

## 【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24年12月19日
【事業年度】	第28期（自平成23年10月1日至平成24年9月30日）
【会社名】	株式会社 ランドビジネス
【英訳名】	LAND BUSINESS CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 井出 豊
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング
【電話番号】	03-3595-1371
【事務連絡者氏名】	取締役副社長管理部担当 杉本 善郎
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング
【電話番号】	03-3595-1371
【事務連絡者氏名】	取締役副社長管理部担当 杉本 善郎
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次 決算年月	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	第27期 平成23年9月	第28期 平成24年9月
売上高 (千円)	15,330,352	17,505,260	8,264,985	5,367,183	5,068,947
経常利益 (千円)	2,766,283	2,649,865	157,889	286,341	336,715
当期純利益 (千円)	1,550,918	172,521	62,268	156,264	189,220
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	4,969,192	4,969,192	4,969,192	4,969,192	4,969,192
発行済株式総数 (株)	267,808	267,808	267,808	267,808	267,808
純資産額 (千円)	15,959,457	15,679,299	15,532,980	15,508,613	15,654,058
総資産額 (千円)	55,205,700	42,716,786	42,847,243	44,106,600	49,305,406
1株当たり純資産額 (円)	60,310.17	59,921.50	59,362.31	61,587.33	62,397.09
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	2,000 (500)	250 (-)	200 (-)	200 (-)	200 (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	5,814.65	656.26	237.97	609.13	753.68
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.9	36.7	36.3	35.2	31.7
自己資本利益率 (%)	9.9	1.1	0.4	1.0	1.2
株価収益率 (倍)	3.4	39.2	58.0	29.4	20.9
配当性向 (%)	34.4	38.1	84.0	32.8	26.5
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,470,759	9,174,509	643,157	1,930,429	833,022
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	282,511	46,449	1,151,037	2,879,582	5,162,756
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,503,765	12,176,305	287,382	817,466	5,024,295
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	8,166,244	5,210,898	5,431,396	5,299,709	5,994,270
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	18 (7)	19 (6)	17 (5)	16 (5)	18 (5)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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(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【沿革】

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

### 3【事業の内容】

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

なお、当事業年度より、セグメントの名称を「不動産投資事業」から「投資その他事業」に変更しております。また、当社は関連会社や親会社等を有していないため、「関係会社の状況」等については記載しておりません。

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

当社における収益の安定的基盤を支える不動産賃貸事業及びアセットマネジメント業務受託事業であります。不動産賃貸事業においては、優良な事業用不動産のストックを積み上げることにより、市況の変動を受けにくい収益基盤の確立を行ってまいります。

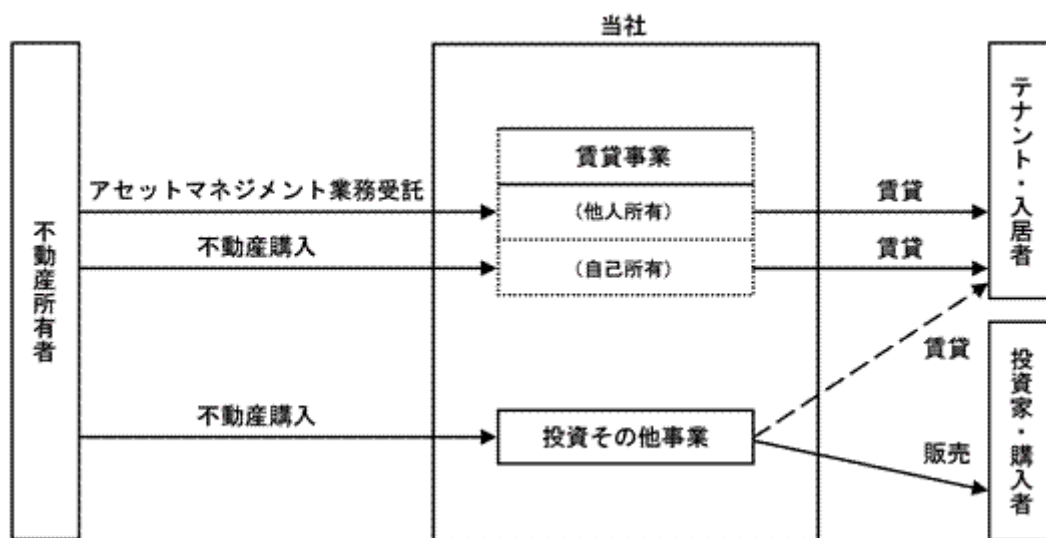
アセットマネジメント業務受託事業においては、不動産所有者の方には安定した収益と所有する誇りをお持ちいただけるように、また居住者の方にはお住まいいただくことに、それぞれ満足を享受していただけるように、ゆとりのある空間を提供するなど、ホスピタリティ「おもてなしの心」を持って、賃貸業務や建物管理業務等の提供を行っております。

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

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

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

#### [事業系統図]



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

#### 4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成24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)
18(5)	46.2	6.8	10,075

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	13 (1)
投資その他事業	
全社(共通)	5 (4)
合計	18 (5)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含む)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 賃貸事業と投資その他事業については、セグメント別に人数を記載することが困難であるため、一括して記載しております。なお、当事業年度より、セグメントの名称を「不動産投資事業」から「投資その他事業」に変更しております。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、2月の日銀による金融緩和策発表以降、株価が一時的に回復したものの、大手企業によるリストラなどの動きが進み、依然として厳しい状況にあります。

EUの金融不安、アメリカの財政危機等による景気回復の遅れ、中国の経済成長率減速など、世界的にも景気先行きの不透明感は払拭されていません。

不動産賃貸市場におきましては、大規模オフィスビルの大量供給などによる空室率の上昇、賃料の下落が続いておりましたが、年後半には、空室率が改善し、賃料はほぼ横ばいとなっております。不動産投資市場では、外資企業による投資再開の兆し、リート・ファンドの新たな設立など一部に明るさが見えてきております。

このような事業環境下、賃貸事業のリーシング活動に引き続き注力しました。また、賃貸レジデンスを取得し、安定収入の基盤を拡充いたしました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高5,068百万円（前期比5.6%減）、経常利益336百万円（前期比17.6%増）、当期純利益189百万円（前期比21.1%増）となりました。

なお、当事業年度より、セグメントの名称を「不動産投資事業」から「投資その他事業」に変更しております。当事業年度のセグメント別の業績は次のとおりであります。

#### [ 賃貸事業 ]

当事業年度は、既存ビルのテナントリーシング強化により売上高は4,432百万円（前期比26.7%増）、売上総利益は1,724百万円（同15.3%増）となりました。

#### [ 投資その他事業 ]

当事業年度は、販売用不動産の売却収入は494百万円となり、販売用不動産からの賃料収入等141百万円と併せて売上高は636百万円（前期比65.9%減）、売上総利益は88百万円（同62.8%減）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833百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが5,162百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが5,024百万円の収入超過となったことにより、期首より694百万円増加し、5,994百万円となりました。

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、833百万円の収入超過（前期は1,930百万円の収入超過）となりました。これは主に、減少項目としてたな卸資産の増加額449百万円及び法人税等の支払額148百万円があったものの、増加項目として税引前当期純利益333百万円及び減価償却費1,018百万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、5,162百万円の支出超過（前期は2,879百万円の支出超過）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5,053百万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、5,024百万円の収入超過（前期は817百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出4,862百万円、社債の償還による支出543百万円及び配当金の支払額51百万円があったものの、長期借入れによる収入10,289百万円及び社債の発行による収入293百万円があったことによるものです。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

該当事項はありません。

### (2) 受注状況

該当事項はありません。

### (3) 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自平成23年10月1日 至平成24年9月30日)	前年同期比(%)
賃貸事業(千円)	4,432,518	126.7
投資その他事業(千円)	636,429	34.1
合計(千円)	5,068,947	94.4

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。なお、当事業年度より、セグメントの名称を「不動産投資事業」から「投資その他事業」に変更しております

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。

相手先	前事業年度 (自平成22年10月1日 至平成23年9月30日)		当事業年度 (自平成23年10月1日 至平成24年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社ダイコー	1,122,550	20.9	-	-

(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、以前より賃貸収入で減価償却費、一般管理費、金利等の経費を賄い、利益を安定的に確保できる経営を目指してまいりました。当期において、横浜プラザビルの満室稼働及びその他の所有賃貸物件の高稼働により約10億円の減価償却費を吸収したうえで、上記目標が達成できました。

今後の課題としては、効果的なリーシング活動・質の高い建物管理等により安定収入である賃貸事業の維持強化を図り、加えてその他の事業による収益機会を捉えることで利益及び財務基盤の強化を目指します。

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24年12月19日）において当社が判断したものです。

##### (1) 業界環境について

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

##### (2) 賃貸不動産の稼働状況について

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

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

##### (3) 建築工事等について

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

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。

##### (4) 有利子負債依存度について

当社は、用地及び物件の取得資金、建築資金等を主に借入金等の有利子負債で賄っていることから、当社の有利子負債残高の総資産額に占める割合は平成23年9月期：56.9%、平成24年9月期：61.3%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23年9月期	平成24年9月期
有利子負債残高（千円）	25,110,731	30,206,910
総資産（千円）	44,106,600	49,305,406
有利子負債依存度	56.9%	61.3%

（注）有利子負債は、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。

##### (5) 財務制限条項について

当社の平成24年9月期末時点の借入金のうち、シンジケートローン等7件10,280百万円については、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。

##### (6) 資金調達等について

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



(7) 法的規制・許認可等の取得状況

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

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

宅地建物取引業法免許

[ 当社 ] 番号：東京都知事(8) 第46428号

有効期間：平成24年12月14日から平成29年12月13日まで

特定建設業許可

[ 当社 ] 番号：東京都知事 許可(特-23) 第84034号

有効期間：平成23年9月14日から平成28年9月13日まで

一級建築士事務所登録

[ 当社 ] 番号：東京都知事登録第28931号

有効期間：平20年4月16日から平成25年4月16日まで

(8) 訴訟等の可能性について

当社は、本報告書提出日(平成24年12月19日)において当社の経営成績に重要な影響を及ぼす可能性がある訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、当社が建築請負又は販売した物件における瑕疵の発生、建築に際しての近隣住民からのクレーム、受託する賃貸マンション等の居住者又はテナントによる賃料不払い発生等、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があり、これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 小規模組織であることについて

当社の組織は、平成24年11月30日現在、取締役5名、監査役3名、従業員18名と小規模であります。

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

(10) 顧客情報管理について

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

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

(11) 災害の発生及び地域偏在について

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成24年12月19日）において当社が判断したものであります。なお、キャッシュ・フローの状況については、「1 業績等の概要」に記載しております。

### (1) 経営成績

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

その結果、賃貸事業収益が26.7%（934百万円）増加しましたが、投資その他事業収益が65.9%（1,232百万円）減少したため、売上高は前事業年度の5,367百万円から5,068百万円へと5.6%（298百万円）減少しました。

一方、売上総利益は前事業年度の1,732百万円から1,812百万円へと4.6%（79百万円）増加しました。

販売費及び一般管理費は、物件を取得したことに伴う経費等の増加により、前事業年度の706百万円から719百万円へと1.9%（13百万円）増加しました。

営業利益は、前事業年度の1,026百万円から1,093百万円へと6.5%（66百万円）増加しました。

営業外損益は、物件取得のための借入金の増加により金融費用が増加した結果、営業外費用が前事業年度の747百万円から769百万円へと2.8%（21百万円）増加し、経常利益は、前事業年度の286百万円から336百万円へと17.6%（50百万円）増加しました。

特別損益は、前事業年度は「資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額」18百万円を計上しましたが、当事業年度は固定資産除却損3百万円を計上した結果、税引前当期純利益は前事業年度の267百万円から333百万円へと24.6%（65百万円）増加し、これに伴い法人税等の税金費用も前事業年度の111百万円から144百万円へと29.5%（32百万円）増加しました。

以上の結果、当期純利益は前事業年度の156百万円から189百万円と21.1%（32百万円）増加しました。

### (2) 財政状態

当事業年度末におきましては、総資産は、前事業年度末の44,106百万円から49,305百万円と5,198百万円増加しました。これは主に、現金及び預金が817百万円、建物が1,226百万円、土地が2,885百万円増加したことによるものです。

総負債は、前事業年度末の28,597百万円から33,651百万円と5,053百万円増加しました。これは主に、社債（1年以内償還予定含む）が243百万円、受入敷金保証金が176百万円減少したものの、長期借入金（1年以内返済予定含む）が5,426百万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15,508百万円から15,654百万円と145百万円増加しました。これは主に、前期末配当金50百万円があったものの、当期純利益189百万円を計上し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、リーマンショック後の景気後退・東日本大震災の影響・大規模ビルの大量供給により、賃料の下落と空室率の上昇が続いておりましたが、値ごろ感から、賃料の底打ちが感じられ、空室率も低下してきました。また、国内のリート・ファンドのみならず、一部海外からの投資再開の兆しも見られます。世界から見ても東京は不動産投資の規模、安定性、透明性、多様性などにおいて魅力ある都市であるという評価も出ております。

当社はこのような事業環境予測のもと、東京のオフィスビルを中心とした賃貸事業を経営の柱に据え、新規事業による収益の積み増しに取り組んでまいります。当社の専門性及び創造性により保有物件の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、投資その他事業は、引き続き慎重にマーケットの変化を注視しながら、当社の基準に見合う土地及び不動産の仕入れが可能と判断した場合には事業化に取り組んでまいります。

**所有不動産一覧表：平成24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	2	オフィスビル開発用地、分譲用土地等	357.32	-	441,024
	その他東京都	3	賃貸住宅	1,630.08	3,003.03	897,417
	その他	1	分譲用土地	1,059.00	-	5,060
	計	6		3,046.40	3,003.03	1,343,501
仕掛販売用 不動産	東京都心5区	1	オフィスビル開発用地	2,712.91	-	1,306,352
	計	1		2,712.91	-	1,306,352
合計		7		5,759.31	3,003.03	2,649,854

(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。

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5,011,422千円であり、その主なものは賃貸事業用不動産の取得であります。

なお、当事業年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

平成24年9月30日現在

事業所名または地域区分 (所在地)	セグメントの名称	物件数	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
				建物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	全事業	1	業務施設	104,808 (-)	- (-)	- (-)	11,732	116,541	18 (5)
東京都心5区	賃貸事業	16	賃貸用不動産 (オフィスビル・店舗)	5,496,699 (24,079.15)	8,233,389 (3,791.59)	747,997 (707.07)	45,159	14,523,246	- (-)
その他東京都	賃貸事業	10	賃貸用不動産 (オフィスビル・賃貸住宅)	3,208,632 (19,680.94)	4,895,054 (8,247.78)	- (-)	53,987	8,157,673	- (-)
その他	賃貸事業	8	賃貸用不動産 (オフィスビル・賃貸住宅・ホテル・店舗)	12,113,416 (46,392.21)	4,339,374 (10,963.18)	- (-)	302,044	16,754,835	- (-)
合計		35		20,923,556 (90,152.30)	17,467,817 (23,002.55)	747,997 (707.07)	412,924	39,552,296	18 (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(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24年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成24年12月19日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品取 引業協会名	内容
普通株式	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24年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成24年11月30日)
新株予約権の数(個)	2,890	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)	5,780	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いたします（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1,110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】

該当事項はありません。

（4）【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

（5）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（千円）	資本金残高（千円）	資本準備金増減額（千円）	資本準備金残高（千円）
平成19年4月1日 （注）	133,904	267,808	-	4,969,192	-	5,099,179

（注）株式分割（1：2）

（6）【所有者別状況】

平成24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）	-	18	23	58	28	1	5,249	5,377	-
所有株式数（株）	-	16,710	4,965	4,572	3,906	25	237,630	267,808	-
所有株式数の割合（%）	-	6.24	1.85	1.71	1.46	0.01	88.73	100.00	-

（注）1. 自己株式16,930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24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	87,100	32.52
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	4,444	1.65
梶山産業株式会社	東京都練馬区豊玉北6丁目3番2号 梶山ビル	3,330	1.24
森作 哲朗	東京都杉並区	2,403	0.89
麻生 國雄	北海道厚岸郡浜中町	2,400	0.89
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目3番2号	2,071	0.77
飯田 一郎	東京都世田谷区	1,977	0.73
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川4丁目12番3号	1,861	0.69
戸谷 佐津喜	茨城県つくば市	1,700	0.63
計	-	151,245	56.47

- (注) 1. 当社は、自己株式16,930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24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 16,930	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 250,878	250,877	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	-	250,877	-

- (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24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	16,930	-	16,930	6.32
計	-	16,930	-	16,930	6.32

## (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23年5月18日)での決議状況 (取得期間 平成23年5月19日～平成23年12月31日)	10,000	150,000,000
当事業年度前における取得自己株式	3,019	47,671,980
当事業年度における取得自己株式	937	14,087,810
残存決議株式の総数及び価額の総額	6,044	88,240,210
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	60.44	58.83
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	60.44	58.83

### (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	16,930	-	16,930	-

### 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26.5%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24年12月19日 定時株主総会	50,175	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	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成20年9月	平成21年9月	平成22年9月	平成23年9月	平成24年9月
最高(円)	124,000	39,300	28,900	20,620	18,600
最低(円)	19,940	9,150	13,110	11,510	13,750

(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。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	17,500	16,900	16,500	16,110	16,800	15,750
最低(円)	15,800	14,650	14,140	14,300	14,000	13,750

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価であります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役会長		亀井 正通	昭和24年9月27日生	昭和55年3月 住友不動産販売株式会社入社 住友不動産株式会社住宅第2事業部 に出向 昭和58年7月 住友不動産販売株式会社営業企画部 副長 昭和60年2月 当社設立取締役 昭和60年8月 当社代表取締役社長 平成23年12月 当社代表取締役会長(現任)	(注)2	87,100
代表取締役社長		井出 豊	昭和27年3月12日生	昭和49年4月 住友不動産株式会社入社 平成7年10月 同社マンション事業本部 横浜支店長 平成16年4月 住友不動産シスコ株式会社 常務取締役関西支社長 平成17年5月 当社専務取締役 平成18年10月 当社都市開発部部长兼務 平成22年12月 当社建築設計部部长兼務 平成23年12月 当社代表取締役社長(現任)	(注)2	1,160
取締役副社長	管理部担当 兼管理部部 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 平成24年5月 当社取締役副社長管理部担当兼管 理部部长(現任)	(注)2	1,403
専務取締役	都市開発部 担当兼建築 設計部担当	森作 哲朗	昭和33年2月12日生	昭和58年4月 東京興産株式会社入社 昭和62年4月 当社入社 平成9年10月 当社取締役 平成12年10月 当社常務取締役 平成18年12月 当社管理部部長兼務 平成23年12月 当社専務取締役 平成24年5月 当社専務取締役都市開発部担当兼 建築設計部担当(現任)	(注)2	2,403
取締役	都市開発部 部長兼建築 設計部部长	白石 宗男	昭和27年11月20日生	昭和55年7月 佐藤工業株式会社入社 平成12年10月 同社本社建築営業本部グループ長 平成14年12月 和光建設株式会社入社 同社営業部 長 平成16年5月 当社入社 平成19年11月 当社都市開発部長 平成22年12月 当社取締役都市開発部部长 平成23年12月 当社建築設計部部长兼務 平成24年5月 当社取締役都市開発部部长兼建築 設計部部长(現任)	(注)2	599
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	294

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 平成9年7月 税理士登録 平成16年12月 当社監査役(現任) 平成23年8月 税理士法人東京国際会計代表社員 (現任)	(注)3	120
計						93,079

(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23年12月16日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
3. 平成24年12月19日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
4. 平成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

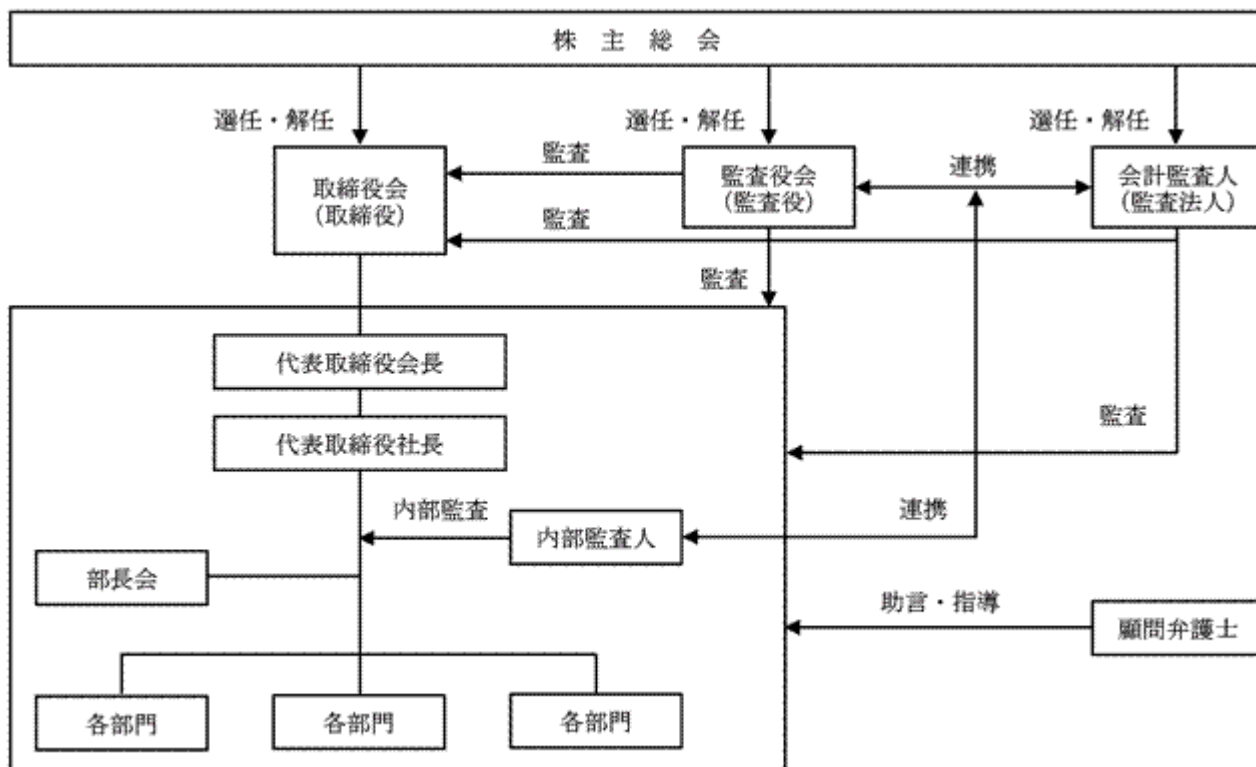
##### 企業統治の体制の概要

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

#### (2) 内部統制システムの整備の状況

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

(3) リスク管理体制の整備の状況

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

(4) 役員報酬の内容（平成24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	121,182	121,182	-	-	-	5
社外監査役	17,400	17,400	-	-	-	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24年9月期）

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

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

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

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

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

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

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

(7) 社外取締役及び社外監査役について

コーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割

当社は、社外監査役3名を選任しております。

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

監査役井嶋一友氏は、元最高裁判事、現弁護士の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294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。なお、当社は、社外取締役または社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準または方針を定めておりません。

(8) 取締役の定数および取締役選任の決議要件

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

(9) 取締役会決議による自己株式の取得

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

(10) 株主総会の特別決議要件

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

(11) 取締役会決議による取締役及び監査役の責任免除

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

(12) 取締役会決議による中間配当

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

(13) 責任限定契約の内容の概要

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

(14) 株式の保有状況

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
18,000	-	17,000	-

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

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。



## 第5【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第28期事業年度（平成23年10月1日から平成24年9月30日まで）の財務諸表について新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,350,709	6,168,270
営業未収入金	40,571	49,034
販売用不動産	<sup>1</sup> 943,655	<sup>1</sup> 1,343,501
仕掛販売用不動産	<sup>1</sup> 1,256,336	<sup>1</sup> 1,306,352
貯蔵品	939	600
前払費用	149,156	154,858
繰延税金資産	20,046	17,910
その他	9,119	13,414
貸倒引当金	2,953	1,430
流動資産合計	7,767,582	9,052,513
固定資産		
有形固定資産		
建物	21,076,940	23,190,839
減価償却累計額	1,379,417	2,267,282
建物(純額)	<sup>1, 2</sup> 19,697,522	<sup>1</sup> 20,923,556
構築物	186,258	186,258
減価償却累計額	26,368	46,043
構築物(純額)	<sup>1, 2</sup> 159,890	<sup>1</sup> 140,214
機械及び装置	338,432	338,432
減価償却累計額	43,492	119,378
機械及び装置(純額)	<sup>1, 2</sup> 294,940	<sup>1</sup> 219,054
車両運搬具	32,854	32,854
減価償却累計額	30,829	31,529
車両運搬具(純額)	2,025	1,325
工具、器具及び備品	148,393	146,622
減価償却累計額	71,157	102,204
工具、器具及び備品(純額)	<sup>2</sup> 77,236	44,417
土地	<sup>1, 2</sup> 14,581,895	<sup>1</sup> 17,467,817
建設仮勘定	-	622
有形固定資産合計	34,813,510	38,797,008
無形固定資産		
借地権	<sup>1</sup> 747,997	<sup>1</sup> 747,997
ソフトウェア	1,456	323
その他	<sup>2</sup> 7,478	6,966
無形固定資産合計	756,931	755,287

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	11,500	11,500
出資金	3,030	3,030
敷金及び保証金	448,038	434,117
長期前払費用	194,525	165,728
繰延税金資産	110,906	86,220
その他	2,000	2,000
貸倒引当金	1,425	2,000
投資その他の資産合計	768,576	700,596
固定資産合計	36,339,018	40,252,892
資産合計	44,106,600	49,305,406
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	76,348	37,695
短期借入金	87,500	-
1年内返済予定の長期借入金	4,047,266	5,497,035
1年内償還予定の社債	543,000	309,000
未払金	69,914	208,061
未払費用	71,562	124,095
未払法人税等	117,194	111,524
前受金	268,329	298,643
預り金	111,986	111,549
賞与引当金	15,312	15,661
流動負債合計	5,408,414	6,713,266
<b>固定負債</b>		
社債	737,000	728,000
長期借入金	19,695,964	23,672,875
退職給付引当金	18,090	19,365
受入敷金保証金	2,444,492	2,268,197
資産除去債務	64,894	65,789
その他	229,130	183,853
固定負債合計	23,189,572	26,938,080
負債合計	28,597,987	33,651,347

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24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	4,823,906	4,962,763
利益剰余金合計	5,984,746	6,123,603
自己株式	408,630	422,718
株主資本合計	15,644,487	15,769,257
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	135,874	115,199
評価・換算差額等合計	135,874	115,199
純資産合計	15,508,613	15,654,058
負債純資産合計	44,106,600	49,305,406

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	3,498,244	4,432,518
投資その他事業収益	1,868,938	636,429
売上高合計	5,367,183	5,068,947
売上原価		
賃貸事業原価	2,003,435	2,708,496
投資その他事業原価	1,631,039	547,909
売上原価合計	3,634,474	3,256,406
売上総利益	1,732,708	1,812,540
販売費及び一般管理費		
役員報酬	134,822	138,582
給料及び手当	179,020	175,329
雑給	21,617	19,734
福利厚生費	32,277	34,881
賞与引当金繰入額	15,312	15,661
地代家賃	103,225	102,098
支払手数料	51,019	49,085
租税公課	64,317	104,811
減価償却費	18,489	18,181
その他	85,943	60,886
販売費及び一般管理費合計	706,045	719,252
営業利益	1,026,663	1,093,288
営業外収益		
受取利息	1,308	1,245
有価証券利息	270	270
受取配当金	161	121
補助金収入	-	7,827
雑収入	5,802	3,119
営業外収益合計	7,542	12,583
営業外費用		
支払利息	575,399	626,409
社債利息	15,110	10,115
社債発行費	8,162	6,664
資金調達費用	118,463	103,299
雑損失	30,727	22,667
営業外費用合計	747,863	769,156
経常利益	286,341	336,715
特別損失		
固定資産除却損	-	3,183
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18,623	-
特別損失合計	18,623	3,183
税引前当期純利益	267,717	333,532
法人税、住民税及び事業税	124,017	142,090
法人税等調整額	12,564	2,221
法人税等合計	111,452	144,312
当期純利益	156,264	189,220

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)		当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24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		47,282	2.4	63,927	2.4
賃借料		944,413	47.1	913,712	33.7
減価償却費		494,805	24.7	1,000,376	36.9
経費		516,934	25.8	730,479	27.0
合計		2,003,435	100.0	2,708,496	100.0
2. 投資その他事業原価					
物件仕入費		1,030,570	63.2	506,920	92.5
建築費及び改修費		173,871	10.7	31,589	5.8
経費		426,597	26.1	9,400	1.7
合計		1,631,039	100.0	547,909	100.0

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

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	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>		
当期首残高	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>		
当期首残高	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>		
当期首残高	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>		
当期首残高	4,719,974	4,823,906
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	52,332	50,363
当期純利益	156,264	189,220
<b>当期変動額合計</b>	103,932	138,857
当期末残高	4,823,906	4,962,763
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	5,880,814	5,984,746
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	52,332	50,363
当期純利益	156,264	189,220
<b>当期変動額合計</b>	103,932	138,857
当期末残高	5,984,746	6,123,603
<b>自己株式</b>		
当期首残高	239,053	408,630
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	169,576	14,087
<b>当期変動額合計</b>	169,576	14,087
当期末残高	408,630	422,718
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	15,710,132	15,644,487
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	52,332	50,363
当期純利益	156,264	189,220
自己株式の取得	169,576	14,087
<b>当期変動額合計</b>	65,644	124,769
当期末残高	15,644,487	15,769,257

	前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	177,152	135,874
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	41,278	20,675
当期変動額合計	41,278	20,675
当期末残高	135,874	115,199
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	177,152	135,874
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	41,278	20,675
当期変動額合計	41,278	20,675
当期末残高	135,874	115,199
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	15,532,980	15,508,613
当期変動額		
剰余金の配当	52,332	50,363
当期純利益	156,264	189,220
自己株式の取得	169,576	14,087
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	41,278	20,675
当期変動額合計	24,366	145,444
当期末残高	15,508,613	15,654,058



【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24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	267,717	333,532
減価償却費	513,294	1,018,557
貸倒引当金の増減額（ は減少）	2,782	948
賞与引当金の増減額（ は減少）	2,703	349
退職給付引当金の増減額（ は減少）	1,038	1,274
受取利息及び受取配当金	1,739	1,636
支払利息	590,510	636,525
固定資産除却損	-	3,183
売上債権の増減額（ は増加）	4,626	8,463
たな卸資産の増減額（ は増加）	624,367	449,862
仕入債務の増減額（ は減少）	39,951	38,652
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18,623	-
その他	532,134	110,834
小計	2,579,273	1,604,695
利息及び配当金の受取額	1,739	1,636
利息の支払額	586,315	625,302
法人税等の支払額又は還付額（ は支払）	64,268	148,008
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,930,429	833,022
<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）	63,000	123,000
有価証券の償還による収入	5,000	-
有形固定資産の取得による支出	2,947,353	5,053,677
投資有価証券の取得による支出	5,000	-
その他	4,770	13,920
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,879,582	5,162,756
<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）	132,500	87,500
長期借入れによる収入	8,915,000	10,289,000
長期借入金の返済による支出	7,002,876	4,862,320
社債の発行による収入	371,837	293,335
社債の償還による支出	1,110,500	543,000
配当金の支払額	53,917	51,132
自己株式の取得による支出	169,576	14,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	817,466	5,024,295
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	131,686	694,560
現金及び現金同等物の期首残高	5,431,396	5,299,709
現金及び現金同等物の期末残高	5,299,709	5,994,270

【重要な会計方針】

1. 有価証券の評価基準及び評価方法
  - (1) 満期保有目的債券  
償却原価法
  - (2) その他有価証券  
時価の無いもの  
移動平均法による原価法
2. デリバティブの評価基準及び評価方法  
デリバティブ  
時価法
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法  
販売用不動産及び仕掛販売用不動産  
個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）
4. 固定資産の減価償却の方法
  - (1) 有形固定資産  
建物 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
5. 繰延資産の処理方法  
社債発行費  
支出時に全額費用として処理しております。
6. 引当金の計上基準
  - (1) 貸倒引当金  
債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
  - (2) 賞与引当金  
従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。
  - (3) 退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。
7. ヘッジ会計の方法
  - (1) ヘッジ会計の方法  
金利スワップ等の特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を採用しております。
  - (2) ヘッジ手段とヘッジ対象  
ヘッジ手段...金利スワップ  
ヘッジ対象...借入金
  - (3) ヘッジ方針  
金利リスク低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

## (4) ヘッジ有効性評価の方法

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

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

## 8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

## 9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

## 消費税等の会計処理

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

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

## 【表示方法の変更】

## ( 損益計算書及び売上原価明細書 )

報告セグメントの名称変更に伴い、当事業年度において、「不動産投資事業収益」を「投資その他事業収益」に、また、「不動産投資事業原価」を「投資その他事業原価」に名称を変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において「売上高」の「不動産投資事業収益」として表示していた1,868,938千円は「投資その他事業収益」として、また、前事業年度の損益計算書及び売上原価明細書において「売上原価」の「不動産投資事業原価」として表示していた1,631,039千円は「投資その他事業原価」として組み替えております。

## 【追加情報】

## ( 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用 )

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

## 【注記事項】

## ( 貸借対照表関係 )

## 1. 担保に供している資産

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
販売用不動産	734,064千円	1,134,006千円
仕掛販売用不動産	339,356	354,029
建物	19,581,677	20,818,748
構築物	159,890	140,214
機械及び装置	294,940	219,054
土地	14,581,895	17,467,817
借地権	747,997	747,997
合計	36,439,821	40,881,867

## ( 上記に対応する債務 )

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	2,885,304千円	4,929,997千円
長期借入金	18,305,422	22,725,645
合計	21,190,727	27,655,642

2. 資産の保有目的の変更

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

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
建物	8,756,916千円	- 千円
構築物	90,898	-
機械及び装置	275,509	-
工具、器具及び備品	53,503	-
土地	2,545,480	-
無形固定資産「その他」	5,166	-
合計	11,727,473	-

(損益計算書関係)

1. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前事業年度 (自平成22年10月1日 至平成23年9月30日)	当事業年度 (自平成23年10月1日 至平成24年9月30日)
売上原価	79,190千円	95千円

2. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成22年10月1日 至平成23年9月30日)	当事業年度 (自平成23年10月1日 至平成24年9月30日)
建物	- 千円	499千円
工具、器具及び備品	-	2,683
計	-	3,183

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成22年10月1日至平成23年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	267,808	-	-	267,808
合計	267,808	-	-	267,808
自己株式				
普通株式(注)	6,144	9,849	-	15,993
合計	6,144	9,849	-	15,993

(注) 普通株式の自己株式の株式数増加9,849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22年12月16日 定時株主総会	普通株式	52,332	200	平成22年9月30日	平成22年12月17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23年12月16日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	50,363	200	平成23年9月30日	平成23年12月19日

当事業年度（自平成23年10月1日至平成24年9月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式数				
普通株式	267,808	-	-	267,808
合計	267,808	-	-	267,808
自己株式				
普通株式（注）	15,993	937	-	16,930
合計	15,993	937	-	16,930

（注）普通株式の自己株式の株式数増加937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23年12月16日 定時株主総会	普通株式	50,363	200	平成23年9月30日	平成23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24年12月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	50,175	200	平成24年9月30日	平成24年12月20日

（キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前事業年度 （自平成22年10月1日 至平成23年9月30日）	当事業年度 （自平成23年10月1日 至平成24年9月30日）
現金及び預金勘定	5,350,709千円	6,168,270千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	51,000	174,000
現金及び現金同等物	5,299,709	5,994,270

(リース取引関係)

(借主側)

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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、投資有価証券について、定期的に発行体の財務状況等を把握しております。

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前事業年度（平成23年9月30日）

	貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	5,350,709	5,350,709	-
(2) 営業未収入金	40,571	40,571	-
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	5,396,281	5,396,281	-
(1) 営業未払金	76,348	76,348	-
(2) 短期借入金	87,500	87,500	-
(3) 長期借入金（1年内返済予定含む）	23,743,231	23,769,701	26,470
(4) 社債（1年内償還予定含む）	1,280,000	1,285,938	5,938
負債計	25,187,079	25,219,488	32,409
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	(229,130)	(229,130)	-
デリバティブ取引計	(229,130)	(229,130)	-

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

当事業年度（平成24年9月30日）

	貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	6,168,270	6,168,270	-
(2) 営業未収入金	49,034	49,034	-
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	6,222,305	6,222,305	-
(1) 営業未払金	37,695	37,695	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	29,169,910	29,202,437	32,527
(3) 社債（1年内償還予定含む）	1,037,000	1,040,400	3,400
負債計	30,244,606	30,280,534	35,927
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	(183,853)	(183,853)	-
デリバティブ取引計	(183,853)	(183,853)	-

(\*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及びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

**資 産**

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

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

(3) 投資有価証券

満期保有目的の債券

時価は、発行者の信用状況を勘案した上で、当該帳簿価額によっております。

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

**負 債**

(1) 営業未払金

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

(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）

時価は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。ただし、変動金利による長期借入金の一部については、金利スワップの特例処理の対象と



しており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3) 社債（1年内償還予定含む）

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
非上場株式	6,500	6,500
敷金及び保証金	448,038	434,117
受入敷金保証金	2,444,492	2,268,197

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  
前事業年度（平成23年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,350,417	-	-	-
営業未収入金	40,571	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	-
合計	5,390,989	5,000	-	-

当事業年度（平成24年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	6,168,270	-	-	-
営業未収入金	49,034	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	-
合計	6,217,305	5,000	-	-

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。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度(平成23年9月30日)

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

当事業年度(平成24年9月30日)

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

2. その他有価証券

前事業年度(平成23年9月30日)及び当事業年度(平成24年9月30日)

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

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
金利関連

前事業年度(自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当事業年度(平成23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	5,981,250	5,601,250	229,130
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,889,000	3,072,800	( )

(注) 時価の算定方法

取引金融機関から提示された価格により算定しております。

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

当事業年度(自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当事業年度(平成24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	5,601,250	4,931,250	183,853
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	8,087,350	5,908,350	( )

(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23年9月30日現在)	当事業年度 (平成24年9月30日現在)
退職給付債務	18,090千円	19,365千円
退職給付引当金	18,090千円	19,365千円

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自平成22年10月1日 至平成23年9月30日)	当事業年度 (自平成23年10月1日 至平成24年9月30日)
勤務費用	3,585千円	3,168千円

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)

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

当事業年度(平成24年9月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております

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	6,060
権利確定	-
権利行使	-
失効	280
未行使残	5,780

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 )

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	1,201千円	543千円
賞与引当金	6,232	5,951
未払事業税	12,612	11,415
退職給付引当金	7,325	6,893
会員権評価損	1,109	1,174
資産除去債務	26,412	23,421
繰延ヘッジ損益	93,256	68,654
繰延税金資産合計	148,149	118,054
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	17,195	13,924
繰延税金負債合計	17,195	13,924
繰延税金資産の純額	130,953	104,130

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
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。	法定実効税率 (調整)	40.7%
	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	0.4
	同族会社の留保金課税	0.8
	税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.1
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.3

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年10月1日以降開始する事業年度より法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の40.7%から平成24年10月1日に開始する事業年度から平成26年10月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年10月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.6%に変更となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は9,962千円減少し、法人税等調整額が3,788千円、繰延ヘッジ損益(借方)が6,173千円、それぞれ増加しております。

(持分法損益等)

関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

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

前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,329,053千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,577,683千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

	前事業年度 (自平成22年10月1日 至平成23年9月30日)	当事業年度 (自平成23年10月1日 至平成24年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	21,226,819	35,437,162
期中増減額	14,210,342	3,998,592
期末残高	35,437,162	39,435,755
期末時価	42,251,938	47,199,053

(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. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は、取得(2,790,127千円)、改修工事費(184,992千円)及び販売用不動産から賃貸用不動産への振替(11,727,473千円)であり、主な減少額は減価償却(494,805千円)であります。当事業年度の主な増加額は、取得(4,920,139千円)及び改修工事費(82,012千円)であり、主な減少額は減価償却(1,000,376千円)であります。

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



(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、事業別に区分された事業ごとに事業戦略を立案し、事業活動を展開しております。したがって当社は、事業内容を基礎とした「賃貸事業」及び「投資その他事業」の2つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」においては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を行っており、「投資その他事業」においてはオフィスビル、レジデンス等、不動産関連資産への投資及びその他の事業を行っております。

なお、当事業年度より、報告セグメントの名称を「不動産投資事業」から「投資その他事業」に変更しております。

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

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は、売上総利益ベースの数値であります。

なお、従来、報告セグメントの利益については、営業利益ベースの数値を利用し、全社費用等についても各報告セグメントに配賦していましたが、賃貸事業に経営資源を集中していることから、全社費用等の合理的な配賦が困難であるため、当事業年度より、セグメント利益を営業利益ベースから売上総利益ベースに変更しております。

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

前事業年度（自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	賃貸事業	投資その他事業	
売上高			
外部顧客への売上高	3,498,244	1,868,938	5,367,183
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-
計	3,498,244	1,868,938	5,367,183
セグメント利益	1,494,809	237,898	1,732,708
セグメント資産	41,576,650	2,529,950	44,106,600
その他の項目			
減価償却費	506,856	6,438	513,294
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,975,119	-	2,975,119

(注) 1. セグメント利益は、損益計算書における売上総利益と一致しております。

2. 当事業年度において、販売用不動産11,727,473千円を保有目的の変更により有形固定資産及び無形固定資産に振り替えており、この結果賃貸事業の資産が同額増加し、投資その他事業の資産が同額減少しておりますが、この振替による賃貸事業の資産の増加額は有形固定資産及び無形固定資産の増加額に含めておりません。

当事業年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計
	貸貸事業	投資その他事業	
売上高			
外部顧客への売上高	4,432,518	636,429	5,068,947
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-
計	4,432,518	636,429	5,068,947
セグメント利益	1,724,021	88,519	1,812,540
セグメント資産	46,227,750	3,077,655	49,305,406
その他の項目			
減価償却費	1,016,275	2,282	1,018,557
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,011,422	-	5,011,422

（注）セグメント利益は、損益計算書における売上総利益と一致しております。

【関連情報】

前事業年度（自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に当該情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

顧客の氏名又は名称	売上高（千円）	関連するセグメント名
株式会社ダイユー	1,122,550	投資その他事業

当事業年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に当該情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度（自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度（自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

該当事項はありません。

## 【関連当事者情報】

該当事項はありません。

## ( 1株当たり情報 )

前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)		当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	
1株当たり純資産額	61,587.33円	1株当たり純資産額	62,397.09円
1株当たり当期純利益金額	609.13円	1株当たり当期純利益金額	753.68円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載していません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載していません。	

(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22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
当期純利益(千円)	156,264	189,220
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)	156,264	189,220
期中平均株式数(株)	256,537	251,063
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 6,060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 5,780株

## ( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

## 【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 第六回社債	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	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	21,076,940	2,122,323	8,424	23,190,839	2,267,282	887,962	20,923,556
構築物	186,258	-	-	186,258	46,043	19,675	140,214
機械及び装置	338,432	-	-	338,432	119,378	75,886	219,054
車両運搬具	32,854	-	-	32,854	31,529	699	1,325
工具、器具及び備品	148,393	2,554	4,325	146,622	102,204	32,689	44,417
土地	14,581,895	2,885,921	-	17,467,817	-	-	17,467,817
建設仮勘定	-	622	-	622	-	-	622
有形固定資産計	36,364,775	5,011,422	12,750	41,363,447	2,566,439	1,016,913	38,797,008
無形固定資産							
借地権	747,997	-	-	747,997	-	-	747,997
ソフトウエア	7,136	-	-	7,136	6,812	1,132	323
その他	8,249	-	-	8,249	1,282	511	6,966
無形固定資産計	763,383	-	-	763,383	8,095	1,644	755,287
長期前払費用	200,016	79,079	104,413	174,682	8,954	3,463	165,728

(注) 1. 建物の主な増加は、賃貸用物件を取得したことによるもの2,033,478千円及び改修工事81,018千円です。

2. 土地の主な増加は、賃貸用物件を取得したことによるものです。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第22回無担保社債	平成20年2月29日	150,000 (100,000)	50,000 (50,000)	年1.22	無担保	平成25年2月28日
第23回無担保社債	平成20年5月30日	60,000 (30,000)	30,000 (30,000)	年1.32	無担保	平成25年5月30日
第24回無担保社債	平成21年2月27日	300,000 (40,000)	260,000 (40,000)	年1.10	無担保	平成26年2月28日
第25回無担保社債	平成21年3月27日	40,000 (40,000)	-	年0.82	無担保	平成24年3月28日
第26回無担保社債	平成21年9月10日	51,000 (51,000)	-	年0.82	無担保	平成24年9月10日
第27回無担保社債	平成21年9月25日	78,000 (26,000)	52,000 (26,000)	年1.10	無担保	平成26年9月25日
第28回無担保社債	平成22年3月26日	140,000 (40,000)	100,000 (40,000)	年0.77	無担保	平成27年3月27日
第29回無担保社債	平成23年3月31日	167,000 (66,000)	101,000 (67,000)	年0.68	無担保	平成26年3月31日
第30回無担保社債	平成23年9月26日	180,000 (36,000)	144,000 (36,000)	年0.5775	無担保	平成28年9月26日
第31回無担保社債	平成24年6月28日	-	200,000 (-)	年0.60	無担保	平成27年6月26日
第32回無担保社債	平成24年9月28日	-	100,000 (20,000)	年0.70	無担保	平成29年9月28日
合計	-	1,280,000 (543,000)	1,037,000 (309,000)	-	-	-

(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)
309,000	376,000	276,000	56,000	20,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	87,500	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,047,266	5,497,035	1.85	-
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。)	19,695,964	23,672,875	1.93	平成25年～ 平成44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	23,830,731	29,169,910	-	-

(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	4,330,822	8,423,648	2,170,692	4,737,106

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	4,378	2,005	1,164	1,788	3,430
賞与引当金	15,312	15,661	15,312	-	15,661

(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。

【資産除去債務明細表】

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

## (2)【主な資産及び負債の内容】

## 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	296
預金	
普通預金	4,412,124
定期預金	1,755,849
小計	6,167,974
合計	6,168,270

## 営業未収入金

## (イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
個人顧客	8,989
誠和産業株式会社	1,186
有限会社兼大商事	1,011
その他	37,847
合計	49,034

## (ロ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 366
40,571	280,960	272,497	49,034	84.7	58.4

(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	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
東京都心5区	357.32	441,024
その他東京都	1,630.08	897,417
その他	1,059.00	5,060
合計	3,046.40	1,343,501

(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	2,712.91	1,306,352
合計	2,712.91	1,306,352

(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	13,082
株式会社ザイマックスビルマネジメント	3,419
東京電力株式会社	2,475
サンエスコポレート株式会社	2,299
株式会社ピーエム	1,410
その他	15,008
合計	37,695

## (3) 【その他】

## 当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	1,056,268	2,234,790	3,371,042	5,068,947
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	23,128	106,571	194,917	333,532
四半期(当期)純利益金額 (千円)	13,108	59,571	110,517	189,220
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	52.10	237.10	440.09	753.68

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	52.10	185.20	203.07	313.71

## 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 <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27期）（自平成22年10月1日 至 平成23年9月30日）平成23年12月16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23年12月16日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第28期第1四半期（自平成23年10月1日 至 平成23年12月31日）平成24年2月10日関東財務局長に提出。

第28期第2四半期（自平成24年1月1日 至 平成24年3月31日）平成24年5月15日関東財務局長に提出。

第28期第3四半期（自平成24年4月1日 至 平成24年6月30日）平成24年8月8日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成23年12月21日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自平成23年12月1日 至 平成23年12月31日）平成24年1月13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24年12月19日

株式会社 ランドビジネス

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新田 誠 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮下 毅 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドビジネスの平成23年10月1日から平成24年9月30日までの第28期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドビジネスの平成24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24年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

#### 監査人の責任

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

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社ランドビジネスが平成24年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

---

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

2 . 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。