

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

平成 29 年 6 月



株式会社ジェイ・エス・ビー

1. この届出目論見書により行うブックビルディング方式による株式878,772千円（見込額）の募集及び株式363,320千円（見込額）の売出し（引受人の買取引受による売出し）並びに株式209,560千円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を平成29年6月14日に近畿財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。
したがって、募集の発行価格及び売出しの売出価格等については今後訂正が行われます。
なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。
2. この届出目論見書は、上記の有価証券届出書に記載されている内容のうち、「第三部 特別情報」を除いた内容と同一のものであります。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

株式会社ジェイ・エス・ビー

京都市下京区因幡堂町655番地

本ページ及びこれに続く写真・図表等は、当社グループの概況等を要約・作成したものであります。詳細は、本文の該当ページをご覧ください。

1. 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、不動産販売事業、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)

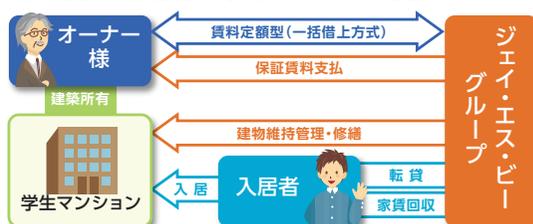
当社が、不動産オーナーに対して主として学生マンションによる不動産の活用を企画提案し、竣工後のマンション運営業務の受託を行っております。当社グループで実施している不動産オーナーに対する営業手法としては、①建築会社、設計事務所、金融機関、会計事務所等の取引先からの紹介②既存オーナーからの管理受注依頼③独自調査による新規開拓先への営業などがあります。

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、物件の稼動状況にかかわらず、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。

賃料定額型（一括借上方式）システムの場合



【業務内容】



(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。



学生会館Uni E'meal九大前



宅配預かりロッカー



エントランスに配置した防犯カメラ・モニター



家具家電付きデザインルーム



フロントオートロック



室内のモニター付インテグラボード



建物内の食堂スペース



学生会館Uni E'meal山口大学前



京都工芸繊維大学指定宿舎 松ヶ崎学生館



学生会館Uni E'mealナゴヤドーム前



エントランス

(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、卒業等による入退去の時期が一般の賃貸住宅と比較して把握しやすくなっております。こうした特徴を生かし、早期に次期入居者の募集を開始することで、空室の発生を抑え安定した稼働状況を維持することが可能となっております。また全国での直営店舗展開や、大学及び専門学校との提携、学生等のニーズに応える独自のサービス提供等により募集力を維持・強化しております。その他近年需要が高い留学生向けの仲介業務も行っております。



物件のご紹介



UniLife京都女子大学前店 (外観)



UniLife京都女子大学前店 (内装)



学生下宿年鑑

(主に社会人、法人向けの不動産仲介業務)

株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、学生向けの不動産仲介業務と並行し、社会人や法人向けに賃貸用不動産の仲介業務を行っております。就職により社会人となる卒業生の住まい探しをはじめ、対象を学生に限定せず賃貸用不動産の仲介業務を行っております。

(主に高齢者向けの不動産仲介業務)

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

(建物メンテナンス業務、入居者管理業務)

当社が、不動産を所有するオーナーから受託し、当該業務全般を株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークに再委託しております。

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



入居者様からのお問い合わせを受け付ける管理センター



ご入居中の設備故障等に対応するメンテナンス業務

(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) 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。

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、既存の販売用不動産の売却に注力しております。

(3) 高齢者住宅事業

(高齢者向け不動産賃貸管理業務)

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



(介護サービス事業)

株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。



入居者様とスタッフ



グランメゾン迎賓館 京都嵐山



グランメゾン迎賓館 函館湯の川 (ラウンジ)



食事サービス

(4) その他事業

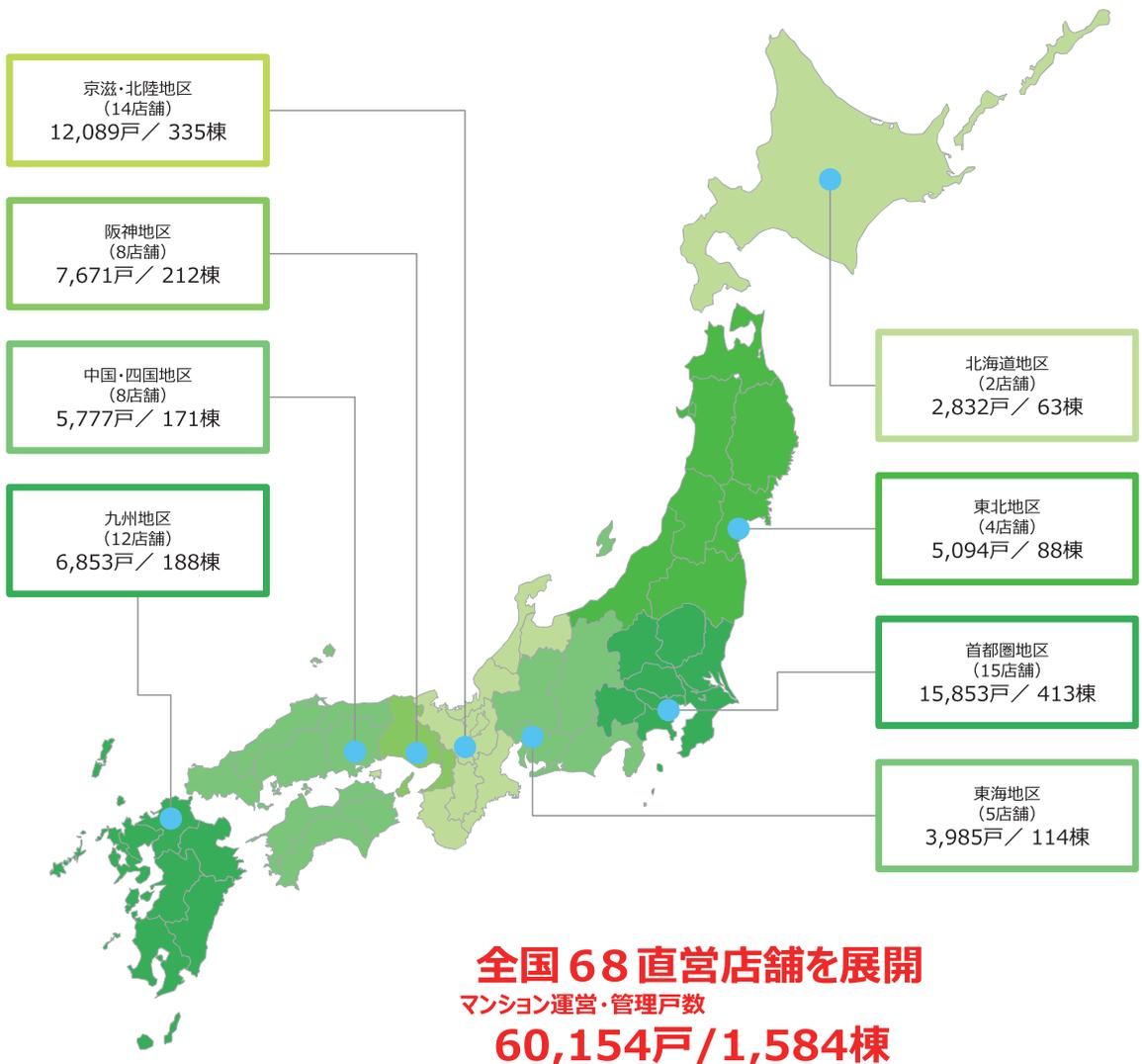
(学生支援サービス)

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。

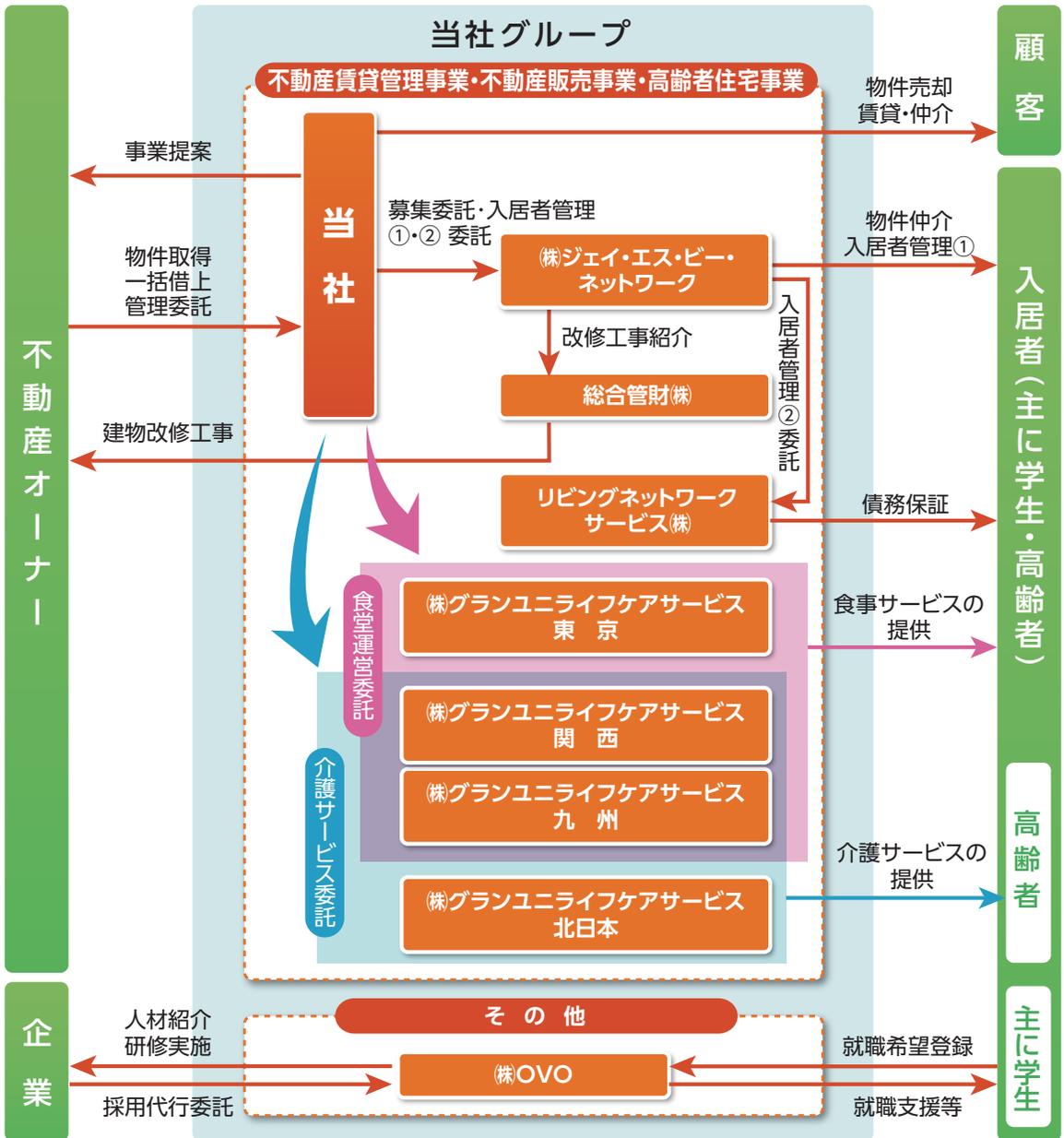
全国的な事業展開



(平成29年4月現在)

[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。



入居者管理① 家賃請求・コールセンター業務、設備管理・受付業務・入退室管理業務
プロパティマネジメント業務

入居者管理② 家賃等督促業務

2. 業績等の推移

主要な経営指標等の推移

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期 第2四半期
決算年月	平成24年10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4月

(1) 連結経営指標等

売上高(千円)				32,058,755	34,063,698	19,504,252
経常利益(千円)				1,419,408	2,063,834	2,558,197
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益(千円)				811,629	1,187,197	1,509,000
包括利益又は四半期包括利益(千円)				774,915	1,203,856	1,482,908
純資産額(千円)				5,432,240	6,483,819	7,836,142
総資産額(千円)				21,102,414	23,642,888	27,712,371
1株当たり純資産額(円)				1,345.61	1,613.69	—
1株当たり当期(四半期)純利益金額(円)				201.64	295.15	375.56
潜在株式調整後1株当たり当期(四半期)純利益金額(円)				—	—	—
自己資本比率(%)				25.7	27.4	28.3
自己資本利益率(%)				15.9	19.9	—
株価収益率(倍)				—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー(千円)				1,699,013	2,063,963	2,946,432
投資活動によるキャッシュ・フロー(千円)				△851,023	△2,847,445	△1,281,585
財務活動によるキャッシュ・フロー(千円)				△391,887	1,069,485	571,552
現金及び現金同等物の期末(四半期末)残高(千円)				4,665,181	4,945,981	7,182,515
従業員数(外、平均臨時雇用者数)(人)				728 (241)	707 (347)	— (—)

(2) 提出会社の経営指標等

売上高(千円)	24,509,790	24,935,111	28,204,299	28,436,436	29,588,885
経常利益(千円)	537,976	358,956	881,921	1,392,765	1,528,523
当期純利益(千円)	364,538	387,849	320,815	803,348	904,792
資本金(千円)	1,124,250	1,124,250	1,124,250	1,133,036	1,133,036
発行済株式総数(株)	78,900	78,900	78,900	80,740	80,740
純資産額(千円)	3,898,807	4,291,240	4,375,754	5,040,540	5,850,213
総資産額(千円)	19,015,246	19,350,597	19,175,250	19,635,109	22,102,142
1株当たり純資産額(円)	49,414.55	54,388.35	55,459.50	1,248.59	1,456.00
1株当たり配当額(うち1株当たり中間配当額)(円)	1,300.00 (—)	1,625.00 (—)	1,625.00 (—)	1,625.00 (—)	1,625.00 (—)
1株当たり当期純利益金額(円)	4,620.27	4,915.71	4,066.10	199.58	224.94
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額(円)	—	—	—	—	—
自己資本比率(%)	20.5	22.2	22.8	25.7	26.5
自己資本利益率(%)	9.6	9.5	7.4	17.1	16.6
株価収益率(倍)	—	—	—	—	—
配当性向(%)	28.1	33.1	40.0	16.3	14.4
従業員数(外、平均臨時雇用者数)(人)	174 (7)	180 (9)	177 (24)	194 (14)	195 (13)

(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(四半期)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24期、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. 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、最近1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。

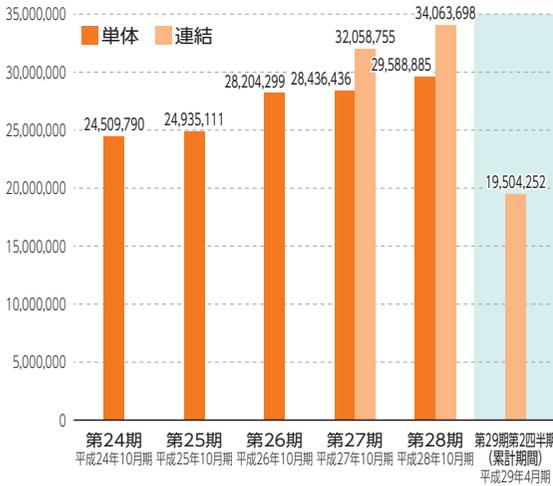
6. 第27期及び第28期の連結財務諸表については、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づき作成しており、第27期及び第28期の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。

なお、第24期、第25期及び第26期については、「会社計算規則」(平成18年財務省令第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項の規定に基づき有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。

また、第29期第2四半期の四半期連結財務諸表については、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四半期レビューを受けております。

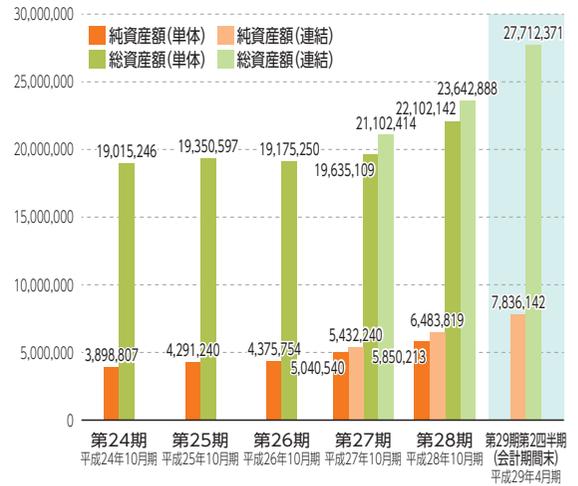
売上高

(単位:千円)



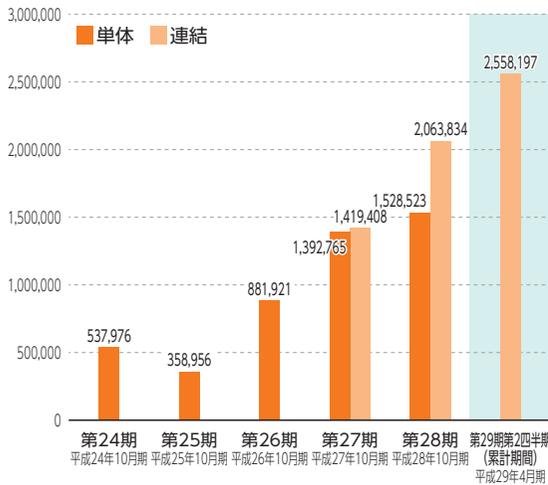
純資産額／総資産額

(単位:千円)



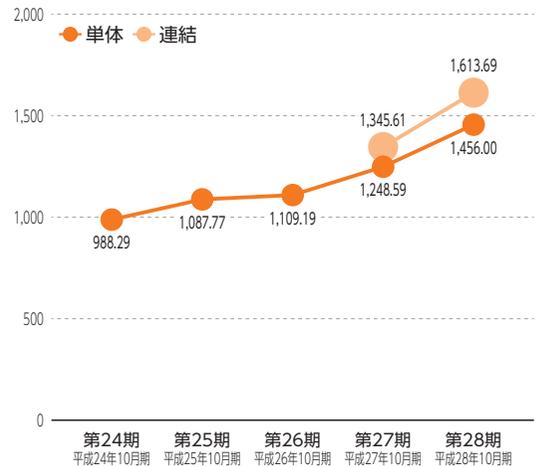
経常利益

(単位:千円)



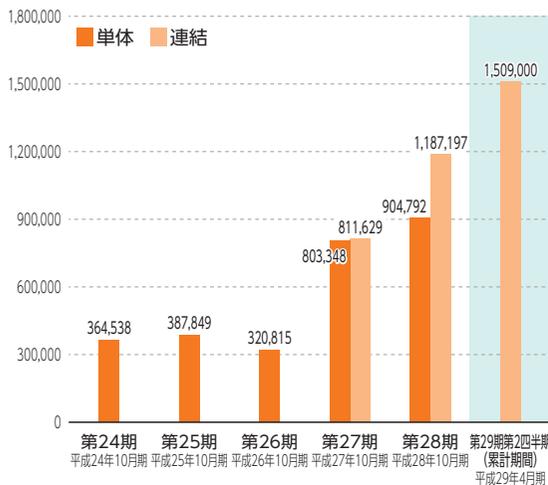
1株当たり純資産額

(単位:円)



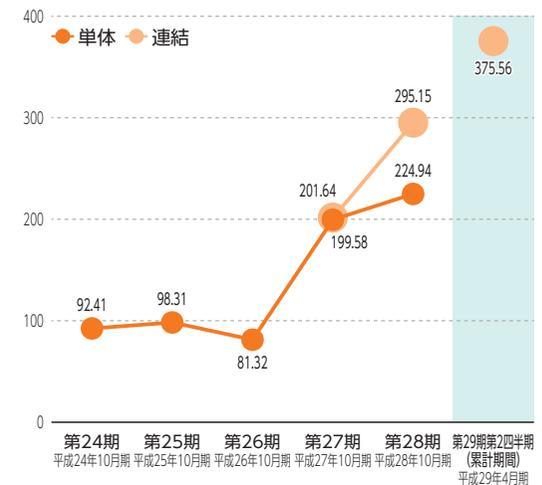
当期(四半期)純利益

(単位:千円)



1株当たり当期(四半期)純利益金額

(単位:円)



(注) 当社は平成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、第24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(四半期)純利益金額を算定しております。

目次

頁

表紙

第一部 証券情報	1
第1 募集要項	1
1. 新規発行株式	1
2. 募集の方法	2
3. 募集の条件	3
4. 株式の引受け	4
5. 新規発行による手取金の使途	5
第2 売出要項	6
1. 売出株式（引受人の買取引受による売出し）	6
2. 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）	7
3. 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）	8
4. 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）	9
募集又は売出しに関する特別記載事項	10
第二部 企業情報	12
第1 企業の概況	12
1. 主要な経営指標等の推移	12
2. 沿革	15
3. 事業の内容	16
4. 関係会社の状況	19
5. 従業員の状況	20
第2 事業の状況	21
1. 業績等の概要	21
2. 生産、受注及び販売の状況	24
3. 対処すべき課題	25
4. 事業等のリスク	26
5. 経営上の重要な契約等	30
6. 研究開発活動	31
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	32
第3 設備の状況	36
1. 設備投資等の概要	36
2. 主要な設備の状況	37
3. 設備の新設、除却等の計画	39
第4 提出会社の状況	40
1. 株式等の状況	40
2. 自己株式の取得等の状況	44
3. 配当政策	44
4. 株価の推移	44
5. 役員の状況	45
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	49

第5	経理の状況	55
1.	連結財務諸表等	56
(1)	連結財務諸表	56
(2)	その他	116
2.	財務諸表等	117
(1)	財務諸表	117
(2)	主な資産及び負債の内容	135
(3)	その他	136
第6	提出会社の株式事務の概要	137
第7	提出会社の参考情報	138
1.	提出会社の親会社等の情報	138
2.	その他の参考情報	138
第四部	株式公開情報	139
第1	特別利害関係者等の株式等の移動状況	139
第2	第三者割当等の概況	141
1.	第三者割当等による株式等の発行の内容	141
2.	取得者の概況	142
3.	取得者の株式等の移動状況	145
第3	株主の状況	146
	[監査報告書]	

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成29年6月14日
【会社名】	株式会社ジェイ・エス・ビー
【英訳名】	J. S. B. C o., L t d.
【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
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	募集金額 ブックビルディング方式による募集 878,772,500円 売出金額 (引受人の買取引受による売出し) ブックビルディング方式による売出し 363,320,000円 (オーバーアロットメントによる売出し) ブックビルディング方式による売出し 209,560,000円 (注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額（会社法上の払込金額の総額）であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数（株）	内容
普通株式	333,500（注）2.	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。

- （注）
- 平成29年6月14日開催の取締役会決議によっております。
 - 発行数については、平成29年6月28日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
 - 振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。
名称：株式会社証券保管振替機構
住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
 - 「第1 募集要項」に記載の募集（以下「本募集」という。）並びに「第2 売出要項」の「1 売出株式（引受人の買取引受による売出し）」及び「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）」に記載の引受人の買取引受による売出しにあたっては、その需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを追加的に行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「3 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）」及び「4 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。
 - 上記とは別に、平成29年6月14日開催の取締役会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする当社普通株式67,600株の第三者割当増資を行うことを決議しております。
なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
 - 本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2【募集の方法】

平成29年7月7日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者（以下「第1 募集要項」において「引受人」という。）は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。引受価額は平成29年6月28日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所（以下「取引所」という。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条に規定するブックビルディング方式（株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。）により決定する価格で行います。

区分	発行数（株）	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
入札方式のうち入札による募集	—	—	—
入札方式のうち入札によらない募集	—	—	—
ブックビルディング方式	333,500	878,772,500	478,155,625
計（総発行株式）	333,500	878,772,500	478,155,625

- （注）
1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
 2. 上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
 3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
 4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、平成29年6月14日開催の取締役会決議に基づき、平成29年7月7日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額（見込額）の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。
 5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格（3,100円）で算出した場合、本募集における発行価格の総額（見込額）は1,033,850,000円となります。

3【募集の条件】

(1)【入札方式】

①【入札による募集】

該当事項はありません。

②【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2)【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本組入 額 (円)	申込株数 単位 (株)	申込期間	申込証拠 金 (円)	払込期日
未定 (注) 1.	未定 (注) 1.	未定 (注) 2.	未定 (注) 3.	100	自 平成29年 7月11日(火) 至 平成29年 7月14日(金)	未定 (注) 4.	平成29年 7月19日(水)

(注) 1. 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格は、平成29年6月28日に仮条件を決定し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成29年7月7日に引受価額と同時に決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2. 払込金額は、会社法上の払込金額であり、平成29年6月28日開催予定の取締役会において決定される予定であります。また、「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び平成29年7月7日に決定される予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 資本組入額は、1株当たりの増加する資本金であります。なお、平成29年6月14日開催の取締役会において、増加する資本金の額は、平成29年7月7日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき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、及び増加する資本準備金の額は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旨、決議しております。

4. 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5. 株式受渡期日は、平成29年7月20日(木) (以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本募集に係る株券は、発行されません。

6. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7. 申込み在先立ち、平成29年6月30日から平成29年7月6日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

8. 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

①【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人の全国の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

②【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱東京UFJ銀行 京都支店	京都市下京区四条通烏丸東入長刀鉾町10

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

4【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、平成29年7月19日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号		
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号		
いちよし証券株式会社	東京都中央区八丁堀二丁目14番1号		
エイチ・エス証券株式会社	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号		
エース証券株式会社	大阪府中央区本町二丁目6番11号		
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号		
西村証券株式会社	京都市下京区四条通高倉西入ル立売西町65番地		
計	—	333,500	—

- (注) 1. 平成29年6月28日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が決定される予定であります。
 2. 上記引受人と発行価格決定日(平成29年7月7日)に元引受契約を締結する予定であります。
 3. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額 (円)	発行諸費用の概算額 (円)	差引手取概算額 (円)
956,311,250	26,000,000	930,311,250

- (注) 1. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格 (3,100円) を基礎として算出した見込額であります。
2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税 (以下「消費税等」という。) は含まれておりません。
3. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2) 【手取金の使途】

上記の手取概算額930,311千円及び「1 新規発行株式」の(注) 5. に記載の第三者割当増資の手取概算額上限193,843千円を合わせて全額を設備資金とし、賃貸用不動産取得及び基幹システム刷新のための設備投資に充当する予定であります。

具体的な充当予定時期については以下のとおりであります。

- ・ 賃貸用不動産 平成29年10月期 248,600千円 平成30年10月期 690,454千円
- ・ 基幹システム刷新 平成29年10月期 50,800千円 平成30年10月期 134,300千円

なお、上記調達資金は、具体的な充当期までは、安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

- (注) 設備資金の内容については、「第二部 企業情報 第3 設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画」の項をご参照下さい。

第2【売出要項】

1【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

平成29年7月7日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）（2）ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者（以下「第2 売出要項」において「引受人」という。）は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格、発行価格と同一の価格）で売出し（以下「引受人の買取引受による売出し」という。）を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数（株）		売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング方式	117,200	363,320,000	東京都中央区八重洲1丁目3番4号 N I F S M B C - V 2006 S 3 投資事業有限責任組合 117,200株
計(総売出株式)	—	117,200	363,320,000	—

- (注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
2. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格（3,100円）で算出した見込額であります。
4. 売出数等については今後変更される可能性があります。
5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注) 3. に記載した振替機関と同一であります。
6. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）」及び「4 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。
7. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

(1) 【入札方式】

① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込証拠 金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は 名称	元引受契 約の内容
未定 (注) 1. (注) 2.	未定 (注) 2.	自 平成29年 7月11日(火) 至 平成29年 7月14日(金)	100	未定 (注) 2.	引受人の本店及 び全国各支店	東京都千代田区丸の内二丁 目5番2号 三菱UFJモルガン・スタ ンレー証券株式会社	未定 (注) 3.

(注) 1. 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 1.と同様であります。

2. 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一となります。

3. 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日（平成29年7月7日）に決定する予定であります。

なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

4. 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。

5. 株式受渡期日は、上場（売買開始）日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、引受人の買取引受による売出しに係る株券は、発行されません。

6. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

7. 上記引受人の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注)

7.に記載した販売方針と同様であります。

3【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数（株）		売出価額の総額 （円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名 又は名称
—	入札方式のうち入札 による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札 によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング 方式	67,600	209,560,000	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式 会社 67,600株
計(総売出株式)	—	67,600	209,560,000	—

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が行う売出しであります。したがってオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少若しくは中止される場合があります。
2. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は、平成29年6月14日開催の取締役会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする当社普通株式67,600株の第三者割当増資の決議を行っております。また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、平成29年7月20日から平成29年8月7日までの期間東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
3. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
4. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格（3,100円）で算出した見込額であります。
6. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の（注）3.に記載した振替機関と同一であります。

4 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【入札方式】

① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株数単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1.	自 平成29年 7月11日(火) 至 平成29年 7月14日(金)	100	未定 (注) 1.	三菱UFJモ ルガン・スタ ンレー証券株 式会社の本店 及び全国各支 店	—	—

(注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日（平成29年7月7日）に決定する予定であります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

2. 株式受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株式受渡期日と同じ上場（売買開始）日（平成29年7月20日）の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、オーバーアロットメントによる売出しに係る株券は、発行されません。

3. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

4. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の販売方針は、「第2 売出要項 2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し） (2) ブックビルディング方式」の（注）7. に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. 東京証券取引所への上場について

当社は、「第1 募集要項」における新規発行株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を主幹事会社として、東京証券取引所への上場を予定しております。

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主である岡 靖子（以下「貸株人」という。）より借入れる株式であります。これに関連して、当社は、平成29年6月14日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする当社普通株式67,600株の第三者割当増資（以下「本件第三者割当増資」という。）を行うことを決議しております。本件第三者割当増資の会社法上の募集事項については、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の数	当社普通株式 67,600株
(2)	募集株式の払込金額	未定 (注) 1.
(3)	増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は割当価格を基礎とし、会社計算規則第14条第1項に基づき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、増加する資本準備金の額は、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。(注) 2.
(4)	払込期日	平成29年8月15日(火)

(注) 1. 募集株式の払込金額（会社法上の払込金額）は、平成29年6月28日開催予定の取締役会において決定される予定の「第1 募集要項」における新規発行株式の払込金額（会社法上の払込金額）と同一とする予定であります。

2. 割当価格は、平成29年7月7日に決定される予定の「第1 募集要項」における新規発行株式の引受価額と同一とする予定であります。

また、主幹事会社は、平成29年7月20日から平成29年8月7日までの間、貸株人から借入れる株式の返却を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、上記シンジケートカバー取引により取得した株式について、当該株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その場合には本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わないか若しくは上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3. ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、当社株主である岡 靖子、OMインベストメント株式会社、白石徳生、田中 剛、岡田健一、林 健児、豊田昭欣、山岡幸恵、近藤雅彦、山本貴紀、小管香織、大仲賢一及び紳 英介は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後180日目の平成30年1月15日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却（ただし、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すことは除く。）等を行わない旨合意しております。

また、売出人かつ当社株主であるN I F S M B C - V 2 0 0 6 S 3 投資事業有限責任組合並びに当社株主である三菱UFJキャピタル4号投資事業有限責任組合、森トラスト株式会社、みなとエクイティサポート投資事業有限責任組合、株式会社関西アーバン銀行、株式会社サイバーエージェント、中信ベンチャー・投資ファンド2号投資事業有限責任組合及び中信ベンチャーキャピタル株式会社は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後90日目の平成29年10月17日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却（ただし、引受人の買取引受による売出し、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと及びその売却価格が「第1 募集要項」における発行価格の1.5倍以上であって、東京証券取引所における初値が形成された後に主幹事会社を通して行う東京証券取引所での売却等は除く。）等を行わない旨合意しております。

さらに、当社は主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後180日目の平成30年1月15日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換若しくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行（ただし、本募集、株式分割、ストックオプションとしての新株予約権の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに関連し、平成29年6月14日開催の当社取締役会において決議された主幹事会社を割当先とする第三者割当増資等を除く。）等を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

上記のほか、当社は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式等の割当等に関し、割当を受けた者との間に継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部 株式公開情報 第2 第三者割当等の概況」をご参照下さい。

第二部【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
決算年月	平成27年10月	平成28年10月
売上高 (千円)	32,058,755	34,063,698
経常利益 (千円)	1,419,408	2,063,834
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	811,629	1,187,197
包括利益 (千円)	774,915	1,203,856
純資産額 (千円)	5,432,240	6,483,819
総資産額 (千円)	21,102,414	23,642,888
1株当たり純資産額 (円)	1,345.61	1,613.69
1株当たり当期純利益 金額 (円)	201.64	295.15
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	—	—
自己資本比率 (%)	25.7	27.4
自己資本利益率 (%)	15.9	19.9
株価収益率 (倍)	—	—
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	1,699,013	2,063,963
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	△851,023	△2,847,445
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	△391,887	1,069,485
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	4,665,181	4,945,981
従業員数 (人)	728	707
(外、平均臨時雇用者 数)	(241)	(347)

(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. 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、最近1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期及び第28期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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成24年10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
売上高 (千円)	24,509,790	24,935,111	28,204,299	28,436,436	29,588,885
経常利益 (千円)	537,976	358,956	881,921	1,392,765	1,528,523
当期純利益 (千円)	364,538	387,849	320,815	803,348	904,792
資本金 (千円)	1,124,250	1,124,250	1,124,250	1,133,036	1,133,036
発行済株式総数 (株)	78,900	78,900	78,900	80,740	80,740
純資産額 (千円)	3,898,807	4,291,240	4,375,754	5,040,540	5,850,213
総資産額 (千円)	19,015,246	19,350,597	19,175,250	19,635,109	22,102,142
1株当たり純資産額 (円)	49,414.55	54,388.35	55,459.50	1,248.59	1,456.00
1株当たり配当額 (円)	1,300.00	1,625.00	1,625.00	1,625.00	1,625.00
(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)	4,620.27	4,915.71	4,066.10	199.58	224.94
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.5	22.2	22.8	25.7	26.5
自己資本利益率 (%)	9.6	9.5	7.4	17.1	16.6
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	28.1	33.1	40.0	16.3	14.4
従業員数 (人)	174	180	177	194	195
(外、平均臨時雇用者数)	(7)	(9)	(24)	(14)	(13)

(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24期、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. 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、最近1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期及び第28期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24期、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。

7. 当社は、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。

そこで、東京証券取引所自主規制法人（現 日本取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）』の作成上の留意点について」（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第24期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。

なお、第24期、第25期及び第26期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成24年10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
1株当たり純資産額 (円)	988.29	1,087.77	1,109.19	1,248.59	1,456.00
1株当たり当期純利益金額 (円)	92.41	98.31	81.32	199.58	224.94
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (円)	26.00	32.50	32.50	32.50	32.50
(うち1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

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・ビー大阪へ商号変更）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・ビー東京へ商号変更）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・ビーを設立し、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・ビーを設立し、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・ビー東北を設立する。
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・ビー東海を設立する。
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・ビ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・ビー九州を設立する。
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・ビー京都を設立する。 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・ビ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・ビー北海道、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・ビー東京を存続会社、株式会社ジェイ・エス・ビー北海道、株式会社ジェイ・エス・ビー東北、株式会社ジェイ・エス・ビー東海、株式会社ジェイ・エス・ビー京都、株式会社ジェイ・エス・ビー大阪、株式会社ジェイ・エス・ビー中国四国及び株式会社ジェイ・エス・ビ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・ビー・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・ビー・ネットワークが承継する吸収分割を行う。

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社ジェイ・エス・ビー）、連結子会社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、不動産販売事業、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月現在の直営店舗数は68店舗、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店舗 2,832戸/63棟、東北地区 4店舗 5,094戸/88棟、首都圏地区 15店舗 15,853戸/413棟、東海地区 5店舗 3,985戸/114棟、京滋・北陸地区 14店舗 12,089戸/335棟、阪神地区 8店舗 7,671戸/212棟、中国・四国地区 8店舗 5,777戸/171棟、九州地区 12店舗 6,853戸/188棟）

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、運營業務の受託)

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營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、①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②既存オーナーからの管理受注依頼③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①及び②のケースが60～80%程度と高く、①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、卒業等による入退去の時期が一般の賃貸住宅と比較して把握しやすくなっております。こうした特徴を生かし、早期に次期入居者の募集を開始することで、空室の発生を抑え安定した稼働状況を維持することが可能となっております。また全国での直営店舗展開や、大学及び専門学校との提携、学生等のニーズに応える独自のサービス提供等により募集力を維持・強化しております。その他近年需要が高い留学生向けの仲介業務も行っております。なお、当該事業については宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣免許を取得しております。

(主に社会人、法人向けの不動産仲介業務)

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

(主に高齢者向けの不動産仲介業務)

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

(建物メンテナンス業務、入居者管理業務)

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

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

(家賃債務保証業務)

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

(2) 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、既存の販売用不動産の売却に注力しております。今後の不動産販売事業については、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。

(3) 高齢者住宅事業

(高齢者向け不動産賃貸管理業務)

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

(介護サービス事業)

株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。

(4) その他事業

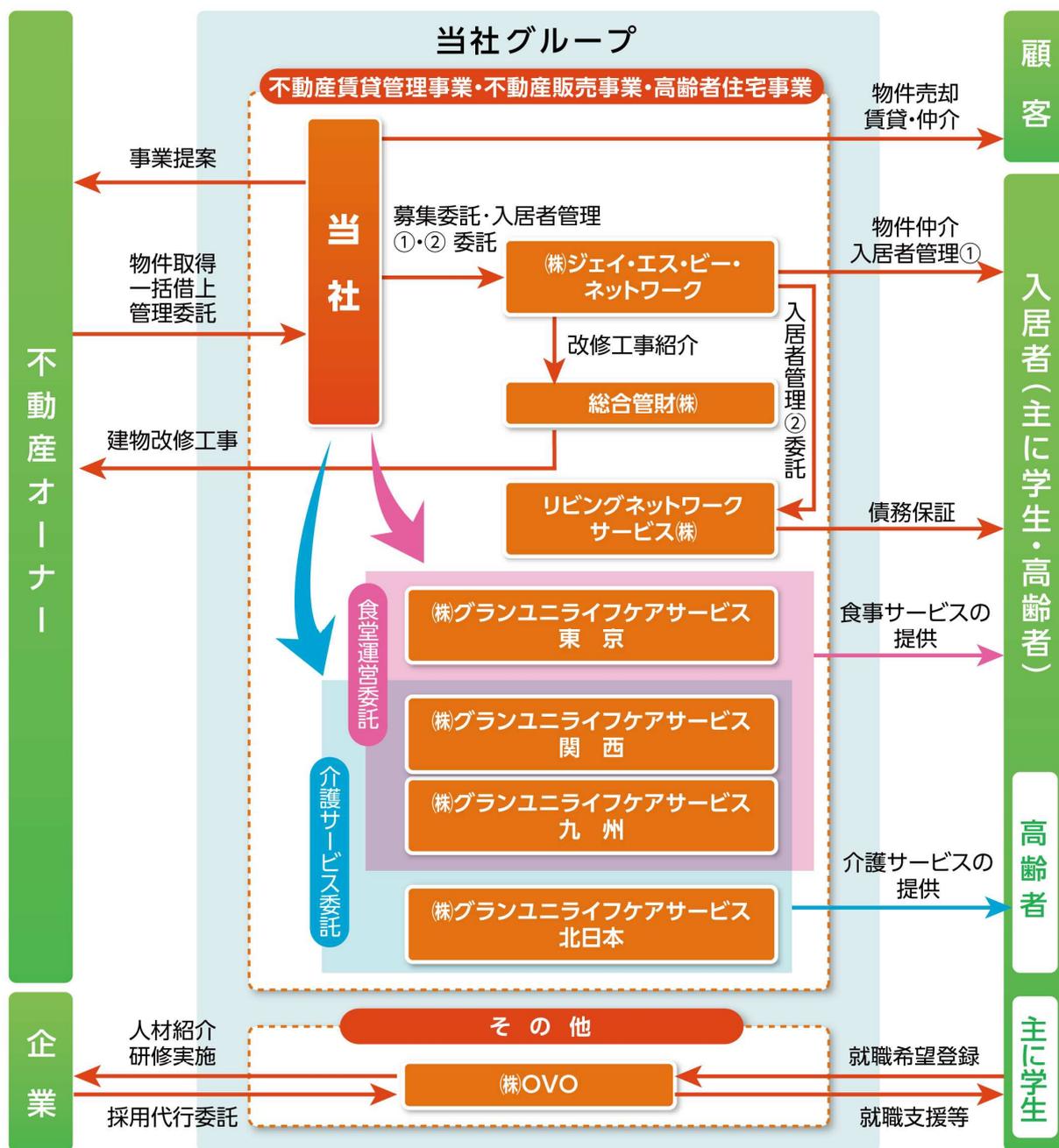
(学生支援サービス)

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。

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。



入居者管理① 家賃請求・コールセンター業務、設備管理・受付業務・入退室管理業務
プロパティマネジメント業務

入居者管理② 家賃等督促業務

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	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	債務 保証	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) 「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。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成29年5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	525 (270)
不動産販売事業	— (—)
高齢者住宅事業	123 (83)
報告セグメント計	648 (353)
その他	31 (17)
全社（共通）	71 (7)
合計	750 (377)

- (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、最近1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。
3. 不動産販売事業の従業員数は、組織体系上明確な区分がされていないため、不動産賃貸管理事業の従業員数に含めて表示しております。

(2) 提出会社の状況

平成29年5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）
200 (17)	38.8	8.1	4,141

セグメント名称	従業員数（人）
不動産賃貸管理事業	95 (6)
不動産販売事業	— (—)
高齢者住宅事業	14 (—)
報告セグメント計	109 (6)
その他	20 (4)
全社（共通）	71 (7)
合計	200 (17)

- (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、最近1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

第28期連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善から緩やかな回復基調が継続し、企業収益や雇用情勢は堅調に推移いたしました。一方で、英国のEU離脱問題による金融資本市場の不安定な動きや、アジア新興国の景気減速等の海外情勢の影響もあり、円高への警戒感や景気の先行き不透明感から、企業の業況判断には慎重さが見られる状況にあります。

このような環境の下、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28年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は56.8%と前年度より0.3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287.3万人と前年より1.3万人増加し、少子化時代にあっても安定的に推移しております（文部科学省「平成28年度学校基本調査速報」）。

当社グループにおきましては、平成27年9月の賃貸サービス部門とメンテナンスサービス部門の統合による情報の共有化、意思の統一化を図り、効率的かつ機動的な組織体制のもと事業を展開してまいりました。

この部門統合による一定の成果の顕在化に加え、物件の管理戸数の増加、また、前年度に引き続き高水準の入居率を維持したことも事業収益に寄与いたしました。

高齢者住宅事業においては、将来的な安定成長を目的として、一部の高齢者施設を第三者へ譲渡し、採算性の向上を図るとともに、既存施設においてもコスト面や運営体制等の見直しを行った結果、同事業における採算面も改善いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は34,063百万円（前年同期比6.3%増）、経常利益は2,063百万円（同45.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,187百万円（同46.3%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。

① 不動産賃貸管理事業

一括借上した学生マンションの転貸等による家賃収入、管理物件の増加による管理関連収入、建物・事務全般の管理によるメンテナンス売上高が順調に推移したことに加え、効率的な人員配置やより効果的な広告宣伝活動の推進、コスト低減の強化等により、売上高32,026百万円（前年同期比4.6%増）、営業利益3,804百万円（同16.0%増）となりました。

② 不動産販売事業

当連結会計年度におきましては、所有物件の売却は行わず、物件売買の仲介業務に注力したことにより、売上高14百万円（前年同期比35.0%減）、営業利益7百万円（同60.8%減）となりました。

③ 高齢者住宅事業

高齢者住宅事業の将来的な安定成長を目的として、採算性の高い高齢者施設へ経営資源を集中し、収益基盤の強化を図ることとし、平成28年4月に『グランメゾン迎賓館 東大阪楠根』、同年5月に『グランメゾン迎賓館 足立南花畑』及び『グランメゾン迎賓館 足立水神』並びに同年8月に『グランメゾン迎賓館 町田根岸』を第三者へ譲渡いたしました。また、既存施設では、介護サービス事業の拡充を目的とした人員確保等の体制強化に努めるとともに、コスト面や運営体制の見直し等を行った結果、売上高1,670百万円（前年同期比53.5%増）、営業損失236百万円（前年同期 営業損失761百万円）となり、採算面の改善、収益基盤の強化を着実に進めております。

④ その他

学生支援サービス、外国人留学生向けの日本語学校の運営による教育事業等を進めてまいりました。その結果、売上高351百万円（前年同期比9.0%増）、営業損失94百万円（前年同期 営業損失82百万円）となりました。

第29期第2四半期連結累計期間（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀の金融緩和等を背景に緩やかな回復基調が続いております。一方、海外においては、欧米を中心とした保護主義的な動きによる企業活動への影響懸念、中東・東アジアを中心に地政学リスクの高まりや政情不安要因もあり、わが国を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続くものと考えられます。

このような環境の中で、当社グループの主力事業である不動産賃貸管理事業では、管理戸数の堅調な増加に伴い、当社グループが提供する各種賃貸管理サービス売上も順調に増加いたしました。また、これまでに引き続き、各管理物件において高水準の入居率を維持するかたちで推移したことにより、当社グループの事業収益に寄与いたしました。

高齢者住宅事業においては、前連結会計年度に採算性の低い高齢者住宅施設の整理を行うとともに、既存施設においては、介護サービスの拡充、コスト面や運営体制の見直し等に取り組んでまいりました。同事業におきましては、将来の主力事業の一つとなるべく、今後も更なる改善を図り収益基盤の構築に努めてまいります。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における連結売上高は19,504百万円、経常利益は2,558百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,509百万円となりました。

なお、当社グループの主力事業である不動産賃貸管理事業において、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、業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なる傾向があります。

セグメント別の状況については、以下のとおりです。

① 不動産賃貸管理事業

物件管理戸数の増加や高水準の入居率が推移したことに伴い、学生マンションの家賃収入をはじめ、各種不動産賃貸関連サービス収入が順調に推移いたしました。その結果、売上高18,348百万円、セグメント利益3,172百万円となりました。

② 不動産販売事業

当第2四半期連結累計期間におきましては、新規物件の仕入は行わず、既存の所有不動産の売却を行いました。その結果、売上高169百万円、セグメント利益28百万円となりました。

③ 高齢者住宅事業

前連結会計年度における事業譲渡に伴う採算性の改善や、介護サービスの拡充等、既存施設における収益基盤の強化に努めてまいりました。その結果、売上高796百万円、セグメント利益50百万円となりました。

④ その他

学生向けの企業説明会や就職セミナー情報の提供を通じた各種支援サービス、外国人留学生向けの日本語学校の運営による教育事業等を進めてまいりました。その結果、売上高190百万円、セグメント損失17百万円となりました。

(2) キャッシュ・フロー

第28期連結会計年度（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280百万円増加し、4,945百万円となりました。

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2,063百万円（前年同期1,699百万円 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1,953百万円、非資金項目である減価償却費609百万円及び法人税等の支払額693百万円によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動の結果、使用した資金は2,847百万円（前年同期851百万円 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2,978百万円によるものです。

（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1,069百万円（前年同期391百万円 資金の使用）となりました。これは主に長期借入れによる収入2,600百万円、長期借入金の返済による支出1,209百万円及び配当金の支払による支出131百万円によるものです。

第29期第2四半期連結累計期間（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

当第2四半期連結累計期間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2,236百万円増加し、7,182百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間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）

当第2四半期連結累計期間における営業活動の結果、資金の増加は2,946百万円となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益2,554百万円、前受収益の増加569百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における投資活動の結果、使用した資金は1,281百万円となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出1,604百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における財務活動の結果、資金の増加は571百万円となりました。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1,591百万円及び短期借入金の純減額189百万円によるものであります。

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

第28期連結会計年度及び第29期第2四半期連結累計期間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。

報告セグメントの名称	第28期連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)		第29期第2四半期連結累計期間 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)
	金額 (千円)	前年同期比 (%)	金額 (千円)
不動産賃貸管理事業	32,026,536	104.6	18,348,081
不動産販売事業	14,675	65.0	169,172
高齢者住宅事業	1,670,884	153.5	796,007
報告セグメント計	33,712,097	106.2	19,313,261
その他	351,601	109.0	190,990
合計	34,063,698	106.3	19,504,252

(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 【対処すべき課題】

(1) 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。

① 情報収集及び他社との差別化を図る特色ある物件の企画開発強化

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

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

② 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。

③ 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。

(2) 高齢者住宅事業における収益率の改善・強化

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28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。

当社グループの高齢者住宅事業においては、平成24年10月期の事業開始以降、サービス付き高齢者向け住宅の運営ノウハウの蓄積に伴う先行費用等もかさみ、平成28年10月期においてはセグメント損失を計上しておりますが、そのノウハウの結実とともに損失幅は年々減少しております。今後も学生マンション事業で培った住環境構築ノウハウの活用や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、収益率のさらなる改善・強化を図ってまいります。

(3) 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。

(4) 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。

また、不動産の価格が変動して下落した場合、販売用不動産について当初想定していた販売価格での売却が困難となるほか、販売用不動産の評価減及び固定資産の減損会計に基づく会計処理等が当社グループに必要となる等、当社グループに重要な影響を与える場合があります。

これらの事態が発生した場合、物件の獲得が停滞する恐れがあり、不動産売上高の減少、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等により、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。

(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おりません。しかしながら、将来においてこれら免許及び登録の取消等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに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
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24年12月7日から 平成29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)ジェイ・エス・ビー	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
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24年12月11日から 平成29年12月10日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー	福岡市H24-0024	平成24年12月13日から 平成29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)	7,436,431	11,056,897	7,886,110	7,684,258	34,063,698
構成比(%)	21.8	32.5	23.1	22.6	100.0
営業利益又は 営業損失(△)(千円)	△315,066	2,605,378	201,511	△300,779	2,191,043
構成比(%)	△14.4	118.9	9.2	△13.7	100.0

(9) 高齢者住宅事業について

当社グループでは、来たる超高齢化社会を見据え、高齢者住宅事業に取り組んでおります。当業界は、政府の新成長戦略において平成32年までに全高齢者における高齢者向け住宅の割合を3～5%程度とすることが目標とされていることに加え、平成23年10月に施行された改正高齢者住まい法による「サービス付き高齢者向け住宅制度」の導入や、これに伴う建築費補助や融資支援など、政策的に参入促進の基調にあります。しかしながら、今後業界に対する不測の規制強化や、業界に対するニーズの急激な変化、また当社グループの高齢者住宅事業において介護職員の採用が円滑に進まないこと等により当該事業の進捗が滞った場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 介護保険法の改正、介護報酬の改定の業績等に与える影響について

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

当社グループの高齢者住宅事業は、強みである一括借上による借上差益の確保や介護用品販売等のサービスラインナップの拡充により、リスク分散に取り組んでおりますが、介護報酬引き下げ等による減収分を吸収できない場合、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 個人情報管理について

当社グループは、事業を行うにあたり不動産オーナー及び入居者の個人情報を多数扱っており、個人情報取扱業者に該当しております。個人情報の取扱いに際しては、厳重な取扱いに留意しておりますが、不測の事態により、万一が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4,037,000株であり、このうち681,000株（所有割合16.9%）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、当社が株式上場後、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299,500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7.4%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り、不動産オーナーの賃貸事業運営に影響を与える可能性があります。

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。

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」に記載のとおりであります。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

第28期連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

① 売上高の状況

当連結会計年度における売上高は34,063百万円（前年同期比6.3%増）となりました。

不動産賃貸管理事業においては、一括借上した学生マンションの転貸等による家賃収入、管理物件の増加による管理関連収入、建物・事務全般の管理によるメンテナンス売上高が順調に推移したことにより、前連結会計年度に比べて1,401百万円（4.6%）増加の32,026百万円を計上いたしました。

不動産販売事業においては、物件売買の仲介業務に注力したことにより、前連結会計年度に比べて7百万円（35.0%）減少の14百万円を計上いたしました。

高齢者住宅事業においては、平成28年4月に『グランメゾン迎賓館 東大阪楠根』、同年5月に『グランメゾン迎賓館 足立南花畑』及び『グランメゾン迎賓館 足立水神』並びに同年8月に『グランメゾン迎賓館 町田根岸』を第三者へ譲渡し、採算性の向上を図るとともに、既存施設においてもコスト面や運営体制の見直しを行ったことにより、前連結会計年度に比べて582百万円（53.5%）増加の1,670百万円を計上いたしました。

その他事業においては、学生支援サービス、外国人留学生向けの日本語学校の運営による教育事業等を進めた結果、前連結会計年度に比べて29百万円（9.0%）増加の351百万円を計上いたしました。

② 営業利益・経常利益の状況

当連結会計年度における営業利益は前連結会計年度に比べ681百万円（45.1%）増加の2,191百万円、営業利益率は6.4%（前年同期比1.7ポイント増加）となりました。

不動産賃貸管理事業において、賃貸管理物件の早期成約の増加や、入居率が高水準で推移したこと等により、前連結会計年度に比べ524百万円（16.0%）増加の3,804百万円を計上いたしました。

不動産販売事業において、物件売買の仲介業務に注力したことにより、前連結会計年度に比べ12百万円（60.8%）減少の7百万円を計上いたしました。

高齢者住宅事業の介護サービス事業において、当該事業の企画・物件開発に係る初期投資を回収するまでの収益基盤の確立が低調であること等による営業損失236百万円（前年同期は営業損失761百万円）を計上いたしましたが、その損失幅は改善いたしました。

その他事業においては、営業損失94百万円（前年同期は営業損失82百万円）を計上いたしました。

経常利益につきましては、営業利益の増加に伴い前連結会計年度に比べ644百万円（45.4%）増加の2,063百万円、経常利益率は6.1%（前年同期比1.6ポイント増加）となりました。

③ 親会社株主に帰属する当期純利益の状況

当連結会計年度において、経常利益増加による増加要因の一方、減少要因では、特別損失として高齢者施設を第三者へ譲渡したことによる損失を計上いたしました。これら主要因を加減算した結果、当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益は前連結会計年度に比べ375百万円（46.3%）増加の1,187百万円、親会社株主に帰属する当期純利益率は3.5%（前年同期比1.0ポイント増加）となりました。

第29期第2四半期連結累計期間（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

① 売上高の状況

当第2四半期連結累計期間における売上高は19,504百万円となりました。

不動産賃貸管理事業において、賃貸サービス部門とメンテナンスサービス部門の業務の融合や最適化等、各種取り組みを実践し、これまで以上に機動力を高めた組織運営に努めてまいりました。また、第2四半期連結

会計期間では当社グループにおける最繁忙期を迎え、収益獲得機会の確保に注力してまいりました。その結果、当社グループの重要KPIと位置づける管理戸数も順調に増加し、高齢者向け住宅469戸を含め60,000戸を超える水準（平成28年4月30日時点では56,735戸（高齢者向け住宅698戸含む））に達しました。その結果、当該セグメントの売上高18,348百万円（構成比：94.1%）を計上いたしました。

不動産販売事業において、既存の販売用不動産の売却を行うとともに、物件売買の仲介業務に注力した結果、当該セグメントの売上高169百万円（構成比：0.8%）を計上いたしました。

高齢者住宅事業においては、既存9施設（北海道1 宮城1 京都3 大阪1 福岡3）における介護サービスの拡充及び運営管理体制の強化を図り、その結果、当該セグメントの売上高796百万円（構成比：4.1%）を計上いたしました。

その他事業では、学生支援サービス及び外国人留学生向け日本語学校の運営を推進した結果、当該セグメントの売上高190百万円（構成比：1.0%）を計上いたしました。

② 営業利益・経常利益の状況

当第2四半期連結累計期間における営業利益は2,619百万円、営業利益率13.4%となりました。

不動産賃貸管理事業において、賃貸管理物件の早期成約や高水準の入居率が寄与したこと等により、営業利益3,172百万円、営業利益率17.3%を計上いたしました。

不動産販売事業において、既存の販売用不動産の売却、物件売買の仲介業務への注力の結果、営業利益28百万円、営業利益率16.8%を計上いたしました。

高齢者住宅事業において、各種介護サービスの拡充と運営管理体制の見直し等により、収益基盤の確立が進行し、営業利益50百万円、営業利益率6.3%を計上いたしました。

その他事業では、学生支援サービス、日本語学校の運営を推進いたしましたが、営業損失17百万円の計上となりました。

経常利益につきましては、営業利益の計上に伴い2,558百万円、経常利益率13.1%となりました。

③ 親会社株主に帰属する四半期純利益の状況

上記、経常利益に法人税等を計上した結果、当第2四半期連結累計期間における親会社株主に帰属する四半期純利益は1,509百万円、親会社株主に帰属する当期純利益率は7.7%となりました。

(3) 当連結会計年度の財政状態の分析

第28期連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

当連結会計年度末の資産合計は23,642百万円となり、前連結会計年度末の21,102百万円から2,540百万円の増加（前年同期比12.0%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、7,283百万円となり、前連結会計年度末の7,164百万円から119百万円の増加（前年同期比1.7%増）となりました。これは、主として現金及び預金が236百万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、16,359百万円となり、前連結会計年度末の13,937百万円から2,421百万円の増加（前年同期比17.4%増）となりました。これは、主として有形固定資産が2,541百万円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、6,853百万円となり、前連結会計年度末の6,323百万円から530百万円の増加（前年同期比8.4%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217百万円増加、前受金及び営業預り金が101百万円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、10,305百万円となり、前連結会計年度末の9,346百万円から958百万円の増加（前年同期比10.3%増）となりました。これは、主として長期借入金が1,172百万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、6,483百万円となり、前連結会計年度末の5,432百万円から1,051百万円の増加（前年同期比19.4%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1,187百万円及び株式配当金131百万円によるものであります。

第29期第2四半期連結累計期間（自平成28年11月1日至平成29年4月30日）

当第2四半期連結会計期間末の資産合計は27,712百万円となり、前連結会計年度末の23,642百万円から4,069百万円の増加（前期末比17.2%増）となりました。

① 流動資産

流動資産につきましては、9,949百万円となり、前連結会計年度末の7,283百万円から2,665百万円の増加（前期末比36.6%増）となりました。これは、主として現金及び預金が1,821百万円増加したこと、営業未収入金が412百万円増加したこと等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、17,762百万円となり、前連結会計年度末の16,359百万円から1,403百万円の増加（前期末比8.6%増）となりました。これは、主として有形固定資産が1,281百万円増加したこと等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、8,244百万円となり、前連結会計年度末の6,853百万円から1,390百万円の増加（前期末比20.3%増）となりました。これは、主として未払法人税等が790百万円増加したこと、前受金及び営業預り金が387百万円増加したこと等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、11,631百万円となり、前連結会計年度末の10,305百万円から1,326百万円の増加（前期末比12.9%増）となりました。これは、主として長期借入金が1,312百万円増加したこと等によるものであります。

⑤ 純資産

純資産につきましては、7,836百万円となり、前連結会計年度末の6,483百万円から1,352百万円の増加（前期末比20.9%増）となりました。これは、主として利益剰余金が1,378百万円増加したこと等によるものであります。

(4) 経営戦略の現状と見通し

文部科学省「平成28年度学校基本調査速報」によりますと、平成28年春の大学・短期大学進学率（過年度卒を含む）は56.8%と前年度より0.3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287.3万人と前年度より1.3万人増加し、少子化時代にあっても安定的に推移しております。

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。

(5) 資本の財源及び資本の流動性についての分析

第28期連結会計年度（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280百万円増加し、4,945百万円となりました。

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。

① 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2,063百万円（前年同期1,699百万円 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1,953百万円、非資金項目である減価償却費609百万円及び法人税等の支払額693百万円によるものです。

② 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における投資活動の結果、使用した資金は2,847百万円（前年同期851百万円 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2,978百万円によるものです。

③ 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1,069百万円（前年同期391百万円 資金の使用）となりました。これは主に長期借入れによる収入2,600百万円、長期借入金の返済による支出1,209百万円及び配当金の支払による支出131百万円によるものです。

第29期第2四半期連結累計期間（自平成28年11月1日至平成29年4月30日）

当第2四半期連結累計期間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2,236百万円増加し、7,182百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間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）

当第2四半期連結累計期間における営業活動の結果、資金の増加は2,946百万円となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益2,554百万円、前受収益の増加569百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における投資活動の結果、使用した資金は1,281百万円となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出1,604百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における財務活動の結果、資金の増加は571百万円となりました。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1,591百万円及び短期借入金の純減額189百万円によるものであります。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社グループでは、今後の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、「3 対処すべき課題」に記載した様々な課題への対処が必要であると認識しております。そのため、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。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

第28期連結会計年度（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3,282,080千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。

第29期第2四半期連結累計期間（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

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2,198,877千円の設備投資を実施いたしました。

なお、当第2四半期連結累計期間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28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	213,278	—	580	65,387 (201.93)	—	279,246	69
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	8,027	—	66	165,064 (247.99)	—	173,157	24
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	171,818	34	—	139,364 (888.00)	—	311,217	—

- (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	44	753.74	42,768

b. 賃貸用設備

平成28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	417,264	—	735	221,434 (729.87)	—	639,434	—
Grand E'terna 秋田駅前 (秋田県秋田市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	313,472	—	—	85,558 (843.13)	—	399,030	—
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	1,701,026	29,335	1,705	—	1,799	1,733,866	—
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	235,734	—	—	905,657 (2,815.82)	4,056	1,145,448	—

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	340,147	461	1,857	726,246 (887.04)	—	1,068,712	—
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	340,437	—	233	83,391 (355.38)	—	424,061	—
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	1,490,811	—	823	—	—	1,491,635	—
サンセリテ 京 阪 (滋賀県草津市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	222,506	—	499	172,147 (3,103.10)	—	395,152	—
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	412,242	—	—	105,517 (1,224.00)	—	517,759	—
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	601,335	—	—	—	—	601,335	—

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

(2) 国内子会社
事業用設備

平成28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)
㈱ジェイ・エス・ビー・ ネットワーク	新宿店 他69店 (東京都新宿区)	不動産賃貸 管理事業	事務所及び店舗	365	369,035

(注) 1. ㈱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
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】（平成29年5月31日現在）

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、最近日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)京都高野 玉岡町計画	京都市 左京区	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,384,329	384,306	自己資金、 借入金及び 増資資金	平成28年 11月	平成30年 3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	248,000	62,900	自己資金及 び増資資金	平成27年 10月	平成30年 6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】

①【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

(注) 平成29年5月26日開催の臨時株主総会決議により、同日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は15,832,400株増加し、16,148,000株となっております。

②【発行済株式】

種類	発行数(株)	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	4,037,000	非上場	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	4,037,000	—	—

(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。これにより発行済株式総数は3,956,260株増加し、4,037,000株となっております。
2. 平成29年5月26日開催の臨時株主総会決議により、同日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(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

	最近事業年度末現在 (平成28年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年5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)	5,990(注)1	299,500(注)1、7
新株予約権の行使時の払込金額(円)	65,000(注)2	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 65,000 資本組入額 32,500 (注)4	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

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

① 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。

- ② 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。
- ③ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、調整した再編後行使価額に新株予約権の目的である株式の数を乗じて得られる金額とする。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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
- ① 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。
- ② 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。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数 (株)	発行済株式総数 残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成26年12月24日 (注) 1	1,840	80,740	8,786	1,133,036	8,786	1,013,036
平成29年5月26日 (注) 2	3,956,260	4,037,000	—	1,133,036	—	1,013,036

- (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。

(5) 【所有者別状況】

平成29年5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)	—	1	—	13	—	—	65	79	—
所有株式数 (単元)	—	789	—	6,482	—	—	33,094	40,365	500
所有株式数 の割 (%)	—	1.95	—	16.06	—	—	81.99	100.00	—

- (注) 1. 自己株式19,000株は、「個人その他」に含めて記載しております。
2. 平成29年3月14日開催の取締役会決議により、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。
3. 平成29年5月26日開催の臨時株主総会決議により、同日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成29年5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 4,017,500	40,175	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 500	—	—
発行済株式総数	4,037,000	—	—
総株主の議決権	—	40,175	—

(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。これにより発行済株式総数は3,956,260株増加し、4,037,000株となっております。

2. 平成29年5月26日開催の臨時株主総会決議により、同日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

② 【自己株式等】

平成29年5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(%)
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	0.47
計	—	19,000	—	19,000	0.47

(7) 【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。

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13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)
最近事業年度における取得自己株式	380	21,074,420
最近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前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	最近事業年度		最近期間	
	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	380	—	19,000	—

(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、最近期間における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。

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1,625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28年12月14日 取締役会決議	130,585	1,625

(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。

4 【株価の推移】

当社株式は非上場であるため、該当事項はありません。

5 【役員 の 状 況】

男性11名 女性1名（役員のうち女性の比率8.3%）

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 兼 プロパティ マネジメン ト 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ビニエンスシステムズ (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(現任) 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(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	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・ビー東京(現株式会社 ジェイ・エス・ビー・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・ビ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(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(現任) 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) Co.,Ltd. Managing Director就任(現任) 平成26年5月 PT.BENEFIT ONE INDONESIA President 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)	(注) 6	20,000
取締役	—	山田 浩	昭和30年 11月30日 生	昭和54年4月 株式会社資生堂入社 平成元年2月 株式会社アクティブナイン代表取締役就任 平成2年7月 タルヤ建設株式会社入社 平成14年3月 株式会社アソート代表取締役就任 平成20年9月 タルヤ建設株式会社代表取締役就任(現任) 平成25年1月 当社取締役就任(現任)	(注) 6	—
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 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(現任) 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 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 大阪国税局長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 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、山田 浩、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 山一証券株式会社入社 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） 平成24年10月 特定非営利活動法人YSベト ナム経済研究所理事（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7名で構成されております。

役職	氏名
執行役員東日本企画開発部長	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	岡田 健一
執行役員	榊 英介
執行役員	小管 香織

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

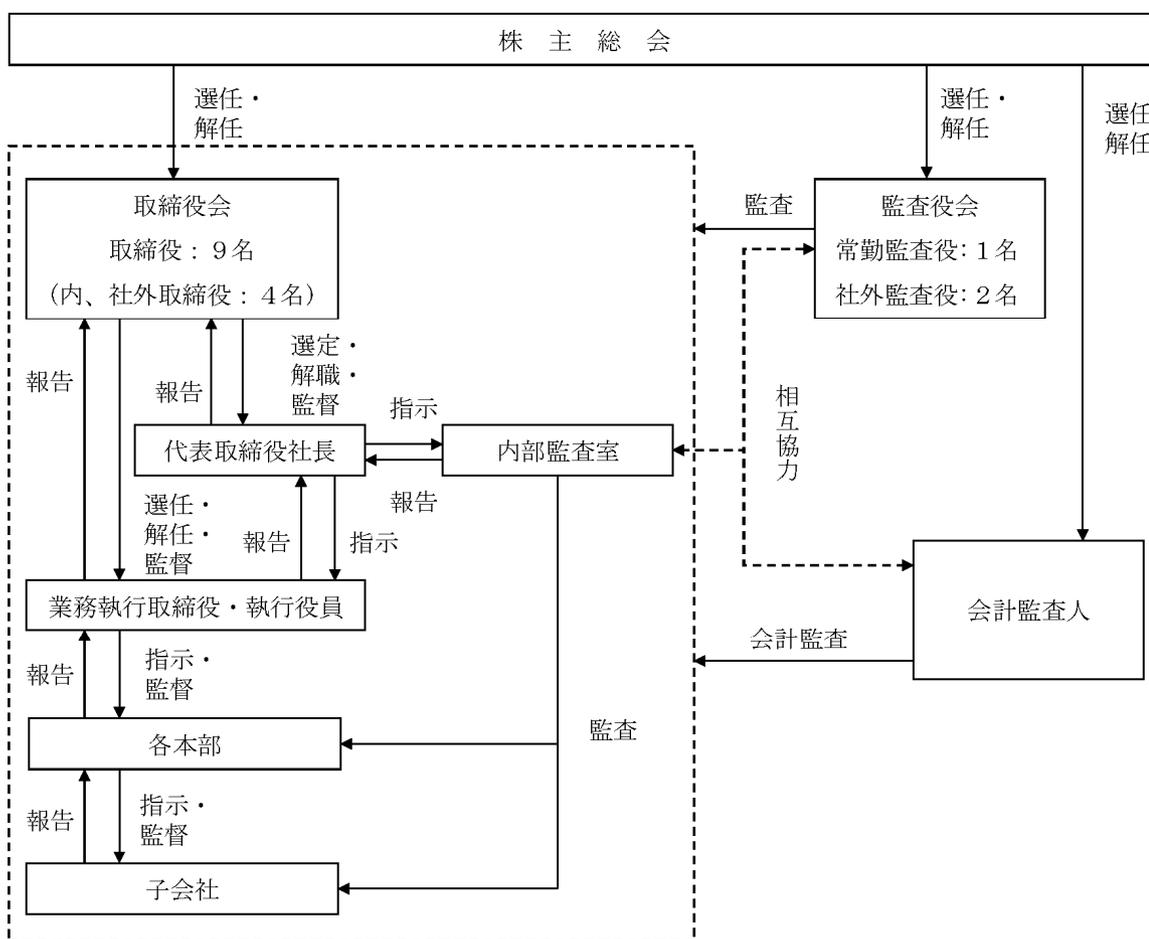
当社は、株主をはじめ、顧客・不動産オーナー・取引先・従業員など当社を取り巻く全てのステークホルダーに信頼される企業であることを基本的な考え方としております。また、お客様が喜ばれる住環境の提供を行うという経営の基本方針を実現するために、企業価値の最大化を図るには、コーポレート・ガバナンスの強化が必要であり、体制や仕組みを整備・強化し、必要な施策を講じることを経営上の重要課題の一つと考えております。

①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9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9名で構成され、原則毎月1回定例で開催しております。また、必要に応じ臨時取締役会を開催しております。

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

監査役は、常勤監査役1名及び社外監査役2名の計3名の体制をとっており、毎月開催される取締役会のほか、重要な会議等にも出席するとともに、重要な書類等の閲覧により各取締役の業務遂行状況を確認しております。また、日常業務においては、会社法等経営上遵守すべき法規が遵守されているかどうかの確認を実施しております。

ニ. 提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

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

ホ. 内部監査及び監査役監査の状況

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

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

ヘ. 会計監査の状況

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

・業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 尾仲 伸之

指定有限責任社員 業務執行社員 岩淵 貴史

※継続関与年数については全員7年以内であるため、記載を省略しております。

・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名

その他 11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4名及び社外監査役2名を選任しております。

社外取締役白石徳生氏は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。

社外取締役山田浩氏はタルヤ建設株式会社の代表取締役であります。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、東陽監査法人の代表社員であります。公認会計士及び税理士としての経験や専門の見地から、当社の経営の健全性を確保するための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。

社外取締役山田浩氏が代表取締役を務めるタルヤ建設株式会社は当社株式普通株式20,000株を所有しており、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。

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。

②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。

③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)	294,820	102,180	90,350	100,000	2,290	6
監査役 (社外監査役を除く)	8,487	8,400	—	—	87	1
社外役員	15,779	15,720	—	—	59	6

- (注) 1. 取締役の支給額には、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. 上記に記載した報酬等以外に会社役員賠償責任保険（D&O保険）の保険料540千円を支払っております。

ロ. 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ、使用人兼務役員の使用人部分のうち重要なもの
該当事項はありません。

ニ、役員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。

④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。

⑤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 118,278千円

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	98,588	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	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。

ハ、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
非上場株式	0	0	—	—	(注) 1 (0)
上記以外の株式	208,468	307,396	4,625	—	98,928

(注) 1. 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

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。

⑥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。

⑦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。

⑧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。

⑨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】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	最近連結会計年度の前連結会計年度		最近連結会計年度	
	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	21,500	3,500	28,000	7,400
連結子会社	—	—	—	—
計	21,500	3,500	28,000	7,400

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【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】

(最近連結会計年度の前連結会計年度)

当社は有限責任監査法人トーマツに対して、当社の株式上場に向けた課題調査業務並びに内部管理体制の整備及び運用に関するアドバイザー業務に対し、対価を支払っております。

(最近連結会計年度)

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ー業務に対し、対価を支払っております。

④ 【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. 連結財務諸表及び四半期連結財務諸表並びに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。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。
なお、前連結会計年度（平成26年11月1日から平成27年10月31日まで）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成26年3月28日内閣府令第22号）附則第3条第1項ただし書きにより、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。
- (2) 当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。
- (3) 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

- (1) 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、前連結会計年度（平成26年11月1日から平成27年10月31日まで）及び当連結会計年度（平成27年11月1日から平成28年10月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成26年11月1日から平成27年10月31日まで）及び当事業年度（平成27年11月1日から平成28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。
- (2) 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、第2四半期連結会計期間（平成29年2月1日から平成29年4月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年11月1日から平成29年4月30日まで）に係る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る四半期レビューを受けております。

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的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】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 5,213,757	※3 5,450,183
営業未収入金	354,705	355,236
販売用不動産	※3 915,575	※3 709,685
その他のたな卸資産	※1 88,067	※1 99,553
繰延税金資産	215,810	237,039
その他	377,837	433,297
貸倒引当金	△1,019	△1,197
流動資産合計	7,164,734	7,283,799
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※3 9,526,863	※3 10,863,575
減価償却累計額	△2,524,790	△3,018,970
建物及び構築物（純額）	7,002,072	7,844,605
機械装置及び運搬具	76,001	74,946
減価償却累計額	△38,550	△43,716
機械装置及び運搬具（純額）	37,450	31,230
工具、器具及び備品	399,903	416,932
減価償却累計額	△269,929	△290,675
工具、器具及び備品（純額）	129,974	126,257
土地	※3 2,721,282	※3 4,035,644
リース資産	77,531	89,112
減価償却累計額	△43,584	△53,014
リース資産（純額）	33,946	36,098
建設仮勘定	160,805	552,790
有形固定資産合計	10,085,530	12,626,626
無形固定資産	※3 130,511	※3 125,108
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※3 743,796	※2, ※3 830,828
長期貸付金	126,043	94,200
敷金及び保証金	2,599,822	2,461,964
退職給付に係る資産	226,294	186,694
繰延税金資産	41,549	21,490
その他	※2 126,589	139,830
貸倒引当金	△142,457	△127,653
投資その他の資産合計	3,721,637	3,607,354
固定資産合計	13,937,679	16,359,089
資産合計	21,102,414	23,642,888

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	233,628	280,306
短期借入金	※3 293,936	※3 255,000
1年内償還予定の社債	※3 101,440	※3 101,440
1年内返済予定の長期借入金	※3 1,152,409	※3 1,369,843
リース債務	38,536	32,964
未払法人税等	372,722	469,193
賞与引当金	166,711	177,035
前受金及び営業預り金	3,001,821	3,103,010
前受収益	464,615	524,088
その他	497,565	540,514
流動負債合計	6,323,385	6,853,395
固定負債		
社債	※3 355,680	※3 254,240
長期借入金	※3 6,446,607	※3 7,619,542
リース債務	92,651	63,171
繰延税金負債	21,606	11,067
役員退職慰労引当金	37,837	—
退職給付に係る負債	143,692	173,517
長期預り敷金保証金	2,238,977	2,116,462
資産除去債務	8,299	36,930
その他	1,436	30,741
固定負債合計	9,346,789	10,305,674
負債合計	15,670,174	17,159,069
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,133,036	1,133,036
資本剰余金	1,013,036	1,013,036
利益剰余金	3,133,670	4,189,665
自己株式	—	△21,074
株主資本合計	5,279,742	6,314,662
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	129,052	187,395
繰延ヘッジ損益	△972	△2,158
退職給付に係る調整累計額	24,417	△16,080
その他の包括利益累計額合計	152,497	169,156
純資産合計	5,432,240	6,483,819
負債純資産合計	21,102,414	23,642,888

【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間
(平成29年4月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	7,271,294
営業未収入金	768,166
販売用不動産	574,339
その他のたな卸資産	※ 120,555
繰延税金資産	475,718
その他	740,606
貸倒引当金	△1,209
流動資産合計	9,949,472
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物(純額)	9,092,019
土地	4,629,486
その他(純額)	186,716
有形固定資産合計	13,908,221
無形固定資産	179,339
投資その他の資産	
敷金及び保証金	2,503,832
その他	1,308,688
貸倒引当金	△137,183
投資その他の資産合計	3,675,337
固定資産合計	17,762,899
資産合計	27,712,371
負債の部	
流動負債	
営業未払金	424,317
短期借入金	66,000
1年内償還予定の社債	91,440
1年内返済予定の長期借入金	1,016,398
未払法人税等	1,259,342
賞与引当金	196,045
前受金及び営業預り金	3,490,305
前受収益	1,093,220
その他	607,311
流動負債合計	8,244,381
固定負債	
社債	213,520
長期借入金	8,931,658
退職給付に係る負債	182,206
長期預り敷金保証金	2,178,606
資産除去債務	36,989
その他	88,867
固定負債合計	11,631,847
負債合計	19,876,229

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間
(平成29年4月30日)

純資産の部	
株主資本	
資本金	1,133,036
資本剰余金	1,013,036
利益剰余金	5,568,081
自己株式	△21,074
株主資本合計	7,693,078
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	168,366
繰延ヘッジ損益	△6,226
退職給付に係る調整累計額	△19,076
その他の包括利益累計額合計	143,063
純資産合計	7,836,142
負債純資産合計	27,712,371

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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上高	32,058,755	34,063,698
売上原価	※1 28,166,805	※1 29,280,753
売上総利益	3,891,950	4,782,945
販売費及び一般管理費	※2 2,381,910	※2 2,591,901
営業利益	1,510,039	2,191,043
営業外収益		
受取利息及び配当金	12,372	14,012
受取手数料	8,523	8,523
受取保険金	9,899	—
匿名組合投資利益	—	19,037
貸倒引当金戻入額	20,107	14,778
その他	17,445	10,064
営業外収益合計	68,348	66,414
営業外費用		
支払利息	145,715	138,171
資金調達費用	4,379	44,254
その他	8,884	11,197
営業外費用合計	158,979	193,623
経常利益	1,419,408	2,063,834
特別利益		
固定資産売却益	※3 93	※3 9,669
投資有価証券売却益	1,476	—
投資有価証券償還益	—	17,973
受取和解金	—	33,088
特別利益合計	1,570	60,731
特別損失		
固定資産売却損	—	※4 7,833
固定資産除却損	※5 6,431	※5 6,181
減損損失	※6 57,251	—
リース解約損	—	17,707
事業譲渡損	—	139,390
その他	15	—
特別損失合計	63,698	171,112
税金等調整前当期純利益	1,357,280	1,953,453
法人税、住民税及び事業税	596,101	780,011
法人税等調整額	△50,450	△13,754
法人税等合計	545,650	766,256
当期純利益	811,629	1,187,197
親会社株主に帰属する当期純利益	811,629	1,187,197

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益	811,629	1,187,197
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△19,461	58,342
繰延ヘッジ損益	△972	△1,185
退職給付に係る調整額	△16,280	△40,497
その他の包括利益合計	※ △36,714	※ 16,659
包括利益	774,915	1,203,856
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	774,915	1,203,856
非支配株主に係る包括利益	—	—

【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
売上高	19,504,252
売上原価	15,589,605
売上総利益	3,914,647
販売費及び一般管理費	※1 1,295,533
営業利益	2,619,114
営業外収益	
受取利息及び配当金	1,867
受取手数料	4,261
貸倒引当金戻入額	5,850
その他	7,707
営業外収益合計	19,686
営業外費用	
支払利息	65,884
資金調達費用	1,806
その他	12,912
営業外費用合計	80,603
経常利益	2,558,197
特別損失	
固定資産除却損	3,978
特別損失合計	3,978
税金等調整前四半期純利益	2,554,219
法人税、住民税及び事業税	1,292,844
法人税等調整額	△247,625
法人税等合計	1,045,218
四半期純利益	1,509,000
非支配株主に帰属する四半期純利益	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,509,000

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)
四半期純利益	1,509,000
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△19,028
繰延ヘッジ損益	△4,067
退職給付に係る調整額	△2,995
その他の包括利益合計	△26,092
四半期包括利益	1,482,908
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,482,908
非支配株主に係る四半期包括利益	—

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27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	1,124,250	1,004,250	2,458,929	－	4,587,429
会計方針の変更による累積的影響額			△8,676		△8,676
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,124,250	1,004,250	2,450,253	－	4,578,753
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	8,786	8,786			17,572
剰余金の配当			△128,212		△128,212
親会社株主に帰属する当期純利益			811,629		811,629
自己株式の取得				－	－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	8,786	8,786	683,417	－	700,989
当期末残高	1,133,036	1,013,036	3,133,670	－	5,279,742

	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	148,513	－	40,697	189,211	4,776,641
会計方針の変更による累積的影響額					△8,676
会計方針の変更を反映した当期首残高	148,513	－	40,697	189,211	4,767,965
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					17,572
剰余金の配当					△128,212
親会社株主に帰属する当期純利益					811,629
自己株式の取得					－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△19,461	△972	△16,280	△36,714	△36,714
当期変動額合計	△19,461	△972	△16,280	△36,714	664,274
当期末残高	129,052	△972	24,417	152,497	5,432,240

	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
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,133,036	1,013,036	3,133,670	—	5,279,742
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					—
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
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	129,052	△972	24,417	152,497	5,432,240
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					—
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

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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28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	1,357,280	1,953,453
減価償却費	608,793	609,662
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△20,574	△14,625
賞与引当金の増減額 (△は減少)	18,303	11,864
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	10,725	△37,837
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	10,830	25,074
受取利息及び受取配当金	△12,372	△14,012
支払利息	145,715	138,171
事業譲渡損益 (△は益)	—	139,390
売上債権の増減額 (△は増加)	△76,680	△531
たな卸資産の増減額 (△は増加)	22,286	△5,016
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,244	46,678
前受金及び営業預り金の増減額 (△は減少)	70,981	101,917
前受収益の増減額 (△は減少)	128,674	59,472
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△75,532	△70,582
その他	181,055	△60,339
小計	2,368,242	2,882,739
利息及び配当金の受取額	12,384	14,009
利息の支払額	△141,991	△139,052
法人税等の支払額	△539,621	△693,733
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,699,013	2,063,963
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	△562,141	△737,770
定期預金の払戻による収入	558,125	782,144
有形固定資産の取得による支出	△886,104	△2,978,150
有形固定資産の売却による収入	3,036	135,888
投資有価証券の取得による支出	△99,881	△73,000
投資有価証券の償還による収入	102,255	104,082
事業譲渡による支出	—	※2 △147,764
敷金及び保証金の差入による支出	△85,600	△40,949
敷金及び保証金の回収による収入	102,575	93,457
その他	16,712	14,615
投資活動によるキャッシュ・フロー	△851,023	△2,847,445
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)	92,336	△38,936
長期借入れによる収入	1,296,700	2,600,000
長期借入金の返済による支出	△1,533,452	△1,209,630
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	△35,390	△49,305
株式の発行による収入	17,572	—
配当金の支払額	△128,212	△131,202
財務活動によるキャッシュ・フロー	△391,887	1,069,485
現金及び現金同等物に係る換算差額	△623	△5,203
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	455,479	280,799
現金及び現金同等物の期首残高	4,209,701	4,665,181
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,665,181	※1 4,945,981

当第2四半期連結累計期間
(自 平成28年11月1日
至 平成29年4月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	2,554,219
減価償却費	301,536
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	9,541
賞与引当金の増減額 (△は減少)	19,010
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	11,859
受取利息及び受取配当金	△1,867
支払利息	65,884
売上債権の増減額 (△は増加)	△412,498
たな卸資産の増減額 (△は増加)	114,344
仕入債務の増減額 (△は減少)	144,011
前受金及び営業預り金の増減額 (△は減少)	388,045
前受収益の増減額 (△は減少)	569,132
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	66,163
その他	△307,536
小計	3,521,844
利息及び配当金の受取額	1,879
利息の支払額	△62,968
法人税等の支払額	△514,323
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,946,432
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	△274,523
定期預金の払戻による収入	689,946
有形固定資産の取得による支出	△1,604,422
無形固定資産の取得による支出	△69,530
投資有価証券の償還による収入	8,371
敷金及び保証金の差入による支出	△75,053
敷金及び保証金の回収による収入	28,302
その他	15,323
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,281,585
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)	△189,000
長期借入れによる収入	2,550,000
長期借入金の返済による支出	△1,591,328
社債の償還による支出	△50,720
リース債務の返済による支出	△16,813
配当金の支払額	△130,585
財務活動によるキャッシュ・フロー	571,552
現金及び現金同等物に係る換算差額	133
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,236,533
現金及び現金同等物の期首残高	4,945,981
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 7,182,515

【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)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 8社

連結子会社の名称等

㈱ジェイ・エス・ビー・ネットワーク

総合管財㈱

リビングネットワークサービス㈱

㈱OVO

㈱グランユニライフケアサービス北海道 ※

㈱グランユニライフケアサービス東京

㈱グランユニライフケアサービス関西

㈱グランユニライフケアサービス九州

※㈱グランユニライフケアサービス北海道は平成28年8月1日付で㈱グランユニライフケアサービス北日本へ商号変更しております。

(2) 連結の範囲の変更

㈱グランユニライフケアサービス東北、㈱グランユニライフケアサービス北陸、㈱グランユニライフケアサービス東海、㈱グランユニライフケアサービス中国四国、ユニライフ・コミュニケーションズ㈱は清算終了のため、連結の範囲から除外しております。

㈱ジェイ・エス・ビー北海道、㈱ジェイ・エス・ビー東北、㈱ジェイ・エス・ビー東海、㈱ジェイ・エス・ビー京都、㈱ジェイ・エス・ビー大阪、㈱ジェイ・エス・ビー中国四国、㈱ジェイ・エス・ビー九州は吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(3) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

一般社団法人エターナ・ツー

一般社団法人エターナ・スリー

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社2社はいずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、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)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

(4) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」に記載しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用している非連結子会社又は関連会社はありません。

なお、非連結子会社2社及び関連会社(三条ユニバーシティハウス㈱)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. 会計処理基準に関する事項

(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）

(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）

建物（附属設備を除く）については、定額法、その他の有形固定資産については定率法を採用しております。

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. 役員退職慰労引当金

役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

イ. 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付に係る資産及び負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を計上しております。なお、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

ロ. 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

ハ. 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

(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。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 8社

連結子会社の名称等

株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワーク
総合管財株式会社
リビングネットワークサービス株式会社
株式会社OVO
株式会社グランユニライフケアサービス北日本
株式会社グランユニライフケアサービス東京
株式会社グランユニライフケアサービス関西
株式会社グランユニライフケアサービス九州

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

(3) 開示対象特別目的会社

該当事項はありません。

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式会社）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、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）

(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。

(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。

(会計方針の変更)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法についても従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る資産が9,364千円減少、退職給付に係る負債が4,016千円増加及び利益剰余金が8,676千円減少しております。

なお、この変更による当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、これによる連結財務諸表に与える影響額はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これによる連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

1. 概要

支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動による差額は、資本剰余金として計上する方法に改正されました。なお、改正前会計基準における「少数株主持分」について、当該会計基準等では「非支配株主持分」に変更されました。

企業結合における取得関連費用は、発生した連結会計年度の費用として処理する方法に変更されました。

暫定的な会計処理の確定が企業結合年度の翌年度に行われた場合、企業結合年度の翌年度の連結財務諸表と併せて企業結合年度の連結財務諸表を表示するときには、当該企業結合年度の連結財務諸表に暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを反映させる方法に改正されました。

改正前会計基準における「少数株主損益調整前当期純利益」について、当該会計基準等では「当期純利益」に変更されました。これに伴い、改正前会計基準における「当期純利益」について、当該会計基準等では「親会社株主に帰属する当期純利益」に変更されました。

2. 適用予定日

平成28年10月期の期首から適用します。

なお、暫定的な会計処理の確定の取扱いについては、平成28年10月期の期首以後実施される企業結合から適用します。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「企業結合に関する会計基準」等の改正による連結財務諸表に与える影響はありません。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

- ・「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)

1. 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件
- ・(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

2. 適用予定日

平成28年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用します。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(追加情報)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(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もののうち、その一部199,419千円を保有目的の変更に
より有形固定資産に振替えております。

(役員退職慰労引当金制度の廃止)

役員退職慰労引当金は、役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支給額を「役員退
職慰労引当金」として計上しておりましたが、役員退職慰労金制度の廃止に伴い、平成28年1月27日開催の
定時株主総会において、役員退職慰労金を打切り支給することを決議いたしました。

これにより、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給未払分については、固定負債の「その
他」に27,665千円含めて計上しております。

(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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
商品	13,214千円	11,830千円
原材料及び貯蔵品	74,852	87,722
計	88,067	99,553

※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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
投資有価証券	2,500千円	2,500千円
その他(投資その他の資産)	7,000	—
計	9,500	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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
現金及び預金	498,575千円	325,423千円
販売用不動産	876,873	709,685
建物及び構築物	6,745,660	7,607,071
土地	2,643,009	3,932,726
無形固定資産	5,858	5,419
投資有価証券	142,438	209,248
計	10,912,417	12,789,574

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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
短期借入金	293,936千円	189,000千円
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	70,240
1年内返済予定の長期借入金	907,151	1,136,709
社債(銀行保証付無担保社債を含む)	273,680	203,440
長期借入金	6,034,331	7,414,247
計	7,579,338	9,013,637

(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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
	2,174千円	6,679千円

※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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
給与手当	792,996千円	782,793千円
賞与引当金繰入額	44,914	41,412
役員退職慰労引当金繰入額	10,725	2,436
退職給付費用	27,529	43,685
租税公課	216,435	274,927
減価償却費	81,172	77,810
貸倒引当金繰入額	696	626

※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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
機械装置及び運搬具	93千円	－千円
工具、器具及び備品	－	1
土地	－	9,668
計	93	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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
建物及び構築物	－千円	7,833千円
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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
建物及び構築物	2,747千円	5,345千円
機械装置及び運搬具	－	0
工具、器具及び備品	2,921	393
リース資産	113	－
無形固定資産	649	443
計	6,431	6,181

※6 減損損失

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

用途	場所	種類	減損損失（千円）
高齢者施設資産	北海道、宮城県、東京都、 神奈川県、大阪府、 京都府、福岡県	建物及び構築物	8,238
		機械装置及び運搬具	0
		工具、器具及び備品	5,945
		リース資産	42,547
		無形固定資産	520
合計			57,251

当社グループは、事業用資産については他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として事業部門別に、遊休資産については個々の単位でグルーピングしており、回収可能価額が帳簿価額を下回るものについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、当連結会計年度に計上した減損損失の測定における回収可能価額は、使用価値における将来キャッシュ・フローが見込めないことから、零として評価しております。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

(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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△40,237千円	79,605千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△40,237	79,605
税効果額	20,775	△21,262
その他有価証券評価差額金	△19,461	58,342
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△1,436	△1,675
組替調整額	—	—
税効果調整前	△1,436	△1,675
税効果額	463	489
繰延ヘッジ損益	△972	△1,185
退職給付に係る調整額		
当期発生額	△8,017	△44,459
組替調整額	△19,169	△14,765
税効果調整前	△27,187	△59,225
税効果額	10,906	18,727
退職給付に係る調整額	△16,280	△40,497
その他の包括利益合計	△36,714	16,659

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27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)	78,900	1,840	—	80,740
合計	78,900	1,840	—	80,740
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加1,840株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	平成16年12月24日 株主総会決議 新株予約権	普通株式	480	—	480	—	—
合計		—	480	—	480	—	—

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年12月12日 取締役会	普通株式	128,212	1,625.00	平成26年10月31日	平成27年1月30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27年12月14日 取締役会	普通株式	131,202	利益 剰余金	1,625.00	平成27年10月31日	平成28年1月28日

当連結会計年度（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. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株 予約権	普通株式	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	—

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
現金及び預金勘定	5,213,757千円	5,450,183千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△548,575	△504,202
現金及び現金同等物	4,665,181	4,945,981

※2 現金及び現金同等物を対価とする事業の譲渡により減少した資産及び負債の主な内容

前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

当社グループの高齢者住宅事業における高齢者施設の運営事業の一部譲渡に係る資産及び負債の内訳ならびに事業の譲渡価額と事業譲渡による支出は次のとおりであります。

流動資産	－千円
固定資産	31,592
流動負債	－
固定負債	△24,557
事業譲渡損	△139,390
事業の譲渡価額	△132,354
現金及び現金同等物	△15,410
差引：事業譲渡による支出	△147,764

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

① 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。

② 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. 会計処理基準に関する事項 (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

1年内 5,246,400千円

1年超 20,635,740千円

合計 25,882,141千円

(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(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

① 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。

② 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

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。

(金融商品関係)

前連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27年10月31日)

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。

借入金及び社債の用途は運転資金(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. 会計処理基準に関する事項 (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）。

	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	5,213,757	5,213,757	—
(2) 営業未収入金	354,705		
貸倒引当金(*1)	△1,019		
差引	353,686	353,686	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	712,826	712,826	—
(4) 長期貸付金	126,043		
貸倒引当金(*1)	△32,300		
差引	93,743	93,743	—
資産計	6,374,013	6,374,013	—
(1) 営業未払金	233,628	233,628	—
(2) 短期借入金	293,936	293,936	—
(3) 未払法人税等	372,722	372,722	—
(4) 前受金及び営業預り金	3,001,821	3,001,821	—
(5) 前受収益	464,615	464,615	—
(6) 社債(*2)	457,120	467,775	10,655
(7) 長期借入金(*3)	7,599,016	7,653,105	54,088
負債計	12,422,859	12,487,604	64,744
デリバティブ取引	—	—	—

(*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。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式(*1)	2,500
匿名組合出資金(*1)	28,468
敷金及び保証金(*2)	2,599,822
長期預り敷金保証金(*3)	2,238,977

(*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

	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	5,213,757	—	—	—
営業未収入金	354,705	—	—	—
投資有価証券				
その他有価証券のうち				
満期があるもの	25,791	—	—	—
長期貸付金	28,887	96,251	904	—
合計	5,623,141	96,251	904	—

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

	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	293,936	—	—	—	—	—
社債	101,440	101,440	71,440	61,440	44,160	77,200
長期借入金	1,152,409	1,055,117	735,647	540,840	411,686	3,703,315
合計	1,547,785	1,156,557	807,087	602,280	455,846	3,780,515

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1. 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。

借入金及び社債の用途は運転資金（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）。

	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
デリバティブ取引	—	—	—

(*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及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。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式(*1)	20,500
匿名組合出資金(*1)	53,319
敷金及び保証金(*2)	2,461,964
長期預り敷金保証金(*3)	2,116,462

(*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

	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	—	—

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

	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

(有価証券関係)

前連結会計年度 (平成27年10月31日)

その他有価証券

	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	307,056	120,513	186,542
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	40,551	23,682	16,869
	小計	347,607	144,195	203,411
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	365,219	378,117	△12,897
	小計	365,219	378,117	△12,897
合計		712,826	522,312	190,514

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表計上額 2,500千円) 及び匿名組合出資金等 (連結貸借対照表計上額 28,468千円) については、市場価値がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度 (平成28年10月31日)

その他有価証券

	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。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (平成27年10月31日)

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

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	26,886	8,000	△1,436
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	1,861,609	1,660,777	(*)

(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28年10月31日）
 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

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。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

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

	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日) 至 平成27年10月31日)
退職給付債務の期首残高	389,766 千円
勤務費用	51,924
利息費用	4,699
数理計算上の差異の当期発生額	33,030
退職給付の支払額	△14,375
その他	13,380
退職給付債務の期末残高	478,426

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日) 至 平成27年10月31日)
年金資産の期首残高	505,114 千円
期待運用収益	5,051
数理計算上の差異の当期発生額	23,008
事業主からの拠出額	37,644
退職給付の支払額	△9,791
年金資産の期末残高	561,027

(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

	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
積立型制度の退職給付債務	334,733 千円
年金資産	△561,027
	△226,294
非積立型制度の退職給付債務	143,692
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△82,601
退職給付に係る負債	143,692
退職給付に係る資産	△226,294
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△82,601

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日) 至 平成27年10月31日)
勤務費用	51,924 千円
利息費用	4,699
期待運用収益	△5,051
数理計算上の差異の費用処理額	△24,363
過去勤務費用の費用処理額	7,198
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	34,407

(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。

	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日) 至 平成27年10月31日)
過去勤務費用	△7,198 千円
数理計算上の差異	△19,988
合計	△27,187

(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。

	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
未認識過去勤務費用	－ 千円
未認識数理計算上の差異	△36,046
合計	△36,046

(7) 年金資産に関する事項

①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。

	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
債券	67 %
株式	26
一般勘定	4
その他	3
合計	100

②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

	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
割引率	1.1 %
長期期待運用収益率	1.0 %

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1. 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

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

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

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

(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

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

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日) 至 平成28年10月31日)
勤務費用	60,636 千円
利息費用	5,406
期待運用収益	△5,610
数理計算上の差異の費用処理額	△3,651
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

(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。

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

(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。

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

(7) 年金資産に関する事項

①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。

	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
債券	71 %
株式	22
一般勘定	4
その他	3
合計	100

②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

	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
割引率	0.5 %
長期期待運用収益率	1.0 %

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27年10月31日)

ストックオプション取引の残高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)

1. 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28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。

① スtock・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	—
付与	299,500
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	—

② 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、費用計上はしておりません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、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 | 一千円 |
| (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 | 一千円 |

(税効果会計関係)

前連結会計年度（平成27年10月31日）

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

	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
繰延税金資産	
賞与引当金繰入否認	57,869千円
未払事業税否認	30,875
学生総合補償売上認定	68,064
保証料売上認定	46,552
退職給付に係る負債損金算入限度超過額	42,234
販売用不動産等減価償却費否認	54,175
貸倒引当金損金算入限度超過額	43,504
繰越欠損金	108,330
減損損失	48,739
その他	61,364
繰延税金資産小計	561,711
評価性引当額	△187,765
繰延税金資産合計	373,945
繰延税金負債	
退職給付に係る資産	△57,588
その他有価証券評価差額金	△61,461
その他	△19,141
繰延税金負債合計	△138,192
繰延税金資産の純額	235,753

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。

	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
流動資産－繰延税金資産	215,810千円
固定資産－繰延税金資産	41,549
固定負債－繰延税金負債	△21,606

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

	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
法定実効税率 (調整)	35.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9
住民税均等割	2.0
評価性引当額の増減	1.6
その他	△0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.2

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に国会で成立し、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.6%から平成27年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については33.1%に、平成28年11月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.3%となります。なお、この税率変更による影響額は軽微であります。

当連結会計年度（平成28年10月31日）

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

	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
繰延税金資産	
賞与引当金繰入否認	59,547千円
未払事業税否認	38,611
学生総合補償売上認定	67,517
保証料売上認定	61,086
退職給付に係る負債損金算入限度超過額	48,013
販売用不動産等減価償却費否認	61,457
貸倒引当金損金算入限度超過額	36,821
繰越欠損金	109,738
減損損失	26,902
その他	68,584
繰延税金資産小計	578,281
評価性引当額	△181,798
繰延税金資産合計	396,483
繰延税金負債	
退職給付に係る資産	△59,436
その他有価証券評価差額金	△82,723
その他	△6,860
繰延税金負債合計	△149,020
繰延税金資産の純額	247,462

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。

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

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

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

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.3%から平成28年11月1日に開始する連結会計年度及び平成29年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については30.9%に、平成30年11月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.6%となります。なお、この税率変更による影響額は軽微であります。

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
共通支配下の取引等

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業内容

結合企業の名称	株式会社ジェイ・エス・ビー東京
事業の内容	不動産の仲介

被結合企業の名称	株式会社ジェイ・エス・ビー北海道 株式会社ジェイ・エス・ビー東北 株式会社ジェイ・エス・ビー東海 株式会社ジェイ・エス・ビー京都 株式会社ジェイ・エス・ビー大阪 株式会社ジェイ・エス・ビー中国四国 株式会社ジェイ・エス・ビー九州
事業の内容	不動産の仲介

(2) 企業結合日

平成27年9月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社ジェイ・エス・ビー東京を存続会社とし、賃貸7社を消滅会社とする吸収合併

(注)株式会社ジェイ・エス・ビー東京は、平成27年9月1日付で株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワークに商号を変更いたしました。

(4) 結合後企業の名称

株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワーク

(5) その他取引の概要に関する事項

法人格を一にすることにより統治体制の簡素化と意思決定の効率化を図るとともに、事業効率の向上に伴う営業力強化を図るため、本吸収合併を行うものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日公表分)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を実施しております。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

事業分離

1. 事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

株式会社ケアパレット、株式会社フロンティア、株式会社健康会

(2) 分離した事業の内容

高齢者施設の運営事業の一部

(3) 事業分離を行った理由

当社グループは、高齢者住宅事業の将来的な安定成長を目的として、採算性の高い高齢者施設へ経営資源を集中し、収益基盤の強化を図ることとしました。

(4) 事業分離日

平成28年4月30日(グランメゾン迎賓館 東大阪楠根)
平成28年5月31日(グランメゾン迎賓館 足立南花畑、グランメゾン迎賓館 足立水神)
平成28年8月31日(グランメゾン迎賓館 町田根岸)

(5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

受取対価を現金等の財産のみとする事業譲渡

2. 実施した会計処理の概要

(1) 移転損益の金額

事業譲渡損 139,390千円

(2) 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

固定資産 31,592千円

固定負債 24,557千円

(3) 会計処理

移転した高齢者施設の運営事業に係る資産等と譲渡価額との差額を移転損益として認識しております。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメント

高齢者住宅事業

4. 当連結会計年度に係る連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高 312,134千円

営業損失 274,152千円

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

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

社有建物の解体時におけるアスベスト除去費用等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を社有建物の償却完了時までの5年と見積り、割引率は0.30%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

	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日) (至 平成27年10月31日)
期首残高	8,275 千円
有形固定資産の取得による増加高	—
時の経過による調整額	24
資産除去債務の履行による減少額	—
その他増減額(△は減少)	—
期末残高	8,299

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。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

1. 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

社有建物の解体時におけるアスベスト除去費用等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を社有建物の償却完了時までの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

	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日) (至 平成28年10月31日)
期首残高	8,299 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
資産除去債務の履行による減少額	—
その他増減額(△は減少)	—
期末残高	36,930

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)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

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。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271,743千円(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。

連結貸借対照表計上額(千円)			期末時価 (千円)
期首残高	期中増減額	期末残高	
8,341,877	148,297	8,490,175	9,803,801

- (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、主な増加額は不動産取得(585,023千円)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き、指標等を用いて調整を行い、時点修正した金額であります。

当連結会計年度(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。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。

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。

連結貸借対照表計上額(千円)			期末時価 (千円)
期首残高	期中増減額	期末残高	
8,490,175	2,155,877	10,646,052	12,441,211

- (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、主な増加額は不動産取得(2,406,028千円)、科目振替による増加(199,419千円)であり、主な減少額は不動産売却(35,684千円)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であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27年10月31日)

1. 報告セグメントの概要

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」、「不動産販売事業」、「高齢者住宅事業」の3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。「不動産販売事業」は、学生向けマンションをはじめとする不動産の販売を主たる事業としております。「高齢者住宅事業」は、高齢者住宅賃貸及び介護事業を主たる業務としております。

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

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

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

(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	不動産販売 事業	高齢者住宅 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	30,624,881	22,567	1,088,860	31,736,309	322,446	32,058,755	—	32,058,755
セグメント間の 内部売上高又は振替高	68,602	—	—	68,602	21,372	89,974	△89,974	—
計	30,693,484	22,567	1,088,860	31,804,911	343,818	32,148,730	△89,974	32,058,755
セグメント利益 又は損失(△)(注) 3	3,280,286	20,393	△761,976	2,538,703	△82,678	2,456,025	△945,985	1,510,039
セグメント資産	12,996,891	915,575	175,441	14,087,908	226,904	14,314,812	6,787,601	21,102,414
その他の項目								
減価償却費	552,580	—	23,107	575,688	14,550	590,239	18,554	608,793
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	862,974	—	34,555	897,529	66,183	963,713	11,488	975,201

(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、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△945,985千円は、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6,787,601千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。全社資産に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. 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27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1. 報告セグメントの概要

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」、「不動産販売事業」、「高齢者住宅事業」の3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。「不動産販売事業」は、学生向けマンションをはじめとする不動産の販売を主たる事業としております。「高齢者住宅事業」は、高齢者住宅賃貸及び介護事業を主たる業務としております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成のために採用している会計処理基準に基づく金額により記載しております。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

(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	不動産販売 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	14,675	1,670,884	33,712,097	351,601	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	14,675	1,670,884	33,827,598	368,778	34,196,377	△132,678	34,063,698
セグメント利益 又は損失(△)(注) 3	3,804,719	7,996	△236,488	3,576,228	△94,671	3,481,556	△1,290,512	2,191,043
セグメント資産	15,672,939	709,685	190,639	16,573,264	192,048	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、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。全社資産に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. 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】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

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。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産賃貸 管理事業	不動産販売 事業	高齢者住宅 事業	計			
減損損失	—	—	57,251	57,251	—	—	57,251

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

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】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

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】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

関連当事者との取引

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

関連当事者との取引

該当事項はありません。

（開示対象特別目的会社関係）

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図り、当社のプロパティマネジメント業務受託の拡大を目的として、不動産の流動化を実施しております。不動産の流動化にあたっては、特例有限会社及び合同会社を特別目的会社として利用し、当社及び一部の連結子会社が保有する不動産（学生マンション）を信託受益権化して特別目的会社に譲渡し、譲渡した資産を裏付けとして特別目的会社が当社等からの匿名組合出資のほか、金融機関からのノンリコースローンにより調達した資金を当社及び一部の連結子会社が売却代金として受領します。

なお、開示対象となっておりました3社の特別目的会社は前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）において解散し、匿名組合出資金についての払戻しを受けております。

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
特別目的会社数	一社	一社
直近の決算日における資産総額 (単純合算)	一千円	一千円
負債総額 (単純合算)	—	—

2. 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

	主な取引の金額又は 当連結会計年度末残高	主な損益	
		項目	金額
出資金等 (注)	一千円	分配金	△2,021千円

(注) 出資金等は投資有価証券であり、特定目的会社に対する優先出資証券であります。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

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26年11月1日至平成27年10月31日)

	当連結会計年度 (自平成26年11月1日 至平成27年10月31日)
1株当たり純資産額	1,345.61円
1株当たり当期純利益金額	201.64円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 平成29年3月14日開催の取締役会決議により、平成29年5月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。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、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自平成26年11月1日 至平成27年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	811,629
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)	811,629
期中平均株式数(株)	4,025,134
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	—

当連結会計年度(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27年11月1日 至平成28年10月31日)
1株当たり純資産額	1,613.69円
1株当たり当期純利益金額	295.15円

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

	当連結会計年度 (自平成27年11月1日 至平成28年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,187,197
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
期中平均株式数(株)	4,022,413

	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
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	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)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は、平成29年3月14日開催の取締役会において、平成29年5月26日付をもって株式分割を行っております。また、平成29年5月26日開催の臨時株主総会において、定款の一部を変更し単元株制度の導入を決議しております。当該株式分割及び単元株制度の内容は、次のとおりであります。

1. 株式分割及び単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

2. 株式分割の概要

(1) 分割方法

平成29年3月31日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき50株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数 80,740株

今回の分割により増加する株式数 3,956,260株

株式分割後の発行済株式総数 4,037,000株

株式分割後の発行可能株式総数 16,148,000株

(3) 株式分割の効力発生日

平成29年5月26日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたものと仮定して算出しておりますが、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

(5) 新株予約権行使価額の調整

	調整前行使価額	調整後行使価額
平成28年新株予約権	65,000円	1,300円

3. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

【注記事項】

(追加情報)

(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)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

※ その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。

当第2四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)	
商品	9,791千円
原材料及び貯蔵品	110,763

(四半期連結損益計算書関係)

※ 1 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。

当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)	
給与手当	405,989千円
賞与引当金繰入額	47,120
退職給付費用	18,781
貸倒引当金繰入額	16,061
租税公課	169,366

2 売上高の季節的変動

当社グループの主力事業である不動産賃貸管理事業において、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件数が増加することから、業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なる傾向があります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)	
現金及び預金勘定	7,271,294千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△88,779
現金及び現金同等物	7,182,515

(株主資本等関係)

当第2四半期連結累計期間(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

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	配当の原資
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	利益剰余金

(注) 当社は、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。上記の1株当たり配当額については、当該株式分割前の金額を記載しております。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自平成28年11月1日至平成29年4月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産 賃貸管理事業	不動産 販売事業	高齢者 住宅事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	18,348,081	169,172	796,007	19,313,261	190,990	19,504,252	—	19,504,252
セグメント間の内部 売上高又は振替高	28,113	—	—	28,113	11,598	39,711	△39,711	—
計	18,376,195	169,172	796,007	19,341,375	202,588	19,543,964	△39,711	19,504,252
セグメント利益又は 損失(△)	3,172,314	28,358	50,098	3,250,771	△17,915	3,232,856	△613,742	2,619,114

(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、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. セグメント利益又は損失(△)の調整額△613,742千円は、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。

3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
1株当たり四半期純利益金額	375円56銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	1,509,000
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四半期純利益金額(千円)	1,509,000
普通株式の期中平均株式数(株)	4,018,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—

(注)1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

2. 当社は、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。期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(重要な後発事象)

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は、平成29年3月14日開催の取締役会において、平成29年5月26日付をもって株式分割を行っております。また、平成29年5月26日開催の臨時株主総会において、定款の一部を変更し単元株制度の導入を決議しております。当該株式分割及び単元株制度の内容は、次のとおりであります。

1. 株式分割及び単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、単元株式数（売買単位）を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

2. 株式分割の概要

(1) 分割方法

平成29年3月31日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき50株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	80,740株
今回の分割により増加する株式数	3,956,260株
株式分割後の発行済株式総数	4,037,000株
株式分割後の発行可能株式総数	16,148,000株

(3) 株式分割の効力発生日

平成29年5月26日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が期首に行われたものと仮定して算出してはおりますが、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

(5) 新株予約権行使価額の調整

	調整前行使価額	調整後行使価額
平成28年新株予約権	65,000円	1,300円

3. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
		平成年月日					平成年月日
(株)ジェイ・エス・ビー	第1回無担保社債 (銀行保証付) (注) 1、2	23. 3. 31	133,920	103,680 (30,240)	0.48	なし	32. 3. 31
(株)ジェイ・エス・ビー	第2回無担保社債 (銀行保証付) (注) 1、2	23. 7. 29	170,000	150,000 (20,000)	0.48	なし	36. 2. 29
総合管財(株)	第2回無担保社債 (注) 1	24. 9. 26	40,000	20,000 (20,000)	0.53	なし	29. 9. 26
総合管財(株)	第3回無担保社債 (注) 1	25. 3. 29	50,000	30,000 (20,000)	0.50	なし	30. 3. 29
総合管財(株)	第4回無担保社債 (注) 1	26. 3. 31	63,200	52,000 (11,200)	0.71	なし	33. 3. 24
合計	—	—	457,120	355,680 (101,440)	—	—	—

- (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)
101,440	71,440	61,440	44,160	27,200

【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	293,936	255,000	1.09	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,152,409	1,369,843	1.29	—
1年以内に返済予定のリース債務	38,536	32,964	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	6,446,607	7,619,542	1.45	平成29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)	92,651	63,171	—	平成29年～平成33年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	8,024,141	9,340,522	—	—

- (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	854,771	659,964	527,843	496,242
リース債務	29,280	21,553	10,891	1,446

【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】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 3,852,079	※1 3,947,941
営業未収入金	※2 189,828	※2 191,344
販売用不動産	※1 915,575	※1 709,685
貯蔵品	16,686	24,731
前払費用	※2 140,025	195,296
短期貸付金	※2 2,520	※2 4,075
未収入金	※2 186,440	※2 374,030
立替金	※2 38,313	※2 47,787
繰延税金資産	107,924	99,846
その他	※2 162,004	※2 132,709
貸倒引当金	△447	△573
流動資産合計	5,610,951	5,726,876
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 6,766,285	※1 7,606,767
構築物	※1 119,792	※1 122,601
機械及び装置	36,654	30,633
車両運搬具	202	151
工具、器具及び備品	118,606	115,701
土地	※1 2,725,563	※1 4,046,002
リース資産	30,908	33,819
建設仮勘定	160,837	552,822
有形固定資産合計	9,958,849	12,508,500
無形固定資産		
商標権	7,929	7,173
ソフトウェア	69,068	61,060
リース資産	33,839	39,166
その他	※1 19,037	※1 17,330
無形固定資産合計	129,874	124,730
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 741,296	※1 828,328
関係会社株式	※1 412,646	※1 412,646
関係会社出資金	7,000	—
長期未収入金	13,555	12,004
長期貸付金	※2 126,043	※2 94,200
関係会社長期貸付金	※2 733,400	—
長期前払費用	85,819	111,213
敷金及び保証金	2,345,578	2,232,462
前払年金費用	153,751	166,036
繰延税金資産	22,756	—
その他	14,290	12,796
貸倒引当金	△720,703	△127,653
投資その他の資産合計	3,935,434	3,742,035
固定資産合計	14,024,158	16,375,266
資産合計	19,635,109	22,102,142

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	※2 429,970	※2 476,328
短期借入金	※1 293,936	※1 255,000
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 1,051,581	※1 1,276,771
リース債務	37,739	32,166
未払金	※2 228,131	※2 227,935
未払費用	※2 79,964	※2 62,755
未払法人税等	204,976	388,490
未払消費税等	—	15,057
前受金及び営業預り金	※2 2,801,494	※2 2,938,709
前受収益	331,731	320,039
預り金	34,633	69,261
賞与引当金	42,977	41,836
流動負債合計	5,587,376	6,154,591
固定負債		
社債	※1 253,680	※1 203,440
長期借入金	※1 6,236,591	※1 7,502,598
リース債務	90,258	61,576
退職給付引当金	114,167	135,113
役員退職慰労引当金	37,837	—
関係会社損失引当金	24,479	—
長期預り敷金保証金	※2 2,240,442	※2 2,118,402
資産除去債務	8,299	36,930
繰延税金負債	—	8,499
その他	1,436	30,776
固定負債合計	9,007,192	10,097,337
負債合計	14,594,568	16,251,929
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,133,036	1,133,036
資本剰余金		
資本準備金	1,013,036	1,013,036
資本剰余金合計	1,013,036	1,013,036
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	2,326,389	3,099,979
利益剰余金合計	2,766,389	3,539,979
自己株式	—	△21,074
株主資本合計	4,912,461	5,664,976
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	129,052	187,395
繰延ヘッジ損益	△972	△2,158
評価・換算差額等合計	128,079	185,236
純資産合計	5,040,540	5,850,213
負債純資産合計	19,635,109	22,102,142

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上高	28,436,436	29,588,885
売上原価	24,727,872	25,488,344
売上総利益	3,708,563	4,100,541
販売費及び一般管理費	※2 2,296,346	※2 2,503,012
営業利益	1,412,217	1,597,528
営業外収益		
受取利息	※1 16,589	※1 20,485
受取配当金	※1 278,626	※1 280,866
その他	28,082	83,422
営業外収益合計	323,298	384,774
営業外費用		
支払利息	168,752	163,073
資金調達費用	2,646	42,553
貸倒引当金繰入額	166,950	144,521
貸倒損失	—	94,373
その他	4,401	9,257
営業外費用合計	342,750	453,779
経常利益	1,392,765	1,528,523
特別利益		
固定資産売却益	93	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	93	60,731
特別損失		
固定資産売却損	—	7,833
固定資産除却損	3,423	532
減損損失	54,426	—
投資有価証券評価損	15	—
関係会社清算損	6,701	—
関係会社株式評価損	39,999	—
リース解約損	—	17,522
事業譲渡損	—	137,467
特別損失合計	104,564	163,354
税引前当期純利益	1,288,293	1,425,900
法人税、住民税及び事業税	453,225	502,546
法人税等調整額	31,719	18,561
法人税等合計	484,944	521,107
当期純利益	803,348	904,792

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余 金合計			
		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					
					別途積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	1,124,250	1,004,250	1,004,250	30,000	410,000	1,658,740	2,098,740	—	4,227,240	
会計方針の変更による 累積的影響額						△7,487	△7,487		△7,487	
会計方針の変更を反映し た当期首残高	1,124,250	1,004,250	1,004,250	30,000	410,000	1,651,252	2,091,252	—	4,219,752	
当期変動額										
新株の発行（新株予約 権の行使）	8,786	8,786	8,786						17,572	
剰余金の配当						△128,212	△128,212		△128,212	
当期純利益						803,348	803,348		803,348	
自己株式の取得								—	—	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）										
当期変動額合計	8,786	8,786	8,786	—	—	675,136	675,136	—	692,708	
当期末残高	1,133,036	1,013,036	1,013,036	30,000	410,000	2,326,389	2,766,389	—	4,912,461	

	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	148,513	—	148,513	4,375,754
会計方針の変更による 累積的影響額				△7,487
会計方針の変更を反映し た当期首残高	148,513	—	148,513	4,368,266
当期変動額				
新株の発行（新株予約 権の行使）				17,572
剰余金の配当				△128,212
当期純利益				803,348
自己株式の取得				—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△19,461	△972	△20,434	△20,434
当期変動額合計	△19,461	△972	△20,434	672,273
当期末残高	129,052	△972	128,079	5,040,540

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余 金合計			
		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					
					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	2,326,389	2,766,389	—	4,912,461	
会計方針の変更による 累積的影響額									—	
会計方針の変更を反映し た当期首残高	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（新株予約 権の行使）									—	
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
会計方針の変更による 累積的影響額				—
会計方針の変更を反映し た当期首残高	129,052	△972	128,079	5,040,540
当期変動額				
新株の発行（新株予約 権の行使）				—
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

【注記事項】

(重要な会計方針)

前事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

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)

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)

建物(附属設備を除く)については定額法、その他の有形固定資産については定率法を採用しております。

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 2～6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) 関係会社損失引当金

債務超過子会社の支援に係る損失に備えるため、関係会社の財政状態を勘案して、当社の損失負担見込額を計上しております。

(3) 賞与引当金

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

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

イ. 退職給付見込額の期間帰属方法

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

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。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく事業年度末要支給額を計上しております。

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。

当事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

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）

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、支払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) 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。

(会計方針の変更)

前事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日)を、当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法についても従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の繰越利益剰余金が7,487千円減少しております。

なお、この変更による当事業年度の営業利益、経常利益、税引前当期純利益及び1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

当事業年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これによる財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

前事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(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もののうち、その一部199,419千円を保有目的の変更により有形固定資産に振替えております。

(役員退職慰労引当金制度の廃止)

役員退職慰労引当金は、役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支給額を「役員退職慰労引当金」として計上しておりましたが、役員退職慰労金制度の廃止に伴い、平成28年1月27日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金を打切り支給することを決議いたしました。

これにより、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給未払分については、固定負債の「その他」に27,665千円含めて計上しております。

(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27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
現金及び預金	478,575千円	305,423千円
販売用不動産	876,873	709,685
建物	6,649,344	7,512,955
構築物	119,508	122,374
土地	2,646,625	3,939,535
その他(無形固定資産)	5,858	5,419
投資有価証券	139,938	206,748
関係会社株式	2,500	2,500
計	10,919,226	12,804,643

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
短期借入金	293,936千円	189,000千円
1年内返済予定の長期借入金	907,151	1,136,709
長期借入金	6,034,331	7,414,247
計	7,235,418	8,739,957

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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28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	253,680	203,440
計	303,920	253,680

※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27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
短期金銭債権	292,198千円	492,890千円
長期金銭債権	796,400	63,000
短期金銭債務	562,223	532,430
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27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
総合管財㈱	143,744千円	86,876千円
計	143,744	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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
受取利息	14,762千円	19,227千円
受取配当金	270,000	270,000

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度60%、当事業年度53%、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40%、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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
給与手当	758,939千円	757,906千円
賞与引当金繰入額	42,977	39,865
役員退職慰労引当金繰入額	10,725	2,436
退職給付費用	27,529	43,685
租税公課	199,041	245,649
減価償却費	81,315	77,973
貸倒引当金繰入額	124	310

(有価証券関係)

前事業年度 (平成27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。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成27年10月31日)

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

	当事業年度 (平成27年10月31日)
繰延税金資産	
賞与引当金繰入否認	14,209千円
学生総合補償売上認定	68,006
退職給付引当金損金算入限度超過額	36,862
販売用不動産等減価償却費否認	54,175
関係会社株式評価損否認	77,455
貸倒引当金損金算入限度超過額	237,747
その他	99,685
繰延税金資産小計	588,143
評価性引当額	△346,247
繰延税金資産合計	241,895
繰延税金負債	
前払年金費用	△49,752
その他有価証券評価差額金	△61,461
繰延税金負債合計	△111,214
繰延税金資産の純額	130,681

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。

	当事業年度 (平成27年10月31日)
流動資産－繰延税金資産	107,924千円
固定資産－繰延税金資産	22,756

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

	当事業年度 (平成27年10月31日)
法定実効税率	35.6%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.8
受取配当等永久に損金に算入されない項目	△7.5
住民税均等割	0.9
子会社清算による影響	3.5
評価性引当額の増減	1.0
その他	△0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.6

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に国会で成立し、平成27年11月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.6%から平成27年11月1日に開始する事業年度に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に、平成28年11月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3%となります。なお、この税率変更による影響額は軽微であります。

当事業年度（平成28年10月31日）

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

	当事業年度 (平成28年10月31日)
繰延税金資産	
賞与引当金繰入否認	12,909千円
学生総合補償売上認定	57,860
退職給付引当金損金算入限度超過額	41,396
販売用不動産等減価償却費否認	61,457
関係会社株式評価損否認	73,527
貸倒引当金損金算入限度超過額	36,611
その他	77,997
繰延税金資産小計	361,760
評価性引当額	△136,746
繰延税金資産合計	225,013
繰延税金負債	
前払年金費用	△50,942
その他有価証券評価差額金	△82,723
繰延税金負債合計	△133,666
繰延税金資産の純額	91,347

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。

	当事業年度 (平成28年10月31日)
流動資産－繰延税金資産	99,846千円
固定負債－繰延税金負債	△8,499

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

	当事業年度 (平成28年10月31日)
法定実効税率	33.1%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	22.8
受取配当等永久に損金に算入されない項目	△6.3
住民税均等割	0.8
評価性引当額の増減	△14.7
その他	0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.6

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.3%から平成28年11月1日に開始する事業年度及び平成29年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については30.9%に、平成30年11月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.6%となります。なお、この税率変更による影響額は軽微であります。

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を注記しておりますので記載を省略しております。

当事業年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を注記しておりますので記載を省略しております。

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は、平成29年3月14日開催の取締役会において、平成29年5月26日付をもって株式分割を行っております。また、平成29年5月26日開催の臨時株主総会において、定款の一部を変更し単元株制度の導入を決議しております。当該株式分割及び単元株制度の内容は、次のとおりであります。

1. 株式分割及び単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

2. 株式分割の概要

(1) 分割方法

平成29年3月31日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき50株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	80,740株
今回の分割により増加する株式数	3,956,260株
株式分割後の発行済株式総数	4,037,000株
株式分割後の発行可能株式総数	16,148,000株

(3) 株式分割の効力発生日

平成29年5月26日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前事業年度の期首に実施されたと仮定した場合の前事業年度及び当事業年度における1株当たり情報は以下のとおりとなります。

	前事業年度 自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日	当事業年度 自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日
1株当たり純資産	1,248.59円	1,456.00円
1株当たり当期純利益金額	199.58円	224.94円

(5) 新株予約権行使価額の調整

	調整前行使価額	調整後行使価額
平成28年新株予約権	65,000円	1,300円

3. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

④【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	290,372
(株)新日本建物	563,360	100,278		
(株)ベネフィット・ワン	5,600	17,024		
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		727,830	425,674	

【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)
		(投資信託) ダイワ日本国債ファンド	213,502,054	217,131
(投資信託) ピクテ・グローバル・インカム株式フ ァンド	175,787,471	67,643		
(投資信託) 三井住友・公益債権投信(毎月決算型) (匿名組合出資金)	64,213,015	64,559		
(同)首都圏レジ学生寮開発プロジェク ト	—	53,319		
計		453,502,540	402,654	

【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	6,766,285	1,338,522	24,289	473,750	7,606,767	2,758,346
	構築物	119,792	22,587	—	19,778	122,601	106,014
	機械及び装置	36,654	—	—	6,021	30,633	37,818
	車輛運搬具	202	—	—	50	151	4,899
	工具、器具及び備品	118,606	22,812	279	25,438	115,701	219,978
	土地	2,725,563	1,427,165	106,727	—	4,046,002	—
	リース資産	30,908	17,124	—	14,212	33,819	49,975
	建設仮勘定	160,837	1,245,334	853,349	—	552,822	—
	計	9,958,849	4,073,546	984,644	539,251	12,508,500	3,177,032
無形 固定資産	商標権	7,929	—	—	756	7,173	6,827
	ソフトウェア	69,068	19,940	443	27,504	61,060	401,101
	リース資産	33,839	15,493	—	10,166	39,166	16,157
	その他	19,037	—	—	1,706	17,330	10,428
	計	129,874	35,433	443	40,134	124,730	434,514

(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九大前完成による振替616,471千円
Uni E' meal明大前グローバルハウス取得および修繕236,364千円
サンセリテ京阪取得227,201千円

土地 Uni E' meal明大前グローバルハウス取得905,657千円

建設仮勘定 学生会館Uni E' meal九大前建設505,623千円
(仮称) 東区大幸4丁目計画建設373,615千円

主な減少

建設仮勘定 学生会館Uni E' meal九大前完成による振替649,751千円

【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 (注) 1	721,150	169,311	762,235	128,226
賞与引当金	42,977	41,836	42,977	41,836
役員退職慰労引当金 (注) 2	37,837	2,436	40,273	—
関係会社損失引当金	24,479	—	24,479	—

(注) 1. 貸倒引当金当期減少額には、子会社に対する債権放棄に伴う取崩し額745,326千円を含んでおります。

2. 役員退職慰労金制度の廃止に伴い、役員退職慰労引当金を全額取崩しております。

(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
株券の種類	—
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
株式の名義書換え（注）1. 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	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 証券代行部 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 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 無料 —
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	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 証券代行部 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 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店（注）1. 無料（注）2.
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して、これを行う。 公告掲載URL http://www.jsb.co.jp/company/
株主に対する特典	該当事項はありません。

- （注）1. 当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。
2. 単元未満株式の買取手数料は、当社株式が東京証券取引所に上場された日から「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」に変更されます。
3. 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、上場会社ではないため金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

2【その他の参考情報】

該当事項はありません。

第四部【株式公開情報】

第1【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
平成26年12月16日	—	—	—	岸上 隆幸	奈良県奈良市	当社の元取締役	80	764,000 (9,550) (注)4.	新株予約権の権利行使
同上	—	—	—	岡田 健一	滋賀県大津市	特別利害関係者等(当社子会社の代表取締役)	40	382,000 (9,550) (注)4.	新株予約権の権利行使
平成26年12月17日	—	—	—	山岡 幸恵	京都市中京区	特別利害関係者等(当社子会社の取締役)	20	191,000 (9,550) (注)4.	新株予約権の権利行使
平成26年12月18日	—	—	—	中川 雄一	札幌市北区	特別利害関係者等(当社子会社の代表取締役)	20	191,000 (9,550) (注)4.	新株予約権の権利行使
平成26年12月19日	—	—	—	伊藤 敏浩	東京都世田谷区	特別利害関係者等(大株主上位10名)	1,240	11,842,000 (9,550) (注)4.	新株予約権の権利行使
平成27年3月9日	株式会社フルタイムシステム 代表取締役 原 幸一郎	東京都千代田区 岩本町2丁目10 番1号	当社の取引先	田中 剛	滋賀県草津市	特別利害関係者等(当社の代表取締役)	150	8,100,000 (54,000) (注)5.	所有者の事情による
平成27年6月10日	荒島 康守	京都市左京区	当社の元従業員	田中 剛	滋賀県草津市	特別利害関係者等(当社の代表取締役)	20	900,000 (45,000) (注)5.	所有者の事情による
平成27年9月28日	山本 学	千葉県市川市	—	ジェイ・エス・ビー社員持株会 理事長 森 高広	京都市下京区 松原通東洞院 西入北側因幡 堂町655番地	特別利害関係者等(大株主上位10名)当社の従業員持株会	200	9,000,000 (45,000) (注)5.	所有者の事情による
平成27年12月3日	NIFSMBC- V2006S1投資事業 有限責任組合	東京都千代田区 丸の内1丁目9 番1号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	関西アーバン 銀行株式会社 頭取 橋本和正	大阪市中央区 西心斎橋1丁目 2番4号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	1,578	102,570,000 (65,000) (注)5.	所有者の事情による
平成27年12月11日	NIFSMBC- V2006S1投資事業 有限責任組合	東京都千代田区 丸の内1丁目9 番1号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	森トラスト株式会社 代表取締役社長 森 章	東京都港区虎 ノ門2丁目3 番17号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	2,662	173,030,000 (65,000) (注)5.	所有者の事情による
平成28年10月27日	岡 靖子	京都市北区	特別利害関係者等(大株主上位10名・当社の代表取締役)	OMインベストメント株式会社 代表取締役 岡 靖子	京都市北区上 賀茂池端町23 番地6	特別利害関係者等(役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社・大株主上位10名)	5,000	325,000,000 (65,000) (注)5.	所有者の事情による
平成28年11月21日	大西 光国	京都府城陽市	特別利害関係者等(当社子会社の代表取締役)	ジェイ・エス・ビー社員持株会 理事長 森 高広	京都市下京区 松原通東洞院 西入北側因幡 堂町655番地	特別利害関係者等(大株主上位10名)当社の従業員持株会	50	3,250,000 (65,000) (注)5.	所有者の事情による

- (注) 1. 当社は、株式会社東京証券取引所（以下「同取引所」という。）への上場を予定しておりますが、同取引所が定める有価証券上場規程施行規則（以下「同施行規則」という。）第253条に基づき、当社の特別利害関係者等（従業員持株会を除く。以下1.において同じ。）が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して2年前の日（平成26年11月1日）から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡（上場前の公募等を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。）を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第204条第1項第4号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）」に記載することとされております。
2. 当社は、同取引所が定める同施行規則第254条に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動の状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認することとされております。
- また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該提出請求に応じない状況にある旨を公表することが出来るとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することとされております。
3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。
- (1) 当社の特別利害関係者……役員、その配偶者及び二親等内の血族（以下「役員等」という。）、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社並びに関係会社及びその役員
 - (2) 当社の大株主上位10名
 - (3) 当社の人的関係会社及び資本的关系会社並びにこれらの役員
 - (4) 金融商品取引業者等（金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業を行う者に限る。）並びにその役員、人的関係会社及び資本的关系会社
4. 移動価格は、新株予約権の行使条件による価格であります。
5. 移動価格は、一株当たりの純資産を参考に、当事者間で協議の上決定した価格であります。
6. 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「移動株数」及び「価格（単価）」は当該株式分割前の「移動株数」及び「価格（単価）」を記載しております。

第2【第三者割当等の概況】

1【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権
発行年月日	平成28年10月31日
種類	第2回新株予約権 (ストックオプション)
発行数	普通株式 5,990株
発行価格	65,000円 (注) 3.
資本組入額	32,500円
発行価額の総額	389,350,000円
資本組入額の総額	194,675,000円
発行方法	平成28年10月14日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権の付与(ストックオプション)に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	(注) 2.

(注) 1. 第三者割当等による株式等の発行の制限に関し、株式会社東京証券取引所(以下「同取引所」という。)の定める規則等並びにその期間については以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める有価証券上場規程施行規則(以下「同施行規則」という。)第259条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、役員又は従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、当該新規上場申請者は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で、書面により報酬として割当てを受けた新株予約権の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
 - (2) 新規上場申請者が、前項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は新規上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
 - (3) 当社の場合、新規上場申請日の直前事業年度の末日は平成28年10月31日であります。
2. 同取引所の定める同施行規則第259条第1項第1号の規定に基づき、当社は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権を、原則として、割当てを受けた日から上場日の前日又は新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
 3. 発行価格は、純資産方式、類似業種比準方式により算出された価格及び直近取引事例を総合的に勘案し、決定しております。
 4. 従業員4名、42株(株式分割前)分の新株予約権は、退職により当社が自己新株予約権として保有しております。
 5. 新株予約権の行使時の払込金額、行使請求期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については、以下のとおりとなっております。

	新株予約権
行使時の払込金額	65,000円
行使請求期間	平成30年11月1日から 平成38年9月30日まで
行使の条件及び譲渡に関する事項	「第二部 企業情報 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。

6. 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、上記の発行数、発行価格、資本組入額及び行使時の払込金額は当該株式分割前の数値で記載しております。

2【取得者の概況】

平成28年10月14日開催の臨時株主総会決議に基づく新株予約権の発行

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
田中 剛	滋賀県草津市	会社役員	700	45,500,000 (65,000)	特別利害関係者等 (当社の代表取締役社長)
近藤 雅彦	京都市下京区	会社役員	240	15,600,000 (65,000)	特別利害関係者等 (当社の専務取締役・当社子会社の代表取締役及び取締役)
小管 香織	京都市左京区	会社員	240	15,600,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の代表取締役)
山本 貴紀	福岡市早良区	会社役員	230	14,950,000 (65,000)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
林 健児	横浜市青葉区	会社役員	220	14,300,000 (65,000)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
森 高広	大阪府高槻市	会社員	150	9,750,000 (65,000)	当社の従業員
山岡 幸恵	京都市中京区	会社員	150	9,750,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
金井 宏之	東京都東大和市	会社員	150	9,750,000 (65,000)	当社の従業員
大仲 賢一	京都市伏見区	会社員	150	9,750,000 (65,000)	当社の従業員
岡田 健一	滋賀県大津市	会社員	150	9,750,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
榑 英介	仙台市青葉区	会社員	150	9,750,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
伊藤 敏浩	東京都世田谷区	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員
大西 光国	京都府城陽市	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の代表取締役及び取締役)
寺本 孝寛	大阪府茨木市	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員
岡 篤史	滋賀県草津市	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
橋本 和也	大阪府高槻市	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員
井上 貴広	東京都江戸川区	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
松本 直樹	大阪府吹田市	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の代表取締役及び取締役)

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
丸屋 亮介	京都市西京区	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
斎藤 潔	埼玉県戸田市	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員
萩野 孝一	京都市左京区	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員
今井 寛	大阪市東淀川区	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
齋田 浩希	岡山市北区	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
安藤 英二	福岡市早良区	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
浅井 隆志	京都府宇治市	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
尾藤 洋介	大阪府茨木市	会社員	70	4,550,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
寺上 真二	京都市南区	会社員	50	3,250,000 (65,000)	当社の従業員
内村 正幸	京都市下京区	会社員	50	3,250,000 (65,000)	当社の従業員
諸橋 篤史	相模原市南区	会社員	50	3,250,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
鳥田 久雄	京都市上京区	会社員	50	3,250,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
山内 佑介	京都市右京区	会社員	50	3,250,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の代表取締役)
出居 一夫	京都市中京区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
井上 隆司	大阪府富田林市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の代表取締役)
武内 彰浩	福岡市早良区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
北川 一也	大阪府吹田市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
丸岡 由和	名古屋市天白区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
幸田 健太	川崎市多摩区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
諏訪原 亮一	京都市右京区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
中川 雄一	札幌市北区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
中上 淳二	岡山市北区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
関谷 文彦	横浜市旭区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
田中 寛教	京都市中京区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
山口 恭平	千葉県市川市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
浜本 潔	東京都町田市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
荒木 由右	千葉県市川市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
藤原 大輔	名古屋市市中村区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
福永 勝弘	福岡市西区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
宇治川 大介	東京都小平市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
桑原 智春	札幌市東区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
中野 大介	仙台市太白区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
南條 義徳	神奈川県藤沢市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
松原 壮馬	仙台市太白区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
井原 佑樹	大阪府茨木市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
田原 倫太郎	福岡県筑紫野市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
益田 勇気	福岡市東区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
伊藤 宏平	大阪府高槻市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
藤田 善朗	兵庫県西宮市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
高木 大輔	川崎市多摩区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
池田 寿生	京都市中京区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
池田 一成	東京都東村山市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
田中 正剛	京都府宇治市	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
井本 純	京都市伏見区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
竹中 良平	堺市西区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
玉村 和也	京都市山科区	会社員	30	1,950,000 (65,000)	当社の従業員
東郷 健太郎	京都市下京区	会社員	20	1,300,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
入江 広実	福岡市中央区	会社員	20	1,300,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
苗代 和馬	相模原市中央区	会社員	16	1,040,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
志萱 弘道	大阪府吹田市	会社員	10	650,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
山本 明宏	京都市下京区	会社員	10	650,000 (65,000)	当社の従業員 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)

- (注) 1. 新株予約権証券の目的である株式の総数が20株以下(株式分割前)である従業員(特別利害関係者等を除く)130名、割当株式の総数1,052株(株式分割前)に関する記載は省略しております。
2. 退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、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株の株式分割を行っておりますが、上記は当該株式分割前で記載しております。

3【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第3【株主の状況】

氏名又は名称		住 所	所有株式数 (株)	株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
岡 靖子	(注) 1. 4	京都市北区	2,300,000	53.04
N I F S M B C - V 2 0 0 6 S 3 投資事業有限責任組合	(注) 4	東京都中央区八重洲1丁目3番4号	318,000	7.33
OMインベストメント株式会 社	(注) 3. 4	京都市北区上賀茂池端町23番地6	285,000	6.57
三菱UFJキャピタル4号投資 事業有限責任組合	(注) 4	東京都中央区日本橋1丁目7番17号	230,000	5.30
森トラスト株式会社	(注) 4	東京都港区虎ノ門2丁目3番17号	133,100	3.07
みなとエクイティサポート投 資事業有限責任組合	(注) 4	神戸市中央区多聞通2丁目1番2号	110,000	2.54
株式会社関西アーバン銀行	(注) 4	大阪市中央区西心斎橋1丁目2番4号	78,900	1.82
伊藤 敏浩	(注) 4. 8	東京都世田谷区	75,500 (3,500)	1.74 (0.08)
株式会社シティビルサービス	(注) 4	京都市下京区高辻通東洞院東入稲荷町 521	66,100	1.52
ジェイ・エス・ビー社員持株会	(注) 4	京都市下京区松原通東洞院西入北側 因幡堂町655番地	45,800	1.06
田中 剛	(注) 2	滋賀県草津市	43,500 (35,000)	1.00 (0.81)
株式会社未来図建設		福岡市南区野間二丁目7番1号	25,000	0.58
上村 昭徳		沖縄県中頭郡嘉手納町	23,850	0.55
株式会社新日本建物		東京都新宿区新宿4丁目3-17	23,000	0.53
株式会社サイバーエージェント		東京都渋谷区道玄坂1-12-1 渋谷マークシティウエスト21階	23,000	0.53
株式会社U S E N		東京都港区北青山3丁目1番2号	23,000	0.53
岸上 隆幸		奈良県奈良市	22,000	0.51
白石 徳生	(注) 5	東京都八王子市	20,000	0.46
タルヤ建設株式会社		群馬県富岡市富岡2759	20,000	0.46
株式会社ジェイ・エス・ビー	(注) 9	京都市下京区因幡堂町655番地	21,100 (2,100)	0.49 (0.05)
株式会社オー・エイチ・アイ		福岡市中央区天神4-6-7 天神クリスタルビル14F	15,000	0.35
中上 正志	(注) 8	京都府京田辺市	14,500 (1,000)	0.33 (0.02)
林 健児	(注) 5	横浜市青葉区	13,500 (11,000)	0.31 (0.25)
中信ベンチャー・投資ファンド 2号投資事業有限責任組合		京都市下京区四条通室町東入 函谷鉾町91	13,000	0.30
近藤 雅彦	(注) 5. 6. 7	京都市下京区	13,000 (12,000)	0.30 (0.28)
山本 貴紀	(注) 5	福岡市早良区	12,500 (11,500)	0.29 (0.27)
小管 香織	(注) 6. 8	京都市左京区	12,500 (12,000)	0.29 (0.28)
岸本 英治		京都市右京区	12,000	0.28
長谷 敦宏		京都市山科区	12,000	0.28

氏名又は名称	住 所	所有株式数 (株)	株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
岡田 健一 (注) 7. 8	滋賀県大津市	11, 500 (7, 500)	0. 27 (0. 17)
大西 光国 (注) 6. 7. 8	京都府城陽市	10, 500 (3, 500)	0. 24 (0. 08)
是永 昌司	福岡市中央区	10, 000	0. 23
福田 安孝	京都府八幡市	10, 000	0. 23
株式会社太陽設計	福岡市中央区草香江 2 丁目 1 番23号	10, 000	0. 23
中信ベンチャーキャピタル株 式会社	京都市下京区四条通室町東入 函谷鉾町91	10, 000	0. 23
山岡 幸恵 (注) 7. 8	京都市中京区	9, 500 (7, 500)	0. 22 (0. 17)
大仲 賢一 (注) 8	京都市伏見区	8, 000 (7, 500)	0. 18 (0. 17)
榑 英介 (注) 7. 8	仙台市青葉区	8, 000 (7, 500)	0. 18 (0. 17)
株式会社大井不動産	福岡市南区高宮 3 丁目 9-1	7, 500	0. 17
株式会社ブレインズネットワ ーク	東京都港区赤坂 1-14- 5	7, 500	0. 17
森 高広 (注) 8	大阪府高槻市	7, 500 (7, 500)	0. 17 (0. 17)
金井 宏之 (注) 8	東京都東大和市	7, 500 (7, 500)	0. 17 (0. 17)
白石 美子	千葉県船橋市	5, 000	0. 12
山本 求	愛媛県松山市	5, 000	0. 12
齊藤 潔 (注) 8	埼玉県戸田市	5, 000 (3, 500)	0. 12 (0. 08)
岡 篤史 (注) 7. 8	滋賀県草津市	4, 450 (3, 500)	0. 10 (0. 08)
田中 美羽 (注) 8	京都府長岡京市	4, 300 (800)	0. 10 (0. 02)
大道 靖志	仙台市太白区	4, 000	0. 09
中川 雄一 (注) 8	札幌市北区	4, 000 (1, 500)	0. 09 (0. 03)
安藤 英二 (注) 7. 8	福岡市早良区	4, 000 (3, 500)	0. 09 (0. 08)
浅井 隆志 (注) 7. 8	京都府宇治市	4, 000 (3, 500)	0. 09 (0. 08)
その他191名		174, 400 (146, 600)	4. 02 (3. 38)
計	—	4, 336, 500 (299, 500)	100. 00 (6. 91)

- (注) 1. 特別利害関係者等 (当社の代表取締役会長)
2. 特別利害関係者等 (当社の代表取締役社長)
3. 特別利害関係者等 (役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社)
4. 特別利害関係者等 (大株主上位10名)
5. 特別利害関係者等 (当社の取締役)
6. 特別利害関係者等 (当社子会社の代表取締役)
7. 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
8. 当社の従業員
9. 自己株式及び新株予約権者の退職に伴い取得した自己新株予約権
10. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。
11. ()内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。

平成29年6月6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	⑩
--------------------	-------	-------	---

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	岩淵 貴史	⑩
--------------------	-------	-------	---

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26年11月1日から平成27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及びその他の注記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27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（有価証券届出書提出会社）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。

平成29年6月6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27年11月1日から平成28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28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（有価証券届出書提出会社）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。

平成29年6月6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 ⑩

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岩淵 貴史 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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第2四半期連結会計期間（平成29年2月1日から平成29年4月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年11月1日から平成29年4月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ジェイ・エス・ビー及び連結子会社の平成29年4月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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. 上記は四半期レビュー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（有価証券届出書提出会社）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。

平成29年6月6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 ⑩

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岩淵 貴史 ⑩

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26年11月1日から平成27年10月31日までの第27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、重要な会計方針及びその他の注記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27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（有価証券届出書提出会社）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29年6月6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 ⑩

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岩淵 貴史 ⑩

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27年11月1日から平成28年10月31日までの第28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28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（有価証券届出書提出会社）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。

