

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年12月17日
【事業年度】	第25期（自平成20年10月1日至平成21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 亀井 正通
【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】	常務取締役管理部担当 森作 哲朗
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング
【電話番号】	03-3595-1371
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理部担当 森作 哲朗
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第21期 平成17年9月	第22期 平成18年9月	第23期 平成19年9月	第24期 平成20年9月	第25期 平成21年9月
売上高 (千円)	5,883,549	9,491,722	-	-	-
経常利益 (千円)	970,413	2,970,882	-	-	-
当期純利益 (千円)	546,550	1,639,146	-	-	-
純資産額 (千円)	2,486,851	-	-	-	-
総資産額 (千円)	20,535,194	-	-	-	-
1株当たり純資産額 (円)	72,124.45	-	-	-	-
1株当たり当期純利益金額 (円)	17,362.39	14,757.64	-	-	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	17,240.26	14,269.20	-	-	-
自己資本比率 (%)	12.1	-	-	-	-
自己資本利益率 (%)	31.6	-	-	-	-
株価収益率 (倍)	26.6	21.7	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,171,566	13,400,793	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	180,231	1,514,886	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	8,323,548	16,454,034	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	3,091,689	4,630,044	-	-	-
従業員数 (人)	15	-	-	-	-
(外、平均臨時雇用者数)	(7)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第22期においては連結貸借対照表を作成していないため、純資産額、総資産額、1株当たり純資産額、自己資本比率及び自己資本利益率は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(常勤嘱託及び人材会社からの派遣社員を含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

4. 当社は、平成17年11月18日付けで1株につき3株の株式分割を行っております。

5. 第23期、第24期及び第25期においては連結財務諸表を作成しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第21期 平成17年9月	第22期 平成18年9月	第23期 平成19年9月	第24期 平成20年9月	第25期 平成21年9月
売上高 (千円)	5,832,429	9,466,162	12,281,135	15,330,352	17,505,260
経常利益 (千円)	948,272	2,958,670	4,812,747	2,766,283	2,649,865
当期純利益 (千円)	529,744	1,631,529	2,715,491	1,550,918	172,521
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	516,325	3,212,808	4,969,192	4,969,192	4,969,192
発行済株式総数 (株)	34,480	120,404	267,808	267,808	267,808
純資産額 (千円)	2,398,205	9,418,959	15,322,128	15,959,457	15,679,299
総資産額 (千円)	19,946,391	40,341,940	57,844,845	55,205,700	42,716,786
1株当たり純資産額 (円)	69,553.53	78,227.96	57,213.11	60,310.17	59,921.50
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	2,900 (-)	2,700 (-)	2,100 (-)	2,000 (500)	250 (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	16,828.50	14,689.07	10,559.71	5,814.65	656.26
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	16,710.13	14,202.90	-	-	-
自己資本比率 (%)	12.0	23.3	26.5	28.9	36.7
自己資本利益率 (%)	32.2	27.6	22.0	9.9	1.1
株価収益率 (倍)	27.5	21.8	8.6	3.4	39.2
配当性向 (%)	18.9	18.4	19.9	34.4	38.1
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	-	-	7,097,837	2,470,759	9,174,509
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	-	-	2,354,667	282,511	46,449
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	-	-	13,304,223	2,503,765	12,176,305
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	-	-	8,481,762	8,166,244	5,210,898
従業員数 (人)	15	19	20	18	19
(外、平均臨時雇用者数)	(7)	(8)	(9)	(7)	(6)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第23期、第24期及び第25期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(常勤嘱託及び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. 平成17年11月18日付けで1株につき3株、また平成19年4月1日付けで1株につき2株の株式分割を行っております。

2【沿革】

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

（注） 印は事業部門を表示しております。

3【事業の内容】

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

開発分譲事業は、同事業の業績に占める割合が僅少となっていることから、当事業年度より同事業を業績の部門別開示の対象から除外しております。

なお、当社は、関係会社を有しておりません。

(1) 不動産投資事業（オフィスビル等及び不動産関連資産への投資事業）

当社における収益の大きな柱である事業用不動産及び不動産関連資産への投資事業であります。

投資期間は概ね3～5年を目途とし、保有期間の賃料収入を享受すると同時に適切なタイミングで売却を図る事業です。新規に用地を取得して美しく快適なオフィスビル等を建築すること及び既存オフィスビル等を取得して適正なコストで美しい建物に創り上げることにより、不動産の価値の最大化を目指してまいります。

(2) 賃貸事業（不動産賃貸事業、アセットマネジメント業務受託事業）

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

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

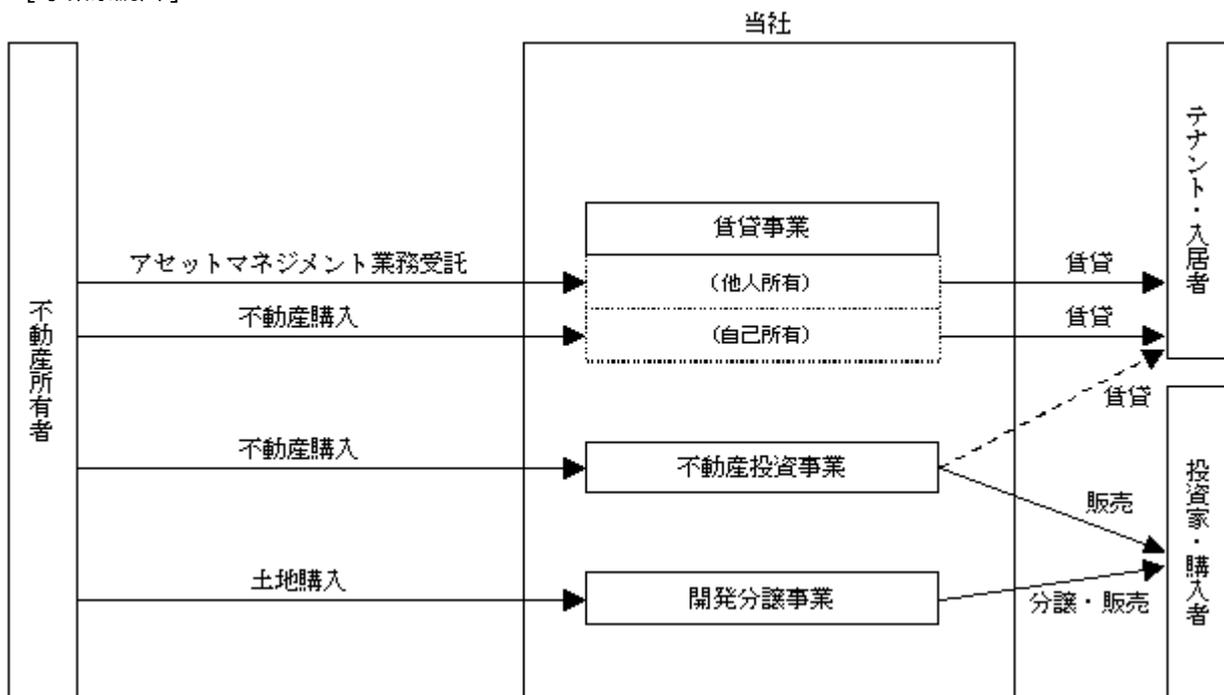
アセットマネジメント業務受託事業においては、不動産所有者の方には安定した収益と所有する誇りをお持ちいただけるように、また居住者の方にはお住まいいただくことに、利用者の方にはご利用いただくことに、それぞれ満足を享受していただけるように、ゆとりのある空間を提供するなど、ホスピタリティ「おもてなしの心」を持って、賃貸業務や建物管理業務等の提供を行っております。

(3) 開発分譲事業（マンション・戸建等の開発販売事業）

不動産投資事業に加えて、当社における更なる柱となるマンション・戸建等の開発販売事業であります。

設計建築事業での約100棟もの供給実績を活かし、マンションでは「ラナイヘリテイジ」シリーズ、戸建では「ハオス」シリーズを中心に美しく堅牢な21世紀のスタンダードとなる住宅開発を行い、一般顧客向けの分譲及び投資家向けの一棟売り等の販売手法にて事業展開を行っております。

[事業系統図]



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

4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成21年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
19(6)	44.2	5.4	10,978

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(常勤嘱託及び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。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な経済危機に対する各国政府の各種政策・金融対策により、本格的な回復には予断を許さないものの最悪期から持ち直しつつあります。

当社の属する不動産業界におきましては、急激な信用収縮により厳格であった金融機関の融資姿勢に改善がみられますが、地価下落により不動産の流動性は低下しマーケットの見通しは不透明な状況にあります。また、企業収益低下の影響を受けオフィスビルに賃料の下落、空室率の上昇がみられます。

このような事業環境下、資産の圧縮と有利子負債の削減により自己資本比率を高め、より健全な財務基盤とするため所有不動産の売却活動に注力しました。その結果、たな卸資産は対前期比9,513百万円減少し（固定資産への振替分8,791百万円を除く）、有利子負債は同11,717百万円減少しました。自己資本比率は前期末の28.9%から36.7%に上昇しております。

一方、安定収益である賃貸収入を増加させるため、新築及びリニューアル工事の完了した既存物件を中心にテナントリーシング業務の強化を行うとともに、安定収益に寄与するオフィスビルをたな卸資産から固定資産に振替えております。この結果、稼働ビル29物件のうち24物件が固定資産となりました。

また、以前より進めてまいりました金融機関からの借入期間の長期化により、平成21年9月末現在の平均借入期間は6.2年となっております。安定した事業推進に寄与しております。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高17,505百万円（前期比14.2%増）、経常利益2,649百万円（同4.2%減）、当期純利益172百万円（同88.9%減）となりました。

当期純利益が前期比で減少しておりますのは、当期より適用となりました「棚卸資産の評価に関する会計基準」により、たな卸資産評価損3,902百万円を売上原価及び特別損失に計上したことによるものです。

当事業年度の事業部門別の業績は次のとおりであります。

なお、開発分譲事業は、厳しいマーケット環境が継続するとの見通しから、当面は事業環境の推移を注視し、参入の機会を探ってまいります。同事業の業績に占める割合が僅少となっていることから、第1四半期会計期間より、同事業を業績の部門別開示の対象から除外しております。

（不動産投資事業）

販売用不動産の売却活動に注力した結果、その売却収入は13,749百万円（前期比46.0%増）となり、販売用不動産からの賃料収入等1,137百万円と併せて、売上高は14,886百万円（同30.0%増）となりました。たな卸資産評価損1,357百万円を売上原価に計上したことにより売上総利益は3,714百万円（同1.1%増）となりました。

（賃貸事業）

前期末に販売用不動産から固定資産に振替えたことによる物件数の増加及び既存ビルのテナントリーシング強化により売上高は2,618百万円（前期比12.3%増）となりました。一方、上記固定資産に振替えた物件の減価償却費の増加、新築及びリニューアル工事の完了したオフィスビルのテナント仲介手数料等経費を先行して支出したこと並びに物件を売却したことにより売上総利益は840百万円（同1.2%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は、営業活動によるキャッシュ・フローが9,174百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが46百万円の収入超過、財務活動によるキャッシュ・フローが12,176百万円の支出超過となったことにより、期首より2,955百万円減少し、5,210百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、9,174百万円の収入超過となりました。これは主に、減少項目として売上債権の増加額494百万円があったものの、増加項目としてたな卸資産評価損3,902百万円及びたな卸資産の減少額5,611百万円があったことによるものです。

（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、46百万円の収入超過となりました。これは主に、賃貸事業用の不動産を中心とした有形固定資産の取得による支出908百万円があったものの、有形固定資産の売却による収入882百万円及び定期預金の減少による収入100百万円があったことによるものです。

（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、12,176百万円の支出超過となりました。これは主に、長期借入れによる収入10,327百万円及び社債の発行による収入857百万円があったものの、短期借入金の純減少額2,204百万円、長期借入金の返済による支出18,925百万円、社債の償還による支出1,795百万円及び配当金の支払額397百万円があったことによるものです。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

該当事項はありません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業部門別に示すと、次のとおりであります。

事業部門別	当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)	前年同期比(%)
不動産投資事業(千円)	14,886,675	130.0
賃貸事業(千円)	2,618,585	112.3
合計(千円)	17,505,260	114.2

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

(不動産投資事業)

相手先	前事業年度 (自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)		当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
サン・ダイヤモンド3特定目的会社	3,505,541	22.9	-	-
ヒソップ・リアルティ合同会社	2,253,210	14.7	-	-
麴町インベストメント特定目的会社	2,002,453	13.1	-	-
ヒューリック株式会社	-	-	6,701,225	38.3
住友商事株式会社	-	-	2,537,098	14.5
野村不動産株式会社	-	-	1,975,828	11.3

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

当社は、不動産の値上がり益に頼らない賃料収入による安定した収益を確保できる不動産経営の確立を目指してまいりました。前期に続き当期におきましても、オフィスビルを固定資産に振替え保有することとしました。喫緊の課題としては、既存オフィスビルの空室率を低下させ安定収益の基盤を強固にすること、並びに、平成22年3月竣工予定の大型開発ビル「横浜プラザビル」を竣工後早期に満室稼働させることとしております。

また、当社は建物創りに対して最優先に力を注いでまいりましたが、さらに今後100年のスパンにおいても、企画開発を行った建物が市場価値を失うことなく輝き続けるよう、当社のスタンダードをさらに進化させ、建物創りに注力してまいり所存です。

こうした建物創りに対する情熱をベースに、当社の強みである匠の技を活かしたデザイン力に一層の磨きをかけ、他社との差別化を図ってまいります。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成21年12月17日）において当社が判断したものであります。

(1) 業界環境について

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

(2) 主力事業について

	平成20年9月期				平成21年9月期			
	売上高		売上総利益		売上高		売上総利益	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
賃貸事業	2,331,651	15.2	830,495	16.8	2,618,585	15.0	840,353	18.5
不動産投資事業	11,447,537	74.7	3,673,676	74.2	14,886,675	85.0	3,714,045	81.5
開発分譲事業	1,551,163	10.1	444,070	9.0	-	-	-	-
合計	15,330,352	100.0	4,948,243	100.0	17,505,260	100.0	4,554,398	100.0

当社の平成20年9月期及び平成21年9月期の事業部門別における売上高及び売上総利益は上記のとおりであり、不動産投資事業における売上高及び売上総利益の構成比率が高くなっております。当社は、投資対象としての不動産需要の増加を背景に事業拡大を図ること及び総合不動産業としての安定性と成長性を確立するために、不動産投資事業及び賃貸事業を中心に経営資源を投入していく方針としております。賃貸事業は、新築工事やリニューアル工事のスピードアップを図り、テナントリーシング業務を強化することで、プロフィットセンターとなるよう育成を優先課題としております。しかしながら、不動産投資事業における物件売却が当社の想定通り進まなかった場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産投資事業及び開発分譲事業における物件の販売については、顧客への引渡しをもって売上計上しております。現在、当社においては、各期において引渡しとなる物件数が多くないこと、また、販売価格が多額であることから、引渡し時期及び規模により、当社の上期及び下期又は四半期毎の業績は大きく変動する可能性があります。

(4) 賃貸不動産の稼働状況について

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

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

(5) 用地等の仕入れについて

当社は、用地及び物件の情報を不動産業者、金融機関等のルートから入手しております。当社はこれらのルートからの情報に対し、社内の設計部門を活用すること等により事業収支計画の策定及び売主に対する価格提示を迅速に

行い、回答をできる限り早く行うことで、不動産業者等との信頼関係の構築及び維持に努めております。しかしながら、当不動産業界に共通する問題である不動産市況の変化、用地等の取得競争の激化等により不動産業者等からの優良な情報が減少した場合、又は、優良な土地を仕入れることが困難となった場合には、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は用地取得に際し、土壌汚染・地中埋設物・地盤沈下等による建築スケジュールや物件の収益性への影響を排除するために、地歴調査を必須とし、売買契約書において土壌汚染対策費用を売主負担としております。これらの施策にもかかわらず、万一、土壌汚染問題等が発生した場合、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 販売用不動産等について

当社の平成21年9月期末における販売用不動産及び仕掛販売用不動産の総資産に占める割合は26.2%と在庫リスクがあります。

当社は優良オフィスビル等の取得に注力しているものの、販売までの間の当該物件に対する顧客及びテナントの需要動向の変化、景気動向、金利動向及び地価動向等の変化により、賃料水準の低下、空室率の上昇、計画どおりの販売が困難となった場合、当社の経営成績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(7) 建築工事等について

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

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

(8) 物件の販売方法について

当社は、不動産投資事業及び開発分譲事業の物件のうち金額が比較的多額となるものについては、不動産私募ファンドや上場不動産投資法人（リート）等に対し当社が直接販売活動を行う場合がありますが、比較的少額なものと及び開発分譲事業の分譲物件等の同時に大量販売が必要な物件の販売業務については、不動産業者等に委託しております。

販売業務の委託先は物件ごとに異なり、特定の業者に依存しておりません。しかしながら、当社がテナント及び入居者、販売先の需要に即した物件を供給出来なかった場合、販売の不振や販売価格の低下等により当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 有利子負債依存度について

当社は、用地及び物件の取得資金、建築資金等を主に借入金等の有利子負債で賄っていることから、当社の有利子負債残高の総資産額に占める割合は平成20年9月期：65.2%、平成21年9月期：56.8%となっております。

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

	平成20年9月期	平成21年9月期
有利子負債残高（千円）	35,992,158	24,274,940
総資産（千円）	55,205,700	42,716,786
有利子負債依存度	65.2%	56.8%

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年以内返済予定長期借入金、1年以内償還予定社債、長期借入金及び社債を含んでおります。

(10) 財務制限条項について

当社の平成21年9月期末時点の借入金のうち、シンジケートローン等6件10,316百万円については、各年度決算期末の貸借対照表における純資産を一定水準以上に維持すること、年度決算の損益計算書において営業損失ないし経常損失を計上しないこと等の財務制限条項が付されております。これらの条項に抵触した場合、各項の変更につき金融機関と新たな合意がなされなければ、当社は、期限の利益を喪失し、該当する借入先に対し借入金を一括返済することとなっており、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(11) 資金調達等について

用地及び物件の取得資金、建築資金等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、融資実行を受けた後に各プロジェクトを進行させております。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、事業着手時期の遅延等、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、有利子負債の返済原資は主に取得した物件の売却代金としており、物件の売却時期が計画から遅延した場合、又は、売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(12) 法的規制・許認可等の取得状況

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

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

宅地建物取引業法免許

[当社] 番号：東京都知事(7)第46428号

有効期間：平成19年12月14日から平成24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-18)第84034号

有効期間：平成18年9月14日から平成23年9月13日まで

一級建築士事務所登録

[当社] 番号：東京都知事登録第28931号

有効期間：平成20年4月16日から平成25年4月16日まで

(13) 訴訟等の可能性について

当社は、報告書提出日(平成21年12月17日)において当社の経営成績に重要な影響を及ぼす可能性がある訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、当社が建築請負又は販売した物件における瑕疵の発生、建築に際しての近隣住民からのクレーム、受託する賃貸マンション等の居住者又はテナントによる賃料不払い発生等、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があり、これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 当社社長への依存について

当社代表取締役社長である亀井正通は自らが情報収集を行うほか、最高経営責任者として経営戦略・事業戦略の決定及び事業推進において重要な役割を担っております。当社は同氏に過度に依存しないよう、経営体制を強化し、経営リスクの軽減を図っておりますが、同氏が長期に亘り不在となった場合、又は、何等かの理由により同氏が当社の経営者としての職務を執行することができなくなった場合には、当社の今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 小規模組織であることについて

当社の組織は、平成21年11月30日現在、取締役5名、監査役3名、従業員19名と小規模であります。そのため、現在在籍する役職員の当社の業務遂行への貢献度は大きいものと認識しており、これらの在籍する役員が社外に流出した場合、当社の事業運営及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 顧客情報管理について

当社は、当社が管理業務を受託している賃貸マンション等のオーナー、テナント及び入居者、用地及び物件の売主等の個人情報を有しております。当社は、個人情報を正確かつ最新の内容に保つよう努めるとともに個人情報の紛失、漏えい、破壊、改ざん等を防止するため、適切な安全管理対策を行なうとともに、必要な是正措置を講じます。

当社が認識している限り、これまでにおいて顧客等の個人情報が外部に流出した事実はありません。しかしながら、今後、上記施策にもかかわらず、個人情報の漏洩や不正使用等の事態が発生した場合、当社の信用の低下、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 災害の発生及び地域偏在について

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

(18) 構造計算書等の偽造について

当社は、各事業において建物の新築工事を行う場合、当社業務マニュアルに基づき、建築確認の申請時に必要な構造計算書等の作成業務を当社が信頼できる建築設計事務所や大手建設会社等へ外注しており、今後建築確認申請を必要とする大規模改修工事を行う場合についても同様に行うこととしております。さらに、施工上の品質管理についても発注先の建設会社任せにすることなく、当社建築設計部を中心として役職員自らが工事中現場において鉄筋・鉄骨・コンクリートの検査を行うなど品質管理を徹底しております。また、これまでに取得している不動産については、建物の構造に関わる問題はないものと認識しており、今後取得する不動産についても当社建築設計部を中心として調査を行い問題がないことを確認することとしております。しかしながら構造計算書の偽造等、建物の構造に関わる問題が万一発生した場合、当社の事業運営、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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成21年12月17日）において当社が判断したものであります。なお、キャッシュ・フローの状況については、「1 業績等の概要」に記載しております。

(1) 経営成績

売上高は、所有不動産の売却活動を促進した結果、前事業年度の15,330百万円から17,505百万円へと14.2%（2,174百万円）増加しましたが、当事業年度より適用となりました「棚卸資産の評価に関する会計基準」によりたな卸資産評価損を売上原価で1,357百万円計上した結果、売上総利益は前事業年度の4,948百万円から4,554百万円へと8.0%（393百万円）減少しました。

販売費及び一般管理費は、人件費や物件の取得を抑制したことに伴う経費等の減少により、前事業年度の1,017百万円から890百万円へと12.4%（126百万円）減少しました。

営業利益は、前事業年度の3,931百万円から3,663百万円へと6.8%（267百万円）減少しました。

営業外損益は、物件の売却に伴う借入金の減少により金融費用が減少した結果、営業外費用が前事業年度の1,188百万円から1,027百万円へと13.5%（160百万円）の減少となりました。

経常利益は、前事業年度の2,766百万円から2,649百万円へと4.2%（116百万円）減少しました。

特別損益は、物件の売却により固定資産売却益を148百万円計上しましたが、上記の「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用により、期首在庫に含まれる変更差額についてたな卸資産評価損を特別損失で2,544百万円計上した結果、税引前当期純利益は前事業年度の2,658百万円から253百万円へと90.5%（2,405百万円）減少し、これに伴い法人税等の税金費用も前事業年度の1,107百万円から80百万円へと92.7%（1,026百万円）減少しました。

以上の結果、当期純利益は前事業年度の1,550百万円から172百万円と88.9%（1,378百万円）減少しました。

(2) 財政状態

総資産は、前事業年度末の55,205百万円から42,716百万円と12,488百万円減少しました。これは主に、資産の圧縮によりたな卸資産が9,513百万円減少し（固定資産への振替分8,791百万円を除く）、現金及び預金が3,055百万円減少したことによるものです。

総負債は、前事業年度末の39,246百万円から27,037百万円と12,208百万円減少しました。これは主に、不動産の売却に伴う借入金の返済により短期借入金が2,204百万円、長期借入金（一年以内含む）が8,597百万円及び社債（一年以内含む）が915百万円減少したことによるものです。

純資産は、前事業年度末の15,959百万円から15,679百万円と280百万円減少しました。これは主に、当期純利益172百万円を計上したものの、配当金396百万円があったことによるものです。

(3) 戦略的現状と見通し

東京都心部のオフィスビル市場は景気後退により、賃料も軟調に推移するものと予想されます。

当社はこのような環境下、賃貸事業と不動産投資事業を中核事業として取り組んでまいります。取得した物件に当社の専門性及び創造性により付加価値を高めるとともに、保有不動産の見直しを適宜行い、適正な不動産ポートフォリオ並びに健全な財務体質の構築を図ります。

また、総合不動産業としての安定性と成長性を確立するために、東京都心部を中心とした優良なオフィスビルのストックにより、安定した賃料収入の実現を図ってまいります。美しいデザインと確かな機能性を併せ持つ建物づくりを行い、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。

なお、住宅の開発分譲市場は、景気後退や雇用・所得環境の悪化等により個人顧客の住宅購入意欲が後退しており、厳しいマーケット情勢は継続すると予想されます。このような環境下においては、当社は引き続き慎重な姿勢を崩さず、マーケットの変化を注視しながら開発分譲事業（マンション・戸建等の開発販売事業）を積極化する時期を探っていく方針です。

所有不動産一覧表：平成21年9月30日現在

勘定科目	所在	物件数	種類	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
販売用 不動産	東京都心5区	4	オフィスビル、商業施設、賃貸住宅等	1,390.90	4,141.88	3,941,634
	その他東京都	2	賃貸住宅	1,487.60	1,828.32	890,449
	その他首都圏	1	オフィスビル	791.98	2,145.13	410,031
	その他	1	分譲用土地等	1,059.00	-	5,685
	計	8		4,729.48	8,115.33	5,247,800
仕掛 販売用 不動産	東京都心5区	7	オフィスビル開発	1,532.69	2,884.97	2,260,589
	その他首都圏等	1	オフィスビル開発	2,720.30	-	3,681,322
	計	8		4,252.99	2,884.97	5,941,912
合計		16		8,982.47	11,000.30	11,189,712

- (注) 1. 「所在」欄は、東京都千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区を「東京都心5区」、東京都心5区以外の東京都を「その他東京都」、神奈川県・埼玉県・千葉県を「その他首都圏」、また前記以外を「その他」に分類しております。
2. 土地面積及び延床面積は、登記簿上表示面積を記載しております。また、土地面積には一部賃借土地を含みます。なお、「仕掛販売用不動産」欄の延床面積は、建築確認取得済の場合であっても、建築確認未取得の場合と同様に含まず、既存家屋があるもののみを表示しております。
3. 「種類」欄は、面積ベースにて50%以上の主要用途を記載しております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度中において実施いたしました設備投資総額は916百万円であり、その主たるものは賃貸事業用不動産である築地シティプラザの新築工事及び神田プラザビルのリニューアル工事等への投資であります。

また一方で、銀座プラザビル（所在地：東京都中央区、帳簿価額：土地 408,947千円、建物 325,387千円）を平成21年1月27日に売却いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

平成21年9月30日現在

事業所名または物件名 (所在地)	事業部門別の 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				合計	従業員数 (人)
			建物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他		
本社 (東京都千代田区)	全事業部門	業務施設	99,573 (-)	- (-)	- (-)	25,317	124,891	19 (6)
原宿プラザ (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	165,927 (1,321.99)	468,039 (476.46)	- (-)	-	633,967	0 (0)
東銀座プラザビル (東京都中央区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	354,091 (1,517.74)	- (-)	317,854 (225.12)	2,458	674,403	0 (0)
麻布台ビル (東京都港区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (商業施設)	7,200 (373.83)	235,667 (240.25)	- (-)	-	242,867	0 (0)
三田シティプラザ (東京都港区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	384,335 (1,309.42)	- (-)	262,678 (336.50)	1,591	648,605	0 (0)
四谷プラザビル (東京都新宿区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	157,876 (915.55)	547,560 (158.61)	- (-)	1,750	707,187	0 (0)
市ヶ谷ガーデンプラザ (東京都新宿区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	267,564 (942.42)	223,898 (388.31)	- (-)	14,506	505,968	0 (0)
南品川プラザビル (東京都品川区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	521,382 (2,604.83)	1,179,119 (1,308.18)	- (-)	1,882	1,702,385	0 (0)
神田プラザビル (東京都千代田区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	910,306 (3,929.45)	2,590,422 (480.59)	- (-)	541	3,501,270	0 (0)
神田岩本町プラザビル (東京都千代田区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	660,991 (3,365.17)	982,445 (414.11)	- (-)	6,535	1,649,972	0 (0)
御茶ノ水プラザビル (東京都文京区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	719,905 (1,369.06)	450,789 (247.16)	- (-)	45,212	1,215,907	0 (0)
日本橋本町プラザビル (東京都千代田区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	432,258 (2,144.10)	630,120 (264.98)	- (-)	3,386	1,065,765	0 (0)
幕張テクノガーデン16階 (千葉県美浜区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	138,644 (1,005.33)	82,344 (371.09)	- (-)	-	220,989	0 (0)
築地シティプラザ (東京都中央区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	421,939 (903.70)	- (-)	167,465 (145.45)	3,671	593,076	0 (0)
ルネサンスプラザ福島 (福島県福島市)	賃貸事業	賃貸用不動産 (ホテル及び商業施設等)	1,535,511 (11,518.48)	453,891 (1,920.00)	- (-)	14,189	2,003,592	0 (0)
東神田シティプラザ (東京都千代田区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	160,743 (768.16)	211,153 (137.13)	- (-)	-	371,897	0 (0)
日本橋大伝馬町プラザビル (東京都中央区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	632,234 (1,439.90)	611,799 (243.23)	- (-)	9,146	1,253,181	0 (0)
九段下プラザビル (東京都千代田区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	643,872 (308.98)	778,665 (2,050.75)	- (-)	4,462	1,427,000	0 (0)
芝プラザビル (東京都港区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	687,161 (2,485.48)	914,571 (359.83)	- (-)	49,267	1,651,000	0 (0)
岩本シティプラザビル (東京都千代田区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	515,188 (1,555.54)	574,264 (232.62)	- (-)	5,080	1,094,532	0 (0)
幡ヶ谷プラザビル (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	603,042 (1,703.26)	492,063 (370.44)	- (-)	13,694	1,108,800	0 (0)

事業所名または物件名 (所在地)	事業部門別の 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	
大森プラザビル (東京都品川区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	668,422 (2,446.28)	583,974 (495.07)	- (-)	2,950	1,255,348	0 (0)
麹町サンライズ 3階 (東京都千代田区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	19,182 (77.43)	40,084 (11.55)	- (-)	-	59,266	0 (0)
千駄ヶ谷1丁目ビル (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (オフィスビル)	156,546 (881.55)	285,562 (246.10)	- (-)	-	442,108	0 (0)
平間店舗 (川崎市中原区)	賃貸事業	賃貸用不動産 (店舗)	73,922 (622.96)	426,027 (2,526.30)	- (-)	-	499,950	0 (0)

(注) 1. その他の内訳は、構築物、機械及び装置、車両運搬具、「工具、器具及び備品」、建設仮勘定、ソフトウェア及び無形固定資産「その他」であります。

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(常勤嘱託及び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. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	738,000
計	738,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成21年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成21年12月17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	267,808	267,808	東京証券取引所市場第一部	単元株式制度は採用 していません。
計	267,808	267,808	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21に基づく、平成17年12月20日開催定時株主総会の特別決議による新株予約権
(平成18年4月14日発行)

区分	事業年度末現在 (平成21年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年11月30日)
新株予約権の数(個)	3,410	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	6,820	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	217,014	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年12月21日 至平成24年12月20日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 : 217,014 資本組入額 : 108,507	同左
新株予約権の行使の条件	行使時、当社の役員また は従業員であることを要 する。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要す る。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

- (注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数は、株式分割や株式併合を行う場合、適宜調整するものといたします。
2. 新株予約権の行使時の払込金額は、発行日以降、株式の分割または併合を行うときは、次の算式により調整するものといたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降に、時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株を発行または当社が保有する自己株式を移転する場合（新株予約権の行使によるものを除く）は、次の算式により行使価額を調整するものとし、（1円未満の端数は切り上げる）。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{新株発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3. 平成19年2月22日付けの新株発行及び平成19年4月1日付けの株式分割（1株を2株）に伴い、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額について、所要の調整を行っております。
4. 新株予約権の数は、付与対象者の放棄により590個減少しております。

（3）【ライツプランの内容】

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）
平成16年12月31日 （注）1	25	1,549	2,500	114,700	2,575	66,200
平成17年5月6日 （注）2	29,431	30,980	-	114,700	-	66,200
平成17年7月28日 （注）3	3,500	34,480	401,625	516,325	580,125	646,325
平成17年11月18日 （注）4	68,960	103,440	-	516,325	-	646,325
平成18年3月2日 （注）5	12,500	115,940	2,573,525	3,089,850	2,573,512	3,219,837
平成18年3月14日 （注）6	504	116,444	103,764	3,193,614	103,764	3,323,601
平成18年9月11日 及び9月26日 （注）7	3,960	120,404	19,194	3,212,808	19,194	3,342,795
平成19年2月22日 （注）8	13,500	133,904	1,756,383	4,969,192	1,756,383	5,099,179
平成19年4月1日 （注）9	133,904	267,808	-	4,969,192	-	5,099,179

（注）1. 第1回無担保新株引受権付社債の新株引受権行使

発行価格 200,000円
資本組入額 100,000円

2. 株式分割（1：20）

3. 有償一般募集（ブックビルディング方式）

発行価格 300,000円
引受価額 280,500円
発行価額 229,500円
資本組入額 114,750円

4. 株式分割（1：3）

5. 有償一般募集

発行価格 437,470円
発行価額 411,763円
資本組入額 205,882円

6. 有償第三者割当増資
割当先 大和証券エスエムピーシー株式会社
発行価格 411,763円
資本組入額 205,882円
7. 新株予約権の行使
発行価額 9,694円
資本組入額 4,847円
8. 有償一般募集
発行価格 276,450円
発行価額 260,205円
資本組入額 130,103円
9. 株式分割(1:2)

(5) 【所有者別状況】

平成21年9月30日現在

区分	株式の状況							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	20	27	70	35	2	6,559	6,713	-
所有株式数(株)	-	21,241	2,681	1,343	7,928	36	234,579	267,808	-
所有株式数の割合(%)	-	7.93	1.00	0.50	2.96	0.01	87.59	100.00	-

(注) 1. 自己株式6,144株は、「個人その他」に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株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成21年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
亀井 正通	東京都目黒区	90,100	33.64
亀井 綾子	東京都目黒区	43,959	16.41
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	6,966	2.60
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱東京UF J銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	2,780	1.04
日本証券金融株式会社	東京都中央区茅場町1丁目2番10号	2,484	0.93
麻生 國雄	東京都中央区	2,400	0.90
森作 哲朗	東京都杉並区	2,090	0.78
大野 悦雄	東京都練馬区	2,045	0.76
飯田 一郎	東京都世田谷区	1,977	0.74
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC (常任代理人 モルガン・スタンレー 証券株式会社)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF. LONDON E14 4QA, U.K. (東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー)	1,946	0.73
計	-	156,747	58.53

- (注) 1. 当社は、自己株式6,144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、記載していません。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21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 6,144	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 261,664	261,663	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	-	-	-
発行済株式総数	267,808	-	-
総株主の議決権	-	261,663	-

(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1株を含めておりますが、「議決権の数(個)」の欄には当該株式にかかる議決権1個は除いております。

【自己株式等】

平成21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	6,144	-	6,144	2.29
計	-	6,144	-	6,144	2.29

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、役員及び使用人の業績向上に対する意欲や士気を一層高める目的のため、ストックオプション制度を導入しております。

当制度の概要は、以下のとおりであります。

(旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21に基づくストックオプション)

平成17年ストックオプション (平成17年12月20日開催の定時株主総会決議分)

付与年月日	平成18年4月14日
決議年月日	平成17年12月20日
付与対象者の区分及び人数 (名)	取締役5名、監査役3名、従業員18名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
新株予約権の目的となる株式の数 (株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成20年11月10日)での決議状況 (取得期間 平成20年11月11日～平成21年3月31日)	20,000	300,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	2,959	39,370,560
残存決議株式の総数及び価額の総額	17,041	260,629,440
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	85.2	86.9
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	85.2	86.9

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	6,144	-	6,144	-

3【配当政策】

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

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

当期の剰余金配当につきましては、1株当たり250円とすることにいたしました。その結果、配当性向は38.1%となります。

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

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

(注) 基準日が当事業年度中である剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額(円)
平成21年12月17日定時株主総会	65,416	250

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第21期 平成17年9月	第22期 平成18年9月	第23期 平成19年9月	第24期 平成20年9月	第25期 平成21年9月
最高(円)	860,000 182,000	671,000	345,000 132,000	124,000	39,300
最低(円)	459,000 150,000	157,000	211,000 66,000	19,940	9,150

(注) 1. 最高・最低株価は、平成17年7月29日から平成18年9月30日まではジャスダック証券取引所、平成18年10月1日から平成19年9月25日までは東京証券取引所市場第二部、平成19年9月26日以降は東京証券取引所市場第一部における株価であります。

2. 平成17年7月29日付でジャスダック証券取引所に株式を上場しましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。また、平成18年9月13日付けで東京証券取引所市場第二部に上場しましたが、同日以降平成18年9月30日までの株価については、売買高の多いジャスダック証券取引所の数値を記載しております。

3. 印は、株式分割による権利落後の株価であります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	24,360	23,600	39,300	33,150	31,500	34,750
最低(円)	12,600	19,300	21,400	24,800	27,000	25,700

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価であります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長		亀井 正通	昭和24年9月27日生	昭和55年3月 住友不動産販売株式会社入社 住友不動産株式会社住宅第2事業部 に出向 昭和58年7月 住友不動産販売株式会社営業企画部 副長 昭和60年2月 当社設立取締役 昭和60年8月 当社代表取締役社長(現任)	(注)2	90,100
取締役副社長		杉本 善郎	昭和24年2月26日生	昭和47年4月 株式会社富士工入社 昭和55年4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1事業部 に出向 昭和62年5月 住友不動産販売株式会社営業企画部 部長代理 平成4年10月 同社流通営業統括部 部長代理 平成14年4月 同社賃貸営業部 部長 平成17年6月 当社入社 平成17年8月 当社顧問 平成17年12月 当社取締役副社長(現任)	(注)2	1,090
専務取締役	建築設計部 担当兼建築 設計部部長	大野 悦雄	昭和23年11月2日生	昭和47年4月 株式会社橘建築事務所入社 昭和50年8月 住友不動産株式会社入社 昭和61年9月 株式会社ロイ設計事務所入社 平成3年3月 当社入社 平成3年9月 当社専務取締役 平成16年9月 当社専務取締役(現任) 平成20年12月 当社建築設計部部長(現任)	(注)2	2,045
専務取締役	都市開発部 担当兼都市 開発部部長	井出 豊	昭和27年3月12日生	昭和49年4月 住友不動産株式会社入社 平成7年10月 同社マンション事業本部 横浜支店長 平成16年4月 住友不動産シスコン株式会社 専務取締役関西支社長 平成17年5月 当社専務取締役(現任) 平成18年10月 当社都市開発部部長(現任)	(注)2	954
常務取締役	管理部担当 兼管理部部 長	森作 哲朗	昭和33年2月12日生	昭和58年4月 東京興産株式会社入社 昭和62年4月 当社入社 平成9年10月 当社取締役 平成12年10月 当社常務取締役(現任) 平成18年12月 当社管理部部長(現任)	(注)2	2,090
常勤監査役		熊頭 正道	昭和17年7月13日生	昭和41年4月 スカイアルミニウム株式会社入社 昭和44年10月 日本電気株式会社入社 昭和48年8月 住友不動産株式会社入社 平成元年4月 住友不動産株式会社ビル管理本部 港区管理事務所長 平成9年7月 新宿エヌ・エスビル株式会社常務 取締役 平成16年7月 当社常勤監査役(現任)	(注)3	265

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役		井嶋 一友	昭和 7年10月 7日生	昭和63年 6月 法務大臣官房長 平成 2年 6月 法務省刑事局長 平成 5年 7月 最高検察庁次長検事 平成 7年 8月 最高裁判所判事 平成14年10月 同退官 平成14年11月 弁護士登録 平成17年12月 当社監査役(現任)	(注) 4	-
監査役		長尾 謙太	昭和33年12月25日生	昭和61年10月 監査法人中央会計事務所入所 平成 2年 8月 公認会計士登録 平成 8年 2月 長尾公認会計士事務所開設 (現任) 平成 9年 7月 税理士登録 平成16年12月 当社監査役(現任)	(注) 3	120
計						96,664

(注) 1. 常勤監査役熊頭正道、監査役井嶋一友及び監査役長尾謙太は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

2. 平成21年12月17日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
3. 平成20年12月18日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
4. 平成21年12月17日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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

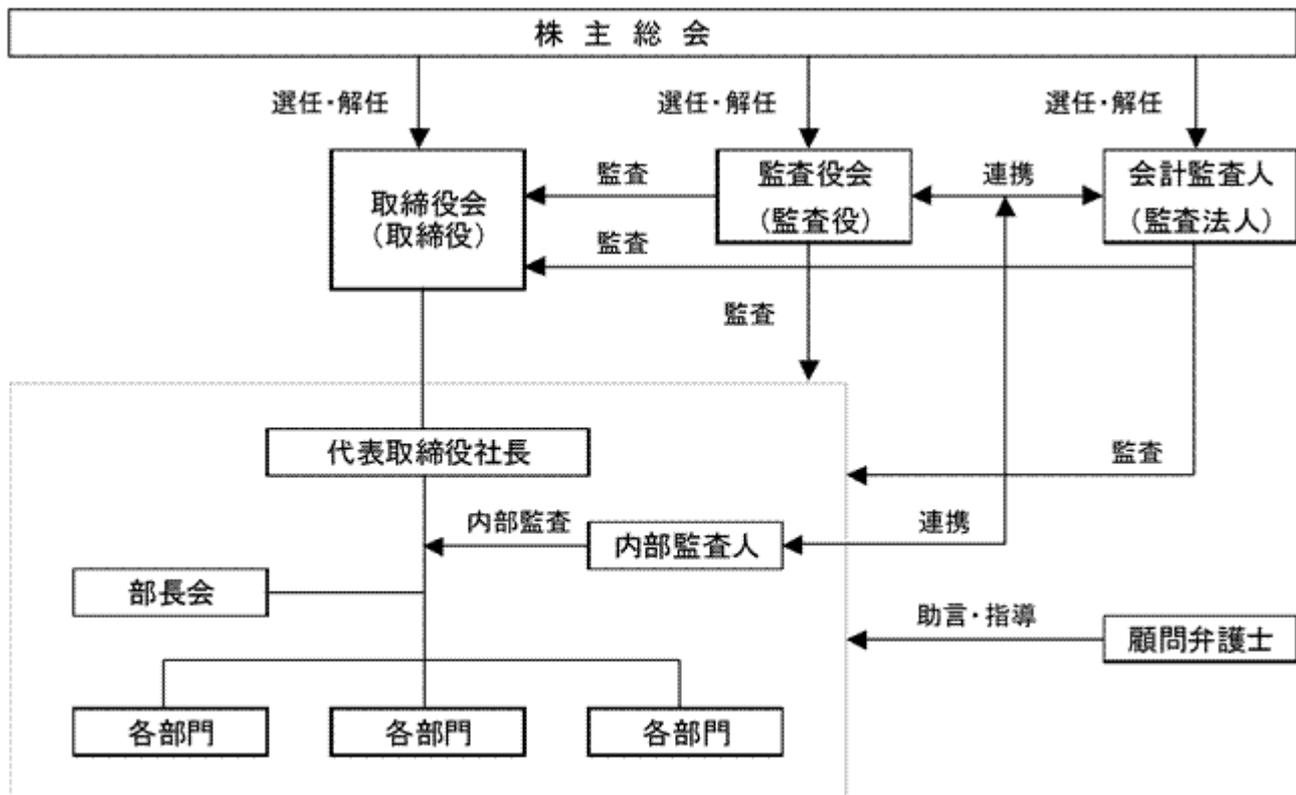
(1) 会社の機関の内容（自平成20年10月1日 至平成21年9月30日）

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

また、当社は監査役制度を採用し、常勤監査役1名と監査役2名の体制による監査を実施しております。各監査役は、会社法第2条第16号に定める社外監査役の要件を満たしており、監査役会を設置し、各監査役は取締役会に出席するなど、監査の実効を期しております。

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

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



(2) 内部統制システムの整備の状況

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

(3) リスク管理体制の整備の状況

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

(4) 役員報酬の内容（平成21年9月期）

取締役の年間報酬総額 161,010千円
なお、社外取締役は選任されておりません。
監査役の年間報酬総額 16,800千円

(5) 内部監査及び監査役監査の組織、人員及び手続並びに内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携の状況（平成21年9月期）

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

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

内部監査、監査役監査及び会計監査は、日常的な相互の意見・情報交換を通して、相互に連携しております。

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

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

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

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

(7) 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
社外取締役については、選任されておりません。

社外監査役の熊頭正道氏及び長尾謙太氏は、当事業年度未現在で当社株式をそれぞれ265株及び120株所有しておりますが、人的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。また、社外監査役の井嶋一友氏は、人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

(8) 取締役の定数および取締役選任の決議要件

当社は、取締役は10名以内とする旨、また取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任する旨を定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらない旨を定款に定めております。

(9) 取締役会決議による自己株式の取得

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

(10) 株主総会の特別決議要件

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

(11) 取締役会決議による取締役及び監査役の責任免除

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

(12) 取締役会決議による中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うことを目的として、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決

議によって毎年3月31日現在の株主名簿に記載または記録された株主若しくは登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
-	-	20,000	-

(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、会社法に基づく監査報酬の額を含めて記載しております。

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。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。

なお、第24期事業年度（平成19年10月1日から平成20年9月30日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第25期事業年度（平成20年10月1日から平成21年9月30日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第24期事業年度（平成19年10月1日から平成20年9月30日まで）及び第25期事業年度（平成20年10月1日から平成21年9月30日まで）の財務諸表について新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年9月30日)	当事業年度 (平成21年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,326,244	5,270,898
営業未収入金	33,365	527,992
販売用不動産	1, 2 17,021,465	1, 2 5,247,800
仕掛販売用不動産	1, 2 12,473,157	1 5,941,912
貯蔵品	41	37
前払費用	319,494	168,248
繰延税金資産	13,636	19,263
その他	45,601	21,862
貸倒引当金	128	226
流動資産合計	38,232,877	17,197,790
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,816,292	11,427,410
減価償却累計額	277,013	489,584
建物(純額)	1, 2 6,539,278	1, 2 10,937,826
構築物	89,108	112,036
減価償却累計額	2,634	10,000
構築物(純額)	1, 2 86,474	1, 2 102,036
機械及び装置	13,460	55,473
減価償却累計額	-	14,641
機械及び装置(純額)	1, 2 13,460	1, 2 40,831
車両運搬具	32,854	32,854
減価償却累計額	26,572	28,491
車両運搬具(純額)	6,281	4,363
工具、器具及び備品	48,139	84,326
減価償却累計額	26,617	36,898
工具、器具及び備品(純額)	2 21,522	2 47,427
土地	1, 2 8,464,401	1, 2 12,762,466
建設仮勘定	2 129,047	1,547
有形固定資産合計	15,260,467	23,896,498
無形固定資産		
借地権	1, 2 712,213	1 747,997
ソフトウェア	7,095	5,611
その他	2 3,478	3,829
無形固定資産合計	722,787	757,438

	前事業年度 (平成20年9月30日)	当事業年度 (平成21年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	11,500
出資金	5,130	4,130
敷金及び保証金	472,654	467,418
長期前払費用	477,357	350,099
繰延税金資産	17,995	31,336
その他	5,681	2,000
貸倒引当金	750	1,425
投資その他の資産合計	989,568	865,059
固定資産合計	16,972,823	25,518,996
資産合計	55,205,700	42,716,786
負債の部		
流動負債		
営業未払金	95,411	77,610
短期借入金	2,240,000	36,000
1年内返済予定の長期借入金	10,355,448	3,722,760
1年内償還予定の社債	1,009,500	1,122,500
未払金	146,314	18,994
未払費用	41,450	78,468
未払法人税等	6,717	85,803
前受金	303,750	270,316
預り金	118,248	103,637
賞与引当金	19,475	20,825
流動負債合計	14,336,316	5,536,915
固定負債		
社債	2,859,000	1,830,500
長期借入金	19,528,209	17,563,180
退職給付引当金	12,841	17,240
受入敷金保証金	2,480,187	2,032,349
その他	29,687	57,301
固定負債合計	24,909,925	21,500,571
負債合計	39,246,242	27,037,486

	前事業年度 (平成20年9月30日)	当事業年度 (平成21年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,969,192	4,969,192
資本剰余金		
資本準備金	5,099,179	5,099,179
資本剰余金合計	5,099,179	5,099,179
利益剰余金		
利益準備金	5,840	5,840
その他利益剰余金		
別途積立金	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金	4,947,533	4,723,121
利益剰余金合計	6,108,373	5,883,961
自己株式	199,683	239,053
株主資本合計	15,977,062	15,713,279
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	17,604	33,979
評価・換算差額等合計	17,604	33,979
純資産合計	15,959,457	15,679,299
負債純資産合計	55,205,700	42,716,786

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	2,331,651	2,618,585
不動産投資事業収益	11,447,537	14,886,675
開発分譲事業収益	1,551,163	-
売上高合計	15,330,352	17,505,260
売上原価		
賃貸事業原価	1,501,155	1,778,231
不動産投資事業原価	7,773,861	11,172,630
開発分譲事業原価	1,107,092	-
売上原価合計	10,382,109	12,950,861
売上総利益	4,948,243	4,554,398
販売費及び一般管理費		
役員報酬	185,040	177,810
給料及び手当	217,778	183,456
雑給	19,421	18,548
福利厚生費	39,792	35,850
賞与引当金繰入額	17,059	18,308
地代家賃	127,303	124,221
支払手数料	62,557	58,802
租税公課	201,031	154,100
減価償却費	24,155	19,938
業務委託費	44,041	40,208
その他	79,053	59,554
販売費及び一般管理費合計	1,017,234	890,799
営業利益	3,931,008	3,663,599
営業外収益		
受取利息	18,244	8,220
有価証券利息	162	270
受取配当金	225	205
雑収入	4,954	5,491
営業外収益合計	23,586	14,187
営業外費用		
支払利息	789,524	568,068
社債利息	51,834	55,534
社債発行費	21,360	22,404
資金調達費用	293,137	350,081
雑損失	32,454	31,832
営業外費用合計	1,188,311	1,027,921
経常利益	2,766,283	2,649,865

	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
特別利益		
投資有価証券売却益	5,000	-
固定資産売却益	-	² 148,305
特別利益合計	5,000	148,305
特別損失		
たな卸資産評価損	-	2,544,942
固定資産売却損	³ 104,890	-
出資金清算損	7,975	-
特別損失合計	112,865	2,544,942
税引前当期純利益	2,658,417	253,227
法人税、住民税及び事業税	1,004,000	113,404
過年度法人税等	-	24,969
法人税等調整額	103,499	7,729
法人税等合計	1,107,499	80,705
当期純利益	1,550,918	172,521

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)		当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 賃貸事業原価					
業務委託費		61,041	4.1	54,270	3.1
賃借料		1,041,748	69.4	1,001,163	56.3
減価償却費		162,034	10.8	319,971	18.0
経費		236,331	15.7	402,825	22.6
合計		1,501,155	100.0	1,778,231	100.0
2. 不動産投資事業原価					
物件仕入費		6,676,830	85.9	7,246,840	64.9
建築費及び改修費		266,155	3.4	1,712,239	15.3
経費		830,875	10.7	2,213,550	19.8
合計		7,773,861	100.0	11,172,630	100.0
3. 開発分譲事業原価					
土地仕入費		686,033	62.0	-	-
建築費		378,770	34.2	-	-
経費		42,288	3.8	-	-
合計		1,107,092	100.0	-	-

(注) 不動産投資事業原価及び開発分譲事業原価については、プロジェクト別の個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,969,192	4,969,192
当期末残高	4,969,192	4,969,192
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	5,099,179	5,099,179
当期末残高	5,099,179	5,099,179
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	5,840	5,840
当期末残高	5,840	5,840
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	1,155,000	1,155,000
当期末残高	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	4,092,916	4,947,533
当期変動額		
剰余金の配当	696,300	396,934
当期純利益	1,550,918	172,521
当期変動額合計	854,617	224,412
当期末残高	4,947,533	4,723,121
利益剰余金合計		
前期末残高	5,253,756	6,108,373
当期変動額		
剰余金の配当	696,300	396,934
当期純利益	1,550,918	172,521
当期変動額合計	854,617	224,412
当期末残高	6,108,373	5,883,961
自己株式		
前期末残高	-	199,683
当期変動額		
自己株式の取得	199,683	39,370
当期変動額合計	199,683	39,370
当期末残高	199,683	239,053

	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
株主資本合計		
前期末残高	15,322,128	15,977,062
当期変動額		
剰余金の配当	696,300	396,934
当期純利益	1,550,918	172,521
自己株式の取得	199,683	39,370
当期変動額合計	654,934	263,783
当期末残高	15,977,062	15,713,279
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	-	17,604
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,604	16,374
当期変動額合計	17,604	16,374
当期末残高	17,604	33,979
評価・換算差額等合計		
前期末残高	-	17,604
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,604	16,374
当期変動額合計	17,604	16,374
当期末残高	17,604	33,979
純資産合計		
前期末残高	15,322,128	15,959,457
当期変動額		
剰余金の配当	696,300	396,934
当期純利益	1,550,918	172,521
自己株式の取得	199,683	39,370
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,604	16,374
当期変動額合計	637,329	280,158
当期末残高	15,959,457	15,679,299

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,658,417	253,227
減価償却費	186,190	339,909
貸倒引当金の増減額（ は減少）	49	773
賞与引当金の増減額（ は減少）	1,199	1,350
退職給付引当金の増減額（ は減少）	749	4,398
受取利息及び受取配当金	18,631	8,695
支払利息	841,358	623,603
たな卸資産評価損	-	3,902,094
固定資産売却損益（ は益）	104,890	148,305
投資有価証券売却損益（ は益）	5,000	-
売上債権の増減額（ は増加）	12,511	494,627
たな卸資産の増減額（ は増加）	1,673,794	5,611,627
仕入債務の増減額（ は減少）	56,910	17,800
その他	365,991	303,752
小計	5,737,190	9,763,802
利息及び配当金の受取額	18,631	8,695
利息の支払額	858,347	620,136
法人税等の支払額又は還付額（ は支払）	2,426,714	22,147
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,470,759	9,174,509
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額（ は増加）	-	100,000
有価証券の償還による収入	3,000	-
有形固定資産の取得による支出	549,982	908,724
有形固定資産の売却による収入	210,276	882,640
無形固定資産の取得による支出	923	37,383
投資有価証券の取得による支出	5,000	-
投資有価証券の売却による収入	55,000	-
その他	5,117	9,917
投資活動によるキャッシュ・フロー	282,511	46,449
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）	187,000	2,204,000
長期借入れによる収入	8,007,000	10,327,500
長期借入金の返済による支出	9,338,455	18,925,218
社債の発行による収入	1,028,639	857,595
社債の償還による支出	1,120,500	1,795,500
配当金の支払額	693,766	397,312
自己株式の取得による支出	199,683	39,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,503,765	12,176,305
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	315,517	2,955,346
現金及び現金同等物の期首残高	8,481,762	8,166,244
現金及び現金同等物の期末残高	8,166,244	5,210,898

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)	当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的債券 償却原価法 (2) その他有価証券 時価の無いもの 移動平均法による原価法	(1) 満期保有目的債券 同左 (2) その他有価証券 時価の無いもの 同左
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法	販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) (会計方針の変更) 当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)が適用されたことに伴い、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)により算定しております。なお、期首在庫に含まれる変更差額2,544,942千円は特別損失に計上しております。 これにより、当事業年度の営業利益、経常利益はそれぞれ716,935千円増加し、税引前当期純利益は1,828,007千円減少しております。
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 建物 定額法 その他 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 6～50年 その他 4～30年 (追加情報) 当事業年度より、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却額に含めて計上しております。 この変更に伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。	(1) 有形固定資産 建物 同左 その他 同左 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 6～50年 その他 3～45年

項目	前事業年度 (自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)	当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)
	(2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。 (3) 長期前払費用 定額法	(2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
5. 繰延資産の処理方法	社債発行費 支出時に全額費用として処理していません。	社債発行費 同左
6. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上してあります。 (2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上してあります。 (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上してあります。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 同左
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あります。 (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あります。 なお、金利スワップ等の特例処理を満たしている場合は、有効性の判定を省略してあります。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...同左 ヘッジ対象...同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左

項目	前事業年度 (自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)	当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。	同左
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。 なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。	消費税等の会計処理 同左

【表示方法の変更】

前事業年度 (自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)	当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)
<p>(損益計算書関係)</p> <p>1. 当社は、近年内部成長を図るため外部からの外注業務に優先して経営資源を不動産投資事業・賃貸事業の新築及びリニューアル工事に投入しており、設計建築事業の会社の業績に占める割合が僅少となっていることに鑑み、当事業年度より、設計建築事業を他の3事業に同事業のノウハウを提供する支援部門と明確に位置づけることとし、同事業を業績の事業部門別開示の対象から除外しております。</p> <p>これに伴い、従来より「設計建築事業収益」として計上していたものについては「賃貸事業収益」及び「不動産投資事業収益」として計上し、同じく「設計建築事業原価」として計上していたものについては「賃貸事業原価」及び「不動産投資事業原価」に含めて表示しております。なお、前事業年度と同じ区分で表示した場合の当事業年度の「設計建築事業収益」は87,010千円であり、「設計建築事業原価」は65,634千円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで販売費及び一般管理費の中で区分掲記していた「採用費」は金額が僅少となったため、当事業年度より販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当事業年度の「採用費」は5千円であります。</p>	<p>(損益計算書関係)</p> <p>1. 開発分譲事業は、厳しいマーケット環境が継続すると見通しから、当面は事業環境の推移を注視し、参入の機会を探ってまいりますが、同事業の業績に占める割合が僅少となっていることから、当事業年度より、同事業を業績の部門別開示の対象から除外しております。</p> <p>これに伴い、従来より「開発分譲事業収益」として計上していたものについては「不動産投資事業収益」として計上し、同じく「開発分譲事業原価」として計上していたものについては「不動産投資事業原価」に含めて表示しております。</p> <p>なお、前事業年度と同じ区分で表示した場合の当事業年度の「開発分譲事業収益」は44,221千円であり、「開発分譲事業原価」は11,480千円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで営業外費用において表示しておりました「調達手数料」は、EDINETへのXBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上させるため、当事業年度より「資金調達費用」として表示しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年9月30日)	当事業年度 (平成21年9月30日)																																														
<p>1. 担保に供している資産</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">16,471,336千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">11,136,171千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">6,431,075千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">86,474千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,460千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">8,464,401千円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">580,532千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">43,183,451千円</td></tr> </table> <p>(上記に対応する債務)</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,220,000千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,189,448千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,277,209千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">30,686,658千円</td></tr> </table>	販売用不動産	16,471,336千円	仕掛販売用不動産	11,136,171千円	建物	6,431,075千円	構築物	86,474千円	機械及び装置	13,460千円	土地	8,464,401千円	借地権	580,532千円	合計	43,183,451千円	短期借入金	1,220,000千円	1年内返済予定の長期借入金	10,189,448千円	長期借入金	19,277,209千円	合計	30,686,658千円	<p>1. 担保に供している資産</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">4,832,084千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">5,182,275千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">10,838,252千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">102,036千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">40,831千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">12,762,466千円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">747,997千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">34,505,943千円</td></tr> </table> <p>(上記に対応する債務)</p> <table> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">3,556,760千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,478,180千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">21,034,940千円</td></tr> </table>	販売用不動産	4,832,084千円	仕掛販売用不動産	5,182,275千円	建物	10,838,252千円	構築物	102,036千円	機械及び装置	40,831千円	土地	12,762,466千円	借地権	747,997千円	合計	34,505,943千円	1年内返済予定の長期借入金	3,556,760千円	長期借入金	17,478,180千円	合計	21,034,940千円
販売用不動産	16,471,336千円																																														
仕掛販売用不動産	11,136,171千円																																														
建物	6,431,075千円																																														
構築物	86,474千円																																														
機械及び装置	13,460千円																																														
土地	8,464,401千円																																														
借地権	580,532千円																																														
合計	43,183,451千円																																														
短期借入金	1,220,000千円																																														
1年内返済予定の長期借入金	10,189,448千円																																														
長期借入金	19,277,209千円																																														
合計	30,686,658千円																																														
販売用不動産	4,832,084千円																																														
仕掛販売用不動産	5,182,275千円																																														
建物	10,838,252千円																																														
構築物	102,036千円																																														
機械及び装置	40,831千円																																														
土地	12,762,466千円																																														
借地権	747,997千円																																														
合計	34,505,943千円																																														
1年内返済予定の長期借入金	3,556,760千円																																														
長期借入金	17,478,180千円																																														
合計	21,034,940千円																																														
<p>2. 資産の保有目的の変更</p> <p>従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件の一部について、賃貸事業用に保有目的を変更したため、下記のとおり、固定資産に振替えております。</p> <table> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,864,534千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">72,649千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,460千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">626千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">6,686,701千円</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">7,367千円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">262,678千円</td></tr> <tr><td>無形固定資産「その他」</td><td style="text-align: right;">600千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">10,908,618千円</td></tr> </table> <p>また、従来、固定資産として保有していた賃貸物件と開発用地の一部について、販売用に保有目的を変更したため、下記のとおり、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">3,061,455千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,730,842千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">4,792,297千円</td></tr> </table>	建物	3,864,534千円	構築物	72,649千円	機械及び装置	13,460千円	工具、器具及び備品	626千円	土地	6,686,701千円	建設仮勘定	7,367千円	借地権	262,678千円	無形固定資産「その他」	600千円	合計	10,908,618千円	販売用不動産	3,061,455千円	仕掛販売用不動産	1,730,842千円	合計	4,792,297千円	<p>2. 資産の保有目的の変更</p> <p>従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件の一部について、賃貸事業用に保有目的を変更したため、下記のとおり、固定資産に振替えております。</p> <table> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,999,573千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">30,130千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">37,896千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">16,575千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">4,707,012千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">8,791,188千円</td></tr> </table>	建物	3,999,573千円	構築物	30,130千円	機械及び装置	37,896千円	工具、器具及び備品	16,575千円	土地	4,707,012千円	合計	8,791,188千円										
建物	3,864,534千円																																														
構築物	72,649千円																																														
機械及び装置	13,460千円																																														
工具、器具及び備品	626千円																																														
土地	6,686,701千円																																														
建設仮勘定	7,367千円																																														
借地権	262,678千円																																														
無形固定資産「その他」	600千円																																														
合計	10,908,618千円																																														
販売用不動産	3,061,455千円																																														
仕掛販売用不動産	1,730,842千円																																														
合計	4,792,297千円																																														
建物	3,999,573千円																																														
構築物	30,130千円																																														
機械及び装置	37,896千円																																														
工具、器具及び備品	16,575千円																																														
土地	4,707,012千円																																														
合計	8,791,188千円																																														

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)	当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)
	1. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価 1,357,151千円
	2. 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。 土地 148,305千円
3. 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。 土地 49,483千円 建物 55,407千円 合計 104,890千円	

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成19年10月1日至平成20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

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	267,808	-	-	267,808
合計	267,808	-	-	267,808
自己株式				
普通株式(注)	-	3,185	-	3,185
合計	-	3,185	-	3,185

(注) 普通株式の自己株式の株式数増加3,185株は、取締役会決議による自己株式取得によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年12月20日 定時株主総会	普通株式	562,396	2,100	平成19年9月30日	平成19年12月21日
平成20年5月9日 取締役会	普通株式	133,904	500	平成20年3月31日	平成20年6月13日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年12月18日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	396,934	1,500	平成20年9月30日	平成20年12月19日

当事業年度（自 平成20年10月1日 至 平成21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

	前事業年度末株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式数				
普通株式	267,808	-	-	267,808
合計	267,808	-	-	267,808
自己株式				
普通株式（注）	3,185	2,959	-	6,144
合計	3,185	2,959	-	6,144

(注) 普通株式の自己株式の株式数増加2,959株は、取締役会決議による自己株式取得によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年12月18日 定時株主総会	普通株式	396,934	1,500	平成20年9月30日	平成20年12月19日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成21年12月17日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	65,416	250	平成21年9月30日	平成21年12月18日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年9月30日現在) (千円)	1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年9月30日現在) (千円)
現金及び預金勘定 8,326,244	現金及び預金勘定 5,270,898
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 160,000	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 60,000
現金及び現金同等物 8,166,244	現金及び現金同等物 5,210,898

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 リース取引の内容の重要性が乏しく、かつ、契約1件当たりの金額が少額であるため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定に従い、記載を省略しております。	リース取引の内容の重要性が乏しく、かつ、契約1件当たりの金額が少額であるため、財務諸表等規則第8条の6の規定に従い、記載を省略しております。

(有価証券関係)

1. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前事業年度(平成20年9月30日)	当事業年度(平成21年9月30日)
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(1) 満期保有目的の債券 非上場社債	5,000	5,000
(2) その他有価証券 非上場株式	6,500	6,500

2. 満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	前事業年度(平成20年9月30日)		当事業年度(平成21年9月30日)	
	1年以内(千円)	1年超5年以内(千円)	1年以内(千円)	1年超5年以内(千円)
債券 社債	-	5,000	-	5,000
合計	-	5,000	-	5,000

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
<p>(1) 取引の内容及び利用目的 当社は将来の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップを利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 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。 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。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 金利関連のデリバティブ取引は、将来の金利変動リスクを回避する目的を達成する範囲で行う方針であり、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利関連のデリバティブ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 当社のデリバティブ取引の契約先は、国内大手銀行であり相手先の契約不履行等の信用リスクはほとんどないと判断しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 当社のリスク管理体制については、資金調達時に取締役会の承認を得ており、取引の実行及び管理は管理部長が中心となって、管理部で行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容及び利用目的 同左 ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前事業年度(自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)

金利関連のデリバティブ取引はヘッジ会計の適用対象となっているため、開示対象となるデリバティブ取引はありません。

当事業年度(自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)

金利関連のデリバティブ取引はヘッジ会計の適用対象となっているため、開示対象となるデリバティブ取引はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成20年9月30日現在)	当事業年度 (平成21年9月30日現在)
退職給付債務	12,841千円	17,240千円
退職給付引当金	12,841千円	17,240千円

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)	当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)
勤務費用	3,373千円	4,398千円

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自平成19年10月1日至平成20年9月30日)

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年12月ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役5名、監査役3名、従業員18名
ストック・オプションの数(注)	普通株式 8,000株
付与日	平成18年4月14日
権利確定条件	行使時、当社の役員または従業員であること。
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	自平成19年12月21日 至平成24年12月20日

(注) 株式数に換算しております。また、平成19年4月1日付けで1株を2株に株式分割を行っているため、株式分割後の株式数に換算しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	平成17年12月ストック・オプション
付与日	平成18年4月14日
権利確定前 (株)	
前事業年度末	7,560
付与	-
失効	-
権利確定	7,560
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前事業年度末	-
権利確定	7,560
権利行使	-
失効	140
未行使残	7,420

単価情報

	平成17年12月ストック・オプション
権利行使価格 (円)	217,014
行使時平均株価 (円)	-
公正な評価単価(付与日)(注)	-

(注) 会社法の施行前に付与されたストック・オプションであるため、記載しておりません。

当事業年度（自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日）

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年12月ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役5名、監査役3名、従業員18名
ストック・オプションの数（注）	普通株式 8,000株
付与日	平成18年4月14日
権利確定条件	行使時、当社の役員または従業員であること。
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	自平成19年12月21日 至平成24年12月20日

（注）株式数に換算しております。また、平成19年4月1日付けで1株を2株に株式分割を行っているため、株式分割後の株式数に換算しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	平成17年12月ストック・オプション
付与日	平成18年4月14日
権利確定前（株）	
前事業年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後（株）	
前事業年度末	7,420
権利確定	-
権利行使	-
失効	600
未行使残	6,820

単価情報

	平成17年12月ストック・オプション
権利行使価格（円）	217,014
行使時平均株価（円）	-
公正な評価単価（付与日）（注）	-

（注）会社法の施行前に付与されたストック・オプションであるため、記載しておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)	当事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)																												
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">7,926</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">5,657</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">5,077</td></tr> <tr><td>会員権評価損</td><td style="text-align: right;">834</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">12,082</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">52</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,631</td></tr> </table>	賞与引当金	7,926	未払事業税	5,657	退職給付引当金	5,077	会員権評価損	834	繰延ヘッジ損益	12,082	その他	52	繰延税金資産の純額	31,631	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">8,476</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">10,695</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">6,905</td></tr> <tr><td>会員権評価損</td><td style="text-align: right;">1,109</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">23,321</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">91</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,599</td></tr> </table>	賞与引当金	8,476	未払事業税	10,695	退職給付引当金	6,905	会員権評価損	1,109	繰延ヘッジ損益	23,321	その他	91	繰延税金資産の純額	50,599
賞与引当金	7,926																												
未払事業税	5,657																												
退職給付引当金	5,077																												
会員権評価損	834																												
繰延ヘッジ損益	12,082																												
その他	52																												
繰延税金資産の純額	31,631																												
賞与引当金	8,476																												
未払事業税	10,695																												
退職給付引当金	6,905																												
会員権評価損	1,109																												
繰延ヘッジ損益	23,321																												
その他	91																												
繰延税金資産の純額	50,599																												
<p>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</p> <p>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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.3</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>過年度法人税等</td><td style="text-align: right;">9.9</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.3</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31.9</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	住民税均等割等	0.5	過年度法人税等	9.9	その他	0.3	税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.9														
法定実効税率	40.7																												
(調整)																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3																												
住民税均等割等	0.5																												
過年度法人税等	9.9																												
その他	0.3																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.9																												

(持分法損益等)

前事業年度(自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)
関連会社を有していないため、該当事項はありません。

当事業年度(自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)
関連会社を有していないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自平成19年10月1日 至平成20年9月30日)
該当事項はありません。

当事業年度(自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)
該当事項はありません。

(追加情報)

当事業年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
1株当たり純資産額 60,310.17円	1株当たり純資産額 59,921.50円
1株当たり当期純利益金額 5,814.65円	1株当たり当期純利益金額 656.26円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
当期純利益(千円)	1,550,918	172,521
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,550,918	172,521
期中平均株式数(株)	266,726	262,885
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成17年12月20日開催定時株主総会決議に基づく平成18年4月14日取締役会決議による新株予約権 普通株式 7,420株	平成17年12月20日開催定時株主総会決議に基づく平成18年4月14日取締役会決議による新株予約権 普通株式 6,820株

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
<p>(自己株式の取得)</p> <p>平成20年11月10日開催の当社取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法156条の規定に基づき、以下のとおり、自己株式を買い受けることを決議しております。</p> <p>1. 自己株式の取得を行う理由 経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を行うため。</p> <p>2. 取得の内容</p> <p>(1) 取得する株式の種類 当社普通株式</p> <p>(2) 取得する株式の総数 20,000株(上限)</p> <p>(3) 株式の取得価額の総額 300百万円(上限)</p> <p>(4) 取得方法 東京証券取引所における市場買付け</p> <p>(5) 自己株式取得の期間 平成20年11月11日から 平成21年3月31日まで</p>	

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【債券】

投資有価証券	満期保有目的の債券	銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
		マスターズ・コーポレーション株式会社 第五回社債	5,000	5,000
		小計	5,000	5,000
		計	5,000	5,000

【株式】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		不動産信用保証株式会社	500	5,000
		マスターズ・コーポレーション株式会社	30	1,500
		小計	530	6,500
		計	530	6,500

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	6,816,292	5,034,469	423,351	11,427,410	489,584	302,968	10,937,826
構築物	89,108	35,314	12,386	112,036	10,000	7,366	102,036
機械及び装置	13,460	42,013	-	55,473	14,641	14,641	40,831
車両運搬具	32,854	-	-	32,854	28,491	1,918	4,363
工具、器具及び備品	48,139	36,187	-	84,326	36,898	10,281	47,427
土地	8,464,401	4,707,012	408,947	12,762,466	-	-	12,762,466
建設仮勘定	129,047	771,273	898,774	1,547	-	-	1,547
有形固定資産計	15,593,304	10,626,270	1,743,458	24,476,116	579,617	337,177	23,896,498
無形固定資産							
借地権	712,213	35,783	-	747,997	-	-	747,997
ソフトウェア	11,571	1,000	-	12,571	6,960	2,483	5,611
その他	3,683	600	-	4,283	453	248	3,829
無形固定資産計	727,468	37,383	-	764,852	7,413	2,732	757,438
長期前払費用	479,312	116,234	242,236	353,310	3,211	1,256	350,099

- (注) 1. 建物の主な増加は、日本橋大伝馬町プラザビル他9物件を販売用不動産から固定資産へ振替えたことによるもの3,999,573千円、築地シティプラザの工事代金337,777千円及び神田プラザビルビルのリニューアル工事によるもの206,077千円です。
2. 建物の主な減少は、銀座プラザビルを売却したことによるもの415,785千円です。
3. 土地の主な増加は、日本橋大伝馬町プラザビル他9物件を販売用不動産から固定資産へ振替えたことによるもの4,707,012千円です。
4. 土地の主な減少は、銀座プラザビルを売却したことによるもの408,947千円です。
5. 建設仮勘定の主な増加は、築地シティプラザの工事代金354,585千円及び神田プラザビルのリニューアル工事によるもの340,766千円です。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第1回無担保普通社債	平成12年5月1日	450,000	450,000 (450,000)	年1.80	無担保	平成22年4月30日
第6回無担保普通社債	平成16年6月18日	70,000 (70,000)	-	年1.11	無担保	平成21年6月18日
第11回無担保普通社債	平成18年3月27日	45,000 (45,000)	-	年1.10	無担保	平成21年3月25日
第12回無担保普通社債	平成18年3月28日	660,000 (56,000)	604,000 (56,000)	年0.80	無担保	平成23年3月28日
第13回無担保普通社債	平成18年11月27日	350,000 (100,000)	250,000 (100,000)	年1.38	無担保	平成23年11月25日
第14回無担保普通社債	平成18年12月28日	180,000 (120,000)	60,000 (60,000)	年1.04	無担保	平成21年12月28日
第15回無担保普通社債	平成19年2月8日	50,500 (33,500)	17,000 (17,000)	年1.09	無担保	平成22年2月8日
第16回無担保普通社債	平成19年3月30日	110,000 (60,000)	50,000 (50,000)	年1.19	無担保	平成22年3月30日
第17回無担保普通社債	平成19年4月27日	256,000 (64,000)	192,000 (64,000)	年1.40	無担保	平成24年4月27日
第18回無担保普通社債	平成19年4月27日	200,000 (200,000)	-	年1.54	無担保	平成21年4月24日
第19回無担保普通社債	平成19年6月25日	50,000 (50,000)	-	年1.35	無担保	平成21年6月25日
第20回無担保普通社債	平成19年6月29日	475,000 (25,000)	-	年1.70	無担保	平成24年6月29日
第21回無担保普通社債	平成20年2月29日	372,000 (56,000)	-	年1.08	無担保	平成24年2月29日
第22回無担保普通社債	平成20年2月29日	450,000 (100,000)	350,000 (100,000)	年1.22	無担保	平成25年2月28日
第23回無担保普通社債	平成20年5月30日	150,000 (30,000)	120,000 (30,000)	年1.32	無担保	平成25年5月30日
第24回無担保普通社債	平成21年2月27日	-	380,000 (40,000)	年1.10	無担保	平成26年2月28日
第25回無担保普通社債	平成21年3月27日	-	200,000 (80,000)	年0.82	無担保	平成24年3月28日
第26回無担保普通社債	平成21年9月10日	-	150,000 (49,500)	年0.82	無担保	平成24年9月10日
第27回無担保普通社債	平成21年9月25日	-	130,000 (26,000)	年1.10	無担保	平成26年9月25日
合計	-	3,868,500 (1,009,500)	2,953,000 (1,122,500)	-	-	-

(注) 1. ()内の金額は、1年以内償還予定額であります。

2. 決算日後5年間の償還予定額は、次のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
1,122,500	1,037,500	401,000	146,000	246,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,240,000	36,000	1.73	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,355,448	3,722,760	2.12	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	19,528,209	17,563,180	2.25	平成22年～ 平成38年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
其他有利子負債	-	-	-	-
計	32,123,658	21,321,940	-	-

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

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,008,680	1,738,630	1,907,280	4,521,780

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (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	878	901	-	128	1,651
賞与引当金	19,475	20,825	19,475	-	20,825

(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】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	369
預金	
当座預金	-
普通預金	4,618,744
定期預金	651,784
小計	5,270,528
合計	5,270,898

営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
住友商事株式会社	507,208
個人顧客	5,210
有限会社第二ビル	1,732
誠和産業株式会社	1,186
有限会社兼大商事	1,107
その他	11,546
合計	527,992

(ロ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
33,365	805,948	311,320	527,992	37.1	127.1

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

地域	延床面積 (m ²)	金額 (千円)
東京都渋谷区	2,729.41	3,220,925
東京都世田谷区	1,828.32	890,449
東京都千代田区	1,412.47	653,171
千葉市美浜区	2,145.13	410,031
東京都中央区	0.00	67,537
その他	0.00	5,685
合計	8,115.33	5,247,800

仕掛販売用不動産

地域	土地面積 (m ²) (注)	金額 (千円)
横浜市神奈川区	2,720.30	3,681,322
東京都千代田区	1,196.30	1,915,178
東京都港区	241.78	217,800
東京都中央区	94.61	127,611
合計	4,252.99	5,941,912

(注) 借地権の面積を含めております。

営業未払金

相手先	金額 (千円)
日経不動産鑑定株式会社	36,750
東京都税事務所	10,992
東京電力株式会社	3,667
枝三株式会社	2,640
新日本管財株式会社	1,934
その他	21,625
合計	77,610

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	第2四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日	第3四半期 自平成21年4月1日 至平成21年6月30日	第4四半期 自平成21年7月1日 至平成21年9月30日
売上高 (千円)	10,781,168	1,937,650	886,039	3,900,402
税引前四半期純利益 (損失) 金額 (千円)	17,128	66,547	30,372	199,924
四半期純利益 (損失) 金額 (千円)	9,728	42,147	18,372	139,018
1株当たり四半期純利益 (損失) 金額 (円)	36.77	159.87	70.22	531.29

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	
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	
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 http://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、親会社等を有しておりません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自平成20年11月1日 至平成20年11月30日）平成20年12月15日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第24期）（自平成19年10月1日 至平成20年9月30日）平成20年12月18日関東財務局長に提出。
- (3) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自平成20年12月1日 至平成20年12月31日）平成21年1月15日関東財務局長に提出。
- (4) 四半期報告書及び確認書
第25期第1四半期（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）平成21年2月10日関東財務局長に提出。
- (5) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自平成21年1月1日 至平成21年1月31日）平成21年2月13日関東財務局長に提出。
- (6) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自平成21年2月1日 至平成21年2月28日）平成21年3月13日関東財務局長に提出。
- (7) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自平成21年3月1日 至平成21年3月31日）平成21年4月10日関東財務局長に提出。
- (8) 四半期報告書及び確認書
第25期第2四半期（自平成21年1月1日 至平成21年3月31日）平成21年5月15日関東財務局長に提出。
- (9) 四半期報告書及び確認書
第25期第3四半期（自平成21年4月1日 至平成21年6月30日）平成21年8月7日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年12月18日

株式会社 ランドビジネス

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 樋口 節夫 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向井 誠 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドビジネスの平成19年10月1日から平成20年9月30日までの第24期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドビジネスの平成20年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年12月17日

株式会社 ランドビジネス

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 樋口 節夫 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向井 誠 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドビジネスの平成20年10月1日から平成21年9月30日までの第25期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドビジネスの平成21年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ランドビジネスの平成21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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社ランドビジネスが平成21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について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。