

【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】	平成31年1月28日
【事業年度】	第30期（自平成29年11月1日至平成30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 田中 剛
【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】	執行役員経営管理部長 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】	執行役員経営管理部長 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 (名古屋市中村区椿町7番1号) 大阪支社 (大阪市東淀川区東中島一丁目20番14号) 福岡支社 (福岡市早良区西新四丁目9番35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27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月
売上高 (千円)	32,058,755	34,063,698	36,428,341	38,940,140
経常利益 (千円)	1,419,408	2,063,834	2,638,952	2,890,833
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	811,629	1,187,197	1,550,701	2,078,791
包括利益 (千円)	774,915	1,203,856	1,726,859	1,944,768
純資産額 (千円)	5,432,240	6,483,819	9,267,223	12,621,043
総資産額 (千円)	21,102,414	23,642,888	27,221,926	29,933,443
1株当たり純資産額 (円)	1,345.61	1,613.69	2,097.10	2,683.83
1株当たり当期純利益 金額 (円)	201.64	295.15	375.60	462.42
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	-	-	371.22	439.60
自己資本比率 (%)	25.7	27.4	34.0	42.2
自己資本利益率 (%)	15.9	19.9	19.7	19.0
株価収益率 (倍)	-	-	11.3	10.0
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	1,699,013	2,063,963	2,871,856	2,187,930
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	851,023	2,847,445	1,620,711	2,274,644
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	391,887	1,069,485	1,137,483	851,848
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	4,665,181	4,945,981	7,335,082	8,100,033
従業員数 (人)	728	707	772	875
(外、平均臨時雇用者 数)	(241)	(347)	(345)	(399)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第27期は潜在株式が存在しないため、また、第28期では新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

3. 平成29年3月14日開催の取締役会決議により、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行いました。第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 第27期及び第28期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

5. 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。

6. 第27期以降の連結財務諸表については、「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)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月
売上高 (千円)	28,204,299	28,436,436	29,588,885	31,635,252	33,674,636
経常利益 (千円)	881,921	1,392,765	1,528,523	1,840,808	2,300,010
当期純利益 (千円)	320,815	803,348	904,792	1,162,585	1,773,647
資本金 (千円)	1,124,250	1,133,036	1,133,036	1,726,664	2,512,614
発行済株式総数 (株)	78,900	80,740	80,740	4,438,100	4,721,300
純資産額 (千円)	4,375,754	5,040,540	5,850,213	8,234,004	11,302,341
総資産額 (千円)	19,175,250	19,635,109	22,102,142	25,052,861	27,658,436
1株当たり純資産額 (円)	55,459.50	1,248.59	1,456.00	1,863.29	2,403.38
1株当たり配当額 (円)	1,625.00	1,625.00	1,625.00	37.00	40.00
(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)	4,066.10	199.58	224.94	281.60	394.54
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	278.31	375.07
自己資本比率 (%)	22.8	25.7	26.5	32.9	40.9
自己資本利益率 (%)	7.4	17.1	16.6	16.5	18.2
株価収益率 (倍)	-	-	-	15.1	11.7
配当性向 (%)	40.0	16.3	14.4	13.1	10.1
従業員数 (人)	177	194	195	189	193
(外、平均臨時雇用者数)	(24)	(14)	(13)	(20)	(28)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第27期は潜在株式が存在しないため、また、第26期及び第28期では新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

3. 平成29年3月14日開催の取締役会決議により、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行いました。第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 第26期から第28期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

5. 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。

6. 第27期以降の財務諸表については、「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)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。

なお、第26期については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)に基づき算出しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。

2【沿革】

当社の前身は、昭和51年12月に京都市上京区において設立された株式会社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、昭和63年1月に大阪への進出を目的として株式会社大阪学生情報センター（平成3年11月株式会社ジェイ・エス・ピー大阪へ商号変更）が、平成元年3月に首都圏への進出を目的として株式会社東学（平成3年11月株式会社ジェイ・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、平成2年7月に株式会社ジェイ・エス・ピーを設立し、それまで株式会社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通りであります。

年月	事項
平成2年7月	株式会社ジェイ・エス・ピーを設立し、株式会社京都学生情報センターの業務を引き継ぐ。
平成2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。
平成8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。
平成8年10月	東北地方への進出を目的として、株式会社ジェイ・エス・ピー東北を設立する。
平成8年12月	東海地方への進出を目的として、株式会社ジェイ・エス・ピー東海を設立する。
平成9年10月	北海道地方への進出を目的として、株式会社ジェイ・エス・ピー北海道を設立する。
平成14年7月	九州地方への進出を目的として、株式会社ジェイ・エス・ピー九州を設立する。
平成14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、株式会社OVO（現連結子会社）を設立する。
平成16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、総合管財株式会社（現連結子会社）を設立する。
平成16年6月	京都地区での不動産仲介業を目的として、株式会社ジェイ・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、株式会社ジェイ・エス・ピー中国四国を設立する。
平成16年9月	事業再編を目的として、株式会社ジェイ・エス・ピー北海道、同東北、同東京、同東海、同大阪、同九州、株式会社OVOの株式を各株主から買取り、完全子会社化する。
平成24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、株式会社グランユニライフケアサービス北海道（現株式会社グランユニライフケアサービス北日本）・同東北・同東京・同北陸・同東海・同関西・同中国四国・同九州を設立する。
平成25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。
平成26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式会社（現連結子会社）を設立する。
平成27年1月	組織再編を目的として、株式会社グランユニライフケアサービス東北、株式会社グランユニライフケアサービス北陸、株式会社グランユニライフケアサービス東海及び株式会社グランユニライフケアサービス中国四国を解散する。
平成27年9月	組織再編を目的として、株式会社ジェイ・エス・ピー東京を存続会社、株式会社ジェイ・エス・ピー北海道、株式会社ジェイ・エス・ピー東北、株式会社ジェイ・エス・ピー東海、株式会社ジェイ・エス・ピー京都、株式会社ジェイ・エス・ピー大阪、株式会社ジェイ・エス・ピー中国四国及び株式会社ジェイ・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、商号を株式会社ジェイ・エス・ピー・ネットワーク（現連結子会社）に変更する。
平成28年11月	組織再編を目的として、総合管財株式会社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、株式会社ジェイ・エス・ピー・ネットワークが承継する吸収分割を行う。
平成29年7月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場。
平成30年7月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定。
平成30年8月	組織再編を目的として、株式会社ジェイ・エス・ピー・フードサービスを設立する。
平成30年9月	株式会社グランユニライフケアサービス関西を株式会社グランユニライフケアサービスへ商号変更する。
平成30年11月	組織再編を目的として、株式会社グランユニライフケアサービス北日本、株式会社グランユニライフケアサービス東京及び株式会社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式会社ジェイ・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、株式会社グランユニライフケアサービス東京を解散する。株式会社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、株式会社グランユニライフケアサービス北日本及び株式会社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。

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社ジェイ・エス・ビー）、連結子会社9社、持分法非適用関連会社1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、平成30年4月現在の管理戸数は62,720戸、管理棟数は1,681棟となっております。（北海道地区 3,047戸/66棟、東北地区 4,879戸/100棟、首都圏地区 17,098戸/447棟、東海地区 4,026戸/118棟、京滋・北陸地区 12,426戸/349棟、阪神地区 7,897戸/217棟、中国・四国地区 6,148戸/183棟、九州地区 7,199戸/201棟）

平成30年10月現在の直営店舗数は76店舗となっております。（北海道地区 4店舗、東北地区 5店舗、首都圏地区 17店舗、東海地区 5店舗、京滋・北陸地区 15店舗、阪神地区 8店舗、中国・四国地区 8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。なお、持分法非適用関連会社については、記載を省略しております。

(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、株式会社ジェイ・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、当該業務全般を株式会社ジェイ・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株式会社が株式会社ジェイ・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すべ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)

株式会社ジェイ・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)

株式会社ジェイ・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)

株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、高齢者向けに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他、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、当該業務全般を株式会社ジェイ・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式会社では、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)

グランユニライフケアサービス各社では、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)

株式会社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。

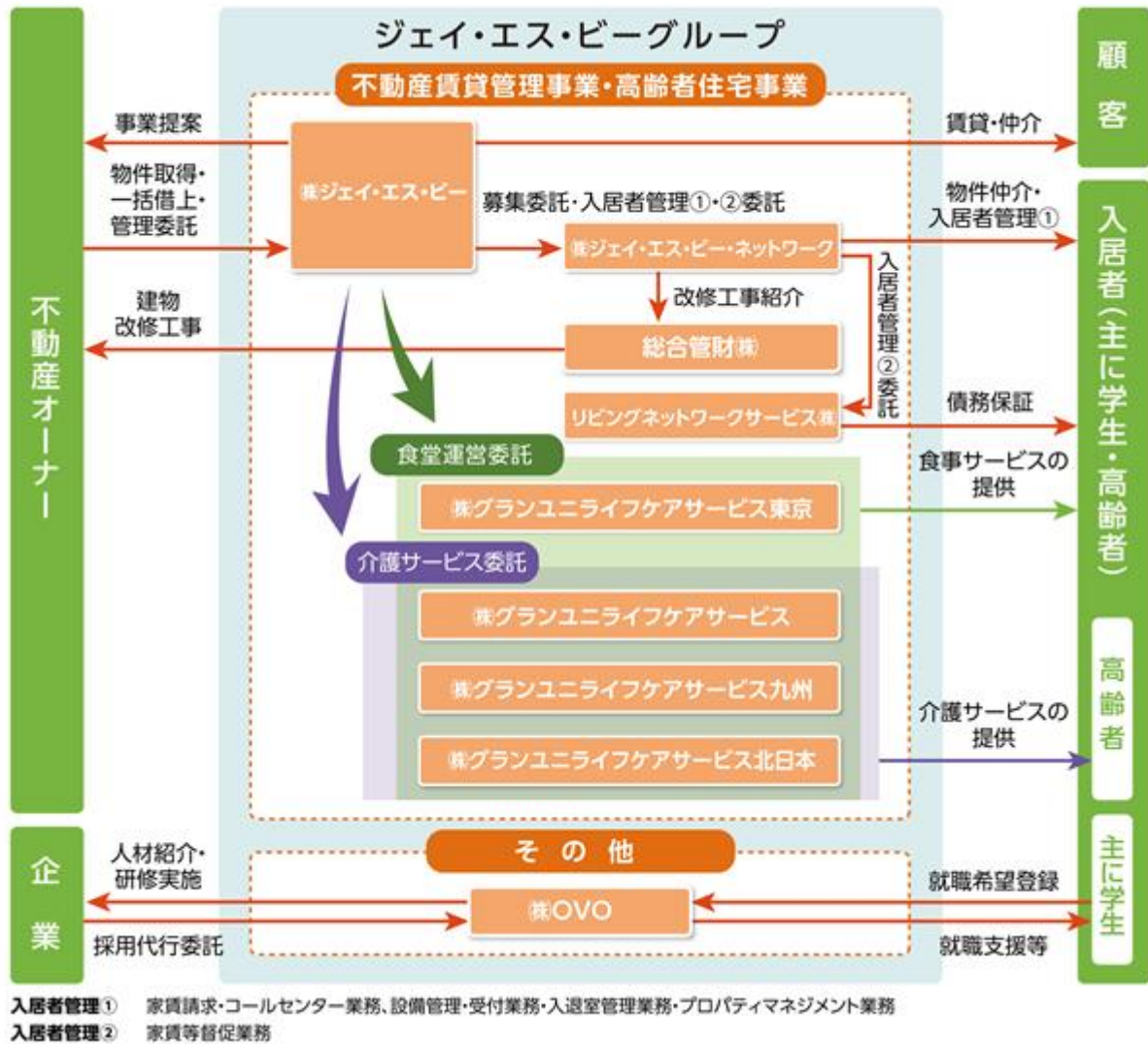
(不動産販売事業)

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)当社は、連結子会社として平成30年8月21日付で、株式会社ジェイ・エス・ビー・フードサービスを設立しておりますが、当連結会計年度末日時点において、当該子会社は営業準備段階であることから、事業系統図には記載しておりません。

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	3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
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 ケアサービス北日本	仙台市 青葉区	10	高齢者住宅 事業	100	1名	なし	介護サービス等の委託 食堂運営委託	事務所の 賃貸
株式会社グランユニライフ ケアサービス東京	東京都 新宿区	10	不動産賃貸 管理事業	100	1名	なし	食堂運営委託	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	10	高齢者住宅 事業	100	1名	なし	介護サービス等の委託 食堂運営委託	事務所の 賃貸
株式会社グランユニライフ ケアサービス九州	福岡市 早良区	10	高齢者住宅 事業	100	1名	なし	介護サービス等の委託 食堂運営委託	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	1名	なし	食堂運営委託	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

平成30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	601 (273)
高齢者住宅事業	174 (92)
報告セグメント計	775 (365)
その他	30 (21)
全社(共通)	70 (13)
合計	875 (399)

(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

平成30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)
193(28)	40.0	9.6	5,047

セグメント名称	従業員数(人)
不動産賃貸管理事業	109 (15)
高齢者住宅事業	14 (-)
報告セグメント計	123 (15)
その他	- (-)
全社(共通)	70 (13)
合計	193 (28)

(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。

この経営理念のもと、事業拡充や安定収益の確保を通じて持続的成長を果たすため、コーポレートガバナンスの充実と強化により、経営の効率性や透明性を高めるとともに、積極的な人材育成を行い、多様な人材が活躍できる企業風土の醸成、組織力の強化に努めてまいります。

また、来たる超高齢化社会に対応するため、これまでの学生マンション事業で得た経験と実績を生かし、高齢者住宅事業への取り組みにもより一層注力し、さらに、今後の物件開発においては、立地環境等に応じ、不動産オーナーに対して学生と高齢者がともに住まう「共生型賃貸集合住宅」も提案して新しいコミュニティ形成を図り、『学生マンション総合プロデュース企業』から『共生創造企業』への成長を目指してまいります。

(2) 経営環境

文部科学省「平成30年度学校基本調査速報」によりますと、平成30年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は57.9%と前年度より0.6ポイント上昇し、前年同様に過去最高となりました。また、大学（大学院を含む）の学生数は290.9万人と前年度より1.8万人増加し、前年に引き続き増加いたしました。

このような環境も後押しとなり、当社グループの主力事業である学生を対象とした不動産賃貸管理事業において、今後も都市部への学生の移動が継続して行われるものと予測されることから、仲介数・入居率は概ね順調に推移するものと思われまます。

(3) 経営戦略等

当社グループは2020年を最終年度とする中期経営計画を策定し、強固な経営基盤の構築に向け、事業領域を不動産賃貸管理事業と高齢者住宅事業に集中することにより、競争力の強化、営業力のキャパシティ拡大等、戦略的投資を行う次期ステージを目指す3か年と位置付けて取り組んでおります。

成長戦略

不動産賃貸管理事業

戸数増加とともに利益重視へ

自社学生マンションブランドの差別化・サービス品質向上

企画開発・賃貸営業・メンテナンス各部門の一層連携

高齢者住宅事業

新規高齢者住宅の受託

運営力の向上

地域に根差した存在 ～高齢者住宅を地域の公民館に～

(4) 目標とする経営指標等

2020年度 経営数値目標

売上高	経常利益	経常利益率	親会社株主に帰属する当期純利益	管理戸数	契約決定件数
435億円	33億円	7.7%	20億円	70,000戸	25,000件/年

設備投資計画

自社物件	ソフトウェア
114億円	5億円

なお、上記の数値は、平成29年12月22日の中期経営計画公表時点における将来に関する前提・見通し・計画に基づくものであり、実際の業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) 事業上及び財務上の対処すべき課題

学生マンション事業への注力

不動産業界におきましては、事業環境は改善傾向にあるものの、地価及び建設費の高騰や、消費税増税の影響懸念等もあり、先行きには不透明感を残しております。そのような環境にあっても、当社グループは引き続き持続的な成長を実現するため、情報収集力、物件の市場競争力、入居者サービスを一層強化してまいります。当社グループの主力事業である学生マンションの企画・賃貸及び管理の事業を拡充し、効率的な事業運営を展開することにより、安定的な収益の確保に努めてまいります。

情報収集及び他社との差別化を図る特色ある物件の企画開発強化

物件開発においては「土地の有効活用」を第一に、業務受託数の確保のため、不動産オーナー及び金融機関・建設業者等との協力・連携により、新規案件の情報収集及びコスト低減の強化を図ってまいります。また、立地環境等を慎重に検討したうえで、自社開発により長期安定的な運営を目的とした物件開発にも取り組んでまいります。

一方、物件自体の魅力を高めるため、独自の設備機器や新しいセキュリティシステムを導入した物件企画を主としながら、シンプルでリーズナブルな物件、デザイン性が高い物件など、特色のある物件の企画提案を行ってまいります。同時に既存の物件についても、設備面のリニューアルを行うほか、家具家電付きデザインルームや食事付きマンションといった物件の付加価値を高める取組を行い、多様な借り手のニーズに対応してまいります。

総合的なサービス提供の拡充

物件運営においては、建物維持管理や家賃回収代行などのサービス、24時間の管理体制に加え、入居者からの問合せ受付や連絡事項の告知などを行う入居者ポータルサイトの運営、食育・健康の観点から健全な食生活をサポートする食堂運営、医療面をサポートする24時間メディカルサービス、学生の就職活動等を支援するサービスなど、当社グループの主たる顧客層である学生の入居期間中、卒業までの総合的なサービスを提供すべく体制を拡充強化してまいります。

留学生をターゲットとした物件の企画・運営

当社グループでは、政府が「留学生30万人計画」に基づき進める外国人留学生の受け入れ拡大政策に対応し、当社グループが培ってきたノウハウを生かすべく、留学生をターゲットとする物件、国際交流寮等の企画・運営、また、留学生向けの仲介業務にも取り組んでまいります。

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す。

	平成26年 4月 30日現在	平成27年 4月 30日現在	平成28年 4月 30日現在	平成29年 4月 30日現在	平成30年 4月 30日現在
管理戸数(戸)	50,807	52,462	56,037	59,685	62,183
借上物件(戸)	25,990	26,585	27,371	29,694	31,569
管理委託物件(戸)	23,272	24,431	27,018	28,131	28,591
自社所有物件(戸)	1,545	1,446	1,648	1,860	2,023
入居率(%) (注)	99.3	99.9	99.9	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。

高齢者住宅事業における収益率の改善・強化と新規物件の受託

当社グループでは、来たる超高齢化社会に対応するため、これまでの学生マンション事業で得た経験と実績を生かし、高齢者住宅事業に取り組んでおります。将来的にわが国の総人口に占める65歳以上の高齢者の割合は3人に1人となり、一人暮らし高齢者数も増加すると推計されております(内閣府「平成30年版 高齢社会白書」)。こうした将来を見据え、物件開発においては、不動産オーナーに対し高齢者向け住宅の企画提案を行うほか、立地環境等に応じ、学生と高齢者がともに住まう「共生型賃貸集合住宅」も提案して新しいコミュニティ形成を図ってまいります。

引き続き既存の高齢者向け住宅における高稼働の維持、入居者を主たる対象とした介護サービス等の提供力向上及び運営の良質化に努めるとともに、新規物件の受託及び多様なニーズに応える住宅バリエーションの構築に注力してまいります。

今後は学生マンション事業と高齢者住宅事業で培った住環境構築ノウハウを活用することにより、当社グループの経営理念である「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」を具現化するとともに、『学生マンション総合プロデュース企業』から『共生創造企業』への成長を目指してまいります。

コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、経営の効率性及び透明性を高め、株主の皆様をはじめ、顧客や従業員など全てのステークホルダーの信頼を確保するとともに、持続的な企業価値の向上を目指すために、コーポレート・ガバナンスの充実が重要な課題であると認識しております。今後とも、適切な組織体制と人員配置を一層推進し、業務執行体制や内部統制の整備を通じて、コーポレート・ガバナンスを充実・強化してまいります。

多様な人材の活用

当社グループは、持続的な成長を担う人材の確保と育成が重要な課題であると認識しております。今後も、社員教育制度の拡充に努めるとともに、多様な人材が活躍できる企業風土の醸成、特に女性社員の積極的な活用を図ってまいります。

2【事業等のリスク】

以下におきましては、当社グループの事業の状況及び経理の状況に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項を記載しております。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ではありますが、当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の事項のうち将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、不確実性を内在しているため、実際の結果と異なる場合があります。

(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はありますが、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、当社グループの業績に重大な影響を与える可能性があります。

(2) 不動産市況の変化による影響について

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、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(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まわ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、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(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可能性があります。物件そのものの市場価値を高めるとともに、社会人向けの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る所存ではありますが、こうした事態が発生した場合、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(5) 業務提携について

当社グループは、全国各地の大学生生活協同組合と、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はありますが、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、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(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、当社グループの財政状態及び経営成績に対して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）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いません。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業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	平成30年10月30日から 平成35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	平成30年1月6日から 平成35年1月5日まで
警備業	(株)ジェイ・エス・ビー	第457号	平成28年2月1日から 平成33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	平成28年2月5日から 平成33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号	平成29年12月7日から 平成34年12月6日まで
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	平成26年7月22日から 平成31年7月21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	平成30年3月12日から 平成35年3月11日まで
	(株)グランユニライフケアサービス	第H25-004号	平成25年9月2日から 平成30年9月1日まで （更新手続中）
	(株)ジェイ・エス・ビー	第H26-006号	平成26年8月6日から 平成31年8月5日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	第H29-001号	平成29年5月30日から 平成34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	平成25年3月4日から 平成30年3月3日まで （更新手続中）
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	平成29年12月11日から 平成34年12月10日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H24-0024	平成29年12月13日から 平成34年12月12日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H25-0048	平成26年2月6日から 平成31年2月5日まで
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

(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、入居者には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。

空室の発生や賃料相場下落による業績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。

しかしながら、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、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(8) 事業年度内における業績変動及び制度変容等に伴う影響について

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業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か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（借入者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、当社グループの財政状態及び経営成績に対して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業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)	8,294,614	12,538,089	9,095,822	9,011,612	38,940,140
構成比(%)	21.3	32.2	23.4	23.1	100.0
営業利益又は 営業損失() (千円)	202,080	2,998,534	299,998	138,239	2,958,212
構成比(%)	6.8	101.4	10.1	4.7	100.0

(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平成32年までに全高齢者における高齢者向け住宅の割合を3～5%程度とすることが目標とされていることに加え、平成23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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 介護保険法の改正、介護報酬の改定の業績等に与える影響について

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、業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの高齢者住宅事業は、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、リスク分散に取り組んでおりますが、介護報酬引き下げ等による減収分を吸収できない場合、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(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、万が一個人情報が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、当社グループの財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(12) スtock・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、当社グループの業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319,100株であり、これは発行済株式総数の6.7%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。

(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財政状態及び経営成績に対して影響を及ぼす可能性があります。

(14) 不測の事故や災害

地震、火災、暴動等の不測の事故や災害が発生した場合、当社グループが管理するマンション等の不動産が毀損し、復旧のための修繕費用等が発生する可能性があります。

(15) 金利変動リスク

当社グループは、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なら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財政状態及び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れ、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。

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、好調な企業業績のもと、旺盛な設備投資や雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の持ち直しをはじめ、全体として緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、米国政権の政策運営や保護主義の高まりに加え、米中貿易摩擦の拡大、相次ぐ自然災害による経済への影響等、不安定な外部環境が継続いたしました。

このような経営環境のもと、当社グループの主たる顧客層である学生の動向におきましては、平成30年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は57.9%と前年度より0.6ポイント上昇し、前年同様に過去最高となり、また、大学（大学院を含む）の学生数は290.9万人と前年より1.8万人増加し、前年に引き続き増加いたしました。（文部科学省「平成30年度学校基本調査（速報値）」）

これらの外部要因を背景に、当社グループの主力事業であります不動産賃貸管理事業におきましては、当初計画を上回る物件管理戸数の増加や、高水準の入居率を維持したことにより家賃関連売上高は順調に推移いたしました。

高齢者住宅事業では、当期の新規拠点展開計画の一部について、グループホーム及び介護付有料老人ホーム事業をグループ外部からの事業譲受という形式で実施いたしました。事業譲受によることで、当初計画していた開業準備費用が圧縮され、翌期以降を想定していた新規拠点展開による当社連結決算への収益貢献が早期に実現したこともあり、事業利益は当初計画を上回ることとなりました。

一方、費用面では『Unilife』ブランドの浸透・認知度向上を目的とした広告宣伝活動の積極展開、情報セキュリティ強化や基幹システム刷新へ向けたシステム関連費用の増加、新旧システムの並行稼働に伴う人件費増加等もあり、連結営業利益・連結経常利益では概ね当初計画通りに推移いたしました。

親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、保有不動産の売却による固定資産売却益の計上、平成30年7月の新株式発行及び株式の売出しに伴う主要株主に係る議決権所有割合の異動により、留保金課税の適用対象外となり、法人税額が減少したため、当初計画を上回ることとなりました。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は38,940百万円（前年同期比6.9%増）、経常利益は2,890百万円（同9.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,078百万円（同34.1%増）となりました。

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

物件管理戸数の増加（前年同期比2,498戸増 62,183戸 4月末現在）や借上・自社所有物件の入居率（前期99.9% 当期99.9% 4月末現在）も高水準を維持したことから、学生マンションの家賃収入をはじめ、各種不動産賃貸関連サービス収入は順調に推移いたしました。

コスト面ではWeb広告やテレビCMの放映をはじめとした広告宣伝活動を積極的に行ったことにより広告宣伝費が増加いたしました。

また、情報セキュリティの強化、業務効率化等を目的とした基幹システム刷新へ向けたシステム関連費用の増加やシステム刷新に係る新旧システムの並行稼働に伴う人件費の増加等、コスト面での増加はありましたが、これらは当社グループにおける成長戦略へ向けた取り組みの一環としての戦略的投資と位置付けております。

その結果、売上高36,613百万円（前期比7.5%増）、セグメント利益4,231百万円（同3.3%増）となりました。

高齢者住宅事業

前連結会計年度における黒字化を背景に、入居率の向上や介護サービスの拡充への取り組み強化のもと、高齢者施設の入居率も高水準を維持いたしました。（前期91.3% 当期95.5% 新拠点分除く4月末現在）

また、経験と実績のある京都嵐山において、平成30年5月に『グランメゾン迎賓館京都嵐山』をオープンし、さらに同年8月に『グランメゾン輪舞館大津真野（新名称）』、同年9月に『グランメゾン迎賓館京都鳴滝（新名称）』、『グランメゾン輪舞館京都羽束師（新名称）』をグループ外部から事業を譲り受け、関西地区を中心に事業方針であるドミナント戦略を推し進めることにより、地域に根差したサービスの拡充・競争力の強化に努めてまいりました。

当該事業では、当初計画を上回るセグメント利益となりましたが、当連結会計年度において、前述の事業譲受に係るアドバイザー報酬等の計上や人員増加に伴う人件費等、コスト面での負担も増加したため、対前期においてはセグメント利益は減少いたしました。

その結果、売上高1,848百万円（前期比10.6%増）、セグメント利益107百万円（同26.7%減）となりました。

その他

学生向けの企業説明会や就職セミナー情報の提供を通じた各種支援サービスの提供と、外国人留学生向けの日本語学校の運営による教育事業等を進めてまいりました。

当事業区分については、当社グループの主力事業に対する後方支援的な位置付けを担うことから、対前期では低調なものの、潜在的な効果として主力事業の事業収益へ寄与しているものと考えております。

また、前連結会計年度におきまして、不動産販売事業における販売用不動産の売上計上があった（当連結会計年度での計上なし）ことも前年同期対比で低調となった要因となります。

その結果、売上高477百万円（前期比30.1%減）、セグメント損失7百万円（前期はセグメント損失3百万円）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764百万円増加し、8,100百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動の結果、資金の増加は2,187百万円（前年同期2,871百万円 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3,075百万円、非資金項目である減価償却費640百万円及び法人税等の支払額1,233百万円によるものです。

（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2,274百万円（前年同期1,620百万円 資金の使用）となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出2,242百万円によるものです。

（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851百万円（前年同期1,137百万円 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850百万円、長期借入金の返済による支出1,254百万円及び株式の発行による収入1,571百万円によるものです。

(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 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	前年同期比(%)
不動産賃貸管理事業(千円)	36,613,730	107.5
高齢者住宅事業(千円)	1,848,756	110.6
報告セグメント計(千円)	38,462,487	107.6
その他(千円)	477,652	69.9
合計(千円)	38,940,140	106.9

(注) 1. セグメント間の取引については、相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(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、本書提出日現在において判断したものであり、実際の業績等は異なることがあります。

重要な会計方針及び見積り

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。なお、個々の「重要な会計方針及び見積り」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 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご参照ください。

当連結会計年度の経営成績等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

「第2 事業の状況 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」をご参照ください。また、2020年を最終年度とする中期経営計画の経営数値目標に対する進捗は以下のとおりとなっており、当該計画達成に向けた実践初年度となる当連結会計年度におきましては、順調なスタートがきれたものと認識しております。

	平成30年10月期(当初計画) (千円)	平成30年10月期(実績) (千円)	計画比 (%)
売上高	38,328,879	38,940,140	101.6
営業利益	2,868,317	2,958,212	103.1
経常利益	2,779,455	2,890,833	104.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,702,668	2,078,791	122.1

b. 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産合計は29,933百万円となり、前連結会計年度末の27,221百万円から2,711百万円の増加(前期比10.0%増)となりました。

(流動資産)

流動資産につきましては、9,734百万円となり、前連結会計年度末の8,681百万円から1,052百万円の増加(前期比12.1%増)となりました。これは、主として現金及び預金が764百万円増加したことによるものであります。

(固定資産)

固定資産につきましては、20,199百万円となり、前連結会計年度末の18,540百万円から1,658百万円の増加(前期比8.9%増)となりました。これは、主として有形固定資産が1,319百万円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、6,599百万円となり、前連結会計年度末の6,895百万円から295百万円の減少(前期比4.3%減)となりました。これは、主として未払法人税等が187百万円及び1年内返済予定の長期借入金が173百万円それぞれ減少したことによるものであります。

(固定負債)

固定負債につきましては、10,712百万円となり、前連結会計年度末の11,058百万円から346百万円の減少(前期比3.1%減)となりました。これは、主として長期借入金が231百万円減少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、12,621百万円となり、前連結会計年度末の9,267百万円から3,353百万円の増加(前期比36.2%増)となりました。これは、主として増資により資本金が785百万円、資本剰余金が785百万円それぞれ増加したこと、利益剰余金が1,915百万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

「第2 事業の状況 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(2)キャッシュ・フロー」をご参照ください。

(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。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 大学生協関西北陸事業連合 (注)1.4	自平成5年11月27日 至平成9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 九州事業連合 (注)4	自平成7年3月1日 至平成8年2月末日 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
大学生協同組合連合会 北海道事業連合 (注)2.4	自平成17年1月11日 至平成18年1月10日 以後1年ごとの自動更新	学生専用賃貸物件の開発・建設に関する業務提携
生活協同組合連合会 大学生協東海事業連合 (注)4	自平成10年3月1日 至平成13年2月末日 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	自平成11年7月30日 至平成12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
金沢大学生協同組合	自平成15年9月29日 至平成18年9月28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
大学生協同組合 東京事業連合 (注)3.4	自平成27年10月22日 至平成28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
大学生協同組合 東北事業連合 (注)4	自平成29年11月1日 至平成31年10月31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関西北陸事業連合は、平成28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（平成23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。当社は、合併前の生活協同組合連合会大学生協大阪事業連合、生活協同組合連合会大学生協神戸事業連合及び生活協同組合連合会大学生協京都事業連合の各事業連合とそれぞれ業務提携しており、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関西北陸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、各合併時の存続法人に当たる生活協同組合連合会大学生協大阪事業連合との業務提携のみ記載しております。
- 2.大学生協同組合連合会北海道事業連合との原契約は、平成9年4月1日から平成10年3月31日までで、以後1年ごとの自動更新でありましたが、平成17年1月11日付で新たな契約書を締結したことに伴い、契約期間が変更されております。
- 3.大学生協同組合東京事業連合は、(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワークとの業務提携であります。
- 4.生活協同組合連合会大学生協関西北陸事業連合、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は、平成30年11月1日付で合併し、生活協同組合連合会大学生協事業連合となっております。

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3,018,636千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

平成30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		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	199,367	-	1,319	65,387 (201.93)	-	266,074	60
京都東洞院高辻 ビル (京都市下京区)	不動産賃貸 管理事業・ 高齢者住宅 事業・全社 統括	事務所	5,539	-	-	165,064 (247.99)	-	170,604	15
J.S.B.摂津エコ センタービル (大阪府摂津市)	その他	事務所	155,238	16	-	139,364 (888.00)	-	294,620	-

(注) 1. 帳簿価額には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数には、臨時雇用者数は含まれておりません。

3. 上記の他、連結会社以外からの主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

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)	面積 (㎡)	年間賃借料 (千円)
京都高辻ビル (京都市下京区)	不動産賃貸管理事 業・全社統括	事務所	58	753.74	42,768

b. 賃貸用設備

平成30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		合計
Uni E'terna 盛岡中央通 (岩手県盛岡市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	393,874	-	521	221,434 (729.87)	-	615,830	-
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	1,437,849	20,616	582	-	-	1,459,049	-
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	216,332	-	-	905,657 (2,815.82)	2,184	1,124,174	-
Uni E'meal ナゴヤドーム前 (名古屋市東区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	559,009	-	-	139,373 (549.57)	-	698,383	-

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	合計	
烏丸御池メディ 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	343,753	269	4,395	726,246 (887.04)	-	1,074,664	-
京都仏光寺 室町ビル (京都市下京区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	318,407	-	127	83,391 (355.38)	-	401,926	-
松ヶ崎学生館 (注) (京都市左京区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,260,460	-	411	-	-	1,260,871	-
Uni E'meal 南草津 (滋賀県草津市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	235,296	449	1,465	172,147 (3,103.10)	-	409,358	-
ジュネス 南草津 (滋賀県草津市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	321,222	-	-	242,140 (1,776.33)	-	563,362	-
Uni E'meal 金沢工大前 (石川県野々海市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	383,217	358	2,613	63,003 (628.00)	-	449,192	-
Uni E'meal 山口大学前 (山口県山口市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	551,286	-	35	96,084 (1,738.95)	-	647,406	-
Uni E'terna 福岡伊都 (福岡市西区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	368,452	-	-	105,517 (1,224.00)	-	473,969	-
学生会館 Uni E'meal 九大前 (注) (福岡市西区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	536,407	-	81	-	-	536,488	-

(注) カレッジハウス扶桑及び松ヶ崎学生館の「土地」は連結会社以外から使用貸借しております。また、学生会館 Uni E'meal九大前は、連結会社以外から「土地」を賃借しております。

(2) 国内子会社
事業用設備

平成30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79店 (東京都新宿区)	不動産賃貸 管理事業	事務所及び店舗	466	435,034

(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、7店舗は提出会社から賃借しているものとあります。

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)高野玉岡 町学生会館計画	京都市 左京区	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,323,172	940,560	自己資金 及び借入金	平成28年 11月	平成31年 2月	(注)2
当社 (仮称)南草津学 生マンション計 画	滋賀県 草津市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,000,000	273,082	自己資金 及び借入金	平成29年 11月	平成31年 2月	(注)2
当社 本社	京都市 下京区	不動産賃貸 管理事業	基幹 システム	258,500	234,500	自己資金 及び借入金	平成27年 10月	平成30年 11月	(注)2
当社	西日本 エリア	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	700,000	-	自己資金 及び借入金	平成31年 10月期中	平成32年 10月期中	(注)2

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 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	16,148,000
計	16,148,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成30年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成31年1月28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	4,721,300	4,752,700	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、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。
計	4,721,300	4,752,700	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成31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。

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

決議年月日	平成28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)	5,942 [5,280]
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	34
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)	297,100 [264,000] (注)1、7
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,300 (注)2、7
新株予約権の行使期間	自 平成30年11月1日 至 平成38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 1,300 資本組入額 650 (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(平成30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(平成30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に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. 平成29年3月14日開催の取締役会決議により、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。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。

平成29年12月5日取締役会決議

決議年月日	平成29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）	551
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）	55,100（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	4,475（注）2
新株予約権の行使期間	自 平成33年2月1日 至 平成36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 4,475 資本組入額 2,238（注）3
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（平成30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（平成30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平成29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

平成29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、平成30年10月期から平成32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) 平成30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) 平成31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) 平成32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. 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)
平成26年12月24日 (注)1	1,840	80,740	8,786	1,133,036	8,786	1,013,036
平成29年5月26日 (注)2	3,956,260	4,037,000	-	1,133,036	-	1,013,036
平成29年7月19日 (注)3	333,500	4,370,500	493,580	1,626,616	493,580	1,506,616
平成29年8月15日 (注)4	67,600	4,438,100	100,048	1,726,664	100,048	1,606,664
平成30年7月19日 (注)5	200,000	4,638,100	555,050	2,281,714	555,050	2,161,714
平成30年8月10日 (注)6	83,200	4,721,300	230,900	2,512,614	230,900	2,392,614

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 株式分割(1:50)によるものであります。

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 3,200円

引受価額 2,960円

資本組入額 1,480円

払込金総額 987,160千円

4. 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 2,960円

資本組入額 1,480円

払込金総額 200,096千円

5. 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

6. 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

7. 平成30年11月1日から平成30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31,400株、資本金及び資本準備金がそれぞれ20,410千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

平成30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)	-	17	19	90	30	3	2,872	3,031	-
所有株式数(単元)	-	8,195	410	6,222	4,290	4	28,078	47,199	1,400
所有株式数の割(%)	-	17.36	0.87	13.18	9.09	0.01	59.49	100	-

(注) 自己株式19,105株は、「個人その他」に191単元、「単元未満株式の状況」に5株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成30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	1,930	41.04
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	565	12.01
OMインベストメント株式会社	京都市北区上賀茂池端町23番地6	285	6.06
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3-17 虎ノ門2丁目タワー	133	2.83
BNYMSANV RE BNYMSANV DUB RE YUKI ASIA (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	78 SIR ROGERSON'S QUAY, DUBLIN 2, IRELAND (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	113	2.40
三菱UFJキャピタル4号投資事業有限責任組合	東京都中央区日本橋2丁目3-4	106	2.27
STATE STREER BANK AND TRUST COMPANY 505019 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	AIB INTERNATIONAL CENTRE P.O. BOX 518 IFSC DUBLIN, IRELAND (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	96	2.05
株式会社関西アーバン銀行	大阪府中央区西心斎橋1丁目2-4	78	1.67
株式会社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	66	1.40
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	63	1.35
計	-	3,438	73.13

- (注) 1. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は565,000株であります。
2. 上記日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は63,900株であります。
3. 平成29年11月8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、レオス・キャピタルワークス株式会社が平成29年10月31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、当社として平成30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。

大量保有者	レオス・キャピタルワークス株式会社
住所	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号
保有株券等の数	株式 439,700株
株券等保有割合	9.91%

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

平成30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 19,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,700,800	47,008	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。
単元未満株式	普通株式 1,400	-	-
発行済株式総数	4,721,300	-	-
総株主の議決権	-	47,008	-

【自己株式等】

平成30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) 株式会社ジェイ・エス・ビー	京都市下京区因幡堂 町655番地	19,100	-	19,100	0.40
計	-	19,100	-	19,100	0.40

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7号による普通株式の取得

(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】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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	75	501,000
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式数には、平成31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、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	19,105	-	19,105	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成31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。

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ひとつと位置づけ、財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案のうえ安定した配当政策を実施することを基本方針としつつ、自己株式取得については時期及び財務状況等に応じて実施いたします。また、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。今後も中長期的な視点に立って、成長が見込まれる事業分野に経営資源を投入することにより、持続的成長と株主価値の増大に努めてまいります。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40円(うち東京証券取引所市場第一部指定記念配当4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)
平成30年12月13日 取締役会決議	188,087	40

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月
最高(円)	-	-	-	4,765	6,980
最低(円)	-	-	-	3,730	4,100

(注) 最高・最低株価は、平成30年7月20日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ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。

なお、平成29年7月20日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成30年5月	平成30年6月	平成30年7月	平成30年8月	平成30年9月	平成30年10月
最高(円)	6,940	6,940	6,410	5,790	5,170	5,260
最低(円)	6,170	6,000	5,420	5,000	4,715	4,185

(注) 最高・最低株価は、平成30年7月20日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ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。

5【役員の状況】

男性11名 女性2名(役員のうち女性の比率15.4%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役会長 (代表取締役)	-	岡 靖子	昭和37年 1月14日 生	昭和57年4月 京都公証人合同役場勤務 昭和60年4月 京都市勤務 昭和63年3月 京都市退職 平成25年9月 当社取締役就任 平成26年4月 当社代表取締役会長就任(現任)	(注) 6	2,215,000 (注)3
取締役社長 (代表取締役)	-	田中 剛	昭和28年 8月6日 生	昭和51年4月 株式会社東洋事務機工業(現株式会社東洋)入社 昭和60年4月 株式会社京都学生情報センター入社 平成2年7月 当社取締役就任 平成7年3月 株式会社ジェイ・エス・ピー東京(現株式会社ジェイ・エス・ピー・ネットワーク)代表取締役就任 平成7年4月 当社常務取締役就任 首都圏地区統括担当 平成8年6月 当社企画開発本部西日本企画開発部門担当 平成8年7月 当社営業事業本部長 平成10年8月 当社西日本営業本部長 平成12年12月 株式会社シティビルサービス代表取締役副社長就任 平成14年2月 当社システム開発本部長 平成15年4月 当社取締役副社長就任 平成16年4月 当社取締役辞任 平成20年11月 株式会社シティビルサービス代表取締役社長就任 平成25年9月 当社取締役副社長就任 営業部門統括 平成26年4月 当社代表取締役社長就任 営業部門統括 平成27年6月 当社代表取締役社長 管理部門管掌 平成28年1月 当社代表取締役社長(現任)	(注) 6	8,500
専務取締役	営業推進 本部長	近藤 雅彦	昭和45年 11月30日 生	平成7年4月 株式会社ダイエーコンピュエンスシステムズ(現株式会社ローソン)入社 平成7年12月 当社入社 平成19年4月 株式会社ジェイ・エス・ピー中国四国代表取締役就任 平成20年4月 当社執行役員就任 平成21年9月 当社貸貸事業本部長 平成21年12月 当社取締役就任 平成23年10月 当社常務取締役就任 平成26年4月 当社専務取締役就任(現任) 営業部門統括・貸貸事業本部長 平成27年6月 当社営業推進本部長 平成27年9月 株式会社ジェイ・エス・ピー・ネットワーク代表取締役就任 平成28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 平成29年10月 当社営業推進本部長(現任)	(注) 6	1,000
取締役	管理本部長	林 健児	昭和44年 9月27日 生	平成5年4月 出光興産株式会社入社 平成12年12月 株式会社日本エル・シー・エー入社 平成17年11月 横浜新港倉庫株式会社入社 平成18年6月 同社取締役就任 平成19年11月 株式会社日本エル・シー・エー入社 平成21年5月 株式会社ユー・エフ・リンクへ転籍 平成21年10月 当社入社 総務部長 平成23年1月 当社取締役就任(現任) 平成25年6月 当社メンテナンス事業本部長 平成26年4月 当社高齢者事業本部長 平成27年6月 当社営業推進本部副部長兼西日本企画開発部長 平成28年1月 当社管理本部長 平成28年6月 当社管理本部長兼秘書室長 平成30年12月 当社管理本部長(現任)	(注) 6	2,500

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	高齢者事業 本部長 兼 業務統括部長	山本 貴紀	昭和46年 12月8日 生	平成6年4月 株式会社ジェイ・エス・ピー東京(現株式会社 ジェイ・エス・ピー・ネットワーク)入社 平成7年11月 当社へ転籍 平成13年4月 株式会社船井財産コンサルタンツ福岡(現株式 会社財産ネットワークス福岡)入社 平成14年10月 当社入社 平成16年4月 当社執行役員就任 平成19年4月 株式会社ジェイ・エス・ピー九州代表取締役就 任 平成23年9月 当社執行役員退任 平成25年6月 当社執行役員就任 管理本部長 平成26年1月 当社取締役就任(現任) 平成26年4月 当社企画開発本部長 平成27年6月 当社高齢者事業本部長 平成29年10月 当社高齢者事業本部長兼業務統括部長(現任)	(注) 6	1,000
取締役	営業推進本部 副本部長 兼 不動産開発 室長	金井 宏之	昭和37年 11月26日 生	昭和56年4月 株式会社シンエイ入社 平成5年10月 協和建設株式会社入社 平成8年4月 株式会社グリーンボックス入社 平成14年10月 株式会社リビングサービス入社 平成18年1月 当社入社 平成23年10月 当社執行役員就任 平成24年11月 当社企画開発本部長 平成26年4月 当社企画開発本部副本部長 平成27年6月 当社東日本企画開発部長 平成29年10月 当社営業推進本部副本部長兼不動産開発室長 (現任) 平成31年1月 当社取締役就任(現任)	(注) 6	-
取締役	秘書室長	小管 香織	昭和49年 3月19日 生	平成6年4月 住井八幡歯科医院入職 平成11年4月 株式会社小管工務店入社 平成17年5月 当社入社 平成27年10月 株式会社OVO代表取締役就任(現任) 平成28年1月 当社執行役員就任 秘書室長 平成28年6月 当社執行役員 平成30年12月 当社秘書室長(現任) 平成31年1月 当社取締役就任(現任)	(注) 6	500
取締役	-	白石 徳生	昭和42年 1月23日 生	平成2年8月 株式会社パソナジャパン(現ランスタッド株式 会社)入社 平成8年3月 株式会社ビジネス・コープ(現株式会社ベネ フィット・ワン)取締役就任 平成12年6月 同社代表取締役社長就任 平成24年1月 当社取締役就任(現任) 平成24年5月 株式会社保健教育センター(現株式会社ベネ フィットワン・ヘルスケア)取締役就任(現任) 平成25年8月 株式会社パソナグループ取締役就任 平成25年10月 BENEFIT ONE ASIA PTE. LTD. Director就任(現 任) 平成26年1月 BENEFIT ONE(THAILAND) COMPANY LIMITED Managing Director就任(現任) 平成28年12月 ジャパンベストレスキューシステム株式会社取 締役就任(現任) 平成29年9月 株式会社ディージーワン取締役就任(現任) 平成30年4月 株式会社ベネフィット・ワン代表取締役社長 監査部担当(現任)	(注) 6	20,000
取締役	-	遠藤 富祥	昭和23年 4月16日 生	昭和51年1月 等松・青木監査法人(現有限責任監査法人トー マツ)入所 昭和58年8月 公認会計士遠藤富祥事務所開設 所長就任(現 任) 平成元年10月 東陽監査法人入所 平成9年1月 同法人代表社員就任 平成23年4月 株式会社OSGコーポレーション監査役就任 平成25年4月 当社取締役就任(現任) 平成29年4月 株式会社OSGコーポレーション取締役(監査 等委員)就任(現任)	(注) 6	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	鈴木 康之	昭和46年 7月14日 生	平成14年10月 堀裕法律事務所(現堀総合法律事務所)入所 平成19年3月 株式会社サクセスアカデミー(現ライクアカデ ミー株式会社)監査役就任 平成21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) 平成22年11月 サクセスホールディングス株式会社(現ライク キッズネクスト株式会社)監査役就任 平成25年4月 当社取締役就任(現任) 平成28年3月 サクセスホールディングス株式会社(現ライク キッズネクスト株式会社)取締役(監査等委員) 就任(現任)	(注) 6	-
常勤監査役	-	豊田 昭欣	昭和17年 10月13日 生	昭和36年4月 株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 平成4年1月 同行業務開発部兼審査第一部長代理 平成6年1月 同行副参事役 高松建設株式会社へ出向 平成8年5月 高松建設株式会社入社 審査室長 平成12年10月 同社営業本部付部長 平成15年1月 大阪市信用保証協会入職 保証部渉外役 平成16年11月 当社入社 内部監査室長 平成17年4月 当社常勤監査役就任(現任)	(注) 7	2,000
監査役	-	平口 勲	昭和20年 3月24日 生	昭和39年4月 大阪国税局入局 平成9年7月 宮津税務署長 平成12年7月 大阪国税局課税第一部調査管理課長 平成13年7月 茨木税務署長 平成14年7月 大阪国税局調査第一部長 平成15年7月 南税務署長 平成16年8月 税理士登録 平成16年9月 平口税理士事務所開設 所長就任(現任) 平成21年12月 当社監査役就任(現任) 平成30年3月 株式会社サイプレスクラブ社外監査役就任(現 任)	(注) 8	-
監査役	-	角本 武	昭和31年 1月7日 生	昭和49年4月 熊本国税局入局 平成18年7月 中京税務署副署長 平成20年7月 東税務署特別国税調査官 平成22年7月 大阪国税局調査第二部統括国税調査官 平成26年7月 彦根税務署長 平成27年7月 旭税務署長 平成28年8月 角本武税理士事務所開設 所長就任(現任) 平成28年11月 吉村建設工業株式会社監査役就任(現任) 平成29年1月 当社監査役就任(現任)	(注) 7	-
計						2,250,500

- (注) 1. 取締役白石徳生、遠藤富祥 及び 鈴木康之 は社外取締役であります。
2. 監査役平口 勲 及び 角本 武 は社外監査役であります。
3. 代表取締役会長岡 靖子の所有株式数は、同氏の資産管理会社であるOMインベストメント株式会社が所有する株式数を含めて表示しております。
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)
長山 裕一	昭和23年6月12日生	昭和47年4月 山一證券株式会社入社 平成7年4月 同社公開引受部長兼第二課長 平成10年3月 宝印刷株式会社入社 平成12年3月 長山事務所(現有限会社長山 事務所)代表就任(現任) 平成18年6月 株式会社エイジア監査役就任 平成21年6月 同社取締役就任(現任) 平成22年3月 株式会社グローバルウォー ター監査役就任(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6名で構成されております。

役職	氏名
執行役員高齢者事業本部副本部長	森 高広
執行役員経営管理部長	大仲 賢一
執行役員システム管理部長	山岡 幸恵
執行役員営業推進本部副本部長(業務推進一部担当)兼 業務推進一部長	岡田 健一
執行役員国際事業部長	榊 英介
執行役員	安藤 英二

6. 平成31年1月25日の定時株主総会の終結の時から平成31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. 平成29年1月27日の定時株主総会の終結の時から平成32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。
8. 平成30年1月26日の定時株主総会の終結の時から平成33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。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

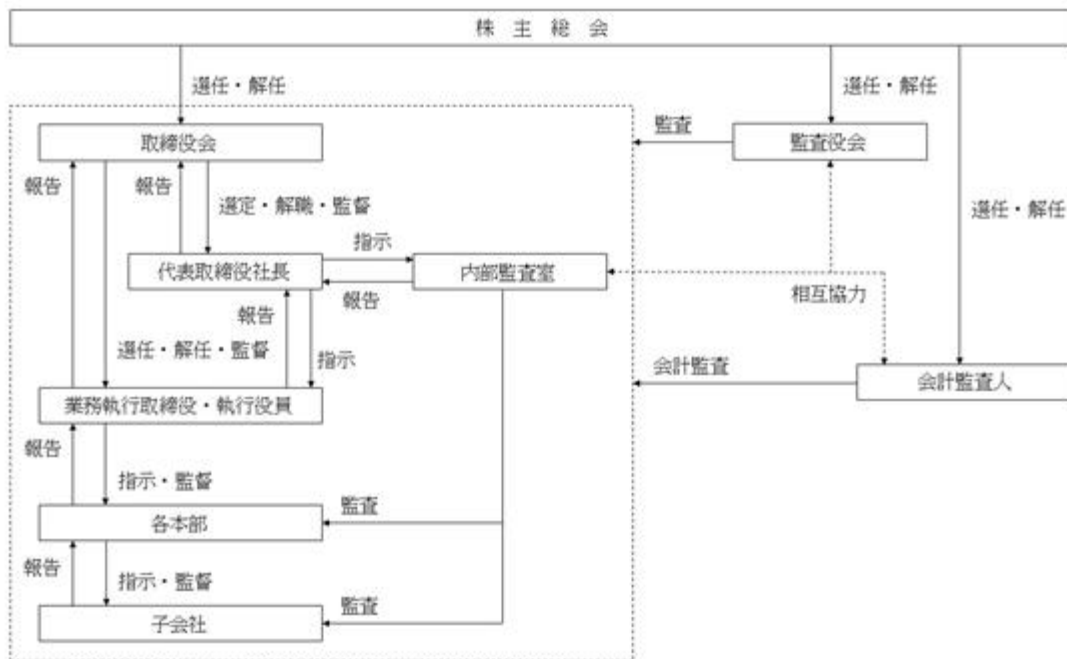
当社は、株主をはじめ、顧客・不動産オーナー・取引先・従業員など当社を取り巻く全てのステークホルダーに信頼される企業であることを基本的な考え方としております。また、お客様が喜ばれる住環境の提供を行うという経営の基本方針を実現するために、企業価値の最大化を図るには、コーポレート・ガバナンスの強化が必要であり、体制や仕組みを整備・強化し、必要な施策を講じることを経営上の重要課題の一つと考えております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

イ．会社の機関の基本説明

当社は監査役会制度を採用しており、監査役会は3名（うち1名が常勤監査役）で構成されております。当社の取締役会は取締役10名で構成され、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。当社では、意思決定の迅速化と業務執行の効率化を図るために、執行役員制度を導入しております。業務執行責任者である代表取締役は、自らの業務執行をより有効なものとするため、内部監査部門として内部監査室を設置し、内部統制の強化を図っております。

ロ．会社の機関・内部統制の関係



ハ．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

取締役会は取締役10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。

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、執行役員を含めた経営会議（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。

監査役は、常勤監査役1名及び社外監査役2名の計3名の体制をとっており、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。また、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。

ニ．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。

ホ．内部監査及び監査役監査の状況

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。

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。

ヘ．会計監査の状況

会計監査は、会計監査人として選任している有限責任監査法人トーマツから、一般に公正妥当と認められる基準に基づく適正な監査を受けております。当連結会計年度における当社の監査体制は以下のとおりであります。

・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 尾仲 伸之

指定有限責任社員 業務執行社員 岩淵 貴史

継続関与年数については全員7年以内であるため、記載を省略しております。

・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 10名

その他 16名

ト．社外取締役及び社外監査役との関係

当社は社外取締役3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株式会社ベネフィット・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・知識なら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。

社外取締役遠藤富祥氏は公認会計士及び税理士であり、公認会計士遠藤富祥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的見地から、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。

社外監査役平口勲氏は税理士であり、平口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。

社外監査役角本武氏は税理士であり、角本武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20,000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株式会社ベネフィット・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。

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共に、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。

役員報酬の内容

イ．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)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	117,300	117,300	-	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	8,400	8,400	-	-	-	1
社外役員	12,720	12,720	-	-	-	5

- (注) 1．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。
- 2．取締役の報酬等の限度額は、平成28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)と決議いただいております。また別枠で、同臨時株主総会において、社外取締役を除く取締役のストック・オプション報酬額として年額975,000千円以内と決議いただいております。なお、平成31年1月25日開催の第30回定時株主総会において、これらと別枠として、社外取締役を除く取締役に対する譲渡制限付株式に関する報酬として支給する金銭報酬債権の総額を年額150,000千円以内と決議いただいております。
- 3．監査役の報酬等の限度額は、平成16年12月24日開催の第15回定時株主総会において年額70,000千円以内と決議いただいております。

ロ．役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の額が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。

ハ．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。

二．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

当社の役員報酬等については、株主総会において決議された報酬の限度内で、取締役については取締役会の決議により決定し、監査役については監査役の協議により決定しております。

取締役の報酬等は、各人の役職、職責等に応じた基本報酬と、各連結会計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ております。基本報酬については、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会に諮り決定しております。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することとしております。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。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
2銘柄 159,966千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
前事業年度
特定保有株式

銘柄	株式数(数)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)新日本建物	563,360	137,459	協力関係の維持・強化

(注) 保有目的が純投資以外の目的である非上場株式以外の投資株式を記載しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

当事業年度

特定保有株式

銘柄	株式数(数)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)新日本建物	563,360	141,966	協力関係の維持・強化

(注) 保有目的が純投資以外の目的である非上場株式以外の投資株式を記載しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

八．保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

区分	前事業年度 (千円)	当事業年度(千円)			
	貸借対照表計上額の合計額	貸借対照表計上額の合計額	受取配当金の合計額	売却損益の合計額	評価損益の合計額
非上場株式	0	0	-	-	-
上記以外の株式	494,459	324,280	6,343	-	254,375

(注) 1．非上場株式については、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、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

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) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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	29,000	3,000	28,000	3,000
連結子会社	-	-	-	-
計	29,000	3,000	28,000	3,000

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社は有限責任監査法人トーマツに対して、当社の株式上場に際してのコンフォートレター作成業務等に対し、対価を支払っております。

(当連結会計年度)

当社は有限責任監査法人トーマツに対して、新株式発行及び株式売り出しに係るコンフォートレター作成業務等に対し、対価を支払っております。

【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。

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(平成29年11月1日から平成30年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成29年11月1日から平成30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り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。更に財務・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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 7,423,866	8,188,820
営業未収入金	418,118	585,620
たな卸資産	1 113,466	1 127,285
繰延税金資産	262,638	300,042
その他	464,557	533,928
貸倒引当金	995	1,381
流動資産合計	8,681,652	9,734,317
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3 12,714,217	3 13,527,881
減価償却累計額	3,515,966	3,905,581
建物及び構築物(純額)	9,198,251	9,622,299
機械装置及び運搬具	73,856	74,297
減価償却累計額	47,482	51,949
機械装置及び運搬具(純額)	26,373	22,347
工具、器具及び備品	468,330	486,871
減価償却累計額	301,836	314,540
工具、器具及び備品(純額)	166,494	172,331
土地	3 5,049,059	3 5,239,108
リース資産	93,510	62,829
減価償却累計額	67,802	42,679
リース資産(純額)	25,707	20,149
建設仮勘定	190,312	899,141
有形固定資産合計	14,656,197	15,975,378
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 3 707,419	2, 3 551,215
長期貸付金	70,800	63,486
敷金及び保証金	2,408,615	2,478,295
退職給付に係る資産	216,375	188,894
繰延税金資産	22,724	42,573
その他	305,019	342,154
貸倒引当金	123,698	122,611
投資その他の資産合計	3,607,255	3,544,008
固定資産合計	18,540,273	20,199,125
資産合計	27,221,926	29,933,443

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	314,164	352,578
短期借入金	3 116,000	66,000
1年内償還予定の社債	3 71,440	3 61,440
1年内返済予定の長期借入金	3 963,251	3 790,225
未払法人税等	702,000	514,242
前受金及び営業預り金	3,395,076	3,452,350
前受収益	564,431	605,837
賞与引当金	215,664	223,543
役員賞与引当金	114,000	-
その他	439,740	533,773
流動負債合計	6,895,769	6,599,990
固定負債		
社債	3 182,800	3 121,360
長期借入金	3 8,381,111	3 8,149,615
長期預り敷金保証金	2,114,892	2,129,174
繰延税金負債	79,936	4,911
退職給付に係る負債	191,375	217,012
資産除去債務	37,047	37,164
その他	71,771	53,170
固定負債合計	11,058,933	10,712,409
負債合計	17,954,703	17,312,399
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,726,664	2,512,614
資本剰余金	1,606,664	2,392,614
利益剰余金	5,609,782	7,525,067
自己株式	21,201	21,702
株主資本合計	8,921,909	12,408,595
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	354,787	239,625
繰延ヘッジ損益	4,889	4,090
退職給付に係る調整累計額	4,583	24,244
その他の包括利益累計額合計	345,314	211,291
新株予約権	-	1,157
純資産合計	9,267,223	12,621,043
負債純資産合計	27,221,926	29,933,443

【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 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
売上高	36,428,341	38,940,140
売上原価	1 30,815,209	33,003,532
売上総利益	5,613,132	5,936,607
販売費及び一般管理費	2 2,843,519	2 2,978,394
営業利益	2,769,612	2,958,212
営業外収益		
受取利息及び配当金	13,473	15,287
受取手数料	8,523	8,523
受取返戻金	-	38,458
貸倒引当金戻入額	11,787	10,260
その他	26,201	20,642
営業外収益合計	59,986	93,172
営業外費用		
支払利息	131,371	119,092
資金調達費用	3,487	33,351
株式公開費用	45,444	-
その他	10,343	8,108
営業外費用合計	190,646	160,552
経常利益	2,638,952	2,890,833
特別利益		
固定資産売却益	-	3 193,010
特別利益合計	-	193,010
特別損失		
固定資産除却損	4 23,521	4 8,284
投資有価証券売却損	10,864	-
特別損失合計	34,385	8,284
税金等調整前当期純利益	2,604,567	3,075,558
法人税、住民税及び事業税	1,089,592	1,043,295
法人税等調整額	35,726	46,528
法人税等合計	1,053,865	996,767
当期純利益	1,550,701	2,078,791
親会社株主に帰属する当期純利益	1,550,701	2,078,791

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
当期純利益	1,550,701	2,078,791
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	167,392	115,162
繰延ヘッジ損益	2,731	799
退職給付に係る調整額	11,496	19,660
その他の包括利益合計	176,158	134,023
包括利益	1,726,859	1,944,768
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,726,859	1,944,768
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,133,036	1,013,036	4,189,665	21,074	6,314,662
当期変動額					
新株の発行	593,628	593,628			1,187,256
剰余金の配当			130,585		130,585
親会社株主に帰属する当期純利益			1,550,701		1,550,701
自己株式の取得				126	126
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	593,628	593,628	1,420,116	126	2,607,246
当期末残高	1,726,664	1,606,664	5,609,782	21,201	8,921,909

	その他の包括利益累計額				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	187,395	2,158	16,080	169,156	6,483,819
当期変動額					
新株の発行					1,187,256
剰余金の配当					130,585
親会社株主に帰属する当期純利益					1,550,701
自己株式の取得					126
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	167,392	2,731	11,496	176,158	176,158
当期変動額合計	167,392	2,731	11,496	176,158	2,783,404
当期末残高	354,787	4,889	4,583	345,314	9,267,223

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,726,664	1,606,664	5,609,782	21,201	8,921,909
当期変動額					
新株の発行	785,950	785,950			1,571,901
剰余金の配当			163,505		163,505
親会社株主に帰属する当期純利益			2,078,791		2,078,791
自己株式の取得				501	501
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	785,950	785,950	1,915,285	501	3,486,686
当期末残高	2,512,614	2,392,614	7,525,067	21,702	12,408,595

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	354,787	4,889	4,583	345,314	-	9,267,223
当期変動額						
新株の発行						1,571,901
剰余金の配当						163,505
親会社株主に帰属する当期純利益						2,078,791
自己株式の取得						501
新株予約権の発行					1,157	1,157
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	115,162	799	19,660	134,023		134,023
当期変動額合計	115,162	799	19,660	134,023	1,157	3,353,820
当期末残高	239,625	4,090	24,244	211,291	1,157	12,621,043

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30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	2,604,567	3,075,558
減価償却費	621,597	640,847
貸倒引当金の増減額(は減少)	4,157	700
賞与引当金の増減額(は減少)	38,629	7,879
役員賞与引当金の増減額(は減少)	114,000	114,000
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	25,168	25,668
受取利息及び受取配当金	13,473	15,287
支払利息	131,371	119,092
固定資産売却損益(は益)	-	193,010
売上債権の増減額(は増加)	62,451	167,492
たな卸資産の増減額(は増加)	242,059	13,819
仕入債務の増減額(は減少)	33,857	38,414
前受金及び営業預り金の増減額(は減少)	293,566	62,344
前受収益の増減額(は減少)	40,343	41,405
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	3,093	4,049
その他	198,038	12,632
小計	3,870,132	3,523,582
利息及び配当金の受取額	12,475	15,922
利息の支払額	131,272	118,125
法人税等の支払額	879,479	1,233,448
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,871,856	2,187,930
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	363,306	88,787
定期預金の払戻による収入	778,725	88,783
有形固定資産の取得による支出	2,188,782	2,242,697
有形固定資産の売却による収入	-	673,349
無形固定資産の取得による支出	177,201	210,783
投資有価証券の取得による支出	55,000	65,726
投資有価証券の売却による収入	345,833	-
投資有価証券の償還による収入	69,240	55,771
事業譲受による支出	-	2 362,603
敷金及び保証金の差入による支出	107,082	121,308
敷金及び保証金の回収による収入	48,711	54,686
その他	28,150	55,326
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,620,711	2,274,644
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)	139,000	50,000
長期借入れによる収入	2,550,000	850,000
長期借入金の返済による支出	2,195,023	1,254,522
社債の償還による支出	101,440	71,440
リース債務の返済による支出	33,597	31,241
株式の発行による収入	1,187,256	1,571,901
新株予約権の発行による収入	-	1,157
自己株式の取得による支出	126	501
配当金の支払額	130,585	163,505
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,137,483	851,848
現金及び現金同等物に係る換算差額	472	183
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,389,101	764,950
現金及び現金同等物の期首残高	4,945,981	7,335,082
現金及び現金同等物の期末残高	1 7,335,082	1 8,100,033

【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北日本

(株)グランユニライフケアサービス東京

(株)グランユニライフケアサービス

(株)グランユニライフケアサービス九州

(株)ジェイ・エス・ピー・フードサービス

(株)ジェイ・エス・ピー・フードサービスは新規設立により、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。また、(株)グランユニライフケアサービス関西は、(株)グランユニライフケアサービスに商号を変更しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用している非連結子会社又は関連会社はありません。

なお、関連会社(三条ユニバーシティハウス(株))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、連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用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

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

時価のあるもの

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)

時価のないもの

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. たな卸資産

たな卸資産

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、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～50年

機械装置及び運搬具 2～17年

工具、器具及び備品 2～20年

ロ．無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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込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

イ．退職給付見込額の期間帰属方法

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。なお、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。

ニ．小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 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。

(6) 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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、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、5年間で均等償却しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「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 平成30年2月16日 企業会計基準委員会)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日最終改正 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しが行われたものであります。

(会計処理の見直しを行った主な取扱い)

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

(2) 適用予定日

平成31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

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

平成34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

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、独立掲記していた流動資産の「その他のたな卸資産」は、より実態に即した明瞭な表示とするため、当連結会計年度より「たな卸資産」に科目名を変更しております。

前連結会計年度において、独立掲記していた流動負債の「リース債務」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より流動負債の「その他」に含めて表示しております。また、前連結会計年度において、独立掲記していた固定負債の「リース債務」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より固定負債の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、流動資産の「その他のたな卸資産」113,466千円は流動資産の「たな卸資産」113,466千円として組み替えております。

流動負債の「リース債務」30,230千円、「その他」409,510千円は、流動負債の「その他」439,740千円として組み替えております。また、固定負債の「リース債務」37,058千円、「その他」34,713千円は、固定負債の「その他」71,771千円として組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記していた営業外収益の「匿名組合投資利益」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「匿名組合投資利益」6,243千円、「その他」19,958千円は、「その他」26,201千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 たな卸資産の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
商品	12,650千円	14,998千円
原材料及び貯蔵品	100,816	112,287
計	113,466	127,285

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
投資有価証券	2,500千円	2,500千円
計	2,500	2,500

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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
現金及び預金	30,000千円	- 千円
建物及び構築物	8,605,110	8,952,382
土地	4,264,349	4,995,318
無形固定資産	4,980	4,541
投資有価証券	337,224	205,975
計	13,241,665	14,158,217

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
短期借入金	50,000千円	- 千円
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	50,240	50,240
1年内返済予定の長期借入金	760,308	682,713
社債(銀行保証付無担保社債)	153,200	102,960
長期借入金	8,202,139	8,053,155
計	9,215,887	8,889,068

(連結損益計算書関係)

- 1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
	8,646千円	- 千円

- 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 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
給与手当	846,428千円	908,118千円
賞与引当金繰入額	65,234	45,822
役員賞与引当金繰入額	114,000	-
退職給付費用	36,336	58,756
支払手数料	199,327	303,176
租税公課	311,273	332,009
減価償却費	72,551	73,485
貸倒引当金繰入額	8,450	9,585

(表示方法の変更)

前連結会計年度において記載していなかった「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より記載しております。

- 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 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
建物及び構築物	- 千円	154,308千円
機械装置及び運搬具	-	118
工具、器具及び備品	-	1,984
土地	-	36,599
計	-	193,010

- 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 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
建物及び構築物	18,048千円	7,301千円
機械装置及び運搬具	328	-
工具、器具及び備品	1,254	983
無形固定資産	3,890	-
計	23,521	8,284

(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 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	224,245千円	165,999千円
組替調整額	17,041	-
税効果調整前	241,286	165,999
税効果額	73,894	50,837
その他有価証券評価差額金	167,392	115,162
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	3,937	1,151
組替調整額	-	-
税効果調整前	3,937	1,151
税効果額	1,205	352
繰延ヘッジ損益	2,731	799
退職給付に係る調整額		
当期発生額	25,208	29,618
組替調整額	8,637	1,279
税効果調整前	16,571	28,339
税効果額	5,075	8,678
退職給付に係る調整額	11,496	19,660
その他の包括利益合計	176,158	134,023

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成28年11月1日至平成29年10月31日)

1. 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	80,740	4,357,360	-	4,438,100
合計	80,740	4,357,360	-	4,438,100
自己株式				
普通株式(注)2	380	18,650	-	19,030
合計	380	18,650	-	19,030

(注)1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加4,357,360株は、株式分割による増加3,956,260株、新規上場に伴う公募増資による増加333,500株、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行った第三者割当による増加67,600株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加18,650株は、株式分割による増加18,620株、単元未満株式の買取りによる増加30株であります。

2. 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
平成28年12月14日 取締役会	普通株式	130,585	1,625.00	平成28年10月31日	平成29年1月30日

(注)平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行いました。当該分割が当事業年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり配当額は32.5円であります。

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

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
平成29年12月13日 取締役会	普通株式	163,505	利益 剰余金	37.00	平成29年10月31日	平成30年1月29日

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30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	4,438,100	283,200	-	4,721,300
合計	4,438,100	283,200	-	4,721,300
自己株式				
普通株式（注）2	19,030	75	-	19,105
合計	19,030	75	-	19,105

（注）1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加283,200株は、公募増資による増加200,000株、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行った第三者割当による増加83,200株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加75株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

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	平成29年ストック・オプション としての新株予約権	普通株式	-	55,100	-	55,100	1,157
	合計		-	55,100	-	55,100	1,157

（注）1. 平成29年ストック・オプションとしての新株予約権の当連結会計年度増加は新株予約権の発行によるものであります。

2. 平成29年ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

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
平成29年12月13日 取締役会	普通株式	163,505	37.00	平成29年10月31日	平成30年1月29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
平成30年12月13日 取締役会	普通株式	188,087	利益 剰余金	40.00	平成30年10月31日	平成31年1月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 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 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
現金及び預金勘定	7,423,866千円	8,188,820千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	88,783	88,787
現金及び現金同等物	7,335,082	8,100,033

2 現金及び現金同等物を対価とする事業の譲受けにより増加した資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度にグループホーム(認知症対応型共同生活介護)事業及び介護付有料老人ホーム(地域密着型特定施設入居者生活介護)事業を譲り受けたことに伴い増加した資産及び負債の内訳並びに事業譲受による支出の関係は次のとおりであります。

固定資産	308,812千円
のれん	60,227
固定負債	7,080
その他	643
事業譲受による支出	<u>362,603</u>

(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(平成29年10月31日)

1年内	4,381,967千円
1年超	15,177,508千円
合計	19,559,475千円

(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(平成30年10月31日)

1年内	4,223,800千円
1年超	16,208,378千円
合計	20,432,178千円

(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、匿名組合出資及び投資事業有限責任組合出資並びに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。また、取引先企業等に対し長期貸付を行っております。

営業債務である営業未払金並びに前受金及び営業預り金は、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・販売用不動産の取得資金(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 (5) 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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

前連結会計年度(平成29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) 現金及び預金	7,423,866	7,423,866	-
(2) 営業未収入金	418,118		
貸倒引当金(*1)	995		
差引	417,123	417,123	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	631,919	631,919	-
資産計	8,472,909	8,472,909	-
(1) 営業未払金	314,164	314,164	-
(2) 短期借入金	116,000	116,000	-
(3) 未払法人税等	702,000	702,000	-
(4) 前受金及び営業預り金	3,395,076	3,395,076	-
(5) 前受収益	564,431	564,431	-
(6) 社債(*2)	254,240	261,493	7,253
(7) 長期借入金(*3)	9,344,362	9,388,268	43,905
負債計	14,690,275	14,741,434	51,158

(*1) 営業未収入金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 社債には、1年内償還予定社債を含めております。

(*3) 長期借入金には、1年内返済予定長期借入金を含めております。

当連結会計年度（平成30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) 現金及び預金	8,188,820	8,188,820	-
(2) 営業未収入金	585,620		
貸倒引当金(*1)	1,381		
差引	584,239	584,239	-
(3) 投資有価証券			
其他有価証券	466,247	466,247	-
資産計	9,239,306	9,239,306	-
(1) 営業未払金	352,578	352,578	-
(2) 短期借入金	66,000	66,000	-
(3) 未払法人税等	514,242	514,242	-
(4) 前受金及び営業預り金	3,452,350	3,452,350	-
(5) 前受収益	605,837	605,837	-
(6) 社債(*2)	182,800	187,306	4,506
(7) 長期借入金(*3)	8,939,840	9,043,019	103,179
負債計	14,113,648	14,221,334	107,686

(*1) 営業未収入金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 社債には、1年内償還予定社債を含めております。

(*3) 長期借入金には、1年内返済予定長期借入金を含めております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は金融商品取引所の価格、投資信託受益証券は取引市場の価格によっております。

負 債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等、(4) 前受金及び営業預り金、(5) 前受収益

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6) 社債、(7) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
非上場株式(*1)	20,500	20,500
匿名組合出資金(*1)	55,000	-
投資事業有限責任組合出資金(*1)	-	64,468
敷金及び保証金(*2)	2,408,615	2,478,295
長期預り敷金保証金(*3)	2,114,892	2,129,174

(*1) 非上場株式及び匿名組合出資金並びに投資事業有限責任組合出資金については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、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。

(*2) 敷金及び保証金は、主に貸借物件に係る預託であり、市場価格がなく、かつ、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・フローを見積も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) 長期預り敷金保証金は、賃貸物件における賃借人から預託された金額であり、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居者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・フローを見積も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. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度（平成29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	7,423,866	-	-	-
営業未収入金	418,118	-	-	-
合計	7,841,985	-	-	-

当連結会計年度（平成30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	8,188,820	-	-	-
営業未収入金	585,620	-	-	-
合計	8,774,440	-	-	-

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（平成29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	116,000	-	-	-	-	-
社債	71,440	61,440	44,160	27,200	20,000	30,000
長期借入金	963,251	768,116	631,040	603,951	574,766	5,803,237
合計	1,150,691	829,556	675,200	631,151	594,766	5,833,237

当連結会計年度（平成30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	66,000	-	-	-	-	-
社債	61,440	44,160	27,200	20,000	20,000	10,000
長期借入金	790,225	631,501	603,560	579,459	1,223,394	5,111,701
合計	917,665	675,661	630,760	599,459	1,243,394	5,121,701

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成29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	631,919	120,513	511,406
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	631,919	120,513	511,406
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	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		631,919	120,513	511,406

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 20,500千円)及び匿名組合出資金等(連結貸借対照表計上額 55,000千円)については、市場価値がなく、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(平成30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	465,288	125,187	340,101
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	465,288	125,187	340,101
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	958	1,053	94
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	958	1,053	94
合計		466,247	126,240	340,006

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 20,500千円)及び匿名組合出資金等(連結貸借対照表計上額 64,468千円)については、市場価値がなく、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。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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	346,393	-	10,864
合計	346,393	-	10,864

当連結会計年度(自 平成29年11月1日 至 平成30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(平成29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	311,166	265,622	7,048
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	1,492,945	1,325,113	(*)

(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(平成30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	265,622	220,078	5,896
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	1,325,113	1,192,281	(*)

(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 平成28年11月1日) 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日) 至 平成30年10月31日)
退職給付債務の期首残高	577,715 千円	637,171 千円
勤務費用	68,453	65,404
利息費用	3,119	4,141
数理計算上の差異の当期発生額	4,600	20,730
退職給付の支払額	7,516	13,760
退職給付債務の期末残高	637,171	713,687

(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 平成28年11月1日) 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日) 至 平成30年10月31日)
年金資産の期首残高	590,891 千円	662,172 千円
期待運用収益	5,908	6,621
数理計算上の差異の当期発生額	26,910	16,292
事業主からの拠出額	43,545	45,380
退職給付の支払額	5,083	9,649
年金資産の期末残高	662,172	688,232

(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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
積立型制度の退職給付債務	445,796 千円	499,338 千円
年金資産	662,172	688,232
	216,375	188,894
非積立型制度の退職給付債務	191,375	214,348
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	25,000	25,454
退職給付に係る負債	191,375	214,348
退職給付に係る資産	216,375	188,894
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	25,000	25,454

(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 平成28年11月1日) 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日) 至 平成30年10月31日)
勤務費用	68,453 千円	65,404 千円
利息費用	3,119	4,141
期待運用収益	5,908	6,621
数理計算上の差異の費用処理額	14,939	8,684
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	50,725	71,608

(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 平成28年11月1日) 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日) 至 平成30年10月31日)
数理計算上の差異	16,571 千円	28,339 千円
合計	16,571	28,339

(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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
未認識数理計算上の差異	6,607 千円	34,946 千円
合計	6,607	34,946

(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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
債券	70 %	73 %
株式	22	20
一般勘定	4	4
その他	4	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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
割引率	0.7 %	0.7 %
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 平成28年11月1日) 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日) 至 平成30年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	- 千円	- 千円
退職給付費用	-	2,664
退職給付に係る負債の期末残高	-	2,664

(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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	- 千円	2,664 千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	-	2,664
退職給付に係る負債	-	2,664
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	-	2,664

(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 - 千円 当連結会計年度 2,664千円

(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

	平成28年ストック・オプション
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
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)1	普通株式 299,500株
付与日	平成28年10月31日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	自 平成30年11月1日 至 平成38年9月30日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、平成29年5月26日付株式分割(普通株式1株につき50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(平成30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

	平成28年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	299,500
付与	-
失効	2,400
権利確定	-
未確定残	297,100
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

(注)平成29年5月26日付株式分割(普通株式1株につき50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

	平成28年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1,300
行使時平均株価 (円)	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-

(注)平成29年5月26日付株式分割(普通株式1株につき50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。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

平成28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。

4. ストック・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もりは困難であるため、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. ストック・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	984,886千円
(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	- 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

平成29年ストック・オプション	
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
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)1	普通株式 55,100株
付与日	平成29年12月20日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	自 平成33年2月1日 至 平成36年12月19日

(注)1. 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) 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(平成30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

	平成29年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	55,100
失効	-
権利確定	-
未確定残	55,100
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

単価情報

	平成29年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	4,475
行使時平均株価 (円)	-

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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30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	72,046千円	74,907千円
未払事業税否認	34,833	38,768
学生総合補償売上認定	73,950	79,388
保証料売上認定	64,819	69,212
退職給付に係る負債損金算入限度超過額	55,960	63,997
減価償却費損金算入限度超過額	95,969	99,720
貸倒引当金損金算入限度超過額	35,867	35,759
資産調整勘定	-	74,623
繰越欠損金	95,541	110,329
その他	75,910	82,458
繰延税金資産小計	604,900	729,167
評価性引当額	168,549	162,055
繰延税金資産合計	436,351	567,111
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	65,865	66,091
無形資産	-	50,563
その他有価証券評価差額金	156,618	105,780
その他	8,442	6,971
繰延税金負債合計	230,925	229,407
繰延税金資産の純額	205,425	337,704

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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	262,638千円	300,042千円
固定資産 - 繰延税金資産	22,724	42,573
固定負債 - 繰延税金負債	79,936	4,911

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 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
法定実効税率	30.9%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9	0.6
住民税均等割	1.1	0.9
留保金課税	4.7	-
評価性引当額の増減	0.5	0.2
その他	2.4	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.5	32.4

(企業結合等関係)

事業譲受による企業結合

当社グループは株式会社ピュアロージュより、グループホーム（認知症対応型共同生活介護）事業及び介護付有料老人ホーム（地域密着型特定施設入居者生活介護）事業を譲り受けることを決定し、平成30年8月1日及び平成30年9月1日に事業を譲り受けました。

(1) 企業結合の概要

事業譲受の相手先企業の名称及び事業内容

事業譲受の相手先企業の名称 株式会社ピュアロージュ

事業内容 グループホーム（認知症対応型共同生活介護）事業

介護付有料老人ホーム（地域密着型特定施設入居者生活介護）事業

企業結合を行った主な理由

当社グループの高齢者住宅事業において、中期経営計画に掲げるドミナント戦略に基づき、関西地区を中心に多様なニーズに応え、良質なサービスを提供することにより、事業競争力の強化を図るためであります。

企業結合日

平成30年8月1日及び平成30年9月1日

企業結合の法的形式 現金を対価とする事業譲受

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価とする事業を譲り受けたためであります。

(2) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成30年8月1日から平成30年10月31日

(3) 取得した事業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	360,000千円
取得原価		360,000千円

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等 30,000千円

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

固定資産	369,039千円
資産合計	369,039千円
固定負債	7,080千円
負債合計	7,080千円

(6) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん 60,227千円

発生原因

譲受事業の今後期待される超過収益力であります。

償却方法及び償却期間

17年間にわたる均等償却

(7) のれん以外の無形固定資産に配分された金額及び種類別の内訳、償却方法及び償却期間

のれん以外の無形固定資産に配分された金額及び種類別の内訳

契約関連無形資産 167,086千円

償却方法及び償却期間

17年間にわたる均等償却

(8) 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度における概算額の算定が困難であるため、記載しておりません。

(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5年から50年と見積り、割引率は0.30%から0.41%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 平成28年11月1日) (至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日) (至 平成30年10月31日)
期首残高	36,930 千円	37,047 千円
有形固定資産の取得による増加高	-	-
時の経過による調整額	116	117
期末残高	37,047	37,164

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722,886千円(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815,087千円(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193,010千円(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 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	10,646,052	13,033,181
期中増減額	2,387,128	1,392,982
期末残高	13,033,181	14,426,164
期末時価	15,203,785	17,201,058

(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(1,131,347千円)、賃貸住宅マンションの建設(1,192,956千円)及び科目振替による増加(453,713千円)であり、当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(965,062千円)及び賃貸住宅マンションの建設(1,284,668千円)であります。また、前連結会計年度の主な減少額は賃貸使用部分の減少(3,199千円)であり、当連結会計年度の主な減少額は不動産売却(476,806千円)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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、当社取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、「不動産賃貸管理事業」、「高齢者住宅事業」の2つを報告セグメントとしております。「不動産賃貸管理事業」は、学生向けマンションをはじめとする不動産の企画開発、賃貸、管理業務を主たる事業としております。「高齢者住宅事業」は、高齢者住宅賃貸及び介護事業を主たる業務としております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成のために採用している会計処理基準に基づく金額により記載しております。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸表 計上額
	不動産賃貸 管理事業	高齢者住宅 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	34,074,090	1,670,879	35,744,970	683,371	36,428,341	-	36,428,341
セグメント間の 内部売上高又は振替高	56,394	-	56,394	19,958	76,353	76,353	-
計	34,130,485	1,670,879	35,801,365	703,329	36,504,694	76,353	36,428,341
セグメント利益 又は損失() (注)3	4,098,066	147,130	4,245,196	3,949	4,241,246	1,471,633	2,769,612
セグメント資産	17,891,962	237,013	18,128,976	174,190	18,303,166	8,918,759	27,221,926
その他の項目							
減価償却費	586,522	5,788	592,311	10,765	603,076	18,521	621,597
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,362,193	3,044	3,365,238	1,407	3,366,645	16,472	3,383,118

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産販売事業、学生支援サービス及び日本語学校事業等を含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失()の調整額 1,471,633千円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額8,918,759千円は各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は主に余剰運用資金(現金及び預金)、長期貸付金、長期投資資金(投資有価証券)であります。
- (3) その他の項目の調整額

減価償却費の調整額は報告セグメントに帰属しない本社所管資産に係るもの等であります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は報告セグメントに帰属しない本社所管資産に係るもの等であります。

3. セグメント利益又は損失()は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30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	36,613,730	1,848,756	38,462,487	477,652	38,940,140	-	38,940,140
セグメント間の 内部売上高又は振替高	59,982	-	59,982	16,631	76,614	76,614	-
計	36,673,713	1,848,756	38,522,470	494,284	39,016,754	76,614	38,940,140
セグメント利益 又は損失() (注) 3	4,231,366	107,814	4,339,180	7,313	4,331,867	1,373,654	2,958,212
セグメント資産	19,425,810	607,998	20,033,809	207,963	20,241,773	9,691,669	29,933,443
その他の項目							
減価償却費	596,419	15,178	611,597	12,564	624,162	16,684	640,847
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,529,782	352,211	2,881,994	41,654	2,923,649	94,987	3,018,636

(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 1,373,654千円は、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9,691,669千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）、短期貸付金、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。

【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】

該当事項はありません。

【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】

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【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

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
1株当たり純資産額	2,097.10 円	2,683.83 円
1株当たり当期純利益金額	375.60 円	462.42 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	371.22 円	439.60 円

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

なお、当社株式は平成30年7月20日に同市場第一部銘柄に指定されております。

2. 平成29年3月14日開催の取締役会決議により、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,550,701	2,078,791
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,550,701	2,078,791
普通株式の期中平均株式数(株)	4,128,568	4,495,494
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)	48,766	233,371
(うち新株予約権(株))	(48,766)	(233,371)
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
		平成年月日					平成年月日
(株)ジェイ・エス・ビー	第1回無担保社債 (銀行保証付) (注)1、2	23.3.31	73,440 (30,240)	43,200 (30,240)	0.48	なし	32.3.31
(株)ジェイ・エス・ビー	第2回無担保社債 (銀行保証付) (注)1、2	23.7.29	130,000 (20,000)	110,000 (20,000)	0.48	なし	36.2.29
(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	第3回無担保社債 (注)1	25.3.29	10,000 (10,000)	- (-)	0.50	なし	30.3.29
(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	第4回無担保社債 (注)1	26.3.31	40,800 (11,200)	29,600 (11,200)	0.71	なし	33.3.24
合計	-	-	254,240 (71,440)	182,800 (61,440)	-	-	-

(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)
61,440	44,160	27,200	20,000	20,000

【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	116,000	66,000	0.70	-
1年以内に返済予定の長期借入金	963,251	790,225	1.15	-
1年以内に返済予定のリース債務	30,230	24,019	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	8,381,111	8,149,615	1.17	平成31年～平成55年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く)	37,058	19,609	-	平成31年～平成35年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	9,527,651	9,049,468	-	-

(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	631,501	603,560	579,459	1,223,394
リース債務	13,357	3,913	1,832	505

【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)	8,294,614	20,832,704	29,928,527	38,940,140
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)	227,375	2,926,960	3,235,595	3,075,558
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)	163,367	1,755,188	2,153,832	2,078,791
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)	36.97	397.19	486.35	462.42

(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)	36.97	434.15	89.64	15.99

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 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 5,435,707	6,131,829
営業未収入金	2 153,252	2 284,301
貯蔵品	21,332	23,307
前払費用	193,041	242,243
未収入金	2 437,497	2 411,201
立替金	2 59,664	2 64,306
繰延税金資産	114,972	115,643
未収消費税等	27,371	-
その他	2 133,648	2 217,694
貸倒引当金	354	259
流動資産合計	6,576,134	7,490,268
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 8,907,577	1 9,311,479
構築物	1 136,206	1 130,461
機械及び装置	25,993	22,087
車両運搬具	101	50
工具、器具及び備品	147,400	147,326
土地	1 5,059,416	1 5,249,466
リース資産	24,188	19,390
建設仮勘定	190,344	899,173
有形固定資産合計	14,491,228	15,779,435
無形固定資産		
のれん	-	59,513
商標権	6,871	6,065
ソフトウェア	43,550	168,989
リース資産	28,101	17,054
その他	1 197,010	1 421,051
無形固定資産合計	275,532	672,674
投資その他の資産		
投資有価証券	1 704,919	1 548,715
関係会社株式	1 412,646	1 462,646
長期未収入金	106,997	97,497
長期貸付金	2 70,800	63,486
長期前払費用	173,949	211,018
敷金及び保証金	2,160,870	2,231,073
前払年金費用	182,795	183,455
繰延税金資産	-	11,708
その他	12,802	12,808
貸倒引当金	115,815	106,351
投資その他の資産合計	3,709,965	3,716,058
固定資産合計	18,476,727	20,168,167
資産合計	25,052,861	27,658,436

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 511,786	2 558,310
短期借入金	1 50,000	-
1年内償還予定の社債	1 50,240	1 50,240
1年内返済予定の長期借入金	1 843,659	1 712,713
リース債務	29,432	23,222
未払金	2 137,862	2 120,829
未払費用	2 81,070	2 69,597
未払法人税等	627,686	465,228
未払消費税等	-	57,865
前受金及び営業預り金	2 3,126,348	2 3,293,616
前受収益	341,422	359,191
預り金	22,400	37,725
賞与引当金	64,205	45,898
役員賞与引当金	114,000	-
その他	-	1,771
流動負債合計	6,000,113	5,796,209
固定負債		
社債	1 153,200	1 102,960
長期借入金	1 8,207,139	1 8,053,155
リース債務	36,260	19,609
長期預り敷金保証金	2 2,122,041	2 2,137,393
繰延税金負債	72,584	-
退職給付引当金	155,757	176,043
資産除去債務	37,047	37,164
その他	34,713	33,561
固定負債合計	10,818,743	10,559,885
負債合計	16,818,857	16,356,095
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,726,664	2,512,614
資本剰余金		
資本準備金	1,606,664	2,392,614
資本剰余金合計	1,606,664	2,392,614
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	4,131,979	5,742,121
利益剰余金合計	4,571,979	6,182,121
自己株式	21,201	21,702
株主資本合計	7,884,106	11,065,648
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	354,787	239,625
繰延ヘッジ損益	4,889	4,090
評価・換算差額等合計	349,898	235,535
新株予約権	-	1,157
純資産合計	8,234,004	11,302,341
負債純資産合計	25,052,861	27,658,436

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
売上高	1 31,635,252	1 33,674,636
売上原価	1 27,190,146	1 28,727,474
売上総利益	4,445,106	4,947,161
販売費及び一般管理費	1, 2 2,752,856	1, 2 2,863,670
営業利益	1,692,249	2,083,490
営業外収益		
受取利息	1 3,614	1 3,332
受取配当金	1 280,106	1 281,982
受取手数料	1 41,265	1 50,789
受取返戻金	-	38,458
その他	30,903	22,221
営業外収益合計	355,889	396,784
営業外費用		
支払利息	1 152,907	1 141,248
資金調達費用	1,851	32,713
株式公開費用	45,444	-
その他	7,127	6,303
営業外費用合計	207,330	180,265
経常利益	1,840,808	2,300,010
特別利益		
固定資産売却益	-	183,800
特別利益合計	-	183,800
特別損失		
固定資産除却損	5,901	2,323
投資有価証券売却損	10,864	-
特別損失合計	16,765	2,323
税引前当期純利益	1,824,042	2,481,487
法人税、住民税及び事業税	685,186	715,733
法人税等調整額	23,728	7,893
法人税等合計	661,457	707,839
当期純利益	1,162,585	1,773,647

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計			
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金	繰越利益剰余金				
					別途積立金					
当期首残高	1,133,036	1,013,036	1,013,036	30,000	410,000	3,099,979	3,539,979	21,074	5,664,976	
当期変動額										
新株の発行	593,628	593,628	593,628						1,187,256	
剰余金の配当						130,585	130,585		130,585	
当期純利益						1,162,585	1,162,585		1,162,585	
自己株式の取得								126	126	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）										
当期変動額合計	593,628	593,628	593,628	-	-	1,032,000	1,032,000	126	2,219,129	
当期末残高	1,726,664	1,606,664	1,606,664	30,000	410,000	4,131,979	4,571,979	21,201	7,884,106	

	評価・換算差額等			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	187,395	2,158	185,236	5,850,213
当期変動額				
新株の発行				1,187,256
剰余金の配当				130,585
当期純利益				1,162,585
自己株式の取得				126
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	167,392	2,731	164,661	164,661
当期変動額合計	167,392	2,731	164,661	2,383,791
当期末残高	354,787	4,889	349,898	8,234,004

当事業年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金						
		資本準備金	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	1,726,664	1,606,664	1,606,664	30,000	410,000	4,131,979	4,571,979	21,201	7,884,106	
当期変動額										
新株の発行	785,950	785,950	785,950						1,571,901	
剰余金の配当						163,505	163,505		163,505	
当期純利益						1,773,647	1,773,647		1,773,647	
自己株式の取得								501	501	
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	785,950	785,950	785,950	-	-	1,610,141	1,610,141	501	3,181,542	
当期末残高	2,512,614	2,392,614	2,392,614	30,000	410,000	5,742,121	6,182,121	21,702	11,065,648	

	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	354,787	4,889	349,898	-	8,234,004
当期変動額					
新株の発行					1,571,901
剰余金の配当					163,505
当期純利益					1,773,647
自己株式の取得					501
新株予約権の発行				1,157	1,157
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	115,162	799	114,362		114,362
当期変動額合計	115,162	799	114,362	1,157	3,068,336
当期末残高	239,625	4,090	235,535	1,157	11,302,341

【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

時価のあるもの

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）

時価のないもの

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、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）並びに平成28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	3～50年
構築物	3～45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込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. 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

税抜方式

ただし、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、5年間で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。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記していた営業外費用の「貸倒引当金繰入額」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、営業外費用の「貸倒引当金繰入額」8千円、「その他」7,119千円は、「その他」7,127千円として組み替えております。

(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 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
現金及び預金	30,000千円	- 千円
建物	8,498,466	8,852,193
構築物	136,025	130,316
土地	4,271,159	5,002,127
その他(無形固定資産)	4,980	4,541
投資有価証券	334,724	203,475
関係会社株式	2,500	2,500
計	13,277,856	14,195,155

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
短期借入金	50,000千円	- 千円
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	50,240千円	50,240千円
1年内返済予定の長期借入金	760,308	682,713
社債(銀行保証付無担保社債)	153,200	102,960
長期借入金	8,202,139	8,053,155
計	9,215,887	8,889,068

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 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
短期金銭債権	520,527千円	672,464千円
長期金銭債権	63,000	-
短期金銭債務	512,377	566,427
長期金銭債務	2,330	8,218

(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 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
営業収益	558,680千円	604,195千円
営業費用	4,578,779	5,024,646
営業取引以外の取引	330,167	339,164

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度52%、当事業年度56%、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48%、当事業年度44%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 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
給与手当	823,691千円	884,978千円
賞与引当金繰入額	64,205	44,363
役員賞与引当金繰入額	114,000	-
退職給付費用	36,336	58,756
租税公課	280,350	294,892
支払手数料	189,133	286,821
減価償却費	72,676	73,495
貸倒引当金繰入額	32	192

(表示方法の変更)

前事業年度において記載していなかった「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より記載しております。

(有価証券関係)

前事業年度(平成29年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式410,146千円、関連会社株式2,500千円)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、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

当事業年度(平成30年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式460,146千円、関連会社株式2,500千円)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、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

(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 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30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	19,811千円	14,056千円
学生総合補償売上認定	61,545	63,752
退職給付引当金損金算入限度超過額	47,709	53,913
減価償却費損金算入限度超過額	90,666	94,521
関係会社株式評価損否認	73,527	73,527
貸倒引当金損金算入限度超過額	32,918	29,746
資産調整勘定	-	74,623
その他	62,071	66,398
繰延税金資産小計	388,251	470,539
評価性引当額	133,217	130,548
繰延税金資産合計	255,033	339,991
繰延税金負債		
前払年金費用	56,027	56,182
無形資産	-	50,563
その他有価証券評価差額金	156,618	105,780
その他	-	111
繰延税金負債合計	212,645	212,638
繰延税金資産の純額	42,387	127,352

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 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	114,972千円	115,643千円
固定資産 - 繰延税金資産	-	11,708
固定負債 - 繰延税金負債	72,584	-

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 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
法定実効税率	30.9%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.7	0.6
受取配当等永久に益金に算入されない項目	4.6	3.4
住民税均等割	0.7	0.5
留保金課税	5.7	-
評価性引当額の増減	0.2	0.1
その他	1.1	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.3	28.5

(企業結合等関係)

事業譲受による企業結合

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。

(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	8,907,577	1,161,070	259,877	497,291	9,311,479	3,614,408
	構築物	136,206	14,160	2,094	17,811	130,461	139,718
	機械及び装置	25,993	1,039	548	4,396	22,087	45,781
	車両運搬具	101	-	-	50	50	5,000
	工具、器具及び備品	147,400	39,034	4,755	34,353	147,326	245,095
	土地	5,059,416	401,904	211,854	-	5,249,466	-
	リース資産	24,188	7,020	-	11,817	19,390	38,122
	建設仮勘定	190,344	1,448,878	740,049	-	899,173	-
	計	14,491,228	3,073,108	1,219,180	565,721	15,779,435	4,088,127
無形 固定資産	のれん	-	60,227	-	713	59,513	713
	商標権	6,871	-	-	806	6,065	8,434
	ソフトウェア	43,550	152,366	-	26,927	168,989	282,870
	リース資産	28,101	-	-	11,047	17,054	38,060
	その他	197,010	317,071	89,343	3,686	421,051	15,821
	計	275,532	529,664	89,343	43,180	672,674	345,900

(注) 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	ジュネス南草津 取得	322,135千円
	学生会館Uni E'meal金沢工大前 完成による振替	385,390千円
土地	ジュネス南草津 取得	242,140千円
建設仮勘定	高野玉岡町学生マンション 建設	581,721千円
	南草津学生マンション 建設	285,922千円
	学生会館Uni E'meal金沢工大前 建設	295,550千円

主な減少

建物	学生会館Uni E'meal中野島 売却	144,864千円
	Grand E'terna天神西 売却	112,959千円
土地	学生会館Uni E'meal中野島 売却	188,237千円
建設仮勘定	学生会館Uni E'meal金沢工大前 完成による振替	431,598千円

【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	116,169	992	10,551	106,610
賞与引当金	64,205	45,898	64,205	45,898
役員賞与引当金	114,000	-	114,000	-

(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	(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
株主名簿管理人	(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
取次所	-
買取手数料	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
公告掲載方法	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。 公告掲載URL https://www.jsb.co.jp/
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29期）（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）平成30年1月29日近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書

平成30年1月29日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第30期第1四半期）（自 平成29年11月1日 至 平成30年1月31日）平成30年3月14日近畿財務局長に提出。

（第30期第2四半期）（自 平成30年2月1日 至 平成30年4月30日）平成30年6月12日近畿財務局長に提出。

（第30期第3四半期）（自 平成30年5月1日 至 平成30年7月31日）平成30年9月12日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成30年1月29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。

平成31年1月28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。

平成31年1月28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4号（主要株主の異動）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

平成30年2月9日近畿財務局長に提出。

事業年度（第29期）（自 平成28年11月1日 至 平成29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。

(6) 有価証券届出書（一般募集による増資及び引受人の買取引受けによる売出し、オーバーアロットメントによる売出し）及びその添付書類

平成30年6月29日近畿財務局長に提出。

(7) 有価証券届出書（その他の者に対する割当による増資）及びその添付書類

平成30年6月29日近畿財務局長に提出。

(8) 有価証券届出書（一般募集による増資及び引受人の買取引受けによる売出し、オーバーアロットメントによる売出し）の訂正届出書

平成30年7月10日近畿財務局長に提出。

平成30年6月29日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(9) 有価証券届出書（その他の者に対する割当による増資）の訂正届出書

平成30年7月10日近畿財務局長に提出。

平成30年6月29日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

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

平成31年1月25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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 尾仲 伸之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岩淵 貴史

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・ビーの平成29年11月1日から平成30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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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平成30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・フローの状況をすべ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。

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。

独立監査人の監査報告書

平成31年 1月25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

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

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

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・ビーの平成29年11月1日から平成30年10月31日までの第30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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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・ビーの平成30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すべ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。

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. XBR Lデータは監査の対象には含まれておりません。