

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2026年1月26日
【事業年度】	第37期（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）
【会社名】	株式会社ジェイ・エス・ビー
【英訳名】	J.S.B.Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 森 高広
【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】	執行役員経営財務本部長 大仲 賢一
【最寄りの連絡場所】	京都市下京区因幡堂町655番地
【電話番号】	（075）341-2728（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経営財務本部長 大仲 賢一
【縦覧に供する場所】	東京本部 （東京都新宿区西新宿一丁目6番1号） 名古屋支社 （名古屋市中村区名駅四丁目27番6号） 大阪支社 （大阪市東淀川区東中島一丁目20番14号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	2021年10月	2022年10月	2023年10月	2024年10月	2025年10月
売上高 (千円)	52,787,978	57,922,958	63,781,335	69,529,664	76,045,573
経常利益 (千円)	5,203,523	6,189,807	7,073,974	7,886,094	7,347,754
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	3,252,963	4,303,897	4,775,251	7,452,754	5,151,212
包括利益 (千円)	3,421,190	4,239,820	4,938,542	7,453,643	5,243,174
純資産額 (千円)	23,199,523	26,803,351	31,043,381	37,897,267	41,629,349
総資産額 (千円)	50,335,275	58,938,180	66,646,883	79,973,984	88,947,451
1株当たり純資産額 (円)	1,102.57	1,277.29	1,479.60	1,796.70	1,976.15
1株当たり当期純利益 (円)	166.18	204.80	227.41	354.76	244.40
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益 (円)	162.55	201.46	224.47	351.47	243.27
自己資本比率 (%)	46.0	45.4	46.5	47.4	46.8
自己資本利益率 (%)	16.1	17.2	16.5	21.6	13.0
株価収益率 (倍)	8.6	9.4	10.1	7.7	14.9
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	4,910,990	6,043,363	6,245,736	8,173,314	6,805,176
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	7,221,651	7,089,511	11,107,544	5,252,415	9,324,840
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	5,694,189	2,996,881	1,882,181	2,680,040	2,531,653
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	12,682,185	14,633,159	11,653,846	17,249,876	17,275,598
従業員数 (人)	1,093	1,123	1,191	1,156	1,254
(外、平均臨時雇用者 数)	(636)	(714)	(782)	(695)	(748)

- (注) 1. 2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第33期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含みます。)であります。臨時雇用者数(パートタイマー等を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しており、1人当たり1日8時間換算にて算出したものであります。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第34期の期首から適用しており、第34期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

4. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用し、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日）については第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
5. 当社は第35期より役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託を導入しており、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式を、「1株当たり純資産額」の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。また、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	2021年10月	2022年10月	2023年10月	2024年10月	2025年10月
売上高 (千円)	45,395,271	50,144,630	54,715,901	61,451,363	67,551,900
経常利益 (千円)	3,917,544	4,677,602	5,505,694	6,778,081	6,441,061
当期純利益 (千円)	2,537,993	3,569,727	4,347,529	7,904,064	4,873,172
資本金 (千円)	4,163,262	4,227,471	4,258,954	4,301,491	4,308,695
発行済株式総数 (株)	10,747,400	10,834,300	10,893,300	21,913,600	21,954,000
純資産額 (千円)	20,793,251	23,634,341	27,386,015	34,744,278	38,155,488
総資産額 (千円)	46,230,872	53,932,766	60,514,295	74,486,504	83,064,419
1株当たり純資産額 (円)	989.26	1,127.35	1,306.22	1,647.22	1,811.25
1株当たり配当額 (円)	35.00	44.00	63.00	72.00	105.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	129.65	169.86	207.04	376.24	231.21
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	126.83	167.10	204.36	372.76	230.14
自己資本比率 (%)	45.0	43.8	45.3	46.6	45.9
自己資本利益率 (%)	14.0	16.1	17.0	25.4	13.4
株価収益率 (倍)	11.1	11.3	11.1	7.2	15.8
配当性向 (%)	13.5	13.0	15.2	19.1	45.4
従業員数 (人)	232	242	242	232	245
(外、平均臨時雇用者数)	(19)	(36)	(70)	(65)	(78)
株主総利回り (%)	99.2	134.1	160.9	194.7	264.2
(比較指標：TOPIX)	(126.7)	(122.2)	(142.7)	(170.7)	(211.0)
最高株価 (円)	4,370	3,990	2,381 (6,000)	3,260	4,200
最低株価 (円)	2,774	2,727	2,180 (3,560)	2,251	2,528

- (注) 1. 2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第33期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。なお、1株当たり配当額につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。
2. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含みます。)であります。臨時雇用者数(パートタイマー等を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しており、1人当たり1日8時間換算にて算出したものであります。
3. 最高・最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
4. 2023年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第35期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、()内に株式分割前の最高株価及び最低株価を記載しております。
5. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第34期の期首から適用しており、第34期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

6. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
7. 当社は第35期より役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託を導入しており、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式を、「1株当たり純資産額」の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。また、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

2【沿革】

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

以後、他地域への事業展開を行い、1988年1月に大阪への進出を目的として(株)大阪学生情報センター（1991年11月(株)ジェイ・エス・ビー大阪へ商号変更）が、1989年3月に首都圏への進出を目的として(株)東学（1991年11月(株)ジェイ・エス・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、1990年7月に(株)ジェイ・エス・ビーを設立し、それまで(株)京都学生情報センターにて行っていた業務全般を引き継ぎ今日に至っております。

当社設立以降の事業内容の変遷は以下のとおりであります。

年月	事項
1990年7月	(株)ジェイ・エス・ビーを設立し、(株)京都学生情報センターの業務を引き継ぐ。
1990年10月	本社を東京都港区浜松町から京都市下京区醍醐町へ移転する。
1996年6月	本社を京都市下京区醍醐町から京都市下京区因幡堂町へ移転する。
1996年10月	東北地方への進出を目的として、(株)ジェイ・エス・ビー東北を設立する。
1996年12月	東海地方への進出を目的として、(株)ジェイ・エス・ビー東海を設立する。
1997年10月	北海道地方への進出を目的として、(株)ジェイ・エス・ビー北海道を設立する。
2002年7月	九州地方への進出を目的として、(株)ジェイ・エス・ビー九州を設立する。
2002年12月	学生への就職・アルバイト情報の提供を目的として、(株)OVO（現連結子会社）を設立する。
2004年3月	建物メンテナンス業務・入居者管理業務を目的として、総合管財(株)（現連結子会社）を設立する。
2004年6月	京都地区での不動産仲介業を目的として、(株)ジェイ・エス・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)ジェイ・エス・ビー中国四国を設立する。
2004年9月	事業再編を目的として、(株)ジェイ・エス・ビー北海道、同東北、同東京、同東海、同大阪、同九州、(株)OVOの株式を各株主から買取り、完全子会社化する。
2012年5月	高齢者住宅事業への参入に伴う介護サービスの提供を目的として、(株)グランユニライフケアサービス北海道（2016年8月(株)グランユニライフケアサービス北日本へ商号変更）・同東京・同関西・同九州を設立する。
2013年5月	北海道函館市に高齢者住宅事業の第1号物件「グランメゾン迎賓館 函館湯の川」の運営を開始する。留学生を対象とした日本語学校を函館、福岡に開設。
2014年10月	家賃債務保証サービスの提供を行うため、リビングネットワークサービス(株)（現連結子会社）を設立する。
2015年9月	組織再編を目的として、(株)ジェイ・エス・ビー東京を存続会社、(株)ジェイ・エス・ビー北海道、(株)ジェイ・エス・ビー東北、(株)ジェイ・エス・ビー東海、(株)ジェイ・エス・ビー京都、(株)ジェイ・エス・ビー大阪、(株)ジェイ・エス・ビー中国四国及び(株)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)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク（現連結子会社）に変更する。
2016年11月	組織再編を目的として、総合管財(株)の営む建設業並びに自転車の販売、レンタル及び整備に関する事業を除く一切の事業を、(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワークが承継する吸収分割を行う。
2017年7月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場。
2018年7月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定。
2018年8月	組織再編を目的として、(株)ジェイ・エス・ビー・フードサービスを設立する。
2018年9月	(株)グランユニライフケアサービス関西を(株)グランユニライフケアサービスへ商号変更する。
2018年11月	組織再編を目的として、(株)グランユニライフケアサービス北日本、(株)グランユニライフケアサービス東京及び(株)グランユニライフケアサービス九州の営むフードサービス事業を(株)ジェイ・エス・ビー・フードサービス（現連結子会社）へ譲渡するとともに、(株)グランユニライフケアサービス東京を解散する。(株)グランユニライフケアサービスを存続会社、(株)グランユニライフケアサービス北日本及び(株)グランユニライフケアサービス九州を消滅会社とする吸収合併を行う。
2019年8月	学生マンション事業の総合力強化を目的として、(株)東京学生ライフ（現連結子会社）、(株)湘南学生ライフ（2021年11月(株)東京学生ライフに吸収合併）及び(株)ケイエルディ（2020年7月解散）の株式を取得し、完全子会社化する。
2020年7月	当社グループ内におけるシナジー及び事業領域拡大を目的として、(株)スタイルガーデン（現連結子会社）の株式を取得し、完全子会社化する。
2020年8月	当社グループ内におけるシナジー及び事業領域拡大を目的として、(株)Mew c k e t（現連結子会社）の株式を取得するとともに第三者割当増資を受け、子会社化する。
2022年4月	東京証券取引所の市場区分見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場へ移行。
2023年11月	株式会社学生ハウジング（現連結子会社）の株式を取得し完全子会社化。 株式会社グランユニライフケアサービスの全株式を株式会社学研ココファンに譲渡。

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株）ジェイ・エス・ピー）、連結子会社9社から構成されており、不動産賃貸管理事業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、2025年4月現在の管理戸数は99,300戸、管理棟数は2,711棟となっております。（北海道地区 3,850戸/84棟、東北地区 9,234戸/164棟、首都圏地区 25,891戸/655棟、東海・北信越地区 9,389戸/244棟、京滋地区 17,952戸/689棟、阪神地区 11,031戸/265棟、中国・四国地区 9,540戸/293棟、九州地区 12,413戸/317棟）

2025年10月現在の直営店舗数は85店舗となっております。（北海道地区 3店舗、東北地区 3店舗、首都圏地区 19店舗、東海・北信越地区 13店舗、京滋地区 11店舗、阪神地区 8店舗、中国・四国地区 10店舗、九州地区 18店舗）

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

（1）不動産賃貸管理事業

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

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

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

建物及び付帯設備メンテナンスや入居者管理業務については、当社が不動産オーナーから受託し、当該業務の多くを（株）ジェイ・エス・ピー・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）が（株）ジェイ・エス・ピー・ネットワークから案件紹介を受け、不動産オーナーより受託しております。

各業務の主な内容は以下のとおりであります。

（学生マンションの企画提案、運営業務の受託）

当社が、不動産オーナーに対して主として学生マンションによる不動産の活用を企画提案し、竣工後のマンション運営業務の受託を行っております。当社グループで実施している不動産オーナーに対する営業手法としては、建築会社、設計事務所、金融機関、会計事務所等の取引先からの紹介、既存オーナーからの管理受注依頼、独自調査による新規開拓先への営業などがあります。全体の受注比率としては、及びのケースが70～90％程度と高く、

のケースにおいては工事を実施する建築会社、設計を実施する設計事務所から不動産オーナーの紹介を受け、共同でオーナーに対し事業提案を実施する、あるいは富裕層の情報を持つ金融機関から有効活用を考えている不動産オーナーの情報をヒアリングし当社の事業を提案するという営業手法を活用し、事業を展開しております。

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

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

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

（学生マンションの自社開発）

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

(主に学生向けの不動産仲介業務)

㈱ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、当社が不動産オーナーから賃借した物件及び入居者管理業務や募集業務を受託した物件、他業者が管理を行う物件等の仲介業務を行っております。

入居者の資格を原則として学生等に限定していることから、卒業等による入退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)

㈱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)

㈱ジェイ・エス・ビー・ネットワークが、高齢者向け賃貸用不動産の仲介業務を行っております。

(建物メンテナンス業務、入居者管理業務)

当社が、不動産を所有するオーナーから建物や付帯する設備のメンテナンス業務(清掃管理業務・設備管理業務・小規模修繕業務等)及び入居者管理業務を受託し、当該業務の多くを㈱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㈱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) その他事業

(学生支援サービス)

㈱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。また、インターンシップ(学生が一定期間企業等の中で研修生として働き、自分の将来に関連のある就業体験を行える制度)の支援も行っております。

(日本語学校事業)

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

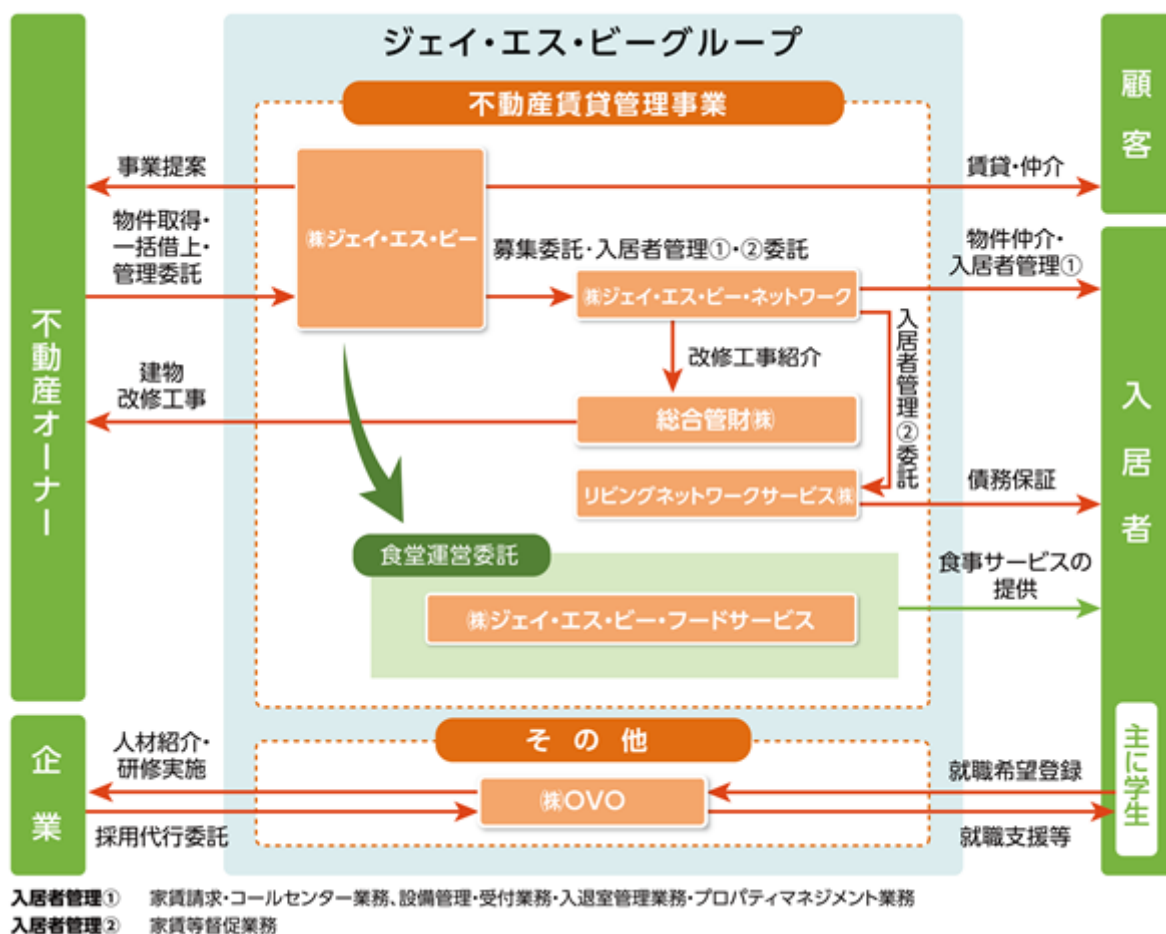
(不動産販売事業)

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

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

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



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

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容			
					役員の 兼任	資金 援助	営業上の取引	設備の 賃貸借
(連結子会社) (株)ジェイ・エス・ビー ・ ネットワーク (注)2	東京都 新宿区	50	不動産賃貸 管理事業	100	2名	貸付	当社学生向けマンション への入居者の仲介業務、 入居者管理業務等を委託	事務所の 賃貸借
総 合 管 財 (株)	京都市 下京区	50	不動産賃貸 管理事業	100	1名	なし	建物メンテナンス業務の 委託	事務所の 賃貸
(株) O V O	京都市 下京区	80	その他	100	1名	なし	採用業務を委託	事務所の 賃貸
リビングネットワーク サ ー ビ ス (株)	京都市 下京区	10	不動産賃貸 管理事業	100	1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)ジェイ・エス・ビー ・ フードサービス	京都市 下京区	50	不動産賃貸 管理事業	100	1名	貸付	食堂運営委託	事務所の 賃貸
(株) 東 京 学 生 ラ イ フ	東京都 新宿区	40	不動産賃貸 管理事業	100	1名	なし	当社学生向けマンション への入居者の仲介業務、 入居者管理業務等を委託	なし
(株) 学 生 ハ ウ ジ ン グ	京都市 中京区	10	不動産賃貸 管理事業	100	1名	なし	当社学生向けマンション への入居者の仲介業務、 入居者管理業務等を委託	事務所の 賃貸
(株) ス タ イ ル ガ ー デ ン	京都市 下京区	3	その他	100	1名	貸付	なし	なし
(株) M e w c k e t	東京都 新宿区	122	その他	100	1名	なし	なし	なし

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

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年10月31日現在

セグメント名称	従業員数（人）
不動産賃貸管理事業	1,130（705）
その他	38（27）
全社（共通）	86（16）
合計	1,254（748）

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

(2) 提出会社の状況

2025年10月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
245（78）	43.4	12.0	5,231

セグメント名称	従業員数（人）
不動産賃貸管理事業	135（52）
その他	24（10）
全社（共通）	86（16）
合計	245（78）

- （注）1．従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含みます。）であります。臨時雇用者数（パートタイマー等を含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しており、1人当たり1日8時間換算にて算出したものであります。
- 2．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
- 3．全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4)管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
19.0	66.7	51.5	62.2	91.5

(注)1.「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2.「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

当事業年度						
名称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%)		労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.3.4.及び5.		
				全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
(株)ジェイ・エス・ピー・ネットワーク	14.9	58.3	(注)2.	69.6	73.7	94.3
(株)ジェイ・エス・ピー・フードサービス	0.0	40.0	(注)2.	77.5	88.0	95.7

(注)1.「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2.「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

3.算出にあたっては残業・賞与等を含んでおります。

4.非正規雇用労働者については8時間勤務換算したうえで算出しております。

5.正規雇用労働者には時短労働者(女性31名、男性1名)を含んでおります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

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

(1) 経営の基本方針

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

また、この経営理念に立ち返り、未来を開拓する「健全な若者の育成」を通じて、魅力溢れる社会を創造するグローバル・トップブランド『Un i L i f e』という存在目的（Purpose：パーパス）を定義し、「豊かな生活空間」のディスラプション（創造的破壊（Disruption））として「学び・成長・つながり」を生むリアル空間へ再創造することを掲げ、これを2030年における当社グループのありたい姿、長期ビジョン『Grow Together 2030』としました。そして、この長期ビジョンの実現に向けた最初の3か年を第一フェーズと位置付け中期経営計画『GT01』を策定し、これにあわせ、新しい領域に挑戦する「探索」と、既存の事業の一層成長を図る「深化」という活動が、高い次元でバランスよく調和していることを目指す『両利きの経営』と、規模の大きさとで競合相手を圧倒する消耗戦から、社員一人一人が知識を機動的に生み出す力を発揮するかたちへと転換し、組織の学習スピードを高めることを目指す『社員全員の経営』の2つを経営の基本方針とし、『GT01』を実践してまいりました。

2024年10月期より、長期ビジョンの第2フェーズと位置付ける中期経営計画『GT02』が始まりました。引き続き『両利きの経営』と『社員全員の経営』を基本方針とした、「人間性とテクノロジーの融合による、ジェイ・エス・ビーだけの価値創出」に焦点を当て、持続的成長の源泉は「人」であるとの考えのもと、多様性の尊重と相互結合の促進によるイノベーションとデジタルテクノロジーを組み合わせ、すべてのステークホルダーに対する新たな価値の提供に加え、一人ひとりが挑戦する「創造する組織」化の実現を図ってまいります。

(2) 経営環境

文部科学省「令和7年度学校基本調査（速報値）」によりますと、大学（大学院を含む）の学生数は297.3万人と前年より2.3万人増加しており、当社グループを取り巻く市場環境につきましては引き続き追い風となる状況となっております。

経済環境においては、雇用・所得環境の改善により個人消費が増加し、設備投資においても持ち直しの動きが見られる等、国内経済は緩やかな回復傾向にあります。一方で急速な物価上昇に対する金融引き締めの影響、為替相場の急変動、中東情勢の緊迫化などから、景気の先行きについては不透明感が見られます。そのため、今後の景況判断につきましても、引き続き慎重に見極める必要があると考えております。このような状況のもと、学生マンション需要に対する当社グループ管理戸数の市場シェアは現在5%程度であると考えており、今後、18歳人口の減少とともに学生マンション需要が減少していくなかにおいても、残された市場はまだまだ大きいものと、認識しております。また、学生マンション事業への特化や、これまで蓄積してきた学生マンションの運営ノウハウ、学生のニーズの早期把握、大学及び大学生協との連携等を通じて、市場における一定の優位性は確保しているものと考えております。

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

(3) 中長期的な経営戦略

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

長期ビジョン実現への取り組みの要旨は以下のとおりです。

人的資本への投資

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

知的資本への投資

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

ブランド・顧客基盤の構築

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

企業内外の組織づくり

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

成長時間を短縮する方策

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

中期経営計画『GTO2』（2024年10月期～2026年10月期）では、業務改革を最重要項目として設定し、ビジネスプロセスリエンジニアリング（BPR）、DX、そしてビジネスプロセスアウトソーシング（BPO）を3本柱として、人的資本・知的資本・気候変動・事業ポートフォリオを重要項目に設定し、それらに取り組むことで、長期的かつ持続的な企業価値の向上を図ってまいります。

（4）目標とする経営指標等

中期経営計画『GTO2』（2024年10月期～2026年10月期）で掲げる主な経営指標等は以下のとおりです。

経営成績

売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益
788億円	87億円	85億円	56億円

資本効率及び財務安全性

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

入居関連指標

管理戸数	契約決定件数
104,000戸	34,000件

成長投資

自社物件開発	新規事業／DX	サステナビリティ／更新
270億円	20億円	10億円

なお、将来に関する前提・見通し・計画については、公表した時点における仮定等に基づくものであり、実際の経営成績は今後さまざまな要因によって異なる可能性があります。従いまして、その実現を保証あるいは約束するものではありません。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループを取り巻く経営環境は、今後、国際情勢、サステナビリティ、知財・技術など、社会システムの大きな変化が引き続き加速度的に生じていくと考えております。

こうした変化に対応し、当社グループが更なる成長を実現するため、変わらぬ軸として持ち続ける経営理念「豊かな生活空間の創造」に立ち返り、存在目的（Purpose：パーパス）を定義し、「豊かな生活空間」のディスラプション（創造的破壊（Disruption））のもと、2030年における当社グループのありたい姿、長期ビジョン『Grow Together 2030』を策定しました。この長期ビジョンの実現に向けた最初の3か年（2021年10月期～2023年10月期）を第一フェーズとした中期経営計画『GT01』を遂行し、2024年10月期～2026年10月期は長期ビジョンの第二フェーズ『GT02』をスタートさせました。これら中長期的な戦略を実行する上で、当社グループの優先的に対処すべき課題は以下のとおりです。

「両利きの経営」「生産性向上」を実現するための業務改革

『GT02』における戦略実行の組織基盤として、BPR（ビジネスプロセスリエンジニアリング）、DX（デジタルトランスフォーメーション）及びBPO（ビジネスプロセスアウトソーシング）を3本柱とする業務改革を進めながら、人的資本・知的資本・気候変動・事業ポートフォリオの重要項目に取り組むことで、ステークホルダーと共創・エコシステムを確立し、長期的且つ持続的な企業価値向上に努めてまいります。

人的資本 - 人的資本への投資、人材戦略

人材を「資本」として捉え、その価値を最大限に引き出すことで、両利きの経営を実践し、中長期的な企業価値向上につなげる経営のあり方を追求してまいります。

「従業員は資産である」とのコンセプトのもと、生活と仕事の調和、新しいワークスタイルへの対応、ダイバーシティ、教育及び社員エンゲージメント向上を基本方針として、人事や教育研修等の制度を再設計するとともに、人への投資を加速し、人的資本経営を推進いたします。

知的資本 - 経営資源・無形資産等の確保強化

データに基づいた客観的な分析を行う、「データドリブン文化」を推進し、「人的資本/M&A連動」を推し進め、DXリーダーの配置、DXベンチャーへの投資等を通じ、DXの目的である、顧客体験向上とコスト削減の両立による競争優位性の構築・企業価値向上を図ってまいります。

気候変動をはじめとしたESGの取組

当社グループは気候変動に関するリスクと機会の分析及び公表を行っております。

地球温暖化による気候変動に対しては、TCFD提言に基づく定量的な情報開示をはじめ、社会環境・地球環境の保全に対する積極的な活動を行ってまいります。併せてZEHをはじめとする環境対応物件の展開、物件に対するリノベーションや再エネ活用を推進し、事業を通じた社会課題解決につながるソリューション開発に努め、高い付加価値の創造及び提供、ステークホルダーの満足度向上を実現させることで、社会的責任として高潔性が高い気候変動対応を確立してまいります。

また、気候変動対応について学生と共に考え活動することで、価値共創を実現するエコシステムを構築してまいります。

ZEH：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略語。エネルギー収支をゼロ以下にする住宅を意味します。

事業ポートフォリオ

『GT02』においては、総額約300億円の投資を行う方針としております。

資本コストをベースとした意思決定を重視し、オーガニックグロースだけでなくM&Aグロースを両立させ、成長スピードを加速してまいります。学生マンション事業の成長性はまだまだ高く、成長スピードに乗って更なる拡大を目指します。また、新たな成長エンジンとなる事業を育てていくため、新規事業領域への投資も進めてまいります。

これらを通じて新たな価値提供を実現し、学生マンション分野で唯一無二の存在であり続けることを目指してまいります。

コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループでは、不適切な経費の使用等に係る、2025年1月14日付にて公表しました再発防止策を着実に実行すべく、それぞれの施策の推進を図ってまいりました。当連結会計年度中に、公表しました各施策は概ね実行に至っており、今後もその継続的な運用等を通じ、コーポレート・ガバナンス及び内部統制の強化の実行に取り組んでまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

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

(1) 基本姿勢

当社グループはサステナビリティ（持続可能性）のある社会形成に貢献すべく、サステナビリティ委員会を設置し、共生創造企業を目指す当社グループとしての事業特性を加味した総合的且つサステナブルなESG（ ）の取り組みを推進しております。

E：環境（Environment）、S：社会（Social）、G：ガバナンス（Governance）

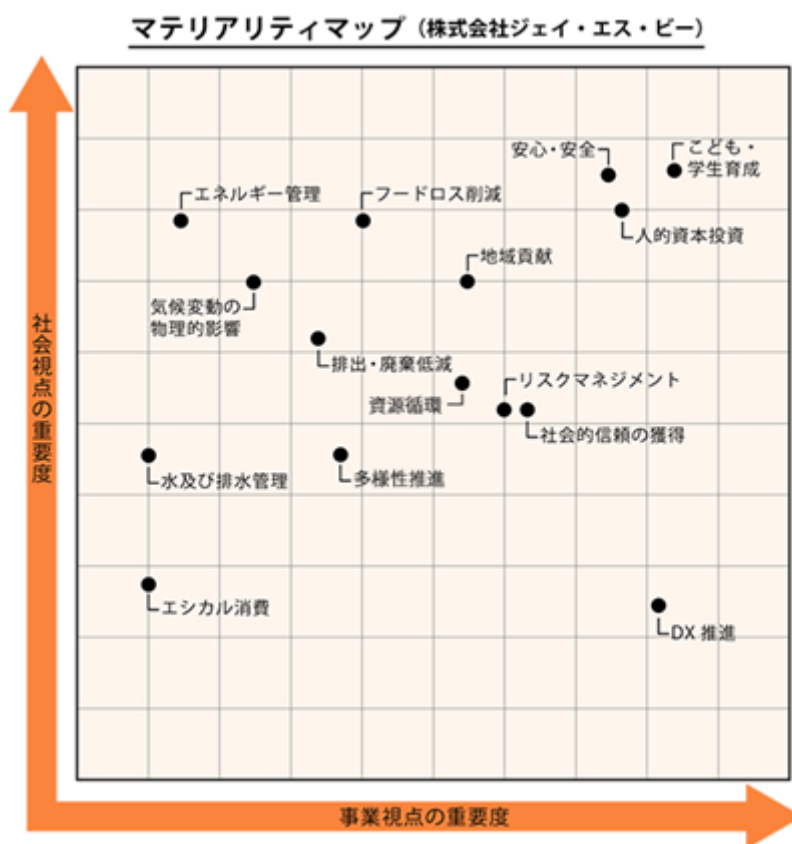
(2) サステナビリティ全般に関するマテリアリティ（重要課題）、ガバナンス及びリスク管理

（マテリアリティ：重要課題）

当社グループは事業の強みを生かしながら社会に貢献しうる課題を議論し、15項目のマテリアリティ（重要課題）を設定しました。

特性の異なる各項目に取り組むことにより、事業と社会貢献を両立しながら価値創造実現を目指します。今後、各項目に対する指標及び目標を設定し、目標達成のための活動内容策定と実践を進めてまいります。

主要な活動状況については、随時ホームページ等にて開示してまいります。



（ガバナンス）

サステナビリティ委員会（以下、委員会）は委員長を代表取締役社長より指名された取締役が務め、定められた常任メンバー、特別招集メンバー、常勤監査役で構成されます。

委員会は各部門から取り組み状況や関連データを収集しながらサステナビリティに関連する重要なリスク・機会を特定します。

また、委員会はそれらについて各々に対して評価・管理状況を審議し、委員長が取締役会にそれら内容の報告または提言を行います。

取締役会は委員会からの報告等を受け、それらについての監督を行い、必要に応じて経営戦略やリスク対応策の見直しを指示します。

委員会は半年に1回以上開催することで取締役会による適切な監督体制を確保し、当社のサステナビリティ強化に繋げております。

今後は関連する取り組みについても委員会において集約・進捗管理などを行いながら、更なる当社のサステナビリティ強化に繋げてまいります。

(リスク管理)

サステナビリティ委員会事務局が中心となつて行う各事業部門からの情報収集や社内ワークショップを通じて、「気候変動リスク」、「人的資本リスク」及び各リスクへの対応状況を把握しております。

加えて気候変動リスクにおいては外部文献（IEA、IPCC等）を活用したシナリオ分析等も活用しながら、財務インパクトや発生可能性等の観点から影響度の分類を行っております。

これらを経てリスクを集約して識別・評価のうえ、サステナビリティ委員会に報告する体制としています。

報告されたリスクについてはサステナビリティ委員会で審議・管理しています。

また、これらと並行して、当社グループを取り巻く様々なリスクを管理する内部監査室と連携し、全社的な「リスクマネジメント規程」に基づきリスク管理を行っており、内部監査室による定期的なモニタリング・評価も実施しています。

気候変動による事業環境の変化に伴うリスクや自然災害に伴うリスク、人的資本における労働環境の変化に伴うリスクや健康・安全に係わるリスクについても管理を進め、「リスクマネジメント規程」に基づき審議・対応策の協議を行い、その内容については、取締役会へ報告することとなっています。

(3) 重要なサステナビリティ項目

上記ガバナンス及びリスク管理を通じて識別された当社グループにおける重要なサステナビリティ項目は以下のとおりであります。

- ・気候変動
- ・人的資本

それぞれの項目に係わる当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取り組みは、次のとおりであります。

気候変動

地球温暖化による気候変動に対して、企業には社会の公器としての責任を果たすことが求められています。

当社グループは「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を経営理念として掲げ、不動産賃貸管理事業を中心に事業を展開しています。

将来的に地球温暖化の深刻化に伴って自然災害の頻発化や激甚化が予想されるなか、入居者の方々の安全を守るという社会的な責任を果たすべく積極的な活動を推進します。

また、社会環境・地球環境の保全に対しても様々な活動を通じて社会課題解決につながるソリューション開発に努め、高い付加価値の創造及び提供を目指します。

そして、ステークホルダーの満足度向上の実現に向け、高潔性の高い気候変動対応を確立するとともに、TCFD（ ）の提言に沿った情報開示を行ってまいります。

TCFD：気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）

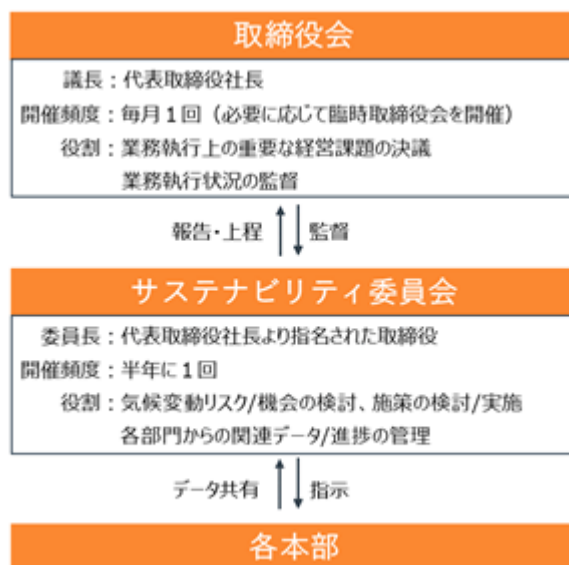
(気候変動) ガバナンス

当社グループは取締役会の監督のもと、サステナビリティ委員会が中心となり、各部門及び子会社との相互連携を通して、気候変動に関するサステナビリティ課題に対する取り組みを推進しています。

過去の取締役会で承認された気候変動に関連する取り組みは以下の通りです。

取締役会による気候変動関連審議例

- ・新中期経営計画「GT02」策定において気候変動を重要項目の一つに決定（ZEH/ZEB物件の展開、物件における再エネの活用を戦略として設定）
- ・マテリアリティ（重要課題）における重要なサステナビリティ項目として気候変動を選定
- ・TCFD開示フレームワークに基づいた情報開示内容の最終承認
- ・JCLP賛助会員への加盟決定
- ・CDP質問書への回答内容の最終承認



(気候変動)戦略

当社グループは、不動産賃貸管理事業者として自社所有/一括借上(家賃保証)物件からの賃貸収益が大きな収益源となっています。

気候変動問題に起因し、異常気象の頻発化に対する物件の安全性重視や、脱炭素社会に向けた環境配慮物件の需要増加など、新たな変化が生じています。

将来の不確実性が高まるなか、当社グループの企業価値を高めていくため、事業活動における対応の幅を広げることが重要であると認識しています。

そこで、気候変動に焦点を当て、いかなる方向性に世界が進展しても対応できるよう、気温上昇という観点で2つのシナリオを設定し、各シナリオにおける2050年までの影響を評価しました。

基準とした世界観(前提シナリオ)

前提シナリオ①：1.5℃シナリオ	
持続可能な発展の下で、気温上昇を1.5℃に抑えるシナリオ	
(社会情勢)	・脱炭素への社会意識の高まり
(経済情勢)	・環境配慮の観点でモノ・サービスの需給に影響
(政策・規制)	・脱炭素規制の強化 ・省エネや再エネプロダクトへの優遇制度/政策の広がり
(参照シナリオ)	・IPCC RCP2.6シナリオ ・IEA NZEシナリオ, APSシナリオ, SDSシナリオ
前提シナリオ②：4℃シナリオ	
気候変動対応政策には消極的で、気温上昇問題が深刻化するシナリオ	
(社会情勢)	・温暖化が進み、自然災害が激甚化及び頻発化
(経済情勢)	・経済発展が優先され、資源効率性を反映したモノ・サービスの需給
(政策・規制)	・脱炭素政策は現行制度のみ ・省エネや再エネへの優遇はない状態
(参照シナリオ)	・IPCC RCP8.5シナリオ ・IEA STEPSシナリオ

（気候変動）リスクと機会

当社グループでは、気候変動のリスクと機会について、サステナビリティ委員会にて事業活動への影響を検討し、下記のリスクと機会を特定しています。

なお、リスクと機会の影響時期は当社グループの中期経営計画や長期ビジョンと整合させ、影響度については財務的なインパクトの大きさという観点で整理しています。

リスク/機会一覧

分類	番号	リスク/機会の要因	期間	事業への影響	影響度			
					2030年		2050年	
					1.5℃	4℃	1.5℃	4℃
移行リスク	政策・規制	① 炭素税導入	中期～	・新規物件開発、既存物件の維持による炭素税徴収、関連エネルギーコスト増加 ・自社負担の炭材調達コスト増加	大	小	小	小
	市場	② エネルギーコストの変化	中期～	・電力などのエネルギーコスト（光熱費）の上昇による管理物件の運営コスト増加	中	小	中	小
	評判	③ ZEH・ZEB等の低排出物件の不採用	中期～	・顧客、社会のニーズの変化に対応できない物件の入居率や家賃の低下による売上高の減少 ・物件評価額の低下による減損	中	小	大	小
物理リスク	急性	④ 自然災害の激甚化や増加	短期～	・管理物件の修繕費等の災害対応コストの増加 ・使用・収益不能物件の発生および被災リスクの高い物件の入居率や家賃の低下による売上高の減少 ・物件の物理的リスクによる資産価値の低下	中	大	大	大
	慢性	⑤ 疫病発生	長期	・感染リスクの高まりによる下宿生数の減少による売上高減少	小	小	小	小
		⑥ 疫病発生	長期	・社会活動停止による管理運営機能の低下による売上高減少	小	小	小	小
		⑦ 気温上昇	中期～	・物件もしくは設備のメンテナンス頻度の増加による管理コストの増加 ・過熱状況下における労働時間短縮による売上原価の増加 ・労働条件の悪化による人員不足	小	小	小	中
		⑧ 自然災害の可能性が高い地域に所在	短期～	・物件の競争力低下による売上高の減少 ・管理物件の保険料等の増加による売上原価の増加	小	中	小	中
		⑨ 収穫量の減少	中期～	・食料コストの増加による売上原価の増加、食事代の値上げを起因とした利用者の減少による売上高の減少	小	小	小	小
		⑩ 土壌劣化	長期	・自社所有/一括借上（家賃保証）物件の不動産価値の低下	小	小	小	中
		⑪ 災害対応能力（BCP）の向上	短期～	・安心安全な日常生活を確保できる高付加価値の住環境整備を通じて高い入居率の維持、家賃増額による売上高の増加	中	中	中	大
機会	製品/サービス	⑫ 降水・気象パターンの変化	長期	・猛暑日の増加による屋内生活ニーズの高まり、食と住がそろった学生マンション需要の増加	小	小	小	小
		⑬ ZEH・ZEB等の低排出物件採用	中期～	・脱炭素社会実現の動きによるZEH（ZEB）物件、100%再生エネルギー採用物件等の省エネ需要の増加 ・需要を満たす高付加価値物件の提供による高い入居率の維持、家賃増額による売上高の増加	大	中	大	中
		⑭ 環境を意識した対応による顧客の評判変化	中期～	・リユース等の環境対策活動を通じて当社ブランド価値向上に伴う高い入居率の維持、家賃増額による売上高の増加	小	小	小	小
		⑮ 積極的な既存設備更新、及び省エネ性能表示の推進	短期～	・エネルギー使用量の削減による売上原価の減少 ・省エネ性能の向上による付加価値増を通じて高い入居率の維持、家賃増額による売上高の増加	大	中	大	中

時間軸の定義…短期：0～3年、中期：2030年まで、長期：2050年まで

影響度の評価基準…大：営業利益1%以上、中：営業利益0.3%以上～1%未満、小：営業利益0.3%未満

影響度の記載（大・中・小）における太字：事業インパクト評価実施項目、それ以外の項目については評価基準をもとに定性的に判断

気候変動によってもたらされる当社グループへのリスク/機会の事業インパクト評価結果を踏まえ、当社にとって重大な影響を及ぼす可能性のある気候変動課題は以下の通りです。

・移行リスク

当社グループは不動産賃貸管理業を中心に事業を展開しており、管理棟数は2,000棟を超えています。賃貸事業運営にあたっては物件の共用部等における電力の負担が生じ、将来的にカーボンライシングの導入や再生可能エネルギーの普及による電力価格の高騰が見込まれ、費用負担が増加する恐れがあります。また、当社グループの特徴として食事付き学生マンションを積極的に展開しており、食堂運営においては調理時にガスを使用するなど、カーボンライシングメカニズムによる影響が想定されます。

これらリスクに対する戦略として、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー設備の導入を進めています。太陽光発電システムでは、当社が保有する拓殖大学八王子国際キャンパス内の学生寮「カレッジハウス扶桑」の屋上に177.5kWの発電能力を有する太陽光パネルを設置しており、食堂のガス給湯システムにおいては、従前と比較してガスの使用量を50%～60%削減するエコキュートへの切り替えを行っています。

・物理リスク

当社グループの収益の多くを賃貸収益が占めており、管理物件が洪水被害等の自然災害に見舞われた際には修繕が完了するまでの期間収益が得られなくなるなど、最大で営業利益1%以上のインパクトとなる財務上のリスクであると認識しています。

また、不動産賃貸管理業にあたっては入居者の方々の安全確保が当社グループの果たすべき責任であり、対応すべきリスクであると認識しています。

財務リスクに対する戦略として、洪水リスクのある物件を対象に火災保険料の引き上げや、引き受け範囲等の変更を視野に入れた商品設計を検討しています。

また、入居者の安全確保という観点における戦略としては、発生時の災害を最低限に抑えるための安否確認体制の構築や、自然災害対応マニュアルの作成、事業継続計画等の整備に努めています。

・機会

2050年カーボンニュートラルの実現を目指すなど、日本全体で脱炭素社会実現に向けた機運が高まっています。建物においてもZEH/ZEBをはじめ環境認証への注目が集まっており、環境認証取得の有無が選考の基準に含まれるようになりつつあります。こうした時代の流れが入居者の方々の環境意識の向上につながり、ZEH/ZEB物件の需要増加が予想されます。当社グループでは学生マンションの企画提案も行っているため、ZEH/ZEB規格を満たす企画提案を通じてZEH/ZEB物件の管理棟数拡大を目指すことで、高い入居率の維持及び家賃収入の増加が期待できます。

機会獲得に向けては、不動産賃貸管理事業における企画段階の事業戦略として、新築物件の省エネ設計推進、既存物件の改修により、環境配慮型マンションの標準化を掲げています。

実際、2024年3月には自社開発で初めてのZEH-M(Oriented)(1)の基準を満たす環境配慮型学生マンションが福井県に完成しました。また、当社が管理運営する学生マンション及びオフィスビル計5棟(宮城県、東京都、愛知県、京都府)で使用する電力を2024年4月より順次、実質再生可能エネルギーに置き換えております。2026年度には竣工物件のうち10物件がZEH水準、うち8物件はBELS(2)認証を有したZEH-M(Oriented)の評価を受けられることを見込んでおります。

1：ゼロ・エネルギー・ハウス指向型住宅(集合住宅向け)

2：建築物省エネルギー性能表示制度

(気候変動)リスク管理

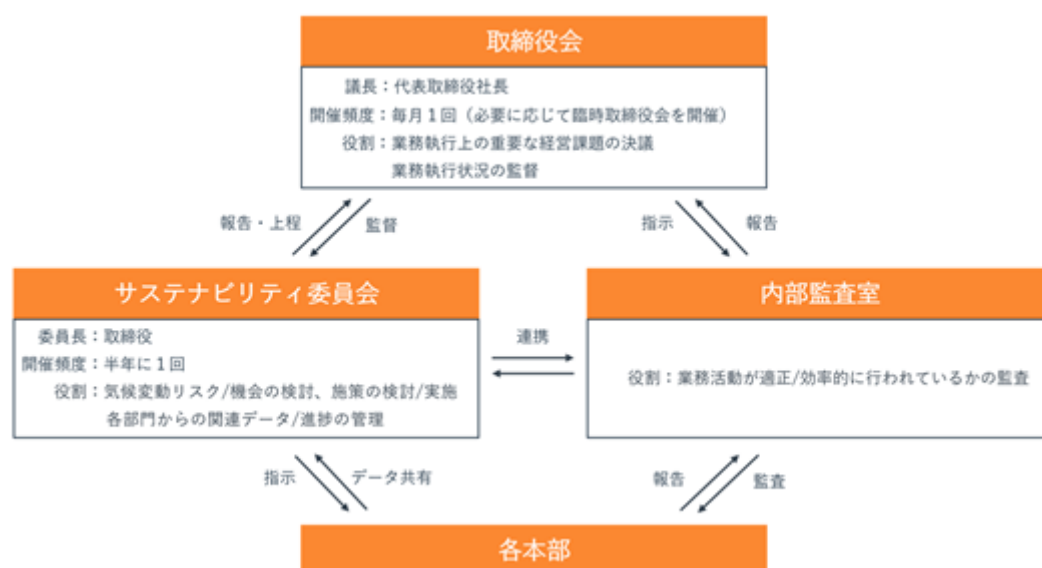
サステナビリティ関連リスクに対しては、サステナビリティ委員会事務局が中心となって各事業のリスクの特定・評価、並びに対応状況の把握、対応策を検討し、サステナビリティ委員会に報告する体制としています。

気候変動リスクの特定・評価に際しては、社内の様々な役職のメンバーを招集してワークショップを開催しています。ワークショップではグループごとにディスカッションを行い、想定される気候変動リスクと機会について考察しています。そのうえで、IEAやIPCCが公表する文献を参考に、各リスクや機会における財務インパクトを評価し、当社グループへの影響の大きさを評価しています。加えて、特定された各リスクと機会に対応するための施策、あるいは詳細な影響度把握のために必要な取り組みについても検討します。

また、これらと並行して当社グループを取り巻く様々なリスクを管理する内部監査室と連携することで、「リスクマネジメント規程」に基づいた統合的なリスクの適切な管理・運営を行っています。内部監査室における監査にあたっては、まず各部署及びグループ会社において業務活動全般において想定されるあらゆるリスクの洗い出しを毎年行っております。

洗い出された内容は内部監査室に情報共有されます。その際にサステナビリティ委員会での検討内容も集約され、内部監査室にて業務活動が適正、効率的に行われているかという観点から問題がないか監査を実施します。

内部監査の監査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、業務の適正化を促すことでリスクの低減を図っています。



(気候変動)指標及び目標

当社グループでは、財務的インパクトを踏まえて特定された重大な気候変動リスクと機会に対する戦略及び取り組みを構築し、指標の集計及び開示を進めております。

2024年10月期分においては、Scope 1, 2の算定範囲を前期実施の自社物件に加えて借上げ物件まで拡大したほか、Scope 3の一部カテゴリにおけるCO₂(二酸化炭素)排出量の算定を新たに行いました。

算定対象範囲については以下のとおりです。

Scope 1, 2: 当社の自社事業拠点、自社所有・借上げ物件調理施設及び自社所有・借上げ物件共用部

Scope 3: 資本財(カテゴリ2)、出張(カテゴリ6)、雇用者の通勤(カテゴリ7)

排出量に関しては以下のとおりです。

Scope 1: 3,097.70t-CO₂eq、Scope 2(マーケット基準): 9,852.76t-CO₂eq、

Scope 3: 34,471.47t-CO₂eq

算定した上記排出量に関しては、国際環境NGOであるCDPの年次質問書への回答においても開示しております。

また、この回答に対してCDPから2025年12月10日付でBスコアの評価を得ております。

排出量に関しては今後も更なる分析・検討を進め、Scope 1, 2及びScope 3排出量の算定領域拡大、さらに排出量算定の第三者認証実施を目指します。

併せて、情報開示領域の拡大につながるデータ収集を図り、再生可能エネルギー導入や省エネ設備の拡充等の戦略も推進しながら、リスクの緩和並びにビジネス機会獲得を目指します。

・指標と目標(Scope 1, 2及びScope 3実績)

Scope/カテゴリ	2024年10月期
	CO ₂ 排出量 [t-CO ₂ eq]
Scope1	3,097.70
Scope2(ロケーション基準)	9,289.29
Scope2(マーケット基準)	9,852.76
Scope3	34,471.47
Scope1+Scope2(マーケット基準)+Scope3	47,421.93

当社グループの気候変動についての内容は、下記ウェブサイトにおいても掲載しております。

<https://www.jsb.co.jp/ir/management/sustainability/>

人的資本

コンセプト：「従業員は資産である ～社員が笑顔でチャレンジの舞台に立てる企業に～」

（当社グループの人的資本に対する考え）

当社グループでは組織を構成するのは「人」であり、企業価値創造の源泉も「人」であると考えております。

人材を「資本」として捉え、個々の価値を最大限に引き出し、「資産」すなわち、人財として活躍するための人的資本投資を進めてまいります。

そして多様な人財価値のシナジーによって組織力を最大化させ、中長期的且つ持続的な企業価値向上につながる経営を追求してまいります。

中長期的且つ持続的な企業価値の向上を実現するためには、全ての従業員が公平な機会の提供と公正な評価を受けながら、エクスペリエンス（経験）と共に成長して当社グループに愛着を持ち、従業員が一体となってお互いに更なる成長をしながら絆を深め、企業も成長することで、当社グループで働きたい・働き続けたいと思えるような「選ばれる会社」である必要があると考えております。

（人的資本）戦略

当社グループにおけるダイバーシティの確保を含む人材育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針は、上記コンセプト及び人的資本に対する考えのもと、以下の「人的資本に関わる重要課題」を認識したうえで、従業員の知見と経験の活用を最大化し、高い従業員満足度の実現に向けて、多様な人材の確保、育成及び活躍推進に向けた環境整備が必要であると考えております。

それらの課題を克服するため、「戦略」及び「戦略」に基づいた「具体的施策」（戦術）を設定しました。これらを通じて多様性を尊重し、従業員それぞれが活躍できるようになるための制度と環境を実現してまいります。

「人的資本における重要課題」

- ・挑戦を推奨する組織風土の醸成
- ・多様な人財の能力の発揮と最大化
- ・人の活力を最大とするための教育制度の充実（マネジメント、リスクリング）
- ・ワークライフバランスの確保につながる柔軟な働き方の実現
- ・従業員のエンゲージメント等のスコア化とその向上

人的資本における「戦略」（関連重要課題、具体的施策）

重要課題	戦略	具体的施策（戦術）
挑戦を推奨する組織風土の醸成	企業風土向上	評価基準・評価方法の明確化 挑戦を推奨する組織風土の醸成
多様な人財の能力の発揮と最大化	ダイバーシティ・インクルージョンの推進	ジェンダーにとらわれない個々のスキルに基づく人材登用 様々な価値観・経験を持つ多様な人財の受け入れ促進
人の活力を最大とするための教育制度の充実	教育研修・キャリア形成・リスクリング活性化	ビジネスリーダーの計画的な育成 自律的な学びの仕組化・促進
ワークライフバランスの確保につながる柔軟な働き方の実現	職場環境向上	ファミリーフレンドリーな働き方 フレキシブルワーク
従業員のエンゲージメント等のスコア化とその向上	従業員満足度向上	エンゲージメントサーベイの継続によるスコア向上に向けた施策の実施 従業員満足度調査を元に具体的施策の振り返り、改善の実施

(エンゲージメントサーベイの実施)

「社員と会社の双方向の関係性・つながり」にあたるエンゲージメントについて、社員の「当社への期待」と「その期待に対する実感」の状況を数値化することによりエンゲージメントの程度を測ることを目的として前会計年度から開始した調査(サーベイ)を当会計年度においても実施しました。

- * 実施時期：2025年10月
- * 対象社員数：1,221名(正社員・嘱託社員・契約社員)
- * 有効回答数：1,132名分
- * 回答率：92.7%
- * 本年度スコア：70.5(昨年64.9、昨年比+5.6)

サーベイの結果を通じて、業務遂行、特に新入社員や中途入社社員への入社時サポートにおいて、人の魅力や協働関係の強みを生かしながら安心して働ける、という傾向が示され、組織領域におけるスコアの向上が見られました。

一方、以下に記した項目については管理すべきリスクとして、対応する機会とともに設定しました。

(人的資本)リスク管理と機会

- ・人材不足
 - 積極的な新規採用および再雇用の推進
- ・評価制度の納得感不足からくる人材流出(離職率上昇)
 - 公正な評価制度確立、公平な挑戦機会設定
- ・自律的なキャリア形成の遅延及び支援等の制度不十分
 - スキルアップに向けた多様な学習機会整備、チューター(知識やスキルの獲得)・メンター(心理的安全性確立)による自立に向けたサポート制度導入
- ・上記リスクやコミュニケーション不足から来るモチベーション低下
 - エンゲージメントサーベイの定期的実施、コミュニケーションの活性化

エンゲージメントサーベイの結果は、以下「指標と目標」の達成及びより良い職場環境の創造に向けて活かしてまいります。

(人的資本)指標及び目標

上記「戦略」において記載した、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針について次の指標を用いております。当該指標における目標及び実績は次のとおりであります。

指標	2026年10月期 目標	2025年10月期 実績	2024年10月期 実績	2023年10月期 実績
管理職に占める女性労働者の割合 (ジェイ・エス・ビーグループ)	15.0%	16.3%	11.1%	9.2%
男性労働者の育児休業取得率 (ジェイ・エス・ビーグループ)	50.0%	60.0%	58.3%	25.0%

重要課題	戦略	指標及び目標 (目標値は今後の検討課題)
挑戦を推奨する組織風土の醸成	企業風土向上	エンゲージメントスコア ビジネスコンテスト、アイデアソンなど挑戦機会の実績
多様な人財の能力の発揮と最大化	ダイバーシティ・インクルージョンの推進	女性管理職比率 キャリア採用率・アルムナイ採用率
人の活力を最大とするための教育制度の充実	教育研修・キャリア形成・リスキリング活性化	個々のスキル見える化・リーダー養成研修の実績 研修受講者数・資格取得者数
ワークライフバランスの確保につながる柔軟な働き方の実現	職場環境向上	男性育休取得率・育休後復職率 テレワーク・フレックスワークなど新たな制度の整備状況
従業員のエンゲージメント等のスコア化とその向上	従業員満足度向上	エンゲージメントスコア 従業員満足度スコア

当社グループの人的資本についての内容は、下記ウェブサイトにおいても掲載しております。
<https://www.jsb.co.jp/ir/management/sustainability/>

3【事業等のリスク】

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

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

(1) 学生マンション事業への依存について

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

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

(2) 不動産市況の変化について

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

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

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

(3) 少子化リスクについて

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

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

(4) 大学の統廃合、キャンパス移転について

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

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

(5) 業務提携について

当社グループは、全国各地の大学生生活協同組合と、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あります。今後、何らかの事情により契約変更又は提携解消が発生した場合、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

(6) 法的規制等について

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

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

また、当社グループでは、当社の主要事業の継続に必要な、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許（国土交通大臣(8)第5032号、国土交通大臣(6)第5716号 他）を取得しておりますが、本書提出日までの間にいて、これらの免許及び登録の取消事由及び更新拒否事由は存在しておりません。しかしながら、将来においてこれら免許及び登録の取消等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

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

免許・登録等の別	会 社	番 号	有 効 期 間
宅地建物取引業法免許	(株)ジェイ・エス・ビー	国土交通大臣 (8)第5032号	2023年10月30日から 2028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 (6)第5716号	2023年1月6日から 2028年1月5日まで
	(株)東京学生ライフ	東京都知事 (3)第94618号	2022年9月15日から 2027年9月14日まで
	(株)学生ハウジング	京都府知事 (10)第6978号	2022年2月28日から 2027年2月27日まで
賃貸住宅管理業	(株)ジェイ・エス・ビー	国土交通大臣 (02)第003965号	2022年2月26日から 2027年2月25日まで
	(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	国土交通大臣 (01)第003868号	2022年2月22日から 2027年2月21日まで
	(株)東京学生ライフ	国土交通大臣 (02)第003869号	2022年2月22日から 2027年2月21日まで
	(株)学生ハウジング	国土交通大臣 (02)第000024号	2021年7月29日から 2026年7月28日まで
警備業	(株)ジェイ・エス・ビー	第61000457号	2021年2月1日から 2026年1月31日まで (更新手続き中)
特定建設業	総合管財(株)	京都府知事許可 (特-6)第39660号	2024年7月8日から 2029年7月7日まで

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

(7) 一括借上方式（運営委託方式のうち賃料定額型）による事業展開について

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

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

(8) 事業年度内における経営成績変動及び制度変容等について

不動産仲介業務においては、業界全般において1月から3月に契約が集中し、この時期の収益が大きくなる傾向にあります。当社グループでも、学生の住まい探しの時期が1月から3月に集中することから、同一事業年度内において経営成績が変動いたします。また、当社は契約金として入居者から家賃の1～3ヶ月分に相当する額を入居時に一括して受け取る礼金制度（当社グループにおいて一部地域では礼金を入館金と呼称しております。）を採用しており、当社が一括借上を行っている物件では、当社が貸主として入居者から礼金を受領しております。この礼金収入は契約開始が集中する4月に大部分が売上高に計上されるため、当社グループの第1四半期（11月～1月）、第3四半期（5月～7月）及び第4四半期（8月～10月）よりも、4月が属する第2四半期（2月～4月）の比重が高くなっております。

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

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

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期
売上高(千円)	15,259,121	27,043,686	16,894,158	16,848,606	76,045,573
構成比(%)	20.1	35.6	22.2	22.1	100.0
営業利益又は 営業損失()(千円)	564,104	8,493,961	732,365	1,003,345	7,658,877
構成比(%)	7.4	110.9	9.6	13.1	100.0

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

(9) 個人情報管理について

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

(10) ストック・オプションと株式の希薄化について

当社グループでは、当社及び当社子会社の取締役及び従業員に対し、当社グループの経営成績向上に対する貢献意欲や士気を一層高めるとともに、株主との価値共有を推進することにより、企業価値向上に資することを目的とするため、新株予約権を付与しております。本書提出日の前月末現在、新株予約権による潜在株式数は81,200株であり、これは発行済株式総数の0.3%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

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

(11) 重要な訴訟等におけるリスクについて

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

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

(12) 金利変動リスクについて

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

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

(13) 自然災害リスクについて

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

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

(14) 新型コロナウイルス等の感染症の影響について

新型コロナウイルス等の感染症の影響により、大学等の休校やリモート授業が長期化した場合には、一時的な退去者が増加する可能性があります。また、新入生の入学時期の変更があった場合にはその変更期は入居率が低下する可能性があり、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

感染症による当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性は、完全には払拭されていないと考えられるため、当該リスクの顕在化に備え、状況に応じた柔軟な対応に努めるなど、リスク管理を慎重に行い、引き続き当社グループの経営成績への影響を最小限に抑えるよう努めてまいります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

経営成績等の状況の概要

(1) 経営成績の状況

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

当社グループの主たる顧客層である学生の動向におきましては、大学（大学院を含む）の学生数は297.3万人と前年より2.3万人増加（文部科学省「令和7年度学校基本調査（速報値）」）しており、前年に引き続き過去最多となるなど、当社グループにとって、良好な市場環境が継続する状況となっています。

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

当社の主力事業である学生マンション事業においては、物件管理戸数は概ね計画を達成し（前期比4,322戸増99,300戸 2025年4月末時点）、入居率も前年に引き続き高水準（99.9% 2025年4月末時点）を確保しており、当連結会計年度における経営成績は順調に進捗いたしました。

中期経営計画で示しておりますキャピタルアロケーション戦略の一環として、2025年9月1日付にて、自社所有の食事付き学生マンション「Uni E'meal 三重大学前」を、2025年10月1日付にて、自社所有の学生マンション「Uni E'terna 福井乾徳」を国内の不動産投資法人等に譲渡しております。これは、当社が開発した物件を所有・運営した後、当社運営でのサブリース契約を付した形で売却し、得た資金を新たな物件開発に充当する循環サイクルを確立することで、競争力の高い管理物件の増加と資本効率の向上を目的に実施しております。また、2025年11月4日付でも、自社所有の学生マンション「ユニエトワール南草津」を同様に譲渡しており、2026年10月期においても、引き続き同戦略の推進を継続してまいります。

あわせて、当社は、2025年1月14日付「再発防止策の策定に関するお知らせ」にて公表しました、特別調査委員会の調査報告書の提言に沿って策定した再発防止策を着実に実行すべく、推進プロジェクトを社内で立ち上げ、プロジェクト内に設けたテーマ別の各グループが連携しつつ、それぞれの施策の推進を図ってまいりました。当連結会計年度中に、公表しました各施策は概ね実行に至っており、今後もその継続的な運用等を通じ、コーポレート・ガバナンス及び内部統制の強化を実行することにより、株主をはじめとする全てのステークホルダーの皆様からの信頼回復に努めてまいります。

当連結会計年度においては、物件管理戸数の増加に伴い、学生マンションの家賃収入をはじめとする各種不動産賃貸関連サービスに係る売上高は順調に推移しました。一方、費用面では、借上物件の管理戸数増加による保証家賃の増加、自社所有物件に係る租税公課及び減価償却費の発生、人件費及び食材費等、当社グループの業容拡大及び社会情勢の影響に伴う各種費用が増加しました。なお、親会社株主に帰属する当期純利益においては、前期に計上されていた、「高齢者住宅事業」を担っていた株式会社グランユニライフケアサービスの全株式譲渡（2023年11月1日付）に伴う一過性の特別利益2,980百万円の反動減が生じております。

当連結会計年度におきまして、次のとおり経常的ではない一時的な費用が複合的に発生しました。

大阪国税局による税務調査において、主に当社グループ間取引における消費税の課税区分判断に対して指摘を受けております。

現時点においては大阪国税局から正式な通知を受けておりませんが、見解の相違はあるものの改善すべき点もあることから、当該指摘を受け入れ、過年度にかかる追徴金額及び附帯税相当額として現時点で合理的に見積ることが可能であると判断できる金額を当連結会計年度の販売費及び一般管理費に計上するとともに、これに伴う過年度の所得金額の変動による還付見込み額を法人税等へ計上しました。

また、その他の費用面におきまして、2025年2月に従業員の士気向上を目的とした一時金の支給による人件費の追加計上に加え、前年に発覚した経費不正支出事案にかかる特別調査費用について、当連結会計年度における発生分を営業外費用に計上しました。

以上の結果、当連結会計年度の連結売上高は76,045百万円（前期比9.4%増）、経常利益は7,347百万円（同6.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は5,151百万円（同30.9%減）となりました。

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

また、当社グループの報告セグメントは「不動産賃貸管理事業」の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の期末残高は、前連結会計年度末に比べて25百万円増加し、17,275百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果、資金の増加は6,805百万円（前年同期8,173百万円 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7,511百万円、非資金項目である減価償却費1,923百万円及び法人税等の支払額4,331百万円によるものです。

(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9,324百万円（前年同期5,252百万円 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10,479百万円、有形固定資産の売却による収入1,492百万円によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動の結果、資金の増加は2,531百万円（前年同期2,680百万円 資金の増加）となりました。これは、主に長期借入れによる収入6,124百万円、長期借入金の返済による支出2,078百万円及び配当金の支払額1,525百万円によるものです。

(3) 生産、受注及び販売の実績

生産実績
該当事項はありません。

受注実績
該当事項はありません。

販売実績
当連結会計年度の販売実績を示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)	前期比(%)
不動産賃貸管理事業(千円)	75,475,509	110.2
その他(千円)	570,063	54.4
合計(千円)	76,045,573	109.4

(注) セグメント間の取引については、相殺消去しております。

(4) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

- a. 経営成績の分析
- 当連結会計年度の経営成績の分析につきましては前述の「(1) 経営成績の状況」をご参照ください。
- 2030年長期ビジョン『Grow Together 2030』のフェーズ2と位置付ける現行の中期経営計画『GT02』（2024年10月期～2026年10月期）に掲げる経営数値目標と実績との比較分析は以下のとおりとなっております。
- 中期経営計画『GT02』二年目となる当連結会計年度におきましては、売上高は目標を達成するも、各利益区分は一時的費用の影響で未達となりましたが、成長に向けた事業展開は順調に進捗しているものと認識しております。
- また、不動産賃貸管理事業における重要な指標である物件管理戸数と年間契約決定件数につきましても、計画達成に向け順調に増加しております。設備投資計画につきましても、現時点においては概ね計画通りに進捗しているものと考えております。

『G T O 2』2026年10月期 経営数値目標

売上高		788億円
営業利益		87億円
経常利益		85億円
親会社株主に帰属する当期純利益		56億円
資本効率	R O E	15%以上
	R O I C	8 %以上
財務安全性	自己資本比率	40%以上
	流動比率	120%以上
入居関連指標	管理戸数	104,000戸
	契約決定件数	34,000件
成長投資	自社物件開発	270億円
	新規事業 / D X	20億円
	サステナビリティ / 更新	10億円

実績及び達成率

	G T O 2	2024年10月期	達成率 (%)	2025年10月期	達成率 (%)	2026年10月期	達成率 (%)
売上高 (千円)	78,813,807	69,529,664 (68,652,313)	101.3	76,045,573 (73,398,792)	103.6	- (78,813,807)	-
営業利益 (千円)	8,727,525	8,106,702 (7,549,266)	107.4	7,658,877 (8,097,931)	94.6	- (8,727,525)	-
経常利益 (千円)	8,518,138	7,886,094 (7,380,765)	106.8	7,347,754 (7,924,391)	92.7	- (8,518,138)	-
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	5,684,530	7,452,754 (7,058,721)	105.6	5,151,212 (5,280,203)	97.6	- (5,684,530)	-

(注) 1. ()内は単年度計画

2. 達成率は各連結会計年度の単年度計画に対する比率を表示

資本効率

	G T O 2	2024年10月期 (実績)	2025年10月期 (実績)	2026年10月期 (実績)
R O E (%)	15%以上	21.6	13.0	-
R O I C (%)	8 %以上	9.4	7.7	-

財務安全性

	G T O 2	2024年10月期 (実績)	2025年10月期 (実績)	2026年10月期 (実績)
自己資本比率 (%)	40%以上	47.4	46.8	-
流動比率 (%)	120%以上	143.5	129.9	-

入居関連指標

	G T O 2	2024年10月期 (実績)	進捗率 (%)	2025年10月期 (実績)	進捗率 (%)	2026年10月期 (実績)	進捗率 (%)
管理戸数 (戸)	104,000	94,978	91.3	99,300	95.5	-	-
契約決定件数 (件)	34,000	33,183	97.6	33,688	99.1	-	-

(注) 1. 管理戸数は4月末現在の不動産賃貸管理事業に係る数値

2. 契約決定件数は11月～10月決定数値

成長投資

	G T O 2	2024年10月期 (実績累計)	進捗率 (%)	2025年10月期 (実績累計)	進捗率 (%)	2026年10月期 (実績累計)	進捗率 (%)
自社物件開発(千円)	27,000,000	9,101,291	33.7	20,012,556	74.1	-	-
新規事業 / D X (千円)	2,000,000	235,396	11.8	561,748	28.1	-	-
サステナビリティ / 更新(千円)	1,000,000	195,716	19.6	399,734	40.0	-	-

(注) 1. 自社物件開発の実績累計は連結貸借対照表計上額を集計

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

b. 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産合計は88,947百万円となり、前連結会計年度末の79,973百万円から8,973百万円の増加(前期比11.2%増)となりました。

(流動資産)

流動資産につきましては、19,913百万円となり、前連結会計年度末の19,773百万円から140百万円の増加(前期比0.7%増)となりました。これは、主として営業未収入金及び契約資産が43百万円、現金及び預金が25百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(固定資産)

固定資産につきましては、69,034百万円となり、前連結会計年度末の60,200百万円から8,833百万円の増加(前期比14.7%増)となりました。これは、主として有形固定資産が8,314百万円増加したことによるものであります。

(流動負債)

流動負債につきましては、15,333百万円となり、前連結会計年度末の13,780百万円から1,553百万円の増加(前期比11.3%増)となりました。これは、主として前受金、営業預り金及び契約負債が790百万円、1年内返済予定の長期借入金が424百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(固定負債)

固定負債につきましては、31,984百万円となり、前連結会計年度末の28,296百万円から3,688百万円の増加(前期比13.0%増)となりました。これは、主として長期借入金3,620百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

純資産につきましては、41,629百万円となり、前連結会計年度末の37,897百万円から3,732百万円の増加(前期比9.8%増)となりました。これは、主として親会社株主に帰属する当期純利益の計上と配当金の支払いにより利益剰余金が3,625百万円増加したことによるものであります。

c. キャッシュ・フローの状況の分析

前述の(2)キャッシュ・フローをご参照ください。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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

(減損会計における回収可能価額)

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

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

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

(5) 資本の財源及び資金の流動性

健全な財政状態を維持しつつ、事業活動に必要な資金を安定的に確保すべく、営業活動によるキャッシュ・フローの創出に努めるとともに、当社グループの成長戦略推進に不可欠となる新規物件開発等に係る設備投資などの長期的な資金需要については、自己資金及び金融機関からの借入金でまかなうことを基本方針としております。当連結会計年度末における借入金及びリース債務を含む有利子負債残高は30,082百万円となっており、また、現金及び現金同等物の残高は17,275百万円となっております。

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

5【重要な契約等】

(1) 提出会社と株主間のガバナンスに関する合意

該当事項はありません。

(2) 提出会社と株主間の株主保有株式の処分・買増し等に関する合意

該当事項はありません。

(3) 財務上の特約が付された金銭消費貸借契約又は社債

該当事項はありません。

(4) その他の重要な契約等

業務提携契約

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

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

(注) 1. 生活協同組合連合会大学生協事業連合は、2018年11月1日付で生活協同組合連合会大学生協同組合西北陸事業連合、生活協同組合連合会大学生協同組合九州事業連合、大学生協同組合連合会北海道事業連合、生活協同組合連合会大学生協同組合東京事業連合及び大学生協同組合東北事業連合が合併したものであります。また合併前の生活協同組合連合会大学生協同組合西北陸事業連合は、2016年9月1日付で生活協同組合連合会大学生協同組合大阪事業連合及び生活協同組合連合会大学生協同組合神戸事業連合が合併)、生活協同組合連合会大学生協同組合京都事業連合及び生活協同組合連合会大学生協同組合北陸事業連合が合併したものであります。

2. 当社は、(注) 1. に記載のうち、大学生協同組合東京事業連合及び大学生協同組合東北事業連合を除く合併前の各事業連合とそれぞれ業務提携しており、一連の合併に伴い各事業連合の権利義務全てが生協同組合連合会大学生協事業連合に承継されておりますが、いずれも同様の内容のため、原契約の契約始期が最も早い生活協同組合連合会大学生協同組合東京事業連合との業務提携のみ記載しております。

3. (株)ジェイ・エス・ピー・ネットワークとの業務提携であります。なお同社は、(注) 1. に記載のうち、合併前の大学生協同組合東京事業連合及び大学生協同組合東北事業連合とそれぞれ業務提携しており、合併に伴い両事業連合の権利義務全てが生協同組合連合会大学生協事業連合に承継されておりますが、いずれも同様の内容のため、原契約の契約始期が最も早い大学生協同組合東京事業連合との業務提携のみ記載しております。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、主に不動産賃貸管理事業において、自社開発による長期安定的な運営を目的とした賃貸用不動産の取得を中心に総額10,631,258千円の設備投資を実施いたしました。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

a. 事業用設備

2025年10月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額（千円）						従業員数 (人)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (京都市下京区)	不動産賃貸 管理事業・ 全社統括	事務所	153,751	-	365	65,387 (201.93)	-	219,504	65
京都東洞院高辻 ビル (京都市下京区)	全社統括	事務所	380,266	-	566	165,064 (247.99)	316	546,213	149
京都高倉松原ビ ル (京都市下京区)	全社統括	事務所	81,128	-	1,019	177,205 (246.71)	-	259,353	5
J.S.B.摂津エコ センタービル (大阪府摂津市)	全社統括	事務所	111,603	0	630	139,364 (888.00)	-	251,599	-

(注) 従業員数には、臨時雇用者数は含まれておりません。

b. 賃貸用設備

2025年10月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額（千円）							従業員数 (人)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他	合計	
Uni E'terna 長崎文教グロー バルハウス (長崎県長崎市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,902,001	-	1,136	- [3,898.00]	-	-	1,903,138	-
学生会館 Uni E'meal 新潟大学前 (新潟市西区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,095,015	247	1,042	352,678 (4,299.36)	-	-	1,448,983	-
学生会館 Uni E'meal 新潟大学前 (新潟市西区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,024,144	323	928	347,744 (3,731.19)	-	6,903	1,380,044	-
学生会館 Uni E'meal 信州松本 EAST・WEST (長野県松本市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,126,411	306	795	134,319 (1,925.03)	-	-	1,261,833	-
Uni E'terna 新潟大学南 (新潟市西区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,121,274	178	416	115,000 (2,577.81)	-	7,235	1,244,106	-
東京スチューデ ントハウス 溝の口 (川崎市高津区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	427,163	-	-	713,801 (1,509.51)	-	-	1,140,964	-
学生会館 Uni E'meal 三重江戸橋 (三重県津市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	973,297	678	2,022	142,378 (1,861.05)	-	-	1,118,376	-

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)							従業員数 (人)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他	合計	
学生会館 Uni E'meal 太秦天神川駅前 (京都市右京区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	1,103,836	8,196	2,198	- [1,458.55]	-	-	1,114,231	-
学生会館 Uni E'meal 徳島大学前 (徳島県徳島市)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	896,517	711	5,032	181,380 (518.49)	-	-	1,083,641	-
学生会館 Uni E'meal 京都高野 (京都市左京区)	不動産賃貸 管理事業	賃貸用 不動産	691,165	51	150	380,361 (1,593.92)	-	1,558	1,073,287	-

(注) 1. Uni E'terna長崎文教グローバルハウスの「土地」は連結会社以外から賃借しております。当連結会計年度におけるその年間賃借料は8,185千円であります。なお、賃借している土地の面積は[]で外書きしております。

2. 学生会館Uni E'meal太秦天神川駅前の「土地」は連結会社以外から賃借しております。当連結会計年度におけるその年間賃借料は14,824千円であります。なお、賃借している土地の面積は[]で外書きしております。

(2) 国内子会社
事業用設備

2025年10月31日現在

会 社 名	事 業 所 名 (所 在 地)	セグメント の 名 称	設 備 の 内 容	従業員数 (人)	年間賃借料 (千 円)
(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	新宿店 他94店 (東京都新宿区)	不動産賃貸 管理事業	事務所及び店舗	617	571,751

(注) 1. (株)ジェイ・エス・ビー・ネットワークの事務所及び店舗のうち、17店舗は提出会社から賃借しているものであります。

2. 従業員数には臨時雇用者数は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

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

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

(1) 重要な設備の新設

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金 調達方法	着手及び 完了予定年月		完成後の 増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
当社 (仮称)新潟市学 生マンション計 画	新潟市 西区	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	1,394,660	941,486	自己資金 及び借入金	2023年 8月	2026年 2月	(注)
当社 (仮称)山口市学 生マンション計 画	山口県 山口市	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	909,807	492,879	自己資金 及び借入金	2024年 11月	2026年 1月	(注)
当社 (仮称)大分市学 生マンション計 画	大分県 大分市	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	1,969,388	1,291,198	自己資金 及び借入金	2024年 12月	2026年 1月	(注)
当社 (仮称)新潟大学 中門前学生マン ション計画	新潟市 西区	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	681,174	293,674	自己資金 及び借入金	2025年 3月	2026年 2月	(注)
当社 (仮称)東広島市 学生マンション 計画	広島県 東広島市	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	2,435,538	689,767	自己資金 及び借入金	2025年 4月	2026年 9月	(注)
当社 (仮称)宇都宮市 学生マンション 計画	栃木県 宇都宮市	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	1,600,000	169,600	自己資金 及び借入金	2025年 5月	2026年 1月	(注)
当社 (仮称)松江市学 生マンション計 画	島根県 松江市	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	1,297,476	576,944	自己資金 及び借入金	2025年 6月	2026年 2月	(注)
当社 (仮称)寄居町学 生マンション計 画	新潟市 中央区	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	867,249	174,849	自己資金 及び借入金	2025年 7月	2027年 2月	(注)
当社 (仮称)秦野市学 生マンション計 画	神奈川県 秦野市	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	597,872	117,872	自己資金 及び借入金	2025年 8月	2027年 2月	(注)
当社 (仮称)佐賀市学 生マンション計 画	佐賀県 佐賀市	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	1,436,103	86,034	自己資金 及び借入金	2025年 9月	2027年 2月	(注)
当社 (仮称)茨木市学 生マンション計 画	大阪府 茨木市	不動産賃貸 管理業	賃貸用 不動産	796,980	73,000	自己資金 及び借入金	2025年 10月	2025年 11月	(注)

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

(2) 重要な設備の除却

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	64,592,000
計	64,592,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2025年10月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年1月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	21,954,000	21,957,600	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	21,954,000	21,957,600	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2026年1月1日から本書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

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

決議年月日	2016年10月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4 使用人 184 子会社の取締役及び使用人 15
新株予約権の数(個)	424[406]
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	84,800[81,200](注)1、7
新株予約権の行使時の払込金額(円)	325(注)2、7
新株予約権の行使期間	自 2018年11月1日 至 2026年9月30日 (注)3
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 325 資本組入額 163 (注)4、7
新株予約権の行使の条件	(注)5
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を必要とする。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)6

当事業年度の末日(2025年10月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年12月31日)において、変更された事項については提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更ありません。

(注)1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は、1株とする。

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 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。

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

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

3. 権利行使の開始日が当社の休業日にあたる場合にはその翌営業日を開始日とし、また、権利行使の最終日が当社の休業日にあたる場合にはその前営業日を最終日とする。

4. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

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

5. 新株予約権の行使の条件

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

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

新株予約権者は、各新株予約権1個当たりの一部行使はできないものとする。

当社の普通株式が、いずれかの金融商品取引所に上場されていること。

6. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

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

交付する再編対象会社の新株予約権の数

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

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類及び数

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

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

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

新株予約権を行使することができる期間

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

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

上記４．に準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得の制限

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

新株予約権の行使の条件

上記５．に準じて決定する。

- ７．2017年５月26日付で普通株式１株につき50株の割合で株式分割を、2020年５月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を、2023年11月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

８．新株予約権の取得事由及び条件

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

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

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

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

（４）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数（株）	発行済株式総数 残高（株）	資本金増減額 （千円）	資本金残高 （千円）	資本準備金 増減額（千円）	資本準備金 残高（千円）
2021年８月11日 （注）１	900,000	10,685,400	1,519,087	4,143,112	1,519,087	4,023,112
2020年11月１日～ 2021年10月31日 （注）２	62,000	10,747,400	20,150	4,163,262	20,150	4,043,262
2021年11月１日～ 2022年10月31日 （注）２	86,900	10,834,300	64,208	4,227,471	64,208	4,107,471
2022年11月１日～ 2023年10月31日 （注）２	59,000	10,893,300	31,483	4,258,954	31,483	4,138,954
2023年11月１日 （注）３	10,893,300	21,786,600	-	4,258,954	-	4,138,954
2023年11月１日～ 2024年10月31日 （注）２	127,000	21,913,600	42,536	4,301,491	42,536	4,181,491
2024年11月１日～ 2025年10月31日 （注）２	40,400	21,954,000	7,204	4,308,695	7,204	4,188,695

- （注）１．有償一般募集
発行価格 3,540円
引受価額 3,375.75円
資本組入額 1,687.875円
払込金総額 3,038,175千円
- ２．新株予約権の行使による増加であります。
- ３．株式分割（１：２）によるものであります。
- ４．2025年11月１日から2025年12月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が3,600株、資本金及び資本準備金がそれぞれ585千円増加しております。

（５）【所有者別状況】

2025年10月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満 株式の状況 （株）
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 （人）	-	12	19	29	73	5	1,707	1,845	-
所有株式数 （単元）	-	27,134	1,817	31,459	27,766	9	131,313	219,498	4,200
所有株式数 の割合 （％）	-	12.36	0.83	14.33	12.65	0.00	59.83	100.00	-

- （注）１．自己株式794,124株は、「個人その他」に7,941単元、「単元未満株式の状況」に24株含まれております。
- ２．株式報酬制度「役員報酬ＢＩＰ信託」および従業員インセンティブ・プラン「株式付与ＥＳＯＰ信託」の信託財産として、日本マスタートラスト信託銀行株式会社が保有する当社株式は、「金融機関」にそれぞれ708単元および232単元含めて記載しております。なお、当該株式は財務諸表において自己株式として処理をしております。

(6) 【大株主の状況】

2025年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
岡 靖子	京都市北区	7,187	33.96
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区赤坂 1 丁目 8 番 1 号	1,707	8.06
UH Partners 2 投資事業有限責任 組合	東京都豊島区南池袋 2 丁目 9 - 9	1,579	7.46
光通信KK投資事業有限責任組合	東京都豊島区西池袋 1 丁目 4 - 10	1,219	5.76
OMインベストメント(株)	京都市北区小山下内河原町115番地	1,140	5.38
(株)UH Partners 3	東京都豊島区南池袋 2 丁目 9 - 9	817	3.86
(株)日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海 1 丁目 8 - 12	561	2.65
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	BANKPLASSEN 2,0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿 6 丁目27番30号)	545	2.57
(株)シティビルサービス	京都市下京区高辻通東洞院東入稲荷町 521番地	409	1.93
BBH FOR BBHTSIL NEUBERGER BERMAN INVESTMENT FUNDS PLC - NEUBERGER BERMAN JAPAN EQUITY ENGAGEMENT FUND (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀 行)	70 SIR JOHN ROGERSON ' S QUAY DUBLIN 2 IRELAND (東京都千代田区丸の内 1 丁目 4 番 5 号)	360	1.70
計	-	15,528	73.38

(注) 1 . 上記日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口) の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は1,707,500株
であります。

2 . 上記(株)日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は561,300株であります。

3 . 2025年10月 1 日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書No. 1)において、ニューバー
ガー・バーマン株式会社及びその共同保有者であるNEUBERGER BERMAN TAIWAN (SITE) LIMITEDが2025年 9 月30
日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年10月31日現在にお
ける実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主には含めておりません。

その大量保有報告書(変更報告書No. 1)の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ニューバーガー・バーマン株式 会社	東京都千代田区丸の内一丁目 5 番 1 号	株式 1,378,900	6.28
NEUBERGER BERMAN TAIWAN (SITE) LIMITED	台湾、台北市、信義区忠孝東路五 段68號、20階	株式 34,900	0.16

- 4 . 2023年 6 月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書No. 3 ）において、三井住友ＤＳアセットマネジメント㈱が2023年 6 月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年10月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主には含めておりません。

その大量保有報告書（変更報告書No. 3 ）の内容は次のとおりであります。

なお、当社は、2023年11月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っておりますが、下記保有株券等の数は当該株式分割前の株式数を記載しております。

大量保有者	三井住友ＤＳアセットマネジメント㈱
住所	東京都港区虎ノ門一丁目17番 1 号 虎ノ門ヒルズビジネスタワー26階
保有株券等の数	株式 507,200株
株券等保有割合	4.67%

- 5 . 2021年11月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書No. 8 ）において、レオス・キャピタルワークス㈱及びその共同保有者である㈱ＳＢＩ証券が2021年11月15日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年10月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主には含めておりません。

その大量保有報告書（変更報告書No. 8 ）の内容は次のとおりであります。

なお、当社は、2023年11月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っておりますが、下記保有株券等の数は当該株式分割前の株式数を記載しております。

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

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 794,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 21,155,700	211,557	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 4,200	-	-
発行済株式総数	21,954,000	-	-
総株主の議決権	-	211,557	-

(注) 「完全議決権株式(自己株式等)」の欄には、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式は含まれておりません。

【自己株式等】

2025年10月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) 株)ジェイ・エス・ビー	京都市下京区因幡堂 町655番地	794,100	-	794,100	3.62
計	-	794,100	-	794,100	3.62

(注) 役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式は、上記自己保有株式に含まれておりません。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

(業績連動型株式報酬制度)

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

制度の概要

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

信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は149,742千円、株式数は70,800株、当連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は149,742千円、株式数は70,800株であります。

(株式付与 E S O P 信託)

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

制度の概要

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

信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は49,571千円、株式数は23,438株、当連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は49,182千円、株式数は23,254株であります。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	67,304	207,240
当期間における取得自己株式	-	-

(注)1. 当事業年度における取得自己株式は、譲渡制限付株式の無償取得及び単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 当期間における取得自己株式数には、2026年1月1日から本書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	794,124	-	794,124	-

(注)1. 当期間における保有自己株式数には、2026年1月1日から本書提出日までの取得自己株式は含まれておりません。

2. 当事業年度及び当期間における保有自己株式数には、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式を含めておりません。

3【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題の1つと位置づけ、持続的な成長と企業価値の向上のための積極的な事業展開やさまざまなリスクに備えるための財務健全性とのバランスを考慮したうえで、業績に応じた利益配分を行うことを基本方針としております。配当につきましては、安定配当を維持しながら中長期的な視点で連結業績に応じた利益還元を重視し、従前は連結総還元性向20%を目標としておりましたが、当事業年度より、株主の皆様に対する利益還元のさらなる充実を図るため、従来の考え方は維持しつつその指標を連結配当性向とするとともに目標を引き上げ、連結配当性向40%を目標に毎期の配当額を決定することといたしました。また、自己株式の取得につきましても、株主還元や資本効率向上のため、時期及び財政状態に応じて実施することといたします。なお、配当につきましては、年1回期末配当にて剰余金の配当を行うことを基本方針としております。これらの方針に基づき、当事業年度の期末配当金につきましては、1株につき105円とさせていただきます。

内部留保資金につきましては、今後の持続的な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）
2025年12月18日 取締役会決議	2,221,786	105

（注）配当金の総額には、役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が保有する当社株式に対する配当金9,875千円が含まれております。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

当社は監査役会制度を採用しております。

取締役会は社外取締役 清原裕平が議長を務め、取締役4名（うち社外取締役2名）で構成され、原則毎月1回定例で開催しております。また必要に応じ臨時取締役会を開催しております。取締役会は経営方針等の重要事項に関する意思決定を行っております。なお、2026年1月27日開催の第37回定時株主総会終結後、取締役会は、取締役6名（うち社外取締役4名）となる予定です。取締役会の構成員の氏名は「(2)役員の状況」に記載のとおりであります。

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

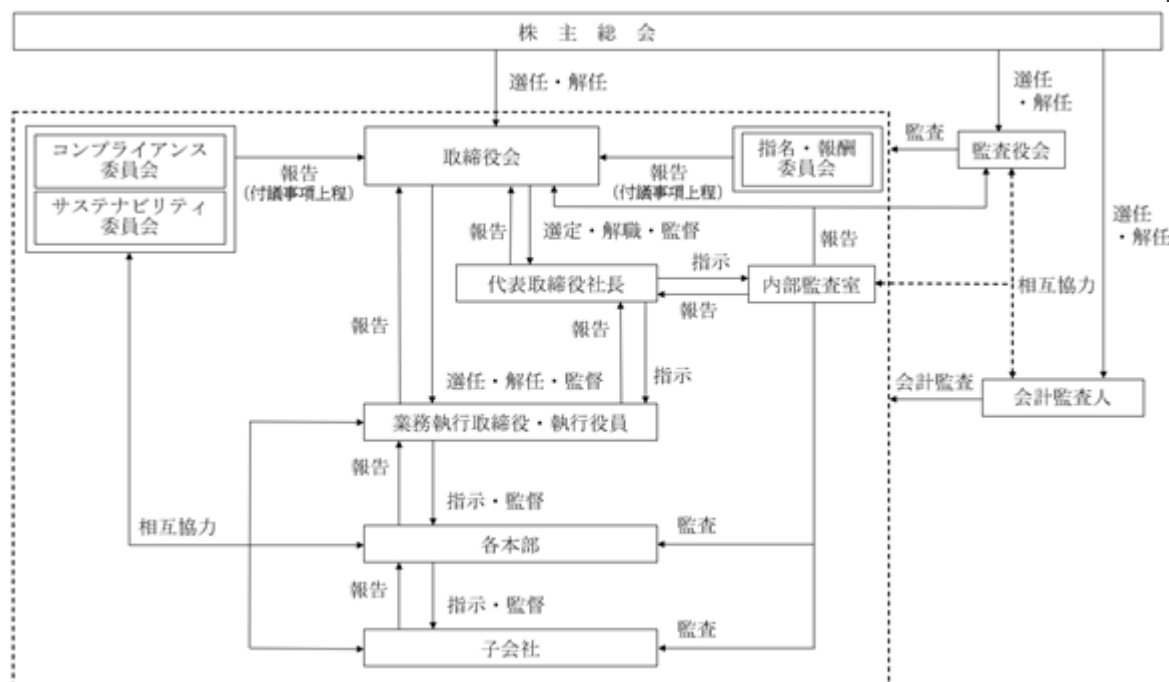
監査役会は常勤監査役 山岡幸恵が議長を務め、監査役3名（うち社外監査役2名）により構成され、原則毎月1回定例で開催しております。また、必要に応じ臨時監査役会を開催しております。監査役は、毎月開催される取締役会のほか、重要な会議等にも出席するとともに、重要な書類等の閲覧により各取締役の業務遂行状況を確認しております。日常業務においては、会社法等経営上遵守すべき法規が遵守されているかどうかの確認を実施しております。なお、2026年1月27日開催の第37回定時株主総会終結後、監査役会は、監査役4名（うち社外監査役3名）となる予定です。監査役会の構成員の氏名は「(2)役員の状況」に記載のとおりであります。

また、任意の機関として指名・報酬委員会、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ委員会を設置しております。指名・報酬委員会は、役員の選定・評価をより一貫性・統一性をもって効果的かつ効率的に行うことを目的に、当事業年度において、従来の指名委員会と報酬委員会を統合する形で新たに設置したものであります。社外取締役 福島裕記を委員長として過半数が独立役員で構成され、取締役の選任及び解任等並びに、「(4)役員の報酬等 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項」に記載のとおり、取締役が受ける報酬等の内容につき審議を行っております。コンプライアンス委員会は常勤取締役、常勤監査役、各本部長及び執行役員並びに特別招集メンバーとなる社外弁護士で構成され、重要なコンプライアンス課題に関する審議、承認、決定等の諸活動を行っております。サステナビリティ委員会は常勤取締役、常勤監査役、各本部長及び執行役員で構成され、重要なサステナビリティ課題に関する審議、承認及び決定等を担っております。2024年11月21日付で特別調査委員会から受領した調査報告書において指摘を受けていた、コーポレート・ガバナンス上の問題及び内部統制の不備等については、2025年1月14日付で策定した再発防止策に基づき、ガバナンス機能の一層の向上及び内部統制の改善等を図っており、上記体制にもそれらが反映されております。

ロ．当該体制を採用する理由

当社は監査役会設置会社であり、業務執行に対し取締役会による監督及び監査役による監査が行われる体制をとっております。社外取締役2名はそれぞれの豊富な経験及び見識に基づき、客観的かつ中立性を持った立場から経営全般に対する助言を行うとともに、経営の監督を行っております。また社外監査役2名は専門的見地から業務執行を監査することにより、経営の監視を行っております。なお、2026年1月27日開催の第37回定時株主総会終結後、それぞれ社外取締役4名、社外監査役3名となる予定です。社外取締役及び社外監査役による牽制が適切に機能する体制を採用することにより、取締役会における適切な意思決定と監督機能の実効性の担保を図っております。また、監査役、内部監査室及び会計監査人の連携を強化することで、経営監視機能の充実を図っており、当社のコーポレート・ガバナンスの実効性を確保できるものと判断しております。

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



企業統治に関するその他の事項

(内部統制システムの整備の状況)

会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する取締役会決議の内容の概要は以下のとおりであります。(最終改定 2025年 6月13日)

イ．当社及び子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社及び子会社の取締役及び使用人が、法令、定款並びに社会規範・倫理、社内規程等に適合することを確保し、公正で高い倫理観に基づいて行動し、広く社会から信頼されるためのコンプライアンス体制の整備と問題点の把握に努める。

コンプライアンス委員会を設置し、弁護士資格を有する社外者も特別招集メンバーとする。また、内部通報の受付窓口としてコンプライアンス委員会事務局に加え、監査役室を指定するほか、社外の弁護士や社外役員も受付窓口とする外部の通報窓口を設置し、通報チャネルの複線化及び独立性の強化を図るとともに、社外役員と法律事務所による調査体制等を確保する。

常勤取締役を対象としたコンプライアンス研修を四半期に1回以上実施する。また、従業員を対象に半期に1回、コンプライアンス意識調査を行うほか、コンプライアンスに関する社内アンケートを実施することで、不祥事の早期発見に努める。

健全な牽制機能の構築のため、常勤取締役による部長職兼務を禁止し、また、部署内で業務の属人化を防ぐため業務のマニュアル化、定期的な人事ローテーション等を実施する。

株主との間での金品・役務の提供や接待饗応及び対話については、別途、ルールを設定する。

また、内部監査担当者は内部監査規程に基づき、各部署の職務執行に関するコンプライアンスの状況等について監査し、その内容について代表取締役及び監査役会に報告する。

ロ．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、取締役の職務執行に係る情報について、文書又は電磁的媒体に記録し、法令及び社内規程に従い、適切に保存・管理する。

取締役、監査役及び内部監査担当者から要請があった場合には、速やかに関連に供することとする。

ハ．当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

経営に重大な損失を与えるおそれのあるリスク（コンプライアンス、財務、法務、環境、品質、災害、情報セキュリティ等）については、それぞれの対応部署にて、規程・ガイドラインの制定、研修の実施、マニュアルの作成・配布等を行うものとし、組織横断的リスクに対する全社的対応は、総務部が行い、その実効性を確保する。また、内部監査担当者は、当社のリスク管理状況を監視する。

新たに生じた重要なリスクについては、取締役会において速やかに対応責任者となる取締役を定めるものとする。

二．当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- a. 取締役の役割分担、各部署の職務分掌、指揮命令系統、権限並びに意思決定のルールを職務分掌規程、職務権限規程等に明確に定め、適切に権限を委譲し効率的に職務を遂行する。取締役会で決議すべき事項及び承認すべき事項は取締役会規程に定め、その他の重要事項の審議もしくは決定を行う機関として、関連する社内規程に従い各機関を設置する。

- ｂ．中期経営計画及び単年度の経営計画に基づき、各部署において目標達成に向けて職務を遂行することとし、毎月開催される取締役会において月次実績のレビューを行い、必要に応じて改善策、目標修正を講ずる。
- ホ．子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の会社への報告に関する体制
当社は子会社の取締役等に対し、子会社の業務執行の状況について定期又は随時報告を求める。また子会社の業務執行に係る重要事項について、報告又は当社の承認を得ることを求めることにより管理を行う。
- ヘ．当社及びその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
当社は、企業グループ全体における業務の適正かつ効率的な業務運営を確保するため、関係会社管理規程に基づき、子会社を適切に管理する。
また、内部監査担当者は必要に応じて、グループ全体の内部統制の有効性について監査を行う。
- ト．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項及びその使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項
当社は、監査役の職務を補助するため、監査役室を設け、監査役の職務を補助する使用人を置くこととする。
また、監査役の職務を補助する使用人の職務については、取締役からの独立性を確保するものとし、任命、異動、人事考課などについては、監査役会の同意を得た上で決定するものとする。当該使用人は、その職務を行うにあたっては監査役の指示のみに従うものとし、監査役の指示の実効性を確保する。
- チ．当社の取締役及び使用人並びに子会社の取締役、監査役及び使用人等が監査役に報告するための体制その他監査役への報告に関する体制
取締役は、法定の事項以外に、取締役の不正行為、法令・定款違反等重要な事項については、監査役に対し、速やかに報告を行うものとする。
また、監査役は、取締役会のほか重要な会議に出席し、必要に応じて、取締役及び使用人に対して報告を求めることができることとする。
- リ．前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
当社及び子会社の取締役及び使用人が、監査役に直接報告を行ったことを理由とする不利益な取扱いを受けないものとする。
- ヌ．監査役がその職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
監査役がその職務の執行について生ずる費用の請求をしたときは、当該監査役の職務執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに処理をする。
また、監査役が独自に弁護士、会計士等の外部専門家を補助者として使用する場合は費用負担を求めたときは、当該監査役の職務執行に必要でないと認められた場合を除き、その費用を負担する。
- ル．その他監査役が監査が実効的に行われることを確保するための体制
監査役は、監査法人、内部監査担当者とそれぞれ定期的に意見・情報交換を行い、連携して当社及び当社グループの監査の実効性を確保するものとする。また、監査役は職務の遂行に必要と判断したときは、上記チ．に定めのない事項に関しても、取締役及び使用人並びに監査法人に対して報告を求めることができることとする。
- ロ．反社会的勢力排除に向けた体制
当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体とは一切の関係を遮断する。また反社会的勢力及び団体から不当な要求があった場合には、必要に応じて外部機関(警察・弁護士等)と連携して組織的に取り組み、毅然とした対応をとる。
また、自治体(都道府県)が制定する暴力団排除条例の遵守に努め、暴力団等反社会的勢力の活動を助長し、又は暴力団等反社会的勢力の運営に資することとなる利益の供与は行わない。
- (リスク管理体制の整備の状況)
当社では、取締役会や各種会議体、社内の電子掲示板等を活用して情報を共有するとともに、社内規程の整備、運用を継続的に行うことで、経営に重大な影響を及ぼすさまざまなリスクを未然に防止するほか、業務の効率化を図る体制作りに取り組んでおります。
顧客の個人情報を含む会社の秘密情報の保持については、情報管理教育の徹底を図るとともに、全ての取締役及び従業員に秘密保持に関する誓約書を提出させております。
コンプライアンスの強化及び徹底に向けた取り組みとして、コンプライアンス委員会事務局がコンプライアンス委員会において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、毎年９月をコンプライアンス強化月間と定めて組織的な学びを深める取り組みを実施することとしております。また、内部通報窓口として従来からのコンプライアンス委員会事務局及び外部弁護士に加えて監査役室および社外役員を新たに追加するとともに、取引先等外部からの通報窓口を当社ホームページ上に新設し、通報チャネルの複線化及び独立性の強化を図っております。なお、監査役、監査法人、顧問契約先の法律事務所や税理士より必要に応じて適宜助言と指導を受けております。

(提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況)

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

(責任限定契約の内容の概要)

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

(役員等賠償責任保険契約の内容の概要)

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

(取締役会の活動状況)

当事業年度においては取締役会を18回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
近藤 雅彦	9回	9回
林 健児	9回	9回
山本 貴紀	9回	9回
小管 香織	5回	4回
森 高広	9回	9回
安藤 英二	9回	9回
白石 徳生	18回	16回
鈴木 康之	1回	1回
清原 裕平	18回	16回
福島 裕記	18回	18回

- (注) 1. 鈴木 康之は2024年11月15日付で、小管 香織は2024年12月20日付でそれぞれ辞任、近藤 雅彦、林 健児及び山本貴紀は、2025年2月27日付で退任につき、それぞれ在任期間中に開催された取締役会を対象としております。
2. 森 高広及び安藤 英二は、2025年2月27日開催の第36回定時株主総会継続会終結の時をもって就任につき、就任以降に開催された取締役会を対象としております。
3. 白石 徳生は、2025年10月27日付で、取締役を辞任いたしました。

取締役会における具体的な検討内容は、主に、予算、組織人事、コンプライアンス及びサステナビリティ、2024年11月21日付で特別調査委員会から受領した調査報告書を受けた所要の対応及び2025年1月14日付で公表した再発防止策の策定・推進及び進捗状況に関する事項等であります。また、その他会社法及び社内規程等で定められた事項につき、決議及び報告を行いました。

(任意の指名委員会及び報酬委員会の活動状況)

当事業年度においては、2024年11月から2025年5月までの期間については、既存の指名委員会を4回(12月、2月)及び報酬委員会を1回(2月)それぞれ開催し、主として2025年1月28日開催の定時株主総会における取締役候補者の選定及び同総会の結果を受けた新任代表取締役候補者の選定ならびに同総会継続会終結後の取締役の個人別報酬について協議を行いました。

その後、ガバナンス機能の一層の向上を図るため、期中の2025年6月に指名委員会及び報酬委員会を同時に開催し、両委員会の委員全員による協議・合意を経た上で、同月の取締役会決議により両委員会を「指名・報酬委員会」に統合しております。統合後の指名・報酬委員会は、委員長を含む社外役員5名及び常勤取締役1名の計6名で構成され、四半期に一度の定期開催を行うこととしており、当事業年度においては2025年9月に開催しております。

指名・報酬委員会における具体的な検討内容は、あるべき取締役会の構成及びスキルマトリクス、新たな取締役報酬制度の設計、次期取締役候補者の人選等であります。また、策定中の後継者育成計画に関する基本設計の確認及び今後の運用監督についても決議及び報告を行いました。

(取締役の定数)

当社の取締役は15名以内とする旨定款に定めております。

(取締役の選任の決議要件)

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

(剰余金の配当等の決定機関)

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

(株主総会の特別決議要件)

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

イ．有価証券報告書提出日現在

男性6名 女性1名（役員のうち女性の比率14.2％）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役社長 (代表取締役)	森 高広	1974年 3 月 30日生	1997年 4 月 ㈱シティビルサービス入社 2004年10月 当社へ転籍 2007年 4 月 当社企画開発本部東日本エリア首都圏営業推進チーム 部長 2011年10月 当社執行役員就任 財務部長 2015年 6 月 当社高齢者事業本部副本部長 2020年 1 月 当社執行役員退任 2021年 1 月 当社執行役員就任 2021年 6 月 当社企画開発本部副本部長 2023年 6 月 当社企画開発本部部長兼不動産開発室長 2024年 6 月 当社企画開発本部部長兼中日本事業部長 2025年 2 月 当社代表取締役社長就任（現任）	(注) 3	41,200
取締役副社長	安藤 英二	1977年 7 月 6 日生	2000年 4 月 当社入社 2008年 5 月 ㈱ジェイ・エス・ピー東海取締役就任 2010年 5 月 同社代表取締役就任 2013年 6 月 ㈱ジェイ・エス・ピー九州代表取締役就任 2015年 9 月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク取締役就任 九州支社長 2019年 1 月 当社執行役員就任 2019年 6 月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク東日本第一支社 長 2020年 6 月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク東日本統括部長 兼東京支社長 2021年10月 当社営業推進本部副本部長 2022年 6 月 当社執行役員退任 2023年 6 月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク西日本事業部長 兼九州支社長 2024年 6 月 当社執行役員就任 当社賃貸事業本部副本部長 2025年 2 月 当社取締役副社長就任（現任）	(注) 3	18,000
取締役	清原 裕平	1967年 4 月 29日生	1986年 4 月 金沢国税局入局 2005年 7 月 大阪国税局課税第二部法人課税課監理第 2 係長 2006年 7 月 大阪国税局課税第二部法人課税課総務係長 2008年 7 月 大阪国税局総務部税務相談室税務相談官 2013年 7 月 大津税務署管理運営部門統括国税徴収官 2014年 8 月 清原裕平税理士事務所（現清原公認会計士・税理士事 務所）開設 所長就任（現任） 2016年 9 月 ㈱名鉄百貨店財務部（財務コンサルティング） 2019年 1 月 清原コンサルティング合同会社代表社員就任（現任） 2019年 7 月 公認会計士登録 2021年 4 月 芦屋大学非常勤講師 2022年 1 月 当社取締役就任（現任） 2023年 4 月 日本経済大学非常勤講師（現任） 2024年 1 月 大阪デスティネーションキャンペーン推進協議会監事 （現任）	(注) 3	-
取締役	福島 裕記	1955年 7 月 9 日生	1980年 4 月 北九州大学生生活協同組合（現北九州市立大学生生活協同 組合）入職 1985年 6 月 同組合専務理事就任 1991年 6 月 大学生生活協同組合九州事業連合（現大学生協事業連 合）常務理事就任 2003年 5 月 同事業連合専務理事就任 2007年12月 全国大学生生活協同組合連合会理事就任 2008年12月 同連合会常務理事就任 2011年 9 月 同連合会専務理事就任 2012年 6 月 日本生活協同組合連合会理事就任 2015年 6 月 同組合常勤監事就任 2019年 7 月 合同会社コーポラティブ・コンシェルジェ代表社員就 任（現任） 2022年 1 月 当社取締役就任（現任）	(注) 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	山岡 幸恵	1963年 7 月 4 日生	1986年 7 月 (有)ブックタウン入社 1992年 4 月 (株)シティビルサービス入社 2004年10月 総合管財(株)へ転籍 2007年 4 月 当社へ転籍 当社執行役員就任 総合管財(株)へ出向 2011年 9 月 当社執行役員退任 2014年 4 月 当社執行役員就任 当社基幹システム推進室長 2015年 7 月 当社システム管理部長 2019年 6 月 (株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク業務管理部長 2020年 7 月 当社営業推進本部副本部長兼システム管理部長 2022年 6 月 当社コーポレート統括部長兼総務部長 2023年 6 月 当社コーポレート本部長兼総務部長 2025年 2 月 当社常勤監査役就任（現任）	(注) 5	55,000
監査役	上願 敏来	1960年 4 月 16日生	1979年 4 月 大阪国税局入局 2013年 7 月 浪速税務署長 2014年 7 月 大阪国税局総務部人事調査官 2015年 7 月 大阪国税局課税第二部消費税課長 2016年 7 月 大阪国税局課税第一部審理課長 2017年 7 月 大阪国税局課税第二部法人課税課長 2018年 7 月 大阪国税局課税第一部課税総括課長 2019年 7 月 大阪国税局総務部次長 2020年 7 月 大阪国税局調査第二部長 2021年 9 月 上願敏来税理士事務所開設 所長就任（現任） 2022年 1 月 当社監査役就任（現任） 2022年 4 月 大阪家庭裁判所家事調停委員 2022年 6 月 (株)中西製作所監査役就任（現任）	(注) 6	-
監査役	船富 康次	1961年 3 月 29日生	1983年 4 月 大阪国税局入局 2012年 7 月 田辺税務署長 2013年 7 月 大阪国税局調査第二部調査第21部門統括国税調査官 2014年 7 月 大阪国税局課税第二部消費税課長 2015年 7 月 大阪国税局総務部企画課長 2016年 7 月 大阪国税局課税第二部法人課税課長 2017年 7 月 大阪国税局課税第一部課税総括課長 2018年 7 月 大阪国税局総務部総務課長 2019年 7 月 大阪国税局課税第二部次長 2020年 7 月 大阪国税局課税第二部長 2021年 8 月 船富康次税理士事務所開設 所長就任（現任） 2022年 1 月 当社監査役就任（現任） 2022年10月 和泉市監査委員（現任） 2023年 6 月 グンゼ(株)監査役就任（現任）	(注) 6	-
計					114,200

- (注) 1. 取締役清原 裕平 及び 福島 裕記 は社外取締役であります。
2. 監査役上願 敏来 及び 船富 康次 は社外監査役であります。
3. 2024年10月期に係る定時株主総会継続会の終結の時から2025年10月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
4. 当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。執行役員は以下の6名で構成されております。

役職	氏名
執行役員賃貸事業本部長	今井 寛
執行役員経営財務本部長	大仲 賢一
執行役員コーポレート本部長兼総務部長	北川 一也
執行役員企画開発本部長兼中日本事業部長兼不動産開発部長	榊 英介
執行役員HR事業開発本部長兼HR事業部長	齋田 浩希
執行役員メンテナンス事業本部長	大西 光国

5. 2024年10月期に係る定時株主総会継続会の終結の時から2028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. 2022年 1 月26日開催の定時株主総会の終結の時から2025年10月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

□．第37回定時株主総会終結時点

2026年1月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役6名選任の件」及び「監査役3名選任の件」を上程しており、当該決議が承認可決されますと、当社の役員の状況及びその任期は、以下の通りとなる予定です。

なお、役員の役職等については、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しています。

男性7名 女性3名（役員のうち女性の比率30.0％）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （株）
取締役社長 （代表取締役）	森 高広	1974年3月 30日生	1997年4月 ㈱シティビルサービス入社 2004年10月 当社へ転籍 2007年4月 当社企画開発本部東日本エリア首都圏営業推進チーム部長 2011年10月 当社執行役員就任 財務部長 2015年6月 当社高齢者事業本部副本部長 2020年1月 当社執行役員退任 2021年1月 当社執行役員就任 2021年6月 当社企画開発本部副本部長 2023年6月 当社企画開発本部長兼不動産開発室長 2024年6月 当社企画開発本部長兼中日本事業部長 2025年2月 当社代表取締役社長就任（現任）	（注） 3	41,200
取締役副社長	安藤 英二	1977年7月 6日生	2000年4月 当社入社 2008年5月 ㈱ジェイ・エス・ピー東海取締役就任 2010年5月 同社代表取締役就任 2013年6月 ㈱ジェイ・エス・ピー九州代表取締役就任 2015年9月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク取締役就任 九州支社長 2019年1月 当社執行役員就任 2019年6月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク東日本第一支社長 2020年6月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク東日本統括部長兼 東京支社長 2021年10月 当社営業推進本部副本部長 2022年6月 当社執行役員退任 2023年6月 ㈱ジェイ・エス・ピー・ネットワーク西日本事業部長兼 九州支社長 2024年6月 当社執行役員就任 当社賃貸事業本部副本部長 2025年2月 当社取締役副社長就任（現任）	（注） 3	18,000
取締役	清原 裕平	1967年4月 29日生	1986年4月 金沢国税局入局 2005年7月 大阪国税局課税第二部法人課税課監理第2係長 2006年7月 大阪国税局課税第二部法人課税課総務係長 2008年7月 大阪国税局総務部税務相談室税務相談官 2013年7月 大津税務署管理運営部門統括国税徴収官 2014年8月 清原裕平税理士事務所（現清原公認会計士・税理士事務所）開設 所長就任（現任） 2016年9月 ㈱名鉄百貨店財務部（財務コンサルティング） 2019年1月 清原コンサルティング合同会社代表社員就任（現任） 2019年7月 公認会計士登録 2021年4月 芦屋大学非常勤講師 2022年1月 当社取締役就任（現任） 2023年4月 日本経済大学非常勤講師（現任） 2024年1月 大阪デスティネーションキャンペーン推進協議会監事 （現任）	（注） 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	福島 裕記	1955年 7 月 9 日生	1980年 4 月 北九州大学生生活協同組合（現北九州市立大学生生活協同組合）入職 1985年 6 月 同組合専務理事就任 1991年 6 月 大学生生活協同組合九州事業連合（現大学生協事業連合）常務理事就任 2003年 5 月 同事業連合専務理事就任 2007年12月 全国大学生生活協同組合連合会理事就任 2008年12月 同連合会常務理事就任 2011年 9 月 同連合会専務理事就任 2012年 6 月 日本生活協同組合連合会理事就任 2015年 6 月 同組合常勤監事就任 2019年 7 月 合同会社コーポラティブ・コンシェルジェ代表社員就任（現任） 2022年 1 月 当社取締役就任（現任）	(注) 3	-
取締役	手島 康子	1969年 4 月 4 日生	1996年 4 月 弁護士登録 東京都内法律事務所入所 2003年 2 月 日本放送協会入局 同協会法務部 法務主査・副部長 2010年11月 国土交通省中央建設工事紛争審査会 特別委員（現任） 2015年 5 月 日本放送協会 関連事業局 副部長 2015年 7 月 株式会社NHKプロモーション 監査役就任（兼務） 2016年 6 月 一般財団法人NHKサービスセンター 監事就任（兼務） 2016年 7 月 株式会社NHKプロモーション 取締役就任（兼務） 2018年 5 月 株式会社NHKアイテック 経営企画部 担当部長（出向） 2019年 1 月 日本放送協会 退局 桜風法律事務所開設 所長就任（現任） 2026年 1 月 当社取締役就任（現任）	(注) 3	-
取締役	松井 勝之	1955年 6 月 22日生	1980年 4 月 本田技研工業株式会社入社 1991年 7 月 同社欧州地域本部 スペイン モンテッサ・ホンダSA 駐在 管理部長 2002年 6 月 同社事業管理本部 税務部 ブロックリーダー 2005年 7 月 同社北米地域本部 ホンダカナダ・インク駐在 管理担当副社長 2010年 6 月 株式会社ケーヒン（現Astemo株式会社）常勤監査役就任 2017年11月 株式会社SHIFT 監査役就任 2019年 6 月 東京エレクトロンデバイス株式会社 常勤監査役就任 2026年 1 月 当社取締役就任（現任）	(注) 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	山岡 幸恵	1963年 7月 4日生	1986年 7月 (有)ブックタウン入社 1992年 4月 (株)シティビルサービス入社 2004年10月 総合管財(株)へ転籍 2007年 4月 当社へ転籍 当社執行役員就任 総合管財(株)へ出向 2011年 9月 当社執行役員退任 2014年 4月 当社執行役員就任 当社基幹システム推進室長 2015年 7月 当社システム管理部長 2019年 6月 (株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク業務管理部長 2020年 7月 当社営業推進本部副本部長兼システム管理部長 2022年 6月 当社コーポレート統括部長兼総務部長 2023年 6月 当社コーポレート本部長兼総務部長 2025年 2月 当社常勤監査役就任（現任）	(注) 5	55,000
常勤監査役	泉 悠佳子	1986年 1月 5日生	2008年 8月 医療法人社団泉寿会 監事就任（現任） 2010年12月 有限責任監査法人トーマツ入所 2014年10月 公認会計士登録 2024年 2月 泉悠佳子公認会計士事務所開設 代表就任 2024年12月 社会福祉法人誠心さつき会 監事就任（現任） 2025年 7月 三上・泉公認会計士共同事務所開設 共同代表就任 （現任） 2026年 1月 当社常勤監査役就任（現任）	(注) 6	-
監査役	上願 敏來	1960年 4月 16日生	1979年 4月 大阪国税局入局 2013年 7月 浪速税務署長 2014年 7月 大阪国税局総務部人事調査官 2015年 7月 大阪国税局課税第二部消費税課長 2016年 7月 大阪国税局課税第一部審理課長 2017年 7月 大阪国税局課税第二部法人課税課長 2018年 7月 大阪国税局課税第一部課税総括課長 2019年 7月 大阪国税局総務部次長 2020年 7月 大阪国税局調査第二部長 2021年 9月 上願敏來税理士事務所開設 所長就任（現任） 2022年 1月 当社監査役就任（現任） 2022年 4月 大阪家庭裁判所家事調停委員 2022年 6月 (株)中西製作所監査役就任（現任）	(注) 6	-
監査役	國井 大祐	1977年 7月 15日生	2003年10月 検事任官（東京地方検察庁） 2013年 4月 法務省刑事局付（国際課 / 法制管理官室） 2013年 8月 在中華人民共和国日本国大使館一等書記官 2016年 8月 東京地方検察庁刑事部 2017年 4月 公安調査庁総務部総務課審理室長 2021年 9月 横浜地方検察庁刑事部 2023年 3月 検事退官 2023年 4月 弁護士登録 熊田総合法律事務所入所（現任） 2025年 5月 出入国在留管理庁難民審査参与員（現任） 2026年 1月 当社監査役就任（現任）	(注) 6	-
計					114,200

- （注）１．取締役清原 裕平、福島 裕記、手島 康子 及び 松井 勝之 は社外取締役であります。
- ２．監査役泉 悠佳子、上願 敏來 及び 國井 大祐 は社外監査役であります。
- ３．2026年 1月27日開催の定時株主総会の終結の時から2026年10月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- ４．当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。執行役員は以下の 6 名で構成されております。

役職	氏名
執行役員賃貸事業本部長	今井 寛
執行役員経営財務本部長	竹中 良平
執行役員コーポレート本部長兼総務部長	北川 一也
執行役員企画開発本部長兼中日本事業部長兼不動産開発部長	榊 英介
執行役員HR事業開発本部長兼HR事業部長	齋田 浩希
執行役員メンテナンス事業本部長	大西 光国

5. 2024年10月期に係る定時株主総会継続会の終結の時から2028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. 2026年1月27日開催の定時株主総会の終結の時から2029年10月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

社外役員の状況

イ. 有価証券報告書提出日現在

当社は社外取締役2名及び社外監査役2名を選任しております。

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

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

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

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

社外取締役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として「社外役員の独立性基準」を定めております。

社外役員（候補者を含む）が次の項目のいずれにも該当しない場合、当社からの独立性を有しているものと判断いたします。

1. 現在又は過去において、当社及び当社の子会社（以下、併せて「当社グループ」という）の業務執行者であった者。（ 1 ）
 2. 当社グループの業務執行者が役員に就任している会社等の法人の業務執行者。
 3. 当社グループを主要な取引先とする者（ 2 ）若しくはその業務執行者、又は当社グループの主要な取引先（ 3 ）若しくはその業務執行者。
 4. 当社の大株主（総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有している者）又はその利益を代表する者。
 5. 当社グループが総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有している者の業務執行者。
 6. 当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産上の利益（ 4 ）を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家（当該財産上の利益を得ている者が法人、組合等の団体である場合は、当該団体に所属する者をいう。）。
 7. 当社グループの会計監査人である者又は会計監査人である監査法人に所属する者。
 8. 当社グループから多額の寄付（ 4 ）を受けている者。
 9. 過去3年間ににおいて上記2. から8. に該当していた者。
 10. 上記1. から9. に該当する者の配偶者又は二親等以内の親族。
 11. 当社の社外役員としての通算の在任期間（再任された場合を含む）が8年を超える者。
 12. 上記各項のほか、当社と利益相反が生じうる等、独立性を有する社外役員としての職務を果たすことが出来ない特段の事由を有している者。
- （ 1 ）業務執行者とは、業務執行取締役、執行役、執行役員、業務執行する社員、理事、その他これらに準じる者及び使用人をいう。
- （ 2 ）当社グループを主要な取引先とする者とは、その者の直近事業年度における年間連結売上高の2%以上の額の支払いを、当社グループから受けた者をいう。
- （ 3 ）当社グループの主要な取引先とは、当社グループに対して、当社グループの直近事業年度における年間連結売上高の2%以上の額の支払いを行っている者又は当社グループの直近事業年度末における連結総資産の2%以上の額を融資している者をいう。
- （ 4 ）多額とは、過去3事業年度の平均で、個人の場合は年間1,000万円以上、法人又は団体の場合は、当該法人等の連結売上高若しくは総収入の2%以上をいう。

ロ．第37回定時株主総会終結時点

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。

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

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

社外取締役手島康子氏は、弁護士であり、桜風法律事務所の所長であります。高度な専門知識と見識及び組織の内外から企業法務に携わった豊富な経験から、当社のガバナンス向上とともに、意思決定の適正性確保のため助言をいただけるものと判断し選任しております。

社外取締役松井勝之氏は、グローバル企業における実務・経営両面での幅広い経験・知識及び複数企業における社外役員としての豊富な経験を有しており、それらを当社の経営に反映していただけるものと判断し選任しております。

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

社外監査役泉悠佳子氏は、公認会計士であり、三上・泉公認会計士共同事務所共同代表であります。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。

社外監査役國井大祐氏は検察官としての豊富な経験及び弁護士資格を有しており、法律専門家としての高度な専門知識と豊富な経験により、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。

社外取締役及び社外監査役と当社との人的・資金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として「社外役員の独立性基準」を定めております。

社外役員（候補者を含む）が次の項目のいずれにも該当しない場合、当社からの独立性を有しているものと判断いたします。

- 1．現在又は過去において、当社及び当社の子会社（以下、併せて「当社グループ」という）の業務執行者であった者。（ 1 ）
 - 2．当社グループの業務執行者が役員に就任している会社等の法人の業務執行者。
 - 3．当社グループを主要な取引先とする者（ 2 ）若しくはその業務執行者、又は当社グループの主要な取引先（ 3 ）若しくはその業務執行者。
 - 4．当社の大株主（総議決権の10％以上の議決権を直接又は間接的に保有している者）又はその利益を代表する者。
 - 5．当社グループが総議決権の10％以上の議決権を直接又は間接的に保有している者の業務執行者。
 - 6．当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産上の利益（ 4 ）を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家（当該財産上の利益を得ている者が法人、組合等の団体である場合は、当該団体に所属する者をいう。）。
 - 7．当社グループの会計監査人である者又は会計監査人である監査法人に所属する者。
 - 8．当社グループから多額の寄付（ 4 ）を受けている者。
 - 9．過去3年間に於いて上記2．から8．に該当していた者。
 - 10．上記1．から9．に該当する者の配偶者又は二親等以内の親族。
 - 11．当社の社外役員としての通算の在任期間（再任された場合を含む）が8年を超える者。
 - 12．上記各項のほか、当社と利益相反が生じうる等、独立性を有する社外役員としての職務を果たすことが出来ない特段の事由を有している者。
- （ 1 ）業務執行者とは、業務執行取締役、執行役、執行役員、業務執行する社員、理事、その他これらに準じる者及び使用人をいう。
- （ 2 ）当社グループを主要な取引先とする者とは、その者の直近事業年度における年間連結売上高の2％以上の額の支払いを、当社グループから受けた者をいう。
- （ 3 ）当社グループの主要な取引先とは、当社グループに対して、当社グループの直近事業年度における年間連結売上高の2％以上の額の支払いを行っている者又は当社グループの直近事業年度末における連結総資産の2％以上の額を融資している者をいう。
- （ 4 ）多額とは、過去3事業年度の平均で、個人の場合は年間1,000万円以上、法人又は団体の場合は、当該法人等の連結売上高若しくは総収入の2％以上をいう。

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

社外取締役及び社外監査役は、原則月1回開催される取締役会、監査役会等への出席を通じて、直接又は間接に内部監査、監査役監査及び会計監査並びに内部統制の状況の報告を受け、意見交換等を通じて連携を図っております。また、内部監査部門は、その監査結果を代表取締役社長に報告するとともに、重要な発見事項については取締役会又は監査役会に報告するものとし、くわえて必要に応じ監査結果についての意見および勧告事項を取締役会又は監査役会に報告することができることとしております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

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

当事業年度においては監査役会を17回開催しており、具体的な検討内容は、監査方針・計画及び業務分担の決定、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の監査の方法及び結果の相当性、会計監査人の評価及び再任、会計監査人の報酬等に関する同意並びに監査報告等であります。個々の監査役の出席状況については次のとおりです。また、当事業年度においては特別調査委員会の提言に沿って策定された再発防止策の遵守、実行状況についての監査を主軸に、不祥事発生の予防監査とそのためのリスク管理及びコンプライアンス体制の監視等の観点から監査項目の決定及び監査を実施いたしました。

区分	氏名	開催回数	出席回数
常勤監査役	岡田 健一	7回	7回
常勤監査役	山岡 幸恵	10回	10回
社外監査役	上願 敏来	17回	17回
社外監査役	舩富 康次	17回	17回

(注) 1. 岡田健一は、2025年2月27日付で退任につき、在任期間中に開催された監査役会を対象としております。

2. 山岡幸恵は、2025年2月27日開催の第36回定時株主総会継続会の終結の時をもって就任につき、就任以降に開催された監査役会を対象としております。

内部監査の状況

当社は、社長直轄の組織として内部監査室(人員5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。なお、重要な発見事項については取締役会又は監査役会に報告するものとし、くわえて必要に応じ監査結果についての意見および勧告事項を取締役会又は監査役会に報告することができることとしております。

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

ロ. 継続監査期間

2014年以降

ハ. 業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 中田 信之

指定有限責任社員 業務執行社員 安田 秀樹

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士12名、会計士試験合格者等4名、その他16名であります。

ホ. 監査法人の選定理由と方針

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

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

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

ヘ. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	46,161	-	112,938	-
連結子会社	-	-	-	-
計	46,161	-	112,938	-

(注) 当連結会計年度における監査証明業務に基づく報酬の金額には、前連結会計年度に係る追加報酬として支払った43,638千円を含んでおります。

(非監査業務の内容)

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

c. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

監査報酬の決定方針

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

監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2025年6月13日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しており、その内容は次のとおりであります。なお取締役会は、当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が改定前の当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の報酬等は、各人の役職、職責等に応じた固定報酬としての基本報酬と、各事業年度の業績に連動した業績連動報酬及び中長期インセンティブとしての株式報酬により構成されます。ただし、社外取締役についてはその職責に鑑み、業務執行からの独立性を確保する観点から基本報酬のみとします。基本報酬及び株式交付信託を除く株式報酬については、独立役員で過半数を構成する指名・報酬委員会（2025年6月に、いずれも同様の構成であった従前の指名委員会及び報酬委員会を統合し、同委員会としております。）における事前審議により作成された原案を取締役に諮り決定します。また業績連動報酬については、社内規程に定める基準に基づき客観的に算定された金額を支給します。業績連動報酬に係る指標は連結経常利益であり、一過性の特別損益を除いた収益性を示す財務数値であることから当該指標を選択します。当事業年度の連結経常利益の目標超過率及び対前期比率がいずれも100%以上の場合、当該目標超過率及び対前期比率並びに役職に応じたポイントをもとに定められた算式によって算定された金額が支給されます。株式交付信託については、報酬委員会における事前審議により作成された株式交付規程の原案を取締役に諮り決定します。当該規程に従い、当社が掲げる中期経営計画の対象となる事業年度（以下「対象期間」）を対象として、取締役の役位及び業績目標（連結経常利益）の達成度等に応じ、取締役に予め定められたポイントの付与を行い、取締役が受益者要件を満たした場合、原則として対象期間終了後、付与されたポイントに相当する当社株式等の交付等を行います。これらの支給割合については短期的及び中長期的なインセンティブ並びに現金及び株式報酬のバランスを考慮して設定します。なお、取締役に重大な不正・非遵行為等が発生した場合、当該取締役に對し、報酬の全部または一部について没収（マルス）及び返還請求（クローバック）ができるものとします。

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

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

基本報酬は、取締役分は指名・報酬委員会の作成した原案に基づき取締役会で総額及び個別の配分を決議します。監査役分は監査役会で個人配分を含め総額決議しております。業績連動報酬については社内規程に基づき算定された総額及び個別の配分を取締役に對して決議することとしております。特定譲渡制限株式割当てのための報酬額については、指名・報酬委員会が作成した原案に基づきその総額及び個別の配分を取締役に對して決議します。株式交付信託については、株式交付規程に基づき取締役に對して交付等が行われる当社株式数等が算出されます。

当事業年度における当社の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会及び指名・報酬委員会の活動についても、これらの手続を踏んでおります。また指名・報酬委員会の活動については、「（1）コーポレート・ガバナンスの概要（任意の指名委員会及び報酬委員会の活動状況）」に記載のとおりです。なお、当事業年度に係る取締役の基本報酬の個人配分については、従前の報酬委員会の作成した原案に基づき取締役会の決議により決定しており、取締役その他の第三者には委任しておりません。

なお、当事業年度においては、業績連動報酬につき、要件を満たさなかったため、支給しておりません。また、株式交付信託制度についても、要件を満たさなかったため、ポイントを付与しておりません。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の 総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	株式報酬	業績連動 報酬	左記のう ち、非金銭 報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	61,127	57,150	3,977	-	3,977	6
監査役 (社外監査役を除く)	14,000	14,000	-	-	-	2
社外役員	24,640	24,640	-	-	-	6

(注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2. 取締役(社外取締役を除く)に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、過年度に付与した譲渡制限付株式報酬のうち、当事業年度における費用計上額3,977千円であります。

連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人部分のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

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

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

ハ．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	0	1	0
非上場株式以外の株式	7	1,168,835	7	1,172,593

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	34,507	-	857,841

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

当事業年度の非上場株式以外の株式には、前事業年度までに保有目的を純投資目的以外の目的から 純投資目的に変更した投資株式が含まれておりますが、当銘柄については、株価及び配当等を勘案のうえ、引き続き保有目的が純投資目的である投資株式として保有しております。

当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度の前 4 事業年度及び当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年11月1日から2025年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年11月1日から2025年10月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

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。さらに財務・会計専門情報誌等の専門書を購読し、体制強化を図っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,338,675	17,364,449
営業未収入金及び契約資産	1 478,293	1 521,813
棚卸資産	2 251,483	2 256,726
その他	1,709,446	1,775,614
貸倒引当金	4,829	5,256
流動資産合計	19,773,070	19,913,348
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3 44,407,797	3 48,905,380
減価償却累計額	9,371,084	10,835,406
建物及び構築物（純額）	35,036,713	38,069,974
機械装置及び運搬具	121,617	117,953
減価償却累計額	84,510	86,412
機械装置及び運搬具（純額）	37,107	31,540
工具、器具及び備品	813,319	868,374
減価償却累計額	600,860	658,835
工具、器具及び備品（純額）	212,458	209,539
土地	3 15,098,443	3 17,569,339
リース資産	14,333	14,333
減価償却累計額	9,093	11,411
リース資産（純額）	5,239	2,921
建設仮勘定	1,277,825	4,099,149
有形固定資産合計	51,667,788	59,982,465
無形固定資産		
のれん	633,220	567,382
その他	3 287,043	3 342,506
無形固定資産合計	920,264	909,888
投資その他の資産		
投資有価証券	1,262,525	1,257,357
長期貸付金	122,744	117,632
敷金及び保証金	3,860,429	4,072,235
退職給付に係る資産	301,248	392,369
繰延税金資産	741,844	986,541
その他	1,334,039	1,325,583
貸倒引当金	9,970	9,970
投資その他の資産合計	7,612,861	8,141,749
固定資産合計	60,200,914	69,034,103
資産合計	79,973,984	88,947,451

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	754,820	806,374
短期借入金	50,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	3 1,292,462	3, 4 1,717,248
未払法人税等	2,619,701	890,440
前受金、営業預り金及び契約負債	1 7,393,225	1 8,183,491
賞与引当金	287,942	356,558
役員退職慰労引当金	3,960	-
その他	1,378,243	3,329,557
流動負債合計	13,780,356	15,333,671
固定負債		
長期借入金	3 24,691,822	3, 4 28,312,245
長期預り敷金保証金	2,988,898	3,054,737
退職給付に係る負債	377,085	383,354
資産除去債務	213,587	216,010
株式給付引当金	10,416	14,191
その他	14,549	3,890
固定負債合計	28,296,359	31,984,431
負債合計	42,076,716	47,318,102
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,301,491	4,308,695
資本剰余金	4,265,917	4,273,121
利益剰余金	30,108,595	33,734,359
自己株式	1,430,531	1,430,349
株主資本合計	37,245,471	40,885,826
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	600,421	596,811
繰延ヘッジ損益	10	52,728
退職給付に係る調整累計額	51,129	93,962
その他の包括利益累計額合計	651,540	743,502
新株予約権	255	20
純資産合計	37,897,267	41,629,349
負債純資産合計	79,973,984	88,947,451

【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 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
売上高	1 69,529,664	1 76,045,573
売上原価	57,088,299	62,361,391
売上総利益	12,441,364	13,684,181
販売費及び一般管理費	2 4,334,662	2 6,025,304
営業利益	8,106,702	7,658,877
営業外収益		
受取利息及び配当金	47,633	54,533
保険解約返戻金	-	22,583
固定資産受贈益	-	38,998
その他	77,880	67,313
営業外収益合計	125,513	183,428
営業外費用		
支払利息	179,765	305,068
特別調査費用等	91,320	115,122
資金調達費用	51,797	60,389
その他	23,238	13,969
営業外費用合計	346,122	494,550
経常利益	7,886,094	7,347,754
特別利益		
固定資産売却益	3 38,280	3 176,508
投資有価証券売却益	45,690	-
関係会社株式売却益	2,980,425	-
違約金収入	47,000	-
特別利益合計	3,111,396	176,508
特別損失		
固定資産除却損	4 8,509	4 12,587
特別損失合計	8,509	12,587
税金等調整前当期純利益	10,988,981	7,511,675
法人税、住民税及び事業税	3,638,442	2,645,756
法人税等調整額	101,168	285,292
法人税等合計	3,537,274	2,360,463
当期純利益	7,451,707	5,151,212
非支配株主に帰属する当期純損失()	1,047	-
親会社株主に帰属する当期純利益	7,452,754	5,151,212

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
当期純利益	7,451,707	5,151,212
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	32,274	3,610
繰延ヘッジ損益	397	52,739
退職給付に係る調整額	30,734	42,833
その他の包括利益合計	1,936	91,962
包括利益	7,453,643	5,243,174
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,454,691	5,243,174
非支配株主に係る包括利益	1,047	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日）

（単位：千円）

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

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

当連結会計年度（自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,301,491	4,265,917	30,108,595	1,430,531	37,245,471
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	7,204	7,204			14,408
剰余金の配当			1,525,448		1,525,448
親会社株主に帰属する当期純利益			5,151,212		5,151,212
自己株式の取得				207	207
自己株式の処分				389	389
新株予約権の失効					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	7,204	7,204	3,625,764	181	3,640,354
当期末残高	4,308,695	4,273,121	33,734,359	1,430,349	40,885,826

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	600,421	10	51,129	651,540	255	37,897,267
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）					8	14,400
剰余金の配当						1,525,448
親会社株主に帰属する当期純利益						5,151,212
自己株式の取得						207
自己株式の処分						389
新株予約権の失効					226	226
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,610	52,739	42,833	91,962		91,962
当期変動額合計	3,610	52,739	42,833	91,962	235	3,732,081
当期末残高	596,811	52,728	93,962	743,502	20	41,629,349

【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 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025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	10,988,981	7,511,675
減価償却費	1,672,658	1,923,230
のれん償却額	83,140	65,838
貸倒引当金の増減額（ は減少）	1,160	427
賞与引当金の増減額（ は減少）	19,898	68,615
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	125,000	-
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	16,234	20,648
株式給付引当金の増減額（ は減少）	36,369	3,775
受取利息及び受取配当金	47,633	54,533
支払利息	179,765	305,068
関係会社株式売却損益（ は益）	2,980,425	-
固定資産売却損益（ は益）	38,280	176,508
売上債権及び契約資産の増減額（ は増加）	56,291	43,520
棚卸資産の増減額（ は増加）	31,797	5,242
仕入債務の増減額（ は減少）	89,535	51,553
未払消費税等の増減額（ は減少）	30,385	1,324,237
前払費用の増減額（ は増加）	1,046,562	588,144
前受金、営業預り金及び契約負債の増減額（ は減少）	744,799	785,865
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	231,528	71,381
その他	848,106	124,003
小計	10,654,096	11,388,373
利息及び配当金の受取額	46,791	53,711
利息の支払額	181,173	305,070
法人税等の支払額	2,346,400	4,331,837
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,173,314	6,805,176

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	9,186,800	10,479,982
有形固定資産の売却による収入	1,108,685	1,492,182
無形固定資産の取得による支出	101,290	151,276
投資有価証券の取得による支出	2,972	1,250
投資有価証券の償還による収入	2,630	3,928
敷金及び保証金の差入による支出	352,487	247,384
敷金及び保証金の回収による収入	357,325	30,196
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	454,213	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	2 3,324,009	-
その他	52,697	28,744
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,252,415	9,324,840
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	144,000	-
長期借入れによる収入	5,980,000	6,124,000
長期借入金の返済による支出	2,543,229	2,078,790
社債の償還による支出	10,000	-
リース債務の返済による支出	2,971	2,690
株式の発行による収入	84,786	14,400
自己株式の取得による支出	216	207
自己株式の処分による収入	342	389
配当金の支払額	663,385	1,525,448
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	21,285	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,680,040	2,531,653
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,909	13,732
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	5,596,030	25,722
現金及び現金同等物の期首残高	11,653,846	17,249,876
現金及び現金同等物の期末残高	1 17,249,876	1 17,275,598

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 9社

連結子会社の名称等

(株)ジェイ・エス・ピー・ネットワーク

総合管財(株)

リビングネットワークサービス(株)

(株)OVO

(株)ジェイ・エス・ピー・フードサービス

(株)東京学生ライフ

(株)スタイルガーデン

(株)Mew c k e t

(株)学生ハウジング

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

主要な会社等の名称 (株)ユニコープ総合リビング

持分法を適用しない理由 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除外しても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、重要性がないため持分法の適用の範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

投資事業有限責任組合出資金

投資事業有限責任組合への出資持分については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

ロ. 棚卸資産

総平均法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

ハ. デリバティブ

時価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ．有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 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

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

役員に対する退職慰労金の支出に備えるため、会社が算定した当連結会計年度に負担すべき支給見込額を計上しております。

ニ．役員賞与引当金

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

ホ．株式給付引当金

役員及び従業員に対する当社株式の給付に備えるため、会社が算定した当連結会計年度に負担すべき給付見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る資産及び負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を計上しております。

イ．退職給付見込額の期間帰属方法

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

ロ．数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、各連結会計年度の発生時における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損益処理することとしております。

ハ．未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

ニ．小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。なお、対価は履行義務の充足前又は履行義務の充足後概ね1年以内に受領しており、その金額に重要な金融要素は含まれておりません。

不動産賃貸管理事業

（学生マンションの運営受託業務）

学生マンションの運営受託業務では、学生を対象としたマンションの企画提案、竣工後の建物の賃貸運営及び建物管理を行っております。

賃貸運営では、主に家賃請求、入退室管理、敷金精算、苦情処理等、入居者管理に係る業務を行っております。

建物管理では、主に建物や付帯する設備の維持管理に係る業務（清掃管理業務・設備管理業務・小規模修繕業務等）を行っております。

これらの業務では、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

不動産賃貸に係る履行義務については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき会計処理を行い、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

サービス提供に係る履行義務については、契約上の条件に基づき、サービスの提供が完了した時点、又はサービスの提供期間にわたり履行義務が充足されるに従って収益を認識しております。

（不動産仲介業務）

不動産仲介業務では、主に不動産オーナーから賃借した物件及び入居者管理業務や募集業務を受託した物件、他業者が管理を行う物件等の仲介業務を行っており、顧客との契約に基づき契約成立に関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足される履行義務であり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

イ．ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。

ロ．ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金の利息

ハ．ヘッジ方針

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

ニ．ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は、相場変動とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は、相場変動を比較し、両者の変動額等を基礎にしてヘッジの有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ．のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その個別案件ごとに判断し、20年以内の合理的な年数で定額法により償却を行っております。

ロ．消費税等の会計処理

資産にかかる控除対象外消費税等は投資その他の資産「その他」に計上し、法人税等の規定に基づき均等償却しております。

ハ．関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

ア．礼金収入の会計処理

当社は、契約金として入居者から家賃の1～3ヶ月分に相当する額を入居時に一括して受け取る礼金制度を採用しており、当該契約金については、契約開始時に一括して礼金収入として売上計上しております。

イ．業績連動型株式報酬制度（役員報酬BIP信託）の会計処理

当社の役付取締役及び本部長を兼務する取締役に対する業績連動型株式報酬は、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号平成27年3月26日）に準じた処理を行っております。

(重要な会計上の見積り)

固定資産の減損

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	51,667,788	59,982,465
無形固定資産	920,264	909,888

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

イ．算出方法

当社グループは、固定資産の減損を把握するにあたって、賃貸不動産、日本語学校事業については原則として個別物件単位で資産のグルーピングを行っております。また、本社等、特定の事業セグメントとの関連が明確でない資産については共用資産とし、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

各資産グループに減損の兆候があると認められる場合、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要とされた場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、当該減少額は減損損失として計上されます。

正味売却価額は外部専門家が算定した評価額等から処分費用見込額等を控除した価額であります。また、使用価値は、取締役会によって承認された事業計画等を基礎として見積もった将来キャッシュ・フローについて、加重平均資本コストを基礎とした税引前の割引率で現在価値に割り引いた価額であります。

ロ．主要な仮定

減損の兆候の識別に用いる営業損益の見積り及び回収可能価額の見積りは、当社及び連結子会社の事業計画、正味売却価額の算定に用いる外部専門家が算定した評価額及び類似資産の市場価値を基礎としております。なお、当社及び連結子会社の事業計画は、過年度実績や外部環境及び内部環境を考慮し、新規物件開発及び販促強化等の各種施策による売上高増加や原価率改善等を主要な仮定としております。

ハ．翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

これらの仮定は、経済環境等の変化によって影響を受ける可能性があり、主要な仮定に見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度以降の減損損失の認識の要否判定及び測定される減損損失の金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取り組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年10月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

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

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「受取弁済金」に表示していた43,634千円は、「その他」として組み替えております。

(追加情報)

(業績連動型株式報酬制度)

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

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

(1) 取引の概要

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

(2) 信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末及び当連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は149,742千円、株式数は70,800株であります。

(株式付与ＥＳＯＰ信託)

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

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

(1) 取引の概要

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

(2) 信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は49,571千円、株式数は23,438株、当連結会計年度末の当該株式の帳簿価額は49,182千円、株式数は23,254株であります。

(連結貸借対照表関係)

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

- 2 棚卸資産の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
商品	22,313千円	16,613千円
原材料及び貯蔵品	229,169	240,113
計	251,483	256,726

- 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 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
建物及び構築物	28,026,932千円	30,207,836千円
土地	11,129,100	12,146,980
その他(無形固定資産)	25,285	22,742
計	39,181,318	42,377,559

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,292,462千円	1,702,728千円
長期借入金	24,691,822	27,600,765
計	25,984,285	29,303,494

- 4 コミットメント期間付タームローン契約

当社は自社物件の開発資金調達を目的として、取引銀行とコミットメント期間付タームローン契約を締結しております。

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

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
コミットメント期間付タームローン契約の総額	2,600,000千円	4,020,000千円
借入実行残高	-	1,574,000
差引額	2,600,000	2,446,000

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
給与手当	995,849千円	1,037,306千円
賞与引当金繰入額	53,785	121,568
退職給付費用	59,955	116,695
支払手数料	519,898	721,924
租税公課	983,643	2,372,977
減価償却費	115,409	125,995
貸倒引当金繰入額	5,566	2,632

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 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
建物及び構築物	12,635千円	158,260千円
機械装置及び運搬具	-	358
工具、器具及び備品	-	2,472
土地	25,645	338,092
その他（無形固定資産）	-	492
計	38,280	176,508

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

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
建物及び構築物	6,443千円	11,348千円
機械装置及び運搬具	30	45
工具、器具及び備品	468	596
その他（無形固定資産）	1,566	597
計	8,509	12,587

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	92,212千円	5,203千円
組替調整額	45,690	-
法人税等及び税効果調整前	46,521	5,203
法人税等及び税効果額	14,247	1,593
その他有価証券評価差額金	32,274	3,610
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	572	76,020
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	572	76,020
法人税等及び税効果額	175	23,281
繰延ヘッジ損益	397	52,739
退職給付に係る調整額		
当期発生額	13,378	94,231
組替調整額	30,923	32,490
法人税等及び税効果調整前	44,302	61,741
法人税等及び税効果額	13,567	18,908
退職給付に係る調整額	30,734	42,833
その他の包括利益合計	1,936	91,962

(連結株主資本等変動計算書関係)
前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1、 2	10,893,300	11,020,300	-	21,913,600
合計	10,893,300	11,020,300	-	21,913,600
自己株式				
普通株式 (注) 1、 3、 4、 5	410,573	410,647	162	821,058
合計	410,573	410,647	162	821,058

- (注) 1 . 当社は、2023年11月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。
- 2 . 普通株式の発行済株式数の増加11,020,300株は、株式分割による増加10,893,300株及び新株予約権の権利行使による増加127,000株であります。
- 3 . 自己株式の増加410,647株は、株式分割による増加410,573株及び単元未満株式の買取り74株によるものであります。
- 4 . 自己株式の減少162株は、株式付与 E S O P 信託による交付によるものであります。
- 5 . 当連結会計年度末の普通株式の自己株式数には、役員報酬 B I P 信託が保有する当社株式70,800株及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式23,438株が含まれております。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当連結会計 年度末 残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度 増加	当連結会計 年度 減少	当連結会計 年度末	
提出会社	2017年ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	235
連結 子会社	2021年ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	20
合計			-	-	-	-	255

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
2023年12月14日 取締役会	普通株式	663,385	63.00	2023年10月31日	2024年 1 月26日

- (注) 1 . 配当金の総額には、役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式に対する配当金2,973千円が含まれております。
- 2 . 当社は、2023年11月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。 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
2025年 1 月27日 取締役会	普通株式	1,525,448	利益 剰余金	72.00	2024年10月31日	2025年 1 月29日

- (注) 配当金の総額には、役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式に対する配当金6,785千円が含まれております。

当連結会計年度（自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	21,913,600	40,400	-	21,954,000
合計	21,913,600	40,400	-	21,954,000
自己株式				
普通株式（注）2、3、4	821,058	67,304	184	888,178
合計	821,058	67,304	184	888,178

（注）1．普通株式の発行済株式数の増加40,400株は、新株予約権の権利行使による増加であります。

2．自己株式の増加67,304株は、譲渡制限付株式の無償取得による増加67,245株及び単元未満株式の買取り59株によるものであります。

3．自己株式の減少184株は、株式付与 E S O P 信託による交付によるものであります。

4．当連結会計年度末の普通株式の自己株式数には、役員報酬 B I P 信託が保有する当社株式70,800株及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式23,254株が含まれております。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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
2025年1月27日 取締役会	普通株式	1,525,448	72.00	2024年10月31日	2025年1月29日

（注）配当金の総額には、役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式に対する配当金6,785千円が含まれております。

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

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の 原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2025年12月18日 取締役会	普通株式	2,221,786	利益 剰余金	105.00	2025年10月31日	2026年1月28日

（注）配当金の総額には、役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式に対する配当金9,875千円が含まれております。

(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 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
現金及び預金勘定	17,338,675千円	17,364,449千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	88,799	88,850
現金及び現金同等物	17,249,876	17,275,598

2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)

株式の売却により株式会社グランユニライフケアサービスが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに株式会社グランユニライフケアサービス株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。

流動資産	1,150,846千円
固定資産	401,893
流動負債	214,817
固定負債	137,241
株式売却益	2,980,425
売却価額	4,181,107
現金及び現金同等物	857,098
差引：売却による収入	3,324,009

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

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

リース資産の減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

前連結会計年度(2024年10月31日)

1年内	15,850,364千円
1年超	64,840,453千円
合計	80,690,817千円

(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(2025年10月31日)

1年内	18,192,190千円
1年超	73,778,230千円
合計	91,970,420千円

(注) 上記未経過リース料には、一括借上制度に関する借上賃料を含めております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入及び社債の発行により資金を調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、取引先毎に期日管理を行っております。また当社グループの主な事業である不動産賃貸管理事業は、事業の性格上、大半の取引先から当月分の賃料を前月末日までに前受けしており、さらに預り敷金保証金を差し入れていただくことによりリスク低減を図っております。

投資有価証券は、投資事業有限責任組合出資金及び業務上の関係を有する企業の株式等であり、発行体の信用リスク又は市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に発行体の財務状況や時価等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である営業未払金並びに前受金、営業預り金及び契約負債は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債の使途は運転資金（主として短期）及び固定資産・賃貸等不動産の取得資金（長期）であり、資金調達に係る流動性リスク及び金利水準の変動リスクに晒されております。流動性リスクについては、各部署からの報告に基づき財務部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより管理しております。金利変動リスクについては、財務部が金利動向を注視するとともに、プロジェクト資金についても開発期間の短縮を図ることで金利変動リスクを低減しております。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

金融商品に係るリスク管理体制に関しましては、「(2)金融商品の内容及びそのリスク」にて説明しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2024年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券			
其他有価証券	1,172,593	1,172,593	-
(2) 敷金及び保証金	3,860,429	3,519,848	340,580
資産計	5,033,022	4,692,442	340,580
(3) 長期借入金 (注) 3.	25,984,285	24,435,531	1,548,754
(4) 長期預り敷金保証金	2,988,898	2,958,825	30,072
負債計	28,973,183	27,394,356	1,578,826

(注) 1. 「現金及び預金」、「営業未収入金及び契約資産」、「営業未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」、「前受金、営業預り金及び契約負債」については、現金及び短期間で決済されるものであるため、時価が帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

2. 市場価格のない株式等及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (千円)
非上場株式等	26,750
投資事業有限責任組合出資金	63,181

3. 1年内返済予定の長期借入金については「(3) 長期借入金」に含めて表示しております。

当連結会計年度（2025年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券			
其他有価証券	1,168,835	1,168,835	-
(2) 敷金及び保証金	4,072,235	3,435,180	637,054
資産計	5,241,071	4,604,016	637,054
(3) 長期借入金 (注) 3	30,029,494	29,927,076	102,418
(4) 長期預り敷金保証金	3,054,737	2,991,960	62,776
負債計	33,084,231	32,919,036	165,194
デリバティブ取引 (注) 4	76,005	76,005	-

(注) 1. 「現金及び預金」、「営業未収入金及び契約資産」、「営業未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」、「前受金、営業預り金及び契約負債」については、現金及び短期間で決済されるものであるため、時価が帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

2. 市場価格のない株式等及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (千円)
非上場株式等	28,000
投資事業有限責任組合出資金	60,522

3. 1年内返済予定の長期借入金については「(3) 長期借入金」に含めて表示しております。

4. デリバティブ取引によって生じた債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で表示しております。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2024年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	17,338,675	-	-	-
営業未収入金及び契約資産	478,293	-	-	-
合計	17,816,968	-	-	-

当連結会計年度（2025年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	17,364,449	-	-	-
営業未収入金及び契約資産	521,813	-	-	-
合計	17,886,263	-	-	-

4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2024年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	50,000	-	-	-	-	-
長期借入金	1,292,462	1,273,542	1,280,918	1,272,678	2,029,739	18,834,942
合計	1,342,462	1,273,542	1,280,918	1,272,678	2,029,739	18,834,942

当連結会計年度（2025年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	50,000	-	-	-	-	-
長期借入金	1,717,248	1,462,310	1,452,736	2,211,131	1,666,523	21,519,542
合計	1,767,248	1,462,310	1,452,736	2,211,131	1,666,523	21,519,542

5. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
前連結会計年度(2024年10月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 其他有価証券 株式	1,172,593	-	-	1,172,593
資産計	1,172,593	-	-	1,172,593

当連結会計年度(2025年10月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 其他有価証券 株式	1,168,835	-	-	1,168,835
資産計	1,168,835	-	-	1,168,835
デリバティブ取引 金利関連	-	76,005	-	76,005
デリバティブ取引計	-	76,005	-	76,005

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度(2024年10月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	3,519,848	-	3,519,848
資産計	-	3,519,848	-	3,519,848
長期借入金	-	24,435,531	-	24,435,531
長期預り敷金保証金	-	2,958,825	-	2,958,825
負債計	-	27,394,356	-	27,394,356

当連結会計年度（2025年10月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	3,435,180	-	3,435,180
資産計	-	3,435,180	-	3,435,180
長期借入金	-	29,927,076	-	29,927,076
長期預り敷金保証金	-	2,991,960	-	2,991,960
負債計	-	32,919,036	-	32,919,036

（注） 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

デリバティブ取引

時価の算定方法は取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価は、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価は、元利息の合計額を当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

なお、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当連結会計年度より当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

長期預り敷金保証金

長期預り敷金保証金の時価は、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1 . その他有価証券

前連結会計年度 (2024年10月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,167,395	305,481	861,914
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,167,395	305,481	861,914
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	5,198	5,513	315
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,198	5,513	315
合計		1,172,593	310,994	861,598

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表計上額 26,750千円) 及び投資事業有限責任組合出資金 (連結貸借対照表計上額 63,181千円) については、市場価格がないため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度 (2025年10月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,166,524	308,453	858,071
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,166,524	308,453	858,071
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	2,311	2,541	230
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,311	2,541	230
合計		1,168,835	310,994	857,841

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表計上額 28,000千円) 及び投資事業有限責任組合出資金 (連結貸借対照表計上額 60,522千円) については、市場価格がないため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 . 売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)

種類	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	48,370	45,690	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	48,370	45,690	-

当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)

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

(デリバティブ取引関係)
ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
金利関連

前連結会計年度(2024年10月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	14,358	2,814	15

当連結会計年度(2025年10月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	3,002,814	3,000,000	76,005

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社3社は確定給付型の制度として、確定給付年金制度及び退職一時金制度を設けております。加えて、当社は、当連結会計年度より、従業員の退職給付に充てるため、選択型確定拠出制度（個々の従業員の意思による、確定拠出年金への拠出もしくは生涯設計手当として給与加算のいずれかを選択）を導入しております。

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

2. 確定給付制度

(1)退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
退職給付債務の期首残高	1,006,650 千円	1,140,613 千円
勤務費用	101,820	114,547
利息費用	17,415	19,276
数理計算上の差異の当期発生額	82,146	73,963
退職給付の支払額	67,419	48,449
退職給付債務の期末残高	1,140,613	1,152,024

(2)年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
年金資産の期首残高	991,550 千円	1,101,721 千円
期待運用収益	9,915	11,017
数理計算上の差異の当期発生額	65,422	43,826
事業主からの拠出額	81,333	78,041
退職給付の支払額	46,500	33,848
年金資産の期末残高	1,101,721	1,200,759

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

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
積立型制度の退職給付債務	800,473 千円	808,389 千円
年金資産	1,101,721	1,200,759
	301,248	392,369
非積立型制度の退職給付債務	340,139	343,634
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	38,891	48,734
退職給付に係る負債	340,139	343,634
退職給付に係る資産	301,248	392,369
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	38,891	48,734

(4)退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
勤務費用	101,820 千円	114,547 千円
利息費用	17,415	19,276
期待運用収益	9,915	11,017
数理計算上の差異の費用処理額	27,579	56,048
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	81,741	66,757

(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（法人税等及び税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
数理計算上の差異	44,302 千円	61,741 千円
合計	44,302	61,741

(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（法人税等及び税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
未認識数理計算上の差異	73,699 千円	135,440 千円
合計	73,699	135,440

(7)年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
債券	65 %	59 %
株式	26	31
一般勘定	4	4
その他	5	6
合計	100	100

長期期待運用収益率の設定方法

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

(8)数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
割引率	1.7 %	2.5 %
長期期待運用収益率	1.0 %	1.0 %

3. 簡便法を適用した確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	22,003 千円	36,945 千円
退職給付費用	6,054	7,613
退職給付の支払額	1,803	4,838
企業結合の影響による増減額	10,691	-
退職給付に係る負債の期末残高	36,945	39,720

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

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	36,945 千円	39,720 千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	36,945	39,720
退職給付に係る負債	36,945	39,720
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	36,945	39,720

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度6,054千円 当連結会計年度7,613千円

4. 確定拠出制度

当連結会計年度における当社の確定拠出制度への要拠出額は、65,203千円です。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン)	連結子会社 (株)スタイルガーデン)
	2016年 ストック・オプション	第1回 新株予約権	第3回 新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社従業員 184名 当社子会社の役員 及び従業員 15名	同社取締役 3名	同社取締役 5名
株式の種類別のストック・ オプションの数(注)1	普通株式 1,198,000株	普通株式 100株	普通株式 64株
付与日	2016年10月31日	2020年8月31日	2020年11月30日
権利確定条件	(注)2	権利行使時において同 社又は同社関係会社の 取締役、監査役又は従 業員の何れかの地位に あること及び、当該株 式が日本国内の金融商 品取引所に上場されて いること	権利行使時において同 社又は同社関係会社の 取締役、監査役又は従 業員の何れかの地位に あること及び、当該株 式が日本国内の金融商 品取引所に上場されて いること
対象勤務期間	定めておりません	定めておりません	定めておりません
権利行使期間	自 2018年11月1日 至 2026年9月30日	自 2022年9月1日 至 2030年7月31日	自 2022年12月1日 至 2030年10月31日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、当社のストック・オプションについては、2017年5月26日付株式分割(普通株式1株につき50株の割合)、2020年5月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)、2023年11月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

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

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2025年10月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン)	連結子会社 (株)スタイルガーデン)
	2016年 ストック・オプション (注)	第1回 新株予約権	第3回 新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	100	64
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	100	64
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	123,600	-	-
権利確定	-	-	-
権利行使	38,800	-	-
失効	-	-	-
未行使残	84,800	-	-

(注) 2017年5月26日付株式分割(普通株式1株につき50株の割合)、2020年5月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)、2023年11月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン)	連結子会社 (株)スタイルガーデン)
	2016年 ストック・オプション (注)	第1回 新株予約権	第3回 新株予約権
権利行使価格 (円)	325	30,000	30,000
行使時平均株価 (円)	3,511	-	-
付与日における公正な評価 単価 (円)	-	-	-

(注) 2017年5月26日付株式分割(普通株式1株につき50株の割合)、2020年5月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)、2023年11月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

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

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

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

- (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 281,536千円
(2) 当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額 123,611千円

(追加情報)

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

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン)
	2017年 ストック・オプション	第2回 新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 7名	同社監査役 1名 親会社取締役 1名 親会社従業員 16名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1、2	普通株式 220,400株	普通株式 36株
付与日	2017年12月20日	2020年11月30日
権利確定条件	(注)2	権利行使時において同社又は同社関係会社の取締役、監査役又は従業員の何れかの地位にあること及び、当該株式が日本国内の金融商品取引所に上場されていること (注)3
対象勤務期間	定めておりません	定めておりません
権利行使期間	自 2021年2月1日 至 2024年12月19日	自 2020年12月1日 至 2030年11月30日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、当社のストック・オプションについては、2020年5月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)、2023年11月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 2017年10月期の親会社株主に帰属する当期純利益を基準値として、2018年10月期から2020年10月期までの各事業年度における親会社株主に帰属する当期純利益が下記(a)から(c)の条件を全て満たした場合、付与された全ての新株予約権を行使することができる。

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

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

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

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

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

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

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 新株予約権者は、本新株予約権の割当日から行使期間の満了日までにおいて次に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、残存するすべての本新株予約権を行使することができない。

- (a) 行使価額を下回る価格を対価とする当社普通株式の発行等が行われたとき（ただし、払込金額が会社法第199条第3項・同第200条第2項に定める「特に有利な金額である場合」および普通株式の株価とは異なると認められる価格である場合ならびに当該株式の発行等が株主割当てによる場合等を除く。）。
- (b) 行使価額を下回る価格を行使価額とする新株予約権の発行が行われたとき（ただし、当該行使価額が当該新株予約権の発行時点における当社普通株式の株価と異なる価格に設定されて発行された場合を除く。）。
- (c) 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれの金融商品取引所にも上場されていない場合、行使価額を下回る価格を対価とする売買その他の取引が行われたとき（ただし、資本政策目的等により当該取引時点における株価よりも著しく低いと認められる価格で取引が行われた場合を除く。）。
- (d) 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれかの金融商品取引所に上場された場合、上場日以降、当該金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の終値が行使価額を下回る価格となったとき。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度（2025年10月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン)
	2017年 ストック・オプション (注)	第2回 新株予約権
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	36
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	36
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	44,800	-
権利確定	-	-
権利行使	1,600	-
失効	43,200	-
未行使残	-	-

(注) 2020年5月1日付株式分割（普通株式1株につき2株の割合）、2023年11月1日付株式分割（普通株式1株につき2株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	当社	連結子会社 (株)スタイルガーデン)
	2017年 ストック・オプション (注)	第2回 新株予約権
権利行使価格 (円)	1,119	30,000
行使時平均株価 (円)	2,685	-
付与日における公正な 評価単価 (円)	525	630

(注) 2020年5月1日付株式分割（普通株式1株につき2株の割合）、2023年11月1日付株式分割（普通株式1株につき2株の割合）による分割後の価格に換算して記載しております。

2. 採用している会計処理の概要

(権利確定日以前の会計処理)

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

(権利確定日後の会計処理)

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金損金算入限度超過額	97,295千円	119,987千円
未払事業税否認	142,803	82,824
学生総合補償売上認定	262,382	294,867
保証料売上認定	186,091	196,871
退去時基本清掃料売上認定	-	288,905
退職給付に係る負債損金算入限度超過額	120,145	130,268
減価償却費損金算入限度超過額	159,582	172,663
貸倒引当金損金算入限度超過額	3,637	3,890
株式給付引当金損金算入限度超過額	3,190	4,473
税務上の繰越欠損金	54,487	14,159
その他	161,158	121,672
繰延税金資産小計	1,190,773	1,430,584
評価性引当額	104,079	61,286
繰延税金資産合計	1,086,693	1,369,298
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	72,542	88,663
その他有価証券評価差額金	265,051	263,457
その他	7,255	30,635
繰延税金負債合計	344,849	382,756
繰延税金資産の純額	741,844	986,541

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
固定資産 - 繰延税金資産	741,844	986,541

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

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	当連結会計年度は、法定 実効税率と税効果会計適用
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0	後の法人税等との負担率と
住民税均等割	0.5	の間の差異が法定実効税率
連結子会社税率相違	0.7	の100分の5以下であるため、記載を省略しております。
評価性引当額の増減	0.1	
その他	0.5	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.2	

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」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026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係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

4. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

定期借地権契約における賃借期間終了時の原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を25年から51年と見積り、割引率は0.40%から1.90%を使用して資産除去債務を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
期首残高	156,697 千円	213,587 千円
有形固定資産の取得による増加高	61,979	-
時の経過による調整額	2,061	2,423
連結除外による減少額	7,151	-
期末残高	213,587	216,010

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

(賃貸等不動産関係)

当社では、京都府その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅マンションや賃貸オフィスビル・賃貸商業施設を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は2,273,218千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、売却益は38,280千円（特別利益に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は2,851,511千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、売却益は174,413千円（特別利益に計上）であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	40,449,723	48,959,752
期中増減額	8,510,028	7,176,803
期末残高	48,959,752	56,136,555
期末時価	52,455,993	60,643,479

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(3,068,727千円)、賃貸住宅マンションの建設(7,294,291千円)であり、当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(6,189,649千円)及び賃貸住宅マンションの建設(3,899,184千円)であります。また、前連結会計年度の主な減少額は不動産売却(416,833千円)及び減価償却費(1,460,523千円)であり、当連結会計年度の主な減少額は不動産売却(1,297,633千円)及び減価償却費(1,705,583千円)であります。
3. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額(指標等を用いて調整を行い、時点修正した金額を含む。)であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から 生じる収益	その他の源泉から 生じる収益(注)1	外部顧客への売上高
不動産賃貸管理事業			
借上物件	9,988,219	39,264,251	49,252,470
管理委託物件	2,831,402	22,567	2,853,970
自社所有物件	580,299	4,394,544	4,974,844
その他	11,399,588	-	11,399,588
計	24,799,510	43,681,363	68,480,874
その他(注)2	1,041,814	6,976	1,048,790
合計	25,841,325	43,688,339	69,529,664

(注)1. 「その他の源泉から生じる収益」には「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

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

当連結会計年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から 生じる収益	その他の源泉から 生じる収益(注)1	外部顧客への売上高
不動産賃貸管理事業			
借上物件	10,608,501	43,036,128	53,644,629
管理委託物件	2,796,692	23,688	2,820,381
自社所有物件	664,155	5,104,066	5,768,222
その他	13,242,275	-	13,242,275
計	27,311,625	48,163,884	75,475,509
その他(注)2	564,751	5,312	570,063
合計	27,876,377	48,169,196	76,045,573

(注)1. 「その他の源泉から生じる収益」には「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項(5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	787,261	476,921
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	476,921	520,455
契約資産(期首残高)	1,873	1,371
契約資産(期末残高)	1,371	1,357
契約負債(期首残高)	2,080,091	2,428,342
契約負債(期末残高)	2,428,342	2,699,847

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する当社グループの権利のうち、無条件になっている営業未収入金であります。

契約資産は、主に当社グループの広告媒体への掲載等に関連する年間契約について、顧客から受け取る対価のうち、履行義務は充足しているものの未請求となっている当社グループの権利であります。また、履行義務充足前に受け取った部分については、契約負債として認識しております。

契約負債は、主に不動産賃貸契約に伴い顧客から受け取った、不動産賃貸関連収入及び付帯サービス収入に係る前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、1,948,446千円であります。

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、2,257,546千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前連結会計年度末において、残存履行義務に配分した取引価格は12,262,408千円であり、不動産賃貸管理事業における学生マンションの運営受託業務に関するものであります。

当該未履行の履行義務残高については、概ね3年以内に収益を認識する予定であります。なお、注記にあたっては実務上の便法を適用し、当初の予想契約期間が1年以内の契約は含んでおりません。

当連結会計年度末において、残存履行義務に配分した取引価格は13,496,972千円であり、不動産賃貸管理事業における学生マンションの運営受託業務に関するものであります。

当該未履行の履行義務残高については、概ね3年以内に収益を認識する予定であります。なお、注記にあたっては実務上の便法を適用し、当初の予想契約期間が1年以内の契約は含んでおりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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

【関連情報】

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分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．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日）

種 類	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	小管 香織	当社取締役	（被所有）直接 0.71	-	経費の立替（注）1	19,099	未収入金	19,099
子会社の役員	榑 英介	-	（被所有）直接 0.15	子会社の取締役	ストックオプションの権利行使（注）2	16,189	-	-

（注）1．当該資金の支出は上記関連当事者の負担に帰属する諸経費について一時的な立替を行っているものであり、将来において返済される予定のものです。

2．2017年12月 5 日開催の取締役会の決議に基づき発行したストックオプションの当事業年度における権利行使を記載しております。なお、「取引金額」欄は、当連結会計年度におけるストックオプションの権利行使による付与株式数に払込金額を乗じた金額を記載しております。

当連結会計年度（自 2024年11月 1 日 至 2025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 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
1 株当たり純資産額	1,796.70円	1,976.15円
1 株当たり当期純利益	354.76円	244.40円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	351.47円	243.27円

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

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	7,452,754	5,151,212
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	7,452,754	5,151,212
普通株式の期中平均株式数 (株)	21,008,090	21,076,604
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数 (株)	196,204	97,915
(うち新株予約権 (株))	(196,204)	(97,915)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当 たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概 要	-	2017年ストック・オプションは、2024年12月19日をも って権利行使期間満了のため、当該新株予約権の全 部が失効しております。

(注) 当社は、役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託を導入しております。役員報酬 B I P 信託及び株式付与 E S O P 信託が保有する当社株式を、「 1 株当たり純資産額」の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております (前連結会計年度 役員報酬 B I P 信託70,800株 株式付与 E S O P 信託23,438株、当連結会計年度 役員報酬 B I P 信託70,800株 株式付与 E S O P 信託23,254株)。また、「 1 株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益」の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております (前連結会計年度 役員報酬 B I P 信託70,800株 株式付与 E S O P 信託23,466株、当連結会計年度 役員報酬 B I P 信託70,800株 株式付与 E S O P 信託23,323株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	50,000	50,000	0.85	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,292,462	1,717,248	1.12	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,690	2,127	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	24,691,822	28,312,245	1.09	2026年～2056年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く)	3,315	1,188	-	2026年～2027年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	26,040,291	30,082,810	-	-

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

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,462,310	1,452,736	2,211,131	1,666,523
リース債務	1,188	-	-	-

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(千円)	42,302,807	76,045,573
税金等調整前中間(当期) 純利益(千円)	7,703,631	7,511,675
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益(千円)	5,167,294	5,151,212
1株当たり中間(当期) 純利益(円)	244.90	244.40

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,893,125	11,558,686
営業未収入金及び契約資産	2 537,417	2 591,370
貯蔵品	83,043	66,440
前払費用	1,267,811	2 1,325,104
未収入金	2 286,383	2 245,364
立替金	2 130,042	2 127,988
その他	2 272,154	2 291,788
貸倒引当金	2,054	2,116
流動資産合計	14,467,924	14,204,629
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 34,257,397	1 37,315,197
構築物	1 529,001	1 541,308
機械及び装置	36,563	31,463
工具、器具及び備品	180,766	180,873
土地	1 15,113,915	1 17,595,698
リース資産	2,971	1,478
建設仮勘定	1,280,216	4,102,087
有形固定資産合計	51,400,831	59,768,106
無形固定資産		
商標権	28,366	25,283
ソフトウェア	149,835	253,592
借地権	30,883	30,203
その他	1 73,263	1 26,280
無形固定資産合計	282,349	335,360
投資その他の資産		
投資有価証券	1,253,775	1,247,357
関係会社株式	1,549,242	1,550,492
長期未収入金	21,550	18,683
長期貸付金	122,744	117,632
長期前払費用	1,296,191	1,215,900
敷金及び保証金	3,552,469	3,762,564
前払年金費用	193,053	230,788
繰延税金資産	350,558	546,889
その他	7,472	83,126
貸倒引当金	11,662	17,110
投資その他の資産合計	8,335,397	8,756,323
固定資産合計	60,018,579	68,859,790
資産合計	74,486,504	83,064,419

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 986,190	2 1,089,279
1年内返済予定の長期借入金	1 1,292,462	1, 3 1,717,248
リース債務	1,782	1,219
未払金	2 595,502	2 1,291,076
未払費用	2 257,196	2 170,539
未払法人税等	2,211,389	596,519
未払消費税等	12,611	1,371,815
前受金、営業預り金及び契約負債	2 6,079,270	2 6,656,390
預り金	36,512	24,477
賞与引当金	54,338	80,187
流動負債合計	11,527,256	12,998,753
固定負債		
長期借入金	1 24,691,822	1, 3 28,312,245
リース債務	1,727	508
長期預り敷金保証金	2 2,996,506	2 3,062,336
退職給付引当金	289,674	302,182
資産除去債務	213,587	216,010
株式給付引当金	10,416	14,191
その他	11,233	2,702
固定負債合計	28,214,968	31,910,177
負債合計	39,742,225	44,908,931
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,301,491	4,308,695
資本剰余金		
資本準備金	4,181,491	4,188,695
その他資本剰余金	128,562	128,562
資本剰余金合計	4,310,054	4,317,258
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	26,522,618	29,870,342
利益剰余金合計	26,962,618	30,310,342
自己株式	1,430,531	1,430,349
株主資本合計	34,143,632	37,505,947
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	600,421	596,811
繰延ヘッジ損益	10	52,728
評価・換算差額等合計	600,411	649,540
新株予約権	235	-
純資産合計	34,744,278	38,155,488
負債純資産合計	74,486,504	83,064,419

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
売上高	1 61,451,363	1 67,551,900
売上原価	1 51,276,639	1 56,054,132
売上総利益	10,174,723	11,497,767
販売費及び一般管理費	1, 2 4,016,734	1, 2 5,723,615
営業利益	6,157,989	5,774,151
営業外収益		
受取利息	1 3,576	1 15,430
受取配当金	1 844,597	1 934,512
受取手数料	1 79,105	1 133,237
保険解約返戻金	-	22,583
固定資産受贈益	-	38,998
その他	63,465	56,426
営業外収益合計	990,745	1,201,188
営業外費用		
支払利息	1 210,523	1 351,392
特別調査費用等	91,320	115,122
資金調達費用	51,797	60,389
その他	17,011	7,373
営業外費用合計	370,653	534,278
経常利益	6,778,081	6,441,061
特別利益		
固定資産売却益	38,280	176,491
投資有価証券売却益	45,690	-
違約金収入	47,000	-
関係会社株式売却益	4,131,311	-
特別利益合計	4,262,281	176,491
特別損失		
固定資産除却損	2,000	597
関係会社株式評価損	7,739	-
特別損失合計	9,739	597
税引前当期純利益	11,030,623	6,616,956
法人税、住民税及び事業税	2,856,516	1,961,801
法人税等調整額	270,042	218,018
法人税等合計	3,126,559	1,743,783
当期純利益	7,904,064	4,873,172

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本 合計
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
						別途積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	4,258,954	4,138,954	128,562	4,267,517	30,000	410,000	19,281,939	19,721,939	1,430,658	26,817,752
当期変動額										
新株の発行（新 株予約権の行 使）	42,536	42,536		42,536						85,073
剰余金の配当							663,385	663,385		663,385
当期純利益							7,904,064	7,904,064		7,904,064
自己株式の取得									216	216
自己株式の処分									342	342
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）										
当期変動額合計	42,536	42,536	-	42,536	-	-	7,240,679	7,240,679	126	7,325,879
当期末残高	4,301,491	4,181,491	128,562	4,310,054	30,000	410,000	26,522,618	26,962,618	1,430,531	34,143,632

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	568,147	407	567,739	522	27,386,015
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）				287	84,786
剰余金の配当					663,385
当期純利益					7,904,064
自己株式の取得					216
自己株式の処分					342
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	32,274	397	32,671		32,671
当期変動額合計	32,274	397	32,671	287	7,358,263
当期末残高	600,421	10	600,411	235	34,744,278

当事業年度（自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本 合計
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	利益準備 金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
						別途積立 金	繰越利益剰 余金			
当期首残高	4,301,491	4,181,491	128,562	4,310,054	30,000	410,000	26,522,618	26,962,618	1,430,531	34,143,632
当期変動額										
新株の発行（新 株予約権の行 使）	7,204	7,204		7,204						14,408
剰余金の配当							1,525,448	1,525,448		1,525,448
当期純利益							4,873,172	4,873,172		4,873,172
自己株式の取得									207	207
自己株式の処分									389	389
新株予約権の失 効										
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）										
当期変動額合計	7,204	7,204	-	7,204	-	-	3,347,724	3,347,724	181	3,362,315
当期末残高	4,308,695	4,188,695	128,562	4,317,258	30,000	410,000	29,870,342	30,310,342	1,430,349	37,505,947

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評 価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計		
当期首残高	600,421	10	600,411	235	34,744,278
当期変動額					
新株の発行（新 株予約権の行 使）				8	14,400
剰余金の配当					1,525,448
当期純利益					4,873,172
自己株式の取得					207
自己株式の処分					389
新株予約権の失 効				226	226
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）	3,610	52,739	49,129		49,129
当期変動額合計	3,610	52,739	49,129	235	3,411,209
当期末残高	596,811	52,728	649,540	-	38,155,488

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

イ. 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

ロ. その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

投資事業有限責任組合出資金

投資事業有限責任組合への出資持分については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～50年
構築物	3～20年
機械及び装置	3～17年
工具、器具及び備品	2～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

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

(4) 退職給付引当金

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

イ．退職給付見込額の期間帰属方法

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

ロ．数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、各事業年度の発生時における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損益処理することとしております。

(5) 株式給付引当金

役員及び従業員に対する当社株式の給付に備えるため、会社が算定した当事業年度に負担すべき給付見込額を計上しております。

4．収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。なお、対価は履行義務の充足前又は履行義務の充足後概ね１年以内に受領しており、その金額に重要な金融要素は含まれておりません。

不動産賃貸管理事業

（不動産賃貸）

主に不動産オーナーに対して学生を対象としたマンションの企画提案を行うとともに、竣工後の建物を当社にて一括借上し、学生に対して不動産賃貸借契約に基づき居室として提供しております。また、当社が学生向けの独自仕様で自社所有物件を開発し、当該物件を不動産賃貸借契約に基づき居室として提供しております。

不動産賃貸に係る履行義務については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき会計処理を行い、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

イ．ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。

ロ．ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金の利息

ハ．ヘッジ方針

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

ニ．ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は、相場変動とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は、相場変動を比較し、両者の変動額等を基礎にしてヘッジの有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し、法人税法の規定に基づき均等償却しております。

(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。

(4) 関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

イ．礼金収入の会計処理

当社は、契約金として入居者から家賃の1～3ヶ月分に相当する額を入居時に一括して受け取る礼金制度を採用しており、当該契約金については、契約開始時に一括して礼金収入として売上計上しております。

ロ．業績連動型株式報酬制度（役員報酬BIP信託）の会計処理

当社の役付取締役及び本部長を兼務する取締役に対する業績連動型株式報酬は、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 平成27年3月26日）に準じた処理を行っております。

(重要な会計上の見積り)

固定資産の減損

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	51,400,831	59,768,106
無形固定資産	282,349	335,360

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法等は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

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

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

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

(業績連動型株式報酬制度)

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

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

(1)取引の概要

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

(2)信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。前事業年度末及び当事業年度末の当該株式の帳簿価額は149,742千円、株式数は70,800株であります。

(株式付与E S O P信託)

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

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

(1)取引の概要

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

(2)信託に残存する当社の株式

本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。前事業年度末の当該株式の帳簿価額は49,571千円、株式数は23,438株、当事業年度末の当該株式の帳簿価額は49,182千円、株式数は23,254株であります。

(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 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
建物	27,593,994千円	29,757,719千円
構築物	471,861	486,897
土地	11,137,407	12,155,288
その他(無形固定資産)	25,285	22,742
計	39,228,549	42,422,648

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,292,462千円	1,702,728千円
長期借入金	24,691,822	27,600,765
計	25,984,285	29,303,494

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 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
短期金銭債権	810,664千円	830,589千円
短期金銭債務	985,347	1,044,302
長期金銭債務	7,608	7,599

3 コミットメント期間付タームローン契約

当社は自社物件の開発資金調達を目的として、取引銀行とコミットメント期間付タームローン契約を締結しております。

これらの契約に基づく事業年度末の借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
コミットメント期間付タームローン契約の総額	2,600,000千円	4,020,000千円
借入実行残高	-	1,574,000
差引額	2,600,000	2,446,000

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
営業収益	929,582千円	1,022,048千円
営業費用	10,821,283	11,938,942
営業取引以外の取引	911,013	1,080,439

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度57%、当事業年度58%、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43%、当事業年度42%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 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
給与手当	963,691千円	1,008,812千円
賞与引当金繰入額	51,866	118,314
退職給付費用	59,955	116,695
租税公課	925,411	2,311,341
支払手数料	456,932	686,076
減価償却費	114,434	124,664
貸倒引当金繰入額	2,697	1,157

(有価証券関係)

前事業年度 (2024年10月31日)
市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前事業年度
子会社株式	1,540,492
関連会社株式	8,750

当事業年度 (2025年10月31日)
市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	当事業年度
子会社株式	1,540,492
関連会社株式	10,000

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金損金算入限度超過額	16,641千円	24,557千円
学生総合補償売上認定	216,505	235,896
退去時基本清掃料売上認定	-	288,905
退職給付引当金損金算入限度超過額	88,712	95,150
減価償却費損金算入限度超過額	156,782	170,906
関係会社株式評価損否認	159,303	163,985
貸倒引当金損金算入限度超過額	3,196	5,027
株式給付引当金損金算入限度超過額	3,190	4,473
その他	235,377	127,306
繰延税金資産小計	879,709	1,116,210
評価性引当額	204,582	209,331
繰延税金資産合計	675,127	906,878
繰延税金負債		
前払年金費用	59,122	72,755
その他有価証券評価差額金	265,051	263,457
その他	395	23,775
繰延税金負債合計	324,568	359,988
繰延税金資産の純額	350,558	546,889

繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
固定資産 - 繰延税金資産	350,558	546,889

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

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0	0.7
受取配当等永久に益金に算入されない項目	2.2	4.2
住民税均等割	0.1	0.3
賃上げ促進税制による税額控除	-	0.4
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	-	0.1
評価性引当額の増減	0.1	0.1
その他	0.1	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.3	26.4

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」（令和７年法律第13号）が2025年３月31日に国会で成立したことに伴い、2026年４月１日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026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係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

４．法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年８月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「第５ 経理の状況 １ 連結財務諸表等（１）連結財務諸表 注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首 残 高	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	当期末 残 高	減価償却 累 計 額
有形 固定資産	建物	34,257,397	5,708,558	982,588	1,668,169	37,315,197	10,230,636
	構築物	529,001	94,894	29,634	52,954	541,308	353,701
	機械及び装置	36,563	4,175	374	8,901	31,463	79,228
	工具、器具及び備品	180,766	73,536	2,472	70,956	180,873	546,097
	土地	15,113,915	2,781,894	300,111	-	17,595,698	-
	リース資産	2,971	-	-	1,492	1,478	7,905
	建設仮勘定	1,280,216	6,804,785	3,982,915	-	4,102,087	-
	計	51,400,831	15,467,845	5,298,096	1,802,474	59,768,106	11,217,569
無形 固定資産	商標権	28,366	-	-	3,083	25,283	12,642
	ソフトウェア	149,835	173,925	597	69,570	253,592	679,058
	借地権	30,883	-	-	680	30,203	3,796
	その他	73,263	147,832	192,360	2,454	26,280	32,114
	計	282,349	321,758	192,958	75,789	335,360	727,611

(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山形七日町 完成による振替	927,821千円
	学生会館Uni E'meal徳島大学前 完成による振替	902,091千円
	学生会館Uni E'meal和歌山大学前 完成による振替	787,791千円
	ユニエトワール熊本大学前 取得	375,325千円
	UNI FLAT 幕張本郷 取得	309,166千円
土地	(仮称) 島根大学北学生会館 取得	227,141千円
	UNI FLAT 幕張本郷 取得	215,912千円
	ユニエトワール横浜白楽	209,054千円
	ユニエトワール京都西陣 取得	208,006千円
	(仮称) 京都市上京区上御霊前町計画 取得	202,136千円
建設仮勘定	(仮称) UE大分大学前 建設	1,134,765千円
	(仮称) 新潟大学前学生マンション新築工事 建設	751,715千円
	学生会館Uni E'meal山形七日町 建設	747,080千円
	学生会館Uni E'meal徳島大学前 建設	714,740千円
	(仮称) Uni E'meal広大北 建設	689,767千円

主な減少

建物	学生会館Uni E'meal三重大学前 売却による減少	668,302千円
	Uni E'terna福井乾徳 売却による減少	300,446千円
土地	学生会館Uni E'meal三重大学前 売却による減少	156,382千円
	JSB箕面ビル 売却による減少	107,115千円
建設仮勘定	学生会館Uni E'meal山形七日町 完成による振替	1,055,395千円
	学生会館Uni E'meal徳島大学前 完成による振替	1,023,509千円
	学生会館Uni E'meal和歌山大学前 完成による振替	926,562千円
	学生会館Uni E'meal広大北ANNEX 完成による振替	337,226千円
	ユニエトワール熊本大学前 取得及び修繕による振替	82,944千円

【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	13,716	6,605	1,095	19,226
賞与引当金	54,338	80,187	54,338	80,187
株式給付引当金	10,416	3,775	-	14,191

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 6 【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第36期）（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）2025年1月29日近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書

2025年1月29日近畿財務局長に提出。

(3) 半期報告書及び確認書

（第37期中）（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）2025年6月13日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2024年12月23日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。

2025年1月29日近畿財務局長に提出。

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

(5) 内部統制報告書の訂正報告書

事業年度 第32期（自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）2025年1月29日近畿財務局長に提出。

事業年度 第33期（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）2025年1月29日近畿財務局長に提出。

事業年度 第34期（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）2025年1月29日近畿財務局長に提出。

事業年度 第35期（自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）2025年1月29日近畿財務局長に提出。

(6) 臨時報告書の訂正報告書

2025年2月17日近畿財務局長に提出。

2024年12月23日提出の臨時報告書（代表取締役の異動）に係る訂正報告書であります。

(7) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2025年2月28日近畿財務局長に提出。

事業年度（第36期）（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年 1 月26日

株式会社ジェイ・エス・ピー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

京都事務所

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

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

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ジェイ・エス・ピーの2024年11月1日から2025年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ジェイ・エス・ピー及び連結子会社の2025年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

有形固定資産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は不動産賃貸業を主として営んでおり、事業用の重要な資産として2025年10月31日に終了する連結会計年度の連結貸借対照表において、有形固定資産59,982,465千円が計上されており、連結総資産の67%を占めている。</p> <p>連結財務諸表の注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、会社は有形固定資産の評価にあたり個別物件を最小の資金生成単位として、減損の兆候判定を行っている。判定においては、個別物件別の営業活動から生じる損益や、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化の有無などを検討している。個別物件別の営業活動から生じる損益は、関連するITシステムにおいて物件別の損益を集計し、本社費等を賃貸物件の戸数比率など合理的な方法で配賦した上で計算している。</p> <p>その結果、会社は当連結会計年度において重要な有形固定資産の減損の兆候はないと判断している。</p> <p>事業用の有形固定資産は金額的重要性が高く、その評価が連結財務諸表に重要な影響を与える可能性があることから、当監査法人は、兆候判定資料の作成を含む有形固定資産の減損の兆候判定に関する一連のプロセスが監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、有形固定資産の減損の兆候判定に関する一連のプロセスが適切に実施されたか検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>減損の兆候判定に関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。特に、個別物件別の営業活動から生じる損益の正確な集計に関連するITシステムの全般統制及び業務処理統制を含む内部統制の有効性を評価した。</p> <p>兆候判定資料に含まれる営業活動から生じる損益の集計の正確性と網羅性を検討するため、関連するITシステムから出力された個別物件別の損益データと当該資料の数値を突合した。また、本社費等の配賦については、配賦基準の合理性を検討するとともに、再計算を行うことにより配賦計算の正確性及び本社費等配賦額の網羅性を検討した。</p> <p>経営者への質問や取締役会議事録及び関連資料の閲覧を行うことにより、各物件において使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる可能性のある状況の変化が適切に把握されているかを検討した。</p> <p>兆候判定資料に基づき、物件ごとに営業損益の推移分析を実施し、継続して営業損失が発生している又は発生見込である物件の有無を確かめることで、適切な兆候判定が実施されているかを検討した。</p>

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ジェイ・エス・ビーの2025年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社ジェイ・エス・ビーが2025年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

2026年 1 月26日

株式会社ジェイ・エス・ビー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

京都事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

中田 信之

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

安田 秀樹

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ジェイ・エス・ビーの2024年11月1日から2025年10月31日までの第37期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ジェイ・エス・ビーの2025年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

有形固定資産の評価

会社は不動産賃貸業を主として営んでおり、事業用の重要な資産として2025年10月31日に終了する事業年度の貸借対照表において、有形固定資産59,768,106千円が計上されており、総資産の72%を占めている。

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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 . 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 . X B R L データは監査の対象には含まれておりません。