

証券コード 3480  
2025年2月10日

株 主 各 位

京都市下京区因幡堂町655番地  
株式会社ジェイ・エス・ビー  
代表取締役社長 近藤 雅彦

### 第36回定時株主総会継続会開催ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第36回定時株主総会継続会（以下「本継続会」といいます。）を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、本継続会は、2025年1月28日開催の第36回定時株主総会の一部となりますので、本継続会にご出席いただける株主様は、第36回定時株主総会において議決権を行使できる株主様と同一となりますことを申し添えます。

本継続会の開催に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の各ウェブサイトに掲載しておりますので、いずれかのウェブサイトにアクセスの上、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

#### 【当社ウェブサイト】

<https://www.jsb.co.jp/>

（当社ウェブサイトにアクセスいただき、メニューより「IR情報」「株式について」「株主総会関連資料」を順に選択いただき、ご確認ください。）

#### 【株主総会資料 掲載ウェブサイト】

<https://d.sokai.jp/3480/teiiji/>

#### 【東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）】

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

（東証ウェブサイトにアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「ジェイ・エス・ビー」又は「コード」に当社証券コード「3480」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類／PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知／株主総会資料」欄よりご確認ください。）

敬 具

## 記

1. 日 時 2025年2月27日(木曜日) 午前10時30分  
2. 場 所 京都市下京区烏丸高辻東入高橋町630番地  
ホテル日航プリンス京都3階 「ローズ」  
(末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。)
3. 目的事項  
報告事項
1. 第36期(2023年11月1日から2024年10月31日まで)事業報告、連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
  2. 第36期(2023年11月1日から2024年10月31日まで)計算書類の内容報告の件

#### 4. 招集にあたっての決定事項

電子提供措置事項のうち、次の事項につきましては、法令及び当社定款第15条第2項の規定に基づき、お送りする書面には記載しておりません。

- ①事業報告の「新株予約権等の状況」「業務の適正を確保するための体制」「業務の適正を確保するための体制の運用状況」
- ②連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」
- ③計算書類の「株主資本等変動計算書」「個別注記表」

したがいまして、当該書面に記載している事業報告、連結計算書類及び計算書類は、会計監査人が会計監査報告を、監査役が監査報告を作成するに際して監査をした対象書類の一部であります。

以 上

~~~~~  
当日ご出席の際は、お手数ながら出席票を、会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。  
なお、電子提供措置事項に修正が生じた場合は、前述の各ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載させていただきます。

本継続会においては、書面交付請求の有無にかかわらず、一律に電子提供措置事項を記載した書面をお送りいたします。

## 第36回定時株主総会継続会の開催について

当社は、2024年12月19日に適時開示しました「第36回定時株主総会の継続会の開催方針に関するお知らせ」に記載のとおり、第36期（2023年11月1日から2024年10月31日まで）にかかる決算関連手続きの完了に時間を要する状況となりました。

これにより、当社は2025年1月28日開催の第36回定時株主総会（以下「本総会」といいます。）において、報告事項「第36期（2023年11月1日から2024年10月31日まで）事業報告、連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件」及び「第36期（2023年11月1日から2024年10月31日まで）計算書類の内容報告の件」（以下併せて「第36期決算報告」といいます。）を目的事項として別途本総会の継続会（以下「本継続会」といいます。）を開催させていただくこと、並びに本継続会の日時及び場所の決定を取締役会に一任願うことに関しまして、本総会においてご来場の株主の皆様にお諮りし、ご承認いただきました。

なお、2025年1月27日に適時開示しました「（開示事項の経過）第36回定時株主総会の継続会の開催方針に関するお知らせ」に記載のとおり、第36期にかかる決算手続きを完了したことで、本継続会を開催できる運びとなりましたので、本継続会の開催をご通知申しあげる次第です。

株主及び投資家の皆様をはじめ、関係者の皆様にはご心配とご迷惑をおかけしますこと、深くお詫び申し上げます。

# 事業報告

(2023年11月1日から  
2024年10月31日まで)

## 1. 企業集団の現況

### (1) 当事業年度の事業の状況

#### ① 事業の経過及び成果

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おります。

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

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

当社の主力事業である学生マンション事業においては、当社グループの収益基盤である物件管理戸数は94,978戸（2024年4月末時点）と前期比9,525戸増となり計画を上回りました。2023年11月1日付での株式会社学生ハウジングの子会社化の寄与もあり順調に物件管理戸数が増加するとともに、入居率も、物件管理戸数の増加分を含め高水準を維持いたしました。これらにより、学生マンションの家賃収入及び食事提供をはじめとする各種不動産賃貸関連サービスに係る売上高並びにメンテナンス関連売上高は好調に推移し、また第2四半期連結累計期間において一部生じていた、入居関連費用の体系見直しによる売上の四半期ずれの影響も期間の経過とともに解消されております。

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

また、2023年11月1日付で「高齢者住宅事業」を中心的に担う株式会社グランユニライフケアサービスの全株式を株式会社学研ホールディングスの連結子会社である株式会社学研ココファンに譲渡し、特別利益として関係会社株式売却益2,980,425千円を計上しております。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は69,529,664千円（前期比9.0%増）、経常利益は7,886,094千円（同11.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は7,452,754千円（同56.1%増）となりました。

② 設備投資の状況

当連結会計年度において実施しました設備投資の総額は9,288,090千円であり、これは主として自社物件の開発によるものであります。

③ 資金調達の状況

当社は、当連結会計年度に自社物件の開発資金として、取引銀行7行より総額5,980,000千円の資金調達を行いました。

④ 重要な企業再編等の状況

当社は、2023年11月1日付で、連結子会社であった株式会社グランユニライフケアサービスの全株式を譲渡いたしました。また、当社は、2023年11月1日付で、株式会社学生ハウジングの全株式を取得し、完全子会社化しております。

## (2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

### ① 企業集団の財産及び損益の状況

| 区 分                      | 第 33 期<br>(2021年10月期) | 第 34 期<br>(2022年10月期) | 第 35 期<br>(2023年10月期) | 第 36 期<br>(当連結会計年度)<br>(2024年10月期) |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 売 上 高 (千円)               | 52,787,978            | 57,922,958            | 63,781,335            | 69,529,664                         |
| 経 常 利 益 (千円)             | 5,203,523             | 6,189,807             | 7,073,974             | 7,886,094                          |
| 親会社株主に帰属<br>する当期純利益 (千円) | 3,252,963             | 4,303,897             | 4,775,251             | 7,452,754                          |
| 1株当たり当期純利益 (円)           | 166.18                | 204.80                | 227.41                | 354.76                             |
| 総 資 産 (千円)               | 50,335,275            | 58,938,180            | 66,646,883            | 79,973,984                         |
| 純 資 産 (千円)               | 23,199,523            | 26,803,351            | 31,043,381            | 37,897,267                         |
| 1株当たり純資産 (円)             | 1,102.57              | 1,277.29              | 1,479.60              | 1,796.70                           |

- (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が、第33期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。
2. 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
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2022年10月期の期首から適用しており、2022年10月期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

## ② 当社の財産及び損益の状況

| 区 分             | 第 33 期<br>(2021年10月期) | 第 34 期<br>(2022年10月期) | 第 35 期<br>(2023年10月期) | 第 36 期<br>(当事業年度)<br>(2024年10月期) |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| 売 上 高 (千円)      | 45,395,271            | 50,144,630            | 54,715,901            | 61,451,363                       |
| 経 常 利 益 (千円)    | 3,917,544             | 4,677,602             | 5,505,694             | 6,778,081                        |
| 当 期 純 利 益 (千円)  | 2,537,993             | 3,569,727             | 4,347,529             | 7,904,064                        |
| 1 株当たり当期純利益 (円) | 129.65                | 169.86                | 207.04                | 376.24                           |
| 総 資 産 (千円)      | 46,230,872            | 53,932,766            | 60,514,295            | 74,486,504                       |
| 純 資 産 (千円)      | 20,793,251            | 23,634,341            | 27,386,015            | 34,744,278                       |
| 1 株当たり純資産 (円)   | 989.26                | 1,127.35              | 1,306.22              | 1,647.22                         |

- (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が、第33期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。
2. 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
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2022年10月期の期首から適用しており、2022年10月期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

### (3) 重要な親会社及び子会社の状況

#### ① 親会社の状況

該当事項はありません。

#### ② 重要な子会社の状況等

| 会 社 名                   | 資本金    | 当社の議決権<br>比率 | 主 要 な 事 業 内 容                |
|-------------------------|--------|--------------|------------------------------|
| 株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワーク    | 50百万円  | 100.00%      | 学生向け不動産の仲介<br>建物管理業・入居者管理業務  |
| 総 合 管 財 株 式 会 社         | 50百万円  | 100.00%      | ファシリティマネジメント                 |
| リビングネットワークサービス株式会社      | 10百万円  | 100.00%      | 家賃債務保証業                      |
| 株 式 会 社 オ ヴ オ           | 80百万円  | 100.00%      | 学生向けの就職支援                    |
| 株式会社ジェイ・エス・ビー・フードサービス   | 50百万円  | 100.00%      | フードサービス                      |
| 株 式 会 社 東 京 学 生 ラ イ フ   | 40百万円  | 100.00%      | 学生向け賃貸マンションの<br>企画・管理・運営     |
| 株 式 会 社 学 生 ハ ウ ジ ン グ   | 10百万円  | 100.00%      | 学生向け賃貸マンションの<br>企画・管理・運営     |
| 株 式 会 社 ス タ イ ル ガ ー デ ン | 3百万円   | 100.00%      | 人材の職業適性、能力開発に<br>関するコンサルティング |
| 株 式 会 社 M e w c k e t   | 122百万円 | 100.00%      | A I人材プラットフォーム事業              |

(注) 1. 2023年11月1日付で、株式会社学生ハウジングの全株式を取得し、同社を連結子会社といたしました。

2. 連結子会社であった株式会社グランユニライフケアサービスにつきましては、2023年11月1日付で株式を譲渡したため、重要な子会社から除外いたしました。



#### (4) 対処すべき課題

新型コロナウイルス感染症拡大を契機に加速した当社グループを取り巻く経営環境は、ポストコロナの現在においても国際情勢、サステナビリティ、知財・技術、資源調達など、社会システムの大きな変化が引き続き加速的に生じていると考えております。

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』とし、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）を第一フェーズと位置付ける新中期経営計画『G T O 1』を遂行してまいりました。

2024年10月期～2026年10月期は、新中期経営計画の第二フェーズ『G T O 2』の期間と位置付け、これら中長期的な戦略を実行するうえで、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あります。

#### 「両利きの経営」「生産性向上」を実現するための業務改革

『G T O 2』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（①）・知的資本（②）・気候変動（③）・事業ポートフォリオ（④）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。

##### ①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。

##### ②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。

##### ③気候変動をはじめとしたESGの取組

当社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、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<sup>\*</sup>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。

#### ④事業ポートフォリオ

『G T O 2』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

当事業年度中に、当社取締役による経費使用に関する疑義が判明し、当社から独立した中立かつ公正な外部専門家及び独立社外役員で構成される特別調査委員会を設置し調査を行ってまいりましたところ、2024年11月21日付で特別調査委員会からの調査報告書を受領しました。

当社グループではこのような事案が発生したことを厳粛に受け止め、再発防止のためのコーポレート・ガバナンスの強化を図ることが重要であると認識しております。特別調査委員会の調査結果及び提言を真摯に受け止め、2025年1月14日付で策定した再発防止策の実行に取り組んでまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

**(5) 主要な事業内容（2024年10月31日現在）**

不動産賃貸管理事業においては、主に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うえで、学生等の入居者に転貸する事業を行っております。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。

その他事業においては、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）の支援及び海外からの留学生向けの日本語学校の運営等も行っております。

**(6) 主要な事業所（2024年10月31日現在）****① 当社の主要な事業所**

|           |   |                     |
|-----------|---|---------------------|
| 本         | 社 | 京都市下京区因幡堂町655番地     |
| 東 京 本 部   |   | 東京都新宿区西新宿一丁目6番1号    |
| 札 幌 支 社   |   | 札幌市北区北七条西四丁目3番1号    |
| 仙 台 支 社   |   | 仙台市青葉区中央一丁目10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 |
| 岡 山 支 社   |   | 岡山市北区奉還町一丁目2番7号     |
| 福 岡 支 社   |   | 福岡市早良区西新四丁目9番35号    |

## ② 子会社等

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワーク  | 東京都新宿区西新宿一丁目6番1号 |
| 総合管財株式会社              | 京都市下京区因幡堂町655番地  |
| リビングネットワークサービス株式会社    | 京都市下京区因幡堂町655番地  |
| 株式会社OVO               | 京都市下京区因幡堂町655番地  |
| 株式会社ジェイ・エス・ビー・フードサービス | 京都市下京区因幡堂町655番地  |
| 株式会社東京学生ライフ           | 東京都新宿区西新宿一丁目6番1号 |
| 株式会社学生ハウジング           | 京都市中京区金吹町461番地   |
| 株式会社スタイルガーデン          | 京都市下京区因幡堂町655番地  |
| 株式会社Mewcaket          | 東京都新宿区西新宿一丁目6番1号 |

## (7) 使用人の状況（2024年10月31日現在）

### ① 企業集団の使用人の状況

| 事業区分      | 使用人数          | 前連結会計年度末比増減   |
|-----------|---------------|---------------|
| 不動産賃貸管理事業 | 1,043 (657) 名 | 152名増 (90名増)  |
| 高齢者住宅事業   | － (－)         | 184名減 (166名減) |
| その他       | 37 (26)       | 1名減 (10名減)    |
| 全社（共通）    | 76 (12)       | 2名減 (1名減)     |
| 合計        | 1,156 (695)   | 35名減 (87名減)   |

- (注) 1. 使用人数は就業員数（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む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー等を含む。）は、最近1年間の平均人員を（ ）外数で記載しており、1人当たり1日8時間換算にて算出したものであります。
2. 使用人数が前連結会計年度末と比べて35名（87名）減少しておりますが、その主な理由は、2023年11月1日付で「高齢者住宅事業」を中心的に担う株式会社グランユニライフケアサービスの全株式の譲渡によるものであります。

### ② 当社の使用人の状況

| 区分     | 使用人数 | 前事業年度末比増減 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|--------|------|-----------|-------|--------|
| 男性     | 135名 | 11名減      | 47.2歳 | 14.6年  |
| 女性     | 97名  | 1名増       | 39.4歳 | 8.6年   |
| 合計又は平均 | 232名 | 10名減      | 44.0歳 | 12.1年  |

(注) 使用人数は就業員数（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む。）であります。  
また、出向者には当社グループ間の出向者も含まれます。なお、臨時雇用者数（パートタイマー等を含む。）は含まれておりません。

(8) 主要な借入先の状況（2024年10月31日現在）

| 借入先         | 借入金残高       |
|-------------|-------------|
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 3,992,865千円 |
| 株式会社関西みらい銀行 | 3,744,242千円 |
| 株式会社第四北越銀行  | 3,142,780千円 |
| 株式会社りそな銀行   | 2,686,846千円 |
| 株式会社京都銀行    | 1,944,539千円 |

(注) 当社は、自社物件の開発資金調達を目的として、取引銀行3行と総額2,600,000千円の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。なお、当該契約に基づく借入実行残高はありません。

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

当事業年度中に、当社取締役による経費使用に関する疑義が判明し、当社から独立した中立かつ公正な外部専門家及び独立社外役員で構成される特別調査委員会を設置し調査を行ってまいりましたところ、2024年11月21日付で特別調査委員会からの調査報告書を受領しました。

当社グループではこのような事案が発生したことを厳粛に受け止め、再発防止のためのコーポレート・ガバナンスの強化を図ることが重要であると認識しております。特別調査委員会の調査結果及び提言を真摯に受け止め、2025年1月14日付で策定した再発防止策の実行に取り組んでまいります。

## 2. 会社の現況

### (1) 株式の状況（2024年10月31日現在）

- ① 発行可能株式総数 64,592,000株  
 (注) 2023年11月1日付で実施した株式分割（普通株式1株につき2株の割合で分割）に伴い、発行可能株式総数は32,296,000株増加しております。
- ② 発行済株式の総数 21,913,600株  
 (注) 2023年11月1日付で実施した株式分割（普通株式1株につき2株の割合で分割）及びストック・オプションの行使により、発行済株式の総数は11,020,300株増加しております。
- ③ 株主数 1,957名
- ④ 大株主（上位10名）

| 株 主 名                                                                                                               | 所 有 株 式 数  | 持 株 比 率 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 岡 靖 子                                                                                                               | 7,187,800株 | 33.92%  |
| 株式会社 UH Partners 2                                                                                                  | 1,579,600株 | 7.45%   |
| 日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）                                                                                            | 1,512,300株 | 7.13%   |
| 光通信 株式会社                                                                                                            | 1,439,000株 | 6.79%   |
| OMインベストメント 株式会社                                                                                                     | 1,140,000株 | 5.38%   |
| 株式会社 日本カस्टディ銀行（信託口）                                                                                                | 1,020,200株 | 4.81%   |
| THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND<br>常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 | 420,100株   | 1.98%   |
| 森トラスト 株式会社                                                                                                          | 413,900株   | 1.95%   |
| 株式会社 シティビルサービス                                                                                                      | 364,400株   | 1.71%   |
| GOLDMAN, SACHS & CO. REG<br>常任代理人 ゴールドマン・サックス証券 株式会社                                                                | 350,288株   | 1.65%   |

- (注) 1. 当社は、自己株式を726,820株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。なお、自己株式数726,820株には、「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株は含まれておりません。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。
3. 持株比率は小数点第3位以下を切り捨てて表示しております。

## (2) 会社役員の状況

### ① 取締役及び監査役の状況（2024年10月31日現在）

| 会社における地位      | 氏 名     | 担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況                                                |
|---------------|---------|------------------------------------------------------------------------|
| 代 表 取 締 役 社 長 | 近 藤 雅 彦 | HR事業開発本部長兼賃貸事業本部長兼秘書室長<br>企画開発本部管掌<br>株式会社学生ハウジング代表取締役<br>株式会社OVO代表取締役 |
| 取 締 役         | 小 管 香 織 |                                                                        |
| 取 締 役         | 林 健 児   | DX推進本部長兼イノベーション推進室長<br>コーポレート本部・経営財務本部管掌<br>株式会社Mew c k e t 代表取締役      |
| 取 締 役         | 山 本 貴 紀 | メンテナンス事業本部長<br>企画開発本部管掌                                                |
| 取 締 役         | 白 石 徳 生 | 株式会社ベネフィット・ワン代表取締役社長                                                   |
| 取 締 役         | 鈴 木 康 之 | 弁護士法人鈴木康之法律事務所代表                                                       |
| 取 締 役         | 清 原 裕 平 | 清原公認会計士・税理士事務所所長<br>清原コンサルティング合同会社代表社員                                 |
| 取 締 役         | 福 島 裕 記 | 合同会社コーポラティブ・コンシェルジェ代表社員                                                |
| 常 勤 監 査 役     | 岡 田 健 一 |                                                                        |
| 監 査 役         | 上 願 敏 来 | 上願敏来税理士事務所所長                                                           |
| 監 査 役         | 船 富 康 次 | 船富康次税理士事務所所長                                                           |

- (注) 1. 取締役のうち白石徳生氏、鈴木康之氏、清原裕平氏及び福島裕記氏は、社外取締役であります。
2. 監査役のうち上願敏来氏及び船富康次氏は、社外監査役であります。
3. 監査役上願敏来氏及び監査役船富康次氏は税理士資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
4. 当社は、取締役白石徳生氏、取締役鈴木康之氏、取締役清原裕平氏及び取締役福島裕記氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
5. 当社と各社外取締役及び各社外監査役は、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、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。
6. 鈴木康之氏は、2024年11月15日付で、小管香織氏は、2024年12月20日付で、それぞれ取締役を辞任いたしました。



## ② 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又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。

## ③ 取締役及び監査役の報酬等

役員報酬等の内容の決定に関する方針等

### イ. 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の決定方法

当社は、2022年12月14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係る決定方針を決議しております。

### ロ. 決定方針の内容の概要

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。

＜基本報酬及び株式報酬（株式交付信託を除く）＞

独立役員で過半数を構成する報酬委員会における事前審議により作成された原案を取締役会に諮り決定します。

＜業績連動報酬＞

社内規程に定める基準に基づく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＞

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会に諮り決定します。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。

なお、取締役に重大な不正・違反行為等が発生した場合、当該取締役に對し、株式交付



信託制度における交付予定株式の受益権の没収（マルス）及び交付した株式等相当の金銭の返還請求（クローバック）ができるものとします。

＜支給割合＞

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。

＜取締役の個人別の報酬等の内容についての決定＞

基本報酬は、報酬委員会の作成した原案に基づき取締役会で総額を決議し、個人配分は報酬委員会に一任します。業績連動報酬は、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会において決議します。譲渡制限付株式割当てのための報酬額については、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会にて決議します。株式交付信託は、株式交付規程に基づき取締役に対して交付等が行われる当社株式数等の数が算出されます。

ハ. 当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役会は、当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。

④ 当事業年度に係る報酬等の総額

| 区 分              | 報酬等の総額<br>(千円)      | 報酬等の種類別の総額 (千円)     |             |               | 対象となる<br>役員の員数<br>(名) |
|------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------|-----------------------|
|                  |                     | 基本報酬                | 業績連動<br>報酬等 | 非金銭<br>報酬等    |                       |
| 取締役<br>(うち社外取締役) | 136,410<br>(12,600) | 117,300<br>(12,600) | －<br>(－)    | 19,110<br>(－) | 8<br>(4)              |
| 監査役<br>(うち社外監査役) | 14,524<br>(3,874)   | 14,524<br>(3,874)   | －<br>(－)    | －<br>(－)      | 3<br>(2)              |
| 合 計<br>(うち社外役員)  | 150,934<br>(16,474) | 131,824<br>(16,474) | －<br>(－)    | 19,110<br>(－) | 11<br>(6)             |

- (注) 1. 取締役の報酬等の総額には、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. 業績連動報酬に係る指標は連結経常利益であり、その選定理由及び算定方法は「③取締役及び監査役の報酬等 ロ. 決定方針の内容の概要」に、その実績は「1. (2) ①企業集団の財産及び損益の状況」にそれぞれ記載のとおりであります。なお、前記の特別調査委員会からの調査報告書の指摘を受け、当事業年度においてはその実績にかかわらず、対象となる役員らは受給を辞退しております。
3. 非金銭報酬等の内容は、譲渡制限付株式報酬19,110千円であります。
4. 取締役に對し、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブの付与及び一層の株主価値の共有を目的として、譲渡制限付株式報酬を付与しております。各事業年度において割当てる譲渡制限付株式の数の上限は60千株、譲渡制限期間は割当を受けた日から3年間から10年間までの間で当社取締役会が定める期間とし、当該期間が満了する前に当社又は当社の子会社の取締役又は従業員のいずれの地位からも退任又は退職した場合には、当社の取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当社は、割当株式を当然に無償で取得するものとしております。なお上表には、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を記載しております。
5. 取締役に對し、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、株式交付信託を設定しております。1 ポイント＝当社普通株式1株（信託期間中に株式分割・株式併合等が生じた場合には、当社株式の分割比率・併合比率等に応じて、1 ポイント当たりの当社株式数を調整します。）とし、1 事業年度あたりに取締役に對して付与するポイントの総数の上限は33,000ポイント、対象期間について取締役に交付等が行われる当社株式等の数の上限は33,000株に対象期間の事業年度数を乗じた株式数であります。なお、前記の特別調査委員会からの調査報告書の指摘を受け、当該事案に關与した取締役のうち、対象者については、同制度に定めるマルス条項に抵触するものと判断し、当社株式等の交付・給付は行わないこととしております。

6. 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対する譲渡制限付株式の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、社外取締役を除く役付取締役及び本部長を兼務する取締役に対する株式交付信託として、1事業年度当たりの上限を101,000千円かつ33,000株（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、それぞれ決議いただいております。
7. 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。
8. 取締役会は、取締役小管香織氏、社外取締役白石徳生氏及び社外取締役鈴木康之氏の3名によって構成される報酬委員会に対し、各取締役の基本報酬の額の決定を委任しております。内容を決定した日における地位及び担当は次のとおりであります。
- ・小管香織 取締役／報酬委員長
  - ・白石徳生 （独立）社外取締役／報酬委員
  - ・鈴木康之 （独立）社外取締役／報酬委員
- 委任した理由は、独立役員で過半数を構成する報酬委員会での審議・決定に委ねることにより、その決定に係る手続の透明性及び公正性を確保するためであり、こうしたプロセスを経ることにより、権限が適切に行使されるための措置が講じられております。

## ⑤ 社外役員に関する事項

### イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- ・取締役白石徳生氏は株式会社ベネフィット・ワンの代表取締役社長であり、当社は同社の福利厚生サービスの提供を受けております。
- ・取締役鈴木康之氏は弁護士であり、弁護士法人鈴木康之法律事務所の代表であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。
- ・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及び清原コンサルティング合同会社の代表社員であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。
- ・取締役福島裕記氏は合同会社コーポラティブ・コンシェルジェの代表社員であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。
- ・監査役上願敏来氏及び監査役舩富康次氏は税理士であり、それぞれ税理士事務所の所長であります。当社と両兼職先との間には特別の関係はありません。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

|             | 出席状況及び発言状況                                                                                                     |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取締役 白石 徳 生  | 当事業年度に開催された取締役会14回のうち13回に出席いたしました。企業経営者としての経験と知見から、必要に応じ発言を行っており、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。           |
| 取締役 鈴木 康 之  | 当事業年度に開催された取締役会14回のうち14回に出席いたしました。主に弁護士としての経験や専門的見地から、必要に応じ発言を行っており、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。        |
| 取締役 清 原 裕 平 | 当事業年度に開催された取締役会14回のうち13回に出席いたしました。主に公認会計士及び税理士としての経験や専門的見地から、必要に応じ発言を行っており、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。 |
| 取締役 福 島 裕 記 | 当事業年度に開催された取締役会14回のうち13回に出席いたしました。主に生活協同組合組織の運営に携わった経験と知見から、必要に応じ発言を行っており、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。  |
| 監査役 上 願 敏 来 | 当事業年度に開催された取締役会14回のうち14回に出席し、監査役会15回のうち15回に出席いたしました。主に税理士としての経験や専門的見地から、必要に応じ発言を行っております。                       |
| 監査役 船 富 康 次 | 当事業年度に開催された取締役会14回のうち14回に出席し、監査役会15回のうち15回に出席いたしました。主に税理士としての経験や専門的見地から、必要に応じ発言を行っております。                       |

- (注) 1. 社外取締役については、社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要も含めて記載しております。
2. 当事業年度中に、当社取締役による経費使用に関する疑義が判明し、特別調査委員会を設置し調査を行ってまいりましたところ、2024年11月21日付で特別調査委員会からの調査報告書を受領しました。各社外取締役及び各社外監査役は、本件が判明するまでその事実を認識しておりませんでした。日頃から取締役会等において内部統制や法令遵守の重要性について注意喚起を行ってまいりました。当該事実の認識後は、特別調査委員会による調査の進捗を確認し、取締役会において適宜発言を行うなど、その職責を果たしております。

### (3) 会計監査人の状況

① 名称 有限責任監査法人トーマツ

② 報酬等の額

|                                     | 報 酬 等 の 額 |
|-------------------------------------|-----------|
| 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額                 | 46,161千円  |
| 当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 46,161千円  |

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 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など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。

③ 当社の会計監査人以外の公認会計士又は監査法人の当社子会社の計算書類監査の状況  
該当事項はありません。

④ 非監査業務の内容  
該当事項はありません。

⑤ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針  
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。

### (4) 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題のひとつと位置付け、持続的な成長と企業価値向上のための積極的な事業展開や様々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、連結総還元性向20%を目標に毎期の配当額を決定することといたします。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、時期及び財務状況に応じて実施することといたします。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も、持続的成長原資となる戦略的投資に向けた内部留保の確保等を勘案し、1株につき72円（うち株式会社グランユニライフケアサービス譲渡に伴う特別配当 20円）とさせていただきます。

# 連結貸借対照表

(2024年10月31日現在)

(単位：千円)

| 資 産 の 部         |            | 負 債 の 部         |            |
|-----------------|------------|-----------------|------------|
| 流 動 資 産         | 19,773,070 | 流 動 負 債         | 13,780,356 |
| 現 金 及 び 預 金     | 17,338,675 | 営 業 未 払 金       | 754,820    |
| 営業未収入金及び契約資産    | 478,293    | 短 期 借 入 金       | 50,000     |
| 棚 卸 資 産         | 251,483    | 1年内返済予定の長期借入金   | 1,292,462  |
| そ の 他           | 1,709,446  | 未 払 法 人 税 等     | 2,619,701  |
| 貸 倒 引 当 金       | △4,829     | 前受金、営業預り金及び契約負債 | 7,393,225  |
| 固 定 資 産         | 60,200,914 | 賞 与 引 当 金       | 287,942    |
| 有 形 固 定 資 産     | 51,667,788 | 役員退職慰労引当金       | 3,960      |
| 建 物 及 び 構 築 物   | 35,036,713 | そ の 他           | 1,378,243  |
| 機械装置及び運搬具       | 37,107     | 固 定 負 債         | 28,296,359 |
| 工具、器具及び備品       | 212,458    | 長 期 借 入 金       | 24,691,822 |
| 土 地             | 15,098,443 | 長期預り敷金保証金       | 2,988,898  |
| リ ー ス 資 産       | 5,239      | 退職給付に係る負債       | 377,085    |
| 建 設 仮 勘 定       | 1,277,825  | 資 産 除 去 債 務     | 213,587    |
| 無 形 固 定 資 産     | 920,264    | 株 式 給 付 引 当 金   | 10,416     |
| の れ ん           | 633,220    | そ の 他           | 14,549     |
| そ の 他           | 287,043    | 負 債 合 計         | 42,076,716 |
| 投 資 そ の 他 の 資 産 | 7,612,861  | 純 資 産 の 部       |            |
| 投 資 有 価 証 券     | 1,262,525  | 株 主 資 本         | 37,245,471 |
| 長 期 貸 付 金       | 122,744    | 資 本 金           | 4,301,491  |
| 敷 金 及 び 保 証 金   | 3,860,429  | 資 本 剰 余 金       | 4,265,917  |
| 退職給付に係る資産       | 301,248    | 利 益 剰 余 金       | 30,108,595 |
| 繰 延 税 金 資 産     | 741,844    | 自 己 株 式         | △1,430,531 |
| そ の 他           | 1,334,039  | その他の包括利益累計額     | 651,540    |
| 貸 倒 引 当 金       | △9,970     | その他有価証券評価差額金    | 600,421    |
| 資 産 合 計         | 79,973,984 | 繰 延 ヘ ッ ジ 損 益   | △10        |
|                 |            | 退職給付に係る調整累計額    | 51,129     |
|                 |            | 新 株 予 約 権       | 255        |
|                 |            | 純 資 産 合 計       | 37,897,267 |
|                 |            | 負 債 ・ 純 資 産 合 計 | 79,973,984 |

(注) 記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書  
(2023年11月 1 日から  
2024年10月31日まで)

(単位：千円)

| 科 目             |                 | 金 額       |            |
|-----------------|-----------------|-----------|------------|
| 売上高             | 売上              |           | 69,529,664 |
|                 | 売上              |           | 57,088,299 |
| 販売費及び一般管理費      | 販売費及び一般管理費      |           | 12,441,364 |
|                 | 販売費及び一般管理費      |           | 4,334,662  |
| 営業利益            | 営業利益            |           | 8,106,702  |
|                 | 営業利益            |           |            |
| 受取利息及び配当金       | 受取利息及び配当金       | 47,633    |            |
|                 | 受取利息及び配当金       | 43,634    |            |
| 営業外収益           | 営業外収益           | 34,245    | 125,513    |
|                 | 営業外収益           |           |            |
| 営業外費用           | 営業外費用           | 179,765   |            |
|                 | 営業外費用           | 91,320    |            |
| 特別調整費用          | 特別調整費用          | 51,797    |            |
|                 | 特別調整費用          | 23,238    | 346,122    |
| 経常利益            | 経常利益            |           | 7,886,094  |
|                 | 経常利益            |           |            |
| 特別利益            | 特別利益            | 38,280    |            |
|                 | 特別利益            | 45,690    |            |
| 固定資産売却益         | 固定資産売却益         | 2,980,425 |            |
|                 | 固定資産売却益         | 47,000    | 3,111,396  |
| 特別損失            | 特別損失            | 8,509     | 8,509      |
|                 | 特別損失            |           |            |
| 税金等調整前当期純利益     | 税金等調整前当期純利益     | 3,638,442 | 10,988,981 |
|                 | 税金等調整前当期純利益     | △101,168  | 3,537,274  |
| 当期純利益           | 当期純利益           |           | 7,451,707  |
|                 | 当期純利益           |           | 1,047      |
| 非支配株主に帰属する当期純損失 | 非支配株主に帰属する当期純損失 |           | 7,452,754  |
|                 | 非支配株主に帰属する当期純損失 |           |            |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 親会社株主に帰属する当期純利益 |           |            |
|                 | 親会社株主に帰属する当期純利益 |           |            |

(注) 記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告



# 貸借対照表

(2024年10月31日現在)

(単位：千円)

| 資 産 の 部           |            | 負 債 の 部                 |            |
|-------------------|------------|-------------------------|------------|
| 流 動 資 産           | 14,467,924 | 流 動 負 債                 | 11,527,256 |
| 現 金 及 び 預 金       | 11,893,125 | 営 業 未 払 金               | 986,190    |
| 営業未収入金及び契約資産      | 537,417    | 1年内返済予定の長期借入金           | 1,292,462  |
| 貯 蔵 品             | 83,043     | リ ー ス 債 務               | 1,782      |
| 前 払 費 用           | 1,267,811  | 未 払 金                   | 595,502    |
| 未 収 入 金           | 286,383    | 未 払 費 用                 | 257,196    |
| 立 替 金             | 130,042    | 未 払 法 人 税 等             | 2,211,389  |
| そ の 他 金           | 272,154    | 未 払 消 費 税 等             | 12,611     |
| 貸 倒 引 当 金         | △2,054     | 前受金、営業預り金及び契約負債         | 6,079,270  |
| 固 定 資 産           | 60,018,579 | 預 り 金                   | 36,512     |
| 有 形 固 定 資 産       | 51,400,831 | 賞 与 引 当 金               | 54,338     |
| 建 築 物             | 34,257,397 | 固 定 負 債                 | 28,214,968 |
| 構 築 物             | 529,001    | 長 期 借 入 金               | 24,691,822 |
| 機 械 及 び 装 置       | 36,563     | リ ー ス 債 務               | 1,727      |
| 工 具 、 器 具 及 び 備 品 | 180,766    | 長期預り敷金保証金               | 2,996,506  |
| 土 地               | 15,113,915 | 退 職 給 付 引 当 金           | 289,674    |
| リ ー ス 資 産         | 2,971      | 資 産 除 去 債 務             | 213,587    |
| 建 設 仮 勘 定         | 1,280,216  | 株 式 給 付 引 当 金           | 10,416     |
| 無 形 固 定 資 産       | 282,349    | そ の 他                   | 11,233     |
| 商 標 権             | 28,366     | 負 債 合 計                 | 39,742,225 |
| ソ フ ト ウ エ ア       | 149,835    | 純 資 産 の 部               |            |
| 借 地 権             | 30,883     | 株 主 資 本                 | 34,143,632 |
| そ の 他             | 73,263     | 資 本 金                   | 4,301,491  |
| 投 資 其 他 の 資 産     | 8,335,397  | 資 本 剰 余 金               | 4,310,054  |
| 投 資 有 価 証 券       | 1,253,775  | 資 本 準 備 金               | 4,181,491  |
| 関 係 会 社 株 式       | 1,549,242  | そ の 他 資 本 剰 余 金         | 128,562    |
| 長 期 未 収 入 金       | 21,550     | 利 益 剰 余 金               | 26,962,618 |
| 長 期 貸 付 金         | 122,744    | 利 益 準 備 金               | 30,000     |
| 長 期 前 払 費 用       | 1,296,191  | そ の 他 利 益 剰 余 金         | 26,932,618 |
| 敷 金 及 び 保 証 金     | 3,552,469  | 別 途 積 立 金               | 410,000    |
| 前 払 年 金 費 用       | 193,053    | 繰 越 利 益 剰 余 金           | 26,522,618 |
| 繰 延 税 金 資 産       | 350,558    | 自 己 株 式                 | △1,430,531 |
| そ の 他 金           | 7,472      | 評 価 ・ 換 算 差 額 等         | 600,411    |
| 貸 倒 引 当 金         | △11,662    | そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金 | 600,421    |
|                   |            | 繰 延 ヘ ッ ジ 損 益           | △10        |
|                   |            | 新 株 予 約 権               | 235        |
| 資 産 合 計           | 74,486,504 | 純 資 産 合 計               | 34,744,278 |
|                   |            | 負 債 ・ 純 資 産 合 計         | 74,486,504 |

(注) 記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。



損 益 計 算 書  
(2023年11月 1 日から  
2024年10月31日まで)

(単位：千円)

| 科 目          |            | 金 | 額         |
|--------------|------------|---|-----------|
| 売上高          | 61,451,363 |   |           |
| 売上原価         | 51,276,639 |   |           |
| 売上総利益        | 10,174,723 |   |           |
| 販売費及び一般管理費   | 4,016,734  |   |           |
| 営業利益         | 6,157,989  |   |           |
| 営業外収入        |            |   |           |
| 受取利息         | 3,576      |   |           |
| 受取配当金        | 844,597    |   |           |
| 受取手数料        | 79,105     |   |           |
| その他          | 63,465     |   | 990,745   |
| 営業外費用        |            |   |           |
| 支払利息         | 210,523    |   |           |
| 特別調査費用       | 91,320     |   |           |
| 資金調達の費用      | 51,797     |   |           |
| その他          | 17,011     |   | 370,653   |
| 経常利益         | 6,778,081  |   |           |
| 特別利益         |            |   |           |
| 固定資産売却益      | 38,280     |   |           |
| 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  |   | 4,262,281 |
| 特別損失         |            |   |           |
| 固定資産除却損      | 2,000      |   |           |
| 関係会社株式評価損    | 7,739      |   | 9,739     |
| 税引前当期純利益     | 11,030,623 |   |           |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2,856,516  |   |           |
| 法人税等調整額      | 270,042    |   | 3,126,559 |
| 当期純利益        | 7,904,064  |   |           |

(注) 記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

# 連結計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2025年1月27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<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 中 | 田 | 信 | 之 |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 安 | 田 | 秀 | 樹 |

### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社ジェイ・エス・ビーの2023年11月1日から2024年10月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ジェイ・エス・ビー及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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。

### 連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

#### 連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。

- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。

- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。

- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、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。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施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。

#### 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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年1月27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<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 中 | 田 | 信 | 之 |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 安 | 田 | 秀 | 樹 |

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社ジェイ・エス・ビーの2023年11月1日から2024年10月31日までの第36期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等を作

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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

#### 計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。

- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。

- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

#### 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



## 監査役会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、2023年11月1日から2024年10月31日までの第36期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ② 事業報告に記載されている取締役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その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。
  - ④ 当社専務取締役（当時）の経費不正使用の疑いについては、2024年9月13日開催の取締役会において会社法382条に基づく報告を行いました。本件については、取締役会の決議により設置された外部専門家及び社外役員で構成される特別調査委員会から、2024年11月21日に調査報告書を受領し、その内容を検証しました。取締役会では、調査報告書を踏まえ再発防止策を決議していますが、その策定プロセス、内容について検討いたしました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

#### 2. 監査の結果

##### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実、以下の事実を除き認められません。

上記の特別調査委員会の調査により、2019年1月から2024年8月までの期間において、当該専務取締役（当時）の家族の旅費について当社が負担した出張や視察旅行等が計18件、負担総額16百万円を確認いたしました。また、うち6件において、他の取締役の家族の旅費について当社が総額3百万円を負担したことも確認されています。さらに、当該専務取締役（当時）が管轄する秘書室において、総額13百万円の金券類、総額32百万円のワインによる簿外資産の存在が判明いたしました。

- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。

しかしながら、前記の当社取締役による私的経費使用等を防げなかったことに現れているように、内部統制の不備が認められます。当社取締役会では特別調査委員会の調査報告書を踏まえ再発防止策を策定し公表していますが、今後、監査役会としては、内部統制の改善を図るべく策定された、当該再発防止策の実行状況を重点的に監視・検証してまいります。

- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

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認めます。

- (3) 連結計算書類の監査結果

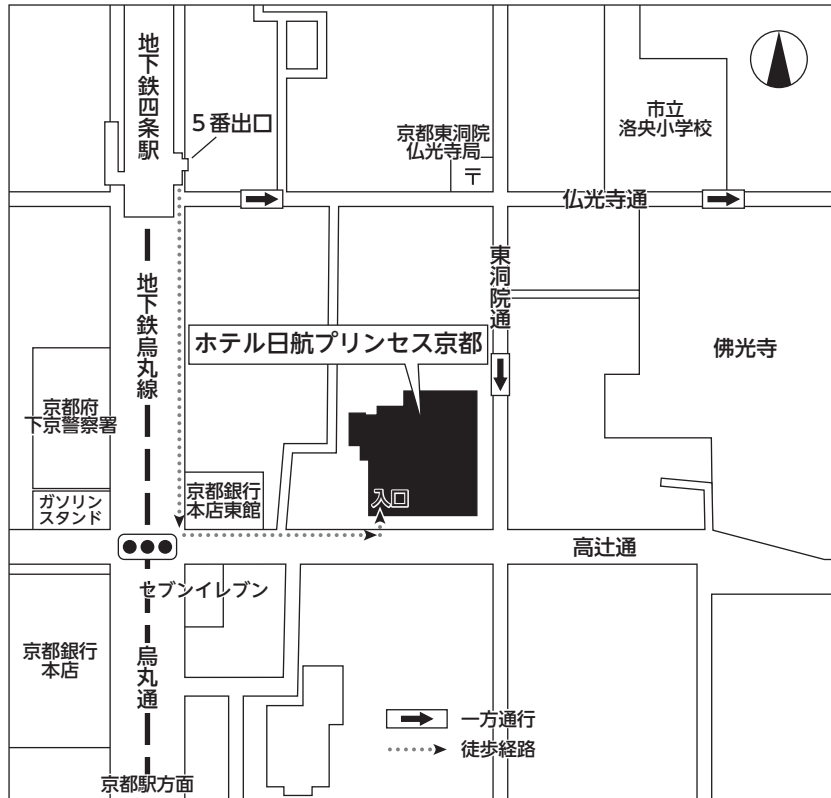
会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年1月27日

|           |                   |         |
|-----------|-------------------|---------|
| 株 式 会 社   | ジ ェ イ ・ エ ス ・ ビ ー | 監 査 役 会 |
| 常 勤 監 査 役 | 岡 田 健 一           | ㊞       |
| 社 外 監 査 役 | 上 願 敏 来           | ㊞       |
| 社 外 監 査 役 | 船 富 康 次           | ㊞       |

## 株主総会会場ご案内図

会 場：京都市下京区烏丸高辻東入高橋町630番地  
ホテル日航プリンス京都 3階 「ローズ」  
T E L：075-342-2111



交通機関：地下鉄烏丸線四条駅下車 5番出口より徒歩3分

お 願 い：駐車場につきましては台数に限りがございますので、できる限り公共の交通機関をご利用  
くださいますようお願い申し上げます。