

## 【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22年12月16日
【事業年度】	第26期（自平成21年10月1日至平成22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	第26期 平成22年9月
売上高 (千円)	9,491,722	-	-	-	-
経常利益 (千円)	2,970,882	-	-	-	-
当期純利益 (千円)	1,639,146	-	-	-	-
純資産額 (千円)	-	-	-	-	-
総資産額 (千円)	-	-	-	-	-
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	-	-
1株当たり当期純利益金額 (円)	14,757.64	-	-	-	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	14,269.20	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	-	-	-
自己資本利益率 (%)	-	-	-	-	-
株価収益率 (倍)	21.7	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	13,400,793	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,514,886	-	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	16,454,034	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,630,044	-	-	-	-
従業員数 (人)	-	-	-	-	-
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(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. 第23期以降の各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	第26期 平成22年9月
売上高 (千円)	9,466,162	12,281,135	15,330,352	17,505,260	8,264,985
経常利益 (千円)	2,958,670	4,812,747	2,766,283	2,649,865	157,889
当期純利益 (千円)	1,631,529	2,715,491	1,550,918	172,521	62,268
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	3,212,808	4,969,192	4,969,192	4,969,192	4,969,192
発行済株式総数 (株)	120,404	267,808	267,808	267,808	267,808
純資産額 (千円)	9,418,959	15,322,128	15,959,457	15,679,299	15,532,980
総資産額 (千円)	40,341,940	57,844,845	55,205,700	42,716,786	42,847,243
1株当たり純資産額 (円)	78,227.96	57,213.11	60,310.17	59,921.50	59,362.31
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	2,700 (-)	2,100 (-)	2,000 (500)	250 (-)	200 (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	14,689.07	10,559.71	5,814.65	656.26	237.97
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	14,202.90	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.3	26.5	28.9	36.7	36.3
自己資本利益率 (%)	27.6	22.0	9.9	1.1	0.4
株価収益率 (倍)	21.8	8.6	3.4	39.2	58.0
配当性向 (%)	18.4	19.9	34.4	38.1	84.0
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	643,157
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	-	2,354,667	282,511	46,449	1,151,037
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	287,382
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	5,431,396
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	19 (8)	20 (9)	18 (7)	19 (6)	17 (5)

(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、第25期及び第26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、不動産投資事業及び賃貸事業を展開しております。  
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。

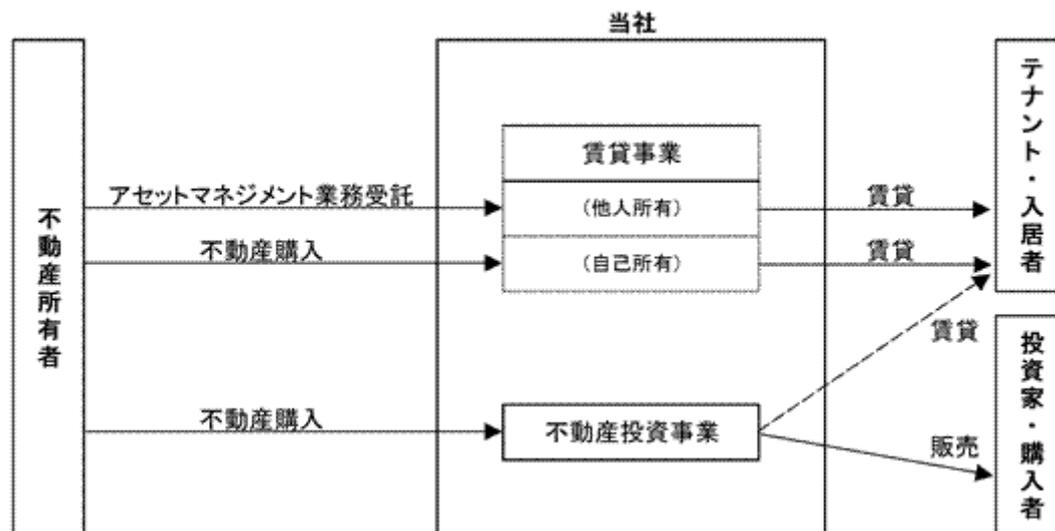
#### (2) 賃貸事業（不動産賃貸事業、アセットマネジメント業務受託事業）

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。

#### [ 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22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)
17(5)	45.5	6.2	10,829

(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、海外経済の改善や政府の緊急経済対策などにより緩やかな回復傾向にあります。一方では、所得環境や雇用情勢は依然として厳しい状況にあり、景気刺激策の終了による消費の減速や海外景気の下振れリスク、急激な円高によるデフレの進行など日本経済への悪影響が懸念されております。

当社の属する不動産業界におきましては、地価下落に下げ止まりの傾向はみられるものの、依然不動産の流動性は低く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により、オフィスビルの賃料の下落、空室率の上昇傾向は継続するものと思われまます。

このような事業環境下、より安定した事業基盤を確立するため物件の売却活動に優先して賃貸不動産のリーシング活動に注力しました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高8,264百万円（前期比52.8%減）、経常利益157百万円（同94.0%減）、当期純利益62百万円（同63.9%減）となりました。

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。

#### （不動産投資事業）

販売用不動産の売却収入は4,538百万円（前期比67.0%減）、販売用不動産からの賃料収入等570百万円と併せて売上高は5,108百万円（同65.7%減）、売上総利益は612百万円（同83.5%減）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3,156百万円（前期比20.5%増）、売上総利益は1,089百万円（同29.6%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643百万円の支出超過、投資活動によるキャッシュ・フローが1,151百万円の収入超過、財務活動によるキャッシュ・フローが287百万円の支出超過となったことにより、期首より220百万円増加し、5,431百万円となりました。

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

#### (a) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、643百万円の支出超過（前期は9,174百万円の収入超過）となりました。これは主に、増加項目として税引前当期純利益106百万円、減価償却費511百万円、売上債権の減少額492百万円があったものの、減少項目としてたな卸資産の増加額1,782百万円があったことによるものです。

#### (b) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、1,151百万円の収入超過（前期は46百万円の収入超過）となりました。これは主に、賃貸事業用不動産を中心とした有形固定資産の取得による支出182百万円があったものの、賃貸事業用不動産に係る有形固定資産の売却による収入1,372百万円があったことによるものです。

#### (c) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、287百万円の支出超過（前期は12,176百万円の支出超過）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額184百万円、長期借入れによる収入8,024百万円及び社債の発行による収入191百万円があったものの、長期借入金の返済による支出7,478百万円、社債の償還による支出1,142百万円及び配当金の支払額65百万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21年10月1日 至平成22年9月30日)		前年同期比(%)
	金額(千円)	割合(%)	
不動産投資事業(千円)	5,108,601	34.3	
賃貸事業(千円)	3,156,383	120.5	
合計(千円)	8,264,985	47.2	

(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20年10月1日 至平成21年9月30日)		当事業年度 (自平成21年10月1日 至平成22年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
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	-	-
奥野ビル株式会社	-	-	3,240,473	39.2

(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】

当社は以前より、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おります。また、物件ポートフォリオの組替えによりこの体制を更に強化するとともに、自己資本比率の向上に取り組んでまいります。

喫緊の課題としては、積極的なリーシング活動・質の高い建物管理等により、保有するオフィスビルの空室率を低下させ、高利回り物件の取得による安定した経営基盤の向上を目指します。

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、当社が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ます。

こうした建物創りに対する情熱をベースに、当社の強みである匠の技を活かしたデザイン力に一層の磨きをかけ、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22年12月16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21年9月期				平成22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	2,618,585	15.0	840,353	18.5	3,156,383	38.2	1,089,060	64.0
不動産投資事業	14,886,675	85.0	3,714,045	81.5	5,108,601	61.8	612,540	36.0
合計	17,505,260	100.0	4,554,398	100.0	8,264,985	100.0	1,701,600	100.0

当社の平成21年9月期及び平成22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

不動産投資事業における物件の売却については、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、賃料の低下、退去による空室率の上昇により減少する可能性があり、また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22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34.0%であり、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いません。

当社は、品質維持及び工期の遅延防止のため、当社の建築設計部の人員により現場視察を行い、外注先との定例会議を毎週開催し施工図及び工期スケジュール等の確認を行っております。しかしながら、工事中的事故、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いません。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21年9月期：56.8%、平成22年9月期：56.2%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21年9月期	平成22年9月期
有利子負債残高（千円）	24,274,940	24,061,607
総資産（千円）	42,716,786	42,847,243
有利子負債依存度	56.8%	56.2%

(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22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12,192百万円については、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、本報告書提出日(平成22年12月16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22年11月30日現在、取締役5名、監査役3名、従業員17名と小規模であります。

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

(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持っております。当社は、個人情報を正確かつ最新の内容に保つよう努めるとともに個人情報の紛失、漏えい、破壊、改ざん等を防止するため、適切な安全管理対策を行なうとともに、必要な是正措置を講じます。

当社が認識している限り、これまでに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、当社の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、当社が保有する不動産は、経済規模や投資家需要の趣向等を考慮に入れ、東京を中心とする首都圏所在の比率が高い状況にあり、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等により、当社の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成22年12月16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、より安定した事業基盤を確立するため物件の売却活動に優先して賃貸不動産のリーシング活動に注力した結果、前事業年度の17,505百万円から8,264百万円へと52.8%（9,240百万円）減少し、売上総利益は前事業年度の4,554百万円から1,701百万円へと62.6%（2,852百万円）減少しました。

販売費及び一般管理費は、人件費や物件の売買が減少したことに伴う経費等の減少により、前事業年度の890百万円から744百万円へと16.4%（146百万円）減少しました。

営業利益は、前事業年度の3,663百万円から957百万円へと73.9%（2,706百万円）減少しました。

営業外損益は、物件の売買が減少したこと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1,027百万円から805百万円へと21.7%（222百万円）の減少となりました。

経常利益は、前事業年度の2,649百万円から157百万円へと94.0%（2,491百万円）減少しました。

特別損益は、前事業年度において「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用により、たな卸資産評価損を特別損失で2,544百万円計上しましたが、当事業年度は物件の売却により固定資産売却損を51百万円計上した結果、税引前当期純利益は前事業年度の253百万円から106百万円へと57.9%（146百万円）減少し、これに伴い法人税等の税金費用も前事業年度の80百万円から44百万円へと44.9%（36百万円）減少しました。

以上の結果、当期純利益は前事業年度の172百万円から62百万円と63.9%（110百万円）減少しました。

### (2) 財政状態

当事業年度末におきましては、総資産は、前事業年度末の42,716百万円から42,847百万円と130百万円増加しました。これは主に、固定資産の売却等及び減価償却により、建物が918百万円、土地が778百万円減少したものの、横浜ブラザビルの竣工による増加から物件売却による減少を差し引いて、たな卸資産が1,785百万円（固定資産からの振替分1,577百万円除く）増加したことによるものです。

総負債は、前事業年度末の27,037百万円から27,314百万円と276百万円増加しました。これは主に、社債（一年以内含む）が942百万円減少したものの、短期借入金が184百万円、長期借入金（一年以内含む）が545百万円、受入敷金保証金が190百万円、固定負債その他が241百万円増加したことによるものです。

純資産は、前事業年度末の15,679百万円から15,532百万円と146百万円減少しました。これは主に、当期純利益62百万円を計上したものの、剰余金の配当65百万円及び繰延ヘッジ損失の増加143百万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22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	7	オフィスビル、販売用土地、賃貸住宅等	1,327.90	2,868.69	2,668,184
	その他東京都	2	賃貸住宅	1,487.60	1,828.32	891,828
	その他	3	オフィスビル、販売用土地等	4,571.28	23,969.66	10,110,626
	計	12		7,386.78	28,666.66	13,670,639
仕掛 販売用 不動産	東京都心5区	2	オフィスビル開発	655.96	1,251.16	881,193
	計	2		655.96	1,251.16	881,193
合計		14		8,042.74	29,917.82	14,551,832

- (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」、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せん。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193,297千円であり、その主なものは賃貸事業用不動産である芝プラザビルや神田岩本町プラザビル等へのリニューアル工事であります。

また一方で九段下プラザビル（所在地：東京都千代田区、帳簿価格：土地 778,665千円 建物その他644,576千円）を平成22年3月25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22年9月30日現在

事業所名または地域区分 (所在地)	事業部門	物件数	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
				建物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	全事業部門	1	業務施設	90,943 (-)	- (-)	- (-)	17,992	108,935	17 (5)
東京都心5区	賃貸事業	15	賃貸用不動産 (オフィスビル 及び店舗)	5,615,409 (23,136.73)	8,009,491 (3,403.28)	747,997 (707.07)	68,370	14,441,268	- (-)
その他東京都	賃貸事業	3	賃貸用不動産 (オフィスビル)	1,867,920 (6,420.17)	2,213,883 (2,050.41)	- (-)	44,615	4,126,420	- (-)
その他	賃貸事業	3	賃貸用不動産 (オフィスビル ホテル及び店舗 )	1,684,497 (13,146.77)	962,263 (4,875.17)	- (-)	12,369	2,659,130	- (-)
合計		22		9,258,770 (42,703.67)	11,185,638 (10,328.86)	747,997 (707.07)	143,347	21,335,754	17 (5)

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

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	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22年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成22年12月16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	単元株制度は採用して おりません。
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22年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成22年11月30日)
新株予約権の数(個)	3,230	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)	6,460	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770個減少しております。

（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】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

（4）【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

（5）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（千円）	資本金残高（千円）	資本準備金増減額（千円）	資本準備金残高（千円）
平成17年11月18日 （注）1	68,960	103,440	-	516,325	-	646,325
平成18年3月2日 （注）2	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）3	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）4	3,960	120,404	19,194	3,212,808	19,194	3,342,795
平成19年2月22日 （注）5	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）6	133,904	267,808	-	4,969,192	-	5,099,179

（注）1. 株式分割（1：3）

2. 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

3. 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

4. 新株予約権の行使

発行価額 9,694円

資本組入額 4,847円

5. 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

6. 株式分割（1：2）

(6) 【所有者別状況】

平成22年9月30日現在

区分	株式の状況							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)	-	19	23	65	26	3	6,278	6,414	-
所有株式数(株)	-	15,836	2,455	1,350	6,739	246	241,182	267,808	-
所有株式数の割合(%)	-	5.91	0.92	0.50	2.52	0.09	90.06	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。

(7) 【大株主の状況】

平成22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
梅田 倫弘	東京都府中市	3,650	1.36
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	2,782	1.04
麻生 國雄	東京都中央区	2,400	0.90
森作 哲朗	東京都杉並区	2,153	0.80
大野 悦雄	東京都練馬区	2,076	0.78
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
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	1,916	0.72
計	-	152,959	57.12

- (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、記載しておりません。

( 8 ) 【議決権の状況】  
【発行済株式】

平成22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22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

( 9 ) 【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22年11月10日)での決議状況 (取得期間 平成22年11月11日～平成23年3月31日)	10,000	150,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	10,000	150,000,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0
当期間における取得自己株式	856	12,358,890
提出日現在の未行使割合(%)	91.4	91.8

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22年12月1日から本報告書提出日現在までに取得した株式数は含まれておりません。

### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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	-	7,000	-

(注) 当期間の保有自己株式数には、平成22年12月1日から本報告書提出日現在までに取得した株式数は含まれておりません。

### 3【配当政策】

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

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

当期の剰余金配当につきましては、1株当たり200円とすることにいたしました。その結果、配当性向は84.0%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22年12月16日定時株主総会	52,332	200

### 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	第26期 平成22年9月
最高(円)	671,000	345,000 132,000	124,000	39,300	28,900
最低(円)	157,000	211,000 66,000	19,940	9,150	13,110

(注) 1. 最高・最低株価は、平成17年10月1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22年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	24,900	24,900	18,600	16,430	15,010	14,540
最低(円)	16,700	17,100	15,800	14,800	13,110	13,700

(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	1,153
専務取締役	都市開発部 担当兼建築 設計部担当 兼建築設計 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 住友不動産シスコ株式会社 常務取締役関西支社長 平成17年5月 当社専務取締役(現任) 平成18年10月 当社都市開発部部長 平成22年12月 当社建築設計部部長(現任)	(注)2	985
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	2,153
取締役	都市開発部 部長	白石 宗男	昭和27年11月20日生	昭和55年7月 佐藤工業株式会社入社 平成12年10月 同社本社建築営業本部グループ長 平成14年12月 和光建設株式会社入社, 同社営業部 長 平成16年5月 当社入社 平成19年11月 当社都市開発部長 平成22年12月 当社取締役都市開発部部長(現 任)	(注)3	320
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)4	279

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) 5	-
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) 4	120
計						95,110

(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22年12月16日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 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
5. 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) 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

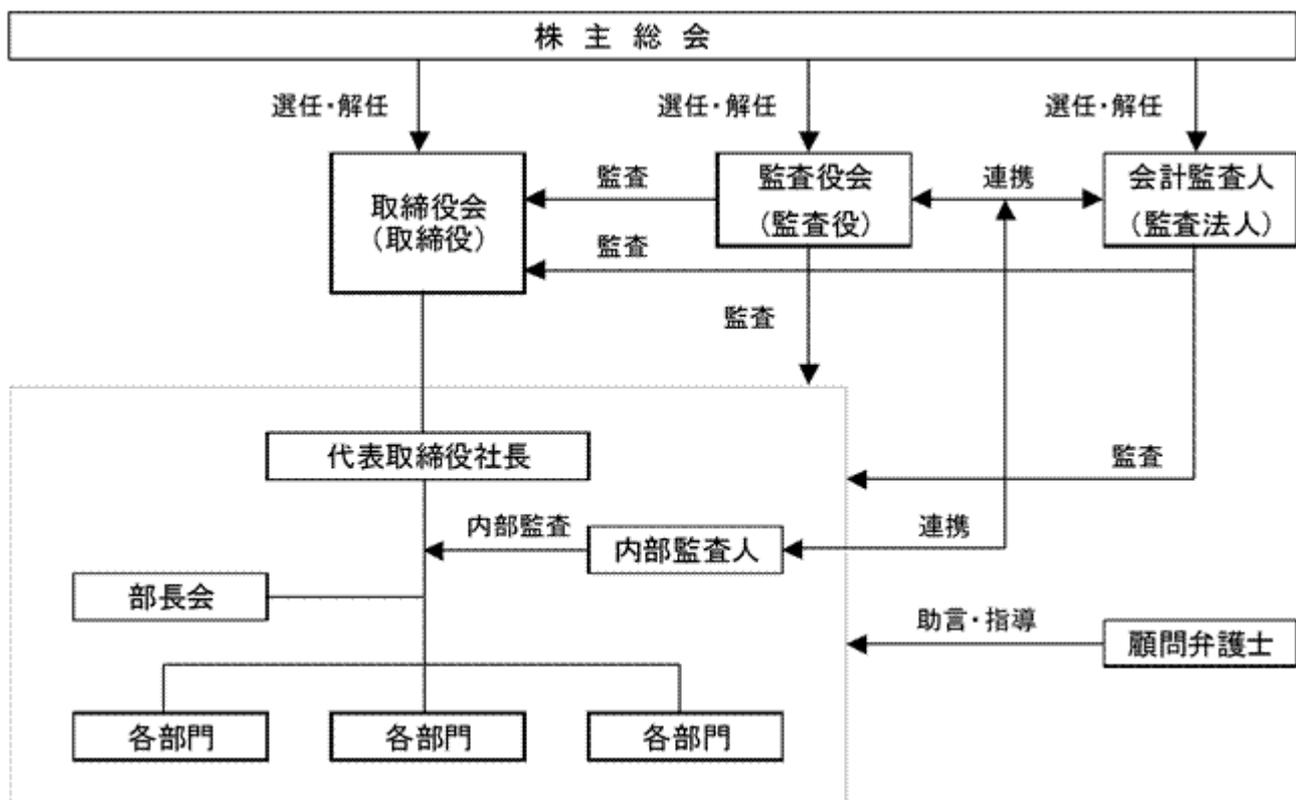
##### 企業統治の体制の概要

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

また、当社は監査役制度を採用し、常勤監査役1名と監査役2名の体制による監査を実施しております。各監査役は、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。



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

#### (2) 内部統制システムの整備の状況

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

(3) リスク管理体制の整備の状況

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

(4) 役員報酬の内容（平成22年9月期）

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役	109,200	109,200	-	-	-	5
社外監査役	16,800	16,800	-	-	-	3

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

役員ごとの役員報酬等

報酬等の総額が1億円以上の役員がないため記載を省略しております。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりません。

(5) 内部監査及び監査役監査の組織、人員及び手続並びに内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係の状況（平成22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、これらの監査の結果に基づき、内部統制部門は業務の改善に取り組んでおります。

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

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

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

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

(7) 社外取締役及び社外監査役について

コーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割

当社は、社外監査役3名を選任しております。

監査役熊頭正道氏は、大手不動産会社の勤務経験から業界及び業務内容に精通しており、業務プロセス・執行等の監査に適任と判断し選任しております。また、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

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

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

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

社外監査役の熊頭正道氏及び長尾謙太氏は、当事業年度末現在で当社株式をそれぞれ279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。

社外取締役及び社外監査役の選任状況に関する考え方

当社は社外取締役を選任しておりません。詳細については、「(1) 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由 当該体制を採用する理由」をご参照下さい。

(8) 取締役の定数および取締役選任の決議要件

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

(9) 取締役会決議による自己株式の取得

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

(10) 株主総会の特別決議要件

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

(11) 取締役会決議による取締役及び監査役の責任免除

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

(12) 取締役会決議による中間配当

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

(13) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外監査役全員との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める限度額としております。

(14) 株式の保有状況

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
20,000	-	19,000	-

(注) 当社は会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を区分しておりませんので、監査証明業務に基づく報酬には会社法に基づく監査報酬の額を含めて記載しております。

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。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、改正前の財務諸表等規則に基づき、第26期事業年度（平成21年10月1日から平成22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）及び第26期事業年度（平成21年10月1日から平成22年9月30日まで）の財務諸表について新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年9月30日)	当事業年度 (平成22年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,270,898	5,545,396
営業未収入金	527,992	35,945
有価証券	-	5,000
販売用不動産	1, 2 5,247,800	1, 2 13,670,639
仕掛販売用不動産	1 5,941,912	1 881,193
貯蔵品	37	48
前払費用	168,248	168,740
繰延税金資産	19,263	16,312
その他	21,862	333,507
貸倒引当金	226	171
流動資産合計	17,197,790	20,656,612
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,427,410	10,150,626
減価償却累計額	489,584	891,855
建物(純額)	1, 2 10,937,826	1, 2 9,258,770
構築物	112,036	95,359
減価償却累計額	10,000	18,209
構築物(純額)	1, 2 102,036	1, 2 77,149
機械及び装置	55,473	57,423
減価償却累計額	14,641	33,133
機械及び装置(純額)	1, 2 40,831	1 24,290
車両運搬具	32,854	32,854
減価償却累計額	28,491	29,851
車両運搬具(純額)	4,363	3,003
工具、器具及び備品	84,326	86,680
減価償却累計額	36,898	57,272
工具、器具及び備品(純額)	2 47,427	2 29,407
土地	1, 2 12,762,466	1, 2 11,185,638
建設仮勘定	1,547	3,748
有形固定資産合計	23,896,498	20,582,009
無形固定資産		
借地権	1 747,997	1 747,997
ソフトウェア	5,611	3,247
その他	3,829	2 2,500
無形固定資産合計	757,438	753,744

	前事業年度 (平成21年9月30日)	当事業年度 (平成22年9月30日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	11,500	6,500
出資金	4,130	3,030
敷金及び保証金	467,418	452,809
長期前払費用	350,099	261,554
繰延税金資産	31,336	130,407
その他	2,000	2,000
貸倒引当金	1,425	1,425
投資その他の資産合計	865,059	854,876
固定資産合計	25,518,996	22,190,631
資産合計	42,716,786	42,847,243
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	77,610	36,396
短期借入金	36,000	220,000
1年内返済予定の長期借入金	1 3,722,760	1 5,732,346
1年内償還予定の社債	1,122,500	1,077,500
未払金	18,994	30,630
未払費用	78,468	73,517
未払法人税等	85,803	58,287
前受金	270,316	382,064
預り金	103,637	113,025
賞与引当金	20,825	18,015
流動負債合計	5,536,915	7,741,783
<b>固定負債</b>		
社債	1,830,500	933,000
長期借入金	1 17,563,180	1 16,098,761
退職給付引当金	17,240	19,129
受入敷金保証金	2,032,349	2,222,849
その他	57,301	298,739
固定負債合計	21,500,571	19,572,479
負債合計	27,037,486	27,314,263

	前事業年度 (平成21年9月30日)	当事業年度 (平成22年9月30日)
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	4,969,192	4,969,192
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	5,099,179	5,099,179
資本剰余金合計	5,099,179	5,099,179
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	5,840	5,840
<b>その他利益剰余金</b>		
別途積立金	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金	4,723,121	4,719,974
利益剰余金合計	5,883,961	5,880,814
自己株式	239,053	239,053
株主資本合計	15,713,279	15,710,132
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	33,979	177,152
評価・換算差額等合計	33,979	177,152
純資産合計	15,679,299	15,532,980
負債純資産合計	42,716,786	42,847,243

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
<b>売上高</b>		
賃貸事業収益	2,618,585	3,156,383
不動産投資事業収益	14,886,675	5,108,601
売上高合計	17,505,260	8,264,985
<b>売上原価</b>		
賃貸事業原価	1,778,231	2,067,323
不動産投資事業原価	11,172,630	4,496,061
売上原価合計	12,950,861	6,563,384
<b>売上総利益</b>	4,554,398	1,701,600
<b>販売費及び一般管理費</b>		
役員報酬	177,810	126,000
給料及び手当	183,456	179,518
雑給	18,548	18,542
福利厚生費	35,850	36,199
賞与引当金繰入額	18,308	15,486
地代家賃	124,221	114,455
支払手数料	58,802	50,354
租税公課	154,100	80,115
減価償却費	19,938	17,812
業務委託費	40,208	50,590
その他	59,554	55,274
販売費及び一般管理費合計	890,799	744,349
<b>営業利益</b>	3,663,599	957,251
<b>営業外収益</b>		
受取利息	8,220	2,182
有価証券利息	270	270
受取配当金	205	155
雑収入	5,491	3,158
営業外収益合計	14,187	5,766
<b>営業外費用</b>		
支払利息	568,068	560,005
社債利息	55,534	28,381
社債発行費	22,404	8,117
資金調達費用	350,081	184,659
雑損失	31,832	23,964
営業外費用合計	1,027,921	805,127
<b>経常利益</b>	2,649,865	157,889

	前事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	2 148,305	-
貸倒引当金戻入額	-	55
特別利益合計	148,305	55
<b>特別損失</b>		
たな卸資産評価損	2,544,942	-
固定資産売却損	-	3 51,241
特別損失合計	2,544,942	51,241
税引前当期純利益	253,227	106,703
法人税、住民税及び事業税	113,404	42,288
過年度法人税等	24,969	-
法人税等調整額	7,729	2,145
法人税等合計	80,705	44,434
当期純利益	172,521	62,268

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)		当事業年度 (自平成21年10月1日 至平成22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		54,270	3.1	68,718	3.3
賃借料		1,001,163	56.3	985,024	47.6
減価償却費		319,971	18.0	493,299	23.9
経費		402,825	22.6	520,280	25.2
合計		1,778,231	100.0	2,067,323	100.0
2. 不動産投資事業原価					
物件仕入費		7,246,840	64.9	2,644,347	58.8
建築費及び改修費		1,712,239	15.3	1,428,182	31.8
経費		2,213,550	19.8	423,531	9.4
合計		11,172,630	100.0	4,496,061	100.0

(注) 不動産投資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20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	4,969,192	4,969,192
当期末残高	4,969,192	4,969,192
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	5,099,179	5,099,179
当期末残高	5,099,179	5,099,179
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	5,840	5,840
当期末残高	5,840	5,840
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	1,155,000	1,155,000
当期末残高	1,155,000	1,155,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	4,947,533	4,723,121
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	396,934	65,416
当期純利益	172,521	62,268
<b>当期変動額合計</b>	224,412	3,147
<b>当期末残高</b>	4,723,121	4,719,974
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	6,108,373	5,883,961
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	396,934	65,416
当期純利益	172,521	62,268
<b>当期変動額合計</b>	224,412	3,147
<b>当期末残高</b>	5,883,961	5,880,814
<b>自己株式</b>		
前期末残高	199,683	239,053
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	39,370	-
<b>当期変動額合計</b>	39,370	-
<b>当期末残高</b>	239,053	239,053
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	15,977,062	15,713,279
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	396,934	65,416
当期純利益	172,521	62,268
自己株式の取得	39,370	-
<b>当期変動額合計</b>	263,783	3,147
<b>当期末残高</b>	15,713,279	15,710,132

	前事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	17,604	33,979
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,374	143,172
当期変動額合計	16,374	143,172
当期末残高	33,979	177,152
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	17,604	33,979
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,374	143,172
当期変動額合計	16,374	143,172
当期末残高	33,979	177,152
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	15,959,457	15,679,299
当期変動額		
剰余金の配当	396,934	65,416
当期純利益	172,521	62,268
自己株式の取得	39,370	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,374	143,172
当期変動額合計	280,158	146,319
当期末残高	15,679,299	15,532,980

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	253,227	106,703
減価償却費	339,909	511,112
貸倒引当金の増減額（は減少）	773	55
賞与引当金の増減額（は減少）	1,350	2,810
退職給付引当金の増減額（は減少）	4,398	1,888
受取利息及び受取配当金	8,695	2,607
支払利息	623,603	588,386
たな卸資産評価損	3,902,094	-
固定資産売却損益（は益）	148,305	51,241
売上債権の増減額（は増加）	494,627	492,047
たな卸資産の増減額（は増加）	5,611,627	1,782,996
仕入債務の増減額（は減少）	17,800	41,214
その他	303,752	92,154
小計	9,763,802	13,850
利息及び配当金の受取額	8,695	2,607
利息の支払額	620,136	589,370
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	22,147	70,243
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,174,509	643,157
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額（は増加）	100,000	54,000
有形固定資産の取得による支出	908,724	182,671
有形固定資産の売却による収入	882,640	1,372,000
無形固定資産の取得による支出	37,383	-
その他	9,917	15,709
投資活動によるキャッシュ・フロー	46,449	1,151,037
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	2,204,000	184,000
長期借入れによる収入	10,327,500	8,024,000
長期借入金の返済による支出	18,925,218	7,478,832
社債の発行による収入	857,595	191,882
社債の償還による支出	1,795,500	1,142,500
配当金の支払額	397,312	65,933
自己株式の取得による支出	39,370	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,176,305	287,382
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,955,346	220,497
現金及び現金同等物の期首残高	8,166,244	5,210,898
現金及び現金同等物の期末残高	5,210,898	5,431,396

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)	当事業年度 (自平成21年10月1日 至平成22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(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。	販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 建物 定額法 その他 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 6～50年 その他 3～45年 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。 (3) 長期前払費用 定額法	(1) 有形固定資産 同左  (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

項目	前事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)	当事業年度 (自平成21年10月1日 至平成22年9月30日)
6. 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p>
7. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(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</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	<p>同左</p>
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
(損益計算書関係)	
<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 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、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。 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ありまし 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」として表示してありま す。</p>	

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年9月30日)	当事業年度 (平成22年9月30日)																																												
<p>1. 担保に供している資産</p> <table border="1"> <tr><td>販売用不動産</td><td>4,832,084千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>5,182,275千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>10,838,252千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>102,036千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>40,831千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>12,762,466千円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>747,997千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>34,505,943千円</td></tr> </table> <p>(上記に対応する債務)</p> <table border="1"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>3,556,760千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>17,478,180千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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	<p>1. 担保に供している資産</p> <table border="1"> <tr><td>販売用不動産</td><td>13,452,347千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>339,356千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>9,167,827千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>77,149千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>24,290千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>11,185,638千円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>747,997千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>34,994,607千円</td></tr> </table> <p>(上記に対応する債務)</p> <table border="1"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>5,147,746千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>15,581,561千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,729,307千円</td></tr> </table>	販売用不動産	13,452,347千円	仕掛販売用不動産	339,356千円	建物	9,167,827千円	構築物	77,149千円	機械及び装置	24,290千円	土地	11,185,638千円	借地権	747,997千円	合計	34,994,607千円	1年内返済予定の長期借入金	5,147,746千円	長期借入金	15,581,561千円	合計	20,729,307千円
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																																												
販売用不動産	13,452,347千円																																												
仕掛販売用不動産	339,356千円																																												
建物	9,167,827千円																																												
構築物	77,149千円																																												
機械及び装置	24,290千円																																												
土地	11,185,638千円																																												
借地権	747,997千円																																												
合計	34,994,607千円																																												
1年内返済予定の長期借入金	5,147,746千円																																												
長期借入金	15,581,561千円																																												
合計	20,729,307千円																																												
<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 border="1"> <tr><td>建物</td><td>3,999,573千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>30,130千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>37,896千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>16,575千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>4,707,012千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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	<p>2. 資産の保有目的の変更</p> <p>従来、固定資産として保有していた賃貸物件の一部につ いて、販売用に保有目的を変更したため、下記のとおり、販 売用不動産に振替えております。</p> <table border="1"> <tr><td>販売用不動産</td><td>1,577,126千円</td></tr> </table>	販売用不動産	1,577,126千円																														
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																																												
販売用不動産	1,577,126千円																																												

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)				
<p>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</p> <table border="1"> <tr><td>売上原価</td><td>1,357,151千円</td></tr> </table>	売上原価	1,357,151千円	<p>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</p> <table border="1"> <tr><td>売上原価</td><td>35,110千円</td></tr> </table>	売上原価	35,110千円
売上原価	1,357,151千円				
売上原価	35,110千円				

前事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
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。 建物 51,241千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度（自平成21年10月1日至平成22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	6,144	-	-	6,144
合計	6,144	-	-	6,144

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21年12月17日 定時株主総会	普通株式	65,416	250	平成21年9月30日	平成21年12月18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22年12月16日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	52,332	200	平成22年9月30日	平成22年12月17日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)	当事業年度 (自平成21年10月1日 至平成22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21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22年9月30日現在) (千円)
現金及び預金勘定 5,270,898	現金及び預金勘定 5,545,396
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 60,000	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 114,000
現金及び現金同等物 5,210,898	現金及び現金同等物 5,431,396

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成20年10月1日 至平成21年9月30日)	当事業年度 (自平成21年10月1日 至平成22年9月30日)
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。	同左

(金融商品関係)

当事業年度(自平成21年10月1日 至平成22年9月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

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

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「重要な会計方針 7. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

	貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	5,545,396	5,545,396	-
(2) 営業未収入金	35,945	35,945	-
(3) 有価証券 満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	5,586,341	5,586,341	-
(1) 営業未払金	36,396	36,396	-
(2) 短期借入金	220,000	220,000	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定含む)	21,831,107	21,863,325	32,217
(4) 社債(1年内償還予定含む)	2,010,500	2,021,975	11,475
負債計	24,098,004	24,141,697	43,692

	貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
デリバティブ取引(*1)			
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(298,739)	(298,739)	-
デリバティブ取引計	(298,739)	(298,739)	-

(\*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については( )で示しております。

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

#### 資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金、(3) 有価証券

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

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

#### 負 債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金(1年内返済予定含む)

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

(4) 社債(1年内償還予定含む)

時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

#### デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

## 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	6,500
敷金及び保証金	452,809
受入敷金保証金	2,222,849

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

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	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	5,544,891	-	-	-
営業未収入金	35,945	-	-	-
有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	5,000	-	-	-
合計	5,586,341	-	-	-

4. 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年9月30日)

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21年9月30日)	
	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
(2) その他有価証券		
非上場株式		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21年9月30日)	
	1年以内(千円)	1年超5年以内 (千円)
債券		
社債	-	5,000
合計	-	5,000

当事業年度（平成22年9月30日）

## 1. 満期保有目的の債券

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

## 2. その他有価証券

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

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自平成20年10月1日至平成21年9月30日)

1.取引の状況に関する事項

前事業年度  
(自平成20年10月1日  
至平成21年9月30日)

(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。

(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。

(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。

(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。

2.取引の時価等に関する事項

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21年10月1日 至 平成22年9月30日）

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

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当事業年度(平成22年9月30日)		
			契約額等 (千円)	契約額等のうち1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,361,250	5,981,250	298,739
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	1,117,000	929,000	( )

(注) 時価の算定方法

取引金融機関から提示された価格により算定しております。

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

なお、当社は、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21年9月30日現在)	当事業年度 (平成22年9月30日現在)
退職給付債務	17,240千円	19,129千円
退職給付引当金	17,240千円	19,129千円

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
勤務費用	4,398千円	4,214千円

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。

当事業年度（自 平成21年10月1日 至 平成22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	6,820
権利確定	-
権利行使	-
失効	360
未行使残	6,460

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20年10月1日 至平成21年9月30日)	当事業年度 (自平成21年10月1日 至平成22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%;"> <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> <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%;"> <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>	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	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	<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%;"> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">7,332</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">8,910</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">7,711</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;">121,586</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">69</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">146,719</td></tr> </table> <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: center;">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>	賞与引当金	7,332	未払事業税	8,910	退職給付引当金	7,711	会員権評価損	1,109	繰延ヘッジ損益	121,586	その他	69	繰延税金資産の純額	146,719
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																																										
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																																										
賞与引当金	7,332																																										
未払事業税	8,910																																										
退職給付引当金	7,711																																										
会員権評価損	1,109																																										
繰延ヘッジ損益	121,586																																										
その他	69																																										
繰延税金資産の純額	146,719																																										

(持分法損益等)

前事業年度(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。

当事業年度(自平成21年10月1日 至平成22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。

(賃貸等不動産関係)

当事業年度(自平成21年10月1日 至平成22年9月30日)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル(土地を含む。)等を所有しております。平成22年9月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は930,144千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、売却損失は51,241千円(特別損失に計上)であります。

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

貸借対照表計上額(千円)			当事業年度末の時価 (千円)
前事業年度末残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
24,529,046	3,302,227	21,226,819	22,933,600

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は改修工事費(191,440千円)であり、主な減少額は売却(1,423,241千円)、販売用不動産への振替(1,577,126千円)及び減価償却(493,299千円)であります。

3. 当事業年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(追加情報)

当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号 平成20年11月28日)を適用しております。

【関連当事者情報】

前事業年度（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。

当事業年度（自平成21年10月1日 至平成22年9月30日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前事業年度 （自平成20年10月1日 至平成21年9月30日）	当事業年度 （自平成21年10月1日 至平成22年9月30日）
1株当たり純資産額 59,921.50円	1株当たり純資産額 59,362.31円
1株当たり当期純利益金額 656.26円	1株当たり当期純利益金額 237.97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20年10月1日 至平成21年9月30日）	当事業年度 （自平成21年10月1日 至平成22年9月30日）
当期純利益（千円）	172,521	62,268
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）	172,521	62,268
期中平均株式数（株）	262,885	261,664
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 6,820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 6,460株

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当事業年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
	<p data-bbox="986 219 1190 248">(自己株式の取得)</p> <p data-bbox="778 255 1398 389">当社は、平成22年11月10日開催の取締役会において、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第156条の規定に基づき、以下のとおり、自己株式を取得することを決議しております。</p> <p data-bbox="783 398 1406 495">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 data-bbox="783 504 948 533">2. 取得の内容</p> <p data-bbox="804 542 1070 571">(1) 取得する株式の種類 当社普通株式</p> <p data-bbox="804 613 1406 748">(2) 取得する株式の総数 10,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に占める割合 3.82%)</p> <p data-bbox="804 757 1091 786">(3) 株式の取得価額の総額 150,000千円(上限)</p> <p data-bbox="804 828 1238 857">(4) 取得方法 東京証券取引所における市場買付け</p> <p data-bbox="804 900 1337 965">(5) 自己株式取得の期間 平成22年11月11日から平成23年3月31日まで</p>

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【債券】

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	11,427,410	176,650	1,453,435	10,150,626	891,855	454,049	9,258,770
構築物	112,036	1,360	18,038	95,359	18,209	10,838	77,149
機械及び装置	55,473	1,950	-	57,423	33,133	18,491	24,290
車両運搬具	32,854	-	-	32,854	29,851	1,359	3,003
工具、器具及び備品	84,326	11,134	8,781	86,680	57,272	23,759	29,407
土地	12,762,466	-	1,576,827	11,185,638	-	-	11,185,638
建設仮勘定	1,547	4,198	1,997	3,748	-	-	3,748
有形固定資産計	24,476,116	195,294	3,059,079	21,612,331	1,030,321	508,498	20,582,009
無形固定資産							
借地権	747,997	-	-	747,997	-	-	747,997
ソフトウェア	12,571	-	1,500	11,071	7,824	2,364	3,247
その他	4,283	-	1,200	3,083	582	248	2,500
無形固定資産計	764,852	-	2,700	762,152	8,407	2,613	753,744
長期前払費用	353,310	90,989	178,301	265,998	4,443	1,232	261,554

- (注) 1. 建物の主な増加は、芝ブラザビル、神田岩本町ブラザビル等の改修工事費176,650千円であります。
2. 建物の主な減少は、九段下ブラザビルを売却したことによるもの653,512千円、市ヶ谷ガーデンプラザ277,479千円、岩本町シティプラザ522,444千円を販売用不動産に振り替えたことによるものであります。
3. 土地の主な減少は、九段下ブラザビルを売却したことによるもの778,665千円、市ヶ谷ガーデンプラザ223,898千円、岩本町シティプラザ574,264千円を販売用不動産に振り替えたことによるものであります。

## 【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)	-	年1.80	無担保	平成22年4月30日
第12回無担保普通社債	平成18年3月28日	604,000 (56,000)	548,000 (548,000)	年0.62	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	250,000 (100,000)	150,000 (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	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	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	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	192,000 (64,000)	128,000 (64,000)	年1.40	無担保	平成24年4月27日
第22回無担保普通社債	平成20年2月29日	350,000 (100,000)	250,000 (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	120,000 (30,000)	90,000 (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)	340,000 (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)	120,000 (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)	100,500 (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)	104,000 (26,000)	年1.10	無担保	平成26年9月25日
第28回無担保普通社債	平成22年3月26日	-	180,000 (40,000)	年0.77	無担保	平成27年3月27日
合計	-	2,953,000 (1,122,500)	2,010,500 (1,077,500)	-	-	-

(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)
1,077,500	441,000	186,000	286,000	20,000

## 【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	36,000	220,000	1.58	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,722,760	5,732,346	2.21	-
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。)	17,563,180	16,098,761	2.10	平成23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	21,321,940	22,051,107	-	-

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

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	2,281,696	3,087,724	2,044,780	6,743,780

## 【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	1,651	171	-	226	1,596
賞与引当金	20,825	18,015	20,825	-	18,015

(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	504
預金	
当座預金	-
普通預金	4,119,325
定期預金	1,425,566
小計	5,544,891
合計	5,545,396

## 営業未収入金

## (イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
個人顧客	7,956
三井ダイレクト損害保険株式会社	4,587
株式会社竹中工務店	2,467
誠和産業株式会社	1,186
有限会社兼大商事	1,107
その他	18,639
合計	35,945

## (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
527,992	271,462	763,509	35,945	95.5	379.1

(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 <sup>2</sup> )	金額(千円)
東京都心5区	2,868.69	2,668,184
その他東京都	1,828.32	891,828
その他	23,969.65	10,110,626
合計	28,666.66	13,670,639

(注) 地域は、東京都千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区を「東京都心5区」、東京都心5区以外の東京都を「その他東京都」、また前記以外を「その他」に分類しております。

仕掛販売用不動産

地域	土地面積 (m <sup>2</sup> )	金額 (千円)
東京都心5区	655.96	881,193
合計	655.96	881,193

(注) 地域の分類は、「販売用不動産」と同じであります。

営業未払金

相手先	金額 (千円)
株式会社エネット	8,609
株式会社TOMO企画	5,638
株式会社ザイマックスビルマネジメント	4,989
東京電力株式会社	2,993
ユニティガードシステム株式会社	1,880
その他	12,284
合計	36,396

受入敷金保証金

相手先	金額 (千円)
パナソニック電工株式会社	345,689
日立フィールドアンドファシリティーズ株式会社	270,262
サブリース株式会社	183,030
アールエヌティーホテルズ株式会社	100,000
ピットクルー株式会社	70,109
その他	1,253,757
合計	2,222,849

(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21年10月1日 至平成21年12月31日	第2四半期 自平成22年1月1日 至平成22年3月31日	第3四半期 自平成22年4月1日 至平成22年6月30日	第4四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日
売上高 (千円)	900,259	945,020	1,519,200	4,900,504
税引前四半期純利益 (損失) 金額 (千円)	41,069	142,979	52,948	237,803
四半期純利益 (損失) 金額 (千円)	23,819	82,829	30,648	138,269
1株当たり四半期純利益 (損失) 金額 (円)	91.03	316.55	117.13	528.42

## 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く。 公告掲載URL <a href="http://www.lbca.co.jp/">http://www.lbca.co.jp/</a>
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) 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25期）（自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日）平成21年12月17日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類  
平成21年12月17日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書  
第26期第1四半期（自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日）平成22年2月5日関東財務局長に提出。
- (4) 四半期報告書及び確認書  
第26期第2四半期（自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日）平成22年5月14日関東財務局長に提出。
- (5) 四半期報告書及び確認書  
第26期第3四半期（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）平成22年8月6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22年11月1日 至平成22年11月30日）平成22年12月10日関東財務局長に提出。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

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。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年12月16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 宮下 毅 印

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドビジネスの平成21年10月1日から平成22年9月30日までの第26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22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22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22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。