職務執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに処理をする。  
また、監査役が独自に弁護士、会計士等の外部専門家を補助者として使用する場合の費用負担を求めたときは、当該監査役の職務執行に必要でないと認められた場合を除き、その費用を負担する。
- ⑪ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制  
監査役は、監査法人、内部監査担当者とそれぞれ定期的に意見・情報交換を行い、連携して当社及び当社グループの監査の実効性を確保するものとする。また、監査役は職務の遂行に必要と判断したときは、第8号に定めのない事項に関しても、取締役及び使用人並びに監査法人に対して報告を求めることとする。
- ⑫ 反社会的勢力排除に向けた体制  
当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体とは一切の関係を遮断する。また反社会的勢力及び団体から不当な要求があった場合には、必要に応じて外部機関（警察・弁護士等）と連携して組織的に取り組み、毅然とした対応をとる。  
また、自治体（都道府県）が制定する暴力団排除条例の遵守に努め、暴力団等反社会的勢力の活動を助長し、又は暴力団等反社会的勢力の運営に資することとなる利益の供与は行わない。

### (3) 業務の適正を確保するための体制の運用状況

(2)に記載したとおり、内部統制システムの構築と運用を行いました。さらに、当事業年度における主な取り組みとして、コンプライアンス委員会が策定した年間のコンプライアンス活動計画に基づき、使用人に対する研修及びリスク評価等を実施するとともに、内部監査計画に基づき、当社及び当社子会社の内部監査を実施しました。

また、内部通報窓口としての監査役室窓口及び社外役員窓口を新設し、お取引先様等の外部からの通報制度においても当社ホームページ上への通報窓口を設置するとともに、これらの窓口で受け付けた事案については、その内容の重大さに応じて、当社から独立し、かつ十分な調査が可能となる体制を確保することをそれぞれの社内規程において明確化しました。

さらに、常勤取締役及び従業員に対し、それぞれコンプライアンスに関する研修及び意識調査を実施しました。

当事業年度中に、常勤取締役の部長職兼務は解消し、上記の通り兼務禁止を明確化するとともに、全社的な人事異動を行っており、引き続き不正リスク抑制及び人材育成のため、特定の従業員に業務が偏らない体制整備を進めてまいります。

加えて、内部監査室からのレポートラインに取締役会及び監査役会を追加することで、レポートラインの複線化を実施しております。

その他、取締役会は当事業年度中に18回開催し、法令又は定款に定められた事項及び経営上の重要な事項について意思決定を行うとともに、各取締役の職務執行の監督を実施しております。

また、監査役会は当事業年度中に17回開催し、内部統制システムの構築及び運用状況を含め、取締役の職務執行を監査し、不適切な経費使用等に係る再発防止策の実行状況についても監視・監督を行っております。

なお、監査役は経営会議等の重要な会議への出席のほか、取締役及び使用人等からの情報収集及び内部監査室との連携を図っております。

## 連結株主資本等変動計算書

( 2024年11月1日から  
2025年10月31日まで )

(単位:千円)

	株 主 資 本 本				
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	株 主 資 本 合 計
当連結会計年度期首残高	4,301,491	4,265,917	30,108,595	△1,430,531	37,245,471
当連結会計年度変動額					
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連結会計年度変動額(純額)					
当連結会計年度変動額合計	7,204	7,204	3,625,764	181	3,640,354
当連結会計年度末残高	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
	その他の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		
当連結会計年度期首残高	600,421	△10	51,129	651,540	255	37,897,267
当連結会計年度変動額						
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連結会計年度変動額(純額)	△3,610	52,739	42,833	91,962		91,962
当連結会計年度変動額合計	△3,610	52,739	42,833	91,962	△235	3,732,081
当連結会計年度末残高	596,811	52,728	93,962	743,502	20	41,629,349

(注) 記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

## 連結注記表

### 1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### (1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の数	9 社
② 連結子会社の名称	株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワーク 総合管財株式会社 リビングネットワークサービス株式会社 株式会社OVO 株式会社ジェイ・エス・ビー・フードサービス 株式会社東京学生ライフ 株式会社スタイルガーデン 株式会社Mewcket 株式会社学生ハウジング
③ 非連結子会社の状況	
	該当事項はありません。

#### (2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況
該当事項はありません。

#### (2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

主要な会社等の名称	株式会社ユニークープ総合リビング
持分法を適用しない理由	持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除外しても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、重要性がないため持分法の適用の範囲から除外しております。

#### (3) 会計方針に関する事項

##### ① 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ. 有価証券

その他有価証券	
・市場価格のない株式等以外のもの	時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
・市場価格のない株式等	移動平均法による原価法
・投資事業有限責任組合出資金	投資事業有限責任組合への出資持分については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

###### ロ. 棚卸資産

総平均法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

###### ハ. デリバティブ

###### 時価法

##### ② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### イ. 有形固定資産

###### 定率法

（リース資産を除く） ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～50年

機械装置及び運搬具 2～17年

工具、器具及び備品 2～20年

###### 定額法

###### ロ. 無形固定資産

（リース資産を除く） なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

#### ハ. リース資産

- ・所有権移転ファイナンス・  
リース取引に係るリース資産
- ・所有権移転外ファイナンス・  
リース取引に係るリース資産

#### ③ 重要な引当金の計上基準

##### イ. 貸倒引当金

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

##### ロ. 賞与引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

##### ハ. 役員退職慰労引当金

従業員に対する賞与支給に備えるため、支給見込額のうち、当連結会計年度の負担額を計上しております。

##### ニ. 株式給付引当金

役員に対する退職慰労金の支出に備えるため、会社が算定した当連結会計年度に負担すべき支給見込額を計上しております。

#### ④ 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。なお、対価は履行義務の充足前又は履行義務の充足後概ね1年以内に受領しており、その金額に重要な金融要素は含まれておりません。

##### 不動産賃貸管理事業

###### (学生マンションの運営受託業務)

学生マンションの運営受託業務では、学生を対象としたマンションの企画提案、竣工後の建物の賃貸運営及び建物管理を行っております。

賃貸運営では、主に家賃請求、入退室管理、敷金精算、苦情処理等、入居者管理に係る業務を行っております。

建物管理では、主に建物や付帯する設備の維持管理に係る業務（清掃管理業務・設備管理業務・小規模修繕業務等）を行っております。

これらの業務では、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

不動産賃貸に係る履行義務については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号2007年3月30日）に基づき会計処理を行い、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

サービス提供に係る履行義務については、契約上の条件に基づき、サービスの提供が完了した時点、又はサービスの提供期間にわたり履行義務が充足されるに従って収益を認識しております。

###### (不動産仲介業務)

不動産仲介業務では、主に不動産オーナーから賃借した物件及び入居者管理業務や募集業務を受託した物件、他業者が管理を行う物件等の仲介業務を行っており、顧客との契約に基づき契約成立に関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足される履行義務であり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

#### ⑤ 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る資産及び負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を計上しております。

##### イ. 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

##### ロ. 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額を発生した連結会計年度から損益処理することとしております。

ハ. 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。

ニ. 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社については、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を採用しております。

⑥ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

イ. 重要なヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。

ロ. のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その個別案件ごとに判断し、20年以内の合理的な年数で定額法により償却を行っております。

ハ. 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産「その他」に計上し法人税法の規定に基づき均等償却しております。

ニ. 関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

a. 礼金収入の会計処理

当社は、契約金として入居者から家賃の1～3ヶ月分に相当する額を入居時に一括して受け取る礼金制度を採用しており、当該契約金については、契約開始時に一括して礼金収入として売上計上しております。

b. 業績連動型株式報酬制度（役員報酬B I P信託）の会計処理

当社の役付取締役及び本部長を兼務する取締役に対する業績連動型株式報酬は、「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）に準じた処理を行っております。

## 2. 会計上の見積りに関する注記

### 固定資産の減損

#### ① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産	59,982,465千円
無形固定資産	909,888千円

#### ② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

##### イ. 算出方法

当社グループは、固定資産の減損を把握するにあたって、賃貸不動産、日本語学校事業については原則として個別物件単位で資産のグルーピングを行っております。また、本社等、特定の事業セグメントとの関連が明確でない資産については共用資産とし、遊休資産については個別資産ごとにグループ化を行っております。

各資産グループに減損の兆候があると認められる場合、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要とされた場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、当該減少額は減損損失として計上されます。

正味売却価額は、外部専門家が算定した評価額等から処分費用見込額等を控除した価額であります。また、使用価値は、取締役会によって承認された事業計画等を基礎として見積もった将来キャッシュ・フローについて、加重平均資本コストを基礎とした税引前の割引率で現在価値に割り引いた価額であります。

##### ロ. 主要な仮定

減損の兆候の識別に用いる営業損益の見積り及び回収可能価額の見積りは、当社及び連結子会社の事業計画、正味売却価額の算定に用いる外部専門家が算定した評価額及び類似資産の市場価値を基礎としております。なお、当社及び連結子会社の事業計画は、過年度実績や外部環境及び内部環境を考慮し、新規物件開発及び販促強化等の各種施策による売上高増加や原価率改善等を主要な仮定としております。

##### ハ. 翌年度の連結計算書類に与える影響

これらの仮定は、経済環境等の変化によって影響を受ける可能性があり、主要な仮定に見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度以降の減損損失の認識の要否判定及び測定される減損損失の金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。

## 3. 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計算書類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計算書類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。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類への影響はありません。

## 4. 表示方法の変更に関する注記

(連結損益計算書)

前連結会計年度において区分掲記して表示しておりました営業外収益の「受取弁済金」（当連結会計年度100千円）は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

## 5. 連結貸借対照表に関する注記

### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

#### ① 担保に供している資産

建物及び構築物	30,207,836千円
土地	12,146,980千円
その他（無形固定資産）	22,742千円
計	42,377,559千円

#### ② 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	1,702,728千円
長期借入金	27,600,765千円
計	29,303,494千円

### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

11,592,065千円

### (3) コミットメント期間付タームローン契約

当社は、自社物件の開発資金調達を目的として、取引銀行4行と総額4,020,000千円のコミットメント期間付タームローン契約を締結しております。

この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

コミットメント期間付タームローン契約の総額	4,020,000千円
借入実行残高	1,574,000千円
差引額	2,446,000千円

## 6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

### (1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	21,913,600株	40,400株	—	21,954,000株
計	21,913,600株	40,400株	—	21,954,000株

(注) 発行済株式の増加40,400株は、ストック・オプションの行使による増加であります。

### (2) 剰余金の配当に関する事項

#### ① 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年1月27日 取締役会	普通株式	1,525,448	72	2024年10月31日	2025年1月29日

(注) 配当金の総額には、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に対する配当金6,785千円が含まれております。

#### ② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年12月18日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,221,786	105	2025年10月31日	2026年1月28日

(注) 配当金の総額には、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に対する配当金9,875千円が含まれております。

### (3) 当連結会計年度の末における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式 84,800株

## 7. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入及び社債の発行により資金を調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

#### ② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、取引先毎に期日管理を行っております。また当社グループの主な事業である不動産賃貸管理事業は、事業の性格上、大半の取引先から当月分の賃料を前月末日までに前受けしており、さらに預り敷金保証金を差し入れていただくことによりリスク低減を図っております。

投資有価証券は、投資事業有限責任組合出資金及び業務上の関係を有する企業の株式等であり、発行体の信用リスク又は市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に発行体の財務状況や時価等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である営業未払金並びに前受金、営業預り金及び契約負債は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債の使途は運転資金（主として短期）及び固定資産・賃貸等不動産の取得資金（長期）であり、資金調達に係る流動性リスク及び金利水準の変動リスクに晒されております。流動性リスクについては、各部署からの報告に基づき財務部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより管理しております。金利変動リスクについては、財務部が金利動向を注視するとともに、プロジェクト資金についても開発期間の短縮を図ることで金利変動リスクを低減しております。また、一部の借入金は、金利の変動リスクを回避するためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。借入金に係るヘッジ取引は、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は、相場変動とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は、相場変動を比較し、両者の変動額等を基礎にしてヘッジの有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

#### ③ 金融商品に係るリスク管理体制

金融商品に係るリスク管理体制に関しましては、「②金融商品の内容及びそのリスク」にて説明しております。

#### ④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

### (2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年10月31日（当連結会計年度末）における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券 その他有価証券	1,168,835	1,168,835	—
(2) 敷金及び保証金	4,072,235	3,435,180	△637,054
資産計	5,241,071	4,604,016	△637,054
(3) 長期借入金（注）3	30,029,494	29,927,076	△102,418
(4) 長期預り敷金保証金	3,054,737	2,991,960	△62,776
負債計	33,084,231	32,919,036	△165,194
デリバティブ取引（注）4	76,005	76,005	—

(注) 1. 「現金及び預金」、「営業未収入金及び契約資産」、「営業未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」、「前受金、営業預り金及び契約負債」については、現金及び短期間で決済されるものであるため、時価が帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

2. 市場価格のない株式等及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、  
「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下の  
とおりであります。

	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式等	28,000
投資事業有限責任組合出資金	60,522

3. 1年内返済予定の長期借入金については「(3)長期借入金」に含めて表示しております。  
4. デリバティブ取引によって生じた債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項  
目については、( )で表示しております。

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベル  
に分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時  
価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算  
定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	1,168,835	—	—	1,168,835
資産計	1,168,835	—	—	1,168,835
デリバティブ取引				
金利関連	—	76,005	—	76,005
デリバティブ取引計	—	76,005	—	76,005

② 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	—	3,435,180	—	3,435,180
資産計	—	3,435,180	—	3,435,180
長期借入金	—	29,927,076	—	29,927,076
長期預り敷金保証金	—	2,991,960	—	2,991,960
負債計	—	32,919,036	—	32,919,036

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

デリバティブ取引

時価の算定方法は取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価は、合理的に見積もった返還予定期間に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

なお、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

長期預り敷金保証金

長期預り敷金保証金の時価は、合理的に見積もった返還予定期間に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

## 8. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、京都府その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅マンションや賃貸オフィスビル・賃貸商業施設を所有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額	時 価
56,136,555千円	60,643,479千円

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づき、指標等を用いて調整を行い、時点修正した金額であります。

## 9. 収益認識に関する注記

### (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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)

	顧客との契約から 生じる収益	その他の源泉から 生じる収益（注）1	外部顧客への売上高
不動産賃貸管理事業			
借上物件	10,608,501	43,036,128	53,644,629
管理委託物件	2,796,692	23,688	2,820,381
自社所有物件	664,155	5,104,066	5,768,222
その他	13,242,275	—	13,242,275
計	27,311,625	48,163,884	75,475,509
その他（注）2	564,751	5,312	570,063
合計	27,876,377	48,169,196	76,045,573

(注) 1. 「その他の源泉から生じる収益」には「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入等が含まれております。

2. 「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) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 (3) 会計方針に関する事項

④ 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

### (3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

#### ① 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	476,921
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	520,455
契約資産（期首残高）	1,371
契約資産（期末残高）	1,357
契約負債（期首残高）	2,428,342
契約負債（期末残高）	2,699,847

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する当社グループの権利のうち、無条件になっている営業未収入金であります。

契約資産は、主に当社グループの広告媒体への掲載等に関連する年間契約について、顧客から受け取る対価のうち、履行義務は充足しているものの未請求となっている当社グループの権利であります。また、履行義務充足前に受け取った部分については、契約負債として認識しております。

契約負債は、主に不動産賃貸契約に伴い顧客から受け取った、不動産賃貸関連収入及び付帯サービス収入に係る前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、2,257,546千円であります。

#### ② 残存履行義務に配分した取引価格

当連結会計年度末において、残存履行義務に配分した取引価格は13,496,972千円であり、不動産賃貸管理事業における学生マンションの運営受託業務に関するものであります。

当該未履行の履行義務残高については、概ね3年以内に収益を認識する予定であります。なお、注記にあたっては実務上の便法を適用し、当初の予想契約期間が1年以内の契約は含んでおりません。

**10. 1株当たり情報に関する注記**

- |                |           |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 1,976円15銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 244円40銭   |

**11. 重要な後発事象に関する注記**

該当事項はありません。

## 株主資本等変動計算書

( 2024年11月1日から )  
2025年10月31日まで )

(単位:千円)

	株 主 資 本 等 变 動 計 算 書									
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金			自 己 株 式	株 主 資 本 合 計	
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金合計	資本剰余金 計	利 益 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金 別 途 繰 越 利 益 積 立 金	利 益 剰 余 金 合 計			
当 期 首 残 高	4,301,491	4,181,491	128,562	4,310,054	30,000	410,000	26,522,618	26,962,618	△1,430,531	34,143,632
事業年度中の変動額										
新 株 の 発 行 (新株予約権の行使)	7,204	7,204		7,204						14,408
剩 余 金 の 配 当							△1,525,448	△1,525,448		△1,525,448
当 期 純 利 益							4,873,172	4,873,172		4,873,172
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 以外の項目の事業年度 中の変動額(純額)										
事業年度中の変動額合計	7,204	7,204	—	7,204	—	—	3,347,724	3,347,724	181	3,362,315
当 期 末 残 高	4,308,695	4,188,695	128,562	4,317,258	30,000	410,000	29,870,342	30,310,342	△1,430,349	37,505,947

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			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	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計		
当 期 首 残 高	600,421	△10	600,411	235	34,744,278
事業年度中の変動額					
新 株 の 発 行 (新株予約権の行使)				△8	14,400
剩 余 金 の 配 当					△1,525,448
当 期 純 利 益					4,873,172
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 以外の項目の事業年度 中の変動額(純額)	△3,610	52,739	49,129		49,129
事業年度中の変動額合計	△3,610	52,739	49,129	△235	3,411,209
当 期 末 残 高	596,811	52,728	649,540	—	38,155,488

(注) 記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券

イ. 子会社株式及び関連会社株式	移動平均法による原価法
ロ. その他有価証券	
・市場価格のない株式等以外のもの	時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
・市場価格のない株式等	移動平均法による原価法
・投資事業有限責任組合出資金	投資事業有限責任組合への出資持分については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

##### ② デリバティブ

#### 時価法

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産

（リース資産を除く）

#### 定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。  
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～50年
構築物	3～20年
機械及び装置	3～17年
工具、器具及び備品	2～20年

##### 定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

##### ③ リース資産

- ・所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産
- ・所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### (3) 引当金の計上基準

##### ① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

従業員に対する賞与支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異及び過去勤務費用は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額を発生した事業年度から損益処理することとしております。

役員及び従業員に対する当社株式の給付に備えるため、会社が算定した当事業年度に負担すべき給付見込額を計上しております。

##### ② 賞与引当金

##### ③ 退職給付引当金

##### ④ 株式給付引当金

#### (4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりあります。なお、対価は履行義務の充足前又は履行義務の充足後概ね1年以内に受領しており、その金額に重要な金融要素は含まれておりません。

##### 不動産賃貸管理事業

###### (不動産賃貸)

主に不動産オーナーに対して学生を対象としたマンションの企画提案を行うとともに、竣工後の建物を当社にて一括借上し、学生に対して不動産賃貸借契約に基づき居室として提供しております。また、当社が学生向けの独自仕様で自社所有物件を開発し、当該物件を不動産賃貸借契約に基づき居室として提供しております。

不動産賃貸に係る履行義務については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき会計処理を行い、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

#### (5) その他計算書類作成のための基本となる事項

##### ① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップについて、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。

##### ② 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産「長期前払費用」に計上し、法人税法の規定に基づき均等償却しております。

##### ③ 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

##### ④ 関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

###### イ. 礼金収入の会計処理

当社は、契約金として入居者から家賃の1～3ヶ月分に相当する額を入居時に一括して受け取る礼金制度を採用しており、当該契約金については、契約開始時に一括して礼金収入として売上計上しております。

###### ロ. 業績連動型株式報酬制度（役員報酬B I P信託）の会計処理

当社の役付取締役及び本部長を兼務する取締役に対する業績連動型株式報酬は、「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）に準じた処理を行っております。

## 2. 会計上の見積りに関する注記

### 固定資産の減損

#### ① 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	59,768,106千円
無形固定資産	335,360千円

#### ② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法等は、「連結注記表、2. 会計上の見積りに関する注記」の内容と同一であります。

## 3. 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。）等を当事業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計算書類への影響はありません。

#### 4. 貸借対照表に関する注記

##### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

###### ① 担保に供している資産

建物	29,757,719千円
構築物	486,897千円
土地	12,155,288千円
その他（無形固定資産）	22,742千円
合計	42,422,648千円

###### ② 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	1,702,728千円
長期借入金	27,600,765千円
合計	29,303,494千円

##### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

建物	10,230,636千円
構築物	353,701千円
機械及び装置	79,228千円
工具、器具及び備品	546,097千円
リース資産	7,905千円
合計	11,217,569千円

##### (3) 関係会社に対する金銭債権・債務

① 関係会社に対する短期金銭債権	830,589千円
② 関係会社に対する短期金銭債務	1,044,302千円
③ 関係会社に対する長期金銭債務	7,599千円

##### (4) コミットメント期間付タームローン契約

当社は、自社物件の開発資金調達を目的として、取引銀行4行と総額4,020,000千円のコミットメント期間付タームローン契約を締結しております。

この契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

コミットメント期間付タームローン契約の総額	4,020,000千円
借入実行残高	1,574,000千円
差引額	2,446,000千円

#### 5. 損益計算書に関する注記

##### 関係会社との取引高

(1) 営業収益	1,022,048千円
(2) 営業費用	11,938,942千円
(3) 営業取引以外の取引	1,080,439千円

## 6. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	821,058株	67,304株	184株	888,178株
計	821,058株	67,304株	184株	888,178株

- (注) 1. 自己株式の増加67,304株は、譲渡制限付株式の無償取得による増加67,245株及び単元未満株式の買取り59株によるものであります。  
 2. 自己株式の減少184株は、株式付与E S O P信託による交付によるものであります。  
 3. 当事業年度末の普通株式の自己株式数には、役員報酬B I P信託が保有する当社株式70,800株及び株式付与E S O P信託が保有する当社株式23,254株が含まれております。

## 7. 税効果会計に関する注記

- (1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(繰延税金資産)

賞与引当金損金算入限度超過額	24,557千円
学生総合補償売上認定	235,896千円
退去時基本清掃料売上認定	288,905千円
退職給付引当金損金算入限度超過額	95,150千円
減価償却費損金算入限度超過額	170,906千円
関係会社株式評価損否認	163,985千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	5,027千円
株式給付引当金否認	4,473千円
その他	127,306千円
繰延税金資産小計	1,116,210千円
評価性引当額	△209,331千円
繰延税金資産合計	906,878千円

(繰延税金負債)

前払年金費用	△72,755千円
その他有価証券評価差額金	△263,457千円
その他	△23,775千円
繰延税金負債合計	△359,988千円
繰延税金資産純額	546,889千円

- (2) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことにより、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年11月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

- (3) 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しており、「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)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

## 8. リースにより使用する固定資産に関する注記

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1年内	18,101,256千円
1年超	73,475,953千円
合計	91,577,210千円

(注) 上記未経過リース料には、一括借上制度に関する借上賃料を含めております。

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

子会社等

種類	会社等の名称	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	株ジェイ・エス・ピー・ネットワーク	50,000	学生向け不動産の仲介 建物管理業 ・入居者管理業務	直接 100	役員の兼任 当社管理物件の仲介・ 入居者管理業務委託	支払利息(注)1	38,801	未払費用	418
						資金の借入(注)1	17,455,462	—	—
						資金の返済(注)1	17,455,462	—	—
						入居者管理業務等(注)2	9,360,029	営業未収入金	414,456
						建築物管理業務等(注)2	7,331,482	営業未払金	440,284

(取引条件及び取引条件の決定方針等)

- (注) 1. 資金の借入及び返済については、キャッシュマネジメントシステムによるものであります。なお、利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。  
 2. 一般取引と同様の取引における条件を勘案し決定しております。

## 10. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

## 11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	1,811円25銭
(2) 1株当たり当期純利益	231円21銭

## 12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。