

【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】	2019年12月19日
【事業年度】	第35期（自 2018年10月1日 至 2019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 森作 哲朗
【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】	取締役管理部担当兼管理部部長 加藤 毅
【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】	取締役管理部担当兼管理部部長 加藤 毅
【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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2015年9月	2016年9月	2017年9月	2018年9月	2019年9月
売上高 (千円)	4,372,205	4,603,533	4,691,098	4,517,824	4,644,108
経常利益 (千円)	493,817	387,636	559,598	541,588	522,848
当期純利益 (千円)	308,622	390,637	496,095	454,771	407,211
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)	26,780,800	26,780,800	26,780,800	26,780,800	26,780,800
純資産額 (千円)	18,378,118	18,439,312	18,917,629	19,303,007	19,027,340
総資産額 (千円)	51,471,735	52,286,521	53,698,245	54,826,374	55,172,982
1株当たり純資産額 (円)	732.55	734.99	754.06	769.77	787.18
1株当たり配当額 (円)	6	6	6	6	6
(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)	12.30	15.57	19.77	18.13	16.79
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 (%)	35.7	35.3	35.2	35.2	34.5
自己資本利益率 (%)	1.7	2.1	2.7	2.4	2.1
株価収益率 (倍)	29.8	17.4	15.3	21.1	45.0
配当性向 (%)	48.8	38.5	30.3	33.1	35.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,244,152	1,138,028	1,362,875	812,526	1,693,303
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,066,727	1,835,821	250,914	2,175,472	1,212,463
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,149,499	636,514	457,141	996,111	212,278
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	9,253,697	9,192,420	10,761,521	10,394,687	10,663,248
従業員数 (人)	16	19	20	20	22
(外、平均臨時雇用者数)	(6)	(4)	(4)	(3)	(2)
株主総利回り (%)	89.0	67.7	76.6	97.1	188.0
(比較指標：配当込みTOPIX)	(108.4)	(103.9)	(134.3)	(148.9)	(133.5)
最高株価 (円)	460	377	317	469	850
最低株価 (円)	350	229	248	300	387

(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. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価であります。

5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

年月	事項
1985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）。
1985年8月	東京都渋谷区に本社を移転。
1985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。
1988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。
1989年7月	資本金を2,800万円に増資。
1989年8月	資本金を5,000万円に増資。
1992年4月	特定建設業の登録を行い建築事業を開始。
1994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。
1996年6月	東京都千代田区に本社を移転。
2001年5月	不動産賃貸事業を開始。
2001年8月	戸建開発販売事業を開始。
2002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。
2004年1月	マンション開発販売事業を開始。
2004年7月	資本金を9,750万円に増資。
2004年9月	資本金を1億1,220万円に増資。
2004年12月	資本金を1億1,470万円に増資。
2005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。
2006年3月	資本金を31億9,361万円に増資。
2006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。
2007年2月	資本金を49億6,919万円に増資。
2007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な業務として、当社の柱である賃貸事業のほか、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。

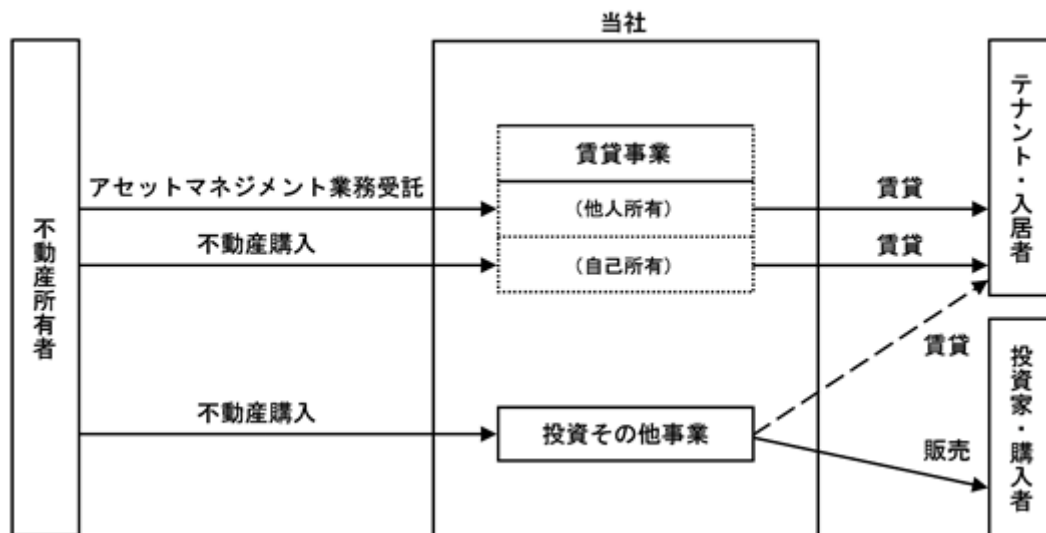
アセットマネジメント業務受託事業においては、不動産所有者の方には安定した収益と所有する誇りをお持ちいただけるように、また居住者の方にはお住まいいただくことに、それぞれ満足を享受していただけるように、ゆとりのある空間を提供するなど、ホスピタリティ「おもてなしの心」を持って、賃貸業務や建物管理業務等の提供を行っております。

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

2019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)
22 (2)	47.1	9.4	10,997

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	17 (-)
投資その他事業	
全社(共通)	5 (2)
合計	22 (2)

- (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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（2019年12月19日）において当社が判断したものであります。

(1) 経営方針

当社の経営理念

成熟社会に向かう我が国に、美しい街・美しい建物、そして安心の生活を提供する。

良い商品・良いサービスをつくり続けることにより顧客との信頼関係の継続と増幅を獲得する。

伝統と知性を融合した美しいデザインの建物を提供し社会に貢献する。

当社の行動規範

業界の想念にとられない本質的な情報を収集・分析する。

高く長期にわたる収益が見込める事業を選択し、経営資源を集中する。

基本戦略を立て、ことに当たっては常に的確な戦術をもって行う。

信念をもって計画をたて、社会の変化には素早く対応する。

常に変革を考える。

を企業理念に据え、主力事業である賃貸事業を中心に高品質・高付加価値な不動産事業を展開してまいります。

(2) 経営戦略等

東京都心部のオフィスビル市況は、都心5区を中心に空室率が緩やかに低下し低水準が続いており、賃料も一年を通し小幅な上昇となりました。今後も東京都心部で大型物件の大量供給が予定されていますが、来年竣工予定の大型ビルも順調にテナント集客が進んでいます。また、東京23区の賃貸マンションの賃料は地域によって差異はあるものの上昇しており、空室率も緩やかに減少しています。収益不動産マーケットは、価格水準が高く利回りも低いいため、適正な投資案件の不足が続いており、物件の仕入れについてはより慎重に検討する必要があります。

当社は、このような事業環境予測のもと、東京のオフィスビル・レジデンスを中心とした賃貸事業を経営の柱に据え、新規収益物件等の取得による収益の積み増しにも取り組んでまいります。

美しいデザインと確かな機能性を併せ持つ「リビルド」工事により保有物件の付加価値を高め、建物の維持管理の質をアップすることで他社との差別化を図ってまいります。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は、株主価値の持続的な向上を重要な経営課題と位置付け、自己資本比率、EBITDA等の指標を考慮しながら経営を行っております。

(4) 経営環境

今後の経済情勢は、引き続き緩やかな回復基調が続くことが期待されますが、米国大統領の政策運営や中国経済の先行きなど、海外の政治・経済動向の不安定さから、依然として不透明な状況が続くものと思われます。

収益不動産マーケットにおいては、価格水準が高く利回りも低いいため適正な投資案件不足が続いており、しばらくはこの状況が継続するものと思われます。

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も図ってまいります。

また、慎重にマーケットの変化を注視しながら当社の基準に見合う安定稼働の期待できるレジデンス・ビル等の収益物件を新たに取得し賃料収入の増強を図り、保有物件の開発も進め収益を確保してまいります。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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・リビルドによる付加価値の創造」を実践し賃貸事業の強化を図ります。

慎重にマーケットの変化を注視しながら、当社の基準に見合う土地や不動産の仕入れが可能であれば、自己資本を有効的に活用し更なる利益と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。

こうした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。

2【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（2019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2018年9月期：58.1%、2019年9月期：58.5%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。

	2018年9月期	2019年9月期
有利子負債残高（千円）	31,832,199	32,265,736
総資産（千円）	54,826,374	55,172,982
有利子負債依存度	58.1%	58.5%

（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せん。

(5) 財務制限条項について

当社の2019年9月期末時点の借入金のうち、3件2,133百万円については、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(9)第46428号

有効期間：2017年12月14日から2022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-28)第84034号

有効期間：2016年9月14日から2021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：2018年4月16日から2023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(2019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、2019年11月30日現在、取締役5名、監査役3名、従業員22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。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度（2018年10月1日～2019年9月30日）における我が国経済は、好調な企業業績に牽引され、雇用環境も改善し、インバウンド消費や都心部の再開発需要などの後押しにより、緩やかな回復を続けていますが、米中貿易摩擦や英国のEUからの離脱、消費税のアップなど先行き不安な要因も増えております。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィスビル（都心5区）の募集賃料は5年以上にわたり緩やかに上昇し、空室率も低水準が続いており、今年竣工予定の大型ビルも順調にテナント集客が進んでいます。また、東京23区の賃貸マンションの賃料は、地域によって差異はあるものの、上昇しており、空室率も緩やかに減少しています。

このような事業環境下、当社はマーケットの動向を見極め、的確なリーシング戦略により、賃貸オフィスビル・レジデンスの高稼働率を維持し、安定収益を確保しながら、既存物件のリビルド工事などを順次実施し、資産価値の向上・収益力の強化に取り組みました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,644百万円（前期比2.8%増）、営業利益1,041百万円（前期比1.0%減）、経常利益522百万円（前期比3.5%減）、当期純利益407百万円（前期比10.5%減）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。

当事業年度末における財政状態につきましては、総資産は、前事業年度末の54,826百万円から55,172百万円と346百万円増加しました。これは主に、流動資産「その他」に含めている仮払金が293百万円、建物が553百万円減少したものの、現金及び預金が273百万円、土地が641百万円、建設仮勘定が261百万円増加したことによるものであります。

総負債は、前事業年度末の35,523百万円から36,145百万円と622百万円増加しました。これは主に、社債（1年内償還予定含む）が230百万円減少したものの、長期借入金（1年内返済予定含む）が664百万円増加したことによるものであります。

純資産は、前事業年度末の19,303百万円から19,027百万円と275百万円減少しました。これは、当期純利益407百万円を計上したものの、自己株式の増加495百万円、繰延ヘッジ損失の増加37百万円、前事業年度未剰余金の配当金150百万円があったことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

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1,693百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが1,212百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フロー212百万円の支出超過となったことにより、前事業年度末より268百万円増加し、10,663百万円となりました。

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。

（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、1,693百万円の収入超過（前期は812百万円の収入超過）となりました。これは主に、税引前当期純利益520百万円、減価償却費850百万円及び「その他」339百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、1,212百万円の支出超過（前期は2,175百万円の支出超過）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1,206百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、212百万円の支出超過（前期は996百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,919百万円があったものの、長期借入金の返済による支出1,254百万円、自己株式の取得による支出495百万円、社債の償還による支出230百万円及び配当金の支払額150百万円によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 受注実績

該当事項はありません。

c. 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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	前年同期比(%)
賃貸事業(千円)	4,488,383	101.1
投資その他事業(千円)	155,725	199.2
合計(千円)	4,644,108	102.8

(注)金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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(2019年12月19日)において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) 経営成績等の状況の概要」に記載しております。

a. 経営成績

マーケットを見据えた的確なリーシング戦略により、賃貸オフィスビル・レジデンス双方の高稼働率を維持し安定収益を確保する一方で、既存購入物件のリビルド工事を順次実施し資産価値の向上・収益力の強化に取り組みました。

この結果、賃貸事業収益が1.1%(48百万円)、投資その他事業収益が99.2%(77百万円)の増加となり、売上高は前事業年度の4,517百万円から4,644百万円へと2.8%(126百万円)の増加となりました。

売上総利益は、前事業年度の1,970百万円から1,989百万円へと1.0%(18百万円)増加しました。

販売費及び一般管理費は、諸経費の増加等により、前事業年度の918百万円から947百万円へと3.2%(29百万円)増加しました。

この結果、営業利益は、前事業年度の1,052百万円から1,041百万円へと1.0%(10百万円)減少しました。

営業外損益については、受取配当金の増加により営業外収益が前事業年度の4百万円から24百万円へと425.4%(19百万円)増加し、営業外費用は前事業年度の515百万円から543百万円へと5.5%(28百万円)増加しました。

この結果、経常利益は、前事業年度の541百万円から522百万円へと3.5%(18百万円)減少しました。

特別損益については、固定資産除却損が減少した結果、特別損失が85.8%(11百万円)減少しました。

この結果、税引前当期純利益は前事業年度の528百万円から520百万円へと1.4%(7百万円)減少しました。また、法人税等合計は54.4%(40百万円)増加しました。

以上の結果、当期純利益は前事業年度の454百万円から407百万円へと10.5%(47百万円)減少しました。

また、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等については、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」に記載のとおりであります。E B I T D A (営業利益+減価償却費+のれん償却額)は、上記のとおり営業利益が減少した結果、前事業年度の1,866百万円から1,896百万円へと1.7%(30百万円)の増加となりました。自己資本比率は前事業年度の35.2%から34.5%へと微減となりました。

b. 資本の財源及び資金の流動性

当社の資金需要のうち主なものは、賃貸事業及び投資その他事業における不動産物件の取得及びリビルド工事資金であります。これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの長期借入や社債発行による資金調達により対応していくこととしております。

当事業年度においては、賃貸事業における不動産物件の取得及びリビルド工事等のため投資活動によるキャッシュ・フローが1,212百万円、財務活動によるキャッシュ・フローが212百万円の資金減少となりましたが、営業活動によるキャッシュ・フロー1,693百万円により充当しました。

この結果、当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は10,663百万円となっております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

特記事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度中において実施いたしました設備投資総額は1,215百万円であり、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重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

2019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	28,711 (-)	- (-)	- (-)	45,971	74,683	22 (2)
東京都心5区	賃貸事業	24	賃貸用不動産 (オフィスビル・ 賃貸住宅・店舗)	5,259,966 (28,633.00)	11,003,189 (8,791.05)	1,057,209 (1,209.24)	249,108	17,569,475	- (-)
その他東京都	賃貸事業	28	賃貸用不動産 (オフィスビル・ 賃貸住宅)	7,661,468 (43,523.27)	12,395,952 (22,752.81)	- (-)	174,336	20,231,758	- (-)
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)	2,475,290 (25,862.10)	2,838,913 (8,822.88)	- (-)	97,120	5,411,323	- (-)
合計		60		15,425,437 (98,018.37)	26,238,056 (40,366.74)	1,057,209 (1,209.24)	566,538	43,287,241	22 (2)

(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) (2019年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (2019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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2013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。

(5) 【所有者別状況】

2019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)	-	15	20	26	26	3	2,070	2,160	-
所有株式数(単元)	-	11,723	13,046	33,271	1,060	335	208,363	267,798	1,000
所有株式数の割合(%)	-	4.38	4.87	12.42	0.40	0.13	77.80	100.0	-

- (注) 1. 自己株式2,609,185株は、「個人その他」に26,091単元及び「単元未満株式の状況」に85株を含めて記載しております。
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60人であります。

(6) 【大株主の状況】

2019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(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
亀井 正通	東京都目黒区	7,690,600	31.82
亀井 綾子	東京都目黒区	4,395,900	18.19
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	3,269,800	13.53
岩元 俊介	東京都練馬区	1,823,200	7.54
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	1,042,300	4.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	261,300	1.08
森作 哲朗	東京都杉並区	260,000	1.08
伊藤 僚祐	京都市左京区	216,700	0.90
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	212,300	0.88
飯田 一郎	東京都世田谷区	197,700	0.82
計	-	19,369,800	80.13

- (注) 1. 当社は、自己株式2,609,185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。
2. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数については、当社において把握できないため、記載しておりません。
3. 2019年7月11日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、梶山産業株式会社及び共同保有者1名が2019年7月8日現在で以下の株式を所有している旨が記載されておりますが、当社として2019年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況は、株主名簿上の所有株式数に基づき記載しております。なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(株)	株券等保有割合(%)
梶山産業株式会社	東京都練馬区豊玉北6丁目3番2号	株式 4,170,600	15.57
岩元 俊介	東京都練馬区	株式 1,843,600	6.88

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2019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 2,609,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,170,700	241,707	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 1,000	-	-
発行済株式総数	26,780,800	-	-
総株主の議決権	-	241,707	-

(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】

2019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	2,609,100	-	2,609,100	9.74
計	-	2,609,100	-	2,609,100	9.74

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2018年9月18日)での決議状況 (取得期間 2018年9月19日~2019年9月18日)	1,650,000	500,000,000
当事業年度前における取得自己株式	11,300	4,784,700
当事業年度における取得自己株式	904,800	495,144,400
残存決議株式の総数及び価額の総額	733,900	70,900
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	44.5	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	44.5	0.0

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2019年11月18日)での決議状況 (取得期間 2019年11月19日~2019年12月30日)	150,000	120,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	120,000	93,840,000
提出日現在の未行使割合(%)	20.0	21.8

(注) 当期間における取得自己株式には、2019年12月10日からこの有価証券報告書提出日までに取得した株式数は含まれておりません。

(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	2,609,185	-	2,729,185	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、2019年12月10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、2019年12月10日からこの有価証券報告書提出日までのもの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一つとして認識し、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付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6円とすることにいたしました。その結果、配当性向は35.7%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)
2019年12月19日 定時株主総会	145,029	6

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

当社は、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。当社の取締役会の構成員については以下のとおりであります。

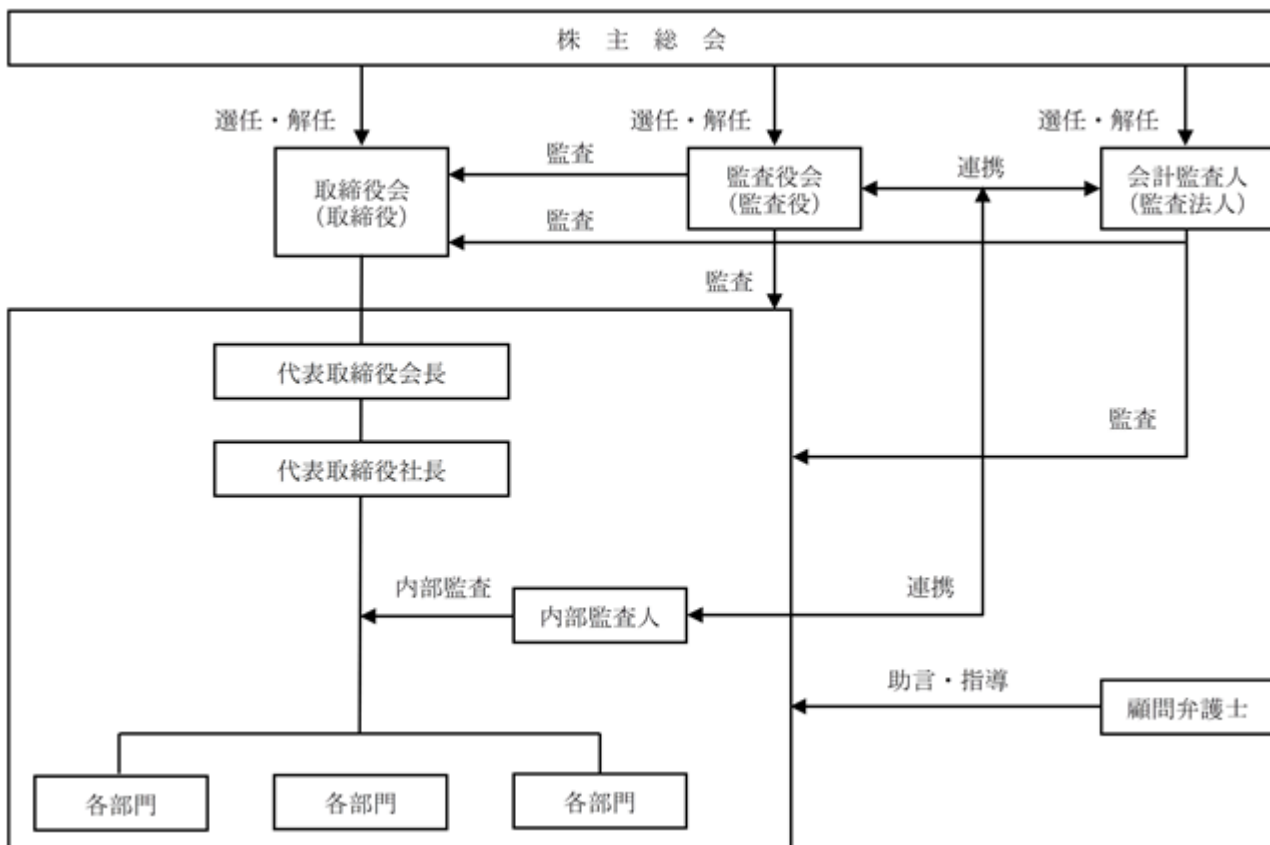
代表取締役会長 亀井 正通
代表取締役社長 森作 哲朗（議長）
取締役 佐々木 廣明
取締役 加藤 毅

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。監査役のうち2名は、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。当社の監査役会の構成員については以下のとおりであります。

常勤監査役 柴田 享（議長）
社外監査役 井嶋 一友
社外監査役 長尾 謙太

会計監査人としてみおぎ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。



ロ．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。監査役のうち2名は社外監査役であります。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ます。以上により、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。

企業統治に関するその他の事項

イ．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。

ロ．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。

取締役の定数及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。

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。

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。

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。

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。

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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	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	1949年9月27日生	1980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 1983年7月 住友不動産販売株式会社営業企画部副長 1985年2月 当社設立取締役 1985年8月 当社代表取締役社長 2011年12月 当社代表取締役会長(現任)	(注)2	7,690,600
代表取締役社長	森作 哲朗	1958年2月12日生	1983年4月 東京興産株式会社入社 1987年4月 当社入社 1997年10月 当社取締役 2000年10月 当社常務取締役 2006年12月 当社管理部部長兼務 2011年12月 当社専務取締役 2012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 2013年12月 当社専務取締役管理部担当兼管理部部長 2017年3月 当社専務取締役管理部担当 2017年11月 当社代表取締役専務管理部担当 2017年12月 当社代表取締役専務建築設計部担当 2018年7月 当社代表取締役専務建築設計部担当兼建築設計部部長 2019年4月 当社代表取締役専務建築設計部担当兼建築設計部部長兼都市開発部担当 2019年5月 当社代表取締役専務管理部担当兼管理部部長 2019年7月 当社代表取締役専務管理部担当 2019年12月 当社代表取締役社長(現任)	(注)2	260,000
取締役建築設計部担当 兼建築設計部部長 兼都市開発部担当 兼都市開発部部長	佐々木 廣明	1966年7月26日生	2002年8月 当社入社 2017年4月 当社都市開発部長 2019年4月 当社執行役員都市開発部部長 2019年12月 当社取締役建築設計部担当兼建築設計部部長兼都市開発部担当兼都市開発部部長(現任)	(注)2	78,000
取締役管理部担当 兼管理部部長	加藤 毅	1974年6月18日生	2007年4月 当社入社 2018年10月 当社管理部副部長 2019年7月 当社執行役員管理部部長 2019年12月 当社取締役管理部担当兼管理部部長(現任)	(注)2	23,100
常勤監査役	柴田 享	1951年4月7日生	1974年4月 住友不動産株式会社入社 2006年9月 当社入社 2006年10月 当社経営企画室長 2017年3月 当社執行役員管理部部長 2017年12月 当社取締役管理部担当兼執行役員管理部部長 2019年5月 当社取締役建築設計部担当兼建築設計部部長兼都市開発部担当 2019年12月 当社常勤監査役(現任)	(注)3	80,900

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	井嶋 一友	1932年10月7日生	1988年6月 法務大臣官房長 1990年6月 法務省刑事局長 1993年7月 最高検察庁次長検事 1995年8月 最高裁判所判事 2002年10月 同退官 2002年11月 弁護士登録 2005年12月 当社監査役(現任)	(注)4	-
監査役	長尾 謙太	1958年12月25日生	1986年10月 監査法人中央会計事務所入所 1990年8月 公認会計士登録 1996年2月 長尾公認会計士事務所開設 1997年7月 税理士登録 2004年12月 当社監査役(現任) 2011年8月 税理士法人東京国際会計(現税理士法人グローイング)代表社員(現任)	(注)5	12,000
計					8,144,600

- (注) 1. 監査役井嶋一友氏及び監査役長尾謙太氏は、社外監査役であります。
2. 2019年12月19日開催の定時株主総会の終結の時から2年間。
3. 2019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. 2017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. 2016年12月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間。

社外役員の状況

イ. 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2名を選任しております。

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。

ロ. 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

社外監査役の長尾謙太氏は、当事業年度末現在で当社株式を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。

ハ. 社外取締役及び社外監査役の選任状況に関する考え方

「(1) コーポレート・ガバナンスの概要 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由 ロ. 当該体制を採用する理由」に記載のとおりであります。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が、株式会社東京証券取引所の規則等を参考にして上記独立性を判定の上、候補者を選定しております。

ニ. 社外取締役を選任していない場合における、それに代わる社内体制及び当該社内体制を採用する理由

当社は社外取締役を選任しておりませんが、監査役3名のうち2名を社外監査役としております。

社外監査役は取締役会への出席や監査役会を通じて内部監査、内部統制及び会計監査の報告を受け、独立した立場から取締役の職務執行状況について監査し、必要に応じて意見を述べることにより、経営監視の実効性を高め、当社の企業統治及び企業価値の向上に資する役割を果たしております。これによりコーポレート・ガバナンスにおける外部からの客観性・中立性が確保されており、経営監視機能が十分に機能しているため、現状の体制としております。

今後とも当社にとって最適なコーポレート・ガバナンスを目指しつつ、引き続き、当社の社外取締役として適切な人材の確保に向けて、検討を行ってまいります。

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

社外監査役は、取締役会に出席して適宜意見を表明するとともに、監査役会において常勤監査役から内部監査、監査役監査及び会計監査の状況等についての報告を受けるなど、常勤監査役と十分な意思疎通を図っております。

また、会計監査人から監査計画や監査結果等について説明・報告を受けるとともに、必要に応じて意見交換を行うなど、連携強化に努めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

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。

内部監査の状況

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。

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。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

松尾浩明、山本高揮

c. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士3名、その他7名であります。

d. 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、監査法人の選定に当たり、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考として、独立性、品質管理体制、監査の実施体制、監査報酬の適切性等を踏まえ総合的に判断しております。

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、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合に、監査役全員の同意に基づき監査役会が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いて、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。

e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、監査法人の評価に当たり、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考として、独立性、品質管理の状況、監査報酬の適切性、経営者や監査役等とのコミュニケーション、不正リスクへの対応等の観点から評価を行っております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

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。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（a.を除く）
該当事項はありません。

c. 監査報酬の決定方針
該当事項はありません。

d. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由
監査役会は、会計監査人の監査計画、会計監査の遂行状況及び報酬見積の算出根拠などが適切であるかどうかについて検討を行った上で、会計監査人の報酬等の額について会社法第399条第1項の同意を行っております。

（４）【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役の報酬等の額及びその算定方法の決定については、役員の役割及び職責等に相応しい水準とすることを方針としており、固定報酬及び役員退職慰労金（社外取締役は固定報酬のみ）で構成されております。固定報酬は、株主総会で報酬総額の範囲を決議し、取締役会の決議により一任された代表取締役会長亀井正通が担当職務、各期の業績、貢献度、同業他社の動向等を総合的に勘案し、決定しております。

監査役の報酬等については、固定報酬及び役員退職慰労金で構成されております。固定報酬は、株主総会で報酬総額の範囲を決議し、監査役会にて常勤監査役と非常勤監査役の別、業務の分担等を勘案し、協議・決定しております。

取締役の報酬等の限度額は、2005年12月20日開催の第21回定時株主総会において年額200,000千円以内と決議しております。また、監査役の報酬等の限度額は、2013年12月20日開催の第29回定時株主総会において年額30,000千円以内と決議しております。提出日現在において、これらの支給枠に基づく報酬等の支給対象となる役員は、取締役4名、監査役3名であります。

役員退職慰労金につきましては、職務、在職年数等に応じた当社「役員退職慰労金規程」に従い算出し、株主総会での承認を得たうえ、支給することとしております。

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)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(社外取締役を除く)	139,000	127,220	-	11,780	5
社外役員	34,422	33,600	-	822	4

(注) 当期末の取締役(社外取締役を除く)の員数は4名であります。上記の員数と相違しておりますのは、当事業年度中に退任した取締役(社外取締役を除く)1名を含んでいるためであります。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式について、株式の価値の変動または配当の受領によって利益を得ることを主な目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）に区分しております。なお、当社は純投資目的の株式を保有していません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a . 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社が保有する株式は非上場株式であるため、記載を省略しております。

- b . 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	6,500
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

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」（1963年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

なお、当事業年度（2018年10月1日から2019年9月30日まで）の財務諸表に含まれる比較情報のうち、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（2018年3月23日内閣府令第7号。以下「改正府令」という。）による改正後の財務諸表等規則第8条の12第2項第2号及び同条第3項に係るものについては、改正府令附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則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35期事業年度（2018年10月1日から2019年9月30日まで）の財務諸表についてEY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

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 10,424,687	10,698,248
営業未収入金	27,350	53,037
有価証券	-	5,000
販売用不動産	5,060	5,060
未成工事支出金	935	2,697
貯蔵品	2,167	2,608
前払費用	66,805	70,150
その他	305,971	8,635
貸倒引当金	1,700	2,300
流動資産合計	10,831,278	10,843,140
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,459,059	22,698,598
減価償却累計額	6,479,740	7,273,161
建物(純額)	1, 2, 3 15,979,318	1, 3 15,425,437
構築物	324,618	333,279
減価償却累計額	145,012	162,299
構築物(純額)	1, 2 179,606	1 170,979
機械及び装置	72,779	72,779
減価償却累計額	65,562	67,275
機械及び装置(純額)	1 7,216	1 5,504
車両運搬具	25,123	28,091
減価償却累計額	17,923	15,769
車両運搬具(純額)	7,200	12,321
工具、器具及び備品	265,438	319,551
減価償却累計額	199,102	232,012
工具、器具及び備品(純額)	2 66,335	87,538
土地	1, 2 25,596,533	1 26,238,056
建設仮勘定	24,527	285,674
有形固定資産合計	41,860,737	42,225,512
無形固定資産		
のれん	19,856	15,601
借地権	1 1,055,820	1 1,057,209
ソフトウェア	3,568	2,597
その他	2,170	1,921
無形固定資産合計	1,081,416	1,077,330
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	6,500
関係会社株式	398,135	398,135
出資金	5,030	5,030
長期前払費用	252,153	213,484
敷金及び保証金	386,122	403,849
投資その他の資産合計	1,052,941	1,026,999
固定資産合計	43,995,095	44,329,842
資産合計	54,826,374	55,172,982

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	28,063	39,445
1年内償還予定の社債	230,618	230,618
1年内返済予定の長期借入金	1,183,293	1,620,156
未払金	36,752	109,472
未払費用	90,167	82,060
未払法人税等	65,762	114,758
前受金	348,572	356,037
預り金	75,457	78,084
賞与引当金	14,620	13,026
流動負債合計	2,073,307	2,643,659
固定負債		
社債	5,795,292	5,564,674
長期借入金	1,24,622,995	1,24,850,288
繰延税金負債	535,411	529,883
退職給付引当金	24,410	30,897
役員退職慰労引当金	232,284	244,887
受入敷金保証金	1,825,365	1,828,779
資産除去債務	64,931	65,928
その他	349,368	386,644
固定負債合計	33,450,058	33,501,983
負債合計	35,523,366	36,145,642
純資産の部		
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	8,850,706	9,107,459
利益剰余金合計	10,011,546	10,268,299
自己株式	427,542	922,686
株主資本合計	19,652,376	19,413,984
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	349,368	386,644
評価・換算差額等合計	349,368	386,644
純資産合計	19,303,007	19,027,340
負債純資産合計	54,826,374	55,172,982

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,439,635	4,488,383
投資その他事業収益	78,188	155,725
売上高合計	4,517,824	4,644,108
売上原価		
賃貸事業原価	2,492,815	2,533,662
投資その他事業原価	54,433	121,103
売上原価合計	2,547,249	2,654,766
売上総利益	1,970,574	1,989,342
販売費及び一般管理費		
役員報酬	169,901	160,820
給料及び手当	232,826	239,470
賞与引当金繰入額	14,620	13,026
役員退職慰労引当金繰入額	12,860	12,603
地代家賃	96,566	97,725
租税公課	162,598	155,850
減価償却費	23,959	24,933
貸倒引当金繰入額	100	600
その他	205,104	242,550
販売費及び一般管理費合計	918,537	947,580
営業利益	1,052,036	1,041,762
営業外収益		
受取利息	164	140
有価証券利息	225	225
受取配当金	271	120,301
業務受託料	13,300	13,600
雑収入	716	308
営業外収益合計	4,677	24,575
営業外費用		
支払利息	395,403	389,540
社債利息	54,020	52,086
資金調達費用	32,760	23,580
雑損失	32,941	78,282
営業外費用合計	515,125	543,489
経常利益	541,588	522,848
特別損失		
固定資産除却損	213,135	21,867
特別損失合計	13,135	1,867
税引前当期純利益	528,452	520,980
法人税、住民税及び事業税	72,605	119,297
法人税等調整額	1,075	5,527
法人税等合計	73,681	113,769
当期純利益	454,771	407,211

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019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		86,194	3.5	86,623	3.4
賃借料		874,459	35.1	867,042	34.2
減価償却費		790,040	31.7	830,203	32.8
経費		742,120	29.7	749,792	29.6
合計		2,492,815	100.0	2,533,662	100.0
2. 投資その他事業原価					
建築費及び改修費		49,030	90.1	120,919	99.8
経費		5,403	9.9	184	0.2
合計		54,433	100.0	121,103	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 2017年10月1日 至 2018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	8,546,461	9,707,301	422,757	19,352,916
当期変動額								
剰余金の配当					150,526	150,526		150,526
当期純利益					454,771	454,771		454,771
自己株式の取得							4,785	4,785
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	304,245	304,245	4,785	299,460
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,850,706	10,011,546	427,542	19,652,376

	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	435,286	435,286	18,917,629
当期変動額			
剰余金の配当			150,526
当期純利益			454,771
自己株式の取得			4,785
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	85,918	85,918	85,918
当期変動額合計	85,918	85,918	385,378
当期末残高	349,368	349,368	19,303,007

当事業年度(自 2018年10月1日 至 2019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	8,850,706	10,011,546	427,542	19,652,376
当期変動額								
剰余金の配当					150,458	150,458		150,458
当期純利益					407,211	407,211		407,211
自己株式の取得							495,144	495,144
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	256,752	256,752	495,144	238,391
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	9,107,459	10,268,299	922,686	19,413,984

	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	349,368	349,368	19,303,007
当期変動額			
剰余金の配当			150,458
当期純利益			407,211
自己株式の取得			495,144
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	37,275	37,275	37,275
当期変動額合計	37,275	37,275	275,667
当期末残高	386,644	386,644	19,027,340

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	528,452	520,980
減価償却費	809,745	850,882
のれん償却額	4,254	4,254
貸倒引当金の増減額(は減少)	100	600
賞与引当金の増減額(は減少)	1,618	1,593
退職給付引当金の増減額(は減少)	1,135	6,487
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	273	12,603
受取利息及び受取配当金	661	20,666
支払利息	449,423	441,626
固定資産除却損	13,135	1,867
売上債権の増減額(は増加)	2,427	25,687
たな卸資産の増減額(は増加)	27,696	2,203
仕入債務の増減額(は減少)	49,377	11,381
未払消費税等の増減額(は減少)	57,336	58,837
その他	295,904	339,733
小計	1,379,591	2,199,103
利息及び配当金の受取額	661	20,666
利息の支払額	451,031	451,775
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	116,694	74,691
営業活動によるキャッシュ・フロー	812,526	1,693,303
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(は増加)	-	5,000
有形固定資産の取得による支出	1,671,108	1,206,074
無形固定資産の取得による支出	105,328	1,388
関係会社株式の取得による支出	398,135	-
その他	900	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,175,472	1,212,463
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,438,000	1,919,000
長期借入金の返済による支出	2,056,341	1,254,844
社債の償還による支出	230,618	230,618
自己株式の取得による支出	4,785	495,144
配当金の支払額	150,144	150,671
財務活動によるキャッシュ・フロー	996,111	212,278
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	366,834	268,561
現金及び現金同等物の期首残高	10,761,521	10,394,687
現金及び現金同等物の期末残高	11,128,355	10,663,248

【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) 子会社株式
移動平均法による原価法
- (3) 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
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（ただし、2016年4月1日以降取得した構築物については定額法）
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
建物 6～70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. 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事業年度負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務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。

6. 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
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。

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

8. その他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。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において流動資産に表示していた「繰延税金資産」105,327千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」640,738千円と相殺しており、変更前と比べて総資産が105,327千円減少しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(損益計算書)

前事業年度において独立掲記していた「営業外収益」の「未払配当金除斥益」は、営業外収益の100分の10以下となったため、当事業年度より「雑収入」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、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「営業外収益」の「未払配当金除斥益」に表示していた519千円は、「営業外収益」の「雑収入」として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
定期預金	300,000千円	- 千円
建物	15,207,074	14,694,097
構築物	169,478	158,993
機械及び装置	7,216	5,504
土地	23,385,889	23,431,845
借地権	634,578	634,578
合計	39,704,236	38,925,019

(上記に対応する債務)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	991,487千円	1,390,320千円
長期借入金	22,884,407	21,777,766
合計	23,875,895	23,168,086

2. 資産の保有目的の変更

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。

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
建物	168,842千円	- 千円
構築物	9,441	-
工具、器具及び備品	4,297	-
土地	182,701	-
合計	365,283	-

3. 圧縮記帳

固定資産のうち国庫補助金等による圧縮記帳額は次のとおりであり、貸借対照表計上額は下記の圧縮記帳額を控除しております。

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
建物	99,334千円	99,334千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
業務受託料	3,300千円	3,600千円
受取配当金	-	20,000

2 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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
建物	2,065千円	717千円
除却費用	11,070	1,150
計	13,135	1,867

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2017年10月1日 至 2018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	1,693,084	11,301	-	1,704,385
合計	1,693,084	11,301	-	1,704,385

(注) 自己株式の数の増加は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得11,300株及び単元未満株式の買取り1株による増加であります。

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
2017年12月20日 定時株主総会	普通株式	150,526	6	2017年9月30日	2017年12月21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
2018年12月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	150,458	6	2018年9月30日	2018年12月21日

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019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	1,704,385	904,800	-	2,609,185
合計	1,704,385	904,800	-	2,609,185

（注）自己株式の数の増加は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得904,800株による増加であります。

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
2018年12月20日 定時株主総会	普通株式	150,458	6	2018年9月30日	2018年12月21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
2019年12月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	145,029	6	2019年9月30日	2019年12月20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 2017年10月1日 至 2018年9月30日）	当事業年度 （自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）
現金及び預金勘定	10,424,687千円	10,698,248千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	30,000	35,000
現金及び現金同等物	10,394,687	10,663,248

2. 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 （自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）	当事業年度 （自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）
保有不動産の保有目的の変更により販売用不動産から固定資産に振り替えた金額	365,283千円	- 千円

(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 6.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、金利スワップ取引を利用しております。また、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（2018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	10,424,687	10,424,687	-
(2) 営業未収入金	27,350	27,350	-
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	10,457,037	10,457,037	-
(1) 営業未払金	28,063	28,063	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	25,806,289	25,850,540	44,251
(3) 社債（1年内償還予定含む）	6,025,910	5,899,592	126,317
負債計	31,860,262	31,778,196	82,066
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	(349,368)	(349,368)	-
デリバティブ取引計	(349,368)	(349,368)	-

(*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（2019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	10,698,248	10,698,248	-
(2) 営業未収入金	53,037	53,037	-
(3) 有価証券 満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	10,756,286	10,756,286	-
(1) 営業未払金	39,445	39,445	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	26,470,444	26,290,298	180,145
(3) 社債（1年内償還予定含む）	5,795,292	5,620,681	174,610
負債計	32,305,181	31,950,425	354,755
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	(386,644)	(386,644)	-
デリバティブ取引計	(386,644)	(386,644)	-

(*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) 有価証券

満期保有目的の債券

時価は、発行者の信用状況等を勘案した上で、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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
非上場株式	6,500	6,500
関係会社株式	398,135	398,135
敷金及び保証金	386,122	403,849
受入敷金保証金	1,825,365	1,828,779

非上場株式及び関係会社株式については、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(2018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	10,424,687	-	-	-
営業未収入金	27,350	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	-
合計	10,452,037	5,000	-	-

当事業年度(2019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	10,698,248	-	-	-
営業未収入金	53,037	-	-	-
有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	5,000	-	-	-
合計	10,756,286	-	-	-

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(2018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	230,618	230,618	230,618	230,618	485,438	4,618,000
長期借入金	1,183,293	1,529,438	2,102,356	1,032,535	977,386	18,981,277
合計	1,413,911	1,760,056	2,332,974	1,263,153	1,462,824	23,599,277

当事業年度(2019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	230,618	230,618	230,618	485,438	983,000	3,635,000
長期借入金	1,620,156	2,193,074	1,123,253	1,065,015	2,954,681	17,514,262
合計	1,850,774	2,423,692	1,353,871	1,550,453	3,937,681	21,149,262

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度(2018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(2019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. 子会社株式

前事業年度(2018年9月30日)及び当事業年度(2019年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 398,135千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

3. その他有価証券

前事業年度(2018年9月30日)及び当事業年度(2019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 2017年10月1日 至 2018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(2018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	金利スワップ取引	長期借入金	4,960,528	4,724,460	349,368
	変動受取・固定支払				
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引	長期借入金	5,361,861	5,102,969	()
	変動受取・固定支払				

(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 2018年10月1日 至 2019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(2019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	金利スワップ取引	長期借入金	4,724,460	4,488,392	386,644
	変動受取・固定支払				
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引	長期借入金	5,602,969	4,941,577	()
	変動受取・固定支払				

(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)

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

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
退職給付引当金の期首残高	23,275千円	24,410千円
退職給付費用	5,383	6,487
退職給付の支払額	4,247	-
退職給付引当金の期末残高	24,410	30,897

(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

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
非積立型制度の退職給付債務	24,410千円	30,897千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	24,410	30,897
退職給付引当金	24,410千円	30,897千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	24,410	30,897

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前事業年度 5,383千円 当事業年度 6,487千円

(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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	520千円	703千円
賞与引当金	4,473	3,986
未払事業税	11,169	13,086
退職給付引当金	7,469	9,454
役員退職慰労引当金	71,078	74,935
減価償却超過額	5,956	11,833
減損損失	42,872	42,466
資産除去債務	19,868	20,174
税務上の繰越欠損金(注)	254,809	164,564
繰延ヘッジ損益	106,906	118,313
その他	-	13,612
繰延税金資産小計	525,125	473,131
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	-	97,045
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	266,118
評価性引当額小計	419,798	363,163
繰延税金資産合計	105,327	109,967
繰延税金負債		
土地評価差額	634,365	634,365
資産除去債務に対応する除去費用	6,372	5,485
繰延税金負債合計	640,738	639,850
繰延税金負債の純額	535,411	529,883

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当事業年度(2019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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 (1)	-	-	-	-	-	164,564	164,564
評価性引当額	-	-	-	-	-	97,045	97,045
繰延税金資産	-	-	-	-	-	67,518	(2)67,518

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金164,564千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産67,518千円を計上しております。当該繰延税金資産については、将来の課税所得の見込等により、回収可能と判断しております。

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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.2
住民税均等割	0.2	0.2
評価性引当額	16.7	13.1
留保金課税	-	4.7
その他	0.7	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.9	21.8

(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1,829,901千円(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1,849,141千円(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	41,620,580	42,888,348
期中増減額	1,267,767	266,355
期末残高	42,888,348	43,154,703
期末時価	51,661,939	53,639,582

- (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(1,273,240千円)、販売用不動産からの振替(365,283千円)、建設工事費(192,696千円)及び改修工事費(241,470千円)であり、主な減少額は減価償却(790,040千円)であります。当事業年度の主な増加額は、取得(663,987千円)、建設工事費(165,270千円)及び改修工事費(268,018千円)であり、主な減少額は減価償却(830,203千円)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 2017年10月1日 至 2018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 2018年10月1日 至 2019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 2017年10月1日 至 2018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 2018年10月1日 至 2019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 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度（自 2017年10月1日 至 2018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 2018年10月1日 至 2019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 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
1株当たり純資産額	769.77円	1株当たり純資産額	787.18円
1株当たり当期純利益金額	18.13円	1株当たり当期純利益金額	16.79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、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。		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、記載しておりません。	

(注) 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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益(千円)	454,771	407,211
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)	454,771	407,211
期中平均株式数(株)	25,087,552	24,253,376
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		

(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)	当期末減価償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	22,459,059	240,520	981	22,698,598	7,273,161	793,684	15,425,437
構築物	324,618	8,660	-	333,279	162,299	17,286	170,979
機械及び装置	72,779	-	-	72,779	67,275	1,712	5,504
車両運搬具	25,123	9,252	6,285	28,091	15,769	4,068	12,321
工具、器具及び備品	265,438	54,112	-	319,551	232,012	32,910	87,538
土地	25,596,533	641,522	-	26,238,056	-	-	26,238,056
建設仮勘定	24,527	271,735	10,588	285,674	-	-	285,674
有形固定資産計	48,768,080	1,225,804	17,854	49,976,030	7,750,517	849,661	42,225,512
無形固定資産							
のれん	42,549	-	-	42,549	26,948	4,254	15,601
借地権	1,055,820	1,388	-	1,057,209	-	-	1,057,209
ソフトウェア	13,656	-	-	13,656	11,059	971	2,597
その他	4,688	-	-	4,688	2,766	249	1,921
無形固定資産計	1,116,715	1,388	-	1,118,104	40,774	5,475	1,077,330
長期前払費用	433,488	21,655	112,413	342,731	129,246	28,919	213,484

(注) 当期増加額のうち主なものは、賃貸用物件を取得したことによる建物14,403千円、土地637,545千円の増加、改修工事による建物226,116千円の増加及び新規物件の開発による建設仮勘定170,286千円の増加であります。

【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34回無担保社債	2013年8月27日	332,910 (15,618)	317,292 (15,618)	年1.10	無担保	2023年8月25日
第35回無担保社債	2014年8月29日	2,180,000 (80,000)	2,100,000 (80,000)	年1.03	無担保	2027年9月30日
第36回無担保社債	2014年8月29日	1,027,200 (43,200)	984,000 (43,200)	年0.77	無担保	2024年2月29日
第37回無担保社債	2014年8月29日	1,036,800 (40,800)	996,000 (40,800)	年1.15	無担保	2029年8月31日
第38回無担保社債	2017年8月31日	483,000 (17,000)	466,000 (17,000)	年0.34	無担保	2027年8月31日
第39回無担保社債	2017年8月31日	966,000 (34,000)	932,000 (34,000)	年0.52	無担保	2032年8月31日
合計	-	6,025,910 (230,618)	5,795,292 (230,618)	-	-	-

(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)
230,618	230,618	230,618	485,438	983,000

【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	1,183,293	1,620,156	1.00	-
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。)	24,622,995	24,850,288	1.00	2020年～ 2066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	25,806,289	26,470,444	-	-

(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	2,193,074	1,123,253	1,065,015	2,954,681

【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	1,700	2,300	-	1,700	2,300
賞与引当金	14,620	13,026	14,620	-	13,026
役員退職慰労引当金	232,284	12,603	-	-	244,887

(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1,700千円であります。

【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	231
預金	
普通預金	10,563,017
定期預金	135,000
小計	10,698,017
合計	10,698,248

営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
個人	25,898
株式会社飯田	3,946
誠和産業株式会社	1,220
その他	21,972
合計	53,037

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
27,350	271,118	245,430	53,037	82.2	54.1

(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)
その他	分譲用土地	1	1,059.00	-	5,060
合計		1	1,059.00	-	5,060

- (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。
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)
サンエークリエイト株式会社	10,145
株式会社ザイマックスアルファ	7,873
東京電力株式会社	4,051
株式会社ハリマビステム	3,004
幕張テクノガーデン管理組合	1,815
その他	12,554
合計	39,445

(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)	1,163,162	2,314,511	3,456,631	4,644,108
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	124,859	276,679	434,019	520,980
四半期(当期)純利益金額(千円)	99,450	222,013	348,325	407,211
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	4.06	9.12	14.35	16.79

(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)	4.06	5.07	5.23	2.44

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	(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
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。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。 公告掲載URL https://www.lbca.co.jp/
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34期）（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）2018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

2018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35期第1四半期（自 2018年10月1日 至 2018年12月31日）2019年2月8日関東財務局長に提出。

第35期第2四半期（自 2019年1月1日 至 2019年3月31日）2019年5月13日関東財務局長に提出。

第35期第3四半期（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）2019年8月2日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2018年12月21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。

2019年11月11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4（監査公認会計士等の異動）に基づく臨時報告書であります。

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自2018年12月1日 至2018年12月31日） 2019年1月15日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年1月1日 至2019年1月31日） 2019年2月14日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年2月1日 至2019年2月28日） 2019年3月13日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年3月1日 至2019年3月31日） 2019年4月12日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年4月1日 至2019年4月30日） 2019年5月14日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年5月1日 至2019年5月31日） 2019年6月12日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年6月1日 至2019年6月30日） 2019年7月12日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年7月1日 至2019年7月31日） 2019年8月9日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年8月1日 至2019年8月31日） 2019年9月12日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年9月1日 至2019年9月30日） 2019年10月10日関東財務局長に提出

報告期間（自2019年11月1日 至2019年11月30日） 2019年12月12日関東財務局長に提出

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

2019年12月19日

株式会社 ランドビジネス

取締役会 御中

EY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 松尾 浩明 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山本 高揮 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2018年10月1日から2019年9月30日までの第35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2019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2019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2019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。