

【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】	2023年12月21日
【事業年度】	第39期（自 2022年10月1日 至 2023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 柴田 享
【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 柴田 享
【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】

(1) 連結経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月
売上高 (千円)	-	-	-	4,645,237	4,490,235
経常損失 () (千円)	-	-	-	146,004	472,593
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	-	-	-	266,898	349,494
包括利益 (千円)	-	-	-	327,157	374,668
純資産額 (千円)	-	-	-	18,463,116	18,718,707
総資産額 (千円)	-	-	-	54,212,794	53,877,160
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	930.31	943.19
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	13.45	17.61
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	-	34.1	34.7
自己資本利益率 (%)	-	-	-	1.4	1.9
株価収益率 (倍)	-	-	-	16.5	18.6
営業活動によるキャッシュ・ フロー (千円)	-	-	-	814,856	7,792
投資活動によるキャッシュ・ フロー (千円)	-	-	-	676,005	1,918,902
財務活動によるキャッシュ・ フロー (千円)	-	-	-	376,304	2,065,726
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	-	-	-	10,784,718	10,630,101
従業員数 (人)	-	-	-	31	205
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(18)	(24)

(注) 1. 第38期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益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. 第39期における従業員数の増加は、株式会社ジェンツ及び甲府貴宝株式会社を連結子会社としたことによるものであります。

5. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第38期の期首から適用しており、第38期以降の各期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	2019年 9月	2020年 9月	2021年 9月	2022年 9月	2023年 9月
売上高 (千円)	4,644,108	4,544,586	4,588,332	4,545,473	4,442,788
経常利益又は経常損失 () (千円)	522,848	326,246	238,826	821	459,676
当期純利益 (千円)	407,211	416,952	315,685	234,571	368,976
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)	19,027,340	18,013,838	18,249,135	18,424,889	18,699,963
総資産額 (千円)	55,172,982	54,934,958	53,594,375	54,010,215	53,511,073
1株当たり純資産額 (円)	787.18	899.49	919.53	928.39	942.25
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当 額) (円)	6 (-)	6 (-)	6 (-)	6 (-)	6 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	16.79	18.87	15.88	11.82	18.59
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	34.5	32.8	34.1	34.1	34.9
自己資本利益率 (%)	2.1	2.3	1.7	1.3	2.0
株価収益率 (倍)	45.0	19.2	17.0	18.8	17.6
配当性向 (%)	35.7	31.8	37.8	50.8	32.3
営業活動によるキャッシュ・ フロー (千円)	1,693,303	935,982	971,938	-	-
投資活動によるキャッシュ・ フロー (千円)	1,212,463	772,353	128,830	-	-
財務活動によるキャッシュ・ フロー (千円)	212,278	357,463	1,869,324	-	-
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	10,663,248	10,469,414	9,443,197	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	22 (2)	27 (2)	24 (1)	23 (2)	43 (18)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	199.5 (89.6)	98.2 (94.0)	75.4 (119.9)	64.4 (111.3)	93.7 (144.5)
最高株価 (円)	850	810	430	315	354
最低株価 (円)	387	226	261	222	215

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 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。
3. 第39期における従業員数の増加は、主に連結子会社からの出向者受入によるものであります。
4. 最高株価及び最低株価は、2022年4月1日までは東京証券取引所市場第一部、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。
5. 第38期より連結財務諸表を作成しているため営業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、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

6. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第38期の期首から適用しており、第38期以降の各期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

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
2020年7月	株式会社ペリカンムーンを設立し、外食事業を開始
2021年3月	メーカーズシャツ鎌倉株式会社の営む紳士重衣料等の事業を譲り受け、服飾事業を開始
2022年3月	東京証券取引所の市場区分見直しに伴い、当社株式が東京証券取引所スタンダード市場に移行
2022年10月	株式会社ペリカンムーンを当社に吸収合併
2023年7月	株式会社ジェンツ(現・連結子会社)の全株式を取得 甲府貴宝株式会社(現・連結子会社)の全株式を取得

3【事業の内容】

当社グループは、「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、不動産関連事業、外食事業及び服飾事業を展開しております。

なお、当連結会計年度より、服飾事業の重要性が高くなったため、従来の不動産関連事業及び外食事業の2事業に加え、服飾事業を新たに報告セグメントとしております。

不動産関連事業

イ．賃貸事業（不動産賃貸事業、ビル管理事業）

不動産関連事業における収益の中心であり安定的基盤を支える事業であります。

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。

ビル管理事業においては、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。

ロ．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）

事業用不動産への投資により収益を獲得する事業であります。

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あります。

既存のオフィスビル・レジデンス・商業施設を取得して、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。

外食事業

- ・「美しいファシリティ」不動産関連事業で培ったデザイン力を活かし、安らぎを感じられる美しい食の空間を提供します。
- ・「健康的で美味しい食事」美味しいだけでなく、健康にも気を配った何度でも食べたい食事の提供を目指します。
- ・「質の高いホスピタリティ」心を込めたおもてなしの接客を実践します。そのための社員教育に力を入れてまいります。

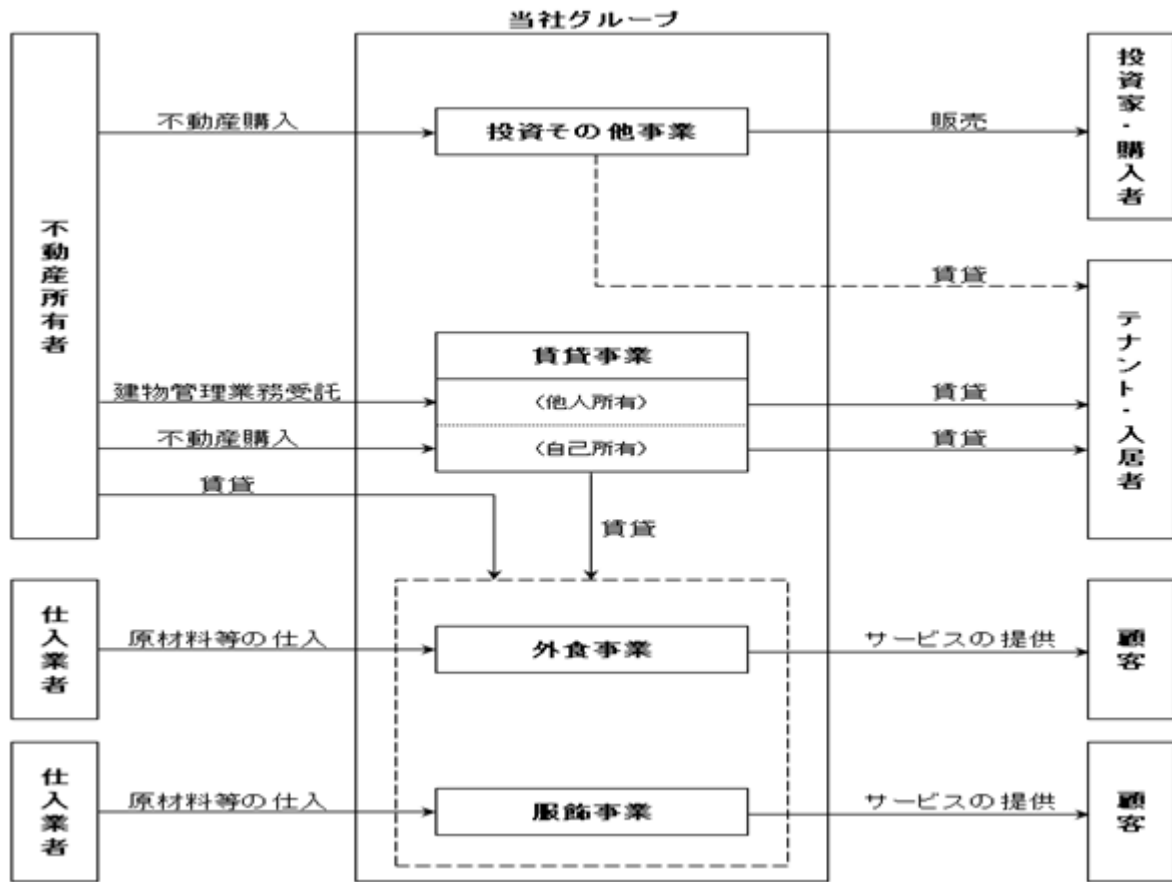
以上の3つの柱を中心とした最高級のサービスを提供し、人々が集うことの楽しさを実感できるような社会の実現に貢献することを目指します。

服飾事業

時代に流されることのないベーシックな価値を持つ「装う楽しみ」を提供することを目指し、高品質でデザイン性に優れたアイテムを提供してまいります。衣服に限らず、靴・鞆などの服飾関連用品も含めた幅広い商品を取扱うことで上記目標の実現に取り組みます。

商品企画・生産から販売まで一貫した体制をグループ内で保有し、魅力ある商品を提供することを目指します。

[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】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社スターダスト	東京都千代田区	10	不動産関連事業	100.0	役員の兼任、業務委託、 出向者受入
株式会社ジェンツ	福島県福島市	9	服飾事業	100.0	役員の兼任、業務委託
甲府貴宝株式会社	山梨県甲府市	20	宝飾品製造・卸業	100.0	役員の兼任、業務委託

(注) 株式会社スターダスト及び株式会社ジェンツの「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載していません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産関連事業	10 (-)
外食事業	16 (16)
服飾事業	160 (-)
報告セグメント計	186 (16)
その他	14 (6)
全社(共通)	5 (2)
合計	205 (24)

- (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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。
3. 従来「その他」に含めていた服飾事業の重要性が高くなったため、当連結会計年度より、従来の不動産関連事業及び外食事業の2事業に加え、服飾事業を新たに報告セグメントとしております。
4. 従業員数の増加は、主に当連結会計年度において株式会社ジェンツ及び甲府貴宝株式会社を連結子会社としたことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

2023年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
43 (18)	53.3	5.5	10,676

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産関連事業	10 (-)
外食事業	16 (16)
服飾事業	11 (-)
報告セグメント計	37 (16)
その他	1 (-)
全社(共通)	5 (2)
合計	43 (18)

- (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. 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。
4. 従来「その他」に含めていた服飾事業の重要性が高くなったため、当事業年度より、従来の不動産関連事業及び外食事業の2事業に加え、服飾事業を新たに報告セグメントとしております。
5. 従業員数の増加は、主に連結子会社からの出向者受入によるものであります。
6. 平均年齢、平均勤続年数及び平均年間給与には受入出向者を含めておりません。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

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

提出会社及び連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表を行っていないため、記載を省略しております

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（2023年12月21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、主力事業である不動産賃貸事業を中心に高品質・高付加価値な不動産関連事業及び外食事業を展開してまいります。

(2) 経営戦略等

不動産業界におきましては、賃貸オフィスビル市場では、働き方改革やリモートワークの普及による募集賃料下落、空室率上昇の影響が依然として継続しており、市況の改善は緩やかな状況となっております。賃貸レジデンス市場においても、働き方改革やリモートワークの普及による住環境ニーズの変化などが見受けられ、一部では賃料上昇の兆しが見受けられます。

このような事業環境下において、東京のオフィスビル・レジデンスを中心とした不動産賃貸事業を収益基盤として確立すると同時に、新規物件の取得や保有物件の開発による収益の獲得増加にも取り組んでまいります。さらには、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。

また、外食業界におきましては、原材料の価格高騰や光熱費の上昇、人員の確保など、事業環境は依然として厳しいものとなっております。

このような事業環境下において、外食事業では良い空間、良い食事、良いサービスを提供し、人々が集うことの楽しさを実感できるような社会の実現に貢献することを目指します。

服飾事業においては、時代に流されることのないベーシックな価値を持つ「装う楽しみ」を提供することを目指し、取り組んでまいります。

(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

当社グループは、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、E B I T D A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、新型コロナウイルス感染症の分類が5類へ引き下げられたことにより経済社会活動の正常化が進み、景気は緩やかな回復の動きが見られるものの、地政学リスクの高まりや、物価高騰、為替市場における円安傾向による経済への影響など依然として先行き不透明な状況が続くものと思われまます。

不動産業界においては、収益不動産の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の状況が続いており、引き続きこの状況が継続するものと思われまます。

外食業界においては、原材料の価格高騰や光熱費の上昇、人員の確保など、依然として厳しい経営環境が暫く続くと予想されます。

服飾業界においては、少子高齢化による需要の減少や消費者の低価格志向などにより厳しい経営環境が続くと予想されます。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

不動産関連事業においては、保有物件の安定稼働及び資産価値向上のため「効果的なリーシング活動・質の高い建物管理・リビルド工事による付加価値の創造」を実践し事業の強化を図ります。

また、慎重に収益不動産マーケットの変化を注視しながら当社グループの基準に見合う安定稼働の期待できるレジデンス・ビル等の収益物件の新規取得や保有物件の開発を進め、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。

なお、当社グループにおいては、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グループの建物が市場価値を失うことなく輝き続けるよう当社グループのスタンダードを進化させていきます。

こうした建物創りに対する情熱をベースに、当社グループの強みである「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。

外食事業においては、事業コンセプトである「美しいファシリティ」「健康的で美味しい食事」「質の高いホスピタリティ」を実現するため、不動産関連事業で培ったデザイン力を生かした店舗内装設計、メニュー開発及び改良、店舗運営業務の効率化に注力し、収益を生み出す体制を確立するとともに、適正な出店候補物件の選定に取り組んでまいります。

服飾事業においては、時代に流されることのないベーシックな価値を持つ「装う楽しみ」を提供することを目指し、旗艦店となる販売店舗の出店計画を進めるとともに、連結子会社化した企業の生産設備更新や人材育成など生産供給体制の再構築に取り組んでまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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

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

(1) サステナビリティに関する考え方

当社グループは、下記の当社経営理念を実践することにより、当社グループが持続的に成長するとともに、持続可能な社会の実現に貢献することを目指しております。

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。

(2) 取組

ガバナンス

当社グループは、サステナビリティ関連のリスク及び機会を監視、管理するため、サステナビリティに関する基本方針に基づき、当社取締役会がサステナビリティ関連の個別の課題を抽出し、これに対する対応策を検討の上、決定する体制の整備を進めております。

戦略

当社グループは、経営方針・経営戦略等に影響を与える可能性があるサステナビリティ関連のリスク及び機会に対処するため、人的資本の充実を重要課題として抽出しております。当該重要課題に対処するため、人材の多様性の確保を含む人材の育成及び社内環境整備に関する方針として以下の具体的取組を検討しております。

< 人材の多様性の確保を含む人材の育成及び社内環境整備に関する方針 >

1．各種研修制度の整備

新入社員に対する適切な研修実施や認定資格の取得に対する支援などを行ってまいります。

2．多様な人材の活用

女性管理職の積極登用、高度なスキルや実戦経験を有するキャリアの積極的採用、外国人採用の推進を進めてまいります。

3．働きやすい風土

教育、介護、仕事との両立を支援できる勤務体系、有給休暇取得の推奨、定期及び非定期的な全社ミーティングによる理念共有と一体感の醸成などを行ってまいります。

リスク管理

当社グループは、サステナビリティ関連のリスク及び機会を識別し、評価し、管理するため、当社グループ全体のリスク管理の一環として、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、審議機関である当社部長会において事業等のリスク管理状況の報告、検討を行い、必要に応じて取締役会等において適切な対応を検討、決定する体制の整備を進めております。

指標及び目標

当社グループの規模拡大を踏まえ、上記「戦略」において記載した人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針に関する指標については、策定を検討している段階であるため、開示を省略しております。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下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（2023年12月21日）において当社グループが判断したものであります。

(1) 業界環境について

当社グループは、不動産関連事業、外食事業及び服飾事業を展開しております。

不動産業界においては、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、当社グループにおいてもこれらの経済情勢の変化により保有資産の価値が下落し、棚卸資産の評価損や固定資産の減損が発生することにより、当社グループ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。

外食業界および服飾業界においては、日本国内における景気の悪化、顧客の嗜好の変化、他社との競合において優位にたてない場合には、当社グループ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。

(2) 賃貸不動産の稼働状況について

当社グループは、当社グループ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、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等により収益を獲得しています。

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、賃貸収入の減少により保有資産の価値が下落し、棚卸資産の評価損や固定資産の減損が発生することにより、当社グループ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。

(3) 建築工事等について

当社グループは、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おりません。

当社グループは、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、当社グループ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。

(4) 有利子負債依存度について

当社グループは、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、当社グループの有利子負債残高の総資産額に占める割合は2023年9月期において55.5%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、当社グループ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。

	2023年9月期
有利子負債残高（千円）	29,882,809
総資産（千円）	53,877,160
有利子負債依存度	55.5%

（注）有利子負債は、短期借入金、社債、長期借入金及び割賦未払金であります。

(5) 資金調達等について

当社グループ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、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 原材料価格や光熱費の上昇リスクについて

当社グループは、天候不順や自然災害、戦争の発生、為替の変動等による原材料の価格上昇や原油の高騰などエネルギーの価格上昇に伴う光熱費の上昇により原価率が上昇し、当社グループ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。

(7) 人員の確保について

当社グループは、主としてパートタイムの従業員が、店舗での業務に従事しております。

賃金の上昇、求人費の増加、国内の労働力需要の増加に伴う従業員の確保困難等により採用環境が悪化した場合、当社グループが必要とする数の従業員を適切なコストで確保することができなくなり、必要な数の従業員を確保するための人件費の増加、出店計画等の見直し、一部店舗の営業停止や閉店等により、当社グループの事業運営及び事業展開、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。

(8) 法的規制・許認可等の取得状況

不動産業界においては、「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、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

なお、当社は、不動産関連事業の事業活動に際して、以下のような許認可及び登録を受けております。当社グループは、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おりません。しかしながら、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、当社グループの事業運営に支障をきたし、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。

宅地建物取引業法免許

[当社] 番号：東京都知事(10)第46428号

有効期間：2022年12月14日から2027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：2021年9月14日から2026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：2023年4月16日から2028年4月15日まで

また、外食業界においては、「食品衛生法」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、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

なお、当社グループは、外食事業の事業活動に際して、管轄の保健所による飲食店営業許可を受けております。しかしながら、食中毒が発生した場合、社会的信用を失うことによる売上高の減少、損害賠償による損失の発生、一定期間の営業停止や営業許可の取消などにより、当社グループ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。

(9) 訴訟等の可能性について

当社グループは、本報告書提出日(2023年12月21日)において当社グループ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、当社グループの不動産関連事業において、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ます。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの経営成績及び財政状態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

当社グループは、事業内容に応じた様々な顧客の個人情報を有しております。当社グループは、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。

当社グループが認識している限り、これまでにおいて顧客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、社会的信用の低下により、当社グループ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。

(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、当社グループが保有する不動産の価値が大きく毀損したり、店舗の営業活動が困難となる可能性があります。

また、当社グループが保有する不動産や、店舗及び出店計画においては、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、当社グループ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。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度より、服飾事業の重要性が高くなったため、従来の不動産関連事業及び外食事業の2事業に加え、服飾事業を新たに報告セグメントとしております。また、前連結会計年度との比較については、新しいセグメント区分に基づき記載しております。

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

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計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

当連結会計年度（2022年10月1日～2023年9月30日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の分類が5類へ引き下げられたことにより経済社会活動の正常化が進み、景気は緩やかな回復の動きが見られるものの、地政学リスクの高まりや、物価高騰、為替市場における円安傾向による経済への影響など依然として先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、賃貸オフィスビル市場では、働き方改革やリモートワークの普及による募集賃料下落、空室率上昇の影響が依然として継続しており、市況の改善は緩やかな状況となっております。賃貸レジデンス市場においても、働き方改革やリモートワークの普及による住環境ニーズの変化などが見受けられ、一部では賃料上昇の兆しが見受けられます。いずれも、今後の動向及び影響を注視する必要があります。

このような事業環境下において、当社グループ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・レジデンスの稼働率維持と賃料のアップサイドを目指し、安定収益を確保しながら、保有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。

外食事業におきましては、高品質・高付加価値の商品・サービスを提供すべく、出店候補地の特性に合わせた業態の開発および店舗の設計を進めております。上記取り組みにおける新業態の店舗として、2023年9月11日に東京都千代田区において地中海料理レストラン「地中海ダイニング ポセイドン」をリブランドオープンいたしました。

服飾事業におきましては、株式会社ジェンツの全株式を取得し連結子会社化しました。紳士服の縫製および宝飾品の製造・卸機能をグループ内に保有することで、商品企画・生産から販売までの一貫体制の強化を進めて参ります。

また宝飾品製造・卸売業の甲府貴宝株式会社の全株式を取得し、連結子会社化しております。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高4,490百万円（前期比3.3%減）、営業損失42百万円（前期は営業利益305百万円）、経常損失472百万円（前期は経常損失146百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益349百万円（前期比30.9%増）となりました。

なお、セグメント別の業績の概況は、以下のとおりであります。

イ．不動産関連事業

売上高は4,393百万円（前期比2.6%減）、セグメント利益1,418百万円（前期比10.3%減）となりました。

ロ．外食事業

売上高は66百万円（前期比19.5%減）、セグメント損失449百万円（前期はセグメント損失243百万円）となりました。

ハ．服飾事業

売上高は30百万円（前期比41.3%減）、セグメント損失155百万円（前期はセグメント利益3百万円）となりました。

当連結会計年度末におきましては、総資産は前連結会計年度末より335百万円減少し53,877百万円となりました。これは主に商品及び製品が226百万円、販売用不動産が6,455百万円、原材料及び貯蔵品が232百万円、建設仮勘定が343百万円、のれんが306百万円増加した一方で、建物及び構築物（純額）が3,371百万円、土地が4,648百万円減少したことによりです。

なお、上記の増減額には保有目的変更による有形固定資産の販売用不動産への振替額を含めており、その内訳は以下のとおりであります。

建物及び構築物（純額）	2,145百万円
土地	4,219百万円
その他（純額）	115百万円
販売用不動産への振替額	6,480百万円

総負債は、前連結会計年度末より591百万円減少し、35,158百万円となりました。これは主に未払法人税等が198百万円、前受金などの流動負債「その他」が1,156百万円増加した一方で、短期借入金が300百万円、社債（1年内償還予定を含む）が485百万円、長期借入金（1年内返済予定を含む）が993百万円、固定負債「その他」が198百万円減少したことによりです。

純資産は、前連結会計年度末より255百万円増加し、18,718百万円となりました。これは主に配当金の支払が119百万円あった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を349百万円計上したことにより利益剰余金が230百万円増加したことによります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計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7百万円の支出超過、投資活動によるキャッシュ・フローが1,918百万円の収入超過、財務活動によるキャッシュ・フローが2,065百万円の支出超過となったことにより、10,630百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそ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、7百万円の支出超過となりました。これは、キャッシュ・フローの増加要因としては主に税金等調整前当期純利益468百万円、減価償却費879百万円、減損損失390百万円、固定資産除却損155百万円、またキャッシュ・フローの減少要因としては主に固定資産売却益1,506百万円、訴訟和解金の支払額166百万円、負債の減少額など「その他」240百万円など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、1,918百万円の収入超過となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,645百万円、有形固定資産の売却による収入4,356百万円及び関係会社貸付けによる支出626百万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、2,065百万円の支出超過となりました。これは主に、短期借入金の純減少額300百万円、長期借入れによる収入1,524百万円、長期借入金の返済による支出2,518百万円、社債の償還による支出485百万円、配当金の支払額119百万円及び長期未払金の返済による支出119百万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

当連結会計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	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	前年同期比(%)
不動産関連事業(千円)	4,393,116	97.4
外食事業(千円)	66,241	80.5
服飾事業(千円)	30,878	58.7
報告セグメント計(千円)	4,490,235	96.7
その他(千円)	-	-
合計(千円)	4,490,235	96.7

(注) セグメント間の取引については相殺消去しております。

(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(2023年12月21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

売上高4,490百万円(前期比3.3%減、155百万円減)、売上総利益1,641百万円(前期比3.1%増、49百万円増)となりましたが、主に地代家賃などの諸経費の増加により販売費及び一般管理費は1,683百万円(前期比30.9%増、397百万円増)となり、営業損益については、営業損失42百万円(前期は営業利益305百万円、前期比347百万円減)となりました。

不動産関連事業については、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・商業施設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んだ結果、売上高は4,393百万円（前期比2.6%減、117百万円減）となりました。また、セグメント利益1,418百万円（前期比10.3%減、162百万円減）となりました。

外食事業については、前期より営業を開始しましたが、売上高は66百万円（前期比19.5%減、16百万円減）となりました。また、出店準備に伴うコストが発生し、セグメント損失449百万円（前期はセグメント損失243百万円、前期比205百万円減）となりました。

服飾事業については、売上高は30百万円（前期比41.3%減、21百万円減）、セグメント損失155百万円（前期はセグメント利益3百万円、前期比158百万円減）となりました。

営業外損益については、借入金等に対する支払利息は386百万円（前期比5.0%減、20百万円減）となりました。以上の結果、経常損失472百万円（前期は経常損失146百万円、前期比326百万円減）となりました。

特別損益については、固定資産売却益の計上により特別利益が1,506百万円発生した一方で減損損失が390百万円、固定資産除却損が155百万円発生しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は468百万円（前期比25.8%減、162百万円減）となりました

また、法人税等調整額が8百万円（前期比97.4%減、314百万円減）となり、取崩のあった前期と比較して大幅に減少したことを主因として、法人税等合計は119百万円（前期比67.3%減、245百万円減）となりました。

以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は349百万円（前期比30.9%増、82百万円増）となりました。

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、843百万円（前期比33.3%減）となりました。

b. キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの資金需要のうち主なものは、不動産関連事業における不動産物件の取得及びリビルド工事資金並びに外食事業における出店資金であります。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・フローの他、金融機関からの長期借入や社債発行による資金調達及び固定資産の売却により対応していくこととしております。

当連結会計年度においては、外食事業における設備投資に伴うキャッシュ・アウトがあったものの主に固定資産売却によるキャッシュ・インにより投資活動によるキャッシュ・フローは1,918百万円の資金増加となりました。借入金等の返済に伴うキャッシュ・アウトにより財務活動によるキャッシュ・フローは2,065百万円の資金減少となりました。

この結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、154百万円減少し10,630百万円となっております。

c. 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表の作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。

当社グループが、連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び当該見積りの仮定のうち、重要なものは以下のとおりであります。

（販売用不動産の評価）

（固定資産の減損）

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載のとおりです。

5【経営上の重要な契約等】

当社は、2023年5月29日開催の取締役会において、株式会社ジェンツの全株式を取得することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結しました。2023年7月3日付で全株式を取得し、同社を子会社化しております。

また、当社は、2023年6月26日開催の取締役会において、甲府貴宝株式会社の全株式を取得することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結しました。2023年7月3日付で全株式を取得し、同社を子会社化しております。

詳細は、「第4 経理の状況 1 連結財務諸表 注記事項（企業結合等関係）」の「取得による企業結合（株式会社ジェンツ）」及び「取得による企業結合（甲府貴宝株式会社）」に記載のとおりであります。

6【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】

当連結会計年度において実施しました設備投資総額は1,594百万円であり、その主たるものは外食事業における店舗設備であります。

また、経営資源の有効活用と自己資本比率の向上を図ることを目的として、下記資産を売却し、固定資産売却益1,506百万円を特別利益に計上しました。

資産の内容及び所在地	現況
東京都文京区湯島一丁目205番1他 土地：247.16 m ² 、建物：1,824.45m ²	賃貸用不動産
東京都新宿区四谷一丁目18番6号 土地：158.61 m ² 、建物：915.55m ²	

また、固定資産のポートフォリオの比重を商業施設に移すことを目的として、固定資産として保有・賃貸しているレジデンス14物件（簿価6,480百万円）について保有目的を固定資産から販売用不動産（流動資産）に振替えました。

内訳は以下のとおりであります。

- (1) 東京23区 12物件
- (2) その他 2物件

上記以外に当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

- (1) 提出会社

2023年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物 (面積m ²)	土地 (面積m ²)	借地権 (面積m ²)	その他	合計	
原宿プラザビル他 (東京都渋谷区他)	不動産関連 事業	賃貸用不動産 (オフィスビル・ 賃貸住宅・店舗)	11,399,909 (81,348.20)	20,124,243 (28,795.08)	1,070,247 (1,209.24)	360,666	32,955,066	10 (-)
霞が関コモンゲート店 他 (東京都千代田区他)	外食事業	店舗設備	239,369 (-)	- (-)	- (-)	482,844	722,213	16 (16)
福島工場他(注)4 (福島県福島市他)	服飾事業	工場設備他	4,219 (7,552.23)	175,357 (46,771.16)	0 (-)	98,723	278,301	11 (-)
	小計		11,643,498 (88,900.43)	20,299,600 (75,566.24)	1,070,247 (1,209.24)	942,234	33,955,581	37 (16)
-	その他	店舗設備	- (-)	- (-)	- (-)	-	-	1 (-)
本社他 (東京都千代田区他)	全社	業務設備等	8,807 (-)	- (-)	- (-)	148,686	157,494	5 (2)
	合計		11,652,306 (88,900.43)	20,299,600 (75,566.24)	1,070,247 (1,209.24)	1,090,921	34,113,076	43 (18)

(注)1. 「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」、「リース資産」、「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。

2. 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。

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. 提出会社より服飾事業の設備の一部を子会社である株式会社ジェンツに貸与しております。

(2) 国内子会社

2023年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	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	
(株)スターダスト	イルチェントロ テアトロ (東京都豊島区)	不動産 関連事業	賃貸用不動 産(オフィ スビル)	110,335 (-)	- (-)	412,973 (-)	334	523,643	- (-)
(株)ジェンツ	本社工場他 (福島県福島市他)	服飾事業	業務設備 等・工場設 備	1,482 (-)	- (-)	- (-)	2,572	4,055	149 (-)
甲府貴宝(株)	本社他 (山梨県甲府市他)	その他	業務設備 等・工場設 備	892 (-)	- (-)	- (-)	8,917	9,810	13 (6)
合計				112,710 (-)	- (-)	412,973 (-)	11,824	537,509	162 (6)

(注) 1. 「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」であります。

2. 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。

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。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

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

(1) 重要な設備の新設等

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の 内容	投資予定金額		資金 調達方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了
当社	東京都中央 区	外食事業/そ の他	店舗設備	1,918,000	139,224	自己資金及び 借入金	2023年1月	2024年3月 ~ 2024年8月

(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) (2023年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (2023年12月21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 スタンダード市場	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】

2023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)	-	9	24	23	16	6	2,199	2,277	-
所有株式数(単元)	-	6,310	7,450	5,495	1,728	113	246,690	267,786	2,200
所有株式数の割合(%)	-	2.35	2.78	2.05	0.64	0.04	92.12	100.00	-

- (注) 1. 自己株式6,934,685株は、「個人その他」に69,346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406人であります。

(6) 【大株主の状況】

2023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	7,641,000	38.50
亀井 綾子	東京都目黒区	4,395,900	22.14
永井 詳二	東京都港区	777,700	3.91
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	474,700	2.39
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	327,850	1.65
森作 哲朗	東京都杉並区	263,000	1.32
一般社団法人飯田	東京都世田谷区用賀二丁目5番3号	260,000	1.31
株式会社KSマネジメント	東京都新宿区市谷本村町3-17-1004	226,900	1.14
伊藤 僚祐	京都市左京区	149,000	0.75
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号	138,300	0.69
計	-	14,654,350	73.83

- (注) 1. 当社は、自己株式6,934,685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。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2023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 6,934,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,844,000	198,440	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 2,200	-	-
発行済株式総数	26,780,800	-	-
総株主の議決権	-	198,440	-

(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】

2023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	6,934,600	-	6,934,600	25.89
計	-	6,934,600	-	6,934,600	25.89

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	6,934,685	-	6,934,685	-

- (注) 1. 当期間における処理自己株式数には、2023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、2023年12月1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32.3%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)
2023年12月21日 定時株主総会	119,076	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。

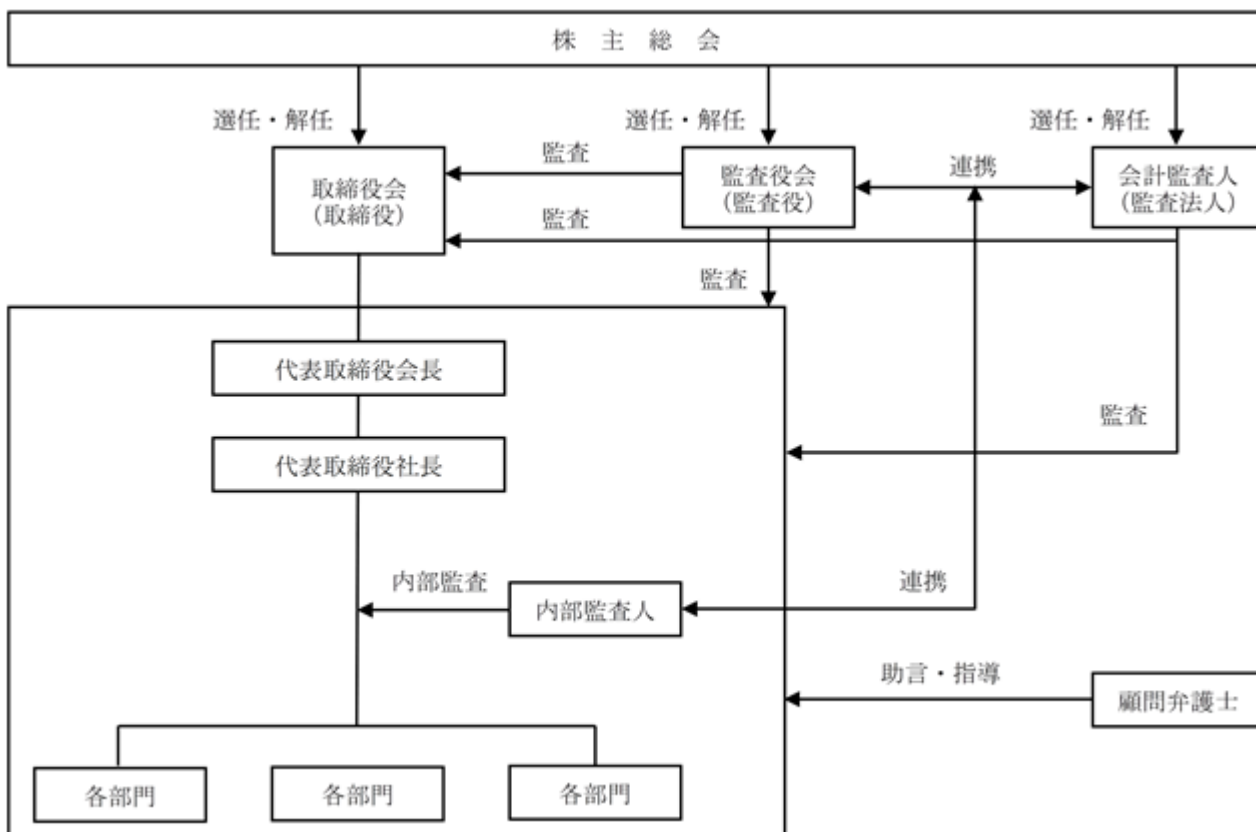
代表取締役会長 亀井 正通
代表取締役社長 森作 哲朗（議長）
取締役 佐々木 廣明
取締役 加藤 毅
取締役 柴田 享
取締役 安藤 隆紀
社外取締役 クリストフ・ジャック・ガブリエル・ランシュー

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 牛嶋 勝二（議長）
社外監査役 樋口 節夫
社外監査役 鈴木 志津夫

また、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。公認会計士、経営者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。また、取締役の職務執行に対する監督機能強化及び企業価値や経営の透明性を更に向上させることを目的として、社外取締役1名を選任しております。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おります。

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

当社は社外取締役及び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。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を18回開催しており、出席状況については次のとおりであります。

		開催回数	出席回数
代表取締役会長	亀井 正通	18	16
代表取締役社長	森作 哲朗	18	16
取締役副社長	山崎 博行	3	3
取締役	佐々木 廣明	18	18
取締役	加藤 毅	18	18
取締役	柴田 享	15	15
取締役	クリストフ・ジャック・ガブリエル・ランシュー	18	14

(注) 山崎博行氏の開催回数及び出席回数は2022年12月20日の取締役退任以前に開催された取締役会を対象とし、柴田享氏の開催回数及び出席回数は2022年12月20日の取締役就任後に開催された取締役会を対象としております。

また、取締役会における具体的な検討内容は、以下のとおりです。

決議事項 (29件)	株主総会に関する事項、役員に関する事項、計算書類、決算短信、予算に関する事項、関係会社に関する事項、資金調達に関する事項、人事に関する事項、固定資産に関する事項
報告事項 (20件)	月次業績報告、内部統制に関する事項、関係会社に関する事項、資金調達に関する事項、固定資産に関する事項

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性10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 2020年 8月 当社代表取締役会長都市開発部担 当 2020年 9月 株式会社スターダスト取締役 (現 任) 2020年10月 株式会社ペリカンムーン代表取締 役社長 2022年12月 当社代表取締役会長 (現任)	(注) 2	7,641,000
代表取締役社長 建築設計部担当 兼新規事業担当	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 2020年 8月 当社代表取締役社長建築設計部担 当 2020年 9月 株式会社スターダスト代表取締役 社長 (現任) 2020年10月 株式会社ペリカンムーン取締役 2022年12月 当社代表取締役社長建築設計部担 当兼新規事業担当 (現任) 2023年 7月 株式会社ジェンツ代表取締役社長 (現任) 甲府貴宝株式会社代表取締役社長 (現任)	(注) 2	263,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 都市開発部担当	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长 2019年12月 当社取締役建築設計部担当兼建築設計部部长兼都市開発部担当兼都市開発部部长 2020年7月 当社取締役建築設計部担当兼都市開発部担当兼都市開発部部长 2020年8月 当社取締役都市開発部部长 2022年12月 当社取締役新規事業担当 当社取締役都市開発部担当(現任)	(注)2	88,600
取締役 新規事業担当	加藤 毅	1974年6月18日生	2007年4月 当社入社 2018年10月 当社管理部副部长 2019年7月 当社執行役員管理部部长 2019年12月 当社取締役管理部担当兼管理部部长 2022年12月 当社取締役新規事業担当(現任) 株式会社スターダスト取締役(現任)	(注)2	26,000
取締役 管理部担当兼管理部部长	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长 2017年10月 株式会社スターダスト監査役(現任) 2017年12月 当社取締役管理部担当兼執行役員管理部部长 2019年5月 当社取締役建築設計部担当兼建築設計部部长兼都市開発部担当 2019年12月 当社常勤監査役 2022年12月 当社取締役管理部担当兼管理部部长(現任) 2023年7月 株式会社ジェンツ取締役(現任) 甲府貴宝株式会社取締役(現任)	(注)2	82,300
取締役 兼執行役員新規事業担当	安藤 隆紀	1961年12月7日生	1984年4月 住友商事株式会社入社 2009年11月 欧州住友商事SUMIAGRO取締役 2019年6月 住商アグロインターナショナル常務執行役員 2023年8月 当社入社。当社執行役員新規事業担当 2023年12月 当社取締役兼執行役員新規事業担当(現任)	(注)2	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	クリストフ・ ジャック・ ガブリエル・ ランシュー	1967年5月31日生	1999年9月 モーブッサンジャパン株式会社代表取締役社長 2001年9月 リシュモンジャパン株式会社ヴァ シュロン・コンスタンタン ジェ ネラルマネージャー 2006年4月 ヴァシュロン・コンスタンタン (本社) 取締役国際オペレーショ ンディレクター 2010年9月 LVMH ジャパン ショーム 取締役 ジェネラルマネージャー 2016年2月 株式会社ロイヤルコペンハーゲン ジャパン 代表取締役社長 ウォーターフォード・ウェッジ ウッド・ジャパン株式会社 代表 取締役社長 2017年8月 フィスカースジャパン株式会社 代表取締役社長 2020年3月 フィスカースバンアジア ヴァイ スプレジデント 2020年12月 当社取締役(現任)	(注) 2	6,000
監査役	牛嶋 勝二	1961年7月28日生	1985年4月 株式会社北海道拓殖銀行入行 1997年11月 中央信託銀行株式会社入行 2001年2月 日本生命保険相互会社入社 2004年10月 株式会社東京三菱銀行入行 2007年7月 リーマン・ブラザーズ・コマー シャル・モーゲージ株式会社ヴァ イスプレジデント 2009年7月 株式会社東京スター銀行ヴァイス プレジデント 2011年4月 西武信用金庫入庫 2022年10月 当社副長 2022年12月 当社常勤監査役(現任)	(注) 3	-
監査役	樋口 節夫	1948年10月9日生	1974年4月 監査法人中央会計事務所入所 1988年6月 同所代表社員 2007年8月 新日本監査法人代表社員 2011年6月 樋口節夫公認会計士事務所開設 所 長(現任) 2011年7月 ソーシャルワイヤー株式会社社外 監査役(現任) 2017年6月 プレミアグループ株式会社社外監 査役(現任) 2022年12月 当社監査役(現任)	(注) 3	-
監査役	鈴木 志津夫	1954年6月12日生	1991年12月 株式会社マハリシ総合研究所(現 一般社団法人マハリシ総合教育研 究所)品川センター所長 1994年9月 同社渋谷センター所長 1996年11月 同社銀座センター所長 1997年9月 同社取締役事業部長国際本部付 2002年6月 同社代表取締役 2013年7月 一般社団法人マハリシ総合教育研 究所代表理事(現任) 2020年12月 当社監査役(現任)	(注) 4	3,000
計					8,109,900

(注) 1. 取締役クリストフ・ジャック・ガブリエル・ランシュー氏は社外取締役であり、監査役樋口節夫氏及び監査役鈴木志津夫氏は社外監査役であります。

2. 2023年12月21日開催の定時株主総会の終結の時から2年間。
3. 2022年12月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間。
4. 2020年12月18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、社外取締役1名及び社外監査役2名を選任しております。

取締役クリストフ・ジャック・ガブリエル・ランシュー氏は、グローバルに事業を展開する法人の経営者としての豊富な経験と幅広い知見を有しています。このようなことから、当社経営に対する監督や助言等、社外取締役としての職務を適切に遂行することができるものと判断し選任しております。

監査役樋口節夫氏は、公認会計士・税理士であり、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。

監査役鈴木志津夫氏は、法人経営に長年携わってきたことによる豊富な経験と幅広い知見を有しています。このようなことから、社外監査役として、当社経営の健全性・透明性の向上に資することが見込まれると判断し選任しております。

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

社外取締役のクリストフ・ジャック・ガブリエル・ランシュー氏及び社外監査役の鈴木志津夫氏は、当事業年度末現在で当社株式をそれぞれ6,000株及び3,000株所有しております。その他には人的関係、資本関係又は取引関係その他の重要な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上記独立性を判定の上、候補者を選定しております。

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

社外取締役は、取締役会に出席して経営及び内部統制に関する助言を適宜行うことで、内部統制に関する監督機能を果たしております。

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。

当事業年度において当社は監査役会を合計12回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
柴田 享	3	3
長尾 謙太	3	3
牛嶋 勝二	9	9
樋口 節夫	9	9
鈴木 志津夫	12	12

(注)柴田享氏及び長尾謙太氏の開催回数及び出席回数は2022年12月20日の監査役退任以前に開催された監査役会を対象とし、牛嶋勝二氏及び樋口節夫氏の開催回数及び出席回数は2022年12月20日の監査役就任後に開催された監査役会を対象としております。

監査役会における具体的な検討内容は、監査の方針、監査計画及び業務の分担、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の監査の方法及び結果の相当性、会計監査人の選任及び解任並びに不再任に関する事項、会計監査人に対する報酬等の同意、監査報告書の作成、内部監査結果等です。

常勤監査役の主な活動として、取締役会その他重要な会議への出席、重要な決裁書類等の閲覧、会計監査人からの監査の実施状況・結果の報告の確認等を行っております。

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及び監査役会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
みおぎ監査法人

b. 継続監査期間
4年間

c. 業務を執行した公認会計士
山田将文、高野将一

d. 監査業務に係る補助者の構成
公認会計士7名であります。

e. 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。

f. 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

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	20,000	-	25,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	20,000	-	25,000	-

(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. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針
該当事項はありません。

e. 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。代表取締役会長に決定を一任した理由は、当社全体の業績を勘案しつつ、各取締役の業務について評価を行うには代表取締役会長が最も適しているからであります。

なお、取締役の個人別の報酬は固定報酬のみとし、在任期間中に毎月均等額を支給するものと定めております。

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。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は7名であります。また、監査役の報酬等の限度額は、2020年12月18日開催の第36回定時株主総会において年額40,000千円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は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。

なお、取締役の報酬は、取締役会で一任された代表取締役会長が方針を踏まえ決定しており、また、他の取締役との協議の上決定するため、恣意的な決定はなされず、権限が適切に行使されることから、その内容は基本方針に沿うものであり、相当であると判断しております。

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	退職慰労金	
取締役(社外取締役を除く)	147,454	135,300	12,154	6
監査役(社外監査役を除く)	12,490	12,000	490	2
社外役員	22,020	21,600	420	4

(注) 1. 退職慰労金は、当事業年度の役員退職慰労引当金繰入額であります。

2. 当事業年度末の取締役の員数は6名、監査役の員数は3名であります。上記の取締役及び監査役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1名及び監査役2名(うち社外監査役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．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2022年10月1日から2023年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年10月1日から2023年9月30日まで)の財務諸表について、みおぎ監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適正に把握し、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【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 10,866,718	2 10,712,101
受取手形	-	1 5,915
売掛金	1 5,809	1 70,872
営業未収入金	1 33,434	1 29,987
商品及び製品	1,429	227,623
販売用不動産	5,060	2, 5 6,460,394
未成工事支出金	2,139	7,667
仕掛品	-	8,473
原材料及び貯蔵品	21,858	254,142
その他	102,884	236,536
貸倒引当金	400	427
流動資産合計	11,038,935	18,013,289
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	25,062,182	21,107,361
減価償却累計額	9,808,402	9,225,509
建物及び構築物(純額)	2, 4 15,253,780	2, 4, 5 11,881,851
機械装置及び運搬具	161,642	201,851
減価償却累計額	101,253	129,948
機械装置及び運搬具(純額)	2, 4 60,389	2, 4 71,902
工具、器具及び備品	601,882	547,220
減価償却累計額	337,907	287,879
工具、器具及び備品(純額)	263,974	5 259,341
土地	2 24,948,096	2, 5 20,299,600
リース資産	49,613	-
減価償却累計額	5,684	-
リース資産(純額)	43,929	-
建設仮勘定	308,784	5 652,523
有形固定資産合計	40,878,953	33,165,219
無形固定資産		
のれん	17,063	323,726
借地権	2 1,470,183	2 1,483,221
その他	2,416	2,915
無形固定資産合計	1,489,663	1,809,864
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	14,734
繰延税金資産	238	309
その他	793,502	873,743
投資その他の資産合計	805,241	888,787
固定資産合計	43,173,858	35,863,871
資産合計	54,212,794	53,877,160

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,035	23,965
営業未払金	44,820	38,371
短期借入金	900,000	600,000
1年内償還予定の社債	485,438	983,000
1年内返済予定の長期借入金	2 1,071,919	2 2,368,661
リース債務	7,649	-
未払法人税等	24,172	222,235
賞与引当金	9,419	15,808
その他	3 847,592	3 2,004,121
流動負債合計	3,397,047	6,256,164
固定負債		
社債	4,618,000	3,635,000
長期借入金	2 24,500,193	2 22,210,153
リース債務	40,134	-
繰延税金負債	811,376	835,332
役員退職慰労引当金	217,969	222,606
退職給付に係る負債	32,086	122,215
資産除去債務	182,023	124,259
その他	1,950,846	1,752,720
固定負債合計	32,352,630	28,902,288
負債合計	35,749,678	35,158,452
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,969,192	4,969,192
資本剰余金	5,099,179	5,099,179
利益剰余金	10,889,469	11,119,887
自己株式	2,428,306	2,428,306
株主資本合計	18,529,534	18,759,952
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	66,418	41,244
その他の包括利益累計額合計	66,418	41,244
純資産合計	18,463,116	18,718,707
負債純資産合計	54,212,794	53,877,160

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	1,464,237	1,449,235
売上原価	3,053,373	2,848,920
売上総利益	1,591,863	1,641,314
販売費及び一般管理費	2,312,859,957	2,316,833,372
営業利益又は営業損失()	305,906	42,057
営業外収益		
受取利息	324	1,420
受取配当金	307	225
未払配当金除斥益	174	375
助成金収入	4,341	-
その他	916	826
営業外収益合計	6,063	2,848
営業外費用		
支払利息	407,119	386,920
資金調達費用	23,044	20,225
その他	27,810	26,238
営業外費用合計	457,974	433,383
経常損失()	146,004	472,593
特別利益		
固定資産売却益	4,868,839	4,150,535
特別利益合計	868,839	1,506,535
特別損失		
減損損失	-	6,390,994
固定資産除却損	5,69,289	5,155,824
訴訟関連損失	22,079	-
店舗閉鎖損失	-	7,508
借入金繰上返済精算金	-	10,760
特別損失合計	91,368	565,086
税金等調整前当期純利益	631,466	468,855
法人税、住民税及び事業税	41,872	110,821
法人税等調整額	322,695	8,538
法人税等合計	364,567	119,360
当期純利益	266,898	349,494
親会社株主に帰属する当期純利益	266,898	349,494

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	266,898	349,494
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	60,259	25,173
その他の包括利益合計	60,259	25,173
包括利益	327,157	374,668
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	327,157	374,668

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022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
当期首残高	4,969,192	5,099,179	10,741,647	2,428,306	18,381,712
当期変動額					
剰余金の配当			119,076		119,076
親会社株主に帰属する 当期純利益			266,898		266,898
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	147,821	-	147,821
当期末残高	4,969,192	5,099,179	10,889,469	2,428,306	18,529,534

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	126,677	126,677	18,255,035
当期変動額			
剰余金の配当			119,076
親会社株主に帰属する 当期純利益			266,898
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	60,259	60,259	60,259
当期変動額合計	60,259	60,259	208,080
当期末残高	66,418	66,418	18,463,116

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023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
当期首残高	4,969,192	5,099,179	10,889,469	2,428,306	18,529,534
当期変動額					
剰余金の配当			119,076		119,076
親会社株主に帰属する 当期純利益			349,494		349,494
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	230,418	-	230,418
当期末残高	4,969,192	5,099,179	11,119,887	2,428,306	18,759,952

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	66,418	66,418	18,463,116
当期変動額			
剰余金の配当			119,076
親会社株主に帰属する 当期純利益			349,494
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	25,173	25,173	25,173
当期変動額合計	25,173	25,173	255,591
当期末残高	41,244	41,244	18,718,707

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	631,466	468,855
減価償却費	950,544	879,039
減損損失	-	390,994
のれん償却額	8,418	7,000
貸倒引当金の増減額(は減少)	-	27
賞与引当金の増減額(は減少)	3,394	3,913
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	13,986	4,637
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	8,018	8
受取利息及び受取配当金	631	1,645
支払利息	407,119	386,920
助成金収入	4,341	-
固定資産売却損益(は益)	868,839	1,506,535
固定資産除却損	69,289	155,824
訴訟関連損失	22,079	-
借入金繰上返済精算金	-	10,760
売上債権の増減額(は増加)	17,532	4,342
棚卸資産の増減額(は増加)	7,467	10,454
仕入債務の増減額(は減少)	9,148	6,796
未払金の増減額(は減少)	69,798	11,384
未払消費税等の増減額(は減少)	23,851	19,296
その他	6,066	240,271
小計	1,339,410	538,637
利息及び配当金の受取額	631	1,645
助成金の受取額	4,341	-
利息の支払額	406,506	383,873
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	123,019	13,518
借入金繰上返済精算金の支払額	-	10,760
訴訟和解金の支払額	-	166,959
営業活動によるキャッシュ・フロー	814,856	7,792
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額(は増加)	35,000	-
有形固定資産の取得による支出	1,017,141	1,645,242
有形固定資産の売却による収入	1,871,530	4,356,893
無形固定資産の取得による支出	14,600	21,410
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	21,772
関係会社貸付けによる支出	-	626,800
敷金及び保証金の差入による支出	208,288	99,388
資産除去債務の履行による支出	-	73,767
その他	9,505	6,845
投資活動によるキャッシュ・フロー	676,005	1,918,902
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	300,000	300,000
長期借入れによる収入	1,000,000	1,524,820
長期借入金の返済による支出	1,303,047	2,518,117
社債の償還による支出	230,618	485,438
配当金の支払額	119,107	119,239
長期未払金の返済による支出	16,097	119,967
その他	7,433	47,783
財務活動によるキャッシュ・フロー	376,304	2,065,726
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,114,557	154,616
現金及び現金同等物の期首残高	9,670,160	10,784,718
現金及び現金同等物の期末残高	10,784,718	10,630,101

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

- ・連結子会社の数 3社
- ・連結子会社の名称 株式会社スターダスト、株式会社ジェンツ、甲府貴宝株式会社
(連結の範囲の変更)

連結子会社であった株式会社ペリカンムーンは、2022年10月1日付で当社に吸収合併されたため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

また、株式会社ジェンツ、甲府貴宝株式会社の2社については、株式の新規取得により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。なお、みなし取得日が当連結会計年度末であるため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、甲府貴宝株式会社の決算日は8月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

- ・満期保有目的債券
償却原価法
- ・その他有価証券
市場価格のない株式等以外のもの
時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)
市場価格のない株式等
移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

棚卸資産

- ・商品
移動平均法による原価法(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)
- ・製品、販売用不動産、未成工事支出金、仕掛品
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)
- ・原材料及び貯蔵品
主として最終仕入原価法による原価法(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)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

- ・建物及び構築物 主に定額法
- ・その他 主に定率法
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
- ・建物及び構築物 6～70年
- ・その他 3～45年

無形固定資産(リース資産を除く)

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るおります。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

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連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び一部の連結子会社は、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、退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産関連事業

・不動産賃貸事業

主としてオフィスビル、レジデンス等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約に基づき、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」を適用して収益を認識しております。

・ビル管理事業及びその他

履行義務は顧客にサービスを提供した時点で充足されることから、当該時点で収益を認識しております。

外食事業

顧客からの注文に基づく料理を提供した時点で履行義務が充足されることから、当該時点で収益を認識しております。

服飾事業

顧客との販売契約に基づき商品又は製品を引き渡した時点で商品又は製品に対する支配が顧客に移転されるため、履行義務が充足されることから、当該時点で収益を認識しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。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。

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

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。

ヘッジの有効性評価の方法

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) のれんの償却方法及び償却期間

効果の発現する期間（3～10年）を合理的に見積り、当該期間にわたり均等償却しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
売上原価（販売用不動産評価損）	-	-
販売用不動産	5,060	6,460,394

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結貸借対照表に計上した金額の算出方法

当社グループは、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。

主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は、将来の販売見込価格であり、個別物件ごとの販売予定価格及び近隣相場の動向などを反映させております。また、必要に応じて社外の評価専門家による不動産鑑定評価額等を基礎として算定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

将来の経済条件の変動等による正味売却価額の見直しにより、販売用不動産評価損の計上が必要となった場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
減損損失	-	390,994
有形固定資産	40,878,953	33,165,219
無形固定資産	1,489,663	1,809,864

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結貸借対照表に計上した金額の算出方法

当社グループは、固定資産のうち減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前キャッシュ・フローを見積り、その総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上することとしております。

会計処理の適用に当たっては、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

主要な仮定

当社グループが保有する固定資産の主な内容はオフィスビル及びレジデンスの賃貸の用に供する不動産であります。減損の兆候を把握するための市場価格及び減損損失の認識の判定において帳簿価額と比較する割引前の将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、社外の不動産鑑定士の評価を利用しており、賃料及び空室率の仮定を設定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定にあたっては、慎重に検討を行っておりますが、経営環境等の変化による上記の仮定の変動によって減損処理が必要となり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等（以下「企業会計基準第28号等」）が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分（その他の包括利益に対する課税）
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等（子会社株式又は関連会社株式）の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「未払配当金除斥益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,090千円は、「未払配当金除斥益」174千円、「その他」916千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「長期未払金の返済による支出」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた 23,530千円は、「長期未払金の返済による支出」 16,097千円、「その他」 7,433千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 顧客との契約から生じた債権の金額

前連結会計年度（2022年9月30日）

「売掛金」及び「営業未収入金」には顧客との契約から生じた債権の金額が含まれており、「注記事項（収益認識関係） 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報（1）契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

当連結会計年度（2023年9月30日）

「受取手形」、「売掛金」及び「営業未収入金」には顧客との契約から生じた債権の金額が含まれており、「注記事項（収益認識関係） 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報（1）契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
現金及び預金	82,000千円	82,000千円
販売用不動産	-	5,742,975
建物及び構築物	13,889,829	11,026,201

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
機械装置及び運搬具	2,408	1,735
土地	21,978,797	18,116,451
借地権	1,365,406	1,378,444
合計	37,318,441	36,347,807

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	921,089千円	2,191,861千円
長期借入金	22,020,773	19,565,933
計	22,941,863	21,757,795

3 契約負債の金額

前連結会計年度(2022年9月30日)及び当連結会計年度(2023年9月30日)

流動負債「その他」には契約負債の金額が含まれており、「注記事項(収益認識関係)3.顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報(1)契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

4 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、連結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。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
建物及び構築物	99,334千円	99,334千円
機械装置及び運搬具	1,100	1,100
合計	100,434	100,434

5.保有目的の変更による固定資産から販売用不動産への振替

当連結会計年度(2023年9月30日)

保有目的の変更により、2023年1月23日付けで有形固定資産の一部を販売用不動産へ振り替えております。その内容は次のとおりであります。

建物及び構築物(純額)	2,145,446千円
工具、器具及び備品(純額)	9,842
土地	4,219,691
建設仮勘定	105,836
販売用不動産への振替額	6,480,817

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

前連結会計年度(自2021年10月1日至2022年9月30日)及び当連結会計年度(自2022年10月1日至2023年9月30日)

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

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)	当連結会計年度 (自2022年10月1日 至2023年9月30日)
役員報酬	175,200千円	168,900千円
給料及び手当	362,682	361,837
賞与引当金繰入額	9,419	14,065
役員退職慰労引当金繰入額	13,986	13,064
退職給付費用	6,721	4,680

租税公課	152,371	162,464
地代家賃	108,730	306,231

(表示方法の変更)

「地代家賃」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より販売費及び一般管理費の主要な費目として表示しております。なお、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度についても主要な費目として表示しております。

3 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費の総額

前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
2,360千円	23,156千円

4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
建物及び構築物	- 千円	68,316千円
土地	868,839	1,437,973
機械装置及び運搬具	-	245
計	868,839	1,506,535

5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
建物及び構築物	13,316千円	63,306千円
工具、器具及び備品	81	301
建設仮勘定	-	83,549
除却費用他	55,890	8,665
計	69,289	155,824

6 減損損失

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

(1) 減損損失を計上した資産グループの概要

用途	場所	種類	減損損失(千円)
飲食店舗	東京都江戸川区	建物及び構築物	314,481
		機械装置及び運搬具	32,954
		工具、器具及び備品	43,558
合計			390,994

(2) グルーピングの方法

主に賃貸不動産及び飲食店舗について個別の物件ごとにグルーピングを行っております。

(3) 減損損失を認識するに至った経緯

閉店の意思決定を行った資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。なお、当該資産グループの回収可能価額は使用価額により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めないため零と評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	43,803千円	4,650千円
組替調整額	43,025	40,923
税効果調整前	86,828	36,273
税効果額	26,569	11,099
繰延ヘッジ損益	60,259	25,173
その他の包括利益合計	60,259	25,173

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	26,780,800	-	-	26,780,800
合計	26,780,800	-	-	26,780,800
自己株式				
普通株式	6,934,685	-	-	6,934,685
合計	6,934,685	-	-	6,934,685

2. 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
2021年12月21日 定時株主総会	普通株式	119,076	6	2021年9月30日	2021年12月22日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年12月20日 定時株主総会	普通株式	119,076	利益剰余金	6	2022年9月30日	2022年12月21日

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	26,780,800	-	-	26,780,800
合計	26,780,800	-	-	26,780,800
自己株式				
普通株式	6,934,685	-	-	6,934,685
合計	6,934,685	-	-	6,934,685

2. 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
2022年12月20日 定時株主総会	普通株式	119,076	6	2022年9月30日	2022年12月21日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年12月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	119,076	6	2023年9月30日	2023年12月22日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金勘定	10,866,718千円	10,712,101千円
預入期間が3か月を超える定期預金	82,000	82,000
現金及び現金同等物	10,784,718	10,630,101

2. 当連結会計年度(自 2022年10月1日至 2023年9月30日)

株式の取得により新たに株式会社ジェンツを新規に連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の取得価額と同社株式の取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	163,852千円
固定資産	4,571
のれん	307,069
流動負債	27,273
固定負債	448,220
株式の取得価額	0
現金及び現金同等物	90,940
差引: 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	90,940

また、株式の取得により新たに甲府貴宝株式会社を新規に連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の取得価額と同社株式の取得による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	474,397千円
固定資産	13,750
のれん	6,593
流動負債	114,777
固定負債	272,963
株式の取得価額	107,000
現金及び現金同等物	37,831
差引: 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	69,168

(リース取引関係)

(借主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
1年内	164,513	235,767
1年超	1,837,013	1,696,214
合計	2,001,527	1,931,982

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産関連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

営業債権である受取手形、売掛金及び営業未収入金は、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。

営業債務である支払手形、買掛金及び営業未払金は、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「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (6) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

営業債権である受取手形、売掛金及び営業未収入金について、テナント等の顧客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

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

当社グループでは、当社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

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

前連結会計年度（2022年9月30日）

	連結貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
投資有価証券			
満期保有目的の債券			
社債	5,000	5,000	-
資産計	5,000	5,000	-
(1) 社債（1年内償還予定含む）	5,103,438	5,028,476	74,961
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	25,572,113	24,998,896	573,217
負債計	30,675,551	30,027,372	648,178
デリバティブ取引（注）3			
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	(95,703)	(95,703)	-
デリバティブ取引計	(95,703)	(95,703)	-

当連結会計年度（2023年9月30日）

	連結貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
投資有価証券			
満期保有目的の債券			
社債	5,000	5,000	-
其他有価証券			
株式	3,234	3,234	-
資産計	8,234	8,234	-
(1) 社債（1年内償還予定含む）	4,618,000	4,544,484	73,515
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	24,578,815	23,835,359	743,455
負債計	29,196,815	28,379,844	816,971
デリバティブ取引（注）3			
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	(59,430)	(59,430)	-
デリバティブ取引計	(59,430)	(59,430)	-

(注) 1. 「現金」の他、「預金」、「受取手形」、「売掛金」、「営業未収入金」、「支払手形」、「買掛金」、「営業未払金」及び「短期借入金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

2. 市場価格のない株式等は、上表には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度（千円）	当連結会計年度（千円）
非上場株式	6,500	6,500

3. 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。

4. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2022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	10,866,718	-	-	-
売掛金	5,809	-	-	-
営業未収入金	33,434	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	-
合計	10,905,962	5,000	-	-

当連結会計年度(2023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	10,712,101	-	-	-
受取手形	5,915	-	-	-
売掛金	70,872	-	-	-
営業未収入金	29,987	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	-
合計	10,823,877	5,000	-	-

5. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2022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)
短期借入金	900,000	-	-	-	-	-
社債	485,438	983,000	171,800	171,800	1,961,800	1,329,600
長期借入金	1,071,919	3,141,281	1,369,371	943,976	2,224,165	16,821,398
リース債務	7,649	7,729	7,809	7,890	7,973	8,731
割賦未払金	16,044	16,044	16,044	16,044	16,044	26,789
合計	2,481,051	4,148,054	1,565,025	1,139,711	4,209,982	18,186,518

当連結会計年度(2023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)
短期借入金	600,000	-	-	-	-	-
社債	983,000	171,800	171,800	1,961,800	74,800	1,254,800
長期借入金	2,368,661	1,452,128	1,023,869	2,304,135	2,644,779	14,785,240
割賦未払金	15,314	14,136	14,136	14,136	14,136	14,136
合計	3,966,975	1,638,064	1,209,805	4,280,071	2,733,715	16,054,176

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：

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

レベル2の時価：

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

レベル3の時価：

観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2022年9月30日)

区 分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合 計
デリバティブ取引				
ヘッジ会計が適用されているもの	-	(95,703)	-	(95,703)

当連結会計年度（2023年9月30日）

区 分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合 計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	3,234	-	-	3,234
資産計	3,234	-	-	3,234
デリバティブ取引				
ヘッジ会計が適用されているもの	-	(59,430)	-	(59,430)

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。ただし、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た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（下記「長期借入金（1年内返済予定含む）」参照）。

（2）時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2022年9月30日）

区 分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合 計
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	5,000
資産計	-	5,000	-	5,000
(1) 社債 （1年内償還予定含む）	-	5,028,476	-	5,028,476
(2) 長期借入金 （1年内返済予定含む）	-	24,998,896	-	24,998,896
負債計	-	30,027,372	-	30,027,372

当連結会計年度（2023年9月30日）

区 分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合 計
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	5,000
資産計	-	5,000	-	5,000
(1) 社債 （1年内償還予定含む）	-	4,544,484	-	4,544,484
(2) 長期借入金 （1年内返済予定含む）	-	23,835,359	-	23,835,359
負債計	-	28,379,844	-	28,379,844

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明
投資有価証券

保有している満期保有目的の債券の時価は、市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

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いるため、その時価をレベル2の時価に分類しております。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(上記「デリバティブ取引」参照)、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。

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いるため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

重要性に乏しいため、記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2022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	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				
	変動受取・固定支払	長期借入金	3,168,150	3,009,190	95,703
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	4,735,643	4,504,351	()

()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。

当連結会計年度(2023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	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				
	変動受取・固定支払	長期借入金	3,762,690	3,592,030	59,430
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	3,102,201	2,967,109	()

()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

当社及び一部の連結子会社は、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）により退職給付に係る負債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、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	40,105千円	32,086千円
子会社の新規連結伴う増加額	-	90,137
退職給付費用	6,721	4,680
退職給付の支払額	14,740	4,688
退職給付に係る負債の期末残高	32,086	122,215

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
非積立型制度の退職給付債務	32,086千円	122,215千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	32,086	122,215
退職給付に係る負債	32,086千円	122,215千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	32,086	122,215

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度6,721千円 当連結会計年度4,680千円

(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

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	122千円	130千円
賞与引当金	2,882	4,721
棚卸資産評価損	-	48,388
未払金	35,554	-
未払事業税	9,865	15,093
退職給付に係る負債	9,818	40,208
役員退職慰労引当金	66,698	68,117
減価償却超過額	35,557	58,521
資産調整勘定	6,273	4,437
減損損失	7,998	33,568
資産除去債務	55,699	38,023
税務上の繰越欠損金(注)2	72,570	113,649
繰延ヘッジ損益	29,285	18,185
関係会社株式評価損	56,088	-
その他	13,947	12,026
繰延税金資産小計	402,363	455,072
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	61,334	113,649
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	187,143	227,851
評価性引当額小計(注)1	248,478	341,501
繰延税金資産合計	153,884	113,570
繰延税金負債		
土地評価差額	463,606	463,607
資産除去債務に対応する除去費用	33,119	12,747
資本連結に伴う評価差額	119,192	123,136
固定資産圧縮特別勘定積立金	349,103	349,103
繰延税金負債合計	965,022	948,593
繰延税金負債の純額	811,137	835,023

(注)1. 当該変動の内容は、新規連結子会社の将来減算一時差異等及び税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額の増加によるものであります。

2. 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
前連結会計年度(2022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)	-	-	11,236	-	-	61,334	72,570
評価性引当額	-	-	-	-	-	61,334	61,334
繰延税金資産	-	-	11,236	-	-	-	11,236 (2)

(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72,570千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産を11,236千円計上しております。この繰延税金資産は当社グループにおける税務上の繰越欠損金のうち、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断しているものであります。

当連結会計年度（2023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)	-	-	-	-	-	113,649	113,649
評価性引当額	-	-	-	-	-	113,649	113,649
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-(2)

(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113,649千円（法定実効税率を乗じた額）について、当社連結子会社に係るものであり、繰延税金資産を計上しておりません。

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

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.1
住民税均等割	0.3	0.3
評価性引当額の増減	27.0	8.3
子会社株式取得費用	-	2.1
その他	0.3	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	57.7	25.5

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

当社は、当社100%出資の連結子会社であった株式会社ペリカンムーンを吸収合併することを決議した2022年7月19日開催の取締役会決議に基づき、2022年10月1日付で同社を吸収合併しました。

1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称：株式会社ペリカンムーン
事業内容： 外食事業

(2) 企業結合日

2022年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、株式会社ペリカンムーンを吸収合併消滅会社とする吸収合併形式であります。

(4) 結合後の企業の名称

株式会社ランドビジネス

(5) 企業結合の目的

今後の業容拡大に備え、経営資源を再編成することにより、経営効率を高め、収益力の向上を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に定める共通支配下の取引等に該当し、これに基づく会計処理を行っております。

取得による企業結合（株式会社ジェンツ）

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ジェンツ
事業の内容 紳士服の縫製

(2) 企業結合を行った主な理由

当社は、メーカーズシャツ鎌倉株式会社の営む紳士重衣料（コート、スーツ、ジャケット）及びトラウザーズのカスタムオーダー事業を譲り受け紳士服事業に参入し、時代に流されることのないベーシックな価値を持つ「装う楽しみ」を実現するべくこれまでも取り組んできました。

永年培ってきた高い縫製技術や、三つ星認定工場を持つ株式会社ジェンツをグループ化することで、当社の服飾事業が縫製から販売まで保有し、お客様に高い付加価値のある製品を供給出来ることが可能であると判断し、同社の全株式を取得し子会社化することにしました。

(3) 企業結合日

2023年7月3日（株式取得日）

2023年9月30日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 連結会計年度に係る連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

みなし取得日を当連結会計年度末としているため貸借対照表のみを連結しており、該当事項はありません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	0千円
取得原価		0千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンス費用 782千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん金額

307,069千円

発生原因

今後の事業展開によって期待される超過収益力により発生したものです。

償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

	金額（千円）
流動資産	163,852
固定資産	4,571
資産合計	168,424
流動負債	27,273
固定負債	448,220
負債合計	475,494

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

	金額(千円)
売上高	407,185
親会社株主に帰属する当期純損失()	172,616

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。また、企業結合時に認識されたのれんが連結会計年度開始の日に発生したもものとして影響の概算額を算定しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

取得による企業結合(甲府貴宝株式会社)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称: 甲府貴宝株式会社

事業の内容: 宝飾品の製造・卸

(2) 企業結合を行った主な理由

当社は、メーカーズシャツ鎌倉株式会社の営む紳士重衣料(コート、スーツ、ジャケット)及びトラウザーズのカスタムオーダー事業を譲り受け、紳士服事業に参入し、時代に流されることのないベーシックな価値を持つ「装う楽しみ」を実現するべくこれまでも取り組んできました。

紳士服だけでなく上記を加速させるためにも、周辺事業への拡大に注力しておりました。甲府貴宝株式会社は宝飾の街山梨で59年の業歴を持ち、デザイン企画から製品仕上げまでを手掛け高品質な製品を提供しておりました。甲府貴宝株式会社が当社グループに加わることで、「装う楽しみ」の実現の加速に資すると判断し、同社の全株式を取得し子会社化することにしました。

(3) 企業結合日

2023年7月3日(株式取得日)

2023年9月30日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 連結会計年度に係る連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

みなし取得日を当連結会計年度末としているため貸借対照表のみを連結しており、該当事項はありません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	107,000千円
取得原価		107,000千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンス費用 32,023千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん

6,593千円

発生原因

今後の事業展開によって期待される超過収益力により発生したものです。

償却方法及び償却期間

3年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

	金額（千円）
流動資産	474,397
固定資産	13,750
資産合計	488,147
流動負債	114,777
固定負債	272,963
負債合計	387,740

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

	金額（千円）
売上高	167,699
親会社株主に帰属する当期純損失（ ）	65,503
（概算額の算定方法）	

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。また、企業結合時に認識されたのれんが連結会計年度開始の日に発生したもとして影響の概算額を算定しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

（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）

当社グループは、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。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,445,281千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却益は868,839千円（特別利益に計上）、当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,470,177千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却益は1,506,535千円（特別利益に計上）であります。

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

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）	当連結会計年度 （自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	42,694,599	41,565,140
期中増減額	1,129,458	1,637,735
期末残高	41,565,140	39,927,405
期末時価	58,180,820	59,078,568

- （注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は工事費（581,542千円）、主な減少額は売却（805,464千円）、除却（13,398千円）及び減価償却（892,137千円）であり、当連結会計年度の主な増加額は工事費（1,076,168千円）、主な減少額は売却（1,696,147千円）、除却（147,158千円）及び減価償却（870,596千円）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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「注記事項」(セグメント情報等)の「セグメント情報 1. 報告セグメントの概要」をご参照ください。これに伴い、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報については変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				合計
	不動産 関連事業	外食事業	服飾事業	計	
ビル管理事業	232,018	-	-	232,018	232,018
その他	97,592	82,320	52,573	232,485	232,485
顧客との契約から生じる収益	329,610	82,320	52,573	464,503	464,503
その他の収益(注)	4,180,733	-	-	4,180,733	4,180,733
外部顧客への売上高	4,510,343	82,320	52,573	4,645,237	4,645,237

(注) その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				合計
	不動産 関連事業	外食事業	服飾事業	計	
ビル管理事業	224,183	-	-	224,183	224,183
その他	116,873	66,241	30,878	213,992	213,992
顧客との契約から生じる収益	341,056	66,241	30,878	438,175	438,175
その他の収益(注)	4,052,059	-	-	4,052,059	4,052,059
外部顧客への売上高	4,393,116	66,241	30,878	4,490,235	4,490,235

(注) その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前連結会計年度(千円)	当連結会計年度(千円)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	6,569	16,892
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	16,892	86,873
契約負債(期首残高)	44,886	33,966
契約負債(期末残高)	33,966	6,912

契約負債は、服飾事業における顧客からの前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業内容の関連性及び事業規模に基づき事業セグメントを集約し、「不動産関連事業」、「外食事業」、「服飾事業」の3事業を報告セグメントとしております。

なお、従来「その他」に含めていた服飾事業の重要性が高くなったため、当連結会計年度より従来の不動産関連事業及び外食事業の2事業に加え、服飾事業を新たに報告セグメントとしております。また、前連結会計年度のセグメント情報については新しいセグメント区分により作成したものを記載しております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額	連結財務諸表計上額
	不動産関連事業	外食事業	服飾事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,510,343	82,320	52,573	4,645,237	-	4,645,237
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	76	-	76	76	-
計	4,510,343	82,396	52,573	4,645,314	76	4,645,237
セグメント利益又は損失()	1,580,501	243,321	3,098	1,340,279	1,034,372	305,906
その他の項目						
減価償却費	896,378	26,653	147	923,179	27,364	950,544
のれん償却額	4,254	-	4,164	8,418	-	8,418
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	567,355	563,205	-	1,130,560	36,284	1,166,845

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 1,034,372千円は全社費用であります。その主なものは当社の総務、人事、経理等の管理部門に係る費用であります。

(2) 減価償却費の調整額27,364千円は、特定のセグメントに帰属しない全社資産の減価償却費であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額36,284千円は、特定のセグメントに帰属しない全社資産の増加額であります。

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

4. 当社グループは、報告セグメントに資産を配分していないため、「セグメント資産」の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額	連結財務諸表計上額
	不動産関連事業	外食事業	服飾事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,393,116	66,241	30,878	4,490,235	-	4,490,235
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	4,393,116	66,241	30,878	4,490,235	-	4,490,235
セグメント利益又は損失（ ）	1,418,334	449,228	155,866	813,238	855,296	42,057
その他の項目						
減価償却費	866,690	41,388	1,921	910,000	26,386	936,387
のれん償却額	2,836	-	4,164	7,000	-	7,000
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	858,129	215,030	494,836	1,567,996	26,800	1,594,796

（注）1．「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであります。

2．調整額は以下のとおりであります。

（1）セグメント利益又は損失の調整額 855,296千円は全社費用であります。その主なものは当社の総務、人事、経理等の管理部門に係る費用であります。

（2）減価償却費の調整額26,386千円は、特定のセグメントに帰属しない全社資産の減価償却費であります。

（3）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額26,800千円は、特定のセグメントに帰属しない全社資産の増加額であります。

3．セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

4．当社グループは、報告セグメントに資産を配分していないため、「セグメント資産」の記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

	不動産関連事業	外食事業	服飾事業	計	全社・消去	合計
減損損失	-	390,994	-	390,994	-	390,994

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

（単位：千円）

	不動産関連事業	外食事業	服飾事業	計	その他	全社・消去	連結財務諸表計上額
当期償却額	4,254	-	4,164	8,418	-	-	8,418
当期末残高	2,836	-	14,227	17,063	-	-	17,063

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：千円）

	不動産関連事業	外食事業	服飾事業	計	その他	全社・消去	連結財務諸表計上額
当期償却額	2,836	-	4,164	7,000	-	-	7,000
当期末残高	-	-	317,132	317,132	6,593	-	323,726

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023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)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	930.31円	943.19円
1株当たり当期純利益	13.45円	17.61円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	266,898	349,494
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	266,898	349,494
普通株式の期中平均株式数(株)	19,846,115	19,846,115

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

当社は、2023年10月2日付で、当社が保有する固定資産を譲渡しました。

1. 譲渡の理由

経営資源の有効活用を図ることを目的としております。

2. 譲渡資産の内容

資産の内容及び所在地	譲渡 価額	帳簿 価額	譲渡益	現況
東京都港区芝四丁目111番3 土地：359.83㎡ 建物：2,485.48㎡			2,924百万円(概算額)	賃貸用不動産
東京都中央区日本橋大伝馬町2番13他 土地：243.23㎡ 建物：1,439.90㎡				

譲渡価額及び帳簿価額については、譲渡先の意向により開示を控えさせていただきますが、市場価格を反映した適正な価額での譲渡となっております。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の一事業法人ですが、譲渡先との守秘義務により詳細につきましては公表を控えさせていただきます。なお、譲渡先と当社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は当社の関連当事者には該当しておりません。

4. 譲渡の日程

(1) 取締役会決議日	2023年6月20日
(2) 契約締結日	2023年6月20日
(3) 物件引渡期日	2023年10月2日

(取得による企業結合)

当社は、2023年10月16日開催の取締役会において、株式会社サンクの全株式を取得することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2023年12月1日付で全株式を取得し、同社を子会社化しました。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社サンク

事業の内容：婦人服の縫製

企業結合を行った主な理由

当社グループの服飾事業が紳士服に加え婦人服の縫製工程も有することにより、当社はお客様の趣向を充実させる「より良い商品をより早く供給できる」能力を高めることが可能であることと、同社の得意とする多品種少量生産方法を拡大することによって巨大マーケットである婦人プレタポルテ市場への確に参入できることから、サンクの全株式を取得し子会社化することといたしました。

企業結合日

2023年12月1日(株式取得日)

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

取得した議決権比率

100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	44,300千円
取得原価		44,300千円

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点において集計中であります。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点においては確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点においては確定しておりません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱ランドビジネス	第34回無担保社債	2013年8月27日	270,438 (270,438)	- (-)	年1.10	無担保	2023年8月25日
㈱ランドビジネス	第35回無担保社債	2014年8月29日	1,860,000 (80,000)	1,780,000 (80,000)	年1.03	無担保	2027年9月30日
㈱ランドビジネス	第36回無担保社債	2014年8月29日	854,400 (43,200)	811,200 (811,200)	年0.77	無担保	2024年2月29日
㈱ランドビジネス	第37回無担保社債	2014年8月29日	873,600 (40,800)	832,800 (40,800)	年1.15	無担保	2029年8月31日
㈱ランドビジネス	第38回無担保社債	2017年8月31日	415,000 (17,000)	398,000 (17,000)	年0.34	無担保	2027年8月31日
㈱ランドビジネス	第39回無担保社債	2017年8月31日	830,000 (34,000)	796,000 (34,000)	年0.52	無担保	2032年8月31日
合計	-	-	5,103,438 (485,438)	4,618,000 (983,000)	-	-	-

(注) 1. ()内の金額は、1年以内償還予定額であります。

2. 連結決算日後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)
983,000	171,800	171,800	1,961,800	74,800

【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	900,000	600,000	0.80	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,071,919	2,368,661	1.24	-
1年以内に返済予定のリース債務	7,649	-	-	-
1年以内に返済予定のその他有利子負債 (割賦未払金)	16,044	15,314	5.29	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	24,500,193	22,210,153	1.02	2024年~2066年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	40,134	-	-	-
その他有利子負債(割賦未払金)	90,965	70,680	5.29	2029年
計	26,626,906	25,264,809	-	-

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,452,128	1,023,869	2,304,135	2,644,779
割賦未払金	14,136	14,136	14,136	14,136

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計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、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	1,141,943	2,280,634	3,385,126	4,490,235
税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期純損失()	511,636	416,035	738,491	468,855
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失()(千円)	436,728	264,319	465,138	349,494
1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失()(円)	22.01	13.32	23.44	17.61

(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又は1株当たり四半期純損失()(円)	22.01	35.32	10.12	5.83

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 10,747,839	1 10,548,139
売掛金	3,325	4,924
営業未収入金	3 64,102	29,394
商品及び製品	1,429	17,467
販売用不動産	5,060	1, 4 6,460,394
未成工事支出金	2,139	7,667
原材料及び貯蔵品	7,110	36,220
前渡金	2,318	107,988
前払費用	68,921	3 98,683
その他	3 54,448	28,370
貸倒引当金	400	427
流動資産合計	10,956,296	17,338,823
固定資産		
有形固定資産		
建物	24,294,673	20,499,337
減価償却累計額	9,407,730	8,847,030
建物(純額)	1, 2 14,886,942	1, 2, 4 11,652,306
構築物	439,448	251,847
減価償却累計額	189,990	135,018
構築物(純額)	1 249,458	1, 4 116,829
機械及び装置	124,540	104,277
減価償却累計額	71,404	45,976
機械及び装置(純額)	1 53,135	1 58,300
車両運搬具	37,102	37,102
減価償却累計額	29,848	33,504
車両運搬具(純額)	2 7,253	2 3,597
工具、器具及び備品	595,658	520,399
減価償却累計額	335,097	262,362
工具、器具及び備品(純額)	260,561	4 258,037
土地	1 24,948,096	1, 4 20,299,600
リース資産	49,613	-
減価償却累計額	5,684	-
リース資産(純額)	43,929	-
建設仮勘定	308,784	4 652,523
有形固定資産合計	40,758,160	33,041,194
無形固定資産		
のれん	17,063	10,063
借地権	1 1,057,209	1 1,070,247
ソフトウェア	1,087	490
その他	1,203	1,142
無形固定資産合計	1,076,563	1,081,944
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	11,500
関係会社株式	414,839	537,941
出資金	6,030	6,030
関係会社長期貸付金	-	3 626,800
長期前払費用	156,169	150,358
敷金及び保証金	630,655	716,481
投資その他の資産合計	1,219,194	2,049,110
固定資産合計	43,053,919	36,172,250

資産合計

54,010,215

53,511,073

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,106	5,686
営業未払金	44,390	38,000
短期借入金	900,000	600,000
1年内償還予定の社債	485,438	983,000
1年内返済予定の長期借入金	1 1,071,919	1 2,368,661
リース債務	7,649	-
未払金	3 293,669	3 297,436
未払費用	81,743	147,545
未払法人税等	20,556	123,678
前受金	3 363,693	3 1,503,482
預り金	83,252	77,339
賞与引当金	9,419	13,514
その他	28,984	4,684
流動負債合計	3,392,824	6,163,030
固定負債		
社債	4,618,000	3,635,000
長期借入金	1 24,500,193	1 22,210,153
リース債務	40,134	-
繰延税金負債	692,183	712,196
退職給付引当金	32,086	32,078
役員退職慰労引当金	217,969	222,606
受入敷金保証金	1,720,263	1,581,674
資産除去債務	182,023	124,259
その他	189,647	130,110
固定負債合計	32,192,501	28,648,079
負債合計	35,585,326	34,811,110
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
固定資産圧縮特別勘定積立金	791,756	791,756
繰越利益剰余金	8,898,646	9,148,546
利益剰余金合計	10,851,243	11,101,143
自己株式	2,428,306	2,428,306
株主資本合計	18,491,308	18,741,208
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	66,418	41,244
評価・換算差額等合計	66,418	41,244
純資産合計	18,424,889	18,699,963
負債純資産合計	54,010,215	53,511,073

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	4,545,473	4,442,788
売上原価	3,002,834	2,826,852
売上総利益	1,542,639	1,615,935
販売費及び一般管理費		
役員報酬	175,200	168,900
給料及び手当	266,675	266,596
賞与引当金繰入額	9,419	13,514
役員退職慰労引当金繰入額	13,986	13,064
地代家賃	106,750	305,595
租税公課	152,289	162,450
減価償却費	44,849	77,039
その他	325,944	641,100
販売費及び一般管理費合計	1,095,115	1,648,262
営業利益又は営業損失()	447,524	32,327
営業外収益		
受取利息	97	1,194
有価証券利息	225	225
受取配当金	307	225
業務受託料	7,200	3,600
補助金収入	1,173	-
その他	625	789
営業外収益合計	9,628	6,034
営業外費用		
支払利息	361,168	343,330
社債利息	45,950	43,590
資金調達費用	23,044	20,225
その他	27,810	26,238
営業外費用合計	457,974	433,383
経常損失()	821	459,676
特別利益		
固定資産売却益	868,839	1,506,535
特別利益合計	868,839	1,506,535
特別損失		
減損損失	-	390,994
固定資産除却損	69,289	155,824
関係会社株式評価損	183,295	-
訴訟関連損失	22,079	-
店舗閉鎖損失	-	7,508
借入金繰上返済精算金	-	10,760
特別損失合計	274,664	565,086
税引前当期純利益	593,353	481,771
法人税、住民税及び事業税	35,493	103,882
法人税等調整額	323,287	8,912
法人税等合計	358,781	112,794
当期純利益	234,571	368,976

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		12,727	0.4	68,775	2.4
労務費		288	0.0	282	0.0
経費	1	2,990,177	99.6	2,785,648	97.6
当期総製造費用		3,003,194	100.0	2,854,705	100.0
合併による原材料受入高		-		2,055	
期首商品及び製品棚卸高		1,330		1,429	
合計		3,004,524		2,858,190	
期末商品及び製品棚卸高		1,429		31,338	
他勘定振替高	2	261		-	
売上原価		3,002,834		2,826,852	

原価計算の方法

個別原価計算を採用しております。

(注) 1. 主な内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
賃借料(千円)	907,690	918,684
減価償却費(千円)	958,248	860,494

2. 他勘定振替高の内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
広告宣伝費(千円)	261	-
合計(千円)	261	-

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

(単位：千円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				利益剰余金 合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金						
				別途積立金	固定資産 圧縮特別 勘定積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	-	9,574,908	10,735,748	2,428,306	18,375,813	
当期変動額										
剰余金の配当						119,076	119,076		119,076	
固定資産圧縮特別 勘定積立金の積立					791,756	791,756	-		-	
当期純利益						234,571	234,571		234,571	
株主資本以外の項 目の当期変動額 (純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	791,756	676,261	115,494	-	115,494	
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	791,756	8,898,646	10,851,243	2,428,306	18,491,308	

	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	126,677	126,677	18,249,135
当期変動額			
剰余金の配当			119,076
固定資産圧縮特別 勘定積立金の積立			-
当期純利益			234,571
株主資本以外の項 目の当期変動額 (純額)	60,259	60,259	60,259
当期変動額合計	60,259	60,259	175,754
当期末残高	66,418	66,418	18,424,889

当事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

(単位：千円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				利益剰余金 合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金						
				別途積立金	固定資産 圧縮特別 勘定積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	791,756	8,898,646	10,851,243	2,428,306	18,491,308	
当期変動額										
剰余金の配当						119,076	119,076		119,076	
当期純利益						368,976	368,976		368,976	
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	249,900	249,900	-	249,900	
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	791,756	9,148,546	11,101,143	2,428,306	18,741,208	

	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	66,418	66,418	18,424,889
当期変動額			
剰余金の配当			119,076
当期純利益			368,976
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	25,173	25,173	25,173
当期変動額合計	25,173	25,173	275,073
当期末残高	41,244	41,244	18,699,963

【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

市場価格のない株式等

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

時価法

3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 商品

移動平均法による原価法(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)

(2) 製品、販売用不動産、未成工事支出金

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)

(3) 原材料及び貯蔵品

主として最終仕入原価法による原価法(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(リース資産を除く)

建物 主に定額法

その他 主に定率法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 6～70年

その他 3～45年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) 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. 収益及び費用の計上基準

「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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

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. のれんの償却方法及び償却期間

効果の発現する期間を合理的に見積り、当該期間にわたり均等償却しております。

9. その他財務諸表作成のための基礎となる重要な事項

消費税等の会計処理

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。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
売上原価（販売用不動産評価損）	-	-
販売用不動産	5,060	6,460,394

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

当事業年度の貸借対照表に計上した金額の算出方法

当社は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。

主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は、将来の販売見込価格であり、個別物件ごとの販売予定価格及び近隣相場の動向などを反映させております。また、必要に応じて社外の評価専門家による不動産鑑定評価額等を基礎として算定しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の経済条件の変動等による正味売却価額の見直しにより、販売用不動産評価損の計上が必要となった場合、当社の業績に影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
減損損失	-	390,994
有形固定資産	40,758,160	33,041,194
無形固定資産	1,076,563	1,081,944

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当事業年度の貸借対照表に計上した金額の算出方法

当社は、固定資産のうち減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前キャッシュ・フローを見積り、その総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上することとしております。

会計処理の適用に当たっては、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

主要な仮定

当社が保有する固定資産の主な内容はオフィスビル及びレジデンスの賃貸の用に供する不動産であります。減損の兆候を把握するための市場価格及び減損損失の認識の判定において帳簿価額と比較する割引前の将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、社外の不動産鑑定士の評価を利用しており、賃料及び空室率の仮定を設定しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定にあたっては、慎重に検討を行っておりますが、経営環境等の変化による上記の仮定の変動によって減損処理が必要となり、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
現金及び預金	82,000千円	82,000千円
販売用不動産	-	5,742,975
建物	13,598,177	10,811,519
構築物	174,272	104,346
機械及び装置	2,408	1,735
土地	21,978,797	18,116,451
借地権	952,432	965,470
合計	36,788,088	35,824,498

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	907,757千円	2,178,529千円
長期借入金	21,697,432	19,255,924
計	22,605,190	21,434,454

2 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 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
建物	99,334千円	99,334千円
車両運搬具	1,100	1,100
合計	100,434	100,434

3 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
短期金銭債権	59,922千円	627,130千円
短期金銭債務	14,611	63,220

4 保有目的の変更による固定資産から販売用不動産への振替

当事業年度(2023年9月30日)

保有目的の変更により、2023年1月23日付けで有形固定資産の一部を販売用不動産へ振り替えております。その内容は次のとおりであります。

建物(純額)	2,059,414千円
構築物(純額)	86,032
工具、器具及び備品(純額)	9,842
土地	4,219,691
建設仮勘定	105,836
販売用不動産への振替額	6,480,817

(損益計算書関係)

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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
営業取引による取引高	55,827千円	115,599千円
営業取引以外の取引による取引高	7,200	3,600

(有価証券関係)

子会社株式

前事業年度(2022年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 414,839千円)は、市場価格のない株式等であるため、記載しておりませ
ん。

当事業年度(2023年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 537,941千円)は、市場価格のない株式等であるため、記載しておりませ
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 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	122千円	130千円
賞与引当金	2,882	4,135
未払金	35,554	-
未払事業税	9,627	14,743
退職給付引当金	9,818	9,816
役員退職慰労引当金	66,698	68,117
減価償却超過額	35,557	58,521
資産調整勘定	6,273	4,437
減損損失	7,998	33,568
資産除去債務	55,699	38,023
税務上の繰越欠損金	11,236	-
繰延ヘッジ損益	29,285	18,185
関係会社株式評価損	56,088	-
その他	13,947	12,026
繰延税金資産小計	340,789	261,705
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	187,143	148,444
評価性引当額小計	187,143	148,444
繰延税金資産合計	153,646	113,260
繰延税金負債		
土地評価差額	463,606	463,606
資産除去債務に対応する除去費用	33,119	12,747
固定資産圧縮特別勘定積立金	349,103	349,103
繰延税金負債合計	845,829	825,457
繰延税金負債の純額	692,183	712,196

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 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.1
住民税均等割	0.2	0.3
評価性引当額の増減	29.1	8.0
その他	0.5	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	60.5	23.4

(企業結合等関係)

取得による企業結合
「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	期首帳簿価額 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期償却額 (千円)	期末帳簿価額 (千円)	減価償却累計 額(千円)	期末 取得原価 (千円)
有形 固定資産	建物	14,886,942	563,874	3,002,998 (295,497)	795,513	11,652,306	8,847,030	20,499,337
	構築物	249,458	4,003	123,887 (18,983)	12,745	116,829	135,018	251,847
	機械及び装置	53,135	46,521	32,954 (32,954)	8,402	58,300	45,976	104,277
	車両運搬具	7,253	-	-	3,656	3,597	33,504	37,102
	工具器具備品	260,561	93,401	54,162 (43,558)	41,762	258,037	262,362	520,399
	土地	24,948,096	569,546	5,218,041	-	20,299,600	-	20,299,600
	リース資産	43,929	-	42,378	1,550	-	-	-
	建設仮勘定	308,784	1,505,572	1,161,833	-	652,523	-	652,523
	計	40,758,160	2,782,921	9,636,257 (390,994)	863,630	33,041,194	9,323,893	42,365,088
無形 固定資産	のれん	17,063	-	-	7,000	10,063	-	-
	借地権	1,057,209	13,038	-	-	1,070,247	-	-
	ソフトウェア	1,087	-	-	596	490	-	-
	その他	1,203	-	-	60	1,142	-	-
	計	1,076,563	13,038	-	7,657	1,081,944	-	-

- (注) 1. 当期増加額のうち主なものは、取得による土地569,546千円の増加であります。
2. 当期減少額のうち主なものは、売却及び販売用不動産への振替等による建物3,002,998千円及び土地5,218,041千円の減少であります。
3. 当期減少額欄の()は内数で、当期の減損損失計上額であります。

【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	400	427	-	400	427
賞与引当金	9,419	13,514	9,419	-	13,514
役員退職慰労引当金	217,969	13,064	8,427	-	222,606

(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であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	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38期）（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）2022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

2022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39期第1四半期（自 2022年10月1日 至 2022年12月31日）2023年2月14日関東財務局長に提出。

第39期第2四半期（自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）2023年5月15日関東財務局長に提出。

第39期第3四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）2023年8月4日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2023年3月17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号及び第19号（当社及び当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に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。

2023年6月20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号及び第19号（当社及び当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に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。

2023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。

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

2023年12月21日

株式会社 ランドビジネス

取締役会 御中

みおぎ監査法人
東京都千代田区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山田 将文

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高野 将一

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドビジネスの2022年10月1日から2023年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドビジネス及び連結子会社の2023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連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

賃貸不動産の減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、当連結会計年度の連結貸借対照表に有形固定資産33,165,219千円及び無形固定資産1,809,864千円を計上しており、その主な内容は、オフィスビル及びレジデンスの賃貸の用に供する不動産（以下、「賃貸不動産」という。）である。</p> <p>賃貸不動産は、景気動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、賃料や市場価格の低下により、その帳簿価額を回収できなくなる可能性がある。</p> <p>【注記事項】（重要な会計上の見積り）の「固定資産の減損」に記載の通り、減損の兆候判定を行い、兆候が識別された場合には減損損失の認識の要否を判定する必要がある。</p> <p>このうち、減損の兆候を把握するための市場価格及び減損損失の認識の判定において帳簿価額と比較する割引前の将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、社外の不動産鑑定士の評価（以下、「外部評価」という。）を利用している。外部評価における主要な仮定である賃料や空室率は、物件ごとに異なることから見積りの不確実性が高く、経営者による主観的な判断の程度が大きい。</p> <p>また、多数の賃貸不動産を保有しており、一物件あたりの帳簿価額が大きいことから、減損が発生した場合の連結財務諸表への潜在的な影響が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、賃貸不動産の減損を「監査上の主要な検討事項」と判断した。</p>	<p>当監査法人は、賃貸不動産の減損の兆候の識別及び減損損失の認識の要否の判定における市場価格と将来キャッシュ・フローの見積りについて、主として、以下の手続を実施した。</p> <p>経営者の利用する社外の不動産鑑定士の適性、能力及び客観性について評価を行った。</p> <p>見積手法を理解するために、外部評価を閲覧し、必要に応じて所管部署への質問を行った。</p> <p>経営者の利用する社外の不動産鑑定士に提出した賃貸売上等の実績データについて、賃貸契約書等との照合を行った。</p> <p>外部評価を閲覧し、市場価格及び割引前の将来キャッシュ・フローの重要な仮定である見積り期間における将来の賃料及び空室率について、直近の実績との比較検討を行った。また、利用可能な外部情報との比較に基づく検討を実施した。</p> <p>主要な賃借人の退去や建替え計画等、減損の兆候や認識に影響する事象を把握するために、取締役会等各種会議体の議事録の閲覧、経営者及び所管部署への質問を実施し、これらの手続により把握された事象が適切に反映されているか検討した。</p>

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ランドビジネスの2023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。

当監査法人は、株式会社ランドビジネスが2023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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

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

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年12月21日

株式会社 ランドビジネス

取締役会 御中

みおぎ監査法人
東京都千代田区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山田 将文

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高野 将一

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドビジネスの2022年10月1日から2023年9月30日までの第39期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドビジネスの2023年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

賃貸不動産の減損

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（賃貸不動産の減損）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

利害関係

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

以 上

- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。