

【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30年1月29日
【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）
【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】	執行役員経営企画室長 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】	執行役員経営企画室長 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) 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
決算年月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月
売上高 (千円)	32,058,755	34,063,698	36,428,341
経常利益 (千円)	1,419,408	2,063,834	2,638,952
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
包括利益 (千円)	774,915	1,203,856	1,726,859
純資産額 (千円)	5,432,240	6,483,819	9,267,223
総資産額 (千円)	21,102,414	23,642,888	27,221,926
1株当たり純資産額 (円)	1,345.61	1,613.69	2,097.10
1株当たり当期純利益 金額 (円)	201.64	295.15	375.60
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	-	-	371.22
自己資本比率 (%)	25.7	27.4	34.0
自己資本利益率 (%)	15.9	19.9	19.7
株価収益率 (倍)	-	-	11.3
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
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
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
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
従業員数 (人)	728	707	772
(外、平均臨時雇用者 数)	(241)	(347)	(345)

(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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成25年10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
売上高 (千円)	24,935,111	28,204,299	28,436,436	29,588,885	31,635,252
経常利益 (千円)	358,956	881,921	1,392,765	1,528,523	1,840,808
当期純利益 (千円)	387,849	320,815	803,348	904,792	1,162,585
資本金 (千円)	1,124,250	1,124,250	1,133,036	1,133,036	1,726,664
発行済株式総数 (株)	78,900	78,900	80,740	80,740	4,438,100
純資産額 (千円)	4,291,240	4,375,754	5,040,540	5,850,213	8,234,004
総資産額 (千円)	19,350,597	19,175,250	19,635,109	22,102,142	25,052,861
1株当たり純資産額 (円)	54,388.35	55,459.50	1,248.59	1,456.00	1,863.29
1株当たり配当額 (円)	1,625.00	1,625.00	1,625.00	1,625.00	37.00
(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)	4,915.71	4,066.10	199.58	224.94	281.60
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	278.31
自己資本比率 (%)	22.2	22.8	25.7	26.5	32.9
自己資本利益率 (%)	9.5	7.4	17.1	16.6	16.5
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	15.1
配当性向 (%)	33.1	40.0	16.3	14.4	13.1
従業員数 (人)	180	177	194	195	189
(外、平均臨時雇用者数)	(9)	(24)	(14)	(13)	(20)

(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25期、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25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25期及び第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の株式を各社株主から買取り、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、現連結子会社）・同東北・同東京（現連結子会社）・同北陸・同東海・同関西（現連結子会社）・同中国四国・同九州（現連結子会社）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。

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8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29年4月現在の管理戸数は60,154戸、管理棟数は1,584棟となっております。（北海道地区 2,832戸/63棟、東北地区 5,094戸/88棟、首都圏地区 15,853戸/413棟、東海地区 3,985戸/114棟、京滋・北陸地区 12,089戸/335棟、阪神地区 7,671戸/212棟、中国・四国地区 5,777戸/171棟、九州地区 6,853戸/188棟）

平成29年10月現在の直営店舗数は70店舗となっております。（北海道地区 3店舗、東北地区 4店舗、首都圏地区 16店舗、東海地区 5店舗、京滋・北陸地区 14店舗、阪神地区 8店舗、中国・四国地区 8店舗、九州地区 12店舗）

また、当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「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（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

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あります。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・ピー・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・ピー・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。当社が運營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・ピー・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、竣工後の運營業務を受託しております。なお、当社が運営を受託した物件については、主に当社にて一括借上を行い、借主に転貸する方式であります。

(介護サービス事業)

株式会社グランユニライフケアサービス北日本、同関西及び同九州では、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。

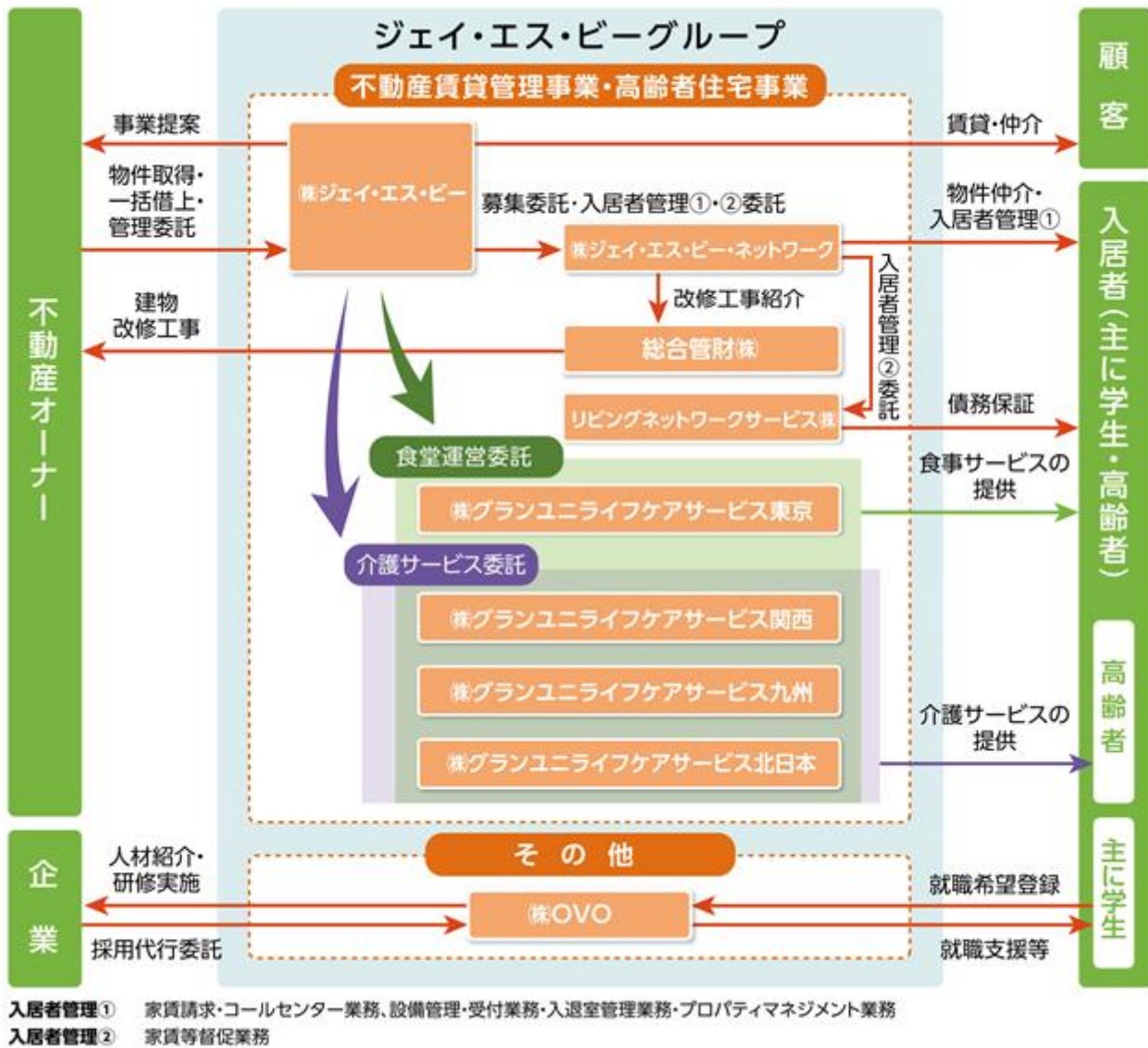
(不動産販売事業)

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。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容			
					役員の 兼任	資金 援助	営業上の取引	設備の 賃貸借
(連結子会社) 株式会社ジェイ・エス・ビー ネットワーク (注)2	東京都 新宿区	50	不動産賃貸 管理事業	100	2名	貸付	当社学生向けマンション への入居者の仲介及び入 居者管理業務を委託	事務所の 賃貸
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	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 ケアサービス関西	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

(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29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	545 (237)
高齢者住宅事業	129 (84)
報告セグメント計	674 (321)
その他	28 (17)
全社(共通)	70 (7)
合計	772 (345)

(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29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)
189(20)	39.1	9.1	4,718

セグメント名称	従業員数(人)
不動産賃貸管理事業	106 (10)
高齢者住宅事業	13 (-)
報告セグメント計	119 (10)
その他	- (3)
全社(共通)	70 (7)
合計	189 (20)

(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【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費は緩やかに持ち直し、企業の収益や業況判断は改善しております。また、雇用・所得環境の改善傾向が継続する中で、消費者物価は横ばいに留まるものの、景気は緩やかな回復基調が続いております。一方、米国新政権の政策運営の動向や保護主義の高まりに加え、米国における利上げの動向や地政学リスクへの懸念等、一部で先行き不透明感も見られます。

このような経営環境のもと、当社グループの主たる顧客層である学生の動向におきましては、平成29年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は57.3%と前年度より0.5ポイント上昇し、過去最高となりました。

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

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

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

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は36,428百万円（前年同期比6.9%増）、経常利益は2,638百万円（同27.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,550百万円（同30.6%増）となりました。

セグメントの業績概況は次のとおりであります。

不動産賃貸管理事業

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

高齢者住宅事業

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

当該事業におきましては、引き続き収益規模の拡大に努めてまいります。

その他

これまで報告セグメントとして区分していた「不動産販売事業」は、金額的重要性が乏しいことから、当連結会計年度より「その他」に区分する方法に変更いたしました。当該事業においては、新規物件の仕入れは行わず、既存の所有不動産の販売を行うとともに不動産売買の仲介業務に注力いたしました。また、従来より「その他」に区分していたものにおいては、学生向けの企業説明会や就職セミナー情報の提供を通じた各種学生支援サービスの提供と、外国人留学生向けの日本語学校の運営に加え、留学生専門部署の開設により、今後増加の見込まれる外国人留学生への支援サービスを提供する体制強化に努めてまいりました。その結果、売上高683百万円（前年同期比86.6%増）、セグメント損失3百万円（前年同期 営業損失86百万円）となりました。（前年同期比較は変更後の区分により作成したものととの比較情報を記載）

(2) 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2,389百万円増加し、7,335百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動の結果、資金の増加は2,871百万円（前年同期2,063百万円 資金の増加）となりました。これは、主に税金等調整前当期純利益2,604百万円、非資金項目である減価償却費621百万円及び法人税等の支払額879百万円によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動の結果、使用した資金は1,620百万円（前年同期2,847百万円 資金の使用）となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出2,188百万円及び定期預金の払戻による収入778百万円によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動の結果、資金の増加は1,137百万円（前年同期1,069百万円 資金の増加）となりました。これは主に長期借入れによる収入2,550百万円、長期借入金の返済による支出2,195百万円及び株式の発行による収入1,187百万円によるものです。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

該当事項はありません。

(3) 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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	前年同期比(%)
不動産賃貸管理事業(千円)	34,074,090	106.4
高齢者住宅事業(千円)	1,670,879	100.0
報告セグメント計(千円)	35,744,970	106.1
その他(千円)	683,371	186.6
合計(千円)	36,428,341	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。

3. これまで報告セグメントとして区分していた「不動産販売事業」は、金額的重要性が乏しいことから、当連結会計年度より「その他」に区分する方法に変更しております。(前年同期比較は変更後の区分により作成したものと比較情報を記載)

3【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、「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29年度学校基本調査速報」によりますと、平成29年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は57.3%と前年度より0.5ポイント上昇し、過去最高となりました。また、大学（大学院を含む）の学生数は289.1万人と前年度より1.7万人増加し、昨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

(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・建設業者等との協業・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。

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29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サービス付き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。

当社グループが不動産オーナーより一括借上し転貸する方式によるサービス付き高齢者向け住宅の運営においては、入居者募集への注力、その入居者を主たる対象とした介護サービス拡充を継続することにより、収益率の改善・強化に努めるとともに、新規物件の受託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。

4【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となる、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(6)第5032号、国土交通大臣(4)第5716号）を行っておりますが、本書提出日までの間において、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 (6)第5032号	平成25年10月30日から 平成30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 (4)第5716号	平成25年1月6日から 平成30年1月5日まで (更新手続中)
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25年3月12日から 平成30年3月11日まで
	(株)グランユニライフケアサービス 関西	第H25-004号	平成25年9月2日から 平成30年9月1日まで
	(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
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
指定居宅介護事業者 指定居宅サービス事業者 指定介護予防サービス事業者	(株)グランユニライフケアサービス 北日本 他	0171403330 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（借入人の賃料滞納などの債務の担保を目的として、家賃の1～3ヶ月分に相当する額の預託を受ける制度）も同様であります。これらが起こった場合、当該礼金収入の減少や敷金預託の減少が発生し、当社グループの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)	7,655,112	11,849,140	8,518,808	8,405,281	36,428,341
構成比(%)	21.0	32.5	23.4	23.1	100.0
営業利益又は 営業損失() (千円)	241,902	2,861,016	296,022	145,523	2,769,612
構成比(%)	8.7	103.3	10.7	5.3	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) ベンチャーキャピタル等の株式保有割合について

本書提出日現在における当社の発行済株式総数は4,438,100株であり、このうち560,800株（所有割合12.6%）をベンチャーキャピタル及びベンチャーキャピタルが組成した投資事業組合（以下「ベンチャーキャピタル等」という。）が保有しております。

一般的に、ベンチャーキャピタル等が未上場株式に投資を行う目的は、上場後に保有する株式を売却しキャピタルゲインを得ることであるため、株式上場後の当社の現況におきましては、ベンチャーキャピタル等が保有する株式を売却する可能性があります。そのような場合、短期的に需給バランスが悪化し、当社株式の株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

(13) ストック・オプションと株式の希薄化について

当社グループでは、当社及び当社子会社の取締役及び従業員に対し、当社グループの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。本書提出日現在、新株予約権による潜在株式数は354,600株（自己新株予約権を含む）であり、これは発行済株式総数の8.0%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。

(14) 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。

(15) 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。

(16) 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。

5【経営上の重要な契約等】

当社は、全国各地の大学生生活協同組合（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	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 大学生生活協同組合 九州事業連合	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
大学生生活協同組合連合会 北海道事業連合 (注)2	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	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 大学生生活協同組合 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
金沢大学生生活協同組合	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
大学生生活協同組合 東京事業連合 (注)3	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

- (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. 大学生生活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. 大学生生活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. (株)ジェイ・エス・ビー・ネットワークは、平成29年11月1日付で、大学生生活協同組合東北事業連合と学生専用賃貸物件の入居斡旋に関する業務提携契約を締結しております。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループに関する財政状態及び経営成績の分析・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当社グループが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。

(1) 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。

(2) 経営成績の分析

「第2 事業の状況 1 業績等の概要(1) 業績」をご参照ください。

(3) 財政状態の分析

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

流動資産

流動資産につきましては、8,681百万円となり、前連結会計年度末の7,283百万円から1,397百万円の増加(前年同期比19.2%増)となりました。これは、主として現金及び預金が1,973百万円増加したことによるものであります。

固定資産

固定資産につきましては、18,540百万円となり、前連結会計年度末の16,359百万円から2,181百万円の増加(前年同期比13.3%増)となりました。これは、主として有形固定資産が2,029百万円増加したことによるものであります。

流動負債

流動負債につきましては、6,895百万円となり、前連結会計年度末の6,853百万円から42百万円の増加(前年同期比0.6%増)となりました。これは、主として1年内返済予定の長期借入金が406百万円減少した一方で、前受金及び営業預り金が292百万円、未払法人税等が232百万円増加したことによるものであります。

固定負債

固定負債につきましては、11,058百万円となり、前連結会計年度末の10,305百万円から753百万円の増加(前年同期比7.3%増)となりました。これは、主として長期借入金が761百万円増加したことによるものであります。

純資産

純資産につきましては、9,267百万円となり、前連結会計年度末の6,483百万円から2,783百万円の増加(前年同期比42.9%増)となりました。これは、主として上場による増資で資本金が593百万円、資本剰余金が593百万円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益1,550百万円を計上したことによるものであります。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

「第2 事業の状況 1 業績等の概要(2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

「第2 事業の状況 3 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」をご参照ください。

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3,383,118千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29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	206,901	-	1,220	65,387 (201.93)	-	273,509	67
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	6,717	-	-	165,064 (247.99)	-	171,781	17
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	163,062	25	-	139,364 (888.00)	-	302,452	-

(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	51	753.74	42,768

b. 賃貸用設備

平成29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	405,569	-	622	221,434 (729.87)	-	627,625	-
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	1,561,244	24,435	1,096	-	-	1,586,776	-
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	228,412	-	-	905,657 (2,815.82)	3,120	1,137,190	-
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	582,097	-	-	139,373 (549.57)	-	721,470	-

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	331,952	358	1,147	726,246 (887.04)	-	1,059,705	-
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	328,510	-	177	83,391 (355.38)	-	412,078	-
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	1,368,378	-	617	-	-	1,368,995	-
Uni E'terna 南草津 (滋賀県草津市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	222,379	-	-	231,334 (2,096.31)	-	453,713	-
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	243,919	599	2,364	172,147 (3,103.10)	-	419,031	-
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	574,237	-	70	96,084 (1,738.95)	-	670,393	-
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	389,202	-	-	105,517 (1,224.00)	-	494,719	-
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	567,219	-	-	-	-	567,219	-

(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29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73店 (東京都新宿区)	不動産賃貸 管理事業	事務所及び店舗	427	389,789

(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、3店舗は提出会社から賃借しているものであります。

2. 従業員数には臨時雇用者数は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

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

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

(1) 重要な設備の新設

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金 調達方法	着手及び 完了予定年月		完成後の 増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
当社 (仮称)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	1,430,361	401,592	自己資金、 借入金及び 増資資金	平成28年 11月	平成31年 2月	(注)2
当社 (仮称)金沢工大 前食事付マン ション計画	石川県 野々市 市	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	538,003	188,978	自己資金、 借入金及び 増資資金	平成29年 3月	平成30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	268,000	157,700	自己資金、 借入金及び 増資資金	平成27年 10月	平成30年 10月	(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29年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成30年1月29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	4,438,100	4,438,100	東京証券取引所 (市場第二部)	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	4,438,100	4,438,100	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

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

	事業年度末現在 (平成29年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年12月31日)
新株予約権の数(個)	5,990	5,990
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	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	299,500(注)1、7	299,500(注)1、7
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,300(注)2、7	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	同左
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	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	同左
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。	同左
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	同左

(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

	事業年度末現在 (平成29年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年12月31日)
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

(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。

（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）【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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

(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

(6) 【所有者別状況】

平成29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)	-	8	18	24	17	3	527	597	-
所有株式数(単元)	-	4,390	672	5,834	1,442	5	32,031	44,374	700
所有株式数の割(%)	-	9.89	1.51	13.15	3.25	0.01	72.19	100.00	-

(注) 自己株式19,030株は、「個人その他」に190単元、「単元未満株式の状況」に30株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成29年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
岡 靖子	京都市北区	2,300	51.82
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	6.42
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	279	6.30
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1丁目7-17	230	5.18
NIFSMBC-V2006S3投資事業有限責任組合	東京都中央区八重洲1丁目3番4号	197	4.45
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	2.99
みなとエクイティサポート投資事業有限責任組合	神戸市中央区多聞通2丁目3-17 みなとキャピタル株式会社内	110	2.47
株式会社関西アーバン銀行	大阪市中央区西心斎橋1丁目2-4	78	1.77
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K. (東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)	75	1.70
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	1.48
計	-	3,756	84.64

- (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279,100株であります。
2. 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、当社として当事業年度末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% |

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成29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19,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式4,418,400	44,184	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700	-	-
発行済株式総数	4,438,100	-	-
総株主の議決権	-	44,184	-

【自己株式等】

平成29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	19,000	-	19,000	0.43
計	-	19,000	-	19,000	0.43

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成28年10月28日取締役会決議)

会社法に基づき、平成28年10月28日取締役会において決議されたものであります。

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) (注)	取締役 4 使用人 184 子会社の取締役及び使用人 15
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

(注) 子会社の取締役を兼務する取締役及び使用人については、取締役及び使用人としてそれぞれ記載しており、子会社の取締役には含んでおりません。

(平成29年12月5日取締役会決議)

会社法に基づき、平成29年12月5日取締役会において決議されたものであります。

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) (注)	取締役 3 使用人 7
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

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	30	126,600
当期間における取得自己株式	-	-

(注)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が、上記は当該株式分割後の株式数を記載しております。

(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	19,030	-	19,030	-

(注)1.平成29年3月14日開催の取締役会決議により、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っており、保有自己株式数につきましては、当該株式分割後の株式数を記載しております。

2.当期間における保有自己株式数には、平成30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たうえで、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し、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。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37円（うち上場記念配当3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29年12月13日 取締役会決議	163,505	37

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成25年10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
最高(円)	-	-	-	-	4,765
最低(円)	-	-	-	-	3,730

(注) 最高・最低株価は、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29年5月	平成29年6月	平成29年7月	平成29年8月	平成29年9月	平成29年10月
最高(円)	-	-	4,765	4,395	4,370	4,640
最低(円)	-	-	4,020	3,730	3,870	4,120

(注) 最高・最低株価は、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。

5【役員の状況】

男性10名 女性1名(役員のうち女性の比率9.1%)

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	2,585,000 (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・ビー東京(現株式会社 ジェイ・エス・ビー・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・ビ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 当社賃貸事業本部長 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・賃貸事業本部長 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・ビー・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 兼 秘書室長	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(現株式会社エ ル・シー・エーホールディングス)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(現株式会社エ ル・シー・エーホールディングス)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本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(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	-	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3月 株式会社ベネフィットワンソリューションズ取 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6月 株式会社ベネフィット・ワン代表取締役社長 監査部、システム開発部担当(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)	(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	-
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	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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)	(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						2,620,000

- (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8名で構成されております。

役職	氏名
執行役員営業推進本部副本部長(東日本企画開発部、西日本企画開発部、アセット・マネジメント部、不動産開発室担当)兼不動産開発室長	金井 宏之
執行役員高齢者事業本部副本部長	森 高広
執行役員経営企画室長	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(学校法人営業部、国際事業部担当)兼国際事業部長	岡田 健一
執行役員	榊 英介
執行役員	小管 香織
執行役員営業推進本部副本部長(業務推進一部、業務推進二部、メディア戦略部、営業企画部担当)兼営業企画部長	齋田 浩希

6. 平成30年1月26日の定時株主総会の終結の時から平成30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

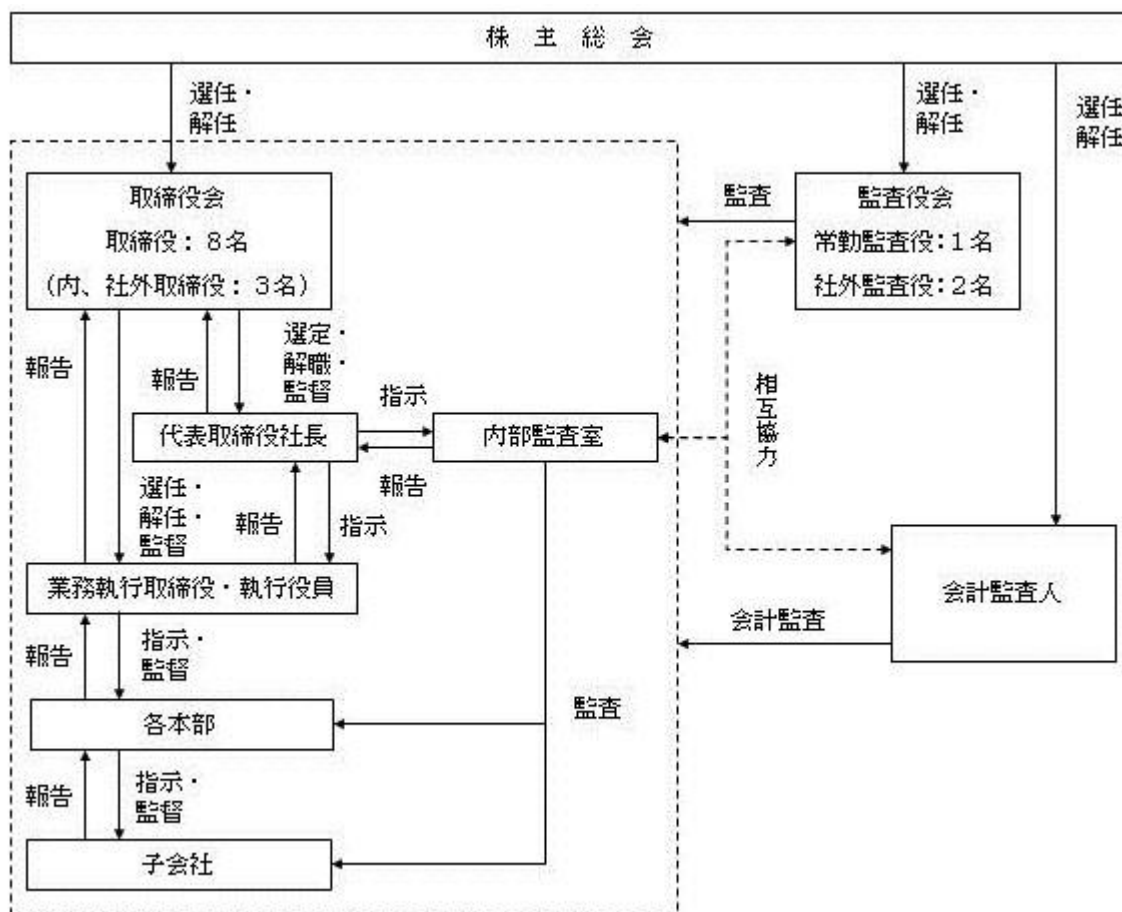
当社は、株主をはじめ、顧客・不動産オーナー・取引先・従業員など当社を取り巻く全てのステークホルダーに信頼される企業であることを基本的な考え方としております。また、お客様が喜ばれる住環境の提供を行うという経営の基本方針を実現するために、企業価値の最大化を図るには、コーポレート・ガバナンスの強化が必要であり、体制や仕組みを整備・強化し、必要な施策を講じることを経営上の重要課題の一つと考えております。

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8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8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4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 5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)	222,600	108,600	-	114,000	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	8,400	8,400	-	-	-	1
社外役員	15,720	15,720	-	-	-	7

- (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。
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。
4. 上記には、平成29年1月27日開催の第28回定時株主総会終結の時をもって退任した社外監査役1名及び平成29年10月27日付で退任した社外取締役1名を含んでおります。
5. 上記の賞与額は、当事業年度における役員賞与引当金繰入額であります。

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。

八．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 155,459千円

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	100,278	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	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。

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	-	-	(注)1 (0)
上記以外の株式	307,396	494,459	5,816	-	187,063

(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」は記載していません。

2．「評価損益の合計額」の()は外書きで、当事業年度の減損処理額であります。

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

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

剰余金の配当等の決定機関

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【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	28,000	7,400	29,000	3,000
連結子会社	-	-	-	-
計	28,000	7,400	29,000	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、当社の株式上場準備に関する助言・指導業務並びにシステム再構築に関するアドバイザリー業務に対し、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、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。

【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28年11月1日から平成29年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年11月1日から平成29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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 5,450,183	3 7,423,866
営業未収入金	355,236	418,118
販売用不動産	3 709,685	-
その他のたな卸資産	1 99,553	1 113,466
繰延税金資産	237,039	262,638
その他	433,297	464,557
貸倒引当金	1,197	995
流動資産合計	7,283,799	8,681,652
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3 10,863,575	3 12,714,217
減価償却累計額	3,018,970	3,515,966
建物及び構築物(純額)	7,844,605	9,198,251
機械装置及び運搬具	74,946	73,856
減価償却累計額	43,716	47,482
機械装置及び運搬具(純額)	31,230	26,373
工具、器具及び備品	416,932	468,330
減価償却累計額	290,675	301,836
工具、器具及び備品(純額)	126,257	166,494
土地	3 4,035,644	3 5,049,059
リース資産	89,112	93,510
減価償却累計額	53,014	67,802
リース資産(純額)	36,098	25,707
建設仮勘定	552,790	190,312
有形固定資産合計	12,626,626	14,656,197
無形固定資産		
投資その他の資産	3 125,108	3 276,820
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 3 830,828	2, 3 707,419
長期貸付金	94,200	70,800
敷金及び保証金	2,461,964	2,408,615
退職給付に係る資産	186,694	216,375
繰延税金資産	21,490	22,724
その他	139,830	305,019
貸倒引当金	127,653	123,698
投資その他の資産合計	3,607,354	3,607,255
固定資産合計	16,359,089	18,540,273
資産合計	23,642,888	27,221,926

(単位：千円)

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

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

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
当期純利益	1,187,197	1,550,701
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	58,342	167,392
繰延ヘッジ損益	1,185	2,731
退職給付に係る調整額	40,497	11,496
その他の包括利益合計	16,659	176,158
包括利益	1,203,856	1,726,859
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,203,856	1,726,859
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,133,036	1,013,036	3,133,670	-	5,279,742
当期変動額					
新株の発行					-
剰余金の配当			131,202		131,202
親会社株主に帰属する当期純利益			1,187,197		1,187,197
自己株式の取得				21,074	21,074
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	1,055,994	21,074	1,034,920
当期末残高	1,133,036	1,013,036	4,189,665	21,074	6,314,662

	その他の包括利益累計額				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	129,052	972	24,417	152,497	5,432,240
当期変動額					
新株の発行					-
剰余金の配当					131,202
親会社株主に帰属する当期純利益					1,187,197
自己株式の取得					21,074
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	58,342	1,185	40,497	16,659	16,659
当期変動額合計	58,342	1,185	40,497	16,659	1,051,579
当期末残高	187,395	2,158	16,080	169,156	6,483,819

当連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

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

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

【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 8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関西

(株)グランユニライフケアサービス九州

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

匿名組合出資金

匿名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

(イ) 販売用不動産

個別法による原価法(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)

(ロ) その他のたな卸資産

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。

（追加情報）

平成29年10月13日開催の取締役会において業績連動型報酬制度の導入を決議したため、当連結会計年度より役員賞与引当金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。

(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。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「無形固定資産の取得による支出」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた14,615千円は、「無形固定資産の取得による支出」 25,118千円、「その他」 39,733千円として組み替えております。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

従来、流動資産の販売用不動産に計上されていた453,713千円を保有目的を変更したことにより有形固定資産に振替えております。

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

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

(連結貸借対照表関係)

1 その他の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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
商品	11,830千円	12,650千円
原材料及び貯蔵品	87,722	100,816
計	99,553	113,466

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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
現金及び預金	325,423千円	30,000千円
販売用不動産	709,685	-
建物及び構築物	7,607,071	8,605,110
土地	3,932,726	4,264,349
無形固定資産	5,419	4,980
投資有価証券	209,248	337,224
計	12,789,574	13,241,665

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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
短期借入金	189,000千円	50,000千円
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債を含む)	70,240	50,240
1年内返済予定の長期借入金	1,136,709	760,308
社債(銀行保証付無担保社債を含む)	203,440	153,200
長期借入金	7,414,247	8,202,139
計	9,013,637	9,215,887

(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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
	6,679千円	8,646千円

- 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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
給与手当	782,793千円	846,428千円
賞与引当金繰入額	41,412	65,234
役員賞与引当金繰入額	-	114,000
役員退職慰労引当金繰入額	2,436	-
退職給付費用	43,685	36,336
租税公課	274,927	311,273
減価償却費	77,810	72,551
貸倒引当金繰入額	626	8,450

- 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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
工具、器具及び備品	1千円	- 千円
土地	9,668	-
計	9,669	-

- 4 固定資産売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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
建物及び構築物	7,833千円	- 千円
計	7,833	-

- 5 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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
建物及び構築物	5,345千円	18,048千円
機械装置及び運搬具	0	328
工具、器具及び備品	393	1,254
無形固定資産	443	3,890
計	6,181	23,521

(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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	79,605千円	224,245千円
組替調整額	-	17,041
税効果調整前	79,605	241,286
税効果額	21,262	73,894
その他有価証券評価差額金	58,342	167,392
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,675	3,937
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,675	3,937
税効果額	489	1,205
繰延ヘッジ損益	1,185	2,731
退職給付に係る調整額		
当期発生額	44,459	25,208
組替調整額	14,765	8,637
税効果調整前	59,225	16,571
税効果額	18,727	5,075
退職給付に係る調整額	40,497	11,496
その他の包括利益合計	16,659	176,158

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)

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	80,740	-	-	80,740
合計	80,740	-	-	80,740
自己株式				
普通株式(注)	-	380	-	380
合計	-	380	-	380

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加380株は、係争案件に係る代物弁済として受け入れたものであります。

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27年12月14日 取締役会	普通株式	131,202	1,625.00	平成27年10月31日	平成28年1月28日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の 原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年12月14日 取締役会	普通株式	130,585	利益 剰余金	1,625.00	平成28年10月31日	平成29年1月30日

当連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

1. 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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
現金及び預金勘定	5,450,183千円	7,423,866千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	504,202	88,783
現金及び現金同等物	4,945,981	7,335,082

(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28年10月31日)

1年内	4,424,469千円
1年超	14,448,829千円
合計	18,873,299千円

(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。

(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28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	5,450,183	5,450,183	-
(2) 営業未収入金	355,236		
貸倒引当金(*1)	1,197		
差引	354,039	354,039	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	757,008	757,008	-
(4) 長期貸付金	94,200		
貸倒引当金(*1)	15,600		
差引	78,600	78,600	-
資産計	6,639,832	6,639,832	-
(1) 営業未払金	280,306	280,306	-
(2) 短期借入金	255,000	255,000	-
(3) 未払法人税等	469,193	469,193	-
(4) 前受金及び営業預り金	3,103,010	3,103,010	-
(5) 前受収益	524,088	524,088	-
(6) 社債(*2)	355,680	367,852	12,172
(7) 長期借入金(*3)	8,989,386	9,236,867	247,481
負債計	13,976,664	14,236,318	259,654

(*1) 営業未収入金、長期貸付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			
其他有価証券	631,919	631,919	-
(4) 長期貸付金	70,800		
貸倒引当金(*1)	3,900		
差引	66,900	66,900	-
資産計	8,539,809	8,539,809	-
(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、長期貸付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。

(4) 長期貸付金

貸借対照表価額から現在の貸倒見積額を控除した金額をもって時価としております。

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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
非上場株式(*1)	20,500	20,500
匿名組合出資金(*1)	53,319	55,000
敷金及び保証金(*2)	2,461,964	2,408,615
長期預り敷金保証金(*3)	2,116,462	2,114,892

(*1) 非上場株式及び匿名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28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	5,450,183	-	-	-
営業未収入金	355,236	-	-	-
投資有価証券 その他有価証券のうち 満期があるもの	-	-	-	-
長期貸付金	23,400	70,800	-	-
合計	5,828,820	70,800	-	-

当連結会計年度（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	-	-	-
投資有価証券 その他有価証券のうち 満期があるもの	-	-	-	-
長期貸付金	7,800	63,000	-	-
合計	7,849,785	63,000	-	-

4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（平成28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	255,000	-	-	-	-	-
社債	101,440	71,440	61,440	44,160	27,200	50,000
長期借入金	1,369,843	854,771	659,964	527,843	496,242	5,080,720
合計	1,726,283	926,211	721,404	572,003	523,442	5,130,720

当連結会計年度（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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成28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	407,674	120,513	287,160
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	407,674	120,513	287,160
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	349,334	366,375	17,041
	小計	349,334	366,375	17,041
合計		757,008	486,889	270,119

(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 53,319千円)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。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

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	-	-	-

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

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

(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28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	114,710	95,166	3,111
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	1,660,777	1,492,945	(*)

(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。

(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。

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27年11月1日) 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日) 至 平成29年10月31日)
退職給付債務の期首残高	478,426 千円	577,715 千円
勤務費用	60,636	68,453
利息費用	5,406	3,119
数理計算上の差異の当期発生額	45,527	4,600
退職給付の支払額	12,282	7,516
退職給付債務の期末残高	577,715	637,171

(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27年11月1日) 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日) 至 平成29年10月31日)
年金資産の期首残高	561,027 千円	590,891 千円
期待運用収益	5,610	5,908
数理計算上の差異の当期発生額	10,046	26,910
事業主からの拠出額	42,897	43,545
退職給付の支払額	8,597	5,083
年金資産の期末残高	590,891	662,172

(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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
積立型制度の退職給付債務	404,197 千円	445,796 千円
年金資産	590,891	662,172
	186,694	216,375
非積立型制度の退職給付債務	173,517	191,375
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	13,176	25,000
退職給付に係る負債	173,517	191,375
退職給付に係る資産	186,694	216,375
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	13,176	25,000

(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27年11月1日) 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日) 至 平成29年10月31日)
勤務費用	60,636 千円	68,453 千円
利息費用	5,406	3,119
期待運用収益	5,610	5,908
数理計算上の差異の費用処理額	3,651	14,939
過去勤務費用の費用処理額	-	-
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	56,781	50,725

(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27年11月1日) 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日) 至 平成29年10月31日)
過去勤務費用	- 千円	- 千円
数理計算上の差異	59,225	16,571
合計	59,225	16,571

(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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
未認識過去勤務費用	- 千円	- 千円
未認識数理計算上の差異	23,178	6,607
合計	23,178	6,607

(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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
債券	71 %	70 %
株式	22	22
一般勘定	4	4
その他	3	4
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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
割引率	0.5 %	0.7 %
長期期待運用収益率	1.0 %	1.0 %

(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

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が、以下は、当該株式分割を反映した数値を記載しております。

(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(注)3	-
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。

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

3. 対象勤務期間の定めはありません。

(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29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	-
権利確定	-
未確定残	299,500
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)	-

3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与日時点において、当社は株式を証券取引所に上場していないことから、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tock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積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tock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- | | |
|---------------------------------|------|
| (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 | - 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 |

(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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29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	59,547千円	72,046千円
未払事業税否認	38,611	34,833
学生総合補償売上認定	67,517	73,950
保証料売上認定	61,086	64,819
退職給付に係る負債損金算入限度超過額	48,013	55,960
減価償却費損金算入限度超過額	84,009	95,969
貸倒引当金損金算入限度超過額	36,821	35,867
繰越欠損金	109,738	95,541
その他	72,935	75,910
繰延税金資産小計	578,281	604,900
評価性引当額	181,798	168,549
繰延税金資産合計	396,483	436,351
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	59,436	65,865
その他有価証券評価差額金	82,723	156,618
その他	6,860	8,442
繰延税金負債合計	149,020	230,925
繰延税金資産の純額	247,462	205,425

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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	237,039千円	262,638千円
固定資産 - 繰延税金資産	21,490	22,724
固定負債 - 繰延税金負債	11,067	79,936

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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.7	1.9
住民税均等割	1.4	1.1
留保金課税	-	4.7
評価性引当額の増減	0.3	0.5
その他	2.3	2.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.2	40.5

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(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27年11月1日) (至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日) (至 平成29年10月31日)
期首残高	8,299 千円	36,930 千円
有形固定資産の取得による増加高	28,543	-
時の経過による調整額	87	116
期末残高	36,930	37,047

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460,714千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、売却損は7,833千円(特別損失に計上)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。

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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	8,490,175	10,646,052
期中増減額	2,155,877	2,387,128
期末残高	10,646,052	13,033,181
期末時価	12,441,211	15,203,785

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,406,028千円)及び科目振替による増加(199,419千円)であり、当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)であります。また、前連結会計年度の主な減少額は不動産売却(35,684千円)であり、当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

(1) 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) 報告セグメントの変更等に関する事項

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

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

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

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸表 計上額
	不動産賃貸 管理事業	高齢者住宅 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	32,026,536	1,670,884	33,697,421	366,276	34,063,698	-	34,063,698
セグメント間の 内部売上高又は振替高	115,501	-	115,501	17,177	132,678	132,678	-
計	32,142,038	1,670,884	33,812,922	383,454	34,196,377	132,678	34,063,698
セグメント利益 又は損失() (注)3	3,804,719	236,488	3,568,231	86,675	3,481,556	1,290,512	2,191,043
セグメント資産	15,672,939	190,639	15,863,578	901,734	16,765,313	6,877,575	23,642,888
その他の項目							
減価償却費	569,220	8,985	578,205	12,967	591,172	18,489	609,662
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,269,368	7,748	3,277,116	1,043	3,278,160	3,920	3,282,080

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

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失()の調整額 1,290,512千円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額6,877,575千円は各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は主に余剰運用資金(現金及び預金)、長期貸付金、長期投資資金(投資有価証券)であります。

(3) その他の項目の調整額

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

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

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

当連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額
	不動産賃貸 管理事業	高齢者住宅 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	34,074,090	1,670,879	35,744,970	683,371	36,428,341	-	36,428,341
セグメント間の 内部売上高又は振替高	56,394	-	56,394	19,958	76,353	76,353	-
計	34,130,485	1,670,879	35,801,365	703,329	36,504,694	76,353	36,428,341
セグメント利益 又は損失() (注) 3	4,098,066	147,130	4,245,196	3,949	4,241,246	1,471,633	2,769,612
セグメント資産	17,891,962	237,013	17,917,766	174,190	18,091,957	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。

【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】

該当事項はありません。

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

- (注) 1. 平成29年3月14日開催の取締役会決議により、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありませんが、当社株式は前連結会計年度は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載してありません。
3. 当社株式は、平成29年7月20日に東京証券取引所市場第二部に上場しております。そのため、当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の計算においては、新規上場日から当連結会計年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,187,197	1,550,701
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,187,197	1,550,701
普通株式の期中平均株式数(株)	4,022,413	4,128,568
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	48,766
(うち新株予約権(株))	-	(48,766)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	第2回新株予約権 (新株予約権 5,990個) 詳細は「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」に記載のとおりであり ます。	-

(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・ピー	第1回無担保社債 (銀行保証付) (注)1、2	23.3.31	103,680 (30,240)	73,440 (30,240)	0.48	なし	32.3.31
(株)ジェイ・エス・ピー	第2回無担保社債 (銀行保証付) (注)1、2	23.7.29	150,000 (20,000)	130,000 (20,000)	0.48	なし	36.2.29
(株)ジェイ・エス・ピー ネットワーク	第2回無担保社債 (注)1	24.9.26	20,000 (20,000)	- (-)	0.53	なし	29.9.26
(株)ジェイ・エス・ピー ネットワーク	第3回無担保社債 (注)1	25.3.29	30,000 (20,000)	10,000 (10,000)	0.50	なし	30.3.29
(株)ジェイ・エス・ピー ネットワーク	第4回無担保社債 (注)1	26.3.31	52,000 (11,200)	40,800 (11,200)	0.71	なし	33.3.24
合計	-	-	355,680 (101,440)	254,240 (71,440)	-	-	-

- (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)
71,440	61,440	44,160	27,200	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	255,000	116,000	0.80	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,369,843	963,251	1.25	-
1年以内に返済予定のリース債務	32,964	30,230	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	7,619,542	8,381,111	1.33	平成30年～平成54年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く)	63,171	37,058	-	平成30年～平成34年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	9,340,522	9,527,651	-	-

- (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	768,116	631,040	603,951	574,766
リース債務	22,503	11,841	2,396	316

【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)	-	19,504,252	28,023,060	36,428,341
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	-	2,554,219	2,773,008	2,604,567
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(千円)	-	1,509,000	1,690,148	1,550,701
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	-	375.56	418.99	375.60

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は1株当たり四半期純損失 金額()(円)	-	425.80	44.56	31.62

(注) 1. 当社は、平成29年7月20日付で東京証券取引所市場第二部に上場いたしましたので、第1四半期及び第2四半期の四半期報告書は提出していませんが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより四半期レビューを受けております。

2. 当社は、平成29年5月26日付で株式1株につき50株の株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,947,941	1 5,435,707
営業未収入金	2 191,344	2 153,252
販売用不動産	1 709,685	-
貯蔵品	24,731	21,332
前払費用	195,296	193,041
未収入金	2 374,030	2 437,497
立替金	2 47,787	2 59,664
繰延税金資産	99,846	114,972
未収消費税等	-	27,371
その他	2 136,784	2 133,648
貸倒引当金	573	354
流動資産合計	5,726,876	6,576,134
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 7,606,767	1 8,907,577
構築物	1 122,601	1 136,206
機械及び装置	30,633	25,993
車両運搬具	151	101
工具、器具及び備品	115,701	147,400
土地	1 4,046,002	1 5,059,416
リース資産	33,819	24,188
建設仮勘定	552,822	190,344
有形固定資産合計	12,508,500	14,491,228
無形固定資産		
商標権	7,173	6,871
ソフトウェア	61,060	43,550
リース資産	39,166	28,101
その他	1 17,330	1 197,010
無形固定資産合計	124,730	275,532
投資その他の資産		
投資有価証券	1 828,328	1 704,919
関係会社株式	1 412,646	1 412,646
長期未収入金	12,004	106,997
長期貸付金	2 94,200	2 70,800
長期前払費用	111,213	173,949
敷金及び保証金	2,232,462	2,160,870
前払年金費用	166,036	182,795
その他	12,796	12,802
貸倒引当金	127,653	115,815
投資その他の資産合計	3,742,035	3,709,965
固定資産合計	16,375,266	18,476,727
資産合計	22,102,142	25,052,861

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 476,328	2 511,786
短期借入金	1 255,000	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 1,276,771	1 843,659
リース債務	32,166	29,432
未払金	2 227,935	2 137,862
未払費用	2 62,755	2 81,070
未払法人税等	388,490	627,686
未払消費税等	15,057	-
前受金及び営業預り金	2 2,938,709	2 3,126,348
前受収益	320,039	341,422
預り金	69,261	22,400
賞与引当金	41,836	64,205
役員賞与引当金	-	114,000
流動負債合計	6,154,591	6,000,113
固定負債		
社債	1 203,440	1 153,200
長期借入金	1 7,502,598	1 8,207,139
リース債務	61,576	36,260
長期預り敷金保証金	2 2,118,402	2 2,122,041
繰延税金負債	8,499	72,584
退職給付引当金	135,113	155,757
資産除去債務	36,930	37,047
その他	30,776	34,713
固定負債合計	10,097,337	10,818,743
負債合計	16,251,929	16,818,857
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,133,036	1,726,664
資本剰余金		
資本準備金	1,013,036	1,606,664
資本剰余金合計	1,013,036	1,606,664
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	3,099,979	4,131,979
利益剰余金合計	3,539,979	4,571,979
自己株式	21,074	21,201
株主資本合計	5,664,976	7,884,106
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	187,395	354,787
繰延ヘッジ損益	2,158	4,889
評価・換算差額等合計	185,236	349,898
純資産合計	5,850,213	8,234,004
負債純資産合計	22,102,142	25,052,861

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
売上高	29,588,885	31,635,252
売上原価	25,488,344	27,190,146
売上総利益	4,100,541	4,445,106
販売費及び一般管理費	2 2,503,012	2 2,752,856
営業利益	1,597,528	1,692,249
営業外収益		
受取利息	1 20,485	1 3,614
受取配当金	1 280,866	1 280,106
受取手数料	42,072	41,265
その他	41,349	30,903
営業外収益合計	384,774	355,889
営業外費用		
支払利息	163,073	152,907
資金調達費用	42,553	1,851
株式公開費用	-	45,444
貸倒引当金繰入額	144,521	8
貸倒損失	94,373	-
その他	9,257	7,119
営業外費用合計	453,779	207,330
経常利益	1,528,523	1,840,808
特別利益		
固定資産売却益	9,669	-
投資有価証券償還益	17,973	-
受取和解金	33,088	-
特別利益合計	60,731	-
特別損失		
固定資産売却損	7,833	-
固定資産除却損	532	5,901
投資有価証券売却損	-	10,864
リース解約損	17,522	-
事業譲渡損	137,467	-
特別損失合計	163,354	16,765
税引前当期純利益	1,425,900	1,824,042
法人税、住民税及び事業税	502,546	685,186
法人税等調整額	18,561	23,728
法人税等合計	521,107	661,457
当期純利益	904,792	1,162,585

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本								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					
		資本準備金	資本剰余金合計		別途積立金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
				繰越利益剰余金						
当期首残高	1,133,036	1,013,036	1,013,036	30,000	410,000	2,326,389	2,766,389	-	4,912,461	
当期変動額										
新株の発行									-	
剰余金の配当						131,202	131,202		131,202	
当期純利益						904,792	904,792		904,792	
自己株式の取得								21,074	21,074	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	773,590	773,590	21,074	752,515	
当期末残高	1,133,036	1,013,036	1,013,036	30,000	410,000	3,099,979	3,539,979	21,074	5,664,976	

	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	129,052	972	128,079	5,040,540
当期変動額				
新株の発行				-
剰余金の配当				131,202
当期純利益				904,792
自己株式の取得				21,074
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	58,342	1,185	57,157	57,157
当期変動額合計	58,342	1,185	57,157	809,672
当期末残高	187,395	2,158	185,236	5,850,213

当事業年度（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								
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	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	1,133,036	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

【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

匿名組合出資金

匿名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) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法(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)

(3) 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。

(追加情報)

平成29年10月13日開催の取締役会において業績連動型報酬制度の導入を決議したため、当事業年度より役員賞与引当金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) 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。

(3) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結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)

(貸借対照表)

前事業年度において、独立掲記していた「短期貸付金」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より流動資産の「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、前事業年度の貸借対照表において、流動資産の「短期貸付金」4,075千円、「その他」132,709千円は、流動資産の「その他」136,784千円として組み替えております。

(損益計算書)

前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めていた「受取手数料」は、損益計算書の明瞭性を高める観点から、当事業年度より独立掲記することとしました。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、営業外収益の「その他」に表示していた83,422千円は、「受取手数料」42,072千円、「その他」41,349千円として組み替えております。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

従来、流動資産の販売用不動産に計上されていた453,713千円を保有目的の変更したことにより有形固定資産に振替えております。

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

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

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
現金及び預金	305,423千円	30,000千円
販売用不動産	709,685	-
建物	7,512,955	8,498,466
構築物	122,374	136,025
土地	3,939,535	4,271,159
その他(無形固定資産)	5,419	4,980
投資有価証券	206,748	334,724
関係会社株式	2,500	2,500
計	12,804,643	13,277,856

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
短期借入金	189,000千円	50,000千円
1年内返済予定の長期借入金	1,136,709	760,308
長期借入金	7,414,247	8,202,139
計	8,739,957	9,012,477

無担保社債に対する銀行保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
1年内償還予定の社債	50,240千円	50,240千円
社債	203,440	153,200
計	253,680	203,440

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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
短期金銭債権	492,890千円	520,527千円
長期金銭債権	63,000	63,000
短期金銭債務	532,430	512,377
長期金銭債務	2,330	2,330

3 保証債務

次の関係会社等について金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
総合管財㈱	86,876千円	-千円
計	86,876	-

(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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
受取配当金	270,000千円	270,000千円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度53%、当事業年度52%、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47%、当事業年度48%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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
給与手当	757,906千円	823,691千円
賞与引当金繰入額	39,865	64,205
役員賞与引当金繰入額	-	114,000
役員退職慰労引当金繰入額	2,436	-
退職給付費用	43,685	36,336
租税公課	245,649	280,350
減価償却費	77,973	72,676
貸倒引当金繰入額	310	32

(有価証券関係)

前事業年度(平成28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。

(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28年10月31日)	当事業年度 (平成29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	12,909千円	19,811千円
学生総合補償売上認定	57,860	61,545
退職給付引当金損金算入限度超過額	41,396	47,709
減価償却費損金算入限度超過額	83,338	90,666
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	36,611	32,918
その他	56,116	62,071
繰延税金資産小計	361,760	388,251
評価性引当額	136,746	133,217
繰延税金資産合計	225,013	255,033
繰延税金負債		
前払年金費用	50,942	56,027
その他有価証券評価差額金	82,723	156,618
繰延税金負債合計	133,666	212,645
繰延税金資産の純額	91,347	42,387

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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	99,846千円	114,972千円
固定負債 - 繰延税金負債	8,499	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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	22.8	2.7
受取配当等永久に益金に算入されない項目	6.3	4.6
住民税均等割	0.8	0.7
留保金課税	-	5.7
評価性引当額の増減	14.7	0.2
その他	0.9	1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.6	36.3

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

投資有価証券	その他 有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		セントケア・ホールディング(株)	158,500	470,111
		(株)新日本建物	563,360	137,459
		(株)ベネフィット・ワン	11,200	24,348
		日神不動産投資顧問(株)	360	18,000
		(株)バスケットボールジャパン	10	0
		計	733,430	649,919

【その他】

投資有価証券	その他 有価証券	種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
		(匿名組合出資金) (同)賑やかしレジリートブリッジサード	-	55,000
		計	-	55,000

【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	7,606,767	1,793,502	1,021	491,672	8,907,577	3,246,897
	構築物	122,601	32,867	-	19,262	136,206	125,276
	機械及び装置	30,633	737	328	5,048	25,993	41,434
	車両運搬具	151	-	-	50	101	4,949
	工具、器具及び備品	115,701	59,630	661	27,270	147,400	237,997
	土地	4,046,002	1,013,414	-	-	5,059,416	-
	リース資産	33,819	4,398	-	14,029	24,188	64,004
	建設仮勘定	552,822	978,904	1,341,382	-	190,344	-
	計	12,508,500	3,883,455	1,343,394	557,333	14,491,228	3,720,560
無形 固定資産	商標権	7,173	500	-	801	6,871	7,628
	ソフトウェア	61,060	11,364	3,890	24,985	43,550	256,086
	リース資産	39,166	-	-	11,064	28,101	27,222
	その他	17,330	181,386	-	1,706	197,010	12,135
	計	124,730	193,250	3,890	38,558	275,532	303,073

(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	学生会館Uni E'mealナゴヤドーム前 完成による振替	580,765千円
	学生会館Uni E'meal山口大学前 完成による振替	578,282千円
土地	高野玉岡町 建設用地取得	380,361千円
建設仮勘定	学生会館Uni E'meal山口大学前 建設	496,640千円
	学生会館Uni E'mealナゴヤドーム前 建設	256,933千円
その他	新基幹システム 開発	170,316千円

主な減少

建設仮勘定	学生会館Uni E'mealナゴヤドーム前 完成による振替	647,258千円
	学生会館Uni E'meal山口大学前 完成による振替	636,567千円

【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	128,226	41	12,098	116,169
賞与引当金	41,836	64,205	41,836	64,205
役員賞与引当金	-	114,000	-	114,000

(注) 役員賞与引当金は、平成29年10月13日開催の取締役会において業績連動型報酬制度の導入を決議したため、当事業年度より計上を行っております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付書類
平成29年6月14日近畿財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書
平成29年6月29日及び平成29年7月10日近畿財務局長に提出。
平成29年6月14日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第29期第3四半期）（自平成29年5月1日至平成29年7月31日）平成29年9月13日近畿財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
平成29年12月5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2号の2（新株予約権証券の発行）に基づく臨時報告書であります。
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。

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30年 1月26日

株式会社ジェイ・エス・ビー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

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

< 財務諸表監査 >

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28年11月1日から平成29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29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. XBR 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30年 1月26日

株式会社ジェイ・エス・ビー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

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28年11月1日から平成29年10月31日までの第29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29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. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。