

【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】	関東財務局長
【提出日】	平成26年12月19日
【事業年度】	第30期（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）
【会社名】	株式会社ランドビジネス
【英訳名】	LAND BUSINESS CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 井出 豊
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング
【電話番号】	03-3595-1371
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部担当兼管理部部長 森作 哲朗
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング
【電話番号】	03-3595-1371
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部担当兼管理部部長 森作 哲朗
【縦覧に供する場所】	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】

提出会社の経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成22年 9月	平成23年 9月	平成24年 9月	平成25年 9月	平成26年 9月
売上高 (千円)	8,264,985	5,367,183	5,068,947	4,951,840	4,950,254
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	157,889	286,341	336,715	470,404	232,163
当期純利益 (千円)	62,268	156,264	189,220	327,736	2,763,063
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	4,969,192	4,969,192	4,969,192	4,969,192	4,969,192
発行済株式総数 (株)	267,808	267,808	267,808	26,780,800	26,780,800
純資産額 (千円)	15,532,980	15,508,613	15,654,058	15,893,534	18,511,077
総資産額 (千円)	42,847,243	44,106,600	49,305,406	54,848,498	53,459,303
1株当たり純資産額 (円)	593.62	615.87	623.97	633.52	737.85
1株当たり配当額 (円)	200	200	200	4	10
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	2.38	6.09	7.54	13.06	110.14
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	36.3	35.2	31.7	29.0	34.6
自己資本利益率 (%)	0.4	1.0	1.2	2.1	16.1
株価収益率 (倍)	58.0	29.4	20.9	37.5	3.8
配当性向 (%)	84.0	32.8	26.5	30.6	9.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	643,157	1,930,429	833,022	975,370	876,521
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,151,037	2,879,582	5,162,756	5,802,599	13,539,663
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	287,382	817,466	5,024,295	4,581,156	7,770,847
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,431,396	5,299,709	5,994,270	5,769,740	12,415,078
従業員数 (人)	17	16	18	18	19
(外、平均臨時雇用者数)	(5)	(5)	(5)	(5)	(7)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第29期以前の各期においては希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、また第30期においては潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含む)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。

4. 当社は、平成25年2月18日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成25年4月1日付けで、普通株式1株を100株に分割するとともに、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用いたしました。このため、当該株式分割が、第26期の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

## 2【沿革】

年月	事項
昭和60年 2月	総合不動産デベロップメント事業を目的として東京都杉並区に当社設立（資本金700万円）。
昭和60年 8月	東京都渋谷区に本社を移転。
昭和60年12月	宅地建物取引業免許を取得し、コンサルタント事業を開始。
昭和63年 4月	一級建築士事務所登録を行い、設計監理事業を開始。
平成元年 7月	資本金を2,800万円に増資。
平成元年 8月	資本金を5,000万円に増資。
平成 4年 4月	特定建設業の登録を行い建築事業を開始。
平成 6年 1月	東京都港区に本社を移転。アセットマネジメント業務受託事業を本格的に開始。
平成 8年 6月	東京都千代田区に本社を移転。
平成13年 5月	不動産賃貸事業を開始。
平成13年 8月	戸建開発販売事業を開始。
平成14年 5月	オフィスビル等及び不動産関連資産への投資事業を開始。
平成16年 1月	マンション開発販売事業を開始。
平成16年 7月	資本金を9,750万円に増資。
平成16年 9月	資本金を1億1,220万円に増資。
平成16年12月	資本金を1億1,470万円に増資。
平成17年 7月	ジャスダック証券取引所に株式を上場。 資本金を5億1,632万円に増資。
平成18年 3月	資本金を31億9,361万円に増資。
平成18年 9月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場。 資本金を32億1,280万円に増資。
平成19年 2月	資本金を49億6,919万円に増資。
平成19年 9月	当社株式が東京証券取引所市場第一部銘柄に指定。

### 3【事業の内容】

当社は、「美しく安全で長期にわたり社会を支える街づくり」を事業運営の理念に、「都市にヨーロッパの光と風」をデザインコンセプトに据えて、不動産に係る開発、売買、賃貸、建設、設計・施工監理、及びこれらに関する調査・企画並びにコンサルティングを主たる業務として、以下のとおり、賃貸事業及び投資その他事業を展開しております。

#### 賃貸事業（不動産賃貸事業、アセットマネジメント業務受託事業）

当社における収益の安定的基盤を支える不動産賃貸事業及びアセットマネジメント業務受託事業であります。

不動産賃貸事業においては、優良な事業用不動産のストックを積み上げることにより、市況の変動を受けにくい収益基盤の確立を行ってまいります。

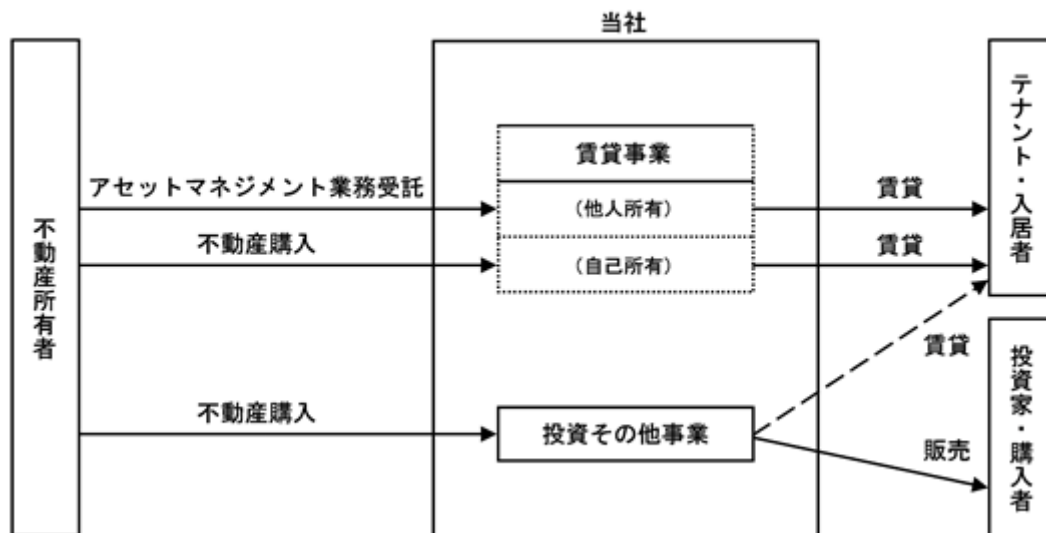
アセットマネジメント業務受託事業においては、不動産所有者の方には安定した収益と所有する誇りをお持ちいただけるように、また居住者の方にはお住まいいただくことに、それぞれ満足を享受していただけるように、ゆとりのある空間を提供するなど、ホスピタリティ「おもてなしの心」を持って、賃貸業務や建物管理業務等の提供を行っております。

#### 投資その他事業（オフィスビル、レジデンス等、不動産関連資産への投資事業及びその他の事業）

当社における事業用不動産及びリニューアルなどの不動産関連事業であります。投資期間は、概ね1～5年を目途とし、リニューアル後、保有期間の賃料収入を享受すると同時に適切なタイミングで売却を図る事業です。

既存のオフィスビルやレジデンスを取得して、適切なコストで美しい建物にリニューアルし、経済的価値の増大と耐用年数の長期化を図ることは、社会的にも意義ある事業と考えております。

[ 事業系統図 ]



(注) 各事業におけるリニューアル工事や新築工事、また賃貸・売買仲介等の業務は、施工会社や仲介会社等へ外注しております。

#### 4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成26年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
19(7)	46.7	7.9	11,845

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	14 (1)
投資その他事業	
全社(共通)	5 (6)
合計	19 (7)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含む)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
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. 賃貸事業と投資その他事業については、セグメント別に人数を記載することが困難であるため、一括して記載しております。
4. 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) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当事業年度における我が国経済は、昨年の4月より実施されたアベノミクス効果にやや一服感が見られ、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動などの影響から需要面では弱めの動きがみられますが、輸出産業を中心に好調な企業収益に支えられ、基調的には緩やかな回復を続けています。

不動産業界におきましては、賃貸オフィスビルが、都心5区を中心に空室率が改善し、賃料も上昇傾向にあり、不動産取引額もミニバブルと言われた平成19年に次ぐ水準ですが、住宅投資については、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が続いています。

世界経済は、米国は景気回復過程にあるものの、欧州の景気不振、中国の成長率鈍化、最近では原油価格の下落等、不安定な状況にあります。

このような事業環境下、当社はマーケットを見据えた確なリーシング戦略により、オフィスビルの高稼働率を維持し、安定収益を確保する一方で、賃貸レジデンス「ソサエティシリーズ」の拡充を図り、順次全面リビルド工事を実施、リーシング活動にも注力して、資産価値の向上・収益力の強化に取り組みました。

また、「横浜プラザビル」の売却により、有利子負債を圧縮し、自己資本比率のアップ、さらに借り換えによる償還期間の長期化と金利の固定化を実現し、財務基盤の強化を図りました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,950百万円（前期比0.0%減）、営業利益794百万円（前期比41.2%減）、経常損失232百万円（前期は経常利益470百万円）、当期純利益2,763百万円（前期比743.1%増）となりました。

なお、当社は賃貸事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント別の業績の記載を省略しております。

#### (2) キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は、営業活動によるキャッシュ・フローが876百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが13,539百万円の収入超過、財務活動によるキャッシュ・フローが7,770百万円の支出超過となったことにより、期首より6,645百万円増加し、12,415百万円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とその要因は次のとおりであります。

##### (a) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、876百万円の収入超過（前期は975百万円の収入超過）となりました。これは主に、減少項目として固定資産の売却益8,497百万円があったものの、増加項目として税引前当期純利益5,719百万円、減価償却費1,105百万円、減損損失1,809百万円、借入金繰上返済精算金552百万円、役員退職慰労引当金の増加額193百万円及びたな卸資産の減少額156百万円があったことによるものです。

##### (b) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、13,539百万円の収入超過（前期は5,802百万円の支出超過）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3,969百万円があったものの、有形固定資産の売却による収入17,408百万円があったことによるものです。

##### (c) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、7,770百万円の支出超過（前期は4,581百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入れによる収入12,889百万円及び社債の発行による収入4,787百万円があったものの、長期借入金の返済による支出23,801百万円、社債の償還による支出994百万円、借入金繰上返済精算金の支払額552百万円及び配当金の支払額100百万円があったことによるものです。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

該当事項はありません。

### (2) 受注状況

該当事項はありません。

### (3) 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	前年同期比(%)
賃貸事業(千円)	4,790,774	100.1
投資その他事業(千円)	159,480	95.9
合計(千円)	4,950,254	100.0

(注)金額には消費税等は含まれておりません。

## 3【対処すべき課題】

当社は、賃貸収入で減価償却費、一般管理費、金利等の経費を賄い、利益を安定的に確保できる体制をすでに確立しておりますが、更に今回の固定資産売却により、有利子負債を圧縮し、自己資本比率を向上させ、減価償却費と利益で借入金の返済をほぼ賄うという目標を達成することができました。

今後の課題としましては、保有賃貸オフィスビル・レジデンス物件の安定稼働のため「効果的なリーシング活動・質の高い建物管理」を実践し賃貸事業の強化を図ります。

また、自己資本を有効的に活用し、投資その他の事業による収益機会を捉えることで、利益と更なる財務基盤の強化をしてまいります。

当社は、建物創りに対し優先的に力を注いでまいりましたが、今後100年のスパンにおいても当社の建物が市場価値を失うことなく輝き続けるよう当社のスタンダードを進化させていきます。更に、時代の求めに応じて既存建物を再生する事業にも注力して行くべきと考えています。

このような建物創りに対する情熱をベースに、当社の強みである「匠の技」を活かしたデザイン力にも一層の磨きをかけ、他社との差別化を図ってまいります。

#### 4【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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成26年12月19日）において当社が判断したものであります。

##### (1) 業界環境について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社においてもこれらの経済情勢の変化により各事業の業績は影響を受けます。地価下落の影響を受け、たな卸資産の評価損や固定資産の減損が発生する可能性があります。

##### (2) 賃貸不動産の稼働状況について

当社は、賃貸事業において当社が所有する賃貸不動産からの賃貸収入、オーナーから管理業務を受託している賃貸不動産の業務受託収入を売上計上しております。また、投資その他事業においては、売却目的で取得又は開発した賃貸不動産からの賃貸収入を売上計上しております。

これらの賃貸収入及び業務受託収入は、テナント又は入居者の信用力の低下による賃料の支払の延滞、賃料の低下、退去による空室率の上昇により減少する可能性があり、また投資その他事業において売却目的で保有する賃貸不動産については、賃貸収入の減少による販売価格の低下が当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (3) 建築工事等について

当社は、建築工事、リニューアル工事を建設会社に外注しております。外注先は品質、建築工期及びコスト等を勘案して決定しており、特定の外注先に依存していません。

当社は、品質維持及び工期の遅延防止のため、当社の建築設計部の人員により現場視察を行い、外注先との定例会議を毎週開催し施工図及び工期スケジュール等の確認を行っております。しかしながら、工事中の事故、外注先の倒産や請負契約の不履行、その他予期せぬ事象が発生した場合、工事の中止又は遅延、建築コストの上昇等により、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (4) 有利子負債依存度について

当社は、用地及び物件の取得資金、建築資金等を主に借入金等の有利子負債で賄っていることから、当社の有利子負債残高の総資産額に占める割合は平成25年9月期：63.6%、平成26年9月期：52.10%となっております。

今後においては、ポートフォリオの見直しにより有利子負債の圧縮に努めますが、今後の金利変動により、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

	平成25年9月期	平成26年9月期
有利子負債残高（千円）	34,856,452	27,850,543
総資産（千円）	54,848,498	53,459,303
有利子負債依存度	63.6%	52.10%

（注）有利子負債は、1年内返済予定の長期借入金、1年内償還予定の社債、長期借入金及び社債を含んでおります。

##### (5) 財務制限条項について

当社の平成26年9月期末時点の借入金のうち、4件2,837百万円については、各年度決算期末の貸借対照表における純資産を一定水準以上に維持すること、年度決算の損益計算書において経常損失を2期連続して計上しないこと等の財務制限条項が付されております。これらの条項に抵触した場合、各項の変更につき金融機関と新たな合意がなされなければ、当社は、期限の利益を喪失し、該当する借入先に対し借入金を一括返済することとなり、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

##### (6) 資金調達等について

当社の資金調達にあたっては、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資実行を受けております。しかしながら、何等かの理由により計画どおりの資金調達が不調に終わった場合、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。



(7) 法的規制・許認可等の取得状況

当社の属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「都市計画法」、「建築基準法」、「建設業法」、「借地借家法」等による法的規制を受けております。今後、これらの法的規制等の改正が行われた場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

また、当社は、各事業活動に際して、以下のような許認可及び登録を受けております。当社は、当該許認可及び登録の諸条件や関係法令の遵守に努めており、現時点において、宅地建物取引業法第5条・第66条等、建設業法第29条等及び建築士法第23条の4・第26条等に定める許認可及び登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在していません。しかしながら、万一法令違反等により、当該許認可及び登録が取り消された場合には、当社の事業運営に支障をきたし、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

宅地建物取引業法免許

[当社]番号：東京都知事(8)第46428号

有効期間：平成24年12月14日から平成29年12月13日まで

特定建設業許可

[当社]番号：東京都知事 許可(特-23)第84034号

有効期間：平成23年9月14日から平成28年9月13日まで

一級建築士事務所登録

[当社]番号：東京都知事登録第28931号

有効期間：平成25年4月16日から平成30年4月15日まで

(8) 訴訟等の可能性について

当社は、本報告書提出日(平成26年12月19日)において当社の経営成績に重要な影響を及ぼす可能性がある訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、当社が建築請負又は販売した物件における瑕疵の発生、建築に際しての近隣住民からのクレーム、受託する賃貸マンション等の居住者又はテナントによる賃料不払い発生等、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があり、これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 小規模組織であることについて

当社の組織は、平成26年11月30日現在、取締役4名、監査役3名、従業員19名と小規模であります。

そのため、現在在籍する役職員の当社の業務遂行への貢献度は大きいものと認識しており、これらの在籍する役職員が社外に流出した場合、当社の事業運営及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 顧客情報管理について

当社は、当社が管理業務を受託している賃貸マンション等のオーナー、テナント及び入居者、用地及び物件の売主等の個人情報を持っております。当社は、個人情報を正確かつ最新の内容に保つよう努めるとともに個人情報の紛失、漏えい、破壊、改ざん等を防止するため、適切な安全管理対策を行なうとともに、必要な是正措置を講じます。当社が認識している限り、これまでにおいて顧客等の個人情報が外部に流出した事実はありません。しかしながら、今後、上記施策にもかかわらず、個人情報の漏洩や不正使用等の事態が発生した場合、当社の信用の低下、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社が所有する不動産の価値が大きく毀損する可能性があり、当社の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、当社が保有する不動産は、経済規模や投資家需要の趣向等を考慮に入れ、東京を中心とする首都圏所在の比率が高い状況にあり、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等により、当社の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

特記事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成26年12月19日）において当社が判断したものであります。なお、キャッシュ・フローの状況については、「1 業績等の概要」に記載しております。

### (1) 経営成績

前期に引き続き賃貸不動産のリーシング活動に注力しました。また、新たに賃貸レジデンスを取得し、安定収入の基盤を拡充しました。

この結果、賃貸事業収益が0.1%（5百万円）の増加、投資その他事業収益が4.1%（6百万円）の減少となり、売上高は4,951百万円から4,950百万円へと前事業年度並みとなりました。

一方、売上総利益は、販売用不動産の評価減261百万円等により、前事業年度の2,105百万円から1,732百万円へと17.7%（373百万円）減少しました。

販売費及び一般管理費は、租税公課、引当金繰入、人件費等の増加により、前事業年度の753百万円から937百万円へと24.3%（183百万円）増加しました。

この結果、営業利益は、前事業年度の1,351百万円から794百万円へと41.2%（556百万円）減少しました。

営業外損益については、借入金の繰上償還により支払利息が減少したものの、社債発行費及び資金調達費用等の金融費用が増加した結果、営業外費用は前事業年度の886百万円から1,031百万円へと16.3%（144百万円）増加しました。

この結果、経常損益は、前事業年度の経常利益470百万円から経常損失232百万円へと702百万円減少しました。

特別損益については、特別利益として「横浜プラザビル」の売却にともない固定資産売却益8,497百万円を計上する一方、借入金繰上返済精算金552百万円、役員退職慰労引当金繰入額181百万円、減損損失1,809百万円等の特別損失2,545百万円を計上しました。

この結果、税引前当期純利益は前事業年度の476百万円から5,719百万円へと1,099.3%（5,242百万円）増加しました。

以上の結果、当期純利益は前事業年度の327百万円から2,763百万円へと743.1%（2,435百万円）増加しました。

### (2) 財政状態

当事業年度末におきましては、総資産は、前事業年度末の54,848百万円から53,459百万円と1,389百万円減少しました。これは主に、現金及び預金が6,555百万円増加したものの、保有目的の変更により仕掛販売用不動産が1,306百万円、物件売却により固定資産が8,601百万円減少したことによるものです。

総負債は、前事業年度末の38,954百万円から34,948百万円と4,006百万円減少しました。これは主に、社債（1年以内償還予定含む）が3,905百万円、未払法人税等が3,059百万円増加したものの、長期借入金（1年以内返済予定含む）が10,911百万円減少したことによるものです。

純資産は、前事業年度末の15,893百万円から18,511百万円と2,617百万円増加しました。これは主に、前期末配当金100百万円があったものの、当期純利益2,763百万円を計上したことによるものです。

### (3) 経営戦略の現状と見通し

今後の経済情勢は、国内においては金融緩和、円安による企業業績の改善により緩やかな回復基調を続けていくと予想されますが、不動産マーケットは、価格・建築費の高騰により適正な投資案件の不足が深刻になってきております。

このような事業環境下、保有賃貸物件のリーシング活動に注力し、安定した賃料収入を確保するとともに、取得済みの賃貸用レジデンスのリビルド工事を進め保有資産の付加価値の向上を図ってまいります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度中において実施いたしました設備投資総額は3,911百万円であり、その主なものは賃貸事業用不動産の取得であります。

なお、当事業年度において、賃貸事業用不動産（所在地：神奈川県横浜市、帳簿価額：建物：7,053百万円、土地：1,681百万円、その他：176百万円）を平成26年8月1日に売却いたしました。

#### 2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

平成26年9月30日現在

事業所名または地域区分 (所在地)	セグメントの名称	物件数	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
				建物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	全事業	1	業務施設	81,695 (-)	- (-)	- (-)	15,964	97,660	19 (7)
東京都心5区	賃貸事業	19	賃貸用不動産 (オフィスビル・店舗)	5,573,856 (27,507.87)	10,687,664 (8,911.01)	747,997 (707.07)	108,868	17,118,386	- (-)
その他東京都	賃貸事業	21	賃貸用不動産 (オフィスビル・賃貸住宅)	6,510,512 (35,606.86)	9,452,669 (16,308.96)	- (-)	152,150	16,115,333	- (-)
その他	賃貸事業	7	賃貸用不動産 (オフィスビル・賃貸住宅・ ホテル・店舗)	2,680,637 (24,567.69)	2,540,708 (8,242.88)	- (-)	120,888	5,342,234	- (-)
合計		48		14,846,702 (87,682.42)	22,681,042 (33,462.85)	747,997 (707.07)	397,872	38,673,614	19 (7)

- (注) 1. 「地域区分」は、東京都千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区を「東京都心5区」、東京都心5区以外の東京都を「その他東京都」、また前記以外を「その他」に分類しております。
2. 「帳簿価額」の「その他」の内訳は、構築物、機械及び装置、車両運搬具、「工具、器具及び備品」、建設仮勘定、ソフトウェア及び無形固定資産「その他」であります。
3. 建物の面積は延床面積であり、借地権の面積は賃借土地の面積であります。
4. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含む)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
5. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な除却等

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	73,800,000
計	73,800,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成26年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成26年12月19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	26,780,800	26,780,800	東京証券取引所市場第一部	単元株式数100株
計	26,780,800	26,780,800	-	-

#### (2)【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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成25年4月1日 (注)	26,512,992	26,780,800	-	4,969,192	-	5,099,179

(注) 株式分割(1:100)によるものであります。

#### (6)【所有者別状況】

平成26年9月30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)	-	20	32	50	33	4	4,885	5,024	-
所有株式数 (単元)	-	12,686	13,315	13,257	4,930	350	223,257	267,795	1,300
所有株式数の割合(%)	-	4.74	4.97	4.95	1.84	0.13	83.37	100	-

(注) 1. 自己株式1,693,038株は、「個人その他」に16,930単元及び「単元未満株式の状況」に38株を含めて記載してあります。

2. 「その他の法人」欄には、証券保管振替機構名義の株式が1単元含まれております。

3. 単元未満株式のみを有する株主数は45人です。

(7)【大株主の状況】

平成26年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
亀井 正通	東京都目黒区	7,700,600	28.75
亀井 綾子	東京都目黒区	4,395,900	16.41
梶山産業株式会社	東京都練馬区豊玉北6丁目3番2号 梶山ビル	1,210,400	4.52
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目3番2号	716,000	2.67
森作 哲朗	東京都杉並区	251,300	0.94
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED (常任代理人 パークレイズ証券 株式会社)	5 THE NORTH COLONNADE CANARY WHARF LONDON E14 4B B UNITED KINGDOM (東京都港区六本木6丁目10番1号)	240,700	0.90
岩元 俊介	東京都練馬区	223,600	0.83
田中 幸夫	大阪市東淀川区	200,000	0.75
飯田 一郎	東京都世田谷区	197,700	0.74
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	174,600	0.65
計	-	15,310,800	57.17

(注) 当社は、自己株式1,693,038株を保有しておりますが、上記の大株主からは除外しております。

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年9月30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)	普通株式 1,693,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 25,086,500	250,865	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
単元未満株式	普通株式 1,300	-	-
発行済株式総数	26,780,800	-	-
総株主の議決権	-	250,865	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄における「株式数(株)」の欄には証券保管振替機構名義の失念株式100株を含め、「議決権の数(個)」の欄には当該株式にかかる議決権1個を含めております。

【自己株式等】

平成26年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ランドビジネス	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング	1,693,000	-	1,693,000	6.32
計	-	1,693,000	-	1,693,000	6.32

(9) 【ストックオプション制度の内容】  
該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(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】  
該当事項はありません。

(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、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	1,693,038	-	1,693,038	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成26年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。  
2. 当期間における保有自己株式数には、平成26年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

### 3【配当政策】

当社は、株主への利益還元を重要な経営課題のひとつとして認識し、経営体質を強化するために必要な内部留保と成果配分とのバランスを勘案しながら業績に裏づけされた安定配当を継続していくことを基本方針としております。

剰余金配当につきましては、年1回、期末配当を行うことを基本方針としております。期末配当の決定機関は株主総会であります。

当期の剰余金配当につきましては、1株当たり10円（うち特別配当5円）とすることにいたしました。その結果、配当性向は9.1%となります。

内部留保資金につきましては、今後の事業拡大並びに経営体質の強化に役立てる考えであります。

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年3月末日の株主名簿に記載または記録された株主若しくは登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

（注）基準日が当事業年度中であ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株当たり配当額 （円）
平成26年12月19日 定時株主総会	250,877	10

### 4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成22年9月	平成23年9月	平成24年9月	平成25年9月	平成26年9月
最高（円）	28,900	20,620	18,600	75,500 900	597
最低（円）	13,110	11,510	13,750	13,900 481	375

（注）1．最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価であります。

2．平成25年4月1日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。印は、当該株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

日付	平成26年4月	5月	6月	7月	8月	9月
高値	438	412	430	573	474	491
安値	391	375	395	402	409	417

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価であります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役会長		亀井 正通	昭和24年9月27日生	昭和55年3月 住友不動産販売株式会社入社 住友不動産株式会社住宅第2事業部 に出向 昭和58年7月 住友不動産販売株式会社営業企画部 副長 昭和60年2月 当社設立取締役 昭和60年8月 当社代表取締役社長 平成23年12月 当社代表取締役会長(現任)	(注)2	7,700,600
代表取締役社長		井出 豊	昭和27年3月12日生	昭和49年4月 住友不動産株式会社入社 平成7年10月 同社マンション事業本部 横浜支店長 平成16年4月 住友不動産スiskon株式会社 常務取締役関西支社長 平成17年5月 当社専務取締役 平成18年10月 当社都市開発部部长兼務 平成22年12月 当社建築設計部部长兼務 平成23年12月 当社代表取締役社長(現任)	(注)2	124,000
専務取締役	管理部担当 兼管理部部長	森作 哲朗	昭和33年2月12日生	昭和58年4月 東京興産株式会社入社 昭和62年4月 当社入社 平成9年10月 当社取締役 平成12年10月 当社常務取締役 平成18年12月 当社管理部部長兼務 平成23年12月 当社専務取締役 平成24年5月 当社専務取締役都市開発部担当兼 建築設計部担当 平成25年12月 当社専務取締役管理部担当 兼管理部部長(現任)	(注)2	251,300
取締役	都市開発部 担当兼都市 開発部部长	白石 宗男	昭和27年11月20日生	昭和55年7月 佐藤工業株式会社入社 平成12年10月 同社本社建築営業本部グループ長 平成14年12月 和光建設株式会社入社 同社営業 部長 平成16年5月 当社入社 平成19年11月 当社都市開発部長 平成22年12月 当社取締役都市開発部部长 平成23年12月 当社建築設計部部长兼務 平成24年5月 当社取締役都市開発部部长兼建築 設計部部长 平成25年12月 当社取締役都市開発部担当兼都市 開発部部长兼建築設計部担当 兼建築設計部部长 平成26年12月 当社取締役都市開発部担当兼都市 開発部部长(現任)	(注)2	66,700
取締役	建築設計部 担当兼建築 設計部部长	大河原 清	昭和33年1月8日生	昭和57年4月 住友不動産株式会社入社 平成19年4月 同社技術執行役員 平成22年4月 同社執行役員 平成26年6月 当社入社。当社参与 平成26年12月 当社取締役建築設計部担当兼建築 設計部部长(現任)	(注)5	9,000



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		熊頭 正道	昭和17年7月13日生	昭和41年4月 スカイアルミニウム株式会社入社 昭和44年10月 日本電気株式会社入社 昭和48年8月 住友不動産株式会社入社 平成元年4月 住友不動産株式会社ビル管理本部 港区管理事務所長 平成9年7月 新宿エヌ・エスビル株式会社常務 取締役 平成16年7月 当社常勤監査役(現任)	(注)3	32,000
監査役		井嶋 一友	昭和7年10月7日生	昭和63年6月 法務大臣官房長 平成2年6月 法務省刑事局長 平成5年7月 最高検察庁次長検事 平成7年8月 最高裁判所判事 平成14年10月 同退官 平成14年11月 弁護士登録 平成17年12月 当社監査役(現任)	(注)4	-
監査役		長尾 謙太	昭和33年12月25日生	昭和61年10月 監査法人中央会計事務所入所 平成2年8月 公認会計士登録 平成8年2月 長尾公認会計士事務所開設 平成9年7月 税理士登録 平成16年12月 当社監査役(現任) 平成23年8月 税理士法人東京国際会計代表社員 (現任)	(注)3	12,000
計						8,195,600

- (注) 1. 常勤監査役熊頭正道、監査役井嶋一友及び監査役長尾謙太は、社外監査役であります。
2. 平成25年12月20日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
  3. 平成24年12月19日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
  4. 平成25年12月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
  5. 平成26年12月19日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、企業統治とは、株主、従業員、債権者、取引先及び一般社会からのそれぞれの負託に応えるため、健全で透明な企業活動を行いつつ、企業集団全体の価値を最大化するための経営の体制や仕組みを構築することであると考えております。

#### (1) 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

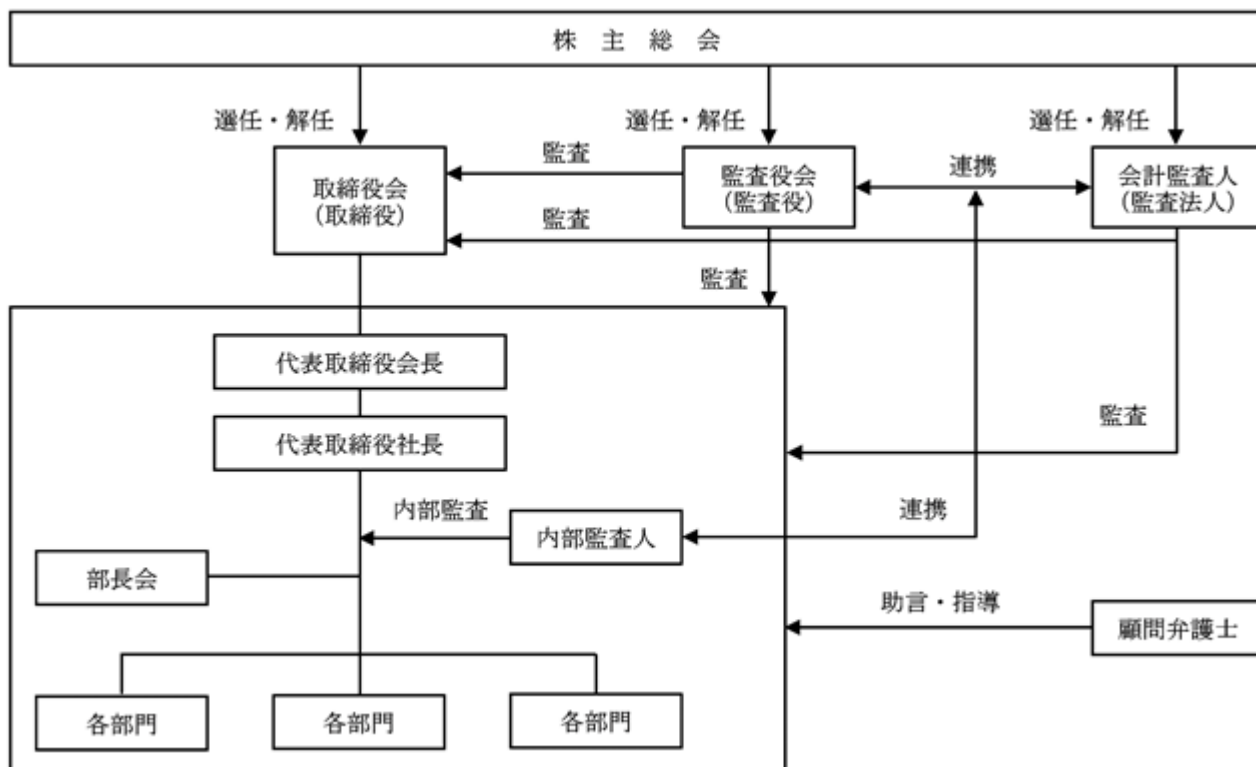
##### 企業統治の体制の概要

当社は、月一回定例の取締役会を開催して経営に関する重要事項の決定や各事業の進捗状況を検討、確認しております。また、必要に応じ臨時取締役会を都度開催しております。

また、当社は監査役制度を採用し、常勤監査役1名と監査役2名の体制による監査を実施しております。各監査役は、社外監査役の要件を満たしており、監査役会を設置し、各監査役は取締役会に出席するなど、監査の実効を期しております。

なお、会計監査人として新日本有限責任監査法人を選任しており、定期的な監査のほか会計上随時確認を行う等、適正な会計処理に努めております。その他必要に応じて顧問弁護士及び顧問税理士に助言を求め、健全な企業活動の運営をはかっております。

当社の経営組織及びコーポレート・ガバナンス体制の組織図は以下のとおりであります。



##### 当該体制を採用する理由

当社は監査役制度を採用しております。社外取締役は選任しておりませんが、監査役は全員社外監査役であります。業界大手不動産会社出身、弁護士、公認会計士という経歴を活かすとともに、客観性及び中立性を持った社外のチェックという観点から社外監査役による監査を実施しており、経営の監視機能は十分に機能する体制が整っているものと認識しております。

#### (2) 内部統制システムの整備の状況

社内業務全般にわたる諸規程の整備など、職務権限と責任を明確化し、適切な相互牽制機能を業務プロセスに組み込むなど、適正な業務執行を確保するための内部統制システムの構築に努めております。また、当社内部監査人は、業務活動全般に関し、その妥当性や会社資源の活用状況、法律、法令、社内規程の遵守状況について内部監査を行い、内部統制システムが有効に機能しているかどうかを確認するとともに、具体的な助言や勧告を行い、業務の改善や問題発生の未然の防止を図っております。

(3) リスク管理体制の整備の状況

事業等のリスクの管理については、各担当役員を中心として各部門において継続的な監視、把握を行い、かつ、審議機関である部長会において事業等のリスク管理状況の報告・検討を行っており、必要に応じて取締役会等において適切な対応を検討、決定しております。また、内部監査において事業等のリスク管理が適切に行われているかの確認を行っています。

(4) 役員報酬の内容（平成26年9月期）

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 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役	132,353	121,321	-	-	11,032	5
社外監査役	18,609	18,000	-	-	609	3

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、平成17年12月20日開催の第21回定時株主総会決議において年額200百万円以内と決議しております。  
2. 監査役の報酬限度額は、平成25年12月20日開催の第29回定時株主総会決議において年額30百万円以内と決議しております。  
3. 社外取締役は選任しておりません。

役員ごとの役員報酬等

報酬等の総額が1億円以上の役員がないため記載を省略しております。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社は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は定めておりません。

(5) 内部監査及び監査役監査の組織、人員及び手続並びに内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係の状況（平成26年9月期）

内部監査は、経営企画室の内部監査人1名が全部門を対象に定期的に内部監査を実施しており、監査結果を代表取締役社長に報告しております。また、被監査部門に対しては、監査結果について改善事項の指摘・指導を行い、その改善状況を報告させることにより、実効性の高い監査を実施しております。

監査役監査については、常勤監査役1名と非常勤監査役2名により実施しております。監査役会より予め代表取締役社長に対し書面による年間監査計画を提出した上で実施しており、結果につきましては監査役会に報告し、併せて代表取締役社長にも報告しております。また、常勤監査役が中心となって、取締役会、部長会など社内的重要会議に出席し、取締役の職務執行を充分監視できる体制となっております。

内部監査、監査役監査及び会計監査は、日常的な相互の意見・情報交換を通して、相互に連携しており、これらの監査の結果に基づき、内部統制部門は業務の改善に取り組んでおります。

(6) 業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人、当社に係る継続監査年数及び監査業務に係る補助者の構成

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人	継続監査年数（注）
新田 誠	新日本有限責任監査法人	-
宮下 毅	新日本有限責任監査法人	-

(注) 継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成は、監査法人の選定基準に基づき決定されております。具体的には、公認会計士及び会計士補等を主たる構成員とし、その他の補助者も加えて構成されております。

(7) 社外取締役及び社外監査役について

コーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割

当社は、社外監査役3名を選任しております。

監査役熊頭正道氏は、大手不動産会社の勤務経験から業界及び業務内容に精通しており、業務プロセス・執行等の監査に適任と判断し選任しております。また、株式会社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。

監査役井嶋一友氏は、元最高裁判事、現弁護士の視点によるコンプライアンスの強化を図るために選任しております。

監査役長尾謙太氏は、公認会計士であり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、公認会計士・税理士の視点による監査の実効性向上を図るために選任しております。

会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係の概要

社外監査役の熊頭正道氏及び長尾謙太氏は、当事業年度末現在で当社株式をそれぞれ32,000株及び12,000株所有しておりますが、人的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。また、社外監査役の井嶋一友氏は、人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役及び社外監査役の選任状況に関する考え方

当社は社外取締役を選任しておりません。詳細については、「(1) 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由 当該体制を採用する理由」をご参照下さい。なお、当社は、社外取締役または社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準または方針を定めておりません。

(8) 取締役の定数および取締役選任の決議要件

当社は、取締役は10名以内とする旨、また取締役の選任決議は、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の決議によって選任する旨を定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらない旨を定款に定めております。

(9) 取締役会決議による自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行できるよう、会社法第165条第2項の規定により、取締役会決議によって市場取引等により自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。

(10) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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。

(11) 取締役会決議による取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む。）の同法第423条第1項に定める損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

(12) 取締役会決議による中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うことを目的として、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年3月31日現在の株主名簿に記載または記録された株主若しくは登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(13) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外監査役全員との間で、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、法令が定める限度額としております。

(14) 株式の保有状況

当社は、非上場の投資株式を2銘柄保有しており、貸借対照表計上額は6,500千円であります。なお、純投資目的の投資株式は保有しておりません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
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)
17,000	-	17,000	-

(注) 当社は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区分しておりませんので、監査証明業務に基づく報酬には会社法に基づく監査報酬の額を含めて記載しております。

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

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）に基づいて作成しております。

### 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、第30期事業年度（平成25年10月1日から平成26年9月30日まで）の財務諸表について新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適正に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び刊行物の購読等を行っております。

1【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	6,014,740	12,570,078
営業未収入金	43,365	38,440
有価証券	5,000	-
販売用不動産	1 1,494,554	1, 2 1,140,556
仕掛販売用不動産	1 1,306,506	-
貯蔵品	536	33
前払費用	138,784	70,635
繰延税金資産	17,016	233,083
その他	17,304	11,765
貸倒引当金	730	10,300
<b>流動資産合計</b>	<b>9,037,079</b>	<b>14,054,293</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
<b>建物</b>	<b>25,436,059</b>	<b>18,502,902</b>
減価償却累計額	3,668,544	3,656,199
<b>建物(純額)</b>	<b>1 21,767,515</b>	<b>1, 2 14,846,702</b>
<b>構築物</b>	<b>232,031</b>	<b>223,809</b>
減価償却累計額	83,046	75,159
<b>構築物(純額)</b>	<b>1 148,985</b>	<b>1, 2 148,650</b>
<b>機械及び装置</b>	<b>338,432</b>	<b>66,423</b>
減価償却累計額	175,396	58,554
<b>機械及び装置(純額)</b>	<b>1 163,036</b>	<b>1 7,869</b>
<b>車両運搬具</b>	<b>32,854</b>	<b>32,854</b>
減価償却累計額	31,976	32,229
<b>車両運搬具(純額)</b>	<b>877</b>	<b>625</b>
<b>工具、器具及び備品</b>	<b>170,865</b>	<b>157,993</b>
減価償却累計額	124,183	103,854
<b>工具、器具及び備品(純額)</b>	<b>46,682</b>	<b>2 54,138</b>
<b>土地</b>	<b>1 21,782,199</b>	<b>1, 2 22,681,042</b>
建設仮勘定	423,073	181,696
<b>有形固定資産合計</b>	<b>44,332,369</b>	<b>37,920,725</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	41,131	36,876
借地権	1 747,997	1 747,997
ソフトウェア	375	1,723
その他	6,980	3,168
<b>無形固定資産合計</b>	<b>796,484</b>	<b>789,765</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	6,500	11,500
出資金	4,030	4,130
敷金及び保証金	404,726	397,417
長期前払費用	266,385	281,239
その他	2,923	231
貸倒引当金	2,000	-
投資その他の資産合計	682,564	694,519
固定資産合計	45,811,419	39,405,010
資産合計	54,848,498	53,459,303
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	37,100	27,758
1年内返済予定の長期借入金	1 5,153,223	1 1,420,037
1年内償還予定の社債	490,618	179,618
未払金	167,226	643,194
未払費用	103,292	123,158
未払法人税等	91,892	3,151,362
前受金	328,270	272,493
預り金	98,224	105,034
賞与引当金	16,297	19,129
流動負債合計	6,486,145	5,941,786
<b>固定負債</b>		
社債	898,882	5,115,764
長期借入金	1 28,313,728	1 21,135,124
繰延税金負債	628,553	606,798
退職給付引当金	21,794	24,474
役員退職慰労引当金	-	193,533
受入敷金保証金	2,292,710	1,553,439
資産除去債務	66,387	67,310
その他	246,762	309,995
固定負債合計	32,468,819	29,006,439
負債合計	38,954,964	34,948,225



(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,969,192	4,969,192
資本剰余金		
資本準備金	5,099,179	5,099,179
資本剰余金合計	5,099,179	5,099,179
利益剰余金		
利益準備金	5,840	5,840
その他利益剰余金		
別途積立金	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金	5,240,324	7,903,037
利益剰余金合計	6,401,164	9,063,877
自己株式	422,738	422,738
株主資本合計	16,046,798	18,709,511
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	153,264	198,433
評価・換算差額等合計	153,264	198,433
純資産合計	15,893,534	18,511,077
負債純資産合計	54,848,498	53,459,303

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,785,525	4,790,774
投資その他事業収益	166,315	159,480
売上高合計	4,951,840	4,950,254
売上原価		
賃貸事業原価	2,786,900	2,894,507
投資その他事業原価	59,535	323,574
売上原価合計	2,846,436	3,218,081
売上総利益	2,105,404	1,732,173
販売費及び一般管理費		
役員報酬	144,822	139,321
給料及び手当	194,673	224,229
賞与引当金繰入額	16,297	19,129
役員退職慰労引当金繰入額	-	11,641
地代家賃	102,749	96,159
租税公課	103,137	219,622
減価償却費	18,097	22,881
貸倒引当金繰入額	-	9,570
その他	174,144	194,800
販売費及び一般管理費合計	753,922	937,354
営業利益	1,351,482	794,818
営業外収益		
受取利息	2,500	1,344
有価証券利息	270	270
受取配当金	172	237
補助金収入	900	-
貸倒引当金戻入額	-	236
雑収入	1,809	2,315
営業外収益合計	5,651	4,403
営業外費用		
支払利息	737,973	719,280
社債利息	8,636	13,573
社債発行費	18,057	112,277
資金調達費用	107,898	169,735
雑損失	14,162	16,518
営業外費用合計	886,729	1,031,385
経常利益又は経常損失( )	470,404	232,163

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
特別利益		
固定資産売却益	2 6,660	2 8,497,135
特別利益合計	6,660	8,497,135
特別損失		
固定資産除却損	3 180	3 2,117
借入金繰上返済精算金	-	552,339
役員退職慰労引当金繰入額	-	181,892
減損損失	-	4 1,809,334
特別損失合計	180	2,545,683
税引前当期純利益	476,884	5,719,288
法人税、住民税及び事業税	152,025	3,172,483
法人税等調整額	2,877	216,258
法人税等合計	149,147	2,956,224
当期純利益	327,736	2,763,063

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)		当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 賃貸事業原価					
業務委託費		52,457	1.9	79,009	2.7
賃借料		895,304	32.1	905,736	31.3
減価償却費		1,051,022	37.7	1,086,525	37.6
経費		788,115	28.3	823,235	28.4
合計		2,786,900	100.0	2,894,507	100.0
2. 投資その他事業原価					
建築費及び改修費		36,794	61.8	30,913	9.6
経費		22,741	38.2	292,661	90.4
合計		59,535	100.0	323,574	100.0

(注) 投資その他事業原価については、プロジェクト別の個別原価計算を採用しております。

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30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	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	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	4,962,763	6,123,603	422,718	15,769,257
当期変動額								
剰余金の配当					50,175	50,175		50,175
当期純利益					327,736	327,736		327,736
自己株式の取得							20	20
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	277,561	277,561	20	277,541
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	5,240,324	6,401,164	422,738	16,046,798

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	115,199	115,199	15,654,058
当期変動額			
剰余金の配当			50,175
当期純利益			327,736
自己株式の取得			20
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	38,065	38,065	38,065
当期変動額合計	38,065	38,065	239,475
当期末残高	153,264	153,264	15,893,534

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30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	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	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	5,240,324	6,401,164	422,738	16,046,798
当期変動額								
剰余金の配当					100,351	100,351		100,351
当期純利益					2,763,063	2,763,063		2,763,063
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	2,662,712	2,662,712	-	2,662,712
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	7,903,037	9,063,877	422,738	18,709,511

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	153,264	153,264	15,893,534
当期変動額			
剰余金の配当			100,351
当期純利益			2,763,063
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	45,168	45,168	45,168
当期変動額合計	45,168	45,168	2,617,543
当期末残高	198,433	198,433	18,511,077

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	476,884	5,719,288
減価償却費	1,067,701	1,105,151
減損損失	-	1,809,334
のれん償却額	1,418	4,254
貸倒引当金の増減額（は減少）	700	7,570
賞与引当金の増減額（は減少）	636	2,831
退職給付引当金の増減額（は減少）	2,429	2,679
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	-	193,533
受取利息及び受取配当金	2,942	1,851
支払利息	746,610	732,853
固定資産除却損	180	2,117
固定資産売却損益（は益）	6,660	8,497,135
借入金繰上返済精算金	-	552,339
売上債権の増減額（は増加）	6,904	4,925
たな卸資産の増減額（は増加）	151,207	156,763
仕入債務の増減額（は減少）	1,152	9,341
その他	251,003	36,520
小計	1,889,100	1,748,794
利息及び配当金の受取額	2,942	1,851
利息の支払額	748,071	722,695
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	168,601	151,428
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>975,370</b>	<b>876,521</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額（は増加）	71,000	90,000
有価証券の償還による収入	-	5,000
有形固定資産の取得による支出	4,018,597	3,969,333
有形固定資産の売却による収入	32,700	17,408,155
無形固定資産の取得による支出	400	1,711
無形固定資産の売却による収入	-	3,344
投資有価証券の取得による支出	-	5,000
関係会社株式の取得による支出	1,550,694	-
貸付けによる支出	223,000	-
その他	28,391	9,208
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,802,599</b>	<b>13,539,663</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	9,337,000	12,889,800
長期借入金の返済による支出	5,039,958	23,801,590
借入金繰上返済精算金の支払額	-	552,339
社債の発行による収入	692,942	4,787,722
社債の償還による支出	358,500	994,118
配当金の支払額	50,306	100,322
自己株式の取得による支出	20	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,581,156</b>	<b>7,770,847</b>
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	246,072	6,645,337
現金及び現金同等物の期首残高	5,994,270	5,769,740
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	2,215,422	-
現金及び現金同等物の期末残高	6,455,764	12,415,077

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的債券

償却原価法

(2) その他有価証券

時価の無いもの

移動平均法による原価法

2. デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

建物 主に定額法

その他 定率法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 6～50年

その他 3～45年

(2) 無形固定資産

定額法

なお、自社利用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。

また、のれんについては、その効果の及ぶ期間に基づく定額法によっております。

(3) 長期前払費用

定額法

5. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒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

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

(追加情報)

当社は、平成26年9月3日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を導入し、役員退職慰労金規程を新設したことに伴い、当事業年度より役員退職慰労引当金を計上しております。

この結果、当事業年度負担分に係る繰入額（11,641千円）を販売費及び一般管理費に計上したため、営業利益が同額減少、経常損失が同額増加し、過年度負担分に係る繰入額（181,892千円）を特別損失に計上したため、税引前当期純利益が193,533千円減少しております。



## 7. ヘッジ会計の方法

### (1) ヘッジ会計の方法

金利スワップ等の特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を採用しております。

### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ、金利キャップ

ヘッジ対象...借入金

### (3) ヘッジ方針

金利リスク低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

### (4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

なお、金利スワップ等の特例処理の要件を満たしている場合は、有効性の判定を省略しております。

## 8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

## 9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上して  
おります。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却して  
おります。

### (表示方法の変更)

#### (損益計算書)

前事業年度において独立掲記していた「販売費及び一般管理費」の「雑給」、「福利厚生費」及び「  
支払手数料」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の10以下となったため、当事業年度より、「  
販売費及び一般管理費」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法を反映させるため、  
前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「販売費及び一般管理費」の「雑給」、「福利厚生費」  
及び「支払手数料」として表示していた22,057千円、36,909千円及び50,881千円は、「その他」174,144千円と  
して組替えております。

なお、当該変更は、財務諸表等規則第85条第2項に基づくものであります。

#### (附属明細表)

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、  
記載を省略してあります。

## (貸借対照表関係)

## 1. 担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
販売用不動産	1,285,059千円	931,061千円
仕掛販売用不動産	354,183	-
建物	21,674,299	12,550,759
構築物	148,985	143,042
機械及び装置	163,036	5,645
土地	21,782,199	18,656,267
借地権	747,997	430,143
合計	46,155,759	32,716,918

## (上記に対応する債務)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	4,327,291千円	1,314,245千円
長期借入金	26,512,703	20,828,348
合計	30,839,995	22,142,593

## 2. 資産の保有目的の変更

当事業年度において、従来、販売用不動産として保有していた物件の一部について、賃貸事業用に保有目的を変更したため、下記のとおり、固定資産に振替えております。

建物	485,049千円
土地	1,713,163千円
合計	2,198,213千円

また、当事業年度において、従来、固定資産として保有していた賃貸物件の一部について、販売用に保有目的を変更したため、下記のとおり、販売用不動産に振替えております。

建物	107,310千円
構築物	6,151千円
工具器具及び備品	1,684千円
土地	579,324千円
合計	694,472千円

## (損益計算書関係)

## 1. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
売上原価	- 千円	261,535千円

## 2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
建物	- 千円	438,685千円
構築物	-	3,858
機械及び装置	-	15,290
工具、器具及び備品	-	2,231
土地	6,660	8,957,201
	6,660	8,497,135

3. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
	建物	- 千円
工具、器具及び備品	180	91
計	180	2,117

4 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
神奈川県横浜市他	賃貸事業用不動産	建物及び土地

当社は、原則として、賃貸資産については個別の物件ごとにグルーピングを行っております。

当事業年度において、オフィスビルテナントの退去にともなう収益性の低下により、営業活動から生じる損益が継続してマイナスである資産グループ及び時価が著しく下落した資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,809,334千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、建物1,686,107千円及び土地123,227千円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額にて算定しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30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

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式数				
普通株式(注)	267,808	26,512,992	-	26,780,800
合計	267,808	26,512,992	-	26,780,800
自己株式				
普通株式(注)	16,930	1,676,108	-	1,693,038
合計	16,930	1,676,108	-	1,693,038

(注) 当社は、平成25年4月1日付で1株につき100株の割合で株式分割を行っております。発行済株式数の増加は、当該株式分割によるものであります。また、自己株式の増加の内訳は、当該株式分割による増加1,676,070株及び単元未満株式の買取りによる増加38株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年12月19日 定時株主総会	普通株式	50,175	200	平成24年9月30日	平成24年12月20日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年12月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	100,351	4	平成25年9月30日	平成25年12月24日

(注) 当社は、平成25年4月1日付で1株につき100株の割合で株式分割を行っております。

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30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

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式数				
普通株式	26,780,800	-	-	26,780,800
合計	26,780,800	-	-	26,780,800
自己株式				
普通株式	1,693,038	-	-	1,693,038
合計	1,693,038	-	-	1,693,038

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成25年12月20日 定時株主総会	普通株式	100,351	4	平成25年9月30日	平成25年12月24日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年12月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	250,877	10	平成26年9月30日	平成26年12月22日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
現金及び預金勘定	6,014,740千円	12,570,078千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	245,000	155,000
現金及び現金同等物	5,769,740	12,415,078

2 前事業年度中に合併した杉浦興業株式会社より引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。

流動資産	24,191千円
固定資産	2,489,941
資産合計	2,514,133
流動負債	243,775
固定負債	762,213
負債合計	1,005,988

(リース取引関係)

(借主側)

リース取引の内容の重要性が乏しく、かつ、契約1件当たりの金額が少額であるため、財務諸表等規則第8条の6の規定に従い、記載を省略しております。

(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

当社は、主に賃貸事業及び投資その他事業を行うための投資及び運転資金等の資金需要に対し、必要な資金(主に銀行借入及び社債の発行)を調達しております。一時的な余資が生じた場合には短期的な預金に限定して運用しております。なお、デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機目的の取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、満期保有目的の債券及び業務上の関係を有する企業の株式への出資であり、発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に事業上の投資及び運転資金等として資金調達したものであります。一部の変動金利の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されております。また、借入金は、主に金融機関から調達しており、当社に対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。

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及び金利キャ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「重要な会計方針 7.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

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、営業債権である営業未収入金について、テナントごとに期日管理及び残高管理を行っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ及び金利キャップ取引を利用しております。また、投資有価証券について、定期的に発行体の財務状況等を把握しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社では、管理部が資金繰りの的確な把握を行うとともに、手許流動性の維持により、流動性リスクを管理しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前事業年度（平成25年9月30日）

	貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	6,014,740	6,014,740	-
(2) 営業未収入金	43,365	43,365	-
(3) 有価証券			
満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	6,063,105	6,063,105	-
(1) 営業未払金	37,100	37,100	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	33,466,952	33,531,920	64,968
(3) 社債（1年内償還予定含む）	1,389,500	1,401,317	11,817
負債計	34,893,552	34,970,338	76,786
デリバティブ取引(*1)			
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(241,394)	(241,394)	-
デリバティブ取引計	(241,394)	(241,394)	-

(\*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・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（ ）で示しております。

当事業年度（平成26年9月30日）

	貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	12,570,078	12,570,078	-
(2) 営業未収入金	38,440	38,440	-
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	12,613,518	12,613,518	-
(1) 営業未払金	27,758	27,758	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	22,555,161	22,572,596	17,434
(3) 社債（1年内償還予定含む）	5,295,382	5,336,902	41,520
負債計	27,878,302	27,937,257	58,954
デリバティブ取引(*1)			
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(308,126)	(308,126)	-
デリバティブ取引計	(308,126)	(308,126)	-

(\*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・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（ ）で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

時価は、短期間で決済されるものであるため、帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

満期保有目的の債券

時価は、発行者の信用状況を勘案した上で、当該帳簿価額によっております。

なお、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負 債

(1) 営業未払金

時価は、短期間で決済されるものであるため、帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 長期借入金(1年内返済予定含む)

時価は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。ただし、変動金利による長期借入金の一部については、金利スワップの特例処理の対象としており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3) 社債(1年内償還予定含む)

時価は、元利金の合計額を当該社債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ます。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
非上場株式	6,500	6,500
敷金及び保証金	404,726	397,417
受入敷金保証金	2,292,710	1,553,439

非上場株式については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしておりません。

また、将来の償還予定時期が合理的に見込めない「敷金及び保証金」及び「受入敷金保証金」は、将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額  
前事業年度（平成25年9月30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	6,014,740	-	-	-
営業未収入金	43,365	-	-	-
有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	5,000	-	-	-
合計	6,063,105	-	-	-

当事業年度（平成26年9月30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	12,570,078	-	-	-
営業未収入金	38,440	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	-
合計	12,608,518	5,000	-	-

4. 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額  
前事業年度（平成25年9月30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)
社債	490,618	392,118	122,618	35,618	15,618	332,910
長期借入金	5,153,223	9,357,723	3,505,691	5,421,881	3,354,161	6,674,269
合計	5,643,841	9,749,841	3,628,309	5,457,499	3,369,779	7,007,179

当事業年度（平成26年9月30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)
社債	179,618	179,618	179,618	179,618	179,618	4,397,292
長期借入金	1,420,037	1,079,914	3,317,054	1,011,843	1,082,995	14,643,318
合計	1,599,655	1,259,532	3,496,672	1,191,461	1,262,613	19,040,610



(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度(平成25年9月30日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	5,000	5,000	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,000	5,000	-
合計		5,000	5,000	-

当事業年度(平成26年9月30日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	5,000	5,000	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,000	5,000	-
合計		5,000	5,000	-

2. その他有価証券

前事業年度(平成25年9月30日)及び当事業年度(平成26年9月30日)

非上場株式(貸借対照表計上額 6,500千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(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

前事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当事業年度(平成25年9月30日)		
			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	金利キャップ取引 買建	長期借入金	135,000	125,000	923
	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,852,500	9,402,500	242,317
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,140,951	8,947,169	( )

(注) 時価の算定方法

取引金融機関から提示された価格により算定しております。

( ) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象としている長期借入金と一体として処理しているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当事業年度(平成26年9月30日)		
			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	金利キャップ取引 買建	長期借入金	125,000	115,000	231
	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,267,494	4,672,038	308,357
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,059,600	5,790,040	( )

(注) 時価の算定方法

取引金融機関から提示された価格により算定しております。

( ) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象としている長期借入金と一体として処理しているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前事業年度(自平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

なお、当社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

退職給付債務	21,794千円
退職給付引当金	21,794千円

3. 退職給付費用に関する事項

勤務費用	2,429千円
------	---------

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しておりますので、基礎事項等については記載しておりません。

当事業年度(自平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

なお、当該退職一時金制度は、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

退職給付引当金の期首残高	21,794千円
退職給付費用	2,679千円
退職給付引当金の期末残高	24,474千円

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

非積立型制度の退職給付債務	24,474千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	24,474千円

退職給付引当金	24,474千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	24,474千円

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	2,679千円
----------------	---------

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	277千円	3,666千円
賞与引当金	6,193	6,809
未払事業税	9,610	221,655
退職給付引当金	7,759	8,712
役員退職慰労引当金	-	68,897
減損損失	-	644,122
会員権評価損	1,174	-
資産除去債務	23,633	23,962
繰延ヘッジ損益	88,129	109,692
その他	2,517	1,507
繰延税金資産小計	139,296	1,089,027
評価性引当額	-	713,020
繰延税金資産合計	139,296	376,007
繰延税金負債		
土地評価差額	738,020	738,020
資産除去債務に対応する除去費用	12,813	11,701
繰延税金負債合計	750,833	749,721
繰延税金負債の純額	611,536	373,714

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.0
住民税均等割	0.3	0.0
同族会社の留保金課税	1.9	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.3
合併による繰越欠損金の引継	8.9	-
評価性引当額	-	13.3
その他	0.3	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.3	51.7

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年10月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は15,713千円減少し、法人税等調整額は同額増加しております。

(持分法損益等)

関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル(土地を含む。)等を所有しております。

前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,854,174千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,896,267千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	39,435,755	44,981,407
期中増減額	5,545,652	6,405,453
期末残高	44,981,407	38,575,954
期末時価	57,659,578	40,876,112

(注) 1. 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、前事業年度の主な増加額は、取得(5,606,843千円)及び改修工事費(1,017,865千円)であり、主な減少額は減価償却(1,051,022千円)であります。当事業年度の主な増加額は、取得(2,571,257千円)、改修工事費(1,330,032千円)及び販売用不動産から賃貸不動産への振替(2,198,213千円)であり、主な減少額は、売却(8,911,020千円)、減価償却(1,086,525千円)、減損損失(1,809,334千円)及び賃貸不動産から販売用不動産への振替(694,472千円)であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

当社は賃貸事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

当社は賃貸事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

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

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

当事業年度において、固定資産の減損損失1,809,334千円を計上しております。また、当該金額は賃貸事業に係るものであります。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

金額的に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

金額的に重要性が乏しいため、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】

前事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前事業年度 （自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）	当事業年度 （自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）
1株当たり純資産額 633.52円	1株当たり純資産額 737.85円
1株当たり当期純利益金額 13.06円	1株当たり当期純利益金額 110.14円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載していません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載していません。

（注）1. 当社は、平成25年4月1日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）	当事業年度 （自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）
当期純利益（千円）	327,736	2,763,063
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る当期純利益（千円）	327,736	2,763,063
期中平均株式数（株）	25,087,795	25,087,762
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	平成17年12月20日開催定時株主総会決議に基づく平成18年4月14日取締役会決議による新株予約権 普通株式 - 株 （注）行使期間満了により、平成24年12月20日付で失効しております。	

（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】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	25,436,059	2,948,194	9,881,351 (1,686,107)	18,502,902	3,656,199	1,020,404	14,846,702
構築物	232,031	70,957	79,179	223,809	75,159	20,809	148,650
機械及び装置	338,432	3,500	275,509	66,423	58,554	35,979	7,869
車両運搬具	32,854	-	-	32,854	32,229	252	625
工具、器具及び備品	170,865	45,725	58,597	157,993	103,854	26,874	54,138
土地	21,782,199	3,282,620	2,383,776 (123,227)	22,681,042	-	-	22,681,042
建設仮勘定	423,073	181,696	423,073	181,696	-	-	181,696
有形固定資産計	48,415,517	6,532,694	13,101,487 (1,809,334)	41,846,723	3,925,997	1,104,320	37,920,725
無形固定資産							
のれん	42,549	-	-	42,549	5,673	4,254	36,876
借地権	747,997	-	-	747,997	-	-	747,997
ソフトウェア	7,536	1,711	-	9,247	7,524	363	1,723
その他	8,774	-	4,086	4,688	1,519	467	3,168
無形固定資産計	806,857	1,711	4,086	804,482	14,717	5,086	789,765
長期前払費用	276,638	155,490	123,545	308,583	27,343	17,090	281,239

- (注) 1. 建物の主な増加は、販売用不動産を賃貸事業用に保有目的を変更したことによるもの485,049千円、賃貸用物件を取得したことによるもの1,012,143千円及び改修工事1,451,000千円です。
2. 土地の主な増加は、販売用不動産を賃貸事業用に保有目的を変更したことによるもの1,713,163千円及び賃貸用物件を取得したことによるもの1,559,113千円です。
3. 建物の主な減少は、固定資産として保有していた賃貸物件を販売用に保有目的を変更したことによるもの284,373千円、賃貸物件を売却したことによるもの7,904,332千円及び減損損失1,686,107千円です。
4. 土地の主な減少は、固定資産として保有していた賃貸物件を販売用に保有目的を変更したことによるもの579,324千円、賃貸物件を売却したことによるもの1,681,224千円及び減損損失123,227千円です。
5. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。



【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第24回無担保社債	平成21年2月27日	220,000 (220,000)	-	年1.10	無担保	平成26年2月28日
第27回無担保社債	平成21年9月25日	26,000 (26,000)	-	年1.10	無担保	平成26年9月25日
第28回無担保社債	平成22年3月26日	60,000 (40,000)	-	年0.77	無担保	平成27年3月27日
第29回無担保社債	平成23年3月31日	34,000 (34,000)	-	年0.68	無担保	平成26年3月31日
第30回無担保社債	平成23年9月26日	108,000 (36,000)	-	年0.47818	無担保	平成28年9月26日
第31回無担保社債	平成24年6月28日	200,000 (-)	-	年0.60	無担保	平成27年6月26日
第32回無担保社債	平成24年9月28日	80,000 (20,000)	-	年0.70	無担保	平成29年9月28日
第33回無担保社債	平成25年3月22日	250,500 (99,000)	-	年0.46	無担保	平成28年3月22日
第34回無担保社債	平成25年8月27日	411,000 (15,618)	395,382 (15,618)	年1.10	無担保	平成35年8月25日
第35回無担保社債	平成26年8月29日	-	2,500,000 (80,000)	年1.03	無担保	平成39年9月30日
第36回無担保社債	平成26年8月29日	-	1,200,000 (43,200)	年0.77	無担保	平成36年2月29日
第37回無担保社債	平成26年8月29日	-	1,200,000 (40,800)	年1.15	無担保	平成41年8月31日
合計	-	1,389,500 (490,618)	5,295,382 (179,618)	-	-	-

(注) 1. ( )内の金額は、1年以内償還予定額であります。

2. 決算日後5年間の償還予定額は、次のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
179,618	179,618	179,618	179,618	179,618

【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	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,153,223	1,420,037	1.37	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	28,313,728	21,135,124	1.24	平成27年～ 平成61年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	33,466,952	22,555,161	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する期末利率の加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後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	1,079,914	3,317,054	1,011,843	1,082,995

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	2,730	10,300	1,763	966	10,300
賞与引当金	16,297	19,129	16,297	-	19,129
役員退職慰労引当金	-	193,533	-	-	193,533

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替えによる取崩額730千円及び債権回収による取崩額236千円であります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

## ( 2 ) 【主な資産及び負債の内容】

## 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	73
預金	
普通預金	12,305,004
通知預金	110,000
定期預金	155,000
小計	12,570,004
合計	12,570,078

## 営業未収入金

## (イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
個人顧客	12,889
誠和産業株式会社	1,220
有限会社兼大商事	1,040
その他	23,291
合計	38,440

## (ロ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
43,365	430,108	435,034	38,440	91.9	34.7

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

地域	種類	物件数	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
東京都心5区	オフィスビル開発用地、分譲用土地等	2	357.32	-	441,024
その他東京都	賃貸住宅	2	1,487.60	1,828.32	694,472
その他	分譲用土地	1	1,059.00	-	5,060
合計		5	2,903.92	1,828.32	1,140,556

- (注) 1. 地域は、東京都千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区を「東京都心5区」、東京都心5区以外の東京都を「その他東京都」、また前記以外を「その他」に分類しております。
2. 土地面積及び延床面積は、登記簿上表示面積を記載しております。また、土地面積には一部賃借土地を含みます。
3. 「種類」欄は、面積ベースにて50%以上の主要用途を記載しております。

営業未払金

相手先	金額(千円)
東京電力株式会社	3,801
サンエークリエイト株式会社	3,316
株式会社ザイマックスビルマネジメント	3,024
株式会社ヘッグ	1,944
幕張テクノガーデン管理組合	1,385
その他	14,287
合計	27,758

未払法人税等

区分	金額(千円)
法人税	2,126,456
住民税	400,059
事業税	624,846
合計	3,151,362

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	1,275,139	2,547,647	3,817,283	4,950,254
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	104,398	187,910	272,184	5,719,288
四半期(当期)純利益金額(千円)	60,402	106,263	153,584	2,763,063
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	2.41	4.24	6.12	110.14

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	2.41	1.83	1.89	104.01

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	10月1日から9月30日まで
定時株主総会	12月中
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	3月31日 9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り  取扱場所  株主名簿管理人  取次所  買取手数料	<p>(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部</p> <p>(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額</p>
公告掲載方法	<p>電子公告とする。ただし電子公告によることができない事故その他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行う。</p> <p>公告掲載URL <a href="http://www.lbca.co.jp/">http://www.lbca.co.jp/</a></p>
株主に対する特典	該当事項はありません

## 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、親会社等を有していません。

### 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29期）（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）平成25年12月20日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年12月20日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第30期第1四半期（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日）平成26年2月7日関東財務局長に提出。

第30期第2四半期（自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日）平成26年5月15日関東財務局長に提出。

第30期第3四半期（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月8日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成25年12月24日関東財務局長に提出。

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。

平成26年7月29日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）に基づく臨時報告書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年12月19日

株式会社 ランドビジネス

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新田 誠 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮下 毅 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドビジネスの平成25年10月1日から平成26年9月30日までの第30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、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドビジネスの平成26年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。



#### < 内部統制監査 >

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、株式会社ランドビジネスの平成26年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社ランドビジネスが平成26年9月30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、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

---

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社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いません。