



2024年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年1月23日

上場会社名 株式会社ジェイ・エス・ビー 上場取引所 東
 コード番号 3480 URL <https://www.jsb.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 近藤 雅彦
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営財務本部長 (氏名) 大仲 賢一 TEL 075-341-2728
 定時株主総会開催予定日 2025年1月28日 配当支払開始予定日 2025年1月29日
 有価証券報告書提出予定日 2025年1月29日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年10月期の連結業績（2023年11月1日～2024年10月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年10月期	69,529	9.0	8,106	12.8	7,886	11.5	7,452	56.1
2023年10月期	63,781	10.1	7,187	13.9	7,073	14.3	4,775	11.0

(注) 包括利益 2024年10月期 7,453百万円 (50.9%) 2023年10月期 4,938百万円 (16.5%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年10月期	354.76	351.47	21.6	10.8	11.7
2023年10月期	227.41	224.47	16.5	11.3	11.3

(参考) 持分法投資損益 2024年10月期 ー百万円 2023年10月期 ー百万円

(注) 当社は、2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で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て、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年10月期	79,973	37,897	47.4	1,796.70
2023年10月期	66,646	31,043	46.5	1,479.60

(参考) 自己資本 2024年10月期 37,897百万円 2023年10月期 31,020百万円

(注) 当社は、2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で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て、「1株当たり純資産」を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年10月期	8,173	△5,252	2,680	17,249
2023年10月期	6,245	△11,107	1,882	11,653

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
2023年10月期	—	0.00	—	63.00	63.00	663	13.9	2.3
2024年10月期	—	0.00	—	72.00	72.00	1,525	20.3	4.4
2025年10月期(予想)	—	0.00	—	78.00	78.00		30.0	

(注) 1. 2023年10月期年間配当金の内訳 普通配当40円00銭 UniLife制定20周年記念配当 23円00銭

2. 2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

これに伴い2024年10月期の期末配当については、当該株式分割後の1株当たり配当金額を記載しております。

3. 2024年10月期年間配当金の内訳 普通配当52円00銭 株式会社グランユニライフケアサービス譲渡に伴う特別配当 20円00銭

4. 2025年10月期(予想)年間配当金の内訳 普通配当78円00銭

3. 2025年10月期の連結業績予想（2024年11月1日～2025年10月31日）

（%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	42,279	9.9	7,950	11.7	7,759	10.3	5,183	△23.8	245.77
通期	75,520	8.6	8,508	5.0	8,152	3.4	5,476	△26.5	259.63

※ 注記事項

（1）期中における連結範囲の重要な変更：無

（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

（3）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年10月期	21,913,600株	2023年10月期	21,786,600株
② 期末自己株式数	2024年10月期	821,058株	2023年10月期	821,146株
③ 期中平均株式数	2024年10月期	21,008,090株	2023年10月期	20,998,652株

（注）1. 当社は、2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で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て、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

2. 当社は、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託を導入しております。期末自己株式数には、各信託が保有する当社株式（2024年10月期 94,238株、2023年10月期 94,400株）が含まれております。また、各信託が保有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております（2024年10月期 94,266株、2023年10月期 94,400株）。

（参考）個別業績の概要

2024年10月期の個別業績（2023年11月1日～2024年10月31日）

（1）個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年10月期	61,451	12.3	6,157	26.6	6,778	23.1	7,904	81.8
2023年10月期	54,715	9.1	4,864	18.1	5,505	17.7	4,347	21.8

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
2024年10月期	円 銭 376.24	円 銭 372.76
2023年10月期	207.04	204.36

（注）当社は、2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

（2）個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年10月期	74,486	34,744	46.6	1,647.22
2023年10月期	60,514	27,386	45.3	1,306.22

（参考）自己資本 2024年10月期 34,744百万円 2023年10月期 27,385百万円

（注）当社は、2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P.4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報)	13
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善により個人消費が増加し、設備投資においても持ち直しの動きが見られる等、国内経済は緩やかな回復傾向にあります。一方で、物価上昇や世界的な金融資本市場の変動、地政学リスクなど、国内外における経済的な見通しは不透明な状況が続いています。

当社グループの主たる顧客層である学生の動向におきましては、大学（大学院を含む）の学生数は295.0万人と前年より4.4千人増加（文部科学省「令和6年度学校基本調査（速報値）」）しており、前年に引き続き過去最多となるなど、当社グループにとって、良好な市場環境が継続する状況となっています。

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

当社の主力事業である学生マンション事業においては、当社グループの収益基盤である物件管理戸数は94,978戸（4月末時点）と前年同期比9,525戸増となり計画を上回りました。2023年11月1日付での株式会社学生ハウジングの子会社化の寄与もあり順調に物件管理戸数が増加するとともに、入居率も、物件管理戸数の増加分を含め高水準を維持いたしました。これらにより、学生マンションの家賃収入及び食事提供をはじめとする各種不動産賃貸関連サービスに係る売上高並びにメンテナンス関連売上高は好調に推移し、また第2四半期連結累計期間において一部生じていた、入居関連費用の体系見直しによる売上の四半期ずれの影響も期間の経過とともに解消されております。

費用面では、自社所有物件を含む管理戸数増加や食事付き学生マンションの積極展開による保証家賃、租税公課及び減価償却費等並びに食材仕入、またメンテナンス関連原価や人件費等、当社グループの業容拡大に伴う費用負担が増加しました。

また、2023年11月1日付けで「高齢者住宅事業」を中心的に担う株式会社グランユニライフケアサービスの全株式を株式会社学研ホールディングスの連結子会社である株式会社学研ココファンに譲渡し、特別利益として関係会社株式売却益2,980百万円を計上しています。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は69,529百万円（前期比9.0%増）、経常利益は7,886百万円（同11.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は7,452百万円（同56.1%増）となりました。

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

また、当連結会計年度より、当社グループの報告セグメントを単一セグメントに変更したため、セグメント別の記載を省略しております。詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報）」に記載のとおりであります。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産合計は79,973百万円となり、前連結会計年度末の66,646百万円から13,327百万円の増加（前期比20.0%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、19,773百万円となり、前連結会計年度末の14,059百万円から5,713百万円の増加（前期比40.6%増）となりました。これは、主として現金及び預金が5,596百万円増加したことによるものであります。

② 固定資産

固定資産につきましては、60,200百万円となり、前連結会計年度末の52,587百万円から7,613百万円の増加（前期比14.5%増）となりました。これは、主として有形固定資産が7,012百万円、のれんが414百万円それぞれ増加したことによるものであります。

③ 流動負債

流動負債につきましては、13,780百万円となり、前連結会計年度末の12,049百万円から1,731百万円の増加（前期比14.4%増）となりました。これは、主として未払法人税等が1,287百万円、前受金、営業預り金及び契約負債が771百万円それぞれ増加したことによるものであります。

④ 固定負債

固定負債につきましては、28,296百万円となり、前連結会計年度末の23,554百万円から4,742百万円の増加（前期比20.1%増）となりました。これは、主として長期借入金が4,565百万円増加したことによるものであります。

⑤ 純資産

純資産につきましては、37,897百万円となり、前連結会計年度末の31,043百万円から6,853百万円の増加（前期比22.1%増）となりました。これは、主として親会社株主に帰属する当期純利益の計上と配当金の支払いにより利益剰余金が6,789百万円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の期末残高は、前連結会計年度末に比べて5,596百万円増加し、17,249百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果、資金の増加は8,173百万円（前年同期6,245百万円 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10,988百万円、非資金項目である減価償却費1,672百万円、関係会社株式売却益2,980百万円及び法人税等の支払額2,346百万円によるものです。

(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5,252百万円（前年同期11,107百万円 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9,186百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入3,324百万円によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動の結果、資金の増加は2,680百万円（前年同期1,882百万円 資金の増加）となりました。これは、主に長期借入れによる収入5,980百万円、長期借入金の返済による支出2,543百万円及び配当金の支払額663百万円によるものです。

(4) 今後の見通し

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

こうした状況下において、近年の出生数減少に伴う少子化進行の一方で、学生数は継続して過去最高を記録するなど、当社グループを取り巻く足もとでの市場環境は比較的良好な状態で推移していると考えております。一方で、高止まりを続ける原材料価格や建築コストの上昇などが収益を圧迫する懸念もあることから、次年度につきましても、こうしたリスク要因も念頭に置き、市況を慎重に見極めつつ、当社グループの持続的な成長を目指してまいります。

中期経営計画『G T O 2』（2024年10月期～2026年10月期）の2年目となる2025年10月期については、収益基盤である物件管理戸数は約4,500戸の増加（（前期実績）2024年4月末現在 94,978戸）を想定し、連結業績見通しにつきましては、売上高75,520百万円（前期比8.6%増）、営業利益8,508百万円（同5.0%増）、経常利益8,152百万円（同3.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,476万円（同26.5%減）を見込んでいます。

業績予想に関する記述は、当社グループが現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当連結会計年度 (2024年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,742,644	17,338,675
営業未収入金及び契約資産	789,134	478,293
棚卸資産	221,615	251,483
その他	1,311,694	1,709,446
貸倒引当金	△5,989	△4,829
流動資産合計	14,059,100	19,773,070
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	35,172,461	44,407,797
減価償却累計額	△7,956,493	△9,371,084
建物及び構築物 (純額)	27,215,967	35,036,713
機械装置及び運搬具	86,349	121,617
減価償却累計額	△67,333	△84,510
機械装置及び運搬具 (純額)	19,015	37,107
工具、器具及び備品	733,338	813,319
減価償却累計額	△531,781	△600,860
工具、器具及び備品 (純額)	201,557	212,458
土地	13,844,571	15,098,443
リース資産	19,037	14,333
減価償却累計額	△7,455	△9,093
リース資産 (純額)	11,581	5,239
建設仮勘定	3,362,646	1,277,825
有形固定資産合計	44,655,339	51,667,788
無形固定資産		
のれん	218,941	633,220
その他	391,252	287,043
無形固定資産合計	610,194	920,264
投資その他の資産		
投資有価証券	1,214,566	1,262,525
長期貸付金	126,184	122,744
敷金及び保証金	3,986,986	3,860,429
退職給付に係る資産	285,230	301,248
繰延税金資産	672,633	741,844
その他	1,046,618	1,334,039
貸倒引当金	△9,970	△9,970
投資その他の資産合計	7,322,249	7,612,861
固定資産合計	52,587,783	60,200,914
資産合計	66,646,883	79,973,984

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当連結会計年度 (2024年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	659,577	754,820
短期借入金	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	10,000	—
1年内返済予定の長期借入金	1,981,918	1,292,462
未払法人税等	1,332,231	2,619,701
前受金、営業預り金及び契約負債	6,621,708	7,393,225
賞与引当金	342,864	287,942
役員退職慰労引当金	—	3,960
役員賞与引当金	125,000	—
その他	925,995	1,378,243
流動負債合計	12,049,295	13,780,356
固定負債		
長期借入金	20,125,981	24,691,822
長期預り敷金保証金	2,881,331	2,988,898
退職給付に係る負債	322,333	377,085
資産除去債務	156,697	213,587
株式給付引当金	46,785	10,416
その他	21,076	14,549
固定負債合計	23,554,206	28,296,359
負債合計	35,603,502	42,076,716
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,258,954	4,301,491
資本剰余金	4,223,380	4,265,917
利益剰余金	23,319,225	30,108,595
自己株式	△1,430,658	△1,430,531
株主資本合計	30,370,902	37,245,471
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	568,147	600,421
繰延ヘッジ損益	△407	△10
退職給付に係る調整累計額	81,864	51,129
その他の包括利益累計額合計	649,603	651,540
新株予約権	543	255
非支配株主持分	22,332	—
純資産合計	31,043,381	37,897,267
負債純資産合計	66,646,883	79,973,984

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
売上高	63,781,335	69,529,664
売上原価	52,408,855	57,088,299
売上総利益	11,372,480	12,441,364
販売費及び一般管理費	4,185,260	4,334,662
営業利益	7,187,219	8,106,702
営業外収益		
受取利息及び配当金	45,062	47,633
受取弁済金	—	43,634
受取和解金	9,706	—
その他	61,529	34,245
営業外収益合計	116,298	125,513
営業外費用		
支払利息	149,251	179,765
特別調査費用	—	91,320
資金調達費用	37,409	51,797
その他	42,882	23,238
営業外費用合計	229,543	346,122
経常利益	7,073,974	7,886,094
特別利益		
固定資産売却益	—	38,280
投資有価証券売却益	—	45,690
関係会社株式売却益	—	2,980,425
違約金収入	65,448	47,000
特別利益合計	65,448	3,111,396
特別損失		
固定資産除却損	13,119	8,509
減損損失	17,941	—
特別損失合計	31,061	8,509
税金等調整前当期純利益	7,108,361	10,988,981
法人税、住民税及び事業税	2,487,271	3,638,442
法人税等調整額	△150,855	△101,168
法人税等合計	2,336,416	3,537,274
当期純利益	4,771,945	7,451,707
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△3,306	△1,047
親会社株主に帰属する当期純利益	4,775,251	7,452,754

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
当期純利益	4,771,945	7,451,707
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	101,941	32,274
繰延ヘッジ損益	715	397
退職給付に係る調整額	63,940	△30,734
その他の包括利益合計	166,597	1,936
包括利益	4,938,542	7,453,643
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,941,848	7,454,691
非支配株主に係る包括利益	△3,306	△1,047

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,227,471	4,135,539	19,005,179	△1,074,189	26,294,001
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	31,483	31,483			62,966
剰余金の配当			△461,205		△461,205
親会社株主に帰属する当期純利益			4,775,251		4,775,251
自己株式の取得				△499,768	△499,768
自己株式の処分		56,356		143,299	199,656
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	31,483	87,840	4,314,046	△356,468	4,076,900
当期末残高	4,258,954	4,223,380	23,319,225	△1,430,658	30,370,902

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	466,205	△1,122	17,923	483,006	704	25,638	26,803,351
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)					△161		62,805
剰余金の配当							△461,205
親会社株主に帰属する当期純利益							4,775,251
自己株式の取得							△499,768
自己株式の処分							199,656
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	101,941	715	63,940	166,597		△3,306	163,290
当期変動額合計	101,941	715	63,940	166,597	△161	△3,306	4,240,030
当期末残高	568,147	△407	81,864	649,603	543	22,332	31,043,381

当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

(単位:千円)

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

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	568,147	△407	81,864	649,603	543	22,332	31,043,381
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)					△287		84,786
剰余金の配当							△663,385
親会社株主に帰属する当期純利益							7,452,754
自己株式の取得							△216
自己株式の処分							342
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	32,274	397	△30,734	1,936		△22,332	△20,395
当期変動額合計	32,274	397	△30,734	1,936	△287	△22,332	6,853,885
当期末残高	600,421	△10	51,129	651,540	255	—	37,897,267

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024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	7,108,361	10,988,981
減価償却費	1,429,106	1,672,658
のれん償却額	81,928	83,140
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	3,687	△1,160
賞与引当金の増減額 (△は減少)	15,127	19,898
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△17,170	△125,000
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	23,374	16,234
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	46,785	△36,369
受取利息及び受取配当金	△45,062	△47,633
支払利息	149,251	179,765
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△2,980,425
固定資産売却損益 (△は益)	—	△38,280
減損損失	17,941	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△135,625	56,291
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△19,459	△31,797
仕入債務の増減額 (△は減少)	104,699	89,535
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△4,533	30,385
前払費用の増減額 (△は増加)	△752,381	△1,046,562
前受金、営業預り金及び契約負債の増減額 (△は減少)	658,877	744,799
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	145,220	231,528
その他	41,806	848,106
小計	8,851,937	10,654,096
利息及び配当金の受取額	44,641	46,791
利息の支払額	△147,321	△181,173
法人税等の支払額	△2,503,521	△2,346,400
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,245,736	8,173,314

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,812,772	△9,186,800
有形固定資産の売却による収入	—	1,108,685
無形固定資産の取得による支出	△63,605	△101,290
投資有価証券の取得による支出	△1,250	△2,972
投資有価証券の償還による収入	2,321	2,630
敷金及び保証金の差入による支出	△267,588	△352,487
敷金及び保証金の回収による収入	60,142	357,325
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△454,213
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	3,324,009
その他	△24,791	52,697
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,107,544	△5,252,415
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	—	△144,000
長期借入れによる収入	4,319,800	5,980,000
長期借入金の返済による支出	△1,714,889	△2,543,229
社債の償還による支出	△20,000	△10,000
リース債務の返済による支出	△4,216	△2,971
株式の発行による収入	62,805	84,786
自己株式の取得による支出	△499,768	△216
自己株式の処分による収入	199,656	342
配当金の支払額	△461,205	△663,385
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△21,285
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,882,181	2,680,040
現金及び現金同等物に係る換算差額	312	△4,909
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,979,313	5,596,030
現金及び現金同等物の期首残高	14,633,159	11,653,846
現金及び現金同等物の期末残高	11,653,846	17,249,876

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(業績連動型株式報酬制度)

当社は、当社の役付取締役及び本部長を兼務する取締役（社外取締役及び国内非居住者を除く。以下、「取締役」という。）を対象に、取締役の報酬と当社の株式価値との連動性を明確にし、取締役の企業価値増大への貢献意識及び企業価値の最大化への貢献意欲を一層高めることを目的として、役員報酬B I P信託による業績連動型株式報酬制度（以下、「本制度」という。）を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 平成27年3月26日）に準じております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、取締役に對して、当社が定める役員報酬B I P信託に関する株式交付規程に従って、当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭が信託を通じて交付される業績連動型の株式報酬制度です。

(2) 信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は149,742千円、株式数は35,400株、当連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は149,742千円、株式数は70,800株であります。なお、当社は、2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度末の株式数については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

(株式付与E S O P信託)

当社は、当社従業員（国内非居住者を除く。以下、「従業員」という。）に對して、業績向上に對する貢献意欲や士気を一層高めることを目的として、株式付与E S O P信託による株式付与制度（以下、「本制度」という。）を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 平成27年3月26日）を適用しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、従業員に對して、当社が定める株式付与E S O P信託に関する株式交付規程に従って、当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭が信託を通じて交付される株式付与制度です。

(2) 信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は49,914千円、株式数は11,800株、当連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は49,571千円、株式数は23,438株であります。なお、当社は、2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度末の株式数については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

(セグメント情報)

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

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当社グループは、報告セグメントを従来「不動産賃貸管理事業」及び「高齢者住宅事業」の2区分としておりましたが、株式会社グランユニライフケアサービスの株式譲渡を踏まえ当社グループの事業展開、経営資源配分・管理体制の実態等の観点から報告セグメントについて再考した結果、当連結会計年度より報告セグメントを「不動産賃貸管理事業」の単一セグメントに変更しております。

この変更により、前連結会計年度及び当連結会計年度のセグメント情報の記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
1株当たり純資産額	1,479.60円	1,796.70円
1株当たり当期純利益	227.41円	354.76円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	224.47円	351.47円

(注) 1. 当社は、2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で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、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	4,775,251	7,452,754
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	4,775,251	7,452,754
普通株式の期中平均株式数(株)	20,998,652	21,008,090
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	274,870	196,204
(うち新株予約権(株))	(274,870)	(196,204)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(注) 当社は、役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託を導入しております。役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が保有する当社株式を、「1株当たり純資産額」の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(前連結会計年度 役員報酬B I P信託70,800株 株式付与E S O P信託23,600株、当連結会計年度 役員報酬B I P信託70,800株 株式付与E S O P信託23,438株)。また、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(前連結会計年度 役員報酬B I P信託70,800株 株式付与E S O P信託23,600株、当連結会計年度 役員報酬B I P信託70,800株 株式付与E S O P信託23,466株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。