

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2023年1月27日
【事業年度】	第34期（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）
【会社名】	株式会社ジェイ・エス・ビー
【英訳名】	J.S.B.Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 近藤 雅彦
【本店の所在の場所】	京都市下京区因幡堂町655番地
【電話番号】	(075)341-2728(代表)
【事務連絡者氏名】	上級執行役員経営財務統括部長兼経営管理部長 大仲 賢一
【最寄りの連絡場所】	京都市下京区因幡堂町655番地
【電話番号】	(075)341-2728(代表)
【事務連絡者氏名】	上級執行役員経営財務統括部長兼経営管理部長 大仲 賢一
【縦覧に供する場所】	東京本部 (東京都新宿区西新宿一丁目6番1号) 名古屋支社 (名古屋市中村区名駅四丁目27番6号) 大阪支社 (大阪市東淀川区東中島一丁目20番14号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2018年10月	2019年10月	2020年10月	2021年10月	2022年10月
売上高 (千円)	38,940,140	42,667,695	48,058,282	52,787,978	57,922,958
経常利益 (千円)	2,890,833	3,345,341	4,248,712	5,203,523	6,189,807
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	2,078,791	2,307,744	2,761,826	3,252,963	4,303,897
包括利益 (千円)	1,944,768	2,330,680	2,892,680	3,421,190	4,239,820
純資産額 (千円)	12,621,043	14,793,095	17,235,694	23,199,523	26,803,351
総資産額 (千円)	29,933,443	34,578,155	40,245,739	50,335,275	58,938,180
1株当たり純資産額 (円)	1,341.91	1,542.57	1,790.16	2,205.14	2,554.58
1株当たり当期純利益 金額 (円)	231.21	242.03	289.06	332.36	409.60
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	219.80	234.03	281.68	325.11	402.93
自己資本比率 (%)	42.2	42.8	42.7	46.0	45.4
自己資本利益率 (%)	19.0	16.8	17.3	16.1	17.2
株価収益率 (倍)	10.0	11.0	10.2	8.6	9.4
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,187,930	3,449,423	5,003,753	4,910,990	6,043,363
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,274,644	4,295,138	5,542,422	7,221,651	7,089,511
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	851,848	1,349,957	1,232,835	5,694,189	2,996,881
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	8,100,033	8,604,108	9,298,405	12,682,185	14,633,159
従業員数 (人)	875	972	1,056	1,093	1,123
(外、平均臨時雇用者 数)	(399)	(497)	(541)	(636)	(714)

(注) 1. 2020年5月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、第30期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、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を算定しております。

2. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含みます。)であります。臨時雇用者数(パートタイマー等を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しており、1人当たり1日8時間換算にて算出したものであります。

3. 「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)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2018年10月	2019年10月	2020年10月	2021年10月	2022年10月
売上高 (千円)	33,674,636	37,002,681	41,409,460	45,395,271	50,144,630
経常利益 (千円)	2,300,010	2,859,624	3,593,446	3,917,544	4,677,602
当期純利益 (千円)	1,773,647	2,133,507	2,558,584	2,537,993	3,569,727
資本金 (千円)	2,512,614	2,588,144	2,624,024	4,163,262	4,227,471
発行済株式総数 (株)	4,721,300	4,837,500	9,785,400	10,747,400	10,834,300
純資産額 (千円)	11,302,341	13,318,628	15,567,749	20,793,251	23,634,341
総資産額 (千円)	27,658,436	32,012,474	37,057,723	46,230,872	53,932,766
1株当たり純資産額 (円)	1,201.69	1,388.81	1,619.96	1,978.51	2,254.70
1株当たり配当額 (円)	40.00	55.00	34.00	35.00	44.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	197.27	223.75	267.78	259.31	339.73
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	187.54	216.37	260.95	253.65	334.19
自己資本比率 (%)	40.9	41.6	42.0	45.0	43.8
自己資本利益率 (%)	18.2	17.3	17.7	14.0	16.1
株価収益率 (倍)	11.7	11.9	11.1	11.1	11.3
配当性向 (%)	10.1	12.3	12.7	13.5	13.0
従業員数 (人)	193	213	216	232	242
(外、平均臨時雇用者数)	(28)	(44)	(27)	(19)	(36)
株主総利回り (%)	109.5	127.4	143.1	140.4	189.0
(比較指標: TOPIX)	(93.2)	(94.4)	(89.4)	(113.3)	(109.3)
最高株価 (円)	6,980	5,320	3,180 (5,940)	4,370	3,990
最低株価 (円)	4,100	3,060	2,150 (3,225)	2,774	2,727

- (注) 1. 2020年5月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、第30期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、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を算定しております。なお、1株当たり配当額につきましては、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. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含みます。)であります。臨時雇用者数(パートタイマー等を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しており、1人当たり1日8時間換算にて算出したものであります。
3. 最高・最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部、2018年7月19日以前は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。
4. 2020年5月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、第32期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、()内に株式分割前の最高株価及び最低株価を記載しております。
5. 「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)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

当社の前身は、1976年12月に京都市上京区において設立された(株)京都学生情報センターであり、学生を主な対象とした物件の仲介業を開始したことに始まります。

以後、他地域への事業展開を行い、1988年1月に大阪への進出を目的として(株)大阪学生情報センター（1991年11月(株)ジェイ・エス・ピー大阪へ商号変更）が、1989年3月に首都圏への進出を目的として(株)東学（1991年11月(株)ジェイ・エス・ピー東京へ商号変更）が設立されました。その後、グループ経営体制を整備するため、1990年7月に(株)ジェイ・エス・ピーを設立し、それまで(株)京都学生情報センターにて行っていた業務全般を引き継ぎ今日に至っております。

当社設立以降の事業内容の変遷は以下のとおりであります。

年月	事項
1990年7月	(株)ジェイ・エス・ピーを設立し、(株)京都学生情報センターの業務を引き継ぐ。
1990年10月	本社を東京都港区浜松町から京都市下京区醍醐町へ移転する。
1996年6月	本社を京都市下京区醍醐町から京都市下京区因幡堂町へ移転する。
1996年10月	東北地方への進出を目的として、(株)ジェイ・エス・ピー東北を設立する。
1996年12月	東海地方への進出を目的として、(株)ジェイ・エス・ピー東海を設立する。
1997年10月	北海道地方への進出を目的として、(株)ジェイ・エス・ピー北海道を設立する。
2002年7月	九州地方への進出を目的として、(株)ジェイ・エス・ピー九州を設立する。
2002年12月	学生への就職・アルバイト情報の提供を目的として、(株)OVO（現連結子会社）を設立する。
2004年3月	建物メンテナンス業務・入居者管理業務を目的として、総合管財(株)（現連結子会社）を設立する。
2004年6月	京都地区での不動産仲介業を目的として、(株)ジェイ・エス・ピー京都を設立する。 中国四国地方への進出を目的として、(株)ジェイ・エス・ピー中国四国を設立する。
2004年9月	事業再編を目的として、(株)ジェイ・エス・ピー北海道、同東北、同東京、同東海、同大阪、同九州、(株)OVOの株式を各社株主から買取り、完全子会社化する。
2012年5月	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、(株)グランユニライフケアサービス北海道（2016年8月(株)グランユニライフケアサービス北日本へ商号変更）・同東京・同関西・同九州を設立する。
2013年5月	北海道函館市に高齢者住宅事業の第1号物件「グランメゾン迎賓館 函館湯の川」の運営を開始する。 留学生を対象とした日本語学校を函館、福岡に開設。
2014年10月	家賃債務保証サービスの提供を行うため、リビングネットワークサービス(株)（現連結子会社）を設立する。
2015年9月	組織再編を目的として、(株)ジェイ・エス・ピー東京を存続会社、(株)ジェイ・エス・ピー北海道、(株)ジェイ・エス・ピー東北、(株)ジェイ・エス・ピー東海、(株)ジェイ・エス・ピー京都、(株)ジェイ・エス・ピー大阪、(株)ジェイ・エス・ピー中国四国及び(株)ジェイ・エス・ピー九州を消滅会社とする吸収合併を行うとともに、商号を(株)ジェイ・エス・ピー・ネットワーク（現連結子会社）に変更する。
2016年11月	組織再編を目的として、総合管財(株)の営む建設業並びに自転車の販売、レンタル及び整備に関する事業を除く一切の事業を、(株)ジェイ・エス・ピー・ネットワークが承継する吸収分割を行う。
2017年7月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場。
2018年7月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定。
2018年8月	組織再編を目的として、(株)ジェイ・エス・ピー・フードサービスを設立する。
2018年9月	(株)グランユニライフケアサービス関西を(株)グランユニライフケアサービスへ商号変更する。
2018年11月	組織再編を目的として、(株)グランユニライフケアサービス北日本、(株)グランユニライフケアサービス東京及び(株)グランユニライフケアサービス九州の営むフードサービス事業を(株)ジェイ・エス・ピー・フードサービス（現連結子会社）へ譲渡するとともに、(株)グランユニライフケアサービス東京を解散する。(株)グランユニライフケアサービス（現連結子会社）を存続会社、(株)グランユニライフケアサービス北日本及び(株)グランユニライフケアサービス九州を消滅会社とする吸収合併を行う。
2019年8月	学生マンション事業の総合力強化を目的として、(株)東京学生ライフ、(株)湘南学生ライフ（2021年11月(株)東京学生ライフに吸収合併）及び(株)ケイエルディ（2020年7月解散）の株式を取得し、完全子会社化する。
2020年7月	当社グループ内におけるシナジー及び事業領域拡大を目的として、(株)スタイルガーデン（現連結子会社）の株式を取得し、完全子会社化する。
2020年8月	当社グループ内におけるシナジー及び事業領域拡大を目的として、(株)Mewcket（現連結子会社）の株式を取得するとともに第三者割当増資を引き受け、子会社化する。
2022年4月	東京証券取引所の市場区分見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場へ移行。

3【事業の内容】

当社グループは、当社（㈱ジェイ・エス・ビー）、連結子会社9社から構成されており、不動産賃貸管理事業、高齢者住宅事業及びその他事業を営んでおります。

当社グループは全国的な事業展開を行っており、2022年4月現在の管理戸数は81,333戸、管理棟数は2,183棟となっております。（北海道地区 3,624戸/75棟、東北地区 7,629戸/142棟、首都圏地区 23,496戸/647棟、東海地区 5,329戸/147棟、京滋・北陸地区 14,467戸/393棟、阪神地区 9,443戸/253棟、中国・四国地区 7,827戸/248棟、九州地区 9,518戸/278棟）

2022年10月現在の直営店舗数は84店舗となっております。（北海道地区 4店舗、東北地区 3店舗、首都圏地区 22店舗、東海地区 8店舗、京滋・北陸地区 16店舗、阪神地区 8店舗、中国・四国地区 9店舗、九州地区 14店舗）

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

（1）不動産賃貸管理事業

当社は、主に学生を対象としたマンション（以下「学生マンション」という。）の企画提案、竣工後の建物の賃貸運営及び管理業務を行っております。

具体的には、当社オリジナル仕様の学生マンション等を不動産オーナーに企画提案し、建物が竣工した後は当社が一括借上を行い、オーナーに対する家賃保証を行った上で、学生等の入居者に転貸することを主たる事業としております。また、不動産オーナーと入居者間で賃貸借契約を締結する運営方式の場合には、入居に応じ当社グループにて家賃回収代行を行っております。なお、建物メンテナンスや入居者サポート業務、アセットマネジメント会社からのプロパティマネジメント業務の受託及び大学等からの学生寮の企画・運営業務の受託も行っております。

当社が運営を受託した学生マンション等の入居者募集業務及び仲介業務は、㈱ジェイ・エス・ビー・ネットワークが行っており、その対象は学生や社会人、法人等となります。

建物及び付帯設備メンテナンスや入居者管理業務については、当社が不動産オーナーから受託し、当該業務の多くを㈱ジェイ・エス・ビー・ネットワークに再委託しております。また、物件のリフォーム提案業務も建物メンテナンス業務の一環として行っております。物件改修工事については、建設業免許を有する総合管財㈱が㈱ジェイ・エス・ビー・ネットワークから案件紹介を受け、不動産オーナーより受託しております。

各業務の主な内容は以下のとおりであります。

（学生マンションの企画提案、運営業務の受託）

当社が、不動産オーナーに対して主として学生マンションによる不動産の活用を企画提案し、竣工後のマンション運営業務の受託を行っております。当社グループで実施している不動産オーナーに対する営業手法としては、建築会社、設計事務所、金融機関、会計事務所等の取引先からの紹介 既存オーナーからの管理受注依頼 独自調査による新規開拓先への営業などがあります。全体の受注比率としては 及び のケースが60～80%程度と高く、のケースにおいては工事を実施する建築会社、設計を実施する設計事務所から不動産オーナーの紹介を受け、共同でオーナーに対し事業提案を実施する、あるいは富裕層の情報を持つ金融機関から有効活用を考えている不動産オーナーの情報をヒアリングし当社の事業を提案するという営業手法を活用し、事業を展開しております。

当社の学生マンション運営は、主に入居者募集や管理といった賃貸運営にかかる全ての業務を当社にて行う運営管理委託方式で受託しております。

運営管理委託方式のうち賃料定額型は、当社と不動産オーナーの間で締結した契約に基づき、物件の稼働状況にかかわらず、当社がオーナーに定額の家賃を保証した上で一括して借上げ、当社が転貸人として学生等の入居者に転貸する方式であります。

また、委託型という運営方式では不動産オーナーの収入は入居に応じた入金実績がそのまま収入となります。賃貸借契約は不動産オーナーが直接借主と締結いたします。入居者募集、建物メンテナンス、入居者管理業務及び家賃回収代行業務等を当社グループが受託しております。

（学生マンションの自社開発）

学生のライフスタイルに特化した学生マンションとして、立地・設備設計・デザイン・利便性、また、これまで当社グループが培った運営ノウハウを通じて、入居後の総合的な生活サポートを追求した当社オリジナル仕様の物件開発を行っております。これにより他社との差別化を図り、事業競争力の増強に努めております。

（主に学生向けの不動産仲介業務）

㈱ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、当社が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ます。

入居者の資格を原則として学生等に限定していることから、卒業等による入退きの時期が一般の賃貸住宅と比較して把握しやすくなっております。こうした特徴を生かし、早期に次期入居者の募集を開始することで、空室の発生を抑え安定した稼働状況を維持することが可能となっております。また全国での直営店舗展開や、大学及び専門学校との提携、学生等のニーズに応える独自のサービス提供等により募集力を維持・強化しております。その他近年需要が高い留学生向けの仲介業務も行っております。なお、当該事業については宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣免許を取得しております。

(主に社会人、法人向けの不動産仲介業務)

(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、学生向けの不動産仲介業務と並行し、社会人や法人向けに賃貸用不動産の仲介業務を行っております。就職により社会人となる卒業生の住まい探しをはじめ、対象を学生に限定せず賃貸用不動産の仲介業務を行っているほか、宅地又は建物についての売買の代理や媒介も行っております。

(主に高齢者向けの不動産仲介業務)

(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、高齢者向け賃貸用不動産の仲介業務を行っております。当社が運営業務を受託しているサービス付き高齢者向け住宅のほか、他業者が運営する高齢者向け賃貸用不動産の仲介も行っております。

(建物メンテナンス業務、入居者管理業務)

当社が、不動産を所有するオーナーから建物や付帯する設備のメンテナンス業務(清掃管理業務・設備管理業務・小規模修繕業務等)及び入居者管理業務を受託し、当該業務の多くを(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワークに再委託しております。

入居者管理業務では、家賃請求、入退室管理、敷金精算、苦情処理等を行い、建物維持管理では日常の巡回点検をはじめ各種設備の維持管理、特殊設備管理等を行っております。

(家賃債務保証業務)

リビングネットワークサービス(株)では、当社が不動産オーナーから賃借した物件及び入居者募集業務を受託した物件等の賃借人を対象に、家賃債務保証業務を行っております。主に学生向け物件の賃借人を対象に家賃債務保証サービスを提供しております。

(2) 高齢者住宅事業

(高齢者向け不動産賃貸管理業務)

当社が不動産オーナーに対して主としてサービス付き高齢者向け住宅による不動産の活用を企画提案し、竣工後の運営業務を受託しております。なお、当社が運営を受託した物件については、主に当社にて一括借上を行い、借主に転貸する方式であります。

(介護サービス事業)

(株)グランユニライフケアサービスでは、介護サービス事業(訪問介護、通所介護、居宅介護支援、定期巡回・随時対応型訪問介護看護等)を行います。不動産オーナーから当社が運営を受託したサービス付き高齢者向け住宅の入居者の他、一部、近隣住民等も対象に介護サービス事業を提供しております。

(3) その他事業

(学生支援サービス)

(株)OVOが企業の採用活動を代行し、学生の採用を目的とした企業説明会の開催の企画、サポート等を受託しております。学生に対しては、企業説明会や就職セミナー情報の提供を行うことで就職活動の支援を行っております。そのほか、アルバイト情報の提供、インターンシップ(学生が一定期間企業等の中で研修生として働き、自分の将来に関連のある就業体験を行える制度)の支援も行っております。

(日本語学校事業)

当社では、海外からの留学生向けの日本語学校の運営を行っております。生活サポートとして当社管理マンションを学生寮として活用しております。

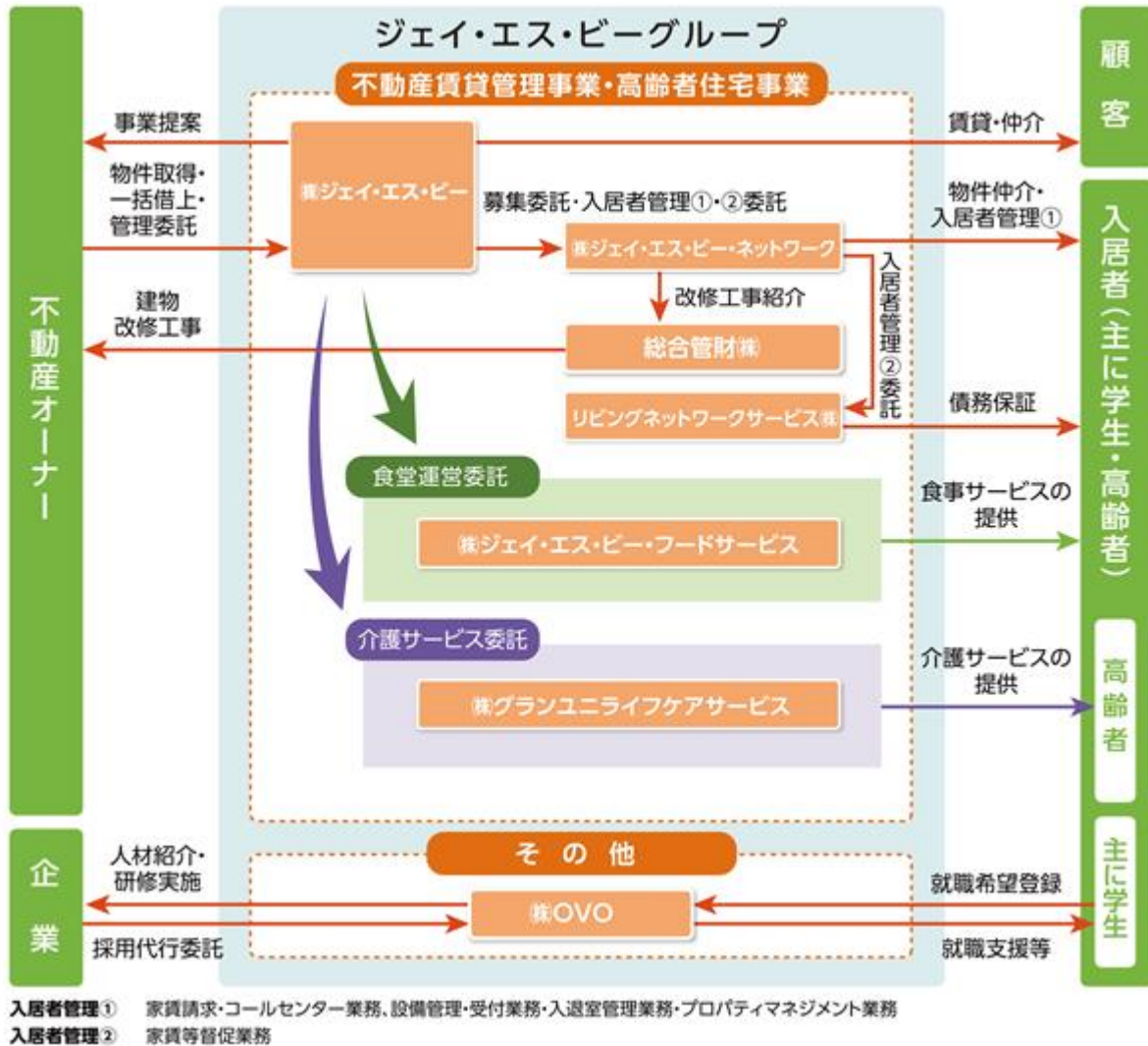
(不動産販売事業)

当社では、販売用不動産として取得した土地、マンションや商業ビル等の不動産について、売主として第三者へ売却しております。なお、販売用不動産については原則として、転売までの当社所有期間中、当社グループにて入居者募集を行い学生、社会人及び法人等に賃貸しております。

現在は、市況が活性化しているものの、中期的な動向が不透明なこと等を勘案して新規不動産の取得は差し控えており、今後の地価や不動産投資市場の動向を慎重に見極めつつ取組みたいと考えております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注)上記事業系統図に記載されているほか、連結子会社として、(株)東京学生ライフ、(株)スタイルガーデン及び(株)M e w c k e t を有しております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容			
					役員の 兼任	資金 援助	営業上の取引	設備の 賃貸借
(連結子会社) 株式会社ジェイ・エス・ビー ネットワーク (注)2	東京都 新宿区	50	不動産賃貸 管理事業	100	2名	貸付	当社学生向けマンション への入居者の仲介及び入 居者管理業務を委託	事務所の 賃貸借
総合管財株式会社	京都市 下京区	50	不動産賃貸 管理事業	100	2名	なし	建物メンテナンス業務の 委託	事務所の 賃貸
リビングネットワーク サービス株式会社	京都市 下京区	10	不動産賃貸 管理事業	100	2名	貸付	当社学生向けマンション 賃借人の家賃債務保証	なし
株式会社OVO	京都市 下京区	80	その他	100	2名	なし	採用業務を委託	事務所の 賃貸
株式会社グランユニライフ ケアサービス	京都市 下京区	50	高齢者住宅 事業	100	1名	なし	介護サービス等の委託	事務所の 賃貸
株式会社ジェイ・エス・ビー フードサービス	京都市 下京区	50	不動産賃貸 管理事業	100	2名	貸付	食堂運営委託	事務所の 賃貸
株式会社東京学生ライフ	東京都 新宿区	40	不動産賃貸 管理事業	100	2名	なし	当社学生向けマンション への入居者の仲介及び入 居者管理業務を委託	なし
株式会社スタイルガーデン	大阪市 北区	3	その他	100	2名	貸付	なし	なし
株式会社MewcKet	東京都 新宿区	122	その他	71.49	3名	なし	なし	なし

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報の名称を記載しております。
2. 特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2022年10月31日現在

セグメント名称	従業員数(人)
不動産賃貸管理事業	821 (499)
高齢者住宅事業	189 (158)
報告セグメント計	1,010 (657)
その他	42 (49)
全社(共通)	71 (8)
合計	1,123 (714)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含みます。)であります。臨時雇用者数(パートタイマー等を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しており、1人当たり1日8時間換算にて算出したものであります。

2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2022年10月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
242 (36)	42.3	11.5	4,954

セグメント名称	従業員数(人)
不動産賃貸管理事業	133 (24)
高齢者住宅事業	15 (-)
報告セグメント計	148 (24)
その他	23 (4)
全社(共通)	71 (8)
合計	242 (36)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含みます。)であります。臨時雇用者数(パートタイマー等を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しており、1人当たり1日8時間換算にて算出したものであります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営の基本方針

当社グループは、「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を目指し、健全な若者の育成と魅力溢れる社会の実現に、おもてなしの心と笑顔で貢献することを経営理念としております。

また、この経営理念に立ち返り、未来を開拓する「健全な若者の育成」を通じて、魅力溢れる社会を創造するグローバルトップブランド『Unilife』という存在目的(Purpose: パーパス)を定義し、「豊かな生活空間」のディスラプション(創造的破壊(Disruption))として「学び・成長・つながり」を生むリアル空間へ再創造することを掲げ、これを2030年における当社グループのありたい姿、長期ビジョン『Grow Together 2030』としました。そして、この長期ビジョンの実現に向けた最初の3か年を第一フェーズと位置付け中期経営計画『GT01』を策定しました。

これにあわせ、新しい領域に挑戦する「探索」と、既存の事業の一層成長を図る「深化」という活動が、高い次元でバランスよく調和していることを目指す『両利きの経営』と、規模の大きさを競合相手を圧倒する消耗戦から、社員一人一人が知識を機動的に生み出す力を発揮するかたちへと転換し、組織の学習スピードを高めることを目指す『社員全員の経営』の2つを経営の基本方針としました。

(2) 経営環境

文部科学省「令和4年度学校基本調査(速報値)」によりますと、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。

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見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。

当社の推計では、18歳人口の減少とともに学生マンション需要は2019年から2040年にかけて年平均1.1%減少すると見込んでおりますが、学生マンション需要に対する当社グループ管理戸数の市場シェアは5%程度であるとと考えております。

また、学生マンション事業への特化や、これまで蓄積してきた学生マンションの運営ノウハウ、学生のニーズの早期把握、大学及び大学生協との連携等を通じて、市場における一定の優位性は確保しているものと考えております。

今後もこの優位性を維持しつつ、市場シェアの拡大を図り、長期的な成長を目指してまいります。

(3) 中長期的な経営戦略

長期ビジョン『Grow Together 2030』では、見えない資産(無形資産)が持続的な企業価値向上の源泉であるということを重視し、「アビリティ(総合的人間力)」の芽を育て、社会課題の解決に貢献する、人間性とテクノロジーの融合による当社グループだけの価値の創出、当社グループブランドである「Unilife」のグローバル・トップブランドへの進化を成長シナリオとし、グループ全体においてこの存在目的(パーパス)を通じて価値観を共有し、人材の育成・成長を通じた価値創造を目指します。また、その価値創造は若者が成長することによって実現するものと定義しております。

長期ビジョン実現への取り組みの要旨は以下のとおりです。

人的資本への投資

- ・創造する組織へ進化するための人材育成
- ・社員ロイヤリティ(絆)の向上と組織エンゲージメント(求心力)強化
- ・経営層及び後継者育成計画策定実施

知的資本への投資

- ・DX戦略を推進するための組織編成
- ・DX関連ベンチャーへの投資
- ・CVC(Corporate Venture Capital)組成・運営

ブランド・顧客基盤の構築

- ・最高のエンゲージメントを持つチームが、顧客成功体験(CX: Customer Experience)を支援
- ・顧客ロイヤリティ(絆)を確立
- ・顧客が他者へ推奨する状態(ロイヤルカスタマー)の確立

企業内外の組織づくり

- ・「両利きの経営」と「社員全員の経営」を可能とする組織戦略
- ・Unilifeが、情報ネットワークのハブとして社内外でつながり、互恵互助のもと、ロイヤリティ(絆)を獲得し、お互いの知が結合することによりイノベーションを起こし続ける。

成長時間を短縮する方策

- ・オープンイノベーション、アライアンス、ジョイントベンチャーの活用
- ・M&Aによる既存事業の拡大とシナジーの見込める新規事業投資

中期経営計画『GT01』(2021年10月期~2023年10月期)では新型コロナウイルス感染症の終息後を見据えた新型コロナウイルス感染症との共存を背景としてDX(デジタルトランスフォーメーション)を最重要課題として取り組みます。

(4) 目標とする経営指標等

中期経営計画『G T O 1』(2021年10月期～2023年10月期)で掲げる主な経営指標等は以下のとおりです。

経営成績

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
622億円	67億円	65億円	43億円

資本効率及び財務安全性

ROE	ROIC	自己資本比率	流動比率
15%以上	8%以上	40%以上	120%以上

入居関連指標

管理戸数	契約決定件数
85,000戸	30,000件

成長投資

自社物件	システム投資
250億円	7億円

なお、上記の数値は、当初、2020年12月17日に中期経営計画として公表した後、2021年12月14日に目標数値等の一部見直しを行い再度公表いたしました。将来に関する前提・見通し・計画については、再度公表した時点における仮定等に基づくものであり、実際の経営成績は今後さまざまな要因によって異なる可能性があります。従いまして、その実現を保証あるいは約束するものではありません。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループを取り巻く経営環境は、近年の社会システムの大きな変化が新型コロナウイルス感染症拡大を契機にさらに加速し、昨日までの「近未来」が眼前の現実となっています。こうした環境変化に対応し、当社グループが更なる成長を実現するため、変わらぬ軸として持ち続ける経営理念「豊かな生活空間の創造」に立ち返り、存在目的(Purpose: パーパス)を定義し、「豊かな生活空間」のディスラプション(創造的破壊(Disruption))のもと、2030年における当社グループのありたい姿、長期ビジョン『Grow Together 2030』としました。そして、この長期ビジョンの実現に向けた最初の3か年を第一フェーズと位置付ける新中期経営計画『G T O 1』を策定しました。これら中長期的な戦略を実行する上で、当社グループの優先的に対処すべき課題は以下のとおりです。

<不動産賃貸管理事業>

新型コロナウイルス感染症の終息後を見据えた、新型コロナウイルス感染症との共存対応

マンション内や店舗における感染防止対策を徹底するとともに、入居者様に感染者が発生した場合の迅速な対応、従業員が感染した場合のBCP(事業継続計画)も策定し、影響を最小限に抑えられるよう取り組んでおります。

新たな価値提供により、学生マンション分野で唯一無二の存在に

- ・住まうことが新たな価値を生み出す学生マンションづくり
- ・ニーズを創る多様なラインナップの提供
- ・学生向けサービス総合プラットフォームとして新しいマーケットを創造する「カテゴリーキング」を追求

なお、不動産賃貸管理事業における管理戸数及び入居率は以下のとおりであります。

	2018年4月30日 現在	2019年4月30日 現在	2020年4月30日 現在	2021年4月30日 現在	2022年4月30日 現在
管理戸数 (戸)	62,183	66,064	72,484	75,946	80,611
借上物件 (戸)	31,569	34,438	38,590	41,317	45,455
管理委託物件 (戸)	28,591	29,270	31,064	31,167	31,040
自社所有物件 (戸)	2,023	2,356	2,830	3,462	4,116
入居率(%) (注)	99.9	99.9	99.8	99.9	99.9

(注) 入居率は、借上物件及び自社所有物件を対象としております。

<高齢者住宅事業>

多様なQOL (Quality Of Life) の向上を目指すスマートコミュニティを実現

- ・不動産活用や在宅生活支援、リアルとオンラインのハイブリッド型による公民館化といった地域社会のインフラとなる取り組みを实践
- ・看護サービスの充実やウェアラブル端末を通じたモニタリングシステムの導入等、ヘルステックの活用による安心と生産性の向上

<その他>

Unilifeでしかできない学びを提供し続ける

- ・学び・体験・つながりと一体化した、新たな住まい概念を実現
- ・社会で活躍・貢献できる人材育成を通じ、社会インフラの役割を果たす

2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスク、当該リスクが顕在化する可能性の程度や時期、顕在化した場合の影響の内容、当該リスクへの対応策は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、別段の記載があるものを除き、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 学生マンション事業への依存について

当社グループは、全セグメントの売上高の大半を不動産賃貸管理事業が占めており、その中心である学生マンション事業への依存度が高くなっております。今後も学生マンション事業の拡充による安定的な収益確保に努める所存であります。事業環境の変化、異業種やハウスメーカー等の参入による競争の激化等により同事業に何らかの問題が生じた場合、当社グループの経営成績等に重大な影響を与える可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は常にあり、その影響を完全に回避することは困難ではあります。当該リスクへの対応については、高齢者住宅事業及び学生支援サービス事業等、中核事業の育成に努めるとともに、これまで蓄積してきた学生マンションの運営ノウハウや入居者である学生のニーズの早期把握による付加価値の高い物件供給、大学及び大学生協との一層の連携強化に努め、一定の市場優位性を確保しつつ事業活動を遂行してまいります。

(2) 不動産市況の変化について

当社グループの事業は、学生を主たる顧客層としているため景気動向や金利動向による影響は少ないものの、日本経済が今後急速に悪化した場合、不動産市場も影響を受け、不動産にかかわる投資収益が悪化し、不動産オーナーの賃貸事業運営の意欲が衰退する可能性があります。

これらの事態が発生した場合、不動産市況の変化による家賃収入の減少、仲介手数料及び管理費収入の減少、また、当社グループが保有する不動産価値の下落により減損処理が必要になる等、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は、翌連結会計年度においても相応にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、今後の国内経済の動向を注視するとともに、不動産市況や稼働率等不動産関連指標の動向を適宜把握し、当該リスクの適時軽減に取り組んでまいります。

(3) 少子化リスクについて

学生マンション関連業務は人口動態の影響を大きく受ける可能性があり、今後少子化による18歳人口の減少を受けて学生数が減少する可能性があります。ただし、現状では進学率が高水準で推移していることから、学生数はほぼ横ばいとなっております。また、現時点では、都市部に人気校が多いことから地方からの学生の移動があり、下宿生数そのものの減少は緩やかなものとなっております。しかし、今後予測を大幅に上回る出生数の減少を受けて、学生数の減少により大学進学等の就学状況の変化が起こった場合、マーケットの縮小が起こる地域が出てくる可能性があり、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は常にあり、その影響を完全に回避することは困難ではあります。当該リスクへの対応については、学生に係る進学率等統計情報の収集や、大学をはじめとした教育機関の動向を常に注視し、経営成績等への影響の低減に努めてまいります。

(4) 大学の統廃合、キャンパス移転について

大学及び短期大学の進学希望者数と合格者総数が等しい、いわゆる大学全入時代の到来を踏まえ、大学の統廃合、キャンパスの移転等も行われております。当社グループでは新規に企画する物件及び仲介管理業務を受託している物件の主な対象となる大学、短期大学及び専門学校等の学生数、下宿生の傾向を勘案しつつ業務を行っておりますが、大学の統廃合又は学校の方針により全面及び一部キャンパスの移転等が発生した場合、周辺物件の需要と供給のバランスが崩れる等の事態が発生した場合には当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は翌連結会計年度においても相応にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、大学をはじめとした教育機関の動向を常に注視するとともに、物件そのものの市場価値を高め、社会人向けの一部転用や卒業生を含めた仲介業務を行うことで当社グループの事業へのリスク軽減を図ってまいります。

(5) 業務提携について

当社グループは、全国各地の大学生協同組合と、学生専用賃貸物件の開発、建設及び入居斡旋・管理に関する業務提携を行っております。現時点において提携先との関係は良好であります。今後、何らかの事情により契約変更又は提携解消が発生した場合、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は現時点では高くないと認識しておりますが、当該リスクへの対応については、引き続き、全国各地の大学生協同組合との緊密な連携に努めてまいります。

(6) 法的規制等について

当社グループの主要な事業活動の継続には、宅地建物取引業・警備業・特定建設業・サービス付き高齢者向け住宅登録、介護サービス事業者の指定に関する免許・登録や指定が前提となります。また、当社グループの事業は上記以外にも都市計画法、建設業法、建築基準法等、さまざまな法的規制を受けております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制等が設けられる場合や、それぞれの規定に基づいて監督官庁から行政処分を受けた場合には、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループでは、当社の主要事業の継続に必要な、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許（国土交通大臣(7)第5032号、国土交通大臣(5)第5716号 他）を取得しておりますが、本書提出日までの間に於いて、これらの免許及び登録の取消事由及び更新拒否事由は存在しておりません。しかしながら、将来においてこれら免許及び登録の取消等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、本書提出日現在における当社グループの主要事業に係る許認可取得状況は以下のとおりであります。

免許・登録等の別	会 社	番 号	有 効 期 間
宅地建物取引業法免許	(株)ジェイ・エス・ビー	国土交通大臣 (7)第5032号	2018年10月30日から 2023年10月29日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	国土交通大臣 (5)第5716号	2018年1月6日から 2023年1月5日まで (更新手続中)
	(株)東京学生ライフ	東京都知事 (3)第94618号	2022年9月15日から 2027年9月14日まで
賃貸住宅管理業	(株)ジェイ・エス・ビー	国土交通大臣 (02)第003965号	2022年2月26日から 2027年2月21日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	国土交通大臣 (01)第003868号	2022年2月22日から 2027年2月21日まで
	(株)東京学生ライフ	国土交通大臣 (02)第003869号	2022年2月22日から 2027年2月21日まで
警備業	(株)ジェイ・エス・ビー	第457号	2021年2月1日から 2026年1月31日まで
特定建設業	総合管財(株)	京都府知事許可 (特-27)第39660号	2021年2月5日から 2026年2月4日まで
サービス付き高齢者向け住宅事業(函館市)	(株)ジェイ・エス・ビー	第24-11(1)号	2017年12月7日から 2022年12月6日まで (更新手続中)
サービス付き高齢者向け住宅事業(仙台市)	(株)ジェイ・エス・ビー	仙14003-2	2019年7月22日から 2024年7月21日まで
サービス付き高齢者向け住宅事業(大津市)	(株)ジェイ・エス・ビー	大津430001	2018年12月27日から 2023年12月26日まで
サービス付き高齢者向け住宅事業(京都市)	(株)ジェイ・エス・ビー	第H24-018号	2018年2月15日から 2023年2月14日まで
	(株)グランユニライフケアサービス	第H25-004号	2018年9月2日から 2023年9月1日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	第H26-006号	2019年8月6日から 2024年8月5日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	第H29-001号	2022年5月30日から 2027年5月29日まで
サービス付き高齢者向け住宅事業(豊中市)	(株)ジェイ・エス・ビー	豊中市(24)0006	2018年3月4日から 2023年3月3日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	豊中市(R02)0001	2020年8月1日から 2025年7月31日まで
サービス付き高齢者向け住宅事業(福岡市)	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H24-0023	2017年12月11日から 2022年12月10日まで (更新手続中)
	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H24-0024	2017年12月13日から 2022年12月12日まで (更新手続中)
	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H25-0048	2019年2月6日から 2024年2月5日まで

免許・登録等の別	会 社	番 号	有 効 期 間
指定居宅介護支援事業者 指定居宅サービス事業者 指定第1号訪問事業者 指定地域密着型サービス事業者 指定第1号通所事業者 他	(株)グランユニライフケアサービス	0171404668 他	事業所ごと 指定日より6年間

各種業法について理解と見識の低さから違法行為を行う可能性があることを認識しており、当該リスクへの対応として、役職員が常に法令遵守を意識して業務に取り組むようコンプライアンスに関する研修を定期的に行っております。

(7) 一括借上方式（運営委託方式のうち賃料定額型）による事業展開について

当社グループは、主に不動産賃貸物件を当社が一括して借上げ、不動産オーナーに対しては家賃保証を行い、入居者に転貸する方式により、業務を行っております。当方式は、不動産オーナーに対して契約期間中は部屋の稼働の有無や当社が入居者から受け取る賃料に関係なく、毎月定額の賃借料を支払う内容となっております。そのため、当社が想定する稼働率及び家賃相場を大幅に下回り、入居者からの賃料収入が不動産オーナーへ支払う保証賃料を下回る場合には、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性は、翌連結会計年度においても相応にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、空室の発生や賃料相場の下落による経営成績への影響を低減するために、不動産オーナーとの運営管理委託契約において経済情勢が変動した場合の賃料改定条項を設けるほか、入居者との賃貸借契約では契約解除に関して主に2ヶ月前までの予告を義務付け、転借人の募集期間を確保するなどの対策を講じております。

(8) 事業年度内における経営成績変動及び制度変容等について

不動産仲介業務においては、業界全般において1月から3月に契約が集中し、この時期の収益が大きくなる傾向にあります。当社グループでも、学生の住まい探しの時期が1月から3月に集中することから、同一事業年度内において経営成績が変動いたします。また、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（当社グループにおいて一部地域では礼金を入館金と呼称しております。）を採用しており、当社が一括借上を行っている物件では、当社が貸主として入居者から礼金を受領しております。この礼金収入は契約開始が集中する4月に大部分が売上高に計上されるため、当社グループの第1四半期（11月～1月）、第3四半期（5月～7月）及び第4四半期（8月～10月）よりも、4月が属する第2四半期（2月～4月）の比重が高くなっております。

当社グループが採用している礼金制度は、業界及び地域慣習の動向の影響を受ける可能性があり、制度自体の変容や廃止等が起こる可能性があります。また、敷金制度（賃借人の賃料滞納などの債務の担保を目的として、家賃の1～3ヶ月分に相当する額の預託を受ける制度）も同様であります。これらが起こった場合、当該礼金収入の減少や敷金預託の減少が発生し、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当連結会計年度における四半期ごとの経営成績概要は以下のとおりであります。

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期
売上高(千円)	11,649,898	19,782,544	13,399,325	13,091,189	57,922,958
構成比(%)	20.1	34.2	23.1	22.6	100.0
営業利益又は 営業損失()(千円)	197,449	5,756,770	880,123	127,024	6,312,419
構成比(%)	3.1	91.2	13.9	2.0	100.0

当該リスクが顕在化する可能性は、翌連結会計年度においても相応にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、制度改正及び公正な会計慣行に関する情報を的確に把握するように努めております。

(9) 高齢者住宅事業について

当社グループでは、来たる超高齢化社会を見据え、高齢者住宅事業に取り組んでおります。当業界は、政府の新成長戦略において2025年までに全高齢者における高齢者向け住宅の割合を4%程度とすることが目標とされていることに加え、2011年10月に施行された改正高齢者住まい法による「サービス付き高齢者向け住宅制度」の導入や、これに伴う建築費補助や融資支援など、政策的に参入促進の基調にあります。しかしながら、今後業界に対する不測の規制強化や、業界に対するニーズの急激な変化、また当社グループの高齢者住宅事業において介護職員の採用が円滑に進まないこと等により当該事業の進捗が滞った場合には、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。当該リスクが顕在化する可能性は現時点では高くないと認識しておりますが、当該リスクへの対応については、業界動向を注視するとともに、法改正情報を的確に把握するように努めております。

(10) 介護保険法の改正、介護報酬の改定について

当社グループの高齢者住宅事業における介護サービスは、介護保険法をはじめとする各種関連法令によって規制を受ける公的介護保険法内のサービスが中心となっております。これらのサービスは5年毎の介護保険法の改正、3年毎の介護報酬の改定により、経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクが顕在化する可能性として、改正対象年度において相応の影響があるものと認識しております。当該リスクへの対応については、当社グループの高齢者住宅事業の強みである一括借上による借上差益の確保や介護用品販売等のサービスラインナップの拡充により、リスク分散に努めております。

(11) 個人情報管理について

当社グループは、事業を行うにあたり不動産オーナー及び入居者の個人情報を多数扱っており、個人情報取扱業者に該当しております。個人情報の取扱いに際しては、厳重な取扱いに留意しておりますが、不測の事態により、万が一個人情報外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による契約件数の減少、売上の減少又は損害賠償による損失発生等の可能性も考えられ、その場合には、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度末以降、本書提出日までの間に、当社の従業員による顧客情報の一部漏洩の可能性があることが判明しました。現在、調査を継続するとともに、被害の拡大防止に努めておりますが、本書提出日現在、本件の当社グループに与える影響の程度は明らかではなく、当該事案により上記の影響が生じる可能性があります。

本事案の事実調査及び原因究明の結果を踏まえ、再発防止策を策定し、コンプライアンス体制のより一層の強化を図ってまいります。

(12) ストック・オプションと株式の希薄化について

当社グループでは、当社及び当社子会社の取締役及び従業員に対し、当社グループの経営成績向上に対する貢献意欲や士気を一層高めるとともに、株主との価値共有を推進することにより、企業価値向上に資することを目的とするため、新株予約権を付与しております。本書提出日の前月末現在、新株予約権による潜在株式数は203,900株であり、これは発行済株式総数の1.9%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

今後においても、ストック・オプション制度を活用していくことを検討することがあります。その場合には、当社の1株当たりの株式価値に希薄化が生じますが、役員及び従業員が、経営成績向上意欲や士気を高め、株価変動に関する利害を株主の皆様と共有し、結果として、企業価値向上へ貢献するものと考えております。

(13) 重要な訴訟等におけるリスクについて

当社グループは、国内外の活動に関して、訴訟、紛争、その他の法的手続きの対象となる恐れがあります。不動産事業及び建設業においては、当社グループの企画するマンション建設に伴う近隣住民との紛争及び契約内容に関する賃借人又は施主との訴訟等が考えられます。重要な訴訟等が提起された場合、訴訟等の内容及び結果によっては当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

予期せぬ訴訟等については発生の可能性はあると認識しておりますが、現時点で予測できる内容は無く、どの程度の可能性があるかは想定できません。

(14) 金利変動リスクについて

当社グループは、物件開発資金を主とした必要資金の多くを金融機関からの借入により調達しておりますが、長期借入金の比率を高めるなど将来の金利上昇による経営成績の悪化並びに流動性に対する対応策を講じております。ただし、急速かつ大幅な金利変動があれば、支払利息の増加等により当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。また、金利が大幅に上昇した場合には、物件建設資金を借り入れた場合の金利負担の上昇等、資金調達コストの増加が起こり、不動産オーナーの賃貸事業運営に影響を与える可能性があります。

当該リスクは市場動向によるため顕在化する可能性は常にあるものと認識しております。当該リスクへの対応については、金融機関からの資金調達では金利変動による影響を軽減するため、金融情勢を踏まえながら一定程度金利を固定化することで金利上昇局面での経営成績等に与える影響を最小限に抑える取り組みを行っております。

(15) 自然災害リスクについて

地震、台風、洪水、津波等の自然災害や気候変動に伴う異常気象、コロナウイルスやインフルエンザウイルス等の感染症拡大等の自然災害リスクに対して、全ての被害や影響を回避することは困難であり、また、大規模災害の発生に伴い、被災地域における営業活動の停止、被害を受けた設備等の修復、ライフラインの供給停止が生じた場合は、当社グループの事業及び経営成績等に影響を与える可能性があります。

当該リスクが顕在化する時期や影響を予測することは困難ではありますが、発生時の損害を最小限に抑えるため、安否確認体制の構築、自然災害対応マニュアルの作成、事業継続計画等の整備に努めております。

(16) 新型コロナウイルス感染症の影響について

当社グループの主要な事業セグメントへの影響は以下のとおり分析しております。

なお、以下に記載するリスクが顕在化する可能性は常にあるものと認識しております。各リスクへの対応については、各種事前対策、緊急対策を定めるとともに、状況に応じて臨機応変な対応に努めるなど、リスク管理を慎重に行い、当社グループの経営成績への影響を低減させるよう努めてまいります。

<不動産賃貸管理事業>

当社グループの管理物件及び営業店舗における感染防止対策の徹底、入居者の安全・安心の確保のため、関連機関及び関連事業者との緊密な連携により入居者に感染者が発生した場合の迅速な対応に努めております。

しかしながら、今後、感染拡大の長期化等による行動制限、営業制限の影響から新規入居者への募集活動の抑制を余儀なくされた場合は、管理物件の入居率が低下するなど、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

<高齢者住宅事業>

当セグメントでは現在、京都・滋賀エリアを中心に、函館・仙台・大阪・九州の各地域において事業を展開しております。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、訪問介護等を含む介護サービス全体に係る介護報酬には直接的な影響はありませんでした。しかしながら、今後、各自治体における社会福祉施設等への何らかの要請や、方針如何によっては、一部サービスの供給が困難となり、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

<その他>

・学生支援サービス

前連結会計年度において、合同企業説明会における企業側の出展取りやめや、主催者側での開催の中止等、収益機会の減少が見られました。これを受け、地域制限のないWEB合説の開催等を通じた収益機会の確保に努め、また、WEBセミナーの開催を中心に就活支援等のサービスを強化するなど、オンラインサービスへシフトする取り組みを継続的に推進しております。しかしながら、こうした取り組みが不調に進捗する場合は、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

・日本語学校事業

海外からの留学生を対象にした日本語学校の運営において、海外渡航者に対する入国制限等の影響から、外国人留学生の受け入れ時期に遅れが生じ、入学金等学費に関連する売上高の鈍化が見られました。政府による水際対策の緩和により、外国人留学生の受け入れは再開しておりますが、感染再拡大の懸念も依然として継続しております。今後につきましても入国制限等の影響から留学生の受け入れ鈍化が発生し、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

・不動産販売事業

現在は、市況が活性化しているものの、中期的な動向が不透明なことを勘案して、販売用不動産の新規取得は差し控えており、当該事業に対する影響はございません。

・新規事業

学生を対象としたキャリア教育・支援事業では平常時の営業活動を行っており経営成績への影響はありません。また、ハッカソンの開催等を通じたAI人材のプラットフォーム事業については、オンラインでのサービス提供を中心に展開しているため、事業運営への影響はございません。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

経営成績等の状況の概要

(1) 経営成績の状況

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（前年同期比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。

セグメントごとの経営成績の概況は次のとおりであります。

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。

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。

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。

その結果、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) キャッシュ・フロー

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。

(3) 生産、受注及び販売の実績

生産実績

該当事項はありません。

受注実績

該当事項はありません。

販売実績

当連結会計年度の販売実績を報告セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	前年同期比(%)
不動産賃貸管理事業(千円)	54,433,312	109.9
高齢者住宅事業(千円)	2,866,999	102.3
報告セグメント計(千円)	57,300,311	109.5
その他(千円)	622,646	133.5
合計(千円)	57,922,958	109.7

(注) セグメント間の取引については、相殺消去しております。

(4) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において判断したものであり、実際の経営成績等は異なることがあります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績の分析につきましては前述の「(1) 経営成績の状況」をご参照ください。

2030年長期ビジョン『Grow Together 2030』に基づく中期経営計画『GT01』（2021年10月期～2023年10月期）に掲げる経営数値目標と実績との比較分析は以下のとおりとなっております。

『GT01』の計画策定時点において、主力の不動産賃貸管理事業では、新型コロナウイルス感染症感染拡大による、学生の動向や大学等教育機関の動向を考慮の上、全国各エリアにおいて一定の入居率の低下を見込んでおりました。しかしながら、計画実践初年度である2021年10月期の賃貸入居需要の繁忙期に当たる第2四半期連結会計期間（2月～4月）において、当初の見込みを一転し、前年実績を上回る入居水準に達するといった好調な状況となりました。また、その後の入居状況についても底堅く推移したことに加え、オンラインを通じ非対面を中心とした営業戦略推進による運営効率化によって、コスト圧縮も想定以上に進んだこともあり、初年度における当初の計画数値を大幅に超過するに至りました。

さらに、2021年7月26日の取締役会決議に基づき、新株式の発行及び株式売出しといった資本政策を実施し、調達資金による成長投資の加速と、投資家層の拡大、市場株式の流動性向上を図りました。

以上のことから、2021年12月14日の取締役会において、『GT01』における2023年10月期目標数値の一部について引き上げることを決定いたしました。

『GT01』2023年10月期 経営数値目標

売上高		622億円 (当初目標：619億円)
営業利益		67億円 (当初目標：60億円)
経常利益		65億円 (当初目標：58億円)
親会社株主に帰属する当期純利益		43億円 (当初目標：38億円)
資本効率	ROE	15%以上 (変更なし)
	ROIC	8%以上 (変更なし)
財務安全性	自己資本比率	40%以上 (変更なし)
	流動比率	120%以上 (変更なし)
入居関連指標	管理戸数	85,000戸 (変更なし)
	契約決定件数	30,000件 (変更なし)
成長投資	自社物件	250億円 (当初目標：200億円)
	システム投資	7億円 (当初目標：6億円)

実績及び達成率

	G T O 1	2021年10月期	達成率 (%)	2022年10月期	達成率 (%)	2023年10月期	達成率 (%)
売上高 (千円)	62,255,647	52,787,978 (52,017,025)	101.5	57,922,958 (57,290,107)	101.1	- (63,181,144)	-
営業利益 (千円)	6,743,437	5,337,935 (4,268,167)	125.1	6,312,419 (5,881,160)	107.3	- (6,783,470)	-
経常利益 (千円)	6,564,473	5,203,523 (4,123,011)	126.2	6,189,807 (5,741,181)	107.8	- (6,639,370)	-
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	4,358,213	3,252,963 (2,698,673)	120.5	4,303,897 (3,817,684)	112.7	- (4,421,899)	-

(注) 1. ()内は単年度計画

2. 2021年10月期及び2022年10月期()内は、前連結会計年度策定時点の当初単年度計画を表示

3. 2023年10月期()内は、当連結会計年度(2022年10月期)策定の単年度計画を表示(G T O 1の超過達成を見込む)

4. 達成率は各連結会計年度の単年度計画に対する比率を表示

資本効率

	G T O 1	2021年10月期 (実績)	2022年10月期 (実績)	2023年10月期 (実績)
R O E (%)	15%以上	16.1	17.2	-
R O I C (%)	8%以上	10.5	10.0	-

財務安全性

	G T O 1	2021年10月期 (実績)	2022年10月期 (実績)	2023年10月期 (実績)
自己資本比率 (%)	40%以上	46.0	45.4	-
流動比率 (%)	120%以上	155.4	158.6	-

入居関連指標

	G T O 1	2021年10月期 (実績)	進捗率 (%)	2022年10月期 (実績)	進捗率 (%)	2023年10月期 (実績)	進捗率 (%)
管理戸数 (戸)	85,000	75,946	89.3	80,611	94.8	-	-
契約決定件数 (件)	30,000	29,146	97.2	29,454	98.2	-	-

(注) 1. 管理戸数は4月末現在の不動産賃貸管理事業に係る数値

2. 契約決定件数は11月～10月決定数値

成長投資

	G T O 1	2021年10月期 (実績累計)	進捗率 (%)	2022年10月期 (実績累計)	進捗率 (%)	2023年10月期 (実績累計)	進捗率 (%)
自社物件 (千円)	25,000,000	6,736,301	26.9	13,697,896	54.8	-	-
システム投資(千円)	700,000	249,499	35.6	470,259	67.2	-	-

(注) 1. 自社物件の実績累計は連結貸借対照表計上額を集計

2. システム投資の実績累計は連結貸借対照表計上額に同投資に係る維持管理費用を加算

b. 財政状態の分析

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。

（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、当連結会計年度より「営業未収入金及び契約資産」に含めて表示しております。

（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。

（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」に含めて表示しております。

（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。

（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。

c. キャッシュ・フローの状況の分析

前述の（2）キャッシュ・フローをご参照ください。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。また、これらの連結財務諸表の作成にあたって、一部見積り数値を利用しておりますが、これらの見積り数値の妥当性については、継続的に評価を行っております。しかしながら、見積り特有の不確実性のため、実際の結果と異なる場合があります。連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは以下のとおりであります。

また、当連結会計年度における会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（追加情報）」に記載のとおりであります。

（減損会計における回収可能価額）

減損損失は、減損の兆候が見られる資産グループについて減損損失の認識を判定し、当該資産グループから得られる将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を計上することとしています。

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定にあたっては決算時点で入手可能な情報に基づき合理的に判断していますが、経営環境の変化や地価の変動等、前提とした条件や仮定に変更が生じ回収可能価額が減少した場合、減損処理が必要となる可能性があります。

なお、固定資産の減損につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載のとおりであります。

(繰延税金資産)

繰延税金資産の回収可能性は、収益力に基づく一時差異等加減算前課税所得の十分性、タックス・プランニングに基づく一時差異等加減算前課税所得の十分性及び将来加算一時差異の十分性にに基づき、将来の税金負担額を軽減する効果を有するかどうかにより判断しています。

当該見積り及び仮定について、外部環境の変化等により見直しが必要となった場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

(5) 資本の財源及び資金の流動性

健全な財政状態を維持しつつ、事業活動に必要な資金を安定的に確保すべく、営業活動によるキャッシュ・フローの創出に努めるとともに、当社グループの成長戦略推進に不可欠となる新規物件開発等に係る設備投資などの長期的な資金需要については、自己資金及び金融機関からの借入金でまかなうことを基本方針としております。当連結会計年度末における借入金及びリース債務を含む有利子負債残高は19,600百万円となっており、また、現金及び現金同等物の残高は14,633百万円となっております。

なお、設備投資の概要及び重要な設備の新設の計画については、「第3 設備の状況」をご参照ください。

4【経営上の重要な契約等】

当社は、全国各地の大学生協同組合（大学生協）と業務提携を行っております。業務提携の主な内容は以下のとおりであります。

提 携 相 手 先	契 約 期 間	提 携 内 容
生活協同組合連合会 大学生協事業連合 (注) 1、2	自1993年11月27日 至1997年5月31日 以後3年ごとの自動更新	学生専用賃貸物件の開発・建設及び入居斡旋・管理に関する業務提携
生活協同組合連合会 大学生協同組合 中国・四国事業連合	自1999年7月30日 至2000年7月29日 以後1年ごとの自動更新	学生専用賃貸物件の開発・建設及び入居斡旋・管理に関する業務提携
生活協同組合連合会 大学生協事業連合 (注) 3	自2015年10月22日 至2016年10月21日 以後1年ごとの自動更新	学生専用賃貸物件の入居斡旋に関する業務提携

- (注) 1. 生活協同組合連合会大学生協事業連合は、2018年11月1日付で生活協同組合連合会大学生協関西西北陸事業連合、生活協同組合連合会大学生協同組合九州事業連合、大学生協同組合連合会北海道事業連合、生活協同組合連合会大学生協東海事業連合、大学生協同組合東京事業連合及び大学生協同組合東北事業連合が合併したものであります。また合併前の生活協同組合連合会大学生協関西西北陸事業連合は、2016年9月1日付で生活協同組合連合会大学生協阪神事業連合（2011年9月1日付で生活協同組合連合会大学生協大阪事業連合及び生活協同組合連合会大学生協神戸事業連合が合併）、生活協同組合連合会大学生協京都事業連合及び生活協同組合連合会大学生協北陸事業連合が合併したものであります。
2. 当社は、(注) 1. に記載のうち、大学生協同組合東京事業連合及び大学生協同組合東北事業連合を除く合併前の各事業連合とそれぞれ業務提携しており、一連の合併に伴い各事業連合の権利義務全てが生活協同組合連合会大学生協事業連合に承継されておりますが、いずれも同様の内容のため、原契約の契約始期が最も早い生活協同組合連合会大学生協京都事業連合との業務提携のみ記載しております。
3. (株)ジェイ・エス・ピー・ネットワークとの業務提携であります。なお同社は、(注) 1. に記載のうち、合併前の大学生協同組合東京事業連合及び大学生協同組合東北事業連合とそれぞれ業務提携しており、合併に伴い両事業連合の権利義務全てが生活協同組合連合会大学生協事業連合に承継されておりますが、いずれも同様の内容のため、原契約の契約始期が最も早い大学生協同組合東京事業連合との業務提携のみ記載しております。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、主に不動産賃貸管理事業において、自社開発による長期安定的な運営を目的とした賃貸用不動産の取得を中心に総額7,366,524千円の設備投資を実施いたしました。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

a. 事業用設備

2022年10月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (人)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (京都市下京区)	不動産賃貸 管理事業・ 全社統括	事務所	175,478	-	362	65,387 (201.93)	-	241,228	90
京都東洞院高辻 ビル (京都市下京区)	全社統括	事務所	415,610	-	1,345	165,064 (247.99)	397	582,418	60
京都高倉松原ビ ル (京都市下京区)	全社統括	事務所	96,197	-	2,692	177,205 (246.71)	-	276,096	-
J.S.B.摂津エコ センタービル (大阪府摂津市)	全社統括	事務所	129,183	-	-	139,364 (88.00)	-	268,547	-

(注) 従業員数には、臨時雇用者数は含まれておりません。

b. 賃貸用設備

2022年10月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)							従業員数 (人)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他	合計	
Uni E'meal 新潟大学前 (新潟市西区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,258,198	586	3,303	352,678 (4,299.36)	-	-	1,614,766	-
Uni E'meal 新潟大学前 (新潟市西区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,167,068	767	4,605	347,744 (2,419.14)	-	8,756	1,528,942	-
カレッジハウス 扶桑 (注) (東京都八王子市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,043,079	10,652	2,816	-	1,920	382	1,058,850	-
Uni E'meal 明大前グロー バルハウス (東京都杉並区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	176,718	-	33	905,657 (2,815.82)	-	-	1,082,410	-
Uni E'meal 三重大学前 (三重県津市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	792,524	864	7,548	156,382 (2,332.00)	-	621	957,940	-
京都烏丸メデ ィカルモール (京都市中京区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	295,051	-	1,504	726,246 (887.04)	-	-	1,022,802	-

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (人)	
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他		合計
Uni E'meal 京 都 高 野 (京都市左京区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	802,957	205	1,160	380,361 (1,593.92)	-	2,130	1,186,814	-
Uni E'meal 金 沢 工 大 前 (石川県野々市市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	856,427	-	4,524	191,924 (2,404.02)	-	-	1,052,875	-
Uni E'meal 徳 島 住 吉 (徳島県徳島市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	882,923	306	2,208	191,267 (1,838.71)	-	-	1,076,705	-
Uni E'meal 松 山 道 後 (愛媛県松山市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	770,701	633	5,348	212,393 (1,481.93)	-	-	989,077	-

(注) カレッジハウス扶桑の「土地」は連結会社以外から使用貸借しております。

(2) 国内子会社
事業用設備

2022年10月31日現在

会 社 名	事 業 所 名 (所 在 地)	セグメント の 名 称	設 備 の 内 容	従 業 員 数 (人)	年 間 賃 借 料 (千 円)
(株)ジェイ・エス・ビー・ ネットワーク	新宿店 他92店 (東京都新宿区)	不動産賃貸 管理事業	事務所及び店舗	528	510,397

(注) 1. (株)ジェイ・エス・ビー・ネットワークの事務所及び店舗のうち、9店舗は提出会社から賃借しているものであります。

2. 従業員数には臨時雇用者数は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。設備計画は原則的に連結会社各社が個別に策定していますが、計画策定に当たってはグループ会議において提出会社を中心に調整を図っております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設及び除却は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金 調達方法	着手及び 完了予定年月		完成後の 増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
当社 (仮称)紫雲町学 生マンション計 画	香川県 高松市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	862,485	4,220	自己資金 及び借入金	2022年 10月	2024年 1月	(注) 2
当社 (仮称)山口吉田 学生マンショ ン計画	山口県 山口市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	711,920	4,720	自己資金 及び借入金	2022年 10月	2024年 3月	(注) 2
当社 (仮称)長崎市学 生マンション計 画	長崎県 長崎市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,979,820	16,382	自己資金 及び借入金	2022年 9月	2024年 2月	(注) 2
当社 (仮称)東広島市 学生マンション 計画	広島県 東広島市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	950,404	150,997	自己資金 及び借入金	2022年 6月	2024年 1月	(注) 2
当社 (仮称)太秦天神 川学生マンショ ン計画	京都市 右京区	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,171,385	630	自己資金 及び借入金	2022年 5月	2024年 1月	(注) 2

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金 調達方法	着手及び 完了予定年月		完成後の 増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
当社 (仮称)道後樋又 学生マンション 計画	愛媛県 松山市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	858,793	171,946	自己資金 及び借入金	2022年 5月	2024年 1月	(注)2
当社 (仮称)江戸橋学 生マンション計 画	三重県 津市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,197,424	145,378	自己資金 及び借入金	2021年 12月	2024年 1月	(注)2
当社 (仮称)助任橋学 生マンション計 画	徳島県 徳島市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,001,822	182,300	自己資金 及び借入金	2021年 12月	2024年 12月	(注)2
当社 (仮称)新潟大学 南1丁目学生マ ンション計画	新潟市 西区	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,384,913	909,148	自己資金 及び借入金	2021年 8月	2023年 2月	(注)2
当社 (仮称)堀川寺之 内学生マンショ ン計画	京都市 上京区	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	675,199	384,950	自己資金 及び借入金	2021年 8月	2023年 3月	(注)2
当社 (仮称)松本市学 生マンション計 画	長野県 松本市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,417,426	531,164	自己資金 及び借入金	2021年 3月	2023年 3月	(注)2

(注) 完成後の増加能力については、合理的な算出が困難なため記載しておりません。

(2) 重要な設備の除却

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	32,296,000
計	32,296,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2022年10月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年1月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	10,834,300	10,838,300	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	10,834,300	10,838,300	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2023年1月1日から本書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

2016年10月14日臨時株主総会決議及び2016年10月28日取締役会決議

決議年月日	2016年10月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4 使用人 184 子会社の取締役及び使用人 15
新株予約権の数(個)	1,427 [1,387]
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	142,700 [138,700] (注)1、7
新株予約権の行使時の払込金額(円)	650 (注)2、7
新株予約権の行使期間	自 2018年11月1日 至 2026年9月30日 (注)3
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 650 資本組入額 325 (注)4、7
新株予約権の行使の条件	(注)5
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を必要とする。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)6

当事業年度の末日(2022年10月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年12月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は、1株とする。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交換もしくは株式移転を行う場合又はその他やむを得ない事由が生じた場合には、新株予約権の目的となる株式の数は、合理的な範囲で調整されるものとする。

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき、行使価額を下回る価額で新株を発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使によるものは除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記の算式において「既発行株式数」は、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行」を「自己株式の処分」、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」に読み替えるものとする。さらに上記の他、当社が合併、会社分割、株式交換、株式移転もしくは資本金の額の減少を行う場合、その他上記の行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合には、合理的な範囲で行使価額を調整する。

3. 権利行使の開始日が当社の休業日にあたる場合にはその翌営業日を開始日とし、また、権利行使の最終日が当社の休業日にあたる場合にはその前営業日を最終日とする。
4. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項
本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、この場合、増加する資本準備金の額は、上記の資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
5. 新株予約権の行使の条件

新株予約権者は、新株予約権の行使時において当社もしくは当社子会社の取締役、監査役又は従業員の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が任期満了により退任又は定年退職した場合もしくは当社又は当社子会社の都合により他社に転籍した場合はこの限りではない。

新株予約権者が死亡した場合、相続人のうち1名（以下「権利承継者」という。）に限り、新株予約権を行使することができる。なお、権利承継者が死亡した場合、権利承継者の相続人は新株予約権を相続できない。

新株予約権者は、各新株予約権1個当たりの一部行使はできないものとする。

当社の普通株式が、いずれかの金融商品取引所に上場されていること。

6. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を、以下の条件に基づきそれぞれ交付するものとする。この場合において、残存新株予約権は消滅するものとする。ただし、以下の条件に基づき再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

組織再編行為の効力発生時点における残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類及び数

再編対象会社の普通株式とし、その数は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記1. に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、調整した再編後行使価額に新株予約権の目的である株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

新株予約権の行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から新株予約権の行使期間の末日までとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記4．に準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合には、「取締役の決定」とする。）による承認を要するものとする。

新株予約権の行使の条件

上記5．に準じて決定する。

- 7．2017年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、2020年5月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

- 8．新株予約権の取得事由及び条件

当社は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる会社分割契約又は会社分割計画承認の議案、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社取締役会決議がなされた場合。）は、取締役会が別途定める日に、本新株予約権を無償で取得することができる。

当社は、新株予約権者が上記5．に記載の新株予約権の行使の条件に該当しなくなったこと等により権利を行使し得なくなった場合、本新株予約権を無償で取得することができるものとする。

2017年12月5日取締役会決議

決議年月日	2017年12月5日
付与対象者の区分及び人数（名）	取締役 3 使用人 7
新株予約権の数（個）	326
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	65,200（注）1、6
新株予約権の行使時の払込金額（円）	2,238（注）2、6
新株予約権の行使期間	自 2021年2月1日 至 2024年12月19日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,238 資本組入額 1,119（注）3、6
新株予約権の行使の条件	（注）4
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を必要とする。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）5

当事業年度の末日（2022年10月31日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2022年12月31日）において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- （注）1．新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は、100株とする。

なお、付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割（普通株式の無償割当を含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割（または併合）の比率}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株当たりの払込金額（以下、「行使価額」という。）に、付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、本新株予約権発行にかかる取締役会決議日の前取引日である2017年12月4日の東京証券取引所における当社株式の普通取引終値である金4,475円とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（または併合）の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行1株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

3. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権の行使の条件

2017年10月期の親会社株主に帰属する当期純利益を基準値として、2018年10月期から2020年10月期までの各事業年度における親会社株主に帰属する当期純利益が下記(a)から(c)の条件を全て満たした場合、付与された全ての新株予約権を行使することができる。

- (a) 2018年10月期の親会社株主に帰属する当期純利益が、基準値の110%に相当する金額を超過した場合。
- (b) 2019年10月期の親会社株主に帰属する当期純利益が、基準値の121%に相当する金額を超過した場合。
- (c) 2020年10月期の親会社株主に帰属する当期純利益が、基準値の135%に相当する金額を超過した場合。

なお、上記における親会社株主に帰属する当期純利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書における親会社株主に帰属する当期純利益を参照するものとし、百万円未満を四捨五入した金額とする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、親会社株主に帰属する当期純利益に相当する指標又は項目で別途参照すべき指標又は項目を取締役会で合理的に定めるものとする。

新株予約権者は、新株予約権の割当日から新株予約権の権利行使時まで継続して当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。ただし、新株予約権者が上記の条件が満たされた時点において当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であり、かつ、当社取締役会が認めた場合は、新株予約権者の法定相続人（ただし、法定相続人が複数いる場合には、遺産分割または法定相続人全員の合意により新株予約権を取得すると定められた1名に限られる。）は、行使期間において、当該本新株予約権の全てを一括して行使することができるものとする。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

5. 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記（注）1. に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記（注）2. で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記（注）1. に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。

新株予約権を行使することができる期間

表中「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から同行使期間の末日までとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記（注）3. に準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

その他新株予約権の行使の条件

上記（注）4. に準じて決定する。

新株予約権の取得事由及び条件

下記（注）6. に準じて決定する。

その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

6. 2020年5月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

7. 新株予約権の取得事由及び条件

当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に、上記（注）4. に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】
該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総数 残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額(千円)	資本準備金 残高(千円)
2018年7月19日 (注)1	200,000	4,638,100	555,050	2,281,714	555,050	2,161,714
2018年8月10日 (注)2	83,200	4,721,300	230,900	2,512,614	230,900	2,392,614
2018年11月1日～ 2019年10月31日 (注)3	116,200	4,837,500	75,530	2,588,144	75,530	2,468,144
2019年11月1日～ 2020年10月31日 (注)3、4	4,947,900	9,785,400	35,880	2,624,024	35,880	2,504,024
2021年8月11日 (注)5	900,000	10,685,400	1,519,087	4,143,112	1,519,087	4,023,112
2020年11月1日～ 2021年10月31日 (注)3	62,000	10,747,400	20,150	4,163,262	20,150	4,043,262
2021年11月1日～ 2022年10月31日 (注)3	86,900	10,834,300	64,208	4,227,471	64,208	4,107,471

(注)1. 有償一般募集

発行価格 5,886円
引受価額 5,550.50円
資本組入額 2,775.25円
払込金総額 1,110,100千円

2. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 5,550.50円
資本組入額 2,775.25円
払込金総額 461,801千円

3. 新株予約権の行使による増加であります。

4. 株式分割(1:2)によるものであります。

5. 有償一般募集

発行価格 3,540円
引受価額 3,375.75円
資本組入額 1,687.875円
払込金総額 3,038,175千円

6. 2022年11月1日から2022年12月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が4,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,300千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2022年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	10	17	59	77	7	1,747	1,917	-
所有株式数(単元)	-	15,047	795	24,457	14,116	8	53,898	108,321	2,200
所有株式数の割合(%)	-	13.89	0.74	22.57	13.03	0.01	49.76	100	-

(注) 自己株式352,358株は、「個人その他」に3,523単元、「単元未満株式の状況」に58株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2022年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
岡 靖子	京都市北区	3,593	34.28
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	722	6.89
光通信(株)	東京都豊島区西池袋1丁目4-10	719	6.86
(株)日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	609	5.81
(株)UH Partners 2	東京都豊島区南池袋2丁目9-9	606	5.78
OMインベストメント(株)	京都市北区小山下内河原町115番地	570	5.43
BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/JASDEC/ABERDEEN STANDARD SICAV I CLIENT ASSETS (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	33 RUE DE GASPERICH, L-5826 HOWALD-HESPERANGE, LUXEMBOURG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	299	2.85
森トラスト(株)	東京都港区虎ノ門2丁目3-17 虎ノ門2丁目タワー	237	2.26
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	AIB INTERNATIONAL CENTER P.O. BOX 518 IFSC DUBLIN, IRELAND (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	231	2.20
(株)シティビルサービス	京都市下京区高辻通東洞院東入稲荷町521番地	182	1.73
計	-	7,770	74.13

- (注) 1. 上記日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は722,400株であります。
2. 上記(株)日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は609,400株であります。
3. 2022年6月24日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書No. 2)において、三井住友D Sアセットマネジメント(株)が2022年6月17日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2022年10月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主には含めておりません。
- その大量保有報告書(変更報告書No. 2)の内容は次のとおりであります。
- | | |
|---------|-----------------------------------|
| 大量保有者 | 三井住友D Sアセットマネジメント(株) |
| 住所 | 東京都港区虎ノ門一丁目17番1号 虎ノ門ヒルズビジネスタワー26階 |
| 保有株券等の数 | 株式 614,400株 |
| 株券等保有割合 | 5.71% |

4. 2020年7月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書No. 1)において、ノムラ インターナショナル ピーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC) 及び野村アセットマネジメント(株)が2020年7月15日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2022年10月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主には含めておりません。
その大量保有報告書(変更報告書No. 1)の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ノムラ インターナショナル ピーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	株式 6,900	0.07
野村アセットマネジメント(株)	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	株式 479,700	4.94

5. 2021年11月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書No. 8)において、レオス・キャピタルワークス(株)及びその共同保有者である(株)S B I証券が2021年11月15日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2022年10月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主には含めておりません。
その大量保有報告書(変更報告書No. 8)の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
レオス・キャピタルワークス(株)	東京都千代田区丸の内1丁目11番1号	株式 399,400	3.72
(株)S B I証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	株式 22,232	0.21

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2022年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 352,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,479,800	104,798	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未済株式	普通株式 2,200	-	-
発行済株式総数	10,834,300	-	-
総株主の議決権	-	104,798	-

【自己株式等】

2022年10月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株)ジェイ・エス・ビー	京都市下京区因幡堂 町655番地	352,300	-	352,300	3.25
計	-	352,300	-	352,300	3.25

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号による普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2022年7月14日)での決議状況 (取得期間 2022年7月15日~2022年10月31日)	140,000	400,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	113,900	399,754,500
残存決議株式の総数及び価額の総額	26,100	245,500
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	18.64	0.06
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	18.64	0.06

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないもの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	22	77,110
当期間における取得自己株式	36	156,240

(注) 当期間における取得自己株式数には、2023年1月1日から本書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	352,358	-	352,394	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023年1月1日から本書提出日までの取得自己株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題の1つと位置づけ、持続的な成長と企業価値の向上のための積極的な事業展開やさまざまなリスクに備えるための財務健全性とのバランスを考慮したうえで、業績に応じた利益配分を行うことを基本方針としております。配当につきましては、安定配当を維持しながら中長期的な視点で連結業績に応じた利益還元を重視し、連結総還元性向20%を目標に毎期の配当額を決定することといたします。また、自己株式の取得につきましても、株主還元や資本効率向上のため、時期及び財政状態に応じて実施することといたします。なお、配当につきましては、年1回期末配当にて剰余金の配当を行うことを基本方針としております。これらの方針に基づき、当事業年度の期末配当金につきましては、1株につき44円(うち創業45周年記念配当5円)とさせていただきます。

内部留保資金につきましては、今後の持続的成長のための投資原資として活用する予定であります。

また、当社は定款の定めにより、会社法第459条第1項に定める事項については、株主総会の決議によらず取締役会の決議によって定めることとしております。また、剰余金の配当の基準日として期末配当の基準日(10月31日)及び中間配当の基準日(4月30日)の年2回のほか、基準日を定めて剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当金(円)
2022年12月14日 取締役会決議	461,205	44

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主をはじめ、顧客・不動産オーナー・取引先・従業員など当社を取り巻く全てのステークホルダーに信頼される企業であることを基本的な考え方としております。また、お客様が喜ばれる住環境の提供を行うという経営の基本方針を実現するために、企業価値の最大化を図るには、コーポレート・ガバナンスの強化が必要であり、体制や仕組みを整備・強化し、必要な施策を講じることを経営上の重要課題の一つと考えております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

当社は監査役会制度を採用しております。

取締役会は代表取締役社長 近藤雅彦が議長を務め、取締役8名（うち社外取締役4名）で構成され、原則毎月1回定例で開催しております。また必要に応じ臨時取締役会を開催しております。取締役会は経営方針等の重要事項に関する意思決定を行っております。取締役会の構成員の氏名は「(2)役員の状況」に記載のとおりであります。

また、当社は意思決定の迅速化と業務執行の効率化を図るため、執行役員制度を導入しております。取締役会において選任された執行役員が業務執行機能の一部を担うことにより、取締役会における経営の意思決定の迅速化及び監督機能の強化を図っております。業務の執行におきましては、各本部の役割分担を明確化し、指揮命令系統を統一することで、経営環境の変化に対して迅速な対応が可能となる体制を構築しております。業務執行上の重要な経営課題につきましては、取締役会にて決議されるとともに、代表取締役社長 近藤雅彦が議長を務め、常勤取締役、常勤監査役、各本部長及び各統括並びに上級執行役員及び執行役員で構成される経営会議（毎月1回）において議論がされることにより、企業経営の健全化を図っております。

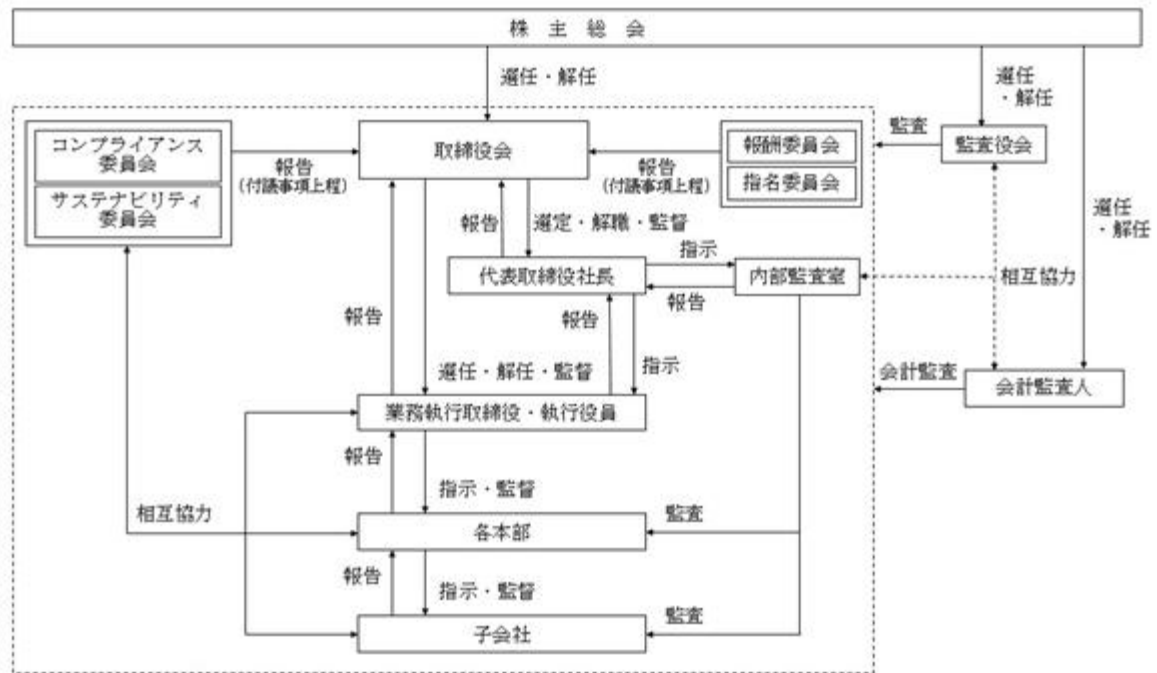
監査役会は常勤監査役 岡田健一が議長を務め、監査役3名（うち社外監査役2名）により構成され、原則毎月1回定例で開催しております。また、必要に応じ臨時監査役会を開催しております。監査役は、毎月開催される取締役会のほか、重要な会議等にも出席するとともに、重要な書類等の閲覧により各取締役の業務遂行状況を確認しております。日常業務においては、会社法等経営上遵守すべき法規が遵守されているかどうかの確認を実施しております。監査役会の構成員の氏名は「(2)役員の状況」に記載のとおりであります。

また、任意の機関として報酬委員会、指名委員会、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ委員会を設置しております。指名委員会は過半数が独立役員で構成され、取締役の選任及び解任等、取締役会から委嘱を受けた事項につき審議を行っております。報酬委員会は過半数が独立役員で構成され、「(4)役員の報酬等 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項」に記載のとおり、取締役が受ける報酬等の内容につき審議を行っております。コンプライアンス委員会は常勤取締役、常勤監査役、各本部長及び各統括並びに上級執行役員及び執行役員で構成され、重要なコンプライアンス課題に関する審議、承認、決定等の諸活動を行っております。サステナビリティ委員会は常勤取締役、常勤監査役、各本部長及び各統括並びに上級執行役員及び執行役員で構成され、重要なサステナビリティ課題に関する審議、承認及び決定等を担っております。

ロ．当該体制を採用する理由

当社は監査役会設置会社であり、業務執行に対し取締役会による監督及び監査役による監査が行われる体制をとっております。社外取締役4名はそれぞれの豊富な経験及び見識に基づき、客観的かつ中立性を持った立場から経営全般に対する助言を行うとともに、経営の監督を行っております。また社外監査役2名は専門的見地から業務執行を監査することにより、経営の監視を行っております。社外取締役及び社外監査役による牽制が適切に機能する体制を採用することにより、取締役会における適切な意思決定と監督機能の実効性の担保を図っております。また、監査役、内部監査室及び会計監査人の連携を強化することで、経営監視機能の充実を図っており、当社のコーポレート・ガバナンスの実効性を確保できるものと判断しております。

なお、提出日現在における当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要図は以下のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

(内部統制システムの整備の状況)

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あります。(最終改定 2015年11月13日)

イ．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。

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遵守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に報告する。

ロ．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。

ハ．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、組織横断的リスク状況の監視及び全社的対応は、総務部が行い、その実効性を確保する。

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。

ニ．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

a. 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。

b. 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。

ホ．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とにより管理を行う。

ヘ．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。

ト．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、監査役が職務を補助する使用人を置くことを求めた場合、内部監査担当者と協議の上、適宜、専任又は兼任による使用人を置くこととする。

また、監査役が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。

チ．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ができることとする。

リ．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。

ヌ．監査役が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。

ル．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、前項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ができることとする。

ロ．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。

(リスク管理体制の整備の状況)

当社では、取締役会や各種会議体、社内の電子掲示板等を活用して情報を共有するとともに、社内規程の整備、運用を継続的に行うことで、経営に重大な影響を及ぼすさまざまなリスクを未然に防止するほか、業務の効率化を図る体制作りに取り組んでおります。

顧客の個人情報を含む会社の秘密情報の保持については、情報管理教育の徹底を図るとともに、全ての取締役及び従業員に秘密保持に関する誓約書を提出させております。

コンプライアンスの強化及び徹底に向けた取り組みとして、コンプライアンス委員会事務局がコンプライアンス委員会が決定するコンプライアンス年間計画に基づき全社員を対象とするコンプライアンス研修を実施するほか、内部通報窓口としてコンプライアンス委員会事務局及び外部弁護士を定めております。また、監査役、監査法人、顧問契約先の法律事務所や税理士より必要に応じて適宜助言と指導を受けております。

(提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況)

当社は、子会社の業務の適正を確保するため、関係会社管理規程を制定し、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ととしております。また、子会社の経営成績、財政状態については毎月の当社取締役会に報告されているほか、当社監査役及び内部監査室は、子会社の重要な業務運営について法令及び定款に適合しているか監査を実施し、その結果を当社代表取締役社長に報告しております。

(責任限定契約の内容の概要)

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

(役員等賠償責任保険契約の内容の概要)

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び当社の子会社の取締役及び監査役であり、保険料は全額当社が負担しております。当該保険契約の概要は、被保険者が、その職務の執行に関し責任を負うことまたは当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により保険会社が填補するものであります。ただし、被保険者の犯罪行為や法令に違反することを認識しながら行った行為等一定の事由に起因する損害等は、填補の対象外とすることにより、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置を講じております。

(取締役の定数)

当社の取締役は15名以内とする旨定款に定めております。

(取締役の選任の決議要件)

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、取締役の選任決議については累積投票によらない旨を定款に定めております。

(剰余金の配当等の決定機関)

当社は、機動的で弾力的な配当政策及び資本政策を実現するために、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段に定めのある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定めることができる旨を定款に定めております。

(株主総会の特別決議要件)

当社は、会社法第309条第2項の定めによる決議は、議決権を行使することができる株主の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性1名(役員のうち女性の比率9.0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役社長 (代表取締役) 営業推進本部長	近藤 雅彦	1970年11 月30日生	1995年4月 ㈱ダイエーコンビニエンスシステムズ(現㈱ローソン) 入社 1995年12月 当社入社 2007年4月 ㈱ジェイ・エス・ピー中国四国代表取締役就任 2008年4月 当社執行役員就任 2009年9月 当社賃貸事業本部長 2009年12月 当社取締役就任 2011年10月 当社常務取締役就任 2014年4月 当社専務取締役就任 営業部門統括・賃貸事業本部長 2015年6月 当社営業推進本部長 2015年9月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク 代表取締役就任 2016年11月 当社営業推進本部長兼プロパティマネジメント部長 2017年10月 当社営業推進本部長(現任) 2019年6月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク 代表取締役就任 2020年6月 当社取締役副社長就任 2021年1月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注) 3	78,200
常務取締役 事業開発本部長 兼 秘書室長	小管 香織	1974年3 月19日生	1994年4月 住井八幡歯科医院入職 1999年4月 ㈱小管工務店入社 2005年5月 当社入社 2015年10月 ㈱OVO代表取締役就任(現任) 2016年1月 当社執行役員就任 秘書室長 2016年6月 当社執行役員 2018年12月 当社秘書室長 2019年1月 当社取締役就任 2019年6月 当社事業開発本部長兼秘書室長(現任) 2021年1月 当社常務取締役就任(現任) 2021年3月 株式会社Mewcket代表取締役就任	(注) 3	71,400
取締役 高齢者事業本部長 兼 IR担当役員 兼 イノベーション推進室 長	林 健児	1969年9 月27日生	1993年4月 出光興産㈱入社 2000年12月 ㈱日本エル・シー・エー入社 2005年11月 横浜新港倉庫㈱入社 2006年6月 同社取締役就任 2007年11月 ㈱日本エル・シー・エー入社 2009年5月 ㈱ユー・エフ・リンクへ転籍 2009年10月 当社入社 総務部長 2011年1月 当社取締役就任(現任) 2013年6月 当社メンテナンス事業本部長 2014年4月 当社高齢者事業本部長 2015年6月 当社営業推進本部副本部長兼西日本企画開発部長 2016年1月 当社管理本部長 2016年6月 当社管理本部長兼秘書室長 2018年12月 当社管理本部長 2022年6月 当社高齢者事業本部長兼IR担当役員兼イノベーション 推進室長(現任) 2022年6月 ㈱Mewcket代表取締役就任(現任)	(注) 3	24,000
取締役 ファシリティ事業 本部長 兼 ホテル開設準備室長	山本 貴紀	1971年12 月8日生	1994年4月 ㈱ジェイ・エス・ピー東京(現㈱ジェイ・エス・ピー・ ネットワーク)入社 1995年11月 当社へ転籍 2001年4月 ㈱船井財産コンサルタンツ福岡入社 2002年10月 当社入社 2004年4月 当社執行役員就任 2007年4月 ㈱ジェイ・エス・ピー九州代表取締役就任 2011年9月 当社執行役員退任 2013年6月 当社執行役員就任 管理本部長 2014年1月 当社取締役就任(現任) 2014年4月 当社企画開発本部長 2015年6月 当社高齢者事業本部長 2017年10月 当社高齢者事業本部長兼業務統括部長 2022年6月 当社ファシリティ事業本部長兼ホテル開設準備室長 (現任)	(注) 3	22,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	白石 徳生	1967年1月23日生	1990年8月 (株)パソナジャパン(現ランスタッド(株))入社 1996年3月 (株)ビジネス・コープ(現(株)ベネフィット・ワン)取締役就任 2000年6月 同社代表取締役社長就任 2012年1月 当社取締役就任(現任) 2013年8月 (株)パソナグループ取締役就任 2013年10月 BENEFIT ONE ASIA PTE. LTD. (現BENEFIT ONE INTERNATIONAL PTE. LTD.) Director就任(現任) 2014年1月 BENEFIT ONE(THAILAND) COMPANY LIMITED Managing Director就任(現任) 2016年12月 ジャパンベストレスキューシステム(株)取締役就任(現任) 2017年9月 (株)ディージーワン取締役就任 2022年7月 (株)ベネフィット・ワン代表取締役社長 監査部、ペイメント統轄部、事業推進室担当(現任)	(注) 3	40,000
取締役	鈴木 康之	1971年7月14日生	2002年10月 堀裕法律事務所(現堀総合法律事務所)入所 2007年3月 (株)サクセスアカデミー(現ライクアカデミー(株))監査役就任 2009年3月 鈴木康之法律事務所(現弁護士法人鈴木康之法律事務所)開設 代表就任(現任) 2010年11月 サクセスホールディングス(株)(現ライクキッズ(株))監査役就任 2010年12月 (株)アイリックコーポレーション監査役就任(現任) 2013年4月 当社取締役就任(現任) 2016年3月 サクセスホールディングス(株)(現ライクキッズ(株))取締役(監査等委員)就任	(注) 3	-
取締役	清原 裕平	1967年4月29日生	1986年4月 金沢国税局入局 2005年7月 大阪国税局課税第二部法人課税課監理第2係長 2006年7月 大阪国税局課税第二部法人課税課総務係長 2008年7月 大阪国税局総務部税務相談室税務相談官 2013年7月 大津税務署管理運営部門統括国税徴収官 2014年8月 清原裕平税理士事務所(現清原公認会計士・税理士事務所)開設 所長就任(現任) 2016年9月 株式会社名鉄百貨店財務部(財務コンサルティング) 2019年1月 清原コンサルティング合同会社代表社員就任(現任) 2019年7月 公認会計士登録 2022年1月 当社取締役就任(現任)	(注) 3	-
取締役	福島 裕記	1955年7月9日生	1980年4月 北九州大学生協同組合(現北九州市立大学生生活協同組合)入職 1985年6月 同組合専務理事就任 1991年6月 大学生生活協同組合九州事業連合(現大学生協事業連合)常務理事就任 2003年5月 同事業連合専務理事就任 2007年12月 全国大学生生活協同組合連合会理事就任 2008年12月 同連合会常務理事就任 2011年9月 同連合会専務理事就任 2012年6月 日本生活協同組合連合会理事就任 2015年6月 同組合常勤監事就任 2019年7月 合同会社コーポラティブ・コンシェルジェ代表社員就任(現任) 2022年1月 当社取締役就任(現任)	(注) 3	-
常勤監査役	岡田 健一	1972年7月5日生	1995年4月 当社入社 2005年4月 当社執行役員就任 2007年10月 当社阪神中四企画開発部長 2009年10月 (株)ジェイ・エス・ピー中国四国代表取締役就任 2011年10月 (株)ジェイ・エス・ピー東京(現(株)ジェイ・エス・ピー・ネットワーク)代表取締役就任 2013年9月 当社執行役員退任 2014年4月 当社執行役員就任 2015年9月 (株)ジェイ・エス・ピー・ネットワーク取締役就任 東日本支社長 2017年10月 当社営業推進本部副本部長兼国際事業部長 (株)ジェイ・エス・ピーネットワーク代表取締役就任 2018年6月 当社営業推進本部副本部長兼業務推進一部長 2019年6月 当社企画開発本部副本部長兼西日本企画開発部長 2020年1月 当社執行役員退任 2021年1月 当社常勤監査役就任(現任)	(注) 6	19,891

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
-----	----	------	----	----	--------------

監査役	上願 敏來	1960年4月16日生	1979年4月 大阪国税局入局 2013年7月 浪速税務署長 2014年7月 大阪国税局総務部人事調査官 2015年7月 大阪国税局課税第二部消費税課長 2016年7月 大阪国税局課税第一部審理課長 2017年7月 大阪国税局課税第二部法人課税課長 2018年7月 大阪国税局課税第一部課税総括課長 2019年7月 大阪国税局総務部次長 2020年7月 大阪国税局調査第二部長 2021年9月 上願敏來税理士事務所開設 所長就任(現任) 2022年1月 当社監査役就任(現任) 2022年4月 大阪家庭裁判所家事調停委員(現任) 2022年6月 ㈱中西製作所監査役就任(現任)	(注) 7	-
監査役	船富 康次	1961年3月29日生	1983年4月 大阪国税局入局 2012年7月 田辺税務署長 2013年7月 大阪国税局調査第二部調査第21部門統括国税調査官 2014年7月 大阪国税局課税第二部消費税課長 2015年7月 大阪国税局総務部企画課長 2016年7月 大阪国税局課税第二部法人課税課長 2017年7月 大阪国税局課税第一部課税総括課長 2018年7月 大阪国税局総務部総務課長 2019年7月 大阪国税局課税第二部次長 2020年7月 大阪国税局課税第二部長 2021年8月 船富康次税理士事務所開設 所長就任(現任) 2022年1月 当社監査役就任(現任)	(注) 7	-
計					255,491

- (注) 1. 取締役、白石 徳生、鈴木 康之、清原 裕平 及び 福島 裕記 は社外取締役であります。
2. 監査役上願 敏來 及び 船富 康次 は社外監査役であります。
3. 2023年1月26日の定時株主総会の終結の時から2023年10月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
4. 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
杉尾 隆	1960年1月9日生	1978年4月 大阪国税局入局 2012年7月 西成税務署長 2013年7月 大阪国税局調査第二部調査第16部門統括官 2014年7月 大阪国税局調査第二部調査第11部門統括官(総括) 2015年7月 大阪国税局調査第一部調査開発課長 2016年7月 大阪国税不服審判所管理課長 2018年7月 広島国税不服審判所部長審判官 2019年7月 大津税務署長 2020年9月 杉尾隆税理士事務所開設 所長就任(現任) 2022年6月 大阪ダイハツ販売㈱監査役就任(現任)	-

5. 当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。執行役員は以下の8名で構成されております。

役職	氏名
上級執行役員営業推進本部副本部長兼業務推進部長	今井 寛
上級執行役員経営財務統括部長兼経営管理部長	大仲 賢一
上級執行役員コーポレート統括部長兼総務部長	山岡 幸恵
執行役員企画開発本部副本部長兼東日本学校法人営業部特命担当	飯伏 敏文
執行役員営業推進本部副本部長兼メディア戦略部長	宇治川 大介
執行役員営業推進本部副本部長兼営業企画部長	丸屋 亮介
執行役員営業推進本部副本部長	村上 雅紀
執行役員企画開発本部副本部長兼不動産開発室長兼北日本企画開発部長	森 高広

6. 2021年1月27日の定時株主総会の終結の時から2024年10月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
7. 2022年1月26日の定時株主総会の終結の時から2025年10月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

社外役員の状況

当社は社外取締役4名及び社外監査役2名を選任しております。

社外取締役白石徳生氏は㈱ベネフィット・ワンの代表取締役社長であります。企業経営者としての豊富な経験・知識並びに経営に関する高い見識を当社の経営に反映していただけるものと判断し選任しております。

社外取締役鈴木康之氏は弁護士であり、弁護士法人鈴木康之法律事務所の代表であります。法律専門家としての客観的立場から、当社の経営に対する適切な助言をいただけるものと判断し選任しております。

社外取締役清原裕平氏は公認会計士及び税理士であり、清原公認会計士・税理士事務所の所長であります。公認会計士及び税理士としての経験や専門の見地から、当社の経営の健全性を確保するための適切な助言をいただけるものと判断し選任しております。

社外取締役福島裕記氏は長年にわたり生活協同組合組織の運営に携わった豊富な経験及び幅広い知見を当社の経営に反映していただけるものと判断し選任しております。

社外監査役上願敏来氏は税理士であり、上願敏来税理士事務所の所長であります。財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、当社の経営の健全性を確保するための十分な助言をいただけるものと判断し選任しております。

社外監査役舩富康次氏は税理士であり、舩富康次税理士事務所の所長であります。財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、当社の経営の健全性を確保するための十分な助言をいただけるものと判断し選任しております。

社外取締役白石徳生氏は当社普通株式40,000株を保有しており、当社との間に資本的関係がありますが、当社発行済株式総数に対する保有割合は僅少であることから、当社からの独立性を有しているものと判断しております。また、同氏が代表取締役社長を務める㈱ベネフィット・ワンより当社は福利厚生サービスの提供を受けておりますが、その取引額は僅少であることから重要性はないものと判断しております。

その他社外取締役及び社外監査役と当社との人的・資本的関係又は特別な利害関係はありません。

当社は社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準及び方針は定めておりませんが、選任にあたっては、証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にするとともに、豊富な知識や経験に基づき客観的な視点から当社の経営等に対し適切な意見を述べていただける方を選任しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は、原則月1回開催される取締役会、監査役会等への出席を通じて、直接又は間接に内部監査、監査役監査及び会計監査並びに内部統制の状況の報告を受け、意見交換等を通じて連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役会は、常勤監査役1名と社外監査役2名の3名により構成され、監査計画に基づく取締役会等の重要な会議への出席のほか、経営方針の浸透状況の確認等、内部統制の実効性に関する監査や、内部監査・関係会社監査への立会い及び会計監査に関する監査法人との意見交換、監査結果の聴取など、内部監査室と監査法人との連携を密にした監査を実施し、経営監査の強化を図っており、監査結果については代表取締役社長に報告しております。その他は「(1)コーポレート・ガバナンスの概要」及び「(2)役員状況」に記載のとおりであります。

当事業年度においては監査役会を14回開催しており、主な検討事項は、監査方針・計画及び業務分担の決定、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の監査の方法及び結果の相当性、会計監査人の評価及び再任、会計監査人の報酬等に関する同意並びに監査報告等であります。個々の監査役の出席状況については次のとおりです。また、当事業年度においては予防監査に重点を置き、リスク管理及びコンプライアンス等の観点から監査項目の決定及び監査を実施いたしました。

区分	氏名	開催回数	出席回数
常勤監査役	岡田 健一	14回	14回
社外監査役	平口 勲	4回	4回
社外監査役	角本 武	4回	4回
社外監査役	上願 敏来	10回	10回
社外監査役	船富 康次	10回	10回

- (注) 1. 平口 勲及び角本 武は、2022年1月26日付で退任につき、在任期間内に開催された監査役会を対象としております。
2. 上願 敏来及び船富 康次は、2022年1月26日開催の第33回定時株主総会で選任につき、選任以降に開催された監査役会を対象としております。

内部監査の状況

当社は、社長直轄の組織として内部監査室(人員3名)を設けており、内部監査計画書に基づき、各部署及び関係会社の業務活動全般に対して、運営状況、業務の効率性、社内規程及びコンプライアンスの遵守状況等、当社グループの業務活動が適正・効率的に行われているかについて定期的に監査を実施しております。また、内部監査室は監査役会及び監査法人と監査方法等に関して、監査実施前に適宜協議を行うほか、確認、意見交換などを行い、連携・協調を図ることで効率的に監査を実施しております。内部監査の結果は代表取締役社長に報告され、問題があった場合には当該部署に改善を勧告し、業務の適正化を促しております。

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

ロ. 継続監査期間

2014年以降

ハ. 業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 中田 信之
指定有限責任社員 業務執行社員 安田 秀樹

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士12名、会計士試験合格者等2名、その他7名であります。

ホ. 監査法人の選定理由と方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

当社は、上記方針に基づき、有限責任監査法人トーマツを選任することが妥当であると判断しております。

ヘ. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	37,000	2,000	37,000	3,000
連結子会社	-	-	-	-
計	37,000	2,000	37,000	3,000

(非監査業務の内容)

前連結会計年度

当社における非監査業務の内容は、新株式の発行及び株式売出しに係るコンフォートレター関連業務等でありま
す。

当連結会計年度

当社における非監査業務の内容は、気候関連財務情報開示への対応に関する助言指導業務等であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク(デロイトトーマツグループ)に属する者に対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、監査日数や当社の業務内容等を勘案して決定
しております。

監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるか
どうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年1月13日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議（2021年11月30日付の取締役会決議により一部改定）し、2022年12月14日開催の取締役会において、2023年1月26日開催の第34回定時株主総会において株式交付信託による取締役報酬枠を設定する議案が原案どおり承認可決されることを条件に、ストック・オプション報酬については廃止し、株式交付信託を導入する条件付き改定決議を行っており、その内容は次のとおりであります。なお取締役会は、当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が改定前の当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の報酬等は、各人の役職、職責等に応じた固定報酬としての基本報酬と、各事業年度の業績に連動した業績連動報酬及び中長期インセンティブとしての株式報酬により構成されます。ただし、社外取締役についてはその職責に鑑み、業務執行からの独立性を確保する観点から基本報酬のみとします。基本報酬及び株式交付信託を除く株式報酬については、独立役員で過半数を構成する報酬委員会における事前審議により作成された原案を取締役に諮り決定します。また業績連動報酬については、社内規程に定める基準に基づき客観的に算定された金額を支給します。業績連動報酬に係る指標は連結経常利益であり、一過性の特別損益を除いた収益性を示す財務数値であることから当該指標を選択します。当事業年度の連結経常利益の目標超過率及び対前期比率がいずれも100%以上の場合、当該目標超過率及び対前期比率並びに役職に応じたポイントをもとに定められた算式によって算定された金額が支給されます。株式交付信託については、報酬委員会における事前審議により作成された株式交付規程の原案を取締役に諮り決定します。当該規程に従い、当社が掲げる中期経営計画の対象となる事業年度（以下「対象期間」）を対象として、取締役の役位及び業績目標（連結経常利益）の達成度等に応じ、取締役に予め定められたポイントの付与を行い、取締役が受益者要件を満たした場合、原則として対象期間終了後、付与されたポイントに相当する当社株式等の交付等を行います。なお、取締役に重大な不正・違反行為等が発生した場合、当該取締役に對し、株式交付信託制度における交付予定株式の受益権の没収（マルス）及び交付した株式等相当の金銭の返還請求（クローバック）ができるものとします。これらの支給割合については短期的及び中長期的なインセンティブ並びに現金及び株式報酬のバランスを考慮して設定します。

取締役の報酬等の限度額は、2016年10月14日開催の臨時株主総会において年額1,000,000千円以内（うち社外取締役分100,000千円以内）（当該株主総会終結時点の取締役の員数は9名（うち社外取締役4名）と決議いただいております。また別枠で、2019年1月25日開催の第30回定時株主総会において、社外取締役を除く取締役に對する特定譲渡制限株式割当てのための報酬額として年額150,000千円以内（当該株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く）の員数は7名）と、2023年1月26日開催の第34回定時株主総会において、役員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）に対する信託型株式報酬として、当社が拠出する金員を101,000千円に対象期間の事業年度数を乗じた金額、取締役に交付等が行われる当社株式等の数を33,000株に対象期間の事業年度数を乗じた株式数をそれぞれ上限（当該株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く）の員数は4名）といずれも決議いただいております。また監査役の報酬等の限度額は、2004年12月24日開催の第15回定時株主総会において年額70,000千円以内（当該株主総会終結時点の監査役の員数は3名）と決議いただいております。

当社の役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有するものの名称及び権限の内容・裁量の範囲は以下のとおりです。

基本報酬は、取締役分は報酬委員会の作成した原案に基づき取締役会で総額決議し、個人配分は報酬委員会に一任しております。監査役分は監査役会で個人配分を含め総額決議しております。業績連動報酬については社内規程に基づき算定された総額及び個別の配分を取締役会において決議することとしております。特定譲渡制限株式割当てのための報酬額については、報酬委員会が作成した原案に基づきその総額及び個別の配分を取締役会にて決議しております。株式交付信託については、報酬委員会における事前審議により作成された株式交付規程の原案を取締役に諮り決定する予定です。

当事業年度における当社の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会及び報酬委員会の活動についても、これらの手続を踏んでおります。なお、当事業年度に係る取締役の基本報酬の個人配分については、取締役会から委任を受けた報酬委員会の構成員である取締役岡 靖子（2023年1月26日付で取締役を退任）、社外取締役白石徳生及び社外取締役鈴木康之の3名によって決定されております。委任した理由は、独立役員で過半数を構成する報酬委員会での審議・決定に委ねることにより、その決定に係る手続の透明性及び公正性を確保するためであります。

また、当事業年度においては、業績連動報酬に係る指標である連結経常利益の実績が、目標超過率110.3%、対前期比率121.7%と支給条件を満たしたため、上記の算定方法に基づき算出された金額を支給しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の 総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)					対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	ストック オプション	譲渡制限付 株式報酬	業績連動 報酬	左記のう ち、非金銭 報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	290,605	129,450	-	19,885	141,270	19,885	7
監査役 (社外監査役を除く)	10,200	10,200	-	-	-	-	1
社外役員	14,430	14,430	-	-	-	-	9

- (注) 1. 上表には、2022年1月26日開催の第33回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役2名(うち社外取締役1名)及び監査役2名(うち社外監査役2名)を含んでおります。
2. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
3. 取締役(社外取締役を除く)に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、過年度に付与した譲渡制限付株式報酬のうち、当事業年度における費用計上額19,885千円であります。

連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人部分のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式について、もっぱら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式とし、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式として区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法、個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容
現在保有している株式は、非上場株式のみのため記載を省略しております。

ロ. 銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	18,000
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)
該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)
該当事項はありません。

ハ. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	0	1	0
非上場株式以外の株式	8	975,199	8	1,043,154

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	29,484	-	664,497

(注) 非上場株式については、市場価格がないため「評価損益の合計額」は記載しておりません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2021年11月1日から2022年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年11月1日から2022年10月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準の変更等についての確に対応できる体制を整備するため監査法人と緊密に連携し、情報収集を行うとともに、監査法人等各種団体の主催する会計関連セミナーにも積極的に参加しております。さらに財務・会計専門情報誌等の専門書を購読し、体制強化を図っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【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	-	1,653,509
棚卸資産	2,182,326	2,202,155
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	3,23,118,563	3,28,597,055
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	3,9,914,502	3,11,377,528
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	3,539,424	3,459,070
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	3 20,000	3 20,000
1年内返済予定の長期借入金	3 998,574	3 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	-	1 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	3 30,000	3 10,000
長期借入金	3 14,843,028	3 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

【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	1 52,787,978	1 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	2 3,664,105	2 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	-	3 323,581
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	4 10,277	4 8,935
減損損失	5 186,311	5 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

【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

【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

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 9社

連結子会社の名称等

(株)ジェイ・エス・ピー・ネットワーク

総合管財(株)

リビングネットワークサービス(株)

(株)OVO

(株)グランユニライフケアサービス

(株)ジェイ・エス・ピー・フードサービス

(株)東京学生ライフ

(株)スタイルガーデン

(株)Mewcket

前連結会計年度において連結子会社であった株式会社湘南学生ライフは、2021年11月1日付で株式会社東京学生ライフと合併したため連結の範囲から除いております。

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 株式会社ユニコープ総合リビング

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財務諸表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. 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 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

決算日の市場価格等に基づく時価法(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基づく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（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。

建物及び構築物 3～50年

機械装置及び運搬具 2～17年

工具、器具及び備品 2～20年

ロ．無形固定資産（リース資産を除く）

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。

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

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。

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

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) 重要な引当金の計上基準

イ．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。

ロ．賞与引当金

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。

ハ．役員賞与引当金

役員に対する賞与支給に備えるため、会社が算定した当連結会計年度に負担すべき支給見積額を計上しております。

(4) 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、その発生時の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費用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。

二．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。

(5) 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。

イ．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。

ロ．高齢者住宅事業

（高齢者向け住宅に係る賃貸運営）

高齢者向け住宅に係る賃貸運営では、主に家賃請求、入退室管理、敷金精算等、入居者管理に係る業務を行っております。当該業務では、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務を負っております。なお、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。

（介護サービス事業）

介護サービス事業では、主に当社グループが運営管理を行っているサービス付き高齢者向け住宅等において介護サービス（訪問介護・通所介護・居宅介護支援・定期巡回・随時対応型訪問介護看護等）の提供を行っております。

当該事業では、顧客との契約で定められた介護保険法の適用を受ける介護サービスを提供する義務を負っております。

介護サービス事業に係る履行義務については、介護サービス等を提供した時点で充足されると判断し、同時点で収益を認識しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

イ．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．ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金の利息

ハ．ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

ニ．ヘッジ有効性評価の方法

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。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ．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。

ロ．消費税等の会計処理

資産にかか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、法人税等の規定に基づき均等償却しております。

ハ．連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

二．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

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。

ホ．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

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。

(重要な会計上の見積り)

固定資産の減損

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	29,208,611	34,969,038

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、高齢者住宅施設、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ピングを行っております。

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

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、当社及び連結子会社の事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、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であります。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．翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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。

(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いません。

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いません。

(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。

(未適用の会計基準等)

「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)

(1) 概要

投資信託の時価の算定及び注記に関する取扱い並びに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の時価の注記に関する取扱いが定められました。

(2) 適用予定日

2023年10月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響)

新型コロナウイルス感染症の影響に関して、今後の広がり方や収束時期等を予測することは困難ですが、同感染症は当社グループの経営成績に一定の影響を及ぼすものの、その影響は限定的であると判断しております。従いまして、新型コロナウイルス感染症の影響は軽微であるとの仮定に基づき、会計上の見積りを行っております。

(連結貸借対照表関係)

- 1 顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の金額については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (収益認識関係) 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報」に記載しております。

- 2 棚卸資産の内訳は次のとおりであります。

	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)
商品	21,094千円	21,286千円
原材料及び貯蔵品	161,231	180,869
計	182,326	202,155

- 3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	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)
建物及び構築物	16,028,521千円	19,153,820千円
土地	8,116,174	9,105,524
その他(無形固定資産)	10,444	21,108
計	24,155,139	28,280,453

担保付債務は次のとおりであります。

	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)
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	20,000千円	20,000千円
1年内返済予定の長期借入金	978,934	1,097,665
社債(銀行保証付無担保社債)	30,000	10,000
長期借入金	14,843,028	18,405,323
計	15,871,963	19,532,989

- 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、取引銀行と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。

これらの契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高等は次のとおりであります。

	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)
コミットメント期間付タームローン契約の総額	3,600,000千円	500,000千円
借入実行残高	-	-
差引額	3,600,000	500,000

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次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)
給与手当	964,500千円	1,018,161千円
賞与引当金繰入額	48,433	59,796
役員賞与引当金繰入額	177,190	142,170
退職給付費用	82,277	88,087
支払手数料	336,287	370,260
租税公課	553,142	683,817
減価償却費	149,280	167,045
貸倒引当金繰入額	266	2,296

3 固定資産売却益の内容は次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)
建物及び構築物	- 千円	8,654千円
土地	-	332,235
計	-	323,581

(注) 同一の売買契約により発生した固定資産売却益と固定資産売却損は相殺し、連結損益計算書上では固定資産売却益として表示しております。

4 固定資産除却損の内容は次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)
建物及び構築物	7,348千円	7,304千円
機械装置及び運搬具	-	0
工具、器具及び備品	2,397	1,496
その他(無形固定資産)	532	135
計	10,277	8,935

5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)

場所 (会社)	用途	種類	減損損失(千円)
東京都新宿区 (株)Mewcket)	その他	のれん	181,991
		ソフトウェア仮勘定	4,320

(減損損失の認識に至った経緯等)

当社の連結子会社である株式会社Mewcketにおいて、主たる事業としてきたハッカソンは順調に受注を積み上げているものの、新規事業推進の中核人員に健康上の理由で欠員が生じたため、事業計画等の見直しを行った結果、株式取得時に想定していた収益性の確保は困難であり、将来的な投資回収時期に対する不確実性が高まったことから、回収可能価額を零として評価し、のれんの未償却残高及びソフトウェア仮勘定を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、当社グループは、減損損失の算定について、他の資産又は資産グループから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグルーピングを行っております。のれんについては、会社単位でグルーピングしております。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

場所 (会社)	用途	種類	減損損失(千円)
京都市東山区 (株)ジェイ・エス・ピー)	遊休資産	建物及び構築物	15,132
		土地	1,073
京都市下京区 (株)ジェイ・エス・ピー)	遊休資産	建物及び構築物	12,533

(減損損失の認識に至った経緯等)

京都市東山区の遊休資産につきましては、市場価格の下落により減損損失を認識するに至り、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。なお、当該資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価基準等を基にした正味売却可能価額により測定しております。

京都市下京区の遊休資産につきましては、学生マンションへの建替えを決議したことに伴い、建物及び構築物の帳簿価額を零まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、当社グループは、減損損失の算定について、他の資産又は資産グループから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグルーピングを行っております。のれんについては、会社単位でグルーピングしております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	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)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	224,787千円	128,034千円
組替調整額	18,977	2,382
税効果調整前	205,810	130,417
税効果額	63,029	39,940
その他有価証券評価差額金	142,781	90,477
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	3,044	2,220
組替調整額	-	-
税効果調整前	3,044	2,220
税効果額	932	679
繰延ヘッジ損益	2,112	1,540
退職給付に係る調整額		
当期発生額	28,671	24,367
組替調整額	16,226	15,360
税効果調整前	44,897	39,727
税効果額	13,749	12,166
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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	9,785,400	962,000	-	10,747,400
合計	9,785,400	962,000	-	10,747,400
自己株式				
普通株式 (注) 2、3	176,127	89,309	27,000	238,436
合計	176,127	89,309	27,000	238,436

(注) 1. 発行済株式の増加962,000株は、公募増資による増加900,000株、新株予約権の権利行使による増加62,000株であります。

2. 自己株式の増加89,309株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加88,700株、譲渡制限付株式報酬制度における無償取得による増加609株であります。

3. 自己株式の減少27,000株は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	2017年ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	1,157
連結 子会社	2021年ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	22
	合計		-	-	-	-	1,179

3. 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
2020年12月14日 取締役会	普通株式	326,715	34.00	2020年10月31日	2021年1月28日

(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となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の 原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年12月14日 取締役会	普通株式	367,813	利益 剰余金	35.00	2021年10月31日	2022年1月27日

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	10,747,400	86,900	-	10,834,300
合計	10,747,400	86,900	-	10,834,300
自己株式				
普通株式（注）2	238,436	113,922	-	352,358
合計	238,436	113,922	-	352,358

（注）1. 発行済株式の増加86,900株は、新株予約権の権利行使による増加86,900株であります。

2. 自己株式の増加113,922株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加113,900株、単元未満株式の買取りによる増加22株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （千円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	2017年ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	684
連結 子会社	2021年ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	20
合計			-	-	-	-	704

3. 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
2021年12月14日 取締役会	普通株式	367,813	35.00	2021年10月31日	2022年1月27日

(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となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の 原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2022年12月14日 取締役会	普通株式	461,205	利益 剰余金	44.00	2022年10月31日	2023年1月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金及び預金勘定	12,770,982千円	14,721,957千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	88,796	88,797
現金及び現金同等物	12,682,185	14,633,159

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

主として不動産賃貸管理事業における、機械装置及び運搬具、事務機器(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

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

前連結会計年度(2021年10月31日)

1年内	7,256,857千円
1年超	23,777,740千円
合計	31,034,598千円

(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。

当連結会計年度(2022年10月31日)

1年内	10,063,328千円
1年超	31,434,585千円
合計	41,497,914千円

(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。

(金融商品関係)

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しており、さらに預り保証金・敷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。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (6) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(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

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。

前連結会計年度（2021年10月31日）

	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	1,043,154	1,043,154	-
資産計	1,043,154	1,043,154	-
(2) 社債 (注) 3.	50,000	50,917	917
(3) 長期借入金 (注) 4.	15,841,603	15,827,170	14,432
負債計	15,891,603	15,878,087	13,515

(注) 1. 「現金及び預金」、「営業未収入金」、「営業未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」、「前受金及び営業預り金」、「前受収益」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. 以下の金融商品は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(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	18,000
投資事業有限責任組合出資金	65,144
敷金及び保証金	3,390,139
長期預り敷金保証金	2,574,593

非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

投資事業有限責任組合出資金については、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であり、「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 2019年7月4日）第27項に基づき、時価開示の対象としておりません。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 1年内償還予定の社債については「(2) 社債」に含めて表示しております。

4. 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。

当連結会計年度(2022年10月31日)

	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			
其他有価証券	975,199	975,199	-
(2) 敷金及び保証金	3,784,539	3,707,684	76,855
資産計	4,759,739	4,682,883	76,855
(3) 社債 (注) 3.	30,000	30,240	240
(4) 長期借入金 (注) 4.	19,502,989	18,520,817	982,171
(5) 長期預り敷金保証金	2,742,348	2,744,175	1,827
負債計	22,275,337	21,295,233	980,103

(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	25,500
投資事業有限責任組合出資金	65,640

3. 1年内償還予定の社債については「(3) 社債」に含めて表示しております。

4. 1年内返済予定の長期借入金については「(4) 長期借入金」に含めて表示しております。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2021年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	12,770,982	-	-	-
営業未収入金	647,630	-	-	-
合計	13,418,613	-	-	-

当連結会計年度(2022年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	14,721,957	-	-	-
営業未収入金及び契約資産	653,509	-	-	-
合計	15,375,466	-	-	-

4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2021年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	50,000	-	-	-	-	-
社債	20,000	20,000	10,000	-	-	-
長期借入金	998,574	1,259,120	1,694,498	778,856	706,355	10,404,196
合計	1,068,574	1,279,120	1,704,498	778,856	706,355	10,404,196

当連結会計年度(2022年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	50,000	-	-	-	-	-
社債	20,000	10,000	-	-	-	-
長期借入金	1,097,665	1,833,706	921,454	899,934	909,910	13,840,316
合計	1,167,665	1,843,706	921,454	899,934	909,910	13,840,316

5. 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
当連結会計年度(2022年10月31日)

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	975,199	-	-	975,199
資産計	975,199	-	-	975,199

(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
当連結会計年度(2022年10月31日)

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	-	3,707,684	-	3,707,684
資産計	-	3,707,684	-	3,707,684
社債	-	30,240	-	30,240
長期借入金	-	18,520,817	-	18,520,817
長期預り敷金保証金	-	2,744,175	-	2,744,175
負債計	-	21,295,233	-	21,295,233

(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。

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時期に基づき、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。

社債

当社の発行する社債は、元利金の合計額を当該社債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。

長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた借入金については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額)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。

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時期に基づき、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。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2021年10月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,036,772	240,285	796,486
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,036,772	240,285	796,486
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	6,382	7,214	832
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	6,382	7,214	832
合計		1,043,154	247,500	795,654

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 18,000千円)及び投資事業有限責任組合出資金(連結貸借対照表計上額 65,144千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2022年10月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	892,867	225,522	667,344
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	892,867	225,522	667,344
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	82,332	85,179	2,847
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	82,332	85,179	2,847
合計		975,199	310,702	664,497

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 25,500千円)及び投資事業有限責任組合出資金(連結貸借対照表計上額 65,640千円)については、市場価格がないため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	18,467	16,126	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	18,467	16,126	-

当連結会計年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	-	-	-

(デリバティブ取引関係)
ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
金利関連
前連結会計年度(2021年10月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	128,990	83,446	3,838
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	1,039,924	972,088	(*)

(注) 時価の算定方法は取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2022年10月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	83,446	37,902	1,618
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	972,088	904,252	(*)

(注) 時価の算定方法は取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社3社は確定給付型の制度として、確定給付年金制度及び退職一時金制度を設けております。なお、一部の連結子会社は、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適用しております。

2. 確定給付制度

(1)退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	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)
退職給付債務の期首残高	911,048 千円	1,012,317 千円
勤務費用	96,309	106,082
利息費用	5,101	5,264
数理計算上の差異の当期発生額	23,103	63,552
退職給付の支払額	23,246	28,057
退職給付債務の期末残高	1,012,317	1,032,054

(2)年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	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)
年金資産の期首残高	774,734 千円	892,182 千円
期待運用収益	7,747	8,921
数理計算上の差異の当期発生額	58,943	33,093
事業主からの拠出額	66,990	72,390
退職給付の支払額	16,233	16,539
年金資産の期末残高	892,182	923,861

(3)退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	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)
積立型制度の退職給付債務	708,476 千円	722,289 千円
年金資産	892,182	923,861
	183,706	201,572
非積立型制度の退職給付債務	303,841	309,764
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	120,135	108,192
退職給付に係る負債	303,841	309,764
退職給付に係る資産	183,706	201,572
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	120,135	108,192

(4)退職給付費用及びその内訳項目の金額

	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)
勤務費用	96,309 千円	106,082 千円
利息費用	5,101	5,264
期待運用収益	7,747	8,921
数理計算上の差異の費用処理額	9,058	9,268
退職一時金制度及び確定給付企業年金制度に係る退職給付費用	102,722	111,693

(5)退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次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)
数理計算上の差異	44,897 千円	39,727 千円
合計	44,897	39,727

(6)退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	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)
未認識数理計算上の差異	13,891 千円	25,835 千円
合計	13,891	25,835

(7)年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	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)
債券	68 %	67 %
株式	25	26
一般勘定	4	4
その他	3	3
合計	100	100

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を算定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8)数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

	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)
割引率	0.5 %	1.1 %
長期期待運用収益率	1.0 %	1.0 %

3. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	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)
退職給付に係る負債の期首残高	10,335 千円	13,575 千円
退職給付費用	3,818	4,992
退職給付の支払額	578	968
退職給付に係る負債の期末残高	13,575	17,599

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	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)
非積立型制度の退職給付債務	13,575 千円	17,599 千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	13,575	17,599
退職給付に係る負債	13,575	17,599
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	13,575	17,599

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度3,818千円 当連結会計年度4,992千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン	連結子会社 (株)スタイルガーデン
	2016年 ストック・オプション	第1回 新株予約権	第3回 新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社従業員 184名 当社子会社の役員 及び従業員 15名	同社取締役 3名	同社取締役 5名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 599,000株	普通株式 100株	普通株式 64株
付与日	2016年10月31日	2020年8月31日	2020年11月30日
権利確定条件	(注)2	権利行使時において同社又は同社関係会社の取締役、監査役又は従業員の何れかの地位にあること及び、当該株式が日本国内の金融商品取引所に上場されていること	権利行使時において同社又は同社関係会社の取締役、監査役又は従業員の何れかの地位にあること及び、当該株式が日本国内の金融商品取引所に上場されていること
対象勤務期間	定めておりません	定めておりません	定めておりません
権利行使期間	自 2018年11月1日 至 2026年9月30日	自 2022年9月1日 至 2030年7月31日	自 2022年12月1日 至 2030年10月31日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、当社のストック・オプションについては、2017年5月26日付株式分割(普通株式1株につき50株の割合)、2020年5月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2022年10月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン	連結子会社 (株)スタイルガーデン
	2016年 ストック・オプション (注)	第1回 新株予約権	第3回 新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	100	64
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	100	64
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	184,600	-	-
権利確定	-	-	-
権利行使	41,900	-	-
失効	-	-	-
未行使残	142,700	-	-

(注)2017年5月26日付株式分割(普通株式1株につき50株の割合)、2020年5月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	当社	連結子会社 (株スタイルガーデン)	連結子会社 (株スタイルガーデン)
	2016年 ストック・オプション (注)	第1回 新株予約権	第3回 新株予約権
権利行使価格 (円)	650	30,000	30,000
行使時平均株価 (円)	3,596	-	-
付与日における公正な評価 単価 (円)	-	-	-

(注) 2017年5月26日付株式分割(普通株式1株につき50株の割合)、2020年5月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当社の2016年ストック・オプションについて、付与日時点において、当社株式は未公開株式であったため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。なお、当社株式の評価方法は、直近の第三者間の取引価格によっております。

算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込金額と同額となっており、単位当たりの本源的価値は零となっていることから、費用計上はしていません。

連結子会社(株スタイルガーデン)のストック・オプションについて、付与日時点において、同社株式は未公開株式であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。なお、同社株式の評価方法は、直近の第三者間の取引価格によっております。

算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込金額と同額となっており、単位当たりの本源的価値は零となっていることから、費用計上はしていません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りもは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 457,353千円
(2) 当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額 123,447千円

(追加情報)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

	当社	連結子会社 (株スタイルガーデン)
	2017年 ストック・オプション	第2回 新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 7名	同社監査役 1名 親会社取締役 1名 親会社従業員 16名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 110,200株	普通株式 36株
付与日	2017年12月20日	2020年11月30日
権利確定条件	(注)2	権利行使時において同社又は同社関係会社の取締役、監査役又は従業員の何れかの地位にあること及び、当該株式が日本国内の金融商品取引所に上場されていること (注)3
対象勤務期間	定めておりません	定めておりません
権利行使期間	自 2021年2月1日 至 2024年12月19日	自 2020年12月1日 至 2030年11月30日

- (注) 1. 株式数に換算して記載しております。なお、当社のストック・オプションについては、2020年5月1日付株式分割（普通株式1株につき2株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。
2. 「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
3. 新株予約権者は、本新株予約権の割当日から行使期間の満了日までにおいて次に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、残存するすべての本新株予約権を行使することができない。
- (a) 行使価額を下回る価格を対価とする当社普通株式の発行等が行われたとき（ただし、払込金額が会社法第199条第3項・同第200条第2項に定める「特に有利な金額である場合」および普通株式の株価とは異なると認められる価格である場合ならびに当該株式の発行等が株主割当てによる場合等を除く。）。
- (b) 行使価額を下回る価格を行使価額とする新株予約権の発行が行われたとき（ただし、当該行使価額が当該新株予約権の発行時点における当社普通株式の株価と異なる価格に設定されて発行された場合を除く。）。
- (c) 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれの金融商品取引所にも上場されていない場合、行使価額を下回る価格を対価とする売買その他の取引が行われたとき（ただし、資本政策目的等により当該取引時点における株価よりも著しく低いと認められる価格で取引が行われた場合を除く。）。
- (d) 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれかの金融商品取引所に上場された場合、上場日以降、当該金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の終値が行使価額を下回る価格となったとき。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度（2022年10月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン
	2017年 ストック・オプション (注)	第2回 新株予約権
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	36
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	36
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	110,200	-
権利確定	-	-
権利行使	45,000	-
失効	-	-
未行使残	65,200	-

(注) 2020年5月1日付株式分割（普通株式1株につき2株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン
	2017年 ストック・オプション (注)	第2回 新株予約権
権利行使価格 (円)	2,238	30,000
行使時平均株価 (円)	3,679	-
付与日における公正な 評価単価 (円)	1,050	630

(注) 2020年5月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

2. 採用している会計処理の概要

(権利確定日以前の会計処理)

- (1) 権利確定条件付き有償新株予約権の付与に伴う従業員等からの払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上します。
- (2) 新株予約権として計上した払込金額は、権利不確定による失効に対応する部分を利益として計上します。

(権利確定日後の会計処理)

- (3) 権利確定条件付き有償新株予約権が権利行使され、これに対して新株を発行した場合、新株予約権として計上した額のうち、当該権利行使に対応する部分を払込資本に振り替えます。
- (4) 権利不行使による失効が生じた場合、新株予約権として計上した額のうち、当該失効に対応する部分を利益として計上します。この会計処理は、当該失効が確定した期に行います。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
賞与引当金損金算入限度超過額	94,435千円	110,950千円
未払事業税否認	77,926	91,370
学生総合補償売上認定	173,582	199,643
保証料売上認定	118,667	137,311
退職給付に係る負債損金算入限度超過額	94,397	103,904
減価償却費損金算入限度超過額	123,537	140,506
貸倒引当金損金算入限度超過額	2,417	2,809
資産調整勘定	27,969	12,418
税務上の繰越欠損金	61,091	51,083
その他	138,240	155,601
繰延税金資産小計	912,265	1,005,599
評価性引当額	99,875	102,699
繰延税金資産合計	812,390	902,899
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	56,636	56,059
無形資産	41,533	38,523
その他有価証券評価差額金	245,742	205,802
その他	7,159	7,192
繰延税金負債合計	351,072	307,577
繰延税金資産の純額	461,318	595,321

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	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)
固定資産 - 繰延税金資産	461,318	595,321
固定負債 - 繰延税金負債	-	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	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)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	0.9
住民税均等割	0.9	0.7
連結子会社税率相違	1.4	1.3
評価性引当額の増減	0.1	0.0
その他	1.5	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.7	33.6

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

(連結子会社間の合併)

1. 取引の概要

(1) 合併企業の名称及び事業の内容

企業の名称 株式会社東京学生ライフ

株式会社湘南学生ライフ

事業の内容 学生マンション賃貸事業に係る仲介及び入居者管理等

(2) 企業結合日

2021年11月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社東京学生ライフを存続会社、株式会社湘南学生ライフを消滅会社とする吸収合併

(4) 合併後の企業の名称

変更なし

(5) その他取引の概要に関する事項

経営資源の有効活用と事業運営の効率化を目的として行ったものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

定期借地権契約における賃借期間終了時の原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を25年から50年と見積り、割引率は0.40%から1.28%を使用して資産除去債務を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	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)
期首残高	48,758 千円	90,941 千円
有形固定資産の取得による増加高	54,330	56,089
時の経過による調整額	386	748
資産除去債務の履行による減少額	12,534	-
その他増減額(は減少)	-	-
期末残高	90,941	147,779

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社及び連結子会社は、賃貸借契約に基づき使用する事務所等のうち一部については、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、その計上は敷金及び保証金を減額する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

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。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,409,297千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,554,251千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、売却益は323,581千円(特別利益に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	21,319,750	27,091,163
期中増減額	5,771,413	5,242,794
期末残高	27,091,163	32,333,957
期末時価	28,779,098	34,392,864

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,028,088千円)、賃貸住宅マンションの建設(4,472,049千円)であり、当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,513,679千円)及び賃貸住宅マンションの建設(4,138,836千円)であります。また、前連結会計年度の主な減少額は減価償却費(773,118千円)であり、当連結会計年度の主な減少額は減価償却費(962,580千円)及び不動産売却(415,142千円)であります。

3. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額(指標等を用いて調整を行い、時点修正した金額を含む。)であります。

(収益認識関係)

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 2021年11月1日 至 2022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	
報告 セグ メン ト	不動産賃貸管理事業			
	借上物件	8,749,565	31,942,354	40,691,920
	管理委託物件	2,475,535	19,604	2,495,140
	自社所有物件	371,052	2,891,841	3,262,894
	その他	7,983,356	-	7,983,356
	計	19,579,510	34,853,801	54,433,312
	高齢者住宅事業			
	借上物件	161,938	622,689	784,628
	介護サービス	1,692,004	-	1,692,004
	その他	361,497	28,870	390,367
計	2,215,439	651,559	2,866,999	
報告セグメント計	21,794,950	35,505,361	57,300,311	
その他(注)2.	614,587	8,059	622,646	
合計	22,409,538	35,513,420	57,922,958	

(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

「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項(5)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. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	646,233
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	652,139
契約資産(期首残高)	1,396
契約資産(期末残高)	1,369
契約負債(期首残高)	1,565,532
契約負債(期末残高)	1,901,137

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、1,479,105千円であります。

(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8,782,516千円であり、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、注記に当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。

(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. 報告セグメントの変更等に関する事項

(収益認識に関する会計基準等の適用)

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更してあります。当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の売上高について、不動産賃貸管理事業では売上高は678,103千円、売上原価は670,320千円それぞれ減少し、セグメント利益は7,783千円減少しております。また、高齢者住宅事業では売上高は49,170千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、セグメント利益に与える影響はありません。

4. 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。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	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)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	グラン・ワン株式会社 (注1)	京都市左京区	1,000	不動産業	なし	不動産売買 仲介取引	不動産売買 仲介手数料 (注2)	19,640	-	-

(注) 1. 当社取締役小管 香織の近親者が議決権の100%を直接保有しております。

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。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	事業の内容 又は職業	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)
役員	近藤 雅彦	当社 代表取締役 社長	(被所有) 直接 0.74	-	ストックオプションの権利行使	53,514	-	-
役員	小管 香織	当社 取締役	(被所有) 直接 0.68	-	ストックオプションの権利行使	32,378	-	-

(注) 2017年12月5日開催の取締役会の決議に基づき発行したストックオプションの当事業年度における権利行使を記載しております。なお、「取引金額」欄は、当連結会計年度におけるストックオプションの権利行使による付与株式数に払込金額を乗じた金額を記載しております。

(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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
		年月日					年月日
(株)ジェイ・エス・ピー	第2回無担保社債 (銀行保証付) (注)1、2	2011.7.29	50,000 (20,000)	30,000 (20,000)	0.48	なし	2024.2.29
合計	-	-	50,000 (20,000)	30,000 (20,000)	-	-	-

(注)1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 本社債に対しては銀行保証について担保が付されております。

3. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
20,000	10,000	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	50,000	50,000	0.58	-
1年以内に返済予定の長期借入金	998,574	1,097,665	0.82	-
1年以内に返済予定のリース債務	3,585	4,216	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	14,843,028	18,405,323	0.75	2024年～2052年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く)	7,143	12,981	-	2024年～2029年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	15,902,332	19,570,187	-	-

(注)1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。なお、リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,833,706	921,454	899,934	909,910
リース債務	3,711	3,429	2,866	1,927

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	11,649,898	31,432,442	44,831,768	57,922,958
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額()(千円)	225,215	5,823,031	6,686,539	6,475,714
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額()(千円)	145,077	3,887,817	4,476,074	4,303,897
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	13.81	369.86	425.59	409.60

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	13.81	383.57	55.87	16.43

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,617,802	9,613,195
営業未収入金	2,467,302	-
営業未収入金及び契約資産	-	2,502,127
貯蔵品	38,563	43,681
前払費用	466,241	793,654
未収入金	2,663,305	2,756,020
立替金	2,99,797	2,121,225
その他	2,203,688	2,129,487
貸倒引当金	477	899
流動資産合計	10,556,223	11,958,493
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,16,634,009	1,21,141,677
構築物	1,260,485	1,349,970
機械及び装置	15,087	15,775
工具、器具及び備品	167,495	185,679
土地	1,9,929,973	1,11,393,000
リース資産	4,662	7,075
建設仮勘定	1,879,101	1,523,976
有形固定資産合計	28,890,816	34,617,156
無形固定資産		
のれん	48,885	45,342
商標権	4,322	3,270
ソフトウェア	298,972	257,604
借地権	32,923	32,243
その他	1,195,310	1,160,596
無形固定資産合計	580,414	499,056
投資その他の資産		
投資有価証券	1,126,298	1,058,840
関係会社株式	996,208	1,003,708
長期未収入金	6,521	6,835
長期貸付金	64,590	93,506
長期前払費用	633,983	843,360
敷金及び保証金	3,094,392	3,468,359
前払年金費用	154,219	151,749
繰延税金資産	131,806	236,593
その他	5,070	5,075
貸倒引当金	9,673	9,970
投資その他の資産合計	6,203,417	6,858,059
固定資産合計	35,674,649	41,974,272
資産合計	46,230,872	53,932,766

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 666,794	2 803,217
1年内償還予定の社債	1 20,000	1 20,000
1年内返済予定の長期借入金	1 978,934	1 1,097,665
リース債務	2,677	2,569
未払金	2 146,924	2 192,366
未払費用	2 158,954	2 200,341
未払法人税等	940,776	1,186,849
未払消費税等	55,762	44,371
前受金及び営業預り金	2 3,890,429	-
前受収益	481,755	-
前受金、営業預り金及び契約負債 預り金	-	2 4,920,483
	54,367	33,870
賞与引当金	48,410	58,593
役員賞与引当金	177,190	141,270
流動負債合計	7,622,976	8,701,597
固定負債		
社債	1 30,000	1 10,000
長期借入金	1 14,843,028	1 18,405,323
リース債務	2,758	5,575
長期預り敷金保証金	2 2,582,110	2 2,749,935
退職給付引当金	245,367	265,781
資産除去債務	83,823	140,644
その他	27,556	19,566
固定負債合計	17,814,645	21,596,827
負債合計	25,437,621	30,298,425
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,163,262	4,227,471
資本剰余金		
資本準備金	4,043,262	4,107,471
その他資本剰余金	72,206	72,206
資本剰余金合計	4,115,468	4,179,677
利益剰余金		
利益準備金	30,000	30,000
その他利益剰余金		
別途積立金	410,000	410,000
繰越利益剰余金	12,193,701	15,395,614
利益剰余金合計	12,633,701	15,835,614
自己株式	674,357	1,074,189
株主資本合計	20,238,074	23,168,573
評価・換算差額等		
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
評価・換算差額等合計	554,019	465,082
新株予約権	1,157	684
純資産合計	20,793,251	23,634,341
負債純資産合計	46,230,872	53,932,766

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
売上高	1 45,395,271	1 50,144,630
売上原価	1 38,532,617	1 42,341,080
売上総利益	6,862,654	7,803,550
販売費及び一般管理費	1, 2 3,364,585	1, 2 3,683,801
営業利益	3,498,069	4,119,749
営業外収益		
受取利息	1 879	1 1,039
受取配当金	1 524,876	1 629,484
受取手数料	1 102,936	1 103,829
その他	19,361	14,452
営業外収益合計	648,054	748,805
営業外費用		
支払利息	1 159,779	1 160,544
資金調達費用	56,123	24,076
その他	12,676	6,330
営業外費用合計	228,579	190,951
経常利益	3,917,544	4,677,602
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	5,846	4,974
減損損失	-	3 28,738
関係会社株式評価損	290,085	-
訴訟関連損失	28,892	-
特別損失合計	324,824	33,713
税引前当期純利益	3,665,006	4,967,470
法人税、住民税及び事業税	1,154,371	1,463,269
法人税等調整額	27,357	65,526
法人税等合計	1,127,013	1,397,743
当期純利益	2,537,993	3,569,727

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
						別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	2,624,024	2,504,024	56,681	2,560,705	30,000	410,000	9,982,423	10,422,423	449,688	15,157,466
当期変動額										
新株の発行	1,519,087	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		20,150						40,300
剰余金の配当							326,715	326,715		326,715
当期純利益							2,537,993	2,537,993		2,537,993
自己株式の取得									299,999	299,999
自己株式の処分			15,525	15,525					75,330	90,855
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	1,539,237	15,525	1,554,762	-	-	2,211,278	2,211,278	224,669	5,080,608
当期末残高	4,163,262	4,043,262	72,206	4,115,468	30,000	410,000	12,193,701	12,633,701	674,357	20,238,074

	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	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	413,901	4,775	409,126	1,157	15,567,749
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
当期純利益					2,537,993
自己株式の取得					299,999
自己株式の処分					90,855
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	142,781	2,112	144,893		144,893
当期変動額合計	142,781	2,112	144,893	-	5,225,501
当期末残高	556,683	2,663	554,019	1,157	20,793,251

当事業年度（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	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	4,163,262	4,043,262	72,206	4,115,468	30,000	410,000	12,193,701	12,633,701	674,357	20,238,074
当期変動額										
新株の発行（新株予約権の行使）	64,208	64,208		64,208						128,417
剰余金の配当							367,813	367,813		367,813
当期純利益							3,569,727	3,569,727		3,569,727
自己株式の取得									399,831	399,831
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	-	64,208	-	-	3,201,913	3,201,913	399,831	2,930,499
当期末残高	4,227,471	4,107,471	72,206	4,179,677	30,000	410,000	15,395,614	15,835,614	1,074,189	23,168,573

	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	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	556,683	2,663	554,019	1,157	20,793,251
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
当期純利益					3,569,727
自己株式の取得					399,831
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	90,477	1,540	88,937		88,937
当期変動額合計	90,477	1,540	88,937	472	2,841,089
当期末残高	466,205	1,122	465,082	684	23,634,341

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

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

決算日の市場価格等に基づく時価法（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、組合契約に規程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) デリバティブの評価基準及び評価方法

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
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	2～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

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

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。

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

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。

(2) 賞与引当金

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事業年度の負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員に対する賞与支給に備えるため、会社が算定した当事業年度に負担すべき支給見積額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

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。

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事業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います。

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、その発生時の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費用処理することとしております。

4．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
（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．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

イ．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．ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金の利息

ハ．ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

ニ．ヘッジ有効性評価の方法

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。

(2) 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。

(3) 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「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。

(4) 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、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(5) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(6) 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

当社は、翌事業年度から、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、翌事業年度の期首から、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。

(7) 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

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。

(重要な会計上の見積り)

固定資産の減損

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位:千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	28,890,816	34,617,156

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、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」の内容と同一であります。

(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。)等を当事業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、当事業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、当事業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、当事業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、当事業年度の売上高は718,751千円、売上原価は719,490千円それぞれ減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は738千円それぞれ増加しております。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、前事業年度の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、当事業年度より「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」は当事業年度より「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、前事業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。

なお、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、前事業年度に係る「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。)等を当事業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、財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

なお、権利確定条件付き有償新株予約権の概要及び採用している会計処理の概要につきましては「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 (ストック・オプション等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
建物	15,817,779千円	18,872,199千円
構築物	256,346	329,674
土地	8,124,481	9,113,831
その他(無形固定資産)	10,444	21,108
計	24,209,052	28,336,813

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	20,000千円	20,000千円
1年内返済予定の長期借入金	978,934	1,097,665
社債(銀行保証付無担保社債)	30,000	10,000
長期借入金	14,843,028	18,405,323
計	15,871,963	19,532,989

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
短期金銭債権	1,125,710千円	1,248,746千円
短期金銭債務	687,087	811,321
長期金銭債務	7,516	7,586

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、取引銀行と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。

これらの契約に基づく事業年度末の借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
コミットメント期間付タームローン契約の総額	3,600,000千円	500,000千円
借入実行残高	-	-
差引額	3,600,000	500,000

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
営業収益	848,491千円	916,857千円
営業費用	7,415,203	8,428,214
営業取引以外の取引	619,721	718,365

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度62%、当事業年度61%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度38%、当事業年度39%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
給与手当	931,395千円	976,761千円
役員賞与引当金繰入額	177,190	141,270
賞与引当金繰入額	46,558	58,361
退職給付費用	82,277	88,087
租税公課	486,926	603,260
支払手数料	303,067	335,625
減価償却費	149,475	167,271
貸倒引当金繰入額	223	1,110

3 減損損失

当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

場所 (会社)	用途	種類	減損損失(千円)
京都市東山区 (株)ジェイ・エス・ビー)	遊休資産	建物及び構築物	15,132
		土地	1,073
京都市下京区 (株)ジェイ・エス・ビー)	遊休資産	建物及び構築物	12,533

(減損損失の認識に至った経緯等)

京都市東山区の遊休資産につきましては、市場価格の下落により減損損失を認識するに至り、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。なお、当該資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価基準等を基にした正味売却可能価額により測定しております。

京都市下京区の遊休資産につきましては、学生マンションへの建替えを決議したことに伴い、建物及び構築物の帳簿価額を零まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、当社グループは、減損損失の算定について、他の資産又は資産グループから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグルーピングを行っております。のれんについては、会社単位でグルーピングしております。

(有価証券関係)

前事業年度(2021年10月31日)

時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前事業年度
子会社株式	996,208

当事業年度(2022年10月31日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	当事業年度
子会社株式	996,208
関連会社株式	7,500

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金損金算入限度超過額	14,825千円	17,944千円
学生総合補償売上認定	147,537	166,714
退職給付引当金損金算入限度超過額	75,143	81,395
減価償却費損金算入限度超過額	119,460	137,511
関係会社株式評価損否認	159,303	159,303
貸倒引当金損金算入限度超過額	2,104	2,324
資産調整勘定	27,969	12,418
その他	121,944	152,426
繰延税金資産小計	668,289	730,038
評価性引当額	201,677	202,313
繰延税金資産合計	466,612	527,725
繰延税金負債		
前払年金費用	47,229	46,473
無形資産	41,533	38,523
その他有価証券評価差額金	245,742	205,802
その他	299	332
繰延税金負債合計	334,806	291,132
繰延税金資産の純額	131,806	236,593

繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
固定資産 - 繰延税金資産	131,806	236,593

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
法定実効税率		30.6%
(調整)	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.1
受取配当等永久に益金に算入されない項目		3.7
住民税均等割		0.3
評価性引当額の増減		0.0
その他		0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率		28.1

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(収益認識関係)

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は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等(1) 連結財務諸表 注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	16,634,009	5,789,333	337,081 (27,665)	944,583	21,141,677	6,280,126
	構築物	260,485	125,568	4,447	31,637	349,970	230,040
	機械及び装置	15,087	3,954	0	3,265	15,775	59,224
	工具、器具及び備品	167,495	77,547	626	58,737	185,679	398,494
	土地	9,929,973	1,569,616	106,590 (1,073)	-	11,393,000	-
	リース資産	4,662	5,544	-	3,131	7,075	9,328
	建設仮勘定	1,879,101	5,187,388	5,542,514	-	1,523,976	-
	計	28,890,816	12,758,953	5,991,259 (28,738)	1,041,355	34,617,156	6,977,213
無形固定資産	のれん	48,885	-	-	3,542	45,342	14,884
	商標権	4,322	484	-	1,536	3,270	13,656
	ソフトウェア	298,972	83,791	135	125,024	257,604	536,565
	借地権	32,923	-	-	680	32,243	1,756
	その他	195,310	56,344	78,331	12,727	160,596	64,353
	計	580,414	140,619	78,466	143,511	499,056	631,217

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額及び当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

主な増加

建物	学生会館Uni E'meal新潟大学前 完成による振替	1,179,316千円
	学生会館Uni E'meal富山大学前 完成による振替	878,556千円
	学生会館Uni E'meal三重大学前 完成による振替	790,507千円
	学生会館Uni E'meal松山道後 完成による振替	774,157千円
	学生会館Uni E'meal石橋阪大前 完成による振替	586,064千円
土地	徳島市助任橋学生マンション計画 取得	181,380千円
	愛媛大学前学生マンション計画 取得	170,011千円
	津市江戸橋学生マンション計画 取得	142,378千円
	東広島市学生マンション計画 取得	134,607千円
	松本市沢村学生マンション計画 取得	134,319千円
建設仮勘定	学生会館Uni E'meal富山大学前 建設	996,960千円
	学生会館Uni E'meal松本道後 建設	607,385千円
	学生会館Uni E'meal新潟大学前 建設	556,835千円
	学生会館Uni E'meal石橋阪大前 建設	483,204千円
	松本市沢村学生マンション 建設	436,319千円

主な減少

建設仮勘定	学生会館Uni E'meal新潟大学前 完成による振替	1,350,095千円
	学生会館Uni E'meal富山大学前 完成による振替	1,000,413千円
	学生会館Uni E'meal三重大学前 完成による振替	920,246千円
	学生会館Uni E'meal松山道後 完成による振替	885,631千円
	学生会館Uni E'meal石橋阪大前 完成による振替	695,703千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	10,150	1,710	991	10,869
賞与引当金	48,410	58,593	48,410	58,593
役員賞与引当金	177,190	141,270	177,190	141,270

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年11月1日から翌年10月31日まで
定時株主総会	毎年1月
基準日	毎年10月31日
剰余金の配当の基準日	毎年10月31日 毎年4月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	<p>(特別口座) 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部</p> <p>(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社</p> <p>-</p> <p>株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額</p>
公告掲載方法	<p>電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して、これを行う。</p> <p>公告掲載URL https://www.jsb.co.jp/</p>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 定款の規定により、単元未満株式を有する株主は、その有する単元未満株式について、以下の権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第33期）（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）2022年1月27日近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書

2022年1月27日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第34期第1四半期）（自 2021年11月1日 至 2022年1月31日）2022年3月14日近畿財務局長に提出。

（第34期第2四半期）（自 2022年2月1日 至 2022年4月30日）2022年6月13日近畿財務局長に提出。

（第34期第3四半期）（自 2022年5月1日 至 2022年7月31日）2022年9月13日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2022年1月27日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2023年1月25日近畿財務局長に提出。

事業年度（第29期）（自 2016年11月1日 至 2017年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

事業年度（第30期）（自 2017年11月1日 至 2018年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

事業年度（第31期）（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

事業年度（第32期）（自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

事業年度（第33期）（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

2023年1月26日近畿財務局長に提出。

事業年度（第31期）（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書の確認書であります。

事業年度（第32期）（自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書の確認書であります。

事業年度（第33期）（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書の確認書であります。

(6) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2022年7月1日 至 2022年7月31日）2022年8月10日近畿財務局長に提出。

報告期間（自 2022年8月1日 至 2022年8月31日）2022年9月13日近畿財務局長に提出。

報告期間（自 2022年9月1日 至 2022年9月30日）2022年10月14日近畿財務局長に提出。

報告期間（自 2022年10月1日 至 2022年10月31日）2022年11月14日近畿財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年1月26日

株式会社ジェイ・エス・ビー
取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ
京都事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中田 信之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 安田 秀樹

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ジェイ・エス・ビーの2021年11月1日から2022年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ジェイ・エス・ビー及び連結子会社の2022年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

有形固定資産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は不動産賃貸業を主として営んでおり、事業用の重要な資産として2022年10月31日に終了する連結会計年度の連結貸借対照表において、有形固定資産34,969,038千円が計上されており、連結総資産の59%を占めている。</p> <p>連結財務諸表の注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、会社は有形固定資産の評価にあたり個別物件を最小の資金生成単位として、減損の兆候判定を行っている。判定においては、個別物件別の営業活動から生じる損益や、使用範囲または方法について回収可能価額を著しく低下させる変化の有無などを検討している。個別物件別の営業活動から生じる損益は、関連するITシステムにおいて物件別の損益を集計し、本社費等を賃貸物件の戸数比率など合理的な方法で配賦した上で計算している。</p> <p>その結果、会社は当連結会計年度において重要な有形固定資産の減損の兆候はないと判断している。</p> <p>事業用の有形固定資産は金額的重要性が高く、その評価が連結財務諸表に重要な影響を与える可能性があることから、当監査法人は、兆候判定資料の作成を含む有形固定資産の減損の兆候判定に関する一連のプロセスが監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、有形固定資産の減損の兆候判定に関する一連のプロセスが適切に実施されたか検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>減損の兆候判定に関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。特に、個別物件別の営業活動から生じる損益の正確な集計に関連するITシステムの全般統制及び業務処理統制を含む内部統制の有効性を評価した。</p> <p>兆候判定資料に含まれる営業活動から生じる損益の集計の正確性と網羅性を検討するため、関連するITシステムから出力された個別物件別の損益データと当該資料の数値を突合した。また、本社費等の配賦については、配賦基準の合理性を検討するとともに、再計算を行うことにより配賦計算の正確性及び本社費等配賦額の網羅性を検討した。</p> <p>経営者への質問や取締役会議事録及び関連資料の閲覧を行うことにより、各物件において使用範囲または方法について回収可能価額を著しく低下させる可能性のある状況の変化が適切に把握されているかを検討した。</p> <p>兆候判定資料に基づき、物件ごとに適切な兆候判定が実施されているかを検討した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ジェイ・エス・ピーの2022年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社ジェイ・エス・ピーが2022年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 . X B R L データは監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

2023年1月26日

株式会社ジェイ・エス・ピー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

京都事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中田 信之
--------------------	-------	-------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	安田 秀樹
--------------------	-------	-------

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ジェイ・エス・ピーの2021年11月1日から2022年10月31日までの第34期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ジェイ・エス・ピーの2022年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

有形固定資産の評価

会社は不動産賃貸業を主として営んでおり、事業用の重要な資産として2022年10月31日に終了する事業年度の貸借対照表において、有形固定資産34,617,156千円が計上されており、総資産の64%を占めている。

当該事項について、監査人が監査上の主要な検討事項と決定した理由及び監査上の対応は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（有形固定資産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。